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聆聽後資料集的內容概不負責，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聆聽後資料集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。

聆聽後資料集

China VAST Industrial Urban Development Company Limited
中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(「**本公司**」)

警告

本聆聽後資料集(「聆訊後資料集」)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。

本聆聽後資料集並非發售文件及為草擬本，其所載資料並不完整，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、任何其聯屬人士、其保薦人、顧問及╱或包銷商成員表示同意：

(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、任何其聯屬人士、其保薦人、顧問及╱或包銷商成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(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) 本聆聽後資料集並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂，而有關更改、更新及╱或修訂可能屬重大，但本公司或其任何聯屬人士、保薦人、顧問及╱或包銷商成員概無更新本聆聽後資料集所載任何資訊的法定或其他責任；

(e) 本文件並不構成向任何司法權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、廣告或其他文件，亦非邀約或邀請公眾人士提呈收購、認購或購買任何證券的要約，亦不會計算為邀請或徵求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、保薦人、顧問及╱或包銷商成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；

(h) 本文件所述的證券不應供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦將不會將本文件所指的證券按照一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州的證券法登記；

(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、發回或拒絕有關的公開發售及╱或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示： 閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業建議。

China VAST Industrial Urban Development Company Limited
中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目	：	**[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]數目	：	**[編纂]股股份(可予調整)**
[編纂]數目	：	**[編纂]股股份(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)**
最高[編纂]	：	**每股[編纂][編纂]港元(須於申請時繳足，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，多繳股款可予退還)**
面值	：	**每股股份0.01港元**
股份代號	：	**[編纂]**

聯席保薦人

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利

中信証券國際
CITIC Securities International

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本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，並明確表示概不會就本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。

本文件的文本連同本文件附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所列明的文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定經香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會以及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期**[編纂]**將由本公司與**[編纂]**(為其自身及代表**[編纂]**)於**[編纂]**以協議釐定。預期**[編纂]**將為**[編纂]**或前後，或本公司與**[編纂]**(代表**[編纂]**)可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於**[編纂]**。

[編纂]將不高於每股**[編纂][編纂]**港元，且現時預期將不低於每股**[編纂][編纂]**港元。除另有公佈外，申請香港公開**[編纂]**的投資者須於申請時支付最高**[編纂]**每股**[編纂][編纂]**港元，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘**[編纂]**低於**[編纂]**港元，則多繳股款可予退還。**[編纂]**(為其自身及代表**[編纂]**)經本公司同意後，可於遞交**[編纂]**申請截止日期上午前，隨時下調本文件所載根據**[編纂]**提呈發售的**[編纂]**數目及╱或指示性**[編纂]**範圍。在此情況下，下調根據**[編纂]**提呈發售的**[編纂]**數目及╱或指示性**[編纂]**範圍的通知將於遞交**[編纂]**申請截止日期上午前於中國日報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站刊登。**進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請香港公開[編纂]」兩節。倘本公司與[編纂](為其自身及代表[編纂])因任何原因未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。**

有意投資者於作出投資決定前應審慎考慮本文件及有關**[編纂]**所載的全部資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

根據**[編纂]**協議所載有關**[編纂]**的終止條文，在若干情況下，**[編纂]**(為其自身及代表**[編纂]**)可全權酌情於本公司股份首次於香港聯合交易所有限公司開始買賣的日期(該首次買賣日期現時預計將為**[編纂]**)上午八時正(香港時間)前，隨時終止**[編纂]**根據**[編纂]**協議須履行的責任。終止條文的條款的進一步詳情載於本文件「**[編纂]**」一節「終止香港**[編纂]**協議的理由」一段。 閣下務請參閱該節以獲得進一步詳情。

[編纂]並無亦不會根據**[編纂]**登記，且不可於美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟(i)基於**[編纂]**中**[編纂][編纂]**，可於美國境內發售、出售或交付**[編纂]**；及(ii)基於**[編纂]**於美國境外進行離岸交易，可發售、出售或交付**[編纂]**者則除外。

預期時間表[(1)]

[編纂]

預期時間表[(1)]

[編纂]

預期時間表[(1)]

[編纂]

目　錄

致投資者的重要通知

本文件由本公司僅就[**編纂**]*及*[**編纂**]*而刊發，除*[**編纂**]*外，並不構成出售要約或招攬認購或購買任何證券的要約。在任何其他司法權區或在任何其他情況下，本文件不得用作，亦不構成出售要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外任何司法權區*[**編纂**][**編纂**]*或派發本文件。於其他司法權區派發本文件以及提呈及銷售*[**編纂**]*乃受若干限制所規限，除非在該等司法權區適用的證券法律准許的情況下，否則根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，派發本文件以及提呈及銷售*[**編纂**]*未必會進行。本公司網站(網址為www.vastiud.com)所登載之資料並不構成本文件之部分。*

閣下作出投資決定時，僅應依賴本文件及[**編纂**]*所載的資料。本公司並無授權任何人士向　閣下提供有別於本文件所載內容的資料。　閣下切勿將本文件以外的任何資料或聲明視為已獲本公司、*[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]*、任何彼等各自的董事或參與*[**編纂**]*的任何其他人士授權而加以依賴。*

頁次

預期時間表 i

概要 1

釋義 20

技術詞彙 32

前瞻性陳述 34

風險因素 35

豁免嚴格遵守香港上市規則 64

有關本文件及全球發售的資料 66

董事及參與全球發售各方 70

公司資料 76

行業概覽 79

法規 96

歷史、發展及重組 132

業務 164

與控股股東的關係 266

股本 273

目　錄

頁次

主要股東 277

董事、高級管理層及僱員 279

基礎投資者 293

財務資料 295

未來計劃及所得款項用途 374

包銷 376

全球發售的架構 387

如何申請香港公開發售股份 397

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 － 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 IV-1

附錄五 － 法定及一般資料 V-1

附錄六 － 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 VI-1

概　要

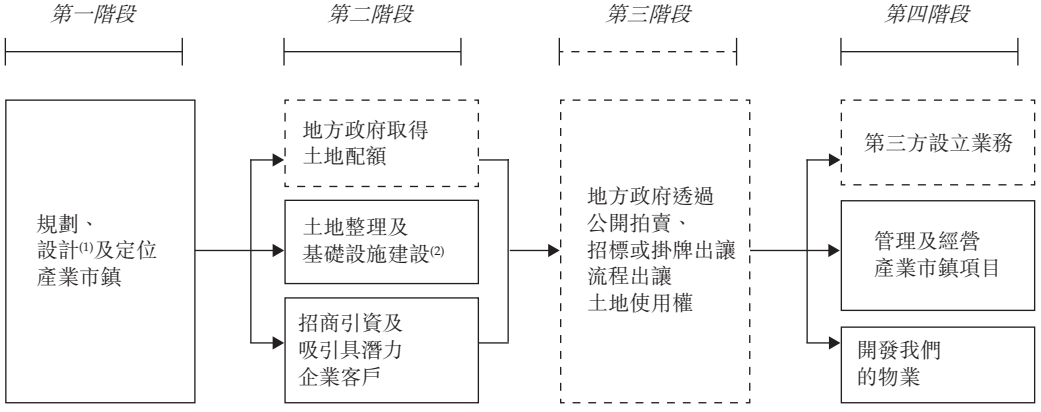
*本概要旨在為　閣下提供載於本文件資料的概覽。由於僅屬概要，故未必載有可能對　閣下重要的全部資料並須與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。　閣下在決定投資[**編纂**]前應參閱本文件全文(包括構成本文件組成部分的附錄)。任何投資均涉及風險。若干投資[**編纂**]的特定風險載於本文件「風險因素」一節。　閣下在決定投資[**編纂**]前應細閱此節。*

概覽

根據仲量聯行，我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。根據仲量聯行，我們於2005年開始開發我們的第一項產業市鎮項目龍河高新區時，在中國提供相若服務範疇之市場參與者較少，且產業市鎮僅於近年成為促進中國城鎮化進程的開發模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的產業主題均為耳熟能詳且經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。除產業市鎮項目開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區投資及開發住宅、商業及產業物業，其僅佔我們於往績記錄期間的總收益的一部分。

獨特商業模式

下圖說明我們目前產業市鎮項目開發的商業模式。有關詳情，見第167頁「業務－獨特商業模式－概覽」。



附註：

*　虛線框內的活動指由第三方進行的活動，及實線框內的活動指由我們進行的活動。

概　要

(1) 由我們的規劃設計中心與建築公司及市鎮規劃專家合作進行產業市鎮規劃及設計。
(2) 基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。

作為產業市鎮業務的主要部分，我們(i)規劃及設計產業市鎮以及以選定的產業主題定位產業市鎮，(ii)根據合作協定將規劃開發土地轉換為適宜供地方政府出讓的土地，(iii)推廣出讓相關土地以吸引目標客戶在我們的產業市鎮項目建立業務，及(iv)向產業市鎮內的企業客戶提供管理及營運的售後服務。所有該等活動中，為將規劃開發的土地轉換為適合地方政府出讓的土地而進行的土地整理及基礎設施建設構成我們產業市鎮開發的一個階段，主要涉及土地開發。規劃設計中心與建築公司及城市規劃專家緊密合作，而基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。此外，根據與地方政府訂立的合作協定，我們須就由地方政府負責的拆遷及搬遷流程向地方政府支付僅供補償原居民及企業的款項。地方政府(i)處理實際拆遷、搬遷及補償流程(如適用)；(ii)取得土地配額並透過公開拍賣、招標或掛牌出讓該等土地使用權；及(iii)保留我們所開發的產業市鎮的城市管理權。視乎我們的服務種類且考慮到土地整理、基礎設施建設及招商引資活動，我們向地方政府收取的收入主要為下列各類：

(i) 參考地方政府出讓我們的產業市鎮項目的各塊土地的部分出讓所得款項而計算的一次性費用收入；及

(ii) 於合作協定期間內定期的經常性收益，其金額乃參考於我們的產業市鎮項目內創建業務的企業所付稅項的特定部分計算。

我們收取地方政府的所有收益已獲中國主管政府機關授權批准。

由於我們商業模式的性質，我們的業務涉及若干風險。尤其是，除非我們經由公開拍賣、招標或掛牌出讓流程取得由我們開發的土地的法律業權，否則我們並不擁有有關的法律業權；我們不會決定開發產業市鎮項目土地使用權的確實出讓時間及定價；且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。此外，我們的產業市鎮項目開發的執行取決於我們與有關地方政府的合作關係。我們目前擁有有限的產業市鎮項目，且於往績記錄期間我們所有來自產業市鎮項目開發的費用收入均來自龍河高新區的開發。有關詳情，見第35頁開始的「風險因素」。

於往績記錄期間，我們亦取得龍河高新區及其他地區精選土地的土地使用權，以開發我們自身的住宅、商業及產業物業作日後銷售或出租予客戶之用。我們的現時及未來業務重心為產業市鎮開發，且我們擬於考慮土地的經濟潛力後於產業市鎮項目或其鄰近地區選擇性地開發物業。

與地方政府的關係

鑑於產業市鎮開發業務的性質，與有關地方政府合作極為重要，且我們的未來發展及盈利能力將繼續取決於與彼等的合作關係。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們於產業市鎮項目開發的費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，佔同期總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%，均與河北省廊坊市安次區的龍河高新區的開發有關。安次區政府為主管機關，管理廊坊市安次區的行政事務，因此龍河高新區屬安次區政府的管轄範圍。

我們面臨與地方政府訂立合作協定的風險。有關詳情，見本文件第35頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險」。然而，我們認為，繼續與有關地方政府合作在商業上可行且符合我們的最佳利益，而該等風險由於若干因素而得以降低：

- *長期合作協定*。我們與有關地方政府訂立長期合作協定。就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的開發而言，龍河協議為期50年。就廣陽科技園的開發而言，廣陽協議為期15年。滁州協議則並無訂明具體期限。該等協議確保我們與有關地方政府維持長期合作關係，並提供穩定的收入來源。此外，我們獲授權獨家開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地。有關合作減少競爭且我們更能準確預測收入，從而我們可管理現金流量且降低與融資有關的風險。

- *多重收入來源*。除產業市鎮項目的開發外，我們亦從事物業開發及銷售，以及向個人與公司客戶出租物業的業務。該等業務有助我們把握來自產業市鎮開發業務的協同效應，且建立額外收益來源及現金流量，以支持我們的營運及增長所需。

- *於其他地區開發產業市鎮項目*。成功開發龍河高新區後，我們獲河北省廊坊市廣陽區以及安徽省滁州市的地方政府邀請，分別開發廣陽科技園及開展滁州示範園區的招商引資活動。我們擬投入更多的時間及資源，於中國其他地區物色市場行銷機遇。我們亦正密切研究「兩橫三縱城市

化戰略佈局」內的城鎮地區。上述佈局由中國中央政府提議，我們有意抓緊擴展至該等具潛力地區(專注京津冀地區)的機會。有關詳情，見本文件第174頁「業務－策略－扎根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇」。

項目組合

產業市鎮項目

下表載列我們各產業市鎮項目於最後實際可行日期的節選資料。就開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地而言，支付予我們的費用乃參考土地出讓所得款項的比例以及居民企業所繳納稅項的比例而計算。就開發廣陽科技園而言，支付予我們的費用為土地出讓所得款項淨額的一部分。而有關款項為實際投資數目(有預先協定之回報)，以及部分餘下的土地出讓所得款項淨額(按我們於有關項目公司之股權計算)的總和。就滁州示範園區的市場行銷活動而言，支付予我們的費用乃參考擬作住宅及商業用途之土地(具一定面積)的出讓所得款項淨額而計算。

產業市鎮項目[1]	現況	服務範圍	估計投資成本及發展規劃
龍河高新區 *位置：*河北省廊坊市 *規劃佔地面積：*28.0百萬平方米	已進入積極發展階段	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的跟進服務	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣459百萬元及人民幣509百萬元用於完成約700,000平方米及747,000平方米土地的土地整理及基礎設施建設，且有意投放大量資源於市場行銷活動，以有助於政府出讓大部份土地。
廊坊龍河商務休閒度假基地 *位置：*河北省廊坊市 *規劃佔地面積：*9.5百萬平方米	已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣270百萬元及人民幣270百萬元用於完成約133,000平方米及268,000平方米土地的土地整理及基礎設施建設，且有意投放大量資源於市場行銷活動，以有助於政府出讓大部份土地。

產業市鎮項目[1]	現況	服務範圍	估計投資成本及發展規劃
廣陽科技園[2] *位置：*河北省廊坊市 *規劃佔地面積：*15.0百萬平方米	已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	於2014年及2015年，我們估計分別將人民幣零元及人民幣80百萬元用於該項目的早期投資階段，包括規劃與設計及初期基礎設施建設。
滁州示範園區 *位置：*安徽省滁州市 *規劃佔地面積：*15.0百萬平方米	已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動	市場行銷	於2014年及2015年，我們估計分別投入人民幣8.5百萬元及人民幣8.5百萬元於市場行銷活動，以有助於政府出讓300,000平方米及633,000平方米的土地。

附註：

(1) 我們已與廊坊市地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。

(2) 廣陽科技園的開發仍要視乎若干變動。有關詳情，見本文件第219頁「業務－我們的產業市鎮項目－廣陽科技園」及第41頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

下表呈列於往績記錄期間，於龍河高新區取得土地配額的土地的變動。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
於初期取得土地配額的土地	2,339,877	2,381,628	2,321,031	2,066,872
增加取得土地配額的土地	1,276,233	543,775	481,259	–
地方政府已出讓土地	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
於期末取得土地配額的土地	2,381,628	2,321,031	2,066,872	1,965,540

概　要

下表呈列截至所示日期龍河高新區所獲得土地配額的土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
一年內	1,276,233	543,775	769,188	458,746
一至兩年	577,599	1,276,233	233,333	543,775
兩至三年	527,796	501,023	1,064,351	675,810
三至四年	–	–	–	287,209
	2,381,628	2,321,031	2,066,872	1,965,540

下表載列於往績記錄期間龍河高新區可供出讓的土地的變動(有關土地已取得土地配額且已完成土地整理及基礎設施建設)。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
期初可供出讓土地	1,498,194	1,143,292	1,276,357	1,539,223
可供出讓土地增加	879,580	737,437	998,284	–
地方政府已出讓土地	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
期末可供出讓土地	1,143,292	1,276,357	1,539,223	1,437,891

下表載列於所示日期龍河高新區可供出讓土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
少於一年	879,580	737,437	935,072	736,950
一至兩年	263,712	538,920	604,151	700,941
	1,143,292	1,276,357	1,539,223	1,437,891

概　要

下表載列2011年、2012年、2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月地方政府出讓的土地詳情、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入明細。

	地方政府出讓的土地	地方政府的平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入（集團內部對銷前）		集團內部對銷[1]	我們的費用收入（集團內部對銷後）	
	平方米	人民幣元／平方米	人民幣千元	人民幣千元[2]	佔土地出讓金百分比	人民幣千元	平方米	人民幣千元
2011年								
產業土地	854,259	334	285,370	145,994	51.2%	(37,454)	728,883	108,540
住宅及商業土地	380,223	2,800	1,064,586	671,360	63.1%	(86,692)	367,557	584,668
小計	**1,234,482**	**1,094**	**1,349,956**	**817,354**	**60.5%**	**(124,146)**	**1,096,440**	**693,208**
2012年								
產業土地	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	503,196	82,725
住宅及商業土地	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	5,770	10,360
小計	**604,372**	**546**	**330,088**	**195,044**	**59.1%**	**(101,959)**	**508,966**	**93,085**
2013年								
產業土地	172,137	364	62,700	51,550	82.2%	(19,596)	109,223	31,954
住宅及商業土地	563,281	2,668	1,502,596	993,489	66.1%	–	563,281	993,489
小計	**735,418**	**2,128**	**1,565,296**	**1,045,039**	**66.8%**	**(19,596)**	**672,504**	**1,025,443**
截至2013年3月31日止三個月								
工業土地	62,429	370	23,100	18,014	78.0%	–	62,429	18,014
住宅及商業土地	162,968	2,424	395,000	248,828	63.0%	–	162,968	248,828
小計	**225,397**	**1,855**	**418,100**	**266,842**	**63.8%**	**–**	**225,397**	**266,842**
截至2014年3月31日止三個月								
產業土地	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅及商業土地	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	–	101,332	174,079
小計	**101,332**	**2,837**	**287,500**	**174,079**	**60.5%**	**–**	**101,332**	**174,079**

附註：

(1) 指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並而與本集團成員公司之間進行的交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。

(2) 土地出讓金與我們於集團內部對銷前的費用收入的差額主要指扣除(i)稅項及向地方政府支付的費用(包括農業土地開發基金、土地收益基金、土地出讓業務費、耕地佔用稅(於2012年4月之前適用)、保障性住房建設資金(於2012年1月之後適用)、鐵路建設費(住宅及商業土地於2011年1月之後適用)及地方財務機關所須的若干資金(住宅及商業土地於2012年11月之後適用))，該等金額乃根據適用中國法律及法規釐定；及(ii)廊坊龍河高新技術產業區管理委員會向若干於龍河高新區開展業務的企業支付的補助成本，有關詳情載於本文件第213頁「業務－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

物業開發

下表載列於2014年5月31日我們的物業概覽。

項目	已竣工		開發中			未來開發	於估值日期，本集團於項目的權益[4]
	已竣工建築面積	未售可銷售建築面積[1]	在建建築面積	可出售建築面積	預售建築面積[2]	已規劃建築面積	
	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
按位置							
廊坊							
龍河高新區內的物業	231,931	189,607	282,523	270,621	–	623,356	100%
廊坊其他地區的物業[3]	443,504	76,860	134,701	121,325	–	197,943	100%
廊坊小計	675,435	266,468	417,224	391,946	–	821,300	
承德							
承德內的物業	–	–	157,113	153,003	68,380	599,711	100%
唐山							
唐山內的物業	–	–	–	–	–	203,800	100%
總計	675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811	
按物業類別							
住宅	517,489	194,010	306,669	306,669	63,569	878,973	
商業	69,589	33,653	47,333	47,333	1,647	138,603	
工業	–	–	77,195	77,195	–	193,337	
輔助區	88,356	38,805	143,139	113,751	3,164	413,897	
總計	675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811	

附註：

(1) 「未售可銷售建築面積」指總已竣工建築面積減去(i)已售及已交付予客戶的已竣工建築面積及(ii)非銷售建築面積(包括(a)我們已與客戶訂立物業購買協議但仍未交付的物業建築面積及(b)並未預約銷售的物業建築面積)。

(2) 「預售建築面積」指仍未交付的訂約銷售建築面積。

(3) 就尚世嘉華(廊坊的其中一個項目)而言，我們已訂立土地出讓合同，惟並未取得就32,000平方米的土地的土地使用權證，而我們正處於獲取就25,600平方米的地塊以及6,400平方米的地塊的新的土地使用權證的過程，有關土地分別作住宅及商業用途。

(4) 「於估值日期，本集團於項目的權益」指本集團於估值日期在各自的項目公司擁有的有效股權，上述內容載於附錄三「物業估值報告」內。

本文件為草擬本，其並不完整及可作更改。閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

下表載列截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年5月31日止五個月我們的物業(均不包括輔助區及停車位)的已售建築面積、訂約銷售建築面積及平均售價。總訂約銷售建築面積指我們已與客戶訂立物業購買協議的總物業建築面積，不論該等物業是否已竣工或交付。我們在各地區的物業的平均售價指有關物業所產生的收益除以由我們出售及交付的有關物業的建築面積。

	2011年			2012年			2013年			截至2014年5月31日止五個月		
項目	訂約銷售建築面積	已售建築面積	平均售價	訂約銷售建築面積	已售建築面積	平均售價[1]	訂約銷售建築面積	已售建築面積	平均售價[2]	訂約銷售建築面積	已售建築面積	平均售價[3]
	(平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)
按地區												
廊坊												
龍河高新區內物業	22,918	18,396	6,815	48,006	35,379	8,232	58,431	660	7,083	12,980	4,373	15,362
廊坊其他地區的物業	18,948	57,826	6,762	26,003	6,774	11,522	31,436	34,821	5,110	14,518	22,101	5,916
廊坊小計	41,866	76,222	6,774	74,008	42,153	8,761	89,867	35,480	5,147	27,499	26,474	7,477
承德												
承德內物業	–	–	–	15,359	–	–	42,760	–	–	7,097	–	–
唐山												
唐山內物業	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
總計	41,866	76,222	6,774	89,367	42,153	8,761	132,627	35,480	5,147	34,596	26,474	7,477

附註：

(1) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2011年的每平方米人民幣6,774元上升至2012年的每平方米人民幣8,761元，主要由於(i)與住宅物業相比，較多售價較高的商業物業單位於2012年竣工及交付，及(ii)有關項目的商業部分的價格因周邊的綜合基礎建設陸續完工而上升，令我們於2011年及2012年交付的頤和佳苑A區及名人小區的物業於2012年出售時較貴。

(2) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣8,761元減少至2013年的每平方米人民幣5,147元，主要由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們所採用具競爭力訂價的策略而令平均售價相對較低，以擴大市場份額，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付所致。

此外，名人小區的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣11,498元減少至2013年的每平方米人民幣8,157元，主要由於2013年竣工及交付的商業物業單位的位置及面積大小未如理想且我們於項目的較後階段方為物業單位定出具競爭力價格，令有關物業的價格下降。

(3) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,147元增加至截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣7,477元，主要由於我們於該項目交付的所有物業均為商業物業(與住宅物業比較，此代表較高的平均售價)，令主要物業之一的宏泰龍邸(於截至2014年5月31日止五個月交付)的平均售價相對較高。宏泰美樹館一期的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,118元上升至截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣5,890元，主要由於物業的市價於2014年逐漸上升。

競爭優勢

- 我們是大型產業市鎮規劃、開發及營運的服務供應商先行者，在中國已建立與眾不同的商業模式、良好往績以及優秀的品牌聲譽。
- 我們與地方政府合作經驗豐富，能應對彼等於城鎮化的獨特需要。
- 我們有能力引進不同業務及吸引對產業市鎮的投資，且已與許多優秀企業客戶建立戰略性合作關係。
- 我們的產業市鎮項目擁有大量土地以供未來開發及出讓用途，具龐大升值潛力。
- 我們向企業及住戶提供廣泛服務，支持產業市鎮項目的可持續及平穩增長。
- 我們的管理團隊經驗豐富、有願景，且具備執行決策能力，確保本公司的長遠增長。

策略

- 繼續提升當前項目的土地價值，藉此提升盈利能力
- 紮根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇
- 提升我們於設計、規劃、管理及營運產業市鎮項目的能力
- 提升我們的品牌知名度及推廣我們的產業市鎮項目
- 提升我們吸引及挽留人才的能力

股東資料

控股股東

緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]於發行日期起計12個月內進行、[**編纂**]未獲行使及[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元(即指示性[**編纂**]範圍的中位數))，趙穎女士將透過利東於本公司已發行股本中擁有約[**編纂**]%權益。就此，利東及趙穎女士將於[**編纂**]後繼續為我們的控股股東。

概　要

[編纂]

於2014年2月，Chance Talent(為CCBI Investments的全資附屬公司及一名獨立第三方)與利東、趙女士及王先生(趙女士的配偶)訂立認購協議，據此，Chance Talent認購由利東發行的可轉換債券。Chance Talent享有若干特別權利(載於第147頁「歷史、發展及重組－**[編纂]**投資者的投資」)，所有有關權利將於**[編纂]**後終止。緊接上市前，所有當時的未償還可轉換債券將由利東轉換至股份。由於緊隨**[編纂]**完成後Chance Talent於本公司的股權將少於10%，Chance Talent持有的股份將計算為公眾持股量的一部分。有關**[編纂]**投資的詳情，見第147頁「歷史、發展及重組－**[編纂]**投資者的投資」。

風險因素

涉及營運的若干風險因素包括：

- 我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。
- 我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於法律、法規或政府政策變動而波動。
- 在我們產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致我們的發展項目延期及／或增加我們的經營成本，且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。
- 因我們專注開發少量大型產業市鎮項目，我們承受集中風險。
- 我們的一部分收益視乎由我們的產業市鎮項目內的企業客戶繳納的稅額而定，而有關稅額非我們所能控制。
- 我們可能無法順利擴充至新城市或地區，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

有關風險因素的詳細討論載於本文件第35頁「風險因素」。

概　要

過往的稅務優惠

過往，地方稅務機關批准我們的三間附屬公司廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖採用核定計稅方法，以釐定彼等的企業所得稅負債。根據有關核定計稅方法，該三間附屬公司仍須按25%所得稅率繳稅，但於應課稅期間，廊坊盛世建設的應課稅溢利被視為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%，而廊坊宏盛及廊坊永侖的應課稅溢利則被視為各自收益的15%(不管實際業績如何)。於2011年、2012年及2013年，有關核定計稅方法適用於該三間附屬公司。主要由於該等附屬公司採用核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年的實際所得稅率分別為12.9%、14.2%及4.5%。假設我們的附屬公司並無採納核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年或將分別產生額外所得稅開支人民幣136.9百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣178.0百萬元。該等附屬公司已各自獲批准採用查賬徵收，自2014年1月1日起生效，據此，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實際應課稅溢利。截至2014年3月31日止三個月，我們的所得稅開支為人民幣53.4百萬元，實際所得稅率為34.5%。就此，我們於2011年、2012年及2013年的過往所得稅金額或不能作為我們未來應繳所得稅金額的指標，而我們於2013年後的實際稅率及稅務開支將大幅增加。有關過往的稅務優惠的相關風險，請參閱第54頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的企業所得稅責任將會增加，此將令我們的實際稅率增加」。

我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們的主要客戶包括(i)有關產業市鎮開發業務的龍河高新區居民企業；及(ii)住宅及商業物業的個人買家以及產業物業的租戶。我們的主要供應商包括(i)負責拆遷、搬遷及補償流程(可能於開發產業市鎮項目時進行)的有關地方政府，及(ii)產業市鎮項目及物業開發的建築承包商。有關詳情，見第253頁「業務－主要客戶」以及第252頁「業務－主要供應商」。

產業市鎮開發的競爭形勢

根據仲量聯行，中國的產業市鎮開發行業相對分散。我們主要與其他的產業市鎮開發服務供應商競爭，吸引企業客戶；而我們的產業市鎮項目亦與傳統的經濟開發區及工業園區競爭。截至2013年12月31日止年度，就產業市鎮的國內生產總值而言，我們的龍河高新區於河北省廊坊市所有產業市鎮中排名第二。有關詳情，見第93頁「行業概覽－競爭形勢」。

綜合經營業績及財務狀況的概要

節選綜合全面收入表數據

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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（未經審核）	人民幣千元
收益	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791
待售土地開發項目的銷售費用收入	693,208	93,085	1,025,443	266,842	174,079
物業銷售收益	499,500	362,056	177,022	–	134,175
物業租賃收益	8,481	12,311	10,439	2,266	4,537
淨溢利	625,880	130,469	818,192	184,384	209,440
待售土地開發項目銷售	475,535	18,747	806,539	182,177	147,851
物業銷售	142,159	99,572	1,398	–	57,112
物業租賃	8,186	12,150	10,255	2,207	4,477
除税前溢利	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
年／期內本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額	586,917	228,014	763,461	15,738	101,277

我們的總收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元減少至2012年的人民幣467.5百萬元，並增加至2013年的人民幣1,212.9百萬元。我們的純利由2011年的人民幣586.9百萬元減少至2012年的人民幣228.0百萬元，並增加至2013年的人民幣763.5百萬元。我們的收益及純利於2012年大幅下跌乃主要由於(i)鑒於2012年廊坊住宅及商業用地市價較低，根據仲量聯行，由2011年的每平方米人民幣3,559元減少至2012年的每平方米人民幣2,577元，及於2013年該等土地市價增長潛力之預測，我們於2012年對龍河高新區的發展計劃作戰略性調整，以減緩住宅及商業用地的市場行銷及土地整理以及基礎設施建設活動；及(ii)較小程度來說，由於總共215,563平方米的地塊已於2012年12月公開拍賣，但相關收益人民幣260.9百萬元乃於2013年年初於有關訂約方簽訂土地出讓合同後確認所致。然而，儘管廊坊市的住宅及商業用地的市價於2012年下跌，我們在龍河高新區開發的住宅及商業用地的平均售價由2011年的每平方米人民幣2,547元上升至2012年的每平方米人民幣3,435元，此乃主要由於(i)龍河高新區位於安次區，為廊坊市中三個區之一，且安次區物業的平均售價可能偏離於廊坊市土地市場的整體表現；(ii)根據我們的項目開發戰略及招商計劃，於2012年首11個月，由我們開發及由政府拍賣的所有住宅及商業地塊位於龍河高新區發展較佳的地區，擁有多項配套設施，且該等地塊的85%為平均售價通常高於住宅用地的商業用地；及(iii)由政府於2012年底拍賣的若干商業及住宅地塊的所得款項於2013年年初被確認為本集團的收益。

概　要

2011年的人民幣586.9百萬元純利包括有關來自CDH Hillside Company Limited（「**CDH**」）以及OCBC Capital Investment I PTE. LTD.（「**OCBC**」）重組貸款的一次性債務重組收益人民幣112.2百萬元及向CDH及OCBC發行人民幣55.8百萬元的認股權證公平值虧損。2011年的純利（未計及人民幣112.2百萬元的債務重組收益及有關證股權證的人民幣55.8百萬元公平值虧損）為人民幣530.5百萬元。2012年的人民幣228.0百萬元純利包括向CDH及OCBC發行人民幣208.1百萬元的認股權證公平值收益。2012年的純利（未計及有關該等證股權證的人民幣208.1百萬元公平值虧損）為人民幣19.9百萬元。2013年的人民幣763.5百萬元純利則包括該等認股權證的人民幣17.2百萬元公平值收益。2013年的純利（未計及有關該等證股權證的人民幣17.2百萬元公平值收益）為人民幣746.3百萬元。有關詳情，見本文件第330頁「財務資料－經營業績同期比較－有關認股權證的收益及虧損」、「財務資料－經營業績同期比較－債務重組收益」及第336頁「財務資料－經營業績同期比較－有關認股權證的收益及虧損」。

我們來自產業市鎮項目開發的費用收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣266.8百萬元減少人民幣92.8百萬元或34.8%至2014年同期的人民幣174.1百萬元，乃主要反映地方政府按出讓時間表出讓的土地佔地面積減少。有關該波幅相關原因的詳情，見第318頁「財務資料」。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
毛利率	52.1%	27.9%	67.5%	68.5%	67.0%
待售土地開發項目銷售	68.6%	20.1%	78.7%	68.3%	84.9%
物業銷售	28.5%	27.5%	0.8%	–	42.6%
物業租賃	96.5%	98.7%	98.2%	97.4%	98.7%
純利率	48.9%	48.8%	62.9%	5.8%	32.4%

節選綜合財務狀況表數據

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
非流動資產	814,874	1,087,733	996,305	909,222
流動資產	3,371,585	4,397,582	5,757,628	5,428,106
流動負債	3,157,803	4,484,103	4,603,332	4,153,998
流動資產（負債）淨值	213,782	(86,521)	1,154,296	1,274,108
資產總值減流動負債	1,028,656	1,001,212	2,150,601	2,183,330
非流動負債	1,319,373	1,066,026	1,452,599	1,353,233
總權益	(290,717)	(64,814)	698,002	830,097

概　要

節選綜合現金流量表數據

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	47,476	127,183	414,597	371,867	(26,567)
投資活動所得(所用)現金淨額	454,686	(602,149)	67,608	(21,828)	192,633
融資活動所得(所用)現金淨額	(73,058)	67,065	(177,452)	(400,480)	(320,191)

主要財務比率

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
資產負債比率[(1)]	64.1%	54.5%	50.2%	49.7%
流動比率[(2)]	1.1	1.0	1.3	1.3
淨債權比率[(3)]	不適用	不適用	330.3%	246.6%

附註：

(1) 資產負債比率按總借款除以總資產，再乘以100%計算。

(2) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。

(3) 淨債權比率按負債淨額除以總權益，再乘以100%計算。負債淨額指扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款後的總計息負債淨額。

物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯就我們截至2014年5月31日的物業權益進行估值。見本文件附錄三「物業估值報告」一節。根據有關估值，於2014年5月31日，我們的物業權益總市值為人民幣5,452.4百萬元。就截至2014年5月31日的物業權益估值而言，第一太平戴維斯參照地方市場的市場可資比較交易而採用直接比較法，以及計及租約及現行市場租金而採用收入[**編纂**]方法。在進行估值時，第一太平戴維斯依賴本集團以及我們的中國法律顧問所提供物業業權的相關資料，並假設(其中包括)尚未完工物業將按我們的開發規劃開發及完成。然而，投資者務請注意，物業權益的評值不應視為物業的實際可變現價值或物業可變現價值的預測。有關進一步討論，見本文件第50頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業估值乃根據具有主觀及不確定性質的若干假設作出，可能與實際結果有重大差異」一節。

投資物業的公平值收益

於2011年、2012年、2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們於投資物業的公平值收益分別為人民幣87.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣31.9百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣5.0百萬元。有關波幅主要受中國市場狀況且投資物業所處的不同階段所影響，而我們的物業估值師第一太平戴維斯為此已採用不同的估值方法。

近期發展

截至2014年6月30日止六個月，我們分別錄得收益約人民幣1,353.4百萬元及毛利為人民幣684.8百萬元，其乃摘錄自董事根據國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製的同期未經審核簡明綜合中期財務報表(其已由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱)。截至2014年6月30日止六個月，毛利率及本公司股東應佔純利受到負面影響，此乃主要由於(i)物業銷售的百分比增加，以致收入組合出現變化、(ii)業務借貸增加，以致融資成本增加，及(iii)於2014年，我們的三家附屬公司採用查賬徵收，以致期內稅務開支顯著增加。有關過往的稅務優惠的相關風險，請參閱第54頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」。我們預期截至2014年6月30日止六個月本公司股東應佔純利將較2013年同期低。

下列為於往績記錄期間屆滿後有關我們業務的若干發展。

- 於2014年4月1日至2014年6月30日期間，有關地方政府出讓龍河高新區總共311,357平方米的土地，總土地出讓金為人民幣767.1百萬元。

- 於2014年4月1日至2014年5月31日期間，我們已訂約物業銷售額為人民幣107.9百萬元。

- 於2014年4月2日，我們與Fine Process Limited(為獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司)訂立融資協議，據此，我們獲授予最高100.0百萬美元的貸款融資。還款期由該貸款提取日期起計，為期兩年；經計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元後，按實際年利率15.76%計息。此項貸款由王建軍先生及趙穎女士共同作出擔保，並以若干附屬公司的股權作為抵押。於最後實際可行日期，我們已根據此融資協議悉數提取100.0百萬美元。有關詳情，見第365頁「財務資料－結算日後事項」。

- 於2014年6月26日，我們與一間中國信託基金公司(為獨立第三方)訂立協議，據此，該信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元。根據國際財務報告準則的相關規定，整項交易

已被視為授予我們的貸款，由2014年6月27日(悉數提取的人民幣300.0百萬元金額的日期)起為期一年。經計及初始交易成本人民幣37.9百萬元後，有關實際年利率為24.61%。人民幣300.0百萬元金額以我們於廊坊首開盛世投資持有的餘下62.96%股權作抵押，亦由廊坊市城區房地產作擔保。

董事確認，自2014年3月31日起(即本公司最近經審核綜合財務報表日期)我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、抵押或前景並無重大不利變動。

[編纂]開支

於往績記錄期間，我們就[**編纂**]產生開支人民幣[**編纂**]元，其中人民幣[**編纂**]元及人民幣[**編纂**]元已分別入賬列作截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月的其他開支的一部份。於2014年3月31日及[**編纂**]完成期間，我們預期產生額外[**編纂**]人民幣[**編纂**]元，其中估計金額人民[**編纂**]元將確認為我們的其他開支，而估計金額人民幣[**編纂**]元將直接於權益確認。

[編纂]的統計數據

所有載於下表的統計數據乃基於以下假設：(i)不計及貸款[**編纂**]的影響完成[**編纂**]發行；(ii)[**編纂**]已完成且於[**編纂**]新發行[**編纂**]股股份；(iii)[**編纂**]股股份於[**編纂**]完成後發行及發行在外；及(iv)[**編纂**]並未行使。

	根據每股[編纂]港元之[編纂]	根據每股[編纂]港元之[編纂]
於[**編纂**]完成後股份[**編纂**].....	[**編纂**]	[**編纂**]
未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[(1)(2)].....	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出載於本文件附錄二所述之調整計算。

(2) 倘計及貸款[**編纂**]，根據合共[**編纂**]股股份，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至[**編纂**]港元及[**編纂**]港元（分別根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元及每股[**編纂**]港元計算）。更多詳情，見第372頁「財務資料－未經審核備考經調整有形資產淨值」。

概　要

所得款項用途

本公司預期，假設[**編纂**]未獲行使及假設[**編纂**]定於每股股份[**編纂**]港元(即本文件所載指示性[**編纂**]範圍之中位數)，經扣除[**編纂**]費用及由其應付與[**編纂**]有關的估計費用後，本公司[**編纂**]所得款項淨額合共將約為[**編纂**]港元。我們現擬將有關所得款項淨額用作以下用途。有關詳情，見第374頁及375頁「未來計劃及所得款項用途」。

所得款項淨額	計劃用途
• 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元	• 根據與相關的地方政府簽訂的合作協議開發目前產業市鎮項目，包括土地整理及基礎設施建設
• 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元	• 發展潛在產業市鎮項目
• 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元	• 開發潛在住宅及商業物業項目投資，包括取得土地使用權及興建物業
• 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元	• 一般的企業及運營資金

股息政策

根據公司法及我們的組織章程大綱及細則，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。支付股息的決定將由董事會根據我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定資金資源要求及董事認為相關的任何其他條件酌情決定。股息的派付亦可能會受法律限制及我們日後可能訂立的融資協議所規限。我們無法保證未來何時、是否及以何種形式派付股息。於往績記錄期間，我們概無向我們的股東宣派及╱或派付任何股息。

過往違規事件

我們曾發生數次過往違規事件。有關詳情，見第261頁「業務－過往違規事件」。

釋　義

於本文件，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

[編纂]

「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2014年8月6日採納及於[**編纂**]後生效並經不時修訂或補充的的組織章程細則，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有第14A章賦予的涵義
「北京宏泰展耀投資」	指	北京宏泰展耀投資有限公司，一間於2014年4月29日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日子(星期六、星期日或香港的公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，評估隨時間推移的增長率的計量方法
「[**編纂**]發行」	指	「歷史、發展及重組－貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]」一節所述將本公司股份溢價賬撥充資本而發行股份
「貸款[**編纂**]」	指	「歷史、發展及重組－貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]」一節所述將利東向本公司提供為數38,270,000美元的不計息股東貸款[**編纂**]而發行股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會

釋　義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或一般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	獲接納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	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以為個人、聯名個人或法團
「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

[編纂]

「承德永侖」	指	承德市永侖房地產開發有限公司，一間於2010年2月8日在中國註冊成立的有限責任公司，並由廊坊盛世建設及廊坊永侖分別擁有80%及20%的股權，故為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國宏泰國際」	指	中國宏泰國際控股有限公司，前稱港崇有限公司，一間於2011年11月8日在英屬處女群島註冊成立並由誠昌全資擁有的有限公司，故為本公司的間接全資附屬公司
「滁州協議」	指	安徽省滁州市地方政府及我們於2013年7月10日訂立且於2014年2月19日經修訂及補充的戰略投資協議

釋　義

「滁州示範園區」	指	滁州承接產業轉移集中示範園區，位於安徽省滁州市，為我們其中一個產業市鎮項目
「滁州宏泰展耀」	指	滁州宏泰展耀投資有限公司，一間於2013年8月26日在中國註冊成立的有限責任公司，並為廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「緊密聯繫人士」	指	具有[**編纂**]第1章賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，於2014年3月3日生效，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	中國宏泰產業市鎮發展有限公司，一間於2014年2月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有[**編纂**]第14A章賦予的涵義
「控股股東」	指	具有[**編纂**]賦予的涵義，就本文件而言，指趙穎女士及由彼全資擁有的利東
「核心關連人士」	指	具有[**編纂**]第1章賦予的涵義
「企業管治守則」	指	[**編纂**]附錄十四企業管治守則及企業管治報告
「法律顧問」	指	梁偉強先生，彼為香港大律師，就若干本公司附屬公司及彼等各自的董事違反前身公司條例第122條的若干違規事件提供意見

釋　義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「企業所得税」	指	中華人民共和國企業所得税
「企業所得税法」	指	中華人民共和國企業所得税法，於2007年3月16日修訂及於2008年1月1日生效
「可轉換債券」	指	根據(其中包括)利東及Chance Talent於2014年2月24日訂立的收購協議，利東向Chance Talent發行本金額40,000,000美元的可轉換票據
		[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司(或按文義所指，本公司及其任何一個或多個附屬公司)，或如文義所指，本公司成為其目前附屬公司的控股公司前的期間，則指該等附屬公司，猶如彼等於相關期間為本公司的附屬公司
「廣陽協議」	指	河北省廊坊市廣陽區地方政府、獨立第三方及我們於2011年4月27日訂立的廊坊市廣陽區「高新科技成果孵化園」項目合作協議
「廣陽科技園」	指	廣陽科技孵化園，位於河北省廊坊市，為我們其中一個產業市鎮項目
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
		[編纂]
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋　義

[編纂]

「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於及並非本公司及╱或我們的關連人士的人士或公司

[編纂]

釋　義

[編纂]

「發行日期」	指	2014年2月26日，可轉換債券的發行日期
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

[編纂]

「聯席保薦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及中信証券融資(香港)有限公司
「兆帝」	指	兆帝有限公司，一間於2007年4月19日在香港註冊成立的公司，由中國宏泰國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊市城區房地產」	指	廊坊市城區房地產開發有限公司，一間於1995年5月22日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊宏泰展耀全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊高迪」	指	廊坊市高迪數碼電子技術有限公司，一間於2010年1月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司

釋　義

「廊坊嘉民盛世園區服務」	指	廊坊嘉民盛世園區服務有限公司，一間於2012年4月12日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊鴻昊投資」	指	廊坊市鴻昊投資有限公司，一間於2008年7月7日在中國註冊成立的有限責任公司，並由廊坊盛世建設擁有50.0%、廊坊市城區房地產擁有1.6%及兩名獨立第三方擁有48.4%，故為本公司擁有51.6%的間接附屬公司，有關詳情載於「歷史、發展及重組－我們的附屬公司－我們的中國附屬公司」
「廊坊宏盛」	指	廊坊市宏盛房地產開發有限公司，一間於2007年8月14日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊盛世建設」	指	廊坊市盛世建設投資有限公司，一間於2005年8月3日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊宏泰卓優全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊首開盛世投資」	指	廊坊市首開盛世投資有限公司，一間於2011年8月4日在中國註冊成立的有限責任公司，並由廊坊盛世建設擁有62.96%及兩名獨立第三方擁有37.04%，故為本公司擁有62.96%的間接附屬公司，有關詳情載於「歷史、發展及重組－我們的附屬公司－我們的中國附屬公司」
「廊坊宏泰園區」	指	廊坊市宏泰園區服務有限公司，一間於2013年10月8日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司

釋　義

「廊坊宏泰展耀」	指	廊坊宏泰展耀房地產發展有限公司(前稱廊坊宏泰展耀地產發展有限公司)，一間於2007年6月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由盛世國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊宏泰卓優」	指	廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司，一間於2007年6月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由兆帝全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊盈凱科技」	指	廊坊市盈凱科技成果孵化服務有限公司，一間於2013年3月29日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊宏盛全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊永侖」	指	廊坊市永侖房地產開發有限公司，一間於2009年7月14日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊永協物業」	指	廊坊市永協物業服務諮詢有限公司，一間於2007年6月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由兆帝全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「土地增值税」	指	土地增值税
「最後實際可行日期」	指	2014年8月6日

[編纂]

「龍河協議」	指	河北省廊坊市安次區地方政府與我們於2005年8月5日訂立的廊坊龍河工業園區框架性合作協議書，於2008年12月18日、2013年1月28日及2013年12月5日經修訂及補充
「龍河高新區」	指	廊坊龍河高新技術產業區，位於河北省廊坊市，為我們其中一個產業市鎮項目
「龍河項目」	指	龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地
「廊坊龍河商務休閒度假基地」	指	廊坊龍河商務休閒度假基地，位於河北省廊坊市，為我們其中一個產業市鎮項目

[**編纂**]

「大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，概要載於本文件附錄四
「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
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「王建軍先生」或「王先生」	指	王建軍先生，為我們的執行董事兼董事會主席，為趙穎女士的配偶
「趙穎女士」或「趙女士」	指	趙穎女士，為控股股東及我們的非執行董事，為王建軍先生的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不競爭契約」	指	控股股東向本公司作出日期為2014年8月6日的不競爭契約，有關詳情載於「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節
「全國人大」	指	全國人民代表大會

釋　義

[**編纂**]

「[**編纂**]」	指	預期本公司將授予[**編纂**]及[**編纂**]的購股權，可由[**編纂**](為其自身及代表[**編纂**])行使，據此，本公司須按[**編纂**]配發及發行合共[**編纂**]股股份(相當於[**編纂**]下初步提呈發售的股份的合共15%)，以(其中包括)補足[**編纂**]的[**編纂**]。有關詳情，見「[**編纂**]的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「前身公司條例」	指	於2014年3月3日前不時生效之香港法例第32章公司條例
「首次公開發售前投資者」或「Chance Talent」	指	Chance Talent Management Limited，一間於2007年7月4日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由CCBI Investments全資擁有。[**編纂**]有關其於[**編纂**]完成後於本公司的控股權詳情，見「歷史、發展及重組－[**編纂**]的投資」

[**編纂**]

「利東」	指	利東有限公司，為控股股東，一間於2007年1月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由趙穎女士全資擁有

[**編纂**]

「人民幣」	指	中國的法定貨幣

[編纂]

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛世國際」	指	盛世國際(香港)發展有限公司，一間於2006年1月16日在香港註冊成立的公司，由中國宏泰國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「誠昌」	指	誠昌控股有限公司，一間於2007年4月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司且為本公司的全資附屬公司
「國企」	指	國有企業

[編纂]

「附屬公司」	指	具有公司條例所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有[編纂]所賦予之涵義

釋　義

[編纂]

「唐山展耀」	指	唐山展耀房地產開發有限公司，一間於2007年6月25日在中國註冊成立的有限責任公司且由盛世國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「北京首都第二機場」	指	一個位於北京與河北省廊坊市廣陽區之間的交滙區域的機場(目前在建中)，預計於2018年落成
「往績記錄期間」	指	截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月

[編纂]

「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「外商獨資企業」	指	外商獨資企業

[編纂]

於本文件，除文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」均具有[編纂]*賦予該等詞彙的涵義。*

本文件內的若干金額及百分比數字已經湊整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字可能與其上數字相加計算所得總數有所不同。

倘於本文件內所述在中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。公司的中文或其他語文名稱的英文譯名均附有「」符號，僅供識別之用。*

技術詞彙

本詞彙表載有本文件所採用與我們有關及在本文件就我們的業務或我們所使用的若干技術詞彙的定義。該等術語及涵義未必與該等詞彙於業內之標準涵義或用法相符。

「平均售價」或「平均出讓價」	指	平均售價或平均出讓價
「京津冀地區」	指	北京、天津及河北省，中國其中一個發展完善的城市集群
「建築面積」	指	建築面積
「已售建築面積」	指	已交付予客戶的總已竣工物業建築面積
「訂約銷售建築面積」	指	我們已與客戶訂立物業購買協議的總物業建築面積，不論該等物業是否已竣工或交付
「產業市鎮」	指	用以推動中國城鎮化進程的先行模式，聚集經挑選及共同的產業主題的企業，配置物流、商業及住宅物業等的輔助設施，為其居民構建產城一體
「產業聚集」	指	產業聚集或集群指擁有相同產業主題的商號、供應商、相關產業及專門機構在特定地區的地域集聚。實證研究顯示，一個地區內的產業聚集主要會令產業特有的資源、人才、專業知識及專長高度集中，亦會促進企業之間的知識、專業知識及專長的交流匯粹及發揮其他作用。美國的矽谷及中國的中關村是科技領域中兩個廣為人知的產業聚集成功例子
「地積比率」	指	所有樓宇的建築面積(不包括地下樓面面積)佔其佔地面積的比率
「預售建築面積」	指	仍未交付的訂約銷售建築面積

技術詞彙

「未售可銷售建築面積」	指	總已竣工建築面積減去(i)已售及已交付予客戶的已竣工建築面積及(ii)非銷售建築面積(包括(a)我們已與客戶訂立物業購買協議但仍未交付的物業建築面積及(b)並未預約銷售的物業建築面積)
「平方米」	指	平方米
「兩橫三縱城市化戰略佈局」	指	於中央城鎮化工作會議作出的規劃，據此，(i)陸橋通道及沿長江通道將形成「兩橫」；(ii)沿海高鐵、京哈京廣鐵路及包昆鐵路將形成「三縱」；及(iii)主要城市集群及沿處該等通道的地區及城鎮將形成戰略城鎮化部署的關鍵部分

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，該等陳述由於其性質，受各種重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性陳述包括但不限於涉及下列各項的陳述：

- 我們發展現有及新業務的業務及營運策略及計劃、我們實施有關策略及計劃的能力，以及實施該等策略及計劃的預期時間表；
- 我們的財務狀況；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的業務及營運前景，包括我們的現有及新業務的發展計劃；
- 中國產業市鎮開發行業及房地產行業的監管環境以及整體行業前景；
- 中國產業市鎮開發行業及房地產行業的進一步發展及競爭環境；及
- 中國的整體經濟趨勢。

與我們有關的「旨在」、「預計」、「相信」、「擬」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「或會」、「應會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「計劃」、「尋求」、「應該」、「目標」、「將會」、「原應會」及該等詞彙的反義詞以及類似表述，旨在識別若干該等前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層現時對未來事件的看法，並受若干風險、不明朗因素及假設(包括本文件所述的風險因素)影響。除適用法例、規則及法規規定外，我們並無責任因新資料、未來事件或其他原因而更新或另行修訂本文件內的前瞻性陳述。因此，倘一項或多項有關風險或不確定因素出現，或有關假設被證實為不正確，則我們的財務狀況可能受到不利影響，並與本文件所載預計、相信、估計或預期者有重大差異。因此，該等陳述不保證日後業績， 閣下不應過份依賴該等前瞻性資料。除適用法例、規則及法規規定外，我們並無責任在出現新資料、發生未來事件或基於其他原因公開更新或修訂本文件所載任何前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本文件載列的所有前瞻性陳述。

於本文件，有關本公司或我們任何董事的意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

風險因素

投資於我們的股份涉及多項風險。 閣下於投資於我們的股份之前，務請細心閱讀及考慮本文件所載的所有資料。特別是下文所述風險及不明朗因素。 閣下應特別留意我們於開曼群島註冊成立及我們幾乎所有業務經營均在中國進行，受到一個在若干方面有別於其他國家的法律及監管環境所規管。任何該等風險及不明朗因素可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。股份的成交價可能因該等風險及不明朗因素而下跌，而 閣下可能因此而損失所有或部分投資。

我們的經營涉及若干風險，且當中多項風險為非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及我們所屬行業有關的風險；(ii)與於中國經營業務有關的風險；及(iii)與[**編纂**]及我們股份有關的風險。我們目前尚未知曉或本公司當前視為無關緊要的其他風險及不明朗因素可能會發展成為重大風險因素，並且可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。

我們與中國政府機關合作開發產業市鎮項目。儘管我們相信我們現時與所合作的地方政府維持良好、互惠的合作關係，惟如我們無法與該等政府機關維持該等關係，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，該等風險包括：

- 由於我們的部分收益為地方政府就產業市鎮項目開發支付的費用，相關地方政府的付款可能會因有關中國地方政府的預算變動或其他政策考量而延遲或改變。

- 由於我們的業務性質關係，我們的產業市鎮項目需要有關政府機關的服務以處理涉及原居民及商業單位的拆遷、搬遷及補償流程。倘政府機關延遲完成該等過程，則可能令我們的發展計劃有所延誤。

- 中國地方政府於開發產業市鎮項目的開支一如既往並將繼續具有周期性特點，並易受中國經濟波動及中國地方政府政策變動所影響。

- 地方政府能否取得土地配額及出讓土地使用權可能受非我們所能控制的因素影響，例如地方發展計劃及政策變動。此外，中國政府可能於日後改變土地出讓機制。

- 與政府機關之間的爭議若無法解決，可能會導致合約終止，或解決爭議的時間可能較長，因此，該等中國地方政府可能延遲向我們支付款項。我們或不能就有關地方政府違反我們與彼等訂立的合作協議而提出申索。

- 地方政府可能不時要求我們變更服務方法、履行條款或承擔額外責任或更改其他合約條款，因而令我們產生額外成本。

- 政府對我們產業市鎮項目的預算及政策的變更可能導致項目延誤竣工、令該等項目出現不利變動，或甚至暫扣或延遲支付我們的款項。

- 政府代理通常會在履行其與我們簽訂的合同時行使重要的酌情權。倘地方政府單方面要求修改產業市鎮開發業務合作協議條款，或終止合作協議，我們可能缺少與其談判的能力。若任何政府機關修訂或終止其與我們訂立的合作協議，我們或不能如期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。

此外，我們與河北省廊坊市地方政府的聯屬機關成立合資企業以開發廣陽科技園，並可能於日後與其他地方政府的聯屬機關成立合資企業以開發其他產業市鎮項目。如我們與政府合資夥伴之間對合資企業的業務及營運有任何意見分歧，我們無法向　閣下保證，我們可以最符合我們利益或將可與政府合資夥伴維持業務關係的方式解決有關意見分歧。此外，政府合資夥伴(i)的經濟或商業利益或目的可能與我們不一致；(ii)可能採取違背我們的指示、要求、政策或目的的行動；(iii)可能無法或不願意履行彼等的責任；或(iv)可能會就彼等於有關協議項下的責任及義務範疇出現爭議。任何該等因素及其他因素均可能會對與政府合資夥伴的業務關係造成重大不利影響，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動。

於往績記錄期間，我們來自開發產業市鎮項目的所有費用收入均參照地方政府透過由其控制的公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓龍河高新區土地使用權時的出讓所得款項的部份計算。該等費用收入於地方政府與土地使用權買方訂立土地出讓合同及可可靠計量費用收入金額時予以確認為收益。就此，我們開發產業

市鎮項目的業績很大程度上受到出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的時間及價格，以及預先協定用以計算應向我們支付的費用的百分比影響，而我們對此僅有若干控制權。

時間。根據開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，我們一般有權就出讓我們產業市鎮項目的土地使用權的時間表制定計劃，而地方政府負責於有關計劃獲得其批准時執行有關計劃。然而，於任何一年的確切出讓時間由有關地方政府決定，並且受到其他因素影響，例如整體經濟狀況、地方政府能否取得土地配額、地方監管規則及決定，以及我們招商引資工作的成效。此外，由於地方政府執行出讓土地使用權的時間表可能會受到政策及市場因素變化影響，我們來自土地開發業務的費用收入可能出現波動，因此，我們於任何過往期間的經營業績或不能作為我們未來業務表現的有用指標。

定價。我們有權就開發產業市鎮項目收取的費用視乎我們於產業市鎮項目開發的土地出讓價而定，土地出讓價主要由市場需求帶動，容易受到當地及中國經濟周期所影響。倘預期我們產業市鎮項目的土地出讓價低於我們於有關土地的開發成本，則我們可能視乎其他因素，就相關合同下出讓土地的虧損作出撥備。截至2011年12月31日，若干合同下出讓土地的虧損撥備為人民幣71.4百萬元。我們於2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日並無作出類似撥備。

計算應向我們支付費用的百分比。我們有權就開發產業市鎮項目收取的費用參照我們產業市鎮項目土地使用權出讓所得款項淨額的若干預先協議百分比計算。根據我們就開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，工業用地的有關百分比為100%，而住宅及商業用地的有關百分比為80%，惟須受到其他條款及條件限制。然而，由於地方政府根據龍河協議所載計算程式作出扣減，因此相較該等百分比，我們就土地出讓金收取地方政府費用的實際百分比可能較低。此外，上述住宅及商業用地的80%預先協定百分比僅適用於2005年8月5日至2019年12月31日期間，惟須受其他條款及條件限制。該百分比可經由相關地方政府與我們就於2020年1月1日及往後期間共同協議後而變更。當我們與有關地方政府就此百分比重新商議時，我們可能缺乏維持相同百分比的議價能力。倘相關法律、法規、政府政策變動或我們缺乏議價能力而引致所得款項百分比減少，則可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

在我們產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致我們的發展項目延期及╱或增加我們的經營成本，且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。

我們部份產業市鎮項目需拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷。實際拆遷、搬遷及補償流程由有關政府機關執行，我們並無控制權，而我們只負責向地方政府支付有關拆遷及搬遷過程的款項，以供其向原居民及商業單位作出補償。根據我

們與有關地方政府的合作協議，我們並不參與安置原居民及商業單位。倘因中國適用法律及法規或原居民及商業單位與地方政府的相互協議變動，導致實際拆遷及搬遷過程延期或不成功，或有關拆遷及搬遷過程的補償金額作出調整，我們或須調整可能因此受影響的土地的發展時間表，或產生額外費用以完成拆遷及搬遷過程。我們無法保證產業市鎮項目的原居民及商業單位的拆遷及搬遷(如需要)將順利進行，或我們不會因無法控制的因素而產生額外費用。拆遷及搬遷過程出現任何延誤可能導致我們的施工時間表延遲及╱或增加我們的經營成本，任何該等情況均對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，由於我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且我們產業市鎮項目的回報可能不足以抵消有關項目的成本。上述任何一種情況將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

因我們專注開發少量大型產業市鎮項目，我們承受集中風險。

我們現時專注於按開發計劃開發少量大型產業市鎮項目。我們目前有四個產業市鎮項目，其中龍河高新區正逐步邁向積極開發階段，而其餘三個項目則處於開發初期。於往績記錄期間，我們所有費用收入來自開發龍河高新區。

由於我們的資本投資通常投放於少量大型產業市鎮項目，故我們承受集中風險。我們無法向 閣下保證我們將會成功開發任何現有或未來的大型產業市鎮項目，或任何該等開發不會遇到困難，以致我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。此外，由於我們專注開發大型產業市鎮項目，及考慮到開發所需巨額資本及所產生或將產生的成本，我們的任何產業市鎮項目的土地使用權的需求顯著下降可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的一部分收益視乎由我們的產業市鎮項目內的企業客戶繳納的稅額而定，而有關稅額非我們所能控制。

就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地而言，我們於某一年度的一部分收益乃參照企業客戶將繳納及有關地方政府將保留的稅額(扣除廊坊龍河高新技術產業區管理委員會於該年度產生的經營成本金額後)計算。有關計算該等費用的公式詳情，請參閱「業務－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」。龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地中居民企業將繳納的稅額可能受到多項因素影響，包

括地方政府保留的稅額部份、居民企業數目、該等企業的財務表現及地方政府提供的稅務優惠。儘管我們努力進行招商引資，以吸引業內企業在我們的產業市鎮項目建立業務，然而我們無法控制產業市鎮項目內的居民企業數目、他們的財務表現及地方政府提供的稅務優惠。於往績記錄期間，我們並無確認任何參照我們產業市鎮項目中居民企業繳納稅額部份而計算的收益，此乃由於龍河高新區仍處於初期開發階段，居民企業繳納的稅額不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會產生的經營成本。倘我們未能吸引目標企業於我們的產業市鎮項目建立業務，或倘我們的產業市鎮項目內的企業由於彼等的財務業績欠佳而未能產生應課稅溢利，或倘彼等享受稅務優惠待遇的若干時期從而使稅額大幅下降，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們可能無法順利擴充至新城市或地區，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們現正深入研究中國中央政府建議的「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城區，並擬視乎市況把握擴充至該等地區(重點是京津冀地區)的機遇。由於我們不太熟悉地方監管常規及慣例、客人喜好及反應、地方承包商及供應商的可靠程度、業務慣例和業務環境以及市政規劃政策，擴充至新地區涉及不明朗因素並須面對挑戰。此外，我們將業務擴展至新地區將會令我們須與於當地具有較高知名度、更易聘用當地勞工或較我們擁有更廣泛專門技術及知識的開發商進行競爭。

由於我們可能面對前所未遇的挑戰，我們可能無法認清或正確評估風險或充分把握機遇或於其他方面無法充分利用過往經驗以應對於新市場面臨的挑戰。例如，我們可能難以準確預計市場需求及就出讓我們將進軍的於新城市內擬開發的產業市鎮項目的土地使用權。

此外，擴充業務至新地區需要大量資金及管理資源。上述任何有關因素均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們經營獨特的商業模式，我們的前景、盈利能力及經營業績視乎我們完成現有產業市鎮項目的能力而定。

我們經營獨特的商業模式。有關我們的商業模式的詳情，請參閱「業務－獨特商業模式」。在中國可資比較採取類似商業模式開發及經營產業市鎮項目的上市公司為數不多。缺乏可比較性可能令　閣下難以評估我們的業務前景。

我們與我們開發產業市鎮項目所在的城市的地方政府訂立長期合作協議。例如，我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的合作協議為期50年。我們的成功取決於我們能否於該限期內完成現有的產業市鎮項目，而此受到監管變動、管理及營運資源、注資及我們對有意購買土地使用權及在產業市鎮項目建立業務的目標企業的需求的了解所影響。此外，我們可能會在確定無法順利完成項目前便已投放大量時間及資源於某一個產業市鎮項目。倘我們無法按照原定計劃及╱或規格完成產業市鎮項目，我們可能須支付賠償並就其他潛在責任負責，可能導致我們失去該項目的部分或全部投資，並可能對我們的業務、聲譽、財務狀況、經營業績及業務前景造成重大不利影響。

我們依賴國內(特別是我們開發產業市鎮項目及住宅、商業及工業物業的城市)的城鎮化速度及經濟增長。

現時，我們在河北省廊坊市及安徽省滁州市開發產業市鎮項目，並在河北省若干城市開發住宅、商業及工業物業。我們的業務及前景取決於國內及我們開發項目的城市(特別是京津冀地區)的城鎮化速度及經濟增長。

中國政府近年已採取多項政策推動城鎮化。有關該等政策的詳情，請參閱「行業概覽－中國產業市鎮開發－新型城鎮化及產業市鎮的主要推動力－利好的政府政策」。然而，我們概不保證中國城鎮化進程會按現時速度繼續推進，或中國政府日後不會採取其他政策或措施令日後城鎮化速度減慢。有關政策或措施可能限制我們的資金來源、減少產業市鎮項目發展所需的土地供應、減少市場對產業市鎮項目及物業土地使用權的需求，以及增加我們的經營成本，以遵守有關政策或措施，繼而對我們的業務及前景造成重大不利影響。

此外，倘中國(特別是我們擁有項目或擬進軍的城市)經濟下滑或產業市鎮開發行業及房地產行業的發展前景欠佳，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。國內產業市鎮開發行業及房地產行業受眾多非我們所能控制的因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變動、中國政府財政及貨幣政策變動、中國政府實行任何調控措施及產業市鎮項目或物業供應過剩。

我們的業務營運受高度規管，並須遵守廣泛中國國家及地方法律及法規，我們特別容易受到與中國房地產業相關的政策變動的影響。

我們的業務活動受到中國政府的政策以及其他法律及法規的廣泛規管。發展物業須取得相關國家及地方政府機關的批文、執照或許可證，包括但不限於物業的土地業權文件、建築工程規劃許可證、預售許可證(如適用)及竣工驗收證書或

確認文件。各項批文須於中國法律及法規所載各項條件達成後方可取得，包括地方政府機關專為實施有關法律及法規而訂立的政策及程序。特別是中國政府透過施行行業政策及其他經濟措施，例如控制開發土地供應、物業融資、稅項及海外投資，對中國房地產業的發展施加巨大的直接及非直接影響。透過該等政策及措施，中國政府可能限制或減少可供開發的土地、提高商業銀行的基準利率、進一步規限商業銀行向發展商及買家提供貸款、對土地及物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及限制外商投資中國房地產業。多項政策、經濟及社會因素均會導致該等政策的調整及變化。

我們無法向　閣下保證，我們在取得所需的批文或履行取得有關批文的先決條件方面不會遭遇重大困難，或我們將能夠適應可能不時生效的有關我們的業務活動的新法律、法規或政策或有關授出批文的特定程序。監管部門規定的變動亦可能會產生巨額費用及延誤或妨礙我們項目的竣工或可能會導致喪失現有執照、許可證或授權。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們大部份產業市鎮項目及全部物業開發項目位於河北省。

我們的龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地及廣陽科技園均位於河北省廊坊市，而我們現有的全部物業開發項目位於河北省。儘管我們於2013年已擴充至安徽省滁州市以開發滁州示範園區，且可能於未來在河北省以外範圍進一步拓展我們的產業市鎮開發及物業開發，但我們很可能會繼續自河北省獲得大部份的收益。我們有關在河北省開發產業市鎮項目及物業的盈利能力可能會受到多個因素的負面影響，包括整體經濟狀況、當地監管規則或決定、當地競爭、土地使用權需求及土地使用權價格。倘我們在河北省的業務盈利能力因上述因素或其他原因而大幅下降，我們的經營業績或受到重大不利影響。

我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動。

我們於2011年4月27日與地方政府就開發廣陽科技園訂立合作協議，為期15年。廣陽科技園毗鄰在建中的北京首都第二機場。由於北京首都第二機場周邊地區的政府規劃尚未公佈，因此該等周邊地區(包括廣陽科技園)的開發計劃最近已交由地方政府審閱。產業主題及廣陽科技園的服務範圍可能出現變動。因此，於最後實際可行日期，我們並未開始開發廣陽科技園。待廣陽科技園的規劃及設計於2015年落實後，我們預計於2015年開展廣陽科技園的土地整理、基礎設施建設以及市場行銷活動。我們無法向　閣下保證我們將能夠及時執行廣陽科技園的現時開發計劃，或我們根本未能執行有關計劃。開發計劃的任何進一步延遲可能縮短供我

們開發廣陽科技園的時間，而地方政府大幅改動周邊區域的開發計劃可能令我們難以執行與地方政府的合作協議，或導致我們目前就開發廣陽科技園訂立的合作協議條款及條件大幅變更，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能按可接納的商業條款就於我們認為合適的土地上發展產業市鎮項目取得獨家授權，或我們根本未能取得獨家授權。

我們與目標城市的地方政府訂立合作協議，以發展產業市鎮項目。有關協議通常授予我們於特定期限在指定土地發展產業市鎮項目的獨家授權。我們相信，選址是決定一個產業市鎮項目能否成功的關鍵因素。然而，我們無法向 閣下保證我們將能夠按可接納的商業條款就於我們認為合適的土地上發展產業市鎮項目取得獨家授權，或我們根本未能取得獨家授權，當中涉及多項我們無法控制的因素。該等因素包括地方政府的支持、我們與地方政府就費用安排及其他商業條款的磋商、有關發展產業市鎮項目的國家及地方監管政策，及地方競爭形勢。倘未能就發展產業市鎮項目物色合適土地及取得獨家授權將導致未來發展計劃存在不明朗因素，繼而將對我們的未來發展前景、盈利能力及利潤率造成重大不利影響。

我們於資本密集型行業經營業務且我們日後或不能按可接納的商業條款就業務取得必要融資。

我們於資本密集型行業經營業務，需要投入大量資本開支。我們計劃撥出巨額資本開支以完成現有產業市鎮項目，並繼續將我們的產業市鎮項目擴展至新地區。

我們擬透過[**編纂**]的所得款項、銀行借款及內部現金流量為預期未來資本開支提供資金。然而，我們將能否為計劃資本開支及未來營運資金需求(如需要)取得融資視乎多項因素而定，例如我們的產業市鎮項目能否產生足夠現金，此取決於我們開發的土地是否有充足需求、該等土地的土地使用權能否按商業上屬合理的價格如期出讓，或我們能否符合相關融資的條件，及中國的整體經濟及資本市場情況。此外，若干中國政府行動及政策措施可能限制我們使用銀行貸款為我們的物業發展提供融資的能力，因此，我們須將較高比例的內部產生現金用於在中國的物業發展。我們無法保證我們將能按可接納的商業條款取得額外融資，或我們根本未能取得額外融資，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

於適用中國法律的若干情況下，我們的產業市鎮項目土地的土地配額或會失效，且地方政府獲分之土地配額或會減少。

根據適用的中國法律，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為(即我們之土地整理程序)，土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於徵地完成後兩年內(一般指相關土地供地時間)未能供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少。根據於2014年5月與河北省國土資源廳的訪談，徵地的有關行為包括落實搬遷及補償方案以及支付補償費用。倘該等活動未能於取得土地配額後兩年內開始，我們的產業市鎮項目土地的土地配額或會失效。此外，我們未能向 閣下保證我們的產業市鎮項目中已取得土地配額的所有土地將於完成徵地後兩年內供給地方政府出讓。倘地方政府未能達到上述要求，該等地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少，或會繼而影響我們的產業市鎮項目的土地配額供應。

我們面臨日益激烈的競爭，可能會對我們的業務及財務狀況產生不利影響。

近年來，其他物業開發商已開始從事與我們產業市鎮發展項目相似的項目。許多該等開發商可能擁有雄厚財務、管理、市場行銷和其他資源以及在物業及產業市鎮開發方面擁有豐富經驗。與該等開發商的競爭可能會日趨激烈，並有可能導致(其中包括)獲得產業市鎮開發項目獨家授權的成本增加、中國若干地區的產業市鎮開發商過多、建造成本增加及難以聘用到優質承包商及合資格僱員。任何該等後果均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，中國房地產行業競爭激烈。我們經營所在中國城市的房地產市場已湧入大量競爭對手(包括大型國內及海外物業開發商)，其中許多競爭對手或會較我們具有更豐富的財務、市場行銷、技術或其他資源。物業開發商之間的競爭可能造成土地出讓金及原材料成本上升、優質建築承包商短缺、物業供應過剩而導致物業價格下跌、政府批文進一步延遲簽發，以及吸引或挽留熟練僱員的成本上升。此外，中國房地產市場受多個其他因素影響，包括經濟狀況、銀行慣例及消費氣氛的變動。由於該等競爭的關係，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們背負巨額債務且日後可能產生額外債務，我們可能無法賺取充足現金，以應付我們尚未償還及日後的債務責任。

我們目前背負且將於[**編纂**]後繼續背負巨額債務。於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，我們的借款總額(包括即期及非即期借款)分別為人民幣2,684.8百萬元、人民幣2,988.6百萬元、人民幣3,393.1百萬元、

人民幣3,152.6百萬元及人民幣3,438.4百萬元。我們的巨額債務可能帶來重大後果，例如可能：

- 令我們更易受到不利的整體經濟及行業狀況沖擊；
- 要求我們投入大部份經營所得現金流量於償付及償還債務，因此減少我們可供用於為營運資金、資本開支及其他一般企業用途提供資金的現金流量；
- 限制我們靈活規劃或回應我們的業務及經營所在行業的變動；
- 使我們與債務較少的競爭對手競爭時處於劣勢；
- 與我們債務的金融及其他限制性契諾一同限制(其中包括)我們借入額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

此外，我們受到我們與若干銀行及信託基金公司訂立的貸款及融資協議內若干限制性契諾限制。根據該等協議的條款，未經相關貸款方事先書面同意或除非我們悉數償還相關貸款及融資協議項下的未償還款項，我們不得挪用所得款項、訂立併購、收購、合資企業或重組事項、就第三方貸款提供擔保或清盤、違反若干財務比率或作出任何分派或償還股東貸款。我們若干銀行貸款協議亦載有連帶違約條款，請參閱本文件「財務資料－債項－限制性契諾」。倘我們未能遵守任何該等契諾，導致銀行或信託基金公司要求提前還款或作出其他違約補救或於其各自的到期日償還部份或全部信託融資，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於截至2014年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元。

我們於截至2014年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元，主要由於(i)我們就產業市鎮開發業務及物業開發業務向承包商作出的付款計劃導致貿易及其他應付款項減少人民幣164.6百萬元、(ii)土地開發活動的可退還按金減少人民幣90.7百萬元，主要反映我們將該等按金退還予已購買龍河高新區的土地使用權的若干第三方及(iii)待售的開發中物業增加人民幣30.6百萬元，主要由於我們的持續物業開發活動所致。我們可能於未來錄得負數經營現金流量。我們的業務經營取決於(其中包括)我們經營所得現金流量及我們按有利條款持續取得銀行貸款或其他融資以取得我們的營運資金及融資的能力。我們擬透過各種途徑(包括來自[**編纂**]的所得款項、對外借貸及經營所得現金)以提供營運資金。倘我們的現金流量或取得額外融資的能力有任何不利變動，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的融資成本受到利率變動影響，我們的信託基金融資的實際利率通常高於商業銀行所收取的實際利率。

利率變動已影響及將會繼續影響我們的融資成本，且最終影響我們的經營業績。中國人民銀行已定期調整其基準貸款利率，以應對中國及全球經濟變化。於

2006年4月，中國人民銀行將一年期貸款基準利率由5.58%上調至5.85%，並於2006年8月進一步上調至6.12%。於2007年，中國人民銀行又六次上調一年期貸款利率基準，由6.12%上調至2007年12月的7.47%。自2008年開始，中國人民銀行先後五次下調一年期貸款基準利率，由7.47%下調至2008年12月的5.31%。自2009年年底，中國政府引入新一輪緊縮措施以控制經濟增長，包括於2010年10月20日及2011年7月7日將一年期貸款基準利率分別上調至5.56%及6.56%。一年期貸款基準利率其後下調至2012年6月8日的6.31%及2012年7月6日的6.00%。於最後實際可行日期，一年期貸款基準利率為6.00%。由於中國商業銀行及其他以中國為基地的金融機構將其貸款利率與中國人民銀行發佈的借貸基準利率掛鈎，倘借貸基準利率上升，我們客戶的按揭率及我們的融資成本將會上升。

此外，於往績記錄期間，我們自中國的信託基金公司獲得信託基金融資。中國的信託基金公司一般較商業銀行收取較高的利率。於2013年2月，我們與中國一家信託基金公司訂立協議，據此信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊鴻昊投資注入人民幣300.0百萬元作為資本注資。我們已於2013年4月12日悉數提取人民幣300.0百萬元，實際年利率為17.20%(經計及初始交易費用代價人民幣16.1百萬元)。於2013年6月，我們與中國另一家信託基金公司訂立貸款協議，據此我們獲得年期為兩年的一筆人民幣300.0百萬元貸款，實際年利率為9.04%(經計及初始交易成本代價人民幣9.0百萬元)。此外，於2013年12月，我們與該信託基金公司訂立額外貸款協議，據此我們獲得年期為三年的一筆人民幣328.3百萬元貸款，實際利率為5.535%。此外，我們於2014年6月與第三家信託基金公司訂立額外協議，據此信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元。根據國際財務報告準則，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年及實際年利率為24.61%。因此，於2014年6月30日，我們的信託基金公司貸款達到人民幣1,201.7百萬元。有關我們信託基金融資之詳情，請參閱本文件「財務資料－債項－借款」。倘日後我們繼續依賴信託基金融資，我們可能產生較商業銀行收取的費用為高的融資成本。

我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險。

我們來自產業市鎮項目的開發土地費用收入於相關地方政府與產業市鎮項目的土地使用權買家訂立土地出讓合同，且能可靠計算費用收入金額時確認為收益。我們就開發產業市鎮項目向相關地方政府收款的能力乃視乎(其中包括)土地使用權買家悉數及時向相關地方政府支付土地出讓金。此外，根據龍河協議，倘有關土地買家未能向相關地方政府支付土地出讓金，我們無權向相關地方政府追索欠款。因此，我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險，在該情況下，倘證明我們未能收取未償還款項，我們或會為相關應收款項作出撥備。於2013年，龍河高新區土地使用權的買家並無於預先協定的時間

內向相關地方政府悉數支付土地出讓金，因此，我們於2013年12月31日錄得有關待售土地開發項目之應收款項人民幣201.1百萬元。我們已於2014年7月悉數收到該應收款項的未償還結餘。我們不能向　閣下保證類似事件日後將不會發生，或有關事件將不會對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能無法按時或按預算完成或交付產業市鎮項目或住宅、商業或工業物業。

產業市鎮項目以及住宅、商業及工業項目的進展及成本可能會受到以下多項因素的不利影響，包括：

- 從政府部門取得所需的執照、許可證或批文有所延期；
- 取得必需的融資有所延期；
- 原規劃變動；
- 現有居民搬遷及╱或拆遷現有樓宇有所延期；
- 我們的建築承包商未能及時施工；
- 勞資糾紛及安全事宜；
- 自然災害及惡劣天氣環境；
- 政府政策或相關法律或法規變動；及
- 不利經濟狀況。

因上述因素造成施工延期或未能根據我們的規劃、時間表或預算完成興建項目，可能會影響我們的經營業績及財務狀況，亦可能會對我們的聲譽產生不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的項目在完成或交付方面並無經歷任何會對我們的財務或經營造成重大不利影響的重大延期。然而，我們無法向　閣下保證，我們將不會於未來在完成或交付我們的項目上出現任何嚴重延期，也不能保證我們將不會就任何有關延期向有關政府機關或買方承擔任何責任。因任何延期完成或交付項目所產生的責任可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們依賴第三方承包商，若任何此等承包商未能按時交付優質服務或產品，或我們與任何該等承包商的關係惡化，我們的聲譽或業務營運可能受到不利影響。

我們委聘第三方承包商開展各項有關我們產業市鎮項目及物業項目的服務，包括設計、地基建設、施工、設備安裝、機電及管道工程、機械安裝及園林綠化。我們盡力委聘聲譽及往績記錄出眾、業務表現可靠及財務資源充足的公司。然而，第三方承包商仍有可能不能提供令我們滿意的優質服務，或在我們規定的時間內提供有關服務。此外，項目或會因承包商的財務或其他困難而延遲竣工，而我們則可能產生額外成本。倘任何第三方承包商的表現未如理想，我們可能需替換此承

包商或採取其他補救措施，繼而可能對項目的成本結構及開發時間表造成不利影響，並對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運帶來負面影響。此外，隨著我們的業務擴張至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的第三方承包商，因此，我們可能不能及時委聘足夠數目的優秀第三方承包商，此種狀況可能對我們項目的施工時間表及開發成本造成不利影響。

此外，我們與第三方承包商的關係或會惡化，且我們可能不時涉及與此等承包商有關的法律訴訟。倘日後我們與承包商出現任何爭議，我們無法保證我們的項目能及時竣工及交付。

建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

由於中國經濟增長，建築材料(包括但不限於水泥、瀝青、管道及鋼材)的價格及建築工人的工資於近年大幅上漲。隨著中國生活水平整體改善，加上中國政府近年旨在提高流動工人工資的政策，我們預期勞工成本於不久將來會繼續上漲。倘我們不能將增加的成本轉嫁予我們的建築承包商或客戶，我們將面臨建築材料價格波動及勞工成本波動的風險。

我們發展住宅及商業物業的收益於很大程度上取決於物業的發展時間表及預售情況，因此於各期間可能波動，有關波動令我們的未來表現難以預計。

我們的部份收益來自銷售我們開發的住宅及商業物業，我們的未來現金流量及收益受住宅及商業物業的預售及銷售時間表影響。我們於日後的經營業績可能因多項因素而變動，包括住宅及商業物業的整體開發時間表、客戶對物業的接納程度、物業的預售及銷售時間、收益確認政策以及開發成本及開支的變動。我們的住宅及商業物業開發項目通常需幾年分期開發。根據收益確認政策，我們於向買家交付物業時確認銷售收益。預售開發中物業及建設工程竣工之間存在時間差異。倘物業竣工期間與交付期間不同，我們預售大量總建築面積的期間可能並非我們產生相應高水平收益的期間。由於應付土地收購及建築成本需要大量資金，故我們於某個期間僅能承接有限數目的項目，令交付時間對我們經營業績的影響更大。因此，我們任何特定期間的經營業績未必可作為衡量該期間我們的物業的實際需求或我們所達成的預售或銷售的指標。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映過去某個時間的物業購買情況。因此，我們的經營業績不一定反映預期於任何未來期間可能取得的業績，並可能導致我們的股價波動。

有關預售的中國法律及法規的變動或會對我們的業務表現造成重大不利影響。

我們依賴預售住宅及商業物業所得現金流量作為開發住宅及商業項目的資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商於開始預售有關物業前必須符合若干條件，且預售所得款項僅可用作有關開發項目的資金。我們無法向 閣下保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，例如對領取預售許可證設置額外條件或對預售所得款項的用途施加其他限制。任何該等措施如獲採納，均可能會對我們的現金流量狀況產生重大不利影響，迫使我們尋求其他資金來源，為我們的住宅及商業物業發展項目提供資金。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括在買賣協議規定期限內向客戶交付已竣工住宅或商業物業及房產證。該等買賣協議及有關中國法律及法規對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘我們預售一個住宅或商業物業但未能完成該物業，我們將須向買家賠償損失。倘我們的預售物業未能按時完工，買家可根據其與我們訂立的合同或有關中國法律及法規就延遲交付尋求索賠。倘延誤時間超逾指定期限，則買家可終止買賣協議並索賠。我們無法向 閣下保證我們物業項目的竣工及交付不會出現嚴重延誤，而倘若出現嚴重延誤，我們的業務、財務狀況及經營業績將可能會受到重大不利影響。

根據相關中國法律及法規，物業開發商一般須在交付物業後90日內，或相關買賣協議訂明的時限內，協助買家辦理相關個別房產證的登記及申請手續。物業開發商(包括我們)一般選擇在買賣協議內列明交付個別房產證的限期，以預留充分時間處理有關申請及審批程序。按現行法律，我們須在收到相關物業的竣工驗收證書後，向地方土地資源及房屋管理局呈交與發展住宅及商業物業有關的所需政府批文(包括土地使用權文件、建築工程規劃許可證及竣工驗收證書)，並申請該等物業的一般房產證。我們須在物業交付後的規定期限內將相關買賣協議及買家身份證明文件，連同一般房產證呈交予有關當局於簽發所購物業的個別房產證前審閱。倘各行政機關在審批有關申請及授出批文過程中有所延誤，或出現其他因素，可能令我們無法準時交付一般及個別房產證。

我們未必能夠按商業上可接納的價格或根本無法取得適合發展物業的場地。

近年來，中國的地價大幅上漲，且日後可能繼續上漲。住宅、商業及工業物業日後成功發展須視乎我們繼續以合理成本收購合適場地的能力。我們能否物色及收購合適的場地受多項我們無法控制的因素所影響。中國國家及地方政府控制中國的土地供應並監管二級市場的土地出讓。因此，土地供應的監管政策影響我們為我們物色作開發的土地取得土地使用權的能力及任何出讓或購置的成本。中國國家及地方政府可能監管物業開發商(包括我們)取得物業發展土地的途徑。此外，我們取得場地、增加營業額以及物業數目的能力，以及我們的成本、開支及利潤率亦取決於當地所提供的有利監管政策、政府支持及補助，我們無法保證於日後期間我們將能繼續享受上述政策、政府支持及補助。

此外，我們目標城市的優越地段可能並無土地可用於新開發或再開發。我們無法向 閣下保證，我們於日後將能夠按合理價格物色及購置合適的場地或我們根本無法物色及購置合適的場地。倘未能就我們的土地儲備物色及購置合適的場地，我們的物業項目的未來開發時間表將存在不明朗因素，繼而對我們的未來發展前景、盈利能力及利潤率造成重大不利影響。

我們為我們的住宅及商業物業客戶的按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們可能對按揭銀行負上責任。

我們的部分收入來自於住宅及商業物業銷售，而多數買家申請銀行借款及按揭為其買房提供資金。有意買家能否獲得按揭將對我們的經營業績構成重大影響。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發的住宅及商業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(i)我們完成相關物業，且房產證及按揭以按揭銀行為受益人登記，或(ii)按揭銀行已與買家結算按揭貸款為止(以較早者為準)。若買家拖欠按揭貸款，我們可能需要清償按揭以購回相關物業。如果我們未能清償按揭，按揭銀行可拍賣相關物業，並向我們(作為按揭貸款擔保人)收回其餘我們拖欠的款項。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶所作信貸評估。我們的資產負債表並無反映此等或然負債。

我們無法向 閣下保證我們將不會面臨與擔保相關的風險。倘發生任何重大違約，且倘我們被催繳履行我們的擔保責任，我們的財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

風險因素

我們的物業估值乃根據具有主觀及不確定性質的若干假設作出，可能與實際結果有重大差異。

由第一太平戴維斯編製有關我們於2014年5月31日物業權益的估值載於本文件附錄三。估值乃根據具有主觀及不確定性質的若干假設作出，可能與實際結果有所差異。因此，該等估值並非我們預期將取得的實際價值的預測。特定物業發展項目出現未曾預期的結果或變動，或整體或地方經濟狀況出現變動或其他相關因素均可能會影響到有關價值。

我們的物業開發業務受限於法定強制品質保證索償。

根據建設工程質量管理條例，所有中國物業開發公司必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。就我們開發的物業而言，我們須向客戶提供該等保證。我們可能不時自我們僱用以興建我們的物業的第三方承包商取得質量保證。倘有大量根據我們的保證而向我們提出的申索，而我們無法及時或根本無法就該等申索自第三方承包商取得賠償，或我們保留的保證金不足以彌補質量保證項下的支付責任，則我們或會因解決該等申索而產生大量開支或在糾正相關問題時有所延誤，繼而可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的投資物業缺乏流動性。

一般而言，物業投資較其他類型的投資缺乏流動性。因此，我們應對經濟、金融及投資條件變動而及時出售一項或多項投資物業的能力有限或甚至根本無法出售。我們不能向　閣下保證我們能按我們滿意的價格或條款出售任何投資物業(如有)。我們不能預計尋找買家並完成出售目前持作或計劃持作投資用途的物業所需的時間。另外，倘我們決定出售受租賃協議所限的物業，我們可能須取得租戶同意或向租戶支付終止協議費用。此外，倘投資物業因競爭加劇、樓齡、需求減少或其他因素而無利可圖，該等物業未必可即時改作其他用途。投資物業改作其他用途一般需耗費大筆資本開支。特別是，我們於物業可供出售前可能需要花費資金保養物業、修正缺陷，或進行裝修，而我們未必有足夠資金作上述用途。上述及任何其他可能削弱我們應對投資物業表現發生不利變動的能力的因素，可能對我們挽留租戶及與競爭對手競爭的能力造成重大不利影響，並因此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們不遵守土地出讓合同的條款，中國政府或會向我們收取罰款或施加其他懲罰，而我們可能無法就若干地塊取得土地使用權證。

根據中國法律及法規，倘物業開發商未能遵守相關土地出讓合同的條款(包括支付土地出讓金、土地用途的範圍及物業開發項目的施工及竣工時間有關的條款)，中國政府可能對開發商提出警告、收取罰款或施加其他懲罰。具體而言，根據現行中國法律及法規，倘開發商未能於既定限期前支付任何拖欠的土地出讓金，開發商可能須支付按日計算的滯納金或其他罰款。

倘開發商於土地出讓合同所定施工日期起計多於一年但少於兩年內仍未動工，國土資源部或其地方分支機構可能對該空置土地進行調查。於調查完成後，倘國土資源部或其地方分支機構證明該土地為空置土地，則彼等將發出空置土地確認函，並徵收佔合同列明土地出讓金20%的土地空置費。倘開發商超過兩年仍未動工，則中國政府可收回土地，除非開發延誤是由於政府行為或不可抗力事件造成則作別論。此外，即使根據有關土地出讓合同進行土地開發，倘土地的已開發建築面積少於項目總建築面積的三分之一，或總資本開支少於項目總投資額的四分之一，以及土地開發項目未經政府批准而延誤一年以上，該土地將被視為空置土地。有關詳情，請參閱「法規－物業開發－物業項目開展及空置土地」。我們不能向　閣下保證日後不會出現導致土地被收回或開發進度被嚴重延誤的情況。倘我們的任何土地被收回，我們不單會錯失在該土地上開發物業的良機，亦會損失過去在該土地上的所有投資，包括已支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，總佔地面積為40,000平方米的尚世嘉華，其中一部份較有關土地出讓合同的預定動工日期延遲超過兩年，而總佔地面積為16,127平方米的宏泰商業廣場，其中一部份的建築工程則較有關土地出讓合同的預定動工日期延遲超過一年但少於兩年。我們已申請延長有關項目開工日期至2014年8月，並已於2014年1月7日、2014年1月13日及2014年2月25日分別自主管政府機關廊坊市國土資源局開發區分局、廊坊市國土資源局安次區分局及廊坊市安次區人民政府取得批准我們的申請的確認信。

倘我們未能取得我們物業發展項目的有關中國政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務可能受到不利影響。

我們須於項目發展的不同階段向有關管理機關取得多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證及竣工驗收證書或確認文件。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於向政府機關取得有關施工許可證前，開展若干項目的建築工程，包括在龍河高新區的宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)，總規劃建築面積為192,553平方米。於往績記錄期間，我們就有關違規事項支付人民幣6.2百萬元的罰款。廊坊市建設局(作出確認的主管當局)於2014年2月21日的會面中確認，由於廊坊市建設局已就上述違規事項徵收罰款，因此只要取得有關施工許可證，當局便不會再對我們施加任何額外罰款或其他處罰，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為其是有權出具確認的部門。我們已分別於2013年12月27日、2014年2月26日及2014年2月27日取得宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)各自的施工許可證。

我們無法向 閣下保證，我們將可及時為我們的物業發展項目取得所有必需證書及許可證，我們亦無法向 閣下保證，我們不會於符合授出所需證書或許可證的所有或任何條件方面遇到問題，或我們將能夠適應可能不時生效的有關批出有關項目的新法律、法規或政策。此外，中國有關行政機關或會嚴重延遲向我們授出該等證書及許可證。倘我們未能取得或被有關政府當局視為已不能取得所需政府許可證、執照、證書及其他批文，或我們於申領所需政府許可證、執照、證書及其他批文時出現重大延誤，我們的物業發展時間表可能會中斷或嚴重延遲，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能須支付額外法定僱員福利。

根據中國勞工法律及法規，我們須為全體僱員向指定政府機關支付多項法定僱員福利，包括社會保障及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們根據地方慣例支付人民幣8.7百萬元的法定僱員福利。於2014年3月31日，就法定僱員福利作出的撥備結餘為人民幣5.3百萬元。該等撥備於計及因國家規定與地方規定及做法之間的差額而未付的法定僱員福利代價後作出。於最後實際可行日期，我們並未就欠付的法定僱員福利接獲有關政府機關發出的任何有關罰款或其他事項的通知。根據主管當局發出的確認信，我們過去支付的社會保障及住房公積金供款符合地方規定及慣例。然而，我們無法向 閣下保證，我們不會因過去支付法定僱員福利而受到任何罰款或承擔任何法律責任，及我們的撥備金額將足以履行我們的任何該等罰款或法律責任。倘我們須額外支付社會保障及住房公積金供款，我們的營運開支將會增加，而我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

本集團未有遵守若干規例，可能會因此導致執法行動。

我們兩間於香港註冊成立的附屬公司盛世國際及兆帝已就及時採納經審核財務報表而提交文件，以遵守《前身公司條例》第122條，有關詳情請參閱本文件「業務－過往違規事件」。我們概不能保證有關當局不會就有關違規行為對盛世國際、兆帝及彼等各自的董事採取執法行動。倘採取有關執法行動，則本集團的聲譽、現金流量及經營業績均會受到不利影響。

我們可能須就過去向關連方墊支貸款的活動繳納罰款。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們向關連方墊支的貸款分別為人民幣353.1百萬元、人民幣453.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.1百萬元。於往績記錄期間，我們並無就該等墊支貸款收取任何利息。該等貸款已悉數償還，而我們自2014年3月31日起已再無墊支任何貸款。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，有關貸款活動違反中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》若干條文。根據《貸款通則》，中國人民銀行就該等違規行為可向本集團徵收的最高罰款總額為自有關貸款賺取的利息的一倍至五倍。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，由於我們並無就該等墊支貸款收取任何利息，我們不會因該等貸款活動而須根據中國適用法律繳納罰款。然而，倘中國人民銀行徵收任何罰款，則有關罰款可能會影響我們的財務狀況、經營業績及聲譽。

我們可能無法獲得、延期或重續住宅及商業物業開發資格證書。

作為在中國從事房地產開發的先決條件，物業開發商必須取得資格證書並每年重續，惟規則及法規訂明較長重續期則除外。根據現行中國規則及法規，新成立的物業開發商必須首先申請臨時資格證書，有效期為一年，其可延長最多兩年。倘新成立的物業開發商未於臨時資格證書生效後一年內動工開發物業開發項目，則不得延長其臨時資格證書。此外，成立已久的物業開發商亦須每年重續資格證書。政府法規明文規定，開發商須符合所有法定規定方可取得或重續資格證書。我們未必能夠及時獲得或重續資格證書或根本無法獲得或重續資格證書。倘我們並不持有有效資格證書，則政府可拒絕簽發我們經營物業開發業務所需的預售及其他許可證。此外，政府或會因我們項目公司未能遵守資格證書條款而施加處罰。倘我們未能獲得、重續資格證書或未有遵守資格證書條款，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加。

過往，地方的稅務機關批准我們的三間附屬公司廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖採用核定計稅方法，以釐定彼等的企業所得稅負債。有關核定計稅方法的詳情，請參閱「法規－物業開發－適用於物業開發商的主要稅項－企業所得稅」。根據有關核定計稅方法，該三間附屬公司仍須按25%所得稅率繳稅，但於應課稅期間，廊坊盛世建設的應課稅溢利被視為其收益(經調整按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣稅補貼調整後)的10%，而廊坊宏盛及廊坊永侖的應課稅溢利則被視為各自收益的15%(不管實際業績如何)。於2011年、2012年及2013年，有關核定計稅方法適用於該三間附屬公司。鑒於該等附屬公司所採用的核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年的實際稅率分別為12.9%、14.2%及4.5%。假設我們的附屬公司並無採納任何核定計稅方法，我們於2011年、2012年及2013年將分別產生額外所得稅項開支人民幣136.9百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣178.0百萬元。該等附屬公司已各自獲批准應用查賬徵收，自2014年1月1日起生效，據此，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實際應課稅溢利。截至2014年3月31日止三個月，我們的所得稅開支為人民幣53.4百萬元，實際所得稅率為34.5%。就此，我們的實際稅率將會較2011年、2012年及2013年有所增加，且我們於2011年、2012年及2013年的過往所得稅金額或不能作為我們未來應付所得稅金額的指標。

我們日後或須按較高的土地增值稅率繳稅。

根據中國適用的土地增值稅法規，從銷售或轉讓土地使用權、建築物及附屬設施獲取收入的一切人士，包括公司及個人，必須就土地及該土地的增建設施的增值收益按30%至60%支付土地增值稅。根據中國法律許可，我們已參考我們的預售所得款項預繳土地增值稅。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月，我們分別錄得土地增值稅開支人民幣19.1百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣18.4百萬元。中國監管機關或會使用不同的方法評估我們的土地增值稅繳納義務。因此，我們或須支付額外的土地增值稅，及我們日後的土地增值稅稅率及繳納義務亦或會增加，從而可能對我們的財務狀況造成不利影響。

我們可能無法發現及防止我們的僱員或第三方可能進行的賄賂或其他不當行為，有關行為可能令我們招致財務損失及損害我們的業務及營運。

儘管我們設有內部監控及企業管治措施，但及時或完全防止或制止我們的僱員或第三方可能進行的賄賂或其他不當行為實屬困難。該等非法行為可能令我們招致財務損失並損害我們的業務及營運。除潛在的財務損失外，我們的僱員或第三方的不當行為可能令我們遭到第三方提出訴訟及須接受監察調查。我們的僱員或第三方的任何賄賂或其他不當行為(不論有否涉及未被發現的過去行為或日後行為)可對我們的信譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的成功視乎我們的執行董事及高級管理層成員繼續效力與否而定。

我們能成功實施擬定規劃及維持我們盈利能力的增長在很大程度上視乎執行董事及高級管理層成員繼續效力與否而定。我們倚賴我們的執行董事及高級管理層成員。此外，當我們穩步壯大並擴充業務至中國其他城市時，我們將需於較大地域範圍內招聘、培訓及挽留僱員。我們能否吸納技術熟練的僱員取決於各地區可供動用的資源。倘我們的核心管理層團隊的任何成員離職及我們未能找到合適的替代人選或我們無法吸納及挽留必要的管理層人員以維持高效營運，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的承保範圍可能並無涵蓋若干潛在的虧損及申索。

我們並無就開發項目的建築用地上發生的任何指稱侵權行為所產生的任何責任投購保險。我們不能向　閣下保證，我們將不會因該等侵權行為而被控告或將須承擔損害賠償。就我們的若干建築用地而言，保險公司可能從該等土地的全險保單中特別剔除對若干天災的保險，而我們未必可按我們認為在商業上實際可行的條款為該等災害投購特定保險。倘若我們因該等未投保的災害蒙受損失及損害，我們或不會有足夠資金彌補該等損失及損害或修復或替換已損毀或受到破壞的任何土地或物業項目。此外，我們就任何損失、損害或責任支付任何款項均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能遵守環保責任可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

我們須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反將被罰款。該等法律、法規或法令亦訂明，如未有按照政府指令停止或糾正導致環境損害的若干活動，政府機關會封閉有關建築用地。此外，環保意識日漸提高，大眾會認為我們可達到高於現行環保法律及法規規定的標準。此外，我們不能保證有關政府機關日後不會施加更嚴格的環保規定。若我們未能遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽可能受損，或我們可能須支付罰款或採取補救行動或停止營運，任何該等情況皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況與政府政策的變動可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的絕大部分業務資產位於中國，絕大部分銷售額亦來自中國。因此，我們的業績、財務狀況及前景在很大程度上取決於中國的經濟、政治及法律發展。中

國政府的政治及經濟政策可能影響我們的業務及財務表現，並可能使我們無法持續增長。

中國經濟在多方面有別於大部分發達國家，包括政府參與程度、發展水平、增長率及對外匯的管制。中國在1978年開始推行改革開放政策以前，主要實行計劃經濟體制。此後，中國政府逐步改革中國經濟體制，近年來亦開始改革政府架構。

這些改革導致經濟迅速增長及社會進步。儘管在中國，中國政府仍擁有龐大的生產性資產，但自1970年代末開始的經濟改革政策重點推行企業自主及利用市場機制，這些政策尤其適用於本集團等企業。儘管我們相信該等改革將對我們的整體及長遠發展帶來正面影響，我們不能預測中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策的變動是否會對我們日後的業務、業績或財務狀況有任何不利影響。

我們能否持續擴充業務取決於多項因素，包括總體經濟及資本市場狀況，以及從銀行或其他貸款方獲得信貸的情況。近年來，中國政府已表明需要擠壓房地產泡沫，並可能收緊其銀行貸款政策，包括調高銀行貸款與存款利率及收緊貨幣供應來控制放款增長。更嚴格的貸款政策可能(其中包括)影響我們及我們的客戶獲取融資的能力，繼而或會對我們的增長及財務狀況造成不利影響。我們無法保證，不會實行進一步控制貸款增長的措施，而這些措施往後可能影響我們的增長和盈利能力。此外，過往兩年全球經濟衰退及市場波動狀況可能會繼續，因此我們未必能夠保持過往的增長速度。

中國法律制度存在的不明朗因素，可能對我們產生重大不利影響。

我們主要在中國開展業務及經營，受中國法律及法規、規則及法規規管。中國法律制度以成文法和最高人民法院的詮釋為基礎。雖然可引用過去的法院判決作為參考，但其作為先例的效力有限。自1970年代末以來，中國政府努力完善中國的法律及法規，以保障國內的各種外商投資。然而，中國尚未形成一套完整的法律制度，近年頒布的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的所有方面。由於該等法律、規則和法規許多相對較新，加上已公開的判決數目有限，故此該等法律、規則和法規的詮釋與執行存在不確定因素，且可能不像其他司法權區貫徹般一致及可以預測。此外，中國法律制度部分基於政府政策和行政法規，可能有追溯力。因此，我們或會在違反這些政策和法規後一段時間，方意識到違規。另外，這些法律、規則和法規對我們的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管機構執法行動可能耗時長久，並可能導致巨額費用，進而分散資源及管理層注意力。

風險因素

匯率波動及政府控制貨幣兑換或會影響 閣下的投資價值及限制我們有效利用現金的能力。

人民幣現時為不能自由兑換的貨幣。我們以人民幣向客戶收取全部款項，並需要將人民幣兑換為外幣，以向股份持有人派付股息(如有)。根據中國現行外匯法規，於[**編纂**]完成後，我們在遵守若干程序規定後，毋須獲得國家外匯管理局或其地方分局的事先批准就能以外幣派付股息。然而，倘中國外幣短缺，中國政府日後或會酌情決定，採取措施限制往來賬戶交易取得外幣。倘中國政府限制往來賬戶交易取得外幣，則我們未必能以外幣向股東派付股息。我們資本賬項下外匯交易繼續受外匯管制的重大限制，及須獲國家外匯管理局或其地方分局審批。此等限制可能影響我們透過股權融資獲得外匯或為資本開支獲得外匯的能力。

人民幣兑美元及其他外幣的匯率會波動，並受(其中包括)中國政府政策、中國及國際政治及經濟狀況變動的影響。自1994年起，人民幣兑外幣(包括美元)乃按中國人民銀行所釐定的匯率進行，有關匯率乃按前一個營業日銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場現行匯率每日釐定。自1994年至2005年7月20日期間，人民幣兑美元的官方匯率大致維持穩定。於2005年7月21日，中國政府引入有管理的浮動匯率制度，以市場供求為基礎並參考一籃子貨幣進行調節，容許人民幣幣值在規定範圍內浮動。同日，人民幣兑美元升值約2%。中國政府自此對匯率制度作出調整，而日後亦可能對匯率制度作出進一步調整。

國際社會仍不斷向中國政府施加巨大壓力，要求中國政府採用較靈活的貨幣政策，加上國內政策考慮因素，可能導致人民幣兑美元、港元或其他外幣進一步大幅升值。倘人民幣持續升值，而我們需要將[**編纂**]及日後融資的所得款項兑換為人民幣以用於我們營運，則人民幣兑相關外幣升值可能令我們兑換外幣後可獲得的人民幣金額減少。另一方面，由於我們股份的股息(如有)將以港元派付，故倘人民幣兑港元出現任何貶值，則可能令我們股份以港元計值的任何現金股息金額減少。

根據企業所得税法，我們或會被視為中國税務居民，而我們來自中國的收入或須根據企業所得税法繳納中國預扣税。

我們根據開曼群島法律註冊成立，並直接持有我們的中國營運附屬公司的權益。根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得税法》及《中華人民共和國企業所得税法實施條例》，外商投資企業應付予並非被視為中國居民企業的外國公司投資者的股息須按10%的税率繳納預扣税，惟該等境外投資者註冊成立所在司法權區與中國簽訂税收協定而訂明不同的預扣税安排則除外。

企業所得税法規定，倘若一間在中國境外註冊成立的企業在中國境內有其「實

際管理機構」，該企業就稅務而言或被視為「中國居民企業」，須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」是指對企業的業務經營、員工、賬目及財產等擁有重大及全面管理及控制權的機構。於2009年4月，國家稅務總局頒布通知明確說明受中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的若干認定標準。該等標準包括：(i)企業的日常業務經營管理運作主要在中國境內實施；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要資產、會計賬簿及記錄、公司印章以及董事會及股東會議記錄位於或存放於中國境內；及(iv)企業50%或以上擁有投票權的董事會成員或高級管理人員經常居住於中國境內。然而，如何確定不受中國企業控制的外國企業(包括如本公司的這一類公司)的「實際管理機構」，現時尚無正式的實施細則。因此，我們仍未確定稅務機關會如何處理我們這一類公司的稅務情況。我們無法向　閣下保證，我們將不會就中國企業所得稅而言被視為中國居民企業，且毋須就我們的全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間支付的股息款項可獲豁免繳納企業所得稅，但由於企業所得稅法歷史短暫，我們仍然不清楚該項豁免的合資格規定詳情，以及即使我們就稅務而言被視為中國居民企業，我們仍然不清楚我們於中國註冊成立的附屬公司向我們付予的股息將是否符合該等合資格規定。

此外，企業所得稅法亦規定，(i)倘派發股息的企業以中國為註冊地，或(ii)倘若因轉讓註冊地在中國的企業的股權而實現收益，該等股息或資本收益被視為中國來源收入。由於企業所得稅法中並無清晰列明「註冊地」的定義，故該詞語可能被詮釋為企業為稅務居民的司法權區。因此，倘若我們就稅務而言被視為中國居民企業，我們派付予我們的並非被視為中國居民企業的海外公司股東的任何股息及該等股東透過轉讓我們的股份所實現的收益均可能被視為中國來源收入，因此須按最多10%的稅率繳納中國預扣稅。

我們向外國投資者應付的股息及出售我們的股份所得的收益或須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據企業所得稅法，我們或會於日後就稅務而言被中國稅務機關視為中國居民企業。因此，我們或須就出售股份所實現的資本收益及分派予股東的股息預扣中國所得稅，此乃由於有關收入或會視為「源自中國」的收入。在該情況下，根據企業所得稅法，我們的被視為中國居民企業的國外公司股東或須支付10%的預扣所得稅，惟任何該等海外公司股東為根據稅務條約為合資格享有預扣優惠稅率者則除外。倘中國稅務機關將我們視為中國居民企業，則並非為中國稅務居民並根據相關稅務條約尋求享有優惠稅率的股東，將須按照於2009年8月24日頒布的《關於印發非居民企業享受稅收協定待遇管理辦法(試行)的通知》(「**第124號通知**」)，向

中國稅務機關申請確認符合享有有關優惠的資格。此外，根據2009年10月1日生效的第124號通知，優惠稅率將不會自動適用。符合資格與否可能將基於對股東稅收居所的實質分析及經濟狀況而定。就股息而言，根據國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知的實益擁有權測試亦將適用。如釐定為不符合資格享有稅務優惠，則有關股東將須就出售股份所實現的資本收益及就股份的股息按較高的中國稅率納稅。在該情況下，該等於[**編纂**]所出售股份的國外股東投資的價值或會受到重大不利影響。

我們因《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》而面對不明確情況。

國家稅務總局於2009年12月10日頒布，並自2008年1月1日起具追溯效力的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**第698號通知**」)的規定，除透過公共證券市場買賣股權外，倘外國企業投資者通過出售國外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權(「**間接轉讓**」)，而被轉讓的國外控股公司所在稅務司法權區(i)實際稅率低於12.5%；或(ii)對其居民境外收入不予徵稅，有關外國企業投資者須於股權轉讓協議訂立之日起30日內向中國稅務主管部門報告間接轉讓。在此情況下，中國稅務部門將審核間接轉讓的真實性質。倘其認為該外國投資者進行的間接轉讓並無合理商業目的，而是為了規避中國稅項，中國稅務部門可以否定被用作稅收規劃安排的國外控股公司的存在，並對間接轉讓重新定性。因此，外國投資者進行該間接轉讓所得收益或須繳納中國企業所得稅。

此外，本集團為籌備[**編纂**]而採取的企業重組步驟屬於第698號通知規管的交易類型。因此，倘股份轉讓被視為須根據上述通知呈報，本集團的中國附屬公司或須負責協助稅務當局向轉讓人收取有關稅款。然而，目前尚未明確知悉相關中國稅務當局將如何實施或強制執行上述通知及有關資本收益的企業所得稅是否會有任何進一步的變動以致對本集團構成任何重大不利影響。

閣下可能難以根據外國法律在中國或香港對我們或董事或高級管理層送達法律程序文件、執行外國法院的判決或提出原訴。

我們於開曼群島註冊成立。我們絕大部分資產及董事的部分資產位於中國境內。因此，投資者未必能向我們或居於中國的相關人士送達法律程序文件。中國並無簽署條約或訂立安排以承認及執行大部分其他司法權區的法院所作出的裁決。2006年7月14日，香港與中國簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「**安排**」)。根據該安排，倘香港法院根據已訂立書面法院管轄協議在民事及商業案件中對一方當事人作出須支付款項

的終審判決，該當事人可在中國申請認可和執行有關判決。同樣，倘中國法院根據已訂立書面法院管轄協議在民事及商業案件中對一方當事人作出須支付款項的終審判決，該當事人可在香港申請認可和執行有關判決。書面法院管轄協議指當事人在安排生效日期後以書面形式明確指定香港或中國法院對爭議具有唯一管轄權的任何協議。因此，倘爭議當事人未商定訂立書面法院管轄協議，香港法院的判決可能無法在中國執行。因此，投資者或會難以甚至無法就我們位於中國的資產或我們居於中國的董事送達法律程序文件，以尋求在中國認可和執行境外判決。

有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規可能令我們的中國居民實益擁有人或中國附屬公司負擔責任或遭受處罰，並限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司增加註冊資本的能力或向我們分派利潤的能力，亦可能以其他方式對我們造成不利影響。

根據國家外匯管理局頒布並於2014年7月14日生效的《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》(「**第37號通知**」)，居於中國境內的中國居民(「**中國居民**」)須在其就進行境外投資或融資而向由其直接設立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)注入資產或股權之前，向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。此外，倘已登記境外特殊目的公司的基本資料(如境內個人居民股東、名稱、經營期)有所變更，或發生任何重大事項(如境內個人居民增資、股本削減、股份轉讓或買賣、合併或分立)，相關境外投資的外匯變更登記須妥善完成。惟中國居民須待境外投資的外匯變更手續完成後，方可進行其後營運(包括調回本國的溢利)。

於第37號通知中，上述境外特殊目的公司指由境內居民(包括境內機構及境內個人居民)直接成立或間接控制的境外企業，以利用其合法持有的境內企業資產或權益或其合法持有的境外企業資產或權益進行投資或融資。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，截至最後實際可行日期，我們的最終個人股東趙穎女士毋須根據第37號通知向國家外匯管理局地方分局作出登記。由於新通知與其他審批規定之間的協調存在不確定性，關於中國相關的政府部門將如何詮釋、修訂及執行第37號通知及日後有關離岸投資或跨境交易的立法仍存在不明確性。倘中國股東未能向國家外匯管理局登記或未能更新國家外匯管理局的記錄，可能會導致我們無法就中國附屬公司的資本削減、轉讓股份或清盤中進行分派或注資，並可能影響我們的擁有權架構、收購策略、業務營運，以及向股東支付股息的能力。

中國關於境外控股公司對中國實體直接投資及貸款的法規，或會延遲或限制我們使用[編纂]所得款項淨額對主要中國附屬公司額外注資或貸款。

我們作為境外實體向中國附屬公司作出的任何注資或貸款(包括以[**編纂**]所得款項淨額撥付者)，均須受中國法規所規限。例如，我們向屬於外商投資企業的中國附屬公司所作出的任何貸款，不得超過我們中國附屬公司根據中國相關法律獲准作出的投資總額與我們主要中國附屬公司註冊資本之間的差額，且該等貸款必須於國家外匯管理局地方分局辦理登記。此外，我們對主要中國附屬公司的注資必須經商務部或其地方當局批准。

此外，外商投資房地產企業須遵守日期為2013年5月13日的外債登記管理操作指引所載下列規則：

(i) 2007年6月1日或以後取得相關中國政府機關批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再予以辦理外債簽約登記手續。

(ii) 2007年6月1日以前成立的外商投資房地產企業將仍有權產生法定限額內的外債，數額相等於投資總額與增資前註冊資本間的未償還結餘，或投資總額與增資時及增資後的註冊資本間的未償還結餘(以較低者為準)。

(iii) 倘外商投資房地產未全部繳付企業註冊資本，或未取得土地使用權證，或開發項目的資本比率未達到35%，則不得借用外債，且不予辦理外債登記手續。

我們無法向　閣下保證我們能及時取得該等批准，甚至可能根本無法取得該等批准。倘我們未能取得有關批准，則我們向中國附屬公司作出股權注資或提供貸款或資助其經營的能力可能受到負面影響，從而對我們中國附屬公司的流動資金、籌集營運資金及擴充項目資金的能力以及履行責任及承擔的能力造成不利影響，並將對我們的業務、財務狀況及業績造成重大不利影響。

我們面對有關流行疾病及爆發其他傳染疾病(包括禽流感、非典型肺炎及豬流感)的風險。

我們的業務或會受到禽流感、非典型肺炎、豬流感或其他傳染病或疾病爆發所帶來後果而造成的不利影響。2013年4月，中國部分地方爆發H7N9病毒引起的高致病性禽流感。2009年初，亞洲及歐洲若干地區爆發H1N1病毒引起的高致病性豬流感。中國爆發傳染疾病及其他不利的公共衛生發展將會對我們的業務營運造成重大不利影響。該等影響包括限制我們將產品輸出或航運至中國境外的能力，以

及暫時關閉我們的生產設施。生產設施關閉、輸出或運輸產品的限制將會嚴重干擾我們的營運，並對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。我們並無採取任何書面預防措施或應急計劃以對抗日後可能爆發的禽流感、非典型肺炎、豬流感或任何其他流行病。

與[編纂]及我們的股份有關的風險

股份先前並無任何公開市場及未必可形成活躍買賣市場。

[**編纂**]前，股份並無公開市場。股份的初步[**編纂**]範圍及[**編纂**]將由[**編纂**](為其自身及代表[**編纂**])與我們商議決定。此外，雖然我們已申請股份在[**編纂**]，但無法保證(i)股份可形成交投活躍的市場；或(ii)即使有此市場，但無法保證在[**編纂**]完成後可以持續；或(iii)股份的市價不會跌穿[**編纂**]。 閣下未必可以按理想的價格轉售股份或根本無法轉售股份。

股份的價格和成交量可能出現波動，導致在[編纂]中購買股份的投資者蒙受重大損失。

股份的價格和成交量可能出現波動。股份的市價可能因(其中包括)以下因素而出現大幅且急劇波動，其中若干因素超出我們的控制範圍：

- 我們的經營業績變化(包括因外幣匯率波動而產生的變化)；
- 失去重要客戶或我們的客戶嚴重違約；
- 證券分析師對我們的財務表現的估計出現變動；
- 我們宣布進行重大收購、組成戰略聯盟或合資企業；
- 重要人員加盟或離任；
- 股票市價和交投量波動；
- 牽涉訴訟；及
- 整體經濟和股市狀況。

此外，證券市場以及主要營運和資產在中國並且於[**編纂**]上市的其他公司的股份近年的價格與交投量波動日增，其中若干與該等公司的經營表現無關或不成比例。市場及行業的廣泛波動可能對股份的市價造成不利影響。

倘我們的現有股東日後實際出售或預期出售股份，可能會對我們股份的價格造成重大不利影響。

倘我們的現有股東日後於[**編纂**]後在公開市場大量出售股份，我們不時通行的股份市價可能會受到重大不利影響。由於存在有關轉售的合約及監管限制，目

前僅有少數流通股份可於[**編纂**]後立即出售。然而，在有關限制失效後或倘有關限制獲豁免或遭違反，日後大量出售股份或市場認為可能進行該等出售均可能會對股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

在[編纂]中購買股份的人士將面對即時攤薄，而倘我們日後增發股份，或會面對進一步攤薄。

緊接[**編纂**]前，股份的[**編纂**]高於每股有形資產淨值。因此，在[**編纂**]中購買股份的人士將面對備考有形資產淨值被即時攤薄每股股份人民幣[**編纂**]元(或[**編纂**]港元)(基於最高[**編纂**][**編纂**]港元計算)。

為擴充我們的業務，我們或會考慮於日後發售及增發股份。倘若我們於日後以低於每股有形資產淨值的價格增發股份，購買股份的人士或會面臨每股有形資產淨值被進一步攤薄。

由於我們根據開曼群島法律註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保障或有別於香港或其他司法權區的法律，故　閣下在保障權益時可能遇到困難。

我們的公司事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及普通法管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面有別於香港及其他司法權區的現有法律及司法先例。該等差異可能表示本公司少數股東可獲得的賠償可能有別於彼等根據香港或其他司法權區法律可獲得者。有關進一步資料，見本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

本文件內有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的事實及統計數字不一定完全可靠。

本文件內有關中國及我們所經營行業的事實及統計數字(包括有關中國經濟及中國產業市鎮開發行業及房地產開發行業的事實及統計數字)乃來自多份董事相信屬可靠的公開可得的政府及官方資料或獨立第三方私人刊物。然而，我們不能保證有關資料來源的質量或可靠性。董事相信有關資料來源屬恰當，並已採取合理審慎態度摘錄及轉載有關資料。我們無理由相信，有關資料屬虛假或誤導，或有遺漏任何事實將致使有關資料在任何重大方面屬虛假或誤導。有關資料並未經我們、[**編纂**]、[**編纂**]、聯席保薦人、[**編纂**]、包銷商，或彼等或我們各自的董事、聯屬人士或顧問或參與[**編纂**]的任何其他方所獨立核實。因此，我們並不就有關資料的準確性及完整性作出聲明。因此，不應過份依賴有關事實及統計數字。投資者應審慎考慮應對有關事實或統計數字的倚重或其重要性，且不應過份依賴有關事實及統計數字。

豁免嚴格遵守香港上市規則

為籌備[**編纂**]，本公司已尋求下列有關遵守[**編纂**]相關規定的豁免。

管理層人員留駐

根據[**編纂**]第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員留駐香港，此一般是指至少須有兩名執行董事常居香港。

鑒於我們的絕大部分業務及主營業務位於中國及所有資產均位於中國且四名執行董事中三名常居中國，故我們認為調派常居中國的執行董事至香港或額外委任常居香港的執行董事存有實際困難，且商業上亦不必要。我們進一步認為，我們的管理層人員(包括我們的執行董事)常居中國最能履行其職能並可對我們的核心業務保持密切關注。因此，我們已向[**編纂**]申請並獲[**編纂**]同意批准豁免嚴格遵守[**編纂**]第8.12條的規定，並已作出以下安排，以與[**編纂**]保持定期及有效溝通：

(a) 我們已根據[**編纂**]第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與[**編纂**]之間的主要溝通渠道並確保我們於任何時間遵守[**編纂**]。兩名獲委任授權代表為本公司執行董事王建軍先生及公司秘書杜依雯女士。杜依雯女士常居香港。每名授權代表均可應[**編纂**]要求於合理期間內與[**編纂**]會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。每名授權代表均獲正式授權代表本公司與[**編纂**]溝通。我們將就授權代表或彼等替任的任何變動及時知會[**編纂**]。本公司根據公司條例第16部於2014年4月2日註冊為一間非香港公司。

(b) [**編纂**]如欲就任何事宜聯絡董事會成員，每名授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)及高級管理層團隊的全體成員；為加強[**編纂**]、授權代表及董事之間的溝通，本公司將實行以下政策：(i)每名董事須向授權代表提供辦公室電話號碼及流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)倘若董事預期會外遊或離開辦公室，彼須向授權代表提供彼住宿地點的電話號碼或其他聯絡方法；及(iii)全體董事及授權代表須向[**編纂**]提供辦公室電話號碼及流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址。我們將就有關詳情的任何變動及時知會香港聯交所。

(c) 此外，並非常居香港的每名董事(包括獨立非執行董事)已確認彼持有有效的訪港旅行證件，可於合理時間內與[**編纂**]相關人員會面(如需要)。

(d) 我們已根據[**編纂**]第3A.19條委任英皇融資有限公司為我們的合規顧問，其可隨時與獲授權代表、本公司董事及其他高級管理層聯絡，並將自股份於[**編纂**][**編纂**]首次上市之日起至本公司自其首次上市之日後的首個完整財政年度的財務業績符合[**編纂**]第13.46條之規定當日止期間，作為與[**編纂**]溝通的其他渠道。本公司合規顧問聯絡人將可隨時解答[**編纂**]的查詢。

(e) 此外，我們亦將於[**編纂**]後委任其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)以協助我們處理[**編纂**]可能提出的任何問題，並確保與[**編纂**]進行有效交流。

(f) 我們將於香港保留主要營業地點。

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

董事及參與全球發售各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
王建軍先生	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號	中國
楊允先生	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 康莊道 宏泰花園13B棟 3單元602室	中國
王亞剛先生	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廣陽道 逸樹家小區28棟 1單元402室	中國
黃培坤先生	香港 皇后街1號 帝后華庭2座 16樓B室	中國
非執行董事		
趙穎女士	香港 貝沙灣道南28號 貝沙灣南岸 5座11樓A室	聖克里斯多福與尼維斯

董事及參與全球發售各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
張曉梅女士	中國 北京市 西城區 朱雀門家苑3號門501室	中國
魏宇先生	中國 北京市 朝陽區 辛莊一街26號 泛海國際居住區 3號樓10樓2單元1102室	中國
王永權博士	香港 新界元朗 錦綉花園 C段第三街27號屋	中國

有關詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。

參與的各方

名稱	地址
聯席保薦人	**摩根士丹利亞洲有限公司** 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓 **中信証券融資(香港)有限公司** 香港 中環 添美道1號 中信大廈26樓
[編纂]	**[編纂]**

董事及參與全球發售各方

名稱	地址
	[編纂]
[編纂]	[編纂]

董事及參與全球發售各方

名稱	地址
	[編纂]
[編纂]	[編纂]

董事及參與全球發售各方

名稱	地址
本公司法律顧問	*有關香港及美國法律* **美富律師事務所** 香港 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈33樓 *有關中國法律* **競天公誠律師事務所** 中國北京市 朝陽區 建國路77號 華貿中心3號寫字樓34層 *有關開曼群島法律* **Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited** Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
[編纂]法律顧問	**[編纂]**
申報會計師	**德勤•關黃陳方會計師行** 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓

董事及參與全球發售各方

名稱	地址
物業估值師	**第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司** 香港 中環 交易廣場二座23樓
行業顧問	**仲量聯行企業評估及諮詢有限公司** 香港 皇后大道東1號 太古廣場三座6樓
收款銀行	**[編纂]**

公司資料

開曼群島註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點	中國 北京市 東城區 小牌坊胡同甲七號 銀河SOHO 6層20703室
根據公司條例第16部登記的香港營業地點	香港 干諾道中168–200號 信德中心 招商局大廈1902室
公司網站	www.vastiud.com *(該網站所載資料並不構成本文件一部分)*
公司秘書	**杜依雯女士** *(HKICPA)* 香港 干諾道中168–200號 信德中心 招商局大廈1902室
授權代表	**王建軍先生** 中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 **杜依雯女士** 香港 干諾道中168–200號 信德中心 招商局大廈1902室

公司資料

審核委員會	王永權博士*(主席)* 張曉梅女士 魏宇先生
薪酬委員會	魏宇先生*(主席)* 趙穎女士 張曉梅女士
提名委員會	王建軍先生*(主席)* 魏宇先生 張曉梅女士
主要股份過戶登記辦事處	**[編纂]**
香港證券登記處	**[編纂]**
合規顧問	**英皇融資有限公司** 香港 灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心28樓
主要往來銀行	**興業銀行股份有限公司廊坊分行** 中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路76號 天利得益大廈一樓 **河北銀行廊坊分行** 中國 河北省 廊坊市 廣陽道55號

公司資料

中國工商銀行和平路支行
中國
河北省
廊坊市
和平路101號

中國農業銀行解放道支行
中國
河北省
廊坊市
廣陽區
解放道永躍里小區綜合樓

國家開發銀行
中國
北京
西城區
阜成門外大街29號

行業概覽

本節及本文件其他各節所載資料及統計數據乃摘錄自多份政府官方刊物、可供查閱的公開市場調查資料來源及獨立供應商的其他資料來源。此外，我們委聘仲量聯行就[**編纂**]*編製獨立行業報告。我們相信，該等資料來源屬恰當且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們無理由相信，該等資料及統計數據於任何重大方面料屬虛假或有所誤導或遺漏有關資料的任何部份致使有關資料屬虛假或有所誤導。該等資料及統計數據並未經本公司、聯席保薦人、*[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、*參與*[**編纂**]*的各方或彼等各自董事、顧問或聯屬人士獨立核實，因此，概無就本文件所載資料及統計數據之準確性或精確性發表任何聲明。董事經採取合理審慎的措施後確認，自仲量聯行報告日期起，市場資料概無出現可能使本節披露的資料及統計數據存有保留意見、相抵觸或影響本節資料及統計數據的不利變動。本節所載資料及統計數據可能與於中國境內或境外編製的其他資料不一致。*

中國經濟概覽

中國經濟於過去數十年內實現大幅增長，及按名義國內生產總值計，已成為全球第二大經濟體，僅次於美國。於2008年至2013年期間，中國名義國內生產總值由人民幣31.4萬億元增加至人民幣56.9萬億元，複合年增長率約為12.6%，使中國成為全球經濟增長最快的國家之一。

中國的高速經濟發展已帶動其城鎮化進程。城鎮人口已於過去20年間快速增長，而城鎮化率亦持續穩定上升。城鎮化進程快速推進，加上同期的工業化發展，以致對基礎建設及住宅及商業物業的投資需求強勁，從而加快經濟的增長。

下表呈列所示期間中國的經濟狀況。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年–2013年複合年增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）	31,405	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885	12.6%
實際國內生產總值(%)	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	7.7	不適用
人均國內生產總值(人民幣)	23,708	25,608	30,015	35,198	38,420	41,805	12.0%
城鎮家庭全年人均可支配收入	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	11.3%
總人口(年終日)(百萬人)	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	0.5%
城鎮人口(年終日)(百萬人)	624	645	670	691	712	731	3.2%
城鎮化率(%)	46.99	48.34	49.95	51.27	52.57	53.73	不適用

資料來源： 中國國家統計局

中國產業市鎮開發

近年來，產業市鎮成為推動中國城鎮化進程的先行模式之一。產業市鎮一般容納特定產業，並整合處於發展初期的工廠、城市基礎設施及物業。該發展使該等產業市鎮實現可持續增長並發展成為人口較高、設施齊全的商業及住宅物業以及產城一體的發達城市。

中國產業市鎮開發的歷史

由於「改革開放」政策的施行，中國自1978年拉開其城鎮化序幕。1980年代中期，由於農業生產力快速提升及城鎮地區快速發展，越來越多的過剩勞動人口由農村地區遷移至城鎮地區。地方政府及國有企業於該期間設立主要作生產用途的經濟開發區開發項目。於2000年，中央政府首次提出「加快城鎮化進程」的理念並啟動「開發小型市鎮」。城鎮化率於2000年為36.2%，自1978年以來上漲18.3個百分點。快速的城市化促進市鎮發展，促進位於該等市鎮的企業集群數目持續增長。於2013年，城鎮化率進一步增長至53.4%，於過去十年間增長17.2個百分點，與2000年之前20年的增幅接近。

中國的開發區及市鎮的現行模式主要包括經濟開發區、工業園區及產業市鎮等。根據仲量聯行，於2012年，中國的開發區土地面積僅佔中國建設用地的2.0%，但貢獻中國國內生產總值的12.8%。下表載列不同開發區模式的性質。

開發區類型	商業模式性質
經濟開發區	— 由政府機關主導，並不突出產業聚集且私營技術及資金較少參與 — 政府委聘土地開發商或承包商純粹進行土地整理及基礎設施建設，扣除建設成本後賺取一定水平的溢利
工業園區	— 主要透過公開拍賣、招標及掛牌出讓流程獲取土地使用權，隨後按具體產業定位規劃、開發、銷售及租賃工業園區內的物業 — 商業模式與傳統物業開發商相若

開發區類型	商業模式性質
產業市鎮	— 主要根據長期協議與地方政府合作，就規劃設計、產業定位、土地整理及基礎設施建設、市場行銷引入企業創業及產業市鎮管理及運營提供全面整合的服務 — 主要根據透過公開拍賣、招標及掛牌出讓流程出讓相關市鎮的土地使用權的所得款項賺取收益

自2006年以來，新型城鎮化專注於協調大中型城市與市鎮，並鼓勵於市鎮整合各個行業，以改善工作及居住環境。產業市鎮隨後成為人口過密的一線或二線城市向臨近區域疏散人口的新型先行模式之一。本公司於2005年成立龍河高新區，是率先於中國從事規劃、開發及營運大型產業市鎮的服務供應商之一。與過去數十年的中國傳統經濟開發區或工業園區相比，產業市鎮模式著重於實現產業聚集及主要藉助市場力量及私營板塊的專業人士建設全面整合的工作及居住社區。產業市鎮開發商可在毋須購買土地使用權的情況下分享土地增值利益。產業市鎮商業模式可使地方政府及私營服務提供商獲得雙贏，推動中國城鎮化的進一步發展。

新型城鎮化及產業市鎮的主要推動力

隨著中國國家經濟及城鎮化快速增長，產業市鎮近年來快速發展。以下為中國新城鎮進程中產業市鎮不斷湧現的主要推動因素。

土地市場的供不應求

中國指定作城市建設的土地儲備於多年的快速經濟增長後已被大幅佔用。根據中國中央政府於2014年3月發佈的國家新型城鎮化規劃，截至2020年，中國指定作城市建設的土地的新需求預計將達100億平方米，而該土地可能主要自農村土地轉移。於2009年至2013年期間，總土地面積的複合年增長率為16.1%，超過中國主要土地市場所供應的新建築用地總土地面積，顯示土地供不應求的問題日趨嚴峻。有關不匹配情況帶來深化土地制度改革的需求及期望。中國政府不可避免地尋求透過將土地使用性質由農村建設變為城市建設及採納土地重新分配措施等方式增加土地儲備。下表載列所示期間於中國主要地區(包括環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區)的新總建築用地面積供應及已出讓總土地面積。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2009年–2013年複合年增長率
所供應的新總建築用地面積（百萬平方米）	1,050	1,646	1,781	1,661	1,792	14.3%
已出讓總土地面積(百萬平方米)	828	1,236	1,436	1,310	1,504	16.1%
所供應的新總建築用地面積的增長(%)	不適用	56.8	8.2	(6.7)	7.9	不適用
已出讓總土地面積的增長(%)	不適用	49.3	16.2	(8.8)	14.8	不適用

資料來源： 仲量聯行調查

利好的政府政策

自2000年首次提出加快城鎮化進程以來，中國政府出台了一系列政策以鼓勵及支持城鎮化發展。近年來，政策熱度持續升溫，並逐步將新型城鎮化建設提升到國家戰略的高度。

時間	政策文件	政策要點
2012年12月	中央工作經濟會議	著力提高城鎮化規劃質量，要構建科學合理的城市格局，與區域經濟發展和產業聚集緊密銜接，與資源環境承載能力相適應；及走集約、智能、綠色、低碳的新型城鎮化道路
2013年8月	中共十八大三中全會	鼓勵城鎮化規劃發展體制機制，推進以人為核心的城鎮化；推動大中小城市和小城鎮協調發展、產業和城鎮融合發展
2013年12月	中央城鎮化工作會議	重點包括：(1)推進農業轉移人口市民化；(2)提高城鎮建設用地利用效率；(3)建立多元可持續的資金保障機制；(4)優化城鎮化佈局和形態，明確提出「城市群作為主體形態」；及(5)提高城鎮建設及管理水平

時間	政策文件	政策要點
2014年3月	《國家新型城鎮化規劃(2014–2020)》	從頂層設計出發，對中國未來5年新型城鎮化發展進行了總體規劃，重點是2013年以來頒佈的規劃及機制，引導人口和產業由特大城市主城區向周邊和其他城鎮疏散轉移 特別是，京津冀地區等最具經濟活力的城市群，需要科學定位區域內各城市功能，增強城市群內中小城市和小城鎮的人口經濟集聚能力

產業結構調整以及產業佈局

城鎮化作為經濟發展的結果，其穩定健康發展迫切需要產業佈局。近年來，中國不斷優化調整產業結構並於地理上對其產業進行重新佈局。根據最近出台的國家新型城鎮化規劃，沿海經濟發達地區將繼續發展包括先進製造、科技創新及現代服務業在內的產業，而中部業務將受惠於海外及國內沿海地區的產業轉移，而西部地區將主要發展能源化工業。因此，大中城市產業轉移和重新佈局將形成多個產業聚集和衛星城市群，穩步推進城鎮化的健康發展。

以京津冀地區為例，北京作為中國首都，將繼續重點實施控制人口並引導人口輸出的人口政策，城市更多承擔居住及政治、商業等核心功能。天津作為直轄市及港口城市，將逐漸轉型為高端產業基地，從而使得河北地區，特別是北京及天津之間的交滙區域直接受惠於人口轉移和產業轉移，推動區域內新型城鎮的崛起。

地方政府融資壓力日增

新型城鎮化及產業市鎮開發需要投入大量資金。近年來中國地方政府財政壓力日益增大，截至2013年6月底，全國地方政府負有債務總額約人民幣17.9萬億元，較2012年末上升12.6%。2012年末全國各級政府總負債率達到113.41%。2012年和2013年，全國城投債發行量分別達到人民幣6,368億元和人民幣9,471億元。預計2014年，城投債將迎來人民幣3,500億元的兑付高峰。因此，地方政府試圖引入資金充足且具有現代管理經驗、專業的產業規劃及設計實力以及市場化運營模式的私營企業參與產業市鎮開發，進一步提高產業市鎮的品質。

全國運輸網絡高速發展

城市間路網建設拉近了城市之間的距離，物流業的發展為新型城鎮化提供穩固的支持。截至2012年底，全國普通國道17.34萬公里，國家高速公路6.8萬公里。根據《國家公路網規劃(2013年－2030年)》，預計到2030年底國家普通國道將達到26.5萬公里，國家高速公路11.8萬公里。根據《十二五規劃》，到2015年年底，全國鐵路營業里程將自2012年底的9.8萬公里增加至12萬公里。交通網絡的快速發展將進一步加快推進城鎮化和城鄉一體化發展。

新型城鎮化及產業市鎮的趨勢

農業轉業人口繼續市民化

中國將繼續推行戶口政策改革。根據十八屆三中全會《若干重大問題的決定》：(i)將全面放開城鎮和小城市落戶限制；(ii)有序開放中等規模城市落戶限制；(iii)合理確定大城市落戶條件；及(iv)嚴格控制特大城市人口規模。隨著越來越多的農村人口向中小型城市及城鎮轉移，人口城鎮化趨勢將繼續推進。

以大型城市為核心構建城市群

經過多年的城鎮化，中國已經形成京津冀地區、長江三角洲地區和珠江三角洲地區三大城市群，三大城市群2013年GDP總量佔全國GDP總量的37%。2013年12月，全國城鎮化工作會議中提出建設(1)以陸橋通道、沿長江通道為兩條橫軸，(2)以沿海高鐵、京哈京廣鐵路、包昆鐵路為三條縱軸；及(3)以主要的城市群地區為支撐，以軸綫上其他城市化地區和城市為重要組成的「兩橫三縱城市化戰略佈局」。大型城市為核心的城市群發展模式將極大促進新型城鎮化的發展。

更多私有資本介入，資金來源多樣化

在持續增加的財政壓力下，除實施自身的融資解決方案(包括當地税收收入及發行地方政府債券)外，地方政府傾向於引進私人資本投資於城鎮化及產業市鎮。近來，若干地方政府(包括北京、上海、河北省及四川省)發佈地區政府政策，以推動及規管介入土地開發及產業市鎮建設的私人資本。私營企業，特別是該等擁有充足資本基礎及融資能力的企業，將可於產業市鎮開發領域找到大量機會。擁有整個價值鏈專業知識(如規劃及設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及招商引資)的全面產業市鎮服務供應商將提升彼等於產業市鎮開發的競爭力。

以人為本及可持續發展的城鎮化

過去數十年中國城鎮化建設得到了快速發展。然而，過去的城鎮化進程中出現了大中型城市承載能力不足、公共資源匱乏、環境污染嚴重、城鄉差距進一步拉大等一系列問題。這些矛盾對新型城鎮化建設提出了更高的要求。一方面，新興產業、健康產業、文化產業、金融業以及城鎮化建設配套的環保和基礎建設行業等第三產業佔比提高，產業佈局更為完善；另一方面，對公共服務，包括公共教育、就業服務、社會服務及住房保障體系提出新的要求。因此，新型城鎮化預計將建設更高質量的以人為本、可持續發展的新型產業市鎮，推動新型城鎮化建設向集約、智能、綠色、低碳發展。

中國土地市場概覽

由於產業市鎮服務供應商所獲收益通常參考受產業市鎮土地供求影響的土地使用權所得款項計算，故中國產業市鎮的發展主要受中國土地市場影響。

土地市場供應

於2009年至2013年，中國總土地供應量錄得穩定增長。下表載列於所示期間中國主要土地市場(包括環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區)的土地供應數據。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年第一季度	2009年–2013年複合年增長率
已供應新建築用地總數.....	24,157	36,275	41,643	41,247	45,377	8,772	17.1%
已供應新建築用地總土地面積(百萬平方米).....	1,050	1,646	1,781	1,661	1,792	342	14.3%
–住宅物業開發(百萬平方米).....	475	736	676	563	674	139	9.2%
–商業物業開發(百萬平方米).....	105	182	198	243	290	52	29.0%
–產業物業開發(百萬平方米).....	464	705	871	812	793	144	14.4%
–其他物業開發(如基礎設施)(百萬平方米).....	7	23	35	42	34	8	49.8%

資料來源： 中國指數研究院(「中國指數研究院」)

行業概覽

土地市場需求

中國土地開發市場的土地交易量自2009年起漸趨蓬勃，土地需求增長快於供應。尤其是，2012年總已出讓土地面積較2011年下降8.8%，原因為政府政策收緊及用於商業及產業物業開發的已出讓土地的平均價格亦隨之有所下降，然而，土地需求勢頭於2013年強勁回升，所有數據與2012年相比大幅上升。下表載列於所示期間中國主要土地市場(包括環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區)的土地交易部份數據。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年第一季度	2009年–2013年複合年增長率
已出讓地塊總數目.....	18,764	27,725	34,011	33,104	38,670	7,559	19.8%
已出讓總土地面積(百萬平方米).....	828	1,236	1,436	1,310	1,504	289	16.1%
已出讓土地每平方米平均價格(人民幣元╱平方米).....	1,790	1,921	1,559	1,591	2,196	2,613	5.2%
－住宅物業開發(人民幣元╱平方米).....	2,970	3,340	2,974	3,242	4,055	4,455	8.1%
－商業物業開發(人民幣元╱平方米).....	2,544	2,822	2,969	2,678	3,423	4,368	7.7%
－產業物業開發(人民幣元╱平方米).....	311	315	330	316	368	380	4.3%

資料來源： 中國指數研究院

中國政府已實施監管土地市場經濟活動的框架。有關詳情請參閱「法規－產業市鎮開發」。根據仲量聯行報告，因應中國的持續城鎮化及經濟發展，預計土地市場將於可見將來繼續保持供需齊漲的勢頭。

中國物業市場概覽

中國的利好經濟環境推動中國物業市場的快速增長。下表載列所示期間中國物業市場的部份數據。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年–2013年複合年增長率
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	21.3%
商業物業房地產投資(百萬平方米)	452	556	746	998	1,268	不適用	29.4%(1)
已動工新住宅物業建築面積(百萬平方米)	836	933	1,294	1,472	1,307	1,458	11.8%
已動工新商業物業建築面積(百萬平方米)	125	153	211	261	280	不適用	22.3%(1)
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	593	862	934	965	985	1,157	14.3%
已售商業物業建築面積(百萬平方米)	40	62	61	57	57	不適用	9.3%(1)
住宅物業平均價格(人民幣元／平方米)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,428	5,850	10.3%
商業物業平均價格(人民幣元／平方米)	7,132	8,740	9,577	10,408	10,664	不適用	10.6%(1)

資料來源： 中國國家統計局；中國指數研究院

附註：

(1) 指2008年至2012年複合年增長率。

近年來，中國政府出台若干政策並實施多項措施，控制中國物業價格的大幅增長，包括(其中包括)細化物業開發商借貸的規定、提高購買價的首付款比例及按揭利率。最近，於2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，以加強管理及控制中國物業市場。有關該等緊縮措施的進一步詳情，參閱「法規－物業開發－房地產市場規管及監控」。

中國住宅物業的平均售價上升速度及銷量預期因緊縮政策打擊市場氣氛，而將短期放緩或遭受不利影響。然而，根據仲量聯行報告，雖然緊縮政策主要影響中國一線城市的住宅市場，但由於中國經濟持續發展及城市化急速增長，一線城市的住宅物業平均售價穩步上升的趨勢回落的可能性不大。此外，根據仲量聯行報告，三四線城市的緊縮地方措施預期將寬鬆執行，藉此刺激需求增長。長期而言，預期中國宏觀經濟因素將繼續穩步增長，推動城市化進程並進一步增加對房地產市場的需求。

該適用於中國住宅物業市場的緊縮政策及措施對本公司的物業發展業務概無任何重大不利影響。於往績記錄期間，本公司物業銷售方面的收入普遍下降，其主要原因乃本公司集中於產業市鎮開發。

此外，根據仲量聯行報告，該等政策及緊縮措施的主要目標為引導顧客合理購買住宅物業及減少住宅物業市場方面的過熱投資及投機活動，該等政策及緊縮措施對中國產業市鎮(本公司主要業務)的影響甚微。

區域市場概覽

河北省廊坊市

廊坊市地處中國主要經濟增長區域之一環渤海地區的腹地，被譽為「京津走廊上的明珠」。廊坊市位於河北省中部偏東，北向首都北京，東望天津。廊坊市中心與北京市中心相距約50公里，與天津市中心相距80公里，距北京及天津兩地的大型機場70及90公里，距天津港100公里。此外，廊坊市距北京首都第二機場(規劃中)僅30公里。預期該新機場具備每年接待120百萬至200百萬乘客的能力，為全球最繁忙的機場之一。新機場的建造工程預計於2018年完成。此外，八條高速公路、五條鐵路幹綫以及11條國道及省道貫穿此地。

北京的土地及物業價格歷經大幅上漲，人口及若干產業遷移至其周邊地區，而廊坊市的戰略位置使其自北京的經濟增長中獲得良機。於2014年2月，京津冀協同發展已獲提升為國家戰略，進一步加快北京－廊坊市－天津走廊地帶作為重點的整合進程。

行業概覽

廊坊市經濟概覽

於2012年，廊坊市總人口為4.44百萬人，城市人口為763,700人。總土地面積約為6,429平方公里。廊坊市轄三個區及六個縣，並代管三河市及霸州市。下表載列所示期間廊坊市的若干經濟數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年–2013年複合年增長率
總人口(10,000人)	410	412	436	440	444	439	1.4%
名義國內生產總值(人民幣100百萬元)	1,061	1,148	1,351	1,611	1,792	1,943	12.9%
名義國內生產總值增長率(%)	12.8%	10.8%	12.5%	11.5%	9.7%	9.1%	不適用
人均國內生產總值(人民幣)	29,120	34,658	38,515	38,910	40,598	44,222	8.7%
城鎮家庭全年人均可支配收入(人民幣)	12,312	17,752	19,576	22,818	25,766	26,985	17.0%
城鎮化率(%)	46.3%	47.3%	48.0%	48.5%	50.6%	不適用	不適用

資料來源： 河北省統計局；廊坊市工商行政管理局；廊坊市國民經濟及社會發展統計公報

廊坊市土地市場概覽

就土地供應而言，廊坊市供應作新建築用地的總土地面積由2009年至2013年按複合年增長率7.9%增長。由於廊坊市持續開發產業新城及工業園區，作工業物業用途的新建築用地於2013年達2.12百萬平方米，自2009年以來按複合年增長率17.8%迅猛增長。下表載列所示期間廊坊市土地供應的部份數據：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年第一季度	2009年–2013年複合年增長率
供應的新建築用地的總土地面積(千平方米)	3,447	4,830	4,178	4,490	4,679	168	7.9%
–作住宅及商業物業開發用途(千平方米)	2,346	3,955	1,957	2,352	2,409	128	0.7%
–作工業物業開發用途(千平方米)	1,101	875	2,177	1,853	2,120	27	17.8%

資料來源： 中國指數研究院

行業概覽

就土地需求而言，廊坊市的地塊總數目及總已出讓土地面積自2009年至2013年快速增長，複合年增長率分別為18.7%及8.1%，其中已出讓工業地塊總數目及總已出讓作工業開發土地面積增長幅度更大，複合年增長率分別為20.9%及15.7%。工業地塊的強勁需求主要受廊坊市產業新城及工業園區的持續開發驅動。

廊坊市的地價近年受緊縮政府措施的影響，於2012年，出讓作住宅及商業開發用途的土地的每平方米平均價格大幅下降，然而，由於廊坊市物業市價走高，廊坊市的地價(尤其是出讓作住宅及商業開發的土地)於2013年強勁復蘇。下表載列所示期間廊坊市土地交易的部份數據：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年第一季度	2009年–2013年複合年增長率
已出讓地塊總數目.....	59	89	87	95	117	6	18.7%
–已出讓住宅及商業地塊總數目.....	37	63	39	47	61	4	13.3%
–已出讓工業地塊總數目...	22	26	47	43	47	0	20.9%
總已出讓土地面積(千平方米).	3,145	4,076	3,206	3,445	4,302	142	8.1%
–總已出讓住宅及商業用地面積(千平方米).....	2,044	3,236	1,308	1,891	2,190	128	1.7%
–總已出讓工業用地面積(千平方米).....	1,101	841	1,854	1,365	1,975	0	15.7%
已出讓土地每平方米的平均價格(人民幣元╱平方米).....	1,586	2,869	1,573	1,662	1,846	3,682	3.9%
–作住宅及商業物業開發用途(人民幣元╱平方米).....	2,207	2,988	3,559	2,577	3,169	3,992	9.5%
–作工業物業開發用途(人民幣元╱平方米).....	311	325	338	352	323	不適用	1.0%

資料來源： 中國指數研究院

*附註：*整體土地市場包括住宅及商業土地、工業土地及其他

行業概覽

廊坊市物業市場概覽

廊坊市毗鄰北京，其物業市場因此受惠。由於2012年對住宅市場的宏觀經濟波動調控政策，已售住宅物業的總建築面積以及平均價格於2012年下降。然而，穩健的經濟增長令已售住宅物業的總建築面積及平均售價於2013年回升。下表載列所示期間廊坊市物業市場的部分統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年第一季度	2011年–2013年複合年增長率
已售住宅物業建築面積（千平方米）	1,609	1,459	1,896	418	8.5%
已售商業物業建築面積（千平方米）	72	74	87	25	9.9%
住宅物業平均價格（人民幣元／平方米）	6,058	5,794	6,544	6,469	3.9%
商業物業平均價格（人民幣元／平方米）	13,191	11,687	15,755	14,408	9.3%

資料來源： 中國指數研究院

展望未來，由於擬於可遇見未來整合京津冀地區，預期廊坊將經歷進一步經濟增長、土地升值及物業價格上漲。

安徽省滁州市

滁州市，位於安徽省東部的地級市，緊臨長江三角洲，距江蘇省南京市約50公里。滁州市亦處於皖江城市帶，並於2010年獲中國國務院批准為長江三角洲東部產業轉移發展承接產業轉移的國家級示範區。依賴其於大長江三角洲的優越地理位置，滁州市於城鎮化發展中取得新增長。

行業概覽

滁州市經濟概覽

滁州市管轄八個縣級分區，包括兩個市轄區、一個副地級市(天長市)、一個縣級市及四個縣。2009年至2012年間，滁州市的名義國內生產總值大幅上升，複合年增長率為19.0%。滁州市的城鎮化率維持於約22%，表明其具進一步發展潛力。下表列載於所示期間滁州市的部分經濟數據：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2009年–2013年複合年增長率
人口(1)(年終日)(10,000人)	450	451	453	452	449	(0.1%)
名義國內生產總值(人民幣100百萬元)	576	696	850	971	1,086	17.2%
實際國內生產總值增長(%)	13.6	15.6	14.0	13.1	11.1	不適用
人均國內生產總值(2)(人民幣元)	12,800	15,432	18,764	21,482	27,474	21.0%
城鎮化率(%)	22.0	22.1	22.1	22.1	22.1	不適用
城鎮家庭全年人均可支配收入(人民幣元)	13,368	15,104	17,918	20,426	22,591	14.0%

資料來源： 滁州統計局

附註：

(1) 家庭人口。

(2) 按名義國內生產總值除以年終日人口計算。

滁州市土地市場概覽

2011年至2013年期間，滁州市土地供需活躍。已售住宅及商業土地面積錄得快速增長，與此同時，產業用地銷售面積亦於同期飛速增長。複合年增長率為115.0%。該等產業用地需求增長遠高於供應作產業開發新建築用地，於同期僅錄得21.4%。我們相信，由於土地供應供不應求，滁州市的土地市場將健康且穩定地增長。

下表列載於所示期間滁州市土地供應市場的部份數據：

	2011年	2012年	2013年	2011年–2013年複合年增長率
已供應新住宅及商業建築用地(千平方米)	209	254	222	3.1%
已供應新工業建築用地(千平方米)	192	275	283	21.4%

資料來源： 滁州市國土資源局

下表列載滁州市於所示期間的土地交易的部分數據：

	2011年	2012年	2013年	2014年第一季度	2011年–2013年複合年增長率
已出讓住宅及商業用地總面積(千平方米)...	861	1,241	1,523	940	33.0%
已出讓產業用地總面積(千平方米).....	802	3,252	3,707	314	115.0%
已出讓住宅及商業用地每平方米平均價格(人民幣元).....	1,983	1,210	1,305	641	(18.9%)
已出讓產業用地每平方米平均價格(人民幣元)...	168.9	168.7	169.4	168	0.1%

資料來源： 滁州市國土資源局

競爭形勢

根據仲量聯行報告，中國產業市鎮開發市場較為分散。然而，產業市鎮為一種新興模式，其歷史較短，而區域內的地方政府一般會單獨與一名服務供應商合作開發該區域的各個產業市鎮。中國產業市鎮市場存在若干進入壁壘。產業市鎮開發需要大量資金投資及各種專業知識。服務供應商須具有規劃與設計能力、深厚的行業專業知識、廣泛而優質的客戶基礎、對有關產業開發的政府政策及居民企業需求的透徹理解、營運知識及提供全面的商業服務的能力。為參與當地項目，服務供應商亦須與地方政府保持良好的關係。因此，已掌握經驗及贏得市場聲譽的業內先發供應商會較新進入的供應商具有競爭優勢。

我們主要與其他私人服務供應商競爭，以吸引企業於產業市鎮內開展業務，我們的產業市鎮項目亦與傳統的經濟開發區及工業園區競爭，以引入居民企業。有別於以往數十年內前出現的經濟開發區，產業市鎮開發服務供應商通常較受政府委聘對經濟開發區進行土地整理及基礎設施建設並就其已產生建設成本取得若干水平的溢利的傳統土地開發商或土地開發承包商具有獨特優勢。產業市鎮開發商於長期合約期內就產業市鎮項目的規劃、設計、市場行銷及營運提供額外服務，通常所收取的回報乃參考出讓土地使用權所得款項計算得出。中國產業市鎮服務供應商亦較傳統工業園區物業開發商更具競爭優勢。工業園區開發商收購土地使用權，隨後再開發及出售工業園區內的物業，而產業市鎮開發商於毋須分配大量資本以收購土地使用權的情況下直接受益於土地增值。

行業概覽

於往績記錄期間，我們主要於廊坊市產業市鎮提供服務。截至2013年11月30日止十一個月，就產業市鎮所產生的國內生產總值總量而言，我們的龍河高新區於廊坊市所有產業市鎮中排名第二。廊坊市另一名主要的產業市鎮開發商為華夏幸福基業股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600340))，其開發及運營固安工業園區及大廠潮白河工業區。下表載列截至2013年12月31日止年度按各園區產生的國內生產總值總量排名的前十位產業市鎮。

園區名稱	產業主題	成立年份	規劃佔地面積(千平方米)	園區產生的國內生產總值總量(人民幣十億元)
固安工業園區	汽車零部件、資訊科技及高端製造	2006年	24.0	10.7
廊坊龍河高新技術產業區(1)	資訊科技、高端製造、現代化服務及物業開發	2005年	28.0	9.4
永清工業園區	物流及綜合服務	2003年	24.0	6.3
永清鐵海物流產業聚集區	能源、材料及物流	2010年	12.0	6.1
安次區工業園	通訊、汽車零部件及電器	2006年	15.0	4.0
大廠潮白河工業區	高端製造及現代化服務	2008年	16.0	2.1
永清台灣工業新城	總部中心、機場服務及物流	2006年	37.8	1.6
固安大清河經濟開發區	資訊科技、高端製造及材料	2011年	13.0	1.1
廊坊龍港經濟開發區	戰略性新興產業及高端現代服務業	2012年	10.4	0.7
固安溫泉商務產業園區	娛樂服務	2010年	22.0	0.6

資料來源： 廊坊市商務局；仲量聯行調查

附註：

(1) 由我們開發及運營。

於過去數年間，滁州地區產業市鎮開發市場處於開發階段。根據相關地方政府的策略性規劃，其計劃於滁州市興建新城中心，位於合肥與南京之間。

隨著泛華集團及中新蘇州工業園區開發集團股份有限公司進入滁州，滁州產業新城智慧農業谷及蘇滁現代產業園項目動工。蘇滁現代產業園成為安徽首個著重於高科技產業、現代服務產業及文化產業的合營建設及合作項目，規劃佔地面積為36平方公里。

就物業開發行業而言，眾多競爭者(包括國內外大型物業開發商)已進入中國有潛力城市的市場。近年來，隨著京津冀協同發展推進，區內物業市場競爭加劇。儘管競爭加劇，因深諳當地市場，當地物業開發商通常較外來開發商享受到利好環境帶來的更多優惠。廊坊市的主要物業開發商包括華夏幸福基業股份有限公司及榮盛房地產發展股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號為002146)。

資料來源及用途

就[**編纂**]而言，我們已委聘一名獨立合資格市場研究諮詢公司仲量聯行詳細分析及報告中國及我們現有及規劃產業市鎮所處城市(即廊坊市及滁州市)的產業市鎮市場。我們已於本節刊載摘錄自仲量聯行報告的若干資料。就已提供的市場研究服務而言，我們已同意向仲量聯行支付費用人民幣350,000元(約為450,000港元)。仲量聯行已根據與相關物業市場有關的多項政府刊物、實地考察及訪問以及中國指數研究院的數據編製仲量聯行報告。倘無法取得部分資料或有關資料不屬於其知識範疇，仲量聯行亦已採用假設。儘管仲量聯行於審慎考慮已知因素後採用假設，但仲量聯行不能排除假設或不準確的風險。仲量聯行報告亦已載入大量直接來自第二手來源的資料或其他第三方資料，而仲量聯行並不對該等資料的準確性或完整性作出聲明或保證。編製仲量聯行報告時，仲量聯行確認其已按仲量聯行標準市場研究方法進行研究，以提高預測的可信度及準確度。研究程序所使用步驟包括(i)從不同來源搜集資料及數據，以達成預測依據，(ii)數據分析，以了解及借鑒市場趨勢及發展，(iii)識別市場增長動力及市場限制，(iv)通過訪談與討論，綜合業界及專家的意見，及(v)報告定稿前核證數據及預測，將之與現有的其他數據及資料進行核對。

無重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事經作出合理考慮後確認，彼等並不知悉自仲量聯行報告日期後市場資料存在任何不利變動以致限制、否定本節資料或對其造成影響。

產業市鎮開發

產業開發區

根據河北省人民代表大會常務委員會於1992年10月30日頒佈及分別於1997年12月22日及2010年7月30日修訂，並經中華人民共和國國務院或河北省人民政府通過的《河北省經濟技術開發區條例》，該條例適用於於該省內成立的經濟技術開發區(下稱「開發區」)。一個管理委員會已根據該條例就開發區成立，以代表開發區成立所在市人民政府對開發區行使劃一指引及管理。開發區管理委員會的職能如下：

1. 為開發區設計整體建築計劃，並於計劃獲批准後安排實施有關計劃；

2. 根據法律、法規及規則，制定及頒佈開發區的管理規定；

3. 指導開發區成立所在市人民政府的有關部門於開發區分處的工作；

4. 根據開發區經批准整計劃，對開發區的土地行使劃一管理；

5. 根據職權範圍批准開發區內的投資項目；

6. 劃一規劃及管理開發區內所有基礎設施及公共設施；

7. 管理開發區的進出口業務；

8. 根據規例處理開發區的外務；

9. 組織及管理開發區所有公共事業；

10. 管理開發區的收入及開支；

11. 為開發區的企業及業務單位提供指導、監督、統籌及服務；及

12. 履行開發區成立所在市人民政府向其賦予的其他職能。

法　規

河北省人民政府於2008年4月28日頒佈的《關於促進開發區(園區)又好又快發展的指導意見(試行)》(冀政[2008]48號)，就促進開發區(園區)又好又快發展提出數項意見，即(1)訂立融資機制，以為開發區(園區)吸引更多元化的投資者。同時鼓勵開發區(園區)透過採用市場主導方法，吸納龐大的本地及海外資本及私營企業，從而投資於基礎設施建設，以及促進創業資本市場發展；(2)透過改善招攬生意的措施、渠道及策略，藉此掌握中國國內外產業轉型的策略性機會，並且推廣市場主導方法，以組成政府主導及企業為本的投資邀約機制；(3)建立社區服務系統，以涵蓋開發區(園區)內所有社區服務，包括醫療、失業、退休保險，以及鼓勵開發區(園區)提供融資平台，支持開發區(園區)尋求融資解決方案；(4)施行一整系列的支援政策，提供更多財務支援，以支援省級、市級及縣級開發區(園區)的發展，該等開發區(園區)為區內經濟發展的動力，將獲提供有利支援，該等開發區(園區)將可享有多項優惠稅務待遇，惟須待有關當局批准。

根據於2010年3月18日實施的《河北省人民政府關於印發河北省2010年經濟體制改革重點工作安排意見的通知》(冀政[2010]45號)，城市建築的融資經營機制受到監管。有關通知亦綜合現有的投資及融資平台，以維持可持續的儲備土地。通知推廣直接融資、鼓勵慈善項目透過BT、代理建築管理或建立基礎設施基金以獲得融資，以及鼓勵經營及試行項目透過招標、拍賣及股權合夥關係(由住房和城鄉建設廳主導)以取得融資。

根據河北省政府於2010年7月4日頒佈及實施的《河北省人民政府關於加快工業聚集區發展的若干意見》(冀政[2010]90號)，產業聚集(下稱「產業聚集」)指具有相同產業主題的相關產業及專門機構位於特定地區的地域集聚。產業聚集令產業相關資源、人才、專業知識及專業高度集群，並加強了企業之間的交流，吸引就業及營造聚集效果，將產業發展與城區發展合併。產業聚集是一個吸引投資及業務升級的平台，各市級的開發區可計劃於其周邊範圍規劃三至四個重點產業聚集，而於獲得省政府批准後更可建立新城區。各市鎮可於其周邊範圍規劃一個產業聚集。產業聚集可享有以下策略性支援：優惠分配土地資源、獲授財務稅項寬減、獲准與海外投資分享稅務收入、支援主要客戶直接購電、就不同策略提供指引、建立投資及融資平台、擴充企業融資渠道、支援創新建設及簡化環保評估程序。

法　規

根據河北省政府於2010年11月26日頒佈及實施的《河北省人民政府關於加快開發區(園區)發展的若干意見》(冀政[2010]135號)，就開發區建設用地支付的土地出讓金(扣除開發農業用土地的土地轉讓費撥備後)、國有土地收益基金及土地轉讓業務開支均會由更高級別政府機關全數退回予有關地方政府機關。退回的費用須注入指定基金，主要應用於在開發區內基礎設施建設及土地開發。鄉村地區城市化項目的土地出讓金會全數退回，並應用於安置開發區內的村民及彼等的社會保障。意見鼓勵開發區建立投資及融資平台，以透過多元化的渠道，為土地初始發展、基礎設施及公共事業建設籌募資金。該項意見適用於2003年獲省級政府批准成立並於結算及綜合後宣佈的國家經濟及技術開發區、省級經濟開發區、省級產業區及高新技術開發區、省級高新技術開發區，以及省級開發區管理名單所羅列的所有園區。

河北省人民政府行政廳於2010年12月21日發出的《關於對我省特定區域進一步下放行政審批權限的意見》(冀政辦[2010]44號)確認，目前由國土資源部、環境保護部、商務部、地方稅務區及省級旅遊局負責而有待行政批准的16個地區將轉移至特定地區，以交由彼等管理，而84個目前由負責城市的直轄市負責而有待行政批准的規劃、土地管理及投資項目將轉交至特定地區，以交由彼等管理。倘特定地區的任何行政當局未能正常運作，或未能履行相關職能，則會由縣(城市、地區)政府負責管理。倘縣政府未能履行相關職能，則會由負責城市的市政府暫時管理。特定地區指省級政府釐定的「環首都經濟圈」內的「13縣1圈4區6基地」。

根據河北省人民政府於2011年1月25日發出的《關於加快河北省環首都經濟圈產業發展實施意見的通知》(冀政[2011]12號)，資本經濟圈(亦稱為「13縣1圈4區6基地」)在縣(城市、地區)的周圍建立，地理上鄰近北京，交通便利，而且基礎及潛力相對較優厚。13縣(城市、地區)內亦將建立新興產業示範園區，包括(其中包括)安次區及廣陽區。

法　規

根據河北省人民政府於2011年5月3日頒佈的《關於批准設立首批省級工業聚集區的通知》(冀政函[2011]74號)，原省級工業聚集區中26家位於石家莊循環經濟化工示範基地及45家位於遷安市先進製造業工業聚集區的聚集區經審核後符合省級工業聚集區的條件，因此，彼等獲批准為首批省級工業聚集區。龍河高新技術產業區亦獲列入有關通知所指的首批省級工業聚集區名單。

根據安徽省全國人民代表大會常務委員會於1997年1月30日頒佈及分別於2002年4月4日及2004年4月23日修訂的《安徽省省級開發區條例》，經安徽省人民政府批准後，在地方人民政府領導下的多個開發區，其項目須根據此條款建設及管理。開發區內將建立管理委員會(下稱「管理委員會」)，以代表地方人民政府對開發區進行劃一導及管理。管理委員會的職權範圍載列如下：

(1) 根據總計劃為開發區編製詳盡的計及經濟和社會發展計劃，以及於獲批准後實施有關計劃；

(2) 制定開發區的管理系統及服務規定；

(3) 批准或審閱開發區的投資項目，並向有關當局作出報告，以供存檔或審批；

(4) 統一規劃及管理開發區內的外界項目及基礎設施和公共事業項目；

(5) 履行特別管理職能，包括有關融資、地方税項、國有資產、工業及商業、商品價格、勞動力、人事、環保及社會保障的事宜；

(6) 策劃及管理開發區內包括文化、教育、技術、衛生及運動界別在內的社會事務；

(7) 管理開發區的進出口，於經濟及技術層面與海外公司合作，以及合法處理開發區的海外事務；

(8) 指引、統籌及監督在開發區內成立的分處或機關；及

(9) 行使開發區人民政府交託的其他權力。

法　規

根據國務院於2010年1月12日發出的《國務院關於皖江城市帶承接產業轉移示範區規劃的批覆》(國函[2010]5號)，國務院原則上批准「皖江城市帶承接產業轉移示範區的發展計劃」(下稱「該計劃」)。皖江城市帶為實施促進華中地區崛起策略的重點開發區，是一個鄰近長江三角洲的地區，讓產業可轉移及擴充至中西部。皖江城市帶具備多項實力，包括環境實力優厚、低成本及完善基礎設施和配套設施。安徽省人民政府於統籌及領導該計劃方面會擔當較重要的角色，亦會訂立清晰的職權範圍及全面機制，以周到地進行有關示範區建設的不同工作，從而建立與沿海地區如長江三角洲的緊密經濟關係。另外亦會根據有關當局的指引，為重點地區編製具體實施計劃及特別計劃，以按照該計劃促進擴充及發展不同產業。鑑於中國內外轉移新興產業的趨勢，發展皖江城市帶為承接產業轉移示範區為探討該新模型基本需求的措施對加快華中地區崛起、推動區內合作和發展工作及為國內分拆產業打造更合理的佈局至為關鍵。

根據於2010年4月發出的《中共安徽省委安徽省人民政府關於加快推進皖江城市帶承接產業轉移示範區建設的若干政策意見(皖發[2010]10號)，省級財政部會自2010年起連續六年撥款一筆不少於10億元的金額於建立區內建築項目的特別基金。區內新成立企業於年內支付的額外企業所得稅，一部份將注入縣市作為鼓勵。就企業行政事宜徵收的徵亦會獲得豁免。示範區內的產業發展亦會編製指引目錄，而其投資項目將會獲得有利鼓勵產業的政策支持。示範區內城鎮政府可根據省級當局就城市土地使用稅設定的稅率範圍，酌情就不同種類的土地釐定適用稅率，並向省級政府作出報告，以供存檔。任何搬遷至示範區，並於建築期間就在建土地繳稅有困難的企業均可於根據程序提交審批申請後獲減免或豁免城市土地使用稅。於經營期間就佔用作自身經營的物業及土地繳稅有困難的企業，則可於根據程序提交審批申請後獲減免或豁免物業稅及城市土地使用稅。任何獲另一個省認可為「高技術企業」及搬遷至示範區的企業，將獲准有效期內按15%的減免稅率繳納企業所得稅，而無須接受重新審查。任何從另一個省搬遷至示範區且參與綜合用資源的企業，或可享有相關企業所得稅政策優惠待遇，而無須接受重新審查，惟有關生產須於狀況有效期間已獲確認為符合國家產業政策。

法　規

根據安徽省人民政府於2012年9月29日發出的《安徽省人民政府關於設立滁州承接產業轉移集中示範園區的批覆》(皖政秘[2012]436號)，

1. 滁州承接產業轉移集中示範園區(一個與滁州經濟技術開發區有關及獨立運作的園區)獲得批准，而該園區應按省級開發區基準管理。

2. 滁州承接產業轉移集中示範園區會位於滁州市中心以東及104國道以北的位置，計劃面積為15平方公里，確實周界會由省級國土資源局及住房和城鄉建設部依法釐定。

3. 基於「轉移、創新、示範」的原則，透過善用行業、地理位置、資源及環境優勢，集中發展可更新能源、新原材料、高技術設備製造及現代服務業，發展安徽省為新興產業的策略性示範基地。

4. 透過遵守科學發展的理念及配合支持城市社區的全效工作及生活環境、完整功能、環保及聚集的原則，採取都市群方法、環保及低碳措施、節省能源和高效做法，以及循環再用和安全標準，藉此維持可持續發展。同時亦會進行大量工作以確保及產生優化規劃、邀請企業高度參與、優質建築、產業順利轉移、高效管理、高生產效率及創新系統和機制，因此累積轉移產業及發展獨具特色的產業園的經驗。

5. 滁州市市政府會加強統籌及領導建設滁州承接產業轉移集中示範園區，並且協編製園區的建築計劃。另外亦會建立連接暢通的網絡，連結有關計劃的不同部份，以便統籌，藉此及時按程序提交有關計劃以供審批。有關省級當局亦會協助部門之間更有效合作及為該等部門提供指引，務求共同推廣滁州承接產業轉移集中示範園區。

根據國務院於2004年10月21日頒佈的《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》(國發[2004]28號)，農用地轉用批准後，滿兩年未實施具體徵地或用地行為的，批准文件自動失效；已實施徵地，滿兩年未供地的，在下達下一年度的農用地轉用計劃時扣減相應指標。

法　規

根據國土資源部於2006年12月19日頒佈的《土地利用年度計劃管理辦法》，本辦法所稱土地利用年度計劃，是指國家對計劃年度內新增建設用地量、土地開發整理補充耕地量和耕地保有量的具體安排。全國土地利用年度計劃下達到省、自治區、直轄市以及計劃單列市、新疆生產建設兵團。縣級以上地方人民政府國土資源部管理部門可以將上級下達的土地利用年度計劃指標分解，經同級人民政府同意後下達。省級人民政府國土資源部管理部門應當將分解下達的土地利用年度計劃報國土資源部備案。

土地儲備

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日頒佈的《土地儲備管理辦法》(國土資發[2007]277號)，土地資源指市或縣級市政府國土資源部合法取得以作初步開發及土地供應的土地，旨在監管土地市場及推廣合理土地使用。土地儲備局會於市或縣級市政府批准後成立，為隸屬於國土資源部的獨立法人，負責司法權區內一切土地儲備事宜。就計入土地儲備內的土地，土地儲備局於獲得市或縣級市政府國土資源部批准後，可初步開發、保障、管理、暫時使用儲備土地，以及就儲備土地和初步發展進行融資活動。土地儲備局會進行儲備土地所需的初步開發，特別是合法取得以計入土地儲備的土地，使儲備土地可符合供應條件。倘初步開發涉及基礎設施建設，如道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地整理，則應根據適用法律及規例透過公開招標挑選建築公司。依法辦理農用地轉用、徵地後的土地，納入儲備滿兩年未供應的，在下達下一年度農用地轉用計劃時扣減相應指標。

根據財政部於2008年8月19日頒佈及於2009年1月1日實施的財政部關於印發《土地儲備資金會計核算辦法(試行)》的通知(財會[2008]10號)，「土地開發開支」的明細包括收集、購買、優先購買或收回土地後需要進行初步土地開發的費用，包括財政部指明因土地授出而產生有關初步土地開發的初步土地開發開支開支及支出，涵蓋基礎設施建設開支，如道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地平整。

根據《國土資源部、財政部、中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強土地儲備與融資管理的通知》(國土資發[2012]162號)，國土資源部主管部門會負責整體管理土地儲備及成立土地儲備局登記冊。土地儲備局會組織及開始初步

開發儲備土地，以為政府取得充足的「空置地盤」供應。倘基礎設施建設涉及道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地平整，則應透過公開招標挑選項目設計、建設及監督公司，不得透過轄下機構進行項目建設。任何從事項目建設的轄下或相聯機構應與土地儲備局脱離關係。於初步開發的建設期間，土地儲備局會負責有關監督及管理。建設完成時，亦會根據相關建設驗收檢查規定安排及進行驗收檢查。

根據河北省政府於2005年2月16日頒佈及實施的《河北省人民政府辦公廳轉發省國土資源廳關於推進國有土地儲備工作意見的通知》(冀政辦函[2005]5號)，各地方主管土地行政部門應成立土地儲備局，土地儲備局為非牟利實體，專責實施有關儲備土地授出的土地儲備及初步工程。土地儲備局的所有開支會根據收入及開支攤分管理管理。開支預算會於同一級別的財政部批准後，由土地儲備分局根據標準規定預備，並由土地儲備轉讓收入支付。市或縣級主管土地行政部門根據實際情況決定會否成立土地儲備局，倘不會成立有關土地儲備局，則指派其轄下單位或辦事處負責土地儲備事宜。土地儲備基金可透過多個渠道募集，例如就土地收購取得的銀行按揭貸款及土地儲備所得的收入。不同級別的政府可視乎各自的財政能力對土地儲備基金作出供款。財政部門應監督土地儲備基金的運作。

河北省政府於2007年12月10日頒佈及實施的《河北省人民政府關於加快推進城鎮化進程的若干意見》(冀政[2007]138號)鼓勵清理建築用地地盤及設立全面的土地儲備系統。另外亦應透過遷移建築用地地盤，投放資源於在工業園區及城鎮內建立產業項目群。

根據河北省政府於2008年6月23日頒佈及實施的《河北省人民政府關於促進節約集約用地的實施意見》(冀政[2008]59號)，市或縣級國土資源部轄下的土地儲備局會負責土地儲備事宜。土地儲備局會就儲備土地進行所需初步開發，令儲備土地可符合供應條件。倘初步開發涉及基礎設施建設，如道路發展、水、電和氣體供應、渠務、電訊、照明、環境及土地平整，則應透過公開招標挑選建築公司。儲備土地完成初步開發後，城或縣級國土資源部可向市場供應土地。

根據河北省政府2009年2月13日頒佈及實施的《河北省人民政府關於推進城市建設投融資體制改革的意見》(冀政[2009]33號)，應就城市化投資實體訂立還款擔保制度，優化城市建設投資及融資實體的債務結構，對債務風險實行嚴格管制。在若干情況下，城市建設投資及融資實體可採用第三方擔保、質押資產、應收款項或股權押記、收取指定財務費用權利及指定財務津貼承擔以取得融資。若干部份的財務基金、土地轉讓收入及其他經營收入會撥充作成立城市化項目還款基金，有關基金將交託予城市建設投資及融資實體管理及使用，從而將基金轉為針對有利可圖項目的還款來源，之後便會逐漸建立符合城市化概念的城市化投資公司還款擔保制度。土地經營制度亦應作出改革，應持續投入資源於提升土地儲備及開發制度，並且及時訂立合併城市規劃及土地儲備的聯合行動機制。地價升值所得款項應在一個月內轉撥至城市建設投資及融資實體。意見鼓勵城市建設投資及融資實體設立土地儲備分局或支局，以透過不同方法(例如合資企業及合作)吸引社會資本，從而推進建立土地儲備及預備和開發儲備土地。

根據國務院於2011年1月21日頒佈及於同日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市或縣級政府負責及有權設立住房徵收部門組織及進行徵收其行政區內的住房及作出補償。被徵收住房的補償金額不得少於類似被徵收住房的住房於公佈住房徵收決定當日的市價。被徵收的住房會由具備相關資格的房地產估值機構根據適用住房徵收估值措施進行估值。此外，反對被徵收住房的估值的人士可要求房地產估值機構檢討估值結果。反對檢討結果的人士可向房地產估值專家委員會提出申請，以鑑定有關估值。住房被徵收的人士可選擇金錢補償或可選擇交換住房的物業權利。倘住房被徵收的人士選擇交換住房的物業權利，市或縣級政府應提供將用於交換物業權利的住房，並計算及清償被徵收住房價值與用於交換物業權利的住房價值之間的差額。

物業開發

物業發展企業的成立

根據全國人大於1994年7月5日頒佈及分別於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產管理法」)，物業發展企業定義為從事物業發展及經營以賺取盈利的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，將從事物

業發展的企業須符合以下規定：(1)其最低註冊資本為人民幣1百萬元；及(2)其須僱用至少四名全職專業物業／建築工程人員及至少兩名全職會計人員，彼等分別須持有相關資格證書。開發條例亦規定，省、自治區或中央政府直轄市地方政府可根據當地情況，對物業發展企業的註冊資本及所聘用專業人士的資格施加更嚴格的要求。

根據開發條例，旨在成立物業發展企業的發展商須向主管工商當局申請註冊。物業發展企業亦必須於營業執照發出後30日內向註冊當局所在地區的物業發展當局報告其成立。

外資物業發展企業

根據商務部及國家發改委於2004年11月30日共同頒佈及分別於2007年10月31日及2011年12月24日修訂的《外商投資產業指導目錄》，於人口超過50萬人的城市內從事興建及運作氣體、熱力和水供應及污水管道網絡的企業(控股股東須為中國人士)，或從事發展一整幅地段(限於中外股權／合作合資企業經營)、興建及經營高級酒店、高級辦公室大樓及國際展覽中心、房地產二手市場交易及房地產、中介或經紀服務的企業，其海外投資屬於外資受限的行業類別；而有關其他種類物業發展的海外投資則屬於海外投資獲准的行業類別。

根據國家發改委於2014年5月頒佈的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，國家發改委須審查及批准投資總額為300百萬美元或以上及屬於鼓勵及由內資股股東控制海外投資的行業類別的海外投資項目，以及投資總額為50百萬美元或以上及屬於海外投資受限行業類別的海外投資項目(並不包括房地產項目)。地方政府須審查及批准投資總額為少於300百萬美元及屬於鼓勵海外投資的行業類別的海外投資項目及投資總額為少於50百萬美元及屬於海外投資受限行業類別的海外投資項目及房地產項目。

於2010年4月6日，國務院發出《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》，規定除須由國務院有關部門根據《政府核准的投資項目目錄》批准的項目外，屬於外商投資產業指導目錄內受限制類別的房地產項目，以及總投資額(包括增資)不

超過50百萬美元的其他受限制項目，可由省級人民政府批准。屬於外商投資產業指導目錄下鼓勵或許可的行業類別的項目可由地方政府批准，惟有關項目的投資總額(包括資本增加)不得超過300百萬美元。

外資物業發展商可以中外股權合資企業、中外合作合資企業或外商獨資企業形式成立。註冊前，企業必須先獲得商務當局批准。企業獲得批准後，將獲發外商投資企業批准證書。

於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、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共同頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「意見」)。根據意見，取用及管理房地產市場的海外資本必須符合以下規定：

- 在中國購買非自用物業的海外實體或人士根據有關物業海外投資的規例申請成立外資物業發展企業。於取得有關當局的批准後，及於有關登記完成時，海外實體及人士便可根據獲批准的業務範圍進行業務。

- 倘外資物業發展企業的投資總額為10百萬美元或以上，其註冊資本不得少於投資總額的50%；倘投資總額少於10百萬美元，則其註冊資本應符合現有規例的要求。

- 商務當局及工商行政局負責批准及登記外資物業發展企業，並且向企業發出臨時外商投資企業(「外商投資企業」)批准證書(僅有效一年)及營業執照。當悉數支付土地出讓合同項下的出讓價格後，外資物業發展企業須就土地申請土地使用權證。外資物業發展企業可以有關土地使用權證向商務當局取得正式外商投資企業批准證及更新的營業執照。

- 轉讓外資物業發展企業的項目或股份，或海外投資者收購國內物業發展企業，須嚴格遵守相關法律、規例及政策，並須取得有關批文。

- 倘海外投資者以股份轉讓或其他方式收購國內物業發展企業，或向中國人士購買中外股權合資企業的股份，應為僱員作出適當安排，承擔企業的債務責任，以及以其本身資本一次過支付代價。倘記錄顯示海外投資者曾經未有遵守相關僱傭法律，或其過往財務記錄欠佳，或尚未悉數償付任何之前的收購代價，則有關海外投資者不得參與上述活動。

法　規

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《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》的通知》(「通知」)。通知不單重申意見所訂有關房地產業海外投資的相關條文，亦載列「房地產外資企業」的定義，即興建及運作多種樓宇(例如普通住宅、公寓及別墅、酒店(包括餐廳)、度假村、辦公室大樓、會議中心、商業設施及主題公園)，或就上述項目參與開發土地或一整幅地段的外商投資企業。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《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》，規定(其中包括)：

- 於中國房地產業有關高端物業的海外投資須受到嚴格管制；
- 就成立房地產外資企業獲得批准，(a)須先取得土地使用權證及房產證；或(b)須先訂立獲取土地使用權或物業擁有權的合約；
- 以海外投資已成立的實體須於擴充業務經營至房地產業前取得批文，而已成立經營房地產發展的實體則須於擴充房地產業務經營時取得新批文；
- 透過往返投資收購或投資國內房地產企業須受到嚴格管制。海外投資者不得為規避有關房地產外資企業的審批程序而取得國內企業的控制權；
- 在房地產外資企業，中國人士不得明確或暗示就分配固定回報予任何人士而提供任何保證；
- 於地方審批機構批准時註冊成立的房地產外資企業應及時向商務部進行登記；及
- 外匯當局及指定外匯銀行不得處理未能完成商務部存檔程序或通過外商投資企業聯合檢驗的房地產外資企業的資本賬項目外匯銷售或結算。

於2008年7月1日，商務部實施《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權省級商務當局於向商務部提交登記前檢查外資房地產項目的登記資料是否合法、真實及準確。

法　規

根據於2010年11月22日發佈的《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》(商辦資函[2010]1542號)，各地商務主管部門要切實加強涉及外匯流入類房地產項目的審查。加強透過併購、股權出資等方式新設及增資的房地產項目的審查、審批及資料審核以及核實。

《公司法》

根據全國人民代表大會常務委員會於2013年12月28日頒佈並於2014年3月1日實施的《中華人民共和國公司法》，實繳註冊資本不再為營業執照所列的項目之一。細則規定股東繳納出資須由依法設立的驗資機構驗資並出具證明的條款已刪除。

外資企業法

全國人大於1986年4月12日採納《中華人民共和國外資企業法》(「外資企業法」)，外資企業法於2000年10月31日作出修訂。《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒佈，並分別於2001年4月12日及2014年3月1日修訂。

外商獨資企業(「外商獨資企業」)註冊資本與投資總額的比率須符合中國有關規例，而其註冊資本與投資總額的差額須為外商獨資企業獲准向其海外投資者或其他海外機構及人士借入的海外債項金額。

新註冊成立的外商獨資企業須於獲發外商獨資企業營業執照後30日內，向外商獨資企業註冊成立所在的地方的主管外匯管理當局完成外匯登記。

中外股權合營企業

全國人大常務委員會於1979年7月8日採納《中華人民共和國中外合資經營企業法》(「合資經營企業法」)，合資經營企業法於同日生效，並於2001年3月15日作出修訂。國務院於1983年9月20日採納《中華人民共和國中外合資經營企業法實施細則》，該實施細則於同日生效，其後於1986年1月15日、1987年12月21日、2001年7月22日、2011年1月8日及2014年3月1日修訂。根據合資經營企業法及其實施細則，海外投資供款不得少於中外股權合資企業註冊資本的25%。

物業開發企業資質

根據住房和城鄉建設部於2000年3月29日頒佈及於2000年3月29日生效的《房地

產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產發展企業必須申請登記其資質。倘一間企業沒有物業發展資質分類證書，或不能從事物業發展及銷售。

根據上述規定，物業發展企業分類為四大類：第一類、第二類、第三類及第四類。不同類別的資質應由相應當局審查及批准。第一類資質應同時受到有關省份、自治區或中央政府直轄市政府轄下的建設局的初步審查，最後由國務院轄下建設局批准。批准第二類或較低類別發展商的程序會由有關省份、自治區或中央政府直轄市人民政府轄下的建設局制定。通過資質審查的發展商將獲有關建設區發出有關類別的資質證書。

任何資質類別的物業發展商僅可從事發展及銷售於其獲批准的業務範圍內的物業，且不得從事其他類別的業務。第一類物業發展商所發展的物業項目規模並不受到限制，而且可承辦國內任何地方的物業發展項目。第二類或較低類別物業發展商則只可承辦總樓面面積少於250,000平方米的項目，而具體的業務範圍必須如地方建設局所確認的範圍。

當新成立的發展商向物業管理當局報告其成立後，後者將於接獲上述報告後30日內向合資質發展商發出臨時資質證書。臨時資質證書的有效期為發出後的一年，並且視乎發展商的實際業務狀況而定，可獲物業管理當局延長不多於兩年。發展商必須於臨時資質證書到期前一個月內，向物業管理當局申請資質分類。

根據資質管理規定，發展商的資質會每年接受查核。國務院轄下的建設局或其授權機構負責每年查核第一類發展商的資質。每年查核第二類或較低類別發展商資質的程序會由有關省份、自治區或直轄市人民政府轄下的建設局制定。

物業發展用地

國務院於1990年5月19日頒佈的《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》(「出讓和轉讓暫行條例」)採用一個出讓和轉讓國有土地使用權的系統，土地用戶須向國家支付出讓價，作為於若干年期內獲授權使用土地的代價，而土地用戶可按使用條款轉讓、出租、按揭或以其他商業方式利用有關土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例，有關市或縣地方政府轄下土地管理當局須與土地用戶

訂土地使用權出讓合同，以規管出讓土地使用權。土地用戶須支付出讓合約規定的出讓價。土地用戶悉數支付出讓價後，應向土地管理當局登記，以取得證明收購土地使用權的土地使用權證。管理條例規定，一幅擬用於物業發展的地塊的土地使用權須透過授出取得，惟土地使用權可能根據中國法律或國務院規例透過撥地取得。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈及於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂及商品住房發展用地須以招標、公開拍賣或掛牌出讓方式授出。土地使用權招標指有關土地管理當局(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他組織(不論是否指明或其他)參與某幅土地的土地使用權招標。土地用戶將按照招標結果釐定。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，投標者可於特定時間及地點公開競投一幅土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌公告，訂明土地出讓條件，並邀請投標者於特定時間內在特定土地交易所將其付款申請上市。招標、公開拍賣或掛牌出讓的有關程序如下：

轉讓人須於競投、拍賣或掛牌開始日期前20日內發出招標、拍賣或掛牌公告，並公佈將透過招標、拍賣或掛牌轉讓的土地的基本情況及招標、拍賣或掛牌的時間和地點，

- 轉讓人須審查競投申請者或拍賣申請者的資質，符合競投、拍賣或掛牌公告所訂條件的申請者將獲通知參與招標、拍賣或掛牌活動。

- 轉讓人透過競投、拍賣或掛牌決定招標、拍賣或掛牌勝出者後，須與決定勝出者訂立出讓確認函。

- 競投、拍賣或掛牌勝出者須於出讓確認函所訂的時間與轉讓人簽訂國有土地使用權轉讓合約，由招摽、拍賣或掛牌勝出者支付的競投或拍賣或掛牌誠意金以國有土地使用權轉讓費用抵銷。

於2007年9月28日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，作為《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》的修訂規定，於2007年11月1日生效。根據有關規定，所有商用、旅遊娛樂及商品房的土地，必須透過招標、拍賣、掛牌出讓。

法　規

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘只有一個實體有意使用土地，有關土地使用權(不包括業務目的包括商業、旅遊、娛樂及住宅商品物業在內的土地使用權)可以協議形式出讓。倘兩個或以上實體有意取得將出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌方式出讓有關土地使用權。

根據國務院於2006年8月31日頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》(國發[2006]31號)，工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。

根據國土資源部及監察部頒布的《關於落實工業用地招標拍賣掛牌出讓制度有關問題的通知》(國土管發[2007]78號)，政府供應工業用地，必須採取招標拍賣掛牌方式公開出讓或租賃，必須嚴格執行《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》和《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規範》規定的程式和方法。國務院下發加強土地控制調控的通知前，市、縣人民政府已經簽訂工業專案投資協議，確定了供地範圍和價格，所涉及的土地已辦理完農用地轉用和土地徵收審批手續的，可以繼續採取協定方式出讓或租賃，但必須按照《協定出讓國有土地使用權規範》的有關規定，將意向出讓、租賃地塊的位置、用途、土地使用條件、意向用地者和土地價格等資訊向社會公示後，抓緊簽訂土地出讓或租賃合同，並在2007年6月30日前簽訂完畢。不符合上述條件或者超過上述期限的，應按規定採用招標拍賣掛牌方式出讓或租賃。

根據國土資源部於2006年5月30日發出的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地管理當局須嚴格執行由國土資源部和國家工商總局共同頒佈的國有土地使用權出讓合同模型合約及國有土地使用權授出補充協議(試行)模型合約。土地使用權出讓合同須確定及一般協定有關規劃、建設及土地使用權的規定(例如單位大小限制、地積比率及開始和完成時間限制)。

根據國土資源部於2001年10月22日作出的《劃撥用地目錄》，符合本目錄的建設用地項目，由建設單位提出申請，經有批准權的人民政府批准，可以劃撥方式提供土地使用權。該目錄的建設用地項目中包括高等、中等、職業學校的學生宿舍、食堂、教學實習及訓練基地以及福利性住房。

法　規

根據全國人大常務委員會於1986年6月25日頒佈及於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，在以下任何一個情況下，土地管理當局可於最初作出批准的人民政府或有關主管人民政府批准後收回國有土地使用權：

- 就公眾利益使用土地(視乎有否適當補償而定)；
- 使用土地以對舊城區重建作出調整，以實施城市建設計劃(視乎有否適當補償而定)；
- 當土地使用權到期時，土地用戶未能申請延長或未能獲准延長；
- 原本獲分配土地的用途因單位取消或搬遷而停止；及
- 廢棄獲准的道路、鐵路、機場及礦場。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權的最長年期應分別根據下列用途釐定：(i)住宅用途的最長年期為70年；(ii)商業、旅遊及娛樂用途的最長年期為40年；(iii)教育、科學、文化、公共衛生、體育、工業、全面使用或其他用途的最長年期為50年。

於2007年3月16日頒佈及於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(「物權法」)以下列規定進一步澄清中國的土地使用權：

- 住宅的土地使用權將自動於到期時更新；
- 樓宇範圍內計劃用作停泊汽車的停車位及車房必須首先用於應付居於樓宇內的擁有人的需要；
- 樓宇的建設必須遵守有關建設規劃的法律及規例，且不得影響鄰近樓宇的通風或照明；及
- 倘建築用途的土地使用權被轉讓、交換、用作注資、捐贈予他人或按揭，則必須向註冊部門提交修改註冊的申請。

根據國務院辦公廳頒佈及於2006年12月17日生效的《關於規範國有土地使用權出讓收支管理的通知》(國辦發[2006]100號)，出讓國有土地使用權的收入(下稱「土地出讓收入」)全部均為政府透過出讓及分配國有土地使用權所得的土地收益，包括承讓人支付的徵用土地補償及安置撥備、初步土地開發費用及土地出讓所得款項。任何地區、部門或辦事處不得以「吸引商戶及招攬投資」、「翻新舊鎮」、「裝修國有

企業」為名，以「零地價」或甚至「負地價」退回土地出讓收入，或以「買賣項目用地」、「徵稅後退款」及津貼作為掩飾，退回土地出讓收入。截至2007年1月1日，所有土地出讓收入／開支須納入地方政府的資金預算，以加以管理。所有土地出讓收入須向地方庫務部支付，而所有土地出讓開支則會根據地方政府資金預算，自土地出讓收入撥付，藉此實施分立管理收支。各地方庫務部須建立特別賬戶，以計算土地出讓收入及土地出讓開支。土地出讓收入的用途範圍如下：

- 徵地及拆遷的補償開支，包括徵地的補償、安置撥備、徵收耕地數的補償及拆遷補償；

- 土地開發開支，包括財政部門訂明的初步土地開發支出及有關初步土地開發的開支；

- 支持農業生產的開支，包括農業土地開發基金撥款、其土地被徵收的農民的社會保障撥備、維持其土地被徵收的農民生活水平的撥備及鄉村基礎設施建設支出；

- 城市建設開支，包括用於完善國有土地及城市基礎設施功能的支援設施的建設支出；及

- 其他開支，包括有關土地出讓的業務支出、新轉建築用地的土地使用費、國有土地所得款項基金撥款、低租城市住房支出及破產和重組國有企業工人的安置支出。

根據財政部、國土資源部及中國人民銀行於2006年12月31日頒佈及於2007年1月1日生效的《財政部、國土資源部、中國人民銀行關於印發《國有土地使用權出讓收支管理辦法》的通知》（財綜[2006]68號），所有土地出讓收入／開支須納入地方政府的資金預算，以加以管理。所有土地出讓收入須向地方庫務部支付，而所有土地出讓開支則會根據地方政府資金預算，自土地出讓收入撥付，藉此實施分立管理收支。各地方庫務部須建立特別賬戶(即登記冊)，以計算土地出讓收入及土地出讓開支。於土地開發的初期，應積極引入市場機制，嚴格監管開支，透過政府採購競投挑選估值、拆遷、項目建設及監督公司，以及盡力減低開發成本。

法　規

根據商務部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署於2009年11月18日共同發出的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，所有就土地使用權分期支付的款項必須於一年內悉數支付。在若干情況下，付款期可延長至主管當局批准後兩年。此外，首期款項不得少於就土地使用權欠付整體金額的50%。為加強實施及管理土地使用權轉讓收益和開支的預算，未有納入土地開支預算的所有種類項目開支(包括土地收購項目)不得自土地使用權轉讓收益中撥付。

於2012年7月19日頒佈的《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》(「緊急通知」)進一步強調嚴格執行現時對土地授出的規定：

- 住宅用地的地積比率不得少於1.0；
- 所有種類的住房建設項目須於土地出讓合同所訂的土地交付日期起計一年內開始建築工程，並且須於工程開始日期起計三年內竣工；
- 土地授出的競投按金不得少於基本價格的20%；及

須於土地授出買賣結束後十個工作天內簽訂土地出讓合同，並須於簽訂合同後一個月內支付土地出讓金50%的首期款項，以及須按照合同及時支付餘下款項，在任何情況下亦不得於一年後支付。國土資源部於2010年3月8日發出的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》規定：

- 一幅土地的最低價不得低於該幅土地所在地區所訂的基準地價的70%；
- 參與土地拍賣的房地產發展商必須支付相等於地塊最低價20%的訂金；及
- 房地產發展商開始及完成建設每個項目時，必須向主管土地當局作出報告，而土地當局將按照相應土地出讓合同進行檢驗。

該通知亦重申有關政策，即房地產發展商就一幅土地的支付的首期款項不得少於就土地使用權欠付整體金額的50%。

法　規

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部發出《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，內容有關土地當局禁止曾從事非法活動(如遊過欺詐方式取得土地使用權、不當轉讓土地使用權、持有因發展商或控股股東失誤而空置超過一年的土地)的房地產發展商及彼等的控股股東參與土地競投程序，直至修正有關非法活動為止。

物業項目開展及空置土地

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《限制用地項目目錄(2012年本)》及《禁止用地項目目錄(2012年本)》，一幅將授出作住宅用途的土地面積不得超過(i) 7公頃(小型城鎮)；(ii) 14公頃(中型城鎮)或(iii) 20公頃(大型城鎮)。住宅用地的地積比率不得少於1.0。概無土地可授出作為「別墅」型物業項目。

根據城市房地產法，已透過授出取得土地使用權的企業必須於土地使用權出讓合同所訂開始期間內根據使用條款開發土地。

根據國土資源部頒佈及於1999年4月28日生效的《閒置土地處置辦法》(於2012年6月修訂，有關修訂於2012年7月生效)，就作為物業項目的土地，如透過授出取得及屬於城市規劃範圍內，倘有關建築工程並未於土地使用權出讓合同所訂的開始期起計一年內開始，或已開始建設及發展，惟建設及發展中的土地範圍少於本應在建設及發展中土地總面積的三分之一，或已投資金額少於投資總額的25%，而其建設及發展已暫停超過一年，則可對空置土地徵收相等於土地授出費用20%的附加費；倘並無於兩年內開始建築工程，則可沒收有關土地而毋須作出任何賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件，或政府行動或其他相關政府部門行動，或必需初步工程延誤所致。

倘經確認政府行為導致特定地塊的開發及建設延誤，則市或縣級土地管理部門須向土地使用者下達通知，並與其協商及擬訂該宗空置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、協議收回土地、置換土地及其他處置方式。處置方案經該級政府批准後，由地方土地管理部門組織實施。

緊急通知進一步規定嚴格執行空置土地處置辦法，土地管理當局須按個別情況處置空置土地，並於國土資源部指定的網站上公佈有關資料。曾經干犯未能就土地授出支付款項、空置土地、囤積土地、土地投機、開發土地至超過其實際開發能力或未能履行土地使用合同等行為的土地用戶，彼等可能會被土地當局禁止參與土地拍賣一段若干時間。

法　規

2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》(國辦[2008]第3號)，敦促充分有效利用現有建設用地，亦強調嚴格執行現行空置土地處置規定。土地閒置滿兩年，須依法無償收回，並重新安排作其他用途；倘不符合法定收回條件，須通過改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等方法及時處置及充分利用。倘土地閒置滿一年而不足兩年，須按土地出讓金或轉讓價的20%徵收土地閒置費。對違法用地項目不得提供貸款和上市融資，倘違規提供貸款和核准融資，要追究相關責任人的責任。

物業項目規劃

全國人大於2007年10月28日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》規定，透過授出取得土地使用權的發展商必須於就建築項目取得批准及簽訂土地使用權出讓合同後向城市規劃當局申請建築用地規劃許可證。

《中華人民共和國城鄉規劃法》進一步規定，在市鎮規劃範圍內已建議建築項目的發展商必須於取得建設用地規劃許可證後，預備所需的規劃及設計工作，並連同土地使用權證，向城市規劃當局或省級政府指定的城鎮政府提交詳細的規劃及設計報告，以及申請建築工程規劃許可證。

物業項目建築

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，發展商必須於取得建築工程規劃許可證後向縣級或以上地方政府轄下的主管建設當局申請建築許可證。

根據國務院於2000年1月30日頒佈之《建設工程質量管理條例》，倘建設單位違反該等條例規定，未取得施工許可證或者開工報告未經批准，擅自施工的，責令停止施工，限期改正，處以工程合同價款百分之一以上百分之二以下的罰款。

物業項目完成

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月7日頒佈、於2000年4月7日生效及於2009年10月19日經修訂的《房

屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，及住房和城鄉建設部於2013年12月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，物業項目必須符合有關法律及其他規例。

公租房

根據住房和城鄉建設部於2012年5月28日頒佈並於2012年7月15日生效的《公共租賃住房管理辦法》，本辦法所稱公共租賃住房，是指限定建設標準和租金水平，面向符合規定條件的城鎮中偏下收入住房困難家庭、新就業無房職工和在城鎮穩定就業的外來務工人員出租的保障性住房。公共租賃住房通過新建、改建、收購、長期租賃等多種方式籌集，可以由政府投資，也可以由政府提供政策支持、社會力量投資。

根據河北省人民政府於2011年6月9日頒佈的《河北省公共租賃住房管理辦法》，本辦法所稱的公共租賃住房，是指政府投資建設，或者政府提供政策支持，由企業、實體及公司投資建設，其建築面積和租金水平統一，面向符合條件的城鎮住房困難家庭、新就業職工、外來務工人員、實行有限期承租和有償居住的保障性住房。公共租賃住房實行「誰投資、誰所有」的原則，投資者權益可以依法轉讓，但不得改變其使用性質，也不得空置。

根據《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，為確保保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於總土地供應量的70%，須結合本地實際，選擇地塊，探索以劃撥和出讓方式加大公共租賃住房、逐步與廉租房並軌以及簡化並實施租賃住房分類保障的途徑。

經濟適用住房

根據建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、稅務總局於2007年11月19日發佈的修訂後的《經濟適用住房管理辦法》，「經濟適用住房」指根據國家住房政策提供的保障性住房。該等住房按合理標準建造，有戶型、建築面積及售價的限制，並根據政府優惠政策向城市低收入住房困難家庭提供該等住房。經濟適用住房開發以劃撥的方式獲得土地。該土地用途應計入當地年度土地供應計劃，於申請年度用地指標時單獨列示並確保優先供應。

法　規

防空法

全國人大常務委員會於1996年10月29日採用《中華人民共和國人民防空法》(「防空法」)，防空法於1997年7月1日生效，並於2009年8月27日作出修訂。根據防空法，新建城市民用樓宇在戰爭時用作防空的地庫，應按照有關規例建造，國家鼓勵有關防空建設於和平時用於有利人民生活的經濟建設及服務。任何實體或人士不得未經許可清拆防空建設，倘若干防空建設真的有需要清拆，則必須預先取得主管防當局的批准，而清拆該防空建設的實體須負責於另一個地方重建防空建設或支付賠償。

商品房銷售

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(「商品房銷售辦法」)，商品房可同時包括竣工前及竣工後銷售。

商品房預售

根據住房和城鄉建設部於1994年11月頒佈及於2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，發展商如有意於商品樓宇建築工程完成前銷售有關樓宇，則必須向有關市或縣的物業管理當局作出所需預售登記，以取得商品房預售許可證。

商品房僅可於下列情況下在竣工前銷售：

- 已就所涉及土地使用權授出悉數支付授出土地出讓金，並已取得土地使用權證；
- 已取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 投資於發展推出作預售的商品房的資金佔項目投資總額的25%或以上，並且已確定工程進度及竣工和交付日期；及
- 已就竣工前銷售進行登記，並且已取得商品房預售許可證。

住房和城鄉建設部於2010年4月13日頒佈的《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》規定：

- 就尚未取得預售許可證的住宅項目，房地產發展商不得預售有關物業、

以認購形式向買方收取或以掩飾的方式收取訂金、預約費或其他有關費用、預約抽籤或發出貴賓卡，或參與任何展覽。

- 倘房地產發展商已就其住宅項目取得預售許可證，其必須於十天內一次過公佈所有可供銷售的物業及各單位的價格，而且必須清晰標示已提交的價格，房地產發展商不得於房屋擁有權初始登記前向公眾銷售預留作自用的物業、透過向買方退回銷售金額或保證物業售後租賃以預售物業，或進行虛假交易。

- 獲准預售的單位最少必須為一幢樓宇，預售許可證不得按樓層或單位發出。

- 預售商品住房的所有所得款項必須存入由監管當局監察的賬戶，以確保有關所得款項用於建築已預售的商品住房。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈及於2011年5月1日生效的《商品房銷售明碼標價規定》，發展商須於若干時間內公開各個可供銷售或預售商品房單位的價格及可供銷售及預售的單位數目。發展商亦須列出可能影響價格的因素及有關銷售商品物業的收費，例如佣金及物業管理費。發展商不得收取所公佈價格牌所列金額以外的額外收費。

監督預售商品房所得款項

預售管理辦法亦規定，物業開發商預售商品房收取的所得款項必須用於建築有關項目。監督預售商品房所得款項的具體措施由房地產管理當局制定。

竣工後銷售商品房

根據《商品房銷售辦法》，僅可於符合以下銷售先決條件後，方可推出商品房以供竣工後銷售：

- 提出銷售已竣工物業的發展商持有有效營業執照及資質分類證；

- 發展商已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；

- 發展商持有建築項目規劃許可證及施工許可證；

- 商品房已完成及驗收為合格；

- 已安排原居民搬遷；

- 已備妥可供使用的補充及必要設施，供應供水、電、氣體、通訊等，並且已備妥其他可供使用的補充設施及公共設施，或已訂明有關設施的建設和交付日期的時間表；及

- 已完成物業管理計劃。

物業轉讓

根據住房和城鄉建設部於1995年8月7日頒佈及於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，物業擁有人可銷售、遺贈或以其他方式合法轉讓物業予其他人士或實體。倘轉讓一幢樓宇，則樓宇的擁有權及樓宇所在土地的土地使用權均會隨之轉讓。

轉讓的各方必須訂立書面物業合約，並於簽立轉讓合約後90日內向對物業位置有司法管轄權的房地產當局登記有關轉讓。

倘土地使用權最初以授出取得，則僅可於下列情況下方可轉讓物業：

- 已就土地使用權授出悉數支付授出合約所訂明的授出金，並且已取得土地使用權證；及

- 已根據出讓合同進行發展：就發展樓宇的項目，已完成發展的部份超過投資總額25%；就整個地段的發展項目而言，則已按計劃進行建築工程，並已準備水供應、污水設施、電力供應、熱力供應、往來道路、電訊及其他基礎設施或公共事業，以及已平整地盤，備妥作工業或其他建築用途。

物業按揭

根據《城市房地產法》、全國人大常務委員會於1995年6月30日頒佈及於1995年10月1日生效的《中華人民共和國擔保法》、住房和城鄉建設部於1997年5月頒佈及於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》及《物權法》，倘按揭建於合法取得國有土地上的樓宇的擁有權，則會同時按揭樓宇建於其上的土地的土地使用權，並會同時按揭物業佔用的土地使用權。按揭人與承按人應簽訂書面按揭合約。在簽訂房地產按揭合約後30日內，按揭各方必須向房地產所在城市的房地產管理

當局登記有關按揭。倘已按揭的物業推出預售或仍然在建中，則登記當局將於登記按揭時記錄按揭合約上的有關詳情。倘物業於按揭期間竣工，則所涉各方將須於發出證明房地產權利和擁有權的有關證書後重新登記有關按揭。

物業租賃

根據《城市房地產法》及住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈及於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，物業租賃各方須訂立書面租賃合約。倘簽訂、修改或終止任何租賃合約，有關各方必須向樓宇所在城市或縣的房地產當局登記詳情。

房地產市場規管及監控

中國人民銀行於2003年6月發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行向房地產業務提供貸款的規定如下：

- 可向合資格進行物業開發、信貸評級高及並無逾期建築款項的物業開發商授出物業開發貸款，並且應提供該等貸款，以全面支持符合中低收入家庭購買力的住宅房屋項目。倘項目涉及大型樓宇項目及／或覆蓋範圍廣闊，例如豪華商品房屋及別墅，則須按物業予以限制。至於其商品房屋空置率高及債務比率高的物業開發商，則必須對其新物業發展貸款採取嚴格審批程序，並且必須嚴密監察其活動。

- 商業銀行不得向沒有持有「國有土地使用權證」、「建築用地規劃許可證」、「建築工程規劃許可證」及「建築工程施工許可證」的物業開發商授出貸款。

- 當物業開發商申請銀行貸款，其本身的資本(即擁有人股權)不得少於項目所需投資總額的30%。商業銀行不得向物業開發商貸款，而僅為支付土地出讓金而已。商業銀行就房地產發展作出的貸款僅可用於地方房地產發展項目，且不得以跨地區方式使用。

- 商業銀行僅可於主要結構樓宇已蓋頂時向個別買家提供房屋貸款。倘借款方就其首個住宅單位申請個別居所貸款，買方支付的首期維持於20%。倘其申請貸款以額外購買住宅單位，則應適當增加借款方的首期款項百分比。

- 倘借款方就個別商業用途樓宇申請按揭貸款，按揭比例不得超過60%。此外，貸款期不得超過十年，而商品樓宇必須已妥為落成及經有關政府檢查後驗收。

法　規

國務院於2003年8月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》內，政府已採納一系列措施以管制物業市場，包括(其中包括)加強興建及管理低成本可負擔的房屋、增加普通商品住宅房屋的供應及控制興建高質量商品房屋。此外，政府亦針對住宅發展借貸推出多項措施。

有關措施包括(其中包括)加強收取住房公積金及授出貸款的工作、改善個別居所貸款擔保機制及加強監察物業貸款。預期通知將透過促進中國物業市場持續穩健增長，對中國物業市場的長遠發展帶來正面影響。

根據中國銀監會於2004年8月發出的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不得以任何方式就沒有持有國有土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目提供任何貸款。任何申請物業發展貸款的物業開發商必須至少已投資發展所需資本的35%，而商業銀行應在處理物業發展貸款的申請時採取嚴格審批機制。

根據中國人民銀行於2005年3月16日發出及於2005年3月17日生效的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，倘物業所在城市的物業市場被視為過熱，則個別住所首期款項的最低金額應由物業購入價的20%增加至30%。

根據中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月發出的《關於金融促進節約集約用地的通知》項下的規定，倘國土資源當局確認，於土地轉讓合約所訂房地產項目建築工程開始日期起計一整年後，發展商已發展的部份少於全部面積的三分之一，或已投資的金額少於投資總額的四分之一，則財務機構應在向其授出貸款表現審慎，並且嚴格控制延遲還款的貸款或向其續展信貸。倘國土資源當局確認房地產項目的建築用地已閒置超過兩年，則不得就該項目的房地產發展授出任何貸款，或以該項目建築用地作為抵押品授出其他貸款(包括資產保障業務)。

根據國務院於2009年5月發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，受保障房屋項目及普通商品房屋項目的資本比率由35%調整至20%，而其他房地產項目的資本比率則由35%調整至30%。財務機構於提供信貸支援及服務時，須對貸款嚴格執行獨立審查，有效預防財務風險。財務機構應根據項目的貸款項目及實際情況，並參照國家的按比例資本需求，對資本、投資收入及貸款風險進行全面審查及評估其真偽，以及獨立判斷是否授出貸款及貸款的具體金額及比例。

法　規

國務院於2006年5月24日發出的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》規定，為收緊管制墊支貸款融資，商業銀行不得向沒有建築項目資本總額所需35%或以上的發展商提供貸款融資。商業銀行於以任何形式向持有大量空置地塊及未售商品房的發展商授出貸款融資及／或循環信貸融資時應審慎行事，銀行不得接收超出三年尚未售出的商品房的按揭。

中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日發出及於2007年12月5日補充的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定：

- 首次購買單位總樓面面積少於90平方米的自用住房，首期款項最少為物業購買價的20%。首次購買單位總樓面面積達90平方米或以上的自用住房，首期款項最少為物業購買價的30%；及

- 倘有家庭成員(包括買家及其配偶和未滿18歲的子女)以銀行貸款提供購買住房的資金，購買另一住房的其他家庭成員將被視為二次物業買家。

國務院於2010年4月17日頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》規定實施更嚴格的房屋貸款政策，包括：

- 首次為家庭購買總樓面面積超過90平方米的住房的買家必須支付不少於購買價30%的首期款項；

- 二次為家庭購買住房的買家必須支付不少於購買價50%的首期款項，而有關物業的任何按揭利率必須至少相等於基準利率加10%；及

- 倘買家第三次購買住房，則必須大幅提高最低首期款項及所採用的利率。

於2010年5月26日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會共同發出《關於規範第二套住房認定標準的通知》，其中包括有關第二套住房的首期及按揭利率規定亦將適用於申請房屋相關按揭融資的非本地住宅買家(即不能提供證明證實彼等一直於有關地方地區繳納個人入息稅或社會保障超過一年)，不論於申請時其家庭成員的名下有否任何住房。

法　規

商務部及國家稅務總局於2011年1月27日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定：

- 倘有人出售購入少於五年的房屋，則須對所收所得款項全額徵收營業稅；倘有人出售購入少於五年的非普通房屋，則須根據房屋銷售價及購買價的結餘徵收營業稅；及

- 倘有人出售購入不少於五年的普通房屋，則可獲豁免繳納營業稅。

國務院辦公廳於2011年1月26日頒使的《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》規定，所有地方政府及國務院轄下的部和委員會必須遵守以下規定：

- 倘一名人士轉讓購入少於五年的房屋，其將須按照所有來自有關銷售的收入繳納營業稅；

- 倘一個家庭以按揭融資購入第二套住房，則首期款項不得少於購買價的60%，而有關物業的按揭利率不得少於基準利率的1.1倍；

- 地方政府須為加強管理房屋土地供應及低收入人民房屋的土地供應，以及貧民區翻新工作。中小型普通商品房佔總房屋土地供應的比例不得少於70%；

- 擁有一套住房的地方居民家庭或可提供若干年個人入息稅證或社會保障供款證的非本地居民家庭僅多購買一套住房；及

- 擁有兩套或以上住房的地方居民家庭，或擁有一套或以上住房或未能提供若干年個人入息稅證或社會保障供款證的非本地居民家庭，不得在該地方地區內購買任何住房。

根據住房和城鄉建設部及國家外匯管理局於2010年11月4日頒佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，除其他法律及法規訂明的人士外，海外人士僅可購買一間房屋以供自住，而在國內成立分處或代表辦事處的海外實體則僅可就業務目的於登記城市內購買非住宅房屋。

法　規

於2010年5月，國務院發出《國務院批轉國家發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，提出在中國逐步推行物業稅改革。上海及重慶作為試行城市，已分別頒佈彼等的地方規則及規例，以推行物業稅改革。

於2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，訂明(其中包括)以下規定：

- 所有中央政府直轄市、獨立規劃地位的直轄市及省會城市(不包括拉薩)必須基於穩定目前市價的原則，於2013年頒佈其本身的計劃及目標，以管制新建商品房(不包括低成本房屋項目)的價格，有關計劃及目標必須於2013年第一季公佈；

- 必須嚴格執行有關購買商品房的限制，而有關限制範圍必須涵蓋所有位於有關城市整個行政地區內的新建商品房及二手物業；

- 已持有物業的非本地居民家庭及未能提供所需期間繳納稅項及╱或社會保障的非本地居民家庭暫時不得購買地方行政地區內的任何物業；

- 就房價過度增長的城市，中國人民銀行的地方對約方可按照價格控制政策及相應地方政府的目標，進一步提高二次購買物業的首期款項比率及貸款利率；及

- 倘有關物業的原本價值可透過歷史資料(如稅務存檔及物業登記)核實，則銷售自用物業的收購須按個人入息稅率20%繳稅。

建築項目的環境保護

根據國務院於1998年11月29日頒佈及於同日生效的《建設項目環境保護管理條例》(「環保條例」)，各個建築項目均須接受有關當局的環境影響評估。

根據環保條例，發展商須於項目可行性分析階段向有關環保管理局提交環境影響報告或環境影響報告表或環境影響登記表(視乎情況而定)，以供審批。倘建築項目須建設任何配套環保設施，則有關設施須與主要項目同時設計、興建及使用。項目完成後，發展商須就配套環保設施向有關環保管理局申請最後驗收審查。建築項目於通過上述驗收審查後獲得批准使用。

法　規

全國人大於2002年10月28日頒佈及於2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》規定，倘建築項目的環境影響評估文件未經有關環保管理局審閱或於審閱不獲批准，則負責審閱及批准當局不得批准有關項目的建築，而有關建築工程單位不得開始施工。

建築安全

根據全國人大常務委員會於2002年11月頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，發展商應在建築工程施工前向安全監督當局申請登記監督建築工程安全。未進行有關登記的建築工程將不會獲得監督當局授出建築工程施工許可證。建築工程的承包商須訂立工程安全的目標及措施，並且以有規劃及系統的方式改善工人的工作環境及條件。承包商亦應訂立工作安全保障計劃，以實行工作安全工作責任制度。同時，承包商須按照不同建築階段的工作保障規定，採取相應的地盤工作安全保障措施，而有關措施應符合國家的勞工安全及衛生標準。

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈及最後於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築承包商承擔建築用地安全的責任。總承包商將肩負地盤的整體責任，而分包商則須遵守總承包商採取的保障措施。

在住房和城鄉建設部於2003年5月23日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》內，住房和城鄉建設部進一步強調建築工程意外傷亡保險的重要性，並且訂明有關方面的具體指引。除工作相關保險外，建築企業亦須按照《建設工程安全生產管理條例》(國務院令第393號)所載條文為地盤內從事危險作業的員工投購個人意外保險。

適用於物業開發商的主要稅項

企業所得稅

於2007年，中國政府採納於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及其實施細則。企業所得稅法規定，中國所有企業(包括外資公司)須按劃一企業所得稅率25.0%繳稅。企業所得稅法亦規定，於中國以外成立及其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般根據其全球收入按劃一企業所得稅率25.0%繳稅。根據國務院發出的企業所得稅法實施規則，「實際管理機構」定義為對企業的業務、人事、賬目及物業有重大及整體管理控制權的機構。

法　規

根據國務院發出的企業所得稅法及其實施細則，按10.0%稅率計算的中國所得稅適用於應付並非「非居民企業」(於中國並無機構或營業地點，或設有有關機構或營業地點但有關收入與該機構或營業地點並無實際關連)的投資者的股息，惟有關股息的來源必須位於中國境內。同樣地，倘有關投資者於轉讓股權或股份時變現的任何收益被視為來自中國境內來源的收入，則亦須根據該等收益按中國所得稅率10.0%繳稅。倘「非居民企業」於香港或與中國有稅務條約安排的其他司法權區註冊，而中國主管稅務當局在若干情況下(即直接持有中國企業不少於25%股權的「非居民企業」)已批准有關優惠稅率的申請，則適用較低的所得稅稅率5.0%。

根據國家稅務總局於2008年3月6日頒佈及於2008年1月1日實施的《企業所得稅核定徵收辦法》(試行)，應對以下納稅人評估及徵收企業所得稅：

- 根據法律及行政規例條文獲豁免備存賬目的納稅人；
- 根據法律及行政規例條文須備存賬目但並無備存賬目的納稅人；
- 無理破壞賬冊或拒絕提供稅務資料的納稅人；
- 已備存賬冊但有關賬目混亂或其成本資料及收支證明不完整以致難以檢查賬目的納稅人；
- 已產生繳稅責任但未有於到期日前提交報稅表，並於稅務當局勒令於指定時間內提交報稅表時依然未有提交報稅表的納稅人；及
- 其稅項計算基準明顯偏低而未能提出適當理由的納稅人。

該等辦法不適用於特定行業及類別的納稅人及若干規模或以上的納稅人。國家稅務總局應分開訂明上述特定納稅人。

稅務當局應根據納稅人具體情況為納稅人評估涉及評估、徵收及收取企業所得稅的應課稅收入百分比或應付所得稅金額。

應課稅收入百分比應根據下列情況作出評估：

- 收入總額可正確計算(核實)，但成本及開支總額不能正確計算(核實)；
- 成本及開支總額可正確計算(核實)，但收入總額不能正確計算(核實)；

- 可透過合理方法計算及推算納稅人的收入總額或成本及開支總額。

倘納稅人不屬於以上類別，則應評估其應課稅收入。

根據國務院於2002年9月7日頒佈、於2002年10月15日實施及於2013年7月18日修訂的《中華人民共和國稅收徵收管理法實施細則》，稅務當局會加強管理收取稅項及訂立和改善全面問責制度。稅務當局會釐定收取稅項的方法，以確保將所收取的稅項迅速存入國庫，為納稅人提供便利及減低稅項成本。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂及於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈及分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，適用於轉讓物業、其上蓋結構及附屬物的稅率為所得款項總額的5%。

根據國家稅務總局於2013年4月15日頒佈並於2013年5月1日實施的《國家稅務總局關於納稅人投資政府土地改造項目有關營業稅問題的公告》，一些納稅人(以下稱「投資方」)與地方政府合作，投資政府土地改造項目(包括企業搬遷、危房拆遷、土地平整等土地整理工作)。其中，土地拆遷、搬遷及補償工作由地方政府指定其他納稅人進行，投資方負責按計劃支付土地整理所需資金；同時，投資方作為建設方與規劃設計單位、施工單位簽訂合同，協助地方政府完成土地規劃設計、場地平整、地塊周邊綠化等工作，並直接向規劃設計單位和施工單位支付設計費和工程款。當該地塊符合國家土地出讓條件時，地方政府將該地塊進行掛牌競投出讓，若成交價低於投資方投入的所有資金，虧損由投資方自行承擔；若成交價超過投資方投入的所有資金，則所獲收益歸投資方。在上述過程中，投資方的行為屬於投資行為，因此不屬於營業稅徵稅範圍，其取得的投資收益不徵收營業稅；規劃設計單位、施工單位提供規劃設計勞務和建築業勞務取得的收入，應照章徵收營業稅。

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效及於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》，以及於1995年1月27日頒佈及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，任何來自轉讓物業的資本收益均須繳納土地增值稅。土地增值稅應按四個漸進比率水平計算：

- 倘增值金額不超過可扣稅項目總和50%，則按30%計算；
- 倘增值金額超過可扣稅項目總和50%但不超過100%，則按40%計算；
- 倘增值金額超過可扣稅項目總和100%但不超過200%，則按50%計算；及
- 倘增值金額超過可扣稅項目總和200%，則按60%計算。

可扣稅項目包括以下各項：

- 就取得土地使用權支付的金額；
- 新樓宇及附屬設施的成本及開支，或舊樓宇及建築的估計價格；
- 開發土地的成本及開支；
- 就轉讓物業應付的相關稅項；及
- 財政部訂明的其他可扣稅項目。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施及分別於2006年12月31日及2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，有關城鎮土地的土地使用稅按有關所用土地的面積徵收。

其他規例

於2006年9月1日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定有關物業發展企業的規例，主要如下：

- 就物業發展企業，現時外匯賬戶不得保存由香港、澳門及台灣居民和移居海外中國人士匯回的物業購買款項；

- 倘有關房地產外資企業的註冊資本全數未付，或尚未取得國有土地使用權證，或發展項目的資本基金未達項目投資總額的35%，則有關房地產外資企業不得自海外借入海外貸款；

- 倘海外實體及人士打算透過股份轉讓或任何其他方式合併及收購國內房地產企業，或收購國內人士於股權合資企業內的股份，則有關海外實體及人士必須一次過支付轉讓代價，否則國家外匯管理局不得處理任何有關外匯交易的外匯登記。

外幣匯兑管理

根據於2008年8月5日生效的《外匯管理條例》，人民幣可就就流動賬戶項目自由轉換，包括分派股息、支付利息、貿易及服務相關外匯交易。然而，就資本賬項目(例如直接投資、貸款、證券投資及調回投資)轉換人民幣，一般須獲得國家外匯管理局批准或核實。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》，外資企業(包括外商獨資企業)僅可於提供有效商業證明文件及(如屬資本賬項目交易)取得國家外匯管理局批准後，在獲授權進行外匯業務的銀行購買、出售或匯回外幣。

於2008年8月29日，國家外匯管理局頒佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「第142號通知」)。第142號通知規定，外商投資企業註冊資本僅可用於屬於其獲批准業務範圍的用途，且不得用於中國境內的股權投資。

根據國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈並於2013年5月13日生效的《外債登記管理辦法》所附《外債登記管理操作指引》規定的審核原則，外商投資房地產企業的外債按以下原則管理:

(1) 對2007年6月1日以後(含)取得主管商務部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，不予辦理外債簽約登記手續。

(2) 對2007年6月1日或以前(不含)成立的外商投資房地產企業，可在原「投注差」範圍內按相關規定舉借外債；增資後「投注差」小於其增資前「投注差」的，以增資後「投注差」為準。

(3) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，或未取得《國有土地使用權證》的，或開發項目資本金達到項目投資總額35%的，不得借用外債，國家外匯管理局不予辦理外債簽約登記手續。

中國有關勞工保障的法律及規例

全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈《中華人民共和國勞動法》(「中國勞動法」)。中國勞動法於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日作出修訂。全國人大於2007年6月29日頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，並於2008年1月1日生效。勞動合同法於2012年12月28日作出修訂，並於2013年7月1日生效。國務院頒佈《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，並於2008年9月3日生效。上述法律及其實施條例規管僱主與僱員之間建立的僱傭關係，以及僱傭合約的結束、履行、終止及修訂。必須簽訂書面僱傭合約方可建立僱傭關係，倘於僱傭關係建立時並無簽訂書面僱傭合約，則必須於僱主首次聘用僱員當日起計一個月內簽訂書面僱傭合約。

根據適用中國法律、規則及規例，包括全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈及於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》、由國務院頒佈及於1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、中國勞動部於1994年12月14日頒佈及於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月生效及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、由國務院頒佈及於1999年1月22日生效的《失業保險條例》及由國務院頒佈、於1999年4月3日生效及於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，僱主須代表僱員向多項社會保障基金供款，包括基本退休保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險和產假保險的基金及住房基金。該等款項向地方行政當局支付，任何僱員倘未能作出供款，則可能被罰款及勒令於指定時限內填補有關虧絀。

歷史、發展及重組

我們的起源及歷史

我們的歷史可追溯至1995年6月，於彼時，我們的創始人王先生從獨立第三方收購我們的主要營運附屬公司之一的廊坊市城區房地產97%股權，代價為人民幣4.86百萬元。有關代價來自王先生的個人財務資源。廊坊市城區房地產主要從事物業開發及提供售後服務。

於2005年8月3日，為迎合中國城市化進程中具城市功能的產業市鎮項目的快速發展，王先生連同廊坊開發區永升房地產開發有限公司(一間由王先生的胞弟王建海先生擁有及控制的公司)，成立廊坊盛世建設，總註冊資本為人民幣20.0百萬元。該註冊資本來自王先生的個人財務資源。廊坊盛世建設於其成立時由王先生及廊坊開發區永升房地產開發有限公司分別擁有80%及20%。廊坊盛世建設主要從事產業市鎮項目規劃、設計及開發。

於2007年6月，盛世國際及兆帝(當時分別由獨立第三方孫曉冰先生控制)成立廊坊宏泰展耀及唐山展耀、廊坊宏泰卓優及廊坊永協物業，該等公司均為外商獨資企業。廊坊市城區房地產於2007年11月28日轉讓予唐山展耀。於2008年2月1日，趙女士(其持有聖克里斯多福與尼維斯護照及為誠昌的實益擁有人)透過誠昌收購盛世國際(唐山展耀的唯一股東)收購廊坊市城區房地產。有關進一步詳情請參閱下文「－主要收購事項及境外附屬公司的發展」。於2011年12月21日，趙女士透過廊坊宏泰卓優進一步收購廊坊盛世建設。有關進一步詳情請參閱下文「－我們的中國附屬公司的主要收購、出售及合併事項」。有關王先生及趙女士的背景資料的詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。

主要里程碑

下表載列我們業務發展的主要成就及里程碑：

年份	里程碑／事件
1995年	王先生(我們的創始人)於6月收購廊坊市城區房地產97%股權。
2005年	我們於8月創立廊坊盛世建設，並於11月開始開發及建設龍河高新區。
2006年	我們於12月展開富士康廊坊資訊產業製造基地項目。
2007年	我們於4月展開建設頤和佳苑社區。
2008年	CDH及OCBC於2月對本公司進行投資。

年份	里程碑／事件
2009年	我們分別於4月和6月開始開發頤和佳苑二期及名人國際。
2010年	• 我們分別於4月、9月及10月展開中國建築第二工程局有限公司項目、廊坊普洛斯倉儲有限公司項目及紅星美凱龍全球家居生活廣場項目。
	• 龍河高新區於1月獲世界銀行協會、亞洲金融研究中心、中國金融生態城市發展促進會、中國城市投資發展協會及今日財富報社共同評為「中國最具投資價值金融生態開發區」。
2012年	• 我們於3月開始建設龍河高新區人才家園(公租房)。
2013年	• 我們於1月與河北省廊坊市安次區地方政府訂立合作協議，開始建設休閒度假基地。
	• 我們於5月開始建設高層次人才創業園。
	• 我們於7月與滁州人民政府訂立戰略投資協議以開發滁州示範園區。
	• 我們於12月獲深圳住交會頒發「CIHAF2013中國城鎮化建設突出貢獻大獎」。
2014年	• 龍河高新區於1月獲全國開發區招商促進會、中國城市投資發展協會、中國企業投資發展促進會、中國品牌建設協會及品牌資訊報社共同評為「智慧•創新2013中國新型城鎮化發展示範開發區」。
	• CCBI Investments於2月透過其全資附屬公司Chance Talent對本公司進行投資。

我們的附屬公司

我們的中國附屬公司

於最後實際可行日期，本集團已成立或收購17間中國附屬公司。成立或收購中國附屬公司的主要目的乃為本集團進行不同產業市鎮建設及開發項目以及保養服務。

下表載列於最後實際可行日期我們的中國附屬公司的公司資料：

編號	附屬公司名稱	註冊成立日期	主要業務	本公司擁有的實際股權
1.	廊坊市城區房地產	1995年5月22日	物業開發及提供售後服務	100.0%
2.	廊坊盛世建設	2005年8月3日	產業市鎮項目規劃、設計及開發	100.0%
3.	廊坊宏泰展耀(1)	2007年6月5日	物業開發	100.0%
4.	廊坊宏泰卓優(2)	2007年6月5日	物業開發	100.0%
5.	廊坊永協物業(3)	2007年6月5日	諮詢及保養服務	100.0%
6.	唐山展耀(4)	2007年6月25日	物業開發	100.0%
7.	廊坊宏盛	2007年8月14日	物業開發	100.0%
8.	廊坊鴻昊投資	2008年7月7日	基礎設施投資	51.60%(5)
9.	廊坊永侖	2009年7月14日	物業開發及銷售	100.0%
10.	廊坊高迪	2010年1月5日	數碼產品的製造及銷售(6)	100.0%
11.	承德永侖	2010年2月8日	物業開發	100.0%
12.	廊坊首開盛世投資	2011年8月4日	基礎設施投資	62.96%(7)
13.	廊坊嘉民盛世園區服務	2012年4月12日	基礎設施維修服務(8)	100.0%
14.	廊坊盈凱科技	2013年3月29日	諮詢及保養服務以及廠房租賃服務	100.0%
15.	滁州宏泰展耀	2013年8月26日	業務諮詢服務	100.0%
16.	廊坊宏泰園區	2013年10月8日	基礎設施維修服務	100.0%
17.	北京宏泰展耀投資	2014年4月29日	項目投資、租賃、諮詢及資產管理	100.0%

附註：

(1) 廊坊宏泰展耀為盛世國際成立的外商獨資企業。

(2) 廊坊宏泰卓優為兆帝成立的外商獨資企業。

(3) 廊坊永協物業為兆帝成立的外商獨資企業。

(4) 唐山展耀為盛世國際成立的外商獨資企業。

(5) 廊坊鴻昊投資餘下的48.4%股權由保定恒誠股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定恒誠基金**」)及保定恒實股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定恒實基金**」)按相等份額持有(即各持24.2%)，以確保彼等各自於2013年4月於廊坊鴻昊投資的投資。除作為我們附屬公司廊坊鴻昊投資的主要股東外，彼等獨立於本公司及╱或我們的關連人士且與彼等概無關連。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資額連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻昊投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

(6) 我們擬於龍河高新區的龍河高迪數碼電子技術項目投資。

(7) 廊坊首開盛世投資其餘37.04%股權由保定泰安股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰安基金**」)及保定泰成股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰成基金**」)按相等份額持有(即各持18.52%)，以確保彼等各自於2014年7月於廊坊首開盛世投資之投資。除作為我們的附屬公司廊坊首開盛世投資的主要股東外，保定泰安基金及保定泰成基金獨立於本公司及╱或我們的關連人士並與彼等概無關連。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司以及保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰宇基金**」)之發起人訂立日期為2014年6月26日的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的股權收購協議，及(iii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的增資協議，預期廊坊首開盛世投資的註冊資本透過由保定泰宇基金注資人民幣40.0百萬元的方式將增加至人民幣202.0百萬元，惟須待達成條件(a)廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，其中保定泰安基金以及保定泰成基金各自注資人民幣30.0百萬元，及(b)廊坊盛世建設提供足夠土地使用權作為抵押品後，方可作實。於完成增資後，廊坊首開盛世投資將由廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金分別持有50.50%、14.85%、14.85%及19.80%。

(8) 我們未來擬於廊坊嘉民盛世園區服務的廣陽科技園開發若干項目。

我們的中國附屬公司的主要收購、出售及合併事項

下表載列我們的中國附屬公司完成的主要收購、出售及合併事項：

交易日期及資料	訂約方	代價金額及基準	代價償付方式及日期	交易理由
廊坊盛世建設				
於2005年12月，天津市市政建設開發有限責任公司(「**天津市市政建設**」)收購廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊市新郡建設有限公司)及王先生於廊坊盛世建設26%及4%的股權。	• 賣方：王先生及王先生的胞弟王建海先生於收購時最終控制的廊坊市宏泰建設有限公司 • 買方：天津市市政建設(獨立第三方)	人民幣16.2百萬元 代價乃按廊坊盛世建設當時的註冊資本釐定。	於2005年以現金償付	鑒於天津市市政建設市場定位於建築行業，我們當時委聘天津市市政建設為廊坊盛世建設的股東。
於2008年8月，廊坊市宏泰建設有限公司及王先生分別收購天津市市政建設於廊坊盛世建設10%及20%的股權。	• 賣方：天津市市政建設(獨立第三方) • 買方：王先生及廊坊市宏泰建設有限公司(2)	約人民幣34.7百萬元 代價乃透過掛牌銷售流程而釐定。	於2008年以現金償付	天津市市政建設減少其於其他公司的控股投資，因此，終止與我們的控股合作。
於2011年12月，廊坊宏泰卓優分別收購廊坊市宏泰建設有限公司及王先生於廊坊盛世建設20.0%及80.0%的股權。	• 賣方：王先生及廊坊市宏泰建設有限公司(2) • 買方：廊坊宏泰卓優	人民幣150.00百萬元 代價乃按廊坊盛世建設當時的註冊資本釐定。	於2013年以抵銷債項償付	廊坊宏泰卓優由兆帝於2007年6月25日成立，為一間外商獨資企業。由於收購事項，廊坊盛世建設及其附屬公司被注入本集團。

交易日期及資料	訂約方	代價金額及基準	代價償付方式及日期	交易理由
廊坊市城區房地產				
於2001年9月，王先生與廊坊市宏偉建設集團有限公司分別出售彼等於廊坊市城區房地產的1.0%及46.5%股權予廊坊開發區宏泰物業發展有限公司(1)。	• 賣方：王先生與廊坊市宏偉建設集團有限公司(獨立第三方) • 買方：廊坊開發區宏泰物業發展有限公司，一間由王先生於出售時最終控制的公司	人民幣4.75百萬元 代價乃按廊坊市城區房地產當時的註冊資本釐定。	於2001年以現金償付	精簡我們的企業架構
於2007年11月，唐山展耀分別收購廊坊宏泰實業集團有限公司(1)(前稱廊坊開發區宏泰物業發展有限公司(「**廊坊宏泰實業集團**」))及趙樹平先生於廊坊市城區房地產97.0%及3.0%的股權。	• 賣方：廊坊宏泰實業集團及本公司僱員趙樹平先生 • 買方：唐山展耀	約人民幣50.43百萬元 代價乃按獨立第三方進行的資產評估釐定。	部份於2013年以抵銷債項償付及部份於2014年以現金償付	精簡我們的企業架構
於2008年3月，廊坊宏泰展耀收購唐山展耀於廊坊市城區房地產的全部股權。	• 賣方：唐山展耀 • 買方：廊坊宏泰展耀	人民幣20.00百萬元 代價乃按廊坊市城區房地產當時的註冊資本釐定。	於2013年以抵銷債項償付	精簡我們的企業架構 由於收購事項，廊坊市城區房地產成為廊坊宏泰展耀的全資附屬公司。
於2008年5月，廊坊市城區房地產與廊坊市新天地房地產開發有限公司合併。	廊坊市新天地房地產開發有限公司，於合併時由廊坊宏泰展耀全資擁有。	不適用	不適用	擴展業務規模 合併完成後，廊坊市新天地房地產開發有限公司被解散。

交易日期及資料	訂約方	代價金額及基準	代價償付方式及日期	交易理由
於2011年5月，廊坊市城區房地產與廊坊開發區北京外企聯誼中心有限公司合併。	廊坊開發區北京外企聯誼中心有限公司，於合併時由廊坊市城區房地產全資擁有。	不適用	不適用	擴展業務規模 合併完成後，廊坊開發區北京外企聯誼中心有限公司被解散。
於2013年4月，廊坊市城區房地產與廊坊市宏泰展耀投資有限公司(1)(前稱廊坊宏泰實業集團)合併。	廊坊宏泰展耀投資有限公司，於合併時為廊坊宏泰展耀的全資附屬公司。	不適用	不適用	擴展業務規模 合併完成後，廊坊市宏泰展耀投資有限公司被解散。
廊坊宏泰實業集團(3)				
於2007年11月，唐山展耀分別收購王先生及陳鳳國先生於廊坊宏泰實業集團的97.0%及3.0%股權。	• 賣方：王先生及陳鳳國先生(獨立第三方) • 買方：唐山展耀	約人民幣67.88百萬元 該代價乃根據獨立第三方的資產評估而釐定。	部份於2013以抵銷債項償付及部份於2014年以現金償付	精簡我們的企業架構
廊坊市新天地房地產開發有限公司(3)				
於2007年11月，唐山展耀收購王先生於廊坊市新天地房地產開發有限公司的全部股權。	• 賣方：王先生 • 買方：唐山展耀	約人民幣19.59百萬元 該代價乃根據獨立第三方的資產評估而釐定。	部份於2013以抵銷債項償付及部份於2014年以現金償付	精簡我們的企業架構

交易日期及資料	訂約方	代價金額及基準	代價償付方式及日期	交易理由
廊坊鴻昊投資				
於2013年4月，廊坊鴻昊投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣620.0百萬元，注資總額為人民幣310.0百萬元，其中保定恒誠基金注資人民幣150.0百萬元、保定恒實基金注資人民幣150.0百萬元以及廊坊盛世建設注資人民幣10.0百萬元。	**注資的新股東(4)：** • 保定恒誠基金(獨立第三方) • 保定恒實基金(獨立第三方)	**註冊資本增加金額：** 人民幣310.00百萬元 代價乃按廊坊鴻昊投資當時的註冊資本釐定。	於2013年以現金償付	獲取保定恒誠基金及保定恒實基金的投資
廊坊嘉民盛世園區服務				
於2014年3月，廊坊盛世建設收購Goodman China Limited於廊坊嘉民盛世園區服務的50%股權。	• 賣方：Goodman China Limited(獨立第三方) • 買方：廊坊盛世建設	15.00百萬美元 代價乃按廊坊嘉民盛世園區服務當時的註冊資本釐定	於2014年5月以現金償付	終止與Goodman China Limited的合作(5)
廊坊首開盛世投資				
於2014年7月，廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，注資總額為人民幣60.0百萬元，其中保定泰安基金注資人民幣30.0百萬元以及保定泰成基金注資人民幣30.0百萬元。	**注資的新股東(6)：** • 保定泰安基金(獨立第三方) • 保定泰成基金(獨立第三方)	**註冊資本增加金額：** 人民幣60.0百萬元 代價乃按新股東相互協定釐定。	於2014年6月以現金償付	獲取保定泰安基金及保定泰成基金的投資

附註：

(1) 廊坊開發區宏泰物業發展有限公司改名為廊坊宏泰實業集團有限公司並再次改名為廊坊市宏泰展耀投資有限公司。廊坊市宏泰展耀投資有限公司於2013年4月與廊坊市城區房地產合併並隨後被解散。

(2) 於收購時，廊坊市宏泰建設有限公司為王先生的受託人並代表王先生持有廊坊盛世建設20.0%股權。王先生保留廊坊盛世建設委託股權所附帶的一切權利及責任。鑒於廊坊市宏泰建設有限公司於房地產市場擁有豐富經驗且其物業開發證書等級較高，我們當時委聘廊坊市宏泰建設有限公司作為廊坊盛世建設的股東。誠如中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，該委託協議根據相關中國法律及法規屬合法有效。

(3) 於2008年5月及2013年4月，廊坊市城區房地產分別與廊坊市新天地房地產開發有限公司及廊坊宏泰實業集團合併。於合併完成後，廊坊市新天地房地產開發有限公司及廊坊宏泰實業集團被解散。

(4) 保定恒誠基金及保定恒實基金於2013年4月按相同比例持有廊坊鴻昊投資48.4%股權，即各自持有24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻昊投資的投資(各為人民幣150.0百萬元)。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資額連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻昊投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

(5) 廊坊嘉民盛世園區服務為廊坊盛世建設及Goodman China Limited於2012年4月12日成立的合資企業。於2014年3月，我們收購Goodman China Limited於廊坊嘉民盛世園區服務的50%股權，以終止與Goodman China Limited的合作。於該收購完成後，廊坊嘉民盛世園區服務已成為我們的全資附屬公司。現時，廊坊嘉民盛世園區服務並無從事任何業務。我們未來擬透過廊坊嘉民盛世園區服務於廣陽科技園開發若干項目。

(6) 保定泰安基金及保定泰成基金於2014年7月按相同比例持有廊坊首開盛世投資37.04%股權，即各自持有18.52%，以確保彼等各自於廊坊首開盛世投資的投資(各為人民幣150.0百萬元)。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金的發起人訂立日期為2014年6月26日的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的股權收購協議，及(iii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的增資協議，(A)預期廊坊首開盛世投資的註冊資本透過由保定泰宇基金注資人民幣40.0百萬元的方式將增加至人民幣202.0百萬元，惟須待達成條件(a)廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，其中保定泰安基金以及保定泰成基金各自注資人民幣30.0百萬元，及(b)廊坊盛世建設提供足夠土地使用權作為抵押品後，方可作實，及(B)於保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金接獲彼等各自的投資額連溢價後，廊坊盛世建設將收購廊坊首開盛世投資的49.5%股權(或倘廊坊首開盛世投資的註冊資本尚未增加至人民幣202.0百萬元，則收購37.04%股權)。根據由廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金無權分佔及承擔廊坊首開盛世投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，(i)我們已於最後實際可行日期就上文所披露的所有收購、出售及併購事項自相關機關取得必要批文及／或登記，及(ii)上文所披露的所有收購、出售及併購事項已根據適用中國法律及法規完成。

主要收購事項及境外附屬公司的發展

誠昌控股有限公司

誠昌為於2007年4月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分拆50,000股每股面值1.00美元的普通股。於其註冊成立後，將向利東發行100股每股面值1.00美元的普通股。

於2008年2月1日，為便於與CDH及OCBC進行交易以分別認購CDH優先股(定義見下文)及OCBC優先股(定義見下文)，誠昌進行股份分拆，以便誠昌獲授權分兩類發行500,000,000股股份，包括300,000,000股每股面值0.0001美元的普通股以及200,000,000股每股面值0.0001美元的A類優先股(「**A類優先股**」)。同日，67,222,222股普通股按每股面值0.0001美元配發及發行予利東並隨後由利東以CDH及OCBC為受益人按彼等各自於2008年股份按揭(定義見下文)下的投資金額比例質押。有關更多詳情，請參閱本節下文「CDH及OCBC的過往投資」。於2014年2月12日，為便於與我們的[**編纂**]的交易，2,777,778股普通股按每股面值0.0001美元進一步配發及發行予利東，因此，發行予利東的股本總額達70,000,000股股份。於2014年2月21日，作為重組的一部份，本公司與利東進行股份置換，而利東於誠昌的全部已發行股本轉讓予本公司，代價為本公司發行10,000股股份予利東。有關詳情請參閱本節下文「重組－收購誠昌及發行股份予利東」。因此，誠昌成為本公司的全資附屬公司。誠昌為一間投資控股公司。

於2008年2月1日，CDH及OCBC按每股面值0.0001美元分別自誠昌認購45,000,000股及10,000,000股A類優先股。由於CDH及OCBC的過往投資(定義見下文)於2011年重組，故由CDH及OCBC持有的55,000,000股A類優先股於2011年被註銷。詳情請參閱下文「－CDH及OCBC的過往投資」。

於2014年8月6日，誠昌及本公司均同意誠昌將資本化及透過發行額外100股股份予本公司以償還本公司提供予誠昌免息股東貸款38,270,000美元，有關發行將於[**編纂**]完成日期同日完成。有關更多詳情，請參閱下文「貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]」分節。

中國宏泰國際控股有限公司

中國宏泰國際為於2011年11月8日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分拆50,000股每股面值1.00美元的普通股。於其註冊成立後，其向趙穎女士發行1股每股面值1.00美元的普通股。於2013年6月25日，趙穎女士以零代價轉讓其於中國宏泰國際的全部已發行股本予誠昌。於2014年2月12日，9,999股股份(入賬列作繳足)按每股面值1.00美元配發及發行予誠昌。故此，中國宏泰國際的10,000股股份於2014年2月12日按每股面值1.00美元發行予誠昌。中國宏泰國際為一間投資控股公司及誠昌的全資附屬公司。

於2014年8月6日，中國宏泰國際及誠昌同意，中國宏泰國際將資本化及透過發行額外100股股份予誠昌以償還誠昌提供予中國宏泰國際免息股東貸款38,270,000美元，有關發行將於[**編纂**]完成日期當日完成。有關更多詳情，請參閱下文「－貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]」分節。

盛世國際(香港)發展有限公司

盛世國際為一間於2006年1月16日根據香港法例註冊成立的有限公司，其法定股本為10,000港元，分拆為10,000股每股面值1.00港元的普通股。於其註冊成立後，其向王先生配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。

於2007年5月10日，為便於成立境外架構以於境外籌集資金，王先生轉讓其於盛世國際的全部已發行股本予孫曉冰先生(其為獨立第三方及亦與王先生相熟)，代價為10,000港元。於2007年5月22日，孫曉冰先生轉讓其於盛世國際的全部已發行股本予利東當時的全資附屬公司誠昌(其全部已發行股本由孫曉冰先生於當時持有並其後於2008年1月31日轉讓予趙穎女士)，代價為10,000港元。於2007年8月24日，誠昌以名義價格10,000港元將其於盛世國際的全部已發行股本轉讓予CDH，作為CDH提供2007年CDH貸款(定義見下文)的先決條件。於2008年2月1日，盛世國際以10,000港元的代價(乃根據盛世國際當時的已發行股本釐定)轉讓予誠昌，因此，趙女士透過利東及誠昌成為盛世國際的實益擁有人。有關詳情見本節下文「－CDH及OCBC的過往投資」。

於2013年6月25日，誠昌以零代價將其於盛世國際的全部已發行股本轉讓予中國宏泰國際。故此，盛世國際成為中國宏泰國際的全資附屬公司。盛世國際為一間投資控股公司及中國宏泰國際的全資附屬公司。

兆帝有限公司

兆帝為一間於2007年4月19日根據香港法例註冊成立的有限公司，其法定股本為10,000港元，分拆為10,000股每股面值1.00港元的普通股。於其註冊成立後，其向GSL07 Limited(作為初始認購人)配發及發行一股每股面值1.00港元的股份。

於2007年5月10日，GSL07 Limited(作為初始認購人)以名義代價1.00港元將其於兆帝的全部已發行股本轉讓予孫曉冰先生。同日，其按每股面值1.00港元配發及發行9,999股普通股(入賬列作繳足)予孫曉冰先生。於2007年5月22日，孫曉冰先生將其於兆帝的全部已發行股本轉讓予利東當時的全資附屬公司誠昌(其全部已發行股本於當時由孫曉冰先生持有並其後於2008年1月31日轉讓予趙穎女士)，代價為10,000港元。

為取得CDH融資及OCBC融資項下的CDH及OCBC權益，誠昌於2011年10月26日以CDH及OCBC為受益人分別抵押其於兆帝的8,693股及1,307股普通股。CDH股份抵押於2013年被解除及OCBC股份抵押於2014年被解除。詳情請參閱本節「－CDH及OCBC的過往投資」。

於2013年6月25日，誠昌以零代價轉讓全部於兆帝之已發行股本予中國宏泰國際。因此，兆帝成為中國宏泰國際之全資附屬公司。於2014年8月6日，兆帝透過增發10,000股每股面值1.00港元的股份(其於所有方面與兆帝的現有股份享有同等權益)，將其法定股本從10,000港元(分為10,000股每股面值1.00港元的股份)增加至20,000港元(分為20,000股每股面值1.00港元的股份)。兆帝為中國宏泰國際之投資控股公司及全資附屬公司。

於2014年8月6日，兆帝及中國宏泰國際均同意兆帝將資本化及透過發行額外100股股份予中國宏泰國際以償還中國宏泰國際提供予兆帝的免息股東貸款38,270,000美元，有關發行將於[**編纂**]完成日期同日完成。有關更多詳情，請參閱下文「－貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]」分節。

CDH及OCBC的過往投資

憑藉我們對物業開發業務的了解及本集團在王先生領導下的增長潛力，CDH於2007年接洽王先生並表達透過境外投資控股公司於我們的業務投資的意願。為便於投資，孫曉冰先生(其為獨立第三方並與王先生相熟)同意協助成立投資架構。因此，於2007年5月10日，王先生轉讓其於盛世國際的全部已發行股本予孫曉冰先生，而盛世國際隨後於2007年6月成立廊坊宏泰展耀及唐山展耀。

於2007年8月，CDH向盛世國際提供21.5百萬美元的貸款，協定回報為每年25%，由2007年9月11日起計，為期三年(「**2007年CDH貸款**」)。作為CDH提供2007年CDH貸款的代價，(a)誠昌按名義價格10,000港元轉讓其於盛世國際的全部10,000股普通股予CDH；及(b)於就2007年CDH貸款提供的其他證券中，王先生當時最終控制的中國公司廊坊宏泰實業集團向盛世國際的全資中國附屬公司唐山展耀授予免息貸款人民幣50百萬元。為自CDH及OCBC取得更多投資以擴充其業務，盛世國際透過唐山展耀收購(i)王先生及趙樹平先生於廊坊宏泰實業集團有限公司的全部股權；(ii)廊坊宏泰實業集團有限公司及趙樹平先生於2007年11月分別於廊坊市城區房地產的全部股權；及(iii)王先生於廊坊市新天地房地產開發有限公司的全部股權，總代價為約人民幣108,380,500元。有關更多詳情，請參閱本節上文「－我們的中國附屬公司的主要收購、出售及合併事項」一節。

由於王先生的配偶趙穎女士已於2008年1月自聖克里斯多福與尼維斯取得護照。於2008年1月31日，趙女士透過按根據利東的名義股本的價值釐定的代價10美元自

孫曉冰先生收購利東而收購誠昌的全部已發行股本。於2008年2月1日，趙女士透過誠昌按名義代價10,000港元自CDH收購盛世國際而收購廊坊市城區房地產。

於2008年2月1日，CDH及OCBC分別向誠昌認購45,000,000股A類優先股(「**CDH優先股**」)及10,000,000股A類優先股(「**OCBC優先股**」)，總代價為55.0百萬美元。為取得CDH就CDH優先股及2007年CDH貸款及OCBC就OCBC優先股作出的投資以及就2007年CDH貸款調整抵押品組合(統稱「**CDH及OCBC過往投資**」)，誠昌的所有已發行股份於2008年2月1日以CDH及OCBC為受益人按彼等各自的投資金額比例予以質押(統稱「**2008年股份按揭**」)。鑒於2008年股份按揭及向CDH提供的其他抵押品，CDH認為，其無須繼續持有盛世國際股份，因此，同日，CDH以名義價格10,000港元轉讓其於盛世國際持有的10,000股普通股予誠昌(其當時由趙穎女士實益擁有)。

於2011年7月，CDH、OCBC、誠昌及盛世國際進行CDH及OCBC過往投資的重組，據此，CDH及OCBC過往投資已終止並由(i)複合年利率為10%的新融資貸款91,108,700美元(「**CDH融資**」)；(ii)複合年利率為10%的OCBC新融資貸款13,951,600美元(「**OCBC融資**」)；(iii)授予CDH以於發行日期起計五年內隨時認購誠昌股本中的普通股總價值不超過40,909,090.91美元的股份數目上限的認股權證(「**2011年CDH認股權證**」)；及(iv)授予OCBC以認購誠昌股本中的普通股總價值不超過9,090,909.09美元的股份數目上限的認股權證(「**2011年OCBC認股權證**」，連同上文第(i)、(ii)及(iii)項，統稱「**CDH及OCBC新投資**」)全部替代。

該等CDH及OCBC新投資乃以(a)2008年股份按揭(經以CDH及OCBC為受益人就CDH及OCBC新投資修訂及修改)，(b)誠昌就其於兆帝的8,693股普通股以CDH為受益人設立的按揭，(c)趙女士就其於利東的九股普通股以CDH為受益人設立的按揭，(d)誠昌就其於盛世國際的8,693股普通股以CDH為受益人設立的按揭，(e)誠昌就其於兆帝的1,307股普通股以OCBC為受益人設立的按揭，(f)趙女士就其於利東的一股普通股以OCBC為受益人設立的按揭，(g)誠昌就其於盛世國際的1,307股普通股以OCBC為受益人設立的按揭，及(h)由(其中包括)利東、盛世國際、兆帝、王先生、趙女士及王薇女士向CDH及OCBC提供的擔保為擔保。黃薇女士為王先生及趙女士之女兒。

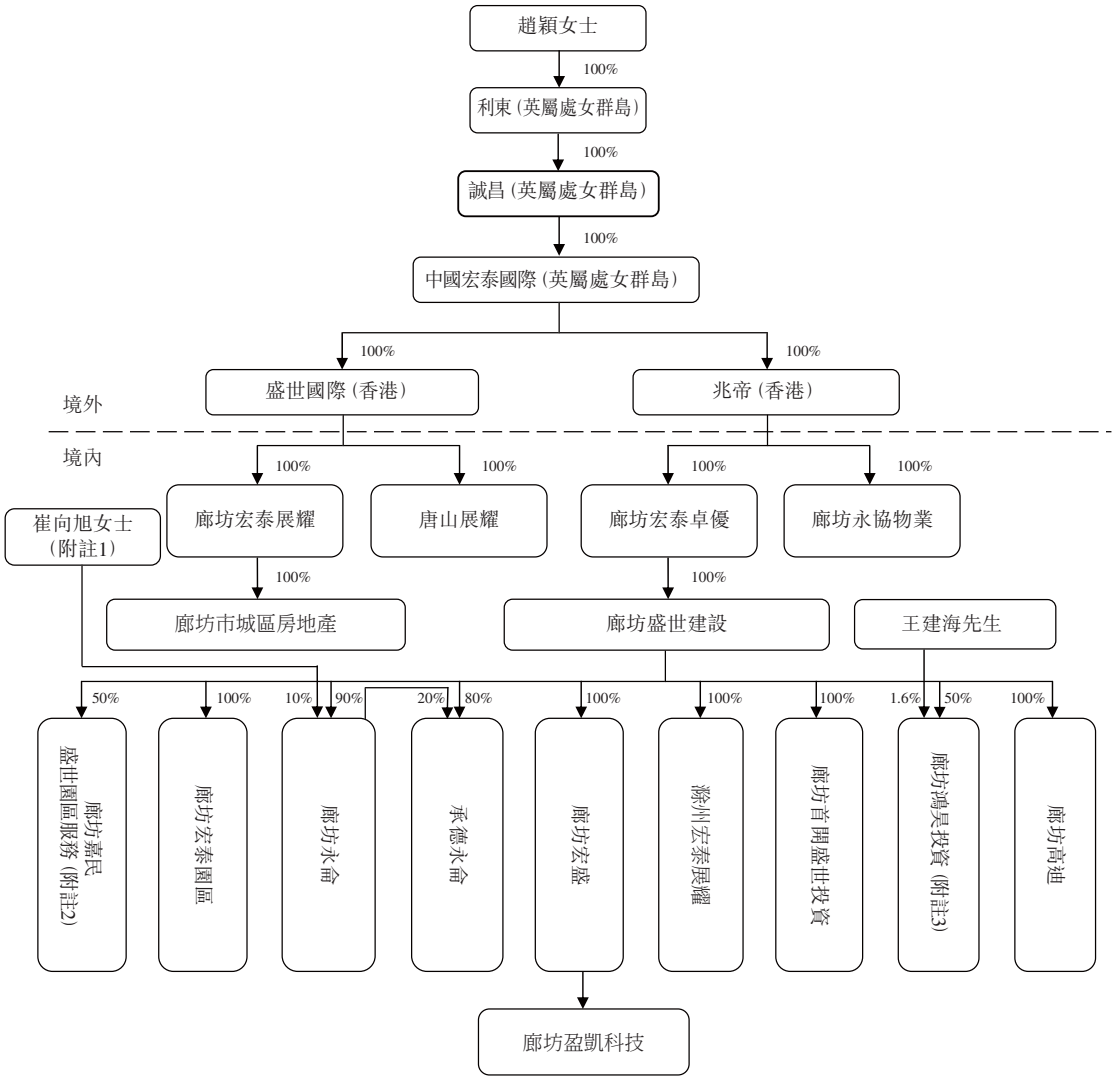
鑒於2011年的投資重組安排，本集團於CDH及OCBC過往投資項下的責任及負債已於2011年悉數償清。

由於我們於2013年6月悉數償還結欠的CDH融資及OCBC融資，2011年CDH認股權證及2011年OCBC認股權證已於2013年6月終止且CDH及OCBC(視乎情況而定)已於2014年2月免除及解除所有相關股份按揭及擔保。

我們已悉數償還結欠CDH及OCBC的尚未償還款項且不再受貸款、按揭、擔保及與CDH及OCBC就彼等各自於本集團的投資訂立的任何其他安排項下的任何義務及責任所規限。CDH及OCBC其後不再於本集團擁有任何權益。

重組

下圖載列緊接重組前本集團的公司及股權架構：



附註：

(1) 崔向旭女士(我們的僱員)以廊坊盛世建設的受託人身份代為持有廊坊永侖的10.0%股權。根據崔向旭女士與廊坊盛世建設於2009年6月15日訂立的信託協議(「**廊坊永侖信託協議**」)，崔向旭女士以廊坊盛世建設的受託人身份代為持有當時廊坊永侖的註冊資本人民幣1.0百萬元，有效期自協議日期起至於廊坊盛世建設提出要求時屆滿。根據廊坊永侖信託協

議，廊坊盛世建設保留廊坊永侖的信託股權所附帶之所有權利及義務。鑒於崔女士在事業務談判的參與及為加快決策的進程，故認為當時以崔女士當時作為廊坊永侖的股東的身份聘任更具效率。為精簡我們公司架構，廊坊永侖信託協議於2014年2月20日終止。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊永侖信託協議根據中國相關法律法規屬合法有效。

(2) 廊坊嘉民盛世園區服務餘下50.0%的股權由獨立第三方Goodman China Limited持有。

(3) 王建海先生以受託人的身份代為廊坊盛世建設持有廊坊鴻昊投資1.6%的股權。王建海先生為王先生的胞弟。根據王建海先生與廊坊盛世建設於2008年6月19日訂立的信託協議(「**廊坊鴻昊投資信託協議**」)，王建海先生以廊坊盛世建設的受託人的身份代為持有當時廊坊鴻昊投資當時的註冊資本人民幣10.0百萬元，有效期自協議日期起至於廊坊盛世建設提出要求時屆滿。根據廊坊鴻昊投資信託協議，廊坊盛世建設保留廊坊鴻昊投資的信託股權所附帶之所有權利及義務。鑒於王建海先生於房地產行業的個人資源，故認為以其當時為廊坊鴻昊投資之股東身份聘任王建海先生能更有效加快業務談判及決策進程。於2014年2月20日，為精簡公司架構，我們將於廊坊鴻昊投資的1.6%股權轉讓予廊坊市城區房地產。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊鴻昊投資信託協議根據中國相關法律法規屬合法有效。保定恒誠基金及保定恒實基金於2013年4月按相同比例持有廊坊鴻昊投資餘下48.4%股權，即各自持有24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻昊投資的投資。保定恒誠基金及保定恒實基金為獨立第三方。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻昊投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

為籌備[**編纂**]，我們開始展開一連串重組步驟，以就[**編纂**]建立及精簡我們的企業架構並推動我們的增長及擴展策略。重組(「**重組**」)涉及的主要步驟概述如下。

本公司註冊成立

於2014年2月13日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於2014年2月13日，1股股份獲配發及發行予初始認購人及獨立第三方Sharon Pierson，並於其後轉讓予利東。同日，本公司以面值配發及發行額外9,999股入賬列作繳足的股份予利東。本公司為一間投資控股公司。

收購誠昌及發行股份予利東

於2014年2月21日，本公司向利東收購誠昌所有已發行股本，代價為本公司向趙女士全資擁有的控股股東利東配發及發行10,000股入賬列作繳足的股份。代價乃根據於收購時誠昌的名義股本的面值而釐定。由於收購，誠昌成為本公司的全資附屬公司及利東成為我們的控股股東。

[編纂]的投資

我們的控股股東於2014年2月透過發行可轉換債券為本集團引入Chance Talent作為[**編纂**]投資者。Chance Talent享有下表所載的若干特別權利，所有權利將於[**編纂**]後終止。Chance Talent所作投資的主要詳情概述如下：

投資者背景：	Chance Talent為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為CCBI Investments的全資附屬公司。CCBI Investments為一間於開曼群島註冊成立的投資公司。CCBI Investments的最終實益擁有人為聯交所主板及上海證券交易所上市公司中國建設銀行股份有限公司(股份代號及證券代碼分別為939及601939)。 於投資於本集團前，Chance Talent及其實益擁有人為獨立第三方。
投資性質：	利東已向Chance Talent發出40,000,000美元，8%有抵押的2017年到期可轉換債券。於轉換可轉換債券時，可轉換債券可轉換為由利東擁有並將轉交予Chance Talent的股份。
認購協議日期：	2014年2月24日
認購協議各訂約方：	利東(作為可轉換債券的發行人)、Chance Talent(作為投資者)、王先生及趙女士(作為利東的擔保人)。
代價：	40,000,000美元
付款日期：	2014年2月26日
釐定代價的基準：	由利東、王建軍先生、趙穎女士與Chance Talent(彼等為相關協議的訂約方)公平磋商，並參考經訂約方評估的我們的業務的估值及增長潛力釐定。

強制轉換： Chance Talent應在不遲於任何預計[**編纂**]完成前三個營業日向利東發出轉換通知書。有關轉換將須於緊隨[**編纂**]完成前發生。

於轉換可轉換債券時可轉換的股份數目： 按以下公式釐定：

$$A \times (1+B) / C$$

當中：

A = 可轉換債券的未償還本金額

B = 所轉換的可轉換債券未償還本金額的固定投資回報。投資回報數字視乎[**編纂**]時間而有所不同。(i)倘[**編纂**]於自發行日期起12個月內發生；(ii)倘[**編纂**]於自發行日期起13至24個月內發生；及(iii)倘[**編纂**]於自發行日期起25至36個月內發生，有關投資回報分別為25%、42.86%及66.7%。

C = [**編纂**]

利東向Chance Talent轉換及轉讓的股份的最終數目將於本公司於[**編纂**]刊發的配發結果公佈中披露

違約後轉換： 倘(a)利東未有於訂作贖回之日期就要求贖回之任何可轉換債券支付全部款項；(b)任何可轉換債券因發生任何重大違約事件或非重大違約事件而已於2017年2月26日之前到期及應付；或(c)利東並無根據可轉換債券條款於2017年2月26日贖回任何可轉換債券，則有關可轉換債券所附帶之轉換權將恢復效力及／或將繼續可予行使，直至於有關可轉換債券之全部應付款額已由該等可轉換債券持有人正式收取當日(包括該日)(於證明該等可轉換債券的證書已存放作轉換的地點)之營業時間結束為止。

每股投資成本：	假設[**編纂**]將於發行日期起計12個月內進行，根據所述[**編纂**]範圍下限每股股份[**編纂**]港元計算為[**編纂**]港元，而根據所述[**編纂**]範圍上限每股股份[**編纂**]港元計算則為[**編纂**]港元，兩者的折讓同為[**編纂**]%。
所得款項用途：	(i)不超過[**編纂**]美元的款項將由兆帝與盛世國際償還若干境外貸款；(ii)餘下的所得款項將用作本集團一般公司業務活動的營運資金。利東於2014年2月26日獲得Chance Talent所得款項，並其後以股東貸款的方式將全部所得款項(扣除成本及開支)注入本集團。於最後實際可行日期，所得款項已按上述方式應用及動用。
[**編纂**]後於本公司的股權：	[**編纂**]%至[**編纂**]%，假設[**編纂**]於發行日期起計12個月內進行且[**編纂**]未獲行使。
對本集團的策略性利益：	鞏固我們的資本及股東基礎，提升企業管治常規。
特別權利：	(1) 投資者董事：只要Chance Talent持有任何尚未行使的可轉換債券，Chance Talent將有權向利東提名一名董事，其將有權出席本集團各成員公司的所有董事會會議，並接收本集團各成員公司的董事有權接收的所有董事會會議通告及文件。 (2) 負面承諾：只要Chance Talent持有任何尚未行使的可轉換債券，在未取得Chance Talent事先書面批准的情況下，利東或本集團任何成員公司不得進行任何重大收購、出售、轉讓其任何重大資產或全部或重要部分業務或就此設置產權負擔(於該公司的日常業務過程除外)。

(3) 知情權：Chance Talent將有權(其中包括)收取利東與本集團的每月及每季度的未經審核賬目及年度經審核資產負債表、收益表以及現金流量表(「**知情權**」)。

(4) 廊坊市城區房地產的保留事項：在取得Chance Talent事先書面同意前，廊坊市城區房地產不得就其結欠兆帝(或兆帝的任何附屬公司)的任何未償還集團內部負債、貸款或公司間結欠(於2014年2月24日的本金總額約人民幣10億元)償還款項、提前還款、削減負債或進行具有相似影響的任何其他行動或交易。

(5) 有關抵押的承諾：(a)倘本公司並無於2014年5月26日或之前向[**編纂**]提交[**編纂**]申請(連同[**編纂**]確認收到相關[**編纂**]及[**編纂**]費用的正式書面確認書)或(b)(倘(a)段不適用)[**編纂**]未能於2014年10月31日或之前正式完成，利東、王建軍先生及趙穎女士促使盛世國際(i)自適用最後限期日期起計一個營業日內向Chance Talent(或Chance Talent提名的任何人士)交付或安排交付盛世國際就有關抵押盛世國際於廊坊宏泰展耀及唐山展耀的股權作出的股份抵押及任何附屬文件，及(ii)自適用最後限期日期起計三個月內，根據廊坊宏泰展耀股份抵押及唐山展耀股份抵押相關條款，完成載於廊坊宏泰展耀股份抵押及唐山展耀股份抵押的各相關完善及註冊規定的事宜。

(6) 最有利條款：在取得Chance Talent事先書面同意前，利東、王建軍先生及趙穎女士各自不得且須促使本集團成員公司及王建軍先生及趙穎女士的聯屬公司或由其控制的實體(不時成為本集團股東或取得本集團任何成員公司任何權益者)(各為「**擔保人聯屬人士**」)概不會進行任何交易，當中涉及真誠第三方透過可兑換或可轉換為利東或本集團任何成員公司股份的負債、權益及╱或任何其他類別證券，向利東、本集團任何成員公司及╱或任何擔保人聯屬人士提供融資，而(a)由Chance Talent釐訂之條款，較認購協議、可轉換債券或可參閱訂購協議或可轉換債券所述的任何文件之條款及條件更佳；或(b)將導致Chance Talent按比例於抵押品之權利於當時不再具有第一太平戴維斯或經Chance Talent及利東互相協定的任何其他估值師以書面釐定之價值，即最少為可轉換債券當時未償還本金額的五倍。Chance Talent享有的上述所有特別權利將於[**編纂**]後終止。

禁售： 相關協議的條款並無對Chance Talent於[**編纂**]時持有的股份施加任何禁售責任。Chance Talent個別承諾於[**編纂**]起六個月內禁售其持有的所有股份。有關詳情，見「[**編纂**]」一節。

公眾持股量： [**編纂**]時，Chance Talent於本公司的持股量將少於10%，在此情況下，Chance Talent持有的股份將視作公眾持股量的一部分。

可轉換債券的其他主要條款

可轉換債券的其他主要條款載列如下：

地位：	可轉換債券構成利東的直接、非後償、無條件及有抵押責任，且各自於任何時間均互相享有同等地位，互相之間並無任何特別權利或優先地位。
擔保：	利東於可轉換債券下的履約責任由王建軍先生及趙穎女士作擔保。
股份抵押：	(i) 利東已發行股本總額的25%由趙穎女士抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保； (ii) 本公司已發行股本總額的25%由利東抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保； (iii) 誠昌全部已發行股本的25%由本公司抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保； (iv) 中國宏泰國際全部已發行股本的25%由誠昌抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保；及 (v) 中國宏泰國際於盛世國際持有的全部股份由中國宏泰國際抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保。
到期日：	2017年2月26日
利率：	年利率8厘
支付利息：	於可轉換債券年期內每年2月26日及8月26日每半年支付一次
權利：	可轉換債券於轉換為股份前並無就股份享受投票或其他股東權利
轉讓性：	可轉換債券可予轉讓

財務契諾：

(1) 利東及本集團於其正常業務過程中自其關連方應收的任何款項不得超過利東及本集團於任何相關期間(定義見下文)向該等關連方應付的金額；

(2) 利東及本集團總資產(載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)扣除自利東及本集團已預售物業的買家收取的預付款項淨額不得超過人民幣7,000,000,000元，惟倘總資產對淨資產(各載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)於各相關期間結束時的比率低於5：1時，該數字將不適用；

(3) 利東及本集團的流動資產對利東及本集團的流動負債(各載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)於各相關期間結束時之比率不得低於1；

(4) 於各相關期間結束時，利東及本集團的淨資產(各載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)將不低於人民幣800,000,000元；

(5) 於各相關期間結束時，利東及本集團合併淨債務總額比利東及本集團合併有形淨值之比率不得高於8.5：1；

(6) 於各相關期間結束後30個營業日內，利東須向可轉換債券持有人交付一份相關未經審核季度財務報表；及

(7) 利東知悉發生違反上文第(1)至(5)段所載之任何契諾或任何非重大違約事件(定義見下文)或重大違約事件(定議見下文)或潛在非重大違約事件或潛在重大違約事件出現後，須儘快且無論如何於30個營業日內，由董事簽署載列違約事件詳情的證明及利東就此而建議持取的行動。「**相關期間**」指(i)截至利東及本集團財政年度最後一日止三個月內各期間，(ii)截至利東及本集團第一個財政季度最後一日止三個月內各期間，(iii)截至利東及本集團上半年財政年度最後一日止三個月內各期間，及(iv)截至利東及本集團第三個財政季度最後一日止三個月內各期間。

上文第(1)至(7)段統稱為「**財務契諾**」。

到期贖回： 除非先前已根據協議被贖回、購買或註銷以及除協議另有規定者外，利東將以相當於尚未贖回可轉換債券本金總額加2014年2月26日起至2017年2月26日的可轉換債券應計利息及相等於就尚未償還本金額按13%的內部回報率收取的款項贖回該等可轉換債券。

因違約而贖回： 倘發生重大違約事件或非重大違約事件，Chance Talent可於其後任何時間向利東發出違約通知書，要求贖回全部或部份未轉換的未行使可轉換債券。利東因重大違約事項而應付的贖回價將為可轉換債券的相關款項的本金總額另加2014年2月26日起至利東悉數支付贖回價的未償還款項的應計利息及就相關可轉換債券款項按20%的內部回報率收取的款項。利東因非重大違約事項而應付的贖回價將為可轉換債券的相關款項的本金總額另加2014年2月26日起至利東悉數支付贖回價的未償還款項的應計利息及就相關可轉換債券款項按13%的內部回報率收取的款項。

就可轉換債券而言，「**重大違約事件**」指下列任何事件：

(a) 控制權變動：在未獲得Chance Talent的書面同意前，利東或本集團任何成員公司控制權有變；或

(b) 出售業務或資產：在未獲得Chance Talent的書面同意前，本集團任何成員公司按公平條款將其任何業務或資產的全部或主要部份出售、銷售、出讓或轉讓予真誠的第三方買家；或

(c) 業務變動：在未獲得Chance Talent的書面同意前，本集團業務性質發生變動，或本集團任何成員公司與本集團外的任何其他人士進行兼併或合併；或

(d) 不付款：利東並未於付款到期日後十個營業日內支付可轉換債券的任何本金額或並未於付款到期日後五個營業日內支付可轉換債券的任何利息；或

(e) 違反契諾：利東未能履行財務契諾及資訊權所載之任何契諾；或

(f) 違反其他條款或義務：利東未能履行或遵守其須遵守的可轉換債券及認購協議的任何其他條款(除財務契諾及資訊權所載之契諾外)，或就可轉換債券及認購協議項下或與此有關的其他責任(包括作出真誠及準確的保證)，或抵押文件項下的義務人未能履行或遵守抵押文件的任何條款，而有關違約(i)未能糾正；或(ii)可轉換債券持有人認為違規可糾正，但於可轉換債券持有人向利東發出書面通知的14日(或可轉換債券持有人可能同意的該等較長期間)內仍未糾正；或

(g) 利東或本集團任何成員公司的交叉違約：

(i) 利東或本集團任何成員公司的任何債務未能於到期日或(視情況而定)原定任何一般適用的寬限期內償還；

(ii) 除因利東或(視情況而定)相關附屬公司或(惟須並未發生任何形式的違約事件)該等債務的任何債權人的選擇權外，任何該等債務到期(或可被宣稱到期)而須於原定到期日前還款；或

(iii) 利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士於到期日未能支付其就任何債務作出的任何擔保項下的任何應付款項；或

(h) 未執行判決：就支付任何金額(或其他流通貨幣的等值物，不論單獨或全額)向利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士提出的一項或多項判決或判令於該日期(倘為較後的日期，則為當中詳述的支付日期)後30日內持續未執行或未解除；或

(i) 執行抵押：抵押方接管利東或本集團任何成員公司的部份或全部業務、資產或收益或王建軍先生或趙穎女士的資產的任何部份或就此委任財產接收人、財產接受管理人或類似職員；或

(j) 資不抵債等：(i)利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士資不抵債或(視情況而定)破產或無力支付到期的債務；(ii)就利東或本集團任何成員公司或利東或本集團任何成員公司的全部或部份業務、資產或收益委任破產管理人或清盤人(或提出該等委任的申請)；(iii)利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士採取任何行動對其任何責任作出重新調整或延期；或其債權人或為其利益作出一般債務轉讓或安排或債務重組；或就其任何債務或為任何債務作出的任何擔保宣布延緩履行；或(iv)利東或本集團任何成員公司終止或威脅停止進行其全部或任何主要部份業務；或

(k) 抵押：(i)於任何時間內，任何抵押屬違法或成為違法或並不合法或不再合法、有效或具約束力或可執行或不再有效；或(ii)於任何時間內，抵押代理不再於抵押品中擁有第一優先抵押權；或(iii)抵押不再具備可轉換債券當時未償還的本金額的五倍的價值，並於可轉換債券持有人向利東、王建軍先生及趙穎女士發出書面通知的14日(或可轉換債券持有人可能同意的該等較長期間)內仍未糾正；或

(l) 清盤等：就利東或其任何附屬公司清盤、破產或解散而發出頒令或通過有效決議案；或

(m) 類似事件：發生任何根據英屬處女群島、香港或中國法例對利東、其任何附屬公司、王建軍先生或趙穎女士存在上文第(h)(未執行判決)段至(l)(清盤等)段所述類似的影響的事件；或

(n) 未採取行動等：為(i)令利東能夠合法訂立可轉換債券及行使其於可轉換債券的權利以及履行及遵守其項下的責任；(ii)確保該等責任屬合法、有效、具約束力及可執行；及(iii)令可轉換債券及抵押文件能獲英屬處女群島、香港及中國法院接納為憑據而須於任何時間作出、達成或完成的任何行動、條件或事宜並無作出、達成或完成；或

(o) 擔保並未生效：債券之擔保並未(或任何一名擔保人亦聲稱並未)全面生效及有效。

就可轉換債券而言，「**非重大違約事件**」指下列任何事件：

(a) 不合法：利東、王建軍先生或趙穎女士履行或遵守其於可轉換債券或抵押文件中的任何責任屬違法或成為不合法；或

(b) 政府介入：(i)利東或其任何附屬公司的業務、資產或收益的全部或任何主要部份或王建軍先生或趙穎女士的資產被根據任何國家、區域或地區政府的授權行事人士充公、扣查或以其他方式據有，或(ii)利東或其任何附屬公司或王建軍先生或趙穎女士被任何該等人士禁止對其業務、資產及收益之全部或任何主要部份行使正常控制權，或王建軍先生或趙穎女士被任何該等人士禁止對其資產之全部或任何主要部份行使正常控制；或

(c) 王建軍先生或趙穎女士逝世：王建軍先生或趙穎女士逝世。

Chance Talent已確認，截至最後實際可行日期，並無發生觸發可轉換債券項下的贖回權利的事件，因此並無作出或預期將作出贖回。

聯席保薦人確認

聯席保薦人並無獲悉，任何[**編纂**]投資的條款違反指引函件[**編纂**]及[**編纂**]的規定；而彼等認為上述[**編纂**]已遵守由[**編纂**]於2010年10月13日公布的[**編纂**]臨時指引(已修訂)以及指引函件[**編纂**]及[**編纂**]的規定。

中國政府批准

併購規定

於2006年8月8日，包括商務部、中國證監會及國家外匯管理局在內的六部委聯合頒布《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日經商務部修訂。

根據併購規定第二條，「**外國投資者併購境內企業**」根據併購規定應指，外國投資者通過購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業(「併購股權」)；或，外國投資者設立外商投資企

業，並以協議形式購買及營運境內企業資產，或外國投資者以協議形式購買境內企業資產，並投資該等資產以設立外商投資企業且營運該等資產(「併購資產」)。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

本集團旗下四間外商獨資企業(即唐山展耀、廊坊宏泰卓優、廊坊宏泰展耀及廊坊永協物業)分別由盛世國際及兆帝直接成立，盛世國際及兆帝均為於香港註冊成立之公司。如中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，由於該四間外商獨資企業之成立並不涉及併購規定第2條所列明之任何外商投資者收購境內非外商投資企業之股權或外商投資者透過外商投資企業收購國內企業之資產，故上述外商獨資企業之成立適用於《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國公司法》，而非併購規定。

我們的中國法律顧問進一步告知，唐山展耀收購廊坊市城區房地產100%股權構成外商投資企業於中國收購境內公司，須遵守併購規定第52條下《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(下文稱作「**重新投資規定**」)。進行相關收購事項時，由於唐山展耀的最終控股股東為毋須遵守併購規定第11條之CDH(一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司)，故併購規定並不適用於該收購事項。類似地，廊坊宏泰卓優收購廊坊盛世建設100%股權構成外商投資企業於中國收購境內公司，須遵守併購規定第52條下之重新投資規定。進行相關收購事項時，由於廊坊宏泰卓優之最終控股股東為毋須遵守併購規定第11條之外籍自然人趙穎女士(聖克里斯多福與尼維斯護照持有人)，故併購規定第11條並不適用於該收購事項。

根據併購規定，由於我們的最終股東趙穎女士(其已取得聖克里斯多福與尼維斯的護照)不被視為為中國「境內個人」，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，該併購規定不適用於[**編纂**]及我們無須就[**編纂**]取得中國證監會批准。我們就已於境內重組[**編纂**]遵守適用中國法律及法規並已自中國政府機構取得必要批准及╱或登記。

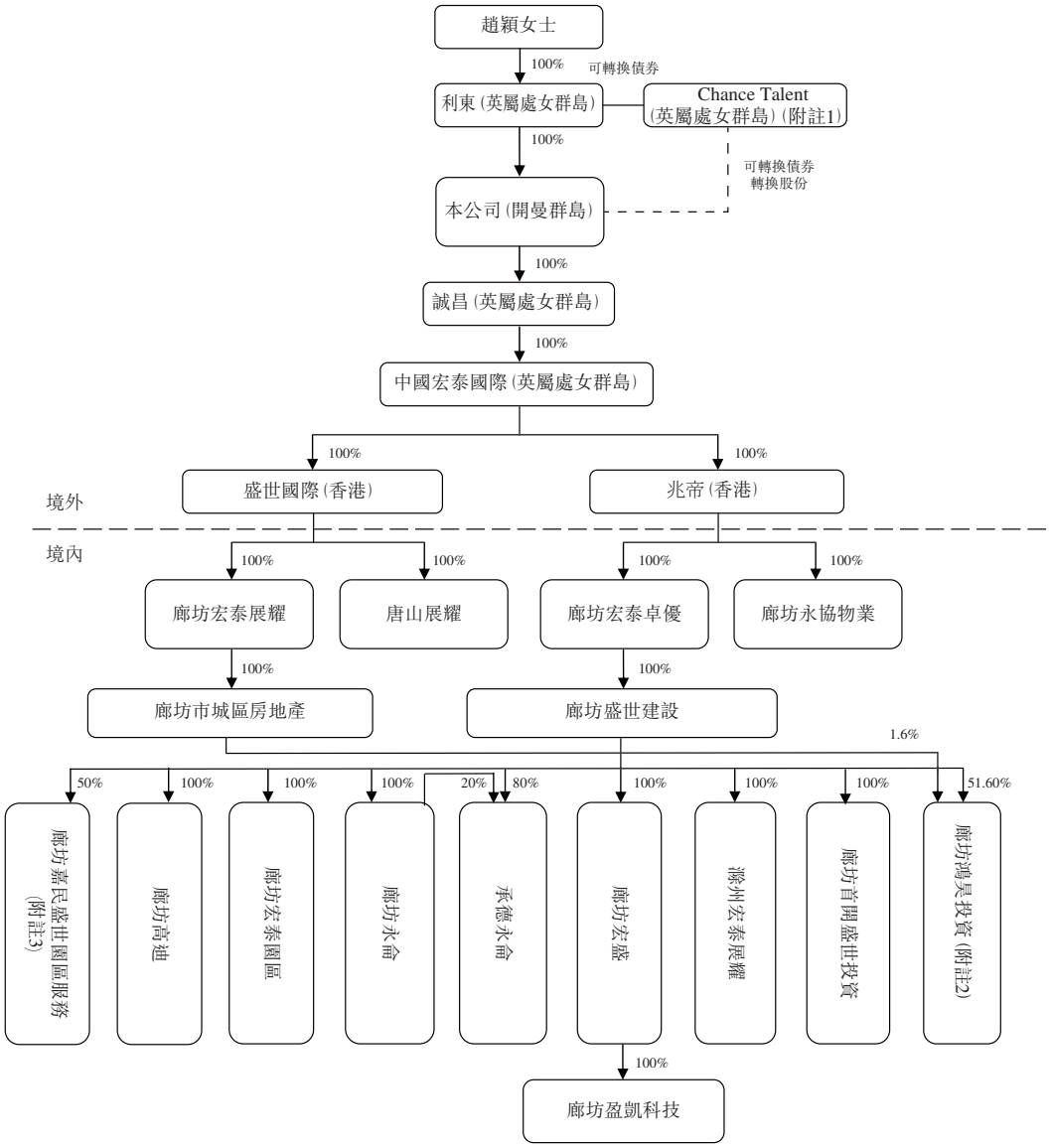
國家外匯管理局登記手續

根據國家外匯管理局(「**國家外滙管理局**」)於2005年10月21日頒佈的《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》(「**第75號通知**」)，據此，成立或接管境外特殊目的公司的控制權的中國居民須向地方外匯管理局辦理外匯登記手續。當擁有境內企業的境內居民將資產或股權注入境外特殊目的公司，或於將該等資產或股本注入該特殊目的公司後進行境外股權融資時，境內居民須修訂有關外匯的境外投資登記，以反映其所持有的特殊目的公司的淨資產及股益。第75號通知已於2014年7月14日被《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》撤銷。根據國家外匯管理局頒布並於2014年7月14日生效的第37號通知，居於中國境內的中國居民(「**中國居民**」)須在其就進行境外投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司注入資產或股權之前，向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。

根據對國家外匯管理局河北分局的諮詢，就第75號通知而言，由於趙穎女士於間接收購本公司境內資產時，已獲得聖克里斯多福與尼維斯之護照，因此彼未被視作中國「**境內居民**」。此外，就第37號通知而言，由於趙穎女士於間接收購本公司境內資產時，已獲得聖克里斯多福與尼維斯之護照，因此彼未被視作中國居民。根據適用的中國法律及法規，我們的法律顧問競天公誠律師事務所認為根據第75號通知或第37號通知，趙女士並無須作出任何國家外匯管理局登記。

歷史、發展及重組

緊隨完成上述重組及首次不公開發售前投資後，本集團的公司及股權架構如下：



附註：

(1) 根據日期為2014年2月24日的認購協議，Chance Talent已於2014年2月26日認購由利東發行的可轉換債券。於[**編纂**]完成後，所有當時未贖回可轉換債券將於緊接[**編纂**]前轉換為將自利東轉讓予Chance Talent的股份。進一步詳情，請參閱「－首次公開發售前投資者的投資」。

(2) 於2013年4月，廊坊鴻昊投資餘下48.4%股權由獨立第三方保定恒誠基金及保定恒實基金按相同比例持有，即各持24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻昊投資的投資。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司，保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人，之間的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於投資日期後24至或36個月內，於保定恒誠基金或

保定恒實基金收到彼等各自的投資金額連溢價後，自保定恒誠基金及保定恒實基金收購廊坊鴻昊投資48.4%的股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

(3) 廊坊嘉民盛世園區服務餘下50.0%股權由獨立第三方Goodman China Limited持有。

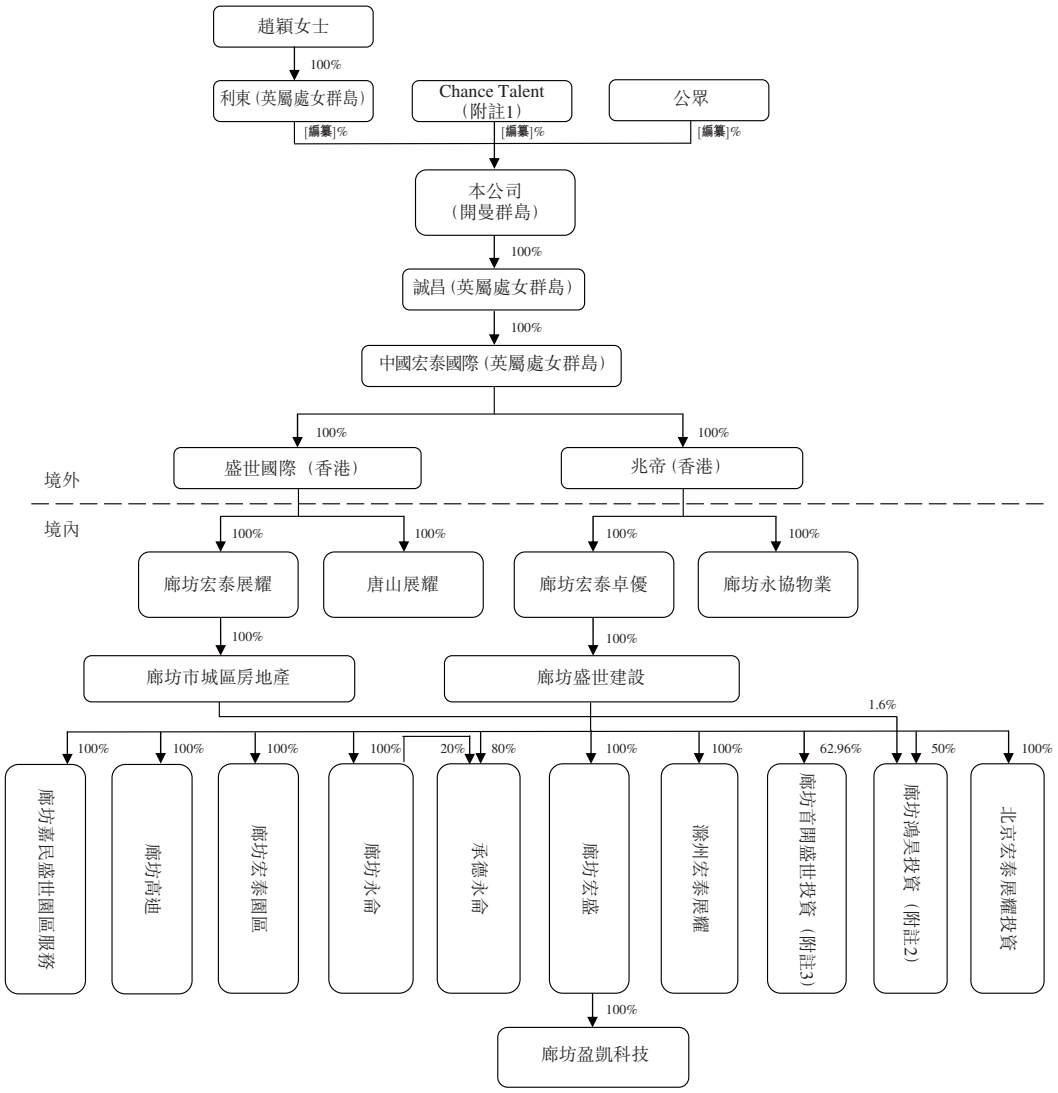
貸款[編纂]、[編纂]發行及[編纂]

於2014年8月6日，利東、本公司、誠昌、中國宏泰國際及兆帝就利東透過本公司、誠昌及中國宏泰國際向兆帝授出的金額為38,270,000美元的免息貸款訂立貸款[**編纂**]協議，據此(i)兆帝就有關中國宏泰國際向兆帝授出的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過兆帝向中國宏泰國際發行100股新股份將有關貸款[**編纂**]的方式悉數履行；(ii)中國宏泰國際就有關誠昌向中國宏泰國際授出的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過中國宏泰國際向誠昌發行100股新股份將有關貸款[**編纂**]的方式悉數履行；(iii)誠昌就本公司向誠昌提供的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過誠昌向本公司發行100股新股份將有關貸款[**編纂**]的方式悉數履行；及(iv)其後，本公司就有關利東向本公司提供的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過本公司向利東配發及發行100股股份將有關貸款[**編纂**]的方式悉數履行。貸款[**編纂**]協議項下有關各方的責任將於完成[**編纂**]的同日完成。

待本公司的股份溢價賬因[**編纂**]而獲進賬後，本公司會將全部或部分(視乎情況而定)股份溢價賬結餘撥充資本，並利用該款項按面值繳足合共[**編纂**]股股份的股款，以供配發及發行予利東。

歷史、發展及重組

下圖載列於貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後(惟假設[**編纂**]未獲行使，且[**編纂**]每股[**編纂**]港元，即指標[**編纂**]範圍的中位數)的本集團公司及股權架構：



附註：

(1) 於[**編纂**]後，由Chance Talent持有的本公司股份將被視作公眾持股量的一部分。

(2) 於2013年4月，廊坊鴻昊投資餘下48.4%股權由獨立第三方保定恒誠基金及保定恒實基金按相同比例持有，即各持24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻昊投資的投資。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻昊投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

(3) 廊坊首開盛世投資其餘37.04%股權由保定泰安基金及保定泰成基金持有按相等份額(即各持18.52%)，以確保彼等各自於2014年7月於廊坊首開盛世投資之投資，除作為我們的附屬公司廊坊首開盛世投資的主要股東外，保定泰安基金及保定泰成基金獨立於本公司及/或我們的關連人士並與彼等概無關連。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司以及保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇保定泰宇基金之發起人訂立日期為2014年6月26日的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的股權收購協議，及(iii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的增資協議，預期廊坊首開盛世投資的註冊資本透過由保定泰宇基金注資人民幣40.0百萬元的方式將進一步增加至人民幣202.0百萬元，惟須待達成條件(a)廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，其中保定泰安基金以及保定泰成基金各自注資人民幣30.0百萬元，及(b)廊坊盛世建設提供足夠土地使用權作為抵押品後，方可作實。於完成增資後，廊坊首開盛世投資將由廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金分別持有50.50%、14.85%、14.85%及19.80%。

業　務

概覽

根據仲量聯行，我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。根據仲量聯行，我們於2005年開始開發我們的第一項產業市鎮項目龍河高新區時，提供相若服務範疇之市場參與者較少，且產業市鎮僅於近十年成為促進中國城鎮化進程的開發模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的產業主題均為耳熟能詳且經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。我們與地方政府合作開發產業市鎮項目，服務範圍從規劃及設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設，到開展招商引資活動以吸引企業於產業市鎮建立業務，度身訂造以配合地方政府以及產業市鎮內的居民企業的具體城鎮化需求。完成產業市鎮項目的開發後，我們繼續為產業市鎮項目的居民企業提供管理及營運的售後服務。

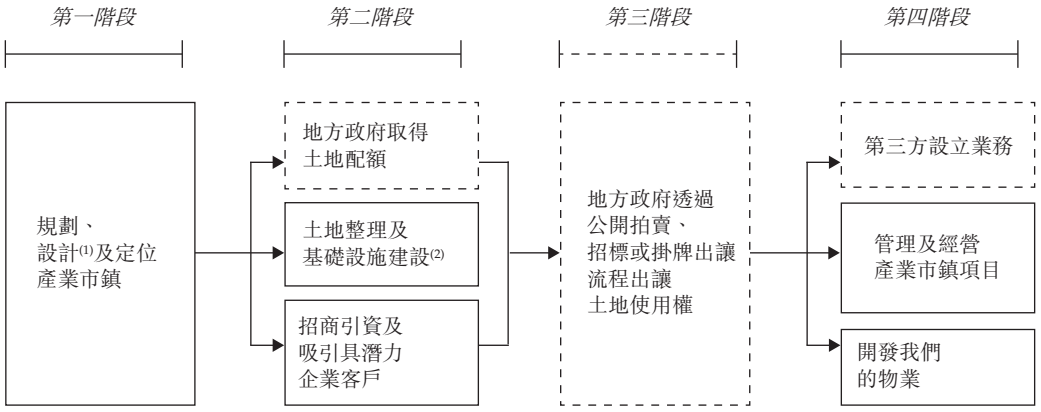
除專注產業市鎮開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區投資及開發住宅、商業及產業物業，從而與產業市鎮開發業務產生協同效應，且增加額外收入及現金流量來源，以支持我們的營運及增長所需。開發業務的收益僅佔我們於往績記錄期間的總收益的一部分。

產業市鎮項目

我們目前與相關地方合作開發總規劃佔地面積達67.5百萬平方米的四個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區；(ii)廊坊龍河商務休閒度假基地；及(iii)廣陽科技園；以及位於安徽省滁州市的(iv)滁州示範園區。該等四個項目中，龍河高新區正處於快速開發階段，而餘下三個項目仍處於開發早期。

業　務

下圖說明我們目前產業市鎮項目開發的商業模式。有關詳情，見「－獨特商業模式」。



附註：

* 虛線框內的活動指由第三方進行的活動，及實線框內的活動指由我們進行的活動。

(1) 由我們的規劃設計中心與建築公司及市鎮規劃專家合作進行產業市鎮規劃及設計。

(2) 基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。

下表載列我們各產業市鎮項目的位置以及規劃佔地面積。有關我們各個產業市鎮項目於2014年3月31日的狀況、產業主題及服務範圍的詳情，見「－項目概覽－產業市鎮項目」。

產業市鎮項目(1)	位置	規劃佔地面積
龍河高新區	河北省廊坊市	28.0百萬平方米
廊坊龍河商務休閒度假基地	河北省廊坊市	9.5百萬平方米
廣陽科技園(2)	河北省廊坊市	15.0百萬平方米
滁州示範園區	安徽省滁州市	15.0百萬平方米

附註：

(1) 我們已與廊坊市地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。我們於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。

(2) 廣陽科技園的開發仍要視乎若干變動。有關詳情，見「－我們的產業市鎮項目－廣陽科技園」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

我們當前大部分的產業市鎮項目(施工中)均位於河北省廊坊市，即京津冀地區，為中國主要經濟增長地區之一。京津冀地區的詳情，見「行業概覽－區域市場概覽－河北省廊坊市」。北京土地以及物業價格都有顯著上升且人口及若干產業漸遷移至周邊地區，受惠我們的策略性地段，我們能夠把握北京經濟增長所帶來的機遇。有關轉變已且預計會持續帶來機遇，吸引大型國企以及私營企業於廊坊市

的產業市鎮項目建立業務，受惠於與北京相鄰的地利以及相對較低的土地及物業價格。此外，隨著日後京津冀地區的經濟融合，以及北京首都第二機場的建造(預計於2018年前落成)，廊坊市經濟預計會進一步增長，且土地及物業價格上升。受惠我們於廊坊市的三個產業市鎮項目，此將為我們帶來重大機遇，對我們的長遠發展亦尤其重要。

我們於我們開發及營運產業市鎮項目的城市與地方政府緊密合作，並致力應對彼等的特定需要。我們提供的服務包括產業市鎮設計以及規劃、產業定位、土地整理、基礎設施建設、招商引資，以及管理及營運我們產業市鎮項目的售後服務。於我們預備好土地，致使其適合出讓後，地方政府將透過公開拍賣、招標及掛牌出讓流程出讓相關土地使用權，且按合作協議(由我們於一段特定時期內與地方政府訂立)的條款向我們繳納協定費用。此外，地方政府亦會向我們支付協定費用，以換取我們就土地出讓作出的招商引資活動以及售後服務費。倘我們有意收購土地，且認為有關決定為恰當，我們可透過同樣的公開拍賣、招標及掛牌出讓流程於產業市鎮項目收購土地使用權，以發展住宅、商業及產業物業開發業務。

自我們於2005年開始第一個項目起，我們於開發大型產業市鎮項目方面已積累了豐富的行業經驗並獲得良好信譽。於2011年5月龍河高新區獲河北省人民政府嘉許為首個省級工業聚集區之一。龍河高新區的規劃佔地面積為28.0百萬平方米，預計竣工後可供總共280,000人居住。龍河高新區的可出讓土地總額為19.5百萬平方米，包括10.3百萬平方米的可出讓產業用地及9.2百萬平方米的可出讓住宅及商業用地。於2014年3月31日，地方政府就龍河高新區出讓2.8百萬平方米產業用地的土地使用權及1.4百萬平方米住宅及商業用地的土地使用權，分別佔總可出讓產業用地及總住宅及商業用地的30.6%及13.8%。於2014年3月31日，龍河高新區的未出讓的可出讓土地為15.3百萬平方米，包括6.4百萬平方米產業用地以及8.9百萬平方米住宅及商業用地。根據目前的土地使用權出讓進度，預計龍河高新區的土地使用權出讓將於2024年前完成。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自產業市鎮項目開發的費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，分別佔同期總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%。

住宅、商業及產業物業

我們亦開發及投資住宅、商業及產業物業。於2014年5月31日，我們已取得總共2,058,619平方米的土地使用權，包括位於龍河高新區811,287平方米的土地；以及位於河北省其他地區總共1,247,332平方米的土地。於2014年5月31日，我們已有七個已竣工物業項目，總建築面積達675,435平方米(包括該等我們已出售項目)、六個開發中物業項目，總規劃建築面積達574,336平方米及九個持作未來開發的物業項目，總規劃建築面積達1,624,811平方米。於2014年5月31日，我們已有五個投資物業項目，總建築面積達213,238平方米。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的訂約銷售物業分別為人民幣306.1百萬元、人民幣499.8百萬元、人民幣742.8百萬元、人民幣144.1百萬元及人民幣121.0百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自銷售物業的收益分別為人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元、零及人民幣134.2百萬元，分別佔同期總收益的41.6%、77.5%、14.6%、零及42.9%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自物業租賃的收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元，分別佔同期總收益的0.7%、2.6%、0.9%、0.8%及1.5%。

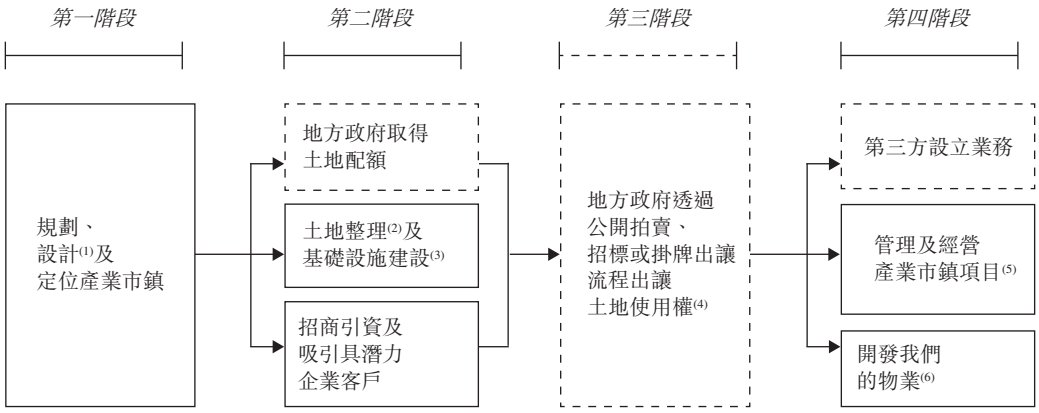
我們相信，憑藉我們獨特的商業模式及開發大型產業市鎮項目的良好往績，我們於把握中國城鎮化急速增長的機遇方面佔據有利位置。往後，經考慮土地的經濟潛力後，我們擬繼續專注於規劃、開發及營運產業市鎮及有選擇性地開發我們或鄰近我們的產業市鎮項目的物業。

我們的總收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元減少至2012年的人民幣467.5百萬元，並增加至2013年的人民幣1,212.9百萬元。我們的收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣269.1百萬元增加至2014年同期的人民幣312.8百萬元。我們的純利由2011年的人民幣586.9百萬元減少至2012年的人民幣228.0百萬元，並增加至2013年的人民幣763.5百萬元。我們的純利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣15.7百萬元大幅增加至2014年同期的人民幣101.3百萬元。有關該波幅相關理由的詳情，見「財務資料－經營業績」。

獨特商業模式

概覽

我們以獨特的商業模式經營，主要提供有關產業市鎮項目的規劃、開發及營運服務。在某程度來說，我們亦從事於住宅、商業及產業物業的開發。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們開發產業市鎮所得的費用收入分別佔總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%。於往績記錄期間，我們一直將產業市鎮開發作為我們的業務核心。我們開發產業市鎮所得的費用收入由2011年的人民幣693.2百萬元減少人民幣600.1百萬元(或86.6%)至2012年的人民幣93.1百萬元，乃主要由於(i)鑒於廊坊市的住宅及商業土地於2012年的市價相對較低，且預期自2013年起有關土地市價的增長潛力，故我們於2012年對開發規劃作出戰略性調整，以放緩我們就住宅及商業用地所作的市場行銷投入及土地整理以及基礎設施建設活動；及(ii)某程度來說，亦由於總共215,563平方米的地塊於2012年12月公開拍賣，有關訂約方簽訂土地出讓合同後，於2013年初確認為收益的人民幣260.9百萬元的有關費用收入所致。我們來自產業市鎮項目開發的費用收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣266.8百萬元減少人民幣92.8百萬元(或34.8%)至2014年同期的人民幣174.1百萬元，乃主要反映地方政府按出讓時間表的已出讓的土地面積減少。有關我們的收益波幅的詳情，見「財務資料－經營業績的同期比較」。下圖說明我們目前開發產業市鎮項目的商業模式。



附註：

* 虛線文本框內的活動指該等由第三方進行的活動，而實線文本框內的活動指該等由我們進行的活動。

(1) 由我們的規劃設計中心與建築公司及市鎮規劃專家合作進行產業市鎮規劃及設計。

(2) 主要為拆遷、搬遷及補償流程(如適用)。整個過程由相關政府機關執行，而我們則只負責向地方政府機關支付有關款項，僅能作補償原居民及商業單位之用。

(3) 主要為清理及平整土地，以及基礎設施建設(如道路、自來水、雨水排水管綫、廢水排水管綫、電力、燃氣、熱力、通訊設施及電視電纜)。基礎設施建設工作現時均分包予獨立第三方承包商。

(4) 土地使用權的出讓乃由地方政府進行，我們會於完成後自地方政府收取費用。儘管我們的產業市鎮內的土地使用權乃主要由地方政府出讓予第三方買家，我們亦會於產業市鎮項目取得我們認為合適的精選土地開發若干住宅及商業物業。有關詳情，見「－我們的住宅、商業及產業項目－龍河高新區的住宅、商業及產業物業」。

(5) 包括商業登記、項目管理批准、環境評估以及許可證及執照申請的諮詢服務，以及與第三方合作以提供物業管理、清潔以及園景規劃服務。市政服務一般由中國地方政府提供，並非我們於產業市鎮項目的管理及營運範圍。

(6) 指我們產業市鎮項目內的物業開發，以致我們購買產業市鎮項目的土地。

產業市鎮開發

作為產業市鎮業務的主要部分，我們(i)規劃及設計產業市鎮以及以選定及常見的產業主題定位產業市鎮，(ii)根據我們與地方政府的合作協定，主要透過土地整理及基礎設施建設以將規劃開發土地轉換為適宜供地方政府出讓的土地，(iii)向具潛力企業推廣出讓經我們轉換的土地並吸引該等具潛力企業在產業市鎮項目發展業務，及(iv)為建立大型產業市鎮，為居民構建產城一體，向有關企業提供一系列管理及營運的售後服務及設施。按照各地方政府的特定需求所帶動，我們於各產業市鎮項目向地方政府提供一項或多項該等服務。例如，我們於龍河高新區提供一系列完善的產業市鎮開發服務，而我們於滁州示範園區的服務僅限於招商引

資的活動。視乎我們的服務種類且考慮到土地整理、基礎設施建設及招商引資活動，我們向地方政府收取的收入主要為下列各類：

(i) 當地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓我們的產業市鎮項目的土地使用權時，一次性收取的費用收入乃參考出讓所得款項的部分計算；及

(ii) 於有關地方政府與我們之合作協定期間內定期的經常性收益，其金額乃參考於我們的產業市鎮項目內創建業務的企業所付稅項的特定部分計算。

我們收取地方政府的所有金額已獲中國主管政府機關授權批准。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，(i)由地方政府及我們訂立的合作協定為有效且具法律約束力；及(ii)於我們訂立合作協定的所有有關地方政府為主管機關，可執行該等協定。於往績記錄期間，所有我們開發產業市鎮項目所得的費用收入乃經參考龍河高新區的土地出讓所得款項計算並確認為收益，而我們並無確認任何經參考我們的產業市鎮內居民企業所繳納的部份稅項計算所得之收益，主要由於龍河高新區仍處於早期開發階段，居民企業所繳納的稅項不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會所產生的經營成本。

就開發一項產業市鎮項目而言，視乎我們於該等產業市鎮項目的服務範圍，我們負責有關產業市鎮項目的規劃、設計及產業定位成本、土地整理及基礎設施建設成本、市場行銷成本以及管理成本。就各產業市鎮項目而言，地方政府負責(i)處理實際拆遷、搬遷及補償流程(如適用)；(ii)取得土地配額並透過公開拍賣、招標或掛牌出讓該等土地使用權；及(iii)保留原來我們開發的產業市鎮的市政管理。根據我們與有關地方政府訂立的合作協定，我們並不涉及重新安置原居民及商業單位的工作。此外，我們考慮到地方社會及經濟動力、產業結構、人口密度及土地價值的增長潛力，亦在每個產業市鎮項目中為地方政府提供度身訂造的服務，又努力抓住時機，提升我們產業市鎮項目及項目周邊地區的地理價值。我們致力對開發中的產業市鎮項目提供特設服務，藉此對地方產業聚集及長遠的經濟增長作出貢獻。

物業開發

於往績記錄期間，我們亦取得龍河高新區內精選土地及其他地區的土地使用權，得以開發我們本身的商業、住宅及產業物業作日後銷售或出租予客戶之用。視乎土地的經濟潛力，我們擬繼續專注開發產業市鎮項目，以及於產業市鎮項目及其鄰近地區挑選地段開發物業。

競爭優勢

我們相信我們的市場地位主要由於以下競爭優勢：

我們是大型產業市鎮規劃、開發及營運的服務供應商先行者，在中國已建立與眾不同的商業模式、良好往績以及優秀的品牌聲譽。

自2005年我們開展龍河高新區的開發起，本公司已是規劃、開發和運營中國產業市鎮的先行者之一。根據仲量聯行，產業市鎮是近年推動中國新型城鎮化進程的先行模式之一。產業市鎮於開發初期已具備其特定產業主題、工廠及城鎮基礎設施，從而達致可持續增長及發展，為居民建構出更先進且擁有相當人口密度、完善的住宅及商業物業以及產城一體的工作及生活城市。

我們的產業市鎮開發商業模式側重實現產業聚集及為居民構建產城一體。有關過程包括規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷活動。此與中國經濟開發區的傳統模式有所不同，此模式一般由政府當局領導，不會側重於就特定產業主題達致產業聚集，且私營板塊的專業及資金參與會較少。此外，我們亦不同於參與土地開發的土地初期的開發商或承包商，彼等的主要工作為整理土地及基礎設施建設。我們強調產業市鎮項目長期的規劃、設計、市場行銷、管理及營運，確保產業市鎮的規劃、進度以及功能完善，因此扣除成本後，可賺取更高的回報(參考土地出讓所得款項而計算)。還有，我們相信我們於工業園區的傳統開發商中具備競爭優勢，我們享有參照於土地出讓的所得款項而計算的回報(以地方政府的付款形式)，因此，我們在無需調撥大量資金以取得土地使用權的情況下直接受惠於地價升值。

尤其，我們相信過去十年的產業市鎮開發，與中國中央政府所推行的「新型城鎮化」的理念同出一轍，即在城鎮化的進程中，強調針對解決居民就業、理想居住環境及其他城市資源的需求，並在過程中鼓勵市場參與及善用私營資金。作為中國大型產業市鎮開發、規劃及營運的的服務供應商先行者之一，相信我們具備專業技能洞悉中國新型城鎮化的趨勢，且處於有利位置，把握過程中帶來的機遇。

我們於產業市鎮開發的領域上聲譽卓著，龍河高新區的發展為有目共睹。於2006年，首家企業在龍河高新區建立業務，且截至最後實際可行日期，已有共39家企業客戶於龍河高新區的產業用地建立業務以及有12間物業開發商已收購土地以開發住宅及商業物業。龍河高新區的企業客戶跨越不同產業，此對當地經濟增長及提升龍河高新區的形象及知名度皆貢獻良多且預期會繼續帶來貢獻。成功開發

龍河高新區後，我們獲河北省廊坊市廣陽區以及安徽省滁州市的地方政府邀請，分別開發廣陽科技園及開展滁州示範園區的招商引資活動。此展示我們於開發產業市鎮的卓著市場地位、經驗及專業技術。

我們與地方政府合作經驗豐富，能應對彼等於城鎮化的獨特需要。

我們與地方政府緊密合作，根據地方政府的特定需要分別提供產業市鎮的規劃及設計、產業定位、整理土地、基礎設施建設、招商引資以及管理及營運的有關服務。例如，我們為開發龍河高新區提供全面的有關服務，同時專注滁州示範園區的招商引資活動。

就龍河高新區以及廊坊龍河商務休閒度假基地項目而言，我們與有關地方政府簽訂合作協定，取得產業市鎮的50年獨家開發權。鑒於產業市鎮開發需要大量預付資金且會帶來長遠經濟利益，我們相信擁有有關獨家權利對我們尤其重要，且為我們帶來若干利益。例如，因享有獨家權利而減低競爭，並估計可為我們帶來一定水平的收入，我們因此可更好管理現金流量及減少有關融資的風險。視乎當時的市場狀況，我們亦能靈活制定及實施長期的開發規劃，並不時調整有關規劃及有效分配資源。

過去十年，我們相信我們已與本公司營運地區的地方政府建立建設性的工作關係，且成為他們可靠的業務夥伴。此關係乃建基於我們對中國城鎮化趨勢的透徹瞭解、就地方社會及經濟互動及產業結構以及可供利用的地方資源特色密切研究與分析。因此，我們能就挑選產業主題以及產業市鎮的定位向地方政府提供意見。尤其，我們的融資及市場行銷能力有助舒緩地方政府就各自地區的城鎮化高速發展而產生的財務負擔，且改善本地經濟及產業結構，我們認為，為加速地方城鎮化進程，在制定及執行城鎮化策略以及在選擇業務夥伴時，上述為地方政府考慮的主要因素。因此，我們相信我們已處於有利位置，與更多地方政府建立合作關係且複製我們的商業模式至其他產業市鎮。

我們有能力引進不同業務及吸引對產業市鎮的投資，且已與許多優秀企業客戶建立戰略性合作關係。

我們相信招商引資能力對我們產業市鎮開發業務的成功尤其重要。由於我們已於開發龍河高新區累積相當的專業知識，我們有方法吸引產業參與者於產業市鎮項目建立業務且已與一群高素質企業客戶建立關係。例如，我們一般先確保一或兩家龍頭企業客戶於選定的產業發展，其後利用具潛力產業聚集於相同及／或相關產業引入業務。龍頭企業客戶的駐扎將進一步吸引其他相同或類似產業的公司，連帶彼等的供應商以及服務提供者，遷移至產業市鎮項目。

於最後實際可行日期，我們已成功吸引不少著名企業於龍河高新區建立業務。該等企業客戶包括富智康精密電子(廊坊)有限公司、廊坊普洛斯倉儲有限公司、廊坊市紅星美凱龍房地產開發有限公司、恒大廊坊房地產開發有限公司、廊坊市首開志泰房地產開發有限公司、上海證大置業有限公司及京漢置業集團股份有限公司。此外，於最後實際可行日期，我們與中國建築第二工程局有限公司等若干公司訂立戰略性合作協議。有關該等戰略合作協議的重大條款概要請參閱「－產業市鎮項目的開發流程－我們的產業市鎮項目的招商引資」。

於最後實際可行日期，我們擁有一支成員90人的團隊，專責吸引國內及國外的企業於我們的產業市鎮項目建立業務。我們定期物色、挑選優質、具良好融資能力以及信譽良好的企業客戶，並與彼等保持聯繫。該等企業客戶的業務通常規模龐大且遍布中國，不時需要於中國其他地區物色經營空間。於複製當前我們的商業模式至其他產業市鎮時，該等企業起關鍵作用。

我們於招商引資所作的努力以及與龍河高新區的企業客戶的交流令我們充分明白目標企業客戶的需要，此有利我們配合彼等需要設計我們的服務，並推廣產業市鎮項目的土地出讓。憑藉我們良好的合作經驗以及與目前龍河高新區的企業客戶一路維持的關係，我們已處於有利位置，利用有關優勢向上述企業客戶推廣我們其他的產業市鎮項目，於其建立業務。

我們的產業市鎮項目擁有大量土地以供未來開發及出讓用途，具龐大升值潛力。

於2014年3月31日，現時四個運作中產業市鎮項目的總體規劃佔地面積為67.5百萬平方米。四個運作中產業市鎮項目中其中三個均位於河北省廊坊市，規劃佔地面積合共為52.5百萬平方米。廊坊市為京津冀地區的重點開發城鎮，目前為中國中央政府所提振以達致經濟融合。隨著政策日後成為國家重點政策、北京—天津—河北省的整合，以及北京首都第二機場的建設(預計於2018年前落成)，廊坊市預計經濟進一步增長及土地價值有所提升，藉此為我們帶來重要機遇，從廊坊市三個產業市鎮項目的開發中獲得長遠經濟利益。有關京津冀地區的詳情，見「行業概覽－區域市場概覽－河北省廊坊市」。

餘下項目為滁州示範園區，位於安徽省滁州市及毗鄰長江三角洲，總體規劃佔地面積為15.0百萬平方米。滁州市位處皖江城市帶，與江蘇省省會南京相距50公里。就經濟增長及物業價格而言，長江三角洲為中國最富裕地區之一。而憑藉此戰略性位置，滁州市受惠於長江三角洲的增長潛力。此外，越來越多產業會由長江三

角洲遷移至滁州市，我們預計對位於滁州示範園區內的土地的需求將會持續增加，從而有助滁州示範園區的招商引資活動並且提升由滁州示範園區產生的經濟利益。

於2014年3月31日，龍河高新區未出讓的可出讓土地有15.3百萬平方米，包括6.4百萬平方米的產業土地及8.9百萬平方米的住宅及商業土地。於2014年3月31日，已於產業市鎮項目取得土地配額的土地為2.0百萬平方米，包括0.9百萬平方米的產業土地以及1.1百萬平方米的住宅及商業土地。

考慮可供產業市鎮項目未來開發的土地面積、我們的產業市鎮項目所處的戰略性位置以及支持發展該等地區的國家利好政策及規劃，我們相信，我們已處於有利位置，在日後以可持續發展的速度進一步增長。

我們向企業及住戶提供廣泛服務，支持產業市鎮項目的可持續及平穩增長。

透過向企業及住戶提供或增設涵蓋不同範圍的增值服務，我們得以改善產業市鎮項目的工作及居住環境。我們主要提供有關商業登記、項目管理審批、環境評估、許可證及執照的申請等各項的諮詢服務，以及與第三方合作提供物業管理、清潔及園景規劃服務。我們亦與地方政府合作，加強前往產業市鎮項目的公共交通系統，以促進當地交通。此外，我們與地方政府合作，提供輔助設施予產業市鎮的市政設施營運商(包括自來水、燃氣、熱力及通訊的供應商)。還有，我們與第三方服務提供者合作，於產業市鎮項目提供電訊的服務點，以擴展實地的輔助設施及服務範圍。透過所作出的努力，我們力求於產業市鎮項目為住戶營造產城一體的工作及生活環境，藉此進一步吸引考慮進駐產業市鎮的企業或以其他方式建立業務，提升入駐率。

為補充我們產業市鎮項目，我們亦會透過公開拍賣、招標或掛牌出讓，收購精選土地的土地使用權，以開發住宅、商業及產業物業，我們認為此可進一步完善工作及居住環境，並提高產業市鎮項目的吸引力及投資價值。該等物業有助我們進一步補充及擴大我們的收入來源，藉此增加額外經常性現金流以應付營運所需。此外，我們認為我們具備規劃產業市鎮項目的專長，先於其他競爭對手獲悉該等產業市鎮內的土地及物業的價格趨勢，如此我們具備以合理成本取得高素質土地的競爭優勢，從而在產業市鎮開發業務以及物業開發中產生協同效應。於2014年3月31日，我們已取得龍河高新區811,287平方米的土地，以開發住宅、商業及產業項目。

我們的管理團隊經驗豐富、有願景，且具備執行決策能力，確保本公司的長遠增長。

我們的高級管理團隊，於產業市鎮的規劃、開發以及營運，以及於住宅、商業及產業物業的開發平均已有逾十年的經驗。高級管理團隊的核心成員具備充足的產業知識、豐富的營運經驗，為本公司屢創佳績。我們的主席兼執行董事王建軍先生，彼於房地產業擁有約20年的經驗，其中於中國產業市鎮開發約有十年經驗。他的領導能力與業務策略的願景幫助我們明白中國城鎮化的趨勢，從而在城鎮化的過程中把握市場機遇。我們的副總裁徐明先生，於金融行業擁有逾20年經驗及在加盟本公司前(即2006年)為農業銀行廊坊分行解放道支行的主管。徐先生於本地金融機構的經驗以及其龐大的網絡對我們的資金管理以及龍河高新區的開發尤其重要。此外，我們的財務總監兼執行董事黃培坤先生，於房地產行業、國內及海外資金市場擁有逾20年經驗，一直主導我們的資金營運及策略性規劃。加盟本公司前，黃先生為招商局地產控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：000024))的財務總監以及招商局置地有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股票代號：00978))的董事會主席。

策略

我們的目標是成為中國產業市鎮規劃、開發及營運的領先服務提供者。為達致目標，我們希望採取以下策略：

繼續提升當前項目的土地價值，藉此提升盈利能力

我們有意提高當前項目的土地價值，彼為龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園以及滁州示範園區。透過改善工作及居住環境及吸引更多龍頭企業於產業市鎮項目建立業務，預計會創造大量高增長職位及提升我們的住宅及商業物業的價值。我們計劃加強規劃及設計能力以及開發及管理技巧、公司客戶服務以及招商引資，從而達致目標。尤其，我們有意完善產業主題配搭，首先專注於高新產業先進製造業及現代服務業。我們亦力求在產業開發及城市功能兩者達致良好平衡，對於吸引物業開發商於產業市鎮項目開發住宅及商業物業尤其關鍵。我們認為，在我們的商業模式下，該等措施能提升土地價值，從而增加回報收益。

扎根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇

我們自營運起初階段已於京津冀地區扎根。根據我們與有關地方政府訂立的長期合作協定，我們預期於日後較長期間，繼續專注開發目前於河北省廊坊市(為

京津冀地區的重點發展城市)的項目。龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地額外1.2百萬平方米土地的土地整理及基礎設施建設擬於2014年完成。

此外，我們有意繼續在此尋求增長機遇。此外，鑒於中國城鎮化過程持續推進，我們預期新的市場行銷機遇會於中國其他地區冒起。憑藉對中國城鎮化趨勢的透徹瞭解以及過去十年所得的經驗及專業知識，我們擬投入更多的時間及資源，於中國其他地區物色市場機遇。我們亦正密切研究「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城鎮地區。上述佈局由中國中央政府提議，我們有意抓緊擴展至該等具潛力地區(專注京津冀地區)的機會。根據仲量聯行，「兩橫三縱城市化戰略佈局」乃有關中國城鎮化規劃的重點國家政策，相當於中國中央政府日後所推行的城鎮化過程的重點。於最後實際可行日期，我們尚未物色或承諾開發任何額外且正式的產業市鎮項目。在選擇某塊土地擴展時，我們擬專注就下列幾方面的重要性作戰略性評估，包括位置、地區增長潛力、有關產業是否合適於該地區發展、該等產業可供利用的市場行銷資源、地方政府的特定需要、我們能否就地方政府的需要作出配合以及估計由地方政府可獲取的回報。有關「兩橫三縱城市化戰略佈局」的詳情，見「行業概覽－中國產業市鎮開發－新型城鎮化及產業市鎮的趨勢」。

提升我們於設計、規劃、管理及營運產業市鎮項目的能力

我們認為，產業市鎮項目的設計及規劃對為住戶創建產城一體的工作及居住環境尤其重要。為尋求更多市場機遇，我們與知名國內及國際專業人士及調查機構合作，擬提高我們於設計、開發、管理及營運產業市鎮項目的能力。例如，我們擬繼續與裕廊國際工程(蘇州)有限公司、北京清華同衡規劃設計研究院有限公司及中國城市規劃設計研究院合作，參與產業市鎮項目的規劃及園景設計工作。我們亦擬就產業市鎮項目的設計及規劃建立內部研究中心。

此外，我們擬繼續與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會及第三方服務供應商合作，提供更廣泛的實地輔助設施及服務。例如，為支援企業居民，我們擬就取得融資信貸、提升地方政策及開發規劃的資訊交流、提升物流及人力資源支援等方面，向彼等提供增值服務。透過所作出的努力，我們力求應對企業客戶的日常業務需要，以支持彼等長遠的增長。

提升我們的品牌知名度及推廣我們的產業市鎮項目

為進一步提升市場招商引資能力，我們擬透過持續舉辦市場行銷活動提升品牌知名度，並吸引更多企業於我們產業市鎮項目建立業務。市場行銷活動包括於

電視、印刷、電臺及互聯網廣告等媒體宣傳我們的品牌及運作的產業市鎮項目，還有贊助及參與有關中國城鎮化進程以及產業市鎮開發的研討會及論壇。我們亦有意成立基金幫助產業市鎮項目內或周邊地區的農民住戶於我們開發的產業市鎮就業。

此外，我們相信我們於產業市鎮項目企業客戶的聲譽對提升我們的品牌知名度十分重要。因此，我們擬擴闊客戶群，並繼續提供度身訂造的售後服務，以明白及應對彼等的具體業務需要。我們相信這些努力將令我們與該等企業客戶維持良好及建設性關係，從而鞏固我們於彼等產業的品牌形象，並增加更多業務機會。

提升我們吸引及挽留人才的能力

我們擬提升人力資源管理系統，包括採用獎勵制度、就聘用及培訓僱員以及挽留人才加強管理系統，及為僱員提供多元化的晉升機會，以吸引及挽留人才。

- *招聘*。我們擬吸引及招聘資深產業專家以及中國頂尖大學的優秀畢業生。就聘請有關專家而言，我們擬於產業市鎮開發行業物色具備有關經驗的應徵者，以及來自與我們產業市鎮項目的產業主題有關的特定產業的應徵者，藉此我們取得必要的行業知識以聯繫目標企業，加強我們招商引資的能力。

- *培訓*。我們擬為僱員提供由行內的專家負責的內部及外部培訓，藉此提高員工對我們行業及商業模式的認識，以及彼等於本公司任職的必要專業技能。我們亦鼓勵僱員於本公司任職期間進修，以取得更高的學歷。

- *挽留*。我們擬改善僱員的薪酬福利制度，從而提供更多獎勵，挽留所有主要僱員。有關措施可能包括(但不限於)適時的僱員獎勵計劃。

項目概覽

產業市鎮項目

我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予四個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區，(ii)廊坊龍河商務休閒度假基地，及(iii)廣陽科技園，及位於安徽省滁州市的(iv)滁州示範園區。龍河高新區正處於快速開發階段。其餘三個項目處於開發初期，我們已就其中的各個項目開發與地方政府訂立具法律約束力的合作協定。我們預計直至2035年，現有的產業市鎮項目繼續提供可出讓的地塊。

下表載列我們各產業市鎮項目於截至最後實際可行日期的現況、產業主題、服務範圍及費用安排。

產業市鎮項目[1]	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
河北省				
廊坊市				
龍河高新區 *規劃佔地面積：* 28.0百萬平方米	• 已進入積極發展階段	• 資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	• 按土地出讓所得款項部份百分比及居民企業繳納的稅項計算。有關詳情，見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」。
廊坊龍河商務休閒度假基地 *規劃佔地面積：* 9.5百萬平方米	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設	• 度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實)	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	• 按土地出讓所得款項部份百分比及居民企業繳納的稅項計算。有關詳情見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河商務休閒度假基地－概述」。
廣陽科技孵化園[2] *規劃佔地面積：* 15.0百萬平方米	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設	• 規劃中	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	• 土地出讓所得款項淨額的一部分，而有關款項指我們的實際投資數目(有預先協定之回報)，以及部分餘下的土地出讓所得收入淨額(按我們於有關項目公司之股權計算)的總和。有關詳情見「－我們的產業市鎮項目－廣陽科技園－廣陽協議的主要條款」。
安徽省				
滁州市				
滁州示範園區 *規劃佔地面積：* 15.0百萬平方米	• 已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動	• 新材料、新能源、裝備製造、現代服務及綠色食品(待落實)	• 市場行銷	• 按特定尺寸的土地出讓所得款項淨額部份百分比計算。有關詳情見「－我們的產業市鎮項目－滁州示範園區－策略性投資協定的主要條款」。

附註：

(1) 我們已與地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。我們於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。

(2) 我們於2011年4月27日與地方政府訂立合作協定，開發廣陽科技園。由於廣陽科技園毗鄰開發中的北京首都第二機場。北京首都第二機場周邊地區(包括廣陽科技園)的開發規劃已交由地方政府進行審閱。由於有關的政府規劃仍未發佈，我們於最後實際可行日期並未開展廣陽科技園的開發。產業定位及廣陽科技園的服務範圍仍有待更改。有關廣陽科技園的詳情，見「－我們的產業市鎮項目－廣陽科技園」。有關開發廣陽科技園的風險，見「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，開發產業市鎮項目所得費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，分別佔我們同期總收益的57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%。有關我們收益變動的詳情，見「財務資料－經營業績的同期比較」。

下表載列於2014年3月31日龍河高新區有關土地分類、規劃佔地面積及已出讓佔地面積的節選資料。

分類	規劃佔地面積(1)	已出讓佔地面積(2)		未出讓的可出讓土地	
	平方米	平方米	%	平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	1,416,997	13.8	8,871,303	86.2
• 產業區	9,205,500	2,813,505	30.6	6,391,995	69.4
可出讓土地小計	19,493,800	4,230,502	21.7	15,263,298	78.3
非出讓					
• 道路	4,431,300	不適用	不適用	不適用	不適用
• 綠化空間	4,074,900	不適用	不適用	不適用	不適用
非出讓土地小計	8,506,200	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	**28,000,000**	**4,230,502**	**不適用**	**15,263,298**	**不適用**

附註：

(1) 規劃佔地面積乃基於獲有關地方政府批准的規劃而釐定。

(2) 百分比按地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而出讓的佔地面積作為總可出讓佔地面積(為同一土地類別)的一部分而計算。

下表呈列於往績記錄期間，於龍河高新區取得土地配額的土地數量。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
於初期取得土地配額的土地				
產業用地	1,551,366	1,397,871	894,665	890,584
住宅及商業用地	788,511	983,757	1,426,366	1,176,288
小計	**2,339,877**	**2,381,628**	**2,321,031**	**2,066,872**
增加取得土地配額的土地				
產業用地	700,764	62,429	168,056	–
住宅及商業用地	575,469	481,346	313,203	–
小計	**1,276,233**	**543,775**	**481,259**	**–**
地方政府已出讓土地				
產業用地	(854,259)	(565,635)	(172,137)	–
住宅及商業用地	(380,223)	(38,737)	(563,281)	(101,332)
小計	**(1,234,482)**	**(604,372)**	**(735,418)**	**(101,332)**
於期末取得土地配額的土地				
產業用地	1,397,871	894,665	890,584	890,584
住宅及商業用地	983,757	1,426,366	1,176,288	1,074,956
總計	**2,381,628**	**2,321,031**	**2,066,872**	**1,965,540**

下表呈列於所示日期，於龍河高新區取得土地配額的土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
一年內	1,276,233	543,775	769,188	458,746
一至兩年	577,599	1,276,233	233,333	543,775
兩至三年	527,796	501,023	1,064,351	675,810
三至四年	–	–	–	287,209
	2,381,628	2,321,031	2,066,872	1,965,540

於最後實際可行日期，截至2013年12月31日於龍河高新區取得土地配額的授出時間為兩至三年的1,064,351平方米土地中，地方政府已出讓其中的412,689平方米。

於往績記錄期間，地方政府於龍河高新區所出讓的土地數量一般與於龍河高新區取得的額外土地數量及土地配額一致，且我們於2011年、2012年及2013年年底持有穩定數量的已獲取配額土地。於決定是否開發產業市鎮項目中所取得土地配額之土地，我們通常會考慮現有市場需求、該土地的升值潛力、該土地的規劃及設計及行業定位以及我們就支持任何開發規劃可取得的財務資源。於2013年12月31日，龍河高新區內已取得土地配額兩至三年的土地為1,064,351平方米，主要由於(i)該等土地大多數為產業用地，且產業用地的潛在客戶通常需要大量土地；(ii)於購買相關土地使用權前，我們已為一部分產業土地物色一名目標客戶，而該目標客戶正就於龍河高新區開設業務進行可行性研究；及(iii)尤其考慮到於2012年廊坊市的住宅及商業地塊的市價較低，我們亦保留若干具有升值潛力之住宅及商業用地供未來發展。於2014年3月31日，龍河高新區內有287,209平方米的取得土地配額的土地的授出時間為三至四年，當中有100,016平方米的土地乃於最後實際可行日期出讓。

下表載列於往績記錄期間龍河高新區可供出讓的土地的變動(有關土地已取得土地配額且已完成土地整理及基礎設施建設)。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
期初可供出讓土地	1,498,194	1,143,292	1,276,357	1,539,223
可供出讓土地增加	879,580	737,437	998,284	–
地方政府已出讓土地	(1,234,482)	(604,372)	(735,418)	(101,332)
期末可供出讓土地	1,143,292	1,276,357	1,539,223	1,437,891

下表載列於所示日期龍河高新區可供出讓土地的授出時間分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	平方米	平方米	平方米	平方米
少於一年	879,580	737,437	935,072	736,950
一至兩年	263,712	538,920	604,151	700,941
	1,143,292	1,276,357	1,539,223	1,437,891

於最後實際可行日期，截至2013年12月31日於龍河高新區可供出讓的授出時間為一至兩年的604,151平方米土地中，地方政府已出讓其中的294,402平方米，而剩餘部份的授出時間不足兩年。

業　務

就龍河高新區內取得土地配額的土地中，經考慮就支持開發計劃可取得的融資、現行地價及預期市場需求後，我們選取一部分土地以根據我們的開發計劃進行土地整理及基礎設施建設。完成相關土地整理及基礎設施建設後，有關土地被視為可供出讓。於往績記錄期間，我們於2011年、2012年及2013年年底以及2014年3月31日維持較為穩定的可供出讓土地數量，並逐步增加可供出讓土地數量，以迎合由於拓展業務營運及受到多項因素(例如中國的城鎮化趨勢、京津冀地區的潛在整合及預期於2018年前完成興建北京首都第二機場)所帶動的龍河高新區土地的預測市場不斷上升的需求。

根據適用的中國法律，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為(即我們之土地整理程序)，土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於徵地完成後兩年內未能供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能會相應地減少。根據於2014年5月與河北省國土資源廳的訪談，徵地的有關行為包括確定徵地補償搬遷方案、支付補償費用及實施搬遷。此外，根據安次區龍河高新區的當地土地管理局於2014年5月所發出的確認信，龍河高新區已於2005年至2013年取得土地配額後兩年內開始徵地。河北省國土資源廳亦於2014年5月的訪談中確認，廊坊市概無已向土地授出之土地配額，於配額授出後兩年內因未能開始徵地而失效，且由廊坊市地方政府所取得的土地配額概無於往績記錄期間減少。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，根據適用的中國法律，上述與河北省國土資源廳進行的訪談及安次區龍河高新區的當地土地管理局所發出的確認信，龍河高新區取得土地配額兩至三年的土地並非適用中國法律下所界定的空置土地，且根據適用的中國法律，產業市鎮項目的土地不會為我們或地方政府帶來任何重大不利的法律後果。

我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，(i)我們已於取得土地配額後兩年內於龍河高新區展開土地整理程序，及(ii)龍河高新區的土地已在其可供出讓後兩年內出讓。

有關土地配額及空置土地之適用中國法律的詳情，見「法規－物業開發－物業項目開展及空置土地」及「法規－產業市鎮開發－產業開發區」。有關土地配額的詳情，見「－產業市鎮項目的開發流程－取得土地配額」。

於2014年3月31日，有關地方政府並無出讓於廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園或滁州示範園區的地塊。廣陽科技園的規劃用地現劃分未可開發，由於其仍未有規劃、設計及產業定位的決定。就滁州示範園區而言，我們僅負責為其出讓土地使用權招商引資。

下表載列廊坊龍河商務休閒度假基地有關土地分類及規劃佔地面積的節選資料。

分類	規劃佔地面積(1) 平方米
可出讓	
• 住宅區及商業區	4,525,200
• 產業區	1,162,000
可出讓土地小計	5,687,200
非出讓	
• 道路	563,700
• 綠化空間	3,249,100
非出讓土地小計	3,812,800
總計	9,500,000

附註：

(1) 規劃佔地面積乃基於獲有關地方政府批准的規劃而釐定。

下表載列滁州示範園區有關土地分類及規劃佔地面積的節選資料。

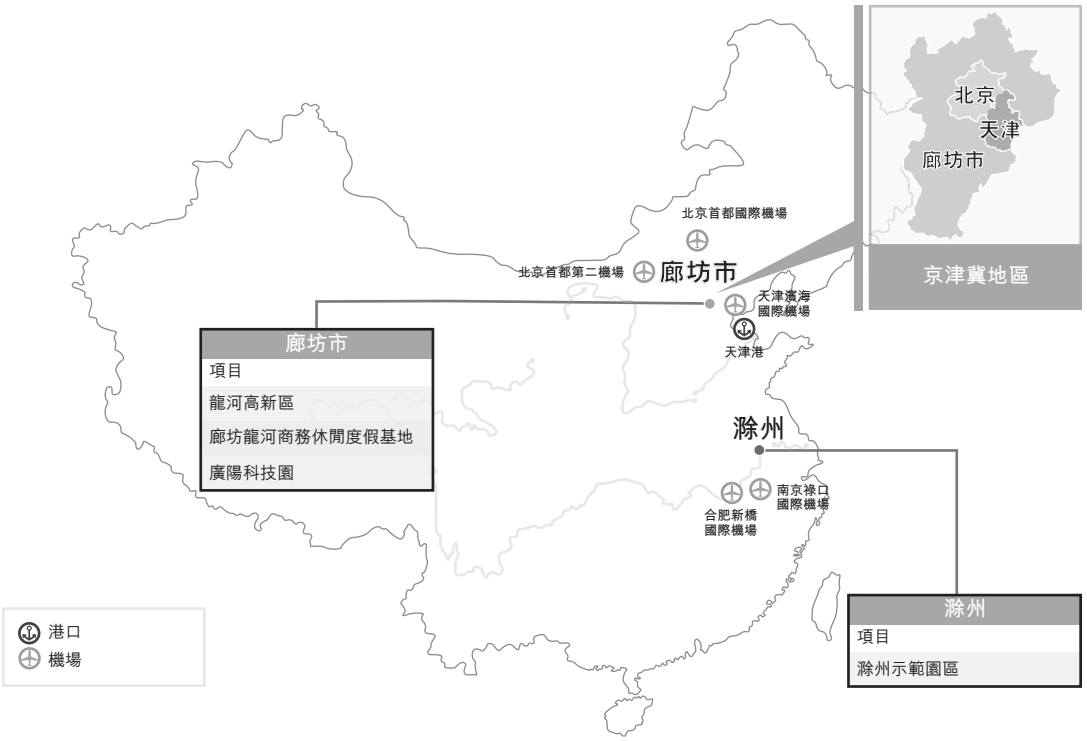
分類	規劃佔地面積(1) 平方米
可出讓	
• 住宅區及商業區	4,286,100
• 產業區	5,466,100
可出讓土地小計	9,752,200
非出讓	
• 道路	2,688,800
• 綠化空間	2,398,000
• 其他(2)	159,100
非出讓土地小計	5,245,900
總計	14,998,100

附註：

(1) 規劃佔地面積乃基於我們呈交予有關地方政府以作審批的規劃。

(2) 其他包括建造輔助設施(如自來水供應設施及污水處理設施)的用地。

以下地圖顯示我們的產業市鎮項目位置。



物業開發項目

於往績記錄期間，我們亦於龍河高新區及河北省其他地區開發住宅、商業及產業物業，以供出售或出租。於2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，物業銷售所得收益分別為人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣134.2百萬元，分別佔我們的總收益41.6%、77.5%、14.6%及42.9%。由於我們並無於截至2013年3月31日止三個月交付任何物業，我們並無於同期確認任何來自物業銷售的收益。於2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，物業租賃所得收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元，分別佔總收益0.7%、2.6%、0.9%、0.8%及1.5%。往後，我們會繼續專注開發產業市鎮項目的核心業務。有關收益變動的詳情，見「財務資料－經營業績的同期比較」。

- *龍河高新區的物業：*於2014年5月31日，我們已收購龍河高新區379,058平方米土地作開發住宅及商業物業之用，佔於龍河高新區的總規劃可出讓住宅及商業土地3.7%；以及收購龍河高新區432,229平方米土地作開發產業物業(部份為持作投資物業)之用，佔於龍河高新區的產業用地的總體規劃可出讓土地4.7%。我們決定是否收購產業市鎮項目內的任何特定土地時通常會考慮多項因素，包括位置、收購成本及於該土地開發物業的估計回報。

- *其他地區的物業：*於2014年5月31日，我們曾於河北省廊坊市、承德市及唐山市其他地區收購土地1,247,332平方米，但不構成我們產業市鎮的一部分，而當中96.4%於往績記錄期間前已經收購。

以下地圖顯示於2014年5月31日我們物業的地理位置及主要資料。

廊坊地圖

富士康城	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	32,590
在建	–
未來開發	280,047

創業大廈二期	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	29,407
未來開發	–

宏泰龍邸	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	174,995
在建	175,921
未來開發	–

宏泰商業廣場	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	–
未來開發	153,285

龍河高新區 電子信息產業園	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	77,195
未來開發	127,110

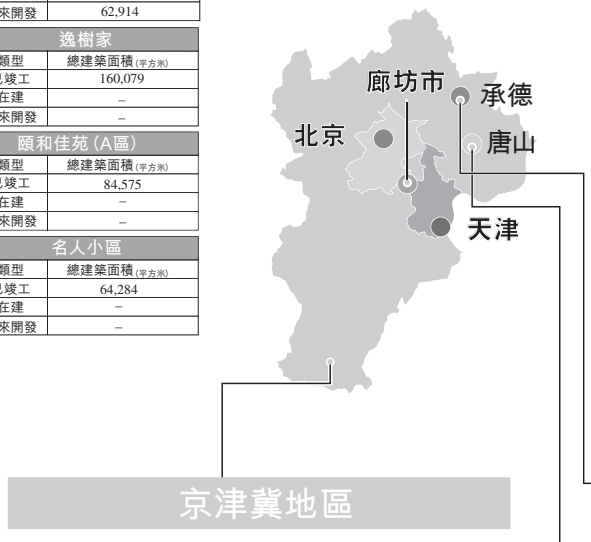
龍河高新區 人才家園(公租房)	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	24,346
在建	–
未來開發	–

高迪項目	
類型	總佔地面積(平方米)
已竣工	–
在建	–
未來開發	62,914

逸樹家	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	160,079
在建	–
未來開發	–

頤和佳苑(A區)	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	84,575
在建	–
未來開發	–

名人小區	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	64,284
在建	–
未來開發	–



宏泰美樹館	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	134,565
在建	121,955
未來開發	–

尚北綜合樓	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	12,746
未來開發	–

尚世嘉華	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	–
未來開發	177,190

青年匯	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	–
未來開發	10,893

華航項目	
類型	總佔地面積(平方米)
已竣工	–
在建	–
未來開發	9,860

御龍灣	
類型	總建築面積(平方米)
已竣工	–
在建	157,113
未來開發	599,711

唐海項目	
類型	總佔地面積(平方米)
已竣工	–
在建	–
未來開發	203,800

下表載列於2014年5月31日我們住宅、商業和產業物業的土地儲備建築面積明細。

	未售可銷售建築面積	在建建築面積	作未來開發的規劃建築面積(1)	總土地儲備(2)
	平方米	平方米	平方米	平方米
廊坊				
龍河高新區	189,607	282,523	623,356	1,095,486
廊坊其他地區	76,860	134,701	197,943	409,504
小計	266,468	417,224	821,300	1,504,991
承德	–	157,113	599,711	756,824
唐山	–	–	203,800	203,800
總計	266,468	574,336	1,624,811	2,465,615

附註：

(1) 我們正在獲取尚世嘉華部分地塊(32,000平方米)的土地使用權證，除此以外，我們已就有關地塊訂立土地出讓合同，並已取得有關地塊的土地使用權證。

(2) 總土地儲備指未售可銷售建築面積、在建建築面積及作未來開發的規劃建築面積的總和。

下表載列於2014年5月31日我們投資物業的土地儲備建築面積明細。

	尚未出租的可出租建築面積	規劃可出租建築面積(1)	總土地儲備(2)
	平方米	平方米	平方米
廊坊			
龍河高新區	111,572	64,489	176,061
廊坊其他地區	–	–	–
總計	111,572	64,489	176,061

附註：

(1) 我們已就有關地塊訂立土地出讓合同，並已取得有關地塊的土地使用權證。

(2) 總土地儲備指尚未出租的可出租建築面積與規劃可出租建築面積的總和。

產業市鎮項目的開發流程

概覽

我們已就開發產業市鎮項目制定了一套全面、標準化的運作程序作為我們在不同地區複製我們的商業模式的核心能力的一部分，有關項目開發的所有重要決策(包括選址、總體規劃、項目設計及招商引資活動，以吸引特選企業於產業市鎮項目建立業務)均於我們的總部進行。我們於中國的營運附屬公司負責各個獨立項目的日常的營運事務及管理。我們亦擁有一支訓練有素而且高效率的團隊，可貫徹地執行我們的運作程序。

業　務

我們的產業市鎮開發流程一般包括以下階段。

	關鍵活動(1)	持續時間(月)(2)
階段一(3)	可行性研究、產業定位、選址及總體規劃	6
	合作協定	1-2
	項目設計及規劃審批	3-6
	融資	適時(通常為一直持續)
階段二(4)	取得地方政府發放的土地配額	年內兩至三次
	土地整理及基礎設施建設，包括：	12-24
	• 場地清理	1
	• 基礎設施建設	6-12
	• 由地方政府負責拆遷、搬遷及補償(5)(如適用)	6-24
	為產業市鎮項目的土地出讓招商引資	12-24，與土地整理及基礎設施建設同時進行
階段三	出讓土地使用權(由地方政府以公開拍賣、招標或掛牌出讓流程進行)(6)(7)	3
階段四	由土地使用權的受讓者於產業市鎮內興建物業(7)	12-24
	管理及營運產業市鎮項目	適時(一直持續至與地方政府的合作協定屆滿為止)

附註：

(1) 我們在各產業市鎮項目的關鍵活動的參與程度視乎我們於有關產業市鎮項目所提供的服務範圍而定，不同階段的活動可能同時進行。各關鍵活動的如所示持續時間僅供參考，且可能受按個別基準我們的業務經營變動所規限。例如，自我們簽訂合作協定至地方政府首次出讓於龍河高新區內的工業土地僅約一年，且我們預期自開始土地整理至首次出讓廊坊龍河商務休閒度假基地內土地少於一年。有關我們在各產業市鎮項目的服務範圍之詳情，見「－項目概覽－產業市鎮項目」。

(2) 各關鍵活動的持續時間僅供說明用途，且以我們的內部記錄及估計為基準。

(3) 各項活動的持續時間指估計開發某個產業市鎮項目所需的時間。

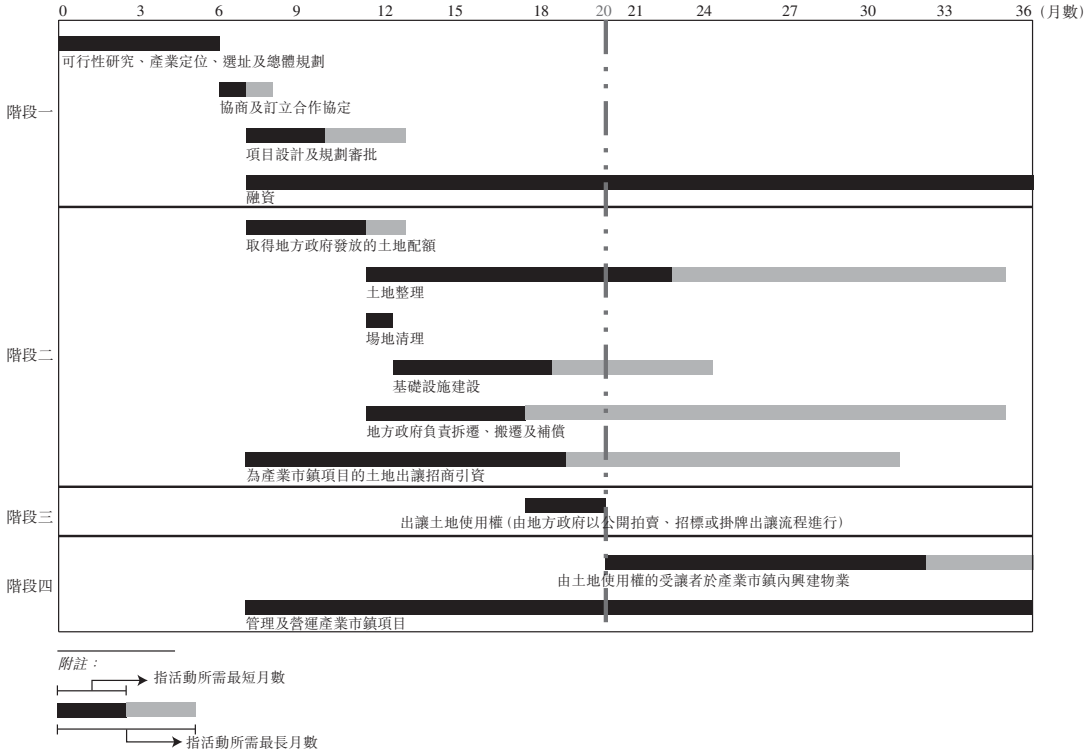
(4) 此活動的持續時間指估計於佔地面積為1,000,000平方米完成此活動所需的時間。所有活動(如適用)可為並發事件。

(5) 我們僅負責繳付地方政府負責拆遷、搬遷及補償流程所產生的費用，僅作補償原居民及商業單位用途。

(6) 我們來自產業市鎮項目的土地開發的費用收入於有關地方政府與有關土地買家簽立土地出讓合同時且在費用收入數目能夠可靠地計量時才予以確認為收益。

(7) 此活動的持續時間指某具潛力企業或我們(視乎情況而定)於產業市鎮項目購買土地及建造物業的估計時間。

就說明用途而言，下圖呈列我們的產業市鎮項目的開發流程。如下圖所示，由可行性研究至地方政府首次出讓土地使用權的過程一般不少於約20個月。



可行性研究、選址及總體規劃

我們對為項目挑選合適地點極為重視，並視選址為產業市鎮成功的一個關鍵因素。我們的選址流程由戰略發展中心領導，並得到外部顧問及其他部門支持。根據產業市鎮項目所處的不同開發階段，該階段的工作內容會有所不同。

於此階段，我們在仔細研究中國的城鎮化趨勢、中國的監管及經濟環境以及於中國地區開發規劃的新變化後，根據我們的戰略定位設立業務開發規劃。我們考慮中國不同地區的發展趨勢，以建立我們對計劃擴充的地區、計劃開發的項目數量，以及項目的主題的初步概念。我們亦積極搜集由不同產業顧問公司、地方政府及競爭對手發布的產業資料、政策及新聞公告，以便利我們的分析及評估。我們始與各地方政府官員展開磋商，以便更加瞭解我們的項目能夠如何補足其需要。

廊坊市位處北京市(中國的首都)及天津市(中國四個直轄市之一)中間，為京津冀地區的重點開發城市，我們目前於該處擁有三個項目。廊坊市與北京及天津分別相距50公里及80公里，交通網絡發達。我們目前於滁州市擁有一個項目。該市距離南京市(江蘇省的省會)50公里。

我們在評估地點是否適合進行產業市鎮開發時考慮的因素包括但不限於：

- 可能於該區開發的具潛力產業以及我們可供利用的資源能否支持該開發規劃；
- 與大城市的距離和配套交通基礎設施；
- 地方政府的開發目標；
- 該地的經濟環境及城鎮化率；
- 我們取得進行產業市鎮開發所需所有權利的能力；
- 涉及的風險；及
- 預計開發成本，時間以及預計投資回報。

於考慮該等因素後，我們會制定總體規劃並可能諮詢外聘專業人士。此階段的總體規劃僅勾劃潛在產業市鎮的一般狀況，如產業市鎮的整體概念和主題、住宅、商業及產業用地的大概劃分以及大概的地積比率。總體規劃會因應有關地方政府與我們的進一步討論而不時予以修訂。

根據需要，我們亦會於此階段進行財務分析，以評估開發項目時可供選擇的融資途徑以及投資於項目的預期回報。我們的目標為開發一些回報可觀的投資項目。

合作協定

在找到符合我們要求的合適地點後，我們將按需要向項目所在地的主管政府機關遞交建議書。建議書說明我們對於可開發產業市鎮的類型的願景和預期會為區域帶來的好處。這是一個互動過程，過程中我們會考慮地方政府的需要和目標。

我們與有關地方政府保持緊密的聯繫並藉此明白且考慮有關地方政府的特定需要及指標。我們與地方政府當局將協商有關報酬的一般條款。政府當局與我們一經達成合作協定的條款，我們將訂立有法律約束力的合作協定，列明(其中包括)地方政府與我們各自的權利和責任以及費用安排。於最後實際可行日期，我們就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地訂立合作協定、就廣陽科技園訂立合作協定，以及就滁州示範園區訂立戰略投資協定，上述協定均具法律約束力。有關與地方政府的該等協定的詳情，見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」、「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河商務休閒度假基地－概覽」、「－我們的產業市鎮項目－廣陽科技園－廣陽協議的主要條款」及「－我們的產業市鎮項目－滁州示範園區－策略性投資協定的主要條款」。

產業定位、項目設計及規劃審批

在與地方政府訂立合作協定後，我們將與顧問公司及向我們提供策略及技術建議服務的城市規劃專家合作，將我們的規劃概念制定成一個詳細及深入的項目設計規劃。我們的項目設計主要包括下列各方面：

- *產業定位*。我們的每一個項目均突出產業主題。我們透過審閱經濟發展趨勢及周邊地區的需求及資源，並以未被周邊地區工業園區採納的主題為重點，策略性地為我們的產業市鎮項目選定主題及甄選目標產業的業界翹楚，以使我們可從競爭對手提供的現有項目中，突出我們的產業市鎮項目。我們亦透過與行業專家、商會及其他消息來源保持緊密關係，密切研究政府政策變動及行業趨勢。

- *項目設計*。我們與國際知名城市規劃公司合作以落實項目設計。例如，就我們的龍河高新區而言，我們聘用數家知名的規劃及園景建築公司及顧問公司(包括裕廊國際工程(蘇州)有限公司、北京清華同衡規劃設計研究院有限公司及中國城市規劃設計研究院)以進行規劃及園景設計工作。該等城市規劃公司提供的專業服務包括道路網路規劃優化人流及車流的詳細研究、綠化設計及公共空間、基於人口密度而設計的醫院、學校、體育設施及其他公共設施，以及根據地方政府的要求釐定建築物的

高度、密度及地積比率。我們亦基於我們所選擇的主題度身訂造我們的產業市鎮項目，以達致產業聚集，並於我們的產業市鎮項目，為居民提供產城一體的工作及生活社區。我們認為此有助確保滿足我們的目標企業對位置、商業空間、產業專用設備、及公共設施的需求。例如，我們的產業市鎮項目的部分企業經營勞動密集型的業務，故我們策略性地於鄰近該等企業的地點設立若干住宅物業以滿足其住宅的需求。

- *項目審批*。項目設計規劃一經落實，將會送呈相關地方政府審批。該設計規劃可於與行業專家及地方政府討論後多次修訂，以滿足地方政府及居民企業包含提升地方產業結構等在內的特定需求，藉此促進就業以及長遠經濟增長。

融資

我們是一個需要高資本開支的資本密集型行業營運企業。於開展新項目前，我們一般會進行可行性研究，當中包括現金流量分析。在總體規劃獲通過後，負責項目的附屬公司將編製一份整體現金流量預測。實際現金流量按季與預測比較，以確保嚴格控制現金流量。我們的內部監控部門監察此過程且在需要時提供糾正措施的建議。

於2014年3月31日，我們就產業市鎮項目開發的已訂約但未撥備資金承擔為約人民幣59.1百萬元，且該等承擔預計按產業市鎮項目的進度償清。我們主要透過內部現金流量及銀行借款為我們的承擔提供資金。我們亦擬用[**編纂**]所得款項的大部分為我們的預計未來資本開支提供資金。

取得土地配額

土地配額乃中國政府用以控制地區之土地出讓情況而採取之措施。中國地方土地部門須向更高級別的部門取得土地配額以支持彼等的土地出讓計劃。倘該土地並未獲分配土地配額，中國地方政府不能透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓有關土地使用權。就我們的產業市鎮開發業務而言，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為(即我們之土地整理程序)，土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於徵地完成後兩年內未能供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少。有關詳情見「－項目概覽－產業市鎮項目」。根據龍河協議，安次政府須盡其最大努力確保我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的土地配額充足。因此，就如我們等產業市鎮開發商而言，我們認為，保留我們的產業市鎮項目內已取得土地配額的大塊土地，以減少地方政府取得土地配額之不確定因素及延遲風險，而相關情況可能繼而令我們所開發的土地

延遲出讓，有關做法對我們的成功至關重要，亦在商業上屬可行。有關保留已取得土地配額的大塊土地的商業理由的詳情，見「－我們的產業市鎮開發業務的可持續性」。

為確保所有我們開發的土地能夠合資格出讓，我們於開展某一地塊的土地整理及基礎設施建設前，一般要求有關地方政府(與我們訂立合作協定的一方)向更高級別機關取得土地配額。根據過往經驗，河北省廊坊市安次區政府一般會於每年接收兩次或三次土地配額。我們根據我們的土地開發規劃，決定何時要求有關地方政府取得土地配額，以及有關土地配額的價值。我們一般會預留一部分已取得土地配額的土地，以於其後兩到三年用作開發規劃。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，已取得土地配額的土地分別為2,381,628平方米、2,321,031平方米、2,066,872平方米及1,965,540平方米。有關詳情，見「－項目概覽－產業市鎮項目」。

土地整理及基礎設施建設

場地清理及基礎設施建設

由於我們未有負責進行場地清理及基礎設施建設的建築工人團隊，我們主要聘用獨立第三方承包商不時就場地清理及基礎設施建設提供各類服務(包括清理及平整土地、基礎設施建設(如道路、自來水、雨水、廢水、電力、燃氣、熱力、通訊設施及電視電纜、植樹及進行其他園景工作))。於完成該等準備工作後，地方政府可出讓相關地段的土地使用權。

- *挑選第三方承包商*。截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月，我們聘請廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)及廊坊市環美園林工程有限公司(兩者於2013年12月前曾為關連方)以及另外兩名獨立第三方承包商負責我們產業市鎮項目的土地整理及基礎設施建設，而我們與該等承包商已有三年以上的業務關係。有關承包商公司專門從事場地清理及基礎設施建設的工作。我們一般會與第三方承包商直接聯絡及會面，從而作出挑選，並要求潛在候選人提供建議書連同費用報價。我們已與前關連方承包商及獨立第三方承包商訂立類似的合同安排。我們的董事確認，我們與承包商(我們的前關連方)的交易乃按一般商業條款進行。

- *建築合約條款*。我們與承包商所簽訂合同的主要條款包括工作範圍、施工時間表、費用及付款條款。此外，建築合約一般載有對品質及如期竣工的保證，並一般訂明按興建進度付款。向承包商支付的款項主要按勞工及材料成本及興建進度釐定，並可按建築合同所載予以調整。我們一般根據進度按月付款，於工程完成時支付款項總額的95%，並保留餘下

的5%用作支付於兩年內因任何施工缺陷而導致的任何或然開支。我們要求建築的品質達致適用法律及法規以及我們本身的規格。倘有施工延誤或違反保證，我們可對承包商索取罰款或其他補救措施。我們一般有合約權利，可於(i)雙方協議；(ii)未經我們事先同意的情況下轉讓或分包建築工程；(iii)嚴重違反合約導致不能按時履約，或(iv)發生不可抗力事件後經事先書面通知而終止建築合約。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的產業市鎮項目並無遇到重大延誤或未能符合我們計劃中的規格、時限或預算的情況，我們與我們任何承包商亦無遇到任何重大爭議。

- *採購*。用於我們的場地清理及基礎設施建設的建築材料(如混凝土、瀝青及管道)一般由我們的承包商採購。我們一般與承包商協定，就特定工作範圍向承包商付固定費用。倘建設材料的市價出現大幅波動，我們一般會根據主要建設材料當時的市價與他們重新協商及調整有關付款。於往績記錄期間，我們並無參與任何就場地清理及基礎設施建設所需的建築材料的價格變動的對沖活動。於往績記錄期間，我們的經營業績並無於任何重大方面受到用於開發產業市鎮項目的主要建築材料的價格變動的負面影響。

- *質量控制及安全*。我們根據適用的中國法律及法規已採取一系列的質量控制及安全措施，包括挑選承包商以及由我們內部團隊與第三方的專業人士採購及檢查，從而監控由承包商進行的場地清理及基礎設施建設。於最後實際可行日期，我們產業市鎮開發的品質監控團隊有60名僱員，多數具備兩年或以上的品質監控經驗。於挑選承包商時，我們將考慮候選人的往績記錄、過往經驗、工作品質、建議交付時間表、財務狀況及興建的預計成本。我們亦規定承包商採購符合相關國家標準的材料，以及各等材料的樣板須於使用前作現場測試。在場地清理及基礎設施建設的過程中，我們規定承包商嚴格執行工程規劃以及安全程序，及按專項基準檢查工程進度、施工質量及安全措施。倘我們識別任何潛在的質量或安全問題，會要求承包商立即停止建設工程，直至有關問題得到我們滿意的解決辦法。倘場地清理及基礎設施建設工程竣工，我們會聘請第三方項目檢察公司，檢驗有關建造工程的質量。地方政府隨後會擁有該土地的土地使用權，並透過公開拍賣、招標及掛牌出讓，以顯示我們開發的土地已獲地方政府批核。我們無需提供任何就土地狀況質量的特定保修服務。於往績記錄期間，我們並無自地方政府收到任何有關場地清理或基礎設施建設的投訴，而在將有關竣工土地交付予地方政府作出讓後，亦無自地方政府收到任何須重新進行場地清理及基礎設施建設的要求。

業　務

土地整理

土地整理指拆遷、搬遷及補償流程，視乎土地(規劃作開發)的狀況，可能於開發產業市鎮項目中進行。倘開發任何產業市鎮項目須拆遷現有物業，搬遷及補償原居民及商業單位，我們會與有關地方政府訂立框架協議。於2008年1月，我們與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立拆遷框架協議，據此，廊坊龍河高新技術產業區管理委員會負責執行拆遷、搬遷及補償流程，而我們只是負責就有關流程向地方政府支付款項，該等款項僅能作補償原居民及商業單位之用。框架協議亦訂明有關地塊的拆遷及搬遷過程須待地方政府接到我們的通知後，方可開始。而有關過程一般須於接獲我方通知後由地方政府於四個月內完成。根據該框架協議，我們就拆遷及搬遷流程支付予地方政府的款項須存放於指定賬戶以及僅能作補償原居民及商業單位之用。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及原居民及商業單位的安置工作。

拆遷及搬遷的費用及開支是按國家及地方級的適用法律、法規及政策釐定，並主要包括土地補償費、新增建設用地有償使用費及耕地開墾費以補償原居民及商業單位之用。該等費用及開支於不同城市可能因適用於該城市的不同國家標準，以及地方政府不時規定的要求而有所不同。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，拆遷及搬遷成本分別為人民幣141.1百萬元、人民幣51.4百萬元、人民幣161.1百萬元、人民幣64.8百萬元及人民幣18.1百萬元，分別佔同期總銷售及服務成本的24.5%、15.3%、40.8%、76.5%及17.5%。有關產業市鎮項目開發的拆遷、搬遷及補償流程的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－在我們產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致我們的發展項目延期及╱或增加我們的經營成本，且我們無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，我們或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本」。

由於拆遷、搬遷及補償流程由地方政府執行，而我們只是負責就有關流程支付款項，該等款項僅能作補償原居民及商業單位之用。我們的法律顧問競天公誠律師事務所認為，有關行動已遵守適用中國法律及法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的現有項目不曾於拆遷及搬遷流程中遇到任何重大延誤，我們亦未獲悉相關地方政府機關與受我們開發的產業市鎮項目的拆遷及搬遷影響的地方居民及企業之間有任何重大衝突或爭議。於往績記錄期間，我們就拆遷、搬遷及補償流程中所產生成本的收益或虧損為零。

我們的產業市鎮項目的招商引資

我們的銷售及市場行銷團隊根據產業市鎮定位甄選有意向於我們的項目內建立其業務的潛在企業。我們繼續與特選企業接洽並吸引彼等通過公開拍賣、招標、掛牌出讓流程從地方政府取得我們的產業市鎮項目內的土地使用權，直至所有該等土地使用權出讓完成為止。我們根據產業定位，積極爭取具有規模的大型市場領導者於我們的產業市鎮內建立業務，構建產業聚集。下文載列我們就產業市鎮項目進行的招商引資活動的主要範疇。

- *進行大量市場分析*。我們進行大量市場分析以甄選我們目標產業的龍頭企業以及建立有意於產業市鎮項目建立業務的具潛力企業的數據庫(考慮該等企業的市場地位、整體聲譽及年度營業額)。我們亦致力吸引配合我們產業定位、與地方經濟增長互補，並可提升地方產業結構的龍頭企業。為達致該等目的，我們仔細研究來自國家及地方政府、商會、行業刊物、調研公司及其他資料來源關於特選產業的產業分析、統計、趨勢及預測，並設立該等特選產業的潛在客戶的資料庫。大量市場分析不僅能讓我們甄選領先市場參與者，亦能給予我們扎實的知識以進一步瞭解目標企業的具體業務需要，並使我們能向地方政府展示於我們的產業市鎮項目內擁有該等目標企業的潛在益處。

- *應對目標企業的具體業務需要*。我們積極追踪及分析目標產業的龍頭企業對位置、商業空間及營運環境的需求(包括勞工成本、原材料的供應及目標市場)，並向其提供具競爭力的條款，以吸引其於我們的產業市鎮項目內設立業務。雖然我們相信該等領先市場參與者是基於綜合因素(如潛在產業聚集、投資回報、地方經營環境、交通網絡及我們提供的售後服務)而選擇我們的產業市鎮項目，我們一般於仔細研究個別企業的具體業務需要後才向其推廣我們的產業市鎮項目。例如，於我們接觸龍河高新區內的若干物流公司時，我們特意指出廊坊市為中國北部鐵路及公路的交通樞紐，是物流公司成功的關鍵。

- *利用產業聚集帶來新業務*。我們一般首先取得一至兩家特選產業的龍頭企業於我們的產業市鎮設立業務，然後利用潛在產業聚集帶來新業務。龍頭企業的存在進一步吸引於相同或相似產業的其他公司、其供應商及相關產業價值鏈的服務提供者搬遷至我們的產業市鎮項目內。例如，在富智康精密電子(廊坊)有限公司於2006年在我們的龍河高新區建立業務後，於最後實際可行日期，已帶動另外八間資訊科技產業的企業於我們

的龍河高新區設立其總部或設施。由於彼此相鄰，於我們產業市鎮項目的企業或公司彼此間可增加互動及知識交流，從中得益，加上於我們產業市鎮項目的產業專用設備、人才、專業知識及專家的高度集中，令生產力提高及業務創新。於我們產業市鎮項目的生產及商業活動可進一步對地方經濟增長作出貢獻、支持就業並推動同一產業的本地創立公司的發展。

- *利用現有客戶帶來重複業務*。我們產業市鎮項目的領先市場參與者一般於全中國經營大規模業務，並可能不時於中國其他地區需要商業空間。透過利用我們與該等企業建立的業務關係，我們致力透過定期溝通緊密追踪其需要，並推廣我們於中國其他地區的項目。我們亦利用我們的產業市鎮項目的現有企業的推薦，甄選可能對於我們的產業市鎮項目設立業務感興趣的潛在企業。此外，於最後實際可行日期，我們與若干公司訂立策略性合作協議，包括中國建築第二工程局有限公司。根據此策略性合作協議，我們同意協助該等公司於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園、滁州示範園區以及預計將來開發的閤良項目物色合適的地塊，以於我們的產業市鎮項目開發物業或構建業務。倘該等公司決定取得產業市鎮項目地塊的土地使用權，彼等將根據有關法律及法規，自地方政府收購有關土地使用權，而我們或會進一步就個別地塊的開發事宜與該等公司訂立合作協議，須根據該等公司與我們的雙方協定。

- *於我們的整個市場行銷過程中與地方政府合作*。我們相信與地方政府緊密合作對開發我們的產業市鎮項目至關重要。我們亦為地方政府及該等有潛力的企業安排會面，以確保地方政府充分認識到潛在得益及若干重點企業可能為當地經濟帶來的貢獻。我們致力透過該等更新及會面，向地方政府提供足夠資訊，協助釐定其可能向我們的目標企業提供的任何優惠政策或税務優惠的規模及程度。

- *高效招商團隊及高級管理層的全力支持*。我們擁有一支高效招商團隊(於最後實際可行日期，由90名僱員組成)以推廣我們的產業市鎮項目。我們的招商團隊由我們的主席王建軍先生領導。我們根據招商團隊的表現向其提供具競爭力的薪酬待遇。為確保我們的高級管理層及成員對目標產業及市場領導者有必要的知識及網路，我們鼓勵其完成中國頂尖院校的碩士課程。

- *其他招商引資活動：*我們的其他招商引資活動包括於報章及互聯網刊登廣告以提升我們的產業市鎮項目的認知度，以及實地推廣活動(透過邀請目標企業到訪土地及周邊地區)。我們亦於北京、香港、深圳、廊坊及滁州設立招商辦公室以推廣我們的產業市鎮項目。

由地方政府出讓土地使用權

一旦地塊準備完畢且我們的目標企業準備好受讓相關土地使用權，地方政府將把相關土地使用權公開拍賣、招標或掛牌出讓，以及於相關土地使用權出讓後的期間向我們支付協定費用，而出讓所得由地方政府收取。就龍河高新區而言，除於2013年12月31日因一名買家延遲支付龍河高新區的待售土地開發項目的土地出讓金而產生的應收款項人民幣201.1百萬元(於2014年3月31日減少至人民幣164.9百萬元)外，我們一般於緊隨地方政府完成出讓個別地塊的土地使用權後三個月內，自地方政府收到費用。我們已於2014年7月悉數收到該應收款項的未償還結餘人民幣164.9百萬元。我們亦不時透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程購買或與第三方聯系購買我們相信具有重大增長潛力的精選土地的土地使用權，於該等土地開發住宅及商業物業。該等住宅及商業物業使我們能進一步補充及拓展我們的收益來源，從而產生經常性的現金流量。有關於我們的產業市鎮項目內開發商業及住宅物業的詳情，見「－我們的住宅、商業及產業項目－龍河高新區的住宅、商業及產業物業」。

產業市鎮項目的管理及營運

企業一經於產業市鎮項目建立其業務，我們將與地方政府(尤其是由地方政府成立的產業市鎮項目管理委員會)合作，持續管理及營運我們的產業市鎮項目，並向該等企業按個別基準提供或供應各樣售後服務。我們目前於龍河高新區提供該等售後服務。有關詳情，見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－管理及營運服務」。

有關產業市鎮開發的風險管理

如我們的商業模式顯示，我們部分的收益來自地方政府向我們支付的費用(參照我們的產業市鎮項目內土地使用權的出讓所得款項及我們的產業市鎮項目內的企業居民繳交的稅項計算)。然而，我們通常並不擁有我們的產業市鎮項目的土地使用權，亦不能控制我們的產業市鎮項目出讓土地使用權的價格，或我們的產業市鎮項目內企業應付的稅項。有關產業市鎮開發的風險，見「風險因素」。為降低該等風險，我們採取以下風險管理措施。

與地方政府的關係

鑑於產業市鎮開發業務的性質，我們認為與有關地方政府合作尤其重要，且我們的未來發展及盈利能力將取決於與有關地方政府的合作關係。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們於產業市鎮項目開發的費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元，佔同期總收益的

57.7%、19.9%、84.5%、99.2%及55.7%，均與廊坊市安次區的龍河高新區的開發有關。安次區政府為主管機關，管理河北省廊坊市安次區的行政事務，因此龍河高新區屬安次區政府的管轄範圍。

我們面對與地方政府訂立合作協定的風險。有關詳情，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。」然而，我們認為，繼續與有關地方政府合作在商業上可行且符合我們的最佳利益，而該等風險由於若干因素而得以降低。

- *長期合作協定*。我們與有關地方政府訂立長期合作協定。就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的開發而言，龍河協議為期50年。就廣陽科技園的開發而言，廣陽協議為期15年。滁州協議則並無訂明具體期限。該等協議確保我們與有關地方政府維持長期合作關係，並提供穩定的收入來源。此外，我們獲授權獨家開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地。有關合作減少競爭且我們更能準確預測收入，從而我們可管理現金流量且降低與融資有關的風險。

- *多重收入來源*。除產業市鎮項目的開發外，我們亦從事物業開發及銷售，以及向個人與公司客戶出租物業的業務。該等業務有助我們把握來自產業市鎮開發業務的協同效應，且建立額外收益來源及現金流量，以支持我們的營運及增長所需。

- *於其他地區開發產業市鎮項目*。成功開發龍河高新區後，我們獲河北省廊坊市廣陽區以及安徽省滁州市的地方政府邀請，分別開發廣陽科技園及開展滁州示範園區的招商引資活動。我們擬投入更多的時間及資源，於中國其他地區物色市場行銷機遇。我們亦正密切研究「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城鎮地區。上述佈局由中國中央政府提議，我們有意抓緊擴展至該等具潛力地區(專注京津冀地區)的機會。有關詳情，見「－策略－扎根京津冀地區，於其他選定的中國地區尋求更多市場機遇」。

我們的產業市鎮開發業務的可持續性

我們現有及未來業務重心為產業市鎮開發。自我們於2005年開始開發龍河高新區起，我們已於該業務分部取得重大增長。憑藉我們對中國城市化趨勢的深層了解、於過去十年來獲得的專業知識及市場聲譽以及我們提供的廣泛服務，我們相信我們具備於產業市鎮開發取得進一步發展的優勢。特別是，我們相信，主要基於以下因素我們的產業市鎮開發業務屬可持續性，此外我們的競爭優勢載於「－競爭優勢」。

- *已取得並保留可觀的土地配額*。中國地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓有關土地使用權前，須取得土地配額。有關土地配額須由相關地方政府向更高級別的政府機關取得。根據龍河協議，安次政府須盡其最大努力確保我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的土地配額充足。有關土地配額的詳情，亦參閱「－產業市鎮項目的開發流程－取得土地配額」。

  我們認為，保留我們的產業市鎮項目內已取得土地配額的大塊土地，以減輕因自地方政府取得土地配額的不確定因素及延遲風險(繼而可能令我們開發的土地延遲出讓，對我們的成功至關重要，亦在商業上屬可行。尤其是，我們已考慮下列各項：(i)若干產業領導者(我們開發龍河高新區的潛在客戶)通常需要大量土地，當一旦出現有關商機，為吸引該等產業領導者於龍河高新區建立業務及及加速土地出讓及購買過程，具備充足的已取得土地配額的土地儲備對我們能否及時把握商機至關重要；(ii)隨著京津冀地區的規劃整合及預期於2018年前完成興建北京首都第二機場，市場對廊坊市的土地需求日後將進一步增加；而龍河高新區擁有相對較多的已取得土地配額的土地數量，與廊坊其他的工業園區競爭者相比，龍河高新區已處於較有利位置，以吸引潛在客戶，進而提升我們業務的可持續性；及(iii)由於地方政府取得土地配額需時且取得土地配額的土地於可供出讓前需進一步開發，擁有足夠取得土地配額的土地將令我們更靈活地管理龍河高新區的開發流程。因此，我們通常與地方政府合作，保留已取得土地配額的土地，以支援我們隨後兩至三年內的開發規劃。

  於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，已取得土地配額的龍河高新區土地分別為2,381,628平方米、2,321,031平方米、2,066,872平方米及1,965,540平方米。於考慮可供我們支援有關開發規劃資金、現行土地價格及預期市場需求後，龍河高新區內已取得土地配額的土地中，我們根據我們的開發規劃挑選部份有關土地以進行土地整理及基礎設施建設。我們投放大量市場行銷資源，以推動出讓我們已完成土地整理及基礎設施建設的有關土地。於有關出讓後，我們與地方政府密切合作，按我們的開發規劃取得新土地配額以供補充保留已取得土地配額的土地儲備，以支援我們隨後兩至三年內的開發規劃及管理該等土地配額。

我們相信我們的策略(i)與地方政府合作，於我們的產業市鎮項目中維持土地配額的最佳水平，(ii)主要透過土地整理及基礎設施建設僅將部份已獲得土地配額的土地轉換為適合出讓的土地及(iii)將市場行銷力度專注於推動出讓已轉換土地，此舉將令我們不斷取得可持續增長及避免我們開發的土地出現任何重大囤積。

- *大面積產業市鎮項目及長期合作協定。*儘管我們於最後實際可行日期僅擁有四個產業市鎮項目，均有相對較大的規劃佔地面積可供開發。龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園及滁州示範園區的總體規劃佔地面積達67.5百萬平方米。基於我們當前估計，出讓龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、廣陽科技園及滁州示範園區的土地使用權預期將分別於2024年、2035年、2026年及2017年完成。此外，我們通常就開發產業市鎮項目訂立長期合作協定，以確保可持續的開發流程。例如，就龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的開發而言，龍河協議為期50年。就廣陽科技園的開發而言，廣陽協議為期15年。

- *良好的市場行銷能力。*我們擁有良好的市場行銷能力以支援可持續增長，並已與許多優秀企業客戶建立業務關係，於複製我們當前的商業模式至其他產業市鎮時，該等企業起關鍵作用。有關詳情，請參閱「－競爭優勢－我們有能力引進不同業務及吸引對產業市鎮的投資，且已與許多優秀企業客戶建立戰略性合作關係」。此外，由於就向我們開發的產業市鎮出讓土地使用權的市場行銷活動由我們制定及推行，我們可就兩個相鄰項目的土地出讓調整市場行銷活動，以減少土地價格壓力。

取得土地配額的土地與可供出讓土地之管理

根據適用的中國法律，倘取得土地配額後兩年內仍未開始徵地行為(即我們之土地整理程序)，土地配額可能自動失效。此外，倘取得土地配額的相關土地於地徵地完成後兩年內未能提供給地方政府出讓，地方政府來年的土地配額可能將會相應地減少。根據該等要求，我們已採用若干的內部監控措施，以確保我們全面遵守相關的中國法律。

- 我們已成立一個團隊，由執行董事王亞剛領導，並由我們的土地整理部門的成員組成，以密切監察取得土地配額土地及可供出讓土地數量的變動。團隊與我們的土地整理部、規劃及設計部、市場行銷部及財務部合作，按相關的中國法律就取得土地配額之土地及可供出讓之土地制定開發規劃。團隊亦負責監管該計劃的執行。此外，團隊將定期領導就取得土地配額土地及可供出讓土地的政策的內部檢討，以確保我們的政策根據市場現況、適用中國法律的變更及我們的開發規劃而調整。

- 我們已就取得土地配額之土地及可供出讓之土地建立資料庫。我們將進一步改善資料庫，以載入我們土地儲備的詳情以及取得土地配額之土地及可供出讓之土地的詳情，如有關土地的用途、位置及面積、土地的狀況及授出時間以及我們就相關土地的開發規劃。有關資料庫的資料將定期更新。我們亦會於資料庫內建立通知系統，確保倘我們的開發規劃需採取若干行動時，我們相關的部門亦能收到通知。

- 我們將每半年就取得土地配額之土地及可供出讓之土地進行授出時間分析，以及識別授出時間高於一年的土地。確認該等高授出時間的土地後，我們將根據適用的中國法律採取行動，以確保相關的土地配額不會失效，並就出讓該等地塊(視情況而定)與地方政府密切溝通。

- 我們不時協調內部與外聘的法律顧問，以確保我們的管理層緊貼中國法律就土地配額及可供出讓土地所作出之有關改動。若適用的中國法律有所變動，我們將安排法律顧問為我們的管理人員及相關僱員提供培訓。

出讓土地使用權的時間

根據我們與地方政府訂立的合作協定，我們一般會按出讓產業市鎮項目的土地使用權的時間表編製規劃，而地方政府則負責於該計劃獲批准後執行該規劃。故此，我們相信我們對產業市鎮項目出讓土地使用權的時間安排有若干影響力。倘地方政府因任何原因於任何年度未能出讓我們預期數量的土地使用權，我們的現金流量可能受到不利影響。惟可使用其他融資方式補足任何資金缺口。

手持現金

手持現金一般由有關地方政府出讓我們開發的土地及透過其他集資活動產生及累計。我們於2014年3月31日及2014年6月30日的現金及現金等值物結餘分別為人民幣266.6百萬元及人民幣696.6百萬元。

自開發住宅、商業及產業物業所收取的現金

於往績記錄期間，我們就開發住宅、商業及產業物業購買地塊，以供出售或出租，其為我們提供了一個穩定的收益渠道。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們來自物業銷售及租賃的收益分別佔總收益的42.3%、80.1%、15.5%、0.8%及44.3%。於2014年5月31日，我們已收購土地2.0百萬平方米，其中32,000平方米的土地尚未獲授予土地使用權證。有

關詳情，見「－我們的住宅、商業及產業項目」一節。於2014年5月31日，我們的建築面積土地儲備為2.6百萬平方米。由於土地成本是固定的，而我們預料我們將可享有長期土地升值利益，我們目前預期該等土地儲備可滿足我們未來三至四年的發展需要，並可於相當一段時間內幫助維持我們的現金流量及盈利能力。

銀行借款

為盡量擴大我們的融資選擇，我們與若干中國的銀行建立銀行關係，包括國家開發銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、興業銀行、河北銀行、廊坊市城郊農村信用合作聯社及廊坊銀行。

於2014年3月31日，我們的資產負債比率為49.7%。我們相信，只要我們繼續從龍河高新區賺取收益及擴展我們於河北省廊坊市及安徽省滁州市的業務，我們可以增強我們的融資能力並取得額外銀行融資以支援我們的業務。此外，完成[**編纂**]後，我們相信我們會有更多渠道可透過地方財務市場及國際股本和債務資本市場集資。

就出讓土地使用權定價

由於我們開發的地塊土地使用權一般透過公開拍賣、招標或[**編纂**]出讓流程向公開市場出讓，我們相信潛在投標者之間的競爭會產生反映該土地使用權實際市價的成交價。

我們一般會先整理作產業用途的土地，並致力吸引業界大型及知名的公司，去取得特定作產業用途的土地，有關用地的出讓價格較之居住或商業用地為低但較穩定。我們採取此方針，主要由於業界具規模的公司一旦於我們的產業市鎮項目建立業務，周邊地區的人口密度隨即會迅速上升並造成對住宅及商業物業及設施的大量需求，繼而令產業市鎮項目內指定作住宅及商業物業的用地升值。

此外，儘管我們無法控制某土地的出讓，我們負責吸引及鎮定該土地的潛在買家。因此，我們會不時調度市場行銷進展，以確保不但取得穩定的現金流量，更可實現最大回報。儘管龍河高新區的土地平均出讓價於往績記錄期間波動，但我們於2011年、2012年及2013年來自營運活動的淨現金持續增加，分別為人民幣47.5百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣414.6百萬元，而截至2014年3月31日止三個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元。

產業市鎮項目內的居民企業支付的稅項

就若干項目而言，我們從地方政府收取的部分收益乃按產業市鎮項目內的企業居民(我們並無控制權)支付的稅項款額計算。於往績記錄期間，我們並無確認任何參照產業市鎮項目的居民企業支付的部分稅款而計算的收益，主要由於龍河高新區仍處於早期開發階段，居民企業所支付的稅款不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的營運成本所致。隨著產業市鎮項目內的企業數目增加及彼等於該地區的稅項投入，我們預計日後的有關收益會將會增加。在設計我們的產業市鎮項目時，我們致力挑選具龐大增長潛力及符合產業市鎮項目主題的產業外，亦努力在策略上挑選具規模的行業重點企業及其他行業翹楚，該等企業具備穩健財務表現記錄，可在我們的產業市鎮項目建立業務。於往績記錄期間，我們已與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會合作，要求若干企業作出可退回按金。該等按金，使我們可於市場行銷過程中，確定經挑選的潛在客戶的財務能力，使我們可於投放大量資源以將龍河高新區的土地使用權推銷予有關潛在客戶前，減低市場行銷風險。不論有關企業最能否購得龍河高新區的土地使用權，該等按金均可退回。於最後實際可行日期，約50間企業已取得龍河高新區的土地以建立業務，包括多名市場領導者的附屬公司，如富智康精密電子(廊坊)有限公司、廊坊普洛斯倉儲有限公司、廊坊中建機械有限公司、東易日盛家俱有限公司、廊坊市紅星美凱龍房地產開發有限公司、廊坊市證合泰房地產開發有限公司、恒大廊坊房地產開發有限公司、北京首都開發股份有限公司及京漢置業集團股份有限公司。

由地方政府付款

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們現時與中國地方政府訂立的合作協議並無終止或根據合作協議將付予我們的費用作出下調的修訂。於2013年，一名龍河高新區土地使用權買家未於事先協定期限內向相關地方政府機關支付全數土地出讓金，而因此我們於2013年12月31日錄得因待售土地開發項目產生的應收款項人民幣201.1百萬元，於2014年3月31日，減少至人民幣164.9百萬元。根據買家與廊坊市國土資源局於2013年8月13日訂立的有關土地出讓合同，買家須分兩期支付人民幣364百萬元的土地出讓金。第一期金額人民幣182百萬元須於2013年9月12日前支付；第二期金額人民幣182百萬元則須於2013年11月12日前支付。合同內並無訂明有關付款期須受制於任何相關地塊須為某一特定狀況之條件。然而，誠如本公司中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，根據相關中國法律，倘相關土地使用權轉讓至買家，地塊將屬可供開發。

業　務

根據河北省廊坊市安次區政府於2014年6月發出的確認信，地塊的若干地下電線及光纖電纜的擁有人正準備移除有關電線，令土地買家延遲支付有關土地出讓金。由於地塊仍有待清理所佔用之建築物，未能準備作開發。根據有關確認信，(i)安次區政府已促請廊坊龍河高新技術產業區管理委員會與有關電線的擁有人協調移除該等電線；(ii)買家已同意於電線移除後悉數支付土地出讓金；及(iii)倘買家於電線移除後未能悉數支付土地出讓金，安次區政府將促請有關土地當局向買家收取逾期費用，並(倘適用)根據相關中國法律終止土地出讓合同。根據董事所悉及經查詢廊坊市地方政府，地方政府已積極就支付結欠的土地出讓金與買家磋商，且地塊的有關電線已經移除。於2014年第一季，我們從地方政府收到由買家支付的土地出讓金額外人民幣36.2百萬元及於2014年7月，我們已悉數收到地方政府的應收款項未償還結餘人民幣164.9百萬元。

地方政府並無保證我們開發的產業市鎮土地的土地使用權的買家支付任何土地出讓金，而彼等亦無特定被要求根據我們的合作協議採取行動向土地使用權的買家收取付款。根據龍河協議，倘有關土地買家未能向地方政府支付土地出讓金，我們無權向有關地方政府追索欠款。然而，根據龍河協議，只要有任何土地買家與有關地方政府訂立土地出讓合同並向其支付土地出讓金，有關地方政府須根據龍河協議的條款及條件向我們支付費用。

中國法律要求地方政府就收取土地出讓金採取若干措施。根據國土資源部於2010年3月8日發出的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，所有公開拍賣、招標或掛牌出讓流程的參與者須支付不少於最低土地出讓金20%的按金。一旦有關土地使用權透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓，買家須在十個營業日內與相關地方政府簽訂土地出讓合同，並於簽訂土地出讓合同日期起計一個月內支付土地出讓金50%。買家根據土地出讓合同的條款無論如何須於簽訂土地出讓合同日期起計的一年內支付土地出讓金的餘額。中國土地機關亦須建立數據庫，以記錄土地買家的信譽。倘買家未能於若干時間內訂立土地出讓合同，地方政府將沒收該買家所支付的強制按金。倘該買家未能根據土地出讓合同的條款支付全部土地出讓金，相關土地機關將就該違約事項發出公開通知並隨後更新記錄土地買家信譽的數據庫。如該土地買家其後未能根據土地出讓合同的條款支付全部土地出讓金，其可能不獲准於某段時間內參與地方公開拍賣、招標或掛牌出讓流程。根據國土資源部於2010年12月19日發出的《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》，中國的土地機關須密切審閱土地使用權投標者的信譽，並於審閱過程中查核土地買家信譽數據庫的記錄。根據此通知，倘任何土地使用權投標者或其控股股東在過去有任何就土地出讓合同的違規或違約事項，

有關投標者將不會獲准通過信譽測試。有關投標者或其控股股東在全面補救就土地出讓合同的違規或違約事項之前，不得參與任何地方公開拍賣、招標或掛牌出讓流程。根據國土資源部及其他機關於2008年6月1日發出的《違反土地管理規定行為處分辦法》，倘土地機關及相關官員未能根據相關中國法律就出讓土地使用權履行行政管理職能，彼等可能會受到不同處罰。

此外，中國的土地出讓合同一般規定，倘有任何延遲支付土地出讓金之情況，買家須支付延期費用及倘買方無法於特定時間內支付全部土地出讓金，買方所支付的按金則不可退回。根據有關土地出讓合同，有關地方政府亦可能要求未能於某段時間內支付土地出讓金的買家承擔有關地方政府所蒙受的損失；倘欠款延遲繳交超過60日且有關地方政府已就該筆土地出讓金付款發出最終通知，則有關地方政府會終止土地出讓合同。地方政府終止土地出讓合同後，我們可能將有關土地納入我們隨後的土地出讓計劃內，以供地方政府日後出讓。實際上，相關地方政府經考慮其於土地出讓金的經濟權益後，一般與土地使用權買家緊密溝通並尋求向該買家收取未清償土地出讓金，土地出讓金一般被視為中國地方政府的重要收入來源。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，就開發龍河項目的任何重要事宜而言，地方政府並無延遲支付款項以及地方政府並無延遲出讓土地使用權。有關上述延遲付款的詳情，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過出讓流程的公開拍賣、招標或掛牌出讓而受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動」。

業　務

我們的產業市鎮項目

廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」

概覽

我們的龍河高新區位於河北省廊坊市南部，分別距離北京及天津50公里及80公里。廊坊市為京津冀地區的重點開發城市。該高新區鄰近多元化交通樞紐，接通航空、鐵路、水路及高速公路網路，包括京滬高鐵、首都國際機場、北京首都第二機場(在建中)、天津濱海國際機場、天津港及多條鐵路及高速公路。

我們於2005年開始開發龍河高新區。龍河高新區的總體規劃佔地面積為28.0百萬平方米，並預期可容納280,000人口。由2005年8月至2014年3月31日止，地方政府已分別出讓龍河高新區內2.8百萬平方米及1.4百萬平方米的產業用地土地使用權和住宅及商業地塊的土地使用權，分別佔總可出讓產業用地的30.6%及和居住商業用地的13.8%。根據現時出讓龍河高新區土地使用權的速度及考慮可供出讓的土地使用權的總面積，龍河高新區的土地使用權預計會於2024年完成出讓。

以下為龍河高新區的大事紀要：

2005年8月	•	與地方政府訂立合作協定
2006年1月	•	展開招商引資活動
2006年3月	•	開始土地整理及居民搬遷
2006年12月	•	首次完成出讓產業用地
2008年5月	•	首間在產業地塊上完成建設生產設施的企業
2009年11月	•	首次完成出讓住宅／商業用地

獎項

龍河高新區近年獲頒多項獎項。詳情見「－獎項」。

產業主題

龍河高新區為一個多個主題的產業市鎮。近年，我們已打造資訊科技產業、先進設備製造業、現代服務業及住宅及商業物業開發業等多個產業主題。下表載列截至2014年3月31日按產業主題劃分的總佔地面積及企業數目。

	佔地面積	企業客戶數目
資訊科技	924,283	7
先進設備製造	1,188,242	25
現代服務	614,884	4
物業開發	1,416,997	11
其他(1)	86,097	1
未出讓(2)	15,263,297	–
非出讓(3)	8,506,200	–
總計	**28,000,000**	**48**(4)

附註：

(1) 指其他產業主題的企業數目，如熱力供應商。

(2) 指未出讓的可出讓土地。

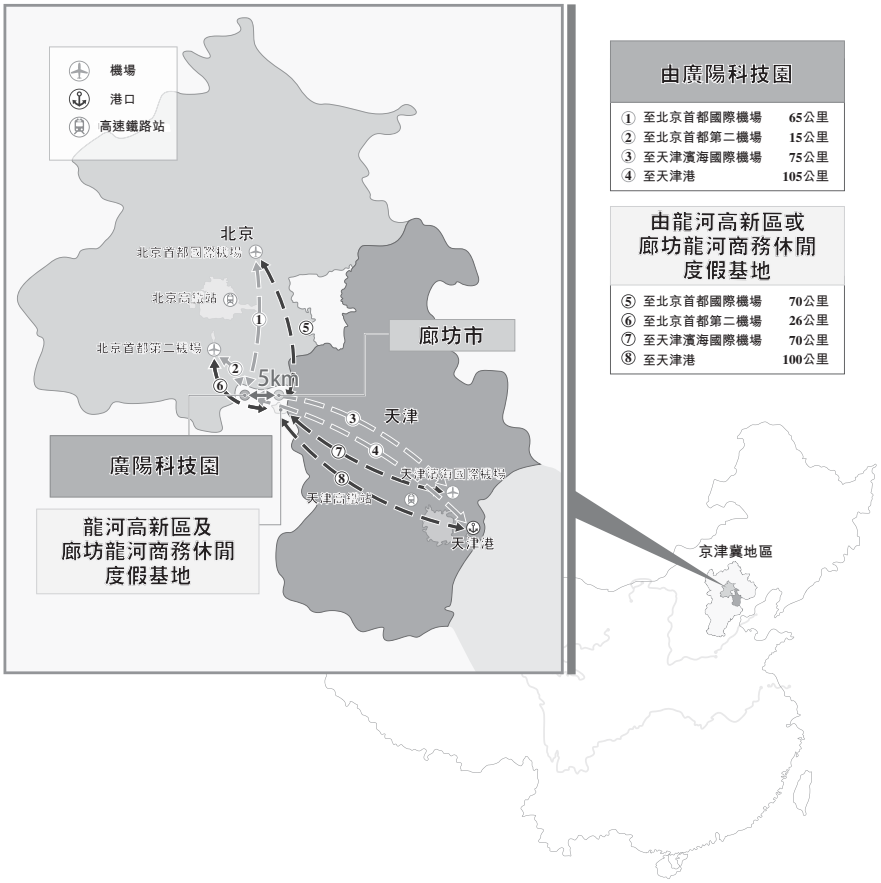
(3) 指作道路及綠化空間用途的土地。

(4) 48家企業中，其中四家為我們的附屬公司。一家企業進行兩次購買，故顯示為兩家企業以作識別。

業　務

位置

以下地圖說明龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地及廣陽科技園的地理位置。



龍河高新區位於河北省廊坊市中心南部，於中國北部擁有一個完善的交通網絡。

- *鐵路*。廊坊市地處中國五條主要鐵路網路的主要樞紐，其中包括京滬高鐵、京九鐵路、京山鐵路、大秦鐵路以及津保鐵路。龍河高新區位於廊坊市高速鐵路站1.8公里範圍內。透過緊密相連的鐵路網路，由廊坊市前往北京只需約20分鐘。

- *航空*。龍河高新區位於首都國際機場70公里範圍內，且與天津濱海國際機場相距70公里，該兩個機場均為中國主要機場。此外，於2012年12月，中國國務院批准於距離龍河高新區26公里範圍內興建北京首都第二機場，並預期於2018年竣工，成為中國北部主要的國際機場。該新機場竣工後，預期廊坊市將成為中國連接三大主要機場的少數城市之一，透過眾多內陸及國際航班連接中國所有主要城市以及國際上的主要國家。我們認為興建北京首都第二機場會吸引更多企業於龍河高新區建立業務以及進一步提升周邊地區的土地價值。

- *港口*。龍河高新區位於天津港100公里範圍內，天津港為中國北部最大港口，且於2012年其輸送量為全球第四大港口，處理來自全球180個城市及地區、超過500個港口的貿易。

- *公路*。龍河高新區位於京沈公路、京開公路、京哈公路、京福公路、京滬公路、京津公路以及津保公路的交匯點35公里範圍內。

- *當地交通*。自我們於2005年開始開發該項目起，我們已於2014年3月31日於龍河高新區興建了約43公里的區內道路。我們預期於2016年前為我們的龍河高新區新修建共21公里的區內道路。此外，我們亦與地方政府合作，於龍河高新區的附近地區創建一個區內綜合貨運及客運網。現時，超過七條公共交通路綫透過市內巴士連接龍河高新區以及廊坊市市中心。

龍河高新區的總體規劃

龍河高新區的土地主要為未開發土地。下表載列龍河高新區的總體規劃。

用地名稱	於2014年3月31日的進度	佔地面積	總佔地面積比率
		（平方米）	
住宅及商業用地	• 已出讓	1,416,997	5.0%
	• 規劃作未來出讓	8,871,303	31.7%
	小計	10,288,300	36.7%
產業區	• 已出讓	2,813,505	10.1%
	• 規劃作未來出讓	6,391,995	22.8%
	小計	9,205,500	32.9%
非出讓區	• 道路	4,431,300	15.8%
	• 綠化空間	4,074,900	14.6%
	小計	8,506,200	30.4%
總計		**28,000,000**	**100%**

目前，我們的龍河高新區的佈局圖如下：

廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款

於2005年8月5日，我們與河北省廊坊市安次區地方政府(「安次區政府」)就開發龍河項目訂立具法律約束力的龍河協議，而該等項目分別為龍河協議下第一及第二期的開發計劃。我們分別於2008年12月18日、2013年1月28日以及2013年12月5日進一步訂立三份具法律約束力的補充協議，以修訂及補充原有的廊坊龍河工業園區框架性合作協議書。安次區政府乃於河北省廊坊市安次區內管轄行政事宜的合資格機關，且龍河高新區的部分土地乃由安次區政府所管轄。我們自於2005年展開開發龍河高新區起，開始與安次區政府維持合作關係。龍河協議的主要條款載列如下：

- *一般條款*。安次區政府授權我們(i)獨家開發龍河項目以內的土地，包括土地整理以及基礎設施建設；及(ii)獨家向第三方促銷龍河項目內的土地，並向該等常駐於龍河項目內的企業提供綜合服務。該等許可權有效期為50年，由2005年8月開始。於該有效期期間，安次區政府不得自行或透過任何第三方(除我們外)開發龍河項目，且根據龍河協議授予的許可權亦不得在未經我們同意下進行修訂或撤回。

- *合作原則*。合作原則明確載於龍河協議。根據龍河協議，訂約雙方須運用彼等在中國及外國開發產業市鎮的經驗且按地方政府及企業之間的市場主導合作方式開發龍河項目。根據龍河協議，有關合作關係已自2005年8月5日訂立首份合作協議起建立及於其後的補充協議中再次確認。

- *土地面積及開發階段*。根據龍河協議，開發土地面積為約37.5百萬平方米，且該等開發必須分為兩個階段。第一階段覆蓋28.0百萬平方米的土地，該等土地專為開發資訊科技產業、設備製造、環保產業、物流產業、現代服務產業和其他產業以及住宅及商業物業。第二階段則覆蓋9.5百萬平方米的土地，專為開發度假屋及設施、商業總部及文化業務。

- *授權*。我們已獲授權：

  - 為土地整理(包括拆遷及搬遷費用及開支)以及土地整理的其他成本籌集以及提供資金；

  - 清理及平整土地，並搭建如道路、自來水、雨水、廢水、電力、燃氣、熱能、通訊設施以及電視電纜等基礎設施；

  - 提升市場對龍河項目的認知度，並向企業(尤其是從事資訊科技產業、先進設備製造產業、現代服務產業以及住宅及商業物業開發的企業)推銷於龍河項目內的土地，並於項目內建立其業務；

  - 就龍河項目選取的主題進行研究、與合資格第三方合作設計項目以及參與政府機關有關項目設計及規劃的會議，以取得相關批准；

  - 為常駐於龍河項目內的居民企業就進行商業登記、項目申請、項目環境評估以及許可證和執照申請提供諮詢服務；及

  - 與合資格服務提供者協調提供物業管理服務、清潔、園景美化以及基礎設施維修。

- *土地出讓*。我們負責策劃出讓龍河項目的土地使用權。一經批准，安次區政府將負責落實該計劃，並完成有關土地出讓。當完成土地出讓時，安次區政府必須根據龍河協議向我們支付費用。

- *安次區政府的權利*。安次區政府有權於龍河項目行使其行政權力，並於該等項目內成立行政機關。安次區政府亦有權將農地的土地使用權轉為用作開發用途的土地，並就開發龍河項目進行相關的拆遷及搬遷工作。

- *安次區政府的義務*。安次區政府須(i)遵守適用的國家及地方法律、法規及政策，並協助龍河項目的計劃取得批准；(ii)確保新工業、住宅及商業項目的開發必須以龍河項目作為優先考慮的基礎；(iii)盡力確保為龍河項目的發展取得足夠土地配額，並為目前的原居民及商業單位進行拆遷及搬遷工作；(iii)落實我們準備的有關出讓龍河項目涵蓋的土地使用權計劃，並根據有意於龍河項目內建立業務的企業的需要促進土地出讓；及(iv)就我們於開發項目的資金需要提供援助。

- *我們的權利*。我們擁有開發龍河項目的獨家權。我們亦有權(i)參與有關主要項目決策的政府諮詢；(ii)準備項目開發計劃及土地使用年度計劃；(iii)吸引企業於龍河項目內建立業務；(iv)準備土地開發計劃；及(v)根據龍河協議的條款及條件向安次區政府收取賠償。

- *我們的義務*。我們須做好招商引資，推動龍河項目所覆蓋的土地使用權出讓、加強項目內的基礎設施建設以及負擔開發龍河項目的費用。我們亦需確保土地(總面積為37.5百萬平方米)上的基礎設施狀況(如道路及其他設施)於2018年12月5日後大致改善。

- *來自土地開發的費用收入*。根據龍河協議，我們有權收取土地開發費用(該等費用以龍河項目土地使用權的出讓所得款項計算)作為我們龍河項目所有土地整理以及基礎設施建設的代價。於出讓各土地的土地使用權以及受讓方已支付該等地塊的土地出讓金後，我們必須及時向安次區政府收取以下投資和回報金額：

  — 出讓工業或物流或倉庫或基礎設施用地的100%所得款項淨額，另加已由我們支付的拆遷及搬遷，及土地整理的費用及開支補償；及

－ 出讓住宅、商業、旅遊、娛樂、文化或服務用地的80%所得款項淨額，另加已由我們支付的拆遷及搬遷，及土地整理的費用及開支補償，此公式僅適用於2005年8月5日至2019年12月31日期間，並視乎於2020年1月1日或之後期間所獲得的共識而定。

上文所述的出讓土地所得款項淨額即土地使用權的出讓所得款項，經扣減(i)按適用的中國法律及法規應付予更高級別的政府機關的稅項及費用；及(ii)我們已支付的土地整理開支。

龍河協議進一步規定自2020年1月1日起，出讓住宅、商業、旅遊、娛樂、文化及服務用地的5%所得款項淨額必須保管於由安次區政府及我們共同管理的托管帳戶，或由安次區政府及我們共同指定的人士保管且用於營運龍河項目。安次區政府及我們不得在未經另一方同意下使用保管於該托管帳戶的資金。

倘因應土地發展而應付予我們的金額不足以抵銷我們的成本，安次區政府不會承擔任何差額。

- *來自市場行銷及其他活動的收入*。根據龍河協議，作為由我們提供的龍河項目招商引資服務以及其他綜合服務的代價而每年向我們支付的費用乃按以下公式計算：

付款 = D x E– F，其中，

D即常駐於龍河項目內的企業於某一年度所繳付的稅款而經由安次區政府所保留的部份，經扣減龍河高新區的居民企業所獲授予的稅項優惠；

由2008年至2012年，E為60%；或由2013年至2017年，E為55%；或由2018年至2022年，E為50%；或由2023年至2027年，E為45%；或由2028年直至龍河協議有效期完結為止，E為40%；及

F即於某一年度龍河高新技術產業區管理委員會所產生的營運成本款項。我們負責廊坊龍河高新技術產業區管理委員會所產生的營運成本(不論我們是否於市場行銷及其他活動中錄得收益)。於往績記錄期間，有關營運成本主要包括管理委員會員工的薪酬、行政開支及龍河高新區的營運及保養成本。詳情見「財務資料－主要綜合損益及其他全面收入表項目的介紹－銷售及服務成本」。

倘上述向我們支付的金額不足以抵銷我們就龍河項目招商引資服務以及提供其他綜合服務的成本，安次區政府不會承擔任何差額。

- *違反合約及終止條文：*我們必須根據我們的年度投資計劃為龍河項目基礎設施建設。倘我們違反該等義務，安次區政府可能終止我們發展龍河項目的權利。龍河協議中任何一方不得在沒有理由的情況下終止龍河協議。

- *其他：*倘更高級別的政府機關更改有關土地使用權、稅項或任何其他事宜的政策，而該等更改可能會對龍河協議各方帶來重大影響，安次區政府及我們須重新磋商龍河協議，以訂立進一步協定。

與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議

我們與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會於2014年3月23日進一步訂立協議。根據該協議，廊坊龍河高新技術產業區管理委員會同意自2005年至2015年的十年期間，向於龍河高新區建立業務的企業提供補貼。我們將承擔有關補貼的成本且決定有關補貼金額及付款時間。實際上，於酌情釐定將支付予一間企業的款項時，我們一般就補助的實際付款時間表與地方政府討論並與該等企業協商。根據協議，每年補貼不得超過龍河高新區於該年所得的土地出讓金總額的35%。於釐定若干企業的補貼金額時，我們通常計及產業市鎮項目業務經營的增長潛力、產能、研發能力及其將對我們產業市鎮帶來的潛在集群影響。我們同意於收到廊坊龍河高新技術產業區管理委員會就開發龍河高新區所支付的服務費後，向廊坊龍河高新技術產業區管理委員會提供有關補貼。廊坊龍河高新技術產業區管理委員會須向我們支付的相關款項指我們來自龍河高新區開發的費用收入，於廊坊市安次區指定後透過廊坊龍河高新技術產業區管理委員會支付。於往績記錄期間，我們向已在龍河高新區建立業務的企業合共支付補助人民幣209.5百萬元。於2014年3月31日，我們於2015年底須支付的附屬公司未償還結餘為人民幣9.4百萬元。考慮到龍河高新區市場認知提升，我們擬於未來削減補助金額，並因此擬不再就該等補助作出任何撥備。

龍河高新區所產生的費用收入

於往績記錄期間，我們並無確認任何參照龍河高新區的居民企業支付的部分稅款而計算的收益，主要由於住龍河高新區仍處於早期開發階段，居民企業所支付的稅款不足以抵銷廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的營運成本所致。

下表載列於2011年、2012年及2013年龍河高新區產業土地開發的費用收入的節選資料。截至2014年3月31日止三個月，地方政府概無出讓龍河高新區的產業土地。

年份	企業客戶數目[1]	佔地面積	佔地面積每平方米平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入（集團內部對銷前）		集團內部對銷	我們的收益(集團內部對銷後)
						土地出讓金百分比		
		平方米	人民幣	人民幣千元	人民幣千元[3]		人民幣千元	人民幣千元
2011年.....	12[2]	854,259	334	285,370	145,994	51.2%	(37,454)	108,540
2012年.....	9[2]	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	82,725
2013年.....	7[2]	172,137	364	62,700	51,550	82.2%	(19,596)	31,954

附註：

(1) 指與有關地方政府訂立土地出讓合同的企業數目。

(2) 包括我們其中一間附屬公司。

(3) 土地出讓金與我們於集團內部對銷前費用收入的差額主要指(i)支付予地方政府機關的稅項及費用，包括農業土地開發基金、土地收益基金、土地出讓業務費、耕地佔用稅(於2012年4月之前適用)及保障性住房建設資金(於2012年1月之後適用)。該等款項的金額乃根據適用中國法律及法規釐定；及(ii)廊坊龍河高新技術產業區管理委員會向已於龍河高新區建立業務的若干企業支付補助的成本的削減，詳情載於「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

下表載列於往績記錄期間由我們的附屬公司及第三方買家分別購買龍河高新區的產業土地的相關平均出讓價。

	2011年	**2012年**	**2013年**	**2014年5月31日止五個月**
	佔地面積每平方米平均出讓價	佔地面積每平方米平均出讓價	佔地面積每平方米平均出讓價	佔地面積每平方米平均出讓價
	（人民幣元／平方米）	（人民幣元／平方米）	（人民幣元／平方米）	（人民幣元／平方米）
由我們的附屬公司購買的土地使用權.....	347	346	361	–
由第三方買家購買的土地使用權.....	332	349	366	–

下表載列於往績記錄期間開發龍河高新區住宅及商業土地所產生的費用收入的節選資料。

年份	企業客戶數目[1]	佔地面積	佔地面積每平方米平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入（集團內部對銷前）		集團內部對銷	我們的費用收入（集團內部對銷後）
		平方米	人民幣	人民幣千元	人民幣千元[4]	土地出讓金百分比	人民幣千元	人民幣千元
2011年.....	5[2]	418,017	2,547	1,064,586	671,360	63.1%	(86,692)	584,668
2012年.....	2[3]	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	10,360
2013年.....	6	563,281	2,668	1,502,596	993,489	66.1%	–	993,489
截至2014年3月31日止三個月..	1	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	–	174,079

附註：

(1) 指於某一年與有關地方政府訂立土地出讓合同的企業數目。

(2) 包括我們其中兩間附屬公司。

(3) 包括我們其中一間附屬公司。

(4) 土地出讓金與我們於集團內部對銷前費用收入的差額主要指(i)支付予地方政府機關的稅項及費用，包括農業土地開發基金、土地收益基金、土地出讓業務費、耕地佔用稅（於2012年4月之前適用）、保障性住房建設資金（於2012年1月之後適用）、鐵路建設費（住宅及商業土地於2011年1月之後適用）及地方財務機關所須的若干資金（住宅及商業土地於2012年11月之後適用）。該等款項的金額乃根據適用中國法律及法規釐定；及(ii)廊坊龍河高新技術產業區管理委員會向已於龍河高新區建立業務的若干企業支付補助的成本的削減，詳情載於「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

下表載列於往績記錄期間由我們的附屬公司及第三方買家分別購買龍河高新區的住宅及商業土地的相關平均出讓價。

	2011年	2012年	2013年	2014年5月31日止五個月
	佔地面積每平方米平均出讓價（人民幣元／平方米）	佔地面積每平方米平均出讓價（人民幣元／平方米）	佔地面積每平方米平均出讓價（人民幣元／平方米）	佔地面積每平方米平均出讓價（人民幣元／平方米）
由我們的附屬公司購買的土地使用權.....	2,162	3,531	–	–
由第三方買家購買的土地使用權.....	2,600	2,889	2,668	2,837

擬作產業用途的土地

於龍河高新區內，佔地面積約為9.2百萬平方米擬作產業用途，佔總佔地面積的32.9%。該等土地已劃分為單獨的地塊，以透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程向第三方出讓土地使用權。於2014年3月31日，已累計出讓約2.8百萬平方米的產業佔地面積，約佔龍河高新區總產業佔地面積的30.6%，以及餘下的龍河高新區的產業用地預計將於2022年底前由地方政府出讓完成。

於最後實際可行日期，已有39家企業於我們龍河高新區的產業用地建立業務。該等企業建造的廠房設施大部分為低層獨立房。根據我們為龍河高新區設計的主要產業主題，我們力圖吸引從事資訊科技產業、先進設備製造及現代服務產業的企業來園區落戶，從而建構產業聚集。

於最後實際可行日期，我們收購約432,229平方米的產業佔地面積，主要作投資物業開發，包括中小企業創業基地一期、二期及三期、於龍河高新區內的電子信息產業園及高迪項目。有關該等投資物業的詳情，見「附錄三－物業估值報告」。

擬作住宅及商業用途的土地

於龍河高新區內，約10,288,300平方米的佔地面積擬作住宅及商業用途，佔總佔地面積36.7%。該等土地已劃分為單獨的地塊，以透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓土地使用權。於2014年3月31日，已累計出讓約1,416,997平方米的住宅及商業佔地面積，約佔龍河高新區總住宅及商業佔地面積的13.8%，以及餘下的住宅及商業用地預計將於2024年底前由地方政府出讓。

於最後實際可行日期，龍河高新區1,628,338平方米土地使用權已由約12間物業開發商(包括不少市場領導者)取得，以發展住宅及商業物業。於最後實際可行日期，我們已取得住宅及商業佔地面積約379,058平方米。有關我們於龍河高新區內發展的住宅及商業物業的詳情，見「－我們的住宅、商業及產業項目」。

管理及營運服務

我們與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會合作向龍河高新區的居民企業提供管理及營運服務。我們提供的服務主要包括有關商業登記、項目管理審批、環境評估、許可證及執照申請等各項的諮詢服務，還有物業管理服務、清潔及園林綠化等服務。我們亦與地方政府合作擴展公共交通系統至我們的龍河高新區，以促進交通便利。符合適用中國法律及法規以及行業規範的市政服務一般由中國地方政府提供，而非我們龍河高新區的管理及營運範圍。該等市政服務由地方政府以及其他相關機關成立的廊坊龍河高新技術產業區管理委員會提供。此外，地方政府

亦將促進建立銀行分行、醫院、學校及公共保安服務(載於我們的項目規劃)。另外，我們與第三方服務提供者合作，於龍河高新區內提供電訊服務的分行，以擴展實地提供的配套設施及服務的範圍。透過這些努力，我們致力為龍河高新區的住戶營造產城一體的工作及生活環境。

廊坊龍河商務休閒度假基地

概述

廊坊龍河商務休閒度假基地毗鄰龍河高新區，規劃用地覆蓋總共9.5百萬平方米，我們已根據龍河協議就此取得獨家開發權。龍河協議主要條款的概要載於「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－廊坊龍河工業園區框架性合作協議書的主要條款」。

我們計劃於2014年開始廊坊龍河商務休閒度假基地的土地整理。我們預期地方政府將於2035年完成出讓廊坊龍河商務休閒度假基地的土地使用權。

廊坊龍河商務休閒度假基地的預期進度表載列如下：

2014年	•	土地整理及基礎設施建設工程開始施工
2014年	•	開展市場行銷活動
2014年	•	地方政府首次出讓土地使用權
2035年	•	地方政府完成出讓土地使用權

位置

由於廊坊龍河商務休閒度假基地毗鄰龍河高新區，大體上，其使用及預計會繼續使用往來龍河高新區的運輸網路。有關往來廊坊龍河商務休閒度假基地的交通網絡的資料，見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－位置」所載地圖。根據我們的開發計劃，我們亦擬繼續興建道路及與本地運輸公司合作，配置更多往來廊坊龍河商務休閒度假基地的交通路綫。

廊坊龍河商務休閒度假基地的總體規劃

興建廊坊龍河商務休閒度假基地的土地主要為未開發土地。下表載列廊坊龍河商務休閒度假基地的總體規劃。

類別	於2014年3月31日的狀況	佔地面積	佔總佔地面積的比例
		平方米	
居住區及商業區	• 已出讓	不適用	不適用
	• 規劃作未來出讓	4,525,200	47.7%
	小計	4,525,200	47.7%
產業區	• 已出讓	不適用	不適用
	• 規劃作未來出讓	1,162,000	12.2%
	小計	1,162,000	12.2%
非出讓區	• 道路	563,700	5.9%
	• 綠化空間	3,249,100	34.2%
	小計	3,812,800	40.1%
合共		**9,500,000**	**100%**

廊坊龍河商務休閒度假基地的規劃佈局圖如下：

我們擬開發集度假屋及設施、商業總部及文化業務於一體的產業模式，並正詳細落實項目規劃。廊坊龍河商務休閒度假基地位處河北省廊坊市東南面，毗鄰龍河。憑藉龍河地區的土地資源及來自北京不斷上升的文化、度假及文娛康樂的需求，我們有意於廊坊龍河商務休閒度假基地開發度假物業及相關設施、運動設施、濕地公園、主題樂園及退休社區。

廣陽科技園

概述

廣陽科技園位於河北省廊坊市中心西部，與廊坊市中心相距3公里及與北京首都第二機場(於2012年12月獲國務院批准)相距15公里。

廣陽科技園的規劃用地的總面積合共覆蓋15.0百萬平方米。於2011年4月，我們我們已與當地及其指定的國有土地開發企業訂立合作經營協定，以開發該等規劃用地。我們正落實此項目的規劃設計及產業定位，預計將根據北京首都第二機場周邊地區的開發規劃作調整，從而獲國家及本地政府機關的採納。由於有關政府規劃尚未發佈，於最後實際可行日期，我們並未開展廣陽科技園的開發。廣陽科技園的產業定位及服務範圍仍有待更改。鑒於我們須於2015年落實廣陽科技園的項目規劃及設計及產業定位，我們預計於2015開展廣陽科技園的開發。我們預計於2026年完成開發廣陽科技園。我們未能保證如期或完全執行現有開發規劃。有關廣陽科技園開發規劃的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的廣陽科技園的開發計劃可能會出現變動」。

位置

廣陽科技園毗鄰北京首都第二機場(在建中)。北京首都第二機場於2018年竣工後，預計將吸引更多企業於廣陽科技園建立業務，於可見的未來加速本地社會及經濟的進步以及推動周邊物業的地價及平均售價的增長。利用廣陽科技園的位置優勢(與已規劃的北京首都第二機場距離15公里內)，我們相信，我們能夠物色具競爭力的產業主題及吸引市場領導者於廣陽科技園發展業務。有關廣陽科技園周邊的交通網絡情況，見「－我們的產業市鎮項目－廊坊龍河高新技術產業區，簡稱「龍河高新區」－位置」所載的地圖。

廣陽協議的主要條款

於2011年4月27日，我們與(i)河北省廊坊市廣陽區的本地政府(「廣陽政府」)及(ii)廊坊市國土土地開發建設投資有限公司(「廊坊市國土土地開發」)訂立廊坊市廣陽區「高新科技成果孵化園」項目合作協議(「廣陽協議」)，開發廣陽科技園。我們及廊坊市國土土地開發於廊坊市註冊成立一間項目公司以開發廣陽科技園，我們及廊坊市國土土地開發分別持有該項目公司註冊資本的49.0%及51.0%。廣陽協議的主要條款載列如下：

- *土地面積*。供給廣陽科技園開發的土地面積約為15百萬平方米。

- *排他性*。廣陽政府同意獨家授權廊坊市國土土地開發及我們開發廣陽科技園。該授權的年期自廣陽協議日期起，為期15年。期間，根據廣陽協議，

未得廊坊市國土土地開發及我們同意前，廣陽政府不得單方面修改或撤銷授權。

- *授權*。項目公司獲授權進行(其中包括)下列事項(「授權事項」)，以開發廣陽科技園：

  - 清理、平整土地，並建造如道路、自來水、雨水、污水、電力、燃氣、熱能以及通訊等基礎設施；
  - 籌集及提供資金整理土地，包括拆遷及搬遷費用及開支，及其他土地整理成本；
  - 研究廣陽科技園的定位及未來發展，提供廣陽科技園的招商引資服務，吸引及挑選企業於園內建立業務；及
  - 提供土地使用規劃的諮詢服務、基礎設施及公共設施的設計服務、物業管理服務及基礎設施維修服務。

- *土地出讓、土地使用及規劃*。根據廣陽協議，我們與廊坊市國土土地開發須負責向廣陽政府提供諮詢服務，就土地出讓制定有關規劃及政策。一經批准，廣陽政府須就取得土地出讓配額的有關行政程式提供全面支援。在不違反適用的國家及地方法律、法規及政策的情況下，廣陽政府須分配可供廣陽科技園開發的土地配額，此為首要；及在不影響廣陽科技園的全面開發規劃下，每年容許不少於40%的新獲取土地配額開發為商業、娛樂、住宅或游業項目。

- *廣陽政府的權利*。廣陽政府有權行使高於廣陽科技園的行政措施，以及於該園內成立行政機關。根據廣陽協議的條款及條件，廣場政府根據適用法律、法規及政策，有權先保留若干份額的土地出讓所得收入，再將餘額分派予廊坊市國土土地開發、我們及項目公司。

- *廣陽政府的義務*。廣陽政府須(i)遵守適用的國家及地方法律、法規及政策，並協助成立廣陽科技孵化園的管理委員會以代表廣陽政府履行行政管理及營運職能；(ii)根據適用的國家及地方法律就開發廣陽科技園而集資並向廊坊市國土土地開發及我們提供全面支援；(iii)確保開發廣陽科技園有足夠的土地配額可供作招標、拍賣及掛牌出讓，並承諾就原居民及商業單位搬遷編製及施行相關政策、公關措施及適用的行政管理措施；(iv)一經批准，實施廊坊市國土土地開發及我們共同編製的協定發

展計劃及預算，並不再對協定發展計劃及預算作任何其後修改或修訂；(v)根據適用的國家及地方法律、法規及政策推出及實施獎勵計劃以吸引企業在廣陽科技園建立業務；及(vi)根據廣陽協議及時分派出讓土地的所得款項淨額。

- *廊坊市國土土地開發及我們的權利*。我們及廊坊市國土土地開發擁有獨家權利，透過項目公司開發廣陽科技園。根據廣陽協議的條款及條件，我們及廊坊市國土土地開發有權收取廣陽政府出讓土地的所得款項淨額。

- *廊坊市國土土地開發及我們的義務*。我們及廊坊市國土土地開發須(i)就開發廣陽科技園取得充足資金及確保資金使用得當以及時完成所有授權事項；(ii)協助廣陽政府取得相關許可證及批文；(iii)就廣陽科技園的定位進行調研；(iv)聘用及匯聚廣陽科技園有關項目規劃及設計的國內外專家，以達到廣陽政府的規定及國際標準；(v)就原居民及商業單位搬遷取得充足資金；(vi)根據廣陽政府的規定，在吸引企業在廣陽科技園建立業務方面提供協助；及(vii)推行有效措施以確保可及時執行廣陽科技園的發展計劃。

- *我們就項目公司而須另行負責的義務*。我們獲廊坊市國土土地開發授權，主要負責管理及經營項目公司以進行授權事項。我們須確保項目公司的資金使用得當並保障公司資產。除非廊坊市國土土地開發另行協定，我們不得將項目公司的資金用以(i)向第三方提供貸款；(ii)進行與項目公司主要業務無關的投資活動；或(iii)向第三方提供擔保。

- *廊坊市國土土地開發可對我們行使的權利*。廊坊市國土土地開發有權每半年，就項目公司的管理及營運進行突擊檢查。如項目公司的高級管理層無法滿足項目公司在運作上的需求或在營運上存在若干違規行為，廊坊市國土土地開發有權罷免項目公司的總經理及╱或財務總監，並就項目公司蒙受的損失向我們申索損害賠償。此外，廊坊市國土土地開發有權突擊檢查項目公司的資金及資產用途，倘項目公司因我們違反義務而蒙受損失，廊坊市國土土地開發有權向我們提出申索及╱或終止廊坊市國土土地開發與我們之間的協議。

- *分派出讓土地的所得款項淨額*。根據廣陽協議，廣陽政府將按下列方式及時分派出讓土地的所得款項淨額：

  － 首先，我們及廊坊市國土土地開發各自有權收取相等於我們各自開發廣陽科技園的實際資本投資的款項，即(i)基礎設施建設及土地整理的成本、(ii)項目規劃及設計的成本及(iii)地方政府批准的其他

開支，並將有關款項計入審核報告。所有訂約方同意共同委任一名獨立核數師，以進行已竣工物業資本投資的年度審核，並須各自提供編製該等審核報告所需的相關資料；

- 其次，我們及廊坊市國土土地開發各自有權取得資本投資回報，有關款額按我們各自的實際資本投資10%計算；及
- 最後，餘額將支付予項目公司，有關款額將按照我們及廊坊市國土土地開發各自於項目公司的股權而分派予我們及廊坊市國土土地開發。

- *違反協議及清盤賠償*。如廣陽協議的其中一方違約，該訂約方須就違約相關的所有損失負責，包括但不限於開發成本及開支；然而，所有訂約方須繼續履行該等各自於廣陽協議下的義務。此外，如廣陽政府無法根據廣陽協議向廊坊市國土土地開發及我們支付出讓土地的所得款項淨額，廣陽政府須於違約起30日內按日息0.05%支付清盤賠償。

- *終止*。根據廣陽協議，所有訂約方承諾合作開發廣陽科技孵化園，惟如項目因不可預見之原因而不再實行，廣陽協議將予以終止及廣陽政府須按照審核報告向廊坊市國土土地開發及我們支付廊坊市國土土地開發及我們各自分別貢獻的相關開發成本，而我們及廊坊市國土土地開發須向廣陽政府交出所有相關項目資料及建築用地。所有訂約方須就開發成本的支付款額及支付方法另行簽訂協定。

滁州承接產業轉移集中示範園區

概述

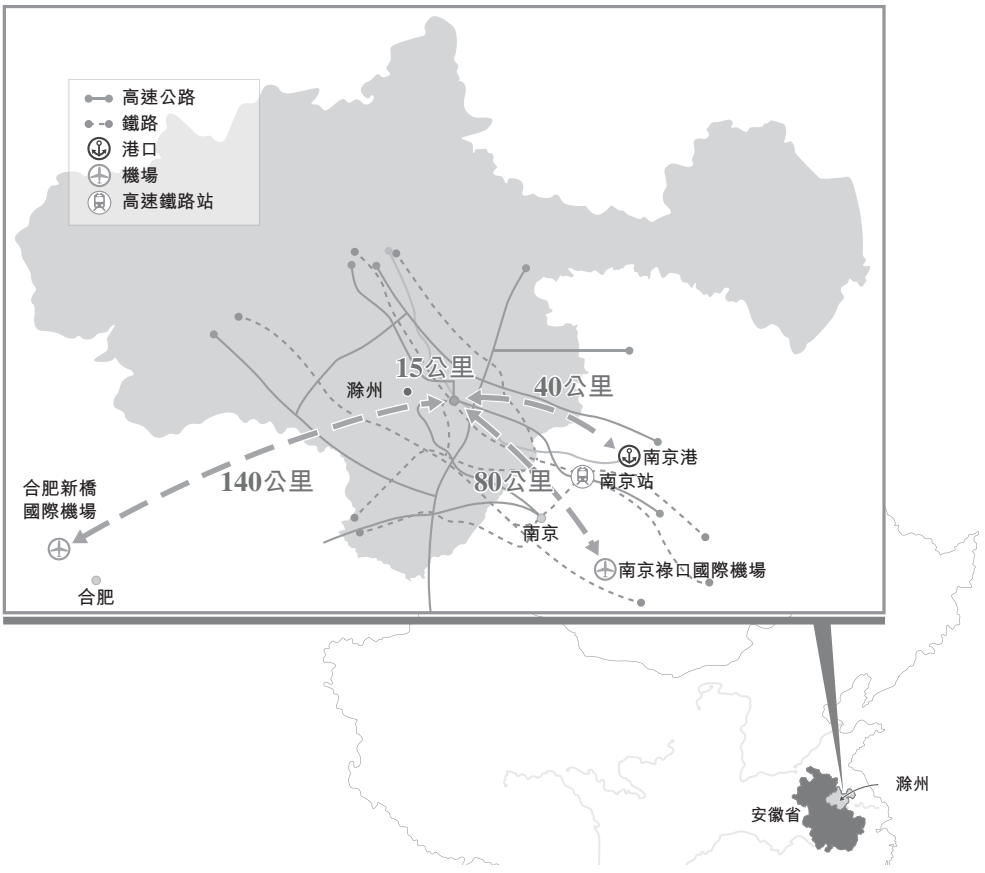
滁州市位於安徽省東部，距江蘇省南京市約50公里，位於大長三角。滁州市亦處於皖江城市帶和泛長江三角洲區域，其於2010年1月獲中國國務院批准為國家級示範區，發展就近長江三角洲一帶遷移的產業。該等產業主要包括新材料製造、能源、新設備製造、現代服務供應及優質天然食品生產。滁州示範園區位於滁州市區東北部。

滁州示範園區的規劃用地的總面積合共覆蓋15.0百萬平方米。於最後實際可行日期，我們已與地方政府訂立戰略性投資協定，以合作開發滁州示範園區。與我們於河北省廊坊市的項目不同，我們向滁洲市地方政府提供的服務為物色及吸引投資者在滁州示範園區建立業務。根據地方政府的計劃，滁州示範園區的產業主

題包括新材料製造、能源業、新設備製造業、現代服務供應及優質天然食品製造。於最後實際可行日期，我們現已開始滁州示範園區的招商引資工作。根據我們現時的估計，預計於2017年或之前，完成全部有關滁州示範園區的市場行銷工作。

位置

以下地圖展示我們的滁州示範園區的地理位置。



滁州示範園區毗鄰多元化交通樞紐，連接滁州的航空、鐵路、水路及高速公路網路，包括南京祿口國際機場、合肥新橋國際機場、京滬高速線、滬漢蓉高速線、寧洛高速公路及滬陝高速公路。

策略性投資協定的主要條款

於2013年7月10日，我們與滁州市人民政府訂立具法律約束力的戰略性投資協定(經於2014年2月19日訂立的補充協議所補充)(統稱為「滁州協議」)，據此，滁州市人民政府的權利及責任已轉移及轉讓至滁州示範園區的管理委員會，以開發滁州示範園區(「除州示範園區」)。滁州示範園區的規劃佔地面積為15.0百萬平方米

及將分為不同階段開發。我們負責就出讓滁州示範園區的規劃佔地面積的土地使用權招商引資。我們目前正開發滁州示範園區第一期，規劃佔地面積為3.3百萬平方米。

根據滁州協議，滁州示範園區管理委員會有義務(i)協調及安排原居民及商業單位搬遷，(ii)清理及提升土地級別及(iii)就土地整理興建基礎設施，如道路、自來水、雨水、廢水處理、電力、燃氣、熱能以及通訊等。另一方面，我們有義務吸引企業於滁州示範園區協定的期數建立業務。該等企業須就(其中包括)該等的業務性質、投資優勢、產生稅收的能力及環境及節能方面的表現，符合滁州示範園區管理委員會的規定。

此外，我們成功引入企業於滁州示範園區第一期內購買土地使用權並建立業務的每666,700平方米土地(按地方審計政府機關發布的報告所顯示)，滁州示範園區管理委員會須在上述報告發布後30日內透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程，出讓總共133,333平方米的若干指定住宅及商業土地。一筆相當於出讓有關土地的所得款項淨額(扣除所有法律、稅項及其他相關費用)須在上述報告發布後60日內支付予我們，作為滁州市政府提供招商引資服務的費用。我們亦有權參與就出讓上述指定的住宅及商業土地而作出的公開拍賣、招標及掛牌出讓流程。

我們的住宅、商業及產業項目

概述

於2014年5月31日，我們有27個處於不同開發階段的項目，總佔地面積為2,010,640平方米。我們根據開發階段將項目分為四個類別：

- *已竣工物業*。已竣工物業指收到有關政府工程機關發出的竣工認證報告的物業。於2014年5月31日，我們的已竣工物業包括名人小區、富士康城一期、宏泰美樹館一期、頤和佳苑A區、宏泰龍邸一期、龍河高新區人才家園(公租房)及逸樹家。

- *開發中物業*。開發中物業指，於所有項目竣工前就全部或部分項目收到所需建築工程施工許可證的物業於2014年5月31日我們的開發中物業包括宏泰龍邸二期、宏泰美樹館二期、御龍灣一期(A4地塊)、創業大廈二期、尚北綜合樓及龍河高新區電子信息產業園一期。

- *規劃作未來開發的物業*。規劃作未來開發的物業指(i)收到有關土地使用權證，但未收到所需建築工程施工許可證的物業；及(ii)處於取得我們的項目土地使用權證的過程。於2014年5月31日，我們規劃作未來開發的物業包括富士康城二期、宏泰商業廣場、廊坊龍河高新區電子信息產業園二期、尚世嘉華、青年匯、御龍灣二期(A3地塊)、御龍灣三期(A5地塊)、御龍灣四期(A6地塊)、華航公寓、高迪龍河數碼科技城及唐海項目。

- *投資物業*。於2014年5月31日，我們擁有四項竣工投資物業，分別為城鄉大廈、金悅酒樓、天賦中心以及中小企業創業基地一期、二期，以及一項規劃作未來開發的投資物業，其為中小企業創業基地三期。

我們的若干項目包括不斷發展的多期發展項目。我們的項目可能會包括已竣工、開發中或規劃作未來開發等不同發展階段的物業。有關我們物業的進一步詳情，見「附錄三－物業估值報告」。

於2014年下半年，我們擬開始興建四個項目，包括宏泰商業廣場、廊坊龍河高新區電子信息產業園二期、尚世嘉華及御龍灣小區二期(A3地塊)。我們亦預期於2015年6月前開始興建御龍灣小區三期(A5地塊)及四期(A6地塊)。經考慮我們的現金及未來經營現金流量、可動用的銀行及其他借款，我們相信我們擁有足以支持該等開發計劃的資金。

我們亦擬積極申領開始興建該等項目所需的所有許可證及執照，以確保全面遵守適用中國法律。我們已於2014年7月初取得御龍灣小區二期（A3地塊）及廊坊龍河高新區電子信息產業園二期（預期分別於2014年8月及2014年10月開始動工）的建築工程規劃許可證。此外，我們已就御龍灣小區二期(A3地塊)以及廊坊龍河高新區電子信息產業園二期各自的建築工程施工許可證遞交申請。根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，倘申請符合相關規定，相關機關將於接獲材料後15日內發出建築工程施工許可證。

根據現時申請許可證的狀況以及上述中國法律的規定，我們合理預期御龍灣二期(A3地塊)及廊坊龍河高新區電子信息產業園二期的建築工程規劃許可證將分別於2014年8月及2014年10月發出。

我們的物業分類與本文件附錄三物業估值報告及本文件附錄一本集團會計師報告的物業分類不同。該等報告根據有關專業要求編製。下表載列本文件內的物業分類與物業估值報告及會計師報告中的相關物業分類。

本文件	物業估值報告	會計師報告
• 已竣工物業	• 第一類－本集團於中國持作銷售或自用的物業(不包括已售出及交付的已竣工物業)	• 待售已竣工物業(不包括已售出及交付的已竣工物業) • 物業、工廠及設備
	• 第二類－本集團於中國持作投資的物業(僅包括已竣工物業)	• 投資物業
• 規劃作未來開發的投資物業	第三類－本集團於中國持作投資的物業(僅包括未竣工物業)	• 投資物業
• 開發中物業	• 第四類－本集團於中國持作開發的物業	• 開發中物業
• 規劃作未來開發的物業	• 第五類－本集團於中國持作未來開發的物業	• 開發中物業

有關物業估值報告及會計師報告所列物業分類的詳情，請分別參閱本文件「附錄三－物業估值報告」及「附錄一－會計師報告」。

於往績記錄期間，我們已於我們開發的產業市鎮及河北省其他地方開發物業。下表載列於2014年5月31日，我們已開發的全部物業項目及項目階段(除另有所指，包括持作未來開發的項目及項目階段)(不包括投資物業及我們於往績記錄期間售出的創業大廈一期)的概要。

項目	佔地面積	實際／預計施工日期(1)	實際／預計竣工日期(2)	實際／預計預售日期(3)	已竣工		開發中			未來開發	於2014年3月31日所產生的開發成本	於2014年3月31日的估計未來開發成本	於估值日期，本集團於項目的權益(6)	於估值日期，本集團的應佔價值	參考物業報告
					已竣工建築面積(4)	未售可銷售建築面積(5)	在建建築面積	可出售建築面積	預售建築面積(6)	已規劃建築面積					
	（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）	物業編號
按地區															
廊坊															
廊坊龍河高新區內的物業															
富士康城	126,545														
富士康城一期	–	2010年9月	2011年10月	2011年10月	32,590	2,470	–	–	–	–	140.7	–	100%	22.9	2
富士康城二期	–	2014年6月	2015年12月	2014年12月	–	–	–	–	–	280,047	169.4	838.0	100%	487.1	20
創業大廈二期	8,820	2014年2月	2015年9月	2014年9月	–	–	29,407	29,407	–	–	42.5	121.9	100%	85.2	17
宏泰龍邸	126,929										915.9	545.9			
宏泰龍邸一期	–	2011年8月	2014年5月	2012年8月	174,995	162,916	–	–	–	–	–	–	100%	937	6
宏泰龍邸二期	–	2014年2月	2015年12月	2014年8月	–	–	175,921	164,018	–	–	–	–	100%	318.4	13
宏泰商業廣場	47,486	2014年8月	2016年12月	2015年12月	–	–	–	–	–	153,285	259.6	397.0	100%	394.1	22
廊坊龍河高新區電子信息產業園	187,815										100.4	525.9	100%		
廊坊龍河高新區電子信息產業園一期	125,376	2013年5月	2015年5月	2014年8月	–	–	77,195	77,195	–	–	–	–	100%	135.1	16
廊坊龍河高新區電子信息產業園二期	62,439	2014年10月	2016年10月	2015年6月	–	–	–	–	–	127,110	–	–	100%	61.7	19
龍河高新區人才家園(公租房)	12,666	2012年3月	2014年5月	–	24,346	24,222	–	–	–	–	97.1	2.5	100%	–	7
高迪龍河數碼科技城	62,914	–	–	–	–	–	–	–	–	62,914	25.8	179.3	100%	23.4	25
廊坊其他地區的物業															
逸樹家小區	94,829	2005年5月	2010年10月	2005年8月	160,079	1,054	–	–	–	–	390.0	–	100%	6.3	4
頤和佳苑A區	35,430	2009年6月	2010年10月	2010年2月	84,575	3,491	–	–	–	–	212.9	–	100%	43	5
名人小區	29,141	2009年6月	2011年12月	2009年9月	64,284	1,756	–	–	–	–	320.0	–	100%	13.1	1
宏泰美樹館	120,739														
宏泰美樹館一期	–	2012年2月	2013年11月	2012年5月	134,565	70,559	–	–	–	–	530.0	–	100%	397.5	3
宏泰美樹館二期	–	2013年12月	2014年12月	2014年5月	–	–	121,955	110,579	–	–	286.4	178.6	100%	401	14
尚北綜合樓	3,974	2014年5月	2015年6月	2014年8月	–	–	12,746	10,746	–	–	10.4	54.7	100%	42.3	18
尚世嘉華	72,000(7)	2014年8月	2015年12月	2014年10月	–	–	–	–	–	177,190	72.0	431.2	100%	244.9	21
青年匯	4,279	2014年6月	2015年12月	–	–	–	–	–	–	10,893	2.7	37.4	100%	24.3	23
華航公寓	10,557	–	–	–	–	–	–	–	–	9,860	6.8	33.2	100%	–	24
廊坊小計	944,126				675,435	266,468	417,224	391,946	–	821,300	3,582.6	3,345.7		3,637.3	

項目	佔地面積	實際／預計施工日期[1]	實際／預計竣工日期[2]	實際／預計預售日期[3]	已竣工		開發中			未來開發	於2014年3月31日所產生的開發成本	於2014年3月31日的估計未來開發成本	於估值日期，本集團於項目的權益[6]	於估值日期，本集團的應佔價值	參考物業報告
					已竣工建築面積[4]	未售可銷售建築面積[5]	在建建築面積	可出售建築面積	預售建築面積[6]	已規劃建築面積					
	（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）	物業編號
承德															
御龍灣小區	187,106														
第一期A4地塊	–	2011年9月	2014年6月	2012年6月	–	–	157,113	153,003	68,380	–	–	–	100%	533.2	15
第二期A3地塊	–	2014年8月[8]	2017年6月	2015年5月	–	–	–	–	–	161,405	713.8	1,890.6	100%	328.9[9]	26
第三期A5地塊	–	2015年6月	2018年6月	2016年10月	–	–	–	–	–	238,225	–	–	100%	–	26
第四期A6地塊	–	2015年6月	2018年6月	2016年10月	–	–	–	–	–	200,081	–	–	100%	–	26
承德小計	187,106				–	–	157,113	153,003	68,380	599,711	713.8	1,890.6		862.1	
唐山															
唐海項目	665,935				–	–	–	–	–	203,800	527.5	719.0	100%	213.9	27
唐山小計	665,935				–	–	–	–	–	203,800	527.5	719.0		213.9	
總計	1,797,167				675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811	4,823.9	5,955.3	–	4,713.3	
按物業類型															
住宅					517,489	194,010	306,669	306,669	63,569	878,973					
商業					69,589	33,653	47,333	47,333	1,647	138,603					
產業					–	–	77,195	77,195	–	193,337					
輔助區[10]					88,356	38,805	143,139	113,751	3,164	413,897					
總計					675,435	266,468	574,336	544,949	68,380	1,624,811					

附註：

(1) 載於我們已竣工物業及在建物業資料的實際施工日期指物業第一項主體建築及我們內部記錄的建築工程施工許可證上的日期。就規劃作未來開發的物業而言，項目的預計施工日期是以我們的當前開發規劃為基礎而得出最佳估計。

(2) 載於我們已竣工物業資料的實際竣工日期指物業最後一項主體建築的竣工驗收備案證明上的日期。就開發中或規劃作未來開發的物業而言，物業或期數的預計竣工日期是以我們的當前開發規劃為基礎而得出最佳估計。

(3) 載於我們已竣工物業及在建中物業的資料的實際預售日期指物業建築竣工後所獲的第一個預售或銷售許可證上的預售或銷售日期。就開發中或規劃作未來開發的物業而言，估計預售日期以我們的當前開發規劃為基礎進行估計。

(4) 「已竣工建築面積」乃基於擁有權證或調查報告所提供的數字。「非銷售建築面積」指若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積、若干住宅及╱或零售建築面積，均不涵蓋於相關預售許可證內，因此不能出售。

(5) 「未售可銷售建築面積」指總已竣工建築面積減去(i)已售及已交付予客戶的已竣工建築面積及(ii)非銷售建築面積(包括(a)我們已與客戶訂立物業購買協議但仍未交付的物業建築面積及(b)並未預約銷售的物業建築面積)。

(6) 「預售建築面積」指仍未交付的訂約銷售建築面積。

(7) 「於估值日期，本集團於項目的權益」指本集團於估值日期在各自的項目公司擁有的有效股權，上述內容載於附錄三「物業估值報告」內。

(8) 我們已就72,000平方米土地訂立土地出讓合同，由於我們仍處於獲取新的土地使用權證(分別為25,600平方米作居住用途的地塊以及6,400平方米作商業用途的地塊)的過程，故尚未取得32,000平方米土地的土地使用權證。

(9) 御龍灣小區一期(A4地塊)及御龍灣小區二期(A3地塊)的土地使用權乃根據按相關土地監管部門的規定訂明施工日期為2011年3月的一份土地出讓合同授出。我們已將上述土地出讓合同項下的相關土地劃分為兩期開發。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，任何一期施工均構成土地出讓合同項下建築工程施工。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，由於我們於2011年9月開始興建御龍灣小區一期(A4地塊)，施工日期介乎於規定的施工日期後一年內，而有關工程已符合適用的中國法律所規定的其他標準，御龍灣小區一期及二期的土地根據適用中國法律及法規將不會被中國政府視為空置土地。

(10) 指御龍灣小區二期(A3地塊)、三期(A5地塊)及四期(A6地塊)應佔本集團的總價值。

(11) 「輔助區」指地庫、地下車庫及商業設施。

下表載列截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年5月31日止五個月我們的物業(包括輔助區及停車位)的已售建築面積及平均售價。我們的各項及各類物業(除停車位外)的平均售價指有關物業所產生的收益除以由我們出售及交付的有關物業的建築面積。指定項目內的停車位平均售價指於有關項目出售及交付的停車位所產生的收益除以出售及交付的停車位數目。

	2011年		2012年		2013年		截至2014年5月31日五個月	
項目	已售建築面積	平均售價	已售建築面積	平均售價[1]	已售建築面積	平均售價[2]	已售建築面積	平均售價[3]
	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)
富士康城一期								
住宅	10,241	5,024	5,204	5,170	59	5,321	–	–
商業	8,155	9,063	5,749	8,688	601	7,257	(3)[4]	–
	18,396	6,815	10,953	7,017	660	7,083	(3)[4]	–
創業大廈一期								
商業	–	–	24,426	8,778	–	–	–	–
宏泰龍邸一期								
商業	–	–	–	–	–	–	4,376	15,358
逸樹家小區								
住宅	–	–	–	–	(3)[4]	–	–	–
商業	91	6,032	–	–	–	–	–	–
	91	6,032	–	–	(3)[4]	–	–	–
頤和佳苑A區								
住宅	3,283	2,920	–	–	–	–	–	–
商業	5,805	6,905	42	15,429	(905)[5]	–[6]	(81)[5]	–[7]
	9,087	5,465	42	15,429	(905)[5]	–	(81)[5]	–
名人小區								
住宅	47,912	6,807	3,558	6,912	957	6,911	320	6,762
商業	736	19,929	3,174	16,640	211	13,799	131	11,270
	48,648	7,005	6,732	11,498	1,168	8,157	451	8,071
輔助區	3,756	1,099	308	1,170	64	1,163	20	1,164
停車位	87[8]	99,724[9]	16[8]	103,438[9]	4[8]	140,000[9]	–	–
宏泰美樹館一期								
住宅	–	–	–	–	33,886	5,057	20,540	5,725
商業	–	–	–	–	674	8,193	1,191	8,745
	–	–	–	–	34,560	5,118	21,731	5,890
輔助區	–	–	–	–	4,295	990	2,785	992
小計[10]	76,222	6,774	42,153	8,761	35,480	5,147	26,474	7,477

業　務

項目	2011年		2012年		2013年		截至2014年5月31日五個月	
	已售建築面積	平均售價	已售建築面積	平均售價(1)	已售建築面積	平均售價(2)	已售建築面積	平均售價(3)
	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(平方米)	(人民幣元／平方米)
富士康城－期								
按物業類型								
住宅	61,435	6,302	8,762	5,878	34,900	5,108	20,860	5,741
商業	14,787	8,738	33,391	9,518	581	7,526	5,614	13,929
輔助區	3,756	1,099	308	1,170	4,359	992	2,805	993
停車位	87(8)	99,724(9)	16(8)	103,438(9)	4(8)	140,000(9)	–	–

附註：

(1) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2011年的每平方米人民幣6,774元上升至2012年的每平方米人民幣8,761元，主要由於(i)與住宅物業相比，較多商業物業單位以較高售價於2012年竣工及交付，及(ii)有關項目的商業部分的價格因周邊的綜合基礎設施陸續完工而上升，令我們於2011年及2012年交付的頤和佳苑A區及名人小區的物業於2012年出售時較貴。

(2) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣8,761元減少至2013年的每平方米人民幣5,147元，主要由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們所採用具競爭力訂價的策略而令平均售價相對較低，以擴大市場份額，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付所致。

此外，名人小區的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣11,498元減少至2013年的每平方米人民幣8,157元，主要由於2013年竣工及交付的商業物業單位的位置及面積大小未如理想且我們於項目的較後階段方為物業單位定出具競爭力價格，令有關物業的價格下降。

(3) 我們於廊坊所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,147元增加至截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣7,477元，主要由於我們於該項目所交付的所有物業為商業物業，導致主要物業之一的宏泰龍邸(於截至2014年5月31日止五個月交付)的平均售價相對較高。宏泰美樹館一期的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2013年的每平方米人民幣5,118元上升截至2014年5月31日止五個月的每平方米人民幣5,890元，主要由於物業的市價於2014年逐漸上升。

(4) 指物業購買協議指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。

(5) 指當業權的申請過程較預期長時客戶退回物業。詳情見「－我們的住宅、商業及產業項目－物業開發流程－交付住宅及商業物業」。

(6) 於2013年被退還的頤和佳苑物業的平均售價為每平方米人民幣9,309元，按被退還的有關物業的經扣除收益除以之前出售及交付但其後退還的建築面積計算。

(7) 截至2014年5月31日止五個月被退還的頤和佳苑物業的平均售價為每平方米人民幣10,773元，按被退還的有關物業的經扣除收益除以之前出售及交付但其後退還的建築面積計算。

(8) 指停車位的數目。

(9) 停車位平均售價指每一停車位的平均出售價格。

(10) 數目不計及輔助區及停車位計算。所有於往績記錄期間及直至2014年5月31日出售及交付的物業均位於河北省廊坊市。

下表載列截至2011年2012年及2013年12月31日止年度及2014年5月31日止五個月我們物業(不包括輔助區及停車位)的總訂約銷售建築面積。總訂約銷售建築面積指我們已與客戶訂立物業購買協議的總物業建築面積，不論該等物業是否已竣工或交付。

項目	2011年 訂約銷售建築面積 (平方米)	2012年 訂約銷售建築面積 (平方米)	2013年 訂約銷售建築面積 (平方米)	截至2014年5月31日止五個月 訂約銷售建築面積 (平方米)
按地區				
廊坊				
富士康城一期	22,918	6,559	590	–
創業大廈一期	–	–	–	–
宏泰龍邸一期	–	41,447	57,840	12,980
逸樹家小區	91	–	–	–
頤和佳苑A區	7,026	(61)[1]	(905)[1]	(81)[1]
名人小區	11,831	6,948	1,489	812
宏泰美樹館一期	–	19,116	30,852	13,787
承德				
御龍灣一期(A4地塊)	–	15,359	42,760	7,097
總計	41,866	89,367	132,627	34,596
按物業類型				
住宅	24,853	81,314	129,160	30,143
商業	17,013	8,053	3,466	4,453
產業	–	–	–	–
總計	41,866	89,367	132,627	34,596

附註：

(1) 指於有關物業交付後，申請物業業權的時間較預期長，客戶在此期間取消之前訂約銷售的訂單。詳情見「－我們的住宅、商業及產業項目－物業開發流程－交付住宅及商業物業」。

本文件的物業佔地面積資料根據下列基準得出：

- 當我們收到土地使用權證時，有關項目的佔地面積資料指有關土地使用權證所示的佔地面積資料；及

- 在我們收到土地使用權證前，有關項目的佔地面積資料指相關土地出讓合同或有關項目的政府文件所示的佔地面積資料，但不包括劃定作道路及社區休閒區等公共基礎設施用途的面積。

本文件的物業建築面積資料根據下列基準得出：

- 關於總建築面積，

  - 倘有關項目的物業建設竣工且我們已收到擁有權證，則該等項目的總建築面積資料指該擁有權證所示的總建築面積；
  - 倘我們尚未取得項目的擁有權證，但已取得項目的詳細建築施工圖，則該等項目的總建築面積資料指該等項目的詳細建築施工圖所示的總建築面積；
  - 倘我們並無項目的詳細建築施工圖，但已取得項目的建築工程規劃許可證或建築用地規劃許可證，則該等項目的總建築面積資料指上述建設工程規劃許可證所示的總建築面積；及
  - 倘我們尚未取得有關項目的上述任何文件，則該等項目的總建築面積資料指根據我們當前開發規劃為基礎估計的總建築面積。

擁有權證、詳細建築施工圖、建築工程規劃許可證或建築用地規劃許可證所示的總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指地庫及其他地下區域，一般作泊車用途。本文件的總建築面積資料包括可銷售建築面積、可出租建築面積與非銷售╱非出租建築面積。可銷售建築面積及可出租建築面積通常指商用及住宅物業面積(包括樓宇內僅劃撥至上述物業的室內建築面積及公共面積)。非銷售╱非出租建築面積通常為政府要求的若干公用設施。

- 關於可銷售╱可出租建築面積，

  - 倘我們取得項目的預售許可證，則可銷售╱可出租建築面積資料指預售許可證所示的可銷售建築面積；
  - 倘我們尚未取得項目的預售許可證但有詳細建築施工圖，則該等項目的估計可銷售╱可出租建築面積資料指上述詳細建築施工圖所示的估計可銷售建築面積；

– 倘我們尚未取得項目的詳細建築施工圖但已取得建築工程規劃許可證或建築用地規劃許可證，則該等項目的估計可銷售╱可出租建築面積資料則根據我們現時按上述建築工程規劃許可證制定的開發計劃而估計；及
– 倘我們尚未取得有關項目的上述任何文件，則該等項目的估計可銷售╱可出租建築面積資料則根據我們現時的開發計劃而估計。

- 已售建築面積資料指有關買賣協議或面積估量報告合計且由我們交付予客戶的建築面積。

- 已出租建築面積資料指租賃協議合計的建築面積。

除已開始預售的項目外，我們已提供估計預售日期。除已竣工項目外，我們已提供估計竣工日期。雖然管理層盡其所信及所知作出該等估計，但該等資料僅供參考且或會變動。

龍河高新區的住宅、商業及產業物業

富士康城

富士康城位於龍河高新區，是一個住宅及商業混合發展項目。富士康城分兩期興建，其中富士康城一期已於2011年10月竣工，總建築面積約為32,590平方米，包括2幢商住樓。富士康城二期預計於2015年12月竣工，總建築面積約為280,047平方米，包括22幢住宅樓宇連零售空間、三幢商業樓宇及一間幼兒園。

我們已於2011年10月開始預售第一期，並於2011年11月開始向客戶交付單位。於2014年5月31日，我們已出售及交付面積達30,007平方米的第一期住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

	建築面積						已售		
期數	住宅	商業	輔助區[1]	總計[2]	實際／估計開工日期	實際／估計竣工日期	非輔助區	輔助區[1]	情況
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
第一期.....	15,705	16,772	113	32,590	2010年9月	2011年10月	30,007	–	竣工
第二期.....	183,735	13,331	82,981	280,047	2014年6月	2015年12月	–	–	規劃作未來發展

附註：

(1) 輔助區指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及／或零售建築面積，故不可出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2010年12月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣176.5百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣310.1百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣838.0百萬元的額外開發成本。

創業大廈

創業大廈是一個位於龍河高新區的辦公大樓項目。按計劃，創業大廈分兩期興建，其中第一期已於2012年11月竣工並出售予客戶，而第二期預計於2015年9月竣工。預計第二期的總建築面積約為29,407平方米並包括一座樓高13層的辦公樓宇連地下車庫。本項目於2014年5月31日的資料如下：

	建築面積						
期數	商業	輔助區[1]	總計[2]	實際開工日期	估計竣工日期	預售	情況
	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	
第二期.....	24,971	4,436	29,407	2014年2月	2015年9月	–	開發中

附註：

(1) 輔助區指地下車庫。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及／或零售建築面積，故不得出售。

創業大廈二期由廊坊市城區房地產開發。我們於2012年2月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣31.1百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，第二期所產生的累計開發成本總共為人民幣42.5百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣121.9百萬元的額外開發成本。

宏泰龍邸

宏泰龍邸位於龍河高新區，是一個住宅及商業混合發展項目。按計劃，宏泰龍邸分兩期興建，宏泰龍邸第一期商業部分於2013年12月竣工，而住宅部分則於2014年5月竣工；而二期預計於2015年12月竣工。第一期總建築面積約為174,995平方米，包括五座商務大樓、八座住宅大樓及一個地下車庫。預計第二期總建築面積約為175,921平方米，包括一座商務大樓、九座住宅大樓及一個地下車庫。

我們已於2012年8月開始預售第一期。我們預期於2014年8月開始預售第二期。於2014年5月31日，我們已出售第一期商業部分4,376平方米。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

	建築面積						已售		
期數	住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	估計竣工日期	非輔助區	輔助區(1)	情況
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
第一期.....	121,831	15,577	37,587	174,995	2011年8月	2014年5月	4,376	–	已竣工
第二期.....	107,808	6,382	61,731	175,921	2014年2月	2015年12月	–	–	開發中

附註：

(1) 輔助區指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2009年11月及2011年5月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣340.0百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣915.9百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣545.9百萬元的額外開發成本。

宏泰商業廣場

宏泰商業廣場位於龍河高新區，預計於2016年12月竣工且預計總建築面積約為153,285平方米，包括三座公寓樓宇、一座購物廣場及一個車庫。本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積							
住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	估計開工日期	估計竣工日期	預售	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)				
51,745	81,304	20,236	153,285	2014年8月	2016年12月	–	規劃作未來開發

附註：

(1) 輔助區指地下車庫。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目計劃由廊坊市城區房地產開發。我們於分別於2009年11月及2012年2月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣179.9百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣259.6百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣397.0百萬元的額外開發成本。

龍河高新區電子信息產業園

龍河高新區電子信息產業園是龍河高新區的一個產業項目。按計劃，龍河高新區電子信息產業園分兩期開發，預計第一期及第二期分別於2015年5月及2016年10月竣工。預計第一期總建築面積為77,195平方米，包括114間工廠、一間電子廠及一間展覽中心。預計第二期總建築面積為127,110平方米，包括五間員工住宅樓宇、五座電子工廠、三座輔助樓宇及8座多層廠房。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

	建築面積						
期數	產業	輔助區(1)	總計(2)	實際╱估計開工日期	估計竣工日期	預售	情況
	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	
第一期.....	77,195	–	77,195	2013年5月	2015年5月	–	開發中
第二期.....	108,311(3)	18,799	127,110	2014年10月	2016年10月	–	規劃作未來開發

附註：

(1) 輔助區指配套服務面積及地下車庫。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

(3) 產業用地其中35,822平方米之土地計劃興建員工住宅樓宇。

本項目由廊坊宏泰卓優開發。我們於2011年9月及2012年3月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣65.1百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣100.4百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣525.9百萬元的額外開發成本。

龍河高新區人才家園(公租房)

龍河高新區人才家園(公租房)是一個位於龍河高新區的公共租賃住房項目，於2014年5月竣工，總建築面積約為24,346平方米並包括兩座低層住宅樓宇及一座商業樓宇。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積							
住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	實際竣工日期	已售	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	
20,516	1,785	2,045	24,346	2012年3月	2014年5月	–	已竣工

附註：

(1) 輔助區指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊宏盛開發。我們於2011年11月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣2.9百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣97.1百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣2.5百萬元的額外開發成本。

高迪龍河數碼科技城(高迪項目)

高迪龍河數碼科技城(高迪項目)為龍河高新區的產業項目。高迪項目預計佔地面積約為62,914平方米，包括研究中心、培訓中心及工廠。於項目竣工時，我們預計出售項目內的單位或將此項物業提供作成立高科技公司的資金支援。

我們於2013年10月訂立相關土地出讓合同，並已繳足總土地出讓金人民幣22.7百萬元。於2014年3月31日，項目所產生的總開發成本為人民幣25.8百萬元。我們估計於就本項目竣工產生人民幣179.3百萬元的額外開發成本。

其他地區的住宅及商業物業

河北省廊坊市逸樹家小區

逸樹家小區位於河北省廊坊市，是一個住宅及商業混合發展項目。我們已於2010年10月完成逸樹家的工程。已竣工的逸樹家總建築面積約為160,079平方米，包括31幢住宅樓宇及配套零售區。

我們已於2005年8月開始預售，並於2010年12月開始向客戶交付單位。於2014年5月31日，我們已售出及交付面積達139,099平方米的住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積						已售		
住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	實際竣工日期	非輔助區	輔助區(1)	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
133,848	6,305	19,927	160,079	2005年5月	2010年10月	133,011	6,088	已竣工

附註：

(1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

此項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2004年6月訂立相關的土地出讓合同，並已繳足人民幣87.5百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣390.0百萬元。

河北省廊坊市頤和佳苑A區

頤和佳苑A區是一個位於河北省廊坊市的住宅項目。我們已於2010年10月完成頤和佳苑A區的工程。已竣工的頤和佳苑A區總建築面積約為84,575平方米並包括九幢住宅樓宇。

我們已於2010年2月開始預售，並於2010年10月開始向客戶交付單位。截至2014年5月31日，我們已售出及交付面積達72,651平方米的住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積						已售		
住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	實際竣工日期	非輔助區	輔助區(1)	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
67,791	8,351	8,433	84,575	2009年6月	2010年10月	72,651	–	已竣工

附註：

(1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2006年8月取得土地使用權，並已繳足人民幣6.8百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣212.9百萬元。

河北省廣陽市名人小區

名人小區位於河北省廊坊市廣陽區，是一個住宅及商業混合發展項目。我們已於2011年12月完成名人小區的工程。已竣工的名人小區總建築面積約為64,284平方米並包括九幢住宅樓宇與一個地下車庫。

我們已於2009年9月開始預售，並於2011年12月開始向客戶交付單位。於2014年5月31日，我們已售出及交付面積達61,148平方米的住宅及商業單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積						已售		
住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	實際竣工日期	非輔助區	輔助區(1)	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
54,206	4,462	5,616	64,284	2009年6月	2011年12月	56,999	4,148	已竣工

附註：

(1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。廊坊市城區房地產於2008年5月藉與廊坊新天地房地產開發有限公司合併而購得土地使用權。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣320.0百萬元。

河北省廊坊市宏泰美樹館

宏泰美樹館位於河北省廊坊市，是一個住宅項目。按計劃，宏泰美樹館分兩期興建，其中第一期已於2013年11月竣工，總建築面積約為134,565平方米並包括9座住宅樓宇。第二期預計於2014年12月竣工，總建築面積約為121,955平方米，包括25座住宅樓宇及地下車庫。

我們於2012年5月開始預售第一期，並於2013年11月開始向客戶交付第一期物業。於2014年5月31日，我們已售出及交付面積達63,371平方米的第一期物業。我們於2014年5月開始預售第二期。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

	建築面積						已售		
期數	住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	實際竣工日期	非輔助區	輔助區(1)	情況
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
第一期.....	103,592	16,337	14,636	134,565	2012年2月	2013年11月	56,291	7,080	已竣工
第二期.....	77,888	–	44,067	121,955	2013年12月	2014年12月	–	–	開發中

附註：

(1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們透過於2010年8月以代價人民幣210.0百萬元收購一間實體，及其後於2011年11月額外支付人民幣87.3百萬元的土地出讓金，而取得土地使用權，並已繳足總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣816.4百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣178.6百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市尚北綜合樓

尚北綜合樓位於河北省廊坊市，是一個辦公大樓項目預計於2015年6月竣工，總建築面積約為12,746平方米，包括一座建有一個地下車庫的12層辦公大樓。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積						
商業	輔助區(1)	總計(2)	實際開工日期	估計竣工日期	預售	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)				
10,691	2,055	12,746	2014年5月	2015年6月	–	開發中

附註：

(1) 「輔助區」指地下車庫。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發開發。我們於2004年10月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣3.9百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣10.4百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣54.7百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市尚世嘉華

尚世嘉華位於河北省廊坊市，是一個住宅及商業的混合項目預計於2015年12月竣工，總建築面積約為177,190平方米，包括五座住宅大樓、六座辦公室大樓、30座廠房及一個地下車庫。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積								
住宅	商業	產業	輔助區(1)	總計(2)	估計開工日期	估計竣工日期	預售	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	
86,662	7,880	22,112	60,536	177,190	2014年8月	2015年12月	–	未來發展規劃

附註：

(1) 「輔助區」指地庫及地下車庫。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目計劃由廊坊市城區房地產開發。我們於2010年12月、2011年3月及2013年12月取得土地使用權，並已繳足人民幣41.7百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣72.0百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣431.2百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市青年匯

青年匯位於河北省廊坊市，是一個住宅及商業項目預計於2015年12月竣工，總建築面積約為10,893平方米，包括一座商務大樓。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

建築面積							
住宅	商業	輔助區(1)	總計(2)	估計開工日期	估計竣工日期	預售	情況
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	
6,201	2,540	2,152	10,893	2014年6月	2015年12月	–	未來發展規劃

附註：

(1) 「輔助區」指地下車庫。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及╱或零售建築面積，故不得出售。

本項目由廊坊市城區房地產開發。此項目的有關土地乃向一名第三方收購，且我們已支付人民幣2.2百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目的總開發成本為人民幣2.7百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣37.4百萬元的額外開發成本。

河北省廊坊市華航公寓

華航公寓位於河北省廊坊市，是一個住宅項目，預期總佔地面積約為10,557平方米，包括一座住宅大樓。於2014年5月31日，我們並未就此項目作出確實的開發規劃。

本項目由廊坊市城區房地產開發。我們於2002年8月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣5.3百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣6.8百萬元。

河北省承德市御龍灣小區

御龍灣小區位於河北省承德市，是一個住宅及商業混合發展項目。御龍灣計劃分四期開發，其中第一期已於2014年6月竣工，而第二期、第三期及第四期分別預期於2017年6月、2018年6月及2018年6月竣工。第一期(A4地塊)總建築面積約為157,113平方米，包括七座住宅大樓連零售空間、一座商務大樓及一個地下車庫及一間幼兒園。預計第二期(A3地塊)總建築面積約為161,405平方米，包括七座住宅大樓連零售空間、一座商務大樓及一個地下車庫。預計第三期(A5地塊)總建築面積約為238,225平方米，包括九座住宅大樓連零售空間及地下車庫。預計第四期(A6地塊)總建築面積約為200,081平方米，包括十座住宅大樓連零售空間及地下車庫]。

我們已於2012年6月開始預售第一期。截至2014年5月31日，我們已預售68,380平方米的第一期單位。

本項目於2014年5月31日的資料如下：

	建築面積						已售		
期數	住宅	商業	輔助區[1]	總計[2]	實際／估計開工日期	實際／估計竣工日期	非輔助區	輔助區[1]	情況
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)	
第一期(A4地塊) ...	120,974	5,289	30,850	157,113	2011年9月	2014年6月	65,216	3,164	開發中
第二期(A3地塊) ...	103,880	16,136	41,389	161,405	2014年8月	2017年6月	–	–	未來發展規劃
第三期(A5地塊) ...	165,969	12,546	59,709	238,225	2015年6月	2018年6月	–	–	未來發展規劃
第四期(A6地塊) ...	127,420	4,866	67,795	200,081	2015年6月	2018年6月	–	–	未來發展規劃

附註：

(1) 「輔助區」指地庫、地下車庫及公用設施。

(2) 總建築面積包括可銷售建築面積及非銷售建築面積。非銷售建築面積指不包括於相關預售許可證內的若干公用設施及輔助區、若干地下建築面積(如停車場)、若干住宅及／或零售建築面積，故不得出售。

本項目由承德永侖開發。我們於2010年4月及2010年7月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣260.4百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣713.8百萬元。我們估計將就本項目竣工產生人民幣1,890.6百萬元的額外開發成本。

河北省唐山市唐海項目

唐海項目位於河北省唐山市曹妃甸區，是一個商業項目，預計總佔地面積約為665,935平方米。唐山項目預計總建築面積約為203,800平方米。於2014年5月31日，我們並未就此項目作出確實的開發規劃。根據原來土地出讓合同的補充協議，我們同意於周邊地區的新政府規劃發布後一年內，開始唐海項目的建設工程。於最後實際可行日期，地方政府尚未發布有關政府規劃。

本項目計劃由唐山展耀開發。我們於2008年8月訂立相關土地出讓合同，並已繳足人民幣150.0百萬元的總土地出讓金。於2014年3月31日，本項目產生的總開發成本為人民幣527.5百萬元。

物業開發流程

在開發項目時，我們遵循既系統化亦靈活的規劃及執行程序，足以適應中國房地產市場瞬息萬變的商業及監管環境的新發展。總部及區域項目公司於開發項目時緊密合作。總部負責項目開發的戰略決策(包括選址、規劃及設計以及開發進度)，而區域項目公司一般監督項目開發的日常運作。

選址

目前，我們所有的物業均位於河北省。我們通常物色及評估多個中國城市及地點，以尋求潛在的物業開發機會。我們會收集潛在收購機會的相關資料，並進行初步可行性研究及市場調查，以評估潛在風險、投資回報、有關地區的潛在物業需求、目標客戶群的喜好及附近其他物業開發商的潛在競爭。然後，我們繼而擬定初步項目開發藍圖及進行初步可行性研究。倘若我們滿意可行性研究的結果，我們會繼續進行盡職調查及更詳細的潛在收購分析。

於決定是否在特定時間尋求某一地塊時，我們通常考慮多項標準，包括：(i)堅持土地選址適合我們的發展策略並專注於優越位置，(ii)考慮房地產調控措施，例如現行的國家及地方政府政策，(iii)研究地方市況及消費行為，(iv)考慮某一地塊的增長潛力，及(v)專注於經濟增長迅速及具備重大物業增值潛力、居住環境舒適、配套基礎設施充裕且鄰近文化、消閒及商業設施，以及公共交通方便的地段。

土地收購

我們主要通過公開招標、拍賣及掛牌出讓流程自中國政府取得土地。根據國土資源部於2007年9月28日頒布並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，中國政府只能通過公開招標、拍賣或掛牌出讓流程將國有土地的土地使用權出讓作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途。有關適用中國法律及法規的更多詳情，見「法規－物業開發－物業發展用地」。

此外，我們可能通過以下方式在中國取得土地：(i)投資或收購物業控股公司，(ii)向項目原擁有人收購在建工程，或(iii)聯合其他房地產開發商成立合資企業以取得土地。董事相信，就我們的住宅及商業物業的開發而言，以具競爭力價格取得土地對我們的整體發展策略至關重要。

項目規劃及設計

我們設有標準化的運作流程，涵蓋開發流程的不同階段，包括規劃及設計。我們高效及規範化的項目規劃及設計能力，有助我們迅速釐定及落實項目的定位和設計。隨著規劃的支持，項目開發部門負責與外判設計公司協調，創作住宅及商業項目的核心概念及總體規劃。一旦確定物業開發項目的總體設計概念，我們會將具體的項目設計工作外判予信譽良好的建築及設計公司。根據總體設計概念，規劃設計中心與經選定的建築及設計公司緊密合作從事設計及規劃我們的產業市鎮項目，將概念轉化為更具體的設計繪圖，有關繪圖必須經相關中國政府部門批准。一旦獲批，設計繪圖即成為項目的基礎。

建築及採購

*選擇第三方承包商：*我們將建築工程外判予外間建築承包商，並通過招標程序選擇建築承包商。於2013年及2014年第一季度，我們委聘19家建築公司並與該等建築承包商維持一年至九年的關係。我們已制訂選擇建築承包商的篩選程序，以確保符合我們的質量及工藝標準。我們於競投過程中對建築承包商進行詳細的盡職審查。我們一般會考慮建築承包商的專業資質、業內聲譽、往績記錄、投標價格、財務狀況以及技術實力。

*建築：*建築承包商承接建築工程一般須嚴格遵守我們的設計及要求，並定期提供進度報告，以助我們密切監察建設進度。根據建築承包商與我們簽訂的建築合約內所訂明的條款及條件，我們須分階段向建築承包商付款。各階段付款百分比因項目而異。於完工及結算時，我們通常會支付付款總額約95%，並保留約5%作為保證金。保證金用作補償因任何建築缺陷而引致的任何或然開支。建築承包商須就建築未達致約定或法定質量標準而導致我們蒙受的任何虧損向我們提供保修，保修期一般為一年至五年不等。保證金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。一般而言，倘施工進度延遲至超出合約規定的時限，我們將有權獲得預先釐定金額的罰款。董事相信，我們根據建築合約預扣保證金符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

*採購：*我們一般通過建築承包商採購用於項目的建材。然而，在若干情況下，我們負責採購升降機、門窗以及室內裝置等專門的樓宇材料，而建築承包商則負責採購水泥及鋼材等較為普通的建材。在大多數情況下，我們指定數名信譽良好的供貨商以供建築承包商採購建材。此舉為確保建材符合我們的特定標準及要求。建築承包商亦根據我們提供的規格採購各項目所需的全部設備。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何供應商延遲供應或供應短缺的事件。

品質控制

優質住宅及商業物業對我們的聲譽及業務成就尤為重要。我們已及將繼續投放大量精力於項目發展的品質控制環節，以確保遵守監管條例及生產優質住宅產品。在品質控制方面，首先我們揀選優質的建築承包商，然後定期檢查及檢討該等承包商的資格及表現，以確保其表現合乎我們的標準。於最後實際可行日期，我們的項目管理團隊有60名僱員，而大部分僱員已有超過三年或以上品質控制的相關經驗。

我們已訂立一套全面的標準化技術及質檢指引，就住宅及商業物業的施工程式的所有主要層面訂下品質控制標準及規格的詳盡規定。我們的質檢指引規定須定期檢查所有建築用地，以確保品質及安全達至項目公司水平。此外，我們不時進行突擊檢查。該等檢查包括現場文檢、與僱員面談、檢查工作環境及產品質素、搜集有關安全及環保事宜的資料。一旦察覺任何重大問題，公司將立即採取補救措施並另外進行檢測，以確保有關缺失已排除。我們的施工管理團隊由合資格工程師及施工技術員組成。

為符合中國相關法律法規的規定，我們亦僱用合資格建設監理公司監督項目施工的若干方面，該等公司須定期報告項目進度及品質狀況。

董事確認，於往績記錄期間，我們尚無遭遇任何重大品質問題，亦無接獲任何有關項目品質的重大投訴。

銷售及市場行銷

*定價：*我們主要根據估計總成本及目標溢利為住宅及商業物業定價，同時亦會計及相同區域相若物業的價格及近期現行市價趨勢。我們密切監控及分析其他競爭物業的定價策略及推廣活動，並對我們的市場行銷及定價策略作出適當調整。

*市場行銷舉措：*我們擁有負責銷售及市場行銷住宅及商業物業的指定團隊，截至最後實際可行日期包括93名僱員。我們推行傳統市場行銷舉措，包括戶外廣告牌、報章、雜誌、電視及網絡廣告。我們的銷售與市場行銷人員亦透過直接郵寄、短信或電話等方式派發項目宣傳資料。我們相信，我們已根據對我們銷售與市場行銷人員個人以及彼等所屬市場行銷團隊的表現進行評估，以向彼等提供相對具競爭力的獎勵。

預售

我們的住宅及商業物業項目的銷售程序通常從預售開始。規管物業預售的多項中國法律及法規規定，在某一項物業可開始預售前必須符合多項條件，包括取得相關土地使用權證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。有關規管預售的法律法規的詳情，見「法規－物業開發－商品房預售」。於往績記錄期間，我們並無聘請任何銷售代理推廣我們的住宅及商業物業。

我們一般在工程竣工之前開始預售我們的物業。在開始預售前，我們會先落成並布置選定示範單位及展示區域，以向客戶直觀地展示我們的產品質素。根據中國法律及法規的規定，我們會在取得預售許可證後啟動預售。在取得預售許可證之前，我們必須達致(其中包括)以下各項條件：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用權證；
- 取得建築工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 就商業樓宇預售而言，將至少投資資金總額的25%注入開發項目，確定施工進度、預期竣工及交付日期；及
- 登記預售並取得預售許可證。

此外，物業開發商還須按規定使用當地有關部門指定的標準預售合同。

我們的董事確認，於往績記錄期間，我們在取得上述證書及許可證方面並無經歷任何重大延誤。

就我們的住宅及商業物業付款

我們一般要求住宅及商業物業的客戶於訂立正式的購買合約前支付不可退還的按金，如客戶其後決定不訂立購買合約，該等按金會被沒收。簽訂購買合約後，客戶一般須支付不少於物業總購買價30%。住宅及商業物業的客戶(包括預售時售出的未竣工物業)可與銀行安排的按揭貸款。根據中國現行法律法規，買家可取得最高還款期30年的按揭貸款。

我們按照國內市場慣例協助客戶取得按揭貸款，並提供擔保以為向客戶提供的按揭貸款作押。我們不會對買家進行獨立信貸檢查，而依賴相關銀行進行的信貸檢查。一如其他國內物業開發商，銀行通常要求我們為客戶須準時償還物業按揭貸款提供擔保。擔保期一般於(i)交付相關房產證或(ii)按揭銀行與客戶已結清按揭貸款後還款責任已解除或履行，方告完結。如買家拖欠按揭貸款，我們須償還買家根據貸款拖欠按揭銀行的所有債務，之後按揭銀行會將其在貸款下的權利及按揭交予我們，而我們將於辦理更改按揭人的登記手續後對物業有全面追索權。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們就住宅及商業物業客戶作出的未到期擔保分別為人民幣343.8百萬元、人民幣386.5百萬元、人民幣412.2百萬元及人民幣438.2百萬元。我們的一般政策規定，透過按揭貸款購買

物業的買家如於支付首期款項後拖欠其後款項，我們將向其徵收罰息。於往績記錄期間，買家的總拖欠額並無對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

交付住宅及商業物業

我們計劃於銷售╱預售及購買合約規定的時限及向客戶交付住宅及商業物業。根據中國現行規則及法規，我們須於向客戶交付物業前取得「項目竣工驗收報告」。

於往績記錄期間，名人小區及宏泰美樹館一期若干單元的完工及交付有所延誤，主要由樓宇施工的意外地質條件所致。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們向相關購買人作出分別為人民幣3.0百萬元、零、人民幣0.4百萬元、零及零的賠償總額。相關款項列作其他虧損。於2014年3月31日，有關我們延誤完工及交付物業的未支付索賠金額為人民幣0.1百萬元。此外，由於業權證書的申請過程需時較預期長，我們於2013年及截至2014年3月31日止三個月經歷為數人民幣8.4百萬元的頤和佳苑物業退購。考慮到於往績記錄期間的賠償金額及物業退購金額並不重大，我們的董事認為，該等延期交付事件並不重大並不會因該等延誤事件而對我們的業務經營及聲譽造成重大不利影響。董事進一步確認，於往績記錄期間，於交付住宅或商業物業方面，並無出任何重大延誤，於註銷出讓合約、交還物業、客戶違約、客戶破產、沒收物業方面或售後交付相關業權檔方面亦並無出現任何重大延遲。向客戶交付優質物業及為客戶提供優越購買體驗是住宅及商業物業發展成功的主要因素。於向客戶交付物業前，我們會進行現場視察，以確保該等物業符合法定規定狀況令人滿意。隨後，我們會於預定交付日期前安排客戶檢查其所購買的單位，以確保物業符合規定標準及合乎客戶期望。一經取得所需的記錄及證書及進行相關驗收工作，我們將通知客戶有關交付事宜。我們將協助客戶申請房產證，並於交付後與其密切聯繫，以取得回饋改善我們日後的產品及服務。

就上述延期交付事件而言，我們已採用若干經完善內部監控措施。於我們與我們的物業購買人訂立購買協議前，我們的法律部門將審閱相關協議並與我們的項目管理部門及項目開發部門協調，以確保我們的施工計劃能達到購買協議中列明的交付時間表。此外，我們將繼續緊密監控我們項目的施工進度。倘發現任何潛在延誤，我們將與我們的承包商及第三方專業督察員通力合作，不時調整我們的施工計劃及預交付物業審查，以確保及時交付物業。再者，我們將繼續維持與我們物業購買人的緊密聯繫，以協助其驗收物業以及申請房產證。

售後服務

我們設有專門的客戶服務團隊，提供全面的售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責透過開展客戶滿意度調查收集和分析客戶數據，以提高服務質量，確定客戶喜好，並將此等反饋信息提交施工管理團隊，藉以改善我們的業務經營，包括項目設計及市場行銷策略。

為我們的住宅及商業物業提供物業管理服務

向我們的客戶持續提供優質物業管理服務對發展我們的品牌及建立我們作為優質及具有良好口碑的住宅及商業物業開發商的聲譽至關重要。我們向住宅及商業物業的業主提供物業管理服務。上述物業管理公司提供的服務包括安保、公共設施維護、園藝、園林綠化及其他配套服務。

根據中國法律及法規，一定規模的住宅社區的業主有權於獲得若干百分比的業主同意後更換物業管理服務供應商。於往績記錄期間，我們並無經歷業主要求我們的物業管理公司終止服務的事件。

投資物業

我們保留我們開發的若干物業以供租賃及╱或投資。於我們選取具擁有長期投資價值的物業作為投資物業前，我們會謹慎監測和評估市場狀況。於決定物業應持作銷售或保留作投資用途時，我們考慮多項因素，如地點、土地用途規劃、鄰近的配套商業設施及我們的商業利益，並會不時調整我們的投資物業組合以符合本集團的最佳利益。於2014年5月31日，我們持有四項已竣工的投資物業，即城鄉大廈、金悅酒樓、天賦中心、中小企業創業基地一期、二期，以及一項有待未來開發的投資物業，即中小企業創業基地三期。

人民防空區域

根據相關中國法律及法規，城市新建樓宇應包括若干可於戰時用作人民防空用途的地庫區域。於2014年5月31日，我們的項目有合共約91,344平方米(或相當於我們土地儲備的3.5%)為人民防空建築面積，這是根據(i)於2014年5月31日已竣工或開發中項目劃分作人民防空區域的建築面積，及(ii)於2014年5月31日我們已取得政府批准的持作未來開發物業劃分作人民防空區域的建築面積而計算。於最後實際可行日期，我們並無出售或租賃任何人民防空區域。我們董事認為人民防空區域的總面積對我們物業及業務的全面營運影響輕微，且我們並無面對與人民防空區域相關的重大風險。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，我們有關人民防空區域的業務營運於往績記錄期間及直至最後實際可行日期止在所有重大方面已遵守適當中國法律及法規。

主要供應商

我們的主要供應商包括(i)作投資及銷售的產業市鎮項目及物業的開發的建築承包商，及(ii)負責拆遷、搬遷及補償流程(可能於開發產業市鎮項目時進行)的有關地方政府。

建築承包商

於2013年及2014年第一季度，我們聘請19名承包商，與彼等已有介乎一至九年的業務關係。廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)於2011年、2012年及2013年為我們的五大供應商之一，於2013年12月前為本集團的前關連方。除上述公司外，所有我們的建築承包商於往績記錄期間為獨立第三方。我們的建築承包商包括：

- 就產業市鎮項目而言，專門負責建設設施、輸電及生態保護等多方面產業市鎮開發工作的建築公司；及

- 就住宅、商業及產業物業而言，土本工程建造公司、內部裝修公司及園藝公司。

我們一般透過直接會面及面試挑選產業市鎮項目的第三方承包商，以及透過投標挑選開發住宅及商業項目的第三方承包商。有關我們與第三方承包商訂立的合同的詳情(包括信用條款及付款方法)，見「－產業市鎮項目的開發流程－土地整理及基礎設施建設」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出現嚴重延遲或短缺的狀況或無法符合有關項目的既定規格、時間表或預算。

拆遷及搬遷

鑑於我們的業務性質，我們的產業市鎮項目需要有關地方政府處理原居民及商業單位的拆遷、搬遷及補償。因此，於往績記錄期間，河北省廊坊市的地方政府機關為我們的五大供應商之一。根據與有關地方政府訂立的合作協定，我們並不涉及原居民及商業單位的搬遷。實際的拆遷、搬遷及補償流程由相關地方政府執行，我們對此並無控制權，僅負責就拆遷及搬遷流程向地方政府支付費用，而費用僅作補償原居民及商業單位之用。

拆遷及搬遷的費用及開支是按國家及地方級的適用法律、法規及政策釐定，並主要包括土地補償費用、新增建設用地有償使用費、安置補貼及耕地開墾費，以補償原居民及商業單位之用。該等費用及開支於不同城市可能因適用於該城市的

不同國家標準，以及地方政府不時規定的要求而有所不同。詳情見「－產業市鎮項目的開發流程－土地整理及基礎設施建設－土地整理」。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的五大供應商分別佔土地開發活動、開發中物業及投資物業所產生的合共支出數目的45.3%、94.1%、72.7%及65.3%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的單一最大供應商分別佔土地開發活動、開發中物業及投資物業所產生的合共支出數目的14.1%、53.9%、23.5%及29.5%。

除上述所披露的廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)外，據董事所知概無董事、彼等的緊密聯繫人士或於最後實際可行日期持有本公司股本超過5%的任何股東於上述五大供應商中擁有任何權益。

主要客戶

我們以獨特的商業模式營運產業市鎮項目的開發。於往績記錄期間，我們的客戶主要包括(i)有關產業市鎮開發業務的龍河高新區居民企業；及(ii)住宅及商業物業的個人買家以及產業物業的租戶。我們於2006年與第一家企業客戶訂立土地出讓合同，以購買龍河高新區的土地。

就我們的產業市鎮開發業務而言，在考慮下列各項後，我們認為產業市鎮項目的居民企業為我們的客戶：

- *收益確認*。倘有關地方政府與產業市鎮項目的土地使用權的買家訂立土地出讓合同且費用收入數目能可靠地計量時，我們始確認來自開發產業市鎮項目土地的費用收入為收益。因此，確認費用收入為收益乃取決於我們開發的土地的土地使用權是否由第三方企業購買。就龍河高新區而言，根據龍河協議，在買家購買相關的土地使用權並支付出讓所得款項後，安次區政府須及時向我們支付費用(按土地出讓所得款項的比例計算)。倘由我們開發的土地的土地使用權並未出讓予買家，我們則無權向安次區政府收取任何費用。

  根據龍河協議下的費用安排，我們須自費開發龍河項目的土地，並承擔有關風險。根據龍河協議，我們須就龍河項目的開發籌集資金並承擔附帶風險。倘就土地開發支付予我們的費用不足以抵銷成本，安次區政府並無責任支付任何差額。有關費用安排直接將我們的經濟利益及風險與龍河項目內的居民企業是否購買土地使用權掛鉤。

- *與地方政府的合作關係*。我們已與地方政府就開發產業市鎮項目建立合作關係。就龍河高新區而言，合作原則明確載於龍河協議。根據龍河協議，有關合作關係已自2005年8月5日訂立首份合作協議起建立及於其後的補充協議中再次確認。在此關係下，雙方須完成相關法律所規定土地開發流程中的若干步驟，而雙方亦藉此合作開發及預備土地以供日後出讓。因此，在土地開發的各項主要步驟中，龍河協議要求雙方參與，而龍河項目的土地開發不能僅由一方完成。我們以專業知識及資金，提供規劃、開發及營運服務，而地方政府則負責(其中包括)(i)處理實際拆遷、搬遷及補償流程(如適用)；(ii)取得土地配額並公開拍賣、招標或掛牌出讓該等土地使用權；及(iii)保留我們所開發的產業市鎮的城市管理權。根據龍河協議，安次區政府並不僅負責土地出讓，亦參與土地開發的其他階段，包括取得土地配額、處理原居民及商業單位的拆遷及搬遷事宜以及實施我們採用的土地出讓計劃。履行該等責任需要安次區政府與我們互動及緊密合作。

- *價格及期限*。根據龍河協議所支付予我們的款項乃參考由土地買家支付的土地出讓所得款項的之前協定百分比釐定；而龍河協議的期限為50年，由2005年8月開始。協定該定價機制以及以獨家形式訂立此長期協議，進一步表明地方政府與我們的合作關係。

根據上述理由，儘管土地使用權買家與我們並無直接合約關係，董事認為，按會計角度及根據龍河協議所訂明的條款及依土地開發活動的性質而言，我們產業市鎮項目的土地使用權的買家為我們的客戶。有關我們與地方政府合作的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的商業模式取決於我們能否與中國地方政府維持良好合作關係，而我們面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險。」

截至2011年、2012年及2013年12月31日止各個年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的五大客戶分別佔總收益56.2%、64.0%、80.1%及66.5%，我們單一最大客戶分別佔總收益26.6%、45.9%、36.2%及55.7%。2012年的五大客戶中，包括(i)河北省廊坊市安次區地方政府(其於2012年購買由我們開發的創業大廈一期整座樓宇)及(ii)一名個人客戶(彼購買由我們開發的物業)，除此以外，我們截至2011年、2012年及2013年止各個年度以及截至2014年3月31日止三個月的五大客戶均為龍河高新區的居民企業。截至2014年3月31日止三個月，我們的五大客戶包括龍河高新區的一間居民企業(「G公司」)及四名購買我們開發的物業的買家。獨立第三方G公

司主要從事房地產開發業務，我們與G公司及其集團公司的業務關係始於2013年，G公司於截至2014年3月31日止三個月成為我們的最大客戶。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，並無來自G公司的任何收益貢獻。

除上述所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，G公司與本集團、本公司與附屬公司之股東、董事及高級管理層或彼等各自之任何緊密聯繫人士概無關係。據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人士或於最後實際可行日期持有本公司股本超過5%的任何股東於我們任何上述最大的五名客戶中擁有任何利益。

獎項

我們近年獲頒多項獎項及榮譽，其主要與我們開發龍河高新區有關。該等獎項及榮譽包括：

年份	獎項
2005年7月	獲廊坊市人民政府評為廊坊市城市建設十大工程之一；
2006年11月	獲國家火炬計畫中心及廊坊市人民政府評為國家火炬計畫廊坊資訊產業基地；
2006年11月	獲河北省發展和改革委員會評為省級循環經濟產業示範區；
2006年12月	獲河北省科學技術廳評為河北省高新技術產業示範區；
2010年1月	獲世界銀行協會、亞洲金融研究中心及若干其他機構評為中國最具投資價值金融生態開發區；
2011年5月	獲河北省人民政府評為首批省級工業聚集區之一；
2014年1月	獲全國開發區招商促進會及中國城市投資發展協會評為2013中國新型城鎮化發展示範開發區。

企業管治及內部監控

我們已採納企業管治框架，董事會據此監察本集團的管理層及管治，並定期監察高級管理層的表現。我們已成立審核委員會審閱及監管本集團的財務報告程序及內部監控制度。

內部監控部門目前有7名僱員，負責內部審閱我們的業務營運及風險管理的重要步驟。內部監控部門的成員具備內部審核及財務管理的經驗豐富，由三年至十年不等。內部監控部門的主管向主席兼執行董事王建軍先生報告。

我們的內部監控部門非常注重風險防範，其貫穿我們整個決策、執行及監管過程，並涵蓋廣泛業務事宜，包括財務管理、預算、成本、合同、採購及銷售。我們的內部監控部門竭力識別業務營運內需要改正的潛在問題，以降低我們可能需面對的風險。部門亦會定期評估我們的內部監控措施及其執行是否足夠及有效，其重心將置於內部溝通、監管、風險評估及風險管理。當我們的內部監控部門識別出任何可能不利我們的業務營運的潛在問題，其會向其他有關部門及╱或我們的高級管理層作出措施的推薦，以預防或改正該等問題。再者，我們的內部監控部門會與我們的其他部門合作改善我們的企業管治、企業架構以及我們各部門之間的職責分配，旨在對我們業務營運實現有效的內部監控。

我們亦已就若干過往不合規事件採納已改進的內部監控措施。有關詳情，見「－過往違規事件」。

勞工、健康及安全事宜

就社會責任而言，尤其是有關勞工、健康及安全保險，根據中華人民共和國勞動合同法的規定及其實施規定、中華人民共和國勞動法及關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見，企業須根據相關法律及法規與每名僱員簽立僱傭合同，且不得在毫無理由的情況下撤銷僱傭合同。企業須制定健康及安全政策及為員工提供健康及安全培訓，亦須向員工提供安全及衛生的工作環境以及任何保護設備(如需要)。根據國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定、國務院管理建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定、企業職工生育保險試行辦法、住房公積金管理條例、失業保險條例以及工傷保險條例，企業須為員工辦理

住房公積金、基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及工傷保險，以及根據法律支付有關保險費。

根據中國法律及法規，建築用地的工人及參觀者的潛在責任由我們所聘用的建築公司負責。根據中華人民共和國建築法，建築承包商須就建築用地的安全事宜負責。總承包商將須負責建築用地的整體責任，而分包商須遵守總承包商採取的保護措施。根據建築施工現場環境與衛生標準，承包商須採取有效的職業病防護措施，為作業人員提供必備的防護用品，對從事有職業病危害作業的人員應定期進行體檢和培訓。

董事確認，於往績記錄期間，建設產業市鎮項目或住宅及商業項目期間並無發生與安全有關的違規事故或意外，導致建築工人有重大傷亡。董事進一步確認，概無嚴重違反適用的中國現行勞工及安全法規，亦無發生涉及本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期間，我們並無因違反中國勞工及安全法律法規而被罰款或處分。

社會及環保事宜

我們須遵守規管空氣污染、雜訊排放、水及廢料排放及其他環保事宜的中國國家及地方環保法律法規。有關詳情見「法規－物業開發－建築項目的環境保護」。

於往績記錄期間，我們並無因違反中國環保法律法規而被罰款或處分。由往績記錄期間至最後實際可行日期止，我們於項目竣工後通過相關環保機關所進行的檢測方面並無任何重大問題。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們遵守適用環保規則及法規的合規成本分別約為人民幣170,500元、人民幣60,000元及人民幣40,000元。截至2014年3月31日止三個月，我們並無產生類似的合規成本。計及項目的預計增長及過往開支，預期2014年遵守適用環境條例及法規的成本不會超過人民幣160,000元。

競爭

根據仲量聯行，中國的產業市鎮開發市場相對分散。然而，由於產業市鎮為新興模式，發展歷史較短，某一地區的地方政府通常獨家與一名服務供應商合作，於該地區開發產業市鎮，市場存在若干加入障礙。我們主要與其他私營服務供應商競爭，吸引企業於各自的產業市鎮設立業務，而我們的產業市鎮項目亦就引進企業與傳統的經濟開發區及工業園區競爭。於往績記錄期間，我們主要向廊坊市

產業市鎮提供服務。截至2013年12月31日止年度，就產業市鎮的生產總值而言，我們的龍河高新區於廊坊市所有產業市鎮中排名第二。除我們外，於廊坊市的另一主要產業市鎮開發商為華夏幸福基業股份有限公司，一間於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600340)，負責開發與營運固安工業園區及大廠潮白河工業園區。

我們亦與河北省的物業開發商競爭。中國二三線城市物業市場的競爭在過去幾年間日趨激烈。我們與大型國家及地區物業開發商以及於中國的海外開發商(包括與我們相若的物業開發商)競爭。廊坊市的主要物業開發商包括華夏幸福基業股份有限公司以及榮盛房地產發展股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002146))。主要競爭因素包括土地儲備的大小及地理位置、可供選擇的物業類別、品牌知名度、價錢、設計服務素質。

有關詳情，見「行業概覽－競爭形勢」。

保險

我們為物業及資產投購資產保險，並為僱員於工地或於物業發展的建築用地受傷所引致的醫療相關開支投購責任保險。

根據適用的中國法律及法規，我們毋須就產業市鎮項目或住宅及商業項目的發展工作投購保險。因此，我們並無就產業市鎮項目或住宅及商業項目投購保險。根據中國法律，建築公司(作為僱主)須就其建築工人投購保險。由於我們聘用第三方承包商為項目施工，我們現時並無投購有關保險。

董事認為本集團的承保範圍足夠，並符合行業慣例。然而，我們所投購的保險未必能夠覆蓋我們業務經營中可能產生的所有損失、損害賠償及責任。

自用物業

於2014年5月31日，我們於北京及香港擁有總建築面積約9,362平方米的物業，以及總建築面積約1,622平方米的租賃物業，均作辦公設施之用。董事確認，我們擁有或租賃的物業並無任何將會對我們的營運有重大影響的業權瑕疵(不論個別或合計)。

知識產權

我們十分注重發展品牌形象，並辦理多項商標登記手續以從各方面保護我們的品牌形象。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊兩個商標。我們擬於香港辦理登記商標的申請手續。於最後實際可行日期，我們於中國申請註冊兩個商標。有關知識產權的其他資料，見本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方所擁有的任何知識產權或(ii)第三方侵犯我們所擁有的任何知識產權，而我們並無牽涉任何有關違反知識產權的訴訟、仲裁或其他法律程序。

許可證及執照

下表載列我們於中國從事開發住宅及商業物業的附屬公司於最後實際可行日期所持有的資格列表。

實體	證書名稱	發出日期	屆滿日期	獲准工程範圍及規模
廊坊市城區房地產	房地產開發企業二級資質證書(二級)(冀建房開廊字第005號)	2013年9月23日	2016年9月22日	單次可承接總建築面積不超過250,000平方米的項目
廊坊宏泰卓優	房地產開發企業暫定資質證書(冀建房開廊字第610號)	2014年2月20日	2015年2月19日	單次可承接總建築面積不超過100,000平方米的項目
唐山展耀	房地產開發企業四級資質證書(四級)(冀建房開廊字第436號)	2013年7月5日	2015年6月2日	單次可承接總建築面積不超過100,000平方米的項目

實體	證書名稱	發出日期	屆滿日期	獲准工程範圍及規模
廊坊宏盛	房地產開發企業四級資質證書(四級)(冀建房開廊字第325號)	2013年5月9日	2015年5月8日	單次可承接總建築面積不超過100,000平方米的項目
承德永侖	房地產開發企業四級資質證書(四級)(冀建房開廊字第312號)	2013年8月21日	2015年8月8日	單次可承接總建築面積不超過100,000平方米的項目

僱員

於最後實際可行日期，我們有524名僱員，絕大部分均在中國。下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的僱員數目。

	總計
市場行銷部	183
財務部	36
行政及人力資源部	65
採購部	34
項目管理部	60
項目開發部	39
戰略開發	16
審核監控部	8
規劃及設計部	19
土地整理部	64
總計	524

我們透過校園招聘計劃、招聘公司、內部轉介及於互聯網刊登廣告等多個管道在當地市場上積極聘請技術嫻熟及合資格的人員。我們尤其重視對自身工作有忠誠度及注重我們企業文化，以及擁有相關工作經驗的僱員。

我們的僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套評審系統，以評估僱員的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及升職。

我們相信，我們與僱員維持良好關係。儘管我們現時及未來可能不時涉及若干勞工糾紛，我們概無遭遇對業務經營造成或可能造成不利影響的重大勞工糾紛。

我們已根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場行銷及銷售人員制定培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助若干僱員不時進修，並鼓勵僱員參加中國領先機構所辦的培訓計劃。

法律程序

於往績記錄期間且直至最後實際可行日期，我們未曾亦並無涉及任何個別或合計會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的實際、尚未了結或面臨訴訟、仲裁、破產、接管或申索。

過往違規事件

下文載列於往績記錄期間若干違反適用法規的事件的概要。我們的董事及保薦人認為，下述的法律及合規事宜將不會對本集團營運造成任何重大營運或財務影響。經考慮本節所披露導致違規事件的事實及情況、董事誠信以及本集團為避免再次出現該等違規事件而採取的內部監控措施及以下的預防措施，董事及聯席保薦人認為(i)我們現有的內部監控程序屬充足及有效且符合[**編纂**]的規定；及(ii)該等過往違規事件不影響董事根據[**編纂**]第3.08、3.09及8.15條擔任上市發行人董事的合適性，亦不影響根據[**編纂**]第8.04條本公司上市的合適性。我們於2013年11月聘請國際知名的顧問機構作為我們的獨立內部監控顧問。獨立內部監控顧問審閱我們由2014年1月至2月的內部監控政策。就違規事件而言，獨立內部監控顧問已審閱我們的糾正措施且提出推薦意見。我們已實施該等糾正措施。除下文所披露者外，我們已取得且現時擁有所有對我們的業務經營屬重大的許可證及執照，並於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們均一直在所有重大方面遵守適用於本公司業務經營的中國法律及法規。

違規事件	違規事件的主要成因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	終止／糾正日期	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
(A) 取得相關施工許可證前開始建造工程					
我們於從政府機關取得相關施工許可證前開始建造宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)，其總規劃建築面積為192,553平方米。 我們並無就該等違規事件撥備，此乃由於我們已繳納所有罰款且主管機關確認，我們將無需繳納任何額外罰金或接受進一步的懲罰。 見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們未能取得我們物業發展項目的有關中國政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務可能受到不利影響」。	根據我們向地方政府的查詢，主要由於政府機關更改地方城市規劃及地方政府未能確定接受申請的機構，故我們的項目公司未能遞交申請以取得有關施工許可證。	於往績記錄期間，我們為該等違規事件合共繳納人民幣6.2百萬元的罰款。	我們分別於2013年12月27日、2014年2月26日及2014年2月27日取得宏泰龍邸及龍河高新區人才家園(公租房)的施工許可證。	廊坊市建設局於2014年2月21日進行的面談中確認，由於其已就上述違規事件對我們施加罰金，只要取得相關施工許可證，其將不會對我們施加任何額外罰金或進一步的懲罰。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊市建設局為主管機關，具備作出上述確認的資格。基於上述廊坊市建設局所作出的確認及鑑於我們已悉數支付主管政府機關所施加的罰款，董事認為我們須繳納額外罰款的風險極低，而該等過往違規事件並無亦將不會對我們的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。	• 我們已向負責申請施工許可證的僱員提供並打算繼續提供培訓，以確保嚴格遵守有關中國法律及法規。我們亦已就本集團內的物業建設主要人員的職責及有關申報和審批程序採用一項內部政策。 • 我們的內部監控部門及法律部門每月並擬繼續對項目進度及我們所取得的許可證及執照進行內部檢討，以避免任何潛在的提早建設。

違規事件	違規事件的主要成因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	終止／糾正日期	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
(B) 延遲施工 尚世嘉華的部分工程按有關土地出讓合同所定的施工日期起計延遲超過兩年；宏泰商業廣場的部分工程按有關土地出讓合同所定的施工日期起計延遲超過一年但少於兩年。 見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們不遵守土地出讓合同的條款，中國政府或會向我們收取罰款或施加其他懲罰，而我們可能無法就若干地塊取得土地使用權證」。我們並無就該等違規事件作出撥備，此乃由於我們已取得主管機關就各個項目發出的確認信，確認延遲我們各個項目的施工日期。 見「法規－物業開發－物業項目開展及空置土地」。	• 尚世嘉華：有關地方政府未能按時完成拆遷現有樓宇。 • 宏泰商業廣場：基礎設施建設仍未竣工。	• 尚世嘉華：有關中國政府機關可能會收回土地(佔地面積為40,000平方米)，並不作補償。 • 宏泰商業廣場：政府可能徵收最高人民幣11.4百萬元的土地空置費，相當於土地出讓金的20%。	我們申請延遲各個項目的施工日期且分別於2014年1月13日、2014年2月25日及2014年1月7日取得廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局發出的確認信。根據該等確認信，(i)尚世嘉華的施工日期延長至2014年8月，且我們毋須就尚世嘉華的過往延期承擔罰金；及(ii)宏泰商業廣場的施工日期及竣工日期延長至2014年8月。	我們申請延遲各個項目的施工日期且分別於2014年1月13日、2014年2月25日及2014年1月7日取得自廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局發出的確認信，批准我們的申請。獲我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊市國土資源局安次區分局、安次區人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局均為主管機關，具備作出上述確認信的資格。競天公誠律師事務所進一步告知，於最後實際可行日期，我們所擁有的土地概無被有關地方政府根據適用中國法律及法規視作空置土地及本集團可能根據相關中國法律及法規被處以罰金或沒收的風險極低。有鑑於該等確認信函，並根據我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為我們對相關物業的延遲施工將不會對我們的營運造成任何重大營運或財務影響，而我們就該等事宜繳付土地空置費及／或被沒收土地的風險極低。	• 我們將成立一個由我們的執行董事楊允先生監督的團隊，以監督物業的施工進度。我們各個新項目的負責員工將會收到處理未完成預定任務的項目及與有關政府機關溝通的提醒，以確保準時動工興建。 • 我們已加強且將繼續加強建設部門、內部監控部門及項目管理部門之間的內部協調，以確保我們按土地出讓合同所規定的時間表動工興建。我們的內部監控部門及法律部門亦將每月對項目進度進行內部檢討，以避免任何潛在的空置土地問題。

違規事件	違規事件的主要成因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	終止／糾正日期	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
(C) 根據前身公司條例的違規事項					
(1) 盛世國際；	註冊成立以來，各相關公司除作為中國附屬公司的控股公司外，並未於香港從事任何重大業務活動。因此，及由於缺少各相關公司最終股東的相關專業知識，各相關公司並無聘請會計員工或委任外部會計師於香港處理會計實務。	根據前身公司條例第122條，任何相關公司的董事於關鍵時間因違反各法院的規定可能會被罰300,000港元及監禁12個月。	相關公司的該等有關財務報表已於其後編製。就相關公司而言，已於2014年3月27日向香港高等法院(「**法院**」)申請頒令，延遲提交所有相關公司的相關財務報表。法律顧問告知，法院有頒布有關法令(「**法令**」)的決定權。倘法院頒布有關法令，趙穎女士將促使中國宏泰國際通過書面決議案，以批准相關公司於過去所有年度的經審核財務報表。因此且於中國宏泰國際批准所有該等經審核財務報表時，所有未符合前身公司條例第122條的情況將予以糾正。	法律顧問告知，違反前身公司條例第122條在罪行嚴重程度方面屬輕微。倘未獲頒布法令，我們將主動向公司註冊處披露盛世國際及兆帝就前身公司條例及法院申請結果的過去違規事件。公司註冊處可能於日後就過去違反前身公司條例的罪行檢控盛世國際、兆帝及彼等的有關董事。我們將於[**編纂**]後，在本公司的中期及年度報告中披露此事項的進展。請參閱風險因素「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－本集團未有遵守若干規例，可能會因此導致執法行動」。倘遭定罪，法律顧問告知，(a)被判處最高刑罰的可能性極低，且對各相關公司及各相關公司的每位董事所收取的罰款不太可能超過10,000港元及(b)鑑於(其中包括)(i)此乃相關公司及彼等各自董事初次干犯(先前並無遭檢控)，(ii)違反並非有意，及(iii)相關公司已採取補救措施，相關董事遭判處囚禁刑罰的機會極微。	• 為避免再違規，我們已採取額外措施提升我們的企業管治及內部監控，以確保完全遵守適用法律及法規。一經發現違規情況，本集團會在可能的情況下採取措施糾正。 • 為確保我們香港的附屬公司遵守有關監管規定，董事將指派我們的公司秘書(i)監察香港附屬公司的監管規定，(ii)與本集團外聘公司秘書緊密合作，及(iii)緊貼有關監管規定。
(2) 兆帝 盛世國際的董事未能於相關期間的股東大會召開前編製其截至2012年12月31日止七個年度各年的經審核財務報表。 兆帝的董事未能於相關期間的股東大會召開前編製兆帝截至2012年12月31日止六個年度各年的經審核財務報表。					

違規事件	違規事件的主要成因	法律後果、潛在最高刑罰和其他金融負債	終止／糾正日期	對我們的營運及財務狀況的未來潛在影響	防止違規事件再次出現的經改進內部監控措施
				根據法律顧問，以純數學計算，倘盛世國際及兆帝均遭檢控及定罪，預計對(i)趙穎女士、王建軍先生及Yang Jin先生(均為盛世的董事)徵收的可能罰款將分別為總罰款10,000港元、10,000港元及10,000港元，(ii)趙穎女士、王建軍先生及Yang Jin先生(均為兆帝的董事)徵收的可能罰款將分別為總罰款10,000港元、10,000港元及10,000港元；及(iii)相關公司(按前身公司條例第122條項下的公司水平)的可能罰款將為總罰款20,000港元。 控股股東已訂立彌償保證契據並以我們為受益人，以彌償我們因上述於[**編纂**]或之前發生的違規事件而將令盛世國際及兆帝產生或蒙受的罰金、結算付款及任何有關費用及開支。 我們認為此不會對本集團整體有重大不利影響。因此，我們並無於本集團的財務資料中作出撥備。	

與控股股東的關係

概覽

緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]於發行日期起計12個月內進行，[**編纂**]未獲行使及[**編纂**]為每股股份[**編纂**]港元(即指示性[**編纂**]範圍的中位數)，趙穎女士將透過利東於本公司已發行股本中擁有約[**編纂**]%權益。就此，利東及趙穎女士將於[**編纂**]後繼續為我們的控股股東。有關控股股東的背景，詳情請參閱本文件的「歷史、發展及重組」及「董事、高級管理層及僱員」。

獨立於我們的控股股東

董事基於以下理由，信納本集團可獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人士(本集團除外)，自行運作、經營及進行業務：

獨立的管理層

我們的董事會於[**編纂**]時將由四位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。下表載列董事及高級管理層於本公司及截至最後實際可行日期於利東擔任的職位：

董事及高級管理層的姓名	於本公司的職位	截至最後實際可行日期於利東擔任的董事職位
王建軍先生	執行董事、董事會主席及總裁	沒有
楊允先生	執行董事及副總裁	沒有
王亞剛先生	執行董事及副總裁	沒有
黃培坤先生	執行董事及財務總監	沒有
趙穎女士	非執行董事	董事
張曉梅女士	獨立非執行董事	沒有
魏宇先生	獨立非執行董事	沒有
王永權博士	獨立非執行董事	沒有
徐明先生	副總裁	沒有
崔向旭女士	副總裁	沒有

除趙穎女士外，概無董事或高級管理層成員於利東擔任任何董事或高級管理層職位。本公司及利東由不同的管理團隊所管理，因此，有足夠數目的獨立董事並無重疊董事身份，並且具備相關經驗以確保董事會運作妥善。

基於以下原因，董事認為董事會可獨立於控股股東，自行進行及管理業務：

(a) [**編纂**]時，我們的董事會將包括九位董事，其中三位為獨立非執行董事，佔董事會成員人數的三分之一，符合[**編纂**]的規定。由於三分之一的董事會成員為獨立非執行董事，董事會內將有足夠雄厚的獨立聲音，以制衡任何出現利益衝突的情況及保障獨立股東的利益；

(b) 我們的董事會得到經驗豐富的全職管理團隊支持。我們自行具備履行所有必要行政職能的能力及人手，包括財務及會計、人力資源、業務管理及研發；

(c) 各董事均清楚其作為本公司董事的誠信責任，要求彼等(其中包括)以對本公司有利及合乎本公司最佳利益的方式行事，以及其作為董事的責任與其個人利益不得有任何衝突；

(d) 倘本公司與董事或彼等各自的緊密聯繫人士將訂立的任何交易出現潛在利益衝突，則於其中有利益的董事須於本公司有關董事會會議上放棄就該等交易投票，且不得計入法定人數之內；及

(e) 本集團與我們控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士之間的關連交易須遵守[**編纂**]的規定，包括申報、公告及獨立股東批准(如適用)的規定。

考慮到以上因素，董事信納彼等可獨立履行彼等於本公司的角色，並於[**編纂**]後獨立於控股股東管理我們的業務。

獨立營運

我們可獨立於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士，全權作出業務決策及進行我們的業務。基於以下原因，董事認為本公司將於[**編纂**]後繼續獨立於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士並自行營運：

(a) 我們的控股股東並無經營我們的業務以外的任何業務；

(b) 除本文件「風險因素」及「業務」兩節所披露者外，我們已取得所有對營運業務屬重大的相關執照，並已具備充足資金、設備及僱員以獨立營運我們的業務；

(c) 我們擁有本身的行政及企業管治基礎設施，包括我們本身的會計、法律及人力資源部門；

(d) 除本文件附錄一會計師報告附註41所披露的關連方交易外，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人並無進行任何業務交易，而董事亦不預期本集團將於[**編纂**]時或[**編纂**]後不久與控股股東或彼等各自的聯繫人進行任何交易；

(e) 概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。利東為一間控股公司，其並無進行持有本公司股權以外的任何業務。

獨立財務

我們就現金收款及付款有自訂的會計系統、會計及財務部及獨立庫務職能，並根據我們本身的業務需要作出財務決策。董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士向本集團提供任何擔保，惟就以下各項作出的擔保除外：(i)中國一間銀行於2011年7月授出的一筆人民幣95.0百萬元貸款，為期五年，按相等於中國人民銀行公佈的人民幣貸款基準利率的浮動息率計息，該筆貸款由趙穎女士及其配偶王建軍先生作出擔保；(ii)中國一間銀行於2013年8月授出的一筆人民幣200百萬元貸款，為期一年，按固定息率6.60%計息，該筆貸款由趙穎女士及王建軍先生作出擔保；(iii)中國一間銀行於2013年5月授出的一筆人民幣100百萬元貸款，為期一年，按較中國人民銀行公佈的人民幣貸款基準利率高10%的浮動息率計息，該筆貸款由王先生作出擔保；(iv)中國一間銀行於2013年6月授出的一筆人民幣50.0百萬元貸款，為期一年，按較中國人民銀行公佈的人民幣貸款基準利率高10%的浮動息率計息，該筆貸款由王先生作出擔保；(v)中國一間銀行於2011年1月授出的一筆人民幣450百萬元貸款，為期十年，按相等於中國人民銀行公佈的人民幣貸款基準利率的浮動息率計息，該筆貸款由趙穎女士及其配偶王先生作出擔保；及(vi)獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司Fine Process Limited於2014年4月授出一筆100.0百萬美元的貸款，為期兩年，經計及初始交易成本(由王先生及趙穎女士作出擔保)約人民幣13.1百萬元後，按實際年利率15.76%計息。董事確認，所有財務資助(包括應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士的款項、及控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士所提供的貸款或擔保及本集團與關連方的其他結餘)已經或將於[**編纂**]前悉數償還或解除，而本集團的會計及財務職能獨立於我們的控股股東。董事確認，由於我們預期我們的營運資金將以經營收入及銀行借款提供資金，而毋須依賴控股股東，我們將不會因融資而於[**編纂**]後依賴控股股東。因此，我們在財務上並不依賴控股股東。

不競爭及清晰業務劃分

董事(包括獨立非執行董事)確認，截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事或彼等各自的任何緊密聯繫人士於任何直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的業務(我們的業務除外)擁有權益，亦無擁有根據[**編纂**]第8.10條須予披露的權益。

不競爭承諾

控股股東(「**契諾人**」)已為本公司訂立不競爭契約，據此，各契諾人已向本公司承諾，彼不會及其聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會於下列受限制期間單獨或與任何人士、商號或公司共同或代表任何人士、商號或公司直接或間接(其中包括)進行或參與與我們現有核心業務構成競爭或可能構成競爭的業務(「**受限制業務**」)，或於該等業務中擁有權益，或從事或收購或持有該等業務(在各情況下不論是作為股東、夥伴、代理或其他身份)。

有關不競爭承諾並不適用於：

(a) 任何首先向本公司要約或提出以投資、參與、從事及╱或經營任何受限制業務的機會，而本公司於董事或股東按相關法律及規例規定審閱及批准後拒絕有關投資、參與、從事及╱或經營任何受限制業務的機會，惟任何契諾人(或其相關聯繫人)其後投資、參與、從事及╱或經營任何受限制業務的主要條款不得優於本公司獲提供的條款；或

(b) 於本集團任何成員公司的股份或股權中的任何權益；或

(c) 其股份於認可證券交易所[**編纂**]的公司的股份權益，惟

(i) 有關公司所進行或從事的任何受限制業務(及有關資產)佔該公司綜合營業額或綜合資產(如該公司最新經審核賬目所列)的比例須少於10%；或

(ii) 任何契諾人及╱或彼等各自聯繫人共同持有的股份總數不得超過有關公司該類別已發行股份的5%，及該等契諾人及╱或彼等各自聯繫人無權委任該公司的大多數董事。

不競爭契約中所述的「受限制期間」指(i)我們的股份維持於[**編纂**]上市；及(ii)有關契諾人及╱或彼等各自聯繫人個別或共同有權在本公司股東大會上行使或控制行使不少於30%投票權的期間。

契諾人已進一步承諾，於受限制期間促使彼等在中國識別或獲要約有關受限制業務的任何業務、投資或其他商機(「**新機會**」)首先按以下方式向我們轉介：

(a) 契諾人須向我們轉介或促使轉介新機會，及須在實際可行情況下儘快向我們發出任何新機會的書面通知，載列所有合理所需的資料，以供我們考慮(i)新機會會否與我們的核心業務構成競爭；及(ii)把握有關新機會是否合乎本公司及股東的整體利益，包括但不限於新機會的性質及投資或收購成本的詳情(「**要約通知**」)；及

(b) 契諾人僅於以下情況下方可把握新機會：(i)彼等已接獲我們拒絕新機會及確認有關新機會不會與我們核心業務構成競爭的通知；或(ii)彼等於我們收到要約通知後二十(20)個營業日內並無接獲我們發出的任何通知。倘契諾人把握的新機會的條款及條件有重大變動，彼等將按上述方式向我們轉介該已修訂的新機會。

於收到要約通知時，我們將向董事委員會(由於有關事宜中並無重大利益的獨立非執行董事組成)尋求意見及決定，以決定(i)新機會會否與我們的核心業務構成競爭；及(ii)把握有關新機會是否合乎本公司及股東的整體利益。

根據不競爭契約，倘於受限制期間，任何契諾人及／或彼等任何聯繫人(本集團的任何成員公司除外)有意出售任何受限制業務或於受限制業務中的任何業務，則契諾人須首先向我們提供權利，以按等同於有意買方提呈的價格及其他條款收購該等業務或權益。契諾人及／或彼等任何聯繫人(本集團的任何成員公司除外)僅可於我們拒絕有關要約後，方可按不優於向我們提呈者的條款向任何第三方出售有關業務。我們亦會尋求董事委員會(由於有關事宜中並無重大利益的獨立非執行董事組成)的批准，以決定把握或拒絕有關要約。

董事認為，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，以評估是否接受任何新機會或行使有關受限制業務的優先購買權。我們由獨立非執行董事組成的董事委員會每年檢討契諾人遵守不競爭契約的情況，包括新機會及控股股東就現有或未來競爭業務行使優先購買權。在任何情況下，由獨立非執行董事組成的委員會可委任財務顧問或專業專家，以就根據不競爭契約行使或不行使選擇權或優先購買權作出建議，有關成本由本公司承擔。

契諾人已進一步承諾：

(a) 促使向我們提供所有由彼等及╱或彼等任何聯繫人管有有關實行不競爭契約的相關資料；

(b) 在任何第三方施加的保密限制下，容許我們的代表及我們核數師的代表取閱彼等各自的財務及公司記錄，而有關記錄為對我們釐定契諾人及彼等各自的聯繫人有否遵守不競爭承諾可能屬必須者；

(c) 於收到我們的書面要求後二十(20)個營業日內向我們提供有關彼等及彼等各自的聯繫人遵守不競爭承諾的書面確認及同意有關確認載入我們年報的同意書；及

(d) 提供董事委員會(由獨立非執行董事組成)進行年度檢討及執行不競爭契約所需的所有資料。

契諾人(代表彼等本身及代表彼等各自的聯繫人(本集團成員公司除外))亦已確認，我們可能須根據有關法律、規例、我們可能上市的證券交易所及監管機構的規則，不時披露有關新機會及受限制業務優先購買機的資料，包括但不限於在公開公告或我們的年報中披露我們把握或拒絕有關新機會或行使優先購買權的決定，並已在符合任何有關規定所需的情況下同意有關披露事項。

董事並無從事任何直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的業務。

公司管治措施

我們的董事會將包括不少於三位獨立非執行董事，而且至少三分之一的成員將為獨立非執行董事，這將有助確保我們的董事會可於其決策過程中有效作出獨立判斷及向我們的股東提供獨立意見。

我們已就我們(作為一方面)與控股股東及彼等各自的聯繫人(作為另一方面)之間有潛在利益衝突的事宜或交易採取下列程序：

(a) 組織章程細則規定，倘董事以任何方式於與本公司訂立的合約、交易或安排中擁有權益，則董事須於實際可行情況下儘早聲明有關權益的性質；

(b) 除若干除外情況外，組織章程細則規定，董事不得就批准就其所知其或其任何緊密聯繫人士於其中擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)。倘彼投票，其投票將不會獲計算(亦不會計入該決議案的法定人數)；

(c) 我們已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以分別評估和監控有關(其中包括)我們與外聘核數師的關係及內部審核職能、董事和高級管理層酬金及董事會成員的事宜，以及確保董事會就該等事宜提出適當意見。我們的審核委員會包括獨立非執行董事，而提名委員會及薪酬委員會則分別大多數由獨立非執行董事組成；

(d) 我們已與合規顧問英皇融資有限公司訂立協議，以就遵守[**編纂**]及有關適用法律為我們提供專業意見及指引。

此外，我們將就執行不競爭契約採取以下措施：

(a) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契約的情況。獨立非執行董事就執行不競爭契約而檢討的事宜(如有)所作出的相關決定將於我們的年報或董事會認為適當的地方以公告方式作出披露；及

(b) 根據不競爭契約的任何新機會及董事會認為與控股股東有潛在利益衝突的所有其他事直將交由我們的獨立非執行董事討論及決定。如有需要，我們的獨立非執行董事可考慮委聘獨立財務顧問就該等事宜向彼等提出意見。倘我們根據不競爭契約拒絕由任何控股股東提呈或以其他方式與任何控股股東有關的任何新機會，則我們將於年報或中期報告中披露有關決定及作出有關決定的基準。

基於上述基準，董事信納有足夠及有效的預防措施以管理利益衝突，及我們的董事會有能力獨立於控股股東自行營運。

股　本

法定及已發行股本

以下說明於緊接[**編纂**]完成前及緊隨[**編纂**]完成後本公司法定股本以及本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足股本：

法定股本：

		港元
5,000,000,000	每股面值0.01港元之股份	50,000,000

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：

[**編纂**]	股截至本文件日期的已發行股份	[**編纂**]
[**編纂**]	股根據貸款[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	股根據[**編纂**]發行將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	根據[**編纂**]將予發行之股份（假設[**編纂**]未獲行使）	[**編纂**]
[**編纂**]	總計	[**編纂**]

假設

上表假設[**編纂**]成為無條件並已進行貸款[**編纂**]及[**編纂**]發行，惟並無計及可能因行使[**編纂**]而將予發行的任何股份或本公司可能根據下述授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。倘悉數行使[**編纂**]，則將額外發行[**編纂**]股股份，導致本公司經擴大已發行股本為[**編纂**]股每股面值0.01港元的股份。

地位

[**編纂**]及因行使[**編纂**]而可能發行的股份將與於配發及發行該等股份當日已發行的所有現有股份享有同等權利，尤其是將有權享有於本文件刊發日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟[**編纂**]發行所附的任何權利除外。

貸款[編纂]

根據由(其中包括)本公司與利東訂立日期為2014年8月6日的貸款[**編纂**]協議，及股東於2014年8月6日通過的書面決議案，董事獲授權於緊接[**編纂**]前透過[**編纂**]利東向本公司提供之免息股東貸款38,270,000美元而向利東配發及發行100股入賬列為繳足股份，而根據貸款[**編纂**]配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份(包括資本化發行權利及根據[**編纂**]發行而發行的股份)享有同等權益。

[編纂]發行

根據股東於2014年8月6日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬[**編纂**]具備充足結餘，或因根據[**編纂**]發行[**編纂**]而有所進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬[**編纂**]港元金額撥充資本的方式，按於2014年8月6日當日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其各自的持股比例以面值配發及發行合[**編纂**]股(「[**編纂**]股份」)入賬列為繳足股份，而根據[**編纂**]發行將予配發及發行的[**編纂**]股份在各方面將與現有已發行股份及根據貸款[**編纂**]的股份享有同等權利。

發行股份的一般授權

待「[**編纂**]的架構－[**編纂**]的條件」一節所載的條件獲達成後，董事獲授一般無條件授權，以發行、配發及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出會行使或可能須行使該等權力的要約、協議及購股權，惟董事配發或同意配發的股份的總面值不得超過下列兩項的總和：

(i) 緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後本公司已發行股本(惟不包括因行使[**編纂**]而可能發行的任何股份)總面值20%；及

(ii) 本公司根據下文所述購回股份的一般授權所購回的本公司股本總面值(如有)。

董事根據本授權獲許可配發及發行的股份之總面值，將不會根據下述各項而減少股份配發及發行：

(a) 供股；

(b) 行使根據我們的細則規定以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排項下的任何購股權；或

(c) 股東於股東大會上授出的特定授權。

此項發行股份的一般授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

(1) 下屆股東週年大會結束時；

(2) 任何適用法律或我們的細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(3) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷此項一般授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司及其附屬公司的其他資料－3.本集團股東於2014年8月6日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待「[**編纂**]的架構－[**編纂**]的條件」一節所載的條件獲達成後，董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後已發行股本總面值10%(惟不包括因行使[**編纂**]而可能發行的任何股份)的股份。

此項一般授權僅涉及在[**編纂**]或股份上市的任何其他證券交易所(且就此獲[**編纂**]及[**編纂**]認可者)並根據[**編纂**]及所有適用法律的規定而作出的購回。[**編纂**]的相關規定之概要載於「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司及其附屬公司的其他資料－3.本集團股東於2014年8月6日通過的書面決議案」一節。

此項購回股份的一般授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

(i) 下屆股東週年大會結束時；

(ii) 任何適用法律或我們的細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改、撤銷或更新此項一般授權。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司及其附屬公司的其他資料－3.本集團股東於2014年8月6日通過的書面決議案」一節。

股　本

股東大會及類別股東大會情況

有關股東大會及類別股東大會情況的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「2.組織章程細則－(b)修訂組織章程文件、(c)股本變更、(m)股息及其他派配方法、(q)會議及其他類別會議的法定人數及(s)清盤程序」。

主要股東

就我們的董事所知悉，緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後，但未計及因行使[**編纂**]而可能發行的任何股份，下列人士於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分部的條文須向本公司及[**編纂**]披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	緊隨[編纂]完成後持有股份(1)(5)	
		股份數目	百分比
利東	實益擁有人	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%
趙穎女士(2)	受控制法團權益	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%
王建軍先生(3)	配偶權益	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%
Chance Talent(4)	實益擁有人	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%

附註：

(1) 計算時假設於發行日期12個月內[**編纂**]、概無行使[**編纂**]而[**編纂**]定於每股[**編纂**]港元，即[**編纂**]範圍的中位數。

(2) 趙穎女士為利東全部已發行股本的實益擁有人，視為於利東持有之股份擁有權益。

(3) 王建軍先生為趙穎女士之配偶，視為於趙穎女士擁有權益之全部股份擁有權益。

(4) Chance Talent於行使可轉換債券項下轉換權時將獲轉讓的確實股份數目將視可轉換債券的條款而有所不同。僅作說明之用，採用指示[**編纂**]範圍的中位數每股股份[**編纂**]港元計算。Chance Talent於[**編纂**]後於本公司的權益將介乎約[**編纂**]%至約[**編纂**]%之間。

(5) [**編纂**]

主要股東

除上文及本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」所披露者外，就董事所知，緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後，且並未計及根據行使[**編纂**]而可能發行之任何股份，概無任何人士將於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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。我們的董事概不知悉任何可能會於隨後日期導致本公司控制權發生變化的安排。

董事會

董事會負責且有一般權力管理及經營本集團業務，且現時由九名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表列示有關本公司董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的年份	獲委任為董事的日期	職位	角色及職責	與其他董事及高級管理層之間的關係
王建軍	51歲	1995年6月15日	2014年2月13日	董事會主席、總裁、執行董事及提名委員會主席	本集團的整體策略、業務發展、投資規劃及管理	趙穎女士的配偶
楊允	40歲	1998年8月3日	2014年3月17日	執行董事及副總裁	策略及發展，產業市鎮項目擴展及物業開發以及物業開發之整體進程管理	無
王亞剛	33歲	2002年5月20日	2014年3月17日	執行董事及副總裁	產業市鎮項目的整體管理	無
黃培坤	52歲	2013年11月17日	2014年3月17日	執行董事及首席財務官	財務管理及監控	無
趙穎	43歲	2008年2月1日	2014年2月13日	非執行董事及薪酬委員會成員	參與決策過程，但並不參與日常管理	王建軍先生的配偶
張曉梅	43歲	2014年8月6日	2014年8月6日	獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會和薪酬委員會成員	參與作出重大決策及就企業管治、關連交易及董事和高級管理層的薪酬及提名提供意見，但不參與日常管理	無
魏宇	45歲	2014年8月6日	2014年8月6日	獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會成員	參與作出重大決策及就企業管治、關連交易及董事和高級管理層的薪酬及提名提供意見，但不參與日常管理	無

姓名	年齡	加入本集團的年份	獲委任為董事的日期	職位	角色及職責	與其他董事及高級管理層之間的關係
王永權博士	63歲	2014年8月6日	2014年8月6日	獨立非執行董事及審核委員會主席	參與作出重大決策及就企業管治、關連交易及董事和高級管理層的薪酬及提名提供意見，但不參與日常管理	無

執行董事

王建軍先生，51歲，於2014年2月13日獲委任為我們的主席及執行董事並於2014年8月6日獲委任為提名委員會主席。王先生亦為本集團的創辦人及總裁，負責我們的整體策略、業務發展及投資規劃。王先生在房地產業方面積累19年經驗。王先生為趙穎女士的配偶。

王先生參與多個政府機構，包括擔任：

- 河北省人大代表；
- 河北省廊坊市人民代表大會常務委員會委員；及
- 廊坊市工商業聯合會副會長。

王先生於1995年6月取得中國農業部鄉鎮企業管理幹部學院的行政管理專科文憑。彼於2001年12月獲政府機構河北省職稱改革領導小組評為合資格高級工程師。

王先生為本集團創辦人，其主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由1995年6月至今	主席及總裁	決策及負責日常運作和整體科技及業務管理
廊坊盛世建設	產業市鎮項目的規劃、設計及開發	由2005年8月至今	執行董事	負責整體業務管理
廊坊盛世建設	產業市鎮項目的規劃、設計及開發	自2005年12月至今	總裁	負責整體業務管理

楊允先生，40歲，於2014年3月17日獲委任為我們的執行董事。楊先生為本集團副總裁，負責策略及發展、產業市鎮項目擴展及物業開發以及物業開發之整體進程管理。楊先生於房地產業積累16年經驗。楊先生於1998年7月獲中國江西財經大學頒發房地產經營管理學士學位。彼於1999年10月獲廊坊開發區職改辦評為助理經濟師。

楊先生的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由1998年8月至2000年8月	銷售經理	負責銷售管理
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由2000年8月至2006年8月	副總經理	協助總裁處理日常運作
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由2006年8月至今	副總裁	物業開發的整體進程管理

王亞剛先生，33歲，於2014年3月17日獲委任為我們的執行董事。王亞剛先生為本集團副總裁，負責產業市鎮項目的整體管理。王先生於房地產業積累12年經驗。彼於2004年12月畢業於中國河北農業大學，主修城鎮經濟管理。

王先生的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由2002年5月至2006年8月	辦公室主任	負責辦公事務
廊坊盛世建設	產業市鎮項目的計劃、設計及開發	由2006年8月至今	副總裁	協助總裁處理產業市鎮項目整體管理

黃培坤先生，52歲，於2014年3月17日獲委任為我們的執行董事。黃先生為本集團財務總監，負責我們的財務管理及監控。黃先生於業務管理積累11年經驗。彼於1999年12月獲中國浙江大學頒發管理科學與工程碩士學位；及於2012年6月畢業於香港科技大學，獲得工商管理碩士(「EMBA」)學位。彼於2000年2月獲廣東省人事廳評為高級會計師。

黃先生的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
招商局地產控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000024))	物業開發及公共事業管理	由2003年2月至2007年10月	財務總監	負責投資、財務及成本管理
招商局地產控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000024))	物業開發及公共事業管理	由2007年10月至2013年7月	董事及財務總監	負責投資、財務及成本管理
招商局置地有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：00978))	物業開發及管理	由2012年6月至2013年8月	董事會主席	負責制定業務策略
廊坊宏泰展耀	物業開發	由2013年11月至今	財務總監	協助總裁處理整體業務管理
廊坊宏泰卓優	物業開發	由2013年11月至今	財務總監	協助總裁處理整體業務管理
唐山展耀	物業開發	由2013年11月至今	財務總監	協助總裁處理整體業務管理

非執行董事

趙穎女士，43歲，於2014年2月13日獲委任為我們的非執行董事，並於2014年8月6日獲委任為薪酬委員會成員。趙女士於房地產業積累6年經驗。趙女士為王建軍先生的配偶。

趙女士的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	自2008年2月至今	董事	參與決策過程，但並不參與日常管理

獨立非執行董事

張曉梅女士，43歲，於2014年8月6日獲委任為我們的獨立非執行董事，及於2014年8月6日獲委任為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。張女士於業務管理積累逾15年經驗。彼於1992年7月獲中國北京經濟學院(現稱為首都經貿大學)頒發會計學士學位；及於2010年9月獲中國長江商學院頒發EMBA學位。

張女士的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
雅芳(中國)有限公司	美容、家居及個人護理產品製造商及全球分銷商	由1999年9月至2006年2月	北京地區總經理、華北地區總經理、中國北區銷售總監及中國北區高級銷售總監	負責銷售及市場行銷
伊麗莎白雅頓(上海)化妝品貿易有限公司	護膚及美容產品製造商及全球分銷商	由2006年3月至2010年12月	中國地區銷售總監	負責銷售及市場行銷
山水文園投資集團有限責任公司	房產投資、金融、旅遊、文化、廣告及傳媒	由2011年1月至2011年5月	副總裁	負責人力資源、投資及融資
萬達百貨有限公司	連鎖百貨公司及零售	由2011年6月至2013年6月	副總經理	負責中國業務推廣活動
山水文園投資集團有限責任公司	房產投資、金融、旅遊、文化及廣告和傳媒等	由2013年6月至今	總裁	負責整體業務管理

魏宇先生，45歲，於2014年8月6日獲委任為我們的獨立非執行董事，及於2014年8月6日獲委任為薪酬委員會主席和審核委員會及提名委員會成員。魏先生於業務管理積累11年經驗。彼於2007年10月於中國長江商學院修讀高級管理人員工商管理碩士課程。

魏先生的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
北京阿特斯投資有限公司	太陽能公司	由2003年1月至今	董事及總經理	決策及負責日常運作
中鐵現代物流科技股份有限公司	物流公司	由2007年1月至今	董事會副主席	負責制定策略、財務及成本管理、投資及溢利分配
北京碧水開元資產管理中心	投資管理、資產管理及有關顧問	由2010年12月至今	委派代表	決策及負責日常運作
北京碧水鑫盛資產管理中心	投資管理、資產管理及有關顧問	由2010年12月至今	委派代表	決策及負責日常運作
北京碧水潤霖資產管理中心	投資管理、資產管理及有關顧問	由2010年12月至今	委派代表	決策及負責日常運作
廣西地潤礦業投資有限公司	採礦公司	由2011年4月至今	董事	負責制定策略、財務及成本管理、投資及溢利分配

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
北京幸福恒遠投資管理有限公司	投資管理、資產管理及諮詢	由2012年5月至今	董事	負責制定策略、財務及成本管理、投資及溢利分配
廣州中鐵泰博置業有限公司	物業開發及管理	由2013年7月至今	董事會副主席	負責制定策略、財務及成本管理、投資及溢利分配
500.com Limited (一間於紐約證券交易所上市的公司(紐約證券交易所：WBAI))	網上運動彩券服務供貨商	由2013年11月至今	獨立非執行董事	參與作出重大決策及就企業管治、關連交易及董事和高級管理層薪酬及提名提供意見，但不參與日常管理
貴州龍緣置業有限公司	物業開發及管理	由2014年3月至今	董事會副主席	負責制定策略、財務及成本管理、投資及溢利分配

王永權博士，63歲，於2014年8月6日獲委任為我們的獨立非執行董事，及於2014年8月6日獲委任為審核委員會主席。王博士於會計方面積累10年經驗。彼自2010年12月4日起持有菲律賓共和國比立勤國立大學頒發的工商管理哲學博士學位。彼為以下機構的成員，包括作為：

- 英國特許秘書及行政人員學會資深會員；
- 香港特許秘書公會資深會員；
- 香港稅務學會資深會員；
- 香港證券及投資學會會員；
- 香港證券專業學會會員；
- 國際會計師公會資深會員；
- 註冊財務策劃師協會資深會員；
- 英國特許仲裁學會會員；
- 蘇格蘭特許銀行家協會副會員；及
- 澳門會計師公會專業會員。

王博士的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
亞太資源有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：1104))	天然資源投資及商品業務	由2004年7月6日至今	獨立非執行董事，審核委員會主席	審閱及監督財務申報過程及內部監控系統並提供建議與評價
陽光能源控股有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：757))	製造單晶矽太陽能錠及薄片	由2008年1月12日至今	獨立非執行董事，審核委員會主席	審閱及監督財務申報過程及內部監控系統並提供建議與評價
Rare Earths Global Limited(一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司)	採礦服務	由2012年4月4日至今	獨立非執行董事，審核委員會主席	審閱及監督財務申報過程及內部監控系統並提供建議與評價
招商局置地有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：978))	物業開發及管理	由2012年6月2日至今	獨立非執行董事，審核委員會主席	審閱及監督財務申報過程及內部監控系統並提供建議與評價
冠達會計師事務所有限公司	香港私人專業會計師行	由2014年1月2日至今	首席顧問	提供會計服務

有關董事於我們股份中的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)、董事服務協議及董事酬金詳情的資料，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關我們董事及主要股東的進一步資料」一節。

除上文披露者外，概無董事於前三年在任何於香港或海外證券市場有上市的公眾公司擔任任何董事職務，且並無有關彼等獲委任為董事的其他事情須提呈股東留意，及並無有關其委任的其他資料須根據香港上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

下表載列關於本集團高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	加入本集團的日期	職位	角色及職責	與其他高級管理層及董事之間的關係
王建軍	51歲	1995年6月15日	董事會主席、執行董事、總裁及提名委員會主席	本集團之整體策略、業務、投資規劃及管理	趙穎女士的配偶
楊允	40歲	1998年8月3日	執行董事及副總裁	策略及發展、產業市鎮項目的擴展及物業開發以及物業開發的整體進程管理	無
王亞剛	33歲	2002年5月20日	執行董事及副總裁	產業市鎮項目的整體管理	無
黃培坤	52歲	2013年11月17日	執行董事及財務總監	財務管理及監控	無
徐明	47歲	2006年3月20日	副總裁	廊坊盛世建設的資金管理及日常運作	無
崔向旭	44歲	1995年6月15日	副總裁	財務、成本及法務管理	無

我們的執行董事王建軍、楊允、王亞剛及黃培坤同時擔任本集團的高級管理層職位。彼等各人的履歷，請參閱本節上文「－董事會－執行董事」。

徐明先生，47歲，於2006年3月20日獲委任為我們的副總裁。彼負責我們的資本管理及廊坊盛世建設的日常營運。徐先生於業務管理積累30年經驗。彼自2012年1月起擔任廊坊市安次區政協七屆委員會常務委員。徐先生於1999年6月獲中國天津財經大學(前稱天津財經學院)頒發經濟學碩士學位。彼於1999年12月獲中國農業銀行河北省分行評為高級經濟師。

徐先生的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
農業銀行廊坊分行	一般銀行服務	由1984年9月至1998年1月	信貸部員工、副處長及處長	負責信貸部的日常運作
農業銀行廊坊分行解放道支行	一般銀行服務	由1998年1月至2006年3月	行長	負責整體業務管理
廊坊盛世建設	產業市鎮項目的規劃、設計及開發	由2006年3月至今	常務副總裁	協助總裁處理日常運作

崔向旭女士，44歲，於2006年8月3日獲委任為我們的副總裁。彼負責我們的財務、成本及法務管理。崔女士在房地產市場的業務管理領域積累19年經驗。崔女士於1992年7月畢業於中國廊坊廣播電視大學，主修會計學函授課程。彼於2001年9月獲廊坊市鄉鎮企業中級職稱評委會評為經濟師。

崔女士的主要工作經驗包括：

僱主	僱主的主要業務	在任年期	職位	職責
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由1995年6月至1998年8月	財務部經理	負責財務部日常運作及制定財務規劃
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由1998年8月至2006年8月	副總經理	協助總裁處理日常運作
廊坊市城區房地產	物業開發及提供售後服務	由2006年8月至今	副總裁	協助總裁處理日常運作

除本文件披露者外，我們各高級管理層成員於緊接本文件日期前三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何董事職務。

公司秘書

杜依雯女士，30歲，於2014年3月4日獲委任為本集團的公司秘書。杜女士於會計及金融方面具備逾7年經驗。彼於2006年9月至2013年8月期間任職安永會計師事務所，於離職前擔任審計經理。杜女士於2006年6月獲香港科技大學頒授經營管理及會計工商管理學士學位。自2010年1月起，彼為香港會計師公會的資深會員。

董事會委員會

董事會將若干職責交由各專責委員會執行。根據相關規例、細則及[**編纂**]，本公司成立了三個董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

審核委員會

本公司審核委員會由三位董事組成，即王永權博士、張曉梅及魏宇。審核委員會主席為我們的獨立非執行董事王永權博士。

審核委員會的主要職責為審閱及監督我們的財務報告程序及內部控制系統，以及為董事會提供意見和建議。

薪酬委員會

本公司的薪酬委員會由三位董事組成，即魏宇、趙穎及張曉梅。薪酬委員會主席為我們的獨立非執行董事魏宇。

薪酬委員會的主要職責為就我們董事及高級管理層所有薪酬的政策和架構，以及就制定正式和透明的程序以訂立釐定該等薪酬的政策，向董事作出推薦建議；釐定執行董事及高級管理層的特定薪酬福利條款；參考董事不時決定的公司目標和宗旨，檢討及批准表現掛鈎的薪酬。

提名委員會

本公司提名委員會由三位董事組成，即王建軍、魏宇及張曉梅。提名委員會主席為我們的主席及執行董事王建軍。

提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就任何建議變動向董事會提出推薦建議；物色、挑選或就選任董事人選向董事會作出推薦建議；評估我們獨立非執行董事的獨立性；以及就委任或重新委任我們的董事及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

我們力求達到高水平的企業管治。高水平的企業管治對我們的發展及保障股東的權益至關重要。為達到高水平的企業管治，我們將於[**編纂**]後遵守企業管治守則。

根據企業管治守則第A.2.1條，主席與總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，我們的主席及總裁並非由不同的人士擔任，王建軍先生目前同時擔當該兩個角色。董事會相信，由同一人兼任主席及總裁的角色可確保本集團的領導方向一致，令本集團的整體策略性規劃更有效及更有效率。董事會認為，現時安排的權力及授權平衡不會因此受損，而此架構將有助本公司迅速及有效作出及實施決策。董事會將計及本集團整體的情況，繼續審閱及於適合及適當時考慮分開本公司董事會主席及總裁的角色。

董事及高級管理層的酬勞

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月，向董事及高級管理層支付的薪酬(包括袍金、退休福利計劃供款及表現掛鈎酌情花紅)總額分別為人民幣629,000元、人民幣643,000元、人民幣651,000元及人民幣570,000元，分別相當於我們於相關期間的收益的0.1%、0.1%、0.1%及0.2%。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月，向本集團五位最高薪人士支付的薪酬(包金薪金、退休福利計劃供款及表現掛鈎酌情花紅)總額分別為人民幣1,352,000元、人民幣1,365,000元、人民幣1,377,000元及人民幣695,000元。

截至2014年12月31日止年度，估計應付董事的薪酬總額約為人民幣5,760,000元。

於往績記錄期間，董事及高級管理層或五位最高薪人士概無放棄任何酬金，而本集團亦無向任何董事及五位最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

除上文披露者外，於往績記錄期間，本集團概無向本集團五位最高薪人士之任何董事或代表彼等支付或應付其他款項。

有關往績記錄期間董事酬金的其他資料及最高薪人士的其他資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註14。

我們的中國僱員參與由相關省市政府組織的若干退休金計劃，據此，我們須每月向該等計劃作出供款。地方政府負責規劃、管理及監管該計劃，包括收取及投資供款以及向退休僱員支付退休金。

我們為所有香港僱員參與根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例註冊的公積金計劃。我們的供款即時全額歸屬各僱員，惟除有限的例外情況外，所有來自強制性供款的利益必須保留，直至僱員達到65歲退休年齡或停止就業並達到60歲。我們向香港公積金計劃作出的供款可用於抵銷任何應付長期服務金或遣散費以及抵扣所得稅。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月，我們就該等僱員退休金計劃作出的付款總額分別為約人民幣2,100,000元、人民幣2,800,000元、人民幣2,400,000元及人民幣1,400,000元。

合規顧問

本公司已根據香港上市規則第3A.19條委任英皇融資有限公司為其合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

(1) 合規顧問的任期由我們的股份於[**編纂**]上市當日起，至本公司就本集團由[**編纂**]起計首個完整財政年度的財務業績遵守[**編纂**]第13.46條當日止；

(2) 於本公司諮詢時，合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守[**編纂**]及其他適用法例、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，並陪同本公司與[**編纂**]會面；

(3) 本公司可終止合規顧問的委任，並將按[**編纂**]第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知[**編纂**]其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及

(4) 於委任期內，本公司必須就下列情況適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：

(a) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；

(b) 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；

(c) 倘我們建議以有別於本文件所詳述的方式動用首次公開發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離於本文件中任何預測、估計或其他資料；及

(d) [**編纂**]就本公司股份的價格或交易量的不尋常變動向本公司垂詢。

基礎投資者

[編纂]

基礎投資者

[編纂]

財務資料

以下有關財務狀況及經營業績的討論及分析應與我們於2011年、2012年及2013年12月31日及截至有關日期止年度各年以及截至2014年3月31日止三個月的經審核綜合財務報表和隨附的附註(均載於本文件附錄一所載的會計師報告內)一併閱讀。我們已根據國際財務報告準則編製財務資料。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，反映我們現時就日後事件及財務表現的看法。有關陳述基於我們根據過往經驗及對歷史趨勢、目前情況及預期日後發展的見解所作的假設及分析，以及我們認為適用於有關情況的其他因素。然而，實際結果及發展是否符合我們的預期及預測，乃視乎多項我們無法控制的風險及不明確因素。見「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

根據仲量聯行，我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。我們於2005年開始開發第一項產業市鎮項目龍河高新區時，於中國提供相若服務範疇之市場參與者較少，且根據仲量聯行，產業市鎮僅於近十年始成為促進中國城鎮化進程的發展模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的同一產業主題均經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。除產業市鎮開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區開發及投資住宅、商業及產業物業，其僅佔我們於往績記錄期間的總收益的一部分。

我們按三個分部呈報收益：

- *待售土地開發項目的銷售費用收入*。待售土地開發項目的銷售費用收入指我們開發產業市鎮項目的費用收入。於往績記錄期間，待售土地開發項目的銷售費用收入全數來自發展龍河高新區。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，地方政府分別向第三方出讓由我們發展的龍河高新區內合共1,096,440平方米、508,966平方米、672,504平方米、225,397平方米及101,332平方米的土地，並分別錄得人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元的費用收入。

- *物業銷售收益*。物業銷售收益指銷售由我們發展的住宅及商業物業、輔助區及停車位的收益。該等物業均位於河北省。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，我們分別售出(i)總建築面積76,222

平方米、42,153平方米、35,480平方米及16,631平方米的住宅及商業物業（不包括輔助區及停車位），(ii)3,765平方米、308平方米、4,359平方米及1,403平方米的輔助區，及(iii)87個、16個、4個及零個停車位；同期分別產生人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣134.2百萬元的收益。截至2013年3月31日止三個月，我們並未交付任何住宅或商業物業、輔助區或停車位，因此於本期間並無確認任何收益。

- *物業租賃收益*。物業租賃收益指來自租賃若干由我們發展的商業及工業物業的租金收入。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的物業租賃收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元。

我們相信，憑藉我們獨特的商業模式，加上我們發展大型產業市鎮項目的可靠記錄，我們具備掌握中國城市化趨勢發展機遇的優勢，以取得進一步發展。於往績記錄期間，我們的總收益及純利波動，我們的收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元下跌至2012年的人民幣467.5百萬元，並上升至2013年的人民幣1,212.9百萬元。我們的收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣269.1百萬元上升至2014年同期的人民幣312.8百萬元。我們的純利由2011年的人民幣586.9百萬元下跌至2012年的人民幣228.0百萬元，並上升至2013年的人民幣763.5百萬元。我們的純利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣15.7百萬元大幅上升至2014年同期的人民幣101.3百萬元。

編製基準

本公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本文件附錄一所載會計師報告內的財務資料已根據歷史成本法按所有適用國際財務報告準則編製，惟按公平值計量的投資物業及若干財務工具除外。歷史成本一般根據交換貨物及服務所付代價的公平值計算。所有重大的集團內交易及結餘已於合併時對銷。本集團的財務資料以人民幣列值。

影響我們業績表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素影響。部份主要因素包括以下各項。

中國經濟及城市化趨勢和產業市鎮開發及物業市場所受到的影響

我們的業務非常依賴中國持續的經濟增長及城市化趨勢，而其對中國的產業市鎮開發及整體物業市場有重大影響。特別是我們現時的大部分產業市鎮項目位於地處中國主要經濟增長區之一京津冀地區的河北省廊坊市。我們的產業市鎮項目發展尤其受到中國城市化步伐和地方政府推進地方城市化過程重大影響。近年，

中國政府已採取政策，將城市化的焦點由主要大城市轉移至中小型城市，並提升城市化過程中非國有企業及市場力量的參與。此外，京津冀地區的潛在融合、其經濟發展及城市趨勢及該區政府的策略性規劃對我們的業務營運非常重要。我們相信，我們的業務及經營將會受惠於該等有利趨勢。

此外，我們亦於河北省廊坊和其他城市從事物業發展。就此，我們會受到我們經營所在城市和地區的經濟狀況影響，包括可支配收入的一般水平、土地資源的供應、物業供求及物業價格趨勢。我們相信，該等因素將繼續對我們的經營造成重大影響。環球金融市場及經濟狀況(包括中國的金融市場及經濟狀況)近日仍然受到對中國信貸增長泡沫的關注及主要股票市場波動增強的不利影響，因此難以判斷任何長期全球經濟衰退及金融危機對中國經濟以至物業市場的確實影響。如中國經濟出現整體衰退，或特別是我們經營所在的地區出現經濟衰退，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

影響中國房地產業的監管環境及措施

我們的業務一直及將會繼續直接及間接受到中國的監管環境影響，特別是中國政府對城鎮化、物業發展及相關行業採取的政策及措施。近年，中國政府已實施一系列措施，以控制經濟增長步伐，特別是鑒於被視為過熱的房地產市場。儘管中國政府仍認為房地產業屬重要，但中國政府已採取多項規範措施，以遏止投機活動及增加供應負擔能力內的住宅物業。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，以透過監管(其中包括)批地、物業預售、銀行融資、按揭及稅務，鼓勵或限制私人物業界別的發展。中國政府為控制貨幣供應、可動用信貸及固定資產而採取的措施亦對我們的業務造成直接或間接影響。中國政府可能引入有關措施，對我們取得資金及為物業發展融資的方式造成影響，此等及其他措施已對中國整體經濟不同行業造成不同程度的影響。

自2010年上半年起，針對全國物業價格上升，中國政府宣佈新政策及採取新措施以抑制物業市場的投機活動，並且對物業開發商支付土地出讓金施加更嚴格的規定。該等政策包括廢除若干有關轉讓住宅物業應付營業稅的優惠待遇、調高按揭貸款的最低首期付款、對支付土地出讓金制訂更嚴格的規定及進一步規限每個家庭可購買的住宅物業數目。中國於房地產業的監管措施將繼續影響我們的物業發展業務及我們的產業市鎮項目土地的需求。有關中國相關法例及法規的詳情，請參閱「法規－產業市鎮開發」。

此外，預售住宅及商業物業為我們帶來營運現金來源。中國法例容許我們於向相關政府當局取得預售許可證的情況下，在物業落成前預售物業，惟我們須將預售所得款項用於發展同一物業項目。然而，直至物業落成及交付予買家前，我們不會確認預售物業的收益。物業發展的進度或會影響我們開始預售物業或交付物業予客戶的時間，繼而影響我們的現金流入及收益的時間。來自預售物業的現金減少，會影響我們為持續發展物業提供資金的能力，並將令我們更依賴外界融資。

業務組合

我們有三個業務分部，分別為銷售待售土地開發項目、銷售物業及物業租賃，各分部佔我們整體業務組合的比例均對我們的經營業績有所影響。過往，由於2011年及2013年發展產業市鎮項目的毛利率較銷售物業的毛利率為高，產業市鎮項目發展佔我們整體業務組合的比例因此較高，導致我們同年的整體業務毛利率亦有所增加。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的整體毛利率分別為52.1%、27.9%、67.5%、68.5%及67.0%，而我們同期的產業市鎮項目發展毛利率分別為68.6%、20.1%、78.7%、68.3%及84.9%。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，銷售物業毛利率則分別為28.5%、27.5%、0.8%及42.6%。我們於2013年第一季度概無交付任何物業。過往，我們的物業租賃於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月均錄得高於另外兩個分部的毛利率，分別為96.5%、98.7%、98.2%、97.4%及98.7%，但該業務分部於往績記錄期間只佔我們總收益及溢利的小部份。

銷售待售土地開發項目的毛利率則受到由我們發展及由地方政府出讓的工業用地及住宅和商業用地各自的比例影響。由我們發展並由地方政府出讓的住宅和商業用地的平均出讓價高於由我們發展並由地方政府出讓的工業用地，過往有關住宅和商業用地的比例增加導致銷售待售土地開發項目的整體毛利率提升。例如，於2011年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，銷售待售土地開發項目的毛利率分別為68.6%、78.7%、68.3%及84.9%，但2012年銷售待售土地開發項目的毛利率則為20.1%，主要由於2012年地方政府出讓的住宅和商業用地比例較少。

我們認為，各業務分部的毛利率有所不同乃由其不同的業務性質決定。視乎業務分部的相關比例而定，我們於各期間的毛利率或有變化，而業務分部的比例則視乎多個原因而定，包括我們的發展計劃、地方政府出讓土地的次數及時間、可供發展物業的土地資源及市場狀況。我們不時根據發展計劃調整我們的業務組合。

地方政府向我們的產業市鎮項目出讓土地使用權的時間及定價以及計算應付予我們的費用的預先協定百分比

於往績記錄期間，產業市鎮項目發展全部的費用收入包括地方政府向我們支付的費用，有關費用根據出讓產業市鎮項目土地使用權的所得款項計算，費用收入於地方政府與土地使用權買家訂立土地出讓合同且費用收入金額能可靠地計量時予以確認為收益。因此，我們來自發展產業市鎮項目的業績主要受到出讓我們發展產業市鎮項目的土地使用權的時間及定價以及計算應付予我們的費用的預先協定百分比影響。

時間。我們認為我們對出讓產業市鎮項目土地使用權的時間具有若干控制。根據有關我們開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，我們有權就出讓該等產業市鎮項目的土地使用權的時間表制訂計劃，而一旦該計劃獲相關地方政府批准，地方政府將負責執行該計劃。然而，出讓土地使用權的時間受其他不確定因素影響，如有關土地供應的政府政策變動。

定價。我們就開發產業市鎮項目有權收取的費用取決於我們於產業市鎮項目開發的土地的出讓價。由於我們開發的土地的土地使用權乃於公開市場透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓，我們認為潛在競標者的競爭將使出讓價反映有關土地使用權的實際市值。因此，我們於產業市鎮項目開發的土地的出讓價受地方及中國整體經濟周期的影響。

應付予我們的費用。我們就開發產業市鎮項目而有權收取的費用乃參考產業市鎮項目的土地出讓所得款項淨額預先協定的百分比計算。根據開發龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地的龍河協議，受其他條款及條件所規限，有關百分比為工業用地的100%及住宅及商業用地的80%。有關百分比的任何向下調整將對我們的收益及利潤產生不利影響。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們現有與中國地方政府的合作協議概無終止或根據有關合作協議將應付予我們的費用百分比作出向下調整的修訂。然而，我們無法保證有關百分比於未來不會調整。

與地方政府向我們出讓產業市鎮項目的土地使用權的時間及定價有關的風險及計算應付予我們的費用的預先協定的百分比，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動」。

此外，我們的產業市鎮項目發展需要投放大量資金，並且於發展初期產生大量開發成本。於地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出讓土地使用權前，我們不會確認產業市鎮項目發展的費用收入為收益，但會招致成本。我們的產業

市鎮項目發展成本主要包括有關拆遷現有構築物、原居民及商業單位搬遷的成本及基礎設施建設(如道路及公共設施)的成本。因此，在地方政府出讓我們所發展土地前，我們於產業市鎮項目早期記錄的「待售土地開發項目」一般較我們於發展後期所記錄的「待售土地開發項目」為多。

於戰略性選擇的地區開發新產業市鎮項目及以合理成本收購土地使用權的能力

我們的持續業務增長取決於我們在戰略性選擇的地區將商業模式複製至戰略性選擇的地區的其他產業市鎮項目及以合理成本收購土地使用權以開發物業的能力。

產業市鎮項目。我們現時密切研究中國中央政府提出的「兩橫三縱城市化戰略佈局」內的城鎮區域，並打算抓住機遇擴展至該等區域且重點將定於京津冀地區。我們執行該計劃取決於(其中包括)我們能否與地方政府訂立合作協議以取得授權按能夠產生有利回報的條款及條件開發產業市鎮項目。特別是我們將訂立的任何其他合作協議項下的費用安排可能影響我們日後的收益及利潤。

開發物業。基於我們的現時發展計劃，我們認為我們現時的土地儲備足以滿足未來三至四年的發展。我們計及現行市況後，可能不時收購土地使用權以開發物業，特別是於或鄰近我們的產業市鎮項目的地區。土地收購成本為我們物業開發銷售成本的主要組成部分。隨著經濟持續發展，預期中國的土地出讓金將繼續上漲，我們物業開發業務的增長很大程度上取決於我們於戰略性選擇的地區以合理成本取得及收購優質地塊的能力。

獲得足夠融資及資本來源

我們同時以內部產生的資金及外界融資(主要包括銀行借款及信託基金公司和其他第三方的融資)為業務經營提供資金。截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣2,684.8百萬元、人民幣2,988.6百萬元、人民幣3,393.1百萬元及人民幣3,152.6百萬元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款的利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鈎，倘有關貸款基準利率上升，將會增加有關我們的發展項目的利息成本。此外，於往績記錄期間，我們取得信託基金融資，其通常於獲得資金及還款要求方面擁有更大的靈活性，但收取的利息較商業銀行所收取者為高。截至2014年6月30日，我們來自信託基金公司的貸款的未償還結餘總額為人民幣1,201.7百萬元。於往績記錄期間，我們亦自國家開發銀行取得十年期定期貸款人民幣450.0百萬元，該貸款的利率相對較低及授予為產業市鎮項目的開發作融資。我們取得資本及融資成本亦受中國政府對物業開發貸款不時實施的限制的影響。

面臨若干成本

我們的經營業績受到我們控制成本的能力影響，成本主要包括產業市鎮項目的發展成本及物業銷售成本。

產業市鎮項目的發展成本。產業市鎮項目的主要發展成本為我們向地方政府支付的拆遷及搬遷成本。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的拆遷及搬遷成本分別為人民幣141.1百萬元、人民幣51.4百萬元、人民幣161.1百萬元、人民幣64.8百萬元及人民幣18.1百萬元，分別佔待售土地開發項目的總成本的64.8%、69.2%、73.6%、76.6%及69.1%。拆遷及搬遷成本根據有關地方當局公佈的若干方程式計算，有關方程式一般計及所清拆建築物的地點、總建築面積及種類、當地收入水平及多項其他因素。倘我們支付拆遷及搬遷成本所在地區的補償水平上升，則可能會增加我們產業市鎮項目的發展成本。

物業銷售成本。我們的物業銷售成本主要包括土地使用權成本及建築成本。土地使用權成本包括與收購佔用、使用及發展土地權利有關的成本，主要指獲中國地方政府批地而產生的土地出讓金。土地使用權成本受到多項因素影響，包括中國政策及規例、地點、收購時間及擬進行物業發展的地積比率。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，土地使用權成本分別為人民幣88.8百萬元、人民幣33.3百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔物業銷售總銷售成本的24.8%、12.7%、18.6%及22.2%。建築成本包括設計及建築物業的成本，主要包括向第三方承包商及建築師支付的款項及建築材料和設備的成本。建築成本受到建築材料(如鋼鐵和水泥)的價格波動間接影響。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，物業銷售的建築成本分別為人民幣186.5百萬元、人民幣192.5百萬元、人民幣99.8百萬元及人民幣41.4百萬元，分別佔物業銷售的總銷售成本的52.2%、73.3%、56.8%及53.7%。截至2013年3月31日止三個月，我們的物業銷售成本為零，原因為我們於同期概無交付任何物業。

投資物業的公平值

我們的投資物業主要包括我們持作出租用途的若干工業物業及商業物業。我們的投資物業在我們的綜合財務狀況表內於各結算日基於獨立物業估值師的估值按其公平值列為非流動資產。我們的投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於我們的綜合收益表內列為重估時的收益或虧損，並可能對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及行使專業判斷及要求使用若干基礎及假設。倘估值師使用不同的基礎或假設或倘估值由使用不同基礎及假設的另一合資格估值師進行，則於特定日期釐定的我們的投資物業的公平值可能偏高或偏低。此外，重估的向上調整反映我們的投資物業於相關呈報期間結束時的未變現資本收益且並未產生任何營運可

用的現金流入或為股東產生潛在股息分派。公平值調整金額已並可能繼續受中國物業市場現狀的重大影響並可能上升或下降。我們無法向　閣下保證於未來保持類似水平的公平值收益。請參閱本節「－重要會計政策及估計－投資物業」及「－經營業績的同期比較－投資物業的公平值變動」。

稅項

企業所得稅法向所有國內及海外投資企業徵收劃一25%的所得稅，惟符合優惠稅務待遇資格的企業則除外。於2011年、2012年及2013年，我們其中三間附屬公司(即廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖)已獲地方稅務局批准採用法定計稅方法以計算企業所得稅責任。儘管自我們已保留相關附屬公司成立以來的相關賬簿及賬目，惟該等附屬公司仍採用法定計稅方法，原因是根據廊坊市安次區地方稅務局於2014年3月5日發出的確認信及於2014年2月與同一政府機構進行的會談，(i)就廊坊盛世建設而言，其於2011年、2012年及2013年對土地整理及基礎設施建設作出前期投資，且收益及實際開支的確認時間並不處於同一稅務申報期，從而就徵稅角度而言導致收益與實際開支不符；(ii)就廊坊宏盛而言，其中小企業創業基地一期、二期開發始於2010年且其同意於2013年第四季度向相關承包商支付建築費用，從而就徵稅角度而言導致收益與實際開支不符；及(iii)就廊坊永侖而言，其於2011年、2012年及2013年並未產生任何收入及採用法定計稅方法簡化徵稅流程以及減少地方稅務機關的徵稅成本。

河北省地方稅務局為河北省地方稅務局的監管機構，其於2014年5月的會面中確認，區級地方稅務局有權決定是否採納法定計稅方法，而區級地方稅務局採納法定計稅方法的決定(倘收益與實際開支不符導致未能於短時間內正確評定與成本有關的資料或有關企業並無產生任何收益)並無違反適用的中國法律。

根據有關法定計稅方法，廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖仍按25%的所得稅率納稅，但於應課稅期間的廊坊盛世建設應課稅溢利被視為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%(不論其實際業績)及廊坊宏盛及廊坊永侖各自於應課稅期間的溢利被視為其收入的15%(不論其實際業績)。於2011年、2012年及2013年，有關法定計稅方法適用於該等附屬公司。我們的實際稅率於2011年、2012年及2013年分別為12.9%、14.2%及4.5%，主要乃由於該等附屬公司採用法定計稅方法。假設我們的附屬公司並未採用法定計稅方法，於2011年、2012年及2013年，我們可能分別產生額外稅項開支人民幣136.9百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣178.0百萬元。自2014年1月1日起，該等附屬公司已獲批准各自採用查賬徵收，據此，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實

際應課稅溢利。截至2014年3月31日止三個月，我們的所得稅開支為人民幣53.4百萬元，實際稅率為34.5%。因此，我們於2011年、2012年及2013年的過去所得稅金額或不能代表我們日後應付的所得稅金額，而我們日後的實際稅率亦可能因此有變。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，法定計稅方法為中國其中一項獲准採用的稅項計算方法，而河北省廊坊安次區地方稅局為批准有關法定計稅方法的主管稅務當局。董事確認，於往績記錄期間，我們已根據適用法規及相關稅務機關的決定支付所有的相關稅項，亦並無與相關稅務機關存在爭議或未解決稅務問題。此外，董事確認，於最後實際可行日期，我們已清付廊坊盛世建設於2011年前期間及截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的所有稅項負債。

重要會計政策及估計

編製符合國際財務報告準則的財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設均會影響政策運用及資產、負債、收入及開支的報告金額。估計及相關假設根據過往經驗及管理層在各情況下認為合理的多個其他因素而作出，其結果構成判斷資產及負債賬面值(未能從其他來源確定)的基準。實際結果或與該等估計可能有所不同。

我們已辨識以下對我們的業務經營及理解我們財務狀況和經營業績而言屬重要的政策。我們按持續經營基準審閱我們的估計及相關假設。如對會計估計作出任何修訂，倘有關修訂只影響修訂估計的期間，則於相關期間內確認；倘有關修訂同時影響目前及日後期間，則同時於修訂期間及日後期間確認。

收益確認

我們的收益包括(i)來自有關發展產業市鎮項目的費用收入及(ii)銷售和租賃物業的收益。收益按已收或應收代價的公平值計量，指於日常業務過程中出售貨物或提供服務而收取的款項減折扣和銷售相關稅項。詳情如下：

- *待售土地開發項目的銷售費用收入*。待售土地開發項目的銷售費用收入指發展產業市鎮項目的費用收入，費用收入於轉移有關土地發展項目的風險和回報及費用收入金額可可靠計量時確認為收益。我們認為，當地方政府與土地使用權的買方訂立出土地出讓合同及費用收入金額能可靠計量時，為政府部門／機關透過公開拍賣、招標及掛牌出讓有關土地的時間。

- *物業銷售收益*。我們於各物業落成及交付予客戶時確認銷售物業的收益。於達成有關收益確認的條件前收取買方的訂金及預付款項在綜合財務狀況表內作為來自客戶墊款並計入流動負債。

- *物業租賃收益*。我們於租約期間按直綫法確認物業租賃收益，有關租約為就承租人訂約租用物業的不可註銷期間。

於往績記錄期間，若干本集團附屬公司購得若干由本集團開發之龍河高新區之土地使用權。因此，土地開發的費用收入及溢利(為集團內的費用收入及溢利)已根據國際財務報告準則抵銷。由於有關交易被視為本集團的內部交易，土地開發活動之費用收入與未變現收益會被抵銷及遞延直至相關土地使用權獲進一步向對外方出讓。有關土地使用權之物業項目銷售收益於物業對外售出時確認。

待售土地開發項目

我們的土地發展成本指發展產業市鎮項目的成本，有關土地發展成本包括發展成本、材料及供應品、已撥充資本的員工成本、建築期間有關借貸資金已撥充資本的借貸成本及該待售土地開發項目直接應佔的其他成本之總額。

待售土地開發項目於結算表內按成本與可變現淨值之間的較低者列值。於釐定可變現淨值時，我們計及政府當局銷售待售土地開發項目的估計所得款項，扣除完成成本及根據當時市況變現銷售待售土地開發項目費用收入所產生的成本。倘成本高於估計可變現淨值，應立即提供待售土地開發項目的成本超出其可變現淨值的賬面值。倘我們的估計有所變更，我們則會調整待售土地開發項目的成本的賬面值及就待售土地開發項目作出撥備。

待售已竣工物業及待售開發中物業

待售已竣工物業及待售開發中物業按成本與可變現淨值之間的較低者列值。成本包括相關土地成本、所產生的發展開支及(如適用)已撥充資本的借貸成本。我們根據當時市況釐定可變現淨值，並於物業落成時將待售開發中物業轉為待售已竣工物業。

投資物業

投資物業指我們持作賺取租金收入、資本升值或兩者皆有的物業，包括已落成的投資物業及作為有關用途的在建中物業。

投資物業按基於獨立專業估值師所進行估值的公平值列值，有關估值包含對市況的若干估計。倘投資物業的公平值有變，我們或會於損益確認因投資物業公平值變動而出現的收益或虧損。

遞延稅項

我們按財務報告的資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額確認遞延稅項。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以動用所有可扣減暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。遞延稅負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產和負債的計量反映在各報告期間末本集團預期將來能收回或支付有關資產和負債賬面值的稅務影響。

釐定遞延稅項資產的賬面值時會估計預期應課稅溢利，當中涉及多項有關經營環境的假設，並要求我們的管理層作出大量判斷。倘該等假設及判斷有變，則會影響將予確認的遞延稅項賬面值，以及我們於將來的純利。

我們的遞延稅項負債主要與投資物業公平值變動的遞延稅項有關。由於我們所有的投資物業均持作隨著時間(而非透過銷售)消耗有關投資物業絕大部份的經濟利益，因此我們根據管理層的最佳估計(假設該等物業用於租賃用途而非銷售的日後稅務影響)確認投資物業公平值變動的遞延稅項。倘我們出售任何投資物業，最後的稅務結果可能與過往確認的遞延稅項負債不同，計及企業所得稅和土地增值稅，我們可能須於出售投資物業時繳納更多的稅項。

就中國土地增值稅作出撥備

我們已根據中國適用法例及規例，估計、作出及於稅項撥備內計入有關土地增值稅負債的估計。實際的土地增值稅負債有待稅務當局於我們的物業發展項目完成時釐定，稅務當局或不同意我們最初用作記錄土地增值稅撥備的基準，而有關差異將會影響我們於地方稅務當局最終確定有關稅項的期間內的所得稅開支及相關所得稅撥備。

認股權證的公平值

於2011年，我們就與CDH及OCBC的財務安排向CDH及OCBC發行若干認股權證，詳情請參閱「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」。該等認股權證分類為衍生財務工具，於各結算日按公平值列賬。我們採用估值技術以計量該等認股權證的公平值，當中計及的重大輸入數字並非根據市場可觀察信息。倘估值假設有變，則會對衍生財務工具的價值及我們於往後年度的盈虧造成重大影響。

主要綜合損益及其他全面收入表項目的介紹

收益

我們的收益包括(i)待售土地開發項目的銷售費用收入，指我們發展產業市鎮項目的費用收入、(ii)物業銷售收益及(iii)物業租賃收益。下表載列於所示期間，我們的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元(未經審核)	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
待售土地開發項目的銷售費用收入	693,208	57.7%	93,085	19.9%	1,025,443	84.5%	266,842	99.2%	174,079	55.6%
物業銷售收益	499,500	41.6%	362,056	77.5%	177,022	14.6%	–	–	134,175	42.9%
物業租賃收益	8,481	0.7%	12,311	2.6%	10,439	0.9%	2,266	0.8%	4,537	1.5%
總額	**1,201,189**	**100.0%**	**467,452**	**100.0%**	**1,212,904**	**100.0%**	**269,108**	**100.0%**	**312,791**	**100.0%**

待售土地開發項目的銷售費用收入。待售土地開發項目的銷售費用收入指我們發展產業市鎮項目的費用收入。於往績記錄期間，待售土地開發項目的銷售費用收入全數來自發展龍河高新區。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，就地方政府向第三方出讓由我們發展分別1,096,440平方米、508,966平方米、672,504平方米、225,397平方米及101,332平方米的用地的土地使用權，同期待售土地開發項目的銷售費用收入分別為人民幣693.2百萬元、人民幣93.1百萬元、人民幣1,025.4百萬元、人民幣266.8百萬元及人民幣174.1百萬元。

物業銷售收益。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，我們分別售出(i)總建築面積76,222平方米、42,153平方米、35,480平方米及16,631平方米的住宅及商業物業；(ii)3,765平方米、308平方米、4,359平方米及1,403平方米的輔助區，及(iii)87個、16個、4個及零個停車位；同期分別產生物業銷售收益人民幣499.5百萬元、人民幣362.1百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣134.2百萬元。於2011年、2012年及2013年以及截至2014年3月31日止三個月，住宅及商業物業的平均售價分別為每平方米人民幣6,774元、每平方米人民幣8,761元、每平方米人民幣5,147元及每平方米人民幣8,456元。截至2013年3月31日止三個月，我們並未交付任何住宅或商業物業、輔助區或停車位，因此於同期並無確認任何收益。

物業租賃收益。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的物業租賃收益分別為人民幣8.5百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣10.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣4.5百萬元。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本包括(i)待售土地開發項目的成本，(ii)已出售物業的成本及(iii)物業租賃的成本。我們於相關業務分部的收益於某一期間內已確認時確認同一期間的銷售成本。

下表載列於所示期間，我們的銷售及服務成本所包括的項目及該等項目佔總銷售及服務成本的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
待售土地開發項目的成本	217,673	37.8%	74,338	22.0%	218,904	55.4%	84,665	99.9%	26,228	25.4%
已出售物業的成本	357,341	62.1%	262,484	77.9%	175,624	44.5%	–	–	77,063	74.5%
物業租賃的直接經營開支	295	0.1%	161	0.1%	184	0.1%	59	0.1%	60	0.1%
總額	**575,309**	**100.0%**	**336,983**	**100.0%**	**394,712**	**100.0%**	**84,724**	**100.0%**	**103,351**	**100.0%**

待售土地開發項目的成本。待售土地開發項目的成本主要指就發展龍河高新區直接產生的成本，包括(i)向地方政府支付的拆遷及搬遷成本，(ii)基礎設施建設的成本，(iii)撥充資本利息(指開發龍河高新區直接應佔的借貸成本)，(iv)向廊坊龍河高新技術產業區管理委員會支付的運作費用，及(v)就開發龍河高新區的員工的薪金及福利開支。

下表載列所示期間，我們的待售土地開發項目的成本所包括的項目及該等項目佔待售土地開發項目總成本的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
拆遷及搬遷成本	141,121	64.8%	51,446	69.2%	161,132	73.6%	64,811	76.6%	18,120	69.1%
基礎設施建設成本	49,748	22.9%	14,698	19.8%	35,809	16.4%	11,760	13.9%	5,528	21.1%
撥充資本利息	11,657	5.4%	3,550	4.8%	14,179	6.5%	4,738	5.6%	1,509	5.8%
管理委員會運作費用	12,363	5.7%	3,823	5.1%	4,909	2.2%	2,712	3.2%	845	3.2%
員工相關開支	928	0.4%	176	0.2%	697	0.3%	181	0.2%	75	0.2%
其他	1,856	0.8%	645	0.9%	2,178	1.0%	463	0.5%	151	0.6%
合計	217,673	100.0%	74,338	100.0%	218,904	100.0%	84,665	100.0%	26,228	100.0%

支付予廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的運作費用主要包括管理委員會成員薪金、行政開支及龍河高新區的維護及運作成本。由於我們於2011年應廊坊龍河高新技術產業區管理委員會要求就龍河高新區園林綠化一次性支付園林綠化費，因此2011年的管理委員會運作費高於2012年及2013年。我們的管理委員會運作費由截至2013年3月31日止三個月的人民幣2.7百萬元減少至2014年同期的人民幣0.9百萬元，大致與2014年第一季度產生的待售土地開發項目成本減少一致。我們對支付予廊坊龍河高新技術產業區管理委員會的運作費有一定的控制權，原因為於財政年度開始前，該等管理委員會通常將編製一份年度預算計劃以供我們審閱。此外，產生日常業務過程外的任何重大運作成本前，須取得我們的同意。倘廊坊龍河高新技術產業區管理委員會所產生的數目超出我們預先協定的預算，我們無需承擔額外成本。

已出售物業的成本。已出售物業的成本主要指就物業發展活動直接產生的成本，包括建築成本、土地使用權成本、撥充資本利息(指收購或建設物業發展項目直接應佔的借貸成本)、及其他如於物業發展的籌備階段所產生的費用及政府費用。

下表載列所示期間，我們的已售物業的成本所包括的項目及該等項目佔已售物業總成本的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
建設成本	186,545	52.2%	192,481	73.3%	99,827	56.8%	–	–	41,387	53.7%
土地收購成本	88,760	24.8%	33,258	12.7%	32,683	18.6%	–	–	17,112	22.2%
撥充資本利息	36,026	10.1%	14,717	5.6%	30,359	17.3%	–	–	12,528	16.3%
其他	46,010	12.9%	22,028	8.4%	12,755	7.3%	–	–	6,036	7.8%
合計	357,341	100.0%	262,484	100.0%	175,624	100.0%	–	–	77,063	100.0%

物業租賃的直接經營開支。物業租賃的直接經營開支主要指與管理我們的投資物業有關的成本，包括安全、清理及保養成本。

毛利

毛利指收益較銷售成本多出的部份。於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣625.9百萬元、人民幣130.5百萬元、人民幣818.2百萬元、人民幣184.4百萬元及人民幣209.4百萬元，而毛利率則分別為52.1%、27.9%、67.5%、68.5%及67.0%。

下表載列於所示期間，我們業務分部的毛利及業務分部佔總毛利的百分比。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
銷售待售土地開發項目	475,535	76.0%	18,747	14.4%	806,539	98.6%	182,177	98.8%	147,851	70.6%
銷售物業	142,159	22.7%	99,572	76.3%	1,398	0.2%	–	–	57,112	27.3%
物業租賃	8,186	1.3%	12,150	9.3%	10,255	1.2%	2,207	1.2%	4,477	2.1%
總額	**625,880**	**100.0%**	**130,469**	**100.0%**	**818,192**	**100.0%**	**184,384**	**100.0%**	**209,440**	**100.0%**

下表載列於所示期間，我們各業務分部的毛利率及整體業務的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013年	2013年	2014年
銷售待售土地開發項目	68.6%	20.1%	78.7%	68.3%	84.9%
銷售物業	28.5%	27.5%	0.8%	–	42.6%
物業租賃	96.5%	98.7%	98.2%	97.4%	98.7%
總額	**52.1%**	**27.9%**	**67.5%**	**68.5%**	**67.0%**

其他收入

其他收入包括(i)銀行存款的利息收入，(ii)貿易及其他應收款項的估算利息收入，(iii)提供予關連方的免息墊款的估算利息收入及(iv)政府補助。所有提供予關連方的免息墊款已悉數清償。

下表載列於所示期間的其他收入明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元(未經審核)	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
提供予關連方的免息墊款的估算利息收入(1)	31,591	75.2%	39,821	59.7%	81,091	81.4%	18,828	63.7%	–	–
銀行存款的利息收入	1,337	3.2%	992	1.5%	13,134	13.2%	7,241	24.5%	7,493	93.7%
貿易及其他應收款項的利息收入	433	1.0%	13,947	20.9%	5,420	5.4%	3,496	11.8%	507	6.3%
政府補助	8,653	20.6%	11,969	17.9%	–	–	–	–	–	–
總額	**42,014**	**100.0%**	**66,729**	**100.0%**	**99,645**	**100.0%**	**29,565**	**100.0%**	**8,000**	**100.0%**

附註：

(1) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2013年3月31日來自關連方的非當期應收款項分別按截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年3月31日止三個月的未償還款項，以估算年息率20%計息。由於來自關連方的非當期應收款項已於2013年12月悉數結清，截至2014年3月31日止三個月，我們並無就關連方的免息墊款確認任何估算利息收入。

其他開支

其他開支主要包括主要由於向相關政府機關取得適當批文之前提早進行建設活動施工而產生的罰金、向中國若干慈善組織的捐款，及有關於[**編纂**][**編纂**]的開支。

下表載列於所示期間的其他開支明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元(未經審核)	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
罰金	130	43.4%	656	24.2%	5,381	52.8%	–	–	41	0.2%
捐款	100	33.3%	1,112	41.1%	82	0.8%	–	–	–	–
[**編纂**]開支	–	–	–	–	[**編纂**]		–	–	[**編纂**]	
其他	70	23.3%	938	34.7%	–	–	–	–	–	–
總額	300	100.0%	2,706	100.0%	10,197	100.0%	–	–	16,849	100.0%

其他損益

其他損益主要包括(i)外幣貸款的匯兑收益，(ii)出售若干附屬公司的收益，(iii)收購合資企業的餘下股權的收益，(iv)出售物業、廠房及設備的收益，(v)貿易應收款項的減值，(vi)向關連方作出的免息現金墊款的公平值調整虧損，(vii)補償開支(指就延遲交付物業向客戶支付的金額)，及(viii)其他雜項損益。於往績記錄期間，我們的物業交收延誤主要與名人小區及宏泰美樹館一期若干單位的竣工及交收延誤有關。有關詳情，見「業務－我們的住宅、商業及產業項目－物業開發流程－交付住宅及商業物業」。

下表載列於所示期間的其他損益明細。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
匯兑收益淨額	32,777	5,831	10,286	1,290	4,346
出售／視作出售附屬公司的收益	–	15,325	3,241	–	–
收購合資企業的餘下股權的收益	–	–	–	–	1,515
出售物業、廠房及設備的收益淨額	80	289	134	39	32
貿易應收款項的減值	–	–	(1,409)	–	–
向關連方作出的免息現金墊款的公平值調整虧損	(11,917)	(5,965)	(3,552)	(270)	–
補償開支	(3,047)	–	(358)	–	–
其他	(929)	286	2,489	340	(203)
總額	**16,964**	**15,766**	**10,831**	**1,399**	**5,690**

銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支主要指參與銷售及市場行銷的僱員的薪金和福利開支、招商引資開支及其他經營開支，包括辦公室開支、公幹及交通開支、租金開支及其他雜項開支。

下表載列於所示期間的銷售及市場行銷開支明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
招商引資開支	13,242	57.5%	6,584	33.7%	11,732	36.4%	1,975	40.4%	1,645	27.6%
員工相關開支	3,746	16.3%	7,467	38.3%	10,969	34.0%	1,445	29.6%	2,875	48.3%
租金開支	2,013	8.7%	2,104	10.8%	4,079	12.6%	907	18.6%	750	12.6%
辦公室開支	526	2.3%	598	3.1%	1,487	4.6%	204	4.2%	138	2.3%
公幹及交通開支	409	1.8%	458	2.3%	1,004	3.1%	98	2.0%	67	1.1%
其他	3,094	13.4%	2,306	11.8%	3,006	9.3%	255	5.2%	480	8.1%
銷售及市場行銷開支總額	**23,030**	**100.0%**	**19,517**	**100.0%**	**32,277**	**100.0%**	**4,884**	**100.0%**	**5,955**	**100.0%**

行政開支

行政開支主要包括管理及行政人員的薪金和福利開支、公幹及交通開支、專業開支、會議及酬酢開支、辦公室開支、折舊及攤銷成本、若干稅項及其他雜項開支。

下表載列於所示期間的行政開支明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2011年		2012年		2013年		2013年		2014年	
	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比	人民幣千元	佔總數的百分比
員工相關成本	14,272	29.6%	18,936	33.7%	26,594	42.7%	4,289	31.1%	7,036	45.7%
公幹及交通開支	3,428	7.1%	4,865	8.7%	6,617	10.6%	767	5.6%	979	6.4%
專業開支	5,961	12.4%	4,952	8.8%	4,884	7.8%	1,027	7.5%	22	0.1%
會議及酬酢開支	2,330	4.8%	4,614	8.2%	4,691	7.5%	1,179	8.6%	665	4.3%
辦公室開支	4,909	10.2%	4,633	8.3%	3,527	5.7%	1,334	9.7%	1,650	10.7%
折舊及攤銷	3,662	7.6%	3,883	6.9%	2,933	4.7%	991	7.2%	740	4.8%
稅項	3,445	7.1%	4,461	7.9%	4,727	7.6%	763	5.5%	947	6.2%
其他	10,255	21.2%	9,813	17.5%	8,352	13.4%	3,425	24.8%	3,364	21.8%
行政開支總額	**48,262**	**100.0%**	**56,157**	**100.0%**	**62,325**	**100.0%**	**13,775**	**100.0%**	**15,403**	**100.0%**

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款利息及其他借貸成本減已撥充資本的金額。我們基於已使用的相關借貸將我們用於合資格資產的部份利息開支資本化。根據國際財務報告準則，我們可將建築成本產生的債務有關的利息開支資本化，其乃直接由於收購、興建或生產合資格資產所致，且有關[**編纂**]須於資產大致上可用作擬定用途或出售時終止。由於來自貸款的資金並非全部用於合資格資產，並非所有與項目有關的利息成本可資本化。因此，取決於報告期間所產生的利息成本總額及已資本化的利息成本水平，我們的融資成本按期間波動。

下表載列於所示期間融資成本的明細。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
須於下列期間悉數償還的銀行貸款的利息					
－五年內	34,880	109,790	118,041	35,697	47,586
－五年後	16,916	14,248	11,135	3,439	2,456
須於下列期間悉數償還的其他貸款的利息					
－五年內	133,859	108,584	133,883	21,423	30,045
－五年後	1,224	596	–	–	–
借貸成本總額	186,879	233,218	263,059	60,559	80,087
減：已撥作待售土地開發項目的金額	(17,842)	(26,377)	(40,653)	(7,130)	(12,697)
已撥作可供銷售開發中物業的金額	(81,400)	(117,674)	(153,001)	(33,559)	(32,888)
已撥作開發中投資物業的金額	(4,793)	(5,022)	–	–	–
總額	**82,844**	**84,145**	**69,405**	**19,870**	**34,502**

債務重組收益

我們於2011年就有關於2011年重組CDH及OCBC貸款錄得債務重組收益人民幣112.2百萬元。我們於2012年及2013年並無錄得債務重組收益。有關重組CDH及OCBC貸款的詳情，見「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」。

有關認股權證的收益及虧損

就我們向CDH及OCBC發行的認股權證，於2011年，我們錄得人民幣55.8百萬元的認股權證公平值虧損，而於2012年及2013年則錄得分別為人民幣208.1百萬元及人民幣17.2百萬元的認股權證公平值收益。我們於2011年向CDH及OCBC發行若干認股權證，CDH及OCBC於行使有關認股權證時，有權認購誠昌若干數目的股份。該等認股權證分類為衍生財務工具，並於各報告日按公平值列賬。認股權證的公平值最初及其後按獨立估值師進行的估值釐定。所有結欠CDH及OCBC的未償還款項已於2013年6月14日悉數償還。有關CDH及OCBC的投資和相關債務重組的詳情，見「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」及本文件附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。有關計量認股權證公平值的進一步解釋，見本文件附錄一會計師報告的附註7、31及32。

投資物業公平值變動的收益(虧損)

我們持有部份由我們發展的物業作租賃用途，該等物業分類及列賬為投資物業。投資物業的公平值按獨立物業估值師於相關期間結束時進行的估值計算。投資物業的任何增值或減值於綜合損益表內確認為公平值收益或虧損。我們於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月錄得投資物業公平值收益分別為人民幣87.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣31.9百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣5.0百萬元。

下表載列我們於所示期間持有的各投資物業各自的公平值收益╱虧損。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
城鄉大廈	3,200	1,300	2,300	1,000	200
金悅酒樓	(200)	(100)	700	100	100
龍河天賦中心	4,043	8,144	1,200	500	300
中小企業創業基地一期	67,105	(4,100)	3,800	1,700	400
中小企業創業基地二期	17,609	7,020	18,800	9,100	4,000
中小企業創業基地三期	(4,800)	(3,100)	5,100	–	–
總計	**86,957**	**9,164**	**31,900**	**12,400**	**5,000**

我們的各投資物業的物業價值受(其中包括)中國的經濟增長率、利率及政治經濟發展的影響。此外，我們的各開發中投資物業的物業價值亦受建築成本及開發進度的影響。

已完工投資物業於2011年、2012年及2013年12月31日以及於2013年及2014年3月31日的公平值乃按收入[**編纂**]方法釐定，而合約租賃的租金收入則以租賃的剩餘年期作資本化。[**編纂**]內租賃屆滿後市場租金可能調升亦已計入考慮。於2011年、2012年及2013年12月31日以及於2013年及2014年3月31日，有關一幅尚未開始開發的土地的在建中投資物業的公平值乃經參考市場上可資比較的數值後按直接比較法釐定。於2011年12月31日，其他項目的在建中投資物業的公平值乃經參考市場上可用的市場可資比較數值，扣除未動用的估計完成之建築成本及適當考慮開發商的收益(假設物業將按區內相似類別的產業發展完成)後按餘值法釐定。所有該等物業已於2012年及2013年12月31日以及於2013年及2014年3月31日完成。於計量有關物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。有關該等估值方法的詳情，請參閱本文件「附錄三－物業估值報告」。

應佔聯營公司的虧損

應佔聯營公司的虧損主要包括我們根據分別於聯營公司的股權百分比計算應佔該等聯營公司的按比例虧損。我們於往績記錄期間的聯營公司包括廊坊市華源盛世熱力有限公司、廊坊市凱創嘉華投資有限公司、廊坊市盛世信用擔保有限公司及廊坊市凱宏家居廣場有限公司。下表載列於2014年3月31日我們於聯營公司的股權百分比及該等公司的主要業務活動。

我們的聯營公司	我們的股權	主要業務活動
廊坊市華源盛世熱力有限公司	35%	熱力發電
廊坊市凱創嘉華投資有限公司	49%	發展廣陽科技園
廊坊市盛世信用擔保有限公司	41.67%	暫無業務
廊坊市凱宏家居廣場有限公司	30%	紅星美凱龍全球家居生活廣場的物業租賃

應佔一間合資企業的虧損

應佔一間合資企業的虧損指廊坊嘉民盛世園區服務的虧損，該公司於2012年成立。於2012年及2013年，我們持有該合資企業的50%股權。我們於2014年第一季度收購廊坊嘉民盛世園區服務的餘下50%股權，因此，廊坊嘉民盛世園區服務成為本集團的全資附屬公司。

所得稅開支

所得稅開支主要包括當期稅項和遞延稅項資產及負債變動。當期稅項包括中國企業所得稅和我們的中國附屬公司應付的土地增值稅。於往績記錄期間，由於我們於相關期間並無業務經營須繳納香港利得稅，因此我們並無就任何香港利得稅作出撥備。於往績記錄期間，我們亦無須繳納任何開曼群島所得稅。

下表載列於所示期間的所得稅開支項目。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 （未經審核）	人民幣千元
當期稅項：					
中國企業所得稅	37,376	12,632	37,236	15,900	39,982
土地增值稅	19,057	19,702	10,486	–	18,420
小計	56,433	32,334	47,722	15,900	58,402
遞延稅項	30,379	5,414	(11,722)	(6,138)	(4,974)
所得稅開支總額	**86,812**	**37,748**	**36,000**	**9,762**	**53,428**

中國企業所得稅。根據《中國企業所得稅法》，於往績記錄期間，我們的中國附屬公司的中國企業所得稅率為25%。惟於2011年、2012年及2013年，廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖已獲地方稅務當局批准採用法定計稅方法以釐定其各自的企業所得稅負債。自2014年1月1日起，該等附屬公司已獲批准各自採用實際稅項法，根據實際稅項法，各附屬公司的應課稅溢利為其於某一應課稅期間的實際應課稅溢利。詳情請參閱「－影響我們業績表現的主要因素－稅項」。有關法定計稅方法的風險，見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」。

土地增值稅。一般而言，中國土地增值稅根據介乎30%至60%不等的遞增比率，按土地增值對物業開發商於中國發展以供銷售的物業徵收。根據適用中國法規，土地增值根據物業銷售所得款項減可扣除支出(包括土地使用權租賃收費、借貸成本及所有合資格的物業開發支出)計算。

遞延稅項。我們的遞延稅項負債主要與投資物業公平值變動的遞延稅項有關。我們的遞延稅項資產主要與物業銷售及銷售成本的暫時差額的遞延稅項、稅項虧損、資產減值及集團內部交易的未變現溢利有關。有關詳情，見本節「重要會計政策及估計－遞延稅項」一段。

由於上文所述，我們於2011年、2012年及2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月的實際稅率(即所得稅開支除以除稅前溢利)分別為12.9%、14.2%、4.5%、38.3%及34.5%。

財務資料

經營業績

下表載列我們截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月的綜合損益及其他全面收入表，有關報表轉自本文件附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
收益	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791
銷售及服務成本	(575,309)	(336,983)	(394,712)	(84,724)	(103,351)
毛利	625,880	130,469	818,192	184,384	209,440
其他收入	42,014	66,729	99,645	29,565	8,000
其他開支	(300)	(2,706)	(10,197)	–	(16,849)
其他損益	16,964	15,766	10,831	1,399	5,690
銷售及市場行銷開支	(23,030)	(19,517)	(32,277)	(4,884)	(5,955)
行政開支	(48,262)	(56,157)	(62,325)	(13,775)	(15,403)
融資成本	(82,844)	(84,145)	(69,405)	(19,870)	(34,502)
債務重組收益	112,228	–	–	–	–
有關認股權證的收益及虧損	(55,840)	208,140	17,248	(162,684)	–
投資物業公平值變動收益(虧損)	86,957	9,164	31,900	12,400	5,000
應佔聯營公司的虧損	(38)	(1,791)	(2,618)	(1,022)	(716)
應佔一間合資企業的虧損	–	(190)	(1,533)	(13)	–
除税前溢利	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
所得税開支	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)
年／期內本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額	586,917	228,014	763,461	15,738	101,277

經營業績的同期比較

截至2014年3月31日止三個月與截至2013年3月31日止三個月比較

收益

總收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣269.1百萬元增加人民幣43.7百萬元或16.2%至2014年同期的人民幣312.8百萬元。增幅主要是由於來自銷售物業及來自物業租賃的收益增加所致，其中部分影響被銷售待售土地開發項目所得的費用收入減少所抵銷。

- *來自銷售待售土地開發項目的費用收入*。來自銷售待售土地開發項目的費用收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣266.8百萬元減少人民幣92.8百萬元或34.8%至2014年同期的人民幣174.1百萬元。此減幅主要反映根據出讓時間表，龍河高新區獲地方政府出讓的總土地面積由截至2013年3月31日止三個月的225,397平方米減少55.0%至2014年同期的101,332平方米。然而，前述影響部分被地方政府提高龍河高新區土地的平均出讓價抵銷，由截至2013年3月31日止三個月的每平方米人民幣1,855元增加至2014年同期的每平方米人民幣2,837元，主要由於地方政府於2014年第一季度出讓的土地均為住宅及商業土地，較工業土地的平均出讓價大幅提高。於截至2013年及2014年3月31日止各三個月，由於我們於同期並未購買龍河高新區的土地作我們發展自身物業項目，故並無於集團內部對銷。

  下表載列截至2013年及2014年3月31日止三個月地方政府出讓的土地詳情、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入的明細。

	地方政府出讓的土地	地方政府的平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入（集團內部對銷前）		集團內部對銷(1)	我們的費用收入（集團內部對銷後）	
	平方米	人民幣元／平方米	人民幣千元	人民幣千元	佔土地出讓金百分比	人民幣千元	平方米	人民幣千元
截至2013年3月31日止三個月								
工業土地	62,429	370	23,100	18,014	78.0%	–	62,429	18,014
住宅及商業土地	162,968	2,424	395,000	248,828	63.0%	–	162,968	248,828
小計	**225,397**	**1,855**	**418,100**	**266,842**	**63.8%**	**–**	**225,397**	**266,842**
截至2014年3月31日止三個月								
工業土地	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅及商業土地	101,332	2,837	287,500	174,079	60.5%	–	101,332	174,079
小計	**101,332**	**2,837**	**287,500**	**174,079**	**60.5%**	**–**	**101,332**	**174,079**

附註：

(1) 指自本集團成員公司的交易(有關購買龍河高新區的土地使用權而產生的交易)而產生的費用收入及其於合併時對銷。

- *來自物業銷售的收益。*來自物業銷售的收益由截至2013年3月31日止三個月的零增加至2014年同期的人民幣134.2百萬元，增加了人民幣134.2百萬元。來自物業銷售的收益增加，主要由於我們於截至2013年3月31日止三個月並無交付任何物業，而此於我們的開發時間表一致。於截至2014年3月31日止三個月，我們所交付的物業總建築面積(不包括輔助區及停車位)為16,631平方米，主要反映我們於同期交付宏泰美樹館一期、宏泰龍邸一期及名人小區二期。於截至2014年3月31日止三個月，我們交付物業的平均售價(不包括輔助區及停車位)為每平方米人民幣8,456元。

  下表載列截至2013年及2014年3月31日止三個月來自各產生收益物業的收益、已售建築面積、已售停車位及平均售價。

住宅及商業	收益		已售建築面積		平均售價	
	截至3月31日止三個月		截至3月31日止三個月		截至3月31日止三個月	
項目	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
名人小區二期						
住宅	–	2,167	–	320	–	6,762
商業	–	1,479	–	131	–	11,278
	–	3,646	–	451	–	8,074
富士康城一期						
住宅	–	(1)[1]	–	–	–	–
商業	–	(29)[1]	–	(3)[1]	–	–
	–	(30)[1]	–	(3)[1]	–	–
宏泰美樹館一期						
住宅	–	59,391	–	10,615	–	5,595
商業	–	10,418	–	1,191	–	8,745
	–	69,809	–	11,806	–	5,913
宏泰龍邸一期						
住宅	–	–	–	–	–	–
商業	–	67,203	–	4,376	–	15,358
	–	67,203	–	4,376	–	15,358
小計	–	140,628	–	16,631	–	8,456

附註：

(1) 指物業購買合約指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。

輔助區	**收益**		**已售建築面積**		**平均售價**	
	截至3月31日止三個月		**截至3月31日止三個月**		**截至3月31日止三個月**	
項目	**2013年**	**2014年**	**2013年**	**2014年**	**2013年**	**2014年**
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
名人小區二期	–	23	–	20	–	1,164
宏泰美樹館一期	–	1,365	–	1,384	–	987
小計	–	1,388	–	1,403	–	989
總計	–	142,016	–	18,034	–	7,875
*減：*營業稅及附加費	–	7,841	–	–	–	–
稅後總收益	–	134,175	–	–	–	–

- *來自物業租賃的收益*。來自物業租賃的收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣2.3百萬元增加人民幣2.2百萬元或95.7%至2014年同期的人民幣4.5百萬元，主要是由於截至2014年3月31日止三個月出租更多建築面積所致。

銷售成本

總銷售成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣84.7百萬元增加人民幣18.6百萬元或22.0%至2014年同期的人民幣103.4百萬元。增幅主要是由於已售物業的成本增加，而部分該等影響已被待售土地開發項目成本下跌抵銷所致。

- *待售土地開發項目成本*。待售土地開發項目成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣84.7百萬元減少人民幣58.5百萬元或69.1%至2014年同期的人民幣26.2百萬元，主要是由於拆遷及安置成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣64.8百萬元減少至2014年同期的人民幣18.1百萬元，此乃由於地方政府於截至2014年3月31日止三個月售出的地塊所涉及的拆遷工作較少所致。

- *已售物業成本*。已售物業成本由截至2013年3月31日止三個月的零增加人民幣77.1百萬元至2014年同期的人民幣77.1百萬元，主要是由於我們於截至2013年3月31日止三個月概無交付任何物業所致。

- *物業租賃的直接營運開支*。物業租賃的直接營運開支於截至2013年及2014年3月31日止各三個月為人民幣0.06百萬元。

毛利及毛利率

由於上文所述理由，毛利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣184.4百萬元增加人民幣25.0百萬元或13.6%至2014年同期的人民幣209.4百萬元。毛利率由截至2013年3月31日止三個月的68.5%輕微下降至2014年同期的67.0%，保持相對穩定。

- *待售土地開發項目*。出售待售土地開發項目的毛利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣182.2百萬元減少人民幣34.3百萬元或18.8%至2014年同期的人民幣147.9百萬元。出售待售土地開發項目的毛利率由截至2013年3月31日止三個月的68.3%增加至2014年同期的84.9%，主要是由於(i)地方政府於2014年第一季度出讓的土地均為住宅及商業用地，平均出讓價遠高於工業用地；及(ii)由於地方政府於截至2014年3月31日止三個月售出的地塊所涉及的拆遷工作較少，故截至2014年3月31日止三個月的待售土地開發項目成本較2013年同期為低。

- *物業銷售*。物業銷售的毛利由截至2013年3月31日止三個月的零增加人民幣57.1百萬元至2014年同期的人民幣57.1百萬元。截至2014年3月31日止三個月物業銷售的毛利率為42.6%。

- *物業租賃*。物業租賃的毛利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣2.2百萬元增加人民幣2.3百萬元或102.9%至2014年同期的人民幣4.5百萬元。截至2013年3月31日止三個月物業租賃的毛利率為97.4%，而2014年同期則為98.7%，保持相對穩定。

其他收入

其他收入由截至2013年3月31日止三個月的人民幣29.6百萬元減少人民幣21.6百萬元或72.9%至2014年同期的人民幣8.0百萬元。減幅主要是由於(i)各關連方所有非流動應收款項已於2013年12月悉數結算，以致於截至2014年3月31日止三個月的應付各關連方免息墊款的估算利息收入減少人民幣18.8百萬元，及(ii)由於產生該利息收入的貿易及其他應收款項的未償付餘款減少，以致於截至2014年3月31日止三個月的貿易及其他應收款項的利息收入減少人民幣3.0百萬元。

其他開支

截至2014年3月31日止三個月，其他開支為人民幣16.9百萬元，而我們於2013年同期並未錄得類似開支。截至2014年3月31日止三個月的其他開支主要包括於[**編纂**][**編纂**]的[**編纂**]人民幣16.8百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2013年3月31日止三個月的人民幣1.4百萬元增加人民幣4.3百萬元或306.7%至2014年同期的人民幣5.7百萬元。增幅主要由於(i)匯兑收益增加人民幣3.0百萬元，主要反映境外借貸的匯兑收益，及(ii)就收購廊坊嘉民盛世園區服務的餘下股權取得人民幣1.5百萬元的收益，而我們於2013年同期並無錄得類似收益。我們於截至2014年3月31日止三個月以15.0百萬美元的現金代價收購了廊坊嘉民盛世園區服務餘下50%股權。

銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支由截至2013年3月31日止三個月的人民幣4.9百萬元增加人民幣1.1百萬元或22.0%至2014年同期的人民幣6.0百萬元。增幅主要是由於我們於截至2014年3月31日止三個月就多個物業發展項目擴大市場行銷活動規模所致。

行政開支

行政開支由截至2013年3月31日止三個月的人民幣13.8百萬元增加人民幣1.6百萬元或11.8%至2014年同期的人民幣15.4百萬元。行政開支增加乃主要由於我們的僱員人數因應經營擴充而增加導致僱員相關開支增加。

融資成本

融資成本由截至2013年3月31日止三個月的人民幣19.9百萬元增加人民幣14.6百萬元或73.6%至2014年同期的人民幣34.5百萬元。融資成本增加乃主要由於較高利息的信託貸款的平均未償還結餘增加所致。

債務重組收益

我們於截至2013年及2014年3月31日止各三個月錄得的債務重組收益為零。有關重組CDH貸款及CDH及OCBC的投資的詳情，見本文件附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

有關認股權證的收益及虧損

截至2013年3月31日止三個月，我們就發行予CDH及OCBC的認股權證錄得公平值虧損人民幣162.7百萬元，而我們於2014年同期並無錄得類似虧損。根據於2013年就發行予CDH及OCBC的認股權證所訂立註銷協議，我們發行予CDH及OCBC的認股權證已於2013年6月14日註銷。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值收益由截至2013年3月31日止三個月的人民幣12.4百萬元減少人民幣7.4百萬元或59.7%至2014年同期的人民幣5.0百萬元，主要由於我們於中小企業創業基地一期、二期錄得公平值收益減少所致。

應佔聯營公司的虧損

我們應佔聯營公司的虧損由截至2013年3月31日止三個月的人民幣1.0百萬元減少人民幣0.3百萬元或30.0%至2014年同期的人民幣0.7百萬元，主要是由於我們應佔廊坊市華源盛世熱力有限公司的虧損所致。

應佔合資企業的虧損

於截至2013年3月31日止三個月，我們應佔一間合資企業(即廊坊嘉民盛世園區服務)的虧損為人民幣13,000元，而我們於2014年同期並無錄得類似虧損，此乃由於我們於截至2014年3月31日止三個月收購了廊坊嘉民盛世園區服務餘下的50%股權所致。

除税前溢利

由於上述因素，我們的除税前溢利由截至2013年3月31日止三個月的人民幣25.5百萬元增加人民幣129.2百萬元或506.7%至2014年同期的人民幣154.7百萬元。

所得税開支

所得税開支由截至2013年3月31日止三個月的人民幣9.8百萬元增加人民幣43.6百萬元或447.3%至2014年同期的人民幣53.4百萬元，主要反映(i)截至2014年3月31日止三個月錄得除税前利潤大幅增加；(ii)自2014年1月1日起，我們的附屬公司廊坊盛世建設的税項估值方法由經批准税項估值法變更為實際税項估值法；及(iii)截至2014年3月31日止三個月錄得土地增值税人民幣18.4百萬元，而我們於2013年同期並未錄得土地增值税，此乃由於我們於截至2013年3月31日止三個月並無交付任何物業所致。

我們的實際税率由截至2013年3月31日止三個月的38.3%輕微下降至2014年同期的34.5%，主要由於我們於截至2013年3月31日止三個月錄得人民幣162.7百萬元的認股權證虧損，以致同期的除税前溢利大幅減少，而我們於截至2014年3月31日止三個月並無錄得類似虧損。上述影響由(i)自2014年1月1日起，廊坊盛世建設的税項估值方法由經批准税項估值法變更為實際税項估值法，致使適用於廊坊盛世建設的實際税率增加；及(ii)我們於截至2014年3月31日止三個月錄得土地增值税人民幣18.4百萬元部分抵銷，由於我們於2013年第一季度並無交付任何物業，故我們於2013年同期並未錄得土地增值税。在未計及我們於截至2013年3月31日止三個月錄得人民幣162.7百萬元的認股權證虧損下，同期的適用税率為5.2%。

期內利潤

由於上述因素，期內利潤由截至2013年3月31日止三個月的人民幣15.7百萬元增加人民幣85.6百萬元或544.6%至2014年同期的人民幣101.3百萬元。

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

收益

我們的總收益由2012年的人民幣467.5百萬元增加人民幣745.4百萬元或159.4%至2013年的人民幣1,212.9百萬元，主要由於待售土地開發項目的銷售費用收入上升，部份被物業銷售收益及物業租賃收益減少所抵銷。

- *待售土地開發項目的銷售費用收入*。待售土地開發項目的銷售費用收入由2012年的人民幣93.1百萬元增加人民幣932.3百萬元或1,001.6%至2013年的人民幣1,025.4百萬元。升幅主要反映(i)地方政府出讓龍河高新區土地的總面積由2012年的604,372平方米增加21.7%至2013年的735,418平方米，主要受到我們加快土地整理及基礎設施建設和我們的龍河高新區增加的土地使用權出讓的招商引資活動推動所致以及在較小程度上因總面積為215,563平方米的地塊於2012年12月公開拍賣的事實所致，但相關費用收入人民幣260.9百萬元僅於相關各方簽署土地出讓合同後於2013年初確認為收益所致；(ii)地方政府出讓龍河高新區土地的平均出讓價由2012年的每平方米人民幣546元上升289.7%至2013年的每平方米人民幣2,128元，主要由於地方政府於2013年出讓住宅及商業用地(平均出讓價遠較工業用地為高)的比例增加所致；及(iii)於2012年進行較多集團內部對銷，主要由於我們於2012年收購龍河高新區黃金地段的若干土地作發展中小企業創業大廈二期。由於此項收購，地方政府出讓的住宅及商業土地的平均出讓價由2012年的每平方米人民幣3,435元下降至2013年的每平方米人民幣2,668元。

財務資料

下表載列2012年及2013年地方政府出讓土地、有關平均出讓價、土地出讓金以及我們費用收入的明細的詳情。

	地方政府出讓的土地	地方政府的平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入（集團內部對銷前）		集團內部對銷(1)	我們的費用收入（集團內部對銷後）	
	平方米	人民幣元／平方米	人民幣千元	人民幣千元	佔土地出讓金百分比	人民幣千元	平方米	人民幣千元
2012年								
工業土地	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	503,196	82,725
住宅及商業土地	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	5,770	10,360
小計	**604,372**	**546**	**330,088**	**195,044**	**59.1%**	**(101,959)**	**508,966**	**93,085**
2013年								
工業土地	172,137	364	62,700	51,550	82.2%(2)	(19,596)	109,223	31,954
住宅及商業土地	563,281	2,668	1,502,596	993,489	66.1%	–	563,281	993,489
小計	**735,418**	**2,128**	**1,565,296**	**1,045,039**	**66.8%**	**(19,596)**	**672,504**	**1,025,443**

附註：

(1) 指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並而與本集團成員公司之間進行的交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。

(2) 此百分比與2012年比較顯著較高，主要由於相關地方政府於2013年根據龍河高新區的市場認知度提高而減少向於龍河高新區設立業務的企業支付的資助金額。我們根據與相關地方政府的安排承擔有關資助的成本。有關該安排的詳情，請參閱「業務－我們的產業市鎮項目－與廊坊龍河高新技術產業區管理委員會訂立的協議」。

- *來自物業銷售的收益*。來自物業銷售的收益由2012年的人民幣362.1百萬元減少人民幣185.1百萬元或51.1%至2013年的人民幣177.0百萬元。該減幅主要反映所交付的物業總建築面積及平均售價下跌。我們所交付的物業總建築面積(不包括輔助區及停車位)由2012年的42,153平方米減少15.8%至2013年的35,480平方米，主要是由於我們在2012年交付創業大廈一期及名人小區一期所致。我們所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2012年的每平方米人民幣8,761元減少41.3%至2013年的每平方米人民幣5,147元，主要由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們採用具競爭力訂價的策略而平均售價相對較低，以擴大市場份額，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付所致。我們的物業波動原因之詳情，見「業務－我們的住宅、商業及產業項目－概述」。

財務資料

下表載列2012年及2013年來自各產生收益物業的收益、已售建築面積、已售停車位及平均售價。

住宅及商業	收益		已售建築面積		平均售價	
項目	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
名人小區一期						
住宅	9,458	–	1,312	–	7,207	–
商業	–	–	–	–	–	–
	9,458	–	1,312	–	7,207	–
名人小區二期						
住宅	15,137	6,614	2,246	957	6,739	6,911
商業	52,812	2,914	3,174	211	16,640	13,799
	67,949	9,528	5,420	1,168	12,537	8,157
富士康城一期						
住宅	26,904	316	5,204	59	5,170	5,321
商業	49,953	4,358	5,749	601	8,688	7,257
	76,858	4,674	10,953	660	7,017	7,083
頤和佳苑						
住宅	–	–	–	–	–	–
商業	644	(8,422)[1]	42	(905)[1]	15,429	–[2]
	644	(8,422)[1]	42	(905)[1]	15,429	-
逸樹家						
住宅	–	(26)[3]	–	(3)[3]	–	–
商業	–	–	–	–	–	–
	–	(26)[3]	–	(3)[3]	–	–
宏泰美樹館一期						
住宅	–	171,347	–	33,886	–	5,057
商業	–	5,521	–	674	–	8,193
	–	176,868	–	34,560	–	5,118
創業大廈一期						
商業	214,397	–	24,426	–	8,778	–
小計	**369,306**	**182,622**	**42,153**	**35,480**	**8,761**	**5,147**[4]

財務資料

輔助區	收益		已售建築面積		平均售價	
項目	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
名人小區一期	65	–	60	–	1,083	–
名人小區二期	296	75	248	64	1,191	1,163
宏泰美樹館一期	–	4,250	–	4,295	–	990
小計	**360**	**4,325**	**308**	**4,359**	**1,170**	**992**

停車位	收益		已售停車位		平均售價	
項目	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	停車位數目	停車位數目	人民幣元／停車位	人民幣元／停車位
名人小區	1,655	560	16	4	103,438	140,000
總計	**371,321**	**187,507**	**–**	**–**	**–**	**–**
*減：*營業稅及附加費	(9,265)	(10,485)	–	–	–	–
稅後總收益	**362,056**	**177,022**	**–**	**–**	**–**	**–**

附註：

(1) 指物業業權的申請過程需時較預期長而令客戶退回物業。人民幣8.4百萬元的收益之前於2011年確認。我們於2013年並無出售或交付任何於頤和佳苑的物業。詳情見「業務－我們的住宅、商業及產業項目－物業開發流程－交付住宅及商業物業」。

(2) 於2013年被退還的頤和佳苑物業的平均售價為每平方米人民幣9,309元，按被退還的有關物業的經扣除收益除以之前出售及交付但其後退還的建築面積計算。

(3) 指物業購買協議指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。

(4) 在不計及2013年於頤和佳苑的退回物業的情況下，我們於2013年所出售交付的住宅及商業物業的整體平均售價為每平方米人民幣5,251元。

- *來自物業租賃的收益*。來自物業租賃的收益由2012年人民幣12.3百萬元減少人民幣1.9百萬元或15.2%至2013年的人民幣10.4百萬元，主要是由於2012年出租更多建築面積增加所致。

銷售成本

總銷售成本由2012年的人民幣337.0百萬元增加人民幣57.7百萬元或17.1%至2013年的人民幣394.7百萬元。增幅主要是由於待售土地開發項目成本增加所致，有關影響部份因已售物業成本減少而抵銷。

- *待售土地開發項目成本*。待售土地開發項目成本由2012年的人民幣74.3百萬元增加人民幣144.6百萬元或194.5%至2013年的人民幣218.9百萬元，主要是由於我們開發的龍河高新區獲地方政府向第三方出讓的總土地面積由2012年的508,966平方米增加32.1%至2013年的672,504平方米以及拆遷及搬遷成本由2012年的人民幣51.4百萬元增加至2013年的人民幣161.1百萬元，其受土地面積、位置及於特定地塊拆除樓宇的建築面積及種類影響。

- *已售物業成本*。已售物業成本由2012年的人民幣262.5百萬元減少人民幣86.9百萬元或33.1%至2013年的人民幣175.6百萬元，主要是由於我們於2013年交付的建築面積減少，令建築及土地收購成本減少所致。

- *物業租賃的直接營運開支*。2012年及2013年的物業租賃的直接營運開支均為人民幣0.2百萬元。

毛利及毛利率

由於上文所述理由，毛利由2012年的人民幣130.5百萬元增加人民幣687.7百萬元或527.1%至2013年的人民幣818.2百萬元。毛利率由2012年的27.9%上升至2013年的67.5%，主要受2013年出售的待售土地開發項目毛利率大幅上升帶動。

- *待售土地開發項目*。出售待售土地開發項目的毛利由2012年的人民幣18.7百萬元增加人民幣787.8百萬元或4,202.2%至2013年的人民幣806.5百萬元。出售待售土地開發項目的毛利率由2012年的20.1%上升至2013年的78.7%，主要是由於2013年地方政府出讓的住宅及商業土地比例較高，而住宅及商業土地的平均出讓價及毛利率均遠較工業土地為高所致。

- *物業銷售*。物業銷售的毛利由2012年的人民幣99.6百萬元減少人民幣98.2百萬元或98.6%至2013年的人民幣1.4百萬元。物業銷售的毛利率由2012年的27.5%下降至2013年的0.8%，主要是由於(i)我們於2013年交付的主要物業宏泰美樹館一期因其位置以及我們採用具競爭力訂價的策略以擴大市場份額令平均售價相對較低，及(ii)擁有較高平均售價的物業並未於2013年交付。

- *物業租賃*。物業租賃的毛利由2012年的人民幣12.2百萬元減少人民幣1.9百萬元或15.6%至2013年的人民幣10.3百萬元。2013年物業租賃的毛利率為98.2%，與2012年的98.7%比較保持穩定。

其他收入

其他收入由2012年的人民幣66.7百萬元增加人民幣32.9百萬元或49.3%至2013年的人民幣99.6百萬元。增幅主要是由於2013年的應收各關連方款項的平均結欠金額較高而令向各關連方的免息墊款的估算利息收入增加人民幣41.3百萬元所致，增幅部份因2012年就開發龍河高新區獲得政府補助人民幣12.0百萬元而抵銷(2013年並無獲得類似政府補助)。

其他開支

其他開支由2012年的人民幣2.7百萬元增加人民幣7.5百萬元或277.8%至2013年的人民幣10.2百萬元。增幅主要是由於我們於2013年於[**編纂**]而錄得[**編纂**]人民幣4.7百萬元(我們並無於2012年錄得類似開支)，以及主要由於向相關政府機關取得適當批文之前提早進行建設活動施工而產生的罰金增加人民幣4.7百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2012年的人民幣15.8百萬元減少人民幣5.0百萬元或31.3%至2013年的人民幣10.8百萬元。減幅主要是由於出售附屬公司的收益減少人民幣12.1百萬元以及2013年錄得應收貿易款項減值人民幣1.4百萬元，而2012年則並無錄得類似減值所致。我們於2012年出售附屬公司的收益乃與我們出售於廊坊市凱宏家居廣場有限公司的70%股權有關，其後我們保留其30%股權，我們於2013年出售附屬公司的收益乃與我們出售當時持有100%股權的一間附屬公司有關。

銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支由2012年的人民幣19.5百萬元增加人民幣12.8百萬元或65.4%至2013年的人民幣32.3百萬元。銷售及市場行銷開支增加，主要是由於參與銷售及市場行銷活動的僱員人數隨著我們的業務擴充而增加，導致員工相關開支因而上升、與物業銷售招商引資活動有關的招商引資開支增加以及與我們於2013年在北京租用的新辦公室有關的租金增加所致。

行政開支

行政開支由2012年的人民幣56.2百萬元增加人民幣6.1百萬元或11.0%至2013年的人民幣62.3百萬元。行政開支增加，主要是由於參與銷售及營銷活動的僱員人數隨著我們的業務擴充而增加所致。

融資成本

融資成本由2012年的人民幣84.1百萬元減少人民幣14.7百萬元或17.5%至2013年的人民幣69.4百萬元。融資成本減少，主要是由於2013年待售開發中物業[**編纂**]利息增加人民幣35.3百萬元及待售土地開發項目[**編纂**]利息增加人民幣14.3百萬元所致，有關影響部份因2013年業務擴充導致總貸款成本增加人民幣29.8百萬元而抵銷。

債務重組收益

我們於2012年及2013年並無錄得債務重組收益。有關重組CDH貸款及CDH及OCBC的投資的詳情，見本文件附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

有關認股權證的收益及虧損

向CDH及OCBC發行的認股權證於2012年及2013年錄得公平值收益人民幣208.1百萬元及人民幣17.2百萬元，而有關認股權證於2011年則錄得公平值虧損人民幣55.8百萬元。我們向CDH及OCBC發行的認股權證已於2013年6月14日根據一份於2013年與CDH及OCBC簽訂的註銷協議註銷。

投資物業公平值變動

投資物業的公平值收益由2012年的人民幣9.2百萬元增加人民幣22.7百萬元或248.1%至2013年的人民幣31.9百萬元，主要由於中小企業創業基地二期錄得公平值收益所致。

應佔聯營公司虧損

應佔聯營公司虧損由2012年的人民幣1.8百萬元增加人民幣0.8百萬元或46.2%至2013年的人民幣2.6百萬元，主要由於我們應佔廊坊市凱創嘉華投資有限公司的虧損所致。

應佔合資企業虧損

我們應佔合資企業廊坊嘉民盛世園區服務的虧損由2012年的人民幣0.2百萬元增加人民幣1.3百萬元或706.8%至2013年的人民幣1.5百萬元。

除税前利潤

由於上文所述因素，除税前利潤由2012年的人民幣265.8百萬元增加人民幣533.7百萬元或200.8%至2013年的人民幣799.5百萬元。

所得稅開支

儘管於2013年錄得的除稅前利潤顯著增加，所得稅開支由2012年的人民幣37.7百萬元輕微減少人民幣1.7百萬元或4.6%至2013年的人民幣36.0百萬元。所得稅開支減少，主要是由於2013年來自開發產業市鎮項目的除稅前利潤的比例增加，而廊坊盛世建設為主要從事該業務的附屬公司。廊坊盛世建設的應課稅溢利根據適用的經批准稅項估值方法固定為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%(不論實際業績如何)。因此，廊坊盛世建設於2013年根據法律要求的應課稅溢利大幅低於其2013年除稅前溢利。此外，我們於2013年錄得遞延稅項減免人民幣11.7百萬元，主要來自物業銷售及銷售成本的暫時差額。

由於上文所述因素，實際稅率由2012年的14.2%下降至2013年的4.5%。

年度利潤

由於上文所述因素，年度利潤由2012年的人民幣228.0百萬元增加人民幣535.5百萬元或234.8%至2013年的人民幣763.5百萬元。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

收益

總收益由2011年的人民幣1,201.2百萬元減少至2012年的人民幣467.5百萬元，減少了人民幣733.7百萬元，減幅為61.1%。總收益減少，主要是由於來自待售土地開發項目的銷售費用收入及來自物業銷售的收益減少所致。

- *來自待售土地開發項目的銷售費用收入*。來自待售土地開發項目的銷售費用收入由2011年的人民幣693.2百萬元減少至2012年的人民幣93.1百萬元，減少了人民幣600.1百萬元，減幅為86.6%。來自待售土地開發項目的銷售收益減少，主要反映(i)龍河高新區獲地方政府出讓的總土地面積由2011年的1,234,482平方米減少至2012年的604,372平方米，減幅為51.0%，而總土地面積減少則主要是由於根據仲量聯行的資料，2012年廊坊地塊的住宅及商業土地的市價相對較低，由2011年的每平方米人民幣3,559元下降至2012年的每平方米人民幣2,577元且預期2013年有關土地市價的增長潛力，故我們對2012年的開發計劃作出戰略性調整，放緩我們就住宅及商業用地所作的市場行銷投入及土地整理以及基礎設施建設活動所致，及(ii)地方政府出讓的龍河高新區土地平均出讓價由2011年的每平方米人民幣1,094元下降至2012年的每平方米人民幣546元，降幅為50.1%，主要是由於地方政府於2012年出讓的工業土地比例較高，而工業土地的平均出讓價遠較住宅及商業土地為低所致。然而，地方政府出讓的住宅及商業土地的平均出讓價由2011年的每平方米人民幣2,800元增加至2012年的每平方米人民幣3,435元，主要由於我們於2012年收購龍河高新區黃金地段的若干土地作發展創業大廈二期。

財務資料

下表載列2011年及2012年地方政府出讓的土地、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入的明細詳情。

	地方政府出讓的土地	地方政府出讓的平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入（集團內部對銷前）		集團內部對銷[1]	我們的費用收入（集團內部對銷後）	
	平方米	人民幣元／平方米	人民幣千元	人民幣千元	佔土地出讓金百分比	人民幣千元	平方米	人民幣千元
2011年								
工業土地	854,259	334	285,370	145,994	51.2%	(37,454)	728,883	108,540
住宅及商業土地	380,223	2,800	1,064,586	671,360	63.1%	(86,692)	367,557	584,668
小計	**1,234,482**	**1,094**	**1,349,956**	**817,354**	**60.5%**	**(124,146)**	**1,096,440**	**693,208**
2012年								
工業土地	565,635	348	197,020	98,933	50.2%	(16,208)	503,196	82,725
住宅及商業土地	38,737	3,435	133,068	96,111	72.2%	(85,751)	5,770	10,360
小計	**604,372**	**546**	**330,088**	**195,044**	**59.1%**	**(101,959)**	**508,966**	**93,085**

附註：

(1) 指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並與本集團成員公司之間進行交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。

- *來自物業銷售的收益*。來自物業銷售的收益由2011年的人民幣499.5百萬元減少人民幣137.4百萬元或27.5%至2012年的人民幣362.1百萬元。來自物業銷售的收益減少，主要反映我們所交付的物業總建築面積下跌，有關影響部份我們所交付的物業平均售價上升而抵銷。我們所交付的物業總建築面積(不包括輔助區及停車位)由2011年的76,222平方米減少至2012年的42,153平方米，減幅為44.7%，主要是由於我們在2011年交付大部份名人小區一期所致。我們所交付的物業(不包括輔助區及停車位)平均售價由2011年的每平方米人民幣6,774元上升至2012年的每平方米人民幣8,761元，升幅為29.3%，主要是由於我們於2011年及2012年交付的頤和佳苑A區及名人小區，而於2012年出售的物業較貴，主要是由於(i)售價較居住物業單位為高的商業物業單位，於2012年完成及交付的比例較高，及(ii)該等項目的商業部份的價格因逐步完成周邊的基礎設施而上升。我們的物業波動原因之進一步詳情，見「業務－我們的住宅、商業及產業物業－概述」。

財務資料

下表載列2011年及2012年來自各產生收益物業的收益、已售建築面積、已售停車位及平均售價。

住宅及商業	收益		已售建築面積		平均售價	
項目	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
名人小區一期						
住宅	249,762	9,458	37,722	1,312	6,621	7,207
商業	–	–	–	–	–	–
	249,762	9,458	37,722	1,312	6,621	7,207
名人小區二期						
住宅	76,363	15,137	10,190	2,246	7,494	6,739
商業	14,663	52,812	736	3,174	19,929	16,640
	91,025	67,949	10,926	5,420	8,331	12,537
富士康城一期						
住宅	51,450	26,904	10,241	5,204	5,024	5,170
商業	73,912	49,953	8,155	5,749	9,063	8,688
	125,362	76,858	18,396	10,953	6,815	7,017
頤和佳苑						
住宅	9,584	–	3,283	–	2,920	–
商業	40,080	644	5,805	42	6,905	15,429
	49,664	644	9,087	42	5,465	15,429
逸樹家						
住宅	–	–	–	–	–	–
商業	550	–	91	–	6,032	–
	550	–	91	–	6,032	–
創業大廈一期						
商業	–	214,397	–	24,426	–	8,778
小計	**516,363**	**369,306**	**76,222**	**42,153**	**6,774**	**8,761**

輔助區	收益		已售建築面積		平均售價	
項目	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米	人民幣元／平方米	人民幣元／平方米
名人小區一期	2,813	65	2,648	60	1,062	1,083
名人小區二期	1,314	296	1,109	248	1,185	1,191
小計	**4,127**	**360**	**3,756**	**308**	**1,099**	**1,170**

停車位	收益		已售停車位		平均售價	
項目	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	停車位數目	停車位數目	人民幣元／停車位	人民幣元／停車位
名人小區	8,676	1,655	87	16	99,724	103,438
總計	**529,166**	**371,321**	**–**	**–**	**–**	**–**
*減：*營業稅及附加費	(29,666)	(9,265)	–	–	–	–
稅後總收益	499,500	362,056	–	–	–	–

- *來自物業租賃的收益*。來自物業租賃的收益由2011年人民幣8.5百萬元增加人民幣3.8百萬元或45.2%至2012年的人民幣12.3百萬元，主要是由於2012年出租更多建築面積所致。

銷售成本

總銷售成本由2011年的人民幣575.3百萬元減少人民幣238.3百萬元或41.4%至2012年的人民幣337.0百萬元。總銷售成本減少，主要是由於待售土地開發項目成本、物業租賃成本及已售物業成本減少所致。

- *待售土地開發項目成本*。待售土地開發項目成本由2011年的人民幣217.7百萬元減少人民幣143.4百萬元或65.8%至2012年的人民幣74.3百萬元，主要是由於我們開發的龍河高新區獲地方政府向第三方出讓的總土地面積由2011年的1,096,440平方米減少至2012年的508,966平方米，減幅為53.6%所致。

- *已售物業成本*。已售物業成本由2011年的人民幣357.3百萬元減少人民幣94.8百萬元或26.5%至2012年的人民幣262.5百萬元，主要是由於我們於2012年交付的建築面積減少，令建築及土地收購成本減少所致。

- *物業租賃的直接營運開支*。物業租賃的直接營運開支由2011年的人民幣295,000元減少人民幣134,000元或45.4%至2012年的人民幣161,000元。

毛利及毛利率

由於上文所述理由，毛利由2011年的人民幣625.9百萬元減少人民幣495.4百萬元或79.2%至2012年的人民幣130.5百萬元。毛利率由2011年的52.1%下降至2012年的27.9%，主要是由於2012年出售的待售土地開發項目毛利率顯著下降所致。

- *待售土地開發項目*。出售待售土地開發項目的毛利由2011年的人民幣475.5百萬元減少人民幣456.8百萬元或96.1%至2012年的人民幣18.7百萬元。出售待售土地開發項目的毛利率由2011年的68.6%下降至2012年的20.1%，主要是由於2012年地方政府出讓的工業土地比例較高，而工業土地的平均出讓價及毛利率均遠較住宅及商業土地為低所致。

- *物業銷售*。物業銷售的毛利由2011年的人民幣142.2百萬元減少人民幣42.6百萬元或30.0%至2012年的人民幣99.6百萬元。2012年物業銷售的毛利率為27.5%，與2011年的28.5%相對保持穩定。

- *物業租賃*。物業租賃的毛利由2011年的人民幣8.2百萬元增加人民幣4.0百萬元或48.4%至2012年的人民幣12.2百萬元。2012年物業租賃的毛利率為98.7%，與2011年的96.5%相對保持穩定。

其他收入

其他收入由2011年的人民幣42.0百萬元增加人民幣24.7百萬元或58.8%至2012年的人民幣66.7百萬元。其他收入增加，主要是由於貿易及其他應收款項的估算利息收入增加人民幣13.5百萬元及於2012年的應收各關連方款項的平均結欠金額增加而令向各關連方提供的免息墊款的估算利息收入增加人民幣8.2百萬元。

其他開支

其他開支由2011年的人民幣0.3百萬元增加至2012年的人民幣2.7百萬元，增加了人民幣2.4百萬元，增幅為800.0%。其他開支增加，主要是由於我們向中國若干慈善組織的捐款增加人民幣1.0百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2011年的人民幣17.0百萬元減少人民幣1.2百萬元或7.1%至2012年的人民幣15.8百萬元。該減少乃主要由於(i)有關外幣借貸的匯兑收益由2011年的人民幣32.8百萬元減少至2012年的人民幣5.8百萬元及(ii)我們於2011年就延遲交付物業支付補償開支人民幣3.0百萬元，而我們於2012年並無錄得相似開支。該等影響部份被就出售廊坊市凱宏家居廣場有限公司70%股權而錄得收益人民幣15.3百萬元所抵銷，而我們於2011年並未錄得類似收益。

銷售及市場行銷開支

銷售及市場行銷開支由2011年的人民幣23.0百萬元減少人民幣3.5百萬元或15.3%至2012年的人民幣19.5百萬元。該減少乃主要由於當有關物業的銷售幾近完成時，我們就物業進行的招商引資減少，致使招商引資開支減少。

行政開支

行政開支由2011年的人民幣48.3百萬元增加人民幣7.9百萬元或16.4%至2012年的人民幣56.2百萬元。行政開支增加乃主要由於我們的僱員人數因應經營擴充而增加，導致員工相關開支增加。

融資成本

融資成本由2011年的人民幣82.8百萬元增加人民幣1.3百萬元或1.6%至2012年的人民幣84.1百萬元。融資成本增加乃主要由於主要由於銀行貸款的平均結欠餘額增加導致的銀行貸款利息增加人民幣72.2百萬元所致，該等影響部份被待售開發中物業的[**編纂**]利息增加人民幣36.3百萬元及主要與於重組我們的有關債務前欠付CDH及OCBC的債務有關的其他貸款的利息減少人民幣25.9百萬元所抵銷。

債務重組收益

我們於2011年錄得有關於2011年重組CDH及OCBC的貸款的債務重組收益人民幣112.2百萬元。我們於2012年錄得的債務重組收益為零。有關重組CDH貸款及CDH及OCBC的投資的詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

有關認股權證的收益及虧損

於2011年及2012年，我們就發行予CDH及OCBC的認股權證分別錄得公平值虧損人民幣55.8百萬元及公平值收益人民幣208.1百萬元。有關CDH及OCBC的投資及相關債務重組的詳情，請參閱「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」及本文件附錄一會計師報告附註31(b)(iv)。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值收益由2011年的人民幣87.0百萬元減少人民幣77.8百萬元或89.5%至2012年的人民幣9.2百萬元，主要由於我們於2011年就中小企業創業基地一期錄得公平值收益人民幣67.1百萬元，而於2012年就同一物業錄得公平值虧損人民幣4.1百萬元。

應佔聯營公司的虧損

我們應佔聯營公司的虧損由2011年的人民幣38,000元增加人民幣1.8百萬元或4,613.2%至2012年的人民幣1.8百萬元，主要由於我們應佔廊坊市凱創嘉華投資有限公司的虧損所致。

應佔合資企業的虧損

我們並無於2011年錄得任何應佔一間合資企業(即廊坊嘉民盛世園區服務)的虧損，但由於該合資企業於2012年成立而於2012年錄得應佔合資企業虧損人民幣0.2百萬元。

除税前溢利

由於上述因素，我們的除税前溢利由2011年的人民幣673.7百萬元減少人民幣407.9百萬元或60.6%至2012年的人民幣265.8百萬元。

所得税開支

所得税開支由2011年的人民幣86.8百萬元減少人民幣49.1百萬元或56.5%至2012年的人民幣37.7百萬元。我們的中國企業所得税由2011年的人民幣37.4百萬元減少人民幣24.8百萬元或66.2%至2012年的人民幣12.6百萬元，主要由於我們於2012年的除税前溢利減少。此外，我們計入損益的遞延税項負債淨額由2011年的人民幣30.4百萬元減少人民幣25.0百萬元或82.2%至2012年的人民幣5.4百萬元，主要與投資物業的公平值變動有關。此外，2011年來自開發產業市鎮項目的除税前利潤的比例增加，而廊坊盛世建設為主要從事該業務的附屬公司。廊坊盛世建設的應課税溢利根據適用的經批准税項估值方法固定為其收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%。因此，廊坊盛世建設於2011年根據法律要求的應課税溢利大幅低於其2011年除税前溢利。

由於上述因素，我們的實際税率由2011的12.9%增加至2012年的14.2%。

年度利潤

由於上述因素，年度利潤由2011年的人民幣586.9百萬元減少人民幣358.9百萬元或61.2%至2012年的人民幣228.0百萬元。

流動資金及資本資源

現金流量

下表載列我們於所示期間的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	47,476	127,183	414,597	371,867	(26,567)
投資活動所得(所用)現金淨額	454,686	(602,149)	67,608	(21,828)	192,633
融資活動所得(所用)現金淨額	(73,058)	67,065	(177,452)	(400,480)	(320,191)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	429,104	(407,901)	304,753	(50,441)	(154,125)
於1月1日的現金及現金等值物	94,800	523,856	115,953	115,953	420,586
外匯匯率變動的影響	(48)	(2)	(120)	(16)	179
年／期末的現金及現金等值物	**523,856**	**115,953**	**420,586**	**65,496**	**266,640**

經營活動所得／所用現金淨額

我們於往績記錄期間的經營活動所得現金淨額主要反映銷售待售土地開發項目的所得款項、預售物業的所得款項及投資物業的租金收入。我們於往績記錄期間的經營活動所用現金主要反映開發產業市鎮項目及物業開發的投資。

我們於截至2014年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣26.6百萬元，主要由於(i)我們就產業市鎮開發業務及物業開發業務向承包商作出的付款計劃導致貿易及其他應付款項減少人民幣164.6百萬元、(ii)土地開發活動的可退還按金減少人民幣90.7百萬元，主要反映我們將該等按金退還予已購買龍河高新區的土地使用權的若干第三方，及(iii)待售的開發中物業增加人民幣30.6百萬元，主要由於我們的持續物業開發活動所致。前述影響由(i)營運資金變動前的經營現金流入人民幣175.7百萬元，(ii)貿易應收款項減少人民幣70.4百萬元，主要反應我們收回自銷售創業大廈一期產生的貿易應收款項及因買主延遲支付土地出讓金而自龍河高新區待售的土地開發產生的貿易應收款項，及(iii)待售的土地開發減少人民幣36.3百萬元，與我們於2014年第一季度龍河高新區的土地開發活動一致部份抵銷。

我們於2013年的經營活動所得現金淨額為人民幣414.6百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流入人民幣727.7百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣647.3百萬元，主要反映由於我們增加物業預售導致待售物業客戶的墊款增加，上述影響部份被(i)待售已竣工物業增加人民幣354.4百萬元，主要反映我們於2013年完成宏泰美樹館一期、(ii)由於我們繼續開發龍河高新區，待售土地開發項目增加人民幣214.7百萬元、(iii)待售開發中物業增加人民幣138.2百萬元，主要由於我們持續物業開發活動所致、(iv)因我們償還若干應付關連方款項而令應付關連方款項減少人民幣129.1百萬元，及(v)貿易應收款項增加人民幣80.5百萬元，主要由於因一名買家延遲支付龍河高新區的待售土地開發項目的土地出讓金而產生的應收款項人民幣201.1百萬元，該等影響由我們就出售創業大廈一期的貿易應收款項的部份重新清償所部份抵銷。

我們於2012年的經營活動所得現金淨額為人民幣127.2百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流入人民幣2.6百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣901.3百萬元，主要反映因我們持續開發龍河高新區及開發物業而令應付第三方承包商款項增加、應付關連方款項增加人民幣137.9百萬元，主要反映我們自一名關連方(廊坊嘉民盛世園區服務)就其於龍河高新區設立業務而收取的可退還按金增加，以及根據我們的物業交付時間表的待售已竣工物業減少人民幣79.0百萬元所致。有關可退還按金的詳情，請參閱「業務－有關產業市鎮開發的風險管理－產業市鎮項目的居民企業支付的稅項」。上述影響由(i)待售開發中物業增加人民幣753.8百萬元，主要由於我們持續物業開發活動所致、(ii)貿易應收款項增加人民幣100.2百萬元，主要由於我們於2012年11月出售創業大廈一期所致，及(iii)由於我們繼續開發龍河高新區導致待售土地開發項目增加人民幣85.0百萬元所部份抵銷。

我們於2011年的經營活動所得現金淨額為人民幣47.5百萬元，主要由於營運資金變動前的經營溢利人民幣541.2百萬元、應收賬款減少人民幣49.9百萬元，主要由於我們就龍河高新區的土地出讓自地方政府收取一筆大額款項所致及應付關連方款項增加人民幣43.6百萬元，反映我們就廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊新郡建設有限公司)向我們提供的建設服務而應向其支付的款項。上述影響主要被(i)待售開發中物業增加人民幣222.9百萬元，主要由於我們持續物業開發活動所致、(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣135.7百萬元，主要由於我們交付部份名人小區一期及富士康城一期，令待售物業發展項目的客戶墊款減少所致、(iii)由於我們繼續開發龍河高新區，待售土地開發項目增加人民幣105.9百萬元；及(iv)待售已竣工物業增加人民幣87.5百萬元，主要由於我們完成建設名人小區一期及富士康城一期，並僅交付該等項目的部份單位所部份抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

我們於往績記錄期間的投資活動所得現金主要反映利息收入、出售附屬公司的所得款項、支取受限制銀行存款、應收關連方款項的償還款項及收購合資企業的餘下股權的現金流入。我們於往績記錄期間的投資活動所用現金主要反映收購物業、廠房及設備、向聯營公司或合資企業的注資、收購投資物業及向員工授出的貸款。

我們於截至2014年3月31日止三個月的投資活動所得現金淨額為人民幣192.6百萬元，主要由於支取受限制銀行存款人民幣216.0百萬元、收購廊坊嘉民盛世園區服務餘下股權的現金流入人民幣86.0百萬元，以及償還應收貸款及應收員工貸款人民幣68.6百萬元所致，該等影響部分被存入受限制銀行存款人民幣153.8百萬元、支付收購投資物業人民幣34.8百萬元及應收貸款及應收員工貸款人民幣10.0百萬元抵銷。

我們於2013年的投資活動所得現金淨額為人民幣67.6百萬元，主要由於向關連方償還墊款人民幣696.2百萬元、支取受限制銀行存款人民幣370.0百萬元及已收利息收入人民幣18.6百萬元所致，該等影響部份被存置受限制銀行存款人民幣652.2百萬元、向關連方墊款人民幣173.9百萬元、收購投資物業的付款人民幣121.7百萬元，及應收貸款及應收員工貸款人民幣68.6百萬元所抵銷。

我們於2012年的投資活動所用現金淨額為人民幣602.1百萬元，主要由於存置受限制銀行存款人民幣374.4百萬元、向關連方墊款人民幣150.0百萬元、收購投資物業的付款人民幣96.1百萬元及於合資企業投資的付款人民幣94.8百萬元，該等影響部份被償還關連方墊款人民幣81.7百萬元、結清應收貸款及應收員工貸款的所得款項人民幣23.0百萬元，以及已收利息收入人民幣14.9百萬元所抵銷。

我們於2011年的投資活動所得現金淨額為人民幣454.7百萬元，主要由於向關連方償還墊款人民幣585.4百萬元、出售附屬公司的所得款項人民幣19.5百萬元、已收利息收入人民幣2.7百萬元、出售物業、廠房及設備的所得款項人民幣0.4百萬元，該等影響由向關連方償還墊款人民幣94.8百萬元、應收貸款及應收員工貸款人民幣23.0百萬元、就收購投資物業支付人民幣22.8百萬元及於聯營公司投資的付款人民幣9.8百萬元部份抵銷。

融資活動(所用)所得現金淨額

我們於往績記錄期間的融資活動所得現金主要包括銀行借款及其他貸款。我們於往績記錄期間的融資活動所用現金主要包括償還銀行借款、其他貸款及應付關連方款項。

我們於截至2014年3月31日止三個月的融資活動所用現金淨額為人民幣320.2百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣644.3百萬元、償還其他貸款人民幣181.1百萬元及支付利息人民幣91.4百萬元，該等影響部份被新籌得銀行借款人民幣359.0百萬元及其他新貸款人民幣237.7百萬元抵銷。

我們於2013年的融資活動所用現金淨額為人民幣177.5百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣1,549.8百萬元、向關連方償還墊款人民幣841.0百萬元、償還其他貸款人民幣598.3百萬元及已付利息人民幣294.4百萬元，該等影響部份被新籌得銀行借款人民幣1,555.1百萬元、新籌得其他貸款人民幣1,201.2百萬元及來自關連方的墊款人民幣349.9百萬元抵銷。

我們於2012年的融資活動所得現金淨額為人民幣67.1百萬元，主要由於新籌得銀行借款人民幣1,081.3百萬元及新籌得其他貸款人民幣531.0百萬元，該等影響部份被償還其他貸款人民幣1,138.2百萬元、關連方償還墊款人民幣425.5百萬元、已付利息人民幣230.6百萬元及償還銀行借款人民幣172.0百萬元抵銷。

我們於2011年的融資活動所用現金淨額為人民幣73.1百萬元，主要由於關連方償還墊款人民幣964.4百萬元、償還其他貸款人民幣381.8百萬元、償還銀行借款人民幣276.0百萬元及已付利息人民幣142.4百萬元，該等影響部分被新籌得的銀行借款人民幣910.0百萬元、新籌得其他貸款人民幣492.7百萬元及關連方的墊款人民幣288.9百萬元抵銷。

資本開支

於2011年、2012年、2013年以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，我們分別產生資本開支人民幣61.4百萬元、人民幣306.3百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元。我們的資本開支主要與投資物業的土地及建造成本以及購買物業、廠房及設備的成本有關。下表載列我們於所示期間的資本開支。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
添置投資物業	58,643	305,236	–	–	–
添置物業、廠房及設備	2,793	1,106	3,154	180	85
總計	**61,436**	**306,342**	**3,154**	**180**	**85**

我們估計截至2014年12月31日止年度的資本開支為人民幣8.0百萬元，有關開支與購買物業、廠房及設備有關。我們計劃以我們的現有現金及銀行結餘以及經營活動所得現金流量為截至2014年12月31日止年度的資本開支提供資金。

營運資金

我們主要透過經營活動所得現金以及銀行及其他借款應付營運資金需求，其視乎地方政府就我們進行產業市鎮開發而出讓的土地使用權、我們就物業開發而出售的物業數量以及取得銀行及其他借款能力而定。

我們相信，自本文件刊發日期後十二個月或會有多項因素影響我們的營運資金需求，包括產業市鎮項目及物業項目的開發計劃、稅務責任之可能升幅以及履行未償還及日後債務責任的要求。尤其，我們的稅務成本將因三間附屬公司的稅務狀況由採用核定徵收轉為採用法定計稅方法而大幅增加，有關詳情載於「概要－過往的稅務優惠」、「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」及「財務資料－影響我們業績表現的主要因素－稅項」。此外，於2014年6月30日，我們的未償還銀行及其他借款為人民幣3,438.4百萬元，其中人民幣2,230.2百萬元按要求或須於一年內償還。於2014年6月30日，在我們的未償還銀行及其他借款中，信託基金公司貸款人民幣1,201.7百萬元按高於商業銀行利率計息。有關我們信託基金融資之利率及付款之詳情，見「財務資料－債項－借款」。此外，於2014年4月2日，我們與Fine Process Limited（為一名獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司）訂立融資協議，據此向我們授出100.0百萬美元的貸款融資。於最後實際可行日期，我們已根據此融資協議悉數提取100.0百萬美元。詳情請參閱「財務資料－結算日後事項」。

經計及可供我們動用的[**編纂**]所得款項淨額、我們的現金及日後經營現金流量以及銀行及其他借貸，董事於盡職審慎查詢後信納，我們擁有充足營運資金以應付自本文件刊發日期起未來最少十二個月的需求。

營運資金管理政策

鑒於我們的產業市鎮及物業開發項目需要大量的初期資本開支及擁有較長的開發週期及回饋期間，我們已採取若干措施確保於業務過程中擁有充足營運資金：

- *規劃及監察各項目的現金流量變動*。我們進行年度預算及檢討，以確保擁有充足的流動資金令我們履行支付責任。我們考慮以下因素，如由我們開發的產業市鎮項目及物業內土地的市場需求，地方政府就我們開發的土地獲得的土地配額及我們營運所在地區的市價，以便釐定我們於特定年度的營運資金需求。我們將持續監察該等因素以確定實際業績與我們的預算一致。倘出現不一致的情況，我們的管理層分析該等差異，並隨之修改我們的規劃或採取新措施。另外，我們亦綜合檢討處於初期階段的項目，並根據市場需求及我們可得的營運資金準備發展計劃。

- *最大限度減少開發項目所需的營運資金*。我們根據施工進度向承包商付款，此舉符合行業慣例。我們亦將密切監察貿易應收款項的可回收性以減少貿易應收款項的周轉期，從而確保於業務過程中擁有充足現金流量。

- *無限制用途現金的使用*。經考慮上述營運資金的使用，我們可能會考慮以股息方式將活動現金分派予本公司股東；及╱或將手頭餘下無限制用途現金用於短期定期存款或中期定期存款。

為評估營運資金管理政策的有效性，我們的管理層將對其進行不時審閱及於適當時對相關詳情作出調整。

流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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）
流動資產					
待售土地開發項目	657,341	768,747	1,024,089	1,000,450	1,073,961
待售開發中物業	1,848,418	2,461,987	2,753,204	2,816,671	2,564,255
待售已竣工物業	128,446	49,425	403,856	405,980	505,369
預付租賃款項	75	75	75	75	75
貿易應收款項	98,323	96,161	277,578	207,160	688,998
預付款項及其他應收款項	49,098	45,537	177,643	111,365	78,250
應收關連方款項	49,025	453,171	7,793	5,147	140
可收回所得稅	279	21,643	25,794	9,849	42,065
受限制銀行存款	16,724	384,883	667,010	604,769	173,813
銀行結餘及現金	523,856	115,953	420,586	266,640	696,590
流動資產總額	**3,371,585**	**4,397,582**	**5,757,628**	**5,428,106**	**5,823,516**

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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）
流動負債					
貿易及其他應付款項	816,382	1,407,607	1,499,428	1,259,706	1,362,616
待售已開發物業的客戶墊款	87,312	384,494	844,377	885,618	504,086
待售土地開發項目虧損撥備	71,433	–	–	–	–
應付關連方款項	503,078	541,128	86,010	44,882	3,144
已收一間合資企業按金	–	93,949	93,949	–	–
即期税項負債	58,450	81,439	113,938	141,769	179,312
銀行及其他借款	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023	2,230,189
認股權證	225,388	17,248	–	–	–
流動負債總額	**3,157,803**	**4,484,103**	**4,603,332**	**4,153,998**	**4,279,347**
流動資產╱(負債)淨值	**213,782**	**(86,521)**	**1,154,296**	**1,274,108**	**1,544,169**

待售土地開發項目

待售土地開發項目於我們的綜合財務狀況表列作流動資產項目，主要指我們的產業市鎮項目的土地開發成本。儘管我們並無擁有所開發土地的擁有權或土地使用權，但已獲相關中國地方政府授權開展土地整理及基礎設施建設工作。當地方政府出讓相關地塊時，我們有權自地方部門收取參考土地出讓所得款項百分比計算的費用。於土地出讓時，我們確認費用收入為收益，並將待售土地開發項目的相應金額列作銷售成本。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的待售土地開發項目金額分別為人民幣657.3百萬元、人民幣768.7百萬元、人民幣1,024.1百萬元及人民幣1,000.5百萬元。全部該等款項與繼續開發龍河高新區有關及一致。

下表載列於所示期間平均待售土地開發項目周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
平均待售土地開發項目周轉日數(1)	898	3,501	1,495	3,474

附註：

(1) 平均待售土地開發項目周轉日數乃根據年／期初及年／期末待售土地開發項目的平均結餘除以待售土地開發項目的總成本再乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，我們的平均待售土地開發項目周轉日數分別為898日、3,501日、1,495日及3,474日。我們通常對面積相對較大的土地進行基礎設施建設，隨後開展場地清理活動以方便整幅地塊的分期銷售，而根據我們的發展計劃，有關活動需時可能相對較長。於2012年，我們的平均待售土地開發項目周轉日數大大高出2011年及2013年，主要原因為由地方政府於2012年向第三方進一步出讓的龍河高新區的土地總土地面積減少。我們的待售土地開發項目的平均週轉日數由2013年的1,495日上升至截至2014年3月31日止三個月的3,474日，主要是因為根據出讓時間表，地方政府於2014年第一季度只出讓一塊佔地面積為101,332平方米的地塊。於2014年4月1日至2014年6月30日，地方政府將龍河高新區內總數為331,357平方米的地塊進一步出讓，總土地出讓金為人民幣767.1百萬元。

待售開發中物業及待售已竣工物業

綜合財務狀況表中的開發中物業入賬列作流動資產。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的待售開發中物業金額分別為人民幣1,848.4百萬元、人民幣2,462.0百萬元、人民幣2,753.2百萬元及人民幣2,816.7百萬元。我們的待售開發中物業於往績記錄期間有所增長，主要由於我們繼續物業開發活動。

待售已竣工物業包括我們於各財務狀況表日期仍未售出的已竣工物業並於我們的綜合財務狀況表列作流動資產。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的待售已竣工物業分別為人民幣128.4百萬元、人民幣49.4百萬元、人民幣403.9百萬元及人民幣406.0百萬元，主要反映我們的物業開發計劃。

財務資料

下表載列於所示期間平均待售土地開發項目周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
平均待售土地開發項目周轉日數(1)	1,819	3,121	5,890	3,725

附註：

(1) 平均待售土地開發項目周轉日數乃根據年／期初及年／期末待售開發中物業及待售已竣工物業總數的平均結餘除以已售物業的總成本再乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，我們的平均待售土地開發項目周轉日數分別為1,819日、3,121日、5,890日及3,725日。於2012年，我們的平均待售土地開發項目周轉日數較2011年的周轉日數增加，主要原因(i)由於我們繼續發展我們的物業開發業務，故開發中物業數目上升；及(ii)已出售物業的成本下跌，主要原因為我們於2012年交付的建築面積減少，令建築及土地收購成本減少所致。於2013年，我們的平均待售土地開發項目周轉日數高於2012年，主要由於(i)我們繼續發展我們的物業開發業務，令開發中物業數目上升及(ii)待售已竣工物業由2012年12月31日的人民幣49.4百萬元上升至截至2013年12月31日的人民幣403.9百萬元，主要是由於宏泰美樹館一期於2013年11月竣工後，此項目於截至2013年12月31日的大部份待售已竣工物業已於2013年預售，並會於2013年年底開始交付。我們的可出讓土地開發項目的平均周轉日數由2013年的5,890日下跌至截至2014年3月31日止三個月的3,725日，主要是因為(i)若干於2013年預售的宏泰美樹館物業於2014年第一季度交付；及(ii)由於我們的市場行銷工作與我們的開發時間表一致，故我們於2014年第一季度交付更多物業所致。

貿易應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要包括待售土地開發項目應收款項及待售物業應收款項。

下表載列於所示資產負債表日期我們的貿易應收款項。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
待售土地開發項目的應收款項	80,994	11,038	202,364	167,824
待售物業的應收款項	17,329	187,452	76,623	40,745
	98,323	198,490	278,987	208,569
減：呆賬撥備	–	–	(1,409)	(1,409)
	98,323	**198,490**	**277,578**	**207,160**
作報告用途之分析：				
流動資產	98,323	96,161	277,578	207,160
非流動資產	–	102,329	–	–
	98,323	**198,490**	**277,578**	**207,160**

我們的貿易應收款項由截至2011年12月31日的人民幣98.3百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣198.5百萬元，主要由於待售物業應收款項主要因應我們於2012年11月銷售創業大廈一期而增加，該等影響部份被待售土地開發的應收款項減少所抵銷，主要由於我們的開發計劃所推動，我們於2012年底前收到較高金額的應收款項。我們的貿易應收款項由截至2012年12月31日的人民幣198.5百萬元增加至截至2013年12月31日的人民幣277.6百萬元，乃主要由於待售土地開發項目的應收款項因(i)一名買家延遲支付龍河高新區的待售土地開發項目的土地出讓金導致延遲支付人民幣201.1百萬元；及(ii)於2013年12月出讓若干土地使用權的事實(但截至2013年12月31日，仍未收到有關付款)而增加，該等影響部份被待售物業應收款項因我們收回部分創業大廈一期的淨銷售收益而減少所抵銷。我們的貿易應收款項由截至2013年12月31日的人民幣277.6百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣207.2百萬元，主要由於我們收回自銷售創業大廈一期產生的部份貿易應收款項及因上述買主延遲支付土地出讓金而自龍河高新區待售土地開發項目產生的貿易應收款項所致。因此，上述應收款項由截至2013年12月31日的人民幣201.1百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣164.9百萬元，而董事認為可悉數收回該應收款項。我們已於2014年7月悉數收到應收款項的未償還結餘人民幣164.9百萬元。該延遲付款及該應收款項的可收回情況之詳情，見「風險因素－與我們的業務及行業

有關的風險－我們並未決定出讓我們所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；該等土地使用權的出讓價透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而受到市場因素影響；以及應付我們的費用百分比可能由於相關法律、法規或政府政策變動而波動」及「業務－有關產業市鎮開發的風險管理－由地方政府付款」。

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項(除去呆賬撥備)的賬齡分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
既未逾期亦未減值	80,994	195,368	74,997	40,756
已逾期但並未減值：				
91日至180日	–	–	201,067	–
181日至365日	17,129	–	–	164,890
一年至兩年	200	2,922	–	–
兩年至三年	–	200	1,514	–
超過三年	–	–	–	1,514
	98,323	**198,490**	**277,578**	**207,160**

既未逾期亦未減值之應收款項主要與(i)就待售土地開發項目的應收款項；及(ii)應收河北省廊坊市安次區地方政府就其購買我們於2012年開發的創業大廈一期的所有樓宇的應收款項有關。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值，原因為信貸素質並無重大變動且該等結餘仍被認為可悉數收回。就出售創業大廈一期所有樓宇予河北省廊坊安次區地方政府，截至2013年12月31日及2014年3月31日之應收款項總額分別為人民幣73.7百萬元及人民幣35.3百萬元。有關應收款項乃於該地方政府收取自出讓龍河高新區住宅及商業土地產生之土地出讓金後分期付款。因此，我們收取截至2014年3月31日的餘下應收款項人民幣35.3百萬元的時間視乎龍河高新區住宅及商業土地的出讓而定，而出讓則取決於我們的市場行銷投入及發展計劃。按目前龍河高新區住宅及商業土地出讓進度，我們相信地方政府於2014年收取的土地出讓所得款項部份將足以補足截至2014年3月31日為數人民幣35.3百萬元之餘下應收款項。我們預期該款項將於2014年年底悉數收回。於2014年3月31日，我們逾期181日但少於365日的貿易應收款項人民幣164.9百萬元因一名買主延遲支付土地出讓金而自龍河高新區待售土地開發項目產生，預期將悉數收回。截至2014年3月31日，我們逾期超過三年的貿易應收款項人民幣1.5百萬元乃待完成相關物業權證書後應收一名我們物業買主的金額。該貿易應收款項人民幣1.5百萬元於2014年6月悉數結清。

我們的管理層監控逾期貿易應收款項的可收回情況及當有客觀證據表明我們無法收回該等款項時就該等貿易應收款項作出減值撥備。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的呆賬撥備分別為零、零、人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元。有關我們的貿易及其他應收款項的其他詳情載於會計師報告附註26。

下表載列於所示期間貿易應收款項的平均周轉日。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
貿易應收款項的平均周轉日(1)				
－土地開發	59	180	38	96
－物業開發	8	103	271	38
總計	**37**	**116**	**72**	**70**

附註：

(1) 貿易應收款項的平均周轉日數按年／期初及年／期終貿易應收款項的平均結餘，除以總銷售額乘以365日(一年)或90日(三個月期間)計算。

我們就土地開發的貿易應收款項的平均周轉日於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月分別為59日、180日、38日及96日。有關波動主要由於於2012年來自土地開發確認為收益的費用收入減少所致。我們的土地開發項目的平均周轉日數由2013年的38日上升至截至2014年3月31日止三個月的96日，主要是因為根據出讓時間表，地方政府於2014年第一季度只出讓一塊佔地面積為101,332平方米的地塊，縱使我們於截至2014年3月31日土地開發的貿易應收款項餘額較2013年12月31日的貿易應收款項餘額減少。

於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，我們就物業開發的貿易應收款項的平均周轉日分別為8日、103日、271日及38日。有關波動乃主要由於我們於2012年11月銷售創業大廈一期導致於2012年底土地開發的貿易應收款項金額較高，其部分已於2013年及進一步於2014年第一季度收回。不計及就銷售創業大廈一期的貿易應收款項，我們於2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月的貿易應收款項的平均周轉日數分別為10日、5日及2日。

由於上述因素，我們於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月的貿易應收款項的平均周轉日數合共分別為37日、116日、72日及70日。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括施工活動預付款項、稅項、應收貸款、應收員工貸款及其他款項。

下表載列於所示日期我們的預付款項及其他應收款項。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
預付款項：				
－建築活動預付款項	5,811	7,569	9,773	9,205
－稅項預付款項	5,479	25,043	59,093	57,694
－其他	–	–	–	243
其他應收款項：				
－應收貸款	20,000	–	68,568	10,000
－應收員工貸款	3,000	–	–	–
－員工預付款項	5,979	4,223	4,268	7,368
－應收按金	5,508	6,164	11,688	12,085
－出售一間附屬公司的應收款項	–	–	10,000	–
－其他	26,478	26,306	27,876	28,393
減：其他應收款項撥備	(13,623)	(13,623)	(13,623)	(13,623)
	58,632	55,682	177,643	111,365
就申報目的分析為：				
流動資產	49,098	45,537	177,643	111,365
非流動資產	9,534	10,145	–	–
	58,632	**55,682**	**177,643**	**111,365**

我們的預付款項及其他應收款項由截至2011年12月31日的人民幣58.6百萬元輕微減少至截至2012年12月31日的人民幣55.7百萬元，主要由於於2012年應收貸款減少人民幣20.0百萬元所致，其影響於2012年預付稅項增加人民幣19.6百萬元部份抵銷，主要反映我們就預售我們的物業預付的稅項增加的稅項。我們的預付款項及其他應收款項由截至2012年12月31日的人民幣55.7百萬元增加至截至2013年12月31日的人民幣177.6百萬元，主要由於於2013年來自第三方的應收貸款人民幣68.6百萬元於2014年第一季度悉數償還及於2013年主要反映我們就預售我們的物業預付的稅項增加的稅項預付款項增加人民幣34.1百萬元。我們的預付款項及其他應收款項由截至2013年12月31日的人民幣177.6百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣111.4百萬元，主要由於應收貸款由截至2013年12月31日的人民幣68.6百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣10.0百萬元，反映於2014年第一季度悉數結清應收貸款人民幣68.6百萬元及部分被截至2014年3月31日產生的新應收貸款人民幣10.0百萬元所抵銷的影響。

銀行結餘及受限制銀行存款

我們的受限制銀行存款主要需作為(i)銀行融資及(ii)抵押作按揭借貸(由銀行授予我們的物業買家)的銀行存款作擔保。

下表載列於所示日期我們的銀行結餘及受限制銀行存款。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
銀行存款、銀行結餘及手持現金	540,580	500,836	773,356	871,409
減：				
－為銀行融資抵押的存款	–	(370,000)	(647,923)	(581,923)
－向客戶授出的擔保抵押的存款	(16,724)	(14,883)	(19,087)	(22,846)
短期存款	–	–	314,240	–
現金及現金等值物	**523,856**	**115,953**	**420,586**	**266,640**
以下列貨幣計值的銀行現金及手持現金：				
－人民幣(相關實體的功能貨幣)	539,619	497,152	769,042	836,109
－美元	961	960	4,136	32,387
－港元	–	2,724	178	2,913
總計	**540,580**	**500,836**	**773,356**	**871,409**

我們的受限制銀行存款由截至2011年12月31日的人民幣16.7百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣384.9百萬元及截至2013年12月31日的人民幣667.0百萬元，且其後再增加至截至2014年3月31日的人民幣604.8百萬元，此乃主要由於自該等受限制銀行存款所擔保的銀行融資增加所致。

客戶的墊款

客戶的墊款主要與我們的物業預售所得款項有關。客戶於截至2011年12月31日的墊款由人民幣87.3百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣384.5百萬元，至截至2013年12月31日的人民幣844.4百萬元及其後再增加至截至2014年3月31日的人民幣885.6百萬元，此乃主要由於我們的物業預售所得款項增加所致。尤其，客戶的墊款於2013年12月31日大幅增加，此乃主要由於我們於2013年預售宏泰龍邸及宏泰美樹館的單位(於2013年仍未交付)所致。截至2014年3月31日，我們的客戶墊款為人民幣885.6百萬元，主要原因為我們預售宏泰龍邸一期、御龍灣一期(A4地塊)及宏泰美樹館一期的單元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要與(i)貿易應付款項、(ii)應付投資物業建設成本、(iii)收取有意人士就於我們開發的土地的潛在投資的可退回保證金，有關詳情載於「業務－有關產業市鎮開發的風險管理－產業市鎮項目內的居民企業支付的稅項」、(iv)政府墊款、(v)其他應付稅項及其他應付款項、(vi)應計開支、(vii)已收按金、(viii)收購於廊坊嘉民盛世園區服務之餘下股權之應付款項，及(ix)應計[**編纂**]。我們的董事確認我們於往績記錄期間於支付貿易應付款項及非貿易應付款項並無任何重大違約。

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
貿易應付款項	573,417	945,846	1,117,814	932,056
應付投資物業建設成本	58,659	264,158	147,773	112,959
可退回保證金	97,758	93,993	114,779	24,075
政府墊款	39,732	39,732	39,732	39,732
其他應付稅項	25,540	36,481	44,199	13,790
其他應付款項	15,254	17,991	17,991	28,479
應計開支	245	–	4,526	37
已收按金	5,777	9,406	12,614	9,697
收購於合資企業餘下股權之應付款項	–	–	–	91,553
應計[**編纂**]	–	–	–	[**編纂**]
總計	**816,382**	**1,407,607**	**1,499,428**	**1,259,706**

我們的貿易及其他應付款項由截至2011年12月31日的人民幣816.4百萬元增加至截至2012年12月31日的人民幣1,407.6百萬元，主要反映貿易應付款項增加人民幣372.4百萬元以及應付投資物業建設成本增加人民幣205.5百萬元，主要由於我們繼續開發龍河高新區及開發投資物業導致應付第三方承包商的費用增加。截至2013年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,499.4百萬元，與截至2012年12月31日的人民幣1,407.6百萬元比較，相對穩定。我們的貿易及其他應收款項由截至2013年12月31日的人民幣1,499.4百萬元減少至截至2014年3月31日的人民幣1,259.7百萬元，主要反映(i)貿易應付款項因我們向產業市鎮開發業務及物業開發業務承包商提供的付款時間表而減少人民幣185.8百萬元，(ii)土地開發活動的可退還按金減少人民幣90.7百萬元，主要反映我們將該等按金退還已購買龍河高新區土地使用權的若干第三方，(iii)其他應付稅項減少人民幣30.4百萬元，主要反映我們於2014年第一季度繳納的營業稅，及(iv)應付投資物業建設成本減少人民幣34.8百萬元，

主要指我們向中國建築第二工程局有限公司繳付的建築成本，與我們中小企業創業基地二期建設付款時間表一致，其影響由就收購廊坊嘉民盛世園區服務的剩餘股權的應付款項人民幣91.6百萬元部分抵銷，然而，於2013年12月31日並未錄得類似應付款項。收購廊坊嘉民盛世園區服務的剩餘股權的有關應付款項人民幣91.6百萬元已於2014年5月悉數結清。

下表載列於所示日期貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
一年內	335,829	604,824	742,056	688,290
一至兩年	103,399	202,938	284,239	122,685
兩至三年	71,772	34,146	50,242	46,878
三年以上	62,417	103,938	41,277	74,203
	573,417	**945,846**	**1,117,814**	**932,056**

於2014年6月30日，2014年3月31日的貿易應付款項及投資物業建築成本總額的16.6%（人民幣1,045.0百萬元）已於其後償還。

下表載列於所示期間貿易應付款項的平均周轉日。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
貿易應付款項平均周轉日(1)				
－土地開發	366	1,545	621	1,135
－物業開發	261	619	1,371	811
總計	**301**	**823**	**954**	**893**

附註：

(1) 貿易應付款項的平均周轉日數按年／期初及年／期終貿易應付款項的平均結餘，除以年／期內總銷售成本乘以365日（一年）或90日（三個月期間）計算。

就我們的土地開發及物業開發的貿易應付款項的平均周轉日數相對較長，此乃主要由於承包商一般按工程的進度表付款，而我們項目的施工期限相對較長。於2011年、2012年及2013年，就土地開發的貿易應付款項的平均周轉日數分別為366日、1,545日及621日，此乃主要由於2012年確認的銷售成本較2011年及2013年減少所致。我們就土地開發的貿易應付款項的平均周轉日數由2013年的621日上升至截至2014年3月31日止三個月的1,135日，此乃主要由於根據出讓時間表，地方政府於2014年第一季度只出讓一塊佔地面積為101,332平方米的地塊，縱使我們於2014年3月31日的貿易應收款項餘額較2013年12月31日的貿易應收款項餘額減少。

於2011年、2012年及2013年，物業開發的貿易應付款項的平均周轉日數分別為261日、619日及1,371日，此乃主要由於我們於2012年及2013年開始若干物業項目的建設。有關項目包括於2012年的宏泰美樹館一期及龍河高新區人才家園(公租房)以及於2013年的廊坊龍河高新區電子信息產業園一期及宏泰美樹館二期。物業開發的貿易應付款項的平均周轉日數由2013年的1,371日下跌至截至2014年3月31日止三個月的811日，此乃主要由於(i)我們於2014年第一季度交付更多物業而確認相關銷售成本；及(ii)我們於2014年3月31日的貿易應收款項餘額較2013年12月31日的貿易應收款項餘額減少。

由於上述因素，於2011年、2012年、2013年及截至2014年3月31日止三個月，貿易應付款項的平均周轉日數分別為301日、823日、954日及893日。

流動稅項負債

於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年3月31日，流動稅項負債分別為人民幣58.5百萬元、人民幣81.4百萬元、人民幣113.9百萬元及人民幣141.8百萬元。流動稅項負債人民幣141.8百萬元經抵銷可收回所得稅人民幣9.8百萬元後，於2014年3月31日的流動稅項負債淨額為人民幣131.9百萬元。流動稅項負債淨額人民幣131.9百萬元乃指(i)於2013年12月31日流動稅項負債淨額結餘人民幣88.1百萬元，其由我們於2014年3月31日止三個月所繳付的所得稅及土地增值稅人民幣24.9百萬元所抵消，及(ii)於同期所產生的所得稅及土地增值稅人民幣68.7百萬元的總和。此外，於2013年12月31日流動稅項負債淨額結餘人民幣88.1百萬元已透過繳付所得稅及土地增值稅悉數結清，其中於截至2014年3月31日止三個月已付人民幣24.9百萬元，於2014年5月份已付人民幣45.5百萬元，及於2014年7月支付餘額。

關連方交易及結餘

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，應收關連方款項分別為人民幣353.1百萬元、人民幣453.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.1百萬元，均為非貿易結餘。該等應收關連方款項以人民幣計值、無抵押及免息。於本文件日期，所有該等應收關連方款項已悉數償還。

下表載列於所示日期應收關連方款項明細。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
非貿易相關				
－王建軍先生	70,290	95,153	–	–
－趙穎女士	–	–	–	92
－利東	37	37	37	38
	70,327	95,190	37	130
同系附屬公司／受王建軍先生重大影響的公司	77	80	–	–
王建海先生及受其控制的一間公司	206,687	228,645	64	–
王薇女士及受其控制的公司	73,336	81,630	4,783	2,453
聯營公司：				
－廊坊市盛世信用擔保有限公司	1,500	1,500	1,500	1,500
－廊坊市華源盛世熱力有限公司	832	832	832	864
－廊坊市凱創嘉華投資有限公司	177	–	77	–
－廊坊市凱宏家居廣場有限公司	–	44,314	–	–
	2,509	46,646	2,409	2,364
高級管理層成員	144	980	500	200
總計	**353,080**	**453,171**	**7,793**	**5,147**

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，應付關連方款項分別為人民幣503.1百萬元、人民幣541.1百萬元、人民幣86.0百萬元及人民幣44.9百萬元。於往績記錄期間貿易相關的結餘乃與關連方取得的建設服務有關。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，合資企業分別收到款項零、人民幣94.0百萬元、人民幣94.0百萬元及零，有關款項與本集團向廊坊嘉民盛世園區服務提供的土地開發服務有關。我們於2014年第一季度收購廊坊嘉民盛世園區服務餘下的50%股權，因此，截至最後實際可行日期，廊坊嘉民盛世園區服務成為本集團的全資附屬公司。

下表載列於所示期間應付關連方款項明細。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
非貿易相關				
王建軍先生	192,428	190,600	41,091	–
一間由王建海先生控制的公司	113,741	49,572	–	–
王薇女士及由其控制的公司	16,337	54,506	–	40
同系附屬公司	53,757	62,130	–	–
聯營公司：				
－廊坊市盛世信用擔保有限公司	30,906	30,906	40,957	40,906
－廊坊市凱創嘉華投資有限公司	–	15,000	–	–
	30,906	45,906	40,957	40,906
小計	**407,169**	**402,714**	**82,048**	**40,946**
貿易相關				
一間由王建海先生控制的公司	91,666	127,117	–	–
一間同系附屬公司	4,243	4,361	–	–
一間聯營公司	–	6,936	3,962	3,936
小計	**95,909**	**138,414**	**3,962**	**3,936**
應付關連方款項	**503,078**	**541,128**	**86,010**	**44,882**
已收合資企業的款項	–	93,949	93,949	–
小計	**503,078**	**635,077**	**179,959**	**44,882**

除與廊坊市華源盛世熱力有限公司的交易外，我們預期於[**編纂**]前結清及終止所有關連方交易。有關於往績記錄期間的關連方交易的詳情，見本文件附錄一會計師報告附註42(b)。

債項

借款

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣2,684.8百萬元、人民幣2,988.6百萬元、人民幣3,393.1百萬元、人民幣3,152.6百萬元及人民幣3,438.4百萬元。我們的董事確認，我們自2014年6月30日以來的債務狀況並無重大變動，且本集團於往績記錄期間並無重大拖欠償還銀行借款的情況。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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)
銀行貸款					
有抵押／擔保	996,000	1,904,680	1,908,153	1,622,821	1,154,727
其他貸款					
有抵押／擔保	1,061,091	734,650	1,126,004	1,054,520	1,912,909
無抵押	627,719	349,285	358,959	475,213	370,754
	2,684,810	**2,988,615**	**3,393,116**	**3,152,554**	**3,438,390**
應付借貸總額如下：					
－按要求或須於一年內償還	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023	2,230,189
－須於一年後但兩年內償還	468,702	562,381	391,452	650,990	621,221
－須於兩年後但五年內償還	556,748	279,028	812,632	521,541	466,980
－須於五年後償還	263,600	188,968	223,402	158,000	120,000
	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554	3,438,390
減：流動負債項下列示的須於一年內償還的款項	(1,395,760)	(1,958,238)	(1,965,630)	(1,822,023)	(2,230,189)
非流動負債項下列示的款項	**1,289,050**	**1,030,377**	**1,427,486**	**1,330,531**	**1,208,201**
浮息借貸	1,839,219	2,495,285	2,186,568	1,733,335	1,160,342
定息借貸	845,591	493,330	1,206,548	1,185,003	2,042,580
無息借貸	–	–	–	234,216	235,468
	2,684,810	**2,988,615**	**3,393,116**	**3,152,554**	**3,438,390**
銀行及其他借貸以下列貨幣計值：					
－人民幣	2,005,750	2,687,206	2,762,875	2,918,338	2,625,625
－美元	679,060	205,729	630,241	234,216	812,765
－港元	–	95,680	–	–	–
	2,684,810	**2,988,615**	**3,393,116**	**3,152,554**	**3,438,390**

財務資料

我們的未償還銀行貸款及其他借貸由截至2011年12月31日的人民幣2,684.8百萬元增加人民幣303.8百萬元，或11.3%，至截至2012年12月31日的人民幣2,988.6百萬元，並進一步增加人民幣404.5百萬元，或13.5%，至截至2013年12月31日的人民幣3,393.1百萬元，主要由於就我們的土地及物業開發的資金需求增加所致。2013年12月31日與2014年3月31日比較，我們的合共未償還銀行貸款及其他借款由截至2013年12月31日的人民幣3,393.1百萬元減少人民幣240.5百萬元或7.1%至截至2014年3月31日的人民幣3,152.6百萬元，及隨後由截至2014年3月31日的人民幣3,152.6百萬元增加人民幣285.8百萬元或9.1%至截至2014年6月30日的人民幣3,438.4百萬元。

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，浮息借款的實際年利率分別介乎5.4%至10.3%、5.8%至11.4%、2.9%至11.7%、5.9%至7.8%及6.3%至8.6%。於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，定息借款的實際年利率分別介乎5.4%至11.8%、6.6%至11.80%、6.6%至17.2%、5.5%至17.2%及5.5%至24.6%。

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，所有未償還銀行借款均分別以我們總賬面值人民幣968.7百萬元、人民幣1,674.2百萬元、人民幣2,186.6百萬元、人民幣1,846.6百萬元及人民幣1,434.8百萬元的資產作擔保，有關概要呈列如下：

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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)
待售開發中物業	767,429	1,120,112	1,344,881	1,069,962	1,163,190
投資物業	201,266	184,072	193,764	194,670	121,600
受限制銀行存款	–	370,000	647,923	581,923	150,000
	968,695	**1,674,184**	**2,186,568**	**1,846,555**	**1,434,790**

於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日以及2014年6月30日，我們已分別就人民幣1,061.1百萬元、人民幣734.7百萬元、人民幣1,126.0百萬元、人民幣1,054.5百萬元及人民幣1,912.9百萬元的其他貸款作出抵押或擔保。

下表載列我們已抵押／擔保的其他貸款的明細。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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)
信託基金公司貸款	–	–	937,604	934,120	1,201,712
其他第三方貸款	369,500	335,950	137,400	69,400	660,197
關連方貸款	148,000	203,000	51,000	51,000	51,000
重組貸款	543,591	195,700	–	–	–
	1,061,091	**734,650**	**1,126,004**	**1,054,520**	**1,912,909**

信託基金公司的貸款

於2014年6月30日，信託基金公司的未償還貸款結餘總額為人民幣1,201.7百萬元，用於開發產業市鎮項目及物業項目，包括下列信託基金貸款：

- 於2013年2月，我們與中國一間信託基金公司訂立協議，據此，信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊鴻昊投資注入人民幣300.0百萬元的資金。注資後，廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣320.0百萬元增加至人民幣620.0百萬元，因此信託基金公司持有廊坊鴻昊投資48.4%的股權。根據協議，我們同意回購且信託基金公司同意出售其於廊坊鴻昊投資的48.4%股權，現金代價為人民幣390.0百萬元(於24個月屆滿時)或人民幣439.5百萬元(於36個月屆滿時)(由我們全權決定)。我們已於2013年4月12日悉數動用人民幣300.0百萬元的資金，經計及人民幣16.1百萬元的初次交易成本後，有關資金的實際年利率為17.20%。由於信託基金公司無權攤分廊坊鴻昊投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期兩年。據此，計及我們仍可對廊坊鴻昊投資行使控制權以及根據協議的強制性購回安排，根據國際財務報告準則的相關規定，廊坊鴻昊投資作為我們的全資附屬公司處理。截至2014年3月31日及2014年6月30日，該貸款亦受以下各項的擔保：(i)我們於廊坊鴻昊投資持有的餘下51.6%股權，及(ii)我們若干待售開發中物業，總賬面值為人民幣216.7百萬元。截至2013年12月31日，該貸款由王建軍先生及趙穎女士共同擔保，而該擔保已於2014年第一季度解除。

- 於2013年6月，我們與另一間中國的信託基金公司訂立貸款協議，據此，計及初次交易成本人民幣9.0百萬元後我們獲取一筆人民幣300.0百萬元的貸款，為期兩年且實際年利率為9.04%。此信託貸款受我們的若干投資物業(總賬面值於2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日分別為人民幣523.7百萬元、人民幣528.1百萬元及人民幣532.0百萬元)所擔保。於2013年12月，我們與同一間信託基金公司訂立另一項貸款協議，據此，我們獲取一筆人民幣328.3百萬元的貸款，為期三年且實際年利率為5.535%。截至2014年3月31日及2014年6月30日，此信託貸款受我們若干待售開發中物業(總賬面值為人民幣143.6百萬元)的擔保。

- 於2014年6月，我們與中國另一間中國信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元，當中人民幣60.0百萬元及人民幣240.0百萬元分別以廊坊首開盛世投資的註冊資本及資本儲備列賬。於有關注資後，廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣102.0百萬元增加至人民幣162.0百萬元，故信託基金公司持有廊坊首開盛世投資37.04%股權。根據協議，我們同意於注資完成後的第24個月屆滿時購回且信託基金公司同意出售廊坊首開盛世投資37.04%股權，惟我們須能於注資完成後六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產。倘我們未能於協定期間內提供額外抵押資產，我們須於注資完成後第12個月屆滿時購回廊坊首開盛世投資37.04%股權。根據此協議的條款，我們每年須向信託基金公司支付初步交易成本人民幣37.9百萬元連利息開支人民幣21.3百萬元。倘我們於注資完成後24個月或12個月屆滿時購回廊坊首開盛世投資37.04%股權，該購回的總現金流量須為本金額人民幣300.0百萬元、初步交易成本人民幣37.9百萬元及任何適用的應付利息的總和。

  由於信託基金公司無權攤分廊坊首開盛世投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年。據此，計及我們仍可對廊坊首開盛世投資行使控制權以及根據協議的強制性購回安排，根據國際財務報告準則的相關規定，廊坊首開盛世投資作為我們的全資附屬公司處理。該項人民幣300.0百萬元的金額已於2014年6月27日悉數提取。該金額以我們於廊坊首開盛世投資持有的餘下62.96%

股權作抵押，亦由廊坊市城區房地產作擔保。整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年，並以相關的實際年利率24.61%計息。相較之下，倘我們能於注資完成後六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產，整項交易將被視為為期24個月的貸款，並將以相關的實際年利率15.48%計息。實際年利率的差額主要由於交易開始時產生重大初步交易成本人民幣37.9百萬元。

額外抵押資產包括我們計劃於日後取得的龍河高新區的新土地使用權。我們的董事認為，我們或許未能於注資完成後六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產。基於穩健考慮，我們的董事已根據信託融資交易以授予我們一年期的貸款的形式處理為基準，評估及釐定我們的未來營運資金要求。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，上述的信託貸款協議均符合適用的中國法律。

其他第三方及關連方貸款

於2014年6月30日，其他第三方的未償還的有抵押貸款結餘總額為人民幣660.2百萬元，包括以下各項：

- 人民幣81.6百萬元的其他第三方貸款，該等貸款乃借自中國非金融機構，借款期限介乎一至五年，年利率介乎5.94%至7.20%。該等貸款由廊坊盛世建設的所有資產作抵押。於龍河協議期內開發龍河高新區時，我們將獲得經濟權益；及

- 根據本公司與Fine Process Limited於2014年4月2日訂立的融資協議而取得的100.0百萬美元的貸款，詳情載列於「－結算日後事項」。

於2014年6月30日，我們尚未清還的其他第三方無抵押貸款金額為人民幣121.3百萬元，利率介乎每年6.50%至7.20%，且須按要求償還。我們借出該等貸款主要為發展龍河高新區提供資金。

於2014年6月30日，應收一名關連方的未償還有抵押貸款結餘總額為人民幣51.0百萬元。該關連方貸款須按要求償還，由我們的若干待售開發中物業(賬面值為人民幣88.0百萬元)抵押。於2014年6月30日，該貸款的利率介乎每年7.8%至8.7%。於2014年6月30日，我們應收一名關連方的未償還有抵押貸款結餘總額為人民幣14.0百萬元，利率為每年8.53%，且須按要求償還。我們借出該等貸款主要為開發物業項目提供資金。我們擬於[**編纂**]前悉數償還該等借貸。

於2014年6月30日，我們亦擁有應收利東未償還貸款38.3百萬美元(相當於約人民幣235.3百萬元)，該貸款為無抵押、免息及按要求償還。該貸款將於[**編纂**]前透過[**編纂**]的方式悉數償還。進一步詳情見「歷史、發展及重組－貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]」一節。

我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，就上述第三方及關連方貸款而言，(i)中國《貸款通則》的要求不適用於Fine Process Limited及利東貸款，此乃由於提供該兩項貸款的實體並非於中國註冊成立的企業及(ii)根據中國《貸款通則》，上述第三方及關連方貸款(除Fine Process Limited及利東貸款外)屬未受中國《貸款通則》許可的公司間貸款，故貸款人可能會被處以等於該貸款所得非法收入一至五倍金額的罰款。然而，我們(作為借款人)將不會因自第三方及關連方籌借的該等貸款而遭受任何索償或處罰。我們於[**編纂**]後不擬借入中國《貸款通則》並不批准的類似公司間貸款。

重組貸款

於2014年6月30日，我們概無任何重組貸款。有關重組CDH及OCBC貸款的詳情，請參閱「歷史、發展及重組－CDH及OCBC的過往投資」。

限制性契諾

我們受限於與若干信託公司訂立的信託貸款協議內的限制性契諾，其中包括，(i)所得款項用途僅限於若干項目的開發，且該所得款項不可用作證券或債券市場投資，(ii)倘我們擬做第三方債務的擔保人，且擔保金額超過年內資產淨值的70%，我們需獲得相關信託公司的事先書面同意書，及(iii)除非已獲相關信託公司的事先書面同意書，或除非我們悉數結清相關信託貸款下的未償還金額，否則我們未必會進行合併、收購、成立合資企業或重組、開始清盤或展開破產程序。此外，我們的銀行貸款一般包括交叉違約條款及若干財務比率的規定。根據可轉換債券的認購協議，只要可轉換債券仍未贖回，我們同意繼續遵守若干財務及限制契諾。有關詳情載於「歷史、發展及重組－首次公開發售前投資者的投資」。可轉換債券將於緊接[**編纂**]完成前轉換至本公司股份。

根據信託貸款以及可轉換債券的認購協議的條款，我們的董事相信，我們承擔額外債務或進行股本融資的能力並未受重大影響。我們的董事進一步確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已遵守我們與若干信託公司訂立的信託貸款協議中的所有限制性契諾。

承擔

資本承擔

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們擁有以下資本承擔：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
已訂約但未撥備				
有關待售土地開發項目的開支	63,406	62,746	57,456	59,111
有關在建投資物業的開支	133,985	12,215	–	–
有關待售開發中物業的開支	1,333,308	821,783	783,565	625,975
	1,530,699	**896,744**	**841,021**	**685,086**

隨著我們項目的開發進度，我們將實際產生資本承擔。於2014年3月31日，我們的資本承擔主要與龍河高新區的開發及物業項目的開發(包括宏泰龍邸、御龍灣小區及宏泰美樹館)有關。我們認為透過集合運用多個資金來源的資金，包括內部現金、銀行貸款及[**編纂**]的所得款項，將有能力清付有關承擔。

經營租賃承擔

我們租賃若干物業以作辦公樓宇，協議的租期通常為一至十年。我們根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額如下。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
一年內	2,046	2,080	5,647	5,647
第二年之第五年(包括首尾兩年)	7,682	6,257	17,583	16,171
五年後	983	328	–	–
	10,711	**8,665**	**23,230**	**21,818**

或然負債

我們的或然負債主要為(i)我們就銀行及一間非金融機構授予我們的物業買家的按揭貸款向中國的銀行及一間非金融機構作出的擔保、(ii)就授予一名獨立第三方的銀行融資向銀行作出的一項擔保，及(iii)就授予一家聯營公司的銀行融資向銀行作出的一項擔保。

	於12月31日			於3月31日	於6月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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)
本集團為其客戶向銀行及一間非金融機構提供的按揭貸款擔保	343,840	386,479	412,201	438,196	451,192
就授予一名獨立第三方的銀行融資向銀行提供的擔保	100,000	–	–	–	–
就授予一間聯營公司的銀行融資向一間銀行提供的擔保	–	–	235,000	235,000	235,000
	443,840	**386,479**	**647,201**	**673,196**	**686,192**

我們就銀行及一間非金融機構授予我們的物業買家的按揭貸款向中國的銀行及一間非金融機構作出的擔保通常於銀行及一間非金融機構自客戶取得相關物業的房屋所有權證作為已授出按揭貸款之抵押時解除。於2011年、2012年及2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日，我們向物業買家提供的未償還按揭貸款擔保分別為人民幣343.8百萬元、人民幣386.5百萬元、人民幣412.2百萬元、人民幣438.2百萬元及人民幣451.2百萬元。我們相信，倘買方拖欠償還按揭貸款，相關物業的可變現淨值會高於未償還按揭本金額連同應計利息及罰款。於往績記錄期間，我們並無經歷整體對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的買家違約事件。我們的董事認為該等擔保的公平值並不重大。

於2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日，我們向廊坊市凱宏家居廣場有限公司提供人民幣235.0百萬元的擔保，以支持其龍河高新區的物業開發。

除上文披露者外，於2013年12月31日、2014年3月31日及2014年6月30日，我們並未就任何獨立第三方的債務作出擔保。我們的董事確認自2014年6月30日起，我們的或然負債並未發生任何重大不利變動。

結算日後事項

截至2014年6月30日止六個月，我們分別錄得收益約人民幣1,353.4百萬元及毛利為人民幣684.8百萬元，其乃摘錄自董事根據國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製的同期未經審核簡明綜合中期財務報表(其已由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱)。截至2014年6月30日止六個月，毛利率及本公司股東應佔純利受到負面影響，此乃主要由於(i)物業銷售的百分比增加，以致收入組合出現變化、(ii)業務借貸增加，以致融資成本增加，及(iii)於2014年，我們的三家附屬公司採用查賬徵收，以致期內稅務開支顯著增加。有關過往的稅務優惠的相關風險，請參閱第54頁「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的企業所得稅責任將增加，此將令我們的實際稅率增加」。我們預期截至2014年6月30日止六個月本公司股東應佔純利將較2013年同期低。

於2014年4月2日，我們與Fine Process Limited(為一名獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司)訂立融資協議，據此，Fine Process Limited向我們授出最高100.0百萬美元(於2014年6月30日相當於約人民幣615.3百萬元)的貸款融資。是項融資協議的主要條款包括融資目的、使用條件、利息、預付款項及還款條款以及本公司作出的其他契諾及承諾。該貸款將用於(i)償還我們的全部或部份集團內公司間貸款，(ii)向Fine Process Limited支付預付費用2.0百萬美元，及(iii)支付我們就[**編纂**]合理產生的所有成本及開支，惟Fine Process Limited另行批准則作別論。貸款期由提取款項當日起計，為期兩年；計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元，該貸款之實際年利率為15.76%。貸款利息將自提款日期起計每六個月預先支付。我們將於首次提款日期起計滿12個月當日償還10.0百萬美元(或Fine Process Limited事先書面同意的較高金額)，並於貸款尚未提前償還的情況下於首個提款日期起計滿24個月當日(或倘年期根據是項融資協議延期並就延長付款期限從Fine Process Limited取得書面同意，則於首個提款日期起計滿36個月當日)悉數償還全部貸款。此項貸款融資由王建軍先生及趙穎女士共同作出擔保，並以若干附屬公司的股權作為抵押，其價值應保持在至少當時未償還貸款本金額的250%。於最後實際可行日期，我們已根據此融資協議悉數提取100.0百萬美元。

只要任何部份貸款仍未償還，我們亦須遵守若干財務契諾，有關財務契諾規定我們維持(i)綜合淨債務總額佔我們的綜合資產比率不超過85%；(ii)任何相關期間的綜合淨債務總額與我們的綜合EBITDA(定義見融資協議)的比率不超過三倍；(iii)任何相關期間的綜合EBITDA與我們的綜合融資費用的比率不少於兩倍；(iv)各相關期間我們的綜合除稅後純利不少於人民幣800,000,000元；及(v)各相關期間我們的綜合收益不少於人民幣2,200,000,000元。就該等財務契諾而言，「**相關期間**」指(a)就上文(i)至(v)段而言，截至本集團財政年度最後一天止的各12個月期間，及(b)僅就第(i)及(iii)段而言，截至本集團財政年度上半年最後一天止的各六個月期間。除該等財務契諾外，融資協議亦包括肯定及否定承諾，其中包括，限制或約束我們就我們的資產設押或允許繼續抵押資產、出售或轉讓資產、訂立合併或併購、作出

收購及投資、作出貸款、產生債務、支付股息或作出其他有關我們股份的付款，上述各項均須受制於若干限制資格且有例外情況。融資協議項下並無特定條文規定我們須就[**編纂**]取得Fine Process Limited的同意。倘我們違反任何財務契諾或承諾，Fine Process Limited有權即時催繳全部或部分未償還貸款(連同應計利息及其他應計或未償還款項)，並行使任何或所有抵押文件所述之權利。於最後實際可行日期，董事並無獲悉任何違反融資協議項下之財務契諾或承諾之事件。

於2014年6月26日，我們與一間中國信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向我們的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元。有關詳情，見本節「－債項－借款－信託基金公司的貸款」。

資產負債表外安排

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除於「財務資料」一節中所披露者外及集團內負債及正常貿易應付款項，我們並無任何已發行或同意發行之未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兑負債(一般商業匯票除外)或承兑信貸、債券、按揭、押記、金融租賃、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

財務風險的定量及定性數據披露

我們於日常業務過程中承受各類財務風險，包括市場風險(包括利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、其他應收款項、應收關連方款項、銀行結餘及受限制銀行存款。尤其是，我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們承受我們所開發的產業市鎮的土地使用權買家遲付或不付土地出讓金的信貸風險」。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，分別為82%、6%、73%及81%的貿易應收款項來自待售土地開發項目的費用收入，且由於該等應收款項將透過地方政府與我們結算，故存在集中風險。我們的管理層認為，由於待售土地開發項目已透過公開拍賣、招標或掛牌出讓向合資格土地買方(其資格由地方政府核實)出讓，故信貸風險較低。就其他應收款項及應收關連方款項以及有關向一

間由地方政府機構控制的實體出售創業大廈一期的應收款項存在集中信貸風險，我們的管理層持續監查我們債務人的信貸及財務狀況，以確保及時採取後續行動收回逾期債務。就此而言，我們的管理層認為，我們的信貸風險大幅降低。就銀行結餘及受限制銀行存款的信貸風險而言，我們認為有關風險有限，原因為銀行結餘及受限制銀行存款均存放於信貸評級良好的中國大型商業銀行或其他金融機構。

流動資金風險

我們透過經營所產生的資金及銀行及其他借款為營運資金提供資金。我們的管理層按持續基準審閱我們的流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出、各物業項目的銷售╱預售業績、貸款及借款到期日及規劃物業開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。

外匯風險

我們的絕大部份收益及開支以人民幣計值。於是次發售後，人民幣貶值將對我們向境外股東派付的任何股息的價值造成不利影響。此外，我們面臨以人民幣以外的貨幣計值的現金及現金等值物的外匯風險。人民幣兑外幣貶值會增加我們以外幣計值的負債。我們目前並無外匯對沖政策。我們於該等交易項下的責任可能以現金或其他抵押品擔保。由於人民幣不可自由兑換，我們降低外匯風險的能力有限。請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－匯率波動及政府控制貨幣兑換或會影響　閣下的投資價值及限制我們有效利用現金的能力。」

利率風險

我們的利率風險主要來自現金及現金等值物以及按浮動利率計息的銀行及其他借款。我們預計現金及現金等值物不會受到重大影響，原因是我們預計銀行存款利率不會出現重大變動。我們並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

倘我們借款的息率下跌100基點(但並不考慮受限制銀行存款及銀行結餘的息率進一步下跌)而所有其他變數維持不變，計及利息[**編纂**]影響後，有關變動對我們純利的敏感度分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	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
年╱期內純利增加	7,957	8,638	7,621	1,400

倘我們的受限制銀行存款及銀行結餘的息率上升50基點，我們的借款的息率上升100基點而所有其他變數維持不變，計及利息[**編纂**]影響後，有關變動對我們純利的敏感度分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	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
年／期內純利減少	(5,571)	(6,249)	(2,615)	(572)

股息政策

根據公司法及我們的組織章程大綱及細則，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。支付股息的決定將由董事會根據我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定資金資源要求及董事認為相關的任何其他條件酌情決定。股息的派付亦可能會受法律限制及我們日後可能訂立的融資協議所規限。我們無法保證未來何時、是否及以何種形式派付股息。

除根據某次發行的條款所規定者或有關任何股份所附帶的權利外，(i)所有股息必須按獲派付股息股份的繳足金額予以宣派及派付，惟就此而言，於催繳前就股份繳足的金額一概不得被視作股份的繳足金額；及(ii)所有股息必須根據股份於有關獲派付股息的期間內任何一個或多個時段的繳足金額按比例予以劃撥及派付。董事可自應付予我們任何股東或有關任何股份的任何股息或其他款項當中，扣除該股東因催繳或其他原因現時應向我們支付的所有金額(如有)。

可分派儲備

截至2014年3月31日，本公司處於累計虧損人民幣16.8百萬元，故本公司的可分派儲備為零。

[編纂]開支

於往績記錄期間，我們就[**編纂**]產生開支人民幣[**編纂**]元，其中人民幣[**編纂**]元及人民幣[**編纂**]元已分別入賬列作截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月的其他開支的一部份。於2014年3月31日及[**編纂**]完成期間，我們預期產生額外[**編纂**]開支人民幣[**編纂**]元，其中估計金額人民幣[**編纂**]元將確認為我們的其他開支，而估計金額人民幣[**編纂**]元將直接於權益確認。

於2011年1月1日的累計虧損

我們於2011年1月1日錄得累計虧損人民幣894.0百萬元，乃由於(i)於我們對CDH及OCBC的過往投資產生的融資成本人民幣417.1百萬元；(ii)產業市鎮開發業務累計虧損人民幣432.3百萬元；(iii)物業開發業務累計虧損人民幣98.3百萬元；及(iv)投資物業公平值變動收益人民幣53.7百萬元。產業市鎮開發業務於2011年1月1日產生大幅累計虧損乃主要由於土地開發活動的未變現收益人民幣327.0百萬元，該筆收益因我們收購位於龍河高新區的若干住宅及商業土地的土地使用權作物業開發項目用途而延遲入賬。該等交易被視作集團內交易，因此未變現收益人民幣327.0百萬元延遲入賬並當我們的相關物業項目銷售的收益獲確認時撥入損益。此外，由於龍河高新區當時仍處於早期開發階段，我們專注出讓產業土地，首先吸引大型及知名的產業參與者購買擬作產業用途的土地。由於產業用地出讓價相對較住宅或商業用地為低，我們於產業市鎮項目開發的早期階段產生虧損。

主要財務比率

下表載列於所示期間本集團的主要財務比率。

	於／截至12月31日止年度			於／截至3月31日止三個月
	2011年	2012年	2013年	2014年
流動比率(1)	1.1	1.0	1.3	1.3
速動比率(2)	0.2	0.2	0.3	0.3
資產回報率(3)	14.0%	4.2%	11.3%	6.4%(7)
股本回報率(4)	不適用	不適用	109.4%	48.8%(7)
資產負債比率(5)	64.1%	54.5%	50.2%	49.7%
債務淨額權益比率(6)	不適用	不適用	330.3%	246.6%

附註：

(1) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。

(2) 速動比率按流動資產減去待售已竣工物業、待售開發中物業及待售土地開發項目的總和，除以流動負債計算。

(3) 資產回報率按純利除以總資產，再乘以100%計算。

(4) 股本回報率按純利除以總股本，再乘以100%計算。

(5) 資產負債比率按總借款除以總資產，再乘以100%計算。

(6) 債務淨額權益比率按負債淨額除以總權益，再乘以100%計算。債務淨額指扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款後的總計息負債淨額。

(7) 按年度基準計算。

流動比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的流動比率分別為1.1、1.0、1.3及1.3，維持相若。

速動比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的速動比率分別為0.2、0.2、0.3及0.3，維持相若。

資產回報率

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，我們的資產回報率分別為14.0%、4.2%、11.3% 及6.4%。資產回報率於2012年及截至2014年3月31日止三個月減少，主要由於我們分別於相關期間錄得較少的純利。

股本回報率

截至2011年及2012年12月31日止年度，我們的股本回報率並無意義，主要由於產業市鎮項目開發初期(即往績記錄期間前過去數年)的累計虧損，我們於該等年度的總股本為負數。特別是，於2011年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣894.0百萬元。我們的股本回報率由截至2013年12月31日止年度的109.4%下跌至截至2014年3月31日止三個月的48.8%，乃主要由於我們於2014年第一季度錄得較少純利所致。

資產負債比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，我們的資產負債比率分別為64.1%、54.5%、50.2%及49.7%。由2011年12月31日至2012年12月31日的減少主要由於待售及預售開發中物業增加，令資產增加所致。由2012年12月31日至2013年12月31日的減少主要由於待售土地開發項目及現金結餘增加，令資產增加所致。於2013年12月31日及2014年3月31日，我們的資產負債比率相對保持穩定。

債務淨額權益比率

截至2011年及2012年12月31日，債務淨額權益比率並不適用，乃由於我們的權益於各相關日期為負數。於2013年12月31日及2014年3月31日，我們的債務淨額權益比率分別為330.3%及246.6%。

概無重大不利變動

於過去12個月，本集團並無出現可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的業務中斷。自2014年3月31日(即本文件附錄一本集團會計師報告所載本集團最近期綜合財務報表的編製日期)以來，我們的董事並不知悉本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

本集團董事確認，本集團並無遇到銀行融資遭撤回、遭要求提早償還未償還貸款或提高抵押金額、取消訂單、客戶或供應商破產或欠款等任何對本集團業務營運產生重大不利影響的事宜。

根據[編纂]須作出的披露

我們的董事已確認，截至最後實際可行日期，並無任何倘董事須遵守[**編纂**]第13.13至13.19條而會導致須根據[**編纂**]第13.13至13.19條規定作出披露的情況。

物業權益及物業估值

誠如第一太平戴維斯的估值，本集團於2014年5月31日的物業權益(包括本集團應佔的物業權益)約為人民幣5,452.4百萬元。有關本集團物業權益的進一步詳情及第一太平戴維斯就該等物業權益所編製的函件全文及估值證書，請參閱本文件「附錄三－物業估值報告」。

根據香港上市規則第5.07條的規定，本集團於2014年5月31日應佔物業權益的估值與截至2014年3月31日本集團綜合財務狀況表內的有關物業權益對賬披露如下。

	人民幣百萬元
於2014年3月31日下列各項物業的賬面淨值	
－物業、廠房及設備內包括的樓宇	26.7
－待售開發中物業	2,816.7
－持作出售的已竣工物業	406.0
－投資物業	735.0
由2014年4月1日至2014年5月31日之變動(1)	53.0
於2014年5月31日的賬面淨值	4,037.4
淨估值盈餘	1,415.0
物業於2014年5月31日的市值（載於本文件附錄三的物業估值報告）	**5,452.4**

附註：

(1) 由2014年4月1日至2014年5月31日期間之變動指興建開發中物業所招致之成本人民幣96.0百萬元，部分被出售已竣工物業人民幣42.8百萬元及物業、廠房及設備內包括的樓宇的折舊人民幣0.2百萬元所抵銷。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

下列本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表基於摘錄自本文件附錄一所載本集團截至2014年3月31日的財務資料的綜合有形資產淨值編製並作出以下調整：

	於2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值(1)	[編纂]估計所得款項淨額(2)	本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(3)	
	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（人民幣元）	（港元）
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元.....	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元.....	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 於2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據摘錄自本文件附錄一所載會計師報告之本集團綜合資產淨值人民幣830.1百萬元計算。

(2) [**編纂**]估計所得款項淨額乃基於[**編纂**]股股份分別按[**編纂**][**編纂**]港元及[**編纂**]港元計算並扣除包銷費用及我們可能招致之其他相關開支。並無計及根據行使任何[**編纂**]而可能發行之任何股份。[**編纂**]之估計所得款項淨額按人民幣0.7959元兑1.00港元之匯率（即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率）將港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(3) 每股本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出附註2所述之調整並根據合共[**編纂**]股股份（包括於本文件日期已發行股份、根據[**編纂**]發行而將予發行之股份（但並無計及貸款[**編纂**]之影響）以及根據[**編纂**]而將予發行之股份（但並無計及因行使[**編纂**]而可能發行之股份））計算。以人民幣計算之每股未經審核備考經調整有綜合形資產淨值按人民幣0.7959元兑1.00港元之匯率（即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率）換算為港元。並不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。

(4) 並未調整以反映本集團於2014年3月31日後之任何貿易業績或訂立之其他交易，尤其未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作調整以反映貸款[**編纂**]之影響，其中利東於截至2014年3月31日止三個月期間墊支予本集團之貸款合計38,270,000美元（相等於約人民幣236,482,000元）透過向利東發行本公司100股股份而資本化。倘透過對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值調整38,270,000美元（相等於約人民幣236,482,000元）而計及貸款[**編纂**]，根據合共[**編纂**]股股份（包括於本文件日期已發行股份、根據[**編纂**]發行及貸款[**編纂**]而將予發行之股份以及根據[**編纂**]而將予發行之股份（但並無計及因行使[**編纂**]而可能發行之股份）），每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至[**編纂**]港元及[**編纂**]港元（分別根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元及每股[**編纂**]港元計算）。美元金額已按1.00美元兑人民幣6.1793元之匯率換算為人民幣，而人民幣金額已按人民幣0.7959元兑1.00港元之匯率（該等匯率均為於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率）。並不表示美元金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣，反之亦然，亦不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。

(5) 計入包括本集團之物業、廠房及設備以及預付租賃款項之樓宇，已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值，而有關之估值報告已載於本文件附錄三。根據估值報告，本集團於2014年5月31日於有關物業權益約人民幣68.5百萬元，而本集團於2014年5月31日之物業、廠房及設備以及預付租賃款項中樓宇之總賬面值約人民幣28.2百萬元。倘有關物業權益已估值列示，則會產生約人民幣2.5百萬元之額外每年折舊及攤銷。物業重估盈餘將不會於本集團往後年度之綜合財務報表中反映，因為本集團已選擇以成本模型列示物業權益。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關未來計劃的詳細概況載於本文件「業務－策略」一節。

所得款項用途

本公司預期，假設[**編纂**]未獲行使及假設[**編纂**]定於每股股份[**編纂**]港元(即本文件所載指示性[**編纂**]範圍之中位數)，經扣除[**編纂**]費用及由其應付與[**編纂**]有關的估計費用後，本公司[**編纂**]所得款項淨額合共將約為[**編纂**]港元。我們擬將有關所得款項淨額用作以下用途：

- 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用作根據與相關的地方政府簽訂的合作協議開發目前產業市鎮開發項目，包括土地整理及基礎設施建設。此部份所得款項淨額用於產業市鎮開發項目的計劃分配如下：

產業市鎮開發項目	佔所得款項百分比
• 龍河高新區	[**編纂**]%
• 廊坊龍河商務休閒度假基地	[**編纂**]%
• 廣陽科技園	[**編纂**]%
• 滁州示範園區	[**編纂**]%

- 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用作發展潛在產業市鎮開發項目。我們擬集中開發京津冀地區的產業市鎮項目，並在「兩橫三縱城市戰略佈局」下在城市進一步識別潛在的機會。有關「兩橫三縱城市戰略佈局」的詳情，請參閱「行業概覽－中國產業市鎮開發－新型城鎮化及產業市鎮的趨勢」。截至最後實際可行日期，並未識別或承諾開發任何具體的產業市鎮項目。

- 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於開發潛在住宅及商業物業項目投資，包括取得土地使用權及興建物業。我們擬在產業市鎮項目內或其附近發展潛在的住宅及商業物業，與我們的產業市鎮產生協同作用。除本文件披露外，截至最後實際可行日期，尚未確認任何明確發展目標；及

- 約所得款項淨額的[**編纂**]%或[**編纂**]港元用作一般企業及運營資金之用途。

倘[**編纂**]獲悉數行使，來自[**編纂**]的所得款項淨額將增加至約[**編纂**]港元(根據[**編纂**]範圍的中位數每股[**編纂**]港元計算)。本集團擬按上述比例將額外所得款項淨額應用於上述用途。

未來計劃及所得款項用途

倘[**編纂**]釐定為指示範圍的上限，則本公司所得款項淨額將增加約[**編纂**]港元。倘[**編纂**]釐定為指示範圍的下限，則本公司所得款項淨額將減少[**編纂**]港元。倘[**編纂**]釐定為較本文件所載指示[**編纂**]範圍的中位數為高或為低的水平，則所得款項淨額的上述分配將按比例基準作出調整。

倘所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們計劃通過多種途徑籌集所需資金餘額，包括經營所得現金、銀行貸款及其他借款。

倘本公司任何項目並未按計劃進行，包括因政府政策變動使任何項目變成商業上不可行，或遇上不可抗力事件，董事將審慎評估情況，並會重新分配擬議資金作其他用途。

倘[**編纂**]所得款項淨額未即時用作上述用途，則在相關法律法規許可的情況下會存入香港或中國的銀行及╱或通過貨幣市場工具作短期活期存款。

倘上述所得款項擬定用途有任何重大變動，我們會相應刊發公佈。

包　銷

香港[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的限制

[編纂]

包　銷

[編纂]安排及費用

[編纂]

香港[編纂]*協議*

[編纂]

終止香港[編纂]*協議的理由*

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

包　銷

[編纂]

承諾

根據[編纂]*向香港聯交所作出的承諾*

[編纂]

包　銷

[編纂]

根據[編纂]*向香港*[編纂]*所作出的承諾*

[編纂]

包　銷

[編纂]

根據香港[編纂]*協議控股股東作出的承諾*

[編纂]

包　銷

[編纂]

其他承諾

[編纂]

包　銷

[編纂]

[編纂]

[編纂]

佣金及開支

[編纂]

包　銷

彌償保證

[編纂]

香港[編纂]的權益

[編纂]

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均達到[**編纂**]第3A.07條所述的適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

如何申請香港公開發售股份

[編纂]

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文載列我們就中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至2013年12月31日止三年各年以及2014年3月31日止三個月(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)發出的報告，以供載入 貴公司日期為[**編纂**]的文件(「文件」)，內容有關 貴公司股份於[**編纂**](「[**編纂**]」)主板首次公開發售及上市(「[**編纂**]」)。

貴公司於2014年2月13日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。通過集團重組(「重組」，詳情載於本文件「歷史、發展及重組」一節)， 貴公司自2014年2月21日起成為 貴集團的控股公司。

截至各報告期間結束時及本報告日期， 貴公司旗下的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	於本報告日期已發行及繳足的股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年3月31日	本報告日期	
			2011年	2012年	2013年			
			%	%	%	%	%	
誠昌控股有限公司*(附註3)*(「誠昌控股」)	英屬處女群島(「英屬處女群島」)2007年4月12日	7,000美元(「美元」)(普通股)	100	100	100	100	100	投資控股
中國宏泰國際控股有限公司(「中國宏泰國際」)	英屬處女群島2011年11月8日	10,000美元(普通股)	–	–	100	100	100	投資控股
盛世國際(香港)發展有限公司(「盛世國際」)	香港2006年1月16日	297,180,000港元(「港元」)(普通股)	100	100	100	100	100	投資控股

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	於本報告日期已發行及繳足的股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年3月31日	本報告日期	
			2011年	2012年	2013年			
			%	%	%	%	%	
兆帝有限公司(「兆帝」)	香港 2007年4月19日	51,870,000港元 (普通股)	100	100	100	100	100	投資控股
廊坊市盛世建設投資有限公司*(附註1)*(「廊坊盛世建設」)	中華人民共和國(「中國」) 2005年8月8日	人民幣(「人民幣」)150,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	規劃、設計及發展產業市鎮項目
廊坊市城區房地產開發有限公司*(附註1)*(「廊坊市城區房地產」)	中國 1995年5月22日	人民幣100,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展及提供售後服務
廊坊宏泰展耀房地產發展有限公司*(附註1)*(「廊坊宏泰展耀」)	中國 2007年6月5日	29,800,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
廊坊市永協物業服務諮詢有限公司*(附註1)*(「廊坊永協物業」)	中國 2007年6月5日	100,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	諮詢及維修服務
廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司*(附註1)*(「廊坊宏泰卓優」)	中國 2007年6月5日	6,550,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
唐山展耀房地產開發有限公司*(附註1)*(「唐山展耀」)	中國 2007年6月25日	29,800,000美元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
廊坊市宏盛房地產開發有限公司*(附註1)*(「廊坊宏盛」)	中國 2007年8月14日	人民幣50,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展及物業租賃
廊坊宏泰展耀投資有限公司*(附註1及6)*(「展耀投資」)	中國 2007年11月28日	人民幣50,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	–	–	–	物業發展
廊坊市鴻昊投資有限公司*(附註1及5)*(「廊坊鴻昊投資」)	中國 2008年7月7日	人民幣620,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	基礎設施投資
廊坊市永侖房地產開發有限公司*(附註1)*(「廊坊永侖」)	中國 2009年7月14日	人民幣10,000,000元 (繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	於本報告日期已發行及繳足的股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年3月31日	本報告日期	
			2011年	2012年	2013年			
			%	%	%	%	%	
廊坊市高迪數碼電子技術有限公司*(附註1)*(「廊坊高迪」)	中國 2010年1月5日	人民幣5,000,000元(繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	製造及銷售電子產品
承德市永侖房地產開發有限公司*(附註1)*(「承德永侖」)	中國 2010年2月8日	人民幣50,000,000元(繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	物業發展
北京盛世卓優投資有限公司*(附註1及7)*(「盛世卓優」)	中國 2010年7月29日	人民幣10,000,000元(繳足註冊資本)	100	100	–	–	–	尚未開始營業
廊坊市凱宏家居廣場有限公司*(附註1及2)*(「凱宏」)	中國 2010年12月10日	人民幣100,000,000元(繳足註冊資本)	100	30	30	30	30	物業租賃及物業發展
廊坊市首開盛世投資有限公司*(附註1及11)*(「廊坊首開盛世投資」)	中國 2011年8月4日	人民幣162,000,000元(繳足註冊資本)	100	100	100	100	100	基礎設施投資及土地安置
廊坊市盈凱科技成果孵化服務有限公司*(附註1及4)*(「廊坊盈凱科技」)	中國 2013年3月29日	人民幣5,100,000元(繳足註冊資本)	–	–	100	100	100	尚未開始營業
滁州宏泰展耀投資有限公司*(附註1及4)*(「滁州宏泰展耀」)	中國 2013年8月26日	人民幣10,000,000元(繳足註冊資本)	–	–	100	100	100	業務諮詢服務
廊坊市宏泰園區服務有限公司*(附註1及4)*(「廊坊宏泰園區」)	中國 2013年10月8日	人民幣500,000元(繳足註冊資本)	–	–	100	100	100	尚未開始營業
廊坊嘉民盛世園區服務有限公司(「廊坊嘉民盛世園區服務」)*(附註8)*	中國 2012年4月12日	30,000,000美元(繳足註冊資本)	–	–	–	100	100	基礎設施保養服務
北京宏泰展耀投資有限公司*(附註1及9)*	中國 2014年4月29日	人民幣5,000,000元(繳足註冊資本)	–	–	–	–	100	項目投資、租賃、顧問及資產管理

截至各報告期間結束時及本報告日期， 貴公司的聯營公司如下：

公司名稱	成立地點及日期	於本報告日期已發行及繳足的股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年3月31日	本報告日期	
			2011年	2012年	2013年			
			%	%	%	%	%	
廊坊市華源盛世熱力有限公司(「華源」)*(附註1)*	中國 2007年8月21日	人民幣25,000,000元 (繳足註冊資本)	35	35	35	35	35	熱能生產
廊坊市凱創嘉華投資有限公司(「凱創」)*(附註1)*	中國 2011年11月14日	人民幣20,000,000元 (繳足註冊資本)	49	49	49	49	49	物業發展
廊坊市盛世信用擔保有限公司(「盛世信用」) *(附註1及10)*	中國 2006年6月19日	人民幣60,000,000元 (繳足註冊資本)	41.67	41.67	41.67	41.67	–	不活躍
凱宏*(附註2)*	中國 2010年12月10日	人民幣 100,000,000元 (繳足註冊資本)	–	30	30	30	30	物業租賃及物業開發

截至各報告期間結束時及本報告日期， 貴公司的合資企業如下：

公司名稱	成立地點及日期	於本報告日期已發行及繳足的股本／註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務
			於12月31日			於2014年3月31日	本報告日期	
			2011年	2012年	2013年			
			%	%	%	%	%	
廊坊嘉民盛世園區服務 *(附註8)*	中國 2012年4月12日	30,000,000美元 (繳足註冊資本)	–	50	50	100	100	基礎設施維護服務

附註：

1. 英文名稱僅供識別。
2. 貴集團於該實體的權益攤薄至30%，該實體於2012年底成為 貴集團的聯營公司，詳情載於A部附註39(b)。
3. 誠昌控股由 貴公司直接持有。其他附屬公司由 貴公司間接持有。
4. 該等實體於截至2013年12月31日止年度新註冊成立／成立。
5. 廊坊鴻昊投資的註冊資本於截至2012年12月31日止年度由人民幣50,000,000元增加至人民幣150,000,000元，並於截至2013年12月31日止年度進一步增加至人民幣620,000,000元。
6. 該實體於截至2013年12月31日止年度合併入廊坊市城區房地產。於合併完成後，該實體解散。
7. 該實體於2013年6月21日出售，詳情載於A部附註39(c)。
8. 貴集團已於截至2014年3月31日止期間完成收購於廊坊嘉民盛世園區服務餘下的50%的股權，有關詳情載於A部附註40。
9. 該實體於2014年3月31日後新成立。
10. 盛世信用於2014年3月31日後解散。投資成本已獲收回且並無由於解散錄得重大損益。
11. 廊坊首開盛世投資的註冊資本於2014年3月31日後由人民幣10,000,000元增加至人民幣162,000,000元。

所有組成 貴集團的公司均採用12月31日為彼等的財政年度結算日。

兆帝及盛世國際的法定財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製，並由香港註冊的執業會計師審核。 貴公司於中國(就本報告而言，中國不包括中國香港特別行政區或香港、中國澳門特別行政區或澳門及台灣)成立的附屬公司的法定財務報表根據適用於在中國成立的實體的有關會計政策及財務規例(「中國公認會計準則」)編製，並由中國註冊的執業會計師審核。

該等經審核財務報表詳情如下：

公司名稱	截至以下日期止財政年度	核數師名稱
盛世國際	2011年、2012年及2013年12月31日	畢杜楊會計師行有限公司
兆帝	2011年、2012年及2013年12月31日	畢杜楊會計師行有限公司
廊坊盛世建設	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
廊坊市城區房地產	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊宏泰展耀	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊永協物業	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊宏泰卓優	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
唐山展耀	2011年、2012年及2013年12月31日	唐山中元精誠會計師事務所有限公司
廊坊宏盛	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
展耀投資	2011年及2012年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	***
廊坊鴻昊投資	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司

公司名稱	截至以下日期止財政年度	核數師名稱
廊坊永侖	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
廊坊高迪	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊至信會計師事務所有限責任公司
承德永侖	2011年、2012年及2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
盛世卓優	2011年、2012年及2013年12月31日	*
凱宏	2011年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
	2012年12月31日	廊坊華安達會計師事務所有限公司
廊坊首開盛世投資	由2011年8月4日(成立日期)起至2011年12月31日	**
	2012年及2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊盈凱科技	由2013年3月29日(成立日期)起至2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
滁州宏泰展耀	由2013年8月26日(成立日期)起至2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司
廊坊宏泰園區	由2013年10月8日(成立日期)起至2013年12月31日	廊坊中天建會計師事務所有限公司

* 該實體並無進行任何業務。由於其成立所在的司法權區並無根據相關規則及規例進行法定審核的規定，因此概無編製其成立日期以來的經審核財務報表。

** 該實體於2011年8月4日(成立日期)至2011年12月31日期間並無進行任何業務。由於該實體成立所在的司法權區並無根據相關規則及規例進行法定審核的規定，因此概無編製其於該段期間的經審核財務報表。

*** 該實體於截至2013年12月31日止年度併入廊坊市城區房地產，因此毋須就2013年發出獨立財務報表。

由於 貴公司、誠昌控股及中國宏泰國際註冊成立所在的司法權區並無法定審核規定，因此並無編製有關 貴公司、誠昌控股及中國宏泰國際自彼等各自註冊成立日以來的經審核法定財務報表。彼等並無從事有關重組的交易以外的任何業務。

就本報告而言， 貴公司的董事(「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(「國際財務報告準則」)編製 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。我們已根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱了相關財務報表，並進行我們認為所需的額外審核程序。

載於本報告的 貴集團於往績記錄期間財務資料乃按照財務資料A部附註2所載基準根據相關財務報表編製。我們認為並無需要就編製報告以供載入本文件而須對相關財務報表作出調整。

董事應對由彼等批准刊發的相關財務報表負責。董事亦須對載有本報告的本文件的內容負責。我們的責任是從相關財務報表整理本報告所載的財務資料，對財務資料作出獨立意見，並向 閣下報告我們的意見。

我們認為，按照財務資料A部附註2所載的呈列基準，就本報告而言，財務資料可真實公平反映 貴公司於2014年3月31日及 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的事務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的綜合業績及現金流量。

貴集團截至2013年3月31日止三個月的比較綜合損益及其他全面收入表、綜合股權變動表及綜合現金流量表連同其附註乃摘錄自 貴集團於同期由董事僅為本報告而編製的未經審核綜合財務資料(「2013年3月財務資料」)。我們已按照「國際審閱聘用協定準則」第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱2013年3月財務資料。我們對2013年3月財務資料的審閱工作包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據國際審核準則進行審核的範圍為小，故我們無法保證可知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會就2013年3月財務資料發表審核意見。根據我們的審閱，我們概無發現任何事宜致使我們相信2013年3月財務資料在各重大方面並未有根據與編製國際財務報告準則的財務資料所採納者一致的會計政策而編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收入表

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	附註	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
收益	8	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791
銷售及服務成本		(575,309)	(336,983)	(394,712)	(84,724)	(103,351)
毛利		625,880	130,469	818,192	184,384	209,440
其他收入	10	42,014	66,729	99,645	29,565	8,000
其他開支	10	(300)	(2,706)	(10,197)	–	(16,849)
其他收益及虧損	11	16,964	15,766	10,831	1,399	5,690
銷售及市場行銷開支		(23,030)	(19,517)	(32,277)	(4,884)	(5,955)
行政開支		(48,262)	(56,157)	(62,325)	(13,775)	(15,403)
融資成本	12	(82,844)	(84,145)	(69,405)	(19,870)	(34,502)
債務重組收益	31(b)(iv)	112,228	–	–	–	–
有關認股權證的收益及虧損	32	(55,840)	208,140	17,248	(162,684)	–
投資物業公平值變動的收益	18	86,957	9,164	31,900	12,400	5,000
應佔聯營公司虧損	20	(38)	(1,791)	(2,618)	(1,022)	(716)
應佔合資企業虧損	21	–	(190)	(1,533)	(13)	–
除稅前溢利	13	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
所得稅開支	15	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)
年／期內 貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額		586,917	228,014	763,461	15,738	101,277
每股盈利	16					
－基本(人民幣)		0.46	0.18	0.60	0.01	0.08
－攤薄(人民幣)		0.44	0.01	0.54	0.01	不適用

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2011年	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	38,246	34,252	30,722	29,880
投資物業	18	383,700	698,100	730,000	735,000
預付租賃款項	19	2,353	2,278	2,203	2,184
於聯營公司的權益	20	52,522	121,651	119,033	118,317
於合資企業的權益	21	–	94,602	93,069	–
可供銷售投資	22	4,284	4,284	–	–
遞延稅項資產	23	20,180	20,092	21,278	23,841
貿易應收款項	26	–	102,329	–	–
其他應收款項	27	9,534	10,145	–	–
應收關連方款項	42(a)	304,055	–	–	–
		814,874	1,087,733	996,305	909,222
流動資產					
待售土地開發項目	24	657,341	768,747	1,024,089	1,000,450
待售開發中物業	25	1,848,418	2,461,987	2,753,204	2,816,671
待售已竣工物業		128,446	49,425	403,856	405,980
預付租賃款項	19	75	75	75	75
貿易應收款項	26	98,323	96,161	277,578	207,160
預付款項及其他應收款項	27	49,098	45,537	177,643	111,365
應收關連方款項	42(a)	49,025	453,171	7,793	5,147
可收回所得稅		279	21,643	25,794	9,849
受限制銀行存款	28	16,724	384,883	667,010	604,769
銀行結餘及現金	28	523,856	115,953	420,586	266,640
		3,371,585	4,397,582	5,757,628	5,428,106
資產總值		4,186,459	5,485,315	6,753,933	6,337,328

	附註	於12月31日			於3月31日
		2011年	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
流動負債					
貿易及其他應付款項	30	816,382	1,407,607	1,499,428	1,259,706
發展作銷售物業的客戶墊款		87,312	384,494	844,377	885,618
撥備	29	71,433	–	–	–
應付關連方款項	42(a)	503,078	541,128	86,010	44,882
收取合資企業的訂金	42(a)	–	93,949	93,949	–
流動稅項負債		58,450	81,439	113,938	141,769
銀行及其他借款	31	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023
認股權證	32	225,388	17,248	–	–
		3,157,803	4,484,103	4,603,332	4,153,998
流動資產(負債)淨值		213,782	(86,521)	1,154,296	1,274,108
資產總值減流動負債		1,028,656	1,001,212	2,150,601	2,183,330
非流動負債					
銀行及其他借款	31	1,289,050	1,030,377	1,427,486	1,330,531
遞延稅項負債	23	30,323	35,649	25,113	22,702
		1,319,373	1,066,026	1,452,599	1,353,233
(虧絀)資產淨值		(290,717)	(64,814)	698,002	830,097
資本及儲備					
股本	33	–	–	–	–
儲備	34	(290,717)	(64,814)	698,002	830,097
貴公司擁有人應佔股權		(290,717)	(64,814)	698,002	830,097

綜合股權變動表

	貴公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)保留溢利	總計	非控股權益	總股權
	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
	(附註33)	*(附註34)*		*(附註34)*				
於2011年1月1日	–	150,048	–	16,311	(893,993)	(727,634)	40,000	(687,634)
出售附屬公司*(附註39(a))*	–	–	–	–	–	–	(40,000)	(40,000)
視作分派*(附註a)*	–	(150,000)	–	–	–	(150,000)	–	(150,000)
年內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	586,917	586,917	–	586,917
撥作法定儲備	–	–	–	42,105	(42,105)	–	–	–
於2011年12月31日	–	48	–	58,416	(349,181)	(290,717)	–	(290,717)
年內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	228,014	228,014	–	228,014
向最終控股股東作出免息墊款的公平值調整	–	–	(2,111)	–	–	(2,111)	–	(2,111)
撥作法定儲備	–	–	–	5,259	(5,259)	–	–	–
於2012年12月31日	–	48	(2,111)	63,675	(126,426)	(64,814)	–	(64,814)
年內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	763,461	763,461	–	763,461
向最終控股股東作出免息墊款的公平值調整	–	–	(645)	–	–	(645)	–	(645)
撥作法定儲備	–	–	–	73,508	(73,508)	–	–	–
於2013年12月31日	–	48	(2,756)	137,183	563,527	698,002	–	698,002
期內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	101,277	101,277	–	101,277
撥作法定儲備	–	–	–	8,756	(8,756)	–	–	–
豁免結欠王建軍先生的債項*(附註b)*	–	–	41,091	–	–	41,091	–	41,091
豁免稅項支出*(附註b)*	–	–	(10,273)	–	–	(10,273)	–	(10,273)
於2014年3月31日	–	48	28,062	145,939	656,048	830,097	–	830,097
(未經審核)								
於2013年1月1日	–	48	(2,111)	63,675	(126,426)	(64,814)	–	(64,814)
期內溢利及全面收入總額	–	–	–	–	15,738	15,738	–	15,738
向最終控股股東作出免息墊款的公平值調整	–	–	(27)	–	–	(27)	–	(27)
撥作法定儲備	–	–	–	16,112	(16,112)	–	–	–
於2013年3月31日	–	48	(2,138)	79,787	(126,800)	49,103	–	49,103

附註：

a. 截至2011年12月31日止年度，貴集團訂立一項收購協議，以向王建軍先生收購於廊坊盛世建設的全部股權，代價為人民幣150百萬元，入賬列為視作分派。由於廊坊盛世建設於此項交易前後由最終控股股東(定義見附註2)控制，因此入賬列為在共同控制的業務合併。

b. 截至2014年3月31日止期間，王建軍先生同意豁免 貴集團向其償還人民幣41,091,000元，有關金額以最終控股股東向 貴集團作出的視作分派入賬。有關視作分派將須繳納稅項約人民幣10,273,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
除税前溢利		673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及設備折舊		4,863	4,688	3,429	1,030	919
轉撥至損益的預付租賃款項		75	75	75	19	19
投資物業公平值變動		(86,957)	(9,164)	(31,900)	(12,400)	(5,000)
有關認股權證的虧損(收益)		55,840	(208,140)	(17,248)	162,684	–
應佔聯營公司虧損		38	1,791	2,618	1,022	716
應佔合資企業虧損		–	190	1,533	13	–
貿易應收款項減值		–	–	1,409	–	–
動用撥備		(48,579)	(71,433)	–	–	–
匯兑收益及虧損		(6,871)	(932)	(1,652)	(152)	(648)
出售物業、廠房及設備的收益		(80)	(289)	(134)	(39)	(32)
利息收入		(33,361)	(54,760)	(99,645)	(29,565)	(8,000)
向關連方作出免息墊款的公平值調整虧損		11,917	5,965	3,552	270	–
融資成本		82,844	84,145	69,405	19,870	34,502
債務重組收益		(112,228)	–	–	–	–
出售／視作出售附屬公司的收益		–	(15,325)	(3,241)	–	–
收購於合資企業的餘下股權的收益		–	–	–	–	(1,515)
營運資金變動前的經營現金流量		541,230	2,573	727,662	168,252	175,666
待售土地開發項目(增加)減少		(105,923)	(85,029)	(214,689)	52,390	36,336
待售開發中物業增加		(222,939)	(753,815)	(138,216)	(29,013)	(30,579)
待售已竣工物業(增加)減少		(87,540)	79,021	(354,431)	(34)	(2,124)
貿易應收款項減少(增加)		49,921	(100,167)	(80,497)	(35,181)	70,418
預付款項及其他應收款項(增加)減少		(17,864)	(20,050)	(44,810)	19,964	3,985
土地開發活動可退回保證金增加(減少)		3,765	(3,765)	20,786	(6,862)	(90,704)
貿易及其他應付款項(減少)增加		(135,711)	901,251	647,303	336,862	(164,640)
應付關連方款項及已收合營企業保證金增加(減少)		43,599	137,872	(129,137)	(129,137)	(26)
經營所得(所用)現金		68,538	157,891	433,971	377,241	(1,668)
已付所得税及土地增值税		(21,062)	(30,708)	(19,374)	(5,374)	(24,899)
經營活動所得(所用)現金淨額		47,476	127,183	414,597	371,867	(26,567)

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
投資活動						
已收利息收入		2,670	14,939	18,554	10,737	8,000
就收購物業、廠房及設備支付的款項		(2,793)	(1,106)	(3,154)	(180)	(85)
收購投資物業的款項		(22,760)	(96,133)	(121,700)	(4,331)	(34,814)
已借出的應收貸款及應收員工貸款		(23,000)	–	(68,568)	(5,831)	(10,000)
償還應收貸款及應收員工貸款		–	23,000	–	–	68,568
注資聯營公司		(9,800)	–	–	–	–
注資合資企業		–	(94,792)	–	–	–
出售物業、廠房及設備的所得款項		375	563	2,344	124	40
出售／視作出售附屬公司的現金流入(流出)	39	19,542	(12,115)	(13)	–	10,000
收購合資企業的餘下股權的現金流入	40	–	–	–	–	86,037
已提取的受限制銀行存款		532	6,229	370,025	112	216,000
已存入的受限制銀行存款		(666)	(374,388)	(652,152)	(4,436)	(153,759)
向關連方墊款的還款		585,423	81,688	696,152	77,527	3,941
向關連方墊款		(94,837)	(150,034)	(173,880)	(95,550)	(1,295)
投資活動所得(所用)現金淨額		454,686	(602,149)	67,608	(21,828)	192,633
融資活動						
新籌集銀行借款		910,000	1,081,268	1,555,055	365,828	359,000
新籌集其他貸款		492,666	531,040	1,201,150	138,231	237,697
銀行借款還款		(276,000)	(172,000)	(1,549,810)	(511,500)	(644,332)
其他貸款還款		(381,768)	(1,138,203)	(598,344)	(82,153)	(181,141)
償還關連方提供的墊款		(964,399)	(425,537)	(840,963)	(365,199)	(51)
關連方提供的墊款		288,882	421,082	349,897	108,789	40
已付利息		(142,439)	(230,585)	(294,437)	(54,476)	(91,404)
融資活動(所用)所得現金淨額		(73,058)	67,065	(177,452)	(400,480)	(320,191)
現金及現金等值物增加(減少)淨額		429,104	(407,901)	304,753	(50,441)	(154,125)
年／期初的現金及現金等值物		94,800	523,856	115,953	115,953	420,586
外匯匯率變動影響		(48)	(2)	(120)	(16)	179
年／期終的現金及現金等值物						
即銀行結餘及現金		523,856	115,953	420,586	65,496	266,640

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2014年2月13日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及註冊為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址載於本文件「公司資料」一節內。貴公司的主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事土地開發、物業發展及物業租賃。

貴公司之最終控股公司及直接控股公司為利東有限公司(「利東」，一間於英屬處女群島註冊成立並由趙穎女士最終控制的公司)。

財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為貴公司及其附屬公司的功能貨幣。除另有指明外，所有價值四捨五入至最近千位數。

2. 財務資料的編製基準

重組

重組前，貴集團所有土地開發、物業發展及物業租賃業務均由兆帝或盛世國際控制的公司經營，兩者均由誠昌控股(一間於英屬處女群島註冊成立及由利東全資擁有及由趙穎女士最終控制的公司)全資擁有。趙穎女士與其丈夫王建軍先生共同被稱為貴集團的「最終控股股東」。2013年6月25日，兆帝及盛世國際的全部已發行股本以零代價轉讓至中國宏泰國際(一間由誠昌控股全資擁有的公司)。為精簡公司架構，以預備貴公司股份於[**編纂**]上市，貴公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立。一股股份配發及發行予屬獨立第三方之初步認購人，再於2014年2月13日轉讓予利東。同日，貴公司按面值發行及配發額外9,999股入賬列為繳足股份予利東。2014年2月21日，貴公司向利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為貴公司向利東配發及發行10,000股面值為0.01港元的入賬列為繳足普通股。股份轉讓完成後，貴公司於2014年2月21日成為貴集團的控股公司。參與重組的公司於往績記錄期間或自彼等各自註冊成立或成立日期至2014年3月31日期間(以較短者為準)由最終控股股東控制。

重組涉及在誠昌控股及利東成立貴公司，重組後組成的貴集團被視為持續經營實體。由於最終控股股東在重組前後並無改變，因此有關貴集團於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收入表、綜合股權變動表及綜合現金流量表的財務資料包括現組成貴集團的公司的經營業績及現金流量，猶如現時的集團架構於往績記錄期間或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以較短者為準)一直存在及維持不變(附註39及40所載的出售及收購除外)。貴集團已編製截至2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表，以呈列現組成貴集團的公司的資產及負債，猶如現時的集團架構自各日期(計及各自的註冊成立及成立日期)以來一直存在(附註39所載的出售除外)。所有重大集團內交易及結餘已於綜合時予以抵銷。

3. 國際財務報告準則

就編製及呈列截至2013年12月31日止三年各年及2014年3月31日止三個月的財務資料而言，貴集團已於往績記錄期間採納及貫徹採用所有於2014年1月1日開始的所有年度會計期間生效的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)的準則修訂及相關詮釋(「國際財務報告詮釋委員會」)。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

於本報告日期，下列新訂及經修訂國際財務報告準則已頒佈但尚未生效：

國際財務報告準則第9號	財務工具[1]
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目[2]
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入[3]
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同營運權益的會計[5]
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	可接受之折舊及攤銷方式之澄清[5]
國際會計準則第19號的修訂	定額福利計劃：僱員供款[4]
國際財務報告準則的修訂	對國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進[6]
國際財務報告準則的修訂	對國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進[4]
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：不記名廠房[5]

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
2 於2016年1月1日或以後開始之首個年度國際財務報告準則財務報表生效
3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效
4 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
5 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
6 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟有限除外情況除外

貴集團並無就編製財務資料而提早採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則。

貴集團管理層預計採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對財務資料造成重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料已按照下列符合國際財務報告準則的會計政策編製。此外，財務資料包括[**編纂**]及香港公司條例的適用披露事項。按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，財務資料於往績記錄期間繼續根據適用的前身公司條例(第32章)的規定而作出披露。

財務資料已根據於下列會計政策闡釋的歷史成本法編製，惟按公平值計算的投資物業及若干財務工具除外。歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公平值計算。

下列為已採用的主要會計政策：

綜合基準

財務報表包括 貴公司及其控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘屬以下情況，則 貴公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數， 貴公司會重新評估其是否控制投資對象。

貴公司於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內購入或出售之附屬公司的收入及開支，按自 貴公司獲得控制權當日起至 貴公司失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額乃歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。

附屬公司的財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與 貴集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量(與 貴集團成員公司間的交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

涉及共同控制實體的業務合併

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

綜合實體或業務的資產淨值自控制方角度按現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續情況下，不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額所佔權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收入表包括各合併實體或業務自所呈列最早日期或合併實體或業務首次受共同控制當日以來的較短期間的業績，而不論共同控制合併日期。

失去附屬公司的控制權

倘 貴集團失去附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔其他全面收入的任何組成部份)的賬面值；及(iii)確認所收取代價的公平值及任何保留權益的公平值的總額，所產生的差額確認為 貴集團的應佔收益或虧損。

倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入內確認及於股權內累計，則先前於其他全面收入確認及於股權內累計的金額以猶如 貴集團已直接出售相關資產的方式入賬(即按適用國際財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至(累計虧損)保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資公平值，則被視為根據國際會計準則第39號財務工具：確認及計量其後入賬時初步確認的公平值(如適用)，或於聯營公司或合資企業投資的初步確認成本。

收購附屬公司

就收購並不構成業務之附屬公司而言，有關交易被認為未能符合業務合併的定義。因此，有關交易以收購資產及負債入賬。在此情況下， 貴集團會識別及確認個別所購入的可識別資產及所承擔之負債。個別所購入的可識別資產收購及所承擔負債按於購買日期其相對的公平值分配的成本確認。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資計入 貴公司之財務狀況表，並以成本減任何可識別之減值虧損列賬。

收益確認

收益按已收或應收代價公平值計量，代表就日常業務過程中出售的貨物及提供的服務而收取的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

土地開發費用收入

貴集團獲授權於若干地區內根據 貴集團與地方政府訂立的土地開發協議就土地基礎設施進行建築及預備工程。倘地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌向土地買家出讓地段時， 貴集團有權向地方政府收取若干比例的土地出讓所得款項。

土地開發費用收入於有關土地開發的風險及回報轉讓時及於費用收入金額可可靠計算時確認，即有關建築工程完工及地方政府出讓有關地段時確認。因此，於出讓土地時， 貴集團有權向地方政府收取的所得款項確認為費用收入。

貴集團與地方政府訂立的土地開發協議項下的招商引資服務收入於提供服務時確認。

物業銷售

於日常業務過程中銷售物業的收益於各物業落成及交付買家時確認。於達到上述收益確認標準前收取買家的訂金及預付款項在綜合財務狀況表內計入流動負債。

經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入以直線法按承租人已訂約租賃物業的不可取消期間內確認。

利息收入

財務資產所得利息收入按時間基準進行累計，並參考未償付本金額及實際適用利率(為透過財務資產的預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該項資產首次確認賬面淨值的利率)計算。

於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團可施加重大影響而並非附屬公司或於合資企業的權益。重大影響力指參與投資對象的財務及營運決策的權力，而非控制或聯合控制有關政策的權力。

採用權益會計法計算的聯營公司業績及資產及負債計入財務資料內。根據權益法，於聯營公司的投資初步在綜合財務狀況表內按成本確認，其後予以調整以確認 貴集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入。當 貴集團應佔聯營公司虧損超過 貴集團於該聯營公司的權益(包括任何長期權益，實質上構成 貴集團於聯營公司的投資淨額)時， 貴集團取消確認超出其權益的虧損部分。上述超過權益的虧損僅於不超過 貴集團代表聯營公司產生的法定或推定責任時予以確認。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就 貴集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。有需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據國際會計準則第36號*資產減值*以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資的可收回金額其後增加的情況根據國際會計準則第36號確認。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與聯營公司交易的損益僅於聯營公司的權益與 貴集團無關時在財務資料內確認。

就同類交易及類似情況的事件，用於股權會計的聯營公司財務報表使用與 貴集團會計政租一致的會計政策編製。

合資企業

涉及成立獨立實體而各方對實體的經濟活動擁有共有控制權的的合資企業安排稱為合資企業。

採用權益會計法計算的合資企業業績及資產及負債計入財務資料內。根據權益法，於合資企業的投資初步在綜合財務狀況表內按成本確認，其後予以調整以確認 貴集團應佔合資企業的損益及其他全面收入。當 貴集團應佔合資企業虧損相等或超過 貴集團於該合資企業的權益(包括任何長期權益，實質上構成 貴集團於合資企業的投資淨額)時， 貴集團取消確認超出其權益的虧損部分。上述超過權益的虧損僅於不超過 貴集團代表合資企業產生的法定或推定責任時予以確認。

國際會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就 貴集團於合資企業的投資確認任何減值虧損。有需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據國際會計準則第36號以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資的可收回金額其後增加的情況根據國際會計準則第36號確認。

當集團實體與其合資企業進行交易時，與合資企業交易的損益僅於合資企業的權益與 貴集團無關時在財務資料內確認。

就同類交易及類似情況的事件，用於股權會計的合資企業財務報表使用與 貴集團會計政策一致的會計政策編製。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減後來累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按資產的可使用年期以直線法減去其剩餘價值以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結束時進行審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後當持續使用有關資產而不會產生經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業、廠房及設備而產生之收益或虧損均按該資產之銷售所得款項及賬面值間之差額決定並於損益賬中確認。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及╱或待資本增值的物業(包括就有關目的而在建中的物業)。

投資物業初步按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業以公平值模式按其公平值計算。投資物業的公平值變動所產生的損益計入產生期間內的損益中。

在建投資物業產生的建築成本撥充為在建投資物業的部份賬面值。

投資物業於出售時或當投資物業永遠不再使用或該出售預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業取消確認產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目取消確認的年度計入損益內。

待售土地開發項目

待售土地開發項目的開發成本包括開發總成本、材料及供應、已撥充資本員工成本、建築期間相關借貸資金的已撥充資本借貸成本及直接歸屬有關待售土地開發項目的其他成本。

待售土地開發項目按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及 貴集團應佔地方政府機構銷售待售土地開發項目所得款項的估計份額，減完成成本及根據當時市況變現銷售待售土地開發項目所得收益而將會產生的成本。

撥備

倘 貴集團須就已發生事件承擔現時責任(法律或推定)，而 貴集團很可能將須履行責任，以及可就有關責任的金額作出可靠估算，則確認撥備。

確認為撥備的金額為於報告期間結束時須履行現時責任的代價的最佳估算，當中計及有關責任的風險及不明確因素。倘採用估計用於履行現時責任的現金流量計算撥備，則其賬面值為該等現金流量的現值(金錢的時間價值影響重大)。

虧損合約

根據虧損合約產生的現時責任確認和計量為撥備。當 貴集團擁有一份合約，而根據合約履行責任的不可避免成本超過預計自該合約將收到的經濟效益，則虧損合約被視為存在。

待售開發中物業

擬於發展完成時在日常業務過程中銷售的開發中物業分類為流動資產，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括相關土地成本、已產生發展開支及(如適當)已撥充資本的借貸成本。

待售開發中物業於落成時轉撥至待售已竣工物業。

待售已竣工物業

待售已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括土地成本、已產生發展開支及(如適當)已撥充資本的借貸成本。可變現淨值根據當時市況釐定。

租賃

當租約條款將所涉及擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。於協商及安排時引致的初始直接成本加至租賃資產的賬面值，並按租賃年期以直線法確認。根據經營租賃產生的或然租金於產生的期間內確認為開支。

貴集團作為承租人

經營租賃付款乃按相關租賃年期以直線法確認為開支。根據經營租賃產生的或然租金於產生的期間內確認為開支。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則 貴集團會分別依照各部分擁有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予 貴集團，評估各部分的融資或經營租賃分類，除兩部分均已明確為經營租賃，於此情況下，租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付的預付款項)會於訂立租賃時在土地及樓宇部分之間分配。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃的土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法基準按租賃期攤銷，惟該等分類為投資物業及及根據公平值模式列賬的土地租賃權益則除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

借貸成本

直接因收購、建造或生產必須經歷一段頗長時間才可用作擬定用途或予以出售的資產而產生的借貸成本，會加入該等資產的成本，直至該等資產大致上已可作其擬定用途或予以出售。由暫時性投資於特定借貸中等待於合資格資產的支出所賺取的投資收入，會在符合[**編纂**]的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)所進行的交易按交易日期當日的匯率以各自的功能貨幣記賬。於各報告期間結束時，以外幣計值的貨幣項目均按當日的匯率重新換算。根據歷史成本計量得出以外幣計值的非貨幣項目則毋須重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兑差額均於產生的期間內確認為損益。

退休福利成本

向國家管理退休福利計劃作出的供款於僱員提供服務而獲享有關供款時列賬為開支扣除。

政府補助

在合理地保證 貴集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。作為補償已產生開支或虧損而應收補償的政府補助，或在概無未來相關成本的情況下向 貴集團提供即時財務支持的政府補助，於其成為應收的期間於損益內確認。

税項

所得税開支乃當期應付税項及遞延税項的總和。

當期税項

當期應付税項是按年內／期內應課税溢利繳納。應課税溢利不同於綜合損益及其他全面收入表內所列的除税前溢利，此乃因應課税溢利不包括其他年度應課税或可扣税收入或開支項目，也不包括無須課税或不獲扣税的項目。 貴集團的當期税項負債乃採用報告期間結束時已確立或實際確立的税率計算。

遞延税項

遞延税項按財務資料內資產與負債賬面值與計算應課税溢利時採用的相應税基之間的暫時差額予以確認。所有應課税暫時差額一般確認為遞延税項負債，而倘可能出現可用於扣減暫時差額的應課税溢利，則所有可扣税暫時差額確則認為遞延税項資產。倘自商譽產生或在一項交易(業務合併除外)中初步確認其他資產與負債而產生暫時差額，而該差額並無影響應課税溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延資產與負債。

與於附屬公司的投資、於聯營公司及合資企業的權益有關的應課稅臨時差異確認為遞延稅項負債，除 貴集團能夠控制暫時差異的轉回，並且暫時差異有可能於可預見將來不會撥回。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利以抵減暫時性差異且預期可於可預見將來轉回時方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時予以審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利來收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債是根據預期負債償還或資產變現期間所適用的稅率，根據報告期間結束時已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計算反映 貴集團於各報告期間結束時所預期對收回或償還其資產及負債賬面值的方式將產生的稅務結果。

就計算使用公平值模式計算的投資物業的遞延稅項負債，該等物業的賬面值假設為可透過銷售全部收回，除非有關假設被推翻。當投資物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該投資物業所包含的大部份經濟利益，則推翻有關假設。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟彼等與於其他全面收入或直接於股權內確認的項目有關的情況下，當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於股權內確認。

財務工具

財務資產及財務負債於該集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步以公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(除透過損益表按公平值計量的財務資產及財務負債外)於初始確認時加入財務資產或財務負債的公平值(如適用)，或從財務資產或財務負債的公平值(如適用)扣除。收購透過損益表按公平值計量的財務資產及財務負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

財務資產

貴集團的財務資產分類為貸款及應收款項及可供銷售財務資產。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產的攤銷成本及按相關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃按財務資產預計年期，或(如適用)較短期間精確折現估計日後現金收入(包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的已付或已收費用)至初步確認時的賬面淨值的比率。

就債項工具而言，利息收入乃按實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價但具有固定或可釐定付款的非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)於扣除任何已識別減值虧損後以實際利息法按攤銷成本列賬(請參閱下文財務資產減值虧損的會計政策)。

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定為或並未分類為按公平值計入損益的財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

倘可供銷售股權投資並無活躍市場的市價報價且其公平值未能可靠計量，則按成本減各報告期間結束時任何已識別減值虧損計量(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

財務資產減值

貴集團在各報告期間結束時評估財務資產有否任何減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產的估計未來現金流量受到一項或多項於初步確認財務資產後發生的事件影響，則財務資產被視作減值。

就可供銷售股權投資，倘有關投資公平值大幅或長期下跌至低於其成本，則會被視為減值的客觀證據。

就貸款及應收款項而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行方或對約方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款方破產或財務重組極可能發生。

貿易及其他應收款項等被評估為非個別減值的若干財務資產類別，亦會按整體基準進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團以往的收款經驗以及有關拖欠應收款項的國家或地區經濟環境可觀察變化。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值虧損於有客觀證據顯示資產已減值時於損益中確認，並計算為資產賬面值與按原本實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損計算為資產賬面值與按類似財務資產目前市場回報率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。減值虧損不會於隨後期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益內確認。倘應收款項被視為無法收回，則於撥備賬目內撇銷。其後收回過往撇銷的金額計入損益內。

對於按攤銷成本計量的財務資產，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相聯，則先前確認的減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

財務負債及股權工具

財務負債及 貴集團發行的股權工具根據已訂立的合約安排內容以及財務負債及股權工具的定義分類。

實際利率法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預計年期或(如適用)較短期間內準確折現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的已付或已收費用)至初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務負債

倘財務負債持作買賣或於初步確認時指定為按公平值計入損益，則有關財務負債分類為按公平值計入損益。

倘若出現下列情況，則財務負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為於不久將來購回；或
- 於初步確認時，其為 貴集團聯合管理的已識別財務工具組合的一部分，而近期實際具備短期獲利的模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益的財務負債按公平值列賬，而重新計量產生的任何收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的收益或虧損淨額包括任何就財務負債支付的利息。

貴集團的其他財務負債包括貿易及其他應付款、銀行及其他借款及應付關連方款項，之後採用實際利息法按攤銷成本計算。

股權工具

股權工具為證明 貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。集團實體發行的股權工具按已收所得款項於扣除直接發行成本後確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。 貴集團發行而非指定為按公平值計入損益的財務擔保合約初步按公平值減發行財務擔保合約直接應計的交易成本確認。初步確認後， 貴集團按(i)按照國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)按照國際會計準則第18號收益確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約。

衍生工具

衍生工具包括初步按於訂立衍生工具當日公平值確認及隨後按各報告期間結束時公平值重新計算的認股權證。有關收益或虧損即時於損益內確認。

取消確認

倘自資產收取現金流量的權利已屆滿，或 貴集團已轉讓財務資產及有關財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，則取消確認財務資產。

於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認和已於股權中累計的累積收益或虧損的總和之間的差額於損益內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，財務負債會被取消確認。取消確認的財務負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

有形資產減值

於報告期間結束時， 貴集團均會對有形資產的賬面值進行審查，以確定是否有跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘出現該等跡象，則須估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用除稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對貨幣時間值的評估及該資產(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產的賬面值會增加至其可收回金額的重新估值；但增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度如無確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述的 貴集團會計政策時，管理層須就未能從其他來源得知的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關的因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

貴集團會持續檢討此等估計及相關假設。當對會計估計作出修訂時，倘有關修訂僅影響作出估計修訂的期間，則於當期確認有關修訂，而倘有關修訂影響作出修訂的期間及未來期間，則於當期及未來期間確認有關修訂。

於應用會計政策時的重要判斷

除涉及估算的判斷外，以下為管理層於應用 貴集團會計政策時已作出且對於財務資料內已確認金額有最重大影響的重要判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債， 貴集團管理層已審閱 貴集團的投資物業，總結 貴集團的投資物業以一個商業模式所持有，而此模式的目標為透過租金收入使用該投資物業所包含的大部份經濟利益。因此，於釐定 貴集團投資物業的遞延稅項時， 貴集團管理層決定採用公平值模式計量的投資物業透過銷售收回的假設已推翻。

估計不明朗因素的主要來源

於各報告期間結束時有重大可能使未來十二個月的資產及負債賬面值須作重大調整的有關未來的主要假設及其他不明朗因素估計主要來源如下。

投資物業

投資物業按根據獨立專業估值師進行的估值的公平值列賬。於釐定公平值時，估值師基於涉及若干市況估計的估值方法。於依賴估值報告時， 貴集團管理層已作出判斷，並信納用於估值的假設可反映現時市況。對該等假設作出的變動將導 貴集團投資物業的公平值變動，而對收益或虧損金額作出的相應調整記錄於損益內。

投資物業於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的賬面值分別約人民幣383,700,000元、人民幣698,100,000元、人民幣730,000,000元及人民幣735,000,000元，其他詳情載於附註18。

土地增值稅

貴集團須根據中國相關稅法及規例所載的規定繳納中國土地增值稅。實際土地增值稅負債由稅務機關於物業發展項目完成時釐定，因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。 貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後的稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而該等差異將影響地方稅務機關最終確定有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，於綜合財務狀況表內計入流動稅項負債的土地增值稅撥供金額分別為人民幣97,000元、人民幣1,065,000元、人民幣3,105,000元及人民幣16,216,000元。

所得稅開支

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，人民幣20,180,000元、人民幣20,092,000元、人民幣21,278,000元及人民幣23,841,000元的遞延稅項資產於綜合財務狀況表內確認。遞延稅項資產變現主要視乎未來有否充足的未來溢利或應課稅暫時差額。倘實際產生的未來溢利較預預期中少，則可能出現重大遞延稅項資產撥回，有關撥回將於撥回期間在損益內確認。

待售土地開發項目的賬面值

貴集團的待售土地開發項目按成本及可變現淨值的較低者列賬。根據 貴集團的近日經驗及主題土地開發的性質， 貴集團估計分配至各土地基礎設施的成本及其可變現淨值，即地方政府機構銷售待售土地開發項目將可獲得的費用收入減完成成本及根據當時市況變現銷售待售土地開發項目所得費用收入而將會產生的成本。

倘成本較估計可變現淨值為高，則應就待售土地開發項目成本較其可變現淨值多出的部份作出撥備。倘 貴集團擁有一份合約，而根據合約履行責任的不可避免成本超過預計自該合約將收到的經濟效益，則 貴集團將會就虧損合約虧損作出撥備。釐定該等撥備將須作出判斷及估計。倘預期與原本估計不同，則於有關估計變動期間的待售土地開發項目虧損撥備及虧損合約撥備賬面值將作出相應調整。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，待售土地開發項目的賬面值分別約人民幣657,341,000元、人民幣768,747,000元、人民幣1,024,089,000元及人民幣1,000,450,000元，而截至2011年12月31日的虧損合約虧損撥備則約人民幣71,433,000元。其他詳情載於附註24及29。

認股權證公平值估算

認股權證重新分類為衍生財務工具，於各報告期間結束時按公平值列賬。認股權證的公平值採用重大輸入數字並非根據可觀察市場數據的估計技術計量。估值假設載於附註7(c)。倘估值假設有任何變動，則衍生財務工具的價值及往後年度的損益會受到重大影響。

截至2011年及2012年12月31日，認股權證的公平值分別約人民幣225,388,000元及人民幣17,248,000元。認股權證於截至2013年12月31日止年度終止，其他詳情載於附註32。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團將可繼續持續經營，維持債權人的信心，並同時透過優化債務及權益平衡，支持集團實體的未來發展，以及為 貴集團擁有人帶來最大回報。 貴集團的整體策略於往績記錄期間內維持不變。

貴集團的資本架構由 貴集團的借款(扣除現金及現金等值物)和總股權組成。

貴集團管理層會定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部份，管理層會考慮資本成本及資本相關風險。根據管理層的推薦建議， 貴集團將透過派付股息、籌集新資本、發行新債或削減現有債務，以平衡其總體資本架構。

7. 財務工具

a. 財務工具類別

	貴集團				貴公司
	於12月31日			於3月31日	於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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
財務資產					
可供銷售投資	4,284	4,284	–	–	–
貿易應收款項	98,323	198,490	277,578	207,160	–
其他應收款項	41,363	18,847	104,509	36,855	–
應收關連方款項	353,080	453,171	7,793	5,147	–
應收一間附屬公司款項	–	–	–	–	234,216
銀行結餘及現金	523,856	115,953	420,586	266,640	–
受限制銀行存款	16,724	384,883	667,010	604,769	–
按攤銷成本列賬的財務負債					
貿易及其他應付款項	790,842	1,371,126	1,455,229	1,245,916	–
應付關連方款項	503,078	541,128	86,010	44,882	–
銀行及其他借款	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554	234,216
應付附屬公司款項	–	–	–	–	16,808
透過損益按公平值計量的財務負擔					
購股權證	225,388	17,248	–	–	–

b. 財務風險管理目標及政策

貴集團的財務工具包括可供銷售投資、銀行結餘及現金、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項、應收／付關連方款項、貿易及其他應付款項、認股權證及銀行及其他借款。財務工具的詳情於各相關附註內披露。有關該等財務工具的風險包括利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。 貴公司之財務工具包含應收一間附屬公司款項及應付附屬公司款項(該等款項為無抵押、免息及按要求償還)及其他借款。 貴公司並無承受任何重大財務風險。

有關如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效實施適當措施。

利率風險

貴集團承受有關定息貿易應收款項、其他應收款項及銀行及其他借款的公平值利率風險(該等借款詳情見附註31)。

由於現金及現金等值物和銀行及其他借款按現時市場利率計算，而現時市場利率則根據或參考中國人民銀行頒佈利率、倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息所報的利率計算，因此 貴集團亦由於現金及現金等值物的現時市場利率波動而承受現金流量利率風險。

貴集團目前並無具體政策管理利率風險，亦無訂立利率掉期以對沖風險，惟將密切監察其日後的利率風險。

下文的浮動利率敏感度分析乃基於各報告期間結束時銀行結餘及浮息借款的利率風險而釐定，並假設於各報告期間結束時尚未清償的金額於整個年度／期間均尚未清償。

敏感度分析

倘借款的息率下跌100基點(但並不考慮受限制銀行存款及銀行結餘的利率進一步下跌)而所有其他變數維持不變，除了保留溢利外， 貴集團的總股權將不會受到影響，而計及利息[**編纂**]影響後，各報告期間對除税後溢利的潛在影響如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	**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
年／期內除税後溢利增加	7,957	8,638	7,621	1,400

倘受限制銀行存款及銀行結餘的利率上升50基點及借款的息率上升100基點而所有其他變數維持不變，除了保留溢利外， 貴集團的總股權將不會受到影響，而計及利息[**編纂**]影響後，各報告期間對除税後溢利的潛在影響如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	**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
年／期內除税後溢利減少	(5,571)	(6,249)	(2,615)	(572)

外匯風險

貴集團於各報告期間結束時以外匯列值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	**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
資產				
美元				
銀行結餘及現金	961	960	4,136	32,387
港元				
銀行結餘及現金	–	2,724	178	2,913

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
負債				
美元				
銀行及其他借款	679,060	205,729	630,241	234,216
港元				
銀行及其他借款	–	95,680	–	–

敏感度分析

貴集團的主要風險來自美元及港元兑人民幣的滙價波動。

下表載列 貴集團對人民幣兑有關外幣匯率上升及下跌5%之敏感度詳情。5%代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未支付貨幣項目，並於各報告期間結束時以外幣匯率增加5%作匯兑調整。下列正數(負數)數字反映人民幣兑有關外幣轉強時，年／期內除税後溢利的增加(減少)。人民幣兑有關貨幣轉弱5%時，對年／期內溢利將構成等值的相反影響。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	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
年／期內溢利增加(美元)	33,905	10,238	31,305	10,102
年／期內溢利增加(減少)(港元)	–	4,648	(9)	(146)

管理層認為，由於各報告期間結束時的年／期末風險並不代表該年度／期間的風險，因此敏感度分析並不能代表固有外匯風險。

信貸風險

於各報告期間結束時， 貴集團因對約方未能履行責任及 貴集團作出財務擔保而對導致 貴集團蒙受財務損失的最大信貸風險來自綜合財務狀況表所載各項已確認財務資產的賬面值及附註37所載有關 貴集團作出財務擔保的或然負債金額。

貴集團的信貸風險主要與 貴集團的貿易應收款項、其他應收款項、應收關連方款項、銀行結餘及受限制銀行存款有關。由於銀行結餘及受限制銀行存款儲存於中國大型商業銀行，因此有關銀行結餘及存款的信貸風險有限。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，分別82%、6%、73%及81%的貿易應收款項來自待售土地開發項目的費用收入，有關詳情載於附註26，由於地方政府機關向成功購得土地的買家收取所得項款之後，所有該等應收款項將由地方政府機構向 貴集團清償，因此有關風險集中。由於待售土地開發項目透過公開拍賣、招標或掛牌向其資格已經由有關政府機構核實的合資格土地買家銷售，而買家亦已向 貴

集團支付部份所得款項作為履約保證金(於附註30內披露為就土地拍賣、招標及掛牌收取的可退回訂金)，因此 貴集團管理層認為信貸風險低。

此外， 貴集團有關以下各項的風險集中：應收關連方款項(附註42)、其他應收第三方公司款項(附註27(a)及(b))及與銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體有關的貿易應收款項(附註26)及其他應收同一政府機構款項(附註27(c))。 貴集團管理層認為，應收關連方款項的特性相若，並且由於該等關連方與 貴集團關係密切，所有關連方均為位於中國廊坊市的公司及人士，因此所受到經濟環境的影響亦相若。截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，應收關連方款項總額分別為人民幣353,080,000元、人民幣453,171,000元、人民幣7,793,000元及人民幣5,147,000元。 貴集團的政策是有關應收關連方款項總額的集中信貸風險不得超過 貴集團往績記錄期間任何時間的總資產15%。為盡量減低應收關連方款項、貿易應收款項及其他應收款項的信貸風險， 貴集團管理持續監察該等債務人的信貸質量及財務狀況，以及應收關連方款項、貿易應收款項及其他應收款項的水平，以確保及時採取跟進行動，以收回逾期債項。就此， 貴集團管理層認為已大幅減低 貴集團有關上述各項的信貸風險。

就已預售但尚未完成發展的物業， 貴集團一般就客戶的按揭貸款借貸向銀行作出擔保，以為彼等提供資金購買物業，金額以個別物業購買價的70%為限。倘買家於擔保期間拖延償還其按揭，則持有按揭的銀行可要求 貴集團償還尚餘的貸款及應計的利息。在有關情況下， 貴集團可沒收已收的銷售訂金及將收回的物業轉售。因此，管理層認為， 貴集團很有可能收回擔保所產生的任何虧損。管理層認為，有關向物業買家提供財務擔保的信貸風險有限，此乃由於融資以物業作為抵押，而物業的市價一般較擔保金額為高。就此， 貴集團管理層認為 貴集團的信貸風險已大幅降低。

此外， 貴集團就獨立第三方及 貴集團聯營公司獲授融資而向銀行作出財務擔保， 貴集團因此面對相關信貸風險。 貴集團就此的最大風險為 貴集團於履行擔保責任時可能須支付的最高金額(附註37)。 貴集團就此的風險及對約方的信貸評級會持續受到監察，因此， 貴集團管理層認為， 貴集團就此作出財務擔保的信貸風險有限。

流動資金風險

貴集團以經營所得資金及銀行及其他借款為其營運資金要求提供資金。

於2014年3月31日， 貴公司之流動負債淨額為人民幣251,024,000元。就流動資金管理而言， 貴公司依賴由直接控股公司及其附屬公司提供之融資。

下表詳列 貴集團及 貴公司就其非衍生財務負債的尚餘合約期限。下表根據 貴集團可被要求還款的最早日期，按財務負債的未折現現金流量擬定。具體而言，不論貸款方選擇行使其權利的可能性，凡訂有須按要求還款條款的銀行貸款及其他借款均計入最早的時間範圍內。其他非衍生財務負債的到期日根據協定還款日期。

下表同時包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮息計算，未折現金額來自各報告期間結束時的利率。

貴集團

		未折現現金流量					
	加權平均利率	須按要求或少於一年內償還	一年後但少於兩年內償還	兩年後但少於五年內償還	五年後償還	未折現現金流量總額	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
於2011年12月31日							
貿易及其他應付款項	–	790,842	–	–	–	790,842	790,842
應付關連方款項	–	503,078	–	–	–	503,078	503,078
銀行及其他借款							
–定息	6.14	581,173	117,662	209,383	7,006	915,224	845,591
–浮息	6.44	940,866	418,235	451,182	297,224	2,107,507	1,839,219
財務擔保合約	–	443,840	–	–	–	443,840	–
總計		3,259,799	535,897	660,565	304,230	4,760,491	3,978,730
於2012年12月31日							
貿易及其他應付款項	–	1,371,126	–	–	–	1,371,126	1,371,126
應付關連方款項	–	541,128	–	–	–	541,128	541,128
銀行及其他借款							
–定息	8.92	393,788	118,575	14,929	2,507	529,799	493,330
–浮息	6.93	1,701,992	497,143	332,908	212,426	2,744,469	2,495,285
財務擔保合約	–	386,479	–	–	–	386,479	–
總計		4,394,513	615,718	347,837	214,933	5,573,001	4,900,869
於2013年12月31日							
貿易及其他應付款項	–	1,455,229	–	–	–	1,455,229	1,455,229
應付關連方款項	–	86,010	–	–	–	86,010	86,010
銀行及其他借款							
–定息	11.68	388,945	396,638	750,998	–	1,536,581	1,206,548
–浮息	6.88	1,789,247	117,585	237,688	246,467	2,390,987	2,186,568
財務擔保合約	–	647,201	–	–	–	647,201	–
總計		4,366,632	514,223	988,686	246,467	6,116,008	4,934,355
於2014年3月31日							
貿易及其他應付款項	–	1,245,916	–	–	–	1,245,916	1,245,916
應付關連方款項	–	44,882	–	–	–	44,882	44,882
銀行及其他借款							
–定息	10.03	350,223	666,519	390,084	–	1,406,826	1,185,003
–浮息	7.44	1,428,196	75,396	236,291	161,157	1,901,040	1,733,335
–免息	–	234,216	–	–	–	234,216	234,216
財務擔保合約	–	673,196	–	–	–	673,196	–
總計		3,976,629	741,915	626,375	161,157	5,506,076	4,443,352

貴公司

於2014年3月31日							
應付附屬公司款項	–	16,808	–	–	–	16,808	16,808
免息借款	–	234,216	–	–	–	234,216	234,216
總計		251,024	–	–	–	251,024	251,024

當浮動息率之變動有別於各報告期間結束時釐定的息率估計時，以上按浮動息率計息的銀行及其他借款所包括的金額會有所變動。

於以上到期日分析內，凡訂有須按要求還款條款的銀行借款計入「須按要求或少於一年內償還」的時間範圍內。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，該等銀行借款的賬面值總額分別為零、人民幣355,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。計及 貴集團的財務狀況， 貴集團管理層並不相信銀行可能會行使其酌性權以要求即時還款。

貴集團管理層相信，於2012年12月31日訂有須按要求還款條款的有關銀行借款將於該日期起計一年內按照貸款協議所載的預定還款日期償還。於2013年償還的本金及利息現金流出總額為人民幣362,900,000元。

於2013年12月31日訂有須按要求還款條款的銀行借款將於該日期起計一年內按照貸款協議所載的預定還款日期償還。將於2014年償還的本金及利息現金流出總額為人民幣154,950,000元。

再者，於2014年3月31日訂有須按要求還款條款的有關銀行借款將於該日期起計一年內按照貸款協議所載的預定還款日期償還。將於2014年3月31日後一年內償還的本金及利息現金流出總額將為人民幣152,475,000元。

以上財務擔保合約所包括的金額為 貴集團於擔保對約方申索金額時可能須根據全面擔保金額安排清償的最高金額。根據於各報告期間結束時的預期， 貴集團認為，很有可能不會根據安排償還該等金額，然而，有關估計視乎對約方根據擔保提出申索的可能性而定，而對約方會否根據擔保提出申索則視乎對約方所持有的擔保財務應收款項有否出現信貸虧損而定。

(c) 財務工具的公平值

貴集團財務負債按各報告期間結束時的公平值計量。下表提供有關如何釐定該等財務負債公平值的資料(特別是估值技術及所採用輸入數字)。

財務工具	於12月31日的公平值			於3月31日	公平值等級	估計技術及主要輸入數字	重大非可觀察的公平值輸入數字	非可觀察輸入數字的關係
	2011年	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				
認股權證	225,388	17,248	–	–	第三級	二項模式 主要輸入數字為： 1) 市盈率 2) 波幅 3) 距到期日	1) 市盈率8 2) 波幅15%	1) 倘市盈率減少至6，將令認股權證的公平值減少至： 2011年：人民幣81,162,000元 2012年：人民幣5,559,000元 2) 倘波幅增加20%，將令認股權證的公平值增加至： 2011年：人民幣243,952,000元 2012年：人民幣18,533,000元

其他財務資產及財務負債的公平值已根據普遍接納之定價模式以貼現現金流量分析為基準而釐定。

貴集團管理層認為，貴集團按攤銷成本記錄於財務資料內的財務資產及財務負債賬面值與彼等的公平值相若。

8. 收益

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月，貴集團的收益分析如下。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
待售土地開發項目的銷售費用收入	693,208	93,085	1,025,443	266,842	174,079
物業銷售收益	499,500	362,056	177,022	–	134,175
物業租賃收益	8,481	12,311	10,439	2,266	4,537
	1,201,189	467,452	1,212,904	269,108	312,791

9. 分部資料

就資源分配及表現評估而言，貴集團管理層確定為 貴集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報的資料特別集中於 貴集團的各個業務。貴集團的經營及可報告分部如下：

土地開發	－土地基礎設施發展
物業發展	－物業發展及銷售
物業租賃	－物業租賃

分部間銷售參照用於按現行市價向第三方銷售的售價進行交易。

分部收益及業績

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	對銷	總計
	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
截至2011年12月31日止年度						
分部收益						
－外界分部收益	693,208	499,500	8,481	1,201,189	–	1,201,189
－分部間收益	124,146	–	–	124,146	(124,146)	–
綜合收益	817,354	499,500	8,481	1,325,335	(124,146)	1,201,189
分部業績	565,376	142,899	95,143	803,418	(96,176)	707,242
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						7,939
其他開支						(230)
其他收益及虧損						22,589
銷售及市場行銷開支						(10,377)
行政開支						(35,922)
融資成本						(73,900)
債務重組收益						112,228
有關認股權證的虧損						(55,840)
除稅前溢利						673,729

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	對銷	總計
	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
截至2012年12月31日止年度						
分部收益						
－外界分部收益	93,085	362,056	12,311	467,452	–	467,452
－分部間收益	101,959	–	–	101,959	(101,959)	–
綜合收益	195,044	362,056	12,311	569,411	(101,959)	467,452
分部業績	84,192	76,913	21,314	182,419	(73,508)	108,911
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						22,711
其他開支						(1,697)
其他收益及虧損						5,264
銷售及市場行銷開支						(8,510)
行政開支						(43,519)
融資成本						(25,538)
有關認股權證的收益						208,140
除税前溢利						265,762
截至2013年12月31日止年度						
分部收益						
－外界分部收益	1,025,443	177,022	10,439	1,212,904	–	1,212,904
－分部間收益	19,596	–	–	19,596	(19,596)	–
綜合收益	1,045,039	177,022	10,439	1,232,500	(19,596)	1,212,904
分部業績	813,257	(9,388)	42,155	846,024	(8,481)	837,543
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						16,574
其他開支						(5,247)
其他收益及虧損						2,574
銷售及市場行銷開支						(11,961)
行政開支						(47,476)
融資成本						(9,794)
有關認股權證的收益						17,248
除税前溢利						799,461

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	對銷	總計
	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
截至2014年3月31日止三個月						
分部收益						
－外界分部收益	174,079	134,175	4,537	312,791	–	312,791
－分部間收益	–	–	–	–	–	–
綜合收益	174,079	134,175	4,537	312,791	–	312,791
分部業績	140,649	34,873	9,527	185,049	–	185,049
未分配溢利及虧損項目：						
其他收入						358
其他開支						(16,808)
銷售及市場行銷開支						(2,251)
行政開支						(10,958)
融資成本						(685)
除税前溢利						154,705
截至2013年3月31日止三個月（未經審核）						
分部收益						
－外界分部收益	266,842	–	2,266	269,108	–	269,108
－分部間收益	–	–	–	–	–	–
綜合收益	266,842	–	2,266	269,108	–	269,108
分部業績	194,289	(14,109)	14,657	194,837	–	194,837
未分配溢利及虧損項目：						
其他收入						6,206
其他收益及虧損						1,289
銷售及市場行銷開支						(1,963)
行政開支						(7,288)
融資成本						(4,897)
有關認股權證的虧損						(162,684)
除税前溢利						25,500

經營及可報告分部的會計政策與A部附註4所述的 貴集團會計政策相同。分部業績指未分配就中央管理而產生的若干項目前，各分部所賺取的溢利(虧損)，包括若干其他收入、其他開支、其他收益及虧損、銷售及市場行銷開支、行政開支、融資成本、債務重組收益及有關認股權證的虧損或收益。此為就資源分配及分部表現評估而向主要經營決策者匯報的措施。

分部資產及負債

	土地開發	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日				
分部資產	1,619,183	2,211,100	383,700	4,213,983
分部間對銷				(377,133)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				31,116
遞延稅項資產				20,180
預付款項及其他應收款項				6,640
可收回所得稅				279
應收關連方款項				58,686
銀行結餘及現金				232,708
資產總值				4,186,459
分部負債	1,126,904	2,717,445	–	3,844,349
分部間對銷				(377,133)
未分配負債：				
其他應付款項				17,077
應付關連方款項				135,131
認股權證				225,388
其他貸款				543,591
流動稅項負債				58,450
遞延稅項負債				30,323
負債總額				4,477,176

	土地開發	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年12月31日				
分部資產	2,041,899	2,897,597	698,100	5,637,596
分部間對銷				(390,924)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				29,068
遞延稅項資產				20,092
預付款項及其他應收款項				29,203
可收回所得稅				21,643
應收關連方款項				108,760
銀行結餘及現金				29,877
資產總值				5,485,315
分部負債	1,714,573	3,738,391	–	5,452,964
分部間對銷				(390,924)
未分配負債：				
其他應付款項				21,538
應付關連方款項				136,515
認股權證				17,248
其他貸款				195,700
流動稅項負債				81,439
遞延稅項負債				35,649
負債總額				5,550,129
於2013年12月31日				
分部資產	2,808,155	3,402,561	730,000	6,940,716
分部間對銷				(396,928)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				27,688
遞延稅項資產				21,278
預付款項及其他應收款項				63,007
可收回所得稅				25,794
應收關連方款項				5,530
銀行結餘及現金				66,848
資產總值				6,753,933
分部負債	2,048,388	4,237,166	–	6,285,554
分部間對銷				(396,928)
未分配負債：				
其他應付款項				19,318
應付關連方款項				8,936
流動稅項負債				113,938
遞延稅項負債				25,113
負債總額				6,055,931

	土地開發	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年3月31日				
分部資產	2,723,054	3,078,274	735,000	6,536,328
分部間對銷				(413,784)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				27,196
遞延稅項資產				23,841
預付款項及其他應收款項				67,688
可收回所得稅				9,849
應收關連方款項				3,051
銀行結餘及現金				83,159
資產總值				6,337,328
分部負債	2,081,262	3,620,157	–	5,701,419
分部間對銷				(413,784)
未分配負債：				
其他應付款項				49,740
應付關連方款項				5,385
流動稅項負債				141,769
遞延稅項負債				22,702
負債總額				5,507,231

就評估分部表現及按分部分配資源：

- 除就中央管理而產生的資產(包括若干物業、廠房及設備、遞延稅項資產、若干預付款項及其他應收款項、可收回所得稅、若干應收關連方款項以及若干銀行結餘及現金)外，所有其他資產分配至分部資產；及

- 除就中央管理而產生的負債(包括若干其他應付款項、若干應付關連方款項、認股權證、若干其他貸款、流動稅項負債及遞延稅項負債)外，所有其他負債分配至分部負債。

其他分部資料

截至2011年12月31日止年度

計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	1,693	426	58,643	60,762	–	674	61,436
於聯營公司的權益	52,522	–	–	52,522	–	–	52,522
使用撥備	48,579	–	–	48,579	–	–	48,579
利息收入	84,766	2,321	–	87,087	(61,665)	7,939	33,361
利息開支	68,581	2,028	–	70,609	(61,665)	73,900	82,844
出售物業、廠房及設備的收益	24	40	–	64	–	16	80
應佔聯營公司虧損	38	–	–	38	–	–	38
折舊	1,855	354	–	2,209	–	2,654	4,863
解除至損益的預付租賃款項	–	75	–	75	–	–	75
投資物業公平值變動	–	–	86,957	86,957	–	–	86,957

截至2012年12月31日止年度

計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	520	63	305,236	305,819	–	523	306,342
於聯營公司的權益	50,731	70,920	–	121,651	–	–	121,651
於合資企業的權益	94,602	–	–	94,602	–	–	94,602
使用撥備	71,433	–	–	71,433	–	–	71,433
利息收入	116,172	2,782	–	118,954	(86,905)	22,711	54,760
利息開支	110,343	35,169	–	145,512	(86,905)	25,538	84,145
出售物業、廠房及設備的收益	–	204	–	204	–	85	289
出售附屬公司的收益	–	15,325	–	15,325	–	–	15,325
應佔聯營公司虧損	1,791	–	–	1,791	–	–	1,791
應佔合資企業虧損	190	–	–	190	–	–	190
折舊	1,598	380	–	1,978	–	2,710	4,688
解除至損益的預付租賃款項	–	75	–	75	–	–	75
投資物業公平值變動	–	–	9,164	9,164	–	–	9,164

截至2013年12月31日止年度

計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	2,254	–	–	2,254	–	900	3,154
於聯營公司的權益	49,392	69,641	–	119,033	–	–	119,033
於合資企業的權益	93,069	–	–	93,069	–	–	93,069
利息收入	183,780	3,337	–	187,117	(104,046)	16,574	99,645
利息開支	154,703	8,954	–	163,657	(104,046)	9,794	69,405
出售物業、廠房及設備的收益	–	–	–	–	–	134	134
出售附屬公司的收益	–	3,241	–	3,241	–	–	3,241
計入損益的貿易應收款項減值虧損	–	1,409	–	1,409	–	–	1,409
應佔聯營公司虧損	1,339	1,279	–	2,618	–	–	2,618
應佔合資企業虧損	1,533	–	–	1,533	–	–	1,533
折舊	1,087	159	–	1,246	–	2,183	3,429
解除至損益的預付租賃款項	–	75	–	75	–	–	75
投資物業公平值變動	–	–	31,900	31,900	–	–	31,900

截至2014年3月31日止三個月

計入分部損益或分部資產計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
添置非流動資產	55	–	–	55	–	30	85
於聯營公司的權益	50,053	68,264	–	118,317	–	–	118,317
利息收入	29,514	97	–	29,611	(21,969)	358	8,000
利息開支	55,786	–	–	55,786	(21,969)	685	34,502
出售物業、廠房及設備的收益	–	32	–	32	–	–	32
收購合資企業餘下股權的收益	1,515	–	–	1,515	–	–	1,515
應佔聯營公司(收益)虧損	(661)	1,377	–	716	–	–	716
折舊	374	34	–	408	–	511	919
解除至損益的預付租賃款項	–	19	–	19	–	–	19
投資物業公平值變動	–	–	5,000	5,000	–	–	5,000

截至2013年3月31日止三個月(未經審核)

計入分部損益計量的金額

	土地開發	物業發展	物業租賃	分部總計	抵銷	未分配	綜合
	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
利息收入	39,892	707	–	40,599	(17,240)	6,206	29,565
利息開支	25,634	6,579	–	32,213	(17,240)	4,897	19,870
出售物業、廠房及設備的收益	–	39	–	39	–	–	39
應佔聯營公司虧損	253	769	–	1,022	–	–	1,022
應佔合資企業虧損	13	–	–	13	–	–	13
折舊	355	142	–	497	–	533	1,030
解除至損益的預付租賃款項	–	19	–	19	–	–	19
投資物業公平值變動	–	–	12,400	12,400	–	–	12,400

有關主要客戶的資料

於各報告期間來自佔 貴集團收益10%以上的客戶的收益如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
客戶A[2]	不適用[1]	不適用[1]	438,505	不適用[1]	不適用[1]
客戶B[2]	不適用[1]	不適用[1]	269,499	不適用[1]	不適用[1]
客戶C[2]	不適用[1]	不適用[1]	165,382	165,382	不適用[1]
客戶D[3]	不適用[1]	214,397	不適用[1]	不適用[1]	不適用[1]
客戶E[2]	319,071	不適用[1]	不適用[1]	不適用[1]	不適用[1]
客戶F[2]	184,976	不適用[1]	不適用[1]	77,468	不適用[1]
客戶G[2]	不適用[1]	不適用[1]	不適用[1]	不適用[1]	174,079
	504,047	214,397	873,386	242,850	174,079

附註：

1. 相應收益佔 貴集團收益不超過10%。
2. 土地開發費用收入。
3. 物業發展的收益與銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體有關，詳情載於附註26。

貴集團按有關集團實體經營地點分類的外界客戶收益僅來自中國，而 貴集團按資產地點分類的非流動資產則全部位於中國。

10. 其他收入及開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
其他收入：					
向關連方提供免息墊款的估算利息收入	31,591	39,821	81,091	18,828	–
貿易及其他應收款項的利息收入	433	13,947	5,420	3,496	507
銀行存款的利息收入	1,337	992	13,134	7,241	7,493
政府補助*(附註(i))*	8,653	11,969	–	–	–
	42,014	66,729	99,645	29,565	8,000
其他開支：					
罰金*(附註ii)*	(130)	(656)	(5,381)	–	(41)
捐款	(100)	(1,112)	(82)	–	–
[編纂]	–	–	**[編纂]**	–	**[編纂]**
其他	(70)	(938)	–	–	–
	(300)	(2,706)	(10,197)	–	(16,849)

附註：

(i) 截至2011年及2012年12月31日止年度， 貴集團就其於於當地的業務發展收取若干政府補助。由於有關報告期間結束時概無有關該等補助的尚未符合條件或或然事項，因此直接記錄該等政府補助為其他收入。

(ii) 該等金額主要指就因向相關政府機關取得適當批文之前提早進行建設活動施工而向 貴集團處以的罰金。

11. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
收益及虧損淨額：					
匯兑收益淨額	32,777	5,831	10,286	1,290	4,346
出售／被視作出售附屬公司收益 *(附註39(b)(c))*	–	15,325	3,241	–	–
收購合資企業餘下股權的收益*(附註40)*	–	–	–	–	1,515
出售物業、廠房及設備的收益淨額	80	289	134	39	32
貿易應收款項減值*(附註26)*	–	–	(1,409)	–	–
向關連方提供免息墊款的公平值調整虧損	(11,917)	(5,965)	(3,552)	(270)	–
補償開支*(附註i)*	(3,047)	–	(358)	–	–
其他	(929)	286	2,489	340	(203)
	16,964	15,766	10,831	1,399	5,690

附註：

(i) 補償開支指 貴集團就延遲交付物業向客戶支付的金額。

12. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
須於以下期間悉數償還的銀行貸款的利息					
－五年內	(34,880)	(109,790)	(118,041)	(35,697)	(47,586)
－五年後	(16,916)	(14,248)	(11,135)	(3,439)	(2,456)
須於以下期間悉數償還的其他貸款的利息					
－五年內	(133,859)	(108,584)	(133,883)	(21,423)	(30,045)
－五年後	(1,224)	(596)	–	–	–
借貸成本總額	(186,879)	(233,218)	(263,059)	(60,559)	(80,087)
減：於待售土地開發項目撥充資本的金額	17,842	26,377	40,653	7,130	12,697
於待售開發中物業撥充資本的金額	81,400	117,674	153,001	33,559	32,888
於開發中投資物業撥充資本的金額	4,793	5,022	–	–	–
	(82,844)	(84,145)	(69,405)	(19,870)	(34,502)

往績記錄期間撥充資本的借貸成本來自特定借款。

13. 除税前溢利

除税前溢利於扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
員工成本					
薪金、工資及其他福利	21,775	28,981	38,059	6,627	11,629
退休福利計劃供款	4,456	6,170	8,199	1,550	2,466
員工成本總額	26,231	35,151	46,258	8,177	14,095
減：於待售土地開發項目撥充資本的金額	(4,239)	(4,226)	(5,172)	(1,011)	(1,260)
於待售開發中物業撥充資本的金額	(2,682)	(3,211)	(5,498)	(998)	(1,263)
	19,310	27,714	35,588	6,168	11,572
分類為投資物業的物業租賃租金收入	8,481	12,311	10,439	2,266	4,537
減：物業租賃直接經營開支	(295)	(161)	(184)	(59)	(60)
	8,186	12,150	10,255	2,207	4,477
已售物業成本	357,341	262,484	175,624	–	77,063
待售土地開發項目成本	217,673	74,338	218,904	84,665	26,228
經營租賃租金開支	4,518	3,787	4,424	915	1,541
核數師酬金	236	3,129	1,839	–	–
物業、廠房及設備折舊	4,863	4,688	3,429	1,030	919
解除至損益的預付租賃款項	75	75	75	19	19
[編纂]	–	–	[編纂]	-	[編纂]

14. 董事及五位最高薪人士的薪酬

支付或應付董事的薪酬如下：

	袍金	薪金	退休福利計劃供款	表現掛鈎酌情花紅	總計
	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
截至2011年12月31日止年度					
王建軍*(附註)*	–	296	5	–	301
楊允	–	155	5	99	259
王亞剛	–	40	5	24	69
	–	491	15	123	629

	袍金	薪金	退休福利計劃供款	表現掛鈎酌情花紅	總計
	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
截至2012年12月31日止年度					
王建軍*(附註)*	–	299	5	–	304
楊允	–	159	5	100	264
王亞剛	–	44	5	26	75
	–	502	15	126	643

	袍金	薪金	退休福利計劃供款	表現掛鈎酌情花紅	總計
	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
截至2013年12月31日止年度					
王建軍*(附註)*	–	300	5	–	305
楊允	–	160	5	100	265
王亞剛	–	50	5	26	81
	–	510	15	126	651

	袍金	薪金	退休福利計劃供款	表現掛鈎酌情花紅	總計
	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
截至2014年3月31日止三個月					
王建軍*(附註)*	–	100	1	–	101
楊允	–	55	1	35	91
王亞剛	–	37	1	22	60
黃培坤	–	191	–	127	318
	–	383	3	184	570

	袍金	薪金	退休福利計劃供款	表現掛鈎酌情花紅	總計
	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
截至2013年3月31日止三個月（未經審核）					
王建軍*(附註)*	–	74	1	–	75
楊允	–	37	1	24	62
王亞剛	–	12	1	6	19
	–	123	3	30	156

*附註：*王建軍先生亦為 貴公司總裁，上述披露彼之薪酬亦包括彼擔任總裁而提供服務所獲之薪酬。

花紅按 貴集團或 貴集團各成員公司於有關財政年度／期間的表現計算。

五位最高薪人士

截至2013年12月31日止三個年度以及截至2013年及2014年3月31日止三個月期間，五位最高薪人士分別包括上文披露為董事的兩位人士以及三位人士。其餘三名截至2013年12月31日止三個年度的最高薪人士以及兩名截至2013年及2014年3月31日止三個月期間的最高薪人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
薪金	475	480	487	75	112
退休福利計劃供款	12	13	15	3	4
表現掛鈎酌情花紅	305	304	305	48	69
	792	797	807	126	185

花紅按 貴集團或 貴集團各成員公司於有關財政年度╱期間的表現計算。

貴集團上述最高薪人士於各年╱期的薪酬分別少於1,000,000港元。

於往績記錄期間，董事或五位最高薪人士概無放棄收取任何薪酬，而 貴集團亦無向任何董事或五位最高薪人士支付薪酬作為加入 貴集團或加入 貴集團後的獎勵或離職賠償。

15. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項：					
－中國企業所得稅	(37,376)	(12,632)	(37,236)	(15,900)	(39,982)
－土地增值稅*(附註)*	(19,057)	(19,702)	(10,486)	–	(18,420)
	(56,433)	(32,334)	(47,722)	(15,900)	(58,402)
遞延稅項*(附註23)*	(30,379)	(5,414)	11,722	6,138	4,974
	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)

*附註：*於往績記錄期間前開發及完成的物業項目的土地增值稅於2013年7月最終確定，為人民幣8,936,000元。

於往績記錄期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。由於 貴集團於香港的附屬公司並無應課稅溢利，因此財務資料內無就香港利得稅作出撥備。

根據中國適用稅務規例， 貴集團若干附屬公司廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖須按核實收款基準，以地方稅局批准的核定徵收稅項計算法按認定溢利(即截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%或15%)繳納稅率為25%的中國企業所得稅(「認定溢利基準」)。由2014年1月1日起，上述三間 貴集團附屬公司不再享有核定徵收的稅項優惠。

除上述廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永侖的優惠稅務待遇外， 貴集團中國附屬公司於2008年1月1日起的中國企業所得稅稅率為25%。

根據於1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅(增值稅)暫行條例》及於1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，在中國銷售或轉讓國有土地使用權及樓宇的所有收入(即物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及物業發展開支))須按介乎土地增值30%至60%的漸進比率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的物業銷售除外。

稅項支出可與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	673,729	265,762	799,461	25,500	154,705
按中國企業所得稅25%計算的稅項	(168,432)	(66,441)	(199,865)	(6,375)	(38,676)
對企業所得稅認定溢利基準的影響	95,930	1,990	177,848	39,457	–
毋須課稅的收入	34,553	53,363	5,901	–	–
不可扣稅的開支	(34,394)	(11,716)	(11,299)	(42,575)	(740)
不可確認為遞延稅項資產的稅項虧損的稅務影響	(176)	(168)	(401)	(77)	(18)
應佔聯營公司虧損	–	–	(320)	(192)	(179)
土地增值稅	(19,057)	(19,702)	(10,486)	–	(18,420)
土地增值稅的稅務影響	4,764	4,926	2,622	–	4,605
所得稅開支	(86,812)	(37,748)	(36,000)	(9,762)	(53,428)

16. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算得出：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 （未經審核）	人民幣千元
盈利					
就每股基本盈利而言，貴公司擁有人應佔年／期內溢利	586,917	228,014	763,461	15,738	101,277
根據每股盈利之攤薄對應佔附屬公司溢利之調整					
－對誠昌控股發行之優先股份之影響	(26,062)	不適用	不適用	不適用	不適用
－對誠昌控股發行之認股權證之影響	–	(211,256)	(74,787)	–	不適用
就每股攤薄盈利而言，貴公司擁有人應佔年內／期內溢利	560,855	16,758	688,674	15,738	不適用
股份數目					
就每股基本及攤薄盈利而言之普通股加權平均數	1,265,671,642	1,265,671,642	1,265,671,642	1,265,671,642	1,265,671,642

就計算於往績記錄期間及截至2013年3月31日止三個月的每股基本盈利及每股攤薄盈利而言，普通股數目已按照重組(載於A部附註2)及[**編纂**]發行(定義見D部附註(e))之影響調整。

截至2011年12月31日止年度及截至2013年3月31日止三個月之每股攤薄盈利的估算概無假設誠昌控股發行之認股權證(A部附註32)已獲行使，此乃由於行使對每股盈利之影響為非攤薄性。概無呈列截至2014年3月31日止三個月每股攤薄盈利，此乃由於於該段期間概無已發行潛在普通股。

17. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	傢俱、裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2011年1月1日	33,295	9,260	4,132	46,687
添置	991	967	835	2,793
出售	(116)	(301)	(9)	(426)
於2011年12月31日	34,170	9,926	4,958	49,054
添置	–	487	619	1,106
出售	–	(857)	(4)	(861)
出售附屬公司*(附註39(b))*	–	(157)	(45)	(202)
於2012年12月31日	34,170	9,399	5,528	49,097
添置	–	2,076	1,078	3,154
出售	–	(2,602)	(70)	(2,672)
出售附屬公司*(附註39(c))*	–	(2,193)	–	(2,193)
於2013年12月31日	34,170	6,680	6,536	47,386
添置	–	–	85	85
出售	–	(40)	–	(40)
於2014年3月31日	34,170	6,640	6,621	47,431
折舊				
於2011年1月1日	(1,149)	(2,331)	(2,596)	(6,076)
年內撥備	(2,160)	(1,876)	(827)	(4,863)
出售時對銷	–	126	5	131
於2011年12月31日	(3,309)	(4,081)	(3,418)	(10,808)
年內撥備	(2,196)	(1,744)	(748)	(4,688)
出售時對銷	–	586	1	587
出售附屬公司*(附註39(b))*	–	64	–	64
於2012年12月31日	(5,505)	(5,175)	(4,165)	(14,845)
年內撥備	(1,546)	(1,251)	(632)	(3,429)
出售時對銷	–	421	41	462
出售附屬公司*(附註39(c))*	–	1,148	–	1,148
於2013年12月31日	(7,051)	(4,857)	(4,756)	(16,664)
期內撥備	(387)	(349)	(183)	(919)
出售時對銷	–	32	–	32
於2014年3月31日	(7,438)	(5,174)	(4,939)	(17,551)
賬面值				
於2011年12月31日	30,861	5,845	1,540	38,246
於2012年12月31日	28,665	4,224	1,363	34,252
於2013年12月31日	27,119	1,823	1,780	30,722
於2014年3月31日	26,732	1,466	1,682	29,880

上述物業、廠房及設備項目於計及其剩餘價值後以直線法按以下每年比率折舊：

樓宇	4.75%-4.85%
汽車	19%-19.4%
傢俱、裝置及設備	19%-19.4%

上述樓宇位於在中國以中期租約持有的土地上(附註19)。

18. 投資物業

	已落成投資物業	開發中投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於2011年1月1日	114,400	123,700	238,100
年內添置	–	58,643	58,643
轉讓	22,795	(22,795)	–
公平值增加			
－未變現收益	70,105	16,852	86,957
於2011年12月31日	207,300	176,400	383,700
年內添置	–	305,236	305,236
轉讓	451,336	(451,336)	–
公平值增加(減少)			
－未變現收益(虧損)	12,264	(3,100)	9,164
於2012年12月31日	670,900	27,200	698,100
公平值增加			
－未變現收益	26,800	5,100	31,900
於2013年12月31日	697,700	32,300	730,000
公平值增加			
－未變現收益	5,000	–	5,000
於2014年3月31日	702,700	32,300	735,000

上述全部位於中國廊坊市的投資物業的賬面值包括：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
中期租賃	370,500	685,000	716,200	721,100
長期租賃	13,200	13,100	13,800	13,900
	383,700	698,100	730,000	735,000

貴集團全部根據經營租賃持有以賺取租金的物業權益使用公平值模式計量及分類和列賬為投資物業。

貴集團投資物業的公平值按各報告期間結束時由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯估值」)作出的估值計算。估值師位於香港中環交易廣場第二座23樓，為與 貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師。

已落成投資物業截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的公平值按收入[**編纂**]法釐定，據此，未到期租約期間的合約租約租金收入撥充為資本，我們亦計及租約屆滿後的歸還市場租金。截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日有關一幅尚未開發土地的在建投資物業的公平值參照市場上的可資比較項目按直接比較法釐定，並且已作調整以反映有關物業之狀況及地點。於2011年12月31日的其他項目在建投資物業的公平值乃按剩餘價值法，參照市場可供比較物業，減去直至完工的未支用估計建築成本及作開發商溢利的適當撥備而釐定(假設物業會按照區內類似級別發展項目發展落成)。截至2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，所有物業皆已竣工。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日， 貴集團賬面值分別為約人民幣201,266,000元、人民幣184,072,000元、人民幣193,764,000元及人民幣194,670,000元的投資物業已質押予銀行，以作為 貴集團獲授若干銀行融資的抵押，詳情載於附註31(a)。

於2013年12月31日及2014年3月31日， 貴集團賬面值約人民幣523,700,000元及人民幣528,100,000元的投資物業已質押予信託基金公司，以作為向該信託基金公司取得的一筆人民幣300,000,000元的貸款的抵押，詳情載於附註31(b)(i)。

下表載列該等投資物業公平值如何釐定(特別是估值技術及輸入數字)的資料，以及根據可觀察公平值計量輸入數字的程度將公平值計量分類的公平值等級。

於2011年12月31日：

於綜合財務狀況表內 貴集團持有的投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數字	重大不可觀察輸入數字	不可觀察輸入數字與公平值的關係
投資物業－已竣工	第三級	收入[**編纂**]法(年期及歸還法)	定期收益，計及可供比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，介乎4%至5%。	倘所採用定期收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
		主要輸入數字為 (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值，介乎4.5%至5.5%。	倘所採用歸還收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.7元至每日每平方米人民幣1.7元。	倘所採用市場單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			個別物業樓層的水平調整，介乎特定樓層的60%至70%。	倘所採用對個別樓層作出的水平調整增加，則會導致投資物業公平值計量比較少的百分比下跌，反之亦然。

於綜合財務狀況表內 貴集團持有的投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數字	重大不可觀察輸入數字	不可觀察輸入數字與公平值的關係
投資物業－在建中（未開發土地）	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，為每平方米人民幣470元。	倘採用的場地單位比率增加，則會導致投資物業公平值計量有相同的百分比升幅，反之亦然。
投資物業－在建中（其他未竣工物業）	第三級	剩餘價值法 主要輸入數字為： (1) [**編纂**]比率； (2) 每日單位租金； (3) 水平調整；及 (4) 建築成本	[**編纂**]比率，計及租金收入潛力[**編纂**]、物業性質及當時市況，介乎4%至5.5%。	倘所採用[**編纂**]比率稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			每日單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.6元至每日每平方米人民幣1.4元。	倘所採用每日單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。
			對物業個別樓層作出的水平調整，介乎特定樓層的55%至75%。	倘所採用對個別樓層作出的水平調整增加，則會導致投資物業公平值計量按以較少的百分比下跌，反之亦然。
			建築成本，計及管理層的經驗及估計預算。	倘未支銷建築成本增加，則會導致投資物業公平值計量按大致相同百分比下跌，反之亦然。

於2012年12月31日：

於綜合財務狀況表內 貴集團持有的投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數字	重大不可觀察輸入數字	不可觀察輸入數字與公平值的關係
投資物業－竣工	第三級	收入還原法(年期及歸還法)	定期收益，計及可供比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，介乎3.5%至5%。	倘所採用定期收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
		主要輸入數字為： (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值，介乎4%至5.5%	倘所採用歸還收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.6元至每日每平方米人民幣1.6元。	倘所採用市場單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層的水平調整，介乎特定樓層的55%至75%。	倘所採用個別物業樓層的水平調整上升，則會導致投資物業公平值計量以較少的百分比下跌，反之亦然。
投資物業－在建中（未開發土地）	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，為每平方米人民幣422元。	場地單位比率增加，則會導致投資物業公平值計量有相同的百分比升幅，反之亦然。

於2013年12月31日：

於綜合財務狀況表內 貴集團持有的投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數字	重大不可觀察輸入數字	不可觀察輸入數字與公平值的關係
投資物業－竣工	第三級	收入還原法(年期及歸還法)	定期收益，計及可供比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，介乎3.5%至5%。	倘所採用定期收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
		主要輸入數字為： (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值，介乎4%至5.5%。	倘所採用歸還收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.6元至每日每平方米人民幣1.8元。	倘所採用市場單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層的水平調整，介乎特定樓層的55%至75%。	倘所採用個別物業樓層的水平調整上升，則會導致投資物業公平值計量以較少的百分比下跌，反之亦然。
投資物業－在建中（未開發土地）	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，為每平方米人民幣501元。	場地單位比率增加，則會導致投資物業公平值計量有相同的百分比升幅，反之亦然。

於2014年3月31日：

於綜合財務狀況表內 貴集團持有的投資物業	公平值等級	估值技術及主要輸入數字	重大不可觀察輸入數字	不可觀察輸入數字與公平值的關係
投資物業－竣工	第三級	收入還原法(年期及歸還法)	定期收益，計及可供比較物業產生的收益及為反映確切已取得及即將收取的定期收入而作出的調整，介乎3.5%至5%。	倘所採用定期收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
		主要輸入數字為： (1) 定期收益； (2) 歸還收益； (3) 個別單位的市場單位租金；及 (4) 水平調整	歸還收益，計及可供比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值，介乎4%至5.5%。	倘所採用歸還收益稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點和其他個別因素，例如物業大小及質量，介乎每日每平方米人民幣0.5元至每日每平方米人民幣1.9元。	倘所採用市場單位租金稍升，則會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層的水平調整，介乎特定樓層的55%至75%。	倘所採個別物業樓層的水平調整上升，則會導致投資物業公平值計量以較少的百分比下跌，反之亦然。
投資物業－在建中（未開發土地）	第三級	直接比較法 主要輸入數字為： (1) 場地單位比率	場地單位比率，採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素，例如物業大小及質量，為每平方米人民幣501元。	場地單位比率增加，則會導致投資物業公平值計量有相同的百分比升幅，反之亦然。

公平值計量及估值過程

於估計 貴集團投資物業的公平值時， 貴集團採用可供使用的市場可觀察數據。倘沒有第一級的輸入數字， 貴集團會委聘第三方合資格估值師對 貴集團的投資物業進行估值。於各報告期結束時， 貴集團的管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以制定及釐定適當的估值技術及第二級和第三級公平值計量的輸入數字。 貴集團將首先考慮及採用第二級輸入數字，即有關輸入數字可自活躍市場上的可觀察報價獲得。倘沒有第二級的輸入數字， 貴集團則會採用包括第三級輸入數字的估值技術。倘資產公平值出現重大變動，則會向 貴集團管理層報告有關波動的原因。

19. 預付租賃款項

全部位於中國的土地的土地使用權預付租賃款項賬面值分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
年／期初	2,503	2,428	2,353	2,353	2,278
解除至損益為開支	(75)	(75)	(75)	(19)	(19)
年／期終	2,428	2,353	2,278	2,334	2,259

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
就報告分析如下：				
流動	75	75	75	75
非流動	2,353	2,278	2,203	2,184
	2,428	2,353	2,278	2,259

預付租賃款項指在中國以中期租約持有的土地使用權。

20. 於聯營公司的權益

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
於聯營公司的投資的成本				
－未上市	63,300	134,220	134,220	134,220
應佔收購後溢利(虧損)，扣除已收股息	2,059	268	(2,350)	(3,066)
減值虧損*(附註a)*	(12,837)	(12,837)	(12,837)	(12,837)
	52,522	121,651	119,033	118,317

有關 貴集團主要聯營公司的財務資料概述如下。以下財務資料概述指聯營公司根據國際財務報告準則就股權會計處理而編製的財務報表所列金額。

	於12月31日		於3月31日
凱宏	**2012年**	**2013年**	**2014年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	12,115	14,620	30,806
非流動資產	499,130	565,078	500,397
流動負債	(214,579)	(52,295)	(68,656)
非流動負債	(60,266)	(295,266)	(235,000)
資產淨值	236,400	232,137	227,547

	截至12月31日止年度		截至3月31日止三個月	
	2012年	**2013年**	**2013年**	**2014年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 （未經審核）	人民幣千元
總收益	–	3,851	–	11,219
年／期內虧損	–	(4,262)	(2,564)	(4,590)
貴集團應佔聯營公司虧損	–	(1,279)	(769)	(1,377)
收取聯營公司的股息	–	–	–	–

上述財務資料概述與財務資料內確認於凱宏的權益賬面值對賬如下：

	於12月31日		於3月31日
	2012年	**2013年**	**2014年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
凱宏的資產淨值	236,400	232,137	227,547
貴集團於凱宏的擁有權權益比例	30%	30%	30%
貴集團於凱宏的權益賬面值	70,920	69,641	68,264

個別不重大聯營公司的資料匯總

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
貴集團應佔聯營公司(虧損)收益	(38)	(1,791)	(1,339)	(253)	661
貴集團於該等聯營公司的權益賬面值總額	52,522	50,731	49,392	50,478	50,053

(i) 概無未確認的應佔任何聯營公司虧損。

(ii) 除於凱宏的權益(詳情載於附註39(b))外，於往績記錄期間， 貴集團於任何聯營公司的擁有權權益概無變動。

(iii) 聯營公司以現金股息轉移資金予 貴集團或償還 貴集團墊款的能力概無受到重大限制。

(iv) 除於凱宏(貴集團從事物業租賃業務的重大聯營公司)的投資外， 貴集團所有其他聯營公司對 貴集團並不重大。為與凱宏大部分股東建立進一步業務關係及與彼等進行戰略性合作， 貴集團保留於凱宏的30%權益以作投資用途。

附註：

a. 截至2010年12月31日止年度，應華源其他股權持有人的要求，而 貴集團亦同意，廊坊盛世建設單方面向華源額外注入現金人民幣19,750,000元，作為對華源的進一步注資，而華源的股權則維持不變。 貴集團根據截至2010年12月31日止年度 貴集團於華源的權益的可收回金額估算確認人民幣12,837,000元的減值虧損。

21. 於合資企業的權益

	於2012年12月31日	於2013年12月31日	於2014年3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市投資成本	94,792	94,792	–
應佔虧損	(190)	(1,723)	–
	94,602	93,069	–

就作戰略性業務發展用途而言， 貴集團於2012年與另一合資夥伴設立合資企業，進一步拓展其土地開發活動。 貴集團於截至2014年3月31日止期間收購合資企業餘下50%的股權，有關詳情載於附註40。

合資企業採用股權法於本財務資料內列賬。

有關 貴集團合資企業的財務資料概述如下。以下財務資料概述指合資企業根據國際財務報告準則就股權會計處理而編製的財務報表所列金額。

	於2012年12月31日	於2013年12月31日	於2014年3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	189,203	186,261	
非流動資產	–	–	–
流動負債	–	(124)	–
資產淨值	189,203	186,137	–
上述資產及負債金額包括以下各項：			
現金及現金等值物	95,254	86,036	–
流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	–	–	–
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	–	–	–

	截至12月31日止年度		截至3月31日止三個月
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收益	–	–	–
年／期內虧損及全面虧損總額	(380)	(3,066)	–
收取合資企業的股息	–	–	–
上述年／期內虧損包括以下各項：			
折舊及攤銷	–	–	–
利息收入	193	51	–
利息開支	–	–	–
所得稅開支	–	–	–

上述財務資料概述與財務資料內確認於合資企業的權益賬面值對賬如下：

	於12月31日		於3月31日
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廊坊嘉民盛世園區服務的資產淨值	189,203	186,137	–
貴集團於廊坊嘉民盛世園區服務的擁有權權益比例	50%	50%	–
貴集團於廊坊嘉民盛世園區服務的權益賬面值	94,602	93,069	–

(i) 概無未確認的應佔合資企業虧損。

(ii) 除 貴集團收購合資企業餘下的股權(附註40)外，於往績記錄期間， 貴集團於合資企業的擁有權權益概無變動。

(iii) 合資企業以現金股息轉移資金予 貴集團的能力概無受到重大限制。

貴集團合資企業於截至2012年及2013年12月31日止年度尚未開始其主要業務經營。

22. 可供銷售投資

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
股權投資，按成本	5,500	5,500	–	–
減：減值	(1,216)	(1,216)	–	–
	4,284	4,284	–	–
就報告分析如下：				
流動	–	–	–	–
非流動	4,284	4,284	–	–
	4,284	4,284	–	–

貴集團於一間未上市公司持有20%股權。由於 貴集團未能於該投資對象的董事會任命任何董事，以對該投資對象行使重大影響力，因此該項投資列賬為 貴集團的可供銷售投資。由於合理公平值估算範圍太大，因此 貴集團管理層認為其公平值不能可靠計算，故該項未上市投資於各報告期間結束時按成本減減值計算。該項未上市投資於2013年透過出售附屬公司(附註39(c))售出。

23. 遞延稅項

就財務報告分析遞延稅項結餘如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
遞延稅項資產	20,180	20,092	21,278	23,841
遞延稅項負債	(30,323)	(35,649)	(25,113)	(22,702)
	(10,143)	(15,557)	(3,835)	1,139

於往績記錄期間，貴集團確認的遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	投資物業的公平值變動	物業銷售與銷售成本的暫時差額	稅項虧損	應計薪金	資產減值	集團內交易未變現溢利	其他	土地增值稅	總計
	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
於2011年1月1日	(17,897)	9,502	10,117	188	6,616	13,283	–	(1,573)	20,236
(扣除自)計入損益	(21,739)	(6,090)	(9,224)	(82)	–	2,796	–	3,960	(30,379)
於2011年12月31日	(39,636)	3,412	893	106	6,616	16,079	–	2,387	(10,143)
(扣除自)計入損益	(2,291)	(2,822)	79	18	–	(167)	(3,831)	3,600	(5,414)
於2012年12月31日	(41,927)	590	972	124	6,616	15,912	(3,831)	5,987	(15,557)
(扣除自)計入損益	(7,975)	20,464	703	(124)	–	483	–	(1,829)	11,722
於2013年12月31日	(49,902)	21,054	1,675	–	6,616	16,395	(3,831)	4,158	(3,835)
(扣除自)計入損益	(1,250)	674	–	65	–	–	2,680	2,805	4,974
於2014年3月31日	(51,152)	21,728	1,675	65	6,616	16,395	(1,151)	6,963	1,139

貴集團未動用稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
未就遞延稅項資產確認的稅項虧損	1,240	1,913	3,517	3,589
未就遞延稅項資產確認的其他可扣稅暫時差額	1,216	1,216	–	–

於以下年度將到期的未確認稅項虧損：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
2014年12月31日	95	95	95	95
2015年12月31日	443	443	443	443
2016年12月31日	702	702	702	702
2017年12月31日	–	673	673	673
2018年12月31日	–	–	1,604	1,604
2019年12月31日	–	–	–	72
總計	1,240	1,913	3,517	3,589

由於未能預測未來的溢利流，因此概無就上述若干稅項虧損及若干可扣稅暫時差額(主要來自資產減值)確認遞延稅項資產。

由於中國附屬公司並無計劃於可見將來從中國分派股息，因此概無就該等中國附屬公司的未分派盈利確認遞延稅項負債。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為人民幣484,274,000元、人民幣566,118,000元、人民幣1,150,787,000元及人民幣1,298,557,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，相應的未確認遞延稅項負債分別為人民幣48,427,400元、人民幣56,611,800元、人民幣115,078,700元及人民幣129,855,700元。

24. 待售土地開發項目

待售土地開發項目指 貴集團於其中營運土地開發業務的開發項目地區內的土地開發成本。儘管 貴集團沒有有關土地之擁有權或土地使用權，惟 貴集團根據與地方政府訂立的土地開發協議，獲授權於該等土地開發項目中進行有關土地基礎設施的建築及預備工程，地方政府出讓相關地段時， 貴集團有權向地方當局收取若干比例的土地出讓所得款項。

預期待售土地開發項目於一般經營周期(超過12個月)內變現。

如附註4有關待售土地開發項目收益確認的會計政策所述，來自待售土地開發項目的銷售費用收入會視乎地方政府機構出讓相關地段的時間而予以確認，惟 貴集團不能肯定及無法控制有關時間。於地方政府出讓相關地段後，待售土地開發項目的相關金額將予以確認及記錄為銷售成本。

25. 待售開發中物業

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	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
年／期初	1,544,079	1,848,418	2,461,987	2,753,204
添置	748,145	1,051,255	821,235	137,313
轉撥至持作銷售物業	(443,806)	(179,766)	(530,018)	(73,846)
出售附屬公司*(附註39(b))*	–	(257,920)	–	–
年／期終	1,848,418	2,461,987	2,753,204	2,816,671

於各報告期間結束時， 貴集團若干賬面值分別為約人民幣767,429,000元、人民幣1,120,112,000元、人民幣1,344,881,000元及人民幣1,069,962,000元的待售開發中物業已質押予銀行，以作為 貴集團獲授若干銀行融資的抵押，詳情載於附註31(a)。 貴集團於2013年12月31日及2014年3月31日的若干賬面總值分別約人民幣360,256,000元及人民幣360,256,000元的待售開發中物業已質押予若干信託基金公司，以作為 貴集團若干信託貸款的抵押，詳情載於附註31(b)(i)。同時，若干來自關連方的貸款以 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年12月31日的若干賬面值分別約人民幣234,121,000元、人民幣218,869,000元、人民幣88,035,000元及人民幣88,035,000元的待售開發中物業作為抵押，詳情載於附註31(b)(iii)。

開發中物業全部均位於中國，租期介乎40年至70年。

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，預期賬面值分別約人民幣1,822,698,000元、人民幣2,073,317,000元、人民幣1,575,579,000元及人民幣1,590,010,000元的待售開發中物業將於各報告期間結束後12個月後落成。

26. 貿易應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
待售土地開發項目的應收款項	80,994	11,038	202,364	167,824
可供銷售物業的應收款項	17,329	187,452	76,623	40,745
	98,323	198,490	278,987	208,569
減：呆賬撥備	–	–	(1,409)	(1,409)
	98,323	198,490	277,578	207,160
就報告分析如下：				
流動資產	98,323	96,161	277,578	207,160
非流動資產	–	102,329	–	–
	98,323	198,490	277,578	207,160

於各報告期間結束時， 貴集團的貿易應收款項(扣除所列呆賬撥備)根據收益確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
0至90日	80,176	10,372	930	4,493
91至180日	138	–	201,067	930
181至365日	17,129	184,752	366	164,890
1至2年	880	3,166	73,701	–
2至3年	–	200	1,514	35,333
3年以上	–	–	–	1,514
	98,323	198,490	277,578	207,160

就待售土地開發項目的費用收入而言，公開拍賣、招標或掛牌程序後，成功購地的買家會與有關地方政府機構訂立土地收購協議。根據該等土地收購協議，各土地買家一般獲授一至三個月的信貸期，以向地方政府機構悉數付清土地收購代價。 貴集團一般可於地方政府機構收取土地買家全數土地收購代價後不久悉數收回應收政府的貿易款項。

就可供銷售物業及物業租賃的收益， 貴集團一般不會向其客戶授出任何信貸期，惟銷售整幢由 貴集團發展的樓宇除外，有關詳情載於下段。

貿易應收款項為免息，惟有關銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體，於2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日賬面值分別為人民幣184,330,000元、人民幣73,701,000元及人民幣35,333,000元的應收款項除外，有關應收款項按實際利率每年6.4%計息。 貴集團管理層認為， 貴集團將於2014年12月31日前分期收回其應收款項。因此，截至2012年12月31日，部份人民幣102,329,000元的應收款項分類為非流動資產。

並無被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
並無逾期或減值	80,994	195,368	74,997	40,756
已逾期但未減值：				
91至180日	–	–	201,067	–
181至365日	17,129	–	–	164,890
1至2年	200	2,922	–	–
2至3年	–	200	1,514	–
3年以上*(附註)*	–	–	–	1,514
	98,323	198,490	277,578	207,160

附註：該應收款項已於2014年6月償還。

並無逾期或減值的貿易應收款項主要指就待售土地開發項目應收地方政府的款項及就銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體應收客戶的款項。由於待售土地開發項目透過公開拍賣、招標或掛牌向其資格已經由有關地方政府機構核實的合資格土地買家銷售，而 貴集團已從有興趣部份投資於 貴集團之土地開發之人士收取若干可退回按金(附註30(a))，因此 貴集團管理層認為信貸風險很低。就銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體的貿易應收款項會於地方政府就銷售由 貴集團開發的土地而收取土地買家土地收購代價後分期償付。

已逾期但未減值的應收款項主要與截至2013年12月31日止年度就待售土地開發項目的應收地方政府款項及數名物業銷售的獨立客戶有關。根據過往經驗及現有資料，由於該等結餘被視為仍可悉數收回，因此 貴集團管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

呆賬撥備的變動：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2011年	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
年／期初	–	–	–	1,409
年／期內撥備	–	–	1,409	–
年／期終	–	–	1,409	1,409

27. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
預付款項：				
－建築業務的預付款項	5,811	7,569	9,773	9,205
－預付稅項	5,479	25,043	59,093	57,694
－其他	–	–	–	243
其他應收款項：				
－應收貸款*(附註a)*	20,000	–	68,568	10,000
－應收員工貸款*(附註a)*	3,000	–	–	–
－員工墊款	5,979	4,223	4,268	7,368
－應收訂金	5,508	6,164	11,688	12,085
－出售附屬公司的應收款項*(附註b)*	–	–	10,000	–
－其他*(附註c)*	26,478	26,306	27,876	28,393
	72,255	69,305	191,266	124,988
減：其他應收款項撥備	(13,623)	(13,623)	(13,623)	(13,623)
	58,632	55,682	177,643	111,365
就報告分析如下：				
流動資產	49,098	45,537	177,643	111,365
非流動資產	9,534	10,145	–	–
	58,632	55,682	177,643	111,365

附註：

a. 於2011年12月31日的應收貸款及應收員工貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該等應收貸款已於2012年悉數清償。

於2013年12月31日的應收貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該等應收貸款已於2014年3月21日悉數清償。

於2014年3月31日的應收貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該應收貸款已於2014年5月19日悉數清償。

b. 該項金額指出售附屬公司的應收款項，詳情載於附註39(c)。該項應數款項已於2014年3月13日悉數清償。

c. 已計入截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日分別為人民幣9,534,000元、人民幣10,145,000元、人民幣8,793,000元及人民幣8,966,000元的應收地方政府控制方款項，該等款項為無抵押，並將與就銷售整幢樓宇予一個由地方政府機構控制的實體的貿易應收款項一同清償，詳情載於附註26。該等應收款項分類為2011年及2012年12月31日的非流動應收款項。由於董事認為該等應收款項將於2014年年底前清償，因此該等款項於2013年12月31日及2014年3月31日分類為流動應收款項。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至2014年3月31日止三個月，該等應收款項分別按年利率6.4%計息。

28. 銀行結餘及受限制銀行存款

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
銀行存款、銀行結餘及手持現金	540,580	500,836	773,356	871,409
減：就銀行融資而質押的存款*(附註a)*	–	(370,000)	(647,923)	(581,923)
就向客戶授出擔保而質押的存款*(附註b)*	(16,724)	(14,883)	(19,087)	(22,846)
	523,856	115,953	106,346	266,640
短期存款*(附註c)*	–	–	314,240	–
現金及現金等值物總額	523,856	115,953	420,586	266,640
以下列貨幣計值的銀行存款、銀行結餘及手持現金：				
－人民幣(相關實體的功能貨幣)	539,619	497,152	769,042	836,109
－美元	961	960	4,136	32,387
－港元	–	2,724	178	2,913
	540,580	500,836	773,356	871,409

附註：

a. 金額指作為 貴集團獲授若干短期銀行融資的抵押而向銀行質押的人民幣銀行存款，詳情載於附註31(a)。

b. 金額指作為銀行向 貴集團客戶授出若干按揭貸款的抵押而向銀行質押的人民幣銀行存款。受限制銀行存款將於銀行向客戶收取各物業的房屋所有權證作為獲授按揭貸款的抵押時解除限制。

c. 短期存款指於2014年1月2日到期的人民幣計值三日定期存款。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值。人民幣為不可於國際市場上自由轉換的貨幣。人民幣的匯率受到中國政府監管，將該等款項匯出中國受到中國政府施加的匯兑限制規限。

按市場利率計息的受限制銀行存款及銀行結餘如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	%	%	%	%
年利率	0.36-0.50	0.35-3.50	0.35-7.00	0.35-3.50

29. 撥備

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
年／期初	120,012	71,433	–	–
使用撥備	(48,579)	(71,433)	–	–
年／期終	71,433	–	–	–

截至2011年12月31日，撥備指透過 貴集團根據不可註銷虧損合約在必須進行的土地拍賣、招標及掛牌出讓若干地塊時的預期虧損。

30. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
貿易應付款項	573,417	945,846	1,117,814	932,056
應付投資物業建設成本	58,659	264,158	147,773	112,959
可退回存款*(附註a)*	97,758	93,993	114,779	24,075
政府墊款*(附註b)*	39,732	39,732	39,732	39,732
其他應付税項	25,540	36,481	44,199	13,790
其他應付款項	15,254	17,991	17,991	28,479
應計開支	245	–	4,526	37
其他已收訂金	5,777	9,406	12,614	9,697
收購於合資企業餘下股權的應付款項*(附註40)*	–	–	–	91,553
累計[**編纂**]	–	–	–	[**編纂**]
	816,382	1,407,607	1,499,428	1,259,706

各報告期間結束時，根據收取服務／材料日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
少於1年	335,829	604,824	742,056	688,290
1至2年	103,399	202,938	284,239	122,685
2至3年	71,772	34,146	50,242	46,878
3年以上	62,417	103,938	41,277	74,203
	573,417	945,846	1,117,814	932,056

附註：

a. 金額指向有意購買 貴集團開發土地作潛在投資的買家收取的可退回訂金。

b. 金額指為協助 貴集團經營有關土地開發項目土地基礎設施的建築及預備工程而向地方政府收取的免息可退回現金墊款。該等現金墊款須於地方政府要求時償還。

31. 銀行及其他借款

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
銀行貸款				
有抵押／有擔保*(附註(a))*	996,000	1,904,680	1,908,153	1,622,821
其他貸款				
有抵押／有擔保*(附註(b))*	1,061,091	734,650	1,126,004	1,054,520
無抵押*(附註(c))*	627,719	349,285	358,959	475,213
	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554
須於以下年期償還的借款總額：				
－須按要求或於一年內償還	1,395,760	1,958,238	1,965,630	1,822,023
－須於一年後及兩年內償還	468,702	562,381	391,452	650,990
－須於兩年後及五年內償還	556,748	279,028	812,632	521,541
－須於五年後償還	263,600	188,968	223,402	158,000
	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554
減：於流動負債項下列示的金額	(1,395,760)	(1,958,238)	(1,965,630)	(1,822,023)
非流動負債項下列示的金額	1,289,050	1,030,377	1,427,486	1,330,531
浮息借款	1,839,219	2,495,285	2,186,568	1,733,335
定息借款	845,591	493,330	1,206,548	1,185,003
免息借款	–	–	–	234,216
	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554
以下列貨幣計值的銀行及其他借款：				
－人民幣	2,005,750	2,687,206	2,762,875	2,918,338
－美元	679,060	205,729	630,241	234,216
－港元	–	95,680	–	–
	2,684,810	2,988,615	3,393,116	3,152,554

附註：

a. 貴集團的有抵押銀行貸款以 貴集團若干資產作為抵押，其賬面值如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
待售開發中物業*(附註25)*	767,429	1,120,112	1,344,881	1,069,962
投資物業*(附註18)*	201,266	184,072	193,764	194,670
受限制銀行存款*(附註28)*	–	370,000	647,923	581,923
	968,695	1,674,184	2,186,568	1,846,555

此外，有抵押銀行貸款總額中的部份貸款由關連方作出擔保如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
最終控股股東	720,000	975,000	763,000	–
廊坊市宏泰建設有限公司（「宏泰建設」）*(附註)*	50,000	–	–	–
	770,000	975,000	763,000	–

*附註：*宏泰建設為一間由王建軍先生胞弟王建海先生控制的公司。宏泰建設於2013年12月終止為關連方(見附註42(a))。

b. 貴集團有抵押／有擔保其他貸款的詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
信託基金公司貸款*(附註i)*	–	–	937,604	934,120
第三方貸款*(附註ii)*	369,500	335,950	137,400	69,400
關連方貸款*(附註iii)*	148,000	203,000	51,000	51,000
重組貸款*(附註iv)*	543,591	195,700	–	–
	1,061,091	734,650	1,126,004	1,054,520

(i) 2013年2月， 貴集團與中國一間信託基金公司訂立協議，據此，信託基金公司同意向 貴公司一間附屬公司廊坊鴻昊投資注入人民幣300,000,000元作為注資。注資後，廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣320,000,000元增加至人民幣620,000,000元，信託基金公司因此持有廊坊鴻昊投資的48.4%股權。根據協議， 貴集團同意購回及信託基金公司同意出售於廊坊鴻昊投資的48.4%股權，方式為於24個月後以現金代價人民幣390,000,000元或於36個月後以現金代價人民幣439,500,000元，購回的最後日期由 貴集團全權決定。計及 貴集團仍可對廊坊鴻昊投資行使控制權，廊坊鴻昊投資列賬為全資附屬公司，而強制性購回安排及信託基金公司不會有權攤分廊坊鴻昊投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易於財務資料內已作為向 貴集團授出的貸款處理。經計及初始交易成本人民幣16,067,000元後，該項已於2013年4月12日悉數到賬的人民幣300,000,000元金額按實際年利率17.20%計息，並以 貴集團於廊坊鴻昊投資的其餘51.6%股權作為抵押。截至2013年12月31日及2014年3月31日，該項信託貸款同時以 貴集團若干總賬面值人民幣216,709,000元及人民幣216,709,000元的待售開發中物業抵押。該項信託貸款由最終控股股東於2013年12月31日共同作出擔保，有關擔保於截至2014年3月31日止期間解除。

2013年6月， 貴集團與中國另一間信託基金公司訂立貸款協議，據此，該信託基金公司向 貴集團授出一筆人民幣300,000,000元的貸款，為期兩年。經計及初始交易成本人民幣9,000,000元後，按實際年利率9.04%計息。該項信託貸款以 貴集團若干於2013年12月31日及2014年3月31日的總賬面值分別為人民幣523,700,000元及人民幣528,100,000元的投資物業抵押。2013年12月， 貴集團再次與該信託基金公司訂立另一貸款協議，據此，該信託基金公司向 貴集團授出一筆人民幣328,280,000元的貸款，為期三年，按實際年利率5.535%計息。於2013年12月31日及2014年3月31日，該項信託貸款分別以 貴集團若干總賬面值人民幣143,547,000元及人民幣143,547,000元的待售開發中物業抵押。

(ii) 第三方貸款乃向中國非金融機構借入的貸款，借款期介乎5年至10年，按年利率5.94%至7.20%計息，以廊坊盛世建設的總資產及 貴集團於執行開發龍河高新區的土地開發協議時產生的實益權益抵押。

(iii) 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日亦有來自關連方的未償還貸款，有關詳情載於附註42(a)(i)。該等關連方貸款須按要求償還，並以 貴集團若干資產抵押，並由王建軍先生及其胞弟王建海先生共同作出擔保。擔保已於截至2014年3月31日止期間解除， 貴集團已質押的資產賬面值如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
待售開發中物業 *(附註25)*	234,121	218,869	88,035	88,035

(iv) 貴集團的重組貸款來自獨立第三方CDH Hillside Company Limited(「CDH」)及OCBC Capital Investment I Pte. Ltd.(「OCBC Capital」)。

於2007年8月20日， 貴集團與CDH訂立協議，據此， 貴集團向CDH取得一筆21,500,000美元的貸款(「CDH貸款」)，為期三年，協定回報為每年25%。CDH貸款於2010年9月11日到期，並應於該日悉數償還。 貴集團並未於2010年償還CDH貸款。截至2010年12月31日，CDH貸款的未償還本金連同未付利息約36,125,000美元(相等於約人民幣238,695,000元)。根據協議，該項截至2010年12月31日的未償還金額按年利率25%計息。

於2008年2月1日， 貴集團與CDH及OCBC Capital訂立優先股協議(「優先股協議」)，據此，誠昌控股向CDH及OCBC Capital分別發行45,000,000股優先股及10,000,000股優先股(「優先股」)，總代價為55,000,000美元。由於優先股包含轉換權的特性，與主體的債務成份並無緊密關係，此特性被視為衍生工具且需重新估算其於各報告期末的公平值，並即時將因而產生的損益確認至損益表中。於2010年12月31日之衍生工具的公平值被視為不重要。於2010年12月31日，按攤銷成本作出的優先股的債務成分約為人民幣698,013,000元。

於2011年2月1日，優先股到期及應由 貴集團全數贖回。根據優先股協議，三年期於2011年2月1日結束時優先股的總贖回價約107,422,000美元(相等於約人民幣700,788,000元)。 貴集團並未於2011年2月1日到期日向CDH及OCBC Capital贖回任何優先股。根據優先股協議，2011年2月1日後，概無就該等發行在外優先股計息。

經過 貴集團與CDH及OCBC Capital多番磋商後，CDH及OCBC Capital最後同意重組優先股及CDH貸款為一項由CDH提供的新貸款及一項由OCBC Capital提供的新貸款(統稱為「重組貸款」)。於2011年7月29日， 貴集團與CDH及OCBC Capital就重組貸款簽訂協議(「重組貸款協議」)。2011年， 貴集團亦與CDH及OCBC Capital訂立認股權證協議(「認股權證協議」)，CDH及OCBC Capital因此有權於認股權證發行日期起五年內任何時間，按根據認股權證協議的特定價格，認購誠昌控股若干普通股。認股權證乃按公平值於財務資料列賬，直至其已行使或屆滿，有關認股權證的其他詳情載於附註32。重組貸款於財務資料內按攤銷成本基準列賬為負債。重組貸款的年利率為10%。於2011年7月29日，CDH貸款及優先股的總賬面值約148,815,000美元(相等於約人民幣958,353,000元)。重組貸款及認股權證於2011年7月29日的初始公平值分別約人民幣676,577,000元及人民幣169,548,000元。因此， 貴集團的債務重組收益為人民幣112,228,000元，即CDH貸款及優先股於2011年7月29日的總賬面值與重組貸款及認股權證於2011年7月29日的總公平值之間的差額。整項重組貸款須於2011年12月31日起計的一年內到期。 貴集團已分期償還重組貸款，並透過進一步延遲還款日期， 貴集團最終於截至2013年12月31日止年度悉數償還整項重組貸款。因此，截至2011年及2012年12月31日，重組貸款分類為流動貸款。

重組貸款以 貴集團持有的誠昌控股、盛世國際及兆帝已發行股本總額質押為抵押。除此以外， 貴集團最終控股股東趙穎女士和王建軍先生，以及彼等之女兒王薇女士亦已就重組貸款提供個人擔保，而 貴公司直接控股公司利東的已發行股本總額亦已質押。所有上述股份質押於2014年3月31日前解除。

c. 貴集團無抵押其他貸款的詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
第三方貸款*(附註(i))*	627,719	331,285	315,859	199,600
關連方貸款*(附註42(a)(ii))*	–	18,000	43,100	275,613
	627,719	349,285	358,959	475,213

(i) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，上述第三方貸款分別按介乎5.40%至11.80%、7.20%至11.80%及7.20%至11.80%以及6.50%至7.20%的年利率計息，並須按要求償還。

d. 貴集團借款的實際利率介乎下列範圍：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	%	%	%	%
實際年利率：				
浮息借款	5.40-10.30	5.81-11.41	2.90-11.68	5.94-7.80
定息借款	5.40-11.80	6.55-11.80	6.60-17.20	5.54-17.20

e. 以人民幣計值的借款按浮動息率計算的利息根據中國人民銀行公佈的借貸利率計算。以美元計值的借款按浮動息率計算的利息根據倫敦銀行同業拆息計算，並每月重新訂價。以港元計值的借款按浮動息率計算的利息根據香港銀行同業拆息計算，並每月重新訂價。

32. 認股權證

認股權證由 貴集團向CDH及OCBC Capital發行，詳情載於附註31。自重組貸款於截至2013年12月31日止年度悉數償還後， 貴集團於2013年6月14日與CDH及OCBC Capital訂立註銷協議，以註銷認股權證協議。

於往績記錄期間，認股權證的變動如下：

	人民幣千元
認股權證於發行日期的公平值	169,548
公平值虧損	55,840
截至2011年12月31日	225,388
公平值收益	(208,140)
截至2012年12月31日	17,248
終止收益	(17,248)
截至2013年12月31日	–

33. 股本

貴集團

貴集團股本僅包括下列 貴公司之已發行及已繳足股本。

貴公司

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值
	千股	港元	人民幣
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)及2014年3月31日*(附註i)*	38,000	380,000	299,212
已發行及已繳足：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)發行	10	100	79
於2014年2月21日發行*(附註iii)*	10	100	79
於2014年3月31日	20	200	158

附註：

(i) 貴公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

(ii) 於2014年2月13日，向初始認購人(獨立第三方)配發及發行一股股份，隨後轉讓予利東。同日， 貴公司按面值向利東配發及發行額外9,999股入賬列作繳足股份。

(iii) 於2014年2月21日， 貴公司自利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為 貴公司向利東配發及發行10,000股入賬列作繳足股份。

於往績記錄期間並未派付或建議派付任何股息，且自2014年3月31日起，亦無建議派付任何股息。

34. 儲備

貴集團的儲備金額及其儲備於各報告期間的變動呈列於綜合股權變動表內。

貴集團的主要儲備包括以下各項：

(i) 合併儲備

貴公司於2014年2月13日註冊成立，而重組於2013年12月31日尚未完成。就本報告呈列的財務資料而言，截至2011年1月1日的綜合財務狀況表內的合併儲備代表誠昌控股的合併股本及廊坊盛世建設的註冊資本。截至2011年12月31日止年度的減幅代表收購廊坊盛世建設全部股權應付的代價，列賬為因受共同控制的業務合併而向廊坊盛世建設當時股東作出的視作分派(附註41(ii))。

(ii) 法定儲備

根據中國有關規則及規例，貴集團於中國成立的附屬公司須在扣除任何過往年度根據中國公認會計原則釐定的虧損後，將其除税後溢利不少於10%轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。除税後溢利必須於向該等中國附屬公司股權擁有人分派股息前轉撥至該儲備。除非有關附屬公司清盤，否則法定儲備不可予以分派。法定儲備可用於填補過往年度的虧損(如有)，或按股權擁有人現有權益的比例轉換成繳足資本，惟轉換後法定儲備的結餘不得少於註冊資本的25%。

35. 經營租賃承擔

貴集團作為出租人

於各報告日期間結束時，貴集團與租戶訂立以下未來最低租賃付款。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
一年內	10,229	10,369	12,808	12,673
第二至五年(包括首尾兩年)	32,061	30,041	18,502	15,650
第五年後	4,039	3,538	1,069	813
	46,329	43,948	32,379	29,136

經營租約與 貴集團擁有的投資物業有關，租約期介乎一年至十年。概無租賃包括任何或然租金及續約權。

貴集團作為承租人

於各報告期間結束時，貴集團根據於以下日期到期的不可取消經營租賃有未來最低租賃付款承擔：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
一年內	2,046	2,080	5,647	5,647
第二至五年(包括首尾兩年)	7,682	6,257	17,583	16,171
第五年後	983	328	–	–
	10,711	8,665	23,230	21,818

經營租賃付款年期介乎一至十年，代表 貴集團就其若干辦公室物業應付的租金。概無租賃包括任何或然租金及續約權。

36. 資本承擔

於各報告期間結束時，貴集團的承擔如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
已訂約但並無於財務資料內撥備：				
有關待售土地開發項目的支出	63,406	62,746	57,456	59,111
有關在建中投資物業的支出	133,985	12,215	–	–
有關待售開發中物業的支出	1,333,308	821,783	783,565	625,975
	1,530,699	896,744	841,021	685,086

上述各報告期間結束時的資本承擔將按照相關項目的未來發展進度結算，有關承擔或不一定於各報告期間結束後的12個月內產生。

37. 或然負債

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
貴集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保*(附註a)*	343,840	386,479	412,201	438,196
就獨立第三方獲授的銀行融資向銀行提供的擔保－廊坊市銘順石油天然氣銷售有限公司*(附註b)*	100,000	–	–	–
就聯營公司獲授的銀行融資向銀行提供的擔保*(附註b)*	–	–	235,000	235,000
	443,840	386,479	647,201	673,196

附註：

a. 董事認為，貴集團的財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，而董事認為，有關買家拖欠款項的機會不大，倘買家拖欠款項，有關物業的可變現價值亦可補回未償還按揭本金的還款，連同應計利息及罰款。因此，概無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

b. 該等財務擔保合約於財務擔保發出當日及各報告期間結束時的公平值並不重大。

38. 退休福利計劃

貴集團的僱員為中國政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按僱員薪金的指定比率向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。 貴集團有關退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出所需供款。

39. 出售附屬公司

(a) 於截至2011年12月31日止年度出售附屬公司

截至2011年12月31日止年度， 貴集團以現金代價人民幣60,000,000元向若干獨立第三方出售其於廊坊市證合泰房地產開發有限公司的全部股權。

所出售附屬公司的資產淨值：

	人民幣千元
預付款項及其他應收款項	60,542
銀行結餘及現金	40,458
貿易及其他應付款項	(1,000)
所出售的資產淨值總額	100,000
減：所出售非控股權益	(40,000)
以現金收取的代價	60,000

有關出售附屬公司的現金流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收取現金代價	60,000
減：所出售現金及現金等值物	(40,458)
以現金收取的代價	19,542

(b) 於截至2012年12月31日止年度視作出售附屬公司

貴集團與Shanghai Redstar Macalline Enterprise Management Co.(「Macalline」)訂立協議，向Macalline出售於凱宏(貴集團當時的全資附屬公司)的70%股權。根據協議，Macalline須以現金向凱宏注資人民幣70百萬元，以收購凱宏經擴大股權的70%。出售於2012年12月18日完成。此後， 貴集團於凱宏持有的股權相應減少至30%，股權按失去控制權當日的公平值計算，並自2012年12月18日起列賬為於聯營公司的權益。

所出售附屬公司的資產淨值：

	人民幣千元
待售開發中物業	257,920
物業、廠房及設備	138
銀行結餘及現金	12,115
貿易及其他應付款項	(170,264)
應付 貴集團款項	(44,314)
所出售的資產淨值總額	55,595
減：於凱宏其餘30%股權的公平值*(附註)*	70,920
視作出售附屬公司的收益	15,325

出售產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
所出售現金及現金等值物	(12,115)

附註： 代表緊隨Macalline完成注資後凱宏的公平值(根據第一太平戴維斯估值進行的估值計算)的30%。

(c) 於截至2013年12月31日止年度出售附屬公司

貴集團與 貴集團僱員趙樹平先生訂立協議，以出售其於盛世卓優(貴集團的附屬公司)的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。出售交易於2013年6月21日完成。

所出售附屬公司的資產淨值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,045
可供銷售投資	4,284
其他應付款項	1,417
銀行結餘及現金	13
所出售的資產淨值總額	6,759
出售附屬公司的收益	3,241
應收代價*(附註27)*	10,000

出售產生的流出淨額：

	人民幣千元
所出售現金及現金等值物	(13)

40. 收購於合資企業的其餘股權

於2014年1月27日， 貴集團與Goodman China Limited(為廊坊嘉民盛世園區服務(貴集團的合資企業)的另一名合資企業夥伴)訂立股份購買協議，據此，Goodman China Limited同意轉讓其於廊坊嘉民盛世園區服務之50%股權予 貴集團，現金代價為15百萬美元(相當於約人民幣91,553,000元)。由於合資企業尚未開始其業務， 貴集團收購於合資企業的其餘股權被視為收購資產及負債。

	人民幣千元
銀行結餘及現金	86,037
支付予 貴集團的按金	93,949
其他應收款項	6,275
其他應付款項	(124)
	186,137
購入的總資產淨值	
減：於收購日期 貴集團持有之合資企業之投資公平值	93,069
收購所產生之其他應付款項(附註)	91,553
收購所得收益*(附註11)*	1,515

收購產生之流入：

	人民幣千元
所購入的現金及現金等值物	86,037

*附註：*收購所產生之其他應付款項為無抵押及免息，且已於2014年5月悉數償還。

41. 非現金交易

(i) 於2011年， 貴集團與CDH及OCBC Capital訂立重組貸款協議及認股權證協議，以重組優先股及CDH貸款為重組貸款及認股權證(詳情載於附註31(b)(iv))，於截至2011年12月31日止年度產生人民幣112,228,000元的債務重組收益。

(ii) 截至2011年12月31日止年度， 貴集團訂立一項收購協議，以向王建軍先生收購於廊坊盛世建設的全部股權，代價為人民幣150,000,000元，有關代價於2012年12月31日尚未清償，並計入分別於2011年及2012年12月31日應付關連方款項。該項應付款項於2013年12月31日前清償。

(iii) 截至2013年12月31日止年度，宏泰建設(貴集團的關連方)與 貴集團及中國一間非財務機構協定，宏泰建設將承擔 貴集團應付中國非財務機構的一項人民幣160,000,000元貸款，以交換 貴集團應付宏泰建設的一筆相同金額款項。由於有關安排，應付該中國非財務機構的款項終止確認，而應付宏泰建設的款項則予以確認，並以年利率6.5%計息。如附註42(a)所披露，宏泰建設其後不再為 貴集團的關連方，因此人民幣170,040,000元的貸款結餘(包括利息)於2013年12月31日分類為其他無抵押貸款(見附註31(c))。

(iv) 有關 貴集團於2013年6月21日出售盛世卓優全部股權的所得款項人民幣10,000,000元(詳情載於附註39(c))於2013年12月31日尚未以現金收取。此應收款項於2014年3月13日結清。

(v) 截至2014年3月31日止三個月期間，王建軍先生同意豁免 貴集團向其償還人民幣41,091,000元，有關金額為最終控股股東向 貴集團作出的視作分派。有關視作分派將須徵收稅費約人民幣10,273,000元。

42. 關連方結餘及交易

於附註2所披露，王建軍先生及其配偶共同為最終控股股東。除財務資料其他部份所詳述的交易及結餘外， 貴集團與(i)王建軍先生；(ii) 貴公司直接控股公司利東；(iii)同系附屬公司及一間王建軍先生行使重大影響力的公司；(iv)最終控股股東的女兒王薇女士及由其控制的公司；(v)王建軍先之胞弟王建海先生及由其控制的公司；(vi) 貴集團的聯營公司；及(vii)董事楊允先生進行的重大交易概述如下。該等與關連方進行的交易按各方之間協定的條款進行。

(a) 關連方結餘

於各報告期間結束時與關連方的結餘：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
應收以下人士款項：				
－王建軍先生	70,290	95,153	–	–
－趙穎女士	–	–	–	92
－直接控股公司：				
利東	37	37	37	38
	70,327	95,190	37	130
同系附屬公司／受到王建軍先生重大影響力的公司：				
－Langfang Hengtai Property Services Co., Ltd（「Hengtai」）	–	1	–	–
－Huanmei Landscape Engineering Co., Ltd（「Huanmei」）*	–	2	–	–
－Langfang Yunjie Logistics Co., Ltd（「Yunjie」）	77	77	–	–
	77	80	–	–
王建海先生及一間受其控制的公司：				
－王建海先生	5	16	64	–
－宏泰建設*	206,682	228,629	–	–
王薇女士及由其控制的公司：				
－王薇女士	7,691	6,180	–	–
－Hongtai Commercial	20,000	–	1,283	2,453
－Langfang Wantong Cemetery Co., Ltd（「Wantong」）	45,645	75,450	3,500	–
	280,023	310,275	4,847	2,453
聯營公司：				
－盛世信用	1,500	1,500	1,500	1,500
－華源	832	832	832	864
－凱創	177	–	77	–
－凱宏	–	44,314	–	–
	2,509	46,646	2,409	2,364
一名董事：				
－楊允先生	144	980	500	200
非貿易結餘總額	353,080	453,171	7,793	5,147
就報告分析如下：				
－流動資產	49,025	453,171	7,793	5,147
－非流動資產	304,055	–	–	–
	353,080	453,171	7,793	5,147

除該等 貴集團預期於一年後清償來自王建軍先生及宏泰建設以及若干來自Wantong的應收款項(於2011年12月31日披露為非流動應收款項)外，上述應收關連方的款項全部屬非貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及可於一年內收回。 貴集團預期該等應收款項於一年內清償，故於2012年12月31日披露為流動應收款項。絕大部分的該等應收款項於2013年尾結清。該等應收款項乃按攤銷成本且按於各報告期末的未償還款項的估算年利率20%計算。

以下資料根據香港公司條例(第622章)附表11第78條披露，須遵守前身香港公司條例(第32章)第161B條：

	最高未付金額				
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
關連方名稱	2011年	2012年	2013年	2014年	2014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
王建軍先生	70,290	95,153	119,044	97,536	–
趙穎女士	–	–	–	–	92
直接控股公司：					
－利東	37	37	37	37	38
同系附屬公司：					
－Hengtai	–	1	1	1	–
－Huanmei*	10,000	30,000	110,000	30,000	–
－Yunjie	77	77	78	77	–
王薇女士及受其控制的公司：					
－王薇女士	7,691	7,691	6,180	6,180	–
－Hongtai Commercial	73,000	50,000	9,000	1,538	2,453
－Wantong	45,645	75,450	130,686	78,483	3,500
一名董事：					
－楊允先生	144	980	980	980	500

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
應付以下人士款項：				
王建軍先生	192,428	190,600	41,091	–
一間由王建海先生控制的公司：				
－宏泰建設*	113,741	49,572	–	–
王薇女士及受其控制的公司：				
－Hongtai Commercial	11,269	49,433	–	40
－Wantong	5,068	5,073	–	–
	130,078	104,078	–	40
同系附屬公司：				
－Hengtai	13,524	23,153	–	–
－Huanmei*	7,806	6,550	–	–
－Langfang Oushang Jiahua Investment Co., Ltd	25,233	25,233	–	–
－Langfang Yongsheng Real Estate Development Co., Ltd（「Yongsheng」）	7,194	7,194	–	–
	53,757	62,130	–	–
聯營公司：				
－盛世信用	30,906	30,906	40,957	40,906
－凱創	–	15,000	–	–
	30,906	45,906	40,957	40,906
非貿易結餘總額	407,169	402,714	82,048	40,946

上述應付關連方的未付結餘為非貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及須按要求償還。

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
應付以下人士款項：				
由王建海先生控制的公司：				
－宏泰建設*	91,666	127,117	–	–
同系附屬公司：				
－Huanmei*	4,243	4,361	–	–
聯營公司：				
－華源	–	6,936	3,962	3,936
貿易結餘總額	95,909	138,414	3,962	3,936
應付關連方款項總額	503,078	541,128	86,010	44,882

上述應付關連方款項的未付結餘為貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及須按要求償還。

於各往績記錄期間結束時，上述貿易性質的未付應付款項根據接受服務日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
少於一年	68,037	54,350	3,962	3,936
一至兩年	13,191	60,339	–	–
兩至三年	14,681	13,191	–	–
三年以上	–	10,534	–	–
	95,909	138,414	3,962	3,936

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
收取合資企業的訂金				
－收取廊坊嘉民盛世園區服務的訂金	–	93,949	93,949	–

金額指就 貴集團將向廊坊嘉民盛世園區服務提供的土地開發服務而收取廊坊嘉民盛世園區服務的訂金。

(i) 來自關連方的貸款－有抵押

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
由王建海先生控制的公司：				
－宏泰建設*	110,000	115,000	–	–
由王薇女士控制的公司：				
－Hongtai Commercial	38,000	82,000	51,000	51,000
同系附屬公司：				
－Huanmei*	–	6,000	–	–
來自關連方的貸款	148,000	203,000	51,000	51,000

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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（未經審核）	人民幣千元
宏泰建設*					
已收貸款	163,000	245,000	–	–	–
貸款還款	(175,353)	(240,000)	(115,000)	(115,000)	–

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
				（未經審核）	
Hongtai Commercial					
已收貸款	86,000	156,000	51,000	–	–
貸款還款	(48,000)	(112,000)	(82,000)	(82,000)	–

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
				（未經審核）	
Huanmei*					
已收貸款	–	6,000	–	–	–
貸款還款	–	–	(6,000)	(6,000)	–

上述來自關連方的未償還貸款構成附註31內 貴集團借款總額的一部份。該等貸款為有抵押(已質押資產詳情見附註31(b)(iii))，於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日分別按年利率6.34%至10.30%、6.30%至11.41%、6.60%至11.64%以及7.80%至8.70%計息，並須按要求償還。

(ii) 來自關連方的貸款－無抵押

	於12月31日			於3月31日
	2011年	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
由王薇女士控制的公司：				
－Hongtai Commercial	–	–	43,100	41,397
同系附屬公司：				
－Huanmei*	–	18,000	–	–
直接控股公司：				
－利東	–	–	–	234,216
來自關連方的貸款	–	18,000	43,100	275,613

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
				（未經審核）	
Hongtai Commercial					
已收貸款	–	–	43,100	43,100	2,502
貸款還款	–	–	–	–	(4,205)

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
				（未經審核）	
Huanmei*					
已收貸款	–	18,000	–	–	–
貸款還款	–	–	(18,000)	–	–

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
				（未經審核）	
利東					
已收貸款	–	–	–	–	234,216
貸款償還	–	–	–	–	–

貴公司的直接控股公司利東於2014年2月發行40,000,000美元可轉換債券。該等可轉換債券乃以誠昌控股25%的股權、中國宏泰國際25%的股權及盛世國際的全部股權作抵押。於利東發行上述可轉換債券後， 貴集團自利東收到貸款38,270,000美元(於2014年3月31日相當於約人民幣234,216,000元)(「股東貸款」)，為無抵押、免息及按要求償還。

上述關連方貸款構成 貴集團於附註31之總借貸的一部分。除來自利東的貸款為免息及須按要求償還外，上述其他關連方貸款於2012年及2013年12月31日以及2014年3月31日，分別按年利率7.80%及8.53%以及8.53%計息，並需按要求償還。

* 關連方於該等實體持有之控股權已分別於2013年12月25日及2013年12月27日悉數出售予無關連第三方。已於2013年12月27日在廊坊市中華人民共和國國家工商行政管理總局完成該兩間實體的股東變更登記。因此，該兩間實體不再為 貴集團的關連方。

(b) 關連方交易

於往績記錄期間及截至2013年3月31日止三個月期間， 貴集團與關連方訂立以下交易：

		截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	交易性質	2011年	2012年	2013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 (未經審核)	人民幣千元
宏泰建設*	已收建築服務	56,161	108,036	301,418	56,646	–
Huanmei*	已收建築服務	4,645	1,183	47,602	3,838	–
華源	已收建築服務	–	6,936	3,936	–	–
宏泰建設*	利息開支	10,336	12,626	16,419	4,700	–
Hongtai Commercial	利息開支	3,140	10,283	12,443	2,954	1,564
Huanmei*	利息開支	–	976	1,979	522	–
王建軍先生	利息收入	11,750	14,099	19,676	4,758	–
宏泰建設*	利息收入	19,841	20,305	46,469	11,037	–
Wangong	利息收入	–	5,417	14,946	3,033	–
王建軍先生	對免息墊款作出的公平值調整虧損	–	2,111	645	27	–
宏泰建設*	對免息墊款作出的公平值調整虧損	–	329	740	270	–
Wangong	對免息墊款作出的公平值調整虧損	11,917	5,636	2,812	–	–
王建軍先生	豁免 貴集團結欠的債務	–	–	–	–	41,091

貴集團管理層認為，除與 貴集團聯營公司訂立的交易外，所有於往績記錄期間訂立的關連方交易將不會於 貴公司股份於[**編纂**]上市後繼續。

* 關連方於該等實體持有之控股權已分別於2013年12月25日及2013年12月27日悉數出售予無關連第三方。已於2013年12月27日在廊坊市中華人民共和國國家工商行政管理總局完成該兩間實體的股東變更登記。因此，該兩間實體不再為 貴集團的關連方。

(c) 貴集團就 貴集團聯營公司獲授銀行融資而向銀行提供擔保。詳情載於附註37。

(d) 主要管理人員的薪酬

主要管理層人員為有權及有責任直接或間接規劃、指示及控制 貴集團業務活動的高級管理層。主要管理人員的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2011年	2012年	2013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	人民幣千元
				（未經審核）	
薪金	674	686	696	172	456
退休福利計劃供款	20	19	20	5	5
酌情表現					
－掛鈎花紅	434	437	437	107	293
	1,128	1,142	1,153	284	754

花紅乃根據該財政年度／期間 貴集團或各自成員公司的表現而計算。

B. 貴公司的財務資料

貴公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立並於2014年2月21日(載於A部附註2之重組完成後)成為 貴集團控股公司。除重組、取得股東貸款及上市開支費用外， 貴公司由註冊成立日期直至2014年3月31日止期間並無任何其他交易。有關 貴公司於2014年3月31日的財務狀況表的資料如下：

	於2014年3月31日
	人民幣千元
非流動資產	
於一間附屬公司的投資*(附註i)*	–
應收一間附屬公司款項*(附註ii)*	234,216
資產總值	234,216
流動負債	
應付附屬公司款項	16,808
其他借款*(附註ii)*	234,216
	251,024
流動負債淨額	(251,024)
負債淨額	(16,808)
資本及儲備	
股本*(附註33)*	–
累計虧損*(附註iii)*	(16,808)
虧絀淨額	(16,808)

附註：

(i) 於一間附屬公司的投資指 貴公司於誠昌控股的投資的認定成本，該成本被確認為零，此乃由於誠昌控股於2014年2月21日處於淨負債狀況。

(ii) 其指股東從利東取得之貸款，詳情載於A部附註42(a)(ii)。該貸款於從利東收取後即時墊付予誠昌控股。董事認為，誠昌控股將向 貴公司發行新股份，以於緊接[**編纂**]前償還應收一間附屬公司款項。因此，應收一間附屬公司款項被分類為非流動資產。

(iii) 貴公司的累計虧損完全由自 貴公司成立日期起至2014年3月31日止的[**編纂**]支出人民幣[**編纂**]元所致。

C. 董事酬金

根據現時生效的安排，截至2014年12月31日止年度應付董事的酬金總額估計約為人民幣5,760,000元(不包括任何酌情花紅)。

D. 報告期後事項

(a) 於2014年4月2日， 貴公司與Fine Process Limited(為獨立第三方且為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司)訂立融資協議(「融資協議」)，據此，Fine Process Limited向 貴公司授出最高達100,000,000美元(相當於約人民幣615百萬元)的貸款融資。經計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元後，該貸款按實際年利率15.76%計息。 貴集團須於首次提款日期起計滿12個月當日償還將未償還貸款減少10,000,000美元的金額(或Fine Process Limited 事先書面同意的較高金額)，並於貸款尚未提前償還的情況下於首次提款日期起計滿24個月當日(或倘年期根據是項融資協議延期，則於首次提款日期起計滿36個月當日)悉數償還全部貸款。此項貸款融資由最終控股股東共同作出擔保。該融資協議現以誠昌控股的75%股權、中國宏泰國際的75%股權及兆帝的100%股權作為抵押。於2014年4月期間， 貴公司已根據此融資協議提取100,000,000美元。

(b) 於2014年6月， 貴集團與中國一間中國信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向 貴公司的附屬公司廊坊首開盛世投資注資人民幣300.0百萬元，當中人民幣60.0百萬元及人民幣240.0百萬元分別以廊坊首開盛世投資的註冊資本及資本儲備列賬。於有關注資後，廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣102.0百萬元增加至人民幣162.0百萬元，故信託基金公司持有廊坊首開盛世投資37.04%股權。根據協議， 貴集團同意於注資完成後的第24個月屆滿時購回且信託基金公司同意以預先釐定價格出售廊坊首開盛世投資37.04%股權，惟 貴集團須能於注資完成日期起六個月內向信託基金公司提供額外抵押資產。倘 貴集團未能向信託基金公司提供若干額外抵押資產， 貴集團須於注資完成後第12個月屆滿時以預先釐定價格購回廊坊首開盛世投資37.04%股權。經計及 貴集團仍可對廊坊首開盛世投資行使控制權，廊坊首開盛世投資作為 貴公司的全資附屬公司處理。強制性購回安排及信託基金公司無權攤分廊坊首開盛世投資的任何盈利，而只可收取固定利息收入，整項交易已被視為授予 貴集團的貸款，為期一年。經計及初始交易成本人民幣37.93百萬元後，金額為人民幣300.0百萬元的款項(實際年利率為24.61%，並以 貴集團於廊坊首開盛世投資持有的餘下62.96%股權作抵押，並由 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產作擔保)已於2014年6月27日悉數提取。

(c) 於2014年8月6日，貴公司股東通過書面決議案，以批准增加 貴公司法定股本，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值為0.01港元的普通股)增加至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值為0.01港元的普通股)。

(d) 根據(其中包括) 貴公司與利東於2014年8月6日訂立的貸款[**編纂**]協議及 貴公司股東於2014年8月6日通過的書面決議案，董事獲授權於緊接[**編纂**]前透過將利東提供的整筆38,270,000美元(於2014年3月31日相當於約人民幣234,216,000元)股東貸款撥充資本(「貸款[**編纂**]」)，向利東按面值配發及發行100股入賬列作繳足的普通股，而根據貸款[**編纂**]將予配發及發行的普通股將在各方面(包括[**編纂**]發行權利(定義見下文(e)段))與現有已發行普通股及根據[**編纂**]發行將予發行的普通股具同等權利。

(e) 根據 貴公司股東於2014年8月6日通過的書面決議案，待根據[**編纂**]發行股份及[**編纂**] 貴公司股份後 貴公司的股份溢價賬出現進賬後，董事獲授權於緊接 貴公司普通股首次開始在[**編纂**][**編纂**]買賣當日前的第二個營業日的營業時間結束時，按其姓名名列於 貴公司股東登記冊上之 貴公司股東各自之股權比例，透過將全部 貴公司股份溢價賬的進賬金額12,719,799港元[**編纂**]，向其配發及發行合共1,271,979,900股按面值入賬列作繳足的普通股(「[**編纂**]發行」)，而根據[**編纂**]發行將予配發及發行的普通股將在各方面與現有已發行的普通股及根據貸款[**編纂**]將予發行的普通股具同等權利。

E. 結算日後財務報表

於2014年3月31日後，貴集團、貴公司或 貴公司的任何附屬公司並無編製任何經審核財務報表。

此 致

中國宏泰產業市鎮發展有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
中信証券融資(香港)有限公司
列位董事 台照

[德勤•關黃陳方會計師行]
執業會計師
香港
謹啟

[**編纂**]

本附錄所載的資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至2013年12月31日止三個年度及截至2014年3月31日止三個月的財務資料編製的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，而載於此節僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本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

以下為根據[**編纂**]第4章第29段而編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的說明報表，以供說明[**編纂**]的影響(假設[**編纂**]已於2014年3月31日進行)。我們已編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，惟僅供說明，基於其假設性質，故未必能如實反映本公司擁有人於2014年3月31日或在[**編纂**]後任何未來日期應佔本集團綜合有形資產淨值。此乃基於載於本文件附錄一的會計師報告所示截至2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製，並如下作出調整。

	截至2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值[1]	[編纂]估計所得款項淨值[2]	本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[3]	
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣元)	(港元)
根據[**編纂**]					
每股[**編纂**]港元計算	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
根據[**編纂**]					
每股[**編纂**]港元計算	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 於2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據摘錄自本文件附錄一所載會計師報告之本集團綜合資產淨值人民幣830.1百萬元計算。

(2) [**編纂**]估計所得款項淨額乃基於[**編纂**]股股份分別按[**編纂**][**編纂**]港元及[**編纂**]港元計算並扣除[**編纂**]費用及我們可能招致之其他相關開支。並無計及根據行使任何[**編纂**]而可能發行之任何股份。[**編纂**]之估計所得款項淨額按人民幣0.7959元兑1.00港元之匯率(即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率)將港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(3) 每股本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出附註2所述之調整並根據合共[**編纂**]股股份(包括於本文件日期已發行股份、根據[**編纂**]發行而將予發行之股份(但並無計及貸款[**編纂**]之影響)以及根據[**編纂**]而將予發行之股份(但並不包括因行使[**編纂**]而可能發行之股份))計算。以人民幣計算之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按人民幣0.7959元兑1.00港元之匯率(即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率)換算為港元。並不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。

(4) 並未調整以反映本集團於2014年3月31日後之任何貿易業績或訂立之其他交易，尤其未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作調整以反映貸款[**編纂**]之影響，其中利東於截至2014年3月31日止三個月期間墊支予本集團之貸款合計38,270,000美元(相等於約人民幣236,482,000元)應透過向利東發行本公司100股股份而資本化。倘透過對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值調整38,270,000美元(相等於約人民幣236,482,000元)而計及貸款[**編纂**]，根據合共[**編纂**]股股份(包括於本文件日期已發行股份、根據[**編纂**]發行及貸款[**編纂**]而將予發行之股份以及根據[**編纂**]而將予發行之股份(但並不包括因行使[**編纂**]而可能發行之股份))，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至[**編纂**]港元及[**編纂**]港元(分別根據[**編纂**]每股[**編纂**]港元及每股[**編纂**]港元計算)。美元金額已按1.00美元兑人民幣6.1793元之匯率換算為人民幣，而人民幣金額已按人民幣0.7959元兑1.00港元之匯率換算為港元(該等匯率均為於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率)。並不表示美元已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣金額，反之亦然，亦不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。

(5) 樓宇包括本集團之物業、廠房及設備以及預付租賃款項，並已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值，而有關之估值報告已載於本文件附錄三。根據估值報告，本集團於2014年5月31日的有關物業權益約為人民幣68.5百萬元，而本集團於2014年5月31日之物業、廠房及設備以及預付租賃款項中樓宇之總賬面值約為人民幣28.2百萬元。倘有關物業權益以重新估值列示，則會產生約人民幣2.5百萬元之額外每年折舊及攤銷。物業重估盈餘將不會於本集團往後年度之綜合財務報表中反映，因為本集團已選擇以成本模型列示物業權益。

(B) 有關未經審核備考財務資料的核證報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2014年5月31日就其對本集團物業價值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照 閣下指示，對中國宏泰產業市鎮發展有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益及位於中華人民共和國(「中國」)及香港的物業進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需的進一步資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於2014年5月31日(「估值日期」)的市價的意見，以供載入[**編纂**]文件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場行銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商的交易，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

在對物業進行估值時，吾等已遵守[**編纂**]第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則》(2012年版)載列的規定。

對於由 貴集團擁有應佔權益不足100%的 貴公司的附屬公司或聯營公司擁有的物業，本集團於物業的總市值的權益等於其按比例於有關物業的應佔權益。

物業分類及估值方法

對 貴集團於中國持作銷售或自用的第一類物業進行估值時，吾等假設這些物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場的可比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

對 貴集團於中國持作投資的第二類物業進行估值時，吾等已參考市場上的可比較市場交易，並在適當情況下以提供予吾等的計劃所示收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對 貴集團擬於中國持作投資的第三類物業進行估值時，吾等在交吉狀態下的物業銷售的假設下參考了相關市場可比交易。

對 貴集團於中國持有的在建或持作未來發展的第四類及第五類物業進行估值時，吾等對有關物業的估值乃基於該等物業將按照吾等所獲提供的最新開發計劃開發及落成。吾等已假設已就開發計劃自相關政府部門取得所有同意書、批文及執照，而並無附帶繁苛條件或出現延誤。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，通過參考有關市場上的可比較銷售交易，亦已計及已支銷的建築成本及完成開發項目將支銷的成本，以反映竣工開發項目的質量。

在對 貴集團於中國及香港租用的第六類及第七類物業進行估值時，由於該等物業屬短期租賃性質或不得出讓或轉租或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以確定有否任何修訂並未於吾等所獲副本上顯示。在估值過程中，吾等極為依賴 貴集團提供的資料及 貴集團法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該等中國物業業權提供的法律意見。

估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，吾等已假定物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已繳納任何應付出讓金。吾等亦假定物業受讓人或使用人於已授出未屆滿的整個期限內對這些物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業的自由且不受干擾的權利。

吾等頗為依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、總建設成本及未付建設成本、佔地面積及建築面積、交易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值甚為重大的資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等的估值並無考慮這些物業的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設這些物業並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察這些物業的外觀，並盡可能視察其內部。物業的實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於2013年11月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員。吾等視察這些物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報這些物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

說明

除非另有指明，否則載列的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨附吾等估值概要及估值證書。

此 致

中國
北京市
東城區
小牌坊胡同甲七號
銀河SOHO
6層20703室
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

*附註：*劉振權為合資格測量師，擁有逾21年香港及中國物業估值專業經驗。

估值概要

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
第一類 – 貴集團於中國持作銷售或自用的物業				
1.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路及 永豐道交匯處之西南角 名人小區的未出售部分	13,100,000	100%	13,100,000
2.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城一期的未出售部分	22,900,000	100%	22,900,000
3.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬道以南 金運路以東 宏泰美樹館 第一期的未出售部分	397,500,000	100%	397,500,000
4.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廊萬路以北 廣陽道以南 逸樹家小區的未出售部分	6,300,000	100%	6,300,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
5.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 西環路以西 北環路以南 頤和佳苑A區 的未出售部分	43,000,000	100%	43,000,000
6.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 常甫路以西 宏泰龍邸一期的未出售部分	937,000,000	100%	937,000,000
7.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以西 橫五路以南 龍河高新區人才家園(公租房)			無商業價值
	第一類小計：	1,419,800,000		1,419,800,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
第二類 － 貴集團於中國持作投資的物業				
8.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路66號 城鄉大廈	109,100,000	100%	109,100,000
9.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路與廣陽道交匯處 西北角 金悅酒樓	13,900,000	100%	13,900,000
10.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東及 常甫路以西 龍河天賦中心	85,400,000	100%	85,400,000
11.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地一及二期	498,200,000	100%	498,200,000
	第二類小計：	706,600,000		706,600,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
第三類 － 貴集團擬於中國持作投資的物業				
12.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地三期	32,500,000	100%	32,500,000
	第三類小計：	32,500,000		32,500,000
第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業				
13.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 常甫路以西 宏泰龍邸二期	318,400,000	100%	318,400,000
14.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬路以南 金運路以東 宏泰美樹館二期	401,000,000	100%	401,000,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
15.	中國 河北省 承德市 雙橋區 磚瓦窯村 御龍灣小區一期	533,200,000	100%	533,200,000
16.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園一期	135,100,000	100%	135,100,000
17.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 常甫路(四號路)以西 創業大廈二期	85,200,000	100%	85,200,000
18.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 北外環路以南 新華路以西 尚北綜合樓	42,300,000	100%	42,300,000
	第四類小計：	1,515,200,000		1,515,200,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業				
19.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園二期	61,700,000	100%	61,700,000
20.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城二期	487,100,000	100%	487,100,000
21.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 四海路以東 金源道以南 尚世嘉華	244,900,000	100%	244,900,000
22.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱十路以西 龍河中心區中心環路以北 宏泰商業廣場	394,100,000	100%	394,100,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
23.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 青年匯	24,300,000	100%	24,300,000
24.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 華航公寓			無商業價值
25.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 三號路以東 縱五路以西 橫三路以南 高迪龍河數碼科技城	23,400,000	100%	23,400,000
26.	中國 河北省 承德市 雙橋區 磚瓦窯村 御龍灣小區二至四期	328,900,000	100%	328,900,000
27.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 唐海項目	213,900,000	100%	213,900,000
	第五類小計：	1,778,300,000		1,778,300,000

編號	物業	於2014年5月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2014年5月31日貴集團應佔市值
		（人民幣元）		（人民幣元）
第六類 － 貴集團於中國租賃的物業				
28.	中國 北京市 東城區 小牌坊胡同甲七號 銀河SOHO 六層20701至20703、20705、 20706及20718至20720單位			無商業價值
	第六類小計：			無
第七類 － 貴集團於香港租賃的物業				
29.	香港 中環 干諾道168-200號 信德中心 招商局大廈 19樓辦公室單位2號			無商業價值
	第七類小計：			無
	總計：	5,452,400,000		5,452,400,000

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
1.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路及 永豐道交匯處之 西南角 名人小區 的未出售部分	名人小區「(開發項目)」為建於多幅總佔地面積約為29,141.04平方米土地上的一個住宅／商業綜合體。 該物業包括總建築面積約為1,756.32平方米的開發項目之第一、二、八及九棟樓宇及第一棟商用樓宇的未出售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業已於2011年竣工。 該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2034年8月18日屆滿，作商用用途，及於2067年3月31日及2068年11月25日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣13,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣13,100,000元)

用途	概約建築面積
	(平方米)
住宅	1,458.95
商用	218.25
配套設施	79.12
總計：	**1,756.32**

附註：

1. 根據以下土地使用權證，總佔地面積為25,156.67平方米的三幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權年期屆滿日期
		(平方米)	
廊安國用(2008)第01431號	2008年5月29日	6,660.50	住宅：2068年11月25日
廊安國用(2008)第01436號	2008年5月29日	6,645.66	住宅：2067年3月31日
廊安國用(2011)第01229號	2011年4月29日	11,850.51	商用：2034年8月18日 住宅：2068年11月25日
	總計：	**25,156.67**	

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，不同樓宇(總建築面積為33,154.90平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

樓宇	證書編號	頒發日期	用途及建築面積	
			(平方米)	
第一棟	廊坊市房權證廊字第201310155號	2013年9月10日	住宅： 商用： 地庫：	5,213.56 1,368.60 546.63
第二棟	廊坊市房權證廊字第201310162號	2013年9月10日	住宅： 商用： 地庫：	9,283.20 138.64 958.73
第八棟	廊坊市房權證廊字第201310158號	2013年9月10日	住宅： 地庫：	5,001.28 259.88
第九棟	廊坊市房權證廊字第201310157號	2013年9月10日	住宅： 地庫：	7,734.72 828.16
第一棟商用樓宇	廊坊市房權證廊字第201310156-01號	2013年9月10日	商用：	1,821.50
總計：			**總計：**	**33,154.90**

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分建築。

3. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的地塊的土地使用權)；及

ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列房屋的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)。

5. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣6,500元及商用(一樓)約為每平方米人民幣15,000元。

6. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格約每平方米人民幣7,000元至人民幣7,700元及商用(一樓)約每平方米人民幣16,000元至人民幣24,000元。吾等假設的單位價格與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
2.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城一期的未出售部分	富士康城(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為20,885.08平方米土地上的一個住宅／商業綜合體。 該物業包括總建築面積約為2,470.08平方米的開發項目一期第一及二棟樓宇的未出售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業已於2011年竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣22,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣22,900,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	201.81
商用	2,268.27
總計：	**2,470.08**

附註：

1. 根據日期為2010年12月8日的土地出讓合同－第c131002201000223號，佔地面積126,545.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣176,500,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所列地塊的部分。

2. 根據日期為2011年2月23日的土地使用權證－廊安國用(2011)第00004號，佔地面積126,545.00平方米的開發項目的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

3. 根據下列房屋所有權證，開發項目多棟樓宇(總建築面積為32,477.03平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

樓宇	證書編號	頒發日期	用途及建築面積
			(平方米)
第二棟	廊坊市房權證廊字第201206598號	2012年8月3日	8,261.68
第一棟	廊坊市房權證廊字第201206600號	2012年8月3日	7,442.88
第一棟	廊坊市房權證廊字第201206601號	2012年8月3日	7,554.27
第二棟	廊坊市房權證廊字第201209185號	2012年10月23日	9,218.20
		總計：	**32,477.03**

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分樓宇。

4. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及

ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)。

6. 吾等於估值時假設住宅約為每平方米人民幣6,400元及商用(一樓)約為每平方米人民幣12,000元。

7. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商業開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格約每平方米人民幣6,300元至人民幣7,200元及商用(一樓)約每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
3.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬路以南 金運路以東 宏泰美樹館一期的未出售部分	宏泰美樹館(「開發項目」)為建於兩幅總佔地面積約為55,039.40平方米土地上的一個住宅開發項目。 該物業包括總建築面積約為71,193.38平方米的開發項目一期的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： (請參閱附註11)	於估值日期，該物業的辦公室部分之總建築面積約為9,361.52平方米，由 貴集團佔用作銷售中心用途。該物業餘下部分為空置。	人民幣397,500,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣397,500,000元)

用途	概約建築面積
	(平方米)
住宅	49,165.97
商用	5,109.91
辦公	9,361.52
配套設施	7,555.98
總計：	**71,193.38**

貴集團表示，該物業已於2013年竣工。

該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2044年3月15日及2050年7月19日屆滿，作商用用途，及於2064年3月15日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據以下土地使用權證，總佔地面積為55,039.40平方米的兩幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權年期屆滿日期
		(平方米)	
廊開國用(2010)第029號	2010年5月24日	4,143.20	商用：2044年3月15日
廊開國用(2010)第051號	2010年7月21日	50,896.20	商用：2050年7月19日 住宅：2064年3月15日
	總計：	55,039.40	

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

2. 根據日期為2012年2月13日的兩份建設用地規劃許可證－第212號及第221號，廊坊市城區房地產獲准使用兩幅總佔地面積為98,694.80平方米的地塊。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的地塊的部分。

3. 根據日期為2011年8月18日的建設工程規劃許可證－建字第131001201100038號，多幢樓宇的批准建設規模為152,518.98平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據日期為2012年2月29日的建築工程施工許可證－第131000S121040101號，建設規模為123,760.62平方米的多幢樓宇的建設工程獲准開工。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據日期分別為2012年5月18日及2014年3月3日的兩份預售許可證－廊開(2012)房預售證第004號及廊開(2014)房預售證第004號，總建築面積87,058.61平方米獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所列部分樓宇。

6. 根據日期為2013年11月21日的建設工程竣工驗收備案證明書，第一期發展的建築工程已經驗收及該等驗收已獲登記。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程竣工驗收備案證明書所列的部分樓宇。

7. 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊開字第H5074號，一棟綜合大樓(建築面積為9,361.52平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。

貴集團表示，上述房屋所有權證所列的樓宇包括該物業的部分。

8. 貴集團表示，該物業的部分(總建築面積約為8,335.67平方米)已根據多份買賣協議售出，總代價約為人民幣46,400,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

9. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

10. 貴集團表示，已於2010年8月取得開發項目之土地使用權，約人民幣226,000,000元的總土地出讓金已悉數支付。

11. 就參考用途而言，該物業辦公室部份(總建築面積約為9,361.52平方米，由 貴集團佔用作銷售中心用途)於估值日期市值為人民幣68,500,000元。

12. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求；

ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列房屋的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行按揭協議的相關要求；

iii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；

iv. 廊坊市城區房地產有權出售、轉讓、出租及抵押未出售商品房單位予本地及海外人士、公司或機構；及

v. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已按揭部分。

13. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣5,300元至人民幣5,800元、辦公室約為每平方米人民幣7,300元及商用(一樓)為約每平方米人民幣8,800元。

14. 在對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的多宗近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干辦公室開發項目的報價參考資料。這些銷售交易價格中，住宅的價格約每平方米人民幣5,300元至人民幣5,900元及商用(一樓)約每平方米人民幣8,800元。這些報價參考價格中，辦公室的價格約每平方米人民幣7,900元至人民幣8,800元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
4.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廊萬路以北 廣陽道以南 逸樹家小區的 未出售部分	逸樹家小區(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為94,829.08平方米土地上的一個住宅／商用綜合體。 該物業包括總建築面積約為1,053.97平方米的開發項目之第11棟、第18棟及多個停車位的未出售部分。 貴集團表示，該物業已於2010年竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2074年6月25日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 6,300,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 6,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2004年10月11日的土地使用權證－廊國用(2004)第07370號，一幅佔地面積94,829.08平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2074年6月25日屆滿，作住宅用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列的地塊的部分。

2. 根據下列房屋所有權證，兩幢樓宇(總建築面積為9,076.56平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

樓宇	證書編號	頒發日期	用途及建築面積		
				(平方米)	
第11棟	廊坊權證字 第200910255號	2009年8月18日	住宅： 停車場：		3,678.62 587.46
第18棟	廊坊權證字 第201005086號	2010年4月28日	住宅： 地庫：		4,142.78 667.70
			總計：		9,076.56

   貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分樓宇。

3. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地的土地使用權)；及

   ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇房屋(不包括已出售部分)的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置房屋所有權。

5. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣7,000元至人民幣7,700元。

6. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格約每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
5.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 西環路以西 北環道以南 頤和佳苑A區的 未出售部分	頤和佳苑A區(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為35,430.00平方米土地上的一個住宅開發項目。 該物業包括總建築面積約為3,409.93平方米的開發項目之第11、15及16棟的未出售商用部分。 貴集團表示，該物業已於2010年竣工。 該物業的土地使用權已授出作批發及零售用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 43,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 43,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2014年3月24日的土地出讓合同－第C131000120140007號，佔地面積4,298.85平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為40年，作批發及零售用途，土地出讓金為人民幣20,141,800元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所列的地塊的部分。

2. 根據日期為2014年3月25日的土地使用權證－廊國用(2014)第00538號，一幅佔地面積4,298.85平方米地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，作批發及零售用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列的地塊的部分。

3. 根據日期為2014年4月15日的銷售許可證－(廊坊)現售備案證字第(201401)號，總建築面積8,051.27平方米獲准銷售。

   貴集團表示，該物業包括上述銷售許可證所列樓宇的部分。

4. 根據日期為2011年9月20日的建設工程竣工驗收備案證明書，頤和佳苑A區的建築工程已經驗收及該等驗收已獲登記。

   貴集團表示，該物業包括上述建設工程竣工驗收備案證明書所列的部分樓宇。

5. 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地的土地使用權)；及

   ii. 廊坊市城區房地產有權出售該物業。

7. 吾等於估值時假設商用(一樓)的平均單價約為每平方米人民幣14,000元。

8. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商用發展項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，商用(一樓)的價格約為每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
6.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 及常甫路以西 宏泰龍邸一期的 未出售部分	宏泰龍邸(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為126,929.00平方米土地上的一個住宅／商用綜合體。 該物業包括總建築面積約為170,618.87平方米開發項目一期的未出售商業部分。該物業的用途及概約建築面積的詳情如下： 貴集團表示，該物業已於2014年竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2080年3月31日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣937,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣937,000,000元)

用途	概約建築面積
	(平方米)
住宅	121,831.27
商用	11,201.17
配套設施	37,586.43
總計：	**170,618.87**

附註：

1. 根據日期分別為2009年11月6日及2011年5月30日的第c13100220090005號土地出讓合同及其補充協議，一幅佔地面積206,879.09平方米的地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，兩段並存年期分別為40年作商業金融用途及70年作住宅用途，土地出讓金總額為人民幣581,295,600元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所列的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年12月10日的土地使用權證－廊安國用(2010)第00058號，一幅佔地面積123,332.91平方米的地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2080年3月31日屆滿，作住宅用途。

   根據日期為2011年2月16日的土地出讓合同第c13100220090005號的補充協議，上述土地使用權證所列地塊的佔地面積修訂為126,929.00平方米。

   貴集團表示，該物業包括上述所列的地塊的部分。

3. 根據日期分別為2012年8月29日及2013年4月18日的兩份預售許可證－(廊)房預售證第20120030號及第20130015號，總建築面積約135,323.86平方米獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所列的樓宇包括該物業的部分。

4. 根據2013年12月至2014年5月期間的13份竣工認證報告－第LJJ 0005158號至第0005159號及第0005546號至第0005655號，總建築面積約173,168.45平方米的樓宇的建築工程已獲竣工驗收。

貴集團表示，該物業包括上述竣工認證報告所列的樓宇部分。

5. 貴集團表示，總建築面積約為111,289.57平方米該物業的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣628,300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

6. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得該物業的土地使用權並於完成申請經修訂的土地使用權證後有權受中國法律保護於土地使用期限內根據新業權文件所訂明的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行抵押協議的相關要求；

ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；

iii. 廊坊市城區房地產有權出售、轉讓、出租及按揭該物業的未出售商品房單位予本地及海外買家；及

iv. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已按揭部分。

8. 吾等於估值時假設住宅的平均單價分別約為每平方米人民幣6,500元及商用(一樓)為每平方米人民幣17,000元。

9. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的開發項目的多宗近期銷售交易。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣6,400元至人民幣6,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的單價作出調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第一類 － 貴集團於中國持作銷售或自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
7.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以西 橫五路以南 龍河高新區人才家園(公租房)	龍河高新區人才家園(公租房)(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為12,666.00平方米土地上的一個公租房項目。 該物業總建築面積約為24,346.02平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業已於2014年落成。 該物業的土地使用權已劃撥，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值 (請參閱附註9)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	20,515.74
商用	1,785.24
配套設施	2,045.04
總計：	**24,346.02**

附註：

1. 根據日期為2011年11月24日的《國有建設用地劃撥決定書》－第H13100220110004號，貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)同意收購一幅佔地面積12,666.00平方米的已劃撥土地，土地劃撥費總額為人民幣2,890,218元。

2. 根據日期為2011年12月16日的土地使用權證－廊安國用(2011)第00070號，佔地面積12,666.00平方米的該物業的土地使用權已劃撥予廊坊宏盛，作住宅用途。

3. 根據日期為2011年7月27日的建設用地規劃許可證－地字第1310002011100035號，廊坊宏盛獲准使用一幅佔地面積為12,666.00平方米的地塊，以作開發之用。

4. 根據日期為2011年12月28日的建設工程規劃許可證－建字第1310001201100070號，該物業的批准建設規模為24,346.02平方米。

5. 根據日期為2014年2月27日的建築工程施工許可證－第131000S110390101號，建設規模為24,346.02平方米的該物業的建設工程獲准開工。

6. 根據日期為2014年5月31日的兩份竣工認證報告－第LJJ 0005156號至第0005157號，總建築面積約24,346.02平方米的物業的建築工程已獲竣工驗收。

7. 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。

8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊宏盛已透過劃撥取得該物業的土地使用權並有權興建業權文件所訂明的公租房；及

   ii. 廊坊宏盛已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。

9. 吾等並未賦予該物業任何商業價值，原因為未經相關政府機構批准該物業不得轉讓或租賃予其他人士。

估值證書

第二類 － 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
8.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路66號 城鄉大廈	城鄉大廈(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為2,235.95平方米土地上的一棟12層寫字樓樓宇。 該物業建築面積約11,365.00平方米。 貴集團表示，該物業已於2004年落成。 該物業的土地使用權已授出，於2045年9月屆滿，分別作商用及住宅用途。	於估值日期，該物業已訂有租約，於2015年8月18日屆滿，年租約人民幣7,800,000元。	人民幣109,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣109,100,000元)

附註：

1. 根據日期為1995年9月10日的土地使用權證－廊國用(1995)字第00688號，佔地面積2,235.95平方米的該物業的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2045年9月屆滿，分別作商用及住宅用途。

2. 根據日期為2004年5月8日的房屋所有權證－廊坊市房權證字第C4074號，該物業(建築面積為11,365.00平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產，作辦公室用途。

3. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分的土地使用權)；

   ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行按揭協議的相關要求；及

   iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已按揭部分。

5. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金（每平方米人民幣元）	資本化比率
辦公	54	5.5%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的辦公室開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，辦公室的月租為每平方米約人民幣50元至人民幣55元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了辦公室物業的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似辦公室開發項目的資本化比率普遍介乎5.0%至6.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 － 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
9.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路與 廣陽道交匯處西北角 金悅酒樓	金悅酒樓(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為21,104.44平方米土地上的一棟四層商業樓宇。 該物業包括多個建築面積約為2,094.00平方米之商業單位。 貴集團表示，該物業已於2002年落成。 該物業的土地使用權已授出，於2072年4月3日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業已訂有租約，於2020年4月30日屆滿，年租約人民幣730,000元。	人民幣13,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣13,900,000元)

附註：

1. 根據日期為2002年8月18日的土地使用權證－廊國用(2002)字第00750號，佔地面積21,104.44平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2072年4月3日屆滿，作住宅用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列地塊的部分。

2. 根據日期為2002年8月29日的房屋所有權證－廊坊市房權證字第C3690號，該物業(建築面積為2,094.00平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產，作商用用途。

3. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據房屋所有權證所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分的土地使用權)，惟須履行抵押協議的相關要求；

   ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行抵押協議的相關要求；及

iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承押人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的已按揭部分。

5. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金（每平方米人民幣元）	資本化比率
商用(一樓)	50	4.5%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的商用開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，商用物業(一樓)的月租為每平方米約人民幣44元至人民幣52元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了商用物業(一樓)的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似商用開發項目(一樓)的資本化比率普遍介乎4.0%至5.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 － 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
10.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東及 常甫路以西 龍河天賦中心	龍河天賦中心(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為8,632.51平方米土地上的一棟四層商業樓宇。 該物業包括多個建築面積約為8,895.33平方米之商業單位。 貴集團表示，該物業已於2012年落成。 該物業的土地使用權已授出，於2050年3月31日屆滿，作商業金融用途。	於估值日期，該物業之部分由 貴集團佔用為辦公室用途。	人民幣 85,400,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 85,400,000元)

附註：

1. 根據日期為2014年1月23日的土地使用權證－廊案國用(2014)第00004號，佔地面積8,632.51平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2050年3月31日屆滿，作商業金融用途。

2. 根據下列房屋所有權證，物業(總建築面積為8,895.33平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途及建築面積	
			(平方米)
廊坊市房權證廊字第201208442-01號	2012年9月24日	商用：	6,976.74
廊坊市房權證廊字第201208442-02號	2012年9月24日	商用：	1,918.59
	總計：		**8,895.33**

3. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權(不包括其上所建樓宇已售出的土地部分的土地使用權)；及

ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)。

5. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金 (每平方米 人民幣元)	資本化比率
商用(一樓)	56	4.0%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的商用開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，商用物業(一樓)的月租約為每平方米人民幣45元至人民幣60元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了商用物業(一樓)的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似商用開發項目(一樓)的資本化比率普遍介乎3.5%至5.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 － 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
11.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地 一期及二期	中小企業創業基地(「開發項目」)為擬建於一幅佔地面積約為181,500.00平方米土地上的一個工業開發項目。 該物業包括總建築面積約為126,394.89平方米的開發項目一期及二期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業已於2012年竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業的一部分已訂有多份租約，最遲一份於2018年12月屆滿，總月租約為人民幣400,000元，及該物業餘下部分為空置土地。	人民幣498,200,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣498,200,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
工業	89,650.79
住宅	20,163.60
辦公	16,580.50
總計：	**126,394.89**

附註：

1. 根據日期為2010年1月10日的土地出讓合同－第c13100220100002號，總佔地面積181,500.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣57,500,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年3月15日的土地使用權證－廊安國用(2010)第00008號，佔地面積181,500.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊宏盛，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所訂明的地塊的部分。

3. 根據24份房屋所有權證－廊坊市房權證字第201209286號至201209292號、201209295號至201209302號及201209305號至201209313號，該物業(總建築面積為126,394.89平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊宏盛，作車間、宿舍、綜合及地庫用途。

4. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求；

ii. 廊坊市城區房地產已取得上述房屋所有權證所列樓宇的房屋所有權並有權使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該房屋所有權(不包括已出售部分)，惟須履行按揭協議的相關要求；及

iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的已抵押部分。

6. 吾等於估值中所採納的主要假設載列如下：

用途	每月市場租金 (每平方米 人民幣元)	資本化比率
工業	19至23	5.5%
辦公	26	5.5%
住宅	16	5.5%

在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的工業及住宅開發項目的相關月租報價參考資料。這些報價參考資料中，工業開發項目的月租為每平方米約為人民幣20元至人民幣21元，辦公室開發項目的月租約為每平方米人民幣36元至人民幣42元及住宅開發項目的月租約為每平方米人民幣18元至人民幣23元。吾等假設的單位月租與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

吾等已收集和恰當分析了工業、辦公室及住宅物業的近期多宗可資比較交易，吾等已注意到該等市場交易所隱含的該區域內相似工業、辦公室及住宅開發項目的資本化比率普遍介乎4.0%至7.0%之間。吾等認為，經考慮上述市場可資比較項目的資本化比率後，吾等在進行估值時所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第三類 － 貴集團擬於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
12.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地三期	中小企業創業基地(「開發項目」)擬建於一幅佔地面積約為181,500.00平方米土地上的一項工業開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括開發項目三期，總建築面積約為64,489.00平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 該物業的土地使用權已授出，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣32,500,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣32,500,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
工業	60,895.07
配套設施	3,593.93
總計：	**64,489.00**

附註：

1. 根據日期為2010年1月10日的土地出讓合同－第C13100220100002號，佔地面積181,500.00平方米的地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣57,500,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年3月15日的土地使用權證－廊安國用(2010)第00008號，佔地面積181,500.00平方米的地塊的土地使用權已出讓予廊坊宏盛，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所列的地塊的部分。

3. 根據日期為2010年3月17日的建設用地規劃許可證－地字第131002201000001號，廊坊宏盛獲准使用佔地面積為181,500.00平方米的地塊，以作工業開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所訂明之地塊的部分。

4. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須履行按揭協議的相關要求；及

ii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該已抵押部分。

6. 吾等於估值時假設物業的樓面地價為每平方米約人民幣504元。

7. 在對該物業進行估值時，吾等已參考多宗與該物業具有類似特徵的土地的近期出讓交易。這些土地的近期出讓交易的樓面地價約為每平方米人民幣510元至人民幣520元。吾等假設的樓面地價與上述月租報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

* 樓面地價為基於每平方米准許建築面積分析得出的價格，常用於分析土地出讓交易。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
13.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 南外環路以南 龍河以北 銀河路以東 常甫路以西 宏泰龍邸二期	宏泰龍邸(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為126,929.00平方米土地上的一個住宅／商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約為175,920.50平方米的開發項目二期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業計劃於2015年第四季度竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2080年3月31日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣318,400,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣318,400,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	107,807.58
商用	6,382.00
配套設施	61,730.92
總計：	**175,920.50**

附註：

1. 根據日期分別為2009年11月6日及2011年5月30日的第c13100220090005號土地出讓合同及其補充協議，佔地面積206,879.09平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，兩段並存年期分別為40年作商業金融用途及70年作住宅用途，土地出讓金總額為人民幣581,295,600元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年12月10日的土地使用權證－廊安國用(2010)第00058號，佔地面積123,332.91平方米的一幅土地的的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2080年3月31日屆滿，作住宅用途。

   根據日期為2011年2月16日的土地出讓合同第c13100220090005號的補充協議，上述土地使用權證所訂明地塊的佔地面積修訂為126,929.00平方米。

   貴集團表示，該物業包括上述的地塊的部分。

3. 根據日期為2009年11月18日的建設用地規劃許可證－地字第131000200900029號，廊坊市城區房地產獲准使用佔地面積為224,773.00平方米的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的土地的部分。

4. 根據日期分別為2012年8月1日、2013年10月24日及2013年12月31日的三份建設工程規劃許可證－建字第131000201300049號、13100020120043號及131000201300065號，多棟樓宇的批准建設規模為195,800.35平方米。

貴集團表示，該物業包括建設工程規劃許可證所述的樓宇的部分。

5. 根據日期為2014年2月26日的三份建築工程施工許可證－第131000S130230101號至131000S130230103號，建設規模為130,058.26平方米的多棟樓宇的建設工程批准開工。

貴集團表示，上述建築工程施工許可證所述的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣29,300,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣307,700,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣908,900,000元。

8. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。

9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得該物業的土地使用權並於完成申請經修訂的土地使用權證後有權受中國法律保護於土地使用期限內根據新業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行抵押協議的相關規定；

ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及

iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於抵押期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

10. 吾等於估值時假設，住宅的平均單價每平方米約人民幣6,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣17,000元。

11. 在對該物業(即使已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的開發項目的近期銷售交易參考資料。這些銷售交易參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,400元至人民幣6,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
14.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 雲鵬路以南 金運路以東 宏泰美樹館二期	宏泰美樹館二期(「開發項目」)為擬建於三幅總佔地面積65,700,00平方米土地上的一個住宅開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約121,954.77平方米的開發項目二期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： **用途** / **概約建築面積**（平方米） 住宅 77,887.67 配套設施 44,067.10 **總計：** **121,954.77** 貴集團表示，該物業計劃於2014年第四季度竣工。 該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於2064年3月15日及2081年3月31日屆滿，作住宅用途，及於2061年4月1日，作道路用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣401,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣401,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2011年3月21日的兩份土地出讓合同－第C13000120110018號及C1300010110020號，兩幅總佔地面積33,865.10平方米的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，兩段並存年期分別為70年及50年，分別作住宅及道路用途，土地出讓金總額為人民幣85,120,747元。

   貴集團表示，上述土地出讓合同所述的地塊包括該物業的部分。

2. 根據以下土地使用權證，該物業(總佔地面積為65,700.00平方米)的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權屆滿日期
		(平方米)	
廊開國用(2010)第031號	2010年5月24日	31,834.90	住宅：2064年3月15日
廊開國用(2011)第069號	2011年9月19日	28,516.10	住宅：2081年3月31日
廊開國用(2011)第075號	2011年11月7日	5,349.00	道路：2061年4月1日
	總計：	**65,700.00**	

3. 根據日期分別為2011年9月9日及2012年2月13日的兩份建設用地規劃許可證－地字第131001201100031號及第212號，廊坊市城區房地產獲准使用佔兩塊總佔地面積為76,314.30平方米的地塊。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

4. 根據日期分別為2011年8月18日及2012年12月26日的兩份建設工程規劃許可證－建字第131001201100038號及131001201200060號，該物業的總批准建設規模為245,715.39平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證的所述的樓宇的部分。

5. 根據日期為2013年12月25日的建築工程施工許可證－第131000S131470101號，建設規模為121,954.77平方米的該物業的建設工程批准開工。

6. 根據日期為2014年5月16日的預售許可證－廊開(2014)房預售證第012號，總建築面積53,397.23平方米獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣152,100,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣67,700,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣607,000,000元。

9. 經 貴集團確認，該物業訂有兩項按揭。

10. 貴集團表示，開發項目之土地使用權已於2010年8月取得，約人民幣226,000,000元的總土地出讓金已悉數支付。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所列地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；

ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；

iii. 廊坊市城區房地產有權出售、轉讓、出租及按揭該物業未出售商品房單位予本地及海外人士、公司或機構；及

iv. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

12. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣5,800元至人民幣10,000元。

13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣5,800元至人民幣5,900元，這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,500元至人民幣14,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
15.	中國 河北省 承德市 雙橋區 磚瓦窯村 御龍灣小區一期	御龍灣一期(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為39,318.00平方米土地上的一個住宅／商用開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約為157,112.65平方米的開發項目一期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 用途 / 概約建築面積 (平方米) 住宅 120,973.65 商用 5,289.00 配套設施 30,850.00 **總計：** **157,112.65** 貴集團表示，該物業計劃於2014年第二季度竣工。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2050年4月22日屆滿，作商用用途，及於2080年4月22日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣533,200,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣533,200,000元)

附註：

1. 根據日期分別為2010年4月22日及2010年7月8日的兩份土地出讓合同－第C130800-2010-27號及C130800-2010-43號及日期為2013年1月17日的其補充協議，總佔地面積187,106.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司承德市永侖房地產開發有限公司(「承德永侖」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，土地出讓金總額為人民幣260,440,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

2. 根據日期為2010年6月1日的土地使用權證－承市國用(2010)第184號，佔地面積39,318.00平方米的物業的土地使用權已出讓予承德永侖，兩段並存年期分別於2050年4月22日屆滿，作商用用途及於2080年4月22日屆滿，作住宅用途。

3. 根據日期為2011年5月12日的建設用地規劃許可證－地字第130802201100008號，承德永侖獲准使用佔地面積為58,317.81平方米的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所訂明的地塊的部分。

4. 根據日期為2011年6月21日的兩份建設工程規劃許可證－建字第130802201100020號及130802201100021號，該物業的總批准建設規模為157,112.65平方米。

5. 根據日期為2011年9月21日的兩份建築工程施工許可證－第130801S110540101號及130801S110550201號，建設規模為156,990.65平方米的該物業的建設工程批准開工。

6. 根據日期為2012年6月19日的預售許可證－(承)房預售字第2012015號，建築面積為87,244.58平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所述的樓宇包括該物業的部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣386,100,000元，而落成該物業的估計總建設成本將約為人民幣11,100,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為68,379.94平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣276,600,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

9. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣615,700,000元。

10. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 承德永侖已合法取得土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；

ii. 承德永侖已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及

iii. 承德永侖有權向本地及海外人士、公司或機構出售、轉讓、出租及按揭該物業的未出售商品房單位。

12. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣4,300元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元。

13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考該開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商用開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣4,200元至人民幣4,300元，這些報價參考資料中，商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
16.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園一期	龍河高新區電子信息產業園一期(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為125,375.75平方米土地上的一個工業綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約77,195.00平方米的開發項目一期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業計劃於2015年第二季度竣工。 該物業的土地使用權已授出，期限直至2061年11月8日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣135,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣135,100,000元)

用途	概約建築面積
	(平方米)
工業	77,195.00
總計：	**77,195.00**

附註：

1. 根據日期為2011年9月13日的土地出讓合同－第c13100220110035號，總佔地面積125,376.00平方米的該物業的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司(「廊坊宏泰卓優」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣43,500,000元。

2. 根據日期為2012年8月31日的土地使用權證－廊安國用(2012)第00029號，佔地面積125,375.75平方米的該物業的土地使用權已出讓予廊坊宏泰卓優，於2061年11月8日屆滿，作工業用途。

3. 根據日期為2012年8月20日的建設用地規劃許可證－地字第131002201200012號，廊坊宏泰卓優獲准使用佔地面積為125,376.00平方米的一幅地塊，以作開發之用。

4. 根據日期為2013年4月15日的建設工程規劃許可證－建字第131002201300007號，該物業的批准建設規模為77,195.00平方米。

5. 根據日期為2014年3月5日的建築工程施工許可證－第131002x142030101號，建設規模為73,415.13平方米的多棟樓宇的建設工程批准開工。

貴集團表示，上述建築工程施工許可證所訂明的樓宇包括該物業的部分。

6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣37,700,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣101,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣332,500,000元。

8. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及

ii. 廊坊宏泰卓優已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。

10. 吾等於估值時假設工業的平均單價約每平方米人民幣4,300元至人民幣4,700元。

11. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干工業開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，工業約每平方米人民幣4,600元至人民幣5,100元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
17.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 常甫路(四號路)以西 創業大廈二期	創業大廈二期(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約為8,820.00平方米土地上的一個辦公室開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將擁有總建築面積約為29,407.12平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 貴集團表示，該物業計劃於2015年第三季度竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2052年4月15日屆滿，作商業金融用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣85,200,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣85,200,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
辦公	24,971.44
配套設施	4,435.68
總計：	**29,407.12**

附註：

1. 根據日期為2012年2月15日的土地出讓合同－第c13100220120013號，佔地面積16,840.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為40年，作商業金融用途，土地出讓金為人民幣59,400,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

2. 根據日期為2012年8月31日的土地使用權證－廊安國用(2012)第00028號，佔地面積16,840.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2052年4月15日屆滿，作商業金融用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所述的地塊的部分。

3. 根據日期為2012年8月13日的建設用地規劃許可證－地字第1310002012000018號，廊坊市城區房地產獲准使用佔地面積為16,840.00平方米的一幅地塊，以作開發之用。

   貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

4. 根據日期為2013年12月23日的建設工程規劃許可證－建字第1310002013000060號，該物業的批准建設規模為29,407.12平方米。

5. 根據日期為2014年2月26日的建築工程施工許可證－第131000S130720101號，建設規模為29,407.12平方米的該物業的建設工程批准開工。

6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣19,700,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣33,500,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣174,800,000元。

8. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。

9. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；

   ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及

   iii. 就該物業已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

10. 吾等於估值時已假設辦公室的平均單價約為每平方米人民幣6,600元。

11. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的辦公室開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，辦公室約每平方米人民幣7,100元至人民幣8,300元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第四類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
18.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 北外環路以南 新華路以西 尚北綜合樓	尚北綜合樓(「開發項目」)為建於一幅佔地面積約3,974.00平方米土地上的一個辦公室開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將擁有總建築面積約為12,746.13平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： **用途** / **概約建築面積** （平方米） 辦公 10,690.94 配套設施 2,055.19 **總計：** **12,746.13** 貴集團表示，該物業計劃於2015年第二季度竣工。 該物業的土地使用權已授出，於2044年10月26日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣42,300,000元 （貴集團應佔100%權益：人民幣42,300,000元）

附註：

1. 根據日期為2007年8月15日的土地使用權證－廊國用(2007)第01507號，佔地面積15,238.48平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2044年10月26日屆滿，作商業用途。

   貴集團表示，該物業僅包括上述土地使用權證所述的地塊的部分。

2. 根據日期為2006年2月15日的建設用地規劃許可證－[2006]第08號，廊坊市城區房地產獲准使用佔地面積為29.00畝(19,333.43平方米)的土地，以作開發之用。

   貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

3. 根據日期為2006年2月16日的建設工程規劃許可證－第(2006) 02號，多棟樓宇的經批准建設規模為30,139.00平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證列明的樓宇的部分。

4. 根據日期為2014年5月8日的建築工程施工許可證－第131000S130560101號，建設規模為12,746.13平方米的該物業的建設工程批准開工。

5. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本約為人民幣5,600,000元，而落成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣18,300,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

6. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣84,800,000元。

7. 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。

8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及

ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。

9. 吾等於估值時假設辦公室的平均單價約每平方米人民幣7,900元。

10. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干辦公室開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，辦公室每平方米約人民幣9,200元至人民幣11,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
19.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 二號路以南 橫二路以西 廊坊龍河高新區 電子信息產業園二期	龍河高新區電子信息產業園二期(「開發項目」)為擬建於一幅佔地面積約為62,439.00平方米土地上的一個工業綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約127,110.00平方米的開發項目二期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： **用途** / **概約建築面積** (平方米) 工業 72,489.00 住宅 35,822.00 配套設施 18,799.00 **總計：** **127,110.00** 該物業的土地使用權已授出，期限直至2062年7月23日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣61,700,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣61,700,000元)

附註：

1. 根據日期為2012年3月31日的土地出讓合同－第c13100220120020號，總佔地面積62,439.00平方米的該物業的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司(「廊坊宏泰卓優」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣21,600,000元。

2. 根據日期為2012年8月31日的土地使用權證－廊安國用(2012)第00030號，佔地面積62,439.00平方米的該物業的土地使用權已出讓予廊坊宏泰卓優，於2062年7月23日屆滿，作工業用途。

3. 根據日期為2012年8月20日的建設用地規劃許可證－地字第131002201200013號，廊坊宏泰卓優獲准使用佔地面積為62,439.00平方米的地塊，以作開發之用。

4. 根據日期為2014年7月3日的建設工程規劃許可證－建字第131001201400032號及第131001201400033號，該物業的批准建設規模合共為127,110.00平方米。

5. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；

   ii. 廊坊宏泰卓優已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。

   iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊宏泰卓優須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

7. 吾等於估值時假設工業的平均單價約每平方米人民幣4,300元至人民幣4,700元及住宅約每平方米人民幣2,600元。

8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干工業及住宅開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，工業約每平方米人民幣4,600元至人民幣5,100元及住宅約每平方米人民幣7,400元至人民幣7,900元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
20.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱三路以北 建設南路以西 富士康城二期	富士康城二期(「開發項目」)為擬建於一幅佔地面積約為105,659.92平方米土地上的一個住宅／商業綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約280,047.35平方米的開發項目二期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： **用途** / **概約建築面積**（平方米） 住宅 183,735.68 商用 13,330.57 配套設施 82,981.10 **總計：** **280,047.35** 該物業的土地使用權已授出，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣487,100,000元 （貴集團應佔100%權益：人民幣487,100,000元）

附註：

1. 根據日期為2010年12月8日的土地出讓合同－第c131002201000223號，佔地面積126,545.00平方米的一幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣176,500,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據日期為2011年2月23日的土地使用權證－廊安國用(2011)第00004號，佔地面積126,545.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

   貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所訂明的地塊的部分。

3. 根據日期為2011年1月25日的建設用地規劃許可證－地字第1310002011000005號，廊坊市城區房地產獲准使用總佔地面積為126,545.00平方米的地塊，以作開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

4. 根據日期為2012年8月13日的建設工程規劃許可證－建字第131000201200044號，開發項目多棟樓宇的批准建設規模為162,813.80平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所述的樓宇包括該物業的部分。

5. 根據日期為2014年6月25日的建築工程施工許可證－第131000S120310101號，建設規模為149,341.13平方米的多棟樓宇的建設工程批准開工。

貴集團表示，上述建築工程施工許可證所述的樓宇包括該物業的部分。

6. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及

ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文。

8. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣6,400元及商用(一樓)約為每平方米人民幣12,000元。

9. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,300元至人民幣7,200元及商用(一樓)約每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持有的在建物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
21.	中國 河北省 廊坊市 廊坊經濟技術開發區 四海路以東 金源道以南 尚世嘉華	尚世嘉華(「開發項目」)為擬建於多幅總佔地面積約為71,999.80平方米的土地的一個住宅／商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將開發為擁有總建築面積約為177,190.44平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： **用途** / **概約建築面積**（平方米） 住宅 86,662.56 商用 7,880.48 工業 22,111.68 配套設施 60,535.72 **總計：** **177,190.44** 該物業的部份的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2051年3月31日屆滿，作商業用途，及於2060年12月30日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣244,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣244,900,000元)

附註：

1. 根據2010年12月8日及2013年12月31日期間的三份土地出讓合同－第C13000120100056號、C13000120110016號及C13100020130056號，總佔地面積71,999.80平方米的三幅土地的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，三段並存年期分別為40年、50年及70年，分別作商業、工業及住宅用途，土地出讓金總額為人民幣52,654,300元。

2. 根據以下土地使用權證，總佔地面積為40,000.30平方米的兩幅地塊的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權屆滿日期
		（平方米）	
廊開國用(2011)第076號	2011年11月7日	26,666.70	工業：2060年12月30日
廊開國用(2012)第017號	2012年2月23日	13,333.60	商業：2051年3月31日
總計：		**40,000.30**	

貴集團表示，上述土地使用權證所訂明的地塊包括該物業的部分。 貴集團正在申請餘下佔地面積31,999.50平方米地塊的土地使用權證。

3. 根據日期分別為2011年10月25日及2011年12月31日的兩份建設用地規劃許可證－地字第131001201100035號及131001201100041號，廊坊市城區房地產獲准使用兩幅總佔地面積約為40,000.30平方米的土地，以作開發之用。

貴集團表示，上述建設用地規劃許可證所述的地塊包括該物業的部分。

4. 根據日期為2014年6月16日的建設工程規劃許可證－建字第131001201400029號，不同樓宇的批准建設規模合共為23,826.40平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇包括該物業的部分。

5. 經 貴集團確認，該物業並無訂有任何按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權；及

ii. 由於餘下地塊(佔地面積約31,999.50平方米)的土地出讓費用已按時繳交，廊坊市城區房地產並無就取得有關土地的土地使用權證遇上重大法律阻礙。

7. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣6,400元、商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元及工業約每平方米人民幣4,300元。

8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅、商用及工業開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣6,200元至人民幣8,700元、商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及工業約每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
22.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 縱十路以西 中心環路以北 宏泰商業廣場	宏泰商業廣場(「開發項目」)為擬建於四幅總佔地面積約為47,486.28平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將擁有總建築面積約為153,284.91平方米。該物業用途及概約建築面積詳情如下： **用途** / **概約建築面積** (平方米) 住宅 51,744.86 商用 81,304.04 配套設施 20,236.01 **總計：** **153,284.91** 該物業的土地使用權已授出，三段年期同時生效，分別於2050年3月31日、2052年4月15日及2052年4月16日屆滿，作商業金融用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣394,100,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣394,100,000元)

附註：

1. 根據2009年11月6日至2012年2月16日期間的三份土地出讓合同－第c1310022009005號、c13100220120013號及c13100220120014號及其補充協議，總佔地面積239,846.54平方米的三幅土地的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，年期為40年，作商業金融用途，土地出讓金總額為人民幣697,695,600元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所訂明的地塊的部分。

2. 根據以下土地使用權證，四幅土地(總佔地面積為66,798.30平方米)的土地使用權已出讓予廊坊市城區房地產。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權屆滿日期
		(平方米)	
廊安國用(2010)第00057號	2010年12月10日	21,288.97	商業金融：2050年3月31日
廊安國用(2012)第00028號	2012年8月31日	16,840.00	商業金融：2052年4月15日
廊安國用(2012)第00043號	2012年11月5日	16,127.45	商業金融：2052年4月16日
廊安國用(2014)第00003號	2014年1月23日	12,541.88	商業金融：2050年3月31日
	總計：	**66,798.30**	

貴集團表示，該物業包括上述土地使用權證所述的地塊的部分。

3. 根據2009年11月18日至2012年10月12日期間的三份建設用地規劃許可證－地字第131000201200027號、131000200900029號及131000201200018號，廊坊市城區房地產獲准使用總佔地面積為257,740.45平方米的三幅地塊，以作商業金融之用。

貴集團表示，開發項目包括上述建設用地規劃許可證所述的地塊的部分。

4. 根據日期為2014年7月2日的建設工程規劃許可證－建字第131001201400029號，批准建設規模合共為48,382.35平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇包括該物業的部分。

5. 貴集團表示，該物業訂有一項按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i 廊坊市城區房地產已合法取得土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；及

ii 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已抵押部分。

7. 吾等於估值時已假設住宅的平均單價約為每平方米人民幣7,100元及商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元。

8. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的若干報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣7,600元至人民幣8,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元。吾等假設單價與上述報價參考資料一致。得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
23.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 青年匯	青年匯(「開發項目」)為擬建於一幅總佔地面積約為4,279.40平方米土地上的一個建議住宅／商用綜合體。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將開發為擁有總建築面積約為10,893.40平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： 該物業的土地使用權已授出，於2052年12月2日屆滿，作綜合用途。	於估值日期，該物業被多棟待拆遷的樓宇佔用。	人民幣24,300,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣24,300,000元)

用途	概約建築面積
	(平方米)
住宅	6,201.18
商用	2,539.86
配套設施	2,152.36
總計：	**10,893.40**

附註：

1. 根據日期為2010年6月8日的土地使用權證－廊國用(2010)第01290號，佔地面積約為4,279.40平方米的物業的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2052年12月2日屆滿，作綜合用途。

2. 根據日期為2014年4月25日的建設工程規劃許可證－建字第131000201400038號，該物業的批准建設規模為10,893.40平方米。

3. 根據日期為2014年6月26日的建築工程施工許可證－第131000S130860101號，建設規模為10,893.40平方米的該物業的建設工程批准開工。

4. 經 貴集團確認，該物業訂有一項按揭。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；

   ii. 廊坊市城區房地產已就物業的現有施工階段取得必要許可證及批文；及

   iii. 就該物業的已按揭部分而言，廊坊市城區房地產須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

6. 吾等於估值時已假設住宅的平均單價約每平方米人民幣6,500元及商用(一樓)為約每平方米人民幣12,000元。

7. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣7,800元至人民幣8,500元及商用(一樓)約每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與上述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
24.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 華航公寓	華航公寓(「開發項目」)為擬建於一幅總佔地面積約10,557.10平方米的土地上的一個建議住宅開發項目。 根據 貴集團提供的最新物業發展建議，物業將包括數個總建築面積約為9,859.58平方米的住宅單位。 物業的土地使用權定為住宅用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值 (請參閱附註4)

附註：

1. 根據日期為2010年6月8日的土地使用權證－廊國用(2010)第01291號，佔地面積為10,557.10平方米的物業的土地使用權已劃撥予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，作住宅用途。

2. 貴集團表示，該物業並無訂有任何按揭。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊市城區房地產已透過劃撥合法取得該物業的土地使用權並有權按相關業權文件所載與華北航天工業學院聯合開發學生公寓。

4. 吾等於估值時並未賦予該物業任何商業價值，原因為未經相關政府機構批准，該物業不得轉讓或租賃予其他人士。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
25.	中國 河北省 廊坊市 龍河高新區 三號路以東 縱五路以西 橫三路以南 高迪龍河數碼科技城	高迪龍河數碼科技城(「開發項目」)為擬建於一幅總佔地面積約為62,914.00平方米土地上的一個建議工業開發項目。 根據 貴集團提供的最新物業發展建議，該物業包括數個總建築面積約為62,914.00平方米的車間。 該物業已獲授土地使用權，於2064年2月23日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣23,400,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣23,400,000元)

附註：

1. 根據日期為2013年10月24日的土地出讓合同第c13100220130024號，佔地面積62,914.00平方米的物業的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市高迪數碼電子技術有限公司(「廊坊高迪」)，年期為50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣22,700,000元。

2. 根據日期為2014年3月5日的土地使用權證廊房國用(2014)第00007號，總佔地面積62,914.00平方米的該物業的土地使用權已出讓予廊坊高迪，於2064年2月23日屆滿，作工業用途。

3. 根據日期為2014年1月15日的建設用地規劃許可證－地字第131000201400003號，廊坊高迪獲准使用佔地面積為62,914.00平方米的地塊，以作工業開發之用。

4. 貴集團表示，該物業並未訂有任何按揭。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 廊坊高迪已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權。

6. 吾等於估值時已假設地塊價值約為每平方米人民幣372元。

7. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的若干土地的多宗近期銷售交易。所述地塊銷售交易的地塊價值約為每平方米人民幣360元至人民幣370元。吾等假設的地塊價值與所述地塊銷售交易一致。得出主要假設時，吾等已對這些地塊銷售交易的地塊價值作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
26.	中國 河北省 承德市 雙橋區磚瓦窯村 御龍灣小區 二至四期	御龍灣小區二至四期(「開發項目」)為擬建於三幅總佔地面積約為147,788.00平方米土地上的一個住宅／商用開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約為599,711.24平方米的開發項目二至四期。該物業的用途及概約建築面積詳情如下： **二期** **用途** / **概約建築面積**（平方米） 住宅 103,880.34 商用 16,135.73 配套設施 41,388.83 小計： 161,404.90 **三期** **用途** / **概約建築面積**（平方米） 住宅 165,969.42 商用 12,546.47 配套設施 59,709.01 小計： 238,224.90	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣328,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣328,900,000元)

於2014年5月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
		四期		

用途	概約建築面積（平方米）
住宅	127,419.79
商用	4,866.31
配套設施	67,795.34
小計：	200,081.44
總計：	**599,711.24**

該物業的土地使用權已授出，四段並存年期分別於2050年4月22日及2050年7月7日屆滿，作住宅用途，及於2080年4月22日及2080年7月7日屆滿，作商用用途。

附註：

1. 根據日期分別為2010年4月22日及2010年7月8日的兩份土地出讓合同－第C130800-2010-27號及C130800-2010-43號及日期為2013年1月17日的其補充協議，總佔地面積187,106.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已協定出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司承德市永侖房地產開發有限公司(「承德永侖」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，土地出讓金總額為人民幣260,440,000元。

   貴集團表示，該物業包括上述土地出讓合同所述的地塊的部分。

2. 根據以下土地使用權證，總佔地面積147,788.00平方米的物業的土地使用權已出讓予承德永侖。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積（平方米）	用途及土地使用權屆滿日期
承市國用(2010)第183號	2010年6月1日	43,685.00	住宅：2080年4月22日 商用：2050年4月22日
承市國用(2011)第007號	2011年1月13日	59,838.00	住宅：2080年7月7日 商用：2050年7月7日
承市國用(2011)第008號	2011年1月13日	44,265.00	住宅：2080年7月7日 商用：2050年7月7日
	總計：	**147,788.00**	

3. 根據日期分別為2012年8月31日及2014年5月15日的兩份建設用地規劃許可證－地字第130802201200006號及130802201400012號，承德永侖獲准使用總佔地面積為107,246.93平方米的兩幅土地，以作開發之用。

   貴集團表示，上述建設用地規劃許可證所述的地塊僅包括該物業的部分。

4. 根據日期為2014年7月4日的兩項建設工程規劃許可證－建字第130802201400028號及第130802201400029號，批准建設規模合共為187,258.26平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列樓宇的部分。

5. 經 貴集團確認，該物業訂有三項按揭。

6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

i 承德永命已合法取得上述土地使用權證所述該地塊的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；及

ii 就該物業的已按揭部分而言，承德永命須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

7. 吾等於估值時假設住宅的平均單價約每平方米人民幣4,300元及商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元。

8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考開發項目的多項近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干住宅及商用開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格約每平方米人民幣4,200元至人民幣4,300元，這些報價參考資料中，商用(一樓)約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

估值證書

第五類 － 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
27.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 唐海項目	唐海項目(「開發項目」)為擬建於總佔地面積約665,935.16平方米的八幅土地上的一個商用開發項目。 根據 貴集團提供的最新開發建議，該物業將包括總建築面積約203,800.00平方米的多個住宅及商用項目。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2048年8月25日屆滿，作商業用途，及於2078年8月25日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣213,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣213,900,000元)

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業(總佔地面積為665,935.16平方米)的土地使用權已出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司唐山展耀房地產開發有限公司(「唐山展耀」)。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積	用途及土地使用權屆滿日期
		(平方米)	
唐海國用(2010)字第0710030141號	2010年4月1日	58,933.06	住宅：2078年8月25日
唐海國用(2010)字第0710020143號	2010年4月1日	68,796.30	住宅：2078年8月25日
唐海國用(2010)字第0710010144號	2010年4月1日	60,403.99	商用：2048年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710030248號	2013年3月14日	72,975.50	住宅：2078年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710020249號	2013年3月14日	36,465.39	住宅：2078年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710011778號	2013年12月10日	90,934.08	商用：2048年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710021779號	2013年12月10日	93,878.36	住宅：2078年8月25日
唐曹國用(2013)字第0710031780號	2013年12月10日	183,548.48	住宅：2078年8月25日
	總計：	**665,935.16**	

2. 經 貴集團確認，該物業訂有四項按揭。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 唐山展耀已取得該物業的土地使用權並有權受中國法律保護於土地使用期限內根據業權文件所載的用途使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等土地使用權，惟須已履行按揭協議的相關規定；及

   ii. 就已按揭的土地使用權而言，唐山展耀須於按揭期內取得承按人的事先批准後，方可出售、轉讓、出租或按揭該物業的有關已按揭部分。

4. 吾等於估值時假設住宅地塊的樓面地價*為約每平方米人民幣710元，而商用地塊則為約每平方米人民幣1,300元。

5. 在對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的地塊的多宗近期土地出讓交易。所述土地出讓交易的樓面地價約為每平方米人民幣400元至人民幣1,600元。吾等假設的樓面地價與所述土地出讓交易一致。得出主要假設時，吾等已對這些土地出讓交易的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及質素等因素。

* 樓面地價為基於每平方米准許建築面積分析得出的售價，常用於分析土地出讓交易。

估值證書

第六類 － 貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
28.	中國 北京市 東城區 小牌坊胡同 甲七號 銀河SOHO 六層 20701至20703、 20705、20706及20718 至20720單位	該物業包括建於一棟於2012年落成的三層地庫上的13層寫字樓六樓的八個單位。 該物業的建築面積約為1,380.18平方米。 該物業由 貴公司全資擁有的附屬公司廊坊市盛世建設投資有限公司(「廊坊盛世建設」)向獨立第三方王慧傑及王振華(「出租人」)租賃，租期於2013年9月8日起2018年9月9日止。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由廊坊盛世建設向出租人租賃，租期由2013年9月8日起至2018年9月9日止。租賃資料的詳情概述如下：

租期	月租
第一年至第二年	人民幣293,863.33元
第三年	人民幣308,556.49元
第四年	人民幣323,984.33元
第五年	人民幣340,183.52元

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

   i. 出租人尚未取得該物業的房屋所有權證，故租約尚未註冊。

估值證書

第七類 － 貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於2014年5月31日現況下的市值
29.	香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈19樓辦公室單位2號	信德中心包括兩棟建於社區商用／車場／渡輪碼頭平台上的辦公室大樓。 信德中心招商局大廈為一棟建於該平台上的30層高辦公室建築，並於1985年落成。 該物業包括位於信德中心招商局大廈19樓的一個辦公室單位，總建築面積約為241.55平方米(2,600平方呎)。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司全資擁有的附屬公司兆帝有限公司(「兆帝」)根據租約向Skyway Investment Limited(「出租人」)承租，租期由2014年2月15日起至2016年2月14日止，每月租金(不包括地租、差餉、管理費及其他支出)為139,152港元。

下文載列本公司的組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2014年2月13日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年法例3，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，且鑑於本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案更改其大綱中任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於[**編纂**]有條件採納的細則。以下乃細則中若干條文的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱及細則的條文及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及大綱與細則的規限下，本公司或其持有可選擇發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價及條款及條件向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈發售、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句而受影響的股東均不應於任何方面成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的具體規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款或貸款擔保

細則載有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員職位，或於該等

公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中存有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其於該合約或安排存有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其緊密聯繫人士(定義見細則)有重大利益關係的合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列任何事項：

(aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人士借出的款項或其或其任何緊密聯繫人士招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人士提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人士本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或於其中擁有權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人士因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人士僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人士及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人士任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會同意的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超出董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)及其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事至現行董事會。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

(aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；

(bb) 精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；

(ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事或董事們及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟全部以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

(viii) 借貸權力

董事會可行使公司的所有權力以籌集或借用款項，根據公司法規定將全部或任何財產、物業及資產(現時和將來的)和公司已撤銷的資本，無保留地或作為公司或任何第三方的債務、債項或拖欠的抵押擔保，進行抵押或質押以發行公司債權證、債券和其他證券。

附註：

此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議上提出的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

(i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；

(ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；

(iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；

(iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或

(v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法條文的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份的發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的正式通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，如經指定證券交易所(定義見細則)批准，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

細則界定的普通決議案為於根據細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

除會議主席可本着真誠通過將舉手表決純粹與程序或行政有關的決議案，在此情況下，每名親身出席的成員(或倘屬法團，則為正式授權代表)或須委派代表投一票外，於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟倘超過一名代表獲屬結算所(或其代理人)的股東委任，則各名代表可舉手投一票。

倘本公司股東為一家獲認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘超過一位人士獲此授權，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該獲認可結算所(或其代理人)行使該獲認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(倘通過舉手方式，則包括個別舉手投票的權利)，猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會要求存置真實賬目，記錄本公司進出款項及有關收支及本公司的物業、資產、信貸及負債的事宜以及公司法規定的所有其他必要事宜，以真實而公平地反映本公司的狀況及解釋其各項交易。

會計記錄應保存於註冊辦事處或董事會指定的一處或多處其他地方，並應經常公開接受董事查閱。除董事以外，其他公司成員無權查閱公司的任何會計記錄或賬冊或檔案(惟法律賦予權利或董事會或公司在股東大會授權者除外)。然而，獲豁免公司應於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法(2009年修訂本)送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供其賬簿副本或其任何部分。

應在會議日期前不少於二十一(21)日準備好擬在公司股東大會上向公司展示的每份資產負債表及損益賬目(包括法律要求隨附的每份文件)的副本，連同董事報告的打印副本及核數師報告副本，同時，根據細則條文向每位有權收到公司股東大會通知的人士寄發大會通知；但在遵從所有適用法律(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可向該等人士寄發概述公司年度賬目及董事會報告的財務報表摘要作為代替，惟任何該等人士均可透過向公司發出書面通知，要求本公司除財務報表摘要外，向其寄發公司年度財務報表及關於此報告的董事報告整套打印副本。

應根據細則委聘核數師，規定委聘條款及任期和經常職責。核數師的薪酬由公司在股東大會上決定或以本公司成員決定的方式釐定。

本公司的財務報表應由核數師根據公認核數標準進行審核。核數師須根據公認核數標準就此編製書面核數報告，並在本公司的股東大會上向本公司成員提交。本文所述的公認核數標準可以是開曼群島以外國家或司法權區的標準。於該情況下，則財務報表及核數師報告應披露此事實並列出該國或司法權區的名稱。

(i) 會議及會議議程通知

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告後召開，而為提呈通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載者外)須於發出至少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告後召開，而任何其他股東特別大會則須於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告後召開。開會通知必須規定會議時間和地點，如要商議特別事項，則說明事項的性質。此外，各股東大會的通知應發給公司的所有成員及公司當時的核數師(在細則規定或其持有股份的發行條款下無權收取公司通知者除外)。

倘指定證券交易所之規則許可，即使召開公司大會的通知期短於上述期限，但若經下列同意，大會仍被視為獲得正式召集：

(i) 就召集作為股東週年大會而言，獲得有權出席及投票的全體公司成員同意；及

(ii) 就任何其他會議而言，經有權出席和投票的大多數公司成員同意，大多數指彼等合共持有給予該權利的不少於已發行股份百分之九十五(95%)面額股份。

在特別股東大會上討論的所有事項應被視為特別事項，而在股東週年大會上討論的所有事項亦應被視為特別事項，但以下事項應被視為普通事項：

(aa) 宣派及批准股息；

(bb) 考慮並採納會計賬目及資產負債表、董事報告及核數師報告；

(cc) 選舉替補退任董事；

(dd) 委任核數師及其他行政人員；

(ee) 釐定董事及核數師的薪酬；

(ff) 授予董事任何授權或權力，以提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置佔不多於公司現有已發行股本面額百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 授予董事任何授權或權力購回公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份的轉讓可透過轉讓文據實行，使用一般或普通表格或指定證券交易所(定義見細則)規定的表格或董事會批准的其他表格，以人手簽字或如轉讓人或受讓人為結算所或其提名者時用人手簽字或機印簽字或使用董事會不時批准的其他簽字方式。轉讓文據應由或代表轉讓人及受讓人簽字，但董事會可在其認為合適的任何情況下免除受讓人在轉讓文據上簽字，而轉讓人應被視為保留股份持有人，直到受讓人的姓名就此被載入成員登記冊。董事會亦可在通常或在任何特殊情況下按轉讓人或受讓人的要求決議接受機印簽字轉讓。

若任何適用法律允許，董事會可絕對酌情隨時及不時將主記錄冊上的任何股份轉移至分記錄冊或將分記錄冊上的任何股份轉移至主記錄冊或其他任何分記錄冊。

除董事會另有同意外，主記錄冊上的任何股份均不得轉至任何分記錄冊，亦不得將分記錄冊上的任何股份轉到主記錄冊或其他任何分記錄冊。所有轉移及其他所有權文件均應備案登記及註冊(分記錄冊上的股份在有關註冊辦事處，主記錄冊上的股份在開曼群島註冊辦事處或根據公司法保存主記錄冊的其他地點)。

董事會可全權決定拒絕為轉讓予其不批准的人士的任何股份(非繳足股份)轉讓或任何根據僱員股份獎勵計劃發行且其轉讓限制仍屬有效的任何股份辦理登記，且毋須提供任何理由，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(非繳足股份)的轉讓辦理登記。

董事會可婉拒承認任何轉讓文據，除非就此向本公司支付指定證券交易所(定義見細則)可能釐定應支付的最大數額費用或董事不時要求的較小數額，轉讓文據(如合適)應適當蓋印，僅就一類股份存放於有關的登記辦公室或註冊辦事處，或保存主登記冊連同有關股票及董事會合理要求以展示轉讓者作出轉讓的權利的其他證據(如轉讓文據由其他人士代其簽署，該人此舉的授權文件)的其他地方。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)整日。

(k) 本公司購回其本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回其本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

在符合指定證券交易所(定義見細則)及任何其他相關監管機構的規則及規例下，本公司可因或就任何人士購買或即將購買本公司任何股份而提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金以代替配發股份或其部分，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東權利選擇收取現金股息以代替配發股份。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(或若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則有關該通知的股份於其後隨時但在通知所規定的款項未支付前，可由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日起計至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及其他類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數須為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，且清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在十二年的期間內仍未兑現；(ii)在該十二年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此依據開曼法律經營。下文所載乃開曼公司法若干規定概要，儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用的條文和例外情況，或成為對開曼公司法及稅項的所有事項的完整概覽(此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的相當規定有差異)：

(a) 經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其年度收益狀況向開曼群島公司註冊處備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若一家公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配售及以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述條文處理。在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定(如有)前提下，公司法規定一家公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向成員支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足紅股向成員發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回(受公司法第37條的規定所限)；(d)註銷該公司的初步費用；及(e)註銷該公司發行股份或債券的費用或就該公司發行股份或債券而支付的佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東撥付分派或股息，除非該公司在緊隨建議支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，在其組織章程細則許可的情況下，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或該等控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可提供財務資助予受託人以為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該等任何控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

在開曼群島並無法例限制一家公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，倘一家公司的董事在謹慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的正當目的和利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d) 一家公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法規定下，股份有限公司或有股本的擔保有限公司，在其組織章程細則許可的情況下，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在該公司的組織章程細則規限下，任何股份所附權利的變動均屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。惟倘組織章程細則無規定購回方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購買其本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的該等股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有能力償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司的組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份持作為庫存股份，則公司須因持有該等股份載入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司的組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使有關庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行

使均屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時計算在內。此外，公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

公司並無被禁止購回其本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，故公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面視為具有說服力)，股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且公司的組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情見上文第2(m)段)。

(f) 少數股東的保障

開曼群島法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東均可入稟法院，而倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份作出撥備的命令作為清盤令的替代法令，並相應削減公司的資本(倘股份由公司本身購回)。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出具體規限。然而，在一般法律上，公司的所有高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須以公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及有技巧地處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正式賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關進行收支的事項；(ii)公司買賣的所有貨品；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為正式保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾自2014年3月11日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文

據或將該等文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄冊

本公司成員根據公司法並無一般權利查閱或獲得本公司成員登記冊或公司記錄副本，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。分冊須按公司法要求或許可以存置總名冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

(n) 清盤

公司可根據法院指令自願強制清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或(倘公司屬有限期的公司)在其大綱或細則指定的公司期限屆滿時，或出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司自註冊成立起計一年並無開展業務(或暫停業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出現空缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士在破產清盤人員條例方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員可與合資格破產清盤人獲聯合委任共同行事。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的指令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括出資人所欠的款項(如有))、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人及任何後償協議或對銷權利或扣除索賠的權利規限下償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。清盤人須於最後股東大會最少二十一(21)日前按公司的組織章程細則授權的任何形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得不少於佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。持異議股東有權向法庭表達其觀點，認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值，同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法庭不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

(p)　強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人可在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，以規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間存有欺詐或不誠實或勾結，作為以不公平手法迫退少數股東。

(q)　彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4.　一般規定

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄六「備查文件」一段所述，該意見函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2014年2月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈1902室，並於2014年4月2日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為一家非香港公司。杜依雯女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此營運須遵守公司法及組織章程(包括組織章程大綱及組織章程細則)。細則的若干條文及公司法有關方面的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司股本變動

本公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司，並擁有法定股本380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司配發及發行1股面值0.01港元的列作繳足股份予初始認購人Sharon Pierson，並隨後轉讓股份予利東。於2014年2月13日，本公司向利東額外發行及配發9,999股每股面值0.01港元的列作繳足股份。以下列示本公司自其註冊成立日期以來已發行股本之變動。

(i) 於2014年2月21日，本公司配發及發行10,000股入賬列為繳足股份予利東，作為本公司悉數收購誠昌已發行股本之代價。

(ii) 於2014年8月6日，股東通過一項書面決議案，批准將本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值為0.01港元的股份)增至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值為0.01港元的股份)。

緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後(但不計及因行使[**編纂**]而可予發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[**編纂**]港元，分為[**編纂**]股股份(全部繳足或入賬列為繳足)，而[**編纂**]股股份將維持未發行。倘悉數行使[**編纂**]，則將額外發行[**編纂**]股股份，導致本公司經擴大已發行股本為[**編纂**]股每股0.01港元的股份。

除本附錄及本文件「歷史、發展及重組」一節所披露者外，自本集團註冊成立日期以來本公司股本並無變動。

3. 股東於2014年8月6日通過的書面決議案

根據股東於2014年8月6日通過的書面決議案：

(a) 本公司通過及採用組織章程大綱及細則，後者將於股份於[**編纂**]上市時生效；

(b) 本公司的法定股本藉增設4,962,000,000股股份，由380,000港元增加至50,000,000港元；

(c) 待達成本文件「[**編纂**]的架構」一節所述的條件後，董事獲授權以總認購價38,270,000美元配發及發行100股股份予利東，以資本化本公司結欠利東之股東貸款總額38,270,000美元，並全額抵銷該認購價38,270,000美元；

(d) 待本公司股份溢價賬具備充裕給餘，或因根據[**編纂**]發行[**編纂**]而有所進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬[**編纂**]港元金額撥充資本的方式，按於2014年8月6日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(或向彼等可能指定的有關其他人士)按其各自的持股比例以面值配發及發行合[**編纂**]股入賬列為繳足股份(「[**編纂**]**股份**」)，而[**編纂**]股份在各方面將與現有已發行股份及根據貸款[**編纂**]將予發行的股份享有同等權利，並授權董事發行有關[**編纂**]發行的股份且令[**編纂**]發行生效；

(e) 待於[**編纂**]協議可能訂明的有關日期或之前，(i)[**編纂**][**編纂**]批准已發行股份及根據貸款[**編纂**]、資本化發行、[**編纂**]及行使[**編纂**][**編纂**]的股份[**編纂**]；(ii)於[**編纂**]或前後訂立、簽立及交付[**編纂**]及[**編纂**]；及(iii)[**編纂**]根據各項[**編纂**]協議的責任成為無條件(包括由於[**編纂**]豁免的任何條件(如適用))且並未根據各自的[**編纂**]協議的條款終止：

(i) 批准[**編纂**]及[**編纂**]，並授權董事根據本文件及相關[**編纂**]及[**編纂**]協議所述的條款及條件配發及發行[**編纂**]以及授出[**編纂**]；及

(ii) 授權董事就彼等認為必要或合適的修訂或修改(如有)作出一切必要行動及簽訂所有與[**編纂**]有關或附帶的文件；

(f) 授予董事一般無條件授權(其中包括)，以發行、配發及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或該等可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將須或可能須行使該等權力的要約、協議或選擇權，惟董事配發或同意將予配發的股份總面值不得超過下列兩者的總和：

(i) 緊隨上文(c)及(d)分段所述的貸款[**編纂**]與[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後本公司已發行股本總面值的20%(惟不包括因行使[**編纂**]而可能發行的任何股份)；及

(ii) 本公司根據下述購回股份的一般授權所購回本公司股本的總面值(如有)。

董事獲授權根據此項授權配發及發行的股份總面值將不會因根據下列各項配發及發行股份而削減：

(i) 供股；

(ii) 根據任何以股代息計劃或類似安排行使任何購股權；或

(iii) 股東於股東大會上授出的任何特定授權。

此項發行股份的一般授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

(i) 下屆股東週年大會結束時；

(ii) 任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時；

(g) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司於緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後已發行股本總面值10%的股份(不包括於行使[**編纂**]時可能配發及發行的股份)。

此項一般授權僅與根據香港上市規則及所有適用法例在[**編纂**]或股份已於其上市的任何其他證券交易所(並已就此目的獲證監會及[**編纂**]認可的證券交易所)所進行的購回有關。此項授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

(i) 下屆股東週年大會結束時；

(ii) 我們的細則或任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時；

(h) 透過在董事根據該等一般授權可能配發及發行或同意將予配發及發行的股份總面值中，加入相當於本公司根據上文(g)段所述購買股份授權所購買股份總面值的數額(最多為緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後已發行股份總面值的10%，不包括因行使[**編纂**]而可能須予發行的任何股份)，擴大上文(f)段所述的一般無條件授權。

4. 公司重組

本集團旗下各公司已進行重組，以籌備股份於[**編纂**]上市。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

除下文所披露者外，緊接本文件刊發日期前兩年內，我們的任何附屬公司的股本概無變動：

(a) 境內實體

(i) 廊坊市城區房地產

於2013年4月19日，廊坊市城區房地產與廊坊市宏泰展耀投資有限公司合併。完成合併後，解散廊坊市宏泰展耀投資有限公司，廊坊市城區房地產的註冊資本則上升至人民幣150.0百萬元。

(ii) 廊坊鴻昊投資

於2012年12月18日，廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣50.0百萬元增加至人民幣150.0百萬元，並已悉數繳足。

於2013年1月5日，廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣150.0百萬元增加至人民幣260.0百萬元，並已悉數繳足。

於2013年1月10日，廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣260.0百萬元增加至人民幣310.0百萬元，並已悉數繳足。

於2013年4月15日，保定恒誠股權投資基金中心(有限合夥)以注資人民幣150.0百萬元的方式收購廊坊鴻昊投資24.2%股權，保定恒實股權投資基金中心(有限合夥)亦以注資人民幣150.0百萬元的方式收購廊坊鴻昊投資24.2%股權。同日，廊坊盛世建設於廊坊鴻昊投資的出資額由人民幣300.0百萬元增加至人民幣310.0百萬元。收購及資本增加完成後，廊坊盛世建設、王建海先生、保定恒誠股權投資基金中心及保定恒實股權投資基金中心分別持有廊坊鴻昊投資50.0%、1.6%、24.2%及24.2%。廊坊鴻昊投資的註冊資本由人民幣310.0百萬元上升至人民幣620.0百萬元，並已悉數繳足。

於2014年2月20日，廊坊市城區房地產以代價人民幣10.0百萬元，自王建海先生收購廊坊鴻昊投資1.6%的股權。

(iii) 廊坊嘉民盛世園區服務

於2014年3月19日，廊坊盛世建設以代價15.0百萬美元自Goodman China Limited收購廊坊嘉民盛世園區服務50%的股權。

(iv) 廊坊首開盛世投資

於2014年4月21日，廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣102.0百萬元，並已悉數繳足。

於2014年7月10日，保定泰安股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰安基金**」)以注資人民幣30.0百萬元的方式收購廊坊首開盛世投資18.52%股權，保定泰成股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰成基金**」)亦以注資人民幣30.0百萬元的方式收購廊坊首開盛世投資18.52%股權。收購完成後，廊坊盛世建設、保定泰安基金及保定泰成基金分別持有廊坊首開盛世投資62.96%、18.52%及18.52%。廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣102.0百萬元增加至人民幣162.0百萬元。

(v) 廊坊永侖

於2014年2月27日，廊坊盛世建設以代價人民幣1.0百萬元自崔向旭女士收購廊坊永侖10.0%的股權。

(vi) 廊坊高迪

於2013年11月27日，廊坊盛世建設以代價人民幣5.0百萬元自吳江先生收購廊坊高迪全部股權。

(b) 境外實體

(i) 中國宏泰國際

於2013年6月25日，趙穎女士以零代價向誠昌悉數轉讓其於中國宏泰國際的全部已發行股本。

於2014年2月12日，發行及配發9,999股每股面值1.00美元之入賬列為繳足股份予誠昌。

(ii) 盛世國際

於2013年7月17日，誠昌以零代價向中國宏泰國際悉數轉讓其於盛世國際的已發行股本。

(iii) 兆帝

於2013年6月25日，誠昌以零代價向中國宏泰國際悉數轉讓其於兆帝的已發行股本。

於2014年8月6日，兆帝透過增發10,000股每股面值1.00港元的股份(其於所有方面與兆帝的現有股份享有同等權益)，將其法定股本從10,000港元(分為10,000股每股面值1.00港元的股份)增加至20,000港元(分為20,000股每股面值1.00港元的股份)。

(iv) 誠昌

於2014年2月12日，誠昌以每股面值0.0001美元配發及發行2,777,778股普通股予利東。同日，誠昌已發行股本悉數由利東轉讓至本公司，代價為本公司向利東發行10,000股股份。

6. 附屬公司的詳情

附屬公司的詳情載於本文件附錄一會計師報告內。

7. 本公司購回股份

(a) [編纂]的規定

[**編纂**]准許以[**編纂**][**編纂**]為第一上市地的公司在[**編纂**]購回本身的證券，惟須受若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東的批准

以[**編纂**]為第一上市地的公司在[**編纂**]購回的所有證券須事先經股東普通決議案(不論以一般授權或有關特定交易的特定批准方式)批准。

(*附註*：根據全體股東於2014年8月6日通過的書面決議案，董事已獲授一般無條件授權(「**購回授權**」)，授權本公司於任何時間於[**編纂**]或本公司證券可能上市並獲證監會及[**編纂**]就此認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份的總面值不得超過本公司緊隨完成貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**](並無計及根據行使[**編纂**]可能發行的任何股份)後已發行及將予發行的股本總面值的10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會完結時，或任何適用法例或細則規定本公司下屆股東週年大會須舉行的期限屆滿時，或經由股東於股東大會通過普通決議案而撤銷或修訂該項授權當日(以最早者為準)為止。)

(ii) 資金來源

本公司購回證券所需資金必須按照細則及開曼群島法例可合法撥作此用途的資金支付。上市公司於[**編纂**]購回其本身證券時不能以現金以外的方式作為代價，亦不能以[**編纂**]不時修訂的交易規則以外的其他結算方式進行交收。

(b) 購回原因

董事認為，董事獲得股東授予在市場購回股份的一般授權乃符合本公司及其股東的最大利益。購回本公司股份僅在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。有關購回可視乎當時的市場情況及融資安排而提高本公司及其資產淨值及╱或每股盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島的適用法例就購回可合法動用的資金。

購回股份的任何付款將從本公司利潤或就購買而發行新股的所得款項撥付，或倘符合公司法規定，亦可從資本撥付，而倘須就購回支付任何溢價，則從本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬項下撥付，或倘符合公司法規定，亦可從資本撥付。

董事不擬在其認為行使購回授權將會對本公司的營運資金需求或其資產負債水平產生重大不利影響的情況下行使購回授權。然而，與本文件所披露的狀況相比較，倘全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或資產負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

按緊隨股份上市後已發行[**編纂**]股股份(惟不計及因行使[**編纂**]劃而可能配發及發行的股份)計算，全面行使購回授權可能相應導致本公司於直至以下最早發生者為準的期間內購回最多[**編纂**]股股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之日。

(e) 一般資料

概無董事或(就董事作出所有合理查詢後所知)任何彼等各自的聯繫人(定義見[**編纂**])目前有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向[**編纂**]承諾，在適用情況下，彼等將根據[**編纂**]及開曼群島的適用法例及法規行使購回授權。本公司自其註冊成立以來概無購回任何股份。

概無本公司關連人士(定義見[**編纂**])告知本公司，倘購回授權獲行使，其有意將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

倘根據購回授權購回證券會導致股東於本公司的投票權權益比例增加，就香港公司收購及合併守則(「**守則**」)而言，該增加將視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益的增幅而定)可取得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據守則第26條提出強制要約。董事並不知悉倘購回授權獲行使而可能產生守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨[**編纂**]完成後全面行使，則(不計於行使[**編纂**]時可能配發及發行的任何股份)根據購回授權將予購回的股份總數為[**編纂**]股(即根據上述假設，本公司已發行股本的10%)。控股股東利東的持股百分比將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本約[**編纂**]%。倘購回授權獲全面行使，公眾持有的股份數目將降至低於已發行股份總數的25%。導致公眾持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的百分比規定限額的任何股份購回，必須獲得[**編纂**]批准豁免遵守[**編纂**]第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權至產生根據[**編纂**]定的公眾持有量不足的情況的程度。

B. 有關業務的進一步資料

1. 重大合約概要

下列為我們於本文件刊發日期前兩年內訂立的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)，屬重大或可能重大：

(1) 於2013年5月31日由(其中包括)CDH及誠昌訂立之補充協議，據此，有關貸款融資91,108,700美元之新CDH貸款協議的條款及條件已補充增補及修訂；

(2) 於2013年5月31日由(其中包括)OCBC及誠昌訂立之補充協議，據此，有關貸款融資13,951,600美元之新OCBC貸款融通協議的條款及條件已補充增補及修訂；

(3) 於2013年5月31日由CDH與誠昌簽訂之終止協議，據此誠昌與CDH於2011年11月24日簽訂的認股權證協議，於2011年9月10日簽訂的新CDH貸款融資協議及於2012年4月23日簽訂的補充協議被終止；

(4) 於2013年6月14日由OCBC與誠昌簽訂之終止協議，據此誠昌與OCBC於2011年11月24日簽訂的認股權證協議，於2011年9月10日簽訂的新OCBC貸款融資協議及於2012年4月23日簽訂的補充協議被終止；

(5) 於2013年6月14日由(其中包括)CDH、OCBC、誠昌、利東、盛世國際及兆帝簽訂之終止協議，據此於2011年7月29日簽訂有關贖回A類優先股及債務重組的總協議被終止；

(6) 一份由CDH於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於誠昌股本中的58,436,278股的股份抵押被解除；

(7) 一份由CDH於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於兆帝股本中的8,693股的股份抵押被解除；

(8) 一份由CDH於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於利東股本中的九股的股份抵押被解除；

(9) 一份由OCBC於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於誠昌股本中的8,785,944股的股份抵押被解除；

(10) 一份由OCBC於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於兆帝股本中的1,307股的股份抵押被解除；

(11) 一份由OCBC於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於利東股本中的一股的股份抵押被解除；

(12) 一份由CDH於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於盛世國際股本中的8,693股的股份抵押被解除；

(13) 一份由OCBC於2013年5月31日訂立的解除契據，據此就於盛世國際股本中1,307股的股份抵押被解除；

(14) 一份由廊坊市城區房地產與廊坊市宏泰展耀投資有限公司於2013年1月10日簽訂的合併協議，據此就將廊坊市城區房地產與廊坊市宏泰展耀投資有限公司合併；

(15) 一份由瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、廊坊盛世建設及廊坊鴻昊投資於2013年2月5日訂立的投資框架協議，據此瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司同意透過保定恒誠股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定恒誠基金**」)及保定恒實股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定恒實基金**」)促使對廊坊鴻昊投資作出人民幣300.0百萬元(視乎所促使的實際投資而定)的投資；

(16) 保定恒誠基金與廊坊盛世建設訂立日期為2013年2月5日的收購股權協議(「**保定恒誠基金股權收購協議**」)，據此(其中包括)保定恆誠基金須於(a)廊坊盛世建設於投資日期(定義見保定恒誠基金股權收購協議)起24個月內支付人民幣195.00百萬元的代價後；或(b)廊坊盛世建設於投資日期(定義見保定恒誠基金股權收購協議)起36個月內支付人民幣219.75百萬元的代價後，向廊坊盛世建設轉讓其於廊坊鴻昊投資的全部股權；

(17) 一份由保定恒實基金與廊坊盛世建設訂立日期為2013年2月5日的收購股權協議(「**保定恒實基金股權收購協議**」)，據此(其中包括)保定恆誠基金須於(a)廊坊盛世建設於投資日期(定義見保定恒實基金股權收購協議)起24個月內支付人民幣195.00百萬元的代價後；或(b)廊坊盛世建設於投資日期(定義見保定恒實基金股權收購協議)起36個月內支付人民幣219.75百萬元的代價後，向廊坊盛世建設轉讓其於廊坊鴻昊投資的全部股權；

(18) 一份由廊坊盛世建設與吳江先生於2013年11月20日訂立的股權轉讓協議，據此吳江先生以代價人民幣5.0百萬元悉數轉讓廊坊高迪的股權予廊坊盛世建設；

(19) 一份由廊坊盛世建設與Goodman China Limited於2014年1月27日訂立的股權轉讓協議，據此Goodman China Limited以代價15.0百萬美元轉讓於廊坊嘉民盛世園區服務之50.0%的股權予廊坊盛世建設；

(20) 一份由王建海先生及廊坊市城區房地產於2014年2月20日訂立的股權轉讓協議，據此廊坊市城區房地產以代價人民幣10.0百萬元自王建海先生收購廊坊鴻昊投資1.6%股權；

(21) 一份由崔向旭女士與廊坊盛世建設於2014年2月20日訂立的股權轉讓協議，據此廊坊盛世建設以代價人民幣1.0百萬元自崔向旭女士收購廊坊永侖10%股權；

(22) 一份由利東與本公司於2014年2月21日訂立的買賣協議，據此本公司向利東購入誠昌所有已發行股本，代價為本公司向利東發行10,000股股份；

(23) 一份由(其中包括)利東、Chance Talent、王先生及趙女士於2014年2月24日訂立的收購協議，據此Chance Talent同意認購將由利東發行於2017年到期的40.0百萬美元8%有擔保可轉換債券；

(24) 一份利東及本公司於2014年3月10日訂立的貸款協議，據此利東同意向本公司借出本金為38,270,000美元的免息貸款；

(25) 一份本公司與誠昌於2014年3月10日訂立的貸款協議，據此本公司同意向誠昌借出本金為38,270,000美元的免息貸款；

(26) 一份誠昌與中國宏泰國際於2014年3月10日訂立的貸款協議，據此誠昌同意向中國宏泰國際借出本金為38,270,000美元的免息貸款；

(27) 一份中國宏泰國際與兆帝於2014年3月10日訂立的貸款協議，據此中國宏泰國際同意向兆帝借出本金為38,270,000美元的免息貸款；

(28) 瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、廊坊盛世建設及廊坊首開盛世投資訂立日期為2014年6月26日的框架投資協議，據此，瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司同意透過保定泰安股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰安基金**」)、保定泰成股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰成基金**」)及保定泰宇股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰宇基金**」，促使對廊坊盛世建設作出投資；

(29) 一份由廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金於2014年6月26日訂立的增資協議，據此(其中包括)，投資基金將分兩期募集，包括(a)保定泰安基金及保定泰成基金將合共募集人民幣300百萬元作為第一期投資，而該等資金將用作向廊坊首開盛世投資增資；(b)若第一期投資交割後半年內廊坊盛世建設未能提供合法、足額的土地使用權作抵押擔保，則第二期投資將不會開始；(c)若第一期投資交割後半年內廊坊盛世建設提供合法、足額的土地使用權作抵押擔保，則保定泰宇將開展額外人民幣200百萬元(視乎所促使的實際投資而定)的第二期投資；及(d)投資到期後，廊坊盛世建設按照約定溢價回購基金持有的廊坊首開盛世投資股權；

(30) 廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金(統稱「**該等基金**」)訂立日期為2014年6月26日的收購股權協議，據此(其中包括)，投資基金將分兩期募集，包括(a)保定泰安基金及保定泰成基金將合共募集人民幣300百萬元(視乎所促使的實際投資而定)作為第一期投資；(b)

如第一期投資交割後半年內廊坊盛世建設未提供足額土地使用權作抵押，則第一期基金存續期限將縮短為一年，而第二期投資，即保定泰宇基金不再募集；(c)若第一期投資交割後半年內廊坊盛世建設提供足額土地使用權作抵押，則啟動第二期保定泰宇基金投資，基金存續期調整為兩年；(d)如基金對廊坊首開盛世投資進行了投資，且基金存續期限屆滿，則廊坊盛世建設應履行付款義務；(e)在第一期投資完成後一個工作日內，廊坊盛世建設應支付保定泰安、保定泰成所持有的廊坊首開盛世投資全部股權的第一部分股權溢價款共計人民幣17.40百萬元，而自投資日起每年6月21日和12月21日及投資終止日，廊坊盛世建設應支付保定泰安、保定泰成所持有的廊坊首開盛世投資全部股權的第二部分股權溢價款(即基金股權投資餘額* (6.75%+0.35%) *當期基金股權投資實際天數╱360)；(f)在保定泰安、保定泰成退出日前四個月，廊坊盛世建設應按約定金額逐月等額分四次將資金足額支付予保定泰安及保定泰成(即向保定泰安及保定泰成的託管帳戶每月支付人民幣37.50百萬元以收購股權)；(g)若滿足條件啟動第二期投資，在第二期投資完成後一個工作日內，廊坊盛世建設應支付保定泰宇基金所持有的廊坊首開盛世投資全部股權的第一部分股權溢價款共計人民幣11.60百萬元，而自投資日起每年6月21日和12月21日及投資終止日，廊坊盛世建設應支付保定泰宇所持有的廊坊首開盛世投資全部股權的第二部分股權溢價款(即基金股權投資餘額* (6.75%+0.35%) *當期基金股權投資實際天數╱360)；(h)在保定泰宇退出日前4個月，廊坊盛世建設應按約定金額逐月等額分四次將資金足額支付予保定泰宇(即向保定泰宇的託管帳戶每月支付人民幣50.00百萬元以收購股權)；及(i)於廊坊盛世建設已支付款項並履行了股權交割前的其他義務，且基金投資期限已屆滿後，基金應將廊坊首開盛世投資的股權轉讓給廊坊盛世建設；

(31) 一份由本公司、利東、誠昌、中國宏泰國際及兆帝於2014年8月6日訂立的貸款[**編纂**]協議，據此，(i)兆帝就中國宏泰國際向兆帝提供之免息貸款38,270,000美元的責任與義務，將透過兆帝向中國宏泰國際發行100股普通股而[**編纂**]有關金額而解除；(ii)中國宏泰國際就誠昌向中國宏泰國際提供之免息貸款38,270,000美元的責任與義務，將透過中國宏泰國際向誠昌發行100股普通股而[**編纂**]有關金額而解除；(iii)誠昌就本公司向誠昌提供之免息貸款38,270,000美元的責任與義務，將透過誠昌向本公司發

行100股普通股而[**編纂**]有關金額而解除；及(iv)其後，本公司就利東向本公司提供之免息貸款38,270,000美元的責任與義務，將透過本公司向利東發行100股普通股而[**編纂**]有關金額而解除；

(32) 不競爭契據；

(33) 彌償契據；

(34) [**編纂**]於[**編纂**]訂立的基礎投資協議，載於本文件「基礎投資者」一節；及

(35) 香港[**編纂**]協議。

* *僅供識別*

2. 本集團的知識產權

商標

(a) 已獲准註冊的商標

截至最後實際可行日期，我們為我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標的註冊擁有人，並有權於中國使用該等商標：

商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
	6803991	廊坊盛世建設	37	2010年4月28日至2020年4月27日
	6803992	廊坊盛世建設	36	2010年4月28日至2020年4月27日

(b) 現正辦理申請的商標

截至最後實際可行日期，我們亦已於中國申請註冊我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標：

商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
宏泰产业市镇	13228864	廊坊盛世建設	36	2013年9月11日
宏泰产业市镇	13229090	廊坊盛世建設	37	2013年9月11日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 權益披露—董事及本公司主要行政人員於股份之權益及淡倉

截至最後實際可行日期，董事及主要行政人員各自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，擁有股份在[**編纂**]上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及[**編纂**]的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的任何權益或淡倉)，或將須根據證券及期貨條例第352條記存於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或將須根據[**編纂**]所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及[**編纂**]的權益及淡倉(上述統稱為「**須予披露權益**」)如下：

董事姓名	權益性質	所持有證券*(附註1)*	權益百分比*(附註1)*
趙穎女士*(附註2)*	受控制法團權益	[**編纂**]	[**編纂**]%
王建軍先生*(附註3)*	配偶權益	[**編纂**]	[**編纂**]%

附註：

(1) 計算時假設於發行日期12個月內[**編纂**]、概無行使[**編纂**]而[**編纂**]定於每股3.25港元，即[**編纂**]範圍的中位數。

(2) 趙穎女士為利東全部已發行股本的實益擁有人，視為於利東持有之股份擁有權益。

(3) 王建軍先生為趙穎女士之配偶，視為於趙穎女士擁有權益之全部股份擁有權益。

(b) 主要股東—擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就我們的董事所知悉，緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後，但未計及因行使[**編纂**]而可能發行的任何股份，下列人士於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分部的條文須向本公司及[**編纂**]披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益。

股東名稱	權益性質	緊隨[**編纂**]完成後持有股份*(附註1)(附註5)*	
		股份數目	百分比
利東	實益擁有人	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%
趙穎女士*(附註2)*	受控制法團權益	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%
王建軍先生*(附註3)*	配偶權益	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%
Chance Talent*(附註4)*	實益擁有人	[**編纂**]（好倉）	[**編纂**]%

附註：

(1) 計算時假設於發行日期12個月內[**編纂**]、概無行使[**編纂**]而[**編纂**]定於每股[**編纂**]港元，即[**編纂**]範圍的中位數。

(2) 趙穎女士為利東全部已發行股本的實益擁有人，視為於利東持有之股份擁有權益。

(3) 王建軍先生為趙穎女士之配偶，視為於趙穎女士擁有權益之全部股份擁有權益。

(4) Chance Talent於行使可轉換債券項下轉換權時將獲轉讓的確實股份數目將視可轉換債券的條款而有所不同。僅作說明之用，採用指示[**編纂**]範圍的中位數每股股份[**編纂**]港元計算。Chance Talent於[**編纂**]後於本公司的權益將介乎約[**編纂**]%至約[**編纂**]%之間。

(5) [**編纂**]

除本文所披露者外，就董事所知，緊隨貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]完成後，且並未計及根據行使[**編纂**]而可能發行之任何股份，概無任何人士將於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分別的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。我們的董事概不知悉任何可能會於隨後日期導致本公司控制權發生變化的安排。

2. 服務合約的詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自本文件日起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

每位非執行董事已與本公司訂立一份委任書，自[**編纂**]起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

3. 董事薪酬

截至2013年12月31日止年度及截至2014年3月31日止三個月，向董事支付之薪酬(包括袍金、薪金、退休後福利計劃供款及酌情表現花紅)合共分別為人民幣651,000元及人民幣570,000元。

截至2014年12月31日止年度，預計支付予董事之應付酬金總額為人民幣5,760,000元(酌情花紅除外)。

緊接本文件刊發日期前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

4. 於本集團供應商及客戶的權益

除本文件所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所悉，董事或彼等各自的緊密聯繫人士或股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

5. 關連方交易

本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立的關連方交易載於附錄一會計師報告附註41。

6. 已收代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件刊發日期前兩年內，概無發行或出售本集團任何成員公司任何股本而獲授任何佣金、折扣、經紀拥金或其他特殊條款。

7. 免責聲明

除本文件所披露者外：

(a) 於股份[**編纂**]後，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及[**編纂**]，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及[**編纂**]的權益及淡倉；

(b) 概無董事或本附錄「專家同意書」一段所述的專家，於本公司發起過程中，或於本集團任何成員公司已於緊接本文件刊發日期前兩年內所收購或出售或租賃或現擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；

(c) 概無董事在於本文件刊發日期存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約)；

(e) 不計及根據[**編纂**]可能認購的股份，據董事所知，概無任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)將於緊隨[**編纂**]完成後，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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；及

(f) 據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人(定義見香港上市規則)或擁有本公司已發行股本5%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。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉，本公司或我們的任何附屬公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，除本文件「業務－過往違規事件」所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索賠。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向[**編纂**][**編纂**]委員會申請批准根據載於本文件內的貸款[**編纂**]、[**編纂**]發行及[**編纂**]已發行股份、將予發行之股份(包括因行使[**編纂**]而發行的股份)[**編纂**]及[**編纂**]。

根據[**編纂**]第3A.07條，各聯席保薦人均獨立於本公司。本公司應付予聯席保薦人作為保薦股份於[**編纂**][**編纂**]之袍金總額為[**編纂**]。

4. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為6,260美元，並由本公司支付。

5. 發起人

我們並無任何發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就[**編纂**]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於我們的香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。現時向買方及賣方各自收取的印花稅率，為所出售或轉讓股份的代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。在香港產生或源自香港的買賣股份溢利

亦可能須繳納香港利得稅。《2005年收入(取消遺產稅)條例》於2006年2月11日在香港生效。毋須就2006年2月11日或之後身故的股份持有人繳納香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書以申請遺產承辦書。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓開曼群島公司股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[**編纂**]的其他各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或責任負責。

7. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
摩根士丹利亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下的第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第五類(就期貨合約提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
中信証券融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下的第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
梁偉強先生	香港大律師

8. 專家同意書

摩根士丹利亞洲有限公司、中信証券融資(香港)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、北京市競天公誠律師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及梁偉強先生已分別就刊發按當中所載形式及文意收錄其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見(視情況而定)以及提述其名稱的本文件發出同意，且迄今並未撤回其同意。

上文所列的專家概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權或(不論是否依法強制執行)以認購或指派人士認購本公司或其任何附屬公司的任何證券權利。

9. 雙語文件

本公司已依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所定之豁免規定，獨立刊發本文件之英文及中文版本。

10. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之所有適用相關條文(罰則條文除外)約束。

11. 所收取的代理費或佣金

[**編纂**]將收取[**編纂**]佣金，而聯席保薦人將收取文件編製費用，詳情請參閱本文件「[**編纂**]－[**編纂**]安排及費用－佣金及開支」一節。

12. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：

(i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；

(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) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(iv) 概無就認購、同意認購、促使他人認購或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；

(b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；

(c) 除本文件所披露者外，本附錄「專家同意書」分段所述人士並無實益擁有或以其他方式持有本集團任何成員公司的任何股份或有權利或選擇權(不論是否具法律效力)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券；

(d) 董事確認，直至本文件日期，自2013年12月31日(即編製本集團載於本文件附錄一「會計師報告」內的最近期合併財務報表的日期)，本公司的財務或交易狀況概無出現重大不利變動；

(e) 於本文件刊發日期前12個月內，本集團的業務概無發生任何對本集團的財務狀況可能構成或已經構成重大影響的中斷；

(f) 本公司的股東名冊總冊將由[**編纂**]於香港存置。股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記手續。本公司已作出一切必要安排使股份獲准納入中央結算系統；及

(g) 本集團內公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統內買賣。

1. 送呈公司註冊處的文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處登記的文件為：

(a) 各份[**編纂**]；

(b) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－重大合約概要」一節所述的各份重大合約副本；及

(c) 本文件附錄五中「法定及一般資料－D.其他資料－專家同意書」一節所述的書面同意書。

2. 備查文件

下列文件副本由本文件日期起計14日(包括該日)內一般辦公時間在香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈33樓美富律師事務所可供查閱：

(a) 本公司的組織章程大綱及細則；

(b) 本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止各年度以及截至2014年3月31日止三個月(或自彼等各自註冊成立日期起，以較短者為準)之經審核綜合財務報表；

(c) 由德勤編撰之會計師報告，全文載於本文件附錄一；

(d) 德勤就我們的未經審核備考財務資料發出的申報會計師報告，全文載於本文件附錄二；

(e) 由第一太平戴維斯就本集團物業權益編撰的函件、估值概要及估值證書，其全文載於附錄三；

(f) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及本集團的物業權益發出的法律意見；

(g) 本文件附錄四所述由我們的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited編製的概述開曼群島公司法若干方面的意見函件；

(h) 香港法律顧問根據前身公司條例就不違規編製的法律意見；

(i) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；

(j) 本文件附錄五中「法定及一般資料－D.其他資料－專家同意書」一節所述的書面同意書；

(k) 本文件附錄五中「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－服務合約的詳情」一節所述的服務合約；及

(l) 公司法。