



**力高地產集團有限公司**  
**REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1622

## 全球發售



獨家保薦人

ICBC  工銀国际

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

ICBC  工銀国际

 金利豐證券  
KINGSTON SECURITIES

聯席牽頭經辦人

ICBC  工銀国际

 金利豐證券  
KINGSTON SECURITIES

 招銀国际  
CMB INTERNATIONAL

## 重要文件

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



**力高地产**  
REDCO REAL ESTATE

**REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED**

**力高地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	400,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	40,000,000股股份(可予調整)
國際配售股份數目	:	360,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份2.60港元(另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，須於申請時以港元繳足，並會於最終定價後退還多繳股款)
面值	:	每股0.10港元
股份代號	:	1622

獨家保薦人

**ICBC**  **工銀国际**

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

**ICBC**  **工銀国际**

 **金利豐證券**  
KINGSTON SECURITIES

聯席牽頭經辦人

**ICBC**  **工銀国际**

 **金利豐證券**  
KINGSTON SECURITIES

 **招銀国际**  
CMB INTERNATIONAL

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，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招股章程全部或部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長註冊。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或任何其他上述文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與我們於定價日議定。預期定價日將為二零一四年一月二十四日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於二零一四年一月二十八日(星期二)下午五時正。發售價將不超過2.60港元，而目前預期將不會低於2.10港元，惟另有公佈者除外。申請香港發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股香港發售股份2.60港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，而倘最終釐定的發售價低於2.60港元，則多繳股款可予退還。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在我們的同意下，於遞交香港公開發售申請截止當日或之前任何時間，將香港發售股份的數目及/或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述的水平(即每股發售股份2.10港元至2.60港元)。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.redco.cn刊登調低香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與我們基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行。其他詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

倘於發售股份在聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干情況，則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議促使認購或自行認購香港發售股份的責任。有關情況載於本招股章程「包銷—終止理由」一節。閣下務須細閱該節以了解更多詳情。

發售股份並無及將不會根據美國證券法登記。

二零一四年一月二十一日

---

## 預期時間表 (1)

---

根據白表eIPO服務透過於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)

完成電子認購申請的截止時間 (附註2、3及4) ..... 二零一四年一月二十四日 (星期五)  
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記時間 (附註2) ..... 二零一四年一月二十四日 (星期五)  
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 ..... 二零一四年一月二十四日 (星期五)  
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

就白表eIPO申請完成付款的截止時間 ..... 二零一四年一月二十四日 (星期五)  
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記時間 ..... 二零一四年一月二十四日 (星期五)  
中午十二時正

定價日 (附註5) ..... 二零一四年一月二十四日 (星期五)

(a)南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) ;

(b)本公司網站[www.redco.cn](http://www.redco.cn) ; 及(c)聯交所網站

[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、香港公開

發售的申請水平、國際配售的踴躍程度，

以及香港發售股份配發基準 ..... 二零一四年一月二十九日 (星期三)  
或之前

可於本公司網站[www.redco.cn](http://www.redco.cn)及聯交所網站

[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱分配結果 (連同香港

發售股份的成功申請人的香港身份證、

護照號碼或香港商業登記證號碼 (如適用)) ..... 二零一四年一月二十九日 (星期三)  
或之前

就全部或部分不獲接納申請及成功申請

(倘最終發售價低於根據香港公開發售的

申請應付的款項) 寄發股票及退款支票

(附註6、7及8) ..... 二零一四年一月二十九日 (星期三)

股份在主板開始買賣 ..... 二零一四年一月三十日 (星期四)

---

## 預期時間表 (1)

---

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。有關全球發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 倘於二零一四年一月二十四日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則該日將不會開始辦理認購申請登記。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段。
- (3) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，申請人將不得透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提交申請。倘申請人於上午十一時三十分之前已遞交申請並已透過指定網站獲得申請參考編號，彼等將可繼續申請過程(透過完成支付申購款項)直至遞交申請截止日中午十二時正(即截止辦理認購申請登記時)止。
- (4) 透過白表eIPO服務進行香港公開發售申請的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「透過白表eIPO服務提出申請」一段以了解詳情。
- (5) 預期定價日將為二零一四年一月二十四日(星期五)或前後，且於任何情況下將為二零一四年一月二十八日(星期二)或之前。倘因任何理由未能於二零一四年一月二十八日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行。
- (6) 本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件。股票僅會在(i)全球發售在所有方面成為無條件；及(ii)包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會於二零一四年一月三十日(星期四)上午八時正(香港時間)成為有效所有權證明。投資者如在收取股票前或股票成為有效所有權證明前，按公開的分配詳情買賣股份，須自行承擔所有風險。
- (7) 全部或部分不獲接納的申請以及成功申請但最終發售價低於申請時應繳付的價格者，將獲發退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的一部分或(如申請由聯名申請人提出)排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，可能會印於退款支票(如有)上。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。在兌現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。未正確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼可能導致延誤兌現退款支票或致使退款支票無效。
- (8) 根據香港公開發售以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並且已提供所有所需資料的申請人，可於二零一四年一月二十九日(星期三)或本公司於報章上公佈為領取／寄發退款支票／股票的任何其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取其退款支票(倘適用)及股票(倘適用)。於領取時須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明及(倘適用)授權文件。

---

## 預期時間表 (1)

---

根據香港公開發售以**黃色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並且已提供全部所需資料的申請人，可領取其退款支票(倘適用)，惟不可選擇領取彼等的股票(倘適用)。彼等的股票將存入中央結算系統，以記存於彼等的指定中央結算系統參與者的股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(倘適用)。以**黃色**申請表格申請香港發售股份的申請人領取退款支票的程序與以**白色**申請表格提出申請的申請人的領取程序相同。

選擇親自領取的申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親自領取的公司申請人須由其授權代表帶同蓋上公司印鑑(具有公司名稱)的公司授權書領取。個人及公司授權代表(倘適用)須於領取時出示本公司的香港證券登記處接納的身份證明文件及授權文件(倘適用)。

未獲領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄發至相關申請表格的所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

有關全球發售架構(包括香港公開發售的條件)的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

## 目 錄

### 致投資者的重要提示

本招股章程由力高地產集團有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成提呈出售或招攬認購或購買香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不會構成於任何其他司法權區或在任何其他情況下提呈出售或招攬認購或購買任何證券的要約。並無採取任何行動，以獲准於香港以外任何司法權區內公開發售發售股份或派發本招股章程。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。

我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或陳述視為已獲我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	11
前瞻性陳述 .....	28
風險因素 .....	30
豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例 .....	61
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	66
董事及參與全球發售的各方 .....	69
公司資料 .....	73
行業概覽 .....	76
中國監管概覽 .....	93
歷史、重組及集團架構 .....	134
業務 .....	153
我們的控股股東 .....	243
關連交易 .....	249
創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員 .....	257
主要股東 .....	269
股本 .....	271
財務資料 .....	274
未來計劃及所得款項用途 .....	331
包銷 .....	333
全球發售的架構 .....	345
如何申請香港發售股份 .....	354

---

## 目 錄

---

頁次

附錄

一	—	會計師報告 .....	I-1
二	—	未經審核備考財務資料 .....	II-1
三	—	溢利估計 .....	III-1
四	—	物業估值 .....	IV-1
五	—	本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	V-1
六	—	法定及一般資料 .....	VI-1
七	—	送呈香港公司註冊處處長及備查文件 .....	VII-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅屬概要，故不一定載有全部對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資發售股份之前，務請細閱整份招股章程。

任何投資均涉及風險。投資發售股份所涉及的若干特定風險，載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱該節。

### 概覽

我們是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的收益分別為人民幣1,528.3百萬元、人民幣1,356.0百萬元、人民幣1,550.9百萬元及人民幣2,142.8百萬元。同期，本公司權益持有人應佔我們的年／期內溢利分別為人民幣117.5百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣270.1百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」之一。我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購及掛牌出售。我們亦已實施其他土地收購策略，包括：(i)融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii)早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii)憑藉我們開發優質房地產項目的往績在同一地區收購更多土地。我們亦從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的當地居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。有關進一步詳情請參閱本招股章程第201頁開始的「業務－安置工作」一節。

### 我們的業務模式

我們專注於中國策略性目標城市的中高端住宅物業開發，因為我們相信中高端住宅物業切合這些城市不斷擴大的中產階級有意購買首套房或改善生活環境的需求。我們主要提



## 概 要

供附帶臨街零售空間的多層洋房住宅、低層及高層住宅及聯排住宅，以滿足客戶的生活、娛樂及休閒等日常需要。我們亦在黃金地段開發地標物業，如高端寫字樓及酒店。

### 我們的房地產開發項目

於二零一三年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段的15個房地產開發項目，總建築面積3,959,483.6平方米。下表概述我們於二零一三年十二月三十一日的房地產開發項目。進一步詳情請參閱本招股章程第165頁開始的「業務－我們的房地產開發項目組合」。

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工			開發中			未來開發	
		已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未 銷售的 可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>南昌</b>									
皇冠國際 .....	53,673.2	271,040.4	205,740.8	16,606.4	—	—	—	—	—
力高皇冠假日酒店 .....	4,636.7	57,986.8	57,986.8	57,986.8	—	—	—	—	—
力高國際城 .....	466,665.3	603,671.8	597,383.9	74,476.9	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—
濱江國際 .....	37,345.7	118,917.4	114,863.5	34,017.4	85,683.2	76,357.2	56,483.6	—	—
瀾湖郡 .....	135,285.0	—	—	—	—	—	—	286,794.7	—
濱湖國際 .....	68,373.0	—	—	—	—	—	—	205,846.3	205,846.3
<b>天津</b>									
陽光海岸 .....	481,394.0	—	—	—	184,949.2	181,531.4	—	1,290,276.8	—
A1及A2號地塊 .....	69,336.2	—	—	—	—	—	—	55,469.0	55,469.0
<b>濟南</b>									
力高國際 .....	54,162.0	—	—	—	226,076.9	214,966.2	106,310.8	—	—
盛世名門 .....	51,675.2	205,813.6	148,642.4	14,312.9	—	—	—	—	—
假日麗景 .....	34,934.9	87,545.2	85,995.5	2,157.9	—	—	—	—	—
<b>煙台</b>									
陽光海岸－第一期 .....	51,693.7	—	—	—	—	—	—	186,470.8	—
<b>合肥</b>									
力高•共和城 .....	395,596.4	401,885.3	368,581.2	48,589.8	205,890.3	200,429.7	143,318.6	263,959.7	—
<b>咸陽</b>									
御景灣－第一期 .....	69,466.8	—	—	—	125,308.5	121,784.1	21,393.1	111,504.3	—
<b>深圳</b>									
君御國際 .....	33,035.3	—	—	—	—	—	—	177,640.0	177,640.0
總計 .....				<u>248,148.1</u>	<u>1,133,373.9</u>			<u>2,577,961.6</u>	

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議（視情況而定）。

---

## 概 要

---

2. 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「開發中建築面積」乃基於建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證。未來開發項目的「規劃建築面積」乃根據相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出售或拍賣確認書。
3. 我們已就該等地塊訂立土地出讓合同但尚未取得土地使用權證。

### 我們的競爭優勢

我們相信我們有以下競爭優勢：

- 我們專注於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市開發項目，多地區業務模式取得的驕人成就有目共睹；
- 我們以具競爭力的成本收購優質土地儲備；
- 我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌；
- 我們標準化的物業設計及業務規範，有助我們迅速把握重點經濟城市的新市場機遇；及
- 我們的管理團隊擁有強大的執行能力及豐富的行業經驗。

### 業務策略

我們致力於未來五年內成為(i)中國50大房地產開發商之一，及(ii)我們各戰略目標重點經濟城市的領先房地產開發商之一。我們相信，我們可通過實施以下策略來達成上述目標：

- 進一步擴充我們在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部重點經濟城市以及中國其他地區的業務經營；
- 延續多元化的土地收購策略，以便分配財務資源用於我們認為具有最大盈利前景的機遇；
- 在繼續主要專注於住宅物業開發項目的同時，通過開發更高比例的商用物業開發項目實現優化及多元化的組合；
- 通過向客戶提供優質產品並繼續參與需要建設地標物業的項目，進一步鞏固我們的「力高」品牌；及
- 繼續聘用、挽留及激勵有才幹的員工。

## 概 要

### 綜合財務資料概要

下表載列二零一零年、二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月我們的綜合全面收益表的若干項目。

#### 綜合全面收益表的節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益 .....	1,528,300	1,355,999	1,550,942	1,006,529	2,142,774
毛利率 .....	328,244	269,134	458,164	328,132	720,431
經營溢利 .....	264,204	168,074	322,613	233,039	605,068
除所得稅前溢利 .....	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
年／期內溢利 .....	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
以下項目應佔：					
本公司權益持有人 .....	117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
非控股權益 .....	24,047	16,541	99,186	75,738	3,823
	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901

下表載列所示期間我們按地區分部劃分的收益及收益百分比明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月						
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年					
	(人民幣千元，百分比除外)			(未經審核)						
泛海峽西岸經濟區 .....	911,262	59.6%	712,885	52.6%	765,749	49.4%	744,952	74.0%	939,329	43.84%
環渤海經濟區 .....	—	—	399,232	29.4%	—	—	—	—	1,014,348	47.34%
中西部 .....	617,038	40.4%	243,882	18.0%	785,193	50.6%	261,577	26.0%	189,097	8.82%
總計 .....	1,528,300	100.0%	1,355,999	100.0%	1,550,942	100.0%	1,006,529	100.0%	2,142,774	100.0%

往績記錄期內，我們的經營業績出現波動。波動主要是由於多項因素，包括(i)我們於濟南的第一座房地產開發項目假日麗景的土地收購成本相對較高，(ii)我們於二零一一年收購合肥力高·共和城的前項目擁有人按相對較低的平均售價預售的物業，(iii)我們僅持有50%股權的南昌皇冠國際對我們二零一二年的收益作出顯著貢獻，及(iv)本集團中國附屬公司於二零一二年的可分派溢利預扣稅的稅務影響。經營業績的進一步詳情請參閱本招股章程第290頁開始的「財務資料－期間經營業績比較」一節。有關進一步詳情同時請參閱本招股章程分別於第32及33頁的「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能成功管理在新城市或地區的擴張，因此可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會收購房地產開發項目，當中一部分可能已按較低平均售價作預售，而當其後確認這些預售的收益時，或會對我們的經營業績造成重大不利影響」。

## 概 要

### 綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
非流動資產 .....	357,819	339,531	338,880	302,755
流動資產 .....	3,422,142	4,517,028	5,602,505	6,408,315
流動負債 .....	2,760,613	3,257,266	4,199,468	4,690,140
非流動負債 .....	520,300	934,693	907,989	891,159
權益總額 .....	499,048	664,600	833,928	1,129,771

### 主要現金流項目及營運資金

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				(未經審核)
經營活動(所用)／ 所得現金淨額 .....	(571,311)	380,562	321,947	361,387	546,434
投資活動(所用)／ 所得現金淨額 .....	(262,038)	(507,605)	(44,856)	(9,640)	43,553
融資活動所得／ (所用)現金淨額 .....	543,373	(8,700)	198,434	69,310	(326,874)
年／期末現金及 現金等價物 .....	364,665	228,621	703,697	649,706	965,058

物業開發需要大量資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流。往績記錄期內，我們主要透過業務產生的現金及銀行借款為我們的發展提供資金。我們於往績記錄期內維持審慎的財務策略。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日錄得流動資產淨值，並於二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月錄得經營活動所得現金淨額。董事相信，經計及全球發售估計所得款項淨額、可用銀行融資及經營所得現金流後，我們具備充裕的營運資金，足以應付我們目前及自本招股章程日期起未來12個月的需求。進一步詳情請參閱本招股章程第312頁開始的「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

### 主要財務比率

下表載列所示期間或日期的若干財務比率概要：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.24	1.39	1.33	1.37
資產負債比率 <sup>(2)</sup> (%) .....	154.1	181.2	158.8	99.4
淨負債與股本比率 <sup>(3)</sup> (%) .....	62.4	133.1	50.1	1.1

## 概 要

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	股本回報率 <sup>(4)</sup> (%) .....	31.6	17.7	12.0
毛利率 <sup>(5)</sup> (%) .....	21.5	19.8	29.5	33.6
純利率 <sup>(6)</sup> (%) .....	9.3	7.5	10.6	12.8

1. 流動比率乃按各財務期間結束時我們的流動資產除以流動負債釐定。
2. 資產負債比率為於各財務期間結束時我們銀行借款總額佔權益總額的百分比。
3. 淨負債與股本比率為各財務期間結束時我們銀行借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金後佔權益總額的百分比。
4. 股本回報率為各財務期間我們權益擁有人應佔溢利除以權益擁有人應佔權益的比率。
5. 毛利率乃各財務期間的毛利佔收益的百分比。
6. 純利率為各財務期間結束時的純利佔收益的百分比。

主要財務比率的分析請參閱本招股章程第323頁開始的「財務資料－主要財務比率」一節。

### 主要經營統計數據

下表載列往績記錄期內有關已交付物業的若干主要經營統計數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
建築成本 .....	939,765	817,380	835,148	526,206	908,887
土地收購成本 .....	135,033	149,610	137,819	77,622	327,169
資本化借款成本 .....	40,074	43,971	32,796	18,203	66,336
已售物業成本 .....	1,114,872	1,010,961	1,005,762	622,031	1,302,392
已交付建築面積(平方米) .....	303,215	304,831	260,660	147,798	321,604
已交付每平方米平均已售物業 成本(人民幣) <sup>(1)</sup> .....	3,677	3,316	3,859	4,209	4,050
平均售價(每平方米人民幣) .....	5,040	4,448	5,950	6,810	6,663

<sup>1</sup> 已交付每平方米平均已售物業成本乃將已售物業成本除以已交付建築面積計算得出。

### 近期發展

董事確認，自二零一三年九月三十日起，直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

自二零一三年十月一日起及直至最後實際可行日期止期間，我們於二零一三年十月就一幅地盤面積68,373.0平方米及規劃建築面積205,846.3平方米的土地為南昌濱湖國際訂立土地出讓合同。二零一三年十一月，我們就一幅佔地面積合共51,693.7平方米及規劃建築面積186,470.8平方米的土地為煙台陽光海岸訂立土地出讓合同。於二零一三年十二月，我們再

---

## 概 要

---

訂立土地出讓合同，以收購位於中國深圳佔地盤面積為33,035.3平方米及規劃建築面積為177,640.0平方米的君御國際。本公司根據南昌濱湖國際、煙台陽光海岸及深圳君御國際的相關土地出讓合同應付的總代價約為人民幣2,029.9百萬元。我們亦就南昌及句容的建議房地產開發項目訂立框架協議。進一步詳情請參閱本招股章程第170頁開始的「業務－我們的房地產開發項目說明」一節。

### 二零一三年溢利估計

本公司權益持有人應佔估計未經審核溢利<sup>(1)</sup> ..... 不少於人民幣400.0百萬元  
(約508.9百萬港元)

未經審核備考估計每股盈利<sup>(2)</sup> ..... 不少於人民幣0.25百萬元  
(約0.32百萬港元)

1. 編製上述二零一三年溢利估計的基準已於本上市文件附錄三概述。
2. 未經審核備考估計每股盈利乃按二零一三年本公司權益持有人應佔估計綜合溢利計算，並假設本公司自二零一三年一月一日起已經上市及緊隨資本化發行及全球發售完成後將予發行的合共1,600,000,000股股份於整個期間內已發行及流通在外。有關計算並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份、因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

### 股息政策

在不會發生可能影響可供分派儲備金額的情況下（不論是虧損或其他），董事現時擬向股東分派來自我們中國經營實體任何可分派溢利淨額的約20%。然而，我們將每年重估我們的股息政策，且無法保證將於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。此外，股息的宣派及／或分派可能會受法律限制及／或我們日後可能訂立的任何協議或合約限制。

有關股息政策的詳細說明請參閱本招股章程第326頁開始的「財務資料－股息」一節。

### 中國政府實行與房地產有關的緊縮措施

過去數年，中國政府推出眾多政策控制中國房地產業的增長、抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。我們的董事相信，引入緊縮措施或已影響投機買家或物業投資者的需求，但該緊縮措施對我們目標客戶的需求的影響較小。然而，無法保證我們能於未來維持盈利能力或中國政府進一步推出的措施或政策將不會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。詳情請參閱本招股章程第221頁開始的「業務－中國政府實行與房地產有關的緊縮措施」一節。

### 過往不合規事件

往績記錄期內，我們未能遵守若干適用法律法規，包括有關閒置土地的不合規事件及其他不合規事件。我們的董事認為，有關不合規事件將不會對我們造成任何重大經營或財務影響。為確保未來在不同的經營方面遵守使用法律及法規以及有關政策，我們已採取或

## 概 要

將會採取若干補救措施。有關詳情請參閱本招股章程第238頁開始的「業務－確保未來合規的內部監控措施」。有關本集團不合規事件的詳情請參閱本招股章程第227頁開始的「業務－法律程序、合規及內部監控事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節。

### 安置工作

我們從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的當地居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們在煙台、濟南及深圳參與或同意參與四項安置工作，其中兩項於最後實際可行日期尚未完成。有關該等安置工作項目的詳情，請參閱本招股章程第201頁「業務－安置工作」一節。

### 發售統計數據<sup>(1)</sup>

	根據發售價每股 股份2.10港元計算	根據發售價每股 股份2.60港元計算
本公司於全球發售完成後的市值 .....	3,360百萬港元	4,160百萬港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 <sup>(2)(3)</sup> .....	1.07港元	1.19港元

1. 下表的所有統計數據乃假設超額配股權未獲行使予以計算。
2. 經作出本招股章程附錄二所述的調整後，未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃基於緊隨全球發售完成後將予發行的1,600,000,000股股份而計算。
3. 概無對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一三年九月三十日以後的任何交易結果或訂立的其他交易。尤其是，本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於二零一四年一月十四日宣派的股息約人民幣150.0百萬元（已於二零一四年一月十五日全數派付予當時的股東）。經計及上述宣派股息後，根據發售價分別為每股股份2.10港元及2.60港元計算，未經審核備考每股股份有形資產淨值將分別為0.95港元及1.07港元。

### 未來計劃及所得款項用途

我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們將自全球發售收取的所得款項淨額約為865.0百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.35港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數）。

我們擬將我們將自全球發售收取的所得款項淨額用於以下用途：

- 約90%（相當於778.5百萬港元）將用作我們已就其訂立土地出讓合同、框架協議或意向書的房地產開發項目的新土地的土地使用權支付土地出讓金。有關已簽署框架協議或意向書的潛在房地產開發項目的進一步詳情，請參閱本招股章程第195頁開始的「業務－已簽署框架協議或意向書的項目」。

倘我們無法取得任何該等潛在房地產開發項目的土地使用權，或決定不進行任何該等潛在房地產開發項目，我們將會繼續物色其他潛在房地產開發項目並將全球發售所得款項用於擴展我們的業務。

---

## 概 要

---

- 餘下約不超過10%的金額(相當於約86.5百萬港元)將用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

倘發售價定為高於或低於本招股章程所述發售價範圍的中位數，我們將按比例調整上述所得款項的分配。有關詳情請參閱本招股章程第331頁開始的「未來計劃及所得款項用途」。

### 上市開支

我們就上市將產生的開支總額(不包括包銷佣金)預期為40.2百萬港元。總開支當中，6.5百萬港元於往績記錄期計入本集團的收益表。估計上市費用共計10.8百萬港元將於上市後計入權益，餘下上市費用共計21.7百萬港元將計入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度的收益表。

### 供應商及客戶

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大供應商(主要包括作為我們承包商的建築公司)分別佔我們銷售成本總額的21.9%、38.6%、52.3%及44.0%，而我們的單一最大供應商於同期則分別佔我們銷售成本總額的8.5%、12.0%、11.8%及16.4%。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的3.2%、4.2%、2.9%及3.5%，而我們的單一最大客戶於同期則分別佔我們收益的0.8%、1.9%、1.0%及0.9%。合肥力高資產經營(因受執行董事黃若青的控制而為本公司的關連人士)為我們的第二大客戶，於二零一一年佔我們收益的1.3%。除合肥力高資產經營外，我們的五大客戶於往績記錄期內為獨立第三方及我們物業的個別買方，其購買有關物業用於自用或投資用途。有關詳情請參閱本招股章程第217頁開始的「業務－供應商及客戶」一節。

### 物業估值

於二零一三年十二月三十一日，我們的已竣工項目、開發中項目及未來開發項目應佔本集團總評值分別為人民幣1,346.8百萬元、人民幣6,141.0百萬元及人民幣5,625.0百萬元。我們物業的估值乃基於下列假設而作出，包括：

- (i) 除非另有訂明，我們已支付所有土地出讓金，並取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權；
- (ii) 我們將根據向物業估值師提供的及本招股章程附錄四內物業估值報告所載的最新發展計劃發展及完成項目；及
- (iii) 我們已就發展計劃取得有關政府機構的所有同意、批准及許可，並無附帶條件或延遲。

我們無法向閣下保證，物業的實際可變現價值將與彼等的評值相同或高於評值。有關詳情請參閱本招股章程第44頁開始的「風險因素－我們的物業評值可能有別於實際可變現價值且可能有變，如我們物業的實際可變現價值遠低於其評值，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。



### 與我們控股股東的關係

我們的歷史可追溯到一九九二年，當時黃先生從事建築裝飾業。黃若青於一九九四年加入本集團。環宇為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃先生全資擁有。時代國際為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由黃若青全資擁有。緊隨資本化發行及全球發售完成後，經計及因行使超額配股權及根據購股權計劃而可能授出的購股權而可能發行的股份，環宇及時代國際將持有我們的已發行股本分別約45%及30%。因此，黃先生、黃若青、環宇及時代國際將為我們的控股股東。我們的控股股東並無於直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有權益。我們的董事認為，上市後，我們將能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)進行經營。此外，為避免現時或日後與我們競爭，我們的控股股東已在不競爭契約中向我們作出承諾。有關進一步詳情請參閱本招股章程第243頁開始的「我們的控股股東」一節。

### 我們的控股股東作為一宗審訊的證人

我們的控股股東黃先生曾於福建省尤溪縣前縣長林昌源的審訊中作證，指彼曾被林昌源要求提供墊款人民幣200,000元。林昌源被廈門市中級人民法院判定受賄罪成立。有關進一步詳情，請參閱本招股章程第248頁「我們的控股股東－我們的控股股東作為一宗審訊的證人」一節。由於上述案件，上市委員會認為其不適合擔任董事職務。於往績記錄期內，黃先生曾擔任本公司執行董事兼主席，負責本集團業務的策略規劃及整體管理。有關進一步詳情，請參閱本招股章程第38頁開始「一風險因素－與我們業務有關的風險－我們的成功依賴高級管理層成員的持續服務，若我們失去任何這些主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響」一節。

### 風險因素

我們的業務涉及若干風險，其中部分超出我們的控制範圍。該等風險因素大致分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們所在行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險及(iv)與全球發售及我們股份有關的風險。

我們的最重大風險因素包括：

- 我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們開發房地產開發項目的中國城市的住宅物業市場表現，因此中國(尤其是我們擁有業務的城市)的物業需求、物業銷售或物業價格如出現潛在下跌，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；及
- 我們可能無法以合理價格或根本無法物色到合適土地或取得土地使用權作未來發展，如出現此情況，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況以及前景造成重大不利影響。

上述風險並非可能對我們經營造成影響的所有重大風險。由於不同投資者對釐定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，閣下務請審慎閱讀本招股章程第30頁開始的「風險因素」一節。

## 釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「AECOM」	指	AECOM Technology Corporation (一家於一九九零年在美國特拉華州註冊成立的公司，現時在紐約證券交易所上市) 及／或其不時的附屬公司，為獨立第三方
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或文義所指其中任何者
「組織章程細則」或「細則」	指	於二零一四年一月十四日獲有條件採納的本公司組織章程細則 (經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「平均售價」	指	按毛額計算的平均售價，惟另有說明則作別論
「天職」	指	天職香港內控及風險管理有限公司，由我們委聘的內部監控顧問，為獨立第三方
「貝爾高林」	指	貝爾高林國際 (香港) 有限公司 (一家於一九八六年二月四日在香港註冊成立的有限公司) 及／或其不時的聯屬公司，為獨立第三方
「興達」	指	興達國際實業有限公司，一家於二零一二年七月十九日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「環渤海經濟區」	指	中國北部臨近渤海的區域，包括北京市、天津市、河北省、山東省及遼寧省
「房屋所有權證」	指	中國相關政府機關就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	香港銀行開門辦理日常銀行業務的日子 (星期六或星期日除外)
「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

---

## 釋 義

---

「資本化發行」	指	如本招股章程附錄六「法定及一般資料—本集團其他資料」一節所述將本公司股份溢價賬的若干進賬金額撥充資本後發行股份
「開曼群島公司法」	指	經綜合及修訂的開曼群島公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理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全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲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，可為個人、聯名個人或公司
「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
「中西部地區」	指	中國中部地區(包括山西省、安徽省、江西省、河南省、湖北省及湖南省)及中國西部地區(包括內蒙古自治區、廣西壯族自治區、重慶市、四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區、陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區及新疆維吾爾自治區)
「長豐聯華」	指	長豐聯華置業有限公司，一家於二零零五年六月二十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由江西萬和及關連人士福建群盛集團有限公司分別擁有80%及20%權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及除文義另有所指外，本招股章程內對中國的提述不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「75號文」	指	國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日發佈並於二零零五年十一月一日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「人民防空法」	指	全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》(於二零零九年八月二十七日修訂)
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司，一家獲發牌可從事證券及期貨條例所定義的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	力高地產集團有限公司，一家於二零零八年七月十四日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，而除文義另有所指外，包括其所有附屬公司、合營實體及其前身。「我們」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)
「竣工驗收備案」	指	中國地方城市建設局或主管機關就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收證書／備案
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或主管機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	具有上市規則所界定的涵義。就本招股章程而言，本公司控股股東指黃先生、黃若青、環宇及時代國際
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契約」	指	控股股東給予我們日期為二零一四年一月十七日的不競爭承諾契約
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六日發佈並自二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「達榮」	指	達榮國際投資有限公司，一家於二零一一年一月十三日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「中恒工程」	指	泉州市中恒工程建設有限公司(前稱泉州市力高工程建設有限公司及福建泉州力高基礎工程有限公司)，一家於一九九四年七月六日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接全資附屬公司
「福建匯高」	指	福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發有限公司及泉州市力高房地產開發有限公司)，一家於一九九五年二月二十五日在中國成立的有限責任公司，由黃若青(我們的執行董事及控股股東之一)及其配偶范慧琍分別擁有83.28%及16.72%權益。福建匯高為一名關連人士
「GDP」	指	國內生產總值或地區生產總值
「建築面積」	指	建築面積

---

## 釋 義

---

「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「環宇」	指	環宇國際控股有限公司，一家於二零零八年六月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由我們的榮譽主席及控股股東之一黃先生擁有100%權益。環宇為一名關連人士
「金鼎」	指	金鼎環球有限公司，一家於二零一二年十一月十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由富宏及本公司關連人士High Valued Group Limited分別擁有51%及49%權益
「泛海峽西岸經濟區」	指	包括福建省、江西省、浙江省溫州市、麗水市、衢州市以及廣東省汕頭市、梅州市、潮州市及揭陽市在內的經濟區
「綠色申請表格」	指	由本公司指定的白表eIPO服務供應商填寫的表格
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及共同控制實體，或(按文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，指本公司現有附屬公司或由其現有附屬公司或(視情況而定)其之前身經營的業務
「合肥力高資產經營」	指	合肥力高資產經營管理有限公司，一家於二零一零年一月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的關連人士及福建匯高的全資附屬公司，由黃若青(我們的執行董事及控股股東之一)及其配偶范慧俐分別擁有83.28%及16.72%權益。合肥力高資產經營為一名關連人士
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，包括《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及相關詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

---

## 釋 義

---

「香港結算代理人」	指	香港結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港濱江」	指	香港濱江實業有限公司，一家於二零一二年七月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港力澤」	指	香港力澤投資有限公司，一家於二零一二年七月六日在香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接全資附屬公司
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售提呈發售以供認購的40,000,000股新股份(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格所載條款及在其條件規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾以現金認購
「香港御高」	指	香港御高投資有限公司，一家於二零一二年七月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港泉高」	指	香港泉高投資有限公司，一家於二零一二年七月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一節香港公開發售的包銷商

---

## 釋 義

---

「香港包銷協議」	指	由(其中包括) 聯席全球協調人、香港包銷商及我們就香港公開發售所訂立日期為二零一四年一月二十日的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節
「香港榮力」	指	香港榮力發展有限公司，一家於二零一二年七月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「康利」	指	康利投資(國際)有限公司，一家於二零一三年八月二十六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「匯高」	指	匯高投資發展有限公司，一家於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司，一家獲發牌可從事證券及期貨條例所定義的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司
「工銀國際證券」	指	工銀國際證券有限公司，一家獲發牌可從事證券及期貨條例所定義的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)且與該等人士概無關連的人士
「西咸一體化」	指	西咸一體化，陝西省政府於二零零二年就西安及咸陽在交通運輸網絡、公共設施、市場信息及旅遊業等多個層面的整合而提出的一項政府舉措
「國際配售」	指	向機構、專業及其他投資者有條件配售國際配售股份(如本招股章程「全球發售的架構」一節所載)
「國際配售協議」	指	預期將由(其中包括) 聯席全球協調人、國際包銷商及我們於二零一四年一月二十四日或前後就國際配售訂立的包銷協議



---

## 釋 義

---

「國際配售股份」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節所述將由我們根據國際配售提呈發售以供認購的360,000,000股新股份（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定）
「國際包銷商」	指	國際配售的包銷商
「江西崇德」	指	江西崇德房地產開發有限公司，一家於二零一零年十月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江西力嘉」	指	江西力嘉實業有限公司，一家於二零一三年五月二十九日在中國成立的有限責任公司，先前由江西萬和及熊涌華分別擁有65%及35%權益，於其於二零一三年十二月十二日取消註冊前為關連人士及不再為我們的附屬公司
「江西萬和」	指	江西萬和房地產開發有限公司，一家於二零零四年九月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江西力高房地產開發」	指	江西力高房地產開發有限公司，一家於二零一零年一月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江西政力」	指	江西政力房地產開發有限公司，一家於二零一三年十月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由江西萬和、江西力高房地產開發及關連人士南昌市政公用建設有限公司分別擁有26%、25%及49%權益
「聯席賬簿管理人」	指	工銀國際融資及金利豐
「聯席全球協調人」	指	工銀國際融資及金利豐
「聯席牽頭經辦人」	指	工銀國際證券有限公司、金利豐及招銀國際
「金利豐」	指	金利豐證券有限公司，一家獲發牌可從事證券及期貨條例所定義的第1類（證券交易）受規管活動的公司
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同

---

## 釋 義

---

「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅土地的證書(或多份證書，視情況而定)
「土地增值稅」	指	如本招股章程「中國監管概覽」一節所述的一九九四年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一四年一月十三日，即本招股章程付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「力嘉國際」	指	力嘉國際投資有限公司，一家於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	發售股份在主板上市之日，預期為二零一四年一月三十日或前後
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	中國六個部委發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，自二零零六年九月八日起生效並於二零零九年六月二十二日修訂
「主板」	指	聯交所於成立聯交所創業板前運作的股票市場(不包括期權市場)，該股票市場繼續由聯交所運作並與聯交所創業板並行運作
「富宏」	指	富宏控股有限公司，一家於二零一二年五月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「利達」	指	利達集團有限公司，一家於二零一二年五月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「大綱」或「組織章程大綱」	指	於二零一四年一月十四日獲有條件採納的本公司組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部(如文義適用)
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「黃先生」	指	黃若虹，我們的榮譽主席及控股股東
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會或其常務委員會(視乎文義而定)
「發售價」	指	根據香港公開發售將予認購的發售股份及根據國際配售將予提呈配售的國際配售股份的每股發售股份最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將按「全球發售的架構—定價及分配」一節進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份連同(倘相關)因超額配股權獲行使而發行的額外股份
「超額配股權」	指	將由我們向國際包銷商授出並可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使的購股權，據此可要求我們按最終發售價發行最多60,000,000股額外股份，以補足國際配售的超額分配

---

## 釋 義

---

「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「珠三角地區」	指	珠三角經濟區，由中國廣東省九個市組成，即廣州市、深圳市、東莞市、佛山市、江門市、中山市、珠海市、惠州市城鎮地區及肇慶
「人民代表大會」	指	中國的立法機關，包括全國人民代表大會及所有地方人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)(視乎文義而定)，或上述任何大會
「容積率」	指	所有樓宇建築面積(不包括地面以下面積)與其地盤面積的比率
「力創」	指	力創國際發展有限公司，一家於二零零八年十二月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由力高控股(BVI)及獨立第三方鄭銘坤分別擁有99%及1%權益
「力泉」	指	力泉國際投資有限公司，一家於二零一二年九月二十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「力信」	指	力信國際投資有限公司，一家於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接全資附屬公司
「力盛」	指	力盛國際投資有限公司，一家於二零零九年一月十九日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機關，或文義所指上述任何者
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，我們中國法律方面的法律顧問
「預售許可證」	指	准許開發商開始將在建物業預售的商品房預售許可證
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期

---

## 釋 義

---

「物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌出讓，每項均為競爭性投標程序，買家藉此直接向中國政府取得土地使用權；有關這些程序的詳細說明，請參閱本招股章程「中國監管概覽」一節
「泉州濱江」	指	泉州市濱江房地產開發有限公司，一家於二零零二年十二月二十日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接全資附屬公司
「泉州力高」	指	福建泉州市力高裝璜有限公司，一家於一九九二年十二月二十四日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接全資附屬公司
「泉州瑞峰」	指	泉州瑞峰房地產發展有限公司，一家於一九九四年十二月九日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接非全資附屬公司
「力高(中國)」	指	力高(中國)地產有限公司，一家於二零零五年九月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「力高置業(江西)」	指	力高置業(江西)有限公司，一家於二零零五年十二月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由力高投資擁有100%權益
「力高集團(福建)」	指	力高集團(福建)有限公司，一家於一九九六年十二月三十一日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方，於重組前為我們的間接全資附屬公司
「力高控股(BVI)」	指	力高地產控股有限公司，一家於二零零八年六月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「力高集團(香港)」	指	力高集團(香港)有限公司，一家於一九九八年五月十三日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「力高實業」	指	力高實業投資有限公司，一家於二零一一年六月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「力高實業(江西)」	指	力高實業(江西)有限公司，一家於二零一零年七月二十八日在中國成立的有限責任公司，由力高投資擁有100%權益，為本公司的合營公司
「力高國際(香港)」	指	力高國際(香港)有限公司(前稱金城國際(香港)有限公司)，一家於二零一二年十一月八日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「力高投資」	指	力高投資(國際)有限公司，一家於二零零五年十月十七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由力高集團(香港)及關連人士泰平(香港)有限公司分別擁有50%權益
「力高置業(香港)」	指	力高置業(香港)有限公司(前稱香港力深實業有限公司)，一家於二零一二年七月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「力高(天津)」	指	力高(天津)地產有限公司，一家於二零零九年四月二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構－歷史及重組－重組」一節

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「可出售建築面積」	指	(i)我們擬出售物業的建築面積，不超過地盤面積與相關土地出讓合同或政府機關就該項目發出的其他批文所訂明的最大許可容積率的乘積；及(ii)我們擬轉讓的所有地下停車場使用權的建築面積
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「山東恒嘉」	指	山東恒嘉置業有限公司，一家於二零零五年十二月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「山東力高」	指	山東力高房地產開發有限公司，一家於二零零四年四月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「購股權計劃」	指	我們於二零一四年一月十四日有條件採納的購股權計劃，主要條款概述於本招股章程附錄六「法定及一般資料－購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	我們股本中每股面值0.10港元的普通股
「深圳創信」	指	深圳創信工程造價諮詢有限公司，一家於二零一二年五月二十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「深圳大道」	指	深圳市力高大道置業有限公司，一家於二零一四年一月二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「深圳今典」	指	深圳市今典設計顧問有限公司，一家於二零一二年五月二十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳力高」	指	深圳力高置業有限公司，一家於二零一三年八月二十六日在中國成立的有限責任公司，於二零一四年一月十三日取消註冊前曾由上海金田能源有限公司(為獨立第三方)及力高(中國)分別擁有49%及51%權益，且不再為我們的附屬公司
「深圳興居」	指	深圳興居貿易有限公司，一家於二零一二年二月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨家保薦人」	指	工銀國際融資
「獨家保薦人的 中國法律顧問」	指	君合律師事務所
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	金利豐
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	環宇與穩定價格操作人將於二零一四年一月二十四日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港《公司收購、合併及股份購回守則》



---

## 釋 義

---

「天津力高」	指	天津市力高有限公司，一家於二零一一年九月八日在中國成立的有限責任公司，先前在二零一四年一月十五日取消註冊前由力高實業擁有100%權益且為我們的間接全資附屬公司，而其不再為我們的附屬公司
「時代國際」	指	時代國際發展有限公司，一家於二零零八年六月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事及我們控股股東之一黃若青擁有100%權益。時代國際為一名關連人士
「創高」	指	創高環球投資有限公司，一家於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銘高」	指	銘高國際控股有限公司，一家於二零一二年九月二十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛高」	指	盛高置業投資有限公司，一家於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一三年九月三十日止九個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際配售協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)以及據此發佈的規則及規例

---

## 釋 義

---

「偉力國際」	指	偉力國際發展有限公司，一家於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請以申請將以申請人本身名義發行香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「咸陽力高」	指	咸陽力高房地產開發有限公司，一家於二零一二年六月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由江西力高房地產開發及關連人士陳懷美分別擁有70%及30%權益
「煙台力高置業」	指	煙台力高置業有限公司，一家於二零一二年十月九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「煙台力高房地產」	指	煙台力高房地產開發有限公司，一家於二零零一年九月三日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方，由力高集團(香港)及福建匯高(於重組前為關連人士)分別擁有30%及70%權益
「%」	指	百分比

除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

倘本招股章程所述中國法律或法規或中國政府機關或中國實體的官方或正式中文名稱與英文譯名有任何不一致之處，概以中文名稱為準。官方中文名稱的英文翻譯僅供識別之用。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等陳述可能會受到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)有關以下各項：

- 我們的業務策略及實行該等策略的計劃；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的營運及業務前景，包括就我們現有及新業務的發展計劃；
- 在建或擬建項目；
- 我們的財務狀況；
- 可獲得的銀行貸款及其他形式融資；
- 我們減少成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們行業的未來發展趨勢、狀況及競爭環境；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 利率、匯率的變動或波動及整體市場變動；
- 我們行業的整體規管環境；及
- 整體中國經濟趨勢及整體經濟狀況。

詞語如「預計」、「相信」、「認為」、「能夠」、「估計」、「預期」、「展望」、「有意」、「或許」、「應當」、「計劃」、「或許」、「預測」、「尋求」、「將會」、「或會」及與該等詞語類似及相反詞彙，當涉及我們時，乃用作表達多項該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映董事對未來事件的現時觀點，並受到若干風險、不明朗因素及假設(包括本招股章程所述的風險)所限。我們發售股份的買家務請注意，依賴任何前瞻性陳述均涉及風險及不明朗因素。有關此方面的不明朗因素包括(但不限於)「風險因素」一節所述的風險，當中多項非本公司所能控制。鑒於該等及其他不明朗因素，本招股章程所載的前瞻性陳述不應被視為我們或董事對將會達成的計劃或目標的表述。倘出現任何或所有該等風險或不明朗因素，或所作有關假設不正確，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響，而實際結果可能與本招股章程所載的預計、相信或預期有重大差異。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

根據上市規則的規定，我們無意就新資料、未來事件或其他情況而公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述。由於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程內討論的前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚至不會發生。因此，閣下不應過份倚賴任何前瞻性資料。本警告聲明適用於本招股章程內的所有前瞻性陳述。

---

## 風險因素

---

閣下在投資發售股份前，應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括下文所述風險及不確定因素。我們的運營涉及若干風險，當中許多並非我們所能控制。閣下尤應注意，我們絕大部分業務均位於中國，且所處的法律及監管環境在若干方面可能與其他國家現行的法律及監管環境有所不同。我們的業務、財務狀況及經營業績可因任何這些因素而受到重大不利影響。股份的成交價可因任何這些因素而下跌，而閣下可能失全部或部分閣下的投資。我們目前並不知悉，或下文並無明示或暗示，或我們目前視為不重大，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的其他風險及不確定因素。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們開發房地產開發項目的中國城市的住宅物業市場表現，因此中國（尤其是我們擁有業務的城市）的物業需求、物業銷售或物業價格如出現潛在下跌，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的業務及收益增長取決於中國（尤其是我們房地產項目所在城市）的良好經濟狀況。由於我們專注於在中國開發住宅開發項目，故如中國房地產市場（尤其是住宅物業市場）表現不振，會直接對我們造成不利影響。

中國房地產市場受諸多因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變化、中國政府的財政及貨幣政策轉變、住宅物業缺乏成熟、活躍的二手市場及中國個人按揭貸款供應有限。我們亦對中國城鎮人口的經濟狀況、消費者信心、消費支出及消費喜好轉變比較敏感。其他並非我們所能控制的因素，如個人可支配收入水平，亦可能影響我們所處地區市場的消費者信心及對我們物業的需求。

在過去數年，中國住宅物業需求快速增長。然而，增長過程中往往伴隨著市況反覆及房價波動。人們一直憂慮中國房地產市場過熱，並可能形成房地產「泡沫」。為應對此情況，中國政府已採取措施防止中國房地產市場過熱。這些措施可能會導致中國物業市況變動、價格不穩及供需失衡。

我們無法向閣下保證，中國住宅物業市場及房價將繼續按過往水平增長或不會下跌。中國（尤其是我們擁有業務的城市）的物業需求、物業銷售或物業價格如出現潛在下跌，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們可能無法以合理價格或根本無法物色到合適土地或取得土地使用權作未來發展，如出現此情況，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況以及前景造成重大不利影響。

我們的收益絕大部分來自銷售我們所開發的物業。我們必須不斷按合理價格及適當速度取得適合未來開發的地盤的土地使用權，方能取得持續的收益及業務增長。我們計劃擴張的城市或地區可供開發的合適土地供應有限，且近年來許多這些城市中要取得土地使用權的成本不斷上升。我們亦面臨其他房地產開發商競逐我們意屬地盤的激烈競爭。我們無法向閣下保證，我們將能夠按合理價格成功取得或根本無法取得計劃作未來開發的項目的任何或所有土地使用權。

中國政府控制著絕大部分土地的供應及土地的批准用途，並監管土地收購及開發過程的多個環節。這些中國政府土地政策對我們能否購得土地以及我們的收購成本有直接的影響。中國政府對土地供應及開發的土地政策若出現變化，可能會導致我們的收購成本上升及限制我們按合理價格成功收購土地的能力，從而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。中國多項監管措施亦可能加劇中國房地產開發商之間的土地競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與我們所在行業有關的風險－我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響」一節。有關中國土地收購監管程序及限制的額外資料，請參閱本招股章程「中國規管概覽」一節。

若我們未能及時按合理價格或根本無法取得適合開發地盤的土地使用權，或有關土地供應及開發的政府政策出現進一步變化，導致我們的收購成本增加，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景造成重大不利影響。

我們未必能夠取得已訂立框架協議或意向書的地塊的土地使用權，因此，可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們已與相關政府機關及第三方就地塊訂立多份協議或意向書。我們亦可能不時根據該等協議、意向書及其他安排支付按金或預付款項以嘗試收購土地。這些安排不構成土地出讓合同。我們無法向閣下保證，這些協議或意向書最終讓我們得以取得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合同，或政府機關將會授予我們土地使用權或就地塊出具相關土地使用權證。若我們未能取得土地使用權或在此方面出現任何重大延誤，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。若土地收購未能落實，則我們一般有權根據

---

## 風險因素

---

相關協議或安排獲退還預付款項或按金。然而，無法保證我們將可及時獲得退款。若在退還按金或預付款項方面出現任何延誤，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而若任何這些承包商未能提供令人滿意的服務，則可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們將所有項目建設工程外包予外聘承包商。這些工程包括(其中包括)地基挖掘、整體建設及設備安裝等。我們在挑選承包商時會考慮多項因素。我們無法向閣下保證，任何這些外聘承包商將按規定質量水平提供令人滿意的服務。若任何外聘承包商的表現不令人滿意，則我們可能須更換外聘承包商或採取其他行動以進行補救，這可能會對我們項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

根據適用的中國法律法規，我們就我們所建設或售予客戶物業提供質量保證。我們獲我們所委聘建設開發項目的第三方承包商的質量保證。若我們於保證期內遭到索賠而我們未能及時或根本無法自相關第三方承包商取得這些索賠的賠償，則我們可能會因解決這些索賠而產生大額開支或因糾正相關缺陷而導致延誤。這些事件可能有損我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們的外聘承包商可能會承接其他開發商的項目、進行冒險業務或遇到財務或其他困難，因而可能延誤我們的房地產項目竣工或增加我們的項目開發成本。發生任何上述事件可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們未必能成功管理在新城市或地區的擴張，因此可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況可能會受到重大不利影響。

我們主要集中在中國泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部開發住宅物業。我們有意繼續將業務拓展至這些地區中更多城市。此外，我們有意拓展至中國其他地區。

拓展至新地理位置涉及不確定性和挑戰，因我們可能較不熟悉當地監管常規和慣例、客戶喜好和行為、當地承建商和供應商的可靠性、營商手法和營商環境，以及市政規劃政策。此外，將我們的業務拓展至新地理位置將須與一些當地較具規模或更能獲得當地專業技術及知識的開發商競爭。

---

## 風 險 因 素

---

由於我們可能會遇上前所未有的挑戰，故我們未必能夠察覺或妥為評估風險或完全把握機遇所帶來的優勢，或未能充分利用我們過往經驗以應付在這些新市場遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確預測在我們拓展的城市對我們物業的市場需求。例如，我們就我們在濟南的首個房地產開發項目假日麗景支付的每平方米土地收購成本，較我們就其他於二零一一年確認收益的項目所支付者為高。部分由於這些相對較高的土地收購成本，假日麗景於二零一一年的毛利率遠較我們二零一一年交付項目的毛利率為低。有關我們過往經營業績趨勢的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－期間經營業績比較」一節。

此外，拓展至新的地理位置需要龐大資金和管理資源。我們亦將須要管理我們為配合我們業務拓展的人手增長。任何這些因素均可對我們的業務、經營業績、財政狀況以及前景構成重大不利影響。

我們或會收購房地產開發項目，當中一部分可能已按較低平均售價作預售，而當其後確認這些預售的收益時，或會對我們的經營業績造成重大不利影響。

二零一零年十二月，我們向一名第三方開發商收購位於合肥的力高·共和城。於收購時，項目的若干期數已竣工而項目的物業部分已按相對較低的平均售價預售。由於我們在二零一一年就力高·共和城確認的全部收益是來自前項目擁有人已預售而於二零一一年交付的物業，故這些預售對我們二零一一年的整體毛利率造成不利影響。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－期間經營業績比較」一節。

我們未來可能會收購部分已預售的其他房地產開發項目。如房地產開發項目的物業已按較低的平均售價預售，可能會對我們的經營業績有重大不利影響。

如我們的聲譽及品牌形象受損，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴我們的聲譽及品牌形象吸引潛在客戶購買我們的物業。聲譽及品牌形象很大程度上建基於消費者對多種主觀質量的看法，可因削弱消費者信心的獨立業務事件而受損。任何有關我們或旗下房地產的負面事件或負面輿論，不論是否屬實，均可能有損我們的聲譽及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們可能須對任何不實或負面媒體報道採取辯護行動，這可能分散管理層的注意力以及對我們的業務及經營業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證，未來將不會出現任何其他有關我們或旗下項目的失實、欠準或負面媒體報道。



---

## 風 險 因 素

---

我們可能無法為我們的房地產開發業務取得所需的證書、牌照、許可證或政府批文或在這方面出現重大延誤，從而可能對我們的發展計劃、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國房地產行業受到高度規管。在房地產開發項目的多個階段，我們須取得及保有多種證書、牌照、許可證及政府批文，包括(但不限於)資質證書、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證明。政府機關出具或延展任何證書、牌照或許可證前，我們必須符合一些特定條件。有關詳情請參閱本招股章程「中國規管概覽」一節。

我們無法向閣下保證，我們將能夠適應可能不時生效的中國有關房地產開發行業的新土地政策，亦無法保證未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或延展所有必要的證書、牌照或許可證時，不會遇到其他重大延誤或困難，或根本無法取得及／或延展。若我們未能就我們的任何主要房地產發展項目取得或延展必要的證書、牌照或許可證或在取得或延展方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們可能無法按時完成或交付我們的房地產開發項目，這可能令我們須承擔因延誤而帶來的責任。

房地產開發項目的進度可能因多種因素而受到重大不利影響，包括取得必要的牌照、許可證或政府批文上出現延誤；材料、設備及熟練工人短缺；勞務糾紛；承包商疏忽或工程質量欠佳；施工事故；自然災害；不利氣候及政府政策變化。

我們會在銷售合同內作出若干承諾，包括在銷售合同的訂明期限內向客戶交付已竣工物業及個人房屋所有權證。這些銷售合同及相關中國法律及法規規定，須就違反有關承諾採取補救措施。若我們未能按時完成物業，則我們的客戶可根據與我們訂立的銷售合同或相關中國法律及法規就逾期交付向我們追討賠償。若我們的延遲時間超過規定期限，則我們的客戶可能會終止銷售合同並索賠。若因行政審批手續出現延誤或其他非我們所能控制的原因導致延遲交付個人房屋所有權證，則我們可亦須就此對客戶賠償。

我們無法向閣下保證，我們將不會在完成或交付物業上遇到任何重大延誤，亦無法保證我們毋須對任何有關延誤承擔任何責任。完成或交付物業上的任何延誤所引致的責任，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

若我們未能符合土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可能會對我們處以罰款或其他處罰，且我們可能無法取得若干土地的土地使用權證。

根據中國法律法規，若我們未能按照相關土地出讓合同的條款(如核准土地用途、支付土地出讓金及其他費用以及開發項目動工及竣工時間)開發某個項目，中國政府可能發出警告、施加處罰及／或收回我們的土地。

根據中國現行法律法規，若我們未能在規定期限前支付任何未付土地出讓金，則我們可能須支付土地出讓合同內訂明的滯納金。若我們於土地出讓合同內訂明的動工日期起計超過一年內未能動工開發，中國有關土地部門可能向我們下達一份調查通知書，查明延遲動工非因政府行動或不可抗力因素導致的，徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費。若我們未能於超過兩年內動工開發，除非延遲動工是由於政府行動或不可抗力因素導致，否則有關土地可能被中國政府沒收土地。此外，即使我們按照土地出讓合同動工開發，但若已開發的土地面積少於土地總面積的三分之一，或若土地開發的總資本開支少於項目立項或審批文件內訂明的項目預期總投資額(不包括土地購買價)的四分之一，且未經政府批准土地的開發已暫停超過一年，則土地仍將被視為閒置土地。

於往績記錄期內，(i)我們其中一個在南昌的項目(瀾湖郡)的建設工程根據相關土地出讓合同訂明的施工日期起計已延誤超過兩年；(ii)我們其中兩個項目南昌的力高國際城及合肥的力高·共和城的建設工程根據相關的土地出讓合同訂明的施工日期起計已延誤一年以上；及(iii)我們其中一個項目天津的陽光海岸的填海工程未有於相關的掛牌出讓成交確認書內訂明的期限內完成。

由於存在我們無法控制的因素，我們無法向閣下保證我們日後將能夠完全遵守土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書下的責任，我們亦無法向閣下保證我們的房地產開發項目將毋須因為上述延誤而繳付閒置土地罰款或遭政府收回。若我們因項目開發延誤或任何其他原因而未能遵守任何土地出讓合同條款或掛牌出讓成交確認書，則我們可能會損失我們過往的土地投資及失去開發項目的機會，從而可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任。

依照行業慣例，我們為我們所開發物業的買家獲得的按揭貸款提供擔保。一般而言，我們擔保買家獲得的按揭貸款直至(i)相關物業竣工及相關房屋所有權證及按揭以承按銀行

---

## 風 險 因 素

---

為受益人登記，及(ii)承按銀行與買家之間的按揭貸款已結清(以較早者為準)。若買家拖欠按揭貸款，我們可能須付清按揭而購回相關房地產。若我們未能如此行事，則承按銀行可能會將相關物業拍賣及向我們(作為按揭貸款擔保人)追討任何未支付的額外金額。依照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立資信審查，而是依賴承按銀行對有關客戶進行的信用評估。這些或然負債並無反映在我們的資產負債表中。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們為若干物業買家按揭作出的未到期擔保分別為人民幣42.5百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣831.3百萬元及人民幣1,186.7百萬元。於往績記錄期內，我們遇到八宗買家拖欠貸款事件，涉及的拖欠總額為人民幣1.8百萬元。若出現任何重大拖欠情況而我們被要求履行我們的擔保，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的經營業績在很大程度上取決於項目的開發時間表及預售情況，因此每期經營業績可能會大幅上落，而這種上落會令我們的未來表現及股份價格難以預測。

由於我們的收益主要來自銷售我們所開發的物業，故我們的未來現金流及收益在很大程度上受項目預售及銷售的時間表影響。

我們的經營業績未來可能因多項因素而有異，包括房地產開發項目的整體時間表、客戶對我們物業的受落程度、物業的預售及銷售時間、我們的收益確認政策以及開發成本及開支的任何變化。我們的房地產開發通常分多個階段進行，需時數年。一般而言，由於整體開發接近竣工時能為買家建立一個較完善的住宅社區，故此等較大型房地產開發物業售價於項目接近竣工時會傾向上升。根據我們的收益確認政策，我們於向買家交付物業時確認銷售收益。預售開發中項目與建設工程竣工之間存在時差。若物業的竣工期間與交付期間不同，則我們預售大量總建築面積的期間或非我們產生相應高水平收益的期間。由於土地收購及建築成本所需資本巨大，故我們於某個期間僅能承接有限數目的項目，加深了交付時間對我們經營業績的影響。

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對我們房地產的實際需求或實現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取得的業績，並可能導致我們的股價波動。

---

## 風 險 因 素

---

我們的盈利能力及經營業績受利率變動的影響。

我們主要透過預售及銷售所得款項及銀行借款為我們的房地產開發項目提供資金。利率變化一直並將繼續影響我們房地產開發項目的融資成本。我們的銀行借款主要以人民幣計值。我們的人民幣銀行借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響，而基準利率近年曾大幅波動。我們將大部分融資成本資本化及於銷售物業時確認為銷售成本。因此，該資本化融資成本可能對我們未來銷售房地產的毛利率造成不利影響。此外，利率變化可能會影響客戶按可接受條款取得按揭的能力，從而可能影響他們購買我們物業的能力。二零一零年、二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的融資成本分別為人民幣1.7百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣3.6百萬元。有關我們現金流利率風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

我們無法向閣下保證，中國人民銀行將不會進一步提高貸款利率或以其他方式壓抑銀行貸款。貸款利率進一步上升可能會增加我們的融資成本，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

我們於房地產開發項目之初估計相關開發成本總額，包括土地出讓金、建設及其他開發成本、資本化借款成本等。我們亦已制訂作業程序監察開發工程的進度，確保能盡量收窄與預先批准預算的偏差。然而，我們的開發成本總額受多個可能非我們所能控制的因素影響。例如，於往績記錄期內，建材成本曾出現波動。我們透過外聘承包商或自行採購建材。若建材價格增幅超過預先設定的協定比例，則我們或須向承包商付還差額。若建材成本大幅增加而我們無法將有關增幅轉嫁予客戶，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

近年來，我們的建築成本亦受中國不斷攀升的勞工成本影響，而我們預期未來中國的勞工成本將繼續增加。此外，中國房地產市場在很大程度受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能影響我們房地產開發業務的多個方面，包括但不限於融資成本以及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的開發成本。

若我們項目的實際開發成本嚴重偏離我們最初的估計，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們的成功依賴高級管理層成員的持續服務，若我們失去任何這些主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們業務的成功一直並將繼續極度依賴我們的高級管理層成員的持續服務。若我們失去任何一位主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們依賴我們的控股股東黃先生（他曾擔任本公司執行董事兼主席，負責本集團業務的策略規劃及整體管理）。於往績記錄期，我們亦得益於黃先生廣泛的業務網絡及經驗。由於本招股章程「我們的控股股東－我們的控股股東作為一宗審訊的證人」一節所提及林昌源的案件，上市委員會認為其不適合擔任董事職務。黃先生已辭任本公司執行董事。因此，黃先生的離開或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們的成功依賴我們吸引及挽留人才的能力。我們可能無法成功吸引、吸納或挽留所有我們需要的人員。我們亦可能須提供優越的薪酬及其他福利，方能吸引及挽留主要人員，故無法向閣下保證我們將擁有資源充分滿足我們的員工需要。若我們未能吸引及挽留人材及挽留相關人員的員工成本增加，將可能對我們維持競爭地位及壯大業務的能力造成負面影響，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

我們面臨多種與我們業務有關的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。若發生任何上述事件，則可能會導致我們的運營中斷，並使我們蒙受巨額損失或責任。此外，某些損失無法以商業上合理的條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。若我們產生巨額損失或責任而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們或會因我們的業務而不時涉及糾紛、法律及其他法律程序，並可能因此承擔重大責任。

我們或會因物業開發及銷售而不時與承包商、供應商、建築工人及買家等各方出現糾紛。這類糾紛可能引致抗辯或法律或其他法律程序，並可能有損我們的聲譽、引致大額經營成本及分散我們管理層的注意力。此外，我們可能在一般經營過程中與監管機關意見不一而牽涉行政法律程序及不利裁決，因而引致重大責任並導致物業開發延誤。我們無法向閣下保證日後將不會牽涉入任何重大法律或其他法律程序。

我們在中國附屬公司通過非中國控股公司間接轉讓股權方面面臨不確定性。

根據中國國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈並自二零零八年一月一日追溯生效的《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》（「698號文」），及中國國家稅務總局頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，若非居民企業通過出售其於境外控股公司的股權間接轉讓其於中國居民企業的股權（「間接轉讓」），而(i)就間接轉讓所得資本收益實際徵收的稅項低於12.5%，或(ii)境外控股公司成立所在司法權區不就源於境外的資本收益所得徵稅，則境外投資者須向中國居民企業的主管稅務機關申報間接轉讓。在「實質大於形式」原則下，若境外控股公司缺乏合理的商業目的及其成立是為了避稅，中國稅務機關可不理會該境外控股公司的存在。因此，間接轉讓所得收益可能須按最高10%的稅率繳納中國預扣稅，而境外投資者可能須就任何延遲繳稅遭受處罰。然而，698號文的應用方面仍存在不確定性。我們無法向閣下保證，根據重組進行的若干收購項目將不會被當作間接轉讓。若我們須遵守698號文，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們控股股東的利益未必經常與本公司及其他股東的最佳利益一致，且我們無法向閣下保證我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票。

緊隨全球發售完成後，我們的控股股東黃先生及黃若青將合共實益擁有我們已發行股本的75%（假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使）。因此，我們的控股股東通過他們在股東大會的投票權及他們的董事會代表將可對我們的管理及公

---

## 風 險 因 素

---

司政策(包括我們的發展策略、資本開支及分派計劃)施加重大影響。此外，我們的控股股東或會促使我們進行未必符合其他股東最佳利益或與之相悖的公司交易。具體而言，我們的控股股東可：

- 在符合適用法律及法規的情況下，促使董事會以未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；
- 在符合組織章程細則條文的情況下，促使我們採納組織章程細則修訂案，包括不符合我們其他股東最佳利益的修訂案；或
- 決定大部分公司行動的結果，包括向控股股東執行彌償保證，及在符合聯交所適用規定的情況下，促使我們進行未經其他股東批准的公司交易。

我們無法向閣下保證，我們的控股股東將以符合其他股東利益的方式就股東決議案投票。

我們受限於若干限制性契約及受一般與借款有關的風險影響，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

我們若干銀行融資訂有多項重大、慣常肯定性及／或否定契諾。例如，我們若干附屬公司被限制進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、控制權變更、註冊資本削減、業務範圍變更、股息宣派及未經相關銀行事先同意而進一步舉債等。我們若干營運附屬公司取得的若干銀行融資亦載有交叉違約條件，據此，該等營運附屬公司的關聯公司及其擔保人一旦違反相關融資下的違約條件，將視作該等營運附屬公司對銀行融資的違約。若發生任何連帶違約，則這些銀行將有權要求加快償還相關貸款協議中欠付的全部或任何債務，並強制執行這些債務的全部或任何抵押品。若我們未能遵守任何這些契約或於這些貸款各自的到期日部分或悉數償還這些貸款，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況，以及現金流及可供分派予我們股東的現金造成重大不利影響。

我們從事涉及安置現有居民的安置工作，安置過程中可能會出現延誤或未能如期完成，從而對我們的土地收購及開發過程造成重大不利影響。

我們曾進行或可能會進行安置工作，據此，我們或原土地使用權擁有人須負責安置工作，包括賠償及安置有關地方的受影響當地居民、拆卸現有構築物和清空土地。我們往往

---

## 風 險 因 素

---

被要求於開始上述安置工作前向地方政府機關償還若干款項。如涉及安置當地居民，則我們可能會被要求根據適用法律法規賠償受影響的當地居民。與受影響的當地居民就有關賠償的任何糾紛或不滿意的居民拒絕搬遷可能會增加我們的安置成本、延誤安置過程及之後的土地收購及開發過程，進而可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們曾參與多項進行中安置工作。就煙台的進行中安置工作而言，我們已根據與相關政府機關的現有安排支付為數人民幣40.0百萬元土地熟化費。地方政府機關負責與受影響的當地居民訂立安置協議及清理相關土地，以為其後的公開招標、掛牌出售或拍賣作好準備。土地熟化費將在隨後公開招標、掛牌出售或拍賣的土地中標者悉數支付土地出讓金後才退還予我們。就我們在深圳的物業開發項目而言，根據有關土地出讓合同我們須興建安置房，並由相關地方政府機關根據安置房購回協議購回該批安置房，預期於二零一四年二月或三月簽署安置房購回協議。此外，於往績記錄期內，我們已完成兩個項目的所有土地安置工作。有關這些項目的進一步詳情，請參閱招股章程「業務－安置工作」一節。

無法保證我們能夠成功在其後有關我們已進行安置工作的土地的公開招標、掛牌出售或拍賣上取得土地使用權。若我們未能在其後的公開招標、掛牌出售及拍賣上取得土地使用權，則無法保證我們的預付款項將會按時退還予我們。若我們未能為日後的房地產開發項目取得土地使用權，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，且我們可能須向我們的客戶退還有關轉讓代價並須承擔不利法律後果。

於往績記錄期內，我們曾訂立合約將人民防空工程用作停車場（「指定停車場」）的權利轉讓予我們的客戶。二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們因上述轉讓確認的收益分別為人民幣8.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣28.4百萬元，分別佔我們收益總額於有關期間的0.5%、0.7%、0.5%及1.3%。根據我們中國法律顧問的意見，按照中國現行法律法規（包括《中華人民共和國人民防空法》及《中華人民共和國物權法》），人民防空工程的物業所有權的法律地位並不確定。根據我們中國法律顧問的意見，中國法律法規並無明確禁止轉讓人民防空工程的使用權。然而，不同地方政府機關及法院對中國相關法律法規的詮釋及執行按個別情況而異。於往績記錄期內，我們已制訂內部指引，規定職員須向客戶說明使用指定停車場的限制，而這些限制亦會在部分我們與我們的客戶就轉讓指定停車場使用權所訂立的合約內明確列明。



---

## 風險因素

---

然而，無法保證所有職員均會全面遵守我們的內部指引。基於上述者，根據我們中國法律顧問的意見，因轉讓指定停車場使用權的合約而產生的任何糾紛結果存在不確定性。如我們轉讓指定停車場使用權的合約被裁定無效及不可執行，則我們可能須向客戶收回使用指定停車場的使用權並將代價退回客戶，而客戶可能須就於有關期間使用該停車場向我們付費。

此外，根據《人民防空法》，人民防空工程的投資者可在和平時期使用(包括租賃)及管理人民防空工程，溢利歸投資者所有，但使用不得影響其作為人民防空工程的功能。人民防空工程建設的設計、施工、質量亦必須符合中國政府規定的防護標準和質量標準。如我們的客戶未能按照適用法律法規維護指定停車場，由於轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，如我們被裁定雖然已簽訂轉讓合約，但指定停車場的使用權仍歸我們所有，我們可能須承擔不利法律後果。

如中國政府宣佈進入戰爭狀態，則中國政府可能接管人民防空工程用作防空洞。如我們的客戶在戰爭狀態下未能按照中國政府的要求交出指定停車場，由於轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，如我們被裁定雖然已簽訂轉讓合約，但指定停車場的使用權仍歸我們所有，我們可能受到中國政府的處罰。

如發生上述任何事件，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

我們有意增加商用物業項目的比例，同時戰略性保留優質商用物業作為投資物業以產生租金收入。與其他形式的投資相比，房地產投資一般流動性相對上較低。如經濟、金融及投資狀況發生變化，我們可能須出售若干投資物業。然而，我們無法向閣下保證能按我們滿意的價格或條款出售有關投資物業，甚至可能根本無法出售。

我們可能因環保問題承擔潛在責任，這可能造成損失。

我們須遵守與環境保護相關的多項法律法規。適用環境法律法規可能因地點、環境狀況以及場地現時與過往的用途而存在重大差別。在環境易遭破壞的區域或地方，項目開發

---

## 風險因素

---

活動可能被嚴加限制或禁止。遵守健康及環保法律及條件可能導致延誤或令我們產生龐大的合規及其他成本。有關詳情請參閱本招股章程「業務－健康、工作安全、社會及環境事宜－環境事宜」一節。

按照中國法律規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問對於我們所有建設項目進行環境影響評價，並已在開始開發前將環境影響評價提交相關政府機關審批。所進行的環境影響評價可能並無反映所有環境責任或責任範圍，且可能存在不為我們所知的重大環境責任。如項目任何部分被認定不符合相關環境標準，則我們可能被暫停項目運作並受到罰款及處罰。

我們無法向 閣下保證日後我們會否及在何時派付股息。

本集團於往績記錄期內並無派付或宣派任何股息。我們無法向 閣下保證日後我們會否及在何時派付股息。日後任何股息宣派均將由董事會建議，而股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－股息」一節。

日後的投資或收購可能對我們管理業務的能力造成重大不利影響，並有損我們的經營業績及財務狀況。

我們或會作出與我們業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力，將在很大程度上依賴我們物色能滿足我們的投資及收購準則的合適收購對象、按有利條款取得融資及(如相關)取得所需監管批文的能力。如我們因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，則我們可能無法有效執行我們的投資或擴張戰略。

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，並分散管理層注意力；
- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；
- 與僱員及客戶的關係因整合新管理層及人員而受到影響；
- 與所收購業務相關的潛在責任未有披露；

---

## 風 險 因 素

---

- 保持及提升所收購業務或資產的價值的要求高於計劃；及
- 我們的經營業績因收購連帶的商譽或其他無形資產攤銷或潛在減值撥備，以及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損而受到不利影響。

我們可能無法按有利條款或在理想時間內作出收購或投資。即使我們能夠如願成功作出收購或投資，我們無法向閣下保證我們將會就有關收購或投資取得原定水平的回報。此外，我們可能須要額外股本融資來作出有關收購及投資。如取得這些額外股本融資，可能導致現有股東的股權被攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們的物業評值可能有別於實際可變現價值且可能有變，如我們物業的實際可變現價值遠低於其評值，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

載於本招股章程附錄四由物業估值師編製的物業估值報告的物業估值乃基於含有主觀成分及不確定性的多項假設作出，如其相對市場地位、財務及競爭實力、地點及實際狀況。因此，我們的物業評值可能與我們在市場上實際出售物業所收取的價格相距甚遠，故不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。

我們房地產開發項目的評值及我們的土地儲備乃基於多項假設作出，包括(其中包括)以下各項：

- 除非另有指明，否則我們已支付所有土地出讓金，並已取得所有土地使用權證及可轉讓的土地使用權；
- 我們將按照提供予物業估值師及本招股章程附錄四所載物業估值報告所載的最新開發計劃書開發和完成項目；及
- 我們已就開發計劃書向相關政府機關取得所有同意、批文及許可證，而無任何繁重條件或延誤。

物業估值師於達致我們物業的評值時採用的任何假設被證實為不準確，我們房地產項目的評值或會受到重大影響。開發我們的房地產項目或國家及地區經濟狀況如出現不可預見的變化，亦可能影響我們物業的價值。如我們物業的實際可變現價值遠低於其評值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

如我們未有遵守任何適用法律、規則或法規，則我們可能被處以罰款或受到處罰。

於往績記錄期內，我們曾經在取得我們其中一個房地產開發項目咸陽御景灣的所需施工許可證前施工及被視為在取得所需預售許可證前已開始預售活動。我們未有於相關合營合同或批文所訂明的期限內對力高（中國）及煙台力高置業的註冊資本出資。本集團若干成員公司未有根據公司條例規定將損益表及資產負債表及／或截至股東週年大會前不超過九個月之日的賬目提呈其各自的股東週年大會省覽。

有關上述及其他過往不合規事件而言，進一步詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序、合規及內部監控事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節。有關我們未有遵守土地出讓合同或掛牌出讓確認書條款連帶的風險，請參閱本招股章程「－與我們業務有關的風險－若我們未能符合土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可能會對我們處以罰款或其他處罰，且我們可能無法取得若干土地的土地使用權證」一節。有關我們未有遵守國家外匯管理局登記規定連帶的風險，請參閱本招股章程「－與在中國開展業務有關的風險－未有遵守國家外匯管理局有關我們的實益擁有人設立特殊目的公司的法規可能會對我們的業務經營造成重大不利影響」一節。雖然我們已實施內部監控措施防止未來發生類似事件，但不能保證日後本集團將不會發生任何不合規事件。如我們違反任何適用法律、規定或法規，則我們可能會因有關不合規事件而被處以罰款或受到處罰，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 與我們所在行業有關的風險

我們可能不具備足夠的融資（不論透過銀行貸款或其他安排）為房地產開發提供資金，且這些資金來源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。

房地產開發為資金密集。我們主要透過銷售物業所得款項與銀行借款為房地產開發項目提供資金。我們亦可在資本市場進一步融資。我們日後取得外部融資的能力存在多項不確定性，當中許多為我們無法控制的，包括：

- 國內外金融市場狀況及融資供應；
- 就在國內外市場籌資取得所需的中國政府批文；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們未來的財務狀況、經營業績及現金流；
- 中國整體經濟狀況；
- 中國房地產開發行業的表現及前景；
- 中國政府對銀行利率、放貸手法及條件的貨幣政策變化；及
- 有關房地產市場調控的政策變化。

我們無法向閣下保證我們將能夠實現銷售目標，亦無法保證銀行或其他貸款人未來會如我們預期向我們提供足夠的融資。因此，我們可能無法籌集足夠資金滿足持續經營、現有及日後的資本開支需要、收購及投資計劃以及其他資金需要。

中國若干法律法規監管中國金融機構對房地產開發行業的融資政策，收緊銀行向房地產開發企業提供貸款的標準，限制了我們為開發項目取得銀行融資的能力。請參閱本招股章程「中國規管概覽」一節。

中國政府可能進一步收緊中國金融機構對房地產開發行業的融資政策。這些房地產相關融資政策可能限制我們使用銀行借款為房地產項目提供資金的能力及靈活性，因此可能令我們須要維持相對較高的內部產生現金。

我們無法向閣下保證中國政府將不會推出其他措施，進一步限制我們取得資金及為房地產開發項目融資的方式，亦無法保證我們能夠按商業上合理的條款取得足夠的融資或在現有信貸融資到期前將之續期，甚至可能完全無法取得融資或續期。如我們因這些政府行為及政策措施而未能取得足夠的融資或未能在現有貸款到期前將之續期，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，未來透過發行我們的股份或其他證券籌集資本，可能導致我們的股東權益大幅攤薄。

我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響。

我們開發及銷售住宅物業的業務在中國受高度監管。我們須遵守中國多項法律法規，以及地方政府為實施有關法律法規而頒佈的政策及程序。

在過去數年，中國政府頒佈了多項政策控制中國房地產業的增長，壓抑中國房地產業過熱及外商投資。有關進一步詳情請參閱本招股章程「中國規管概覽」一節。

---

## 風 險 因 素

---

中國政府的措施及政策可能限制我們取得資金的能力並增加我們的經營成本，以及限制潛在客戶購買我們物業的能力。中國政府為限制買家取得按揭、轉售物業的能力或增加按揭融資成本而採取的措施及政策，可能會降低我們物業的市場需求，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。中國政府未來可能採取進一步措施，可能會進一步降低市場需求並減慢房地產增長。這些措施可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**中國有關預售的法律法規的變化可能對我們的業務表現造成重大不利影響。**

我們倚賴來自物業預售的現金流作為房地產開發的一項重要資金來源。根據中國現行法律法規，房地產開發商在開始預售相關物業前，必須滿足若干條件，且只能將預售所得款項用於開發。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，如對取得預售許可證施加額外條件或對預售所得款項用途施加進一步限制。這些措施如被採用，可能會對我們的現金流狀況造成重大不利影響，迫使我們另覓其他資金來源為我們的項目開發提供資金，而這些資金未必能按商業上合理條款取得或根本無法取得。

**相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的經營業績造成重大不利影響。**

根據中國關於土地增值稅的法規，所有人士(包括銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的公司及個人)須按物業增值介乎30%至60%漸進稅率繳納土地增值稅。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們分別產生土地增值稅人民幣68.7百萬元、人民幣21.9百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣120.2百萬元。根據國家稅務總局發出一項通知，自二零零七年二月一日起，土地增值稅責任必須於房地產開發項目竣工後於指定時限內向相關稅務當局繳清。有關土地增值稅的中國法規詳細說明，請參閱本招股章程「中國規管概覽－房地產開發企業相關的主要稅項」一節。

我們不時根據相關中國稅務法律和法規在待向相關稅務機關繳清適用土地增值稅時為土地增值稅全數撥備。由於我們往往分期開發項目，計算土地增值稅的可扣減項目(如土地成本)會在不同開發期分攤。土地增值稅撥備乃按照我們自行估計的金額作出，所依據的基準為(其中包括)我們自行分攤可予扣減開支的方式，但這須於繳清土地增值稅後由相關稅

---

## 風險因素

---

務機關作最終確認。然而，鑒於我們作出撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在時間差距，相關稅務機關未必一定會同意我們自行分攤可予扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。如我們嚴重低估某期間的土地增值稅，則支付稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅可能會對我們下一期間的經營業績造成重大不利影響。

**可獲得按揭貸款的條款(如有)或會影響我們的銷售。**

我們物業的許多買家倚賴按揭就購買融資。利率如上升，可能使按揭融資成本大幅增加，因而影響買家購買物業的能力。此外，中國政府及商業銀行或會要求增加首付款、施加其他條件，或改變監管框架使潛在物業買家不能獲得按揭融資或令按揭對潛在物業買家不吸引。

此外，承按銀行可能不會向預計按揭貸款的每月還款會超過任何個別借款人月收入50%的借款人放款。有關現行中國法律法規下首付款規定的進一步資料，請參閱本招股章程「中國監管概覽」一節。若按揭融資的供應或吸引力減少或變得有限，我們的許多潛在客戶可能無能力購買物業，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**加劇的競爭可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。**

中國房地產業競爭激烈。國內外房地產開發商亦進佔我們已有業務的城市的房地產開發市場。當中許多可能較我們擁有更多財政、營銷、技術或其他資源。房地產開發商之間的競爭可能會造成土地出讓金及原材料成本增加、優質承建商短缺、物業供應過剩，導致房價下跌、進一步拖慢發出政府批文，及吸引或挽留熟練僱員的成本上升。若我們未能有效競爭，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 與在中國開展業務有關的風險

我們大部分資產及業務位於中國，且我們絕大部分收益來自中國業務。因此，我們的未來業務、經營業績、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，包括以下風險：

中國政府的政治及經濟政策或會對我們的業務及經營業績帶來影響，並導致我們不能維持增長及實施擴張策略。

中國經濟歷來以中央計劃經濟為主，在許多方面有別於世界其他已發展經濟體，包括：

- 結構；
- 政府參予程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源配置。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場導向型經濟。中國政府推行了多項經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，並通過實施行業政策繼續在行業監管方面擔當重要角色。

然而，我們無法預測中國在政治、經濟及社會環境以及政策，或相關法律及法規方面的變化，會否對我們現時或日後的業務、經營業績、財務狀況及前景造成任何重大不利影響。

我們能否成功拓展在中國的業務營運取決於多項因素，包括宏觀經濟及其他市場狀況以及借貸機構提供的信貸。中國政府近期清楚表示須要控制經濟增長及抑壓通脹。中國政府實施了一系列宏觀經濟政策，包括提高基準利率、提高中國人民銀行的法定存款儲備金率及實行商業銀行信貸指引以限制向若干行業貸款。中國若干這些宏觀經濟政策及嚴格的



---

## 風 險 因 素

---

借貸政策可能會對我們的經營業績、財務狀況及取得融資的能力造成重大不利影響，從而削弱我們實施擴展策略的能力。我們無法向 閣下保證，中國政府將不會實施任何進一步措施以收緊借貸，亦無法保證若實施任何該等措施，將不會對我們日後的經營業績或盈利能力產生重大不利影響。此外，我們無法向 閣下保證，我們過往經濟及市場狀況將會持續，或我們將能夠持續發展。

**中國經濟減速或會使我們的增長放緩並影響我們的業務。**

按國內生產總值計，中國經濟增長率居全球最快之列。然而，我們無法向 閣下保證這些增長將能在日後持續及繼續。此外，與中國有重要貿易關係的美國、歐盟及若干亞洲國家如經濟放緩或任何發生未來災難，可能會對中國的經濟增長造成重大不利影響。若中國經濟大幅下滑，則可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

經濟快速增長可能導致貨幣供應增加及通脹升溫。若我們物業的價格上升速度不足以抵銷我們成本的上升，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。在過去為控制通脹，中國政府實施了銀行信貸控制、固定資產貸款限制及國有銀行貸款限制。這些緊縮措施可導致經濟增長放緩，從而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**全球金融市場曾嚴重轉差及波動，這對全球經濟帶來負面影響。如出現任何進一步下滑，可能會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。**

全球金融市場曾受到全球經濟增長總體下滑的影響，導致全球股本證券市場大幅波動及全球信貸市場的流動性緊縮。自二零一一年以來，中國的貨幣緊縮政策及高通脹率、全球經濟不明朗以及歐元區主權債務危機導致不利市況，並增加了中國及海外金融市場的波動。雖然難以預測此等狀況將持續多久及我們可能受影響的程度，但這方面發展可能在較長時間內持續給我們的業務經營帶來風險，包括增加我們銀行借款的利息開支，或減少我們現時可得的銀行融資額度。這些具挑戰性的市況已導致流動性降低、信貸市場的信貸息差擴大、融資供應減少及信貸條款收緊。

倘由於任何原因出現進一步經濟下滑或信貸危機，則我們從現有或其他資金來源借款的能力可能受到進一步限制，導致我們繼續獲取資金的成本更加高昂，這將會對我們的業務、流動性、財務狀況、經營業績，及最重要的，我們的房地產開發項目造成不利影響。因此，我們無法向 閣下保證，我們的業務經營在短期內將不會遭受早前或未來信貸危機所導致的進一步不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

中國法律制度未及若干其他司法權區的法律制度成熟，並存在固有不確定性，這可能限制我們及我們的股東可享有的法律保障。

我們在中國經營業務。中國法律制度以成文法為基礎，因而過去的法院判決僅可引用作為參考，作為先例的用途有限。自二十世紀七十年代末以來，中國政府一直致力完善經濟事務的全面法律、法規及規則體系，如外商投資、公司組織及管治、商業、稅務及貿易。

然而，鑒於這些法律、法規及規則發展尚未完全成熟，加上已公佈的可用案例數目有限且屬非約束性質，故這些法律、法規及規則的詮釋及執行涉及一定程度的不確定性。這導致我們在中國可能被針對任何法律行動的結果具有不確定性。法令、法規及規則的詮釋亦可能受政府政策影響，而政府政策可因國內政治因素而改變。

我們無法向閣下保證，閣下將能享有與根據美國、若干歐盟成員國或香港的法律註冊成立的公司給予少數股東的同等保障。

此外，中國法律制度部分基於政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或從未公佈），或具有追溯效力。此外，我們或會因對手方在多宗交易中的行動而被視為已違反若干政策或規則，即使我們不知悉對手方有否遵守適用中國法律及法規行事。因此，我們可能不知悉任何實際或視作違反這些政策及規則，直至這些違反行為發生一段時間後。此外，我們於中國進行的任何訴訟（無論結果如何）均可能拖延很久，導致我們須承擔高昂的費用，並導致分散我們的資源及管理層注意力。

**匯率波動及外匯條例的變化或會對我們的業務及經營業績以及我們派息的能力造成重大不利影響。**

我們的收益及開支均以人民幣計值，而人民幣現時並非可自由兌換貨幣。我們並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖我們的貨幣風險。我們進口若干材料用於生產部分產品。此外，我們將需要外幣以向我們的股東派息（如有）。因此，我們面對外幣波動風險。

中國自一九九四年以來，人民幣兌換外幣（包括港元及美元）一直按照中國人民銀行設定的匯率進行。中國政府自二零零五年七月二十一日起改革匯率制度，允許人民幣以市場供求為基礎，參考一籃子貨幣在有管理的幅度內窄幅浮動。二零零五年七月二十一日，人

---

## 風 險 因 素

---

人民幣曾作重估，導致人民幣兌美元及港元升值約2%。中國政府其後對匯率制度作出進一步調整。人民幣如升值或會導致外幣列值資產貶值。反之，人民幣如貶值或會對我們的業務、經營業績及財務狀況以及按外幣計值的股份價值及其任何應付股息造成不利影響。

以外幣進行資本賬交易受到嚴格的外匯管制，一般須經中國政府機構(包括國家外匯管理局)批准。根據現行中國外匯法規，在全球發售完成後，我們將可在遵照若干程序要求下以外幣派息(如有)，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，未來中國政府或會在若干情況下酌情採取措施，限制經常賬交易中的外幣使用。在此情況下，我們未必能夠以外幣向我們的股東派息。

本公司為一家控股公司，依賴我們的附屬公司派息來提供資金。

我們為一家在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過我們的附屬公司在中國經營核心業務。因此，向股東派息及償還債務的可用資金取決於自這些附屬公司收取的股息。若我們的附屬公司產生任何債務或虧損，則有關債務或虧損或會影響其向我們支付股息或作出其他分派的能力。因此，我們支付股息或作出其他分派及償還債務的能力將受到限制。

中國法律規定股息僅可以根據中國公認會計原則計算的純利支付，而中國公認會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)有所不同。中國法律亦規定，外商投資中國企業及在中國註冊成立的公司(如我們的中國附屬公司)須將部分純利劃撥為法定公積。這些法定公積不得用作分派現金股息。

此外，我們或我們的附屬公司日後可能會訂立的銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議(如有)中的限制性契諾，亦可能限制我們的中國附屬公司向我們作出分派的能力。因此，這些對我們主要資金來源的供應與用途的限制，或會影響我們向股東派息及償還債務的能力。

關於境外控股公司收購中國公司的中國法規或會限制我們收購中國公司的能力，並對我們收購策略的實施以及我們的業務及前景造成重大不利影響。

併購規定列明境外投資者尋求(i)收購境內非外資企業的股權或認購境內非外資企業增加的股本，從而將境內非外資企業轉變為外資企業，或(ii)設立外資企業以收購境內企業資產且經營該資產，或收購境內企業資產並透過注入所收購資產成立外資企業所必須遵守的

---

## 風 險 因 素

---

規則。併購規定訂明收購境內企業後的業務範圍必須符合國家發改委與商務部頒佈的《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)。併購規定亦規定收購境內企業股權的程序。

併購規定如何詮釋或執行存在不確定性。若我們決定收購一家中國企業，則我們無法向閣下保證我們或該中國企業的擁有人可順利達成併購規定的所有必要審批要求。這可能會限制我們執行收購策略的能力，並對我們的業務、經營業績及財務狀況業績造成重大不利影響。

未有遵守國家外匯管理局有關我們的實益擁有人設立特殊目的公司的法規可能會對我們的業務經營造成重大不利影響。

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發佈75號文(於二零零五年十一月一日生效)。通知規定：中國居民於(a)為進行股本融資而在境外設立或控制任何公司(通知中稱為「特殊目的公司」)之前；(b)將其境內企業的資產或股權注入境外特殊目的公司時，或於注資後在境外進行股本融資；及(c)在特殊目的公司發生任何重大股本變動之後(未作任何返程投資)，應向國家外匯管理局的地方分支機構辦理登記手續或登記變更手續。

我們的實益擁有人之一(亦為我們的總裁及執行董事)黃若青為中國居民並須向國家外匯管理局登記。於往績記錄期內，力高(天津)未有正確披露其最終股東的細節，遭國家外匯管理局天津分局罰款人民幣50,000.0元。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序、合規及內部監控事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節。於最後實際可行日期，黃若青已就其在重組完成前對本集團的境外投資向國家外匯管理局登記。日後黃若青須就我們的投資和融資活動在一切重要方面遵守進一步的外匯登記規定。若黃若青未有遵守相關國家外匯管理局的規定，或會導致黃若青被處以罰款及受到法律處罰，亦可能對我們的業務經營造成重大不利影響。

我們轉移資金至中國以為我們的發展項目提供資金須得到中國政府的批准，我們使用於本招股章程中所披露的全球發售所得款項淨額或會因而被推遲。

中國政府已實施一系列規則及措施以控制境外資金流入房地產發展行業或房地產投機。我們將全球發售的所得款項淨額轉移至中國受有關中國政府控制措施限制。

---

## 風 險 因 素

---

二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局發佈《外債登記管理辦法》（「19號文」）。19號文限制外商投資房地產開發公司通過股東貸款的方式在境外籌集資金為中國房地產開發公司提供資金的能力。反之，在大部分情況下，這些公司須將境外資金作為股權投資，並通過增加註冊資本或新設外商投資房地產發展公司的方式獲取資金。二零零八年六月十八日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此商務部將發出驗證備案文件的任務下放至其省級機構。二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監督的通知》（「50號文」）。50號文規定（其中包括）現有外資企業須在擴大其業務經營至房地產行業前須取得批文，及現有的外資房地產開發商及企業希望擴大其現有房地產業務經營的，須取得新的批文。

根據以上各文，若我們計劃日後擴大業務範圍或經營規模、從事新的房地產項目開發或經營或增加我們的附屬公司或中國聯營項目公司的註冊資本，我們便須向相關中國政府機關登記並申請批准。我們來自全球發售所得款項淨額將主要用於建立新的外資中國附屬公司，或擴大我們現有外商投資中國附屬公司的註冊資本。根據我們的中國法律顧問的意見，以上述任何方式注入資金均須遵守上述登記及批准規定。因此，在我們可能將全球發售所得款項轉移至中國供本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載在中國的擬定用途之前，我們必須向相關中國政府機關登記並申請批准，直到所要求的批准手續完成。

此外，我們作為境外公司向我們的中國經營附屬公司作出的任何出資或貸款（包括全球發售所得款項）須受中國其他外商投資法規規限。例如，我們向中國附屬公司提供的任何貸款不得超過中國附屬公司根據中國相關法律及法規獲准作出的投資總額與其各自註冊資本之差，及按程序必須向國家外匯管理局的地方分支機構登記或經其批准。

於最後實際可行日期，力高（中國）、江西崇德及山東力高均曾嘗試就外商直接投資房地產業向商務部相關地方機關辦理備案。然而，商務部相關地方機關認為力高（中國）、江西崇德及山東力高均毋須進行相關備案，故不接受力高（中國）、江西崇德及山東力高的備案申請。

我們無法向閣下保證，商務部的看法會與商務部相關地方機關的看法一樣，並同意力高（中國）、江西崇德及山東力高毋須根據50號文的規定備案。亦無法保證我們將能為我們其他中國營運附屬公司就我們日後的貸款或對中國附屬公司或這些公司各自的任何附屬

---

## 風 險 因 素

---

公司的資本出資及時，或根本無法取得政府登記或批文。如商務部認為力高(中國)、江西崇德及山東力高須要但並無辦理相關備案，或如我們未能取得我們中國附屬公司或這些公司各自的任何附屬公司的登記或批文，我們可能難以申請就資本賬結匯，包括但不限於利用境外資金增加註冊資本為我們在中國的房地產開發項目提供資金，而這將會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，若中國政府進一步發佈政策或法規規管或限制外商投資中國房地產行業而這些政策或法規適用於我們的業務及經營，則我們未必能取得新項目且可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**税法變化或會使我們承受更高所得稅稅率及本公司應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據中國税法繳納預扣稅。**

根據於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的新企業所得稅法及其實施細則，內資及外資企業的企業所得稅自二零零八年一月一日起統一按25%徵收。

此外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立而其實際管理機構位於中國的企業，可能被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。根據企業所得稅法的細則，「實際管理機構」一詞是指實際全面管理及控制其生產經營、人員、賬務、財產等的組織。由於企業所得稅法生效日期後我們的管理層大部分位於中國，故我們可能會被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就我們的全球收入繳納企業所得稅，而我們的非居民企業股東就出售我們股份所收取的股息或收益可能須以最高10%稅率繳納預扣稅。根據企業所得稅法實施細則，企業所得稅法所述「合資格居民企業之間產生的股息、花紅及其他股權投資收益」屬一個居民企業直接向另一居民企業投資的回報。股息及花紅等股權投資收入不應包括透過於少於12個月持續持有居民企業上市普通股獲得的投資收益。

雖然企業所得稅法規定，合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免企業所得稅，但若我們就此被視為中國居民企業，則我們的中國經營附屬公司的股息付款是否符合該資格要求仍未清晰。

---

## 風 險 因 素

---

根據企業所得稅法及其實施條例，應付予「非中國居民企業」（於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立機構或營業地點，惟相關收入與所設立的機構或營業地點（即中國）並無實際關連）的投資者的股息若源自中國境內，須按10%稅率繳付中國所得稅。根據於二零零六年八月二十一日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，若該香港實體直接擁有一家中國公司至少25%的股權，則就中國公司派付予香港居民企業的股息的股息預扣稅率可降低至不高於5%。因此，若我們的香港附屬公司被視為中國附屬公司通過我們的香港附屬公司派付予我們的股息的「受益所有人」，以及本公司及我們的香港附屬公司均不被視為中國稅務居民企業，則這些收入根據該安排須繳納預扣稅的稅率可降低至5%。然而，根據國家稅務總局於二零零九年十月發佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「601號文」），「受益所有人」是指從事實質性的經營活動，對所得或所得據以產生的收得、權利或財產具有所有權和支配權的人。具體而言，代理人及導管公司將不被視為這類收入的「受益所有人」。若我們的香港附屬公司不被視為601號文下的受益所有人，其可能無法享有5%的稅收優惠待遇，從而令我們的中國附屬公司通過這些香港附屬公司分派的股息將受到不利影響。601號文進一步列舉將使相關機關更加不會將某一公司認定為若干特定所得的受益所有人的多項因素，包括(i)該公司是否有義務在規定時間內將其所得的全部或絕大部分支付或派發給第三國居民、(ii)除持有所得據以產生的資產或權益外，該公司是否沒有或幾乎沒有參與其他經營活動、(iii)該公司的資產、業務規模及人員配置是否較小(或少)，與所得數額難以匹配、(iv)對於所得據以產生的資產或權利，該公司是否沒有或幾乎沒有控制權，也不承擔或很少承擔風險、(v)其他締約對方國家(地區)是否對有關所得不徵稅或免稅，或徵稅但實際稅率極低、(vi)在利息據以產生和支付的貸款合同外，是否存在債權人與第三人之間在數額、利率和簽訂時間等方面相近的其他貸款或存款合同，及(vii)在特許權使用費據以產生和支付的版權、專利或技術轉讓合同之外，是否存在該公司與第三人之間在有關版權、專利、技術等的使用權或所有權方面的任何其他轉讓合同。

可能難以向我們或駐在中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決糾紛的法律文件或執行非中國法院的判決。

我們大部分管理層人員居於中國，且我們及管理層人員的絕大部分資產位於中國。因此，閣下可能難以向我們或居於中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決糾紛的法律文件或執行非中國法院的判決。

---

## 風險因素

---

此外，中國並無關於相互認可及執行英屬處女群島、開曼群島及大多數其他西方國家的法院裁決的判決。因此，上述任何司法權區的法院就不受具約束力的仲裁條文制約的任何事宜作出的中國判決可能難以，甚至不可能在中國獲得認可或執行。

**天災、戰爭、疫症及其他災害可能影響我們的業務。**

我們的業務受中國整體及社會狀況的影響。自然災害、疫症、天災及非我們所能控制的其他災害可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。中國部分城市易受洪水、地震、沙塵暴或乾旱的威脅。若發生這類自然災害，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

疫症威脅人類的生命並可能對人們的生計造成重大不利影響。疫症的發生非我們所能控制，無法保證嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感將不會再爆發。如我們經營所在地區、或甚至並非我們經營所在地區爆發任何疫症，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊可能對我們、我們的僱員、設施、市場、供應商及客戶造成損失或干擾，任何這類事件均可能對我們的收益、銷售成本、經營業績、財務狀況或股份價格造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊亦可能引發不確定性，並導致我們的業務受到我們現時無法預測的影響。

### 與全球發售及我們股份有關的風險

由於上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能反覆。

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與我們磋商釐定，可能有別於上市後我們股份的市價。我們已向聯交所申請股份上市及批准股份買賣。然而，我們無法保證上市將令股份於上市後或日後形成一個活躍而流通的公開交易市場，或即使形成此一市場，亦不保證其可於上市後一直持續，亦不保證股份市價不會跌至低於發售價。我們股份的市價、流通性及交投量可能反覆，並可能對在全球發售中購買發售股份的投資者帶來重大損失。

可能影響我們股份的成交量及成交價的因素包括(其中包括)：

- 我們的收益、盈利及現金流變化；
- 我們的定價政策因出現競爭對手而有變；



---

## 風 險 因 素

---

- 高級管理層人員變動；
- 我們的新投資；
- 投資者對我們及我們未來業務計劃的看法；
- 中國法律法規的變化；及
- 中國的整體經濟及其他因素。

我們無法保證這些方面的發展於日後將不會發生。

**我們現有股東可能出售股份，從而對股份價格造成重大不利影響。**

若我們現有股東日後於上市後在公開市場大量出售我們的股份，將可能對我們股份不時的市價造成重大不利影響。由於存在有關轉售的合約性及監管限制，僅有少數目前發行在外的股份將可於上市後即時出售。有關轉售方面的部分合約性及監管限制的說明，請參閱本招股章程「包銷－包銷安排及開支－承諾」一節。然而，在這些限制失效後或這些限制獲豁免或被違反，日後股份被大量出售或市場持有股份被大量出售的看法，均可能對我們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。

**截至二零一三年九月三十日止九個月的股東應佔綜合溢利未必反映我們二零一三年全年的財務業績。**

務請注意，我們的經營（及因而我們的純利）受多項因素影響，包括（其中包括）產品及原材料價格波動、中國及全球的經濟增長、中國政府的監控及政策變化、產品組合、電力成本及並非我們所能控制的其他因素。這些因素可能於二零一三年首三個季度與二零一三年第四季度間發生顯著變化。

由於上述因素（當中許多非我們所能控制），故截至二零一三年九月三十日止九個月股東應佔的綜合溢利未必反映我們二零一三年全年財務業績，且不應被詮釋為全年財務業績的指引。

**由於我們為開曼群島公司，而開曼群島法律可能有別於香港或若干其他司法權區法律對少數股東提供的保障，因此閣下在保障閣下的權益時可能遇到困難。**

我們為開曼群島公司，且我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島其他法律管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先例建立的法律。當中差異可能意味着我們的少數股東得到的補償有別於他們根據香港

---

## 風 險 因 素

---

或其他司法權區法律所獲得者。有關進一步資料請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法」一節。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府或官方來源，未必完全可靠。

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發行業的若干事實、預測及統計數字來自多個政府、官方或公開刊物。然而，我們無法向閣下保證這些來源資料的質素或可靠性。雖然我們已合理審慎行事以確保所呈列的事實和統計數字準確轉載及摘錄自這些來源，但其未經我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及其或我們的董事、聯屬人、顧問或參與全球發售的任何其他各方獨立核實。因此，我們對這些可能與在中國境內或境外編製的其他資料不一致的事實、預測及統計數字的準確性不發表聲明。

由於收集方式可能存在缺陷、不適當或並非有效，或已公佈資料與市場慣例存在差異及有其他問題，本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國物業開發行業的政府或官方統計數字可能不準確，或不能與就其他經濟體編製的統計數字相比較，因此不應加以過度倚賴。此外，我們無法向閣下保證這些資料是按與其他國家相同的基準或相同的準確程度而陳述或編製。在任何情況下，投資者應考慮對於這些事實、預測或統計數字的信賴程度或重視程度。

股份的價格可能因發售股份定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌。

發售價將於定價日（預期將為二零一四年一月二十四日）釐定。然而，發售股份將直至上市日期（預期將為二零一四年一月三十日）方開始於聯交所買賣。在此期間，投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份的持有人面臨股份的價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利的市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他情況逆轉而低於發售價的風險。

---

## 風 險 因 素

---

我們強烈勸諭閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

於本招股章程刊發前，可能有報章及媒體報導刊載有關全球發售及我們但並無載於本招股章程的若干資料。我們並無授權在任何報章或媒體披露這類資料。我們對任何這類報章或媒體報導或任何這類資料的準確性或完整性概不承擔任何責任。我們對任何這類資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表聲明。若任何載於本招股章程以外刊物的任何有關資料與本招股章程所載資料不一致或有抵觸，我們概不負責。因此，有意投資者不應倚賴任何這類資料。

### 管理層人員在香港

根據上市規則第8.12條規定，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，一般情況下，發行人最少兩名執行董事通常居於香港。

我們的絕大部分核心業務及營運位於中國。將執行董事調往香港存在實際困難，在商業上亦非必要。我們已向聯交所申請豁免遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所亦已授出有關豁免。我們已採取下列措施：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表作為我們與聯交所溝通的主要渠道，並確保彼等於任何時間均遵守上市規則。兩名獲委任的授權代表為執行董事黃若青先生及公司秘書陳慶疇先生。黃若青先生及陳慶疇先生持有有效的香港身分證，並為香港常住居民。各授權代表將於聯交所提出要求後的一段合理時間內與聯交所會面，並將可通過電話、傳真及電郵隨時保持聯絡。兩名授權代表各自均獲授權代表我們與聯交所聯繫。
- (2) 倘若及當聯交所擬就任何事宜與董事聯絡，各授權代表可隨時立即聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）。我們非香港常住居民的董事均持有或可申請到訪香港的有效旅遊證件，並且如有需要可於合理時間內與聯交所會晤。為促進聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們將實施以下政策：(a)各董事將須向授權代表提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘董事預期將會旅行，其將盡量向授權代表提供其住處的電話號碼或保持手提電話一直可供通訊；及(c)所有董事及授權代表將向聯交所提供彼等各自的手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址。
- (3) 我們將根據上市規則第3A.19條委任時富融資有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事及高級管理層，並且作為聯交所與我們的另一溝通渠道。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

---

- (4) 聯交所與董事之間的會議可在合理時間內透過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接與董事進行。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變更，我們將在可行情況下盡快通知聯交所。

### 本招股章程內的賬目

本招股章程附錄一所載會計師報告載有本集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一三年九月三十日止九個月的綜合業績。

根據公司條例第342(1)條規定，所有招股章程均須載有會計師報告，而該會計師報告則須載有公司條例附表3指明的事項。公司條例附表3第I部第27段規定，我們須於本招股章程載入一份有關本集團於緊接本招股章程刊發前三個財政年度中每個年度內的營業總收入或銷售營業總額（視何者為適當而定）的陳述。公司條例附表3第II部第31(1)及(3)段規定，我們須於本招股章程載入一份核數師就本集團於緊接本招股章程刊發前三個財政年度中每個年度的財務業績作出的報告。

上市規則第4.04(1)條規定，我們須在本招股章程會計師報告中載入涵蓋緊接本集團於招股章程刊發前三個財政年度每年的綜合業績。

聯交所刊發的指引函GL25-11已規定授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的條件如下：

- (1) 申請人須在最近一個年結後三個月內於聯交所上市；
- (2) 申請人須取得證監會豁免其遵守公司條例附表三第27及31段的證明；
- (3) 招股章程須載有最近一個財政年度的盈利估計（須符合上市規則第11.17至11.19條的規定），倘申請人不載列盈利估計，則須說明理由；及
- (4) 招股章程須載有董事聲明，特別表明就匯報期末至最近一個財政年度完結期間的營業業績而言，申請人的財務及營業狀況或前景均無重大不利變動。

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

根據指引函HKEx-GL25-II，我們已就於本招股章程載入截至二零一三年十二月三十一日止整個財政年度的會計師報告分別向證監會及聯交所申請豁免嚴格遵守公司條例附表3第I部第27段及第II部第31段的證明書及豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，理由如下：

- 董事認為，經進行充分盡職調查後，自二零一三年九月三十日至本招股章程刊發日期止本集團的財務及營業狀況或前景並無重大不利變動，亦無任何會對本招股章程內本集團的會計師報告所載資料產生重大影響的事件。根據獨家保薦人進行的盡職調查工作，獨家保薦人至今並無發現任何事宜令其質疑董事於上文表達的觀點；
- 考慮到上述原因，董事及獨家保薦人認為一切對潛在投資者對本集團的業務活動或財務狀況進行知情評估屬合理必要的資料已載入本招股章程；
- 董事相信，豁免嚴格遵守公司條例附表3第I部第27段及第II部第31段及上市規則第4.04條將不會損害公眾投資者的利益；
- 本公司將於二零一三年十二月三十一日（即本公司的最近財政年度結束）後一個月內於聯交所上市；
- 倘財務資料須審計至二零一三年十二月三十一日，將對本公司造成不必要的負擔，因本公司及申報會計師會將須在短期內承擔大量工作以編製、更新及落實涵蓋該額外期間的會計師報告。於年結後不到一個月內落實截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核業績將不可能。倘載入二零一三年全年業績，上市時間表將出現重大延遲；
- 本招股章程載有一份董事陳述，陳述本集團自二零一三年九月三十日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）至二零一三年十二月三十一日的財務及營業狀況或前景概無任何重大不利變動；及
- 本公司將於上市規則第13.49(1)條及第13.46(1)條規定的時限內分別刊發其全年業績及年報。

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

按照指引函HKEx-GL25-11，本招股章程已載入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合溢利估計。公眾投資者因而獲得本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度財務表現的若干指引。

證監會已根據公司條例第342A條授出豁免證明書，條件為(i)豁免詳情載列於本招股章程內；及(ii)本招股章程於二零一四年一月二十一日或之前刊發。

聯交所已豁免向我們嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的規定，條件為(i)於二零一四年二月二十八日前刊發本招股章程及於二零一四年三月三十一日前開始上市；(ii)我們已取得證監會的豁免證明書，豁免遵守公司條例附表3第27段及第31段的類似規定；(iii)載入遵守上市規則第11.17條至11.19條的截至二零一三年十二月三十一日止年度溢利估計，以及我們的財務及營業狀況或前景自二零一三年九月三十日至本招股章程日期為止並無重大不利變動的董事聲明。

董事確認，彼等確保已進行充分盡職審查，除本招股章程披露者外，截至本招股章程日期止，我們自二零一三年九月三十日(即本集團最近期綜合財務報表的編製日期)以來的財務或營業狀況並無重大不利變動，且自二零一三年九月三十日以來並無發生會對本招股章程附錄一所載本集團會計師報告所示資料產生重大影響的事件。根據獨家保薦人進行的盡職調查工作，獨家保薦人至今並無發現任何事宜令其質疑董事於上文表達的觀點。

### 關連交易

本集團若干成員公司曾進行於上市後將根據上市規則第十四A章構成本公司不獲豁免持續關連交易的交易。以下載列預期將於上市後繼續進行的持續關連交易(「持續關連交易」)的概要：

交易性質	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
江西恒豐行物業管理有限公司 向本集團提供的物業管理服務	1,900,000	11,000,000	15,000,000

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

---

我們已就持續關連交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定，理由如下：

由於(i)持續關連交易預期將於上市後繼續；(ii)持續關連交易的詳情將於本招股章程披露以讓潛在投資者知悉；及(iii)董事確認持續關連交易乃於並將於本公司的日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益，董事認為嚴格遵守上市規則下的公告規定對於本公司而言過於繁重及會增加不必要的行政成本，而這不利於股東的整體利益。

聯交所已就持續關連交易豁免我們嚴格遵守上市規則第14A.42(3)條的公告規定，惟獨家保薦人、董事(包括獨立非執行董事)確認，彼等認為：

- (i) 持續關連交易按正常商業條款以及於日常及一般業務過程中訂立、及持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東整體利益；及
- (ii) 除已尋求豁免的公佈規定外，本公司將會遵守上市規則第14A章的相關規定，包括建議年度上限。

詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 董事就本招股章程內容所承擔責任

本招股章程乃遵照公司條例及上市規則的規定而提供有關我們的資料，各董事願就本招股章程所載內容共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實致使當中所載任何聲明或本招股章程有誤導成份。

### 有關全球發售的資料

發售股份純粹按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中所載條款並在當中所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而任何並無載於本招股章程的資料或聲明均不應視為已獲我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商、任何彼等各自的董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方的授權發出而加以依賴。

有關全球發售架構(包括其條件)的詳情，載於「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份程序的詳情，則載於「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

### 提呈發售及出售發售股份的限制

購買香港公開發售下香港發售股份的每名人士均須確認，或因購買發售股份而被視為確認，彼等知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法權區提呈發售發售股份或於香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在任何不得提出要約或不得作出邀請的司法權區內，或在向任何人士提出此類要約或作出此類邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作且不構成要約或邀請。在其他司法權區內，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲該等證券監管機關准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程以及提呈發售和銷售任何發售股份。

### 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣股份(或該等股份所附的行使權)的稅項後果有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。我們、聯席全球協調人、獨家保

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

薦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方，對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任概不承擔任何責任。

### 股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將存置於其位於開曼群島的股份過戶登記總處Appleby Trust (Cayman) Ltd.，而本公司的股東名冊分冊則將存置於其位於香港的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司。

買賣股份將須繳納香港印花稅。香港印花稅僅於買賣股份時徵收，而現行應課印花稅為所買賣股份的代價或(倘較高)價值的0.2%，不論買賣是否在聯交所進行。進行轉讓時，出售股份的股東及買方將須各自承擔一半應繳付的香港印花稅。此外，現時須就股份的任何轉讓文據繳納5.0港元的定額印花稅。

### 申請在聯交所上市

本公司已向上市委員會申請將已發行股份及根據全球發售將予提呈的發售股份(包括因超額配股權獲行使而可供提呈的額外發售股份)(僅作配發)、根據資本化發行而將予發行的股份及因根據購股權計劃而可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。

除本文所披露者外，股份概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無意尋求或建議尋求於短期內上市或批准上市。

根據公司條例第44B(1)條，倘在申請截止日期起計三個星期屆滿前，或聯交所(或其代表)可能在上述三個星期內知會本公司的不超過六個星期較長期限前拒絕批准股份在聯交所上市及買賣，則就股份的任何申請而作出的任何配發將屬無效。

### 包銷

本招股章程純粹就香港公開發售刊發，香港公開發售構成全球發售一部分。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

股份在聯交所上市及買賣由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。預期有關國際配售的國際配售協議將於定價日或前後訂立，惟須待聯席

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司就發售股份的定價達成協議方可作實。全球發售由聯席全球協調人經辦。

倘因任何原因而未能就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲批准在聯交所上市及買賣，且已符合香港結算有關股份收納的規定，股份將會獲香港結算接納為合資格證券，由股份在聯交所開始買賣當日或香港結算可能釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

於中央結算系統進行的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情以及有關安排將對彼等權利及利益的影響，向其股票經紀或其他專業顧問徵詢意見。

本公司已作出一切所需的安排，以讓股份獲納入中央結算系統。

### 匯率換算

除非另有指明，否則以港元列值的金額已按以下匯率換算為人民幣，惟僅供說明之用：

1港元：人民幣0.78601元

港元兌人民幣的匯率由中國人民銀行於最後實際可行日期就當時的外匯交易設定。概無作出任何聲明表示任何人民幣或港元金額已經或可能已經按上述匯率或任何其他匯率於相關日期兌換。

本招股章程所載的若干數額及百分比數字曾作約整／約整至小數後一個位。任何列表或圖表所列總數與金額總和之間的任何差異，乃因四捨五入約整所致。

### 網站

本招股章程所述網站的內容不構成本招股章程一部分。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

---

#### 執行董事

黃若青	香港 九龍大角咀 深旺道8號 君滙港 2座36樓D室	中國
唐承勇	中華人民共和國 南京市 鼓樓區西康新村 2棟101室	中國
洪篤煊	中華人民共和國 福建省 泉州市 豐澤區 田安北路231號 群賢閣209室	中國

#### 獨立非執行董事

黃友嘉BBS太平紳士	香港 貝沙灣道38號 貝沙灣 南岸 3座12樓B室	中國
周安達源	香港 九龍 海逸豪園21座 23樓C及D室	中國
葉棣謙	香港 新界 青衣盈翠半島 9座35樓D室	中國
周光暉太平紳士	香港 山頂 史超域台10號	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員」一節。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

工銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

#### 聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

工銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

金利豐證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期28樓2801室

#### 聯席牽頭經辦人

工銀國際證券有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

金利豐證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期28樓2801室

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
18樓1803-4號

#### 副經辦人

華晉證券有限公司  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼  
16樓1611室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

本公司的法律顧問

香港法律

盛德律師事務所  
香港  
中環  
國際金融中心二期39樓

中國法律

金杜律師事務所  
中華人民共和國  
北京市朝陽區  
東三環中路7號  
北京財富中心  
寫字樓A座40層  
郵編：100020

開曼群島法律

Appleby

香港  
中環  
干諾道中1號  
怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

香港法律

孖士打律師行  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈16-19樓

中國法律

君合律師事務所  
中華人民共和國  
深圳市  
深南東路5047號  
深圳發展銀行大廈20樓C室  
郵編：518001

申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

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2期23樓
收款銀行	中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈33樓
合規顧問	時富融資有限公司 香港 中環皇后大道中181號 新紀元廣場 低座21樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中華人民共和國 深圳市福田區 益田路6003號 榮超商務中心B座28樓
香港主要營業地點	香港九龍 九龍灣宏照道39號 企業廣場3期2001-2號室
公司網址	www.redco.cn (本招股章程可於本公司網站查閱。除本招股章程所載資料外，本公司網站所載其他資料均不屬本招股章程一部分)
公司秘書	陳慶疇(HKICPA) 香港 新界大埔 昌運中心 榮昌閣27樓C室
授權代表	黃若青 香港 九龍大角咀 深旺道8號 君滙港 第2座36樓D室  陳慶疇 香港 新界大埔 昌運中心 榮昌閣27樓C室
審核委員會	周光暉太平紳士 (主席) 葉棣謙 黃友嘉BBS太平紳士 周安達源
薪酬委員會	葉棣謙 (主席) 周安達源 黃若青



---

## 公司資料

---

### 提名委員會

黃若青 (主席)  
黃友嘉BBS太平紳士  
周安達源

### 主要往來銀行

中國工商銀行南昌支行  
中國  
江西省  
南昌市  
站前路48號

興業銀行濟南支行  
中國  
山東省  
濟南市  
市中區  
經七路86號

中國建設銀行合肥支行  
中國  
安徽省  
合肥市  
馬鞍山南路598號

中國銀行  
中國  
江西省  
南昌市  
井岡山大道666號

中國農業銀行濟南支行  
中國  
山東省  
濟南市  
天橋區  
東西丹鳳街18號

恒生銀行  
香港中環  
德輔道中83號

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈

---

## 公司資料

---

股份過戶登記總處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.  
Clifton House, 75 Fort Street  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman  
KY1-1108  
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

## 行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數字。有關資料及數據部分取自並非我們委託的可供公開查閱的政府及官方資料以及私人刊物。我們相信有關資料及統計數字的來源為這些資料的適當來源，且我們並無理由相信有關資料屬失實或具誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料屬失實或具誤導成份。我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等或我們任何董事、聯屬人士、顧問或參與全球發售的任何其他各方並無對有關資料進行獨立核實，亦無對其正確性或準確性發表任何聲明。然而，我們在摘錄及轉載有關資料及統計數字時已合理審慎行事。

### 中國經濟概覽

自中國政府於一九七八年推行改革開放政策以來，中國經濟迅猛增長。二零零八年至二零一二年，中國名義GDP按10.6%的複合年增長率增長，於二零一二年達約人民幣519,320億元，使中國成為世界增長最快的經濟體之一。截至二零一三年六月三十日止六個月，中國名義GDP增至約人民幣248,010億元，按期增長率約為7.6%。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932
人口(百萬人) .....	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468
人均GDP(人民幣元) .....	23,708	25,608	30,015	35,181	38,354
實際GDP增長率(%) .....	9.0	8.7	10.3	9.2	7.8

資料來源：二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局(「中國國家統計局」)

於二零零八年全球金融危機前，中國名義GDP於二零零三年至二零零八年按約18.3%的複合年增長率增長。於二零零八年全球金融危機後，中國放寬宏觀經濟政策及於二零零八年推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案，經濟得以進一步鞏固。自二零一零年起，中國實施連串緊縮經濟措施，透過調節利率、銀行存款準備金率及對住房市場實行緊縮措施以緩解經濟過熱，藉此應對持續上升的通脹及不平衡經濟增長。二零一零年至二零一二年，中國實際GDP的年度增長率分別約為10.3%、9.2%及7.8%。

---

## 行業概覽

---

近年來，中國政府於二零零五年至二零一一年設定的年度實際GDP目標增長率一直為8%。然而，如上文所述，於二零零八年至二零一一年國內的實際GDP增長率不斷超出目標水平。

於二零一三年三月，中國政府公佈二零一三年的實際GDP目標增長率為7.5%，而就二零一五年結束的「十二五」期間制定的人均實際GDP目標增長率則為7%。中國經濟經過多年來的高水平但不平衡增長後，中國政府已制定較為溫和的年度增長目標，目的在於改善經濟增長的質量及促進經濟重組，藉以維持長期增長。

### 中國房地產市場概覽

#### 中國房地產政策的近期發展

為抑制房地產市場過熱，中國政府已實施多項限制措施來穩定房價。有關中國房地產政策的近期發展詳情，請參閱本招股章程「中國監管概覽－穩定房價措施」一節。

#### 中國房地產市場的主要增長動力

除持續的住房改革及中國經濟整體增長外，推動中國房地產市場增長的主要因素包括可支配收入增加及城鎮化進程加快。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮人口(百萬人) .....	624.03	645.12	669.78	690.79	711.82
城鎮化率(%) .....	47.0	48.3	50.0	51.3	52.6
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565

資料來源：二零一零年及二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局

## 行業概覽

我們現有及規劃的房地產開發及投資所在城市的GDP亦取得顯著增長。下表列示於所示年度這些城市的名義GDP及名義人均GDP。

	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	名義 GDP <small>(人民幣 十億元)</small>	名義 增長率 <small>(%)</small>	名義 GDP <small>(人民幣 十億元)</small>	名義 增長率 <small>(%)</small>	名義 GDP <small>(人民幣 十億元)</small>	名義 增長率 <small>(%)</small>	名義 GDP <small>(人民幣 十億元)</small>	名義 增長率 <small>(%)</small>	名義 GDP <small>(人民幣 十億元)</small>	名義 增長率 <small>(%)</small>
中國 .....	31,405	18.1	34,090	8.6	40,151	17.8	47,288	17.8	51,932	9.8
泉州 .....	229	18.4	300	10.7	357	18.8	427	19.8	473	10.7
南昌 .....	166	19.4	184	10.7	221	20.1	269	21.8	300	11.6
天津 .....	635	26.6	750	18.1	911	21.4	1,119	22.9	1,289	15.1
濟南 .....	302	18.4	335	10.9	391	16.7	441	12.7	481	9.2
煙台 .....	343	19.1	373	8.7	436	16.9	491	12.6	528	7.5
合肥 .....	167	25.6	210	25.7	270	28.6	364	34.8	416	14.3
咸陽 .....	77	30.5	87	13.0	110	26.4	136	23.6	162	19.1
深圳 .....	781	15.4	820	5.0	951	16.0	1,150	20.9	1,295	12.6

資料來源：二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局、地方統計局

此外，房地產需求亦受中國按揭貸款市場的興起及發展所推動。由於這市場環境利好，中國的房地產開發投資由二零零八年約人民幣31,200億元增至二零一二年約人民幣71,800億元，複合年增長率約為18.1%。

下表載列所示年度有關中國房地產市場的選定數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
房地產開發投資 (人民幣十億元) .....	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180
已售商品房的建築面積 (百萬平方米) .....	660	948	1,048	1,094	1,113
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) .....	593	862	934	965	985
商品房的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791
住宅物業的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430
商品房的銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	2,507	4,436	5,272	5,859	6,446
住宅物業的銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	2,120	3,843	4,412	4,820	5,347

資料來源：二零一三年中國統計年鑒

---

## 行業概覽

---

中國已售商品房的平均售價由二零零八年每平方米約人民幣3,800元增至二零一一年每平方米約人民幣5,357元，而住宅物業的平均售價由二零零八年每平方米約人民幣3,576元增至二零一一年每平方米約人民幣4,993元。

### 海峽西岸經濟區的發展

於二零零九年五月六日，國務院發佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》(國發[2009] 24號)，據此，中國政府擬加快建設海峽西岸經濟區以促進全國沿海整體經濟，將海外資本引入中國中西部地區以及加強與台灣的經濟合作。

海峽西岸經濟區包括福建省的福州、廈門、漳州、泉州、莆田、三明、南平、龍岩及寧德，浙江省的溫州、麗水、衢州，廣東省的汕頭、梅州、潮州、揭陽；及江西省的上饒、鷹潭、撫州、贛州。

我們認為，福建省及鄰近的江西省為海峽西岸經濟區的主要組成部分。憑藉其於台灣海峽的地理位置，我們認為這兩個省準備就緒擔當海峽西岸經濟區連接珠三角及長三角以及中國中部廣大地區的樞紐。

福建省於二零一二年的人均GDP達人民幣52,763元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣28,055元，較二零一一年分別增長10.5%及12.6%。江西省於二零一二年的人均GDP達人民幣28,799元及人均可支配收入達人民幣19,860元，較二零一一年分別增長10.5%及13.5%。我們相信，經濟表現強勁將會推動這地區房地產市場的持續需求。

就本招股章程而言，我們已界定泛海峽西岸經濟區包括福建省、江西省、浙江省的溫州、麗水及衢州以及廣東省的汕頭、梅州、潮州及揭陽。

### 環渤海經濟區的發展

環渤海經濟區包括環渤海地區周邊的三個省份及兩個直轄市，即北京市、天津市、河北省、山東省及遼寧省。於二零一零年十二月二十一日，國務院發佈《國務院關於印發全國主體功能區規劃的通知》(國發[2010] 46號)，據此，中國政府旨在將環渤海經濟區(構成中國重點發展的三大經濟區域之一，其他兩個則為珠三角及長三角地區)發展成為國際貿易及商務門戶以及華北地區的主要經濟引擎。

---

## 行業概覽

---

我們認為，天津市及毗鄰的山東省擁有巨大的經濟增長潛力，有利於房地產市場保持堅挺。天津市於二零一二年的人均GDP達人民幣91,181元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣29,626元，較二零一一年分別增長10.4%及10.1%。山東省於二零一二年的人均GDP達人民幣51,768元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣25,755元，較二零一一年分別增長9.2%及13.0%。

### 中西部地區的發展

中西部地區包括中國內陸的廣大地區，為中央政府推行重大經濟改革及發展政策的重點地區。二零一零年八月三十一日，國務院發佈《國務院關於中西部地區承接產業轉移的指導意見》(國發[2010] 28號)，訂明向中西部地區進行產業轉移的指導方針，目的是進一步推動城鎮化進程及經濟發展。二零一二年二月十三日，國務院發佈《國務院關於西部大開發“十二五”規劃的批覆》(國發[2012] 8號)，制定長期可持續經濟發展的規劃及取得GDP增長率高於全國平均水平的目標。二零一二年八月二十七日，國務院進一步發佈《國務院關於大力實施促進中部地區崛起戰略的若干意見》(國發[2012] 43號)，據此，中國政府擬繼續對這地區實施經濟政策扶持。

我們相信，中西部地區已經並將繼續從中央政府為促進長期經濟發展及加快城鎮化進程的政策扶持中受益，這將有助於釋放這些地區房地產市場的增長潛力。

### 中國選定城市的房地產市場

#### 泉州市

泉州市為福建省東南沿岸的地級市，面向台灣海峽，總面積約為11,015.0百萬平方米。泉州市乃福建省的主要經濟樞紐，企業文化深厚。

## 行業概覽

根據泉州市統計局的資料，於二零一二年年底，泉州市人口約為6.9百萬人。於二零一二年，泉州市的GDP達約人民幣4,730億元，人均GDP為人民幣57,291.0元。下表載列所示年度有關泉州市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	271	300	357	427	473
實際GDP增長率(%) .....	14.1	12.5	12.8	13.5	12.3
人均GDP(人民幣元) .....	34,840	38,368	45,124	52,245	57,291
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	20,420	22,913	25,155	28,703	32,283

資料來源：泉州市統計局

於二零一二年，泉州市已竣工住宅物業的建築面積約為2.9百萬平方米。二零一二年泉州市已售住宅總建築面積約為4.6百萬平方米，較二零一一年增加約0.57百萬平方米。二零一二年的平均售價為每平方米人民幣6,162元。

下表列示所示年度有關泉州市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築面積 (百萬平方米) .....	1.8	0.9	2.9	4.2	2.9
已售商品房(住宅)的總建築 面積(百萬平方米) .....	2.2	3.4	4.0	4.0	4.6
平均售價(每平方米 人民幣元) .....	3,839	4,554	4,919.0	6,594.0	6,162

資料來源：二零零九年至二零一三年泉州統計年鑒

### 地方限制性措施

二零一一年三月二十五日，泉州市政府發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的實施意見》，據此，購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍；購買第二套住房的住房公積金個人貸款首付款最少為購買價的50%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍。



## 行業概覽

### 南昌市

南昌市為中國東南部江西省的省會。由於其地處長三角及珠三角地區的中央位置，故為江西省的主要鐵路樞紐及農業生產的區域中心。

根據南昌市統計局的資料，於二零一二年年底，南昌市人口約為5.1百萬人。於二零一二年，南昌市的GDP達約人民幣3,000億元，人均GDP為人民幣58,715.0元。下表載列所示年度有關南昌市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	166	184	221	269	300
實際GDP增長率(%) .....	15.0	13.1	14.0	13.0	12.5
人均GDP(人民幣元) .....	36,105	39,669	47,174	53,023	58,715
城鎮居民的人均可支配收入(人民幣元) .....	15,112	16,472	18,276	20,741	23,602

資料來源：南昌市統計局

於二零一二年，南昌市已竣工住宅物業的建築面積約為3.3百萬平方米，較二零一一年下降約15.4%。二零一二年南昌市已售住宅總建築面積約為6.0百萬平方米，較二零一一年上升約36.4%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣5,323元上升約10.5%至二零一二年的每平方米約人民幣5,880元。

下表列示所示年度有關南昌市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的					
總建築面積(百萬平方米) .....	3.0	3.3	3.1	3.9	3.3
已售商品房(住宅)的					
總建築面積(百萬平方米) .....	3.3	4.6	4.9	4.4	6.0
商品房(住宅)的平均售價					
(每平方米人民幣元) .....	3,361	3,637	4,331	5,323	5,880

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

### 地方限制性措施

於二零一一年一月，南昌市政府發出《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自二零一一年二月一日起，每戶家庭於南昌市五個市區範圍內僅可購買一套新建住房。

於二零一一年二月，南昌市政府進一步發出《南昌市貫徹落實國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知的意見》，據此，就於南昌市購買物業而言：

- i. 購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍；及
- ii. 對已擁有2套或以上住房的南昌市戶籍居民家庭、或擁有1套或以上住房的非南昌市戶籍居民家庭、或無法提供在當地滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌市戶籍居民家庭，不得向其售房。

於二零一三年十一月，南昌市政府辦公廳發出《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，將非南昌市戶籍居民家庭購房的條件，即提供繳納個人所得稅或社會保險繳納證明的期限，由一年延長至兩年。

於二零一三年十二月，中國人民銀行南昌中心支行頒佈《關於調整南昌市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十二月十五日起將第二套住房貸款首付佔購買總價的比例由60%上調至70%。

### 天津市

天津市是中國四個直轄市之一。天津地處環渤海經濟區的戰略位置，面積約11,947.0平方公里。

## 行業概覽

根據天津市統計局的資料，於二零一二年年底，天津市人口約為9.9百萬人。於二零一二年，天津市的GDP達約人民幣12,890億元，人均GDP為人民幣93,110.0元。下表載列所示年度有關天津市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	635	750	911	1,119	1,289
實際GDP增長率(%) .....	16.5	16.5	17.4	16.4	13.8
人均GDP(人民幣元) .....	55,473	62,403	70,402	82,616	91,181
城鎮居民的人均可 支配收入(人民幣元) .....	19,423	21,430	24,293	26,921	29,626

資料來源：天津市統計局

於二零一二年，天津市已竣工住宅物業的建築面積約為19.1百萬平方米，較二零一一年上升約15.8%。二零一二年天津市已售住宅總建築面積約為15.1百萬平方米，較二零一一年上升約10.2%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣8,548元下降約6.3%至二零一二年的每平方米約人民幣8,010元。

下表列示所示年度有關天津市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	14.9	15.8	16.0	16.5	19.1
已售商品房(住宅)的總建築 面積(百萬平方米) .....	11.4	14.6	13.0	13.7	15.1
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	5,598	6,605	7,940	8,548	8,010

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

### 地方限制性措施

於二零一一年二月，天津市政府辦公廳發出《關於貫徹國務院辦公廳文件精神進一步做好我市房地產市場調控工作實施意見的通知》。根據該通知，購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍。

## 行業概覽

此外，對(i)已擁有1套住房的天津市戶籍居民家庭及(ii)能夠提供在當地滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非天津市戶籍居民家庭，限購1套住房。對(a)已擁有2套或以上住房的天津市戶籍居民家庭，(b)擁有1套或以上住房的非天津市戶籍居民家庭，或(c)無法提供在當地滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非天津市戶籍居民家庭，不得向其售房。

### 濟南市

濟南市為山東省省會。該市行政地位屬副省級市，距北京約400千米，面積8,177.0百萬平方米，乃重要的地區經濟及交通樞紐。

根據濟南市統計局的資料，於二零一二年年底，濟南市人口約為6.1百萬人。於二零一二年，濟南市的GDP達約人民幣4,810億元，人均GDP為人民幣69,574.0元。下表載列所示年度有關濟南市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	302	335	391	441	481
實際GDP增長率(%) .....	13.0	12.2	12.7	10.6	9.5
人均GDP(人民幣元) .....	45,724	50,376	57,947	64,331	69,574
城鎮居民的人均可 支配收入(人民幣元) .....	20,802	22,722	25,321	28,892	32,570

資料來源：濟南市統計局；二零一一年山東年鑒

於二零一二年，濟南市已竣工住宅物業的建築面積約為3.7百萬平方米，較二零一一年下降約11.9%。二零一二年濟南市已售住宅總建築面積約為5.6百萬平方米，較二零一一年上升約3.7%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣6,664元下降約0.2%至二零一二年的每平方米約人民幣6,651元。

## 行業概覽

下表列示所示年度有關濟南市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築面積(百萬平方米) .....	2.3	3.7	2.0	4.2	3.7
已售商品房(住宅)的總建築面積(百萬平方米) .....	3.3	4.0	4.8	5.4	5.6
商品房(住宅)的平均售價(每平方米人民幣元) .....	4,155	4,790	6,100	6,664	6,651

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

### 地方限制性措施

於二零一一年一月，濟南市政府發出《關於進一步貫徹落實房地產調控政策促進房地產市場健康平穩發展的通知》，據此，購買住房的抵押貸款首付款最少為購買價的30%，購買第二套住房的抵押貸款首付款增加至購買價的50%；而適用抵押貸款利率須為相關基準借貸利率的1.1倍。此外，於二零一一年十二月三十一日前，濟南市及非濟南市戶籍居民家庭，只能在濟南市七個市區範圍內購買一套新建住房。

於二零一一年二月，山東省政府辦公廳發出《關於貫徹國辦發[2011]1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知》。根據該通知，原則上，對(i)已擁有2套或以上住房的濟南市戶籍居民家庭，或(ii)擁有1套或以上住房的非濟南市戶籍居民家庭，或無法提供滿1年當地納稅證明或社會保險繳納證明的非濟南市戶籍居民家庭，不得向其售房。

### 煙台市

煙台市是山東省的地級市，位於渤海南岸、萊州灣東岸。煙台市是環渤海經濟區一個發展蓬勃的經濟中心。

## 行業概覽

根據煙台市統計局的資料，於二零一二年年底，煙台市人口約為6.5百萬人。於二零一二年，煙台市的GDP達約人民幣5,280億元，人均GDP為人民幣75,672元。下表載列所示年度有關煙台市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	343	372.9	436	491	528
實際GDP增長率(%) .....	13.6	13.5	14.1	12.1	10.3
人均GDP(人民幣元) .....	49,012	53,066	62,264	70,339	75,672
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	19,350	21,125	23,288	26,542	30,045

資料來源：煙台市統計局

於二零一二年，煙台市已竣工住宅物業的建築面積約為4.0百萬平方米，較二零一一年增加約1.66百萬平方米。二零一二年煙台市已售住宅總建築面積約9.6百萬平方米，較二零一一年減少約18.6%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣4,834元上升約8.9%至二零一二年的每平方米約人民幣5,265元。

下表列示所示年度有關煙台市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	2.3	3.9	3.1	4.5	4.0
已售商品房(住宅)的總建築 面積(百萬平方米) .....	5.6	6.3	10.4	11.8	9.6
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	3,242	3,748	3,954	4,834	5,265

資料來源：二零零九年至二零一三年煙台統計年鑒、二零零九年中國地方統計年鑒

### 地方限制性措施

於最後實際可行日期，煙台市地方政府並無發出通知或實施較全國性限制性措施限制性更強的地方法規限制在煙台市購買物業。

### 合肥市

合肥市為安徽省省會，位於處長江淮河之間的華中地區，緊鄰發展迅速的長三角地區，佔地面積7,029平方公里。合肥市地理位置優越，交通四通八達，連接華中廣泛地區。

## 行業概覽

根據合肥市統計局的資料，於二零一二年年底，合肥市人口約為7.1百萬人。於二零一二年，合肥市的GDP達約人民幣4,160億元，人均GDP為人民幣55,186元。下表載列所示年度有關合肥市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	167	210	270	364	416
實際GDP增長率(%) .....	17.2	17.3	17.5	15.4	13.6
人均GDP(人民幣元) .....	34,482	41,543	47,392	48,563	55,186
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	15,591	17,158	19,051	22,459	25,434

資料來源：合肥市統計局

於二零一二年，合肥市已竣工住宅物業的建築面積約為7.3百萬平方米，較二零一一年上升約10.6%。二零一二年合肥市已售住宅總建築面積約為11.2百萬平方米，較二零一一年上升約5.7%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣5,608元上升約2.6%至二零一二年的每平方米約人民幣5,754元。

下表列示所示年度有關合肥市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	4.6	4.8	5.8	6.6	7.3
已售商品房(住宅)的總建築 面積(百萬平方米) .....	8.7	11.8	8.6	10.6	11.2
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	3,425	4,095	5,502	5,608	5,754

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

### 地方限制性措施

於最後實際可行日期，合肥市地方政府並無發出通知或實施較全國性限制性措施限制性更強的地方法規限制在合肥市長豐縣購買物業。

### 咸陽市

咸陽市為陝西省的地級市，東與陝西省省會西安交界，並與西安共用一個國際機場。咸陽市乃中國內陸其中重要城市群西安都市圈的一部分，近期政府提出「西咸一體化」，進一步支持咸陽與西安的一體化。

## 行業概覽

根據咸陽市統計局的資料，於二零一二年年底，咸陽市人口約為4.9百萬人。於二零一二年，咸陽市的GDP達約人民幣1,620億元，人均GDP為人民幣32,847元。下表載列所示年度有關咸陽市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	76	87	110	136	162
實際GDP增長率(%) .....	16.0	14.2	14.5	14.2	14.5
人均GDP(人民幣元) .....	15,286	17,429	21,900	27,705	32,847
城鎮居民的人均可 支配收入(人民幣元) .....	13,208	16,404	18,914	22,224	25,758

資料來源：咸陽市統計局

於二零一二年，咸陽市已竣工住宅物業的建築面積約為0.2百萬平方米，較二零一一年減少約77.8%。二零一二年咸陽市已售住宅總建築面積約為1.4百萬平方米，較二零一一年減少33.3%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣2,108元上升約78.4%至二零一二年的每平方米約人民幣3,761元。

下表列示所示年度有關咸陽市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的 總建築面積(百萬平方米) .....	0.7	0.5	0.9	0.9	0.2
已售商品房(住宅)的 總建築面積(百萬平方米) .....	1.0	1.3	2.1	2.1	1.4
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	2,290	2,719	3,749	2,108	3,761

資料來源：二零零八年至二零一二年咸陽統計年鑒

### 地方限制性措施

於最後實際可行日期，咸陽市地方政府並無發出通知或實施較全國性限制性措施限制性更強的地方法規限制在咸陽市購買物業。

### 深圳市

深圳市為副省級城市，位處廣東省內，與香港北面連接。深圳市於一九八零年成立，是由已故中國領導人鄧小平一手打造的全國第一個經濟特區。深圳市佔地1,991.64平方公里，是中國推行改革開放的試金石，已成為華南地區的經濟重鎮。



## 行業概覽

根據深圳市統計局的資料，至二零一二年年底，深圳市人口約有10.5百萬人。二零一二年，該市GDP達到約人民幣12,950億元，人均GDP為人民幣123,247元。下表載列所示年度有關深圳市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元) .....	781	820	951	1,150	1,295
實際GDP增長率(%) .....	12.1	10.7	12.0	10.0	10.0
人均GDP(人民幣元) .....	89,814	92,771	98,711	110,387	123,247
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) .....	26,729	29,244	32,380	36,505	40,742

資料來源：深圳市統計局

於二零一二年，深圳市已竣工住宅物業的建築面積約為2.9百萬平方米，較二零一一年上升約26.1%。二零一二年深圳市已售住宅總建築面積約為4.9百萬平方米，較二零一一年上升約4.3%，平均售價自二零一一年的人民幣21,037元下降約9.7%至二零一二年的每平方米約人民幣18,996元。

下表列示所示年度有關深圳市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	4.4	2.7	2.5	2.3	2.9
已售商品房(住宅)的總建築 面積(百萬平方米) .....	4.1	7.2	4.1	4.7	4.9
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元) .....	12,823	14,389	18,954	21,037	18,996

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

### 地方限制性措施

根據深圳市人民政府於二零一零年九月三十日發佈及施行的《關於進一步貫徹落實國務院文件精神堅決遏制房價過快上漲的補充通知》(深府辦[2010]82號)，該市戶籍居民家庭限

---

## 行業概覽

---

購兩套深圳住房，對於能夠提供在該市12個月以上納稅證明或社會保險繳納證明的非戶籍居民家庭，則限購一套住房。暫停(i)在深圳市擁有兩套以上(含兩套)住房的該市戶籍居民家庭；或(ii)擁有一套以上(含一套)住房的非深圳市戶籍居民家庭；或(iii)無法提供在該市合資格納稅證明或社會保險繳納證明的非深圳市戶籍居民在深圳市購房。

根據深圳市人民政府於二零一一年三月二十九日發佈及施行的《深圳市人民政府辦公廳關於進一步做好我市房地產市場調控工作確保年度新建房價控制目標的通知》，非深圳戶籍居民家庭購房時提供的納稅繳納證明必須符合最近連續繳納12個月以上且不含補繳的條件。非深圳市戶籍居民家庭購房時提供的社保繳納證明必須符合下列條件之一：(i)最近連續繳納12個月以上養老保險及醫療保險；(ii)最近連續繳納12個月以上養老保險及工傷保險；(iii)最近連續繳納12個月以上醫療保險及工傷保險。

中國人民銀行深圳中心支行於二零一三年十月三十一日發佈《關於調整深圳市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十一月六日起將第二套住房貸款首付佔購買總價的比例由60%上調至70%。

### 中國房地產市場的競爭

董事認為，中國房地產市場高度分散。過去數年來，中國房地產市場的競爭加劇。中國不同城市的行業參與者包括全國、地區及地方房地產開發商。我們在多個方面與其他房地產開發商競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、購得土地的能力及其他方面。作為中國房地產百強企業，我們主要與其他專注於中國住宅物業開發的中國房地產百強企業競爭。我們的競爭對手可能較我們擁有更多經驗及資源。我們相信，中國房地產市場仍具有巨大的增長潛力。我們認為，進入這些市場的主要障礙包括新參與者對地方房地產市場狀況的了解可能不足，而且在這些市場的知名度不高。我們相信，憑藉我們自一九九五年開展物業開發業務以來在房地產開發方面的豐富經驗、我們專注於GDP高速增長及人口增長潛力大的城市的策略、聲譽良好的品牌及有效的管理團隊，我們能及時有效應對中國房地產市場的挑戰。有關中國房地產市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」一節。

### 主要建築材料的價格

根據彭博社的公開資料，房屋建築主要原材料鋼筋的年平均市價由二零一零年的每噸人民幣4,169.0元上升至二零一一年的每噸人民幣4,741.0元，其後下滑至二零一二年的每噸人民幣3,939.0元。截至二零一三年六月三十日止六個月，鋼筋的平均市價為每噸人民幣3,635.0元。生產水泥的主要成分焦煤的價格由二零一零年的每噸人民幣1,525.0元上升至二零一一年的每噸人民幣1,690.0元，其後下滑至二零一二年的每噸人民幣1,505.0元。截至二零一三年六月三十日止六個月，焦煤的平均市價為每噸人民幣1,259.0元。

### 中國主要法律及監管規定概要

以下為我們須遵守的中國法律、法規、政策及行政指令概要。

#### 房地產開發企業的設立

根據全國人大於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），房地產開發企業定義為以營利為目的，從事房地產開發與銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施並於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業須符合下列規定：

- 有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及
- 有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

開發條例亦規定，省、自治區、省級直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的數目作出更嚴格的規定。

根據開發條例，欲設立房地產開發企業的房地產開發商須向國家工商總局申請登記。房地產開發商應當自領取營業執照之日起30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。然而，根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例調低至20%，其他房地產項目的最低資本金比例調低至30%。

### 外商投資房地產開發企業

根據開發條例，如設立從事房地產開發及銷售的外商投資企業，亦須遵守有關外商投資企業的中國法律及行政法規的相關規定，並申請取得關於在中國進行外商投資的批文。

根據商務部與國家發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈並於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄》(二零一一年修訂) (「外商投資目錄」)，

- 土地成片開發(限於合資、合作)；高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設與經營；以及房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬於限制類外商投資產業；
- 別墅的建設與經營屬於禁止類外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許類外商投資產業。

計劃在中國從事房地產開發及銷售業務的外國投資者可根據有關規管外商投資企業的中國法律及法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「第171號意見」)，該意見指出(其中包括)境外機構或個人如慾投資中國房地產(自住除外)，須根據中國適用法律申請成立一家外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)，並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務。第171號意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本金額在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本尚未繳清、尚未取得土地使用權或資金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，第171號意見亦限制了某些外籍人士在中國購買住房的能力。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「第50號文」)，指出(其中包括)應嚴格控制外商投資中國高檔房地產。根據第50號文，申請成立外商投資房地產企業前，應(i)取得土地使

用權證與房產證或(ii)訂立可獲得土地使用權及房屋所有權的合約。此外，應嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資房地產行業，境外投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序。此外，現有外商投資企業開拓房地產業務前須獲得有關批文，而現有外商投資房地產企業如欲擴展現有房地產業務亦須獲得新批文。國家外匯管理局主管部門及獲授權進行外匯業務的銀行對未辦妥商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的有關企業，不予辦理資本賬項目結售匯手續。對地方審批部門違規審批成立的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)國家外匯管理局部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日發出限制外商投資房地產企業通過外債籌集資金的《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「第130號通知」)，被於二零一三年五月十三日被國家外匯管理局於二零一三年五月十日頒佈的《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》(「第21號通知」)廢除。然而，第130號通知所規定對外商投資房地產企業外債的大部份限制措施已在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日發佈的《外債登記管理辦法》(「第19號通知」)中反映。根據第19號通知，於二零零七年六月一日或之後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，不予辦理外債登記手續。

就備案規定而言，商務部於二零零八年六月十八日發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，自二零零八年七月一日起，商務部委託其省級主管部門審核外商投資房地產企業的備案資料，並核實該等資料是否合法、真實及準確。商務部會在收到省級主管部門填妥並提交的備案表後將有關文件備案。該通知亦規定，外商投資企業的設立(包括增加註冊資本)必須符合單一項目公司原則，限於從事經批准的單一房地產項目。

此外，商務部辦公廳於二零一零年十一月二十二日頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，當中規定(其中包括)以境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買及／或出售境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得審批從事房地產開發經營業務的投資公司。

### 房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業必須按照資質管理規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發與銷售業務。建設部監督在全國範圍內經營的房地產開發商的資質管理工作，建設部的縣級或以上地方主管部門則監督當地房地產開發商的資質管理工作。

根據資質管理規定，房地產開發企業資質分為一級、二級、三級、四級共四個等級。不同資質等級應由相應部門審批。

- 一級資質由建設部省級主管部門初審，再由建設部作最終審批。一級資質房地產開發商的房地產項目規模不受限制，並可在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級或以下資質由建設部省級主管部門規管，須授權予較低級別政府機構。二級或以下資質的房地產開發企業可承接總建築面積250,000平方米以下的項目，惟須經建設部省級主管部門確定。

根據中國相關法律及法規，房地產開發部門會根據房地產開發企業聘用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查所提交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查部門頒發相關等級的資質證書。任何特定資質等級的開發商僅可在經核准業務範圍內從事房地產開發與銷售業務，不得越級承擔業務。

對於新設立的房地產開發企業，相關部門一般會於收到申請之後30日內向合資格開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計一年有效，而住房和城鄉建設部主管部門可視企業實際經營狀況延長有效期，惟不可超過兩年。房地產開發企業須在暫定資質證書有效期滿前一個月內向相關部門申請核定資質等級。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質須進行年檢。一級房地產開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級或以下資質開發企業的資質年檢程序由相關省、自治區或省級直轄市人民政府建設行政主管部門制定。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定對房地產開發企業的資質證書和資金來源進行審查。對於獲提供土地之後兩年沒有取得施工許可證進行建設工程施工的房地產開發企業，必須收回土地並處以罰款。

### 房地產項目的開發

#### 房地產項目動工開發

根據國家發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，投資總額達1億美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目，以及總投資達5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，均須經國家發改委批准。於二零零八年七月，國家發改委頒佈《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，進一步規定外商投資企業的增資及重新投資項目均須取得國家發改委或其地方部門的批准。總投資5,000萬美元以下的限制類項目由國家發改委省級主管部門核准，此類項目的核准權不得以任何理由和任何方式下放予下級機構。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，除非外商投資目錄規定須經國務院轄下相關部門批准，投資總額3億美元或以下的鼓勵類及允許類行業外商投資須經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，商務部省級主管部門負責審批投資總額少於3億美元的鼓勵類或允許類行業外商投資企業的成立及變更以及投資總額少於5,000萬美元的限制類行業外商投資企業的成立與變更。



### 土地使用權出讓

一九八八年四月，全國人大修改《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。另於一九八八年十二月，全國人大修改《土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。自有關政府部門取得國有土地使用權通常稱為一級市場，而自持有獲有關政府部門出讓的土地使用權的企業取得土地使用權通常稱為二級市場。

全國人大於二零零七年三月通過《中華人民共和國物權法》（「物權法」），物權法並於二零零七年十月一日生效。根據物權法，居住（不包括其他用途）建設用地使用權屆滿後將自動重續。除法律另有規定外，建設用地使用權的擁有人有權將有關土地使用權轉讓、交換、用作股本出資或抵押以取得融資。倘國家收回實體或個人擁有的物業，則須依法律法規向業主作出補償，並保障業主的合法權利及權益。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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」），中國實行國有土地使用權出讓和轉讓制度。土地使用權者必須向國家支付土地出讓金作為土地使用權出讓金，可在一定年期內使用土地，而土地使用權者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或將土地使用權用於其他商業活動。根據城市房地產法及出讓和轉讓暫行條例，市、縣級土地管理部門可與土地使用權者簽訂土地出讓合約，規定出讓土地使用權。土地使用權者必須支付土地出讓合同所規定的土地出讓金。土地使用權者悉數支付土地出讓金後，可登記擬作房地產開發地塊的土地使用權。除擬定用途為中國政府根據中國法律及法規免出讓金劃撥土地使用權的土地外，土地使用權可以出讓方式取得。除非中國相關政府部門批准轉讓並已繳納中國相關政府部門釐定的土地出讓金，否則不得轉讓政府劃撥土地。

根據國土資源部於二零零三年六月十一日頒佈的《協議出讓國有土地使用權規定》，除了根據有關法律及法規的規定必須透過公開招標、拍賣或掛牌方式出讓的項目外，土地使用權可以轉讓協議的方式出讓，並且國有土地使用權的協議出讓最低價不得低於基準地價的70%。

根據有關土地管理的中國現行法律及法規，房地產開發用地僅可以出讓方式獲得，惟以劃撥方式取得的土地使用權除外。根據國土資源部於二零零二年四月三日頒佈並於二零

零七年九月修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓，程序如下：

- 市、縣政府土地主管部門(出讓人)必須在建議競標、公開拍賣或掛牌出讓日期前至少20天發出公告。該公告必須包括地塊、投標人及競買人的資格要求等基本細節、確定中標人或競得人的方法與標準及投標保證金等其他條件。
- 出讓人必須對投標人和競買人進行資格審查，通知符合該公告所載規定的申請人並邀請其參加競標、公開拍賣或掛牌出讓。
- 以競標、公開拍賣或掛牌出售方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人必須訂立確認書。出讓人須將投標或競買保證金退還予其他投標人或競買人。
- 出讓人與中標人或競得人必須按照確認書所規定的時間及地點訂立土地出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金將用於抵銷國有土地使用權的部分土地出讓金。
- 中標人或競得人依照土地出讓合同付清土地出讓金後，須申請辦理土地使用權登記，由縣級或以上地方政府發出土地使用權證。

### 建設用地預審

進行建設項目可行性研究時，建設或開發企業必須根據國土資源部於一九九九年三月發佈並於二零一零年十一月三十日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月發佈的《建設項目用地預審管理辦法》(於二零零四年十月及二零零八年十一月經修訂)向相關土地管理部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地管理部門會依據總體分區規劃及政府土地供應政策對建設項目的多個方面進行預審。倘預審結果令人滿意，則會發出有關項目用地的預審批文。有關市、縣級土地管理部門會與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設或開發企業發出有關批文。

按照城市房地產法，以轉讓方式取得土地使用權的人士，必須按照土地使用權轉讓合同規定的用途及動工期限開發土地。

### 房地產項目規劃

根據住房和城鄉建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合約項下的受讓方(即房地產開發商)必須向相關城市規劃主管部門進一步申請建設用地規劃許可證。房地產開發商在取得該許可證後，可組織必要的規劃設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據全國人大於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃的有關地方規定辦理相關報批手續。在建設建築物、構築物、道路、管線和其他建設工程之前，建設單位必須向市、縣級規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。有關申請獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的建設項目，由縣級或以上地方政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；尚可採取改正措施消除對城鄉規劃實施的影響的建設單位或個人，由有關部門責令其限期改正，處建設工程造价至少百分之五但百分之十以下的罰款；無法採取改正措施消除影響的建設單位或個人，由有關部門責令其限期拆除建築物或構築物，不能拆除的，則沒收實物或者違法收入，並可以處建設工程造价百分之十以下的罰款。

### 國有土地上房屋徵收與補償

根據國務院頒佈並於二零一一年一月實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了公共利益的需要，徵收國有土地上單位、個人的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。

作出房屋徵收決定的市、縣級政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。

對被徵收房屋價值的補償金額，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。對評估確定的被徵收房屋價值有異議的，可以向房地產價格評估機構申請覆核評估。對覆核結果有異議的，可以向房地產價格評估專家委員會申請鑒定。

被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級政府應當提供用於產權調換的房屋，並計算、結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。

### 房地產項目建設

當施工場地已準備妥當並且建築工程可動工時，開發商必須依照住房和城鄉建設部於一九九九年十月發佈並於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級或以上建設主管部門申請施工許可證。

根據國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日發佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類項目開工建設前必須符合若干條件，包括(其中包括)符合全國產業政策、發展規劃、土地供應政策及市場准入標準、完成所有審批及備案手續、項目選址和佈局必須符合分區規劃、辦妥用地批准手續以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或開工報告。

### 房地產項目竣工

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《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二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工

程竣工驗收規定》，項目的建設工程竣工時，房地產開發企業必須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請驗收，並報告驗收詳情，其後會發出「工程竣工驗收備案表」。房地產開發項目須在成功通過必要驗收之後方可交付使用。分期開發的房地產項目可於各期竣工時進行驗收。

二零零八年八月，國務院發佈《民用建築節能條例》，規管民用建築的能源消耗及能源利用效率。根據此條例，新建建築的設計與建設必須符合法定建築節能標準。未能符合有關標準的項目不可獲得施工或竣工驗收批文。

### 閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月修訂的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列任何情形下可界定為閒置土地：

- 開發商超過國有建設用地使用權有償使用合同或土地劃撥決定書所規定的動工開發日期滿一年未動工開發的土地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔投資總額不足百分之二十五，並且中止開發建設滿一年的土地。

倘於規定動工開發日期起一年後仍未動工，按照土地出讓金或劃撥價款的百分之二十向土地使用者徵繳土地閒置費。倘於規定動工開發日期起兩年後仍未動工，由國家無償收回土地使用權。然而，倘若因不可抗力事件或政府行為造成動工開發遲延，上述制裁將不適用。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》。該通知規定買賣閒置土地的準則，國有土地使用權應在完成土地補償、安置及完成前期的土地開發後，才可以出讓。通知亦規定國有土地使用證須於悉數支付收購土地的土地出讓金後方可發出，也不得按土地價款繳納比例分期發放土地使用證書。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定土地最佳利用的評估制度與其他措施。該通知提出充分有效利用現有建設用地以及保護農地。該通知亦強調執行現行規則，對閒置

超過一年但未滿兩年的任何土地按土地出讓金20%的比率徵收土地閒置費。該通知亦額外對閒置土地徵繳增值地價，並授權國土資源部制訂徵繳增值地價實施辦法。該通知進一步要求金融機構對在土地出讓合約規定的動工開發日期起一年內並無動工開發，或未能完成土地開發面積至少三分之一或投資總投資額至少25%的房地產開發商，應審慎處理其貸款申請。該通知指出相關政府部門將制定並發佈有關上述事宜的其他規則及法規。

國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了關於閒置土地的上述條款。

### 人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中國人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用（包括租賃）、管理人民防空工程並獲得收益，但不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

### 土地供應管理辦法

國土資源部於二零零三年九月頒佈及於二零一零年十二月修訂《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定嚴格控制高檔商品房的土地供應。

根據國土資源部於二零零三年十月十三日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，如果土地開發違反土地利用總體規劃，除非已經開發建設，無法恢復，該土地須恢復原用途；已經開發建設，不能恢復原用途的土地，按照建設用地總規模不擴大、耕地和基本農田總量不減少原則依法修改土地利用總體規劃。同樣，用地雖經依法批准，但缺乏建設條件，項目資金不落實的土地發展項目，土地應當恢復用作耕地。已經供應的建設用地閒置的，按照閒置土地處置的有關規定處理。但於二零

零二年七月一日前當地主管機關已經進行了前置審批，或者當地主管機關已經與開發商簽訂書面項目開發協議的經營性用地，可以繼續以協議方式出讓。國土資源部於二零零四年三月三十一日聯合監察部頒佈了《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，明確規定二零零四年八月三十一日後，不得再以歷史遺留問題為由採用協議方式出讓土地使用權。

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，通知規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位及／或中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度及／或大套型住房的土地供應。此外，通知亦規定暫停別墅類房地產開發項目土地供應。

國務院於二零零四年四月二十九日發佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申基本農田保護原則及嚴格建設用地審批管理。

於二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，規範土地出讓金收支管理、調整建設用地有關稅費政策及建立出讓國有土地使用權的價格標準公佈制度。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》(於二零一零年十二月三日修訂)，進一步加強土地供應調控力度，其中規定用於開發廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小型住房的土地供應量不得低於年度住宅建設用地供應總量的70%；土地資源部門須控制單宗土地規模，增加供應土地宗數，防止房地產開發企業囤積土地。房地產開發企業須根據有關土地出讓合同的條款開發土地。一般而言，每宗土地的開發時間不得超過三年。

為規範土地市場及促進合理土地利用，國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，在土地主管部門根據相關法律法規授出

---

## 中國監管概覽

---

土地使用權前，通過市、縣級土地主管部門的土地儲備實體和聯屬人士監管土地開發及儲備。根據適用法律及法規，實施修路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等前期土地開發工作的企業須通過公開招標方式選擇。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，要求最低首付款比例不得低於向中國政府購地的全部土地出讓價款的50%。通知亦規定，土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部款項的期限原則上不超過一年。經有關政府機關集體認定，特殊項目相關土地出讓合同規定的分期付款期限可為兩年。未及時繳清土地價款的開發商不得參與新的土地出讓交易活動。新規則亦禁止地方政府為開發商提供折扣或允許開發商延遲付款，但國務院列明者除外。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，該通知規定自住業主經濟適用住房、棚戶區改造及中小型住房的土地供應量不得低於住宅建設用地供應總量的70%，嚴格限制大套型住房的土地供應，禁止對別墅項目供應土地。該通知亦規定，土地的最低出讓價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%，房地產開發商的投標保證金不得低於最低出讓價格的20%。有關各方必須在確認土地交易後10個工作日內簽署土地出讓合同，並須於土地出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為最低首付款，餘額須於土地出讓合同簽署後一年內按土地出讓合同合約規定支付。倘土地出讓合同未按上述規定簽署，則土地不予交付，且保證金不予退還。倘簽署土地出讓合同後未有支付土地出讓金，則土地必須撤回。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定，即(i)至少70%指定用於城市住房建設的土地必須用於經濟適用住房、棚戶區安置住房和中小型普通商品住房；在高房價地區，指定用於中小型限價房的土地必須增加；(ii)開發商及其控股股東(根據中國法律定義)在糾正某些不當行為之前被禁止參與土地招投標，不當行為包括(1)非法轉讓土地使用權；(2)因開發商自身的原因未能按土地出讓合同要求於自土地交付後一年內動工建設；(3)不遵從土地出讓合同規定的土地開發要求；及(4)犯罪，如通過偽造公文詐騙土地和非法倒賣土地；(iii)按相關的土地出讓合同，開發商須自土地交付之日起一年內動工建設，且施工後三年內



完成建設；(iv)必須嚴格限制低密度項目和大型住房的開發和建設，且計劃建築面積的建造比率對住宅項目的總用地面積必須超過1:1；及(v)禁止兩個或兩個以上捆綁土地及未開發土地的轉讓。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈了《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，其中規定，即(i)指定用於經濟適用住房、棚戶區安置住房或小／中型住宅單位的土地供應低於其住宅建設用地的70%的市和縣，在今年年底前不得提供土地用於大型和高端住房；(ii)市和縣的地方國土資源部門將直接向國土資源部和省級國土資源主管部門，分別匯報關於超過50%的溢價率的土地；(iii)違反相關政策將指定用於經濟適用房的土地用於房地產開發用途，其涉及的非法收入將被沒收，且相關土地使用權將被收回。此外，嚴厲禁止未經批准擅自改變容積率。

於二零一一年一月，國務院發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，列明對指定房地產開發用地，房地產開發商超過兩年沒有取得施工許可證或未有動土建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置土地罰款。通知進一步規範，對房地產開發建設投資達不到相關項目投資總額25% (不含土地價款) 的房地產開發商，不得轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於二零一二年二月十五日發佈《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，要求用地者在項目開工和竣工時或之前向國土資源管理部門書面申報。

### 商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售(「預售」)及商品房現售。

預售商品房必須根據建設部於一九九四年十一月頒佈並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)及其他相關法規進行。根據預售管理辦法，商品房預售須按特定程序進行。根據中國現行法律及法規，預售商品房

---

## 中國監管概覽

---

前，須取得預售許可證。具體而言，開發企業在竣工前預售商品房須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售所得款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已繳清所出讓的土地使用權所涉及的土地出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- 已妥善取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 就開發供預售商品房所投資的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工驗收和交付日期；及
- 已通過預售登記處取得預售許可證。

商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後，方可進行現售及交付。現售商品房前，開發企業須(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及與該項目有關且可證實其符合現售先決條件的其他文件，以供備案。

根據城市房地產法及預售管理辦法，開發企業預售商品房須與承購人簽訂商品房預售合同。開發企業須自商品房預售合同簽訂之日起30日內，向縣級政府相關部門申請辦理登記並備案。房地產主管部門須應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於二零零五年五月九日，國務院發佈《轉發住房和城鄉建設部等部門關於做好穩定住房價格工作的意見的通知》，對商品房預售及銷售作出以下規定：

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得個人房產證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓手續。倘房屋所有權申請人與預售合同所載預購人姓名不一致，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；及

- 實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得向買方收取任何定金、預付款項或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(於二零零一年六月一日生效)，房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。該管理辦法規定，售後包租指房地產開發商以售後特定期限內承租或協助買房人出租所購商品房的方式銷售商品房。房地產開發商不得以返本銷售或變相返本銷售的方法銷售商品房。根據該辦法，返本銷售指房地產開發商銷售商品房並定期向買房人退還若干部分銷售所得款項的安排。

### 濟南市預售款保證金監管

根據濟南市建設委員會於二零零五年十一月一日頒佈的《濟南市商品房預售款監管實施細則》及於二零零九年十一月二日頒佈的《關於調整〈濟南市商品房預售款監管實施細則〉監管方式的通知》，上述細則及通知所述的預售款監管方式包括銀行擔保或房地產開發商支付的預售款保證金監管。濟南市房地產協會(代表預售物業的買方)將監管房地產開發商的預售款用途。房地產開發商就監管預售款用途應付的保證金金額乃參考建築工程的進程及濟南市商品房的信用評級狀況釐定。該保證金將按建築工程的進度分期退還予房地產開發商。

### 房屋租賃

住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(自二零一一年二月一日起施行)，規定房屋租賃協議訂立後30日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地的市、縣級人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃協議登記備案。此外，違反主管部門辦理房屋租賃協議登記備案規定，單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元或以下罰款。

### 房地產抵押

根據城市房地產法、全國人大於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》，抵押合法取得的房屋時，該房屋所在土地範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的國有土地的土地使用權時，該土地上的房屋亦須同時抵押。抵押人和受抵押人須簽訂書面抵押合同。根據中華人民共和國建設部於二零零一年八月十五日頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》，於簽訂房地產抵押合同之日起計30日內，抵押各方須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自辦理抵押登記之日起生效。倘所抵押的房地產已取得房屋所有權證，則登記機關須在原房屋所有權證「他項權利」項作出記載，並向受抵押人發出房屋他項權證。以預售商品房或在建商品房進行抵押者，登記機關須在抵押合同上作詳細記載。倘所抵押的房地產在抵押期間竣工，則抵押各方須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許將與物權有關聯的任何資產抵押成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

### 房地產貸款

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放住宅開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- 商業銀行對房地產企業申請的房地產貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- 房地產貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高且並無拖欠工程款項的房地產企業。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房產項目須適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產企業，須嚴格審批新增房地產開發貸款並須密切監控；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款；
- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對於借款人申請個人住房貸款購買第一套住房單位，首付款比例維持20%；對於申請貸款購買第二套以上(含第二套)住房單位，須提高首付款比例；及
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商業用房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住房單位，其首付款隨後提高至房產價款的30%，於二零零五年三月二十六日生效。請參閱下文「一穩定住房價格的措施」。

在國務院於二零零三年八月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施，其中

---

## 中國監管概覽

---

包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀監會於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，任何申請房地產開發貸款的房地產開發企業須最少擁有開發項目所需資本金的35%。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額存款準備金存款利率的通知》，自二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%上調至30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，旨在收緊對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸。已採納的措施包括：

- 對於商業用房買家：(i)增加首付款比例，不得低於相關物業購買價的50%；(ii)提高按揭貸款利率，不得低於中國人民銀行相關基準借貸利率的1.10倍；(iii)限制此類銀行貸款期限不得超過10年，但商業銀行可根據其風險評估彈性調整；
- 對於商住兩用房的買家，增加首付款比例，不得低於相關住房購買價的45%，其他條款參考商業用房釐定；
- 對經相關政府機關查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得向其發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳納土地出讓金的貸款；及
- 利用貸款購買的商業用房須為已竣工並通過竣工驗收。

於二零零七年十二月五日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，明確釐清須以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房產按揭貸款次數。

---

## 中國監管概覽

---

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，當中規定自二零零八年十月二十七日起，首付款的比率將會被修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比例將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比例須由下列因素決定：借款人是否首次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善型普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應根據通知第一款的原則，在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同自主確定；首付款比例按原貸款合同執行。
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策維持不變。

二零零八年七月二十九日頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，強調各金融機構應收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目的融資。商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳納土地出讓金的貸款，亦不得向以下房地產項目授出貸款：

- 屬於禁止用地項目類別的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的房地產開發項目。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，購買首套住房的最低首付款比例上調至30%及以上；全國各商業銀行須暫停發放客戶購買第三套或以上住房的按揭貸款。對貸款購買第二套住房

的家庭，首付款比例不得低於購買價的50%、利率不得低於基準利率的1.1倍。對有土地閒置投機、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、操縱市場價格或其他違法違規記錄的房地產開發公司，各商業銀行禁止對其發放新開發項目貸款。

### 房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日所頒佈於二零零三年九月一日生效及於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，政府實施企業資質管理制度監控物業服務企業。根據住房和城鄉建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批部門申請評估其資質。通過資質審查的企業會獲發資質證書。未經相關政府機關進行資質評估且未取得資質證書的企業不得從事物業服務。

根據住房和城鄉建設部頒佈的上述辦法，物業服務企業的資質分為三個等級。一級資質的物業服務企業可承接各類物業管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下住宅項目與80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。住房和城鄉建設部負責發出及管理一級資質證書，省級政府住房和城鄉建設部主管部門負責發出及管理二級資質證書。住房和城鄉建設部指定部門或較低級別政府的類似機構負責發出及管理三級資質證書。

須每年檢查物業服務企業的資質，對不同資質等級物業服務企業的年檢由住房和城鄉建設部管轄初步資質審批的相應機構進行。

根據上述《物業管理條例》及物權法，經半數以上合共持有項目非公共區域總面積50%以上的業主同意後，房地產項目的業主可委聘或解聘物業管理公司。



### 房地產項目保險

中國法律法規及政府規則並無強制條文要求房地產開發企業就其房地產開發購買任何保險。

根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須於建設項目招投標過程中遞交保險方案。開發商通常要求建設公司支付保費及就彼等的責任(包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中不履行合約的風險及整個施工期間與建築安裝工程相關的其他風險)進行投保。上述所有風險的保險承擔通常於發出相關項目的竣工驗收證書時即時終止。

### 關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會於二零零五年四月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房的項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關的地方政府機關依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，提出銷售價位、類型、建築面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地方政府亦要加強管轄範圍內房地產開發項目的監管。
- 對居住用地價格和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地供應量在總土地供應量中的比例，並著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。應繼續暫停別墅類建設用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷

售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時按其售房價減去房屋的原購買價款後的差額徵收營業稅。

- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應符合以下所有條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍以下。各省級地方政府要根據當地實際情況，制定當地區可享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。

此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- 嚴格限制房地產開發項目信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地房源，對項目資金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對以貸款購買自住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

二零零八年十二月，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次以按揭貸款購買普通自住房，應享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已借用按揭貸款購買第一套自住房，但

人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享有有關貸款利率和首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

二零一零年一月七日，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列措施加強及改善對房地產市場的規範、穩定市場預期和促進房地產市場平穩健康發展。該等措施(其中包括)增加經濟適用住房及普通商品房的供給、引導物業消費、抑制物業投機及加強風險防範與市場監管。另外，該通知明確規定，已利用抵押融資購買住房的家庭(包括借款人、其配偶及未滿18歲的子女)再申請透過抵押融資購買第二套或以上住房時，首付款至少為購買價的40%。

二零一零年四月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積90平方米以上住房的家庭，購房首付款比例增至房價的30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，購房首付款比例增至房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，購房首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據風險管理政策釐定。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對購買首套普通住房(亦為該家庭的唯一住房)的家庭(包括購房人、其配偶及未滿18歲的子女)，減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求(其中包括)以下限制措施：(i)對貸款購買第二套住房而言，首付款不得低於購買總價的60%，按揭貸款利率不得低於中國人民銀行發佈的基準利率的110%；及(ii)對於直轄市(由中央政府直接管轄)、計劃單列市、省會城市及房價過高、上漲過快的城

市（「指定城市」），已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民（包括彼等的配偶及未成年子女），擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民以及無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民，不得（再）購買指定城市的住房。

就國務院頒佈的上述通知而言，我們一直在當地開發房地產項目的多個市政府已頒佈措施進一步調控各自城市的房地產市場，包括：

### 南昌

二零一一年一月二十日，南昌市政府頒佈《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自二零一一年二月一日起，每個居民家庭在該市五個市區內，只能購買一處新住宅物業。

二零一一年二月二十日，南昌市政府進一步頒佈《南昌市貫徹落實國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的意見》，當中規定以按揭庭貸款購買第二套住房的首付款比例不得低於購買價的60%，適用貸款利率不低於有關基準利率的1.1倍。此外，對已擁有兩套及以上住房的南昌戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非南昌戶籍居民家庭、無法提供在該市滿一年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

### 濟南

二零一一年一月二十一日，濟南市政府頒佈《關於進一步貫徹落實房地產調控政策促進房地產市場健康平穩發展的通知》，當中規定以按揭貸款購買住房的首付款比例不得低於購買價的30%；貸款購買第二套住房的居民家庭，以按揭貸款購房的首付款增至購買價的50%、適用貸款利率不低於有關基準利率的1.1倍。此外，不論濟南戶籍或非濟南戶籍居民家庭，於二零一一年十二月三十一日前均只可在濟南市內七個市區購買一套新住房。

二零一一年二月十七日，山東省政府辦公廳發佈《關於貫徹國辦發[2011]1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知》。根據該通知，原則上對已擁有兩套或以上住房的濟南

戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非濟南戶籍居民家庭或無法提供在該市滿一年納稅證明或社會保險繳納證明的非濟南戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

### 天津

二零一一年二月十八日，天津市政府辦公廳頒佈《關於貫徹國務院辦公廳文件精神進一步做好我市房地產市場調控工作實施意見的通知》。根據該通知，對以按揭貸款購買第二套住房的家庭，最低首付款為購買價的60%，適用貸款利率不低於有關基準利率的1.1倍。此外，已購買一套住房的天津戶籍居民家庭、可提供在該市滿一年納稅證明及社會保險繳納證明的非天津戶籍居民家庭，只能購買一套住房。對已擁有兩套或以上住房的天津戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非天津戶籍居民家庭或無法提供在該市滿一年納稅證明或社會保險繳納證明的非天津戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

### 泉州

二零一一年三月二十五日，泉州市政府發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的實施意見》，據此，購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍；購買第二套住房的住房公積金個人貸款首付款最少為購買價的50%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍。

### 深圳

根據深圳市人民政府於二零一一年三月二十九日頒佈及實施的《深圳市人民政府辦公廳關於進一步做好我市房地產市場調控工作確保年度新建房價控制目標的通知》(深府辦[2011]30號)，非深圳本市戶籍居民家庭購房時提供的納稅繳納證明必須符合最近連續繳納12個月或以上稅項且不含補繳的條件。非深圳本市戶籍居民家庭購房時提供的社保繳納證明必須符合下列其中一項條件(i)最近連續繳納12個月或以上養老保險及醫療保險；(ii)最近連續繳納12個月或以上養老保險及工傷保險；或(iii)最近連續繳納12個月或以上醫療保險及工傷保險。

於二零一三年十月三十一日，中國人民銀行深圳市中心支行頒佈《關於調整深圳市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十一月六日起將購買第二套住房最低首付款佔購買總價的比例由60%上調至70%。通知亦重申國家有關差別化住房信貸政策，對貸款購買首套商品住房，繼續執行最低首付款比例為購買價30%的規定，而商業銀行須繼續暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放按揭貸款。

二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。根據該通知，將向自購買日期起計五年內轉讓住房的個人徵收營業稅，將徵收的營業稅按銷售所得款的全額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓非普通住房的個人，將徵收的營業稅按銷售所得款與購買價之間的差額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人，豁免徵收營業稅。

中國國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的六項政策措施，包括(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機性購房；(iii)增加普通住房及住房用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

該通知有關「抑制投機性購房」的措施詳情如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據當地政府對新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房的首付款比例和貸款利率；
- 稅務和住房城鄉建設部門要緊密配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得款的20%計徵。

通知亦規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其項目開發的貸款需求。此

---

## 中國監管概覽

---

外，各地區要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。

就國務院於二零一三年二月二十六日頒佈的上述通知而言，我們目前擁有房地產開發項目的多個城市的市政府已頒佈措施進一步調控各自的當地房地產市場，包括：

### 南昌

於二零一三年十一月二十三日，南昌市政府辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，推出六項政策措施以調控南昌市房地產市場：(i)增加住房用地供應；(ii)加快普通住房建設，確保有效供給；(iii)抑制不合理住房消費；(iv)引導房地產開發商對其物業理性定價；(v)大力推進保障性安居工程建設；及(vi)加強房地產市場監管。

意見中「抑制不合理住房消費」的具體措施包括：

- 中國人民銀行南昌分行應根據南昌市房價調控目標和政策要求，進一步提高第二套住房買家的首付款比例；及
- 在繼續執行嚴格的商品房限購政策基礎上，將非南昌戶籍居民家庭獲准購買住房的條件，即提供繳納個人所得稅或社會保險繳納證明的期限，由一年增至兩年。

二零一三年十二月，中國人民銀行南昌中心支行頒佈《關於調整南昌市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十二月十五日起將購買第二套住房最低首付款佔購買總價的比例由60%上調至70%。通知亦重申國家有關差別化住房信貸政策，對貸款購買首套住房的家庭，繼續執行最低首付款比例30%的規定，而商業銀行須繼續暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放按揭貸款。

### 天津

二零一三年三月三十一日，天津市政府辦公廳發佈《關於進一步做好我市房地產市場調控工作的實施意見》，其中包括堅決抑制投機性購房及繼續嚴格實施差別化住房信貸政策。

具體而言，有關政府部門應嚴格執行購房家庭資格初審及覆核，對購房家庭已購買的住房套數進行核查。此外，銀行業金融機構應嚴格執行第二套住房信貸政策，繼續暫停向購買第三套或以上住房者發放貸款。

### 合肥

二零一三年三月三十日，合肥市政府發佈《關於2013年度全市新建商品住房價格控制目標等有關問題的通知》，採取一系列措施控制住房價格，其中包括(i)增加普通住房供應及住房用地供應；(ii)加快推進保障性安居工程建設；(iii)加強住房交易秩序監管；及(iv)嚴格執行商品房價格明碼標價規定。

### 深圳

於二零一三年三月二十八日發佈及實施的《深圳市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(深府辦[2013] 12號)，規定了執行《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》的具體措施，包括(其中包括)(i)加強房產稅收徵管；(ii)嚴格實施差別化住房信貸政策；(iii)嚴格執行商品住房限購政策；及(iv)進一步加強市場監管及房地產市場預期管理。

## 房地產開發企業相關的主要稅項

### 企業所得稅

根據企業所得稅法，目前中國外商投資企業、外資企業及中國企業的適用所得稅稅率統一為25%。此外，企業所得稅法規定，取得來源於中國境內並應派付予非中國企業投資者的股息，一般適用的所得稅稅率為20%，惟中國與非中國居民企業股東所在相關司法權區訂有稅務協定，而根據有關協定，相關稅項可予減徵或免徵除外。然而，根據國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於二零零七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得收入，而中國內地則適用於二零零七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得收入)，



如果在香港註冊成立的公司於分派股息時擁有派付股息的各中國附屬公司25%或以上資本，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司資本少於25%，則有關稅率為10%。

另外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國內地，則可被視為中國居民企業並因此須就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法規定企業的「實際管理機構」為實質全面管理並控制企業生產經營、人員、財務及財產的機構。

企業所得稅法亦規定，自二零零八年一月一日施行日期起計有五年過渡期，在企業所得稅法公佈日期前設立並依照過往的有效稅收法律或法規有權享有較低所得稅稅率優惠的企業，可以在過渡期內將所得稅稅率逐步過渡至統一所得稅稅率25%。國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，規定於二零零七年三月十六日前設立並根據於企業所得稅法頒佈日期前的有效稅收法律或法規有權享有15%優惠所得稅稅率的企業，於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

根據國家稅務總局於二零零八年四月十一日發出並於二零零八年一月一日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅，對在房地產開發企業所開發和建設的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品完工前採取預售方式取得的收入，須根據按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出的預計利潤額繳納預繳稅項，且須於開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知(於二零零八年一月一日生效)，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產開發企業收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

二零零九年八月二十四日，國家稅務總局發出《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》（於二零零九年十月一日生效）並頒佈其補充規定（於二零一零年六月二十一日生效）其中規定非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關地方稅務機關的事先批准。

二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）或當房地產已實際使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於一九九四年一月一日施行並於二零零八年十一月十日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日發佈及施行並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。房地產及土地上其他改良物銷售的營業稅按銷售企業營業額5%的稅率繳付予相關地方稅務機關。

### 土地增值稅（「土地增值稅」）

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於一九九四年一月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）以及財政部於一九九五年一月二十七日頒佈並施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅實施細則」）的規定，轉讓房地產所取得的增值額應繳納土地增值稅。土地增值稅須按照四級超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

---

## 中國監管概覽

---

- 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 轉讓房地產應付的相關稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則以及財政部和國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，下述情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅及度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額20%的增值額；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用且已居住滿五年或五年以上的住房，經稅務機關批准；
- 根據一九九四年一月一日前已簽訂的房地產轉讓合同轉讓房地產，不論房地產在何時轉讓；
- 一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准特別房地產項目，可以適當延長免稅期限。

在土地增值稅暫行條例和土地增值稅實施細則出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂國有土地使用權出讓合同後，應當到房地產所在地的

地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機關計算的金額及於規定期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務機關發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放任何房地產權屬證書。

於二零零二年七月十日，國家稅務總局頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局主管部門進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程、建立並實行健全土地增值稅的納稅申報制度及進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的免徵土地增值稅優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈的《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年八月一日，深圳地方當局發佈《關於土地增值稅扣除項目有關問題的通知》，該通知主要具體說明土地增值稅的可扣稅事項以及銷售尾盤應課稅事項等問題。

二零零六年三月二日，財政部和國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

- 由於若干土地增值稅豁免適用於納稅人建造普通住宅出售及個人業主轉讓普通住宅，故該通知載列普通住宅的標準；
- 該通知亦規定，倘開發商開發普通住宅以及商用房，則須分開計算及核查土地增值額；
- 有關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、當地市場發展情況及基於具體房屋類別(即普通住宅、非普通住宅及商用房)，科學合理地釐定土地增值稅預徵稅率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時結算土地增值稅，多退少補；

---

## 中國監管概覽

---

- 有關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據土地增值稅法律及法規的有關規定，自限定的預徵期限屆滿翌日起，徵收滯納金；及
- 有關已竣工且已取得竣工驗收證書的房地產項目，倘已轉讓的該項目可出售建築面積佔可出售總建築面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅結算。具體土地增值稅清算程序由省級政府的地方稅務局規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，房地產開發商須根據土地增值稅適用稅率就其符合土地增值稅清算標準的房地產開發項目向有關稅務當局悉數清算土地增值稅款項。分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘符合以下情況，則必須清算土地增值稅：(i)房地產開發項目全部竣工、完成銷售；或(ii)房地產開發企業已向他人整體轉讓未竣工決算房地產開發項目；或(iii)轉讓房地產項目的相關土地使用權。此外，倘符合下列任何一項標準，則有關稅務部門可要求開發商清算土地增值稅：(i)已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或房地產開發商自用的；(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的房地產開發項目；(iii)納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；及(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，房地產開發企業有下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵稅率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定銷售收入或扣除項目金額的；(iv)未有於規定期限辦理土地增值稅清算手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低且無正當理由的。省級稅務機關可依據該通知及當地情況制定實施細則。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於二零零九年六月一日起生效。該規程重申土地增值稅的清算規定，並進一步規定稅務機關就清算土地增值稅進行的審查及核實工作的程序。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵稅率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在地區的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵稅率。

### 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國土地或樓宇業權的受讓人（無論為個人或單位）須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級政府釐定，並報財政部與國家稅務總局備案。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈，於一九八八年十一月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅根據有關土地所處位置徵收。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。該等暫行條例經修訂後自二零零七年一月一日起亦適用於外商投資企業，城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，於一九八六年十月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，基於房產餘價按1.2%的稅率徵收房產稅，以及基於租金收入按12%的稅率徵收房產稅。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，於一九八八年十月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業轉讓契據(包括有關物業所有權轉讓的契據)按轉讓價格的0.05%徵收印花稅。就有關權利的許可及證書(包括房產證及土地使用權證)按每項人民幣5元徵收印花稅。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論個人或單位)均須繳納基於彼等的產品稅、增值稅或營業稅計算的城市維護建設稅。位於市區的納稅人按7%的稅率繳納城市維護建設稅，位於縣城或鎮的納稅人按5%的稅率繳納城市維護建設稅，而不在市區、縣城或鎮的納稅人則按1%的稅率繳納城市維護建設稅。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，城市維護建設稅自二零一零年十二月一日起適用於外資企業。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並分別於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人(不論個人或單位)均須繳納教育費附加，惟另行按《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加的納稅人除外。根據國務院於一九九四年十月十二日發佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，暫不對外資企業徵收教育費附加。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，教育費附加將自二零一零年十二月一日起適用於外資企業。

### 外商投資及收購

根據於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂的併購規定，在以下情況下外國投資者須取得必要的批准：(i)其購買境內企業的股權或認購境內企業的增資以將境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)其成立一家外商投資企業，透過該外商投資企業

購買境內企業的資產及經營該等資產或購買境內企業的資產，並投資該等資產以成立一家外商投資企業。此外，根據併購規定，在特定情況下進行的外商收購應由商務部而非地方商務部門審批，當事人不得以外商投資企業的境內投資或任何其他方式規避前述要求。

### 環境保護

規管中國房地產發展環境保護的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，有關部門頒發房地產開發項目施工批文前，開發商須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表（視乎項目對環境的影響而定）。此外，房地產開發項目竣工後，有關環境保護部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

### 勞動保護及社會保障

全國人大於一九九四年七月五日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《勞動法》規定，用人單位須制定和完善其規章制度以保護其勞動者的權利。用人單位須制定和完善其勞動安全及衛生制度、嚴格執行勞動安全及衛生有關國家協議及標準、對勞動者開展勞動安全及衛生教育、防範勞動事故以及減少職業危害。勞動安全及衛生設施必須符合有關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的勞動安全及衛生條件的必要勞動保護設備，並為從事具有職業危害的作業的勞動者提供定期健康檢查。從事特殊作業的勞動者須接受專門的培訓並取得相關資格證書。用人單位必須制定一項職業培訓制度。應根據國家法規留出和使用職業培訓費用，且必須根據公司的實際條件為勞動者提供系統的職業培訓。

全國人大於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年十二月二十八日修訂的《勞動合同法》及於二零零八年九月十八日頒佈並於當天生效的《勞動合同法實施條例》（國務院令 第535號）規定以勞動合同規管用人單位與勞動者的關係，並含有涉及勞動合同條款的具體規定。《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》亦規定勞動合同必須以書面形式訂立，經協商達成協議後，用人單位與勞動者訂立的勞動合同可具有固定期限、無固定期限或以完成



一定工作任務為期限。經與勞動者協商達成協議後或履行法定條件，用人單位可合法終止勞動合同及解僱其勞動者。根據《勞動合同法》，實施上述法律前及於上述法律有效期存續期間訂立的勞動合同應繼續履行。如已建立勞資關係但未訂立正式合同，則應於《勞動合同法》生效日期起計一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，在中國，企業應為他們的職工提供福利計劃，這包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。二零一零年十月二十八日頒佈的《社會保險法》(35號主席令)結合了基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並更詳細地闡述了對於不遵守相關社會保險法律法規的用人單位的法律義務和法律責任。

根據一九九九年四月三日發佈並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金供款與職工所在用人單位為職工繳存的住房公積供款，屬於職工個人所有。

### 外匯管制

根據一九九六年頒佈並於一九九七年及二零零八年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及中國其他相關政府機構頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目(如貿易相關票據及付款以及支付利息及股息)。經常賬下收取的外幣款項可根據相關法規保留。經常賬項目的款項，通過辦理若干手續可以外幣匯出，而無須事先獲國家外匯管理局相關機關批准。經常賬下收取及匯出外幣須有真實合理的依據，而處理該等交易的金融機構須核實相關交易文件是否真實及收取或匯出的外幣的金額是否一致。然而，除非根據相關法規獲特別豁免，資本賬下保留或換算任何外幣款項須獲得國家外匯管理局相關機關的預先批准。倘毋須特別獲得監管機關的預先批准，在呈交有效文

---

## 中國監管概覽

---

件的情況下，資本賬項目的款項可以外幣直接滙予有關金融機構。有關證券及衍生工具的外商直接投資、外債及對外投資等外匯交易須受限制，並須獲國家外匯管理局相關機關批准。

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發佈75號文。根據75號文，特殊目的公司指由中國居民以其持有的中國境內企業資產或權益進行股權融資(包括可轉換債券)為特殊目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制境外特殊目的公司前，每名中國居民(不論為自然人或法人)均須向國家外匯管理局相關地方分局辦理境外投資外匯登記手續。75號文可追溯應用。該等中國居民亦須就下列狀況向國家外匯管理局相關分局辦理登記變更手續：(i)中國居民將其境內企業的股權或資產注入特殊目的公司時，或向特殊目的公司注入股權或資產後進行境外股權融資；(ii)特殊目的公司資本重大變更。根據75號文以及相關法規及規定，違反外匯登記手續可能導致遭限制進行外匯活動(包括限制向境外母公司派付股息及作出其他分派)，亦可能遭受中國外匯管理條例規定的罰款。

國家外匯管理局及住房和城鄉建設部於二零零六年九月一日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定(i)倘外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，國家外匯管理局主管部門不予辦理外債登記，亦不批准外匯資金結匯；(ii)倘境外機構或個人未能以自有資金一次過付清轉讓價，國家外匯管理局主管部門不予辦理轉證股權所得外匯登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不得以任何形式訂立保證任何一方的固定回報的協議或承諾，否則國家外匯管理局不予辦理外商投資房地產企業的外匯登記或登記變更；及(iv)以境外投資者名義在境內銀行開設的外匯賬戶內的資金不得用於外商投資房地產企業的房地產開發或營運。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《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》(「142號文」)。根據142號文，除中國法律或法規另行批准外，外商投資企業以外匯資本金兌換的人民幣資金，只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，且不得用於境內股權投資或收購。

### 知識產權

根據國務院於一九八二年八月二十三日頒佈並於二零一三年八月三十日修訂的《商標法》以及於二零零二年八月三日頒佈的《商標法實施條例》，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。國家工商總局下設的商標局主管全國商標註冊和管理的工作。商標註冊的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。商標註冊人應當在十年期屆滿前十二個月按照規定辦理續展手續及重新申請商標保護。

下列任何一項行為均屬侵犯註冊商標專用權：未經商標註冊人授權，在同一種類商品上使用與其註冊商標相同的商標的；未經註冊商標註冊人的許可，在同一種類商品上使用與其註冊商標近似的商標，或者在類似商品上使用與其註冊商標相同或者近似的商標，容易導致混淆的；銷售侵犯註冊商標專用權的商品的；偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識的；未經商標註冊人同意，更換其註冊商標並將使用該更換商標的商品推出市場的；故意为侵犯他人商標專用權行為提供便利條件，幫助他人實施侵犯商標專用權行為的；及侵犯給他人的註冊商標專用權並造成損害的。商標使用許可合同須於國家工商總局下設的商標局或其地區相應部門備案。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品的質量。被許可人應當保證使用該註冊商標的商品的質量。

### 併購規定

於二零零六年八月八日，商務部及中國證監會等六個中國監管部門頒佈併購規定，並併購規定於二零零六年九月八日生效。根據併購規定，「特殊目的公司」一詞指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。特殊目的公司為實現在境外上市，其股東以其所持公司股權，或者特殊目的公司以其增發的股份，作為支付手段，購買境內公司股東的股權或者境內公司增發的股份，該特殊目的公司在境外上市應取得中國證監會的批准。此外，倘任何境內公司、企業或自然人以其在境外合法成立或控制的公司的名義在境外國家或地區併購與其有關聯關係的境內的公司，須報商務部審批。

---

## 中國監管概覽

---

我們的中國法律顧問告知我們，根據其對適用法律及實施慣例的理解，我們毋須向商務部申請批准重組或提呈中國證監會批准我們的股份上市及買賣，原因在於：

- (i) 山東力高、力高置業(江西)、江西萬和、力高(中國)、力高(天津)、力高實業(江西)、江西崇德及煙台力高置業於成立時為外商投資企業，而非併購規定界定的境內公司；
- (ii) 江西力高房地產開發、深圳今典、深圳創信、咸陽力高、江西政力及深圳大道由外商投資企業及／或境內實體成立，且並無涉及境外投資者的收購事項；及
- (iii) 長豐聯華、山東恒嘉及深圳興居乃由本集團透過於併購規定生效日期前成立的外商投資企業所收購，且並無變更為外商投資企業，而有關收購須遵守《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》及相關法律及法規。

我們的中國法律顧問已進一步告知，不排除商務部、中國證監會或其他有關機構頒佈相反的新法規或適用法律及法律詮釋的可能性。

### 75號文

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈75號文，並於二零零五年十一月一日生效。根據75號文，境內居民以其持有的境內企業資產或權益在境外進行股權融資為目的而設立或控制任何境外特殊目的公司之前，應向所在地外匯分局辦理登記手續。此外，該等境內居民須在若干情況下就該境外特殊目的公司在所在地外匯分局辦理外匯變更登記手續。

我們的中國法律顧問已告知我們，適用股東(即黃若青)已於重組完成前就其對本集團的境外投資於國家外匯管理局天津分局登記，並應當於重組完成及上市後辦理變更登記手續。

### 我們的歷史

作為重組一部分，本公司於二零零八年七月十四日在開曼群島註冊成立，並成為本集團附屬公司的控股公司。於本招股章程日期，我們由黃先生及黃若青間接全資擁有，而彼等分別透過環宇及時代國際持有本公司權益。

### 業務發展及里程碑

我們的歷史可追溯到一九九二年，當時黃先生以其個人財務資源開始從事建築裝飾業務。於一九九四年，黃先生進一步從事工程建設業務。黃先生的胞弟黃若青於一九九四年加入本集團。

於一九九五年，黃若青成立福建匯高以從事房地產開發業務。自此，我們將業務重心轉為房地產開發。一九九六年，福建匯高首個房地產開發項目的建設工程於福建省展開。自此，我們在福建省從事開發多個房地產開發項目。一九九九年，我們作出戰略性決策，將我們的業務經營擴展至福建省以外我們發現存在機遇的其他城市。我們的業務歷史里程碑載列如下：

- |       |   |
|-------|---|
| 一九九二年 | 黃先生開始從事建築裝飾業務。                              |
| 一九九四年 | 我們開始從事工程建設業務。黃若青加入本集團。                      |
| 一九九五年 | 黃若青成立福建匯高以從事房地產開發業務。自此，我們將業務重心轉為房地產開發。      |
| 一九九六年 | 開始福建匯高於福建省的首個房地產開發項目的建設工程。該房地產開發項目於一九九七年竣工。 |
| 一九九八年 | 力高集團(香港)於香港註冊成立。                            |
| 一九九九年 | 我們制訂戰略性決策將業務經營擴展至福建省以外，並於河北省保定建立業務。         |
| 二零零二年 | 完成我們於河北省保定首個房地產開發項目的建設工程。                   |
| 二零零三年 | 我們將業務經營進一步擴展至山東省，並開始開發我們於煙台的首個房地產開發項目東方巴黎。  |

---

## 歷史、重組及集團架構

---

- 二零零五年 我們將業務經營擴展至安徽省合肥，並開始開發我們於合肥的房地產開發項目柏林春天及御景灣。
- 二零零六年 我們將業務經營擴展至江西省南昌，並就我們於南昌的綜合多用途房地產開發項目皇冠國際訂立土地出讓合同。
- 二零零七年 力高(中國)被中國社會科學院城市發展與環境研究中心、中國房地產策劃研究院、亞太房地產業報社、中國品牌地產商務節組委會及中國民(私)營經濟研究會評為「中國品牌地產綜合實力百強最具開發實力型企業」之一。
- 二零零八年 本公司於二零零八年七月註冊成立，作為本集團全部業務及經營的控股公司。
- 二零零九年 我們將業務經營擴展至天津直轄市，並就我們於天津的海岸房地產開發項目陽光海岸的土地的掛牌出售訂立一份確認函。
- 二零一零年 力高(中國)首次被國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。我們自二零一零年起連續四年從上述組織獲得該嘉許。
- 二零一一年 位於本集團皇冠國際項目的南昌首間國際性五星級酒店南昌力高皇冠假日酒店開始營業。
- 二零一二年 我們將總部遷至深圳。
- 二零一三年 力高(中國)被國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值Top 10」之一。
- 我們已就收購一幅位於珠三角一線城市深圳的地塊訂立一項土地出讓合同。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於二零一三年十二月三十一日，我們在中國七個城市共有15個處於不同開發階段的中國房地產開發項目：

1. 泛海峽西岸經濟區

- 南昌 (江西省)

2. 環渤海經濟圈

- 天津
- 濟南 (山東省)
- 煙台 (山東省)

3. 中西部

- 合肥 (安徽省)
- 咸陽 (陝西省)

於二零一三年十二月，我們就收購一幅位於珠三角一線城市深圳的地塊再訂立一項土地出讓合同。

有關本集團房地產開發項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產開發項目組合」及「業務－我們的房地產開發項目說明」兩節。

### 公司發展

於最後實際可行日期，本集團於中國成立或收購多間營運附屬公司以進行我們的業務。對本集團於往績記錄期內的表現而言屬重要的成員公司載列如下：

#### 力高集團(福建)

於一九九六年十二月三十一日，力高集團(福建)根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為10百萬港元，於二零零五年五月十二日增加至41.88百萬港元。

為將力高集團(福建)轉制為中外合資企業，於二零零八年二月二十六日，力高集團(香港)將力高集團(福建)的39.11%股權轉讓予福建匯高，代價為16.38百萬港元，乃按力高集團(福建)當時的註冊資本釐定，並已經清償。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於二零一二年十一月十六日，香港泉高向力高集團(香港)收購力高集團(福建) 60.89% 股權，代價為25.5百萬港元，乃參考力高集團(福建)當時的註冊資本釐定，並已經清償。

於二零一三年一月二十八日，江西萬和向福建匯高收購力高集團(福建) 39.11% 股權，代價為16.38百萬港元，乃參考力高集團(福建)當時的註冊資本釐定，並已經清償。於上述轉讓後，力高集團(福建)成為本公司的間接全資附屬公司。

由於力高集團(福建)及其附屬公司所持的房地產項目已經竣工及交付，力高集團(福建)(包括其附屬公司)對本集團不再重要，並由我們出售予獨立第三方。根據日期為二零一三年十月十日的股份轉讓協議，香港泉高及江西萬和同意將力高集團(福建)的60.89%及39.11%股權轉讓予獨立第三方，代價分別約為25.5百萬港元及16.4百萬港元，乃參考力高集團(福建)的註冊資本釐定，並已經清償。有關交易於二零一三年十一月十二日完成。

力高集團(福建)主要從事物業開發，並通過其附屬公司持有其主要資產合肥御景灣及柏林春天。

### 山東力高

於二零零四年四月二十二日，山東力高根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為100百萬港元。於其成立時，山東力高由福建匯高及力高集團(香港)分別持有70%及30%。

於二零零六年十一月二十七日，力高集團(香港)向福建匯高轉讓山東力高的5%股權，代價為5百萬港元，乃參考山東力高當時的註冊資本釐定。代價以福建匯高繳足山東力高註冊資本的方式清償。於上述轉讓後，山東力高由福建匯高及力高集團(香港)分別持有75%及25%。

於二零一二年十二月二十五日，力高集團(香港)向香港御高轉讓山東力高的25%股權，代價為25百萬港元，乃參考山東力高當時的註冊資本釐定，並已經清償。

於二零一三年三月二十日，江西萬和向福建匯高收購山東力高的75%股權，代價為75百萬港元，乃參考山東力高當時的註冊資本釐定，並已經清償。於上述轉讓後，山東力高由江西萬和及香港御高分別持有75%及25%。

山東力高主要從事物業開發，其主要資產為在濟南的假日麗景及力高國際。



### 江西萬和

於二零零四年九月二十四日，江西萬和由一名獨立第三方根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為100百萬港元。

於二零零五年五月十三日，力高集團(香港)向獨立第三方收購江西萬和85%股權。於二零零六年六月二日，力高集團(香港)以零代價向獨立第三方收購江西萬和餘下15%股權。於上述轉讓後，江西萬和成為力高集團(香港)的全資附屬公司。

江西萬和主要從事持有及開發南昌的力高國際城。我們收購江西萬和旨在收購該房地產開發項目。

### 力高置業(江西)

於二零零五年十二月二十八日，力高置業(江西)根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為100百萬港元，其後分別於二零零七年五月十日、二零零九年五月十四日及二零一零年一月十八日增加至200百萬港元、300百萬港元及350百萬港元。自其成立起，力高置業(江西)由力高投資全資擁有。

於二零零九年十二月二十日，力高置業(江西)與力高投資訂立分立協議，據此，有關商用樓宇及酒店的房地產開發業務從力高置業(江西)分立。於二零一零年七月二十八日分立協議完成後，力高置業(江西)的註冊資本調整為150百萬港元。

力高置業(江西)主要從事開發在南昌的皇冠國際的住宅及商用綜合體。

### 力高(天津)

於二零零九年四月二日，力高(天津)根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為100百萬港元，於二零一一年十一月二十二日增加至490百萬港元。自其成立起，力高(天津)由力盛全資擁有。力高(天津)主要從事開發天津陽光海岸。

### 山東恒嘉

於二零零五年十二月十四日，山東恒嘉由獨立第三方根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為人民幣10百萬元。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於二零零八年六月二十三日，江西萬和及黃鵬向劉建軍及萬連才(均為獨立第三方)收購山東恒嘉84%及16%股權，總代價為人民幣26百萬元，乃由訂約方公平磋商釐定，並已經清償。黃鵬為黃先生及黃若青的堂兄弟，因而為本公司的關連人士。山東恒嘉的16%股權由黃鵬以信託方式為江西萬和持有。

於二零一零年三月二十九日，黃鵬向江西萬和轉讓山東恒嘉16%股權，其後黃鵬先生與江西萬和的委託持股安排予以終止。

山東恒嘉主要從事持有及開發濟南的盛世名門。我們收購山東恒嘉旨在收購該房地產開發項目。

### 江西力高房地產開發

於二零一零年一月二十日，江西萬和由江西力高房地產開發根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為人民幣100百萬元。江西力高房地產開發主要從事持有及開發南昌濱江國際。

### 力高實業(江西)

於二零一零年七月二十八日，力高實業(江西)根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為200百萬港元，其後於二零一一年十二月十五日增加至430百萬港元。力高實業(江西)由力高集團(香港)及泰平(香港)有限公司共同控制，故為我們的合營公司。

力高實業(江西)主要從事持有在南昌的力高皇冠假日酒店。

### 長豐聯華

於二零零五年六月二十七日，長豐聯華由獨立第三方根據中國法律成立，初步註冊資本為人民幣8百萬元，分別於二零零五年九月十三日、二零零八年十一月十八日及二零零九年三月二十四日增至人民幣10.75百萬元、人民幣30.75百萬元及人民幣50.75百萬元。

於二零一零年十二月二十九日，(i)黃元土(當時為獨立第三方)分別向江西萬和及福建群盛集團有限公司轉讓長豐聯華50%及20%股權，代價分別為人民幣25.375百萬元及人民幣10.15百萬元；及(ii)賴加種(獨立第三方)向江西萬和轉讓長豐聯華30%股權，代價為人民幣

---

## 歷史、重組及集團架構

---

15.225百萬元，上述代價均參考長豐聯華當時的註冊資本經訂約方公平磋商釐定，並已經清償(就我們進行的收購而言)。於上述轉讓完成後，長豐聯華由江西萬和及福建群盛集團有限公司分別持有80%及20%股權。

長豐聯華主要從事持有及開發合肥力高·共和城。我們收購長豐聯華旨在收購該房地產開發項目。

### 咸陽力高

於二零一二年六月十五日，咸陽力高根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為人民幣20百萬元。於其成立時，咸陽力高由江西力高房地產開發全資擁有。

於二零一二年八月十六日，江西力高房地產開發向陳懷美(當時為獨立第三方)轉讓其咸陽力高的30%股權，代價為人民幣6百萬元，乃參考咸陽力高當時的註冊資本經訂約方公平磋商後釐定，並已經清償。江西力高房地產開發進行上述轉讓旨在利用陳懷美於咸陽市場的經驗及網絡，原因是該市場當時對本集團而言是一個新市場。於上述轉讓後，咸陽力高由江西力高房地產開發及陳懷美分別持有70%及30%。除彼於咸陽力高的權益及擔任董事外，陳懷美與本集團概無關連。

咸陽力高主要從事持有咸陽御景灣。

### 江西崇德

於二零一零年十月二十八日，江西崇德由獨立第三方根據中國法律成立並開始業務，初步註冊資本為80百萬港元。

於二零一二年十二月二十六日，興達(當時為獨立第三方)向江西崇德當時的股東(均為獨立第三方)收購江西崇德全部權益，總代價為80百萬港元，乃參考江西崇德當時的註冊資本釐定。於上述轉讓後，江西崇德成為興達的全資附屬公司。

於二零一三年一月十一日，力高控股(BVI)透過收購利達的全部股權向獨立第三方收購江西崇德的全部股權，總代價為人民幣84.81百萬元的等值港元，並已經清償。當時利達持有興達的全部股權，而興達則持有江西崇德的全部股權。

江西崇德主要從事持有南昌瀾湖郡。我們通過收購利達的全部股權收購江西崇德，旨在收購南昌瀾湖郡。

## 歷史、重組及集團架構

中國法律顧問認為，我們已就上述在中國收購及出售主要中國附屬公司從相關中國政府部門取得一切必要批准。董事亦確認上述收購及出售已妥為完成。

### 委託持股安排

#### 概覽

於我們重組前，下列本集團成員公司的權益乃透過多項委託持股安排以委託持股方式持有，該等委託持股安排分別有關於偉力國際的股權（「偉力國際委託持股」）、於深圳興居的股權有（「深圳興居委託持股」）及於山東恒嘉的股權（「山東恒嘉委託持股」）。委託持股安排概述於下文。

編號	委託持股安排	代名人姓名及背景	受益人名稱	委託持股安排日期	終止委託持股安排
1.	偉力國際委託持股	黃先生	力高控股(BVI)	二零一二年十月二十五日	二零一三年九月二十六日
2.	深圳興居委託持股	陳火明(黃若青的連襟兼我們的僱員)	力高(中國)	二零一二年二月十七日	二零一二年八月十五日
3.	山東恒嘉委託持股	黃鵬(黃先生及黃若青的堂兄弟)	江西萬和	二零零八年四月十七日	二零一零年三月二十九日

有關委託持股安排的詳情及理由載列如下：

#### 1. 偉力國際委託持股

日期	股東姓名／名稱	於偉力國際的股權(概約百分比)	備註
二零一二年六月十五日	力高控股(BVI)	100%	偉力國際於二零一二年六月十五日在英屬處女群島註冊成立。
二零一二年十月二十五日	黃先生**	100%*	力高控股(BVI)向黃先生轉讓偉力國際100%股權。
二零一三年九月二十六日	力高控股(BVI)	100%	黃先生向力高控股(BVI)轉讓偉力國際100%股權。

## 歷史、重組及集團架構

力高控股(BVI)與黃先生訂立委託持股安排完全基於商業考慮。二零一二年年中，我們曾考慮由力高控股(BVI)透過其中國附屬公司收購位於山東省煙台北寨村一幅土地的機會。為方便磋商及加快決策過程，力高控股(BVI)向黃先生轉讓其於偉力國際的全部合法權益，而黃先生則以信託方式為力高控股(BVI)持有該權益。鑒於黃先生參與磋商煙台北寨村安置項目，故於建議收購中委聘黃先生(以其於有關時間擔任偉力國際唯一股東的身份)被視為更符合效益。

### 2. 深圳興居委託持股

日期	股東姓名／名稱	於深圳 興居的股權 (概約百分比)	備註
二零一二年二月二十二日	陳火明**	100%*	深圳興居於二零一二年二月二十二日在中國成立。
二零一二年八月十五日	力高(中國)	100%	陳火明向力高(中國)轉讓深圳興居100%股權。

由於本集團於二零一二年擴展至深圳並極須找到辦公物業及簽署租賃協議，故由個人成立公司實體被認為效率更高。我們向黃若青的姐／妹夫兼我們的僱員陳火明先生尋求幫助，以成立深圳興居。

### 3. 山東恒嘉委託持股

日期	股東姓名／名稱	於山東 恒嘉的股權 (概約百分比)	備註
二零零六年四月十四日	劉建軍	84%	山東恒嘉於二零零五年十二月十四日在中國成立。透過多項交易，山東恒嘉的股權由劉建軍持有84%及由萬連才持有16%，二者均為獨立第三方。
	萬連才	16%	

---

## 歷史、重組及集團架構

---

日期	股東姓名／名稱	於山東 恒嘉的股權 (概約百分比)	備註
二零零八年六月二十三日	江西萬和	84%	劉建軍及萬連才分別向江西萬和及黃鵬(以委託持股方式為江西萬和持有有關權益)轉讓山東恒嘉的84%及16%股權，總代價為人民幣26百萬元。
	黃鵬**	16%*	
二零一零年三月二十九日	江西萬和	100%	

由於黃鵬與萬連才有著密切的業務及個人關係，彼要求透過黃鵬而不是任何其他第三方完成上述交易。因此，山東恒嘉的16%股權轉讓予黃鵬，而彼則以委託持股方式為江西萬和持有有關權益。

附註：

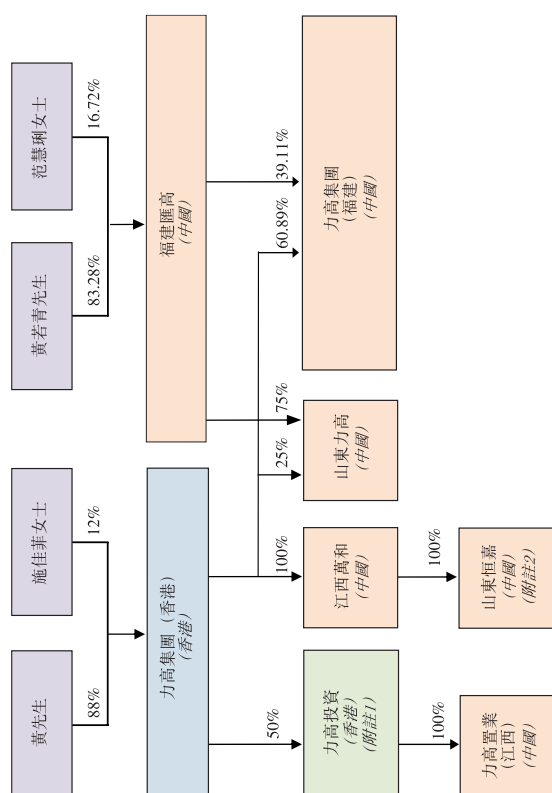
\* 以信託方式為受益人持有的股權

\*\* 代名人股東

根據中國法律顧問的意見，由於上文所述有關深圳興居與山東恒嘉的委託持股的目的及委託持股合約的內容並無違反中國法律及行政法規的強制性規定，故該等委託持股合約對訂約方具有法律約束力，惟針對任何其他第三方(包括但不限於深圳興居及山東恒嘉)的委託持股安排的可強制執行性除外。

重組前的簡化股權架構

以下所載為簡化公司架構(包括對本集團於往績記錄期內的表现而言屬重大的主要附屬公司)：



附註：

1. 力高投資餘下50%已發行股本由關連人士泰平(香港)有限公司擁有。
2. 山東恒嘉16%股權由本公司關連人士黃鵬以信託方式為江西萬和持有。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 本公司註冊成立

於二零零八年七月十四日，本公司於開曼群島註冊成立，作為本集團所有業務及營運的控股公司。本公司的初步法定股本為380,000港元，分為3,800,000股股份。同日，初步認購者向環宇轉讓一股未繳股款股份，而59股未繳股款股份及40股未繳股款股份則分別發行予環宇及時代國際。環宇由黃先生全資擁有，而時代國際則由黃若青全資擁有。黃先生為黃若青的胞兄。

### 英屬處女群島中介控股公司成立

於二零零八年六月二十三日，力高控股(BVI)於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零零八年七月二十三日，一股力高控股(BVI)股份乃按面值發行予本公司及其全部已發行股本由本公司持有。

於二零一二年六月十五日，匯高、力嘉國際、創高、盛高及偉力國際各自均於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立後，該等公司各自的一股股份按面值發行予力高控股(BVI)。

於二零一二年九月二十四日，銘高及力泉各自均於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立後，銘高及力泉各自的一股股份按面值發行予力高控股(BVI)。

### 香港公司註冊成立

於二零一二年七月六日，香港泉高、力高置業(香港)、香港濱江、香港御高及香港榮力各自於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。註冊成立後，一股香港泉高股份按面值發行予匯高；一股力高置業(香港)股份按面值發行予力嘉國際；一股香港濱江股份按面值發行予創高；一股香港御高股份按面值發行予盛高；以及一股香港榮力股份按面值發行予偉力國際。

### 境外重組

為精簡本集團的架構，本集團已進行下列重組：

#### 力高實業

於二零一二年十月十七日，力泉向力高控股(BVI)收購力高實業的全部已發行股本，代價為1港元，乃參考每股面值後經公平磋商釐定，並已經清償。



### 達榮

於二零一二年十月十七日，銘高向力高控股(BVI)收購達榮的全部股本，代價為1港元，乃參考每股面值後經公平磋商釐定，並已經清償。

### 力高集團(香港)

於二零一二年十月二十九日，力高控股(BVI)分別向黃先生及其配偶收購力高集團(香港)的全部已發行股本，代價為400百萬港元。該代價以根據黃先生及其配偶的指示按溢價向本公司配發及發行一股力高控股(BVI)股份的方式支付。收購代價乃參考力高集團(香港)於二零一二年六月三十日的資產淨值釐定。本公司欠付黃先生及其配偶的400百萬港元乃透過(i)於二零一二年十月二十九日按面值繳足環宇所持60股未繳股款股份及時代國際所持40股未繳股款股份；及(ii)於二零一三年七月二十九日根據黃先生及其配偶的指示按溢價分別向環宇及時代國際配發及發行60股股份及40股股份的方式資本化。

### 境內重組

本集團就重組進行下列步驟：

#### 涉及力高集團(福建)、力高(中國)及山東力高的重組

於重組前，黃若青透過福建匯高持有於力高集團(福建)、力高(中國)及山東力高的權益。

#### 力高集團(福建)

涉及力高集團(福建)的重組詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－公司發展」。

#### 力高(中國)

於二零一二年十二月六日，力高集團(香港)向力高置業(香港)轉讓力高(中國)53%股權，代價為53百萬港元，乃參考力高(中國)當時的註冊資本釐定，且由於將由力高集團(香港)出資的力高(中國)註冊資本於當時仍未繳足，故力高集團(香港)以零代價向福建匯高轉讓力高(中國)7%股權。代價已經清償。於上述轉讓後，力高(中國)由福建匯高及力高置業(香港)分別持有47%及53%。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於二零一三年一月二十九日，福建匯高向江西萬和轉讓力高(中國)47%股權，代價為47百萬港元，乃參考力高(中國)當時的註冊資本釐定，並已經清償。於上述轉讓後，力高(中國)由江西萬和及力高置業(香港)分別持有47%及53%。

### 山東力高

涉及山東力高的重組詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—公司發展」。

### 出售泉州瑞峰、煙台力高房地產、泉州濱江、中恒工程及泉州力高

由於下述公司所持房地產項目已完成出售並已交付，這些公司對本集團不再重要，並由我們出售予獨立第三方。本集團出售泉州瑞峰、煙台力高房地產、泉州濱江、中恒工程、泉州力高、力高集團(福建)及其附屬公司的估計收益約為人民幣3.6百萬元，乃參考該等公司於二零一三年九月三十日的財務資料計算得出。

### 泉州瑞峰

根據日期為二零一三年十月二十九日的股份轉讓協議，泉州瑞峰的50%股權由力高集團(香港)轉讓予獨立第三方，代價為2.58百萬美元，乃參考泉州瑞峰當時的註冊資本釐定，並已經清償。該交易於二零一三年十二月五日完成。

### 煙台力高房地產

根據日期為二零一三年九月二十八日的股份轉讓協議，煙台力高房地產的30%股權從力高集團(香港)轉讓予我們的關連人士福建匯高，代價為1.5百萬美元，乃參考煙台力高房地產當時的註冊資本釐定，並已經清償。福建匯高其後將煙台力高房地產的全部股權轉讓予獨立第三方，而該交易於二零一三年十月二十八日完成。

### 泉州濱江

根據日期為二零一三年十月十日的股份轉讓協議，泉州濱江的64%及36%股權分別從香港濱江及江西萬和轉讓予獨立第三方，代價分別為人民幣8.32百萬元及人民幣4.68百萬元，乃參考泉州濱江當時的註冊資本釐定，並已經清償。該交易於二零一三年十一月五日完成。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

由於下述公司並無從事我們的核心業務，而是從事與工程建設(若為中恒工程)及建築裝飾(若為泉州力高)有關的業務，故我們將這些公司出售予獨立第三方以精簡我們的架構。

### 中恒工程

根據日期為二零一三年十一月十二日的股份轉讓協議，中恒工程的54.878%股權從力高(中國)轉讓予獨立第三方，代價為1.35百萬美元，乃參考中恒工程當時的實繳股本釐定，並已經清償。該交易於二零一三年十二月三十一日完成。於二零一三年十一月十二日，力信(透過香港力澤於中恒工程的45.122%股權中擁有權益)的全部已發行股本轉讓予另一名獨立第三方，代價為1美元，乃參考中恒工程當時實繳股本的比例份額及力信應付我們控股股東的未償還負債釐定，並已經清償。

### 泉州力高

根據日期為二零一三年十一月十二日的股份轉讓協議，泉州力高的55%股權從力高(中國)轉讓予獨立第三方，代價為5.5百萬港元，乃參考泉州力高當時的註冊股本釐定，並已經清償。該交易於二零一三年十二月三十一日完成。於二零一三年十一月十二日，力信(透過香港力澤於泉州力高的45%股權中擁有權益)的全部已發行股本轉讓予另一名獨立第三方，代價為1美元，乃參考泉州力高當時實繳股本的比例份額及力信應付我們控股股東的未償還負債釐定，並已經清償。

### 江西力嘉、天津力高及深圳力高註銷

#### 江西力嘉

於二零一三年十二月十二日，江西力嘉註銷，乃由於江西力嘉為項目公司及不再需要作任何土地收購用途。

#### 天津力高

於二零一四年一月十五日，天津力高由於並無業務，故已註銷。

### 深圳力高

於二零一四年一月十三日，深圳力高被取消註冊。由於其為項目公司，其不再需要作任何土地收購用途。

中國法律顧問認為，我們已就上述與境內重組有關的中國收購及出售從有關中國政府部門取得一切所需批准。

董事認為有關重組的收購及出售已依法妥為完成，並確認重組符合有關法律及法規。

### 有關出售公司的補充安排

由於力高集團(福建)的未分配溢利及相關附屬公司的權益與泉州瑞峰的未分配溢利在我們就出售力高集團(福建)及泉州瑞峰與相關買方各自訂立股份轉讓協議前仍未分配給我們，故我們就解決這些款項與相關買方進一步磋商。根據各訂約方之間於二零一三年十月訂立的補充安排，泉州耀力投資有限公司同意就力高集團(福建)的未分配溢利及力高集團(福建) 39.11%股權的附屬公司權益支付約人民幣28.17百萬元予江西萬和，香港力暉實業有限公司同意就力高集團(福建)的未分配溢利及力高集團(福建) 60.89%股權的相關附屬公司權益支付約人民幣43.85百萬元予香港泉高投資有限公司。在每種情況下，有關金額相當於經調整壞賬後歸屬於相關賣方的未分配溢利及附屬公司權益(如力高集團(福建)於二零一三年六月三十日的賬目所示)。根據各訂約方之間於二零一三年十月訂立的補充安排，香港力暉實業有限公司同意支付人民幣103.42百萬元予力高集團(香港)，該金額相當於泉州瑞峰50%股權的未分配溢利(如泉州瑞峰於二零一三年六月三十日的賬目所示)。我們認為，上述安排乃相關出售公司的當時買方與賣方之間就我們出售公司的未分配溢利及相關附屬公司權益協定的補充安排。然而，倘中國有關稅務機關認為補充安排並非為合理商業目的進行，而是為盡量降低我們應課稅所得額為目的，我們可能須負上因這些補充安排產生約人民幣17.8百萬元的額外稅務責任。儘管如此，我們已取得各買方的承諾，彼等將悉數彌償我們因這些補充安排而產生或與其有關的全部稅務責任。

### 併購規定

併購規定於二零零六年八月八日由包括商務部及中國證監會在內的中國六個監管機構頒佈，並於二零零六年九月八日生效。根據併購規定，「特殊目的公司」一詞指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公

司。特殊目的公司為實現在境外上市，其股東以其所持公司股權，或者特殊目的公司以其增發的股份，作為支付手段，購買境內公司股東的股權或者境內公司增發的股份的，則有關特殊目的公司境外上市，應經中國證監會批准。此外，如任何境內公司、企業或自然人以其在境外合法成立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。

我們的中國法律顧問告知我們，據其對適用法律及實施慣例的理解，我們毋須向商務部申請批准重組，或向中國證監會申請批准上市及股份買賣，原因是：

- (i) 山東力高、力高置業(江西)、江西萬和、力高(中國)、力高(天津)、力高實業(江西)、江西崇德及煙台力高置業於成立時為外商投資企業，而非併購規定所界定的境內公司；
- (ii) 江西力高房地產開發、深圳今典、深圳創信、咸陽力高、江西政力及深圳大道由外商投資企業及／或境內實體成立，且並無涉及境外投資者收購；及
- (iii) 長豐聯華、山東恒嘉及深圳興居乃本集團透過於併購規定生效日期前成立的外商投資企業所收購，且並無變更為外商投資企業，而有關收購須遵守《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》及相關法律及法規。

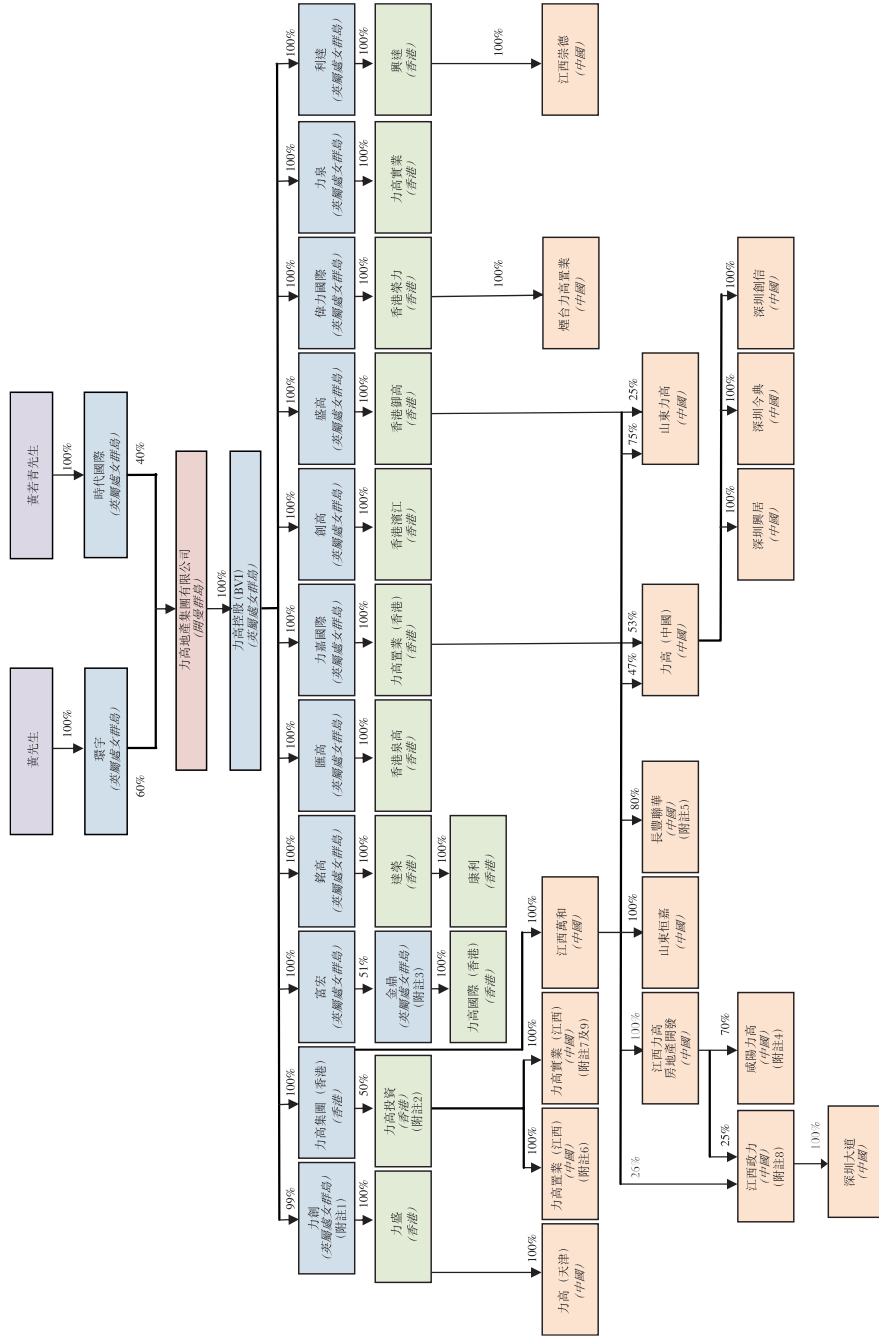
我們的中國法律顧問進一步告知，不排除商務部、中國證監會或其他有關部門會頒佈相反的新法規或適用法律及法規的詮釋的可能性。

### 75號文

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發佈75號文，並於二零零五年十一月一日生效。根據75號文，境內居民以其持有的境內企業資產或權益在境外進行股權融資為目的而設立或控制任何境外特殊目的公司之前，應當向國家外匯管理局地方分局辦理登記。此外，這些中國居民須於在若干情況下就該境外特殊目的公司在所在地外匯分局辦理外匯變更登記手續。

我們的中國法律顧問告知我們，適用股東(即黃若青)已就其於重組完成前對本集團的境外投資在國家外匯管理局天津分局登記，並應當於重組及上市完成後辦理變更登記手續。

於重組完成後但於緊接全球發售及資本化發行完成前，我們的公司架構如下：



附註：

1. 力高置業 (江西) 附註1 已發行股本由鄭銘坤擁有。由於彼於力高的權益及彼為力高 (天津) 的董事，故鄭銘坤為本公司的關連人士。
2. 力高置業 (江西) 附註2 已發行股本由本公司關連人士泰平 (香港) 有限公司擁有。自力高投資成立起，力高集團 (香港) 控制力高投資的業務經營及重要事宜。
3. 金鼎餘下 49% 已發行股本由本公司關連人士 High Valued Group Limited 擁有。
4. 威陽力高置業 (江西) 附註3 已發行股本由本公司關連人士陳懷美擁有。由於彼於威陽力高的權益及彼為威陽力高的董事，故陳懷美為本公司的關連人士。
5. 長豐斷華餘下 20% 股權由本公司關連人士福建群盛集團有限公司擁有。
6. 自力高置業 (江西) 附註4 成立起，力高集團 (香港) 控制力高置業 (江西) 的業務經營及重要事宜。
7. 自力高置業 (江西) 附註5 成立起，力高集團 (香港) 與泰平 (香港) 有限公司共同控制力高置業 (江西) 的業務經營及重要事宜。
8. 江西政力高置業 (江西) 附註6 已發行股本由本公司關連人士南昌市政用建設有限公司擁有。
9. 力高置業 (江西) 附註7 持有南昌富淳餐飲有限公司 30% 股權。南昌富淳餐飲有限公司由獨立第三方上海富淳餐飲管理有限公司擁有。



## 概覽

我們是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值Top 10」之一。此外，我們的房地產項目亦獲得不同機構頒發的多個獎項。

自我們於一九九五年開展房地產開發業務以來，我們成功推行多地區的策略，策略性地挑選我們認為在全中國具高增長潛力的城市開發項目，並取得了驕人的成績。在我們於福建省泉州取得初步成功後，我們的業務發展並未局限於當地，而是有計劃地拓展至南昌、天津、濟南、煙台、合肥及咸陽等我們的策略性目標重點經濟城市，迅速在當地成功複製了我們的業務模式，並取得佳績。於往績記錄期內，我們確認來自下文所示的涵蓋七個經選定的主要經濟城市的物業開發項目的收益。於二零一三年十二月，我們再訂立土地出讓合同，以收購一幅位於深圳的土地，深圳為珠三角地區的一線城市。於二零一三年十二月三十一日，我們擁有15項房地產開發項目，涉及總建築面積為3,959,483.6平方米。





- 泛海峽西岸經濟區

在泛海峽西岸經濟區，我們的策略目標是重點經濟城市，即福建省泉州及江西省南昌。南昌是江西省的省會。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，泉州的名義地區生產總值在泛海峽西岸經濟區內各城市中排名第一。於二零一三年十二月三十一日，我們的土地儲備包括位於泛海峽西岸經濟區的六個房地產開發項目，總建築面積為1,066,677.5平方米。

- 環渤海經濟區

在環渤海經濟區，我們於天津、山東省濟南及山東省煙台擁有房地產開發項目。天津是中國四個直轄市之一。濟南是山東省的省會。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，煙台的名義地區生產總值在山東省排名第二。於二零一三年十二月三十一日，我們的土地儲備包括位於環渤海經濟區的六個房地產開發項目，總建築面積為1,959,713.5平方米。

- 中西部

在中西部，我們於安徽省合肥及陝西省咸陽擁有房地產開發項目。合肥是安徽省的省會。在「西咸一體化」政府方針指引下，政府將推行有利的政策使西安與咸陽發展成為中國西部綜合性商業中心樞紐。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，西安與咸陽的綜合名義地區生產總值在陝西省排名第一。於二零一三年十二月三十一日，我們的土地儲備包括兩個位於中西部的房地產開發項目，總建築面積約755,452.6平方米。

於二零一三年十二月，我們再訂立土地出讓合同，以收購一幅位於深圳規劃建築面積為177,640.0平方米的土地，深圳為珠三角地區的一線城市。

在繼續鞏固於以上三個地區策略性目標重點經濟城市的市場地位的同時，我們有意利用我們的經驗及專長將業務擴展至我們目前尚未涉足的其他地區生產總值高及人口增長潛力大的城市，爭取在當地再創佳績。我們相信，我們以增長潛力大的經挑選重點經濟城市為戰略重點，讓我們能夠從該等城市未來數年的持續經濟增長及城鎮化加速進程中受益。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購及掛牌出售。我們亦已實施其他土地收購策略，包括(i)融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii)早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii)憑藉我們開發優質房地產項目的往績在同一地區收購更多土地。

例如，我們成功融入媽祖文化理念在環渤海經濟區沿海城市天津收購土地。由於黃先生與多個媽祖文化團體關係密切，我們可深入了解媽祖文化對天津的重要意義。利用上述知識及與天津地方政府希望促進台灣及中國的媽祖文化和經濟發展願望一致，我們與台灣最大的媽祖廟合作成立一家合營公司，以收購我們位於天津沿海的首批土地，用於我們的陽光海岸及A1及A2號地塊項目。

### 我們的競爭優勢

我們相信我們有以下競爭優勢：

**我們專注於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市開發項目，多地區業務模式取得的驕人成就有目共睹**

我們於一九九五年開展房地產開發業務以來，一直推行多地區業務模式，取得的驕人成績有目共睹。在中國房地產開發商中，我們相信我們率先採取多地區擴展策略。繼在福建省泉州初步取得成功後，我們經審慎考量作出戰略決策，於一九九九年開始將業務擴展至其他存在機遇的城市。

在近期擴展中，我們策略性地以泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市為目標，包括天津直轄市、南昌、合肥及濟南等省會城市以及這些地區內的其他城市，如泉州、咸陽及煙台。由於地區生產總值及人口增長潛力高企，這些城市潛藏房地產開發的獲利機會。我們相信，我們將繼續從中國有利的宏觀經濟環境中受益，包括策略性目標城市的持續經濟增長及城鎮化進程加快。一般而言，我們專注於開發中高端物業，我們相信這些物業可滿足上述城市計劃購買首套房或改善居住環境的日益壯大的中產階級的需求。

我們相對較早擴展至這些地區內各城市，使我們的管理層能夠在克服跨地區及城市房地產開發帶來的重重挑戰的過程中獲取寶貴的經驗。多年來，我們在新市場開發機制及各個我們已進入的地方市場的商業環境及特性方面積累了豐富知識。我們亦與相關地方政府及業務夥伴建立了廣泛的合作關係，包括AECOM及貝爾高林等著名設計公司。我們相信，上述知識及關係將為支持我們在擴充過程中實施多地區戰略奠定穩固基礎。

### 我們以具競爭力的成本收購優質土地儲備

我們已制定彼此互補的多元化土地收購策略。我們相信這些土地收購策略可讓我們以具競爭力的成本收購土地。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的每平方米平均土地收購成本分別佔我們於上述各期間的平均售價的8.8%、11.0%、8.9%及15.3%。

過去，我們已主要透過向第三方收購及掛牌出售收購土地。我們相信，我們一般能夠向通常於早期土地成本相對較低時期進行土地收購的原項目業主購入土地。我們亦運用多元化土地收購策略以具競爭力的成本收購土地，選擇性地參與我們相信符合當地政府政策或其他地方利益的房地產開發項目。具體而言，我們的土地收購策略包括：(i)融入文化理念以開發符合當地社區需求的物業；(ii)提早參與當地政府扶持的區域；及(iii)憑藉我們開發優質房地產項目的往績進一步在同一地區收購土地。

例如，我們成功引入媽祖文化理念在天津收購土地。媽祖被沿海地區華人認為是最具影響力及被普遍信奉的海神。透過黃先生與媽祖文化協會的密切關係，我們可深入了解媽祖文化對環渤海經濟區沿海城市天津的重要意義。利用上述知識及與天津地方政府有意促進台灣及中國的媽祖文化和經濟發展願望一致，我們與台灣最大的媽祖寺廟成立一家合營公司，以收購我們位於天津沿海地區的首批土地，用於我們的陽光海岸及A1及A2號地塊項目。

我們亦透過早期參與煙台及濟南各自的地方政府扶持的區域成功以具競爭力的成本收購土地。我們相信，早期參與使我們在增長潛力、成本及當地政府的開發計劃方面加深了對相關土地的了解。

此外，我們成功利用開發優質房地產項目的往績在同一地區收購更多土地。我們相信，我們過往在目標城市建設優質房地產開發項目所取得的成績兌現了我們與城市共同發展的承諾，從而令我們在進一步收購開發用地方面處於具競爭力的地位。

我們相信，我們在推行多元化土地收購策略方面的良好往績令我們能夠在未來發展中實施類似策略，以具競爭力的成本收購土地。

## 業 務

下表概述於往績記錄期內我們的平均土地收購成本：

年份	我們於 年／期 內交付物業 的城市	每平方米 已交付 土地的平均 收購成本  (人民幣／ 平方米)	已交付的 總建築面積  (平方米)	收購時間 ／(年份)
二零一零年 .....	泉州	95	14,649	二零零四年
	南昌	332	187,292	二零零六年、二零零八年
	合肥	706	101,274	二零零二年、二零零四年
小計 .....		<u>445</u>	<u>303,215</u>	
二零一一年 .....	泉州	85	3,588	二零零四年
	南昌	155	156,116	二零零六年、二零零八年
	合肥	609	67,812	二零零四年、二零一一年
	濟南	1,083	77,315	二零零六年
小計 .....		<u>491</u>	<u>304,831</u>	
二零一二年 .....	泉州	—	100	二零零四年
	南昌	482	94,345	二零零六年、二零零八年
	合肥	556	166,215	二零一一年
小計 .....		<u>529</u>	<u>260,660</u>	
二零一三年 (截至二零一三年 九月三十日) .....	南昌	1,155	129,890	二零零六年、二零零八年、 二零一零年
	合肥	575	35,605	二零零四、二零一一年
	濟南	1,003	156,109	二零零九年
小計 .....		<u>1,017</u>	<u>321,604</u>	

### 我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。我們自二零一零年起連續四年獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值Top 10」之一。

我們相信，我們良好且不斷增強的聲譽部分歸因於我們注重房地產開發項目的設計和質量。我們興建迎合土地特徵及當地喜好的物業，旨在盡量提升每幅土地的價值。多年來，我們就旗下項目聘用多間專業設計公司。我們相信，與這些著名設計公司合作提高了我們房地產項目的設計質素，繼而提高了我們「力高」品牌的知名度。我們亦利用已建成地標物業提升品牌形象，最好的例證是南昌力高皇冠假日酒店（江西省首家五星級國際酒店），該酒店毗鄰南昌皇冠國際項目。我們相信，該酒店的聲譽不僅可提升皇冠國際項目住宅及商用物業的形象，亦可提升我們於南昌市其他開發項目的形象。

我們的房地產開發項目因其質量及設計獲嘉許。例如，南昌濱江國際為廣受歡迎且時尚的知名房地產項目，被搜房網評為「2013中國（南昌）城市新名片」；而南昌力高國際城因其個性化設計、注重細節及優質的建築材料及建築工程而被江西晨報社嘉獎為「2012-2013江西地產最佳品質示範力大盤」。有關我們房地產開發項目獲授的獎項及嘉許的進一步詳情，請參閱本招股章程「一 獎項和嘉許」一節。

### 我們標準化的物業設計及業務規範，有助我們迅速把握重點經濟城市的新市場機遇

我們多年來累積了標準化房地產設計及業務規範的多樣化組合，這使我們能靈活、迅速地在我們設定為目標市場的重點經濟城市擴充。尤其是，我們一直專注於開發三類定位明確的物業系列：(i)市中心住宅開發項目；(ii)建有住宅及商用物業的綜合多用途開發項目；及(iii)包括多層洋房住宅及高層住宅以及配套設施的「生態城」格局住宅開發項目。我們

---

## 業 務

---

積極微調各類個別項目的概念及設計，以貫徹維持產品質量。有關我們物業系列的進一步詳情，請參閱本招股章程「我們的房地產開發項目－物業系列」一節。我們相信，我們標準化的物業設計及業務規範，有助我們迅速把握重點經濟城市的新市場機遇。

### 我們的管理團隊擁有強大的執行能力及豐富行業經驗

我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們的管理團隊平均擁有12年行業經驗。董事會的執行董事於本集團任職逾十年，這有利於宣揚企業共同價值及經營理念。管理團隊由在房地產開發、規劃、設計、工程、財務、項目投資、經營與營銷及銷售等廣泛領域具有專長的專業人士組成。我們多年來致力於聘用及培訓我們認為有潛力為本公司發展作出貢獻的員工。

### 業務策略

我們致力於未來五年內成為(i)中國50大房地產開發商之一，及(ii)我們各戰略目標重點經濟城市的領先房地產開發商之一。我們相信，我們可通過實施以下策略來達成上述目標：

### 進一步擴充我們在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部重點經濟城市以及中國其他地區的業務經營

我們的項目位於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的戰略目標重點經濟城市。我們將繼續鞏固我們在這些城市的市場地位，同時通過以下方式進一步擴充經營：

- 利用我們在已涉足的城市的經驗及專長，以及我們對目標客戶的了解加上與地方政府及業務夥伴的穩固關係，在有關城市收購新土地並開發新項目；
- 謀求進入該三個地區內我們目前尚未涉足的具有高地區生產總值及人口增長潛力的其他城市的房地產市場；及
- 物色並把握中國其他地區(包括長三角地區及珠三角地區的一線及二線城市)的新商機。於二零一三年十二月，我們已訂立土地出讓合同，以收購一幅位於深圳佔

---

## 業 務

---

地面積為33,035.3平方米及規劃建築面積為177,640.0平方米的土地。深圳為珠三角地區的一線城市，為我們總部的所在地。

進一步詳情，請參閱本招股章程「已簽署框架協議或意向書的項目」一節。

### 延續多元化的土地收購策略，以便分配財務資源用於我們認為具有最大盈利前景的機遇

我們擬繼續實施多元化的土地收購策略。我們擬繼續將財務資源優先用於把握我們認為具有最大盈利前景的機遇，有選擇性地物色我們認為具有高增長潛力的目標土地並按具有競爭力的成本收購該土地。具體而言，我們擬繼續利用我們在土地收購策略方面的經驗，如(i)融入文化理念(尤其是媽祖文化理念)開發滿足當地社區需要的物業；(ii)提早參與地方政府扶持的區域；及(iii)利用過往開發優質房地產項目的成功經驗，在同一地區收購更多土地。

作為拓展的一部份，我們亦可能進行與我們的營運相輔相成的策略性投資及收購。董事確認於最後實際可行日期我們尚未就有關投資或收購物色到合適的目標。

### 在繼續主要專注於住宅物業開發的同時，通過開發更高比例的商用物業開發項目實現優化及多元化的組合

我們過往主要專注於開發住宅物業。我們計劃在未來數年參與更高比例的商用物業開發項目，從而繼續令產品組合更趨多元化。我們擬繼續開發地標物業，包括位於黃金地段的高檔辦公大樓及酒店，我們相信此舉會提高我們「力高」品牌的形象。我們擬將大部分商用物業項目出售，以配合業務擴充，同時策略性地保留優質商用物業作為投資物業，從而賺取租金收入。我們相信，令產品組合趨於多元化將加強我們的擴充能力，並有助我們有效地應對影響中國住宅物業行業的任何宏觀經濟政策。

### 通過向客戶提供優質產品並繼續參與須要建設地標物業的項目，進一步鞏固我們的「力高」品牌

我們相信，由南昌濱江國際獲授「2013中國(南昌)城市新名片」及南昌力高國際城獲授「2012-2013江西地產最佳品質示範力大盤」等嘉許可見，我們已因精心設計的優質物業而建立聲譽。我們計劃於已涉足的城市以及其他戰略目標城市鞏固我們的聲譽。我們擬繼續專

注於創新建築規劃及新穎的產品設計，為客戶提供優越價值，我們認為此舉會鞏固我們的聲譽。我們亦計劃擴大與著名設計公司的合作，從而進一步提高「力高」品牌的知名度。此外，我們致力參與更多須要建造地標物業的項目，例如在黃金地段建造知名的酒店或辦公大樓，我們相信有關項目將提高「力高」品牌的知名度。我們亦計劃繼續舉辦宣傳活動（如經濟論壇），藉此推廣「力高」品牌。

### 繼續聘用、挽留及激勵有才幹的員工

我們認為，員工是我們十分寶貴的資產。為配合發展及擴充，我們務求吸引及聘用在房地產開發、項目規劃、設計、財務及營銷與銷售等方面具備廣博專業知識的員工。我們注重優秀員工的長遠發展並尋求員工與本公司之間利益保持一致。我們將繼續聘用、挽留及激勵有才幹的員工，為員工提供與表現掛鈎的薪酬待遇、在職培訓課程、晉升機會以及促進所有利益相關人士（包括股東、員工及社會各界）利益的濃厚企業文化。

### 我們的業務模式

我們專注於中國策略性目標城市的中高端住宅物業開發，因為我們相信中高端住宅物業切合這些城市不斷擴大的中產階級有意購買首套房或改善生活環境的需求。我們主要提供附帶臨街零售空間的多層洋房住宅、低層及高層住宅及聯排住宅，以滿足客戶的生活、娛樂及休閒等日常需要。我們亦在黃金地段開發地標物業，如高端寫字樓及酒店。

### 我們的房地產開發項目

於二零一三年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於環渤海經濟區（天津、濟南及煙台）、泛海峽西岸經濟區（南昌）及中西部（合肥及咸陽）多個城市，處於不同開發階段的15個房地產開發項目。

我們的住宅物業主要分類如下：

- 多層洋房住宅 — 一般為4至7層的樓宇；
- 小高層住宅 — 一般為8至18層高的樓宇；
- 高層住宅 — 一般為19至33層的樓宇；及



---

## 業 務

---

- 聯排住宅 — 一般為不超過3層互相連接的房屋。

### 物業系列

我們將我們的房地產開發項目分為三個系列(主要視乎物業位置而定)，以區分各項目的不同定位。我們各物業系列的主要特點載列如下：

- 中心城系列 — 位於鄰近城市中心或繁華的城市新區，設有完善的生活配套設施，主要包括小高層住宅及高層住宅；
- 城市綜合體系列 — 位於城市中心或新中心商業區，包括商用物業(包括酒店、辦公單位及臨街零售空間)與住宅物業(包括小高層及高層住宅)，滿足客戶的購物、娛樂及休閒需要；及
- 生態城系列 — 位於鄰近自然環境的大型住宅或生態區，主要包括聯排住宅、多層洋房住宅及高層住宅。

### 我們的房地產開發項目分類

下表載列我們的物業分類與會計師報告及物業估值報告(分別載於本招股章程附錄一及附錄四)中的相應物業分類：

本招股章程	會計師報告	物業估值報告
<b>已竣工項目：</b> 我們已收到相關政府機關發出的相關竣工驗收證書的項目或階段。	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持作出售的已竣工物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類 — 本集團於中國持作銷售或自用的物業</li></ul>
<b>開發中項目：</b> 我們已收到相關建築工程施工許可證，但建設工程尚未完成的項目或階段。	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持作出售的開發中物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第二類 — 本集團於中國持有的在建物業</li></ul>

---

## 業 務

---

### 本招股章程

### 會計師報告

### 物業估值報告

---

#### 未來開發項目：

建築工程尚未開始，而我們已(a)收到相關土地使用權證，(b)簽署相關土地出讓合同，但尚未取得土地使用權證，或(c)已收到出讓土地使用權的中標確認書，但尚未簽署相關土地出讓合同的項目或階段。

- 租賃土地預付款項
- 持作出售的開發中物業的土地使用權

- 第三類—本集團於中國持作未來發展的物業

#### 已簽訂框架協議或

#### 意向書的項目：

我們已根據整體策略及業務發展規劃與相關政府機關訂立框架協議或意向書(當中載列與地盤有關的整體開發狀況，包括項目類型、佔地面積及容積率)的項目或階段。

- 不適用

- 第四類—本集團擬於中國收購的物業

由於我們部分房地產開發項目分多期開發，一個單一項目中可能包括屬於上述一個或多個類別的不同階段。

本招股章程內所用我們房地產開發項目的名稱為我們已經用於或擬用於推廣物業的項目名稱。我們部分房地產開發項目的名稱可能不同於向有關機關登記的名稱。部分名稱須經有關機關批准，因此可能會有變更。我們的房地產項目的英文名稱僅供參考和市場推廣之用。

有關物業估值報告及會計師報告中物業分類詳情，請分別參閱本招股章程附錄一及附錄四所載會計師報告及物業估值報告。

在本招股章程中，有關土地佔地面積的數字及載列我們房地產開發項目建設期的資料乃基於中國政府發佈的相關文件、測量報告或我們自有的內部記錄(如適用)。

---

## 業 務

---

以下數字乃基於我們的內部記錄、內部估計及業務規劃：(i)有關無土地使用權證的預售可銷售建築面積、規劃建築面積及建築面積的數字；及(ii)有關估計動工日期、估計開始預售日期、估計竣工日期、已產生的開發成本及將產生的未來開發成本的資料。未來實際數字及施工或預售時間表在重大方面或不同於我們目前的估計。

物業在我們簽立相關預售合同、完成相關建築工程及交付予客戶後被視為已售出。物業在我們簽立相關預售合同但尚未交付予客戶時被視為已預售。物業在客戶簽署交付物業確認書時被視為已交付予客戶。我們的客戶須根據其各自買賣協議的條款確認收到交付的物業。

我們的中國法律顧問向我們表示，我們的開發中項目已遵守《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)的規定。

# 我們的房地產開發項目組合

下表為於二零一三年十二月三十一日我們房地產開發項目組合的概要。

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 開始 預售日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計 竣工日期 <sup>(6)</sup>	已產生的 開發成本 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來 的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)							
<b>南昌</b>																
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	205,740.8	16,606.4	—	—	—	—	—	—	977.0	—	50.0	29.9	1	
住宅		157,362.7	153,233.9	176.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		3,845.9	2,612.6	2,203.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		10,365.1	8,031.3	67.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		32,324.0	32,324.0	12,325.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		9,539.0	9,539.0	1,832.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		19,444.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店(公共/公用區域)		38,159.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>力高皇冠假日酒店</b>	4,636.7	57,986.8	57,986.8	57,986.8	—	—	—	—	—	—	不適用 <sup>(9)</sup>	—	50.0	324.5	2	
辦公		14,131.1	14,131.1	14,131.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店		43,855.7	43,855.7	43,855.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>力高國際城</b>	466,665.3	603,671.8	597,383.9	74,476.9	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—	—	2,125.7	181.3	100.0	1,641.0	3.8	
一期		89,619.6	89,619.6	16,108.3	—	—	—	—	—	—	220.3	—	—	—	3	
住宅		70,041.1	70,041.1	943.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		6,867.5	6,867.5	3,796.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		12,711.0	12,711.0	11,368.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期		99,204.7	99,204.7	12,904.6	—	—	—	—	—	—	225.6	—	—	—	3	
住宅		81,925.7	81,925.7	1,393.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		4,370.0	4,370.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		12,909.0	12,909.0	11,511.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期		162,185.1	159,872.9	10,285.9	—	—	—	—	—	—	369.3	—	—	—	3	
住宅		153,041.3	150,729.1	5,068.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		9,143.8	9,143.8	5,217.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期		252,662.5	248,686.8	35,178.1	—	—	—	—	—	—	684.7	—	—	—	3	
住宅		202,792.3	202,707.4	858.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		17,766.2	17,766.2	10,642.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		28,213.2	28,213.2	23,677.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		3,890.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五期		—	—	—	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—	—	625.8	181.3	—	—	8	
住宅		—	—	—	240,400.5	240,400.5	141,345.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		—	—	—	22,790.8	22,790.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		—	—	—	19,983.1	19,983.1	546.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		—	—	—	15,067.0	15,067.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		—	—	—	7,024.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

## 業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 預售日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計 竣工日期 <sup>(6)</sup>	已產生的 開發成本 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)							
<b>濱江國際</b>																
住宅	37,345.7	118,917.4	114,863.5	34,017.4	85,683.2	76,357.2	56,483.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	69,099.4	65,045.5	7,816.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	7,666.4	7,666.4	683.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	44,343.0	44,343.0	21,887.7	74,497.8	68,690.9	55,798.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	5,475.0	5,475.0	4,313.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	3,519.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>瀾湖郡</b>																
住宅	135,285.0	—	—	—	—	—	—	286,794.7	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	208,527.8	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	152,197.9	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	23,112.2	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	25,795.1	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	4,770.8	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	2,651.8	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>西區</b>																
公寓	—	—	—	—	—	—	—	78,266.9	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	47,037.9	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	17,906.3	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	3,996.8	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	9,325.9	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>濱湖國際</b>																
住宅	68,373.0	—	—	—	—	—	—	205,846.3	205,846.3	205,846.3	205,846.3	205,846.3	205,846.3	205,846.3	205,846.3	205,846.3
商用	—	—	—	—	—	—	—	137,938.0	137,938.0	137,938.0	137,938.0	137,938.0	137,938.0	137,938.0	137,938.0	137,938.0
停車場	—	—	—	—	—	—	—	8,999.7	8,999.7	8,999.7	8,999.7	8,999.7	8,999.7	8,999.7	8,999.7	8,999.7
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	27,712.8	27,712.8	27,712.8	27,712.8	27,712.8	27,712.8	27,712.8	27,712.8	27,712.8
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	3,483.0	3,483.0	3,483.0	3,483.0	3,483.0	3,483.0	3,483.0	3,483.0	3,483.0
<b>天津</b>																
<b>陽光海岸</b>																
一期	481,394.0	—	—	—	184,949.2	181,531.4	325.0	1,290,276.8	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	184,949.2	181,531.4	325.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	143,242.8	142,110.0	325.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	13,886.9	13,731.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	22,529.4	22,529.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	5,290.1	3,161.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	311,925.1	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	236,906.9	—	—	—	—	—	—	—	—
三期	—	—	—	—	—	—	—	75,018.2	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	425,898.8	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	353,075.5	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	5,698.5	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	56,297.9	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	10,826.9	—	—	—	—	—	—	—	—
四期	—	—	—	—	—	—	—	552,452.9	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	427,766.2	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	3,038.5	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 <sup>(6)</sup>	已產生的 開發成本 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 所占權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)						
停車場 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	116,437.4	-	-	-	-	-	-	-
<b>A1及A2號地塊</b>	69,336.2	-	-	-	-	-	-	55,469.0	55,469.0	二零一六年 第二季度	27.0	243.0	99.0	不適用	17
住宅 商用	-	-	-	-	-	-	-	44,375.2	44,375.2	二零一五年 第二季度	888.6	238.7	100.0	1,261.0	11
<b>濟南</b>	54,162.0	-	-	-	226,076.9	214,966.2	106,310.8	-	-	二零一二年 第一季度	847.3	12.0	100.0	55.0	5
住宅 商用 辦公 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	89,712.6	89,693.5	85,551.7	-	-	二零一二年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	160,631.0	112,508.6	981.6	-	14,371.6	13,868.4	1,820.7	-	-	二零一零年 第二季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	5,924.9	5,880.2	964.4	-	66,634.6	66,577.8	12,932.8	-	-	二零一零年 第二季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	11,546.2	7,309.9	49.4	-	6,244.2	6,244.2	6,005.6	-	-	二零一零年 第二季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	12,801.9	9,192.4	8,875.6	-	37,068.2	26,839.8	-	-	-	二零一零年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	11,520.5	11,520.5	1,211.0	-	11,774.9	11,742.5	-	-	-	二零一零年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	3,389.1	2,230.9	2,230.9	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第一季度	-	-	-	-	-
<b>假日麗景</b>	34,934.9	87,545.2	85,995.5	2,157.9	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	355.2	-	100.0	9.9	6
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	63,263.4	63,263.4	186.4	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	392.8	392.8	186.4	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	7,998.3	7,998.3	509.7	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	7,772.5	6,491.7	73.4	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	6,460.9	6,460.9	1,388.4	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	1,657.3	1,388.4	-	-	-	-	-	-	-	二零一零年 第四季度	-	-	-	-	-
<b>煙台</b>	51,693.7	-	-	-	-	-	-	186,470.8	-	二零一四年 第一季度	233.8	620.7	100.0	236.0	18
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	137,299.1	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	7,457.0	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	30,155.2	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	9,170.0	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	2,389.6	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-

## 業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 <sup>(4)</sup>	實際/估計 預售日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計 竣工日期 <sup>(6)</sup>	已產生的 開發成本 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 佔值
	已竣工 佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)									
<b>合肥</b>																	
<b>力高</b>																	
西區一期	395,596.4	401,885.3	368,581.2	48,589.8	205,890.3	200,429.7	143,318.6	263,959.7	—	—	—	17,294.6	17,294.6	—	—	—	—
住宅	100,172.8	98,462.8	81,517.3	713.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
會所	—	3,853.5	3,853.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	13,092.0	13,092.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區二期	—	51,005.6	45,703.6	3,179.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	42,650.4	38,041.5	1,187.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	7,768.3	7,662.1	1,991.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	586.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區三期	—	67,305.2	67,242.0	4,548.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	55,563.5	55,005.9	932.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	8,229.8	9,113.1	493.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	3,123.0	3,123.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	388.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區四期	—	23,100.0	5,037.1	102.1	74,781.4	74,781.4	67,098.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	67,350.8	67,350.8	67,098.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	5,100.0	5,037.1	102.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	4,672.8	4,672.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	2,757.8	2,757.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	18,000.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區五期	—	—	—	—	37,237.4	33,593.9	24,643.5	246,665.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	30,031.5	30,031.5	24,643.5	192,454.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	3,633.0	3,562.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	41,751.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	8,999.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	3,572.9	—	—	3,460.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東區一期	—	70,026.6	67,263.3	8,597.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	55,644.4	55,266.7	237.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	4,416.2	4,416.2	779.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
會所	—	3,720.0	1,334.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	6,246.0	6,246.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東區二期	—	88,075.2	82,681.3	12,311.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	71,763.5	69,025.9	554.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	3,315.3	3,304.4	1,406.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	10,351.0	10,351.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	2,645.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東區三期	—	2,200	2,191.1	2,191.1	93,871.5	92,054.4	51,576.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	75,655.0	75,655.0	51,576.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	2,200	2,191.1	2,191.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	6,933.4	6,933.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	9,466.0	9,466.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	1,817.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工		開發中		未來開發		實際/估計 竣工日期 <sup>(4)</sup>	實際/估計 預售日期 <sup>(5)</sup>	已產生的 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已竣工 可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)							
威陽													
御景	69,466.8	-	125,508.5	121,784.1	21,393.1	111,504.3	-	-	207.4	437.6	70.0	219.8	13, 20
一階段	-	-	48,548.6	47,610.0	21,393.1	-	-	二零一三年 第四季度	-	-	-	-	13
住宅	-	-	40,851.3	40,851.3	21,393.1	-	-	二零一三年 第三季度	-	-	-	-	-
商用	-	-	6,759.4	6,759.4	-	-	-	二零一三年 第三季度	-	-	-	-	-
地庫	-	-	937.9	-	-	-	-	二零一三年 第一季度	-	-	-	-	-
二階段	-	-	76,959.9	74,173.4	-	-	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	13
住宅	-	-	74,376.6	74,173.4	-	-	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
地庫	-	-	2,583.3	-	-	-	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
三階段	-	-	-	-	-	111,504.3	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	20
住宅	-	-	-	-	-	93,552.0	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
商用	-	-	-	-	-	861.5	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	6,201.5	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
停車場(民防)	-	-	-	-	-	10,689.3	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	200.0	-	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
深圳													
御國際	33,035.3	-	-	-	-	177,640.0	177,640.0	二零一四年 第二季度	980.0	551.8	51.0	499.8	21
住宅	-	-	-	-	-	114,090.0	114,090.0	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
商用	-	-	-	-	-	14,000.0	14,000.0	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	40,950.0	40,950.0	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
停車場(民防)	-	-	-	-	-	4,550.0	4,550.0	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	4,050.0	4,050.0	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
總計	248,148.1	1,133,373.9	248,148.1	1,133,373.9	2,577,961.6								

**附註：**

- 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地的使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
- 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「開發中建築面積」乃基於建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證。未來開發項目的「規劃建築面積」乃根據相關土地出讓合同及/或公開招標、掛牌出售或拍賣確證書。
- 我們已就該等地块訂立土地出讓合同但尚未取得土地的使用權證。
- 「實際/估計開始施工日期」是指該項目或多項項目相關階段的第一座樓宇開始施工或預計開始施工的日期。
- 「實際/估計開始預售日期」是指本集團取得或預計取得該項目或多項項目相關階段的預售許可證的日期。
- (a)已竣工項目的「實際/估計竣工日期」是指各項目或多項項目各階段的竣工驗收備案表日期，而(b)開發中項目的「實際/估計竣工日期」乃基於本集團參考建築工程規劃作出的當前估計。
- 「已產生的開發成本」是指相關項目的直接成本，包括本集團截至二零一三年十二月三十一日產生的土地成本、建設成本及資本化利息成本。已竣工項目的開發成本是指與餘下未銷售部分相關的成本。開發中或待作未來開發項目的開發成本是指與整個項目相關的成本。
- 「將產生的未來開發成本」是指本集團根據截至二零一三年十二月三十一日已產生的開發成本估計將產生的預算成本。
- 由於南昌力高皇冠假日酒店由本公司合營公司力高實業(江西)持有，故該項目產生的開發成本並無綜合列入本集團的財務報表。



## 我們的房地產開發項目說明

### 泛海峽西岸經濟區

#### 1. 南昌

##### 皇冠國際



皇冠國際為我們「城市綜合體」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市西湖區。

於二零零六年六月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣112.7百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數償清。

該項目總佔地面積為53,673.2平方米，包括高層住宅、商用單位、辦公單位及停車場。所有住宅及商用單位預期主要用於出售。

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，項目詳情如下：

### 建設期

— 開工 .....	二零零七年第二季度
— 竣工 .....	二零一一年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	205,740.8
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	189,134.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	91.9%
本集團應佔權益 .....	50%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，項目已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 ..... 人民幣977.0百萬元

### 南昌力高皇冠假日酒店



南昌力高皇冠假日酒店(「該酒店」)為毗鄰南昌皇冠國際由Holiday Inns (China) Limited(「管理人」)管理的國際五星級酒店。

該酒店樓宇總佔地面積為4,636.7平方米，包括由管理人管理的酒店物業及租予不同租戶的辦公單位。該酒店現為力高實業(江西)所有。我們擁有合營公司力高實業(江西)50%的股權。

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該酒店詳情如下：

建設期	
– 開工 .....	二零零八年第一季度
– 竣工 .....	二零一一年第三季度
已竣工的總建築面積 (平方米) .....	57,986.8
– 酒店 (平方米) .....	43,855.7
– 辦公室 (平方米) .....	14,131.1
本集團應佔權益 .....	50%

力高實業(江西)已就該酒店的管理與管理人訂立管理合約，自二零一一年七月二十五日起為期十年(「初始期限」)。根據管理合約，除非雙方於初始期限屆滿前不少於六個月內書面同意將管理合約延期十年，否則管理合約將於初始期限屆滿時終止。根據管理合約的條款，力高實業(江西)每月向管理人支付(i)基本管理費(為每月收益的固定比例)；及(ii)獎勵管理費(為酒店每月經營利潤的浮動比例，乃參考酒店的每月利潤率釐定)。力高實業(江西)亦負責就該酒店資產及業務購買若干保險。

該酒店已於二零一一年七月開始運營。於二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，向管理人支付的總管理費分別為人民幣708,940元、人民幣1,894,992元及人民幣1,580,161元。於二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，酒店的平均入住率分別為45.6%、53.3%及56.1%，平均房價分別為人民幣462.0元、人民幣518.5元及人民幣547.3元。我們相信，國際五星級酒店作為我們項目的一部分及將「力高」加入該酒店的中文名，提高了我們周邊住宅及商用項目皇冠國際以及我們於南昌市其他開發項目的形象。

力高國際城



力高國際城為我們「生態城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市象湖新城。

於二零零六年四月，我們就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣122.5百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數償清。

該項目總佔地面積將為466,665.3平方米，分為五期：

一期

該項目一期包括小高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，一期詳情如下：

建設期	
— 開工 .....	二零零八年第一季度
— 竣工 .....	二零一零年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	89,619.6
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	73,511.3
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	82.0%
本集團應佔權益 .....	100%

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，一期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 ..... 人民幣220.3百萬元

### 二期

該項目二期包括小高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，二期詳情如下：

#### 建設期

— 開工 .....	二零零九年第三季度
— 竣工 .....	二零一三年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	99,204.7
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	86,300.1
佔已銷售總建築面積百分比 .....	87.0%
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 ..... 人民幣225.6百萬元

### 三期

該項目三期包括高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，三期詳情如下：

#### 建設期

— 開工 .....	二零一零年第二季度
— 竣工 .....	二零一一年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	159,872.9
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	149,587.0
佔已銷售總建築面積百分比 .....	93.6%
本集團應佔權益 .....	100%

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，三期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 ..... 人民幣369.3百萬元

### 四期

該項目四期預計包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅單位均計劃用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，四期詳情如下：

#### 建設期

－開工 .....	二零一一年第三季度
－竣工 .....	二零一三年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	248,686.8
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	213,508.7
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	85.9%
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，四期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 ..... 人民幣684.7百萬元

### 五期

該項目五期預計包括小高層住宅、高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，五期詳情如下：

#### 建設期

－開工 .....	二零一二年第三季度
－竣工 .....	二零一四年第四季度
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	298,241.0
已預售的開發中總可銷售建築面積 (平方米) .....	141,891.4
佔已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	47.6%
本集團應佔權益 .....	100%

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，五期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣625.8百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣181.3百萬元

### 濱江國際



濱江國際為我們「城市綜合體」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市西湖區。

於二零零九年十二月，我們就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣370.8百萬元。於最後實際可行日期，土地出讓金已悉數償清。

該項目總佔地面積將為37,345.7平方米，預計包括高層住宅、辦公單位、商用單位及停車場。該項目的所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

建設期	
－開工 .....	二零一一年第一季度
－竣工 .....	二零一四年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	114,863.5
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	76,357.2
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	80,846.1
已預售的開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	56,483.6
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	71.8%
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣955.1百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣97.5百萬元

### 瀾湖郡

瀾湖郡擬作為我們「生態城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌象湖新城。

於二零一零年十二月，江西崇德就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣81.2百萬元。於二零一三年十二月三十一日，我們已全數支付該項目的土地出讓金。於二零一三年一月，我們通過收購利達的全部股權收購江西崇德從而收購該項目。當時利達持有興達的全部股權，而興達則持有江西崇德的全部股權。有關收購的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－公司發展－江西崇德」一節。

該項目總佔地面積將為135,285.0平方米，預計將包括小高層住宅、高層住宅、辦公單位、商用單位及停車場。該項目將在兩個區塊開發。

### 東區

根據我們現有的項目規劃，東區於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

建設期	
－估計開工日期 .....	二零一四年第二季度
－估計竣工日期 .....	二零一六年第三季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	208,527.8
本集團應佔權益 .....	100%



---

## 業 務

---

### 西區

根據我們現有的項目規劃，西區於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

#### 建設期

— 估計開工日期 .....	二零一四年第三季度
— 估計竣工日期 .....	二零一六年第三季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	78,266.9
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目的東區及西區已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣264.4百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣722.6百萬元

### 濱湖國際

濱湖國際計劃為我們「中心城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市高新區。

於二零一三年十月，我們就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣844.1百萬元，須於二零一三年十一月及二零一四年四月分兩期支付。於最後實際可行日期，我們已支付第一期付款，金額為人民幣422.0百萬元。

該項目的總佔地面積將為68,373.0平方米，預期將包括多層洋房住宅、高層住宅、商用單位及停車場。

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

#### 建設期

— 估計開工日期 .....	二零一四年第一季度
— 估計竣工日期 .....	二零一七年第二季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	205,846.3
本集團應佔權益 .....	51.0%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣423.3百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣1,008.8百萬元

## 環渤海經濟區

### 1. 天津

#### 陽光海岸



陽光海岸為我們「生態城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於天津濱海旅遊區。該項目提供現代海景聯排住宅、高層住宅、商用單位、停車場以及連接私人人工沙灘及俱樂部配套設施的無邊泳池。

根據與天津市政府訂立的合作協議，成立天津力高的目的是收購天津濱海旅遊區海域的海域使用權，開展填海造地作業及通過公開招標、掛牌出讓或拍賣等方式取得有關地塊的土地使用權。根據合作協議，我們同意將有關填海土地用於興建住宅、商用單位、一座媽祖雕像及一座媽祖廟。

我們已就該項目及A1及A2號地塊訂立土地出讓合同及一份補充合同，總代價為人民幣570.2百萬元。由於完成填海工程後的填海面積大於原合約面積，故該代價可予調整。於最後實際可行日期，我們已支付土地出讓金人民幣503.3百萬元。有關收購該項目多幅土地的進一步詳情，請參閱本招股章程「—房地產開發過程—土地收購」一節。

該項目總佔地面積將為481,394.0平方米，分為四期：

#### 一期

該項目一期預計包括高層住宅、聯排住宅、商用單位及停車場。所有住宅單位及商用單位均擬用作出售。

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，一期的詳情如下：

### 建設期

－開工 .....	二零一二年第一季度
－估計竣工日期 .....	二零一四年第四季度
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	181,531.4
本集團應佔權益 .....	99%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，一期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣548.3百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣419.9百萬元

### 二期

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，二期的詳情如下：

### 建設期

－估計開工日期 .....	二零一七年第二季度
－估計竣工日期 .....	二零一九年第四季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	311,925.1
本集團應佔權益 .....	99%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣75.3百萬元
----------------	------------

### 三期

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，三期的詳情如下：

### 建設期

－估計開工日期 .....	二零二零年第二季度
－估計竣工日期 .....	二零二四年第四季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	425,898.8
本集團應佔權益 .....	99%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，三期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣102.8百萬元
----------------	-------------

---

## 業 務

---

### 四期

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，四期的詳情如下：

#### 建設期

— 估計開工日期 .....	二零二四年第三季度
— 估計竣工日期 .....	二零二八年第四季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	552,452.9
本集團應佔權益 .....	99%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，四期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 ..... 人民幣133.4百萬元

根據我們的現有項目計劃，於二零一三年十二月三十一日，我們將就項目第二、第三及第四期產生的未來開發成本如下：

將產生的未來開發成本 ..... 人民幣5,341.3百萬元

### A1及A2號地塊

作為與天津市政府訂立的合作協議一部分，我們同意在毗鄰我們位於A1及A2號地塊房地產開發項目的天津濱海旅遊區興建一座媽祖雕像及一座媽祖廟。

根據合作協議，天津力高同意於建築工程完工後將媽祖廟無償轉讓予天津市政府。轉讓後，我們預期將就有關媽祖雕像、廟宇及商業單元的聯合管理及溢利分成與天津市政府訂立進一步協議。於最後實際可行日期，我們並無就媽祖雕像、廟宇及商用單位的聯合管理及溢利分成安排與天津市政府訂立任何最終協議。

該項目的佔地面積將為69,336.2平方米，預期將包括住宅單位及商用單位。

根據我們現有的規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

#### 建設期

— 估計開工日期 .....	二零一五年第二季度
— 估計竣工日期 .....	二零一八年第二季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	55,469.0
本集團應佔權益 .....	99%

---

## 業 務

---

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣27.0百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣243.0百萬元

### 2. 濟南

#### 力高國際



力高國際為我們「城市綜合體」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於濟南歷下區。

於二零一零年九月，我們就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣203.7百萬元。於最後實際可行日期，我們已全數支付該項目的土地出讓金。有關收購該項目背景的詳情，亦請參閱本招股章程「—安置工作—已完成工作—順景路區解放閣安置項目」一節。

該項目的總佔地面積將為54,162.0平方米，總建築面積為226,076.9平方米，預計將包括高層住宅、商用單位、辦公單位及停車場。所有住宅單位、商用單位及辦公單位均擬供出售。

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期	
－開工 .....	二零一二年第一季度
－竣工 .....	二零一四年第三季度
開發中總可銷售建築面積 (平方米) .....	214,966.2
已預售的開發中總可銷售建築面積 (平方米) .....	106,310.8
佔已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	49.5%
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣888.6百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣238.7百萬元

### 盛世名門



盛世名門屬我們「中心城」系列的住宅及商業綜合房地產項目。該項目位於濟南天橋區。

---

## 業 務

---

於二零零四年八月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣28.7百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。有關收購該項目土地背景的詳情，亦請參閱本招股章程「－安置工作－已完成工作－濟南天橋區安置項目」一節。

該項目的總佔地面積為51,675.2平方米，包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

### 建設期

－開工 .....	二零一零年第二季度
－竣工 .....	二零一三年第二季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	148,642.4
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	134,329.5
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	90.4%
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣847.3百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣12.0百萬元

### 假日麗景



假日麗景屬我們「中心城」系列的住宅及商業綜合房地產項目。該項目位於濟南歷下區。

於二零零四年八月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣20.1百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

---

## 業 務

---

該項目的總佔地面積為34,934.9平方米。該項目包括小高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

### 建設期

— 開工 .....	二零零八年第四季度
— 竣工 .....	二零一二年第一季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	85,995.5
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	83,837.6
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	97.5%
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣355.2百萬元
----------------	-------------

## 2. 煙台

### 陽光海岸—一期



陽光海岸屬我們「城市綜合體」系列的住宅房地產項目。該項目位於煙台高新區。



---

## 業 務

---

於二零一三年九月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣205.8百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全數支付。有關收購該項目土地背景的詳情，亦請參閱本招股章程「－安置工作－現有工作－煙台北寨村安置項目」一節。

該項目的總佔地面積將為51,693.7平方米，預期將包括高層住宅、商用單位及停車場。

根據我們對目前項目規劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

### 建設期

－估計開工日期 .....	二零一四年第一季度
－估計竣工日期 .....	二零一六年第二季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	186,470.8
本集團應佔權益 .....	100%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣233.8百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣620.7百萬元

我們擬收購周邊土地以進一步開發該項目。進一步詳情請參閱本招股章程「－已簽署框架協議或意向書的項目」一節及附錄四所載物業估值報告的「第四類－貴集團擬於中國收購的物業」一節。

中西部地區

1. 合肥

力高·共和城



力高·共和城屬我們「生態城」系列的住宅及商業綜合房地產項目。該項目位於合肥長豐縣。

於二零一零年十二月，我們透過收購其控股公司長豐聯華收購該項目。有關收購的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－公司發展－長豐聯華」一節。

該項目的總佔地面積為395,596.4平方米，分為八期：

西區一期

該項目的西區一期包括小高層住宅、多層洋房住宅、會所及停車場。所有住宅單元均擬用作銷售用途。

---

## 業 務

---

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區一期的詳情如下：

### 建設期

— 開工 .....	二零零七年第四季度
— 竣工 .....	二零一零年第二季度 (西區一期規劃建築 面積為17,294.6平方米 持作未來開發的部分 以及預期於二零一四年 第二季度竣工的建設 工程除外)
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	98,462.8
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	80,803.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	82.1%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，西區一期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣216.0百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣58.8百萬元

### 西區二期

該項目的西區二期包括高層住宅及商用單位。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區二期的詳情如下：

### 建設期

— 開工 .....	二零零九年第一季度
— 竣工 .....	二零一一年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	45,703.6
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	42,524.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	93.0%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣156.5百萬元
----------------	-------------

---

## 業 務

---

### 西區三期

該項目的西區三期包括高層住宅、小高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區三期的詳情如下：

建設期	
— 開工 .....	二零零九年第四季度
— 竣工 .....	二零一二年第二季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	67,242.0
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	62,693.2
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	93.2%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區三期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣233.8百萬元
----------------	-------------

### 西區四期

該項目的西區四期包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區四期的詳情如下：

建設期	
— 開工 .....	二零一二年第三季度
— 估計竣工日期 .....	二零一四年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	5,037.1
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	74,781.4
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	4,935.0
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	67,098.2
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	90.2%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，西區四期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣214.9百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣174.5百萬元

---

## 業 務

---

### 西區五期

預期該項目的西區五期將包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的目前項目規劃預計，於二零一三年十二月三十一日，西區五期的詳情如下：

#### 建設期

— 開工 .....	二零一三年第四季度
— 估計竣工日期 .....	二零一五年第二季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	246,665.1
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	33,593.9
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	24,643.5
佔已預售的總可銷售開發中建築面積百分比 .....	73.4%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，西區五期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣195.2百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣616.0百萬元

### 東區一期

該項目的東區一期包括高層住宅、商用單位、會所及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區一期的詳情如下：

#### 建設期

— 開工 .....	二零一零年第二季度
— 竣工 .....	二零一二年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	67,263.3
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	58,666.0
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	87.2%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區一期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣225.7百萬元
----------------	-------------

---

## 業 務

---

### 東區二期

該項目的東區二期包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區二期的詳情如下：

建設期	
— 開工 .....	二零一一年第三季度
— 竣工 .....	二零一三年第一季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	82,681.3
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	70,369.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比 .....	85.1%
本集團應佔權益 .....	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣324.5百萬元
----------------	-------------

### 東區三期

該項目的東區三期預期將包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區三期的詳情如下：

建設期	
— 開工 .....	二零一三年第一季度
— 估計竣工日期 .....	二零一五年第二季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	2,191.1
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米) .....	0.0
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	92,054.4
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	51,576.9
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	54.7%
本集團應佔權益 .....	80%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，東區三期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣142.8百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣185.9百萬元

## 2. 咸陽

### 御景灣



御景灣為我們「城市綜合體」系列的住宅房地產項目。該項目位於咸陽市高新區。

二零一二年十一月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣76.0百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積將為69,466.8平方米，並將分三個階段開發：

#### 第一期第一階段

該項目的第一期第一階段預計包括小高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均計劃用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，第一期第一階段詳情如下：

#### 建設期

－開工 .....	二零一三年第二季度
－估計竣工日期 .....	二零一四年第四季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	111,504.3
開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	121,784.1
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	21,393.1
佔已預售的總可銷售開發中建築面積百分比 .....	17.6%
本集團應佔權益 .....	70.0%

---

## 業 務

---

### 第一期第二階段

該項目的第一期第二階段預期包括小高層住宅、高層住宅及停車場。所有住宅單位均計劃用於出售。

根據我們對目前項目規劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，第一期第二階段詳情如下：

#### 建設期

— 開工 .....	二零一三年第四季度
— 估計竣工日期 .....	二零一五年第三季度
開發中總可銷售建築面積 (平方米) .....	74,173.4
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米) .....	0
佔已預售的總可銷售建築面積百分比 .....	0%
本集團應佔權益 .....	70.0%

### 第一期第三階段

該項目的第一期第三階段預期包括小高層住宅、高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均計劃用於出售。

根據我們對目前項目計劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，第一期第三階段詳情如下：

#### 建設期

— 估計開工日期 .....	二零一四年第一季度
— 估計竣工日期 .....	二零一六年第二季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	111,504.3
本集團應佔權益 .....	70%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目整個一期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本 .....	人民幣207.4百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣437.6百萬元

我們擬收購其他臨近土地及將該項目分九期開發。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「已簽署框架協議或意向書的項目」一節及附錄四所載物業估值報告「第四類— 貴集團擬於中國收購的物業」一節。



其他地區

深圳

君御國際

君御國際為我們「中心城」系列的住宅及商業房地產項目。該項目位於深圳坪山新區。

二零一三年十二月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣980.0百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。根據土地出讓合同，其規定該土地的容積率建築面積須提供總建築面積50,000平方米的安置房。進一步詳情請參閱本招股章程「安置工作－現有工作－深圳坪山新區項目」一節。

該項目的佔地面積將為33,035.28平方米，預期包括高層住宅、商用單位及停車場。

根據我們對目前項目規劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

－估計開工日期 .....	二零一四年第二季度
－估計竣工日期 .....	二零一六年第四季度
總規劃建築面積 (平方米) .....	177,640平方米
本集團應佔權益 .....	51%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，我們產生的開發成本及該項目將產生的未來開發成本如下：

已產生開發成本 .....	人民幣980.0百萬元
將產生的未來開發成本 .....	人民幣551.8百萬元

## 業 務

### 已簽署框架協議或意向書的項目

除我們現有的房地產開發項目外，我們亦積極開拓中國更多的房地產開發項目的機遇。於最後實際可行日期，我們已就收購位於南昌、句容、天津、煙台及咸陽可供未來開發的地塊訂立下列框架協議或意向書：

地點	對手方	規劃用途	佔地面積	許可 建築面積	估計掛牌 出讓日期	估計 開發成本 <sup>(1)</sup>	本集團估計 應佔權益
1. 兩幅鄰近天津 陽光海岸的 土地	天津濱海旅遊 區管理委員會	住宅及 商用	412.0畝(約 274,688.0 平方米)	332,801.7 平方米	二零一四年 三月至六月 <sup>(2)</sup>	人民幣 26億元	99%
2. 位於山東省 煙台高新 區的多幅 土地 <sup>(3)</sup>	煙台高新技術 產業園區管理 委員會及煙台 高新技術產業 園區馬山街道 辦事處北寨村 村民委員會	住宅	706.1畝(約 471,000.0 平方米)	1,200,000.0 平方米	二零一四年 六月之前 <sup>(2)(4)</sup>	人民幣 52億元 <sup>(5)</sup>	100%
3. 位於陝西省 咸陽高新區 的多幅土地	咸陽高新技術 產業開發區	住宅及 商用	1,400畝(約 933,338.0 平方米)	2,800,000 平方米	二零一四年 三月至 二零一七年 三月 <sup>(2)(6)</sup>	人民幣 71億元 <sup>(7)</sup>	70%
4. 位於江蘇省 句容市寶華鎮 緯十路以南、 緯十一路 以北及美亞路 以西的 一幅土地	句容市寶華鎮 人民政府	住宅及 商用	152,743.0 平方米	427,680.4 平方米	二零一三年 十二月	人民幣 21億元	50%

## 業 務

地點	對手方	規劃用途	佔地面積	許可 建築面積	估計掛牌 出讓日期	估計 開發成本 <sup>(1)</sup>	本集團估計 應佔權益
5. 江西省南昌市 天香市場	中信國際集團 (香港)	住宅及 商用	354.0畝(約 236,001.2 平方米)	700,000 平方米	二零一四年 三月	人民幣 43億元	51%

附註：

1. 包括資本化借款成本以及營業稅及附加稅。
2. 有關地塊乃分不同階段掛牌出讓。
3. 有關本集團與煙台高新技術產業開發區管理委員會之間的安排詳情，請參閱本招股章程「—安置工作」一節。
4. 二零一三年九月，我們以代價人民幣205.8百萬元就佔地面積51,693.7平方米及許可建築面積183,727.5平方米的首幅土地(構成煙台陽光海岸一期)訂立土地出讓合同。我們於二零一三年十一月進一步取得該土地的土地使用權證。
5. 不包括陽光海岸一期的已產生的開發成本或將產生的未來開發成本。
6. 二零一二年十一月，我們以代價人民幣76.0百萬元就佔地面積69,466.8平方米及許可建築面積215,347.0平方米的首幅土地(構成咸陽御景灣一期)訂立土地出讓合同。
7. 不包括位於咸陽市的御景灣一期的已產生的開發成本或將產生的未來開發成本。

就上文2號及4號框架協議或意向書而言，對手方擬保證授予我們相關地塊的土地使用權。就上文2號框架協議而言，對手方擬就土地出讓價承諾訂定上限金額及就相關地塊承諾退還部分土地出讓金。就上文3號框架協議而言，對手方擬就相關地塊承諾訂定土地出讓價上限。

據我們的中國法律顧問表示，根據適用中國法律及法規，旨在保證我們獲授土地使用權、承諾訂定土地出讓價上限或就相關土地退還部分土地出讓金的關鍵條款屬無效且對訂約方不具法律約束力。除這些條文外，我們的中國法律顧問向我們表示，上述框架協議或意向書的其他條文並無違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。

## 業 務

雖然我們訂有協議或意向書，但我們須根據相關中國規則通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序(視情況而定)及／或取得相關政府批文方可根據上述協議或意向書取得多幅土地的土地使用權。因此，無法保證我們將成功簽署土地出讓合同並取得有關土地使用權證或有關批文。進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能夠取得已訂立框架協議或意向書的地塊的土地使用權，因此，可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」。

### 將產生的未來／估計開發成本

於二零一三年十二月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們就現有項目及已簽署框架協議或意向書的項目將產生的未來開發成本(不包括已資本化借款成本及營業稅及附加)如下：

項目	城市	將產生的未來開發成本明細		將產生的未來 總開發成本
		土地收購成本	其他開發成本	
			(人民幣百萬元)	
<b>現有項目</b>				
1. 力高國際城	南昌	—	181.3	181.3
2. 濱江國際	南昌	—	97.4	97.4
3. 瀾湖郡 <sup>(1)</sup>	南昌	60.0	662.6	722.6
4. 濱湖國際	南昌	214.8	794.0	1,008.8
5. 陽光海岸及A1及A2號地塊	天津	3.5	6,742.5	6,746.0
6. 力高國際	濟南	—	238.7	238.7
7. 陽光海岸—一期	煙台	—	620.7	620.7
8. 力高·共和城	合肥	—	1,035.2	1,035.2
9. 御景灣—一期	咸陽	—	437.6	437.6
10. 君御國際	深圳	—	551.8	551.8
<b>總計</b>		<b>278.3</b>	<b>11,361.8</b>	<b>11,640.1</b>

## 業 務

項目	城市	將產生的估計開發成本明細		將產生的估計 總開發成本
		土地收購成本	其他開發成本	
(人民幣百萬元)				
<b>已簽署框架協議或意向書的項目</b>				
1. 毗鄰陽光海岸的兩幅土地	天津	680.0	1,756.4	2,436.4
2. 位於高新區的地塊	煙台	1,400.0	3,338.0	4,738.0
3. 位於高新區的地塊	咸陽	1,359.6	5,040.4	6,400.0
4. 位於寶華鎮緯十路以南、 緯十一路以北及美亞路 以西的一幅土地	句容	213.8	1,496.9	1,710.7
5. 天香市場	南昌	1,071.0	3,277.2	4,348.2
<b>總計</b>		<b>4,724.4</b>	<b>14,908.9</b>	<b>19,633.3</b>

附註：

1. 土地收購成本人民幣60百萬元已於往績記錄期內計提撥備，因此作為於二零一三年九月三十日產生的未來開發成本列賬。

### 將產生的未來／估計土地收購成本的預期付款時間表

於二零一三年十二月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們就現有項目及已簽署框架協議或意向書的項目將產生的未來／估計土地收購成本的預期付款時間表如下：

項目	城市	將產生的未來／估計土地收購成本		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年	二零一五年	二零一五年後
(人民幣百萬元)				
<b>現有項目</b>				
1. 瀾湖郡	南昌	214.8	—	—
2. 濱湖國際	南昌	60.0	—	—
3. 陽光海岸及A1及A2號地塊	天津	3.5	—	—
4. 陽光海岸一一期	煙台	—	—	—
5. 君御國際	深圳	—	—	—

## 業 務

項目	城市	將產生的未來／估計土地收購成本		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年	二零一五年	二零一五年後
(人民幣百萬元)				
<b>已簽署框架協議或意向書的項目</b>				
1. 毗鄰陽光海岸的兩幅土地	天津	340.0	340.0	—
2. 位於高新區的地塊	煙台	800.0	600.0	—
3. 位於高新區的地塊	咸陽	77.0	—	1,282.6
4. 位於寶華鎮緯十路以南、 緯十一路以北及美亞路 以西的一幅土地	句容	213.8	—	—
5. 天香市場	南昌	408.0	663.0	—
<b>總計</b>		<b>2,117.1</b>	<b>1,603.0</b>	<b>1,282.6</b>

上表所示將產生的未來／估計土地收購成本即是整個項目的全數金額。除本公司擁有51%權益的濱湖國際外，本公司擁有上述所有項目的100%權益。因此，本公司就濱湖國際承擔的土地收購成本於截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度各年將為人民幣214.8百萬元。我們預期以全球發售所得款項淨額撥付(i)將就南昌濱湖國際的土地使用權支付的土地出讓金及(ii)將就位於煙台高新區的地塊的土地使用權支付的部分土地出讓金。將就我們的其他現有項目或已簽署框架協議或意向書的項目支付的土地出讓金預期以本集團其他成員公司的注資撥付，當中包括我們現時的手頭現金及我們房地產開發項目的未來預售所得款項。

## 業 務

### 將產生的其他未來／估計開發成本的付款時間表

於二零一三年十二月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們就現有項目及已簽署框架協議或意向書的項目將產生的其他未來／估計開發成本如下：

項目	城市	將產生的未來／估計土地收購成本		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年	二零一五年	二零一五年後
(人民幣百萬元)				
<b>現有項目</b>				
1. 力高國際城	南昌	76.8	93.7	10.8
2. 濱江國際	南昌	70.5	—	26.9
3. 瀾湖郡	南昌	317.2	345.1	0.3
4. 濱湖國際	南昌	23.0	92.0	679.0
5. 陽光海岸及A1及A2號地塊	天津	517.2	707.1	5,518.2
6. 力高國際	濟南	214.7	—	24.0
7. 陽光海岸一一期	煙台	234.9	131.0	254.8
8. 力高·共和城	合肥	419.0	347.0	269.2
9. 御景灣一一期	咸陽	78.2	277.4	82.0
10. 君御國際	深圳	119.8	122.0	310.0
<b>已簽署框架協議或意向書的項目</b>				
1. 毗鄰陽光海岸的兩幅土地	天津	239.2	239.2	1,278.0
2. 位於高新區的地塊	煙台	494.4	494.4	2,349.2
3. 位於高新區的地塊	咸陽	28.5	42.5	4,969.4
4. 位於寶華鎮緯十路以南、 緯十一路以北及美亞路 以西的一幅土地	句容	64.2	256.6	1,176.1
5. 天香市場	南昌	154.7	154.7	2,967.8
<b>總計</b>		<b>3,052.3</b>	<b>3,302.7</b>	<b>19,915.7</b>

我們預期以(i)我們於二零一三年十二月三十一日前獲得的本集團可用現有項目融資及(ii)有關物業預售所得款項撥付就南昌力高國際城、濟南力高國際及合肥力高·共和城將產生的其他未來／估計開發成本。根據我們的內部記錄，於最後實際可行日期，我們已獲得有關預期截至二零一四年第一季度將預售的建築面積的所有預售許可證。我們預期於預售活動展開前一至兩週內獲得餘下建築面積的預售許可證。

### 安置工作

我們從事房地產開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的當地居民、拆除現有構築物及清理相關區域的土地。於往績記錄期內，我們不曾遭遇任何與安置工作有關的任何重大困難。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們從事涉及安置現有居民的安置工作，安置過程中可能會出現延誤或未能如期完成，從而對我們的土地收購及開發過程造成重大不利影響」一節。有關我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期所參與或同意參與的安置項目的詳情概述如下：

### 現有工作

#### 煙台北寨村安置項目

就於二零一三年三月收購山東省煙台北寨村的土地而言，煙台力高置業與北寨村村民委員會（「北寨村委會」）訂立有關總佔地面積706.1畝（或471,000.0平方米）及總建築面積1,083,600.0平方米的多幅土地（「北寨村土地」）的合作協議。根據協定，倘煙台力高置業在之後的公開招標、掛牌出讓或拍賣中成功收購北寨村土地，則其應向北寨村委會提供將建於該土地之上總建築面積355,900.0平方米的單位，其中95,500平方米作安置房，而餘下260,400平方米則作商業及住宅用途。北寨村委會應負責地盤清理工作，包括拆除現有構築物、與受影響的村民訂立安置協議及根據當地政府的相關指引向受影響的村民分配有關安置房。因此，我們毋須與受影響的當地居民訂立亦不曾訂立任何安置協議。二零一三年十二月，煙台力高置業進一步與北寨村委會訂立補充協議，據此，雙方同意，如煙台力高置業無法取得所有北寨村土地，則將建設及交付予北寨村委會的安置房須按煙台力高置業所收購的土地比例調整。

二零一三年三月，煙台力高置業與負責管理北寨村的有關政府機關煙台高新技術產業開發區管理委員會（「管理委員會」）訂立協議，當中規定佔地面積為606畝的部分北寨村土地將分多個階段按每畝不超過人民幣2.1百萬元的地出讓價掛牌出讓。協議進一步規定，煙台力高置業於各相關地塊掛牌出讓時支付的土地出讓金將予部分退還。第一幅符合掛牌出讓規定的土地（佔地面積為77畝）在該協議簽立後不久掛牌出讓。二零一三年九月，我們成功透過掛牌出讓收購該幅土地，並就佔地面積為51,693.7平方米（約77畝）及規劃建築面積為



183,727.5平方米的一幅土地訂立土地出讓合同，土地出讓金為人民幣205.8百萬元，且已悉數支付。該地塊將成為我們於煙台的陽光海岸項目一期。根據上述協議，我們預期於該土地上為受影響的北寨村村民興建總建築面積為95,500平方米的安置房。於最後實際可行日期，我們仍未開展建設工程。我們預期於二零一四年第一季開展建設工程，將於二零一六年第三季竣工。

二零一三年九月，煙台力高置業與管理委員會訂立一項協議，據此，經協定，管理委員會將就北寨村土地佔地面積606畝的一部分進行地盤清理，以備有關土地作之後的掛牌出讓。煙台力高置業同意向管理委員會提供一筆人民幣110.0百萬元的款項（「土地熟化費」）以為其地盤清理工作提供資金。土地熟化費將在之後掛牌出讓的成功投標者繳清土地出讓金後不計息退還煙台力高置業。管理委員會進一步保證煙台力高置業會獲授北寨村土地的土地使用權。我們擬就有關北寨村土地的餘下部分參與掛牌出讓過程，若成功競得，將用作煙台陽光海岸的未來階段。

於最後實際可行日期，我們支付一筆人民幣40.0百萬元的款項作為土地熟化費的一部分，已入賬列為其他應收款項。由於土地熟化費將全額退還我們，且我們毋須根據上述協議支付其他款項，故我們預期不會產生與北寨村土地安置工作有關的任何投資成本。

根據我們的中國法律顧問的意見，除了旨在(i)保證煙台力高置業會獲授土地使用權；(ii)承諾訂定土地出讓價上限或(iii)就北寨村土地承諾退還部分土地出讓金的關鍵條款根據適用中國法律及法規屬無效及對訂約方不具法律約束力外，上述協議的其他條文並無違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。根據與北寨村委員會及管理委員會訂立的多項協議，煙台力高置業須履行的主要責任包括(i)根據相關協議的條款支付土地熟化費或按金；(ii)參與往後舉行的公開招標、掛牌出讓或拍賣；及(iii)在成功取得北寨村土地的土地使用權後，根據相關協議建設及提供安置房及其他房屋。於最後實際可行日期，煙台力高置業已支付部分土地熟化費，我們的中國法律顧問另向我們表示，我們履行相關協議不會違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。

### 深圳坪山新區項目

二零一三年十二月，江西政力與深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局就一幅佔地面積33,035.28平方米及容積率建築面積不超過132,140.0平方米的地塊訂立土地出讓合同，土地出讓金為人民幣980.0百萬元，且已悉數支付。根據該土地出讓合同，其規定該幅土地

的容積率建築面積中須包括總建築面積50,000平方米的安置房，並將由相關地方政府機關根據安置房購回協議購回該批安置房。我們正與相關地方政府機關進行磋商，以落實該協議的條款，我們預期於二零一四年二月或三月簽署該回購協議。我們毋須與受影響村民訂立任何安置協議。

該地塊將成為我們於深圳的君御國際項目。於最後實際可行日期，我們仍未開展建設工程，故並無產生任何土地安置工作費用。我們預期於二零一四年第二季開展建設工程，將於二零一六年第四季竣工。於二零一三年十二月三十一日，根據我們的目前項目規劃計算，我們未來就建設安置房所產生的成本將為人民幣110百萬元。根據我們目前與坪山管理委員會磋商所得，我們預期向相關地方政府機關出售安置房可帶來潛在收益人民幣74.5百萬元，即預期回購價格與該批安置房估計開發成本之間的差額，再減預期被徵收的營業稅及土地增值稅。

根據中國法律顧問的意見，江西政力與深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局訂立的上述土地出讓合同有效及對簽約方具有法律約束力。

### 已完成工作

#### **順景路區解放閣安置項目**

為加快山東省濟南順景路區解放閣地區（該地區當時乃由山東省人民代表大會常務委員會機關服務中心（「服務中心」）用作其員工（「服務中心員工」）居住區）的安置工作，濟南歷下區政府批准將第2010-G090號地塊（「G090號地塊」）的一部分作為安置服務中心員工的用地。二零一零年，山東力高、服務中心及濟南歷下區政府訂立多項協議，據此，服務中心負責提供一份載有可獲賠償人士名單並與有關人士協定賠償金額；而山東力高須根據名單與這些人士訂立安置協議。根據這些協議，山東力高已與服務中心訂立合共91份安置協議，並已悉數結清人民幣75.0百萬元的安置補償總額。於二零一三年八月，服務中心確認山東力高並無這些協議所規定其他責任。

二零一零年九月，山東力高以土地出讓金人民幣114.1百萬元就G090號地塊訂立土地出讓合同，有關土地出讓金已悉數結付。該幅土地屬濟南力高國際項目的一部分。

因此，我們就上述工作產生的總成本為人民幣75.0百萬元，已入賬列為濟南力高國際的土地收購成本。

### 濟南天橋區安置項目

二零零四年八月，山東恒嘉就濟南天橋區的多幅土地訂立土地出讓合同。山東恒嘉參與同當地居民磋商安置該土地上的當地居民及向受影響的當地居民提供現金補償或遷入將建於相關土地上的安置房的選擇。有關安置補償安排乃根據濟南當地政府的指引作出，所有安排詳情已向當地政府備案。山東恒嘉與個別受影響當地居民及公司土地使用權擁有人訂立合共937份安置協議。根據安置協議，除提供安置房或現金補償外，山東力高負責全部拆遷費、搬遷費、裝修費及因安置安排所產生臨時住房費用。山東恒嘉委聘及監督第三方運營商對該土地進行地盤清理。二零零九年七月，山東恒嘉從當地政府機關取得拆遷工程拆遷合格證明，該證明批准完成拆遷工程。二零零九年九月，我們為盛世名門項目取得總建築面積51,675.2平方米的多幅土地的土地使用權證並於二零一二年第三季動工，包括為當地受影響的居民安置住房。

於最後實際可行日期，我們已悉數結付為數人民幣84.2百萬元的現金補償、完成總建築面積50,167.3平方米的安置房建設以及通知相關居民交付有關安置房。除其中一名土地使用權所有人未向我們提供指定賬戶以支付補償費人民幣1.0百萬元外，我們對濟南天橋區安置項目的安置工作並無任何其他責任。包括委聘第三方拆遷公司的費用在內，我們共花費為數人民幣86.4百萬元的總成本，已入賬列作濟南盛世名門的土地收購成本。

### 人民防空工程

於二零一三年十二月三十一日，我們的房地產開發項目包括規劃用於人民防空工程的停車場，總建築面積為159,977.3平方米（佔總物業組合的4.04%），賬面值為人民幣144.7百萬元。有關在我們的房地產開發項目中人民防空工程建築面積分佈詳情，請參閱本招股章程附錄四所載的物業估值報告。規劃用於人民防空工程的停車場入賬列為持作出售的開發中物業或持作出售的已竣工物業（視乎適用情況而定）。

我們中國法律顧問向我們表示，於最後實際可行日期，我們的在建人民防空工程的開工及我們已領有由地方人民防空機關發出的人民防空竣工驗收證書／備案的人民防空工程的建設在各重大方面均符合《人民防空法》的規定。董事相信，我們的業務營運在所有重大

方面均已遵守《人民防空法》。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無接獲任何警告通知、整改令或因違反《人民防空法》而遭受罰款或處罰。

於往績記錄期內，我們已訂立合約，將我們房地產開發項目中的人民防空工程的使用權轉讓予客戶作停車場（「指定停車場」）用途，且我們擬於日後繼續進行該轉讓。我們將轉讓指定停車場使用權的收益列為物業銷售收益。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們自該轉讓確認的收益分別為人民幣8.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣28.4百萬元，分別佔相關期間總收益的0.5%、0.7%、0.5%及1.3%。

我們的中國法律顧問向我們表示，有關人民防空工程物業所有權的法律地位在中國現行法律法規（包括《人民防空法》及《中華人民共和國物權法》）下並不明確。根據我們的中國法律顧問的意見，中國法律法規對轉讓指定停車場的使用權並無明確禁止。然而，不同地方政府當局及法院對相關中國法律法規的解釋及執行視乎具體情況而有所不同。於最後實際可行日期，我們並無收到有關向我們客戶轉讓指定停車場使用權的任何禁止或整改令，亦無受到任何懲罰，而我們並無因轉讓有關停車場使用權而與客戶產生任何糾紛。於往績記錄期內，我們已制訂內部指引，規定職員須向客戶說明使用指定停車場的限制，而這些限制亦會在部份我們與客戶就轉讓指定停車場使用權所訂立的合同內清楚列明。然而，無法保證所有職員均會全面遵守我們的內部指引。基於上文所述，我們中國法律顧問向我們表示，因轉讓指定停車場使用權的合約引起的任何糾紛結果存在不確定性。若我們的轉讓合約被裁定為無效及不可執行，我們或須向客戶收回指定停車場的使用權並將有關代價退還予客戶，而客戶或須就於有關期間使用上述停車場向我們支付費用。

此外，人民防空工程的使用受《人民防空法》的管理及維護條件所限。根據《人民防空法》，人民防空工程投資者可在平時使用（包括租賃）及管理人民防空物業，收益歸投資者所有，惟不得影響其作為人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量必須符合中國政府制訂的防護和質量標準。若我們的客戶並未遵照適用法律法規維護指定停車場，而由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘指定停車場的所有權不受有關轉讓合約規限而仍被裁定歸我們所有，我們或須面對不利法律後果。

---

## 業 務

---

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可接管人民防空工程作為人民防空庇護場所。若我們的客戶並無應中國政府的要求在戰時交付指定停車場，而由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘指定停車場的使用權不受有關轉讓合約規限而仍被裁定歸我們所有，我們或會遭中國政府處罰。

請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，且我們可能須向我們的客戶退還有關轉讓代價」一節。

關於使用人民防空工程，我們已採取或將採取以下內部監控措施：

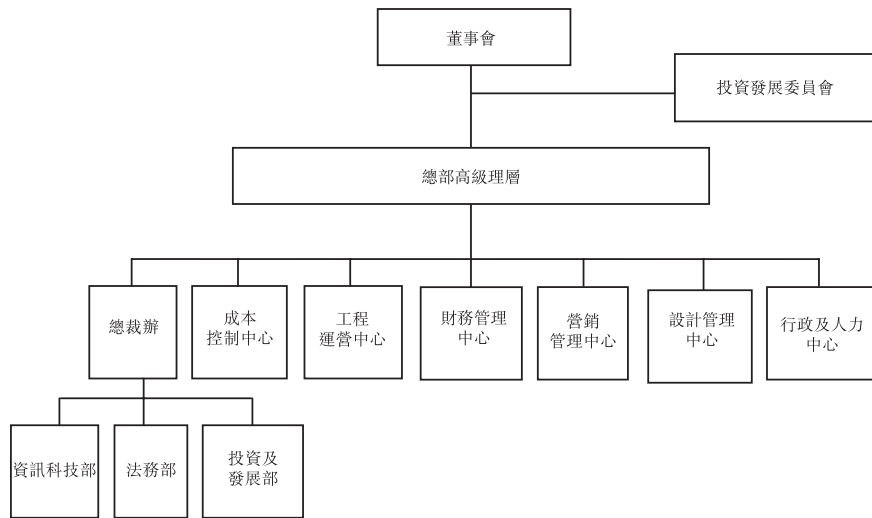
1. 自二零一三年十月三十日起，我們已就轉讓指定停車場的使用權採用標準化合約，當中載明：(a)相關停車場作為人民防空工程的地位；(b)遵照《人民防空法》使用指定停車場，包括管理及維護條件及其他條款；及(c)中國政府可在戰時接管人民防空工程作為人民防空庇護場所，而客戶應當放棄向我們尋求與之有關的賠償或追索的權利(如有)。
2. 我們擬諮詢外部法律顧問的意見，向我們持續通報有關中國政府當局對轉讓人民防空工程使用權的解釋及執行的最新法律動態。

我們已委任獨立內部監控顧問天職，檢討與本集團主要業務程序相關的內部監控是否有效、找出不足之處及可改善的地方、就補救行動提供建議並檢討該等補救行動的實施狀況。根據天職所進行工作的調查結果及建議，天職認為上述內部監控措施充足且有效。

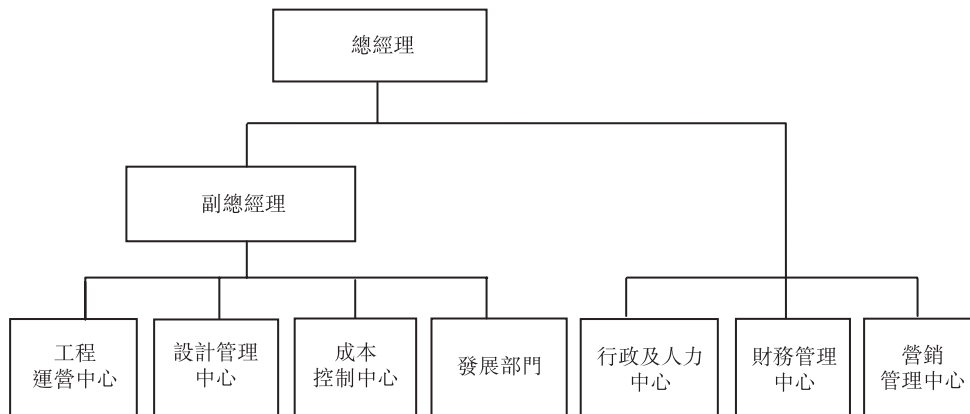
房地產開發管理

以下為我們總部及項目公司的管理及報告結構圖：

(i) 總部



(ii) 項目公司



我們採用由董事會、總部高級管理層及分區項目公司高級管理層組成的三級管理體系。我們制定詳細的流程與政策，對報告途徑和職責加以明確規定，以便促進有效溝通、迅速決策及快速應對不斷變化的市場環境。我們在總部設立總裁辦、行政及人力中心、財務管理中心、設計管理中心、工程運營中心、成本控制中心及營銷管理中心等多個部門，

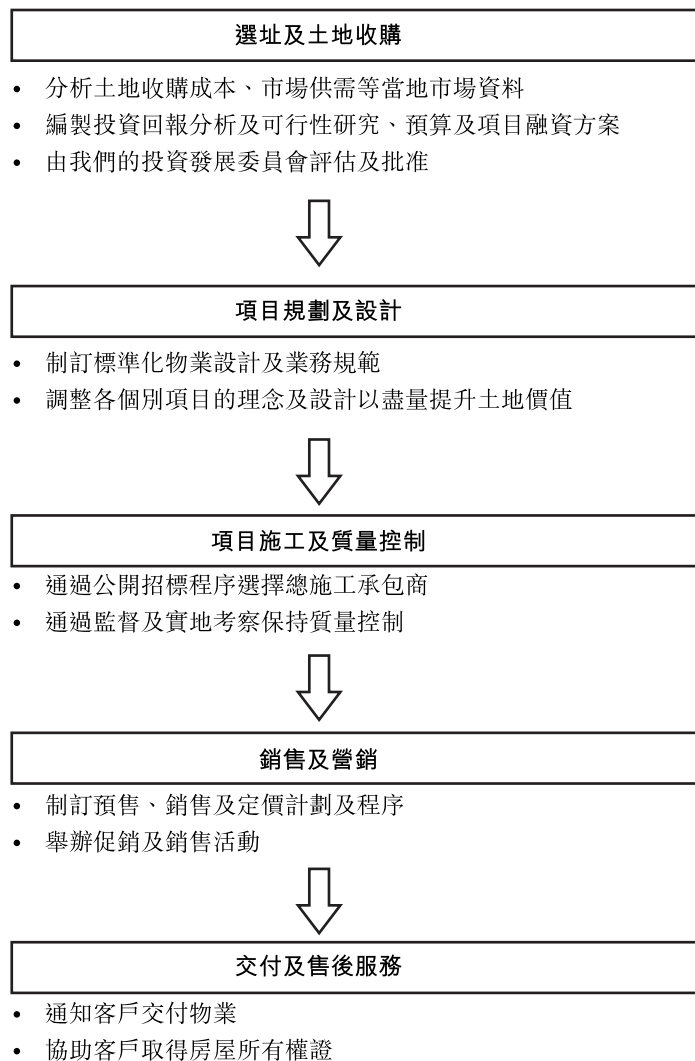
---

## 業 務

---

在各方面監督協調我們的營運。我們的總部與分區項目公司在開發房地產開發項目的過程中緊密合作。儘管本公司董事及高級管理層密切監察監督所有房地產開發項目，但我們仍會將一些重要責任交託地方團隊，以使我們的業務策略能貼合中國不同地區的獨特地方文化。例如，在我們經營業務的絕大部分城市，我們的銷售和營銷工作均由銷售和營銷團隊管理，我們以薪酬待遇加以激勵，鼓勵他們為房地產開發項目取得成功做出貢獻。

### 房地產開發過程



### 城市及地盤甄選

我們的投資發展委員會每月召開一次例會，負責物色及評估中國有發展潛力的地區或城市以及批准選址決定。我們的投資發展委員會由我們的執行董事及投資發展部、財務管理中心、成本控制中心、營銷管理中心、設計管理中心及法務部的高級管理層組成。為使投資發展委員會作出明智決定，我們對地方市場的土地收購成本、定價趨勢和市場供求進行盡職調查，之後再對房地產開發項目的定位編製投資回報分析與可行性研究報告、制定預算及項目融資方案。我們亦聘請第三方調研公司對我們計劃進軍的新城市作出價值分析，尤其是對我們拓展新市場舉足輕重的特定建議房地產開發項目。我們分區公司的代表亦出席投資發展委員會每月舉行的例會，並在會上報告在當地發掘的土地收購良機。

我們在城市及地盤甄選方面會考慮以下多方面因素：(a)整體社會經濟狀況，如經濟增長、人口、市場供求和當地居民的購買力；(b)政府的任何優惠政策，如該地區為中國政府劃定的重點開發地區；(c)地盤面積及位置，如靠近市中心及方便搭乘公共交通工具並附設康樂設施；(d)就向第三方項目擁有人收購土地而言，是否存在任何法律風險或技術困難；(e)估計項目開發、融資及營銷時間表；(f)估計投資回報；及(g)潛在選址是否符合本集團的戰略規劃。

### 土地收購

我們已制定多元化土地收購策略，而這些策略相輔相成。我們主要根據相關中國法律及法規從第三方收購土地及收購中國政府掛牌出讓的土地。我們相信我們多年來通常都能在早期以較低土地成本從一般可進行土地收購的原項目擁有人收購土地。有關土地收購的適用中國法律法規詳情，請參閱本招股章程「中國監管概覽」一節。

我們亦採取土地收購策略，通過選擇性參與我們認為符合當地政府政策或其他地方利益的房地產開發項目，以具競爭力的成本取得土地。於往績記錄期內，我們已透過以下方式收購土地：(i)融入文化理念，發展符合當地社區需求的物業；(ii)早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii)憑藉過往發展優質房地產開發項目的成績在同一地區收購更多土地。



例如，我們成功融入媽祖的文化理念在天津收購土地。媽祖普遍被認為是中國最具影響力且廣受崇拜的海神，在整個中國沿海地區有著諸多媽祖信仰和習俗，包括口頭傳統、宗教儀式和民間傳統等。媽祖據說生於十世紀，居住在中國大陸的一個小島上，她救世濟人，澤被一方，在拯救沉船幸存者時去世。當地居民為紀念她，建造了一座廟宇，開始奉她為女神。媽祖信仰和習俗在二零零九年被聯合國教科文組織列入人類非物質文化遺產代表作名錄，並被認定為促進中國沿海地區居民家庭和睦、社會和諧、社會認同的重要文化紐帶。透過黃先生與媽祖文化協會的緊密關係，我們對媽祖文化對天津這一環渤海經濟區沿海城市的重要性獲得了深刻的了解。利用上述知識及與天津地方政府希望促進台灣與中國之間的媽祖文化和經濟發展願望一致，我們與台灣最大的媽祖廟合作成立一家合營公司，以收購天津沿海的首批土地，用於興建我們的陽光海岸及A1及A2號地塊項目。我們認為藉由融入文化理念加快土地收購的創造性，是我們管理人員創意和遠見的最好證明。

我們亦透過早期參與濟南及煙台有關地方政府鼓勵的區域以具競爭力的成本成功購得土地。我們相信早期參與已讓我們對有關土地在發展潛力、成本及地方政府發展計劃方面取得寶貴的認識。

此外，我們亦憑藉過往發展優質房地產開發項目的成績在同一地區收購更多土地。我們相信我們過往在目標城市建設優質房地產開發項目的成績能提高我們品牌的知名度，展示我們與城市共同發展的承諾，令我們得以獲取競爭優勢，收購更多發展用地。

### 項目規劃及設計

多年來，我們的房地產開發項目已積累了一個多元化的業務規範及標準物業設計組合。特別是，我們一直專注於三個由各種主題住宅物業組成的清晰產品系列：(i)中心城，(ii)城市綜合體；及(iii)生態城。為保持產品質量，我們聘請第三方專業設計公司制定詳細的項目設計和施工規劃，同時我們亦積極完善各個項目的理念與設計，以最大限度地提高土地價值。我們在選擇設計公司時會考慮多項因素，包括我們過去的合作經驗、往績記錄、報價、估計設計週期。過往，我們曾與AECOM、貝爾高林等多間知名設計公司開展合作。

### 項目施工

#### 委任建築承包商

我們將所有房地產開發項目的施工工程均外判予合資格第三方建築總承包商。有關施工工程包括挖掘地基、一般施工及設備安裝等。我們透過公開的招標流程為房地產開發項目甄選建築總承包商。總部的成本控制中心與工程運營中心及各分區公司負責招標流程的管理。我們對承包商進行盡職調查，如核查其資質、實地考察其辦公室和房地產項目，只有通過盡職調查的承包商方會獲邀參加投標。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術能力、行業聲譽，往績記錄和投標報價。於往績記錄期內，我們已委聘12家建築總承包商並與之維持介乎兩至七年不等的牢固業務關係。我們亦已與我們其中四家建築承包商訂立合作備忘錄。合作備忘錄的年期為三年，並無承諾於年期屆滿後可予續期。根據合作備忘錄，訂約方已同意建立溝通渠道及定期會面，以促進業務上的合作。

根據與承包商訂立的協議，我們通常按工程進度分階段向承包商付款。根據有關合約訂明的條款，各階段的付款比例因項目而有所不同。我們與承包商訂立的合約一般規定保留一定比例(如5%)的支付總額作為質量保證金。根據有關建設工程的類型，保證金於相關保修期屆滿後歸還予承包商，保質期通常為兩年。

於往績記錄期內，我們其中一項房地產開發項目(即合肥力高·共和城)的施工由關連人士福建中亞建築工程有限公司提供施工服務。我們打算在上市後不再委託其提供服務。除所披露者外，我們的所有建築總承包商及分包商均為獨立第三方。

我們的建築承包商負責採購我們絕大部分建築材料。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「一項目施工－採購」及「一供應商及客戶」兩節。

#### 質量控制和施工監理

我們要求承包商遵守有關施工質量的中國相關法律法規及我們的內部質量控制標準與規範。我們項目公司的施工部門自行或聯同建築承包商和我們委聘的第三方經認證建築監理公司定期進行實地考察監察進度，及每月進行視察和審查，以確保建築工程的質量和安

---

## 業 務

---

全。總部的工程運營中心與項目公司的工程運營中心保持密切聯繫，並定期及不定期進行實地考察，以確保施工規劃和整改工程能夠及時有效進行。項目公司的成本控制中心與設計管理中心負責監察房地產開發項目的成本和設計。我們總部及項目公司的施工隊由具備2至22年不等的行業經驗的合資格工程師及施工技術人員組成。

在招標過程中，我們通常要求建築承包商說明房地產開發項目管理團隊的人員組成，中標後調整管理團隊成員須事先徵得我們的同意。為確保房地產開發項目符合施工完成進度和質量及安全要求，倘若建築承包商的表現不能令人滿意，我們亦可以要求其撤換管理人員。根據我們的典型合約，承包商須根據中國相關法律法規的規定在相關合約中就施工完成進度和工程質量作出保證。倘若出現延誤，承包商亦須繳納罰款並承擔缺陷整改的費用。

於往績記錄期內，我們與承包商並無任何重大糾紛。

### 採購

我們的承包商負責為我們的房地產開發項目採購鋼及水泥等絕大部分建築材料。我們通常向承包商提供建築材料規格，並要求承包商在招標文件中說明建築材料品牌或製造商。我們的承包商須提交一份列明所有擬採購建築材料的報告，並須事先取得我們的批准。我們有權從合約總金額中扣除任何未經批准的建築材料採購成本。我們亦可直接向信譽良好且值得信賴的指定品牌或製造商採購門窗及電梯等若干專門建材，以確保質量。採購不同建築材料的付款方式不同，一般於安裝工程若干階段完成的10天內分期結清付款。選擇供應商時，我們會考慮他們的技術資格和認證、往績記錄、財務狀況、平均供應週期和建築材料質量。於完成各房地產開發項目時，我們對供應商進行評估，以決定是否繼續向其採購建築材料。對於承包商採購的建築材料，只要波幅在合約價格的一定比例(如5%)範圍之內，價格波動風險將由承包商承擔。倘若價格超過約定比例，我們或須向承包商支付差額。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業

務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。我們的建築材料主要向中國的供應商購買。於往績記錄期內，我們並無遭遇任何對我們的業務營運產生重大不利影響的建築材料供應短缺或延遲。

我們亦與多家信譽良好的供應商(均為獨立第三方)就供應不同規格電纜訂立框架協議。框架協議為期一年，於期限屆滿前一個月經雙方相互協定後可予續期。根據框架協議，我們須僅向這些供應商採購用於我們房地產開發項目的電纜。我們不受任何最低採購承諾規限。倘市價於合約價5%範圍內波動，則不可作出調整。倘市價的波動範圍超過合約價的5%，則雙方可協定對合約價作出相應調整。框架協議可於(其中包括)一方嚴重違約並在另一方發出整改通知後十天內並無作出糾正時終止。

### 銷售及營銷

#### 銷售及營銷規劃

我們項目公司的銷售和營銷團隊負責研究當地市場信息、制定預售、銷售和定價計劃及流程，以供總部的營銷管理中心批准。我們參照市場同類物業售價、市場環境和開發成本釐定單位售價。我們以與表現掛鈎的薪酬待遇激勵銷售和營銷人員，以鼓勵他們為我們的房地產開發項目取得成功做出貢獻。

我們已為客戶成立「力高會」會員制俱樂部。會員可於購買房產時享受價格折扣。就我們部分房地產開發項目的預售而言，我們亦透過推介計劃為客戶提供定製的優惠。

我們在房地產開發項目所在地舉行推廣和銷售活動，並邀請潛在客戶前來參觀樣品房。我們部分房地產開發項目的客戶可享受折扣及免費的物業管理服務。我們亦舉辦經濟論壇等推廣活動，提高我們「力高」品牌的公眾知名度。

### 預售

根據中國的市場慣例，我們的房地產開發項目通常在整個項目竣工前開始預售。預售通常根據我們的營銷策略和規劃分階段進行。中國相關法律法規要求房地產開發商在開始預售前須滿足一定的條件，包括但不限於支付土地出讓金、取得相關土地使用權證、建設

---

## 業 務

---

工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。有關規管預售的法律法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「中國監管概覽－銷售商品房」一節。

我們的預售合約乃根據中國適用法律法規編製。買方通常須按銷售合約規定的時間表分期支付按金。須予支付的按金金額及按金在何種情況下可能會被沒收，相關預售合約均有作出規定。根據中國適用法律法規的規定，我們亦就由我們建造或向客戶出售的物業提供質量保證，保證期不短於我們根據相關建設合約自建業承包商取得的質量保證期（通常為二至五年）。有關所涉風險的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而若任何這些承包商未能提供令人滿意的服務，則可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

已取消訂約銷售指在簽訂預售合約後至交付竣工物業前取消的交易。據董事所知，於往績記錄期內的已取消訂約銷售主要由於個人原因造成。我們的董事進一步確認，已取消訂約銷售並未對本公司的財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們的物業在取得預售所需證書及許可證方面並無任何嚴重延誤。除本招股章程「－法律程序、合規及內部監控事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節所披露者外，我們在所有重大方面一直遵守規管在中國預售物業的所有相關及適用中國法律法規，並已在開始預售活動前取得所有必要許可證、證書及批文。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團所收到的物業預售及銷售額分別約為人民幣13億元、人民幣19億元、人民幣24億元及人民幣24億元。

### 付款安排

我們的客戶可以選擇一次性付款或以按揭貸款的方式購買物業。選擇一次性支付購買價的客戶須在簽署銷售合約後立即全數結清購買價。選擇按揭貸款結清住宅物業購買價的

客戶，應當按照有關銷售合約條款的規定，根據適用中國法律及法規於簽署銷售合約後通常支付不少於購買價的30%作為首筆付款。根據承按銀行規定的辦理時間，購買價餘款通常會由承按銀行於簽署銷售合約不久後支付。

根據中國的市場價格，我們與各銀行訂立提供按揭融資的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。該等擔保條款的效力通常持續到房屋所有權證轉交予買方或有關買方償付按揭貸款為止。作為擔保人，倘若買方拖欠付款，我們有義務向承按銀行償還買方欠負的所有未償還貸款金額。我們不會查驗客戶的信用，查驗工作交由相關銀行處理。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們為若干物業買家按揭作出的未到期擔保分別為人民幣42.5百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣831.3百萬元及人民幣1,186.7百萬元。於往績記錄期內，我們遭受八宗買方違約事件，涉及的違約付款總額為人民幣1.8百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務及或然負債－或然負債－按揭融資的擔保」和「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任」兩節。

### 交付及售後服務

#### 交付已竣工物業

我們致力於按照銷售合約條款準時向客戶交付已竣工物業。我們在項目開發過程中會密切監察工程的施工進度。倘若由於我方原因而未能在指定期限內交付已竣工物業，我們可能須按照有關銷售合約的條款支付一定比例的購買價款作為罰款。根據中國現行法律法規，我們向客戶交付物業前須取得竣工證書。有關進一步資料，請參閱本招股章程「中國監管概覽」一節。在房地產開發項目通過所需竣工驗收後，我們將通知並安排客戶驗收和交付物業。在典型銷售合約中，客戶未能在通知之日起10至15天內驗收交付物業的，將被視為已驗收交付物業。我們亦根據銷售合約承諾為我們的物業辦理個人房屋所有權證，此項流程通常是在交付之日起六個月內完成。若有延誤辦理個人房屋所有權證，我們可能亦須向客戶作出賠償。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們因延遲向客戶交付物業而支付零、人民幣1.2百萬元、零及零。除上文披露者外，於往績記錄期內，我們在房地產開發項目竣工或售後交付有關業權文件方面並無任何重大延誤。

---

## 業 務

---

於往績記錄期內，我們收到了買方有關已交付物業缺陷的報告，而有關承包商已按照相關合約的保修條款對這些缺陷進行整改。董事確認，我們毋須支付任何與已交付物業缺陷有關的賠償。

### 售後服務

我們的營銷管理中心負責售後客戶服務。我們的客戶服務人員提供協助客戶取得房屋所有權證、處理客戶投訴等售後服務。客戶亦可以加入我們的力高會，參與活動，並獲得有關我們新房地產開發項目的第一手資料。

### 物業管理服務

於往績記錄期內，我們並未提供物業管理服務，而是聘請物業管理公司管理房地產開發項目。管理若干房地產開發項目的物業管理公司為本公司的關連人士。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 我們佔用的物業

我們租賃獨立第三方及我們的關連人士擁有的物業作辦公場所用途。於二零一三年十二月三十一日，我們租賃物業的總建築面積為5,306.3平方米。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」及本招股章程附錄四所載物業估值報告「第五類－ 貴集團於中國租賃的物業」及「第六類－ 貴集團於香港租賃的物業」各節。

### 項目融資

於往績記錄期內，我們主要透過預售和銷售物業所得款項及銀行借款為房地產開發項目提供資金。截至二零一三年九月三十日，我們的未償還銀行借款總額為人民幣1,123.4百萬元。我們的銀行貸款主要來自中國的大型商業銀行。有關我們債務及借款的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務及或然負債」一節。

我們為房地產開發項目籌集資金的能力受中國政府推出穩定國內樓市的經濟和監管措施的影響。特別是，倘若中國人民銀行決定上調準備金率，商業銀行的放款金額將受到限制，而我們從商業銀行獲取融資的能力亦會受到影響。進一步詳情請參閱本招股章程「風險

---

## 業 務

---

因素－與我們所在行業有關的風險－我們可能不具備足夠的融資(不論透過銀行貸款或其他安排)為房地產開發提供資金，且這些資金來源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得」一節。

### 拓展融資渠道

於全球發售後，我們計劃進一步發展及拓展融資渠道，如透過債務或股權發行。我們預期更多元化的融資來源將增強我們的財政實力，使我們能夠考慮更多湧現的土地收購良機，從而提高股東回報。

### 供應商及客戶

#### 供應商

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大供應商(主要包括作為我們承包商的建築公司(均為獨立第三方))分別佔我們銷售成本總額的21.9%、38.6%、52.3%及44.0%，而我們的單一最大供應商於同期則分別佔我們銷售成本總額的8.5%、12.0%、11.8%及16.4%。下表載列截至二零一三年九月三十日止九個月我們的五大供應商詳情：

供應商的背景及業務概況	與本集團的關係及關係持續年期
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零一一年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零一一年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零零九年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零零七年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零一零年起

就董事所知，於往績記錄期內，董事、彼等各自聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。



## 客戶

我們的客戶目標主要鎖定於不斷壯大且打算購買其首套房或改善其生活環境的中產階級。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的3.2%、4.2%、2.9%及3.5%，而我們的單一最大客戶於同期則分別佔我們收益的0.8%、1.9%、1.0%及0.9%。

我們於截至二零一三年九月三十日止九個月的五大客戶均為獨立第三方及我們物業的個人買家，彼等購買相關物業自用或作投資用途。

我們並無與客戶訂立任何長期協議。合肥力高資產經營(因受執行董事兼控股股東黃若青的控制而為本公司的關連人士)為我們的第二大客戶，於二零一一年佔我們收益的1.3%，除此之外，就董事所知，於往績記錄期內，董事、彼等各自聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

## 獎項和嘉許

多年來，我們受到多家行業協會及公眾的廣泛認可。下表載列我們就房地產開發業務獲得的若干獎項：

獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
<b>企業級獎項</b>		
力高(中國) .....	中國房地產百強企業 (自二零一零年起連續四年)	國務院發展研究中心企業研究所、 清華大學房地產研究所及中國指數 研究院
	2013中國華南房地產公司 品牌價值Top 10	國務院發展研究中心企業研究所、 清華大學房地產研究所及中國指數 研究院
	2007中國品牌地產綜合實力 百強最具開發實力型企業	中國社會科學院城市發展與環境 研究中心、中國房地產策劃研究 院、亞太房地產業報社、中國品 牌地產商務節組委會及中國民(私) 營經濟研究會

## 業 務

獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
江西力高房地產 .....	2012年度南昌市商品房銷售金額前十強企業第八名	南昌房地產信息網
山東力高 .....	1998-2012房改十五年明星企業	山東商報
<b>項目級獎項</b>		
<b>南昌</b>		
濱江國際 .....	2013中國城市新地標(南昌)	搜房網
	2013中國(南昌)城市新名片	搜房網
	2012中國(江西)最佳地標名盤	江南都市報
力高國際城 .....	2012中國(江西)榜樣名盤	江南都市報
	2012-2013江西地產最佳品質示範力大盤	江西晨報社
	2009金紫荊花獎	中國國際貿易促進委員會建設行業分會房地產促進會；搜房網
皇冠國際 .....	2008金紫荊花獎	中國國際貿易促進委員會建設行業分會房地產促進會；搜房網
	2007中國十大國際品質樓盤	2007中國地交會組委會
<b>天津</b>		
陽光海岸 .....	2012最佳海景樓盤獎	每日新報；星際傳媒
	2012最具發展潛力樓盤獎	北方網；星際傳媒

---

## 業 務

---

獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
<b>濟南</b>		
力高國際 .....	於二零一二年獲得2012年度 濟南人居典範好樓盤	搜房網
盛世名門 .....	2010年度百姓滿意樓盤 2009齊魯地產名盤	生活日報 中國(山東)住交會；齊魯晚報
<b>合肥</b>		
力高·共和城 .....	2012安徽十大營銷推廣 典範樓盤 2011年度區域明星樓盤	新安房產網、合肥學院房地產 研究所 中國房地產業協會；星空地產 研究院；星空傳媒控股

### 競爭

中國物業行業高度分散且競爭激烈。作為中國房地產百強企業之一，我們主要與專注於在中國發展住宅物業的其他中國房地產百強企業競爭。我們在許多方面競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力以及其他方面。近年來，來自中國及海外的房地產開發商已進入我們營運所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實施一系列政策控制中國房地產行業的增長及抑制過熱情況及外商投資。我們認為中國房地產開發行業的主要進入門檻包括潛在進入者對當地房地產市場狀況的了解有限及於這些市場的品牌知名度不足。我們認為中國房地產行業仍具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們自一九九五年起在房地產開發方面的豐富經驗、我們專注於GDP高速增長及人口增長潛力大的城市的策略、我們享負盛名的品牌及得力的管理團隊，我們能夠及時有效地應對中國房地產市場的挑戰。無法保證我們將能夠在業內持續有效競爭。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們所在行業有關的風險－加劇的競爭可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。

### 中國政府實行與房地產有關的緊縮措施

過去數年，中國政府推出多項政策，透過提高住宅物業的最低首付要求及控制銀行向非首套房買家或持有閒置土地的開發商放貸，控制中國房地產業的增長、抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。二零一三年二月，中國政府進一步頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出六項政策措施調控房地產市場，包括：(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。進一步詳情請參閱本招股章程「中國監管概覽－穩定房價措施」一節。

董事相信，實施緊縮措施或已影響投機買家或物業投資者的需求，但有關緊縮措施對我們目標客戶（即首套房買家或有改善居住環境需求的客戶）的需求的影響較小。儘管中國近年來實行緊縮措施及政策，但我們於往績記錄期內仍錄得盈利，於二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月分別錄得擁有人應佔溢利人民幣117.5百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣270.1百萬元。

然而，無法保證我們能於未來維持盈利能力或中國政府實施的其他措施或政策將不會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們所在行業有關的風險－我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響」一節。

### 風險管理

我們認為風險管理對任何房地產開發商在中國取得成功均非常重要。我們面臨的主要營運風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變動、按合理價格取得用於開發的適當地盤、取得融資以配合開發、準時完成開發項目的能力及來自其他房地產開發商的競爭。有關我們所面對的多種風險及不確定性的論述，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

此外，我們亦面臨多種金融風險。特別是我們面對日常業務過程中產生的利率、外匯、信貸及流動資金風險。有關這些市場風險的論述，請參閱本招股章程「財務資料－金融風險的定量及定性披露」一節。

---

## 業 務

---

為應對這些挑戰，我們已確立以下架構及措施來控制風險：

- 董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制訂利潤分派建議，並掌管本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何業務決定將在董事會層面進行檢討、分析及批准，確保於最高企業管治機構全面檢查相關風險。有關董事會成員的經驗的詳情，請參閱本招股章程「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員－董事會」一節。
- 總部的高級管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運不同方面的日常監督以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決定。我們已制定詳細的程序及政策，載有明確的報告流程及責任，旨在促進總部與項目公司的有效溝通。總部的法務部亦負責確保監管及合約的合規事宜。
- 我們的城市及地盤甄選決定由投資發展委員會作出。該委員會的職責是評估可供進行開發的中國地區或城市，及批准地盤甄選決定。投資發展委員會包括總部的高級管理層團隊成員。地區公司的代表亦參與投資發展委員會每月舉行的會議(如有需要)。
- 至於特定的營運及市場風險，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過於委任建築總承包商前對其進行盡職審查程序同時定期監督質量控制來控制主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就房地產開發程序的不同方面對個別僱員實施不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以提升彼等對企業文化的認知，旨在保持控制營運及市場風險的誠信度與可靠性。

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們已在中國註冊三項商標及一個域名以及在香港註冊一項商標。我們相信，於往績記錄期內，我們的知識產權並無遭任何第三方的任何侵犯且我們並

## 業 務

無侵犯第三方的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－本集團的知識產權」一節。

### 保險

根據適用的中國法律及法規，房地產開發商毋須為其房地產開發業務投購保險。我們一般要求我們房地產開發項目的建築承包商為我們的開發中項目購買在建工程保險。我們並無就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律及法規並無有關規定。董事認為，本集團的保險覆蓋範圍屬充足且符合業內慣例。我們有可能產生未投保虧損、損失或負債的風險。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。

### 僱員

於二零一三年九月三十日，我們合共僱用433名直接全職僱員及第三方勞務派遣公司派遣給我們的3名勞工。我們的絕大部分僱員位於中國。下表列示我們按職能劃分的僱員及派遣給我們的勞工的明細：

僱員類別	直接僱員總數	直接僱員總數 所佔百分比	第三方勞務 派遣公司 派遣的員工
高級管理層 .....	20	4.6%	—
法律及資訊科技 .....	12	2.8%	—
行政及人力資源 .....	87	20.1%	—
財務 .....	47	10.8%	—
投資及開發 .....	14	3.2%	—
成本控制 .....	51	11.8%	—
設計 .....	34	7.9%	—
工程運營 .....	67	15.5%	—
銷售及營銷 .....	101	23.3%	—
其他 .....	—	—	3
總計 .....	<u>433</u>	<u>100.0%</u>	<u>3</u>

我們相信，我們的僱員是本集團最寶貴的資產之一，對本集團的成功作出了貢獻。我們向僱員提供內部及外部培訓，以增強其對我們的企業文化、房地產開發項目、銷售技巧及資訊科技技能的了解，並根據個別僱員的職位描述對其進行培訓。

自我們成立以來，我們並無任何重大人員變動或因勞資糾紛而導致業務經營中斷。董事認為，我們已與僱員保持良好的關係。往績記錄期內概無對我們的業務營運造成重大不利影響的僱員投訴或索償。

### 與第三方勞務派遣公司訂立的勞務派遣協議

二零一二年七月，我們與咸陽一間獨立第三方勞務派遣公司訂立勞務派遣協議，為期兩年。根據協議，我們負責(i)每月向派遣勞工支付薪金並為其繳納社會保險供款以及支付招聘代理的管理費；(ii)根據相關中國法律及法規為派遣勞工提供勞動安全保護；及(iii)在出現工傷時與招聘代理共同負責派遣勞工的醫藥費。根據協議，招聘代理須(i)與這些派遣人員訂立勞動合同；(ii)向派遣勞工支付工資並為其繳納社會保險供款；及(iii)為我們提供合適的勞工。於二零一三年九月三十日，我們根據勞務派遣協議聘有三名員工，其負責提供衛生及餐飲服務。

### 健康、工作安全、社會及環境事宜

#### 環境事宜

我們受中國多項環境及安全法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關這些法律及法規的詳情，請參閱本招股章程「中國監管概覽－環境保護」一節。根據這些法律及法規，我們已委聘獨立第三方環保顧問對我們所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，我們須就環境事宜向有關政府機關申請驗收。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。

根據我們的一般建築合同，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律與法規。我們定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。我們亦不時向僱員提供有關環境事宜的培訓。

---

## 業 務

---

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們就遵守適用環境規則及規例分別產生費用人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.8百萬元。董事預期，我們將於二零一三年繼續產生相若水平的適用環境規則及規例合規費用。於最後實際可行日期，我們在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期內，我們並無因違反中國環境法律及法規而被處以罰款或遭受處罰，且我們已就開發中項目的環境影響報告(如適用)取得所有必需的批文。

### 社會、健康及工作安全

在社會責任方面，特別是健康、安全及社會保險，我們已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

我們根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、個人傷害保險、失業保險及生育保險。

我們的僱員手冊載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們向僱員提供年度體檢及安全培訓，且我們的建築工地配有安全手套、安全靴及安全帽。我們的行政及人力中心負責記錄及處理工傷事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於往績記錄期內，我們並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的申索及並無就有關人身傷害或財產損失的申索向僱員支付賠償。

### 法律程序、合規及內部監控事宜

#### 法律程序

作為一家中國房地產開發商，我們於一般業務過程中會涉及仲裁、訴訟或行政程序、糾紛或申索。於往績記錄期內，我們曾涉及有關與承包商及買家的法律或其他糾紛。我們認為，這些法律程序對我們經營業績及財務狀況的影響並不重大。董事確認，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能預期對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或面臨的仲裁、訴訟或行政程序。



---

## 業 務

---

### 相關法律及規定的合規情況

除下文所載的若干不合規事件外，董事並不知悉本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期在中國法律及法規方面過往有任何重大不合規情況。董事認為這些不合規事件並無亦將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 資質

據我們的中國法律顧問表示，於最後實際可行日期，除下文所披露的咸陽力高以及江西政力、煙台力高置業和深圳大道仍正在申請所需牌照、許可證、證書及批文外，我們的中國附屬公司（於重組完成後組成本集團）已就我們在中國的實際業務營運取得一切重大必要牌照、許可證、證書或批文。下表載列於最後實際可行日期我們中國附屬公司取得的房地產開發資質詳情：

中國附屬公司	資質	狀況
長豐聯華 .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年四月十日屆滿
江西崇德 .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年六月四日屆滿
江西萬和 .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一五年十一月二十九日屆滿
江西力高 房地產開發 .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一六年六月四日屆滿
力高(天津) .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年二月二十八日屆滿
山東恒嘉 .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年六月三十日屆滿
山東力高 .....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年十二月三十一日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	狀況
咸陽力高 .....	房地產開發企業資質證書	於二零一三年十二月三十一日屆滿；已提交續期申請。經咸陽市住房和城鄉建設規劃局確認，咸陽力高已通過初審，且已向陝西省住房和城鄉建設廳提交申請。

力高(天津)、江西崇德、長豐聯華及山東恒嘉持有的資質證書將於未來六個月內屆滿，而我們將會申請辦理該等資質證書續期。根據我們中國法律顧問的意見，如按照《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律及法規向相關機構遞交申請文件，且相關機構認為有關續期符合《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律及法規的規定，在有關資質證書續期方面並無任何法律障礙。倘我們未能於屆滿時續留我們的牌照、證書、許可證或政府批文，我們的開發計劃可能出現延誤並可能對我們的業務產生不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能無法為我們的房地產開發業務取得所需的證書、牌照、許可證或政府批文或在這方面出現重大延誤，從而可能對我們的發展計劃、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

### 過往不合規事件

我們於往績記錄期內的重重大不合規事件的詳情載列如下。

#### (A) 閒置土地

根據國土資源部頒佈的《閒置土地處置辦法》，倘我們於相關土地出讓合同所規定的建設動工日期滿一年後未動工建設，我們或須按土地出讓金的20%繳納土地閒置罰款，或倘我們自規定動工日期滿兩年未動工建設，中國政府可無償收回土地使用權，惟建設動工的延誤由不可抗力或政府行為所導致則除外。有關詳情，請參閱本招股章程「中國監管概覽－閒置土地」一節。

於最後實際可行日期，南昌瀾湖郡的建設工程已較相關土地出讓合同規定的建設動工日期延誤兩年以上。

## 業 務

下文載列有關南昌瀾湖郡不合規情況的詳情：

項目(位置)	所涉佔地面積	土地出讓 合同規定 的開工日期	延遲期間	(i)延誤原因 (ii)所涉人士的 身份及職位	有關機關 作出的確認	我們中國法律 顧問的意見	潛在營運及 財務影響
瀾湖郡 (南昌)	135,285.0 平方米	二零一一年 六月二十三 日前	預期於二零 一四年上半 年開工，延 遲超過兩年	<p>(i)相關土地並無根據相關土地出讓合同交付予我們，原因是部分土地尚未徵收，且土地上的附屬物尚未拆除。</p> <p>我們於二零一零年十二月購得江西崇德(為持有該土地的公司)時，開工時間經已延遲。</p> <p>(ii)我們投資發展部的主管人員參與收購該土地。</p>	<p>根據南昌縣國土資源局於二零一三年六月及十月發出的確認書，該局(i)確認相關土地並無根據相關土地出讓合同交付予我們，原因是部分土地尚未徵收，而土地上的附屬物尚未拆除；及(ii)批准將開工日期延至二零一四年上半年。</p>	<p>根據(i)南昌縣國土資源局所確認的推遲開工的原因；(ii)南昌縣國土資源局批准將開工日期延至二零一四年上半年；及(iii)我們確認我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的閒置土地調查通知書或被處罰，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲開工而被處以土地閒置費及/或被收回土地的風險不大。</p> <p>我們的中國法律顧問進一步確認，南昌縣國土資源局為作出上述確認的主管機關。</p>	<p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的閒置土地調查通知書或被處罰。</p> <p>考慮到南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書以及根據我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為，有關事件不會對我們的營運或財務造成重大影響，且我們因延遲開工而被處以閒置土地罰款及/或被收回土地的風險不大。</p> <p>因此，我們並無於財務報表內作出撥備。</p>

## 業 務

於往績記錄期內，南昌力高國際城及合肥力高•共和城(開發中項目)的建設工程較有關土地出讓合同訂明的開工日期延遲一年或以上。下文載列有關南昌力高國際城及合肥力高•共和城的不合規情況的詳情：

項目(位置)	所涉佔地面積	土地出讓合同規定的開工日期	延遲期間	(i)延誤原因 (ii)所涉人士的身份及職位	有關機關作出的確認	我們中國法律顧問的意見	潛在營運及財務影響
力高國際城(南昌)	466,665.3平方米	二零零六年十二月三十日前	於二零零八年一月開工。	<p>(i) 該土地上的附屬物未能按時拆除，且將該土地連同附着物交付予我們，故未有根據有關土地出讓合同規定的交付條款交付該土地予我們，導致力高國際城的建設工程未能在有關土地出讓合同規定的日期前展開。</p> <p>(ii) 項目的施工監理。</p>	<p>根據南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書，該局確認(i)因村民抗拒而未能按時拆除該土地上的附着物，導致工程延遲開工；(ii)工程延遲開工並不違反有關開置土地的適用中國法律及法規；及(iii)批准建築施工日期順延至二零八年二月。</p>	<p>根據(i)南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書；(ii)我們已就部分項目取得建設工程施工許可證及就部分項目取得竣工驗收備案；及(iii)我們確認我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的開置土地通知書或被處罰，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因延遲開工而被處以土地開置費及/或被收回土地的風險不大。</p> <p>我們的中國法律顧問進一步確認，南昌縣國土資源局為作出上述確認的主管機關。</p>	<p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的開置土地調查通知書或被處罰。</p> <p>考慮到南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書以及根據我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，有關不合規事件不會對我們的營運或財務造成重大影響，且我們被處以開置土地罰款及/或被收回土地的風險不大。</p> <p>因此，我們並無於財務報表內作出撥備。</p>

## 業 務

項目(位置)	所涉佔地面積	土地出讓 合同規定 的開工日期	延遲期間	(i)延誤原因 (ii)所涉人士的 身份及職位	有關機關 作出的確認	我們中國法律 顧問的意見	潛在營運及 財務影響
力高•共和 城 (合肥)	395,596.4 平方米	二零零六年 三月前	於二零零七 年十二月開 工。	(i) 由於我們 在二零一 零年十二 月收購該 項目，故 延遲是由 於原土地 使用權所 有人未能 就建築工 程施工所 致。  (ii) 原土地 使用權所 有人的相 關職員。	根據長豐縣 國土資源局 於二零一三 年十月發出 的確認書， 該局確認長 豐聯華已取 得相關建築 工程施工許 可證，建築 工程的大部 分已完工並 已取得相關 竣工驗收備 案，且並無 發現任何非 法使用土地 的情況。	根據(i)長豐 縣國土資源 局發出的確 認書；(ii)我 們已就部分 項目取得建 設工程施工 許可證及就 部分項目取 得竣工驗收 備案；及(iii) 我們確認我 們並無收到 相關政府機 關就延遲開 工發出的閒 置土地通知 書或被處罰 ，我們的 中國法律顧 問向我們表 示，我們因 延遲開工而 被處以土地 閒置費及/ 或被收回土 地的風險不 大。  我們的中國 法律顧問 進一步確認 ，長豐縣國 土資源局為 作出上述確 認的主管機 關。	於往績記錄 期內及直至 最後實際可 行日期，我 們並無收到 相關政府機 關就延遲開 工發出的閒 置土地調查 通知書或被 處罰款。  考慮到長豐 縣國土資源 局於二零一 三年十月發 出的確認書 ，以及根據 我們中國法 律顧問的董 事認為，該 不規事件不 會對我們的 營運或財務 造成重大影 響，且我們 被處以閒置 土地罰款及 /或被收回 土地的風險 不大。  因此，我們 並無於財務 報表內作出 撥備。

除上文所披露者外，根據我們中國法律顧問的意見，於最後實際可行日期，我們的開發中項目或未來開發項目不構成根據中國法律法規將被徵收土地閒置費及/或被收回土地的閒置土地。除上文所披露者外，我們的董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已遵守中國有關閒置土地的所有相關法律法規。

我們已訂有內部程序，確保我們於日後履行土地出讓合同規定的責任。進一步詳情，請參閱本招股章程「—確保未來合規的內部監控措施」一節。

(B) 其他重大不合規事件

下表載列我們於往績記錄期內的其他不合規事件的詳情：

不合規事件	(i)不合規的原因 (ii)所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>1. 推遲完成天津陽光海岸的填海工程。</p> <p>根據有關掛牌出讓確認函，天津市力高須於獲發相關海域使用證書後兩年內完成填海工程。</p> <p>天津市力高於二零零九年七月取得相關海域使用證書。然而，部分海域的填海工程乃於二零一三年四月完成，超出相關海域使用證獲發起計兩年。</p>	<p>(i)由於通道、供水及供電等公共基礎建設的建設受眾多限制所規限，我們的填海工程的進度受影響。</p> <p>(ii)力高天津的總經理</p>	<p>根據我們中國法律顧問的意見，掛牌出讓確認函並無提及未能於規定期間完成填海工程的具體後果。</p> <p>二零一三年四月，我們已完成填海工程，而天津海洋局發出批文（「天津海洋局批文」），指出(i)我們的填海工程符合適用規定；及(ii)我們可藉此天津海洋局批文以及相關海域使用證就該填海土地申辦土地使用權證。</p> <p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並未被徵收任何費用或受到任何處罰，且政府機關亦未曾就延遲完成填海工程而向我們採取任何行動。</p>	<p>我們已完成填海工程並獲發天津海洋局批文並與相關政府當局訂立一份有關填海工程所得部分土地的土地出讓合同。我們已就取得相關土地使用權證作出申請。</p> <p>我們訂有內部程序，確保我們於日後履行掛牌出讓確認函規定的責任。進一步詳情，請參閱本招股章程「—確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

## 業 務

不合規事件	(i) 不合規的原因 (ii) 所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
		<p>根據天津海洋局批文及鑒於相關掛牌出讓確認函並無提及有關延遲的具體後果，我們中國法律顧問向我們表示，天津海洋局就我們未能於相關掛牌出讓確認函規定的期間內完成填海工程而對我們作出嚴厲處罰的風險不大。</p> <p>鑒於天津海洋局批文及根據我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。</p> <p>因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	
<p>2. 於取得必需的建築工程施工許可證前開工。</p> <p>於二零一三年六月前，咸陽力高向有關政府機關取得建築工程施工許可證前開始咸陽御景灣第一期第一階段的建設工程(開發中總建築面積為47,610.7平方米)。</p>	<p>(i) 根據我們向有關政府機關作出的口頭諮詢，我們獲告知建築工程施工許可證將會提前發放，故我們按照預計時間表聘請建築承包商進駐地盤。</p> <p>(ii) 咸陽力高的董事</p>	<p>二零一三年六月，有關政府機關對我們處以人民幣30,000元的罰款。</p> <p>由於我們已悉數繳納罰款，根據我們中國法律顧問的意見，我們因該不合規事件被再次處以行政罰款的風險不大。</p> <p>鑒於我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年六月悉數繳納罰款。</p> <p>我們訂有內部程序，確保我們日後在開始建設工程前取得必需的建築工程施工許可證。進一步詳情，請參閱本招股章程「－確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

## 業 務

不合規事件	(i)不合規的原因 (ii)所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>3. 於取得必需的預售許可證前開始預售。</p> <p>咸陽力高在二零一三年八月獲發所需的預售許可證前進行咸陽御景灣的推廣活動。該等活動被有關政府機關視為預售活動</p>	<p>(i)於進行咸陽御景灣推廣活動中，我們向潛在客戶收取可予退還的誠意金，金額為每項物業人民幣100元至人民幣1,000元不等。於二零一三年八月獲發相關預售許可證之前進行的這些推廣活動被有關政府機關視作預售活動。向有關政府機關作出口頭諮詢後，我們獲告知將獲提早發出預售許可證，故我們根據預期時間表進行營銷活動。</p> <p>(ii)咸陽御景灣的董事</p>	<p>二零一三年四月，有關政府機關對我們處以人民幣5,000元的罰款。</p> <p>由於我們已悉數繳納罰款，根據我們中國法律顧問的意見，我們因該不合規事件而被再次處以行政罰款的風險不大。</p> <p>鑒於我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。</p> <p>因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年五月悉數繳納罰款。</p> <p>我們已訂有內部程序，確保我們日後開始預售物業前取得所有必需的預售許可證。進一步詳情，請參閱本招股章程「—確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>



## 業 務

不合規事件	(i)不合規的原因 (ii)所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>4. 未有在批准文件規定的期間內向中國附屬公司的註冊資本出資</p> <p>我們並未於有關批文規定的期間內向力高(中國)及煙台力高置業的註冊資本出資。</p> <p>根據有關成立力高(中國)的合營合同、組織章程大綱及細則以及地方政府發出的批准函件，其註冊資本為100百萬港元。其股東(即力高集團(香港)及福建匯高)應按照其投資額於二零零五年十二月十四日前出資15百萬港元及其餘85百萬港元應於二零零八年九月十四日前支付。</p> <p>於二零零五年十二月十四日前並無任何出資。福建匯高分別於二零零六年四月六日及二零零七年七月二十日出資約15.5百萬港元及24.5百萬港元。力高集團(香港)分別於二零一零年六月十八日及九月三日分別出資9百萬港元及44百萬港元。其餘7百萬港元於二零一三年一月十一日由福建匯高出資。</p>	<p>(i)對於力高(中國)而言，由於有關政府機關於批准力高(中國)的股權轉讓方面意外出現延遲。對於煙台力高置業而言，由於未有充足時間來完成多個政府部門的所有相關行政程序。</p> <p>(ii)對於力高(中國)而言，力高集團(香港)的行政經理，而對於煙台力高置業而言，煙台力高置業的行政經理。</p>	<p>我們的中國法律顧問表示，我們可能須按整改命令繳足所需出資。對於力高(中國)而言，我們或須根據合營公司合同支付延誤利息或賠償損失及或會因違反合營合同及批文規定的出資責任而遭力高(中國)公司的其他股東提出申索。</p> <p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無因該不合規事件而收到任何整改命令或被處以處罰或罰款。</p> <p>據我們的中國法律顧問表示，由於(i)我們已繳足延期出資額；(ii)我們確認我們並無就該延遲出資收到政府機關的任何異議；及(iii)對於力高(中國)而言，其已通過最新的工商年檢且有關政府機關已批准其股權的其後變動，故該不合規事件對力高(中國)或煙台力高置業的持續有效性並無重大影響。</p> <p>鑒於我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。由於我們已悉數繳足延期出資額，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已向力高(中國)及煙台力高置業悉數繳足延期出資額。</p> <p>為確保我們於日後按照有關細則及／或批文出資，我們已訂有內部程序。進一步詳情，請參閱本招股章程「—確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

## 業 務

不合規事件	(i) 不合規的原因 (ii) 所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>根據有關成立煙台力高置業的合營合同、組織章程大綱及細則以及地方政府發出的批准函件，其股東(即香港榮力及力高(中國))應按照各自的投資額於二零一三年一月八日前出資22.23百萬美元。於二零一三年九月，煙台力高置業的註冊資本增至48百萬美元。9.6百萬美元(或註冊資本48百萬美元的20%)應於二零一三年十月十五日前支付，及註冊資本的其餘38.4百萬美元應於二零一五年九月十五日前支付。</p> <p>7百萬美元於二零一三年十月十六日由香港榮力出資。於二零一三年十月，力高(中國)將其10%股權轉讓予香港榮力。香港榮力於二零一三年十月二十九日出資27萬港元。其餘14百萬美元應於二零一五年九月十五日前出資。</p>			
<p>5. 違反外匯登記規定</p> <p>力高(天津)未有準確披露其最終股東的詳情，因而未能根據中國的適用法律法規向國家外匯管理局就黃若青作出登記</p>	<p>(i) 力高(天津)的職員對黃若青的國籍存有誤解。</p> <p>(ii) 力高(天津)行政及人力中心職員</p>	<p>於二零一三年一月，國家外匯管理局天津市分局對我們處以人民幣50,000元的罰款。</p> <p>由於我們已悉數繳納罰款，據我們的中國法律顧問表示，我們因該不合規事件而被再次處以行政罰款的風險不大。</p> <p>鑒於我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年一月悉數繳納罰款並向國家外匯管理局完成必要登記程序。</p> <p>為確保我們於日後遵守外匯登記規定，我們已訂有內部程序。進一步詳情，請參閱本招股章程「一確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

## 業 務

不合規事件	不合規的原因	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>6. 違反公司條例</p> <p>違反公司條例第122條，本集團的若干成員公司(即力盛、力高投資、力高集團(香港)、力高實業及達榮(統稱「有關公司」))數年來未有在各自股東週年大會上提交損益賬目及資產負債表(「賬目」)及/或未能提交結算日期不早於股東週年大會日期前九個月的賬目。</p> <p>不合規的有關賬目：</p> <p>(1) 力盛(二零零九年一月十九日至二零零一年十二月三十一日)</p> <p>(2) 力高投資(二零零五年十月十七日至二零零六年十二月三十一日、二零零一年一月一日至二零零一年十二月三十一日、二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日)</p> <p>(3) 力高集團(香港)(二零零二年四月一日至二零零八年十二月三十一日、二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日)</p> <p>(4) 力高實業(二零一一年六月二十八日至二零一一年十二月三十一日)</p> <p>(5) 達榮(二零一一年一月十三日至二零一二年十二月三十一日)</p>	<p>依賴當時的公司秘書而公司秘書不慎遺漏遵照公司條例第122條編製股東週年大會的會議記錄。</p>	<p>違反公司條例第122條處以300,000港元罰金及12個月監禁</p> <p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無因違反公司條例第122條而收到任何處罰通知或被處以罰款或收費。</p> <p>我們的董事認為該違規事件不會對我們造成重大經營或財務影響。</p> <p>我們並無就該潛在罰金計提任何撥備，原因是本公司認為潛在罰金額相較於本集團的整體財務狀況而言並不重大。</p>	<p>已向香港高等法院(「法院」)申請寬免及延遲有關公司提交所有相關賬目的時限。</p> <p>聆訊將於二零一四年二月十九日進行(「聆訊」)。截至最後實際可行日期，法院的判決或法官的其他指令(視乎情況而定)於聆訊後仍然待決。我們將於中期報告及/或年報(視乎情況而定)中披露糾正狀況。</p> <p>根據我們有關上述申請的特別法律顧問香港律師事務所Hart Giles, Solicitors &amp; Notaries(「顧問」)的意見，各有關公司的各董事在關鍵時有可能因違反公司條例第122條而負上法律責任。</p> <p>根據顧問的意見，有相當大的機會法院會加入該等申請。</p> <p>除上述情況外，顧問認為任何處罰(倘情況適用)將最有可能只是罰款(通常就每項罪名數千港元而言)，理由如下：</p> <p>(1) 除非法院認為罪行乃蓄意觸犯，否則法院不會對任何個別董事判處任何監禁刑期；</p>

---

## 業 務

---

不合規事件	不合規的原因	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
			(2) 根據顧問所見的指示及證據，違反公司條例第122條屬無心之失，且基於有關公司各自的董事並無蓄意或故意選擇違反公司條例第122條，所作出的處罰將僅為罰款。在並無證據顯示董事蓄意選擇不遵守公司條例第122條規定的情況下，法院不會依據公司條例第122(3)(b)條判處任何監禁刑期。

除上文所披露者外，根據我們的中國法律顧問金杜律師事務所根據其盡職審查及本公司的確認而達致的意見，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，就我們已取得相關政府機構批准的實際業務經營而言，我們的中國附屬公司（於重組完成後組成本集團）已於所有重大方面遵守中國相關法律及法規。

### 確保未來合規的內部監控措施

為確保日後於不同營運方面均符合適用法律及法規及有關政策，我們已經或將要採取下列補救措施：

- (i) 董事已參加由本公司香港法律顧問就公司條例、證券及期貨條例及上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任舉辦的培訓，且董事已完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (ii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任時富融資有限公司擔任本公司的合規顧問，以確保（其中包括）我們在遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引方面取得恰當的指引及建議；
- (iii) 我們已成立審核委員會，由四名獨立非執行董事組成。審核委員會亦已採納其職權範圍，當中清楚列明其職責及責任以確保遵守相關監管規定。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部監控或其他事宜的可能不恰當情況關注的任何安排；
- (iv) 我們將在需要時委聘外部法律顧問，以便就適用於本集團的中國法律及法規向董事及高級管理層成員提供法律意見及培訓；及
- (v) 我們將定期進行內部監控檢討，以確保完全遵守不同營運方面的政府法規及相關政策。

## 業 務

為防止日後再次發生不合規事件及進一步加強我們的內部監控系統，我們已採取以下額外措施改善我們的企業管治及內部監控：

不合規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
閒置土地	我們的內部政策已作出修訂，據此，法務部負責監督與土地轉讓及開發有關的條款的實施，並定期向本公司管理層匯報房地產開發項目的進展。倘建築工程不能按指定動工日期開展，將立即以書面形式通知相關政府機構。倘必要，我們亦可向外部專業顧問尋求法律意見。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
延誤完成填海	<p>在開始開發各房地產開發項目前，工程運營中心將向法務部諮詢相關政府法規，並編製一份載列所有開發條件(如開發時間表、開發限制及條件)的清單及將清單提交法務部備案。倘必要，法務部可就適當遵守法律尋求外部法律意見。工程運營中心將與法務部定期溝通，以確保我們的所有房地產開發工程按適用中國法律法規進行。</p> <p>倘項目進展由於技術問題或不可預見的原因出現重大延誤，工程運營中心將就本公司面臨的問題以書面形式知會相關政府機構。倘必要，我們亦可向外部專業顧問尋求法律及／或技術意見。</p>	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
於取得所需的建築工程施工許可證前開始建築工程施工	工程運營中心將負責編製一份載列房地產開發項目所需的所有許可證、證書及批文的清單，並指示我們項目公司建築部門的指定人員確保於開始建築工程前已取得建築工程施工許可證。於開始建築工程前，工程運營中心應將上述清單提交法務部備案，亦應諮詢法務部，以防止於取得所需建築工程施工許可證前已開始建築工程。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。

## 業 務

不合規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
於取得所需的預售許可證前開始預售	我們的內部政策已予修訂，規定銷售營運中心須在開始預售前取得相關預售許可證。銷售營運中心須將預售許可證提交法務部備案。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
未有在相關細則或批准文件規定的期間內向中國附屬公司的註冊資本出資	我們的內部政策已作出修訂，據此，法務部將負責監督與向將在中國成立的公司的註冊資本出資有關的所有法律程序。倘必要，我們亦可向外部專業顧問尋求法律意見。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
未有遵守外匯登記規定	<p>法務部將負責確保遵守與外匯登記規定有關的適用中國法律法規。於最後實際可行日期，法務部由(a)於二零一三年五月履新的法律總監(彼已通過國家司法考試且於法律專業方面擁有逾10年經驗)及(b)兩名取得中國法律學士學位的僱員組成。法律總監須不時向總裁辦匯報本集團的法律事宜，並由總裁辦向洪篤煊先生匯報該些事宜。我們自二零一三年初以來一直向兩名法律顧問徵詢外部法律意見。我們於必要時亦可向其他外部專業顧問尋求法律意見。</p> <p>日後在中國成立新附屬公司後，我們將進行適用中國外匯法律的合規評估。上述程序已納入我們的內部政策，以便負責人嚴格遵行。</p>	我們於二零一三年十一月實施這些措施。

## 業 務

負責本集團法律事宜的執行董事洪篤煊將負責監督上述措施的實施。有關洪先生的資質及經驗，請參閱本招股章程「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員－董事會」一節。

不合規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
未有遵守公司條例	董事將透過委派公司秘書陳慶疇(香港會計師公會會員)(i)監察有關香港附屬公司的監管規定，及(ii)了解公司條例第122條的監管規定的最新情況，從而確保我們的香港附屬公司遵守公司條例第122條。有關陳先生的資質及經驗，請參閱本招股章程「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員－高級管理層」一節。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。

我們於二零一三年七月二十九日委聘天職檢討與本集團主要業務過程有關的內部監控的成效、找出不足之處及可改善的地方、於二零一三年八月十二日至二零一三年八月三十日提供補救措施的建議及於二零一三年十月十五日至二零一三年十月十八日檢討該等補救措施的實施狀況。上述補救措施與天職在處理其對我們的內部監控進行檢討後發現的一些主要問題時所建議採取的措施一致。天職為天職香港的一部分，而天職香港為Baker Tilly International位於香港的獨立聯屬公司。天職從事向香港上市公司及上市候選公司提供風險管理、內部監控及企業管治顧問服務。

根據天職所進行工作的調查結果、建議及測試結果，天職認為這些補救措施充足且有效。

於考慮本集團所採取的上述補救措施、我們的業務性質及經營規模後，董事信納我們的內部監控系統就我們現時的經營環境而言屬適當且有效，並認為不合規事件並無對上市規則第3.08及3.09條有關董事的資格及上市規則第8.04條有關本公司上市的適當性產生任何重大影響。

於考慮我們所採取的上述補救措施、我們的業務性質及經營規模後，獨家保薦人同意董事意見，認為不合規事件並無對上市規則第3.08及3.09條有關董事的資格及上市規則第8.04條有關本公司上市的適當性產生任何重大影響。



於最後實際可行日期，除將於緊接上市前成立審核委員會外，上述內部監控措施已按計劃實施。

我們已採取以下內部控制措施，確保持續遵守反賄賂法律及法規：

- (1) 董事及高級管理層成員已參加有關中國法律中反賄賂條例及法規的培訓。
- (2) 董事會已實施特別側重本公司主要業務、房地產開發的反賄賂政策，並已將該政策下達各個部門的管理層。該政策載有處理在不同情況下發生的涉嫌賄賂活動的建議及意見(如於土地公開招標、掛牌出讓或拍賣過程中與政府機關及官員接觸時須遵守的準則和態度)，以防我們或任何高級管理層及僱員牽涉入賄賂事件中。
- (3) 我們將定期舉行反賄賂培訓，以增加我們僱員及高級管理層對相關法律及法規的了解，並使我們的僱員了解相關法律及法規的最新資料。
- (4) 我們將定期進行內部控制檢討，確保本公司一直有效及妥善落實反賄賂政策。

基於天職所進行工作的調查結果、建議及測試結果，天職認為這些內部控制措施充足且有效。

---

## 我們的控股股東

---

### 與我們控股股東的關係

環宇及時代國際均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由黃先生及黃若青全資擁有。緊隨資本化發行及全球發售完成後，在不計及因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份，環宇及時代國際將分別持有我們已發行股本的45%及30%。因此，黃先生、黃若青、環宇及時代國際為我們的控股股東。環宇及時代國際主要從事投資控股業務。

我們的控股股東確認，除本集團的業務外，彼等概無於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

### 獨立於我們的控股股東

董事認為我們有能力於上市後獨立於我們的控股股東及其各自的聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

#### 管理獨立性

董事會由三位執行董事及四位獨立非執行董事組成。各董事均知悉其作為董事的受託責任，規定(其中包括)其須以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且其董事職責不得與個人利益有衝突。倘本集團與董事或其各自聯繫人進行的任何交易產生潛在利益衝突，擁有利益關係的董事將於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內。經考慮上述因素後，董事信納彼等有能力獨立履行於本公司的職責，而董事認為，於全球發售完成後，我們有能力獨立於控股股東管理業務。

#### 營運獨立性

董事認為，我們的業務營運並不依賴我們的控股股東，理由如下：

- (i) 本集團與我們的任何控股股東之間並無任何競爭業務；
- (ii) 概無董事於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益；及

## 我們的控股股東

(iii) 本公司具備獨立營運能力並可獨立接觸客戶及供應商，而除本招股章程「關連交易」一節所載將於上市後繼續進行的持續關連交易外，我們並無與本集團的任何關連人士進行任何關連交易。本集團的持續關連交易一直且將繼續按一般商業條款並於我們的日常業務過程中訂立。

本集團、我們的控股股東及其聯繫人於往績記錄期及截至最後實際可行日期並無任何共同或共享設施或資源。

基於本節所述事項，我們相信，我們能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務。

### 財務獨立性

我們有充足的資本及銀行融資獨立經營業務，並有足夠資源支持我們的日常運作。此外，本集團擁有獨立的財務系統，可根據本身業務需要作出財務決策。我們的財務獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人。所有應付及應收控股股東及彼等各自的聯繫人的貸款、墊款及結餘，以及我們的控股股東及彼等各自的聯繫人就本集團的借貸提供的所有資產抵押及擔保，將於上市時悉數結清及解除，並將由本公司提供的公司擔保取代。

董事信納我們於上市後有能力獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務。

### 收購及持有本集團開發的物業

我們的控股股東兼執行董事黃若青透過其控制的合肥力高資產經營於二零零九年及二零一零年收購柏林春天在合肥的若干零售商舖及御景灣在合肥的若干零售商舖、貯物空間及設備室(「保留物業」)，作個人投資用途。

保留物業的詳情如下：

項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	於收購日期的概約市值
柏林春天 .....	零售商舖	168.47	人民幣928,700元
御景灣 .....	貯物空間及設備室	3,334.24	人民幣6,860,000元
御景灣 .....	零售商舖	1,753.32	人民幣10,600,000元

---

## 我們的控股股東

---

合肥力高資產經營為一家投資控股公司，由黃若青控制。有關上述關聯方交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—金融風險的定量及定性披露—關聯方交易」一段。董事認為，我們的控股股東投資於上述資產不會與本集團業務構成競爭，理由是(i)合肥柏林春天及御景灣已竣工及交付；(ii)該等物業並非位於我們其他房地產開發項目附近；及(iii)黃若青持有該等物業純粹作個人投資。

### 不競爭承諾

控股股東已各自訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此，控股股東已各自向本公司(為其本身及為其附屬公司的利益)承諾，於下文所載受限制期間，其本身不會，並促使其或其聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，(其中包括)經營或參與任何與本集團從事的房地產開發及房地產投資業務直接或間接競爭的公司或業務(「受限制業務」)或於當中擁有權益，或從事或收購或持有該等業務的股份或權益(在各情況下不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份持有)。

倘我們的任何控股股東或彼等各自的聯繫人(本集團任何成員公司除外)擬收購(或獲第三方要約出售)任何與受限制業務直接或間接競爭的投資(「建議投資事項」)，則我們各控股股東已承諾其將按以下方式向本公司轉介建議投資事項：

- (i) 我們的控股股東或彼等的聯繫人須向董事會提供有關建議投資事項的書面通知，連同本公司在考慮是否該把握有關機會方面合理需要的建議投資事項的所有相關資料(包括但不限於擬收購本公司業務或物業詳情、所涉代價及收購事項其他建議條款)；
- (ii) 本公司須於上述通知日期後30個營業日內知會相關控股股東是否接納或拒絕建議投資事項的決定。本公司將就應否把握或拒絕有關機會尋求其董事委員會(由並無於建議投資事項中擁有任何重大權益的獨立非執行董事組成)的批准；
- (iii) 倘(a)相關控股股東或其聯繫人已收到本公司的通知，表示本公司已拒絕有關機會；或(b)其於上述通知日期後30個營業日內並無收到本公司的上述任何通知，則相關控股股東或其聯繫人將有權把握建議投資事項；及

---

## 我們的控股股東

---

- (iv) 倘相關控股股東或其聯繫人所把握的建議投資事項的條款或性質出現重大變動，其將根據經修訂的條款再按上述方式將機會轉介予本公司。

倘我們任何控股股東擬收購任何由本集團開發的物業（「建議收購事項」），該控股股東須向董事會提交載有擬收購物業詳情、所涉代價及收購事項其他建議條款等詳情的計劃書（「計劃書」），以供考慮。我們的控股股東不得收購任何由本集團開發的物業，除非(i)董事會已獲提供有關建議收購事項的所有相關資料；(ii)計劃書的主要條款不優於向獨立第三方開出的條款，且該等條款須向董事會及／或獨立股東（視乎情況而定）全面披露；(iii)建議收購事項於各財政年度的交易總額不超過本集團於上一個財政年度的收益總額的1%；及(iv)建議收購事項獲無利益衝突董事在考慮計劃書後於相關董事會會議上以過半數票表決批准（同時擔任董事的相關控股股東將不會計入相關董事會會議的法定人數內，並須就有關事宜放棄投票），條件是相關控股股東須承諾不會於本集團完成相關項目的物業銷售或計劃書下擬訂收購事項完成後12個月（以較早者為準）前獲提呈出售有關物業。鑒於上市後相關控股股東與本公司之間的交易將構成本公司的關連交易，倘若本公司進行計劃書下擬進行的任何交易，本公司將遵守上市規則下的適用披露及／或獨立股東批准規定。

上述不競爭承諾並不適用於下列情況：

- (a) 倘與第三方投資、參與、從事及／或經營任何受限制業務的任何機會已首先提供予或給予本公司，並根據不競爭契約已提供予本集團，而經獨立非執行董事審核及批准後，本集團已放棄與該第三方投資、參與、從事或經營受限制業務的機會，惟各控股股東（或其相關聯繫人）其後投資、參與、從事或經營受限制業務依據的主要條款須不得優於向本公司提供的相關條款；或
- (b) (i)當控股股東及／或其各自聯繫人直接或間接透過其各自附屬公司、聯屬公司或其他人士而持有本公司合共已發行股份少於30%的權益；(ii)股份不再在聯交所上市；或(iii)於一家股份在認可證券交易所上市的公司股份中擁有權益，惟控股股東及／或其聯繫人持有的股份總數合共不超過該公司該類別已發行股份的5%，而該等控股股東及／或其聯繫人亦無權委任該公司的過半數董事，且該公司於任何時間均應該至少有另一名股東的持股量高於控股股東及其相關聯繫人的合共持股總數。

---

## 我們的控股股東

---

不競爭契約所列「受限制期間」指(i)股份維持在聯交所上市及買賣；及(ii)相關控股股東及／或其各自的聯繫人有權共同或個別於本公司股東大會上行使合共不少於30%投票權的該段期間。

### 企業管治措施

本公司將採取以下企業管治措施，以管理我們與控股股東之間的任何潛在或實際利益衝突以及保障股東的利益：

- 獨立非執行董事將至少每年審核控股股東遵守不競爭契約的情況；
- 控股股東已向我們承諾，彼等將會並將促使彼等各自的聯繫人盡最大努力向獨立非執行董事就不競爭契約的執行情況進行年度審核提供一切必需資料；
- 我們將於年報內或透過刊發公告方式披露獨立非執行董事就不競爭契約的遵守及執行情況(包括接受或拒絕根據不競爭契約首先向本公司提供的受限制業務的任何業務機會的決定及有關基準)所作出的審核，以遵守上市規則的規定；
- 控股股東均將依照企業管治報告自願披露原則，於本公司年報內就有否遵守不競爭契約作出年度聲明；
- 執行董事將確保任何涉及建議收購事項及／或建議投資事項的重大衝突或重大潛在利益衝突在被發現之時，會在切實可行情況下盡快向獨立非執行董事匯報，並且將舉行董事會會議以審核及評估建議收購事項及／或建議投資事項。有利益衝突的董事不得參與該等討論重大衝突或重大潛在利益衝突的決議案的董事會會議；及
- 倘涉及建議收購事項及／或建議投資事項的重大衝突或重大潛在利益衝突可能實現，我們的控股股東及彼等的聯繫人須於審議有關收購事項的股東大會上就各決議案放棄投票。

---

## 我們的控股股東

---

### 我們的控股股東作為一宗審訊的證人

黃先生就福建省尤溪縣前縣長林昌源的審訊中作證。於二零零八年，林昌源被廈門市人民檢察院就受賄作出檢控。

黃先生於一九九七年透過中恒工程承接尤溪縣一段公路的建設工程而認識林昌源。林昌源當時為尤溪縣的縣長。黃先生在證詞中確認，彼曾被林昌源要求提供墊款人民幣200,000元以供林昌源購買物業，且有關墊款並非其主動提供。黃先生亦在證詞中確認，彼曾數度要求林昌源還款，而林昌源直至二零零七年年初一直表示有意償還上述人民幣200,000元並解決此事。林昌源向法院表示該筆來自黃先生的人民幣200,000元款項為一筆貸款。

二零零九年，法院發現，雖然林昌源一直有充足的可支配資金還款，但林昌源從未打算償還款項，且有非法侵吞該筆款項的主觀意圖。法院認為林昌源的辯護理由不足，其辯護不予採納。法院判定林昌源犯受賄罪。

---

## 關連交易

---

### 概覽

根據上市規則第十四A章，我們的董事、主要股東及行政總裁或我們附屬公司的董事、主要股東及行政總裁、其任何聯繫人及上市日期前十二個月內為我們董事或我們附屬公司董事的任何人士將於上市後成為本公司的關連人士。上市後，根據上市規則第十四A章，我們與該等關連人士的交易將構成關連交易。

### 持續關連交易

#### 獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 財務援助

#### 交易背景

於往績記錄期內，就開發我們的項目御景灣，陳懷美已按其於咸陽力高的股權比例向咸陽力高提供股東貸款。應付陳懷美的款項不計任何利息，預期到期款項將以二零一四年年底前後銷售御景灣項目所得款項的盈餘現金流悉數支付。

#### 關聯方貸款協議

於二零一四年一月十七日，咸陽力高與陳懷美訂立一份貸款協議（「關聯方貸款協議」），年期直至二零一四年十二月三十一日，據此，訂約各方同意，應付陳懷美的款項人民幣32,000,000元應為不計息貸款，並須於二零一四年十二月三十一日或之前由咸陽力高向陳懷美支付。

#### 過往交易金額

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十日以及二零一三年九月三十日，應付陳懷美的款項分別為零、零、人民幣14,000,000元及人民幣32,000,000元。

鑒於陳懷美的墊款乃按其於咸陽力高的股權比例計算及有關貸款不計利息，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為關聯方貸款協議乃按更優惠的條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。



---

## 關 連 交 易

---

### 上市規則涵義

陳懷美為持有我們的非全資附屬公司咸陽力高30%權益的股東，故為咸陽力高的主要股東及本公司的關連人士。因此，上市後，咸陽力高欠付陳懷美款項構成本公司的一項關連交易。

由於該筆貸款乃按正常商業條款(或更有利的條款)提供予本集團，且並無就該筆貸款授出本集團的資產抵押，故根據上市規則第14A.65條，關聯方貸款協議下的交易將獲豁免遵守上市規則第十四A章所載申報、公告及獨立股東批准規定。

### 租賃物業

#### 交易背景

於往績記錄期內，我們已自黃先生租賃香港九龍宏照道39號企業廣場3期20樓面積約4,650平方呎的1單元及2單元(「辦公物業」)及3樓第35、36、54及69號停車位(統稱「香港物業」)。辦公物業用作我們於香港的辦事處。

#### 租賃協議

於二零一三年十一月八日，本公司與黃先生就向本集團租賃香港物業訂立一份租賃協議(「租賃協議」，於二零一四年一月二日經修訂及修改)，每月租金為125,000港元(不包括管理費及差餉)，由二零一四年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，任何一方可選擇發出不少於三個月的書面通知予以終止。

#### 過往交易金額

於往績記錄期內，我們並無向黃先生支付租金。

#### 未來交易金額的建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們根據租賃協議應付的年度租金將分別為零、1.5百萬港元及1.5百萬港元，有關金額乃訂約各方參考現行市場租金公平磋商釐定。

獨立物業估值師第一太平戴維斯已審閱租賃協議，並對香港的租賃市場進行市場研究。第一太平戴維斯確認，該租金乃按現行市場水平計算，且該租約的其他商業條款乃按現行市況下的正常商業條款訂立，被視為公平合理。

---

## 關 連 交 易

---

### 上市規則涵義

由於黃先生為我們的控股股東並因此為本公司的關連人士，故租賃協議於上市後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第十四章，由於以上交易的每項適用百分比比率（利潤比率除外）按年計算均低於0.1%，故根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### 煙台中泰提供的物業管理服務

#### 交易背景

於往績記錄期內，我們已委聘煙台中泰物業管理有限公司（「煙台中泰」）為我們於濟南的物業項目力高國際及假日麗景提供物業管理服務。煙台中泰於往績記錄期內提供的物業管理服務詳情載列如下：

關連人士	涉及的本公司 附屬公司	物業項目	計算基準
煙台中泰	山東力高	力高國際 假日麗景	我們應付的物業管理費乃按(i)銷售辦事處的管理費；及(ii)於交付有關物業前提供清潔、維護及安全服務的勞工成本釐定。

#### 煙台中泰物業管理框架協議

於二零一四年一月十七日，本公司與煙台中泰訂立一份物業管理框架協議（「煙台中泰物業管理框架協議」），據此，煙台中泰同意就力高國際向本集團提供物業管理服務，年期由上市日期起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

煙台中泰應收取的物業管理費將包括(i)就銷售辦事處及仍未售出的物業空置單位的物業管理服務應付的費用；及／或(ii)我們向客戶提供短期免費管理服務（作為我們銷售及推廣策略一部分）產生的成本。

---

## 關連交易

---

### 過往交易金額

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，煙台中泰向我們提供的物業管理服務的金額分別為零、約人民幣251,000元、人民幣452,000元及人民幣295,000元。我們於二零一二年支付的物業管理費較二零一一年有所增加，主要是由於(其中包括)力高國際因其於二零一二年下半年開始銷售而設立銷售辦事處所致。

### 未來交易金額的建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，預期煙台中泰物業管理框架協議內的交易金額分別不會超過人民幣350,000元、人民幣450,000元及人民幣530,000元。上述上限乃由董事參考(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位有關的管理費；及／或(ii)我們向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本釐定。

二零一三年的估計年度上限較二零一二年產生的金額有所減少，乃主要由於(其中包括)假日麗景的餘下倉庫空間、泊車位及住宅與商業單位於二零一二年交付，因而空置單位的管理費減少所致。

由於預期力高國際於二零一四年交付，我們因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本預期會增加，故二零一五年估計年度上限較二零一四年有所增加。

委任煙台中泰提供以上物業管理服務乃透過公開招標的投標程序釐定，而煙台中泰收取的物業管理費乃參考現行市價釐定。

### 上市規則涵義

煙台中泰主要從事物業管理，並由黃恆政及黃鵬(均為黃先生及黃若青先生以及曾煥明先生(黃若青先生配偶的堂／表兄弟)的堂／表兄弟)持有。由於煙台中泰為控股股東黃先生及黃若青先生的聯繫人並因此為本公司的關連人士，故煙台中泰與本集團的交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第十四章，由於以上交易的每項適用百分比比率(利潤比率除外)按年計算均低於0.1%，故根據上市規則第十四A章，煙台中泰物業管理框架協議項下擬進行的交易將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

---

## 關 連 交 易

---

須遵守申報及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

### 江西恒豐行提供的物業管理服務

#### 交易背景

於往績記錄期內，我們已委聘江西恒豐行物業管理有限公司（「江西恒豐行」）為我們的物業項目（即南昌的力高國際城及濱江國際）提供物業管理服務。江西恒豐行於往績記錄期提供的物業管理服務詳情載列如下：

關連人士	涉及的本公司 附屬公司	物業項目	計算基準
江西恒豐行	江西萬和	力高國際城	我們應付的物業管理費乃按(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業前及／或後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及保安服務的勞工成本及裝修銷售辦事處的成本；及(iv)我們因向客戶提供短期免費管理服務（作為我們銷售及推廣策略一部分）而產生的成本釐定。
	江西力高 房地產開發	濱江國際	

#### 江西恒豐行物業管理框架協議

於二零一四年一月十七日，本公司與江西恒豐行訂立一份物業管理框架協議（「江西恒豐行物業管理框架協議」），據此，江西恒豐行（為其本身及代表其天津及咸陽分公司）同意就濱江國際、力高國際城、瀾湖郡、濱湖國際、天津的陽光海岸、御景灣及煙台的陽光海岸向本集團提供物業管理服務，年期由上市日期起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

---

## 關 連 交 易

---

江西恒豐行應收取的物業管理費將包括(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及安全服務的勞工成本；及／或(iv)我們因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本。

### 過往交易金額

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，江西恒豐行向我們提供的物業管理服務的金額分別約為人民幣383,000元、人民幣1,224,000元、人民幣2,637,000元及人民幣1,030,000元。我們於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度支付的物業管理費呈增長趨勢，主要是由於(其中包括)(i)力高國際城三期於二零一一年年底完工前增加提供清潔、維護及保安服務；(ii)於二零一一年五月或前後設立有關濱江國際的銷售辦事處；及(iii)力高國際城一期、二期及三期分別於二零一零年第三季、二零一零年年底及二零一一年年底竣工後我們應付的短期管理服務費增加所致。

### 未來交易金額的建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，預期江西恒豐行物業管理框架協議下的交易金額分別不會超過人民幣1,900,000元、人民幣11,000,000元及人民幣15,000,000元。上限乃參考(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及保安服務的勞工成本；(iv)我們因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本；及／或(v)預期於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年將完成的有關物業項目的總建築面積釐定。

二零一三年估計年度上限較二零一二年產生的金額有所減少，主要是由於(i)相關物業交付前就提供清潔、維護及保安服務的勞工成本減少及自力高國際城三期於二零一一年年底交付以來裝修銷售辦事處的成本減少，且該等費用已於二零一二年結清；及(ii)我們應付的短期管理服務費減少所致。

二零一四年估計年度上限較二零一三年的金額有所增加，主要是由於(i)天津的陽光海岸一期部分竣工(預期於二零一四年上半年竣工)後，交付物業後初期管理費補助金額及銷售辦事處的管理費共計約人民幣5,000,000元以及空置單位的管理費；(ii)預期濱江國際於二零一四年竣工後，交付物業後初期管理費補助及由我們應付短期管理服務費合共金額約人

---

## 關連交易

---

人民幣1,200,000元以及空置單位的管理費增加；及(iii)有關煙台陽光海岸、御景灣、濱湖國際及瀾湖郡銷售辦事處的管理費總額約人民幣2,100,000元所致。預期二零一四年天津陽光海岸一期空置單位的建築面積將約為7,200平方米，而二零一四年濱江國際空置單位的建築面積將約為7,600平方米。

二零一五年估計年度上限較二零一四年的金額有所增加，主要是由於(i)預期力高國際城五期及御景灣於二零一四年年底及二零一五年以及瀾湖郡於二零一五年竣工後，二零一五年我們將提供的短期管理服務及空置單位的管理費增加；(ii)有關瀾湖郡及濱湖國際及煙台陽光海岸(預期將於二零一四年第三季開幕)銷售辦事處的管理費增加；及(iii)預期天津陽光海岸一期於二零一四年部分竣工後，二零一五年交付物業後初期管理費補助金額及由我們支付的短期管理服務費及／或空置單位的管理費增加所致。預計二零一五年力高國際城五期、御景灣、濱江國際及瀾湖郡的空置單位的建築面積將約為30,000平方米，而二零一五年天津的陽光海岸一期的空置單位建築面積將約為18,000平方米。

就上述物業委任江西恒豐行提供物業管理服務乃透過公開招標的投標程序釐定，而江西恒豐行收取的物業管理費乃參考現行市價釐定。

### 上市規則涵義

江西恒豐行為由黃鵬(黃先生及黃若青的堂／表兄弟)及陳毓鵬(一名獨立第三方)擁有的公司。由於江西恒豐行為控股股東黃先生及黃若青的聯繫人並因此為本公司的關連人士，故江西恒豐行與本集團的交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第十四章，由於以上交易的每項適用百分比比率(利潤比率除外)按年計算均高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，江西恒豐行物業管理框架協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易已經或將會於本公司的日常業務過程中按正常商業條款進行，條款屬公平合理並符合股東的整體利益，而上文所載建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

---

## 關 連 交 易

---

### 獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，(i)申請豁免的有關江西恒豐行物業管理框架協議的持續關連交易已經或將會於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及(ii)有關交易及其建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

### 申請豁免

我們已根據上市規則第14A.42(3)條要求聯交所而聯交所已同意豁免我們就江西恒豐行物業管理框架協議項下的持續關連交易嚴格遵守上市規則的公告規定。此外，我們確認，我們將會遵守上市規則的適用規定。

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

### 創辦人／榮譽主席

黃若虹先生，50歲，為本集團的創辦人及我們的榮譽主席。黃先生作為我們的榮譽主席，其並非本公司的行政人員，除非獲董事會邀請，否則其將不會參與我們的董事會會議。本集團將受惠於其擁有的廣泛業務網絡及經驗，並在有需要時向其諮詢。

黃先生為中國人民政治協商會議第12屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議第十一屆福建省委員會委員、香港福建社團聯會副主席、中國和平統一促進會香港總會副會長及中國扶貧開發協會第三屆理事會副會長。黃先生目前在中國科學技術大學修讀工商管理碩士課程。

下表列出董事會成員及我們其他高級管理層成員的若干資料<sup>1</sup>：

### 董事

姓名	年齡	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	在本公司的現有職位、職責和責任
<b>執行董事</b>				
黃若青	45歲	二零零八年七月十四日	一九九四年六月二十八日	執行董事、總裁、提名委員會主席兼薪酬委員會成員，負責本集團的日常管理和營運
唐承勇	49歲	二零一三年十月十八日	二零零一年八月十五日	執行董事兼副總裁，負責本集團的項目策劃及執行
洪篤煊	44歲	二零一三年十月十八日	二零零三年四月十七日	執行董事兼副總裁，負責本集團的法律事務、信息技術、項目投資及發展

<sup>1</sup> 除本表所披露者外，我們的董事及高級管理層與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何私人關係。



## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	在本公司的現有職位、職責和責任
<b>獨立非執行董事</b>				
黃友嘉 BBS太平紳士	56歲	二零一四年一月十四日	二零一四年一月十四日	獨立非執行董事兼審核委員會和提名委員會的成員，履行身為非執行董事的職責
周安達源	66歲	二零一四年一月十四日	二零一四年一月十四日	獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會和提名委員會的成員，履行身為非執行董事的職責
葉棣謙	43歲	二零一四年一月十四日	二零一四年一月十四日	獨立非執行董事、薪酬委員會的主席兼審核委員會的成員，履行身為非執行董事的職責
周光暉 太平紳士	61歲	二零一四年一月十四日	二零一四年一月十四日	獨立非執行董事兼審核委員會主席，履行身為非執行董事的職責

### 高級管理層

姓名	年齡	獲委任為高級管理層的日期	加入本集團的日期	在本公司的現有職位、職責和責任
徐曉傑	49歲	二零一三年四月二十二日	二零一三年四月十五日	副總裁，負責本集團的資本投資及融資活動
陳宇	38歲	二零一一年七月十一日	二零一一年七月十日	助理總裁兼行政及人力資源部總經理，負責本集團的融資活動及人力資源管理

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	獲委任為高級管理層 的日期	加入本集團 的日期	在本公司的 現有職位、職責和責任
梁婉嬋	36歲	二零一零年 十一月三日	二零一零年 十一月一日	財務部總經理，負責本集團的 企業融資和會計
楊洪海	37歲	二零一二年 七月十一日	二零一二年 二月一日	設計部總經理，負責本集團的 設計管理
梁崑	37歲	二零一二年 七月十一日	二零一一年 十月十二日	成本控制部總經理，負責本集團 的成本控制

### 董事會

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。董事會的權力和職責包括確定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制定利潤分派建議，以及行使組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能和職責。我們亦已與各執行董事訂立服務合約。我們亦已與各獨立非執行董事訂立委任書。

### 執行董事

黃若青先生，45歲，為我們的執行董事兼總裁。黃若青先生於二零零八年七月十四日獲委任為董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。黃若青先生負責本集團的日常管理和營運、監督土地收購及監察本集團的項目策劃和執行。黃先生目前為我們多間附屬公司的董事。黃若青先生於中國房地產行業累積逾23年經驗。於加入本集團之前，彼自一九九零年八月起在泉州市建築設計院先後出任建築設計師、助理建築師及項目經理直至一九九四年五月加入本集團為止，泉州市建築設計院為一家主要從事工業大廈設計、工程地質勘探、測量、建築和裝修、建築工程諮詢及施工圖審查的機構。黃先生於一九九零年七月獲中國的華僑大學頒發建築學學士學位。

唐承勇先生，49歲，為執行董事兼我們的副總裁。唐先生於二零一三年十月十八日獲委任為董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。唐先生主要負責本集團的項目策劃以及我們在山東的附屬公司的營運。唐先生擁有逾20年中國房地產業經驗。唐先生於二零零一年八月加入本集團，出任煙台力高置業總經理，負責該公司的日常營運。唐先生於二零零六年五月至二零一二年二月期間亦先後獲委任為江西萬和、江西力高房地產開發、力高置業(江西)和山東力高的總經理及力高(中國)的副總裁，負責這些公司的日常營運和監督多個不同項目。唐先生目前亦為我們多家附屬公司的董事。於加入本集團之前，唐先生於一九九三年三月至二零零一年八月曾在江蘇省供銷社房地產開發公司(該公司主要從事房地產開發)任職，離職前的最後職位為副總經理兼經濟發展部副董事。唐先生於一九八六年七月獲中國的瀋陽建築工程學院頒發的工程學士學位。

洪篤煊先生，44歲，為執行董事兼我們的副總裁。洪先生於二零一三年十月十八日獲委任為董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。洪先生主要負責本集團的法律事務、信息技術、項目投資和發展以及力高(天津)的營運。洪先生擁有逾17年處理法律事務的經驗。洪先生於二零零三年四月加入本集團，出任力高(中國)法務部董事，負責該公司的法律事務。於二零零六年一月，洪先生獲委任為江西萬和及力高置業(江西)的總經理，負責本集團在江西的房地產開發並自此參與開發皇冠國際、力高國際城及陽光海岸等多個不同項目。洪先生於二零一三年一月亦獲委任為力高(中國)的副總裁，負責本集團的投資。於加入本集團之前，洪先生於一九九六年三月至二零零三年四月期間曾出任福建協力律師事務所的合夥人。洪先生於一九九三年六月獲中國的中國政法大學頒發法律學士學位。

### 獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士，56歲，於二零一四年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。黃博士於一九八七年八月獲美國的芝加哥大學頒發經濟學博士學位。黃博士在直接投資和企業融資方面擁有豐富經驗。黃博士目前為聯僑遠東有限公司(一家主要從事貿易和投資的公司)的董事總經理。黃博士最近獲選為中華人民共和國香港特別行政區第十二屆全國人民代表大會代表。黃博士一直積極參與公共服務，其中包括現任土地及建設諮詢委員會、破產欠薪保障基金委員會及扶貧委員會社會參與專責小組主席。黃博士亦為外匯基金諮詢委員會的委員會成員及香港浸會大學校董會成員。商界方面，黃博士為香港中華廠商聯合會

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

永遠名譽會長、香港工商專業聯會主席及香港董事學會副主席。黃博士於二零一零年獲委任為太平紳士。於二零一二年，黃博士獲頒授銅紫荊星章，以表揚其對社會作出之寶貴貢獻。黃博士目前出任下列公司的獨立非執行董事或非執行董事，而這些公司的股份均在聯交所主板上市：

公司	職位	任期
中國九號健康產業有限公司 (股份代號：419)	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	二零零零年十二月至今
中國風電集團有限公司 (股份代號：182)	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	二零零六年十二月至今
事安集團有限公司 (股份代號：378)	非執行董事	二零零九年七月至今
瑞東集團有限公司 (股份代號：376)	獨立非執行董事	二零一二年十二月至今
深圳控股有限公司 (股份代號：604)	獨立非執行董事	二零一三年六月至今

周安達源先生，66歲，於二零一四年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。周先生於一九六八年八月取得由位於中國的廈門大學頒發的中國語言及文學學士學位。周先生現為第十二屆全國政協委員、全國政協社會和法制委員會副主任及香港福建社團聯會有限公司

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

第九屆董事會副主席。周先生亦於二零一零年七月獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。周先生目前為下列公司的執行董事／獨立非執行董事，而這些公司的股份均在聯交所主板／創業板上市：

公司	職位	任期
金威資源控股有限公司 (創業板股份代號：0109)	獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會成員	二零零七年七月至今
中海船舶重工集團有限公司 (股份代號：0651)	執行董事兼提名委員會成員	二零零七年九月至今
錦勝集團(控股)有限公司 (股份代號：0794)	獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員	二零零九年二月至今
森寶食品控股有限公司 (股份代號：1089)	獨立非執行董事及審核委員會和提名委員會成員	二零一零年十二月至今

周先生亦出任潤海集團有限公司(「潤海」)的董事，潤海為一家於一九九七年四月二十八日在香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。於二零零六年九月八日，潤海集團有限公司因未能向公司註冊處呈交二零零二年之後的年度申報表而被除名及解散。於二零一一年六月二十一日，香港特別行政區高等法院頒令將同公司名稱「潤海集團有限公司」重新列入公司註冊處的登記冊。

葉棣謙先生，43歲，於二零一四年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。葉先生於一九九三年九月在香港取得香港城市理工學院(現稱香港城市大學)頒發的會計學(榮譽)文學學士學位。彼自一九九九年為香港執業會計師。葉先生分別於一九九六年九月及二零零六年一月成為英國特許會計師公會會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員資格。葉

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

先生在會計、核數及財務管理方面擁有約20年經驗。葉先生目前出任下列公司的獨立非執行董事，而這些公司的股份均在聯交所主板上市：

公司	職位	任期
永利控股有限公司 (股份代號：876)	獨立非執行董事、審核委員會主席 及薪酬委員會和提名委員會成員	二零零一年二月至今
神通電信服務有限公司 (股份代號：8206)	獨立非執行董事、審核委員會主席 及薪酬委員會和提名委員會成員	二零零二年十月至今
域高金融集團有限公司 (股份代號：8340)	獨立非執行董事及審核委員會主席	二零零八年五月至今
中國傳媒影視控股有限公司 (股份代號：8172)	獨立非執行董事、審核委員會主席 及薪酬委員會成員	二零零八年十二月至今
保利協鑫能源控股有限公司 (股份代號：3800)	獨立非執行董事、審核委員會主席 及薪酬委員會成員	二零零九年三月至今
卓智控股有限公司 (股份代號：982)	獨立非執行董事及審核委員會、 薪酬委員會和提名委員會成員	二零零九年四月至今

過去三年內，葉先生亦曾於二零一一年五月至二零一二年二月期間出任雲博產業集團有限公司(創業板股份代號：8050)的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會成員。

周光暉先生太平紳士，61歲，於二零一四年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。周先生於一九七五年在英國Middlesex University (前稱Middlesex Polytechnic) 取得工商管理學士學位。周先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及理事以及香港會計師公會前會長。在當選香港會計師公會會長前，彼為該會企業管治委員會及商界會計師委員會的主席。彼自二零零一年至二零零八年為香港董事學會副主席，於二零零六年至二零零八年為國際會計師協會的商界會計師委員會主席。周先生現任經濟合作組織／世界銀行之企業

---

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

---

管治亞洲圓桌會議核心成員、中國基建集團主席、市區重建局的非執行董事、香港工商專業聯會副主席、中國人民政治協商會議第十一屆浙江省委員會委員、香港特別行政區選舉委員會委員及中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。

他曾出任招商銀行股份有限公司(於香港及上海的證券交易所上市)的獨立非執行董事、中遠太平洋有限公司(於香港上市)的獨立非執行董事、中國基建港口有限公司(於香港上市)主席及亞布力陽光度假村(控股)有限公司(於多倫多上市)的獨立非執行董事。

於一九八八年至一九九六年期間，周先生為一綜合企業的集團董事總經理，該集團及其聯營公司在香港及泰國的證券交易所上市。在投身商界之前，周先生分別在當時倫敦的德勤會計師事務所及香港的羅兵咸永道會計師事務所任職11年。周先生於二零零八年七月獲香港特別行政區行政長官委任為太平紳士。周先生被香港董事學會選為「2010年度傑出董事獎－恒生指數成份股類別」非執行董事得獎者。

除上文所披露者外，我們的董事並無牽涉上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所述的任何事件，且董事於緊接本招股章程日期前三年並無出任其他上市公司的董事。

### 高級管理層

徐曉傑先生，49歲，為我們的副總裁。徐先生負責本集團的資本投資及融資活動。徐先生在資本投資及融資和項目管理方面累積逾20經驗。徐先生於二零一三年四月加入本集團，出任力高(中國)副總裁，自此負責本集團的資本投資及融資活動。於加入本集團之前，徐先生曾於二零零六年三月至二零一三年四月期間出任卓越置業集團有限公司(一家主要從事物業開發、投資和管理的公司)的副總經理，期間負責資本投資及企業融資活動。於一九九零年十一月至二零零二年六月，徐先生為海南滇海實業發展有限公司主席兼總經理，該公司從事(其中包括)礦物產品、化工產品及建築材料銷售，而徐先生負責該公司的日常營運。徐先生於一九八七年七月獲中國的國際關係學院頒發英文學士學位。徐先生亦曾入讀位於中國的中國人民大學研究生院，主修貨幣銀行學。

---

## 創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員

---

陳宇女士，38歲，為本集團助理總裁兼行政及人力資源部總經理。陳女士負責本集團的融資活動及人力資源管理。陳女士於人力資源管理方面累積近八年經驗並於融資管理擁有四年經驗。陳女士於二零一一年七月加入本集團，出任力高(中國)助理總裁，負責本集團的融資活動及人力資源管理。於加入本集團之前，陳女士於二零零八年七月至二零一一年七月期間曾出任聯交所上市公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的資金管理部副總經理，期間負責人力資源及融資活動。陳女士於二零零五年三月獲荷蘭的University of Twente頒發工商管理碩士學位。

梁婉嫻女士，36歲，為財務部總經理。梁女士負責本集團的企業融資和會計。梁女士於企業融資及內部審計方面累積逾13年經驗。梁女士於二零一零年十一月加入本集團，出任力高(中國)首席財務官，自此負責本集團的企業融資和會計。於加入本集團之前，梁女士於二零零二年九月至二零一零年十月期間曾出任聯交所上市公司合生創展集團有限公司(股份代號：754)的財務及投資管理中心總監助理，期間負責集團的財務管理。梁女士於二零零零年七月獲中國的中國人民大學頒發經濟學學士學位。

楊洪海先生，37歲，為設計部總經理。楊先生負責本集團的設計管理。楊先生於設計工程及設計管理方面累積逾13年經驗。楊先生於二零一二年一月加入本集團，出任力高(中國)設計管理部副總經理，並於二零一二年七月晉升為總經理，自此負責我們設計管理部的日常運作。於加入本集團之前，楊先生過去於二零零九年十一月至二零一二年一月期間出任泰華房地產(中國)有限公司(一家主要從事物業開發的公司)的設計工程部副經理，負責該公司設計及建設部的日常管理。於二零零四年二月至二零零九年十月期間，楊先生曾任深圳市陳世民建築事務所有限公司(一家主要從事城市設計業務的公司)的項目經理，負責主要和整體規劃以及方案設計。楊先生於一九九八年七月獲中國的華東交通大學頒發工業及土木工程文憑。

梁崑先生，37歲，為成本控制部總經理。梁先生負責本集團的成本控制。梁先生於會計結算方面累積逾九年經驗及於成本管理方面累積逾六年經驗。梁先生於二零一一年十月加入本集團，出任力高(中國)的成本控制部副總經理，並於二零一二年七月晉升為總經理，負責本集團的成本控制。於加入本集團之前，梁先生於二零零八年二月至二零一一年



八月期間曾出任聯交所上市公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的附屬公司上海新灣投資發展有限公司的成本管理部總監，期間負責成本控制、投標及預算管理。梁先生於二零零五年六月獲中國的長江大學頒發工程學文憑。

### 公司秘書

陳慶疇，34歲，為我們的公司秘書，於二零一三年十月二十八日獲委任。陳先生於二零一三年三月加入本集團，出任力高集團(香港)財務部總經理。於加入本集團之前，陳先生於二零零四年十二月至二零一三年三月任職羅兵咸永道會計師事務所，期間由審核員晉升至審核部經理。陳先生於二零零四年十一月獲香港的香港理工大學頒發會計學文學士學位。陳先生亦於二零零八年七月取得香港會計師公會會員資格。

### 董事委員會

#### 審核委員會

我們於二零一四年一月十四日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第C3段的規定的書面界定其職權範圍。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即周光暉太平紳士(具備會計專業資格的審核委員會主席)、葉棣謙、黃友嘉BBS太平紳士及周安達源。審核委員會的主要職務為協助董事會對本集團的財務報告程序、內部監控及風險管理系統的有效性給予獨立意見、監督審核程序、制定和檢討我們的政策以及履行董事會指派的其他職務和職責。

#### 薪酬委員會

我們於二零一四年一月十四日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第B1段的規定的書面界定其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即葉棣謙、周安達源及黃若青，當中兩名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由葉棣謙擔任主席。薪酬委員會的主要職務包括(但不限於)：(i)就我們對全體董事及高級管理層的薪酬政策和架構以及為制定薪酬政策確立正式和透明的程序而向董事提供建議；(ii)就我們的董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；(iii)參照董事會的企業目標和宗旨檢討和批准管理層的薪酬建議；及(iv)審議及批准根據購股權計劃向合資格參與者授予購股權。

於往績記錄期內，我們就董事及高級管理層成員的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的利潤表現以及我們董事及高級管理層成員的個人表現掛鉤。我們擬於上市後採用相同的薪酬政策，惟須經由薪酬委員會檢討及視乎其建議而定。

### 提名委員會

我們於二零一四年一月十四日成立提名委員會並書面界定其職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即黃若青、黃友嘉BBS太平紳士及周安達源，當中兩名成員為獨立非執行董事。提名委員會由黃若青擔任主席。提名委員會的主要職能為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

### 僱員薪酬

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們分別產生僱員成本(包括董事薪酬)人民幣15,687,000元、人民幣26,448,000元、人民幣26,479,000元及人民幣21,683,000元，分別佔該等期間我們收益的1.03%、1.95%、1.71%及1.01%。

按照中國法規以及中國地方政府的強制性規則規定，我們參與多個社會福利計劃，包括退休金、醫療、生育、工傷保險、失業保險及住房公積金供款。根據中國法律，我們須不時根據有關的監管規定，按照僱員的薪金、花紅及若干津貼的若干百分比為該等計劃作出供款，直至金額達到相關地方政府指定的最低金額。於往績記錄期內，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們根據相關中國法律為該等社會福利計劃作出供款的總金額分別約為人民幣2,177,000元、人民幣4,453,000元、人民幣6,036,000元及人民幣4,368,000元。

### 董事及高級管理層的薪酬

我們的執行董事及高級管理層(亦為我們的僱員)以僱員身份收取薪金及其他短期福利形式的薪酬。

概無董事或最高行政人員於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月就其為本集團服務而收取任何袍金或酬金。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團向我們五名最高薪酬人士支付的薪酬總額(包括薪金及其他短期實物福利)分別約為人民幣755,000元、人民幣1,289,000元、人民幣1,210,000元及人民幣799,000元。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為招攬加入本集團或加入本集團之後的獎勵或作為離職補償。此外，董事並無於同期放棄任何酬金。

根據我們現時有效的安排，董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度的酬金(包括袍金、薪金、退休計劃供款、房屋津貼及其他津貼和實物福利)總額估計不會超過5,220,000港元。

### 購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－購股權計劃」一節。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任時富融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況為我們提供意見：

- (a) 就刊發任何監管公告、通函或財務報告；
- (b) 就擬進行交易可能為須予公佈或關連交易的交易(包括發行股份及購回股份)；
- (c) 我們擬將全球發售所得款項淨額用於本招股章程所詳述者以外用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 於聯交所根據上市規則第13.10條就我們股份的價格或成交量異常波動或任何其他事宜向我們作出查詢時。

委任的任期將於上市日期開始，直至我們寄發上市日期起計首個完整財政年度的財務業績的年報當日結束，而有關於任期可經雙方協定延長。

## 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，以下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及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

股東名稱	權益性質	緊接資本化發行及全球發售完成前所持股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後所持股份	
		數目	百分比	數目 <sup>(1)</sup>	百分比
環宇 <sup>(2)</sup> .....	實益擁有人	60	60%	720,000,000 (L)	45%
黃先生 <sup>(3)</sup> .....	受控制法團權益	60	60%	720,000,000 (L)	45%
時代國際 <sup>(4)</sup> .....	實益擁有人	40	40%	480,000,000 (L)	30%
黃若青 .....	受控制法團權益	40	40%	480,000,000 (L)	30%
施佳菲 <sup>(5)</sup> .....	配偶權益	60	60%	720,000,000 (L)	45%
范慧琍 <sup>(6)</sup> .....	配偶權益	40	40%	480,000,000 (L)	30%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 環宇由黃先生全資擁有，故黃先生被視為於環宇持有的股份中擁有權益。
- (3) 黃先生為黃若青的胞兄。
- (4) 時代國際由黃若青全資擁有，故黃若青被視為於時代國際持有的股份中擁有權益。
- (5) 施佳菲為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲被視為於黃先生持有的股份中擁有權益。
- (6) 范慧琍為黃若青的配偶。根據證券及期貨條例，范慧琍被視為於黃若青持有的股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

倘超額配股權獲悉數行使，環宇及時代國際各自的實益權益將分別約為43%及29%。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使及根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使行故並無發行任何股份)有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及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。董事概不知悉有任何安排或會於日後日期引起本公司控制權變動。

## 股 本

下文說明本公司的法定股本及於緊接全球發售及資本化發行完成前及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權並無獲行使)本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足已發行股本：

	港元
法定股本：	
50,000,000,000 股每股面值0.10港元的股份	5,000,000,000

港元

已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足股本：

200 股於本招股章程日期已發行股份	20
1,199,999,800 股根據資本化發行將予發行的股份	119,999,980
400,000,000 股根據全球發售將予發行的股份	40,000,000
<u>1,600,000,000 總計</u>	<u>160,000,000</u>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件，以及已根據全球發售及資本化發行發行股份。其並無計及因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

發售股份將與本招股章程所述的已發行或將予發行的所有股份享有相同地位，尤其是，將符合資格享有於本招股章程日期後所宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。

### 資本化發行

在本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬的條件下，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額119,999,980港元撥充資本，並應用該金額按面值悉數繳足合共1,199,999,800股股份，以按比例向於二零一四年一月十四日的本公司股東配發及發行股份。

### 發行股份的一般授權

在全球發售成為無條件的前提下，董事已獲授一般授權以配發、發行及處理本公司股本，惟面值總額不得超過下列各項的總和：

- (a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本面值總額20% (不包括因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)；及
- (b) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權購回的本公司股本面值總額(如有)。

除根據此項一般授權而獲授權發行的股份外，董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排或因根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行及處理股份。

此項授權將於下列時間(以最早發生者為準)屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法律或組織章程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
- 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—本集團其他資料—於二零一四年一月十四日通過的本公司股東書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的前提下，董事已獲授購回授權，以行使本公司一切權力購回股份，惟面值總額不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本面值總額10% (不包括因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)。

---

## 股 本

---

此項授權僅適用於根據上市規則的規定在聯交所或股份上市所在(並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回。相關上市規則概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—本集團其他資料—購回本公司股份」一節。

此項授權將於下列時間(以最早發生者為準)屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法律或組織章程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
- 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—本集團其他資料—於二零一四年一月十四日通過的本公司股東書面決議案」一節。

### 購股權計劃

根據於二零一四年一月十四日通過的股東書面決議案，我們有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—購股權計劃」一節。



---

## 財務資料

---

閣下應將以下有關我們經營業績及財務狀況的討論及分析與本招股章程附錄一會計師報告所載我們於及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月的綜合財務報表(連同其附註)一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能在重大方面與其他司法權區的公認會計原則有所不同。閣下應閱讀本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而非僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因多項因素(包括「風險因素」一節及本招股章程其他章節所載的因素)而與這些前瞻性陳述內所討論者相差甚遠。

### 概覽

我們是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市建立業務，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售住宅物業。特別是，我們以首次置業買家或需要改善其居住環境的客戶為目標。二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的收益分別為人民幣1,528.3百萬元、人民幣1,356.0百萬元、人民幣1,550.9百萬元及人民幣2,142.8百萬元。同期，本公司權益持有人應佔我們的年／期內溢利分別為人民幣117.5百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣270.1百萬元。我們預期未來期間我們的收益將繼續主要來自銷售住宅物業。

### 呈列基準

根據我們的重組(詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節及本招股章程附錄六「法定及一般資料」)，本公司於二零一二年十月二十九日成為本集團現時旗下各附屬公司的控股公司。

本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表呈列本集團旗下各公司的財務狀況、業績及現金流，猶如本集團的現行集團架構自二零一零年一月一日或(若於二零一零年一月一日後成立或受我們的董事長兼執行董事黃先生控制)其各自成立日期或受黃先生控制當日起一直存在。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項因素並非我們所能控制。部分主要因素包括以下各項：

#### 中國的經濟增長、城市化速度及房地產需求

中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平是推動市場對房地產的需求不斷增加的主要因素。中國房地產行業在很大程度上依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力提升及由此帶來的置業需求。由於我們專注於在中國主要經濟城市開發住宅物業，我們認為中國的整體經濟增長及這些城市的城市化速度對我們業務的持續增長尤為重要。中國的整體經濟增長及城市化速度將繼續受眾多宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策變化。若我們未能及時順應市況轉變，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

#### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

我們的業務及經營業績一直並將繼續受中國的監管環境及中國政府的房地產開發及相關行業政策及措施影響。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在調控中國房地產市場的增長。中國政府已採取多項限制性措施，打擊房地產市場的投機行為，同時增加保障性住宅物業的供應。中國政府會不時調整或推出宏觀經濟調控政策，對土地出讓、物業預售、利率及稅收等進行監管，以鼓勵或限制私營房地產業的發展。中國政府為控制貨幣供應、信貸供應及固定資產所採取的措施亦會直接影響我們的業務及經營業績。中國政府可能推出的舉措或會影響我們獲取資本及我們為我們房地產開發項目融資的途徑。

近年來，為應對全國房地產價格不斷上漲，中國政府頒佈新政策並採取新措施，遏制房地產市場的投機行為，同時對房地產開發商實行更嚴格的規定。新措施包括提高最低首付款規定、購買物業的限制及增加按揭融資的銀行借貸利率等。由於我們大部分客戶依賴按揭融資購買我們的物業，中國政府實施的旨在限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的業務及經營業績造成不利影響。二零一三年二月，國務院進一步頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在穩定房地產價格、抑制投資性買家、增加商品住房的用地供應、加快保障性安居工程規劃建設及加大市場監督和預期管理。北京及上海

---

## 財務資料

---

等全國多個城市已頒佈實施辦法，旨在調控中國房地產市場。有關與相關中國法律及法規相關風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們所在行業有關的風險－我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響」一節。我們預計中國在房地產行業方面的監管政策及措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

### 以具競爭力的成本物色及收購優質土地的能力

我們的業務及經營業績取決於我們能否以具競爭力的成本物色及收購優質的開發用地。由於中國經濟持續增長且對住宅物業的需求仍相對強勁，我們預期，房地產開發商之間就適合房地產開發的土地的競爭將仍然激烈，因而可能導致土地價格進一步上漲。此外，中國政府的土地供應政策可能進一步加劇中國房地產開發商之間的土地競爭情況。例如，就出讓國有土地使用權採用的公開投標、拍賣及掛牌出售等法定方式可能加劇開發用地方面的競爭，從而令土地收購成本增加，繼而將令我們的銷售成本增加並對我們的毛利率產生負面影響。再者，二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付款比例提高至50.0%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在少數情況下除外。二零一零年三月，國土資源部進一步頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地基準地價的70%，房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。政策的該等變動及未來變動可能對我們的現金流以及我們就我們的增長取得合適土地的能力構成重大不利影響。

### 房地產開發的時間和用時長短

我們各期間的經營業績呈波動趨勢。土地收購和支付建築成本需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，開發商在任何一段特定時期內可進行的房地產開發項目數目受到限制。在進行任何預售前，房地產開發可能需時數月或多年甚至更長的時間方能竣工。根據我們確認收益的會計政策，儘管房地產預售為我們在預售期間帶來正現金流，但並無確認房地產的銷售收益，直至房地產開發已竣工並已交付予買家。有關更多詳情，請參閱本招股章程「－主要會計政策－收益確認」一節。由於房地產交付時間視乎我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績可能因我們所出售物業的建築面積及交付時間而於不同期間大幅變動。再者，我們的中期業績未必為全年業績的指標。

### 預售

預售是我們在項目開發過程中經營現金流的重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干規定後預售未竣工物業，並要求我們將預售所得款項用作開發項目的資金。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－房地產開發過程－銷售及營銷」一節。預售產生的現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們各個房地產開發項目的開發時間表、中國政府對預售施加的限制、我們的買家可取得及可負擔的按揭融資、我們擬預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目等。此外，我們預售物業產生的現金流減少將令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本並影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

### 融資渠道及成本

房地產開發需要龐大的資本投資，以供土地收購及建築之用，並可能須經過多月甚或多年時間方會產生正現金流。銀行借款一直是而我們預期將繼續是我們為我們的房地產開發項目提供資金一個重要來源。我們的融資渠道及成本亦受中國政府不時施加的限制影響，包括中國人民銀行為限制銀行貸款（特別是限制房地產開發商取得融資的能力）而採取的任何規定或措施。由於中國商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率增加整體上將增加我們的借款成本。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動的影響」一節。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的銀行借款總額分別為人民幣768.9百萬元、人民幣1,204.4百萬元、人民幣1,324.6百萬元及人民幣1,123.4百萬元。由於我們於綜合財務報表中將借款成本撥充資本，利率上調對融資成本的影響可能不會立即顯現。於房地產項目竣工及相關物業交付予買家後，這些物業的資本化利息開支將於我們的綜合全面收益表內確認為銷售成本。此外，利率上調將影響我們物業潛在買家的按揭融資成本，從而可能影響對我們物業的需求。

### 產品組合

我們的絕大部分收益來自物業銷售。我們為物業定價時會考慮多項因素，包括當地市場現行價格、市場狀況、物業類型及地點以及我們已售物業的成本（包括建築成本）。此外，不同城市的物業價格可能相差甚遠。因此，我們的經營業績及現金流可能因所交付物業的類型、地點及總建築面積以及這些物業的平均售價而於各期間有所變動。例如，二零

---

## 財務資料

---

一一年合肥力高·共和城的已確認平均售價相對較低，使交付物業的已確認平均售價較二零一零年下降11.8%，繼而令二零一一年的收益較二零一零年下降11.3%。有關已交付總建築面積、平均售價、建築成本及其他因素變動對我們經營業績的影響的詳細討論，請參閱本招股章程「一期間經營業績比較」一節。

### 建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部分，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。建築成本波動乃由於鋼材及水泥等主要建築材料價格波動所致。

絕大部分建築材料成本在與相關承包商結賬時，作為承包商費用一部分入賬。若建築材料成本增幅超過預先釐定的協定百分比，我們或須向承包商償付差額。若我們未能將因此增加的建築成本轉嫁予客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。再者，由於我們通常在竣工前預售物業，若於預售後建築成本增加，我們可能無法將成本增幅轉嫁予客戶。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

### 我們所委聘建築承包商及設計師等外部承包商的表現以及我們與其訂立安排的條款及條件

我們委聘外部建築承包商向我們提供建築服務。我們亦委聘外部設計師為我們的房地產開發項目提供物業設計服務。雖然我們與外部承包商密切合作及分別監控建築及設計過程的質量及進度，但過程中我們選擇及聘請的外部承包商仍可能帶來表現方面的風險，因而可能對我們的經營業績造成不利影響。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而若任何這些承包商未能提供令人滿意的服務，則可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

近年來，我們的建築成本受中國不斷攀升的勞動成本影響，並預期未來仍將延續這趨勢。勞動成本不斷增加反映在我們與外部承包商訂立安排的條款及條件上，因而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

### 主要會計政策

我們已識別以下相信對我們的綜合財務報表最至關重要的會計政策。我們的重要會計政策及涉及未來的主要假設載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及4。這些會計政策需要管理層作出主觀或複雜的判斷，通常是由於需要對本質上不能確定的事項的影響作出估計。若干會計估計因其對我們綜合財務報表的重要性而尤為敏感。我們會持續評估我們的估計及相關假設，而這些估計及假設乃以我們的過往經驗及在當時情況下相信屬合理的眾多其他因素(包括對未來事件的預期)為基礎，其結果構成對無法從其他渠道得知的資產及負債的賬面值的判斷基準。實際結果通常有別於這些估計。可能對資產及負債賬面值產生重大影響的估計及假設主要包括這些與房地產開發業務相關的估計及假設。

### 收益確認

收益包括就我們的日常業務中銷售物業及服務已收或應收的代價的公平值。收益乃於扣除折扣並對銷本集團內部銷售後列示。

當收益數額能夠可靠地計量、未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述我們各業務的特定標準時，我們便會確認收益。我們基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

#### (i) 銷售物業

當物業的大部分風險及回報轉移至買家，即相關物業已竣工、已向買家發出物業交付通知及銷售協議中的相關應收款項的可收回性能夠得到合理保證時，我們便會確認物業銷售收益。於物業的大部分風險及回報轉移前就所售物業收取的按金及分期付款乃於流動負債中列作遞延收益。

我們將轉讓房地產開發項目中的民防工程作為停車場用途的使用權的所得收益入賬列作物業銷售收益。

#### (ii) 利息收入

我們採用實際利息法確認利息收入。

### 持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

我們以成本及可變現淨值(以較低者為準)將持作出售的開發中物業及已竣工待售物業列入流動資產。物業開發成本包括開發期間產生的建築成本、機器及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產借款成本及專業費用。竣工後，物業轉至持作出售的已竣工物業。

就民防工程規劃的停車場入賬列為持作出售的開發中物業或持作出售的已竣工物業(如適用)。

可變現淨值乃計及預期最終將變現的價格減適用的可變銷售開支及預計竣工成本。

我們將開發中待售物業分類為流動資產，除非預期相關房地產開發項目將於正常的經營週期後竣工。

### 物業開發活動直接應佔的開發成本

我們將土地及開發成本分配至持作出售的開發中物業或持作出售的已竣工物業(如適用)。由於本集團若干物業開發項目乃分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及的不確定性，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對本集團未來數年的經營表現產生影響。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

### 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的減值撥備

管理層根據持作出售的物業或持作出售的開發中物業的估計可收回金額就其計提減值撥備。鑒於中國物業市場波動，實際可收回金額可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團於未來數年的經營表現產生影響。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

### 即期稅項及遞延稅項

本集團於中國及香港須繳納稅項。在釐定稅項撥備金額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅務結果與最初錄得的款額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

由於管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計存在差異，這些差額將會影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

### 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，且本集團尚未與中國任何地方稅務機關確定其土地增值稅的計算及繳納。因此，於釐定土地增值金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關釐定這些稅項期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

### 其他應收款項減值

本集團會評估是否存在其他應收款項減值的客觀證據，如債務人的流動資金、償付能力以及業務及財務風險；類似金融資產的拖欠水平及趨勢；國家及地方經濟趨勢及狀況。我們採用適用的折現率根據對未來現金流的水平及時間的估計確認減值虧損。這些應收款項的最終可收回結果及現金流將影響所需的減值虧損金額。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。



### 商譽的估計減值

我們每年會按照本招股章程附錄一會計師報告附註2.7所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算需要使用估計。董事確認，過往作出的有關估計或相關假設整體與往績記錄期的實際業績一致，且我們於往績記錄期一直貫徹應用這些估計或相關假設。

### 影響我們綜合全面收益表的若干主要項目

#### 收益

我們的收益指銷售物業確認的收入。於往績記錄期內，我們的收入來自於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部開發及銷售物業。我們預期於短期內，物業銷售收入將繼續佔我們收益的絕大部分。我們於任何特定期間的收益取決於我們於該期間交付的建築面積及所交付物業的售價。任何特定期間的已交付建築面積主要以房地產開發計劃推動。平均售價主要受市場需求、物業類型及地點以及我們所售物業的成本(包括建築成本)所影響。中國房地產行業的市場需求狀況不時有所變動，並受中國的整體經濟影響，包括中國消費者的購買力及由此帶來的置業需求。於往績記錄期內，我們已交付建築面積及平均售價因項目的類型、地點及規模以及房地產開發項目所處開發階段而於不時有所波動，我們的收益亦因而會波動。

與行業慣例一致，我們一般在物業仍在開發中，但已符合中國法律及法規規定的預售條件後，便與買家訂立銷售合同。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－房地產開發過程－銷售及營銷－預售」一節。於符合物業銷售的確認標準前，自買家收取的付款於流動負債內列作預收賬款。有關更多詳情，請參閱本招股章程「－主要會計政策－收益確認」一節。

## 財務資料

下表載列所示期間按地區分部劃分的外部客戶收益明細及佔總收益的百分比：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審核)									
泛海峽西岸經濟區 .....	911,262	59.6%	712,885	52.6%	765,749	49.4%	744,952	74.0%	939,329	43.84%
環渤海經濟區 .....	—	—	399,232	29.4%	—	—	—	—	1,014,348	47.34%
中西部 .....	617,038	40.4%	243,882	18.0%	785,193	50.6%	261,577	26.0%	189,097	8.82%
總計 .....	1,528,300	100.0%	1,355,999	100.0%	1,550,942	100.0%	1,006,529	100.0%	2,142,774	100.0%

### 泛海峽西岸經濟區

二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，泛海峽西岸經濟區的分部收益分別為人民幣911.3百萬元、人民幣712.9百萬元、人民幣765.7百萬元及人民幣939.3百萬元。

### 環渤海經濟區

二零一一年及截至二零一三年九月三十日止九個月，環渤海經濟區的分部收益分別為人民幣399.2百萬元及人民幣1,014.3百萬元。

### 中西部

二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，中西部的分部收益分別為人民幣617.0百萬元、人民幣243.9百萬元、人民幣785.2百萬元及人民幣189.1百萬元。

### 銷售成本

銷售成本主要包括已售物業成本，指直接與特定期間確認的物業銷售收益有關的成本。於往績記錄期內，已售物業成本包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。銷售成本亦包括營業稅及其他徵稅。

## 財務資料

下表載列所示期間有關我們銷售成本的資料。

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月				
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年		
	(人民幣千元，百分比除外)										
	(未經審核)										
<b>已售物業成本</b>											
建築成本 .....	939,765	78.3%	817,380	75.2%	835,147	76.4%	526,206	77.6%	908,887	63.9%	
土地收購成本 .....	135,033	11.3%	149,610	13.8%	137,819	12.6%	77,622	11.4%	327,169	23.0%	
資本化借款成本 .....	40,074	3.3%	43,971	4.0%	32,796	3.0%	18,203	2.7%	66,336	4.7%	
<b>小計 .....</b>	<b>1,114,872</b>	<b>92.9%</b>	<b>1,010,961</b>	<b>93.0%</b>	<b>1,005,762</b>	<b>92.0%</b>	<b>622,031</b>	<b>91.7%</b>	<b>1,302,392</b>	<b>91.6%</b>	
營業稅及附加 .....	85,184	7.1%	75,904	7.0%	87,016	8.0%	56,366	8.3%	119,951	8.4%	
<b>總計 .....</b>	<b>1,200,056</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,086,865</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,092,778</b>	<b>100.0%</b>	<b>678,397</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,422,343</b>	<b>100.0%</b>	

下表載列我們的銷售成本分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
已交付建築面積 (平方米) .....	303,215	304,831	260,660	147,798	321,604
已交付每平方米 平均已售物業成本 (人民幣) <sup>(1)</sup> .....	3,677	3,316	3,859	4,209	4,050
已交付每平方米 平均建築成本 (人民幣) <sup>(2)</sup> .....	3,099	2,681	3,204	3,560	2,826
已交付每平方米 平均土地收購成本 (人民幣) <sup>(3)</sup> .....	445	491	529	525	1,017
已交付每平方米 平均資本化借款成本 (人民幣) <sup>(4)</sup> .....	132	144	126	123	206

(1) 已交付每平方米平均已售物業成本乃將已售物業成本除以已交付建築面積計算得出。

(2) 已交付每平方米平均建築成本乃將已售物業建築成本除以已交付建築面積計算得出。

---

## 財務資料

---

- (3) 已交付每平方米平均土地收購成本乃將已售物業土地收購成本除以已交付建築面積計算得出。
- (4) 已交付每平方米平均資本化借款成本乃將總資本化借款除以已交付建築面積計算得出。

### 已售物業成本

已售物業成本包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。我們於指定期間內確認已售物業成本，惟須於該期間內確認這些物業的收益。於竣工前，發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者計入我們的綜合資產負債表。

### 建築成本

建築成本包括項目設計及興建的所有成本，包括支付予第三方承包商及設計師的款項及建築材料成本。我們的建築成本受多種因素影響，如建築勞工成本及建築材料(尤其是鋼鐵及水泥)成本變動、物業地點及類型、材料選擇、景觀及配套設施投資。

### 土地收購成本

土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包括在中國政府出讓土地時或於二級市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多種因素影響，包括房地產開發項目地點、收購時間及項目地積比率。土地收購成本亦受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二級市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們的土地收購成本亦受中國政府政策及法規變動所影響。

於往績記錄期內，我們的土地收購成本包括有關我們所收購若干土地的拆遷安置成本。

### 資本化借款成本

倘我們的銀行借款成本(包括利息開支)直接與收購、興建或建造個別房地產項目有關，我們將該成本其中一部分資本化。不時撥充資本的金額及時間的變化亦或會影響我們的融資成本。

## 財務資料

### 營業稅及附加

營業稅及附加包括我們及我們的多家營運附屬公司根據有關我們業務活動的地方法律及法規應付的若干雜項營業稅及其他稅項。營業稅通常按我們房地產開發附屬公司收益的5%徵收，而附加則因城市而不同，通常介乎營業稅的10%至12%不等。

### 毛利

毛利指收益減銷售成本。

### 其他虧損

其他虧損主要指出售物業、廠房及設備的虧損。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括營銷及廣告費用、我們銷售及營銷人員的僱員福利開支、辦公室及差旅開支及其他銷售及營銷開支。我們於任何指定期間的銷售及營銷開支受該期間新推出項目數目所影響。

下表載列所示期間我們的銷售及營銷開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
			(人民幣千元)	(未經審核)	
營銷及廣告費用 .....	18,779	28,637	42,817	29,260	27,588
僱員福利開支 .....	7,318	7,920	8,213	6,355	6,486
辦公室及差旅開支 .....	252	743	1,473	1,230	192
娛樂開支 .....	30	43	57	57	—
折舊 .....	457	575	—	—	—
其他銷售及營銷開支 .....	879	3,272	1,065	766	564
	<u>27,715</u>	<u>41,190</u>	<u>53,625</u>	<u>37,668</u>	<u>34,830</u>

### 一般及行政開支

一般及行政開支主要包括我們人員(銷售及營銷人員除外)的僱員福利開支、核數師酬金、辦公室及差旅開支、娛樂開支、土地使用及房產稅以及其他雜項開支。於往績記錄期內，我們的一般及行政開支整體增加整體上與我們整體擴充經營範圍相符。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的一般及行政開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
核數師酬金 .....	278	507	490	313	364
營銷及廣告費用 .....	300	601	—	—	—
折舊 .....	2,562	3,233	4,276	3,165	3,233
辦公室及差旅開支 .....	7,186	13,267	17,368	11,384	14,033
娛樂開支 .....	5,535	9,287	8,228	5,848	5,160
僱員福利開支 .....	8,369	18,528	18,266	13,355	15,197
土地使用及房產稅 .....	3,222	3,660	7,206	2,761	4,016
損贈 .....	55	315	2,105	2,095	2,070
法律及專業費用 .....	276	874	1,633	1,311	6,891
其他一般及行政開支 .....	8,542	6,803	9,214	6,915	3,545
	36,325	57,075	68,786	47,147	54,509

### 商譽減值

商譽指就我們收購長豐聯華(其持有合肥力高•共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。自該項收購產生的商譽會分配至構成我們合肥力高•共和城項目的不同階段。商譽賬面值超過其可收回金額時則確認商譽減值。

### 融資收入

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。

### 融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支減合資格資產的資本化利息。

### 應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損指應佔有關力高實業(江西)的虧損，力高實業(江西)持有南昌力高皇冠假日酒店。該酒店於二零一一年七月開始經營，因此於往績記錄期的虧損主要由於初始經營開支所致，符合我們的預期。

### 所得稅開支

我們於指定年度或期間的所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅。我們的實際稅率不時波動主要由於土地增值稅稅率變動。於二零一零年、二零一一年及二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)分別為46.7%、37.1%、47.9%及54.8%。於二零一三年九月三十日，我們已支付所有相關稅項或就此計提撥備，且與有關稅務機構並無任何爭議或未決問題。

### 香港利得稅

於往績記錄期內，我們須按稅率16.5%繳納香港利得稅。於往績記錄期內，由於我們在香港並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備。

### 企業所得稅

我們的附屬公司須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及企業所得稅條例，我們所有中國附屬公司的法定稅率自二零一零年一月一日起為25.0%。

### 土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地點繳納由地方機構釐定的土地增值稅。在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，可享有若干豁免。商用物業銷售不符合資格享有上述豁免。物業是否符合資格享有普通住宅物業豁免由地方政府決定。過往，較高檔的住宅物業及商用物業銷售通常按較高的增值價值評估，因此我們一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅清算的進一步說明。地方省級稅務機構可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步說明土地增值稅清算的特別條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅全額作出撥備。我們根據現行市場慣例按當地稅務機構的規定每年預繳銷售及預售所得款項的1.0%至5.0%，這些慣例因所在位置及物業類型而不同。於二零一零年、二零一一年及二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們產生土地增值稅分別人民幣68.7百萬元、人民幣21.9百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣120.2百萬元。

## 財務資料

### 綜合財務資料概要

下表載列所示期間我們的綜合全面收益表的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益 .....	1,528,300	1,355,999	1,550,942	1,006,529	2,142,774
銷售成本 .....	(1,200,056)	(1,086,865)	(1,092,778)	(678,397)	(1,422,343)
毛利 .....	328,244	269,134	458,164	328,132	720,431
其他虧損 .....	—	(2,795)	(909)	(879)	(445)
銷售及營銷開支 .....	(27,715)	(41,190)	(53,625)	(37,668)	(34,830)
一般及行政開支 .....	(36,325)	(57,075)	(68,786)	(47,147)	(54,509)
商譽減值 .....	—	—	(12,231)	(9,399)	(25,579)
經營溢利 .....	264,204	168,074	322,613	233,039	605,068
融資收入 .....	3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
融資成本 .....	(1,685)	(637)	(4,218)	(3,187)	(3,566)
融資收入／(成本)淨額 .....	2,255	2,006	(922)	(992)	1,905
應佔合營公司虧損 .....	(893)	(7,851)	(5,330)	(9,708)	(1,609)
除所得稅前溢利 .....	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
所得稅開支 .....	(123,984)	(60,268)	(151,404)	(113,795)	(331,463)
年／期內溢利 .....	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
以下項目應佔：					
本公司權益持有人 .....	117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
非控股權益 .....	24,047	16,541	99,186	75,738	3,823
	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
其他全面收入／(虧損) .....	9,271	24,176	(1,629)	(6,633)	21,942
年／期內全面收入總額 .....	150,853	126,137	163,328	101,911	295,843



## 財務資料

### 期間經營業績比較

#### 截至二零一三年九月三十日止九個月與截至二零一二年九月三十日止九個月比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣1,006.5百萬元增加112.9%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,142.8百萬元。增加主要由於我們的已交付建築面積由截至二零一二年九月三十日止九個月的147,798平方米增加117.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的321,604平方米。我們的已交付建築面積增加乃主要由於南昌濱江國際及濟南盛世名門(我們於二零一三年首九個月開始確認這兩個房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積所致，部分為南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。我們就已交付物業已確認平均售價由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣6,810元略降至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣6,663元。我們就已交付物業確認的平均售價略微下降，主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月南昌皇冠國際應佔收益佔我們收益的比例較截至二零一二年九月三十日止九個月大幅下降，部份為南昌濱江國際於截至二零一三年九月三十日止九個月的收益顯著貢獻所抵銷。皇冠國際及濱江國際均為我們作為高檔物業進行銷售的物業發展項目，已確認平均售價相對較高。

下表載列截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，我們按項目劃分的物業銷售確認的收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細。

項目名稱	截至九月三十日止九個月					
	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
<b>泛海峽西岸經濟區</b>						
泉州市：						
瑞士花園						
住宅.....	—	—	—	—	—	—
商用.....	—	—	—	—	—	—
停車場.....	388	—	100	—	3,880	—
小計.....	<b>388</b>	—	<b>100</b>	—	<b>3,880</b>	—

## 財務資料

項目名稱	截至九月三十日止九個月					
	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
<b>南昌市：</b>						
<b>皇冠國際</b>						
住宅 .....	595,114	15,387	71,177	1,716	8,361	8,967
商用 .....	41,644	—	2,650	—	15,715	—
停車場 .....	62,231	7,651	8,060	1,068	7,721	7,164
<b>小計 .....</b>	<b>698,989</b>	<b>23,038</b>	<b>81,887</b>	<b>2,784</b>	<b>8,536</b>	<b>8,275</b>
<b>力高國際城</b>						
住宅 .....	41,708	276,234	9,251	54,132	4,509	5,103
商用 .....	1,327	32,100	177	4,324	7,495	7,423
停車場 .....	2,540	8,233	720	2,620	3,527	3,142
<b>小計 .....</b>	<b>45,575</b>	<b>316,567</b>	<b>10,148</b>	<b>61,076</b>	<b>4,491</b>	<b>5,183</b>
<b>濱江國際</b>						
住宅 .....	—	559,328	—	56,570	—	9,887
商用 .....	—	—	—	—	—	—
停車場 .....	—	40,396	—	9,460	—	4,270
<b>小計 .....</b>	<b>—</b>	<b>599,724</b>	<b>—</b>	<b>66,030</b>	<b>—</b>	<b>9,083</b>
<b>環渤海經濟區</b>						
<b>濟南市：</b>						
<b>盛世名門</b>						
住宅 .....	—	927,968	—	146,525	—	6,333
商用 .....	—	65,371	—	4,727	—	13,829
停車場 .....	—	21,009	—	4,857	—	4,326
<b>小計 .....</b>	<b>—</b>	<b>1,014,348</b>	<b>—</b>	<b>156,109</b>	<b>—</b>	<b>6,498</b>
<b>中西部</b>						
<b>合肥市：</b>						
<b>力高·共和城</b>						
住宅 .....	204,927	114,372	48,680	26,092	4,210	4,383
商用 .....	56,650	73,931	6,983	9,313	8,113	7,939
停車場 .....	—	—	—	—	—	—
<b>小計 .....</b>	<b>261,577</b>	<b>188,303</b>	<b>55,663</b>	<b>35,405</b>	<b>4,699</b>	<b>5,319</b>
<b>御景灣</b>						
住宅 .....	—	—	—	—	—	—
商用 .....	—	—	—	—	—	—
停車場 .....	—	794	—	200	—	3,971
<b>小計 .....</b>	<b>—</b>	<b>794</b>	<b>—</b>	<b>200</b>	<b>—</b>	<b>3,971</b>
<b>總計 .....</b>	<b>1,006,529</b>	<b>2,142,774</b>	<b>147,798</b>	<b>321,604</b>	<b>6,810</b>	<b>6,663</b>

---

## 財務資料

---

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,893.3百萬元、人民幣171.4百萬元及人民幣78.1百萬元，分別佔我們期內收益的88.4%、8.0%及3.6%。截至二零一二年九月三十日止九個月，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣841.7百萬元、人民幣99.6百萬元及人民幣64.8百萬元，分別佔我們期內收益的83.6%、9.9%及6.5%。

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣745.0百萬元增加26.1%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣939.3百萬元。增加主要由於(i)南昌濱江國際(我們於二零一三年首九個月開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積；及(ii)南昌力高國際城的已交付建築面積增加所致，部分為南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。
- 環渤海經濟區：截至二零一三年九月三十日止九個月，我們於環渤海經濟區的分部收益為人民幣1,014.3百萬元，而截至二零一二年九月三十日止九個月則為零。增加主要由於濟南盛世名門(我們於二零一三年首九個月開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積所致。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣261.6百萬元減少27.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣189.1百萬元。減少主要由於合肥力高•共和城的已交付建築面積減少所致。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣678.4百萬元增加109.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,422.3百萬元。增加主要由於已售物業成本增加所致，此乃由於(i)已交付建築面積由截至二零一二年九月三十日止九個月的147,798平方米大幅增加至截至二零一三年九月三十日止九個月的321,604平方米；及(ii)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣525元增加至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1,017元，部分為已交付每平方米平均建築成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣3,560元減少至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,826元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本增加主要由於南昌濱江國際的

---

## 財務資料

---

每平方米土地收購成本相對較高所致。已交付每平方米平均建築成本減少主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月南昌皇冠國際應佔收益佔我們收益的比例較截至二零一二年九月三十日止九個月大幅下降。皇冠國際乃我們作為南昌的高檔物業進行銷售的項目，而我們就其產生的平均建築成本相對較高。

### 毛利

毛利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣328.1百萬元增加119.6%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣720.4百萬元。我們的毛利率由截至二零一二年九月三十日止九個月的32.6%增長至截至二零一三年九月三十日止九個月的33.6%。增長主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月南昌力高國際城的毛利率上升及南昌濱江國際的毛利率相對較高所致。

### 其他虧損

其他虧損指出售物業、廠房及設備的虧損。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣37.7百萬元減少7.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣34.8百萬元。減少主要由於有關促銷我們物業的營銷及廣告費用減少所致。

### 一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣47.1百萬元增加15.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣54.5百萬元。增加主要是由於法律及專業費用、僱員福利開支以及辦公室及差旅開支增加所致，部分為其他一般及行政開支減少所抵銷。

### 商譽減值

商譽減值由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣9.4百萬元增加172.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣25.6百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華(其持有合肥力高·共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。

### 經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣233.0百萬元增加159.7%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣605.1百萬元。

---

## 財務資料

---

### 融資收入

融資收入由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2.2百萬元增加149.2%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣5.5百萬元。增加主要由於銀行存款增加導致銀行存款利息收入增加所致。

### 融資成本

融資成本由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣3.2百萬元增加11.9%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣3.6百萬元。

### 應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣9.7百萬元減少83.4%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣1.6百萬元。減少主要由於應佔有關力高實業(江西)(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因其酒店經營表現改善減少所致。

### 除所得稅前溢利

由於以上因素，除所得稅前溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣222.3百萬元增加172.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣605.4百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣113.8百萬元增加191.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣331.5百萬元。增加主要由於收益增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。實際稅率由截至二零一二年九月三十日止九個月的51%增至截至二零一三年九月三十日止九個月的55%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣45.9百萬元增至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣120.2百萬元，原因是截至二零一三年九月三十日止九個月南昌力高國際城及濱江國際錄得相對較高的毛利。

### 期內溢利

鑒於以上所述，期內溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣108.5百萬元增加152.3%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣273.9百萬元。

### 本公司權益持有人應佔期內溢利

由於以上因素，本公司權益持有人應佔期內溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣32.8百萬元增加723.5%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣270.1百萬元。非控股權益應佔溢利由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣75.7百萬元減少95.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣3.8百萬元，乃由於截至二零一三年九月三十日止九個月我們自南昌濱江國際(我們持有其100.0%股權)的已交付建築面積獲得一大部分溢利，而截至二零一二年九月三十日止九個月，我們將來自南昌皇冠國際的已交付建築面積溢利中的50.0%分配至非控股權益。南昌皇冠國際貢獻我們截至二零一二年九月三十日止九個月收益的逾50.0%。

### 二零一二年與二零一一年比較

#### 收益

我們的收益由二零一一年的人民幣1,356.0百萬元增加14.4%至二零一二年的人民幣1,550.9百萬元。該增加主要由於我們就已交付物業已確認平均售價由二零一一年的人民幣4,448元增加33.8%至二零一二年的人民幣5,950元所致，部分為我們的已交付建築面積由二零一一年的304,830平方米減少14.5%至二零一二年的260,660平方米所抵銷。

二零一二年我們就已交付物業已確認平均售價增加主要由於：(i)我們就合肥力高•共和城的住宅物業已確認平均售價由二零一一年的人民幣2,889元增加53.6%至二零一二年的人民幣4,437元；及(ii)南昌皇冠國際物業的已確認銷售額大幅增加，其於二零一二年就住宅物業已確認平均售價為人民幣8,362元，大大高於我們於二零一一年所交付物業的整體已確認平均售價人民幣4,448元以及我們於二零一二年所交付物業的整體已確認平均售價人民幣5,956元。我們的已交付建築面積減少主要由於南昌力高國際城的已交付建築面積減少及二零一二年並無確認濟南假日麗景物業的銷售額所致，部分為合肥力高•共和城及南昌皇冠國際的已交付建築面積增加所抵銷。

二零一一年一月，我們收購合肥力高•共和城。收購時，若干期項目已完成，而部分項目的物業已按相對較低的平均售價預售。二零一一年就力高•共和城確認的所有收益均歸屬於在二零一一年交付的由原項目擁有人預售的物業。收購合肥力高•共和城後，我們改進尚待竣工物業的設計，並擴大我們營銷及推廣力度，讓我們能夠以高價出售有關物業，其反映在合肥力高•共和城住宅物業的已確認平均售價由二零一一年的人民幣2,889元大幅增加至二零一二年的人民幣4,437元。

## 財務資料

下表載列二零一一年及二零一二年各上市項目銷售物業的已確認收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

項目名稱	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
<b>泛海峽西岸經濟區</b>						
泉州市：						
瑞士花園						
住宅 .....	23,752	—	3,456	—	6,873	—
商用 .....	—	—	—	—	—	—
停車場 .....	1,182	388	132	100	8,955	3,880
<b>小計 .....</b>	<b>24,934</b>	<b>388</b>	<b>3,588</b>	<b>100</b>	<b>6,949</b>	<b>3,880</b>
南昌市：						
皇冠國際						
住宅 .....	111,509	597,940	10,071	71,508	11,072	8,362
商用 .....	—	41,642	—	2,650	—	15,714
停車場 .....	—	64,685	—	8,360	—	7,737
<b>小計 .....</b>	<b>111,509</b>	<b>704,267</b>	<b>10,071</b>	<b>82,518</b>	<b>11,072</b>	<b>8,535</b>
力高國際城						
住宅 .....	559,354	53,440	143,572	10,048	3,896	5,318
商用 .....	15,539	2,820	2,012	418	7,723	6,746
停車場 .....	1,549	4,834	460	1,360	3,367	3,554
<b>小計 .....</b>	<b>576,442</b>	<b>61,094</b>	<b>146,044</b>	<b>11,826</b>	<b>3,947</b>	<b>5,166</b>
<b>環渤海經濟區</b>						
濟南市：						
假日麗景						
住宅 .....	377,332	—	70,584	—	5,346	—
商用 .....	2,870	—	206	—	13,932	—
停車場 .....	19,030	—	6,525	—	2,916	—
<b>小計 .....</b>	<b>399,232</b>	<b>—</b>	<b>77,315</b>	<b>—</b>	<b>5,164</b>	<b>—</b>
<b>中西部</b>						
合肥市：						
力高·共和城						
住宅 .....	151,998	692,899	52,612	156,156	2,889	4,437
商用 .....	32,143	92,294	3,814	10,060	8,428	9,174
停車場 .....	—	—	—	—	—	—
<b>小計 .....</b>	<b>184,141</b>	<b>785,193</b>	<b>56,426</b>	<b>166,216</b>	<b>3,263</b>	<b>4,724</b>

## 財務資料

項目名稱	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一一年	
	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
御景灣						
住宅 .....	18,960	—	5,400	—	3,511	—
商用 .....	37,234	—	5,431	—	6,856	—
停車場 .....	3,547	—	555	—	6,391	—
小計 .....	<b>59,741</b>	—	<b>11,386</b>	—	<b>5,247</b>	—
總計 .....	<u>1,355,999</u>	<u>1,550,942</u>	<u>304,830</u>	<u>260,660</u>	<u>4,448</u>	<u>5,950</u>

二零一二年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,344.3百萬元、人民幣136.8百萬元及人民幣69.9百萬元，分別佔我們年內收益的86.7%、8.8%及4.5%。二零一一年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,242.9百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們年內收益的91.6%、6.5%及1.9%。

分部業績的概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一一年的人民幣712.9百萬元增加7.4%至二零一二年人民幣765.8百萬元。增加主要是由於南昌皇冠國際已交付建築面積增加，部分為南昌力高國際城及泉州瑞士花園已交付建築面積減少所抵銷。
- 環渤海經濟區：二零一二年環渤海經濟區的分部收益為零，二零一一年則為人民幣399.2百萬元。這是因為二零一二年並無確認環渤海經濟區的物業分部銷售。
- 中西部：中西部的分部收益由二零一一年的人民幣243.9百萬元增加221.9%至二零一二年的人民幣785.2百萬元。增加主要是由於合肥力高•共和城的已交付建築面積及已確認平均售價增加所致。

### 銷售成本

銷售成本由二零一一年的人民幣1,086.9百萬元增加0.5%至二零一二年的人民幣1,092.8百萬元。增加主要是由於已售物業成本增加所致，而已售物業成本增加主要是由於已交付每平方米平均建設成本由二零一一年的人民幣2,681元增加至二零一二年的人民幣3,204元，部分為已交付建築面積由二零一一年304,830平方米減少至二零一二年的260,660平方米所抵銷。



### 毛利

毛利由二零一一年的人民幣269.1百萬元增加70.3%至二零一二年的人民幣458.2百萬元。我們的毛利率由二零一一年的19.8%增加至二零一二年的29.5%。毛利率增加主要是由於二零一二年合肥力高•共和城毛利率遠高於二零一一年者所致。有關合肥力高•共和城毛利率增加的原因，請參閱本招股章程「一期間經營業績比較—二零一二年與二零一一年的比較—收益」一節。

### 其他虧損

其他虧損指出售物業、廠房及設備的虧損。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一一年的人民幣41.2百萬元增加30.1%至二零一二年的人民幣53.6百萬元。增加主要是由於我們的物業開發項目的數量增加令營銷及廣告費用增加所致。

### 一般及行政開支

一般及行政開支由二零一一年的人民幣57.1百萬元增加20.5%至二零一二年的人民幣68.8百萬元。增加主要是由於(i)辦公室及差旅開支增加主要是由於總部由泉州市遷至深圳市及物業開發項目數量增加，及(ii)我們的其中一項物業開發項目的土地使用及房產稅增加。

### 商譽減值

商譽減值於二零一二年為人民幣12.2百萬元，而二零一一年則為零。有關商譽指就我們收購長豐聯華(其持有合肥力高•共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。

### 經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由二零一一年的人民幣168.1百萬元增加91.9%至二零一二年的人民幣322.6百萬元。

### 融資收入

融資收入由二零一一年的人民幣2.6百萬元增加26.9%至二零一二年的人民幣3.3百萬元。融資收入增加主要是由於銀行存款利息增加所致。

---

## 財務資料

---

### 融資成本

融資成本由二零一一年的人民幣0.6百萬元增加600.0%至二零一二年的人民幣4.2百萬元。融資成本增加主要是由於新建項目的營運資金需求增加令借款增加所致。

### 應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由二零一一年的人民幣7.9百萬元減少32.9%至二零一二年的人民幣5.3百萬元。減少主要是由於南昌力高皇冠假日酒店於二零一一年七月全面營運後，力高實業(江西)於二零一二年的虧損減少。

### 除所得稅前溢利

鑒於以上所述，除所得稅前溢利由二零一一年的人民幣162.2百萬元增加95.1%至二零一二年的人民幣316.4百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一一年的人民幣60.3百萬元增加151.1%至二零一二年的人民幣151.4百萬元。增加主要由於收益增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。實際稅率由二零一一年的37%增至二零一二年的48%，主要是由於二零一二年我們銷售物業開發項目錄得的毛利較二零一一年增加，令二零一二年土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅增加所致。

### 年內溢利

鑒於以上所述，年內溢利由二零一一年的人民幣102.0百萬元增加61.8%至二零一二年的人民幣165.0百萬元。

### 本公司權益持有人應佔溢利

我們的權益持有人應佔溢利由二零一一年的人民幣85.4百萬元減少23.0%至二零一二年的人民幣65.8百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一一年的人民幣16.5百萬元增加501.2%至二零一二年的人民幣99.2百萬元，原因是我們將來自南昌皇冠國際已交付建築面積的利潤的50.0%分派予非控股權益。南昌皇冠國際於二零一二年貢獻的收益百分比遠超二零一一年。

### 二零一一年與二零一零年的比較

#### 收益

我們的收益由二零一零年人民幣1,528.3百萬元減少11.3%至二零一一年人民幣1,356.0百萬元。減少主要是由於二零一一年已交付物業的已確認平均售價減少及住宅物業的已交付

## 財務資料

建築面積由二零一零年的294,076平方米減至二零一一年的285,695平方米。我們的已交付物業的已確認平均售價由二零一零年人民幣5,040元減少11.8%至二零一一年的人民幣4,448元。二零一一年已交付物業的已確認平均售價減少主要是由於確認二零一一年合肥力高•共和城的銷售額所致，其錄得已確認住宅物業平均售價人民幣2,889元，大幅低於二零一零年已交付住宅物業的已確認平均售價人民幣4,846元。合肥力高•共和城的二零一一年已確認的所有收益主要來自二零一一年交付過往項目擁有人已預售的物業。進一步詳情請參閱本招股章程「一期間經營業績比較—二零一二年與二零一一年的比較—收益」一節。

下表載列二零一零年及二零一一年各上市項目銷售物業的已確認收益、已交付停車場建築面積／停車場單位及已確認平均售價明細：

項目	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元／平方米)	
<b>泛海峽西岸經濟區</b>						
泉州市：						
瑞士花園						
住宅 .....	84,880	23,752	13,841	3,456	6,133	6,873
商用 .....	10,834	—	616	—	17,588	—
停車場 .....	2,079	1,182	192	132	10,828	8,955
<b>小計 .....</b>	<b>97,793</b>	<b>24,934</b>	<b>14,649</b>	<b>3,588</b>	<b>6,676</b>	<b>6,949</b>
南昌市：						
皇冠國際						
住宅 .....	377,487	111,509	51,120	10,071	7,384	11,072
商用 .....	—	—	—	—	—	—
停車場 .....	—	—	—	—	—	—
<b>小計 .....</b>	<b>377,487</b>	<b>111,509</b>	<b>51,120</b>	<b>10,071</b>	<b>7,384</b>	<b>11,072</b>
力高國際城						
住宅 .....	418,602	559,354	133,742	143,572	3,130	3,896
商用 .....	17,380	15,539	2,430	2,012	7,152	7,723
停車場 .....	—	1,549	—	460	—	3,367
<b>小計 .....</b>	<b>435,982</b>	<b>576,442</b>	<b>136,172</b>	<b>146,044</b>	<b>3,202</b>	<b>3,947</b>

## 財務資料

項目	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一零年	
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
<b>環渤海經濟區</b>						
濟南市：						
假日麗景						
住宅 .....	—	377,332	—	70,584	—	5,346
商用 .....	—	2,870	—	206	—	13,932
停車場 .....	—	19,030	—	6,525	—	2,916
小計 .....	—	<b>399,232</b>	—	<b>77,315</b>	—	<b>5,164</b>
<b>中西部</b>						
合肥市：						
力高·共和城						
住宅 .....	—	151,998	—	52,612	—	2,889
商用 .....	—	32,143	—	3,814	—	8,428
停車場 .....	—	—	—	—	—	—
小計 .....	—	<b>184,141</b>	—	<b>56,426</b>	—	<b>3,263</b>
御景灣						
住宅 .....	542,344	18,960	94,962	5,400	5,711	3,511
商用 .....	62,617	37,234	3,983	5,431	15,721	6,856
停車場 .....	8,376	3,547	1,845	555	4,540	6,391
小計 .....	<b>613,337</b>	<b>59,741</b>	<b>100,790</b>	<b>11,386</b>	<b>6,085</b>	<b>5,247</b>
柏林春天						
住宅 .....	1,692	—	411	—	4,117	—
商用 .....	2,009	—	73	—	27,521	—
停車場 .....	—	—	—	—	—	—
小計 .....	<b>3,701</b>	—	<b>484</b>	—	<b>7,647</b>	—
總計 .....	<u>1,528,300</u>	<u>1,355,999</u>	<u>303,215</u>	<u>304,830</u>	<u>5,040</u>	<u>4,448</u>

二零一一年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,242.9百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們年內收益的91.6%、6.5%及1.9%。二零一零年，我們銷售住宅物業、商用物業及停車場的收益分別為人民幣1,425.0百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣10.5百萬元，分別佔我們年內收益的93.2%、6.1%及0.7%。

---

## 財務資料

---

分部業績的概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一零年的人民幣911.3百萬元減少21.8%至二零一一年的人人民幣712.9百萬元。減少主要是由於泉州的瑞士花園及南昌皇冠國際的已交付建築面積減少，部分為南昌力高國際城已交付建築面積增加所抵銷。
- 環渤海經濟區：二零一一年環渤海經濟區的分部收益為人民幣399.2百萬元，而二零一零年為零。這是因為二零一零年並無確認環渤海經濟區的物業分部銷售。
- 中西部：中西部的分部收益由二零一零年的人民幣617.0百萬元減少60.5%至二零一一年的人人民幣243.9百萬元。減少主要是由於已交付建築面積減少及項目大部分較昂貴的單位已於二零一零年交付，令合肥御景灣住宅物業的已確認平均售價下跌，這些減少部分為合肥力高•共和城的已交付建築面積增加所抵銷。

### 銷售成本

銷售成本由二零一零年的人人民幣1,200.1百萬元減少9.4%至二零一一年的人人民幣1,086.9百萬元。減少主要是由於(i)已交付每平方米平均建設成本由二零一零年的人人民幣3,099元減少至二零一一年的人人民幣2,681元及(ii)住宅物業的已交付總建築面積由二零一零年的294,076平方米減少至二零一一年的285,695平方米。

### 毛利

毛利由二零一零年的人人民幣328.2百萬元減少18.0%至二零一一年的人人民幣269.1百萬元。我們的毛利率由二零一零年的21.5%下降至二零一一年的19.8%。毛利率下降主要是由於濟南假日麗景及合肥力高•共和城物業的毛利率遠低於我們在二零一一年所交付物業的整體毛利率。濟南假日麗景的低毛利率主要是由於(i)相較我們已於二零一一年確認收益的其他項目而言，其每平方米土地收購成本較高及(ii)其已確認平均售價(一般與濟南市當時通行的市價一致)相對較低。有關濟南房地產市場的進一步詳情，請參閱「行業概覽－中國房地產市場概覽－中國選定城市的房地產市場」一節。儘管土地收購成本相對較高，我們仍決定收購該土地，原因是假日麗景是我們於濟南市(我們的策略性目標城市之一)的第一個房地產開發項目，而且我們認為，當時為使我們能擴張至濟南市，這些成本實屬必要。隨後，我們在濟南市從事其他房地產開發項目。有關二零一一年合肥力高•共和城物業毛利率較低的原因，請參閱本招股章程「一期間經營業績比較－二零一二年與二零一一年比較－收益」一節。

---

## 財務資料

---

### 其他虧損

二零一一年的其他虧損為人民幣2.8百萬元，指出售物業、廠房及設備的虧損。二零一零年的其他虧損為零。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年的人民幣27.7百萬元增加48.7%至二零一一年的人民幣41.2百萬元。增加主要是由於我們增加銷售及營銷力度推出更多預售的物業開發項目增加令營銷及廣告費用增加所致。

### 一般及行政開支

一般及行政開支由二零一零年的人民幣36.3百萬元增加57.3%至二零一一年的人民幣57.1百萬元。增加主要是由於新建物業開發項目有關的僱員人數及工資水平、辦公室及差旅開支及娛樂開支增加令僱員福利開支增加所致。

### 經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由二零一零年的人民幣264.2百萬元減少36.4%至二零一一年的人人民幣168.1百萬元。

### 融資收入

融資收入由二零一零年的人民幣3.9百萬元減少33.3%至二零一一年的人人民幣2.6百萬元。融資收入減少主要是由於銀行存款減少令銀行存款利息減少所致。

### 融資成本

融資成本由二零一零年財政年度的人人民幣1.7百萬元減少64.7%至二零一一年的人人民幣0.6百萬元。融資成本減少主要是由於合資格資產的資本化利息增加122.4%至二零一一年的人人民幣54.7百萬元，部分為須於五年內全部償還的借款利息開支由二零一零年的人人民幣26.1百萬元增加111.5%至二零一一年的人人民幣55.2百萬元。

---

## 財務資料

---

### 應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由二零一零年的人民幣0.9百萬元增加777.8%至二零一一年的人人民幣7.9百萬元。增加主要是由於南昌力高皇冠假日酒店的控股公司力高實業(江西)出現虧損，因為酒店的大部分建設工程於二零一一年上半年乃在建中。

### 除所得稅前溢利

鑒於以上所述，除所得稅前溢利由二零一零年的人民幣265.6百萬元減少38.9%至二零一一年的人人民幣162.2百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的人民幣124.0百萬元減少51.4%至二零一一年的人人民幣60.3百萬元。減少主要是由於除所得稅前溢利減少所致。實際稅率由二零一零年的47%降至二零一一年的人37%，主要是由於(i)毛利相對較高的物業開發項目的銷量整體下降及(ii)我們若干物業開發項目停車場及貯物空間銷售錄得相對較低的毛利，令二零一一年土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅減少所致。

### 年內溢利

鑒於以上所述，年內溢利由二零一零年的人民幣141.6百萬元減少28.0%至二零一一年的人人民幣102.0百萬元。

### 本公司權益持有人應佔溢利

我們權益持有人應佔溢利由二零一零年的人民幣117.5百萬元減少27.3%至二零一一年的人人民幣85.4百萬元。

## 財務資料

### 綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	9,419	12,983	12,768	11,461
商譽 .....	—	133,301	121,070	95,491
於合營公司的投資 .....	94,568	180,488	175,158	173,549
收購附屬公司的預付款項 .....	250,000	—	—	—
遞延所得稅資產 .....	3,832	12,759	29,884	22,254
	357,819	339,531	338,880	302,755
<b>流動資產</b>				
持作出售的已竣工物業 .....	619,239	787,682	301,671	608,600
持作出售的開發中物業 .....	1,717,919	2,435,106	3,386,810	3,565,007
其他應收款項、按金及 預付款項 .....	362,259	506,276	552,515	626,056
按公平值計入損益的 金融資產 .....	—	—	—	74,430
可收回所得稅 .....	46,371	68,079	97,085	103,942
應收股東及董事款項 .....	—	84,251	—	—
應收關聯方款項 .....	83,292	100,469	90,065	81,489
應收非控股權益款項 .....	135,615	215,615	267,812	191,812
初步期限超過三個月的 定期存款 .....	—	—	—	46,000
受限制現金 .....	92,782	90,929	202,850	145,921
現金及現金等價物 .....	364,665	228,621	703,697	965,058
	3,422,142	4,517,028	5,602,505	6,408,315
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 .....	709,120	949,080	676,677	1,002,298
銀行借款 .....	248,568	322,442	478,558	328,441
應付股東及董事款項 .....	366,123	—	161,416	93,753
應付非控股權益款項 .....	50,272	19,933	46,710	65,217
應付一名關聯方款項 .....	1,094	1,094	1,094	1,094
預收賬款 .....	1,305,238	1,861,562	2,718,379	2,960,543
所得稅負債 .....	80,198	103,155	116,634	238,794
	2,760,613	3,257,266	4,199,468	4,690,140
<b>非流動負債</b>				
銀行借款，有抵押 .....	520,300	881,960	846,000	795,000
遞延所得稅負債 .....	—	52,733	61,989	96,159
	520,300	934,693	907,989	891,159
權益總額 .....	499,048	664,600	833,928	1,129,771



## 財務資料

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
本公司權益持有人應佔				
資本及儲備 .....	372,333	482,195	546,258	838,135
非控股權益 .....	126,715	182,405	287,670	291,636
	499,048	664,600	833,928	1,129,771

### 持作出售的已竣工物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們持作出售的已竣工物業的價值分別為人民幣619.2百萬元、人民幣787.7百萬元、人民幣301.7百萬元及人民幣608.6百萬元。持作出售的已竣工物業為尚未訂約出售的已竣工開發物業或已訂約出售但尚未交付予買家的已竣工開發物業。於二零一二年十二月三十一日，我們持作出售的已竣工物業的價值因交付南昌皇冠國際的已竣工物業而較二零一一年十二月三十一日顯著減少。於二零一三年九月三十日，我們持作出售的已竣工物業的價值主要因南昌濱江國際及濟南盛世名門的建設完工而較二零一二年十二月三十一日有所增加。

### 持作出售的開發中物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們持作出售的開發中物業的價值分別為人民幣1,717.9百萬元、人民幣2,435.1百萬元、人民幣3,386.8百萬元及人民幣3,565.0百萬元。於二零一零年十二月三十一日，我們持作出售的開發中物業的價值較二零一三年九月三十日增加，主要由於我們擴張房地產開發活動導致在建中物業增加所致。

### 其他應收款項、按金及預付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的其他應收款項、按金及預付款項總額分別為人民幣362.3百萬元、人民幣506.3百萬元、人民幣552.5百萬元及人民幣626.1百萬元。其他應收款項及按金主要包括根據當地政策的規定須存入各地方房地產業協會的按金，尤其是根據相關地方法規的規定就獲發有關房地產開發項目的預售許可證而向濟南市房地產業協會作出的按金。我們的預付款項主要包括若干營業稅及附加以及就若干建築成本向承包商作出的預付款項。其他應收款項、按

## 財務資料

金及預付款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣362.3百萬元增加39.8%至二零一一年十二月三十一日的人民幣506.3百萬元，主要由於向預售物業相關的地方房地產業協會支付的按金增加及建築成本預付款項增加所致。其他應收款項、按金及預付款項進一步增加9.1%至二零一二年十二月三十一日的人民幣552.5百萬元，主要由於土地使用權預付款項及向預售物業相關的地方房地產業協會支付的按金增加所致。其他應收款項、按金及預付款項進一步增加13.3%至二零一三年九月三十日的人民幣626.1百萬元，主要由於向預售物業相關的地方房地產業協會支付的按金增加及預付營業稅及附加增加所致。

下表載列所示日期的其他應收款項、按金及預付款項明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
非流動資產：				
收購附屬公司的預付款項 .....	250,000	—	—	—
流動資產：				
其他應收款項 .....	28,560	79,717	97,625	76,383
向地方房地產業協會支付的按金 .....	73,624	86,796	130,793	193,035
向勞動部門支付的按金 .....	5,787	4,633	4,916	3,500
向財政部支付的按金 .....	7,323	5,635	4,049	3,786
預付營業稅及附加 .....	94,154	127,739	167,324	215,435
建築成本預付款項 .....	152,811	201,756	67,808	60,055
土地使用權預付款項 .....	—	—	80,000	73,862
	362,259	506,276	552,515	626,056

於二零一零年十二月三十一日，收購一家附屬公司的預付款項為人民幣250.0百萬元，相當於我們就收購長豐聯華(持有合肥力高·共和城)的80.0%股本權益作出的預付款項。

### 貿易及其他應付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣709.1百萬元、人民幣949.1百萬元、人民幣676.7百萬元及人民幣1,002.3百萬元。貿易應付款項一般包括應付建築成本。應計費用及其

## 財務資料

他應付款項主要指土地使用及房產稅及營業稅。於往績記錄期的貿易及其他應付款項波動大體與我們物業發展項目的竣工時間一致。下表載列所示日期的應付賬款及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
貿易應付款項 .....	638,474	849,049	563,871	814,587
應計費用及其他應付款項 .....	70,646	100,031	112,806	187,711
	<u>709,120</u>	<u>949,080</u>	<u>676,677</u>	<u>1,002,298</u>

下表載列所示日期的貿易應付款項(按發票日期)的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
0至30天 .....	628,270	838,714	550,676	796,154
31至60天 .....	2,766	3,143	3,398	3,414
61至90天 .....	3,819	1,275	2,728	6,923
超過90天 .....	3,619	5,917	7,069	8,096
	<u>638,474</u>	<u>849,049</u>	<u>563,871</u>	<u>814,587</u>

於二零一三年十一月三十日，我們已支付我們於二零一三年九月三十日的貿易應付款項中的約人民幣302.3百萬元。

### 預收賬款

我們於物業竣工可供交付前開始出售物業及收取客戶款項。於相關銷售額確認為收益前，這些來自客戶的款項列作預收賬款。預收賬款並不計息。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的預收賬款分別為人民幣1,305.2百萬元、人民幣1,861.6百萬元、人民幣2,718.4百萬元及人民幣2,960.5百萬元。

### 按公平值計入損益的金融資產

我們不時將閒置資金存於中國聲譽良好的銀行作為短期保本型計息存款，期限介乎七至21天不等，以確保我們獲得最大的現金營運靈活性。截至二零一三年九月三十日，我們按公平值計入損益的金融資產為人民幣74.4百萬元，相當於上述存於中國聲譽良好的銀行的短期保本型計息存款。於二零一三年十月，我們售出這些金融資產以應對營運資金需求。

### 應收／應付關聯方款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應收關聯方款項分別為人民幣83.3百萬元、人民幣100.5百萬元、人民幣90.1百萬元及人民幣81.5百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應收合肥力高資產經營（一家由我們的控股股東黃若青擁有的公司）的款項分別為人民幣16.2百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣21.6百萬元及人民幣13.0百萬元。除關於二零一一年向合肥力高資產經營銷售我們的物業的若干款項外，這些款項為非貿易性質，並由本集團為合肥力高資產經營墊付以支持其業務營運。有關向合肥力高資產經營銷售物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「關聯方交易」一節。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應收福建匯高（一家由我們的控股股東黃若青擁有的公司）的款項分別為人民幣67.1百萬元、人民幣66.9百萬元、人民幣68.5百萬元及人民幣68.5百萬元。這些款項為非貿易性質，並由本集團為福建匯高墊付以支持其營運。所有應收關聯方的非貿易款項乃我們的中國附屬公司與中國企業之間的借貸。

根據我們的中國法律顧問所告知，我們的中國附屬公司與中國企業之間的借貸並不符合中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，《貸款通則》禁止企業之間違反國家規定辦理借貸或變相借貸融資業務。根據《貸款通則》，中國人民銀行可(i)對貸款人處以相等於其自有關貸款交易取得的違規收入一至五倍的罰款；及(ii)取締有關活動。根據我們的中國法律顧問所告知，由於我們確認所有這些應收關聯方的非貿易款項為不計息企業借貸，且我們確認並無自有關活動取得任何違規收入，因此這些借貸不會導致我們受到上述《貸款通則》所載的罰款。此外，根據《最高人民法院關於對企業借貸合同借款方逾期不歸還借款的應如何處理的批覆》（法覆[1996]15號），中國法院傾向保障企業間借貸本金獲得歸還。所有這些應收關聯方款項將於上市前全數結清。為確保日後遵守中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，我們已採納我們內部控制顧問天職建議的內部控制措施，以確保日後向關聯方提供的任何財務支持將透過信託貸款等合法許可的方式提供。

---

## 財務資料

---

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應收非控股權益款項分別為人民幣135.6百萬元、人民幣215.6百萬元、人民幣267.8百萬元及人民幣191.8百萬元。所有這些應收非控股權益款項為非貿易性質、不計息及將於上市前結清。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應收泰平(香港)有限公司(一家於我們其中一家擁有皇冠國際項目的附屬公司持有非控股權益的公司)的結餘(指於分派我們皇冠國際項目所產生股息前向泰平(香港)有限公司提供的現金墊款)分別為人民幣135.6百萬元、人民幣215.6百萬元、人民幣247.6百萬元及人民幣171.6百萬元。我們正最後確定我們的皇冠國際項目的整體溢利，並將於上市前宣派及派付有關股息。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們應收福建群盛集團有限公司(我們其中一家擁有力高•共和城項目的附屬公司的非控股股東)的款項(指於分派力高•共和城項目所產生股息前向福建群盛集團有限公司提供的現金墊款)分別為人民幣20.0百萬元及人民幣20.0百萬元。我們其後於二零一三年十二月宣派及派付有關股息。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應付非控股權益款項分別為人民幣50.3百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣46.7百萬元及人民幣65.2百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們應付泰平(香港)有限公司的款項分別為人民幣50.3百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣33.2百萬元。應付泰平(香港)有限公司的款項指泰平(香港)有限公司向力高投資(力高實業(江西)的控股公司)及泰平(香港)有限公司於其中擁有權益的非全資附屬公司之一)提供的股東貸款，以向力高實業(江西)注資。應付泰平(香港)有限公司的款項為非貿易性質及不計息。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們應付陳懷美的款項分別為人民幣14.0百萬元及人民幣32.0百萬元。於往績記錄期內，陳懷美(持有我們非全資擁有附屬公司咸陽力高30%權益的股東)按彼於咸陽力高的持股比例向咸陽力高提供股東貸款以開發咸陽御景灣。應付陳懷美款項為非貿易性質及不計息。這些款項將不會於上市前結清，但預期將透過預期於二零一四年年末前後出售御景灣項目的所得款項的盈餘現金流悉數結清。本公司預期於上市後咸陽力高的股東將須提供其他墊款，在該情況下，本公司須遵守上市規則的相關條文。有關應付陳懷美款項的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易—持續關連交易—獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

於二零一一年十二月三十一日，我們的應收股東及董事款項為人民幣84.3百萬元。於二零一零年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的應付股東及董事款項分別為人民幣366.1百萬元、人民幣161.4百萬元及人民幣93.8百萬元。應收股東及董事款項指向股東及董事墊付的現金，而應付股東及董事款項指股東及董事向我們墊付以支持本集團的業務經營的現金。所有應付及應收股東及董事款項為非貿易性質、不計息並將於上市前結清。

## 財務資料

如下載列我們與關聯方的結餘明細：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			
應收關聯方款項				
— 合肥力高資產經營管理 有限公司 .....	16,170	33,557	21,553	12,957
— 福建匯高投資有限公司 .....	67,122	66,912	68,512	68,532
	<u>83,292</u>	<u>100,469</u>	<u>90,065</u>	<u>81,489</u>
應付一名關聯方款項				
— 泉州陽光巴黎商務會所 有限公司 .....	1,094	1,094	1,094	1,094
	<u>1,094</u>	<u>1,094</u>	<u>1,094</u>	<u>1,094</u>
應收非控股權益款項				
— 泰平(香港)有限公司	135,615	215,615	247,615	171,615
— 鄭銘坤 .....	—	—	200	200
— 福建群盛集團有限公司 .....	—	—	19,997	19,997
	<u>135,615</u>	<u>215,615</u>	<u>267,812</u>	<u>191,812</u>
應付非控股權益款項				
— 泰平(香港)有限公司 .....	50,272	19,933	32,710	33,217
— 陳懷美 .....	—	—	14,000	32,000
	<u>50,272</u>	<u>19,933</u>	<u>46,710</u>	<u>65,217</u>
(應付)／應收股東及董事款項				
— 黃若虹 .....	(219,674)	50,551	(96,850)	(56,252)
— 黃若青 .....	(146,449)	33,700	(64,566)	(37,501)
	<u>(366,123)</u>	<u>84,251</u>	<u>(161,416)</u>	<u>(93,753)</u>

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

物業開發需要龐大資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流。至今，我們主要透過預售及銷售物業產生的現金及銀行借款為我們的發展提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策的各項限制規限。我們預期將持續透過營運產生的現金及銀行借款為我們的經營及發展提供資金。此外，我們擬將全球發售所得款項作為於未來期間為我們的資本開支提供資金的主要來源之一。於全球發售後，我們計劃進一步拓展我們的融資渠道，如透過債務或股權發放等。我們預期更多元化的融資來源將鞏固我們的財務實力，令我們於機會出現時能考慮更廣泛的土地收購良機，因而提高股東回報。

於往績記錄期內，我們於相關項目建設竣工前預售所有物業開發項目。有關預售收取的現金為我們於往績記錄期帶來可觀的現金流入來源。

#### 現金流

下表載列節選自所示期間的綜合現金流量表的現金流數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零二零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
			(人民幣千元)	(未經審核)	
經營活動(所用)／所得					
現金淨額 .....	(571,311)	380,562	321,947	361,387	546,434
投資活動(所用)／所得					
現金淨額 .....	(262,038)	(507,605)	(44,856)	(9,640)	43,553
融資活動所得／(所用)					
現金淨額 .....	543,373	(8,700)	198,434	69,310	(326,874)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額 .....	(289,976)	(135,743)	475,525	421,057	263,113
年／期初現金及現金等價物 .....	655,716	364,665	228,621	228,621	703,697
貨幣換算差額 .....	(1,075)	(301)	(449)	28	(1,752)
年／期末現金及現金等價物 .....	364,665	228,621	703,697	649,706	965,058

### 經營活動產生的現金流

經營活動所用現金主要包括就物業開發活動及土地收購的付款。我們來自經營活動的現金主要自預售及出售物業所得款項產生。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們經營活動所得現金淨額為人民幣546.4百萬元，主要包括(i)經調整稅項人民幣331.5百萬元後的年內溢利人民幣273.9百萬元，(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣325.6百萬元及(iii)預收賬款增加人民幣242.2百萬元，部分因(i)持作出售的已竣工物業增加人民幣306.9百萬元，(ii)已付所得稅174.4百萬元，(iii)持作出售的發展中物業增加人民幣124.6百萬元，及(iv)其他應收款項及預付款項增加人民幣73.5百萬元而抵銷。截至二零一三年九月三十日止九個月，我們經營活動所得現金淨額主要歸因於自預售南昌力高國際城、濟南力高國際及南昌濱江國際收取的按金，部分為有關南昌瀾湖郡支付予承包商的建築成本及土地收購成本的現金流出所抵銷。

於二零一二年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣321.9百萬元，主要包括(i)經調整稅項人民幣151.4百萬元後的年內溢利人民幣165.0百萬元，(ii)預收賬款增加人民幣856.8百萬元及(iii)持作出售的已竣工物業減少人民幣486.0百萬元，部分為以下各項所抵銷：(i)持作出售的開發中物業增加人民幣866.3百萬元，(ii)已付所得稅人民幣174.8百萬元，(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣272.4百萬元及(iv)其他應收款項及預付款項增加人民幣46.2百萬元。於二零一二年，我們經營活動所得現金淨額主要由於自預售南昌力高國際城及濱江國際收取的按金，部分為有關就御景灣支付予承包商的建築成本及土地收購成本的現金流出所抵銷。

於二零一一年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣380.6百萬元，主要包括(i)經調整稅項人民幣60.3百萬元後的年內溢利人民幣102.0百萬元，(ii)預收賬款增加人民幣241.5百萬元，(iii)其他應收款項及預付款項減少人民幣161.0百萬元及(iv)貿易及其他應付款項增加人民幣25.6百萬元，部分為以下各項所抵銷：(i)持作出售的已竣工物業增加人民幣101.5百萬元，(ii)已付所得稅人民幣97.4百萬元及(iii)持作出售的開發中物業增加人民幣47.7百萬元。於二零一一年，我們經營活動所得現金淨額主要由於自預售皇冠國際、南昌濱江國際、合肥力高•共和城收取的按金，部分為有關支付予承包商的建築成本的現金流出所抵銷。

於二零一零年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣571.3百萬元，主要包括(i)持作出售的開發中物業增加人民幣636.8百萬元，(ii)其他應收款項及預付款項增加人民幣344.5百萬元，(iii)預收賬款減少人民幣223.0百萬元，(iv)貿易及其他應付款項減少人民幣117.4百萬元及(v)已付所得稅人民幣79.3百萬元，部分為以下各項所抵銷：(i)經調整稅項人民幣124.0



---

## 財務資料

---

百萬元後的年內溢利人民幣141.6百萬元，及(ii)持作出售的已竣工物業減少人民幣552.2百萬元。於二零一零年，我們經營活動所用現金淨額主要由於與濱江國際及濟南力高國際土地收購成本有關的現金流出，部分為自預售濟南盛世名門及南昌力高國際城收取的按金所抵銷。

### 投資活動所得現金流

我們的投資活動所產生現金流入主要反映關聯方墊款及所收取利息。我們的投資活動所用現金主要反映與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資的擔保按金有關的受限制現金所用現金、初步年期超過三個月的定期存款所用現金、收購一家附屬公司(扣除所收購現金)、償還非控股權益、金融資產若干投資所用現金、向合營公司注資及添置物業、廠房及設備。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的投資活動所產生現金淨額為人民幣43.6百萬元，主要包括非控股權益墊款人民幣94.5百萬元及與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資發放的擔保按金有關的受限制現金獲解除所產生現金人民幣56.9百萬元，部分為按公平值計入損益的金融資產若干投資所用現金人民幣74.4百萬元及初步期限超過三個月的若干定期存款所用現金人民幣46.0百萬元所抵銷。

於二零一二年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣44.9百萬元，主要包括與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資的擔保按金有關的受限制現金所用現金人民幣111.9百萬元及償還非控股權益人民幣25.4百萬元，部分為股東及董事墊款人民幣84.3百萬元、關聯方墊款人民幣10.4百萬元及所收取利息產生的現金人民幣3.3百萬元所抵銷。

於二零一一年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣507.6百萬元，主要包括償還股東及董事款項人民幣84.3百萬元、收購一家附屬公司所用現金(扣除所收購現金)人民幣213.9百萬元、償還非控股權益人民幣110.3百萬元、向合營公司注資人民幣93.8百萬元及添置物業、廠房及設備所用現金人民幣8.3百萬元，部分為與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資發放的擔保按金有關的受限制現金獲解除所產生現金人民幣17.5百萬元及所收取利息產生的現金人民幣2.6百萬元所抵銷。

於二零一零年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣262.0百萬元，主要包括償還非控股權益人民幣163.4百萬元、向合營公司注資人民幣95.5百萬元及與銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資的擔保按金有關的受限制現金所用現金人民幣15.4百萬元，部分為關聯方墊款人民幣9.9百萬元及所收取利息產生的現金人民幣3.9百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 融資活動所得現金流

我們的融資活動所得現金流入主要反映銀行借款所得款項以及股東及董事墊款。我們融資活動的現金流出主要反映償還銀行借款、償還股東及董事款項及已付利息。

截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣326.9百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣561.1百萬元、向股東及董事還款人民幣68.8百萬元及已付利息人民幣57.0百萬元所致，部分為銀行借款所得款項人民幣360.0百萬元所抵銷。

二零一二年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣198.4百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣627.0百萬元以及股東及董事墊款人民幣161.4百萬元所致，部分為償還銀行借款人民幣506.8百萬元及已付利息人民幣89.1百萬元所抵銷。

二零一一年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣8.7百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣818.5百萬元，部分為償還銀行借款人民幣405.7百萬元、償還股東及董事款項人民幣366.1百萬元及已付利息人民幣55.3百萬元所抵銷。

二零一零年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣543.4百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣720.3百萬元所致，部分為償還銀行借款人民幣163.4百萬元及已付利息人民幣26.2百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們管理營運資金，確保妥善有效地獲取及調動資金。我們就擴充業務作出重大資本承擔以及安排付款時會仔細考慮我們的現金狀況以及獲得進一步融資的能力。如有適當機會，我們亦擬透過進一步股權或股權掛鉤集資或債務相關集資，從資本市場獲取資金。

為達到充足的營運資金，我們將繼續執行業務策略並提升就銷售及預售物業向客戶收取款項的力度，從而改善我們有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們亦擬通過與承包商磋商以進一步優化建設費用的付款時間表，從而配合我們收取所得款項。此外，在總部層面，各個部門將根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而協調控制現金流出。

### 營運資金的充足性

由於我們持續擴充經營規模，預期我們的現金流出主要由於(i)進入開發階段的現有物業開發項目數量增加及(ii)於深圳新購入的地塊的物業開發項目導致未來開發水平較往績記錄期為高所致。我們預期以現金及現金等價物及預售現有物業開發項目所得現金撥付有關現金流出需求。董事相信，我們日後能夠產生令人滿意且充足的經營現金流。

經計及全球發售估計所得款項淨額、可用的銀行融資及經營所得現金流後，我們的董事認為我們具備充裕的營運資金，足以應付我們目前及自本招股章程日期起計未來12個月所需。

### 流動資產淨值

於二零一三年九月三十日，我們的流動資產淨值達人民幣1,718.2百萬元，包括流動資產人民幣6,408.3百萬元及流動負債人民幣4,690.1百萬元。於二零一二年十二月三十一日，我們的流動資產淨值達人民幣1,403.0百萬元，包括流動資產人民幣5,602.5百萬元及流動負債人民幣4,199.5百萬元。於二零一一年十二月三十一日，我們的流動資產淨值達人民幣1,259.8百萬元，包括流動資產人民幣4,517.0百萬元及流動負債人民幣3,257.3百萬元。於二零一零年十二月三十一日，我們的流動資產淨值達人民幣661.5百萬元，包括流動資產人民幣3,422.1百萬元及流動負債人民幣2,760.6百萬元。二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日流動資產淨值增加人民幣598.3百萬元乃主要由於持作出售的開發中物業增加人民幣717.2百萬元及應付股東及董事款項減少人民幣366.1百萬元，部分為預收賬款增加人民幣556.3百萬元所抵銷。二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日流動資產淨值增加人民幣143.3百萬元乃主要由於持作出售的開發中物業增加人民幣951.7百萬元以及現金及現金等價物增加人民幣475.1百萬元，部分為持作出售的已竣工物業減少人民幣486.0百萬元及預收賬款增加人民幣856.8百萬元所抵銷。二零一二年十二月三十一日至二零一三年九月三十日流動資產淨值增加人民幣315.1百萬元乃主要由於持作出售的已竣工物業增加人民幣306.9百萬元、現金及現金等價物增加人民幣261.4百萬元、持作出售的開發中物業增加人民幣178.2百萬元及銀行借款減少人民幣150.1百萬元所致，部分為貿易及其他應付款項增加人民幣325.6百萬元及預收賬款增加人民幣242.2百萬元所抵銷。於二零一三年十一月三十日，我們的流動資產淨值為人民幣1,804.3百萬元，包括流動資產人民幣6,772.0百萬元及流動負債人民幣4,967.8百萬元。

## 財務資料

下表載列所示日期的流動資產淨值明細：

	於十二月三十一日			於 九月三十日	於十一月 三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	(人民幣千元)				(未經審核)
<b>流動資產</b>					
持作出售的已竣工物業 .....	619,239	787,682	301,671	608,600	675,227
持作出售的開發中物業 .....	1,717,919	2,435,106	3,386,810	3,565,007	4,026,129
其他應收款項、按金 及預付款項 .....	362,259	506,276	552,515	626,056	542,887
按公平值計入損益的 金融資產 .....	—	—	—	74,430	—
可收回所得稅 .....	46,371	68,079	97,085	103,942	102,347
應收股東及董事款項 .....	—	84,251	—	—	—
應收關聯方款項 .....	83,292	100,469	90,065	81,489	—
應收非控股權益款項 .....	135,615	215,615	267,812	191,812	196,815
初步期限超過三個月的 定期存款 .....	—	—	—	46,000	—
受限制現金 .....	92,782	90,929	202,850	145,921	142,631
現金及現金等價物 .....	364,665	228,621	703,697	965,058	1,086,007
	<u>3,422,142</u>	<u>4,517,028</u>	<u>5,602,505</u>	<u>6,408,315</u>	<u>6,772,043</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	709,120	949,080	676,677	1,002,298	1,103,332
銀行借款 .....	248,568	322,442	478,558	328,441	228,281
應付股東及董事款項 .....	366,123	—	161,416	93,753	44,113
應付非控股權益款項 .....	50,272	19,933	46,710	65,217	65,208
應付一名關聯方款項 .....	1,094	1,094	1,094	1,094	12,137
預收賬款 .....	1,305,238	1,861,562	2,718,379	2,960,543	3,342,456
所得稅負債 .....	80,198	103,155	116,634	238,794	172,237
	<u>2,760,613</u>	<u>3,257,266</u>	<u>4,199,468</u>	<u>4,690,140</u>	<u>4,967,764</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>661,529</u>	<u>1,259,762</u>	<u>1,403,037</u>	<u>1,718,175</u>	<u>1,804,279</u>

## 財務資料

### 現金及現金等價物

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣364.7百萬元、人民幣228.6百萬元、人民幣703.7百萬元及人民幣965.1百萬元，包括銀行及手頭現金。

### 受限制現金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的受限制現金分別為人民幣92.8百萬元、人民幣90.9百萬元、人民幣202.9百萬元及人民幣145.9百萬元。受限制現金包括(i)就銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資的擔保按金及(ii)限制用於日常營運所需的其他銀行存款。

### 債務及或然負債

#### 銀行借款

下表載列所示日期的未償銀行借款明細：

	於十二月三十一日			於	於十一月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	三十日
	(人民幣千元)				
長期銀行借款 .....	520,300	881,960	846,000	795,000	980,000
於一年內到期償還的					
銀行定期貸款部分 .....	50,000	12,161	112,098	11,870	11,870
包含按要求償還條款					
於一年內到期償還的					
銀行定期貸款部分 .....	38,973	653	660	19,647	19,641
包含按要求償還條款					
於一年後到期償還的					
銀行定期貸款部分 .....	9,595	170,628	149,740	117,924	117,770
短期銀行借款 .....	150,000	139,000	216,060	179,000	134,000
即期銀行借款 .....	248,568	322,442	478,558	328,441	283,281
銀行借款總額 .....	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>	<u>1,263,281</u>

我們於往績記錄期的銀行借款以人民幣計值。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的未償銀行借款總額分別為人民幣768.9百萬元、人民幣1,204.4百萬元、人民幣1,324.6百萬元及人民幣1,123.4百萬元。二零一

---

## 財務資料

---

零年十二月三十一日的銀行借款較二零一二年十二月三十一日整體有所增加，主要由於我們擴大營運規模導致物業開發的融資所需持續增加所致。二零一二年十二月三十一日的銀行借款較二零一三年九月三十日有所減少，主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月償還若干銀行借款所致。

我們於往績記錄期的銀行借款以持作出售的若干開發中物業及一項由黃先生持有的物業作抵押，並由黃先生及黃若青個人擔保。黃先生及黃若青提供的所有個人擔保將於上市前悉數解除，並將於上市後以本公司提供的企業擔保取代。

我們的若干銀行融資須遵守多項重大、慣常的肯定及／或否定契諾。例如，我們若干附屬公司被限制進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、變更控制權、削減註冊資本、變更業務範圍、宣派股息及未經相關銀行事先同意而進一步舉債等。我們若干營運附屬公司取得的部分銀行融資亦含有交叉違約條件，據此，該等營運附屬公司的關聯公司及其擔保人(包括黃先生、黃若青及／或本集團若干實體)一旦違反相關融資下的違約條件，將視作該等營運附屬公司對銀行融資的違約。然而，董事預計該等契諾不會對本集團為實施現有業務計劃所需進行的額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，亦無被拒絕任何貸款申請。

截至二零一三年十一月三十日，我們的尚未動用銀行融資為人民幣827.0百萬元，由若干持作出售的開發中物業作抵押。所有該等未動用銀行融資均已承諾及不受限制。就我們於二零一三年十一月三十日可取得的尚未動用銀行融資而言，提取該等融資毋需額外抵押品或擔保。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的董事確認，彼等並不知悉任何嚴重拖欠支付貿易及非貿易應付款項及銀行借款的情況、我們銀行融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦不知悉任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。

## 財務資料

下表載列所示日期我們銀行借款的到期情況。

	於十二月三十一日			於	於十一月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日	三十日
				二零一三年	二零一三年
	(人民幣千元)				
須於下列期限償還的					
借款金額：					
— 一年內 .....	238,973	151,814	328,818	210,517	165,506
— 一年後 .....	529,895	1,052,588	995,740	912,924	1,097,775
	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>	<u>1,263,281</u>

我們的銀行借款按介乎1.20%至9.57%的定息及浮息安排。有關我們銀行借款的更多詳情，請參閱作為附錄一載入本招股章程的會計師報告的附註26。

### 債項

於二零一三年十一月三十日，即就本招股章程流動性披露而言的最後日期，我們的未償還債項為人民幣1,384.6百萬元，包括銀行借款人民幣1,263.2百萬元、應付非控股權益款項人民幣65.2百萬元、應付股東及董事款項人民幣44.1百萬元及應付一名關聯方款項人民幣12.1百萬元。於二零一三年十一月三十日，我們的銀行借款中人民幣19.6百萬元由持作出售的開發中物業及一項由黃先生持有的物業作抵押，及我們的銀行借款中人民幣748.4百萬元由黃先生及黃若青個人擔保。黃先生及黃若青提供的所有個人擔保將於上市時悉數解除，並將由本公司提供的企業擔保取代。

除本招股章程披露者外，於二零一三年十一月三十日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或現存的擔保)。董事確認，自二零一三年十一月三十日直至本招股章程日期我們的債務狀況概無發生重大變動。我們擬在我們認為適當的情況下繼續使用銀行借款為部分物業開發項目提供資金。除該等銀行借款外，我們現時並無計劃進行其他重大對外債務融資。

## 財務資料

### 或然負債

#### 按揭融資的擔保

於往績記錄期內，我們為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就有關買家的還款責任提供擔保。這些擔保將於下列時間較早者終止：(i)房地產所有權證轉交予買家時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭還款時，我們須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。下表載列所示日期我們的按揭擔保總額。

	於十二月三十一日			於 九月三十日	於十一月 三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
			(人民幣千元)		
就本集團物業若干買家的 按揭提供的擔保 .....	42,480	429,314	831,256	1,192,575	1,234,575

我們的董事確認，於往績記錄期內，我們並無出現任何嚴重違反按揭擔保的情況。

於二零一三年十一月三十日，我們就授予我們已開發物業買家的按揭貸款提供人民幣1,234.6百萬元的按揭擔保。

#### 資產負債表外承擔及安排

除上文披露的或然負債外，於二零一三年十一月三十日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。



## 財務資料

### 承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們就土地收購及物業開發開支訂約但尚未撥備的承擔如下：

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)			(未經審核)
已訂約但尚未撥備：				
土地 .....	—	—	84,058	1,093,002
物業開發開支 .....	2,055,875	1,861,960	1,431,558	1,281,068
	<u>2,055,875</u>	<u>1,861,960</u>	<u>1,515,616</u>	<u>2,374,070</u>

下表載列於二零一三年九月三十日在建或未來開發項目的資本承擔總額及就有關承擔於所示未來期間的預期付款時間表：

	於 二零一三年 九月三十日 的承擔	於截至十二月三十一日止 年度的預計承擔付款		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
		(人民幣千元)		
南昌市：				
力高國際城 .....	450,078	46,260	125,039	278,779
濱江國際 .....	57,717	13,429	44,288	—
濱湖國際 .....	744,065	322,032	422,033	—
天津市：				
陽光海岸 .....	421,164	51,042	282,816	87,306
煙台市：				
陽光海岸—一期 .....	327,986	200,000	127,986	—
合肥市：				
力高•共和城 .....	321,785	56,312	193,071	72,402
咸陽市：				
御景灣 .....	51,275	12,819	38,456	—
總計 .....	<u>2,374,070</u>	<u>701,894</u>	<u>1,233,689</u>	<u>438,487</u>

我們預計主要透過銷售及預售物業的所得款項履行這些承擔。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列所示期間或日期的若干財務比率概要：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日
流動比率 .....	1.24	1.39	1.33	1.37
資產負債比率(%) .....	154.1	181.2	158.8	99.4
淨負債與股本比率(%) .....	62.4	133.1	50.1	1.1

	截至十二月三十一日 止年度			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	九月三十日 止九個月
股本回報率(%) .....	31.6	17.7	12.0	32.2
毛利率(%) .....	21.5	19.8	29.5	33.6
純利率(%) .....	9.3	7.5	10.6	12.8

### 流動比率

流動比率乃按各財務期間結束時我們的流動資產除以流動負債釐定。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，我們的流動比率分別為1.24、1.39、1.33及1.37。此乃主要由於我們於往績記錄期採取的審慎財務策略所致。

### 資產負債比率

資產負債比率為於各財務期間結束時我們銀行借款總額佔權益總額的百分比。

我們的資產負債比率從二零一零年十二月三十一日的154.1%提高至二零一一年十二月三十一日的181.2%，主要由於我們擴大業務規模而增加銀行借款為物業開發項目提供資金所致。於二零一二年十二月三十一日，我們的資產負債比率減至158.8%，主要是由於二零一二年的保留盈利增加令權益增加所致。於二零一三年九月三十日，我們的資產負債比率減至99.4%，主要由於截至二零一三年九月三十日止九個月的保留盈利增加令權益增加所致。

---

## 財務資料

---

### 淨負債與股本比率

淨負債與股本比率為各財務期間結束時我們銀行借款總額減現金及現金等價物以及受限制現金後佔權益總額的百分比。

我們的淨負債與股本比率從二零一零年十二月三十一日的62.4%提高至二零一一年十二月三十一日的133.1%，主要由於我們擴大業務規模而增加銀行借款為物業開發項目提供資金所致。我們的淨負債與股本比率其後降低至二零一二年十二月三十一日的50.1%，原因是我們於二零一二年十二月三十一日的現金有所增加但借款水平維持穩定。我們的淨負債與股本比率進一步下降至二零一三年九月三十日的1.1%，權益增加的主要原因是(i)預售產生的現金及(ii)截至二零一三年九月三十日止九個月的保留盈利增加。

### 股本回報率

股本回報率為各財務期間我們權益擁有人應佔溢利除以權益擁有人應佔權益的比率。

我們的股本回報率於往績記錄期的波動與往績記錄期我們權益擁有人應佔溢利的波動大致相符。

### 毛利率

毛利率乃各財務期間的毛利佔收益的百分比。

我們毛利率於往績記錄期出現波動的原因載於本節「一期間經營業績比較」一段。

### 純利率

純利率為各財務期間結束時的純利佔收益的百分比。

我們純利率於往績記錄期出現波動的原因與本節「一期間經營業績比較」一段所載毛利率的波動原因基本一致。

### 金融風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種金融風險，包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃關注金融市場的不可預測性，力求盡量降低對本集團表現帶來的相關潛在不利影響。

#### 市場風險

我們面對不同類型的市場風險，包括外匯風險及現金流利率風險。

#### 外匯風險

我們主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。當未來商業交易或已確認資產及負債以功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。我們面對的外匯風險主要涉及港元及美元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於本招股章程附錄一所載會計師報告附註23披露。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款，有關詳情已於本招股章程附錄一所載會計師報告附註26披露。近年來，人民幣兌港元經歷一定的貶值及升值，此乃我們於往績記錄期內確認的匯兌差額的主要原因。日後港元兌人民幣升值或貶值將會影響我們的經營業績及財務狀況。

有關我們外匯風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

#### 現金流利率風險

我們的現金流利率風險主要是由於銀行借款所致。浮息借款使本集團面對現金流利率風險。我們並無對沖現金流利率風險。管理層預期利率變動不會對我們的計息資產造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會大幅變動。有關我們現金流利率風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3。

### 信貸風險

我們的信貸風險由銀行存款及其他應收款項產生。我們所有的銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。我們並無持有任何抵押品作為抵押。對於其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產、應收關聯方款項及應收非控股權益款項，我們透過考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方違約的風險較低。

我們一般就客戶的抵押貸款借款向銀行提供擔保，以為彼等購買物業提供資金，金額最高為物業總購買價的70%。倘買家未能於擔保期內支付抵押貸款，持有擔保的銀行可要求我們償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下，我們能夠保留客戶的按金並轉售物業，以補足我們支付予銀行的任何款項。就此而言，董事認為我們的信貸風險大幅降低。

### 流動資金風險

我們業務營運的資本密集性質使我們面對流動資金風險。於管理流動資金風險時，我們定期及密切監控現時及預計流動資金需求，以將我們的滾動現金流維持在管理層認為足以撥付營運的水平及保留充足的現金應付的我們的業務開發需求。

管理層定期編製現金流預測，且我們有多項替代計劃，倘中國經濟狀況突變而對預期現金流造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對我們業務開發及目前營運的潛在影響。董事認為我們將能夠具有充足的財務資源以應付需求。有關我們流動資金風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

### 結算日後事項

有關於二零一三年九月三十日後發生的事項，請參閱我們於本招股章程附錄一會計師報告所載「結算日後事項」作出的相關披露。

### 股息

在開曼群島公司法及本公司組織章程細則的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的金額。組織章程細則訂明可動用我們的溢利(已變現或未變現)或董事從溢利酌情撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決

---

## 財務資料

---

議案後，亦可動用開曼群島公司法及本公司組織章程細則批准作此用途的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

我們於二零一四年一月十四日向環宇及時代國際宣派特別股息人民幣150.0百萬元，該特別股息已於二零一四年一月十五日全數派付。董事日後將按每股股份基準以港元宣派股份的股息(如有)，及我們將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他情況而定。任何末期股息將須獲得股東批准。

日後派付股息亦將取決於我們的中國附屬公司會否派付股息。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的純利支付股息，而中國會計準則在眾多方面有別於其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)。中國法律同時規定在中國註冊成立的企業須將其除稅後溢利的一部分轉撥作為法定儲備，法定儲備不可作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債務或虧損或基於我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾，來自我們的附屬公司的分派可能受限。

在並無發生可能影響可供分派儲備金額的情況下(不論是虧損或其他)，董事現時擬向股東分派來自我們中國經營實體任何可分派溢利淨額的約20%。然而，我們將每年重估我們的股息政策，且無法保證將於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。此外，宣派及／或派付股息可能會受法律限制及／或我們日後可能訂立的任何協議或合約限制。

### 可供分派儲備

於二零一三年九月三十日，並無可供分派予本公司擁有人的儲備。

### 無重大不利變動

董事確認，直至本招股章程刊發日期，我們的財務或貿易狀況自二零一三年九月三十日(本招股章程附錄一所載的會計師報告所呈報的期間末)以來並無任何重大不利變動，並且自二零一三年九月三十日以來並無任何事件對本招股章程附錄一所載會計師報告所示的資料構成重大影響。

## 財務資料

### 關聯方交易

下表載列所示年度／期間我們與關聯方的交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
向一名關聯方銷售物業					
－合肥力高資產經營 .....	—	17,457	—	—	—

(未經審核)

於二零一一年，合肥力高資產經營(我們的關聯方之一及由我們的執行董事兼控股股東之一黃若青控制的公司)為我們的第二大客戶。我們將御景灣若干儲存面積出售予合肥力高資產經營，總代價人民幣17.5百萬元。董事確認該交易乃按公平原則進行及對我們於二零一年的經營業績無重大不利影響。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據香港上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以顯示全球發售對於二零一三年九月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核有形資產淨值的影響，及該未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據自附錄一會計師報告所載本集團於二零一三年九月三十日的經審核財務資料摘錄的經審核綜合資產淨值而編製，惟僅供說明之用：

	於二零一三年 九月三十日 本公司 擁有人		於二零一三年 九月三十日 本公司 擁有人		未經審核 備考經調整 每股股份有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>	
	應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	人民幣千元	人民幣元	港元
根據發售價每股股份						
2.10港元計算 .....	742,644	606,449	1,349,093	0.84	1.07	
根據發售價每股股份						
2.60港元計算 .....	742,644	757,834	1,500,478	0.94	1.19	

#### 附註：

- 於二零一三年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃節錄自本招股章程「附錄一—會計師報告」一節。於二零一三年九月三十日本公司權益持有人應佔未經審核合併有形資產淨值乃根據本公司權益持有人於二零一三年九月三十日應佔本集團未經審核合併資產淨值約人民幣838,135,000元計算，並經就於二零一三年九月三十日之無形資產約人民幣95,491,000元作出調整。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股2.10港元及2.60港元(即指示性發售價範圍的下限及上限)計算，經扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份、因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，以及本公司根據一般授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。

---

## 財務資料

---

- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後，以1,600,000,000股已發行股份(假設全球發售及資本化發行已於二零一三年九月三十日完成)為基準而得出，但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份、因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，以及本公司根據一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 概無對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一三年九月三十日以後的任何交易結果或訂立的其他交易。尤其是，本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於二零一四年一月十四日宣派的股息約人民幣150百萬元(已於二零一四年一月十五日全數派付予當時的股東)。經計及上述宣派股息後，根據發售價分別為每股股份2.10港元及2.60港元計算，未經審核備考每股股份有形資產淨值將分別為0.95港元及1.07港元。
- (5) 就全球發售估計所得款項淨額而言，人民幣兌港元的換算以人民幣1.0000元兌0.78601港元的匯率兌換。

### 二零一三年溢利估計

按本招股章程附錄三所載基準，如無不可預見情況，我們估計二零一三年本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利及未經審核備考估計每股盈利如下：

本公司擁有人應佔估計未經審核綜合溢利<sup>(1)</sup> ..... 不少於人民幣400.0百萬元  
(約508.9百萬元)

未經審核備考估計每股盈利<sup>(2)</sup> ..... 不少於人民幣0.25元  
(約0.32港元)

附註：

- (1) 編製上述二零一三年溢利估計的基準已於本招股章程附錄三概述。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃按二零一三年本公司權益持有人應佔估計綜合溢利計算，並假設本公司自二零一三年一月一日起已上市及緊隨資本化發行及全球發售完成後將予發行的合共1,600,000,000股股份於整個期間內已發行及流通在外。有關計算並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份、因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對我們於二零一三年十二月三十一日的物業權益進行估值，並認為於該日期我們應佔物業權益的總價值為人民幣11,935,030,000元。有關這些物業權益的估值函件全文、估值概要及估值證書載列於本招股章程附錄四物業估值報告內。



## 財務資料

下表列示本招股章程附錄一所載二零一三年九月三十日的經審核綜合財務報表反映的若干物業及預付土地租金總值與本招股章程附錄四物業估值報告所載二零一三年十二月三十一日的該等物業及租賃預付款項估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)
二零一三年九月三十日的賬面淨值	
—物業、廠房及設備 .....	11.5
—開發中物業 .....	3,565.0
—持作出售的物業 .....	608.6
	<u>4,185.1</u>
加：二零一三年十月一日至二零一三年十二月三十一日期間 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的添置(未經審核) .....	2,024.6
減：二零一三年十月一日至二零一三年十二月三十一日期間 持作出售的物業或開發中物業轉撥至銷售成本(未經審核) .....	(1,858.3)
於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值(未經審核) .....	4,351.4
估值盈餘淨額 .....	8,761.4
本招股章程附錄四所載二零一三年十二月三十一日的物業估值 .....	13,112.8
減：非控股權益應佔 .....	(1,177.8)
附錄四所載本集團於二零一三年十二月三十一日應佔的物業估值 .....	<u>11,935.0</u>

### 上市開支

我們就上市將產生的開支總額(不包括包銷佣金)預期為40.2百萬港元。總開支當中，6.5百萬港元於往績記錄期計入本集團的收益表。估計上市費用共計10.8百萬港元將於上市後計入權益，餘下上市費用共計21.7百萬港元將計入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度的收益表。

### 上市規則規定的披露

董事已確認並無(倘我們須遵守上市規則第13.13至13.19條)導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及前景

有關我們的未來計劃的詳細論述，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們將自全球發售收取的所得款項淨額約為865.0百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.35港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數）。

我們擬將我們將自全球發售收取的所得款項淨額用於以下用途：

- 約90%（相當於778.5百萬港元）將用作我們已就其訂立土地出讓合同、框架協議或意向書的房地產開發項目的新土地的土地使用權支付土地出讓金。有關已簽署框架協議或意向書的潛在房地產開發項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－已簽署框架協議或意向書的項目」。

倘我們無法取得任何該等潛在房地產開發項目的土地使用權，或決定不進行任何該等潛在房地產開發項目，我們將會繼續物色其他潛在房地產開發項目並將全球發售所得款項用於擴展我們的業務。

- 餘下約不超過10%的金額（相當於約86.5百萬港元）將用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

倘發售價定為每股發售股份2.60港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限），並假設超額配股權未獲行使，我們將收取的額外所得款項淨額約為96.3百萬港元。倘發售價定為每股發售股份2.10港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限），並假設超額配股權未獲行使，我們收取的所得款項淨額將減少約96.3百萬港元。倘發售價定為高於或低於本招股章程所述發售價範圍的中位數，我們將按比例調整上述所得款項的分配。

倘超額配股權獲悉數行使，我們將收取的額外所得款項淨額為(i)150.2百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.60港元，即本招股章程所述發售價範圍的上限），(ii)135.8百萬港元

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

(假設發售價為每股發售股份2.35港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，及(iii)121.3百萬港元(假設發售價為每股發售股份2.10港元，即本招股章程所述發售價範圍的下限)。倘超額配股權獲悉數行使，我們擬將額外所得款項淨額按照上述比例用於上述用途。

倘因政府政策變動導致我們所發展的任何項目不可行或因發生不可抗力事件等原因，以致我們的發展計劃任何部分未能按計劃進行，董事將審慎評估情況並可能重新分配全球發售所得款項。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途，我們擬在相關法律及法規容許的範圍內，將所得款項淨額存作短期活期存款及／或貨幣市場工具。

倘所得款項的上述擬定用途發生任何重大變動，我們將發佈適當的公告。

---

## 包 銷

---

### 香港包銷商

#### 聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

工銀國際融資  
金利豐

#### 聯席牽頭經辦人

工銀國際證券  
金利豐  
招銀國際

#### 副經辦人

華晉證券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們遵照本招股章程及申請表格的條款及條件按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。在上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及在遵守香港包銷協議所載若干其他條件(其中包括聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價)的前提下，香港包銷商已個別而並非共同同意促使認購人或自行根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件並在其規限下按彼等各自的適用比例認購香港公開發售項下提呈發售但未被認購的香港發售股份。

香港包銷協議須在國際配售協議獲簽署並成為無條件的情況下方為有效。

### 終止理由

倘若在上市日期上午八時正之前任何時間出現下列任何情況，則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可透過向本公司發出通知以終止香港包銷協議：

- (i) 聯席全球協調人或任何香港包銷商於香港包銷協議日期之後獲悉：
  - (a) 香港包銷協議所載任何聲明、保證及承諾有任何違反或任何事宜或事件令其在任何方面屬失實、不正確、不準確或誤導；或
  - (b) 對香港包銷協議或國際配售協議的任何一方施加的任何責任或承諾(對任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外)有任何嚴重違反；或
  - (c) 本公司或本公司代表就香港公開發售刊發或使用的本招股章程及申請表格、正式通告及／或任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)(「發售文件」)所載任何陳述於其發行之時在任何重大方面為或已經或可能成為失實、不正確或不準確或在任何方面具誤導性，或任何發售文件所載任何估計／預測、意見表達、意向或預期經參考事實及當時存續的情況後並不公平真誠且並非基於合理假設得出；或
  - (d) 發生或遭發現任何事宜而倘於緊接本招股章程日期前發生或遭發現該事宜，則將或可能會構成任何發售文件的錯誤陳述或遺漏；或
  - (e) 任何事項、事件、作為或不作為導致或可能導致本公司或控股股東因或就香港包銷協議所載由其任何彌償訂約方作出的陳述、保證及承諾有任何違反、不準確及／或不正確及／或根據香港包銷協議所載由其任何彌償訂約方作出的彌償保證而須承擔任何重大責任；
  - (f) 聯席全球協調人全權認為涉及本集團整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現的潛在重大不利變動的任何不利重大變動或發展(不論是否於日常業務過程中產生)；或

---

## 包 銷

---

- (g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或並無批准全球發售下將予發行或出售的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(須遵守慣常條件限制者除外)，或倘授出批准，該批准其後被撤回、有所保留(惟根據慣常條件者除外)或擱置；或
  - (h) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售發出或使用的任何其他文件)或全球發售；或
  - (i) 名列本招股章程的任何專家已撤回其各自對本招股章程的刊發及其各自所載的形式及涵義載入其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱的同意書；或
- (ii) 以下情況的發展、產生、發生或生效：
- (a) 在香港、中國、美國、英國、歐盟、開曼群島或英屬處女群島(統稱為「**有關司法權區**」及各自稱為「**有關司法權區**」)發生或影響到有關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況，香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎或人民幣與任何一種或多種外幣掛鈎)的任何變化或涉及這方面的預期變化或發展的發展，或導致或很可能導致這方面的任何變化或涉及這方面的預期變化的發展的任何事件或連串事件；或
  - (b) 在有關司法權區發生或影響到有關司法權區的任何政府或監管部門頒佈的任何新法律(包括但不限於任何普通法或判例法)、法令、條例、法典、法規或規則(包括但不限於所有法規、規則、命令、判決、政令、裁決、意見、指引、措施、通告或通知)(「**法律**」)或涉及現行法律預期變化的任何變動、發展或公佈或發佈，或導致或構成涉及任何法院或其他主管部門預期改變其詮釋或應用的變化或發展的任何事件或連串事件；或
  - (c) 實施或宣佈(1)聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的股份或證券買賣全面暫頓、暫停、禁止或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或(2)香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機

---

## 包 銷

---

- 關實施)、倫敦、中國、歐盟、開曼群島、英屬處女群島或任何其他相關司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務全面停頓，或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；或
- (d) 任何相關司法權區的稅務或外匯控制、貨幣匯率或外國投資法規出現變化或涉及潛在變化的發展，或相關司法權區的變化或涉及上述者的潛在變化或影響到上述者的發展(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣出現重大貶值)，或相關司法權區實施任何外匯管制；或
- (e) 本集團任何成員公司或控股股東被公佈、面臨或被提起任何訴訟或申索或調查或訴訟；或
- (f) 任何稅務機關要求為本集團任何成員公司繳納任何稅務負債；或
- (g) 任何事件導致或有可能導致本公司須根據香港包銷協議的彌償保證規定承擔任何責任；或
- (h) 本集團整體的資產、負債、狀況、業務、前景(財務或其他方面)、盈利、溢利、虧損或財務或營運狀況出現任何不利變動或涉及潛在不利變動的發展(不論是否為永久性)；或
- (i) 由或對任何有關司法權區以任何形式直接或間接實施經濟制裁或撤回貿易特權；或
- (j) 任何董事被控以可公訴罪行或因法律的執行而被禁止或因其他理由而喪失參與公司管理的資格；或
- (k) 本公司董事長或行政總裁離任；或
- (l) 任何司法、監管、政府、政治團體或組織或任何其他機關針對任何董事或本集團任何成員公司展開任何調查、申索、法律程序或其他訴訟，或宣佈有意調查或採取該等行動，或任何監管機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (m) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或

---

## 包 銷

---

- (n) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售股份（包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）；或
- (o) 本招股章程（或就擬發售或出售發售股份所用的任何其他文件）或全球發售任何方面違反上市規則或任何其他適用法律或法規；或
- (p) 除經聯席全球協調人批准外，本公司根據公司條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，刊發或須刊發本招股章程（或就擬發售及出售發售股份所使用的任何其他文件）的任何補充文件或修訂本；或
- (q) 任何不可抗力事件或連串事件（包括但不限於政府行為、宣佈國家或國際進入緊急狀態、災難、危機、勞資糾紛、罷工、停工、暴亂、公眾騷亂、火災、爆炸、水災、地震、民亂、戰爭行為、天災、恐怖活動（不論有否承認責任）、爆發傳染病或疫症或流行病（包括但不限於嚴重急性呼吸道綜合症（SARS）、H1N1及H5N1及該等有關／突變形式）或事故或交通中斷或延誤、經濟制裁及任何地方、國家、地區或國際敵對行動爆發或升級（不論有否宣戰）或其他緊急狀態或災難或危機；或
- (r) 本招股章程「風險因素」一節所述的任何風險出現任何變動或潛在變動或實現；或
- (s) 提出命令或呈請將本集團任何成員公司結業或清盤或本集團任何成員公司與債權人達成任何債務重組協議、債務妥協或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司的任何結業或清盤決議案獲通過，或委任臨時清盤人、財產接收人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重要資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事情；或
- (t) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債務或本集團任何成員公司須承擔的債務；或

而聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權認為上述各項個別或共同，

- (1) 已經或將會或可能對或很可能對本集團整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或環境、財務或其他狀況或表現直接或間接造成重大不利影響；或



---

## 包 銷

---

- (2) 已經或將會或可能對或很可能對全球發售的成功、香港公開發售的申請認購水平或國際配售的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (3) 令到或將令到或可能令或很可能令按設想實行或執行或繼續進行香港包銷協議的任何重要部份或香港公開發售或全球發售的任何部份或按本招股章程擬定的條款及形式推銷全球發售或交收發售股份變得不智或不當或不切實可行；或
- (4) 已經或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)不能根據其條款履行或防礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款。

### 承諾

#### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

##### (A) 我們的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除因資本化發行、全球發售、超額配股權、授出購股權或因根據購股權計劃授出或將授出的購股權獲行使外，於本招股章程刊發日期起計至上市日期後6個月屆滿止期間內的任何時間，除非經聯交所事先同意及遵照上市規則的規定，否則我們不會配發或發行或同意配發或發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的其他證券(包括認股權證或其他可換股證券)(不論是否屬於已上市類別)，惟在上市規則第10.08條訂明的若干情況下則除外。

##### (B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已不可撤回及無條件地向聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權或(如適用)與穩定價格操作人或其代理可能訂立的借股安排外，其不會並將促使其控制的登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程披露其有關全球發售持股量的參考日期起至上市日期滿六個月之日(「結束日期」)止期間內出售或訂立任何協議出售本招股章程內所示其實益擁有的任何本公司證券(「有關證券」)，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權

---

## 包 銷

---

利、權益或產權負擔(根據為真正商業貸款的擔保以一家認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人所訂立的質押或抵押則除外)；及

- (b) 於結束日期起計六個月期間內出售或訂立任何協議出售有關證券或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(根據為真正商業貸款的擔保以一家認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人所訂立的質押或抵押則除外)，以致於緊隨該出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或強制執行後，其將不再成為本公司的控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東亦已不可撤回及無條件地向聯交所承諾，於本招股章程披露其於本公司持股量的參考日期起至上市日期滿12個月之日止期間內：

- (a) 倘其以一家認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人質押或抵押其實益擁有的任何本公司證券，須立即書面知會本公司有關該質押或抵押以及所質押或抵押的證券數目；及
- (b) 倘其接獲承質押或承抵押的人士口頭或書面指示，表示會出售已質押或抵押的任何本公司證券，須立即書面知會本公司該等指示。

我們亦會於獲任何控股股東或其股東知會上述事宜(如有)後盡快通知聯交所，並在獲控股股東知會後根據上市規則第2.07C條的公告規定披露該等事宜。

### **根據香港包銷協議作出的承諾**

#### **(A) 我們的承諾**

我們已分別向聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，且各控股股東已分別向聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，將促使本公司不會於香港包銷協議日期起計直至上市日期後六個月之日(包括該日)的六個月期間(「首六個月期間」)，除根據全球發售(包括根據

---

## 包 銷

---

超額配股權) 提呈發售及銷售發售股份及根據資本化發行及購股權計劃而發行股份外，在未  
經聯席全球協調人(代表香港包銷商) 事先書面同意及除非符合上市規則規定的情況下：

- (a) 就任何股份或本公司任何其他證券，或任何前述者的任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或行使為任何股份的任何證券或代表可收取任何股份的權利或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地進行配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或出售的權利、沽空或以其他方式轉讓或處置或設立任何按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權或優先選擇權、缺陷、申索、權利、權益或授予任何第三方的優先權或任何類別的任何其他產權負擔(「**產權負擔**」) 或抵押權益，或同意轉讓或出售或設立產權負擔；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓擁有股份或本公司任何其他證券或任何前述者的任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或可行使為或代表可收取任何股份的權利或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利的任何證券) 的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立經濟效益與上文(a)或(b)段所述任何交易相同的任何交易；或
- (d) 建議或同意或宣布有意實行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，

在各情況下，不論上文所述任何交易是否會以交付股份或本公司其他證券或以現金或其他  
方式(不論股份或該等其他證券的發行是否將於上述期間內完成) 結算。倘本公司於首六個  
月期間屆滿當日起計的六個月期間(「**第二個六個月期間**」) 內訂立任何該等交易或建議或同  
意或宣布有意實行任何該等交易，本公司將採取所有合理步驟確保其不會造成本公司證券  
的混亂或虛假市場。各控股股東已分別向各聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理  
人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾促使本公司遵守上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

各控股股東已向本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據借股協議借出股份外，在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非符合上市規則的規定，控股股東概不會並將促使其聯繫人不會：

(i) 於首六個月期間內的任何時間：

- (a) 就任何股份或本公司其他證券或其中任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換或可行使為任何股份的任何證券或代表收取任何股份的權利，或任何認股權證或其他可購買任何股份的權利(如適用))，直接或間接、有條件或無條件地進行出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買的權利，授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售的權利、沽空或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意轉讓或處置或設立產權負擔，或寄存任何股份(上述限制明文協定禁止控股股東從事任何對沖或旨在或可合理預期導致銷售或出售任何股份的其他交易，即使有關股份將由控股股東以外的其他人士出售。該禁止的對沖或其他交易將包括但不限於有關任何股份或包括、關於或來自該等股份的任何重大部份價值的任何證券的認沽或認購期權)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓擁有任何股份或本公司任何其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或可行使為任何股份的任何證券或代表可收取任何股份的權利或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立經濟效益與上文(a)或(b)段所述任何交易相同的任何交易；或
- (d) 建議或同意或宣布有意實行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，

在各情況下，不論上文所述任何交易是否會以交付股份或本公司其他證券或本集團成員公司股份的其他證券(如適用)或以現金或其他方式(不論股份或有關其他證券發行是否將於上述期間內完成)結算。

---

## 包 銷

---

- (ii) 於第二個六個月期間內的任何時間訂立或建議或同意或宣佈有意進行任何上述交易，倘於緊隨任何出售、轉讓或處置或根據有關交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其將不再為本公司的控股股東；及
- (iii) 於第二個六個月期間屆滿之前，倘其訂立或建議或同意或宣佈有意進行任何上述交易，其將採取一切合理步驟確保其不會造成本公司證券的混亂或虛假市場。

各控股股東已進一步向本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期後12個月期間屆滿之日止期間內的任何時間，其將：

- (a) 在其為獲得一項真正商業貸款而將其實益擁有的任何股份或證券或於股份或本公司其他證券的權益質押或抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)時，隨即將有關質押或抵押事宜連同所質押或抵押的股份或證券數目以書面形式知會本公司及聯席全球協調人；及
- (b) 在接獲任何承質押人或承押記人有關將處置任何獲質押或獲抵押的股份或本公司其他證券或於股份或本公司其他證券的權益的任何指示(不論以口頭或書面形式)時，隨即將任何該等指示以書面形式知會本公司及聯席全球協調人。

我們分別向聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商協定及承諾，在自控股股東以書面形式收到任何上述事宜的資料(如有)時，我們將在實際可行情況下盡快知會聯交所，並將根據上市規則就有關資料作出公開披露。

### 彌償保證

我們與控股股東已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括其因履行香港包銷協議下責任及因我們違反香港包銷協議而產生的損失)向其作出彌償。

### 國際配售

#### 國際配售協議

就國際配售而言，我們(其中包括)預計與國際包銷商訂立國際配售協議。根據國際配售協議，國際包銷商在若干條件的規限下將個別而非共同同意促使買方購買或其自行購買根據國際配售正提呈配售的國際配售股份。

---

## 包 銷

---

根據國際配售協議，我們預期授予國際包銷商超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日或之前的任何時間不時行使，以要求我們配發及發行合共最多60,000,000股額外股份，合共相當於根據全球發售初步提呈發售的發售股份數目的15%。該等額外股份將按發售價發行，並將會用於應付國際配售中的超額分配(如有)。

預計國際配售協議可能按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者謹請注意，倘並未訂立國際配售協議，則全球發售將不會進行。

我們將同意就若干責任向國際包銷商作出彌償。

### 佣金及開支

香港包銷商將就根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份收取發售價總額的3.7%作為總佣金。就重新分配至國際配售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際配售的價格支付包銷佣金，而該佣金將會付予國際包銷商而非香港包銷商。本公司將就根據全球發售將予發行的新股份承擔應付包銷商的佣金。

佣金總額連同與我們發售新股份有關的上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷費及與全球發售有關的其他開支總額估計約為75.0百萬港元(假設發售價為2.35港元，即指示性發售價範圍的中位數，且超額配股權未獲行使)，將由我們支付。

### 包銷商於本集團的權益

除於包銷協議下的責任外，包銷商概無擁有本集團任何成員公司的任何股份權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可合法強制執行與否)。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司會因履行其於香港包銷協議下的責任而可能持有若干部分股份。

### 銀團成員的活動

全球發售的包銷商（「銀團成員」）及彼等的聯屬人士為多元化金融機構，在全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士的利益從事廣泛的商業性及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，其他活動可能包括擔任股份買方及賣方的代理人，以當事人的身份與其他買方及賣方訂立交易、進行股份的坐盤交易以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認購權證等證券），其相關資產包括股份。該等實體可能須要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及其聯屬人士於股份、包括股份的籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士發行以股份作為相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求其他證券的發行人（或其任一聯屬人士或代理）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有該等活動可能於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格」一節所述的穩定價格期間或結束後進行。該等活動可能會影響股份的市價或價值、股份的流通或交易量以及股份價格的波動，且每日的影響程度亦不能估計。

謹請注意，在進行該等活動時，銀團成員將須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）不得在公開市場或其他地方就發售股份的分銷進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份可能於公開市場達致的市價以外的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例的市場失當行為條例，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

---

## 全球發售的架構

---

### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- 根據下文「香港公開發售」所述在香港進行40,000,000股股份(可按下文所述者予以調整)的香港公開發售；及
- 根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括我們預期香港境內可能對股份有合理需求的專業、機構與公司及其他投資者)進行360,000,000股股份(可按下文所述者予以調整及視乎超額配股權獲行使與否而定)的國際配售。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或表示有意(如符合資格)根據國際配售申請國際配售股份，惟不可同時提出兩項申請。香港公開發售公開予香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際配售將涉及根據S規例向美國境外其他司法權區的機構與專業投資者及其他投資者選擇性推銷國際配售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者擬購入國際配售的國際配售股份數目。有意投資者將須列明準備按不同價格或某一特定價格認購國際配售股份的數目。

股份將按每手2,000股進行買賣。

全球發售項下將予提呈的發售股份數目可分別根據下文「定價及分配」一節所述重新分配。

本招股章程中所述的有關申請、申請表格、申請或認購款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 定價及分配

預期發售價將於定價日由聯席全球協調人(代表包銷商)與我們以協商方式釐定，屆時將可確定發售股份的市場需求。預期定價日將為二零一四年一月二十四日(星期五)或前後，而在任何情況下不遲於二零一四年一月二十八日(星期二)下午五時正。

除非於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行公佈(於下文闡述)，否則發售價將不會高於每股發售股份2.60港元，並預期將不會低於每股發售股份2.10港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期將不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍。



---

## 全球發售的架構

---

倘依據有意投資機構與專業投資者及其他投資者在累計投標定價過程中表現的踴躍程度為基準，聯席全球協調人(代表包銷商並獲得本公司同意)認為，全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍將為不適當，則聯席全球協調人(代表包銷商)可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前，隨時將本招股章程所載全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調低。在此情況下，我們將於作出調低決定後在切實可行情況下盡快及在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請截止日期(即二零一四年一月二十四日(星期五))早上，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.redco.cn](http://www.redco.cn)刊登有關調低的通告。有關通告亦將包括確認或修訂(如適當)於「概要」一節目前所載的全球發售統計數據及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。申請人於遞交香港發售股份申請前，應注意有關調低全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止日期方會作出。發出有關通告後，經修訂發售價範圍將為最終及不可推翻的，而發售價(倘獲議定)將定於經修訂發售價範圍內。倘若於遞交香港發售股份申請截止日期或之前並無有關調低全球發售項下提呈的發售股份數目及／或本招股章程所述指示性發售價範圍的任何通告，發售價(倘獲議定)絕不會超出本招股章程所列發售價範圍。

全球發售項下將予提呈發售的股份，在若干情況下可能由聯席全球協調人酌情在該等發售之間重新分配。聯席全球協調人將考慮多項因素決定如何分配國際配售下的國際配售股份，其中包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者可能會於上市後進一步購入發售股份及／或持有或出售發售股份。上述分配可能會向專業、機構或公司投資者作出，旨在通過分銷股份建立穩固股東基礎，使本公司及股東整體受惠。

香港公開發售項下的香港發售股份將會根據所接獲的香港公開發售有效申請數目分配予投資者。分配基準或許會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配(如適用)可能包括進行抽籤，即部分申請人可能獲分配較其他申請相同香港發售股份數目的申請人多的股份，而未中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

---

## 全球發售的架構

---

預期最終發售價、香港公開發售的申請水平、國際配售的踴躍程度、香港發售股份的配發基準及香港公開發售的獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼會根據本招股章程「如何申請香港發售股份－公布結果」一節所載方式透過多種渠道公佈。

### 香港公開發售的條件

香港公開發售項下的所有香港發售股份申請須於下列條件達成後，方可獲接納（其中包括）：

- (a) 上市委員會批准及允許已發行股份、根據全球發售將予發行的發售股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣，且該等上市及批准於發售股份開始在聯交所買賣前並無被撤銷；
- (b) 已於定價日或前後釐定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際配售協議；
- (d) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且並無按有關協議的條款予以終止。上述各項條件均須於有關包銷協議所訂明的日期及時間或之前達成（除非該等條件於此等日期及時間或之前獲有效豁免），並在任何情況下均不得遲於二零一四年二月二十日（星期四），即本招股章程日期後第30日當日達成。

倘若因聯席全球協調人（代表包銷商）與我們因任何原因而未能於二零一四年一月二十八日（星期二）下午五時正之前協定發售價，全球發售將不會進行，並將告失效。

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將立即通知聯交所。我們將於失效翌日，在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.redco.cn](http://www.redco.cn) 刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請款項將根據「如何申請香港發售股份」一節所載的條款不計利息退還。同時，申請款項將存入於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例（經修訂）下的其他香港持牌銀行開設的一個或多個獨立銀行戶口內。

---

## 全球發售的架構

---

預期將於二零一四年一月二十九日(星期三)發行發售股份的股票，但此等股票僅會在(a)全球發售於各方面成為無條件及(b)包銷協議並無按其條款予以終止的情況下，方可於上市日期上午八時正成為有效的所有權憑證。

香港公開發售及國際配售各自須待(其中包括)對方成為無條件後，且未根據其條款予以終止的情況下，方可完成。

### 香港公開發售

#### 初步提呈的股份數目

我們按發售價初步提呈發售40,000,000股股份(相當於根據全球發售初步可供認購的400,000,000股股份的10%)，以供香港公眾人士認購。基於國際配售及香港公開發售之間的發售股份重新分配，假設超額配股權不獲行使，香港公開發售項下提呈的發售股份數目將佔我們緊隨資本化發行及全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%。

#### 分配

僅就分配而言，香港公開發售項下初步擬可供認購的香港發售股份(經計及全球發售之間分配的發售股份數目進行任何調整)將平均分為兩組(可就零碎股份予以調整)：甲組包括20,000,000股香港發售股份及乙組包括20,000,000股香港發售股份，兩組股份將按公平基準平均分配予獲接納申請人。甲組的香港發售股份將分配予認購價總額為5百萬港元或以下(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的所有有效申請。乙組的香港發售股份將分配予認購價總額為5百萬港元以上(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)但不超過乙組總值的所有有效申請。僅就本段而言，香港發售股份的「認購價」乃指申請時應付價格(並無計及最終釐定的發售價)。

投資者應留意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。倘若其中一個組別(而非兩組)的香港發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將撥入另一組以滿足另一組的需求，並作相應分配。申請人只能獲分配甲組或乙組(而非兩組)的香港發售股份，亦僅可申請甲組或乙組的香港發售股份。此外，於其中一組或兩組中重複申請或疑屬重複申請將不獲受理。申請人認購超過20,000,000股香港發售股份(即初步可供認購香港發售股份數目的50%)以上的申請將不獲受理。

---

## 全球發售的架構

---

### 重新分配及回撥

香港公開發售與國際配售之間的股份分配可予調整。倘若香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(a)15倍或以上但少於50倍；(b)50倍或以上但少於100倍；及(c)100倍或以上，則根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至120,000,000股、160,000,000股及200,000,000股發售股份，分別佔根據全球發售初步可供認購發售股份總數的30% (就情況(a)而言)、40% (就情況(b)而言) 及50% (就情況(c)而言) (按超額配股權獲行使前計算)。在該等情況下，分配至國際配售的發售股份數目將按聯席全球協調人視為適當的有關方式相應減少，而該等額外發售股份將分配至甲組及乙組。

倘香港發售股份未獲全數認購，聯席全球協調人有權按其認為合適的比例，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際配售。

### 申請

聯席全球協調人(代表包銷商)可要求根據國際配售已獲提呈發售股份並在香港公開發售中曾提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，以便識別其在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於香港公開發售的任何香港發售股份申請以外。

香港公開發售的每名申請人亦將須在其所遞交的申請上作出承諾及確認，表示申請人及為其利益而代為提出申請的任何人士並無根據國際配售申請或認購或表示有意申請任何國際配售股份，並將不會根據國際配售申請或認購或表示有意申請任何國際配售股份，且倘上述承諾及／或確認遭違反或失實(視情況而定)，或申請人根據國際配售已獲或將獲配售或配發國際配售股份，則該名申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份2.60港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定的發售價低於2.60港元(即最高發售價)，則我們將不計利息向獲接納申請人退回各項差額(包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份」。

---

## 全球發售的架構

---

### 國際配售

#### 初步提呈的發售股份數目

根據國際配售初步提呈以供認購的發售股份數目將為360,000,000股發售股份(可予調整及視乎超額配股權獲行使與否而定)，相當於全球發售的發售股份的90%及我們緊隨資本化發行及全球發售(假設超額配股權未獲行使)後經擴大已發行股本的22.5%。國際配售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

#### 分配

國際配售將包括向預計對該等發售股份有龐大需求的機構與專業投資者及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及股份及其他證券買賣的經紀、交易商、公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的公司實體。

國際配售下的國際配售股份分配將根據本招股章程「定價及分配」一節所述「累計投標定價」過程作出及考慮多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及是否預期有關投資者可能於上市後進一步購入股份及／或持有或出售股份。有關分配旨在於透過分銷股份建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體受惠。

#### 申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行股份及根據全球發售提呈的發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能可供認購的額外發售股份)、根據資本化發行將予發行的股份、及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，我們的股份並無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准上市。

---

## 全球發售的架構

---

### 超額配股權

我們預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席賬簿管理人代表國際包銷商於上市後及遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內或之前隨時行使。根據超額配股權，聯席賬簿管理人將有權要求我們配發及發行合共最多60,000,000股額外新股份（佔根據全球發售初步提呈可供認購發售股份總數約15%）以補足國際配售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，額外股份將佔完成資本化發行、全球發售及超額配股權獲行使後經擴大已發行股本約3.61%。該等股份將按發售價發行。倘超額配股權獲行使，將會刊登公佈。

### 借股安排

為促進解決全球發售的超額分配，穩定價格操作人可選擇自行或通過其聯屬人士自環宇借入最多60,000,000股股份，相當於發售股份約15%（即超額配股權獲行使時可發行的發售股份最高數目），以根據借股安排或自其他渠道購入股份（包括超額配股權獲行使）以補足超額分配。

倘若與環宇訂立借股安排，則僅會由穩定價格操作人或其代理人就解決國際配售的超額分配而進行，該項安排毋須遵守上市規則第10.07(1)條所載限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定。與就此借出的股份數目相同的股份，須於(a)超額配股權可獲行使的截止日期，或(b)超額配股權獲悉數行使而超額配股權下的有關發售股份已獲發行當日（以較早者為準）後第三個營業日或之前歸還予環宇或其代名人。借股安排的進行將須遵守所有適用法律、規則及監管規定。穩定價格操作人或其代理人將不會就有關借股安排向環宇支付任何款項。

### 穩定價格

穩定價格是包銷商在某些市場上為促銷證券分派而採用的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在第二市場競投或購入新證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的市價下跌至低於發售價。在香港，旨在禁止降低市價活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其（代表包銷商作為穩定價格操作人）行事的任何人士可在香港或其他地方適用的法例允許下，超額分配或進行任何其他交

---

## 全球發售的架構

---

易，以穩定或維持股份市價在高於倘並無採取穩定價格措施便可能於截至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止的有限期間內公開市場的現行水平。在市場上購買股份將須遵照所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或為其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經展開，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可予出售的股份數目，即60,000,000股股份，佔全球發售初步提呈可供認購的發售股份數目約15%。

根據證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)，可在香港採取的穩定價格行動包括：(a)為阻止或盡量減低股份市價下跌而超額配發；(b)為阻止或盡量減低股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立股份的淡倉；(c)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以對上文(a)或(b)建立的任何倉盤進行平倉；(d)純粹為阻止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(e)出售或同意出售任何股份以對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉；及(f)建議或企圖進行上文(b)、(c)、(d)或(e)所述的任何事宜。

股份的有意申請人及投資者應特別注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可因穩定價格而維持股份好倉；
- 不能確定穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士將維持好倉的數量及時間；
- 穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士拋售任何有關好倉可能對股份的市價有不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格行動不能超過穩定價格期間，而穩定價格期間將由上市日期開始，預期於二零一四年二月二十三日(星期日)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿。該日後將不會進行任何進一步穩定價格行動，而股份需求可能下跌，因此股份價格亦可能會下跌；

---

## 全球發售的架構

---

- 採取任何穩定價格行動，未能保證使股份價格於穩定價格期間或之後維持或高於發售價；及
- 在採取穩定價格行動過程中，或會以相當於或低於發售價的任何穩定價格競價或進行交易，即穩定價格競價或交易的價格或會低於申請人或投資者就股份所支付的價格。

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內發出符合證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)的公告。

### 買賣安排

假設香港公開發售於二零一四年一月三十日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一四年一月三十日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。

### 包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，惟須待聯席全球協調人(代表包銷商)與我們於定價日協定發售價後方可作實。

我們預期我們將於二零一四年一月二十四日(星期五)或前後釐定發售價後不久訂立有關國際配售的國際配售協議。

該等包銷安排及包銷協議的條款概述於本招股章程「包銷」一節。



---

## 如何申請香港發售股份

---

### 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；或
- 在網上透過白表eIPO服務網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。本公司、聯席全球協調人或白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

---

## 如何申請香港發售股份

---

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；
- 上述任何人士的聯繫人；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於二零一四年一月二十一日(星期二)上午九時正至二零一四年一月二十四日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (1) 香港包銷商的以下任何地點：

**工銀國際證券有限公司**

香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

**金利豐證券有限公司**

香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期28樓2801室

**招銀國際融資有限公司**

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
18樓1803-4號

**華晉證券有限公司**

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼  
16樓1611室

---

## 如何申請香港發售股份

---

(2) 或中國工商銀行(亞洲)有限公司的下列任何分行：

	分行名稱	地址
香港	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	銅鑼灣分行	銅鑼灣渣甸街50號 渣甸中心A舖
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍	紅磡分行	紅磡德民街2-34E號紅磡商場地下2A舖
	觀塘分行	觀塘開源道79號鱷魚恤中心 一樓5號和6號舖
	油麻地分行	油麻地彌敦道542號
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號 華比銀行大廈地下
	美孚分行	美孚新村萬事達廣場一樓N95A舖
新界	大埔分行	大埔大榮里34至38號美發大廈地下F舖
	葵芳分行	葵芳葵涌廣場二字樓C63A-C66號舖

閣下可於二零一四年一月二十一日(星期二)上午九時正至二零一四年一月二十四日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在以下地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)；或
- 閣下的股票經紀。

---

## 如何申請香港發售股份

---

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色或黃色**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－力高地產公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 二零一四年一月二十一日(星期二) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年一月二十二日(星期三) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年一月二十三日(星期四) – 上午九時正至下午五時正
- 二零一四年一月二十四日(星期五) – 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一四年一月二十四日(星期五)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、開曼群島法律及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購 (亦不會申請或接納或表示有意認購) 國際配售的任何發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人及包銷商以及其各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外 (定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；及(iii) 閣下及 閣下為其利益作出申請的人士均非美籍人士 (定義見S規例)；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務提出申請

### 一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，則閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂) 提出申請。

### 遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於二零一四年一月二十一日(星期二)上午九時正至二零一四年一月二十四日(星期五)上午十一時三十分，透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為二零一四年一月二十四日(星期五)中午十二時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO服務發出以申請香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

### 公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司條例第40條(公司條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 保護環境

白表eIPO明顯的好處是可通過自助及電子申請程序節省用紙。指定白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司將就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「力高地產集團有限公司」白表eIPO申請捐出2港元，支持由香港地球之友發起的「飲水思源－香港林」計劃。

## 6. 有關以電子方式提出申請的警告

透過白表eIPO服務申請香港發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子認購申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何透過白表eIPO服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

### 7. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### 8. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所指明數目。



---

## 如何申請香港發售股份

---

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情請參閱「全球發售的架構—定價及分配」一節。

### 9. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘香港於二零一四年一月二十四日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一四年一月二十四日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

### 10. 公布結果

本公司預期將於二零一四年一月二十九日（星期三）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站 [www.redco.cn](http://www.redco.cn) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公布最終發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零一四年一月二十九日（星期三）上午八時正前登載於本公司網站 [www.redco.cn](http://www.redco.cn) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 的公告查閱；
- 於二零一四年一月二十九日（星期三）上午八時正至二零一四年二月四日（星期二）午夜十二時正期間透過可全日 24 小時瀏覽分配結果的指定網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於二零一四年一月二十九日（星期三）至二零一四年二月一日（星期六）上午九時正至下午十時正致電電話查詢熱線 +852 2862 8669 查詢；及

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 於二零一四年一月二十九日(星期三)至二零一四年一月三十日(星期四)及二零一四年二月四日(星期二)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公布分配結果及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 11. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司條例第40條(公司條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人可能撤回其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公布分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

---

## 如何申請香港發售股份

---

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

### 12. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.60港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－香港公开发售的條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回任何股款，本公司將於二零一四年一月二十九日(星期三)向閣下作出。

### 13. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公开发售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零一四年一月二十九日(星期三)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

---

## 如何申請香港發售股份

---

只有在二零一四年一月三十日(星期四)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於二零一四年一月二十九日(星期三)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票(如適用)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票／或股票將於二零一四年一月二十九日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

#### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一四年一月二十九日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一四年一月二十九日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「公布結果」所述方式公布。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一四年一月二十九日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一四年一月二十九日(星期三)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

倘沒有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於二零一四年一月二十九日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

## 14. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

---

## 如何申請香港發售股份

---

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致力高地產集團有限公司  
列位董事

工銀國際融資有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的合併資產負債表、貴公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的資產負債表以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年九月三十日止九個月(「有關期間」)的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由貴公司董事編製以供收錄於貴公司於二零一四年一月二十一日就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一第一至第三節內。

貴公司於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一二年十月二十九日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1.2「集團重組」)，貴公司已成為現組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，貴公司於其附屬公司及合營公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註15及16。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



由於 貴公司自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註15。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製 貴公司於有關期間的合併財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註1.3所載的呈列基準及香港財務準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註1.3所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映 貴公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的事務狀況及 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的事務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的業績及現金流。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱招股章程附錄一所包含的下文第I節至第II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一二年九月三十日止九個月的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註1.3所載的呈列基準及下文第II節附註2所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言並按照下文第II節附註1.3所載基準呈列的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

## I 財務資料

以下為 貴公司董事所編製 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止各九個月的財務資料（「財務資料」）。

## 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		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 .....	5	1,528,300	1,355,999	1,550,942	1,006,529	2,142,774
銷售成本 .....	6	(1,200,056)	(1,086,865)	(1,092,778)	(678,397)	(1,422,343)
毛利 .....		328,244	269,134	458,164	328,132	720,431
其他虧損 .....	7	—	(2,795)	(909)	(879)	(445)
銷售及營銷開支 .....	6	(27,715)	(41,190)	(53,625)	(37,668)	(34,830)
一般及行政開支 .....	6	(36,325)	(57,075)	(68,786)	(47,147)	(54,509)
商譽減值 .....	14	—	—	(12,231)	(9,399)	(25,579)
經營溢利 .....		264,204	168,074	322,613	233,039	605,068
融資收入 .....	10	3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
融資成本 .....	10	(1,685)	(637)	(4,218)	(3,187)	(3,566)
融資收入／(成本)淨額...		2,255	2,006	(922)	(992)	1,905
應佔合營公司虧損 .....	16	(893)	(7,851)	(5,330)	(9,708)	(1,609)
除所得稅前溢利 .....		265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
所得稅開支 .....	11	(123,984)	(60,268)	(151,404)	(113,795)	(331,463)
年／期內溢利 .....	12	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
以下人士應佔：						
貴公司權益持有人 .....		117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
非控股權益 .....		24,047	16,541	99,186	75,738	3,823
		141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
貴公司權益持有人						
應佔溢利的每股盈利						
—基本及攤薄 .....	36	587.1	427.1	328.9	164.0	1,350.4
股息 .....	38	—	—	—	—	—

附註：合併收益表呈列的每股基本盈利及每股攤薄盈利並無計及根據日期為二零一四年一月十四日的股東決議案通過的建議資本化發行，理由是該建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

## 合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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／期內溢利 .....	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
其他全面收入／(虧損)					
隨後不會被重新分類					
至損益的項目 .....					
因將功能貨幣換算					
為呈報貨幣而產生					
的匯兌差額 .....	9,271	24,176	(1,629)	(6,633)	21,942
其他全面收入／					
(虧損)總額 .....	9,271	24,176	(1,629)	(6,633)	21,942
年／期內全面收入總額 .....	150,853	126,137	163,328	101,911	295,843
以下人士應佔：					
— 貴公司權益持有人 .....	126,671	109,862	64,063	26,153	291,877
— 非控股權益 .....	24,182	16,275	99,265	75,758	3,966
年／期內全面收入總額 .....	150,853	126,137	163,328	101,911	295,843

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備 .....	13	9,419	12,983	12,768	11,461
商譽 .....	14	—	133,301	121,070	95,491
於合營公司的投資 .....	16	94,568	180,488	175,158	173,549
收購一家附屬公司 的預付款項 .....	20	250,000	—	—	—
遞延所得稅資產 .....	17	3,832	12,759	29,884	22,254
		<u>357,819</u>	<u>339,531</u>	<u>338,880</u>	<u>302,755</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售的					
已竣工物業 .....	18	619,239	787,682	301,671	608,600
持作出售的					
開發中物業 .....	19	1,717,919	2,435,106	3,386,810	3,565,007
其他應收款項、按金 及預付款項 .....	20	362,259	506,276	552,515	626,056
按公平值計入損益 的金融資產 .....	21	—	—	—	74,430
可收回所得稅 .....		46,371	68,079	97,085	103,942
應收股東及					
董事款項 .....	37	—	84,251	—	—
應收關聯方款項 .....	37	83,292	100,469	90,065	81,489
應收非控股權益款項 .....	37	135,615	215,615	267,812	191,812
初步期限超過三個月 的定期存款 .....	22	—	—	—	46,000
受限制現金 .....	23	92,782	90,929	202,850	145,921
現金及現金等價物 .....	23	364,665	228,621	703,697	965,058
		<u>3,422,142</u>	<u>4,517,028</u>	<u>5,602,505</u>	<u>6,408,315</u>
<b>資產總值 .....</b>		<u>3,779,961</u>	<u>4,856,559</u>	<u>5,941,385</u>	<u>6,711,070</u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人</b>					
<b>應佔資本及儲備</b>					
股本 .....	24	—	—	—	—
儲備 .....	25	372,333	482,195	546,258	838,135
		<u>372,333</u>	<u>482,195</u>	<u>546,258</u>	<u>838,135</u>
非控股權益 .....	15(c)	126,715	182,405	287,670	291,636
<b>權益總額 .....</b>		<u>499,048</u>	<u>664,600</u>	<u>833,928</u>	<u>1,129,771</u>

附註	於十二月三十一日			於九月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
銀行借貸(有抵押) .....	26	520,300	881,960	846,000	795,000
遞延所得稅負債 .....	17	—	52,733	61,989	96,159
		<u>520,300</u>	<u>934,693</u>	<u>907,989</u>	<u>891,159</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	27	709,120	949,080	676,677	1,002,298
銀行借貸 .....	26	248,568	322,442	478,558	328,441
應付股東及董事款項 .....	37	366,123	—	161,416	93,753
應付非控股權益款項 .....	37	50,272	19,933	46,710	65,217
應付一名關聯方款項 .....	37	1,094	1,094	1,094	1,094
預收賬款 .....	28	1,305,238	1,861,562	2,718,379	2,960,543
所得稅負債 .....		80,198	103,155	116,634	238,794
		<u>2,760,613</u>	<u>3,257,266</u>	<u>4,199,468</u>	<u>4,690,140</u>
<b>負債總額 .....</b>		<u>3,280,913</u>	<u>4,191,959</u>	<u>5,107,457</u>	<u>5,581,299</u>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<u>3,779,961</u>	<u>4,856,559</u>	<u>5,941,385</u>	<u>6,711,070</u>
<b>流動資產淨值 .....</b>		<u>661,529</u>	<u>1,259,762</u>	<u>1,403,037</u>	<u>1,718,175</u>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>		<u>1,019,348</u>	<u>1,599,293</u>	<u>1,741,917</u>	<u>2,020,930</u>

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資 .....	15	—	—	—	390,766
<b>流動資產</b>					
預付款項 .....	20	—	—	23	1,475
		—	—	23	1,475
<b>資產總值 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>23</b>	<b>392,241</b>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人</b>					
<b>應佔資本及儲備</b>					
股本 .....	24	—	—	—	—
儲備 .....	25	(24)	(23)	(23)	385,769
<b>權益總額 .....</b>		<b>(24)</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>385,769</b>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司款項 .....	37	—	—	23	6,450
應付股東及董事款項 .....	37	24	23	23	22
<b>負債總額 .....</b>		<b>24</b>	<b>23</b>	<b>46</b>	<b>6,472</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>23</b>	<b>392,241</b>
<b>流動負債淨額 .....</b>		<b>(24)</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>(4,997)</b>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>		<b>(24)</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>385,769</b>

## 合併權益變動表

	附註	股本	股份溢價	儲備	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年						
一月一日的結餘 .....		—	—	245,662	102,533	348,195
全面收入						
年內溢利 .....		—	—	117,535	24,047	141,582
其他全面收入：						
貨幣換算差額 .....		—	—	9,136	135	9,271
全面收入總額 .....		—	—	126,671	24,182	150,853
於二零一零年十二月						
三十一日的結餘 .....		—	—	372,333	126,715	499,048
於二零一一年						
一月一日的結餘 .....		—	—	372,333	126,715	499,048
全面收入						
年內溢利 .....		—	—	85,420	16,541	101,961
其他全面收入：						
貨幣換算差額 .....		—	—	24,442	(266)	24,176
年內全面收入總額 .....		—	—	109,862	16,275	126,137
與非控股權益的交易						
收購一家附屬公司 .....	31	—	—	—	39,415	39,415
於二零一一年十二月						
三十一日的結餘 .....		—	—	482,195	182,405	664,600
於二零一二年						
一月一日的結餘 .....		—	—	482,195	182,405	664,600
全面收入						
年內溢利 .....		—	—	65,771	99,186	164,957
其他全面收入：						
貨幣換算差額 .....		—	—	(1,708)	79	(1,629)
年內全面收入總額 .....		—	—	64,063	99,265	163,328
與非控股權益的交易						
非控股權益注資 .....		—	—	—	6,000	6,000
於二零一二年十二月						
三十一日的結餘 .....		—	—	546,258	287,670	833,928



	附註	股本	儲備	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年					
一月一日的結餘 .....		—	546,258	287,670	833,928
全面收入					
期內溢利 .....		—	270,078	3,823	273,901
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....		—	21,799	143	21,942
期內全面收入總額 .....		—	291,877	3,966	295,843
與擁有人的交易					
發行普通股 .....	24	—	—	—	—
於二零一三年					
九月三十日的結餘 .....		—	838,135	291,636	1,129,771
於二零一二年					
一月一日的結餘 .....		—	482,195	182,405	664,600
全面收入					
期內溢利 .....		—	32,806	75,738	108,544
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....		—	(6,653)	20	(6,633)
年內全面收入總額 .....		—	26,153	75,758	101,911
與非控股權益的交易					
非控股權益注資 .....		—	—	6,000	6,000
於二零一二年					
九月三十日的結餘 .....		—	508,348	264,163	772,511

## 合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
<b>經營活動現金流</b>						
經營(所用)／所得						
現金淨額 .....	30	(492,003)	477,914	496,746	517,022	720,791
已付所得稅 .....		(79,308)	(97,352)	(174,799)	(155,635)	(174,357)
經營活動(所用)／						
所得現金淨額 .....		(571,311)	380,562	321,947	361,387	546,434
<b>投資活動現金流</b>						
收購附屬公司						
(扣除獲得的現金) .....	31	—	(213,911)	—	—	—
添置物業、廠房及設備...		(1,628)	(8,292)	(5,466)	(5,121)	(2,594)
(償還予)／來自股東						
及董事的墊款 .....		—	(84,251)	84,251	—	—
(償還予)／來自						
關聯方的墊款 .....		9,924	(17,177)	10,404	7,773	9,670
(償還予)／來自						
非控股權益的墊款 .....		(163,406)	(110,337)	(25,420)	(14,606)	94,507
按公平值計入損益的						
金融資產投資 .....		—	—	—	—	(74,430)
受限制現金 .....		(15,407)	17,491	(111,921)	119	56,929
初步期限超過三個月						
的定期存款 .....		—	—	—	—	(46,000)
已收利息 .....		3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
向合營公司注資 .....		(95,461)	(93,771)	—	—	—
投資活動(所用)／						
所得現金淨額 .....		(262,038)	(507,605)	(44,856)	(9,640)	43,553
<b>融資活動現金流</b>						
銀行借款所得款項 .....						
		720,300	818,458	627,000	320,000	360,000
償還銀行借款 .....						
		(163,427)	(405,724)	(506,844)	(327,717)	(561,117)
來自／(償還予)						
股東及董事的墊款 .....		12,749	(366,123)	161,411	149,961	(68,758)
已付利息 .....		(26,249)	(55,311)	(89,133)	(72,934)	(56,999)
一家附屬公司的非控股						
權益注資 .....		—	—	6,000	—	—
融資活動所得／						
(所用)現金淨額 .....		543,373	(8,700)	198,434	69,310	(326,874)
<b>現金及現金等價物</b>						
(減少)／增加淨額 .....						
		(289,976)	(135,743)	475,525	421,057	263,113
年／期初的現金						
及現金等價物 .....		655,716	364,665	228,621	228,621	703,697
貨幣換算差額 .....		(1,075)	(301)	(449)	28	(1,752)
年／期末的現金及						
現金等價物 .....	23	364,665	228,621	703,697	649,706	965,058

## II 財務資料附註

### 1 貴集團的一般資料及集團重組

#### 1.1 貴集團的一般資料

貴公司於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司的註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司乃一家投資控股公司，其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務（「上市業務」）。於下文附註1.2所述重組（「重組」）完成之前，上市業務主要通過力高集團（香港）有限公司（「力高香港」）及其附屬公司運營。力高香港由黃若虹先生（「黃先生」或「控股股東」）最終控制。

除非另有所指，否則財務資料乃以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

#### 1.2 集團重組

為籌備貴公司股份（「股份」）於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），貴公司進行一系列交易，以通過力高地產控股有限公司（「力高地產」）向力高香港及其附屬公司當時的股東收購力高香港及其附屬公司（主要營運附屬公司）的所有股權。於重組之前，黃先生及其配偶施佳菲女士共同持有力高香港100%股權，而黃先生的胞弟黃若青先生（「黃若青先生」）及黃若青先生的配偶范慧琳女士持有力高香港若干附屬公司的股權。重組的主要程序如下：

- 二零零八年七月十四日，貴公司於開曼群島註冊成立。註冊成立後，獲轉讓貴公司的一股未繳股款股份由黃先生控制及全資擁有的公司環宇國際控股有限公司（「環宇」）。同日，向環宇及由黃若青先生控制及全資擁有的公司時代國際發展有限公司（「時代國際」）分別獲配發及發行59股未繳股款股份及40股未繳股款股份。
- 二零零八年六月二十三日，力高地產於英屬處女群島註冊成立。其註冊成立後於二零零八年七月二十三日向貴公司配發及發行一股力高地產股份。

- 二零一二年十月二十九日，力高地產以400百萬港元的代價向黃先生及其配偶收購力高香港全部已發行股本。代價以按溢價向 貴公司配發及發行一股力高地產股份的方式償付，並致使 貴公司應付黃先生及其配偶400百萬港元款項。
- 按黃先生及其配偶的指示， 貴公司應向彼等支付的400百萬港元已通過(i)於二零一二年十月二十九日按面值支付由環宇持有的60股未繳股款股份及由時代國際持有的40股未繳股款股份；及(ii)於二零一三年七月二十九日分別向環宇及時代國際發行及配發60股股份及40股股份而撥充資本。

### 1.3 呈報基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由黃先生持有。上市業務主要通過由黃先生控制的力高香港及其附屬公司經營。根據重組，上市業務轉讓予 貴公司。 貴公司乃一家投資控股公司。於重組前 貴公司並無從事符合業務定義的任何其他活動。於整個有關期間，重組僅為上市業務的重組，該等業務的管理層並無改變，且上市業務的最終擁有人亦保持不變。因此， 貴集團的財務資料於所有呈報期間在力高香港按上市業務的賬面值呈列。就本報告而言， 貴集團的財務資料乃基於根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」而編製。

## 2 主要會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則於有關期間一直貫徹採用這些政策。

### 2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及歷史成本法編製(經根據按公平值計入損益的金融資產重新估值而修改)。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及判斷或複雜程度較高的方面或假設及估計對財務資料屬重要的方面，於本節附註4披露。

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈下列有關 貴集團營運但於二零一三年一月一日開始的年度會計期間尚未生效且 貴集團並無提早採納的新準則及修訂：

香港會計準則第32號修訂	金融工具：呈報－抵銷金融資產及負債 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第36號修訂	非金融資產之可收回金額披露 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露
年度改進項目	年度改進二零一一年至二零一三年週期 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 於二零一四年一月一日開始的年度期間對 貴集團生效。

<sup>(2)</sup> 於二零一四年七月一日開始的年度期間對 貴集團生效。

貴集團已開始評估上述新準則及現有準則修訂的影響，並認為其將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況有任何重大影響。 貴集團計劃於上述新準則及現有準則修訂生效時應用該等新準則及現有準則修訂。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併

財務資料載有 貴公司所有附屬公司於有關期間的資產及負債，乃按附註2.1所述編製基準呈列。

附屬公司指 貴集團可控制的所有實體(包括結構實體)。 貴集團對實體擁有控制權，是指 貴集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予 貴集團日期起全面合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

除重組外， 貴集團採用收購會計法為業務合併列賬。收購附屬公司所轉讓的代價為 貴集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平值計量。視乎個別收購情況， 貴集團按公平值或非控股權益應佔被收購公司資產淨值的比例，確認於被收購公司的任何非控股權益。

所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益及任何先前於被收購公司的股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的金額入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認的非控股權益及所計量先前持有權益的總額少於以議價購買方式所收購附屬公司的資產淨值的公平值，則差額會直接於損益確認。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘及未變現收益會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要變更，以確保與 貴集團採納的政策一致。

### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資由 貴公司按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由 貴公司按股息及應收款項入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

### 2.3 合營公司

根據權益會計法，於合營公司的權益最初按成本確認，其後調整以於合併財務報表確認 貴集團應佔收購後溢利或虧損及變動。當 貴集團應佔合營公司虧損相等於或超過其於合營公司的權益(包括實質上構成 貴集團於合營公司投資淨額部分的任何長期權益)時，除非 貴集團產生責任或代合營公司支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

貴集團與其合營公司交易的未變現收益以 貴集團於合營公司的權益為限進行對銷。除非有關交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。合營公司的會計政策已作出必要變更，以確保與 貴集團所採納的政策一致。會計政策的變動已自二零一零年一月一日起應用，對報告期間的資產淨值並無產生影響。

### 2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出策略決策的執行董事。

## 2.5 外幣換算

### (i) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。貴公司的功能貨幣為港元（「港元」），而財務資料以貴公司及貴集團的呈報貨幣人民幣呈列。

### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併收益表確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的外匯損益乃於合併收益表「融資成本」及「融資收入」內列賬。所有其他外匯損益於合併收益表「融資成本」及「融資收入」內列賬。

### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團實體（當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 各合併收益表的收支按平均匯率換算；及
- 所產生全部匯兌差額於其他合併收益內確認。

因收購外國實體而產生的商譽及公平值調整，均視作有關外國實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他合併收益確認。

## 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間自損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	租賃期或可使用年期(以較短者為準)
傢俬及辦公設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各結算日進行檢討，並作出必要的調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表「其他虧損」內確認。

## 2.7 商譽

收購附屬公司產生的商譽指所轉讓代價超出 貴集團於被收購公司可識別資產淨值、負債及或然負債的公平值淨額的權益及被收購公司非控股權益的公平值的金額。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至預期受惠於因合併而產生協同作用的每一個或一組現金產生單位(「現金產生單位」)。每個或每組獲分配商譽的單位代表於實體內為內部管理而監測商譽的最低級別。商譽於經營分部層面監測。

商譽減值檢討每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值，則更頻繁進行。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，並不於其後撥回。

## 2.8 於合營公司投資的減值及非金融資產

未確定使用年期的資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超



過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流的最低分類組合(現金產生單位)分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各呈報日期檢討可否撥回減值。

當收到於合營公司的投資的股息時，倘這些股息超過附屬公司或合營公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

## 2.9 持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列作流動資產。物業的開發成本包括建造成本、機械及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

持作出售的開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的建設將於正常經營週期後完成。

## 2.10 金融資產

### 2.10.1 分類

貴集團將金融資產分類為以下類別：按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

#### (a) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作交易金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售則列入此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作交易。該類資產如預期在12個月內結算則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

## (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。這些項目計入流動資產，惟自報告期末後起計超過12個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「其他應收款項、按金及預付款項」、「應收股東及董事款項」、「應收關聯方款項」、「應收非控股權益款項」、「初步期限超過三個月的定期存款」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。貴公司的貸款及應收款項於資產負債表「其他應收款項、按金及預付款項」內呈列。

### 2.10.2 確認及計量

金融資產的一般買賣乃於交易日一即 貴集團承諾買賣該資產當日確認。所有並非按公平值計入損益的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，而交易成本乃於合併收益表中支銷。當收取來自投資的現金流的權利屆滿或已被轉讓，且 貴集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，終止確認金融資產。按公平值計入損益的金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

因「按公平值計入損益的金融資產」類別的公平值變動而產生的損益，乃於產生的期間在合併收益表的「其他收益或虧損」內呈列。按公平值計入損益的金融資產的股息收入乃於 貴集團的收款權利建立時在合併收益表內確認為其他收入的一部分。

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法攤銷成本扣除減值撥備計量。如果其他應收款項預期於一年或以內(或業務經營正常週期)(以較長者為準)徵收，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

### 2.11 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

### 2.12 現金及現金等價物

於合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

### 2.13 金融資產減值

以攤銷成本列賬的資產

於各報告期末，貴集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。僅當因初步確認資產後發生的一項或多項事件（「虧損事件」）導致出現客觀減值，且該項（或該等）虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

貴集團用於確定存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或債務人發生嚴重財務困難；
- 合約條款被違反，如償付利息或本金發生違約或逾期等；
- 貴公司基於涉及借款人財務困難的經濟或法律等因素，對債務人作出在其他情況下不會考慮的讓步；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難致使該金融資產無法在活躍市場進行交易；或
- 可觀察得到的數據顯示，一個金融資產組合的預計未來現金流自資產初步確認以來已減少，且減幅可計量（即使尚無法辨認組合中現金流減少的個別金融資產），包括：
  - (i) 該組合的借款人的還款狀況發生不利變化；
  - (ii) 與該組合資產違約相關的國家或地方經濟狀況。

貴集團首先評估是否存在減值的客觀證據。就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流（不包括未產生的未來信貸虧損）按金融資產的初始實際利率折現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於損益確認。如果貸款或持至到期投資的利率可變，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約確定的現時實際利率。

倘於其後期間減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件(如債務人信貸評級改善)客觀相關，則撥回過往確認的減值虧損於損益中確認。

#### 2.14 股本

普通股分類為權益。

發行新股直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

#### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或倘在業務的正常經營週期內)(以較長者為準)到期，則分類為流動負債。否則，貿易應付款項列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.16 借款

借款於扣除所產生交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期內以實際利息法於合併收益表的融資成本內確認。

設立貸款融資支付的費用於可能提取部分或所有融資額時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資額，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非 貴集團擁有無條件權利將負債的償還日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

#### 2.17 撥備

當 貴集團因過往事件須承擔現行法律或推定責任，而履行責任可能需要有資源流出，且能夠可靠地估計有關金額，則會確認撥備。日後經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任需要資源流出的可能性乃經整體考慮債務類別後釐定。即使同類責任中就任何一項流出資源的可能性可能偏低，仍會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照履行有關責任預期所須支出的現值計量，有關利率反映當時市場對貨幣的時間價值及該責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

#### 2.18 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併收益表中確認，惟與在其他合併收益或直接於權益中確認的項目有關的稅項則除外，而在此情況下，這稅項亦可分別於其他合併收益或直接於權益確認。

即期所得稅開支按 貴公司的附屬公司及合營公司經營及產生應課稅收入所在國家於各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就有關稅法詮釋評估報稅情況，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，倘遞延所得稅源自業務合併以外交易初步確認的商譽或資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則不予入賬處理。遞延所得稅以於報告期間末已頒佈或實質頒佈的稅率（及法律）而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

遞延所得稅資產僅於可能動用未來應課稅溢利以抵消暫時性差額時方予確認。

遞延所得稅乃就投資附屬公司及合營公司產生的暫時性差額計提撥備，惟於 貴集團可控制暫時性差額的撥回時間且相關暫時性差額可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

當有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

## 2.19 收入確認

收入包括 貴集團日常業務過程中就銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值。收入經扣除折讓後呈列。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述 貴集團各業務的特定準則時， 貴集團便會確認收入。 貴集團基於其過往業績回報，計及客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

### (i) 銷售物業

銷售物業所得收入於物業的重大風險及回報轉移至買家時(即於已完成有關物業的興建、已向買家發出交付物業通知及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時)確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期付款項計入流動負債項下的遞延收入。

### (ii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

## 2.20 僱員福利

### (i) 退休金責任

貴集團已在香港設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產由獨立的受託人管理基金持有。 貴集團及僱員均須按僱員相關收入的5%供款，供款上限為每月每僱員1,250港元(二零一二年六月一日或以前為1,000港元)。

貴集團亦根據中國法規的規定參與僱員社會保障計劃(「計劃」)。 貴集團須按僱員相關收入的若干百分比向計劃作出福利供款。

貴集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款於退回現金或可扣減未來供款時確認為資產。

### (ii) 花紅計劃

於 貴集團因僱員提供服務而負有現行法定或推定責任，且相關責任能可靠估計時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

預期花紅計劃的負債將於12個月內清付，並按預期於結清時將予支付的金額計量。

### 2.21 借款成本

因收購、建造或生產需經較長時間籌備方能作預定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本會計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作其預定用途或出售為止。

所有其他借款成本於其產生期間於合併收益表內確認。

### 2.22 財務擔保負債

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務文據的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的合約。該等財務擔保以附屬公司或聯營公司為受益人向銀行、金融機構及其他機構作出，以擔保借款、透支及其他銀行融資。

財務擔保初步按發出擔保當日的公平值於合併財務報表內確認。由於所有擔保均按公平原則協定，而所協定溢價價值與擔保責任的價值亦相符，因此財務擔保於簽訂時的公平值為零。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後，貴集團根據這些擔保承擔的負債乃按初始金額減去根據香港會計準則第18號確認的攤銷費用及清償有關擔保所需金額的最佳估計的較高者計量。這些估計乃根據類似交易經驗及過往虧損紀錄，輔以管理層的判斷釐定。所得費用收入於擔保期內按直線法確認。任何有關擔保的負債增加均於合併收益表內列作其他經營開支。

倘按無償方式就附屬公司的貸款或其他應付款項作出擔保，則有關公平值乃作為出資入賬，並在貴公司的財務報表內確認為投資成本的一部分。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流以及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖盡量降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由貴集團內各個別實體管理層施行。

## (i) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團定期密切監察當時及預計流動資金需求，以將其滾動現金流維持在貴集團認為足以為貴集團營運提供資金的水平及保留充足的現金應付其業務發展所需。

管理層定期編製現金流預測，且貴集團設有多項替代計劃，倘中國經濟狀況出現突變並對預期現金流造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對貴集團業務發展及當時營運的潛在影響。貴公司董事認為貴集團將能維持足夠財務資源以應付需求。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團的未動用融資於附註35披露。

下表根據各結算日至合約到期日的餘下期間對貴集團及貴公司的金融負債按相關到期組別進行分析。表中所披露的金額均為合約未折現現金流及貴集團及貴公司可能須付款的最早日期。

具體而言，倘定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行全權酌情行使，則分析顯示按實體可能須付款的最早期間(即貸款人援引其即時催收貸款的無條件權利)產生的現金流出。其他銀行借款的到期日分析按預定還款日期編製。

	按要求	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	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
<b>貴集團</b>						
<b>於二零一零年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	48,568	—	—	—	—	48,568
其他銀行借款及						
利息付款 .....	—	239,580	162,519	393,729	406	796,234
貿易及其他應付款項* .....	—	708,587	—	—	—	708,587
應付股東及董事款項 .....	—	366,123	—	—	—	366,123
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	50,272	—	—	—	50,272
財務擔保(附註34) .....	—	42,480	—	—	—	42,480
	<u>48,568</u>	<u>1,408,136</u>	<u>162,519</u>	<u>393,729</u>	<u>406</u>	<u>2,013,358</u>

\* 不包括應付薪金



	按要求	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	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
<b>於二零一一年</b>						
十二月三十一日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	171,282	—	—	—	—	171,282
其他銀行借款及利息付款	—	211,123	575,774	400,758	307	1,187,962
貿易及其他應付款項* .....	—	948,139	—	—	—	948,139
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	19,933	—	—	—	19,933
財務擔保(附註34) .....	—	297,858	117,934	13,522	—	429,314
	<u>171,282</u>	<u>1,478,147</u>	<u>693,708</u>	<u>414,280</u>	<u>307</u>	<u>2,757,724</u>
<b>於二零一二年</b>						
十二月三十一日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	150,400	—	—	—	—	150,400
其他銀行借款及利息付款	—	408,112	427,811	500,943	234	1,337,100
貿易及其他應付款項* .....	—	676,680	—	—	—	676,680
應付股東及董事款項 .....	—	161,416	—	—	—	161,416
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	46,710	—	—	—	46,710
財務擔保(附註34) .....	—	516,048	315,208	—	—	831,256
	<u>150,400</u>	<u>1,810,060</u>	<u>743,019</u>	<u>500,943</u>	<u>234</u>	<u>3,204,656</u>
<b>於二零一三年</b>						
九月三十日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款 .....	137,572	—	—	—	—	137,572
其他銀行借款及利息付款	—	258,576	847,423	3,888	169	1,110,056
貿易及其他應付款項* .....	—	1,010,222	—	—	—	1,010,222
應付股東及董事款項 .....	—	93,753	—	—	—	93,753
應付一名關聯方款項 .....	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項 .....	—	65,217	—	—	—	65,217
財務擔保(附註34) .....	—	929,048	267,527	—	—	1,192,575
	<u>137,572</u>	<u>2,357,910</u>	<u>1,114,950</u>	<u>3,888</u>	<u>169</u>	<u>3,614,489</u>

\* 不包括應付薪金

下表載列附有按要求償還條款的定期貸款根據貸款協議所載協定還款計劃作出的到期分析。有關金額包括按合約利率計算的利息付款。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	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
<b>貴集團</b>					
二零一零年十二月三十一日 .....	39,726	808	2,423	7,201	50,158
二零一一年十二月三十一日 .....	6,440	6,439	175,663	6,091	194,633
二零一二年十二月三十一日 .....	5,811	34,173	122,064	5,295	167,343
二零一三年九月三十日 .....	23,822	4,309	116,711	4,605	149,447

就 貴公司而言，所有金融負債(包括應付附屬公司款項及應付股東及董事款項)均於一年內到期。

#### (ii) 信貸風險

信貸風險由銀行存款及其他應收款項產生。

就其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產、應收一名關聯方款項及應收非控股權益款項而言， 貴集團透過計及對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方違約的風險較低。

所有銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。 貴集團並無持有任何抵押品作為抵押。

貴集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行提供擔保，以助其取得購買物業的資金，金額最高為物業總購買價的70%。倘買家未能於擔保期內償還按揭貸款，則持有擔保的銀行可要求 貴集團償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下， 貴集團能夠保留客戶的按金並轉售物業，以補足 貴集團支付予銀行的款項。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大幅降低。

## (iii) 外匯風險

貴集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。當未來商業交易或已確認資產及負債以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。貴集團面對的外匯風險主要涉及港元（「港元」）及美元（「美元」）。

貴集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。除若干銀行結餘及銀行借款外，貴集團的資產及負債主要以人民幣計值。貴集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。貴集團並無對沖外幣風險。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於附註23披露。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款，有關詳情已於附註26披露。近年來，人民幣兌港元經歷一定的貶值及升值，此乃貴集團於過去數年內確認的匯兌差額的主要原因。日後港元兌人民幣升值及貶值將會影響貴集團的財務狀況及經營業績。

下表呈列，倘人民幣兌港元及美元貶值／升值5%，而所有其他變量維持不變，則本年度／期間的除稅後溢利的變化，主要是由於換算以港元及美元計值的銀行結餘及銀行借款產生的外匯虧損／收益所致。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
除稅後溢利增加／(減少)					
人民幣升值5% .....	2,225	8,760	2,530	8,293	4,469
人民幣貶值5% .....	(2,225)	(8,760)	(2,530)	(8,293)	(4,469)

## (iv) 現金流利率風險

貴集團的收入及經營現金流絕大部分獨立於市場利率的變化。除銀行存款按多種利率計息外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮息借款使貴集團承受現金流利率風險。貴集團並無對沖其現金流利率風險。借款的利率及償還條款披露於附註26。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年九月三十日，倘浮息借款利率上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，則截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月的除稅後溢利及資本化利息變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
除稅後溢利(減少)／增加				(未經審核)	
— 上調100個基點 .....	(13)	(5)	(34)	(26)	(22)
— 下調100個基點 .....	13	5	34	26	22
資本化利息增加／(減少)					
— 上調100個基點 .....	246	579	924	748	595
— 下調100個基點 .....	(246)	(579)	(924)	(748)	(595)

## 3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標乃為保障貴集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

貴集團管理資本結構並根據經濟狀況對其作出調整。

為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務或取得銀行借款及其他借款。

貴集團利用資產負債比率監控其資本。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行借款總額(附註26) .....	768,868	1,204,402	1,324,558	1,123,441
減：現金及現金等價物 及受限制現金(附註23) .....	(457,447)	(319,550)	(906,547)	(1,110,979)
債務淨額 .....	311,421	884,852	418,011	12,462
權益總額 .....	499,048	664,600	833,928	1,129,771
總資本 .....	810,469	1,549,452	1,251,939	1,142,233
資產負債比率 .....	38%	57%	33%	1%

### 3.3 公平值估計

假設其他應收款項、現金及現金等價物、應收關聯方款項、應收非控股利息的款項、貿易及其他應付款項以及銀行借即期部分的面值減去估計信貸調整乃與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債的公平值乃按貴集團就類似金融工具可得的現時市場利率或基於市場現有出價折現未來合約現金流作出估計。

下表呈列通過估值法按公平值計量的貴集團資產。不同級別設定如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括的報價外，資產或負債的可直接(即如價格)或間接(即價格衍生物)觀察的輸入值(第二級)。

- 並非依據可觀察市場數據釐定的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

截至二零一三年九月三十日止九個月第三級工具的變動載於附註21。

倘一項或多項重大影響並非以可觀察市場數據為基礎，則該等工具計入第三級。公平值等級類別的第一級、第二級與第三級並無重大金融資產轉換。下表呈列截至二零一三年九月三十日止九個月第三級工具的變動。

	截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	人民幣千元
添置被指定為按公平值計入損益的金融資產的金融投資產品 .....	74,430
公平值調整 .....	—
期末結餘 .....	<u>74,430</u>
就計入損益而於期末所持資產的期內損益總額 .....	<u>—</u>

#### 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下對未來事件的合理預期)持續評估。

貴集團對未來作出多項估計及假設。根據定義，就此產生的會計估計很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

##### 4.1 物業開發活動直接應佔的開發成本

貴集團分配部分土地及開發成本至持作出售的物業及持作出售的開發中物業。由於貴集團若干物業開發項目分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及不確定性，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對貴集團未來數年的經營表現產生影響。

#### 4.2 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的減值撥備

管理層根據持作出售的物業或持作出售的開發中物業的估計可收回金額就其計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動，實際可收回金額可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對 貴集團未來數年的經營表現產生影響。

#### 4.3 即期稅項及遞延稅項

貴集團於中國須繳納稅項。在釐定稅項撥備額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅務結果與最初錄得的款額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計存在差異，這些差異將會影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

#### 4.4 土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，為銷售物業所得款項減去可扣減開支，包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支。

貴集團附屬公司在中國從事物業開發業務須繳納土地增值稅，其已包括在所得稅開支內。然而，在中國各城市對這些稅項的實施均有所不同，且 貴集團尚未與不同稅務機關確定土地增值稅報稅表。因此，釐定土地增值及其有關稅項金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認這些負債。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的金額，有關差額將會影響釐定這些稅項期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### 4.5 其他應收款項減值

貴集團會評估是否存在其他應收款項減值的客觀證據。貴集團採用適用折現率根據對未來現金流的水平及時間的估計確認減值虧損。這些應收款項的最終可收回結果及現金流將影響所需的減值虧損金額。

## 4.6 商譽的估計減值

貴集團每年會按照附註2.7所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算需要使用各種估計(附註14)。

## 5 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據貴集團內部報告釐定經營分部，並將報告提交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區及其他經濟區。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、利息收入及融資成本以及經營分部的所得稅(開支)／抵免的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與財務資料一致的方式計量。

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
<b>截至二零一零年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
總收益.....	911,262	617,038	—	—	1,528,300
分部間收益.....	—	—	—	—	—
(外部客戶) 收益.....	911,262	617,038	—	—	1,528,300
分部業績.....	158,846	124,370	(15,465)	(1,421)	266,330
折舊.....	(2,453)	(38)	(374)	(154)	(3,019)
利息收入.....	3,158	362	419	1	3,940
融資成本.....	(612)	—	—	(1,073)	(1,685)
所得稅(開支)／抵免.....	(81,014)	(46,232)	3,262	—	(123,984)



	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
<b>截至二零一一年</b>					
十二月三十一日止年度					
總收益 .....	712,885	243,882	399,232	—	1,355,999
分部間收益 .....	—	—	—	—	—
(外部客戶) 收益 .....	712,885	243,882	399,232	—	1,355,999
分部業績 .....	212,008	(13,768)	(29,629)	(4,580)	164,031
折舊 .....	(2,065)	(571)	(583)	(589)	(3,808)
利息收入 .....	1,968	360	314	1	2,643
融資成本 .....	—	—	—	(637)	(637)
所得稅(開支)／抵免 .....	(63,178)	(1,197)	4,379	(272)	(60,268)
<b>截至二零一二年</b>					
十二月三十一日止年度					
總收益 .....	765,749	785,193	—	2,800	1,553,742
分部間收益 .....	—	—	—	(2,800)	(2,800)
(外部客戶) 收益 .....	765,749	785,193	—	—	1,550,942
分部業績 .....	234,041	134,151	(36,181)	(10,452)	321,559
折舊 .....	(1,987)	(589)	(900)	(800)	(4,276)
利息收入 .....	1,983	707	554	52	3,296
融資成本 .....	(376)	—	—	(3,842)	(4,218)
所得稅(開支)／抵免 .....	(107,333)	(57,094)	13,596	(573)	(151,404)
<b>截至二零一二年九月三十日</b>					
止九個月(未經審核)					
總收益 .....	744,952	261,577	—	—	1,006,529
分部間收益 .....	—	—	—	—	—
(外部客戶) 收益 .....	744,952	261,577	—	—	1,006,529
分部業績 .....	239,553	26,259	(23,824)	(15,492)	226,496
折舊 .....	(1,391)	(434)	(736)	(604)	(3,165)
利息收入 .....	1,328	494	326	47	2,195
融資成本 .....	(286)	—	—	(2,901)	(3,187)
所得稅開支 .....	(88,914)	(11,104)	5,901	(19,678)	(113,795)

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
<b>截至二零一三年</b>					
<b>九月三十日止九個月</b>					
總收益 .....	939,329	189,097	1,014,348	3,868	2,146,642
分部間收益 .....	—	—	—	(3,868)	(3,868)
(外部客戶) 收益 .....	939,329	189,097	1,014,348	—	2,142,774
分部業績 .....	366,137	3,600	252,356	(15,401)	606,692
折舊 .....	(1,326)	(428)	(597)	(882)	(3,233)
利息收入 .....	2,377	546	1,329	1,219	5,471
融資成本 .....	—	—	—	(3,566)	(3,566)
所得稅開支 .....	(164,670)	(15,151)	(114,352)	(37,290)	(331,463)
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
總分部資產 .....	2,332,944	161,890	1,281,863	3,142	3,779,839
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	94,568	—	—	—	94,568
其他未分配公司資產 .....					122
總資產 .....					<u>3,779,961</u>
添置：					
物業、廠房及設備 .....	981	78	550	19	1,628
收購一間附屬公司 的預付款項 .....	—	250,000	—	—	250,000
總分部負債 .....	<u>(1,975,356)</u>	<u>(37,657)</u>	<u>(981,946)</u>	<u>(285,954)</u>	<u>(3,280,913)</u>
<b>於二零一一年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
總分部資產 .....	2,242,695	1,281,760	1,459,993	(129,467)	4,854,981
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	180,488	—	—	—	180,488
其他未分配公司資產 .....					1,578
總資產 .....					<u>4,856,559</u>

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
添置：					
物業、廠房及設備 .....	2,601	1,901	1,754	2,036	8,292
收購一間附屬公司					
— 物業、廠房及設備 .....	—	2,557	—	—	2,557
— 商譽 .....	—	133,301	—	—	133,301
總分部負債 .....	(2,133,314)	(852,613)	(1,002,099)	(203,933)	(4,191,959)
於二零一二年 十二月三十一日					
總分部資產 .....	2,553,293	1,031,288	2,233,920	118,687	5,937,188
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	175,158	—	—	—	175,158
其他未分配公司資產 .....					4,197
總資產 .....					5,941,385
添置：					
物業、廠房及設備 .....	867	435	593	3,571	5,466
總分部負債 .....	(2,653,072)	(476,147)	(1,502,091)	(476,147)	(5,107,457)
於二零一三年九月三十日					
總分部資產 .....	2,971,066	1,281,951	2,296,532	158,233	6,707,782
總分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	173,549	—	—	—	173,549
其他未分配公司資產 .....					3,288
總資產 .....					6,711,070

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	其他 經濟區	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
添置：					
物業、廠房及設備 .....	114	328	1,721	431	2,594
收購持作出售的開發中物業 ..	—	—	—	263,770	263,770
總分部負債 .....	(2,825,668)	(769,959)	(1,435,566)	(550,106)	(5,581,299)

可報告分部業績與除所得稅前合併溢利對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
分部業績 .....	266,330	164,031	321,559	226,496	606,692
折舊 .....	(3,019)	(3,808)	(4,276)	(3,165)	(3,233)
經營溢利 .....	263,311	160,223	317,283	223,331	603,459
融資成本 .....	(1,685)	(637)	(4,218)	(3,187)	(3,566)
融資收入 .....	3,940	2,643	3,296	2,195	5,471
除所得稅前溢利 .....	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364

## 6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
核數師酬金 .....	278	507	490	313	364
出售物業的成本 .....	1,114,872	1,010,961	1,005,762	622,031	1,302,392
物業、廠房及設備折舊 (附註13) .....	3,019	3,808	4,276	3,165	3,233
僱員福利開支(附註8) .....	15,687	26,448	26,479	19,710	21,683
娛樂開支 .....	5,565	9,330	8,285	5,905	5,160
營銷及廣告成本 .....	19,079	29,238	42,817	29,260	27,588
辦公室及差旅開支 .....	7,438	14,010	18,841	12,614	14,225
營業稅及附加 .....	85,184	75,904	87,016	56,366	119,951
土地使用及房產稅 .....	3,222	3,660	7,206	2,761	4,016
法律及專業費用 .....	276	874	1,633	1,311	6,891
捐贈 .....	55	315	2,105	2,095	2,070
其他銷售及營銷 以及一般及行政開支 .....	9,421	10,075	10,279	7,681	4,109
	<u>1,264,096</u>	<u>1,185,130</u>	<u>1,215,189</u>	<u>763,212</u>	<u>1,511,682</u>

## 7 其他虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
出售物業、廠房及設備 的虧損 .....	—	2,795	909	879	445
	<u>—</u>	<u>2,795</u>	<u>909</u>	<u>879</u>	<u>445</u>

## 8 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
薪金及津貼 .....	8,082	19,322	18,073	13,622	13,868
銷售佣金及花紅 .....	3,738	1,602	1,623	1,191	2,617
退休金成本 (附註29) .....	1,365	2,560	3,420	2,802	3,229
其他僱員福利 .....	2,502	2,964	3,363	2,095	1,969
	<u>15,687</u>	<u>26,448</u>	<u>26,479</u>	<u>19,710</u>	<u>21,683</u>

## 9 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事及行政總裁酬金

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，概無董事或行政總裁就其對 貴集團提供的服務收取任何袍金或酬金。

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，應付 貴集團五名最高薪酬人士的酬金如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
薪金及其他短期福利 .....	<u>755</u>	<u>1,289</u>	<u>1,210</u>	<u>896</u>	<u>799</u>

酬金範圍為零至1,000,000港元。

於有關期間，概無董事或五名最高薪酬人士自 貴集團收取任何酬金作為加盟、或在加盟或離開 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

## 10 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
須於五年內悉數償還 的借款的利息開支 .....	26,124	55,194	89,015	72,845	56,925
須於五年後悉數償還 的借款的利息開支 .....	125	117	117	89	74
減：合資格資產 的資本化利息 .....	(24,564)	(54,674)	(84,914)	(69,747)	(53,433)
	<u>1,685</u>	<u>637</u>	<u>4,218</u>	<u>3,187</u>	<u>3,566</u>
銀行存款利息收入 .....	<u>3,940</u>	<u>2,643</u>	<u>3,296</u>	<u>2,195</u>	<u>5,471</u>
資本化借款的加權平均年利率 ..	<u>5.85%</u>	<u>6.04%</u>	<u>6.83%</u>	<u>6.48%</u>	<u>6.73%</u>

## 11 所得稅開支

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，並無有關這些香港公司的重大未撥備遞延稅項。

中國土地增值稅按介乎增值價值(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))30%至60%的累進稅率徵收。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
即期所得稅					
中國企業所得稅.....	56,852	51,465	101,488	62,617	169,444
中國土地增值稅.....	68,701	21,886	57,785	45,912	120,219
遞延所得稅(附註17).....	(1,569)	(13,083)	(7,869)	5,266	41,800
	<u>123,984</u>	<u>60,268</u>	<u>151,404</u>	<u>113,795</u>	<u>331,463</u>

如下表所示，貴集團除稅前溢利應繳稅項有別於對集團公司的利潤應用中國法定稅率而將產生的理論數額：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
除所得稅前溢利.....	265,566	162,229	316,361	222,339	605,364
按中國企業所得稅					
稅率25%計算.....	66,392	40,557	79,091	55,585	151,341
不可扣稅開支.....	3,756	4,364	11,616	5,920	53,451
毋須課稅收入.....	(958)	(6,202)	(15,221)	(5,058)	(3,698)
未確認稅項虧損.....	3,264	5,476	9,669	4,257	4,569
土地增值稅撥備.....	68,701	21,886	57,785	45,912	120,219
對土地增值稅的稅務影響.....	(17,175)	(5,472)	(14,446)	(11,478)	(30,055)
預扣稅10%對 貴集團					
中國附屬公司					
分派利潤的稅務影響.....	—	—	22,053	18,426	35,767
其他.....	4	(341)	857	231	(131)
所得稅開支.....	<u>123,984</u>	<u>60,268</u>	<u>151,404</u>	<u>113,795</u>	<u>331,463</u>



## 12 貴公司權益持有人應佔虧損

貴公司權益持有人應佔虧損於 貴公司財務報表中的處理如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
貴公司權益持有人					
應佔虧損 .....	(24)	—	—	—	(4,996)

## 13 物業、廠房及設備

	租賃改善	傢俬及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日				
成本 .....	1,222	29,313	18,270	48,805
累積折舊 .....	(1,211)	(26,151)	(9,905)	(37,267)
賬面淨值 .....	11	3,162	8,365	11,538
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值 .....	11	3,162	8,365	11,538
添置 .....	—	535	1,093	1,628
折舊 .....	—	(838)	(2,904)	(3,742)
匯兌差額 .....	—	(2)	(3)	(5)
期末賬面淨值 .....	11	2,857	6,551	9,419
於二零一零年十二月三十一日				
成本 .....	1,181	29,823	19,349	50,353
累積折舊 .....	(1,170)	(26,966)	(12,798)	(40,934)
賬面淨值 .....	11	2,857	6,551	9,419

	租賃改善	傢俬及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一一年</b>				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值 .....	11	2,857	6,551	9,419
收購一家附屬 公司(附註31) .....	—	150	2,407	2,557
添置 .....	—	1,978	6,314	8,292
出售 .....	—	(320)	(2,475)	(2,795)
折舊 .....	—	(875)	(3,624)	(4,499)
匯兌差額 .....	(1)	3	7	9
期末賬面淨值 .....	<u>10</u>	<u>3,793</u>	<u>9,180</u>	<u>12,983</u>
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
成本 .....	1,125	25,531	17,939	44,595
累積折舊 .....	(1,115)	(21,738)	(8,759)	(31,612)
賬面淨值 .....	<u>10</u>	<u>3,793</u>	<u>9,180</u>	<u>12,983</u>
<b>截至二零一二年</b>				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值 .....	10	3,793	9,180	12,983
添置 .....	1,701	1,834	1,931	5,466
出售 .....	—	—	(909)	(909)
折舊 .....	(126)	(1,134)	(3,511)	(4,771)
匯兌差額 .....	—	—	(1)	(1)
期末賬面淨值 .....	<u>1,585</u>	<u>4,493</u>	<u>6,690</u>	<u>12,768</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>				
成本 .....	2,820	27,325	17,788	47,933
累積折舊 .....	(1,235)	(22,832)	(11,098)	(35,165)
賬面淨值 .....	<u>1,585</u>	<u>4,493</u>	<u>6,690</u>	<u>12,768</u>
<b>截至二零一三年</b>				
九月三十日止九個月				
期初賬面淨值 .....	1,585	4,493	6,690	12,768
添置 .....	553	1,435	606	2,594
出售 .....	(10)	(111)	(324)	(445)
折舊 .....	(419)	(860)	(2,155)	(3,434)
匯兌差額 .....	—	(10)	(12)	(22)
期末賬面淨值 .....	<u>1,709</u>	<u>4,947</u>	<u>4,805</u>	<u>11,461</u>

	租賃改善	傢俬及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年九月三十日				
成本 .....	3,342	28,625	17,901	49,868
累積折舊 .....	(1,633)	(23,678)	(13,096)	(38,407)
賬面淨值 .....	<u>1,709</u>	<u>4,947</u>	<u>4,805</u>	<u>11,461</u>
(未經審核)				
截至二零一二年				
九月三十日止九個月				
期初賬面淨值 .....	10	3,793	9,180	12,983
添置 .....	1,701	1,552	1,868	5,121
出售 .....	—	—	(879)	(879)
折舊 .....	(31)	(789)	(2,697)	(3,517)
匯兌差額 .....	—	1	5	6
期末賬面淨值 .....	<u>1,680</u>	<u>4,557</u>	<u>7,477</u>	<u>13,714</u>
於二零一二年九月三十日				
成本 .....	2,829	27,086	17,882	47,797
累積折舊 .....	(1,149)	(22,529)	(10,405)	(34,083)
賬面淨值 .....	<u>1,680</u>	<u>4,557</u>	<u>7,477</u>	<u>13,714</u>

折舊支出於合併資產負債表及合併收益表中按下列分類資本化或計入開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
持作出售的開發中物業 .....	723	691	495	352	201
銷售及營銷開支 .....	457	575	—	—	—
一般及行政開支 .....	2,562	3,233	4,276	3,165	3,233
	<u>3,742</u>	<u>4,499</u>	<u>4,771</u>	<u>3,517</u>	<u>3,434</u>

## 14 商譽

	商譽
	人民幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	—
期末賬面淨值 .....	—
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	—
收購一家附屬公司(附註31) .....	133,301
期末賬面淨值 .....	133,301
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	133,301
商譽減值 .....	(12,231)
期末賬面淨值 .....	121,070
<b>截至二零一三年九月三十日止九個月</b>	
期初賬面淨值 .....	121,070
商譽減值 .....	(25,579)
期末賬面淨值 .....	95,491
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至二零一二年九月三十日止九個月</b>	
期初賬面淨值 .....	133,301
商譽減值 .....	(9,399)
期末賬面淨值 .....	123,902

## 商譽減值測試

如下所示，商譽被分配至 貴集團於以下合肥開發項目力高•共和城各期的現金產生單位(現金產生單位)：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
西區一期 .....	—	3,917	3,917	3,917
西區三期 .....	—	13,581	13,581	5,836
西區四期 .....	—	22,161	22,161	22,161
西區五期 .....	—	44,682	44,682	44,682
東區一期A .....	—	7,062	1,491	1,491
東區一期B .....	—	6,806	146	146
東區二期 .....	—	17,834	17,834	—
東區三期 .....	—	17,258	17,258	17,258
	—	133,301	121,070	95,491

截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團收購在中國從事物業開發的附屬公司。由這些收購產生的商譽被分配至開發項目所處的各個階段。所有現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算使用按管理層所批准涵蓋五年的財務預算採用除稅前現金流預測計得，而超過五年的現金流乃根據銷售計劃估計。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區 一期	西區 三期	西區 四期	西區 五期	東區 一期A	東區 一期B	東區 二期	東區 三期
每平方米售價 (人民幣元) .....	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本 (人民幣元) .....	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
折現率 .....	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

截至二零一二年十二月三十一日止年度，使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區 一期	西區 三期	西區 四期	西區 五期	東區 一期A	東區 一期B	東區 二期	東區 三期
每平方米售價 (人民幣元) .....	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本 (人民幣元) .....	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
折現率 .....	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

截至二零一三年九月三十日止期間，使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區 一期	西區 三期	西區 四期	西區 五期	東區 一期A	東區 一期B	東區 二期	東區 三期
每平方米售價 (人民幣元) .....	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本 (人民幣元) .....	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
折現率 .....	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定預算毛利率。採用的折現率為除稅前折現率，並反映相關業務的特別風險。

董事認為，於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止各九個月的商譽減值如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
西區三期 .....	—	—	—	—	7,745
東區一期A .....	—	—	5,571	2,739	—
東區一期B .....	—	—	6,660	6,660	—
東區二期 .....	—	—	—	—	17,834
	—	—	12,231	9,399	25,579

## 15 投資一家附屬公司、應付一家附屬公司及非控股權益款項

## 貴公司

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按成本值計算的投資				
未上市股份(附註(a))				
年／期初 .....	—	—	—	—
向股東收購附屬公司 .....	—	—	—	390,766
年／期末 .....	—	—	—	390,766
應付一家附屬公司款項				
(附註(b)) .....	—	—	23	6,450

(a) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權益比例			法定核數師	核數師任期	
						十二月三十一日					
						二零一零年	二零一一年	二零一二年			
由貴公司直接持有 力高地產控股有限公司	二零零八年 六月二十三日	有限責任公司	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	投資控股	50,000美元/2美元 (二零一二年: 1美元; 二零一一年: 1美元; 二零一零年: 1美元)	100%	100%	100%	100%	不適用	不適用
由貴公司間接持有 力創國際發展有限公司	二零零八年 十二月十七日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/100美元	99%	99%	99%	99%	不適用	不適用
富宏控股有限公司	二零一二年 五月二十三日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
金鼎環球有限公司	二零一二年 十一月十三日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/100美元	-	-	51%	51%	不適用	不適用
利達集團有限公司	二零一二年 五月三十日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/100美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
力泉國際投資有限公司	二零一二年 九月二十四日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
銘高國際控股有限公司	二零一二年 九月二十四日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
匯高投資發展有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
盛高置業投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
力嘉國際投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
創高環球投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用
偉力國際發展有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用	不適用



公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權權益比例			法定核數師	核數師任期
						二零一零年	二零一一年	二零一二年		
						十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日		
力信國際投資有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元/1美元	-	-	100%	100%	不適用
力高集團(香港)有限公司	一九九八年 五月十三日	有限責任公司	香港	投資控股	500,000港元/100,000港元	100%	100%	100%	100%	二零一零年、 二零一一年、 二零一二年及 二零一三年
力盛國際投資有限公司	二零零九年 一月十九日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	99%	99%	99%	99%	二零一零年、 二零一一年、 二零一二年及 二零一三年
力高投資(國際)有限公司	二零零五年 十月十七日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/10,000港元	50%	50%	50%	50%	Au & Partners
力高國際(香港)有限公司	二零一二年 十一月八日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道
興建國際實業有限公司	二零一二年 七月十九日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道
力高實業投資有限公司	二零一一年 六月二十八日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	100%	100%	100%	羅兵咸永道
達榮國際投資有限公司	二零一一年 一月十三日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	100%	100%	100%	羅兵咸永道
香港泉高投資有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道
香港御高投資有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道
力高置業(香港)有限公司 (前稱香港力深實業有限公司)	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道
香港濱江實業有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道
香港榮力發展有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	-	-	100%	100%	羅兵咸永道

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權權益比例			法定核數師	核數師任期
						十二月三十一日		九月三十日		
						二零二零年	二零二一年	二零二二年		
香港力澤投資有限公司	二零二二年七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	100%	100%	羅兵咸永道	二零二二年及二零二三年
康利投資(國際)有限公司	二零二三年八月二十六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元/1港元	—	—	—	羅兵咸永道	二零二三年
江西萬和房地產開發有限公司	二零二四年九月二十四日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	100,000,000港元/100,000,000港元	100%	100%	100%	江西興贛會計師事務所有限公司	二零二一年、二零二二年及二零二三年
江西力高房地產開發有限公司	二零二一年一月二十日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣100,000,000元/人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	江西興贛會計師事務所有限公司	二零二一年及二零二二年
力高置業(江西)有限公司	二零二五年十二月二十八日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	150,000,000港元/150,000,000港元	50%	50%	50%	江西興贛會計師事務所有限公司	二零二一年及二零二二年
合肥富泰房地產開發有限公司	二零二一年五月二十三日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣60,000,000元/人民幣60,000,000元	100%	100%	100%	安徽中安會計師事務所	二零二一年及二零二二年
合肥海祥房地產開發有限公司	二零二六年六月十三日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣118,000,000元/人民幣118,000,000元	100%	100%	100%	安徽中安會計師事務所	二零二一年及二零二二年
長豐聯華置業有限公司	二零二五年六月二十七日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣50,750,000元/人民幣50,750,000元	—	80%	80%	安徽中安會計師事務所 安徽通源會計師事務所	二零二一年及二零二二年
山東恒嘉置業有限公司	二零二五年十二月十四日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣10,000,000元/人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	山東中明會計師事務所有限公司	二零二一年及二零二二年
山東力高房地產開發有限公司	二零二四年四月二十二日	中外合資企業	中國	中國物業開發	100,000,000港元/100,000,000港元	100%	100%	100%	山東中明會計師事務所有限公司	二零二一年及二零二二年
泉州市濱江房地產開發有限公司	二零二二年十二月二十日	中外合資企業	中國	中國物業開發	人民幣13,000,000元/人民幣13,000,000元	100%	100%	100%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零二一年及二零二二年

## 擁有權益比例

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權益比例			法定核數師	核數師任期
						二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年九月三十日		
力高(天津)地產有限公司	二零零九年四月二日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	490,000,000港元(二零一二年); 490,000,000港元;二零一一年; 490,000,000港元;二零一零年; 100,000,000港元)/178,000,500港元 (二零一二年:178,000,500港元; 二零一一年:178,000,500港元; 二零一零年:100,000,000港元)	99%	99%	99%	天津市瑞泰有限責任 會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
威陽力高房地產開發 有限公司	二零一二年六月十五日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	—	—	70%	陝西德利信會計師 事務所有限公司	二零一二年
江西崇德房地產開發 有限公司	二零一零年十月二十八日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	80,000,000港元/ 80,000,000港元	—	—	100%	不適用	不適用
煙台力高置業有限公司	二零一二年十月九日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	22,230,000美元/零美元	—	—	100%	不適用	不適用
煙台力高房地產開發 有限公司	二零零一年九月三日	中外合資企業	中國	中國物業開發	5,000,000美元/ 5,000,000美元	100%	100%	100%	不適用	不適用
力高集團(福建)有限公司	一九九六年十二月三十一日	中外合資企業	中國	中國物業開發	41,880,000港元/ 41,880,000港元	100%	100%	100%	泉州公正有限責任 會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
力高(中國)地產有限公司	二零零五年九月十五日	中外合資企業	中國	中國物業開發	100,000,000港元/ 100,000,000港元	100%	100%	100%	泉州公正有限責任 會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年

## 擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律地位類型	註冊成立/成立地點	主營業務及經營地點	註冊/繳足資本	擁有權權益比例			法定核數師	核數師任期
						二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年九月三十日		
深圳興居貿易有限公司	二零一二年二月二十二日	有限責任公司	中國	中國貿易	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	100%	100%	深圳永信瑞和會計師事務所	二零一二年
深圳市今典設計顧問有限公司	二零一二年五月二十五日	有限責任公司	中國	中國設計諮詢	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	—	100%	100%	深圳永信瑞和會計師事務所	二零一二年
深圳創信工程造價諮詢有限公司	二零一二年五月二十五日	有限責任公司	中國	中國工程造價諮詢	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	—	100%	100%	深圳永信瑞和會計師事務所	二零一二年
泉州市中恒工程建設有限公司 (前稱泉州市力高工程建設有限公司)	一九九四年七月六日	中外合資企業	中國	中國建築工程	2,460,000美元/ 2,460,000美元	100%	100%	100%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
福建泉州市力高裝璜有限公司	一九九二年十二月二十四日	中外合資企業	中國	中國裝飾工程	10,000,000港元/ 10,000,000港元	100%	100%	100%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
泉州瑞峰房地產發展有限公司	一九九四年十二月九日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	5,160,000美元/ 5,160,000美元	50%	50%	50%	泉州公正有限責任會計師事務所	二零一零年、 二零一一年及 二零一二年
江西力嘉實業有限公司	二零一三年五月二十九日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣2,000,000元/ 人民幣0元	—	—	65%	不適用	不適用
深圳力高置業有限公司	二零一三年八月二十六日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	—	—	51%	不適用	不適用

儘管 貴集團擁有泉州瑞峰房地產發展有限公司(「泉州瑞峰」)及力高置業(江西)有限公司(「力高置業」)的股權不超過一半，惟由於兩家公司各自三分之二及五分之三的董事由 貴集團選出，故 貴集團可控制兩家公司超過一半的投票權。因此， 貴集團將泉州瑞峰及力高置業合併入賬。

儘管 貴集團擁有力高投資(國際)有限公司(「力高投資」)的股權不超過一半，惟由於 貴集團及其他股東同意 貴集團董事於董事會會議上可就涉及經營及重大決策的決議案投決定票，故 貴集團可控制該公司的財務及經營決定。因此， 貴集團將力高投資合併入賬。

- (a) 應付附屬公司款項為無抵押、免息，並須按要求償還。賬面金額以人民幣計值，與其公平值相若。
- (b) 下表所載為擁有非控股權益(對 貴集團而言屬重大)的力高置業及泉州瑞峰的財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	力高置業			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>				
資產 .....	1,036,672	1,132,500	428,147	427,348
負債 .....	(736,967)	(945,277)	(75,197)	(67,111)
<b>總流動資產淨值</b> .....	<u>299,705</u>	<u>187,223</u>	<u>352,950</u>	<u>360,237</u>
<b>非流動</b>				
資產 .....	1,045	657	393	283
負債 .....	(140,000)	—	—	—
<b>總非流動資產</b> .....	<u>(138,955)</u>	<u>657</u>	<u>393</u>	<u>283</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>160,750</u>	<u>187,880</u>	<u>353,343</u>	<u>360,520</u>

	泉州瑞峰			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
資產 .....	315,173	277,707	262,562	261,818
負債 .....	(70,966)	(27,742)	(13,801)	(13,796)
總流動資產淨值 .....	<u>244,207</u>	<u>249,965</u>	<u>248,761</u>	<u>248,022</u>
資產淨值 .....	<u>244,207</u>	<u>249,965</u>	<u>248,761</u>	<u>248,022</u>

## 收益表概要

	力高置業				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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 .....	377,487	111,509	704,267	698,989	23,038
除所得稅前溢利 .....	63,510	42,131	256,078	251,153	10,779
所得稅開支 .....	(40,992)	(15,003)	(90,614)	(89,103)	(3,602)
全面收入總額 .....	<u>22,518</u>	<u>27,128</u>	<u>165,464</u>	<u>162,050</u>	<u>7,177</u>
分配予非控股權益的利潤 .....	<u>11,259</u>	<u>13,564</u>	<u>82,732</u>	<u>81,025</u>	<u>3,589</u>

泉州瑞峰的財務業績對 貴集團影響不大。

## 現金流概要

	力高置業			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／				
所得現金淨額.....	(110,017)	(173,446)	122,588	319
投資活動所得現金淨額.....	21,467	—	—	—
融資活動所得／(所用)				
現金淨額.....	140,000	(1,000)	(139,000)	—
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額.....	51,450	(174,446)	(16,412)	319
年初現金及現金等價物.....	166,321	217,771	43,325	26,913
年末現金及現金等價物.....	217,771	43,325	26,913	27,232

泉州瑞峰的財務業績對 貴集團影響不大。

該等公司自其註冊成立／成立以來並無支付或宣派股息。

上述資料為公司間抵銷前的數額。

## 16 投資一家合營公司

以下載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日 貴集團合營公司的資料，董事認為該等資料對 貴集團有重大影響。

## (a) 投資一家合營公司的性質

實體名稱	成立地點 /主要 營業地點	直接擁有權益百分比				關係性質	計量方法
		十二月三十一日		九月三十日			
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年		
力高實業(江西) 有限公司 .....	中國	50%	50%	50%	50%	附註1	權益

附註1：力高實業(江西)有限公司於二零一零年七月二十八日註冊成立為一家外商獨資企業，主營業務為在中國經營酒店。

## (b) 合營公司財務資料概要

以下載列力高實業(江西)有限公司對 貴集團而言屬重要的財務資料概要。

## 資產負債表概要

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>				
現金及現金等價物 .....	16,379	14,572	28,874	8,685
其他流動資產 (不包括現金) .....	7,728	18,780	25,002	48,117
流動資產總值 .....	24,107	33,352	53,876	56,802
金融負債 (不包括貿易應付款項) .....	—	—	(4,000)	—
其他流動負債 (包括貿易應付款項) .....	(74,376)	(161,890)	(40,896)	(41,867)
流動負債總額 .....	(74,376)	(161,890)	(44,896)	(41,867)
<b>非流動</b>				
資產 .....	239,404	489,514	385,871	376,164
金融負債 .....	—	—	(44,535)	(44,000)
資產淨值 .....	189,135	360,976	350,316	347,099
資產淨值應佔 貴集團50%權益 .....	94,568	180,488	175,158	173,549



## 全面虧損表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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 .....	—	31,177	88,025	60,726	69,378
折舊 .....	—	(7,989)	(19,283)	(27,404)	(14,557)
經營虧損 .....	(1,787)	(14,937)	(7,685)	(18,185)	(62)
利息收入 .....	—	—	—	—	—
利息開支 .....	—	(764)	(2,975)	(1,231)	(3,155)
全面虧損總額 .....	<u>(1,787)</u>	<u>(15,701)</u>	<u>(10,660)</u>	<u>(19,416)</u>	<u>(3,217)</u>

合營公司自成立以來並無支付或宣派股息。

## (c) 投資一家合營公司

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初 .....	—	94,568	180,488	175,158
註資 .....	95,461	93,771	—	—
應佔虧損 .....	(893)	(7,851)	(5,330)	(1,609)
年／期末 .....	<u>94,568</u>	<u>180,488</u>	<u>175,158</u>	<u>173,549</u>

## 17 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債在有合法行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅由同一稅務機關徵收時方可互相抵銷。遞延稅項資產／(負債)的分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月內撥回 .....	—	—	13,917	—
— 將於12個月後撥回 .....	3,832	12,759	15,967	22,254
	<u>3,832</u>	<u>12,759</u>	<u>29,884</u>	<u>22,254</u>
遞延所得稅負債				
— 將於12個月內結清 .....	—	(39,936)	(7,327)	(67,012)
— 將於12個月後結清 .....	—	(12,797)	(54,662)	(29,147)
	<u>—</u>	<u>(52,733)</u>	<u>(61,989)</u>	<u>(96,159)</u>
遞延稅資產／(負債)淨值 .....	<u>3,832</u>	<u>(39,974)</u>	<u>(32,105)</u>	<u>(73,905)</u>

遞延所得稅資產／(負債)淨值的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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 .....	2,263	3,832	(39,974)	(39,974)	(32,105)
於合併收益表中計入／ (扣除) (附註11) .....	1,569	13,083	7,869	(5,266)	(41,800)
收購一家附屬公司 (附註31) .....	—	(56,889)	—	—	—
年／期末 .....	<u>3,832</u>	<u>(39,974)</u>	<u>(32,105)</u>	<u>(45,240)</u>	<u>(73,905)</u>

## 遞延稅項資產：

	稅項虧損				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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 .....	2,263	3,832	12,759	12,759	29,884
於合併收益表中 計入／(扣除) .....	1,569	8,927	17,125	8,688	(7,630)
年／期末 .....	<u>3,832</u>	<u>12,759</u>	<u>29,884</u>	<u>21,447</u>	<u>22,254</u>

## 遞延稅項負債：

	收購一家 附屬公司 的公平值收益	資本化利息	預扣稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....	—	—	—	—
於合併收益表中扣除 .....	—	—	—	—
收購一家附屬公司 .....	—	—	—	—
於二零一零年 十二月三十一日 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一一年一月一日 .....	—	—	—	—
於合併收益表中(計入)／扣除..	(4,973)	817	—	(4,156)
收購一家附屬公司(附註31) .....	56,889	—	—	56,889
於二零一一年十二月三十一日 ..	<u>51,916</u>	<u>817</u>	<u>—</u>	<u>52,733</u>
於二零一二年一月一日 .....	51,916	817	—	52,733
於合併收益表中(計入)／扣除..	(14,662)	1,865	22,053	9,256
於二零一二年十二月三十一日 ..	<u>37,254</u>	<u>2,682</u>	<u>22,053</u>	<u>61,989</u>
於二零一三年一月一日 .....	37,254	2,682	22,053	61,989
於合併收益表中(計入)／扣除..	(3,121)	1,523	35,768	34,170
於二零一三年九月三十日 .....	<u>34,133</u>	<u>4,205</u>	<u>57,821</u>	<u>96,159</u>
(未經審核)				
於二零一二年一月一日 .....	51,916	817	—	52,733
於合併收益表中(計入)／扣除..	(4,907)	434	18,427	13,954
於二零一二年九月三十日 .....	<u>47,009</u>	<u>1,251</u>	<u>18,427</u>	<u>66,687</u>

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，未確認稅項虧損如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未確認稅項虧損.....	80,007	93,632	107,201	119,301

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月的稅項虧損分別約為人民幣5,716,000元、人民幣10,065,000元、人民幣13,622,000元及人民幣16,667,000元，且並無屆滿日期；而截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月的餘下稅項虧損分別約為人民幣74,291,000元、人民幣83,567,000元、人民幣93,579,000元及人民幣102,634,000元，且將於相關會計期間結束日期後五年內屆滿。

根據相關中國企業所得稅規則及法規，就 貴集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起所得利潤而宣派的股息須繳納預扣稅。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月的遞延所得稅負債分別約為人民幣33,129,000元、人民幣45,087,000元、人民幣45,087,000元及人民幣45,087,000元，且並無於合併資產負債表中就 貴集團中國附屬公司累計利潤應佔臨時差額作出撥備，原因為 貴集團控制該等中國附屬公司的股息政策且臨時差額將不會於可見將來撥回。

## 18 持作出售的已竣工物業

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
款項包括：				
土地使用權.....	66,440	94,803	47,112	135,965
建築成本及資本化開支.....	534,609	674,553	246,810	404,213
資本化利息.....	18,190	18,326	7,749	68,422
	619,239	787,682	301,671	608,600

持作出售的已竣工物業均位於中國。

## 19 持作出售的開發中物業

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在正常營運週期內 列作流動資產				
款項包括：				
土地使用權 .....	1,031,191	1,398,187	1,404,476	1,472,121
建設成本及資本化開支 .....	679,194	983,130	1,853,321	1,977,160
資本化利息 .....	7,534	53,789	129,013	115,726
	<u>1,717,919</u>	<u>2,435,106</u>	<u>3,386,810</u>	<u>3,565,007</u>

持作出售的開發中物業均位於中國。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的開發中物業：				
預期將於12個月後竣工及 可供出售 .....	1,087,295	2,340,963	1,324,651	1,694,769
預期將於12個月內竣工及 可供出售 .....	630,624	94,143	2,062,159	1,870,238
	<u>1,717,919</u>	<u>2,435,106</u>	<u>3,386,810</u>	<u>3,565,007</u>
已抵押作 貴集團借款的 抵押品 .....	404,040	1,245,745	1,965,176	3,114,629

## 20 其他應收款項、按金及預付款項

## 貴集團

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	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				
收購附屬公司的預付款項 .....	250,000	—	—	—
流動資產				
其他應收款項 .....	28,560	79,717	97,625	76,383
於地方房地產業				
協會的按金(a) .....	73,624	86,796	130,793	193,035
於勞動部門的按金 .....	5,787	4,633	4,916	3,500
於財政部的按金 .....	7,323	5,635	4,049	3,786
	115,294	176,781	237,383	276,704
預付營業稅及附加費 .....	94,154	127,739	167,324	215,435
建築成本預付款項 .....	152,811	201,756	67,808	60,055
土地使用權預付款項 .....	—	—	80,000	73,862
	362,259	506,276	552,515	626,056

## 貴公司

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項 .....	—	—	23	1,475
	—	—	23	1,475

- (a) 向地方房地產業協會作出按金，其中包括就我們位於濟南的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就獲發預售許可證而向濟南市房地產業協會作出的按金。

(b) 其他應收款項、按金及預付款項的公平值與其賬面金額相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 貴集團其他應收款項、按金及預付款項的賬面金額乃以下列貨幣計值：

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	362,244	505,536	550,864	623,306
港元 .....	15	740	1,651	2,750
	<u>362,259</u>	<u>506,276</u>	<u>552,515</u>	<u>626,056</u>

(d) 貴公司預付款項的賬面金額乃以港元計值。

#### 21 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產的變動情況概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初 .....	—	—	—	—
金融投資產品增加 .....	—	—	—	74,430
年／期末 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>74,430</u>

被指定為按公平值計入損益的金融資產的金融投資產品為非上市、以人民幣計值並與貨幣及債券市場掛鈎。

## 22 初步期限超過三個月的定期存款

於二零一三年九月三十日，貴集團初步期限超過三個月的定期存款的加權平均實際年利率為3.25%。本集團定期存款的公平值與存款的賬面值相若。該等結餘以人民幣計值。

## 23 現金及現金等價物及受限制現金

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金 .....	364,665	228,621	703,697	965,058
受限制現金 .....	92,782	90,929	202,850	145,921
現金及現金等價物及 受限制現金 .....	<u>457,447</u>	<u>319,550</u>	<u>906,547</u>	<u>1,110,979</u>

貴集團現金及現金等價物及受限制現金的賬面金額與其公平值相等並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	453,195	311,497	795,736	1,053,310
港元 .....	4,252	8,053	6,172	18,726
美元 .....	—	—	104,639	38,943
	<u>457,447</u>	<u>319,550</u>	<u>906,547</u>	<u>1,110,979</u>

以人民幣計值的現金及現金等價物及受限制現金存置於中國的銀行。向中國境外匯付有關結餘須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

受限制現金包括(i)就銀行授予貴集團物業買家的按揭貸款融資而作出的保證金及(ii)被限制用於日常營運需求的其他銀行存款。



## 24 股本

	股份數目	面值 (每股0.1港元) 港元
法定：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、 二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年九月三十日 .....	3,800,000	380,000
已發行及已繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、 二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日 .....	100	10
發行普通股(附註) .....	100	10
於二零一三年九月三十日 .....	200	20

## 附註：

於二零一三年七月二十九日，已向環宇及時代國際配發及發行額外每股0.1港元的60及40股普通股，以反映重組。力高香港100%權益的賬目淨值約493,828,000港元(相等於約人民幣390,766,000元)超出已發行股份面值20港元的部分計入繳足盈餘，金額約為493,828,000港元(相等於約人民幣390,766,000元)。

## 25 儲備

## 貴集團

	保留盈利	匯兌儲備	法定儲備	合併儲備	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
於二零一零年一月一日 .....	25,393	52,502	33,365	134,402	245,662
年內溢利 .....	117,535	—	—	—	117,535
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	9,136	—	—	9,136
轉撥至法定儲備 .....	(9,006)	—	9,006	—	—
全面收入總額 .....	108,529	9,136	9,006	—	126,671

	保留盈利	匯兌儲備	法定儲備	合併儲備	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
於二零一零年					
十二月三十一日 .....	133,922	61,638	42,371	134,402	372,333
年內溢利 .....	85,420	—	—	—	85,420
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	24,442	—	—	24,442
轉撥至法定儲備 .....	(28,572)	—	28,572	—	—
全面收入總額 .....	56,848	24,442	28,572	—	109,862
於二零一一年					
十二月三十一日 .....	190,770	86,080	70,943	134,402	482,195
年內溢利 .....	65,771	—	—	—	65,771
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	(1,708)	—	—	(1,708)
轉撥至法定儲備 .....	(26,152)	—	26,152	—	—
全面收入總額 .....	39,619	(1,708)	26,152	—	64,063
於二零一二年					
十二月三十一日 .....	230,389	84,372	97,095	134,402	546,258
期內溢利 .....	270,078	—	—	—	270,078
其他全面收入：					
貨幣換算差額 .....	—	21,799	—	—	21,799
全面收入總額 .....	270,078	21,799	—	—	291,877
於二零一三年九月三十日 .....	500,467	106,171	97,095	134,402	838,135

	保留盈利	匯兌儲備	法定儲備	合併儲備	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
於二零一二年一月一日 .....	190,770	86,080	70,943	134,402	482,195
期內溢利(未經審核) .....	32,806	—	—	—	32,806
其他全面收入：					
貨幣換算差額					
(未經審核) .....	—	(6,653)	—	—	(6,653)
全面收入總額(未經審核) .....	32,806	(6,653)	—	—	26,153
於二零一二年九月三十日					
(未經審核) .....	223,576	79,427	70,943	134,402	508,348

## 貴公司

	繳足盈餘	匯總儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....	—	—	—	—
年內總虧損及全面虧損 .....	—	—	(24)	(24)
於二零一零年十二月三十一日 ..	—	—	(24)	(24)
年內總虧損及全面虧損 .....	—	1	—	1
於二零一一年十二月三十一日 ..	—	1	(24)	(23)
年內總虧損及全面虧損 .....	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日 ..	—	1	(24)	(23)
期內總虧損及全面虧損 .....	—	22	(4,996)	(4,974)
發行普通股 .....	390,766	—	—	390,766
於二零一三年九月三十日 .....	390,766	23	(5,020)	385,769

## 26 銀行借款，有抵押

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押 .....	520,300	881,960	846,000	795,000
定期銀行貸款部分				
— 須於一年內償還， 有抵押 .....	50,000	12,161	112,098	11,870
— 須於一年內償還 (包含按要求償還 條款)，有抵押 .....	38,973	653	660	19,647
— 須於一年後償還 (包含按要求償還 條款)，有抵押 .....	9,595	170,628	149,740	117,924
短期銀行借款，有抵押 .....	150,000	139,000	216,060	179,000
即期銀行借款，有抵押 .....	248,568	322,442	478,558	328,441
銀行借款總額 .....	768,868	1,204,402	1,324,558	1,123,441

銀行借款以若干持作出售的開發中物業及一名董事所持有的物業作抵押。銀行借款於二零一二年至二零二四年到期，且於有關期間按1.20%至9.57%的年利率計息。

由一名董事所持物業作出的抵押將於上市後解除，並改以 貴公司提供的公司擔保替代。

貴集團及 貴公司於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的 借款金額：				
— 1年內 .....	238,973	151,814	328,818	210,517
— 1至2年 .....	140,686	522,623	405,704	795,664
— 2至5年 .....	382,414	524,879	584,975	112,824
— 5年後 .....	6,795	5,086	5,061	4,436
	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>

貴集團銀行借款的賬面金額與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	720,300	1,020,960	1,162,060	974,000
港元 .....	48,568	183,442	162,498	149,441
	<u>768,868</u>	<u>1,204,402</u>	<u>1,324,558</u>	<u>1,123,441</u>

## 27 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	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 .....	638,474	849,049	563,871	814,587
應計費用及其他應付款項 .....	70,646	100,031	112,806	187,711
	<u>709,120</u>	<u>949,080</u>	<u>676,677</u>	<u>1,002,298</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天 .....	628,270	838,714	550,676	796,154
31至60天 .....	2,766	3,143	3,398	3,414
61至90天 .....	3,819	1,275	2,728	6,923
超過90天 .....	3,619	5,917	7,069	8,096
	<u>638,474</u>	<u>849,049</u>	<u>563,871</u>	<u>814,587</u>

因到期期限較短，故 貴集團貿易及其他應付款項的賬面金額與其公平值相若，而該等金額以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	708,247	947,875	655,999	1,001,948
港元 .....	873	1,205	20,678	350
	<u>709,120</u>	<u>949,080</u>	<u>676,677</u>	<u>1,002,298</u>

## 28 預收賬款

貴集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。該等向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預收客戶款項。

## 29 退休金成本－界定供款計劃

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定退休計劃。 貴集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

貴集團亦根據強積金計劃的規則及法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的有關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,250港元。

在 貴集團合併收益表中作處理的退休計劃供款的詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
計劃供款總額 .....	<u>1,365</u>	<u>2,560</u>	<u>3,420</u>	<u>2,802</u>	<u>3,229</u>

### 30 合併現金流量表附註

年／期內溢利與經營(所用)／所得現金淨額之間的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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／期內溢利 .....	141,582	101,961	164,957	108,544	273,901
所得稅開支 .....	123,984	60,268	151,404	113,795	331,463
物業、廠房及設備折舊 .....	3,019	3,808	4,276	3,165	3,233
融資收入 .....	(3,940)	(2,643)	(3,296)	(2,195)	(5,471)
融資成本 .....	1,685	637	4,218	3,187	3,566
出售物業、廠房及設備虧損 .....	—	2,795	909	879	445
應佔合營公司虧損 .....	893	7,851	5,330	9,708	1,609
商譽減值 .....	—	—	12,231	9,399	25,579
匯兌差額 .....	<u>10,350</u>	<u>24,471</u>	<u>(1,181)</u>	<u>(667)</u>	<u>23,714</u>
營運資金變動前的經營溢利 .....	277,573	199,148	338,848	245,815	658,039
持作出售的已竣工物業 .....	552,203	(101,543)	486,011	432,392	(306,929)
持作出售的開發中物業 .....	(636,818)	(47,723)	(866,295)	(715,991)	(124,563)
其他應收款項及預付款項 .....	(344,493)	160,977	(46,239)	(19,713)	(73,541)
預收賬款 .....	(223,042)	241,505	856,821	746,147	242,164
貿易及其他應付款項 .....	<u>(117,426)</u>	<u>25,550</u>	<u>(272,400)</u>	<u>(171,628)</u>	<u>325,621</u>
經營(所用)／所得現金淨額 .....	<u>(492,003)</u>	<u>477,914</u>	<u>496,746</u>	<u>517,022</u>	<u>720,791</u>

於合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
賬面淨額 .....	—	2,795	909	879	445
出售物業、廠房及 設備虧損淨額 .....	—	(2,795)	(909)	(879)	(445)
出售物業、廠房及 設備所得款項 .....	—	—	—	—	—

### 31 業務合併

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團完成收購長豐聯華置業有限公司（「長豐」）80%股權。

下表概述於收購日期有關長豐的已付代價、所收購資產的公平值、所承擔負債及非控股權益。

	人民幣千元
現金代價 .....	290,963
加：非控股權益 .....	39,415
減：商譽(附註(a)) .....	(133,301)
可識別資產淨值的公平值 .....	197,077



	公平值	賬面金額
	人民幣千元	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額		
物業、廠房及設備 .....	2,557	2,557
持作出售的開發中物業 .....	614,100	402,844
持作出售的已竣工物業 .....	66,900	50,600
應收股東款項 .....	32,436	32,436
其他應收款項、按金及預付款項 .....	22,558	22,558
現金及現金等價物 .....	77,052	77,052
受限制現金 .....	15,638	15,638
銀行借款 .....	(22,800)	(22,800)
預收賬款 .....	(314,818)	(314,818)
貿易及其他應付款項 .....	(214,408)	(214,408)
所得稅負債 .....	(25,249)	(25,249)
遞延所得稅負債 .....	(56,889)	—
可識別資產淨值總額 .....	<u>197,077</u>	<u>26,410</u>

於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間，該新收購業務計入合併收益表的收益約為人民幣184,141,000元，而其於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間，亦產生虧損約人民幣5,841,000元。

以現金結算的購買代價 .....	290,963
所收購附屬公司的現金及現金等價物 .....	(77,052)
收購事項的現金流出淨額 .....	<u>213,911</u>

附註(a)上述商譽指長豐在營銷方面及在房地產市場的有利地位。

### 32 收購持作出售的開發中物業

截至二零一三年九月三十日止九個月，貴集團完成收購利達集團有限公司（「利達」）全部股權。於收購時，利達持有興達國際實業有限公司全部股權，而興達國際實業有限公司持有江西崇德房地產開發有限公司全部股權，江西崇德房地產開發有限公司則持有南昌瀾湖郡的土地使用權。被貴集團收購之前，利達除透過其附屬公司間接持有土地使用權外等並無業務活動。因此，彼等的活動並不構成一項業務，而貴集團有意對其進行收購旨在收購其所持有的土地使用權用作日後的房地產開發。因此，有關收購乃按猶如收購相關土地使用權作會計處理，而有關現金流則列入合併現金流量表的經營活動下。

收購代價分配如下：

	於收購日期 人民幣千元
持作出售的開發中物業.....	263,770
資產淨值的公平值.....	263,770
以現金結算的購買代價.....	263,770
應付代價.....	(60,000)
收購事項的現金流出淨額.....	203,770

### 33 資本承擔

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：				
土地.....	—	—	84,058	1,093,002
房地產開發開支.....	2,055,875	1,861,960	1,431,558	1,281,068
	<u>2,055,875</u>	<u>1,861,960</u>	<u>1,515,616</u>	<u>2,374,070</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團應佔合營公司承擔(附註16)分別約為人民幣269,422,000元、人民幣91,251,000元、零及零。

## 34 財務擔保及或然負債

## (a) 按揭融資的擔保

貴集團於下列各報告期間末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團物業若干 買家的按揭融資 提供的擔保 .....	42,480	429,314	831,256	1,192,575

貴集團已為 貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i)房地產所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時， 貴集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而 貴集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。 貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性極小且彼等的責任可由物業價值妥為保障，因此，財務擔保的公平值總額並不重大。

- (b) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日， 貴集團附屬公司之間存在就借款(附註26)相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

## 35 銀行融資及資產抵押

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，貴集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額分別約人民幣968,900,000元、人民幣1,663,900,000元、人民幣2,331,900,000元及人民幣2,337,940,000元。於上述日期的未動用融資分別約為人民幣200,032,000元、人民幣459,498,000元、人民幣1,007,342,000元及人民幣1,077,499,000元。

該等融資以下列各項作抵押：

- (i) 貴公司董事黃若虹及黃若青以及貴集團附屬公司的若干董事所提供的共同及個別擔保；
- (ii) 於二零一三年九月三十日為數人民幣74,430,000元的按公平值計入損益的金融資產；
- (iii) 貴公司董事黃若虹所持有的物業；及
- (iv) 貴集團附屬公司所提供的若干持作出售的發展中物業。

黃若虹及黃若青提供的上述財務擔保以及黃若虹所持物業作出的抵押將於上市後解除，並改以貴公司提供的公司擔保替代。

## 36 每股盈利

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，每股基本盈利乃根據貴公司權益持有人應佔溢利計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
貴公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元) .....	117,535	85,420	65,771	32,806	270,078
加權平均已發行股份數目 .....	200	200	200	200	200
每股基本盈利(人民幣千元) .....	587.7	427.1	328.9	164.0	1,350.4

(未經審核)

於有關期間，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

於合併收益表中呈列的每股基本盈利及每股攤薄盈利並無計及根據日期為二零一四年一月十四日的股東決議案通過的建議資本化發行，理由是建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

### 37 關聯方交易

貴集團由黃若虹及黃若青控制，而二者分別擁有 貴公司60%及40%的股份。

應收／(應付) 關聯方、合營公司、非控股權益及董事及股東的款項為無抵押、免息並須按要求償還。該等款項的公平值與其以人民幣計值的賬面值相若。

與 貴集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方	與 貴公司的關係
力高實業(江西)有限公司	一家合營公司
福建群盛集團有限公司	一家附屬公司的非控股權益
陳懷美	一家附屬公司的非控股權益
鄭銘坤	一家附屬公司的非控股權益
泰平(香港)有限公司	一家附屬公司的非控股權益
福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高房地產開發公司)	一家由黃若青先生控制的公司
泉州陽光巴黎商務會所有限公司	一家由黃若青先生控制的公司
煙台名仕商務會所有限公司	一家由黃若青先生控制的公司
合肥力高資產經營管理有限公司	一家由黃若青先生控制的公司
*黃若虹	貴集團的一名主要股東兼董事
黃若青	貴集團的一名主要股東兼董事

\* 黃先生於二零一四年一月十四日辭去董事會職務。

## (a) 與關聯方的結餘

下列應收／(應付)關聯方、非控股權益及董事及股東的款項可予抵銷並受可依法強制執行的淨額結算總安排及類似協議的約束：

貴集團	於十二月三十一日			於九月三十日	性質
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收關聯方款項					
— 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	16,170	33,557	21,553	12,957	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高 房地產開發公司) .....	67,122	66,912	68,512	68,532	非貿易
	<u>83,292</u>	<u>100,469</u>	<u>90,065</u>	<u>81,489</u>	
				於截至 二零一三年 九月三十日 止期間的 最高借方 結餘	
	於 二零一零年 度的最高 借方結餘	於 二零一一年 度的最高 借方結餘	於 二零一二年 度的最高 借方結餘	於 二零一三年 度的最高 借方結餘	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
— 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	16,170	33,557	26,553	17,957	
— 福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高 房地產開發公司) .....	178,679	78,479	78,479	78,499	
— 泉州陽光巴黎商務 會所有限公司 .....	—	17,000	—	—	
	<u>194,849</u>	<u>129,036</u>	<u>105,032</u>	<u>96,456</u>	

貴集團	於十二月三十一日			於九月三十日	性質
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付一名關聯方款項					
— 泉州陽光巴黎商務會所有限公司 .....	1,094	1,094	1,094	1,094	非貿易
應收非控股權益款項					
— 泰平(香港)有限公司 .....	135,615	215,615	247,615	171,615	非貿易
— 鄭銘坤 .....	—	—	200	200	現金墊款
— 福建群盛集團有限公司 .....	—	—	19,997	19,997	非貿易
	<u>135,615</u>	<u>215,615</u>	<u>267,812</u>	<u>191,812</u>	
應付非控股權益款項					
— 泰平(香港)有限公司 .....	50,272	19,933	32,710	33,217	非貿易
— 陳懷美 .....	—	—	14,000	32,000	非貿易
	<u>50,272</u>	<u>19,933</u>	<u>46,710</u>	<u>65,217</u>	
(應付) / 應收股東及董事款項					
— 黃若虹 .....	(219,674)	50,551	(96,850)	(56,252)	非貿易
— 黃若青 .....	(146,449)	33,700	(64,566)	(37,501)	非貿易
	<u>(366,123)</u>	<u>84,251</u>	<u>(161,416)</u>	<u>(93,753)</u>	

於合併資產負債表內抵銷的已確認金融資產及金融負債總額如下：

應收關聯方款項					
— 合肥力高資產經營管理有限公司 .....	16,170	33,557	26,553	17,957	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司) .....	78,679	78,479	78,479	78,499	非貿易
— 泉州陽光巴黎商務會所有限公司 .....	—	17,000	—	—	非貿易
	<u>94,849</u>	<u>129,036</u>	<u>105,032</u>	<u>96,456</u>	

貴集團	於十二月三十一日			於九月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	性質
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付關聯方款項					
— 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	—	—	5,000	5,000	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司 (前稱福建力高 房地產開發公司) .....	11,557	11,567	9,967	9,967	非貿易
— 泉州陽光巴黎商務 會所有限公司 .....	1,094	18,094	1,094	1,094	非貿易
	<u>12,651</u>	<u>29,661</u>	<u>16,061</u>	<u>16,061</u>	
應收非控股權益款項					
— 泰平(香港)有限公司 .....	135,615	215,615	247,615	171,615	非貿易
— 鄭銘坤 .....	—	—	200	200	非貿易
— 福建群盛集團有限公司 .....	—	—	19,997	19,997	非貿易
	<u>135,615</u>	<u>215,615</u>	<u>267,812</u>	<u>191,812</u>	
應付非控股權益款項					
— 泰平(香港)有限公司 .....	50,272	19,933	32,710	33,217	非貿易
— 陳懷美 .....	—	—	14,000	32,000	非貿易
	<u>50,272</u>	<u>19,933</u>	<u>46,710</u>	<u>65,217</u>	
(應付) / 應收股東及董事款項					
— 黃若虹 .....	(219,674)	50,551	(96,850)	(56,252)	非貿易
— 黃若青 .....	(146,449)	33,700	(64,566)	(37,501)	非貿易
	<u>(366,123)</u>	<u>84,251</u>	<u>(161,416)</u>	<u>(93,753)</u>	
貴公司	於十二月三十一日			於九月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	性質
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付股東及董事款項					
— 黃若虹 .....	24	23	23	22	非貿易
應付一家附屬公司款項					
— 力高香港 .....	—	—	23	6,450	非貿易



## (b) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事及最高管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬列示如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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、花紅及其他福利 .....	272	614	668	542	564
退休金成本— 界定供款計劃 .....	21	63	90	65	86
	<u>293</u>	<u>677</u>	<u>758</u>	<u>607</u>	<u>650</u>

## (c) 與關聯方的交易

於年內，貴集團與其關聯方之間存在以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
向一名關聯方銷售物業 合肥力高資產經營 管理有限公司 .....	—	17,457	—	—	—
	<u>—</u>	<u>17,457</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該項交易乃於貴公司日常業務過程中按交易各方協定的條款進行。

除上文所披露者及財務資料附註15及35所詳述的交易及結餘外，於截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，貴集團與關聯方之間概無重大交易及未償結餘。

## 38 股息

貴公司自其註冊成立以來或 貴集團現時旗下公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止各九個月概無派付或宣派股息。

於二零一四年一月十四日， 貴公司董事會批准宣派特別股息每股普通股人民幣750,000元，合共人民幣150,000,000元予其當時股東。所有股息已於二零一四年一月十五日派付。

## 39 結算日後事項

於二零一三年九月三十日之後， 貴集團以總代價約人民幣259,048,000元向其關聯公司及獨立第三方出售其於力高集團(福建)有限公司、泉州瑞峰房地產發展有限公司、煙台力高房地產開發有限公司、泉州市濱江房地產開發有限公司、福建泉州市力高裝璜有限公司及泉州市中恒工程建設有限公司的全部權益。

## III 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一三年九月三十日至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一三年九月三十日之後的任何期間宣派股息或作出分派。

此致

力高地產集團有限公司  
列位董事

工銀國際融資有限公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年一月二十一日

本附錄所載資料並不構成羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所編製會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分，載入本招股章程僅供參考。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核經調整有形資產淨值備考報表

以下為作說明用途的本集團未經審核經調整有形資產淨值備考報表，乃根據上市規則第4.29條及按下文所載附註的基準編製，以說明全球發售對於二零一三年九月三十日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響。

本未經審核經調整有形資產淨值備考報表乃供說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必可真實反映本集團於二零一三年九月三十日或全球發售後任何未來日期的合併有形資產淨值。未經審核經調整有形資產淨值備考報表乃根據本招股章程附錄一所載本集團於二零一三年九月三十日的經審核合併有形資產淨值編製，並經作出下文所述調整。未經審核經調整有形資產淨值備考報表並不構成會計師報告的一部分。

	於二零一三年 九月三十日 本公司權益 持有人應佔 經審核 合併有形 資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	於二零一三年 九月三十日 本公司權益 持有人應佔 未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 每股股份 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 每股股份 有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元
根據發售價每股					
股份2.10港元計算 .....	742,644	606,449	1,349,093	0.84	1.07
根據發售價每股					
股份2.60港元計算 .....	742,644	757,834	1,500,478	0.94	1.19

附註：

- (1) 於二零一三年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃節錄自本招股章程「附錄一一會計師報告」一節。於二零一三年九月三十日本公司權益持有人應佔未經審核合併有形資產淨值乃根據本公司權益持有人於二零一三年九月三十日應佔本集團未經審核合併資產淨值約人民幣838,135,000元計算，並經就於二零一三年九月三十日之無形資產約人民幣95,491,000元作出調整。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股2.10港元及2.60港元（即指示性發售價範圍的下限及上限）計算，經扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份、因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，以及本公司根據一般授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後，以1,600,000,000股已發行股份（假設全球發售及資本化發行已於二零一三年九月三十日完成）為基準而得出，但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份、因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，以及本公司根據一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 概無對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一三年九月三十日以後的任何交易結果或訂立的其他交易。尤其是，本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於二零一四年一月十四日宣派的股息約人民幣150百萬元（已於二零一四年一月十五日全數派付予當時的股東）。經計及上述宣派股息後，根據發售價分別為每股股份2.10港元及2.60港元計算，未經審核備考每股股份有形資產淨值將分別為0.95港元及1.07港元。
- (5) 就全球發售估計所得款項淨額而言，人民幣兌港元的換算以人民幣1.0000元兌0.78601港元的匯率兌換。

**B. 未經審核備考估計每股盈利**

以下為本公司說明用途的未經審核備考估計每股盈利，乃按下述附註編製，以說明假設全球發售已於二零一三年一月一日進行的影響。未經審核備考估計每股盈利僅為說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度或任何日後期間的財務業績。

截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人

應佔估計合併溢利（「溢利估計」）<sup>(1)</sup> ..... 不少於人民幣400.0百萬元  
(約508.9百萬元)

未經審核備考估計每股盈利<sup>(2)</sup> ..... 不少於人民幣0.25元  
(約0.32港元)

附註：

- (1) 截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利乃摘自本招股章程「財務資料—二零一三年溢利估計」一節。溢利估計的編製基準概述於本招股章程「附錄三—溢利估計」一節。董事乃根據我們於截至二零一三年九月三十日止九個月的經審核合併業績及截至二零一三年十二月三十一日止餘下三個月的估計合併業績，編製截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利。溢利估計乃以在各重大方面與本集團現時所採納的會計政策（載於本招股章程「附錄一—會計師報告」一節的第II節附註2）一致的基準編製。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃基於截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利計算，假設本公司自二零一三年一月一日起已經上市以及緊隨資本化發行及全球發售完成後將發行的合共1,600,000,000股股份於整個期間內已發行及發行在外。該計算並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份、根據購股權計劃可能授出的購股權因行使而可能發行的任何股份，或本公司根據一般授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。

### C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



羅兵咸永道

#### 獨立申報會計師就編製招股章程內未經審核備考財務資料的鑑證報告

致力高地產集團有限公司

列位董事

本所已對 貴公司董事對力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於二零一四年一月二十一日刊發的招股章程中第II-1至II-3頁內所載有關 貴集團於二零一三年九月三十日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於二零一三年九月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於二零一三年九月三十日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一三年九月三十日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公布會計師報告。

#### 董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於二零一三年九月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年一月二十一日



截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計合併溢利載於本招股章程「財務資料－溢利估計」一節。

#### A. 基準

董事已根據截至二零一三年九月三十日止九個月本集團經審核合併業績及截至二零一三年十二月三十一日止餘下三個月本集團的業績估計編製截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔合併溢利的估計（「溢利估計」）。溢利估計乃按照載於本招股章程附錄一第II節附註2所載在各重大方面與本集團現時採納的會計政策一致的基準編製。

**B. 申報會計師函件**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供收錄於本招股章程內。

**羅兵咸永道**

敬啟者：

本所已審閱力高地產集團有限公司(「貴公司」)於二零一四年一月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節的「溢利估計」分節中所載截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔合併溢利估計(「溢利估計」)的計算方法及所採納的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引3.341號「盈利預測的會計師報告」進行工作。

溢利估計( 貴公司董事須對此負上全責)是由 貴公司董事按照假設 貴集團現有架構於截至二零一三年十二月三十一日止整個財政年度一直存在為基礎，根據 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零一三年九月三十日止九個月的經審計合併業績，以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止餘下三個月的合併業績估計而編製。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利估計已根據招股章程第III-1頁所載由 貴公司董事作出的基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與於招股章程附錄一財務資料第II節附註2中所載 貴集團所採納的會計政策一致。

此致

力高地產集團有限公司 列位董事  
工銀國際融資有限公司 台照

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年一月二十一日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## C. 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人就截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計合併溢利編製的函件文本，以供載入本招股章程。

**ICBC**  **工銀國際**

工銀國際融資有限公司

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

敬啟者：

吾等茲提述 貴公司於二零一四年一月二十一日刊發的招股章程（「招股章程」）所載截至二零一三年十二月三十一日止年度力高地產集團有限公司（「貴公司」），連同其附屬公司，「貴集團」權益持有人應佔合併溢利（「溢利估計」）。

溢利估計（ 貴公司董事（「董事」）對此負全責）由董事根據截至二零一三年九月三十日止九個月 貴集團的經審核合併業績及截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的餘下三個月合併業績的估計而編製。

吾等曾與 閣下討論作出溢利估計時所按照的基準及假設（載於招股章程附錄三）。吾等亦已考慮羅兵咸永道會計師事務所就作出溢利估計的計算方法及會計政策於二零一四年一月二十一日發出以 閣下及吾等為收件人的函件。

根據包括溢利估計的資料及依照 閣下作出的基準及假設以及 閣下採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為，溢利估計（ 閣下身為董事對此負全責）乃經審慎周詳查詢後方始作出。

此致

力高地產集團有限公司

董事會 台照

代表

工銀國際融資有限公司

董事總經理

李耀輝

執行董事

黃永浩

謹啟

二零一四年一月二十一日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一三年十二月三十一日就其對本集團物業價值的意見而編制的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

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，對力高地產集團有限公司(下稱「貴公司」)及其附屬公司(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二零一三年十二月三十一日(「估值日期」)之價值之意見，以供載入公開發售文件。

### 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「資產或負債經適當營銷後，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，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第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》(二零一二年版)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(不包括第2號物業的酒店部分)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資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

對於第2號物業的酒店部分，吾等將該物業作為持續經營的酒店業務以其現況進行估值。

對於 貴集團於中國持作在建或作未來發展的第二類及第三類物業，吾等基於這些物業將根據吾等所獲的最新發展計劃開發及竣工而進行估值。吾等假設開發計劃均已取得相關政府部門的所有同意、批准及許可，並無苛刻的條件或拖延。得出估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場可資比較銷售交易，亦計及支出的建設成本以及完成開發將耗費的成本，以反映竣工後的物業質素。

對於 貴集團擬於中國購買的第四類物業，由於 貴集團尚未就其取得任何有效業權文件，吾等認為這些物業並無商業價值。

對於 貴集團於中國及香港租賃的第五類及第四類物業，由於這些物業權益屬短期租約，或不得出讓、分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為這些物業並無商業價值。

### 業權調查

吾等獲提供這些物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱正本，核實所有權或證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。估值時，吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的有關物業業權的資料。

### 估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，除非另有指明，否則吾等已假定各物業已按名義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土地出讓金。除非另有指明，吾等亦假定 貴集團於各自已授出未屆滿的整個期限內對這些物業擁有可執行的業權及擁有使用、佔用或轉讓物業的自由且不受干擾的權利。

估值時，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。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。

物業的實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於二零一三年八月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員。

說明

除非另有指明，否則本報告載列的所有貨幣金額均為人民幣（「人民幣」）。

隨附吾等估值概要及估值證書。

此致

香港九龍  
九龍灣宏照道39號  
企業廣場3期2001-02室  
力高地產集團有限公司  
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

二零一四年一月二十一日

---

附註：劉振權先生為合資格測量師，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	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第一類—— 貴集團於中國持作銷售或自用的物業</b>				
1.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中大道288號 皇冠國際的一部分	59,900,000	50.0%	29,950,000
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中大道258及266號 南昌力高皇冠假日酒店	649,000,000	50.0%	324,500,000
3.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城 一期至四期的一部分	260,000,000	100.0%	260,000,000
4.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與雲錦路交匯處 濱江國際的一部分	144,000,000	100.0%	144,000,000



編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
5.	中國 山東省 濟南市 天橋區 三孔橋街99號 盛世名門的一部分	55,000,000	100.0%	55,000,000
6.	中國 山東省 濟南市 歷下區 花園路111號 假日麗景的一部分	9,900,000	100.0%	9,900,000
7.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和城 西區一至四期及 東區一至三期的一部分	169,000,000	80.0%	135,200,000
	<b>第一類小計：</b>	<b>1,346,800,000</b>		<b>958,550,000</b>

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第二類—— 貴集團於中國持有的在建物業</b>				
8.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城五期	1,381,000,000	100.0%	1,381,000,000
9.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與雲錦路交匯處 濱江國際的一部分	713,000,000	100.0%	713,000,000
10.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海岸一期	2,056,000,000	99.0%	2,035,440,000
11.	中國 山東省 濟南市 歷下區 體育西路東側 涵源大街北側 力高國際	1,261,000,000	100.0%	1,261,000,000

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
12.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和城 西區四期、西區五期 及東區三期的一部分	472,000,000	80.0%	377,600,000
13.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 一標段及二標段	258,000,000	70.0%	180,600,000
	第二類小計：	6,141,000,000		5,948,640,000

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第三類—— 貴集團於中國持作未來發展的物業</b>				
14.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 蓮安路南、成安路東 瀾湖郡	417,000,000	100.0%	417,000,000
15.	中國 江西省 南昌市 高新區 創新一路以西、規劃道路 以北及以東、省科學院以南 濱湖國際			無商業價值
16.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海岸二至四期	3,616,000,000	99.0%	3,579,840,000
17.	中國 天津市 濱海旅遊區 A1及A2號地塊			無商業價值
18.	中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東、規劃路南 陽光海岸一期	236,000,000	100%	236,000,000

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
19.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高·共和城 西區一期及西區 五期的一部分	320,000,000	80.0%	256,000,000
20.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 三標段	56,000,000	70.0%	39,200,000
21.	中國 廣東省 深圳市 坪山新區 第G11337-0095號地塊 君御國際	980,000,000	51.0%	499,800,000
	第三類小計：	5,625,000,000		5,027,840,000

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
<b>第四類 – 貴集團擬於中國收購的物業</b>				
22.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 毗鄰陽光海岸的兩幅土地			無商業價值
23.	位於中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東及規劃路南的多幅土地			無商業價值
24.	位於中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路的多幅土地			無商業價值
25.	位於中國 江蘇省 句容市 寶華鎮 緯十路以南、緯十一路以北 及美亞路以西的一幅土地			無商業價值
26.	位於中國 江西省 南昌市 天香市場的一幅土地			無商業價值
<b>第四類小計：</b>				零

編號 物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第五類 — 貴集團於中國租賃的物業			
27. 中國 陝西省 咸陽市 高新區 經電二路1號 高新花園9#樓B段6層			無商業價值
28. 中國 山東省 煙台市 高新區 緯三路42號 303室			無商業價值
29. 中國 天津市 濱海旅遊區 1號樓1層152室			無商業價值
30. 中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路6003號 榮超商務中心 B座28層1A室			無商業價值

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
31.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路6003號 榮超商務中心 B座28層1B室			無商業價值
32.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路6003號 榮超商務中心 B座28層1C室			無商業價值
33.	中國 江西省 南昌市 昌東大道9999號 昌大瑞豐B座 4002-4003號			無商業價值
34.	位於中國 山東省 濟南市 天橋區 仁豐前街3號的 一處車間			無商業價值
35.	位於中國 江西省 南昌市 西湖區 孺子路266號 1棟的辦公室單位			無商業價值



編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
36.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 力高·共和城 西區二期 2棟109室			無商業價值
37.	中國 江西省 南昌市 金沙二路3366號 力高國際城 巴塞羅那組團19棟 1單元905室			無商業價值
38.	位於中國 山東省 濟南市 歷下區 工業南路65-9號東院 的辦公4樓 的3個辦公室單位			無商業價值
	第五類小計：			零

編號 物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零一三年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第六類 — 貴集團於香港租賃的物業			
39. 香港 九龍 九龍灣 宏照道39號 企業廣場3期 2001-2室連同三樓的 第35、36、54及69號停車位			無商業價值
第六類小計：			零
總計：	<b>13,112,800,000</b>		<b>11,935,030,000</b>

## 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	二零一三年十二月三十一日現況下的市值														
1.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中大道 288號 皇冠國際 的一部分	<p>皇冠國際(「該開發項目」)為建於三幅總佔地面積約為53,673.2平方米土地上的一個住宅及商業綜合體。</p> <p>該物業包括總建築面積約16,606.4平方米的該開發項目的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>176.8</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>2,203.8</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>67.8</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,325.7</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>1,832.3</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>16,606.4</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業已於二零零九年至二零一一年期間竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零四六年六月七日、二零五六年六月七日及二零七六年六月七日屆滿，分別作商業、配套及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	176.8	商用	2,203.8	辦公室	67.8	停車場	12,325.7	停車場(民防)	1,832.3	<b>總計：</b>	<b><u>16,606.4</u></b>	於估值日期，該物業建築面積約1,219.1平方米的部分已訂有租約，於二零一九年七月屆滿，月租約人民幣78,000元及餘下部分空置。	<p>人民幣 59,900,000元 ( 貴集團應佔 50.0%權益： 人民幣 29,950,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	176.8																	
商用	2,203.8																	
辦公室	67.8																	
停車場	12,325.7																	
停車場(民防)	1,832.3																	
<b>總計：</b>	<b><u>16,606.4</u></b>																	

## 附註：

- 根據以下國有土地使用證，開發項目(總佔地面積為53,673.20平方米)的土地使用權已出讓予貴公司擁有50.0%權益的附屬公司力高置業(江西)有限公司(「力高置業(江西)」)。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用登西 (2008)第043號	二零零八年 一月三十一日	14,673.20	商用：二零四六年六月七日 住宅：二零七六年六月七日 配套設施：二零五六年六月七日
洪土國用登西 (2008)第597號	二零零八年 十一月二十日	13,333.33	商用：二零四六年六月七日 配套設施：二零五六年六月七日

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用登西 (2008)第598號	二零零八年 十一月二十日	25,666.67	住宅：二零零七年六月七日
<b>總計</b>		<b>53,673.20</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載的地塊的一部分。

- 根據日期介乎二零零九年九月二十三日至二零一一年十二月三十一日的編號為09381、09382、09424、10065至10068、10174、11143及11584至11590的16份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為301,442.75平方米的建築工程已獲驗收及上述驗收已備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

- 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - 力高置業(江西)有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
- 吾等於估值時假設住宅及辦公室的平均單價約每平方米人民幣12,300元、停車場每個車位約人民幣130,000元及商業項目(二樓至三樓)單位月租約每平方米人民幣67.5元。
- 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部分住宅開發項目的報價參考資料及部分商業開發項目的租金報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,200元、停車場每個車位約人民幣120,000元至人民幣150,000元及這些租金報價參考資料的單位每月租金為商用項目(一樓)每平方米約人民幣150元。吾等假設的單價及單位每月租金與上述報價參考資料及租金報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對這些報價參考資料的單價及這些單位每月租金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、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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值								
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 沿江中 大道258及 266號南昌 力高皇冠 假日酒店	<p>該物業包括建於多幅總佔地面積約為4,636.7平方米土地上的一個33層(包括2層地庫)的酒店／辦公室綜合體。</p> <p>該物業的總建築面積約57,986.8平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>14,131.1</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>43,855.7</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>57,986.8</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業已於二零一一年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四六年六月七日及二零五六年六月七日屆滿，分別作商用及配套設施用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	14,131.1	酒店	43,855.7	<b>總計：</b>	<b><u>57,986.8</u></b>	<p>於估值日期，(i)該物業酒店部分由洲際酒店集團管理；(ii)該物業辦公室部分總建築面積約8,336.1平方米的部分已訂有多項租約，最遲於二零二三年十月屆滿，月租總額約人民幣710,000元及(iii)餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 649,000,000元  ( 貴集團應佔 50.0%權益： 人民幣 324,500,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	14,131.1											
酒店	43,855.7											
<b>總計：</b>	<b><u>57,986.8</u></b>											

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，該物業（總佔地面積為4,636.70平方米）的土地使用權證已出讓予力高實業(江西)有限公司(「力高實業(江西)」)。力高實業(江西)為 貴公司的合營公司，並由力高投資(國際)有限公司(「力高投資」，一家於香港註冊成立的公司)擁有100.0%權益。力高投資為 貴公司的間接非全資附屬公司，分別由力高置業(香港)有限公司(由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司)擁有50.0%權益及由泰平(香港)有限公司( 貴公司一名關連人士)擁有50.0%權益。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用(登西2011) 第D514號	二零一一年 十月十八日	28.99	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D515號	二零一一年 十月十八日	9.36	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D516號	二零一一年 十月十八日	14.55	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D517號	二零一一年 十月十八日	18.62	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D518號	二零一一年 十月十八日	18.62	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D519號	二零一一年 十月十八日	3,506.75	商用： 二零四六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D520號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D521號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D522號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D523號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D524號	二零一一年 十月十八日	124.58	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D525號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D526號	二零一一年 十月十八日	125.69	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D527號	二零一一年 十月十八日	148.28	配套設施： 二零五六年六月七日
洪土國用(登西2011) 第D528號	二零一一年 十月十八日	12.81	配套設施： 二零五六年六月七日
<b>總計</b>		<b>4,636.70</b>	

2. 根據下列房屋所有權證，該物業（總建築面積為57,986.72平方米）的房屋所有權及相關土地使用權歸屬於力高實業（江西），作非住宅用途。證書的詳情如下：

樓層	證書編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
1至5樓； 15至31樓	洪房權證西湖區字第200041230號	二零一一年十月十二日	43,855.66
6樓-23	洪房權證西湖區字第200041229號	二零一一年十月十二日	232.81
6樓-24	洪房權證西湖區字第200041216號	二零一一年十月十二日	362.59
6樓-25	洪房權證西湖區字第200041217號	二零一一年十月十二日	117.09
6樓-26	洪房權證西湖區字第200041218號	二零一一年十月十二日	181.99
6樓-27	洪房權證西湖區字第200041219號	二零一一年十月十二日	232.81
6樓-28	洪房權證西湖區字第200041220號	二零一一年十月十二日	160.16
7樓	洪房權證西湖區字第200041221號	二零一一年十月十二日	1,854.41
8樓	洪房權證西湖區字第200041222號	二零一一年十月十二日	1,571.87
9樓	洪房權證西湖區字第200041223號	二零一一年十月十二日	1,571.87
10樓	洪房權證西湖區字第200041224號	二零一一年十月十二日	1,571.87
11樓	洪房權證西湖區字第200041225號	二零一一年十月十二日	1,571.87
12樓	洪房權證西湖區字第200041226號	二零一一年十月十二日	1,571.87
13樓	洪房權證西湖區字第200041227號	二零一一年十月十二日	1,571.87
14樓	洪房權證西湖區字第200041228號	二零一一年十月十二日	1,557.98
<b>總計</b>			<b><u>57,986.72</u></b>

3. 經 貴集團確認，該物業的土地使用權已作多項抵押。
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. 力高實業(江西)已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - ii. 就已抵押的土地使用權而言，力高實業(江西)須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - iii. 除上述者外，力高實業(江西)有權於國有土地使用證所訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
5. 吾等於估值時假設酒店的平均單價為每間客房約人民幣1,000,000元及辦公室的月租為每平方米約人民幣85元。

6. 在對該物業的酒店部分進行估值時，吾等所採用的主要假設概述如下：

- i. 日均房租（「日均房租」） — 第一年人民幣560元
- ii. 日均房租年增長率 — 穩定在3.0%
- iii. 可用客房入住率 — 穩定在70.0%
- iv. 折讓率 — 8.0%
- v. 終端增長率 — 3.0%

7. 在對該物業的辦公室部分進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的開發項目的近期租賃交易。在這些租賃交易中，辦公室的單位月租約為每平方米人民幣80元至人民幣89元。吾等假設的單位租金與上述租賃交易一致。於得出主要假設時，吾等已對這些租賃交易的單位每月租金作出適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、規模及質素等因素。





二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

貴集團表示，該物業已於二零一零年至二零一三年期間竣工。

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四六年四月二十一日及二零七六年四月二十一日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，五幅土地（總佔地面積為466,665.33平方米）的土地使用權已出讓予江西萬和房地產開發有限公司（「江西萬和」，貴公司擁有100.0%權益的附屬公司）。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
南國用(2006) 第0325號	二零零六年十月十七日	68,000.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2006) 第0326號	二零零六年十月十七日	113,333.33	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00091號	二零一二年三月二十六日	96,666.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00092號	二零一二年三月二十六日	95,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00093號	二零一二年三月二十六日	93,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
<b>總計</b>		<b>466,665.33</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年七月二十三日的建設用地規劃許可證一縣規地(2007)第022號，江西萬和獲准使用一幅佔地面積為700.00畝(466,669.00平方米)的土地進行開發。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

3. 根據日期介乎二零零七年十二月二十四日至二零一二年二月九日之間的30份建設工程規劃許可證一縣規建(2007)第632號至643號、建字第(2008)第264號至274號、建字第南規建(2009)360121070800021號及360121081700027號、建字第南規建(2010)360121041500015號及360121041500016號、建字第南規建(2011)360121071500044號以及建字第南規建(2012)36012102090003號及36012102090004號，開發項目多棟樓宇的批准建設規模為540,586.17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載的樓宇的一部分。

4. 根據日期介乎二零零八年一月十七日至二零一二年二月二十七日之間的十份建築工程施工許可證－洪縣建管字(2008) 003號、051號及052號、洪縣建管字2009-030號、2009-049號、2010-022號及2010-023號、洪縣建管2011-043號以及洪縣建管字2012-003號及2012-004號，開發項目多棟樓宇的批准建設規模為540,586.17平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載的樓宇的一部分。

5. 根據日期介乎二零零八年十二月二日至二零一二年五月二十九日之間的36份預售許可證－(南)房預售證第2008-0092-1號至2008-0092-22號、2009-0048號、2009-0067號、2009-0084號、2010-0003號、2010-0041號、2010-0072號、2010-0091號、2010-0105號、2011-0029號、2011-0063號、2012-0011號、2012-0015號、2012-0031號及2012-0041號，總建築面積為534,406.87平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所載的樓宇的一部分。

6. 根據日期介乎二零一零年八月二十四日至二零一三年十二月二十日之間的91份竣工驗收備案表，多棟樓宇(總建築面積為543,397.21平方米)的建築工程已獲驗收且上述驗收已予備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

7. 根據日期為二零一零年七月六日的房屋所有權證－南房權證蓮塘鎮字第00108081號，該物業一棟樓宇(建築面積為4,953.49平方米)的房屋所有權歸屬於江西萬和。

貴集團表示，上述房屋所有權證所載樓宇的一部分(總建築面積為1,194.55平方米)已經出售。

8. 貴集團表示，該物業(總建築面積約10,697.45平方米)的一部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣90,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

9. 經 貴集團確認，該物業已作一項抵押。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 根據中國法律，江西萬和為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
- ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西萬和已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
- iii. 經 貴集團確認，江西萬和已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；

- iv. 經 貴集團確認，江西萬和已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西萬和須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，江西萬和須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，江西萬和有權於國有土地使用證所訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設住宅的平均單價為每平方米約人民幣7,100元、商業項目(一樓至三樓)為每平方米約人民幣11,600元及停車場每個車位約人民幣60,000元。
12. 在對該物業進行估值時，吾等已參考開發項目的若干近期銷售交易及與該物業具有類似特徵的部分商業開發項目的報價參考資料。這些銷售交易中住宅的價格為每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,600元、商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣17,500元及停車場為每個車位約人民幣50,000元至人民幣60,000元，及該等報價參考資料中商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣18,400元至人民幣19,400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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值										
4.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與 雲錦路 交匯處 濱江國際 的一部分	濱江國際(「該開發項目」)為建於三幅總佔地面積約為37,345.7平方米土地上的一個住宅及商業綜合體。  該物業包括總建築面積約34,017.4平方米的該開發項目一部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：  <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,816.1</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,887.7</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>4,313.6</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>34,017.4</u></b></td> </tr> </tbody> </table> 貴集團表示，該物業已於二零一三年竣工。  該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一零年一月四日及二零一零年一月四日屆滿，分別作商業及住宅用途。	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	7,816.1	停車場	21,887.7	停車場(民防)	4,313.6	<b>總計：</b>	<b><u>34,017.4</u></b>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 144,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 144,000,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	7,816.1													
停車場	21,887.7													
停車場(民防)	4,313.6													
<b>總計：</b>	<b><u>34,017.4</u></b>													

## 附註：

- 根據日期為二零零九年十二月二十八日的國有土地使用權出讓合同第3620090101000046號及其日期為二零一零年二月二十日的補充協議，三幅總佔地面積為37,346.00平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司江西力高房地產開發有限公司(「江西力高房地產開發」)，商業用途及住宅用途的兩段並存年期分別為40年及70年，土地出讓金總額為人民幣370,839,160元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

2. 根據以下國有土地使用證，三幅總佔地面積為37,345.68平方米土地的土地使用權已授予江西力高房地產開發。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用(登西2010) 第152號	二零一零年三月九日	14,033.30	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010) 第153號	二零一零年三月九日	12,108.34	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010) 第154號	二零一零年三月九日	11,204.04	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
<b>總計</b>		<b><u>37,345.68</u></b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一零年三月二十四日的建設用地規劃許可證—地字第360100201000015號，江西力高房地產開發獲准將一幅佔地面積79.00畝(52,666.93平方米)的土地用於商業及住宅開發項目(包括23.00畝(15,333.41平方米)用作公路建設)。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據日期為二零一一年三月十七日的六份建設工程規劃許可證—建字第360100201000752號至360100201000757號，開發項目多幢樓宇的經審批建設規模為118,917.38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載樓宇的一部分。

5. 根據日期為二零一一年一月十二日的建築工程施工許可證—洪建委施字(2011)005號，開發項目多幢樓宇的經審批建設規模為204,600.51平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期介乎二零一一年六月十七日至二零一二年十月二十六日的五份預售許可證—(2011)洪房預售證第19181、19182、19522、19784號及(2012)洪房預售證第21197號，總建築面積為65,045.49平方米的多幢樓宇獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所載樓宇的一部分。

7. 根據日期為二零一三年一月十五日的編號為13030至13035的六份竣工驗收備案表，總建築面積為118,917.38平方米的多幢樓宇的建築工程已獲驗收及上述驗收已備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

8. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為4,538.05平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣50,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，江西力高房地產開發為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西力高房地產開發已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得該物業現有施工狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西力高房地產開發須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；及
  - vi. 除上文所述者外，江西力高房地產開發有權於國有土地使用證所訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設住宅的平均單價為每平方米約人民幣11,300元及停車場每個車位約人民幣115,000元。
12. 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若干近期銷售交易。該等銷售交易中住宅的價格為每平方米約人民幣11,100元至人民幣11,900元及停車場為每個車位約人民幣110,000元至人民幣115,000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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值																
5.	中國 山東省 濟南市 天橋區 三孔橋街 99號盛世 名門的 一部分	<p>盛世名門(「該開發項目」)為建於一幅佔地面積約為51,675.2平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。</p> <p>該物業包括總建築面積約14,312.9平方米的該開發項目的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>981.6</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>964.4</td> </tr> <tr> <td>儲藏間</td> <td>49.4</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,875.6</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>1,211.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,230.9</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>14,312.9</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業已於二零一三年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零七四年八月二十三日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	981.6	商用	964.4	儲藏間	49.4	停車場	8,875.6	停車場(民防)	1,211.0	配套設施	2,230.9	<b>總計：</b>	<b><u>14,312.9</u></b>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 55,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 55,000,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	981.6																			
商用	964.4																			
儲藏間	49.4																			
停車場	8,875.6																			
停車場(民防)	1,211.0																			
配套設施	2,230.9																			
<b>總計：</b>	<b><u>14,312.9</u></b>																			

## 附註：

- 根據日期為二零零九年九月二十五日的國有土地使用證一天橋國用(2009)第0400040號，一幅佔地面積51,675.20平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司山東恒嘉置業有限公司(「山東恒嘉」)，年期於二零七四年八月二十三日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。



2. 根據以下房屋所有權證，總建築面積187,295.11平方米的多棟樓宇的房屋所有權及相關土地使用權歸山東恒嘉所有。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	建築面積 (平方米)
濟房權證天字第229404號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	2,005.32
濟房權證天字第229405號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	3,683.91
濟房權證天字第229406號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	1,019.60
濟房權證天字第229407號	二零一三年七月十七日	商用及住宅	13,935.63
濟房權證天字第229408號	二零一三年七月十七日	住宅	5,561.94
濟房權證天字第229660號	二零一三年七月二十二日	住宅	24,911.04
濟房權證天字第230544號	二零一三年八月八日	住宅	7,142.10
濟房權證天字第230545號	二零一三年八月八日	住宅	12,198.16
濟房權證天字第230547號	二零一三年八月八日	住宅	5,784.10
濟房權證天字第230549號	二零一三年八月八日	住宅	7,438.18
濟房權證天字第230646號	二零一三年八月十一日	停車場	5,146.22
濟房權證天字第230647號	二零一三年八月十一日	住宅	10,834.64
濟房權證天字第230650號	二零一三年八月十一日	停車場	4,046.21
濟房權證天字第230651號	二零一三年八月十一日	住宅	20,329.60
濟房權證天字第230905號	二零一三年八月十五日	住宅	46,547.05
濟房權證天字第231548號	二零一三年八月十五日	住宅	16,711.41
		<b>總計</b>	<b>187,295.11</b>

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載樓宇的一部分。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 山東恒嘉已合法取得該物業的房屋所有權；及
  - ii. 山東恒嘉有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
4. 吾等於估值時假設住宅的平均單價每平方米約人民幣8,800元、商用項目(一樓至二樓)每平方米約人民幣15,600元、儲藏間每平方米約人民幣2,500元及停車場每個車位約人民幣88,000元。
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若干住宅開發項目、商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅的價格每平方米約人民幣9,100元至人民幣9,400元、商用(一樓)每平方米約人民幣16,100元至人民幣20,000元、儲藏間每平方米約人民幣2,500元至人民幣2,600元及停車場每個車位約人民幣80,000元至人民幣85,000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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值												
6.	中國 山東省 濟南市 歷下區 花園路 111號 假日麗景的 一部分	假日麗景(「該開發項目」)為建於一幅佔地面積約為34,934.9平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。  該物業包括總建築面積約2,157.9平方米的該開發項目的未售部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 9,900,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 9,900,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>186.4</td> </tr> <tr> <td>儲藏間</td> <td>509.7</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>73.4</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,388.4</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>2,157.9</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商用	186.4	儲藏間	509.7	停車場(民防)	73.4	配套設施	1,388.4	<b>總計：</b>	<b><u>2,157.9</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
商用	186.4															
儲藏間	509.7															
停車場(民防)	73.4															
配套設施	1,388.4															
<b>總計：</b>	<b><u>2,157.9</u></b>															
		貴集團表示，該物業已於二零一一年竣工。														
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零七四年八月二十五日屆滿，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期為二零零六年十一月九日的國有土地使用證－歷下國用(2006)第0100224號，一幅佔地面積34,934.90平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司山東力高房地產開發有限公司(「山東力高」)，年期於二零七四年八月二十五日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

- 根據日期為二零一一年七月二十六日的房屋所有權證－濟房權證歷字第184354號，建築面積5,567.85平方米的一棟樓宇的房屋所有權及相關土地使用權歸山東力高所有。

貴集團表示，該物業包括上述房屋所有權證所載樓宇的一部分。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 山東力高已合法取得該物業的房屋所有權；及
  - ii. 山東力高有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
4. 吾等於估值時假設商用(一樓)的平均單價每平方米約人民幣12,600元及儲藏間每平方米約人民幣2,500元。
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若干商用開發項目及儲藏間單位的報價參考資料。這些報價參考資料中，商用項目(一樓至二樓)的價格每平方米約人民幣24,200元至人民幣25,500元及儲藏間每平方米約人民幣2,500元至人民幣2,800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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
7.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 蒙城北路 力高•共和 城西區一至 四期及東區 一期至三期 的一部分	力高•共和城(「該開發項目」)為 建於七幅總佔地面積約為 395,596.4平方米土地上的一個大 型住宅及商用綜合體。  該物業包括總建築面積約 48,589.8平方米的該開發項目的一 部分。該物業的用途及概約建 築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 169,000,000元  ( 貴集團應佔 80.0%權益： 人民幣 135,200,000元)
		<b>西區一期</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
		住宅	713.9	
		會所	3,853.5	
		停車場	13,092.0	
		小計：	17,659.4	
		<b>西區二期</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
		住宅	1,187.5	
		商用	1,991.7	
		小計：	3,179.2	
		<b>西區三期</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
		住宅	932.2	
		商用	493.6	
		停車場(民防)	3,123.0	
		小計：	4,548.8	

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 估用詳情

西區四期西商業樓3座

用途 概約建築面積  
(平方米)

商用 102.1

小計： 102.1

東區一期

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 237.8

商用 779.1

會所 1,334.4

停車場(民防) 6,246.0

小計： 8,597.3

東區二期

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 554.1

商用 1,406.8

停車場 10,351.0

小計： 12,311.9

東區三期商業樓東1座

用途 概約建築面積  
(平方米)

商用 2,191.1

小計： 2,191.1

總計：**48,589.8**

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情
		貴集團表示，該物業已於二零一零年至二零一三年期間竣工。	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十月十二日及二零七五年十月十二日屆滿，分別作商用及住宅用途。	

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，七幅總佔地面積395,596.43平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）。證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
長豐縣國用(2005)第3731號	二零零五年十一月二十三日	9,511.20	商用：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3732號	二零零五年十一月二十三日	11,259.10	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3733號	二零零五年十一月二十三日	18,269.03	商用：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3734號	二零零五年十一月二十三日	64,783.59	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3735號	二零零五年十一月二十三日	96,685.35	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3736號	二零零五年十一月二十三日	109,024.47	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)第3737號	二零零五年十一月二十三日	86,063.69	住宅：二零七五年十月十二日
<b>總計</b>		<b>395,596.43</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年十月二十三日的建設用地規劃許可證－長規地南(2007)085號，長豐聯華獲准使用佔地面積為761.60畝(507,735.87平方米)(包括158.00畝(105,333.86平方米))的地塊，購入作公共設施建設用途。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

3. 根據日期介於二零零九年十一月九日至二零一一年七月二十六日的35份建設工程規劃許可證－建字第340121200920133號至340121200920141號、340121201020163號至340121201020172號、340121201120135號、340121201120136號、340121201120248號至340121201120251號及340121201220247號至340121201220253號、長建南許(2010)65號及67號以及長建南許(2011)第162號，開發項目的多棟樓宇的批准建設規模為211,366.33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載樓宇的一部分。

4. 根據日期介於二零零七年十二月二十日至二零一三年四月十一日的19份建築工程施工許可證-012107120005號、012107120006號、012108030001號至012108030003號、012108070001號、012109030003號、012109070006號、012109080005號、012109090011號、012109120011號、012110020006號、012110040014號、012110050004號、012311072900954號、012311072900955號、012312072300823號、012312121301583號及012313041100389號，開發項目的多棟樓宇的批准總建設規模為401,757.17平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

5. 根據日期介於二零零八年一月二日至二零一三年四月二十五日的53份預售許可證—長房預售證第(2008) 055號及056號、長房預售證第[2008] 001號至008號、014號、026號至028號、057號、058號及089號、長房預售證第(2009) 001號、048號、049號、064號及065號、長房預售證第(2010) 016號、018號、026號、027號、108號至110號、134號至136號及156號、長房預售證第(2011)050號至053號、063號至072號、長房預售證第2011189號及2011190號、長房預售證第2012068號、2012080號及2012160號、及長房預售證第20137215號，總建築面積349,191.95平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，該物業包括上述預售許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期介於二零零九年十月十九日至二零一三年十月三十日的49份竣工驗收備案表，總建築面積310,544.31平方米的多棟樓宇的建築工程已獲驗收及上述驗收已備案。

貴集團表示，該物業包括上述竣工驗收備案表所載樓宇的一部分。

7. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為1,598.02平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣12,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 經 貴集團確認，該物業已作抵押。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 根據中國法律，長豐聯華為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
- ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，長豐聯華已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
- iii. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得該物業回現有施工狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；

- iv. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，長豐聯華須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，長豐聯華須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，長豐聯華有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
10. 吾等於估值時假設住宅的平均單價每平方米約人民幣5,100元、商用(一樓至二樓)每平方米約人民幣13,700元及停車場每個車位約人民幣60,000元。
11. 在對該物業進行估值時，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商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些銷售交易中住宅的價格每平方米約人民幣5,100元至人民幣5,200元及這些報價參考資料中商用項目(一樓)的價格每平方米約人民幣18,500元至人民幣22,500元及停車場每個車位約人民幣50,000元至人民幣65,000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

## 第二類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
8.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 金沙二路 力高國際城 五期	力高國際城(「該開發項目」)為建於五幅佔地面積約為466,665.3平方米土地上的一個大型商住綜合體。  根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為305,265.8平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,381,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 1,381,000,000 元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>240,400.5</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>22,790.8</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,983.1</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>15,067.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,024.4</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>305,265.8</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	240,400.5	商用	22,790.8	停車場	19,983.1	停車場(民防)	15,067.0	配套設施	7,024.4	<b>總計：</b>	<b><u>305,265.8</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	240,400.5																	
商用	22,790.8																	
停車場	19,983.1																	
停車場(民防)	15,067.0																	
配套設施	7,024.4																	
<b>總計：</b>	<b><u>305,265.8</u></b>																	
		<p>貴集團表示，該物業的建築工程預計於二零一四年第四季度完成。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四六年四月二十一日及二零七六年四月二十一日屆滿，分別作商用及住宅用途。</p>																

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，五幅總佔地面積466,665.33平方米土地的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司江西萬和房地產開發有限公司（「江西萬和」），證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途及年期
南國用(2006) 第0325號	二零零六年 十月十七日	68,000.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2006) 第0326號	二零零六年 十月十七日	113,333.33	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00091號	二零一二年 三月二十六日	96,666.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00092號	二零一二年 三月二十六日	95,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
南國用(2012) 第00093號	二零一二年 三月二十六日	93,333.00	商用：二零四六年四月二十一日 住宅：二零七六年四月二十一日
<b>總計</b>		<b>466,665.33</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年七月二十三日的建設用地規劃許可證－縣規地(2007)第022號，江西萬和獲准使用佔地面積為700.00畝(466,669.00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載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一二年九月七日的建設工程規劃許可證－建字第南規建(2012)第36012109070057號，該物業的批准建設規模為269,778.42平方米。

4. 根據日期為二零一二年十月十二日的四份建築工程施工許可證－洪縣建管第2012-074號至2012-077號，該物業的批准建設規模為269,778.42平方米。

5. 根據日期介於二零一二年十二月十四日至二零一三年十二月六日的六份預售許可證－(南)房預售證第2012-0124號、2013-0015號、2013-0022號、2013-0046號、2013-0127號及2013-0146號，總建築面積156,032.16平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

6. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本為人民幣545,000,000元，而落成該物業的估計未付建設成本為人民幣145,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 貴集團表示，該物業的一部分(總建築面積約為141,891.39平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣913,000,000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2,001,000,000元。
9. 經 貴集團確認，該物業已作一份抵押。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，江西萬和為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西萬和已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，江西萬和已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，江西萬和已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西萬和須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，江西萬和須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，江西萬和有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅的平均單價每平方米約人民幣6,800元、商用(一樓至二樓)每平方米約人民幣14,400元及停車場每個車位約人民幣60,000元。
12. 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，住宅的價格每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,600元、商用(一樓)每平方米約人民幣17,500元及每個車位約人民幣50,000元至人民幣60,000元，這些報價參考資料中商用項目(一樓)的價格每平方米約人民幣18,400元至人民幣19,400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

## 第二類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值										
9.	中國 江西省 南昌市 西湖區 朝陽新城 濱江路與 雲錦路 交匯處 濱江國際 的一部分	<p>濱江國際(「該開發項目」)為建於三幅總佔地面積約為37,345.7平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為85,683.2平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>7,666.4</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>74,497.8</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,519.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>85,683.2</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業的建築工程預計於二零一四年第四季度竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年一月四日及二零八零年一月四日屆滿，分別作商用及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商用	7,666.4	辦公室	74,497.8	配套設施	3,519.0	<b>總計：</b>	<b><u>85,683.2</u></b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 713,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 713,000,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)													
商用	7,666.4													
辦公室	74,497.8													
配套設施	3,519.0													
<b>總計：</b>	<b><u>85,683.2</u></b>													

## 附註：

- 根據日期為二零零九年十二月二十八日的國有土地使用權出讓合同第3620090101000046號及日期為二零一零年二月二十日的補充協議，三幅總佔地面積37,346.00平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司江西力高房地產開發有限公司(「江西力高房地產開發」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，總土地出讓金為人民幣370,839,160元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

2. 根據以下國有土地使用證，三幅總佔地面積37,345.68平方米土地的土地使用權已出讓予江西力高房地產開發，證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
洪土國用(登西2010) 第152號	二零一零年 三月九日	14,033.30	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010) 第153號	二零一零年 三月九日	12,108.34	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
洪土國用(登西2010) 第154號	二零一零年 三月九日	11,204.04	商用：二零五零年一月四日 住宅：二零八零年一月四日
<b>總計</b>		<b>37,345.68</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一零年三月二十四日的建設用地規劃許可證—地字第360100201000015號，江西力高房地產開發獲准使用佔地面積為79.00畝(52,666.93平方米)的地塊(包括作道路建設之用的23.00畝(15,333.41平方米))，以作商用及住宅開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據日期為二零一一年三月十七日的兩份建設工程規劃許可證—建字第360100201000750號及360100201000751號，該物業的批准建設規模為85,683.13平方米。

5. 根據日期為二零一一年一月十二日的建築工程施工許可證—洪建委施字(2011)005號，開發項目的多棟樓宇的批准建設規模為204,600.51平方米。

貴集團表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期為二零一二年三月十三日的預售許可證—(2012)洪房預售證第20341號，建築面積69,791.98平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本為人民幣264,000,000元，而落成該物業的估計未付建設成本為人民幣2,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 貴集團表示，該物業(總建築面積約為56,483.60平方米)的一部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣576,000,000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879,000,000元。

10. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，江西力高房地產開發為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西力高房地產開發已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，江西力高房地產開發已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，江西力高房地產開發須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；及
  - vi. 除上文所述者外，江西力高房地產開發有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
12. 吾等於估值時假設，倘已竣工，商用(一樓至三樓)的平均單價每平方米約人民幣23,200元及辦公室每平方米約人民幣10,200元。
13. 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開發項目的多項近期銷售交易。這些銷售交易中辦公室的價格每平方米約人民幣11,200元至人民幣12,300元及商用項目(一樓)的價格每平方米約人民幣27,000元至人民幣32,000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

## 第二類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值												
10.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海岸 一期	<p>陽光海岸(「該開發項目」)為建於兩幅總佔地面積約為481,394.0平方米土地上的一個大型住宅及商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為184,949.2平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>143,242.8</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>13,886.9</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>22,529.4</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,290.1</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>184,949.2</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業的建設預期將於二零一四年第四季度竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年一月三日及二零一一年一月三日屆滿，分別作商用及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	143,242.8	商用	13,886.9	停車場	22,529.4	配套設施	5,290.1	<b>總計：</b>	<b>184,949.2</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 2,056,000,000元  ( 貴集團應佔 99.0%權益： 人民幣 2,035,440,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	143,242.8															
商用	13,886.9															
停車場	22,529.4															
配套設施	5,290.1															
<b>總計：</b>	<b>184,949.2</b>															

## 附註：

- 根據日期為二零一一年一月二十日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅佔地面積481,394.00平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，總土地出讓金為人民幣498,435,348元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同及其補充協議所載地塊的一部分。

2. 根據以下國有土地使用證，兩幅總佔地面積481,394.00平方米土地的土地使用權已出讓予力高(天津)，證書的詳情如下：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
房地證津字 第108051100042號	二零一一年 一月二十一日	149,063.60	商用：二零五一年一月三日； 住宅：二零八一年一月三日
房地證津字 第108051100043號	二零一一年 一月二十一日	332,330.40	商用：二零五一年一月三日； 住宅：二零八一年一月三日
<b>總計</b>		<b>481,394.00</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一一年一月十二日的建設用地規劃許可證-2010漢沽地證0089號，力高(天津)獲准使用佔地面積為481,394.00平方米的地塊，以作住宅及商業開發之用。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據日期分別為二零一二年六月十四日及二零一三年三月二十八日的兩份建設工程規劃許可證-2011旅遊建證0003號及2013旅遊建證0001號，該物業的批准總建設規模為184,949.23平方米。

5. 根據日期分別為二零一二年二月二十九日及二零一二年四月十九日的兩份建築工程施工許可證-12108021201202005號及12133021201304003號，該物業的批准總建設規模為178,282.74平方米。

6. 根據十二份預售許可證—津國土房售許字[2013]第0412-001、0413-001至007、0414-001及0415-001至003號，總建築面積15,997.35平方米的多棟樓宇獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日期，支出的總建設成本為人民幣466,000,000元，而落成該物業的估計未付建設成本為人民幣154,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

8. 貴集團表示，根據一項買賣協議已按代價約人民幣3,000,000元預售該物業的一部分，涉及建築面積約324.98平方米。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2,911,000,000元。

10. 經 貴集團確認，該物業已作三份抵押。



11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 根據中國法律，力高(天津)為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，力高(天津)已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，力高(天津)已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，力高(天津)已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，力高(天津)須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，力高(天津)須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，力高(天津)有權於國有土地使用證訂明的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的地上建築物及其相應土地使用權。
12. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅的平均單價每平方米約人民幣17,700元、商用(地下一樓至二樓)每平方米約人民幣22,700元及停車場每個車位約人民幣100,000元。
13. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考多份與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目、商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中住宅的價格每平方米約人民幣9,800元至人民幣26,000元、商用項目(一層至二層)每平方米約人民幣24,000元至人民幣32,900元及停車場每個車位約人民幣100,000元至人民幣125,000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

## 第二類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
11.	中國 山東省 濟南市 歷下區 體育西路 東側 涵源大街 北側 力高國際	力高國際為建於兩幅總佔地面積約為54,162.0平方米土地上的一個住宅及商用綜合體。  根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業的總建築面積約為226,076.9平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,261,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 1,261,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	89,712.6	
		商用	14,371.6	
		辦公室	66,634.6	
		儲藏間	6,244.2	
		停車場	37,068.2	
		停車場(民防)	11,774.9	
		配套設施	270.8	
		<b>總計：</b>	<b>226,076.9</b>	
		貴集團表示，該物業的建設預期將於二零一四年第三季度竣工。		
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年五月十七日及二零一二年五月十七日屆滿，分別作商用及住宅用途。		

## 附註：

- 根據日期均為二零一零年九月十五日的兩份國有土地使用權出讓合同－濟南-01-2010-0158號及濟南-01-2010-0159號，兩幅總佔地面積54,162.00平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司的全資附屬公司山東力高房地產開發有限公司(「山東力高」)，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商用及住宅用途，總土地出讓金為人民幣203,709,500元。

2. 根據以下國有土地使用證，兩幅土地（總佔地面積為54,162.00平方米）的土地使用權已出讓予山東力高。有關證書的詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
歷下國用(2011) 第0100029號	二零一一年 五月二十五日	19,593.00	商業：二零一一年五月十七日
歷下國用(2011) 第0100030號	二零一一年 五月二十五日	34,569.00	住宅：二零一一年五月十七日
<b>總計</b>		<b>54,162.00</b>	

3. 根據日期均為二零一一年七月二十七日的兩份建設用地規劃許可證—地字第370102201100137及370102201100138號，山東力高獲准使用兩幅土地（總佔地面積為69,318.00平方米）作住宅及商業開發之用（包括15,156.00平方米作公共設施建設）。
4. 根據日期為二零一一年九月一日的建設工程規劃許可證—建字第370102201100243號，該物業多棟樓宇的獲批建築規模為223,295.27平方米。
5. 根據日期分別為二零一二年三月三十一日及二零一二年十二月三十一日的兩份建築工程施工許可證—第20120033及20120208號，該物業的獲批總建築規模為225,858.00平方米。
6. 根據日期為二零一二年九月七日至二零一三年九月二十九日的七份預售許可證—濟建預許第2012308、2012309、2013033、2013217、2013273、2013356及2013463號，總建築面積為146,152.61平方米的多棟樓宇已獲准預售。
- 貴集團表示，上述預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的一部分。
7. 貴集團表示，於估值日，該物業已支付的總建築成本為人民幣628,000,000元，而有待支付的估計建築成本為人民幣120,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。
8. 貴集團表示，該物業總建築面積約106,318.81平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣836,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的估計市值為人民幣1,707,000,000元。
10. 經 貴集團確認，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 根據中國法律，山東力高為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，山東力高已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；

- iii. 經 貴集團確認，除上文所述者外，山東力高已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，除上文所述者外，山東力高已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，山東力高須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；
  - vi. 就已抵押的土地使用權而言，山東力高須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，山東力高有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及相應土地使用權。
12. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、儲藏間、寫字樓、商用項目(一至二樓)及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣7,900元、每平方米約人民幣2,600元、每平方米約人民幣8,900元、每平方米約人民幣21,400元及每個車位約人民幣100,000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若干近期銷售交易及與該物業具有類似特徵的部分商業開發項目、儲藏間單位及車位的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格為每平方米約人民幣8,800元至人民幣9,100元及寫字樓的價格為每平方米約人民幣7,900元至人民幣10,700元，及該等報價參考資料中，商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣20,300元至人民幣25,000元，儲藏間的價格為每平方米約人民幣2,500元至人民幣3,500元及每個車位約人民幣85,000元至人民幣100,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。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

## 第二類一 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	二零一三年十二月三十一日現況下的市值														
12.	中國安徽省合肥市長豐縣雙鳳工業區蒙城北路力高•共和城西區四期、西區五期及東區三期的一部分	<p>力高•共和城(「該開發項目」)為建於七幅總佔地面積約為395,596.4平方米土地上的一個大型住宅與商用物業綜合體。</p> <p>根據貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為205,890.3平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 472,000,000元 (貴集團應佔80.0%權益： 人民幣 377,600,000元)</p>														
		<p><b>西區四期第15至18座</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>67,350.8</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,672.8</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>2,757.8</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>74,781.4</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	67,350.8	停車場	4,672.8	停車場(民防)	2,757.8	小計：	74,781.4						
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	67,350.8																	
停車場	4,672.8																	
停車場(民防)	2,757.8																	
小計：	74,781.4																	
		<p><b>西區五期第11及33座</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>30,031.5</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>3,633.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,572.9</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>37,237.4</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	30,031.5	商用	3,633.0	配套設施	3,572.9	小計：	37,237.4						
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	30,031.5																	
商用	3,633.0																	
配套設施	3,572.9																	
小計：	37,237.4																	
		<p><b>東區三期</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,655.0</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,933.4</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>9,466.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,817.1</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>93,871.5</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>205,890.3</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,655.0	停車場	6,933.4	停車場(民防)	9,466.0	配套設施	1,817.1	小計：	93,871.5	<b>總計：</b>	<b><u>205,890.3</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	75,655.0																	
停車場	6,933.4																	
停車場(民防)	9,466.0																	
配套設施	1,817.1																	
小計：	93,871.5																	
<b>總計：</b>	<b><u>205,890.3</u></b>																	

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情
		貴集團表示，西區四期及西區五期及東區三期的建築工程預計分別於二零一四年第三季度及二零一五年第二季度分階段竣工。	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十月十二日及二零七五年十月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。	

附註：

1. 根據以下國有土地使用證，總佔地面積為395,596.43平方米的七幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）。證書詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
長豐縣國用(2005)字第3731號	二零零五年十一月二十三日	9,511.20	商業：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3732號	二零零五年十一月二十三日	11,259.10	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3733號	二零零五年十一月二十三日	18,269.03	商業：二零四五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3734號	二零零五年十一月二十三日	64,783.59	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3735號	二零零五年十一月二十三日	96,685.35	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3736號	二零零五年十一月二十三日	109,024.47	住宅：二零七五年十月十二日
長豐縣國用(2005)字第3737號	二零零五年十一月二十三日	86,063.69	住宅：二零七五年十月十二日
<b>總計</b>		<b>395,596.43</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年十月二十三日的建設用地規劃許可證一長規地南(2007)085，長豐聯華獲准使用一幅佔地面積為761.60畝(507,735.87平方米)的土地(包括158.00畝(105,333.86平方米)收購作公共設施建設的土地)。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據日期為二零一三年一月十日至二零一三年十月三十日的16份建設工程規劃許可證—長建南許(2013)006至014、042至046、297及298號，該物業的獲批建築規模為204,837.03平方米。
4. 根據日期為二零一三年一月二十四日至二零一三年十一月四日的四份建築工程施工許可證—012313012400096、012313041200395、012313110101421及012313110401428號，該物業的獲批總建築規模為203,117.55平方米。
5. 根據日期為二零一三年一月二十九日至二零一三年十一月十四日的十一份預售許可證—長房預售證第20130080、20130081、20137216至20137218、20137238至20137241、20137350及20137351號，總建築面積為155,195.44平方米的多棟樓宇已獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

6. 貴集團表示，於估值日，該物業已支付的總建築成本為人民幣247,000,000元，而有待支付的估計建築成本為人民幣277,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。
7. 貴集團表示，該物業總建築面積約143,318.62平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣692,000,000元。因此，吾等已於估值時計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的估計市值為人民幣932,000,000元。
9. 經 貴集團確認，該物業已予以抵押。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，長豐聯華為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，長豐聯華已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，長豐聯華已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，長豐聯華須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；

- vi. 就已抵押的土地使用權而言，長豐聯華須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vii. 除上文所述者外，長豐聯華有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
11. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、商用項目（一至二樓）及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣4,900元、每平方米約人民幣14,200元及每個車位約人民幣60,000元。
12. 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宗近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商用項目及停車場的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格為每平方米約人民幣5,100元至人民幣5,400元。這些報價參考資料中，商用項目（一樓）及停車場的價格分別為每平方米約人民幣18,500元至人民幣22,500元、每個車位約人民幣50,000元至人民幣65,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。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

## 第二類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值																				
13.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 一標段及二 標段	<p>御景灣(「該開發項目」)為一個大型住宅與商用物業綜合體。開發項目一期建於一幅總佔地面積約為69,466.8平方米土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為125,508.5平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <p><b>一期一標段</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,851.3</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>6,759.4</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>937.9</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>48,548.6</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>一期二標段</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74,376.6</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,583.3</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>76,959.9</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>125,508.5</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，該物業的建築工程預計於二零一四年第四季度及二零一五年第三季度分階段竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	40,851.3	商用	6,759.4	地下室	937.9	小計：	48,548.6	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	74,376.6	地庫	2,583.3	小計：	76,959.9	<b>總計：</b>	<b><u>125,508.5</u></b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 258,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 70.0%權益： 人民幣 180,600,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																							
住宅	40,851.3																							
商用	6,759.4																							
地下室	937.9																							
小計：	48,548.6																							
用途	概約建築面積 (平方米)																							
住宅	74,376.6																							
地庫	2,583.3																							
小計：	76,959.9																							
<b>總計：</b>	<b><u>125,508.5</u></b>																							

附註：

1. 根據日期為二零一二年十一月九日的國有土地使用權出讓合同－陝咸(2012)0051號，佔地面積為69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有70.0%權益的附屬公司咸陽力高房地產開發有限公司(「咸陽力高」)，兩段並存年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣76,000,000元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

2. 根據日期為二零一三年六月八日的國有土地使用證－咸國用(2013)第074號，佔地面積為69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已出讓予咸陽力高，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所列的部分土地。

3. 根據日期為二零一二年十二月二十四日的建設用地規劃許可證－地字第610400201200044號，咸陽力高獲准使用一幅總佔地面積為104.20畝(69,467.01平方米)的土地。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

4. 根據日期分別為二零一三年四月九日及二零一三年七月二十二日的兩份建設工程規劃許可證－建字610400201300030號及610400201300059號，該物業的獲批建築規模為125,275.80平方米。

5. 根據日期分別為二零一三年六月十八日及二零一三年十月八日的兩份建築工程施工許可證－咸建施2013-39及2013-62號，該物業的獲批建築規模為125,275.80平方米。

6. 根據日期分別為二零一三年八月二日及二零一三年十二月十三日的兩份預售許可證－咸房預售字第2013044及2013079號，總建築面積為75,402.41平方米的多棟樓宇已獲准預售。

貴集團表示，上述預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的一部分。

7. 貴集團表示，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣108,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣160,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

8. 貴集團表示，該物業總建築面積約21,393.13平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣80,000,000元。吾等已於估值時計及所述金額。

9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的估計市值為人民幣575,000,000元。

10. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 咸陽力高的房地產開發企業資質證書已到期，經 貴集團確認，咸陽力高正為該企業資質證書申請續期；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，咸陽力高已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 經 貴集團確認，除上文所述者外，咸陽力高已取得該物業現有建設狀況的必要許可證、批文及證書，且並無發現有關許可證、批文及證書被撤回或修訂；
  - iv. 經 貴集團確認，除上文所述者外，咸陽力高已取得預售該物業的部分(已經預售或正進行預售(倘適用))的必要許可證，有權根據預售許可證所訂明的預售限制預售該物業的有關部分；
  - v. 就該物業未進行所有權轉讓登記的預售部分而言，咸陽力高須取得買家的事先同意或有關買賣協議被註銷後，方可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關地上建築物及其相應土地使用權；及
  - vi. 咸陽力高有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業未售部分的地上建築物及其相應土地使用權。
12. 吾等於估值時，倘已竣工，假設該住宅及商用項目(一至二樓)的平均單價分別為每平方米約人民幣4,400元及每平方米約人民幣10,500元。
13. 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，住宅的價格為每平方米約人民幣4,500元至人民幣6,100元，商用項目(一樓)的價格為每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,500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

## 第三類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
14.	中國 江西省 南昌市 南昌縣 象湖新城 蓮安路南及 成安路東 瀾湖郡	瀾湖郡(「該開發項目」)為一個擬建於三幅總佔地面積約為135,285.0平方米土地上的大型住宅與商用物業綜合體。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為286,794.7平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 417,000,000元  ( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 417,000,000元)
		<b>東區</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
		住宅	152,197.9	
		商用	23,112.2	
		停車場	25,795.1	
		停車場(民防)	4,770.8	
		配套設施	2,651.8	
		小計：	208,527.8	
		<b>西區</b>		
		<b>用途</b>	<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
		公寓	47,037.9	
		商用	17,906.3	
		停車場	3,996.8	
		停車場(民防)	9,325.9	
		小計：	78,266.9	
		<b>總計：</b>	<b><u>286,794.7</u></b>	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零零八年十二月二十四日及二零一五年十二月二十四日屆滿，分別作住宅及商業用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月二十四日的以下國有土地使用權出讓合同，三幅總佔地面積為135,297.00平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司江西崇德房地產開發有限公司（「江西崇德」）。有關上述合同的詳情如下：

編號	地塊	合同編號	佔地面積 (平方米)	用途及年期	土地出讓金 (人民幣)
1.	360102100080	36201001080080	67,297.00	住宅：70年 商業：40年	40,377,800
2.	360102100081	36201001080081	68,000.00	住宅：70年	40,800,000
總計：			<b>135,297.00</b>	總計：	<b>81,177,800</b>

2. 根據以下國有土地使用證，該物業（總佔地面積為135,285.00平方米）的土地使用權已出讓予江西崇德。有關證書的詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
南國用(2011) 第00379號	二零一一年 十月十八日	29,389.00	商業：二零五零年十二月二十四日 住宅：二零八零年十二月二十四日
南國用(2011) 第00380號	二零一一年 十月十八日	37,896.00	商業：二零五零年十二月二十四日 住宅：二零八零年十二月二十四日
南國用(2011) 第00381號	二零一一年 十月十八日	68,000.00	商業：二零五零年十二月二十四日 住宅：二零八零年十二月二十四日
總計		<b>135,285.00</b>	

3. 根據南昌縣城鄉規劃建設局及南昌縣國土資源局發出的確認函及批文（「確認函及批文」），該物業建設工程的施工日期已由二零一一年六月二十三日推遲至江西崇德取得建築工程施工許可證之後，貴集團表示，該日期為二零一四年上半年。
4. 經 貴集團確認，該物業已作一項抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 根據中國法律，江西崇德為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，江西崇德已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - 根據上文附註3所述的確認函及批文且經 貴集團確認，江西崇德因延遲該物業建築工程施工導致遭徵收土地閒置費及／或沒收土地的風險較低；

- iv. 就已抵押的土地使用權而言，江西崇德須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - v. 除上文所述者外，江西崇德有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。
6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、公寓、商用項目（一至二樓）及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣6,400元、每平方米約人民幣6,500元、每平方米約人民幣12,100元及每個車位約人民幣60,000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、商用項目（一樓）及停車場的價格分別為每平方米約人民幣7,100元至人民幣7,600元、每平方米約人民幣18,000元至人民幣20,000元及每個車位約人民幣60,000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、樓層差別及質素等因素。

## 估值證書

## 第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

二零一三年  
十二月三十一日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
15.	中國 江西省 南昌市 高新區 創新一路 以西、規劃 道路以北及 以東、省科 學院以南 濱湖國際	濱湖國際(「該開發項目」)為一項擬建於一幅總佔地面積約為68,373.0平方米土地上的住宅開發項目。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為205,846.3平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	137,938.0	
		商用	8,999.7	
		停車場	27,712.8	
		停車場(民防)	27,712.8	
		配套設施	3,483.0	
		<b>總計：</b>	<b><u>205,846.3</u></b>	
		該物業的國有土地使用權出讓合同已於二零一三年十月十一日簽署，惟該物業尚未取得正式國有土地使用證。		
		(有關該物業土地使用權的詳情，請參閱附註1)		

## 附註：

- 根據日期分別為二零一三年十月十一日及二零一三年十月二十三日的國有土地使用權出讓合同－36201301010062號及其補充協議，一幅佔地面積為68,373.00平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有51.0%權益的附屬公司江西政力房地產開發有限公司(「江西政力」)，兩段並存年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣844,064,685元。

2. 在估值過程中，我們並未賦予該物業任何商業價值，此乃由於該物業的土地出讓金尚未悉數結清且 貴集團於估值日期並未取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付所有土地出讓金及取得該物業的所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值將為人民幣850,000,000元（貴集團應佔51.0%權益：人民幣433,500,000元）。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 上文附註1所述的國有土地使用權出讓合同及其補充協議為合法、有效及對訂約方具有約束力。



## 估值證書

## 第三類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值												
16.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 陽光海 岸二至四期	<p>陽光海岸(「該開發項目」)為一個建於兩幅總佔地面積約為481,394.0平方米土地上的住宅及商業綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業將由開發項目的二至四期組成，總建築面積約為1,290,276.8平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 3,616,000,000元</p> <p>( 貴集團應 佔99.0%權益： 人民幣 3,579,840,000 元)</p>												
		<p>二期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>236,906.9</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>75,018.2</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>311,925.1</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	236,906.9	停車場	75,018.2	小計：	311,925.1						
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	236,906.9															
停車場	75,018.2															
小計：	311,925.1															
		<p>三期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>353,075.5</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>5,698.5</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>56,297.9</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,826.9</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>425,898.8</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	353,075.5	商用	5,698.5	停車場	56,297.9	配套設施	10,826.9	小計：	425,898.8		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	353,075.5															
商用	5,698.5															
停車場	56,297.9															
配套設施	10,826.9															
小計：	425,898.8															

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
		四期		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	427,766.2	
		商用	3,038.5	
		停車場	116,437.4	
		配套設施	5,210.8	
		小計：	552,452.9	
		總計：	<b>1,290,276.8</b>	

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年一月三日及二零一一年一月三日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- 根據日期為二零一一年一月二十日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，一幅佔地面積為481,394.00平方米的土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)，兩段並存年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金總額為人民幣498,435,348元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同及其補充協議所述地塊的一部分。

- 根據以下國有土地使用證，兩幅地塊(總佔地面積為481,394.00平方米)的土地使用權已出讓予力高(天津)。有關證書的詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
房地證津字第 108051100042號	二零一一年 一月二十一日	149,063.60	商業：二零一一年一月三日； 住宅：二零一一年一月三日
房地證津字第 108051100043號	二零一一年 一月二十一日	332,330.40	商業：二零一一年一月三日； 住宅：二零一一年一月三日
總計		<b>481,394.00</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

3. 根據日期為二零一一年一月十二日的建設用地規劃許可證－2010漢沽地證0089，力高(天津)獲准使用一幅佔地面積為481,394.00平方米的土地，作住宅及商業開發之用。  
  
貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述地塊的一部分。
4. 經 貴集團確認，該物業已予以三次抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據中國法律，力高(天津)為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，力高(天津)已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；
  - iii. 就已抵押的土地使用權而言，力高(天津)須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - vi. 除上文所述者外，力高(天津)有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。
6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、商用項目(一至二樓)及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣16,000元、每平方米約人民幣23,300元及每個車位約人民幣100,000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、商用項目(一至二樓)及停車場的價格分別為每平方米約人民幣9,800元至人民幣12,000元、每平方米約人民幣24,000元至人民幣32,900元及每個車位約人民幣100,000元至人民幣125,000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

## 第三類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值								
17.	中國 天津市 濱海旅遊區 A1及A2號 地塊	<p>該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為69,336.2平方米，擬於該幅土地上建成一個文化型住宅及商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展計劃書，該物業發展後的總建築面積約為55,469.0平方米。該物業(倘已竣工)的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>44,375.2</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>11,093.8</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>55,469.0</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的國有土地使用權出讓合同及其補充協議乃分別於二零一一年一月二十日及二零一三年十二月十二日簽署，惟該物業尚未取得正式國有土地使用證。</p> <p>(有關該物業土地使用權的詳情，請參閱附註1)</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	44,375.2	商用	11,093.8	<b>總計：</b>	<b><u>55,469.0</u></b>	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	44,375.2											
商用	11,093.8											
<b>總計：</b>	<b><u>55,469.0</u></b>											

## 附註：

- 根據日期分別為二零一一年一月二十日及二零一三年十二月十二日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，總佔地面積為69,336.20平方米的兩幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)，兩段並存年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金總額為人民幣71,787,235元。

2. 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，此乃由於該物業的土地出讓金尚未悉數結清且 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業(不包括共同管理部分)於估值日期的市值合共為人民幣94,000,000元( 貴集團應佔99.0%的權益：人民幣93,060,000元)。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 上文附註1所述國有土地使用權出讓合同及其補充協議屬合法、有效及對訂約方具有約束力，且尚未根據補充協議支付該物業的土地出讓金。根據上述合同及補充協議及相關法律及法規，力高(天津)或因未有按時支付有關土地出讓金而須承擔責任。

## 估值證書

## 第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
18.	中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東、 規劃路南 陽光海岸 一期	<p>陽光海岸(「該開發項目」)為一項擬建於一佔地面積約為51,693.7平方米土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積將約為186,470.8平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>137,299.1</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>7,457.0</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>30,155.2</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>9,170.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,389.6</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>186,470.8</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的年期於二零五三年九月二十六日屆滿、作公共設施用途的年期於二零六三年九月二十六日屆滿及作住宅用途的年期於二零八三年九月二十六日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	137,299.1	商用	7,457.0	停車場	30,155.2	停車場(民防)	9,170.0	配套設施	2,389.6	<b>總計：</b>	<b><u>186,470.8</u></b>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 236,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100.0%權益： 人民幣 236,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	137,299.1																	
商用	7,457.0																	
停車場	30,155.2																	
停車場(民防)	9,170.0																	
配套設施	2,389.6																	
<b>總計：</b>	<b><u>186,470.8</u></b>																	

## 附註：

- 根據日期為二零一二年九月二十七日的國有土地使用權出讓合同—煙台-01-2013-0269，已向煙台力高置業有限公司(「煙台力高置業」)出讓佔地面積51,693.71平方米的土地的土地使用權。煙台力高置業為 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司，三段並存年期分別為40年、50年及70年，分別作商業、公共設施及住宅用途，土地出讓金為人民幣205,800,000元。
- 根據日期為二零一三年十一月十五日的國有土地使用證—煙國用(2013)第6042號，一幅佔地面積為51,693.71平方米的土地的土地使用權被授予煙台力高置業，作商業用途的年期於二零五三年九月二十六日屆滿、作公共設施用途的年期於二零六三年九月二十六日屆滿及作住宅用途的年期於二零八三年九月二十六日屆滿。

3. 根據日期為二零一三年十一月五日的建設用地規劃許可證—地字第370613201310031號，煙台力高置業獲准使用一幅佔地面積為51,693.71平方米的土地。
4. 根據日期為二零一三年十二月三十日的三份建設工程規劃許可證—建字第370613201310063至370613201310065號，該物業的獲批建築規模為186,560.81平方米。
5. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 上文附註1所述國有土地使用權出讓合同屬合法、有效，並對訂約方具約束力；及
  - ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金及取得該物業的國有土地使用證，煙台力高置業已合法取得該物業的土地使用權。
7. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅的平均單價每平方米約人民幣8,100元、商用項目(一樓至三樓)每平方米約人民幣14,500元及停車場每個車位約人民幣80,000元。
8. 在對該物業(倘已竣工)進行估值時，吾等已參考多份與該物業具有類似特徵的若干住宅開發項目、商用開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中住宅的價格每平方米約人民幣6,700元至人民幣7,300元、商用(一樓)每平方米約人民幣22,000元至人民幣26,000元及停車場每個車位約人民幣80,000元至人民幣90,000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。





附註：

1. 根據下列國有土地使用證，總佔地面積為395,596.43平方米的七幅土地的土地使用權已出讓予 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）。證書詳情如下：

證書編號	發行日期	佔地面積 (平方米)	用途及年期
長國用(2005)字第3731號	二零零五年十一月二十三日	9,511.20	商業：二零四五年十月十二日
長國用(2005)字第3732號	二零零五年十一月二十三日	11,259.10	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字第3733號	二零零五年十一月二十三日	18,269.03	商業：二零四五年十月十二日
長國用(2005)字第3734號	二零零五年十一月二十三日	64,783.59	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字第3735號	二零零五年十一月二十三日	96,685.35	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字第3736號	二零零五年十一月二十三日	109,024.47	住宅：二零七五年十月十二日
長國用(2005)字第3737號	二零零五年十一月二十三日	86,063.69	住宅：二零七五年十月十二日
<b>總計</b>		<b>395,596.43</b>	

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所述地塊的一部分。

2. 根據日期為二零零七年十月二十三日的建設用地規劃許可證－長規地南(2007) 085，長豐聯華獲准使用七幅總佔地面積為761.60畝(507,735.87平方米)的土地(包括158.00畝(105,333.86平方米)收購作公共設施建設的土地)。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分地塊。

3. 根據日期介乎二零一三年十月二十五日至二零一三年十二月三十一日之間的17份建設工程規劃許可證－長建南許(2013) 296及327至342號，開發項目的多棟樓宇的批准建設規模為202,576.74平方米。

貴集團表示，上述建設工程規劃許可證所載樓宇僅包括該物業的一部分。

4. 經 貴公司確認，該物業已予以抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 根據中國法律，長豐聯華為合法設立並有效續存的房地產開發機構，有權發展該物業；
  - 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，長豐聯華已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；

- iii. 就已抵押的土地使用權而言，長豐聯華須於抵押期內取得承押人的事先批准後，方可轉讓或以其他合法方式處置有關土地使用權；及
  - iv. 除上文所述者外，長豐聯華有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權。
6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣5,200元及每個車位約人民幣60,000元。
7. 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宗近期銷售交易及若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目及停車場的報價參考資料。這些銷售交易中，住宅的價格為每平方米約人民幣5,100元至人民幣5,200元。這些報價參考資料中，每個車位約人民幣50,000元至人民幣65,000元。吾等假設的單價與上述銷售交易及報價參考資料一致。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

## 第三類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
20.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路 御景灣一期 三標段	御景灣(「該開發項目」)為一個大型住宅與商用綜合體。開發項目的一期建於一幅佔地面積約為69,466.8平方米的土地上。  根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為111,504.3平方米。有關該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 56,000,000元  ( 貴集團應 佔70.0%權益： 人民幣 39,200,000元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>93,552.0</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>861.5</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,201.5</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>10,689.3</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>200.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>111,504.3</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	93,552.0	商用	861.5	停車場	6,201.5	停車場(民防)	10,689.3	配套設施	200.0	<b>總計：</b>	<b><u>111,504.3</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	93,552.0																	
商用	861.5																	
停車場	6,201.5																	
停車場(民防)	10,689.3																	
配套設施	200.0																	
<b>總計：</b>	<b><u>111,504.3</u></b>																	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。																

## 附註：

- 根據日期為二零一二年十一月九日的國有土地使用權出讓合同—陝咸(2012)第0051號，佔地面積69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有70.0%權益的附屬公司咸陽力高房地產開發有限公司(「咸陽力高」)，兩段並存年期分別40年及70年，分別作商業及住宅用途，土地出讓金為人民幣76,000,000元。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用權出讓合同所述地塊的一部分。

2. 根據日期為二零一三年六月八日的國有土地使用證－咸國用(2013)第074號，佔地面積69,466.80平方米的一幅土地的土地使用權已授予咸陽力高，兩段並存年期分別於二零五二年十一月及二零八二年十一月屆滿，分別作商業及住宅用途。

貴集團表示，該物業包括上述國有土地使用證所列的部分地塊。

3. 根據日期為二零一二年十二月二十四日建設用地規劃許可證－地字第610400201200044號，咸陽力高獲許可使用佔地面積104.20畝(69,467.01平方米)的一幅土地。

貴集團表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分地塊。

4. 經 貴集團確認，該物業不受任何抵押或其他第三方權利的限制。

5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 咸陽力高的房地產開發企業資質證書已到期，經 貴集團確認，咸陽力高正為該企業資質證書申請續期；
- ii. 由於已悉數結清該物業地塊的土地出讓金，咸陽力高已合法取得該物業的土地使用權並已取得該物業的國有土地使用證；及
- iii. 咸陽力高有權在國有土地使用證規定的土地使用期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法方式處置該物業土地使用權。

6. 吾等於估值時假設，倘已竣工，住宅、商用項目(一至二樓)及停車場的平均單價分別為每平方米約人民幣4,600元、每平方米約人民幣10,800元及每個車位約人民幣50,000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業開發項目及停車場的報價參考資料。這些報價參考資料中，住宅、商用項目(一樓)及停車場的價格分別為每平方米約人民幣4,500元至人民幣6,100元、每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,500元、每個車位約人民幣50,000元至人民幣52,000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、樓層差別及質素等因素。

## 估值證書

## 第三類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值														
21.	中國 廣東省 深圳市 坪山新區 第 G11337- 0095號地塊 君御國際	<p>該物業包括一幅佔地面積約為33,035.3平方米的土地，擬於其上建成一個大型住宅與商用綜合體。</p> <p>根據 貴集團提供的最新開發計劃，該物業的總建築面積約為177,640.0平方米。有關該物業(倘落成)的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(請參閱附註1)</td> <td>114,090.0</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>14,000.0</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>40,950.0</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>4,550.0</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,050.0</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>177,640.0</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>國有土地使用權出讓合同已於二零一三年十二月二十三日簽訂，而該物業的正式國有土地使用證尚未發出。</p> <p>(該物業的土地使用權詳情請參閱附註1)</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅(請參閱附註1)	114,090.0	商用	14,000.0	停車場	40,950.0	停車場(民防)	4,550.0	配套設施	4,050.0	<b>總計：</b>	<b><u>177,640.0</u></b>	<p>於估值日期，該物業目前為空置土地。</p>	<p>人民幣 980,000,000元</p> <p>( 貴集團應 佔51.0%權益： 人民幣 499,800,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅(請參閱附註1)	114,090.0																	
商用	14,000.0																	
停車場	40,950.0																	
停車場(民防)	4,550.0																	
配套設施	4,050.0																	
<b>總計：</b>	<b><u>177,640.0</u></b>																	

## 附註：

- 根據日期為二零一三年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同—Shen Di He Zi (2013) 9009 號(「出讓合同」)，佔地面積33,035.28平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有51.0%權益的附屬公司江西政力房地產發展有限公司(「江西政力」)，由二零一三年十二月二十三日起至二零八三年十二月二十二日屆滿為期70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣980,000,000元。

根據出讓合同，江西政力須發展總建築面積114,090.00平方米作住宅用途(包括總建築面積50,000.00平方米作安置房)。

2. 貴集團表示，該物業的土地出讓金已悉數結清。
  3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
    - i. 上文附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法、有效及對簽約方具有約束力。
  4. 吾等於估值時已假設樓面地價\*為每平方米約人民幣7,400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盤的多宗近期銷售交易。這些銷售交易的樓面地價為每平方米約人民幣5,800元至人民幣14,000元。吾等假設的樓面地價與上述銷售交易一致。得出主要假設時，吾等已對這些銷售交易的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點可建建築面積等因素。
- \* 樓面地價為基於每平方米准許建築面積分析得出的售價，常用於分析地塊銷售交易。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年十二月三十一日現況下的市值
22.	中國 天津市 濱海旅遊區 海濱大道南 毗鄰陽光 海岸的兩幅 土地	該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為274,668.0平方米，擬於其上建成兩個大型度假式開發項目。  貴集團表示，該物業的獲批建築面積約為332,801.7平方米，作住宅及度假用途。	於估值日期，該物業正在改造中。	無商業價值  (請參閱附註2)

## 附註：

- 根據天津濱海旅遊區管理委員會(「天津濱海管委會」)與力高集團(香港)有限公司(「力高集團(香港)」，貴公司擁有100.0%權益的附屬公司)訂立的兩份有關天津長海度假村及天津蘭灣度假村的意向書(「意向書」)，天津濱海管委會已原則上同意向力高集團(香港)提供兩幅總佔地面積約412.00畝(274,668.04平方米)的土地，以建設兩個大型度假式開發項目。上述意向書所訂明的土地詳情如下：

開發項目名稱	佔地面積		容積率	概約許可 建築面積 (平方米)	用途
	(畝)	(平方米)			
天津長海度假村	182.00	121,333.94	不超過1.10	133,467.33	住宅及商業
天津蘭灣度假村	230.00	153,334.10	不超過1.30	199,334.33	住宅及商業
<b>總計</b>	<b>412.00</b>	<b>274,668.04</b>		<b>332,801.66</b>	

- 於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣499,000,000元(貴集團應佔100.0%的權益：人民幣499,000,000元)。

## 估值證書

## 第四類－ 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
23.	位於中國 山東省 煙台市 高新區 農大路東及 規劃路南的 多幅土地	該物業包括多幅土地，總佔地面積約為419,247.3平方米，擬於其上建成一個大型住宅開發項目，即陽光海岸的第二期及第三期（「開發項目」）。  貴集團表示，該物業的許可建築面積約為1,053,000.0平方米，作住宅用途。	於估值日期，該物業由多個村型開發項目及農業用地佔用。	無商業價值  (請參閱附註2)

## 附註：

- 根據煙台高新技術產業園區管理委員會（「管委會」）、煙台高新技術產業園區馬山街道辦事處北寨村村民委員會（「村委會」）與煙台力高置業有限公司（「煙台力高置業」，貴公司擁有100.0%權益的附屬公司）於二零一三年三月二十六日至二零一三年三月二十九日訂立的有關重建北寨村的兩份框架協議及項目合作備忘錄，管委會及村委會已原則上同意向煙台力高置業提供多幅土地，總佔地面積約為706.07畝（470,715.69平方米，包括為村委會經濟開發保留的總佔地面積約為100畝（66,667.00平方米）的土地），以建設北寨村重建項目。上述框架協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	第1期-約77畝（51,333.59平方米） 第2期-約629畝（419,247.29平方米，包括為村委會經濟開發保留的約100畝（66,667.00平方米）的土地）
容積率	:	2.55
開發項目的許可建築面積	:	約1,200,000平方米
用途	:	住宅

貴集團表示，該物業包括上述框架協議所述地塊的一部分。

- 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣1,264,000,000元（貴集團應佔100.0%的權益：人民幣1,264,000,000元）。



## 估值證書

## 第四類－ 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
24.	位於中國 陝西省 咸陽市 高新區 中華西路的 多幅土地	該物業包括多幅土地，總佔地面積約為863,871.2平方米，擬於其上建成一個大型住宅及商業綜合體，即御景灣的第二期至第九期（「開發項目」）。  貴集團表示，該物業的許可建築面積約為2,425,240.2平方米，作住宅及商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)

## 附註：

- 根據咸陽高新技術產業開發區（「咸陽高新技術開發區」）與 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司力高集團（香港）有限公司（「力高集團（香港）」）於二零一零年四月二十日訂立的項目開發框架協議（「框架協議」），咸陽高新技術開發區已原則上同意向力高集團（香港）提供多幅土地，總佔地面積約為1,400畝（933,338.00平方米），以建設城市綜合體。上述框架協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	1,400畝（933,338.00平方米）
容積率	:	不低於3.00
開發項目的許可建築面積	:	約2,800,000平方米
用途	:	綜合開發

貴集團表示，該物業包括上述框架協議所述地塊的一部分。

- 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣1,237,000,000元（ 貴集團應佔100.0%的權益：人民幣1,237,000,000元）。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
25.	位於中國 江蘇省 句容市 寶華鎮 緯十路 以南、 緯十一路 以北及 美亞路以西 的一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約為 152,743.0平方米的土地，擬於其 上建成一個大型住宅及商業綜合 體。  貴集團表示，該物業的許可建築 面積約為427,680.4平方米，作住 宅及商業用途。	於估值日期，該物業 為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)

## 附註：

- 根據句容市寶華鎮人民政府(「寶華政府」)與 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司力高實業投資有限公司(「力高實業」)於二零一三年九月十八日訂立的项目開發框架協議(「框架協議」)，寶華政府已原則上同意向力高實業提供一幅土地，總佔地面積約為152,743.00平方米，作住宅及商業開發用途。上述框架協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	152,743.00平方米(229畝)
容積率	:	不低於2.80
開發項目的許可建築面積	:	約427,680.40平方米
用途	:	住宅及商業用途

- 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣291,000,000元( 貴集團應佔100.0%的權益：人民幣291,000,000元)。

## 估值證書

## 第四類－ 貴集團擬於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
26.	位於中國 江西省 南昌市 天香市場的 一幅土地	該物業包括一幅總佔地面積約為 354.0畝(236,001.2平方米)的土 地，擬於其上建成一個大型住宅 及商業綜合體。  貴集團表示，該物業的規劃獲批 建築面積約為700,000.0平方米 (包括地下室)，作商業用途。	於估值日期，該物業 為空置土地。	無商業價值  (請參閱附註2)

## 附註：

- 根據中信國際集團(香港)〔「中信」〕與 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司江西力高房地產開發有限公司〔「江西力高房地產開發」〕於二零一三年十月二十五日訂立的合作協議，江西力高房地產開發及中信已原則上同意成立項目公司以競拍一幅佔地面積約為354.00畝(236,001.18平方米)的土地，作住宅及商業開發用途。上述合作協議所訂明的地塊詳情如下：

佔地面積	:	354.00畝(236,001.18平方米)
規劃容積率	:	不低於2.50，但不高於2.80
開發項目的規劃許可建築面積	:	約700,000.00平方米(包括地下室)
規劃用途	:	住宅及商業用途

- 於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值，因為 貴集團於估值日期並無取得任何有效業權文件。倘 貴集團已支付該物業的所有土地出讓金並取得所有正式國有土地使用證，該物業於估值日期的市值合共為人民幣1,357,000,000元。

## 估值證書

## 第五類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
27.	中國 陝西省 咸陽市 高新區 經電 二路1號 高新花園 9樓B段6層	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零五年竣工的10層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為452.8平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有70.0%權益的附屬公司咸陽力高房地產開發有限公司（「咸陽力高」）向獨立第三方咸陽新元房地產開發有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一四年五月十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由咸陽力高向出租人租賃，租期由二零一二年五月十五日起至二零一四年五月十五日止，第一年的單位月租為每平方米人民幣26元，隨後每年上漲5%。目前的單位月租為每平方米人民幣27.30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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力；及
  - ii. 租賃協議尚未登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，於簽署租賃協議的30天內未能登記租賃協議可能會被下令整改，而未能遵守整改令的，可被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政罰款。因此，咸陽力高或因未登記租賃協議而遭徵收上述行政罰款。

## 估值證書

## 第五類－ 貴集團於中國租賃的物業

			二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情
28.	中國 山東省 煙台市 高新區 緯三路42號 303室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一二年竣工的六層高倉庫內。</p> <p>該物業的建築面積約為100.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司煙台力高置業有限公司（「煙台力高置業」）向獨立第三方煙台高新技術產業園區科技創業服務中心（「出租人」）租賃，租期於二零一四年九月二十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>無商業價值</p>

## 附註：

1. 該物業由煙台力高置業向出租人租賃，租期由二零一三年九月二十四日起至二零一四年九月二十三日止，月租為零。
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，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力；及
  - ii. 租賃協議尚未登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，於簽署租賃協議的30天內未能登記租賃協議可能會被下令整改，而未能遵守整改令的，可被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政罰款。因此，煙台力高置業或因未登記租賃協議而遭徵收上述行政罰款。

## 估值證書

## 第五類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
29.	中國 天津市 濱海旅遊區 1號樓1層 152室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一一年竣工的3層高寫字樓。</p> <p>貴集團表示，該物業的建築面積約為178.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有99.0%權益的附屬公司力高(天津)地產有限公司(「力高(天津)」)向獨立第三方天津濱海旅遊區建設開發有限公司(「出租人」)租賃，租期於二零一四年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由力高(天津)向出租人租賃，租期由二零一三年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，月租為零。
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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力；及
  - ii. 租賃協議尚未登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，於簽署租賃協議的30天內未能登記租賃協議可能會被下令整改，而未能遵守整改令的，可被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的行政罰款。因此，力高(天津)或因未登記租賃協議而遭徵收上述行政罰款。

## 估值證書

## 第五類 – 貴集團於中國租賃的物業

			二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情
30.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路 6003號 榮超商務 中心B座 28層1A室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零九年竣工的43層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為200.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司深圳興居貿易有限公司（「深圳興居」）向獨立第三方江勝房地產開發（深圳）有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一七年二月二十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>無商業價值</p>

## 附註：

1. 該物業由深圳興居向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一七年二月二十八日止，首七個月的月租為人民幣42,400元，自二零一四年三月一日起每年上漲6%。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類－ 貴集團於中國租賃的物業

			二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情
31.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路 6003號 榮超商務 中心B座 28層1B室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零九年竣工的43層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為200.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司深圳創信工程造價諮詢有限公司（「深圳創信」）向獨立第三方江勝房地產開發（深圳）有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一七年二月二十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>無商業價值</p>

## 附註：

1. 該物業由深圳創信向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一七年二月二十八日止，首七個月的月租為人民幣42,200元，自二零一四年三月一日起每年上漲6%。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。



## 估值證書

## 第五類 — 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
32.	中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路 6003號 榮超商務 中心B座 28層1C室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零九年竣工的43層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為230.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司深圳市今典設計顧問有限公司（「深圳今典」）向獨立第三方江勝房地產開發（深圳）有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一七年二月二十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由深圳今典向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一七年二月二十八日止，首七個月的月租為人民幣48,760元，自二零一四年三月一日起每年上漲6%。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
33.	中國 江西省 南昌市 昌東大道 9999號 昌大瑞豐 B座 4002-4003號	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零零八年竣工的8層高寫字樓內。</p> <p>貴集團表示，該物業的建築面積約為439.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有51.0%權益的附屬公司江西政力房地產開發有限公司（「江西政力」）向獨立第三方江西昌大瑞豐科技發展有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一六年十一月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由江西政力向出租人租賃，租期由二零一三年十二月一日起至二零一六年十一月三十日屆滿，第一年的單位月租為每平方米人民幣16元，之後每年上調6%（包括管理費）。
2. 該租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
34.	位於中國 山東省 濟南市 天橋區 仁豐前街 3號的 一處車間	<p>該物業由一個車間組成，該車間位於一棟於一九九八年竣工的工業大樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為2,500.0平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司山東恒嘉置業有限公司（「山東恒嘉」）向獨立第三方濟南仁豐紡織有限責任公司第一分公司（「出租人」）租賃，租期於二零一五年五月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由山東恒嘉向出租人租賃，租期由二零零九年六月一日起至二零一五年五月三十一日止，前三年的年租金為人民幣400,000元，自第四年起每年上漲10%。目前的年租金為人民幣440,000元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
35.	位於中國 江西省 南昌市 西湖區 孺子路 266號 1棟的辦公室 單位	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一零年竣工的8層高寫字樓內。</p> <p>該物業的建築面積約為212.6平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有50.0%權益的附屬公司力高置業(江西)有限公司(「力高置業(江西)」)向獨立第三方西湖城市建設投資發展有限公司(「出租人」)租賃，租期於二零一七年十二月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由力高置業(江西)向出租人租賃，租期由二零一三年一月一日起至二零一七年十二月三十日止，月租為人民幣3,826元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
36.	中國 安徽省 合肥市 長豐縣 雙鳳工業區 力高•共 和城 二期西 2棟109室	<p>該物業由一個商用單位組成，該單位位於一個於二零一二年竣工的大型住宅開發項目內。</p> <p>該物業的建築面積約為220.6平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有80.0%權益的附屬公司長豐聯華置業有限公司（「長豐聯華」）向獨立第三方丁珍勇、許敬華（「出租人」）租賃，租期於二零一八年十二月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由長豐聯華向出租人租賃，租期由二零一三年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止，年租為人民幣228,000元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類 – 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
37.	中國 江西省 南昌市 金沙二路 3366號 力高國際城 巴塞羅那組 團19棟 1單元905室	<p>該物業由一個辦公單位組成，該單位位於一棟於二零一一年竣工的13層高住宅內。</p> <p>該物業的建築面積約為47.1平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司江西萬和房地產開發有限公司（「江西萬和」）向獨立第三方萬朝陽（「出租人」）租賃，租期於二零二四年九月二十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由江西萬和向出租人租賃，租期由二零一三年七月一日起至二零二四年九月二十三日止，季度租金為人民幣450元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第五類 — 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
38.	位於中國 山東省 濟南市 歷下區 工業南路 65-9號東院 的辦公4樓 的三個辦 公室單位	<p>該物業由三個辦公單位組成，這些單位位於一棟於二零零六年竣工的7層高寫字樓內。</p> <p>該物業的總建築面積約為102.6平方米。</p> <p>該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司山東力高房地產開發有限公司（「山東力高」）向獨立第三方中建八局第一建設有限公司（「出租人」）租賃，租期於二零一四年七月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業由山東力高向出租人租賃，租期由二零一三年八月一日起至二零一四年七月三十一日止，每年租金總額為人民幣36,950.40元。
2. 租賃協議已辦妥登記。
3. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 租賃協議有效及具有法律約束力。

## 估值證書

## 第六類－ 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	二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
39.	香港 九龍 九龍灣 宏照道39號 企業廣場 3期 2001-2室 連同三樓的 第35、36、 54及69號 車位	<p data-bbox="453 584 863 689">該物業由位於35層高甲級寫字樓(於二零零四年竣工)內的兩個辦公單位及四個車位組成。</p> <p data-bbox="453 741 863 891">企業廣場3期位於宏照道東，地處常怡道和臨豐街交匯處，以九龍半島九龍灣區東部的宏泰道為界。</p> <p data-bbox="453 943 863 1010">該物業的總建築面積約為423.6平方米(4,560平方呎)。</p> <p data-bbox="453 1061 863 1406">該物業由 貴公司擁有100.0%權益的附屬公司力高集團(香港)有限公司(「力高集團(香港)」)向貴公司關連人士黃若虹(「出租人」)租賃，租期自二零一四年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，月租為125,000港元(不包括管理費、政府差餉及地租)。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值



以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法律若干方面的概要。

本公司於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列的組織章程細則（「細則」）。

## 1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定 (其中包括) 本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制 (因此包括作為一家投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時作為主事人、代理人、承包商或其他人士，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

(b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

本公司於二零一四年一月十四日有條件採納細則，其若干條文的概要如下：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (ii) 股票

凡名列股東名冊的人士均為股東，均有權就其股份獲發股票一張。概無股份應發行予持票人。

本公司股份、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券的每張股票或證書，均須蓋上本公司印章發行，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或若干獲董事會為此委任的其他人士親筆簽署。就本公司股份或債權證或其他證券的任何股票或證書而言，董事會可藉決議案決定豁免該等簽署或其中任何簽署，或決定須以部分機印簽署

方式或系統作出該等簽署或其中任何簽署(而非按該決議案所指作出親筆簽署或可能列印簽署)，或決定該等股票或證書毋須由任何人士簽署。每張獲發行股票須列明所發行股份數目及類別以及已繳金額，而股票在其他方面所採用的形式可由董事會不時指定。每張股票僅可與一種股份類別有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權的股份，則各股份類別(附有股東大會一般投票權的類別除外)的名稱，均須附有「受限制投票權」或「有限投票權」或「無投票權」的字眼，或部分其他與有關股份類別所附權利配合的適當名稱。本公司並無責任就任何股份登記超過4名人士作為其聯名持有人。

(b) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司所發行的任何股份可附有本公司藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)關於股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何有關補發證書取得本公司認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼群島公司法及細則條文，以及(在適用情況下)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，將該等股份向有關人士提呈發售、配發或以其他方式處置，或就該等股份向上述人士授出購股權，惟不得以折讓方式發行任何股份。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜（即使細則或開曼群島公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任的代價（並非有關董事有權收取的合約或法定付款），均須獲本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

細則載有禁止向董事及其聯繫人提供貸款的條文，與採納細則當時的現行香港法例條文相對應。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，並可就此獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約的資格，且任何該等合約或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得就此計入法定人數內），倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其聯繫人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而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或由本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人與該等計劃或基金相關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益；或
- (ee) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

## (vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視情況而定），除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的旅費、酒店費及其他開支。擔任本公司任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，應為其因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付），該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。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職員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付）、有關其他福利（包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或（藉著同意或協議）聯同其他公司（本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員（此詞語於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，支付、訂立協議（不論是否受任何條款或條件所規限）支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

## (vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。董事會委任以填補空缺的任何董事或董事會委任作為現有董事會新增成員的任何董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將有資格重選連任。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而向本公司提交該等通知的最短期間須達至少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 董事將辭職通知書送交本公司當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該通知書；
- (bb) 董事身故，或任何管轄法院或合格人員以董事屬或可能屬精神失常，或以董事因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；

- (cc) 董事未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止董事擔任董事職務；
- (ff) 董事根據任何法律條文不再為董事，或董事根據細則被免職；
- (gg) 有關地區(定義見細則)證券交易所有效要求董事終止其董事職務，且有關規定的覆核申請或上訴的有關期限已失效，且與該規定有關的覆核申請或上訴並無提交或並非在處理當中；或
- (hh) 人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準)的當時在任董事(包括該名董事)以經彼等簽署的書面通知將董事免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規例。

(viii) 借貸權力

根據細則，董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品)。上文所概述的條文與組織章程細則的條文大致相同，如獲本公司特別決議案批准即可予以更改。

## (ix) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、候補董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長備案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括董事及高級人員的名稱變動)須於30日內通知註冊處處長。

## (x) 董事會議事程序

在細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大票數投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

## (c) 修訂章程文件

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂本公司的大綱及細則及更改本公司名稱。

## (d) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。



**(e) 更改股本**

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為低的股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的結算貨幣；及(h)透過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本—在開曼群島公司法及法院確認的規限下，股份有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

**(f) 特別決議案—須以大票數通過**

根據細則，本公司的特別決議案須於股東大會上由親身或以受委代表出席並有權投票的股東、(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大票數通過，且有關大會通告須於不少於足21日前已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利的股份面值不少於95%的過半數股東同意，及倘(如屬股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於足21日通知的大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

根據細則的定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須於不少於足14日發出，並須根據細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

## (g) 表決權(投票表決及舉手表決)及主席批准舉手表決時要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以投票方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東，每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而言不會被視為已繳股款，而倘以舉手表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票。即使細則已有任何規定，倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席以誠實信用的誠信准信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手表決。就上述目的而言，程序及行政事宜包括：(i)並非載於股東大會的議程或任何本公司可能向股東發出的補充通函內；及(ii)牽涉到主席須維持大會有序進行及／或容許大會事務更妥善有效地處理，同時讓所有股東有合理機會表達意見的職責。倘允許舉手表決，則於宣佈舉手表決結果時或之前，下列人士可要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名親身出席並於當時有權於會上投票的股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表；或
- (ii) 任何一名或多名親身出席而佔全體有權於會上投票的股東的總投票權不少於十分之一的股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表；或
- (iii) 一名或多名任何親身出席的股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表，惟須持有的本公司股份賦予其會議表決權投票之本公司股份，且該等股份之繳足股款總額不少於賦予該權利的所有股份繳足股款總額十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士被視為已獲正式

授權(毋須事實的進一步證據)及有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括倘允許以舉手表決時個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就本公司任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

#### (h) 股東週年大會

本公司股東週年大會須每年於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

#### (i) 賬目與核數

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、有關該等收支事項、本公司的資產及負債，及開曼群島公司法所規定就真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事項。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件，惟倘開曼群島公司法賦予、司法管轄權法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以交由本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代完整財務報表的股東寄發財

務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區(定義見細則)證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

#### (j) 會議通告及議程

凡召開股東週年大會及提呈通過特別決議案的任何股東特別大會，均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或使用預付郵資的信封或包裝物以郵寄方式按本公司股東名冊所示的有關登記地址寄往股東，或將通告或文件遺置於上述登記地址，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就發出通告而言將被視為其登記地址。倘股東的登記地址位於香港以外地區，則通知(如以郵寄方式送達)均須以預付郵資的空郵信件(如可供使用)寄出。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通告或文件至有關股東不時指定的地址或登載於網站並向有關股東發出通知，表示通告或文件已經刊登。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票的本公司股東同意；及

- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東(合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過20%的本公司未發行股份(或聯交所規則可不時列明的其他百分比)，或就該等股份授出購股權的任何授權或權力，以及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回本公司證券的授權或權力。

#### (k) 股份轉讓

在開曼群島公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式(須為聯交所指定的格式且可為親筆簽署)的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行協定，否則股東總名冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據，向本公司繳交聯交所可能釐定的有關應繳最高費用或董事會可不時規定的較低費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

在上市規則(定義見細則)的規限下，本公司可停止辦理股份過戶登記，有關時間及期間可由董事會釐定。在任何年度內，暫停辦理股東名冊登記的總期間均不得超過足30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

#### (l) 本公司購回本身股份的權力

根據開曼群島公司法及細則的授權，本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購買可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購買的股份的購買價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購買，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

#### (m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

## (n) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將派付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所有權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式支付，並按持有人的登記地址郵寄至持有人，或(倘屬聯名持有人)按本公司股東名冊中就有關股份所作登記的名列首位持有人的地址寄往該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄往其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何其後宣派的股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

#### (o) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級人員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟應不



排除使用載有正反表決選擇的表格。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(p) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。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，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的任何時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時）及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(q) 查閱公司記錄

開曼群島公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司股東將擁有細則可能列明的權利。細則規定，只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點（無論於開曼群島以內或以外）存置股東總名冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法若干補救方法，有關概要見本附錄3(f)段。

(t) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

#### (u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單（總數不少於三張）在十二年內仍未兌現；
- (ii) 在十二年零三個月期間（當中三個月為分段(iii)所指的通知期）屆滿時，本公司於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及
- (iii) 本公司根據有關地區（定義見細則）證券交易所規則，安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿，並已將上述意向知會有關地區（定義見細則）證券交易所。出售該等股份任何所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該等所得款項淨額後，本公司即結欠該前股東一筆相等於該等所得款項淨額的債項。

(v) 認購權儲備

根據細則，在開曼群島公司法未予禁止及以其他方式遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動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因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於二零零八年七月十四日在開曼群島公司法規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有權益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。開曼群島公司法規定，在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，本公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的本公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條所提供的任何方式；
- (iv) 撤銷本公司的開辦費用；及

- (v) 撤銷本公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，開曼群島公司法規定，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後本公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

開曼群島公司法進一步規定，倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干保障特別股份類別持有人的條文，規定在更改彼等的權利前須先獲彼等同意。更改有關權利前，須先獲該類別已發行股份的特定比率持有人同意，或獲該等股份持有人另行召開會議通過決議案批准。

#### (c) 資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘本公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合本公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

#### (d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由本公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，為免生疑問，在本公司的組織章程細則條文的規限下，可合法修改任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予以或有責任據此贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若其組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲本公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。再者，如公司贖回或購回本身股份後除持作庫存股份的股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回本身股份。此外，除非在緊隨擬付款之日後，本公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

根據開曼群島公司法第37A(1)條，公司購回或贖回的股份或向本公司交回的股份不應當作註銷，而若(a)本公司的組織章程大綱及細則並無禁止持有庫存股份；(b)遵照組織章程大綱及細則(如有)的有關條文；及(c)於購買、贖回或交回該等股份前本公司獲授權根據本公司的組織章程細則或董事的決議案以本公司的名義持有該等股份作為庫存股份，才可分類為庫存股份。公司根據開曼群島公司法第37A(1)條持有的股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載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收購該等股份。

#### (e) 股息及分派

除開曼群島公司法第34及37A(7)條外，並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。此外，開曼群島公司法第34條容許公司(在償付能力測試及本公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下)運用股份溢價賬支付股息及分派(詳情見本附錄2(n)分段)。開曼群島公司法第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，則不得以本公司的資產就庫存股份向本公司宣派或支付股息及其他分派(不論以現金或其他方式)(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

#### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是*Foss v. Harbottle*案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以本公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：

- (i) 超越本公司權力行為或非法行為；
- (ii) 本公司控制者為過失方，對少數股東涉嫌作出欺詐行為；及

(iii) 須以認可 (或特別) 大票數通過的決議案以違規方式通過 (該大票數並未獲得)。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可在持有本公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查本公司業務，並按法院指示呈報結果。

此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為本公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反。

#### (g) 出售資產

開曼群島公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，惟明確規定公司各高級人員 (包括董事、董事總經理及秘書) 在行使權力及履行職責時須為本公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

#### (h) 會計及審核規定

開曼群島公司法第59條規定公司須安排妥為存置有關(i)本公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)本公司所有貨品買賣及(iii)本公司資產及負債等的賬目記錄。

開曼群島公司法第59條進一步訂明，倘並未存置就真實公平地反映本公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘本公司在其設於開曼群島內的註冊辦事處或任何其他地方以外的任何地方存置賬簿，其須於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法 (二零零九年修訂本) 發出法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體將有關法令或通知內指定的賬簿或其任何部分之副本發送至此其註冊辦事處。

#### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，支付任何就溢利、收入收益或增值徵收的稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零零八年七月二十九日起計為期二十年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

開曼群島公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

開曼群島公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或本公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有本公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於本公司不時決定的地點(於任何國家或地區)(無論於開曼群島以內或以外)存置股東總名冊及任何股東名冊分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名冊。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦



不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法(二零零九年修訂本)發出法令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘本公司藉特別決議案自願清盤或本公司於股東大會上議決因未能償還其到期的債項而自願清盤；或(如公司屬有限期的公司)倘大綱或細則所指定的本公司期限屆滿，或倘發生大綱或細則中規定須解散本公司的事件，則公司將自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘本公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責結束本公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及記錄，顯示清盤及出售本公司財產的過程，並於其後召開本公司股東大會，向公司提呈報告並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)本公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行本公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行本公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對本公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則本公司的所有財產均由法院保管。

**(p) 重組**

重組及合併受開曼群島公司法的明確法定條文規管，據此，倘就此召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

**(q) 收購**

倘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個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

**(r) 彌償保證**

開曼群島法律並無限制公司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限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所述，該函件連同開曼群島公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，均應諮詢獨立法律意見。

## A. 本集團其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零零八年七月十四日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。我們已在香港設立主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室，並於二零一三年十二月四日根據公司條例第XI部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。黃若青先生已獲委任為本公司授權代表，代本公司於香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其公司架構及組織章程細則均受開曼群島的有關法律及法規所規限。開曼群島的有關法律及法規以及組織章程細則概要載於本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司股本變更

於註冊成立日期，我們的最初法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

根據如下文於二零一四年一月十四日通過的本公司股東書面決議案，透過額外增設49,996,200,000股股份，我們的法定股本由380,000港元增加至5,000,000,000港元。我們根據資本化發行向當時現有股東配發及發行合共1,199,999,800股股份。

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行股本將為160,000,000港元，分為1,600,000,000股全部已繳足或入賬列作繳足的股份，而48,400,000,000股股份仍未發行。

除上文及下文「於二零一四年一月十四日通過的本公司股東書面決議案」分節所述者外，本公司自註冊成立以來並無任何股本變動。

### 3. 於二零一四年一月十四日通過的本公司股東書面決議案

(i) 根據於二零一四年一月十四日通過的本公司股東書面決議案：

(a) 批准及採納經修訂及重列的大綱及組織章程細則須自上市起方可生效；

- (b) 本公司透過額外增設49,996,200,000股每股面值0.10港元的股份，將法定股本由380,000港元(分為3,800,000股股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股股份)；
- (c) 在包銷協議可能指定的日期或之前，(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將予發行的股份上市及買賣(包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)；(ii)聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日訂立定價協議；(iii)包銷商根據包銷協議的責任成為無條件且並無根據包銷協議的條款或以其他方式終止的情況下：
- (i) 批准全球發售並授權董事按照本公司依據上市規則將予刊發的本招股章程及申請表格所載條款及條件，根據全球發售批准配發及發行股份(視情況而定)；
- (ii) 批准本公司向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使，據此，聯席全球協調人可要求本公司按發售價額外配發及發行最高相當於全球發售股份數目15%的股份(「超額配發股份」)，以補足超額分配，並授權董事在超額配股權獲行使後配發及發行超額配發股份；
- (iii) 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於下文「其他資料－購股權計劃」一段)的規則，並授權董事授出可認購股份的購股權以及在根據購股權計劃授出的購股權獲行使時配發、發行及處置股份；及
- (iv) 在本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行發售股份而錄得進賬的條件下，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額119,999,980港元資本化，並應用該金額按面值悉數繳足1,199,999,800股股份。該等股份將向上市日期前名列本公司股東名冊的股東按彼等於本公司的持股比例配發及發行；

- (d) 除根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則以配發及發行股份代替全部或部分股份股息的同類安排或根據購股權計劃授出購股權或其他同類安排或根據股東在股東大會授出的特定授權外，向董事授出一般無條件授權，可配發、發行及處置(包括作出要約或協議的權力，或授出可能導致或可要求將予配發及發行股份的證券)總面值不超過本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值(但未計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份或根據購股權計劃的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)20%的股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)時屆滿；
- (e) 授予董事一般無條件授權，可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所認可的任何其他獲准的證券交易所，購回最多佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後(但未計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份或根據購股權計劃的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)的已發行股本總面值10%的有關股份數目，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)時屆滿；及
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，在我們的董事根據該一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值加入本公司根據上文(e)段所述購回股份授權所購回的本公司股本總面值。

#### 4. 公司重組

本集團旗下公司為籌備上市曾進行重組。請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

#### 5. 附屬公司的股本變動

本公司附屬公司於會計師報告內載述，其文本載於本招股章程附錄一。除本招股章程附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

於往績記錄期內，我們的附屬公司的股本變動如下：

附屬公司名稱	變動日期	變動前的股本	變動後的股本
力高置業(江西) .....	二零一零年 一月十八日	300,000,000港元	350,000,000港元
	二零一零年 七月二十八日	350,000,000港元	150,000,000港元
力高(天津) .....	二零一一年 十一月二十二日	100,000,000港元	490,000,000港元
煙台力高置業 .....	二零一三年 九月四日	22,230,000美元	48,000,000美元

除上文所載者外，於往績記錄期內，我們的附屬公司概無任何股本變動。

#### 6. 購回本公司股份

##### (a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其證券，惟須遵守若干限制，當中較主要的限制如下：

##### (i) 股東批准

以聯交所作主要上市的公司所有購回股份(必須為悉數繳足)建議須事先獲股東在股東大會通過普通決議案以一般授權或就指定交易特定批准的方式批准。

根據我們當時股東於二零一四年一月十四日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，可在聯交所或證券可能上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券

交易所購回不多於本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值(但未計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份) 10%的股份，該授權將於我們下屆股東週年大會結束時、開曼群島公司法或我們的組織章程細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日屆滿時，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權時(以最早者為準)屆滿。

(ii) 資金來源

根據我們細則及開曼群島適用法例及法規，購回的資金須為合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或作聯交所買賣守則訂明的方式清償在聯交所購回本身證券的款項。本公司購回的資金可自本公司的溢利或為購回而發行新股份所得款項或根據開曼群島公司法的以股本撥付，而有關購買應付的任何溢價，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額或根據開曼群島公司法以股本撥付。

(b) 購回理由

我們的董事相信，我們的股東授予董事一般授權在市場購回股份對本公司及股東最為有利。有關購回或會增加每股資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及資金安排)，並將僅於董事認為有關購回將會對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露現時的財務狀況，並考慮目前的營運資金狀況後，我們的董事認為，悉數行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平(與本招股章程披露的水平比較)造成重大不利影響。然而，董事不擬過度行使購回授權以致對董事不時認為本公司應具備的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響。



基於緊隨全球發售及資本化發行完成後1,600,000,000股已發行股份(假設超額配股權不獲行使及並無因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行股份)，本公司於下列日期(以較早者為準)前期間(「有關期間」)悉數行使購回授權將會購回最多160,000,000股股份：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)開曼群島公司法或細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂購回授權時。倘超額配股權獲全面行使，根據緊隨全球發售及資本化發行完成後1,660,000,000股已發行股份而悉數行使購回授權，則可能導致本公司於有關期間購回166,000,000股股份。

(d) 一般資料

經董事作出一切合理查詢後所知，董事及彼等的任何聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

我們董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)被視為收購，因此，一名或一組一致行動的股東或會取得或鞏固本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上述情況外，就我們的董事所知，根據購回授權進行任何購回均不會引致任何與收購守則有關的後果。

倘購回股份引致公眾人士持有的股份數目下跌至低於我們當時已發行股份的25%，則該購回須獲聯交所批准豁免遵守上述上市規則的公眾持股量規定方可進行。除特殊情況外，相信聯交所一般不會授出有關規定的豁免。

概無關連人士知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份或承諾不會進行上述事項。

**B. 有關我們業務的進一步資料****1. 重大合約概要**

於本招股章程日期前兩年內，我們已訂立下列重大或可能重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 范慧珮與力高控股(BVI)同於二零一二年三月九日訂立的轉讓文書及買賣單據，據此范慧珮向力高控股(BVI)轉讓1股達榮普通股，代價為1港元；
- (b) 陳火明與力高(中國)於二零一二年七月二十三日訂立的股份轉讓協議，據此陳火明向力高(中國)轉讓深圳興居全部股權，代價為人民幣1,000,000元；
- (c) 江西力高房地產開發與陳懷美於二零一二年八月十三日訂立的股份轉讓協議，據此江西力高房地產開發向陳懷美轉讓咸陽力高30%股權，代價為人民幣6,000,000元；
- (d) 高芬陀、劉明志、香港力澤及力高(中國)於二零一二年八月二十五日訂立的股份轉讓協議，據此高芬陀向香港力澤轉讓中恒工程45.122%股權，代價為1,110,000美元，及劉明志向力高(中國)轉讓中恒工程54.878%股權，代價為1,350,000美元；
- (e) 力高集團(香港)與香港濱江於二零一二年八月二十五日訂立的股份轉讓協議，據此力高集團(香港)向香港濱江轉讓泉州濱江64%股權，代價為人民幣8,320,000元；
- (f) 力高集團(香港)與香港泉高於二零一二年八月二十五日訂立的股份轉讓協議，據此力高集團(香港)向香港泉高轉讓力高集團(福建)60.89%股權，代價為25,500,000港元；
- (g) 力高集團(香港)、力高置業(香港)及福建匯高於二零一二年八月二十五日訂立的股份轉讓協議，據此力高集團(香港)分別向力高置業(香港)及福建匯高轉讓力高(中國)53%及7%股權，代價分別為53,000,000港元及零；
- (h) 黃凌、陳火明、香港力澤及力高(中國)於二零一二年八月二十五日訂立的股份轉讓協議，據此黃凌向香港力澤轉讓泉州力高45%股權，代價為4,500,000港元，及陳火明向力高(中國)轉讓泉州力高55%股權，代價為5,500,000港元；

- (i) 力高控股(BVI)與力泉同於二零一二年十月十七日訂立的轉讓文書及買賣單據，據此力高控股(BVI)向力泉轉讓1股力高實業普通股，代價為1港元；
- (j) 力高控股(BVI)與銘高同於二零一二年十月十七日訂立的轉讓文書及買賣單據，據此力高控股(BVI)向銘高轉讓1股達榮普通股，代價為1港元；
- (k) 力高控股(BVI)與黃先生於二零一二年十月二十五日訂立的轉讓文書，據此力高控股(BVI)向黃先生轉讓1股偉力國際普通股，代價為1美元；
- (l) 力高控股(BVI)與黃先生於二零一二年十月二十九日訂立的轉讓文書，據此黃先生向力高控股(BVI)轉讓88,000股力高集團(香港)股份，代價為400,000,000港元；
- (m) 力高控股(BVI)與施佳菲於二零一二年十月二十九日訂立的轉讓文書，據此施佳菲向力高控股(BVI)轉讓12,000股力高集團(香港)股份，代價為400,000,000港元；
- (n) 力高集團(香港)、香港御高及福建匯高於二零一二年十一月六日訂立的股份轉讓協議，據此力高集團(香港)向香港御高轉讓山東力高25%股權，代價為25,000,000港元；
- (o) 丁曉峰、周建川、謝永謙、林智勇與力高控股(BVI)於二零一二年十一月十一日訂立的股份轉讓協議，據此丁曉峰、周建川、謝永謙及林智勇向力高控股(BVI)轉讓利達60%、15%、15%及10%股權，代價分別為人民幣50,886,000元、人民幣12,721,500元、人民幣12,721,500元及人民幣8,481,000元；
- (p) GNL 12 Limited與利達同於二零一二年十一月二十三日訂立的轉讓文書及買賣單據，據此GNL 12 Limited向利達轉讓1股興達普通股，代價為1港元；
- (q) Company Kit Secretarial Services Limited與金鼎同於二零一二年十二月二十日訂立的轉讓契據及買賣單據，據此Company Kit Secretarial Services Limited向金鼎轉讓1股力高國際(香港)股份，代價為1港元；


- (r) 福建匯高與江西萬和於二零一三年一月四日訂立的股份轉讓協議，據此福建匯高向江西萬和轉讓泉州濱江36%股權，代價為人民幣4,680,000元；
- (s) 福建匯高與江西萬和於二零一三年一月四日訂立的股份轉讓協議，據此福建匯高向江西萬和轉讓力高(中國)47%股權，代價為47,000,000港元；
- (t) 福建匯高與江西萬和於二零一三年一月四日訂立的股份轉讓協議，據此福建匯高向江西萬和轉讓力高集團(福建)39.11%股權，代價為16,380,000港元；
- (u) 福建匯高、江西萬和與香港御高於二零一三年一月二十八日訂立的股份轉讓協議，據此福建匯高向江西萬和轉讓山東力高75%股權，代價為75,000,000港元；
- (v) 力高控股(BVI)及黃先生於二零一三年三月一日訂立的轉讓文書，據此黃先生向力高控股(BVI)轉讓1股富宏普通股，代價為1美元；
- (w) High Valued Group Limited與富宏於二零一三年六月二十六日訂立的轉讓文書，據此High Valued Group Limited向富宏轉讓16股金鼎股份，代價為16美元；
- (x) 香港榮力與力高(中國)於二零一三年九月十三日訂立的股份轉讓協議，據此力高(中國)向香港榮力轉讓煙台力高置業10%股權(包括向股東償付資本分派的權利)；
- (y) 黃先生與力高控股(BVI)於二零一三年九月二十六日訂立的轉讓文書，據此黃先生向力高控股(BVI)轉讓1股偉力國際普通股，代價為1美元；
- (z) 力高集團(香港)與福建匯高於二零一三年九月二十八日訂立的股份轉讓協議，據此力高集團(香港)向福建匯高轉讓煙台力高房地產30%股權，代價為1,500,000美元；
- (aa) 江西萬和、泉州耀力投資有限公司、香港泉高與香港力暉實業有限公司於二零一三年十月十日訂立的股份轉讓協議，據此江西萬和向泉州耀力投資有限公司轉讓力高集團(福建)39.11%股權，代價為16,380,000港元，及香港泉高向香港力暉實業有限公司轉讓力高集團(福建)60.89%股權，代價為25,500,000港元；

- (bb) 江西萬和、泉州銘高投資有限公司、香港濱江及香港力暉實業有限公司於二零一三年十月十日訂立的股份轉讓協議，據此江西萬和向泉州銘高投資有限公司轉讓泉州濱江36%股權，代價為人民幣4,680,000元，及香港濱江向香港力暉實業有限公司轉讓泉州濱江64%股權，代價為人民幣8,320,000元；
- (cc) 力高集團(香港)與香港力暉實業有限公司於二零一三年十月二十九日訂立的股份轉讓協議，據此力高集團(香港)向香港力暉實業有限公司轉讓泉州瑞峰50%股權，代價為2,580,000美元；
- (dd) 力高(中國)與泉州耀力投資有限公司於二零一三年十一月十二日訂立的股份轉讓協議，據此力高(中國)向泉州耀力投資有限公司轉讓中恒工程54.878%股權，代價為1,350,000美元；
- (ee) 力高(中國)與泉州銘高投資有限公司於二零一三年十一月十二日訂立的股份轉讓協議，據此力高(中國)向泉州銘高投資有限公司轉讓泉州力高55%股權，代價為5,500,000港元；
- (ff) 力高控股(BVI)與香港力暉實業有限公司於二零一三年十一月十二日訂立的轉讓文書，據此力高控股(BVI)向香港力暉實業有限公司轉讓1股力信普通股，代價為1美元；
- (gg) 我們的控股股東就本附錄「稅項及其他彌償保證」一段所述(其中包括)稅務及物業事宜而於二零一四年一月十七日提供以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的信託人)為受益人的彌償契約；
- (hh) 我們的控股股東就本招股章程「我們的控股股東—不競爭承諾」一段所詳述資料而於二零一四年一月十七日提供以本公司提出的不競爭契約；及
- (ii) 香港包銷協議。



## 2. 本集團的知識產權

## (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為下列我們的董事認為對我們的業務屬重大的商標的註冊專有人：

商標	註冊編號	類別	註冊專有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	301619181	36	本公司	香港	二零一零年 五月二十日	二零二零年 五月十九日

於最後實際可行日期，本集團已就下列董事認為對我們的業務屬重大的商標申請註冊：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
<sup>(A)</sup> 	302703320	36	本公司	香港	二零一三年 八月十三日
<sup>(B)</sup> 					

## (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為下列域名的註冊專有人：

域名	註冊專利人名稱	註冊日期	屆滿日期
redco.cn	深圳興居	二零零三年九月十九日	二零二二年九月十九日

## C. 有關我們的董事、主要股東及專家的進一步資料

### 1. 權益披露

#### (a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但未計及根據超額配股權或購股權計劃可能發行的任何股份)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須在股份上市後隨即知會本公司的權益或淡倉如下：

#### 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
黃若青	受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	480,000,000(L)	30%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 黃若青實益擁有時代國際的全部已發行股本。

#### (b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(但未計及根據超額配股權或購股權計劃可能發行的任何股份)，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中將擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露

的權益及／或淡倉，或預期直接或間接擁有附帶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%或以上的權益及／或淡倉：

(i) 於股份及相關股份的權益及淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 <small>(附註1)</small>	緊隨全球發售 及資本化發行 完成後於本公司權益 所佔概約百分比
黃先生 <small>(附註2)</small> .....	受控制法團的權益	720,000,000(L)	45%
環宇 .....	實益擁有人	720,000,000 (L)	45%
時代國際 <small>(附註3)</small> .....	實益擁有人	480,000,000 (L)	30%
施佳菲 <small>(附註4)</small> .....	配偶權益	720,000,000 (L)	45%
范慧琍 <small>(附註5)</small> .....	配偶權益	480,000,000 (L)	30%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 環宇由黃先生全資擁有，而黃先生被視為於環宇持有的股份中擁有權益。
- (3) 時代國際由黃若青全資擁有，而黃若青被視為於時代國際持有的股份中擁有權益。
- (4) 施佳菲為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲被視為於黃先生持有的股份中擁有權益。
- (5) 范慧琍為黃若青的配偶，根據證券及期貨條例，范慧琍被視為於黃若青持有的股份中擁有權益。



## (ii) 本集團任何成員公司(本公司除外)的主要股東權益

直接或間接擁有附帶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%或以上的權益：

附屬公司名稱	股東名稱／姓名	佔權益百分比
力高投資 .....	泰平(香港)有限公司	50%
江西政力 <sup>(附註1)</sup> .....	南昌市政公用建設有限公司	49%
長豐聯華 .....	福建群盛集團有限公司	20%
咸陽力高 .....	陳懷美	30%

附註1：江西政力亦全資擁有深圳大道。

除上文所載者外，就董事所知，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於緊隨全球發售及資本化發行完成後，直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司(本公司除外)的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益或有關該等股本的任何購股權。

## 2. 服務合約詳情

### (a) 執行董事

各執行董事與本公司已訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，自上市日期起初步為期三年，可由執行董事或本公司向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

委任執行董事須遵守細則中董事退任及輪席告退的條文規定。

### (b) 獨立非執行董事

各獨立非執行董事與本公司已簽訂委聘書，自上市日期起為期三年。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事有權收取定額董事袍金。有關委任須遵守細則中董事退任及輪席告退的條文規定。

### (c) 其他事項

- (i) 除上文所披露者外，概無我們董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約除外。

- (ii) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，概無董事或最高行政人員就其向本集團提供服務收取任何袍金或薪金。有關董事薪酬的詳情亦載於本招股章程附錄一會計師報告II節附註9。
- (iii) 根據現時生效的安排，截至二零一四年十二月三十一日止年度，應付董事的薪酬及實物利益估計合共約為2,550,000港元。
- (iv) 概無本集團任何成員公司的現任或任何前任董事於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月獲支付任何款項，作為(i)吸引加盟本公司或加入本公司後的獎勵或(ii)辭去本集團任何成員公司董事職位或有關本集團任何成員公司管理職務的任何其他職務的補償。
- (v) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬或實物利益的安排。
- (vi) 概無董事過去或目前於本公司發起的過程中或本公司擬收購的物業中擁有權益，亦無獲任何人士支付或同意將予支付現金或股份或其他代價，誘使彼出任或合資格成為董事，或作為彼提供有關本公司發起或成立的服務的報酬。

### 3. 董事的競爭權益

請參閱本招股章程「我們的控股股東－與控股股東的關係」一節。

### 4. 已收取的費用或佣金

除本招股章程所披露者外，概無董事或名列下文「－其他資料－專家同意書」一節的任何人士於緊接本招股章程日期前兩年內，就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須在股份上市後隨即知會我們及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及

期貨條例的有關條文當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條例所指登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 概無董事或名列下文「—其他資料—專家同意書」一節的任何人士於本公司發起的過程中，或本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內收購或出售或租賃或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) 概無董事或名列下文「—其他資料—專家同意書」一節的任何人士於本招股章程日期仍然有效且就本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議外，名列下文「—其他資料—專家同意書」一節的任何人士概無：
  - (i) 合法或實益擁有我們或我們任何附屬公司的股份權益；或
  - (ii) 擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（不論是否可依法執行）；
- (e) 董事與本集團任何成員公司概無已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約除外；及
- (f) 概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東於五大供應商中擁有任何權益。

#### D. 購股權計劃

下文為股東於二零一四年一月十四日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的條文規定。

## (a) 目的

設立購股權計劃，旨在使本公司向合資格參與者(定義見下文(b)段)授予購股權，作為他們對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

## (b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，可按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元(或人民幣的等值金額)作為授出代價。有關任何授出可認購股份的購股權要約，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約所涉及的股份數目，惟所接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份的購股權接納要約文件中清楚列明。倘於任何指定接納日期前仍未接納授出購股權的要約，則視為已不可撤銷地拒絕。

## (c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過1,600,000,000股股份，即緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數(不包括因超額配股權或根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權獲行使可能已發行的股份)的10%。倘本公司發出通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或

- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授該等購股權的指明合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向指明合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管上述條文已有規定，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲行使及待獲行使而授出的所有未行使購股權而可能發行的股份，於任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權將會導致超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段的任何變更（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的最高股份數目須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理方式的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

**(d) 向任何個別人士授出購股權的最高數目**

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 遵照上市規則第17.03(4)條及第17.06條發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）放棄投票。將予授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視為授出日期，以計算股份的認購價。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者提呈要約文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份認購價須由董事會全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向董事、本公司最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，均須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承受人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而將會導致截至授出日期（包括當日）止十二個月期間向該名人士所授出及將予授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時的已發行及將發行股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則進一步授出購股權將須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准後方可進行，而本公司所有關連人士均在股東大會投票贊成有關授出購股權的決議案放棄投票，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他規定。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以按股數投票表決方式作出。

本公司根據上一段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情須於股東大會舉行前釐定，而建議進一步授出的董事會會議日期應視為授出日期，以計算購股權行使價；
  - (ii) 獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；
  - (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
  - (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。
- (g) 授出購股權的時間限制

本公司在得悉內幕消息後，不可授出購股權，直至有關內幕消息已根據上市規則的規定公佈有關消息為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月起的期間內，不可授出購股權：

- (i) 為批准本公司年度、半年度、季度或其他中期(不論上市規則有否規定)業績的董事會會議當日(即根據上市規則首次知會聯交所的有關日期)；
- (ii) 倘向董事授予購股權，則本公司刊發本公司業績公告的限期為(i)根據上市規則的任何年度或半年度期間；及(ii)本公司選擇刊發有關業績的任何季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)，並於實際公佈該等年度、半年度、季度或其他中期(視情況而定)的業績當日止；
- (iii) 緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短者)由有關財政年度結束起直至業績公佈日期止期間；及
- (iv) 緊接季度業績(如有)及半年度業績公佈日期前30日期間或(如屬較短者)由有關季度或半年度期間結束起直至業績公佈日期止期間。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，並可全部或部分行使或視作已行使（視情況而定）。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、質押、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人而設立任何（法定或實益）權益。

(i) 購股權的行使時間及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為將予授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟不得於授出起計滿十年後行使購股權。購股權計劃獲批准當日起滿十年後不得再授出購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年期間內有效及有作用。

(j) 表現目標

承授人或須達致董事會可能於授出時列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(k) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人基於以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故、健康欠佳、受傷、無行為能力或按下文(r)段所列明的理由而終止僱用的任何原因外，承授人可自終止受僱起計三個月期間內行使最高為終止受僱當日承授人有權利的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘因身故、健康欠佳、受傷或無行為能力等原因，則其遺產代理人可自有關承授人終止受僱或身故起計十二個月期間內行使購股權，終止受僱日期應為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（不論是否以支付薪金代替通知），其後購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止其職務的任何其他理由，或因觸犯任何涉及其操守或誠信的任何刑事罪行被定罪而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於承授人終止受僱當日後失效，不得再行使。



(m) 收購時的權利

倘向所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有有關股東)提出全面或部分收購建議，而於有關購股權的購股期間內有關收購建議成為或宣佈為無條件，或債務償還安排正式向股東提呈，則不論所獲授購股權的任何其他條款規定，購股權的承授人均有權在本公司通知的有關期間，隨時悉數或按承授人通知本公司所訂明的數目行使購股權(以尚未行使者為限)。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或其法定遺產代理人)應有權於不遲於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關所發出通知股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成債務妥協或債務安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成債務妥協或債務安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司的重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關債務償還安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附所發出通知有關的股份認購價總額的全數匯款(本公司須於不遲於擬舉行大會兩個營業日前收取有關通知)，以行使全部或通知所訂明的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬舉行大會日期前的營業日，向承授人配發及發行因有關購股權獲行使而發行的入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

自有關會議日期生效起，所有承授人行使其各自購股權的權利將隨即暫停。在有關債務妥協或債務安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘有關債務妥協或債務安排基於任何原因未能生效，且已終止或失效，則承授人行使各自購股權(惟僅以尚未行使者為限)的權利須自有關終止當日起全部恢復並可行使。

(p) 股份的地位

尚未行使購股權所涉及的股份不會獲派股息。因購股權獲行使而將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成登記為有關股份的持有人為止。根據上述規定，因購股權獲行使而配發及發行的股份將與於行使日期的其他已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。因購股權獲行使而發行的股份並不享有記錄日期為配發日期前股份所附帶的任何權利。

(q) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為或依然可行使時發生任何變動(不論透過資本化發行、供股、公開發售(如存在價格攤薄因素)、合併、拆細或根據適用法律及監管規定削減本公司股本或任何其他方式)，則任何尚未行使的購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則的任何日後指引及詮釋的相應變動(如有)。

任何有關變動將須基於承授人應持有相同比例的本公司已發行股本而作出，而購股權的任何承授人有權根據其於有關變動發生前持有的購股權進行認購，而悉數行使任何購股權應付的認購價總額應盡可能維持(無論如何不得超過)於有關事件發生前的價格。有關變動將不可令股份以低於其面值發行。

發行證券作為交易的代價不會視作須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (o)段所述的本公司債務償還安排的生效日期；

- (iv) 在(n)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於下列一個或多個理由終止與本集團的關係而不再為合資格參與者當日：
- (1) 嚴重行為失當；
  - (2) 觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的刑事罪行而被定罪；
  - (3) 無力償債、破產或與債權人全面訂立債務安排或債務重整協議；或
  - (4) 僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約有權終止僱用的任何其他理由。董事會因本段所列一個或多個理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段的規定後，董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段註銷購股權當日。

**(s) 修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事宜作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權造成不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須遵守上市規則第十七章，且倘購股權計劃條款的任何修訂將改變董事會的權限，亦須經股東於股東大會上批准。

**(t) 註銷購股權**

在上文(h)段的規限下，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。

**(u) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文於必要時仍然有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文而須予以行使的任何購股權可行使。在終止前已授出但在終止時尚未行使的購股權應繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(v) 董事會管理**

購股權計劃應由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本招股章程另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，對各方均具約束力。

**(w) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(如相關)由於豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；
- (iii) 股東於股東大會上批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始於聯交所買賣。

**(x) 在年報及中期報告的披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

**(y) 購股權計劃的現況**

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行股份(合共160,000,000股股份)上市及買賣。

## E. 其他資料

### 1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司各成員公司(以其為受益人)訂立彌償保證契據(即上文「有關我們業務的進一步資料—重大合約概要」一節所述的合約),以按共同及個別基準就(其中包括)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而產生的稅項及可能面對的任何財產申索提供彌償保證。

### 2. 訴訟

於最後實際可行日期,我們並不知悉我們或任何董事涉及會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響的任何其他尚未了結或對我們構成威脅的重大訴訟或仲裁。

### 3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條載列適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人的費用為3.8百萬港元,應由本公司支付。

### 4. 開辦費用

本公司的開辦費用約為1,200美元,已由本公司支付。

### 5. 發起人

就上市規則而言,本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外,於緊接本招股章程日期前兩年內,並無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 6. 股份持有人稅項

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，而現時分別向買方及賣方收取的稅率為所出售或轉讓的股份代價或公平值的0.1%（以較高者為準）。在香港或源自香港買賣股份的溢利亦可能須繳納香港利得稅。董事獲悉，本集團任何成員公司須根據中國或香港法律承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

### (b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟於開曼群島土地持有權益者除外。

### (c) 諮詢專業顧問

本公司建議股份的有意持有人，如對認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅項問題有疑問，應諮詢專業顧問意見。謹此強調，本公司、我們的董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

## 7. 專家資格

以下為於本招股章程所載提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師
金杜律師事務所	本公司的中國法律顧問
Appleby	有關開曼群島法律的法律顧問
天職香港內控及風險管理有限公司	獨立外聘顧問事務所
Hart Giles, Solicitors & Notaries	香港律師事務所

## 8. 專家同意書

名列本附錄第7段的專家各自已就本招股章程刊發分別發出同意書，同意按本招股章程內的現有形式及內容刊載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且並無撤回其各自的同意書。

## 9. 專家於本公司的權益

名列本附錄第7段的人士概無實益或以其他方式於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份或證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

## 10. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

## 11. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行或建議悉數繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理人股份或遞延股份；
- (iv) 概無因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出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

- (b) 董事確認：
- (i) 自二零一三年九月三十日(編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；及
  - (ii) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團的業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況產生重大影響。
- (c) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人股份、管理人股份、遞延股份或任何債權證。
- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Appleby Trust (Cayman) Ltd.於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交我們的香港證券登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。
- (e) 本公司已作出一切所需安排，確保股份可納入中央結算系統進行結算及交收。
- (f) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (g) 除本招股章程所披露者外，本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證。

## 12. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定而分別刊發。



## 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程文本送呈香港公司註冊處處長註冊的文件如下：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格各自的文本；
- (b) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－重大合約概要」一節所述的各份重大合約文本。

## 備查文件

由本招股章程刊發日期起計14日內(包括該日)，可於一般辦公時間內在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)查閱下列文件的文本：

- (a) 經修訂及重列的大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所有關未經審核備考財務資料的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所及獨家保薦人有關溢利估計的函件，其文本載於本招股章程附錄三；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就我們的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，其文本載於本招股章程附錄四；
- (f) 本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月的經審核綜合財務報表；
- (g) 本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述由我們的開曼群島法律顧問Appleby編製概述本公司章程及開曼群島公司法若干方面的意見書；
- (h) 開曼群島公司法；

- (i) 中國法律顧問金杜律師事務所就本集團於中國的業務經營及物業權益出具的法律意見；
- (j) 香港特別法律顧問香港律師事務所Hart Giles, Solicitors & Notaries就本集團若干附屬公司違反公司條例第122條而於本招股章程日期出具的法律意見；
- (k) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (l) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－服務合約詳情」一段所述與各董事訂立的服務協議；
- (m) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的同意書；
- (n) 天職香港內控及風險管理有限公司編製的內部控制報告；及
- (o) 購股權計劃的規則。

