

South West Eco Development Limited

西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8291

配售

獨家保薦人



聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人
(按英文字母先後排序)



信達國際證券有限公司
CINDA INTERNATIONAL SECURITIES LIMITED



東方滙財證券有限公司
ORIENT SECURITIES LIMITED



中国平安證券(香港)
PINGAN OF CHINA SECURITIES (HONG KONG)

重要提示

如閣下對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

SOUTH WEST ECO DEVELOPMENT LIMITED 西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

以配售方式 在香港聯合交易所有限公司 創業板上市

配售股份數目：75,000,000股股份(視乎發售量調整權而定)

配售價：不高於每股配售股份0.93港元及預期不少於每股配售股份0.65港元(須於申請時繳足，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)

面值：每股0.1港元

股份代號：8291

獨家保薦人



聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人
(按英文字母先後排序)



除非文義另有所指，否則本封面所用詞彙與本招股章程「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

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任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程文本連同本招股章程附錄七所載「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件，已遵照公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

現時預期配售價由本公司及聯席牽頭經辦人(為其自身及代表包銷商)於定價日協議釐定，定價日預期為二零一二年十二月七日或前後。倘因任何原因本公司及聯席牽頭經辦人(為其自身及代表包銷商)未能於定價日協定配售價，則配售不會成為無條件並立即失效。在有關情況下，本公司將在創業板網站及本公司網站 www.southwesteco.com 刊登公告。

配售價不會高於每股配售股份0.93港元及預期不少於每股配售股份0.65港元。經本公司同意，聯席牽頭經辦人(為其自身及代表包銷商)可於定價日前隨時將指示性配售價範圍調低至低於本招股章程所述者。在此情況下，將於創業板網站及本公司網站 www.southwesteco.com 刊登調低指示性配售價範圍的通知。倘因任何原因本公司及聯席牽頭經辦人(為其自身及代表包銷商)未能協定配售價，配售將不會進行及將告失效。

倘發生本招股章程「包銷」一節「終止的理由」一段所載任何事件，則聯席牽頭經辦人(為其自身及代表包銷商)可於上市日期上午八時正(香港時間)前隨時終止包銷商根據包銷協議認購、促使承配人認購配售股份的責任。倘聯席牽頭經辦人(為其自身及代表包銷商)根據包銷協議條款終止其於包銷協議下的責任，則配售將不會進行及將告失效。

二零一二年十一月三十日

創業板的特色

創業板的定位乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的公司提供上市的市場。有意投資人士應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示此乃一個較適合專業及其他經驗豐富的投資者的市場。

鑑於在創業板上市的公司屬於新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板發佈資料的主要方法為在聯交所操作的互聯網網頁上刊登。上市公司毋須在憲報刊登付款公佈。因此，有意投資人士應注意其須閱覽創業板網頁 www.hkgem.com，方能取得創業板上市發行人的最新資料。

預期時間表

以下預期時間表如有任何變動，本公司將於創業板網站刊登公佈。

二零一二年

(附註i)

定價日(附註ii) 十二月七日(星期五)或前後

於創業板網站*www.hkgem.com*及本公司

網站*www.southwesteco.com*刊載

釐定配售價及配售踴躍程度的公佈 十二月十三日(星期四)或前後

向承配人分配配售股份 十二月十三日(星期四)或前後

寄發存入中央結算系統的配售股份股票(附註iii) 十二月十三日(星期四)或前後

股份開始在創業板買賣(附註iv) 十二月十四日(星期五)上午九時正(香港時間)

附註：

- (i) 在本招股章程內，除非另有說明，否則所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
- (ii) 定價日預期為二零一二年十二月七日或前後。倘因任何原因本公司及聯席牽頭經辦人(為其自身行事及代表包銷商)未能於定價日協定配售價，則配售不會成為無條件並立刻失效。
- (iii) 股票預期以香港中央結算(代理人)有限公司或承配人或包銷商指定的代理的名義發行。透過中央結算系統分配的配售股份股票預期於二零一二年十二月十三日或前後存入中央結算系統，以便記存於聯席牽頭經辦人(為其自身行事及代表包銷商)、承配人或其各自的代理(視情況而定)指定的各中央結算系統參與者的股份戶口。本公司不會發出任何臨時文件或證明。
- (iv) 僅在配售在各方面成為無條件及包銷協議並無根據其條款於上市日期上午八時正(香港時間)前終止的情況下，所有股票方會成為有效的所有權證明。

有關配售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「配售的架構及條件」一節。

目 錄

致投資者的重要通知

本公司僅就配售而發行本招股章程，並不構成一項出售或購買根據配售本招股章程所要約發售配售股份以外任何證券的招攬要約。任何人士不得將本招股章程用作、亦不構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無在香港以外任何司法權區採取任何行動，以獲准配售配售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及要約發售配售股份均受到限制，且除非該等司法權區的適用法律、規則及規例允許，並須向有關監管機關登記或獲有關機關授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程所載資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不應將本招股章程以外的任何資料或陳述視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理人或代表或參與配售的任何其他人士授權而加以依賴。

本公司網站 www.southwesteco.com 登載的內容並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
創業板的特色	i
預期時間表	ii
目錄	iii
概要	1
釋義	18
技術詞彙表	28
風險因素	30
與本集團有關的風險	30
與行業有關的風險	45
與中國有關的風險	52
與配售有關的風險	54
與本招股章程所作陳述有關的風險	56

目 錄

	頁次
前瞻性陳述	57
有關本招股章程及配售的資料	58
董事	62
參與配售的各方	63
公司資料	65
行業概覽	67
歷史及發展	90
業務	116
概覽	116
競爭優勢	118
本集團的策略計劃	119
房地產開發業務	121
房地產開發項目	130
物業租賃業務	146
物業管理及諮詢業務	156
房地產開發流程	160
物業租賃業務流程	164
本集團使用的物業	166
客戶及供應商	166
競爭	167
不競爭	167
保險	167
法律及監管事宜	168
企業管治	179
勞工及安全	180
環境事宜	181
知識產權	181
對社會的承擔	182
關連交易	183
業務目標陳述及所得款項用途	186
董事、高級管理層、董事委員會及員工	199
控股股東	214

目 錄

	頁次
股本	217
財務資料	220
包銷	307
配售的架構及條件	312
附錄一 — 本集團會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 有關房地產行業的主要中國法律概要	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料	VI-1
附錄七 — 送呈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中包含的資料概況。由於僅為概要，故本概要不會載有可能對閣下而言為重要的全部資料。在決定投資配售股份前，閣下應閱讀整份文件。

任何投資均有風險。投資配售股份時的若干特定風險載列於「風險因素」一節。在決定投資配售股份前，閣下應仔細閱讀該章節。

概覽

本集團主要從事於房地產開發、物業租賃、物業管理及提供顧問及諮詢服務。本集團是廣西南寧市載譽無數的綠色建築房地產開發商，並取得ISO 14001及ISO 9001認證的物業管理人。本集團成立於一九九三年，在南寧市物業管理方面擁有約9年經驗並在物業租賃開發方面積逾19年經驗。

於最後實際可行日期，本集團於南寧市共擁有兩個處於開發階段的物業項目，總建築面積約62,463平方米，包括裕豐•英倫未售出建築面積約16,430平方米及荔園項目可出售建築面積約46,033平方米。於最後實際可行日期，本集團並無土地儲備。

於最後實際可行日期，本集團亦為位於南寧及香港，總建築面積約26,520平方米投資物業的擁有人。本集團擁有的投資物業包括零售店舖、購物中心、寫字樓及住宅。本集團的經常性收入來自租賃及管理自有投資物業，及分租及管理獨立第三方業主擁有的物業。

除房地產開發及物業租賃業務外，本集團亦向獨立第三方物業擁有人提供分租諮詢或物業管理服務。本集團釐定各物業或物業內各層或單位的市場定位、發展具特色的主題購物商場，本集團認為此舉措有助獨立第三方物業擁有人識別潛在租戶並於其後挑選合適租戶。

有關本集團的定位及競爭格局的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「本集團的定位」及「本集團的競爭格局」分節。

業務

房地產開發業務

(i) 已落成物業項目

下表載列本集團於最後實際可行日期的房地產開發項目概要。所有由本集團開發的項目均位於南寧。有關本集團如何分類其物業的進一步詳情載於本招股章程「業務」一節內「房地產開發業務」分節。

項目	類型	本集團 應佔權益 (%)	於最後 實際可行 日期的 總可銷售 建築面積 (平方米)		於最後 實際可行 日期的 已售總 建築面積 (平方米)		於最後 實際可行 日期的 已預售 建築面積 (平方米)		於最後 實際可行 日期的 未售出總 建築面積 (平方米)		已出售及交付物業的每平方米平均售價		銷售貢獻		項目建築 竣工日期
			於最後 實際可行 日期的 總可銷售 建築面積 (平方米)	於最後 實際可行 日期的 已售總 建築面積 (平方米)	於最後 實際可行 日期的 已預售 建築面積 (平方米)	於最後 實際可行 日期的 未售出總 建築面積 (平方米)	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月 (港元)	由 二零一二年 七月一日 直至 最後實際 可行日期 (港元)	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (百萬港元)	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (百萬港元)	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月 (百萬港元)		
已落成物業項目															
裕豐大廈 ⁽¹⁾	住宅及 商用	93.84	39,274	31,051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零零七年 十一月
裕豐•英倫 ⁽²⁾ (第一期)	住宅、 商用及 停車位	93.84	68,113	63,378	768	3,967	7,030	7,435	21,734	105.5	20.3	9.0	2.8	二零零九年 十二月	
裕豐•英倫 ⁽²⁾ (第二期 1、8、9、11號樓) 及停車位	住宅及 停車位	93.84	61,017	51,142	2,540	7,335	9,690	7,660	10,492	-	245	-	105	二零一二年 六月	
裕豐•英倫 ⁽²⁾ (第三期)	住宅	93.84	12,061	6,660	3,031	2,370	-	11,912	12,104	-	-	-	25.2	二零一二年 八月	
總計			180,465	8,223	152,231	6,339	13,672								

附註：

- 裕豐大廈為綜合商業及住宅發展項目，總建築面積39,352平方米，包括商用面積16,483平方米、住宅面積18,467平方米、停車位4,324平方米及公共設施78平方米。於最後實際可行日期，本集團持有3,899平方米商用面積及4,324平方米的停車位。
- 裕豐•英倫為綜合商業及住宅發展項目，包括住宅面積130,523平方米、商用面積1,008平方米、停車位23,815平方米及公共設施15,467平方米。
- 住宅單位的平均售價遠高於停車位的平均售價。由於停車位就截至二零一一年十二月三十一日止年度的已交付可銷售建築面積僅佔截至二零一一年十二月三十一日止年度的已交付可銷售建築面積約7.0%，而停車位的已交付可銷售建築面積則佔截至二零一二年六月三十日止六個月的已交付可銷售建築面積的33.4%，因此，裕豐•英倫於二零一二年上半年的平均售價較截至二零一一年者有所下降。

(ii) 開發中物業

項目	類型	本集團 應佔權益 (%)	於最後 實際可行 日期的 總可銷售 建築面積 (平方米)	於最後實際 可行日期的 已預售 建築面積 (平方米)	於最後實際 未售出總 建築面積 (平方米)	已預售物業的每平方米平均售價				項目竣工 及交付買家 的估計日期	
						截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月	由 二零一二年 七月一日直至 最後實際 可行日期 (港元)		
開發中物業											
裕豐•英倫 ⁽¹⁾	住宅	93.84	14,052	11,294	2,758	—	11,289	10,975	11,655	二零一三年 二月	
(第二期10號樓)											
荔園項目 ⁽²⁾	住宅、商用 及停車位	87.52	46,033	—	46,033	—	—	—	—	二零一四年 九月	
總計			60,085	11,294	48,791						

附註：

- (1) 裕豐•英倫為綜合商業及住宅發展項目，包括住宅面積130,523平方米、商用面積1,008平方米、停車位23,815平方米及公共設施15,467平方米。
- (2) 本集團擬將荔園項目發展為住宅及商業中心，總建築面積46,792平方米，包括住宅面積32,719平方米、商用面積3,579平方米、停車位9,735平方米及公共設施758平方米。在取得經修訂土地出讓合同及經修訂土地使用權證前，於二零一零年七月一日直至二零一零年九月三十日，本集團已租賃物業予獨立第三方，可出租建築面積8,795平方米。

概 要

裕豐•英倫第二期及第三期

裕豐•英倫第二期及第三期分別於二零零八年及二零一零年開始施工。裕豐•英倫第二期預期於二零一三年第一季度竣工，而裕豐•英倫第三期已於二零一二年第三季度竣工。

於往績記錄期後至最後實際可行日期止，開始交付裕豐•英倫餘下大樓的時間與本集團的估計交付計劃相符。

荔園項目

荔園項目計劃發展為一個一期住宅及商用中心。荔園項目已於二零一二年六月開始建設。

截至最後實際可行日期，董事預期出售裕豐•英倫及荔園項目的所有住宅單位、停車位及商用面積。

(iii) 其他地塊

於最後實際可行日期，本集團透過收購百益商貿持有兩幅位於高新技術產業開發區的劃撥土地的土地使用權證。於其重組及轉型為百益商貿成為有限公司前，該兩幅劃撥土地已獲政府劃撥。有關該兩幅劃撥土地的詳情，請參閱本招股章程「其他地塊」一節及本招股章程附錄三「物業估值」所載物業編號22。

物業租賃業務

本集團的物業租賃業務包括租賃由本集團擁有的住宅或零售單位及由獨立第三方持有本集團分租的物業。下表概述由本集團及獨立第三方物業業主持有用作租賃的物業。

煙 港

	於		於		建築面積平均每月基本租金		平均出租率		由	
	最後實際 可行日期	總可出租 建築面積 (平方米)	最後實際 可行日期	總可出租 建築面積 (平方米)	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	二零一二年 六月 三十日 止六個月 (港元)	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (%)	二零一二年 六月 三十日 止六個月 (%)	二零一二年 七月一日直至 最後實際 可行日期 (港元)	二零一二年 七月一日直至 最後實際 可行日期 (%)
本集團開發及/或持有 作租賃的物業(附註1、2)										
裕豐大廈	2,223		2,223	500	505	515	98.9	99.0	528	97.2
裕豐大廈一停車位(附註3)	4,324		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
裕豐高街	3,852		3,355	55	329	301	82.2	85.9	282	61.8
西街第10號	1,722		1,722	—	28	42	89.9	99.6	40	100
其他物業(附註4)	7,464		6,194	221	228	234	87.8	86.1	173	78.1
獨立第三方持有及本集團 分租的物業(附註1)										
裕豐•國際廚櫃中心	3,411		3,301	119	148	147	91.1	96.6	146	92.0
廣西國際貿易中心	610		610	567	600	618	100	100	598	100
本集團持有作租賃 位於香港的物業(附註1)										
胡忠大廈	48		48	—	459	463	100	100	459	100
	<u>23,654</u>		<u>17,453</u>							

附註：

- 除一項位於香港的投資物業外，所有由本集團及獨立第三方物業擁有人持有作租賃的物業均位於南寧。進一步詳情載於本招股章程「業務」一節。
- 於最後實際可行日期，本集團無意處置其任何投資物業。
- 裕豐大廈一停車位以時租出租，因此建築面積平均每月基本租金的計算並不適用。截至二零一二年七月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度、截至二零一二年六月三十日止六個月及自二零一二年七月一日起至最後實際可行日期，裕豐大廈的停車位所產生的租金收入分別達約0.3百萬港元、0.3百萬港元、0.2百萬港元及0.1百萬港元，分別佔本集團截至二零一二年七月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度、截至二零一二年六月三十日止六個月及自二零一二年七月一日起至最後實際可行日期的總收益的0.2%、0.1%、0.1%及0.1%。考慮到裕豐大廈的停車位截至二零一二年七月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度、截至二零一二年六月三十日止六個月及自二零一二年七月一日起至最後實際可行日期並非指示性或代表性。
- 其他物業包括(i)民生路及興寧路的零售店舖；(ii)位於興寧區共和路的物業；及(iii)興寧區西南商都及綠都商廈的零售單位。
- 戴德梁行已採用投資法為本集團所有投資物業進行估值。

概 要

應用綠色技術

於發展裕豐•英倫時，本集團已採用以下綠色技術：

已應用綠色技術

成效

電腦化模擬技術

優化整個綜合樓宇的通風及照明。

充氣水泥及氣泡玻璃

牆壁及屋頂有更好的隔熱效果。

雙層玻璃窗，內置可調節百葉窗

提升隔熱、隔音。

太陽能面板安裝在屋頂

節省熱水器、空氣源熱泵熱水器及戶外照明能源。

可再生節能電梯

省電最多達50.0%。

人工濕地污水處理系統

節約用水，透過收集污水並進行淨化用作綠化及灌溉。

微流灑水器

用水量少、灌溉率高。

物業管理及諮詢業務

本集團的物業管理業務包括管理本集團於其投資物業組合持有的物業、本集團發展的物業以及由獨立第三方物業擁有人或獲允許的使用者擁有或依法使用的物業。本集團的管理服務包括設立物業管理程序、提供安保、維護物業、綠化、制定環保政策、活動策劃及提供諮詢服務。就物業諮詢業務而言，本集團就其物業的分租或管理向獨立第三方物業擁有人或獲允許的使用者提供諮詢。本集團通常視乎與租戶訂立的租賃協議的年期，就本集團每年在為物業擁有人或獲允許的使用者尋覓租戶方面的投入，向物業擁有人或獲允許的使用者收取1至2個月租金收入作為諮詢費。此外，本集團亦提供諮詢服務，包括(i)尋找潛在租戶；(ii)釐定各物業或物業內各層或單位的市場定位；及(iii)發展主題購物商場或選擇適當租戶。

收益貢獻

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的收益分別約163.1百萬港元、328.4百萬港元及175.7百萬港元。本集團於二零一一年的營業額較二零一零年同期大幅增加，及截至二零一二年六月三十日止六個月的營業額較截至二零一一年六月三十日止六個月大幅增加，此乃主要因為本集團房地產開發項目裕豐•英倫的已出售及交付的總建築面積增加所致。

概 要

於往績記錄期內，本集團的收益包括來自(i)房地產銷售(大部分為裕豐•英倫的單位及停車位)；(ii)本集團及獨立第三方投資物業租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。下表載列本集團於所示期間各分部的收益佔總收益的百分比：

	截至十二月三十一日止年度				截至二零一一年		截至二零一二年	
	二零一零年		二零一一年		六月三十日		六月三十日	
	千港元	%	千港元	%	止六個月		止六個月	
房地產銷售	105,492	64.7	265,313	80.8	9,013	22.1	132,919	75.7
投資物業租金收入	37,542	23.0	44,440	13.5	21,848	53.7	28,522	16.2
物業管理收入	16,515	10.1	17,399	5.3	9,270	22.8	9,918	5.6
諮詢服務收入	3,533	2.2	1,284	0.4	577	1.4	4,303	2.5
	<u>163,082</u>	<u>100.0</u>	<u>328,436</u>	<u>100.0</u>	<u>40,708</u>	<u>100.0</u>	<u>175,662</u>	<u>100.0</u>

由於本集團絕大部分的收益來自房地產銷售，故本集團於指定期間的經營業績取決於該期間竣工的總建築面積及交付物業予買家時記錄銷售的時間。由於房地產開發項目的竣工及銷售時間不同，故本集團的經營業績於不同期間均有所不同。

預期當南寧青秀區特色主題租賃項目於二零一四年上半年開始後，本集團的租金收入將增加，於本招股章程「業務目標陳述及所得款項用途」一節內實施計劃內訂明。本集團的物業管理收入預期亦會增加。本集團的策略是在樓盤落成及移交予租戶後透過金裕豐為有關樓盤提供管理服務。由於裕豐•英倫即將進行移交及租戶即將遷入，預期本集團的物業管理收入亦會增加。

董事酬金

於往績記錄期內，就截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，董事的酬金分別為約10.1百萬港元、10.7百萬港元及6.1百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及二零一二年六月三十日止六個月，董事的酬金佔本集團的除稅前溢利及投資物業公平值收益分別為約58.7%、12.1%及19.8%。於往績記錄期內，董事的酬金乃經參考當時市場薪酬統計數據後釐定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據本公司與董事訂立的服務合約，預期董事的薪酬及實物利益的合共總額將為約11.5百萬港元。

物業租賃業務流程

本集團基於其投資計劃制定投資及改造南寧舊城區現有物業的策略，旨在增強其物業租賃能力，並打造其作為優秀物業租賃運營商的聲譽。本集團透過其附屬公司金裕豐識別及評估南寧市可供出租或收購的物業租賃項目的潛在地點。本集團透過招標甄選、篩選或正式申請合適租戶。有關租戶篩選流程的詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「物業租賃業務流程」一段。

房地產開發及銷售流程

本集團通過以下方式收購土地：(i)收購持有土地使用權證的公司控股權、(ii)土地招標，及／或(iii)直接向業主購買土地。鑒於本集團並無任何內部承包商或建築工人，本集團將其所有房地產開發項目的施工工程外判予建築公司。建築公司將透過招標選擇。內部銷售及推廣員工及本集團委任的外聘物業銷售機構將進行市場調查及組織現場銷售及預售程序。本集團的營銷渠道包括為上門顧客服務的現場銷售中心，該銷售中心會提供開發項目的資料，包括開發項目的定價、平面圖及其他有關資料。本集團亦將委任獨立銷售代理接洽意向客戶。獨立特約銷售代理亦不時引薦意向客戶購買本集團的開發項目。營銷渠道包括招牌廣告、視頻及印刷媒體出版物以及模型展示。本集團亦在地盤面積內組織優質示範單位的銷售展廳，以供潛在買家參觀及評估並進行媒體訪問。

競爭優勢

董事將本集團的成功歸因於(其中包括)以下優勢：

- 租賃增值策略提高了租賃物業的租賃價值
- 投資物業的策略性位置
- 成熟的綠色建築技術與技巧
- 房地產開發良機

有關本集團競爭優勢的詳情，請參閱本招股章程「業務」中「競爭優勢」一節。

本集團的策略規劃

本集團的長遠業務目標和戰略方向是將裕豐和金裕豐打造成南寧市的高品質物業租賃經營商和管理人品牌。本集團亦擬承接地盤面積不低於6,667平方米的房地產開發項目，及不斷

概 要

提升技術水平，採用最新綠色建築技術提高建築的節能效率、保護項目擁有的資源、減少浪費，創建綠色環境。

本集團策略規劃的詳情載於本招股章程「業務」一節「本集團的策略規劃」一段。

未來計劃

本集團擬於近期實施的主要策略性舉措如下：

- 繼續開發特色主題購物商場
- 繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目
- 物色潛在收購機會或投資於房地產開發、物業租賃及物業管理行業
- 提升南寧物業相關業務的品牌認知

中國中央政府實施的緊縮措施

近年來，中國中央政府已實施一系列法規及政策，以減緩房地產市場及不斷上升的房地產價格及打擊房地產投機。該等政策預期將影響本集團的財務表現及收緊本集團房地產開發的資金來源。然而，董事確認，儘管有該等緊縮措施，本集團並無在為其開發項目融資方面遇到任何重大困難，並認為各開發項目目前的融資計劃切實可行。

本集團開發項目擁有多項資金來源，包括來自銷售及／或預售裕豐•英倫、預售荔園項目的所得款項、債務融資以及其他內部財務資源。董事確認，本集團於配售後隨後的12個月內將有充足營運資金。截至最後實際可行日期，本集團的現金及現金等價物為約81.6百萬港元。

為方便現金流量管理，本集團通常依賴內部資源為其房地產開發項目提供資金。因此，銀行貸款不構成本集團開發項目資金來源的主要部分。此外，誠如戴德梁行所確認，於最後實際可行日期，本集團的物業價值並無減值。因此，董事認為，雖然緊縮措施將對本集團的整體財務表現構成不利影響，惟就限制銀行貸款的措施而言，董事認為，其將不會對本集團開發項目的現行融資計劃造成任何重大影響。

於往績記錄期內，由於買方因緊縮措施被拒絕按揭貸款申請及被拒絕登記為單位擁有人，本集團已遭遇19次的銷售取消。遭遇銷售取消的單位總價約為人民幣23.2百萬元（相等於約

概 要

28.7百萬港元)及銷售取消的按金合共約人民幣1.9百萬元(相等於約2.3百萬港元)已退還予買方。19項被取消物業中的15項物業獲重新出售。整體而言,本集團就重新銷售該15項物業錄得銷售金額增加。

中國中央政府的緊縮措施亦對本集團的已售建築面積及來自房地產銷售的收益造成不利影響。於二零一一年上半年,本集團在預售及銷售其房地產開發項目時遇到困難,具體而言為預售裕豐•英倫第二及三期。為應對該下跌,本集團認為延遲裕豐•英倫第二期及第三期的預售時間屬適當。董事認為自二零一一年七月以來,南寧房地產市場開始從該等緊縮措施中復甦,並重獲若干程度的勢頭。本集團於二零一一年七月恢復預售裕豐•英倫第二及三期。二零一二年的預售平均售價較二零一一年上半年的平均售價為高。

近期針對中國房地產產業的中國緊縮措施

於二零一二年,中國中央政府已實施若干緊縮措施,包括(i)南寧市人民政府辦公廳於二零一二年二月二十四日頒佈的《關於繼續執行住房限購措施的通知》,以繼續實施限制居民家庭購買的住房數目;(ii)南寧市人民政府將於二零一二年十二月一日實施的《南寧市商品房預售資金監管辦法》,以監管商品房預售資金的按金;(iii)住建部於二零一二年三月一日實施的《建設用地容積率管理辦法》,就土地使用權指定容積率;及(iv)國土資源部於二零一二年九月六日頒佈的《國土資源部關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》,以規定嚴格實施土地使用標準。有關近期針對中國房地產產業的中國緊縮措施的詳情,請參閱本招股章程附錄四。

上市的理由及所得款項用途

本集團擬擴展其於南寧的房地產開發及管理服務業務,及擴大採用綠色技術在不同用途上,包括運綠色技術以開發更多住宅樓宇及翻新購物中心和商業樓宇,並且控制其租戶的能源用量藉以達到節能目的。

董事經考慮本集團並無土地儲備、本集團的房地產開發規模(於往績記錄期內僅得兩個開發中的物業項目,且自本集團創立以來僅合共兩個發展項目)及本集團的資產基礎(於二零一二年六月三十日總資產約為1,203.5百萬港元)等因素後認為,本集團的營運規模較其他主板上市的物業行業公司相對小。因此,董事認為本集團的業務規模將更適合在創業板上市。視乎本集團的日後發展而定,倘本集團日後的營運規模擴大至較為可與其他主板上市的物業行業公司比較的規模,則董事日後可能考慮轉至主板上市。

概 要

估計上市的估計總成本將約為26.1百萬港元。本集團於往績記錄期內已確認上市開支16.2百萬港元，並於往績記錄期後進一步確認上市開支9.9百萬港元。上市開支12.8百萬港元(包括於截至二零一二年六月三十日止六個月已確認為開支的6.7百萬港元)將於截至二零一二年十二月三十一日止年度確認為開支。本集團注意到上述上市開支為目前的估計，僅供參考之用，而將予確認的實際金額可根據審核及之後因變量及假設變更而作出調整。

配售所得款項淨額(經扣除上市總開支約26.1百萬港元)估計約為33.2百萬港元(假設配售價為每股股份0.79港元，即指示性配售價範圍的中位數，及假設發售量調整權未獲行使)。所得款項淨額目前擬撥作以下用途：

- 配售所得款項淨額的51.8%或約17.2百萬港元用於開發及經營特色主題購物商場(達約16.2百萬港元)及維護其他投資物業(達約1.0百萬港元)，有關該所得款項用途的詳情，請參閱本招股章程「業務目標陳述及所得款項用途」一節「實施計劃」分節；
- 配售所得款項淨額的38.3%或約12.7百萬港元用於研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業(包括投資物業及／或土地儲備的控股公司、物業管理公司或業務及物業顧問公司或業務)；及
- 配售的其餘所得款項淨額或約3.3百萬港元將撥作本集團的一般營運資金及其他一般企業用途。

倘配售價定為低於或高於指示配售價範圍的中位數的水平，則上述配售所得款項淨額的分配(上述用於開發及經營特色主題購物商場的所得款項淨額除外)將按比例調整。有關發售量調整權影響的詳情，請參考本招股章程「業務目標陳述及所得款項用途」一節「配售的理由及所得款項用途」一段。假設配售價將定為每股股份0.65港元(即本招股章程所述的配售價範圍下限)，本集團應付／已支付的上市總開支將佔配售所得款項總額逾50.0%。

倘配售所得款項淨額毋須即時用於上述用途，董事現擬將該等所得款項淨額存入香港的認可銀行及／或金融機構作為短期存款。

倘配售所得款項淨額不足以用作上述用途，董事擬將該等所得款項按比例作出調整，及短缺部分將以本集團的內部資金、荔園項目及裕豐•英倫的銷售或預售及債務融資提供資金。

概 要

過往財務資料的概要

下表概述於往績記錄期本集團的綜合財務資料，該等資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

綜合全面收益表的選定項目

	截至		截至	截至
	十二月三十一日止年度		二零一一年 六月三十日	二零一二年 六月三十日
	二零一零年	二零一一年	止六個月	止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	163,082	328,436	40,708	175,662
毛利	63,259	131,362	21,384	59,323
投資物業公平值變動收益(附註)	30,775	46,524	6,900	49,954
除稅前溢利	47,986	134,594	9,429	80,810
年內／期內溢利	24,529	78,294	6,069	46,647
年內／期內經調整溢利(不包括投資 物業公平值變動收益)	8,457	47,950	1,451	11,337

附註：本集團投資物業的公平值乃根據戴德梁行就該等物業進行的估值，採用涉及若干市況假設的物業估值法計算得出。該等假設的有利或不利變動或會對投資物業的公平值及於綜合全面收益表中呈報的損益賬的相應調整造成變動。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，缺乏適當的業權證的投資物業應佔公平值變動收益分別約26.2百萬港元、4.4百萬港元及0.005百萬港元。有關本集團投資物業的公平值變動的波動理由，請參閱「財務資料」一節。

概 要

綜合財務狀況表的選定項目

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元
非流動資產	629,145	738,295	777,385
流動資產	502,220	522,902	426,146
非流動負債	275,054	214,270	220,097
流動負債	421,387	510,859	406,290
流動資產淨值	80,833	12,043	19,856
權益總額	434,924	536,068	577,144

附註：二零一一年的流動資產淨值狀況下降乃主要由於有關(i)償付於二零一二年到期的裕豐•英倫建設貸款(其用於為裕豐•英倫計劃的開發階段提供資金)及(ii)因本集團就荔園項目前期開發於年內的估計所需資金額或會龐大而於二零一一年訂立的兩筆短期委託貸款的二零一一年短期借款有所增加所致。本集團於二零一二年六月三十日的流動資產淨值狀況較二零一一年同期有所改善，主要由於就計息借款及稅項負債減少所產生的流動負債減少所致。

綜合現金流量表的選定項目

	二零一零年	二零一一年	截至	截至
			二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元	止六個月	止六個月
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	18,818	83,365	(2,187)	30,719
經營活動所產生／(所用)的現金淨額	70,813	17,441	3,507	(1,946)
投資活動所產生／(所用)的現金淨額	35,835	(10,157)	10,858	2,273
融資活動所用的現金淨額	(44,032)	(33,391)	(30,490)	(61,343)
於十二月三十一日／六月三十日 的現金及現金等價物	150,777	130,218	136,877	68,378

有關重大波動的評論，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

概 要

業務、市場及監管的最新發展情況

本集團已於往績記錄期後顯示穩步發展。截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核收益分別約92.5百萬港元、35.1百萬港元、45.4百萬港元及39.8百萬港元，較截至二零一二年六月三十日止六個月的每月平均收益有所增加。於二零一二年六月三十日後及直至最後實際可行日期，裕豐•英倫的交付進度並無重大延誤。於往績記錄期後，本集團已開始交付裕豐•英倫第1、15至18座，符合預期交付計劃，並預售裕豐•英倫零售單位約446平方米。下文載列本集團由往績記錄期後直至二零一二年十月三十一日的營運數據：

	平均售價－ 住宅單位	平均售價 －停車位	平均售價－ 零售店	預售 所得款項	已預售 建築面積 (住宅單位、 停車位及 零售店)	已售及 已交付 建築面積 (住宅單位、 停車位及 零售店)
	每平方米港元	每平方米港元	每平方米港元	千港元	平方米	平方米
由二零一二年						
七月一日						
至二零一二年						
十月三十一日						
止期間	13,297.93	4,386.26	55,449.98	94,526	5,968.22	16,718.20

於往績記錄期後，就房地產開發而言，本集團已取得開展荔園項目施工的一切所需執照及許可證，並已於二零一二年六月動工。截至二零一二年十月三十一日，開發荔園項目所產生成本符合本集團的建築預算範圍。此外，荔園項目的施工進度與施工計劃為一致。

就物業租賃業務而言，本集團預期於二零一二年七月至二零一三年一月止的裝修期間為分別位於興寧路及民生路的4項物業進行裝修項目，以提升物業裝備及店面。本集團已向受影響租戶授予租金優惠，包括自裝修期間起六個月免租期及兩個月租金減半，以向彼等賠償裝修項目所帶來的損失。預計優惠將會減少租金收入約3.6百萬港元。

於二零一二年七月一日後，本集團亦經歷投資物業(即裕豐•國際廚櫃中心及裕豐高街)出租率減少及租金波動。裕豐•國際廚櫃中心的出租率下降乃主要由於建築材料市場近期出現不景氣的現象，導致兩名租戶要求提早終止租賃協議及一名租戶在租賃協議於二零一二年九月屆滿後終止租約所致。董事認為，空置單位未必能夠即時租出。董事認為，裕豐•

概 要

國際廚櫃中心出租率下降將獲期間內租金的部分上升所抵銷，因此，董事預計，裕豐•國際廚櫃中心就截至二零一二年十二月三十一日止年度所貢獻的收益將仍可與截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益所比較。

裕豐高街的出租率下降乃主要由於本集團最近實施就提高裕豐高街的租戶組合標準的策略，而本集團因此已重新制定多項租賃安排。董事認為，在重新安排下的空置單位未必能夠在短時間內租出，原因是本集團擬尋覓可將裕豐高街提升及重新定位為流行時尚購物商場的租戶組合。隨著實行升級策略，本集團建議給予潛在目標新租戶具吸引力的租金水平，以吸引聲譽良好的流行時尚店舖。為求一致，本集團亦會給予現有租戶相似具吸引力的租金水平。由於裕豐高街已於二零一一年十二月重開，考慮到租金貢獻的全年影響，縱然裕豐高街的出租率及租金雙雙下跌，惟董事預計裕豐高街截至二零一二年十二月三十一日止年度所貢獻的收益將較截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益有所增加。

董事認為，受到毛利率較低的裕豐•英倫停車位銷售及交付增加以及毛利率較高的裕豐•英倫零售單位銷售及交付增加的綜合影響，二零一二年下半年的毛利率可與二零一二年上半年的毛利率所比較。根據本集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目，與本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率約33.8%比較，本集團的毛利率保持穩定在約36.8%。此外，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務表現將會因有關上市產生的非經常性開支而受到不利影響。本集團預計將於截至二零一二年十二月三十一日止年度的全面收益表產生上市開支12.8百萬港元。董事有意強調上市開支金額為目前估計的金額，僅供參考，且將予確認的實際金額可根據審核及當時可變因素及假設變動而予以調整。

截至二零一二年十月三十一日止四個月的貿易應收款項收回情況令人滿意。截至二零一二年六月三十日的大部分貿易應收款項金額已於其後於二零一二年十月三十一日結清。

為加強本集團的營運狀況及為其業務的長期發展(包括發展荔園項目)提供更強的財務靈活性，本集團將不時探討條款獲本集團接納的不同融資方案。截至最後實際可行日期，本集團已接獲獨立公司的要約函件，內容有關授出約49.4百萬港元的信託貸款。該信託貸款為期兩年及付息，借款年利率為中國人民銀行的140.0%，以本集團的若干投資物業作抵押。董事確認該等新信託貸款的條款與本集團現有的信託貸款可資比較。此外，本集團現正與若干銀行磋商授出一項建設貸款及一項營運資本貸款予本集團，且有關申請已獲該等銀行審閱及處理。

概 要

本集團擬於二零一二年第四季內利用該等可供提取的適當貸款金額作為一般營運資本。

根據最新近的建設時間表及進度，以及來自銷售及／或預售裕豐•英倫及預售荔園項目的預期所得款項，董事認為其已擁有充裕資本撥付其現有物業項目（包括荔園項目）且在並無未能預視的情況下，倘本集團未能取得建設貸款及營運資本貸款，對本集團亦無重大影響（包括荔園項目的發展）。

於往績記錄期，本集團曾遭69宗交付物業出現延誤，原因為有關買方未能接收該等物業。預測本集團未來交付時間及營運資本時，本集團已考慮到該等延遲接收物業的可能。

本集團的財務表現於二零一三年轉差

本集團計劃(i)於二零一三年第三季前銷售及交付裕豐•英倫的所有餘下住宅單位及停車位；(ii)於二零一二年前銷售及交付裕豐•英倫的所有零售單位；及(iii)於二零一四年十二月底前銷售及交付荔園項目。因此，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的純利預期將會大幅減少，原因為住宅單位的交付建築面積預期將大幅減少所致。此外，裕豐•英倫第二期第10號樓及大量停車位於二零一三年的預期銷售及交付（均預期錄得低毛利率）亦預期導致本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率較截至二零一二年十二月三十一日止年度的毛利率有所減少。

有關最新市場發展情況，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「中國自二零一二年六月起的最近期市場發展」分節。有關最新監管發展情況詳情，請參閱本招股章程附錄四「有關房地產行業的主要中國法律概要」。

配售的統計數據

	按配售價 每股股份 0.65港元	按配售價 每股股份 0.93港元
股份市值	195百萬港元	279百萬港元
未經審核備考每股股份有形資產淨值	1.85港元	1.92港元

有關配售統計數據的詳情，請參閱「配售的架構及條件」一節。

股息政策

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團宣派一次過非經常股息約31.5百萬港元。任何股息宣派及派付以及股息金額將受本集團大綱文件、創業板上市規則及香港法律以及股東批准所規限。詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「股息政策」分節。

風險因素

本集團的業務受限於本招股章程「風險因素」一節所述的多項風險因素。由於不同投資者在釐定一項風險重大與否時可能會有不同的詮釋及標準，因此閣下在決定是否投資於配售股份之前，務請閣下細閱本招股章程「風險因素」全節。本集團所面對的部分風險包括：

- 本集團的業務前景及經營業績嚴重依賴中國(尤其是南寧)房地產市場的表現。於最後實際可行日期，本集團的房地產開發項目及物業相關業務均位於南寧。因此，本集團的業務及經營業績嚴重依賴並將繼續依賴南寧房地產市場的持續增長及狀況。
- 本集團投資物業的未變現公平值調整可能與實際可變現價值有差異，並可能會變化。概不能保證投資物業的公平值日後將繼續增加。
- 由於本集團的收益主要來自房地產銷售，故本集團不同期間的經營業績或會發生重大變動。本集團日後不同房地產開發項目的收益、利潤率及經營業績或會由於一系列因素(包括但不限於其房地產開發項目的總體發展計劃、潛在客戶對其物業的接受程度、其已開發的房地產銷售的時間及土地成本及建築成本等任何開支的變動)而波動。
- 本集團業務及經營業績深受土地儲備供應影響。
- 本集團的流動資金有所減少，並將於可預見年度內產生重大的未來預測資本開支。
- 本集團需要大量資本資源為其資本密集型業務提供資金；該等資本資源供應的任何不利變動可能會對本集團的業務經營及前景造成重大影響。
- 本集團的業務及財務表現可能因項目開發工期、交付、銷售及預售時間延誤而受到不利影響。

釋 義

在本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本招股章程附錄一所載的會計師報告
「細則」	指	由股東於二零一二年十一月二十三日通過決議案採納並經不時修訂的本公司組織章程細則，其現行版本的概要載於本招股章程附錄五
「東盟」	指	東南亞國家聯盟，由汶萊、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國、柬埔寨、老撾、緬甸及越南等十個國家組成的一個地緣政治及經濟組織
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「百益商貿」	指	廣西南寧百益商貿有限公司，透過一家名為南寧市飲食公司的中國國有企業進行全面重組及轉制而於一九九七年九月九日在中國成立的有限責任公司，於成立日期當日的舊有名稱為南寧百益實業有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」一段「股東於二零一二年十一月二十三日及二零一二年十一月二十九日通過的書面決議案」分段所述，於本公司股份溢價賬的若干進賬款項資本化時發行125,000,000股股份

釋 義

「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及除非另有說明，不包括香港、澳門及台灣
「Chosen Leader」	指	Chosen Leader Limited，於二零一零年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李紫清博士(為控股股東之一)實益全資擁有
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)
「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	西南環保發展有限公司，於二零一一年二月十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「建設工程竣工 驗收備案表」	指	建設工程竣工驗收備案表，由中國相關政府建設機構發佈以證明建設工程竣工的報告
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義

釋 義

「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城市規劃或同等機關發出的許可證，以授權開發商對地塊進行勘察、規劃及設計
「建設工程規劃 驗收合格證」	指	建設工程規劃驗收合格證，由地方城市規劃部門發出的證書，以證明開發已獲接納為符合所批准的規劃竣工
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設部門或同等機關發出的許可證，以授權建築工程施工
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城市區劃局或同等機關發出的許可證，表明政府批准開發商對某個項目的總體規劃及設計，並允許開發商申請建築工程施工許可證以展開相關建設工程
「控股股東」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指First Beijing、Ease Gain、Chosen Leader、李博士、李太太及李紫清博士
「董事」	指	本公司董事
「李紫清博士」	指	李紫清博士，本公司副主席、執行董事及控股股東之一，為李博士及李太太的女兒
「李博士」	指	李啟鴻博士，本集團創辦人、董事會主席、行政總裁、執行董事兼其中一名控股股東，為李太太的配偶及李紫清博士的父親
「戴德梁行」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司
「Ease Gain」	指	Ease Gain Holdings Limited，於二零一零年十一月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李太太(為其中一名控股股東)實益全資擁有

釋 義

「First Beijing」	指	First Beijing International Limited，於二零零九年十月十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李博士(為其中一名控股股東)實益全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「創業板」	指	聯交所營運的創業板市場
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「創業板網站」	指	http://www.hkgem.com ，聯交所為創業板設立的互聯網網站
「Global Touch」	指	Global Touch Holdings Limited，於二零一零年十一月八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
「金裕豐」	指	南寧金裕豐物業管理有限公司，於二零零三年八月四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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義另有所指，在本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，指當時的附屬公司
「桂平裕豐」	指	桂平市裕豐房地產開發有限公司，於二零零六年七月二十四日在中國成立的有限責任公司，在裕豐房地產於二零一零年十二月三十日將其出售之前，為本公司間接非全資附屬公司，有關詳情載於本招股章程「歷史及發展」一節「企業重組」分節
「海通國際資本」 及／或「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，擔任上市的獨家保薦人

釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」及「港仙」	分別指	香港的法定貨幣港元及港仙
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(兩者定義見創業板上市規則)及彼等各自的聯繫人，且與該等人士概無關連的個人或實體，而並非本公司的關連人士
「國際標準化組織」	指	國際標準化組織，一個制定並頒佈各種國際標準的非政府組織，由163個國家設立的國家標準機構組成
「聯席賬簿管理人」 及／或 「聯席牽頭經辦人」	指	信達國際證券有限公司、東方滙財證券有限公司及中國平安證券(香港)有限公司
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，載列相關中國地方政府機關向承讓人或受讓人出讓國有土地的土地使用權的條款及條件的協議
「土地使用權證」	指	國有土地使用權證，證明一方有權利在若干條件的限制下使用一幅國有土地的一份或(視情況而定)多份證書
「土地增值稅」	指	一九九四年一月生效的《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	二零一二年十一月二十一日，即本招股章程付印前為確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「利柏商務服務」	指	廣西南寧利柏商務服務有限公司，於二零零三年九月二十九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
「利百控股」	指	利百控股有限公司，於二零零六年六月五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
「利百(荷蘭)」	指	利百(荷蘭)有限公司，於二零零六年五月二十七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
「利百英國」	指	Leepark Properties Limited，於一九八九年七月十一日在英國註冊成立的有限公司，在其於重組過程中將寶石置業於裕豐房地產及金裕豐的權益轉讓予寶石置業之前，為寶石置業代為持有有關權益的受託人
「上市」	指	股份在創業板上市
「上市日期」	指	股份首次在創業板買賣的日期，預期為二零一二年十二月十四日
「上市科」	指	聯交所上市科
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「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
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，前稱中華人民共和國建設部
「諒解備忘錄」	指	諒解備忘錄
「李太太」	指	陳莞媛女士，亦稱為李陳莞媛女士，為執行董事兼控股股東之一，及為李博士的配偶及李紫清博士的母親

釋 義

「New Merit」	指	New Merit Holdings Limited，於二零零九年十一月二十五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
「南寧市住房局」	指	南寧市住房保障和房產管理局，前稱南寧市房產管理局
「南寧市規劃管理局」	指	南寧市規劃管理局
「全國人大」	指	全國人民代表大會
「發售量調整權」	指	由本公司授予包銷商的選擇權，可由聯席牽頭經辦人（為其本身及代表包銷商）根據包銷協議全權酌情行使，以要求本公司按配售價發行最多11,250,000股額外股份，佔配售股份數目15.0%，有關詳情載於本招股章程「配售的架構及條件」一節
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「配售」	指	由包銷商代表本公司按配售價有條件配售配售股份，本招股章程「配售的架構及條件」一節內詳述
「配售價」	指	每股配售股份的最終價格，不會高於每股配售股份0.93港元，且預期不會低於每股配售股份0.65港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費），將於定價日釐定
「配售股份」	指	本公司根據配售按配售價提呈供認購的75,000,000股新股，連同（倘有關）因行使發售量調整權而可能發行的任何額外股份，須受本招股章程「配售的架構及條件」一節所載的條款及條件規限

釋 義

「中國中央政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其分支機構，或按文義所指，其任何部門或分支機構
「中國法律顧問」	指	廣東恒益律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，中國地方住建機關或同等機關發出的許可證，批准開發商開始預售在建商品房
「定價日」	指	就配售釐定配售價的日期，預期為二零一二年十二月七日或前後
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣或元
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組，詳情載於本招股章程附錄六「集團重組」分段
「寶石置業」	指	寶石置業有限公司，於二零零九年十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
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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
「購股權計劃」	指	本公司根據股東於二零一二年十一月二十三日通過的決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄六「購股權計劃」分段概述

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「高持股量股東」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「往績記錄期」	指	包括截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月在內的期間
「包銷商」	指	本招股章程「包銷」一節「包銷商」一段所列配售的包銷商
「包銷協議」	指	與配售有關的有條件包銷協議已於二零一二年十一月二十九日由本公司、獨家保薦人、控股股東、執行董事、聯席牽頭經辦人與包銷商訂立，其詳情於本招股章程「包銷」一節內概述
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「威特斯房地產」	指	南寧威特斯房地產開發投資有限公司，於二零零一年八月三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
「裕豐房地產」	指	南寧裕豐房地產開發有限公司，於一九九三年七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
「%」	指	百分比

釋 義

除非本招股章程另有指明，否則人民幣乃按人民幣1.00元兌1.234港元的匯率換算為港元，僅作說明用途。概不表示任何金額於有關日期或任何其他日期已經或可能按該等匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。

任何圖表的總計與所列數值總和(包括百分比)如有不符，均由於約整所致。

如在中國成立的實體及企業的中文名稱與其名稱的英文譯名或中國法律法規的名稱與其名稱的英譯本有任何歧異，概以中文名稱為準。標有「*」符號的中文名稱的英文譯名及標有「*」符號的英文的中譯本乃僅供參考。

技術詞彙表

本詞彙表載有本招股章程所用與本集團業務有關的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義本身未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法相符。

「GB/T 19001」	指	GB/T 19001是中國國家質量管理體系認證標準，亦是等同於ISO 9000標準的國內認證標準
「GB/T 24001」	指	GB/T 24001是中國國家環境管理體系認證標準，亦是等同於ISO 14000標準的國內認證標準
「建築面積」	指	建築面積
「綠色建築」	指	綠色建築，指經證實能在建設期間及其壽命週期內最大限度節約資源(包括(i)節約能源、土地、水及建築材料；(ii)保護環境；及(iii)減少污染)而符合綠色建築標準的建築物
「綠色建築評價標準」	指	中國的《綠色建築評價標準》GB/T 50378-2006
「綠化率」	指	項目綠化建築面積與總建築面積的比率
「ISO 9001」	指	ISO 9001是ISO 9000標準的一部分，列明有關質量管理體系的要求，以便組織能確保其滿足客戶及其他利益相關者的要求。該標準適用於組織確定在其控制下及其可施加影響的質量管理層面。一般而言，該標準是一個為確保質量控制而遵循的指引體系
「ISO 14001」	指	ISO 14001是ISO 14000標準的一部分，列明有關環境管理體系的要求，以便組織能制定及執行顧及重大環境事宜的經營政策及目標。該標準適用於組織確定其可控制及可施加影響的環境保護層面。該標準本身並無訂明具體的環保表現標準

技術詞彙表

「毫米」	指	毫米
「畝」	指	1畝相等於666.67平方米
「普通鋼筋」	指	直徑小於10毫米的鋼筋
「住宅性能評定」	指	住宅性能評定
「容積率」	指	就一土塊而言，在該地塊上興建或擬興建的所有樓宇的被視為或可計算為建築面積的總樓面面積(不包括地面以下的樓面面積)與該地塊總地盤面積的比率
「強化鋼筋」	指	直徑大於10毫米的鋼筋
「可出租建築面積」	指	(i)就本集團已落成物業項目(不包括投資物業)而言，相關竣工文件、測量文件及／或物業所有權證所示作租賃用途的總可出租建築面積；及(ii)就本集團投資物業而言，投資物業的實際測量面積
「可出售建築面積」	指	(i)就已落成物業項目而言，相關竣工文件、測量文件及／或物業所有權證所示作出售用途的總可出售建築面積；及(ii)就未落成物業項目而言，總可出售建築面積資料指預售許可證及測量文件所示作出售用途的可出售建築面積
「平方呎」	指	平方呎
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「樓層」	指	一幢樓宇由地面樓層往上計算的樓層數目
「住宅性能評定技術標準」	指	中華人民共和國建設部(現稱為住建部)於二零零五年十一月三十日頒佈並於二零零六年三月一日生效的住宅性能評定技術標準

風險因素

投資配售涉及很高風險及投機性質。有意投資者在作出任何有關本公司的投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載的一切資料，尤其應評估以下有關投資本公司的風險因素及特殊考慮因素。本公司目前未知悉的其他風險因素及不確定因素或本公司目前認為並不重大的投資因素，可能損及本集團的業務、財務狀況及經營業績。股份的市價可能因上述任何風險而下跌，閣下可能會損失全部或部分投資。

與本集團有關的風險

本集團的業務前景及經營業績極為依賴中國(尤其是南寧市)物業市場的表現

於最後實際可行日期，本集團的房地產開發項目及物業相關業務均位於南寧市。因此，本集團的業務及經營業績極為依賴並將繼續依賴南寧市物業市場的持續增長及狀況。當地、全國及全球因素，包括整體經濟及金融狀況、南寧市政府以及中國中央政府的政策及措施，及南寧市的物業供需均可能會對物業市場造成影響。

無法保證中國及南寧市的物業需求及價格可持續，原因是市場需求及價格通常受波動的市場狀況及中國中央政府實施的政策影響。此外，無法保證本集團將可因中國整體物業市場或南寧市物業市場的未來增長而受惠，原因是南寧市物業市場的迅速增長可能導致物業供過於求，這可能導致物業價格下降，使本集團物業的銷售及租賃難度更高。市場狀況或中國政策的任何變動，尤其是與南寧市有關的變動，可能會對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本集團投資物業的未變現公平值調整可能與實際可變現價值有差異，並可能會出現變動

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團投資物業的公平值變動分別約為30.8百萬港元、46.5百萬港元及50.0百萬港元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，該等未領有妥善業權證的投資物業應佔的公平值變動收益分別約為26.2百萬港元、4.4百萬港元及0.005百萬港元。該等收益的確認不產生任何實際現金流入。有關年度內投資物業公平值的收益波動很大程度上受當時物業市場狀況的影響，並受市場波動影響。物業項目發展的預料不到的變化以及全國及當地經濟狀況亦可能影響本集團物業項目的價值。

風 險 因 素

無法保證投資物業的公平值日後將繼續增加。倘中國物業市場下挫或中國中央政府實施任何導致物業價格普遍下降的政策，投資物業的公平值可能減少。日後投資物業公平值的任何減少將會對本集團的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

本集團業務及經營業績深受土地儲備供應影響

於往績記錄期內，本集團大部分收益來自銷售自行開發的物業。本集團認為，本集團的房地產開發業務的增長與成功取決於獲得充足土地儲備供未來發展的能力。土地儲備可透過土地拍賣或收購取得。本集團過往透過收購威特斯房地產及百益商貿的股權獲得物業的土地儲備。於最後實際可行日期，本集團於南寧市共擁有兩個開發中的物業項目，總建築面積約62,463平方米，包括裕豐•英倫未售出建築面積約16,430平方米及荔園項目可出售建築面積約46,033平方米。於最後實際可行日期，本集團並無土地儲備。本集團可能無法繼續物色及收購適合用作房地產開發的土地。本集團收購土地的能力可能受到整體經濟形勢、競爭情況及我們的管理層識別並完成此等交易的效率以及內部與外部資金(例如可供用作撥付收購成本的銀行借款)等因素所影響。日後不能獲得充足土地儲備供應將對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

建築成本上漲或會對本集團的財務業績造成不利影響

本集團房地產開發業務的建築成本(包括但不限於如鋼鐵和水泥等建築材料的成本、分包成本及勞動力成本)近年來大幅上漲，其原因在於本集團的房地產開發業務一直採用現代化綠色技術，而建築材料成本持續經歷不同程度的波動且依據原材料採購指數持續上調，以及中國中央政府實施更為嚴格的勞動法律(包括全國人大於二零零七年六月二十九日頒佈及於二零零八年一月一日實施的中華人民共和國勞動合同法，其要求執行(其中包括)最低工資政策)及不時頒佈其他相關法規、規章和規定。

建築材料(尤其是鋼及水泥兩種最主要的樓宇建築材料)的成本近年飆升。有關詳情，請參閱「財務資料」一節中「若干損益項目說明」一段的「銷售成本」分段。

根據廣西壯族自治區人民政府於二零一零年九月七日發佈的《關於調整全區職工最低工資標準的通知》，南寧市職工的最低工資由二零零八年的每月人民幣670元增至二零一零年的每

風 險 因 素

月人民幣820元，並根據最近於二零一二年一月十四日發佈的《關於調整全區職工最低工資標準的通知》進一步上調至二零一二年的每月人民幣1,000元。

本集團的房地產開發業務的建築成本分別約62.9百萬港元及約146.8百萬港元，分別佔截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度本集團已售貨品成本約63.0%及74.5%。本集團物業的平均售價亦會隨著建築成本的不斷攀升而波動。例如，同期已出售及交付的裕豐·英倫(第一期)的住宅單位的平均售價由二零一零年的每平方米約5,658港元上漲至二零一一年的每平方米8,895港元。

如本集團的建築成本大幅上漲，可能會對本集團的經營成本施加壓力，若本集團無法將建築成本增幅部分或悉數轉嫁予客戶，可能會對其收益及盈利能力造成不利影響。

本集團為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，本集團可能須對按揭銀行承擔責任

按照行業慣例，本集團通常在建設竣工前開始預售。一般而言，本集團為客戶提取的按揭貸款提供擔保，直到(i)本集團完成有關物業的開發及有關物業的房屋所有權證及其他權益證明已送交按揭銀行，或(ii)按揭銀行與購房者之間結清按揭貸款為止。倘購房者拖欠按揭貸款，本集團可能須付清按揭才能收回相關物業。倘本集團無法付清按揭，按揭銀行可能會拍賣相關物業，並向本集團(作為按揭貸款的擔保人)收取任何差額。

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六月三十日，本集團就其客戶的按揭貸款尚未解除的擔保分別達到約244.6百萬港元、199.1百萬港元及200.5百萬港元。倘發生任何重大違約且本集團被要求履行其擔保責任，本集團的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

本集團的盈利能力及經營業績受利率變動影響

利率變動已影響並將繼續影響本集團的融資成本及經營業績。由於本集團的部分銀行借款為人民幣借款，本集團的銀行借款利率受中國人民銀行制定的貸款基準利率影響，而該基準利率近年來大幅波動。二零零七年至二零零八年期間，中國人民銀行一年期銀行貸款基準利率由6.1%調低至5.3%，而其後於二零一一年及二零一二年上調至6.6%及6.0%。截至最後實際可行日期，本集團未償還的中國銀行借款的利率為7.9%。截至二零一零年及二零一

風 險 因 素

一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團產生的利息成本分別約為11.1百萬港元、12.1百萬港元及4.7百萬港元。無法保證中國人民銀行將不會進一步調高基準利率或以其他方式抑制銀行放款，而這可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

本集團的銷售及經營收益會因本集團無法控制的宏觀經濟及微觀經濟因素而下降

為應對對物業投資增長規模的擔憂，中國中央政府已推出政策抑制房地產開發。例如，推出要求住宅項目至少70.0%須為建築面積為90平方米以下的單位，及在購房者擬取得銀行貸款用於撥付其第一套住房的情況下最低首付金額增至相關物業購買價的30.0%，及在購房者擬取得銀行貸款用於撥付其第二套住房的情況下，最低首付款將增至後續購買的任何住房的60.0%的辦法及連同61號通知項下的價格控制措施。有關詳情，請參閱本招股章程附錄四「有關房地產行業的主要中國法律概要」一節。

此外，按揭利率大幅上漲或無法取得按揭融資可能會對有意購買住房者取得購買本集團住宅單位所需資金的能力造成不利影響。倘若按揭融資量減少，則住宅單位的需求將會下降。需求下降亦會對本集團住宅單位的定價造成不利影響，原因是本集團及其競爭對手或會減價以更好地爭奪購買住房者。

中國及南寧政府實施的緊縮措施已導致南寧房地產市場整體平均售價的調整及銷量的下滑。就裕豐·英倫第一、二及三期的銷售及預售而言，本集團出售及／或預售的總建築面積由二零一一年第三季度的9,541平方米分別減至二零一一年第四季度的7,482平方米以及二零一二年前兩個季度的4,720平方米及4,836平方米。

中國中央政府抑制房地產行業過熱的限制性規定及措施可能進一步增加本集團的經營成本，以順應該等規定及措施、限制本集團取得資本資源甚至限制本集團的業務經營。任何新增或更為嚴格的規定或措施將會進一步減緩中國的房地產開發並對本集團的業務及前景造成不利影響。

本集團的業務及財務狀況可能會受到競爭加劇的不利影響

競爭對手或會不時進入本集團經營所在地南寧市的房地產開發市場。房地產開發商之間的競爭可能引發土地出讓金及原材料成本的增加、優質建築承包商短缺、物業供應過剩導致物業價格下降、進一步延期發出政府批文及招攬或挽留具才幹的僱員的成本增加。整個南

風 險 因 素

寧市的物業市場亦可能會受多種其他因素影響，包括經濟狀況、銀行慣例及消費氣氛的變動。倘本集團無法保持其競爭優勢，本集團的業務、經營業績及財務狀況將受到影響。

本集團需要大量資本資源為其資本密集型業務提供資金；該等資本資源供應的任何不利變動可能會對本集團的業務經營及前景造成重大影響

在中國經營房地產開發業務需要龐大財務資源。本集團主要透過結合預售所得款項及銀行借款的方式為其物業項目提供資金。於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六月三十日，本集團的借款總額(包括即期及非即期借款)分別約為162.2百萬港元、153.6百萬港元及97.9百萬港元，於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六月三十日的淨負債權益比率分別為2.7%、4.4%及5.4%。有關本集團的債務及抵押品的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料」一節「債務」分節。不能保證本集團日後將能按其可接受條款獲得銀行貸款或續新現有信貸融資，或根本無法獲得銀行貸款或續新現有信貸融資。

本集團已經並將繼續產生與銀行借款及其他借款相關的利息開支。所有利息開支已經或將資本化為開發中物業、持作銷售物業及投資物業，而不是於產生時在綜合全面收益表內列作開支。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，開發中物業的資本化權益分別約為10.0百萬港元、10.4百萬港元及10.3百萬港元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，持作銷售物業的資本化權益分別約為1.1百萬港元、3.0百萬港元及3.2百萬港元。作為部分銷售成本，該等資本化利息開支將於確認的有關物業的銷售時在綜合全面收益表內列作開支。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月計入銷售成本的資本化利息分別為2.3百萬港元、4.8百萬港元及2.5百萬港元。因此，於確認未來期間的有關物業銷售時，該等資本化利息開支可能會對毛利率產生不利影響。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月投資物業的資本化利息分別為4.5百萬港元、5.5百萬港元及2.3百萬港元。因此，於確認未來期間的有關物業銷售時，該等資本化利息開支可能會對純利率產生不利影響。

本集團獲得充裕財務資源及現金流量用於土地收購及開發物業的能力，取決於本集團可能無法控制的多項因素，包括但不限於信貸市場狀況及中國中央政府實施的相關政策及法規。惡劣的信貸市場狀況，如於二零零八年及二零零九年全球金融危機及經濟衰退期間遭遇到的全球性狀況，可能會限制本集團獲得銀行貸款融資或透過債券發行籌措充裕資金的

風 險 因 素

能力，在極端情況下可能會導致銀行收回現時未動用銀行融資。近年來，中國中央政府對金融行業推出許多政策措施，進一步收緊向房地產開發商貸款的要求，其中包括：

- 提高商業銀行的人民幣存款準備金率。自二零一零年一月起至二零一一年十一月止期間，中國人民銀行曾多次調高商業銀行的人民幣存款準備金率，其後自二零一一年十二月起降低人民幣存款儲備金率。於最後實際可行日期，商業銀行的人民幣存款準備金率為20.0%；
- 限制中國的商業銀行發放開發豪華住宅物業及房屋的貸款；
- 禁止中國的商業銀行向其可用於項目的內部資金低於項目估計總投資額35.0%的房地產開發商發放貸款；及
- 限制商業銀行向持有大量經中國土地資源機關及中國建設機關明確識別閒置土地及空置商品房的房地產開發商發放貸款。

有關詳情，請參閱本招股章程附錄四。

由於中國中央政府對金融業頒佈多項政策措施，進一步收緊了對房地產開發商的借貸要求，本集團於二零一一年訂立兩筆短期委託貸款為荔園項目前期開發工程籌措資金。

上述措施及中國中央政府可能推出的任何其他政府措施及政策或會限制本集團將銀行貸款用於為其物業項目撥資的靈活性及能力。因此，本集團或須保持並依賴金額相當高的內部資金，從而或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

本集團未必能夠就其租賃業務繼續吸引並留住主要租戶

本集團認為，維持其商用物業的高出租率對其整體業務及表現至為重要。於往績記錄期內，本集團物業租賃業務旗下物業組合的平均出租率載於本招股章程「業務」一節「物業租賃業務」一段「出租率」分段。

於最後實際可行日期，除裕豐大廈的停車位外，本集團物業租賃業務中可出租的物業組合有約90.0%以上已出租。日後經濟衰退或區域性經濟低迷可能會損害本集團於租約屆滿後續租或出租可出租空間的能力，並可能損害租戶履行其租賃承擔的能力。此外，由於本集團

風 險 因 素

採取吸引國內外著名品牌成為租戶的戰略方法，其可能須為維持租賃物業的清潔、質量及吸引力而產生較高成本，才能慫恿租戶訂立長期租約。

概不保證現有租戶不會考慮市場上現有其他可供租用租賃物業。租戶與本集團訂立的租約為期5個月至10年不等，屆滿日期各不相同。鑒於本集團許多租賃為期24個月或以下，本集團物業易受市場波動的影響。倘本集團無法較競爭對手更迅速有效地應對市場狀況、客戶喜好或政府政策的變動，本集團的現有及潛在租戶或會改為租用競爭對手的物業及／或於租約續租或訂立新租約時遇到困難。倘本集團不能吸引著名品牌成為其新租戶或留住其現有核心租戶，其商業綜合項目及租賃物業的吸引力及競爭力或會受到不利影響。

本集團的業務及財務業績或會受到其租戶(包括主要租戶)的不利影響，租戶或會於租賃協議期限屆滿前遷出租賃物業及停止支付租金

儘管租賃協議設有期限，但租戶或會於租賃協議屆滿前遷出租賃物業及停止支付租金，提早單方面決定終止租賃協議，該期間可能超出租賃按金所涵蓋的期間。倘本集團的一名或多名主要租戶於租賃協議屆滿前終止租賃協議且於沒收違約租戶支付的租賃按金後或透過法律訴訟或其他方式追討後仍未能收回損失，則本集團的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

本集團的業務及財務業績或會由於物業業主終止聘用本集團為其提供物業管理服務而受到重大不利影響

本集團的附屬公司金裕豐一直為本集團房地產開發項目的物業業主提供物業管理服務。根據中國法律法規，一定規模的住宅小區的業主在經某個百分比的業主同意後，有權更換物業管理服務提供者。倘本集團所開發的項目的業主選擇終止本集團的物業管理服務，或物業買家不滿意本集團的物業管理服務，則本集團的聲譽、業務表現及財務業績可能受到重大不利影響。

由於本集團的收益主要來自物業銷售，故本集團不同期間的經營業績或會出現大幅變動

於往績記錄期內，本集團的大多數收益來自銷售其所開發的住宅物業及停車位。本集團日後不同房地產開發項目的收益、利潤率及經營業績或會由於一系列因素(包括但不限於其房地產開發項目的總體發展計劃、潛在客戶對其物業的接受程度、銷售其已開發物業的時間及土地成本及建築成本等開支的任何變動)而波動。一般而言，於整體開發即將完成時，物

風 險 因 素

業的售價或會由於買家因可享受現成住宅小區而上漲。因此，本集團不同期間的經營業績的比較未必有意義，原因是本集團的業務、經營業績及財務狀況或會於一個或多個期間由於以上因素而出現大幅變動。

本集團純利及純利率的波動可能會對本集團的財務狀況造成不利影響

於往績記錄期內，本集團錄得截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的純利分別為約24.5百萬港元、78.3百萬港元及46.6百萬港元；而本集團的純利率則分別為約15.0%、23.8%及26.6%。純利及純利率乃歸因於(其中包括)(i)本集團若干建築成本的上升趨勢(如本節中「建築成本上漲或會對本集團的財務業績造成不利影響」的分節所詳述)及(ii)截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，投資物業公平值變動的收益分別為約30.8百萬港元、46.5百萬港元及50.0百萬港元，而截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，就投資物業公平值變動收益的相關遞延稅項則分別為約14.7百萬港元、16.2百萬港元及14.6百萬港元。因此，本集團的經調整純利並不包括投資物業公平值變動的收益，而截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，就投資物業公平值變動收益的相關遞延稅項分別為約8.5百萬港元、48.0百萬港元及11.3百萬港元，相當於純利率分別約5.2%、14.6%及6.5%。

概無保證本集團的純利率日後將會維持穩定，而本集團的財務狀況或會因純利及純利率的任何下跌而受到不利影響。

由於來自物業預售及銷售的現金流量是本集團的最大現金來源，故本集團不同期間的現金流量或會出現重大變動

於往績記錄期內，由於本集團的大部分收益來自銷售其所開發的住宅物業及停車位，本集團的現金流量因此視乎本集團預售及銷售該等物業及停車位的時間。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團自預售物業項目(包括住宅物業及停車位)收取的所得款項約282.0百萬港元(由住宅物業約255.4百萬港元及停車位的26.6百萬港元所組成)、260.4百萬港元(由住宅物業約229.6百萬港元及停車位的30.8百萬港元所組成)及115.8百萬港元(由住宅物業約110.9百萬港元及停車位的4.9百萬港元所組成)。因此，本集團不同期間的現金流量的比較未必有意義，原因是本集團的物業預售額及銷售額或會於一個或多個期間出現重大變動。

風險因素

本集團的業務及財務業績或會由於物業預售的多項潛在風險而受到不利影響

自預售本集團物業所收取的所得款項為本集團業務的重要資金來源。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六月三十日，本集團自預售物業項目(包括住宅物業及停車位)所收取的所得款項分別約為282.0百萬港元、260.4百萬港元及115.8百萬港元。倘已全部或部分預售的房地產開發項目不能完成，將導致本集團須對預售單位的買家所遭受的虧損負責。本集團不能保證該等虧損的金額不會超過預售單位的已付購買價。倘已預售物業項目未能按時完成，已預售單位的買家或有權因交付延誤而獲得補償。倘交付延誤超出一定期間，受到影響的買方甚至可能有權終止預售協議並提出索取賠償。以上各項的結果或會對本集團在業內的聲譽造成不利影響，亦會使本集團產生潛在負債。因此，其會對本集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

根據現行中國法律及法規，本集團於取得預售許可證及開始預售相關物業項目前須符合若干條件。於二零零五年八月，中國人民銀行發佈「二零零四年房地產融資報告」，建議停止預售未落成物業的做法，因其認為有關做法可能帶來重大市場風險並導致交易違規。儘管中國中央政府於最後實際可行期未採納該建議及類似建議，概不保證中國中央政府日後將不會採納該等建議及禁止預售未落成物業的做法或對預售實施進一步限制或就取得預售許可證施加額外條件或進一步限制預售所得款項的款項用途。任何該等措施將對本集團的現金流量狀況產生不利影響及迫使本集團為大多數房地產開發業務尋求其他資金來源。

本集團的業務須獲得相關政府部門發出多項登記、批准、許可證及證書

從事物業相關業務的公司須遵守眾多法律法規(包括由國家及地方政府所制定及執行的規定)。尤其對開發一項物業而言，本集團於施工前及於整個開發階段須取得各種批准、許可證及證書。

倘本集團在辦理登記及取得必需的政府批准及證書時遭受重大延誤或無法取得相關批准及證書或於建設計劃及預售物業項目時遭受重大延誤，則可能對本集團業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

風險因素

本集團或會過度依賴主要承包商提供各種服務，而承包商提供的服務不一定總是能夠符合本集團的要求

本集團聘用外部建築承包商提供各種服務(包括設計、挖掘地基、建築、設備安裝、機電工程、管道工程、電梯安裝及園景觀建造)。本集團主要通過招標制度選擇主要承包商。所有主要承包商均為獨立第三方。本集團盡力聘用擁有良好商譽、信譽及財務資源雄厚的公司，但任何該等主要承包商可能不能按本集團所要求的質量水平或在規定時限提供令人滿意的服務。概不保證主要承包商會符合本集團的所有要求及不會交付不合規格工程。倘出現任何延誤，本集團可能就其所採取的補救措施(包括更換承包商)以及可能應付客戶的補償而產生額外成本。任何該等因素可能對本集團的聲譽、信譽、業務及財務狀況產生負面影響。

根據中國法律，本集團應聘用一名合資格監理人監督承包商的工程進度。然而，無法保證本集團委聘的監理人(為獨立第三方)會進行符合本集團要求的質量控制及檢驗並確保承包商會按照本集團的要求進行工程。

本集團接受的承包商投標價根據本集團對項目所需時間及所涉及成本的估計釐定，但該等估計可能有別於實際所需時間及已產生成本

選擇開發項目的承包商及供應商時，本集團依賴的其中一項因素為招標價的合理性。該等招標價根據本集團對開發項目所需時間及所涉及成本的估計釐定，而相關估計則基於本集團於項目開發方面的經驗與認識、本集團對原材料及勞工可用性及供應的了解以及中國整體經濟的一般價格指數作出。然而，該等估計可能有別於實際所需時間及已產生成本，造成成本超支。

本集團可能不時因其業務運營而牽涉法律及其他糾紛，並因此負上重大責任

本集團可能會被捲入涉及參與開發及銷售其物業的各方人士的糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、原住民、當地合作夥伴及客戶。該等糾紛可能引起抗議及法律訴訟，可能導致本集團的聲譽受損、成本增加，並分散資源和管理層的注意力。

此外，本集團可能在營運過程中出現合規事宜及與監管機構意見不一致的情況，或會令本集團遭受行政訴訟及不利判決，導致產生罰款責任及延誤本集團的房地產開發。

風險因素

倘本集團未能迅速解決或根本無法解決任何重大法律及其他糾紛，可能會對本集團的聲譽、業務、經營業績或財務狀況造成不利影響。

本集團的業務及財務業績可能因項目開發工期、交付、銷售及預售時間延誤而受到不利影響

房地產開發項目在建設期間前及於建造期間內均需要巨額資本開支，用作土地收購、項目規劃、房地產開發項目設計、物業建設及開發項目推廣。在建項目可能需時一年以上，方可透過預售或出售產生正現金流量，而在其後一年或更長期間，待已落成物業交付後本集團方可確認項目的收益。因此，本集團的現金流量及經營業績可能因其項目開發工期及交付時間而受到重大影響。項目開發工期及交付時間受多項因素影響，包括本集團獨立承包商的表現與效率，以及本集團通過借款及預售和銷售所得款為項目建設工程融資的能力。下文載列可能對本集團項目開發工期產生不利影響的其他因素：

- 向政府部門或機關取得必要執照、許可證或批准方面出現延誤；
- 自然災難及惡劣天氣狀況；
- 市況轉變；
- 相關政府政策及法規變化；
- 遷置現有居民及／或拆除現有構築物；
- 原料、設備、承包商及技術熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；或
- 建築材料、設備及勞工價格波動。

因上述因素導致建設工程延誤或未能按計劃的規格、工期安排及預算完成項目的建設工程，均可能影響本集團的經營業績及財務狀況，亦可能嚴重損害本集團在業內的聲譽。此外，該等延誤或未能完成項目可能導致本集團被徵收違約金。倘預售的房地產開發項目未能依時完成，預售單位的買家有權就延遲交付獲得賠償。無法保證本集團可實現其計劃及獲得預期投資回報，且日後竣工或交付時不會出現任何重大延誤，亦不能保證不會因任何該等延誤而負上任何責任。

風 險 因 素

除將可於二零一三年二月交付的裕豐•英倫第10座的未售單位外，裕豐•英倫其他座數內的所有其他未售單位將可於最後實際可行日期交付。就荔園項目而言，根據建設計劃，預定開始交付日期將會是於二零一四年第四季。

於往績記錄期間，本集團的銷售及預售時間表曾遭到延誤。銷售及預售時間表於未來的任何延誤將嚴重影響本集團的現金流量及經營業績。可能嚴重影響本集團銷售及預售時間表且繼而對本集團現金流量及經營業績造成負面影響的因素包括：

- 自政府機關取得所須預售許可證方面有所延誤；
- 買家突然延遲接收物業，而這將影響收益確認的時間；
- 市況變動；或
- 建設工程出現延誤。

由於物業發展項目需要巨額資本開支，銷售及預售出現延誤可能收緊本集團可用於履行其財務責任及支付到期應繳建設成本的現金資源。無法保證本集團將能如期履行其銷售及預售時間表且不會於未來遭到任何嚴重延誤。

相關中國稅務機關可能徵收土地增值稅，並可能質疑本集團計算應付土地增值稅的基準

根據中國適用的土地增值稅法規及通知，本集團銷售已開發物業須按土地增值以累進稅率繳納土地增值稅。省級稅務機關有權根據地方情況制定其本身計算及支付土地增值稅的實施規定。房地產開發商倘符合適用土地增值稅通知或省級稅務機關所規定的若干條件（如開發項目的85.0%已預售或售出或房地產開發商已取得及持有預售許可證三年但尚未完成開發項目銷售等），須估計及繳納其開發項目的應付最終土地增值稅。因此，房地產開發商須作出重大判斷以釐定土地增值金額及其相關應付土地增值稅金額。本集團可能無法預見地方稅務機關規定其全數繳納所適用土地增值稅的時間。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團分別就土地增值稅作出撥備約5.0百萬港元、12.0百萬港元及12.2百萬港元。截至二零一二年六月三十日止六個月所支付的企業及土地增值稅增加，主要由於依據地方稅務局的評估支付土地增值稅所致。根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估書面通知，威特斯房地產

風 險 因 素

須繳納土地增值稅，而土地增值稅乃根據核定徵收方式按其物業銷售額的5.0%至7.0%計算。倘中國稅務機關最終評估的土地增值稅金額超過本集團所估計或預付的土地增值稅金額，或遠超本集團的撥備金額，本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

本集團可能須就根據轉讓持有中國居民企業股權的本集團境外成員公司的股權推算的資本收益(如有)繳納中國所得稅

國家稅務總局於二零零九年十二月十日發佈《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(國稅函[2009]698號)》(「第698號通知」)，自二零零八年一月一日起追溯生效。

根據第698號通知，除透過公開證券市場購買及出售股權外，倘境外企業投資者通過出售境外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權(「間接轉讓」)，而被轉讓的境外控股公司所在稅務司法權區(i)實際稅率低於12.5%，或(ii)對其居民的境外收入不予徵稅，有關境外企業投資者須於訂立股權轉讓協議日期起計30日內向中國稅務主管部門報告間接轉讓。倘中國稅務機關在審核間接轉讓的性質後，認為間接轉讓並無合理商業目的，而是為了逃避中國稅項，則中國稅務機關可以否定被用作稅收規劃安排的境外控股公司的存在，並對間接轉讓重新定性。因此，境外投資者(不包括個人)在銷售股份時可能須報告中國附屬公司股份的間接轉讓，而境外投資者(不包括個人)進行該間接轉讓所得的收益可能須繳納中國企業所得稅。

考慮到控股股東(包括李博士)並無變動，本集團獲南寧地方稅務局相關人員告知，第698號通知不適用於本公司收購Global Touch的全部已發行股份(構成重組的一部分)。本集團並無就轉讓持有中國居民企業股權的任何本集團境外附屬公司的股權(不論是過往還是作為重組的一部分)而產生的推算資本開支(如有)可能須繳納的中國企業所得稅作出撥備。據相關人員表示，尚未確定相關中國稅務機關最終將如何詮釋、實施或執行第698號通知。董事概不保證本集團毋需繳納該稅項，亦不保證中國中央政府不會實施更嚴格的措施或改變。倘根據相關中國法律、規例或法規，或由於中國法律、規例及法規的任何變動或追溯變動，或相關中國稅務機關的詮釋或慣例而出現或產生該稅務責任，則會對本集團的經營業績及現金流量造成不利影響。

本集團的成功倚重主要人員

本集團得以成功大致是基於執行董事的集團領導、專心致志、供獻及經驗。本集團的成功很大程度上有賴彼等能繼續效力於本集團。流失任何執行董事而欠缺有效的繼任計劃或適

風 險 因 素

時恰當的人事更替或基於任何原因而無法吸引、招攬及挽留主要管理層人員或精英人員，可能會對本集團的營運以至其收益及溢利構成不利影響。有關負責執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層、董事委員會及員工」一節。

本集團的薪酬政策並非與表現掛鉤，且或有可能會對本集團的經營業績造成負面影響

本集團薪酬政策的其中一個主要目的，就是挽留、激勵及吸引優秀人才為本集團服務，並確保該等人才所獲得的獎勵可媲美規模相若的公司所給予的獎勵。就截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，執行董事的酬金分別佔本集團毛利約16.0%、8.2%及10.3%。鑒於本集團的現行薪酬架構主要是以固定薪酬為基準而並非與表現掛鉤，且概無保證本集團日後將繼續享有收益增長，因此倘發生任何並非在本集團能合理控制的範圍內的成因或不可抗力事件時，薪酬架構或有可能會對本集團的盈利能力及因此對經營業績產生負面影響。

本集團或許未能夠成功實施其所有或任何業務計劃

在本招股章程「業務目標陳述及所得款項用途」一節，本集團載列其未來計劃以實現業務策略。未來計劃根據本集團的多個假設、預測及承諾擬定。由於出現超出本集團控制範圍的情況(包括本招股章程「風險因素」一節列出的多個其他風險)或導致假設或預測不成立的原因，概不保證所有或任何未來計劃可成功實施。

本集團可能會蒙受損失及承擔沒有充分投保或完全沒有投保的責任

本集團已就本集團所擁有的物業(包括在建物業及投資物業)投購物業全險。此外，本集團為僱員購買社會保險及投購個人意外險。請參閱本招股章程「業務」一節「保險」分節。然而，不能保證本集團不會遭控告或毋須為任何不當行為引起的損害負責。此外，本集團認為在中國無法以商業可行的條款對若干損失進行投保，如因業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂引起的損失等。倘本集團在經營業務及房地產開發過程中蒙受任何該等損失、損害或責任，則本集團可能沒有充裕資金填補任何相關損失、損害或責任，或對受到損害或損毀的任何房地產開發項目進行維修、更換或重建。倘本集團須為了填補相關損失、損害或責任而作出任何付款，可能會對本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

風 險 因 素

中國的環境法律及法規可能導致本集團的開發項目產生額外成本；而與本集團開發項目有關的環境損害產生的任何潛在責任可能致使本集團產生巨額開支

本集團受多項有關環境保護的中國法律及法規規管。遵守環境法律及條件可能導致本集團的開發項目延誤，可能導致本集團須承擔巨額合規費用及其他費用，以及環保意識高的區域或地區可能禁止或嚴格限制在當地進行項目開發活動。中國的法律及法規規定，本集團須就其所開發的每個項目進行環境影響評估，並於向相關政府機構提交一份環境影響評估報告並獲批准後，方可開始施工。此外，於房地產開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至客戶前檢驗有關物業，以確保物業符合適用環境標準及法規。可能會存在本集團並不知悉的潛在重大環境責任，這可能對本集團業務運營、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。此外，中國環境法律法規或其執行或實施發生任何變動，可能會限制本集團的業務活動或因本集團違反任何相關法律及法規而產生法律合規開支或罰款，進而對本集團的經營業績及財務狀況產生不利影響。

倘本集團未能及時交付個別房屋所有權證，則可能須對客戶的損失負責

根據現行法律及法規，預售物業的買方須於交付物業後90日內辦理土地使用權變更及物業所有權登記手續。房地產開發商通常須協助買方辦妥上述手續，並提供必要證明文件。房地產開發商須於交付物業後60日內向當地物業管理部門提交辦理物業所有權登記的所有資料。倘延遲出示就物業所有權登記手續屬必要的證明文件，相關物業的買家可能會就此向本集團提出爭議、申索、申訴及／或法律訴訟。於往績記錄期內，裕豐大廈部分單位的多名擁有人採取法律行動或遞交仲裁申訴，就本集團延遲或導致延遲完成物業所有權登記手續及取得房屋所有權證而提出申索算定損害賠償及相關法律成本及開支。就關於裕豐大廈若干單位的擁有人針對本集團延遲遞交辦理房屋所有權登記所需證明文件而提起的26份仲裁案件（於二零一二年七月前仍有待判決）而言，根據仲裁裁決，仲裁庭駁回17名擁有人分別提起的申索，並分別裁定9個擁有人分別勝訴。裁定本集團支付的算定損害賠償以及相關成本及開支的總金額為人民幣171,246元。本集團不能保證取得相關所有權證時不會出現任

風 險 因 素

何意外延誤而發生類似事件。倘延遲交付任何個別房屋所有權證的情況乃因視作本集團引起的延誤而發生，買方可終止物業買賣合約，索回款項及申索損害賠償，上述任何情況均可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與行業有關的風險

倘本集團無法取得或續新資質證書或物業管理許可，則須承擔法律及業務風險

房地產開發商必須取得暫定或正式資質證書，方可在中國從事房地產開發業務。根據建設部（「建設部」）於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》，新成立的開發商必須先申請暫定資質證書，然後才能領取房地產開發資質等級證書。暫定資質證書有效期為一年及其可延長期限不超過兩年。正式資質等級證書須每年年檢。本集團負責每年提交其年檢申請。

根據《房地產開發企業資質管理規定》，地方政府部門對合資格房地產開發商進行年度審查。不符合資質規定或違反相關規例的房地產開發商的資質等級證書可能被降級或撤銷。此外，房地產開發商僅可從事符合已批准資質登記的房地產開發項目。未能取得所需的暫定資質證書或正式資質證書的房地產開發商會被處以人民幣50,000元（相當於61,700港元）至人民幣100,000元（相當於123,400港元）的罰款，如未能及時糾正未取得證書的行為，則房地產開發商的營業執照會被撤銷。

截至最後實際可行日期，本集團旗下項目公司（包括裕豐房地產及威特斯房地產）已取得有效的正式資質證書。百益商貿已取得有效的暫定資質證書並剛開始商業開發其首個商用房地產開發項目，亦將於達成完成優秀建築工程並取得100.0%合格率的規定後採取措施申請正式資質證書。倘本集團目前持有的暫定資質證書因任何原因遭撤回及／或倘本集團未能在中國開展房地產開發業務取得任何正式資質證書，則或會對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零七年十一月二十六日修訂的《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。進行資質評估

風 險 因 素

的企業會獲發從事相關業務的物業管理企業資質證書(後更名為物業服務企業資質證書)。未經相關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。本集團的附屬公司金裕豐於二零一一年七月六日前持有有效的三級資質。

三級資質的物業服務企業可承接面積最大200,000平方米的住宅物業及面積最大50,000平方米的非住宅物業的物業管理業務。於往績記錄期內，金裕豐管理的其中一項66,000平方米非住宅物業超過本集團當時持有的三級資質限制。二零一一年四月二十五日，金裕豐向南寧市住房局申請將三級資質升至二級資質。二零一一年六月二十四日，南寧市住房局辦理該申請，並呈交廣西壯族自治區住房和城鄉建設廳作最後審批。二零一一年七月六日，金裕豐已取得有效的二級資質，資質期限於二零一四年七月屆滿。取得有效的二級資質後，金裕豐獲准承接面積最大300,000平方米的住宅物業及面積最大80,000平方米的非住宅物業的物業管理業務。

據中國法律顧問的意見，根據中國法律，倘物業管理企業承接超過其資質等級許可的物業管理業務，縣級或以上地方人民政府的房地產行政管理部門可向該企業發出警告，責令其於指定時限內糾正及處以人民幣10,000元(相當於12,340港元)至人民幣30,000元(相當於37,020港元)的罰款。

倘本集團無法維持二級資質或就日後超過其現有資質範圍的任何項目取得所需許可，本集團可能被禁止向客戶提供物業管理服務，從而可能會對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本集團的流動資金有所減少，並將於可預見年度內產生重大的未來預測資本開支

本集團於往績記錄期的流動資金(即經營活動現金流量淨額、流動資產淨額以及現金及現金等價物)有所減少。董事確認，流動資金減少主要由於期內支付建築成本、稅項及償還借款所致。

雖然我們的資本開支已獲本集團承擔，而其中於最後實際可行日期，本集團就完成裕豐•英倫第二及第三期於二零一二年及二零一三年的額外資本開支預算金額，預計將分別為約56.5百萬港元及15.1百萬港元。有關完成荔園項目的額外資本開支預算金額，於未來三年預期將為約204.8百萬港元，就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度而言，該預算金額將分別細分為約8.2百萬港元、96.9百萬港元及99.7百萬港元。概不保證本集團將能夠透過債務融資、銷售／預售物業及／或出租投資物業增加其流動資金以為本集團的預計資本承擔提供資金。倘本集團的流動資金持續減少，而本集團未能產生足以應付本集團目前及日後資本開支的現金流量，則整體業務、財務狀況(包括流動資金狀況)及經營業績可能受到不利影響。

風 險 因 素

本集團的營運受到廣泛的政府監管

與其他中國房地產開發商一樣，本集團必須遵守中國法律法規訂明的多項規定，包括地方機關為執行有關法律法規而制訂的政策及程序。具體而言，中國中央政府實行行業政策及其他經濟措施，如控制房地產開發用地供應及對外匯、稅收、物業融資及外商投資進行限制或其他管制，從而對中國房地產業的發展發揮重大的直接及間接影響力。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致有關政策被進一步調整。該等修正及調整過程不一定會對本集團的營運及其未來業務發展帶來積極影響。本集團無法保證中國中央政府日後不會採取其他更嚴格的行業政策及法規。倘本集團未能因應可能不時有效的房地產業新政策及法規調整其業務，或有關政策變化影響本集團的業務前景或導致本集團產生額外成本，本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

本集團物業項目的總建築面積可能超過原允許建築面積，而任何超出的建築面積須獲政府批准及支付額外土地出讓金或罰款，甚或不會獲准銷售及交付

物業項目的許可總建築面積載於不同階段發出的多份政府批文內。許多情況下，相關土地出讓合同、有關規劃批文及建設許可證內亦會列明許可總建築面積。倘本集團其後更改其任何物業項目的設計或在未經相關中國中央政府機構事先批准情況下將物業項目內的任何可用空間改建成作商業或其他用途的使用面積（如本招股章程「業務」一節「法律及監管事宜」一段所披露本集團投資物業裕豐大廈的若干地下空間由本集團使用則屬此種情形），實際建築面積可能超過許可總建築面積。在此情況下，本集團可能無法取得建設工程竣工驗收備案表，因而無法取得物業項目的房地產業權證或涵蓋超出建築面積的房地產業權證。因此，本集團可能無法向買家交付其已落成物業項目（或構成其已落成物業項目一部分的單位），亦無法將其預售所得款項確認為其營業額。本集團亦可能須支付額外土地出讓金。

本集團亦可能不時對其任何現有物業項目進行裝修及／或翻新工程。倘本集團任何物業項目經過裝修及／或翻新後，總建設建築面積超過原批准的許可總建築面積且未取得建設工程規劃許可證的（與本招股章程「業務」一節「法律及監管事宜」一段所披露的本集團整修項目裕豐高街的情況一樣），本集團或會被有關中國機關要求採取整改措施，該等措施可能包括取得建設工程規劃許可證，及本集團可能面臨被有關政府機關處以罰款等處罰。

風 險 因 素

發生上述任何事件後，本集團無法保證在就有關物業項目獲發建設工程竣工驗收備案表或任何房地產業權證前，其將有充裕的資金或其他方式就任何違規建築面積採取整改措施。如發生任何該等情況，可能對本集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

遷置協商及評估被徵收物業可能增加成本或導致物業項目延誤

本集團日後可能收購供開發用的任何土地可能建有由獨立第三方佔用的現有樓宇或其他構築物。於二零一一年一月二十一日前，根據於二零零一年六月十三日頒佈及於二零零一年十一月一日實施的《城市房屋拆遷管理條例》(已自該日起廢止)，中國的房地產開發商須與因開發而須拆卸的樓宇或構築物的現有擁有人或居民訂立書面協議，並須就他們的搬遷及安置作出補償。《城市房屋拆遷管理條例》已被廢止，並以於二零一一年一月二十一日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》(「條例」)取代。條例由國務院頒佈，當中規定國有土地上被徵收房屋擁有人有權獲得補償。被徵收人與市或縣級政府委託的房屋徵收部門應就補償方式、補償金額、支付期限及其他有關事宜訂立補償協議。限期內未達成補償協議的個案，市或縣級政府可根據房屋徵收部門的申請就補償作出行政決定，並在房屋徵收範圍內張貼政府公告。《國有土地上房屋徵收評估辦法》於二零一一年六月三日頒佈並實施，規定用於交換被徵收房屋所有權的房屋的市值應透過評估確定。被徵收房屋室內裝飾裝修價值，機器設備及物資等搬遷費用，以及停產停業損失等的補償，由徵收房屋的當事人協商確定；協商不成的當事人可以委託房地產價格評估機構評估及確定價格。按此基準，倘本集團須於整個土地收購過程中處理被徵收房屋，所需時間及結果(包括但不限於本集團應付被徵收房屋擁有人的補償金額)須視當事人之間的協商及對被徵收房屋的評估而定。倘本集團與任何被徵收房屋擁有人未按照本集團的計劃時間表達成協商協議及／或被徵收房屋的價值遠高於本集團所估計的價值，收購土地的成本或會大幅增加及／或其或會延誤有關土地上的項目開發，上述任何一種情況均可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

此外，倘中國中央政府機關改變補償計算方式，本集團的土地收購成本或會大幅增加，從而可能對其財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國中央政府可能採取進一步措施抑制物業市場過熱

作為一家房地產開發商，本集團的其業務營運的幾乎各方面均會受到廣泛的政府監管，並極易受中國中央政府出台的監管措施及政策措施變動所影響。中國中央政府已出台一系列政策及措施，旨在抑制房地產開發過熱及打擊住宅物業市場投機。有關該等政策及措施的詳情，請參閱本招股章程附錄四。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳進一步發佈《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》。有關詳情，請參閱本招股章程附錄四。

南寧市已公佈二零一一年度新建住房價格控制目標。根據於二零一一年三月二十四日生效的《南寧市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》(南府辦[2011]61號) (「61號通知」)的規定，新建住房價格增長應與人均可支配收入增長相符合，且不得高於南寧市的地區性地區生產總值增長。然而，61號通知未訂明因物業價格上漲高於地區生產總值或人均可支配收入增長將導致的任何處罰。此外，中華人民共和國價格法規定，商品房價格應以市場為導向，並由經營商獨立釐定。根據《2011年南寧市政府工作報告》，南寧市社會經濟發展的增長目標為保持地區生產總值11.0%的增長速度，且城鄉人均可支配收入保持11.0%的增長水平。

61號通知亦規定房地產開發企業於向相關中國地方部門申請預售許可證時須誠實申報各項住宅物業的售價，並須按已公佈的售價進行預售並在銷售地點向所有購房者展示價格。實際上，南寧市房地產開發企業須(i)在申請預售許可證時向南寧市地方部門公佈將予推出市場發售的各住宅物業的單位售價(申請僅於符合所訂明申請程序時方獲批准)及(ii)倘已取得預售許可證及在預售開始時，在銷售場所展示售價及按不高於向南寧市地方部門公佈的售價銷售。經董事確認，在申請預售許可證時本集團各住宅物業所提交的已公佈單位售價從未遭南寧市地方部門拒絕接納。

風 險 因 素

經董事確認，61號通知現目前適用於裕豐•英倫五幢樓宇的預售，且本集團已就該等物業的預售遵循規定程序、取得預售許可證及遵守上述適用規定，中國法律顧問因此認為，本集團符合相關價格控制目標。

於二零一一年三月八日，中國銀監會辦公廳發佈《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，有關詳情，請參閱本招股章程附錄四。

董事認為，上述緊縮措施的頒佈可能影響本集團潛在客戶的信貸融資獲取能力。最低首付款規定令部分潛在客戶較難負擔購買本集團的物業，並會令本集團已開發物業的需求降低。該等措施亦對物業市場整體投資氣氛及房地產開發商獲取土地收購及開發資金的能力產生影響，從而對本集團的物業銷售及銷售物業的營業額產生不利影響。上述任何情況均可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四。

中國中央政府的限制性措施可能會限制本集團取得資本的能力、降低市場需求，且適應該等措施可能會增加本集團的經營成本。中國中央政府可能採取其更多較嚴格的措施，從而可能進一步限制房地產行業的整體發展，尤其是我們的業務經營會受到不利影響。

推行緊縮措施對本集團已售建築面積及銷售物業收益產生不利影響。二零一一年上半年，本集團在預售及銷售其房地產開發項目方面遇上困難，尤其是裕豐•英倫第二期及第三期的預售。緊縮措施推行後，裕豐•英倫第二期及第三期的預售量大幅下降。為應對預售量大幅下降，本集團考慮採取權宜之計，將裕豐•英倫第二期及第三期預售計劃推遲至二零一一年第三季度。董事相信，自二零一一年七月以來，南寧市物業市場開始復甦，原因可能在於中國中央政府於二零一一年上半年出台的緊縮措施及南寧市政府在當地實施的價格控制政策被潛在客戶所消化、物業發展商實施各項推廣策略增加存貨流動及本集團恢復預售裕豐•英倫第二期及第三期。二零一二年預售的平均售價高於二零一一年上半年的平均售價。儘管出現復甦跡象，概不能保證該等緊縮措施或中國中央政府可能實施的更嚴格緊縮措施將不會對中國房地產市場再次施壓，亦不能確保本集團能採取業務策略有效對抗該等措施造成的負面影響，故本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景或會用此受到不利影響。

倘本集團未能遵守有關土地出讓合同的條款，中國中央政府可能收回本集團的土地及本集團可能會受到其他處罰

根據中國法律法規，倘房地產開發商並無按照土地出讓合同的條款開發中國中央政府批出的土地，相關政府機關可能會發出警告或對開發商進行處罰或收回該土地。於二零零八年

風 險 因 素

一月三日，國務院發出《國務院關於促進節約集約用地的通知》，規定嚴格收回閒置兩年或以上土地的土地使用權，而閒置滿一年但不滿兩年的土地，則按劃撥土地價款或出讓土地價款的20.0%徵收土地閒置費。

此外，即使土地開發的開始時間符合土地出讓合同所載的時間規定，但倘土地上已開發的建築面積不足項目原獲准開發的總建築面積的三分之一或已投資額不足項目總投資金額的四分之一，且未經批准暫停土地開發工程達一年或一年以上，則該土地可能會被視為閒置土地。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四。

為發展物業投資業務，本集團必然繼續致力識別優質住宅或商業用地，以擴大土地儲備供未來開發之用。開發時間將視多種因素而定，包括(但不限於)市場狀況、中國中央政府採取的緊縮政策及措施對中國房地產行業的整體影響程度以及本集團的資本需求與財務實力。倘出現任何情況令本集團開發任何獲授土地或收購土地受阻或導致有關土地成為閒置土地及根據適用中國法律法規遭沒收，本集團不僅會失去在有關被沒收土地上開發物業項目的機會，還會失去其已就該土地作出的全部投資，包括已支付的土地轉讓價及已產生的收購成本或開發成本。

本集團或不能將配售所得款項匯入中國供用於其物業相關業務

本公司並非在中國成立的公司，而是透過其在中國成立的附屬公司在中國從事若干房地產開發業務。本集團的配售所得款項淨額將部分用於(其中包括)為收購物業相關行業業務提供資金，且可能須受下列中國規章及法規規限，有關詳情，請參閱本招股章程附錄四：

- 建設部連同另外五個部委於二零零六年七月十一日發佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「意見」)；
- 國家外匯管理局及建設部於二零零六年九月一日頒佈並實施的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》；
- 商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日頒佈並實施的《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》；及

風 險 因 素

- 國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日頒佈的《國家外匯管理局綜合司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》。

倘本公司未能就將配售所得款項淨額及時匯入中國遵守中國中央政府機構的必要備案、登記及／或批准規定(包括向國家外匯管理局或其相關機構登記及獲商務部或其地方相關機構批准)或根本無法將配售所得款項淨額匯入中國，則本集團的流動資金及就其在中國擴展業務提供資金的能力將受到負面影響。

此外，無法保證中國中央政府不會推出新政策，從而進一步限制本集團日後將籌集資金(包括是次配售所籌集的資金)匯入中國以經營業務的能力，在此情況下將會對本集團的業務、經營、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與中國有關的風險

本集團的業務可能會受中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策影響

中國的政治、經濟及社會狀況在眾多方面不同於其他發達國家，包括(但不限於)結構、政府參與程度、發展水平、經濟增長率、外匯管制、資金再投資、資源配置及貿易差額狀況。中國中央政府在規範行業發展、自然資源分配及生產、定價及貨幣管理方面繼續發揮重要作用。無法保證中國中央政府將繼續推行經濟改革政策或改革方向將繼續有利於本集團業務。

此外，本集團物業的需求可能受中國眾多因素的影響，部分因素非本集團所能控制，包括：

- 中國的政治穩定性或社會狀況變動；
- 法律法規或其詮釋的變動；
- 國家可能推出措施控制通脹或通縮；及
- 對貨幣兌換及出境匯款施加額外限制。

有關任何該等因素的任何重大變動均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

本集團的業務可能會受中國外匯法規變動的影響

中國中央政府對人民幣轉換成外幣及在若干情況下將外匯匯出中國實行管制。本集團絕大部分收益是以人民幣計值。在本集團的企業架構下，本公司的收益主要來源於其中國附屬公司的股息派付，而有關中國附屬公司在派付現金股息予本公司或償還以外幣計值的債務

風 險 因 素

前，必須將其人民幣盈利兌換成外幣。根據現行中國外匯法規，在未獲得國家外匯管理局或其地方分局事先批准前，可在遵照若干程序性規定情況下以外幣支付往來賬目項目款項。然而，當人民幣兌換為外幣及匯出中國用於資本賬目項目交易（例如調回中國的股本投資及償還以外幣計值的貸款本金）時則須獲得國家外匯管理局或其地方分局批准。該等有關資本賬目項目下外匯交易的限制亦影響本公司為中國附屬公司融資的能力。

本集團的業務可能會受中國法律及法規詮釋不確定性的影響

本集團業務在中國境內開展並受中國法律及法規管治。中國法律體系建基於成文法，先前法院判決僅可引用作為參考而不具約束力。自一九七九年，中國中央政府已就外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易等經濟事務頒佈法律及法規，旨在全面商業法體系。然而，由於該等法律及法規尚未全面發展，加上具有先例價值的已公佈案例數量有限，中國法律及法規的詮釋及執行涉及一定程序的不確定性。此外，在中國進行的任何訴訟可能會被拖延，產生龐大費用及分散本集團的資源及管理層的注意力。所有該等不確定性均可能造成本集團難於執行於其許可證下的權利，以及其他法定及合約權利及利益。

國家及地區經濟可能會因天災、流行病、戰爭及政治動亂而受到不利影響，該等因素非本集團所能控制，這可能會對本集團的業務造成損害、損失或干擾

任何業務均可能受本集團無法控制的天災、流行病、戰爭及政治動亂等因素影響，這可能對中國及本集團經營業務的城市的經濟產生重大不利影響。

中國部分地區受到地震、冰雹、洪災、沙塵暴、乾旱或其他天災的威脅。該等災害會造成重大災難及財產損失，而本集團在受影響地區的任何業務經營均可能因此而受到不利影響。倘出現類似或其他惡劣天氣或氣候狀況或發生天災，本集團的經營可能會受到妨礙，進而令本集團的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響。

此外，中國若干地區易受到流行病影響，如嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）、H5N1流感或H1N1流感。中國全境或本集團的目標城市再次出現非典型肺炎或爆發H5N1流感、H1N1流感或任何其他流行病，均可能對本集團的房地產開發造成重大干擾，進而對本集團的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

風 險 因 素

政治動亂、戰爭及恐怖主義活動亦可能對本集團的業務及市場造成損害或中斷、令本集團僱員受傷、造成人命損失或損毀本集團的財產物業，而任何該等情況均可能對本集團的銷售、成本、整體財務狀況及經營業績產生重大影響。潛在戰爭或恐怖主義襲擊亦可能造成不明朗因素及令本集團業務遭受本集團無法預測的影響。本集團的業務、經營業績及財務狀況或會因此而受到重大不利影響。

根據中國稅法，本集團應付外國投資者的股息及銷售本集團股份所得的收益可能須繳納預扣稅

根據國務院頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及實施條例，向在中國境內未設立業務機構或場所或雖設立業務機構或場所但有關收入與其所設業務機構或場所無實際聯繫的「非居民企業」投資者派付源自中國的股息，應按10.0%的適用稅率繳納中國所得稅。同樣地，該等投資者轉讓股份變現的任何收益若被視為源自中國境內的收入，亦須按10.0%的稅率繳納中國所得稅。倘本公司被視為一間中國「居民企業」，則尚未確定本公司就其股份派付的股息或投資者從股份轉讓變現的收益是否會被視為源自中國境內的收入及是否須繳納中國稅項。倘本公司須根據中國企業所得稅法就其應付外國股東的股息預扣中國所得稅，或倘投資者須就轉讓其所持有股份繳納中國所得稅，則彼等的股份投資價值可能會受到重大不利影響。

與配售有關的風險

包銷協議可由聯席牽頭經辦人終止

配售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正（香港時間）前任何時間發生本招股章程「包銷」一節「包銷安排及費用」分節「終止的理由」一段所述的任何事件，包銷商有權通過聯席牽頭經辦人（為其本身及代表包銷商）向本公司發出書面通知，終止其於包銷協議下的責任。倘聯席牽頭經辦人（為其本身及代表包銷商）根據包銷協議的條款終止其於包銷協議下的責任，配售將失效且不會向潛在投資者配發任何配售股份。

股份流動性可能有限且股份在創業板的股價可能產生波動

配售完成前，股份並無在任何公開市場買賣。配售價可能不同於股份市價，不可當作日後股份在創業板買賣的股價指標。無法保證股份上市後會形成交投活躍的買賣市場或（倘若形成）交投活躍的買賣市場可以維持。

風 險 因 素

股份的市價及成交量或會大幅波動。本集團的收益、盈利或現金流量變動及／或公佈新投資、策略聯盟等因素可能造成股份市價大幅變動。任何該等發展均可能導致股份買賣的成交量及市價突然急劇波動。無法保證該等發展日後不會發生。此外，涉及物業租賃及房地產開發行業的其他聯交所上市公司的股份過往曾經歷重大價格波動，且股份可能會出現與本集團財務業績或業務表現無直接關連的市價波動。

倘本公司日後發行任何新股本或股本掛鈎證券，可能會攤薄股東的股本權益

本集團日後或需額外資金為擴充業務及經營提供資金。倘額外資金是由本公司發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東發行籌集，現有股東的權益可能會因有關股本集資而被攤薄。

購股權計劃下授出的任何購股權可能影響本集團的經營業績及攤薄股東的股本權益

本公司已有條件採納購股權計劃，惟於最後實際可行日期並無據此授出購股權。

購股權計劃下將予授出的購股權日後獲行使及據此發行股份將導致股份所有權比例下降，且可能攤薄每股盈利及每股資產淨值，原因為發行後已發行股份的數目有所增加。

根據香港財務報告準則，根據購股權計劃授予僱員的購股權的成本將參照根據購股權計劃授出購股權當日的公平值，在歸屬期內作為以股份為基礎的補償於本集團的綜合全面收益表內扣除。因此，本集團的經營業績可能會受到不利影響。

無法保證日後將會宣派股息

於往績記錄期內，本集團宣派股息約31.5百萬港元。無法保證本集團將會宣派與過往宣派股息金額相若或更高的股息或宣派股息。日後的股息宣派、派付及金額由董事會視乎(其中包括)本集團的盈利、財務狀況及現金需求，以及細則所載有關規管宣派及分派的條文、適用法例及其他有關因素酌情決定。

風 險 因 素

開曼群島法例對少數股東的保障有別於香港法例

作為一間於開曼群島註冊成立的公司，本公司的企業事務受其組織章程大綱及細則、公司法及開曼群島普通法規管。與保障少數股東權益有關的開曼群島法例在若干方面有別於香港或其他司法權區法令及司法先例所確立者。該等差異表示適用於本公司少數股東的補救可能有別於彼等根據香港或其他司法權區法例所獲得或彼等熟悉的補救。本公司的組織章程及開曼群島公司法概述於本招股章程附錄五。因此，投資者可能無法根據開曼群島法例以少數股東身份尋求根據香港法例可獲得的補救。

與本招股章程所作陳述有關的風險

本招股章程的資料及統計數字乃摘錄自不同資料來源，有關資料來源並未經獨立核實且可能會不準確

本招股章程載有資料及統計數字，包括(但不限於)與物業租賃及房地產開發行業及市場有關的資料及統計數字。有關資料及統計數字來自多份公開及私有刊物。董事已採取合理審慎的方式摘錄及轉載有關資料，且並無理由相信有關資料屬虛假或有誤導性或有遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或有誤導性。有關資料未經董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或參與配售的任何其他方獨立核實，上述人士亦無就其準確性發表聲明。有關資料及統計數字與中國境內或境外編纂的其他資料及統計數字未必相符。有意投資者不應過份依賴本招股章程所載來自多份刊物的任何資料及統計數字。

本招股章程所載的前瞻性陳述可能不準確

本招股章程載有與本集團業務目標、未來業務計劃及董事意圖向以及市場趨勢預期有關的前瞻性陳述。有關前瞻性陳述涉及有關本集團未來營運環境的假設。亦有不確定因素、風險及其他無法預料的因素可能造成本集團的實際業績、表現或成就與本招股章程所載的有關前瞻性陳述所明示或暗示的本集團預期業績、表現或成就有重大出入。有關前瞻性陳述乃基於對本集團現時及未來業務策略及本集團未來營運環境的多項假設而作出。本集團的實際業績、表現或成就與本招股章程所討論者或會有重大出入。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下事項的陳述：

- 本集團的業務策略及經營計劃；
- 本集團的資本開支計劃；
- 本集團業務的未來發展數量、性質及潛力；
- 本集團的經營及業務前景；
- 本集團的股息政策；
- 規劃中項目；
- 本集團所在行業的整體監管環境；
- 本集團所在行業的未來發展；及
- 本招股章程提述的其他因素，包括(但不限於)「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」所述者。

有關本集團的「預料」、「相信」、「可能」、「預期」、「有意」、「任何」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「將會」、「會」等詞語及類似字眼均擬用作識別若干前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團現時對未來事件的觀點，並不能作為對未來表現的保證，且涉及若干風險、不明朗因素及假設(包括本招股章程所述的風險因素)。一項或多項該等風險或不明朗因素或會成為現實，而相關假設可能證實不正確。

根據創業板上市規則的規定，本公司無意因新資料、未來事件或其他事件而公開更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性陳述。基於該等及其他風險、不明朗因素與假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況可能不會按本公司所預期的方式發生甚至不會實現。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本招股章程所載所有前瞻性陳述。

有關本招股章程及配售的資料

董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程載有根據公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571章附屬法例V)以及創業板上市規則而提供的有關本公司的資料，各董事願就本招股章程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，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙；及本招股章程並無遺漏其他事項，致使本招股章程或其所載任何內容產生誤導。

本招股章程的印刷本僅作參考之用，可於二零一二年十一月三十日直至二零一二年十二月七日(包括當日)的正常辦公時間上午九時正至下午五時正期間在配售的下列參與方的辦事處索取：

信達國際證券有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

東方滙財證券有限公司
香港灣仔
高士打道108號
大新金融中心28樓
2801至2084室

中國平安證券(香港)有限公司
香港北角
電氣道169號28樓

配售股份獲全數包銷

本招股章程乃僅就配售而刊發，配售由海通國際資本保薦及由聯席牽頭經辦人經辦，及由包銷商全數包銷(須受包銷協議的條款及條件所限)。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

釐定配售價

配售股份將按配售價提呈發售，預期配售價將由本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於定價日釐定。定價日預期將為二零一二年十二月七日或前後。倘本公司與聯席牽

有關本招股章程及配售的資料

頭經辦人(為其本身及代表包銷商)因任何理由無法於定價日協定配售價，則配售不會成為無條件並將不會進行。

配售股份僅在香港提呈發售

本公司並無在香港以外的任何司法權區採取任何行動，以便獲准提呈發售配售股份或派發本招股章程。因此，在未獲授權的任何司法權區，或在未獲授權作出要約或邀請或向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不會構成要約或邀請。

本公司或其代表不得直接或間接向開曼群島公眾提出認購或購入任何配售股份的邀請。購入配售股份的各名人士均須確認(並於購入配售股份時被視為已確認)已得悉本招股章程所述配售股份的發售限制，並確認彼在購入或接受提呈任何配售股份時，乃在並無抵觸有關限制的情況下進行。

配售僅按本招股章程所載資料及所作陳述進行。本公司並無就配售授權任何人士提供或作出本招股章程並無載列的資料或陳述，因此任何並非載於本招股章程的資料或陳述，均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何董事或彼等任何聯屬人士或參與配售的任何其他人士及參與方授權而加以信賴。於本公司網站`www.southwesteco.com`列示的內容並不構成本招股章程的一部分。

申請於創業板上市

根據創業板上市規則，於緊接最後實際可行日期前整個財政年度及直至上市日期止，本公司一直能符合有關擁有權及控制權持續性的規定。

本公司已向上市科申請批准已發行及根據資本化發行及配售將予發行的股份及因行使發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權及按本招股章程所述其他情況而可能將予發行的股份在創業板上市及買賣。

本公司並無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。於最後實際可行日期，本公司並無尋求或擬尋求批准其任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

有關本招股章程及配售的資料

根據創業板上市規則第11.23(7)條，本公司全部已發行股本中最少25.0%必須一直由公眾人士持有。

於上市後，合共75,000,000股配售股份將由公眾人士持有，佔本公司經配發及發行配售股份而擴大的已發行股本的25.0%，但並無計及因行使發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份。除非聯交所另行同意，否則只有於香港存置的本公司股東名冊分冊中所登記的證券方可於創業板買賣。

建議諮詢專業稅務意見

倘配售股份的有意投資者對有關認購、持有、購買、出售或買賣股份或行使彼等名下的有關權利而引致的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。須特別指出的是，本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事、代理或顧問或參與配售的任何其他人士，概不會因認購、持有、購買、出售、買賣或行使有關配售股份的任何權利而造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

登記及印花稅

所有配售股份均可自由轉讓，並將登記於由本公司的香港股份過戶登記分處於香港備存的本公司股東名冊分冊。本公司的股東名冊總冊將由本公司的開曼群島股份過戶登記總處在開曼群島備存。除非聯交所另行同意，否則只有於香港存置的本公司股東名冊分冊中所登記的股份方可於創業板買賣。

買賣已在本公司於香港備存的股東名冊分冊登記的股份，均須繳納香港印花稅。

發售量調整權

根據包銷協議，本公司已授予包銷商發售量調整權，可由聯席牽頭經辦人(代表包銷商)於二零一二年十二月十三日(即上市日期前的最後一個營業日)或之前行使，以要求本公司按配售價額外配發及發行合共最多11,250,000股股份(相當於配售初步可供認購的股份總數的15.0%)。聯席牽頭經辦人可全權酌情決定發行任何該等額外股份以補足配售中的超額需求。

為免生疑，發售量調整權的目的將限於賦予聯席牽頭經辦人靈活性，以補足配售中的任何超額需求。發售量調整權與股份於上市後於第二市場的任何股份價格穩定活動無關，且將

有關本招股章程及配售的資料

不會受證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則所規限。配售中的任何超額需求不會透過於第二市場上購買股份以補足，僅能透過全部或部分行使發售量調整權予以補足。

本公司將於配發結果公佈中披露發售量調整權是否獲行使及行使程度，並將於該公佈中確認，倘屆時並未行使發售量調整權，發售量調整權便將失效並不可於未來任何日期行使。配發結果公佈將會在創業板網站刊登。

倘發售量調整權獲悉數行使，則額外11,250,000股股份及配售中發售的股份將佔緊隨配售完成及發售量調整權獲行使後本公司經擴大股本分別約3.6%及27.7%。配售發售量調整權獲行使時配發及發行的額外股份所收取的額外所得款項淨額將根據本招股章程「業務目標陳述及所得款項用途」一節所披露的分配按比例分配。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲准在創業板上市及買賣且符合香港結算的證券接納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算決定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者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交收。投資者應就該等交收安排的詳情及該等安排將如何影響其權利及利益向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見。

所有在中央結算系統進行的活動，均須依據不時有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。一切必要安排已經作出，以便股份獲納入中央結算系統。

股份開始買賣

股份預計於二零一二年十二月十四日上午九時正(香港時間)開始在創業板買賣，每手買賣單位為4,000股股份，可自由轉讓。

股份的創業板股份代號為8291。

本公司將不會發行任何臨時所有權文件。

配售的架構及條件

配售的架構及條件的詳情載於本招股章程「配售的架構及條件」一節。

董 事

姓名	地址	國籍
執行董事		
李啟鴻博士	香港 司徒拔道 肇輝台7號 騰黃閣 12B室	英國
陳莞媛 (亦稱李陳莞媛) 女士	香港 司徒拔道 肇輝台7號 騰黃閣 12B室	英國
李紫清博士	香港 堅尼地道3號 帝景閣 22B室	英國
鄭鎮先生	香港 新界 馬鞍山 錦豐苑D座 21樓2110室	中國
獨立非執行董事		
黃馳維先生	九龍 黃埔花園 百合苑 8座 13G室	加拿大
黃達仁先生	香港 海怡半島 20座 1樓 E室	中國
陳振宜先生	香港 西灣河 鯉景灣 逸康閣 (6座) 4樓 F室	中國

參與配售的各方

獨家保薦人	海通國際資本有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	信達國際證券有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈45樓 東方滙財證券有限公司 香港 灣仔 高士打道108號 大新金融中心28樓 2801至2084室 中國平安證券(香港)有限公司 香港 北角電氣道169號28樓
包銷商	信達國際證券有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈45樓 東方滙財證券有限公司 香港 灣仔 高士打道108號 大新金融中心28樓 2801至2084室 中國平安證券(香港)有限公司 香港 北角電氣道169號28樓
本公司法律顧問	關於香港法例 趙不渝馬國強律師事務所 香港 康樂廣場1號 怡和大廈 40樓

參與配售的各方

關於中國法律
廣東恒益律師事務所
中國
廣州市
東風東路555號
粵海集團大廈18層
郵編：510050

關於開曼群島法例
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

關於香港法律
薛馮鄭岑律師行
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
18樓

關於中國法律
君道律師事務所
中國
深圳市
福田中心商務區
福華一路88號
中心商務大廈11層
郵編：518026

核數師及申報會計師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心
25樓

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 35樓 3517號辦公室
本公司網站	www.southwesteco.com (註：該網站所載資料並不構成本招股章程內容的一部分)
本公司秘書	何焯偉先生(HKICPA)
授權代表 (就創業板上市規則而言)	鄭鑛先生 香港 新界 馬鞍山 錦豐苑D座 21樓2110室 何焯偉先生 香港 九龍紅磡 海逸豪園10座 8樓F室
合規顧問	海通國際資本有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈 22樓
合規主任	鄭鑛先生 香港 新界 馬鞍山 錦豐苑D座 21樓2110室

公司資料

審核委員會

黃馳維先生 (主席)
黃達仁先生
陳振宜先生

薪酬委員會

黃達仁先生 (主席)
黃馳維先生
陳振宜先生

提名委員會

陳振宜先生 (主席)
黃馳維先生
黃達仁先生

開曼群島股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, PO Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國銀行
香港
花園道1號

行業概覽

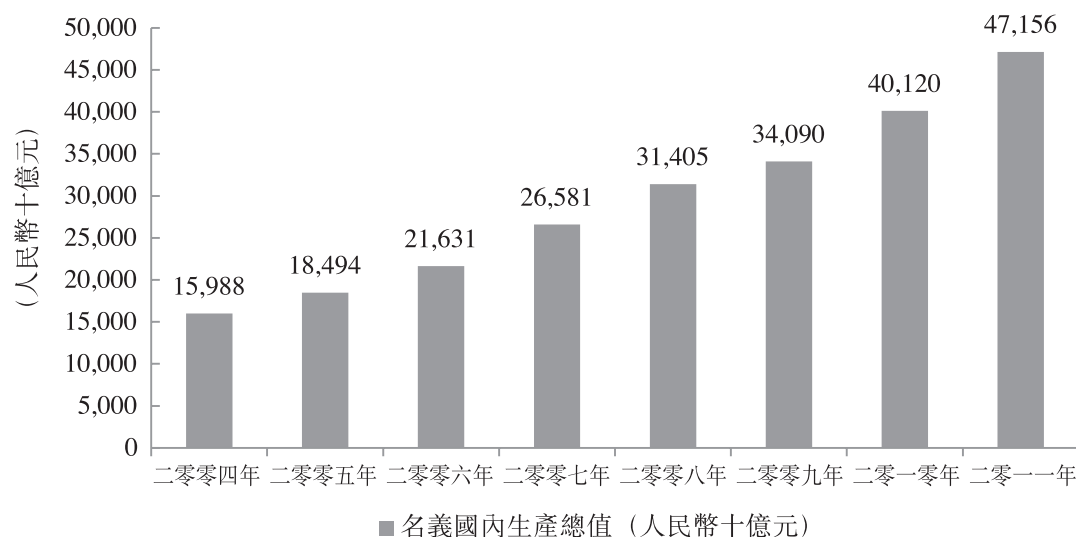
除另有指明者外，本節所載資料乃來自各種官方及其他刊物以及我們委託世邦魏理仕有限公司編製的市場研究報告。董事相信該等資料來源為該等資料的適當來源。董事並無理由相信該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的顧問或聯屬人士或參與配售的任何其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦並無就其準確性發表任何聲明，因此，不應過度依賴本節所載資料。該等資料及統計數據未必與中國境內外編撰的其他資料及統計數據一致。

中國的宏觀經濟狀況

近年來，中國已成為全球發展最快的經濟體之一，名義國內生產總值由二零零四年的人民幣159,880億元增至二零一一年的人人民幣471,560億元，複合年增長率約為16.7%。隨著國內生產總值的增長，中國的人均名義國內生產總值亦由二零零四年的人人民幣12,336元增至二零一一年的人人民幣35,199元，複合年增長率為16.2%。此外，城鎮家庭人均可支配收入由二零零四年的人人民幣9,422元增至二零一一年的人人民幣21,810元，複合年增長率為12.7%。

下圖載列二零零四年至二零一一年中國特定經濟指標。

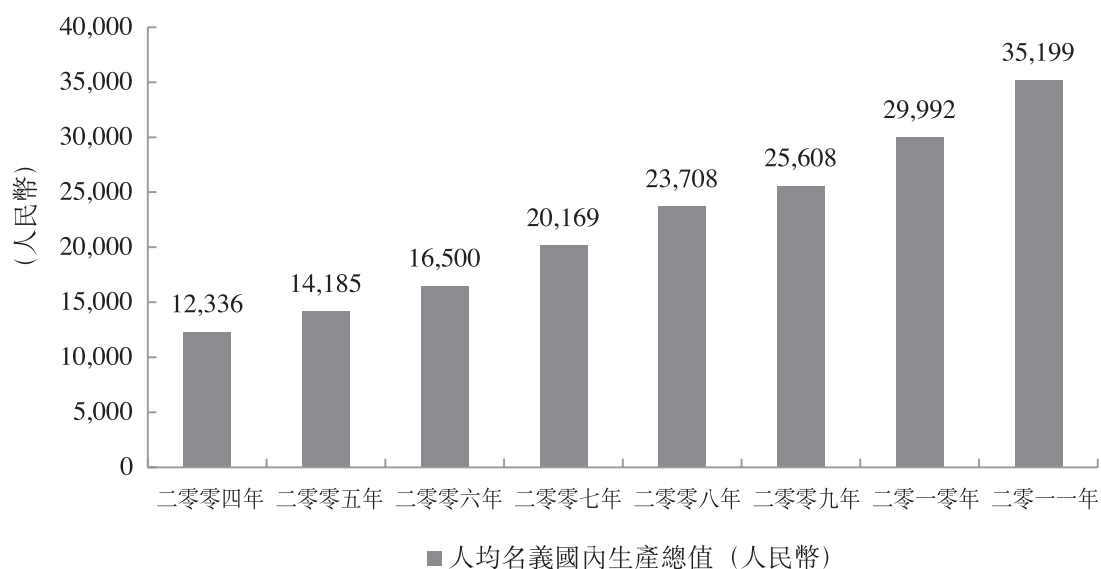
中國的國內生產總值，二零零四年至二零一一年



資料來源：中國國家統計局

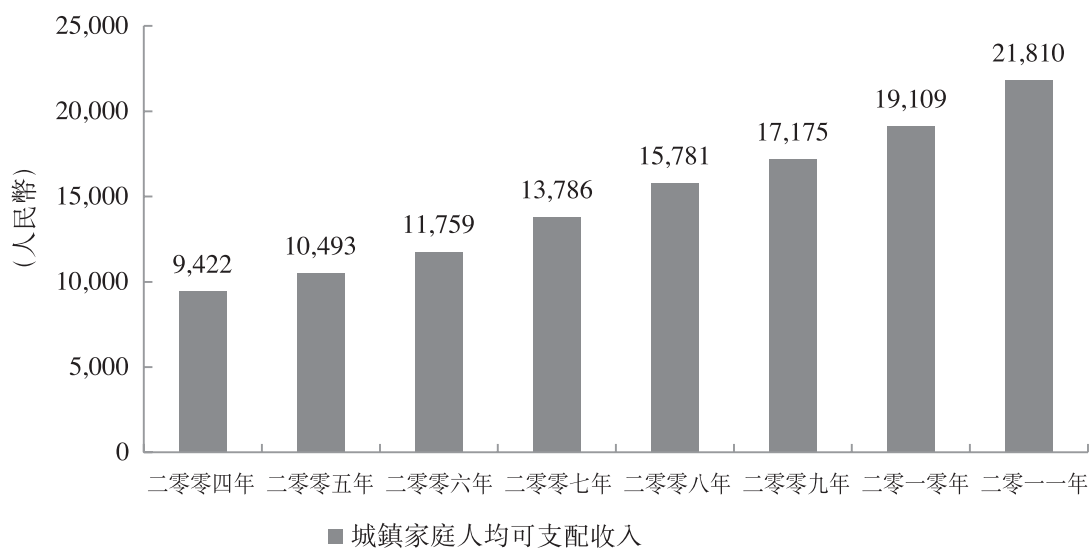
行業概覽

人均名義國內生產總值，二零零四年至二零一一年



資料來源：中國國家統計局

城鎮家庭人均可支配收入，二零零四年至二零一一年



資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場的法規發展

與本集團經營及中國物業行業相關的中國法律法規若干內容的概要載於本招股章程附錄四。

南寧經濟概況

位置

南寧是廣西壯族自治區的首府，具有位於三個經濟區交匯處的地理優勢－中國－東盟貿易區，覆蓋中國及其東盟鄰國（如文萊、印度尼西亞、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國、柬埔寨、老撾、緬甸及越南）的貿易活動；泛珠三角經濟區，連接廣西及廣東省、香港及澳門；及大西南經濟區，從廣西的南方沿海省份延伸至西邊的印度支那半島。南寧是廣西北部灣經濟區城市之一，該區域實際為中國中央政府西部大開發計劃包含的唯一沿海地區。廣西壯族自治區的總土地面積約為22,112平方公里，截至二零一一年底戶籍人口總數約為7.11百萬人。

綠城

在二零零一年，南寧市政府推出「136工程」，以提升南寧市的整體發展水平。136工程是全市範圍內基礎設施及市區重建工程的一年－三年－六年規劃方案的數字簡稱，其口號是「一年小變化，三年中變化，六年大變化」。南寧市的目標是根據綜合發展計劃實現城鄉一體化，以進行中心區的城鎮化及現代化。南寧城鎮規劃的主題是推行以人為本的理念及城鎮可持續發展。在快速城鎮化發展過程中，南寧注重提升城市的自然環境，而不負其「中國綠城」的美譽。於二零零七年，南寧獲聯合國頒授「人居榮譽獎」。南寧是二零零七年全球贏得該獎項的兩個城市之一。人居榮譽獎由聯合國人類住區規劃署在一九八九年設立，以表彰在發展和改善人類住區和城市生活質量方面作出突出貢獻的個人及機構。此外，南寧於二零一一年獲經濟日報評為中國「十大低碳城市」之一。

南寧市政府已按照其城市規劃方案的目標擬定具體綱要。為進行市區重建工程，被稱為「南寧老城區」的區域（位於步行街所在的市中心民生路及興寧路附近）的現代化過程一直在推進。重建工程完成後，該區域將成為南寧的觀光及商業區域。

行業概覽

優惠政策

二零零八年一月，中國中央政府批准北部灣經濟區發展規劃，該規劃隨後成為中國國家發展戰略的一部分。北部灣經濟區覆蓋沿北部灣的六個沿海城市，使南寧與北海、欽州、防城港、崇左及玉林等城市實現一體化。由於廣東省及海南省環繞該區域，令該區域成為中國與東盟成員國之間的新合作平台。北部灣的建設始於二零零六年。隨著該發展規劃的實施，南寧必將成為其他北部灣區域城市如北海、欽州及防城港的核心城市。根據北部灣經濟區發展規劃，至二零二零年，總城區面積將達1,350平方公里，包括一級城市南寧、二級城市北海、欽州及防城港及其他級別城市。南寧將利用其優越地理位置，建設成為中國及東盟成員國之間的交通樞紐及信息交流中心。為實現這一規劃，南寧正計劃發展高科技、加工及製造、物流、展覽、貿易及金融服務業。

自二零零九年十二月頒佈《廣西北部灣經濟區全面實施發展規劃之決策》以來，南寧市政府通過動工興建港口、重點發展沿海的旅遊業、房地產業及其他基礎設施建設以加快發展及建設廣西北部灣經濟區。為此，預期南寧市政府將出台優惠政策，以確保南寧經濟的快速及成功發展。

南寧的經濟

根據各份《南寧統計年鑒》及《二零一一年南寧市國民經濟和社會發展統計公報》，南寧於二零零四年至二零一一年整個期間的國內生產總值大幅增長。於二零一一年，南寧的名義國內生產總值約達人民幣2,210億元，實際國內生產總值較二零一零年增長約13.5%。

下表載列於所示期間南寧的主要經濟統計數據。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零四年 至二零一一年
									複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	62	73	88	109	132	152	180	221	19.9%
名義國內生產總值增長率(%)	19.2	17.7	20.5	23.9	21.1	15.2	18.4	22.8	2.5%
實際國內生產總值增長率(%)	13.2	13.4	16.8	17.4	14.7	15.1	14.2	13.5	0.3%
人均名義國內生產總值(人民幣)	9,595	11,127	13,220	16,070	19,204	21,945	25,622	31,173	18.3%
城鎮家庭人均 可支配收入(人民幣)	8,060	9,203	10,193	11,877	14,446	16,254	18,032	20,005	13.9%

資料來源：南寧市統計局

二零一一年南寧市國民經濟和社會發展統計公報

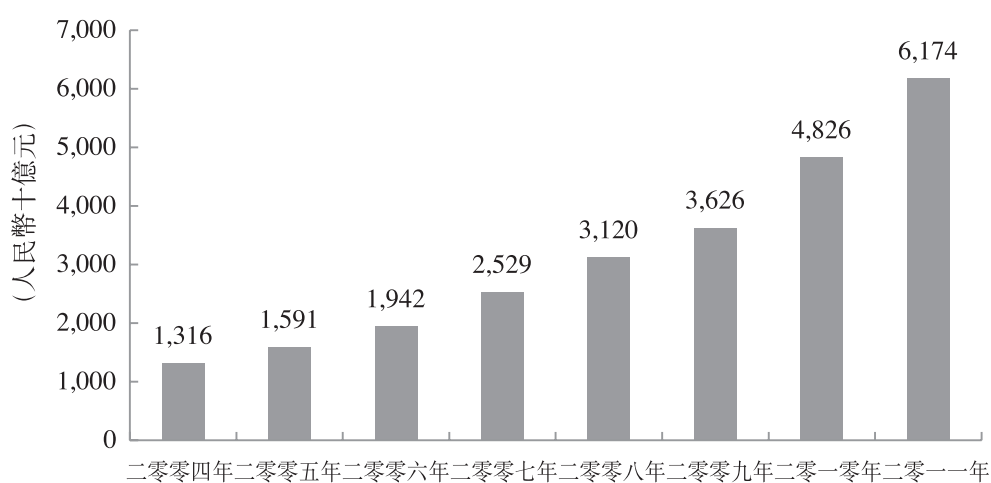
行業概覽

中國房地產市場的增長

隨著經濟快速發展，中國的房地產開發行業近年來高速增長。於二零零四年至二零一一年整個期間，中國的房地產開發投資由約人民幣13,160億元增至人民幣61,740億元，複合年增長率約為24.7%。

下圖說明二零零四年至二零一一年中國的房地產開發投資：

房地產開發投資，二零零四年至二零一一年



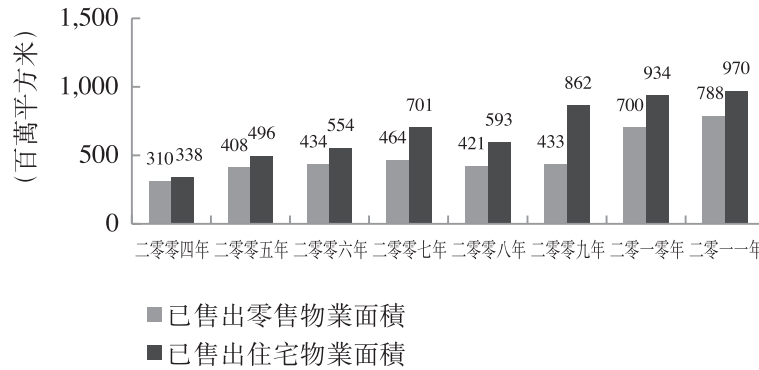
資料來源：中國國家統計局

物業交易的銷售額增長表明中國物業行業處於上升趨勢。根據中國國家統計局的資料，中國零售物業的總銷售額由二零零四年的約人民幣12,040億元增至二零一一年的約人民幣63,490億元，而住宅物業的總銷售額由二零零四年的約人民幣8,820億元增至二零一一年的約人民幣48,610億元。

行業概覽

下圖說明二零零四年至二零一一年中國按建築面積計算的已售出零售及住宅物業的增長：

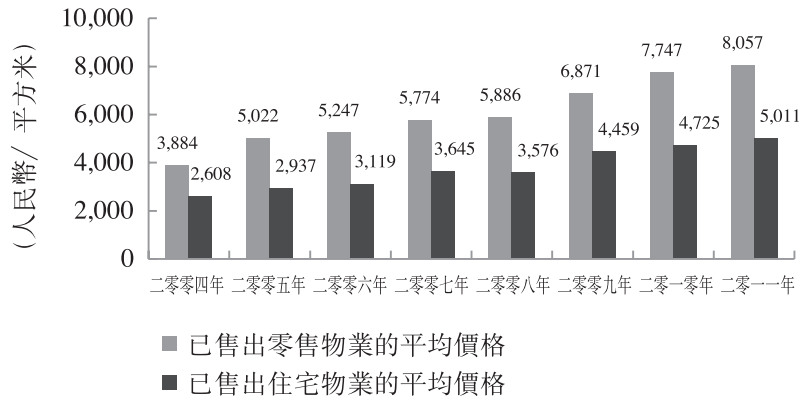
已售出零售物業及住宅物業面積，二零零四年至二零一一年



資料來源：中國國家統計局

下圖說明二零零四年至二零一一年中國已售出零售及住宅物業的平均價格增長：

已售出零售物業及住宅物業的平均價格，二零零四年至二零一一年



資料來源：中國國家統計局

中國的零售及住宅物業的整體平均價格於二零零四年至二零一一年間一直呈不斷上漲之勢。已售出零售物業的平均價格由二零零四年的約每平方米人民幣3,884元增至二零一一年的約每平方米人民幣8,057元，複合年增長率為11%，而已售住宅物業的平均價格由二零零四年的約每平方米人民幣2,608元增至二零一一年的約每平方米人民幣5,011元，複合年增長率為9.8%。

行業概覽

下表載列於所示期間有關中國物業租賃及物業管理市場的主要統計數據：

中國	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
租金指數增長率(%)	2.1	7.4	8.5	6.6	4.7	-3.4	2.7	3.6
物業管理價格指數 增長率(%)	不適用	0.0	0.3	0.5	0.5	0.4	不適用	不適用

資料來源：租金指數增長率－CBRE Research

物業管理價格指數增長率－中國國家統計局

房屋租賃價格指數是指零售物業的租賃價格指數。於二零零四年至二零一一年期間，除二零零九年外，中國的房屋租賃價格指數增長率均錄得正增長。除二零零七年至二零零九增長率有所下降外，二零零四年至二零零六年以及二零一零年至二零一一年期間的租金增長率均上揚。

物業管理價格指數是指住宅及非住宅物業的物業管理價格指數。於二零零五年，該指數並無變動。由二零零六年至二零零九年，中國的物業管理價格指數的增長率分別為0.3%、0.5%、0.5%及0.4%。

中國國家統計局自二零一零年起便已停止記錄物業管理價格指數。上述統計數據即為可從中國國家統計局獲得的最新統計數據。

南寧的物業市場

南寧的房地產開發投資由二零零四年的約人民幣68億元大幅增至二零一一年的人民幣378億元，複合年增長率為27.8%。

在二零一一年，已竣工零售及住宅物業的建築面積分別約為510,000平方米及4,100,000平方米。二零零四年至二零一一年間，已竣工及已售出的零售物業建築面積分別按約2.1%及14.9%的複合年增長率增長。住宅物業板塊方面，已竣工及已售出建築面積分別按約3.1%及9.4%的複合年增長率增長。零售物業的平均售價按約1.6%的複合年增長率增長，而住宅物業平均售價的增速更為明顯，按約11%的複合年增長率增長。

行業概覽

下表載列二零零四年至二零一一年期間南寧的選定物業市場指標：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零四年 至二零一一年 複合年 增長率
房地產開發投資 (人民幣十億元)	6.8	10.5	13.9	18.7	19.9	22.7	31.8	37.8	27.8%
零售物業銷售 (人民幣十億元)	1.3	1.3	1.3	1.4	1.8	1.8	1.9	3.7	16.1%
住宅物業銷售 (人民幣十億元)	7.9	10.0	11.2	19.2	16.5	30.6	29.8	30.7	21.4%
已竣工零售物業面積 (百萬平方米)	0.44	0.51	0.34	0.24	0.37	0.21	0.25	0.51	2.1%
已竣工住宅物業面積 (百萬平方米)	3.3	3.2	3.0	3.4	3.5	3.6	4.3	4.1	3.1%
已售出零售物業面積 (百萬平方米)	0.14	0.21	0.19	0.23	0.18	0.20	0.17	0.37	14.9%
已售出住宅物業面積 (百萬平方米)	3.2	4.2	4.2	5.9	4.4	6.9	6.0	6.0	9.4%
零售物業平均銷售價格 (人民幣/平方米)	9,068	6,592	6,712	6,373	9,918	8,628	10,941	10,148	1.6%
住宅物業平均銷售價格 (人民幣/平方米)	2,477	2,390	2,656	3,273	3,720	4,463	4,952	5,132	11%

資料來源：南寧市統計局
中國房地產指數系統

下表載列所示期間有關南寧物業租賃及物業管理市場的主要統計數據：

南寧	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
租金指數增長率(%)	0.2	5.4	7.1	3.6	4.9	-2.8	-4.1	-1.8
物業管理價格指數 增長率(%)	不適用	0.2	0.1	0.0	1.1	0.2	0.9	不適用

資料來源：租賃價格指數增長率—CBRE Research
物業管理價格指數增長率—中國國家統計局及南寧調查月報

行業概覽

於二零零四年至二零一一年期間，南寧的租賃價格指數增長率波動不定。二零零四年至二零零八年間錄得正增長率，變動分別為0.2%、5.4%、7.1%、3.6%及4.9%；而二零零九年至二零一一年間則錄得負增長率，變動分別為-2.8%、-4.1%及-1.8%。

於二零一零年在南寧售出的住宅物業面積減少乃由於受到中央政府為抑壓房屋需求而施行的調控措施所影響。

於二零一零年及二零一一年，位於新發展地區的眾多新零售物業推出至南寧市場。由於那些物業並非位處於黃金地段且向租戶提供租金優惠，故新落成的零售物業租金相對低於整體的市場水平，拖累了整體的租金指數。

銷售及零售指標波動乃因不同因素所致，包括地段及中央政府政策，故南寧的物業市場被視為尚未飽和。

於二零零五年至二零零九年期間，南寧的物業管理價格指數增長率亦波動不定，期內變動分別為0.2%、0.1%、0%、1.1%及0.2%。最新的物業管理價格指數資料僅更新至二零一零年上半年，與二零零九年上半年比較錄得0.9%的增長率。

中國國家統計局已自二零一零年起停止統計物業管理價格指數。有關該指數二零一零年上半年的最新資料摘錄自南寧調查月報。

行業概覽

申請正式資質證書

以下載列四個不同級別(即一級、二級、三級及四級)正式資質證書的申請要求。

資質級別	申請要求
一級	<ol style="list-style-type: none">1. 註冊資本不低於人民幣5,000萬元；2. 從事房地產開發經營5年以上；3. 於過去三年，累計已竣工建築面積超過300,000平方米或已投資開發相應建築面積所需的資本投資；4. 連續5年建築工程質量合格率達100%；5. 於去年完成建設建築面積150,000平方米以上的樓宇或已投資開發相應建築面積所需的資本投資；6. 有職稱的建築、結構、財務、房地產及／或有關經濟類的專業管理團隊不少於40人，其中具有中級或以上的專業職稱的管理人員不少於20人，持有專業資格證書的會計人員不少於4人；7. 工程技術、財務、統計等業務負責人需具有中級或以上的專業職稱；8. 具有完善的質量控制系統，於商品住宅銷售中實行《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及9. 未發生過重大工程質量事故。

行業概覽

資質級別	申請要求
二級	<ol style="list-style-type: none">1. 註冊資本不低於人民幣2,000萬元；2. 從事房地產開發經營3年以上；3. 於過去三年，累計已竣工建築面積超過150,000平方米或已投資開發相應建築面積所需的資本投資；4. 連續3年建築工程質量合格率達100%；5. 於去年完成建設建築面積100,000平方米以上的樓宇或已投資開發相應建築面積所需的資本投資；6. 有職稱的建築、結構、財務、房地產及／或有關經濟類的專業管理團隊不少於20人，其中具有中級以上的專業職稱的管理人員不少於10人，持有專業資格證書的會計人員不少於3人；7. 工程技術、財務、統計等業務負責人需具有中級或以上的專業職稱；8. 具有完善的質量控制系統，於商品住宅銷售中實行《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及9. 未發生過重大工程質量事故。

行業概覽

資質級別

申請要求

三級

1. 註冊資本不低於人民幣800萬元；
2. 從事房地產開發經營2年以上；
3. 累計已竣工建築面積超過50,000平方米或已投資開發相應建築面積所需的資本投資；
4. 連續2年建築工程質量合格率達100%；
5. 有職稱的建築、結構、財務、房地產及／或有關經濟類的專業管理團隊不少於10人，其中具有中級以上的專業職稱的管理人員不少於5人，持有專業資格證書的會計人員不少於2人；
6. 工程技術、財務等業務負責人需具有中級或以上的專業職稱，統計等其他業務負責人需具有初級或以上的專業職稱；
7. 具有完善的質量控制系統，於商品住宅銷售中實行《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及
8. 未發生過重大工程質量事故。

行業概覽

資質級別

申請要求

四級

1. 註冊資本不低於人民幣100萬元；
2. 從事房地產開發經營1年以上；
3. 已竣工的建築工程質量合格率達100%；
4. 有職稱的建築、結構、財務、房地產及／或有關經濟類的專業管理團隊不少於5人，持有專業資格證書的會計人員不少於2人；
5. 工程技術負責人需具有中級或以上的專業職稱，財務負責人需具有初級或以上的專業職稱，配有專業統計人員；
6. 具有完善的質量控制系統，於商品住宅銷售中實行《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及
7. 未發生過重大工程質量事故。

行業概覽

下表載列廣西暫定資質證書的申請要求及房地產開發項目的規模：

申請要求	至少符合第四級資質證書的要求。
房地產開發項目規模	持有暫定資質證書及註冊資本及人員達到一級資質證書所要求的發展商可進行個別建築面積不超過250,000平方米的房地產項目； 持有暫定資質證書及註冊資本及人員達到二級資質證書所要求的發展商可進行個別建築面積不超過150,000平方米的房地產項目； 持有暫定資質證書及註冊資本及人員達到三級資質證書所要求的發展商可進行個別建築面積不超過100,000平方米的房地產項目；及 持有暫定資質證書及註冊資本及人員達到四級資質證書所要求的發展商可進行個別建築面積不超過50,000平方米的房地產項目；

除上文所述外，在廣西，暫定資質及正式資質並無任何分別，暫定資質持有人亦不會被施加任何其他限制或規限。中國法律顧問認為，根據本集團提供的相關文件，本集團各物業項目的建築面積並無超過正式或暫定資質證書所載的建築面積限制，而且所有項目公司均符合正式或暫定資質證書載列的相關規定。

中國綠色建築標準

中國綠色建築標準是由中國的綠色建築評價標準所規管，標準編號為GB/T 50378-2006 (綠色建築標準)。於二零零六年，綠色建築標準獲住建部(前稱建設部)批准成為國家標準。

根據綠色建築標準，發展項目要被視為綠色建築，發展項目須符合若干綠色建築標準所載列的標準。其中的評估標準以六個範疇為基準，即(i)節地與室外環境、(ii)節能與能源利

行業概覽

用、(iii)節水與水資源利用、(iv)節材與材料資源利用、(v)室內環境質量，及(vi)營運管理。以下概述根據該六個範疇的主要標準概要：

1. 節地與室外環境

- a. 住宅地盤的位置須遠離自然災害，如水災、泥石流災及泥土並不含氦。該地盤亦並無受到任何危險性電磁波輻射污染，及並無任何可引致不受控的火災、爆炸及有毒氣體洩漏的危險性源頭。
- b. 綠化面積的覆蓋率最低為30%，而公眾綠化面積人均比例介乎每人1至2平方米。
- c. 能夠適應當地環境、抗害蟲及對人類無害的本土植物園林。

2. 節能與能源利用

- a. 熱能工程設計的標準及質量乃根據相關國家標準。
- b. 中央空調系統的冷卻單元須根據國家標準要求達致理想表現及能量效率比率。

3. 節水與水資源利用

- a. 於總規劃階段考慮利用傳統及非傳統水源的比例的平衡。
- b. 實施有效的供水系統，以確保水質及供水的可靠性及穩定性。
- c. 採用節水設備，節水率不得低於8%。
- d. 在每個住宅單位安裝計量工具，追蹤各方面的耗水量並採取有效措施避免水管漏損。

4. 節材與材料資源利用

- a. 根據相關國家標準採用建築材料，特別是建築材料的有害物質含量百分比水平。
- b. 採用預製的裝飾部品，避免於施工現場浪費建材。

5. 室內環境質量

- a. 在自然通風條件下，居住空間的屋頂及外牆的最高溫度滿足國家標準的要求。
- b. 採取有效的隔聲減噪措施，起居室及臥室的允許噪聲級在關窗狀態下白天不大於45dB，夜間不大於35dB。
- c. 每套住宅至少有一個房間滿足日照標準的要求。

6. 營運管理

- a. 制定並實施節能、節水、節材與綠化管理政策。
- b. 每套住宅的水、電、燃氣、熱及空調分戶分類計量與收費。
- c. 制定垃圾管理政策，對垃圾物流進行有效控制，對廢品進行分類收集。
- d. 設置密閉的垃圾容器，生活垃圾袋裝化存放。

緊縮措施對中國房地產開發行業的影響

中國房地產市場近年來經歷了大幅增長。鑒於住宅物業市場過熱，中國中央政府於二零一零年及二零一一年出台一系列緊縮措施以冷卻及抑制住宅物業市場的投機活動。國務院於二零一零年四月發出「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」。該政策的出台並未對南寧住宅市場的強勁表現造成太大影響；於二零一零年第三季度，南寧住宅物業的需求較二零一零年第二季度輕微下降約6.7%。

中國的整體住宅物業市場於二零一零年下半年回復上升趨勢，並於二零一一年初經歷高增長。因此，中國中央政府於二零一一年初決定進一步壓抑過熱的住宅市場。國務院辦公廳於二零一一年一月發出「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」，中國銀監會辦公廳亦於二零一一年三月發出「中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知」。該等措施導致南寧的住宅物業需求下挫。南寧售出的住宅物業面積由二零一一年第一季度的1,611,000平方米大幅降至二零一一年第二季度的462,000平方米，降幅約為71.3%。

行業概覽

就需求方面而言，中國中央政府出台的措施對南寧住宅物業市場有較大影響。該等政策削弱客戶從銀行獲得按揭貸款購買物業的能力，進而對住宅物業市場的需求造成不利影響。然而，在發佈及出台一系列緊縮政策後，南寧的住宅物業平均售價自二零一零年至二零一二年前兩個季度結束止仍保持相對穩定。

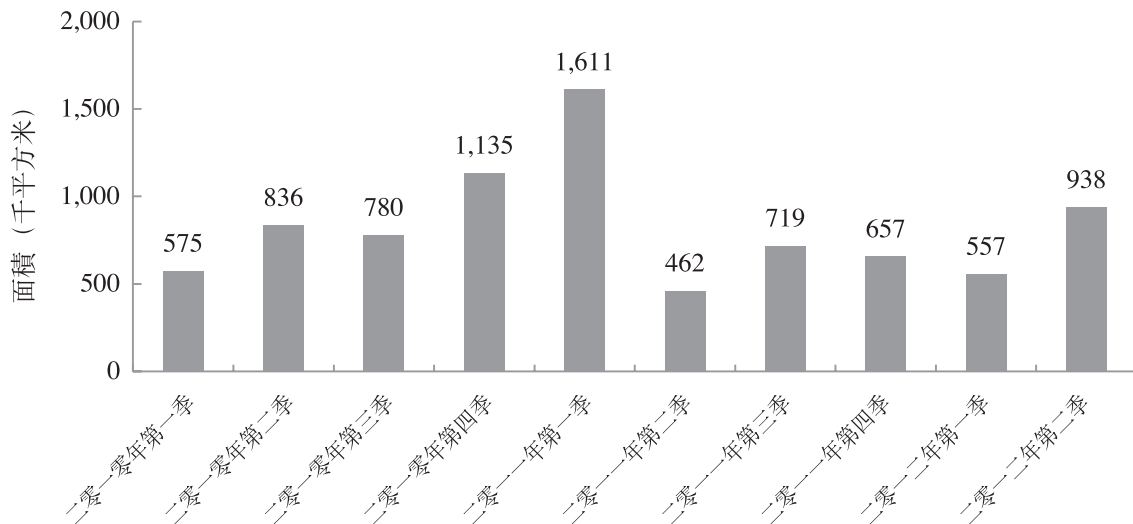
另一方面，南寧的零售物業市場並未受上述緊縮政策帶來不利影響。儘管二零一二年首兩個季度出現下滑，二零一零年至二零一一年售出的零售物業面積總體上呈上升趨勢。南寧零售物業的平均售價並未呈現與執行緊縮政策的關聯性，因為緊縮政策的目標是冷卻過熱的住宅物業市場。

中國自二零一二年六月起的最近期市場發展

鑒於70個大中型城市於二零一二年六月的房屋市場情緒轉變，中國中央政府近期重申對住宅物業維持緊縮措施的重要性。於二零一二年下半年，中國中央政府仍將奉行控制住宅物業價格的收緊政策。住宅房屋市場交易量於二零一二年六月及七月上升後於二零一二年八月輕微下跌，而二零一二年七月及八月間的整體價格則仍保持穩定。

下圖顯示二零一一年一月至二零一二年六月南寧住宅物業的需求及平均售價。

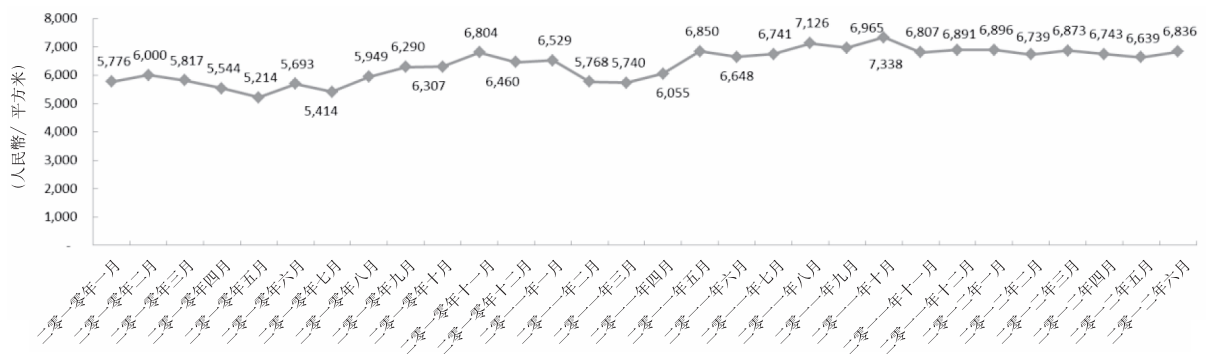
二零一零年第一季度至二零一二年第二季度南寧已售住宅物業面積



資料來源：南寧市房地產信息中心

行業概覽

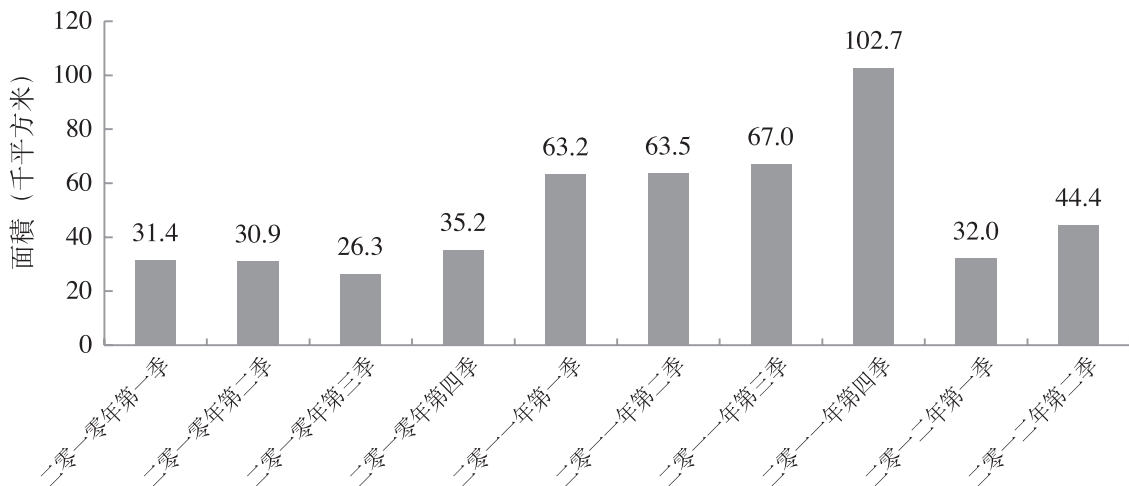
二零一零年一月至二零一二年六月南寧住宅物業的均價



資料來源：南寧市房地產信息中心

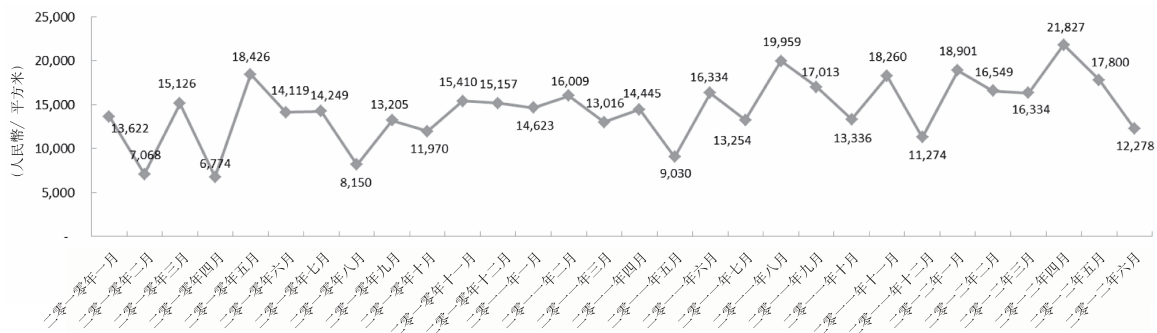
下圖顯示二零一一年一月至二零一二年六月南寧零售物業的需求及平均售價。

二零一零年第一季度至二零一二年第二季度南寧已售零售物業面積



資料來源：南寧市房地產信息中心

二零一零年一月至二零一二年六月南寧零售物業的均價



資料來源：南寧市房地產信息中心

行業概覽

附註：

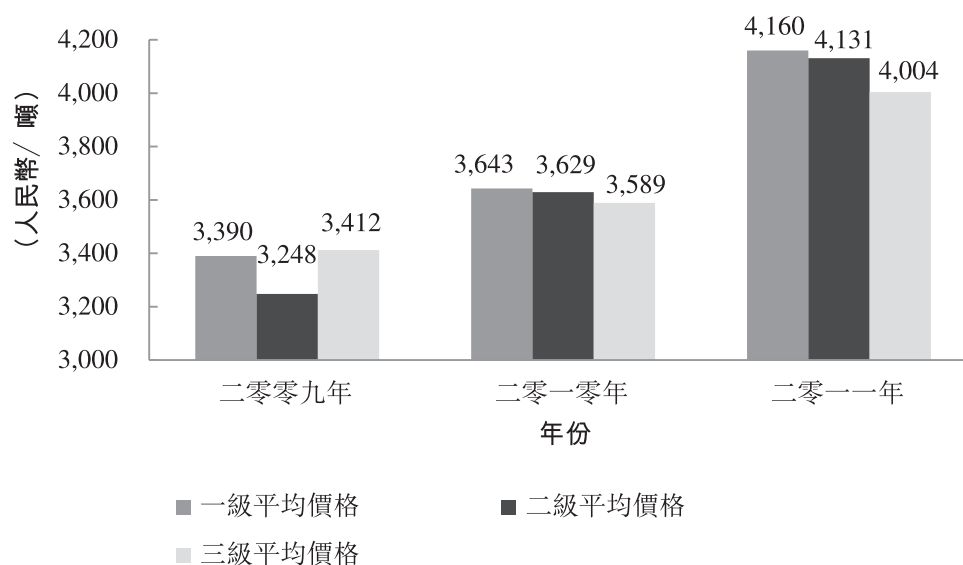
零售物業於二零一二年四月的均價較高，這是由於僅有面向街道的零售店舖錄得成交所致，而面向街道的零售物業一般較其他類別的零售店舖（如購物商場、商業單位、工廠店等）昂貴。於二零一二年五月及六月，其他類別的零售店舖均有成交，導致零售物業於二零一二年五月及六月的平均售價較二零一二年四月者失準。此外，由於地點是影響零售物業價格的主要因素，因此該等零售物業的平均售價會根據不同地點而有很大差距。

中國的建築材料價格

本集團的主要建築材料包括多種等級的普通鋼筋、混凝土及水泥。於二零零九年至二零一一年間，中國多種等級的普通鋼筋價格大幅增加。

下圖列示二零零九年至二零一一年各級普通鋼筋、混凝土及水泥的價格：

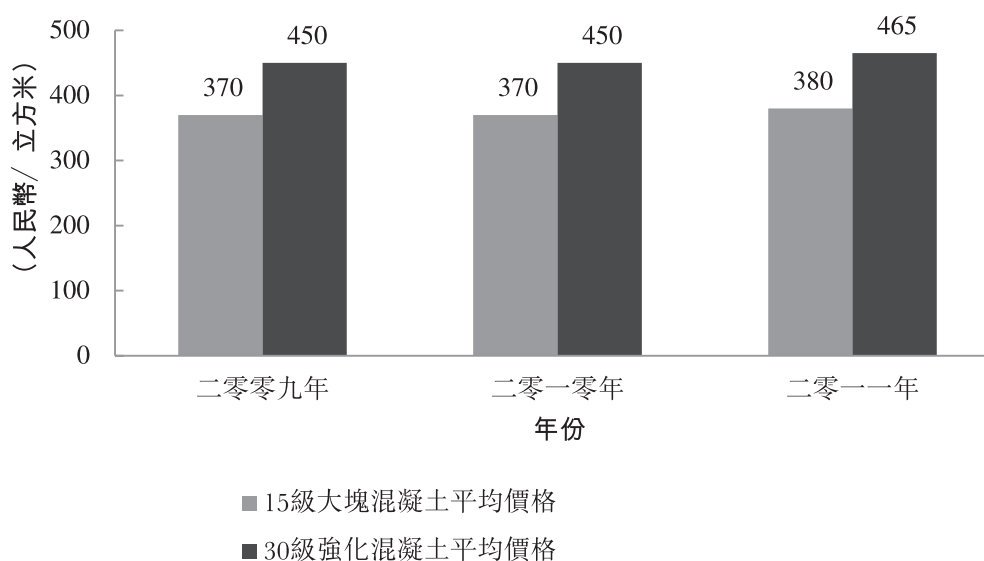
中國普通鋼筋的平均價格



資料來源：中國國家統計局

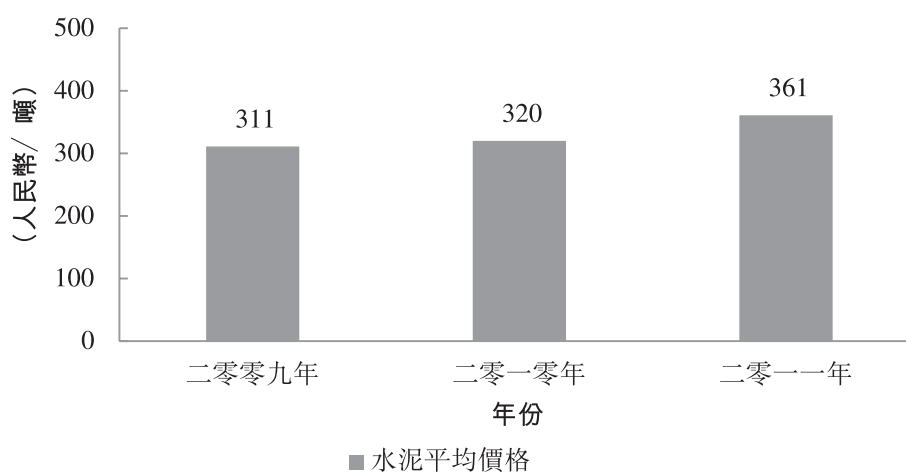
行業概覽

廣州／深圳混凝土的平均價格



資料來源：世邦魏理仕

中國水泥的平均價格



資料來源：中國國家統計局

有關建築材料價格波動影響的更多資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節「與本集團有關的風險」分節「建築成本上漲或會對本集團的財務業績造成不利影響」一段。

南寧物業市場的行業趨勢

自二零一零年起，中國中央政府頒佈若干政策壓抑住宅物業市場的投機活動，因此住宅物業市場的價格增長放緩。然而，價格控制措施並未觸及零售物業市場，因此零售物業市場總體上保持正增長趨勢。

行業概覽

中國中央政府政策對南寧住宅物業市場的影響表現為當地房地產開發商在新物業投資上猶豫不決。然而，國內生產總值增長以及城鎮家庭人均可支配收入的增長均顯示南寧的經濟持續增長，故南寧的住宅物業市場展望仍然保正面。由於南寧位於中國東盟經濟區及泛珠三角經濟區，其快速城市化及經濟發展正吸引周邊區域的人口。根據《南寧市城市總體規劃2010-2020》，南寧中心城區的人口將由2.1百萬增至約3.0百萬，南寧的總人口將達約8.0百萬。儘管中國中央政府計劃增加公共住房供應及繼續抑壓住宅市場，但預期商品住宅物業的需求仍會因南寧市的城市化及人口增長而暢旺。而且，由於普遍人口的收入水平上升，他們承擔較優質住宅物業的能力預期將加速並繼而進一步加強住宅物業市場的需求。採購力上升加上南寧人口增長、南寧的都市化及人口當中的財富累積，將為南寧住宅物業市場維持正面趨勢的主要推動力。因此，本集團於該分部的業務表現展望樂觀。

作為連接中國與東盟的重要貿易城市，南寧的零售物業需求保持強勁。此外，南寧受益於中國東盟自由貿易協議，據此該區域數以千計的貨品及商品可享受低關稅或零關稅。就此，南寧的零售物業市場受惠於該等利好的貿易政策，令零售物業的需要上升。另一方面，因住宅市場緊縮措施的影響，購買力轉至零售物業市場尋求投資機會。此外，為促進城市化及經濟增長，南寧市政府正發展若干區域(如五象—航洋商圈、鳳嶺商圈及城南商圈)，連同傳統商業區域(朝陽商圈及東葛—星湖商圈)，使其成為成熟商業區。推行該等開發計劃及提升市內購物環境迎合新需求，令投資南寧零售物業市場是一個具吸引力的選擇。因此，南寧零售物業的前景仍然樂觀。

本集團的定位

本集團在房地產開發行業擁有逾19年經驗，被視為南寧房地產開發行業的先驅之一。作為行業的先入者，本集團具有選擇優越位置及與當地政府建立良好關係的優勢。本集團擁有房地產開發正式及／或暫定資質證書以開發其所有開發項目，據中國法律顧問表示，就本集團目前的房地產開發業務而言，暫定資質證書並不遜於正式資質證書。

行業概覽

就零售房地產開發而言，本集團已開發並翻新裕豐大廈及裕豐高街。該兩項零售物業均位於朝陽商圈中心區域（優質購物區及南寧的步行街區）。該兩處零售物業定位視為中端，目前平均租賃價格水平較處於同一區域的其他類似零售項目低。裕豐大廈在該區域建成已有多年，鑒於其處於購物區的黃金地段及該市持續城市化，預期其租金會維持穩定正增長。裕豐高街於二零一一年十二月翻新後最近已重新開業，但達致最佳租戶組合仍需時日。因此，於出租期其租金收入可能會波動。在成為穩定及成熟的零售商場前，裕豐高街將採取積極的租賃策略及租金優惠，以吸引優良租戶並與區域內其他新商場競爭。

住宅房地產開發業務方面，本集團採用新的綠色技術開發裕豐•英倫，並已符合多項綠色建築評價標準並獲得數個環保獎項。該開發項目被視為高端住宅開發項目，其單位售價處於南寧鳳嶺區的較高價格水平。

除房地產開發外，本集團亦於南寧管理物業。金裕豐是本公司的非全資附屬公司，在南寧管理多個開發項目，包括裕豐大廈、廣西國際貿易中心及裕豐•國際廚櫃中心。廣西國際貿易中心位於朝陽商圈且恰好位於南寧的主要交通樞紐民族大道步行街區。當前，廣西國際貿易中心日漸成為南寧購物及娛樂的熱點。裕豐•國際廚櫃中心位於古城路，是另一個人流量高的繁忙商業區。金裕豐在南寧物業管理行業的競爭力處於中等，其具備有效的二級物業管理資質，相比之下南寧的大多數物業管理公司僅具備三級資質。

本集團的競爭格局

南寧物業市場的競爭於過去幾年加劇。特別是，由於進入南寧市場的國內及國際房地產開發商快速增加，南寧大型零售及住宅物業市場的競爭尤為激烈。此外，中國中央政府實施政策嚴格控制可供房地產開發及購買的新用地數量，進一步加劇南寧物業市場的競爭。

房地產開發商主要有多個因素上存在競爭，包括但不限於產品及服務質量、價格水平、財政資源、品牌及獲得土地儲備的能力。本集團在南寧的現有及潛在競爭對手包括中國其他的主要房地產開發商。

行業概覽

為監管中國的房地產市場，中國中央政府已頒佈一系列政策及措施，同時各地就購買物業亦制定行政限制，而一線城市較二三線城市更易受到影響。普遍認為有關政策及措施不僅限制中國住房價格上漲，亦加速農村及小城鎮的城市化及二三線城市新城區的發展。鑒於以上所述，本集團將繼續在南寧專注於中高端房地產開發項目業務、管理物業、提升物業管理服務質量並採用綠色建築技術。根據該策略，隨著南寧經濟增長及城市化的快速發展，本集團將能進一步使其業務範圍多元化，從而令其處於抵禦風險的更有利地位，成為有競爭力的市場參與者。

歷史及發展

業務發展

本公司於二零一一年二月十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團主要在中國廣西南寧市從事房地產開發、物業租賃及物業管理業務以及諮詢業務。本集團乃廣西南寧市載譽無數的綠色建築房地產開發商，並為取得ISO14001及ISO9001認證的物業管理人。自一九九三年成立以來，本集團在房地產開發及租賃方面積逾19年經驗，並在南寧市多區物業管理方面擁有約9年經驗。

本集團於一九九三年七月二十七日與兩名中國合資夥伴成立裕豐房地產，進軍房地產開發領域。於一九九四年，本集團開展首個房地產開發項目裕豐大廈。裕豐大廈位於南寧市興寧區的核心區域，其所處的土地由其中一名中國合資夥伴百益商貿提供。

就物業租賃業務而言，本集團就透過百益商貿收購的投資物業收取租金收入。由二零零三年至二零一零年，本集團取得百益商貿約87.52%的股權，並成為主要位於南寧市興寧區及西鄉塘區若干土地儲備投資物業的間接擁有人。

於二零零三年八月四日，本集團成立金裕豐，以開展物業管理、物業租賃及物業諮詢業務。

於二零零五年，本集團開始重新開發裕豐大廈，將其改建為商業及住宅綜合大樓。該重新開發項目已於二零零七年竣工。經重新開發後，裕豐大廈成為一棟21層高的大樓，總建築面積逾39,000平方米。

於二零零七年，裕豐房地產取得裕豐•英倫的項目公司威特斯房地產的全部股權，而裕豐•英倫乃位於南寧市鳳嶺郊區的一個住宅開發項目。本集團遵循綠色建築評價標準，採用綠色技術開發裕豐•英倫。裕豐•英倫第一期於二零零九年十二月竣工。本集團分別於二零零八年及二零一零年開始裕豐•英倫第二期及第三期的開發，並預計第二期將於二零一三年第一季度竣工。裕豐•英倫第三期的開發已於二零一二年第三季度竣工。由於致力使用綠色技術及環保，本集團因裕豐•英倫第一期的設計及開發榮獲大量獎項及榮譽。

隨著開發裕豐•英倫時運用綠色技術取得成功，本集團在開發荔園項目時運用其使用綠色技術所得的經驗將其擁有的地盤轉換為環保項目。該項目的地盤由項目公司百益商貿持有，正發展為總建築面積約46,792平方米的住宅及商業綜合項目。荔園項目位於南寧市的高

歷史及發展

新技術產業開發區，將成為本集團的第二大住宅及商業綜合房地產開發項目。董事認為荔園項目將進一步擴大本集團的現有產品種類。

於二零零七年，金裕豐因分別符合ISO的環境管理標準及環境管理適用綠色建築評價標準而取得ISO14001及GB/T 24001認證及因符合中國質量認證中心所認證的質量管理標準而取得ISO9001及GB/T 19001認證。

於二零零七年十二月，本集團開始於裕豐•國際廚櫃中心提供租賃諮詢服務，該租賃項目包括主題相同的特定類型產品。裕豐•國際廚櫃中心為本集團指定作廚房用品購物中心，其整個商場內由多家零售商銷售不同品牌廚房用品。於二零零八年，本集團作為廣西國際貿易中心(位於南寧市興寧區市中心的商場)的物業租賃代理協助獨立第三方物業擁有人物色適合的租戶。

本集團亦於二零零九年獲南寧市興寧區委授予突出貢獻獎及先進單位。

於二零零九年，本集團開始翻新已於二零一一年十二月重新開幕的裕豐高街，以新外觀及空間設計整修該商場為娛樂綜合中心。二零一零年六月，本集團開始翻新名為「西街10號」的現有樓宇，於二零一一年三月完成裝修時已改建為綜合性混合用途樓宇。

截至最後實際可行日期，本集團旗下從事本集團房地產開發業務的項目公司(包括裕豐房地產及威特斯房地產)均已取得正式資質證書。負責開發本集團荔園項目的百益商貿已取得有效的暫定資質證書，該證書已於二零一二年十月二十七日屆滿，且已續期並延長至二零一三年十月二十七日。根據廣西壯族自治區房地產開發企業資質管理實施細則，暫定資質證書的有效期為一年，且不得續期超過兩年。倘續期超過兩年，且物業項目屬發展中而企業未能符合正式資質證書的資質規定，則該企業須再次申請暫定資質證書。因此，中國法律顧問認為，待現時的暫定資質證書於二零一三年十月二十七日屆滿後，根據現時適用的中國法律及法規：(i)百益商貿於申請正式資質證書方面並無法律障礙，惟須符合正式資質證書的資質規定；或(ii)倘百益商貿未能符合正式資質證書的資質規定，則百益商貿於再次取得暫定資質證書方面並無法律障礙，惟須持續符合暫定資質證書的資質規定。

歷史及發展

公司歷史

南寧裕豐房地產開發有限公司

裕豐房地產為兩名中國合資夥伴及利百英國於一九九三年七月二十七日在中國成立的有限公司，其註冊資本為人民幣33,544,000元並已全額繳足。據董事表示，李博士有意於中國房地產行業尋求投資機會，因此獲若干業務聯繫人推薦而知悉百益商貿，遂展開合資。裕豐房地產於成立時名為南寧裕豐建築物業有限公司。當時的中國夥伴為百益商貿及一名獨立第三方。於成立時，裕豐房地產合資權益的40.5%、39.5%及20%分別由利百英國、百益商貿及上述獨立第三方持有。

於二零零二年十二月三十日，利百英國及百益商貿分別與上述獨立第三方訂立股權轉讓協議，以代價約人民幣4.45百萬元及人民幣4.35百萬元收購由上述獨立第三方於裕豐房地產所持有的全部20%權益(其中10.12%及9.88%的權益分別由利百英國及百益商貿持有)。該項收購待裕豐房地產獲發新營業執照後於二零零三年七月二日完成。利百英國的權益增至50.62%而裕豐房地產其餘49.38%的權益由百益商貿持有。同日，裕豐房地產更名為南寧裕豐房地產開發有限公司。

於二零零九年十二月至二零一二年五月期間，本集團透過利百英國於裕豐房地產持有的權益乃由利百英國根據英國法律以信託方式代寶石置業持有。利百英國於一九八九年於英國註冊成立為有限公司，主要目的為於英國從事物業投資業務。於最後實際可行日期，利百英國未開展任何主要業務活動。利百英國的現任董事為李博士及李太太，其註冊股東為一名酌情信託的受託人(該酌情信託的酌情受益人為李博士的家庭成員)。裕豐房地產為在房地產項目的設計、開發、運營及租賃方面兼具國外元素及理念的中外合資企業，為進一步於中國推廣裕豐房地產，於下文所披露裕豐房地產的註冊擁有人由利百英國轉為寶石置業前，本集團於裕豐房地產的權益由利百英國自其於一九九三年成立起至二零零九年十二月期間以信託方式代李博士持有及其後自二零零九年十二月起以信託方式代寶石置業持有。根據英國法律顧問意見，本公司確認，海外信託安排的規管文件根據英國法律屬合法有效，並可對其訂約各方強制執行。為精簡本集團的企業架構以籌備上市，本公司採取措施，透過利百英國將其以信託方式於裕豐房地產所持有的50.62%權益轉讓予寶石置業而終止信託安排。待裕豐房地產於二零一二年五月十八日獲發新營業執照後，轉讓的法律程序完成。

董事於諮詢本公司的英國稅務顧問後，確認利百英國於裕豐房地產的合法持股轉讓予本集團時毋須繳納英國稅項。根據中國法律顧問的意見，海外信託安排並無違反中國法律、規

歷史及發展

則及法規，且本集團、李博士或寶石置業在直接持有裕豐房地產的相關股權方面就中國法律而言並無法律阻礙。

裕豐房地產為本集團首個房地產開發項目裕豐大廈的項目公司，裕豐大廈起初為位於南寧市興寧區核心區域的商業綜合大樓。有關裕豐大廈的進一步資料載於本招股章程「業務」一節「房地產開發項目」一段。

廣西南寧百益商貿有限公司

百益商貿乃國有企業南寧市飲食公司（「南寧市飲食公司」）進行整體重組及改造後於一九九七年九月九日在中國成立的有限公司。

於百益商貿成立為有限公司之時，其由(i)一家國家支持的投資機構（為南寧市商業國有資產投資經營公司，其於二零零一年獲轉讓予南寧沛寧資產經營有限責任公司（「NPN」）及(ii)職工持股會（「職工持股會」）（當時代表南寧市飲食公司僱員股東的權益）分別持有75%及25%，其註冊資本人民幣23,200,000元已全額繳足。

於二零零二年，百益商貿根據南寧百益實業有限責任公司完善規範公司制改革實施方案（「改革實施方案」）展開非國有的重組。改革實施方案下擬進行的重組乃透過以下兩個主要步驟得以順利進行：(1)評估百益商貿當時的資產淨值，以確定百益商貿的新資本架構；及(2)多名指定人士或實體（彼等當時原為百益商貿新註冊資本的認購者）認購或獲分配就改革實施方案中所述明的百益商貿新註冊資本的有關數額。南寧市國有資產管理委員會（「SAAC」）在其於二零零二年十二月發出的批文（「SAAC批文」）中明確批准改革實施方案。

為了實施重組，南寧市財政局已委聘獨立估值師對百益商貿於二零零二年七月三十一日的當時資產淨值進行估值，該資產淨值獲評估、經調整及確認為人民幣23,405,500元（「經評定資產淨值」）。經參考經評定資產淨值，於實施重組後，百益商貿的新註冊資本金額釐定為人民幣23,408,000元。根據改革實施方案，百益商貿於實施重組後將會有15名股東，而利柏商務服務為股東之一。利柏商務服務將獲分配或認購的新註冊資本獲訂定為人民幣3,511,200元。

歷史及發展

於二零零三年一月，根據改革實施方案及SAAC批文，NPN及職工持股會批准向利柏商務服務轉讓百益商貿合共15%股權，總代價為人民幣3,511,200元(相等於經參考如上文披露就獨立合資格估值師所進行的估值後釐定為百益商貿新註冊資本約15%的人民幣23,408,000元)，利柏商務服務因此於隨發出百益商貿經修訂的營業執照後，於二零零三年十一月二十五日完成收購百益商貿合共15%股權(「初步收購事項」)。同時，百益商貿更名為其現有名稱—廣西南寧百益商貿有限公司。

鑒於：

- (i) NPN乃由SAAC直接領導，經SAAC授權經營，負責國有資產的管理及保值和增值；
- (ii) SAAC於SAAC批文中批註改革實施方案(當中反映於緊隨初步收購事項後，利柏商務服務於百益商貿的股權合共百分比及資本注資)及初步收購事項僅在對百益商貿進行獨立估值後方可完成。此符合於一九九零年九月實施且適用於廣西壯族自治區內的《廣西壯族自治區人民政府關於加強國有資產管理工作的通知》的規定，其規定(a)須取得相關國有資產管理機關的批准，及(b)在涉及將國有資產轉讓予非國有實體或個別人士的轉讓情況下須進行獨立估值，

因此中國法律顧問認為，利柏商務服務於百益商貿的15%股權已獲SAAC批准並且符合當時適用的中國法律及法規。

於二零零六年八月，南寧市工商行政管理局(「南寧市工商局」)向百益商貿發出營業執照以將房地產開發及運營納入其業務範圍。

據董事表示，利用自身競爭優勢收購中國房地產行業表現欠佳的公司或業務一直是本集團的策略之一，以擴大本集團於中國業內的市場份額。董事認為，由於利百英國與百益商貿分別於一九九三年及二零零三年共同成立裕豐房地產及金裕豐，致使本集團投資於百益商貿。本集團認為收購百益商貿(其擁有南寧市若干地塊，而建於地塊上的投資物業一直賺取穩定的收入)的股權將為本集團物業組合帶來上升空間，配合本集團的業務發展並創造長期價值。為此，本集團已確定目標把握湧現的機遇增加於百益商貿的持股量。

歷史及發展

本集團於二零零三年完成其初步收購百益商貿15%股權時，百益商貿當時的物業組合包括若干物業。於最後實際可行日期，該等物業(i)由本集團(如裕豐高街)翻新及裝修；或(ii)由本集團(如荔園項目)進行重建或重新發展；或(iii)由本集團根據重置安排應中國地方機關的要求已交回，本集團據此獲分配西南商都及錄都商廈商住單位的重置物業作為補償；或(iv)由中國中央政府機關徵用及清拆以作重新發展，本集團因而獲得賠償；或(v)自二零零三年起已被空置或維持其一貫的用途。有關本集團因其收購百益商貿而持有且於最後實際可行日期仍持有的物業權益詳情，請參閱下文本節「百益商貿於最後實際可行日期持有的物業組合」一段。

自二零零五年至二零一零年，利柏商務服務繼續按以下方式向其當時的股東收購百益商貿的股權：

- 於二零零五年，利柏商務服務就以總代價人民幣17,955,097.00元收購百益商貿約38.02%股權而與當時股東訂立股份轉讓協議。於完成相關轉讓時，利柏商務服務於百益商貿持有的股權由15.00%增至約53.02%。
- 於二零零六年，利柏商務服務就以總代價人民幣21,222,504.50元收購百益商貿約31.38%的股權而與當時股東訂立股份轉讓協議。於相關轉讓完成時，利柏商務服務於百益商貿持有的股權由約53.02%增至約84.40%。
- 於二零零七年及二零零八年，利柏商務服務就以總代價人民幣786,435.00元收購百益商貿約3.02%的股權而與當時的股東訂立股份轉讓協議。於相關轉讓完成時，利柏商務服務於百益商貿持有的股權由約84.40%增至約87.42%。
- 於二零零九年，利柏商務服務就以總代價人民幣36,612.50元收購百益商貿約0.06%的股權而與當時的股東訂立股份轉讓協議。於相關轉讓完成時，利柏商務服務於百益商貿持有的股權由約87.42%增至約87.48%。
- 於二零一零年，利柏商務服務就以代價人民幣33,772.50元收購百益商貿約0.04%股權而與當時的股東訂立股份轉讓協議。於相關轉讓完成時，利柏商務服務於百益商貿持有的股權由約87.48%增至約87.52%。

歷史及發展

下表載列於本集團各項收購相關合約日期百益商貿的綜合資產淨值：

合約日期	百益商貿的 未經審核 綜合資產淨值 人民幣千元 (附註)
二零零五年九月十八日	170,164
二零零五年十一月四日	174,607
二零零五年十一月二十五日	174,607
二零零五年十二月五日	177,607
二零零五年十二月十二日	177,607
二零零六年一月十日	178,917
二零零六年一月十三日	178,917
二零零六年一月十九日	178,917
二零零六年一月二十日	178,917
二零零六年四月二十六日	178,159
二零零六年五月二十五日	179,284
二零零六年五月二十九日	179,284
二零零六年五月三十一日	179,284
二零零六年六月一日	181,428
二零零六年六月二日	181,428
二零零六年六月九日	181,428
二零零六年六月十二日	181,428
二零零六年六月十三日	181,428
二零零六年六月十四日	181,428
二零零六年六月二十日	181,428
二零零六年六月二十七日	181,428
二零零六年七月十日	179,726
二零零七年九月七日	287,122
二零零八年七月二十五日	353,762
二零零八年八月七日	356,813
二零零九年二月四日	312,391
二零零九年五月八日	313,627
二零一零年一月二十一日	305,405

附註：

百益商貿於收購時的未經審核綜合資產淨值乃基於百益商貿於緊接收購日期前曆月月底的未經審核綜合財務報表。百益商貿就以上有關期間的未經審核綜合資產淨值大幅增加，這主要是由於投資物業的公平值增加以及因分佔聯繫人業績致使於聯繫人的投資增加所致。

歷史及發展

於最後實際可行日期，利柏商務服務已收購百益商貿合共87.52%股權。

據中國法律顧問表示，根據《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》（「暫行辦法」），倘轉讓涉及國有企業的股權轉讓時，則須進行獨立估值，且有關資產淨值須作為基準。鑒於百益商貿在利柏商務服務於二零零五年至二零一零年進一步收購百益商貿股權之時已不再為國有企業，而中國法律法規並無強制規定轉讓企業的非國有股權的代價須高於其資產淨值或須獲國有資產管理委員會批准。按照上述基準，中國法律顧問認為無須為該等收購事項進行獨立估值，而相關代價可透過雙方磋商釐定，且可能會低於百益商貿當時的相關資產淨值。因此，利柏商務服務收購百益商貿股權的代價可由各賣方自由商談、釐定及協定，並可於完成轉讓後向南寧市工商局辦理轉讓登記。

本集團並無就二零零五年至二零一零年收購百益商貿的其他股權（各項收購的代價貼現至百益商貿當時的相關資產淨值）對百益商貿進行任何獨立評估。該等收購的條款乃經本集團與各自的賣方公平磋商後按一般商業條款及以下基準釐定：

- (i) 各項收購的條款乃在買賣雙方自願交易的前提下（假定各方在知情、謹慎及自願的情況下行事）達致；
- (ii) 本集團進行收購時已考慮的各種商業因素乃合理收購方通常會考慮類似性質交易中常見的商業因素，其中包括：
 - 百益商貿的相關資產淨值（當本集團釐定各項收購的代價時，此乃其中一個因素但並非唯一因素，原因是並無監管要求獨立評估百益商貿的資產淨值（如上文所披露））；
 - 本集團與相關賣方於關鍵時候的議價能力；
 - 相關賣方於關鍵時候銷售其各自於百益商貿股權的投入程度；
 - 作為重組後中國的一間私營企業，概無買賣百益商貿股權的公開市場。

歷史及發展

百益商貿的股權於各少數股東(該等少數股東乃本集團的退休僱員、前僱員或現任僱員，且就董事所悉彼等並非成熟商人)之間相對分散，這令少數股東願意出售及變現百益商貿的股權時相對較難找到合適的途徑。董事相信，就各項收購條款(包括代價)進行磋商而言，上述因素為本集團提供更大的空間去爭取更大利益。

從本集團的角度來看，董事認為本集團將為其本身努力取得各項收購中可能出現的最佳交易。董事認為，本集團有能力達成更佳的交易，並可將各項收購代價釐定至低於百益商貿的相關資產淨值，這與本集團的經營理念與戰略一致，並符合本集團的最佳利益。

中國法律顧問認為且獨家保薦人的中國法律顧問亦同意，除本招股章程「業務」一節「法律及監管事宜」一段「股權變動備案」分段所披露於指定時限內延遲向南寧市工商局登記若干收購外，上述利柏商務服務收購百益商貿的股權完全符合當時適用的中國法律及法規。

於最後實際可行日期，百益商貿的持股架構載列如下：

股東姓名／ 名稱	股東類別	註冊資本 總額	於百益 商貿的概約 持股百分比	現時或過往與本公司及 其附屬公司、董事、股東及 其各自聯繫人(倘有)的關係
利柏商務服務	企業股東	20,486,301.50	87.52%	<ul style="list-style-type: none">• 本公司的附屬公司• 自二零零三年起為百益商貿的股東
何好先生	個人股東	699,031.50	2.99%	<ul style="list-style-type: none">• 金裕豐的董事會副主席；• 現持擔任或過往曾擔任本集團若干附屬公司(包括百益商貿、金裕豐、裕豐房地產及威特斯房地產)的管理層職位

歷史及發展

股東姓名／ 名稱	股東類別	註冊資本 總額	於百益 商貿的概約 持股百分比	現時或過往與本公司及 其附屬公司、董事、股東及 其各自聯繫人(倘有)的關係
雷月華女士	個人股東	785,066.00	3.35%	<ul style="list-style-type: none"> • 二零零一年十一月至二零零九年八月止期間為百益商貿所擁有若干物業的承租人
楊燕飛女士	股東代表	863,601.00	3.69%	<ul style="list-style-type: none"> • 自二零零八年四月起擔任威特斯房地產的監事 • 自二零零四年起為百益商貿的僱員 • 自二零零八年起為百益商貿的股東，以受託人身份代百益商貿的55名僱員或前僱員股東(包括其自身)持有百益商貿若干股權(見附註1)
李燕平女士	股東代表	574,000.00	2.45%	<ul style="list-style-type: none"> • 自其成立起至二零零五年十二月止為百益商貿的僱員 • 自二零零六年起為百益商貿的股東，以受託人身份代百益商貿的37名僱員或前僱員股東(包括其自身)持有百益商貿若干股權(見附註2)
總計		23,408,000.00	100.00	

歷史及發展

附註1:

55名僱員或前僱員股東(彼等於百益商貿的股權由楊燕飛女士以受託人身份代為持有及作代表)詳情載列如下:

僱員或 前僱員股東姓名	註冊資本總額 (人民幣)	現時或過往與本公司及其附屬公司、董事、 股東及其各自聯繫人(倘有)的關係(附註3):
1. 顏錦墀	20,582	退休僱員
2. 梁國媛	20,069	退休僱員
3. 譚桂玲	19,408	退休僱員
4. 莫鴻祥	18,964	退休僱員
5. 勞懷江	18,879	退休僱員
6. 韋雅星	18,330	僱員
7. 雷傑珍	17,456	退休僱員
8. 梁善幫	17,203	僱員
9. 盧漢娟	16,908	退休僱員
10. 盧長忠	16,600	僱員
11. 周明慧	16,387	退休僱員
12. 黃紅萍	16,387	退休僱員
13. 周玉娟	16,387	退休僱員
14. 鐘影文	15,670	退休僱員
15. 阮秀輝	14,600	退休僱員
16. 何美蘭	13,375	僱員
17. 李恒輝	12,881	僱員
18. 盛憲玲	12,881	退休僱員
19. 譚賜定	12,375	僱員
20. 陳如	12,375	退休僱員
21. 蒙麗娟	11,559	退休僱員
22. 蔣有貴	9,645	僱員
23. 譚美珍	18,063	退休僱員
24. 郭惠堅	21,675	退休僱員
25. 謝連妹	20,006	退休僱員
26. 黃家政	19,999	僱員
27. 王育英	19,999	退休僱員
28. 李敏榮	19,372	僱員
29. 陳金林	18,837	退休僱員
30. 黃汝環	18,273	退休僱員
31. 林宇儀	18,063	僱員
32. 黃剛	17,802	僱員
33. 羅煥啟	17,226	退休僱員
34. 麻衛忠	16,320	退休僱員
35. 黃群先	15,911	退休僱員
36. 譚論	14,120	僱員
37. 李潔貞	13,031	退休僱員
38. 陳建強	13,031	僱員
39. 黃麗蓮	19,999	退休僱員及金裕豐的僱員

歷史及發展

僱員或 前僱員股東姓名	註冊資本總額 (人民幣)	現時或過往與本公司及其附屬公司、董事、 股東及其各自聯繫人(倘有)的關係(附註3)：
40. 陳聲賢	19,048	退休僱員
41. 梁群英	18,254	退休僱員及威特斯房地產的僱員
42. 顏杏仙	16,754	退休僱員
43. 傅麗珍	16,754	退休僱員
44. 陳美霞	16,754	退休僱員
45. 甘智勇	16,344	僱員
46. 梁智英	15,754	退休僱員
47. 李運康	15,600	僱員
48. 韋建華	15,021	僱員
49. 唐永基	14,875	退休僱員
50. 符城會	14,768	僱員
51. 嚴來鳳	13,177	退休僱員
52. 楊燕飛	11,850	僱員
53. 李傑	5,000	僱員
54. 林懋媽	2,000	前僱員
55. 顏敏	1,000	前僱員
總計	863,601	

附註2:

37名僱員或前僱員股東(彼等於百益商貿的股權由李燕平女士以受託人身份代為持有及作代表)詳情載列如下:

僱員或 前僱員股東姓名	註冊資本總額 (人民幣)	現時或過往與本公司及其附屬公司、董事、 股東及其各自聯繫人(倘有)的關係(附註3)：
1. 李燕平	10,000	退休僱員
2. 陳立陽	21,736	退休僱員(於二零零六年六月去世)
3. 方秀娟	21,506	退休僱員
4. 雷木生	10,708	退休僱員
5. 鄧勝林	20,478	退休僱員
6. 盧家華	20,287	退休僱員
7. 黃柏衡	20,022	退休僱員
8. 李衛紅	19,999	退休僱員
9. 袁國衡	19,048	退休僱員
10. 李佩瑤	19,048	退休僱員
11. 龔祖揚	19,048	退休僱員
12. 梁德蓀	19,006	退休僱員
13. 秦在裘	18,964	僱員
14. 謝龍生	17,499	僱員
15. 鄺英麟	17,414	僱員

歷史及發展

僱員或 前僱員股東姓名	註冊資本總額 (人民幣)	現時或過往與本公司及其附屬公司、董事、 股東及其各自聯繫人(倘有)的關係(附註3)：
16. 黃梅英	17,100	退休僱員
17. 莫清心	16,620	退休僱員
18. 黃雲珠	16,620	退休僱員
19. 何伯基	15,754	僱員
20. 黃建新	15,754	僱員
21. 樊桂平	15,754	退休僱員
22. 盧翠芳	15,754	退休僱員
23. 王以芬	15,171	退休僱員
24. 劉肖玲	14,875	退休僱員
25. 何桂英	14,768	退休僱員
26. 曾作壽	14,600	前僱員(於二零零一二年二月去世)
27. 梁露露	14,269	僱員
28. 周寧娟	14,120	退休僱員
29. 劉寶華	12,544	退休僱員
30. 羅冬杏	12,375	退休僱員
31. 唐俊嬌	12,375	退休僱員
32. 周隆興	11,769	僱員
33. 韋志堅	3,459	僱員
34. 鄧毅	9,519	僱員
35. 李慰卿	19,577	退休僱員
36. 馮淑明	14,460	退休僱員
37. 玉虹	2,000	僱員
總計	574,000	

附註3:

除非於欄內另有所指外，「僱員」一詞指百益商貿的僱員。

百益商貿於最後實際可行日期持有的物業組合

百益商貿從事物業租賃及房地產開發。於往績記錄期內，百益商貿亦從事貿易及零售業務。於本集團收購百益商貿的控股權益之前，百益商貿主要從事於物業租賃業務以及經營極小規模的食品生產業務。為了加強百益商貿的整體競爭力及財務表現，本集團因而認為，透過重新調配更多資源至百益商貿的物業租賃業務(該業務相對上有更高增長潛力)並且逐步縮減及最終於二零零四年終止經營其食品生產經營業務以實現其業務目標的方法乃屬更為實際且在商業上實屬明智。

於二零一二年九月十一日，百益商貿與南寧萬國食品有限公司(「南寧萬國食品」，為獨立第三方)以及南寧萬國食品的承付方訂立協議轉讓及使用商標，據此百益商貿同意向南寧萬國食品轉讓先前由百益商貿持有但因其已終止經營食品生產業務而不再使用的三項商標，代

歷史及發展

價為人民幣455,000元(乃經參考獨立專業估值師就該三項商標於二零一一年六月三十日的估值人民幣455,000元而釐定)，並已無償向南寧萬國食品授予使用該三項商標的權力，惟須待轉讓的法律程序完成後方始生效。概無交易涉及百益商貿終止經營其食品生產業務而出售、銷售、轉讓或收購業務。

透過其於百益商貿的股權，本集團成為若干持作投資物業土地儲備的擁有人。該等投資物業主要位於南寧市興寧區及高新技術產業開發區。下表載列自本集團取得百益商貿的控制權起至最後實際可行日期止百益商貿持有的物業。

編號	地點	佔用詳情	本招股章程 附錄三 物業估值載列 的相關物業 (物業編號)	備註
1	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路107號前進及107-1號 一層1號房、二層1號房及 113號「裕豐高街」	租出	2	翻新、裝修並 變身為一個 購物商場(稱 為裕豐高街)
2	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路47號一樓 1及2號房	租出	3	
3	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路57-61號一樓、 二樓及一樓1、2、3號房； 西一里3號二樓1號房	租出	4	

歷史及發展

編號	地點	佔用詳情	本招股章程 附錄三 物業估值載列 的相關物業 (物業編號)	備註
4	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧區興寧西街 10號前進及後進 「西街10號」	租出	5	翻新、裝修並 變身為一個購 物商場(稱為 西街10號)
5	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路119號一樓 及民生路66號一樓1及2號房	租出	6	
6	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路61號一樓1至7號房 及二樓1至5號房	租出	7	
7	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路78號 一至二樓整層	租出	8	
8	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號 一樓整層	租出	9	
9	中國廣西壯族自治區南寧市 華強路99及99-1號 及華西路1號一樓1號房	租出	10	
10	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區 明秀東路220-4、 220-5號1棟第一層及220-4、 220-5號2棟	租出	11	

歷史及發展

編號	地點	佔用詳情	本招股章程 附錄三 物業估值載列 的相關物業 (物業編號)	備註
11	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號 1棟一樓、2棟及3棟	租出	12	
12	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	租出	13	
13	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	空置	14	
14	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號 及荔園路1號1棟	空置	15	
15	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	租出	16	
16	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路29號西南商都零售單位 23號及住宅單位701、702、703、 739、750、751、752及753號	租出	17	該等曾在現場的樓宇及建築物因重新發展而被清拆，而該等乃重新發展後本集團獲分配的重置單位

歷史及發展

編號	地點	佔用詳情	本招股章程 附錄三 物業估值載列 的相關物業 (物業編號)	備註
17	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路131號綠都商廈一樓 4個零售單位	租出	18	該等曾在現場的樓宇及建築物因重新發展而被清拆，而該等乃重新發展後本集團獲分配的重置單位
18	中國廣西壯族自治區南寧市 高新技術產業開發區 大學東路128號荔園項目	空置	21	荔園項目的建築地盤
19	中國廣西壯族自治區南寧市 高新技術產業開發區 西鄉塘東路14號2幅作住宅 用途的劃撥土地	空置	22	
20	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路 11、13號2至6樓	持作 自用物業	23	

有關本集團物業租賃業務的其他資料載於本招股章程「業務」一節「物業租賃業務」一段。

南寧金裕豐物業管理有限公司

金裕豐於二零零三年八月四日在中國成立為有限責任公司。於成立時，金裕豐的註冊資本為人民幣600,000元且已全額繳足，並由百益商貿及利百英國分別持有49.38%及50.62%的權益。

金裕豐於二零一一年一月二十八日獲發新營業執照後，金裕豐的註冊資本增加人民幣2,400,000元至人民幣3,000,000元，該等款項由利百(荷蘭)獨家出資及全額繳足。註冊資本增加後，金裕豐由百益商貿、利百英國及利百(荷蘭)分別持有9.875%、10.125%及80%。

歷史及發展

於二零零九年十二月至二零一二年三月期間，本集團透過利百英國於金裕豐所持有的權益由利百英國根據英國法律以信託方式代寶石置業持有。金裕豐為在房地產項目管理及租賃方面具有國外元素及具備實力運用外國理念的中外合資企業，為進一步於中國推廣金裕豐，於下文所披露金裕豐的註冊擁有人由利百英國轉為寶石置業前，本集團於金裕豐的股權由利百英國自其於二零零三年成立起至二零零九年十二月期間以信託方式代李博士持有及其後自二零零九年十二月起以信託方式代寶石置業持有。根據其英國法律顧問意見，本公司已確認，海外信託安排的規管文件根據英國法律屬合法有效並可對其訂約各方強制執行。為精簡本集團企業架構以籌備上市，本公司採取措施，透過利百英國將其以信託方式於金裕豐所持有的10.125%權益轉讓予寶石置業而終止信託安排。金裕豐於二零一二年三月十九日獲發新營業執照後，轉讓的法律手續完成。

董事於諮詢本公司的英國稅務顧問後，確認利百英國於金裕豐的合法持股轉讓予本集團時毋須繳納英國稅項。根據中國法律顧問的意見，海外信託安排並無違反中國法律、規則及法規，且本集團、李博士或寶石置業在直接持有金裕豐的相關股權方面就中國法律而言並無法律阻礙。

金裕豐現時從事物業管理及物業諮詢業務。起初，金裕豐從事裕豐大廈的物業管理。隨後幾年，金裕豐負責承擔本集團的物業管理及物業諮詢服務業務。有關本集團物業租賃業務的其他資料載於本招股章程「業務」一節「物業租賃業務」一段。

廣西南寧利柏商務服務有限公司

利柏商務服務於二零零三年九月二十九日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣800,000元，已全額繳足，且自其成立起及直至最後實際可行日期保持不變。

自成立之日起及緊接本集團首度收購利柏商務服務的權益前的整段期間，利柏商務服務由屬獨立第三方的股東持有，惟蔡梓麒先生及鍾家瑛女士（彼等過往及現時為本集團若干附屬公司的董事）除外。據董事表示，控股股東透過蔡梓麒先生及鍾家瑛女士引薦而熟知利柏商務服務。

本集團透過利百控股首度收購利柏商務服務的權益，其中的95%及5%的權益分別來自蔡梓麒先生及鍾家瑛女士，代價分別為人民幣760,000元及人民幣40,000元（相當於轉讓予本集團

歷史及發展

的註冊資本額)。收購於利柏商務服務獲發新營業執照後於二零零七年十月十九日完成。本集團就收購所支付的代價乃根據利柏商務服務的註冊資本額釐定。

於最後實際可行日期，利柏商務服務持有百益商貿約87.52%的權益。

南寧威特斯房地產開發投資有限公司

威特斯房地產主要從事房地產開發業務。威特斯房地產於二零零一年八月三日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，已全額繳足，且自其成立起及直至最後實際可行日期保持不變。

自成立之日起及緊接裕豐房地產於新營業執照發出後於二零零七年二月十五日收購威特斯房地產全部權益前的整段期間，威特斯房地產由屬獨立第三方的股東持有。

於二零零六年三月二十八日，裕豐房地產訂立股權轉讓框架協議，以向兩名獨立第三方(二者均為威特斯房地產當時的股東並各自持有威特斯房地產50%的股權)收購威特斯房地產的全部股權，總代價為人民幣108,840,600元，乃協議各方經參考基於二零零六年八月二十日所進行的獨立估值的威特斯房地產估值後磋商釐定。該收購按以下方式分三批完成：

- 就第一批18.38%的股權而言，股權轉讓協議於二零零六年四月十八日簽訂及於威特斯房地產於二零零六年四月二十六日獲發新營業執照後於同日完成。
- 就第二批18.38%的股權而言，股權轉讓協議於二零零六年五月十八日簽訂及於威特斯房地產於二零零六年五月二十四日獲發新營業執照後於同日完成。
- 就第三批63.24%的股權而言，股權轉讓協議於二零零七年一月十六日簽訂及於威特斯房地產於二零零七年二月十五日獲發新營業執照後於同日完成。

完成收購後，裕豐房地產持有威特斯房地產的全部權益，其中3%的權益(為初始投資人民幣300,000元)由一名代理人何好先生以信託方式代裕豐房地產持有。根據中國法律顧問提供的意見，本集團透過何好先生於威特斯房地產持有3%權益的信託安排屬合法、有效及並無違反中國法律、規則及法規。

歷史及發展

新營業執照於二零一零年十二月二十三日發出後及何好先生將其以信託方式代裕豐房地產持有的威特斯房地產3%權益以零代價轉讓予裕豐房地產後，威特斯房地產的全部註冊資本由裕豐房地產獨家持有。

威特斯房地產乃位於南寧市鳳嶺小區的住宅房地產開發項目裕豐•英倫的項目公司。有關裕豐•英倫的其他資料載於本招股章程「業務」一節「房地產開發項目」一段。

利百控股有限公司

利百控股於二零零六年六月五日在香港註冊成立為有限公司，緊接Global Touch作為重組的一部分收購利百控股前，由李博士、李太太及李紫清博士分別實益擁有40%、40%及20%。有關轉讓的其他詳情請參閱本節「企業重組」一段「Global Touch收購利百控股」分段。

利百控股的主要活動為投資控股。

New Merit Holdings Limited

New Merit於二零零九年十一月二十五日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業公司，擁有50,000股每股面值1.00美元的法定股份，其中一股股份於二零零九年十二月二十三日配發及發行予李博士。

於二零一零年十二月三十一日及作為重組的一部分，Global Touch向李博士收購New Merit的全部已發行股本，作為代價及交換，Global Touch配發及發行其股本中合共800股每股1.00美元入賬列作繳足的股份(按李博士指示，其中320股、320股及160股股份分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader)。

New Merit的主要活動為投資控股。

寶石置業有限公司

寶石置業於二零零九年十月十九日在香港註冊成立為有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。於註冊成立時，一股認購人股份按面值以現金發行予認購人。於二零零九年十二月二十三日，有關認購人股份按面值以現金轉讓予New Merit及一股股份於同日按面值以現金配發及發行予New Merit。

於二零零九年十二月二十九日，寶石置業的198股普通股配發及發行予New Merit (New Merit當時由李博士獨家擁有)，作為代價及交換，寶石置業收購李博士於裕豐房地產及金裕豐的實益權益。

寶石置業的主要活動為投資控股。

歷史及發展

西南環保發展有限公司(本公司)

本公司於二零一一年二月十八日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司及根據重組成為本集團現時旗下附屬公司的最終控股公司。重組詳情載於本招股章程附錄六「集團重組」分段。

企業重組

為籌備上市，本集團進行重組以精簡集團架構，並已採取下列主要措施：

本公司註冊成立

於二零一一年二月十八日，本公司根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為200,000港元，分為2,000,000股每股面值0.10港元的股份。於本公司註冊成立時，一股股份以未繳股款方式配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited，並於同日轉讓予First Beijing。

Global Touch註冊成立

於二零一零年十一月八日，Global Touch於英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一零年十二月十日，Global Touch的100股每股面值1.00美元的股份其中40股、40股及20股股份以面值分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader。

向裕豐房地產轉讓由威特斯房地產受託人持有的威特斯房地產3%的註冊資本

於二零一零年十二月十三日，何好先生與裕豐房地產訂立股權轉讓協議，據此，由何好先生以信託方式代裕豐房地產持有的威特斯房地產的3%的註冊資本(總額為人民幣300,000元)以零代價轉讓予裕豐房地產。在轉讓於威特斯房地產於二零一零年十二月二十三日獲發新營業執照完成後，威特斯房地產的全部註冊資本由裕豐房地產獨家持有。

裕豐房地產出售桂平裕豐

桂平裕豐於二零零六年七月二十四日在中國成立，從事房地產開發活動。緊接下文所披露的出售前，桂平裕豐的註冊及全額繳足資本為人民幣8,000,000元及其中的40%、40%及20%分別由裕豐房地產及兩名中國籍人士劉元強先生及黃立山先生(彼等均為獨立第三方)持有。

於往績記錄期內，桂平裕豐的業務僅佔本集團業務的較小部分。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團應佔桂平裕豐的除稅前虧損淨額為51,000港元。

歷史及發展

於二零一零年十二月三十日，裕豐房地產與劉元強先生、黃立山先生及潘國健先生（彼等均為獨立第三方）訂立股份轉讓協議，據此，裕豐房地產出售其於桂平裕豐註冊資本中全部40%股權（其中11%予劉元強先生及29%予潘國健先生）及黃立山先生出售其於桂平裕豐註冊資本中全部20%股權予潘國健先生，總代價約為人民幣4.2百萬元（應向裕豐房地產支付約人民幣2.8百萬元及應向黃立山先生支付約人民幣1.4百萬元），乃經參考桂平裕豐於二零一零年十二月十五日的經調整資產淨值後釐定。

桂平裕豐於二零一一年一月三十日獲發新營業執照。

於利百控股的法定股本增加及配發股份

於二零一零年十二月十六日，利百控股的法定股本藉增設990,000股每股面值1.00港元的股份由10,000港元增至1,000,000港元。同日，990,000股每股面值1.00港元的新增設股份按面值配發及發行予Global Touch以換取現金。

金裕豐的總投資及註冊資本增加

於二零一一年一月二十八日，金裕豐的投資總額及註冊資本由人民幣600,000元（當時分別由百益商貿及利百英國持有49.38%及50.62%）增至人民幣3百萬元。額外註冊資本人民幣2.4百萬元由利百（荷蘭）於二零一一年一月十日全額註資。利百（荷蘭）為一間於香港註冊成立的公司，當時分別由李博士、李太太及李紫清博士擁有40%、40%及20%的權益。於有關注資後及金裕豐於二零一一年一月二十八日獲發新營業執照後，金裕豐分別由利百（荷蘭）、百益商貿及利百英國持有80%、9.875%及10.125%的權益。

Global Touch收購利百控股

於二零一零年十二月三十一日，Global Touch向李博士、李太太及李紫清博士分別收購4,000股、4,000股及2,000股利百控股已發行股本中每股面值1.00港元的股份，作為代價及交換，Global Touch配發及發行其股本中合共1,200股每股面值1.00美元入賬列作繳足的股份，其中480股、480股及240股股份分別配發及發行予First Beijing（接李博士指示）、Ease Gain（按李太太指示）及Chosen Leader（按李紫清博士指示）。

Global Touch收購New Merit

於二零一零年十二月三十一日，Global Touch向李博士收購New Merit的全部已發行股本，作為代價及交換，Global Touch配發及發行其股本中合共800股每股面值1.00美元入賬列作繳足的股份，其中320股、320股及160股股份分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader（均按李博士指示）。

歷史及發展

Global Touch收購利百(荷蘭)

於二零一一年二月十一日，Global Touch向李博士、李太太及李紫清博士收購4,000股、4,000股及2,000股每股面值1.00港元的股份(相當於利百(荷蘭)當時的全部已發行股本)，作為代價及交換，Global Touch配發及發行其股本中合共1,000股每股面值1.00美元入賬列作繳足的股份，其中400股、400股及200股股份分別配發及發行予First Beijing(按李博士指示)、Ease Gain(按李太太指示)及Chosen Leader(按李紫清博士指示)。

向寶石置業轉讓由其代理人於金裕豐及裕豐房地產持有的股權

於二零一一年九月五日，寶石置業及利百英國訂立兩份股權轉讓協議，據此，(i)金裕豐10.125%的股權及(ii)利百英國以信託方式代寶石置業持有的裕豐房地產50.62%的股權由利百英國以零代價轉讓予寶石置業。轉讓的法律手續在金裕豐及裕豐房地產分別於二零一二年三月十九日及二零一二年五月十八日獲發新營業執照後完成。

將債務轉移予Global Touch並將其資本化

於二零一二年十一月二十三日，根據由(i)利百控股及利百(荷蘭)(作為原債務人)，(ii)Global Touch(作為新債務人)與(iii)李太太(作為債權人)所訂立的債務更替契約，利百控股及利百(荷蘭)過往欠負李太太的債務(為李太太提供的免息董事貸款)總額約7.47百萬港元轉移予Global Touch。

更替後，Global Touch欠負李太太債務，該債務其後由Global Touch應李太太要求及按其指示配發及發行合共6,900股每股面值1.00美元入賬列作繳足的股份(其中的2,760股、2,760股及1,380股股份分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader)而全額償還及資本化。

增加本公司法定股本

於二零一二年十一月二十三日，本公司法定股本透過增設998,000,000股新股份而由200,000港元增加至100,000,000港元。

本公司收購Global Touch

於二零一二年十一月二十三日，根據本公司、First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader訂立的股份互換協議，First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader轉讓Global Touch的全部已發行股本合共10,000股每股面值1.00美元的股份(其中的4,000股、4,000股及2,000股股份分

歷史及發展

別來自First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader)，作為代價及交換，本公司(i)配發及發行合共99,999,999股入賬列作繳足的新股(其中的39,999,999股、40,000,000股及20,000,000股份分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader)及(ii)將First Beijing當時持有及擁有的一股未繳股款股份按面值入賬列作繳足。

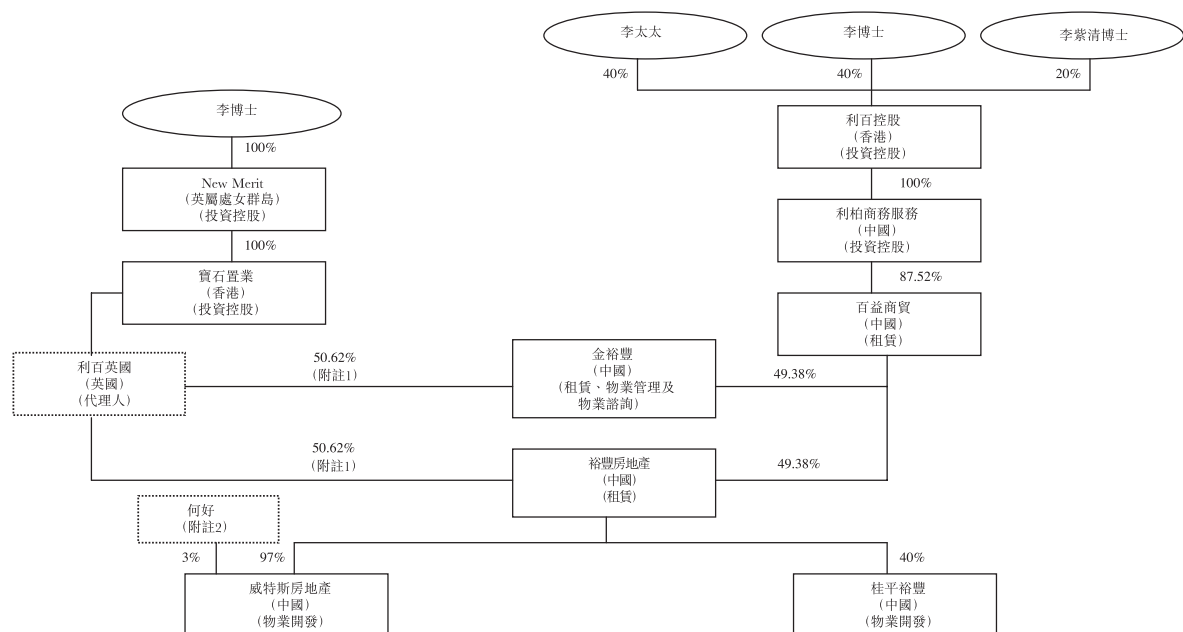
收購後，本公司持有Global Touch的全部權益並成為本集團的最終控股公司。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因配售錄得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額12,500,000港元撥充資本，用於按面值悉數繳足合共125,000,000股股份，以向於二零一二年十一月二十三日當時的本公司股東按彼等各自於本公司的股權比例配發及發行。

公司架構

緊接實施重組(其詳情載於本招股章程附錄六「集團重組」分段)前本集團的持股及公司架構、註冊成立／成立地點以及主要活動載列如下。

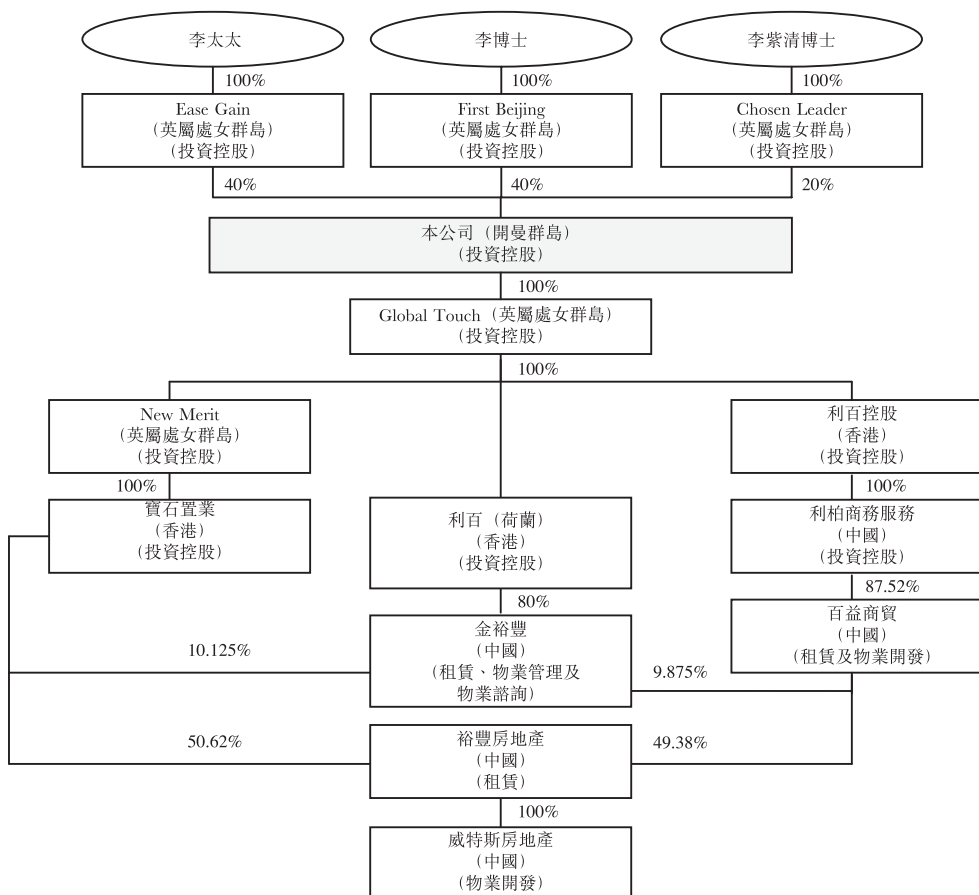


附註：

1. 寶石置業於金裕豐及裕豐房地產各自50.62%權益乃由其代理人利百英國以信託方式代其持有，並以利百英國的名義登記。
2. 威特斯房地產的註冊股東為何好先生及裕豐房地產。何好先生以信託方式代裕豐房地產持有威特斯房地產3%權益。

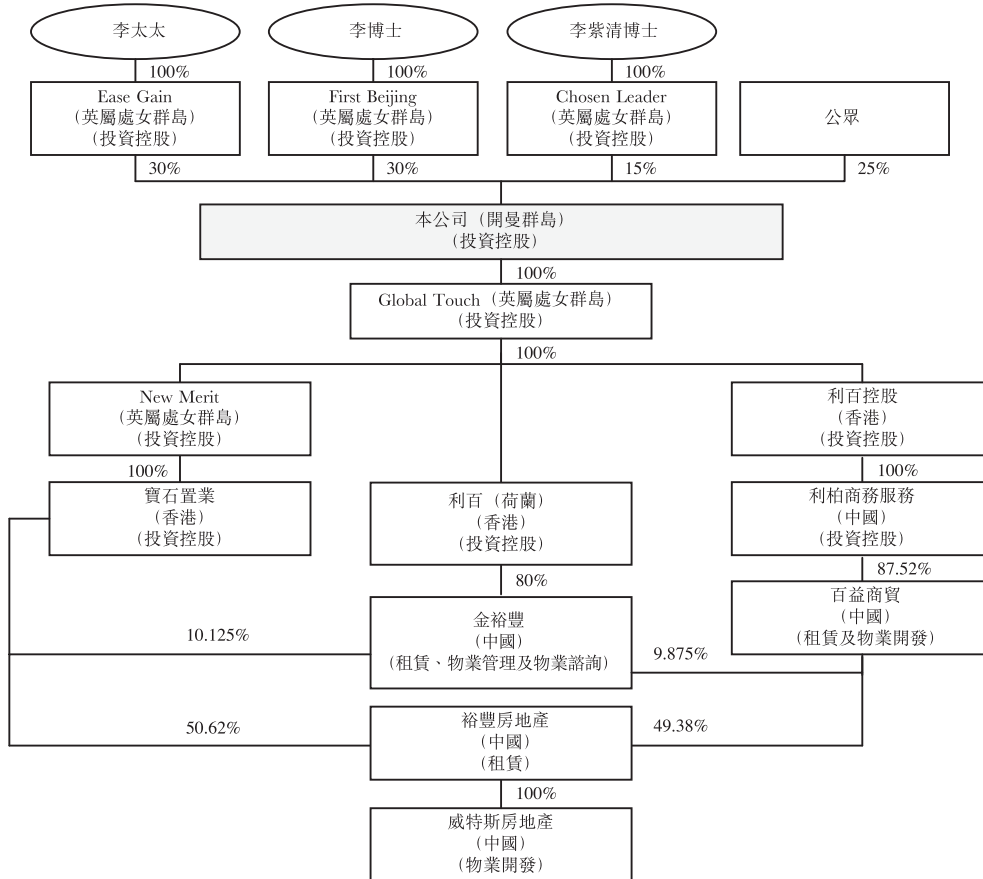
歷史及發展

緊隨重組完成後但於資本化發行及配售完成前本集團的持股及公司架構、註冊成立／成立地點及主要業務活動載列如下：



歷史及發展

緊隨資本化發行及配售完成後(假設發售量調整權及根據購股權計劃授出的購股權未獲行使)本集團的持股及公司架構、註冊成立／成立地點及主要業務活動載列如下：



概覽

本集團是廣西南寧市載譽無數的綠色建築房地產開發商，並取得ISO 14001及ISO 9001認證的物業管理人。本集團成立於一九九三年，在南寧市多處物業管理方面擁有約9年經驗並在物業租賃開發方面積逾19年經驗。

本集團的其中一項主要業務為房地產開發。自二零零七年以來，本集團一直致力於南寧市從事房地產開發業務，尤其注重發展環保節能的環保建築。二零零七年，本集團在開發裕豐•英倫第一期的過程中採用了多項綠色技術，包括在設計物業時應用計算機模擬技術優化通風及照明設備，採用被證實可最大限度隔離污染的建築材料，以太陽能作為室外照明電源等。本集團有能力達到中國的綠色建築評價標準，該標準是住建部於二零零六年頒佈的有關節能及環保政策方面的國家標準，當中界定了「綠色建築」標準。此外，裕豐•英倫第一期已被住建部認定為符合住宅性能評定技術標準，該標準是中國衡量住宅建設材料、能源、土地及用水節約及項目資源保護整體表現的主要評估標準。住宅性能評定技術標準旨在為開發商設定一套住宅項目開發績效指引。本集團已達至綠色建築標準和住宅性能評定技術標準列明的環境保護標準，由此令裕豐•英倫第一期贏得了中國綠色建築的稱號。

裕豐•英倫第一期竣工後，為實現本集團矢志成為南寧市同行業中環保企業常規及物業管理榜樣的承諾，本集團制訂了一份詳盡的常規清單以符合標準化環境管理標準，並側重廢品管理和資源節約。本集團設置了一套程序用以收集可回收廢品、調節設備用電量以達致節能、妥善維護工作場所設備(如空調、照明、電線、電梯、水管)，以確保能用水平保持一致。本集團亦於二零零七年獲授ISO 14001證書及中國國家同等水平的GB/T 24001證書，這表明本集團已分別達到國際標準化組織及中國質量認證中心制定的有關環保物業管理常規的通用標準。該等認證和榮譽為本集團贏得了優秀房地產開發商的聲譽，表明本集團是一家堅守既定立場及擁有技術及資源採用綠色技術及環保物業管理常規的企業，為南寧市的綠色環境發展作出了卓越貢獻。本集團的業務發展目標是在未來發展項目中採用綠色技術，實現令發展項目達致中國住宅性能評定綠色建築標準及取得綠色建築稱號的戰略目標。

業 務

作為其綠化運動的一部分，本集團引進環境管理系統，以最大限度減少能耗及用水，提高裕豐•英倫的廢品處理效率。本集團已展現出能夠達到國際標準化組織制定之國際環境管理標準的實力。二零零七年，本集團榮獲ISO 9001證書及中國同等標準的GB/T 19001，符合中國質量認證中心認證的質量管理標準。

於最後實際可行日期，本集團成為位於南寧市及香港總建築面積約26,520平方米投資物業的擁有人，其中約18,249平方米乃由本集團透過取得於百益商貿(本集團主要經營附屬公司之一)大部分控股權益而獲取。本集團擁有的投資物業包括零售店舖、購物中心、寫字樓及住宅。本集團的經常性收入來自租賃及管理自有投資物業以及分租及管理獨立第三方業主擁有的物業。為提升本集團具備租值增長潛力的已出租、分租及管理的物業的品牌形象，本集團透過為物業及地盤設計貼切形象及找準市場定位的方式為各項物業建立統一的品牌形象。物業及地盤的品牌形象和市場地位一旦確定，本集團將為地盤物色合適租戶、舉辦集體品牌推廣活動或舉行娛樂及文化活動，借此創造獨特的品牌形象、拓展地盤業務。董事認為，品牌形象有助物業吸引更多目標客戶，繼而有助物業租戶獲取更多業務。

除房地產開發及物業租賃業務外，本集團亦向獨立第三方物業擁有人或獲准使用者提供分租諮詢或物業管理服務。本集團提供的諮詢服務包括確定物業或物業內各層或各單位的市場定位、開發特色主題購物商場以及／或物色有意租戶及隨後挑選適當租戶。本集團的營銷人員負責就租賃物業制定市場推廣策略、進行研究以瞭解各區域的租賃市場、物色潛在客戶、與租戶磋商及就物業租金提供建議。

本集團主要於南寧經營業務。南寧是連接中國—東盟自由貿易區(中國與東盟周邊國家進行貿易往來的地區)、泛珠江三角洲經濟區(連接廣西、廣東、香港及澳門)及大西南經濟區(從南海岸的廣西延伸至西部的中印半島)三大經濟帶的樞紐，地理位置得天獨厚。南寧是廣西省的主要城市之一，地位不斷提升。

本集團於二零零八年十月成立「李啟鴻綠色建築獎學金」，目的是教育南寧市年青一代環保、節能及其他綠色環保問題的重要性。獎學金由本集團提供及由裕豐房地產及南寧市教

業 務

育基金會聯合管理。南寧市教育基金會是南寧市教育局創立的獨立慈善機構，位於南寧市內，與本集團並無其他關聯。

競爭優勢

租賃增值策略提高了租賃物業的租賃價值。

本集團針對租賃物業創建特色主題的做法為租戶提供了一個平台，便於本集團旗下管理的購物中心採用統一的品牌形象。這一策略有助於本集團維持目前的租賃物業出租率及穩定的現金流量。

投資物業的優越位置。

本集團的投資物業分佈在南寧市不同地區，部分物業位於南寧商業旅遊中心。若有任何合適商機，本集團將把舊的零售店舖改建為購物中心和廣場，這與南寧在市中心創建旅遊和商業中心的計劃如出一轍。

成熟的綠色建築技術與技能。

在開發裕豐·英倫時，本集團展現了採用綠色技術以符合綠色建築標準的承諾及有關方面的實力與技能。開發裕豐·英倫時成功應用綠色技術令本集團獲獎無數，並因此贏得了環保房地產開發商的美譽。

房地產開發良機。

由於並非所有物業都可輕易改建為大型樓盤開發項目，因而本集團會研究地盤的發展可行性、在南寧市不同地區尋找發展商機、開展綠色環境發展和市區重建項目(如適用)。董事認為地盤總規劃建築面積約7,915平方米的物業方可改建為大型樓盤。於最後實際可行日期，本集團擁有兩個潛在可用的地盤(目前持作投資物業)，即裕豐高街(約6,774平方米)及興寧區長崗路第80-1號(約1,141平方米)。該等地盤的土地使用權已授出作商業或工業用途。本集團已取得兩幅地盤的所有相關業權證。

作為信譽昭著的購物中心經營商和物業管理人的良好品牌形象。

董事認為本集團是優秀的購物中心經營商及物業管理人，成功打造了百益商貿與金裕豐品牌。在南寧市物業租賃管理業的多年經營，令本集團與諸多租戶／客戶建立了長期合作關係，在本集團擴張新物業租賃及管理項目時，這些客戶將是本集團的租戶來源之一。

業 務

依靠房地產開發、物業租賃和物業管理賺取收入的垂直整合經營模式。

本集團房地產開發業務的首要目標是最大限度地提高其投資回報。為實現這一目標，本集團會考慮出售已竣工單位及／或保留部分單位所有權以作租賃及管理。作出以上決定取決於各種因素，包括但不限於物業位置、租金及配套基礎設施，這從本集團開發裕豐大廈的過程中可以獲得反映。由於裕豐大廈位於經濟發達且公共交通便利的興寧區商業中心，本集團將裕豐大廈的商業區保留作為投資物業，以賺取租金收入和獲得升值空間。董事認為，保留這些商用物業是為本集團帶來最大回報的最佳方式。相比之下，儘管本集團最初保留裕豐•英倫的部分單位作為投資物業，但考慮到鳳嶺小區內裕豐•英倫周邊交通基礎設施於最後實際可行日期仍處於發展階段，本集團現計劃在適當時候以合適的價格出售該等商業單位。

總體而言，房地產開發、物業租賃及物業管理業務分部構成了本集團的垂直整合業務模式，原因是本集團乃透過銷售開發的物業及吸引租戶租用未售出的物業單位賺取收入，以及透過管理已開發物業賺取管理費收入。這種模式在開發最初於一九九四年開發的裕豐大廈後得到了充分體現。裕豐大廈於二零零五年重建後，本集團出售部分單位，並透過租賃及分租物業賺取租金收入，同時管理整棟裕豐大廈。

董事認為這一戰略業務模式讓本集團可在完成開發物業後繼續賺取經常性及固定收入。

富有經驗的管理團隊。

於最後實際可行日期，由主席李博士帶領的本集團高層管理團隊已從事房地產開發、物業投資和物業管理業務多年。

高級管理層團隊成員何好先生、鍾家瑛女士及何家荃先生已加入百益商貿逾20年。本集團管理團隊在管理和發展物業方面積累的經驗，加之對南寧市物業市場及南寧市居民的偏好的瞭解，令本集團得以發展優質物業、管理物業、瞭解當地居民期望，並制定戰略發展計劃，進一步加強本集團作為增值型房地產開發商的形象。

本集團的策略計劃

本集團的長遠業務目標和戰略方向是將裕豐和金裕豐打造成南寧市的高品質物業租賃經營商和管理人品牌。本集團是一家有實力且具有升值潛力的物業管理公司，隨著南寧市市區重建活動的展開，本集團的良好聲譽將使其物業價值提高、並吸引更多人士關注發展項目、租賃及管理物業。

業 務

董事認為，通過多年管理自有及獨立第三方擁有的商用物業所積累的經驗，本集團已打造出一支經驗豐富的物業管理與諮詢團隊，為本集團在有序管理物業及向租戶和客戶提供增值諮詢服務方面奠定了堅實的基礎。本集團將採取多項措施不斷提升自身高品質物業租賃經營商和管理人的形象。這些措施包括參與新的商用房地產開發、為購物中心的設計提供諮詢意見、開發和管理不同物業的多種形象、保留潛在租戶、供應商和服務供應商的詳盡數據、並與政府部門就物業租賃事宜建立良好關係。

本集團戰略方向的主要側重點在於利用技術、知識及在商用物業管理(尤其是購物中心)方面的聲譽改善自有投資物業組合，超越其他第三方開發商。本集團有意繼續重新開發、升級、或重新裝修商場、商業大廈或住宅樓宇，以提高物業價值或提高租賃或管理物業的盈利潛能。

本集團有意專注南寧市的物業租賃及管理業務。就任何潛在物業管理或租賃項目而言，本集團將透過詳細的市場調研、項目所在位置和回報價值方面的可行性研究對項目進行評估。本集團亦會考慮在參考各種因素(包括但不限於物業位置、租金和基礎配套設施)後投資租賃項目。

就房地產開發業務而言，本集團將依據當時市況和中國(特別是南寧市)的經濟環境設定必要的回報率，及採用所需回報率確定本集團是否應該承建該房地產開發項目。在一般情況下，本集團不會對南寧市內房地產開發的地盤面積大小設定任何標準。然而，就南寧市市區以外的地盤而言，董事目前的意向是地盤面積不應小於6,667平方米(10畝)，因為這是本集團認為能夠獲得適當回報的最低門檻。本集團的另一目標是不斷更新具掌握的知識，採用最新綠色技術提高建築的節能效率、保護資源、減少浪費，為合適項目創建綠色環境。

本集團有意在適當商機出現及取得內部及／或外部資金支持時為新建房地產開發項目擴大／補充土地儲備，以維持本集團增長。並在能夠以合理成本取得合適土地儲備時執行其業務擴展計劃。為實施土地收購計劃，本集團將通過以下三種方式收購土地：(i)收購持有土地使用權證的公司的控股權、(ii)透過土地招標收購土地，及／或(iii)直接向業主購買土地。

本集團需要大量資金用以支持其資本密集型業務。在每個開發項目動工前，本集團會編制資本支出預算確定每個項目的估計資本需求。根據董事意見，於最後實際可行日期，未來

業 務

兩年建成裕豐•英倫第二期及第三期於二零一二年及二零一三年的額外資金支出預算預計為約71.6百萬港元，分別分撥約56.5百萬港元及15.1百萬港元。本集團預計將動用內部資金及裕豐•英倫的銷售及預售所得款項，為裕豐•英倫第二期及第三期的餘下未繳開發成本提供資金。於最後實際可行日期，未來三年本集團建成荔園項目的額外資金支出預算預計為約204.8百萬港元，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度分別各撥出約8.2百萬港元、96.9百萬港元及99.7百萬港元。雖然中國中央政府實行的緊縮措施加上疲弱的借貸市場可能會對本集團房地產開發業務的融資構成挑戰，但董事認為，本集團能通過內部融資及其他外部融資方式應付該局面。本集團預計將動用荔園項目的預售所得款項、債務融資、本集團的內部資金為荔園項目提供資金。

房地產開發業務

本集團的物業項目概覽

截至最後實際可行日期，本集團於南寧共有三個房地產開發項目處於不同發展階段。該等項目歸類如下：

- 已落成物業項目—即本集團已完成施工並取得相關政府機關頒發的所有批文、許可證及證書的項目；及
- 開發中物業—即本集團已取得土地使用權證及建築工程施工許可證，但尚未取得相關政府機關頒發的竣工許可證的物業。

下表列載本集團物業項目的分類及本招股章程附錄三物業估值內該等物業項目的相應分類：

本集團物業項目的分類	於本招股章程內的披露	本招股章程附錄三物業估值
本集團已取得建設工程 竣工驗收備案表的物業項目	已落成物業項目	持有及佔用物業， 持作銷售
本集團已取得建築工程施工許可證 但尚未取得建設工程竣工 驗收備案表的物業項目	開發中物業項目	持有的開發中物業

地盤面積計算

物業項目的地盤面積資料以任何相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件為依據，取決於可取得的文件。

建築面積計算

就本招股章程而言，可出售建築面積數據來源於相關政府機關於物業項目的不同階段發出的許可證或報告：

- 倘本集團已取得項目的物業所有權證，可出售建築面積資料指物業所有權證所載的可出售建築面積；
- 倘本集團尚未取得物業所有權證但已取得建築工程施工許可證，有關該等項目的可出售建築面積資料指該等建築工程施工許可證所載的總建築面積；
- 倘本集團尚未取得建設工程施工許可證，但已取得該等項目的建設工程規劃許可證，有關該等項目的可出售建築面積資料指該等建設工程規劃許可證所載的總建築面積；
- 倘本集團尚未取得建設工程規劃許可證，但已取得該等項目的土地使用權證，有關該等項目的可出售建築面積資料指以該等土地使用權證所述的容積率計算所得的估計總建築面積；
- 倘本集團尚未取得國有土地使用權證，但已簽署土地出讓合同，有關該等項目的可出售建築面積資料指以該等土地出讓合同所述的容積率計算所得的估計總建築面積。

已落成物業項目

本集團已完成發展以下物業項目。就下表而言，未售單位歸類為已落成物業項目，而已售出並交付買家的任何已落成物業將不會納入本招股章程附錄三所載物業估值。

業 務

項目	類型	建築 施工日期	建築 竣工日期	本集團 應佔權益 (%)	於最後 實際可行 日期		於最後 實際可行 日期		於最後 實際可行 日期		由 二零一二年 七月一日 起至 二零一二年 六月三十日 止		由 二零一二年 七月一日 起至 二零一二年 六月三十日 止		由 二零一二年 七月一日 起至 二零一二年 六月三十日 止		於本招股 章程附錄三 物業估值 載列的 相應物業 (物業編號)	
					於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期	於最後 實際可行 日期		於最後 實際可行 日期
裕豐大廈	住宅及商用	二零零五年 十二月二十九日	二零零七年 十一月二十六日	93.84	2,889	39,274	8,223	31,051	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
裕豐•英倫 (第一期)	住宅、商用 及停車位	二零零七年 十一月三日	二零零九年 十二月十九日	93.84	24,135	68,113	-	63,378	768	3,967	5,700	7,030	7,435	21,734	105.5	20.3	9.0	2.8
裕豐•英倫 (第二期1、8、 9、11號樓 及車庫)	住宅及 停車位	二零零八年 十一月十七日	二零一二年 六月二十日	93.84	2,609	61,017	-	51,142	2,540	7,335	-	9,690	7,660	10,492	-	245	-	105
裕豐•英倫 (第三期)	住宅	二零一零年 三月一日	二零一二年 八月二十日	93.84	12,718	12,061	-	6,660	3,031	2,370	-	-	11,912	12,014	-	-	-	25.2
總計					42,351	180,465	8,223	152,231	6,339	13,672								

附註：

1 截至二零一一年十二月三十一日止年度，裕豐•英倫第1、8、9及11號樓已出售及交付物業的平均售價僅指銷售住宅單位的平均售價。截至二零一一年十二月三十一日止年度並無售出及交付停車位。而截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團出售及交付停車位及住宅單位。由於停車位每平方呎售價相對住宅單位較低，故截至二零一二年六月三十日止六個月的平均售價與截至二零一一年十二月三十一日止年度的平均售價相比下降。

2 該項目最初於一九九四年發展為5層高樓宇。裕豐大廈第五層於一九九六年落成後，由於中國中央政府於一九九四年實施宏觀經濟調控而導致經濟困難及收緊貸款，因此本集團押後裕豐大廈的發展計劃。該項目隨後由二零零五年起重新發展。根據中國法律顧問的意見及董事確認，據彼等所知，除本招股章程第143頁所披露的對本集團提起的仲裁外，截至最後實際可行日期，本集團並未就該物業項目牽涉任何尚未了結糾紛、索償、申訴或法律訴訟。

鑒於就裕豐大廈而言，(i)裕豐房地產已獲授建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證於二零零五年繼續施工；(ii)其已於二零零七年竣工及裕豐房地產已於二零零九年獲授物業所有權證；及(iii)南寧市國土資源局及裕豐房地產已於二零零一年訂立一份補充協議調整裕豐大廈的容積率、土地用途及其他事項，及裕豐大廈的建設用地並無被南寧市國土資源局視為閒置土地，故中國法律顧問認為，本集團不會因裕豐大廈於二零零五年繼續施工而根據有關閒置土地的現時有效之法律及法規受到任何申索或質疑。

中國法律顧問另認為，即使上述土地被視為閒置土地，於裕豐大廈在二零零七年竣工之後該幅土地終止閒置狀態已時過兩年。根據《中華人民共和國行政處罰法》條文，倘於兩年內未發現違規行為，不可作出任何行政處罰。基於此理由，裕豐房地產不會受到任何潛在行政處罰。

3 於最後實際可行日期，裕豐•英倫第二期的總地盤面積僅指第1、8、9及11號樓建設工程規劃許可證所記錄其已落成樓宇的基底面積。

業 務

裕豐•英倫第一期包括五棟18層高樓宇，其中四棟於二零零九年九月竣工，而剩餘一棟於二零零九年十二月竣工。

已落成物業項目的銷售資料

下表載列本集團已落成物業項目的銷售資料：

	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
已交付可出售建築面積(平方米)				
住宅單位	14,092	26,193	506	10,776
停車位	4,416	1,979	709	5,414
平均售價(港元/每平方米)				
住宅單位	5,658	9,663	9,257	10,485
停車位	5,835	6,172	6,106	3,682

於二零一二年六月三十日，本集團裕豐•英倫第一期、第二期及第三期的持作銷售的未售已落成物業的賬面值約93.9百萬港元。截至最後實際可行日期，本集團預期於二零一三年第三季前出售及交付裕豐•英倫所有餘下的住宅單位及停車位，及於二零一二年前出售及交付裕豐•英倫所有零售單位。

開發中物業

裕豐•英倫項目

於最後實際可行日期，裕豐•英倫項目的開發中總可出售建築面積為14,052平方米。

業 務

已預售物業的每平方米平均售價

項目	類型	建築施工日期	開始預售日期	項目竣工及 交付買家的 估計日期	本集團 應佔權益 (%)	於最後	於最後	於最後	截至	截至	由	截至	最後實際	於本招股章程 附錄三 物業估值 範圍內的 相應物業 (物業編號)	
						實際可行 日期的 總可出售 建築面積 (平方米)	實際可行 日期預售 的許可證所 示的建築 面積 (平方米)	於最後 實際可行 日期未售的 建築面積 (平方米)	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	二零一二年 七月一日 至最後 實際 可行日期 (港元)	最後 實際 已產生 的開發成本 (百萬元)	最後 實際 已產生 的其他估計 開發成本 (百萬元)		
裕豐•英倫 (第二期 10號樓)	住宅	二零零八年 十一月十七日	二零一一年 八月二十九日	二零一二年二月	93.84	14,052	14,052	2,758	-	11,289	10,975	11,655	75.4	22.2	20
荔園頂日	住宅、 商業及 停車位	二零一二年 六月十一日	-	二零一四年九月	87.52	46,033	-	46,033	-	-	-	-	99.4	204.8	21
總計						60,085	14,052	48,791					174.8	227	

業 務

根據董事意見，裕豐•英倫的開發中物業所需的估計投資成本總額約126.5百萬港元，包括土地溢價約5.0百萬港元。於最後實際可行日期，就開發中的裕豐•英倫支付的累計開發成本約為104.4百萬港元。預計開發中的裕豐•英倫的開發成本約3.8百萬港元將於截至二零一二年十二月三十一日止年度結付，餘額將於二零一三年結付。裕豐•英倫第二期及第三期的持作銷售部分於截至最後實際可行日期仍分別應付34.4百萬港元及15.1百萬港元的開發成本。預計裕豐•英倫第二期及第三期的持作銷售部分開發成本分別為12.8百萬港元及4.1百萬港元，並將於截至二零一二年十二月三十一日止年度結付，餘額則於二零一三年結付。本集團預計動用其內部資金及裕豐•英倫的銷售及預售所得款項撥付裕豐•英倫第二期及第三期的餘下未付開發成本。

荔園項目

截至最後實際可行日期，本集團擁有南寧高新技術產業開發區的一幅土地。本集團與南寧市政府訂立土地出讓合同，並於收購於該幅土地持有權益的百益商貿的控股權後取得該幅土地的土地使用權證。該幅土地最初用於倉儲用途，地盤面積約9,074平方米。於往績記錄期內，本集團已將該物業租予獨立第三方，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生租金收入約人民幣360,000元(相當於約444,240港元)。

根據中國法律，倘物業擁有人變更最初土地出讓合同規定的土地用途，首先須取得土地使用權原讓予人及相關城市規劃管理局的同意，並須簽署修訂土地出讓合同的協議或新土地出讓合同，以(其中包括)相應變更土地用途並對土地出讓金進行相應調整。

於二零一零年三月，本集團向南寧高新區規劃局遞交申請，將土地用途由倉儲變更為住宅及商業綜合大樓發展項目。本集團於同月取得南寧高新區規劃局的批准。截至最後實際可行日期，本集團已取得經修訂土地使用權證、建設用地規劃許可證及立項審批、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

本集團於荔園項目的應佔權益約為87.52%。

本集團正發展該位置的住宅及商用綜合樓宇荔園項目。總建築面積約46,792平方米的項目預期包括建築面積約32,719平方米的住宅物業(由約360個公寓組成)、一個建築面積約3,579平方米的購物商場、建築面積約9,735平方米的停車位以及建築面積約759平方米的公共設施。

業 務

根據董事意見，於最後實際可行日期，發展荔園項目的估計投資成本總額約304.2百萬港元，包括已付地價約63.7百萬港元。於最後實際可行日期，荔園項目已付投資成本總額約99.4百萬港元。預計開發成本中約8.2百萬港元將於截至二零一二年十二月三十一日止年度結付，約96.9百萬港元將於截至二零一三年十二月三十一日止年度結付，餘額將於二零一四年結付。本集團預計動用內部資金、預售荔園項目的所得款項及債務融資撥付荔園項目的發展成本。經考慮該等內部及外部資金來源後，本集團相信其有充足的融資撥付荔園項目的發展成本。截至最後實際可行日期，董事有意於二零一四年十二月前出售及交付荔園項目。

其他地塊

截至最後實際可行日期，本集團透過收購百益商貿持有位於中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區西鄉塘東路14號的兩幅劃撥土地（即本招股章程附錄三「物業估值」所載第22項物業）的土地使用權證。該兩幅劃撥土地乃當地政府於百益商貿重組並轉制為有限公司之前劃撥，用作住宅用途，地盤面積合共1,816平方米。由於截至最後實際可行日期兩幢員工宿舍建於兩幅劃撥土地之上，故中國法律顧問認為該兩幅劃撥土地並不構成閒置土地，原因是樓宇及構築物已建於兩幅劃撥土地之上，及根據規管閒置土地的相關中國法律及法規其遭成功申索或質疑的機會甚微。

根據中國法律，劃撥土地使用權指國有土地使用權無償轉讓予土地使用者的情形。因此，本集團毋須支付土地出讓金以取得位於高新技術產業開發區的兩幅劃撥土地的國有土地使用權。百益商貿在取得兩幅劃撥土地的土地使用權時原屬國有企業，有關土地使用權的取得符合中國法律及法規的規定。此外，根據《南寧市人民政府關於進一步深化已改制國有及國有控股工業和商貿流通企業改革問題的通知》，當初以劃撥方式取得的土地使用權可繼續以劃撥方式使用，但前提是土地用途未改變。於百益商貿之國有企業重組後，該等土地使用權並無被沒收。目前，百益商貿仍以劃撥方式持有該兩幅土地的土地使用權並繼續擁有當中的權益，且該兩幅劃撥土地組成本集團當時土地儲備的一部分。中國法律顧問認為，百益商貿以劃撥方式持有該兩幅土地的土地使用權乃符合適用的中國法律及法規的規定。由於兩幅劃撥土地在取得當地政府批准之前不得轉讓，因此本集團物業估值師並無賦予商業價值予本招股章程附錄三「物業估值」內的兩幅劃撥土地。本集團已確認兩幅劃撥土地為物業存貨，於二零一一年十二月三十一日的賬面值為零。

業 務

根據中國法律顧問意見，根據中國法律，劃撥土地使用權有讓與權限制，未經相關中國中央政府機關同意及未先行變更為出讓土地使用權不得轉讓、租賃、押記或以其他方式處置。倘本集團擬開發兩幅劃撥土地並使其可轉讓，本集團須就根據相關中國法律及法規將土地使用權由劃撥變更為出讓的事項獲中國主管機關(如相關土地資源管理機關)批准。視乎申請變更時有效的中國法律及法規，於取得經變更土地使用權證、立項審批、建設工程規則許可證及建築工程施工許可證前獲批時，(i)本集團(作為土地使用人)若以協議形式取得土地使用權，會被要求遵守出讓程序並訂立土地出讓合同，並支付相關土地出讓金；或(ii)中標者(倘出讓土地使用權可能須透過公開投標、拍賣或掛牌出售形式進行)將須簽訂土地出讓合同及支付土地出讓金，才可取得經修訂土地使用權證、立項審批、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。待本集團遵守當時有效的適用中國法律及法規所規定的相關程序(包括支付土地出讓金)及(倘出讓土地使用權透過公開投標、拍賣或掛牌出讓形式進行)假設本集團為中標者，中國法律顧問預計，本集團於取得經修訂土地使用權證及其他必要批文及許可證時並無法律障礙。

根據中國法律顧問的意見及根據現時有效的適用中國法律及法規，本集團為將土地由劃撥土地轉換為出讓土地應付的地價款乃參考轉換當時有關土地的市場價釐定。

根據中國法律顧問的進一步意見，根據《南寧市收回國有土地使用權管理暫行辦法》的條文，若劃撥土地的地塊被南寧市政府收回、變更及出讓予百益商貿以外的任何人士，百益商貿有權獲得賠償，賠償金額根據適用中國法律法規按其於被收回的劃撥土地地塊所持有或享有的權益而評定。

截至最後實際可行日期，本集團無即時或實施計劃發展兩幅劃撥土地。倘未來有適合的業務機會，本集團可能會考慮取得有關兩幅劃撥土地的經修訂土地使用權證及所有必要批文及許可證。

房地產開發項目

裕豐•英倫

於二零零零年初，南寧市政府開始著手將南寧打造成為環保城市。於二零零七年，南寧獲聯合國頒發「聯合國人居獎」殊榮，成為「中國綠色城市」。

二零零七年，為響應南寧市重塑環保城市形象的路線，本集團開始採納建造環保建築的策略計劃。本集團開始在廣西進行綠色建築試點工程，即裕豐•英倫項目，旨在以綠色建築理念建造能帶來舒適居住環境的房地產項目。於最後實際可行日期，該項目由項目公司及本集團非全資附屬公司威特斯房地產開發。

裕豐•英倫位於鳳嶺小區，本集團認為該區在南寧為適合發展中高端住宅公寓的住宅區。

裕豐•英倫的地盤面積約65,965平方米。本集團透過於威特斯房地產的投資於二零零六年收購其於該地盤的權益。該物業項目分為三個發展階段，預計總建築面積逾170,000平方米，包括住宅面積130,523平方米、商業面積1,008平方米、停車位23,815平方米及公共設施15,467平方米。

裕豐•英倫的設計及發展符合綠色建築評價標準及住宅性能評定技術標準。裕豐•英倫第一期於二零零七年十一月三日開始開發並於二零零九年十二月十九日落成，包括五棟18層高樓宇、零售單位及地庫，總建築面積約72,261平方米。裕豐•英倫第一期的總開發成本為267.3百萬港元。於最後實際可行日期，裕豐•英倫第一期的未售總建築面積約為3,967平方米，即3個住宅單位、119個停車位及8個零售單位。裕豐•英倫向居民提供低密度、綠化率逾43.9%及容積率約2.0的綠色居住環境。

於裕豐•英倫第二期及第三期發展項目竣工後，本集團的目標是在二零一三年第三季度出售所有剩餘住宅單位及停車位，並於二零一二年前出售全部零售單位。於竣工後，第二期包括五棟共有513個單位的18層高樓宇，總規劃建築面積為86,282平方米，而第三期包括四棟6層高樓宇及兩棟5層高樓宇，共有68個單位，總規劃建築面積為12,061平方米。根據中國物業預售法規，本集團分別於二零零九年九月及二零一零年六月開始預售裕豐•英倫第二期及第三期的部分住宅單位。裕豐•英倫第二期的累計預售額由二零一一年十二月三十一

業 務

日的264.7百萬港元減至最後實際可行日期的142.9百萬港元及裕豐•英倫第三期的累計預售額由二零一一年十二月三十一日的73.8百萬港元減至最後實際可行日期的37.6百萬港元。有關減少乃由於因向購房者交付物業而確認為收益的金額超過就新簽署預售合約收取的金額。

於最後實際可行日期，概無有關裕豐•英倫第一至第三期將予支付的尚未結付地價，而本集團已取得裕豐•英倫各期的土地使用權證。

根據本公司中國法律顧問的意見，威特斯房地產(裕豐•英倫的項目公司)已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，均為發展裕豐•英倫第二期及第三期所需的全部相關許可證；威特斯房地產須就裕豐•英倫第二期及第三期的預售取得預售許可證，並就完成裕豐•英倫第二期及第三期的施工辦理相關備案程序，以完成建築工程的驗收。於最後實際可行日期，本集團已取得裕豐•英倫第一期、第二期及第三期住宅單位及停車位的預售許可證。此外，出售裕豐•英倫的商舖之前，滿足商舖銷售先決條件的相關文件應提交南寧市住房局備案。在威特斯房地產遵照適用法律及法規的情況下，中國法律顧問認為威特斯房地產在裕豐•英倫第二期及第三期的施工完成後辦理完成驗收建築工程所需的備案程序方面並無法律障礙。

應用綠色技術

本集團已就開發裕豐•英倫遵守住宅性能評定技術標準。該等標準為中國建造住宅項目的主要評估標準，反映住宅樓宇的整體表現水平，尤其是開發商在建造過程中能夠節約建築物料、能源、土地及水的程度。該等標準旨在提高項目質量並作為住宅發展的建築物料消耗的指南。

於發展裕豐•英倫時，本集團已採用以下綠色技術：

已應用綠色技術

成效

計算機模擬技術

優化整個綜合樓宇的通風及照明。

充氣水泥及氣泡玻璃

牆壁及屋頂有更好的隔熱效果。

雙層玻璃窗，內置可調節百葉窗

提升隔熱、隔音。

太陽能面板安裝在屋頂

節省熱水器、空氣源熱泵熱水器及戶外照明能源。

可再生節能電梯

省電最多達50.0%。

業 務

已應用綠色技術

成效

人工濕地污水處理系統

透過收集污水並進行淨化用作綠化及灌溉節約用水。

微流灑水器

用水量少、灌溉率高。

該等技術俗稱「綠色技術」，主要由獨立第三方開發。本集團向該等獨立供應商購買綠色技術，並進行研究及測試，以在實際情況下應用該等技術。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團因進行研究及測試，以在實際情況中應用購自獨立第三方的綠色技術產生約人民幣0.1百萬元(相當於約0.2百萬港元)，截至二零一一年十二月三十一日止年度並無產生該等成本。雖然本集團並未持有任何綠色技術專利，但本集團已開發專門技術、技術知識並將該等專門技術實際運用到興建大規模住宅樓宇中。所有該等綠色技術均展示在位於裕豐·英倫內的綠色技術中心。

本集團榮獲的獎項

作為廣西綠色建築工程試點項目，裕豐·英倫已榮獲多個獎項及嘉許。在本集團獲頒的所有獎項及嘉許中，董事認為以下各項最能反映本集團在將綠色技術應用於房地產開發項目方面的成績、本集團對環保的盡心盡責及本集團所獲得的同業認可及專業成就：

評估標準／遴選程序

廣西建設科技示範工程－
綠色建築類(於二零零八年及
二零零九年獲得)

獎項候選人須符合住建部頒佈的《全國綠色建築創新獎管理辦法》及《全國綠色建築創新獎實施細則》的標準。所有申請先由住建部的市級分支機構審查，再由廣西建設科技協會及廣西房地產業協會根據《廣西建設科技示範工程管理辦法》及《廣西建設科技示範工程管理程序》作進一步聯合審查、評估及評判，之後再選出獲獎者。

評估標準／遴選程序

南寧「屋有所值」樓盤
(於二零零八年獲得)

該獎項由來自不同領域的專業人士(如建築師、物業估價師及物業顧問)評選。評估標準乃基於一系列主要指標，包括建築設計、所使用的新技術或材料、建築密度、容積率、所提供的配套設施、物業管理、可持續性及與相同地區其他物業的比較，並考慮新聞工作者透過調查問卷及對各候選人物業項目的實地走訪收集物業使用者的普遍意見後所表達的觀點，之後再選出獲獎者。

綠色建築十佳設計項目
(於二零零八年獲得)

評判標準著重各候選人在建設期內建成一幢設計精良、可(其中包括)最大限度減低環境總體影響(減低能耗、節約用水及回收利用廢物等)、提升居住者舒適度、高效利用空間及創造更健康生活環境，同時展示創新、創造宣傳或經濟價值及協同效益的綠色或環境可持續建築的能力。候選人由來自建築部科技發展促進中心及美國能源基金會的評審小組作出評選。憑藉該獎項，裕豐•英倫已成為中國未來綠色建築開發的成功典範之一。

中國緊縮政策的影響

(i) 關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開發的商品住房單位，套型總建築面積90平方米以下者必須達到已開發建築面積的70.0%以上。因此，裕豐•英倫及荔園項目及本集團經已或將進行的其他項目的建設及開發規劃將須考慮上述規定，只要其仍具效力便須如此。根據中國法律顧問的意見，南寧市規劃管理局發出裕豐•英倫及荔園項目的建設工程規劃許可證顯示出裕豐•英倫及荔園項目的規劃已達到上述規定。

(ii) 二零一零年四月通知

為遏制物業市場過熱，中國中央政府實施一系列緊縮政策及措施。國務院辦公廳於二零一零年四月發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（「二零一零年四月通知」）及於二零一一年一月發出《國務院辦公廳關於進一步做好關於房地產市場調控工作有關問題的通知》。中國銀監會辦公廳於二零一一年三月發出《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》。有關該等通知的詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節「與行業有關的風險」分節內「中國中央政府可能採取進一步措施抑制物業市場過熱」。

根據二零一零年四月通知，其中一項措施為實行更為嚴格的差別化住房信貸政策，通知內規定（其中包括），對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，最低貸款首付款不得低於相關物業購買價的30.0%。裕豐•英倫的第一期、第二期及第三期均為南寧市中高端住宅，約有38.9%的住宅單位建築面積在90平方米以上，該項通知的實施可能抑制商品房的市場需求，從而影響本集團裕豐•英倫的第一期、第二期及第三期未出售單位的需求。

起初，於二零一一年上半年，本集團在二零一零年四月通知發出後在裕豐•英倫的預售及銷售方面遇到一些困難。該等緊縮政策實施後，裕豐•英倫的第二期及第三期住宅單位的預售量大幅下降。因此，本集團已調整其預售計劃，將裕豐•英倫第二期及第三期額外住宅單位推出市場發售的時間由原定的二零一一年第二季延期至二零一一年的第三季度，而已推出市場但仍未售出的裕豐•英倫的第二期及第三期住宅單位將繼續預售或出售。董事認為延期預售屬適當，因為可讓本集團(i)重新評估在疲弱物業市場下其推廣活動的有效性，及調整並改善其推廣策略及(ii)減低市場開支，使本集團能在物業市場復甦時能更穩健地復原。截至最後實際可行日期，本集團的裕豐•英倫第二期及第三期的可出售面積分別超過

業 務

86.6%及80.4%已出售及／或預售。二零一一年下半年預售住宅單位的平均售價超過二零一一年上半年預售住宅單位的平均售價。二零一二年上半年預售住宅單位的每平方米平均售價為11,770港元。下表載列於往績記錄期裕豐•英倫已預售住宅單位的半年平均售價：

	二零一零年		二零一一年		二零一二年
	七月一日至		七月一日至		
	一月一日至 六月三十日	十二月 三十一日	一月一日至 六月三十日	十二月 三十一日	一月一日至 六月三十日
平均售價					
(人民幣／平方米)	7,679.46	8,683.61	8,503.60	8,953.76	9,538.26
(約相等於 港元／平方米)	9,476.45	10,715.57	10,493.44	11,048.94	11,770.21

除上述將預售時間延後外，本集團的預售項目並無重大延誤情況。

(iii) 61號通知

根據於二零一一年三月二十四日實施的61號通知，新建住房價格增幅力爭控制與人均可支配收入增幅相適應，不高於南寧市地區生產總值增幅。

由於本集團於二零一一年61號通知實施前已取得裕豐•英倫第一期第2、3、5、6、7號樓，第二期第1、8、9、11號樓，第三期第12、13號樓等單位及裕豐•英倫第一期及第二期停車位的預售許可證，本集團對該等住宅單位預售及銷售設定的售價不受61號通知項下價格控制措施的影響，這有效地減輕了61號通知對本集團業務及財務表現的不利影響。

本集團房地產開發項目的定價經計及(其中包括)當時市況、毗鄰本集團開發項目的房地產開發項目的定價及本集團的資金需求。根據董事的意見，本集團的定價策略於實施61號通知後保持不變，本集團住宅單位及停車位的擬定定價保持在可資比較水平。

於實施61號通知後，本集團已取得裕豐•英倫第二期樓宇中一幢樓(即第10號樓)及第三期樓宇中四幢樓(即第15、16、17及18號樓)的預售許可證。就以下分析而言，董事並無計及裕豐•英倫第二期第10號樓，原因是其建設成本高於裕豐•英倫第二期任何其他樓宇。

業 務

於61號通知實施前後的平均售價及毛利率載列如下：

裕豐•英倫第三期第12及13號樓* 裕豐•英倫第三期第15、16、17及18號樓

於實施61號通知前

於實施61號通知後直至最後實際可行日期

平均預售價：人民幣9,890元

平均預售價：人民幣9,698元

毛利率：32.6%

毛利率：31.4%

* 根據董事的意見，裕豐•英倫第三期第12及13號樓與裕豐•英倫第三期第15、16、17及18號樓方向及景觀相同。

如上表所示，裕豐•英倫第三期第15、16、17及18號樓的平均預售價略低於裕豐•英倫第三期第12及13號樓平均售價約1.9%。裕豐•英倫第三期第15、16、17及18號樓的毛利率亦略低於裕豐•英倫第三期第12及13號樓毛利率約1.2%，這與平均售價的差額一致(如上表所示)。

因此，董事認為，就裕豐•英倫第三期第15、16、17及18號樓單位的預售／銷售而言，實施61號通知不會對該等單位的售價及所產生的毛利率造成重大不利影響。

據董事確認，於實施61號通知後，本集團於往績記錄期內預售／已售出物業單位的實際售價低於本集團取得預售許可證時提呈南寧市相關機構批准的經批准價格。

中國中央政府與南寧市政府實施的緊縮措施導致二零一一年上半年南寧市房地產市場的整體銷量以及裕豐•英倫第一、二及三期的銷售及預售出現一定程度的下跌。

此外，隨著中國城鎮化的不斷發展及人均可支配收入的不斷增長，住宅物業的需求將不可避免地增加。董事對中國房地產市場抱持樂觀態度。董事相信，雖然價格控制政策在一定程度上將影響本集團的房地產開發業務活動，但中國房地產市場通過適當控制政策得以健康發展極為重要，惠及包括本集團在內的成立已久的房地產開發商。董事相信，本集團長遠而言將能發掘到切合其理念及財務實力的更多發展機遇。

業 務

未出售物業

下表載列裕豐•英倫於最後實際可行日期的未出售物業(包括住宅單位、商業單位及停車位)的建築面積:

項目	未出售 總建築面積 (平方米)
裕豐•英倫(第一期)	3,967
裕豐•英倫(第二期)	10,093
裕豐•英倫(第三期)	2,370
	<u>16,430</u>

附註:

(1) 未出售總建築面積不包括已預售建築面積。

預售資料

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六月三十日，本集團自預售物業項目(包括住宅物業及停車位)收取的所得款項約282.0百萬港元(由住宅物業約255.4百萬港元及停車位的26.6百萬港元所組成)、260.4百萬港元(由住宅物業約229.6百萬港元及停車位的30.8百萬港元所組成)及115.8百萬港元(由住宅物業約110.9百萬港元及停車位的4.9百萬港元所組成)。

業 務

以下為裕豐•英倫住宅單位自二零一零年一月起至二零一二年九月止的季度預售資料：

	與該季度簽訂的 合約有關的已預售 建築面積 平方米	與該季度簽訂的 合約有關的 每平方米 平均售價 港元	季內所得 預售款項 千港元
二零一零年			
第一季	4,350.7	9,097.6	16,149.19
第二季	5,878.6	9,756.8	154,983.89
第三季	1,213.0	10,846.1	14,138.71
第四季	10,139.8	10,700.0	70,148.06
二零一一年			
第一季	3,950.9	10,455.3	61,877.55
第二季	103.6	11,949.3	17,094.31
第三季	9,540.6	10,739.7	78,622.98
第四季	7,481.7	11,443.2	72,031.67
二零一二年			
第一季	4,720.3	12,074.4	51,079.46
第二季	4,836.4	11,473.4	59,760.36
第三季	3,606.9	13,298.1	58,520.18

董事認為二零一一年第二季的銷量下跌主要因為中國中央政府及南寧市政府實施緊縮措施所致。如上文所述，銷量其後於二零一一年下半年回升。二零一二年上半年的銷量較二零一一年同期上升135.7%至9,557平方米。本集團於二零一一年下半年獲得裕豐•英倫餘下住宅單位(即第10、15、16、17及18號樓，總建築面積為21,874平方米)的最後五項預售許可證。開始預售裕豐•英倫該等餘下住宅單位導致二零一一年下半年預售的住宅單位增加，但由於二零一二年上半年並無新推出的住宅單位可供預售，二零一二年上半年的預售量有所減少。

平均售價整體呈上升趨勢，介乎二零一一年第一季的每平方米10,455港元至二零一二年第二季的每平方米11,473港元。該期間內有約9.7%的波幅主要因為預售不同座向的住宅單位所致。

預售所得款項主要為來自客戶的首期按金及分期付款。

業 務

持續及現有開發中物業項目的盈利能力分析

下表載列來自本集團持續及現有開發中物業項目的盈利能力分析：

	預計毛利率* 概約百分比
裕豐•英倫第一期未售面積	58.5
裕豐•英倫第二期未售面積	12.0
裕豐•英倫第三期未售面積	21.9
荔園項目	32.9

* 釐定預計毛利率時已採用基準及假設。主要基準及假設是本集團董事及管理層的最佳估計。由於預計毛利率與未來有關，實際結果或因經常發生的事項及情況未按預期發生而不同與估計，及差異或會重大。

據董事告知，裕豐•英倫第一期未售面積的預計毛利率約為58.5%，原因是(i)二零一二年裕豐•英倫第一期的建設成本低於裕豐•英倫第二期及第三期；及(ii)裕豐•英倫第一期亦包括商業單位，預計每平方米平均售價要高出很多。

董事認為，裕豐•英倫第二期及第三期的預計毛利率相對較低，主要是由於(i)訂立裕豐•英倫第二期及第三期建設合約之時，正值建設價格由於通脹而上漲；(ii)與裕豐•英倫第一期相比，配套設施納入裕豐•英倫第二期及第三期的開發中(如會所及高綠化覆蓋率)。

董事認為，與裕豐•英倫第二期及第三期相比，荔園項目的毛利率預計較高，約為32.9%，主要歸因於荔園項目的地面地形使得所產生的地基成本較低及根據現有開發計劃缺少配套設施。

取消交易

於往績記錄期內，由於買方因緊縮措施被拒絕申請按揭貸款及被拒絕登記為單位擁有人，本集團已遭遇19次買方取消交易。遭取消交易的單位總價約為人民幣23.2百萬元(相等於約28.7百萬港元)及取消交易的按金合共約人民幣1.9百萬元(相等於約2.3百萬港元)已退還予買方。於最後實際可行日期，19項遭取消交易物業中的15項物業獲重新出售。整體而言，本集團就重新銷售該15項物業錄得銷售金額增加。

延遲交付物業

本集團曾於二零一一年經歷過買家突然延遲接收裕豐•英倫的住宅單位。儘管本集團於裕豐•英倫第8、9及11號樓的建設工程完成時，已通知所有相關物業買家完成接收程序，惟該等69名物業買家(合共購買7,378平方米的住宅單位)並無聯絡本集團以完成住宅單位的接收程序。該等住宅單位其後已於二零一二年上半年交付予該等買家。

現售證明申請程序有所延誤

本集團曾於裕豐•英倫第一期商舖的現售證明申請程序遭到未能預期的延誤。這於本集團完成該等商業單位的建設工程後進行初步申請程序時發生。儘管商舖已通過建設工程竣工驗收，惟裕豐•英倫第二期及第三期當時仍屬在建中，且裕豐•英倫的若干公共或配套設施整體尚未完全竣工。鑑於(i)南寧市住房局並無書面指引說明，倘項目的若干公共或配套設施尚未能使用，有關「住宅」單位(本集團對此熟悉)的銷售或預售申請程序是否同樣適用於「商業」單位的銷售或預售，或(ii)該等商舖狀況是否會視為已符合商品房銷售管理辦法規定的「竣工後」條件，本集團繼而認為，透過其初步申請就商舖「預售」許可證提出申請的方式，向南寧市住房局諮詢並已因此就南寧市住房局作出的口頭指引行事乃屬審慎。然而，隨後於南寧市住房局審閱本集團的申請時，南寧市住房局認為本集團較適合就商舖申請現售證明而非原先口頭所指的預售許可證。因此，本集團已向南寧市住房局重新申請現售證明。本集團並無且無意因南寧市住房局所作出的任何指示或重新指示而向其作出法律行動，原因為本集團相信南寧市住房局作為發證機構，在如何行使其於適用法律及法規許可情況下的權力方面擁有絕對酌情權。該項重新提交導致本集團就銷售裕豐•英倫商舖取得所須現售證明時出現延誤。

裕豐大廈

裕豐大廈位於興寧區中心地帶(即民生路步行街)，民生路步行街公共交通便利，屬繁華鬧市區，並被南寧旅遊出版刊物視為南寧市的購物和娛樂中心。裕豐大廈的總地盤面積約為2,889平方米及總建築面積約為39,352平方米，包括商用面積16,483平方米、住宅面積18,467平方米、停車位4,324平方米及公共設施78平方米。

本集團透過投資裕豐房地產收購該地塊的權益。概無尚未支付的土地出讓金。該項目是裕豐房地產的首個房地產開發項目，以於一九九四年在南寧市中心開發一幢綜合商廈。該項目原開發為一幢5層高大廈，總建築面積約17,214平方米。於裕豐大廈的第五層在一九九六

業 務

年落成後，本集團因遭受經濟困難以及中國中央政府在一九九四年實施宏觀經濟調控導致嚴格控制發放貸款而推遲裕豐大廈的開發計劃。一九九七年，本集團將裕豐大廈改為購物中心，用作租賃。

二零零五年初，裕豐房地產開始重建裕豐大廈，將其改為商住綜合樓。重建後，裕豐大廈成為一幢21層高大廈，總建築面積超過39,000平方米。該項目完成後，大廈包括266個公寓單位（總建築面積約18,467平方米）、862個零售單位（第1層至第6層總建築面積約13,173平方米、地下1層及第7層總建築面積約3,310平方米）及100個停車位（總建築面積約4,324平方米）。第8層至21層已開發為住宅單位，而地下1層及第1層至第7層用作零售及辦公用途。地下第4層至地下第2層用作停車位。

於二零零七年完成重建後，裕豐房地產出售所有的住宅單位及部分零售店舖，但保留若干零售單位及停車位的所有權，以向獨立第三方出租。截至最後實際可行日期，本集團持作租賃的總建築面積約8,223平方米，並由本集團持有商用面積3,899平方米及停車位4,324平方米所組成。租賃詳情載於招股章程本節「物業租賃業務」分節。

於最後實際可行日期，裕豐大廈若干單位的26名業主於二零一零年九月向南寧仲裁委員會提出針對本集團的26宗仲裁申索，就本集團延遲或導致延遲辦理房產登記及取得房產證申索算定損害賠償及仲裁費用。有關訴訟的索賠金額僅約為人民幣356,000元（相等於約439,000港元）。由於裕豐大廈部分其他單位的業主之前基於類似理由針對本集團提出申索，而此類申索均判決本集團得直，故本公司並無就該未決的仲裁申索計提任何會計撥備。南寧仲裁委員會已於二零一零年十一月進行聆訊，並於二零一二年七月作出仲裁裁決。

作為一項程序安排事宜，買家可選擇申請通過本集團或買方本人（對於後者，本集團的義務僅為向南寧市住房局提供己方必要文件）辦理房產證。就該26宗仲裁申索而言及董事經作出一切合理查詢後所知，26個單位中的25個單位已獲發房產證。餘下一個單位的房產證申請情況尚待本集團確定，這是由於(i)該申請由相關買方作出（但本集團已履行其提供己方必要文件以支持所有申請的責任），且買方尚未確認申請的狀況及(ii)申請的狀況屬不可供公眾查閱的記錄。中國法律顧問認為，除該26宗仲裁申索於二零一二年七月前尚待裁決外，裕豐

業 務

房地產將不會因延遲或導致延遲辦理房產登記及取得房產證而面臨任何其他罰款、未決申索或不利後果。根據二零一二年七月發出的仲裁裁決，仲裁庭拒絕17名業主分別提出的申索，並分別作出有利9名業主的裁決。本集團被裁定支付的算定損失賠償及有關法律費用及開支合共金額為人民幣171,246元。

經董事確認，除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團並未涉及有關該物業項目的任何待解決重大糾紛、申索、投訴或法律訴訟。

荔園項目

荔園項目是位於南寧市高新技術產業開發區的商住物業項目。該物業項目毗鄰廣西大學，並位於有若干高校及低密度住宅樓宇的地區。

中國法律顧問指出，根據中國法律，就發展荔園項目而言，本集團須取得立項批文、經修訂土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。本集團已取得開展荔園項目施工的一切所需證明及許可證，包括立項批文(於二零一一年十一月三十日取得)、經修訂土地使用權證(於二零一一年十二月十九日取得)、建設用地規劃許可證(於二零一二年二月二十四日取得)、建設工程規劃許可證(於二零一二年八月二日取得)、建築工程施工許可證(於二零一二年八月九日取得)。於最後實際可行日期，荔園項目已動工興建並已分類為開發中物業。

荔園項目佔地總面積約為9,074平方米，總建築面積約為46,792平方米。該項目地塊透過收購百益商貿持有。該地塊原用作倉儲，於二零一零年三月獲南寧高新區規劃局批准用作商住發展項目。本集團於二零一一年十一月簽署經修訂土地使用權出讓合同及支付地價，並於二零一一年十二月取得經修訂土地使用權證。本集團就荔園項目支付的地價約為63.7百萬港元。於支付地價後，本集團分別於二零一一年十一月及二零一二年二月取得立項審批及建設用地規劃許可證。因此，本招股章程附錄三「物業估值」所載的荔園項目的估計市值乃根據作城市住宅及商業用途的經修訂可用途釐定。

本集團正將荔園項目開發為商住綜合大廈，總建築面積約為46,792平方米，包括高層住宅(總建築面積約為32,719平方米)、零售店舖(總建築面積約為3,579平方米)、停車位(總建築面積為9,735平方米)及公共設施(總建築面積為759平方米)。預計開發一期及預期總項目成

業 務

本約為304.1百萬港元，包括本集團將支付的有關地塊許可用途變更的土地出讓金約63.7百萬港元。本集團預計動用其內部資金、於結算房地產開發成本後預售荔園項目的所得款項及債務融資，以撥付荔園項目的開發成本。

本集團已於二零一二年中動工興建荔園項目，因此該項目被分類為開發中物業。本集團預期將於二零一四年九月前完成荔園項目的開發工程。在荔園項目於二零一四年十二月前落成交付前，本集團可供銷售的物業將僅包括裕豐•英倫餘下的未售出住宅單位及停車位。

荔園項目發展的融資

本集團預期使用其內部資源、預售荔園項目的所得款項以及債務融資撥付荔園項目的開發成本。為加強本集團的營運狀況及為其業務的長期發展(包括發展荔園項目)提供更強的財務靈活性，本集團將不時探討條款獲本集團接納的不同融資方案。截至最後實際可行日期，本集團已接獲獨立公司的要約函件，內容有關授出達49.0百萬港元的信託貸款。該信託貸款為期兩年及付息，借款年利率為中國人民銀行的140.0%，以本集團的若干投資物業作抵押。董事確認該等新信託貸款的條款與本集團現有的信託貸款相若。此外，本集團現正與若干銀行磋商授出一項建設貸款及一項營運資本貸款予本集團，且有關申請已獲該等銀行審閱及處理。

本集團已於二零一二年八月九日取得荔園項目的建設工程施工許可證。根據本集團先前發展裕豐•英倫的經驗，董事認為建設貸款的申請一般需時約六個月(由本集團獲得展開發展項目建設工程或其某個階段的一切所須批准及批文當日起計)方獲批准。

有鑑於上述各項，董事認為(並已獲獨家保薦人同意)建設貸款的申請程序符合正常的時間表，且根據本集團的營運狀況、信貸及財務狀況，董事及獨家保薦人現時概不知悉任何事宜或情況將導致本集團的貸款申請遭拒絕。

根據最新近的建設時間表及進度，以及來自銷售及／或預售裕豐•英倫及預售荔園項目的預期所得款項，董事認為其已擁有充裕資本撥付其現有物業項目(包括荔園項目)且預期在並無未能預視的情況下，倘本集團未能取得建設貸款及營運資本貸款，對本集團亦無重大影響(包括荔園項目的發展)。

業 務

i 建設貸款申請的進度

建設貸款申請程序的年表

二零一二年五月	本集團申請建設貸款 有關銀行進行背景及盡職審查
二零一二年八月	取得荔園項目發展的一切所須批准及許可證(包括建設 工程施工許可證)
二零一二年八月底	提供銀行口頭上要求的文件以支持建設貸款申請 正式開始建設貸款申請程序
二零一二年九月至十月期間	有關銀行口頭要求提供額外資料，包括有關荔園項目 的建設進度更新及已取得的主要合約狀況。

建設貸款申請的狀況更新／進度以及尚未進行的程序

根據本集團與有關銀行於二零一二年十一月初的最新近書面通訊，本集團的建設貸款申請現正處於內部批准階段。有關銀行儘管並無就批准銀行貸款提供確實的時間表，但已向本集團表示有關銀行並不知悉本集團的營運存有任何不當地方，並認為本集團的發展項目乃屬可行。

根據董事的理解及董事與有關銀行高級職員的口頭通訊，本集團的申請獲得地區高級職員批准後，將轉交有關銀行的地區總部作最後審批。

ii 營運資本貸款申請的進度

本集團已提供一切所須文件以支持其貸款申請。董事認為，於第四季內，本集團將獲提供銀行融資。截至最後實際可行日期，銀行融資仍有待銀行批准。

就潛在房地產開發項目訂立的諒解備忘錄

本集團於二零一二年二月與一名獨立第三方訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，共同投資將該獨立第三方所有位於南寧市南倫街規劃總建築面積約90,083平方米的一幅土地開發成一個商住綜合大廈，項目名稱為醬料廠片區舊城改造項目(「醬料廠項目」)。各方擬履行一定的籌備工作，包括就項目的可行性進行市場調研及可行性研究以供雙方進一步考慮。由於

業 務

該項目仍處於初步階段，雙方並無詳細討論合作方式、資金及融資需求、溢利分成、實施時間及其他相關事宜等，該等事宜有待雙方進一步磋商並簽署具有法律約束力的正式協議。獨立第三方主要從事包裝食品批發、物業租賃及調味品生產，於二零零三年至二零零五年間為百益商貿的其中一名股東。待本集團進行的市場調研及可行性研究取得滿意結果後，本集團如計劃開發該地塊，則須取得相關政府批文方可動工。發展項目初步以內部財務資源提供資產。

二零一二年三月，本集團與獨立第三方訂立另外一份不具法律約束力的諒解備忘錄，共同將該獨立第三方所有位於南寧陳村路一幅規劃總建築面積約10,622平方米的土地開發為一間酒店（「陳村路項目」）。獨立第三方的大股東（擁有75.2%的權益的國有企業），亦為獨立第三方。雙方均進行了若干前期籌備工作，包括編製計劃書向有關當局呈交，申請將地塊的土地使用權由倉儲變更為商業用途。編製計劃書的成本估計約為人民幣200,000元。由於項目有待成功申請變更地塊的土地使用權，雙方並無詳細討論合作方式、資金及融資需求、溢利分成、實施時間及其他相關事宜等，該等事宜有待雙方進一步磋商並簽署具有法律約束力的正式協議。獨立第三方主要從事酒店經營、娛樂、餐飲及旅遊業以及信息諮詢服務。待獨立第三方遵守當時有效的適用中國法律及法規所規定的相關程序及（倘出讓土地使用權透過公開投標、拍賣或掛牌出售形式進行）假設獨立第三方為中標者，中國法律顧問預計，變更土地使用權證並無法律障礙。根據現時有效的適用中國法律及法規，獨立第三方應付的地價款乃參考轉換當時有關土地的市場價釐定。於最後實際可行日期，本集團連同獨立第三方正初步籌備就土地使用權變更向有關部門提交計劃書。待土地使用權變更申請成功後，酒店將於二零一四年第三季動工開發。倘本集團考慮把握發展機會，將初步以內部財務資源撥付開發所需資金。

董事認為，本集團作為中國類似商業及住宅項目開發商取得成功使本集團在中國取得新項目方面具有強大的競爭優勢，特別是在中國當地政府鼓勵振興當地城市的地盤及城市。董事相信上述合作開發項目（即醬料廠項目及陳村路項目）將進一步增強本集團在此方面的競爭優勢，方式是提供通向諒解備忘錄對手方或已擁有的黃金地段當地地盤或城市的道路，從而透過協助尋找及取得適當開發土地及把握該等地盤及城市的長期潛力而使本集團長期受益。本集團現欲在荔園項目完成後開展上述潛在物業項目。本集團擬動用裕豐·英倫及

業 務

荔園項目的銷售／預售所得款項為該等項目提供資金。倘裕豐•英倫及荔園項目的所得款項盈餘不足以為該兩個潛在物業項目提供資金，在與潛在商業夥伴達成協議的情況下，本集團將考慮降低於潛在項目的持股加上其他形式的出資或合作，如在開發兩個潛在項目時提供技術支援或諮詢服務。

物業租賃業務

本集團的物業租賃業務包括租賃本集團擁有的零售單位、獨立第三方持有及本集團分租的物業。本集團的物業投資目標是取得經常性租金收入。本集團的租賃物業主要位於兩個地區，即南寧市興寧區及西鄉塘區。截至最後實際可行日期，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國及香港的總可出租建築面積分別約23,606平方米及48平方米，其中中國約17,405平方米及香港48平方米的總建築面積已經出租。本集團的分租物業主要位於南寧市興寧區。於最後實際可行日期，本集團並無任何出售其投資物業的計劃。有關本集團持有的零售物業及租賃物業位置的詳情，載於本招股章程附錄三「物業估值」中。

對於由獨立第三方(即物業的擁有人或獲允許用戶)持有並由本集團分租的物業(「分租物業」)，中國法律顧問認為，由於本集團(作為承租人)與相關業主或分租物業的獲允許用戶(作為出租人)訂立規管各項分租物業的租賃或分租安排的法律文件已明確約定同意本集團分租，故本集團已就本集團分租該等分租物業從有關業主或有關業主允許的用戶取得有效同意。

業 務

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及於最後實際可行日期，本集團及獨立第三方物業擁有人持有的租賃物業的總建築面積及由此產生的租金收入如下：

物業	本招股章程 附錄三 物業估值載列 的相關物業 (物業編號)	物業所有 權證所示的 總建築面積 (平方米)	二零一零年		二零一一年		截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 的租金收入 (千港元)	於 二零一二年 六月三十日 的總可出租 建築面積 (平方米)	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 的租金收入 (千港元)	於 最後實際 可行日期 的總可出租 建築面積 (平方米)	於最後 實際可行 日期的 已出租 總建築面積 (平方米)
			的總可出租 建築面積 (平方米)	的租金收入 (千港元)	的總可出租 建築面積 (平方米)	的租金收入 (千港元)	的租金收入 (千港元)	的租金收入 (千港元)	的租金收入 (千港元)	的租金收入 (千港元)	
中國											
本集團開發及/或持有供租賃的物業											
裕豐大廈	(1)	3,899	2,229	13,346	2,229	14,473	6,917	2,229	7,515	2,223	2,223
裕豐大廈-停車位	(1)	4,324	4,324	298	4,324	339	162	4,324	210	4,324	不適用
裕豐高街(附註3)	(2)	6,774	3,883	771	3,850	1,033	-	3,849	6,108	3,852	3,355
西街第10號	(5)	2,188	1,732	-	1,722	444	78	1,722	426	1,722	1,722
其他物業(附註1)		9,287	7,464	14,246	7,464	17,759	8,676	7,464	9,095	7,464	6,194
獨立第三方持有及本集團分租的物業											
裕豐•國際廚櫃中心	(25)	5,200	3,406	4,353	3,411	5,265	3,528	3,411	2,872	3,411	3,301
廣西國際貿易中心	(26)	1,039	610	4,115	610	4,951	2,443	610	2,164	610	610
其他物業											
荔園項目(附註2)	(21)	8,795	6,973	413	-	-	-	-	-	-	-
香港											
本集團持有的											
胡忠大廈租賃物業		48	-	-	48	176	44	48	132	48	48
總計		41,554	30,621	37,542	23,658	44,440	21,848	23,657	28,522	23,654	17,453

附註：

- (1) 其他物業包括(i)民生路及興寧路的零售店舖；(ii)位於興寧區共和路的物業；及(iii)興寧區西南商都及綠都商廈的零售單位。
- (2) 本集團已於二零一二年八月取得發展荔園項目的所有有關證書，並正將該地盤發展為住宅及商業綜合大樓。於取得經修訂土地出讓合同及經修訂土地使用權證前，本集團於往績記錄期將該物業出租予一名獨立第三方，直至二零一二年十一月二十一日。自那時起，本集團並無將該物業出租予任何第三方。
- (3) 於二零一二年五月十一日發出的經修訂物業所有權證書所示的總建築面積。

業 務

下表載列截至最後實際可行日期，本集團於南寧市的主要投資物業詳情。

編號	項目名稱	地點	用途	租賃年期	總建築面積 (平方米)	本招股章程 附錄三 物業估值載列 業權問題 的相關物業 (有/無) (物業編號)	
						(有/無)	(物業編號)
1	裕豐大廈	西關路1號裕豐大廈	零售、辦公室 及停車位	介乎11個月至5年	8,223	無	1
2	裕豐高街及 其他物業	民生路107號前進， 107-1號一層及二層 1號房及113號	零售	介乎5個月至8年	8,048	無	2
3	西街10號	興寧西街10號前進及後進	辦公室及零售	介乎21個月 至10年	2,188	無	5
4	其他物業	興寧路47號一層1、2號房	零售	3年	36	無	3
5	其他物業	興寧路57-61號一、二層及 興寧路西一裏3號一層 1、2及3號房及二層1號房	零售	介乎3至5年	347	無	4
6	其他物業	興寧路119號一層及 民生路66號一層1、2號房	零售	3年	478	無	6
7	其他物業	朝陽路61號一層1至7號 及二層1至5號房	零售	3年	863	無	7
8	其他物業	朝陽路78號一至二層	零售	7年	2,237	無	8
9	其他物業	新民路11、13號首層	零售	5年	250	無	9

業 務

本招股章程 附錄三 物業估值載列							
編號	項目名稱	地點	用途	租賃年期	總建築面積 (平方米)	業權問題 (有/無)	的相關物業 (物業編號)
10	其他物業	華強路99及99-1號及華西路1號一層1號房	零售	3年	210	無	10
11	其他物業	明秀東路220-4、220-5號1棟第一層及220-4、220-5號2棟	零售	5年	217	無	11
12	其他物業	新陽路218-9號1棟一層、218-9號2、3棟	零售	5至6年	381	無	12
13	其他物業	長崗路80號	零售	3年	210	無	13
14	其他物業	長崗路80-1號1至4棟	工業	不適用	1,141	無	14
15	其他物業	大學東路128號、荔園路1號1棟	零售	不適用	510	無	15
16	其他物業	共和路117號	零售	暫時	161	無	16
17	其他物業	朝陽路29號「西南商都」23號零售單位及701、702、703、739、750、751、752及753號住宅單位	零售及住宅	3年	879	無	17
18	其他物業	民生路131號「綠都商廈」首層4個零售單位	零售	3年	95	有 ⁽¹⁾	18

備註：

(1) 於最後實際可行日期，該物業的房地產開發商已遞交轉讓上述物業業權的申請。

業 務

出租率

下表載列有關截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度、截至二零一二年六月三十日止六個月以及於最後實際可行日期本集團租賃及分租物業平均出租率的資料。

	二零一零年		二零一一年		截至二零一二年 六月三十日止六個月		於最後實際可行日期	
	建築面積		建築面積		建築面積		建築面積	
	平均 基本月租 ⁽¹⁾ (約港元)	平均 出租率 ⁽²⁾ (%)	平均 基本月租 ⁽¹⁾ (約港元)	平均 出租率 ⁽²⁾ (%)	平均 基本月租 ⁽¹⁾ (約港元)	平均 出租率 ⁽²⁾ (%)	平均 基本月租 ⁽¹⁾ (約港元)	平均 出租率 ⁽²⁾ (%)
中國								
本集團發展及／或持作租賃用途的物業								
裕豐大廈	500	97.5	505	98.9	515	99.0	528	97.2
裕豐高街	55	63.6	329	82.2	301	85.9	282	61.8
西街10號(附註3)	—	3.8	28	89.9	42	99.6	40	100
其他零售店舖	221	79.7	228	87.8	234	86.1	173	78.1
獨立第三方持有並由本集團分租的物業								
裕豐•國際廚櫃中心	119	97.2	148	91.1	147	96.6	146	92.0
廣西國際貿易中心	567	100	600	100	618	100	598	100
位於中國的其他物業								
荔園項目(附註4)	31	22.9	—	—	—	—	—	—
香港								
本集團於胡忠大廈持作租賃的物業								
	—	—	459	100	463	100	459	100
總計(本集團所有投資物業或由本集團分租的物業的平均基本月租／已出租總建築面積)								
	179		261		262		237	

附註：

- (1) 各項物業的建築面積平均基本月租按有關物業總月租除以有關期間已出租的各建築面積計算。
- (2) 集團租賃物業於相關期間的平均出租率按於有關期間總可出租面積乘以租出日數再除以總可出租面積乘以於有關期間的總日數計算。

業 務

- (3) 該物業的兩個部分(可出租面積約67平方米)已於二零一零年出租，分別為期146天及151天。本集團其後因翻新提前終止租賃協議，並向租戶退還提前終止協議款項。
- (4) 本集團已於二零一二年八月取得發展荔園項目的所有有關證書並正將該地盤發展為住宅及商業綜合大樓。於取得經修訂土地出讓合同及經修訂土地使用權證前，本集團於往績記錄期將該物業出租予一名獨立第三方，直至二零一零年九月三十日。自那時起，本集團並無將該物業出租予任何人士。

裕豐大廈

裕豐大廈於二零零五年由本集團重建，位於民生路步行街，是一個集時裝、娛樂、餐飲及配飾零售店舖為一體的多元化主題購物中心。本集團擁有多個零售單位、辦公室單位及停車位的所有權，建築面積合共約8,223平方米，供出租予獨立第三方。根據本招股章程附錄三「物業估值」一節所述，於最後實際可行日期，其包括9個零售單位、1個辦公室單位及100個停車位，均已出租予獨立第三方。根據中國法律顧問的意見，除本章節「裕豐大廈建築面積變更」一段所披露的2份租賃協議外，與裕豐大廈相關的租賃協議為有效且可強制執行。裕豐大廈的租戶主要從事青年時尚服裝、飾品、皮具、化妝品、內衣、鞋、食品及飲料零售。於最後實際可行日期，裕豐大廈的租期將於二零一二年十二月至二零一七年十月之間屆滿。

民生路及興寧路的零售店舖

本集團於南寧的租賃物業中，最具價值的物業是位於民生路步行街及興寧區市中心興寧路附近的物業。本集團透過於二零零六年收購百益商貿的控股權益收購民生路及興寧路的零售店舖。截至最後實際可行日期，本集團於該區擁有13個零售店舖，建築面積約為3,109平方米。

民生路及興寧路的零售店舖坐落在民生路步行街，其租戶主要從事內衣、化妝品、服裝、鞋、手袋及運動服零售。於最後實際可行日期，零售店舖的租期將於二零一二年十二月至二零一五年八月之間屆滿。

裕豐高街

二零零九年，本集團開始翻新現有樓宇萬國商場，該購物商場位於南寧市興寧區民生路步行街107-1及113號，獲准作商業用途。該主題購物商場原建於一九五六年，總可出租建築面積約為4,690平方米。本集團透過於二零零六年收購百益商貿的控股權益獲得該地盤的權益。

業 務

本集團已進行可行性研究，發現該地盤適合發展為外觀更現代化且更環保的零售商場。為升級購物中心及更新樓宇外觀，本集團已翻新樓宇並將該樓宇重新命名為「裕豐高街」。新商場擁有183個零售單位(建築面積約為6,774平方米)，於二零一一年十二月重新開張。本集團採用建築設計及其他開放空間概念重新裝修及翻新裕豐高街，使其成為擁有娛樂綜合大樓的購物商場。董事認為，裕豐高街將成為民生路步行街的焦點以及吸引遊客的一大因素。彼等亦認為裕豐高街乃本集團商用物業設計概念的基礎。根據中國法律顧問的意見，裕豐高街的現有用途符合本招股章程所披露的允許用途。

本集團於二零一一年十二月完成翻新，並開始提供裕豐高街的零售單位供租賃。截至最後實際可行日期，零售單位數目已減至181個，當中，本集團已出租84個零售單位。

裕豐高街的租戶主要從事服裝、飾品、化妝品、鞋、食品及飲料零售。於最後實際可行日期，裕豐高街的租期將於二零一二年十一月至二零二零年一月之間屆滿。

西街10號

本公司透過於二零零六年收購百益商貿的控股權益而收購西街10號。西街10號為本集團持有及裝修的另一項租賃物業，毗鄰民生路步行街，位於南寧市興寧區興寧西街10號前進及後進，獨允許作商業用途，現易名為「西街10號」。

目前，中國法律顧問告知，南寧市並無就裝修位於南寧的現有自有物業所需批文或許可證頒佈特別法規。然而，根據南寧市城市規劃管理條例，倘裝修工程涉及改建或擴建，則須取得建設工程規劃許可證。本公司確認，西街10號翻新並不涉及改建、擴建或重新開發有關樓宇。根據上文所述，中國法律顧問認為，根據中國法律，本集團毋須就西街10號的裝修工程取得立項批文、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。於二零一零年，本集團獲准裝修該樓宇。本集團於二零一零年六月開始將該樓宇裝修為綜合混合用途樓宇，適合用作零售店舖、娛樂場所、商業工作室及服務式住宅。該樓宇原於一九七七年興建，由本集團透過其於百益商貿的投資而收購。經本公司的中國法律顧問告知，西街10號的現有用途符合其於本招股章程所披露的獲允許用途。

該項目為一幢5層高樓宇，總地盤面積為531平方米，總建築面積約為2,188平方米(根據物業所有權證)及總可出租建築面積約為1,722平方米。本集團於二零一一年三月完成該項目的翻

業 務

新工程，並於二零一一年第一季度起開始出租西街10號的零售單位。於二零一二年六月三十日，已出租合共約1,722平方米，為該項目總可出租建築面積的全部。

於最後實際可行日期，西街10號的租戶為獨立第三方，主要從事服裝零售及酒店業務經營。

西街10號零售單位的所有租賃均按一般商業條款訂立，由本集團與各租戶按公平原則進行磋商。除一份與其中一名租戶所訂立為期10年用作酒店營運的租賃外，現存租賃的期限為24個月。於最後實際可行日期，就服裝零售及酒店租戶而言，西街10號的租期將分別於二零一三年三月及二零二一年三月屆滿。租賃年期的任何修訂(包括應付租金)不得在未經本集團同意下批准。

於最後實際可行日期，建築面積平均基本月租相對較低，約為40港元，乃由本集團經衡量不同因素如較傳統的樓宇外觀及特色、可供租賃的有限零售單位數量、毗鄰是否存在停車位等有限配套設施後而釐定，令本集團於該項目吸引不同租戶或購物者方面面對較大挑戰。

酒店營運租賃的年期(包括令本集團得以獲得穩定收入來源的相對較長期限及給予六個月免租期)已經考慮業務性質、租戶在令物業適合用作酒店營運而在改造及租賃改善方面須投入相對較長的時間及投資額等因素。鑑於(其中包括)租金及通脹預期會上升，租賃規定基本租金每三年漸進8.0%。

除上文所披露者外，本集團與租戶已訂立的租賃並不含有任何董事認為並非屬性質相近的交易的典型條款。

西南商都及綠都商廈的零售單位

本集團於南寧市興寧區的西南商都及綠都商廈擁有若干零售及住宅單位。經本公司確認及據中國法律顧問表示，本集團持有位於該等地盤的若干物業(「回遷物業」)，其後交還予相關中國中央政府機構，並轉讓予其他獨立第三方項目開發商(「項目受讓人」)，用於重建及發展西南商都(包括零售及住宅單位)及綠都商廈(包括零售及商業單位)。於發展西南商都及綠都商廈後，根據相關中國中央政府機構重新開發該等地盤的要求及指令，本集團獲分

業 務

配西南商都及綠都商廈的若干零售單位(「回遷單位」)作為交還物業的補償。根據該等項目受讓人與本集團之間達成的回遷安排，獲相關中國中央政府機構指派以重建及重新開發西南商都及綠都商廈的項目受讓人須負責就其建設及重新開發取得全部所需批文或許可証。

西南商都及綠都商廈於二零一零年竣工並交付予本集團。本集團於二零一二年六月取得西南商都由本集團持有的回遷單位的房屋所有權證。項目受讓人正向當地政府機關申請綠都商廈所在土地的國有土地使用權證以及本集團在綠都商廈所持有的回遷單位的房屋所有權證。根據中國法律顧問的意見，本集團取得該等回遷單位尚欠的證書並無任何法律障礙且本集團於該等回遷單位的權利被撤銷或受地方機關及／或其他人士／實體質疑的機會甚微。由於本集團不能完全控制取得回遷單位的尚欠的證書的時間，故本集團無法估計可取得有關證書的預期時間，但會繼續監察及督促項目受讓人加快此進程。於往績記錄期內，本集團已出租所有該等沒有房屋所有權證的回遷單位，於二零一零年五月至二零一零年十二月期間獲得租金收入合共約2.5百萬港元，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度獲得約4.7百萬港元。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團分別就沒有房屋所有權證的單位獲得租金收入約2.4百萬港元(有關西南商都及綠都商廈)及約0.1百萬港元(僅有關綠都商廈)。根據中國法律顧問的意見，儘管並無業權證，本集團依法有權持有、使用、佔用及租賃回遷單位及／或享有及收取由此獲得的全部收入及利益。

本集團於西南商都及綠都商廈的商舖租戶主要從事運動服及飾品零售。於最後實際可行日期，西南商都及綠都商廈的租期將於二零一三年十二月至二零一三年五月之間屆滿。

位於共和路的物業

本集團擁有的一項投資物業位於南寧市興寧區共和路的一個地盤(「相關地盤」)。該物業原由百益商貿擁有，於重組及轉型前，其仍為中國國有企業，名稱為南寧市飲食公司。當地政府於相關地盤並無進行任何公路建設。二零零二年，百益商貿獲南寧市國有資產管理委員會批准使用該物業，直至相關地盤被收回作公路建設。由於相關地盤將被無償收回進行公路建設，本集團於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六月三十日並無錄得任何商業價值。於最後實際可行日期，本集團並未就開始公路建設的日期接獲相關當地政府機構的任何通知。於往績記錄期內，本集團臨時將該物業出租予獨立第三方。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，該物業產生的租金收入並不重大，二零一零年及二零一

業 務

一年每年約人民幣19,800元(相當於約24,433港元)，截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月分別約人民幣9,900元(相當於約12,217港元)。由於該物業於往績記錄期的賬面值為零，申報會計師認為毋須進一步計提減值撥備。因此，董事認為，當地政府收回相關地盤將不會對本集團構成重大財務影響。

裕豐•國際廚櫃中心

本集團於裕豐•國際廚櫃中心的租賃管理規定為本集團增值租賃諮詢服務的典範，本集團將整個主題商場指定為廚具及相關用品零售店，要求零售店舖租戶在商場內出售廚房或相關產品。裕豐•國際廚櫃中心臨近青秀區古城路，是一個總建築面積為5,200平方米的購物商場。二零零七年十二月，本集團與購物商場的獨立第三方業主訂立總租賃協議，為期20年，並將購物商場的個別零售店舖分租予獨立零售商銷售廚具及相關用品。

本集團於裕豐•國際廚櫃中心分租的大多數零售店舖的租期為1至3年，而本集團於其他區域分租的零售店舖的租期約為4至8年。於最後實際可行日期，裕豐•國際廚櫃中心的租期將於二零一二年十一月至二零一四年一月之間屆滿。

裕豐•國際廚櫃中心的分租租戶包括國內外知名品牌，專門針對訂製品牌廚櫃、衣櫃、廚房供應商及電器以及其他家居裝飾生產。

租戶及租約

基於租賃業務的策略方式，本集團尋求維持與其租戶的長期關係並在購物區租戶組成上保持均衡。本集團亦物色有助於本集團提升其租賃物業形象及本集團作為優質物業租賃經營商聲譽的租戶。

較小商業租戶的租約一般為期1至3年，每年檢討租金。倘主力租戶在本集團的商業綜合大樓擁有較大面積，或預期其存在可吸引其他租戶，本集團可能向其提供約5年至10年的較長租期。

租金一般按照市場當前水平、租戶對物業的興趣及周邊地區競爭物業的租金釐定。於往績記錄期內，支付租金的條款由本集團與租戶按商業基準進行磋商，租金已按月、按季或按年提前支付。董事及戴德梁行認為，上述支付租金的條款符合行業慣例。

業 務

根據本集團與租戶訂立的正常租賃協議，所有租戶均須向本集團支付租賃按金。倘租戶於租期屆滿前終止租約而未能提供理由，本集團有權沒收租賃按金。儘管沒收按金，租戶有責任就本集團因提早終止租約而遭受的其他損失向本集團作出賠償。

於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團並無經歷主要租戶提早及單方面終止租賃協議或未能支付租金或在租約存續期間嚴重違約，以致造成重大損失或對本集團的業務經營或財務表現造成重大不利影響的情況。

物業管理及諮詢業務

本集團擬拓展商用物業的物業管理及諮詢服務業務，作為本集團核心業務之一。董事認為，物業諮詢業務為物業管理業務帶來協同效益。於提供物業諮詢服務時，本集團將向物業擁有人或獲准使用者提供增值租賃顧問服務，本集團透過提供物業諮詢服務亦可獲得向物業擁有人進一步提供物業管理服務的機會。

物業管理業務

本集團的物業管理業務包括管理本集團於其投資物業組合持有的物業、本集團發展的物業以及由獨立第三方物業擁有人或使用者擁有或合法使用的物業。本集團的管理服務包括設立物業管理程序、提供安保、維護物業、美化環境、制定環保政策、活動策劃及諮詢服務。該等業務活動以金裕豐的名義進行。金裕豐（其持有有效的二級資質，獲允許可為其管理的最高達300,000平方米的各項住宅物業及最高達80,000平方米的各項非住宅物業進行物業管理）。截至最後實際可行日期，本集團主要自（當中包括）裕豐大廈、裕豐•英倫第一期、裕豐•國際廚櫃中心及廣西國際貿易中心賺取物業管理收入。

隨著本集團策略上致力於發展綠色建築項目，本集團在物業管理方面進一步採取環保物業管理慣例。在裕豐•英倫，本集團確保回收垃圾收回及重要的工作場所設備如空調、照明、電路接線或電梯適當運作，以實現節能。本集團亦對設備進行適當維護，在節能的同時將發揮最大功效。本集團亦就裕豐•英倫的交通安排、清潔及安全演習制定實用及有用的政策，以確保全面遵守污染控制及安全標準，以及為裕豐•英倫的住戶提供舒適的居住環境。

業 務

本集團各處物業的物業管理費通常按各單位的建築面積計算。所有的物業管理服務均以金裕豐的名義提供。金裕豐在符合環境管理標準方面已通過ISO14001及 GB/T 24001認證，並在符合品質管理標準方面通過ISO9001及GB/T 19001認證。國際標準化組織的ISO 14001證書設立了一個標準的法典體系，用於衡量一個企業制定的環保政策及措施達到環保目標的程度。認證程序涉及評估企業達到該等標準及目標的措施。中國的全國GB/T 24001證書是ISO 14001標準的延伸，適用於中國境內。該等證書被視為用於認可企業在制定及遵守其環保型物業管理目標及措施方面的成就。二零零九年，其亦榮獲南寧市興寧區委頒發的突出貢獻獎及先進單位。

二零一一年，本集團成功將其物業管理企業資質證書從三級提升至二級。同年，本集團亦獲委任為南寧市物業管理行業協會的委員。董事認為，本集團在擁有豐富市場知識及能力以透過參與南寧市物業管理協會取得行業的最新市場資料方面，在南寧物業管理市場具備競爭優勢。

下表載列截至往績記錄期主要物業管理項目每年／期錄得的收益。

	截至十二月		截至六月	
	三十一日止年度		三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
裕豐大廈	4,875	4,539	2,333	2,273
裕豐•英倫	1,071	1,699	915	1,221
裕豐•國際廚櫃中心	1,252	1,299	853	721
廣西國際貿易中心	7,830	8,158	4,288	4,263

住宅物業的物業管理費乃參照相關政府機構不時規定的費率釐定。在南寧，住宅單位的所有物業管理費均載於南寧市房產管理局與南寧市物價局聯合頒佈的《南寧市普通住宅社區物業服務等級及收費標準》。中國中央政府並無就商用物業規定費率。本集團將就住宅物業研究本集團住宅物業周邊其他管理服務供應商收取的同類物業的物業管理費。

業 務

本集團收取的物業管理費將視多項因素而定，包括所管理物業的建築面積、物業所在地區、類似物業或本集團物業周邊物業的可資比較管理費，或物業的管理方式。

物業諮詢業務

就物業諮詢業務而言，本集團就其物業的分租或管理向獨立第三方物業擁有人或獲准使用者提供諮詢。本集團通常視乎與租戶訂立的租賃協議的年期，就本集團每年在為物業擁有人或獲准使用者尋覓租戶方面的投入，向物業擁有人或獲准使用者收取1至2個月租金收入作為諮詢費。此外，本集團提供的諮詢服務包括(i)尋找潛在租戶；(ii)確定各物業或物業內各層或單位的市場定位；及(iii)發展主題購物商場或選擇適當租戶。該等服務的諮詢費(通常介於人民幣100,000元(相當於123,400港元)至人民幣400,000元(相當於493,600港元)，分期支付)乃一般參照物業的位置及大小、物業擁有人的要求及房地產開發商的品牌形象釐定。本集團亦就出售物業提供物業代理服務。本集團及其相關員工已取得提供物業代理服務的相關證書及牌照。代理服務的顧問費乃根據南寧市當前市場費率(通常介乎房地產銷售總額的0.8%至1.0%)釐定。本集團的營銷人員負責制定租賃物業的營銷策略，進行研究以瞭解各地區的租賃市場，物色潛在租戶，與租戶磋商及釐定物業租金。營銷人員不時透過在印刷媒體刊登廣告、推介會及派發傳單發佈租賃單位的供應信息。營銷人員已建立潛在租戶的數據庫，便於及時進行磋商以填補空置單位。

業 務

下表列載有關於往績記錄期截至以下日期止各年／期主要項目產生的諮詢費用的資料。

	截至十二月		截至六月	
	三十一日止年度		三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
客戶A	689	—	—	—
客戶B	509	278	85	15
客戶C	463	82	81	—
客戶D	204	—	—	—
客戶E	207	181	179	—
客戶F	—	—	—	1,087
客戶G	—	—	—	1,460
客戶H	—	—	—	736
客戶I	—	—	—	245
客戶J	—	—	—	245

董事認為，本集團就獨立第三方擁有或使用的物業提供物業管理及諮詢的業務與其本身的物業租賃及物業管理業務之間可能有潛在利益衝突。然而，董事認為，該潛在利益衝突並無重大關係，原因如下：

- 任何委聘本集團為其提供諮詢服務的獨立第三方物業擁有人事先應已對本集團的物業發展、物業租賃及物業管理業務有所了解。因此，倘該等物業擁有人或使用者認為該潛在的利益衝突屬重大並不可接受，則彼等不大可能會委聘本集團為其提供諮詢服務；及
- 本集團的物業發展、物業租賃、物業管理及諮詢業務獨立運作，由不同高級管理層掌管。獨立性可使獨立第三方物業擁有人或使用者在一定程度上相信其利益受本集團的銷售及市場推廣團隊保護。

倘本集團及其各自潛在客戶之間進行的任何交易會產生潛在的利益衝突，本集團將會進行內部評估，以決定是否把握或放棄與潛在客戶的相關服務業務機會。

業 務

廣西國際貿易中心

廣西國際貿易中心位於興寧區市中心，為4層高的主題購物中心，總可出租建築面積約26,370平方米。樓宇有863個零售單位。於往績記錄期內，本集團的管理收入主要來自廣西國際貿易中心。

二零零八年五月，於廣西國際貿易中心發展完成後，廣西國際貿易中心的房地產開發商(屬獨立第三方)委聘金裕豐向廣西國際貿易中心提供為期五年的物業管理服務。隨後房地產開發商已向其他獨立第三方售出廣西國際貿易中心的大部分零售單位。本集團預期管理服務合約於二零一四年一月終止之前將持續有效。

於往績記錄期，本集團就管理廣西國際貿易中心獲得的管理費每月每平方米約人民幣22元(相當於約27港元)。服務提供商金裕豐就物業管理提供24小時服務及多重保安，亦在購物中心舉辦定期促銷及其他活動以吸引顧客。

其他物業管理業務

除上文所披露者外，本集團於二零一二年三月十二日與醬料廠項目的土地擁有人訂立諒解備忘錄(另於「房地產開發項目」一段敘述)以(i)管理商住兩用綜合大樓的商用部分，商用地方的規劃總建築面積約7,473平方米及(ii)提供諮詢服務，包括初步諮詢服務及於發展完成後提供房地產代理服務，惟須簽署正式的管理及諮詢協議。

本集團另與位於明秀路虎丘村商用規劃總建築面積約23,310平方米的購物中心的物業擁有人(一名獨立第三方)訂立諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，本集團將初步提供諮詢服務及房地產代理服務，詳細的工作範圍將於簽署正式的諮詢協議後確認。

房地產開發流程

本集團已指派專門的項目團隊負責各房地產開發項目。該等團隊將監督整個項目開發流程。本集團房地產開發作業的主要特點載列如下：

i. 項目規劃、開發及土地收購

本集團業務的規劃、開發及土地收購職能由本集團高級管理層負責。項目開發盡職審查(包括實地考察、可行性研究、項目定位分析、預算分析及宏觀經濟分析)將由本集團高級管理層進行。新項目將須獲董事會批准。

業 務

本集團亦會就個別項目委聘獨立第三方物業顧問協助高級管理層評估個別項目。

開發項目一經選出，本集團將會與相關政府部門就地盤的開發策略進行討論，以配合城市的整體發展計劃。

在獲得相關地塊後，本集團會籌備初步概念及設計並向相關政府機關申請獲取立項審批。

ii. 項目融資

就房地產開發項目融資而言，本集團有兩個主要融資來源，即債務融資或內部產生現金流量。

iii. 建築及室內設計

本集團的核心設計理念主要由本集團管理層及市場推廣人員得出，包括草擬各房地產開發項目的整體設計理念。一旦得出房地產開發項目的總體設計理念，本集團將外判設計工作予當地知名設計公司承擔各項目的詳細建築及景觀設計。

iv. 施工

獲得政府許可證及證書

根據中國法規，在開始施工前，本集團作為開發商須獲得多項政府批文。尤其是，本集團在施工開始前須申請及獲得多項許可證，包括(i)土地使用權證、(ii)建設用地規劃許可證、(iii)建設工程規劃許可證及(iv)建築工程施工許可證。

聘用知名及頂級建築公司任總承包商

鑒於本集團並無任何內部承包商或建築工人，本集團將其所有房地產開發項目的建築工程外判予建築公司。建築公司將透過招標甄選。

建築合同的付款

建築合同一般規定於施工期間按施工進度付款，直至合同款項的約95.0%至97.0%已支付。合同款項3.0%至5.0%的餘額將於竣工後由本集團保留二至五年，以抵銷由於任何建築缺陷而可能產生的任何開支。保留款項將於所有合同工程圓滿完成後發放。本集團的標準建築

業 務

合同亦包括施工進度、成本及工程質量的明確條款。根據建築合同，總承包商須就本集團因施工缺陷或延期(倘屬後者，總承包商須支付按日計算的違約利息)可能蒙受的任何虧損向本集團作出彌償保證。截至最後實際可行日期，本集團尚未遇到施工進度出現重大延誤的情況。

vi. 質量控制

本集團設有質量控制措施，確保施工符合相關法律規定及(就裕豐•英倫而言)符合綠色建築評價標準。

根據中國法律及根據中國法律顧問的意見，本集團須聘用合資格監理人監督承包商的進度。監理人對工地所有建築材料及工藝進行質量及安全控制檢查。監理人亦監控施工進度、工作場所安全及工程竣工進度。本集團的項目團隊及監理人會在接收材料前檢查所收到的設備及材料，確保貨物的數量及質量符合合同規格及符合政府標準並批准付款。

董事確認，本集團過往並無收到客戶對本集團物業質量的任何投訴而導致本集團遭申索以及須就此向客戶支付任何賠償。董事另確認，本集團並無遇到總承包商不符合本集團規定或交付不合標準的工程事故。

vii. 預售

本集團將於整個項目竣工前開始預售，以獲得預售所得款項撥付項目施工成本。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》(於二零零一年及二零零四年經修訂)，房地產開發商須於開始預售特定房地產開發項目前達成若干條件，包括獲得相關當地政府部門簽發的預售許可證等。

於釐定物業的售價時，本集團的市場推廣人員及其外聘物業銷售代理將進行市場調查及編製售價分析，並考慮到當前總體市況、週邊地區類似標準的物業的價格、施工成本及其他投資回報考慮因素。

viii. 銷售及市場推廣

本集團的銷售渠道包括為上門顧客服務的現場銷售中心，該銷售中心會提供開發項目的資料，包括開發項目的定價、平面圖及其他資料。本集團亦將委任獨立銷售代理接觸意向客戶。獨立特約銷售代理亦將不時引薦意向客戶購買本集團的開發項目。本集團的推廣活動

將由其內部銷售及市場推廣員工及外聘房地產銷售代理進行。彼等負責進行市場調查及安排現場銷售及預售程序。

ix. 付款方式及最終用戶融資

本集團允許本集團物業的買家以一次過付款、分期付款或透過銀行提供的按揭貸款付款。按揭於過往一直是本集團買家最常採用的方式。本集團於近年已與中國建設銀行、交通銀行及南寧市區農村信用合作聯社合作為買家提供按揭貸款。本集團不直接向買家提供貸款。

本集團會應若干銀行要求就提供予預售買家的按揭貸款提供短期擔保。根據擔保的條款，本集團須擔保墊付予買家的貸款的本金及利息按時償還。換言之，本集團(作為擔保人)及借款方對償還按揭貸款共同承擔責任。該等擔保將於下列情況下解除：(i)取得房屋所有權證及房屋他項權證(交給銀行證實銀行對有關物業的質押權)；或(ii)承按銀行與買家之間的按揭貸款已清償(以較早者為準)。倘任何買家於償還貸款時違約，本集團會被要求通過償還按揭貸款履行擔保方可收回按揭物業。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團買家的按揭貸款的尚存擔保分別為數約244.6百萬港元、199.1百萬港元及200.5百萬港元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無其擔保的按揭貸款遭嚴重拖欠的情況，但不能保證，日後本集團在買家拖欠償還任何按揭貸款時不會蒙受損失。詳情請參閱招股章程「風險因素」一節「與本集團有關的風險」分節「本集團為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，本集團可能須對按揭銀行承擔責任」一段。

房地產銷售及預售的付款條款基本相同。就每宗預售／銷售而言，本集團一般要求其買家在訂立正式購買協議前支付象徵式不可退還按金。倘買家之後決定不訂立正式的買賣協議，相關按金將被沒收。然而，由於中國中央政府近年來實施緊縮措施，部分購房者在獲得銀行按揭融資方面出現困難或因並非本地登記的長期住戶而未能通過住房登記申請。為提高裕豐·英倫在緊縮措施收緊後的預售／銷售，本集團已根據具體情況與個別買家協定，倘買家因屬於外地戶籍而無法獲得按揭貸款或辦理房屋登記申請，便將不可予以退還的定金退還給買家。

業 務

物業的合法業權僅於本集團已全額收取支付款項後方會即時轉交買家。

x. 竣工及交付

本集團在預售或銷售合同中訂明的時限內盡力交付其已開發物業。本集團的項目團隊監控施工進度，確保物業按時交付予客戶。本集團向項目地點的縣級或以上房地產管理主管機關申請物業竣工檢查後，房地產管理機關會組織施工質量監督、規劃、消防、人防及其他相關部門於收到申請30天內進行竣工檢查。於通過竣工檢查起15天內，本集團會向有關施工管理部門提交建設工程規劃驗收合格證，以供備案。於本集團提交竣工文件後，物業可予交付及本集團可將物業的鑰匙及所有權移交予客戶。根據中國法律顧問的意見，本集團的上述竣工步驟符合中國法律及法規。

當物業可供交付時，本集團將通知物業擁有者接收。不時有若干業主在獲通知物業可供接收後並無適時接收其物業。

xi. 售後及物業管理服務

本集團將委託金裕豐提供售後服務及管理其所售出的住宅及商用物業。售後服務包括協助申請貸款、辦理業權登記以及取得相關業權證。物業管理服務包括管理物業、提供安保、維護物業、提供園藝及其他配套服務。

物業租賃業務流程

本集團根據其投資計劃制定投資及改建南寧舊城區現有物業的策略，旨在增強其物業租賃實力，並建立其作為優秀物業租賃運營商的聲譽。本集團透過金裕豐物色及評估南寧市的物業租賃項目的潛在地點。下文載列本集團物業租賃業務流程的內容，包括(i)項目規劃、(ii)確認目標物業、(iii)調配項目團隊、(iv)制定及實施整體主題設計、(v)制定及實施市場推廣策略、(vi)挑選租戶、(vii)監管機構檢查及開始出租或分租、及(viii)持續經營。

i. 項目規劃

本集團的戰略市場部負責對潛在物業進行市場研究及／或可行性研究，包括從位置角度物色適合的物業，亦會分析物業的盈利能力，供高級管理層評估該等物業的潛在收購或分租機會。

ii. 確認目標物業

經檢討及取得市場研究及／或可行性研究後，高級管理層將與獨立第三方業主磋商收購或主租賃協議的條款及條件。

iii. 調配項目團隊

收購或租賃目標物業後，本集團將指派由戰略銷售部、市場推廣部、工程部及其他後勤部門員工組成的項目團隊，負責制定合適的整體設計主題及特點，包括市場地位、裝修及宣傳策略，亦負責制定每個租賃項目的整體設計理念。

iv. 制定及實施整體主題及設計

為提高物業租金及出租率，在大多數情況下，本集團通常會進行必要的翻新及裝修，以提升物業裝備及店面。來自市場推廣及工程部的項目團隊成員將根據市場需求及功能要求釐訂設計標準，如個別零售空間的大小及佈置，亦將委任及監督獨立室內裝修承包商實施項目團隊設計的整體主題及理念。

v. 制定及實施市場推廣策略

裝修期間，項目團隊負責制定及實施物業的市場推廣策略，包括透過在印刷媒體刊登廣告或召開推介會不時宣傳物業可供出租的零售店舖。金裕豐的工程團隊亦將協助項目團隊監督及統籌獨立承包商進行裝修工程及安裝設備，並負責遞交消防安全檢查申請。

vi. 挑選租戶

本集團通過招標、篩選或直接申請的方式挑選合適的租戶。

本集團實行招標程序為若干投資物業挑選合適的租戶。本集團將邀請有興趣的意向租戶進行投標，隨後參照投標人提供的條款、信譽及可用的參照從招標中選出中標人。本集團相信，本集團的受歡迎投資物業能通過該程序成功獲得最有利的租賃條款。中標人將與本集團訂立租賃協議。

業 務

本集團亦將通過對申請進行直接篩選挑選合適的租戶。有興趣的意向租戶將提供租賃申請資料，包括(但不限於)公司背景、品牌組合、產品系列的定價策略、定位、未來計劃及本集團要求的其他相關資料。本集團隨後將根據本集團的戰略規劃、投資物業的目標市場及定位挑選及審查各份租賃申請。成功租賃申請人將與本集團訂立租賃協議。

vii. 監管機構檢查及開始出租或分租

辦妥消防安全檢查手續及取得中國當地消防部門發出的所有相關批准證書後，本集團將向獨立零售商出租或分租個別零售店舖。

viii. 持續經營

在租賃物業啟動前，本集團將指派經營團隊進行租賃物業的持續經營。經營團隊負責制定物業管理程序、維護物業以及向租戶或分租戶提供持續安全管理、維護及內部諮詢服務。工程團隊負責不時在本集團的投資物業進行或統籌以維護為目的之修葺及翻新工程。

本集團使用的物業

本集團擁有下列物業用作辦公室：

本集團的中國總部(位於廣西省南寧市新民路11-13號，總建築面積約為1,384平方米)為本集團擁有。

本集團的香港總部(位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室，總建築面積約為48平方米)亦為本集團擁有。

客戶及供應商

本集團的客戶主要為中國購買住宅物業的個人及本集團投資物業的租戶。於往績記錄期內，本集團五大客戶佔本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月總收益分別約7.8%、6.9%及9.0%。本集團最大客戶佔本集團同期總收益分別約2.2%、1.7%及2.6%。就本集團的住宅物業而言，本集團的核心客戶群為南寧當地居民。

於往績記錄期內，本集團五大供應商為一般建築承包商。本集團向五大供應商作出的開支佔本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十

業 務

日止六個月總建築成本分別約74.1%、61.7%及30.0%。本集團單一最大供應商佔本集團同期總建築成本分別約47.6%、39.3%及12.1%。於往績記錄期的單一最大供應商為一間主要從事提供房屋及市政工程建設、裝飾工程及其他建設相關服務的企業。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，該企業向本集團提供建設及相關服務，包括(但不限於)建設裕豐·英倫第二期以及裕豐高街的拆遷及整修。由於本集團透過招標程序按項目聘請供應商，故並無與主要供應商訂立超逾各項日期限的長期合約。本集團一般按各項目開發進度分期向該等承包商付款。項目竣工後，本集團將扣起總合約金額約3.0%至5.0%，作為意外損失準備金，以應對建築可能導致的缺陷及損毀(倘有)。

於往績記錄期內，概無董事、彼等各自的聯繫人或就董事所知擁有本公司5.0%以上股本的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

競爭

由於南寧發展迅速，近年來來自中國各城市及國外的外投資者均有意進軍南寧房地產開發市場。本集團與其他房地產開發商及物業管理商在多項因素方面(包括但不限於產品質量、服務質量、物業位置及品牌知名度)展開競爭。本集團現有及潛在競爭對手主要為中國國內大型房地產開發商，其次為國外開發商。董事認為，與本集團相比，若干競爭對手或會擁有更驕人的過往業績、更雄厚的財務、營銷、人力及其他資源、較龐大的銷售網絡及較高的品牌知名度。有關競爭影響的更多資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節「與本集團有關的風險」分節「本集團的業務及財務狀況可能會受到競爭加劇的不利影響」一段。

本集團相信自身在南寧擁有多項競爭優勢，例如本集團對市場的深入瞭解、綠色建築設計及優質房地產開發實力、品牌知名度及因提供優質物業管理及諮詢服務而與租戶建立的良好關係。

不競爭

各董事確認，除於本集團的權益外，其及其聯繫人概無於與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，且彼等與本集團業務並無任何利益衝突。

保險

根據於二零一一年七月前適用的中國法律，就開發項目而言，建築公司須為其進行危險作業的建築工人購買個人人身意外保險。由於本集團聘用獨立第三方承包商建設項目，本集

業 務

團建設中營運機器的財產損失、進行危險作業的工人在意外事故中造成的人身傷害或工地員工的財產損失或人身傷害均由建築承包商所投購的保險賠付。然而，本集團為其僱員投購社會保險及購買個人人身意外保險。由於中國法律及法規並無任何法定強制性條文規定房地產開發商為其員工購買個人人身意外保險，故購買該等個人意外保險為自願性質。

此外，本集團亦已購買汽車保險及為本集團擁有的物業(包括在建物業及投資物業)購買財產全險。董事認為，本集團的投保範圍乃符合常規，與類似經營業務的行業慣例一致，且就本集團的業務而言屬充足。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團所投購的保險概無重大未決索償。

法律及監管事宜

監管不合規事宜

本集團的監管不合規事宜概述如下：

監管不合規事宜	不合規的原因	法律後果	財務影響	財務報表撥備	涉及不合規事件的人員	已採取／將採取的糾正措施及最新情況	防止日後違規及確保持續遵例的措施
於法定時限內提交經審核賬目	遺漏主要由於利百控股及利百(荷蘭)的董事不熟悉法定規定	根據公司條例，最高罰款為 30,000 港元，並可經由簡易程序提出檢控	無 [#]	無*	李博士 李太太 李紫清博士	本集團已申請而香港高等法院已發出法庭命令批准正式延期，不會作出處罰。	本公司已成立內部法律部門管理香港的財務申報事宜及合規事宜，以避免未能於法定時限內在股東週年大會上提交經審核賬目供審批。

業 務

監管不合規 事宜	不合規的 原因	法律後果	財務影響	財務 報表撥備	涉及 不合規事件 的人員	已採取/ 將採取的 糾正措施及 最新情況	防止日後 違規及 確保持續 遵例的措施
中國物業管理 企業的資質	由於分階段移交十二幢須提供管理服務的樓宇，金裕豐並不知悉累計建築面積超出法定限額	罰款由12,340港元至37,020港元不等	無 [#]	無*	金裕豐的總經理蔡梓麒先生	金裕豐已申請並已於二零一年七月六日獲授二級資質，故本集團已糾正不合規情況。	本公司已成立內部法律部門存置登記冊，以監測本集團所持有資質的續期時間表及監控中國合規事宜。所有重大合同於簽立前必須由內部法律部門主管審閱，以確保中國公司遵守所有地方規則及法規。本公司亦將委聘外部法律顧問，以協助本公司於上市後提供有關南寧物業市場規則及法規的最新資訊。
於中國辦理租 賃協議登記	租賃屬非固定租賃期限、對手方拒絕辦理登記或未領取相關房屋所有權證	倘相關中國中央政府機關發出警告後仍未辦理登記，則會就每份租賃協議徵收1,234港元至12,340港元不等的罰款。於最後實際可行日期，本集團可能被徵收最高246,800港元的罰款。	無 [#]	無*	百益商貿的副總經理崔敏先生	於最後實際可行日期，本集團並未接獲相關中國中央政府的任何警告。本集團將盡最大努力為租賃協議辦理登記。	內部法律部門將負責及時監控租賃協議的登記進度。倘本集團登記方面有任何延誤，將向董事會匯報詳細解釋。

業 務

監管不合規事宜	不合規的原因	法律後果	財務影響	財務報表撥備	涉及不合規事件的人員	已採取／將採取的糾正措施及最新情況	防止日後違規及確保持續遵例的措施
辦理股權變更備案	由於眾多收購引致的股權變動極少且董事認為備案程序耗時，本集團擬在收購的股權累積至超過1%時方辦理備案。	支付的最高罰款為123,400港元	無 [#]	無*	百益商貿的副總經理何家荃先生	於最後實際可行日期，本集團已向南寧市工商局辦理必要備案，並於二零一二年十月九日取得有關批准。	內部法律部門將負責審閱所有重大合同，包括中國的重要組相關交易。倘收購任何股權，將向董事會匯報收購進度及相關備案進度。
取得建設工程規劃許可證	物業於本集團收購有關物業控股公司百益商貿股權前已建成。本集團並不知悉其在收購百益商貿時10項物業並無建設工程規劃許可證。	勒令拆卸或充公物業，每項物業最高罰款為7,404港元，並就出租10個物業最高罰款37,020港元。於最後實際可行日期，本集團可能被徵收最高377,604港元的罰款。	無 [#]	無*	百益商貿的副總經理鍾家瑛女士	並無建設工程規劃許可證的已建成構築物於二零一二年五月拆卸。由於不合規情況已經糾正，本集團不大可能會遭受任何行政處分。	內部法律部門及外部法律顧問將審閱有關收購投資物業的所有文件，以確保妥善遵守已收購投資物業的所有相關規則及法規。

業 務

監管不合規事宜	不合規的原因	法律後果	財務影響	財務報表撥備	涉及不合規事件的人員	已採取／將採取的糾正措施及最新情況	防止日後違規及確保持續遵例的措施
翻新項目建築面積變更	由於萬國商場進行翻新及裝修，有關改建已創造更多本集團原先估計的可用空間	勒令罰款 12,340 港元。	12,340 港元	12,340 港元	不適用。不合規事宜乃因政府發出建築面積不足的經修訂證書所致。	本集團已就重建申請並獲得建設工程規劃許可證及建設規劃竣工驗收證書。	內部法律部門將負責匯報本集團各項目的建築面積並評估是否需要重新獲發房屋所有權證。本公司可能向外部法律顧問尋求進一步意見，以確保妥善遵守規則及法規（如需要）。
裕豐大廈建築面積變更	於室內建設期間，本集團並不知悉呈請的一部分乃就地下空間進行	支付的最高罰款為 129,234 港元	無 [#]	無 [*]	金裕豐的副總經理崔敏先生	本集團已與中國相關政府部門溝通，尋求糾正不合規事宜的指引並採取措施申請必要許可證。	內部法律部門將負責計量及匯報本集團各項目的建築面積並評估是否需要重新獲發房屋所有權證。本公司可能向外部法律顧問尋求進一步意見，以確保符合規則及法規（如需要）。

[#] 相關政府部門並無徵收罰款。

^{*} 本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司經考慮中國法律顧問的意見後，認為就此而言相關罰款的可能性甚微及／或金額將不屬龐大，故並無為可能罰款作出撥備。

於法定時限內提交經審核賬目

於截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度，本公司的香港附屬公司利百控股及利百（荷蘭）未能於法定時限內按公司條例第122(1)及122(1A)條所指定方式於股東週年大會上提交經審核賬目供批准。該疏忽行為主要因利百控股及利百（荷蘭）的董事不熟悉法定規定所致。

業 務

除非取得法院命令獲准許將公司條例第122(1)及122(1A)條所規定經審核賬目的提交時間延後，否則利百控股或利百(荷蘭)的董事(視情況而定)未有採取合理措施以確保於股東週年大會上提交經審核賬目構成違法行為，可被處以最高達30,000港元的罰款及根據公司條例遭到簡易程序檢控。於二零一二年四月二十六日，香港高等法院授出法院令准許合規時限正式延期及並無施加任何處罰，而於最後實際可行日期，本集團已遵從法院命令及已糾正不合規情況。

中國物業管理企業的資質

本公司的中國附屬公司金裕豐提供物業管理服務，其於二零一一年七月六日前屬三級物業管理企業。根據三級資質，對企業可承擔物業管理項目建築面積的若干限制適用於金裕豐。於往績記錄期直至二零一一年七月六日，金裕豐違反了相關限制。該事件的起因源於金裕豐與其一名客戶於二零零九年九月訂立的一份物業管理服務協議，金裕豐據此獲委聘為一項由12幢樓宇(總建築面積為66,195平方米)組成的非住宅物業提供物業管理服務。由於非住宅樓宇的業主擬將該12幢樓宇交給金裕豐進行「階段性」管理，而金裕豐當時並未發現其所管理的累計建築面積已超過如其自身一樣的一家三級資質物業管理企業在法律上獲允許管理的建築面積50,000平方米。根據中國法律顧問的意見，根據中國法律，倘物業管理企業承接建築面積超過其資質級別的物業管理項目，縣級或以上地方人民政府房地產管理部門可向企業發出警告，並責令其限期改正，且有關企業或會被處以人民幣10,000元(相當於12,340港元)至人民幣30,000元(相當於37,020港元)的罰款。董事確認，於最後實際可行日期，並無遭受相關中國中央政府機構處罰，亦無接獲任何有關處罰的通知或文件。金裕豐已向相關中國機構申請資質升級，並已於二零一一年七月六日取得二級資質。因此，本集團於最後實際可行日期已糾正不合規事宜。

於中國登記租賃協議

於往績記錄期，與本集團於中國持有或租賃的若干投資物業相關的62份租賃協議尚未或不可於相關中國中央政府機構登記，乃由於(其中包括)租賃協議並無固定期限、合同對方不願辦理登記或未取得相關房屋所有權證。於往績記錄期內，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，該62份租約所產生的收益為約人民幣3.3百萬元(相等於約4.1百萬港元)、人民幣5.8百萬元(相等於約7.2百萬港元)及人民幣3.9百萬元(相等於約4.8百萬港元)。該62份租賃協議的屆滿日期介乎二零一二年九月三十日至二零二零年一月十八日。於最後實際可行日期，本集團已取得若干該等租賃協議的登記，一旦取得對手方同意登記或當其可予登記時(視乎情況而定)盡快安排登記餘下租

業 務

賃協議。由於糾正措施無法由本集團單方面完成，或不完全在本集團的控制範圍內，故本集團無法估計完成糾正所需的時限。中國法律顧問認為，只要取得根據適用中國法律及／或南寧市相關地方當局所需的進行租賃協議登記的必要文件，登記租賃協議便不會有任何法律障礙。根據中國法律顧問的進一步意見，租賃協議未登記本質上不會影響租賃協議的有效性，然而，倘本集團在接獲相關中國中央政府機構的警告後仍未辦理登記，則本集團或會就每份未登記協議被處以人民幣1,000元(相當於1,234港元)至人民幣10,000元(相當於12,340港元)的罰款。就於最後實際可行日期尚未登記的20份租賃協議而言，本集團可能遭受最高人民幣200,000元(相當於246,800港元)的罰款。於最後實際可行日期，本集團並未接獲相關中國中央政府機構的警告。

本集團將會於本公司在上市後將予發行的中期／年度報告內披露登記適用租賃協議的進展。倘本集團進行登記時出現任何延誤，將會於本公司的中期／年度報告內披露詳細解釋。

股權變動備案

於最後實際可行日期，本公司的中國附屬公司百益商貿未於往績記錄期內就其若干少數股權變動向南寧市工商局備案。根據中國法律顧問的意見，倘企業發生股權變動而未妥為備案，相關登記部門或會責令企業糾正，然而，倘企業仍未就相關變動備案，則或會被處以人民幣10,000元(相當於12,340港元)至人民幣100,000元(相當於123,400港元)的非經常性罰款。於二零零九年、二零一零年及二零一二年，利柏商務服務及百益商貿的一名股東向少數股東收購百益商貿合共約0.2536%的股權。未辦理登記的原因是，本集團一直欲通過向眾多分散的少數股東收購額外股權以增持百益商貿的股權。由於該等少數股東的持股大多甚微(合共低於0.26%)，而董事認為向南寧市工商局辦理備案手續實屬耗時(倘在作出眾多收購時對眾多收購各自進行備案)，本集團因此決定留待所收購股權累計超過1.0%時方向南寧市工商局備案。倘南寧市工商局就上述於指定期間內延遲登記發出命令，則利柏商務服務可能遭受最高人民幣100,000元(相當於123,400港元)的罰款。於最後實際可行日期，本集團已向南寧市工商局辦理上述少數股東變動的必要備案，並於二零一二年十月九日取得有關批准。

業 務

取得建設工程規劃許可證

本公司的中國附屬公司百益商貿未就若干物業申請及獲取建設工程規劃許可證。

根據中國法律，倘建設工程已動工而未取得建設工程規劃許可證，則縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門將責令發展商停建項目。倘施工實體仍可採取措施消除對實施城鄉規劃的影響，則有關部門將責令其於限定期內採取有關措施，並處以不低於建築成本5.0%但不超過10.0%的罰款；倘不可能採取措施消除影響，則有關部門將責令施工實體於限定期內拆除建築物或構築物；倘無法拆除，則有關部門將沒收實物或非法收入，亦可能處以不超過建築成本10.0%的罰款。

本公司確認，10項物業(總面積132平方米)乃在未取得建設工程規劃許可證情況下建設，並由本集團於往績記錄期作為零售單位租賃。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度，該10項物業產生的租金收入分別約為人民幣71,575元(相當於約88,324港元)及人民幣43,750元(相當於約53,988港元)。在本集團收購百益商貿的股權前，該等物業便由前任業權人出租。在該等物業被收購並繼續按其前任業權人所做的方式出租時，本集團並不知悉該等物業乃在未取得建設工程規劃許可證情況下建設。該等物業的工程造價估計不超過人民幣60,000元(相當於約74,040港元)。因此，中國法律顧問認為，建設規劃主管部門或會責令拆卸或沒收該10項物業，並處以不超過人民幣6,000元(相當於7,404港元)的罰款。董事認為舖面並非百益商貿的主要營業物業。因此，即使有關物業被責令拆卸或沒收，亦不會對本集團的業務造成重大不利影響。

根據中國法律及法規，倘任何一方出租非法物業，相關房地產管理部門可責令其限時改正。倘存在違法所得，則會處以相當於違法所得一倍至三倍(最高不超過人民幣30,000元(相當於37,020港元))的罰款。就該10項物業而言，本集團可能遭受的最高罰款總額將不超過人民幣300,000元(相當於370,200港元)。為糾正不合規事宜，本集團主動採取措施(i)在二零一一年七月三十一日前註銷臨時租賃及終止所有租賃安排及(ii)在二零一二年五月拆卸非法建築物。中國法律顧問認為，由於在相關主管部門採取任何行政措施前已糾正不合規事宜，且在實踐中，本集團不可能在之後遭受任何行政處罰。

翻新項目建築面積變更

本集團自置物業萬國商場(現易名為裕豐高街)翻新及翻修，並非僅將商場改造成一個多功能綜合設施，外觀、空間及佔地較少的設計亦帶來多於最初估計的可用空間。翻新工程完工令總建築面積由4,690平方米增至約7,484平方米。

本集團已於翻新及翻修工程動工前向南寧市規劃管理局提交翻新及翻修提案(「提案」)(其包括翻新及裝修完成後購物商場的佈局設計及若干測量數據)供其審批，而南寧市規劃管理局於二零一一年三月九日就提案向本集團發出原則上同意書。

鑒於翻新及翻修工程構成適用中國法律及法規所指的「改建」，造成其面積超出裕豐高街的房屋所有權證內所述總建築面積，百益商貿已採取下列補救措施：

- (1) 向南寧市規劃管理局申請並於二零一二年二月二十二日取得建設工程規劃許可證及建設工程規劃竣工驗收合格證(其涵蓋的總建築面積為7,484平方米)。儘管南寧市規劃管理局隨後進行的檢查透露，根據南寧市規劃管理局自身的測量標準，經翻新的裕豐高街的總建築面積略大於本集團所測量並呈交予南寧市規劃管理局的總建築面積7,484平方米，但南寧市規劃管理局並無要求本集團採取任何進一步或糾正措施。對於導致裕豐高街的建築面積增加的重建事宜，在發出上述許可證及證書之前，南寧市規劃管理局已發出行政處罰決定([2012]026號)並勒令本集團支付罰款人民幣10,000元(相當於12,340港元)，而本集團已完全遵守該命令；及
- (2) 向南寧市住房局申請新物業所有權證。

在裕豐高街翻新完工後為其申請新物業所有權證的過程中，南寧市住房局認為屬恰當做法，並要求本集團提交當時擁有的有關民生路113號(經翻新裕豐高街所在地)及位於民生路107號及107-1號的若干周邊地盤(其所有權均屬於本集團)的物業所有權證(共七份)作註銷之用，以向本集團發出一份「總括性」新物業所有權證。新物業所有權證(02218329號)隨後於二零一二年五月十一日發出。

在新物業所有權證中，南寧市住房局證實經翻新裕豐高街及週邊地盤的總建築面積為8,254平方米，但新物業所有權證獲准涵蓋的建築面積只有7,484平方米(建築面積約少770平方米)。鑒於有關差異情況，本公司已與相關中國當局口頭聯絡，以解決有關正式物業所有權

證未將上述短缺面積計入的問題。於最後實際可行日期，根據物業估值師戴德梁行的資料，並無就建築面積約770平方米的短缺面積記錄價值。中國法律顧問認為，由於正式物業所有權證未將上述約770平方米的建築面積計入的問題並非由本集團的行為或不作為所造成，而更多的是一個行政及程序性問題，並取決於相關中國當局如何處理此事，故未能就是否存在任何可預見的法律障礙發表意見。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自租賃額外建築面積的租金收入約為人民幣308,009元(相當於約380,083港元)及人民幣1.2百萬元(相當於約1.5百萬港元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於裕豐高街仍在裝修當中，故並無產生來自租賃新增建築面積的租金收入。中國法律顧問認為，由於尚未被納入物業所有權證的建築面積已獲發有效的建設工程規劃竣工驗收合格證，故本集團有權(i)使用或出租該建築面積內的可出租面積及(ii)來自該可出租面積的租金收入不會被沒收。儘管未有正式的業權證，但涉及該可出租面積的租賃協議的合法性不會受到影響。

本集團將會於本公司在上市後將予發行的中期／年度報告內披露就建築面積差額部分取得物業所有權證的進展。倘本集團在就建築面積差額部分取得物業所有權證的過程中出現任何延誤，將會於本公司的中期／年度報告內披露詳細解釋。

裕豐大廈建築面積變更

裕豐大廈開發過程中形成總建築面積約354平方米的額外地下空間(「地下空間」)。儘管地下空間乃位於裕豐房地產所獲發土地使用權證涵蓋的區域，但不屬於裕豐大廈房屋所有權證涵蓋範圍。本集團利用地下空間改造成兩間商舖出租。根據中國法律顧問的意見，本集團應就改造地下空間向南寧市規劃管理局申請建設工程規劃許可證，以便取得涵蓋裕豐大廈現有建築面積及地下空間的新房屋所有權證。倘本集團未辦理正式手續取得建設工程規劃許可證，則本集團可能被責令將地下空間還原為其原有狀態，並被處以不低於建築成本5.0%但不超過10.0%的罰款(估計不超過約人民幣44,728元(相當於約55,194港元))。此外，本集團亦可能會因其出租兩間商舖而被處以最高人民幣60,000元(相當於約74,040港元)的罰款。誠如上文所述本集團就變更其翻新項目(即裕豐高街)建築面積所採取的做法，本集團已於二零一二年六月與相關中國中央政府部門口頭溝通，按政府指引糾正不合規事宜，並已著手申請必要許可證(包括建設工程規劃許可證、南寧市建設工程規劃竣工驗收合格證及涵蓋地下空間的新物業所有權證)。由於董事估計申請程序於遞交申請後需時六個月，本集團預計，在無任何不可預見情況下，可在二零一三年六月底前取得新物業所有權證。倘相

業 務

關中國中央政府部門不向本集團發出任何必要許可證，則可能會責令本集團將地下空間還原為其原有狀態。本集團屆時將不得不停止租賃地下空間，停止租賃後便不會獲得來自租賃地下空間的租金收入。中國法律顧問預計，只要本集團遵循中國中央政府機構的指引及相關中國中央政府機構就不合規事宜發出的所有命令，通過適當法律程序糾正不合規情況，則裕豐房地產在就裕豐大廈獲取涵蓋地下空間的新物業所有權證方面將不會有任何法律障礙。

根據國務院頒佈的《國務院關於加強國有土地資產管理的通知》，就經授權獲授的土地、土地用途改變或容積率改變均須繳納額外土地出讓金(倘適用)。據董事所確認，地下空間的改變並無構成改變經批准土地用途或改變容積率，因此，中國法律顧問認為，裕豐房地產須就額外地下空間支付額外土地出讓金的可能性屬於低。

根據南寧市城市規劃管理技術規定(2011年版)，地盤容積率的定義為樓宇總地面建築面積對其地盤面積的比率。經考慮到額外地下空間乃屬地下而非地面建築面積，中國的法律顧問認為地下空間改變並不構成裕豐大廈的容積率改變。

此外，地下空間一直已轉為兩間店舖以供出租，而地下空間的用途符合裕豐大廈原先獲批准的土地用途，即商業目的。

因此，中國的法律顧問認為地下空間改變並不構成裕豐大廈獲批准土地用途改變。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度，來自租賃地下空間的收入分別約為人民幣346,044元(相等於約427,018港元)及人民幣474,689元(相等於約585,766港元)。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，來自租賃地下空間的收入分別約為人民幣227,288元(相等於約280,473港元)及人民幣229,171元(相等於約282,797港元)。

中國法律顧問認為，根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，倘一項涉及物業租賃的協議被視為無效，而出租人提出申索或呈請，尋求中國法院判令允許出租人要求承租人(作為佔用人)就使用或佔有所涉物業支付參照所協

業 務

定的租金計算的佔用費用，預期中國法院普遍會支持該申索或呈請。因此，在此基礎上，即使租賃裕豐大廈地下空間的租賃協議無效，本集團仍有權獲得由此產生的租金收入，而中國法院取消本集團該項權利的可能性微乎其微。

本集團將會於本公司在上市後將予發行的中期／年度報告內披露取得物業所有權證的進展。倘本集團在取得物業所有權證的過程中出現任何延誤，將會於本公司的中期／年度報告內披露詳細解釋。

根據中國法律顧問的意見，除以上所披露者外，本集團已遵守所有相關中國法規規定，並已就其經營取得必要批文、牌照及許可證。

經考慮導致產生不合規事件的事實及情況後，董事認為而獨家保薦人亦認同，董事符合創業板上市規則第5.01、5.02及11.07條的合適資格，而根據創業板上市規則第11.06條本集團亦適合上市。

持續合規

本集團將實施或已採納以下內部控制措施，以防止日後再次發生不合規情況及確保於上市後繼續符合相關法規規定，同時提升本集團的企業管治水平：

- (a) 成立企業合規組織性框架，並向董事會匯報。就此而言，本集團已指派(i)鄭鑽先生(「鄭先生」)(執行董事兼本公司合規主任)及何焯偉先生(「何先生」)(本公司的財務總監兼公司秘書)作為本集團成員公司與董事會之間的主要溝通途徑(彼等於現時及未來將不受限制獲得本集團提供彼等認為必要及適當的所有內部及外部資源)以協助董事會識別、評估及管理與本集團營運相關的風險；
- (b) 採納全新的內部監控手冊及政策(當中涵蓋企業管治、營運、管理、法律事務、財務及審計)，並須進行定期檢討以切合本集團的需要；
- (c) 透過向所有部門各級管理層提供有關預防及自我檢查措施的指引，主動尋求識別有關潛在不合規情況的任何關注及問題，以確保遵守所有適用法律及法規；
- (d) 設立有效的溝通途徑，並提供程序，讓僱員可識別及報告潛在不合規風險，以及即時報告所偵察到的問題及採取矯正措施；

業 務

- (e) 發展及統籌向本集團的董事、各級管理層、員工及僱員提供的持續培訓；
- (f) 本集團已委聘及將繼續委聘具良好信譽的外部中國法律顧問與本集團的內部法律部門（目前由鄭先生擔任主管並將於上市時及其後不久由本集團委任具有至少五年資歷的合資格中國律師擔任聯席主管，由四名成員組成（包括會計及法律界人士））在有關本集團營運的中國法律及監管合規事宜方面緊密合作；
- (g) 本公司將委任三名獨立非執行董事，其中一名為香港執業律師，兩名為香港執業註冊會計師。彼等的專業資格及在法律、審計、財務管理、企業融資、法律及監管事務方面的深厚經驗，可協助本集團按持續基準遵守適用的法律及法規；
- (h) 本公司將委任海通國際資本作為上市後的合規顧問，以根據創業板上市規則第6A.19條向本集團提供有關合規事宜的意見；
- (i) 本公司將委任一位專業獨立顧問，於上市時及其後不久作出內部審核／監控的檢討；
- (j) 本公司將委任額外專業顧問，以提供於上市前或上市後不久有關法律及監管合規事宜的意見，並在適當及有需要時提供有關法律及監管合規事宜的意見；
- (k) 持續檢討人力資源政策，以確保具備充足人手有效執行本集團的內部監控措施及政策。

經計及(i)鄭先生廣泛熟悉及活躍參與本集團的日常業務營運，其於本集團服務接近20年所獲得及累積對適用於本集團的法律、規則及規例的知識，及其成功統籌本集團各部門的工作能力及領導才能的往績；(ii)何先生於（其中包括）財務管理、財務報告及監控等事宜的過往經驗；及(iii)本集團向彼等提供及將予提供的資源，董事會及獨家保薦人認為鄭先生及何先生有能力履行本集團向彼等各自指派的職能。

鑒於內部控制有所強化，董事及保薦人認為，就符合創業板上市規則第6A.15(5)條而言，本集團的強化內部控制措施充足及有效。

企業管治

本公司致力履行對股東的責任，力求透過紮實的企業管治基礎保障並提升股東的回報價值。本公司一直遵循創業板上市規則附錄15的《企業管治守則》（「企業管治守則」），採納該

業 務

企業管治守則所載的守則條文及若干推薦最佳慣例(包括於二零一二年四月一日已生效者)作為自身企業管治守則，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。李博士擔任本公司的主席兼行政總裁。董事認為，由於李博士主要負責領導本集團的策略規劃及業務發展，現有安排可令本公司保持強力一致的領導，並能有效規劃及實施業務決定及策略。此外，李博士涉足南寧市物業市場將有助於本集團獲取最新市場發展動態。董事認為，現有安排整體而言對本集團的管理及業務發展有利。

勞工及安全

就勞工保護而言，適用相關法律及法規包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》、《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》、《實施〈勞動法〉中有關勞動合同問題的解答》、《最低工資規定》、《集體合同規定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《社會保險費徵繳暫行條例》(於二零一一年七月一日被《中華人民共和國社會保險法》取代)、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《住房公積金管理條例》及自二零一一年七月一日起生效的《中華人民共和國社會保險法》。上述法律及法規載有勞動合同、集體合同、工時、休息及假期、工資、女性及青少年員工特別保障、社會保險及本集團僱員福利的有關條文。

就勞工安全而言，本集團作為房地產開發商對建築工地工人的潛在責任有限，原因為該等工人乃由本集團的建築承包商直接聘用，而本集團聘請建築承包商時規定其必須為工人投購保險。根據《中華人民共和國建築法》，承包商就工地承擔責任，分包商須遵守主承包商採納的安全措施。



於往績記錄期內，本集團並無嚴重違反目前適用的中國勞動、健康及安全法規，亦無涉及任何重大僱員安全問題。

環境事宜

中國房地產開發商須遵守中國環境保護法律及法規以及地方政府頒佈的環境條例，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《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》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。有關中國的環境保護法律及法規詳情，請參閱本招股章程附錄四。根據中國法律及法規，由房地產開發商開發的各個項目均須在動工前進行環境影響評估，而環境影響評估報告須呈交予有關政府機關以取得批准。倘項目的施工地點、規模或性質出現任何重大變動，必須呈交一份新的環境影響評估報告供批准。在施工期間，房地產開發商必須採取措施防止污染空氣、發出噪音及排放污水及廢物。此外，本集團將建築工程外包予獨立第三方，且根據建築合同的條款，承包商或分包商須遵守相關政府機構頒佈的環境保護及生產安全相關法律及法規。

本集團向所有相關地方環境保護局確認，於往績記錄期內，其已於所有重大方面遵守適用中國環境保護法律及法規。截至最後實際可行日期，本集團未曾於有關環保部門在交付物業時進行的檢查中遇到任何問題。

知識產權

本集團已以金裕豐的名義向中華人民共和國國家工商行政管理總局商標局註冊商標裕豐大廈  及 。該等商標屬有效，直至相關商標註冊屆滿為止。本集團亦為域名「www.southwesteco.com」的擁有人。

有關本集團知識產權的更多資料，請參閱本招股章程附錄六「本集團的知識產權」一段「註冊商標」分段。

業 務

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，據董事所悉，本集團並無侵犯任何第三方的知識產權，且並不知悉任何可能侵犯本集團知識產權的事件。

對社會的承擔

二零零八年十月，本集團成立「李啟鴻綠色建築獎學金」，旨在向南寧市的年青一代灌輸環保、節能及其他綠色環保事宜的重要性。該獎學金由本集團提供並由裕豐房地產及南寧市教育基金會（於南寧市成立的獨立慈善組織，與本集團概無關聯）共同管理。該獎學金授予中國的大學、廣西大學及南寧市中小學在讀學生以及有關環保、節能、環境友好型建築技術領域的學生及研究者。

關連交易

持續關連交易

於往績記錄期內，本集團與將於上市時即成為本公司關連人士的一名對手方訂立一項交易。該項交易將於上市後持續或經常繼續進行，並因此根據創業板上市規則構成本公司的持續關連交易。

毋須遵守創業板上市規則第20章的申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

利百控股與Pharma Frontiers Limited (「Pharma Frontiers」) 訂立的租賃協議

背景資料、進行交易的理由及交易條款

於往績記錄期內，Pharma Frontiers使用並佔用辦公室(定義見下文)作為本集團向Pharma Frontiers提供若干管理服務的一部分。Pharma Frontiers為於香港註冊成立並由本公司執行董事及控股股東李紫清博士全資擁有的公司，因此為本公司的關連人士。Pharma Frontiers的主要活動為醫療通信。

於上市時及緊隨上市後，Pharma Frontiers將繼續使用並佔用辦公室，因此將構成本公司的持續關連交易。

根據本公司就委任李紫清博士為執行董事而訂立的日期為二零一二年十一月二十三日的服務協議，李紫清博士將其大部分全部日常業務時間投入本集團。日常業務時間後，李紫清博士可自由支配時間處理其他事務，包括處理Pharma Frontiers的事務。於往績記錄期內，李紫清博士下班後大部分時間在辦公室工作，處理Pharma Frontiers的事務及在有需要時處理本集團事務。因此，董事認為租賃安排符合本集團的利益，原因是一方面本集團能夠在有需要時於日常業務時間過後獲李紫清博士為本集團業務投入時間及精力，另一方面本集團可利用多出的辦公空間獲得租金收入。因此，持續進行租賃安排對本集團有利並將於上市時及上市後繼續進行。

關 連 交 易

利百控股(作為業主)與Pharma Frontiers(作為承租人)就租賃辦公室訂立的租賃協議(「租賃協議」)的日期及主要條款載列如下：

租賃協議日期	:	二零一一年十月十七日
訂約方	:	利百控股(作為業主)及Pharma Frontiers(作為承租人)
根據租賃協議出租的物業	:	位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室總可出售面積約1,029平方呎(相當於約96平方米)的辦公物業(「物業」)的一部分，可出售面積約為515平方呎(相當於約48平方米)(「辦公室」)
租期	:	二零一一年五月一日至二零一四年四月三十日，為期三年
月租	:	22,000港元
租賃按金	:	22,000港元
終止	:	雙方均可提前不少於30天向對方發出書面通知終止租賃協議
其他條款	:	業主及承租人均須就物業支付的差餉、地租、管理費及電費承擔一半的費用
補充	:	租賃協議由日期為二零一二年五月二十八日的增編作出補充，據此，Pharma Frontiers同意不會出讓、分租、轉讓、分開或與任何第三方分享辦公室或其任何部分的管有權，及在未經利百控股(作為業主)的過往書面同意之下不會對辦公室作出任何改動或增建附加物。

戴德梁行已確認，辦公室的租金屬租賃開始時當時的市場租金水平。戴德梁行已採用直接比較方法經參考市場上可資比較交易並假設按現時狀況租賃物業。

關連交易

過往交易金額

Pharma Frontiers於往績記錄期內就使用及佔用辦公室而支付予利百控股的款項如下：

截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
二零一零年	二零一一年	二零一二年
港元	港元	港元
—	176,000	132,000

創業板上市規則的涵義

Pharma Frontiers為一間由本公司執行董事及控股股東李紫清博士全資擁有的公司，因此根據創業板上市規則第1.01及20.11條為本公司關連人士（即李紫清博士）的聯繫人及本公司的關連人士。由於租賃協議將按持續基準以關連人士作為對手方執行，緊隨上市後，租賃協議將構成根據創業板上市規則第20.14條構成本公司的持續關連交易。

鑒於根據創業板上市規則第19.07條按年計算的百分比率（不包括盈利比率）均低於0.1%，租賃協議項下擬進行的交易將毋須遵守創業板上市規則第20章的申報、公告及獨立股東批准規定。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃根據一般商業條款於日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

業務目標陳述及所得款項用途

業務目標

李博士於一九九三年創立本集團，旨在從事注重品質、舒適，尤其是環保的房地產開發及管理業務。在南寧歷經多年經營，本集團一直秉承品質創造舒適生活的理念。自二零零七年起，本集團開始汲取將綠色科技應用於建築開發及管理的知識，並通過開發裕豐·英倫樹立作為優質物業營運商的卓越聲譽。

本集團的業務目標是拓展(i)物業租賃業務，(ii)物業相關管理及諮詢業務，及(iii)應用綠色科技進行房地產開發的業務，包括經營及管理特色主題購物商場、商用及住宅物業及開發注重綠色理念的物業項目。

業務策略

本集團擬按照本節「實施計劃」分節所載的時間表實施主要策略性舉措以達成上述業務目標。本集團計劃在近期實施的主要策略性舉措如下：

繼續開發特色主題購物商場

本集團擬繼續集中力量開發特色主題購物商場以充分利用其在南寧物業租賃行業的經驗。本集團認為共同主題零售商集中在一個區域可為零售商提供共同的營銷平台及品牌認可，並相信共同的主題可吸引較長期的租約及提升租金回報。

繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目

本集團擬在未來兩年的房地產開發業務中注重打造綠色環境，本集團將繼續開發裕豐·英倫第二期及房地產開發項目荔園項目。

裕豐·英倫第二期

裕豐·英倫第二期於二零零八年開始施工，並預期於二零一三年第一季度竣工。本集團一直採用並升級綠色科技開發裕豐·英倫。開發中的裕豐·英倫第二期的估計投資成本總額約為126.5百萬港元，包括約5.0百萬港元的土地出讓金。於最後實際可行日期，就開發中的裕豐·英倫第二期支付的累計開發成本約為104.4百萬港元。預計開發中的裕豐·英倫的開發成本約3.8百萬港元將於截至二零一二年十二月三十一日止年度結付，餘額將於二零一三年結付。本集團預期運用內部資金及銷售及預售裕豐·英倫所得款項撥付餘下未支付的開發成本。

業務目標陳述及所得款項用途

荔園項目

荔園項目計劃開發為總建築面積約46,792平方米的住宅及商業綜合大樓，包括總建築面積約32,719平方米的360個住宅單位、總建築面積約3,579平方米的零售單位、總建築面積約9,735平方米的停車位及總建築面積約759平方米的公用設施。截至最後實際可行日期，本集團對荔園項目綠色房地產開發的實施計劃如下：

年度	概述
二零一一年四月至 二零一二年五月	<ul style="list-style-type: none">— 編製建築設計平面圖— 完成按照綠色建築評價標準及住宅性能評定技術標準應用綠色科技及環保政策的可行性研究— 電腦模擬通風、採光、日照分析及戶外空氣流通分析— 安排各類專業及諮詢服務— 專業機構對擬在地盤應用的綠色節能技術進行初步評估並起草綠色建築可行性研究— 根據綠色建築及住宅性能評定技術標準顧問的意見修訂及優化建築設計— 繼續修訂及優化建築設計— 評估綠色節能技術的應用及擬在地盤使用的設施— 為地盤取得建設用地規劃許可證批文及立項審批— 委聘總承包商及獨立物業管理人— 為地盤取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的批覆及開始施工

業務目標陳述及所得款項用途

- | | |
|---------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> — 申請登記及認證住宅性能評定技術標準並在地盤使用 |
| 二零一二年六月至七月 | <ul style="list-style-type: none"> — 於取得相關證書後開始荔園項目的施工工程 — 繼續修訂並優化建築及施工圖設計 |
| 二零一二年十一月至十二月 | <ul style="list-style-type: none"> — 住宅性能評定技術標準的中期審查及檢驗 |
| 二零一三年一月 | <ul style="list-style-type: none"> — 荔園項目開始預售 |
| 二零一三年五月 | <ul style="list-style-type: none"> — 住宅性能評定技術標準的中期審查及檢驗 |
| 二零一三年八月至
二零一四年四月 | <ul style="list-style-type: none"> — 於地盤進行基本裝修 |
| 二零一四年四月至十二月 | <ul style="list-style-type: none"> — 住宅性能評定技術標準的最終檢驗 — 完成地盤施工工程竣工檢驗的相關備案手續 — 項目完成及交付 |

截至最後實際可行日期，本集團已對在地盤應用綠色科技及環保政策進行可行性研究。本集團已於二零一一年十一月簽訂經修訂土地出讓合同並支付土地出讓金及於二零一一年十二月取得經修訂土地使用權證。本集團已支付荔園項目的土地出讓金約63.7百萬港元。於最後實際可行日期，本集團已獲得立項審批、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。荔園項目已於二零一二年六月動工建設。

根據董事意見，開發荔園項目所需的估計投資成本總額約為304.2百萬港元(包括已付的土地出讓金約63.7百萬港元)。於最後實際可行日期，已就荔園項目支付投資成本總額約99.4百萬港元。預期約8.2百萬港元開發成本於截至二零一二年十二月三十一日止年度結付，約96.9百萬港元將於截至二零一三年十二月三十一日止年度結付，餘額將於二零一四年結付。本集團預期運用內部資金、預售荔園項目所得款項及債務融資撥付荔園項目的開發成本。

業務目標陳述及所得款項用途

本集團將以內部產生的資金、本集團物業的銷售及／或預售所得款項及債務融資為其房地產開發提供資金。隨著中國收緊銀行流動資金及資本要求以作為遏止房地產市場可能出現過熱的擴大緊縮措施之一部分，銀行在放貸上更為嚴謹。此外，根據中國銀監會頒佈的適用指引，本集團於二零一一年不得向銀行取得貸款撥付荔園項目的開發前成本，因尚未取得相關建築工程施工許可證。由於本集團認為其資本需求龐大，故委託貸款有助減輕資本壓力及在財務上更具靈活性。因此，本集團認為獲得委託貸款符合本集團的利益，並與獨立第三方就本金額為人民幣8.0百萬元(相當於約9.9百萬港元)及人民幣25.0百萬元(相當於約30.9百萬港元)的貸款訂立兩份委託貸款協議，以撥付荔園項目的初步開發成本。兩份委託貸款協議均按年利率9.3%計息，期限為一年。有關本集團融資渠道、債務及借款的進一步詳情，請參閱「財務資料」一節。由於該兩筆委託貸款的貸款人均為企業而非商業銀行，中國法律顧問認為本公司訂立的委託貸款安排並無違反上述指引及其他適用法律及法規。除上述原因外，本公司確認於往績記錄期直至最後實際可行日期，本集團在取得銀行貸款融資時並無任何困難。

把握潛在收購機會或投資於房地產開發、物業租賃及物業管理及諮詢行業

本集團擬把握將配合我們增長發展的潛在策略性收購機會(包括投資物業及／或土地儲備的控股公司、物業管理公司或業務及物業顧問公司或業務)。本集團相信，把握該等機會能提升我們在房地產開發、物業租賃及物業管理及諮詢行業的競爭力及市場地位。本集團亦將收購視為增加額外優質土地儲備及投資物業的一種方式。於最後實際可行日期，並無識別任何目標，亦無訂立最終確定協議。

業務目標陳述及所得款項用途

提升南寧物業相關業務的品牌認知

本集團相信，本集團已將金裕豐打造成南寧市優質物業管理人品牌。本集團擬繼續致力提供良好的物業服務，如提供環保及增值諮詢服務以建立其市場定位並進一步提升其品牌認知。

實施計劃

董事已就截至二零一四年十二月三十一日止期間制定一項實施計劃，以達成上文所載的業務目標及策略。實施計劃的詳情及預期時間表載於下文。

投資者務請注意，實施計劃乃根據目前的經濟狀況及下文「基準及重要假設」一段所載的假設制定，有關假設本質上受不明朗因素影響。鑒於本集團於動態市場經營，受不同市場宏觀經濟環境及消費者喜好的快速變動所影響，而所有該等情況均難於預測或非本集團所能控制，下文所載的計劃僅反映本集團目前的意向，日後或會進行調整以反映市場狀況的變化。不能保證本集團的業務計劃將按估計時限落實及本集團的目標可達成。董事將盡力預測市場的未來變動，並採取措施靈活應對，以使本集團能未雨綢繆，及時及適當地應對該等變化。

最後實際可行日期至二零一二年十二月三十一日期間：

業務策略	實施活動	資金來源
繼續開發可能具潛在特色的主題購物商場	<ul style="list-style-type: none">➢ 對可能具潛在特色的主題購物商場進行可行性研究➢ 對可能具潛在特色的主題購物商場進行市場研究	以所得款項淨額0.1百萬港元提供部分資金
繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目	<ul style="list-style-type: none">➢ 繼續開發裕豐·英倫第二期➢ 繼續荔園項目開發的設計及招標程序	以內部資金提供資金

業務目標陳述及所得款項用途

業務策略	實施活動	資金來源
把握潛在收購機會或投資於房地產開發及物業租賃行業	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 進行可行性研究及／或評估及探討潛在收購機會 	以所得款項淨額12.7百萬港元提供部分資金
提升南寧物業相關業務的品牌認知	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 繼續舉辦宣傳及市場推廣活動 ➤ 為本集團所擁有的物業制定市場定位策略 ➤ 就裕豐大廈第15個週年紀念日舉辦市場推廣活動 ➤ 繼續提供環保及增值諮詢服務 	以內部資金提供資金

二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間：

業務策略	實施活動	資金來源
繼續開發可能具潛在特色的主題購物商場	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 為設立可能具潛在特色的主題購物商場物色適當物業 	以內部資金提供資金
繼續開發本集團注重綠色理念的物業開發項目	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 完成裕豐•英倫第二期的房地產開發 ➤ 裕豐•英倫第二期及第三期的2A級住宅性能評定技術標準的最終檢驗 ➤ 繼續荔園項目的房地產開發 ➤ 荔園項目的3A級住宅性能評定技術標準的中期審查及檢驗 	以內部資金提供資金

業務目標陳述及所得款項用途

業務策略	實施活動	資金來源
把握潛在收購機會或投資於房地產開發及租賃行業	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 評估及探討可能的潛在收購機會 	以所得款項淨額12.7百萬港元提供部分資金
提升南寧物業相關業務的品牌認知	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續舉辦宣傳及市場推廣活動 ➢ 繼續為本集團所擁有的物業制定市場定位策略 ➢ 繼續提供環保及增值諮詢服務 	以內部資金提供資金

二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間：

業務策略	實施活動	資金來源
繼續開發可能具潛在特色的主題購物商場	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 確認可能具潛在特色的主題購物商場位置 ➢ 就租賃協議的條款展開磋商 ➢ 為可能具潛在特色的主題購物商場選擇良好的租戶組合及完善的產品組合 ➢ 為可能具潛在特色的主題購物商場制定市場定位策略 	以所得款項淨額0.1百萬港元提供部分資金
繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續荔園項目的房地產開發 ➢ 開展市場推廣活動，宣傳本集團綠色科技知識的發展及在環保方面的其他成就 ➢ 繼續物色合適的地段開發注重綠色理念的物業項目 	以內部資金提供資金

業務目標陳述及所得款項用途

業務策略	實施活動	資金來源
把握潛在收購機會或投資於房地產開發及租賃行業	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 評估及探討可能的潛在收購機會 	以所得款項淨額12.7百萬港元提供部分資金
提升南寧物業相關業務的品牌認知	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續舉辦宣傳及市場推廣活動 ➢ 繼續為本集團所擁有的物業制定市場定位策略 ➢ 繼續提供環保及增值諮詢服務 	以內部資金提供資金

二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間：

業務策略	實施活動	資金來源
繼續開發可能具潛在特色的主題購物商場	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 裝修可能具潛在特色的主題購物商場 ➢ 在多媒體及互聯網推廣及以廣告宣傳可能具潛在特色的主題購物商場 ➢ 開始租賃可能具潛在特色的主題購物商場 	以所得款項淨額12.0百萬港元提供部分資金
繼續開發本集團注重綠色理念的房地產開發項目	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續荔園項目的房地產開發 ➢ 荔園項目的3A級住宅性能評定技術標準的最終檢驗 ➢ 繼續物色合適的地段開發注重綠色理念的物業項目 	以內部資金提供資金
把握潛在收購機會或投資於房地產開發及租賃行業	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 評估及探討可能的潛在收購機會 	以所得款項淨額12.7百萬港元提供部分資金

業務目標陳述及所得款項用途

業務策略	實施活動	資金來源
提升南寧物業 相關業務的 品牌認知	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續舉辦宣傳及市場推廣活動 ➢ 繼續為本集團所擁有的物業制定市場定位策略 ➢ 繼續提供環保及增值諮詢服務 	以內部資金提供資金

二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間：

業務策略	實施活動	資金來源
繼續開發可能具潛在 特色的主題購物商場	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續推廣及以廣告宣傳可能具潛在特色的主題購物商場 ➢ 出租可能具潛在特色的主題購物商場 	以所得款項淨額 5.0百萬港元提供 部分資金
繼續開發本集團 注重綠色理念的 房地產開發項目	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 完成荔園項目的房地產開發 ➢ 繼續物色合適的地段開發注重綠色理念的物業項目 	以內部資金提供資金
把握潛在收購機會或 投資於房地產開發 及租賃行業	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 評估及探討可能的潛在收購機會 	以所得款項淨額 12.7百萬港元提供 部分資金
提升南寧物業相關 業務的品牌認知	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繼續舉辦宣傳及市場推廣活動 ➢ 繼續為本集團所擁有的物業制定市場定位策略 ➢ 繼續提供環保及增值諮詢服務 	以內部資金提供資金

附註：

上述特色主題購物商場的估計總投資成本預計約為17.2百萬港元。本集團將於上述特色主題購物商場開始商業運營後，動工開發另一估計投資成本相若的特色主題購物商場。

業務目標陳述及所得款項用途

基準及重要假設

董事採納下列主要假設編製直至二零一四年十二月三十一日的未來規劃：

- 本集團及其附屬公司經營業務所在地香港及中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大逆轉；
- 本集團將具備足夠財務資源應付業務目標所涉期間的計劃資本及業務發展需求；
- 本集團主要項目公司經營及開展業務所在地香港及中國的稅基或稅率及關稅不會出現重大變動；
- 配售將按本招股章程「配售的架構及條件」一節所述完成；
- 董事及主要高級管理人員持續參與開發本集團的現有及未來開發項目，且本集團將能留任其主要管理層及人員；
- 並無發生會對本集團的業務及營運活動構成重大影響的戰爭、軍事事務、流行病或自然災害；
- 本集團所持牌照、許可證及登記的效力不會有變動；
- 本集團於需要時將能增聘額外的關鍵項目人員及技術人員；
- 本招股章程所述各項近期業務目標對資金的需求不會與董事估計的金額有差異；
- 本集團不會因本招股章程「風險因素」一節所載風險因素受到重大不利影響；及
- 本集團將能夠繼續以與往績記錄期大致相同的方式營運，且本集團亦將能夠不受干擾地推行其實施計劃。

業務目標陳述及所得款項用途

中國中央政府實施的緊縮措施

於往績記錄期及直至最後實際可行日期期間，中國中央政府已實施一系列法規及政策，以減緩物業市場及不斷上升的物業價格及打擊物業投機。該等政策預期將影響本集團的財務表現及收緊本集團房地產開發的資金來源。有關該等法規及政策的更多資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節「與行業有關的風險」分節。

然而，董事確認，儘管有該等緊縮措施，本集團在為其開發項目融資方面並無遇到任何重大困難，並認為各開發項目目前的融資計劃切實可行。

該等緊縮措施的出台預期會控制潛在客戶可獲得的信貸融資，從而削弱對本集團已開發物業的需求。初步而言，該等措施已對本集團售出的建築面積及物業銷售收益造成不利影響。二零一一年上半年，本集團在預售及銷售房地產開發項目方面遇到一些困難，尤其是裕豐•英倫第二期及第三期的預售。裕豐•英倫第二期及第三期的預售量在該等緊縮措施出台後大幅下降。為此，本集團認為將裕豐•英倫第二期及第三期的預售計劃延遲至二零一一年第三季度乃權宜之計。董事認為自二零一一年七月起，南寧的物業市場開始從該等緊縮措施中復甦以及本集團已恢復裕豐•英倫第二期及第三期的預售。於最後實際可行日期，本集團的裕豐•英倫第二期及第三期已分別售出及／或預售逾86.6%及80.4%的可出售面積，二零一一年下半年預售住宅單位的平均售價高於二零一一年上半年的平均售價。

配售的理由及所得款項用途

本集團董事相信，配售將提升本集團的形象，強化本集團的競爭力及財務狀況，並為本集團提供額外營運資金實施本招股章程本節「業務策略」及「實施計劃」兩段所載的未來計劃。

配售所得款項淨額估計約為33.2百萬港元(假設發售量調整權未獲行使)，已自配售所得款項總額扣除本公司就此應付／已付的包銷費用及總上市開支約26.1百萬，及假設配售價為每股0.79港元，即本招股章程所述配售價範圍的中位數。

董事擬將上述所得款項淨額撥作下列用途：

- 配售所得款項淨額的51.8%或約17.2百萬港元用於開發及經營特色主題購物商場及維護其他投資物業；

業務目標陳述及所得款項用途

- 配售所得款項淨額的38.3%或約12.7百萬港元用於研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業(包括投資物業及／或土地儲備控股公司、物業管理公司或業務及／或物業諮詢公司或業務)；
- 配售的其餘所得款項淨額或約3.3百萬港元將撥作本集團的一般營運資金及其他一般企業用途。

倘配售價定為高於或低於指示配售價範圍的中位數，則上述配售所得款項淨額(上述用於開發及經營特色主題購物商場的所得款項淨額除外)的分配將按比例調整。倘發售量調整權獲悉數行使，於扣除所有相關開支後並假設配售價為每股股份約0.79港元(即指示配售價範圍的中位數)，董事估計配售該等額外股份產生的額外所得款項淨額約為8.5百萬港元。因行使發售量調整權取得的額外所得款項將根據上述分配方式按比例分配。假設配售價將定為每股股份0.65港元(即本招股章程所述的配售價範圍下限)，本集團應付／已支付的上市總開支將佔配售所得款項總額逾50.0%。

倘配售所得款項淨額毋須即時用於上述用途，董事現擬將該等所得款項淨額存入香港的認可銀行及／或金融機構作為短期存款。

本集團擬以下列方式將配售的上市所得款項淨額匯入中國作上文所述的用途：

- (a) 設立一間新的外商投資企業(「外資企業」)或收購中國現有企業的股權及將上市所得款項淨額(或其任何部分)用於對新外資企業的註冊資本出資或向所收購企業的賣方支付代價；或
- (b) 增加裕豐房地產(獲准從事房地產開發業務)的註冊資本金額及將上市所得款項淨額(或其任何部分)用於對房地產開發項目註冊資本的增資出資；或
- (c) 向裕豐房地產授出股東貸款以彌補裕豐房地產現有投資總額與現有註冊資本之間的差額並將上市所得款項淨額用於為股東貸款出資；或
- (d) 就物業相關業務(不包括房地產開發業務)增加金裕豐的註冊資本金額或向金裕豐提供股東貸款(金額不超出金裕豐投資總額及註冊資本之間的差額(倘適用))。

業務目標陳述及所得款項用途

倘配售所得款項淨額不足以用作上述用途或可能延遲匯回部分或全部配售所得款項淨額，董事現擬將該等所得款項按比例作出調整及對作上述用途的定時資本承擔作出相應調整。特色主題購物商場的可能收購及開發所需資本開支的短缺部分將以本集團的內部資金、荔園項目及裕豐•英倫的銷售或預售所得款項及債務融資撥付。

如本招股章程「風險因素」一節所披露，將所得款項淨額匯至中國須向中國中央政府機關(包括地方商務部或地方國家外匯管理局分局)備案、登記或獲得批准。儘管本公司預期不會就將配售所得款項淨額匯至中國而在向國家外匯管理局進行登記或取得商務部批准方面有任何實際風險或延誤及本公司認為本集團有足夠的內部及外部資源維持其目前的業務經營及業務發展，但為審慎起見，本公司已對此種可能性作出準備。本公司為其未來12個月的業務經營及發展提供資金所作的計劃將包括：

- (1) 內部資金及經營所得現金流量，包括(i)預售裕豐•英倫第二期及第三期的所得款項及其現有物業租賃、物業管理及諮詢業務所產生的收益；及(ii)預售荔園項目的所得款項，現預定於二零一三年第一季度進行；
- (2) 本集團不時可獲得的貸款或其他一般銀行信貸；
- (3) 繼續拓展及擴大源自其資本密集度較低的業務(包括物業租賃及物業管理及諮詢業務)的收入；
- (4) 於二零一二年下半年為荔園項目獲取銀行債務融資，或通過委託貸款等其他可供利用的融資安排，以撥付部分建設費用；及
- (5) 適當調整本公司的業務發展計劃時間表。

經計及內部資金及債務融資，董事確認，本集團於配售後的未來12個月將有足夠營運資金。

為方便現金流量管理，本集團通常依賴內部資源為其房地產開發項目提供資金。因此，銀行貸款不構成本集團開發項目資金來源的主要部分。此外，戴德梁行確認，於二零一二年九月三十日，本集團的物業價值並無減值。因此，董事認為，限制銀行貸款的緊縮措施將不會對本集團的營運、財務業績及其開發項目的現行融資計劃造成任何重大影響。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

董事會

董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列董事的簡要資料：

姓名	年齡	董事之間的關係	職務	獲委任日期	角色及職責
李啟鴻博士	77	李太太的配偶及李紫清博士的父親	主席、行政總裁兼執行董事	二零一一年二月十八日	主要負責領導本集團的策略規劃及業務發展
李紫清博士	42	李博士與李太太的女兒	副主席兼執行董事	二零一一年二月十八日	主要負責本集團的規劃、部門協調及業務策略執行以及整體營運管理
陳莞媛女士(又稱李陳莞媛女士)	71	李博士的配偶及李紫清博士的母親	執行董事	二零一一年二月十八日	主要負責本公司的行政管理
鄭鑛先生	48	李博士與李太太的外甥及李紫清博士的表兄	執行董事	二零一一年二月十八日	主要負責制定本集團中國附屬公司的整體發展策略及日常運作管理
黃弛維先生	46	不適用	獨立非執行董事	二零一二年十一月二十三日	按規定出席董事會會議，就策略、表現、資源、主要委任、行為標準以及對本集團而言屬重大的
黃達仁先生	43	不適用	獨立非執行董事	二零一二年十一月二十三日	的交易等事宜作出獨立判斷；於發生潛在利益衝突時發揮領導作用；及擔任審核委員會、
陳振宜先生	35	不適用	獨立非執行董事	二零一二年十一月二十三日	薪酬委員會及提名委員會成員

執行董事

李啟鴻博士，77歲，為本公司主席、行政總裁兼執行董事及本集團創辦人。李博士主要負責領導本集團的策略規劃及業務發展。李博士亦連同其他高級管理層成員監察本集團經營上的各個主要層面，包括財務管理及項目開發。李先生於房地產投資及房地產開發業務領域積逾19年經驗。李博士自一九九三年起擔任本集團的董事會主席、董事會副主席或董事。

李博士是本集團首次採用綠色科技開發裕豐•英倫項目的倡導者。為實現該目標，李博士力促其團隊探索可應用於裕豐•英倫開發項目的適當技術，在節約能源及其他資源、促進綠色及可持續發展環境的同時，創造一個舒適的居住環境。

李博士身為傑出商業領袖，從商之餘亦不忘積極參與慈善及社區工作，備受表揚。李啟鴻基金會於一九九一年成立。李博士亦擔任英國華文教育基金會名譽主席，該基金會於二零零五年成立，旨在為於英國各地的中文學校學習的學生提供建議及財務支援。李博士於二零零三年獲委任為大曼徹斯特郡副郡尉並獲得曼徹斯特大學法學博士學位。

李博士協助南寧市從英國招商引資，並擔任南寧市的公司進軍英國市場的中間人。李博士於二零零二年榮獲廣西南寧市榮譽市民稱號並擔任英國西北華人協會(North West Chinese Council (UK))會長。李博士亦於二零零四年及二零一一年分別擔任英國華人社團聯合總會(Confederation of Chinese Association (UK))及廣西海外聯誼會的名譽主席。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，李博士並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

李博士為李太太的配偶、李紫清博士的父親及First Beijing (我們其中一名控股股東)的唯一董事兼唯一股東。

李紫清博士，42歲，為副主席兼執行董事。彼於一九九四年畢業於曼徹斯特大學科技學院(現稱曼徹斯特大學)，獲得理學碩士學位，並於一九九八年獲得英國劍橋大學哲學博士學位。彼於二零零七年十月加入本集團，獲委任為利百控股的董事總經理。彼主要負責本集團的規劃、部門協調及業務策略執行以及整體營運管理。加入本集團之前，於二零零一年，李紫清博士為一間從事醫療通訊業務的公司的亞太區主管，該公司總部位於英國並在海外設有辦事處。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

自二零零三年，李紫清博士亦為醫療通訊代理商Pharma Frontiers Limited的創辦人兼董事總經理，主要負責為來自不同地區的醫藥及生物科技客戶規劃及實施通訊策略。李紫清博士的專長包括以企業及產品專注型客戶為對象的策略諮詢、宣傳、市場推廣及業務規劃。彼於業務管理及商務通訊事務方面積逾11年經驗。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，李紫清博士並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

李紫清博士為李博士及李太太的女兒及Chosen Leader (我們其中一名控股股東) 的唯一董事兼唯一股東。

陳莞媛女士(又稱李陳莞媛女士)，71歲，為執行董事。李太太自二零零六年五月起亦兼任百益商貿的董事會主席、自二零零七年一月起兼任威特斯房地產的副主席，且為本公司多間附屬公司的董事。彼主要負責本公司的行政管理，在本集團的整體策略規劃、營運及發展方面一直與本集團管理層緊密合作。李太太於本集團積逾19年企業管理經驗。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，李太太並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

李太太為李博士的配偶、李紫清博士的母親及Ease Gain (我們其中一名控股股東) 的唯一董事兼唯一股東。

鄭鑛先生，48歲，為執行董事。鄭先生亦為本公司多間附屬公司的董事。鄭先生主要負責制定整體發展策略及管理本集團中國附屬公司的日常營運。鄭先生亦負責本集團的內部管理、投資規劃及行政事務。彼於一九九零年畢業於謝菲爾德大學，獲得商業研究生文憑，並於一九九二年獲得索爾福德大學計算機科學碩士學位。彼於一九九三年加入本集團，擔任本集團的項目主管。

鄭先生於二零零七年三月獲得由中共南寧市青秀區委員會及南寧市青秀區人民政府聯合頒發的2006年度青秀區優秀企業家榮譽證書。鄭先生亦於二零一零年十二月獲廣西歸國留學人員商業界人士聯合會(「廣西留學人員聯合會」)委任為廣西留學人員聯合會第一屆理事會成員，任期為五年。二零一一年十月，彼獲委任為中國人民政治協商會議南寧市委員會委員，任期為五年。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，鄭先生並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

鄭先生為李博士及李太太的外甥，及李紫清博士的(堂／表)兄。

獨立非執行董事

黃馳維先生，46歲，為獨立非執行董事。黃先生現時亦為卓悅控股有限公司(股份代號：653)、建溢集團有限公司(股份代號：638)及雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)的獨立非執行董事，該三間公司均在聯交所主板上市。彼現時為卓悅控股有限公司及雅視光學集團有限公司兩間公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。黃先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。黃先生為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。自一九九八年起，黃先生亦獲認許為香港高等法院大律師。黃先生於會計專業積愈24年經驗，現為香港一家會計師事務所黃馳維會計師事務所的擁有人。

黃先生於二零零零年六月三日至二零零零年八月三十一日及二零零零年十二月十八日至二零零二年六月二十七日期間出任天天出版事業發展有限公司(「天天」)的獨立非執行董事。天天於香港註冊成立，從事出版業務。黃先生確認，彼於獲委任為天天的董事期間從未參與天天的管理工作。彼於二零零零年十二月十八日獲再次委任為天天的董事，純粹為根據天天的組織章程細則湊成有效的董事會法定人數，以便天天於二零零零年七月於終審法院的一宗法院訴訟被判敗訴後能夠與其債權人訂立和解協議及向其債權人發放款項。終審法院判定債權人於二零零二年一月十一日或前後就為數4,675,325港元款項針對天天提出的訴訟中獲判勝訴，債權人其後向法院申請將天天清盤。天天的清盤令於二零零二年八月七日頒佈。在黃先生於二零零二年六月二十七日辭任天天董事職務後，再無有關天天清盤進展的進一步資料。黃先生確認，該事件已於黃先生於二零零三年首次獲委任為卓悅控股有限公司獨立非執行董事時及其後於二零零四年分別獲委任為建溢集團有限公司及雅視光學集團有限公司獨立非執行董事時向聯交所妥為披露。

然而，黃先生於二零零四年五月填寫申請成為香港保險業聯會(「保險業聯會」)會員的申請表格時因一時不慎而並無提及曾擔任天天的董事。黃先生其後於二零零四年七月通知保險業聯會其漏報資料，而保險業聯會決定暫時吊銷其保險代理會員資格為期九個月，直至二零零五年六月為止。黃先生確認，彼已於二零零四年十月向聯交所披露保險業聯會的決定。

除上文各段所披露者外，截至最後實際可行日期為止三年期間內，黃先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務，亦無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

黃先生與本公司的任何其他董事、高級管理層成員或主要股東或創辦股東並無關聯，且於往績記錄期內並無自行或透過其執業的事務所向本公司提供專業服務。

黃達仁先生，43歲，為獨立非執行董事。黃先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於核數、會計及稅務方面積逾19年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，黃先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務，亦無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

黃先生與本公司的任何其他董事、高級管理層成員或主要股東或創辦股東並無關聯，且於往績記錄期內並無自行或透過其執業的事務所向本公司提供專業服務。

陳振宜先生，35歲，為獨立非執行董事。陳先生於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員，在香港擔任執業律師已逾十年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年至今，陳先生於陳仲濤律師行擔任律師。陳先生在就一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，陳先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務，亦無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

陳先生與本公司的任何其他董事、高級管理層成員或主要股東或創辦股東並無關聯，且除陳仲濤律師行於二零一零年為利百(荷蘭)提供公證服務而收取5,190港元費用外，陳先生於往績記錄期內並無自行或透過其執業的事務所向本公司提供專業服務。

本集團的獨立非執行董事向本集團提供有關合規、企業管治、發展及業務策略方面的意見。

除上文各段所披露者外，概無有關任何董事委任的任何其他事宜須提請股東及聯交所注意，亦無其他事宜須根據創業板上市規則第17.50(2)條予以披露。

公司秘書兼財務總監

何焯偉先生，51歲，為本公司的公司秘書兼本集團的財務總監。何先生於一九九七年獲威爾士大學班戈分校(University of Wales, Bangor)與曼徹斯特商學院(Manchester Business School)(現稱班戈大學(Bangor University))聯合頒發工商管理碩士學位，並於二零零三年獲密德薩斯大學(Middlesex University)頒發商業資訊科技理學碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。於二零一二年五月加入本集團前，何先生曾於香港的其他公司(即CBI Investment Limited、駿豪集團有限公司及中富地產有限公司，分別由一九九零至一九九五年、一九九五年至一九九八年及一九九九年至二零零八年)擔任財務總監，並於財務管理、財務申報及監控、企業融資、會計及稅務事項方面累積豐富經驗。由二零零八年至二零一零年，彼為香港的滙津中國有限公司管理團隊的成員，彼負責公司業務的所有範圍。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，何先生並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務，亦無於任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

合規主任

鄭鑛先生，為合規主任兼本公司執行董事，其履歷詳情於上文作出披露。

高級管理層

關基楚先生，45歲，為本集團的財務經理。關先生於一九九六年取得香港公開進修學院(現稱香港公開大學)頒發的工商管理學士學位，並於二零零四年取得科廷科技大學頒發的會計碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員。於二零零八年加入本集團前，關先生於香港的其他公司從事融資、財務報告及公司秘書領域的工作。彼於二零零二年十二月至二零零六年五月期間曾在聯交所主板上市公司東南國際集團有限公司(股份代號：726)擔任執行董事，另於二零零七年五月至二零零七年十月期間曾在聯交所主板上市公司智富能源金融(集團)有限公司(現稱國際資源集團有限公司)(股份代號：1051)擔任公司秘書。

何好先生，58歲，為本公司多間附屬公司的董事、總經理或副總經理。彼常駐中國，主要負責所有開發項目的管理及日常運作，包括資源管理、成本控制及員工招聘。對於每個開發項目，彼將擔任不同項目團隊的項目主管，組織管理每一個開發項目。何先生於一九八八年畢業於黑龍江商學院(現稱哈爾濱商業大學)食品工程專業。何先生於二零零一年加入

董事、高級管理層、董事委員會及員工

本集團。此前，彼自一九七四年起曾先後在南寧市飲食公司(百益商貿的前身)擔任多個職務(包括副總經理及廠長)，負責監督該公司的日常營運。何先生於二零零七年獲得廣西壯族自治區人事廳頒發的建築業中級專業技術資格證書。

蔡梓麒先生，40歲，為本集團多間附屬公司的董事會副主席、董事、總經理或副總經理。彼常駐中國，負責本集團的物業管理及日常運作。蔡先生亦負責本集團租賃及管理物業的市場推廣及物業諮詢服務。彼通過遙距學習於一九九六年畢業於廣東廣播電視大學財務會計專業。蔡先生於二零零一年加入本集團。彼於二零零二年獲得建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司聯合頒發的全國物業管理從業人員崗位證書，從中累積物業管理的知識。彼於二零零七年獲得廣西壯族自治區人事廳頒發的工業及民用建築初級專業技術資格證書，從而合資格為助理工程師。彼亦於二零零八年獲得中國職業經理人資格評審委員會及中國職業經理人聯合會聯合批准及頒發的中國職業經理人資格證書，從而獲授予企業管理資格。

鍾家瑛女士，67歲，為本集團多間附屬公司的董事兼副總經理，目前主要負責本集團中國業務的財務管理。鍾女士於一九六四年畢業於廣西商業學校金融及會計專業。鍾女士為中國註冊會計師協會會員。根據南寧市國有資產管理委員會發出的南寧市企業財務總監委派及工作規則暫行，於一九九九年七月二日，南寧市財政局及南寧市會計管理公司委聘鍾女士擔任南寧百貨大樓股份有限公司的財務總監。憑藉其於會計及財務管理的經驗及認可專業知識，鍾女士於一九九九年至二零零二年間獲多間實體邀請加盟，負責監督公司的財務及會計營運。一九九九年至二零零二年，彼於上海證券交易所上市公司南寧百貨大樓股份有限公司擔任財務總監。一九六四年至二零零一年，他曾出任南寧市飲食公司(即百益商貿的前身)、百益商貿及裕豐房地產的財務部主管、副總經理、總經理、董事及董事會主席。彼自一九九三年獲委任為裕豐董事起累積財務管理方面(尤其是中國房地產行業)的經驗及知識。二零零零年六月至二零零二年五月，彼擔任廣西運通數據設備有限責任有限公司的副總經理兼財務總監。二零零一年八月至二零零二年五月，鍾女士亦擔任廣西航天金穗信息技術有限公司(現稱廣西航天信息技術有限公司)的監事。二零零三年五月至二零零五年六月，鍾女士於廣西省兩間會計師事務所擔任執業註冊會計師。鍾女士於二零零六年再次加入本集團。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

皇甫衛紅女士，56歲，為威特斯房地產副總經理。彼主要負責裕豐•英倫項目的市場推廣及品牌宣傳。彼於建築及房地產開發業務(由財務管理至總體項目管理)累積約37年經驗及知識。彼於一九九九年畢業於重慶建築大學(現稱重慶大學)建築會計專業。自一九七五年至二零零一年，彼為廣西建工集團機械有限責任公司的財務部門主管、財務局主管及副總會計師。彼於二零零一年加入本集團。彼於一九九三年獲得廣西壯族自治區科技幹部局頒發的金融中級專業技術資格證書、於二零零八年獲得廣西壯族自治區人事廳頒發的建築中級專業技術資格證書及於二零零七年獲得人事部全國人才流動中心頒發的全國企業經濟管理人才庫資格證書。彼亦於二零零八年成為香港註冊財務策劃師協會會員。

覃章新先生，62歲，為威特斯房地產副總經理。彼主要負責威特斯房地產的日常運作。彼於一九八八年畢業於中國人民大學產業經濟學專業。在加入本集團前，彼於一九八六年至一九九七年曾任南寧市商業局副局長，負責管理商業建築及商用物業行業。此外，彼分別於一九九七年及二零零一年獲委任為南寧市一間國有企業南寧沛寧資產經營有限責任公司的總經理及董事會主席，負責該公司的整體營運及決策。彼於一九九九年十二月至二零零一年十一月獲選為南寧百貨大樓股份有限公司(一間上海證券交易所上市公司)的董事會主席，負責該公司的整體決策。彼二零零一年至二零零九年獲委任為南寧市經濟委員會副主任。彼於二零零九年加入本集團，擔任威特斯房地產副總經理，負責監督南寧的經濟發展。彼於一九九五年獲廣西壯族自治區科技幹部局頒發經濟中級專業技術資格證書。

陳慰漢先生，47歲，為威特斯房地產副總經理。彼主要負責威特斯房地產的工程部門，主管制訂、實施及管理項目工程。彼亦負責威特斯房地產的成本控制部門，主管審批預算、財務報表及項目成本管理及日常運作。彼於一九九二年畢業於華南理工大學土木工程學院建築學專業。彼於房地產開發及建築方面累積經驗及知識。在加入本集團前，他曾於一九

董事、高級管理層、董事委員會及員工

八五年至一九九三年及一九九六年至二零零四年於中國多間建築公司及一間房地產開發公司任職，負責土木工程以及負責技術及項目管理。彼於二零零六年加入本集團。彼於二零零五年獲廣西壯族自治區人事廳頒發工業及民用建築中級專業技術資格證書。

何家荃先生，55歲，為百益商貿副總經理兼辦公室主任。彼協助制訂及實施年度營運計劃，並負責執行百益商貿的董事會決策、行政管理及日常運作。彼亦為金裕豐及裕豐房地產的監事。彼於二零零六年加入本集團。在加入本集團前，由一九七二年至一九七四年彼於酒店經營業務方面擁有逾一年的工作經驗。自一九七四年起，彼接著擔任多個職位，包括南寧市飲食公司(即百益商貿的前身)的行政部門副主管及管理部門副主管，負責該公司的日常營運。

崔敏先生，60歲，為金裕豐副總經理。彼主要負責物業管理。彼於二零零一年加入本集團，於二零零五年晉升為金裕豐管理部門主管。彼負責裕豐大廈的管理。彼於二零零五年獲得建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司聯合頒發的全國物業管理從業人員崗位證書，從中累積物業管理的知識。在加入本集團前，他曾於一九七二年至一九八六年及一九八六年至一九九零年分別於南寧市礦務局及市礦務局醫院工作約14年及4年。自一九九零年起，彼接著擔任多個職位，包括南寧市飲食公司(即百益商貿的前身)的副廠長，負責該公司的日常管理。

截至最後實際可行日期為止三年期間內，概無本集團高級管理層於過去三年曾於任何上市公司擔任任何董事職務。

董事委員會

審核委員會

本集團根據創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則(「守則」)成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察財務申報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃馳維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃馳維先生為審核委員會主席。審核委員會的職責包括(其中包括)：

- 委任及監察獨立核數師的工作及預先批准獨立核數師提供的所有非審核服務；

董事、高級管理層、董事委員會及員工

- 審閱年度及中期財務報表、盈利公佈、用於編製財務報表的重要會計政策及常規、財務資料的另類處理、披露監控及程序的有效性及財務申報常規及要求的重要趨勢及發展；
- 檢討內部審核的規劃及員工安排、內部審核團隊的管理、職責、計劃、業績預算及員工安排以及內部監控的質量及有效性；
- 審閱風險評估及管理政策；及
- 建立本集團收到有關會計、內部會計控制、審核事宜、潛在違反法例及可疑會計或審核事宜投訴的處理程序。

薪酬委員會

本集團根據守則成立薪酬委員會，並以書面制定其職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制訂培訓及酬金政策以及釐定及管理高級管理層的酬金。薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃達仁先生、黃馳維先生及陳振宜先生。黃達仁先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的職責包括(其中包括)：

- 檢討及監察高級行政人員的總薪酬待遇，評估高級管理層的表現以及釐定及批准支付高級管理層的薪酬；
- 檢討董事薪酬，包括基於股權的補償，並就此向董事會提供推薦建議；
- 管理、定期檢討給予董事、僱員及顧問的長期激勵補償或股權計劃，並就此向董事會提供推薦建議；及
- 檢討行政人員的補償常規、策略及原則並就此向董事會提供推薦建議，以及編製高級管理層薪酬的年度報告。

薪酬委員會的檢討範圍須包含董事及高級管理層的固定及浮動額的薪酬待遇，包括合約付款、購股權／獎勵計劃、附加福利計劃及以貨幣及實物形式的財務資助。

固定及浮動額的薪酬待遇須由董事會在取得薪酬委員會根據相關因素(如以可資比較公司、業務規模、未來發展、各個別董事及高級管理層的所需時間及受僱條件作為基準)提出的建議後共同釐定。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

薪酬委員會須監控其後已付及應付的款項是否與合約條款及／或預先批准的酌情限額一致。

薪酬委員會在檢討／監控的過程中擁有權力及自治權，可委聘所需的外部專家提供協助及查閱所需文件，而相關成本須由本公司承擔。

提名委員會

本集團根據守則成立提名委員會，並以書面制定其職權範圍。提名委員會的主要職責為評估董事會的狀況、為董事會建立就選舉委任董事的標準及協助董事會選舉委任董事，以及就董事會的繼任計劃提供推薦建議。提名委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳振宜先生、黃邋維先生及黃達仁先生。陳振宜先生為提名委員會主席。提名委員會的其他職責包括(其中包括)：

- 檢討董事會架構、規模及組成；
- 就所有董事委員會的職責、組織及成員組成向董事會提供推薦建議；
- 制訂、向董事會推薦及監察企業管治原則或指引報告；及
- 評估董事會、董事會委員會及高級管理層的有效性。

董事會繼任計劃

董事會繼任計劃的主要目的，是透過領導的持續性及在出現空缺(不論是可預料或未能預料)時能夠按序物色及選舉主要領導人或董事，確保本集團的有效表現。

繼任計劃將會根據提名委員會所提供的推薦建議持續進行檢討。檢討過程主要包括：

- 物色具有高抱負及潛力的個別人士(不論在集團內或集團外)並且具備能透過董事會職務為本公司及其股東服務的性格、能力、領導才能及熱忱；
- 就有效履行職務所需的經驗及技能作出定義；
- 為各潛在成員提供輔導(倘適用)發展其優秀之處，及為各潛在成員建立一個發展計劃並與彼等進行培訓發展活動，使其準備充足以履行董事／領導職務；及
- 不時評估繼任計劃所作出的努力、匯報結果及向董事會提供建議。

合規顧問

根據創業板上市規則第6A.19條，本公司將委任海通國際資本有限公司為本集團的合規顧問，合規顧問可在所有合理時間聯絡本公司授權代表、執行董事及其他主管。合規顧問將於配售後就創業板上市規則及其他香港適用法例及法規下的現行合規要求及其他事宜向本公司提供意見。本公司與合規顧問將予訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

- (i) 合規顧問的任期由上市日期開始，至本公司就其於上市日期後開始的第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條規定之日為止（「任期」）；
- (ii) 合規顧問須就遵守創業板上市規則及香港適用法例、條例、守則及指引的規定向本公司提供指導及意見；
- (iii) 本公司將就合規顧問因該委任及／或辭任或終止而產生或與之相關的一切申索、法律行動、要求、責任、訴訟及判決及所蒙受或招致的所有成本、費用及開支向合規顧問作出彌償，除非有關損失、責任、成本、申索、費用、法律行動、訴訟、損害、開支及要求經司法權區的終審法院確定為完全因合規顧問故意違責或重大疏忽而導致則另作別論；及
- (iv) 本公司或海通國際資本有限公司可於任期屆滿前按其條款及條件終止上述委任。

董事薪酬

執行董事以本集團僱員的身份以薪金、花紅、其他津貼及實物利益（包括執行董事退休金計劃供款）形式收取報酬。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，已付董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物利益及酌情花紅）（以可資比較公司及市場薪金統計數據作為基準）分別約為10.1百萬港元、10.7百萬港元及6.1百萬港元（分別佔本集團除所得稅前溢利及投資物業的公平值收益約58.7%、12.1%及19.8%）。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

本集團的酬金政策乃由及將由董事會在取得董事會薪酬委員會(由全體獨立非執行董事組成)的建議後制定。

展望未來，本集團會考慮多項因素(包括但不限於各個別董事的經驗及表現、所投入的時間、責任、可資比較公司所付的薪金、市場薪金統計數據及現行市況，以及薪酬委員會的建議)後方釐定董事的酬金，藉以(i)給予鼓勵以提高本公司的表現，並且確保董事將會根據彼等個別的貢獻及表現而獲得公平的獎勵；及(ii)另一方面，達成將酬金政策與公司目標及業務策略配合的目的。

此外，各個別董事的薪酬待遇須經過定期檢討及評估，且薪酬的任何年度增幅(如有)將不會超過董事會不時可能批准(在薪酬委員會的建議之下)的特定百分比(現時定於5.0%)。

於往績記錄期內，本集團並無付予董事或五名最高薪酬人士薪酬作為吸引彼等加入或將會加入本集團的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於相同期間放棄任何薪酬。

根據現時有效的安排，董事估計，截至二零一二年十二月三十一日止年度的董事薪酬及實物利益總額約為11.5百萬港元。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

僱員

截至最後實際可行日期，本集團合共有約257名全職僱員。員工(包括臨時員工及獲豁免履行合約職責的員工)按職能劃分的分析如下：

職能	僱員人數
高級管理層	6
一般管理層	4
經營管理層	6
行政人員	13
項目開發及規劃	12
設計	2
成本控制	5
市場推廣	24
銷售	1
物業管理	76
維修及工程	46
財務	20
人力資源	8
業務支援	29
客戶服務	5
總計	<u>257</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團合共有264名全職僱員，較於二零一零年十二月三十一日的463名全職僱員減少約43.0%，該減少乃主要由於就物業管理服務聘用分包服務而導致物業管理分部的僱員減少所致。

與僱員的關係

董事認為，僱員是本集團最寶貴的資產，對本集團的成就貢獻良多。本集團向僱員提供內部培訓，以加強彼等對公司業務、企業文化及銷售技巧的認識，並按個別僱員本身的職務為其提供相關培訓。

董事、高級管理層、董事委員會及員工

僱員的薪酬待遇包括薪金、逾時工作補薪及保險福利。一般情況下，本集團根據每名僱員的資格、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設計一套年度檢討制度以評估僱員的表現，該套制度將構成決定加薪、花紅及升職的基準。根據有關國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團須代僱員支付每月社會保險金，該社會保險金涵蓋養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險。董事相信，僱員所得的薪金及福利與市場水平相比具有競爭力。

於往績記錄期內，本集團並無經歷員工大量流失或因勞資糾紛而令業務營運受到干擾。董事相信，本集團與僱員保持良好關係。

退休福利計劃

本集團所有香港僱員均已加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局登記。本集團已遵守有關法例及規例，本集團亦已根據上述法例及規例支付有關供款。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄六「購股權計劃」一段。

控股股東

控股股東

緊隨配售及資本化發行完成後(惟未計及因行使發售量調整權及購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，下列人士共同有權於本公司股東大會上行使或控制行使30.0%或以上的投票權，並因此根據創業板上市規則被視為控股股東：

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	概約持股百分比
First Beijing	實益擁有人(附註1)	90,000,000股	30%
李博士	受控制法團的權益(附註1)	90,000,000股	30%
Ease Gain	實益擁有人(附註2)	90,000,000股	30%
李太太	受控制法團的權益(附註2)	90,000,000股	30%
Chosen Leader	實益擁有人(附註3)	45,000,000股	15%
李紫清博士	受控制法團的權益(附註3)	45,000,000股	15%

附註：

- (1) 該等股份以或將以First Beijing的名義註冊，First Beijing由李博士全資擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於First Beijing所持有的股份中擁有權益。
- (2) 該等股份以或將以Ease Gain的名義註冊，Ease Gain由李太太全資擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於Ease Gain所持有的股份中擁有權益。
- (3) 該等股份以或將以Chosen Leader的名義註冊，Chosen Leader由李紫清博士全資擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於Chosen Leader所持有的股份中擁有權益。李紫清博士為李博士及李太太的女兒。

競爭

概無董事、控股股東、主要股東及高持股量股東或彼等各自的聯繫人擔任直接或間接與本集團業務競爭或可能產生競爭的任何業務(本集團業務除外)的董事或股東。

承諾

本公司及各控股股東已各自向本公司、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及包銷商作出若干有關股份的承諾，詳情載於本招股章程「包銷」一節「承諾」分節。

控 股 股 東

獨立於控股股東

董事認為，上市後本集團能獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人經營其業務。

管理獨立性

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。除本招股章程「董事、高級管理層、董事委員會及員工」一節披露者外，董事之間並無其他關係。

儘管執行董事大多數亦為控股股東，及其餘執行董事（即鄭鑽先生）乃按其他方式與控股股東有關（鄭鑽先生為李博士及李太太的侄兒並為李紫清博士的表／堂兄），但董事認為本公司能夠保持管理獨立性，理由為：

- (1) 本集團的策略、管理、經營及事務由董事會而非由任何個別董事制訂、領導、管理及／或監督。本公司的所有重大及重要企業行動由董事會作為一個集體共同客觀地全面考慮及決定；
- (2) 本公司維持及將繼續維持執行董事及獨立非執行董事的組成均衡，使之具備多元化的技術專長及經驗以及強大的獨立性，以就本公司的企業行動有效作出獨立判斷，並確保董事會成員之間有充分的制衡；
- (3) 根據本公司與執行董事訂立的服務合約條款，在正常辦公時間及本公司合理要求的其他時間內，各執行董事須投入其絕大部分的時間、精力及能力；
- (4) 倘須由董事會審議通過的任何交易存在或產生潛在利益衝突，擁有利益關係的董事須於董事會審議通過有關交易的相關會議上放棄投票，且不得計入有關董事會會議的法定人數內，惟細則及／或創業板上市規則另外允許則除外；
- (5) 本公司有三名獨立非執行董事，彼等與任何控股股東或彼等各自的聯繫人並無關聯。由於所有執行董事亦為控股股東且為彼此的親戚，故關乎任何執行董事擁有潛在利益衝突及／或重大利益的任何事宜的董事會決議案，僅會由獨立非執行董事審議通過（正如根據細則及創業板上市規則的條文，執行董事將不得就該等決議案投票，亦不會計

控 股 股 東

入通過相關決議案的相關董事會會議的法定人數)。董事會得以確保就本集團的任何執行董事擁有潛在利益衝突及／或重大利益的任何事宜作出獨立的決定；

- (6) 本公司已設立企業管治程序，保障股東權益及提升股東價值。各董事完全知悉其對本集團的誠信責任，並將按適用細則及創業板上市規則的規定放棄就存在或可能產生利益衝突的任何事宜投票；及
- (7) 董事會不時向高級管理層轉授若干職能及由高級管理層協助實施董事會制定的業務計劃及策略。本集團的日常管理及經營不受控股股東及彼等各自聯繫人的影響而獨立運作。

營運獨立性

本集團擁有自身的組織架構，由六個部門組成(包括財務、人力資源、銷售及市場推廣、行政、項目開發及規劃、物業管理及工程維修部以及其他部門)。每個部門有明確的職責及職能劃分，由董事會確定，以提升本集團業務發展的效率、效益及質量。

本集團能獨立獲得供應商或其業務經營所需的材料以及所有客戶(均為獨立第三方)。本公司所有營運附屬公司均持有以自身名義經營本集團業務所需的牌照。

財務獨立性

本公司已建立獨立運作的財務系統(包括銀行賬戶)。於本招股章程日期，並無應付及應收控股股東及彼等各自聯繫人的未清償貸款，及／或由控股股東及彼等各自聯繫人提供的未了結財務擔保或彌償。董事認為，本集團能於需要時按市場條款及條件為其業務營運取得外部融資，其業務營運在財務上並不依賴控股股東或任何彼等各自的聯繫人。

股本

股本

緊隨資本化發行及配售完成後本公司的法定及已發行股本(受下文所載假設規限)如下：

法定：	港元
1,000,000,000股 股份	100,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
100,000,000股 已發行股份	10,000,000
125,000,000股 根據資本化發行將予發行的股份	12,500,000
75,000,000股 根據配售將予發行的股份(行使任何發售量調整權前)	7,500,000
<u>300,000,000股 股份</u>	<u>30,000,000</u>

假設

上表假設配售及資本化發行成為無條件且據此發行股份，惟未計及因發售量調整權或根據購股權計劃可授出的購股權獲行使而須發行的任何股份或根據下文所述授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市時及之後所有時間，本公司須維持公眾持有本公司全部已發行股本25%的「最低規定百分比」(定義見創業板上市規則)。

地位

配售股份與本招股章程所述的所有其他已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將合乎資格全面享有於本招股章程刊發日期後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派，但參與資本化發行的權利除外。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄六「購股權計劃」各段。

發行新股的一般授權

在配售成為無條件的規限下，董事有條件獲授一般無條件授權，以配發、發行及處理總面值不超過以下各項總和的股份：

- (i) 緊隨配售及資本化發行完成後已發行股份總面值的20%，但不包括根據行使發售量調整權而可能發行的任何股份；及
- (ii) 本公司購回股份總面值(如有，根據下文所述購回授權)。

此項授權將一直有效，直至：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 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的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改此項授權時，

以最早發生者為準。

有關此項一般授權的進一步詳情載於本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」一段所載「股東於二零一二年十一月二十三日及二零一二年十一月二十九日通過的書面決議案」分段。

購回股份的一般授權

在配售成為無條件的規限下，董事有條件獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨配售及資本化發行完成後已發行股份(不包括因行使發售量調整權而可能發行的任何股份)總面值10%的股份。

此項授權僅與在創業板或股份上市(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有關。有關創業板上市規則的概要載於附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」一段所載「本公司購回本身證券」分段。

股 本

此項授權將一直有效，直至：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 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的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改此項授權時，

以最早發生者為準。

有關此項一般授權的進一步詳情載於本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」一段所載「股東於二零一二年十一月二十三日及二零一二年十一月二十九日通過的書面決議案」分段。

財務資料

閣下閱讀有關財務狀況及經營業績的討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料連同附註(合稱「財務報表」)。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製。有意投資者應細閱本招股章程附錄一所載整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。有關此等風險及不確定因素的其他資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

概覽

本集團是一家立足中國的房地產開發商，主要在廣西省南寧市從事綠色房地產開發。我們的綠色房地產開發融合了環保建築設計、環保材料及環保建築方法以及節能創新。在本集團主席李博士的帶領下，截至二零一二年六月三十日，本集團在南寧市多個地區的房地產開發與租賃方面積逾19年經驗，在商用物業管理方面積累約9年經驗。本集團將繼續致力於促進環境保護，並在房地產開發及租賃方面維持多元化的物業組合，以及提供物業管理服務與諮詢服務。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的收益分別約為163.1百萬港元、328.4百萬港元及175.7百萬港元。本集團的收入主要來自銷售物業、租賃投資物業、提供物業管理服務及物業諮詢服務。

於往績記錄期內，本集團銷售物業的收益主要來自旗艦綠色建築項目裕豐•英倫的銷售收入。本集團於有關物業交付買方且可合理確定能收取有關應收款項之時確認物業銷售收益。本集團已完成裕豐•英倫第一期，並由二零零九年及二零一零年開始向買方交付單位；裕豐•英倫第二期預計將於二零一三年第一季度竣工，而裕豐•英倫第三期已於二零一二年第三季度竣工。本集團銷售物業的收益由二零一零年約105.5百萬港元增至二零一一年約265.3百萬港元，乃由於裕豐•英倫第一期及第二期的若干單位已於二零一一年已出售及交付。本集團房地產開發收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的9.0百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月約132.9百萬港元，乃由於二零一二年上半年已交付物業增加所致。就竣工及交付前預售或銷售物業的所得款項而言，本集團會分別於財務狀況表的「流動負債」項下將有關金額入賬列作「預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款」。因此，經營業績因應不同期間而有重大改變，其主要取決於本集團所開發物業的竣工及交付時間。因而經營業績的階段性比較不一定有意義，這方法較適合收益大部分來自經常性收入的公司。

財務資料

本集團物業租賃及物業管理收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約54.1百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度約61.8百萬港元。該增加乃主要由於多項投資物業租金收入貢獻增加所致。本集團物業租賃及物業管理收益由截至二零一一年六月三十日止六個月約31.1百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月約38.4百萬港元。該增加乃主要由於多項投資物業租金收入貢獻增加所致。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的年度除稅後溢利分別約為24.5百萬港元及78.3百萬港元。除二零一一年物業銷售收益貢獻增加外，二零一一年除稅後溢利增至約78.3百萬港元，亦由於該年投資物業公平值變動產生收益約46.5百萬港元，而二零一零年投資物業公平值收益約為30.8百萬港元。本集團除稅後溢利由截至二零一一年六月三十日止六個月約6.1百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月約46.6百萬港元。該增加乃由於收益增加及投資物業公平值變動收益增加約43.1百萬港元所致。

編製基準

於重組完成後，本公司根據重組成為現時組成本集團附屬公司的控股公司，有關詳情載於本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」一節「集團重組」一段。重組涉及於重組前及緊隨重組後共同控制實體的業務合併。由於重組，本集團被視為及入賬列作持續經營集團。因此，本集團於往績記錄期內的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已予編製，以呈列本公司及其附屬公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現有集團架構於整個往績記錄期內或自本公司及其附屬公司各自註冊成立／成立或收購日期以來（以較早者為準）一直存在。本集團於二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務狀況表已予編製，以呈列本公司及其附屬公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已經存在。

本公司的功能貨幣為港元，而港元亦為本集團的呈列貨幣。本公司董事已釐定本公司的功能貨幣為港元。本公司董事亦認為因本公司的上市地為香港，故港元為本公司的合適呈列貨幣。

影響本集團經營業績及財務狀況的因素

本集團的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項非我們所能控制，包括下文所載因素。

中國(特別是南寧)物業市場的整體表現

本集團的業務及經營業績主要受本集團項目所在地南寧市物業市場的影響。物業市場可能受地方、全國及全球因素的影響，包括全球經濟及金融狀況、南寧市政府的政策及措施、南寧市的物業供求、利率、可用資本及物業買家的投資選擇。若中國或南寧市經濟出現下滑，本集團的業務及經營業績將會受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素」一節「與本集團有關的風險」分節「本集團的業務前景及經營業績極為依賴中國(尤其是南寧市)物業市場的表現」一段。

影響中國物業市場的規管措施

影響中國房地產開發及相關行業的政策和措施，包括稅務、土地出讓、預售、利率、消費者信貸及按揭融資以及其他宏觀經濟的政策，將會繼續對本集團物業的需求以至本集團業務、財務狀況及經營業績有重大影響。近年來，特別是二零一零年及二零一一年，中國中央政府為緩和中國物業市場增長速度實施多項措施，遏止住宅物業的投機活動及增加經濟適用住房的供應。請參閱本招股章程「風險因素－與行業有關的風險」一節。

項目開發及交付工期

由於本集團只於交付物業予買家後才確認物業銷售收益，本集團於任何已知期間的收益均受到於該期間交付的建築面積的重大影響。因此，對於於竣工前已預售的本集團物業，例如裕豐·英倫第一期，本集團通常在物業竣工及交付期間錄得較高收益，這可能與物業預售期間並不相應。因而本集團經營業績的階段性比較不一定有意義，而本集團各期間的業務、經營業績及財務狀況或會相差甚遠。項目開發及交付工期亦影響本集團的現金流量，因為一個項目可能需要超過一年的施工期，方能透過預售或銷售產生現金流入。我們於往績記錄期內的現金流量變動頗大程度上受有關房地產開發項目開始施工與預售或租金收入

財務資料

的現金流量之間的時差所影響。項目開發及交付工期取決於多項因素，包括本集團獨立承包商的表現及效率、承包商的工程質量、本集團取得相關政府執照及批文的能力，以及本集團以銀行借款和預售為施工融資的能力。

投資物業的公平值調整

本集團的投資物業最初以成本(包括任何直接應佔開支)計量。經初步確認後，投資物業將按公平值列賬，而公平值變動則於綜合全面收益表中確認。估值的上調與下調反映於有關期間本集團投資物業中未變現的資本收益或虧損。然而，該等調整並無令本集團產生任何營運現金流量入或可供作股息分派的未變現資本收益。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至二零一二年六月三十日，本集團投資物業的公平值分別約為603.0百萬港元、715.1百萬港元及759.8百萬港元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團公平值收益分別約為30.8百萬港元、46.5百萬港元及50.0百萬港元。

本招股章程附錄三所附由戴德梁行編製的物業估值報告所載的物業估值，是以包括主觀和不確定因素的假設為基準。戴德梁行已採用投資法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業權益的復歸收入潛力作適當撥備，或(如適用)以直接比較法，參考於相關市場上的可資比較銷售交易進行估值。

房地產開發項目與物業相關業務之間的收益組合

本集團過往及預期將繼續自銷售物業產生絕大部分收益，有關收益可能不時因項目開發及交付工期以及其他原因而出現波動。同時，本集團保留商用物業為投資物業以產生經常性租金收入，並提供物業管理及物業相關諮詢服務。本集團銷售物業的收益和現金流量入一般較高但較易波動，而任何指定期間的商用物業租金收入及物業管理與其相關諮詢服務的收入雖然較低，但較為穩定。本集團的收益一般於開發物業完工和交付期間出現較大增幅，而毛利率一般受租金收入及物業管理與其相關諮詢服務收入帶來的收益增長的正面影響，此乃由於該等收入一般較銷售物業的收益享有較高毛利率。

房地產開發成本波動

本集團的經營業績受房地產開發成本所影響，其中大部分為建築承包商代表本集團支付的建築材料成本及勞務成本。一般來說，本集團與建築承包商的協議訂明，彼等承擔任何勞務成本增加，而本集團於合約訂立後根據相關土木工程合約承擔若干原材料成本的增加費

財務資料

用。根據相關工程合約所訂明的原材料成本調整機制，倘原材料成本的波幅超過或低於3.0%至5.0%的範圍，則本集團與相關承包商可共同協定按有關比例承擔或分享（視情況而定）額外或節省的原材料成本。於往績記錄期間，4份工程合約須受原材料成本調整機制的規限。建築材料成本根據物料採購指數經歷多段期間波動，多種商品材料，特別是鋼材及水泥，於往績記錄期內價格大幅上升。未來近似的急速上升可對本集團的經營業績造成不利影響。本集團的建築成本亦受近年中國的勞務成本逐漸上升所影響，且本集團預期中國勞務成本在可見未來將持續上升。

尋求融資及融資成本

計息借款是本集團房地產開發的資金來源之一。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團的未償還銀行借款及其他借款分別約為162.2百萬港元、153.6百萬港元及97.9百萬港元。本集團的大部分借款與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤。中國人民銀行基準貸款利率經常調整。請參閱本招股章程「風險因素」一節「與本集團有關的風險」分節「本集團的盈利能力及經營業績受利率變動影響」一段。本集團任何銀行借款的利率變動（包括中國人民銀行調整利率引致的變動）將影響本集團的利息付款及融資成本，因而對本集團的現金流量、財務狀況及經營業績造成影響。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據中國稅法及法規，本集團在中國銷售物業時，須就所持土地的土地增值及改善繳納土地增值稅。銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須繳納土地增值稅。根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估書面通知，威特斯房地產須繳納土地增值稅，乃根據核定徵稅方法按物業銷售額的5.0%至7.0%計算。本集團根據對相關中國稅法及法規規定的理解估計土地增值稅負債，而最終負債須由稅務機關釐定。由於稅務機關或會就土地增值稅的法規或指引提供不同解釋，故稅務機關所釐定本集團的最終土地增值稅負債的金額可能與本集團估計金額不同。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度、截至二零一二年六月三十日止六個月及隨後直至最後實際可行日期期間，本集團已繳納土地增值稅分別為3.2百萬港元、6.5百萬港元、27.3百萬港元及20.1百萬港元。根據中國適用土地增值稅法規及通知，房地產開發商倘符合適用土地增值稅通知或省級稅務機關所規定的若干條件（如開發項目的85.0%已預售或售出或房地產開發商已取得及持有預售許可證三年但尚未完成開發項目銷售等），須繳納其開發項目的應付最終土地增值稅。於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團已為裕豐·英倫達致該85.0%水

財務資料

平，並已於二零一二年六月二十日取得土地增值稅繳款通知。原因是本集團其後作出有關付款，因而導致截至二零一二年六月三十日止六個月已繳納的土地增值稅大幅增加。有關土地增值稅的更多資料，請參閱本招股章程附錄四「有關房地產行業的主要中國法律概要」一節「土地增值稅」一段。

重要會計政策

本招股章程所載有關財務狀況及經營業績的討論及分析乃根據本招股章程附錄一會計師報告附註3所載主要會計政策編製的財務報表為基準，而該等會計政策乃符合香港財務報告準則、編製財務報表時依據的會計方法、假設及估計。上述各項對所呈報的本集團財務狀況及經營業績有所影響。該等假設及估計乃按過往經驗及本集團認為合理的其他不同假設作出，所得結果成為判斷本集團資產及負債賬面值以及本集團業績的基準。不同假設或條件下所得結果可能有異。

審閱財務報表時，主要會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素，以及條件和假設變化對所呈報業績的影響程度，均為須列入考慮的因素。本集團相信，編製財務報表時採用而涉及最重大判斷及估計的會計政策如下。

收益確認

收益主要包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理經營收入及物業相關諮詢服務收入。本集團在已落成物業售出和交付之後且已取得所有相關許可及證書，且一般在物業的風險及回報已轉移至買家時確認收益。有關收益乃於各物業竣工及交付時按個別物業基準確認。預售物業收取的按金入賬列為客戶墊款。

物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。可變現淨值按預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地（見附註3.12）及開發支出（包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本）。

投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及建築物。這包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關的權益會按逐項物業的基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同。

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益。

公平值的最佳憑證為地點及狀況相同並訂有相同租賃條款或其他合約的類似物業於活躍市場上的現時價格。倘缺乏該等資料，本集團會在合理公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或訂有不同租賃條款或其他合約)的物業於活躍市場上之現時價格(經調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場上類似物業之近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易之日起經濟狀況之任何轉變)；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及(在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同的類似物業當時市場租值)，並採用反映當時市場對無法肯定有關現金流量金額及時間進行評估的折現率計算。

財務資料

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就現行或過往呈報期間有關而於結算日尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於收益表確認為稅項開支一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時性差額的撥回，且該暫時性差額於可見將來不大可能撥回者除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算（不作折現），惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

僅於以下情況本集團以淨額呈列即期稅項資產與即期稅項負債：

- (a) 依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準支付稅項或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或

財務資料

- (ii) 計劃於各未來期間（而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有若干難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異。本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關增值稅時須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。

根據地方稅局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估書面通知，威特斯房地產須繳納土地增值稅，而土地增值稅根據法定稅務方法乃按其物業銷售額的5.0%至7.0%計算。

本集團綜合財務報表中的中國土地增值稅乃來自於威特斯房地產銷售物業的所得收益。申報會計師認為，中國土地增值稅的撥備充足且適當。

中國法律顧問認為，威特斯房地產所用的基準符合中國相關規則、法規及法律。倘有關基準遭到稅務機關所質疑，則威特斯房地產或須於期限內繳納額外稅款。

借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內化作資本。合資格資產乃指需要一段頗長時期始能作既定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時列作開支。

財務資料

在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產的部分成本。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

管理層討論及分析

主要財務比率

下文載列往績記錄期內本集團主要財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一零年	二零一一年	六月三十日 止六個月 二零一二年
營業額增幅 ¹	不適用	101.4%	331.5%
純利增幅 ²	不適用	219.2%	668.6%
毛利率 ³	38.8%	40.0%	33.8%
除息稅前純利率 ⁴	29.4%	41.0%	46.0%
純利率 ⁵	13.5%	21.4%	23.2%
權益回報率 ⁶	5.7%	14.7%	7.9%
總資產回報 ⁷	1.9%	5.6%	3.4%
存貨週轉日數 ⁸	957.6	587.5	524.9
應收賬款週轉日數 ⁹	0.7	0.5	2.5
應付賬款週轉日數 ¹⁰	137.5	29.6	12.6
利息覆蓋倍數 ¹¹	4.3	11.1	17.1
	於十二月三十一日		於
	二零一零年	二零一一年	六月三十日 二零一二年
流動比率 ¹²	1.2	1.0	1.0
速動比率 ¹³	0.5	0.3	0.3
資產負債比率 ¹⁴	39.7%	30.3%	18.4%
淨負債權益比率 ¹⁵	2.7%	4.4%	5.4%

附註：

- 營業額增幅按相關年度／期間營業額與過往相應年度／期間營業額之間的差額除以過往相應年度／期間營業額計算。
- 純利增幅按相關年度／期間純利與過往相應年度／期間純利之間的差額除以過往相應年度／期間純利計算。

財務資料

3. 毛利率按相關年度／期間毛利除以營業額計算。
4. 除息稅前純利率按相關年度／期間除息前純利率除以相關年度／期間營業額計算。
5. 純利率按本公司擁有人應佔相關年度／期間溢利除以相關年度／期間營業額計算。
6. 權益回報率按相關年度／期間本公司擁有人應佔溢利除以本公司擁有人應佔權益計算。
7. 總資產回報按本公司股東應佔溢利除以相關年度／期間本集團總資產計算。
8. 存貨週轉日數按相關年度／期間平均存貨結餘除以已售貨品成本再乘以365日／182日計算。
9. 應收賬款週轉日數按相關年度／期間平均貿易應收款項結餘除以營業額再乘以365日／182日計算。
10. 應付賬款週轉日數按相關年度／期間平均貿易應付款項結餘除以已售貨品成本再乘以365日／182日計算。
11. 利息覆蓋倍數按相關年度／期間除所得稅前溢利除以資本化利息開支計算。
12. 流動比率按相關日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
13. 速動比率按相關日期本集團流動資產減存貨除以相關日期本集團流動負債總額計算。
14. 資產負債比率按相關日期借款總額除以總權益計算。
15. 淨負債權益比率按相關年度／期間所有借款扣除現金及現金等價物後除以本集團權益總額計算。

本集團收益、毛利率及純利波動詳情分別載於「截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較」及「截至二零一二年六月三十日止六個月與截至二零一一年六月三十日止六個月比較」分節下的「收益」、「毛利及毛利率」及「純利及純利率」段落。

本集團的除息稅前純利率由二零一零年約29.4%增至二零一一年約41.0%，乃主要由於二零一一年已出售及交付物業的平均售價提升及二零一一年投資物業公平值變動增加約51.0%至約46.5百萬港元所致。本集團的除息稅前純利率進一步增至截至二零一二年六月三十日止六個月的46.0%，乃由於二零一二年上半年的投資物業公平值進一步增至約50.0百萬港元所致。

財務資料

於往績記錄期內，本集團的純利率波幅整體上與本集團的除息稅前純利率波幅相符。

本集團的權益回報率由二零一零年約5.7%增至約14.7%，乃主要由於純利增加額超過因本集團業務經營產生溢利而累計的本公司權益所致。本集團的權益回報率降至截至二零一二年六月三十日止六個月的7.9%，乃由於二零一一年本集團業務經營產生溢利以致權益增加而攤薄二零一二年上半年的權益回報率所致。

本集團的存貨週轉日數由二零一零年約957.6日減至二零一一年約587.5日，並進一步減至截至二零一二年六月三十日止六個月的524.9日，乃主要由於二零一一年已售貨品成本增加所致，已因平均存貨增加而部分抵銷。

本集團的應收賬款週轉日數二零一一年維持穩定在約0.5日，於二零一零年則約為0.7日。應收賬款週轉日數二零一二年上半年增至2.5日。增加乃主要由於期內物業租賃及管理業務的應收款項增加所致。

本集團的應付賬款週轉日數由二零一零年的137.5日減至二零一一年的29.6日，乃主要由於貿易應付款項由二零一零年十二月三十一日約21.6百萬港元減至二零一一年十二月三十一日約10.4百萬港元所致，而貿易應付款項增加則由於本集團訂有業務目標確保按質量準時完工而向承包商提前支付款項所致。應付賬款週轉日數進一步減至截至二零一二年六月三十日止六個月的12.6日，乃主要由於貿易應付款項進一步減至約5.8百萬港元所致。

本集團的利息覆蓋倍數有所改善，由二零一零年的4.3增至二零一一年的11.1，乃主要由於二零一一年毛利及投資物業公平值變動收益增加所致。基於上述相同理由，截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的利息覆蓋倍數得以改善，由二零一一年同期的1.6增至17.1。

本集團的流動比率由二零一零年約1.2減至二零一一年約1.0，乃主要由於本集團房地產開發項目的開發需要資金，令計息借款由二零一零年約25.5百萬港元增至二零一一年約105.5百萬港元所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的流動比率維持穩定在約1.0。

本集團的速動比率由二零一零年約0.5減至二零一一年約0.3，乃主要由於上述計息借款增加所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的速動比率保持穩定為0.3。

財務資料

本集團的資產負債比率由二零一零年約39.7%減至二零一一年約30.3%，乃主要由於二零一一年投資物業公平值增加約112.0百萬港元令總權益增加所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的資產負債比率進一步降至18.4%，乃主要由於二零一二年上半年償還銀行借款因而借款減少所致。

本集團的淨負債權益比率由二零一零年約2.7%增至二零一一年約4.4%，乃主要由於用作發展本集團房地產開發項目的計息借款增加所致。於二零一二年六月三十日，本集團的淨負債權益比率進一步增至5.4%，乃主要由於現金及現金等價物減幅超出計息借款減幅所致。

綜合財務資料概要

以下為摘自本招股章程附錄一「會計師報告」的截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合全面收益表，以及於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六月三十日的選定綜合財務狀況表。下文所載綜合財務資料應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料及其附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	
收益	163,082	328,436	40,708	175,662
銷售成本	(99,823)	(197,074)	(19,324)	(116,339)
毛利	63,259	131,362	21,384	59,323
其他收入	1,559	7,865	6,214	1,526
投資物業公平值變動收益	30,775	46,524	6,900	49,954
行政開支	(36,303)	(42,133)	(22,932)	(26,054)
銷售開支	(11,253)	(9,024)	(2,137)	(3,939)
分佔一間聯營公司虧損	(51)	—	—	—
除所得稅前溢利	47,986	134,594	9,429	80,810
所得稅開支	(23,457)	(56,300)	(3,360)	(34,163)
年內／期內溢利	24,529	78,294	6,069	46,647

財務資料

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	
其他全面收益				
換算海外業務財務報表的				
匯兌收益／(虧損)	17,700	20,364	7,561	(5,448)
將自有物業轉撥至				
投資物業的重估盈餘	—	3,701	3,701	—
重估物業產生的遞延稅項負債	—	(611)	(611)	—
年內／期內其他全面收益	<u>17,700</u>	<u>23,454</u>	<u>10,651</u>	<u>(5,448)</u>
年內／期內全面收益總額	<u>42,229</u>	<u>101,748</u>	<u>16,720</u>	<u>41,199</u>
應佔年內／期內溢利：				
本公司擁有人	21,942	70,373	5,438	40,822
非控股權益	2,587	7,921	631	5,825
	<u>24,529</u>	<u>78,294</u>	<u>6,069</u>	<u>46,647</u>
應佔全面收益總額：				
本公司擁有人	37,678	91,665	15,283	35,973
非控股權益	4,551	10,083	1,437	5,226
	<u>42,229</u>	<u>101,748</u>	<u>16,720</u>	<u>41,199</u>
本公司擁有人應佔溢利的				
每股盈利				
— 基本(港仙)	9.8	31.3	2.4	18.1
— 攤薄(港仙)	9.8	31.3	2.4	18.1

財務資料

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15,764	10,387	9,514
租賃土地權益	434	439	428
投資物業	603,045	715,092	759,848
可供出售金融資產	7,102	7,537	7,595
遞延稅項資產	2,800	4,840	—
	629,145	738,295	777,385
流動資產			
物業存貨	280,268	354,130	316,940
貿易應收款項	366	534	4,299
按金、預付款項及其他應收款項	54,520	29,552	29,009
應收關聯方款項	6,191	35	—
應收股東款項	38	38	38
應收一名董事款項	41	—	—
預付稅項	—	—	617
現金及現金等價物	160,796	138,613	75,243
	502,220	522,902	426,146
流動負債			
貿易應付款項	21,591	10,355	5,761
應付股息	6,164	4,223	2,455
應計費用、已收按金及 其他應付款項	52,726	63,387	72,079
預售開發中物業及持作銷售 物業所收取墊款	276,616	277,496	256,917
應付一名關聯方款項	2,362	—	—
應付董事款項	8,082	8,564	8,471
計息借款	25,533	105,492	52,934
稅項負債	28,313	41,342	7,673
	421,387	510,859	406,290

財務資料

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產淨值	80,833	12,043	19,856
總資產減流動負債	<u>709,978</u>	<u>750,338</u>	<u>797,241</u>
非流動負債			
計息借款	136,648	48,152	44,976
遞延稅項負債	<u>138,406</u>	<u>166,118</u>	<u>175,121</u>
	<u>275,054</u>	<u>214,270</u>	<u>220,097</u>
資產淨值	<u><u>434,924</u></u>	<u><u>536,068</u></u>	<u><u>577,144</u></u>
權益			
股本	—	—	—
儲備	<u>388,225</u>	<u>480,066</u>	<u>516,039</u>
本公司擁有人應佔權益	388,225	480,066	516,039
非控股權益	<u>46,699</u>	<u>56,002</u>	<u>61,105</u>
權益總額	<u><u>434,924</u></u>	<u><u>536,068</u></u>	<u><u>577,144</u></u>

財務資料

若干損益項目說明

收益

於往績記錄期內，本集團的收益來自(i)物業銷售，(ii)投資物業租金收入，(iii)物業管理收入及(iv)諮詢服務收入。下表載列本集團於所示期間的收益及佔總收益的百分比：

	截至				截至			
	十二月三十一日止年度				六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業銷售	105,492	64.7	265,313	80.8	9,013	22.1	132,919	75.7
投資物業租金收入	37,542	23.0	44,440	13.5	21,848	53.7	28,522	16.2
物業管理收入	16,515	10.1	17,399	5.3	9,270	22.8	9,918	5.6
諮詢服務收入	3,533	2.2	1,284	0.4	577	1.4	4,303	2.5
	<u>163,082</u>	<u>100.0</u>	<u>328,436</u>	<u>100.0</u>	<u>40,708</u>	<u>100.0</u>	<u>175,662</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

本集團於有關物業交付買方且可合理確定能收取有關應收款項之時確認物業銷售收益。就竣工及交付前預售或銷售物業的所得款項而言，所收款項將於財務狀況表內的「流動負債」項下入賬列作「預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款」，且在相關物業交付前不會將其確認為收益。

於往績記錄期內，物業銷售產生的所有收益均來自銷售本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年上半年所開發、竣工及交付的裕豐•英倫第一期、第二期及第三期的一部分。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團銷售裕豐•英倫錄得收益分別約為105.5百萬港元及265.3百萬港元，分別佔相關年度總收益的64.7%及80.8%。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，銷售裕豐•英倫錄得收益分別約為9.0百萬港元及132.9百萬港元，分別佔相關期間總收益約22.1%及75.7%。

投資物業租金收入

租金收入指本集團投資物業的已收及應收收益，乃主要來自零售店舖及停車位租賃，並以直線法按相關租賃期確認。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業租賃收益分別約37.5百萬港元及44.4百萬港元，分別佔相關年度總收益23.0%及13.5%。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團所有已出租總建築面積投資物業的平均基本月租分別約為179港元／平方米及261港元／平方米。每平方米平均基本月租大幅上升主要由於：(i)二零一一年翻新後，裕豐高街每平方米平均基本月租上升，重新開業後每平方米平均基本月租由二零一零年約55港元上升至二零一一年約329港元；(ii)二零一一年西街10號翻新工程完工及重新開業後確認西街10號租金收入，而二零一零年則並無確認西街10號的租金收入；及(iii)二零一一年不再出租荔園項目所致。二零一零年，荔園項目地盤4,745平方米出租予獨立第三方，佔二零一零年本集團出租面積的23.6%，每平方米平均基本月租為31港元。為籌備荔園項目地盤開發，本集團不再出租荔園項目地盤，因此，本集團已出租面積由二零一零年的20,104平方米減至二零一一年的17,657平方米。由於二零一零年荔園項目的平均基本月租較低，終止出租荔園項目地盤提升了本集團整體每平方米平均基本月租。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業租賃收益分別約21.8百萬港元及28.5百萬港元，分別佔相關期間總收益約53.7%及16.2%。投資物業租賃產生的收益增加約30.7%至二零一二年上半年約28.5百萬港元，乃主要由於裕豐高街於二零一一年十二月重新開業，於二零一二年上半年為本集團帶來六個月的收益所致。

物業管理收入

物業管理收入指本集團附屬公司金裕豐收取的管理費產生的收入，物業管理服務包括向本集團擁有的住宅及零售物業的買方及租戶提供物業管理服務，以及為其他開發商所開發物業的業主提供物業管理、維修保養及其他增值服務。物業管理及相關服務收入通常在提供服務時於綜合全面收益表內確認。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就提供物業管理服務分別錄得收益約16.5百萬港元及17.4百萬港元，分別佔相關年度總收益約10.1%及5.3%。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團就提供物業管理服務分別錄得收益約9.3百萬港元及9.9百萬港元，分別佔相關期間總收益約22.8%及約5.6%。

財務資料

諮詢服務收入

諮詢服務收入指本集團附屬公司金裕豐就向其他房地產開發商提供的諮詢及相關服務收取的顧問及諮詢費產生的收入。諮詢服務收入通常在提供服務時於綜合全面收益表內確認。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就提供顧問及諮詢服務分別錄得收益約3.5百萬港元及1.3百萬港元，分別佔相關年度總收益2.2%及0.4%。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團就提供諮詢服務分別錄得收益約0.6百萬港元及4.3百萬港元，分別佔相關期間總收益約1.4%及2.5%。

銷售成本

銷售成本的主要成份為房地產開發成本，包括建築成本及土地使用權成本、物業租賃成本、物業管理服務成本及諮詢服務成本。

下表載列於往績記錄期內各年及各六個月期間與銷售成本有關的資料。

	附註	截至 十二月三十一日止年度				截至 六月三十日止六個月			
		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
		千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
建築成本	(ii)	62,890	63.0	146,832	74.5	5,392	27.9	87,161	74.9
土地使用權成本	(iii)	13,250	13.3	23,568	12.0	2,001	10.4	14,987	12.9
房地產開發成本	(i)	76,140	76.3	170,400	86.5	7,393	38.3	102,148	87.8
物業租賃成本	(iv)	11,313	11.3	14,604	7.4	6,898	35.7	7,749	6.7
物業管理服務成本	(v)	10,805	10.8	11,010	5.6	4,697	24.3	5,241	4.5
諮詢服務成本	(vi)	1,565	1.6	1,060	0.5	336	1.7	1,201	1.0
		99,823	100.0	197,074	100.0	19,324	100.0	116,339	100.0

財務資料

(i) 房地產開發成本

倘於特定期間已確認來自物業的收益，則本集團同時確認該等物業的開發成本。開發中物業落成前按成本(減任何已確認減值虧損)計入本集團的綜合財務狀況表。

(ii) 建築成本

建築成本包括項目設計及建築的成本，向第三方承包商及設計師支付的款項以及建築材料成本。本集團的建築成本受眾多因素影響，例如建築材料(特別是鋼材及水泥)價格波動、物業的位置及設計特點、材料的選擇及於附屬設施的投資。

下表載列於往績記錄期內各年及各六個月期間與建築成本有關的資料。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
項目設計成本	1,079	1,825	74	2,212
分包成本	44,372	101,739	3,793	59,833
建築材料	7,800	20,123	737	14,732
資本化利息	2,282	4,843	156	2,499
其他稅項開支	5,603	14,670	515	7,331
其他直接成本	1,754	3,632	117	554
	62,890	146,832	5,392	87,161
	62,890	146,832	5,392	87,161

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，鋼材平均採購價分別為4,929港元／噸及5,666港元／噸，水泥平均價格分別為323港元／噸及419港元／噸，而混凝土平均採購價分別為279港元／立方米及295港元／立方米。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，就裕豐•英倫的建設工程而言，根據本集團若干供應商的報價，鋼材平均採購價分別為5,122港元／噸及5,767港元／噸，水泥平均價分別為336港元／噸及436港元／噸，而混凝土的平均價分別為290港元／立方米及304港元／立方米。

財務資料

(iii) 土地使用權成本

土地使用權成本包括有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷成本、其他土地相關稅項及政府附加費用。該等成本受到物業位置、市況、項目容積率、土地的批准用途、本集團收購方法及相關中國法規變更等多個因素影響。

(iv) 物業租賃成本

物業租賃成本主要包括本集團開發的租賃物業的維修成本及本集團就分租向第三方支付的金租。物業租賃成本於產生時或於租賃期所涵蓋會計期間內分期付款時確認。

(v) 物業管理收入服務成本

物業管理收入服務成本主要包括本集團物業管理公司的員工成本及管理本集團所開發物業的其他相關成本。

(vi) 諮詢服務成本

諮詢服務成本主要包括本集團物業管理公司的員工成本及提供顧問與諮詢服務有關的其他成本。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一零年十二月三十一日止年度約63.3百萬港元增加約68.1百萬港元至截至二零一一年十二月三十一日止年度約131.4百萬港元，乃主要由於裕豐•英倫已出售及交付建築面積增加所致。本集團的毛利率由二零一零年的38.8%增至二零一一年的40.0%，乃主要由於二零一一年平均售價增加所致。截至二零一二年六月三十日止六個月毛利較二零一一年同期增加約37.9百萬港元至約59.3百萬港元，此乃主要由於裕豐•英倫已出售及交付住宅單位及停車位增加所致。截至二零一二年六月三十日止六個月本集團的毛利率降至33.8%，乃由於交付停車位平均售價低於住宅單位所致。

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入、業務支持服務收入、文書服務收入、政府補貼以及出售物業、廠房及設備的收益及可供出售金融資產的股息收入。

財務資料

於往績記錄期內，Pharma Frontiers使用及佔用本集團香港總部，作為本集團向Pharma Frontiers提供的若干管理服務(包括業務支持服務及文書服務)的一部分。Pharma Frontiers是一家於香港註冊成立的公司，由執行董事兼主要股東李紫清博士全資擁有，因而為本公司的關連人士。Pharma Frontiers的主要業務為醫療通訊。釐定往績記錄期內的服務收入乃基於悉數支付提供支持服務的實際成本。本集團自二零一一年四月三十日起不再向Pharma Frontiers提供文書服務。

於往績記錄期內，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團收取政府補貼分別約57,000港元、338,000港元及184,000港元。該等政府補貼包括(i)因本集團獲取最佳表現企業獎項，而收取自廣西南寧青秀區人民政府截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的一次性政府補貼分別約57,000港元、97,000港元及184,000港元；及(ii)收取自廣西壯族自治區住房和城鄉建設廳截至二零一一年十二月三十一日止年度的一次性政府補貼為約241,000港元，旨在鼓勵本集團在推廣建設的綠色建築技術方面所作出的努力。

投資物業公平值變動收益

投資物業為持作賺取經常性租金收入的物業，於各財政期間末按公平值列賬。本集團投資物業的公平值乃根據獨立物業估值師戴德梁行就該等物業進行的估值計算得出，所採用物業估值方法涉及對市況的若干假設。該等假設的有利或不利變動預期會令本集團的投資物業的公平值變動及對綜合全面收益表中呈報的損益金額的相應調整。然而，任何該等收益或虧損僅反映投資物業價值的未變現資本損益，並不構成經營產生的溢利或為本集團帶來任何現金流入。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團的投資物業公平值變動收益分別約為30.8百萬港元、46.5百萬港元、6.9百萬港元及50.0百萬港元。

銷售開支

銷售開支主要包括廣告及推廣成本以及本集團銷售人員及一名銷售代理的薪資及佣金。於往績記錄期內，本集團與獨立第三方南寧經緯行房地產諮詢有限公司就銷售裕豐·英倫的單位訂立代理服務協議。南寧經緯行房地產諮詢有限公司以往為本集團的獨家銷售代理，

財務資料

亦獲委任為銷售裕豐大廈單位的本集團銷售代理。銷售開支主要受本集團個別項目的銷售及項目開發進度所影響，相關成本於預售期最高，隨着單位售出而逐漸減少。因此，本集團銷售項目的大部分銷售開支於確認該項目的收益前產生及確認。

行政開支

行政開支主要包括(i)薪金及工資；(ii)董事薪酬；(iii)上市開支；(iv)法律及專業費用；(v)本集團固定資產折舊；(vi)娛樂及差旅開支；以及(vii)其他行政開支，包括所支付的賠償。

分佔一間聯營公司虧損

分佔一間聯營公司虧損指本集團分佔其於桂平裕豐投資應佔虧損。二零零六年七月，本集團收購桂平裕豐的40.0%股權，桂平裕豐為一家在桂平從事房地產開發及物業租賃業務的公司。桂平裕豐的業務對本集團的經營而言並不重大，已於二零一零年十二月三十日由本集團出售。

所得稅開支

所得稅開支指就中國企業所得稅及土地增值稅以及預扣所得稅計提的撥備。本集團就其根據相關中國稅務法律法規應承擔的土地增值稅作出估計並悉數計提撥備，而不論於確認出售相關物業的收益時是否已實際繳納土地增值稅。因此，本集團土地增值稅開支的變動通常根據本集團物業銷售的收益波動。下表列示截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月本集團所得稅的主要部分：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期稅項：				
中國企業所得稅	5,748	23,530	(81)	5,139
中國土地增值稅	5,683	13,888	527	7,275
中國預扣所得稅	6,183	—	—	6,188
	<u>17,614</u>	<u>37,418</u>	<u>446</u>	<u>18,602</u>

財務資料

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項：				
中國企業所得稅	12,786	12,836	2,064	12,766
中國土地增值稅	(671)	(1,878)	507	4,966
中國預扣所得稅	(6,272)	7,924	343	(2,171)
	5,843	18,882	2,914	15,561
	23,457	56,300	3,360	34,163

由於本集團並無在香港賺取任何應課稅溢利，故於往績記錄期內並無計提香港利得稅撥備。根據開曼群島稅務規例，由於本公司作為獲豁免公司經營，故毋須繳納任何開曼群島所得稅。

其他全面收益

其他全面收益指換算本集團在中國經營業務財務報表的匯兌差額。

本集團若干附屬公司的功能貨幣為港元之外的貨幣。於各報告日期，該等實體的資產及負債按相關報告日期現行的匯率換算為本集團的呈報貨幣，而全面收益表乃按與交易日期外匯匯率相若的匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額計入匯兌儲備。出售外國實體時，就該項特定外國業務在匯兌儲備中確認的累計金額會由權益重新分類至損益賬中。

非控股權益

非控股權益指往績記錄期內獨立第三方於本集團非全資附屬公司的權益。

財務資料

分部報告

本集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，且所需的業務策略亦不同，故各分部的管理工作乃獨立進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

- | | |
|---------|---------------------|
| 物業租賃 | — 租賃商業單位及店舖； |
| 房地產開發 | — 建築及銷售住宅單位、商舖及停車位； |
| 物業管理服務 | — 提供物業管理服務；及 |
| 顧問及諮詢服務 | — 提供顧問及諮詢服務。 |

下表概述於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月本集團業務按經營分部劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
房地產開發	105,492	64.7	265,313	80.8	9,013	22.1	132,919	75.7
物業租賃	37,542	23.0	44,440	13.5	21,848	53.7	28,522	16.2
物業管理服務	16,515	10.1	17,399	5.3	9,270	22.8	9,918	5.6
顧問及諮詢服務	3,533	2.2	1,284	0.4	577	1.4	4,303	2.5
	163,082	100.0	328,436	100.0	40,708	100.0	175,662	100.0
	163,082	100.0	328,436	100.0	40,708	100.0	175,662	100.0

財務資料

下表概述截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及於二零一一年及二零一二年六月三十日按經營分部劃分的本集團資產及負債：

	於十二月三十一日				於六月三十日	
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	可呈報資產	可呈報負債	可呈報資產	可呈報負債	可呈報資產	可呈報負債
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
房地產開發	417,548	(350,518)	454,035	(372,451)	332,604	(279,899)
物業租賃	673,951	(290,302)	769,225	(284,630)	825,171	(296,367)
物業管理服務	12,802	(12,246)	24,022	(20,424)	19,839	(12,854)
顧問及諮詢服務	2,633	(2,430)	1,674	(1,484)	3,505	(2,219)
	<u>1,106,934</u>	<u>(655,496)</u>	<u>1,248,956</u>	<u>(678,989)</u>	<u>1,181,119</u>	<u>591,339</u>

於往績記錄期內，本集團的大部分收益及現金流入來自房地產開發分部。下表載列有關房地產開發分部於所示期間的若干數據，該等數據乃摘錄自本集團的內部記錄及本招股章程附錄一「會計師報告」一節。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
預售開發中物業及持作 銷售物業所收取墊款 (千港元)	276,616	277,496	367,350	256,917
年內／期內確認的物業及 停車位銷售額(千港元)	105,492	265,313	9,013	132,919
年內／期內確認的停車位 銷售額(千港元)	25,766	12,215	4,329	19,937
已交付可出售總建築面積 (不包括停車位)(平方米)	14,092	26,193	506	10,776
已交付停車位可出售 總建築面積(平方米)	4,416	1,979	709	5,414

財務資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較

收益

本集團的收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約163.1百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度約328.4百萬港元，增幅為101.3%。該項增加主要是由於物業銷售的大幅增加所致。

物業銷售

物業銷售的收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約105.5百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度約265.3百萬港元，增幅為151.5%。該項增加主要是由於房地產開發項目裕豐•英倫的出售總建築面積增加所致。

下表載列截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度裕豐•英倫已交付物業的收益、已交付可出售建築面積及平均售價：

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零一零年	二零一一年
收益(千港元)		
住宅單位	79,726	253,098
停車位	25,766	12,215
	105,492	265,313
已交付可出售建築面積(平方米)		
住宅單位	14,092	26,193
停車位	4,416	1,979
	18,508	28,172
平均售價(港元/平方米)		
住宅單位	5,658	9,663
停車位	5,835	6,172

於往績記錄期內，本集團已採取若干宣傳策略以促進裕豐•英倫各期住宅單位的銷售及預售，詳情如下：

1. 二零一一年七月，本集團裕豐•英倫第二期未售出單位的總售價最高減低約15.0%。

財務資料

2. 二零一一年十月，本集團推出「固定價格」政策，促進裕豐•英倫第二期10棟的銷售。根據該政策，2至5樓16個單位的售價定為每平方米人民幣8,680元，而6至9樓13個單位的售價定為每平方米人民幣8,800元，即較原價折讓最高約6.6%。
3. 二零一零年一月起，任何裕豐•英倫住宅單位買家選擇一次性付清款項購買本集團分配或該買家自行選擇任何停車位的使用權(只要買家仍為有關住宅單位的所有人)，則在原價的基礎上折扣人民幣5,000元。該項優惠其後於二零一一年十月有所變動，選擇一次性付清款項購買停車位使用權的任何買家可享受在原價的基礎上折扣人民幣10,000元，而以按揭貸款方式付款者則可享受在原價的基礎上折扣人民幣人民幣5,000元。
4. 二零一一年九月至十二月，本集團向住宅單位有意買家提供更誘人的條件，凡購買裕豐•英倫第二期10棟若干住宅單位的買家有權免費使用一個地面停車位，或凡購買裕豐•英倫第三期若干棟樓宇內面積超過160平方米指定住宅單位的買家有權免費使用兩個地面停車位(只要有關買家於有關期間仍為有關住宅單位的所有人)。
5. 為於二零一零年中國新年期間促銷，本集團於二零一零年一月就裕豐•英倫第二期未售出單位推出特價，總售價減低約4.2%。
6. 於二零一零年及二零一一年期間，本集團聘用若干獨立第三方作兼職銷售代理，推廣裕豐•英倫及推薦買家購買裕豐•英倫住宅單位。兼職銷售代理的佣金介乎最高人民幣5,000元(小單位)至最高人民幣10,000元(大單位)。倘兼職銷售代理本身為裕豐•英倫的準買家，則會向其提供與佣金相當的折扣。
7. 於二零一一年九月裕豐•英倫10棟開盤當日，本集團推出多種折扣，最高為原價的基礎上折讓約12.0%。為進一步推進銷售，本集團緊隨開盤之後對裕豐•英倫10棟指定30個單位每個單位再度折扣最高人民幣50,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，上述由本集團提供的折讓價值分別達約0.2百萬港元、10.0百萬港元及0.2百萬港元。於往績記錄期，本集團根據買賣合約所列銷售價格記錄收益，而其中已計及本集團提供的所有價格折讓。

財務資料

如以上所披露，本集團已不時推出若干促銷策略，推動裕豐•英倫的銷售及預售。自裕豐•英倫開始預售以來，裕豐•英倫的12個單位已按優惠的售價預售或出售予本集團數名員工，而12個單位其中8個單位已於往績記錄期內已出售及交付予上述本集團員工，涉及總建築面積約712平方米，佔往績記錄期內已出售及交付總建築面積約1.5%。就該8個單位收取的銷售所得款項約人民幣2.9百萬元(相當於約3.3百萬元)。住宅單位的平均售價由二零一零年的每平方米5,658港元增至二零一一年的每平方米9,663港元。裕豐•英倫(第二期)的若干單位已按高於裕豐•英倫(第一期)平均售價的價格向公眾預售。董事相信，本集團就裕豐•英倫(第一期)提供吸引的售價，而裕豐•英倫(第二期)則按市場價向公眾出售，可提高裕豐•英倫的公眾知名度。由於該等裕豐•英倫(第一期)的預售單位於二零一零年交付，而裕豐•英倫(第二期)的預售單位於二零一一年交付，二零一一年平均售價增加整體與南寧市場趨勢相符。

二零一一年停車位的平均售價稍高於二零一零年，乃由於董事相信於二零一零年向潛在住房買家提供具有吸引力的停車位售價，將刺激潛在住房買家購置住宅單位連同購買停車位。

就往績記錄期本集團委聘的獨立兼職銷售代理而言，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團分別招聘40名、28名及2名兼職銷售代理。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團產生的佣金開支分別約為411,000港元、295,000港元及12,000港元。

投資物業租金收入

租金收入的收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約37.5百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約44.4百萬港元，增幅為18.4%。租金收入增加主要是由於計入西南商都及綠都商廈(已於二零一零年五月交付予本集團)全年提供的租金收入以及因二零一一年續訂租賃協議令若干租賃物業租金收入增加。

物業管理收入

提供物業管理服務的收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約16.5百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約17.4百萬港元，增幅為5.5%。該項增加是由於裕豐•英倫(第一期及第二期)住戶入住以致物業管理面積增加以及新商業管理項目引致商用物業管理費增加。

財務資料

諮詢服務收入

向第三方開發商提供顧問及諮詢服務的收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元減至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約1.3百萬港元，減幅為62.9%。該項減少主要是由於二零一一年本集團提供物業相關諮詢服務的諮詢項目數量減少。

銷售成本

銷售成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約99.8百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約197.1百萬港元，增幅為97.5%。此乃主要由於二零一一年就裕豐•英倫已出售及交付的可出售建築面積增加。

毛利及毛利率

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的毛利分別為63.3百萬港元及131.4百萬港元，毛利率分別為約38.8%及40.0%。本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度按經營分部劃分的毛利率載列如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
房地產開發	27.8%	35.8%
物業租賃	69.9%	67.1%
物業管理服務	34.6%	36.7%
顧問及諮詢服務	55.7%	17.4%

整體毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約38.8%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約40.0%，主要因為毛利率較高的物業銷售增加所致。

房地產開發的毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約27.8%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約35.8%。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度僅銷售裕豐•英倫第一期及於截至二零一一年十二月三十一日止年度主要銷售裕豐•英倫第二期。增長主要因為於截至二零一一年十二月三十一日止年度裕豐•英倫第二期的已售總建築面積增加及平均售價較高所致。

物業租賃的毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約69.9%微跌至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約67.1%。西街10號及裕豐高街於截至二零一一年十二月三十一日止年度新出租，故更多成本及人力被分配至新租賃項目。

財務資料

物業管理服務的毛利率穩定，由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約34.6%輕微增長至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約36.7%。

顧問及諮詢服務的毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約55.7%減至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約17.4%。本集團提供物業諮詢及物業代理服務，各項目或所提供服務的毛利率均有所不同。

其他收入

其他收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約1.6百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約7.9百萬港元，增幅為393.8%。

往績記錄期內的波動主要由於二零一一年向李博士出售物業、廠房及設備錄得收益。

財務資料

投資物業公平值變動收益

投資物業公平值變動收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的收益約30.8百萬港元增至二零一一年十二月三十一日止年度的收益約46.5百萬港元，增幅為51.0%。戴德梁行已採用投資法為本集團所有投資物業進行估值。截至二零一一年十二月三十一日止年度公平值收益增加，主要是由於年內本集團零售店舖的出租率及租金大幅增加所致。

編號	物業地址	供計算投資物業於十二月三十一日 之公平值的主要假設及估計		於十二月三十一日投資物業的公平值		公平值變動		附註			
		二零一零年 每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	二零一一年 每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	二零一零年 市場收益率	二零一一年 市場收益率	二零一零年 與 二零一一年 比較	二零一零年 與 二零一一年 比較				
1	中國廣西壯族自治區南寧市 西關路1號裕豐大廈 一層八個商舖、二層一個商舖、 七層一個辦公室單位 及地庫100個停車位	停車位：20 零售：415 辦公室：70	停車位：20 零售：475 辦公室：78	6.5% 零售：9% 辦公室：9%	6.5% 零售：9% 辦公室：9%	147,768	169,000	183,000	21,232	14,000	(i)
2	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路107號前進、 107-1號一層1號房及 二層1號房及113號「裕豐高街」	176	182	9.0%	9.0%	103,436	101,166	136,752	(2,270)	35,586	(ii)
3	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路47號一層1、2號房	540	550	9.0%	9.0%	2,209	2,430	2,500	221	70	(i)
4	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路57-61號一、二層 及一層1、2、3號房及 西一里3號二層1號房	345	364	9.0%	9.0%	13,295	14,800	15,700	1,505	900	(i)

財務資料

供計算投資物業於十二月三十一日
之公平值的主要假設及估計

於十二月三十一日投資物業的公平值

公平值變動
二零零九年與二零一零年
與
二零一零年與二零一一年
比較

編號	物業地址	二零一零年		二零一一年		二零一零年		二零一一年		附註
		每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	二零一零年 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	二零一一年 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	
5	中國廣西壯族自治區南寧市興寧區 興寧西街10號前進及後進「西街10號」	46	9.0%	54	9.0%	11,422	17,411	18,300	5,989	(iii)
6	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路119號一層及 民生路66號一層1、2號房	1100	9.0%	1250	9.0%	58,897	68,000	71,000	9,103	(i)
7	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路61號一層1至7號 及二層1至5號房	151	6.5%	161	6.5%	16,837	19,000	21,000	2,163	(i)
8	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路78號一及二層	135	6.5%	140	6.5%	41,006	45,564	48,000	4,558	(i)
9	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號首層	120	6.5%	130	6.5%	4,346	4,828	5,200	482	(i)
10	中國廣西壯族自治區南寧市 華強路99及99-1號及 華西路1號一層1號房	86	6.5%	90	6.5%	2,562	2,819	3,000	257	(i)

財務資料

供計算投資物業於十二月三十一日
之公平值的主要假設及估計

於十二月三十一日投資物業的公平值

公平值變動
二零零九年
與
二零零八年
比較

編號	物業地址	二零一零年		二零一一年		二零零九年		二零一零年		二零一一年		附註
		每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	人民幣千元	市場收益率	人民幣千元	市場收益率	人民幣千元	市場收益率	
11	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區 明秀東路220-4及220-5號1棟 第一層及2棟	97	6.5%	100	6.5%	2,666	6.5%	2,900	6.5%	3,000	6.5%	(f)
12	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、2、3棟	90	6.5%	92	6.5%	4,776	6.5%	5,400	6.5%	5,500	6.5%	(i)
13	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	29	6.5%	30	6.5%	1,126	6.5%	921	6.5%	980	6.5%	(iv)
14	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	5	10.0%	6	10.0%	831	10.0%	826	10.0%	846	10.0%	(iv)
15	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號1棟	90	6.5%	95	6.5%	6,772	6.5%	7,500	6.5%	7,900	6.5%	(i)
16	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	不適用	不適用	不適用	不適用	—	不適用	—	不適用	—	不適用	(v)

財務資料

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度投資物業公平值變動收益對賬

	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
年末投資物業公平值變動	94,812	84,698
加：轉撥至物業存貨	9,875	—
減：轉撥自其他應收款項的投資物業	(27,039)	—
投資物業添置，如於現有投資物業		
資本化的建築成本及利息開支(附註viii)	(46,873)	(30,474)
轉撥自物業、廠房及設備	—	(3,999)
將自有物業轉撥至投資物業的重估盈餘	—	(3,701)
投資物業公平值變動收益	30,775	46,524

附註：

- (i) 本集團的租金上升，導致截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度該等物業錄得公平值收益。
- (ii) 本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度開始翻新若干物業，以透過翻新提升該等物業的租金。該等物業的租金收入於截至二零一零年十二月三十一日止年度減少，於二零一一年完成翻新工作後增加，因而物業的公平值相應增加，繼而推動截至二零一一年十二月三十一日止年度公平值收益增加。
- (iii) 本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度翻新若干物業以提升該等物業的租金。於二零一零年完成翻新工作後，物業的公平值相應增加。二零一一年的公平值收益主要是由於截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團物業租金改善。
- (iv) 本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得公平值收益，原因為二零一零年通向主幹道的物業正前方進行道路建設及維修。二零一一年，道路維護完成，物業的環境條件及其市值得到提升。
- (v) 根據土地使用權證第(2010) 518938號的備註，該物業所在地盤上將建設一條公路。該地盤由本集團暫時使用，但倘公路建設開始，可能被相關政府機構無償收回。於最後實際可行日期，本集團並未就開始公路建設的日期接獲相關地方政府機構的任何通知。因此，本集團並無計入該物業的商業價值，亦未確認其公平值收益或虧損。
- (vi) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於開始開發荔園項目，本集團將投資物業9.9百萬港元轉撥為物業存貨。由於已開始開發荔園項目，故二零一一年並無錄得租金收入。

財務資料

- (vii) 由於該等物業已交付予本集團，且於轉讓時錄得公平值人民幣44.2百萬元，故於二零一零年該等物業從其他應收款項轉撥至投資物業。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該等物業被合法出租，錄得公平值額外增加。
- (viii) 投資物業添置乃現有投資物業資本化的建築成本、翻新成本及利息開支。本集團曾翻新部分物業，主要為裕豐高街及西街10號，以藉翻新提高該等物業的租金。截至二零一零年十二月三十一日止年度，裕豐高街、西街10號及其他物業的翻新成本分別約為21.2百萬港元、9.8百萬港元及11.4百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，裕豐高街及西街10號的翻新成本分別約為23.4百萬港元及1.6百萬港元。本集團就該投資物業的翻新籌措貸款融資，而截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的資本化利息開支分別約為4.5百萬港元及5.5百萬港元。

銷售開支

銷售開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約11.3百萬港元減至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約9.0百萬港元，減幅為20.4%。本集團於兩個回顧年度產生廣告及推廣成本，主要因營銷及推廣裕豐•英倫第二期及第三期的新房地產開發項目所致。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，廣告及推廣成本分別為9.2百萬港元及5.5百萬港元。廣告及推廣成本於收到各項服務時確認為銷售開支。由於裕豐•英倫第一期於二零一零年落成及裕豐•英倫第二期及第三期於二零一零年開始預售，本集團展開連串宣傳活動推廣裕豐•英倫(包括樓宇、公共車輛、報紙及電視上的廣告)。於二零一零年所舉辦廣泛的營銷及推廣活動令該年度的廣告及推廣成本較二零一一年增加。

行政開支

行政開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約36.3百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約42.1百萬港元，增幅為16.0%，主要是由於上市開支增加約5.9百萬港元所致。

就解決糾紛而向南寧市房產管理局作出的補償人民幣2.0百萬元計入二零一零年行政開支。根據百益商貿與南寧市房產管理局於二零一零年二月五日訂立的《興寧西街10號住房歷史問題的和解協議》，百益商貿以其前稱南寧市飲食公司向南寧市房產管理局租賃位於興寧西街10號的物業。一九七七年，百益商貿在未獲得南寧市房產管理局批准的情況下重建該等物業，並於一九九五年取得所有權證及停止向南寧市房產管理局支付租金。重組後，百益商貿就樓宇所在土地辦理轉讓手續。

財務資料

為解決有關興寧西街10號的所有權問題，經磋商後，百益商貿同意向南寧市房產管理局支付合共人民幣2.0百萬元作為補償未支付的租金及利息（「協定和解費用」），以換取南寧市房產管理局承認百益商貿於興寧西街10號物業的權益，因而最終圓滿解決該問題。南寧市房產管理局進一步同意協助百益商貿申請興寧西街10號物業的新物業所有權證。

百益商貿已於二零一零年二月五日支付協定和解費用，並其後於二零一零年六月三日取得新物業所有權證。

為確認兩名董事李博士及李太太向本集團的貢獻，二零一零年及二零一一年分別向李博士發放董事袍金4.1百萬港元及4.4百萬港元以及李太太發放董事袍金4.2百萬港元及4.4百萬港元，入賬列作行政開支。

分佔一間聯營公司虧損

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，分佔一間聯營公司虧損分別為51,000港元及零，是由於本集團聯營公司桂平裕豐產生虧損所致。桂平裕豐於二零一零年十二月由本集團出售。於完成桂平裕豐出售後，本集團不再分佔桂平裕豐的溢利及虧損。

所得稅開支

本集團已確認截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度所得稅開支分別約為17.6百萬港元及37.4百萬港元。本集團亦已確認截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度有關重估投資物業、重估物業存貨、中國土地增值稅及就未分配盈利的中國預扣所得稅的遞延稅項淨額變動分別約5.8百萬港元及18.9百萬港元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的一般中國所得稅稅率為25.0%，而本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的實際稅率分別為48.9%及41.8%，原因是本集團須根據核定徵稅方法就銷售物業繳納5.0%至7.0%的土地增值稅。由於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就該等年度撥備香港利得稅。

本集團的中國企業所得稅由截至二零一零年十二月三十一日止年度約18.5百萬港元增加96.8%至截至二零一一年十二月三十一日止年度約36.4百萬港元，主要是由於銷售物業產生的應課稅溢利及投資物業租金收入大幅上升。銷售物業產生應課稅溢利，主要是由於裕豐·英倫的平均售價及已出售及交付建築面積大幅增加所致。投資物業租金收入產生應課稅溢利，主要是由於計入已於二零一零年年中交付予本集團的西南商都及綠都商廈的租金收入貢獻，以及若干租賃物業的租金收入因續訂租約而增加。

財務資料

本集團的中國土地增值稅由截至二零一零年十二月三十一日止年度約5.0百萬港元增加140.0%至截至二零一一年十二月三十一日止年度約12.0百萬港元，主要是由於裕豐•英倫的已出售及交付建築面積增加。

本集團的中國預扣所得稅由截至二零一零年十二月三十一日止年度約(0.1)百萬港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的7.9百萬港元，主要是由於主要因截至二零一一年十二月三十一日止年度銷售物業所得溢利產生未分配溢利所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已提撥(0.1)百萬港元預扣所得稅，該等預扣所得稅乃因抵銷中國附屬公司產生的未分配溢利及中國附屬公司向其直屬控股公司宣派股息產生的影響所致。

純利及純利率

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的純利分別為24.5百萬港元及78.3百萬港元，純利率分別為15.0%及23.8%。本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度按經營分部分類的純利／(淨虧損)率載列如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零一零年	二零一一年
房地產開發	2.5%	24.3%
物業租賃(不包括投資物業公平值變動收益及 因投資物業公平值變動產生的相應遞延稅項)	39.7%	44.5%
物業管理服務	12.8%	3.8%
顧問及諮詢服務	34.7%	不適用

整體純利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約15.0%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約23.8%，主要因為純利率較高的物業銷售增加所致。

房地產開發的純利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約2.5%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約24.3%。增長主要因為於截至二零一一年十二月三十一日止年度裕豐•英倫第二期的已售總建築面積增加及平均售價提高以及推廣成本下降所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度純利率較低，主要因為截至二零一零年十二月三十一日止年度的高推廣成本(為9.2百萬港元)所致。由於截至二零一零年十二月三十一日止年度裕豐•英倫第一期完成及裕豐•英倫第二及三期開始預售，本集團展開連串宣傳活動推廣裕豐•英倫(包括樓宇、公共車輛、報紙及電視上的廣告)。廣泛的市場推廣活動使截至二零一零年十二月三十一日止年度的廣告及推廣成本較高。如第246頁及第248頁所披露，由於

財務資料

本集團曾採取不同的推廣策略及折扣來提升二零一一年的銷售及預售，故在樓宇、報紙及公共車輛廣告等大眾傳媒產生的推廣及營銷開支較少。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事控制推廣成本，推廣成本因而減少至5.5百萬港元。

物業租賃的純利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約39.7%增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約44.5%，原因是西街10號及裕豐高街於截至二零一一年十二月三十一日止年度新出租，導致從新租賃項目收到更高租金收入。

物業管理服務的純利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約12.8%減至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約3.8%。西街10號及裕豐高街於截至二零一一年十二月三十一日止年度新出租，而本集團向西街10號及裕豐高街的新租戶提供物業管理服務。更多的行政及銷售開支已被分配至新租賃項目，因而純利率有所降低。

顧問及諮詢服務的純利率有所減少，由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約34.7%減至截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得淨虧損。減少主要因為於截至二零一一年十二月三十一日止年度提供物業相關諮詢服務的諮詢項目數目減少及經營分部承擔固定行政成本所致。

其他全面收益

匯兌收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約17.7百萬港元增加15.3%至截至二零一一年十二月三十一日止年度約20.4百萬港元，主要由於換算本集團中國業務的財務報表產生的正匯兌差額。換算中國業務財務報表的匯兌收益大幅增至二零一一年約20.4百萬港元，而二零一零年約為17.7百萬港元，乃由於與二零一零年相比較，二零一一年港元兌人民幣貶值4.2%所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的匯兌收益淨額為17.7百萬港元，主要因投資物業、物業存貨以及現金及現金等價物分別產生匯兌收益24.2百萬港元、11.0百萬港元及5.5百萬港元所致，其已抵銷預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、計息借款及遞延稅項負債分別產生的匯兌虧損9.6百萬港元、6.1百萬港元及5.5百萬港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度的匯兌收益淨額為17.7百萬港元，使二零一零年十二月三十一日的資產淨值及權益總額增加17.7百萬港元。

財務資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度的匯兌收益淨額為20.4百萬港元，主要因投資物業、物業存貨以及現金及現金等價物分別產生匯兌收益27.3百萬港元、13.3百萬港元及6.0百萬港元而產生，其已抵銷預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、計息借款及遞延稅項負債分別產生的匯兌虧損11.5百萬港元、6.4百萬港元及6.3百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度的匯兌收益淨額為20.4百萬港元，使二零一一年十二月三十一日的資產淨值及權益總額增加20.4百萬港元。

非控股權益

非控股權益應佔年內溢利增加203.8%，乃由於本集團的純利增加所致。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔除稅後溢利分別為約2.6百萬港元及約7.9百萬港元。

截至二零一二年六月三十日止六個月與截至二零一一年六月三十日止六個月比較

收益

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月約40.7百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月約175.7百萬港元，增幅為331.7%。該增加主要是由於物業銷售增加所致。

物業銷售

物業銷售的收益由約9.0百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月約132.9百萬港元。該增加是由於物業的銷售及交付增加所致。

財務資料

下表載列截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月裕豐•英倫已交付物業的收益、已交付可出售建築面積及平均售價：

	截至	
	六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年
收益(千港元)		
住宅單位	4,684	112,982
停車位	4,329	19,937
	9,013	132,919
已交付可出售建築面積(平方米)		
住宅單位	506	10,776
停車位	709	5,414
	1,215	16,190
平均售價(港元/平方米)		
住宅單位	9,257	10,485
停車位	6,106	3,682

投資物業租金收入

租金收入的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的約21.8百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約28.5百萬港元，增幅約為30.7%。有關增加主要是由於多項投資物業租金收入增加所致。

物業管理收入

提供物業管理服務的收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的約9.3百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約9.9百萬港元，增幅為6.5%。該項增加主要是由於裕豐•英倫住戶持續入住因而物業管理面積進一步增加所致。

諮詢服務收入

提供諮詢服務的收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的約0.6百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約4.3百萬港元。該項增加主要是由於截至二零一二年六月三十日止六個月的諮詢項目增加所致。

財務資料

銷售成本

銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的約19.3百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約116.3百萬港元，增幅為502.6%。該項增加主要是由於二零一二年上半年內就裕豐•英倫已出售及交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的毛利分別為約21.4百萬港元及59.3百萬港元，毛利率分別為52.5%及33.8%。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的毛利率載列如下：

	截至	
	六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年
房地產開發	18.0%	23.2%
物業租賃	68.4%	72.8%
物業管理服務	49.3%	47.2%
顧問及諮詢服務	41.8%	72.1%

整體毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的約52.5%減至截至二零一二年六月三十日止六個月的約33.8%。於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的毛利主要來自毛利率較高的物業租賃及物業管理服務，導致截至二零一一年六月三十日止六個月的毛利率高於截至二零一二年六月三十日止六個月。

房地產開發的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的約18.0%增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約23.2%。本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月主要銷售裕豐•英倫第一期的停車位，並於截至二零一二年六月三十日止六個月主要銷售裕豐•英倫的住宅單位及停車位。增長主要因為於截至二零一二年六月三十日止六個月銷售及交付裕豐•英倫第二期住宅單位的毛利率較高所致。

物業租賃的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的約68.4%微增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約72.8%，乃由於裕豐高街於二零一一年下半年內新租出，因而收取新租賃項目的租金收入增加所致。

物業管理服務的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的約49.3%輕微減至截至二零一二年六月三十日止六個月的約47.2%。

財務資料

顧問及諮詢服務的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的約41.8%增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約72.1%。本集團提供物業諮詢服務及物業代理服務，各項目或所提供服務的毛利率均有所不同。

其他收入

其他收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的約6.2百萬港元減少約4.7百萬港元至截至二零一二年六月三十日止六個月的約1.5百萬港元。

於往績記錄期內波動主要由於二零一一年上半年向李博士出售物業、廠房及設備錄得收益所致。

財務資料

投資物業公平價值變動收益

投資物業公平價值變動收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的收益約6.9百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的收益約50.0百萬港元，增幅為624.6%。戴德梁行已採用投資法為本集團所有投資物業進行估值。截至二零一二年六月三十日止六個月公平價值收益增加，主要是由於2號物業建築面積大幅增加所致。

供計算投資物業於六月三十日 之公平價值的主要假設及估計

編號	物業地址	每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	二零一一年 市場收益率	投資物業的公平價值				公平價值變動		附註
				於十二月 三十一日	於六月 三十日	於十二月 三十一日	於六月 三十日	二零一一年 與二零一二年 六月三十日 比較	二零一一年 與二零一二年 十二月三十一日 十二月三十一日 比較	
				二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	人民幣千元	人民幣千元	
1	中國廣西壯族自治區南寧市 西關路1號裕豐大廈地上 一層八個商舖、二層一個 商舖、七層一個 辦公室單位及地下100個停車位	停車位：20 零售：380 辦公室：75	6.5%	169,000	170,000	183,000	184,000	1,000	1,000	(i)
		停車位：20 零售：475 辦公室：80	6.5% 零售：9% 辦公室：9%	市場收益率	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2	中國廣西壯族自治區南寧市 民生路107號前進，107-1號一層及 二層1號房及113號「裕豐高街」	176	9.0%	101,166	106,752	136,752	175,000	5,586	38,248	(ii)
3	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路47號一層1、2號房	540	9.0%	2,430	2,500	2,500	2,400	70	(100)	(iii)

財務資料

供計算投資物業於六月三十日 之公平值的主要假設及估計

編號	物業地址	每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)		市場收益率		投資物業的公平值		公平值變動		附註	
		二零一一年		二零一二年		於六月三十日		二零一零年 十二月三十一日 與二零一一年 六月三十日 比較			
		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	二零一零年 十二月三十一日 與二零一一年 六月三十日 比較	二零一一年 十二月三十一日 與二零一二年 六月三十日 比較		
4	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路西一裏3號57-61號一、二層 及一層1、2、3號房及二層1號房	355	380	9.0%	9.0%	14,800	15,000	15,800	200	100	(i)
5	中國廣西壯族自治區南寧市興寧區 興寧西街10號前進及後進「西街10號」	48	54	9.0%	9.0%	17,411	18,131	18,400	720	100	(i)
6	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧路119號一層及 民生路66號一層1、2號房	1,200	1,250	9.0%	9.0%	68,000	68,000	72,000	-	1,000	(iv)
7	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路61號一層1至7號 及二層1至5號房	160	161	6.5%	6.5%	19,000	20,000	21,000	1,000	-	(v)

財務資料

供計算投資物業於六月三十日 之公平值的主要假設及估計

編號	物業地址	二零一一年		二零一二年		於十二月三十一日		於六月三十日		於十二月三十一日		於六月三十日		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		附註
		每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)		市場收益率		每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)		市場收益率		市場租金 (人民幣/ 平方米)		市場收益率		市場租金 (人民幣/ 平方米)		市場收益率		市場租金 (人民幣/ 平方米)		市場收益率		市場租金 (人民幣/ 平方米)		
		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	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	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	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
8	中國廣西壯族自治區南寧市 朝陽路78號一至二層全層	140	6.5%	140	6.5%	45,564	47,000	47,000	48,000	49,000	49,000	49,000	49,000	1,436	1,000	(i)								
9	中國廣西壯族自治區南寧市 新民路11、13號首層全層	123	6.5%	130	6.5%	4,828	4,900	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	72	-	(iv)									
10	中國廣西壯族自治區南寧市 華強路99及99-1號及 華西路1號一層1號房	88	6.5%	90	6.5%	2,819	2,900	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	81	-	(iv)									
11	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區 明秀東路220-4及220-5號1棟第一層及 2棟整棟	100	6.5%	100	6.5%	2,900	2,900	3,000	3,000	3,100	3,100	3,100	-	100	(iv)									
12	中國廣西壯族自治區南寧市 新陽路218-9號1棟一層、2、3棟	92	6.5%	92	6.5%	5,400	5,400	5,500	5,500	5,600	5,600	5,600	-	100	(iv)									

財務資料

供計算投資物業於六月三十日 之公平值的主要假設及估計

編號	物業地址	二零一一年		二零一二年		於十二月三十一日		於六月三十日		投資物業的公平值		公平值變動		附註
		每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	市場收益率	於十二月三十一日	於六月三十日	於十二月三十一日	於六月三十日	二零一一年		二零一二年		
										人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
13	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80號	30	6.5%	30	6.5%	921	950	980	990	29	10	(i)		
14	中國廣西壯族自治區南寧市 長崗路80-1號1至4棟	6	10.0%	6	10.0%	826	850	846	843	24	(3)	(iii)		
15	中國廣西壯族自治區南寧市 大學東路128號、荔園路1號1棟	90	6.5%	96	6.5%	7,500	7,500	7,900	7,900	-	-	(vi)		
16	中國廣西壯族自治區南寧市 共和路117號	不適用	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	(vii)		
17	中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區荔園路128號荔園 住宅項目開發地*	不適用	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	(viii)		

* 目前即中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園項目」

財務資料

供計算投資物業於六月三十日
之公平值的主要假設及估計

編號	物業地址	每月單位 市場租金 (人民幣/ 平方米)	二零一一年 市場收益率	二零一二年 市場收益率	投資物業的公平值				公平值變動			
					於十二月 三十一日 二零一零年	於六月 三十日 二零一一年	於十二月 三十一日 二零一零年	於六月 三十日 二零一一年	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 與二零一一年 六月三十日 比較	二零一一年 與二零一二年 六月三十日 比較
18	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧區朝陽路29號西南商都 23號商舖及701、702、 703、739、750、751、752 及753號住宅單位	373	零售：9% 住宅：4%	零售：9% 住宅：4%	人民幣千元 44,200	人民幣千元 44,376	人民幣千元 47,857	人民幣千元 48,200	人民幣千元 176	人民幣千元 343	附註 (ix)	
19	中國廣西壯族自治區南寧市 興寧區民生路131號綠都商廈 首層4個商舖	222	9.0%	9.0%	2,693	2,712	2,716	2,720	19	4	(ix)	
根據會計師報告位於中國的投資物業 的市值總額(人民幣)												
					509,458	519,871	573,251	615,153	10,413	41,902		
根據會計師報告位於中國的投資物業 的市值總額(港元)												
					603,045	625,925	707,392	751,348	12,421	51,405		
20	香港灣仔皇后大道東213號 胡忠大廈35樓3517號辦公室(港元)				-	7,700	7,700	8,500	7,700	800		
根據會計師報告投資物業的 市值總額(港元)												
					603,045	633,625	715,092	759,848	20,121	52,205		

財務資料

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月投資物業公平值變動收益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
年末投資物業公平值變動	20,121	52,205
減：投資物業添置，如於現有投資物業		
資本化的建築成本及利息開支(附註x)	(5,521)	(2,251)
轉撥自物業、廠房及設備	(3,999)	—
將自有物業轉撥至投資物業的重估盈餘	(3,701)	—
投資物業公平值變動收益	6,900	49,954

附註：

- (i) 本集團的租金上升導致截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月該等物業錄得公平值收益。
- (ii) 本集團於二零一一年前開始翻新部分物業以改善該等經翻新物業的租金。於二零一一年完成翻新工程後，租金收入增加，物業的公平值相應增加，繼而推動截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的公平值增加。此外，獲相關地方機關批准的所有權證建築面積增加，為截至二零一二年六月三十日止六個月貢獻可觀公平值收益。
- (iii) 截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，該等物業的租金及市場收益率穩定。來自該等物業的公平值變動不重大。
- (iv) 截至二零一一年六月三十日止六個月，該等物業的租金及市場收益率穩定，及該等物業並無公平值變動。截至二零一二年六月三十日止六個月，該等物業的租金有所改善，因而該等物業錄得公平值收益。
- (v) 該等物業於截至二零一一年六月三十日止六個月的租金有所改善，因而該等物業錄得公平值收益。該等物業於截至二零一二年六月三十日止六個月的租金及市場收益率穩定，故該等物業並無公平值變動。
- (vi) 該等物業的公平值由二零一一年六月三十日的人民幣7.5百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣7.9百萬元。然而，由於該等物業於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的公平值相同，而該等物業於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的公平值亦相同，故於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月均無公平值變動。

財務資料

- (vii) 根據土地使用權證第(2010) 518938號的備註，該物業所在地盤上將建設一條公路。該地盤由本集團暫時使用，但倘公路建設開始，可能被相關政府機構無償收回。於最後實際可行日期，本集團並未就開始公路建設的日期接獲相關地方政府機構的任何通知。因此，本集團並無計入該物業的商業價值，亦未確認其公平值收益或虧損。
- (viii) 於二零一零年，由於開始開發荔園項目，本集團將投資物業9.9百萬港元轉撥為物業存貨。由於已開始開發荔園項目，故二零一一年以後並無錄得租金收入。
- (ix) 該物業已於二零一零年從其他應收款項轉撥至投資物業，並於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月合法租出。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得公平值收益，租金普遍上升。
- (x) 截至二零一一年六月三十日止六個月，投資物業添置乃現有投資物業資本化的翻新成本及利息開支。本集團翻新部分物業，主要為裕豐高街及西街10號，以藉翻新提高該等物業的租金。裕豐高街及西街10號的翻新成本分別約為2.3百萬港元及0.6百萬港元。本集團就該等投資物業的翻新籌措貸款融資，而已資本化的利息開支約為2.6百萬港元。截至二零一二年六月三十日止六個月，投資物業添置乃於現有投資物業資本化的利息開支。本集團就該等投資物業的翻新籌措貸款融資且已資本化的利息開支約為2.3百萬港元。

銷售開支

銷售開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的約2.1百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約3.9百萬港元，增幅為85.7%。本集團於兩個相應期間產生銷售開支，主要因營銷及推廣新房地產開發項目裕豐•英倫及向銷售代理支付銷售佣金所致。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，廣告及推廣成本分別為1.7百萬港元及2.2百萬港元。廣告及推廣成本於收到各項服務時確認為銷售開支。二零一二年上半年物業的銷售額增加使二零一二年上半年支付予銷售代理的銷售佣金較二零一一年增加。

行政開支

行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的約22.9百萬港元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約26.1百萬港元，增幅為14.0%。行政開支增加主要是由於二零一二年上半年員工成本及上市開支增加所致。

分佔一間聯營公司虧損

桂平裕豐乃於二零一零年十二月由本集團出售。於完成桂平裕豐出售後，本集團不再分佔桂平裕豐的溢利或虧損。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的3.4百萬港元大幅增至截至二零一二年六月三十日止六個月的34.2百萬港元。大幅增加乃由於二零一二年上半年較二零一一年上半年的物業銷售增加所致。

本集團已確認截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月所得稅開支分別為0.4百萬港元及18.6百萬港元。本集團亦已確認截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月有關重估投資物業、重估物業存貨、中國土地增值稅及就未分配盈利的中國預扣稅的遞延稅項淨額變動分別為2.9百萬港元及15.6百萬港元。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的一般中國企業所得稅稅率為25.0%，而本集團截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的實際稅率分別為35.6%及42.3%，原因是根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估的書面通知，威特斯房地產須繳納土地增值稅且增值稅乃根據法定徵稅方法按物業銷售額的5.0%至7.0%計算。由於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就該等期間撥備香港利得稅。

本集團的中國企業所得稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的約2.0百萬港元增加795.0%至截至二零一二年六月三十日止六個月的約17.9百萬港元，主要是由於銷售物業及物業租賃產生的應課稅溢利大幅上升。銷售物業產生應課稅溢利，主要是由於裕豐•英倫的平均售價及已出售及交付建築面積均大幅增加所致。投資物業租金收入產生應課稅溢利，主要是由於西街10號及裕豐高街已於二零一一年下半年新租出所致。

本集團的中國土地增值稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的約1.0百萬港元增加1,120.0%至截至二零一二年六月三十日止六個月的約12.2百萬港元，主要是由於裕豐•英倫的已出售及交付建築面積增加所致。

本集團的中國預扣所得稅由截至二零一一年六月三十日止六個月的0.3百萬港元增加1,233.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的約4.0百萬港元，主要是由於主要因截至二零一二年六月三十日止六個月銷售物業所得溢利產生未分配溢利所致。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已提撥0.3百萬港元預扣稅，該等預扣稅乃因抵銷中國附屬公司產生的未分配溢利及中國附屬公司向其直屬控股公司宣派股息產生的影響所致。

財務資料

純利及純利率

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的純利分別為6.1百萬港元及46.6百萬港元，純利率分別為15.0%及26.5%。本集團於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月按經營分部分類的純利／(淨虧損)率載列如下：

	截至	
	六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年
房地產開發	不適用	6.6%
物業租賃(不包括投資物業公平值變動收益及 因投資物業公平值變動產生的相應遞延稅項)	44.7%	50.1%
物業管理服務	21.3%	21.0%
顧問及諮詢服務	不適用	66.0%

整體純利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的約15.0%增至截至二零一二年六月三十日止六個月的約26.5%。該增加亦由於取得裕豐高街的土地使用權而令投資物業公平值收益增加所致。

本集團於二零一一年上半年就房地產開發錄得淨虧損，乃由於裕豐•英倫住宅單位的交付率較低所致。本集團於二零一二年上半年就房地產開發錄得純利率約6.6%。二零一二年上半年有所改善，乃由於銷售及交付裕豐•英倫住宅單位及停車位增加所致。

物業租賃業務的純利率由二零一一年上半年約44.7%增至二零一二年上半年約50.1%，原因是裕豐高街於二零一一年下半年新出租，導致自新租賃項目所收取的租金收入增加所致。

物業管理服務的純利率維持於相若水平，於二零一一年及二零一二年上半年分別約為21.3%及21.0%。

二零一一年上半年，本集團就顧問及諮詢服務錄得淨虧損，乃由於諮詢項目及固定行政成本減少所致。二零一二年上半年，顧問及諮詢服務的純利率約為66.0%。純利率較二零一一年上半年有所恢復，乃由於二零一二年上半年諮詢項目數目增加所致。

財務資料

其他全面收益

本集團於二零一一年上半年錄得匯兌收益約7.6百萬港元。二零一一年上半年的匯兌收益主要為投資物業的匯兌收益。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得匯兌虧損5.4百萬港元。截至二零一二年六月三十日止六個月的匯兌虧損主要為投資物業的匯兌虧損。

非控股權益

非控股權益應佔期內溢利增加866.7%，由二零一一年上半年的0.6百萬港元增至二零一二年上半年的5.8百萬港元，乃由於同期本集團純利增加所致。

若干財務狀況表項目

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括租賃土地及樓宇、租賃裝修、傢俱及裝置、廠房及機器、汽車及遊艇。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別為約15.8百萬港元、約10.4百萬港元及約9.5百萬港元。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，銀行借款以賬面值分別8.3百萬港元、3.9百萬港元及3.9百萬港元的物業、廠房及設備作抵押。

租賃土地權益

本集團已採納香港會計準則第17號(修訂本)一租賃。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於財務狀況表內將租賃土地列為預付租賃款項。香港會計準則第17號的修訂已經刪除有關規定，並以分類租賃土地須根據香港會計準則第17號的一般原則分類的規則代替，即根據與租賃資產所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉移至承租人而釐定。

本集團已根據該等租賃生效時已有的資料，按修訂的過渡條文評估未屆滿租賃土地的分類，並將香港的租賃土地確認為融資租賃，歸入「物業、廠房及設備」組別。中國的租賃土地分類為「租賃土地權益」。

租賃土地權益包括的主要就本集團於中國所用物業取得相關地塊的使用及佔用權的費用，但減去計入行政開支的攤銷成本。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至

財務資料

二零一二年六月三十日，本集團於租賃土地的總權益分別為434,000港元、439,000港元及428,000港元。往績記錄期內租賃土地權益波動，主要是由於相關年度內扣除的攤銷成本以及匯兌差額的淨影響。

聯營公司權益

聯營公司權益指本集團自二零零六年七月起持有桂平裕豐的37.5%股權。桂平裕豐的業務佔本集團營運的比例甚微，而本集團已於二零一零年十二月三十日將其出售。

投資物業

投資物業為本集團保留作長期租賃收益或作資本增值用途或兼為兩者保留的物業。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，根據戴德梁行於各有關日期進行的重估，本集團持有投資物業可出租總建築面積19,632平方米、19,636平方米及19,636平方米，公平值分別約603.0百萬港元、715.1百萬港元及759.8百萬港元。投資物業由二零一零年十二月三十一日約603.0百萬港元增加18.6%至二零一一年十二月三十一日約715.1百萬港元，主要由於投資物業公平值收益約46.5百萬港元及二零一一年添置30.5百萬港元所致。投資物業由二零一一年十二月三十一日約715.1百萬港元進一步增至約759.8百萬港元，乃由於投資物業公平值收益約50.0百萬港元所致。

戴德梁行已採用投資法，將來自現有租約的租金收入資本化，並就物業權益的復歸收入潛力作出適當撥備，或在適當時採用直接比較法，參考相關市場的可資比較出售交易。

戴德梁行於估計本集團作會計用途的投資物業公平值所作出的主要假設與戴德梁行就物業估值報告所採用者一致。

投資物業包括於二零一二年六月三十日價值達62.2百萬港元的西南商都及綠都商廈的零售及住宅單位。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團根據南寧市物業重建及翻新計劃向南寧市相關機關交出若干物業。劃撥物業由有關機關委派予獨立房地產開發商進行重建。作為劃撥物業的交換，本集團獲許若干回遷單位。截至二零一零年十二月三十一日止年度完成開發劃撥物業後，回遷單位交付予本集團；於二零一零年，本集團已自回遷單位收取租金收入。本集團已與劃撥物業的獨立房地產開發商簽署物業轉讓協議，本集團已於二零一二年六月取得由本集團在西南商都持有的回遷單位的房屋所有權證。經獨立房地產開發商確認，正申請西南商都及綠都商廈所在地塊的土地使用權證以及本集團在綠都商廈持有的回遷單位的房屋所有權證。根據中國法律顧問的意見，儘管並無業權證，本集團擁有回遷單位所有權的重大風險及回報，有權使用及租賃回遷單位。此外，倘本集團遵守適

財務資料

用中國法律及法規，本集團取得回遷單位的尚欠業權證並無法律障礙。當物業被劃撥時，本集團已將27.0百萬港元的款項錄作於二零零九年十二月三十一日的其他應收款項。截至該日止年度，已交出物業並無公平值收益或虧損。董事認為，於二零一零年五月交付回遷單位後，物業所有權的重大風險及回報歸屬於本集團。因此，本集團將物業由其他應收款項轉至投資物業。

下表載列於往績記錄期的無房屋所有權證的未確定單位的賬面值、公平值變動收益、租金收入、租金收入佔物業租賃總收入以及溢利貢獻。

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
無房屋所有權證的未確定單位的賬面值(千港元)	55,508	62,407	56,694	3,322
	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
無房屋所有權證的未確定單位的公平值變動收益(千港元)	26,154	4,442	233	5
無房屋所有權證的未確定單位的租金收入(千港元)	2,493	4,740	2,381	141
佔物業租賃總收入百分比	6.6%	10.7%	10.9%	0.5%
無房屋所有權證的未確定單位的溢利貢獻(千港元)	911	2,746	795	81

除以上各段所述綠都商廈的回遷單位外，於最後實際可行日期，本集團已取得全部物業的所有相關業權證。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團因開發荔園項目將投資物業9.9百萬港元轉至物業存貨。截至二零一零年十二月三十一日止年度已轉撥物業取得的公平值收益為280,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，已轉撥物業應佔的租金收入及溢利貢獻均為413,000港元。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指於中國一間金融機構未上市股本證券的投資。該金融機構的主要業務包括吸納存款、提供短期至長期貸款融資、提供外匯服務及其他金融服務。該金融機構的主要股東包括國有企業及公司。可供出售金融資產因其於活躍市場並無報價而按成本減減值虧損計量，而合理公平值估計的範圍重大，以致董事認為公平值不能可靠計量。本集團計劃於可見未來持有該等投資。可供出售金融資產由二零一零年十二月三十一日約7.1百萬港元增加5.6%至二零一一年十二月三十一日約7.5百萬港元（即該金融機構的股權約0.9%），主要由於匯兌差額所致。二零一二年六月三十日的可供出售金融資產約7.6百萬港元與二零一一年十二月三十一日的結餘相若。略有增長主要因匯兌差額所致。

物業存貨

物業存貨分別包括於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的開發中物業及持作銷售物業。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
開發中物業	245,118	250,017	223,033
持作銷售物業	35,150	104,113	93,907
	<u>280,268</u>	<u>354,130</u>	<u>316,940</u>

開發中物業

開發中物業為本集團已取得相關土地使用權證及建築工程施工許可證的物業。開發中物業按成本及可變現淨值二者中較低者列賬。成本包括開發期間發生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及有關物業直接應佔的其他成本。可變現價值淨額計入預計最終變現

財務資料

的價格，減適用可變銷售開支及至完成的預期成本。開發中物業歸類為流動資產，除非相關開發項目的施工期間預計在正常的經營週期後結束。

本集團開發中物業的變動一般反映本集團在既定財務期間末處於開發中的總建築面積並受項目開發計劃的嚴重影響。已落成但未交付物業由開發中物業轉至持作銷售物業。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團的開發中物業分別為約245.1百萬港元、約250.0百萬港元及約223.0百萬港元。

下表說明往績記錄期內本集團開發中物業的成本明細／賬面值：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
裕豐•英倫第一期	—	—	—
➢ 土地成本	—	—	—
➢ 建築成本	—	—	—
➢ 資本化利息	—	—	—
裕豐•英倫第二期	212,879	134,930	113,807
➢ 土地成本	60,528	30,641	19,343
➢ 建築成本	142,643	95,556	87,933
➢ 資本化利息	9,708	8,733	6,531
裕豐•英倫第三期	22,269	38,610	15,813
➢ 土地成本	16,344	17,267	11,084
➢ 建築成本	5,740	20,815	4,256
➢ 資本化利息	185	528	473
荔園項目	9,970	76,477	93,413
➢ 土地成本	3,008	66,843	66,160
➢ 建築成本	6,866	8,541	23,931
➢ 資本化利息	96	1,093	3,322

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團因開發荔園項目將投資物業9.9百萬港元轉至物業存貨。荔園項目預計為南寧高新技術產業開發區的住宅及商用物業。該地盤已於二零一零年獲南寧高新區規劃局批准作住宅及商業發展。

財務資料

往績記錄期內開發中物業的變動主要由於開始及完成相關項目的施工所致。下表列載截至
所示日期本集團開發中物業的明細：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
租賃土地成本	79,880	114,751	96,587
建築成本及資本化開支	155,249	124,912	116,120
資本化利息	9,989	10,354	10,326
	245,118	250,017	223,033
	245,118	250,017	223,033

持作銷售物業

持作銷售物業指各財政期間末尚未出售的已落成物業，按成本及可變現淨值二者中較低者
列賬。成本包括未售物業應佔的發展成本。可變現淨值乃參考於一般業務過程中已售物業
的銷售所得款項減適用銷售開支釐定，或由管理層根據現行市況估計的估計銷售價。於二
零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團持作銷售的已
落成物業分別約為35.2百萬港元、104.1百萬港元及93.9百萬港元。本集團已取得其持作銷
售的全部已落成物業的土地使用權證。

下表說明往績記錄期內本集團持作銷售物業的成本明細／賬面值：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
裕豐•英倫第一期	35,150	26,099	24,383
➢ 土地成本	6,185	4,330	3,995
➢ 建築成本	27,900	21,040	19,716
➢ 資本化利息	1,065	729	672
裕豐•英倫第二期	—	78,014	53,683
➢ 土地成本	—	10,255	10,177
➢ 建築成本	—	65,499	41,039
➢ 資本化利息	—	2,260	2,467
裕豐•英倫第三期	—	—	15,841
➢ 土地成本	—	—	3,039
➢ 建築成本	—	—	12,739
➢ 資本化利息	—	—	63

財務資料

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，裕豐•英倫第一期、第二期及第三期持作銷售物業的平均單位成本載列如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	港元	港元	港元
裕豐•英倫第一期	4,203	4,767	4,779
裕豐•英倫第二期	—	6,236	4,377
裕豐•英倫第三期	—	—	7,458

持作銷售物業由截至二零一零年十二月三十一日約35.2百萬港元增加195.7%至二零一一年十二月三十一日約104.1百萬港元，主要由於裕豐•英倫第二期及第三期於二零一一年完工所致。有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度持作銷售的物業，賬面值為10.8百萬港元的物業已於其後在二零一一年十二月三十一日出售。有關本集團截至二零一一年十二月三十一日持作銷售的物業，賬面值為56.7百萬港元的物業已於其後在二零一二年六月三十日出售。於最後實際可行日期，本集團截至二零一二年六月三十日持作銷售物業中賬面值21.4百萬港元的物業已於其後出售。

貿易應收款項、按金、預付款項及其他應收款項

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項分別約為0.4百萬港元及0.5百萬港元，而按金、預付款項及其他應收款項則分別約為54.5百萬港元及29.6百萬港元。於二零一二年六月三十日，本集團的貿易應收款項結餘為4.3百萬港元，而按金、預付款項及其他應收款項結餘為29.0百萬港元。下表列示本集團截至所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	(i)	366	534	4,299
應收第三方款項	(ii)	4,178	—	—
其他應收款項	(iii)	29,197	22,384	22,643
預付款項及按金	(iv)	21,145	7,168	6,366
		54,886	30,086	33,308

(i) 貿易應收款項主要指有關提供諮詢服務的應收款項以及本集團的投資物業或本集團管理的物業的擁有人或租戶應付的租金及管理費。

財務資料

- (ii) 應收第三方款項指應收本集團聯營公司桂平裕豐(由本集團於二零一零年十二月三十日出售)的款項。該款項於二零零九年十二月三十一日錄作應收聯營公司的款項。二零一零年十二月三十一日應收桂平裕豐款項總額當中，約4.2百萬港元其後於二零一一年六月悉數償還。
- (iii) 二零一零年的其他應收款項主要指向獨立第三方作出的現金按金，如(a)南寧市財政局及(b)南寧專項維修資金管理中心，(c)向桂平裕豐一名股東現金墊款約3.3百萬港元(即本集團因本集團(透過裕豐房地產)將其持有桂平裕豐的股權出售予該股東而應收該股東的代價)及(d)就百益商貿一名員工啓動自有食品製造業務而向其墊款約5.9百萬港元(相當於約人民幣5.0百萬元)。其他應收款項由二零一零年十二月三十一日約29.2百萬港元減少23.3%至二零一一年十二月三十一日約22.4百萬港元，主要由於向桂平裕豐股東的現金墊款於二零一一年三月三十一日前悉數償還，而向員工的墊款於二零一一年一月三十一日之前悉數結算。
- (a) 根據《最高人民法院關於如何確認公民與企業之間借貸行為效力問題的批復》，公民與非金融企業之間的借貸屬民間借貸，只要雙方當事人意思表示真實即可認定有效。然而，屬以下任何情況者，有關民間借貸應當認定無效：(a)企業以借貸名義向職工非法集資；(b)企業以借貸名義非法向社會集資；(c)企業以借貸名義向社會公眾發放貸款；(d)其他違反法律、行政法規的行為。由於上文所述的墊款並不屬以上情況，中國法律顧問認為有關墊款不違反適用中國法律及法規。
- (b) 根據行業慣例，房地產開發商須在南寧財政局支付現金按金作為保證金，以確保在完成項目開發後不拖欠所有工人的工資。一旦項目開發完成且並無拖欠工資，現金按金將退還予房地產開發商。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，向南寧財政局作出的現金按金分別約為2.7百萬港元、2.2百萬港元及2.1百萬港元。現金按金主要指裕豐•英倫第一期及第二期房地產開發的保證金。
- (c) 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，向南寧專項維修資金管理中心作出的現金按金分別約4.4百萬港元、5.0百萬港元及3.9百萬港元，分別指代本集團潛在客戶支付的物業專項維修資金。現金按金預計由潛在客戶在取得該物業後結算。根據南寧市物業專項維修資金管理辦法，房地產開發商在登記預售許可證之前須就有關住宅物業開發在南寧專項維修資金管理中心作出按金。
- (iv) 預付款項及按金主要指物業項目的預付款項及租賃按金。預付款項及按金由二零一零年十二月三十一日的約21.1百萬港元減至二零一一年十二月三十一日的約7.2百萬港元，主要由於裕豐•英倫開發項目第一期及第二期部分的完工所致。

財務資料

貿易應付款項

貿易應付款項主要為應付本集團建築承包商的建築費用。本集團將於收取貨品及服務後180日內結算其付款。本集團通常與建築承包商協定於項目竣工時償付總建築成本最多80.0%，以及於本集團與承包商最終協定總建築成本金額時償付最多85.0至90.0%。合同安排亦通常就總建築成本最多5.0%的保證金或保留金的預扣部分撥備，以提供額外質量保證，惟須於保證期屆滿後一至兩個月內償付。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團貿易應付款項分別約為21.6百萬港元、10.4百萬港元及5.8百萬港元。截至二零一二年六月三十日本集團的貿易應付款項中，共計2.5百萬港元其後截至最後實際可行日期結算。

下表列示本集團截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
0至30日	—	3,380	344
31至90日	—	3,039	1,054
91至180日	—	434	19
超過180日	21,591	3,502	4,344
	<u>21,591</u>	<u>10,355</u>	<u>5,761</u>

與行業慣例一致，本集團項目的施工期一般超過一年，而本集團的貿易應付款項乃依據個別合約已完成工程的比例按應計基準入賬。因此，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，貿易應付款項21.6百萬港元、3.5百萬港元及4.3百萬港元於180日之後仍未償還。賬齡超過180日的未償還貿易應付款項主要指最終結清的裕豐·英倫已落成物業的建築費用。

財務資料

應計費用、已收按金及其他應付款項

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團的應計費用、已收按金及其他應付款項分別約為52.7百萬港元、63.4百萬港元及72.1百萬港元。下表列示本集團截至所示日期的應計費用、已收按金及其他應付款項的明細：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
應計費用及其他應付款項	20,674	20,118	28,425
已收按金	22,563	27,693	27,697
預收款項	9,489	15,576	15,957
	52,726	63,387	72,079

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團的應計費用及其他應付款項分別約為20.7百萬港元、20.1百萬港元及28.4百萬港元。應計費用及其他應付款項包括應計薪金及工資、僱員福利撥備及應退還予買家的按金以及應付雜稅。應退還予買家的按金指由於最終未能與裕豐•英倫買家訂立購買合約而退還予買家的款項。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，應退還予買家的按金分別約為3.5百萬港元、1.7百萬港元及1.0百萬港元。

已收按金包括來自租戶的租賃按金。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團的已收按金分別約為22.6百萬港元、27.7百萬港元及27.7百萬港元。二零一一年的已收按金增加約5.1百萬港元，主要是由於二零一一年的出租率增加所致。於二零一二年六月三十日向租戶收取的按金維持在與二零一一年十二月三十一日的結餘相若的水平。

預收款項指已收租金收入墊款及物業管理費。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團的預收款項分別約為9.5百萬港元、15.6百萬港元及16.0百萬港元。二零一一年的預收款項增加約6.1百萬港元主要是由於已收出租物業的租金收入墊款增加所致。於二零一二年六月三十日的預收款項維持在與二零一一年十二月三十一日的結餘相若的水平。

預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款

本集團將預售其物業的所得款項錄作預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款，於本集團綜合財務狀況表內反映為流動負債。本集團於施工完成及相關物業交付買家方將該等預

財務資料

售所得款項確認為收益。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款分別約為276.6百萬港元、277.5百萬港元及256.9百萬港元。截至二零一二年六月三十日本集團預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款中，共計約148.5百萬港元於其後截至最後實際可行日期已出售及交付。

以下為裕豐•英倫住宅單位自二零一零年一月起至最後實際可行日期止的季度預售資料：

	與該季度簽訂的 合約有關的已預售 建築面積 平方米	與該季度簽訂的 合約有關的 平均售價 港元	季內所得 預售款項 千港元
二零一零年			
第一季	4,350.65	9,097.59	16,149.19
第二季	5,878.64	9,756.84	154,983.89
第三季	1,212.99	10,846.13	14,138.71
第四季	10,139.75	10,699.95	70,148.06
二零一一年			
第一季	3,950.91	10,455.26	61,877.55
第二季	103.64	11,949.29	17,094.31
第三季	9,540.63	10,739.74	78,622.98
第四季	7,481.70	11,443.23	72,031.67
二零一二年			
第一季	4,720.29	12,074.37	51,079.46
第二季	4,836.38	11,473.35	59,760.36
第三季	3,606.93	13,298.12	58,520.18

董事認為二零一一年第二季的銷量下跌主要因為中國及南寧政府實施緊縮措施所致。如上文所述，銷量其後於二零一一年下半年回升。二零一二年上半年的銷量較二零一一年同期上升135.7%至9,557平方米。本集團於二零一一年下半年獲得裕豐•英倫餘下住宅單位(即第10、15、16、17及18座，總建築面積為21,874平方米)的最後五項預售許可證。開始預售裕豐•英倫該等餘下住宅單位導致二零一一年下半年預售的住宅單位增加，且由於二零一二年上半年並無新推出的住宅單位可供預售，二零一二年上半年的預售量有所放緩。

財務資料

應收／應付關聯方／股東／董事的款項

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
應收以下各方款項：	千港元	千港元	千港元
股東	38	38	38
其他關聯方	6,191	35	—
	6,229	73	76

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應收關聯方款項包括本集團的關聯公司 Pharma Frontiers 的未償還應收租金分別為140,000港元及35,000港元。Pharma Frontiers 的主要業務活動為醫療通信。應收其他關聯方的全部款項均為非貿易性質。

於二零一二年六月三十日，應收關聯方款項悉數結算。作為本集團籌備於香港上市的一部分，應收股東款項已於最後實際可行日期悉數結算。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
應收以下各方款項：	千港元	千港元	千港元
李太太	8,081	8,563	8,471
李博士	1	1	—
其他關聯方	2,362	—	—
	10,444	8,564	8,471

應付一名關聯方及董事的款項由二零一零年十二月三十一日約10.4百萬港元減至二零一一年十二月三十一日約8.6百萬港元，主要由於向關聯方償還約2.4百萬港元所致。於二零一二年六月三十日的應付董事款項為8.5百萬港元。應付關聯方款項於二零一一年悉數結算，而應付董事的款項於上市之前悉數償還。

財務資料

計息借款

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
銀行借款	162,181	112,922	57,604
委託貸款	—	40,722	40,306
	162,181	153,644	97,910
	162,181	153,644	97,910

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團須予償還的銀行及其他借款如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
一年內或應要求	25,533	105,492	52,934
於第二年	90,748	5,294	5,618
於第三至第五年	16,756	18,866	19,738
第五年以後	29,144	23,992	19,620
	136,648	48,152	44,976
	162,181	153,644	97,910
	162,181	153,644	97,910

財務資料

於往績記錄期內，本集團的銀行借款及委託貸款概要：

	於二零二零年十二月三十一日		於二零一一年十二月三十一日		於二零一二年六月三十日		到期日
	未償還結餘 千港元	實際利率* %	未償還結餘 千港元	實際利率* %	未償還結餘 千港元	實際利率* %	
定息銀行借款	5,918	(於借款協議日期中國人民銀行定息的120%) 6.37%	—	—	—	—	二零一一年九月
浮息銀行借款	14,718	(中國人民銀行利息的105%) 6.72%	3,279	(中國人民銀行利息的105%) 7.40%	—	—	二零一二年九月
	55,189	(中國人民銀行利息的115%) 7.36%	53,001	(中國人民銀行利息的120%) 8.46%	50,104	(中國人民銀行利息的120%) 8.16%	二零一九年十月
	45,525	(中國人民銀行利息) 9.50%	36,795	(中國人民銀行利息) 10.59%	—	—	二零一二年二月
	11,837	(中國人民銀行利息) 5.85%	12,340	(中國人民銀行利息) 6.65%	—	—	二零一二年二月
	21,307	(中國人民銀行利息) 5.85%	—	—	—	—	二零一二年二月
	4,143	(中國人民銀行利息的120%) 7.02%	4,319	(中國人民銀行利息的120%) 7.98%	—	—	二零一二年三月
	3,544	(最優惠利率-1.5%) 3.50%	3,188	(最優惠利率-1.5%) 3.50%	—	—	二零一九年八月
	—	—	—	—	7,500	(最優惠利率-1.75%) 3.50%	二零二零年六月
	156,263		112,922		57,604		
銀行借款總額	162,181		112,922		57,604		
定息委託貸款	—	—	9,872	(於借款協議日期中國人民銀行定息的140%) 9.30%	9,771	(於借款協議日期中國人民銀行定息的140%) 9.30%	二零一二年十二月
公司A透過 商業銀行A	—	—	30,850	(於借款協議日期中國人民銀行定息的140%) 9.30%	30,535	(於借款協議日期中國人民銀行定息的140%) 9.30%	二零一三年七月
公司B透過 商業銀行A	—	—	—	—	—	—	—
委託貸款總額	—	—	40,722	—	40,306	—	—

* 借款利息的差額主要是由於不同銀行／公司與本集團磋商的條款、借款年期及本集團就該等借款質押的資產不同而產生。

財務資料

計息借款由二零一零年十二月三十一日約162.2百萬港元減至二零一一年十二月三十一日約153.6百萬港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團銀行及其他借款的實際利率介乎3.5%至9.5%。本集團香港銀行借款的實際利率為3.5%，即最優惠利率減1.5%。本集團中國銀行及其他借款的實際利率介乎5.85%至9.5%。於二零一零年十二月三十一日，浮息銀行借款的年利率介乎中國人民銀行利率至中國人民銀行利率的120.0%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團銀行及其他借款的實際利率介乎3.5%至10.6%。本集團中國銀行及其他借款的實際利率介乎6.65%至10.6%。於二零一一年十二月三十一日，浮息銀行借款的年利率介乎中國人民銀行利率至中國人民銀行利率的120.0%。除按中國人民銀行利率計息的借款外，本集團借款的利率並不可與中國人民銀行利率作比較。由於本集團銀行借款大部分為人民幣，故本集團的銀行借款利率受中國人民銀行釐定的基準利率所影響，而該利率於近年大幅波動。此外，本集團的銀行借款還款年期較長，導致基準利率更高，因此，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的實際利率的幅度較闊。銀行借款以本集團若干物業、廠房及設備、租賃土地權益、投資物業、開發中物業及持作銷售開發中物業以及若干銀行賬戶結餘的法定抵押作擔保。銀行借款亦以本公司若干董事提供的擔保作為抵押，該等抵押於二零一一年六月三十日之前獲解除。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，為籌集荔園項目的初步開發成本，本集團透過銀行安排與獨立第三方（兩個於中國成立的企業）訂立兩份分別為人民幣8.0百萬元（或相當於約9.9百萬港元）及人民幣25.0百萬元（或相當於約30.9百萬港元）的委託貸款協議。委託貸款人民幣8.0百萬元（或相當於約9.9百萬港元）以本集團的投資物業作為抵押，以委託貸款之貸款人根據有關委託貸款協議條款指定的一名個別承押人（為獨立第三方）為受益人。委託貸款的利率及其他條款乃經公平磋商釐定，並經本集團及相關借款方共同協定。

除上文披露的融資安排外，兩項委託貸款之貸款人及本集團向其質押投資物業作為其中一項委託貸款之擔保的承押人以往或現時與本公司及其附屬公司或彼等各自之股東、董事及高級管理人員或彼等各自之任何聯繫人概無任何其他關係。兩項一年期委託貸款按年利率9.3%計息。鑒於兩項委託貸款的貸款人均為企業而非商業銀行，故中國法律顧問認為，本公司作出的委託貸款安排並不違反中國銀監會的指引及其他適用法律及法規。二零一二年上半年，本集團以9.3%的利率續借一筆信託貸款。本集團亦已償還約62.2百萬港元的計息借款。於二零一二年六月三十日，本集團的未償還計息借款達97.9百萬港元，實際利率介乎

財務資料

3.5%至9.3%。除上文所述外，本集團截至最後實際可行日期並無訂立任何其他融資協議、未提取銀行融資或向第三方提供任何其他抵押或擔保。減少約8.5百萬港元主要是由於二零一一年償還部分銀行借款所致。

於往績記錄期，本集團所獲授的銀行借款及委託貸款的條款不包括交叉違約及其他非常規條款。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在獲取外部借款方面並無遭遇任何困難、亦無撤銷或要求提早償還借款、延誤或拖欠還款或違反借款項下其他契諾。此外，本集團在支付貿易及非貿易應付款項方面並無任何重大違約情況。

上市開支

根據估計，上市的估計總成本將約為26.1百萬港元。本集團於往績記錄期內已確認上市開支16.2百萬港元，並於往績記錄期後進一步確認上市開支9.9百萬港元。上市開支12.8百萬港元(包括於截至二零一二年六月三十日止六個月已確認為開支的6.7百萬港元)將於截至二零一二年十二月三十一日止年度確認為開支。本集團注意到上述上市開支為目前的估計，僅供參考之用，而將予確認的實際金額可根據審核及之後因變量及假設變更而作出調整。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團乃在資本密集型行業經營，於過往透過預售及銷售裕豐•英倫的物業的所得款項、租賃投資物業及提供物業管理及諮詢服務產生的收入、來自商業銀行及關聯方的借款、股東注資及新股發行籌集營運資金、資本開支及其他資本需求，並預期將繼續如此。短期流動資金需求用於償還短期債務及提供營運資金。短期流動資金來源包括現金結餘、預售及銷售物業的所得款項及新增銀行貸款。長期流動資金需求是用於為開發新房地產開發項目提供資金及償還長期債務，而長期流動資金來源包括銀行貸款、股東注資及股份發行。

財務資料

下表概述本集團於往績記錄期內的綜合現金流量表：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	
經營活動所產生／(所用) 的現金淨額	70,813	17,441	3,507	(1,946)
投資活動所產生／(所用) 的現金淨額	35,835	(10,157)	10,858	2,273
融資活動所用的現金淨額	(44,032)	(33,391)	(30,490)	(61,343)
現金及現金等價物的 增加／(減少)淨額	<u>62,616</u>	<u>(26,107)</u>	<u>(16,125)</u>	<u>(61,016)</u>
於一月一日的現金及現金等價物	81,705	150,577	150,577	130,218
外匯匯率變動對現金及現金等 價物的影響	6,256	5,748	2,425	(815)
於十二月三十一日／六月三十日 的現金及現金等價物	<u>150,577</u>	<u>130,218</u>	<u>136,877</u>	<u>68,387</u>

經營活動所產生的現金淨額

本集團經營活動的現金流入主要由於租金收入以及預售及銷售物業所收取的現金，而經營活動的現金流出乃由於開發物業的成本、其他經營開支及已付稅項。

截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團經營活動所產生的現金淨額約17.4百萬港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度經營活動產生的現金淨額約70.8百萬港元，主要是由於二零一一年就裕豐·英倫第二期及第三期已付建築費用增加約52.2百萬港元。

財務資料

截至二零一二年六月三十日止六個月本集團經營活動所用現金淨額約1.9百萬港元，而截至二零一一年六月三十日止六個月經營活動產生現金淨額約3.5百萬港元，主要是由於已付企業及土地增值稅增加被二零一二年上半年銷售及交付的物業增加所抵銷。

投資活動所產生／(所用)的現金淨額

本集團來自投資活動的現金流出用於添置物業、廠房及設備以及投資物業。本集團來自投資活動的現金流入源自出售物業、廠房及設備以及關聯方的還款。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資活動產生的現金流入淨額約35.8百萬港元，主要由於應收關聯方款項減少約77.3百萬港元所致，部分被購買投資物業約42.3百萬港元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資活動所用現金淨額約10.2百萬港元，主要由於應收關聯方款項減少約6.3百萬港元及出售物業、廠房及設備的所得款項所致，部分被購買投資物業約25.0百萬港元所抵銷。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得投資活動產生的現金淨額約2.3百萬港元，主要由於受限制銀行存款減少及自可供出售金融資產收取的股息增加所致。

融資活動所用現金淨額

本集團融資活動所用的現金流入主要來自新增借款的所得款項，扣除貸款還款、董事的貸款還款及支付予關聯方的款項及利息付款及其他借貸成本。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度融資活動所用的現金淨額約44.0百萬港元，主要包括新增借款的所得款項約45.0百萬港元，部分被借款的還款約16.0百萬港元、應付一名關聯方及董事款項減少約62.0百萬港元以及利息付款約11.1百萬港元所抵銷。

財務資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度融資活動所用現金淨額約33.4百萬港元，主要包括新增委託貸款所得款項約39.8百萬港元，部分被貸款還款約56.4百萬港元及利息付款約12.1百萬港元所抵銷。

截至二零一二年六月三十日止六個月本集團融資活動所用現金淨額約61.3百萬港元，主要包括貸款還款約62.2百萬港元及利息付款約4.7百萬港元，被新增借款所得款項約7.5百萬港元所抵銷。

現金及現金等價物

由於如上文所披露經營活動、投資活動及融資活動所產生／所用的現金淨額，本集團分別於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日錄得現金及現金等價物約150.6百萬港元、130.2百萬港元及68.4百萬港元。

財務資料

流動資產淨值

下表載列於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日、二零一二年六月三十日以及二零一二年九月三十日本集團的流動資產、流動負債及淨流動資產淨值：

	二零一零年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)	於二零一二年 六月三十日 千港元 (經審核)	於二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)
流動資產				
物業存貨	280,268	354,130	316,940	284,632
貿易應收款項	366	534	4,299	2,510
按金、預付款項及其他應收款項	54,520	29,552	29,009	24,601
應收關聯方款項	6,191	35	—	—
應收股東款項	38	38	38	—
應收一名董事款項	41	—	—	—
預付稅項	—	—	617	—
現金及現金等價物	160,796	138,613	75,243	84,396
流動資產總值	502,220	522,902	426,146	396,139
流動負債				
貿易應付款項	21,591	10,355	5,761	19,713
應付股息	6,164	4,223	2,455	2,481
應計費用、已收按金及其他應付款項	52,726	63,387	72,079	82,241
預售開發中物業及 持作銷售物業所收取墊款	276,616	277,496	256,917	180,023
應付一名關聯方款項	2,362	—	—	—
應付董事款項	8,082	8,564	8,471	8,469
計息借款	25,533	105,492	52,934	53,327
稅項負債	28,313	41,342	7,673	7,629
流動負債總值	421,387	510,859	406,290	353,883
流動資產淨值	80,833	12,043	19,856	42,256

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值約12.0百萬港元，包括流動資產約522.9百萬港元及流動負債510.9百萬港元，較本集團於二零一零年十二月三十一日的流動資產淨值約80.8百萬港元減少約68.8百萬港元。該減少主要由於即期計息借款增加約80.0百萬港元、所得稅撥備增加約13.0百萬港元、應計費用、已收按金及其他應付款項增加約10.7百

財務資料

萬港元、按金、預付款項及其他應收款項減少約25.0百萬港元以及現金及現金等價物減少約22.2百萬港元所致，部分被物業存貨增加約73.9百萬港元及貿易應付款項減少約11.2百萬港元所抵銷。

於二零一二年六月三十日，本集團擁有流動資產淨值約19.9百萬港元，包括流動資產約426.1百萬港元及流動負債406.3百萬港元，較本集團於二零一一年十二月三十一日的流動資產淨值約12.0百萬港元增加約7.8百萬港元。增加主要是由於流動資產的減幅超過流動負債的減幅。

於二零一二年九月三十日，本集團擁有流動資產淨值約42.3百萬港元，包括流動資產約396.1百萬港元及流動負債353.9百萬港元，較本集團於二零一二年六月三十日的流動資產淨值約19.9百萬港元增加約22.3百萬港元。增加主要是由於預售開發中物業及持作銷售物業收取的墊款增加約76.9百萬港元(其中部分由存貨減少約32.3百萬港元抵銷)及貿易應付款項增加約14.0百萬港元所致。

物業存貨由二零一零年十二月三十一日約280.3百萬港元增至二零一一年十二月三十一日約354.1百萬港元，主要由於部分裕豐·英倫第二期及第三期額外資本化建築成本超出截至二零一一年十二月三十一日止年度確認的已落成物業銷售所致。按金、預付款項及其他應收款項由二零一零年十二月三十一日約54.5百萬港元減至二零一一年十二月三十一日約29.6百萬港元，主要是由於收取自桂平裕豐的4.2百萬港元、桂平裕豐的股東約3.3百萬港元結算款項以及墊付予員工的現金5.9百萬港元及預付建築成本撥入物業存貨約13.3百萬港元所致。現金及現金等價物由二零一零年十二月三十一日約160.8百萬港元減至二零一一年十二月三十一日約138.6百萬港元，主要是由於投資活動所用現金流出淨額約10.2百萬港元、融資活動所用現金流出淨額約33.4百萬港元及已抵押銀行存款及受限制存款減少1.9百萬港元所致，由經營活動產生現金流入淨額約17.4百萬港元及匯兌調整5.7百萬港元所抵銷。

物業存貨由二零一一年十二月三十一日約354.1百萬港元減至二零一二年六月三十日約316.9百萬港元，主要是由於截至二零一二年六月三十日止六個月確認已落成物業銷售超出部分裕豐·英倫第二期及第三期額外資本化建築成本。於二零一二年六月三十日的按金、預付款項及其他應收款項為29.0百萬港元，維持在與二零一一年十二月三十一日的結餘相若的水平。現金及現金等價物由二零一一年十二月三十一日約138.6百萬港元減至二零一二年六月三十日約75.2百萬港元，主要是由於經營活動所用現金流出淨額約1.9百萬港元及融資活動所用現金流出淨額約61.3百萬港元所致。

財務資料

物業存貨由二零一二年六月三十日約316.9百萬港元減至二零一二年九月三十日約284.6百萬港元，主要由於截至二零一二年九月三十日止三個月確認銷售裕豐•英倫第二期及第三期已落成物業超出裕豐•英倫第二期及第三期額外資本化建築成本所致。

貿易應付款項由二零一零年十二月三十一日約21.6百萬港元減至二零一一年十二月三十一日約10.4百萬港元，乃主要由於結算裕豐•英倫已落成物業的建築成本所致。應計費用、已收按金及其他應付款項由二零一零年十二月三十一日約52.7百萬港元增至二零一一年十二月三十一日約63.4百萬港元，乃主要由於租戶租賃按金增加約5.1百萬港元及已收預付租金收入及物業管理收入約6.1百萬港元所致。即期計息借款由二零一零年十二月三十一日約25.5百萬港元增至二零一一年十二月三十一日約105.5百萬港元。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度已訂立兩份新委託貸款協議，並於二零一一年十二月三十一日根據相關償還條款將若干長期計息借款重新分類為即期計息借款。稅項負債由二零一零年十二月三十一日約28.3百萬港元增至二零一一年十二月三十一日約41.3百萬港元，主要是由於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間主要來自已出售及交付物業的中國企業所得稅及中國土地增值稅增加所致。

貿易應付款項由二零一一年十二月三十一日約10.4百萬港元減至二零一二年六月三十日約5.8百萬港元，主要是由於結算裕豐•英倫已落成物業的建築成本所致。應計費用、已收按金及其他應付款項由二零一一年十二月三十一日約63.4百萬港元增至二零一二年六月三十日約72.1百萬港元，主要是由於應計費用及其他應付款項增加約8.7百萬港元所致。即期計息借款由二零一一年十二月三十一日約105.5百萬港元減至二零一二年六月三十日約52.9百萬港元。減少是由於二零一二年上半年償還計息借款所致。稅項負債由二零一一年十二月三十一日約41.3百萬港元減至二零一二年六月三十日約7.7百萬港元，主要是由於支付中國企業所得稅及中國土地增值稅所致。

貿易應付款項由二零一二年六月三十日約5.8百萬港元增至二零一二年九月三十日約19.7百萬港元，主要是由於二零一二年九月裕豐•英倫第三期落成時的承包商工程進度收款所致。預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款由二零一二年六月三十日256.9百萬港元減至二零一二年九月三十日180.0百萬港元，乃由於確認銷售裕豐•英倫第二期及第三期已落成物業所致。

財務資料

資產負債比率

本集團根據本集團綜合財務狀況表所示的資產負債比率(由負債總額除以權益總額計算)監控其舉債能力。下表載列本集團於所示日期的資產負債比率：

	於十二月三十一日		於
	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	千港元	千港元	二零一二年 千港元
應付一名關聯方款項	2,362	—	—
應付董事款項	8,082	8,564	8,471
計息借款	162,181	153,644	97,910
負債總額	172,625	162,208	106,381
權益總額	434,924	536,068	577,144
資產負債比率	39.7%	30.3%	18.4%

本集團的資產負債比率由二零一零年約39.7%降至二零一一年約30.3%，主要是由於二零一一年未償還債務減少加上溢利增加致使權益增加的綜合影響所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的資產負債比率進一步降至18.4%，主要是由於二零一二年上半年償還銀行借款令借款減少所致。

截至二零一二年九月三十日(即就釐定本集團債務而言的最後實際可行日期)，本集團的債務權益比率為17.4%。

流動比率

流動比率乃以流動資產除以流動負債計算。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團分別維持1.2、1.0及1.0的流動比率。二零一一年流動比率減少主要是由於因即期計息借款增加約80.0百萬港元導致流動負債由約421.4百萬港元增至510.9百萬港元所致。二零一二年六月三十日的流動比率與二零一一年十二月三十一日的流動比率保持相當水平。

財務資料

速動比率

速動比率乃以流動資產減物業存貨再除以本集團的流動負債計算。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，本集團分別維持0.53、0.33及0.27的速動比率。二零一一年速動比率減少主要是由於物業存貨的增幅超過流動資產的增幅所致。二零一二年六月三十日的速動比率較二零一一年十二月三十一日的速動比率有所下降，主要是由於流動資產的減幅超過物業存貨的減幅。

營運資金

經計入於二零一二年九月三十日可供本集團動用的內部產生資金約84.4百萬港元及根據配售發行股份的所得款項淨額約33.2百萬港元，董事認為，本集團將擁有足夠資金滿足自本招股章程日期起未來至少12個月的營運資金及財務需求。

債務

借款

下表顯示本集團於二零一二年九月三十日(即就釐定本集團債務而言的最後實際可行日期)的銀行及其他借款總額：

	於二零一二年 九月三十日 千港元
須於一年內償還：	
銀行貸款，有抵押	12,605
其他貸款，有抵押	9,872
其他貸款，無抵押	30,850
	<hr/>
	53,327
	<hr/>
須於二至五年內償還：	
銀行貸款，有抵押	26,122
須於五年後償還：	
銀行貸款，有抵押	17,941
	<hr/>
	97,390
	<hr/> <hr/>

本集團運用其銀行及其他借款的所得款項為其房地產開發及業務的整體擴充融資。有抵押借款以物業、廠房及設備、投資物業、銀行存款及附屬公司的若干物業的租賃協議產生的轉讓租金收入作抵押。於往績記錄期內，銀行貸款亦由本公司董事李太太及李紫清博士擔保。

財務資料

本集團所有銀行及其他借款均以人民幣及港元計值，於二零一二年九月三十日的實際利率介乎3.5%至9.3%。

應付董事款項：

	於二零一二年 九月三十日 千港元
董事：	
李太太	8,432

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務擔保合約

於二零一二年九月三十日，本集團有下列財務擔保(按面值列賬)。

	於二零一二年 九月三十日 千港元
就授予本集團物業買方的按揭融資向銀行提供的擔保	211,169

本集團已為本集團的開發物業的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方還款的責任。有關擔保於下列最早發生者為止終止：(i) 出具房地產所有權證(一般於完成擔保登記後平均二至三年期間可以獲得)；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保的條款，在該等買方拖欠按揭付款的情況下(如有)，本集團負責償還該違約買方欠付銀行的未償按揭本金連同應計利息以及罰金，惟本集團有權接管相關物業的法定所有權及佔有權。本集團的擔保期將自授出按揭日期開始。本公司董事認為，財務擔保的公平值並不重大。

資產負債表外承擔及安排

於二零一二年九月三十日，除上述或然負債外，本集團概無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。本集團概無於轉讓予非綜合實體的資產中擁有任何保留或或然權益或訂有類似安排，藉以就該等資產為有關實體提供信貸、流動資金或市場風險支

財務資料

持。本集團概無訂立任何以其股份為指數及歸類為股東權益或未於其綜合財務報表反映的衍生工具合約。本集團概無於為其提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或從事租賃或對沖或研發服務的任何非綜合實體擁有任何可變權益。

就本債務聲明而言，外幣金額已按於二零一二年九月三十日營業時間結束時的概約匯率換算為港元。

免責聲明

除本節「債務」分節披露者外，截至二零一二年九月三十日（即為釐定本集團債務而言的最後實際可行日期），本集團並無任何已發行而未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（除正常貿易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自債務日期起截至最後實際可行日期止，債務概無任何重大變動。

合約責任

於二零一二年九月三十日（即就釐定本集團債務而言的最後實際可行日期），本集團有已訂約惟未撥備的開發中物業及投資物業的建設承諾。

於二零一二年
九月三十日
千港元

已訂約惟未撥備：

－ 開發中物業

151,388

市場風險

本集團於日常業務過程面臨各種市場風險，包括外幣風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

外幣風險

本集團主要以人民幣經營業務。於二零一二年六月三十日，本集團的全部或絕大部分資產與負債以人民幣計值。董事認為本集團並無重大外幣風險，因為集團實體以其自有功能貨幣持有大部分資產及負債。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險及將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

利率風險有關金融工具的公平值或現金流量由於市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要源於計息借款。浮息及定息借款使本集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團目前尚未使用任何利率掉期對沖其面臨的利率風險。本集團的政策是在其借款之間維持適當水平，以便平衡公平值及現金流量利率風險。

倘本集團日後需要募集債務融資，利率的上行波動將增加新債務的成本。利率的波動亦可能導致本集團債務承擔公平值的大幅波動。

本集團目前並無使用任何衍生工具管理本集團的利率風險。倘本集團決定日後使用衍生工具管理利率風險，概不保證任何未來對沖活動將保護我們不受利率波動影響。更多資料請參閱本招股章程「風險因素」一節「與本集團有關的風險」分節「本集團的盈利能力及經營業績受利率變動影響」一段。

信貸風險

本集團的主要金融資產為貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及銀行結餘，這代表本集團就金融資產面臨的最大信貸風險。本集團面臨的信貸風險主要源於日常業務過程向客戶授出的信貸及其投資活動。為使信貸風險降至最低，管理層持續監控本集團的風險水平，確保採取跟進措施收回到期債務及避免信貸風險大量集中。此外，本集團亦持續評估其客戶的信貸風險，以確保所授出信貸金額的適當性。信貸根據個別客戶的財務狀況的評估而授予客戶。銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，因為大多數對手方為具有良好聲譽及信貸評級的國有銀行。

流動資金風險

本集團業務的資金密集性質使其面臨流動資金風險。倘本集團不能於財務承擔到期時募集足夠資金履行其財務承擔，則本集團面臨流動資金風險。為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的利用，以確保有足夠的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

商品風險

本集團面臨用於其房地產開發的原材料(主要為鋼及水泥)的價格波動風險。本集團並無進行任何對沖活動。鋼及水泥的採購成本一般作為本集團與相關建築承包商的安排的部分建築合約或費用入賬。因此，建築材料價格上升將以本集團的建築承包商提高報價的形式影響本集團的建築成本。因此，本集團建築材料價格波動對本集團的業務、財務狀況及經營業績有重大影響。

通脹

根據中國國家統計局的資料，按居民消費價格總指數計量的中國整體全國性通脹率於二零一零年約為3.3%及於二零一一年約為5.4%。於二零一二年上半年，中國的居民消費價格總指數較二零一一年同期增長3.3%。通脹為影響建築成本及利率的一個因素，而通縮將成為潛在買家作出購買的不利因素。

股息政策

本集團可透過現金或董事認為適當的其他方式派發股息。宣派及派付任何股息的決定須由董事批准及酌情決定。此外，任何財政年度的末期股息須由股東批准。鑒於下列因素，董事於釐定是否宣派及派付股息時會不時審閱股息政策：

- 本集團的經營業績；
- 本集團的現金流量；
- 本集團的財務狀況；
- 本集團的股東權益；
- 本集團的總體業務狀況及策略；
- 本集團的資本需求；
- 本集團的附屬公司向本公司派付現金股息；及
- 董事會可能認為相關的其他因素。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司。本集團派付股息的能力主要取決於本集團中國附屬公司向本公司派付的股息。尤其是，本集團的中國附屬公司可能僅自其根據其細則及中國會計準則及法規釐定的累計可分派溢利(如有)派付股息。此外，根據本集團的中國附

財務資料

屬公司適用的相關中國法律及法規，本集團的中國附屬公司須撥出每年的累計除稅後溢利（如有）的若干金額作為法定儲備。該等儲備不可分派。再者，倘本集團任何附屬公司本身日後產生債務，規管債務的文據可能限制其向本集團派付股息或作出其他付款的能力。

於二零一零年十二月三十一日，百益商貿向非控股股東宣派股息2,693,000港元、利百控股向李博士宣派股息30,000,000港元及Global Touch向First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader宣派股息1,508,000港元。於二零一一年十二月三十一日，百益商貿向非控股股東宣派股息604,000港元。於二零一二年四月三十日，百益商貿向非控股股東宣派123,000港元的股息。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，應付股息分別為6.2百萬港元、4.2百萬港元及2.5百萬港元。將於二零一二年底前自本集團可分派的溢利清償的應付股息獲相關法律允許。

過往的股息付款記錄並非及不應被視為本集團日後可能派付股息款的指標。將分派予本集團股東的股息金額取決於其盈利及財務狀況、營運需求、資本需求、本集團附屬公司向本公司派付的現金股息以及本集團董事可能認為相關的任何其他條件而定，且須獲股東批准。概不保證於任何年度將會宣派或派付任何金額的股息。

於二零一二年六月三十日，本集團有保留盈利約272.6百萬港元（已扣除投資物業累計公平值收益149.3百萬港元）。

可分派儲備

於二零一二年六月三十日，本公司概無可分派予股東的儲備。自本公司於二零一一年二月十八日註冊成立以來，除與重組相關的交易外，本公司概無開展任何業務。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對本集團於二零一二年九月三十日的物業權益進行估值。該等物業包括開發中待售物業、已落成待售物業及投資物業。戴德梁行出具的函件全文、估值概要及估值證書載列於本招股章程附錄三。

財務資料

下表說明本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的資產淨值以及截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的純利對有關本集團投資物業於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的估值(已扣除遞延稅項影響)的主要假設的潛在調減的敏感性。

	於二零一一年 十二月三十一日		於二零一二年 六月三十日	
	5% 千港元	10% 千港元	5% 千港元	10% 千港元
租金收入減少				
對資產淨值的影響	(26,845)	(49,304)	(29,389)	(53,307)
對純利的影響 (已扣除遞延稅項影響)	(26,845)	(49,304)	(29,389)	(53,307)
收益率提高				
對二零一一年十二月三十一日 資產淨值的影響	(25,209)	(45,078)	(25,381)	(46,557)
對純利的影響 (已扣除遞延稅項影響)	(25,209)	(45,078)	(25,381)	(46,557)

下表載列本集團物業於二零一二年六月三十日的賬面淨值與本招股章程附錄三載列的該等權益於二零一二年九月三十日的估值的對賬。

	千港元
本招股章程附錄一所載本集團物業於二零一二年六月三十日的賬面淨值	
— 物業、廠房及設備	4,058
— 租賃土地權益	428
— 投資物業	759,848
— 物業存貨	316,940
	1,081,274
二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日止期間的變動(附註a)	(21,319)
重估盈餘(附註b)	329,837
未獲物業所有權證的物業	(3,354)
	1,386,438

附註：

- (a) 二零一二年七月一日至二零一二年九月三十日止期間的變動主要指興建開發中物業及投資物業產生的成本159.6百萬港元及匯兌差異11.0百萬港元，已因銷售物業成本191.8百萬港元、物業折舊及租賃土地攤銷0.04百萬港元所抵銷。
- (b) 重估盈餘將不會記錄在我們的綜合財務報表內，原因為我們的物業權益乃(i)按成本減累計折舊或攤銷及任何減值虧損列賬；或(ii)按成本與可變現淨值的較低者列賬。

財務資料

有形資產淨值

以下是為說明用途而按照下文附註所載基準編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明配售對本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一二年六月三十日發生。本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明而編製，且由於該假設性質，其未必能真實反映假設配售已於二零一二年六月三十日或任何未來日期完成情況下本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的狀況。

	截至 二零一二年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 未經調整 經審核綜合 有形資產淨值 千港元	配售的估計 所得款項淨額 千港元	未經審核 備考經調整 有形資產淨值 千港元	未經審核 備考每股 有形資產淨值 港元
按每股配售價				
0.93港元計算	516,039	59,128	575,167	1.92
按每股配售價				
0.65港元計算	516,039	38,878	554,917	1.85

附註：

1. 截至二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團未經調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一載列的會計師報告。
2. 配售的估計所得款項淨額乃基於指示性配售價每股股份0.65港元及每股股份0.93港元計算，已扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支。並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份。
3. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃根據於緊隨配售及資本化發行完成後已發行300,000,000股股份計算，但不計及任何因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份或任何根據配發及發行或購回股份之一般授權（於本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」所述）而可予配發及發行或購回的股份。
4. 本集團於二零一二年九月三十日的物業權益乃由戴德梁行估值。該等物業權益的估值詳情載於本招股章程附錄三。

物業、廠房及設備項下的物業權益及租賃土地權益的重估盈餘約17,953,000港元以及物業存貨約315,092,000港元不會併入本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。本集團

財務資料

對物業、廠房及設備以及租賃土地權益的會計政策乃按成本減累計折舊或攤銷及任何減值虧損而非按重估金額列賬，而該等物業存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。

倘所有物業權益已按該等估值列賬，則額外年度折舊或攤銷將約為326,000港元。

5. 未經審核備考經調整有形資產淨值的計算並無計及本招股章程附錄一會計師報告II節財務資料附註2所詳述貸款資本化約7.5百萬港元。
6. 倘貸款資本化金額已計入上述計算，基於配售價分別為每股0.65港元及每股0.93港元，未經審核備考經調整每股有形資產淨值將分別增至1.88港元及1.94港元。
7. 概無對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值作出任何調整以反映於二零一二年六月三十日後的任何營運業績或本集團訂立的其他交易。

根據創業板上市規則第17.15至17.21條作出披露

董事已確認，除上文披露者外，於最後實際可行日期，彼等並不知悉將導致須遵守創業板上市規則第17.15至17.21條披露規定的任何情況。

最新財務發展情況

於二零一二年六月三十日後及直至最後實際可行日期，裕豐•英倫的交付進度並無重大延誤。於往績記錄期後，本集團已開始交付裕豐•英倫第1、15至18座，符合預期交付計劃，並預售裕豐•英倫零售商舖約446平方米。下文載列本集團由往績記錄期後直至二零一二年十月三十一日的營運數據：

	平均售價－ 住宅單位 每平方米港元	平均售價 －停車位 每平方米港元	平均售價－ 零售店 每平方米港元	預售 所得款項 千港元	已預售 建築面積 (住宅單位、 停車位及 零售店) 平方米	已交付 建築面積 (住宅單位、 停車位及 零售店) 平方米
由二零一二年 七月一日 至二零一二年 十月三十一日 止期間	13,297.93	4,386.26	55,449.98	94,526	5,968.22	16,718.20

財務資料

於往績記錄期後，就房地產開發而言，本集團已取得開展荔園項目施工的一切所需執照及許可證，並已於二零一二年六月動工。截至二零一二年十月三十一日，開發荔園項目所產生成本符合本集團的建築預算範圍。此外，荔園項目的施工進度與施工計劃為一致。

就物業租賃業務而言，本集團於二零一二年七月至二零一三年一月止預期裝修期間為分別位於興寧路及民生路的4項物業進行裝修項目，以提升物業裝備及店面。本集團已向受影響租戶授予租金優惠，包括自裝修期間起六個月免租期及兩個月租金減半，以向彼等賠償裝修項目所帶來的損失。預計優惠將會減少租金收入約3.6百萬港元。

於二零一二年七月一日後，本集團亦經歷投資物業(即裕豐•國際廚櫃中心及裕豐高街)出租率減少及租金波動。裕豐•國際廚櫃中心的出租率下降乃主要由於建築材料市場近期出現不景氣的現象，導致兩名租戶要求提早終止租賃協議及一名租戶在租賃協議於二零一二年九月屆滿後終止租約所致。董事認為，空置單位未必能夠即時租出。董事認為，裕豐•國際廚櫃中心出租率下降將獲期間內租金的部分上升所抵銷，因此，董事預計，裕豐•國際廚櫃中心截至二零一二年十二月三十一日止年度所貢獻的收益將仍可與截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益所比較。就裕豐高街而言，裕豐高街的出租率下降乃主要由於本集團最近實施就提高裕豐高街的租戶組合標準的策略，而本集團因此已重新制定多項租賃安排。董事認為，在重新安排下的空置單位未必能夠在短時間內租出，原因是本集團擬尋覓可將裕豐高街提升及重新定位為流行時尚購物商場的租戶組合。隨著實行升級策略，本集團建議給予潛在目標新租戶具吸引力的租金水平，以吸引聲譽良好的流行時尚店舖。為求一致，本集團亦會給予現有租戶相似具吸引力的租金水平。由於裕豐高街已於二零一一年十二月重開，考慮到租金貢獻的全年影響，縱然裕豐高街的出租率及租金雙雙下跌，惟董事預計裕豐高街截至二零一二年十二月三十一日止年度所貢獻的收益將較截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益有所增加。

董事認為，受到毛利率較低的裕豐•英倫停車位銷售及交付增加以及毛利率較高的裕豐•英倫零售商舖銷售及交付增加的綜合影響，二零一二年下半年的毛利率可與二零一二年上半年的毛利率所比較。根據本集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目，與本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率約33.8%比較，本集團的毛利率保持穩定在約36.8%。此外，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務表現將會受到有關上市產生的非經常性開支而受到不利影響。本集團預計將於截至二零一二年

財務資料

十二月三十一日止年度的全面收益表產生上市開支12.8百萬港元。董事有意強調上市開支金額為目前估計的金額，僅供參考，且將予確認的實際金額可根據審核及當時可變因素及假設變動而予以調整。

截至二零一二年十月三十一日止四個月的貿易應收款項收回情況令人滿意。截至二零一二年六月三十日的大部分貿易應收款項金額已於其後於二零一二年十月三十一日結清。

本集團旨在(i)於二零一三年第三季前銷售及交付裕豐•英倫的所有餘下住宅單位及停車位；(ii)於二零一二年前銷售及交付裕豐•英倫的所有零售單位；及(iii)於二零一四年十二月前銷售及交付荔園項目。因此，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的純利預期將會有所減少，原因是預期建築面積交付量減少所致。此外，於二零一三年裕豐•英倫第二期第10號樓及大量停車位的預期銷售及交付(兩者預期將錄得低毛利率)亦預期將會使本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率失去真確性。

董事亦估計於二零一二年第四季內，本集團將獲提供一筆約47.0百萬港元的銀行融資及／或約49.0百萬港元的委託貸款。於最後實際可行日期，本集團已收到該等委託貸款的具法律約束力的要約函件。本集團有意於二零一二年第四季度提取該筆銀行融資／委託貸款，作一般營運資金。

根據最近期的建設時間表及進度及預期銷售及／或預售裕豐•英倫及預售荔園項目所得款項，董事確認，倘未能取得有關貸款，其將擁充裕資金撥付現有物業項目，及預期對本集團不會有重大影響。

無重大不利變動

董事確認，彼等已對本公司進行充分盡職審查，以確保截至本招股章程日期及除上文披露者外，本集團的財務或業務狀況或前景自二零一二年六月三十日(即本集團最近經審核財務報表的編製日期)以來及截至本招股章程日期概無重大不利變動，以致嚴重影響會計師報告所載資料。

包 銷

包銷商

信達國際證券有限公司
東方滙財證券有限公司
中國平安證券(香港)有限公司

包銷安排及費用

包銷協議

根據包銷協議，本公司按照包銷協議及本招股章程的條款及條件並在其規限下以配售方式按配售價提呈發售配售股份以供認購。

待(其中包括)(i)聯交所上市科批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣；及(ii)包銷協議所載的若干其他條件後，包銷商各自同意按配售的條款及條件認購或購買或促使認購人認購或購買彼等各自適用比例的配售股份。

終止的理由

包銷商認購，或促使認購人認購配售股份的責任可予以終止。倘於上市日期上午八時正(香港時間)〔終止時間〕前任何時間發生下列事件，聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)有權於終止時間前隨時向本公司發出書面通知，終止包銷商根據包銷協議須履行的責任：

(a) 倘獨家保薦人、聯席牽頭經辦人或任何包銷商知悉：

- (i) 任何事項或事件顯示包銷協議所載的任何聲明、保證或承諾於作出或重述時在任何重大方面屬失實、不確或誤導，或獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及包銷商以外的任何包銷協議任何訂約方違反包銷協議所載的任何聲明、保證或承諾或包銷協議的任何其他條文，而聯席牽頭經辦人全權酌情認為對配售而言屬於重大者；或
- (ii) 本招股章程所載任何聲明在任何重大方面成為或被發現屬失實、不確或有所誤導；或
- (iii) 於包銷協議日期或之後直至終止時間前出現或發生任何事件、連串事件、事項或情況，而假設該等事件、事項或情況於包銷協議日期前出現，則會導致包銷協議

包 銷

- 所載聲明、保證或承諾的任何重大方面失實、不確或造成誤導，而聯席牽頭經辦人全權酌情認為對配售而言屬於重大者；或
- (iv) 於緊接本招股章程刊發日期前發生或發現並無在招股章程披露的任何事項，則構成聯席牽頭經辦人全權酌情認為對配售而言屬重大遺漏的事項；或
 - (v) 出現任何事件、行動或遺漏而引致或可能引致本公司及任何包銷協議下的保證人承擔任何來自或有關違反包銷協議所載任何聲明、保證或承諾的責任；或
 - (vi) 任何除獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及包銷商以外的包銷協議訂約方違反聯席牽頭經辦人全權酌情認為重要的包銷協議的任何條文；或
- (b) 於包銷協議日期之前、當日及／或之後發展、發生、出現或形成任何事件或連串事件、事項或情況（不論發生中或是持續），而當中包括與任何下列事項有關的事件、現況之變動或發展：
- (i) 英屬處女群島、開曼群島、香港、中國、美國或本集團營業所在的任何司法權區或按任何適用的法律曾經或現被視為在該處經營業務（不論以任何名稱）的司法權區或其他與本集團業務有關而對本集團任何成員公司的狀況、業務、溢利、虧損或財務或貿易狀況而言屬重大或以其他方式對配售而言屬重大之司法權區頒佈任何新法例或法規，或修訂任何現行法例或法規，或任何法院或其他有關當局修訂法例或法規的詮釋或應用；或
 - (ii) 地方、地區或國際的金融、貨幣、政治、軍事、工業、經濟、股市或其他市場狀況或前景出現任何變動或任何引致或可能引致該等變動的事件或連串事件或發展；或
 - (iii) 香港、中國、美國或國際股本證券或其他金融市場的市況出現任何變動；或
 - (iv) 因特殊金融狀況或其他原因而導致任何聯交所運作的市場全面禁止、暫停或限制證券買賣；或
 - (v) 涉及英屬處女群島、開曼群島、香港、中國、美國或本集團營業所在的任何司法權區或按任何適用的法律曾經或現被視為在該處經營業務（不論以任何名稱）的司法權區或與本集團業務有關的其他司法權區各種形式的稅務或外匯管制預期變化的改變或發展（或實施任何外匯管制）；或

包 銷

- (vi) 美國、歐盟 (或其中任何成員國) 或本集團經營業務所在而對本集團任何成員公司的狀況、業務、溢利、虧損或財務或貿易狀況而言屬重大或以其他方式對配售而言屬重大的任何司法權區以任何方式實施經濟制裁或取消貿易優惠；或
- (vii) 中國或香港有關當局宣佈全面暫停銀行的商業活動；或
- (viii) 任何不可抗力事件，包括 (但不限於不可抗力事件之一般性) 任何天災、軍事行動、暴動、公眾擾亂、民眾騷亂、火災、水災、海嘯、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；

而聯席牽頭經辦人全權酌情認為：

- (i) 對本集團業務、財務或其他狀況或前景具有、將有或甚可能有任何重大不利影響者；或
- (ii) 已經、將會或甚可能會對順利進行配售、申請或接納配售股份的踴躍程度或配售股份的分派或上市後股份的需求或市價有重大不利影響者；或
- (iii) 基於任何其他理由，從整體上而言使包銷商不可、不應或不宜進行配售。

就上文而言：

- (i) 港元與美元匯率掛鈎制度出現變動，或人民幣兌其他任何外幣貶值，將被視為引致貨幣狀況出現變動的事件；及
- (ii) 香港、中國、美國或國際股本證券或其他金融市場任何正常波動均不應詮釋為影響上述市況的事件或連串事件。

承諾

各控股股東已向本公司、獨家保薦人及聯席牽頭經辦人 (為其本身及代表包銷商) 承諾並訂立契據：

- (a) 其不會，亦促使其聯繫人，或其控制的公司，或任何代名人，或為其持有信託的信託人不會在緊隨配售及資本化發行 (「有關證券」) 完成後，由上市日期起至上市日期起計六個月完結後當日 (包括當日) 止期間 (「首六個月期間」) 將其或有關公司、代名人或受

包 銷

託人擁有的本公司任何股份或證券(包括其控制的任何公司(即本公司任何股份或證券的直接或間接實益擁有人)的任何股份權益)出售、轉讓或以其他方式處理(包括但不限於訂立協議出售或以其他方式設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔,但為真正商業貸款而向認可機構(如香港法律第155章銀行業條例所界定者)抵押或質押則除外);

- (b) 如控股股東在緊隨出售、轉讓或處理後整體不再成為本公司控股股東(定義見創業板上市規則)或直接或間接持有本公司控股權益(即超過30.0%或香港收購及合併守則訂明為會不時觸發強制性全面收購的水平),則其不會,並促使其聯繫人或其控制的公司或任何代名人或為其持有信託的受託人不會在緊隨首六個月期間完結後的隨後六個月內將任何相關證券出售、轉讓或以其他方式處理(包括但不限於訂立協議處置或以其他方式設立選擇權、權利、權益或產權負擔(但為真正商業貸款而向認可機構(如銀行業條例中所界定者)抵押或質押則除外);及
- (c) 倘出售、轉讓或處置股份或任何上文(a)及(b)段所述之該等權益,須採取一切合理措施以確保有關出售、轉讓或處置不會產生股份市場混亂或造市。

在不影響上述者之情況下,控股股東亦各自向本公司、聯交所、獨家保薦人及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)承諾自上市日期起計至上市日期起計十二個月當日止期間內:

- (i) 在其或登記擁有人根據創業板上市規則第13.18(1)條為真正商業貸款而將其直接或間接實益擁有的本公司證券或任何證券權益抵押或質押予認可機構(如銀行業條例中所界定者)時,其將會即時以書面通知本公司、聯交所、獨家保薦人及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)有關上述抵押或質押以及所抵押或質押的證券數目;及
- (ii) 在其接到任何受質押人或承押人口頭或書面通知表示所抵押或質押的本公司證券或證券的權益將會出售、轉讓或處理時,其將會即時以書面方式通知本公司、聯交所、獨家保薦人及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)上述表示。

本公司承諾於接獲控股股東所述有關上述(i)或(ii)的事宜後,將會盡快知會聯交所及根據創業板上市規則以公告的方式披露上述事宜。

包 銷

本公司已向獨家保薦人及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)承諾並訂立契諾，且各控股股東向獨家保薦人及牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)承諾(a)在首六個月期間內不會再發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論其是否屬於上市類別)或其成為發行協議的主題；及(b)不會購回任何股份或本公司任何其他證券(不論上述的股份或證券發行會否在首六個月期間內完成)，除卻：

(A) 根據購股權計劃發行股份，其上市已獲聯交所批准；及

(B) 任何資本化發行、削減股本或合併或拆細股份。

佣金及費用

根據包銷協議的條款，聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)將按配售股份應付配售價總額收取3.0%的包銷佣金，包銷商將從中再支付所有分包銷佣金(如有)。獨家保薦人亦另增收保薦費。有關費用及佣金連同創業板上市費用、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷、翻譯以及其他有關配售的開支，估計約26.1百萬港元(乃假設發售量調整權並無獲行使，配售價按每股配售股份0.79港元(即0.65港元至0.93港元的指示配售價範圍中位數)計算)，將由本公司支付。

獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及包銷商於本公司的權益

獨家保薦人將收取保薦費。聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及費用的詳情載於本招股章程本節「佣金及費用」分節。

本公司將根據創業板上市規則第6A.19條委任獨家保薦人為本公司自上市日期起至本公司符合上市規則第18.03條有關上市日期後開始第二個全年財務業績規定之日止期間或直至合規顧問協議以其他方式按其條款及條件終止時止的合規顧問。

除上文所披露者外，獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及包銷商概無擁有本集團任何成員公司的股份的法定或實益權益或擁有任何權利或購股權(不論是否可合法執行)以認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的證券或配售任何權益。

配售的架構及條件

認購時應付的配售價

根據配售價0.79港元(即指示性配售價範圍的中位數並假設發售量調整權並無獲行使)另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，每手買賣單位4,000股股份合共約3,191.85港元將於認購時支付。

配售的條件

在各情況下，配售股份的所有申請須待以下條件於包銷協議指定的日期及時間或之前(除非及僅以該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免為限)達成後，方獲接納(其中包括)：

1. 上市科批准根據資本化發行及配售的已發行及將予發行的股份，以及根據行使任何發售量調整權及根據本招股章程所述購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的任何股份上市及買賣，且相關上市及買賣批准不會隨後在股份於創業板開始買賣之前撤回；及
2. 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如相關)聯席牽頭經辦人(代表包銷商)豁免任何條件)，且並無根據包銷協議條款或以其他方式終止；

及在任何情況下，不得遲於二零一二年十二月三十日，即本招股章程日期後30日當日。

倘該等條件於包銷協議指定時間及日期之前未能達成或獲豁免(視情況而定)，則配售將告失效並立即知會上市科。本公司由此將於失效的下一個營業日於創業板網站刊發配售失效的通告。

配售

根據配售提呈75,000,000股配售股份，合共佔本公司經擴大已發行股本25.0%。此外，本公司已授出發售量調整權，可由聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於上市日期之前的最後一個營業日二零一二年十二月十三日或之前行使，要求本公司按適用於配售的相同條款配發及發行最多11,250,000股額外新股(相當於根據配售初步提呈以供認購股份的15.0%)。配售由包銷商根據包銷協議的條款及條件悉數包銷。根據配售，預期包銷商(代表本公司)將有條件按配售價配售配售股份，配售價由投資者於購買配售股份時支付，另外1%經紀佣金、

配售的架構及條件

0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。配售股份須配售予經挑選的專業、機構或其他投資者。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、公司、高資產值人士及其日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

分配基準

配售股份將依據多種因素作出分配，包括踴躍程度、時間及需求，以及預期有關投資者會否相當可能會於上市後進一步購買配售股份或持有或出售其配售股份。有關分配旨在使配售股份的分佈可形成一個穩固及廣泛而符合本公司及其股東整體利益的股東基礎。尤其是配售股份將根據創業板上市規則第11.23(8)條進行分配，即於上市時三個最大的公眾股東將擁有不多於50%公眾持股量的股份。

未經聯交所事先書面同意，不得向代名人公司分配配售股份，惟已披露最終受益人的名稱者除外。概無任何人士會在配售股份的分配中獲得任何優先待遇。

股份將獲准納入中央結算系統

待上市科批准本招股章程所提及已發行將予發行的股份在創業板上市及買賣，以及本公司符合香港結算的股份納入要求後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，獲准自上市日期或香港結算釐定的有關其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易必須在任何交易日後的第二個交收日在中央結算系統完成交收。投資者應就該等結算安排的詳情及該等安排將如何影響彼等的權利及權益向其股票經紀或其他專業顧問徵詢意見。

釐定配售價

聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司預期將於定價日(現時預期為二零一二年十二月七日或前後)。

倘聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司基於任何理由未能於定價日就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件並將告失效。在此情況下，本公司將發出公佈，以供登載於創業板網站及本公司網站www.southwesteco.com。

配售的架構及條件

配售價將不高於每股配售股份0.93港元，且目前預期不會少於每股配售股份0.65港元。誠如下文所詳述，除非另行公佈，否則最終配售價將定於本招股章程所載指示性配售價範圍之內。

預期將於二零一二年十二月十三日或之前於創業板網站公佈最終配售價、配售的踴躍程度以及配售股份的分配基準。

視乎潛在機構、專業或其他投資者於累計投標過程中所顯示的踴躍程度而定，倘聯席牽頭經辦人(代表包銷商)認為適宜，且已取得本公司同意，則於定價日或之前可隨時將指示性配售價範圍下調低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將於作出有關下調的決定後，在實際可行情況下盡快促使有關變動的公佈刊登於創業板網站。有關公佈亦將載有營運資金聲明、配售統計數字(目前載於本招股章程「概要」一節)，以及可能因有關下調而變更的任何其他財務資料的確認或修訂(如適用)。如無按本招股章程所述方式於創業板網站刊登有關下調本招股章程所述指示性配售價範圍的任何公佈，則牽頭經辦人與本公司協定的最終配售價將無論如何不會超出本招股章程所述的配售價範圍。

一切必要安排已經作出，以便為股份獲納入中央結算系統。所有中央結算系統進行的活動，均須根據不時有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。

發售量調整權

根據包銷協議，本公司已向包銷商授出發售量調整權，可由聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於上市日期之前的最後一個營業日二零一二年十二月十三日或之前行使，要求本公司按配售價配發及發行最多合共11,250,000股額外股份(相當於根據配售初步提呈以供認購股份的總數15%)。聯席牽頭經辦人可全權酌情決定發行任何額外股份以補足配售中的超額需求。

為免疑慮，發售量調整權旨在令聯席牽頭經辦人在補足配售中的任何超額需求時可靈活處理。發售量調整權於股份在創業板上市後於第二市場與任何股份價格穩定活動無關，並且將不會受證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則所規限。配售中的任何超額需求不會透過於第二市場上購買股份以補足，惟僅可透過全部或部分行使發售量調整權予以補足。

配售的架構及條件

本公司將於配發結果公佈中披露發售量調整權是否獲行使及行使程度，並將於該公佈中確認，如屆時並未行使發售量調整權，則發售量調整權將會失效並將不可於未來任何日期行使。配發結果公佈將刊登於創業板網站。

倘發售量調整權獲悉數行使，則額外11,250,000股股份及配售中發售的股份將佔緊隨配售完成及發售量調整權獲行使後本公司經擴大股本分別約3.6%及27.7%。配售發售量調整權獲行使時配發及發行的額外股份所收取的額外所得款項淨額將根據本招股章程「業務目標陳述及所得款項用途」一節所披露的分配按比例分配。

股份開始買賣

預期股份於二零一二年十二月十四日開始在創業板買賣。股份將以每手買賣單位4,000股進行買賣，並可自由轉讓。

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程：



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

以下載列我們對西南環保發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料的報告，財務資料包括 貴集團截至二零一零年、二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的綜合財務狀況表及 貴公司於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的財務狀況表，連同有關附註(「綜合財務資料」)，以供載入 貴公司於二零一二年十一月三十日刊發有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)首次上市(「上市」)的招股章程(「招股章程」)。

貴公司乃於二零一一年二月十八日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據一項集團重組(「重組」)，詳情載於本招股章程第110頁「歷史及發展－企業重組」一段)， 貴公司成為下文所載 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。 貴公司的主要業務為投資控股。 貴集團主要從事房地產開發、物業投資及物業管理。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，有關附屬公司均為私人有限公司，詳情如下：

名稱	註冊成立／ 成立國家／地點及日期	已發行股本／ 註冊資本詳情	貴公司 持有的 實際權益	主要業務	二零一零年及 二零一一年 法定核數師名稱
直接持有權益					
Global Touch Holdings Limited (「Global Touch」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一零年十一月八日	10,000股 每股面值1.00美元的 普通股	100%	投資控股	不適用*
間接持有權益					
利百控股有限公司 (「利百控股」)	香港 二零零六年六月五日	1,000,000股 每股面值1.00港元的 普通股	100%	投資控股	香港立信德豪會計師 事務所有限公司
New Merit Holdings Limited (「New Merit」)	英屬處女群島 二零零九年十一月二十五日	1股每股面值 1.00美元的普通股	100%	投資控股	不適用*
寶石置業有限公司 (「寶石置業」)	香港 二零零九年十月十九日	200股每股面值 1.00港元的普通股	100%	投資控股	香港立信德豪會計師 事務所有限公司
利百(荷蘭)有限公司 (「利百(荷蘭)」)	香港 二零零六年五月二十七日	10,000股每股面值 1.00港元的普通股	100%	投資控股	香港立信德豪會計師 事務所有限公司
廣西南寧利柏商務服務 有限公司(前稱廣西南 寧利柏商務有限公司) (「利柏商務服務」)	中華人民共和國 (「中國」) 二零零三年九月二十九日	人民幣800,000元	100%	投資控股	廣西同德會計師事務 所有限責任公司
廣西南寧百益商貿 有限公司(「百益商貿」)	中國 一九九七年九月九日	人民幣23,408,000元	87.52%	物業租賃 及房地產 開發	廣西同德會計師事務 所有限責任公司#
南寧金裕豐物業管理 有限公司(「金裕豐」)	中國 二零零三年八月四日	人民幣3,000,000元	98.77%	物業管理、 物業諮詢 及物業 租賃	廣西同德會計師事務 所有限責任公司
南寧裕豐房地產開發 有限公司 (「裕豐房地產」)	中國 一九九三年七月二十七日	人民幣33,544,000元	93.84%	物業租賃	廣西同德會計師事務 所有限責任公司

名稱	註冊成立/ 成立國家/地點及日期	已發行股本及 註冊資本詳情	貴公司		二零一零年及
			持有的 實際權益	主要業務	二零一一年 法定核數師名稱
南寧威特斯房地產開發 投資有限公司 (「威特斯房地產」)	中國 二零零一年八月三日	人民幣10,000,000元	93.84%	房地產開發	廣西同德會計師事務 所有限責任公司

* 無法定核數規定

廣西同德會計師事務所有限責任公司於百益商貿截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的法定賬目出具保留意見。百益商貿並無按權益會計法將其於聯營公司的權益入賬。於綜合財務資料及比較財務資料內，貴集團已按權益會計法將其於聯營公司的權益入賬。

貴集團現時旗下所有公司均採納十二月三十一日作為財政年度年結日。

由於貴公司成立不久及並無涉及重組以外的任何業務交易，故並無為貴公司編製自其註冊成立日期以來的經審核財務報表。並無為Global Touch及New Merit編製自其各自註冊成立日期以來的經審核財務報表，原因為其註冊成立國家並無法定核數規定。

編製基準

就本報告而言，貴公司董事已根據下文第II節附註3所載符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則的會計政策及下文第II節附註2所載呈列基準，編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「香港財務報告準則財務報表」）。

綜合財務資料乃基於香港財務報告準則財務報表編製，並無作出調整。

董事及申報會計師的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註3所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）適用披露規定的會計政策編製真實公平的綜合財務資料，並負責貴公司董事認為必要的內部監控以便編製不存在因欺詐或錯誤導致重大失實陳述的綜合財務資料。

我們的責任是根據我們的程序就綜合財務資料達致獨立意見及向閣下報告我們的意見。

意見的基礎

作為就綜合財務資料達致意見的基礎，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對香港財務報告準則財務報表進行審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱財務資料及進行我們認為必要的適當程序。

意見

我們認為，就本報告而言，按下文第II節附註2所載呈列基準及下文第II節附註3所載會計政策編製的綜合財務資料，乃真實公平地反映貴集團於二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日及貴公司於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的財務狀況，以及貴集團於有關期間的業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料，包括貴集團的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「比較財務資料」，而貴公司董事須為此負責）。貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載呈列基準及第II節附註3所載會計政策、香港公司條例及創業板上市規則的適用披露規定編製比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括向主要是負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故我們不能保證會知悉於審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無就比較財務資料發表審核意見。

根據我們審閱（並不構成審核）的結果，就本報告而言，我們並不察覺有任何情況致使我們相信比較財務資料於所有重大方面並非根據編製綜合財務資料所採納的同一基準編製。

I. 綜合財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至		截至	
		十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
收益	6	163,082	328,436	40,708	175,662
銷售成本		(99,823)	(197,074)	(19,324)	(116,339)
毛利		63,259	131,362	21,384	59,323
其他收入	7	1,559	7,865	6,214	1,526
投資物業公平值變動收益		30,775	46,524	6,900	49,954
行政開支		(36,303)	(42,133)	(22,932)	(26,054)
銷售開支		(11,253)	(9,024)	(2,137)	(3,939)
分佔一間聯營公司虧損		(51)	—	—	—
除所得稅前溢利	9	47,986	134,594	9,429	80,810
所得稅開支	10	(23,457)	(56,300)	(3,360)	(34,163)
年內／期內溢利		24,529	78,294	6,069	46,647
其他全面收益					
換算海外業務財務報表的					
匯兌收益／(虧損)		17,700	20,364	7,561	(5,448)
將自有物業轉撥至					
投資物業的重估盈餘		—	3,701	3,701	—
重估物業產生的遞延稅項負債		—	(611)	(611)	—
年內／期內其他全面收益		17,700	23,454	10,651	(5,448)
年內／期內全面收益總額		42,229	101,748	16,720	41,199

綜合全面收益表(續)

附註	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	
應佔年內／期內溢利：				
貴公司擁有人	21,942	70,373	5,438	40,822
非控股權益	2,587	7,921	631	5,825
	<u>24,529</u>	<u>78,294</u>	<u>6,069</u>	<u>46,647</u>
應佔全面收益總額：				
貴公司擁有人	37,678	91,665	15,283	35,973
非控股權益	4,551	10,083	1,437	5,226
	<u>42,229</u>	<u>101,748</u>	<u>16,720</u>	<u>41,199</u>
貴公司擁有人應佔溢利的				
每股盈利	13			
— 基本 (港仙)	9.8	31.3	2.4	18.1
— 攤薄 (港仙)	9.8	31.3	2.4	18.1

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	15,764	10,387	9,514
租賃土地權益	15	434	439	428
投資物業	16	603,045	715,092	759,848
可供出售金融資產	17	7,102	7,537	7,595
遞延稅項資產	27	2,800	4,840	—
		<u>629,145</u>	<u>738,295</u>	<u>777,385</u>
流動資產				
物業存貨	18	280,268	354,130	316,940
貿易應收款項	19	366	534	4,299
按金、預付款項及其他應收款項	20	54,520	29,552	29,009
應收關聯方款項	21	6,191	35	—
應收股東款項	21	38	38	38
應收一名董事款項	21	41	—	—
預付稅項		—	—	617
現金及現金等價物	22	160,796	138,613	75,243
		<u>502,220</u>	<u>522,902</u>	<u>426,146</u>
流動負債				
貿易應付款項	23	21,591	10,355	5,761
應付股息	24	6,164	4,223	2,455
應計費用、已收按金及其他應付款項	25	52,726	63,387	72,079
預售開發中物業及持作銷售				
物業所收取墊款		276,616	277,496	256,917
應付一名關聯方款項	21	2,362	—	—
應付董事款項	21	8,082	8,564	8,471
計息借款	26	25,533	105,492	52,934
稅項負債		28,313	41,342	7,673
		<u>421,387</u>	<u>510,859</u>	<u>406,290</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元
流動資產淨值		80,833	12,043	19,856
總資產減流動負債		709,978	750,338	797,241
非流動負債				
計息借款	26	136,648	48,152	44,976
遞延稅項負債	27	138,406	166,118	175,121
		275,054	214,270	220,097
資產淨值		434,924	536,068	577,144
權益				
股本	28	—	—	—
儲備	29	388,225	480,066	516,039
貴公司擁有人應佔權益		388,225	480,066	516,039
非控股權益		46,699	56,002	61,105
權益總額		434,924	536,068	577,144

貴公司財務狀況表

		於 十二月三十一日 二零一一年 千港元	於 六月三十日 二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產		—	—
流動資產		—	—
流動負債		—	—
流動資產淨值		—	—
總資產減流動負債		—	—
資產淨值		—	—
權益			
股本	28	—	—
儲備		—	—
權益總額		—	—

綜合現金流量表

	附註	截至		截至	
		十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營活動現金流量					
除所得稅前溢利		47,986	134,594	9,429	80,810
調整：					
攤銷租賃土地權益	9	13	13	7	7
物業、廠房及設備折舊	9	2,188	2,237	1,047	988
可供出售金融資產所得股息收入	7	(63)	(869)	(859)	(899)
投資物業公平值變動收益	16	(30,775)	(46,524)	(6,900)	(49,954)
出售一間聯營公司的收益	9	(99)	—	—	—
出售物業、廠房及 設備的虧損／(收益)	9	8	(5,345)	(4,662)	(36)
貿易應收款項減值虧損	9	—	154	154	—
銀行利息收入	7	(491)	(895)	(403)	(197)
分佔一間聯營公司虧損		51	—	—	—
營運資金變動前經營溢利／(虧損)		<u>18,818</u>	<u>83,365</u>	<u>(2,187)</u>	<u>30,719</u>
物業存貨(增加)／減少		(7,878)	(52,229)	(56,671)	36,471
貿易應收款項增加		(83)	(303)	(1,259)	(3,787)
按金、預付款項及其他					
應收款項(增加)／減少		(30,146)	26,670	(12,544)	253
貿易應付款項(減少)／增加		(33,219)	(11,888)	302	(4,508)
應計費用、已收按金及 其他應付款項(減少)／增加		(1,084)	8,311	(1,294)	9,346
預售開發中物業及持作銷售物業 所收取墊款增加／(減少)		144,713	(10,637)	85,190	(17,824)
經營產生的現金		<u>91,121</u>	<u>43,289</u>	<u>11,537</u>	<u>50,670</u>
已付所得稅		(20,308)	(25,848)	(8,030)	(52,616)
經營活動所得／(所用)的現金淨額		<u>70,813</u>	<u>17,441</u>	<u>3,507</u>	<u>(1,946)</u>

綜合現金流量表(續)

附註	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)			
投資活動現金流量				
應收關聯方款項減少	77,269	6,275	6,238	35
應收股東款項增加	(38)	—	—	—
應收一名董事款項(增加)／減少	(39)	42	42	—
應收一間聯營公司款項減少	5,200	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(2,633)	(802)	(563)	(223)
購買投資物業	(42,336)	(24,977)	(2,896)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	7	5,462	4,720	41
從可供出售金融資產收取的股息	63	739	730	763
受限制銀行存款(增加)／減少	(2,149)	2,209	2,184	1,460
已收利息	491	895	403	197
投資活動所得／(所用)的現金淨額	35,835	(10,157)	10,858	2,273
融資活動現金流量				
股東向一間附屬公司出資	6	—	—	—
應付一名關聯方款項減少	(18,576)	(2,408)	(1)	—
應付董事款項(減少)／增加	(43,381)	482	431	(93)
收購非控股權益	(40)	—	—	—
付予其他股東的股息	—	(2,746)	(1,356)	(1,840)
已付利息	(11,055)	(12,128)	(5,727)	(4,739)
新增借款所得款項	45,032	39,831	—	7,500
償還借款	(16,018)	(56,422)	(23,837)	(62,171)
融資活動所用的現金淨額	(44,032)	(33,391)	(30,490)	(61,343)

綜合現金流量表(續)

	附註	截至		截至	
		十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		62,616	(26,107)	(16,125)	(61,016)
於一月一日的現金及現金等價物		81,705	150,577	150,577	130,218
匯率變動對現金及現金等價物的影響		6,256	5,748	2,425	(815)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日／六月三十日的					
現金及現金等價物	22	<u>150,577</u>	<u>130,218</u>	<u>136,877</u>	<u>68,387</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益							非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
於二零一零年一月一日	—	14,307	5,949	25,766	—	335,932	381,954	44,976	426,930
股東向一間附屬公司出資	—	—	—	6	—	—	6	—	6
因收購一間附屬公司 額外權益而產生	—	—	—	95	—	—	95	(135)	(40)
付予 貴公司擁有人的股息	—	—	—	—	—	(31,508)	(31,508)	—	(31,508)
付予其他股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,693)	(2,693)
與擁有人交易	—	—	—	101	—	(31,508)	(31,407)	(2,828)	(34,235)
年內溢利	—	—	—	—	—	21,942	21,942	2,587	24,529
其他全面收益									
— 換算海外業務財務 報表的匯兌收益	—	—	15,736	—	—	—	15,736	1,964	17,700
年內全面收益總額	—	—	15,736	—	—	21,942	37,678	4,551	42,229
儲備間轉撥	—	684	—	—	—	(684)	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日 的結餘	—	14,991	21,685	25,867	—	325,682	388,225	46,699	434,924
因視作收購一間附屬公司 額外權益而產生	—	—	—	176	—	—	176	(176)	—
付予其他股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(604)	(604)
與擁有人交易	—	—	—	176	—	—	176	(780)	(604)
年內溢利	—	—	—	—	—	70,373	70,373	7,921	78,294
其他全面收益									
— 換算海外業務財務報表 的匯兌收益	—	—	18,202	—	—	—	18,202	2,162	20,364
— 將自有物業轉撥至 投資物業的重估盈餘	—	—	—	—	3,701	—	3,701	—	3,701
— 重估物業產生的遞延 稅項負債	—	—	—	—	(611)	—	(611)	—	(611)
年內全面收益總額	—	—	18,202	—	3,090	70,373	91,665	10,083	101,748
儲備間轉撥	—	2,740	—	—	—	(2,740)	—	—	—
於二零一一年 十二月三十一日	—	17,731	39,887	26,043	3,090	393,315	480,066	56,002	536,068

綜合權益變動表(續)

	貴公司擁有人應佔權益						總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留盈利 千港元			
截至二零一一年六月三十日									
止六個月(未經審核)									
於二零一一年一月一日	—	14,991	21,685	25,867	—	325,682	388,225	46,699	434,924
因視作收購一間附屬公司額外 權益而產生(未經審核)	—	—	—	176	—	—	176	(176)	—
與擁有人交易	—	—	—	176	—	—	176	(176)	—
期內溢利(未經審核)	—	—	—	—	—	5,438	5,438	631	6,069
其他全面收益									
—換算海外業務財務報表的 匯兌收益(未經審核)	—	—	6,755	—	—	—	6,755	806	7,561
—將自有物業轉撥至投資物業 的重估盈餘(未經審核)	—	—	—	—	3,701	—	3,701	—	3,701
—重估物業產生的 遞延稅項負債 (未經審核)	—	—	—	—	(611)	—	(611)	—	(611)
期內全面收益總額 (未經審核)	—	—	6,755	—	3,090	5,438	15,283	1,437	16,720
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	—	14,991	28,440	26,043	3,090	331,120	403,684	47,960	451,644
截至二零一二年 六月三十日止六個月									
於二零一二年一月一日	—	17,731	39,887	26,043	3,090	393,315	480,066	56,002	536,068
付予其他股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)
與擁有人交易	—	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)
期內溢利	—	—	—	—	—	40,822	40,822	5,825	46,647
其他全面收益									
—換算海外業務財務報表 的匯兌收益	—	—	(4,849)	—	—	—	(4,849)	(599)	(5,448)
期內全面收益總額	—	—	(4,849)	—	—	40,822	35,973	5,226	41,199
儲備間轉撥	—	12,223	—	—	—	(12,223)	—	—	—
於二零一二年六月三十日	—	29,954	35,038	26,043	3,090	421,914	516,039	61,105	577,144

II. 綜合財務資料附註

1. 公司資料及重組

西南環保發展有限公司(「貴公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司法定股本為200,000港元，分為2,000,000股每股面值0.1港元的普通股，其中一股面值0.1港元的普通股以未繳股款方式配發及發行。貴公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。

2. 重組及呈列基準

貴集團已為上市進行重組以優化公司架構。重組涉及以下步驟：

(1) Global Touch註冊成立

於二零一零年十一月八日，Global Touch於英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業公司，擁有50,000股每股面值1.00美元的法定股份。於二零一零年十二月十日，Global Touch配發及發行合共100股每股面值1.00美元按面值繳足的股份，其中40股、40股及20股分別配發及發行予First Beijing International Limited(「First Beijing」)、Ease Gain Holdings Limited(「Ease Gain」)及Chosen Leader Limited(「Chosen Leader」)。

(2) 裕豐房地產獲轉讓由受託人持有的威特斯房地產3%註冊資本

於二零一零年十二月二十三日，由何好先生以信託方式為裕豐房地產持有的威特斯房地產3%註冊資本(金額為人民幣300,000元)以零代價由何好先生轉讓予裕豐房地產。

(3) 貴公司註冊成立

於二零一一年二月十八日，貴公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為200,000港元，分為2,000,000股股份。同日，一股股份以未繳股款方式配發及發行予認購人。該認購人股份於同日由認購人轉讓予First Beijing。

(4) 裕豐房地產出售桂平市裕豐房地產開發有限公司(「桂平裕豐」)

於二零一零年十二月三十日，裕豐房地產與劉元強先生、黃立山先生及潘國健先生訂立一項股份轉讓協議。合計於桂平裕豐的60%註冊資本(總金額為人民幣4,800,000元)被轉讓，其中40%由裕豐房地產轉讓予劉元強先生(佔11%)及潘國健先生(佔29%)，而20%由黃立山先生轉讓予潘國健先生，受讓人均為獨立第三方，總代價約為現金人民幣4,182,000元(其中約人民幣2,788,000元付予裕豐房地產，以及約人民幣1,394,000元付予黃立山先生)。桂平裕豐的新商業牌照於二零一一年一月三十日發出。

(5) 利百控股增加法定股本及配發股份

於二零一零年十二月十六日，利百控股藉增設990,000股每股面值1.00港元的股份，將法定股本由10,000港元增至1,000,000港元。同日，新增設的990,000股每股面值1.00港元的股份按面值配發及發行予Global Touch以換取現金。

(6) Global Touch收購利百控股

於二零一零年十二月三十一日，Global Touch分別向李啟鴻博士（「李博士」）、陳莞媛女士（「李太太」）及李紫清博士（「李紫清博士」）收購利百控股已發行股本中4,000股、4,000股及2,000股每股面值1.00港元的股份，代價及交換條件為Global Touch以入賬列作繳足方式配發及發行其股本中合共1,200股每股面值1.00美元的股份，其中480股、480股及240股分別配發及發行予First Beijing（按李博士的指示）、Ease Gain（按李太太的指示）及Chosen Leader（按李紫清博士的指示）。

(7) Global Touch收購New Merit

於二零一零年十二月三十一日，Global Touch向李博士收購New Merit的全部已發行股本，代價及交換條件為Global Touch以入賬列作繳足方式配發及發行其股本中合共800股每股面值1.00美元的股份，其中320股、320股及160股分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader（全部均按李博士的指示）。

(8) Global Touch收購利百（荷蘭）

於二零一一年二月十一日，Global Touch向李博士、李太太及李紫清博士收購利百（荷蘭）4,000股、4,000股及2,000股每股面值1.00港元的股份，佔利百（荷蘭）當時全部已發行股本的100%，代價及交換條件為Global Touch以入賬列作繳足方式配發及發行其股本中合共1,000股每股面值1.00美元的股份，其中400股、400股及200股分別配發及發行予First Beijing（按李博士的指示）、Ease Gain（按李太太的指示）及Chosen Leader（按李紫清博士的指示）。

(9) 寶石置業獲轉讓由代名人持有的金裕豐及裕豐房地產的股權

於二零一二年三月十九日及二零一二年五月十八日，Leepark Properties Limited（「利百英國」）以信託方式為寶石置業持有的金裕豐10.125%股權及裕豐房地產50.62%股權分別由利百英國以零代價轉讓予寶石置業。

(10) 債務轉移至Global Touch

於二零一二年十一月二十三日，利百控股及利百（荷蘭）（作為原債務人）、Global Touch（作為新債務人）及李太太（作為債權人）訂立一份債務轉移契約，據此，總額約7.47百萬港元的

債務（「轉讓債務」）（指李太太向利百控股及利百（荷蘭）作出的免息董事貸款）轉移至Global Touch。轉移後，Global Touch有責任向李太太償還轉讓債務金額，有關轉讓債務已於二零一二年十一月二十三日以下文所述方式悉數清償。

(11) 債務資本化

於二零一二年十一月二十三日，上文所披露的轉讓債務悉數撥充資本，方式為Global Touch按李太太的要求及指示以入賬列作繳足方式配發及發行合共6,900股每股面值1.00美元的股份，其中2,760股、2,760股及1,380股分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader。

(12) 增加 貴公司法定股本

於二零一二年十一月二十三日，貴公司法定股本透過增設998,000,000股新股份而由200,000港元增至100,000,000港元。

(13) 貴公司收購Global Touch

於二零一二年十一月二十三日，貴公司向First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader收購Global Touch的全部已發行股本，代價及交換條件為貴公司(i)以入賬列作繳足方式配發及發行合共99,999,999股新股份，其中39,999,999股、40,000,000股及20,000,000股分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader；及(ii)將First Beijing當時持有的一股未繳股款股份按面值入賬列作繳足股款。

(14) 資本化發行

待貴公司股份溢價賬因配售錄得進賬後，授權董事將貴公司股份溢價賬的進賬金額12,500,000港元撥充資本，用於按面值悉數繳足合共125,000,000股股份，以向於二零一二年十一月二十三日當時的貴公司股東按彼等各自於貴公司的股權比例配發及發行。

重組後，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

貴集團被視為因重組產生的持續實體，原因為參與重組的業務及公司於重組前後均由李博士、李太太及李紫清博士控制或由貴集團為重組而註冊成立／成立。李博士、李太太及李紫清博士為近親家庭成員及作為單一組股東行事（「控股股東」），以管理及控制貴集團的業務及經營藉以從貴集團取得經濟利益。因此，緊隨重組後，於重組前存在的控股股

東的風險及利益仍然持續。因此，綜合財務資料及比較財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」採用合併會計原則編製，猶如現行集團架構於整個有關期間一直存在。

根據合併會計法，現時組成 貴集團之公司的資產淨值乃從控股股東的角度採用現有賬面值綜合。就重組時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的部分而言，概無金額被確認為代價，惟以控制方的權益持續為限。綜合全面收益表包括現時組成 貴集團各公司自所呈列最早日期起或自現時組成 貴集團之公司首次受共同控制之日（倘為較短期間）起的業績，而不論重組日期。集團內公司間的所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。非控股權益指合併實體業績及資產淨值中並非由控股股東持有的外部股東的權益。

貴集團於二零一二年三月十九日及二零一二年五月十八日前透過利百英國於金裕豐及裕豐房地產持有的權益均以信託方式按英國法律代寶石置業持有。據 貴公司有關中國法律的法律顧問的意見，該境外信託安排並不違反中國法律、規章及法規。

於二零一二年六月三十日，重組的實質性步驟已經完成。債務轉移及資本化的餘下步驟不會影響 貴集團的組成，而 貴公司收購Global Touch的餘下步驟為現有集團的延續。貴集團就有關期間編製的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃旨在呈列 貴集團的業績、權益變動及現金流量，猶如現行集團架構於整個有關期間或自其各自註冊成立／成立或收購日期（以較短者為準）以來一直存在。編製 貴集團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六月三十日的綜合財務狀況表旨在呈列 貴集團的資產及負債，猶如現行集團架構於該等日期一直存在。

3. 重大會計政策概要

3.1 編製基準

綜合財務資料及比較財務資料乃按下文所載的會計政策編製，該等會計政策與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）一致。綜合財務資料及比較財務資料亦符合香港公司條例及創業板上市規則的適用披露規定。

所有自二零一二年一月一日開始的會計期間生效且與 貴集團有關的香港財務報告準則均已獲 貴集團於整個有關期間貫徹採納用於編製綜合財務資料及比較財務資料，惟以香港財務報告準則過渡條文要求或容許者為限。

綜合財務資料及比較財務資料乃採用歷史成本法編製，惟按公平值列賬的投資物業除外。該計量基準於下述會計政策內詳述。

務請注意，編製綜合財務資料及比較財務資料時曾使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際業績可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務資料及比較財務資料意義重大的範圍於附註4披露。

除另有指明外，綜合財務資料及比較財務資料乃以港元（「港元」）呈列，而所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

貴集團並無於綜合財務資料及比較財務資料內提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)修訂本	呈報其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號修訂本	呈報－抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	聯營及合營公司投資 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效

預計會對 貴集團造成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料如下：

香港會計準則第1號(經修訂)修訂本－呈報其他全面收益項目

香港會計準則第1號(經修訂)的修訂本規定 貴集團將呈列於其他全面收益的項目分為可重新分類至日後損益的項目(如重估可供出售金融資產)及不可重新分類至日後損益的項目(如重估物業、廠房及設備)。其他全面收益項目的稅項按相同基準分配及披露。有關修訂將追溯應用。

香港財務報告準則第9號－金融工具

於二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃第一階段的第一部分。此階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。公平值損益將於損益內確認，惟就實體可選擇於其他全面收益確認損益的非貿易權益投資除外。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具的現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。由於大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，因此指定為按公平值計入損益的金融負債的計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益就負債的信貸風險呈列公平值變動，會於損益賬中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益賬呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入的貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產的減值方面的指引繼續適用。 貴集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號－綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方的浮動回報享有承擔或權利以及能運用權力控制被投資方以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權的詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東的表決權益的數量及分散情況，投資者的表決權益數量足以佔優，使其獲得控制被投資方的權力，則持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權

僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時,在分析控制權時始加以考慮。該準則明確要求評估具有決策權的投資者是以委託人或代理人身份行事,以及具有決策權的其他各方是否以投資者的代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事,故在其行使其決策權時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受 貴集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項的會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用,惟須符合若干過渡性條文。

香港財務報告準則第12號 – 其他實體權益披露

香港財務報告準則第12號整合及統一有關附屬公司,聯營公司及合營安排的權益披露規定。準則亦引進新披露規定,包括有關非綜合計算結構性實體者。準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體的權益的性質及風險,以及該等權益對報告實體財務報表的影響。

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許公平值時如何計量公平值提供單一指導來源。準則適用於以公平值計量的金融及非金融項目,並引進公平值計量層級。該計量層級中三個級的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在計量日的有序交易中,市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格(即平倉價)。準則取消了對於在交易活躍市場上有掛牌的金融資產和金融負債應分別採用買入價和賣出價這一要求。取而代之的是,應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平值的價格。準則亦載有詳細披露要求,讓財務報表使用者評估計量公平值時所用的方法及輸入數據,以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提前採用,並應按未來適用基礎應用。

3.2 綜合基準

除合資格作為共同控制合併而使用合併會計法列賬的收購外, 貴集團收購附屬公司乃採用收購會計法入賬。此涉及估計於收購日附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債)的公平值,而不論該等資產及負債於收購前是否已記錄於該附屬公司的財務報表。於初步確認時,附屬公司的資產及負債根據 貴集團的會計政策按公平值計入綜合財務狀況表,並用作日後計量基準。

附屬公司於控權轉至 貴集團當日綜合入賬,並於控制終止日期於綜合賬目剔除。

於編製綜合財務資料及比較財務資料時，集團內公司間的交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。集團內公司間資產銷售的未變現虧損於綜合時撥回，而相關資產亦會從貴集團的角度進行減值測試。附屬公司財務報表內所呈報金額已於需要時進行調整，以確保與貴集團採納的會計政策一致。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與貴公司擁有人應佔權益分開呈列。損益及其他全面收益各部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。全面收益總額歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此導致非控股權益錄得虧絀結餘。

3.3 附屬公司

附屬公司乃貴集團有權控制其財務及經營政策以從其業務活動中獲益的實體（包括特殊目的實體）。於評估貴集團是否控制另一實體時，將考慮目前是否存在可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。

3.4 外幣換算

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務資料及比較財務資料內，原以有貴集團呈列貨幣以外貨幣呈列的海外業務的所有個別財務報表已兌換為港元。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為港元。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為港元。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內換算儲備中分別累計。

當出售海外業務時，有關匯兌差額由權益重新歸類為損益並作為出售收益或虧損的一部分。

3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本：

租賃土地及樓宇	按租期
租賃物業裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢俱及固定裝置	9至33 1/3%
廠房及機器	9至20%
汽車	4至20%
遊艇	33 1/3%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於每個報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售所產生的收益或虧損乃該項資產出售所得款項與其賬面值的差額，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入 貴集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益中支銷。

3.6 租賃土地權益

就收購根據經營租賃持有的土地所作出的預繳款項乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註3.12詳述。攤銷乃於租期／使用權期按直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映 貴集團透過使用有關土地可產生收益的時間模式則除外。

3.7 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

當 貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關的權益會按逐項物業的基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同。

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於合併財務狀況表中確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

僅當與該資產有關的未來經濟利益有可能流入 貴集團，且能可靠地計量其成本時，後續開支方會於該資產的賬面值扣除。

倘物業、廠房及設備中項目因用途改變而成為投資物業，則用途改變當日之賬面值與公平值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備的重估。然而，倘公平值收益能逆轉減值虧損，則該項收益會於收益報表內確認。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

3.8 金融資產

貴集團對於聯營公司投資以外的金融資產採用的會計政策載如下。金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當 貴集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。金融資產初步確認時以公平值及(倘並非為按公平值計入損益的投資)直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量的權利屆滿或已被轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則終止確認金融資產。

於各報告日期，會評估金融資產是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項因此利用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

可供出售金融資產

並不符合資格列入任何其他金融資產類別的非衍生金融資產分類為可供出售金融資產。

倘可供出售的股本證券投資並無活躍市場的市價報價且其公平價值未能可靠計量，而衍生工具與該等非上市股本權益工具掛鉤並須以交付該等工具結算，則其於首次確認後之每個報告日期按成本值減任何已識別減值虧損計量。

金融資產減值

於各報告日期，按公平值計入損益以外的金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括 貴集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響；及
- 股本工具投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少的可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於該組別內債務人付款狀況及與組別內資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘存在任何該等證據，則減值虧損乃按下列方式計量及確認：

按攤銷成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬的貸款及應收款項出現減值，虧損乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率（即於初步確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）的現值的差額計算。虧損數額在出現減值期間於損益確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益確認。

可供出售金融資產

如有客觀證據顯示並非按公平值列賬的非上市投資出現減值虧損，減值虧損數額乃按金融資產賬面值與估計未來現金流量（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計算。此類減值虧損並無於往後期間撥回。

金融資產（按攤銷成本列賬的貿易應收款項除外）減值虧損乃直接與相應資產撇銷。倘貿易應收款項被視為未必但並非不能收回，則屬呆賬之應收款項減值虧損使用撥備賬列賬。倘貴集團信納不大可能收回應收款項，則被視為不可收回的金額直接自貿易應收款項撇銷，而就該貿易應收款項於撥備賬內持有的任何金額將會撥回。其後收回先前自撥備賬扣除的金額乃撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額乃於損益內確認。

3.9 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。可變現淨值按預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地（見附註3.12）及開發支出（包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本）。

3.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

3.11 金融負債

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、應付利息、應計費用及其他應付款項、應付關聯方／董事款項以及計息借款。該等項目在財務狀況表分開呈列。

金融負債於 貴集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據 貴集團的借貸成本會計政策(附註3.18) 確認。

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，例如交換或修訂，則被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額在損益中確認。

貿易應付款項、應付股息、應計費用及其他應付款項及應付關聯方／董事款項

該等項目初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本) 與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間在損益內確認。

除非 貴集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

3.12 租賃

倘 貴集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為交換，則該項安排(包括交易或連串交易) 屬於或包含租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

出租予 貴集團的資產的分類

對於 貴集團按租賃持有的資產，倘所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則有關資產會分類列作按融資租賃持有。所有權的絕大部分風險及回報並未轉移至 貴集團的租賃則分類為經營租賃。

作為出租人以經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租的資產乃根據資產的性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃所產生初步直接成本於租期內按與租賃收入相同基準計入租賃資產的賬面值並確認為一項開支。

應收經營租賃的租金收入乃以直線法於租賃期間涵蓋的期間於損益內確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產將產生收益的模式則除外。就租賃授出優惠措施於損益中確認為應收租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其被賺取的會計期間確認為收入。

作為承租人根據經營租賃租出的資產

經營租賃下的應付租金總額按直線法於有關租期內在損益確認。所獲得的租賃優惠在損益內確認為所支付的總租賃付款總額的不可分割部分。或然租金於其產生的會計期間計入損益。

3.13 撥備及或然負債

當 貴集團因過去事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

當不可能有需要流出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，則除非付出之可能性極小，否則須披露該債務為或然負債。潛在債務，其存在僅能以一個或數個非 貴集團完全能控制的未來不確定事項的發生或不發生來確認，則除非其流出可能性極小，否則亦同時披露為或然負債。

3.14 股本

普通股被歸類為權益。股本使用已發行股份的面值確定。

3.15 收益及其他收入確認

收益包括 貴集團於日常活動中銷售物業及服務而收到或應收的代價的公平值。倘若經濟利益將可能流入 貴集團，且收益及成本(倘適用)能可靠地計量，則收益確認如下：

出售持作銷售物業產生的收益於物業已交付予買方且能合理保證可收回相關應收款項時確認。於確認收益之日前收取的已售物業的按金及分期付款計入財務狀況表中預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款項下。

經營租賃下的租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額分期確認。

物業管理收入、顧問服務收入、業務支持服務收入及文書服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

利息收入依據時間比例按實際利率法確認。

股息收入於收取付款的權利確立時的會計期間確認。

3.16 非金融資產的減值

物業、廠房及設備以及租賃土地權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對物業、廠房及設備以及租賃土地權益進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值、反映市況減銷售成本以及按內部貼現現金流量評估計算之使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映金錢時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計數字出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

3.17 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法例及地方社會保障主管部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體管理一項定額供款強制性公積金計劃（「強積金計劃」），該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。貴集團按撥付合資格僱員薪金的百分比作出供款，有關供款於應付時根據強積金計劃規則在損益賬扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益賬中確認為開支。貴集團於該等計劃的責任限於向該等計劃支付固定比例供款。

短期僱員福利

僱員放年假的權利於僱員獲得假期時確認。貴集團就截至報告日期止僱員已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

病假及產假等非累積性帶薪休假直至告假時方予確認。

3.18 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內列作資本。合資格資產乃指需要一段頗長時期始能作既定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時列作開支。

在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產的部分成本。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

3.19 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就現行或過往呈報期間有關而於結算日尚未支付的责任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於收益表確認為稅項開支一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅

暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中首次確認（業務合併除外）的資產或負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘貴集團可控制暫時性差額的撥回，且該暫時性差額於可見將來不大可能撥回者除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算（不作折現），惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 貴集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

貴集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間（而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

3.20 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人（或擔保人）須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項所招致損失的合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的 貴集團政策而予確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益賬內確認開支。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能向 貴集團提出索償而預期索償金額超過現時賬面值（即最初確認的金額減累計攤銷（如適用）），則根據附註3.13確認有關撥備。

3.21 分部報告

貴集團定期向主要經營決策者（即執行董事）報告內部財務資料，以供彼等就 貴集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而 貴集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財資料按 貴集團服務類別決定業務組成部分。

貴集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。以下為 貴集團各可呈報分部業務的概要：

物業租賃－租賃商業單位及店舖；
房地產開發－建築及銷售住宅單位及商舖；
物業管理服務－提供物業管理服務；及
顧問及諮詢服務－提供顧問及諮詢服務。

貴集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟可供出售金融資產的股息收入、出售聯營公司收益、分佔聯營公司虧損、並非直接計入任何經營分部業務活動的公司收入及開支（包括所得稅開支）以及所得稅（並非計入經營分部的經營業績）除外。

分部資產包括所有資產，惟可供出售金融資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於 貴集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動的公司負債且不會分配至分部。其包括應付股息、所得稅撥備及遞延稅項負債（並非直接計入任何經營分部業務活動）。

3.22 政府補貼

政府補貼於有理由確定將能收取補貼以及 貴集團將符合所有補貼附帶條件時獲確認。補償 貴集團所產生開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益賬內確認為收益。補償 貴集團資產成本的補貼從相關資產賬面值扣除，其後並於該項資產的可使用年期以減少折舊開支方式於損益賬內有效確認。

3.23 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，則該實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業的成員)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a) (i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

一名人士的近親家庭成員為預期可能會影響該人士或受到該人士影響其與實體的業務往來的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士子女及配偶或國內夥伴；
- (ii) 該人士的配偶或國內夥伴的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或國內夥伴的受養人。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

貴集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計顧名思義甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

投資物業公平值估算

公平值的最佳憑證為地點及狀況相同並訂有相同租賃條款或其他合約的類似物業於活躍市場上的現時價格。倘缺乏該等資料，貴集團會在合理公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，貴集團考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或訂有不同租賃條款或其他合約)的物業於活躍市場上的現時價格(經調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場上類似物業的近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易之日起經濟狀況的任何轉變)；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及(在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同的類似物業當時市場租值)，並採用反映當時市場對無法肯定有關現金流量金額及時間進行評估的折現率計算。

物業存貨估計可變現淨值

管理層於各呈報期末檢討物業存貨的可收回金額。可收回金額指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層釐定可收回金額時須作出估算。

收益確認

如附註3.15所披露，貴集團已確認出售持作銷售物業的收益。評估一間實體何時已將其擁有權的重大風險及回報轉移至買家時，須對交易情況進行查核。

所得稅及遞延稅項

貴集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日

常業務過程中，有若干難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅費用確認。實際動用的結果可能會有所不同。

中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。貴集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。

5. 分部資料

貴集團根據主要經營決策者所審閱用作作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

貴集團有四個可呈報分部。由於每項業務提供不同的產品及服務，所需業務策略迥異，故對分部進行獨立管理。下文概述貴集團各可呈報分部的經營業務：

物業租賃－租賃商業單位及店舖；

房地產開發－建設及銷售住宅單位及商業店舖；

物業管理服務－提供物業管理服務；及

顧問及諮詢服務－提供顧問及諮詢服務。

分部之間的交易經參考就類似訂單收取外部方的價格定價。由於主要經營決策者評估分類表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

如附註3.21所進一步描述，執行董事已確定貴集團作為經營分部的四大業務。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略決定。

分部收益及業績

	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業 管理服務 千港元	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
截至二零一零年					
十二月三十一日止年度					
可呈報分部收益	37,542	105,492	17,418	3,533	163,985
可呈報分部溢利	30,961	2,688	2,112	1,226	36,987
其他分部資料：					
利息收入	95	357	32	7	491
租賃土地攤銷	13	—	—	—	13
投資物業公平值收益	30,775	—	—	—	30,775
所得稅開支	14,703	3,095	—	—	17,798
物業、廠房及設備折舊	936	186	438	86	1,646
截至二零一一年					
十二月三十一日止年度					
可呈報分部收益	44,501	265,313	18,191	1,302	329,307
可呈報分部溢利／(虧損)	50,119	64,472	660	(569)	114,682
其他分部資料：					
利息收入	293	522	73	7	895
租賃土地攤銷	13	—	—	—	13
投資物業公平值收益	46,524	—	—	—	46,524
所得稅開支	16,180	8,666	—	—	24,846
物業、廠房及設備折舊	1,108	345	470	36	1,959

	物業租賃	房地產開發	物業管理服務	諮詢及顧問服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一一年					
六月三十日止六個月					
可呈報分部收益	21,848	9,013	9,611	577	41,049
可呈報分部溢利／(虧損)	14,376	(7,681)	1,977	(288)	8,384
其他分部資料：					
利息收入	97	255	48	3	403
租賃土地攤銷	7	—	—	—	7
投資物業公平值收益	6,900	—	—	—	6,900
所得稅開支	2,282	816	—	—	3,098
物業、廠房及設備折舊	550	209	232	17	1,008
截至二零一二年					
六月三十日止六個月					
可呈報分部收益	28,647	132,919	10,282	4,303	176,151
可呈報分部溢利	49,591	8,732	2,085	2,842	63,250
其他分部資料：					
利息收入	113	77	5	2	197
租賃土地攤銷	7	—	—	—	7
投資物業公平值收益	49,954	—	—	—	49,954
所得稅開支	14,645	10,362	—	—	25,007
物業、廠房及設備折舊	529	190	180	31	930

分部資產及負債

	物業租賃 千港元	房地產開發 千港元	物業 管理服務 千港元	諮詢及 顧問服務 千港元	總計 千港元
於二零一零年十二月三十一日					
可呈報分部資產	<u>673,951</u>	<u>417,548</u>	<u>12,802</u>	<u>2,633</u>	<u>1,106,934</u>
可呈報分部負債	<u>(290,302)</u>	<u>(350,518)</u>	<u>(12,246)</u>	<u>(2,430)</u>	<u>(655,496)</u>
其他分部資料：					
非流動資產增加	<u>48,841</u>	<u>509</u>	<u>112</u>	<u>22</u>	<u>49,484</u>
於二零一一年十二月三十一日					
可呈報分部資產	<u>769,225</u>	<u>454,035</u>	<u>24,022</u>	<u>1,674</u>	<u>1,248,956</u>
可呈報分部負債	<u>(284,630)</u>	<u>(372,451)</u>	<u>(20,424)</u>	<u>(1,484)</u>	<u>(678,989)</u>
其他分部資料：					
非流動資產增加	<u>30,625</u>	<u>451</u>	<u>163</u>	<u>12</u>	<u>31,251</u>
於二零一二年六月三十日					
可呈報分部資產	<u>825,171</u>	<u>332,604</u>	<u>19,839</u>	<u>3,505</u>	<u>1,181,119</u>
可呈報分部負債	<u>(296,367)</u>	<u>(279,899)</u>	<u>(12,854)</u>	<u>(2,219)</u>	<u>(591,339)</u>
其他分部資料：					
非流動資產增加	<u>2,350</u>	<u>29</u>	<u>73</u>	<u>12</u>	<u>2,464</u>

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地權益、物業存貨、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括建築成本應計費用、預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、計息借款及稅項負債。

由於 貴集團的主要經營決策者認為 貴集團的大部分收益及業績屬於中國市場，而 貴集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地理資料。

截至二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月， 貴集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

6. 收益

於有關期間內確認的 貴集團主要業務收益如下：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	六月三十日止六個月	六月三十日止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業管理收入	16,515	17,399	9,270	9,918
諮詢服務收入	3,533	1,284	577	4,303
投資物業租金收入(附註)	37,542	44,440	21,848	28,522
物業銷售	105,492	265,313	9,013	132,919
	<u>163,082</u>	<u>328,436</u>	<u>40,708</u>	<u>175,662</u>

(未經審核)

附註：

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團投資物業的或然租金收入約為2,398,000港元及2,666,000港元，而截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月則約為1,111,000港元(未經審核)及1,321,000港元。投資物業的或然租金收入乃根據租賃協議按租戶的相關銷售的百分比計算。

7. 其他收入

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	六月三十日止六個月	六月三十日止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)
銀行利息收入	491	895	403	197
業務支持服務收入	240	80	80	—
文書服務收入	249	86	86	—
可供出售金融資產的股息收入	63	869	859	899
匯兌差額收益，淨額	1	—	—	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	5,345	4,662	36
出售一間聯營公司的收益	99	—	—	—
政府補貼	57	338	—	184
雜項收入	359	252	124	210
	<u>1,559</u>	<u>7,865</u>	<u>6,214</u>	<u>1,526</u>

8. 融資成本

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	六月三十日止六個月	六月三十日止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)
利息費用：				
須於五年內悉數償還的銀行借款	7,474	6,937	3,562	566
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	3,581	4,503	2,165	2,274
須於五年內悉數償還的其他借款	—	688	—	1,899
減：已資本化利息	(11,055)	(12,128)	(5,727)	(4,739)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有關分析列明銀行借款(包括包含須根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期按要求償還條款的定期貸款)的融資成本。截至二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，包含按要求償還條款的銀行借款的利息費用分別約為131,000港元、118,000港元及55,000港元。

9. 除所得稅前溢利

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)
除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)				
下列項目後計算所得：				
租賃土地權益攤銷	13	13	7	7
核數師酬金	309	782	111	193
已出售物業成本	76,140	170,400	7,393	102,148
物業、廠房及設備折舊	2,188	2,237	1,047	988
捐贈	799	1,033	67	—
匯兌差額(收益)／虧損，淨額	(1)	146	70	208
出售一間聯營公司的收益(附註)	(99)	—	—	—
貿易應收款項減值虧損	—	154	154	—
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	8	(5,345)	(4,662)	(36)
經營租賃費用	5,072	5,779	2,867	2,612
產生租金收入的投資物業的支出	4,336	4,754	2,034	2,512

附註：

於二零一零年十二月三十日，裕豐房地產與劉元強先生、黃立山先生及潘國健先生訂立一項股份轉讓協議。合計於桂平裕豐的60%註冊資本(總金額為人民幣4,800,000元，即相等於約5,682,000港元)被轉讓，其中40%由裕豐房地產轉讓予劉元強先生(佔11%)及潘國健先生(佔29%)，而20%由黃立山先生轉讓予潘國健先生，受讓人均為獨立第三方，總代價約為現金人民幣4,182,000元，即相等於約4,950,000港元(其中約人民幣2,788,000元(即相等於約3,300,000港元)付予裕豐房地產，以及約人民幣1,394,000元(即相等於約1,650,000港元)付予黃立山先生)。

10. 所得稅開支

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	
即期所得稅				
中國企業所得稅	5,748	23,530	(81)	5,139
中國土地增值稅	5,683	13,888	527	7,275
中國預扣所得稅	6,183	—	—	6,188
	<u>17,614</u>	<u>37,418</u>	<u>446</u>	<u>18,602</u>
遞延稅項(附註27)				
中國企業所得稅	12,786	12,836	2,064	12,766
中國土地增值稅	(671)	(1,878)	507	4,966
中國預扣所得稅	(6,272)	7,924	343	(2,171)
	<u>5,843</u>	<u>18,882</u>	<u>2,914</u>	<u>15,561</u>
所得稅開支總額	<u><u>23,457</u></u>	<u><u>56,300</u></u>	<u><u>3,360</u></u>	<u><u>34,163</u></u>

香港利得稅

於有關期間，由於 貴集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例， 貴集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據有關期間的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），該法自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起， 貴集團的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（「通知」），貴集團於中國成立的附屬公司百益商貿於二零零一年一月一日至二零一零年十二月三十一日的財政年度須按15%的稅率繳納所得稅。根據《廣西壯族自治區人民政府關於促進廣西北部灣經濟區開放開發的若干政策規定的通知》，受益於通知的百益商貿獲進一步豁免若干中國企業所得稅，而截至二零一零年十二月三十一日止年度適用於百益商貿的企業所得稅稅率為9%。自二零一一年一月一日起，該項豁免到期，百益商貿根據新企業所得稅法的適用企業所得稅稅率為25%。

由於遞延所得稅資產及負債須按照預期適用於資產變現或負債獲清償年度的稅率計量，故貴集團於中國營運的附屬公司的遞延稅項資產及負債按25%的企業所得稅稅率計算。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估通知書，威特斯房地產須繳納土地增值稅，而土地增值稅乃根據法定徵稅方法按物業銷售額的5%至7%計算。

中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

年內／期內所得稅開支與綜合全面收益表中的除所得稅前溢利對賬如下：

按適用稅率計算的所得稅開支與會計溢利對賬如下：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)			
除所得稅開支前溢利	47,986	134,594	9,429	80,810
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率				
計算的除所得稅前利得稅	12,584	33,351	2,085	20,853
稅項豁免	(963)	—	—	—
不可扣減開支的稅務影響	974	1,648	461	535
不可扣稅收益的稅務影響	(24)	—	—	(26)
稅率變動影響	6,177	—	—	—
可就計算所得稅扣減的土地增值稅	(805)	(1,593)	(1,126)	(6,785)
土地增值稅費用	5,012	12,010	1,034	12,241
就 貴集團中國附屬公司的可分派溢利				
按10%稅率計算的預扣所得稅的影響	(89)	7,924	343	4,017
其他	591	2,960	563	3,328
所得稅開支	23,457	56,300	3,360	34,163

11. 董事薪酬及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

於有關期間已付及應付各董事的酬金如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
李博士	—	4,147	—	4,147
李太太	—	4,161	—	4,161
李紫清博士	—	960	12	972
鄭鎮先生	—	845	12	857
	—	10,113	24	10,137
獨立非執行董事：				
黃弛維先生	—	—	—	—
黃達仁先生	—	—	—	—
陳振宜先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
酬金總額	—	10,113	24	10,137

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
李博士	—	4,372	—	4,372
李太太	—	4,373	—	4,373
李紫清博士	—	1,040	12	1,052
鄭鑽先生	—	906	12	918
	—	10,691	24	10,715
獨立非執行董事：				
黃弛維先生	—	—	—	—
黃達仁先生	—	—	—	—
陳振宜先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
酬金總額	—	10,691	24	10,715

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

	袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
李博士	—	2,151	—	2,151
李太太	—	2,151	—	2,151
李紫清博士	—	480	6	486
鄭鑽先生	—	427	6	433
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	5,209	12	5,221
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
獨立非執行董事：				
黃弛維先生	—	—	—	—
黃達仁先生	—	—	—	—
陳振宜先生	—	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
酬金總額	—	5,209	12	5,221
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零一二年六月三十日止六個月

	袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：				
李博士	—	2,582	—	2,582
李太太	—	2,582	—	2,582
李紫清博士	—	480	6	486
鄭鑽先生	—	459	6	465
	—	6,103	12	6,115
獨立非執行董事：				
黃馳維先生	—	—	—	—
黃達仁先生	—	—	—	—
陳振宜先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
酬金總額	—	6,103	12	6,115

(b) 五名最高薪人士

於有關期間 貴集團五名最高薪人士包括 貴公司的四名董事，其酬金於上文附註11(a)披露。餘下一名人士的酬金如下：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及實物利益	577	605	289	276
退休計劃供款	12	12	6	6
	589	617	295	282

(未經審核)

上述酬金在以下範圍內：

酬金範圍	截至		截至	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	六月三十日止六個月	六月三十日止六個月
二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	
僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數	
零至1,000,000港元	1	1	1	1

(未經審核)

於有關期間內，貴集團並無向貴公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入貴集團時的獎金或作為離職補償。於有關期間內，董事或五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	六月三十日止六個月	六月三十日止六個月
二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	
千港元	千港元	千港元	千港元	
工資及薪金	23,252	24,933	13,178	14,079
退休計劃供款	3,182	3,979	2,081	1,739
其他福利	1,678	1,471	798	603
	<u>28,112</u>	<u>30,383</u>	<u>16,057</u>	<u>16,421</u>

(未經審核)

13. 每股盈利

於有關期間的每股基本盈利乃根據截至二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月貴公司擁有人應佔溢利分別約21,942,000港元、70,373,000港元及40,822,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核): 5,438,000港元)，以及於整個有關期間內貴公司已發行225,000,000股股份(即於緊隨資本化發行(詳見本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」一節)完成後已發行股份數目)計算。

由於有關期間內並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 裝修 千港元	傢俱 及裝置 千港元	廠房 及機器 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日							
成本	10,191	4,881	2,484	2,692	3,611	4,617	28,476
累計折舊	(1,581)	(1,471)	(1,214)	(2,220)	(2,346)	(4,463)	(13,295)
賬面淨額	8,610	3,410	1,270	472	1,265	154	15,181
截至二零一零年 十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	8,610	3,410	1,270	472	1,265	154	15,181
添置	—	1,517	572	70	474	—	2,633
出售	—	—	—	(15)	—	—	(15)
折舊	(282)	(838)	(592)	(59)	(355)	(154)	(2,280)
匯兌差額	11	118	45	21	50	—	245
年終賬面淨額	8,339	4,207	1,295	489	1,434	—	15,764
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日							
成本	10,243	6,603	3,052	1,880	4,242	4,617	30,637
累計折舊	(1,904)	(2,396)	(1,757)	(1,391)	(2,808)	(4,617)	(14,873)
賬面淨額	8,339	4,207	1,295	489	1,434	—	15,764
截至二零一一年 十二月三十一日止年度							
年初賬面淨額	8,339	4,207	1,295	489	1,434	—	15,764
添置	—	—	624	106	72	—	802
出售	—	—	(1)	(58)	(58)	—	(117)
轉撥至投資物業 (附註16)	(3,999)	—	—	—	—	—	(3,999)
折舊	(202)	(815)	(785)	(148)	(396)	—	(2,346)
匯兌差額	10	159	48	19	47	—	283
年終賬面淨額	4,148	3,551	1,181	408	1,099	—	10,387
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日							
成本	6,299	6,882	3,883	1,663	4,422	—	23,149
累計折舊	(2,151)	(3,331)	(2,702)	(1,255)	(3,323)	—	(12,762)
賬面淨額	4,148	3,551	1,181	408	1,099	—	10,387

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 裝修 千港元	傢俱 及裝置 千港元	廠房 及機器 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
截至二零一二年 六月三十日止六個月							
年初賬面淨額	4,148	3,551	1,181	408	1,099	—	10,387
添置	—	—	184	39	—	—	223
出售	—	—	—	(5)	—	—	(5)
折舊	(88)	(397)	(300)	(61)	(185)	—	(1,031)
匯兌差額	(2)	(34)	(11)	(4)	(9)	—	(60)
年終賬面淨額	<u>4,058</u>	<u>3,120</u>	<u>1,054</u>	<u>377</u>	<u>905</u>	<u>—</u>	<u>9,514</u>
於二零一二年六月三十日							
成本	6,285	6,812	4,033	1,298	4,380	—	22,808
累計折舊	(2,227)	(3,692)	(2,979)	(921)	(3,475)	—	(13,294)
賬面淨額	<u>4,058</u>	<u>3,120</u>	<u>1,054</u>	<u>377</u>	<u>905</u>	<u>—</u>	<u>9,514</u>

租賃土地及樓宇的賬面淨額根據租期分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
於中國：			
介乎10至50年的租賃	<u>285</u>	<u>233</u>	<u>199</u>
於香港：			
介乎10至50年的租賃	<u>8,054</u>	<u>3,915</u>	<u>3,859</u>

於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六月三十日，銀行借款以賬面值分別約為8,339,000港元、3,915,000港元及3,859,000港元(附註26)的物業、廠房及設備作抵押。

折舊經計入：

	截至		截至
	十二月三十一日		六月三十日
	止年度		止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
綜合財務狀況表			
— 於物業存貨中資本化	92	109	43
綜合全面收益表 (附註9)			
— 銷售成本	623	633	322
— 行政開支	1,565	1,604	666
	<u>2,188</u>	<u>2,237</u>	<u>988</u>
	<u>2,280</u>	<u>2,346</u>	<u>1,031</u>

15. 租賃土地權益

租賃土地權益指預付經營款項，其賬面淨額變動分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
年初賬面淨額	429	434	439
攤銷	(13)	(13)	(7)
匯兌差額	18	18	(4)
	<u>434</u>	<u>439</u>	<u>428</u>

租賃土地權益的賬面淨額根據租期分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
於中國：			
介乎10至50年的租賃	434	439	428

於二零一零年十二月三十一日，貴集團的銀行借款以賬面值約為434,000港元的租賃土地權益作擔保(附註26)。貴集團已償還銀行借款，故擔保已於截至二零一一年十二月三十一日止年度解除。

16. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
一月一日的賬面值	484,032	603,045	715,092
投資物業公平值變動	30,775	46,524	49,954
添置	46,873	30,474	2,251
轉撥自其他應收款項	27,039	—	—
轉撥至物業存貨	(9,875)	—	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	—	3,999	—
將自有物業轉撥至投資物業的重估盈餘	—	3,701	—
匯兌差額	24,201	27,349	(7,449)
十二月三十一日/六月三十日的賬面值	<u>603,045</u>	<u>715,092</u>	<u>759,848</u>

於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六月三十日，無相關業權證的物業佔 貴集團投資物業的賬面值分別約為55,508,000港元、62,407,000港元及3,322,000港元。 貴集團尚未取得該等物業的土地使用權證及房屋所有權證。估計該等物業的公平值時乃假設 貴集團擁有該等物業的有效土地使用權證及房屋所有權證且所有土地出讓金及授出證書的相關費用已悉數支付。土地出讓金及授出證書的相關費用數額不大。 貴集團已於有關期間租出該等物業並收取其租金收入。該等物業的土地使用權證及房屋所有權證正在申辦。 貴公司的中國法律顧問表示 貴集團擁有該等物業的重大所有權風險及回報，儘管無業權證， 貴集團仍有權使用及租賃該等物業。此外，只要 貴集團遵守適用中國法律及法規， 貴集團在為該等物業取得業權證方面將不存在法律障礙。因此，該等物業的控制權、重大所有權風險及回報歸屬於 貴集團，而 貴集團將該等物業確認為投資物業。

投資物業已於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六月三十日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。戴德梁行(廣州)已採用投資法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業權益的復歸收入潛力作適當撥備，或(如適用)以直接比較法，參考於相關市場上的可資比較銷售交易進行估值。公平值收益確認為相關期間的損益。

於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六月三十日，銀行及其他借款分別以賬面值約為459,936,000港元、489,888,000港元及339,808,000港元的投資物業作抵押(附註26)。

貴集團按賬面計值的投資物業分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
於中國：			
租期為10至50年	603,045	707,392	751,348
	<u>603,045</u>	<u>707,392</u>	<u>751,348</u>
於香港：			
租期為10至50年	—	7,700	8,500
	<u>—</u>	<u>7,700</u>	<u>8,500</u>

17. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
按成本列賬的股權投資			
－非上市	7,102	7,537	7,595

非上市股本證券於活躍市場並無報價，故按成本減減值虧損計量，而合理公平值估計範圍太大，以致董事認為其公平值不能可靠計量。貴集團計劃於可預見未來持有該等投資。

18. 物業存貨

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
開發中物業	245,118	250,017	223,033
持作銷售物業	35,150	104,113	93,907
	<u>280,268</u>	<u>354,130</u>	<u>316,940</u>
開發中物業包括：			
－租賃土地成本	79,880	114,751	96,587
－建築成本及資本化開支	155,249	124,912	116,120
－已資本化利息	9,989	10,354	10,326
	<u>245,118</u>	<u>250,017</u>	<u>223,033</u>

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。租賃土地的租期為70年。

截至二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的借款資本化率分別約為3.36%、2.68%及2.10%。

於二零一零年十二月三十一日，銀行借款以賬面值約為75,847,000港元(附註26)的開發中物業作抵押。於二零一一年十二月三十一日，銀行借款以賬面值約為24,939,000港元的開發中物業及賬面值約為18,907,000港元(附註26)的持作銷售物業作抵押。貴集團已償還銀行借款，故擔保已於截至二零一二年六月三十日止六個月解除。

19. 貿易應收款項

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	366	692	4,455
減：已確認減值虧損	—	(158)	(156)
貿易應收款項淨值	<u>366</u>	<u>534</u>	<u>4,299</u>

貿易應收款項主要來自租金收入及物業管理費收入。租金費用及物業管理費收入乃根據租約及物業管理合約的條款支付。於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六月三十日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項包括應收賬款為(已扣除減值虧損)，賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
即期及一個月內	327	265	1,434
1至3個月	—	196	2,033
4至6個月	—	16	730
7至12個月	—	19	72
12個月以上	39	38	30
	<u>366</u>	<u>534</u>	<u>4,299</u>

未減值的貿易應收款項的賬齡如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
既無逾期亦無減值	—	—	—
逾期不到1個月	327	265	1,434
逾期1至3個月	—	196	2,033
逾期4至6個月	—	16	730
逾期7至12個月	—	19	72
逾期12個月以上	39	38	30
	<u>366</u>	<u>534</u>	<u>4,299</u>

於各報告期，貴集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。已逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與貴集團有良好過往信貸記錄的租戶及客戶。根據過往的信貸歷史，貴公司董事相信，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故並未就該等結餘作出減值撥備。

下表為有關期間貿易應收款項減值虧損的對賬。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
於一月一日	—	—	158
已確認減值虧損	—	154	—
匯兌差額	—	4	(2)
	<u>—</u>	<u>158</u>	<u>156</u>
於十二月三十一日／六月三十日	<u>—</u>	<u>158</u>	<u>156</u>

貴集團根據附註3.8所述會計政策以個別評估方式確認減值虧損。

貴集團並未就貿易應收款項(不論按個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為抵押或其他增強信貸項目。

20. 按金、預付款項及其他應收款項

貴公司董事認為，預期可於一年內收回的貴集團按金、預付款項及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。貴集團的其他應收款項於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六月三十日並無逾期亦無減值。

21. 應收／(應付)關聯方／股東／董事的款項

到期款項為無抵押、免息及須按要求償還。

根據香港公司條例第161B節所披露的應收關聯方／股東／董事的款項如下：

		於二零一零年 一月一日	年內最高 未償還結餘	於二零一零年 十二月三十一日	年內最高 未償還結餘	於二零一一年 十二月三十一日	期內最高 未償還結餘	於二零一二年 六月三十日
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
關聯方：								
Leepark Properties Limited	(a)	46,821	46,821	—	—	—	—	—
Pharma Frontiers Limited	(b)	240	588	140	260	35	35	—
鄭鎮先生	(c)	25,165	25,165	—	—	—	—	—
蔡梓麒先生	(d)	—	6,051	6,051	6,318	—	—	—
何好先生	(e)	10,379	10,379	—	—	—	—	—
		<u>82,605</u>		<u>6,191</u>		<u>35</u>		<u>—</u>
貴公司股東：								
Chosen Leader Limited		—	8	8	8	8	8	8
First Beijing International Limited		—	15	15	15	15	15	15
Ease Gain Holdings Limited		—	15	15	15	15	15	15
		<u>—</u>		<u>38</u>		<u>38</u>		<u>38</u>
董事：								
李博士		1	1	—	—	—	—	—
鄭鎮先生		—	25,165	41	41	—	—	—
		<u>1</u>		<u>41</u>		<u>—</u>		<u>—</u>

應付關聯方／董事的款項披露如下：

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元
關聯方：				
南寧鵬豐裝飾有限公司	(f)	2,362	—	—
董事：				
李博士		1	1	—
李太太		8,081	8,563	8,471
		8,082	8,564	8,471

- (a) 李博士及李太太為Leepark Properties Limited及 貴公司的共同董事。
- (b) 貴公司董事李紫清博士擁有Pharma Frontiers Limited的全部實益權益。
- (c) 鄭鎮先生為本公司若干集團成員公司的董事及高級管理層。
- (d) 蔡梓麒先生為本公司若干附屬公司的董事及高級管理層。
- (e) 何好先生為百益商貿的非控股股東。
- (f) 南寧鵬豐裝飾有限公司由蔡梓麒先生及何好先生(為 貴公司若干附屬公司的高級管理層)持有。

22. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
銀行及手頭現金	160,796	138,613	75,243
減：已抵押銀行存款	(2,048)	(2,135)	(2,113)
減：受限制存款	(8,171)	(6,260)	(4,743)
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	<u>150,577</u>	<u>130,218</u>	<u>68,387</u>

於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六月三十日，貴集團的銀行及現金結餘包括以人民幣（「人民幣」）計值並存放在中國的銀行的銀行結餘分別約為153,132,000港元、135,539,000港元及65,181,000港元。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

銀行存款已抵押作為銀行借款的擔保（附註26）。存款的到期期限為1個月及於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六月三十日分別按每年約0.36%、0.5%及0.5%的利率計息。

受限制銀行存款包括(i)存入指定銀行賬戶，僅可用作物業維修的銀行存款及(ii)就授予貴集團物業買家的抵押信貸而存入銀行的有擔保按金。

23. 貿易應付款項

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	<u>21,591</u>	<u>10,355</u>	<u>5,761</u>

貴集團獲其供應商及承包商授予30至90天的信貸期。貴集團於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六月三十日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
0至30日	—	3,380	344
31至90日	—	3,039	1,054
91至180日	—	434	19
180日以上	21,591	3,502	4,344
	<u>21,591</u>	<u>10,355</u>	<u>5,761</u>

所有到期款項為短期，因此貿易應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

24. 應付股息

於二零一零年十二月三十一日，百益商貿向其非控股股東宣派約2,693,000港元的股息。利百控股向李博士宣派約30,000,000港元的股息。Global Touch向First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader宣派約1,508,000港元的股息。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，百益商貿分別向非控股股東宣派約604,000港元及123,000港元的股息。

25. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
應計費用及其他應付款項	20,674	20,118	28,425
已收按金	22,563	27,693	27,697
預收款項	9,489	15,576	15,957
	<u>52,726</u>	<u>63,387</u>	<u>72,079</u>

26. 計息借款

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
即期			
有抵押銀行貸款	25,533	64,770	12,628
有抵押其他貸款	—	9,872	9,771
無抵押其他貸款	—	30,850	30,535
	<u>25,533</u>	<u>105,492</u>	<u>52,934</u>
非即期			
有抵押銀行貸款	136,648	48,152	44,976
借款總額	<u>162,181</u>	<u>153,644</u>	<u>97,910</u>

於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，銀行及其他貸款的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
即期			
一年內到期償還的部分貸款及其他貸款	22,345	102,673	46,261
一年後到期償還的部分銀行貸款 (含按要求償還條款)	3,188	2,819	6,673
	<u>25,533</u>	<u>105,492</u>	<u>52,934</u>
非即期			
一年後到期償還的部分銀行貸款	136,648	48,152	44,976
	<u>162,181</u>	<u>153,644</u>	<u>97,910</u>

於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六月三十日，貴集團應償還的銀行及其他貸款如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
一年內或按要求	25,533	105,492	52,934
於第二年內	90,748	5,294	5,618
於第三至第五年內	16,756	18,866	19,738
五年之後	29,144	23,992	19,620
	<u>136,648</u>	<u>48,152</u>	<u>44,976</u>
	<u>162,181</u>	<u>153,644</u>	<u>97,910</u>

貴集團的銀行及其他貸款以下列各項作出的法定抵押作擔保：

- (a) 於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六月三十日賬面值分別約為8,339,000港元、3,915,000港元及3,859,000港元(附註14)的 貴集團若干物業、廠房及設備；
- (b) 於二零一零年十二月三十一日賬面值約為434,000港元(附註15)的 貴集團若干租賃土地權益；
- (c) 於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六月三十日賬面值分別約為459,936,000港元、489,888,000港元及339,808,000港元(附註16)的 貴集團若干投資物業；
- (d) 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日賬面值分別約為75,847,000港元及24,939,000港元(附註18)的 貴集團若干開發中物業；
- (e) 於二零一一年十二月三十一日賬面值約為18,907,000港元(附註18)的 貴集團若干持作銷售物業；
- (f) 於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六月三十日賬面值分別約為2,048,000港元、2,135,000港元及2,113,000港元(附註22)的已抵押銀行存款；及
- (g) 附屬公司若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書；
- (h) 於二零一零年十二月三十一日由本公司董事李太太及李紫清博士作擔保。

於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六月三十日，貴集團計息銀行及其他借款的實際利率分別介乎約3.50%至9.50%、3.50%至10.59%及3.50%至9.304%。

27. 遞延稅項資產／負債

有關期間內遞延稅項資產／負債的變動如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
遞延稅項資產			
於一月一日	2,024	2,800	4,840
於損益內確認(附註10)	671	1,878	(4,812)
匯兌差額	105	162	(28)
於十二月三十一日／六月三十日	<u>2,800</u>	<u>4,840</u>	<u>—</u>
遞延稅項負債			
於一月一日	126,393	138,406	166,118
於損益內確認(附註10)	6,514	20,760	10,749
於重估儲備內確認	—	611	—
匯兌差額	5,499	6,341	(1,746)
於十二月三十一日／六月三十日	<u>138,406</u>	<u>166,118</u>	<u>175,121</u>

有關期間內遞延稅項(資產)/負債成份變動如下：

	遞延稅項(資產)/負債				
	土地增值稅 千港元	重估 物業存貨 千港元	重估 投資物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	(2,024)	12,461	107,614	6,318	124,369
於損益內(計入)/扣除	(671)	(1,917)	14,703	(6,272)	5,843
轉撥	—	1,145	(1,145)	—	—
匯兌差額	(105)	498	4,932	69	5,394
於二零一零年十二月三十一日					
及二零一一年一月一日	(2,800)	12,187	126,104	115	135,606
於損益內(計入)/扣除	(1,878)	(3,344)	16,180	7,924	18,882
於重估儲備內確認	—	—	611	—	611
匯兌差額	(162)	443	5,721	177	6,179
於二零一一年十二月三十一日					
及二零一二年一月一日	(4,840)	9,286	148,616	8,216	161,278
於損益內扣除/(計入)	4,966	(1,879)	14,645	(2,171)	15,561
匯兌差額	28	(86)	(1,575)	(85)	(1,718)
於二零一二年六月三十日	154	7,321	161,686	5,960	175,121

指：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
遞延稅項負債	138,406	166,118	175,121
遞延稅項資產	(2,800)	(4,840)	—
	<u>135,606</u>	<u>161,278</u>	<u>175,121</u>

28. 股本

貴集團

於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六月三十日的股本結餘指 貴公司的已發行及繳足股本，被視為於整個有關期間已發行。

貴公司

有關期間內 貴公司的已發行普通股股本變動如下：

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一一年二月十八日、		
二零一一年十二月三十一日		
及二零一二年六月三十日	2,000,000	200
	<u>2,000,000</u>	<u>200</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一一年二月十八日	—	—
發行一股普通股	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>
於二零一一年十二月三十一日		
及二零一二年六月三十日	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

於二零一一年二月十八日， 貴公司根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為200,000港元，分為2,000,000股每股面值0.10港元的股份。於 貴公司註冊成立時，1股股份以零代價配發及發行。

29. 儲備

有關期間內 貴集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利的10% (根據中國會計規例釐定) 撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除附屬公司清盤外，法定儲備乃不可分派。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於 貴集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

資本儲備

資本儲備指 貴公司已發行股本與現時 貴集團旗下各公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額，而資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。

重估儲備

重估儲備因業主自用物業轉至投資物業而產生。

30. 經營租賃安排

a. 作為出租人

貴集團

於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六月三十日，貴集團根據 貴集團物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
一年內	18,890	36,013	25,932
於第二至第五年	28,655	39,432	40,725
五年之後	2,998	3,248	3,289
	<u>50,543</u>	<u>78,693</u>	<u>69,946</u>

貴集團根據經營租約安排出租其投資物業。該等租賃安排初步為期一至十年，可選擇於到期日或 貴集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃(包括或然租金)乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

貴公司

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴公司並無任何重大經營租賃承擔。

b. 作為承租人

貴集團

於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六月三十日，貴集團根據 貴集團物業的不可撤銷經營租賃於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
一年內	5,483	5,671	6,094
於第二至第五年	20,598	21,962	21,680
五年之後	49,866	48,116	45,215
	<u>75,947</u>	<u>75,749</u>	<u>72,989</u>

貴集團根據經營租賃租用物業。該等租賃初步為期一至二十年，可選擇於到期日或 貴集團與有關業主共同協定的日期重續租期及商討條款。該等租賃概無包括或然租金。

貴公司

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴公司並無任何重大經營租約承擔。

31. 資本承擔

貴集團

建造開發中物業及投資物業的承擔：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備			
— 開發中物業	116,920	96,607	82,655
— 投資物業	9,116	6,973	—
	<u>126,036</u>	<u>103,580</u>	<u>82,655</u>

貴公司

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴公司並無任何重大資本承擔。

32. 財務擔保合約**貴集團**

貴集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
就向 貴集團物業買家批出的按揭貸款 向銀行作出的擔保	244,551	199,114	200,526

貴集團已為 貴集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方還款的責任。有關擔保於下列最早發生者為止終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年期間可以獲得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買方拖欠按揭付款的情況下，貴集團負責償還該違約買方欠付銀行的未償按揭本金連同應計利息以及罰金，而 貴集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。貴集團的擔保期自授出按揭日期開始。貴公司董事認為財務擔保的公平值並不大。

貴公司

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴公司並無任何財務擔保合約。

33. 關聯方交易

除綜合財務資料及比較財務資料其他部分所披露者外，貴集團於有關期間與關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
(未經審核)					
董事：					
李博士	出售物業、廠房及 設備	—	4,680	4,680	—
關聯公司：					
Pharma Frontiers Limited	業務支持服務收入	240	80	80	—
	文書服務收入	249	86	86	—
	租金收入	—	176	44	132
		—	176	44	132

貴公司董事李紫清博士於Pharma Frontiers Limited擁有全部實益權益。根據利百控股(作為業主)與Pharma Frontiers Limited(作為租戶)於二零一一年十月十七日訂立的租賃協議，利百控股已將其部分辦公室租賃予Pharma Frontiers Limited，年期由二零一一年五月一日至二零一四年四月三十日止，月租22,000港元。

貴集團的主要管理層為董事會成員。主要管理層人員薪酬載於附註11。

34. 財務風險管理

貴集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

貴集團的財務風險管理在董事會緊密合作下由貴集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少其金融市場風險以確保貴集團的短期至中期現金流量。

34.1 金融資產及負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。

	貴集團			貴公司	
	於十二月三十一日於六月三十日			於六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產					
可供出售金融資產					
非上市股本證券	7,102	7,537	7,595	—	—
貸款及應收款項：					
貿易應收款項	366	534	4,299	—	—
其他應收款項	23,456	8,632	8,903	—	—
應收關聯方款項	6,191	35	—	—	—
應收股東款項	38	38	38	—	—
應收一名董事款項	41	—	—	—	—
現金及現金等價物	160,796	138,613	75,243	—	—
	<u>197,990</u>	<u>155,389</u>	<u>96,078</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融負債					
按攤銷成本計：					
貿易應付款項	21,591	10,355	5,761	—	—
應付股息	6,164	4,223	2,455	—	—
應計費用及其他應付款項	20,674	20,118	28,425	—	—
應付一名關聯方款項	2,362	—	—	—	—
應付董事款項	8,082	8,564	8,471	—	—
計息借款	162,181	153,644	97,910	—	—
	<u>221,054</u>	<u>196,904</u>	<u>143,022</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

34.2 外幣風險

貴集團的外幣風險極微，乃由於 貴集團實體大部分資產及負債以其本身功能貨幣持有。 貴集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並考慮在有需要時對沖重大外幣風險。

34.3 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。貴集團的利率風險主要來自按固定及浮動利率計息的計息借款。按浮動利率計息的借款令貴集團分別承受公平值利率風險及現金流利率風險。貴集團並無動用任何衍生合約對沖其利率風險。貴集團並未制定政策管理利率風險。未來十二個月利率的合理變動被評估不會導致對貴集團各有關期間的溢利及各有關期間末的保留盈利重大變動。貴集團採取集中的庫務政策進行現金及財務管理，並專注減少貴集團的整體利率開支。

34.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致貴集團錄得財務虧損的風險。貴集團面臨的信貸風險主要來自日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。

貴集團積極監察貿易及其他應收款項，以避免出現信貸風險高度集中情況。貴集團亦持續評估其客戶的信貸風險，以確保授出適當的信貸額度。客戶獲授的信貸乃根據個別客戶的財務狀況的評估作出。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅減低。貴集團並無要求提供抵押品，惟一般要求租戶支付抵押按金的租約則除外。

貴集團將其現金存入多家銀行。由於貴集團的大部分現金存於香港及中國的主要銀行，因此現金及銀行結餘的信貸風險有限。

信貸政策於過往年度一直由貴集團及貴公司遵守奉行，且被視為在限制貴集團及貴公司的信貸風險於理想水平方面行之有效。

34.5 流動資金風險

流動資金風險指貴集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。貴集團在清償貿易及其他應付款項及履行融資責任方面以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。貴集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及長期流動資金需求。

以下為 貴集團於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六月三十日的金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按 貴集團被要求付款的最早日期為基準計算。尤其是，附有按要求償還條款且條款可由銀行全權酌情行使的計息借貸納入「按要求」時間範圍，乃由於貸款人有無條件權利即時催收貸款生效。其他金融負債的到期分析乃根據計劃還款日編製。

以下 貴集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或				總合約 金額 千港元	賬面值 千港元
	按要求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零一零年						
十二月三十一日						
貿易應付款項	21,591	—	—	—	21,591	21,591
應付股息	6,164	—	—	—	6,164	6,164
應計費用及其他應付款項	20,674	—	—	—	20,674	20,674
應付一名關聯方款項	2,362	—	—	—	2,362	2,362
應付董事款項	8,082	—	—	—	8,082	8,082
其他計息借款	27,145	97,208	25,381	33,856	183,590	158,637
附有按要求償還條款 的計息借款	3,544	—	—	—	3,544	3,544
	<u>89,562</u>	<u>97,208</u>	<u>25,381</u>	<u>33,856</u>	<u>246,007</u>	<u>221,054</u>

	一年內或				總合約金額 千港元	賬面值 千港元
	按要求 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零一一年						
十二月三十一日						
貿易應付款項	10,355	—	—	—	10,355	10,355
應付股息	4,223	—	—	—	4,223	4,223
應計費用及其他應付款項	20,118	—	—	—	20,118	20,118
應付董事款項	8,564	—	—	—	8,564	8,564
其他計息借款	110,114	9,206	27,619	27,242	174,181	150,456
附有按要求償還條款 的計息借款	3,188	—	—	—	3,188	3,188
	<u>156,562</u>	<u>9,206</u>	<u>27,619</u>	<u>27,242</u>	<u>220,629</u>	<u>196,904</u>
於二零一二年六月三十日						
貿易應付款項	5,761	—	—	—	5,761	5,761
應付股息	2,455	—	—	—	2,455	2,455
應計費用及其他應付款項	28,425	—	—	—	28,425	28,425
應付董事款項	8,471	—	—	—	8,471	8,471
其他計息借款	50,688	8,936	26,809	21,596	108,029	90,410
附有按要求償還條款 的計息借款	7,500	—	—	—	7,500	7,500
	<u>103,300</u>	<u>8,936</u>	<u>26,809</u>	<u>21,596</u>	<u>160,641</u>	<u>143,022</u>

34.6 於綜合財務狀況表內確認的公平值計量

貴集團已採納自二零零九年一月一日起生效的香港財務報告準則第7號(修訂本)改善有關金融工具之披露。該等修訂引入公平值計量披露的三層架構，並要求就公平值計量的相對可靠性作出額外披露。

下表呈列根據公平值等級架構於綜合財務狀況表以公平值計量的金融資產。該等級架構根據該等金融資產的公平值計量所採用的重要輸入值的相對可靠性，將金融資產分為三層。公平值等級架構如下：

- 第一級：相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級：資產或負債有不屬於第一級別報價但可觀察輸入資料，不論是直接(即價格)或間接(即從價格中引伸)觀察得到；及
- 第三級：資產或負債的輸入資料並非建基於可觀察市場數據(即無法觀察得到的輸入資料)。

資產或負債分類為公平值等級架構的釐定乃基於對工具的公平值計量而言屬重要的最低級輸入值。

於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六月三十日，貴集團綜合財務狀況表內並無任何按公平值計量的金融資產，因此，並無呈列有關公平值等級的資料。

35. 資本管理

貴集團的資本管理旨在確保貴集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

貴集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。貴集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減現金及現金等價物計算。貴集團資本管理的目標是將該淨負債權益比率維持在50%以內水平。為維持或調整該比率，貴集團可能調整向股東派發的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

貴集團於報告日期的淨負債權益比率如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日	於六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
應付一名關聯方款項	2,362	—	—
應付董事款項	8,082	8,564	8,471
計息借款	162,181	153,644	97,910
減：銀行及手頭現金	(160,796)	(138,613)	(75,243)
淨負債	11,829	23,595	31,138
權益總額	434,924	536,068	577,144
淨負債權益比率	3%	4%	5%

36. 結算日後事項

除本報告其他部分所披露者外，貴集團於二零一二年六月三十日後並無重大結算日後事項。

III. 結算日後財務報表

貴集團並無編製二零一二年六月三十日後任何期間的經審核財務報表。

此致

西南環保發展有限公司 列位董事
海通國際資本有限公司 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業牌照號碼：P04092

香港

謹啟

二零一二年十一月三十日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製會計師報告的一部分，且僅供說明用途。

為供說明之用，下文載列根據創業板上市規則第7.31段編製的未經審核備考財務資料，以向有意投資者提供有關配售完成後配售對本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值可能產生的影響之進一步資料。

(A) 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下是為說明用途而按照下文附註所載基準編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值說明報表，以說明配售對本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如配售已於二零一二年六月三十日進行。本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於該假設性質，其未必能真實反映假設配售已於二零一二年六月三十日或任何未來日期完成情況下本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的狀況。

	截至二零一二年 六月三十日		本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考 未經審核	
	本公司擁有人 應佔本集團 未經調整 經審核綜合	估計配售 所得款項淨額	經調整有形 資產淨值	備考每股 有形資產淨值
	有形資產淨值	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)
按每股配售價0.93港元計算	516,039	59,528	575,567	1.92
按每股配售價0.65港元計算	516,039	39,165	555,204	1.85

附註：

- 截至二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團未經調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一載列的會計師報告。

2. 配售的估計所得款項淨額乃基於指示性配售價每股股份0.65港元及每股股份0.93港元計算，已扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支。並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份。
3. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃根據於緊隨配售及資本化發行完成後已發行300,000,000股股份計算，但不計及任何因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份或任何根據配發及發行或購回股份之一般授權（於本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司的其他資料」所述）而可予配發及發行或購回的股份。
4. 本集團於二零一二年九月三十日的物業權益乃由戴德梁行有限公司估值。該等物業權益的估值詳情載於本招股章程附錄三。

物業、廠房及設備項下的物業權益及租賃土地權益的重估盈餘約17,953,000港元以及物業存貨約315,092,000港元不會併入本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。本集團對物業、廠房及設備以及租賃土地權益的會計政策乃按成本減累計折舊或攤銷及任何減值虧損而非按重估金額列賬，而該等物業存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。

倘所有物業權益已按該等估值列賬，則額外年度折舊及攤銷將約為326,000港元。

5. 未經審核備考經調整有形資產淨值的計算並無計及本招股章程附錄一會計師報告II節財務資料附註2所詳述貸款資本化約7,471,000港元。

如貸款資本化金額已計入上述計算，則每股未經審核備考經調整有形資產淨值將根據每股配售價分別0.65港元及0.93港元增加至1.88港元及1.94港元。

6. 概無對本集團未經審核備考經調整有形資產淨值作出任何調整以反映於二零一二年六月三十日後的任何營運業績或本集團訂立的其他交易。

(B) 未經審核備考財務資料報告

以下為本集團申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料提供的報告全文。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

有關西南環保發展有限公司未經審核備考財務資料的會計師報告

吾等就西南環保發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於 貴公司有關建議 貴公司股份以配售方式(「配售」)在香港聯合交易所有限公司創業板上市日期為二零一二年十一月三十日之招股章程(「招股章程」)附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一節第II-1至II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事所編製，僅供說明之用，以提供配售對已呈列的有關財務資料可能帶來的影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股章程附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一節。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為遵照創業板上市規則第7.31(7)段的規定，就未經審核備考財務資料形成意見並向 閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對於報告發出當日獲發報告的人士外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料及來源文

件、考慮支持調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及對任何有關財務資料作獨立審查。

吾等在計劃及執行工作時以取得吾等認為必要的資料及解釋，以取得足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致，而所作調整就創業板上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

由於吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱工作準則或香港核證工作準則的審核或審閱，故吾等並不對未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱保證。

吾等的工作並無根據美利堅合眾國公認的審計準則或其他準則及慣例或上市公司會計監督委員會(美國)(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則進行，因此，吾等的工作不應被視為根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅作說明之用，而基於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零一二年六月三十日或任何將來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按上述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該等基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 調整就根據創業板上市規則第7.31(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

此致

西南環保發展有限公司 列位董事
海通國際資本有限公司 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業牌照號碼：P04092

香港

謹啟

二零一二年十一月三十日

以下為從獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲就其對香港及中國物業於二零一二年九月三十日的市值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下指示對西南環保發展有限公司(簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值(詳情載於隨附的估值證書)，吾等確認曾對該等物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年九月三十日的估值意見。

市值定義

吾等對物業的估值指其市值，按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，界定為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

吾等的物業估值並無考慮特別條款或情況(如典型融資、售後租回安排、銷售予任何相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

吾等的估值並無考慮有關物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，否則吾等假設物業並無任何可能對其價值構成影響的繁重產權負擔、限制及支出。

作出物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載列的規定。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團及 貴集團法律顧問廣東恒益律師事務所提供的資料，業權狀況及獲授的主要批文及牌照，載於各估值證書的附註內。

估值方法

就第一類物業而言，除非另有說明，吾等已採用投資法，將來自現有租約產生的租金收入資本化(已就物業權益的潛在復歸收入作出適當撥備)，並透過參考可於有關市場可資比較出售交易運用直接比較法反覆核對。

就第二類物業權益而言， 貴集團告知吾等該等物業尚未取得國有土地使用權證及房屋所有權證，而吾等並無賦予該等物業商業價值。

於對第四類物業進行估值時，吾等已基於該等物業各自均將根據 貴集團提供予吾等的最近期發展計劃(如有)發展及竣工而進行估值。吾等假設已就發展計劃取得有關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無繁苛條件或延期。吾等亦已假設，發展項目的設計及建造均遵照地方規劃法規並已獲有關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售例子，並計入已動用建築成本及完成開發項目將動用的建築成本，以反映已竣工開發項目的質素。「於竣工時的資本值」代表吾等對開發項目總銷售價的意見(假設於估值日期已竣工)，概無就未償付發展成本作出任何撥備。

吾等並無賦予第五類物業商業價值，因物業乃劃撥土地及不可於公開市場自由轉讓。

於對第三類、第六類及第七類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，經參考有關市場可資比較出售交易假設該等物業各自在現況下出售均獲得交吉利益，或(倘適合)以投資法資本化根據現有租約收取的租金收入，並對物業權益的潛在復歸收入作出適當撥備。

於第八類物業並無商業價值，主要由於缺少大額溢利租金。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供物業業權相關文件摘要。然而，吾等並無查核原文件以確定是否有任何未載於吾等所獲副本的修訂。

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團及其法律顧問廣東恒益律師事務所就中國物業業權提供的資料。吾等亦已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事宜的意見。

估值證書所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等已視察物業各自的外部，實地視察乃由Andy He先生及Amy Ho女士於二零一二年十月二十四日至二零一二年十月二十九日期間進行。Andy He先生為中國的中國房地產估值師及Amy Ho女士為特許測量師。並在可能情況下視察物業內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐壞、蟲害或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何該等公共設施進行任何測試。除另有訂明外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示的面積均為正確。

貨幣及匯率

除另有列明外，於吾等的估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。吾等於估值中採納的匯率為1港元兌人民幣0.818元，為估值日期的概約現行匯率。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

西南環保發展有限公司
香港
灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517號辦公室

列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一二年十一月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	本集團
			於二零一二年 九月三十日 應佔現況下 的市值 人民幣元
第一類－ 貴集團於中國持作投資用途的物業			
1. 中國 廣西壯族自治區 南寧市西關路1號 「裕豐大廈」 一層8個商舖、 二層1個商舖、 七層1個辦公單元及 地下100個停車位	184,000,000	93.84	172,665,600
2. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 民生路 107號前進及107-1號一層 1號房、二層1號房及113號 「裕豐高街」	175,000,000	87.52	153,160,000
3. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧路47號 一層1、2號房	2,400,000	87.52	2,100,480
4. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧路 57-61號一、二層及 西一里3號一層1、2、3號房及 二層1號房	15,800,000	87.52	13,828,160

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 %	於二零一二年
	九月三十日 現況下的市值 人民幣元		九月三十日 應佔現況下 的市值 人民幣元
5. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 興寧西街10號 前進及後進 「西街10號」	18,400,000	87.52	16,103,680
6. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧路119號一層 及民生路 66號一層 1、2號房	72,000,000	87.52	63,014,400
7. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 朝陽路61號 一層1至7號及 二層1至5號房	21,000,000	87.52	18,379,200
8. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 朝陽路78號 一至二層全層	49,000,000	87.52	42,884,800
9. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 新民路 11、13號首層全層	5,200,000	87.52	4,551,040

物業	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零一二年 九月三十日 應佔現況下 的市值 人民幣元
10. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 華強路99號、99-1號， 以及華西路1號 一層1號房	3,000,000	87.52	2,625,600
11. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 西鄉塘區 明秀東路220-4、220-5號 1棟第一層 及220-4、220-5號2棟整棟	3,100,000	87.52	2,713,120
12. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 新陽路218-9號 1棟一層、 218-9號2、3棟	5,600,000	87.52	4,901,120
13. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 長崗路80號	990,000	87.52	866,448
14. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 長崗路80-1號 1至4棟	842,000	87.52	736,918

物業	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零一二年 九月三十日 應佔現況下 的市值 人民幣元
15. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 大學東路128號、 荔園路1號1棟	7,900,000	87.52	6,914,080
16. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 共和路117號	無商業價值	87.52	無商業價值
17. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 朝陽路29號 「西南商都」23號商舖及 701、702、703、739、750、751、 752及753號住宅單元	48,200,000	87.52	42,184,640
小計：	<u>612,432,000</u>		<u>547,629,286</u>

第二類－ 貴集團於中國已訂約將持作投資用途的物業

18. 中國 廣西壯族自治區 南寧市興寧區 民生路131號 「綠都商廈」首層4個商舖	無商業價值	87.52	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

物業	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零一二年 九月三十日 應佔現況下 的市值 人民幣元
第三類－ 貴集團於中國持作銷售的物業			
19. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 佛子嶺路10號 「裕豐英倫」 1、5、8、9、11、12、 13、15、16、17、18號樓， 商舖及一、二號地下停車位未售部分	196,000,000	93.84	183,926,400
第四類－ 貴集團於中國持作開發中的物業			
20. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 佛子嶺路10號 「裕豐英倫」 10號樓	110,000,000	93.84	103,224,000
21. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 高新技術產業開發區 大學東路128號 「荔園項目」	180,000,000	87.52	157,536,000
小計：	290,000,000		260,760,000

物業	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零一二年 九月三十日 應佔現況下 的市值 人民幣元
第五類－ 貴集團於中國持有的其他地塊			
22. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 高新技術產業開發區 西鄉塘東路14號 兩塊劃撥住宅用地	無商業價值	87.52	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
第六類－ 貴集團於中國持作佔用的物業			
23. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 新民路 11、13號二至六層	11,200,000	87.52	9,802,240
第七類－ 貴集團於香港持作佔用的物業			
24. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 35層3517室	13,900,000	100	13,900,000
小計：	<u>25,100,000</u>		<u>23,702,240</u>

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	九月三十日 現況下的市值 人民幣元		於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
第八類一 貴集團於中國租賃及佔用的物業			
25. 中國 廣西壯族自治區 南寧市興寧區 古城路32號 綜合樓 一、二層物業及地庫 「國際廚櫃中心」	無商業價值	87.52	無商業價值
26. 中國 廣西壯族自治區 南寧市 興寧區 國貿中心 首層11個商舖	無商業價值	87.52	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
總計	1,123,532,000		1,016,017,926

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作投資用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	本集團 於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元												
1. 中國廣西 壯族自治區 南寧市西關路 1號「裕豐大廈」 一層8個商舖、 二層1個商舖、 七層1個辦公單 元及地下100個 停車位	<p>該物業包括於二零零七年落成的9個商舖、1個辦公單元及100個停車位。</p> <p>裕豐大廈為一個綜合發展物業，總建築面積為39,351.83平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區西關路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業、辦公室及停車位用途。</p> <p>該物業的總建築面積為8,223.49平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>589.30</td> </tr> <tr> <td>非住宅(零售)</td> <td>2,009.16</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,300.70</td> </tr> <tr> <td>停車位(100個)</td> <td>4,324.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>8,223.49</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權作城市綜合住宅及商業用途於二零七四年三月三十一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	589.30	非住宅(零售)	2,009.16	辦公室	1,300.70	停車位(100個)	4,324.33	總計	<u>8,223.49</u>	<p>於估值日期，該物業租賃予多名獨立第三方，月租約為人民幣900,092元，最長租期於二零一七年十月三十一日屆滿。</p>	<p>184,000,000</p> <p>(貴集團應佔 93.84%權益： 172,665,600)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
零售	589.30														
非住宅(零售)	2,009.16														
辦公室	1,300.70														
停車位(100個)	4,324.33														
總計	<u>8,223.49</u>														

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零一零年八月二十六日發出的國有土地使用權證第(2010)538767號，該物業(總地盤面積為2,888.52平方米)的土地使用權已授予南寧裕豐房地產開發有限公司作城市綜合住宅用途及商業用途，於二零七四年三月三十一日屆滿。

- (2) 根據南寧市房產管理局發出的14份房屋所有權證，該物業(包括總建築面積8,223.49平方米)的房屋所有權已歸屬南寧裕豐房地產開發有限公司，詳情如下：

編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
01893412	二零零九年八月二十七日	裕豐大廈B4	1,481.24
01893421	二零零九年八月二十七日	裕豐大廈B3	1,293.70
01893410	二零零九年八月二十七日	裕豐大廈B2	1,549.39
01893400	二零零九年八月二十七日	裕豐大廈B1	2,009.16
01893368	二零零九年八月二十七日	1號商舖，裕豐大廈1樓	76.44
01893374	二零零九年八月二十七日	2號商舖，裕豐大廈1樓	52.21
01893378	二零零九年八月二十七日	3號商舖，裕豐大廈1樓	52.17
01893381	二零零九年八月二十七日	6號商舖，裕豐大廈1樓	59.76
01893384	二零零九年八月二十七日	7號商舖，裕豐大廈1樓	61.36
01893389	二零零九年八月二十七日	31號商舖，裕豐大廈1樓	49.42
01893392	二零零九年八月二十七日	32號商舖，裕豐大廈1樓	84.9
01893369	二零零九年八月二十七日	33號商舖，裕豐大廈1樓	78.92
01893396	二零零九年八月二十七日	8號商舖，裕豐大廈2樓	74.12
01846858	二零零九年三月三十日	裕豐大廈7樓整層	1,300.70
			8,223.49

- (3) 根據營業執照第450100400004402號，南寧裕豐房地產開發公司於一九九三年七月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣33,544,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證第(2010)538767號(地盤面積為2,888.52平方米)及上文附註(2)內房屋所有權證(總建築面積6,333.49平方米)(第1893412、1893421、1893410及1893400號除外)按揭予永亨銀行(中國)有限公司廣州分行以獲得貸款，抵押期自二零零九年十月二十一日起至二零一九年十月二十一日止。根據該抵押合約，南寧裕豐房地產開發有限公司未經承按人同意於抵押期內無權租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
- (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
- (iii) 該物業(包括地盤面積2,888.52平方米及建築面積8,223.49平方米)已歸屬南寧裕豐房地產開發有限公司；
- (iv) 南寧裕豐房地產開發有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (v) 除已按揭的物業部分外，南寧裕豐房地產開發有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (vi) 南寧裕豐房地產開發有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有約93.84%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	本集團 於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
2. 中國廣西 壯族自治區 南寧市民生路 107號前進及 107-1號一層1號 房、二層1號房 及113號「裕豐 高街」	<p>該物業包括於一九八八年落成的商舖，總建築面積為8,047.61平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區民生路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業部分已進行翻新作購物中心，而翻新工作已於二零一一年十月完成。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期40年（請參閱附註(1)）。</p>	<p>於估值日期，該物業的翻新部分租賃予貴集團的附屬公司南寧金裕豐物業管理有限公司，月租為人民幣164,450元，於二零二零年六月三十日屆滿。</p> <p>承租人將該物業多個單位分租予多名獨立第三方，總月租約人民幣435,000元。</p> <p>該物業的部分由擁有人直接租賃予2名獨立第三方，總月租約為人民幣213,333元，最近屆滿日期為二零一五年八月四日。</p> <p>該物業餘下部分為空置。</p>	<p>175,000,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 153,160,000)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府發出的2份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積為3,550.08平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	地點	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2004)426963	二零零四年 七月十六日	商業	民生路107號 及107-1號	於二零四四年 五月三十一日屆滿	276.82
(2004)426916	二零零四年 八月十三日	商業	民生路113號 及107-1號	於二零四四年 二月二十五日屆滿	3,273.26
					3,550.08

- (2) 根據增城市國土資源和房屋管理局發出的2份房屋所有權證，該物業(包括總建築面積8,047.61平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
01484695	二零零五年四月四日	南寧市民生路107號前進及 107-1號一層1號房、二層1號房	563.68
02218329	二零一二年五月十一日	興寧區民生路113號	7,483.93
			8,047.61

- (3) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 房屋所有權證第01484695號項下該物業(總建築面積為563.68平方米)已抵押予貸款人百色右江餐旅有限公司指定的個別承押人；
- (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
- (iii) 該物業(包括地盤面積3,550.08平方米及建築面積8,047.61平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
3. 中國廣西 壯族自治區 南寧市興寧路 47號一層1、2 號房	<p>該物業包括於一九六零年落成的1個商舖，總建築面積為35.83平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區興寧路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年五月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約為人民幣7,700元，租期於二零一五年二月二十八日屆滿。	2,400,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 2,100,480)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月十六日發出的國有土地使用權證第(2004) 426969號，該物業(總地盤面積為9.91平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年五月三十一日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年三月二十一日發出的房屋所有權證第01483669號，該物業(包括總建築面積35.83平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積9.91平方米及建築面積35.83平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
4. 中國廣西 壯族自治區 南寧市興寧路 57-61號一、二 層及西一里3號 一層1、2、3號 房及二層1號房	<p>該物業包括於一九八二年落成的2個商舖，總建築面積為346.74平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區興寧路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年七月十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業租賃予2名獨立第三方，月租約為人民幣67,500元，最近屆滿日期為二零一五年六月十四日。	15,800,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 13,828,160)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月十六日發出的國有土地使用權證第(2004) 426961號，該物業(總地盤面積為91.59平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年七月十日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年三月二十一日發出的2份房屋所有權證第01483667及01483665號，該物業(包括總建築面積346.74平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積91.59平方米及建築面積346.74平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
5. 中國廣西 壯族自治區 南寧市興寧區 興寧西街10號 前進及後進 「西街10號」	<p data-bbox="477 539 887 685">該物業包括分別於一九五六年及一九七七年落成的1個商舖及1幢辦公樓，總建築面積為2,187.73平方米。</p> <p data-bbox="477 741 887 969">該物業位於南寧市興寧區興寧西街，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業及辦公室用途。</p> <p data-bbox="477 1021 887 1126">該物業已獲授的土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年二月二十五日屆滿。</p> <p data-bbox="477 1178 887 1283">該辦公樓已獲授的土地使用權為期40年，作辦公用途，於二零四四年九月六日屆滿。</p>	<p data-bbox="922 539 1118 1205">於估值日期，該物業租賃予 貴集團的另一家附屬公司南寧金裕豐物業管理有限公司，為期11年，月租為人民幣23,000元，於二零二一年三月二十八日屆滿，該物業部分分租予三名獨立第三方，月租約為人民幣56,653元，於二零二一年三月二十七日屆滿。</p>	<p data-bbox="1222 539 1394 568">18,400,000</p> <p data-bbox="1222 620 1394 730">(貴集團應佔 87.52%權益： 16,103,680)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月十六日發出的國有土地使用權證第(2004) 426965號，該物業(總地盤面積為104.72平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年二月二十五日屆滿。

根據南寧市人民政府於二零零五年一月二十七日發出的國有土地使用權證第(2005) 428759號，該物業(總地盤面積為426.40平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作辦公用途，於二零四四年九月六日屆滿。

- (2) 根據南寧市房產管理局於二零一零年四月八日發出的房屋所有權證第01970251號，該物業(包括總建築面積238.06平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。

根據南寧市房產管理局於二零一零年六月三日發出的房屋所有權證第01989319號，該物業(包括總建築面積1,949.67平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。

- (3) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積531.12平方米及建築面積2,187.73平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
6. 中國廣西壯族自治區南寧市興寧路119號一層及民生路66號一層1、2號房	<p>該物業包括於一九五六年落成的2個商舖，總建築面積為478.42平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區興寧路與興寧路的交匯點，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年八月三十一日屆滿。</p>	<p>於估值日期，據貴集團所告知，該物業為空置，由於為期四個月裝修工程。據貴集團所進一步告知，在裝修工程完成後，該物業將會租賃予4名獨立第三方，月租約人民幣418,000元，最近屆滿日期為二零一五年五月二十日。</p>	<p>72,000,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 63,014,400)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零五年二月二日發出的國有土地使用權證第(2005) 428749號，該物業(總地盤面積為173.90平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年八月三十一日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局分別於二零一零年二月五日及二零零五年四月四日發出的房屋所有權證第01953115及01484683號，該物業(包括總建築面積478.42平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證第(2005) 428749號(地盤面積為173.90平方米)及房屋所有權證第01953115及01484683號(總建築面積478.42平方米)按揭予永亨銀行(中國)有限公司以獲得貸款，抵押期自二零零九年十月二十一日起至二零一九年十月二十一日止。根據該抵押合約，廣西南寧百益商貿有限公司未經承按人同意，於按揭期內無權租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
 - (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (iii) 該物業(包括地盤面積173.90平方米及建築面積478.42平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (v) 除已按揭的物業部分外，廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (vi) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
7. 中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路61號一層1至7號及二層1至5號房	<p>該物業包括於一九六五年落成的1個商舖，總建築面積為862.72平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區朝陽路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年四月十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣40,000元，租期於二零一三年九月三十日屆滿。	21,000,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 18,379,200)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月十六日發出的國有土地使用權證第(2004) 426967號，該物業(總地盤面積為289.41平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年四月十六日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年三月二十一日發出的房屋所有權證第01483660號，該物業(包括總建築面積862.72平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所述發展項目部分(建築面積約250平方米)。
- (3) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積289.41平方米及建築面積862.72平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
8. 中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路78號一至二層全層	<p>該物業包括於一九七三年落成的1個商舖，總建築面積為2,236.50平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區朝陽路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年二月二十五日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣89,326元，租期於二零一三年三月二十二日屆滿。</p>	<p>49,000,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 42,884,800)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月十六日發出的國有土地使用權證第(2004) 426917號，該物業(總地盤面積為541.80平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年二月二十五日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零六年四月七日發出的房屋所有權證第01536983號，該物業(包括總建築面積2,236.50平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積541.80平方米及建築面積2,236.50平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
9. 中國廣西 壯族自治區 南寧市新民路 11、13號首層 全層	<p>該物業包括於一九九零年落成的一個商舖，總建築面積為250.00平方米。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區新民路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年九月六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣27,000元，租期於二零一四年六月十九日屆滿。	5,200,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 4,551,040)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零五年二月四日發出的國有土地使用權證第(2005) 428748號，該物業(總地盤面積為298.55平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年九月六日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年八月十八日發出的房屋所有權證第01504105號，該物業(包括總建築面積1,633.96平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權所述發展項目部分(建築面積約250平方米)。

- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積298.55平方米及建築面積1,633.96平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；

- (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
10. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 華強路99號 、99-1號，以及 華西路1號一層 1號房	<p>該物業包括於一九七零年落成的2個商舖，總建築面積為209.55平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區華強路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年四月二十二日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣13,000元，租期於二零一五年九月十日屆滿。</p>	<p>3,000,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 2,625,600)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月八日發出的國有土地使用權證第(2004) 426915號，該物業(總地盤面積為110.49平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年四月二十二日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年二月二十四日發出的房屋所有權證第01479056及01479073號，該物業(包括總建築面積209.55平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積110.49平方米及建築面積209.55平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
11. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 西鄉塘區 明秀東路 220-4、220-5號 1棟第一層及 220-4、220-5號 2棟整棟	<p>該物業包括於一九六零年落成的2個商舖，總建築面積為217.31平方米。</p> <p>該物業位於南寧市西鄉塘區明秀東路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年二月二十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣6,600元，租期於二零一五年四月三日屆滿。	3,100,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 2,713,120)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府分別於二零一零年五月十八日及二零一零年五月二十五日發出的國有土地使用權證第(2010) 526069及(2010) 526840號，該物業(總地盤面積為369.22平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，兩者均於二零四四年二月二十五日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年三月二十一日發出的房屋所有權證第01483656及01483658號，該物業(包括總建築面積217.31平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積369.22平方米及建築面積217.31平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
12. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 新陽路218-9號 1棟一層、 218-9號2、3棟	<p>該物業包括於一九六六年落成的3個商舖，總建築面積為381.13平方米。</p> <p>該物業位於南寧市西鄉塘區新陽路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期40年，作商業用途。（請參閱附註(1)）</p>	於估值日期，該物業租賃予2名獨立第三方，月租約人民幣19,600元，最近租期於二零一三年十月二十二日屆滿。	5,600,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 4,901,120)

附註：

- 根據南寧市人民政府分別於二零零四年七月八日及二零零五年一月二十七日發出的國有土地使用權證第(2004) 426914及(2005) 428766號，該物業(總地盤面積為200.16平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，分別於二零四四年二月二十日及二零四四年九月六日屆滿。
- 根據南寧市房產管理局發出的三份房屋所有權證，該物業(包括總建築面積381.13平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司，詳情如下：

編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
01479038	二零零五年二月二十四日	新陽路218-9號1棟一層	163.17
01479062	二零零五年二月二十四日	新陽路218-9號2棟	99.58
01479058	二零零五年二月二十四日	新陽路218-9號3棟	118.38
			381.13

- 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積200.16平方米及建築面積381.13平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
13. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 長崗路80號	<p>該物業包括於一九六零年落成的一個商舖，總建築面積為209.92平方米。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區長崗路，該地點為南寧的郊區。附近的發展項目主要為住宅及工業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年二月二十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣1,200元，租期於二零一二年十一月七日屆滿。	<p>990,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 866,448)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年七月十六日發出的國有土地使用權證第(2004) 426962號，該物業(總地盤面積為212.89平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年二月二十日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年二月二十四日發出的房屋所有權證第01479067號，該物業(包括總建築面積209.92平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積212.89平方米及建築面積209.92平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
14. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 長崗路80-1號 1至4棟	<p>該物業包括於一九七六年落成的四棟工業樓宇，總建築面積為1,140.76平方米。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區長崗路，該地點為南寧的郊區。附近的發展項目主要為住宅及工業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作工業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期50年，作工業用途，於二零五四年十一月十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	842,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 736,918)

附註：

- 根據南寧市人民政府於二零零五年二月四日發出的國有土地使用權證第(2005) 428747號，該物業(總地盤面積為2,100.74平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作工業用途，於二零五四年十一月十六日屆滿。
- 根據南寧市房產管理局發出的四份房屋所有權證，該物業(包括總建築面積1,140.76平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司，詳情如下：

編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
01484685	二零零五年四月四日	長崗路80-1號1棟	47.61
01488446	二零零五年四月二十七日	長崗路80-1號2棟	166.65
01484688	二零零五年四月四日	長崗路80-1號3棟	614.02
01484692	二零零五年四月四日	長崗路80-1號4棟	312.48
			1,140.76

- 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積2,100.74平方米及建築面積1,140.76平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
15. 中國廣西 壯族自治區 南寧市大學 東路128號、 荔園路1號1棟	<p>該物業包括於一九八三年落成的一個商舖，總建築面積為509.50平方米。</p> <p>該物業位於南寧市西鄉塘區大學東路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權為期40年，作商業用途，於二零四四年九月七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>7,900,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 6,914,080)</p>

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零五年一月二十七日發出的國有土地使用權證第(2005) 428769號，該物業(總地盤面積為137.58平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年九月七日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年四月二十七日發出的房屋所有權證第01488438號，該物業(包括總建築面積509.50平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積137.58平方米及建築面積509.50平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；

- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
16. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 共和路117號	<p data-bbox="477 510 887 618">該物業包括於一九六零年落成的一個商舖，總建築面積為161.13平方米。</p> <p data-bbox="477 658 887 846">該物業位於南寧市興寧區共和路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p data-bbox="477 887 887 952">該物業已獲劃撥土地使用權作商業用途。</p>	於估值日期，該物業臨時租賃予一名獨立第三方，月租為人民幣1,650元。	無商業價值

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零一零年三月十二日發出的國有土地使用權證第(2010) 518938號，該物業(總地盤面積為63.08平方米)的土地使用權已獲分配予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途。

根據國有土地使用權證第(2010) 518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由 貴集團臨時使用。該地盤將因啓動道路興建而無償收回。於最後實際可行日期，貴集團尚未收到有關地方機關就將開始進行道路興建日期的任何通知。

- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年四月二十七日發出的房屋所有權證第01488391號，該物業(包括總建築面積161.13平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。
- (3) 由於主體地盤為劃撥土地，於公開市場不能自由轉讓，故吾等將該物業歸類為無商業價值。
- (4) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 除非取得有關機構批文，該物業不得轉讓、租賃及按揭；
- (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；

- (iii) 該物業(包括地盤面積63.08平方米及建築面積161.13平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權臨時使用該物業；
 - (v) 地方政府有權隨時無償收回該物業；及
 - (vi) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元								
17. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 朝陽路29號 「西南商都」 23號商舖及 701、702、 703、739、 750、751、 752及753號 住宅單元	<p>該物業包括於二零一零年落成的西南商都一個商舖及八個住宅單元。</p> <p>西南商都為一個綜合發展物業，總地盤面積約為80,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區朝陽路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業及住宅用途。</p> <p>該物業的總建築面積為879.21平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>294.15</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>585.06</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>879.21</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	294.15	住宅	585.06	總計	<u>879.21</u>	<p>於估值日期，該物業租賃予2名獨立第三方，總月租約人民幣316,200元，租期於二零一三年十二月九日屆滿。</p>	<p>48,200,000</p> <p>(貴集團應佔 87.52%權益： 42,184,640)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
零售	294.15										
住宅	585.06										
總計	<u>879.21</u>										

附註：

- (1) 根據南寧市房產管理局於二零一二年六月七日發出的九份房屋所有權證，該物業(總建築面積879.21平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司，詳情概述如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
2225203	興寧區朝陽路29號「西南商都」1樓23號商舖	零售	294.15
2225211	興寧區朝陽路29號「西南商都」701室	住宅	84.19
2225204	興寧區朝陽路29號「西南商都」702室	住宅	79.20
2225205	興寧區朝陽路29號「西南商都」703室	住宅	87.12
2225210	興寧區朝陽路29號「西南商都」739室	住宅	64.41
2225206	興寧區朝陽路29號「西南商都」750室	住宅	74.23
2225207	興寧區朝陽路29號「西南商都」751室	住宅	58.46
2225208	興寧區朝陽路29號「西南商都」752室	住宅	58.46
2225209	興寧區朝陽路29號「西南商都」753室	住宅	78.99
	合計		<u>879.21</u>

- (2) 根據南寧市皇家房地產有限責任公司(甲方)與廣西南寧百益商貿有限公司(乙方)所訂立的交付函件第0028號，該物業的零售單元(即23號)於二零一零年五月十日已交付予乙方。

根據南寧市皇家房地產有限責任公司(甲方)與廣西南寧百益商貿有限公司(乙方)所訂立的交付函件第026號，該物業的住宅單元(即701、702、703、739、750、751、752及753號)於二零一零年十一月八日已交付予乙方。

- (3) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業的房屋所有權(總建築面積879.21平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；而該物業的土地使用權連同房屋所有權已轉讓予廣西南寧百益商貿有限公司。據 貴集團告知，該物業的土地使用權申請正在進行中，而 貴集團的法律顧問表示，取得土地使用權證不存在法律障礙；
- (iii) 根據中國法律，南寧城市房屋遷置協議屬有效、合法及可強制執行；
- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權擁有該物業，南寧市皇家房地產有限責任公司將有責任協助廣西南寧百益商貿有限公司取得業權文件；
- (v) 該物業已交付予廣西南寧百益商貿有限公司；
- (vi) 於交付該物業後，廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用及租賃該物業；及
- (vii) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

房屋所有權證	有
南寧城市房屋遷置協議	有
交付函件	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國已訂約將持作投資用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
18. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 民生路131號 「綠都商廈」 首層4個商舖	<p data-bbox="475 607 884 674">該物業包括於二零一零年落成的綠都商廈一層4個商舖。</p> <p data-bbox="475 725 884 1032">綠都商廈為一個綜合發展物業，總建築面積約為82,700平方米。</p> <p data-bbox="475 846 884 1032">該物業位於南寧市興寧區民生路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業用途。</p> <p data-bbox="475 1084 884 1149">該物業的總建築面積為94.87平方米。</p>	於估值日期，該物業的商舖租賃予一名獨立第三方，月租約人民幣20,900元，租期於二零一三年五月八日屆滿。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲貴集團告知，尚未取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，而吾等並無賦予此等物業任何商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證及房屋所有權證，且授出權證涉及的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，則該物業於二零一二年九月三十日現況下的市值將為人民幣2,718,000元。
- (2) 根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零零二年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)分配予乙方。
- (3) 根據廣西綠之都房地產開發有限公司於二零零九年十二月三十日就廣西南寧百益商貿有限公司的遷置物業而發出的處理計劃，重新安置四個住宅單位的總建築面積為94.87平方米。
- (4) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。

- (5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，遷置協議屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣西南寧百益商貿有限公司有權擁有該物業，廣西綠之都房地產開發有限公司將有責任協助廣西南寧百益商貿有限公司取得業權文件；
 - (iii) 於交付遷置單位後，廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用及租賃；及
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

遷置協議	有
營業執照	有

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作銷售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元										
19. 中國廣西 壯族自治區 南寧市青秀區 佛子嶺路10號 「裕豐英倫」 1、5、8、9、 11、12、 13、15、 16、17、 18號樓， 商舖及一、 二號地下 停車位 未售部分	<p>該物業包括於二零零九年至二零一二年止期間落成的22個商舖、58個住宅單位及295個停車位。</p> <p>裕豐英倫為一個綜合零售及住宅發展物業，總地盤面積為65,964.88平方米，總建築面積為170,812.30平方米。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區佛子嶺路，該地點為南寧的郊區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業、住宅及停車位用途。</p> <p>該物業的總建築面積為22,786.24平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,007.84</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>10,416.45</td> </tr> <tr> <td>停車位(303個停車位)</td> <td>11,361.95</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>22,786.24</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作城市綜合住宅用途。作商業用途的土地使用年期為40年；作停車位的土地使用年期為50年及作住宅的土地使用年期為70年，分別於二零四四年三月二十五日、二零五四年三月二十五日及二零七四年三月二十五日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	1,007.84	住宅	10,416.45	停車位(303個停車位)	11,361.95	總計	<u>22,786.24</u>	於估值日期，該物業為空置。	196,000,000 (貴集團應佔 93.84%權益： 183,926,400)
用途	建築面積 (平方米)												
零售	1,007.84												
住宅	10,416.45												
停車位(303個停車位)	11,361.95												
總計	<u>22,786.24</u>												

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零八年四月二十九日發出的國有土地使用權證第(2008)503957號，該物業(總地盤面積為65,964.88平方米)的土地使用權已授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零七四年三月二十五日屆滿。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第(2004)3號，南寧市國土資源局已將該物業的土地使用權授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，詳情如下：

(i) 地點：	民族大道鳳嶺段北面
(ii) 地盤面積：	65,964.88平方米
(iii) 用途：	城市綜合住宅
(iv) 土地使用年期：	70年，於二零七四年三月二十五日屆滿
(v) 地塊編號：	0419214
(vi) 土地出讓金：	人民幣23,622,034元

根據國有土地使用權出讓合同第(2004)3號的補充協議，已同意將最高容積率由1.21改為2，補充土地出讓金為人民幣22,867,385元。

- (3) 根據南寧市建設委員會於二零一零年八月十一日頒發的6份建設工程竣工驗收備案證明書，南寧威特斯房地產開發投資有限公司為施工方，而該物業(總建築面積為72,265.52平方米)的建設工程已竣工，詳情如下：

編號	建設	建設規模 (平方米)
2010-0606	一期2號樓	8,291.43
2010-0607	一期3號樓	8,380.30
2010-0608	一期5號樓	19,803.03
2010-0609	一期6號樓	7,837.40
2010-0610	一期7號樓	13,188.36
2010-0611	商舖及1號地庫	14,765.00
總計		72,265.52

- (4) 根據10份建設工程竣工驗收意見書，1、8、9、11、12、13、15、16、17及18號樓的建設工程已竣工，詳情概述如下：

頒發日期	建設	建設規模 (平方米)
二零一二年六月二十日	二期1號樓	10,303.03
二零一一年七月十一日	二期8號樓	9,221.50
二零一一年九月二日	二期9號樓	14,161.82
二零一一年十月十九日	二期11號樓	18,869.11
二零一二年三月二十三日	二期12號樓	2,309.12
二零一二年三月二十三日	二期13號樓	2,309.12
二零一二年八月二十日	二期15號樓	2,119.46
二零一二年八月二十日	二期16號樓	2,119.46
二零一二年八月二十日	二期17號樓	1,791.54
二零一二年八月二十日	二期18號樓	1,791.54
總計		64,995.70

- (5) 據 貴集團告知，該物業部分(包括總建築面積約5,528.44平方米的25個住宅單位及29個停車位)受多份買賣協議所規限，總代價約人民幣45,180,436元。吾等於估值時已計入該數額。
- (6) 根據營業執照第45010000007574號，南寧威特斯房地產開發投資有限公司於二零零一年八月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業(包括總地盤面積65,964.88平方米)的土地使用權已歸屬南寧威特斯房地產開發投資有限公司；
- (iii) 南寧威特斯房地產開發投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
- (iv) 南寧威特斯房地產開發投資有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 南寧威特斯房地產開發投資有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有93.84%。
- (8) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程竣工驗收備案證明書	有(部分)
建設工程竣工驗收意見書	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第四類－ 貴集團於中國持作開發中的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
20. 中國廣西 壯族自治區 南寧市青秀區 佛子嶺路10號 「裕豐英倫」 10號樓	<p>該物業包括一幢建於一幅總地盤面積約65,964.88平方米的地塊上的住宅樓宇，即裕豐英倫10號樓。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區佛子嶺路，該地點為南寧的郊區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業、住宅及停車位用途。</p> <p>於完成後，該物業將包括1幢住宅樓宇，總規劃建築面積約14,051.71平方米。</p> <p>該物業預期將於二零一三年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作城市綜合住宅用途，於二零七四年三月二十五日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為建設中。	110,000,000 (貴集團應佔 93.84%權益： 103,224,000)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零八年四月二十九日發出的國有土地使用權證第(2008)503957號，該物業(總地盤面積為65,964.88平方米)的土地使用權已授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零七四年三月二十五日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第(2004)3號，南寧市國土資源局已將該物業的土地使用權授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，詳情如下：
 - (i) 地點：民族大道鳳嶺段北面
 - (ii) 地盤面積：65,964.88平方米
 - (iii) 用途：城市綜合住宅
 - (iv) 土地使用年期：70年，於二零七四年三月二十五日屆滿
 - (v) 地塊編號：0419214
 - (vi) 土地出讓金：人民幣23,622,034元

根據國有土地使用權出讓合同第(2004)3號的補充協議，已同意將最高容積率由1.21改為2，補充土地出讓金為人民幣22,867,385元。

- (3) 根據南寧市規劃管理局於二零零二年三月二十五日發出的建設用地規劃許可證第2002-057號，詳情如下：
- (i) 地點：民族大道北面
 - (ii) 施工單位：南寧威特斯房地產開發投資有限公司
 - (iii) 地盤面積：74,860.63平方米
 - (iv) 項目名稱：商品住宅發展項目
- (4) 根據南寧市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證第450101200900925號，10號樓的規劃建築面積14,160.50平方米獲得許可。
- (5) 根據南寧市建設委員會於二零零九年八月二十七日發出的建設工程施工許可證第450101200905190501號，10及11號樓總建築面積33,030.93平方米的工程已獲准施工。
- (6) 根據南寧市住房保障和房產管理局發出的商品房預售許可證第(2011)143號，10號樓的總建築面積14,051.71平方米(包括118個住宅單位)獲准進行預售。
- (7) 據 貴集團告知，該物業部分(包括總建築面積約10,392.09平方米的100個住宅單位)受多份買賣協議所規限，總代價約人民幣93,701,571元。吾等於估值時已計入該數額。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本約為人民幣52,788,000元，而於估值日期，完成該物業尚餘建築成本約人民幣17,810,000元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 於估值日期，建議發展項目完成時的資本值為人民幣144,000,000元。
- (10) 根據營業執照第450100000007574號，南寧威特斯房地產開發投資有限公司於二零零一年八月三日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (11) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括總地盤面積65,964.88平方米)的土地使用權已歸屬南寧威特斯房地產開發投資有限公司；
 - (iii) 南寧威特斯房地產開發投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者並已就該物業建設向政府取得有關證書及批文；

- (iv) 南寧威特斯房地產開發投資有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 南寧威特斯房地產開發投資有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有93.84%。
- (12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元												
21. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 高新技術 產業開發區 大學東路128號 「荔園項目」	<p>該物業包括兩幅總地盤面積為9,074.37平方米的土地。</p> <p>該物業位於南寧市西鄉塘區荔園路，該地點為南寧的郊區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業均用作商業、住宅及停車位用途。</p> <p>該物業上計劃興建一幢住宅發展項目，規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,579.10</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>32,718.90</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>758.46</td> </tr> <tr> <td>停車位 (313個停車位)</td> <td>9,735.14</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>46,791.60</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預期將於二零一四年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作城市綜合住宅及商業用途。自二零一一年十一月十日開始，商業用途的土地使用年期為40年，而住宅用途則為70年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	3,579.10	住宅	32,718.90	公共設施	758.46	停車位 (313個停車位)	9,735.14	總計	<u>46,791.60</u>	於估值日期，該物業為建設中。	180,000,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 157,536,000)
用途	建築面積 (平方米)														
商業	3,579.10														
住宅	32,718.90														
公共設施	758.46														
停車位 (313個停車位)	9,735.14														
總計	<u>46,791.60</u>														

附註：

- 根據南寧市人民政府於二零一一年十二月十九日發出的國有土地使用權證第(2011)584349及(2011)584350號，該物業(總地盤面積為9,074.37平方米)的土地使用權已於二零一一年十一月十日起授予廣西南寧百益商貿有限公司，作城市住宅及商業用途。
- 根據南寧市國土資源局(甲方)與廣西南寧百益商貿有限公司(乙方)於二零一一年十一月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)103及(2004)104號的補充協議，已同意將該物業(總地盤面積為9,074.37平方米)的土地用途改作城市住宅及商業用途。已同意將容積率變更為4.0。乙方有責任支付額外土地出讓金人民幣50,122,495元。

- (3) 根據南寧市國土資源局於二零一零年一月二十一日發出的國土資源局關於改變地塊用途的覆函第0107098及0107017號，南寧市土地儲備經營管理委員會同意將第0107098及0107017號2塊地塊的用途由倉儲用途變作住宅用途。
- (4) 根據南寧市規劃管理局於二零一二年二月二十四日發出的2份建設用地規劃許可證第450107201210002號及第450107201210003號，詳情概述如下：

編號	發出日期	地址	土地用途類別	地盤面積 (平方米)
450107201210003	二零一二年二月二十四日	大學東路128號	商住	7,897.61
450107201210002	二零一二年二月二十四日	大學東路128號	商住	1,176.76
				9,074.37

- (5) 根據南寧市規劃管理局於二零一二年八月二日發出的3份建設工程規劃許可證，詳情概述如下：

編號	發出日期	建設名稱	建設規模 (平方米)
450107201210038	二零一二年八月二日	裕豐荔園A座	16,359.45
450107201210039	二零一二年八月二日	裕豐荔園B座	16,359.45
450107201210040	二零一二年八月二日	裕豐荔園地庫及商舖	14,072.70
			46,791.60

- (6) 根據高新技術產業開發區建設房產局於二零一二年八月九日發出的建設工程施工許可證第450112201207100101號，總建築面積46,791.60平方米的物業已獲同意開始施工。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已使用建築成本總額約人民幣15,478,000元，而於估值日期完成該物業的尚餘建築成本約為人民幣139,721,000元。吾等已將該金額計入吾等的估值中。
- (8) 於估值日期，建議發展項目完成時的資本值為人民幣443,000,000元。
- (9) 根據營業執照第450100000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司於一九九七年九月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (10) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積9,074.37平方米)的土地使用權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；

- (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人並已就該物業建設向政府取得有關證書及批文；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
國土資源局關於變更地塊用途的覆函	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持有的其他地塊

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
22. 中國廣西 壯族自治區 南寧市 高新技術 產業開發區 西鄉塘東路 14號兩塊劃撥 住宅用地	該物業包括作住宅用途的2幅分配 土地，總地盤面積為1,815.87平方 米。 該物業位於南寧市西鄉塘區西鄉 塘東路，該地點為南寧的郊區。 附近的發展項目主要為住宅發展 項目。根據 貴集團提供的資料 所述，該物業乃用作住宅用途。	於估值日期，兩 幢臨時樓宇建於 該物業之上。	無商業價值
	該物業已獲分配土地使用權作住 宅用途。		

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零四年九月一日發出的國有土地使用權證第(2004)427444號及(2004)427445號，該物業(總地盤面積為1,815.87平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作住宅用途。
- (2) 由於該物業為劃撥土地，於公開市場不能自由轉讓，故吾等將該物業歸類為無商業價值。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司為一間於一九九七年九月九日成立的有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 除非獲得相關機關的批文，否則該物業不得轉讓、租賃及按揭；
 - (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證屬有效、合法及可強制執行；

- (iii) 該物業(包括地盤面積1,815.87平方米)的土地使用權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；及
- (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

第六類－ 貴集團於中國持作佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
23. 中國廣西 壯族自治區 南寧市新民路 11、13號二至 六層	<p>該物業包括於一九九零年落成的商業樓宇二至六層，總建築面積為1,383.96平方米。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區新民路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期40年，於二零四四年九月六日到期。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	11,200,000 (貴集團應佔 87.52%權益： 9,802,240)

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零零五年二月四日發出的國有土地使用權證第(2005)428748號，該物業(總地盤面積為298.55平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，作商業用途，於二零四四年九月六日屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局於二零零五年八月十八日發出的房屋所有權證第01504105號，該物業(包括總建築面積1,633.96平方米)的房屋所有權已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所述發展項目部分(建築面積約1,383.96平方米)。
- (3) 根據營業執照第45010000008374號，廣西南寧百益商貿有限公司為一間於一九九七年九月九日成立的有限公司，註冊資本為人民幣23,408,000元。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積298.55平方米及建築面積1,383.96平方米)已歸屬廣西南寧百益商貿有限公司；

- (iii) 廣西南寧百益商貿有限公司為該物業的唯一合法擁有人；
 - (iv) 廣西南寧百益商貿有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 廣西南寧百益商貿有限公司為根據中國法律成立的有限責任公司，由 貴集團擁有 87.52%。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權的狀況及獲授的主要批文及牌照：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第七類－ 貴集團於中國持作佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 港元
24. 香港灣仔 皇后大道東 213號胡忠大廈 35層3517室 內地段8766號 80110份之 2282份其中 2282份之119份	<p data-bbox="480 624 887 853">該物業包括一幢38層高商業樓宇第35層的一個辦公單位。其地下及第二層指定作零售用途，第三至六層指定作停車位，而其高層則作辦公單位。該樓宇於一九九三年落成。</p> <p data-bbox="480 904 887 972">該物業的可出售面積約1,029平方呎 (95.60平方米)。</p> <p data-bbox="480 1023 887 1252">該物業由政府根據第UB12210號換地條件持有，自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租相當於物業每年應課差餉租值的3%。</p>	<p data-bbox="927 624 1118 1128">該物業中約515平方呎已出租，由二零一一年五月一日至二零一四年四月三十日止為期三年，月租為22,000港元（不包括差餉、政府地租、管理費及電費）。該物業餘下部分由貴集團佔用。</p>	<p data-bbox="1198 624 1406 734">17,000,000港元 (相當於約人民幣 13,900,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為利百控股有限公司。
- (2) 該物業已抵押予星展銀行(香港)有限公司，以取得有關款項。

估值證書

第八類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業

物業	概況及年期	於二零一二年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
25. 中國廣西 壯族自治區 南寧市興寧區 古城路32號 綜合樓 一、二層物業及 地庫「裕豐·國 際廚櫃中心」	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成的綜合樓一、二層零售部分及地庫。</p> <p>該物業位於南寧市青秀區古城路，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業總建築面積約5,200平方米。</p> <p>該物業目前由獨立第三方Guangxi Ribao She出租予貴集團，年期自二零零七年十二月二十八日至二零二七年十二月二十八日，年租金為人民幣2,950,000元。</p> <p>根據中國法律顧問的意見，該租約已向有關機關登記，屬合法、有效、對雙方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
26. 中國廣西 壯族自治區 南寧市興寧區 國貿中心首層 11個商舖	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成的商業裙房(即國貿中心)的11個商舖。</p> <p>該物業位於南寧市興寧區民族大道與共和路的交匯點，該地點為南寧的市區。附近的發展項目主要為商業發展項目。根據 貴集團提供的資料所述，該物業乃用作商業用途。</p> <p>該物業的建築面積約為1,039.10平方米。</p> <p>該物業由兩名獨立第三方北京銀建鼎泰物業管理有限公司南寧分公司及張映雪租賃予 貴集團，年期分別於二零一七年三月三十一日及二零一四年二月二十八日屆滿。該物業由 貴集團分租予四個獨立第三方作商舖。</p> <p>根據中國法律顧問的意見，該租約並未向有關機關登記，但屬合法、有效、對雙方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

中國房地產監管制度

I 房地產發展

外商對房地產發展的投資

根據商務部與國家發展和改革委員會（「發改委」）於二零零四年十一月聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》（「目錄一」），普通住房的開發及建設屬於鼓勵外商投資的產業，而土地成片開發以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營則屬於限制外商投資的產業，至於其他房地產發展項目乃屬於允許外商投資的產業。

於二零零七年十月，商務部與發改委聯合頒佈《外商投資產業指導目錄》（「目錄二」），此目錄於二零零七年十二月一日生效。相較於目錄一，(i)目錄二已新增有關二級房地產市場交易以及房地產中介或經紀公司，並歸類為限制外商投資的產業；及(ii)普通住房的開發及建設不再屬於目錄一中鼓勵外商投資的產業，已被納入目錄二中允許外商投資的產業。

此外，商務部與發改委於二零一一年十二月聯合頒佈《外商投資產業指導目錄》（「目錄三」），此目錄於二零一二年一月三十日生效。相較於目錄二，別墅的建設及經營不再屬於目錄二中受限制產業，已被納入目錄三中禁止外商投資的產業。

根據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》，發改委須審批下列外商投資項目：屬於鼓勵或允許外商投資的產業類別且其投資總額為100百萬美元或以上，以及按外商投資產業指導目錄分類屬於限制外商投資的產業類別且投資總額為50百萬美元或以上，而地方發展改革部門須審批下列外商投資項目：屬於鼓勵或允許外商投資的產業類別且其投資總額為100百萬美元以下，以及按外商投資產業指導目錄分類屬於限制外商投資的產業類別且投資總額為50百萬美元以下。至於屬於鼓勵或允許外商投資的產業類別且投資總額達500百萬美元或以上的外商投資項目，以及按外商投資產業指導目錄分類屬於限制外商投資的產業類別且投資總額達100百萬美元或以上的外商投資項目，則須經國務院根據發改委的審批而另行審批。

如境外投資者有意從事房地產的開發及銷售，可分別根據《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》或《中華人民共和國中外合作經營企業法》設立外商獨資企業、合資經營企業或合作經營企業。

關於規範房地產市場外資准入及管理的新法規

建設部（「建設部」）聯同五個其他部門及委員會於二零零六年七月十一日頒佈全新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「該意見」）。該意見訂明有關境外機構或個人於中國境內對房地產市場進行外商投資及購買房產物業的新規定及限制。該意見可能會對收購中國境內房地產企業或位於中國的物業造成影響，當中的主要條文載列如下：

1. 境外投資者若要在中國開發或經營房地產業務，必須在中國設立業務範圍獲中國有關部門批准的外商投資房地產企業（「外資房地產企業」）。倘投資總額不少於10百萬美元，則外資房地產企業的註冊資本不得少於其總投資的50.0%。
2. 境外投資者轉讓外資房地產企業的股份及項目，以及收購境內房地產企業，必先經商務部及其他部門嚴格執行有關法律、法規及政策審批。境外投資者須提交履行土地出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證等的保證函、土地使用權證、建設（房地產）部門的變更備案證明文件以及稅務機關出具的納稅證明文件。
3. 境外投資者透過股權轉讓及其他方法並購境內房地產企業，或收購合資經營企業中方股份的，必須妥善安置僱員、處理銀行債務以及利用自有資金一次性支付轉讓金。
4. 未取得批准證書及營業執照而已投資房產物業的境外投資者，不得從事房地產開發活動及經營。
5. 若外資房地產企業尚未悉數繳付註冊資本，或未取得土地使用權證，或其項目開發資金未達總項目投資總額的35.0%，則不得辦理境內及境外貸款。外匯管理部門概不予批准該等企業的外匯借款結匯。

6. 外匯管理部門須嚴格執行有關法規的規定，對外資房地產企業及境外機構或個人所匯入和結匯將用作購買物業的資金進行審批。符合規定的外匯將獲准匯入中國並匯兌為人民幣。自轉讓相關物業所獲取的人民幣，於確認符合相關法律及法規以及繳納稅項後，將可獲准透過購買外幣兌換及匯出中國。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《商務部辦公廳關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》（「該通知」）。該通知不但重申該意見所訂明有關房地產業外商投資的相關條文，亦將外資房地產企業界定為「從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館（飯店）、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業」。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局與建設部頒佈及實施《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定倘出現以下情況，外資房地產企業不得借用外債，外匯局不得為任何外資房地產企業辦理外債登記或批准有關外債的結匯：

- 外資房地產企業未全部繳付註冊資本；或
- 外資房地產企業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的35.0%。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其內容概述如下：

1. 嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批程序；
2. 外資房地產企業的中外投資各方，不得就給予任何一方固定回報訂立任何形式的明示或默示保證條文；
3. 經地方審批部門批准註冊成立的外資房地產企業，應即時向商務部備案；
4. 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

根據國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日頒佈的《國家外匯管理局綜合司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》，(1)所有國家外匯管理局分局不得為任何於二零零七年六月一日或其後取得地方商務部門批准證書及向商務部完成備案的外資房地產企業(包括新註冊成立及完成增資者)，辦理任何境外債務登記或批准有關外債的結匯；(2)所有國家外匯管理局分局不得為已取得地方商務部門批准證書但於二零零七年六月一日或其後尚未成功向國家商務部完成備案的外資房地產企業，辦理外匯登記(或變更登記)、資本項目售匯及結匯手續。

房地產發展商

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及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》及建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產發展商須申請資質證書，未取得資質證書的企業不得從事房地產的開發及銷售。資質管理規定將房地產發展商分為四個等級。不同等級的房地產發展商可在訂明的範圍內經營房地產開發業務，且不得承接超越其各自等級的業務。

房地產管理

根據國務院於二零零三年六月頒佈並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》以及建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業管理企業須通過資質審批部門的資質評估。通過有關資質評估的企業將獲該部門頒發證明資質等級的資質證書。未通過相關部門進行的資質評估及未取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

經修訂的《物業管理條例》擴大業主在不同發展事務中的權利：

首先，物業業主獲賦予有關改建及重建決定(包括停車空間、升降機、儲物室及喉管)的最終決策權。先前，該等決策權大部分由發展商及物業管理公司擁有。

第二，物業業主獲賦予更多有關業主表決權的授權。先前，首次業主大會的業主表決權乃由地方政府經考慮建築面積、單位數目及其他因素決定。根據新《物業管理條例》，業主可自行分配表決權。

第三，該等修訂更改了業主大會的法定人數規定。先前，(i)業主大會必須有合共持有所有表決權過半數的業主出席，方符合法定人數規定；及(ii)於業主大會上作出的決定，必須獲與會業主所持有投票權二分之一以上或全體業主所持投票權三分之二以上通過（視乎事項性質而定），方可採納。目前，(x)業主大會必須有合共佔有過半數的總建築面積的業主出席，方符合法定人數規定；及(y)於業主大會上作出的決定，僅在獲佔有過半數或三分之二總建築面積的業主且佔總人數過半數或三分之二的業主（視乎事項性質而定）表決贊成，方可採納。

第四，新《物業管理條例》訂明，業主須受業主大會及業主委員會所通過的決定所約束。然而，倘若業主大會或業主委員會作出的決定侵害業主的合法權益，新《物業管理條例》規定該受影響的業主可通過法院申請撤銷該決定。

中國的土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地所在地而定。在城鎮市區的所有土地均為國家所有，而在城鎮郊區的所有土地及所有農村土地均為集體所有，惟法律另有訂明者除外。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。雖然中國所有土地均為國家或集體所有，但亦允許私人、企業及其他機構持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

中國法律對土地所有權與土地使用權有明確區分。國家可向使用者出讓土地使用權，使其有權在特定期間內根據可能規定的其他條款及條件，獨家使用某地塊作指定用途。根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），除非法律另有規定，否則所有國內及外資企業均獲准取得土地使用權。獲取出讓土地使用權時，須支付出讓金。相關法規訂有土地使用權的最長出讓期限，該期限介乎40至70年，視乎土地的用途而定：

土地用途	最長使用期限(年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、衛生及體育	50
綜合及其他用途	50

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權可透過三種方法出讓，即協議、招標或拍賣。

全國人大常務委員會於一九九四年七月頒佈並於二零零七年八月修訂《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」）。根據第38條，未依法登記取得權屬證書的房地產不得轉讓。根據第39條，如以出讓方式取得土地使用權，必須先符合下列條件方可轉讓該土地使用權：(i)已按照土地出讓合同悉數支付土地使用權出讓金，並必須已取得土地使用權證；(ii)必須根據土地出讓合同條款作出或進行投資或開發：(a)如投資或開發涉及房屋建設工程，必須作出或完成25.0%以上的投資或開發總額；及(b)如投資或開發涉及成片土地，則作工業或其他建設用途的土地的使用條件已獲確定。

終止

土地使用權會於土地出讓合同所列明的出讓期限屆滿及於國家收回該權利時終止。

國家一般不會於出讓期限屆滿前收回土地使用權。倘若基於特殊原因（例如公眾利益）而於期限屆滿前收回該使用權，則須考慮週邊情況以及使用者已享用土地使用權的年期而給予土地使用者恰當的賠償。

於期限屆滿時，國家可取得在該土地上所興建的有關房屋及其他附著物的土地使用權及所有權，而毋須給予賠償。土地使用者會根據相關法規辦理有關交還土地使用權證的手續，並註銷該證書的登記。

土地使用者可申請土地使用權續期，倘申請獲批准，該土地使用者須重新訂立土地出讓合同、支付出讓金及辦理重續出讓的相關登記。住宅物業的建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。

根據國土資源部（「國土資源部」）於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》（「一九九九年辦法」），「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「土地行政主管部門」）須通知土地使用者，並擬訂該宗閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則須告知承按人參與擬訂處置方案。土

地行政主管部門負責在該計劃獲原先審批土地用途的政府批准後落實該處置計劃。閒置土地的處置方法其中包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限，但不得超過一年；
- (ii) 改變土地用途並辦理相關手續後繼續發展及施工；
- (iii) 安排臨時土地用途，並在原有項目達成施工條件後重新審批該項發展，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金；
- (iv) 置換其他等價閒置土地或者現有建設用地進行開發建設；
- (v) 採取招標、拍賣等方式確定新的土地使用者，對原土地使用者給予補償，新的土地使用者將在原來的基礎上對原建設項目繼續開發建設；或
- (vi) 與土地使用者簽訂土地使用權交還協議。原土地使用者須要使用土地時，政府應當據此出讓或劃撥與其交還土地等價的土地。

如土地因政府或有關政府部門的行動而閒置，而該土地使用者已支付部分土地購買價格(包括任何補償或安置費)，則除上述方法外，政府可就土地使用者已付補償或徵用費的部分土地，向土地使用者確認授出有關土地，而其餘部分土地則由政府收回。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i)國有土地使用權出讓合同應當明確約定開工及竣工時限；及(ii)加大閒置土地處罰力度。應當徵收土地閒置費的，要依法從高徵收。應當無償收回閒置土地的，要堅決依法收回。

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》(「國土資源部通知」)。國土資源部通知敦促各級土地部門加快處置閒置建設用地，並於二零零八年六月底前向國土資源部提交有關該土地狀況的報告。該通知亦規定，將須向閒置建設用地的所有人徵收費用，金額相等於其土地的土地出讓／劃撥價款的20.0%。最後，國土資源部通知強調必須強制執行現行法律，據此，如指定作建設用途土地自土地出讓合同所列的工程動工日期起計超過兩年處於閒置狀態，將會被沒收，而毋須給予賠償。就支付土地出讓金而言，國土資源部通知重申，於該等費用獲悉數支付前，不得發出土地使用權證。同時，嚴禁按實繳土地出讓金的百分比分期發出土地使用權證。

一九九九年辦法於二零一二年五月二十二日修訂及於二零一二年六月一日頒佈，並將於二零一二年七月一日實施（「二零一二年辦法」）。根據二零一二年辦法，「閒置土地」是指國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地。(i)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，中止開發建設滿一年的國有建設用地；(ii)已動工開發但已投資額佔項目投資總額不足25.0%，中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地（「其他閒置土地」）。

因政府部門的行為造成動工開發延遲或因自然災害等不可抗力導致土地閒置的，國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，選擇下列方式處置：

- (i) 延長動工開發期限。政府與國有建設用地使用權人協商簽訂補充協議，重新約定動工開發、竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發日期起，延長動工開發期限最長不得超過一年；
- (ii) 調整土地用途及規劃條件。按照新用途或者新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按照新用途或者新規劃條件核算、收繳或者退還土地價款；
- (iii) 由政府安排臨時使用。待原項目具備開發建設條件，國有建設用地使用權人重新開發建設。從安排臨時使用之日起，臨時使用期限最長不得超過兩年；
- (iv) 有償收回國有建設用地使用權；
- (v) 置換土地。對已繳清土地價款、落實項目資金，且因規劃依法修改造成閒置的，可以為國有建設用地使用權人置換其他價值相當、用途相同的國有建設用地進行開發建設。涉及出讓土地的，應當重新簽訂土地出讓合同，並在合同中注明為置換土地；及
- (vi) 國土資源主管部門還可以根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第四項規定外，動工開發時間按照新約定、規定的時間重新起算。其他閒置土地，依照上述處置方式處置。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，其中主要規定：(i)應當嚴格執行政府有關無償沒收閒置超過兩年之土地的土地使用權的政策；(ii)土地閒置一年以上但不超過兩年的，按有關土地出讓金的20.0%徵收土地閒置費；(iii)二零零八年六月前，當地政府須將閒置土地清理處理情況向國務院做出專題報告；(iv)繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應；(v)國土資源部應與相關部門一道研究對閒置土地，特別是用於房地產開發的閒置土地徵收土地升值費的具體辦法；(vi)供應住宅用地要將最低容積率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件寫入土地出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70.0%的住宅用地用於廉租房、經濟適用房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房的建設；及(vii)要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年或以上，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足25.0%的企業，應審慎貸款和核准融資。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行聯同監察部及國家審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，據此，土地出讓金將須於訂立土地出讓合同起計一年內全數支付，而首期付款不得少於土地出讓金的50.0%。當獲相關部門批准後，特定項目的土地出讓金可於兩年內全數支付。

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》，據此：

1. 嚴格控制大套型住房建設用地，以及嚴禁向別墅供地。
2. 保障性住房建設項目中配建的商服等經營性項目用地，應按市場價有償使用。倘商品房建設項目中配建保障性住房，必須在土地出讓合同中明確訂明保障性住房的建築總面積、分攤的土地面積、套數、套型建築面積、建成後由政府收回或收購的條件、保障性住房與商品住房同步建設等約束性條件。
3. 土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70.0%，競買保證金不得低於出讓最低價的20.0%。

4. 土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂土地出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納金額相當於土地出讓金50.0%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。土地出讓合同必須明確約定土地面積、用途、容積率、建築密度、套型面積及比例、定金、交地時間及方式、價款繳納時間及方式、開竣工時間及具體認定標準、違約責任處理。上述任何條款約定不完備的，不得簽訂合同；若違規簽訂合同，必須追究出讓人責任。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地，不得退還定金。若簽訂合同後未有繳納出讓價款，必須收回土地。
5. 從二零一零年四月一日起，市、縣國土資源管理部門須建立房地產用地開竣工申報制度。土地使用者須在建設工程開工及竣工時，向國土資源管理部門書面申報，各部門須對合同約定條款進行核驗。

若未於在合同約定期限內開工或竣工，土地使用者須在期限屆滿前15日內，申報延期原由，市、縣國土資源管理部門須按合同約定認真處理後，可通過增加出讓合同和劃撥決定書條款或簽訂補充協議，對申報內容進行約定監管。對於不執行申報系統的土地使用者，須向社會公示，並限制其至少在一年內不得參加任何土地購置活動。

6. 保障性住房用地不得從事商業性房地產開發，若因城市規劃調整需要改變，須由政府收回，另選地塊供應。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部與住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，當中規定：

1. 對已供應的各類保障性住房用地，不得改變土地性質及土地用途、不得提高建設標準以及不得增加套型面積。對改變上述任何內容的保障性住房建設項目，有關主管部門不得辦理任何相關手續。如物業已作為商品住房銷售，則須依法沒收違法收入並處以罰款；
2. 出讓土地的規劃及建設條件均須嚴格制定。作住宅用途的土地容積率指標必須大於一；

3. 土地出讓後，任何實體或個人無權擅自更改規劃或建設條件。如因非企業理由更改，必須遵循《城鄉規劃法》規定的公示程序。倘若開發企業因擬提出申請調整規劃及建設條件而未能按時施工，必須收回土地使用權，重新按招標、拍賣及掛牌方式出讓土地；
4. 必須嚴格審查土地競買人的資格。國土資源主管部門規定，參加招拍掛出讓土地的競買人須提供有效的身份證明文件及繳納競買(投標)保證金，競買(投標)保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸及募集資金的承諾函及商業金融機構的資信證明；
5. 根據國務院於二零一零年四月十七日頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，若發現並核實競買人存在下列違法及違規的行為，在結案及執行問題查處整改前，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：
 - (1) 利用偽造文件騙取用地及非法轉售土地牟利等罪行；
 - (2) 非法轉讓土地使用權等違法活動；
 - (3) 因公司本身的原因造成土地閒置超過一年；及
 - (4) 開發建設企業違反出讓合同約定的條件開發土地；
6. 嚴格管理劃撥決定書及出讓合同。如屬各類住房建設項目，劃撥決定書及出讓合同須約定建設工程必須自土地交付之日起計一年內開工，自建設工程開工之日起計三年內竣工。綜合用地的，必須在合同中明確約定規劃、建設及各相關條件。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒佈《國土資源部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》，據此：

1. 未完成二零一零年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房用地供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，二零一零年底前不得出讓大戶高檔普通商品住宅用地；

2. 對招標、拍賣及掛牌出讓中購買價超過基本價1.5倍、成交總價或單價創歷史新高的地塊，地方國土資源主管部門要在成交確認書簽訂或中標通知書發出後兩個工作日內，填寫表格並分別上報國土資源部和上級國土資源主管部門；
3. 競買人及其控股股東存在下列違法違規行為的，不得通過競買資格審查：(i)偽造公文騙取用地和非法倒賣土地；(ii)非法轉讓土地使用權；(iii)因公司自身原因造成土地閒置一年以上；及(iv)違反出讓合同約定條件開發土地；及
4. 嚴禁保障性住房用地改變用地性質。保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權，由國土資源主管部門重新招拍掛出讓。堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，地方國土資源主管部門應當按照批准調整時的市價核定應補繳的土地出讓價款。

國土資源部於二零一一年二月五日頒佈的《國土資源部關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》指出，(1)市縣國土資源行政主管部門在供應商品住房用地前，要按照年度價格控制目標，以及擬供宗地所在區域的房價地價水平，合理確定出讓有關土地使用權底價的控制區間；(2)各地要嚴格執行商品住房用地單宗出讓面積規定，不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未進行拆遷及不符合基本開發要求的舊城區土地，不得出讓容積率小於1的住宅用地；對轉讓土地或合同約定的土地開發項目時，房地產開發商建設投資未達到25.0%的(不含土地出讓金)，不得辦理相關土地手續。

國土資源部於二零一二年九月六日頒佈《國土資源部關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》(「該通知」)。該通知規定各級國土資源主管部門嚴格執行和不斷完善土地使用標準。對依法實行招標拍賣掛牌出讓的工業和經營性用地，凡土地面積和容積率不符合住宅供地條件的用地，不得辦理土地審批、供應和用地手續。此外，該通知亦規定市、縣國土資源主管部門要將土地使用標準的相關控制要求納入出讓方案和出讓公告，寫

入出讓合同並嚴格執行。另外，該通知亦規定自該通知下發之日起，省級國土資源主管部門要對本地區發佈實施的土地使用標準進行清理，不符合節約集約用地原則，或不符合國家頒佈的土地使用標準要求的，應及時廢止。該通知自下發之日起執行，有效期為五年。

轉讓房地產

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產所有人可通過出售、贈與或其他方式將房地產合法轉讓予其他自然人或法人。於房屋轉讓時，房屋所有權及該房屋所處地點的土地使用權亦同時予以轉讓。轉讓的當事人應簽訂書面房地產轉讓合同，並於轉讓合同簽訂後90日內向對該房地產所在地有管轄權的房地產管理部門進行轉讓登記。

倘若土地使用權最初以出讓方式取得，該房產物業僅可在符合下列條件後予以轉讓：1)按照土地出讓合同約定已經悉數支付土地使用權的土地出讓金，並已取得土地使用權證；2)已按照土地出讓合同約定進行開發；如屬房屋建設工程，已完成的開發應達項目投資總額的25.0%以上，或如屬成片開發土地的項目，則已依照規劃展開建設工程，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施或公用設施的建設，並已完成場地平整，達到工業用地或者其他建設用地條件。

倘若土地使用權最初以出讓方式取得，於房地產轉讓後，土地使用權的期限應為土地出讓合同所訂原有期限於扣除前土地使用者的使用時間後的剩餘期間。倘若受讓人有意更改原土地出讓合同所訂的土地用途，必先取得原出讓人及有關市、縣地方政府轄下規劃管理部門的同意，並須簽訂土地出讓合同的修訂協議或新土地出讓合同，藉此(其中包括但不限於)相應調整土地出讓金。

若最初以劃撥方式取得土地使用權，房地產轉讓須按照國務院的規定，報有批准權的政府審批。若有批准權的人民政府准予轉讓，除非有關條文規定毋須辦理轉讓手續，否則受讓人須辦理土地使用權轉讓手續，並依照有關條文繳納轉讓價款。

房地產的抵押及租賃

根據城市房地產法及建設部於一九九七年五月九日頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權作出抵押，該房屋所在地塊的土地使用權必須同時予以抵押。抵押人與抵押權人必須簽訂書面抵押合同。國家亦已實施房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人須於房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同將於抵押登記當日生效。所抵押的房地產如已依法取得房屋所有權證，登記部門須在原房屋所有權證上作「他項權利」記載，並向抵押權人發出房屋他項權證。如以預售商品房或在建工程作抵押，登記部門須在抵押合同上作詳細記載。如房地產的建設工程在抵押期內竣工，訂約方須在領取房地產權屬證書後重新辦理房地產抵押登記。

根據建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃訂約方須訂立書面租賃合同，並辦理租賃合同備案登記手續。《城市房屋租賃管理辦法》於二零一一年二月一日廢除。

拆遷、興建及竣工

拆遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人於取得建設項目批准文件、建設用地規劃許可證及國有土地使用權批准文件、拆遷計劃，以及辦理存款業務的金融機構出具的拆遷安置補償資金證明後，可向房地產所在地的市、縣人民政府（即有關市、區域或縣的國有土地資源及房屋管理局）申請房屋拆遷許可證。房地產管理部門於給予批准及發出房屋拆遷許可證後，須向拆遷地區的住戶發出拆遷通知。拆遷人須在房屋拆遷許可證中所列明的拆遷範圍及期限內實施拆遷。如拆遷人未能於許可期限內完成拆遷工作，其須於房屋拆遷許可證屆滿前15日內向負責處理拆遷的原審批部門提出延期申請。二零一一年一月二十一日，《城市房屋拆遷管理條例》遭廢止，並由二零一一年一月二十一日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「該條例」）取代。該條例（由國務院頒佈）規定，倘建於國有土地上的房屋被徵收，則業主有權得到補償。該等房屋被徵收的業主與

市或縣政府委任的房屋徵收部門會就補償方式、補償金額、支付條款及其他有關事宜訂立補償協議。倘未能於限定時間內達成補償協議，則市政府或縣政府或會根據房屋徵收部門的申請，就補償作出行政決定，並於徵地區域發佈政府公告。彌償應於拆遷前作出。企業或個人不得採取暴力、威脅或其他不法途徑迫使房屋被徵收的業主遷離。建築企業不得參與拆遷活動。

《國有土地上房屋徵收評估辦法》於二零一一年六月三日頒佈及實施，當中規定：

1. 被徵收房屋價值是指熟悉情況的交易雙方以公平交易方式在評估時點自願進行交易的金額，不考慮租賃、抵押、查封等因素。
2. 用於交換被徵收房屋所有權的房屋市場價值由估值確定。被徵收房屋價值評估時點為房屋徵收決定公告之日。用於所有權調換房屋價值評估時點應當與被徵收房屋價值評估時點一致。
3. 被徵收房屋價值評估應當考慮被徵收房屋的區位、用途、建築結構、建築面積以及土地使用權等因素。被徵收房屋室內裝飾裝修價值，機器設備、物資等搬遷費用，以及停產停業損失等補償，由徵收當事人協商確定；協商不成的，可以委託房地產價格評估機構通過評估確定。

興建

根據建設部於一九九二年十二月頒佈及於二零一一年一月二十六日修訂並於二零一一年七月一日起生效的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同的受讓方(即房地產發展商)應持土地出讓合同依法向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證，據此房地產發展商獲准對開發用地作出規劃。

房地產發展商於取得建設用地規劃許可證後，須根據規劃及設計規定組織安排必要的調查、規劃及設計工作。在房地產發展項目的規劃及設計建議方面，必須遵從全國人大常務

委員會於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》所規定的相關報告及審批程序，以及城市規劃的地方條文規定。房地產發展商必須向城市規劃部門取得建設工程規劃許可證。

倘房地產發展商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤已準備展開建設工程、現有房屋的拆遷進度符合相關規定，且已備有建設資金，則房地產發展商須根據由建設部於一九九九年十月頒佈及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級以上地方人民政府轄下的建設部門申請建築工程施工許可證。

根據建設部於二零零一年六月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標管理辦法」）的規定，應組建評標委員會，負責評估項目建設工程的招標投標。本集團根據招標投標管理辦法組建的評標委員會將由本公司代表以及本集團從建設管理部門核定的名單中選定的有關專家組成。評標委員會的成員人數須為單數，並至少由五名成員組成，而有關專家的人數應佔總成員人數不少於三分之二。根據招標投標管理辦法，倘若單一建設合同的估算價為人民幣2百萬元或以上，或項目總投資為人民幣30百萬元或以上，發展商須進行招標，以發判工程合同。本集團會根據評標委員會提交的書面招標報告釐訂招標條件。招標過後，本集團（透過一附屬公司）及中標者須根據標書的條款簽訂書面合同。該等合同一般會載有建設工程的質量及時限的擔保。在一般情況下，該等建設工程合同會規定本集團須按照約定的建設工程完工階段向建設公司支付進度款項。

根據住建部於二零一二年二月十七日頒佈及於二零一二年三月一日實施的《建設用地容積率管理辦法》，《建設用地容積率管理辦法》適用於在城市及／或縣規劃區內以劃撥或出讓方式提供的用地。市級及／或縣級城鄉規劃主管部門應當提出容積率等規劃條件，作為土地出讓合同的組成部分。未確定容積率等規劃條件的地塊，不得出讓國有土地使用權。

土地使用權一經出讓或劃撥，任何建設單位或個人都不得擅自更改確定的容積率，惟相關條件及手續符合《建設用地容積率管理辦法》條文，方可進行調整。任何單位和個人都應當遵守經依法批准的控制性詳細規劃確定的容積率指標，不得隨意調整。確需調整的，應當按《建設用地容積率管理辦法》的規定進行。縣級以上地方政府城鄉規劃主管部門對建設工

程進行核實時，要嚴格審查建設工程是否符合控制性詳細規劃內確定的容積率要求。倘建築項目未經核實或經核實不符合容積率要求，則建設單位無法進行竣工驗收。因建設單位或個人原因提出申請容積率調整而不能按期開工的項目，依據土地閒置處置有關規定執行。

竣工

根據《城市房地產開發經營管理條例》，於房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應向項目所在地的縣級或以上房地產管理主管部門申請項目竣工及驗收。房地產主管部門應當自收到申請之日起30日內，對涉及公共安全的內容組織工程質量監督、規劃、消防、人防等有關部門進行驗收。

根據建設部於二零零零年四月頒佈並經住建部於二零零九年十月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，工程竣工驗收工作由房地產開發商負責組織實施。工程質量監督機構須對工程竣工驗收進行監督。房地產發展項目僅可在通過必要的竣工驗收後交付予買家，概不得於所需竣工驗收進行期間或尚未通過該竣工驗收前進行交付。就住宅房屋或其他綜合項目而言，於整個項目竣工後必須進行全面的竣工驗收，若該項目屬分階段開發，則可在各完工階段進行竣工驗收。房地產發展商應自通過竣工驗收起計15日內提交項目竣工驗收記錄。

根據城市房地產法，物業的所有權應與有關的土地使用權同時轉讓。倘若買方取得物業所有權證書，房地產發展企業則不再擁有相關土地使用權。

預售及銷售

商品房指待售房屋，包括住宅及商用物業。根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括現售及預售。商品房僅可在符合現售的先決條件後進行現

售。商品房推出現售前，房地產發展商須向房地產開發部門提交房地產開發項目手冊，以及其他證實符合現售先決條件的證明文件，以供其備案。

所有商品房的預售必須根據建設部於二零零四年七月頒佈的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）及城市房地產法進行。預售管理辦法規定，商品房預售必須遵循若干程序。根據城市房地產法及預售管理辦法，商品房推出預售前須取得許可證。若發展商有意於竣工前銷售商品房，須向相關市或縣房地產開發部門辦理所需的預售登記，取得預售許可證。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行銷售：1)已悉數支付出讓土地使用權所涉及的土地出讓金，並已取得土地使用權證；2)已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及3)按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到項目總投資的25.0%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期。

根據預售管理辦法及城市房地產法，商品房預售所得款項僅可以用於相關項目的房地產開發。

於二零一零年四月十三日，住建部頒佈《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》，當中規定：

1. 就未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向買家收取定金或預定款等性質的費用，亦不得從事任何銷售展覽。就已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或從事任何虛假交易。
2. 預售許可所設定的最小規模不得小於棟，不得分層、分單元辦理預售許可。

3. 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並予以公開。
4. 銷售商品房嚴格採用實名制度。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的時限內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售。
5. 交付和使用商品房的條件包括：建設工程已竣工並經驗收合格以及在地方主管部門備案；已建有配套基礎設施及公共設施，滿足使用規定；北方地區住宅分戶熱計量裝置安裝符合設計要求；住宅品質保證書及住宅使用說明書制度已落實；商品住房品質責任承擔主體已明確及前期物業管理已落實。房地產開發企業在商品住房交付使用時，須向買方出示上述相關證明資料。

根據南寧市人民政府辦公廳於二零一二年九月三日頒佈及於二零一二年十二月一日實施的《南寧市商品房預售資金監管辦法》，房地產開發企業申請預售許可證前，應當與監管機構、辦理商品房預售資金監管業務的商業銀行共同簽訂商品房預售資金監管協議。此外，預售資金應當全部存入專用賬戶，並由監管機構對其中用於項目工程建設的資金實行重點監管，保證預售資金優先用於工程建設。商品房預售資金監管期為自機構發出預售許可證當時起至商品房項目取得商品房現售備案證明之時為止。

於二零一零年十一月四日，住建部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定，除法律及法規另有訂明外，外籍個人只可購買一套用於自住的住房。在國內設有分支或代表機構的境外機構只可在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

發改委於二零一一年三月十六日頒佈及自二零一一年五月一日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》，訂明房地產開發企業及房地產代理（統稱「賣方及代理」）須於新建商品房銷售時公佈及標明商品房的價格及與其密切其他相關因素成本以及定價標準及其他可變因素。賣方及代理就每套物業單位有一套標價，並盡力採用該標價銷售物業。至於已取得預售許可證或已取得許可銷售開發項目的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公佈規定的標價及相關成本，並嚴格遵守該標價銷售物業。賣方及代理不得按高於標價的價格出售房

屋，亦不得收取未有訂明或披露的費用。此外，中介機構出售二手商品房時亦須明確訂明標價，並根據該規定的條款進行銷售。倘賣方及代理未有標明價格或公佈其收費，或透過標價或定價手段進行欺詐，或公佈不準確的價格，縣級或以上地方監管當局將有權因應情況懲處賣方及代理。

房屋保養及維修

根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈及於二零一一年四月二十二日修訂並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國建築法》、《商品房銷售管理辦法》、建設部於一九九八年五月二十日頒佈的《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》及國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》，當房地產發展商交付新落成住宅時，應提供住宅使用說明書及住宅質量保證書。住宅質量保證書是法律文件，當中規定房地產發展商應就已售出的住房承擔保養及維修責任，同時可訂立商品房購買合同補充協議。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》及其他法律及法規，在正常使用下，建築工程不同部分的最低保修期如下：

- (1) 就地基基礎及主體結構工程而言，為項目設計文件所訂明的合理使用期限；
- (2) 就屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間及外牆面的防滲漏處理而言，為五年；
- (3) 就供熱與供冷系統而言，為兩個採暖期／供冷期；
- (4) 就電氣管線、給排水管道、設備安裝而言，為兩年；及
- (5) 就裝修工程而言，為兩年。

至於其他部分的保修期限可由訂約方酌情決定。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒佈《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》（「二零一一年一號通知」），據此：

1. 二零一一年，全國建設保障性住房和棚戶區改造住房1,000萬套，增加公共租賃住房供應；
2. 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60.0%，適用的貸款利率不低於中國人民銀行公佈的基準貸款利率的1.1倍；
3. 對已供房地產用地，超過兩年沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設的，政府必須及時收回，並處以土地出讓金20.0%以下罰款；
4. 已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭及能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房（含新建商品住房和二手住房）；及
5. 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭及無法提供一定年限當地納稅證明或社保繳費證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在有關行政區域內向其售房。

同時，二零一一年一號通知亦規定地方政府要根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，合理確定有關地區年度新建住房價格控制目標，並於本年一季度向社會公佈。截至目前，南寧已公佈二零一一年度新建住房價格控制目標，並規定新建住房價格上升幅度應與人均可支配收入增幅相適應，且不高於當年南寧市地區生產總值增幅。

房地產開發貸款

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不可向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建築工程施工許可證的項目以任何形式提供任何貸款。根據國務院於二零零四年四月頒佈的《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

產開發項目的資本金比例已由20.0%提升至35.0%。因此，若任何房地產發展商申請房地產開發貸款，須備有至少35.0%所需開發資金，而商業銀行在考慮房地產開發貸款申請時，應謹守嚴謹的貸款制度。

除上述者外，根據該等意見，在中國從事房地產開發或經營房地產業務的境外投資者，將須在中國設立外資房地產企業，如其投資總額達10百萬美元或以上，註冊資本不得少於其總投資額的50.0%，而倘若該企業的註冊資本未獲全數繳納或未取得土地使用權證，或其項目開發資金未達到總項目投資的35.0%，則不可辦理國內及境外貸款。有關該等意見的其他詳情，請參閱本附錄「關於規範房地產市場外商投資准入及管理的新法規」一節。

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》，保障性住房項目及商品房項目的最低資本金比例為20.0%，而其他類型房地產開發項目的最低資本金比例為30.0%。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制要求房地產發展商為其房地產發展項目投購保險。然而，倘中國商業銀行擬向房地產發展商發放開發貸款，該商業銀行可要求該房地產發展商投購保險。根據中國銀行於一九九八年五月二十一日發佈的《中國銀行關於印發兩個房地產貸款管理辦法的通知》，開發貸款借款人須在簽訂貸款協議前，按貸款人要求向保險公司購買指定保險。

關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒佈及於二零一零年三月廢除的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款，必須符合下列要求：

1. 銀行僅可向具備適當開發資產及較佳信貸評級的房地產開發企業發放住房開發貸款。該等貸款須給予具優厚市場潛力的住房項目。項目本身必須已獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

2. 就發放個人住房抵押貸款而言，貸款額與抵押品的實際價值之間的比例（「抵借比」）不得超過80.0%。倘若個人申請置業貸款購買預售物業，上述物業必須滿足多層住宅「主體結構封頂」及高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
3. 就發放個人商業用房貸款而言，商業用房貸款申請的抵借比不得超過60.0%，貸款期最長為10年，目標商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月發出的《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業住房貸款必須符合下列要求：

1. 房地產開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。對商品房空置量大及負債率高的房地產開發企業，必須嚴格審批其新增房地產開發貸款並予以重點監控。
2. 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
3. 商業銀行只可對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。倘借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房，其首付款比例須維持於20.0%；若借款人就額外購買的住房提出貸款申請，則須提高首付款的百分比。
4. 倘借款人申請個人商業用房貸款，則抵借比不得超過60.0%。此外，貸款期限最長不得超過10年，該商業用房為正式竣工驗收的房屋。

根據國務院於二零零三年八月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，政府會實施一系列涉及控制物業市場的措施，當中包括（但不限於）加強經濟適用住房的建設及管理、增加普通商品住房的供應及控制高檔商品房建設。除此以外，政府亦會實施一系列有關發放住房開發貸款的措施，當中包括（但不限於）加大貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知將促進中國物業市場的持續增長，從而對物業市場的長遠發展帶來正面影響。

中國人民銀行及中國銀監會分別於二零零七年九月二十七日及二零零七年十二月五日聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》及《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(統稱「該等通知」)。該等通知就其標題所述的事項訂立規定，藉此加強下列各項的貸款管理：(i)房地產開發；(ii)土地儲備；(iii)住房消費；及(iv)購買商業用房，連同房地產信用管理的信用查詢、房地產貸款監察、風險管理等。

根據該等通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例未能達到35.0%的項目，或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建築工程施工許可證的項目；或(ii)經國土資源部門及建設部門調查核實具有囤積土地及囤積房源行為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置超過三年的商品房作為貸款的抵押品，亦不可向房地產開發企業發放任何貸款用作土地出讓金。

個人住房消費貸款

商業銀行只可向購買主體結構已封頂的商品房的個人發放住房貸款。倘若個人購買作自住用途的首套商品房(i)建築面積在90平方米或以下，則首付款比例(「首付比例」)不得低於20.0%(包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，則首付比例不得低於30.0%。倘若個人及其家人(包括丈夫或妻子及其未成年子女)已利用貸款購買商品房，並繼續購買第二套(包含此套)或以上商品房，則首付比例不得低於40.0%，而貸款利率不得低於中國人民銀行所公佈的同期同檔次基準貸款利率的1.1倍。此外，首付比例及利率須隨購買套數增加而大幅倍增，增加的百分比須由商業銀行根據貸款風險管理原則自行酌情釐定。然而，個人借款人償還住房貸款的每月支出不得高於其每月入息的50.0%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已符合竣工驗收程序規定的房屋。此類購房的首付比例不得低於50.0%，貸款期限不得超過十年，以及貸款利率不得低於中國人民銀行所公佈的同期同檔次基準貸款利率的1.1倍，而首付比例、貸款期限及利率則由商業銀行根據貸款風險管理原則自行酌情釐定。倘若貸款申請以「商住兩用房」的名義提出，則首付比例不得低於45.0%，貸款期限及利率按照商業用房貸款管理的相關法規處理。

根據中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒佈並自二零零八年十月二十七日起生效的《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》，商業性個人住房貸款利率的下限削減至相關貸款基準利率的70.0%，而首付款最低金額比例調整為購買價的20.0%。就首次購買普通自住房或改善型普通自住房的貸款申請，金融機構可在貸款利率及首付款比例上給予優惠條款。對非自住房、非普通住房的貸款申請，金融機構須適當提高申請要求。有關借款人的住房貸款每月還款額不得高於其每月入息50.0%的規定保持不變。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。商業銀行須按照信貸原則及監管規定，(i)加強對建設低中價位的中小型普通商品房的信貸支持，尤其是在建項目；及(ii)向合資格及信譽良好的房地產開發企業所進行的併購或重組項目提供財務支持及相關融資服務。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當中規定：

1. 必須嚴格第二套住房購房貸款管理，並對已利用貸款購買一套(或以上)住房並申請購買第二套(或以上)住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40.0%，貸款利率嚴格按照風險定價；
2. 必須嚴格執行房地產項目資本金要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發企業或開發項目發放貸款；及
3. 必須結合當地實際情況，合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

根據住建部、中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒佈的《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，商業性個人住房貸款中居民家庭住房套數，須依據擬購房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)成員名下實際擁有的成套住房數量釐定。

如發生以下其中一個情況，貸款人須對借款人執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策：

- (i) 借款人首次申請購房貸款，如在擬購房所在地房屋登記資訊系統(包含預售合同登記備案系統，下同)中其家庭已登記有一套(或以上)成套住房；
- (ii) 借款人曾利用貸款購買一套(或以上)住房，而再申請貸款購買住房；及
- (iii) 貸款人通過查詢徵信記錄、面測、面談(必要時居訪)等形式的盡責調查，確信借款人家庭已有一套(或以上)住房。

倘非本地居民於申請住房貸款時能提供一年以上的當地納稅證明或社保繳費證明，貸款人須根據本通知第三條執行差別化住房信貸政策。倘若非本地居民未能提供一年以上的當地納稅證明或社保繳費證明，貸款人須執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策；商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況及地方政府有關政策規定，對其暫停發放住房貸款。

於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：

1. 各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；並對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款；
2. 如利用貸款購買商品住房，首付款比例須調整至30.0%及以上；對利用貸款購買第二套住房的家庭，嚴格執行首付款比例不低於50.0%、貸款利率不低於基準利率1.1倍的規定；
3. 各商業銀行須加強對消費性貸款的管理，禁止用於購買住房；及
4. 對有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售以抬高價格等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款及延長貸款期。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，據此：

1. 嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房；
2. 如使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，而套型建築面積在90平方米或以下，貸款首付款比例不得低於20.0%；如套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30.0%；
3. 就使用住房公積金個人住房貸款購買第二套住房而言，首付款比例不得低於50.0%，而貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍；及
4. 停止向購買第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

於二零一一年三月八日，中國銀監會頒佈《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，據此：

1. 銀行業金融機構已與借款人簽訂不可撤銷的書面合同，如該合同已發生法律效力，則必須按照合同約定及時發放個人住房貸款。
2. 如銀行業金融機構已受理並同意借款人的貸款申請，且在個人住房貸款合同面簽過程中，借款人已單方在貸款合同上簽字的，則銀行業金融機構在確認貸款合同沒有法律瑕疵、收益能夠覆蓋風險、符合貸款條件的前提下，原則上應繼續簽訂合同並按合同約定執行。
3. 在二零一一年一號通知印發前受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格按照《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，並根據風險狀況合理確定首付比例、貸款利率等。
4. 二零一一年一號通知印發後受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60.0%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定，積極配合有關部門嚴格執行當地政府的限購政策並做好溝通解釋工作。

II 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，當中要求採取措施，抑制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。建設部、發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會於二零零五年四月三十日發出的《關於做好穩定住房價格工作的意見》規定：

1. 倘若住房價格上漲過快，而中低價位普通商品住房及經濟適用住房的供應不足，則住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主。低密度、高檔住房的建設必須受到嚴格控制。就中低價位普通商品住房建設項目而言，在供應土地前，城市規劃主管部門須依據控制性詳細規劃列明建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，而房地產部門則須聯同其他有關部門列明住房銷售價位、套型及面積等控制性要求。該等條件及要求將作為土地出讓的先決條件，以確保中低價位、中小套型住房的有效供應。地方政府必須加強房地產開發項目規劃許可的監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目，必須撤銷。
2. 若居住用地及住房價格上漲過快，應適當提高居住用地在土地供應中的比例，並應著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地的供應量。別墅類用地須繼續停止供應，並嚴格控制高檔住房用地供應。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，當中載有「必須遵守」的規定，而該等規定將對中國商品房開發企業及購房者造成影響。該法規規定：

1. 自二零零六年六月一日起，凡新審批及新開工的商品住房，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到建設總面積的至少70.0%。若直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況須要調整上述比例，相關開發商必須報建設部批准。就已取得批准但未取得建築工程施工許可證的項目而言，倘套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重低於上述比重，發展商應調整該比重，以遵從新規定。

2. 從二零零六年六月一日起，如買方於購房起計五年內將住房轉讓，則將按其取得的售房收入徵收營業稅；如個人自購房起計五年後將普通住房轉讓，則免徵營業稅；以及如個人自購房起計五年後轉讓非普通住房，則將按其住房銷售收入與原購買價之間的差額徵收營業稅。
3. 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例至少達住房總購買價格的30.0%。如個人購買自住住房的套型建築面積少於90平方米，首付款必須至少達住房總購買價格的20.0%。
4. 空置三年以上的住房不得加設任何抵押。
5. 閒置超過一年的土地將收取較高土地閒置費用，而閒置超過兩年的土地將被沒收土地使用權。

於二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合發出《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，若將購買不足兩年的非普通住房出售，則須按全額售價徵收營業稅；若將購買達兩年或超過兩年的非普通住房或購買不足兩年的普通住房轉讓，則須按其銷售收入與原購房的價款之間的差額徵收營業稅；若將自購買日期起計達兩年或超過兩年的普通住房轉讓，則可免徵營業稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部與國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零一零年一月一日起，物業轉售的減免期已回復至原有的五年，即若將個人購買不足五年的非普通住宅出售，則須按全額售價徵收營業稅；若將購買達五年或超過五年的非普通住房或不足五年的普通住房出售，則須按其銷售收入與原購房的價款之間的差額徵收營業稅。於二零零八年十二月二十九日頒佈的《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》已經廢除。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定，自二零一一年一月二十八日起，個人將購買不足五年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的非普通住房對外銷售的，按照

其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。二零零九年十二月二十二日頒佈之《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》廢止。

根據財政部與國家稅務總局於二零一零年三月九日頒佈的《關於首次購買普通住房有關契稅政策的通知》，若兩個或以上個人共同購買90平方米或以下的普通住房，而當中至少一人已有購房記錄，首次購買普通住房的契稅優惠政策不適用於該套房產的共同購買人。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此：

1. 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，貸款的首付款比例不得低於30.0%；對利用貸款購買第二套住房的家庭，貸款的首付款比例不得低於50.0%，而貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套(或以上)住房的家庭，貸款的首付款比例及貸款利率應大幅度提高，具體情況由商業銀行根據風險管理原則自主確定；
2. 在商品住房價格過高或上漲過快或供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套或以上住房的住房貸款；以及對未能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數；
3. 如企業違反法律或法規，限制其購置新土地；嚴禁主營業務非房地產業務的國有及國有控股企業參與商業性土地開發及房地產經營業務；對囤積土地及參與炒地的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款；及
4. 已取得預售許可或已辦理現房銷售備案程序的房地產開發項目，必須在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價進行銷售。

於二零一一年二月十三日，南寧市人民政府辦公廳頒佈《關於貫徹執行住房限購措施有關問題的通知》，據此：

1. 限購令暫時僅在南寧市市區內實施；

2. 對於已有一套住房的本市戶籍居民家庭(成員範圍包括購房人、配偶及未成年子女)或能夠提供在本市行政區域內累計一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍無住房居民家庭，在本市市區範圍內限新購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；
3. 對於擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭(成員範圍包括購房人、配偶及未成年子女)、擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭或無法提供在本市行政區域內累計一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市市區範圍內向其出售住房；及
4. 該通知的有效期為二零一一年三月一日至二零一二年二月二十九日。

《南寧市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》於二零一一年三月二十四日頒佈及實施，其中規定：

1. 於二零一一年，南寧市新建住房價格增幅力爭控制與當年人均可支配收入增幅相適應，且不高於當年南寧市地區生產總值增幅。
2. 倘發現並核實企業存在下列違法行為，經住房、規劃、國土、城鄉建設等部門認定後，禁止該企業及其控股股東參與南寧市土地競買活動：
 - (i) 閒置土地；
 - (ii) 未經批准變更土地用途及形式；
 - (iii) 無故拖延開竣工時間；
 - (iv) 捂盤惜售；及
 - (v) 哄抬房價。
3. 對已供房地產用地，由於企業自身原因超過兩年沒有開工建設的，必須依法收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款。對房地產開發建設投資達不到25.0%或以上的，不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目。
4. 對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，按1%稅率徵收契稅。個人將購買不足五年的住房對外銷售

的，全額徵收營業稅。對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60.0%，貸款利率不低於中國人民銀行發佈的基準利率的1.1倍。

5. 房地產開發企業申請商品房預售許可時應當真實申報每套房屋價格，並自取得預售許可證之日起10日內將批准預售的房屋全部同時公開預售，不得分期分批或者變相分期分批預售。應當嚴格按照申報價格明碼標價預售，並在銷售場所向所有購房人明示。

《南寧市住房保障和房地產管理局關於執行住房限購措施有關問題的通知》於二零一一年四月十一日頒佈及實施，其中規定：

1. 隨本市戶籍子女生活的非本市戶籍居民，在本市無住房且其子女家庭擁有住房不超過一套的，憑父母子女關係證明，限購一套住房。
2. 在南寧無住房的非本市戶籍老年人，憑有效身份證明和在南寧居住滿一年的證明，限購一套住房。
3. 非直系親屬的居民共有房屋所有權的，按各擁有一套住房計算擁有住房套數。
4. 南寧市戶籍成年居民與除配偶外的成年直系親屬共有不超過兩套住房，且本人無完全產權住房的，限購一套住房。
5. 非南寧市戶籍成年居民與除配偶外的成年直系親屬共有不超過一套住房，且本人無完全產權住房的，限購一套住房。

已享受南寧市廉租住房、公共租賃住房等住房保障的居民家庭或個人，在未按規定辦理退出住房保障手續前，不得新購其他商品住房。

於二零一一年七月十二日，國務院常務會議通過房地產行業的新調整部署，明確要繼續嚴格實施差別化住房信貸、稅收政策和住房限購措施，遏制投機投資性購房，合理引導住房需求。此外，已實施住房限購措施的城市要繼續嚴格執行相關政策，房價上漲過快的二三線城市也要採取必要的限購措施。

於二零一一年八月十七日，住建部公佈《新增限購城市5項建議標準》，協助地方政府評估須採取住房限購措施的城市。有關標準是：(a)六月份國家統計局新建住房價格指數同比增幅或月環比增幅較高的；(b)住房均價比去年年底漲幅超過或者接近房價控制目標的；(c)一至六月成交量同比增幅較高的；(d)位於已限購區域中心城市周邊，外地購房比例較高的；(e)存在房價上漲過快、調控政策執行不嚴格等突出問題，社會反映強烈的。住建部提出，符合上述五項標準的任何兩項或以上的城市，建議列入新增限購城市名單。各地可根據實際情況修改標準。

於二零一二年二月二十四日，南寧市人民政府辦公廳頒佈《關於繼續執行住房限購措施的通知》，據此：

1. 限購令自二零一二年三月一日起繼續在南寧市市區內實施；
2. 對於已有一套住房的本市戶籍居民家庭(成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女)或能夠提供在本市行政區域內累計一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍無住房居民家庭，在本市市區範圍內限新購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；
3. 對於擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭(成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女)、擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭或無法提供在本市行政區域內累計一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市市區範圍內向其出售住房。

III 適用於房地產開發企業的主要稅項

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月頒佈並於二零零八年十一月修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，轉讓不動產、房屋及其他土地附著物的稅率為5.0%。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「該暫行條例」)，以及於一九九五年一月二十七日頒佈及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「該條例實施細則」)，納稅人因轉讓物業而賺取的任何增值額須繳納土地增值稅。土地增值稅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，適用稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但少於

100%的部分，適用稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但少於200%的部分，適用稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，適用稅率為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；
- 新建房屋及配套設施的成本及費用，或舊房屋及建築物的估價；
- 有關轉讓物業的應繳稅項；及
- 財政部列明的其他扣稅項目。

根據該暫行條例、該條例實施細則及財政部就其於一九九五年一月二十七日公佈的《關於對一九九四年一月一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》，在下列任何一個情況下可免徵土地增值稅：

- (1) 若納稅人興建普通標準住宅(即按所在地一般民用住宅標準所興建的居住用住宅、高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅類別)出售，而增值額未超過扣除項目金額的20%；
- (2) 國家因建設需要而依法徵用及收回的房地產；
- (3) 因工作調動或生活水平改善，於取得稅務部門的批准後，個人轉讓居住滿五年或以上的自用住房；
- (4) 於一九九四年一月一日前已簽訂房地產轉讓，而不論物業轉讓的時間；或
- (5) 於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或項目建議已立項，並已按協定的條件注入資金進行開發，若於自一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓該等物業，可免徵土地增值稅。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府

審批同意進行成片開發、開發期較長的房地產項目，其物業在五年免稅期以後首次轉讓，並經所在地財務及稅務部門審核，以及財政部及國家稅務總局批准，其免稅期限可予適當延長。

於一九九九年十二月二十四日，財政部及國家稅務總局發出《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，據此上文第(5)段所述的土地增值稅豁免政策期延長至二零零零年年底。該通知已於二零零三年一月廢除。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務部門(i)修訂土地增值稅的徵收管理制度及操作規程；(ii)建立健全土地增值稅的納稅申報制度；及(iii)修訂預售房地產的預徵辦法。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項目建議已立項並已按規定投入資金進行開發，有關其物業自一九九四年一月一日起五年內首次轉讓的免徵土地增值稅政策已到期，並應按規定恢復徵稅。

根據國家稅務總局及國家土地管理局於一九九六年一月十日聯合頒佈的《關於土地增值稅若干徵管問題的通知》及國家稅務總局及建設部於一九九六年四月頒佈的《關於土地增值稅徵收管理有關問題的通知》，全國各地的地方稅務部門應根據相關法規及上述兩項通知設立土地增值稅的完整徵收管理制度。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《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」)，當中進一步規範清算土地增值稅的程序及條件，並訂明土地增值稅按照個別項目進行清算，或對於分期開發的開發項目，則分期清算。該通知亦訂明，普通標準住房及非普通住房的土地增值稅應分別計算。

該通知規定，在下列情況下，房地產開發企業須進行土地增值稅清算：

- (i) 房地產項目的建設已竣工並完成銷售；
- (ii) 轉讓未竣工的房地產項目且其土地增值稅仍未清算；及
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

此外，中國相關稅務部門可於下列情況下要求房地產開發企業清算土地增值稅：

- (i) 已通過竣工驗收的房地產項目，其已轉讓總建築面積超過合計可出售建築面積的85%，或該比例雖少於85%，但剩餘的可出售建築面積已出租或保留自用；
- (ii) 房地產開發企業已取得並持有預售許可證三年，但仍未完成房地產項目的銷售；
- (iii) 房地產開發企業於辦理土地增值稅清算前申請註銷稅務登記；及
- (iv) 相關省級稅務部門所規定的任何其他情況。

若房地產開發企業將其物業用於職工福利、獎勵、投資及分配予股東等，導致物業所有權轉移，則須因此繳納土地增值稅。然而，若房地產開發企業保留部分物業自用、出租或作其他商業用途，而物業所有權維持不變，則毋須繳納土地增值稅。

倘若房地產開發企業於清算土地增值稅後轉讓其物業，其亦須因此申報及繳納土地增值稅。

任何房地產開發企業（倘處於以下任何一種情況下）須被徵收土地增值稅，核定徵收率不低於預徵率，由稅務機關根據與有關房地產開發企業具相同開發規模及盈利水平的當地企業的土地增值稅負擔釐定：

- (i) 未有按法律及法規要求設置賬簿；
- (ii) 未獲授權銷毀賬簿或拒絕提供納稅文件；
- (iii) 已設置賬簿，但由於賬目混亂或不完整的成本數據、收入憑證或支出憑證而難以確定轉賬收入或扣減金額；
- (iv) 符合土地增值稅的清算條件，但未能於指定時限內處理清算程序及未能按稅務機關的指令在時限內清算；或
- (v) 無合理理由提交明顯較低的計稅依據。

根據上述通知及當地實際情況，所有省級稅務機關可規定特定清算管理規定。

根據國家稅務總局於二零零九年五月十二日頒佈的《土地增值稅清算管理規程》，於清算土地增值稅時，倘納稅人被發現符合按核定徵收的條件，則有關納稅人須就其房地產項目按核定徵收方式徵收土地增值稅。就分期開發的項目而言，須對所有分期採取相同的清算方法。

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》，當中規定：

- (i) 發揮土地增值稅在預徵階段的調節作用，各地稅務部門須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2.0%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1.0%。各地須根據不同類型房地產釐定適當的預徵率(地區的劃分按照國務院有關文件的規定執行)。
- (ii) 為了規範核定工作，核定徵收率原則上不得低於5.0%，各省級稅務部門須結合當地實際情況，區分不同房地產類型制訂核定徵收率。

契稅

根據國務院於一九九七年七月頒佈的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國土地使用權或房屋所有權的承讓人(無論是個人或其他實體)須繳納契稅，契稅率介乎3.0%至5.0%。各省、自治區及直轄市政府可在前述幅度內釐定其實際稅率，並向財政部及國家稅務總局備案。

於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合發出《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》，據此：

1. 若個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房，則可減半徵收契稅。若個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，則可減按1%稅率徵收契稅；
2. 若個人購買的普通住房不符合上述規定，不得享受上述優惠政策；
3. 對出售自有住房並在一年內重新購房的納稅人不得減免個人所得稅。

土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日發出的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，土地使用稅不適用於外商投資企業及外國企業在華機構的用地。於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，規定由二零零七年一月一日起向所有在中國使用土地的外商投資企業及外國企業徵收土地使用稅，並須調高每年土地使用稅的稅率，但調整須在下列幅度之內：

大城市	:	每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣30.0元
中型城市	:	每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣24.0元
小城市	:	每平方米人民幣0.9元至每平方米人民幣18.0元
縣鎮	:	每平方米人民幣0.6元至每平方米人民幣12.0元

省政府須在上述條件下釐定適用稅率。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅須依照房屋原值扣減10.0%至30.0%後的餘值計算繳納，稅率為1.2%；若為租賃房屋，則按租金所得款項的12.0%徵收。個人擁有的非商業用途房地產免徵房產稅。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，印花稅按所有房屋轉讓文據(包括與物業所有權轉讓相關的文件)所載的金額徵收，稅率為0.05%；權利、許可證照(包括房屋產權證及土地使用權證)，按逐項文件徵收印花稅，每項的年度稅率為人民幣5.0元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論是個人或其他實體)，均須繳納城市建設維護稅。若納稅人的居住地為市區，稅率為7.0%。若納稅人的居住地為縣鎮，稅率為5.0%，以及若納稅人的居住地並非市區或縣鎮，稅率為1.0%。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》(最近經國務院於二零零五年八月修訂)，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論是個人或其他實體)須繳納教育費附加，除非該負有責任的納稅人須根據於一九八四年十二月十三日頒佈的《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事業附加費，則作別論。教育費附加按納稅人於二零零五年十月一日前所繳納產品稅、增值稅及營業稅的實際金額計算，稅率為2%。於二零零五年十月一日後，教育費附加須按納稅人所繳納產品稅、增值稅及營業稅的實際金額計算，稅率為3%。

於二零一零年十月十八日，國務院頒佈《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》，據此，自二零一零年十二月一日起，向內資企業、外商投資企業及個人施行的城市維護建設稅及教育費附加制度將予統一。外商投資企業、外國企業及外籍個人亦須繳納城市維護建設稅及教育費附加。

固定資產投資方向調節稅

根據國務院於一九九一年四月頒佈的《中華人民共和國固定資產投資方向調節稅暫行條例》，一般民用住宅(包括商品房住宅)的稅率為5%；而別墅式住宅的稅率為30%。

企業所得稅

根據國務院於一九九三年十二月頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，國有企業、集體企業、私營企業、聯營企業、股份制企業及其他位於中國境內並有生產及管理收入或其他收入的組織，均屬企業所得稅的納稅人。企業所得稅稅率為33%。

根據國家稅務總局頒佈並於二零零零年一月實施的《核定徵收企業所得稅暫行辦法》，在下列情況下須按推定收入徵收企業所得稅：1)依照稅收法律法規規定可不必設置賬簿或按照稅收法律法規規定應設置但未設置賬簿；2)只能準確核算收入總額，或收入總額能夠查實，但其成本費用支出不能準確核算；3)只能準確核算成本費用支出，或成本費用支出能夠查

實，但其收入總額不能準確核算；4)收入總額及成本費用支出均不能正確核算，不能向主管部門提供真實、準確、完整的納稅資料，難以查實；5)賬目設置及核算雖符合適用法規，但並未按規定保存有關賬簿、憑證及有關納稅資料；或6)納稅人負有納稅義務，但未按照法律及法規規定的期限辦理納稅申報，或經稅務部門責令於指定限期內報稅，但逾期仍未有申報。若納稅人受限於此制度，不得享受企業所得稅各項優惠政策。各省稅務局，以及自治區、中央政府直轄市及國家計劃單列市稅務局可根據本規定，結合當地實際情況制定具體實施辦法，並向國家稅務總局備案。

根據全國人大於一九九一年四月頒佈的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院頒佈並於一九九一年七月一日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》(統稱為「外資企業所得稅法」)，外商投資企業及外國企業在中國境內的生產、經營所得及其他所得均須繳納所得稅。在中國境內從事生產及經營的外商投資企業及外國企業須按其應課稅所得額計算所得稅，稅率為30.0%，地方所得稅，按應課稅所得額計算，稅率為3.0%。設在經濟特區的外商投資企業、在經濟特區從事生產或業務經營的外國企業和在經濟技術開發區從事生產的外商投資企業，可按經扣減稅率15.0%繳納所得稅。在沿海經濟開放區或經濟特區、經濟技術開發區所在城市的老市區從事生產的外商投資企業，可按經扣減稅率24.0%繳納所得稅。在上述地區從事能源、通訊、港口、碼頭或者國家鼓勵的其他項目的企業，可按經扣減稅率15.0%繳納所得稅。某課稅年度產生的虧損可結算延續不超過五年。若外國企業在中國境內未設立組織或場所，但於中國境內產生利潤、利息、租金、特許權使用費及其他收入所得，或雖已設立組織或場所但上述收入所得與其組織或場所並無實際關聯，則該等企業須按稅率20.0%納稅。

根據國務院於二零零零年十一月頒佈的《關於外國企業來源於我國境內的利息等所得減徵所得稅問題的通知》(於二零零零年一月一日實施)，自二零零零年一月一日起，未有在中國境內設立組織或場所的外國企業在中國產生的利息、租金、特許權使用費及其他收入所得；或雖已設立組織或場所但上述收入所得與其組織或場所並無實際關聯的外國企業，可按經扣減稅率10.0%繳納企業所得稅。外國投資者從設有外資的中國企業取得的利潤可根據(i)外資企業所得稅法及(ii)國家稅務總局於一九九三年七月二十一日頒佈的《關於外商投資企業、外國企業和外籍個人取得股票(股權)轉讓收益和股息所得稅收問題的通知》豁免繳納中國稅項。

於二零零七年三月，全國人大採納《企業所得稅法》（「新所得稅法」），新所得稅法於二零零八年一月一日生效。根據新所得稅法，國內企業及外資企業的企業所得稅率劃一為25.0%，惟該等根據法律及法規享有稅務優惠的企業除外。然而，根據現行稅法及行政法規目前享有較低所得稅率優惠的企業將有五年過渡期。此外，根據新所得稅法，按照海外司法權區法律成立但「實際管理機構」位於中國的企業，就中國稅務而言被視為「居民企業」，因此須就其全球的收入所得在中國繳納企業所得稅。與此同時，新所得稅法同時訂明，下列企業所得收入（包括但不限於下列各項）獲豁免徵收所得稅：(1)來自合資格居民企業之間的股息及紅利等股權投資收益，(2)已在中國境內設立機構或辦事處的非居民企業從居民企業取得與該機構或辦事處有實際關聯的股息及紅利等股權投資收益。於二零零七年十二月六日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》，該條例於二零零八年一月一日生效。

根據新所得稅法及其實施條例，除非根據適用的所得稅法及法規，以及與外資企業及其投資者有關的通知及決定，有關收入所得屬特殊免稅項目，否則未有在中國設立組織機構並在中國取得股息、租金、利息及特許權使用費等收入所得的非居民企業，或已在中國設立組織機構但上述收入所得與該組織機構並無關聯的非居民企業均須繳納10.0%的預扣稅，惟可根據任何適用雙重徵稅條約的規定予以扣減。

環境保護

根據於一九九八年十一月二十九日生效的《建設項目環境保護管理條例》：

- 建設單位應當在建設項目可行性研究階段報批建設項目環境影響報告書、建設項目環境影響報告表或者建設項目環境影響登記表。建設項目環境影響報告書、建設項目環境影響報告表或者建設項目環境影響登記表，由建設單位報有審批權的環境保護行政主管部門審批。環境保護行政主管部門應當自收到建設項目環境影響報告書之日起60日內、收到建設項目環境影響報告表之日起30日內、收到建設項目環境影響登記表之日起15日內，分別作出審批決定並書面通知建設單位。
- 建設項目竣工後，建設單位應當向審批該建設項目環境影響報告書、環境影響報告表

或者環境影響登記表的環境保護行政主管部門，申請該建設項目需要配套建設的環境保護設施竣工驗收。環境保護設施竣工驗收，應當與主體工程竣工驗收同時進行。

根據於二零零二年二月一日生效並於二零一零年十二月二十二日修訂的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，建設項目竣工環境保護驗收是指建設項目竣工後，環境保護行政主管部門根據該辦法規定，依據環境保護驗收監測或調查結果，並通過現場檢查等手段，考核該建設項目是否達到環境保護要求的活動。建設項目竣工環境保護驗收範圍包括：(i)與建設項目有關的各項環境保護設施，包括為防治污染和保護環境所建成或配備的工程、設備、裝置、監測手段及各項生態保護設施；及(ii)建設項目環境影響報告書、建設項目環境影響報告表或者建設項目環境影響登記表規定應採取的其他各項環境保護措施。

根據於一九八九年十二月二十六日生效的《中華人民共和國環境保護法》，造成環境污染及滋擾公眾的單位須採取有效措施避免及控制對環境的污染及損害。建設項目中防治污染的設施必須與主體工程同時設計、興建及投產使用。防治污染的設施在經環保部門驗收合格後，該建設項目方可投入使用。排放污染物的企業及機構必須根據國務院環境保護主管部門規定向相關當局申報及登記。

根據於二零零三年九月一日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》，中國中央政府實行建設項目環境影響評價制度，並根據對環境的影響程度，實行環境影響評估分類管理。可能對環境造成嚴重影響的建設項目，須編製環境影響報告書，對產生的潛在環境影響進行全面評估；可能造成輕度影響者，須編製環境影響報告表，對產生的特定潛在環境影響進行分析或評估；對環境影響甚輕者，毋須進行環境影響評估，但須填報環境影響登記表。環境影響評價文件獲得中國有關部門批准後，建設單位方可進行施工。

《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》規管空氣污染物排放、污水、噪聲及固體廢棄物處理的預防、監控、監督及管理情況。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼群島公司法若干內容的概要。

1. 組織章程大綱

組織章程大綱規定本公司宗旨並無限制。本公司宗旨載於組織章程大綱第3條，而組織章程大綱可於本招股章程附錄七所述「備查文件」一段所指明地點及期間查閱。本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區經營的業務外，本公司不得在開曼群島與任何人士、公司或法團交易。

2. 組織章程細則

本公司組織章程細則（「細則」）於二零一二年十一月二十三日採納，其中若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份之權力

在不損害任何股份或任何類別股份目前所附特權或限制的情況下，本公司可不時通過普通決議案決定（如無決定或無具體規定則由董事會決定）的條款及條件，發行附有關於股息、表決、退還股本或其他方面的優先、遞延或其他特權或限制的股份，亦可發行優先股，其發行條件為當發生指定事件或到特定日期時本公司或持有人可選擇贖回。董事可按本身不時釐定的條款發行可認購本公司任何類別股份或證券的認股權證。

本公司所有未發行股份概由董事處置。董事可全權決定按其認為適當的時間、代價及（一般情況下）條款向其認為適當的人士發售或配發股份，或授出相關購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓方式發行股份。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使和執行本公司可行使或採取或批准的一切權力、措施和事宜，且細則或開曼群島相關法律並無規定本公司須在股東大會上行使或採取。

(iii) 對離職的補償或付款

向董事或前任董事支付款項作為離職的補償或退任代價(合約規定須付予董事者除外)，必須經本公司在股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

於本公司股份在聯交所或董事不時決定的其他地區證券交易所上市期間，如未經股東大會批准或認可，本公司不得向董事或其任何聯繫人提供貸款或就任何貸款提供擔保、彌償保證或抵押，惟細則並不禁止就以下事項授出貸款或提供擔保、彌償保證或抵押：(i)就或有關本公司業務的負債，(ii)董事購買住宅(或償還購宅貸款)，惟有關貸款金額、擔保或彌償保證所承擔的負債或抵押價值不得超過該住宅公允市值的80%，亦不得超過本公司最近期經審核賬目所示綜合資產淨值的5%，且該等貸款按一般商業條款授出並以住宅的法定抵押作為擔保；或(iii)就或有關本公司擁有股本權益之公司所獲款項或負債，而貸款金額或本公司就該等擔保、彌償保證或抵押承擔的負債不超過應佔該公司的權益。

(v) 資助購回公司或其控股公司的股份

細則並無有關公司提供資助購買、認購或另外收購本公司或其控股公司股份的規定。有關該內容的法律概述於下文4(b)段。

(vi) 與本公司或其任何附屬公司訂立合約之權益披露

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職位或職務(核數師除外)，任期及條款由董事釐定，並可就此收取由董事會釐定的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任由本公司創辦或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或主管或擁有該等公司的權益，而毋須就兼任該等公司董事、主管或擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益向本公司或股東交代。董事亦可按其認為完全適當的方式，行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所具有的投票權，包括投票通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或主管、或投票贊成或釐定支付予該等其他公司董事或主管的酬金。董事不可就本身或其聯繫人被委任本公司或本公司持有權益的其他公司之任何有酬勞職位或職務的任何決議案(包括安排或更改相關委任的條款或終止委任)投票，屆時該董事亦不會計入法定人數。

除細則另有規定外，任何董事或建議委任或候任董事均不會因其董事職位而失去就所兼任有酬勞職位或職務任期或以賣方、買方或任何其他方式與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或董事以任何方式享有利益的任何其他合約或安排亦不會因而作廢。參與訂約或有利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立的受託關係向本公司或股東交代自任何該等合約或安排獲得的任何酬金、溢利或其他利益。若董事或其任何聯繫人得悉在本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，則董事或其任何聯繫人（視情況而定）須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申報其利益性質。若董事其後方得悉有關利益關係，則須於得悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

除細則另有規定外，董事不得就其所知與本身或其任何聯繫人有重大利益之合約或安排的董事會決議案投票（亦不得計入投票法定人數），倘董事投票，亦不得計算。惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (aa) 就董事為本公司之利益而借出款項或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人個別／共同就本公司或任何本公司擁有權益之公司之負債或責任提供全部或部分擔保或抵押，而由本公司向第三者提供任何抵押之任何合約或安排；
- (cc) 任何董事或其聯繫人根據任何發售要約或邀請認購本公司向股東或債券或其他證券持有人或公眾人士發行的股份、債券或其他證券的合約或安排，而董事及其聯繫人不會獲得有別於其他股東、債券或其他證券持有人或公眾人士的優惠者；
- (dd) 任何有關發售本公司或本公司發售股份、債券或其他證券以供認購或購買的合約或安排，而董事或其聯繫人因參與包銷或分包銷而擁有或將擁有其中權益者，及／或就發售發出聲明、訂立契諾、承諾、擔保或承擔任何其他責任而擁有或將擁有其中權益者；
- (ee) 任何董事或其聯繫人僅因持有本公司及／或彼／彼等作為收購人或收購人之一的股份、債券或其他證券權益或因購入或有效收購該等股份、債券或其他證券持有收購人之權益而擁有權益之合約或安排；

- (ff) 為本公司或其附屬公司僱員之利益而訂立之任何建議或安排，包括退休基金或退休、身故或傷殘福利計劃或個人退休金計劃，本公司或其任何附屬公司的董事、其聯繫人及僱員可從中受益，並經相關稅務機構就稅務目的或有關本公司或任何附屬公司的董事、其聯繫人及僱員批准，且須待批准後方可實行，而其中並無給予董事或其聯繫人任何該等計劃或基金所涉及主管(董事為成員之一)及相關人士一般無權享有的特權；
- (gg) 任何有關採納、修訂或實行涉及本公司向本公司或其附屬公司僱員發行或授出有關股份或其他證券認購權或符合本公司或其附屬公司僱員利益的任何股份計劃的建議，根據該建議董事或其聯繫人或可受益；及
- (hh) 任何根據細則符合任何董事、其聯繫人、主管或僱員利益的有關購買及／或投購任何保險的合約、協議、交易或建議。

(vii) 酬金

董事有權就其服務領取一般酬金，數目由本公司股東大會不時釐定。除投票通過決議案另行規定外，酬金概按董事會同意的比例及方式派付予各董事。如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關計薪期間的董事僅可按任職時間比例收取酬金。上述規定不適用於任何於本公司擁有帶薪職務或職位之董事，惟支付有關董事袍金的已付費用除外。董事亦有權獲報銷所有因或關於履行其董事職責所產生之合理費用，包括其出席董事會議、委員會會議、股東大會或參與公司業務或因執行董事職務而承擔的旅費、酒店費和其他費用。

董事會或會對任何向本公司提供或應本公司要求執行特別或額外服務之董事提供特別酬金。該等特別酬金可作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金的酬勞，以薪金、佣金、分享溢利或其他可安排的方式支付。除上述者外，董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或執行董事或出任其他職務以管理本公司的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)、其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)和津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的酬勞。

董事亦有權建立和維持或促使建立和維持勞資雙方共同繳納或由僱主單方繳納的年金或退休金基金，以維護現在或曾經受僱於或服務於本公司或本公司任何附屬公司、聯屬公司或聯營公司或其任何附屬公司者，或現在或曾經就任本公司或上述其他任何公司董事或主管職務者，及於本公司或此等其他公司擁有或曾經擁有帶薪職位或職務者，及其配偶、遺孀、鰥夫、家人以及受養人的利益並向此等人士提供保險費用，以給予或促使給予其捐贈、約滿酬金、年金、津貼或酬金。持有職位或職務的任何董事有權分享該等捐贈、約滿酬金、年金、津貼或酬金或保留該等利益歸其所有。

(viii) 退任、委任和免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（若人數並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準）將輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。每年須退任的董事為上次獲選以來任期最長之董事，惟倘多名董事均於同一日任職則以抽籤決定須告退的董事名單（除非彼等另有協定）。

並無規定董事達到一定年齡後須退任。

董事有權出席股東大會並於會上發言。

董事人數不得少於一名。本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職（但此規定並不影響該董事就其與本公司之間任何服務合約遭違反而提出索償的權利）。根據細則條例及條文，本公司亦可不時於股東大會通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為新增董事。此外，董事會可任命任何人士為董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟任命董事數目不得超過股東於股東大會不時釐定之最大數目。任何以填補董事會臨時空缺獲委任的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時合資格重選連任。

董事會可不時委託或授予本公司主席、副主席、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或執行董事全部或任何彼等認為合適之董事權力，董事執行該等權力須按照董事會不時作出或施加之規定及限制。董事會亦可將其任何權力授予董事或董事代表及彼等認可的其他人士組成的委員會，而董事會可不時全面或局部撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員的委任和解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力時，均須遵守董事會不時施加的規則。

(ix) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌措資金或借貸或就任何款項或多筆款項作擔保，以及將本公司業務、物業及未催繳股本或任何相關部分作按揭或抵押。董事會可按彼等認為在各方面均適合的條款及條件和方式，尤其是在遵守公司法規定的情況下，通過發行本公司的公司債券、債務證券、債券或其他證券(包括作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押)為一筆或多筆付款或還款籌措資金或作出擔保。

附註：上文所概述之規定與細則大致相同，可在本公司特別決議案的批准下作出修訂。

(x) 合資格股份

細則並無規定本公司董事須持有任何合資格股份。

(xi) 賠償董事

細則條文規定，董事(其中包括其他人士)因彼等各自職務或信託履行職責或假定職責時所作出、贊成或遺漏之行動而引致或蒙受之一切行為、成本、費用、損失、賠償及開支可獲彌償，惟因彼等本身欺騙或欺詐而引致或蒙受者(如有)除外。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司組織章程大綱可通過本公司股東大會更改。細則亦可通過本公司股東大會修訂。按下文第3段所詳述，細則規定，除若干情況外，更改公司組織章程大綱、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

本公司可不時通過普通決議案：

(i) 增加其股本；

(ii) 將全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於現有股份的股份。將繳足股份合併為面額較高的股份時，董事會可按其認為適當的方式解決任何可能出現的難題(惟不影響上文所述的一般效力)，尤其包括於合併股份持有人之間決定須合併為合併股份的特定股份。倘任何人士應獲一股或多股合併股份之零碎股份，則董事可委任該人士將該等

零碎股份出售，並將出售的股份轉讓予有關買主，而該轉讓的有效性毋容置疑。出售所得款項淨額(已扣除出售的費用)可按照原先應獲零碎合併股份的人士應得權利及權益比例向其分派，或支付予本公司，利益歸本公司所有；

- (iii) 將股份分為不同類別，分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；
- (iv) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份削減其股本；
- (v) 將其股份或任何股份分拆為面值少於當時公司組織章程大綱規定數額的股份，但不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股者；
- (vi) 更改股本的計值貨幣；及
- (vii) 就發行及配發不附帶投票權之股份作出規定。

在不違反法例所規定條件下，本公司可通過特別決議案以任何認可方式削減已發行股本、任何股本贖回儲備金或其他不可分派儲備。本公司可以法例許可的任何方式動用其股份溢價賬。

(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法條文的規限下，倘任何時候股本分拆為不同類別股份，則任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由該類已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除，倘該類別股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的大會，惟有關大會所需法定人數的條文除外，參閱下文2(s)段。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

當本公司任何部分已發行股本仍於聯交所上市，則本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或(若股東為法團)其正式授權代表或委任代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通告須在不少於足21日及不少於足十(10)個營業日前正式發出，並表明擬提呈有關特別決議案。然而，於本公司任何部分已發行股本仍在聯交所上市的任何時間內，除股東週年大會外，若有權出席該大會和於會上投票並合共持有包含上述權利的股份面值不少於95%的大多數股東同意，或全部有權出席股東週年大會和於會上投票的股東同意，則可在發出不少於足21日及不少於足十(10)個營業日通知的大會提呈和通過特別決議案。

(f) 表決權

除任何類別或各類別股份當時所附投票的任何特別權利、特權或限制外，如於任何股東大會以投票方式表決，則每名親自出席的股東或(若股東為法團)正式授權代表或委任代表每持有一股繳足股份或入賬列作繳足的股份可投一票(在催繳股款前或分期股款到期前已繳或入賬列為已繳的股款不會被視作已繳股款)。當本公司股份仍於聯交所上市期間，倘本公司任何股東根據創業板上市規則(定義見細則)規定須放棄就特定決議案投票或被限定僅可投票贊成或反對特定決議案，則該名股東(不論經委任代表或公司代表視乎情況而定)或其代表在違反上述規定或限制下作出的投票一概不予點算。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，任何提呈大會表決之決議案均以投票表決，惟大會主席可秉誠允許純屬有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，在此情況下，每名親自出席的股東(若為法團，則出席的正式授權代表)或其委任代表可投一票，倘若本身為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名該等委任代表以舉手方式表決時可投一票。

本身為結算所(定義見細則)或其代理人的股東可授權其認為適當的人士作為在本公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟須指定每名獲授權人士所獲授權所涉的股份數目及類別。根據細則條文獲授權的每名人士有權代表結算所(或其代理人)行使該結算所(或代理

人)可行使的相同權利及權力，猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持該授權所列明的股份數目及類別之本公司股份的登記持有人，包括(於准許以舉手方式表決時)有權個別以舉手方式投票表決。

(g) 股東週年大會的規定

當本公司任何部分已發行股本仍於聯交所上市，則須每年舉行一次股東週年大會，舉行日期為上屆股東週年大會後不超過15個月或聯交所(本公司同意本公司任何證券上市之交易所)許可或不限定的較長期間內。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真確賬目，記錄本公司的收支款項、收支事項、本公司的物業、資產、信貸和負債資料和律所規定或真確中肯反映本公司事務狀況和說明及解釋有關交易所需的其他一切事項。

會計賬簿須保存於本公司主要辦事處或董事會認為適當的其他地點，並可供本公司董事隨時查閱。任何股東(董事除外)或其他人士概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，惟獲公司法賦予權利或擁有司法管轄權的法院頒令或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

當本公司股份仍在聯交所上市，董事須不時安排編製損益賬、資產負債表、集團賬目(如有)及報告並於股東週年大會向本公司提交，公司賬目須根據香港公認會計原則或國際財務報告準則或聯交所許可的其他準則編製及審核。本公司資產負債表須由兩名董事代表董事會簽署，而須於股東週年大會向本公司提交的所有資產負債表(包括法例所規定須包含、隨附或附加的所有文件)及損益賬，須連同董事會報告與核數師報告的副本於大會舉行日期前最少21日寄發予本公司股東、債券持有人及根據公司法或細則有權收取本公司股東大會通告的其他人士。在嚴格遵守公司法及聯交所規則的情況下，且取得規定所需一切同意書(如有)而該等同意書具十足效力及作用時，本公司可按公司法容許的方式向該等人士寄發摘錄自本公司年度財務報表和董事會報告(形式及所載資料均符合適用法律及法規的規定)的財

務報表概要代替，惟該等人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除財務報表概要外，同時亦向其寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。倘本公司股份或債券經本公司同意屆時在任何證券交易所上市或買賣，則屆時須根據該證券交易所的規例或慣常作法向其提交上述文件的副本。

委任核數師及規定彼等之職責均依照細則的規定。除條文另有規定外，核數師酬金須由本公司或本公司授權於每年的股東週年大會上釐定，惟在特別年度，本公司可於股東大會上授權董事釐定該酬金。

(i) 會議通告及議程

當本公司任何部分已發行股本仍在聯交所上市，則股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告；而為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會則須發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告而召開。任何其他股東特別大會則須發出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告而召開。通告須列明會議舉行地點、日期及時間以及於會議上將予考慮的決議案的詳情，倘有特別事項，則亦須列明其性質。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或通用格式或(當本公司任何股份於聯交所上市時)聯交所指定格式或董事會所接受的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以親筆簽署、機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署；轉讓文件須由轉讓人和承讓人雙方或其代表簽署，而在有關股份承讓人姓名列入股東名冊之前，轉讓人仍視為該等股份的持有人，惟董事可全權決定豁免雙方於股份轉讓登記前簽署轉讓文件，亦可接受機印簽署轉讓。

董事可全權決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份轉往或同意轉往任何股東名冊分冊登記，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除董事另行同意外，股東名冊總冊的股份不得轉往任何股東名冊分冊登記，而任何股東名冊分冊的股份亦不得轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件和其他擁有權文件必須送交登記處登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在相關登記處辦理。倘股份在股東名冊總冊登記，則須在該登記處的轉讓辦事處辦理。

董事可全權酌情拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士辦理登記，亦可拒絕登記轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份，而毋須給予任何理由。董事亦可拒絕登記轉讓股份（不論繳足與否）予超過四名聯名持有人，或拒絕就轉讓根據任何僱員購股權計劃而發行且仍受轉讓限制的任何股份辦理登記，或倘轉讓予嬰兒或神志失常或不具法律能力，亦可拒絕辦理登記轉讓。倘董事拒絕登記任何股份的轉讓，則會於轉讓文件送交本公司當日後兩個月內向各轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知及（倘有關股份為繳足股份）拒絕理由。

除非轉讓文件已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事合理要求顯示轉讓人轉讓權的其他證明（如轉讓文件由其他人士代為簽署，則包括該人士的授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處，否則董事（倘合適）可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司可在香港發行的英文及中文報章以廣告方式發出通告，在董事不時決定的時間和期間暫停辦理所有股份或任何類別股份的過戶登記。在任何年度內，暫停辦理股份登記的期間合計不得超過30日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

細則規定董事可按其認為適當的條款及條件行使本公司權力購買或收購其股份，惟須遵守公司法規定的條件。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司證券的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司證券的規定。

(m) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣形式宣派股息，惟所派股息不得超過本公司董事建議的數額。本公司亦可自股份溢價賬作出分派，惟須遵守公司法規定。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，所有股息須按任何派息期間的實繳或入賬列為實繳股款數額比例分配及派付。就此而言，在催繳前就股份所繳付的股款並不會視為該股份的已繳股款。凡本公司擁有留置權的股份，董事可保留其股息或其他款項，並可將該

等股息或其他款項用以償還有關留置權的欠款、負債或債務。倘股東欠本公司催繳股款、分期股款或其他款項，則董事可將有關欠款(如有)全部自其獲派的股息或紅利中扣除。

倘董事或本公司於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，董事在其認為適當的情況下，可繼而議決(a)配發入賬列作繳足股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派息的股東可選擇收取全部或部分現金股息以代替配股，或(b)有權獲派息的股東可選擇配發入賬列作繳足股份以代替收取全部或部分股息。

本公司在董事建議下亦可通過普通決議案議決配發入賬列作繳足股份以全數支付本公司個別股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配股的權利。

倘董事或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事可繼而議決分派任何種類指定資產支付全部或部分股息。

所有於宣派一年內未獲認領的股息、紅利、其他分派或變現所得款項，可由董事為本公司利益而用作投資或其他用途，直至獲認領為止，但本公司不會由此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年內仍未獲認領的股息、紅利、其他分派或所得款項，可由董事沒收並撥歸本公司所有，倘所沒收者為本公司證券，則可由董事按其認為適當的代價重新配發或重新發行。

(n) 委任代表

凡有權出席本公司大會或本公司任何類別股份持有人大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為代表，代其出席和投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表出席本公司股東大會或任何類別股東大會並於會上代其投票。於任何股東大會上，股東可親自(若股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表應有權代表個人股東行使其所代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其所代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東一般)。

(o) 法團代表

有權出席本公司大會並於會上投票的法團股東有權委任一名或以上人士作為代表，代其出席及投票。法團股東由代表出席應視為其親自出席相關大會，而代表可就大會提呈之任何決議案投票表決。

(p) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時於其認為適當時向本公司股東催繳其所持股份尚未繳付且毋須根據配發條件按固定期限繳付的任何股款（不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。倘截至指定付款日期尚未繳付任何催繳股款或分期股款，則欠款人士須按董事會所定的利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，惟董事會可豁免支付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款（以現金或等值代價繳付）的股東收取其所持股份的全部或任何部分未催繳而未支付的股款或應付的分期股款。本公司可就所預繳的全部或任何部分股款按董事會釐定的利率（如有）（不超過年息20厘）支付利息。

若股東於截至指定付款日期仍未支付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於任何部分催繳股款或分期股款欠繳期間隨時發出通知，要求支付所欠催繳股款或分期股款以及任何已累計及截至實際付款之日仍然應計的利息。通知將指定另一日（通知規定付款當日或之前，不早於通知生效日期起第十四日），亦指定付款地點。通知亦表明倘若截至指定時間仍未付款，則涉及催繳的股份可被沒收。

若股東不按有關通知的規定辦理，則通知所涉及股份可於其後在未支付通知所規定款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括就該等被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。

股份被沒收的人士不再以持有該等股份作為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情規定）由沒收之日至實際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厘。

(q) 查閱股東名冊

倘本公司任何部分股本仍於聯交所上市，存置於香港的本公司股東名冊總冊或分冊可供本公司任何股東免費查閱，並可提供所有內容的副本或摘要，猶如本公司根據香港法例第32章公司條例註冊成立並受其約束。

(r) 查閱董事名冊

由於董事及主管名冊並非可供公開查閱，故細則並無有關查閱本公司董事及主管名冊的規定（參閱下文4(k)段）。

(s) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

在任何情況下，股東大會的法定人數為兩名有權投票並親自（若股東為法團，則由正式授權代表）或委任代表出席的股東。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東大會所需的法定人數為不少於兩名合共持有該類已發行股份面值三分之一的人士或其委任代表，倘該大會之續會並無法定人數，則該續會之法定人數為任何兩名親自出席並有權投票的股東或其委任代表，而不論彼等所持股份之數目。

(t) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島公司法若干補救方法（概述於下文第4(e)段）。

(u) 清盤程序

本公司由法院清盤或主動清盤的決議案須為特別決議案。

倘本公司清盤，則支付所有債權人後的剩餘資產將根據股東分別所持股份的已繳股本按比例分配，而倘可向本公司股東分派的剩餘資產不足以償還全部已繳股本，則股東將按彼等分別所持股份的已繳股本比例分擔虧損，惟一切不違背根據特別條款及條件發行的股份的權利。

若本公司清盤（不論主動清盤或由法院清盤），則清盤人獲得特別決議案批准後，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為同類財產或不同類別的財產。清盤人可就此為前述分配的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並

可決定股東或不同類別股東及同類別股東之間的分配方式。清盤人獲得上述批准後，可向一組或不同組別的股東授出一類或多類財產，亦可決定各股東間的分配方式。清盤人在獲得同樣權力的情況下可將任何部分資產授予清盤人(在獲得同樣權力的情況下)認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他資產。

(v) 未能聯絡的股東

本公司有權出售任何股東的股份，倘：(i)12年內本公司至少三次宣派股息或其他分派，而期間股東並無領取有關股份的任何股息或分派；(ii)本公司已通過在本公司普通股本上市之證券交易所所在地區發行之主流英文報章(倘無)或主流中文報章上以中英文刊發廣告，表明有意出售該等股份，而該廣告刊登後已超過三個月；(iii)於上述12年期間或三個月期間屆滿前任何時間本公司並無接獲任何資料顯示該股份持有人或因死亡或破產或通過法律有權擁有股份的人士存在；及(iv)本公司已通知本公司普通股本上市之證券交易所本公司擬出售股份。上述出售股份所得款項淨額撥歸本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後即欠該名前股份持有人同等金額的款項。

(w) 證券

本公司可通過普通決議案將任何繳足股份轉換為證券，亦可不時通過類似決議案將任何證券再轉換為任何面值的繳足股份。證券持有人可根據適用於兌換證券所得股份(如股份並無轉換)的相同規定，按相同方式轉換全部或部分證券，或在情況許可下盡量按相近的規定及方式轉換，惟董事可不時(倘彼等認為合適)釐定可換股證券的最低數額並限制或禁止轉換該最低數額的零碎證券，惟因此該最低數額不得超過任何兌換證券所得股份的面值。不得就任何證券發行任何不記名認股權證。證券持有人可按其所持有之證券數額，擁有關於股息、清盤時分享資產、於大會上投票及其他事宜的同等權利、特權及優勢，猶如彼等持有兌換證券所得的股份，惟證券數額概無賦予於現有股份不應賦予的特權或優勢。細則中適用於繳足股份的所有規定均適用於證券，而「股份」、「股份持有人」及「股東」應包括「證券」及「證券持有人」。

(x) 其他規定

細則規定，在公司法並無禁止且遵守公司法的情況下，倘本公司於本招股章程日期後發行的任何認股權證所附權利仍可行使，而本公司所作行動導致根據該等認股權證的認購價減至低於股份面值，則本公司將設立認購權儲備並動用該儲備支付行使認股權證時認購價與股份面值的差額。

3. 組織章程大綱與細則的修訂

在不違反上文2(c)段所述有關本公司通過普通決議案修改股本的權利的情況下，本公司組織章程大綱可經由本公司通過特別決議案修訂。細則規定，必須通過特別決議案方能修訂組織章程大綱(在不違反上文的情況下)或細則的規定或更改本公司名稱。就此而言，特別決議案指在股東大會上由有權投票的本公司股東親身或委派(倘股東為法團)其正式授權代表或(若允許委任代表)委任代表表決，以不少於四分之三的大多數票通過，而有關大會須發出不少於足21日及不少於足十(10)個營業日的正式通知，表明將提呈的決議案為特別決議案。除股東週年大會外，倘有權出席有關會議並於會議上投票，且合共持有具有投票權的股份面值不少於95%的大多數股東同意，則不少於足21日的通知及不少於足十(10)個營業日的通知的規定可予免除。

4. 開曼群島公司法

本公司於開曼群島註冊成立，須根據開曼群島法律經營業務。以下為開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不包括所有適用的條文及例外情況，亦無涵蓋開曼群島公司法及稅務等所有事宜，而此等規定或會與有利益關係各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同。

(a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，則不論旨在換取現金或其他代價，均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」的賬項內。除公司組織章程大綱及細則另有規定外，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列方式：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足公司的未發行股份，以向公司股東發行繳足紅股；

(iii) 根據公司法規定贖回或購回股份；

(iv) 撤銷

(aa) 公司的開辦費用；或

(bb) 發行公司股份或債券的開支、已付佣金或折扣；或

(v) 作為贖回公司股份或債券應付溢價。

除非在緊隨建議的股息或分派支付日後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付或分派股息。

公司可發行優先股及可贖回優先股。

公司法並無關於各類別股份持有人權利變更的明文規定。

(b) 購回公司或其控股公司股份之財務資助

開曼群島並無法例限制他人提供財務資助，以購回、認購或以其他方式購入其股份。然而，根據英國普通法的原則，董事有責任為公司爭取最大利益，基於恰當理由忠誠行事；同時，英國普通法對導致股本削減的行為亦有所限制。因此，視乎情況而定，董事可合法授權公司向他人提供財務資助，以購買、認購或以其他方式購入其本身或其控股公司的股份。

(c) 公司及其附屬公司贖回及購回股份及認股權證

倘組織章程細則許可，則公司可發行可贖回股份及購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟僅可動用公司溢利或就此而發行新股所得款項或(在公司細則及公司法規定許可情況下)其股本購買及贖回該等股份。贖回或購買股份時，任何超出將購買股份面值的應付溢價，須以公司溢利或自公司的股份溢價賬或(在組織章程細則及公司法規定許可情況下)股本撥付。公司購回本身的股份可由董事授權進行，或根據其公司細則的規定進行。除非在緊隨建議付款日後，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

或購回股份乃屬違法。該等購回或贖回的股份將被視為註銷，惟(受限於公司的組織章程大綱及細則)於註銷時購回或贖回股份前公司董事決議以公司名義持有該等股份作庫存股份則除外，而公司已發行(而非法定)股本將會相應削減。

公司並無被禁止購回其認購認股權證，故除有關認股權證文據或證書另有規定外，公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有批准購回的特別規定。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可購買該等股份。公司(不論為附屬公司或控股公司)僅可在公司細則許可的情況下購回本身的股份以註銷。

(d) 股息及分派

除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司不得派付股息或自股份溢價賬作出分派。

(e) 保護少數股東

開曼群島法院一般會跟從英國案例法的先例，即准許少數股東就下列事項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)超越公司權限或非法的行為；(b)公司的控制者對少數股東的欺詐行為；或(c)以違規方式通過一項須合資格(或特別)大多數股東通過的決議案。

如公司(並非銀行)將股本分為股份，則法院或可根據持有公司已發行股份不少於五分之一之股東申請，委派調查員審查公司之事務並按法院指定之方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，如法院認為根據公平合理之理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司之申索，一般須根據適用於開曼群島之一般合約法或民事侵權法，或根據公司之組織章程大綱及細則作為股東所具有之個別權利而提出。

(f) 管理

公司法並未就董事出售公司資產之權力作出明文規限。然而，就一般法律而言，公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權利及執行本身職責時，須為公司之最佳利益真誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

(g) 會計及審計規定

公司法規定，公司須安排設立有關(i)公司收支的所有款項及有關收支事項資料；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債等的適當賬冊記錄，以公平及中肯地反映公司事務的狀況及解釋有關交易。

(h) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(i) 稅項

在現行法例下，開曼群島概無徵收任何個人所得稅、公司所得稅、資本增值稅或其他稅項。作為一間獲豁免公司，本公司已獲開曼群島總督根據開曼群島稅務優惠法(一九九九年修訂本)作出承諾，即使前述的稅項出現任何變動，本公司由承諾日期起計20年內亦不須就源自開曼群島或其他地區的收入或資本增值繳納稅項，而本公司的股息亦毋須先扣減開曼群島稅項即可派付。開曼群島並無就發行、轉讓或贖回股份徵收資本稅或印花稅。

(j) 印花稅

若干文件(不包括買賣開曼群島公司股份的買賣合約及成交單據或過戶文件)的登記須繳納印花稅，一般按從價基準計算。

(k) 查閱公司賬冊記錄

公司股東及公眾人士均無權查閱董事及高級人員的名冊、會議記錄、賬目或(倘為受豁免公司)股東名冊。至於按揭及抵押記錄冊，則必須存置於公司的註冊辦事處，並必須於合理時間內供任何債權人或股東查閱。

公眾人士並無權查閱公司的組織章程文件。於任何公司股東要求下，公司必須向其提供公司組織章程大綱及細則。倘組織章程細則並無向公司註冊處處長登記，各股東有權要求取得特別決議案的副本，但須支付象徵式費用。

公眾人士可向公司註冊處處長查詢，以獲取公司註冊辦事處的地址。

(1) 清盤

公司本身、其債權人或其出資人可向開曼群島法院申請將公司清盤。開曼群島法院在若干特定情況下(包括在開曼群島法院認為將公司清盤乃公平公正做法的情況下)亦有權頒令清盤。

倘股東於股東大會上議決，或公司為有限期的公司而其組織章程大綱或細則所指定公司期限已屆滿，或出現組織章程大綱或細則規定須解散公司的情况，則公司可自願清盤。在自願清盤的情況下，公司須由自願清盤決議案獲通過、上述公司期限屆滿或發生上述事件起終止營運業務。委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人負責，此後未得其批准前不得採取任何行政措施。

倘有關公司自願清盤的決議案獲通過，則法院可頒令在法院監管下繼續清盤，惟法院亦可在其認為適當的情況下容許債權人、出資人或其他人士向法院作出申請。

倘屬股東提出的自願清盤，則公司必須於股東大會上委任一名或以上清盤人負責結束公司業務及分派資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，則清盤人須召開債權人會議。

在公司業務完全清盤後，清盤人即須編撰清盤報告，顯示清盤的過程及所出售公司物業，並隨即召開公司股東大會，以提呈報告並加以闡釋。此次最後股東大會的通告必須於最少一個月前在開曼群島以公告或公司註冊處處長指定的其他方式發出。

5. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應徵詢獨立法律意見。

有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一一年二月十八日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司已根據公司條例第XI部在香港註冊為一家非香港公司，在香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。遵照公司條例規定，執行董事李紫清博士（地址為香港堅尼地道3號帝景閣22B室）已獲委任為本公司代理，在香港代本公司接收法律程序文件及任何通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故須遵守開曼群島法律。本公司的組織章程由組織章程大綱及細則組成。開曼群島的相關法律及規例及組織章程的摘要載於本招股章程附錄五。

2. 本公司股本變動

(a) 法定股本變動

- (i) 截至本公司註冊成立日期二零一一年二月十八日，法定股本為200,000港元，分為2,000,000股每股面值0.10港元的股份。註冊成立時，一股股份以未繳股款方式配發及發行予認購人，並於同日轉讓予First Beijing。本段所述的該股未繳股款股份隨後以下文第4段所述的方式繳足股款。
- (ii) 於二零一二年十一月二十三日，本公司藉增設998,000,000股新股份將法定股本由200,000港元增至100,000,000港元。
- (iii) 緊隨配售及資本化發行完成後，但不計及因發售量調整權及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，本公司的法定股本將為100,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，其中300,000,000股股份將以繳足股款或入賬列作繳足方式發行，700,000,000股股份仍未發行。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

除因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使外，本公司現時無意發行任何法定但未發行股本，且若未經本公司股東於股東大會上事先批准，本公司概不會發行股份致使本公司控制權出現實際變動。

除本文及本附錄「股東於二零一二年十一月二十三日及二零一二年十一月二十九日通過的書面決議案」及「集團重組」兩段所披露者外，自註冊成立以來，本公司股本並無任何變動。

3. 股東於二零一二年十一月二十三日及二零一二年十一月二十九日通過的書面決議案

根據股東於二零一二年十一月二十三日及二零一二年十一月二十九日通過的書面決議案(其中包括)：

(a) 本公司批准及採納細則；

(b) 倘於包銷協議可能訂定的日期或之前，(aa)上市科批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣；(bb)配售價已透過簽立定價協議而正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議下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：

(i) 批准配售及本公司授出發售量調整權，並授權董事(aa)根據配售配發及發行配售股份及於發售量調整權獲行使後可能將須配發及發行的有關股份數目；(bb)實行配售及股份在創業板上市；及(cc)作出及簽署所有與配售及上市有關或附帶的一切事宜及文件，連同董事可能認為必要或適宜的有關修訂或變更(如有)；

(ii) 批准及採納購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄「購股權計劃」一段)，並授權董事批准聯交所可接受或不反對的任何購股權計劃規則修訂，以及全權酌情決定授出購股權以據此認購股份及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，並採取一切必要、適當或權宜的步驟以實施購股權計劃；

- (iii) 待本公司股份溢價賬因配售錄得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額12,500,000港元撥充資本，用於按面值悉數繳足合共125,000,000股股份，以向於二零一二年十一月二十三日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人（或其指定人士）按彼等各自當時於本公司的持股比例配發及發行（盡可能接近但不涉及碎股，以不配發及發行碎股），而根據本決議案配發及發行的股份在各方面均與當時現有已發行股份享有同等權利，並授權董事落實有關撥充資本事宜；
- (iv) 給予董事一般無條件授權行使本公司一切權力，以配發、發行及處理（根據細則通過供股、以股代息計劃或規定須配發股份以代替全部或部分股息的類似安排，或因發售量調整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，或根據配售或資本化發行而進行者則除外）股份，惟股份總面值不得超過以下兩者的總和：(aa)緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的20%（惟不包括因行使發售量調整權而可能發行的任何股份），及(bb)本公司根據下文第(v)分段所述授予董事的權限可能購回的本公司股本的總面值，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂給予董事的授權之時（以最早發生者為準）；
- (v) 給予董事一般無條件授權（「購回授權」）行使本公司一切權力以在創業板或本公司證券可能上市及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟股份總面值不超過緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股本（不包括因行使發售量調整權而可能發行的任何股份）總面值的10%，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂給予董事的授權之時（以最早發生者為準）；及
- (vi) 擴大配發、發行及處理股份的一般授權以納入根據上文第(v)段可能購買或購回股份的面值。

- (c) 批准執行董事與我們之間訂立的各份服務協議的形式及內容，以及各獨立非執行董事與我們之間訂立的各份委任函件的形式及內容。

4. 集團重組

本集團旗下公司曾進行重組優化本集團的架構，以籌備股份於創業板上市，涉及主要步驟如下：

- (a) 二零一零年十一月八日，Global Touch於英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業公司，有50,000股每股面值1.00美元的法定股份。二零一零年十二月十日，合共100股每股面值1.00美元的股份由Global Touch以按面值繳足股款方式配發及發行，其中40股配發及發行予First Beijing、40股配發及發行予Ease Gain及20股配發及發行予Chosen Leader；
- (b) 二零一零年十二月二十三日，由何好先生以信託方式代裕豐房地產持有的威特斯房地產3%註冊資本(金額為人民幣300,000元)，由何好先生以零代價轉讓予裕豐房地產；
- (c) 二零一一年二月十八日，本公司於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為200,000港元，分為2,000,000股股份。同日，一股股份以未繳股款方式配發及發行予認購人。一股未繳股款股份於同日由認購人轉讓予First Beijing；
- (d) 二零一一年一月三十日，桂平裕豐合共60%的註冊資本(總金額為人民幣4,800,000元)被轉讓，其中40%由裕豐房地產轉讓予劉元強先生(11%)及潘國健先生(29%)，20%由黃立山先生轉讓予潘國健先生，受讓人均為獨立第三方，總代價為現金人民幣4,182,127.01元(其中約人民幣2,788,084.67元付予裕豐房地產，約人民幣1,394,042.34元付予黃立山先生)；
- (e) 二零一零年十二月十六日，利百控股藉增設990,000股每股面值1.00港元的股份將法定股本由10,000港元增至1,000,000港元。同日，新增設的990,000股每股面值1.00港元的股份以現金按面值配發及發行予Global Touch；
- (f) 二零一零年十二月三十一日，Global Touch分別向李博士、李太太及李紫清博士收購利百控股已發行股本中4,000股、4,000股及2,000股每股面值1.00港元的股份，代價及交換條件為Global Touch以入賬列作繳足方式配發及發行其股本中合共1,200股每股面值1.00美元的股份，其中480股配發及發行予First Beijing(按李博士的指示)、480股配發及發行予Ease Gain(按李太太的指示)及240股配發及發行予Chosen Leader(按李紫清博士的指示)；

- (g) 二零一零年十二月三十一日，Global Touch向李博士收購New Merit的全部已發行股本，代價及交換條件為Global Touch以入賬列作繳足方式配發及發行其股本中合共800股每股面值1.00美元的股份，其中320股配發及發行予First Beijing、320股配發及發行予Ease Gain及160股配發及發行予Chosen Leader（均按李博士的指示）；
- (h) 二零一一年二月十一日，Global Touch分別向李博士、李太太及李紫清博士收購4,000股、4,000股及2,000股每股面值1.00港元的利百（荷蘭）股份，佔其當時全部已發行股本的100%，代價及交換條件為Global Touch以入賬列作繳足方式配發及發行其股本中合共1,000股每股面值1.00美元的股份，其中400股配發及發行予First Beijing（按李博士的指示）、400股配發及發行予Ease Gain（按李太太的指示）及200股配發及發行予Chosen Leader（按李紫清博士的指示）；
- (i) 二零一二年三月十九日及二零一二年五月十八日，利百英國以信託方式代寶石置業持有的金裕豐10.125%股權及裕豐房地產50.62%股權分別由利百英國無償轉讓予寶石置業；
- (j) 二零一二年十一月二十三日，利百控股及利百（荷蘭）（作為原債務人）、Global Touch（作為新債務人）與李太太（作為債權人）訂立一份債務更替契約，據此，總額約7.47百萬港元的債務（指李太太向利百控股及利百（荷蘭）作出的免息董事貸款）被更替予Global Touch（「轉讓債務」）。更替後，Global Touch有責任向李太太償還轉讓債務的金額，該轉讓債務已於二零一二年十一月二十三日以下文第(k)分段所述方式悉數清償；
- (k) 二零一二年十一月二十三日，上文第(j)分段所披露的轉讓債務獲悉數撥充資本，方式為Global Touch按李太太的要求及指示以入賬列作繳足方式配發及發行合共6,900股每股面值1.00美元的股份，其中2,760股配發及發行予First Beijing、2,760股配發及發行予Ease Gain及1,380股配發及發行予Chosen Leader；
- (l) 二零一二年十一月二十三日，本公司法定股本透過增設998,000,000股新股份而由200,000,000港元增加至1,000,000,000港元；及
- (m) 二零一二年十一月二十三日，本公司向First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader收購Global Touch的全部已發行股本，代價及交換條件為本公司(i)以入賬列作繳足方式配發及發行合共99,999,999股新股份，其中39,999,999股配發及發行予First Beijing、40,000,000股配發及發行予Ease Gain及20,000,000股配發及發行予Chosen Leader；及(ii)將First Beijing當時持有的一股未繳股款股份按面值入賬列作繳足。

於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

5. 附屬公司股本變動

附屬公司載列於本招股章程附錄一所載的會計師報告內。

除上文第4段所述變動外，緊接本招股章程日期前兩年內本公司各附屬公司的股本有以下變動：

- 二零一一年一月二十八日，金裕豐的投資及註冊資本由人民幣600,000元（當時由百益商貿持有49.38%及由利百英國持有50.62%）增至人民幣3百萬元，人民幣2.4百萬元的額外註冊資本全部由利百（荷蘭）出資。

除本文及本附錄第4段所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無其他變動。

6. 有關本集團中國業務機構的其他資料

本公司於五間在中國成立的公司（均為私人公司）的註冊資本中擁有間接股本權益。於最後實際可行日期，該等公司的公司資料摘要載列如下：

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| (1) (i) 企業名稱 | : | 南寧金裕豐物業管理有限公司 |
| (ii) 成立日期 | : | 二零零三年八月四日 |
| (iii) 經濟性質 | : | 中外合資經營企業 |
| (iv) 註冊擁有人 | : | 寶石置業 (10.125%)、百益商貿 (9.875%) 及利百 (荷蘭) (80%) |
| (v) 註冊資本 | : | 人民幣3,000,000元 (悉數繳足) |
| (vi) 本集團應佔權益 | : | 98.77% |
| (vii) 經營期限 | : | 二零零三年八月四日至二零二三年八月四日 |
| (viii) 商業牌照下的
主要業務範圍 | : | 房地產物業管理、市場舖面的租賃、房地產交易、房地產商品信息諮詢 |

- (2) (i) 企業名稱 : 南寧裕豐房地產開發有限公司
- (ii) 成立日期 : 一九九三年七月二十七日
- (iii) 經濟性質 : 中外合資經營企業
- (iv) 註冊擁有人 : 寶石置業 (50.62%) 及百益商貿 (49.38%)
- (v) 註冊資本 : 人民幣33,544,000元 (悉數繳足)
- (vi) 本集團應佔權益 : 93.84%
- (vii) 經營期限 : 一九九三年七月二十七日至二零二三年七月二十七日
- (viii) 商業牌照下的
主要業務範圍 : 房地產的開發經營、場地舖面出租
- (3) (i) 企業名稱 : 南寧威特斯房地產開發投資有限公司
- (ii) 成立日期 : 二零零一年八月三日
- (iii) 經濟性質 : 有限責任公司
- (iv) 註冊擁有人 : 裕豐房地產 (100%)
- (v) 註冊資本 : 人民幣10,000,000元 (悉數繳足)
- (vi) 本集團應佔權益 : 93.84%
- (vii) 經營期限 : 無固定經營期限
- (viii) 商業牌照下的
主要業務範圍 : 房地產開發經營

- (4) (i) 企業名稱 : 廣西南寧利柏商務服務有限公司
- (ii) 成立日期 : 二零零三年九月二十九日
- (iii) 經濟性質 : 外商獨資企業
- (iv) 註冊擁有人 : 利百控股 (100%)
- (v) 註冊資本 : 人民幣800,000元 (悉數繳足)
- (vi) 本集團應佔權益 : 100%
- (vii) 經營期限 : 二零零三年九月二十九日至二零三三年九月二十九日
- (viii) 商業牌照下的
主要業務範圍 : 商品信息諮詢 (除國家禁止項目及中介)、企業投資諮詢、企業管理諮詢、企業形象策劃
- (5) (i) 企業名稱 : 廣西南寧百益商貿有限公司
- (ii) 成立日期 : 一九九七年九月九日
- (iii) 經濟性質 : 有限責任公司
- (iv) 註冊擁有人 : 利柏商務服務 (87.52%)、何好 (2.99%)、雷月華 (3.35%)、李燕平 (2.45%) 及楊燕飛 (3.69%)
- (v) 註冊資本 : 人民幣23,408,000元 (悉數繳足)
- (vi) 本集團應佔權益 : 87.52%
- (vii) 經營期限 : 一九九七年九月九日至二零二七年九月九日

- (viii) 商業牌照下的
主要業務範圍
- ：
- 房屋租賃；銷售；五金交電(除助力自行車)、日用百貨、針紡織品、皮革製品、日用化妝品、文化體育用品、鐘錶眼鏡、日雜、廚房設備、建築材料(除危險化學品及木材)、鋼材；對商業、飲食業、食品及副食品生產、旅社、停車位、物業管理等行業的投資；房地產開發經營

7. 本公司購回本身證券

本段載有聯交所規定須載入本招股章程內有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 股東批准

創業板上市公司購回證券(若為股份則必須悉數繳足)的所有建議，均須事先經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易授出特別批准的方式批准。

附註：根據股東於二零一二年十一月二十三日通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權本公司在創業板或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回任何股份，惟股份總面值不超過緊隨配售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的10% (但不包括因發售量調整權獲行使可能發行的任何股份)，該授權於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂給予董事的授權時(以最早發生者為準)屆滿。

(b) 資金來源

根據細則及公司法，用作購回的資金必須為可合法撥作此用途的資金。上市公司不得在創業板以非現金代價或不按照聯交所交易規則規定的交收方式購回本身證券。根據開曼群島法律，本公司作出任何購回所需的資金可從本公司溢利中撥付或以購回目的而新發行股份的所得款項撥付或(如細則批准及在公司法條文規限下)從資本撥付。贖回或購回時應付的超出擬購回股份面值的任何溢價須從本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬款項撥付或(如細則批准及在公司法條文規限下)從資本撥付。

(c) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權以令本公司可於市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，購回或會提高每股資產淨值及／或每股盈利，而購回僅會在董事相信購回有利於本公司及股東的情況下進行。

(d) 用以購回的資金

購回證券時，本公司僅可使用根據細則、創業板上市規則及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。

基於本招股章程所披露本集團現時的財務狀況並計及本集團現時的營運資金狀況，董事認為購回授權若獲悉數行使，可能會對本集團的營運資金及／或資本負債水平造成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況相比)。然而，倘董事認為行使購回授權會對本集團的營運資金需求或董事不時認為適合本集團的資本負債水平產生重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

按緊隨上市後已發行300,000,000股股份計算，悉數行使購回授權將導致本公司於購回授權維持有效的期間內購回最多30,000,000股股份。

(e) 一般事項

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)其任何聯繫人目前有意向本公司或附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據創業板上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘購回證券導致股東在本公司表決權所佔的權益比例有所增加，就香港公司收購及合併守則(「收購守則」)而言，該增加將視為一項收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，而須按照收購守則規則26提出強制性收購要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而可能會導致根據收購守則可能產生的任何後果。

倘購回會導致公眾持股量低於已發行股份總數的25%(或創業板上市規則規定的其他最低公眾持股百分比)，董事將不會行使購回授權。

概無本公司的關連人士知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份或承諾不出售股份。

有關本公司業務的進一步資料

8. 重大合約概要

本集團的成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：



- (a) 於二零一零年十二月十三日，何好先生(作為轉讓人)與裕豐房地產(作為承讓人)訂立股權轉讓協議，據此，何好先生將其以信託方式代裕豐房地產持有的威特斯房地產註冊資本3%權益(金額為人民幣300,000元)無償轉讓予裕豐房地產；
- (b) 於二零一零年十二月三十日，裕豐房地產及黃立山先生(作為轉讓人)與劉元強先生及潘國健先生(作為承讓人)訂立一份股權轉讓協議，據此，(i)裕豐房地產出售其於桂平裕豐註冊資本的全部40%股權(其中11%出售予劉元強先生及29%出售予潘國健先生)及(ii)黃立山先生出售其於桂平裕豐註冊資本的20%股權予潘國健先生，總代價約為人民幣4,200,000元(其中約人民幣2,800,000元應付予裕豐房地產及約人民幣1,400,000元應付予黃立山先生)；

- (c) 於二零一一年六月十五日，利百控股(作為賣方)與李博士(作為買方)就李博士以總代價600,000美元收購「莞媛」船舶訂立船舶買賣協議；
- (d) 於二零一一年九月五日，利百英國(作為轉讓人)與寶石置業(作為承讓人)就轉讓利百英國以信託方式代寶石置業持有的金裕豐10.125%股權訂立股權轉讓協議(由上述相同訂約方於二零一二年三月十三日所訂立的補充協議作出補充)，進行無償轉讓；
- (e) 於二零一一年九月五日，利百英國(作為轉讓人)與寶石置業(作為承讓人)就轉讓利百英國以信託方式代寶石置業持有的裕豐房地產50.62%股權訂立股權轉讓協議(由上述相同訂約方於二零一二年五月十六日所訂立的補充協議作出補充)，進行無償轉讓；
- (f) 於二零一二年九月十一日，百益商貿(作為轉讓人)、南寧萬國食品有限公司(作為承讓人)及鍾廷卓先生與侯潮先生(作為承讓人的付款人)訂立商標轉讓及許可使用之協議，據此，百益商貿同意(i)向承讓人轉讓若干商標，代價人民幣455,000元；及(ii)無償授出商標使用權予承讓人，待轉讓人完成法律手續；
- (g) 於二零一二年十一月二十三日，(i)利百控股及利百(荷蘭)(作為原債務人)、(ii)Global Touch(作為新債務人)與(iii)李太太(作為債權人)就債務更替訂立債務更替契約，將利百控股及利百(荷蘭)過往欠付李太太總額約7.47百萬港元的債務轉移予Global Touch；
- (h) 於二零一二年十一月二十三日，(i)First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader(作為賣方)、(ii)李啟鴻博士、陳莞媛女士及李紫清博士(作為保證人)，與(iii)本公司(作為買方)就本公司收購Global Touch全部已發行股本訂立一份購股協議，代價及交換條件為本公司(i)配發及發行合共99,999,999股入賬列作繳足的股份(其中39,999,999股、40,000,000股及20,000,000股股份分別配發及發行予First Beijing、Ease Gain及Chosen Leader；及(ii)將First Beijing當時持有的一股未繳股款股份按面值入賬列作繳足；
- (i) 於二零一二年十一月二十九日，控股股東簽訂以本公司為受益人(為其本身及作為本節所述附屬公司的受託人)的彌償保證契據，當中載列本附錄「遺產稅、稅項及其他彌償」一段詳述的彌償保證；及
- (j) 包銷協議。

9. 本集團的知識產權

(a) 註冊商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列與本集團業務有重大關聯的商標註冊擁有人及實益擁有人：

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	有效期限
1.		金裕豐	中國	35 (附註1)	4791712	二零零九年二月二十八日至 二零一九年二月二十七日
2.		金裕豐	中國	36 (附註2)	4791834	二零零九年十月十四日至 二零一九年十月十三日

附註：

1. 已註冊商標的第35類特定貨品為廣告、廣告設計、廣告策劃、商業行情代理、商業資料代理、舉辦商業或廣告展會、銷售(代表他人)、中介服務(代表其他企業購買產品或服務)、商用物業搬遷。
2. 已註冊商標的第36類特定貨品為保險、收取租金、經紀服務、租賃擔保、籌集慈善基金、管理資產。

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列域名：

序號	域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
1	http://www.gxcgw.com	裕豐房地產	二零零七年 十一月二十八日	二零一五年 十一月二十八日
2	http://www.leeparkholdings.com.cn	裕豐房地產	二零零八年 六月四日	二零一八年 六月四日
3	http://www.nnyf.cn	裕豐房地產	二零零三年 十二月十七日	二零一七年 十二月十七日
4	http://www.southwesteco.com	利百控股	二零一一年 一月十二日	二零一三年 一月十二日
5	http://www.leeparkholdings.com	利百控股	二零零七年 六月二十日	二零一三年 六月二十日

除本招股章程所披露外，並無商標、專利或其他知識產權或工業產權與本集團的業務有重大關聯。

10. 關連交易及關聯方交易

除本招股章程「關連交易」一節及會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)附註33所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本集團並無進行任何其他重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及股東的進一步資料

11. 董事

(a) 董事權益披露

- (i) 李博士、李太太及李紫清博士於重組擁有權益。
- (ii) 除本招股章程所披露者外，概無董事或彼等的聯繫人於緊接本招股章程刊發日期前兩年內與本集團進行任何交易。

(b) 董事的服務合約詳情

執行董事

各執行董事李博士、李太太、李紫清博士及鄭鑽先生與本公司已訂立服務合約，據此，彼等各自同意出任執行董事，初步固定年期為自上市日期起為期兩年，並將於當時任期屆滿後每次自動續期一年。執行董事的委任可由本公司向其發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。

自上市日期起，各執行董事各自可享有下文所載的基本薪金(董事可酌情於二零一二年十二月三十一日後作出年度加薪，惟增幅不得超過緊接加薪前其年薪的10%)。

此外，各執行董事有權按董事會全權酌情釐定的金額享有截至二零一二年十二月三十一日止財政年度及以後的酌情管理花紅，惟於本公司任何財政年度應付所有執行董事的花紅總額不得超過本公司該財政年度的本集團經審核合併或(倘適用)綜合純利5%(除稅及少數股權及支付該等花紅後但未計非經常或特殊項目前)。執行董事不得就任何有關應付其酌情管理層花紅的董事會決議案投票。

根據服務合約應付執行董事的目前基本年薪如下：

姓名	年薪
李博士	人民幣3,607,200元
李太太	人民幣3,607,200元
李紫清博士	960,000港元
鄭鑽先生	人民幣698,400元

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已獲委任，初步任期自上市日期起為期一年，並將於當時任期屆滿後每次自動續期一年。各獨立非執行董事的委任可由本公司向獨立非執行董事發出三個月書面通知(反之亦然)予以終止。各獨立非執行董事的委任須遵照細則有關董事空缺、罷免及董事輪換卸任的條文。自上市日期起，各獨立非執行董事可享有董事袍金每年120,000港元。除董事袍金外，獨立非執行董事預期不會就出任獨立非執行董事收取任何其他酬金。

除上述者外，概無董事已經或擬與本公司或任何附屬公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主毋須作出賠償(法定賠償除外)可予終止的合約除外。

(c) 董事薪酬

- (i) 本公司及本集團其他成員公司就截至二零一一年十二月三十一日止財政年度已支付及授予董事的酬金及實物利益總額約為10.7百萬港元。
- (ii) 根據本招股章程刊發日期生效的現行安排，本公司及本集團的其他成員公司就截至二零一二年十二月三十一日止年度應付董事(包括各自作為董事的獨立非執行董事)的酬金(不包括酌情花紅)及董事應收的實物利益總額預期約為11.5百萬港元。
- (iii) 緊接本招股章程刊發日期前本公司兩個財政年度各年，並無董事已獲支付或應收取任何款項以作為招攬其加入本公司或於其加入本公司時的獎勵。
- (iv) 緊接本招股章程刊發日期前兩個財政年度各年，並無董事(包括前任董事)已獲支付或應收取任何酬金以作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的其他職位的補償。
- (v) 緊接本招股章程刊發日期前兩個財政年度各年，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(d) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

緊隨配售及資本化發行完成後，且不計及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須

記錄於該條文所指登記冊內的權益及淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本集團成員公司／ 相聯法團名稱	身份／ 權益性質	證券數目 及類別 (附註1)	股權概約 百分比
李博士	本公司	受控制法團的權益 (附註2)	90,000,000股股份(L)	30%
李太太	本公司	受控制法團的權益 (附註3)	90,000,000股股份(L)	30%
李紫清博士	本公司	受控制法團的權益 (附註4)	45,000,000股股份(L)	15%

附註：

- (1) 英文字母「L」指董事於本公司或有關相聯法團股份中的好倉。
- (2) 該等股份將以First Beijing的名義登記，First Beijing的全部已發行股本由執行董事李博士擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於First Beijing擁有的全部股份中擁有權益。李博士為First Beijing的唯一董事。
- (3) 該等股份將以Ease Gain的名義登記，Ease Gain的全部已發行股本由執行董事李太太擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於Ease Gain擁有的全部股份中擁有權益。李太太為Ease Gain的唯一董事。
- (4) 該等股份將以Chosen Leader的名義登記，Chosen Leader的全部已發行股本由執行董事李紫清博士擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於Chosen Leader擁有的全部股份中擁有權益。李紫清博士為Chosen Leader的唯一董事。

12. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

據董事所知，於緊隨配售及資本化發行完成後（惟不計及根據配售而獲承購或收購的任何股份及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），除本公司董事或最高行政人員（其權益於上文「本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」分段所披露）外，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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將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投票表決的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	本公司／本集團 成員公司名稱	身份／ 權益性質	所持證券 數目及類別（附註1）	股權概約 百分比
First Beijing (附註2)	本公司	實益擁有人	90,000,000股股份(L)	30%
Ease Gain (附註3)	本公司	實益擁有人	90,000,000股股份(L)	30%
Chosen Leader (附註4)	本公司	實益擁有人	45,000,000股股份(L)	15%
Holger Eick博士 (附註4)	本公司	配偶權益	45,000,000股股份(L)	15%

附註：

- (1) 英文字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (2) 該等股份將以First Beijing的名義登記，First Beijing的全部已發行股本由執行董事李博士擁有。根據證券及期貨條例，李博士被視為於First Beijing擁有的全部股份中擁有權益。李博士為First Beijing的唯一董事。
- (3) 該等股份將以Ease Gain的名義登記，Ease Gain的全部已發行股本由執行董事李太太擁有。根據證券及期貨條例，李太太被視為於Ease Gain擁有的全部股份中擁有權益。李太太為Ease Gain的唯一董事。
- (4) 該等股份將以Chosen Leader的名義登記，Chosen Leader的全部已發行股本由執行董事李紫清博士擁有。根據證券及期貨條例，李紫清博士被視為於Chosen Leader擁有的全部股份中擁有權益。李紫清博士為Chosen Leader的唯一董事。由於Holger Eick博士為李紫清博士的配偶，根據證券及期貨條例，其被視為或當作於李紫清博士被視為或當作擁有的股份中擁有權益。

13. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 不計及根據配售或因行使發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而獲承購或收購的任何股份，董事並不知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）緊隨配售及資本化發行完成後，將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將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投票表決的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (b) 概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的任何股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指登記冊內的權益及淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (c) 概無董事或本附錄下文「專家資格」一段所列的任何專家在發起或緊接本招股章程日期前兩年內由本公司或本公司的任何附屬公司購入、出售或租賃或建議購入、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益，亦概無董事以其本身名義或以代名人義申請配售股份；
- (d) 概無董事或本附錄下文「專家資格」一段所列的任何專家於本招股章程日期仍然有效且就本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；及
- (e) 除與包銷協議有關外，於本附錄下文「專家資格」一段所列的專家概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有任何法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

其他資料

14. 購股權計劃

(a) 條款概要

下文為當時的股東於二零一二年十一月二十三日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

(i) 計劃的目的

購股權計劃的目的為使本集團可向選定的參與者授出購股權，作為對本集團貢獻的獎勵或獎賞。董事認為購股權計劃的參與者選定基準擴闊，將可使本集團獎賞僱員、董事及其他選定參與者對本集團作出的貢獻。鑒於董事有權按個別情況決定購股權於行使前須達成的表現目標及必須持有的最短期間，且購股權行使價於任何情況下不得低於創業板上市規則所規定價格或董事可能設定的較高價格，故預期購股權承授人將竭力為本集團的發展作出貢獻，以推動股份市價提高，從而自彼等獲授的購股權中獲益。

(ii) 可參與人士

董事可全權酌情邀請任何屬於下列任何參與者類別的人士承購購股權，以認購股份：

- (aa) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股權的任何實體（「投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事）；
- (bb) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (cc) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供貨品或服務的任何供應商；
- (dd) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (ee) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體；
- (ff) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (gg) 本集團任何成員公司或任何投資實體於任何業務範疇或業務發展的任何顧問（專業或非專業）或諮詢人；

(hh) 透過合營企業、業務聯盟或其他業務安排對本集團發展及增長曾經或可能作出貢獻的任何其他組別或類別的參與人士；

以及就購股權計劃而言，購股權可向任何由一名或多名屬於上述任何參與者類別的人士全資擁有的公司提呈授出。

為免存疑，本公司向任何屬於上述參與者類別的人士授出任何認購股份或本集團其他證券的購股權，本身不應詮釋為根據購股權計劃授出購股權，除非董事另行作出決定則例外。

上述任何類別參與者獲提呈授出任何購股權的資格，將不時按董事認為其對本集團發展及增長所作出的貢獻為基準由董事決定。

(iii) 股份數目上限

(aa) 根據購股權計劃及本集團所採納的任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有未行使購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

(bb) 根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權(就此而言不包括根據購股權計劃或本集團任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使時可予配發及發行的股份總數，合共不得超過於上市日期已發行股份的10%(即30,000,000股)〔一般計劃上限〕。

(cc) 在上文(aa)項的規限下及不影響下文(dd)項的前提下，本公司可於股東大會尋求股東批准更新一般計劃上限，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予配發及發行的股份總數，不得超過於批准上限當日已發行股份的10%，而就計算該上限而言，先前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括按照購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、失效或行使的購股權)將不予計算在內。本公司向股東刊發的通函須載列(其中包括)創業板上市規則第23.02(2)(d)條規定的資料以及創業板上市規則第23.02(4)條規定的免責聲明。

(dd) 在上文(aa)項的規限下及不影響上文(cc)項的前提下，本公司可於股東大會另行尋求股東批准向本公司於尋求有關批准前具體選定的參與者授出超過一般計劃上限或(如適用)上文(cc)項所述經擴大上限的購股權。在該情況下，本公司必須向股東刊發通函，當中載列選定參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權條款如何達致該目的，以及創業板上市規則第23.02(2)(d)條規定的其他資料及創業板上市規則第23.02(4)條規定的免責聲明。

(iv) 每名參與者的最高配額

於任何十二個月期間，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名承授人授出的購股權(包括已獲行使或尚未行使的購股權)獲行使時已發行及可能須予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1% (「個人上限」)。於直至進一步授出日期(包括當日)止任何十二個月期間內進一步授出超出個人上限的購股權，必須另行於本公司股東大會取得股東批准，而有關承授人及其聯繫人士須放棄投票表決。將予授出的購股權數目及條款(包括行使價)必須於獲得股東批准前訂定，而根據創業板上市規則第23.03(9)條附註(1)，建議進一步授出購股權的董事會會議日期就計算行使價而言，將當作授出日期。

(v) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出購股權

(aa) 根據購股權計劃向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身或其聯繫人為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

(bb) 倘於直至授出有關購股權日期(包括該日)止十二個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，將導致因已經及將向該名人士授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份數目：

(i) 合共相當於已發行股份0.1%以上；及

(ii) 按股份於各提呈授出日期的收市價計算，總值超過5百萬港元；

則進一步授出購股權必須於股東大會獲股東批准。本公司亦須向股東刊發通函。所有本公司關連人士均須於該股東大會放棄投票表決贊成，惟任何關連人士可於通函表明意向後在有關股東大會上投票表決反對有關決議案。於會上批准授出該等購股權的表決程序須以投票方式進行。如向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款出現任何變動，必須於股東大會獲股東批准。

(vi) 購股權的接納時間及行使期

參與者可於提呈授出購股權日期起計21日內接納購股權。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事決定及知會各承授人的期間內隨時行使。行使期間由提呈授出購股權日期開始，惟無論如何不得遲於授出日期起計10年終止，但可根據其條文提早終止。除非董事另行決定，並於向承授人授出購股權的要約中註明，否則根據購股權計劃，購股權於行使前並無規定最短持有期間。

(vii) 表現目標

除非董事另行決定，並於向承授人授出購股權的要約中註明，否則根據購股權計劃授出的任何購股權於可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標。

(viii) 股份之認購價及購股權之代價

根據購股權計劃，股份之認購價為由董事釐定之價格，但不得低於(i)授出購股權日期(必須為營業日)股份在聯交所每日報價表所報以一手或多手買賣單位交易之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii)股份面值(以最高者為準)。

於授出之購股權獲接納時須支付1港元之名義代價。

(ix) 股份的地位

(aa) 因購股權獲行使而配發及發行之股份，須受當時生效之本公司細則全部條文所規限，且在所有方面與購股權正式獲行使日期或(倘該日為本公司暫停辦理股份登記手續之日)重新開始辦理股份登記手續首日(「行使日期」)之已發行繳足股份享有同等權益。因

此，股份持有人將有權享有行使日期或之後所派付或作出的全部股息或其他分派，但不包括先前宣派或建議或議決派付或作出而有關記錄日期早於行使日期的任何股息或其他分派。因行使購股權而配發及發行的股份概不附帶投票權，直至承授人名稱記入本公司股東名冊作為股份持有人為止。

(bb) 除文義另有所指明外，本段所指之「股份」包括本公司普通股本中因本公司不時拆細、合併、重新分類或重組股本而產生的該等面值的股份。

(x) 授出購股權要約期限的限制

於發生股價敏感事件後或股價敏感事件為作出決定之主體的情況下，不得作出授出購股權之要約，直至該股價敏感資料公佈為止。尤其於緊接(aa)通過本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期業績(無論是否根據創業板上市規則的要求)之董事會會議日期(該日期根據創業板上市規則首先通知聯交所)，及(bb)本公司刊發其任何年度、半年、季度或任何其他中期業績(無論是否根據創業板上市規則的要求)公佈之截止日期(以較早者為準)前一個月開始直至該等業績公佈日期止之期間內，不得作出授出購股權之要約。

根據創業板上市規則第5章或本公司採納之任何相應的守則或證券交易限制，在董事禁止進行股份買賣期間或時限內，董事會不得向作為參與者之董事作出任何授出購股權之要約。

(xi) 購股權計劃之期限

購股權計劃將自購股權計劃採納之日起計10年內有效。

(xii) 終止僱用之權利

倘購股權承授人為合資格僱員，並因身故、疾病或根據其僱傭合約退休以外的任何原因，或因下文第(xiv)分段所述的一項或多項理由而終止聘任，而在全面行使其購股權前不再為合資格僱員，則其購股權(以尚未行使者為限)將於終止聘任當日即告失效及不得再行使，除非董事另行決定者除外，而在該情況下承授人可於終止聘任日期後董事釐定的期限內悉數或部分行使其購股權(以尚未行使者為限)。終止聘任日期為承授人在本集團或投資實體的最後一個工作日，不論是否已支付代通知金。

合資格僱員指本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何僱員（無論全職或兼職，包括任何執行董事而不包括任何非執行董事）。

(xiii) 身故、疾病或退休之權利

倘購股權之承授人為合資格僱員，並於悉數行使其購股權前因身故、疾病或根據其僱傭合約退休而不再為合資格僱員，其遺產代理人或（如適用）承授人可於終止聘任日期起計12個月期間內或董事可能決定之稍長期間內悉數或部分行使購股權（以尚未行使者為限），終止聘任日期須為該承授人在本集團或投資實體的最後一個工作日，不論是否已支付代通知金。

(xiv) 解僱之權利

倘購股權之承授人為合資格僱員，並因持續或嚴重行為不當或作出任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定任何刑事罪行（董事認為未損及承授人或本集團或投資實體聲譽的罪行除外）罪名成立而被終止聘任，因而不再為合資格僱員，則其購股權（以尚未行使者為限）於其不再為合資格僱員日期將自動失效。

(xv) 違約之權利

倘董事會以絕對酌情權釐定(aa) (1)任何購股權承授人（合資格僱員除外）或其聯繫人違反承授人或其聯繫人（作為一方）與本集團或任何投資實體（作為另一方）所簽訂之任何合約；或(2)承授人作出任何破產行為或無力償債或面臨任何清盤、清算或類似程序或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議；或(3)承授人因終止與本集團的關係或因任何其他原因而不再為本集團的增長及發展作出任何貢獻；及(bb)根據購股權計劃授予承授人的購股權由於上文第(1)、(2)或(3)分段所訂明的任何事項而失效，則其購股權將於董事會作出釐定的日期起自動失效。

(xvi) 於全面收購要約、債務妥協或安排之權利

倘全體股份持有人或除要約人及／或由要約人控制之任何人士及／或與要約人聯合或一致行動人士以外之所有持有人獲提呈全面或部分收購要約（不論以收購要約、股份購回要約或債務重組計劃或以其他類似形式），本公司須盡一切合理努力促使該要約按相同條款（經必要的變通後）向所有承授人提呈，並假設承授人透過全面行使獲授予之購股權而成為股東。倘該要約成為或宣佈為無條件，承授人有權於其後及直至該要約（或任何經修訂之要約）截

止或根據該計劃安排之權利記錄日期(視情況而定)任何時間全面或按承授人發送予本公司之行使購股權通知書指明之限度行使其購股權(以尚未行使者為限)。在符合上述規定的前提下,購股權於該要約(或經修訂之要約(視情況而定))截止日期或根據該計劃安排之權利相關日期(視情況而定)將自動失效(以尚未行使者為限)。

(xvii) 清盤之權利

倘於購股權期間提呈有關本公司自動清盤的決議案,則承授人在所有適用法律條文規限下可以於該決議案獲審議及/或通過的日期前不少於兩個營業日,於任何時間根據購股權計劃的條文,以書面通知本公司全面或按該通知指明的限度行使其購股權(以尚未行使者為限),而本公司將於該等決議案獲審議及/或通過日期前最少一個營業日就已行使的購股權,將有關股份配發及發行予該承授人,從而承授人有權就以上述方式獲配發及發行股份,而與該決議案日期前一天已發行股份之持有人享有同等權益,以參與本公司清算中可得之資產分派。其後,所有未行使之購股權將於本公司開始清算時即告失效及終止。

(xviii) 承授人為合資格參與者全資擁有的公司

如承授人為一家由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司:

- (aa) 第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段將適用於承授人及該承授人的購股權(經必要的變通後),猶如該等購股權已授予有關合資格參與者,而就有關合資格參與者而言,於發生第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段所述事件後,該等購股權須因此失效或須予行使;及
- (bb) 授予承授人的購股權將於承授人不再由有關合資格參與者全資擁有的日期失效及終止,惟董事可全權酌情決定該等購股權或其任何部分在董事可施加的有關條件或限制的規限下不會因而失效或終止。

(xix) 調整認購價

倘本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減資本,且購股權仍可予行使,並經本公司當時核數師或獨立財務顧問證明屬公平合理後,將對股份數目或面值金額、購股權計劃的主體事項及當時尚未行使的購股權及/或有關購股權的購股權價格作出有關的相應修改(如有),惟(i)任何調整須給予承授人於有關修改前其可享有的同等比例已發行股

本；(ii)發行股份或本集團其他證券作為交易的代價不得被視為需要進行調整的情況；(iii)不得進行將會導致股份以低於其面值發行的調整；及(iv)任何調整必須遵守創業板上市規則及聯交所不時頒佈的有關規則、守則及指引附註。此外，對於任何有關調整(惟資本化發行所作調整除外)，有關的核數師或獨立財務顧問必須以書面方式向董事確認該等調整符合創業板上市規則有關條文的規定。

(xx) 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權必須獲得有關承授人的事先書面同意及董事的批准。

當本公司註銷已授予承授人但尚未行使的任何購股權，並發行新購股權予同一承授人，發行該等新購股權僅可利用一般計劃上限範圍內尚未發行的購股權(不包括予以註銷的購股權)或根據上文第(iii)(cc)及(dd)分段獲股東批准的新上限發行。

(xxi) 終止購股權計劃

本公司可隨時於股東大會上通過決議案，以終止購股權計劃。在此情況下，本公司不會再發行任何購股權，惟購股權計劃之條文在所有其他方面仍然生效，使終止前已授出或根據購股權計劃條文以其他方式授出的任何購股權(以尚未行使者為限)可予行使。於終止前已授出之購股權(以尚未行使者為限)仍然有效，並可根據購股權計劃行使。

(xxii) 權利屬承授人個人所有

購股權乃承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

(xxiii) 購股權失效

於下列事項(以最早者為準)發生後，購股權將會自動失效(以尚未行使者為限)：

(aa) 該購股權的購股權期限屆滿；

(bb) 第(xii)、(xiii)、(xiv)、(xv)、(xvi)、(xvii)及(xviii)段所指的期限或日期屆滿；及

(cc) 董事因承授人違反上述第(xxii)段而行使本公司權利註銷購股權的日期。

(xxiv) 其他事項

- (aa) 購股權計劃須待聯交所上市科批准因行使根據購股權計劃授出之任何購股權而將予配發及發行之股份數目(該數目不少於一般計劃上限)上市及買賣後，方可作實。
- (bb) 除經股東於股東大會上批准外，購股權計劃中與創業板上市規則第23.03條規則所述事項有關之條款及條件不得為承授人之利益而變更。
- (cc) 購股權計劃條款及條件任何屬重大性質之變更或已授出購股權之條款任何變動須經股東於股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效之變更則除外。
- (dd) 購股權計劃或購股權之經修訂條款須符合創業板上市規則第23章之有關規定。
- (ee) 董事或計劃管理人有關修改購股權計劃條款的權限若有任何變動，必須經本公司股東在股東大會上批准。

(b) 購股權計劃的現狀

(i) 須經上市科批准

購股權計劃須待聯交所上市科批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的有關股份數目(該數目不少於一般計劃上限)上市及買賣後，方可作實。

(ii) 申請批准

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行於一般計劃上限內的股份上市及買賣。

(iii) 授出購股權

於本招股章程刊發日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

(iv) 購股權的價值

董事認為披露根據購股權計劃可能授出的購股權價值，猶如該等購股權已於最後實際可行日期授出，乃屬不適當。任何該等估值須按若干期權定價模式或依據包括行使價、行使期間、利率、預期波動及其他變數等不同假設的其他方法進行。由於並無授出購股權，因此亦無可計算購股權價值的若干變數。董事相信按若干揣測性假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，且會對投資者造成誤導。

15. 遺產稅、稅項及其他彌償

控股股東（「彌償人」）與本公司及以本公司為受益人訂立彌償保證契據（為其本身及作為其目前各附屬公司的受託人）（即本附錄上文「重大合約概要」一段所述的重大合約(i)）以就（其中包括）以下事項按共同或個別基準提供彌償保證：

- (a) 因於上市日期或之前任何時期本集團任何成員公司因轉讓任何財產（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條及43條或根據香港以外司法權區法例下的同等條例）予本集團任何成員公司而可能產生的任何香港遺產稅債務；及
- (b) 本集團任何成員公司就上市日期或之前賺取、應計或收取之任何收入、溢利、收益或訂立或發生之任何交易或事件而導致或涉及之稅項負債（包括所有稅務附帶或相關之罰款、處罰、成本、費用、開支及利息）及有關申索，不論單獨或與任何其他情況同時且不論何時發生及不論該等稅項負債或申索是否應向任何其他人士、商號、公司或法團徵收或由其分佔。

根據彌償保證契據，彌償保證人毋須對以下範圍之任何稅項負責：

- (a) 截至往績記錄期結束止，本集團任何成員公司的經審核賬目中已就有關稅項、負債或申索作出撥備或儲備；
- (b) 就本集團任何成員公司於緊隨往績記錄期結束後翌日起至上市日期止之任何會計期間之有關稅項或負債而言，倘有關稅項或負債乃因本集團任何成員公司在未獲彌償人事先書面同意或協議之情況下之若干行為或疏忽、或自願進行之交易而產生（不論單獨或

與若干其他行為、疏忽或交易同時且不論何時發生)，惟在下列情況發生之任何有關行為、疏忽或交易除外：

- (i) 於往績記錄期結束後，在日常業務過程中或於日常收購及出售資本資產的一般過程中所進行或發生者；或
- (ii) 根據於往績記錄期結束時或之前訂立具有法律約束力之承諾或本招股章程所作出之任何意向聲明所進行、作出或訂立者；或
- (c) 倘有關稅項負債或申索由於香港稅務局或中國稅務機關或任何其他有關當局（不論在香港或中國或世界任何其他地方）對法律、規則及規例或其詮釋或慣例作出任何具追溯效力變更（於彌償保證契據日期後生效）導致須徵收稅項而引起或產生，或倘有關稅項、負債或申索因彌償保證契據日期後提高稅率（具追溯效力）而引起或有所增加；或
- (d) 倘本集團任何成員公司於截至往績記錄期止在其經審核賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備，而最終證明屬超額撥備或過度儲備，則有關稅項之彌償保證人責任（如有）須予以調低，調低額將不會超過有關撥備或儲備，惟按本段所述用於調低有關稅項之彌償保證人責任之撥備或儲備數額不得用以抵銷其後產生之任何有關責任。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦已向本集團各成員公司承諾，彼等將共同及個別就下列任何事項（統稱「彌償事項」）直接或間接導致或引致本集團任何成員公司蒙受或產生的不論任何性質的一切資產值損耗或減少、負債增加、損失、申索、法律行動、訴訟、要求、頒令、通知、責任、損失賠償、費用（包括全部彌償的法律費用）、開支、利息、罰金、罰款、付款而作出彌償且保持本集團各成員公司不時獲全面彌償：

- (a) 本招股章程所述本集團為籌備上市而實行企業重組；及
- (b) 本集團任何成員公司於上市日期或之前，違背、不符合及／或違反本招股章程「業務」一節「法律及監管事宜」一段所述的一切事宜的任何適用中國法律與規章制度的一切行為，

惟在下列情況下，彌償保證人根據彌償保證契據對彌償事項並無任何責任：

- (i) 本集團任何成員公司截至往績記錄期結束止任何會計期間的經審核賬目，已就有關彌償事項作出撥備或儲備；或
- (ii) 本集團任何成員公司於截至往績記錄期結束止任何會計期間的經審核賬目就彌償事項作出的任何撥備或儲備，最終確定為超額撥備或超額儲備，在此情況下，彌償保證人對彌償事項的責任(如有)應相應削減，減少金額不超過上述撥備或儲備，但用於減少彌償保證人對彌償事項責任的任何該等撥備或儲備金額，不能再用於日後產生的任何此等責任。

16. 具重大重要性之訴訟、仲裁及申索

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何具重大重要性之訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或任何附屬公司亦無任何待決或可能面臨之具重大重要性訴訟或申索而可能對本集團的經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

17. 開辦費用

本公司的估計開辦費用約為8,000美元(相當於約62,400港元)且須由本公司支付。

18. 發起人

- (a) 本公司並無任何發起人。
- (b) 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，本公司並無就配售或本招股章程所述有關交易向上文第(a)分段所指的發起人(如有)支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

19. 已收代理費或佣金

除本招股章程「包銷」一節「佣金及開支」一段所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內並無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而授出佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

20. 申請股份上市

獨家保薦人已代表本公司向上市科申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份以及因行使發行量調整權及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份於聯交所上市及買賣。本集團已作出一切必需安排，以便證券獲納入中央結算系統。

21. 專家資格

於本招股章程內提供專家意見書的專家擁有以下資格：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(按照證券及期貨條例附表5所載)的持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島大律師及律師
廣東恒益律師事務所	中國合資格律師
戴德梁行有限公司	專業物業測量師及估值師

22. 專家同意書

獨家保薦人、香港立信德豪會計師事務所有限公司、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、廣東恒益律師事務所及戴德梁行有限公司各自已就刊發本招股章程發出同意書，同意按本招股章程所載的格式及內容轉載其專家陳述並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

23. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士均須受公司條例第44A及44B條所有適用條文(罰則除外)約束。

24. 股份持有人稅務事宜

(a) 香港

買賣於本公司香港股東登記分冊登記之股份須繳納香港印花稅。股份的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅，目前之稅率為出售或轉讓股份代價或（如屬較高者）價值之0.2%。

在香港產生或源自香港之股份買賣所得溢利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，轉讓及以其他方式處置股份均獲豁免繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意成為股份持有人之人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利之稅務後果有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、董事或參與配售之其他各方，對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致之任何稅務影響或負債概不承擔責任。

25. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 緊接本招股章程日期前兩年內：

(aa) 本公司或其任何附屬公司並無已發行或同意將予發行或建議將予發行任何已悉數或部分繳足股款之股份或借貸資本，以換取現金或非現金的代價；及

(bb) 並無就本公司或其任何附屬公司發行或出售任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(cc) 概無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；

(ii) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本概不附帶購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

- (b) 董事確認，自往績記錄期結束(即本招股章程附錄一所載會計師報告呈報的期間結束時)以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；
- (c) 董事確認，緊接本招股章程日期前24個月內，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (d) 本公司並無任何股票及債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求在該等交易所上市或買賣；
- (e) 概無日後股息將獲得豁免或同意獲得豁免的安排；及
- (f) 本集團成員公司概無任何發行在外的證券或債券。

26. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條所訂明的豁免分別刊發本招股章程的英文版本及中文版本。

1. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程文本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括文件)本招股章程附錄六「其他資料」一段「專家同意書」分段所述的同意書以及本招股章程附錄六「有關本公司業務的進一步資料」一段「重大合約概要」分段所述的重大合約的核證副本。

2. 備查文件

下列文件文本由即日起至二零一二年十二月十五日(包括該日)可於一般辦公時間在趙不渝馬國強律師事務所(地址為香港康樂廣場1號怡和大廈40樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的本公司會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團旗下公司截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月或自本集團有關成員公司各自註冊成立日期以來的期間(以較短者為準)內的經審核財務資料(如有)；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料發出的函件，其文本載於本招股章程附錄二；
- (e) 戴德梁行就本集團物業權益編製的估值報告(包括估值函件、估值概要及估值證書)，其文本載於本招股章程附錄三；
- (f) 公司法；
- (g) 本招股章程附錄五所載由Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited編製的函件，概述開曼群島公司法若干方面；
- (h) 中國法律顧問就本集團的若干方面及本集團於中國的物業權益編製的法律意見；
- (i) 本招股章程附錄六「有關本公司業務的進一步資料」一段「重大合約概要」分段所述的重大合約；

- (j) 本招股章程附錄六「其他資料」一段「專家同意書」分段所述的同意書；
- (k) 購股權計劃規則；及
- (l) 本招股章程附錄六「有關董事及股東的進一步資料」一段「董事」分段所述的服務合約。

