

Lifestyle

Properties Development Limited

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2183

股份發售

聯席全球協調人、聯席保薦人、
聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING



百德能
證券

重要文件

閣下對本招股書內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Lifestyle Properties Development Limited 利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份發售

發售股份數目：83,600,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)

公開發售股份數目：8,360,000股股份(可予調整)

配售股份數目：75,240,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)

發售價：每股發售股份不超過2.43港元，且預期不低於每股發售股份1.80港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時繳足)

面值：每股股份0.10港元

股份代號：2183

聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人



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書的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本招股書全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股書連同「附錄七一送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。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書或上述任何其他文件的內容概不負責。

目前預期本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)將於定價日協定發售價。定價日預期約為二零一三年九月五日(星期四)或本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於二零一三年九月六日(星期五)下午六時正(香港時間)。倘聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司截至二零一三年九月五日(星期四)(或本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)可能協定的較後時間及/或日期，惟無論如何不遲於二零一三年九月六日(星期五)下午六時正(香港時間))仍未能協定發售價，股份發售將無法成為無條件，並會即時失效。屆時，本公司將即時於聯交所網站及本公司網站www.lifestyleproperties.com.hk刊發公佈。發售價不會超過每股股份2.43港元，且預期不會低於每股股份1.80港元。經本公司同意，聯席全球協調人(本身及代表包銷商)可於定價日前隨時調低指示發售價範圍至低於本招股書所述者。在此情況下，將於聯交所網站及本公司網站www.lifestyleproperties.com.hk刊發調低指示發售價範圍的通告。倘基於任何原因，本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)未能協定發售價，股份發售將不會進行並會失效。

股份發售的有意投資者務請注意，倘在上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股書「包銷一包銷安排及開支一終止理由」所述的任何事件，包銷商可透過聯席全球協調人(本身及代表包銷商)向本公司發出書面通知而終止包銷商根據包銷協議的責任。倘聯席全球協調人(本身及代表包銷商)根據包銷協議的條款終止彼等根據包銷協議的責任，股份發售將不會進行並會失效。

二零一三年九月二日

預期時間表

倘以下股份發售預期時間表有任何變動，本公司將於英文虎報(英文)及信報(中文)另行刊發公告。

二零一三年
(附註1)

透過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表 eIPO 服務

完成電子認購申請的截止時間(附註2)..... 九月五日(星期四)
上午十一時三十分

公開發售申請開始登記時間(附註3)..... 九月五日(星期四)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算

發出電子認購指示的截止時間(附註4)..... 九月五日(星期四)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈繳付轉賬

白表 eIPO 申請股款的截止時間..... 九月五日(星期四)
中午十二時正

公開發售申請截止登記時間(附註3)..... 九月五日(星期四)
中午十二時正

預期定價日..... 九月五日(星期四)

在(a)英文虎報(英文)及信報(中文)及

(b)聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

本公司網站 www.lifestyleproperties.com.hk

公佈發售價、公開發售的申請水平、

配售的踴躍程度及公開發售之

發售股份配發基準(附註5)..... 九月十一日(星期三)

通過本招股書「如何申請公開發售股份—公佈結果」

一節所述多種渠道公佈公開發售的配發結果

(包括成功申請人的身份證明文件號碼

(如適用))..... 九月十一日(星期三)

可於 www.iporesults.com.hk 通過

「按身份證號碼搜索」功能查閱

公開發售的配發結果..... 九月十一日(星期三)

預期時間表

二零一三年

(附註1)

寄發公開發售全部或部分成功申請的股票

並向可根據分派獲得股份的母公司

合資格股東寄發股票(附註6至10).....九月十一日(星期三)或之前

發送公開發售全部或部分不成功申請的

白表電子退款指示/退款支票(附註5、7至10).....九月十一日(星期三)或之前

預期股份開始在主板買賣.....九月十二日(星期四)

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。有關股份發售之安排，包括有關條件，載於本招股書「股份發售安排及條件」一節。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，申請人不得透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘申請人已於上午十一時三十分前透過指定網站遞交申請及取得申請參考編號，則可於遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續申請手續，支付申請款項。
- (3) 倘於二零一三年九月五日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八(8)號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始或截止辦理申請登記。詳情載於本招股書「如何申請公開發售股份—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。倘於二零一三年九月五日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，則「預期時間表」所述日期或會受影響。本公司將會就有關情況另作公告。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份的申請人，請參閱本招股書「如何申請公開發售股份—透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請」一節。
- (5) 全部或部分不成功之公開發售申請，均獲發電子退款指示/退款支票。退款支票(如有)或會印有申請人提供的部分香港身份證號碼或護照號碼(倘屬聯名申請人，則排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼)。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不正確，或會導致兌現退款支票延誤甚至退款支票無效。
- (6) 公開發售股份及根據分派而派發之股份的股票須待(i)股份發售在各方面成為無條件及(ii)包銷協議並無根據彼等各自的條款終止，方會於二零一三年九月十二日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證。倘股份發售並無成為無條件或包銷協議根據有關條款終止，則股份發售不會進行，亦不會作出分派。
- (7) 倘申請人以白色申請表格或透過白表eIPO服務申請公開發售的1,000,000股或以上的公開發售股份，並在申請中表明擬親身領取任何退款支票及/或股票，可於二零一三年九月十一日(星期三)上午九時正至下午一時正親身前往本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)領取退款支票及/或股票。申請1,000,000股或以上公開

預期時間表

發售股份並選擇親自領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。申請1,000,000股或以上公開發售股份並選擇親自領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。領取退款支票及／或股票時，須出示香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)接納的身份證明文件及(如適用)授權文件。

- (8) 申請人倘以黃色申請表格申請公開發售的1,000,000股或以上的公開發售股份，可親身領取退款支票(如適用)，惟不得選擇領取將存入中央結算系統以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)的股票。使用黃色申請表格的申請人領取退款支票的手續，與上文附註(7)所述使用白色申請表格的申請人適用的手續相同。
- (9) 對於透過白表eIPO服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款(如適用)將於二零一三年九月十一日(星期三)以電子退款指示形式發送至其申請付款銀行賬戶。對於透過白表eIPO服務提出申請但以多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款(如適用)將於二零一三年九月十一日(星期三)以退款支票形式以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由申請人自行承擔。詳情請參閱本招股書「如何申請公開發售股份一發送／領取股票及退款」一節。
- (10) 未領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請所列示的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。更多詳情載於本招股書「如何申請公開發售股份一發送／領取股票及退款」一節。

有關股份發售的安排，包括有關條件，請參閱本招股書「股份發售安排及條件」一節。

目 錄

本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股書所載內容不符的資料。閣下不應將本招股書以外的任何資料或陳述視為已獲本公司、聯席保薦人、彼等各自的任何董事或參與股份發售的其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙.....	28
風險因素.....	29
豁免嚴格遵守上市規則.....	52
有關本招股書及股份發售的資料.....	53
董事及參與股份發售的各方.....	57
公司資料.....	60
行業概覽.....	62
法規概覽.....	72
歷史及發展.....	83
重組.....	93
分拆及分派.....	101
業務.....	104
董事、高級管理層及僱員.....	151
與控股股東的關係.....	165
持續關連交易.....	184
主要股東.....	195

目 錄

	頁次
股本	198
財務資料.....	200
未來計劃及所得款項用途	260
包銷	261
股份發售安排及條件	271
如何申請公開發售股份	280
附錄	
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 主要中國法律及監管規定概要	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

本概要旨在向閣下概述本招股書所載資料。由於純屬概要，故並未載列所有閣下可能認為重要的資料。閣下決定投資股份前務請細閱整份文件。

任何投資均涉及風險，有關投資股份的若干特殊風險概要已載於本招股書「風險因素」一節。閣下於決定投資股份前務請細閱該節。

概覽

本集團主要經營物業開發及物業投資，主要透過資本增值(包括之後出售相關物業)獲取回報。本集團於收購物業時評估物業狀況後，致力透過各種不同方法提升收入及物業資本值。一般而言，本集團會繼續開發發展中物業和翻新已落成物業，以進一步增加資本值。此外，本集團於可獲取合理租金收入時會出租有關物業。本集團的業務模式並非僅僅購買及持有物業賺取租金及／或短期資本增值，亦會在出租或出售物業之前進行增值工程或工作以進一步提高物業資本值。不論通過資本增值或提高租金的方式來擴大物業回報，本公司管理層於整個營業紀錄期間一直積極努力，不斷對物業進行增值工程(包括興建、重新設計及翻新)，適時作出合適決策出售或出租物業。鑑於本集團主要目標是達致資本增值，故可能在合適機會時出售處於不同開發水平或階段的物業。本公司管理層認為，在現時的業務及經營條件下，本集團傾向於尋求以資本增益而非經常性租金收入擴大回報。

截至二零一二年十二月三十一日止三年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的租金收入(即天津物業於二零一三年四月被本集團出售前所產生者)分別為約1.4百萬港元、15.0百萬港元、20.8百萬港元及4.5百萬港元。同期，本集團分別錄得淨溢利約20.2百萬港元、148.2百萬港元、94.2百萬港元及78.5百萬港元，主要來自投資物業的公平價值變動、出售持有投資物業附屬公司變現收益及／或外匯收益。儘管本集團出售天津物業公司後不再錄得任何租金收入，但該租金收入並非本集團於營業紀錄期間的主要盈利來源。營業紀錄期間，已變現及未變現資本增值對本集團溢利的貢獻遠遠高於租金收入所帶來的溢利貢獻。與本集團業務模式一致，本集團目前的盈利主要基於資本增值，經常性租金收入較次要。

本集團於最後可行日期所持的所有物業均作商業用途或非住宅用途。本公司擬專注該領域的同時，亦有意尋求或具備住宅元素的合適發展機遇。本集團管理團隊在商業及住宅物業開發方面均具備經驗。

概 要

本集團之物業組合

下表載列本集團於最後可行日期的物業或相關物業權益建築面積及其他資料。

	建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 百分比 (%)	世邦魏理仕估計 於二零一三年 六月三十日 的資本值 (百萬港元)	收購日期	狀況
投資物業					
哈爾濱物業	10,090	100	347.1	二零零八年五月	空置物業
青島物業	26,507	100	318.6	二零零八年五月	空置物業
香港工業中心的 若干工場及車位	941	100	40.7	二零零九年七月	空置物業
按公平價值計入 損益的金融資產					
太陽廣場	99,858	10	不適用	二零零九年十二月	在建中
代表怡富土地權益 的預付租金	不適用	100	750.2或585.9 (附註1)	二零一一年十二月	空置土地

附註：

1. 假設怡富土地的高度限制分別為30米或15米，而本集團已取得土地使用權證，怡富土地的資本值估計分別約為750.2百萬港元或585.9百萬港元。請參閱本招股書附錄三「物業估值」。在本集團於二零一三年六月三十日財務狀況表中列為預付租金的怡富土地賬面值約為695.9百萬港元。
2. 由於出售本集團所持天津物業公司(持有天津物業)股權已於二零一三年四月二十五日完成，故天津物業並無載列於上表。有關出售的其他詳情，請參閱本招股書「業務 — 物業及物業相關權益 — 二零一三年四月所出售物業 — 天津物業」一節。

哈爾濱物業(待取得房產證的中國投資物業)及青島物業(大部分未佔用的中國投資物業)

哈爾濱物業及青島物業目前空置(本集團佔用青島物業頂層部分作為於青島的辦公室除外)，以持作投資用途。本集團委託及監督的哈爾濱物業建築工程已竣工，有關竣工驗收預期於二零一三年下半年完成。相關房產證亦預計於同期發出。倘接獲條件吸引之要約，青島物業可隨時出售。營業紀錄期間，青島物業及哈爾濱物業並無營業額。

香港的若干工場及車位(香港投資物業)

二零一零年至最後可行日期，本集團已出售位於香港工業中心的七個工場及四個車位以及位於維港中心的一個車位。本集團目前於香港工業中心擁有六個工場及兩個車位。

太陽廣場(本集團應佔權益僅10%的金融資產)

二零一一年，本集團出售瀋陽佳建(持有太陽廣場)的90%股權予獨立第三方，本集團現透過瀋陽佳建擁有太陽廣場10%的權益。於最後可行日期，儘管太陽廣場仍在興建，但已自中國有關當局取得預售許可證並已開始預售。

概 要

怡富土地(分類為預付租金的非流動資產)

本集團於怡富土地的權益，在本集團財務狀況表列為非流動資產的預付租金，作為就怡富土地所支付的土地出讓金及契稅。怡富土地現為空置，本集團計劃於怡富土地興建一個商業綜合體。有關此項發展項目的更多詳情，請參閱本招股書「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地」一節。

有關高度限制

就本集團所知，訂立怡富土地出讓合同的過程中，怡富土地發展高度不可超逾30米。於二零一二年八月就籌備申請建設用地規劃許可證而與地方政府主管機關初步溝通時，本集團根據瀋陽市規劃設計研究院提供的怡富土地規劃圖獲悉，怡富土地發展項目的高度限制或為15米。其後，本集團致力向相關政府部門尋求澄清。本集團已接獲瀋河區政府日期為二零一三年四月十九日的函件，當中表示規劃標準與出讓怡富土地當時適用的標準保持不變，即高度不得超過30米。本集團再接獲瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處日期為二零一三年五月八日的函件，確認發展高度為29.9米的海堰里地區-1地塊商業項目(即怡富土地發展項目)規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意，本集團須按該局組織的專家小組意見就建造風格編製並提交另一份設計方案，其後瀋陽市規劃和土地局會根據市政府的審閱意見授出進一步批文。二零一三年七月底，本集團向瀋陽市規劃和土地局提交替代設計方案以供審閱。瀋陽市規劃和土地局組織的專家小組與本集團於二零一三年八月八日舉行會議，討論相關替代設計方案。會上，專家小組以及瀋河區政府與瀋陽市規劃和土地局的代表聽取本集團的報告後，一致表示大致接受該替代設計方案，無進一步意見。瀋陽市規劃和土地局表示會盡快完成審批程序。於最後可行日期，本集團尚未收到規劃設計方案的最終批文。儘管董事認為高度限制由30米調減至15米的可能性很低，本集團已編製下列兩份規劃藍圖(建築成本預算已由擁有中國及香港建築及物業發展行業量化測量經驗的合資格測量公司審閱)以發展怡富土地：

高度限制	設計描述	建築面積	階段	估計成本
30米	八層高商業綜合體 連三層地庫	合共：約188,252平方米	一期：	人民幣14.6億元
		—零售：約82,767平方米	約92,965平方米	(約18億港元)
		—辦公室：約32,463平方米	二期：	
		—車位及設施： 約73,022平方米	約95,287平方米	
15米	四層高商業綜合體 連三層地庫	合共：約153,904平方米	一期：	人民幣12.4億元
		—零售：約63,439平方米	約77,231平方米	(約16億港元)
		—辦公室：約20,751平方米	二期：	
		—車位及設施： 約69,714平方米	約76,673平方米	

概 要

預計資金來源

二零一三年第三季至二零一五年第三季怡富土地項目的預計資金來源為本集團內部財務資源、股份發售所得款項及出售投資物業所得款項(出售天津物業公司的餘下所得款項及(倘出售落實)預計不遲於二零一四年第二季獲得的計劃出售哈爾濱物業所得款項)。二零一五年第四季至二零一七年第四季的預計主要資金來源為預售怡富土地發展中物業所得款項。預計相關部門約於二零一五年第二季或第三季前發出有關預售許可證。基於上文所述，董事認為本集團具備充足營運資金開發怡富土地項目。有關怡富土地的預計開發成本及開發資金來源詳情，請參閱本招股書「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地」一節。

可行性

儘管本集團物業組合中的其他物業可供出售，惟在物色任何新地塊或物業及納入本集團物業組合前，怡富土地仍為本集團開發的唯一項目。因此，本集團計劃於未來數年投入大部分財務資源(包括出售投資物業所得款項及股份發售所得款項)以開發怡富土地。經考慮估計收益及相關成本，董事預期怡富土地項目(不論根據30米或15米規劃)將有利可圖。雖然本集團從空置土地開發至物業的經驗有限，但本公司認為其管理團隊成員平均擁有約10年的商業及住宅物業開發經驗，在中國物業開發領域經驗豐富。經考慮本招股書「業務 — 物業收購及發展 — 管理團隊的物業發展項目經驗」一節所披露的上述管理團隊成員的經驗以及本招股書「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地」一節所披露開發怡富土地的預期資金來源，董事認為開發怡富土地的計劃切實可行。

有關按15米及30米開發怡富土地的計劃詳情，請參閱「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地」一節，而有關風險因素詳情，請參閱「風險因素 — 有關本集團業務的風險 — 有關中國當局就怡富土地訂明的分區及相關規劃標準或會更改」一節。

天津物業(營業紀錄期間於中國的投資物業，本集團已於二零一三年四月出售)

本集團於二零零八年五月收購天津物業的權益。收購後，本集團翻新物業及更改佈局，以作出租。二零一零年翻新完成後，由於本集團認為金融危機後，物業當時市值仍未回復應有水平，而人流增加有望可令市值上升，故出租物業以賺取租金收入。二零一三年四月，本集團出售所持天津物業公司的全部權益。

下表載列本集團營業紀錄期間的租金收入(均源自天津物業)資料。

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
來自關連人士的租金收入	172	1,994	3,406	1,656	1,475
來自獨立第三方的租金收入	1,252	12,956	17,403	7,008	3,015
總租金收入	<u>1,424</u>	<u>14,950</u>	<u>20,809</u>	<u>8,664</u>	<u>4,490</u>
租金回報率 ^(附註1)	3.5% ^(附註2)	3.2%	3.2%	不適用	不適用

概 要

附註：

1. 租金回報率按年度租金收入除以相關年度末的物業價值。
2. 計算二零一零年的租金回報率時，由於本集團僅於二零一零年十二月錄得租金收入，故二零一零年的年租收入化作一年計算。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，天津物業的租用率(按該日期已出租面積除以可出租總建築面積計算)分別約為81.7%及64.3%。

營業紀錄期間公平價值變動

下表載列營業紀錄期間本集團的投資物業公平價值變動細節：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
天津物業—未實現收益/ (虧損)	1,818	(52,014)	167,207	459	—
—已變現收益	—	—	—	—	56,916
哈爾濱物業—未變現收益	6,115	107,463	6,034	842	367
青島物業—未變現收益	5,405	26,210	4,782	214	1,130
太陽廣場—未變現收益	41,997	—	—	—	—
—已變現收益	—	225,262 ^(附註)	—	—	—
香港若干工場及車位					
—未變現收益	6,691	12,758	4,899	2,850	4,800
—已變現收益	1,128	1,564	1,498	339	—
投資物業的公平價值 收益總額	<u>63,154</u>	<u>321,243</u>	<u>184,420</u>	<u>4,704</u>	<u>63,213</u>
本公司擁有人應佔年度/期間 溢利/(虧損)	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495
公平價值收益對本公司 擁有人應佔年度/期間 溢利/(虧損)的百分比	312.5%	216.8%	195.8%	(35.4)%	80.5%

附註：二零一一年六月本集團出售瀋陽佳建(擁有太陽廣場)90%股權，錄得出售附屬公司權益之已變現收益約225.3百萬港元。

於營業紀錄期間，本集團的投資物業公平價值收益分別為約63.2百萬港元、321.2百萬港元、184.4百萬港元及63.2百萬港元。二零一一年公平價值收益較二零一零年有所增加，主要因哈爾濱物業公平價值收益增加及於二零一一年出售瀋陽佳建(擁有太陽廣場)90%股權所得已變現收益所致，儘管出現天津物業應佔公平價值虧損。公平價值收益由二零一一年約321.2百萬港元減少約42.6%至二零一二年約184.4百萬港元，主要是由於缺乏類似於二零一一年就出售瀋陽佳建90%股權所錄得之已變現收益，且本集團的投資物業(天津物業除外)於二零一二年並無重大公平價值收益。二零一三年上半年公平價值收益較二零一二年同期增長，主要是由於二零一三年四月出售持有天津物業的天津物業公司獲得變現收益所致。

概 要

下表說明截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年六月三十日止六個月本集團股權擁有人應佔淨溢利受投資物業重估增加／減少水平的影響：

投資物業公平價值變動百分比	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
截至二零一三年六月三十日止六個月 對本集團股權擁有人截至二零一三年 六月三十日止六個月淨溢利的影響 (百萬港元)	(54.1)	(34.8)	(17.0)	17.0	34.1	51.1
本集團股權擁有人淨溢利總額的百分比	-68.9%	-44.3%	-21.7%	21.7%	43.4%	65.1%
二零一二年						
對本集團股權擁有人二零一二年 淨溢利的影響(百萬港元)	(98.2)	(64.4)	(31.8)	31.8	63.4	93.0
本集團股權擁有人淨溢利總額的 百分比	-104.3%	-68.4%	-33.7%	33.7%	67.3%	98.7%
二零一一年						
對本集團股權擁有人二零一一年 淨溢利的影響(百萬港元)	(152.6)	(101.0)	(50.5)	49.7	99.2	148.7
本集團股權擁有人淨溢利總額的百分比	-103.0%	-68.2%	-34.1%	33.5%	66.9%	100.3%
二零一零年						
對本集團股權擁有人二零一零年 淨溢利的影響(百萬港元)	(142.8)	(93.2)	(46.4)	46.4	91.5	135.9
本集團股權擁有人淨溢利總額的百分比	-706.5%	-461.4%	-229.7%	229.7%	452.7%	672.5%

營業紀錄期間，作為以資本增值及進一步發展為目的而持有物業的物業投資及物業開發公司，本集團的溢利相當依賴投資物業的公平價值收益。不能保證本集團日後不會錄得對其溢利有不利影響的重估赤字。其他詳情請參閱本招股書「風險因素 — 有關本集團業務的風險 — 本集團日後或會因物業重估而出現虧損」一節。

分拆及分派

二零一二年十一月十三日，母公司宣佈已於二零一二年八月十日根據上市規則第15項應用指引就建議分拆向聯交所遞交分拆建議，而聯交所已確認母公司可進行分拆。分拆可區分母公司(作為零售集團的控股公司)與本公司(作為物業集團的控股公司)，提高本集團的營運及財務透明度，亦使投資者、市場及評級機構對保留母公司集團與本集團的業務及財務重心更加清楚明瞭，尤其能使兩間公司分別作為零售營運商及物業公司獨立營運。根據上市規則，分拆完成後母公司所持本公司股權減少屬母公司須予披露交易，故分拆毋須取得母公司股東批准。

作為分拆的一部份，母公司董事會於二零一三年七月二十九日有條件批准分派。據此，各母公司合資格股東或母公司除外股東於分派紀錄日期營業時間結束時每持有20股母公司股份均可獲一股股份或等值現金款項(扣除開支)(如適用)。根據於分派紀錄日期母公司已發行股本計算，為進行分派，待股份發售在各方面成為無條件後，會根據分派將合共82,588,800股股份分派，相當於緊接股份發售完成前本公司全部已發行股本約24.86%，而緊隨分派後，母公司會持有249,611,200股股份，相當於(i)緊接股份發售完成前本公司全部已發行股本約75.14%；及(ii)經股份發售擴大大本公司全部已發行股本約60.03%(未計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)。

概 要

其他詳情請參閱本招股書「分拆及分派」一節。

競爭優勢

本集團認為其擁有以下競爭優勢，可於物業市場有效競爭及進一步發展：

- 本集團物業位於黃金地段
- 憑藉母公司發展成熟的百貨店業務爭取未來物業投資機遇
- 經驗豐富的管理團隊

業務策略

本集團擬集中推行以下策略：

- 繼續發展現有物業組合
- 制訂及實行提高回報及資本值增長的計劃
- 不斷物色商用物業及具備住宅元素之發展項目

中國房地產行業的監管發展

近年來，中國監管機構針對中國房地產市場包括土地收購、拆遷、閒置土地、樓宇租賃、物業融資、按揭及擔保、商品房銷售／預售以及取得境外融資的能力等方面頒佈了若干法律及法規。根據二零一三年二月二十日國務院常務會議上制定關於加強房地產市場調控的政策措施，中國政府頒佈了最新政策，採取措施遏止投機性房地產購買活動，以增加普通商品住房及土地供給，加快保障性安居工程規劃建設以及加強對房地產市場監督。有關新政策措施的其他詳情，請參閱本招股書「法規概覽—中國房地產行業法規概覽」一節。新政策措施主要旨在規範住宅物業市場，而本集團現有的物業或項目為商用物業，董事相信該等新政策措施不會對本集團的業務及經營造成重大影響。

財務資料概要

下表列示截至二零一二年十二月三十一日止三年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的財務資料概要。閣下應連同載於本招股書附錄一會計師報告的本集團財務資料及其附註一併閱讀。

本集團合併損益及其他全面收益表概要

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	1,424	14,950	20,809	8,664	4,490
本公司擁有人應佔 年度／期間溢利／(虧損)	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495

概 要

本集團財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產總額	2,279,061	1,846,580	1,379,120	1,412,510
流動資產總額	202,909	131,369	785,363	577,759
流動負債總額	1,771,181	1,369,495	1,428,498	1,268,441
淨流動負債	(1,568,272)	(1,238,126)	(643,135)	(690,682)
非流動負債	259,619	242,594	260,809	164,371
淨資產	451,170	365,860	475,176	557,457

主要財務比率

下表載列營業紀錄期間本集團的主要財務比率：

	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	二零一二年	二零一三年 (未經審核)
淨溢利率 ⁽¹⁾	1,419.0%	991.1%	452.6%	-153.2%	1,748.2%
權益回報率 ⁽²⁾⁽⁷⁾	4.5%	40.5%	19.8%	-3.8%	14.1%
總資產回報率 ⁽³⁾⁽⁷⁾	0.8%	7.5%	4.4%	-0.7%	3.9%

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
流動比率 ⁽⁴⁾	0.1	0.1	0.5	0.5
負債比率(僅將銀行借貸計入分子) ⁽⁵⁾	1.9%	不適用	不適用	不適用
負債比率(將所有借貸計入分子) ⁽⁶⁾	64.1%	62.4%	49.6%	53.4%

附註：

- (1) 淨溢利率按各年度／期間淨溢利除以該年度／期間營業額再乘以100%計算。
- (2) 權益回報率按各年度／期間淨溢利除以相應年度／期間末總權益結餘再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按各年度／期間淨溢利除以相應年度／期間末總資產再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (5) 負債比率按銀行借貸除以相應年度／期間末總資產再乘以100%計算。
- (6) 負債比率按(i)銀行借貸與應付本公司同系附屬公司款項之和除以(ii)相應年度／期間末總資產再乘以100%計算。
- (7) 截至二零一三年六月三十日止期間的回報未年度化計算。

概 要

營業紀錄期間，本集團分別錄得淨溢利約20.2百萬港元、148.2百萬港元、94.2百萬港元及78.5百萬港元，其中大部分來自公平價值收益及／或外匯收益淨額。假設不計及外匯收益／(虧損)淨額、公平價值變動、出售投資物業及持有投資物業附屬公司之已變現收益以及相關稅款，則本集團於營業紀錄期間相應年度／期間錄得之本公司擁有人應佔虧損分別約為26.1百萬港元、19.2百萬港元、17.0百萬港元及4.2百萬港元。計算方式載列如下：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
本公司擁有人應佔 年度／期間溢利／(虧損)	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495
減：					
外匯(收益)／虧損淨額	(52,805)	(48,831)	(8,304)	10,647	(22,225)
投資物業：					
— 出售投資物業之已 變現收益	(1,128)	(1,564)	(1,498)	(339)	—
— 出售持有投資物業 附屬公司之已變現 收益	—	(225,262)	—	—	(56,916)
— 未變現公平價值變動	(62,026)	(94,417)	(182,922)	(4,365)	(6,297)
按公平價值計入損益之 金融資產公平價值變動	—	(750)	6,003	(4,008)	737
加：					
稅收	69,604	203,425	75,569	6,790	2,051
本公司擁有人應佔年度／ 期間經調整虧損(假設 不包括外匯(收益)／虧損 淨額、公平價值變動、 出售投資物業及持有 投資物業附屬公司之 已變現收益以及相關 稅款調整)	<u>(26,148)</u>	<u>(19,230)</u>	<u>(16,961)</u>	<u>(4,545)</u>	<u>(4,155)</u>

本集團業務及財務表現之最近進展

出售本集團所持天津物業公司股權

本集團於二零一三年四月二十五日出售所持天津物業公司(持有天津物業)股權(其他出售詳情可參閱本招股書「業務—物業及物業相關權益—二零一三年四月所出售物業—天津物業」一節)。營業紀錄期間，本集團營業額均來自天津物業的租金收入，

概 要

分別約為1.4百萬港元、15.0百萬港元、20.8百萬港元及4.5百萬港元。本集團於二零一三年四月出售天津物業公司的股權後，不再獲得任何租金收入及營業額。董事預期，在銷售怡富土地發展項目產生收入前，本集團不會錄得任何可觀營業額。

二零一二年，本集團大部分投資物業的公平價值收益均來自天津物業。天津物業出售後，本集團物業組合規模變小，故董事預期，除非其後擴大本集團物業組合，否則假設目前市況大致保持不變，本集團自剩餘投資物業錄得的公平價值變動可能減少。

上市費用

營業紀錄期間，本集團的上市費用約15.9百萬港元。本集團自二零一三年六月三十日至最後可行日期產生的上市費用為約2.6百萬港元。本集團預計最後可行日期後將產生額外上市費用約12.3百萬港元，其中與發行新股相關的約4.4百萬港元將於上市時撥作資本，餘額則計入本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表。董事認為，上市費用不會對本集團財務狀況有重大影響。

本集團停止錄得淨流動負債

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日、二零一三年六月三十日及二零一三年七月三十一日分別錄得淨流動負債約1,568.3百萬港元、1,238.1百萬港元、643.1百萬港元、690.7百萬港元及690.1百萬港元，主要為欠付本公司同系附屬公司的款項(無抵押及須於要求時償還)。

緊隨重組於二零一三年八月二十六日完成後，本集團不再欠付保留母公司集團任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。其他詳情請參閱本招股書「財務資料—流動資產及負債—淨流動負債情況的逆轉」一節。亦見本招股書「風險因素—有關本集團業務的風險—本集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額」一節。

營運資金

董事預期以下列資金來源滿足本集團自本招股書日期起十二個月的營運資金需求：

- 銀行結餘及可用現金(於二零一三年六月三十日約為211.9百萬港元)；及
- 出售本集團於天津物業及哈爾濱物業權益所得款項。

基於上文所述，董事相信，本集團擁有充足資金應付自本招股書日期起至少十二個月的現時營運資金需求。

稅項

本集團於中國一般須繳納企業所得稅及土地增值稅。營業紀錄期間，本集團之應繳納稅款分別約為69.6百萬港元、203.4百萬港元、75.6百萬港元及2.1百萬港元，主要為重估投資物業產生之土地增值稅的撥備。

概 要

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團錄得未動用稅項虧損分別約155.9百萬港元、174.7百萬港元、150.5百萬港元及64.5百萬港元。該等未動用稅項虧損可供抵銷未來溢利。

重大不利變動

董事確認，自二零一三年六月三十日(本招股書附錄一「會計師報告」一節所載本集團最新經審核財務報表的編製日期)至本招股書日期，本集團的財務、經營狀況或前景概無重大不利變動。

供應商及客戶

營業紀錄期間，五大客戶(即天津物業的租戶)佔相關期間本集團營業額分別約70.7%、63.3%、53.0%及78.8%，而單一最大客戶佔相關期間本集團營業額約23.9%、33.3%、22.4%及32.9%。營業紀錄期間，除北京周大福外，全數五大客戶均為獨立第三方。

營業紀錄期間，五大供應商佔相關期間本集團總採購額分別約70.9%、70.7%、81.9%及99.2%，而單一最大供應商佔相關期間本集團採購額分別約41.4%、31.1%、41.8%及78.2%。營業紀錄期間，五大供應商均為獨立第三方。

其他詳情請參閱本招股書「業務一供應商及客戶」一節。

合規情況

營業紀錄期間，本集團涉及若干違規事件。有關本集團於營業紀錄期間的若干違規事件其他詳情，請參閱本招股書「風險因素一有關本集團業務的風險一本集團的不合規事件」及「業務一合規情況」兩節。

競爭

董事認為，中國物業市場競爭激烈，各物業發展公司均須就財務資源、品質及品牌與同業競爭。董事認為本集團主要競爭能力包括管理團隊的經驗與才能、物業組合的品質與位置等因素。有關中國物業市場競爭格局的其他詳情，請參閱本招股書「行業概覽」一節。

股息政策

本公司現時無意就上市後最初幾個財政年度宣派股息予股東，原因是董事認為將本集團盈利用於初期的投資、資本開支及營運資金需求符合本公司及股東的整體利益。本公司日後會基於財務狀況、資金需求及當時的經濟環境重新評估股息政策。其他詳情請參閱本招股書「財務資料一股息及股息政策」一節。

未來計劃及所得款項用途

本集團擬實行以下計劃，各計劃的詳細論述載於本招股書「業務一業務策略」一節：

- 繼續發展現有物業組合
- 制訂及實行提高回報及資本值增長的計劃
- 持續物色商用物業及具備住宅元素之發展項目

本集團擬將所得款項淨額約146.0百萬港元(按發售價中間價每股股份2.12港元計算，且假設並無行使超額配股權)全數用作開發怡富土地的現有項目。其他詳情請參閱本招股書「未來計劃及所得款項用途一所得款項用途」一節。

概 要

發售統計數據

	按最低指示 發售價每股 發售股份 1.80 港元計算	按最高指示 發售價每股 發售股份 2.43 港元計算
市值(附註1)	748.4 百萬港元	1,010.4 百萬港元
本公司擁有人應佔本集團未經審核每股 備考經調整合併有形資產淨值(附註2及3)	1.67 港元	1.79 港元

附註：

1. 市值乃按緊隨股份發售完成後(但假設並無行使超額配股權)預期已發行股份415,800,000股計算。
2. 本公司擁有人應佔本集團未經審核每股備考經調整合併有形資產淨值乃基於預期已發行股份415,800,000股計算，並假設重組及股份發售已於二零一三年六月三十日完成，但無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。
3. 並無對二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一三年六月三十日後的任何經營業績或其他交易。具體而言，並無調整上表所述未經審核備考經調整合併有形資產淨值以顯示清算應付同系附屬公司款項的影響。

二零一三年六月三十日後，作為重組的一部分，應付同系附屬公司款項約1,025,741,000港元已通過發行9,001股本公司股份(股份拆細前)的方式清算，以支付收購本集團現時旗下若干附屬公司的代價(「清算」)。並無就清算對本集團合併有形資產淨值作出備考調整。

應付同系附屬公司款項約1,025,741,000港元指二零一三年六月三十日本集團應付母公司附屬公司的款項，計及清算(重組的一部份)後，該款項已於下表作出調整以供說明。計及清算後本公司擁有人應佔未經審核每股備考經調整有形資產淨值乃基於緊接股份發售後預期已發行股份415,800,000股(包括本公司為支付上文所述收購若干附屬公司之代價而發行的股份)計算，並假設重組、股份發售及清算(重組的一部份)已於二零一三年六月三十日完成，但並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。

	按最低指示 發售價每股 發售股份 1.80 港元計算	按最高指示 發售價每股 發售股份 2.43 港元計算
計及清算後本公司擁有人應佔本集團 未經審核每股備考經調整合併有形資產淨值	4.14 港元	4.26 港元

風險因素

投資股份涉及若干風險及考慮，其中相對重大的風險包括：(a)本集團日後或會因物業重估而出現虧損；(b)出售投資物業之已變現收益佔營業紀錄期間本集團經營業績的大部分，故本集團未來盈利或會不時波動；(c)有關中國當局就怡富土地訂明的分區及相關規劃標準或會更改；(d)本集團發展現有及新增項目需要大量資金，惟未必能取得足夠資金；及(e)本集團未必能及時甚至無法取得物業發展所需的一切政府批文。該等風險之詳情請參閱本招股書「風險因素」一節。

釋 義

本招股書中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「工商行政管理機關」	指	中國工商行政管理機關，或按文義所指中華人民共和國工商行政管理總局或其省、市或其他地方授權機構
「申請表格」	指	用於公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或按文義所指當中任何一份申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「八達國瑞」	指	獨立物業估值師上海八達國瑞房地產土地估價有限公司
「美威」	指	美威有限公司，於二零零七年一月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為保留母公司集團成員公司
「法國巴黎證券」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例從事第 1 類(證券交易)、第 2 類(期貨合約交易)、第 4 類(就證券提供意見)、第 6 類(就企業融資提供意見)及第 7 類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於一般營業時間開放辦理銀行業務之日(不包括星期六及星期日)
「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
「世邦魏理仕」	指	獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司
「中央結算系統」	指	香港結算設立及經營的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「周大福」	指	周大福企業有限公司，於一九六六年八月十日在香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期透過其全資附屬公司Go Create持有Real Reward的50%間接股權
「城景」	指	城景有限公司，於二零一二年八月十日在香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	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)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「本公司」	指	利福地產發展有限公司，於二零一二年一月五日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「控股股東」	指	上市規則所定義者，除文義另有所指外，為母公司。緊隨分派及股份發售後，母公司可於本公司股東大會控制行使約60.03%的投票權(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份所附的投票權)

釋 義

「北京周大福」	指	北京周大福珠寶金行有限公司，於二零零六年十一月十三日在中國成立的外商獨資企業，為周大福的聯繫人
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	待股份發售全面成為無條件後，母公司按下述方式向母公司股東派付特別中期股息： (a) 按於分派紀錄日期營業時間結束時每持有20股母公司股份獲派一股股份的比例以實物分派的方式向母公司合資格股東分派有關數目之股份；及 (b) 向母公司除外股東派付現金(經扣除開支)，金額相當於母公司代表母公司除外股東出售彼等原有權收取之股份的所得款項淨額。 分派詳情請參閱本招股書「分拆及分派」一節「分派」分節
「分派紀錄日期」	指	二零一三年八月十九日(星期一)，即確定母公司股東有權享有分派之記錄日期
「Dynamic Castle」	指	Dynamic Castle Limited，於二零零五年六月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期由劉鑾鴻先生全資擁有
「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六日頒佈的中華人民共和國企業所得稅法
「粵佳」	指	粵佳有限公司，於二零零七年六月十五日在香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「Excellent Global」	指	Excellent Global Limited，於二零零二年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為保留母公司集團成員公司

釋 義

「進昇」	指	進昇有限公司，於二零一二年八月十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「高利」	指	高利有限公司，於二零零九年四月九日在香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「Go Create」	指	Go Create Limited ，於二零零零年十月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有 Real Reward 的 50% 股權，由周大福全資擁有。重組、分派及股份發售完成後， Go Create 將直接持有本公司經擴大已發行股本(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)約 1.38% 。於最後可行日期， Go Create 亦直接持有母公司已發行股本約 6.96%
「高標」	指	高標有限公司，於二零零七年九月十七日在香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「華軒」	指	華軒有限公司，於二零零七年五月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或按文義所指，對於本公司尚未成為其現有附屬公司控股公司之時期，則指本公司現有附屬公司，或其部分或其一
「哈爾濱物業」	指	本集團於中國黑龍江省哈爾濱市道里區中央大街 86 號全資擁有的物業

釋 義

「哈爾濱物業公司」	指	哈爾濱利福商廈有限公司，於一九九五年十月十六日在中國成立的外商獨資企業，及於最後可行日期為本公司間接全資附屬公司
「Herosmart」	指	Herosmart Investments Limited，於二零零六年九月一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為保留母公司集團成員公司
「香港工業中心」	指	位於香港九龍長沙灣青山道489-491號之香港工業中心
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港附屬公司」	指	城景、粵佳、高利、高標、怡樂、領加香港、銀怡、上景及利福地產服務
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港物業」	指	香港工業中心C座11樓的C3工場、12樓的C3、C5、C6、C7及C8工場以及地庫107及108號車位，全部均由本集團擁有
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)及獨立於本公司或其附屬公司任何董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與上述人士概無關連的個人或公司
「稅務局」	指	香港稅務局

釋 義

「日本賣家」	指	日本零售集團，為獨立第三方。本集團根據該零售集團與美威於二零零七年七月訂立的正式買賣協議向其收購青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司的股權
「瀋陽久光百貨」	指	計劃由保留母公司集團在瀋陽經營的久光百貨
「聯席賬簿管理人」、 「聯席全球協調人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	法國巴黎證券及百德能證券
「聯席保薦人」	指	法國巴黎證券及百德能證券的合稱
「怡樂」	指	怡樂有限公司，於二零零六年十月六日在香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「榮熹」	指	榮熹有限公司，於二零零七年五月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「萊坊」	指	獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司
「最後可行日期」	指	二零一三年八月二十六日，即本招股書付印前確認當中若干資料的最後可行日期
「領加」	指	領加國際有限公司，於二零零六年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「領加香港」	指	領加國際(香港)有限公司，於二零零八年三月五日在香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「利晨公司」	指	利晨企業管理諮詢(上海)有限公司，於二零一二年十二月十八日在中國成立的外商獨資企業，及於最後可行日期為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「利福地產服務」	指	利福地產服務有限公司，於二零一二年十一月十二日在香港註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市日期」	指	股份首次於主板開始買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所經營的證券市場，不包括聯交所創業板及期權市場
「劉鑾雄先生」	指	劉鑾雄先生，母公司非執行董事，為劉鑾鴻先生之胞兄
「劉鑾鴻先生」	指	劉鑾鴻先生，本公司主席兼非執行董事，亦為母公司董事總經理兼執行董事
「發售價」	指	根據股份發售提呈發售股份以供認購的每股發售股份最終價(不包括應付的聯交所交易費、證監會交易徵費及經紀佣金)，有關詳情載於本招股書「股份發售安排及條件—申請時應付的價格」一節
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份
「超額配股權」	指	預期由本公司於上市日期至遞交公開發售申請表格截止日期後第30日止期間任何時間授予聯席全球協調人的選擇權，以要求本公司按發售價配發及發行超額配發股份以補足配售的超額分配，有關詳情載於本招股書「股份發售安排及條件—超額配股權」一節

釋 義

「超額配發股份」	指	因行使超額配股權而將發行的不超過合共 12,540,000 股發售股份，相當於根據股份發售初步發售之股份數目的 15%
「每年」	指	每年
「母公司」	指	利福國際集團有限公司，於二零零三年十二月二十九日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號： 1212)，且為控股股東
「母公司除外股東」	指	母公司海外股東，母公司董事作出相關查詢後，基於法律顧問提供的法律意見認為，考慮到相關司法權區法例的法定限制或有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不給予該等母公司股東收取分派的股份的權利乃屬必要或適宜
「母公司集團」	指	分拆前的母公司及其附屬公司，包括本集團
「母公司海外股東」	指	於分派紀錄日期營業時間結束時母公司股東名冊所示的地址位於香港以外司法權區的母公司股東
「母公司合資格股東」	指	於分派紀錄日期營業時間結束時母公司股東名冊所示的母公司股東，不包括母公司除外股東
「母公司股東」	指	母公司股份持有人
「母公司股份」	指	母公司股本中每股面值 0.005 港元的普通股
「配售」	指	按發售價有條件配售配售股份，更多詳情載於本招股書「股份發售安排及條件」一節

釋 義

「配售股份」	指	本公司根據配售提呈以供認購的75,240,000股新股份，連同(如適用)可能因行使超額配股權而發行的額外股份，受限於本招股書「股份發售安排及條件」一節所述的重新分配
「配售包銷商」	指	配售包銷商
「配售包銷協議」	指	將由本公司、母公司、執行董事、法國巴黎證券與百德能證券就配售訂立之有條件配售包銷協議
「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股書而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	中倫律師事務所，在上市申請及股份發售方面以本公司中國法律顧問身份行事的合資格中國律師事務所
「定價協議」	指	將由本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)於定價日或以前訂立以記錄及確定發售價的協議
「定價日」	指	釐定股份發售最終發售價之日，預期約為二零一三年九月五日(星期四)或聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司可能協定的其他日期，惟無論如何不遲於二零一三年九月六日(星期五)下午六時正(香港時間)
「公開發售」	指	本公司根據本招股書及相關申請表格所述條款及條件按發售價(須於申請時全數繳足)有條件提呈發售公開發售股份供香港公眾人士以現金認購

釋 義

「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售初步提呈以供認購之8,360,000股新股份，受限於本招股書「股份發售安排及條件」一節所述的重新分配
「公開發售包銷商」	指	本招股書「包銷」一節「公開發售包銷商」分節所列包銷商，即公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	本公司、母公司、執行董事、法國巴黎證券與百德能證券於二零一三年八月三十日就公開發售訂立的有條件公開發售包銷協議
「青島物業」	指	本集團於中國山東省青島市北區膠州路152-158號全資擁有的物業
「青島物業公司」	指	嘉標商廈(青島)有限公司，於一九九五年十二月三十一日在中國成立的外商獨資企業，及於最後可行日期為本公司間接全資附屬公司
「Real Reward」	指	Real Reward Limited，於二零零零年十月二十日在開曼群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期由United Goal Resources及Go Create分別擁有50%權益。於重組、分派及股份發售完成後，Real Reward將直接持有本公司經擴大已發行股本(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)約10.22%。於最後可行日期，Real Reward亦持有母公司已發行股本約51.46%
「保留母公司集團」	指	分拆後的母公司及其附屬公司，不包括本集團
「重組」	指	本集團為籌備上市而按本招股書「重組」一節所述進行的企業重組
「申報會計師」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份發售」	指	公開發售及配售
「瀋陽佳建」	指	瀋陽佳建置業開發有限公司，於二零零六年六月二十日在中國成立的公司，於最後可行日期本集團持有其10%股權
「瀋陽市規劃和土地局」	指	瀋陽市規劃和國土資源局
「瀋陽怡富物業公司」	指	瀋陽怡富置業有限公司，於二零零七年三月十二日在中國成立的外商獨資企業，及於最後可行日期為本公司間接全資附屬公司
「銀怡」	指	銀怡有限公司，於二零零七年二月二日在香港註冊成立的公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「嘉昇」	指	嘉昇有限公司，於二零零七年五月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「分拆」	指	股份於主板獨立上市，預期以股份發售方式連同分派進行
「Statevalue」	指	Statevalue Limited，於二零零九年一月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司

釋 義

「借股協議」	指	預期由母公司與百德能證券訂立的借股協議。根據該借股協議百德能證券可借入合共不超過12,540,000股股份以補足配售的超額分配
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	公司條例所定義者
「主要股東」	指	上市規則所定義者
「太陽廣場」或「九龍港」	指	位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區中街路48號的商業大樓(截至最後可行日期稱為「九龍港」)，於最後可行日期本集團透過所持瀋陽佳建10%股權持有其10%權益
「捷富」	指	捷富控股有限公司，於二零一一年十一月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則，以經不時修訂、補充或以其他方式修改者為準
「天津物業」	指	天津物業公司於中國天津和平區濱江道219號以「利福廣場」命名所經營及擁有的購物廣場
「天津物業公司」	指	利華佳商廈(天津)有限公司，於一九九六年八月七日在中國成立的外商獨資企業，於營業紀錄期間由本集團擁有，其後於二零一三年四月由本集團售出
「天津出售協議」	指	粵佳與天津物業買家於二零一二年十二月三十一日就出售天津物業公司股權訂立的協議

釋 義

「天津物業買家」	指	天津現代國際飯店有限公司，於中國註冊成立的公 司，主要從事酒店管理、貨物及技術進出口以及餐 飲服務業務，於天津出售協議下為天津物業公司股 權的買家，乃獨立第三方
「全耀」	指	全耀控股有限公司，於二零一一年十一月十八日在 英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行 日期為本公司全資附屬公司
「營業紀錄期間」	指	截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度 以及截至二零一三年六月三十日止六個月
「United Goal Resources」	指	United Goal Resources Limited ，於二零零零年十二 月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司， 持有 Real Reward 的50%股權，由劉鑾鴻先生及合資 格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員之家族 信託最終擁有。於重組、分派及股份發售完成後， United Goal Resources 將直接持有本公司經擴大已 發行股本(不計及可能因行使超額配股權而發行的 任何股份)約 1.38% 。於最後可行日期， United Goal Resources 亦直接持有母公司已發行股本約 6.96%
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)及所頒佈規則與規 例
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	配售包銷協議及公開發售包銷協議
「上景」	指	上景有限公司，於二零零七年六月十五日在香港註 冊成立的有限公司，及於最後可行日期為本公司全 資附屬公司

釋 義

「Vision Pilot」	指	Vision Pilot Group Limited，於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及於最後可行日期為保留母公司集團成員公司
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站www.eipo.com.hk遞交網上申請要求以申請人本身名義獲發行公開發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「怡富土地」	指	位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區正陽街西側的一幅土地，土地使用權由本集團擁有
「怡富土地出讓合同」	指	瀋陽市規劃和土地局與瀋陽怡富物業公司於二零一一年十二月二十八日訂立的土地使用權出讓合同，瀋陽怡富物業公司獲授怡富土地的土地使用權，自二零一一年十二月二十七日起為期40年，作商業及服務用途
「港元」或「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除另有指明外，為本招股書目的及僅供說明，港元金額已按下述匯率換算：

1美元兌7.8港元
人民幣1元兌1.257港元

上述換算並不表示任何美元、人民幣或港元金額已經或應可按上述匯率或任何其他匯率換算。

釋 義

為方便參考，若干中國法律及法規的名稱或於中國成立的公司或實體在本招股書中以中英文雙語列示。該等公司及實體的英文名稱僅為有關官方中文名稱的英文譯本，以「*」標註。中英文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。

本招股書的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股書內所用有關本集團及其業務的若干詞彙的釋義。該等技術詞彙及其涵義未必與業界標準定義或用法相符。

商用	指	零售及辦公室用途
建築面積	指	建築面積
可出租建築面積	指	對於： (i) 已竣工物業項目，為相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證所示作出租用途的總建築面積； 或 (ii) 本集團已取得預售許可證的項目，為預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證所示作出租用途的建築面積
總建築面積	指	有關項目每層樓宇外牆內地上及地庫可售及／或可出租面積以及整體外牆厚度，連同其他不可出租及不可出售面積。一般包括機房、電錶房、垃圾房、水箱、停車場、升降梯和樓梯

風險因素

閣下應審慎考慮本招股書所載的全部資料，尤其應衡量下列有關本公司的風險。閣下應特別留意本公司於開曼群島註冊成立，而本集團在香港以外地區經營業務，而當地的法律及監管環境在若干方面或會有別於香港。下述任何風險及不明朗因素或會對本集團業務、經營業績、財務狀況或股份成交價有重大不利影響，可能導致閣下損失部分甚至全部投資。

有關本集團業務的風險

本集團日後或會因物業重估而出現虧損

截至二零一二年十二月三十一日止三年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的本公司股權持有人應佔溢利分別約為20.2百萬港元、148.2百萬港元、94.2百萬港元及78.5百萬港元。該等溢利大多來自期內資產的匯兌收益、投資物業的公平價值收益及／或出售投資物業及持有投資物業附屬公司而變現的收益。本集團日後的本公司股權持有人應佔溢利或會來自重估投資物業的收益及虧損。該等重估增值反映本集團投資物業於有關結算日的未變現資本收益，並非出售或出租投資物業所得的溢利。於該等投資物業按相若的重估金額出售前，不會為本集團帶來任何實際現金流入以供向股東分派股息。重估調整金額在很大程度上或會受到物業市場當前環境及市場波動所影響。並不保證本集團日後不會錄得重估減值。倘本集團投資物業日後的公平價值大幅下調，則本集團的財務狀況或會受到不利影響，而本集團日後或會錄得虧損。

出售投資物業權益之已變現收益佔營業紀錄期間本集團經營業績的比例重大，故本集團未來盈利或會不時波動

出售投資物業權益之已變現收益佔營業紀錄期間本公司擁有人應佔溢利的比例重大。此外，本集團自二零一三年四月出售天津物業公司後不再錄得任何租金收入。由於投資物業不可流動，故為應對經濟、金融及投資環境的不斷變化而出售投資物業的能力有限。本集團無法預測是否可按設定的價格或條款出售任何投資物業，亦無法預測是否可接受準買家提供的價格或其他條款，更無法預測發掘客戶並完成銷售所需的時間。因此，出售投資物業權益之已變現收益款項或會受物業市場當前環境的重大影

風險因素

響，亦會受市場波動的影響。無法保證本集團日後可錄得出售投資物業權益之已變現收益。倘本集團日後無法錄得任何出售投資物業權益之已變現收益，則會對其經營業績及財務狀況有不利影響。

本集團發展現有及新增項目需要大量資金，惟未必能取得足夠資金

本集團收購土地及發展現有及新增項目需要大量資金。迄今，本集團一直依賴內部產生的資金、銀行及其他借貸。本集團預期日後仍會繼續依賴內部產生的資金為該等項目融資。就此而言，本集團無法保證可隨時按滿意的條款取得額外融資，甚至根本無法取得融資。倘本集團於股份發售後無法取得額外融資，則會無法承接日後的發展項目或發展其他項目，而本集團業務發展或會縮減，直至本集團可取得額外的資本資源(如有)。

本集團能否取得融資取決於多項因素，惟部分因素並非本集團所能控制，包括整體經濟狀況、金融機構可提供的信貸及中國貨幣政策。銀行就中國物業發展項目提供的融資向來有限，而於一九九五年前，中國政府一直只容許中國建設銀行提供物業發展貸款。此外，中國人民銀行(「人民銀行」)於二零零三年六月五日發出通告，其中包括限制銀行就豪華住宅物業發展項目提供貸款及為物業發展融資提供營運資金貸款。根據上述通告，商業銀行不得為補付地價提供融資。該通告亦列明，當發展商就物業發展項目申請銀行貸款時，該發展商有關投資物業發展的自有資金不得少於預計資金支出總額的30%。該規定已正式納入二零零六年五月二十四日國務院九個部門聯合頒佈並獲國務院批准關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見，而自有資金的要求亦由30%上調至35%。根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，房地產發展項目(不包括低收入及普通商品房項目)的最低資本金比例為30%。本集團未必能就土地收購融資取得所需的借貸。上述因素及其他中國政府政策或會限制本集團動用銀行借貸作為物業發展融資的靈活度及能力，從而對本集團的業務及財務狀況有重大不利影響。

風險因素

倘本集團不遵守有關土地出讓合同的條款，則正在發展的土地或會被沒收

二零零八年一月三日，中國國務院頒佈關於促進節約集約用地的通知，督促全面有效運用現有建設用地及保留農地。該通知亦強調執行有關閒置土地的現有規則。根據中國法律及法規，倘本集團未能按照土地出讓合同的條款發展物業，則中國政府可發出警告、處以懲罰或充公本集團不時持有的土地。根據現行中國法律及法規，倘建設工程未能於有關建設用地被界定為「閒置土地」後一至兩年內展開，則中國政府可徵收相當於地價20%的「閒置土地費」。在任何下列情況下，建設用地可界定為「閒置土地」：(i) 截至「國有建設土地使用權有償使用合同」或「劃撥決定書」協定或列明的發展及建設開展日期起計滿一年之日，土地使用者尚未開展國有建設用地的發展及建設工程；或(ii) 國有建設用地的發展及建設工程已開展，惟已發展及建設的面積低於將發展及建設總面積的三分之一，或已投資金額低於總投資額的25%，且發展及建設工程已暫停一年。此外，倘本集團於土地出讓合同所列日期起計兩年內並無開展建設工程，則中國政府有權充公本集團不時持有的土地而毋須作出任何賠償，惟有關延誤乃因不可抗力事件、政府行動或開展建設工程所需的前期工程而引致則除外。

二零一零年三月八日，中國國土資源部頒佈國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知。根據該通知，發展商須於土地出讓合同日期起計一個月內支付地價50%作為按金，並於一年內繳清餘額。如未能支付有關款項，則根據有關土地出讓合同的條款，有關土地或會被充公。

於營業紀錄期間，本集團並無因延遲支付地價而遭處罰，亦無因延遲支付地價或未能根據有關土地出讓合同開展發展工程而遭沒收土地或徵收罰款。然而，本集團無法保證不會因延遲支付地價或未能根據有關土地出讓合同開展發展工程而遭徵收逾期罰款或其他懲罰。在此情況下，本集團的業務營運及財務狀況或會受到重大不利影響。

根據怡富土地出讓合同，本集團須於二零一二年十二月二十七日前開展怡富土地的建設工程。倘本集團未能於二零一二年十二月二十七日前動工，則須於該日30天前申請延期，但即使獲准延期，亦不得超過一年。根據閒置土地處置辦法，倘因政府緣

風險因素

故而押後動工，則本集團可與土地出讓人訂立怡富土地出讓合同補充協議，協定新動工日期。根據瀋陽市規劃和土地局於二零一三年六月二十六日向本集團發出的函件，按照怡富土地出讓合同第16條的規定及本集團向當地土地及建設機構所述的事實及理由，瀋陽市規劃和土地局同意本集團於完成動工程序(包括擴初審查及《工程規劃許可證》的審批)後盡快動工。根據怡富土地出讓合同的規定，怡富土地的截止動工日期延期不可超過一年。中國法律顧問認為，按照該函件，瀋陽市規劃和土地局已批准本集團的押後動工申請，且會相應押後怡富土地出讓合同的動工及竣工日期，截止動工日期不得超過原訂截止日期一年(即押後的動工日期不得遲於二零一三年十二月二十七日)。預計怡富土地將於二零一四年第一季度動工，若計劃不變，本公司將於二零一三年第四季度向瀋陽市規劃和土地局申請進一步押後怡富土地出讓合同規定的動工及竣工日期。倘本集團的押後申請未能獲批准，怡富土地或會被界定為「閒置土地」，惟有關延誤動工乃因不可抗力事件、政府行動或開展建設工程所需的前期工程而引致則除外，(a)倘建設工程未能於一至兩年內展開，則本集團或須繳交相當於地價20%(相當於約142.1百萬港元)的「閒置土地費」；及(b)倘未動工開發滿兩年，則怡富土地會被無償沒收而對本集團的財務狀況及業務有重大不利影響。有關怡富土地的截止動工日期延期詳情，請參閱「業務—物業及物業相關權益—預付租金—怡富土地—怡富土地建設及土地使用權證延期」一節。

有關中國當局就怡富土地訂明的分區及相關規劃標準或會更改

本集團與瀋陽市規劃和土地局於二零一一年十二月二十八日訂立怡富土地出讓合同。根據怡富土地出讓合同，本集團享有土地使用權，自二零一一年十二月二十七日起計，為期40年(須受限於將予獲得之土地使用權證的條款)，作為商業及服務用途。土地出讓金已全數繳清。按本集團的中國法律顧問表示，根據中國法律，怡富土地出讓合同有效及具有法律約束力，而本集團根據怡富土地出讓合同取得物業的相關土地使用權證並無重大法律阻礙。

風險因素

於二零一二年八月就籌備申請建設用地規劃許可證而與地方政府主管機關初步溝通時，本集團根據瀋陽市規劃設計研究院提供的怡富土地規劃圖獲悉，怡富土地發展可能須受15米的高度限制(而非本集團收購怡富土地時獲悉的30米高度限制)所規限。其後，本集團致力向包括地區政府及瀋陽市規劃和土地局相關政府部門尋求澄清。本集團已接獲瀋河區政府發出日期為二零一三年四月十九日的函件，當中表示規劃標準與出讓怡富土地當時適用的標準保持不變，即高度不得超過30米。然而，怡富土地的最終規劃須獲得瀋陽市規劃和土地局批准。本集團後再接獲瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處日期為二零一三年五月八日的函件，確認發展高度為29.9米的海堰里-1商業項目(即怡富土地發展項目)規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意，本集團須按該局組織的專家小組意見就建造風格編製並提交替代設計方案，其後瀋陽市規劃和土地局會根據市政府的審閱意見授出進一步批文。二零一三年七月底，本集團向瀋陽市規劃和土地局提交替代設計方案以供審閱。瀋陽市規劃和土地局組織的專家小組與本集團於二零一三年八月八日舉行會議，討論相關替代設計方案。會上，專家小組以及瀋河區政府與瀋陽市規劃和土地局的代表聽取本集團的報告後，一致表示大致接受該替代設計方案，無進一步意見。瀋陽市規劃和土地局表示會盡快完成審批程序。於最後可行日期，本集團尚未收到規劃設計方案的最終批文。由於對方為政府機關，加上事件涉及多個部門，故董事不宜評估事件的發展、影響及結果。因此，無法保證30米的高度限制是否仍然適用於怡富土地或15米的高度限制是否確定，亦不保證能否達成解決方案或本集團能否在並無不當延誤的情況下成功獲得合理補救及／或財務賠償亦不保證審批程序可於短期內完成。審批程序越長，越會耽誤怡富土地的發展，加上發展項目暫停期間無法賺取收入，故會令投資的機會成本增加。

確實的發展計劃須獲有關中國當局最終審批，惟本集團無法控制其最終決定。倘有關當局實施的規劃限制嚴重偏離本集團的預期，則怡富土地的發展項目或會進一步延遲或受到不利影響，從而對本集團的業務營運及財務表現有重大不利影響。有關怡富土地的發展計劃詳情，請參閱「業務—物業及物業相關權益—預付租金—怡富土地」一節。

風險因素

本集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的流動負債淨額分別約為1,568.3百萬港元、1,238.1百萬港元、643.1百萬港元及690.7百萬港元。有關本集團重組後淨流動負債情況的逆轉詳情，請參閱「財務資料—流動資產及負債—淨流動負債情況的逆轉」一節。

無法保證本集團過往的淨流動負債情況不會削弱本集團應付所需資本開支或開拓商機的能力。

本公司日後未必宣派股息

由於董事認為初期保留本集團盈利以應付投資、資本開支及營運資金需求符合本公司及股東整體利益，故本公司現時計劃於上市後數個財政年度不會向股東宣派任何股息。惟不保證本公司日後宣派任何股息。

本集團未必能及時甚至無法取得物業發展所需的一切政府批文

中國的物業市場受中國政府嚴格監管。本集團必須向有關中國政府當局申請多項牌照、許可證、證書及批文，方可發展及完成物業項目。本集團必須符合中國法律、法規及有關政府當局其他規定要求的特定條件，方會獲政府當局發出上述證書及批文。本集團於履行取得上述證書及批文所需的條件時或會遇到延誤或其他阻礙，而有關政府當局於釐定土地發展規定及審批本集團申請時亦可能出現延誤或其他不明朗因素。倘本集團未能就任何物業項目取得所需的證書及批文，或有關政府當局的審批程序出現嚴重延誤，則或會對本集團的發展時間表及業務計劃有不利影響。

本集團或會因勞動成本上漲或建材價格波動而受到影響

隨著中國經濟增長及物業市場蓬勃發展，建築工人的工資及建材(包括但不限於水泥及鋼鐵)價格近年一直大幅飆升。具體而言，中國勞動合同法於二零零八年一月一日起生效，大大提高對僱員的保障，並增加僱主於若干情況下的責任，或會進一步使本集團的勞動成本上升。一般而言，承建商負責建築工人的工資及採購物業發展項目的建材。然而，倘本集團基於任何理由而須訂立任何建築合同，而有關係款規定本

風險因素

集團須承擔勞動及／或建材成本波動的風險，則本集團將面對勞工及建材價格波動的風險。倘本集團無法將增加的勞動或建材成本轉嫁予物業的承建商或最終買家或租戶，則或會對本集團的經營業績有不利影響。

本集團或會不時因業務營運而牽涉糾紛、法律及其他訴訟，從而承擔重大責任

本集團或會與僱員及建築、發展及出售物業所涉及的不同人士出現糾紛，包括承建商、供應商、建築工人、原居民、合夥人及買家。該等糾紛或會導致抗議、法律及其他訴訟，損害本集團聲譽，產生巨額成本，消耗資源及管理層精力。此外，本集團於經營業務的過程中或會與監管機關出現意見分歧，或會因而面臨行政程序及不利判令，使本集團承擔責任及導致物業發展項目延誤。

本集團或會蒙受保險範圍以外的損失

本集團業務或會因物業發展項目所處地區出現颱風、暴風、地震、水災、火災或其他天然災害或類似事件而受到不利影響。本集團已就特定災難事件為物業購買保險，而有關保險的種類、金額及自付額相信與同類物業擁有人慣常購買的保險一致。然而，對於戰爭及恐怖襲擊等其他類別的損失，本集團無法按合理成本甚至根本無法購買保險。倘出現保險範圍以外的損失或損失超出保險範圍，則本集團可能損失對物業作出的部分甚至全部投資以及預計日後從物業所得之營業額。此外，本集團亦須承擔物業的項目建築貸款、按揭貸款或其他財務承擔。第三方保險公司提供的再保險亦未必足以抵償可能蒙受的損失。任何不受保的重大損失均可能對本集團的業務及財務狀況有重大不利影響。此外，本集團須每年或每兩年續保及協商保險的可接受條款，故此會受到保險市場波動(包括保費可能上調)所影響。倘日後保費大幅上調或保險範圍縮小，則或會對本集團的財務狀況有不利影響。

本集團變現投資利益或會出現時差

物業發展需要大量資金。於物業可供出售或預售前，本集團必須對項目投入大量資金、時間及資源，包括收購土地、項目規劃、物業發展項目設計、物業建設及發展項目推廣。項目通常需要多年方可完成。多項不明朗因素或不可預見的情況並非本集團所能控制，包括但不限於天然災害、建材、設備、勞工成本及不同獨立承建商費用上漲、實施新訂法律及法規以及政府政策及市況轉變，或會使本集團偏離原有計劃，影響投

風險因素

資回報。倘上述或任何其他因素導致建設工程延誤或物業發展項目未能根據計劃的規格、時間表或預算完成發展，則或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響，損害本集團聲譽。概無法保證本集團於完成或交付任何物業發展項目時不會出現重大延誤，亦不保證本集團不會因任何該等延誤而承擔任何責任。

本集團依賴主要管理人員

本集團的成功及增長取決於能否物色、聘用、培訓及挽留合適、熟練且符合資格的僱員，包括具備所需行業知識的管理人員。董事及本集團高級管理人員(請參閱本招股書「董事、高級管理層及僱員」一節)對本集團的成功十分重要，特別是執行董事陳楚玲小姐及陳少珍小姐、主席兼非執行董事劉鑾鴻先生以及高級管理人員林威宁先生、陳志強先生及潘正培先生。倘本集團流失大量董事及高級管理人員，且未能及時物色合適的替補人選，則或會對本集團的業務有重大不利影響。人才競爭十分激烈，倘本集團於任何時候未能招聘及挽留所需的管理人員，則或會使本集團的業務及前景受損。

本集團無法保證獨立承建商提供的服務一直符合質量要求或預算

本集團聘用獨立承建商提供不同服務，包括房地產發展項目電力系統的設計、建設及安裝。本集團透過招標挑選獨立承建商，並根據其履約能力、質量聲譽及價格決定授出合約。並不保證任何該等獨立承建商提供的服務將一直令人滿意或符合質量要求。此外，本集團或須提供額外資金或支付超出承建商投標所列金額的其他款項，方可完成物業發展項目。再者，本集團的物業發展項目或會因承建商的財政或其他困難而延遲完成，使本集團產生額外費用。任何該等因素可能對本集團的業務及財務狀況有重大不利影響。

本集團未能履行環保責任可能對業務營運及財務表現有不利影響

本集團須遵守大量不斷收緊的環保法律、法規及判令。根據該等法律、法規及判令，凡違反該等法律、法規及判令者，均處以罰款，而倘任何建築地盤未能遵守政府法令，終止或修正若干破壞環境的行為，則政府機關亦可將其關閉。此外，隨著環保議題日益備受關注，本集團或有時會被預期遵守超越現行環保法律及法規的標準。並不保證

風險因素

有關政府當局日後不會實施更嚴格的環保規定。倘本集團未能遵守現有或日後的環保法律及法規或其環保事宜未能達到公眾的期望，則本集團聲譽或會受損，或可能須繳付罰款或採取補救行動，從而對本集團的營運及財務表現有重大不利影響。

本集團或須就日後的發展項目重置現有居民及支付重置成本，而重置計劃未必能如期完成

有關土地當局或本集團須負責就本集團日後發展項目重置現有居民及拆卸項目地盤的現有建築物。倘本集團負責重置，則須根據相關法律向將發展的土地現有樓宇的業主或居民作出重置賠償。不論本集團或有關土地當局負責重置現有居民，倘任何居民不滿重置賠償並拒絕遷出，則本集團或土地當局可透過與有關居民磋商以達致雙方接受的重置賠償安排，或要求現有樓宇所處的地方當局決定有關重置賠償及重置時間是否符合中國法律，以解決糾紛。有關當局其後將確定合適的費用及時間表。該等糾紛或會導致本集團應付的重置成本大幅增加，並使建議之建設計劃延遲。倘大量居民拒絕接納重置安排或有關延誤超出本集團任何項目重置計劃的預期時間表，則本集團未必能夠或願意進行建議之發展計劃，而有關回報亦可能受到不利影響。此外，本集團無法保證有關當局不再修訂重置政策、重置賠償計算方式或其他相關事宜的規則及規定。如有該等改變，則本集團的建築成本或會大幅上升，而重置時間表或會進一步延遲，對其業務及財務狀況有不利影響。

本集團的不合規事件

於營業紀錄期間，本集團發生若干不合規事件。並不保證本集團日後不會發生不合規事件。倘本集團日後違反任何相關法律、規則或法規，則本集團或須就該等不合規事件繳納罰款或遭受處罰，使本集團的營運及財務狀況受到重大不利影響。有關本集團於營業紀錄期間的若干違規事件詳情，請參閱本招股書「業務—合規情況」一節。

有關本集團行業的風險

中國政府打擊物業市場投機活動的政策、法規及措施或會對本集團業務有不利影響

在不同階段，中國政府制訂並實行多項政策及計劃，鼓勵物業發展或打擊物業投機活動。一九九九年至二零零三年期間，中國政府鼓勵房地產發展。然而，鑑於房地產市場的投機及投資日漸熾熱，導致樓價飆升，中國政府實行一系列調控措施，打擊房地產市場的投機活動，確保保障性住房的供應。

二零零六年七月十一日，建設部(「**建設部**」)、中國商務部(「**商務部**」)、國家發展和改革委員會(「**發改委**」)、人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見(「**171意見**」)。**171意見**旨在規範外國投資者進入國內房地產市場，並加強對外資企業購買房地產的管理。**171意見**(除其他事項外)對外資機構或個人購買中國房地產作非私人用途實施更嚴格的標準。請參閱本招股書附錄四「主要中國法律及監管規定概要」一節。

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(「**2007通知**」)，當中列明(除其他事項外)外國投資者如計劃在中國發展或經營房地產業務，必須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業(「**外資房地產企業**」)。**2007通知**列明，外國投資者不得透過更改中國境內房地產企業的實際控制人而繞過外資房地產業務適用的審批規定。外商投資企業如欲從事房地產發展或經營業務，或外資房地產企業如欲經營新項目發展業務，則必須向有關審批當局申請擴展業務範圍或規模。根據上述通知的規定，本集團日後如欲擴展業務範圍或規模、從事新項目發展或業務或增加其國內外資附屬公司的註冊資本，則必須向有關審批當局提出申請。

二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳頒佈關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知(「**2010通知**」)。**2010通知**(除其他事項外)列明，所有地區的主管商務當局須嚴格根據多項有關外國投資者成立投資公司的規定進行審批，惟不得審批涉及

風險因素

房地產發展及經營業務的投資公司。該通知進一步加強對新成立或透過併購或注入股本方式增加資本的房地產項目的審批。

二零一一年十二月二十四日，發改委及商務部聯合頒佈外商投資產業指導目錄(2011年修訂)(於二零一二年一月三十日起生效)(「**2011目錄**」)。2011目錄規定，房地產行業領域，如(1)只由中外合資企業或中外合營企業經營的大型土地發展項目；(2)建設及營運高檔酒店、高級辦公大樓及國際會議中心；(3)二級房地產市場的交易；及房屋代理或經紀，均屬外資限制行業的類別。

此外，倘中國政府再頒佈政策或法規以進一步規管或限制外商對中國房地產行業的投資，而該等政策或法規適用於本集團的業務及營運，則或會使本集團爭取新項目能力受損，且或會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

中國物業市場反覆不定

中國物業市場反覆不定，或會出現供應不足或供應過剩及樓價波動的情況。中央及地方政府經常調整貨幣及其他經濟政策，以避免及減低全國及地方經濟過熱。該等經濟調控措施或會影響中國房地產市場，導致樓價不穩及物業供求不均。本集團無法保證中國物業市場日後不會過度發展。倘中國物業市場日後過度發展，則或會導致物業供應過剩，樓價下降，或可供日後發展的土地供應不足，使本集團目標物業市場的土地收購成本上升。該等因素或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。鑑於(i)物業市場的轉變難以預測；及(ii)從規劃、建設至竣工的物業發展所需時間漫長，本集團未必能及時回應物業市場波動，避免虧損。

中國物業市場競爭十分激烈

中國物業市場競爭十分激烈。本集團面對其他眾多物業發展商的競爭。本集團的現有及潛在競爭對手包括中國私營發展商以及香港及其他地區的發展商。本集團部分競爭對手的市場推廣、財務及技術資源、規模經濟、品牌認知度、營業紀錄及在若干市場的業務關係或會較本集團優勝。有關本集團競爭狀況的其他資料，請參閱本招股書「業務－競爭」一節。

風險因素

本集團的物業面對同一市場同類物業的競爭。該等市場的競爭加劇或會導致發展地盤的投標競爭加劇，收購成本上升，已落成物業的供應增加，售價下跌及獲有關政府當局審批新物業發展項目的比率放緩。所有該等因素將削弱本集團的盈利能力。競爭亦可能影響本集團吸引及挽留租戶及買家的能力，使本集團可收取的租金或價格下降。競爭物業的空置率或會高於本集團物業，導致競爭對手願意按較本集團物業更低的價格出租或出售物業。倘本集團未能有效競爭，則或會對本集團的業務及財務狀況有不利影響。

適合物業發展的土地供應

作為物業發展商，為物業發展物色及收購合適土地的能力對本集團業務至關重要。土地是否適合指定或規劃的發展或會受到多項因素所影響，包括但不限於地理位置、基建設施、交通網絡及其他配套設施、鄰近地區的其他同類物業發展項目的競爭。該等因素或會影響本集團的物業價值。倘本集團未能以可令本集團在出售已落成物業時取得合理回報的價格收購合適的土地作物業發展，則或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

中國政府規管中國所有新土地供應及二手市場的土地出售，亦透過分區、土地用途監管及其他方式控制土地供應。例如，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及審計署於二零零九年十一月十八日聯合頒佈關於進一步加強土地出讓收支管理的通知，當中規定(除其他事項外)向有關國土資源當局分期支付土地收購款項的期限主要以不超過一年為限(惟用作特殊項目的土地，可以不超過兩年為限)，而首期付款不得低於土地收購的總收購價50%。因此，中國政府有關土地供應的政策或會對本集團收購合適土地的能力有不利影響，令本集團的土地收購成本增加。

此外，根據一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的中華人民共和國城市房地產管理法以及國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日實施的招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定，用作工業、商業、旅遊、娛樂及商住物業發展用途的土地僅可由政府以招標、拍賣或掛牌出讓方式

風險因素

授出。因此，本集團為發展項目收購新土地時或會面對其他物業發展商的競爭，使本集團收購新土地時更為困難及需要額外成本。

本集團的物業發展活動或會面對房地產行業的相關風險

本集團計劃發展辦公室及商業大樓。本集團的物業發展活動涉及向中國省及市政府收購大型土地的發展權，而該等土地大多有建築物及居民。收購該等發展權、將其轉為土地使用權及投入財務與管理資源以發展土地涉及重大風險。於物業發展項目產生營業額前，本集團必須作出多項重大開支，包括收購發展權及建設物業發展的基礎設施。發展項目由規劃至出租或出售(或預售)交易取得營業額一般需時數年，而本集團無法保證發展項目將一直取得現金流入。因此，本集團的現有及日後物業發展活動一直並會繼續面對下列風險：

- 本集團發展項目的建築及其他發展成本或會因利率上升及建材、勞工、租賃或其他成本上漲而超出本集團原有預期，加上市值租金或售價的升幅未必足以抵銷所增加的建築及其他發展成本，故此完成該項目或會無利可圖；
- 本集團於開始發掘物業發展機會後或會推遲發展或更改發展架構。因此，本集團可能損失參與土地投標時已付的按金或無法收回已付的開支；
- 本集團自行發展的項目的實際總建築面積或會超出相關國有土地使用權出讓合同所列明或相關規劃許可證所容許的建築面積。本集團須向有關規劃當局申請批准擴大建築面積，並根據相關國有土地使用權出讓合同向有關當局支付額外土地出讓金。任何經擴大的建築面積必須待支付額外土地出讓金後，方可預售或出售。倘有關經擴大的建築面積不獲規劃當局批准，則本集團將無法取得經擴大的建築面積的擁有權，使其財務狀況受到不利影響；
- 本集團基於多項因素未必能如期或按預算完成物業的建設工程。該等因素包括物料、設備、技術及勞工短缺、惡劣天氣狀況、天然災害、勞資糾紛、與承建商及分判商的糾紛、意外、中國政府的優先處理重點及政策變更、市況轉變、

風險因素

重置程序延誤、向有關當局申辦所需牌照、許可證及批文延誤以及其他問題及情況，均可能導致債務開支及建築成本上升；

- 本集團出租或出售已落成物業的租金或售價或會低於預期，而已落成物業的出售或出租亦可能會因(其中包括)同類物業的供求及房地產行業的周期而延遲；
- 本集團於項目錄得相關收益前數年須支付龐大資本成本及開支，故此其按年現金流量及盈利能力或會受到不利影響；及
- 新落成物業的佔用率、租金及售價或會因市場及經濟狀況等多項因素而波動，使本集團的投資溢利較預期為低，甚至無利可圖。

任何該等情況均可能對本集團的業務及財務狀況有不利影響。

本集團未必能將股份發售所得款項匯入中國作為物業發展及中國股權投資

作為境外控股公司，本公司一般透過中國附屬公司在中國經營物業發展業務。本集團可透過向中國附屬公司墊支股東貸款或增加註冊資本的方式，將股份發售所得款項匯入中國，惟兩者均須獲得有關中國當局批准及／或向其備案或登記。

本集團如欲以股東貸款方式將股份發售所得款項轉撥予中國附屬公司，則該貸款可視為外債，而本集團須向國家外匯管理局或其主管分局登記該等債項。根據國家發展計劃委員會(現稱為發改委)、財政部及國家外匯管理局於二零零三年一月八日聯合頒佈的外債管理暫行辦法，外資企業的中長期外債累計金額及短期外債餘額的總和須以原先獲審批當局批准的總投資額與註冊資本的差額為限。倘超出該差額，則原審批當局可要求本集團增加有關中國附屬公司的註冊資本。此外，具有外資房地產企業地位的中國附屬公司以股東貸款方式接收股份發售所得境外款項均受有關國家外匯管理局法規的高度限制。有關詳情請參閱本招股書「法規概覽」一節「獲得離岸融資的能力」一段。

本集團如欲透過增加中國附屬公司註冊資本的方式將股份發售所得款項匯入中國，則本集團須就增加資本向有關中國當局申請所需的批文，並隨後分別向商務部辦妥備案及向國家外匯管理局及工商管理(或其主管分局)辦妥登記手續。根據國家工商行

風險因素

政管理總局、商務部、中國海關及國家外匯管理局於二零零六年四月二十四日聯合頒佈關於外商投資的公司審批登記管理法律適用若干問題的執行意見，外資公司如欲增加註冊資本，首先必須取得商務部或其主管分部的批准，而其股東須於該公司向工商管理當局或其主管分局登記增加資本時支付新增資本不少於20%，而新增資本的餘下部分須於發出新營業執照起計兩年內支付。於完成上述審批、備案及／或登記手續前，本集團無法將股份發售所得款項匯入中國，作為本招股書所述物業發展項目的融資。此外，本集團或未必能及時向有關政府當局取得所需的批准或備案。倘未能取得上述政府批准、備案及登記或審批、備案或登記程序出現嚴重延誤，則或會對本集團的發展計劃有不利影響及／或使本集團蒙受外匯虧損，影響其經營業績。

此外，國家外匯管理局綜合司於二零零八年八月二十九日發出國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知。根據該通知，自外資企業資本金結算的人民幣不得用作中國的股權投資。外資企業(外商投資的房地產發展企業除外)不得以本身資本金所得的人民幣購買國內房地產作為非自用的用途。因此，除另獲批准外，本集團不得將股份發售所得款項用於增加中國附屬公司的註冊資本。

再者，本集團無法保證中國政府日後不會推出新政策，進一步限制將所籌集的資金(包括股份發售所得資金)注入中國業務。

本集團或須繳納大額土地增值稅

本集團來自出售土地的土地使用權、其上樓宇或相關設施的收入須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅為扣除多項指定項目(包括取得土地使用權所支付的金額、開發土地及建設樓宇及建築物的直接成本及費用、最高達總發展成本5%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇及建築物的估價及轉讓房地產相關的稅項)後，就土地增值(即有關銷售已收的所得款項餘額)應繳的稅項。除上述扣減外，物業發展商可享有額外扣減，金額相等於就取得土地使用權所支付的金額及開發土地及建設新樓宇

風險因素

或相關設施的成本的20%。倘納稅人建造普通標準住宅且增值額不超過中國法律容許的扣除項目金額的20%，則或可豁免繳納土地增值稅。

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知。該通知於二零零七年二月一日生效，進一步闡明就房地產發展項目有關的土地增值稅應用。首先，該通知規定，納稅人必須就各個已發展的房地產項目辦理土地增值稅清算，倘該項目分階段發展，則須就各個發展階段辦理土地增值稅清算。其次，凡符合下列條件的納稅人應進行土地增值稅的清算：(i)房地產發展項目竣工，並完成銷售；(ii)將有待決算的未竣工房地產項目全部轉讓予第三方；或(iii)直接轉讓納稅人的土地使用權。此外，符合下列條件的納稅人或須進行土地增值稅清算：(i)已竣工驗收的房地產發展項目，倘已轉讓的面積佔整個項目可出售總面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘面積已經由發展商出租或自用；(ii)取得銷售(預售)許可證當日起計滿三年仍未出售的房地產發展項目；(iii)納稅人已申請註銷其稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省稅務機關規定的其他情況。

於二零一三年六月三十日，本集團並無應付的土地增值稅，惟為審慎起見，已就土地增值稅及其他相關應付稅項作出撥備約198.0百萬港元。本集團目前就土地增值稅的撥備仍依據管理層對上述規定的理解而作出的最佳估計。然而，實際的土地增值稅責任須待物業發展項目完成後，由稅務機關釐定，而中國稅務機關未必會同意本集團計算其土地增值稅責任的基準。本集團尚未就物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅計算及完成付款。無法保證現有土地增值稅撥備為準確，且最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。倘本集團須支付任何或所有尚未支付的土地增值稅，則本集團於有關期間的現金流量或會受到不利影響。

環境問題的潛在責任或會招致重大成本

本集團受多條有關保障健康及環境的法律及法規所規管。適用於某一項目發展地盤的特定環境法律及法規因地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及原有用途及毗鄰物業而有重大差異。遵循環境法律及條件或會延遲項目發展活動，亦可能使本集團招致重大合規費用及其他費用，並禁止或嚴重限制在環境敏感區域或地區之項目發展活動。

風險因素

根據中國法律規定，獨立環保顧問已對本集團所有建設項目進行環境影響評估，並無發現任何本集團認為會對本身業務或財務狀況有重大不利影響的環境責任。然而，該等調查可能並未反映全部環境責任或其程度，可能尚有重大環境責任並未為本集團所知悉。

本集團的前景或會因天然災害而受到不利影響

倘本集團經營業務所在的地區發生地震、水災或惡劣天氣狀況等天然災害或其他災難事件，則(視乎災難程度)或會嚴重干擾本集團的業務營運或對受影響地區造成嚴重經濟衰退，從而對本集團的業務營運及財務狀況有重大不利影響。

有關在中國經營業務的風險

中國政府的政治及經濟政策以及中國的社會狀況及法律發展或會影響本集團的業務

由於本集團的資產大多位於中國，加上本集團的收入主要來自中國，故此本集團的業績、財務狀況及前景在頗大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展所影響。中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策(包括稅務政策)可能影響本集團的業務。中國經濟在多個方面有別於其他國家的經濟。中國經濟以往一直為計劃經濟，現正逐漸向更為市場主導的經濟。儘管中國政府近年實施多項措施，強調運用市場力量進行經濟改革，惟無法保證中國經濟、政治或法律制度的發展方向不會對本集團的業務、經營業績及前景有不利影響。

有關詮釋及執行中國法律及法規的不明朗因素或會對本集團的業務、營運及盈利能力有不利影響

儘管中國自一九七八年以來已頒佈並修訂不少法律及法規，惟與若干發達國家的法律制度相比，中國的法律制度仍未夠全面。中國法律及法規的詮釋或會受中國政府修訂的貨幣政策影響。此外，裁決及仲裁判決亦難以在中國執行。

中國不少法律及法規只頒佈大原則，而中央人民政府逐步制訂實施條例，繼續改進並修訂該等法律及法規。隨著中國法律制度不斷發展，頒佈新法律或改進及修訂現行法律或會影響外國投資者。無法保證日後修改法律或其詮釋不會對本集團的業務、營運或盈利能力有不利影響。

風險因素

有關向中國實體提供貸款及境外控股公司對中國實體作出直接投資的中國法規或會延遲或妨礙本集團向中國附屬公司提供貸款或注入額外資金

作為中國附屬公司的境外控股公司，本集團其他成員公司可能向中國附屬公司提供貸款或注入額外資金。向中國附屬公司提供貸款須遵守中國法規及辦理外匯貸款登記。例如，境外控股公司就中國附屬公司活動而向其提供的貸款不得超出法定上限，並必須向國家外匯管理局或其地方部門登記。本集團亦可決定以注資方式向中國附屬公司提供資金。該等注資必須經過商務部或其地方部門審批。並不保證本集團可及時就日後向中國附屬公司活動所提供的貸款或注資，辦理政府登記手續或取得政府批文。倘本集團未能獲得相關登記或批文，則本集團利用中國業務的能力將受到不利影響，從而對本集團的流動資金及擴展業務的能力有重大不利影響。

有關外國實體收購中國公司的中國法規或會限制本集團收購中國公司的能力，對本集團實行策略以及本集團業務及前景有不利影響

關於外國投資者併購境內企業的規定(二零零九年修訂本) (「併購規定」) 於二零零九年六月二十二日頒佈，並於同日生效，當中規定如外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業，則外國投資者必須遵守相關規定。併購規定進一步規定，因此而產生的外資企業的業務範圍須符合外商投資產業指導目錄。併購規定亦訂明有關收購境內企業股權程序的規定。

併購規定的詮釋或實行方式存在不明朗因素。倘本公司日後決定收購任何中國公司，則並不保證本公司或該中國公司的擁有人可根據併購規定成功完成一切所需的審批規定。在此情況下，本集團實行擴展及收購策略的能力或會受到限制，對本集團日後發展有重大不利影響。

中國勞動力短缺將影響本集團業務

物業建設、發展及管理的若干工序需要大量勞工。倘本集團大部分物業項目所處的中國地區出現勞動力短缺，則本集團的營運或會受到影響，並需要更多時間及資源招聘新勞工。此外，勞工成本亦可能因多項因素而增加，如中國國家及／或地方機關

風險因素

實施最低工資規定。該等因素均會使本集團的整體成本上升。倘本集團未能將增加的成本轉嫁至本集團物業的售價或租金，則本集團的財務狀況或會受到不利影響。

並不保證本集團能就建設項目及業務延續一切所需的牌照、證書、批文及許可證

於最後可行日期，中國附屬公司已就各自的業務取得並持有一切所需的牌照、證書、批文及許可證。

並不保證該等中國附屬公司能於該等牌照、證書、批文及許可證屆滿時續期。該等牌照、證書、批文及許可證的資格標準或會不時更改及收緊。此外，日後亦可能頒佈牌照、證書、批文及許可證的新規定。頒佈與本集團業務營運及房地產行業相關之任何新訂及／或更嚴格的法律、法規、牌照、證書、批文或許可證規定或會大幅增加本集團的合規及維護成本，妨礙本集團繼續現有業務或限制或禁止本集團擴充業務。任何該等事件均可能對本集團的業務、財務業績及前景有不利影響。

本公司為控股公司，其派息能力視乎附屬公司派付的股息而定

本公司為控股公司，而本集團的業務主要透過營運附屬公司經營。因此，本公司派付股息的能力視乎自其營運附屬公司收取的股息及其他分派而定。倘本公司的附屬公司出現負債或虧損，則或會削弱其向本公司派付股息或其他分派的能力，從而使本公司向股東派息的能力受到不利影響。

本公司附屬公司於某年向本公司派付股息的能力視乎有關附屬公司須遵守的法律及監管規定而定。總括而言，倘附屬公司並無任何可分派溢利，則不得向本公司派付股息。該等附屬公司以股息或其他分派方式向本公司匯出除稅後溢利的能力受到限制，或會對本公司發展、投資、派付股息與其他資金及經營業務的能力有不利影響。並不保證該等附屬公司將有足夠的盈利及現金流量以向本公司派付股息或分派足夠資金，以供本公司可向股東派付股息。

就中國附屬公司而言，企業所得稅法及其實施條例的最新版本規定，倘實體視為非中國居民企業，在中國並無業務或營業地點或在中國有業務或營業地點但收入與該業務或地點並無關連，則中國附屬公司派付的股息(股息來源為中國境內)須按稅率10%繳納預扣稅，惟可獲稅務減免者(包括根據有關稅務條約而享有者)除外。

風險因素

此外，本集團成員公司日後可能訂立的銀行信貸、合營協議或其他安排的限制契約亦可能限制該等成員公司向本公司派付股息或作出分派的能力。該等限制會使本公司自附屬公司收取的股息或其他分派金額減少，從而限制本公司向股東派付股息的能力。

根據二零零八年一月一日生效的企業所得稅法及相關實施條例，本公司中國附屬公司的股息或須繳納預扣稅或本公司來自全球各地的收入或須繳納中國稅項

二零零八年一月一日生效的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例規定，應付予非中國投資者而來源為中國境內的股息一般須繳納10%的預扣稅。該稅項可根據中國與投資者所處的司法權區訂立的稅務條約減免。

根據企業所得稅法及其相關實施條例，就中國稅務而言，按中國法律或於中國境內成立的企業或按外國(地區)法律成立但「實際管理組織」位於中國境內的企業均視為居民企業。倘任何實體就中國稅務而言視為居民企業，則須就其來自全球各地的收入按統一稅率25%繳納中國稅項。「實際管理組織」指對企業業務、人事、賬目及財產有重大及整體管理控制權的組織。倘中國稅務當局根據企業所得稅法將本公司視為中國居民企業，則本公司須就其來自全球各地的收入按稅率25%繳納中國稅項。根據該條件，作為中國稅務居民，本公司來自中國附屬公司的股息在符合相關條件下將獲豁免繳納中國企業所得稅。

本公司應付予股東的股息及出售股份所得的收益或須繳納中國稅項

根據企業所得稅法及其實施條例，非居民企業(即在中國並無業務或營業地點或有業務或營業地點但相關收入與該業務或營業地點並無實際關連的企業)的股息收入(股息來源為中國境內)一般須按稅率10%繳納中國企業所得稅，惟該稅項可根據中國與該非居民企業所處的司法權區訂立有關減免稅項的稅務條約而減低或寬免。同樣地，倘非居民投資者轉讓股份所變現的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳納10%的中國企業所得稅。由於不肯定本公司會否視為中國居民企業，故此本公司就股份應付予股東的股息或股東自轉讓股份變現的收益或會視為來自中國境內的收入而須繳

風險因素

納中國稅項。倘本公司根據企業所得稅法須就應付予境外股東的股息繳納中國預扣稅，或閣下須就轉讓股份繳納中國稅項，則閣下對股份的投資價值或會受到不利影響。

人民幣波動或會對本集團營運及財務業績有不利影響

人民幣價值或會受到中國政府政策的變動所影響，且在頗大程度上取決於國內及國際經濟及政治發展以及當地市場的供求情況。自一九九四年以來，人民幣與外幣(包括港元及美元)的兌換一直按人民銀行公布的匯率(每日根據前一日中國銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場當時的匯率釐定)為基準。自一九九四年以來，人民幣與美元的官方匯率大致穩定。然而，二零零五年七月二十一日，隨著人民幣與一籃子貨幣重新掛鈎，人民幣兌美元及港元升值。中國政府自此對匯率制度作出多次調整，日後或會再作調整。二零零五年七月二十一日，中國政府推出受管理的浮動匯率制度，容許人民幣價值根據市場供求及參考一籃子貨幣在受規管的範圍內浮動。二零零六年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間，人民幣兌港元平均每年升值約4.2%。人民幣兌港元或任何其他外幣升值或會使本集團的成本上升。於最後可行日期，除香港投資物業外，本集團的其他物業投資及營運均位於中國。倘人民幣兌美元或港元匯率大幅下降，則或會對本公司的財務業績有不利影響，從而影響本公司從人民幣提供資金但以港元派付的股息價值。

此外，根據中國現行外匯制度，無法保證可按指定匯率在中國取得足夠的外幣以全面應付特定企業的需求，亦不保證外幣供應短缺不會限制本公司在中國取得足夠外幣以應付本集團外幣需求的能力。

有關股份發售的風險

聯席全球協調人或會終止包銷協議

有意投資發售股份的人士謹請注意，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書「包銷 — 包銷安排及開支 — 終止理由」所列任何事件，則聯席全球協調人(本身及代表包銷商)可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。倘聯席全球協調人(本身及代表包銷商)根據包銷協議的條款終止包銷協議的責任，則股份發售將告失效，而有意投資者將不獲分配發售股份。

風險因素

股東擁有的本公司股本權益日後或會被攤薄

本公司日後或會透過收購、與可讓本集團業務增值的人士訂立合營企業及策略夥伴關係，增強實力及擴展業務。本公司或會於股份發售後進行額外股本融資，而倘本公司為日後收購、合營企業及策略夥伴與聯盟融資而發行新股份，則股東的股本權益將被攤薄。

股份流通性不高，市價或會反覆不定

於股份發售前，股份並無公眾市場。並不保證於完成股份發售後，股份將會形成或維持具流通性的公眾市場。

倘股份於股份發售後無法形成活躍的公眾市場，則股份的市價及流通性或會受到不利影響。香港股票市場的價格及成交量普遍日趨波動，近年部分波動與公司的經營表現並無關連或不相符。股份價格的波動或會因並非本公司所能控制的因素造成，未必與本集團的經營業績相關或相符。

由於本公司根據開曼群島法例註冊成立，而根據開曼群島法例，對少數股東的保障或會有別於根據香港及其他司法權區法例而制訂者，故此保障股東權益時會遇到困難

本公司的公司事務均受其組織章程大綱及細則、公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法例在若干方面有別於根據香港及其他司法權區的法規及司法先例而制訂者。該等差異表示本公司少數股東可獲的補救措施或會與根據香港或其他司法權區法例所享有者不同。

有關本公司組織章程及開曼群島公司法的其他資料載於本招股書附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

閣下不應依賴報章或傳媒有關本公司或股份發售的資料

報章及傳媒或會刊載本公司或股份發售的報導，包括本招股書並無刊載的本集團若干財務資料、財務預測及其他資料。本公司並無授權報章或傳媒披露任何該等資料。本公司對任何上述報章或傳媒報導或任何該等資料或報導的準確性、完備性或可靠性概不承擔任何責任。本招股書以外刊物所載的任何資料如與本招股書所載的資料不符

風險因素

或有所抵觸，本公司概不負責。因此，閣下不應依賴任何該等資料。閣下僅應依賴本招股書所載的財務、營運及其他資料。

有關本招股書聲明的風險

統計數據及事實未必準確

本招股書「行業概覽」一節所載有關香港及中國經濟的統計數據、房地產行業及相關事實乃摘錄自多份政府官方來源。儘管本集團已合理審慎確保所摘錄的統計數據及事實準確，惟本集團並無對該等統計數據及事實進行任何獨立核實。因此，本集團對該等統計數據及事實的完備性或準確性概不發表任何聲明。基於收集方法不同及其他理由，本招股書所載摘錄自不同政府官方來源的統計數據及事實未必準確，不應過分依賴。在任何情況下，投資者應衡量本招股書「行業概覽」一節所載全部事實及統計數據的輕重或重要性。

前瞻性陳述未必準確

本招股書載有若干有關本集團計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不明朗因素及其他因素，或會導致本集團的實際表現或成就與本招股書前瞻性陳述列明或暗示的預計表現或成就有重大偏差。該等前瞻性陳述均以有關本集團現有及未來業務策略以及本集團日後經營的環境的多項假設為基準。本集團的實際表現或成就或會與本招股書所討論者有重大偏差。

豁免嚴格遵守上市規則第14A章

本集團已就一項交易訂立協議，屬於上市後須遵守上市規則第14A章申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。有關交易的其他詳情連同豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關規定的申請，載於本招股書「持續關連交易」一節。

董事對本招股書內容的責任

本招股書(董事共同及個別對其承擔全部責任)載有上市規則所規定的資料,以提供有關本集團的詳情。董事作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本招股書所載資料在所有重大方面均準確完整,並無誤導或欺詐,亦無遺漏任何其他事項而可能導致本招股書所載任何陳述或內容誤導。

股份發售資料

本公司並無授權任何人士提供或作出本招股書以外的任何資料或聲明。閣下不應依賴本招股書以外的任何資料或聲明作為已獲本公司、聯席全球協調人、包銷商或任何彼等各自的董事、高級職員或代表或參與股份發售的任何其他人士的授權。在任何情況下,交付本招股書或任何發售、銷售或交付股份並不構成聲明指自本招股書日期起,本集團情況概無變動或無發生可能合理導致本集團情況改變的事態發展,亦非表示本招股書所載資料於本招股書日期後的任何日期仍然正確。

申請在聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行股份及根據股份發售將發行的股份於主板上市及買賣。預期股份將於二零一三年九月十二日(星期四)起在聯交所買賣。除本招股書所披露者外,概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣,短期內亦無或不擬申請於任何其他證券交易所上市或批准上市。

根據公司條例第44B(1)條,倘股份於申請截止日期起計三個星期屆滿前或其他較長期間(不超過六個星期)內或本公司於前述三個星期內獲聯交所或其代表知會於聯交所上市及買賣未獲批准,則根據任何申請而作出的任何配發一概無效。

包銷

本招股書僅就公開發售(屬股份發售的一部分)而刊發。就公開發售的申請人而言,本招股書及申請表格載列公開發售之條款及條件。

股份於聯交所上市及買賣由聯席保薦人保薦,而公開發售則由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議悉數包銷。與配售相關的配售包銷協議預期在聯席全球協調人(本

有關本招股書及股份發售的資料

身及代表包銷商)與本公司在協定發售股份定價後約於定價日簽訂。股份發售由聯席全球協調人管理。

倘基於任何理由未能協定發售價，則股份發售將不會進行且告失效。有關包銷商及包銷安排的其他資料，請參閱本招股書「包銷」一節。

出售發售股份之限制

購買發售股份的各位人士須確認，或在購買發售股份時將視為已確認知悉本招股書所述有關發售或配售發售股份的限制。除上文所述者外，本公司並無在香港以外的任何司法權區作出任何行動，以獲准配售或公開發售或派發本招股書。因此，在任何該等要約或邀請未經授權的司法權區或向任何人士提呈該等要約或邀請即屬違法的情況下，本招股書不得用作或構成要約或邀請。

於其他司法權區派發本招股書及提呈發售股份須受限制，除非該等司法權區相關法律准許或已於相關監管機構登記或獲相關監管機構授權或豁免，否則不得派發本招股書及提呈發售股份。

股份發售安排及條件

有關股份發售安排及條件的其他詳情載於本招股書「股份發售安排及條件」一節。

開始股份買賣

預期股份將於二零一三年九月十二日(星期四)開始在主板買賣。於主板買賣之股份買賣單位為每手2,000股。

股份合資格納入中央結算系統

倘股份獲准於聯交所上市及買賣，且本公司亦符合香港結算之證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣之日期或香港結算選擇之任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間之交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統交收。

有關本招股書及股份發售的資料

所有中央結算系統之活動均須按照不時生效之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。股份獲納入中央結算系統的一切所需安排均已辦妥。倘閣下對中央結算系統交收安排之詳情以及該等安排將如何影響閣下之權利及權益有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他專業顧問。

業務性質不變

本集團無意在股份發售後改變業務性質。

香港印花稅

買賣本公司於香港證券登記處登記的股份須繳納香港印花稅。

建議尋求專業稅務意見

倘閣下對購買、持有、出售或買賣股份，或行使股份所附之任何權利之稅務影響有任何疑問，則應諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、聯席保薦人、任何彼等各自之董事、代理、僱員、顧問或聯屬人士或參與股份發售之任何其他人士或各方，概不會對任何人士購買、持有、出售或買賣股份，或行使股份所附之任何權利而引致之任何稅務影響或責任承擔責任。

穩定價格措施及超額配股權

為進行股份發售，百德能證券作為穩定價格經辦人或任何代其行事的人士(代表包銷商及非本公司代理)均可超額配發或進行交易，以於上市日期後一段限期內維持股份的市場價格，使其高於股份原本的價格水平。進行該等交易須符合所有適用法律及監管規定。然而，百德能證券、其聯屬人士或任何代其行事之人士並無責任進行有關交易。穩定價格措施一經展開，將由百德能證券、其聯屬人士或任何代其行事之人士全權酌情進行，並可隨時終止，且必須在一段限期後終止。

為進行股份發售，本公司擬向配售包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表配售包銷商於上市日期起至截止遞交公開發售申請日期後第30日止期間悉數或部分、一次或多次全權酌情行使。根據超額配股權，本公司或須按發售價發行及配發合共不多於12,540,000股股份(合共相當於根據股份發售初步可供認購股份總數的15%)以補足(其中包括)配售中的超額分配。

有關本招股書及股份發售的資料

有關穩定價格措施及超額配股權的其他詳情載於本招股書「股份發售安排及條件—超額配股權」及「股份發售安排及條件—穩定價格措施」各節。

申請香港發售股份的手續

申請公開發售股份的手續載於本招股書「如何申請公開發售股份」一節以及相關申請表格。

外匯兌換

本招股書所列若干人民幣金額以指定匯率換算為港元或美元，僅供閣下參考。該等換算不應視為人民幣金額實際可以或已經按所示匯率或任何匯率兌換為港元及美元(如適用)金額。除本招股書另有指明者外，人民幣換算為港元的匯率為人民幣1元兌1.257港元，即於最後可行日期適用的人民銀行匯率。

約整

倘任何表列總額與分項總和之間有任何差異，乃因約整所致。

網站

本招股書所提及任何網站的內容並不屬本招股書的一部分。

董事及參與股份發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

陳楚玲小姐	香港 九龍 深盛路8號碧海藍天 3座31樓E室	中國
-------	----------------------------------	----

陳少珍小姐	香港 將軍澳 康城路1號領都 2座20樓LC室	中國
-------	----------------------------------	----

非執行董事

劉鑾鴻先生	香港 山頂甘道15-17號 Coombe Apt地下	加拿大
-------	----------------------------------	-----

王文海先生	香港 大角咀 深旺道 君匯港 2座3樓C室	中國
-------	-----------------------------------	----

獨立非執行董事

林兆麟先生	香港 干德道41號 聯邦花園 維也納閣15D室	英國
-------	----------------------------------	----

Robert Charles Nicholson 先生	香港甘道28-30號 嘉樂園C座1樓12室	英國
-----------------------------	--------------------------	----

黃灌球先生	香港 赤柱 富豪海灣 黃麻角道88號 A22座1樓	中國
-------	---------------------------------------	----

董事及參與股份發售的各方

參與股份發售的各方

聯席全球協調人、聯席保薦人、
聯席賬簿管理人兼
聯席牽頭經辦人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期
59至63樓

百德能證券有限公司
香港
皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

公開發售包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期
59至63樓

百德能證券有限公司
香港
皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

配售包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期
59至63樓

百德能證券有限公司
香港
皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

核數師兼申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

本公司法律顧問

香港法律：
薛馮鄺岑律師行
香港
皇后大道中15號
置地廣場
約克大廈9樓

中國法律：
中倫律師事務所
中華人民共和國
北京
朝陽區
建國門外大街甲6號
SK大廈36至37層
郵編：100022

董事及參與股份發售的各方

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
Cricket Square,
Hutchins Drive,
P.O. Box 2681,
Grand Cayman KY1-1111,
Cayman Islands

聯席保薦人法律顧問

香港法律：

趙不渝馬國強律師事務所
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈40樓

中國法律：

通商律師事務所
中華人民共和國
北京
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層
郵編：100022

物業估值師

世邦魏理仕有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期4樓

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司
香港
觀塘道388號
渣打中心15樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
香港總部兼主要營業地點	香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心20樓
授權代表	陳楚玲小姐 香港 九龍 深盛路8號碧海藍天 3座31樓E室 潘福全先生 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心20樓
公司秘書	潘福全先生(註冊會計師)
審核委員會	林兆麟先生(主席) Robert Charles Nicholson先生 黃灌球先生
薪酬委員會	林兆麟先生(主席) Robert Charles Nicholson先生 黃灌球先生
提名委員會	劉鑾鴻先生(主席) 王文海先生 林兆麟先生 Robert Charles Nicholson先生 黃灌球先生
合規顧問	百德能證券有限公司
公司網站	www.lifestyleproperties.com.hk *

公司資料

開曼群島主要股份過戶及登記處

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

香港證券登記處

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

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港中環
花園道1號

* 該網站內容並不構成本招股書一部分。

行業概覽

本節及本招股書其他章節所載有關影響本集團業務的相關行業資料及統計數字乃摘錄自政府官方刊物及官方來源。本公司並無獨立核實該等資料或統計數字。本公司、其董事或顧問或參與股份發售的任何其他各方概無就該等資料及統計數字的準確性或完整性發表任何聲明，亦無依賴該等資料及統計數字作出任何相關經濟假設。

中國經濟

概覽

中國政府於二十世紀七十年代後期實施改革開放政策後，中國經濟在過去三十年突飛猛進。二零零一年中國加入世界貿易組織，經濟增長進一步加速。根據中國國家統計局編製的二零一二年中國統計年鑑及中國二零一二年國民經濟和社會發展統計公報，中國本地生產總值由二零零七年約人民幣265,810億元增至二零一二年約人民幣519,320億元，二零零七年至二零一二年複合年增長率約14.3%。於該期間，中國成為全球發展最快的經濟體之一，按絕對值計算，中國是全球第二大經濟體。同時，中國人均本地生產總值由二零零七年約人民幣20,169元增至二零一二年約人民幣38,353元。

下表載列所示期間中國經濟的年度數據摘要。

	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	二零一二年	二零零七年 至二零一二年 複合年增長率
人口(百萬)	1,321	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	0.5%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	26,581	31,405	34,090	40,151	47,310	51,932	14.3%
實際本地生產總值增長率(%)	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	—
人均本地生產總值(人民幣元)	20,169	23,708	25,608	29,992	34,998	38,353	13.7%
消費者物價指數增長率(%)	4.8	5.9	-0.7	3.3	5.4	2.6	—
失業率(%)	4.0	4.2	4.3	4.1	4.1	4.1	—
城镇居民人均可支配收入 (人民幣元)	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	12.2%
外商直接投資(十億美元)	75	92	90	106	116	112	8.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	13,732	17,283	22,460	27,812	31,102	37,468	22.2%
進出口總額(十億美元)	2,177	2,563	2,208	2,974	3,642	3,867	12.2%
城镇居民人均消費支出 (人民幣元)	9,998	11,243	12,265	13,472	15,161	15,532	9.2%

資料來源：

(1) 二零一二年中國統計年鑑

(2) 中國二零一二年國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

瀋陽

瀋陽是中國東北遼寧省省會，二零一一年人口約7.2百萬人。二零一一年，瀋陽本地生產總值約達人民幣5,915億元，人均本地生產總值約人民幣72,637.0元。瀋陽城鎮居民人均每年可支配收入由二零零六年約人民幣11,651.4元增至二零一一年約人民幣23,326.0元，複合年增長率約14.9%。下表載列所示期間瀋陽的經濟統計數據摘要。

	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	二零一二年	二零零六年
								至二零一一年
								複合年增長率
人口(百萬)	7.0	7.1	7.1	7.2	7.2	7.2	不適用	0.5%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	252.0	322.1	386.1	426.9	501.7	591.5	不適用	18.6%
實際本地生產總值增長率(%)	15.9	21.8	15.5	14.1	14.1	12.3	不適用	—
人均本地生產總值(人民幣元)	35,940.0	45,582.0	54,248.0	54,654.0	63,667.0	72,637.0	不適用	15.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	11,651.4	14,606.5	17,013.1	18,474.6	20,541.0	23,326.0	不適用	14.9%
城鎮居民人均消費支出(人民幣元)	8,670.3	11,255.8	14,667.9	16,110.9	16,961.0	18,147.0	不適用	15.9%

資料來源：瀋陽市統計局

青島

青島位於中國東海岸，是山東省主要城市，二零一二年人口約7.7百萬人。二零一二年，青島本地生產總值約達人民幣7,302億元，人均本地生產總值約人民幣94,886.8元。青島城鎮居民人均每年可支配收入由二零零七年約人民幣17,856.0元增至二零一二年約人民幣32,145.0元，複合年增長率約12.5%。下表載列所示期間青島的經濟統計數據摘要。

	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	二零一二年	二零零七年至
							二零一二年
							複合年增長率
人口(百萬)	7.6	7.6	7.6	7.6	7.7	7.7	0.3%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	375.0	440.2	485.4	566.6	661.6	730.2	14.3%
實際本地生產總值增長率(%)	15.5	13.2	12.2	12.9	11.7	10.6	—
人均本地生產總值(人民幣元)	44,964.0	52,266.0	57,251.0	65,827.0	85,922.1	94,886.8	16.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	17,856.0	20,464.0	22,368.0	24,998.0	28,567.0	32,145.0	12.5%
城鎮居民人均消費支出(人民幣元)	13,376.0	14,999.0	16,080.0	17,531.0	19,297.0	20,391.0	8.8%

資料來源：青島市統計局

行業概覽

哈爾濱

哈爾濱是中國東北黑龍江省省會，二零一二年人口約9.9百萬人。二零一二年，哈爾濱本地生產總值約達人民幣4,550億元，人均本地生產總值約人民幣45,810.0元。哈爾濱城鎮居民人均每年可支配收入由二零零七年約人民幣12,772.0元增至二零一二年約人民幣22,498.6元，複合年增長率約12.0%。下表載列所示期間哈爾濱的經濟統計數據摘要。

	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	二零一二年	二零零七年至 二零一二年 複合年增長率
人口(百萬)	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	0.1%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	239.1	281.5	317.6	366.6	424.2	455.0	13.7%
實際本地生產總值增長率(%)	9.5	13.2	13.0	14.0	12.3	10.0	—
人均本地生產總值(人民幣元)	24,306.0	28,472.0	32,053.0	36,951.8	42,736.0	45,810.0	13.5%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	12,772.0	14,588.6	15,887.0	17,556.8	20,030.6	22,498.6	12.0%
城鎮居民人均消費支出(人民幣元)	9,293.5	10,791.2	12,358.1	12,272.0	16,232.7	不適用	不適用

資料來源：哈爾濱市統計局

天津

天津位於中國北部地區，是中央政府直接管轄的四個直轄市之一，二零一二年人口約14.1百萬人。二零一二年，天津本地生產總值約達人民幣12,885億元，人均本地生產總值約人民幣91,180.6元。天津城鎮居民人均每年可支配收入由二零零七年約人民幣16,357.0元增至二零一二年約人民幣29,626.0元，複合年增長率約12.6%。下表載列所示期間天津的經濟統計數據摘要。

	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	二零一二年	二零零七年至 二零一二年 複合年增長率
人口(百萬)	11.2	11.8	12.3	13.0	13.5	14.1	4.9%
名義本地生產總值(人民幣十億元)	525.3	671.9	752.2	922.4	1,130.7	1,288.5	19.7%
實際本地生產總值增長率(%)	15.5	16.5	16.5	17.4	16.4	13.8	—
人均本地生產總值(人民幣元)	47,970.0	58,656.0	62,574.0	72,994.0	85,213.0	91,180.6	13.7%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	16,357.0	19,423.0	21,402.0	24,293.0	26,921.0	29,626.0	12.6%
城鎮居民人均消費支出(人民幣元)	12,029.0	13,422.0	14,801.0	16,562.0	18,424.0	20,024.0	10.7%

資料來源：天津市統計局

行業概覽

香港

香港位於中國南海岸，是中國兩個特別行政區之一，二零一二年人口約7.2百萬人。二零一二年，香港本地生產總值約達20,401億港元，人均本地生產總值約285,146.0港元。下表載列所示期間香港的經濟統計數據摘要。

	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	二零一二年	二零零七年至 二零一二年 複合年增長率
人口(百萬)	6.9	7.0	7.0	7.1	7.1	7.2	0.7%
名義本地生產總值(十億港元)	1,615.6	1,677.0	1,622.3	1,743.9	1,823.0	2,040.1	4.8%
實際本地生產總值增長率(%)	6.4	2.3	-2.7	7.0	5.8	1.4	—
人均本地生產總值(港元)	233,266.0	240,339.0	231,638.0	246,733.0	266,026.0	285,146.0	4.1%

資料來源：

- (1) 二零一二年中國統計年鑑
- (2) 香港統計數字一覽(二零一三年版)

中國房地產市場

中國房地產行業概覽

下表載列所示期間中國房地產市場統計數據摘要：

	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	二零一二年	二零零七年至 二零一二年 複合年增長率
物業發展投資(人民幣十億元)	2,529	3,120	3,624	4,827	6,174	7,180	23.2%
住宅物業投資(人民幣十億元)	1,801	2,244	2,561	3,404	4,431	4,937	22.3%
已售總建築面積(百萬平方米)	774	660	948	1,043	1,099	1,113	7.5%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	701	593	862	931	970	985	7.0%
銷售收入總額(人民幣十億元)	2,989	2,507	4,400	5,248	5,912	不適用	不適用
住宅物業銷售收入(人民幣十億元)	2,557	2,120	3,815	4,409	4,862	不適用	不適用
商業物業平均價格 (每平方米人民幣元)	3,864	3,800	4,695	5,029	5,377	不適用	不適用
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	3,645	3,576	4,473	4,736	5,011	不適用	不適用

資料來源：

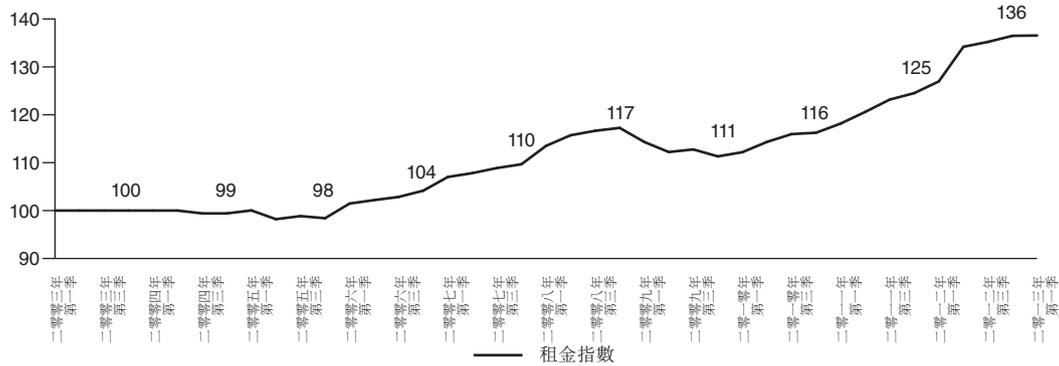
- (1) 二零一二年中國統計年鑑
- (2) 中國二零一二年國民經濟和社會發展統計公報

瀋陽房地產市場

根據瀋陽市統計局的資料，二零一二年瀋陽房地產總投資為人民幣1,943億元，較二零一一年增加約15.3%。房屋建築面積約110.0百萬平方米，較二零一一年增加約7.9%。二零一二年已竣工商品住宅面積約20.7百萬平方米，較二零一一年增加約14.2%。二零一二年已售商品住宅建築面積約達22.0百萬平方米，較二零一一年增加約13.0%。

下圖顯示所示期間瀋陽優質寫字樓市場的租金指數：

瀋陽優質寫字樓市場(二零零三年第一季指數=100)

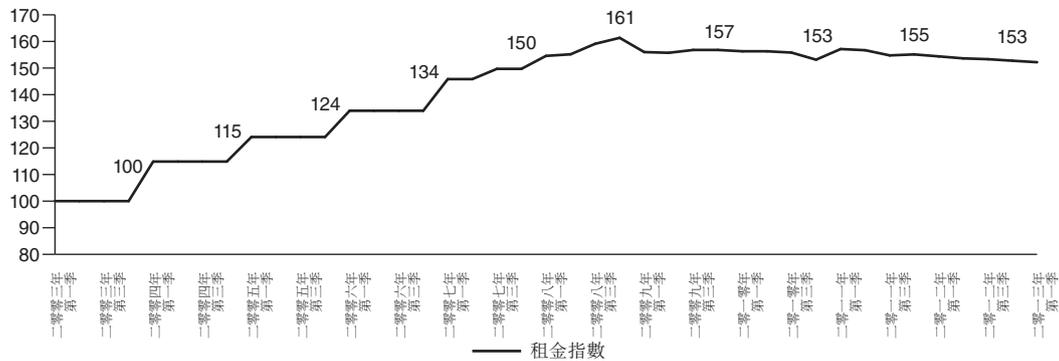


資料來源：世邦魏理仕

二零一零年第四季至二零一二年第四季，瀋陽寫字樓租金指數大幅上漲，複合年增長率為8.35%。然而，最近租金走勢漸趨緩和，二零一三年第一季的指數按年增長7.5%，但按季僅增長0.4%。

下圖顯示所示期間瀋陽優質零售物業市場的優質地鋪租金指數：

瀋陽優質零售物業市場(二零零三年第一季指數=100)



資料來源：世邦魏理仕

行業概覽

二零一零年第四季至二零一二年第四季，青島零售物業租金指數走勢平穩，複合年增長率僅為0.81%。二零一三年第一季，指數按年增長0.09%，按季增長0.19%。

哈爾濱房地產市場

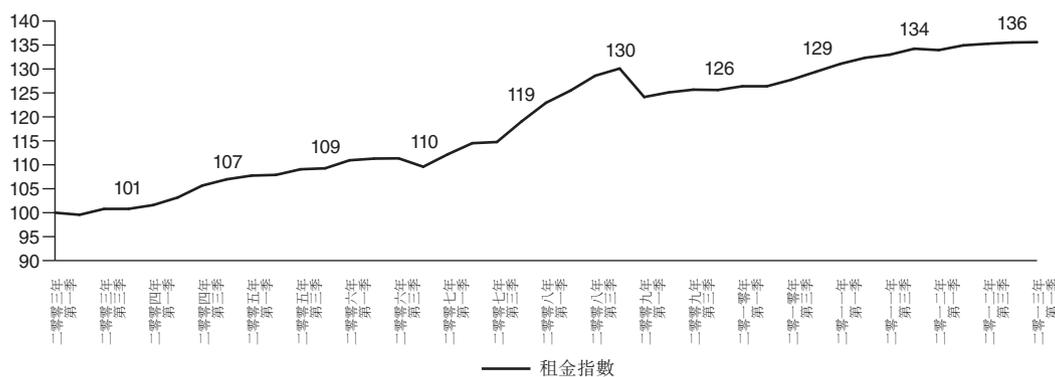
根據哈爾濱市統計局的資料，二零一二年哈爾濱房地產總投資約為人民幣772億元，較二零一一年增加約37.4%。二零一二年已竣工商品住宅面積約10.7百萬平方米，較二零一一年減少約48.5%。二零一二年已售商品住宅建築面積約達11.7百萬平方米，較二零一一年增加約22.6%。

天津房地產市場

根據天津市統計局的資料，二零一二年天津房地產總投資約為人民幣1,260億元，較二零一一年增加約16.7%。二零一二年已售商品住宅建築面積約達16.6百萬平方米，較二零一一年增加約4.2%。

下圖顯示所示期間天津優質寫字樓市場的租金指數：

天津優質寫字樓市場(二零零三年第一季指數指數=100)



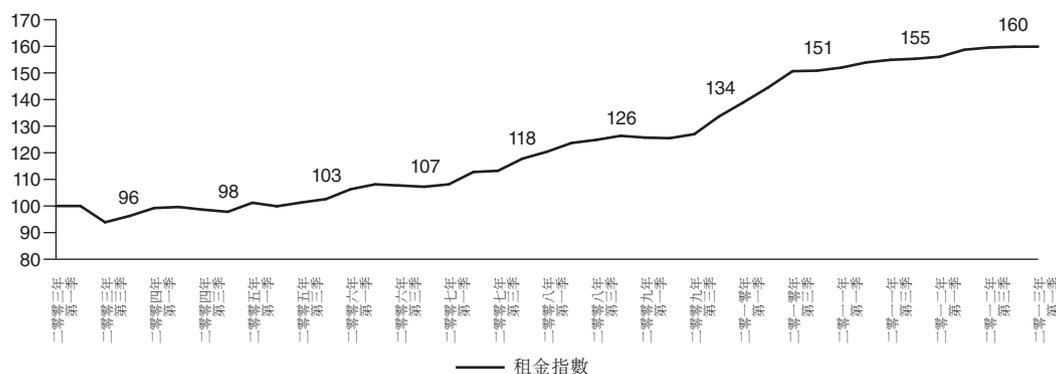
資料來源：世邦魏理仕

過去兩年，天津寫字樓租金指數增長平穩，二零一零年第四季至二零一二年第四季的複合年增長率為2.33%。二零一三年第一季，指數按年增長1.24%，按季增長0.06%。

行業概覽

下圖顯示所示期間天津優質零售物業市場的優質地鋪租金指數：

天津優質零售物業市場(二零零三年第一季指數=100)



資料來源：世邦魏理仕

天津零售物業租金指數在強勁增長後恢復穩定，二零一零年第四季至二零一二年第四季的複合年增長率為2.94%。二零一三年第一季，指數按年增長2.45%，按季增長0.03%。

香港房地產市場

根據《香港統計數字一覽》(二零一三年版)，二零一二年已竣工私人樓宇建築面積約為1.40百萬平方米，較二零一一年增加約40.7%。

下表載列所示期間香港已竣工私人樓宇的建築面積：

	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	二零一二年
	(千平方米)						
住宅	437	345	152	202	211	472	558
住宅/商業	308	151	275	277	446	—	—
商業	168	284	346	139	125	216	226
工業	29	15	82	3	35	129	197
其他	446	234	242	195	322	175	414
合計	<u>1,388</u>	<u>1,029</u>	<u>1,097</u>	<u>816</u>	<u>1,139</u>	<u>991</u>	<u>1,395</u>

資料來源：

- (1) 二零一二年中國統計年鑑
- (2) 香港統計數字一覽(二零一三年版)

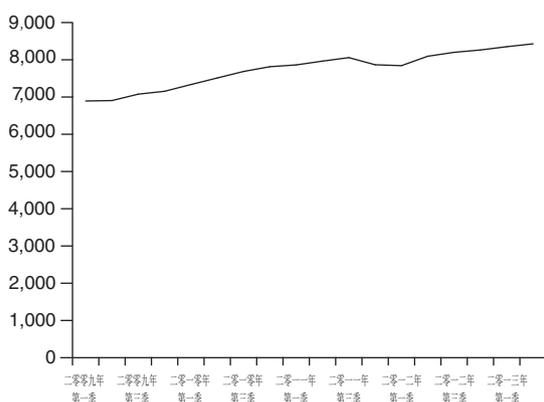
土地成本

根據中國城市地價動態監測(國土資源部制定的監測系統)所顯示中國主要城市的土地價格數據,二零一三年第二季,天津、青島、哈爾濱及瀋陽的商業地價分別約為每平方米人民幣8,428元、人民幣8,224元、人民幣6,322元及人民幣2,878元,而全國平均商業地價(包含105個城市)約為每平方米人民幣6,044元,按年增長約5.5%。

下圖顯示商業地價的變動。

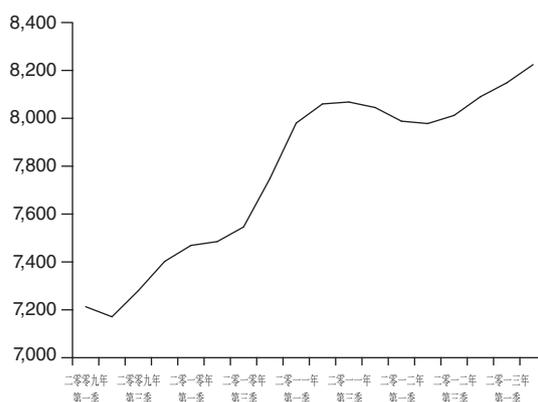
天津商業地價

(每平方米人民幣元)



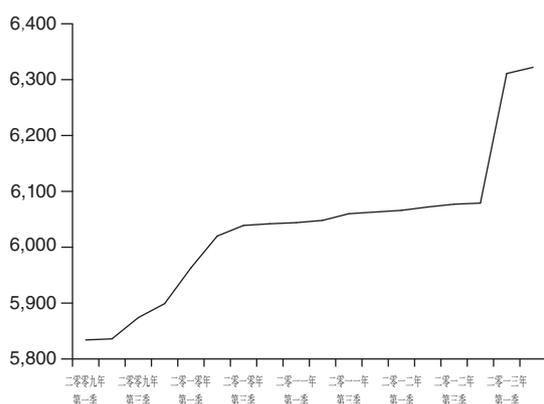
青島商業地價

(每平方米人民幣元)



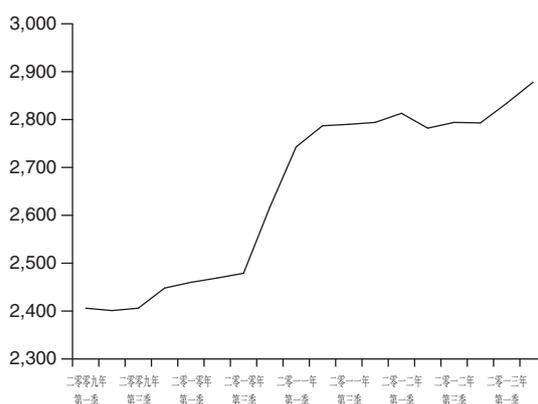
哈爾濱商業地價

(每平方米人民幣元)



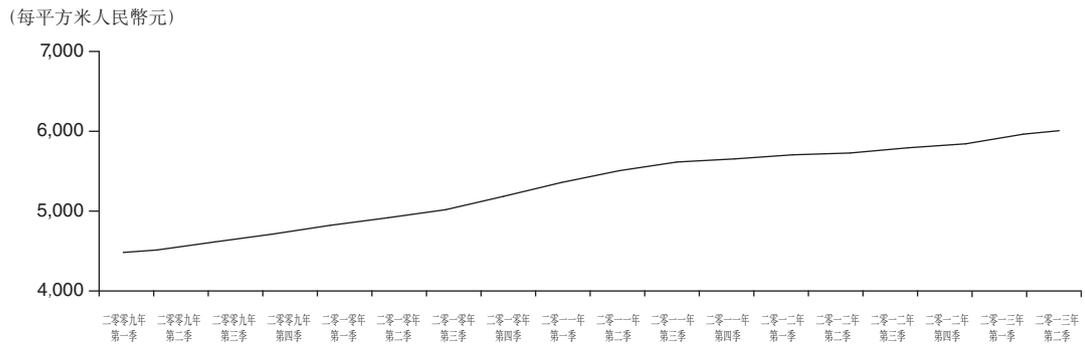
瀋陽商業地價

(每平方米人民幣元)



行業概覽

商業地價 — 全國平均



資料來源：中國城市地價動態監測

中國房地產行業法規概覽

有關本集團業務及中國房地產行業之中國法律及法規的若干內容概要載於本招股書「附錄四 — 主要中國法律及監管規定概要」。下文載列有關中國房地產行業的主要法規概覽，其中許多法規涉及商用物業。

土地收購

由於中國所有土地屬國有或集體所有，土地權益包括土地使用權，而私人(包括個人及企業)可持有權利用以投資或發展，或向他方轉讓。個人及企業可以多種方式取得土地使用權，其中兩種方式為自地方土地管理部門獲授土地使用權及自己取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。關於中國土地制度的更多詳情，請參閱本招股書「附錄四 — 主要中國法律及監管規定概要」內「中國的土地制度」一節。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商用、旅遊、娛樂或商品住宅開發等各類用地，必須由政府以招標、公開拍賣或者掛牌方式出讓。該規定亦規管公開招標、拍賣或者掛牌出讓的程序。

二零零三年六月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果只有一家實體有意使用該幅土地，土地使用權(不包括商用、旅遊、娛樂及商品住宅等經營業務用地的土地使用權)可採取協議方式出讓。根據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》，(i)地方政府須着重確保中低價位普通住房的供應，同時控制高檔住房的建設；(ii)自二零零五年六月一日起，對購買後兩年內出讓住房的個人所得收入總額徵收5%營業稅，對首次購買後超過兩年或以上出讓非普通住宅的個人，則按出讓價與原價的差額徵收5%營業稅；及(iii)房地產登記部門不再辦理未獲相關產權證的預售住宅單位的轉讓登記。

根據國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日發出的《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，少於90平方米的單位必須佔總發展及建築面積最少70%(獲建設部批准者除外)。

法規概覽

二零一二年五月二十三日，國土資源部與發改委頒佈《限制用地項目目錄(2012年本)》和《禁止用地項目目錄(2012年本)》。該等目錄規定，黨政機關的新建辦公樓、大型商業設施或遊樂場、賽車場、機動車訓練場、墓地、大型住宅項目均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關(包括國有企事業單位)新建和改擴建的培訓中心則列為禁止用地項目。

二零零七年一月十九日，財政部及國家稅務總局頒佈關於貫徹落實國務院關於修改《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》的決定的通知，上調年度土地使用稅並對外資企業徵收相關土地使用稅。

根據二零零八年一月一日實施的《中華人民共和國城鄉規劃法》，未確定規劃條件的土地不得出讓。在簽立土地使用權出讓合同後，開發商須向城市或縣級城鄉規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。於簽立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同的規劃規定。開發項目須遵照規劃條件進行。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關文件。

根據財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及中國審計署於二零零九年十一月十八日發佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，土地出讓收支全額須嚴格納入地方資金預算管理；首付款不得低於土地出讓金總額的50%；當期應繳土地價款(租金)應當一次全部繳清。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關應有效增加保障性住房和普通商品住宅物業的供應、引導消費者合理購買住宅物業及抑制住房市場的投資和投機活動，加強房地產項目信貸風險管理及市場監管等。關於土地出讓金方面，根據國土資源部於二零一零年三月八日頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發企業須於土地出讓合同日期後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於一年內支付。

法規概覽

根據合同條款付清土地出讓金後，土地受讓人可向有關土地管理局申請土地使用權證。根據於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限續期應根據當時有關法律辦理。

二零一零年九月二十一日，國土資源部與中華人民共和國住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，若存在非法轉讓土地使用權、開發商因自身原因自根據土地出讓合同交付土地起計一年內未能開展規定的建設活動及違反土地出讓合同所載土地開發要求，而開發商及其控股股東未糾正該等不當行為，則不得參加土地競買活動。關於該等法規的更多資料，請參閱本招股書「附錄四—主要中國法律及監管規定概要」內「出讓土地使用權」一節。

根據於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，未依法登記並領取權屬證書的房地產不得轉讓。以出讓方式取得土地使用權的，須符合以下條件方可轉讓土地使用權：(i)已根據土地出讓合同悉數交付土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；(ii)根據土地出讓合同條款進行或開展投資或開發；(iii)屬於房屋建設工程的，須作出或完成開發投資總額的25%以上；及(iv)屬於成片開發投資土地的，須達成工業用地或者其他建設用地條件。

根據二零一三年二月二十日國務院常務會議上制定的關於加強房地產市場調控的政策措施，中國政府頒佈了最新政策，採取措施遏止投機性房地產購買活動，增加普通商品住房及土地供應，加快保障性住房項目規劃建設以及加強對房地產市場監督。根據國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒佈的《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》（「**2013通知**」），所採取的措施包括繼續嚴格執行商品住房限購措施、繼續嚴格實施差別化住房信貸政策、持續中小套型普通住房和用地的供應、加強房屋所有權的信息系統建設、對出售自有住宅物業轉讓所得收入徵收20%個人所得稅（定義見所得稅法及條例）。**2013通知**亦要求地區及其他政府部門設立措施以防範房地產開發

商違反合同或進行非法或違規的房地產投資和開發活動的風險。2013通知發出後，地方政府(如北京、上海、深圳及瀋陽)相繼頒佈具體措施落實2013通知。鑑於上述根據2013通知推行的新政策措施主要規範住宅物業市場，而本集團現有的物業或項目為商用物業，董事相信該等新政策措施不會對本集團的業務及經營有重大影響。

拆遷

國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》規定，為了公共利益的需要，在若干情況下可徵收國有土地上的房屋，被徵收國有土地上的房屋所有權人可獲公平補償。房屋被依法徵收的，相應的國有土地使用權同時收回。就補償方式、補償金額、付款條款及其他相關問題的補償協議應當由被徵收所有權人與負責房屋徵收的中國有關政府部門訂立。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日類似物業的市場價格。被徵收房屋的價值，須由具備相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。應當先補償、後搬遷。

在期限內未達成補償協議的，由市或縣級政府依照負責房屋徵收的有關中國政府部門報告就補償作出行政決定，並在房屋徵收範圍內刊發政府公告。任何企業或個人不得採取暴力、威脅或者其他非法方式迫使被徵收所有權人搬遷。房地產建設企業禁止參與搬遷活動。有關詳情請參閱本招股書「附錄四—主要中國法律及監管規定概要」內「舊房拆遷」一節。

閒置土地

閒置土地主要受國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈執行並於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》規管。根據該辦法，土地可根據(其中包括)以下情況歸類為閒置土地：(i)土地使用權人超過「國有建設用地使用權有償使用合同」或「劃撥決定書」協定或規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；或(ii)已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一，或已投資額佔總投資額不足25%，且開發建設已暫停一年的國有建設用地。

法規概覽

市或縣級國土資源主管部門(「國土資源主管部門」)負責調查、認定、組織及實施閒置土地的處置。如土地因政府或其他有關政府機構行為而延誤動工開發，國土資源主管部門與土地使用權人協商後，擬訂閒置土地處置方案，報同級政府批准後實施。如並非因政府或其他有關政府機構行為而延誤動工開發，閒置土地按以下方法處置：(i)未動工開發滿一年的，由國土資源主管部門報同級政府批准後，向土地使用權人下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閒置費；(ii)未動工開發滿兩年的，由國土資源主管部門按照有關法規報經同級政府批准後，向土地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回土地。有關詳情請參閱本招股書「附錄四—主要中國法律及監管規定概要」內「處置閒置土地」一節。

房屋租賃

自二零一一年二月一日起，城市內的物業租賃受《商品房屋租賃管理辦法》規管。根據該辦法，物業擁有人可向他人出租物業作住宅或商業用途，惟有關法律另有禁止者除外。房屋及相關土地使用權租賃不得超過20年。租賃協議簽訂後即時生效，但須於訂立後三十日內在有關市或縣級房地產主管部門辦理房屋租賃登記備案，以保護租戶遭第三方索賠時的權益。

二零零九年七月三十日，最高人民法院發出《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》，於二零零九年九月一日生效。該解釋闡明法院不應因房屋租賃合同未辦理登記備案手續確認合同無效：倘合同各方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效條件的，則從其約定，惟合同一方已經根據租賃合同履行主要責任，而對方亦已接受則另作別論。有關詳情請參閱本招股書「附錄四—主要中國法律及監管規定概要」內「房屋租賃」一節。

房地產融資

近年來，中國政府頒佈多項規章政策規管房地產項目融資，或會限制外資房地產企業使用銀行貸款為房地產項目融資的能力，因而須為於中國拓展業務保持高水平的現金來源。

二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，規定銀行為房地產開發提供貸款的要求如下：

1. 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發項目流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。不得對未取得國有土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的企業發放任何形式的貸款；
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。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，任何申請房地產開發貸款的房地產開發企業的開發所需資本金比例須不低於35%。

二零零六年五月二十四日，國務院轉發了《建設部等其他部門關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該法規，商業銀行不得對建設項目總資本金比例未達35%的房地產開發企業發放貸款。對閒置土地和未出售商品房較多的房地產開發企業，商業銀行應按照審慎經營原則，從嚴控制授出貸款及／或任何形式的循環授信。商業銀行不得接受未出售3年以上的商品房作為貸款的抵押物。

根據於二零零八年一月三日發佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，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，而完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分之一的房地產項目，應審慎貸款和核准融資，從嚴控制延長貸款及循環授信。

法規概覽

二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括，

- 禁止中國商業銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 規管土地儲備抵押貸款須取得土地使用證，貸款抵押率不得超過抵押物評估價值的70%，限制貸款期限不超過兩年；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

根據國務院於二零零九年五月二十五日發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房和普通商品住房項目除外)的最低資本金比例下調至30%。金融機構在提供信貸支援和服務時，須獨立審貸防範金融風險，亦須根據借款人和項目實際情況，參照國家規定的資本金比例要求，對資金來源、投資收益和貸款風險進行全面審查和評估，獨立決定是否發放貸款以及貸款的具體數量和比例。

二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，要求金融機構嚴格遵守關於房地產項目內部資金比率的規定，不得向不符合房地產開發信貸政策規定的開發商或項目提供資金。

根據二零一零年四月十七日頒發及生效的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，(1)房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資。商業銀行須加強對房地產開發企業開發貸款的貸前審查和貸後管理；及(2)有閒置土地及炒地行為的房地產開發企業，商業銀行不得向其新開發項目貸款，證監部門亦須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會(「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》，對有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延物業項目動工或建設竣工、捂盤惜售或違法違規的房地產開發企業，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

有關詳情請參閱本招股書「附錄四 — 主要中國法律及監管規定概要」內「房地產融資」一節。

按揭及擔保

在中國，房地產的按揭主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》(或《房地產法》)、《城市房地產抵押管理辦法》(或《房地產抵押辦法》)規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所在土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記按揭當日起生效。於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘拍賣按揭物業，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

商品房銷售／預售

根據《城市商品房預售管理辦法》於竣工前出售商品房單位，開發商必須在有關市或縣級房地產發展管理機關辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合下列情況下進行：

- 有關土地使用權的出讓金已繳足，並已獲得土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 至少項目投資金總額的25%已注入開發項目，而項目施工進度及預期竣工日期已經確定；及
- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於若干先決條件達成後方可於竣工後銷售。

獲得離岸融資的能力

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**第171號意見**」)，其中規定外商投資房地產企業倘未繳足註冊資本、未取得國有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%**，則不得申請境內或境外貸款，相關外匯管理部門亦不得批准相關企業的外匯借款結匯。

近期香港政府對房地產市場的政策及遏制措施概覽

印花稅

近年，隨著本地經濟復蘇、住宅物業需求不斷增加，香港住宅物業的資產價值顯著增長，因此政府推出一系列措施遏抑香港住宅房地產市場投機活動，包括於二零一一年六月起實行額外印花稅制度。二零一一年六月，二零一一年印花稅(修訂)條例(二零一一年第**14**號條例)頒佈，倘香港住宅物業自購買起**24**個月內處置(包括轉售及轉讓)，須繳納額外印花稅。額外印花稅規定追溯生效，適用於二零一零年十一月二十日及其後進行的交易。

香港政府於二零一二年十月再次宣佈立法提案，修訂印花稅條例，包括調整額外印花稅率，並延長就二零一二年十月二十七日及其後所購住宅物業徵收額外印花稅的持有期。倘二零一二年十月二十七日及其後購買住宅物業並於**36**個月內轉售，則所提呈適用的經修訂額外印花稅率如下：

- (i) 持有六個月或以下的物業為**20%**；
- (ii) 持有超過六個月但**12**個月或以下的物業為**15%**；及
- (iii) 持有超過**12**個月但**36**個月或以下的物業為**10%**。

法規概覽

同時，香港政府亦宣佈，擬在既有印花稅及額外印花稅(倘適用)之外，新增買家印花稅。除香港永久居民外，任何人士購買香港住宅物業(包括有限公司)均須繳付買家印花稅。根據買家印花稅制，除若干指定豁免交易外，所有於二零一二年十月二十七日及其後購買住宅物業的非香港永久居民或任何有限公司均須按物業總代價或市值(以較高者為準)的15%繳納印花稅。

本集團現時於香港的物業均為非住宅物業，包括香港工業中心的多個工場及車位。由於額外印花稅條例、調整額外印花稅率和延長與額外印花稅相關的物業持有期的提案及推出買家印花稅的提案主要針對住宅物業，故董事認為新政策及措施不會對本集團於香港現有物業的市值有重大不利影響。

二零一三年二月，香港政府再宣佈提案，上調住宅和非住宅物業交易從價印花稅率，並把徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間由簽署轉易契約提前至簽訂買賣協議。除指定豁免或除外交易(包括香港永久居民購買住宅物業時並無於香港擁有任何其他住宅物業的購買住宅物業)外，住宅及非住宅物業交易於二零一三年二月二十三日或之後簽訂買賣協議之時須按新稅率繳付從價印花稅。提案規定，倘新的從價印花稅率適用，買賣雙方須共同及個別承擔印花稅。該等措施旨在通過進一步控制住宅物業需求及壓制非住宅物業短期轉售交易，為香港發展過熱的房地產市場降溫。該等措施或會降低房地產市場活動，因而在短期內影響本集團所持香港物業(均為非住宅物業)的市值。

上述二零一二年十月及二零一三年二月宣佈對印花稅條例的建議修訂非最終修訂，將以政府頒佈及刊憲的修訂條例定稿為準。

近期香港金融管理局頒佈的措施

除香港政府頒佈的政策外，香港金融管理局實施的措施亦可能影響本地房地產市場。例如，自二零一零年八月起，該局向授權機構(包括香港持牌銀行在內)發出若干通知，要求調低住宅物業按揭貸款的最高按揭成數。二零一零年十一月，按揭成數進一步收緊。價值1,200萬港元或以上物業的最高按揭成數由二零一零年八月的六成下

法規概覽

調至五成；價值8百萬港元或以上而又低於1,200萬港元的住宅物業的最高按揭成數為六成，但貸款額不可超過6百萬港元；價值8百萬港元以下的住宅物業的最高按揭成數維持七成，但貸款額不可超過4.8百萬港元。非自住物業（無論價值多少）的最高按揭成數由二零一零年八月的六成下調至五成。此外，以公司名義持有的物業、工商物業及基於借款人資產淨值申請按揭貸款的物業的最高按揭成數一律為五成（無論價值多少）。

二零一二年九月，倘按揭申請人申請住宅及非住宅物業按揭貸款時已借入或擔保尚未清償的物業按揭貸款，債務償付比率上限則由五成下調至四成；倘按揭申請人以資產淨值為基礎申請物業按揭貸款，按揭成數上限則下調至三成；倘申請人主要收入來自香港境外，適用的按揭成數則下調一成。

香港金融管理局於二零一三年二月二十二日發出通知，其中規定將非住宅物業按揭貸款的最高按揭成數再下調一成。例如，倘申請人申請按揭貸款時已擁有一套或以上已按揭未清償物業，則(i)主要收入來自香港的按揭申請人適用的工商物業按揭成數上限由五成下調至四成；(ii)主要收入來自香港境外的按揭申請人適用的工商物業按揭成數上限由三成下調至二成；(iii)主要收入來自香港及香港境外的按揭申請人適用的獨立車位按揭成數上限分別為四成及兩成；及(iv)倘按揭申請人基於資產淨值申請按揭貸款，則按揭成數上限由三成下調至二成。銀行進行若干壓力測試評估按揭申請人還款能力時，須採納符合規定的百分利率。雖然根據二零一三年二月二十二日頒佈的新政策，債務償付比率上限維持不變，但為評估還款能力進行壓力測試時，所用指標不得低於300個基點，而非新政策頒佈前的200個基點。該等措施通過下調按揭成數減少合資格申請按揭貸款的人數，使購買香港物業的門檻抬高，或會減少香港商用物業市場的活動，因而在短期內影響本集團於香港所持物業（均為非住宅物業）的市值。

本集團的企業歷史

自二零零六年起，母公司集團擴大百貨店業務時，獲得機會建立並非用於經營母公司集團百貨店業務或與該業務無關的物業組合，為本集團發展奠定了基礎。與本集團企業架構演進及發展有關的主要事件概述如下：

1. 成立瀋陽怡富物業公司及收購怡富土地權益

怡富土地最初屬於一幅較大土地一部分，而該幅較大土地的土地使用權乃由母公司集團於二零零六年十二月自瀋陽市土地儲備交易中心購得。為計劃將該幅土地分拆為怡富土地及另一塊土地(現由保留母公司集團發展為瀋陽久光百貨)，母公司集團於二零零七年二月收購銀怡(二零零七年二月於香港註冊成立)作為空殼公司作該建議交易之用途。其後銀怡作為唯一股東於二零零七年三月在中國成立外商獨資企業瀋陽怡富物業公司，持有母公司集團擁有的怡富土地權益。瀋陽怡富物業公司成立時，投資總額及註冊資本分別為50,000,000美元及25,000,000美元。二零零七年增加註冊資本及投資總額後，瀋陽怡富物業公司的投資總額及註冊資本分別為149,980,000美元及74,990,000美元，其中註冊資本已全數繳足。

銀怡及瀋陽怡富物業公司自各自註冊成立直至重組完成均為母公司全資附屬公司，重組後成為本公司全資附屬公司。

中國法律顧問認為，本集團開發怡富土地的計劃在瀋陽怡富物業公司相關營業執照的許可營業範圍內。

2. 收購青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及彼等物業的權益

二零零七年七月，日本賣家(賣方)與母公司全資附屬公司美威就收購下列股權訂立正式買賣協議(取代二零零七年四月具法律約束力之首協議)：

- (a) 青島物業公司(當時且現在仍然擁有青島物業)的全部股權；

歷史及發展

- (b) 哈爾濱物業公司(當時且現在仍然擁有哈爾濱物業)的全部股權；
- (c) 天津物業公司(當時擁有天津物業)的97.5%股權；及
- (d) 當時由於分拆擁有中國大連一零售物業的一間公司(「大連物業公司」)的全部股權。

自日本賣家從另一名獨立第三方購得天津物業公司餘下2.5%股權後，美威作為買方與日本賣家作為賣方，於二零零八年五月就美威收購天津物業公司該等餘下股權訂立補充協議。

美威附屬公司與日本賣家就轉讓青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及大連物業公司的全部股權於二零零八年四月及五月分別訂立股權轉讓協議。收購後，大連物業公司所持物業已改造為久光百貨店。大連物業公司將不會因分拆注入本集團，於分拆後仍為保留母公司集團成員。

中國相關機關已於二零零八年五月批准有關收購青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司權益，其後：

- (a) 青島物業公司成為高標的全資附屬公司，而高標則為嘉昇的全資附屬公司；
- (b) 哈爾濱物業公司成為上景的全資附屬公司，而上景則為榮熹的全資附屬公司；及
- (c) 天津物業公司成為粵佳的全資附屬公司，而粵佳則為華軒的全資附屬公司。

各方公平磋商組合收購青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及大連物業公司的總代價，乃參考截至二零零六年十二月三十一日該等公司的資產淨值、二零零七年四月五日各物業的獨立估值及基於該收購屬捆綁交易而釐定。收購代價須視乎該等公司於收購完成時的資產淨值按代價調整機制調整。經參考各公司已調整資產淨值(已考慮相關物業估值)，青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司的最終購買價分別釐定為人民幣91.6百萬元(約相當於115.1百萬港元)、人民幣69.7百萬元(約相當於87.6百萬港元)及人民幣288.4百萬元(約相當於

362.5百萬港元)。為收購青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司的權益，已取得有關青島物業、哈爾濱物業及天津物業於二零零七年四月五日的獨立估值。

收購代價已由美威支付，其中部分於二零零八年五月三十日收購完成時付予美威法律顧問(作為託管代理)，部分於二零零八年九月十九日以現金付予日本賣家。收購完成後，母公司集團已解決(a)哈爾濱物業若干部分涉嫌的擋光問題；及(b)一名主要承包商因哈爾濱物業公司涉嫌未付若干合約金額餘款而向其提出的索償。母公司集團在收購前的盡職調查過程中已知悉以上兩項事件，因此買賣協議中的彌償條款已涵蓋該等事件。根據日本賣家與美威的協議，為解決上述兩項事件，於二零一三年六月已自託管賬戶支付約347,760美元予母公司，且託管的餘下部分代價已按協定分期付予日本賣家，因此收購代價已結清。除上文所披露者外，於營業紀錄期間及直至最後可行日期，美威並無發現任何違反承諾及彌償事項，亦並無就此向日本賣家提出索償。

高標、上景及粵佳為於香港註冊成立的公司，而嘉昇、榮熹及華軒為於英屬處女群島註冊成立的公司。該等英屬處女群島及香港公司均由美威持有，分別為持有青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司的權益於二零零七年成立或購得。

嘉昇、榮熹及華軒自各自註冊成立直至重組完成均為母公司全資附屬公司，重組完成後，彼等均成為本公司全資附屬公司。

青島物業公司及哈爾濱物業公司重組後均成為本公司全資附屬公司，而本集團已於二零一三年四月出售天津物業公司，更多詳情請參閱下文「6.出售天津物業公司權益」一段。

下文載列青島物業公司與哈爾濱物業公司(均為本集團成員)及天津物業公司的概況：

(a) 青島物業公司

青島物業公司原名青島伊都錦商廈有限公司，最初於一九九五年十二月以中外合資企業形式在中國成立，投資總額及註冊資本分別為人民幣

150,000,000元及人民幣75,000,000元。該公司在日本賣家於二零零七年成為其唯一股東後成為外商獨資企業。母公司集團於二零零八年中收購青島物業公司全部股權後，青島物業公司更名為嘉標商廈(青島)有限公司。青島物業公司於最後可行日期的投資總額及註冊資本均為人民幣225,000,000元，其中註冊資本已繳足。於最後可行日期，其主要資產乃青島物業。

(b) 哈爾濱物業公司

哈爾濱物業公司是一間於一九九五年十月在中國成立的外商獨資企業，成立時原名為哈爾濱伊都錦實業有限公司，投資總額及註冊資本分別為25,000,000美元及12,500,000美元。母公司集團於二零零八年中收購哈爾濱物業公司全部股權後，哈爾濱物業公司更名為哈爾濱利福商廈有限公司。哈爾濱物業公司於最後可行日期的投資總額及註冊資本分別為25,000,000美元及18,000,000美元，其中註冊資本已繳足。於最後可行日期，其主要資產乃哈爾濱物業。

(c) 天津物業公司

天津物業公司原名天津伊都錦商廈有限公司，最初於一九九六年八月以中外合資企業形式在中國成立，投資總額及註冊資本分別為28,000,000美元及20,000,000美元。該公司在日本賣家於二零零八年成為其唯一股東後成為外商獨資企業。母公司集團收購天津物業公司全部股權後，天津物業公司於二零零九年九月更名為利華佳商廈(天津)有限公司。天津物業公司當時的主要資產乃天津物業。

3. 成立高利以及收購然後出售香港工業中心物業及維港中心車位權益

二零零七年九月，母公司集團在參與聯州國際集團有限公司(當時為聯交所上市公司，後除牌)(「聯州」)的財務重組時，向聯州授出300百萬港元的過渡貸款(「過渡貸款」)。向聯州授出過渡貸款符合香港法律規定，並獲(當中包括)聯州於香港九龍長沙灣青山道489-491號香港工業中心的物業組合(包括13個工場及六個車位)以及位於香港九龍紅磡鶴翔街1號維港中心1座的一個車位作為抵押(「抵押物業」)。

歷史及發展

聯州後來拖欠過渡貸款，母公司集團因而根據押記行使出售權，以總代價38,180,000港元將抵押物業售予高利。根據二零零九年七月簽訂的三份轉讓書，總代價其中(a) 30,000,000港元為香港工業中心C座11樓C3、C7、C9、C10、C11、C12、C13及C14工場，C座12樓C3工場以及地庫106、107、108、109、110及111號車位的合計代價；(b) 7,800,000港元為香港工業中心C座12樓C5、C6、C7及C8工場的代價；而(c) 380,000港元為維港中心車位的代價。有關代價經參考(其中包括)抵押物業於二零零九年五月二十日的估值釐定。三份轉讓書均無細分所涉抵押物業的個別代價。收購代價已於二零零九年七月二日收購完成後悉數結清。高利於二零零九年在香港註冊成立，所有已發行股本均由同年於英屬處女群島註冊成立的Statevalue持有。

高利分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年向多名獨立第三方出售抵押物業中一個工場及一個車位、三個工場及一個車位與三個工場及三個車位，詳情如下：

年份	相關抵押物業	代價	成交日期
二零一零年	香港工業中心C座11樓C14工場	4,250,000港元	二零一零年五月二十日
	香港工業中心地庫111號車位	700,000港元	二零一零年一月五日
二零一一年	香港工業中心C座11樓C7工場	4,522,000港元	二零一一年五月六日
	香港工業中心C座11樓C11工場	3,800,000港元	二零一一年四月二十九日
	香港工業中心C座11樓C12工場	4,480,000港元	二零一一年六月三日
	香港工業中心地庫106號車位	820,000港元	二零一一年十二月十五日

歷史及發展

年份	相關抵押物業	代價	成交日期
二零一二年	香港工業中心C座11樓C9與C10工場	16,500,000 港元	二零一二年十二月二十日
	香港工業中心C座11樓C13工場	5,135,700 港元	二零一二年五月十七日
	香港工業中心地庫109號車位	900,000 港元	二零一二年七月二十日
	香港工業中心地庫110號車位	850,000 港元	二零一二年六月二十九日
	維港中心車位	480,000 港元	二零一二年三月十五日

上述各項出售的代價乃經各方公平磋商並參考有關物業於相關時間的市值釐定。各項出售代價已於相關出售完成時悉數結清。出售後，高利於最後可行日期持有的物業包括於香港工業中心的六個工場及兩個車位。

Statevalue 及高利自各自註冊成立日期直至重組完成一直為母公司全資附屬公司，重組後成為本公司全資附屬公司。

4. 收購瀋陽佳建權益

二零零六年十一月，母公司一間全資附屬公司(貸方)與獨立第三方(「瀋陽佳建賣方」)(借方)訂立貸款協議(後經修訂及補充)，向瀋陽佳建賣方授出最高金額為250,000,000港元的貸款融資。該筆貸款融資乃用於(i)撥付瀋陽佳建賣方為收購領加全部已發行股本及領加所欠股東貸款而應向領加當時股東(獨立第三方)支付的款項；及(ii)由瀋陽佳建賣方轉借予領加，而領加則將有關款項注入瀋陽佳建，用以(其中包括)提供資金收購太陽廣場。就董事從上述貸款協議前提得知，瀋陽佳建賣方因收購領加全部已發行股本及領加當時所欠領加當時股東的股東貸款而應付領加當時股東的代價合共為55,660,226港元。就此貸款融資，怡樂獲瀋陽佳建賣方授出購股權，可收購領加全部已發行股本及領加所欠股東貸款。

歷史及發展

領加是二零零六年三月於英屬處女群島註冊成立的公司，而瀋陽佳建是二零零六年六月於中國成立的外商獨資企業，其全部股權當時由領加擁有。領加最初由獨立第三方擁有。

怡樂於二零零六年十月在香港註冊成立，自被母公司集團收購作為持有上文所述瀋陽佳建賣方所授購股權起，直至重組完成為止，為母公司全資附屬公司。重組完成後，怡樂成為本公司全資附屬公司。

二零零八年三月，領加香港由領加(認購人)於香港註冊成立為有限公司，並成為領加的全資附屬公司。領加香港註冊成立後，領加將所持瀋陽佳建全部股權以代價20,000,000美元轉讓予領加香港，自此領加透過領加香港間接持有瀋陽佳建。

二零零九年十二月，怡樂通過與瀋陽佳建賣方訂立買賣協議而非行使上文所述瀋陽佳建賣方所授購股權，以總代價282,835,391.99港元自瀋陽佳建賣方收購領加全部已發行股本及領加所欠貸款。該筆代價中，269,835,391.99港元以瀋陽佳建賣方因貸款融資所欠母公司集團的款項抵銷。收購代價由各方公平磋商並參考(其中包括)買賣協議當日股東貸款的面值及太陽廣場的估值而釐定。領加全部已發行股本於二零零九年十二月合法轉讓予怡樂，且收購代價於二零零九年十二月二十四日交易完成時由怡樂悉數付清。

怡樂收購領加後間接持有太陽廣場全部股權。本集團出售瀋陽佳建90%股權前，太陽廣場仍然在建，並由本集團持有作投資物業。出售瀋陽佳建股權的詳情載於下文「5. 出售瀋陽佳建90%股權」一段。

5. 出售瀋陽佳建90%股權

二零一一年六月，領加香港(賣方)與獨立第三方瀋陽佳建投資有限公司(「瀋陽佳建買方」)(買方)就領加香港出售瀋陽佳建90%股權訂立協議。相關代價人民幣540.0百萬元(約相當於678.8百萬港元，須以現金支付)乃各方按一般商業條款

公平磋商並參考瀋陽佳建未經審核財務報表所載瀋陽佳建於二零一一年四月三十日的資產淨值與太陽廣場當時所知的最近期市值而釐定。本集團決定出售瀋陽佳建90%的股權，是因瀋陽佳建買方開出的價格吸引，且出售能為本集團帶來大量現金。

上述出售於二零一一年十月完成後，本集團所持瀋陽佳建(現時擁有太陽廣場)的股權減至10%。瀋陽佳建90%的股權已合法轉讓予瀋陽佳建買方，且已自中國相關機關獲取所有與轉讓相關所需的批准，而相關代價已於二零一一年十月十日由瀋陽佳建買方悉數付清。瀋陽佳建於最後可行日期的投資總額及註冊資本分別為人民幣505,000,000元及人民幣277,500,000元。本集團已繳足相應於所持瀋陽佳建10%股權的註冊資本。於最後可行日期，太陽廣場仍在施工，但已自中國相關機關獲得預售許可且已開始預售。

6. 出售天津物業公司權益

二零一二年十二月三十一日，粵佳(賣方)與天津物業買家(買方)就粵佳出售天津物業公司全部股權訂立協議。出售全部股權代價人民幣445,887,291.66元(相當於約560.5百萬港元)，須以現金支付。根據協議條款，天津物業買家亦同意為天津物業公司提供資金償還截至二零一二年十二月三十一日所欠保留母公司集團合共約人民幣99.1百萬元(相當於約124.6百萬港元)的若干委託貸款(包括本金和利息)，亦會促使天津物業公司還款。上述代價連同天津物業公司於二零一二年十二月三十一日所欠保留母公司集團的委託貸款已或須按下述方式支付：

- (i) 首筆款項人民幣30百萬元已於天津出售協議簽訂時支付；
- (ii) 第二筆款項人民幣79百萬元已於二零一三年一月三十日支付；
- (iii) 第三筆款項人民幣163.5百萬元已於二零一三年四月二十五日(即向中國相關工商管理機關提交根據天津出售協議轉讓天津物業公司全部股權相關必要文件及該部門收到相關必要文件的日期)(「申請日期」)支付予粵佳，其中(a)天津物業買家已向天津物業公司提供資金償還截至二零一二年十二月三十一日所欠委託貸款約人民幣99.1百萬元(已於二零一三年四月二十五日悉數向保留母公司集團還清)；(b)天津物業買家預扣並

歷史及發展

繳付粵佳因出售而應付的企業所得稅約人民幣15.2百萬元；及(c)支付約人民幣46.7百萬元(即人民幣163.5百萬元與上述(a)及(b)的差額再扣除下文所述天津物業買家預扣的人民幣2.0百萬元及委託貸款自二零一三年一月一日至四月二十五日所累計的利息約人民幣0.5百萬元後所得金額)；及

- (iv) 餘款人民幣272.5百萬元須自申請日期起九個月內付予粵佳(即於二零一四年一月二十五日或之前支付)。

在完成當日至天津物業買家支付最後一筆代價期間，天津物業買家可要求粵佳為天津物業公司提供諮詢服務，費用由天津物業買家承擔。

根據天津出售協議，該協議將在所有條件已達成或獲豁免之時(即申請日期或各方協定的其他日期)完成。天津出售協議最終於申請日期完成。出售完成時，天津物業買家亦已促使天津物業公司支付委託貸款本金自二零一三年一月一日至完成當日(包括首尾兩日)期間的累計利息。根據天津出售協議，於完成及向保留母公司集團償還所欠的委託貸款後，天津物業公司應無任何流動負債淨額。因此，本集團已為天津物業買家支付調整淨額約人民幣4.4百萬元，以符合天津物業公司於完成時流動負債淨值為零的要求。

代價經各方按一般商業條款公平磋商並參考(其中包括)世邦魏理仕所提供天津物業當時的指標市值(於二零一二年九月三十日，估值約為473.1百萬元)而釐定。由於天津物業買家開出價格所隱含的天津物業估值高於世邦魏理仕所提供於二零一二年九月三十日的初步估值，本集團認為天津物業買家提供的機會具吸引力。

天津物業於二零一一年十一月三十日的估值約為472.4百萬元。本集團認為天津物業買家提供的價格(加上其提供資金償還天津物業公司所欠保留母公司集團的若干委託貸款)符合本集團期望，且根據天津出售協議出售可為本集團帶來大量現金。預期出售所得款項淨額將用於發展現有怡富土地項目及用作本集團一般營運資金。

出售於二零一三年四月二十五日完成後，本集團不再擁有天津物業公司任何股權，其全部股權已合法轉讓予天津物業買家，並已自相關中國機關獲取與轉讓

歷史及發展

有關的所有所需批准。於最後可行日期，尚有人民幣2.0百萬元的款項(乃天津物業買家應付的一部分代價)被天津物業買家預扣。待扣除粵佳因買賣天津物業公司而可能引致的任何債項後，預扣的款項會於二零一四年四月二十五日支付予粵佳。於最後可行日期，餘下代價人民幣272.5百萬元仍未支付。除上文所披露者外，天津物業買家就轉讓天津物業公司股權而應付粵佳的代價已結清。

根據天津出售協議，天津物業買家須於二零一四年一月二十五日或之前付清餘下代價人民幣272.5百萬元。為確保支付餘下代價，天津物業買家亦根據天津出售協議向粵佳提供不可撤銷銀行擔保。

業務發展里程碑

下表載列本集團業務發展的里程碑：

年份	里程碑
二零零七年	收購天津物業、哈爾濱物業及青島物業權益
二零零九年	收購香港工業中心的工場及車位與維港中心的車位 收購太陽廣場權益
二零一零年	完成天津物業的改造工程，並將其零售區域出租予租戶
二零一一年	出售太陽廣場90%權益 本集團訂立怡富土地出讓合同，獲得怡富土地自二零一一年十二月二十七日起為期40年的土地使用權
二零一三年	出售天津物業權益

有關上述物業的詳情，請參閱本招股書「業務」一節「物業及物業相關權益」分節。

由於緊接分拆前本集團屬於母公司集團，因此本集團於營業紀錄期間的發展及收購主要由保留母公司集團提供資金及本集團獲得由母公司擔保的銀行融資支持。該銀行融資主要用於提供翻修天津物業的成本，該銀行融資已於二零一二年初終止。

一般資料

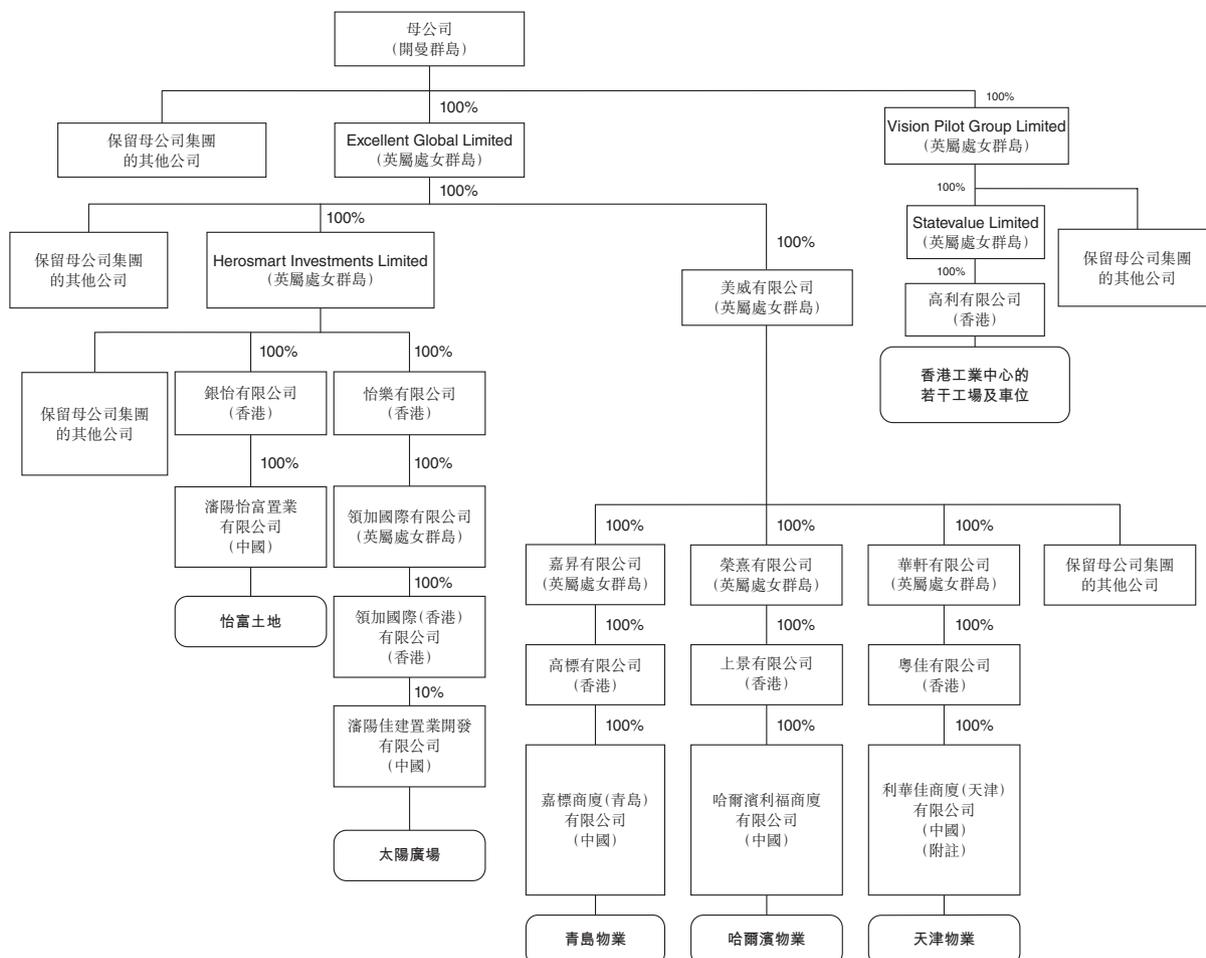
為籌備上市，本集團之成員公司已採取若干重組舉措，建立本集團緊密的公司架構。重組的主要舉措如下：

1. 註冊成立全耀及捷富；
2. 註冊成立本公司；
3. 母公司向本公司轉讓全耀全部已發行股本；
4. Herosmart向捷富轉讓銀怡全部已發行股本；
5. 註冊成立進昇及城景；
6. 註冊成立利福地產服務；
7. 在中國成立利晨公司；
8. Herosmart向捷富轉讓怡樂全部已發行股本；
9. 美威向全耀轉讓(a)嘉昇的全部已發行股本及(b)嘉昇欠付美威貸款的利益；
10. 美威向全耀轉讓(a)榮熹的全部已發行股本及(b)榮熹欠付美威貸款的利益；
11. 美威向全耀轉讓(a)華軒的全部已發行股本及(b)華軒欠付美威貸款的利益；
12. Vision Pilot向全耀轉讓Statevalue的全部已發行股本；
13. 分拆股份並增加本公司法定股本；及
14. 通過資本化本公司股份溢價賬發行新股份予母公司。

重 組

重組前之公司架構

緊接重組前本集團股權架構載列如下：



附註：粵佳其後於二零一三年四月出售天津物業公司予天津物業買家。有關出售詳情請參閱本招股書「歷史及發展」一節「本集團的企業歷史—6.出售天津物業公司權益」一段。

具體流程

為上市而採取的重組舉措如下：

1. 註冊成立全耀及捷富

二零一一年十一月十八日，全耀於英屬處女群島註冊成立並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一一年十二月十二日，全耀按面值配發及發行一股股份予母公司以換取現金。

二零一一年十一月十一日，捷富於英屬處女群島註冊成立並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一一年十二月十二日，捷富按面值配發及發行一股股份予全耀以換取現金。

2. 註冊成立本公司

二零一二年一月五日，本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免公司，法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。本公司於二零一二年一月五日按面值發行一股面值為1.00港元的股份予初步認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited以換取現金，之後認購人股份於同一日按面值轉讓予母公司。

3. 母公司向本公司轉讓全耀全部已發行股本

二零一二年七月九日，本公司以現金代價1.00美元向母公司收購全耀的全部已發行股本。

4. Herosmart向捷富轉讓銀怡全部已發行股本

二零一二年七月十一日，捷富向Herosmart收購銀怡的全部已發行股本，代價為1.00港元，以本公司按照Herosmart的指示向母公司配發及發行一股面值1.00港元入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於本公司發行該股新股份以代表捷富支付轉讓代價，故捷富視為欠付本公司金額相等於轉讓代價的債務。

5. 註冊成立進昇及城景

二零一二年八月十三日，進昇於英屬處女群島註冊成立並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一二年九月五日，進昇按面值配發及發行一股股份予全耀以換取現金。

二零一二年八月十日，城景於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。二零一二年八月十日，城景按面值配發及發行一股面值1.00港元的股份予創辦人成員Ready-Made Company Limited以換取現金，之後該股股份於二零一二年九月五日按面值轉讓予進昇。

6. 註冊成立利福地產服務

二零一二年十一月十二日，利福地產服務於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。二零一二年十一月十二日，利福地產服務按面值配發及發行一股面值1.00港元的股份予創辦人成員Ready-Made Company Limited以換取現金，之後該股股份於二零一二年十一月十五日按面值轉讓予進昇。

利福地產服務為一間新公司，其成立目的是為了在中國提交若干商標註冊的新申請。有關申請詳情請參閱本招股書附錄六「法定及一般資料」中「B.有關業務的其他資料」一節第2.A(ii)「知識產權—商標」一段。

7. 在中國成立利晨公司

二零一二年十二月十八日，利晨公司於中國成立，註冊資本為人民幣2,000,000元，其中約人民幣307,359.20元由城景於二零一三年三月十四日繳足，餘下註冊資本須由城景於利晨公司成立後24個月內支付。

8. Herosmart向捷富轉讓怡樂全部已發行股本

二零一三年八月九日，捷富以代價1港元向Herosmart收購怡樂的全部已發行股本。

9. 美威向全耀轉讓(a)嘉昇的全部已發行股本及(b)嘉昇欠付美威貸款的利益

二零一三年八月十四日，全耀向美威收購嘉昇的全部已發行股本與嘉昇欠付美威總額109,928,431.37港元的貸款，代價為109,928,439.17港元，由本公司按照美威的指示向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於本公司發行1,000股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付本公司金額相等於轉讓代價的債務。

10. 美威向全耀轉讓(a)榮熹的全部已發行股本及(b)榮熹欠付美威貸款的利益

二零一三年八月十四日，全耀向美威收購榮熹的全部已發行股本與榮熹欠付美威總額141,122,956.74港元的貸款，代價為141,122,964.54港元，由本公司按照美威的指示向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元入賬列為繳足股份的

方式支付。鑑於本公司發行1,000股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付本公司金額相等於轉讓代價的債務。

11. 美威向全耀轉讓(a)華軒的全部已發行股本及(b)華軒欠付美威貸款的利益

二零一三年八月十四日，全耀向美威收購華軒的全部已發行股本與華軒欠付美威總額774,689,922.11港元的貸款，代價為774,689,929.91港元，由本公司按照美威的指示向母公司配發及發行7,000股每股面值1.00港元入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於本公司發行7,000股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付本公司金額相等於轉讓代價的債務。

華軒擁有粵佳全部已發行股本，而粵佳曾經擁有天津物業公司(天津物業擁有人)的全部股權，其後於二零一三年四月將所持天津物業公司權益出售予天津物業買家。有關出售詳情請參閱本招股書「歷史及發展」一節「本集團的企業歷史 — 6.出售天津物業公司權益」一段。

12. Vision Pilot向全耀轉讓Statevalue的全部已發行股本

二零一三年八月十四日，全耀向Vision Pilot收購Statevalue的全部已發行股本，代價為7.8港元，由本公司按照Vision Pilot的指示向母公司配發及發行1股面值1.00港元入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於本公司發行一股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付本公司金額相等於轉讓代價的債務。

13. 分拆股份並增加本公司法定股本

二零一三年八月二十日，本公司股本中每股面值1.00港元的已發行及未發行股份均分拆為10股每股面值0.10港元的股份，股份分拆後，本公司股本包括每股面值0.10港元的90,030股已發行股份及3,709,970股未發行股份，之後本公司的法定股本通過增設1,996,200,000股股份由380,000港元再增至200,000,000港元。

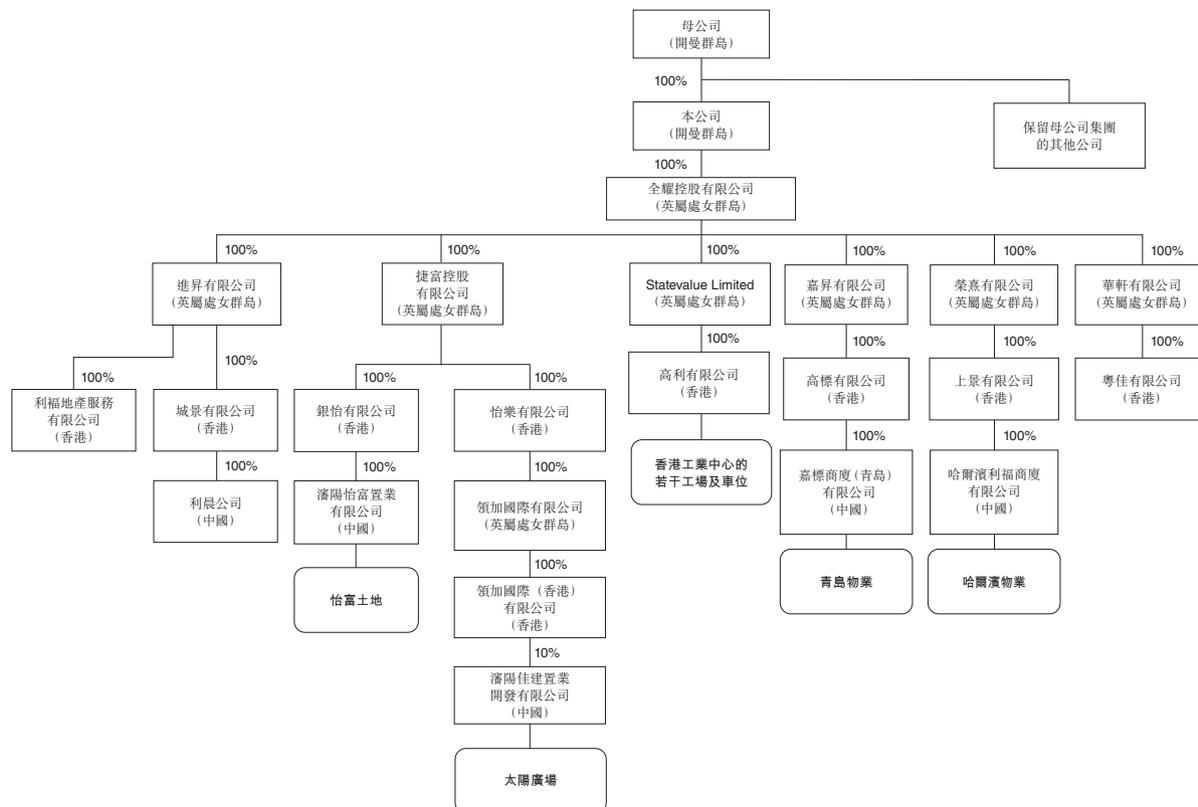
重 組

14. 通過資本化本公司股份溢價賬發行新股份予母公司

本公司向母公司配發及發行合共332,109,970股股份，本公司股份溢價賬之總額33,210,997港元被資本化後用於按面值繳足332,109,970股股份。

重組後但分派及股份發售完成前之公司架構

緊隨重組後但分派及股份發售完成前之本集團股權架構載列如下：

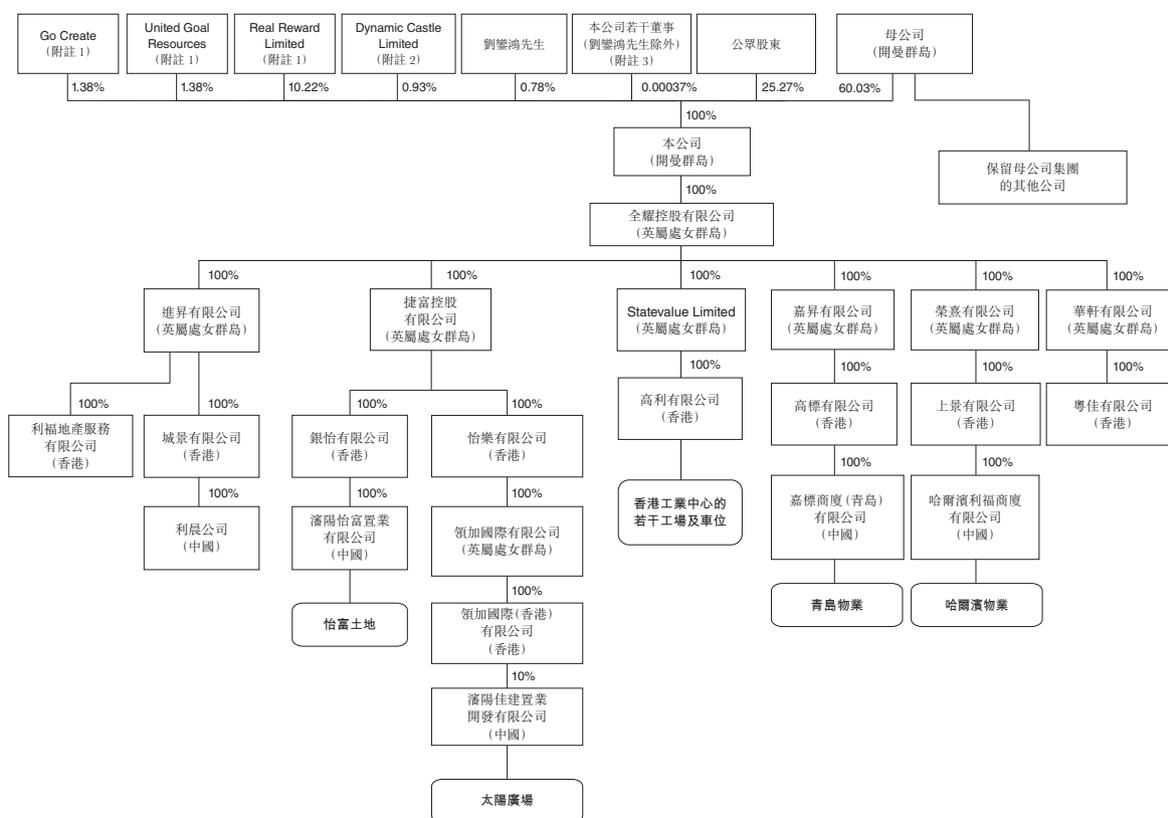


重 組

重組、分派及股份發售完成後之公司架構

董事劉鑾鴻先生、陳楚玲小姐及陳少珍小姐根據分派按照彼等於分派紀錄日期各自所持母公司股權分別獲得3,262,500股、1,050股及500股股份，分別約佔重組、分派及股份發售完成後本公司已發行股本(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)的0.78%、0.00025%及0.00012%。由於彼等均為本公司關連人士，故根據上市規則，彼等並非公眾人士。除彼等因分派所持本公司股權且不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份，預計本公司於上市後的公眾持股量約為股份的25.27%，符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

重組、分派及股份發售完成後(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)之本集團股權架構載列如下：



重 組

附註：

1. 於最後可行日期，Real Reward Limited由United Goal Resources及Go Create各持一半股權。United Goal Resources (於英屬處女群島註冊成立的公司)由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員之家族信託最終擁有。Go Create由周大福全資擁有。
2. Dynamic Castle Limited由劉鑾鴻先生全資擁有。
3. 董事陳楚玲小姐及陳少珍小姐，因身為母公司股東而根據分派獲得若干股份。根據彼等於分派紀錄日期所持母公司股權，預計彼等自分派所得本公司股權合共所佔於重組、分派及股份發售完成後本公司已發行股本(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)0.00037%百分比甚低。由於彼等為本公司關連人士，故根據上市規則，彼等並非公眾人士。

分拆

二零一二年十一月十三日，母公司宣佈已於二零一二年八月十日就分拆根據上市規則第15項應用指引（「第15項應用指引」）向聯交所遞交分拆建議，而聯交所已確認母公司可進行分拆。根據上市規則，分拆完成後母公司所持本公司股權的減少屬母公司之須予披露交易，故分拆毋須取得母公司股東批准。

母公司集團為赫赫有名的零售營運商，於香港及中國擁有數間分別以「Sogo」及「久光」品牌命名的知名百貨店。自二零零四年於聯交所主板上市起，母公司集團不斷收購土地、在建物業或已落成物業的物業權益，以作自用或物業開發及物業投資用途。過去幾年，母公司集團不斷發展本集團的物業業務，創造了驕人往績並成功收購及建立大型非百貨店物業組合。預計百貨店業務及物業業務未來會持續增長並拓展，母公司集團管理層認為目前是通過分拆理順兩個業務分部營運的合適時機，該兩個業務分部於不同商業環境下營運且有著不同增長方式及風險組合。母公司集團管理層相信，該策略變動可明確劃分保留母公司集團的百貨店業務與本集團的物業業務，為投資者提供投資不同業務分部的選擇。

分拆後，保留母公司集團與本集團各自管理層可對各自的核心業務分部掌握更明確的業務重心，故能針對各自集團的需要作出最恰當的商業決策，而不必過分擔憂彼等的決策對另一集團的影響，同時能提升彼等對市場變化的反應能力。

分拆另一作用是可區分母公司作為零售集團的控股公司與本公司作為物業集團的控股公司，提高本集團的營運及財務透明度，亦使投資者、市場及評級機構對保留母公司集團與本集團各自的業務及財務重心更加清楚明瞭，尤其能使兩個集團分別被視作為零售營運商及物業公司獨立營運。

除以上因素外，母公司認為分拆符合母公司與本公司及彼等各自股東的整體利益，是由於：

- (a) 鑑於物業公司與百貨店營運商的股東與投資者基礎可以十分不同，故分拆可使本集團於聯交所獨立上市，從而使本集團獲得獨立評估；

分拆及分派

- (b) 分拆後按照上市規則規定發佈本集團營運的獨立財務報告有助評估本集團的表現，提高本集團未來盈利的可見性及鼓勵直接研究本公司股份，能更加透明公正評估母公司集團的物業業務並發掘其隱藏價值；
- (c) 分拆後，本公司擁有反映資本市場對本集團管理層表現的評估的獨立股價。此舉將提供一套機制，吸引及激勵直接獨立負責本集團財務表現的管理層；
- (d) 分拆將設立兩個有不同增長途徑、業務策略及風險組合的公司集團，且為投資者提供機會參與保留母公司集團以及本集團的未來發展，從而對該兩家或其中一家集團進行靈活投資；
- (e) 分拆後，本公司作為獨立上市公司建立更高知名度，可利用債券及股本市場為業務發展及拓展融資，亦為本集團提供靈活且更為多元化的資金來源，為現有業務提供資金，並透過內部持續擴充及收購支持自身增長；及
- (f) 鑑於母公司於分拆後仍為本公司之控股公司，故透過分拆及本集團業務拓展所提升的本公司價值最終將有利母公司。

根據第15項應用指引規定，倘分拆得以進行，母公司會充分顧及其股東的利益，透過以實物分派方式分派股份，向合資格股東提供保證股份權益。分派詳情載於下文。

分派

作為分拆的一部分，母公司董事會於二零一三年七月二十九日有條件地批准進行分派。據此，各母公司合資格股東或母公司除外股東於分派紀錄日期營業時間結束時每持有20股母公司股份均可獲一股股份或等值現金款項(扣除開支)(如適用)。根據於分派紀錄日期母公司已發行股本計算，為進行分派，待股份發售在各方面成為無條件的情況下，會根據分派將合共82,588,800股股份分派，相當於緊接股份發售完成前本公司全部已發行股本約24.86%，而緊隨分派後，母公司會持有249,611,200股股份，相

分拆及分派

當於(i)緊接股份發售完成前本公司全部已發行股本約75.14%；及(ii)經股份發售擴大的本公司全部已發行股本約60.03%(未計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)。母公司已委聘新鴻基投資服務有限公司盡力為母公司合資格股東提供配比服務，以協助母公司合資格股東買賣根據分派可能獲得的零碎股份。詳情請參閱母公司於二零一三年九月二日發出的公告。

基於母公司於分派紀錄日期營業結束時的股東名冊，有若干母公司海外股東於母公司股東名冊上的地址位於中國、開曼群島及英屬處女群島。根據母公司向有關境外律師獲得的法律意見，並無法律限制母公司根據分派向該等母公司海外股東分派股份，惟該等股份須於開曼群島及英屬處女群島以外向根據開曼群島或英屬處女群島(視情況而定)法例註冊成立的獲豁免公司發售。因此，並無母公司除外股東，且於分派紀錄日期當日全體母公司股東均為母公司合資格股東，有權根據分派獲得股份。

分派須待股份發售在各方面成為無條件的情況下方可作實。

分派下的零碎股份權益會由母公司保留並於市場出售，扣除相關開支後，母公司會將出售所得淨額款項撥歸其所有。開曼群島法律顧問向本公司表示，以上安排並無違反開曼群島法律。

本公司預期將於二零一三年九月十一日向有權根據分派獲發股份的母公司合資格股東寄發股票。

透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有母公司股份的母公司合資格股東可透過彼等各自屬於中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商收取股份。

概覽

本集團主要經營物業開發及投資，主要透過資本增值(包括之後出售相關物業)獲取回報。本集團於收購物業時評估物業狀況後，致力透過各種不同方法提升收入及資本值。一般而言，本集團會繼續開發發展中物業和翻新已落成物業，以進一步增加資本值。此外，本集團於可獲取合理租金收入時會出租有關物業。本集團的業務模式並非僅僅購買及持有物業賺取租金及／或短期資本增值，亦會在出租或出售物業之前進行增值工程或工作以進一步提高物業資本值。不論通過增值或提高租金的方式來擴大物業回報，本公司管理層於整個營業紀錄期間一直積極努力，不斷對物業進行增值工程(包括興建、重新設計及翻新)，適時作出合適決策出售或出租物業。鑑於本集團主要目標是達致資本增值，故可能在合適機會時出售處於不同開發水平或階段的物業。本集團管理層認為，在現時的業務及經營條件下，本公司傾向於尋求以資本增益而非經常性租金收入擴大回報。自二零零七年起，本集團曾於中港兩地收購物業權益，包括怡富土地、天津物業、哈爾濱物業、青島物業、太陽廣場及香港若干工場及車位。本集團的中國物業均位於中國大城市的黃金地段，該等大城市均受惠於中國政府加快該等地區經濟發展的政策。

下表載列本集團於最後可行日期的物業或物業相關權益建築面積及其他資料：

	建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 百分比 (%)	世邦魏理仕估計		收購日期	狀況
			二零一三年 六月三十日 的資本值 (百萬港元)			
投資物業						
哈爾濱物業	10,090	100	347.1		二零零八年五月	空置物業
青島物業	26,507	100	318.6		二零零八年五月	空置物業
香港工業中心的 若干工場及車位	941	100	40.7		二零零九年七月	空置物業
按公平價值計入損益的 金融資產						
太陽廣場	99,858	10	不適用		二零零九年 十二月	在建中
代表怡富土地權益的 預付租金	不適用	100	750.2或585.9 (附註1)		二零一一年 十二月	空置土地

附註：

1. 假設怡富土地的高度限制分別為30米或15米，而本集團已取得土地使用權證，怡富土地的資本值估計分別約為750.2百萬港元或585.9百萬港元。請參閱本招股書附錄三「物業估值」。本集團二零一三年六月三十日財務狀況表中列為預付租金的怡富土地賬面值約為695.9百萬港元。
2. 由於出售本集團所持天津物業公司(持有天津物業)股權已於二零一三年四月二十五日完成，故天津物業並無載列於上表。有關出售的其他詳情，請參閱本招股書「業務—物業及物業相關權益—二零一三年四月所出售物業—天津物業」一節。

競爭優勢

董事認為，本集團擁有以下競爭優勢，可於物業市場有效競爭及進一步發展：

本集團物業位於黃金地段

本集團的中國物業位於中國大城市的黃金地段，一般受惠於中國政府加快該等地區經濟發展的政策。

哈爾濱物業位於哈爾濱道里區中央大街的入口。中央大街多年來一直是該城市繁榮的商業中心。

青島物業位於青島西面的中山路商業圈中心位置。中山路商業圈為青島的舊城區，區內有公園、紀念碑、酒店及購物中心。

除上述物業外，本集團亦擁有怡富土地權益，在本集團財務狀況表列為非流動資產的預付租金入賬。怡富土地位於遼寧省省會瀋陽商業區中街路的步行區。鄰近怡富土地的瀋陽久光百貨正在翻新，預期於二零一三年下半年開業。怡富土地亦鄰近太陽廣場，本集團現透過持有瀋陽佳建10%股權而持有太陽廣場10%權益。本公司相信，隨著瀋陽久光百貨開業，該區的人流將會增加。

憑藉母公司發展成熟的百貨店業務爭取未來物業投資機遇

本集團控股股東母公司於香港經營零售業務。建基於香港銅鑼灣百貨店業務的成功，將業務擴展至香港尖沙咀，亦在中國上海、蘇州及大連等多個地區發展

成為知名零售營運商。預期二零一三年下半年在瀋陽有一新店開業。「崇光」及「久光」品牌已成為該等百貨店所在城市家喻戶曉的購物點。

根據母公司的策略，保留母公司集團繼續專注零售業務，而本集團則專注於物業開發及投資(包括商業及住宅項目)。物識及挑選用於開設及發展百貨店的物業時，保留母公司集團可能在發達商業區或地段找到有發展潛力且適合作百貨店以外用途的物業，屆時可能將發展機會轉介予本集團考慮。倘適合，本集團會收購及進一步開發有關物業。

另外，本公司相信，憑藉母公司在中國已建立的網絡，可借助與母公司的關係促進本集團進一步增長。本公司亦相信，母公司開發及經營百貨店所建立的網絡及累積的知識，可為本集團發掘物業投資機遇，亦有助本集團物色新客戶。

管理團隊經驗豐富

本公司認為其管理團隊具備豐富的中國物業開發經驗。於最後可行日期，本集團管理層包括五名高級人員，平均有約十年的商業及住宅物業開發經驗，其中本公司執行董事陳楚玲小姐及陳少珍小姐自加入母公司集團後一直參與母公司集團的物業項目。彼等的團隊積極參與物業發展過程，由收購土地、施工至樓宇落成以至物業翻新、維修及管理幾乎每一階段均有參與。彼等共同或各自監督的物業開發項目包括母公司於上海、瀋陽和蘇州興建及開發的「久光」百貨店。「久光」百貨店所在物業的項目設計、興建、維修及管理有助營造該等店舖的形像及顧客觀感。加入母公司集團前，執行董事亦擁有香港及／或中國住宅物業開發及投資經驗。

董事相信，本集團管理層的物業開發經驗可應用至本集團現有及未來開發項目，有助推動本集團未來業務增長。

業務策略

本集團擬致力執行以下策略：

繼續發展現有物業組合

本集團計劃分兩階段發展怡富土地成為八層高連三層地庫的商業綜合體，總建築面積合共約188,252平方米，包括總建築面積分別約82,767平方米、32,463平方米及73,022平方米的零售商舖、辦公室及車位與設施。

怡富土地出讓合同已於二零一一年十二月訂立。本集團已徵求有關當局澄清怡富土地開發的高度限制。於最後可行日期，本集團正在向有關部門索取29.9米建築高度規劃藍圖的正式批文，然後再申請動工所需的各種許可。本集團一直盡力解決高度限制問題，會繼續開發怡富土地的地盤。其他詳情載於本招股書「業務一物業及物業相關權益一預付租金一怡富土地」一節。

本集團委託進行及監督的哈爾濱物業建築工程已竣工，預期將於二零一三年下半年完成有關工程竣工驗收及發出相關房產證。

制訂及實行提高回報及資本值的計劃

為提高物業回報及資本值，本集團會不時檢討物業組合。本集團一般會繼續開發發展中物業和翻新已落成物業，以進一步增加資本值。此外，如可獲取合理租金收入，本集團會出租有關物業。由於本集團主要目標是達致資本增值，故當有合適機會則會出售處於不同開發水平或階段的物業。

本集團會按市況及業務及／或發展計劃作出商業決定，所作出的決定及採取的行動是為了在中長期內為本公司及其股東帶來利益，以及達致本公司回報及／或資本值增長。倘出售任何物業，全部或部分出售所得款項或會用作營運資金或作為現有發展項目的資金。

本集團將積極在中國和香港兩地物色地段優越、適合作物業發展及投資的土地，以增加兩地的土地儲備。本公司或會透過公開投標或拍賣等不同方式收購土地使用權。於最後可行日期，本集團並無物色到任何用於未來物業發展的土地。

不斷物色商用物業及具備住宅元素之發展項目

於最後可行日期，本集團所持中國物業均為商用物業。本公司擬繼續專注於此領域及不斷物色在此領域的新機遇。

過去三十年，中國經濟大幅增長。隨著快速城市化發展及國內生產總值不斷增長，本集團對中國住宅物業市場前景相當樂觀。為開拓中國住宅物業市場，本集團將尋找合適的機遇，密切留意市場環境，並在適當時機投入資源進行更深入的研究或業務。本公司相信，中國住宅市場潛力龐大，有關業務的發展將可推動本集團進一步增長。此外，更多元化的物業組合可逐步減少本集團對商用物業的依賴。

物業及物業相關權益

本集團主要業務為物業開發及物業投資。於最後可行日期，本集團擁有怡富土地、哈爾濱物業、青島物業及瀋陽佳建(持有遼寧的太陽廣場) 10%股權。此外，本集團擁有於香港的香港工業中心六個工場及兩個車位。根據會計師報告所載本集團所採用的會計原則，(i)哈爾濱物業、青島物業以及香港工業中心的工場及車位歸類為投資物業；(ii)瀋陽佳建(持有太陽廣場) 10%股權歸類為按公平價值計入損益的金融資產；及(iii)怡富土地歸類為預付租金。

投資物業

哈爾濱物業

哈爾濱物業位於黑龍江省哈爾濱市道里區中央大街86號。哈爾濱是黑龍江省的省會，以人口計算為省內最大城市。該物業位於哈爾濱道里區中央大街南端，該區為百多年來市內繁榮的商業中心。

業 務

中央大街長約1,400米，末端與松花江的哈爾濱防洪紀念塔相連。大街兩旁約有200家商舖及餐廳，形成發展成熟的商業服務中心。中央大街以其歷史建築及自然美景著稱，受到旅客的歡迎。



哈爾濱物業為樓高五層的商業大樓，另有一層地庫，總建築面積約10,090平方米，地面及地庫的總建築面積分別約為8,792平方米及1,298平方米。二零一三年六月三十日，哈爾濱物業約值347.1百萬港元。詳情請參閱本招股書附錄三「物業估值」。



哈爾濱物業公司(持有哈爾濱物業)的股權為根據二零零七年美威與日本賣家所訂立買賣協議購入的其中一項資產。在母公司集團百貨店業務擴展至中國的過程中，本集團於二零零八年五月完成自日本賣家收購哈爾濱物業的權益，代價約為人民幣69.7百萬元(相當於約87.6百萬港元)。由於母公司集團認為該物業的面積不適合作為旗下的百貨店，本集團得以納入該物業。二零零八年五月三十日完成協議時，哈爾濱物業仍在興建。營業紀錄期間，本集團繼續哈爾濱物業的建築工程。自二零一零年初，本集團已委託獨立承建商進行哈爾濱物業的內部裝潢和電力及防火設備安裝工程。營業

紀錄期間，有關本集團就哈爾濱物業進一步建築工程的開支總額約為人民幣28.7百萬元(相當於約36.1百萬港元)，相當於物業購買價約41%。建築工程已完成，預期相關竣工驗收於二零一三年下半年完成，相關房產證預計於同期發出。該物業現為空置。

本集團擬於二零一四年第一季出售哈爾濱物業，以取得更多資金開發怡富土地。本集團及有意買家(獨立第三方)已訂立不披露協議，於二零一三年上半年開始盡職調查。董事預計於二零一四年第一季訂立正式最終出售協議，惟視乎雙方協商的進度與結果及有意買家的盡職調查而定。預計代價參考(其中包括)二零一三年六月三十日哈爾濱物業的估值釐定。倘出售落實，則本集團預計可於二零一四年上半年獲得出售款項。於最後可行日期，本集團尚未訂立有關出售哈爾濱物業權益的正式最終協議。

青島物業

青島物業位於山東省青島市市北區膠州路152-158號。青島為中國山東省東部主要城市，該物業位於中山路商業圈中心，中山路商業圈為青島的舊城區，區內有公園、紀念碑、酒店及購物中心。

青島物業為建於四層地庫之上樓高十二層的商業大廈，地盤面積約2,160平方米，總建築面積約26,507平方米，地面及地庫總建築面積分別約20,048平方米及6,459平方米。青島物業於二零零四年落成。二零一三年六月三十日，青島物業的估值約為318.6百萬港元。詳情請參閱本招股書附錄三「物業估值」。



青島物業公司(持有青島物業)的股權為根據二零零七年美威與日本賣家所訂立買賣協議購入的其中一項資產。在母公司集團百貨店業務擴展至中國的過程中，本集團於二零零八年五月完成自日本賣家收購青島物業權益，代價約為人民幣91.6百萬元(相當於約115.1百萬港元)。收購青島物業權益前，母公司集團展開多項盡職調查，包括(i)聘請合資格中國律師事務所作為法律顧問，進行合法盡職調查(尤其針對青島物業業權的調查)；(ii)獲得青島物業獨立估值；(iii)實地檢視青島物業；(iv)審閱青島物業公司的財務報表並進行財務分析，評估收購對業務及財務的影響。由於母公司集團認為該物業的面積不適合作為旗下的百貨店，本集團得以納入該物業。於二零零八年五月三十日協議完成時，青島物業作為母公司集團一併收購的四項物業之一而向本集團交吉。營業紀錄期間，由於接獲的要約條款不理想，故本集團並無出租青島物業。雖然董事合理預期青島物業鄰近物業的租金回報及物業價格日後將會上升，但倘接獲條件吸引的要約，本集團亦會考慮出售青島物業。營業紀錄期間，青島物業並無營業額，青島物業現為空置(本集團佔用青島物業頂層部份作為於青島之辦公室除外)。

香港物業

香港物業包括香港工業中心六個工場及兩個車位(即香港工業中心C座11樓的C3工場及12樓的C3、C5、C6、C7及C8工場與地庫停車場107及108號車位)。香港工業中心為十四層高的工業大廈(包括一層地庫)，位於香港九龍長沙灣青山道489至491號。香港物業的總建築面積約為941平方米，現為空置。倘接獲條款吸引之要約，本集團可能考慮出售香港物業。

香港工業中心於一九八二年落成。二零一三年六月三十日，香港物業的估值約為40.7百萬港元。詳情請參閱本招股書附錄三「物業估值」。

本招股書「歷史及發展—本集團的企業歷史—3.成立高利以及收購然後出售香港工業中心物業及維港中心車位權益」一節所述過渡貸款違約後，本集團於二零零九年取得香港物業及其他已抵押物業的業權，包括位於香港的十三個工場及七個車位。本集團其後(截至最後可行日期)已出售七個工場及五個車位。

按公平價值計入損益的金融資產

太陽廣場

本集團透過持有瀋陽佳建10%股權而應佔太陽廣場10%權益。太陽廣場位於遼寧省瀋陽市瀋河區中街路48號。瀋陽為遼寧省的省會。該物業位於怡富土地旁。

根據建設工程，計劃於面積約18,744平方米的地盤興建六層商業大廈連兩層地庫。預計物業總建築面積約99,858平方米，包括地面及地庫總建築面積分別約74,593平方米及25,265平方米。太陽廣場乃透過可作商業用途的土地使用權證持有，有效期至二零四三年。於最後可行日期，太陽廣場仍在興建，但已自中國有關當局取得預售許可，並已開始預售。



二零零六年，母公司集團正在發掘於中國開設更多百貨店的機會，遇到收購太陽廣場全部權益的機會。二零零九年十二月，成功自獨立第三方收購當時仍在興建的太陽廣場權益，代價約為282.8百萬港元。其後，太陽廣場全部權益由本集團擁有。

二零零九年十二月至二零一一年八月期間，本集團聘請承建商重新設計及完成太陽廣場餘下的建築工程。截至二零一一年十二月三十一日止兩年度，本集團就興建及翻新太陽廣場的支出總額約為53.4百萬港元。

二零一一年六月，本集團與瀋陽佳建投資有限公司（「瀋陽佳建買方」，於中國註冊成立的獨立第三方，於訂立協議時主要從事物業投資、投資資訊諮詢、物業代理及物業管理業務）訂立協議，出售持有太陽廣場的瀋陽佳建90%股權，售價人民幣540.0百萬元（相當於約678.8百萬港元）乃參考瀋陽佳建於二零一一年四月三十日未經審核財務報表的資產淨值及太陽廣場當時最新市值而釐定。有關出售於二零一一年十月完成，本集團自出售獲得變現收益約225.3百萬港元。因此，現時本集團透過持有瀋陽佳建10%股權應佔太陽廣場10%權益。鑑於本集團曾參與太陽廣場開發項目且曾與地方政

府就該項目進行溝通，故保留瀋陽佳建10%股權可令本集團於交接期間有資格且仍有商業利益協助瀋陽佳建買家與地方政府溝通。另外，對本集團而言，預期太陽廣場項目有利可圖，故保留瀋陽佳建股權以分享太陽廣場項目的未來溢利並非不利於本集團。中國法律顧問表示，如符合(i) (aa)瀋陽佳建組織章程細則及(bb)領加香港與瀋陽佳建買方簽訂的合營合同所訂明有關規管股權轉讓的條文；及(ii)有關合營房地產公司股權轉讓批准、報備及登記的相關中國法律及法規，本集團出售瀋陽佳建餘下10%股權並無法律障礙。根據瀋陽佳建組織章程細則及領加香港與瀋陽佳建買方簽訂的合營合同，除非得到瀋陽佳建買方同意，否則領加香港不得向第三方出售或轉讓所持瀋陽佳建股權。倘領加香港建議出售所持任何瀋陽佳建股權，須先向瀋陽佳建買方發出轉讓通知。倘瀋陽佳建買方反對上述轉讓，須於指定期間收購領加香港建議出售的股權，否則瀋陽佳建買方視為同意領加香港向相關第三方建議出售股權，惟有關出售條款及條文不得較向瀋陽佳建買方發出的轉讓通知所示條款及條文優惠，否則該出售無效及失效。任何出售瀋陽佳建股權須獲有關審批部門批准。

倘接獲條款吸引之要約，本集團或會考慮出售所持瀋陽佳建10%股權。

預付租金

怡富土地

背景

本集團擁有怡富土地的權益，在財務狀況表列為非流動資產的預付租金入賬。怡富土地位於遼寧省瀋陽市瀋陽區正陽街西面，地盤面積約31,376平方米，現為空置。怡富土地旁邊是位於中街路步行區的瀋陽久光百貨，為保留母公司集團新發展的百貨

店，正在裝修，預期二零一三年下半年開業。怡富土地亦鄰近太陽廣場，本集團現透過持有瀋陽佳建10%股權而應佔太陽廣場10%權益。

本公司相信，隨著瀋陽久光百貨開業，該區的人流量將會增加，最終令怡富土地升值。怡富土地發展項目有助本集團維持長期增長，及提升未來的盈利能力及財務表現。

怡富土地原屬瀋陽的一幅較大土地(「原地盤」)，而原地盤的土地使用權由母公司集團於二零零六年十二月自瀋陽市土地儲備交易中心購得。遞交原地盤競標申請前，母公司集團曾進行多項盡職調查，包括(i)實地視察瀋陽；(ii)對估計總成本(包括土地及拆遷成本及建設成本)及瀋陽零售市場進行可行性研究；(iii)審閱瀋陽物業市場的報告；(iv)與瀋河區政府商討(包括鄰近地區的高度限制與交通規劃)並與瀋河區政府建設局簽署有關開發原地盤的意向書及簽署拆遷合作協議；(v)與潛在設計公司接洽，要求提出大綱及概念設計；及(vi)審閱瀋陽市規劃和土地局的公開拍賣文件。其後二零零七年初應母公司集團要求，原地盤分拆為怡富土地與目前由保留母公司集團開發為瀋陽久光百貨的另外一幅土地(「卓遠土地」)。為進行該分拆，母公司集團將怡富土地的土地使用權交回瀋陽市規劃和土地局。怡富土地之後由瀋陽市規劃和土地局掛牌交易，而本集團於二零零七年九月成功競標並獲得怡富土地的土地使用權。當地土地儲備交易中心的中標確認並無列明高度限制，僅概括表示須遵守有關當地規劃要求(《瀋陽市故宮、福陵和昭陵保護條例》(「故宮保護條例」))。

怡富土地出讓合同

本集團於二零一一年十二月訂立怡富土地出讓合同，主要條款概括如下：

訂約方： 瀋陽市規劃和土地局(授予人)
瀋陽怡富物業公司(承授人)

怡富土地： 怡富土地編號為2007-055，地盤面積31,376平方米，位於中國瀋陽市瀋陽區正陽街西面。

土地使用權有效期： 二零一一年十二月二十七日起計四十年

業 務

怡富土地用途：	商業及服務用途
代價(土地出讓金)：	人民幣576,251,616元。已於二零一零年二月二十二日全數支付上述土地出讓金。
怡富土地的規劃容積率及其他使用方面的規劃要求：	規劃容積率不超過6，工程項目的高度須符合故宮保護條例的要求。中國法律顧問表示且本公司確認，基於(i)擬於怡富土地上興建的工程位置；及(ii)本公司自不同政府部門所獲得有關怡富土地開發的多份文件 ^(附註1及2) ，根據上述規定的高度限制應為24至30米。
工程時間：	<p>怡富土地的工程須不遲於二零一二年十二月二十七日動工，不遲於二零一五年十二月二十七日竣工。倘瀋陽怡富物業公司未能根據上述時間表開展工程，須於該日30天前申請延期，而延期不得超過一年。動工日期延期之申請詳情，請參閱「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地 — 怡富土地建設及土地使用權證延期」一節。</p> <p>倘瀋陽怡富物業公司於怡富土地被界定為「閒置土地」後超過一年(但少於兩年)仍未能動工開發怡富土地，須根據有關法律支付閒置土地費。倘於怡富土地出讓合同指定日期後兩年內仍未動工，土地可被無償沒收。</p> <p>倘瀋陽怡富物業公司未有於協定或押後的日期開展或完成工程，每延遲一天須支付相當於代價0.05%的賠償。</p>
調整怡富土地的規劃條件：	政府有權於土地使用權有效期內調整怡富土地的規劃。倘授予人單方面更改怡富土地的使用條件，承授人可要求授予人根據怡富土地出讓合同的條件履行合同，並賠償承授人因延遲履行合同直接導致的損失。

附註：

1. 各份文件與相關政府部門如下：

- (i) 蓋有瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處印章的「報請瀋陽市城市規劃委員會審議議題申報表」，載有(其中包括)限高30米擬建於怡富土地的瀋陽利福廣場(三期)規劃方案。

相關的政府部門為瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處

- (ii) 二零零九年五月十四日的「二零零九年瀋陽市城市規劃委員會第五次會議紀要」，記錄原則上同意限高30米擬建於怡富土地的瀋陽利福廣場(三期)規劃方案。

相關的政府部門為瀋陽市城市規劃委員會

- (iii) 二零一一年二月十七日的「關於海堰里2007-055地塊土地及規劃審批問題的請示」，指明海堰里2007-055地塊項目(即怡富土地發展項目)設計規劃的高度限制為30米。

相關的政府部門為瀋河區政府

- (iv) 二零一一年六月三日蓋有瀋陽市規劃和土地局瀋河分局土地管理所印章的怡富土地部分規劃圖則，表示高度限制為30米或以下。該規劃圖則已於訂立怡富土地出讓合同前提交予怡富土地的土地出讓人且土地出讓人並無就此提出異議。

相關的政府部門為瀋陽市規劃和土地局瀋河分局土地管理所

2. 根據中國法律顧問意見，瀋陽市規劃和土地局(包括其分局及分處)為負責授出怡富土地之土地使用權及發出有關土地使用權證的主管部門，而瀋陽市城市規劃委員會負責審批城市整體規劃及主要城區、風景區、生態保護區及各級文化遺跡保護單位等規劃控制區內重大建設項目的規劃及建築設計規劃。

中國法律顧問表示，根據中國法律，怡富土地出讓合同合法有效且有約束力。

30米及15米規劃

一如二零零七年取得的中標確認，怡富土地出讓合同並無列明高度限制的具體數字，僅概括指明須遵守有關當地規劃的要求，例如二零零三年六月九日頒佈的故宮保護條例規定，位於中街北路北邊線與順城北路南邊線的瀋陽故宮北牆外樓宇限高24至30米；而位於瀋陽故宮西牆外240米至順城西路東邊線的樓宇限高24至30米。怡富土地位於上述區域，高度限制介乎24至30米。截至簽訂怡富土地出讓合同時，基於(i)有

關高度限制適用的怡富土地位置；及(ii)本集團自不同政府部門獲得根據30米高度限制開發怡富土地的多份文件，本集團當時理解怡富土地開發的高度限制為30米。

於二零一二年八月就籌備申請建設用地規劃許可證而與地方政府主管機關初步溝通時，本集團根據瀋陽市規劃設計研究院提供的怡富土地規劃圖則獲悉，怡富土地發展項目的高度限制或為15米，而非本集團收購怡富土地時獲悉的30米。其後，本集團向區政府辦公廳及瀋陽市規劃和土地局等相關政府部門尋求澄清。然而，本集團尚未收到政府機關有關該事宜的任何正式書面通知。中國法律顧問表示，由於怡富土地規劃圖則並非對本集團的正式通知，因此其中所示15米高度限制未必視為怡富土地高度限制自30米修改至15米的正式確認。

本集團繼續透過區政府尋求澄清及協助處理有關事宜。本集團已接獲瀋河區政府二零一三年四月十九日的函件，表示規劃標準與出讓怡富土地當時適用的標準保持不變，即高度不得超過30米，確認怡富土地押後動工非本集團所致，主要是由於瀋陽市政府於二零一二年末才批准故宮規劃方案，而待審批落實的怡富土地設計規劃須依據故宮的整體規劃方案。

本集團再接獲瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處二零一三年五月八日的函件，確認建築高度為29.9米的海堰里地區-1地塊商業項目(即怡富土地發展項目)的規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意，本集團須按該局組織的專家小組意見就建造風格編製替代設計方案並提交，其後瀋陽市規劃和土地局會考慮根據市政府的審閱意見授出進一步批文。根據瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處於二零一三年五月八日發出的函件，建築高度為29.9米的怡富土地發展項目的規劃藍圖已獲初步批准，故本集團認為，建築高度為29.9米的規劃藍圖與故宮的經批准規劃方案相符。

二零一三年七月底，本集團向瀋陽市規劃和土地局提交替代設計方案以供審閱。瀋陽市規劃和土地局組織的專家小組與本集團於二零一三年八月八日舉行會議，討論相關替代設計方案。會上，專家小組以及瀋河區政府與瀋陽市規劃和土地局的代表聽取本集團的報告後，一致表示大致接受該替代設計方案，無進一步意見。瀋陽市規劃和土地局表示會盡快完成審批程序。於最後可行日期，本集團尚未收到規劃設計方案

業 務

的最終批文。儘管如此，本集團已籌備繼續開發怡富土地。經考慮(i)中國法律顧問的意見；(ii)根據本集團約於二零一三年三月向地區及市政府官員所呈報有關怡富土地按30米高度限制開發的計劃而編製的規劃藍圖；(iii)瀋陽市政府於二零一三年四月十九日發出的函件；(iv)瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處於二零一三年五月八日發出的函件；及(v)政府官員於近期會面及報告的口頭意見及指示，董事認為高度限制由30米更改至15米的可能性很低。儘管有上述評估，本集團已編製下列兩份規劃藍圖(建築成本預算已由擁有中國及香港建築及物業發展行業量化測量經驗的合資格測量公司審閱)：

高度限制	設計描述	建築面積	階段	估計成本
30米	八層高商業 綜合體 連三層地庫	合共：約188,252平方米	一期：約92,965平方米	人民幣14.6億元 (約18億港元)
		—零售：約82,767平方米		
		—辦公室：約32,463平方米	二期：約95,287平方米	
		—車位及設施：約73,022平方米		
15米	四層高商業 綜合體 連三層地庫	合共：約153,904平方米	一期：約77,231平方米	人民幣12.4億元 (約16億港元)
		—零售：約63,439平方米		
		—辦公室：約20,751平方米	二期：約76,673平方米	
		—車位及設施：約69,714平方米		

上市後，本公司將在年度報告和中期報告中披露怡富土地開發項目的重大進展。

預計資金來源

二零一三年第三季至二零一五年第三季怡富土地項目的預計資金來源為本集團內部財務資源、股份發售所得款項及出售投資物業所得款項(出售天津物業公司的餘下所得款項及(倘出售落實)預計不遲於二零一四年第二季獲得的計劃出售哈爾濱物業所得款項)。二零一五年第四季至二零一七年第四季的預計主要資金來源為預售怡富土地發展中物業所得款項。預計相關部門約於二零一五年第二季或第三季前發出有關預售許可證。基於上文所述，董事認為本集團具備充足營運資金開發怡富土地項目。有關怡富土地的預計開發成本及開發資金來源詳情，請參閱本招股書「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地」一節。

30米規劃(人民幣百萬元)

	二零一三年			二零一四年			二零一五年			二零一六年			二零一七年			總計		
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季		第三季	第四季
估計施工成本	6.0	17.5	40.4	37.4	53.5	28.2	49.9	66.9	99.0	95.7	87.5	38.7	32.7	—	—	—	—	653.5
估計設計成本	1.1	1.1	2.3	2.3	3.4	2.3	2.3	2.3	2.3	1.1	1.1	1.1	—	—	—	—	—	22.6
估計管理費用	1.5	2.6	2.6	2.6	4.4	5.4	5.4	4.4	4.4	3.7	3.7	2.8	—	—	—	—	—	43.6
估計成本																		
—第一期	8.7	21.2	45.3	42.3	61.2	35.9	57.6	73.6	105.6	100.6	92.3	42.6	32.7	—	—	—	—	719.6
估計施工成本	—	—	—	—	6.1	17.9	41.4	38.3	54.8	28.9	51.1	68.6	101.4	98.1	89.6	39.6	33.4	669.4
估計設計成本	—	—	—	—	1.1	1.1	2.3	2.3	3.4	2.3	2.3	2.3	2.3	1.1	1.1	1.1	—	22.6
估計管理費用	—	—	—	—	1.5	2.6	2.6	2.6	4.4	5.4	5.4	4.4	4.4	3.7	3.7	2.8	—	43.6
估計成本																		
—第二期	—	—	—	—	8.8	21.7	46.3	43.2	62.5	36.6	58.8	75.2	108.0	102.9	94.4	43.6	33.4	735.5
估計成本總額	8.7	21.2	45.3	42.3	70.0	57.6	103.9	116.8	168.1	137.2	151.1	117.8	140.7	102.9	94.4	43.6	33.4	1,455.2
預計待售總建築面積(%)	—	—	—	—	—	—	—	10%	15%	15%	7%	12%	16%	15%	8%	2%	—	100%

附註：

1. 預期每季末支付該季所產生的估計成本。
2. 二零一三年第三季至二零一五年第三季的資金預期來自本集團內部財務資源、股份發售所得款項(預計上市後不久可獲得)及出售投資物業所得款項(出售天津物業公司餘下所得款項及(倘出售落實)預計不遲於二零一四年第二季獲得的計劃出售哈爾濱物業所得款項)。二零一五年第四季至二零一七年第四季的預期主要資金來源為預售怡富土地發展項目物業所得款項。預計相關部門約於二零一五年第二季或第三季發出有關預售許可證。

15米規劃(人民幣百萬元)

	二零一三年			二零一四年			二零一五年			二零一六年			二零一七年			總計		
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季		第三季	第四季
估計施工成本	5.0	15.2	35.7	33.2	47.2	24.6	43.1	57.3	84.5	81.4	74.8	33.2	28.2	—	—	—	—	563.4
估計設計成本	0.9	0.9	1.9	1.9	2.8	1.9	1.9	1.9	1.9	0.9	0.9	0.9	—	—	—	—	—	18.8
估計管理費用	1.3	2.3	2.3	2.3	3.8	4.8	4.8	3.8	3.8	3.3	3.3	2.4	—	—	—	—	—	38.0
估計成本																		
— 第一期	7.2	18.4	39.8	37.3	53.9	31.3	49.8	63.0	90.2	85.6	79.0	36.6	28.2	—	—	—	—	620.3
估計施工成本	—	—	—	—	4.9	15.1	35.4	32.9	46.9	24.5	42.8	56.9	83.8	80.7	74.2	32.9	27.9	559.0
估計設計成本	—	—	—	—	0.9	0.9	1.9	1.9	2.8	1.9	1.9	1.9	1.9	0.9	0.9	0.9	—	18.8
估計管理費用	—	—	—	—	1.3	2.3	2.3	2.3	3.8	4.8	4.8	3.8	3.8	3.3	3.3	2.4	—	38.0
估計成本																		
— 第二期	—	—	—	—	7.2	18.3	39.5	37.0	53.5	31.1	49.4	62.6	89.5	84.9	78.4	36.3	27.9	615.8
估計成本總額	7.2	18.4	39.8	37.3	61.1	49.6	89.3	100.1	143.7	116.7	128.4	99.1	117.7	84.9	78.4	36.3	27.9	1,236.1
預計待售總建築面積(%)	—	—	—	—	—	—	—	10%	15%	15%	8%	12%	15%	15%	7%	3%	—	100%

附註：

1. 預期每季末支付該季所產生的估計成本。
2. 二零一三年第三季至二零一五年第三季的資金預期來自本集團內部財務資源、股份發售所得款項(預計上市後不久可獲得)及出售投資物業所得款項(出售天津物業公司餘下所得款項及(倘出售落實)預計不遲於二零一四年第二季獲得的計劃出售哈爾濱物業所得款項)。二零一五年第四季至二零一七年第四季的預期主要資金來源為預售怡富土地發展項目物業所得款項。預計相關部門約於二零一五年第二季或第三季發出有關預售許可證。

怡富土地延期動工及土地使用權證

根據怡富土地出讓合同，本集團須不遲於二零一二年十二月二十七日展開怡富土地的工程。倘本集團截至二零一二年十二月二十七日仍未動工，須於該日30天前申請延期，而即使獲准延期，亦不得超過一年。根據閒置土地處置辦法，倘因政府緣故而押後動工，本集團可與土地出讓人訂立怡富土地出讓合同補充協議，協定新動工日期。本集團於二零一二年十一月十日向瀋陽市規劃和土地局遞交押後怡富土地動工的申請，且於二零一二年十二月二十五日收到回覆，表示收到本集團的延期申請。本集團於二零一三年四月十九日收到瀋河區政府的函件（「函件」），確認怡富土地押後動工非本集團所致，主要是由於瀋陽市政府於二零一二年末才批准故宮規劃方案，而待審批落實的怡富土地設計規劃須依據故宮的整體規劃方案。瀋河區政府亦於上述函件指出，確定及批准怡富土地的新建築設計規劃後，將盡力協助本集團與土地出讓人協商簽訂怡富土地出讓合同補充協議，以釐定新的動工日期。根據瀋陽市規劃和土地局於二零一三年六月二十六日向本集團發出的函件，瀋陽市規劃和土地局同意本集團於完成動工程序（包括擴初審查及《工程規劃許可證》的審批）後盡快動工。根據怡富土地出讓合同的規定，怡富土地的截止動工日期延期不可超過一年。中國法律顧問認為，按照該函件，瀋陽市規劃和土地局已批准本集團的押後動工申請，且會相應押後怡富土地出讓合同的動工及竣工日期，截止動工日期不得超過原訂截止日期一年（即押後的動工日期不得遲於二零一三年十二月二十七日）。中國法律顧問表示，根據怡富土地出讓合同及相關法律及法規的規定，瀋陽市規劃和土地局作為怡富土地的出讓人，有權授出本集團押後動工申請的批准。

考慮到(i)規劃藍圖獲批後獲取動工所需相關許可證的預計時間；及(ii)瀋陽冬季氣候寒冷不大適宜開展戶外工程，董事預計怡富土地將於二零一四年第一季度動工。若計劃不變，本公司將於二零一三年第四季度向瀋陽市規劃和土地局申請進一步押後怡富土地出讓合同規定的動工及竣工日期。中國法律顧問認為，本集團如因有關機構延誤審批規劃藍圖而不夠時間獲取相關動工許可證，以致未能動工建設怡富土地，可依

法申請進一步押後動工。由於本集團預計可於二零一三年底取得相關許可證，而一經取得所有相關許可證即會動工，因此董事亦預料取得押後動工批准並無障礙。

於最後可行日期，本集團正徵求有關部門正式批准按29.9米建築高度限制而訂的規劃藍圖，以申請動工的各項必需許可證。

根據《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，申請土地使用權證前必須取得建設用地規劃許可證。本集團將於落實怡富土地的規劃設計後申請建設用地規劃許可證，然後在獲發相關規劃許可證後申請土地使用權證。

根據瀋陽市規劃和土地局頒佈的審批程序指引，申請人交齊所有申請資料，而當局收到所有必需的申請文件後，申請人將可於六個工作日後取得土地使用權證。中國法律顧問表示，鑑於本集團已於指定限期內全數繳清土地出讓金，故獲得怡富土地的土地使用權證並無重大法律障礙。即使已交齊所有申請文件，實際中仍可能需要三至四星期方可取得土地使用權證，惟實際時間視情況而定。董事預計不遲於二零一三年底獲得土地使用權證批准。

怡富土地的建築工程預計於二零一四年第一季動工，不遲於二零一七年底完成。確實的發展規劃須獲得中國有關當局批准，而本集團會在上市後作出適當披露，交代開發進度。倘怡富土地動工因押後取得怡富土地動工所需的各種許可批文而再度推遲，董事會認為，鑑於建設成本(入賬列為開發計劃總成本的重大部分)於動工時方會產生，故對計劃開發成本並無重大不利影響。鑑於本集團聘請外界承包商進行怡富土地的建設工作，故董事預計建設工作開始後，本集團僱員人數不會大量增加。經考慮本集團的現有人數，董事認為怡富土地的動工再度延遲(如有)不會對本集團營運或人員調配有任何重大不利影響。有關此項風險因素的更多詳情，請參閱本招股書「風險因素—有關中國當局就怡富土地訂明的分區及相關規劃標準或會更改」一節。

可行性

董事預計，經考慮預售計劃的預計收入及有關開發成本，怡富土地項目無論根據30米或15米規劃均有利可圖。制定30米及15米高度限制的預計預售計劃時，董事已參考附近同類物業的當前市價(零售物業約為每平方米人民幣53,400元，而辦公室物業約為每平方米人民幣10,500元)然後考慮(其中包括)物業位置、規模及特色而可能作出相關調整估計收入。因此，預計平均售價參考附近物業當前市價釐定。

假設高度限制為30米或15米，而本集團已取得土地使用權證，怡富土地於二零一三年六月三十日現況下的估計資本值分別約為750.2百萬港元或585.9百萬港元。詳情請參考本招股書附錄三「物業估值」。二零一三年六月三十日的估值約585.9百萬港元僅為怡富土地現況(即一幅空地)下的估值，並假設發展的高度限制為15米。根據上述規劃藍圖及銷售和成本預算，董事認為怡富土地的開發有商業價值。

董事認為管理團隊人員均具備完成怡富土地發展項目所需的經驗及技能。詳情請參閱下文「物業收購及發展－管理團隊的物業發展項目經驗」一段。本集團亦將確保為發展項目的不同階段和方面(包括規劃、項目設計及建設)分配充足的資源，亦可能於適當時候外聘專業人士提供建議或意見。

為確保怡富土地發展進度不違反閒置土地及其他規例，本集團的項目管理部門密切監督怡富土地的建設進度，並在本集團的定期高級管理層會議(每三個月召開或視需要隨時召開)匯報。倘發現重大問題或延誤(不論屬於建設、技術或法律問題)，須隨即通知本集團的高級管理層採取補救行動，如有需要，亦須呈交董事會審議。項目管理部門與承建商、項目工程師及設計公司緊密合作管理及監察項目的進度及質素。該等承建商、項目工程師及設計公司過往及日後均經過投標程序審慎篩選，以確保具備按進度發展怡富土地的資格及能力。項目管理部門(部門本身和/或通過聘請合適的專業機構)每星期到現場視察進度，亦會每月進行巡查、評估及檢討，以確保質素控制，

並且有效按時執行建設規劃，並確保可及時有效採取一切必需的糾正措施或解決問題。項目管理部門亦參與及監察各發展階段的竣工驗收程序。

怡富土地開發的財務安排，與營運資金水平評估及開發的成本控制由執行董事監督。

二零一三年四月所出售物業

天津物業

天津物業為本集團營業紀錄期間唯一賺取租金的投資物業。二零一二年下半年，本集團收到獨立第三方購買持有天津物業的天津物業公司全部股權的要約。該買家出價約672.1百萬港元，包括購買天津物業公司股權的代價加上用作償還天津物業公司欠付保留母公司集團當時未償還貸款的款項。出售已於二零一三年四月二十五日完成。有關出售詳情，請參閱本招股書「歷史及發展 — 本集團的企業歷史— 6. 出售天津物業公司權益」一節。

在母公司集團擴展百貨店業務至中國的過程中，本集團在二零零八年五月自日本賣家收購天津物業的權益，代價約人民幣288.4百萬元(相當於約362.5百萬港元)。由於母公司集團認為天津物業不再適合經營其連鎖百貨店業務，本集團得以納入該物業。收購後，本集團決定翻新物業及更改間格然後出租。翻新完成後，由於本集團認為金融危機後，物業當時市值仍未回復應有水平，而人流增加有望可令市值上升，故出租物業以賺取租金收入。天津物業於二零一一年十一月三十日的估值約為472.4百萬港元。二零一二年底，由於本集團認為與物業收購成本及二零一一年十一月三十日的估值比較，出售可獲得非常可觀的變現收益，故收到天津物業買家要約後決定變現收益，訂立協議出售有關權益。

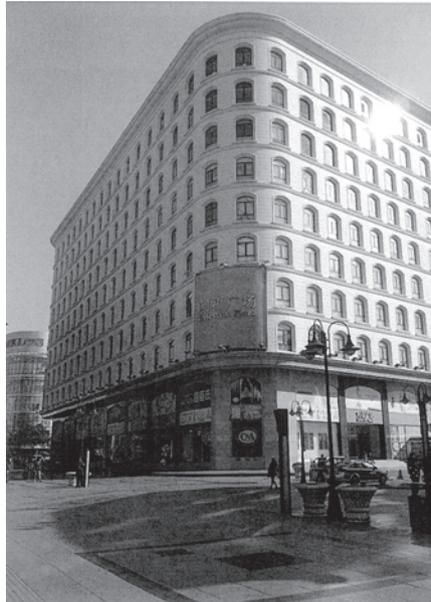
天津物業位於天津市和平區濱江道219號。天津是中國北部的大都會，二零一零年，以城市人口計算，是全國第六大城市，而濱江道是天津最繁榮的商業區之一。天津物業位於購物熱點海河的西面，為一幢11層連2層地庫的商業大樓。

業 務

下表載列天津物業的若干資料：

地盤面積	約4,171平方米
總建築面積	
— 地面	約28,444平方米
— 地庫	約7,777平方米
總計：	<u>約36,221平方米</u>
可出租建築面積	<u>約19,385平方米</u>

天津物業於二零零四年落成，根據房產證持有，可作其他商業及服務用途，土地使用期限至二零四六年屆滿。



二零一二年十二月三十一日，天津物業共有**19**名租戶，租期不一，最遲一項於二零一九年一月屆滿。天津物業公司與租戶訂立的租賃協議乃本集團編製的標準租賃協議，租期屆乎約一至八年。釐定租務條款時，租務部考慮市場租金、租戶的業務性質、租戶應付能力、物業的實際狀況及物業租用率等多項因素。租賃協議可包含基本租金及分成租金兩類租金。基本租金指租賃協議所載的最低或基本租金付款，分成租金乃按租戶每月總營業額的指定百分比計算。天津物業大部分租戶每月向本集團支付租賃協議指定的分成租金或基本租金(以較高者為準)。根據與北京周大福的租賃協議，分成租金按不同產品(包括黃金、手錶及墨水筆等)銷售營業額的協定百分比**1%**至**13%**計算。截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，除北京周大福外，分成租金佔租戶每月總營業額分別介乎約**5%**至**23%**、**4%**至**24%**、**2%**

業 務

至24%及2%至24%。由於租賃協議由租戶與天津物業公司訂立，本集團毋須因出售天津物業公司而終止任何租賃協議。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，天津物業的佔用率(按所指日期已出租面積除以可出租總建築面積計算)分別約為81.7%及64.3%。二零一二年佔用率下跌，是由於本集團為挽留業務規模較大的租戶實行若干租戶組合調整計劃。

下表載列本集團營業紀錄期間的租金收入(均源自天津物業)資料：

	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	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自關連人士的租金收入	172	1,994	3,406	1,656	1,475
來自獨立第三方的租金收入	1,252	12,956	17,403	7,008	3,015
總租金收入	<u>1,424</u>	<u>14,950</u>	<u>20,809</u>	<u>8,664</u>	<u>4,490</u>
租金回報率 ^(附註1)	3.5% ^(附註2)	3.2%	3.2%	不適用	不適用

附註：

1. 租金回報率按年度租金收入除以相關年度末的物業價值。
2. 計算二零一零年的租金回報率時，由於本集團僅於二零一零年十二月錄得租金收入，故二零一零年的年租化作一年計算。

營業紀錄期間，天津物業的租金回報率相對穩定。

營業紀錄期間，本集團營業額均來自天津物業的租金收入，分別約為1.4百萬港元、15.0百萬港元、20.8百萬港元及4.5百萬港元。本集團於二零一三年四月出售天津物業公司的股權後，不再獲得任何租金收入及營業額。董事預期，在怡富土地發展項目產生收入前，本集團不會錄得任何可觀營業額。

二零一二年，本集團大部分投資物業的公平價值收益均來自天津物業。天津物業出售後，本集團物業組合規模變小，故董事預期，除非其後擴大本集團物業組合，否則假設目前市況大致保持不變，本集團自剩餘投資物業錄得的公平價值變動可能減少。

物業收購及發展

本集團的物業管理團隊在物業收購及發展項目過程中一般會進行以下工作：

物業及土地收購

本公司認為選址工作乃物業項目成功的關鍵。本集團的物業管理團隊在物業發展項目開始或推出前進行深入市場分析，以掌握相關城市的發展趨勢。團隊將進行盡職調查，包括對新土地或項目選址進行地點分析、敏感度分析、財務分析及可行性研究，如有需要會外聘建築規劃／設計師、財務顧問及測量師進行研究，亦會與當地政府就可能影響潛在項目的未來發展政策及規劃交流。倘團隊認為有關分析及研究結果理想，便會對潛在收購進行盡職審查及更詳盡的分析。倘盡職審查結果理想，團隊會編製詳細項目設計及預算分析，呈交本公司執行董事陳少珍小姐及／或陳楚玲小姐審議，以決定是否提交收購方案予董事會審批。

本集團擬通過中國政府組織的公開競投、拍賣及掛牌出讓收購土地使用權。根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，中國政府僅會通過公開競投、拍賣及掛牌出讓方式授出作商業、旅遊、娛樂及住宅商品房發展用途的國有土地之土地使用權。相關中國法律及法規的更多詳情載於本招股書附錄四「主要中國法律及監管規定概要」一節。本集團亦擬通過向第三方直接購買物業／土地使用權或收購持有物業／土地使用權的公司而取得土地使用權。此外，本集團會自本身業務網絡或經鄰近地區的當地人士轉介及與物業代理聯絡以物色合適的機會，亦會從地方政府舉辦的投資展覽會尋找土地開發商機。

執行董事陳楚玲小姐為監督項目管理團隊收購怡富土地和將方案轉交母公司董事會審批的主管人員。陳小姐及母公司董事會決定收購怡富土地時，並不知悉怡富土地

的高度限制可能改變。陳楚玲小姐的履歷詳情載於「董事、高級管理層及僱員 — 董事」一節。

哈爾濱物業、青島物業及香港物業收購均由母公司集團的負責人員監督進行，該等負責人員已將收購方案轉交母公司董事會審批。

項目設計

設計規劃團隊將繼續負責製作各項目的規劃總綱。物業發展項目的設計概念藍圖完成後，團隊會將項目設計工序外包予經投標程序選定的建築及室內設計公司。有意競標者的甄選基於標價、公司聲譽、工作經驗、財務狀況、該公司所持牌照／證書、管理團隊(例如結構、背景、經驗等)、項目團隊成員組合及過往與本集團的合作經驗等因素。本集團的設計管理團隊會與選定的設計公司合作設計個別物業發展項目。

外聘設計公司會根據設計藍圖的概念製作詳細設計圖則，然後提交中國有關政府部門批准，然後作為項目設計及建築細節的依據。

營業紀錄期間，本集團已付的設計費分別約為12.4百萬港元、3.4百萬港元、8.6百萬港元及3.8百萬港元。就董事所知，彼等確認本集團於營業紀錄期間聘用的設計師均為獨立第三方。

建築

根據中國的法規，施工前，本集團作為發展商須取得多項政府批准。具體而言，本集團須在工程開始前申請及取得多項許可證。

本集團並無既定的建築工程團隊，而物業發展項目的工程會通過招標程序外包予特選建築公司。該等工程包括挖掘、打樁及地基、土木工程、室內設計、機電安裝及公用設施安裝。將通過招標程序聘用第三方承建商，並基於標價、公司聲譽、工作經驗、財務狀況、該公司取得的牌照／證書、管理團隊(例如結構、背景資料、經驗等)、項目團隊成員組合及經驗和過往與本集團的合作經驗等因素選定中標者。選定中標者後，本集團將與總承建商訂立建設合約。

施工期間，本集團會與承建商、項目工程師及設計公司緊密合作管理和監察項目進度。具體而言，項目管理部本身及／或透過聘請合適的專業人員每星期到現場視察進度，並每月進行檢查、評審，以保持質量控制與及時有效執行建設計劃，確保及時有效進行一切必要的修正或解決問題。項目管理團隊亦於各開發階段完成後參與監督驗收程序，確保承包商及設計公司的工作質量。本集團亦要求其設計規劃團隊持續監督及審核進度，確保建設進行符合設計規劃、預算及時間安排。營業紀錄期間，並無由於設計公司或承包商不符指定要求而導致賠償或超支。

一直以來，本集團在建設合約釐定應付的總合約款項，規定由建築公司承擔建築材料價格及勞工成本以及其他類似因素等的波幅(視乎最終磋商結果而定，以最終簽訂的建設合約為準)，以控制或減低本集團因該等原料價格大幅波動而涉及的風險。

營業紀錄期間，本集團已支付的建築費分別約為60.6百萬港元、70.5百萬港元、5.8百萬港元及1.1百萬港元。就董事所知，彼等確認本集團於營業紀錄期間聘用的承建商均為獨立第三方。

管理團隊的物業發展項目經驗

按上文「競爭優勢 — 管理團隊經驗豐富」一段所披露，本公司認為管理團隊(包括平均擁有約10年商業及住宅物業開發經驗的陳楚玲小姐及陳少珍小姐、林威宁先生、陳志強先生及潘正培先生)具備在中國從事物業開發的經驗，因此本集團於分拆後有足夠的管理能力與專業知識從事物業開發項目(包括怡富土地)，理由如下：

- (i) 自加入母公司集團以來，兩名執行董事陳楚玲小姐與陳少珍小姐與三名高級管理人員(即林威宁先生、陳志強先生及潘正培先生)一直在母公司集團項目發展部及新項目部任職。在母公司集團項目發展部的協助下，管理團隊已完成母公司集團的多個物業項目，期間獲得物業開發各方面的大量實際經驗。

特別值得一提的是，管理團隊一直積極參與瀋陽久光百貨店(緊鄰怡富土地)及母公司集團中國蘇州久光百貨店(「蘇州久光百貨」)的建設與開發，當中涉及取得各類執照與許可證、安置原有住戶(對於瀋陽久光百貨)以及在整個開發階段與政府部門及不同承包商聯繫及合作等準備工作。

更具體說明，對於收購其後分拆為怡富土地與卓遠土地(按上文「物業及物業相關權益—預付租金—怡富土地—背景」一段所述，指瀋陽久光百貨所在地)的原地盤，團隊已作出各類收購前及施工前的工作，包括(i)到瀋陽實地視察；(ii)對估計總成本(包括土地及拆遷成本與建設成本)及瀋陽零售市場進行可行性研究；(iii)就地盤收購、所有相關單位的拆遷以及土地出讓條款及條件與相關政府部門商討並訂立各項協議；(iv)委任建築諮詢公司出具簡明、概念性及詳細的設計與繪圖；(v)負責監督及與政府部門合作完成整個安置流程(當中涉及(a)調查及核實各個單位的身份與彼等受影響物業的擁有權及面積；(b)與大量個體單位就搬遷應付的賠償金額進行漫長而複雜的協商；(c)協助拆遷單位取得房屋拆遷許可證；及(d)監測安置成本並將其嚴格控制在預算之內)；及(vi)取得各類執照與許可證，包括卓遠土地的土地使用權證、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。

對於蘇州久光百貨，在二零一零年八月取得房屋所有權證之前，管理團隊亦參與取得土地使用權證、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等各類執照與許可證，及通過施工開發各階段的消防檢查。

截至最後可行日期，在上述經驗豐富的項目開發團隊的支持與幫助下，蘇州久光百貨已完成建設開發，而瀋陽久光百貨亦已接近完工，預計於二零一三年下半年開業。

此外，瀋陽佳建(本集團仍透過領加香港持有其10%的權益)自二零一二年取得預售許可證以來已開始預售太陽廣場的單位。管理團隊一直對瀋陽佳建的預售(包括取得預售許可證)進行監督並提供協助。未來，本集團亦會招募合適人員(如必要)，協助管理團隊銷售本集團物業。

- (ii) 本集團兩名執行董事與三名高級管理人員在加入母公司集團前擁有的教育背景及／或相關經驗對於物業開發項目的成功而言極為寶貴。有關彼等履歷的詳情，請參閱本招股書「董事、高級管理層及僱員」一節。
- (iii) 鑑於分拆，兩名執行董事及三名高級管理人員連同母公司集團項目發展部與新項目部僱用的所有員工均轉移至本集團，配合本集團的業務發展。於最後可行日期，本集團項目管理部由陳少珍小姐監管，包括20名員工。
- (iv) 母公司董事總經理兼執行董事劉鑾鴻先生亦為本公司主席兼非執行董事。作為母公司董事總經理兼執行董事，劉先生以往及現時負責監督母公司集團的整體物業開發。彼亦於一九八九年六月至二零零六年十二月擔任華人置業集團(「華人置業」，聯交所上市公司，股份代號：127)主席兼執行董事。華人置業及其附屬公司當時的主要業務包括在香港及中國進行物業投資與開發。由於具備豐富的物業投資與開發經驗，因此劉鑾鴻先生亦可就本集團的物業開發項目向本集團提供寶貴的經營與戰略見解、觀點與意見。

物業租賃

以下為天津物業於二零一三年四月出售前所採用的政策，而本集團大體上會繼續採用該政策為本集團之租賃政策。

本集團一般會經常檢查物業的空置及佔用率，並會檢查及檢討空置的原因，從而釐定應採取的相應措施，以提高佔用率。可能影響佔用率的因素包括：租金、地理位置及物業所處區域配套設施、物業定位、行業組合及市場推廣策略。除內部市場推廣團隊的支持外，本集團或會借助外界推廣實施市場推廣計劃及製作市場推廣材料。

決定是否接受租賃請求時，本集團須考慮有意租戶的業務是否與本身設定的行業組合匹配，有意租戶可否提高人流量及為物業創造其他價值。此外，本集團會審查有意租戶的業務性質、定價策略、產品質量、目標消費者、財務狀況、過往租金付款紀錄、法律責任、成立、過往銷售表現及有意租戶的擔保。

本集團與租戶訂立的租賃協議為本集團編製的標準租賃協議。本集團釐定租金條款時，會考慮市場租金、租戶的業務性質、租戶負擔能力、物業的實際狀況及物業租用率等多項因素。租賃協議可包含基本租金及分成租金兩類租金。基本租金指租賃協議所載的最低或基本租金額。分成租金乃按租戶每月總營業額的指定百分比計算。

本集團僱員會檢查租戶的營業額紀錄及物業人流量，從而監督租戶的業務表現。倘發現物業人流量不符理想，會採取市場推廣活動等相關措施，促進物業人流量，亦會每月審查租戶的營業額紀錄，確保租戶每月向本集團呈報用作計算分成租金的營業額正確而並無調低。有關每月租金付款的監督，僱員會密切跟進相關租戶，付款延期超過三天即發出提示或(倘必要)催收函。倘租金逾期七天未交，則僱員會知會本集團管理層以決定將採取的適當措施(包括是否有必要終止租賃協議及/或採取法律程序收回租金)。租戶過往租金付款紀錄是本集團作出租金檢討或續訂租賃決定所考慮的因素之一。

本集團買賣投資物業的投資政策

收購投資物業

本集團收購投資物業採用以下投資政策：

- (i) 本集團在衡量投資機會(特別是在中國)時，將主要基於(其中包括)物業的位置及面積、周邊環境及設施(例如交通網絡及城市規劃)、物業用途、物業實際狀況及經翻新或其他升級工程後物業創造價值的機會與當地市場的供求特點和整體競爭水平而評估持有物業3至5年可否獲得適度至高水平(約30%至50%)的資本增值；及

- (ii) 儘管本集團會評估物業可否獲得適度至高水平的資本增值，但本集團並不對物業投資項目的未來資本增值預設具體指標。本集團認為衡量應否進行投資時，應個別考慮當時物業市場及整體經濟狀況、其他物業投資機會和預期收益及現金流等不同因素。然而，本集團一般預期，以持有3至5年計算，投資物業的年均資本增值至少會超過投資面積、性質及位置相若的同類物業所得年租金收入。

當本集團獲悉有收購投資物業潛在機會，項目管理團隊會進行深入市場分析，了解相關物業所處城市的價格及租金趨勢、進行盡職調查(例如實地考察、財務分析及／或可行性研究及取得獨立評估)、編製預算分析及根據結果評估資本增值的可能性，供本公司執行董事陳少珍小姐及陳楚玲小姐考慮。收購投資物業決定將由董事會作出。

出售投資物業

本集團決定出售投資物業時會考慮若干因素，包括(i)相關物業的市價及最新估值和持續持有物業的資本增值機會；(ii)有意買方的出價及條款；(iii)當時物業狀況和租賃市場及整體經濟前景；(iv)物業當時的租金表現(倘適用)；(v)本集團有否其他投資機會；以及(vi)本集團不時的借貸及營運資本要求。

有意買家不時向本集團詢價，表示有意收購本集團的投資物業，而本集團亦會透過業務網絡的轉介及與物業代理聯絡以物色有意買家。收到有意買家的諮詢或要約或物色到有意買家時，項目管理團隊會編製建議出售報告，載列(其中包括)買家的背景資料、要約建議或指標條款(如適用)、物業相關資料(包括市價及最新估值)、附近其他類似物業的近期成交價及物業的租金表現(如適用)以供本公司執行董事陳少珍小姐及陳楚玲小姐考慮。出售投資物業與否由董事會決定。

定期檢討本集團的物業組合

本集團管理層每季定期檢討物業組合，通常基於物業及租賃市場和整體經濟前景評估本集團的物業狀況和研究增加物業盈利和價值的可行方案(例如適時出租相關物業獲取租金收入及進行物業翻新或其他升級工程)。管理層亦會考慮潛在投資機會，並評估變現投資時機是否成熟。

環境及安全

作為中國物業營運商及開發商，本集團須遵守中國中央及省政府制定的環保法律和法規，包括有關空氣及噪音污染和廢物廢水排放的法規。

營業紀錄期間，本集團並無發生任何重大環境污染事件。本集團的中國法律顧問表示且本公司確認，營業紀錄期間及截至最後可行日期，本集團於所有重大方面均一直遵守中國相關環保法律和法規。營業紀錄期間，遵守相關環保規定的年度成本分別約為435,000港元、212,000港元、43,000港元及零。預計怡富土地動工後本集團的環保合規成本會增加。

董事確認，本集團的營運於所有重大方面均符合相關國家及地方的環保、衛生及安全法律和法規。然而，遵守有關環保及安全措施的法律和法規或會導致延誤開發、引致大額成本及項目開發無法進行或嚴重受阻。

合規情況

違規事件

下表載列本集團於營業紀錄期間的若干違規事件詳情與該等違規事件於最後可行日期的狀況：

編號	違規事件	原因	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及撥備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
1.	粵佳、上景及領加香港未能根據公司條例第122條規定在股東週年大會提呈經審核賬目(或以唯一股東通過的書面決議案代替)及/或提呈結算日不超過股東大會舉行日期前九個月的經審核賬目(粵佳：二零零八年至二零零八年股東週年大會；上景：二零零八年至二零零八年股東週年大會；及領加香港：二零零九年及二零零一年股東週年大會)	由於母公司集團前會計及公司秘書人員/主管(對於領加香港成為母公司集團成員公司前的違規情況，信是領加香港當時負責處理會計及公司秘書事務的會計及公司秘書人員/主管)無心之失，未有根據公司條例第122條所述方式安排編製及/或通過該等公司經審核賬目及唯一股東書面決議案。	(i) 倘身為公司董事未能採取一切合理程序以遵守公司條例第122條規定，或會就每條罪行被判罰款最高300,000港元及監禁12個月。 (ii) 香港高等法院已頒令批准取代及押後根據公司條例第122條規定在股東週年大會提呈該等公司涵蓋有關期間的經審核賬目(或以唯一股東通過的書面決議案代替)。因此，所有有關經審核賬目已在經延長的期限按法庭命令指定的方式提呈。	(a) 母公司集團的前會計及公司秘書人員/主管(對於領加香港成為母公司集團成員公司前的違規情況，本公司相信是領加香港當時負責處理會計及公司秘書事務的會計及公司秘書人員/主管)。 (b) 香港高等法院已頒令，對於公司條例第122條有關在股東週年大會提呈該等公司涵蓋有關期間的經審核賬目(或以唯一股東通過的書面決議案代替)的規定，可以相關公司唯一股東通過的書面決議案代替在股東週年大會或股東大會提呈及通過全部有關的經審核賬目，並押後有關限期。因此，所有有關經審核賬目已按法庭命令指定的方式在經延長的期限提呈。
			(i) 由於香港高等法院已頒佈相關法庭命令且所有有關經審核賬目已在經延長的期限內按法庭命令的方式提呈，故本公司並無就此作出撥備。	(c) 本集團的財務經理將指示核數師在本公司各相關附屬公司每年的股東週年大會前合理時間內及時刊發本公司各相關附屬公司的經審核賬目並向高級管理團隊匯報進度，而本集團將加強內部監控及僱員與主管的培訓，確保全面遵守相關法律及法規。

編號	違規事件	原因	(ii) 法律後果 財務影響及發備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
2.	<p>天津物業或曾從事註冊業務範圍以外的活動。</p> <p>天津物業公司的營業執照於二零一二年變更前所列業務範圍包括：商業零售(日用百貨、服裝、傢俱、服飾、化妝品)；美容美髮、餐飲、店內煙酒零售(限分支機構經營)；對出租場地、房屋進行物業管理。</p>	<p>就本集團所理解，出租自有物業不屬超出業務範圍，是基於(i)天津物業公司自天津物業在二零一零年十二月開始營運以來一直出租自用物業，而天津市工商行政管理局從無表示上述行動違法，且從無處罰；(ii)天津物業公司仍為本集團成員公司時通過天津市工商行政管理局於二零零六年二月二十四日頒佈的《企業年度檢驗辦法》，工商行政管理局會於年檢中檢查企業註冊項目相關的條件，包括企業實際從事的商業活動是否屬於註冊業務範圍。根據國家工商行政管理局、國家外匯管理局、財政部、國家經濟貿易委員會、對外貿易經濟合作部(現稱商務部)及國家稅務總局(統稱「聯合年檢部門」)於一九九六年十二月二十六日聯合頒佈的《對外商投資企業實行聯合年檢的試行方案》，外商投資企業的年檢(「聯合年檢」)由聯合年檢部門共同進行，聯合年檢部門會分享外商投資企業的資料(自二零零七年起聯合年檢通過所有聯合年檢部門均可登入的網上年檢系統進行)，倘任何一個聯合年檢部門發現外商投資企業的違規問題，則會及時知會其他聯合年檢部門；(iii)天津物業公司在營業過程中使用天津市稅務局提供的租賃業務專用發票，載有(其中包括)以下資料：(a)行業類別：租賃行業；(b)項目類別：租金收入；及(c)結算項目：租金。</p>	<p>(i) 中國法律顧問表示，倘公司從事超出註冊業務範圍的活動，註冊當局可勒令違規公司在指定時間內完成註冊，倘未能在指定時間內辦妥註冊手續，則可被要求支付最低人民幣10,000元至最高人民幣100,000元的罰款。倘違規情況嚴重，營業執照可能被撤銷。</p> <p>對於天津物業公司分行業務範圍超出天津物業公司的業務範圍，相關法規並無指明相關違規的法律後果。</p> <p>(ii) 基於可能被徵收的罰款金額不高，且因可能違規的情況被處罰的機會不高，故並無就此撥備。</p>	<p>(a) 母公司財務會計部高級經理張德明先生。 (b) 見下文附註 (c) 本集團開始營運新公司前會徵求專業顧問意見，亦會遵守不時有效的內部監控程序。</p> <p>董事認為，該可能違規事件對本集團整體業務及營運應無重大不利影響。</p>

編號	違規事件	原因	法律後果	財務影響及發備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
附註：	本集團分別(1)於二零一二年八月十五日向和平區發展和改革委員會，(2)於二零一二年九月二十四日向和平區合作交流辦公室，(3)於二零一二年十月十一日向天津市商務委員會及(4)於二零一二年十二月六日向天津市工商行政管理局成功申請更改天津物業公司的業務範圍。簽訂天津出售協議前，本集團已自上述政府部門取得擴大天津物業公司業務範圍的全部所需批准，使天津物業公司獲發的許可證及營業執照涵蓋店面、櫃台出租以及經營商業中心和停車場的業務。	二零一二年申請更改天津物業公司的業務範圍前，天津物業公司及中國法律顧問均曾向天津市和平區工商行政管理局(「和平區工商局」)口頭查詢。和平區工商行政管理局認為，天津物業公司出租自有物業並無超出註冊業務範圍，但建議天津物業公司再向天津市工商行政管理局(「天津市工商局」)查詢。鑑於天津物業公司位於天津和平區，故和平區工商行政管理局直接負責監督天津物業公司於和平區的日常營運以及擔任天津市工商局有關年檢事宜的聯繫人，因此按照慣例，有關工商行政管理局監管的事宜應首先諮詢和平區工商行政管理局，而非天津市工商行政管理局。向天津市工商行政管理局查詢後，天津物業公司按向天津市工商行政管理局的建議申請更改業務範圍，而申請已獲批准，天津物業公司並無被處罰。	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及發備情況		
附註：	基於(a)區和市級工商行政管理局官員對於天津物業公司出租自有物業是否超出業務範圍的詮釋不一，(b)天津市工商行政管理局已批准天津物業公司更改業務範圍且並無判罰，及(c)本招股書本頁第二欄「原因」所述事項，中國法律顧問認為該等租賃業務的性質及是否超出天津物業公司當時註冊業務範圍而導致違法實際仍不確定。基於以上分析，中國法律顧問認為天津物業公司在二零一二年更改業務範圍前因出租自有物業而被天津市工商行政管理局處罰的機會極低，故並非重大違規事件。	此外，本集團已於二零一三年四月完成出售天津物業公司。由於(i)天津物業公司已按「現有」基準出售予天津物業買家；(ii)訂立天津出售協議前，就本公司所知，天津物業買家已聘用法律顧問對天津物業及天津物業公司進行盡職調查，而在天津物業買家及其法律顧問的盡職調查過程中，本集團已應彼等要求提供有關天津物業及天津物業公司的相關文件；及(iii)本集團並未發表任何聲明或保證天津物業公司無任何違規，故中國法律顧問認為，根據適用的中國法律及天津出售協議，本集團毋須就出售後天津物業公司的違規負責，惟天津出售協議若干條款(包括保密及違反聲明及保證的彌償保證)於天津出售協議完成後仍然有效。			

編號	違規事件	原因	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及發備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
3.	<p>天津物業公司未辦妥物業租賃業務的申報程序。</p> <p>天津物業已分不同單位出租，本集團已收取租戶的租金。中國法律顧問認為，天津物業公司作為經營物業租賃業務的公司，違反地方規例，並無向地方房屋管理局完成所需的申報程序。</p>	<p>天津物業公司仍為本集團成員公司時已通過工商行政管理局的年檢，營業過程中亦已使用天津市稅務部提供的租賃業務專用票據。此外，雖然相關地方法律規定須就物業租賃業務向地方房屋管理局申報，但並非當地慣例，除非有關部門指示或要求，否則在天津市從事該業務的公司均不會主動申報。天津物業公司概無收到有關當局要求辦理申報的指示或要求。</p>	<p>(i) 中國法律顧問表示，對於有關違規情況，有關當局可勒令糾正，要求在指定時間內辦妥申報手續及支付最低人民幣1,000元至最高人民幣30,000元的罰款。</p> <p>(ii) 基於可能被徵收的罰款金額不高，故並無就此撥備。</p>	<p>(a) 母公司財務會計部高級經理張德明先生。</p> <p>(b) 見下文附註</p> <p>(c) 本集團將諮詢專業顧問並遵守不時更新的內部監控程序，以確保符合地方方法及法規的所有申報及註冊手續。</p>

附註： 本集團已於二零一三年四月完成出售天津物業公司。由於(i)天津物業公司已按「現有」基準出售予天津物業買家；(ii)就本公司所知，天津物業買家已聘用法律顧問對天津物業及天津物業公司進行盡職調查，而在天津物業買家及其法律顧問的盡職調查過程中，本集團已應彼等要求提供有關天津物業及天津物業公司的相關文件；及(iii)本集團並未發表任何聲明或保證天津物業公司無任何違規，故中國法律顧問認為，根據適用的中國法律及天津出售協議，本集團毋須就出售後天津物業公司的違規負責，惟天津出售協議若干條款(包括保密及違反聲明及保證的彌償保證)於天津出售協議完成後仍然有效。

中國法律顧問表示，此違規情況並不嚴重，董事認為對本集團整體的業務及營運應無重大不利影響。

基於(i)天津物業公司出售已於二零一三年四月完成；及(ii)可被徵收的最高罰款金額不高，董事認為取得有關當局或政府部門確認會否對本集團施加處罰或其他行動並不可行。

編號	違規事件	原因	法律後果	財務影響及撥備情況	所涉董事/高級管理層身份及職位	已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況	避免再次違規的措施
4.	天津物業的租賃協議並未向地方房屋管理局正式登記及申報。	天津物業公司仍為本集團成員公司時已通過工商管理局的年檢，營業過程中亦已使用天津市稅務部提供的租賃業務專用票據。天津物業公司並無收到有關當局要求辦理登記及申報的指示或要求。	(i) 中國法律顧問表示，未有登記及申報租賃協議不會影響協議對約各方的法律效力。然而，天津市房屋局或其分支可能施加行政處罰，例如要求在指定時間內糾正，倘未能在指定時間內登記及申報，將根據地方法規被徵收最高人民幣30,000元的罰款。 (ii) 基於可能被徵收的罰款金額不高，故並無就此撥備。	(i) 本集團已於二零一三年四月完成出售天津物業公司。由於(i)天津物業公司已按「現有」基準出售予天津物業買家；(ii)訂立天津出售協議前，就本公司所知，天津物業買家已聘用法律顧問對天津物業及天津物業公司進行盡職調查，而在天津物業買家及其法律顧問的盡職調查過程中，本集團已應彼等要求提供有關天津物業及天津物業公司的相關文件；及(iii)本集團並未發表任何聲明或保證天津物業公司無任何違規，故中國法律顧問認為，根據適用的中國法律及天津出售協議，本集團毋須就出售後天津物業公司的違規負責，惟天津出售協議若干條款(包括保密及違反聲明及保證的彌償保證)於天津出售協議完成後仍然有效。	(a) 母公司財務會計部高級經理張德明先生。 (b) 本集團已於二零一三年四月完成出售天津物業公司。由於(i)天津物業公司已按「現有」基準出售予天津物業買家；(ii)訂立天津出售協議前，就本公司所知，天津物業買家已聘用法律顧問對天津物業及天津物業公司進行盡職調查，而在天津物業買家及其法律顧問的盡職調查過程中，本集團已應彼等要求提供有關天津物業及天津物業公司的相關文件；及(iii)本集團並未發表任何聲明或保證天津物業公司無任何違規，故中國法律顧問認為，根據適用的中國法律及天津出售協議，本集團毋須就出售後天津物業公司的違規負責，惟天津出售協議若干條款(包括保密及違反聲明及保證的彌償保證)於天津出售協議完成後仍然有效。	(a) 中國法律顧問表示，此違規情況並不嚴重，董事認為對本集團整體的業務及營運應無重大不利影響。	

編號	違規事件	原因	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及發備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
(c)				<p>基於(i)天津物業公司出售已於二零一三年四月完成；及(ii)可被徵收的最高罰款金額不高，董事認為取得有關當局或政府部門確認會否對本集團施加處罰或其他行動並不可行。</p> <p>本集團將諮詢專業顧問並遵守不時更新的內部監控程序，以確保符合地方方法及法規的所有申報及註冊手續。</p>

編號	違規事件	原因	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及撥備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
5.	<p>天津物業公司為本身所擁有及經營物業之租戶提供一般物業管理服務，惟並無取得物業管理企業真實證書。</p> <p>天津物業公司為天津物業租戶提供一般物業管理服務，已於營業紀錄期間分別收取定額管理費約人民幣0.5百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣0.8百萬元，惟並無取得物業管理企業真實證書。中國法律顧問認為，根據中國相關法律及法規，物業管理企業須取得物業管理企業真實證書，方可在中國經營物業管理業務。</p>	<p>本集團一直自行管理所有自有物業，以配合本身的營運模式。本集團當時認為，為自有物業提供物業管理服務毋須取得物業管理企業真實證書。</p> <p>本集團在香港按照母公司集團的做法，一直將收入部分與宣傳費及維修費等所有其他類型費用分開處理。物業管理費及維修的開支為本集團獨立列賬的費用之一，以便本集團租戶參考。本集團認為上述違規情況乃因用詞不當。</p>	<p>(i) 公司如未獲得物業管理企業資質證書而提供物業管理服務，可被地方房屋管理局沒收非法盈利及徵收最低人民幣50,000元至最高人民幣200,000元的罰款。</p> <p>(ii) 由於因違規而被罰的機會極低，故並無就此撥備。</p>	<p>(a) 母公司財務會計部高級經理張德明先生。</p> <p>(b) 見下文附註</p> <p>(c) 本集團開始營運新公司前會徵求專業顧問意見，亦會遵守不時有效的內部監控程序。董事認為，該可能違規事件對本集團整體業務及營運應無重大不利影響。</p>

編號	違規事件	原因	法律後果	所涉董事/高級管理層身份及職位
附註：	例被判罰的先例。	中國法律顧問認為中國物權法規定業主可自行管理物業。此外，法律及中國當局指出天津物業公司(作為業主)向天津物業租戶收取管理天津物業的費用視為中國物業管理條例(「物業管理條例」)中「未取得物業管理企業資質證書而提供物業管理服務」。此外，就中國法律顧問所知，過往並無業主因管理本身物業收取物業管理費而根據物業管理條例被判罰的先例。	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及撥備情況	(a) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (b) 已經/將會執行的糾正措施 (c) 避免再次違規的措施
		中國法律顧問向有關地方房屋管理局口頭查詢，獲悉物業業主可毋須持有任何物業管理企業資質證書而管理自有物業，惟不得就提供任何物業管理服務收取管理費。為免被視為提供物業管理服務，完成天津出售協議前，本集團已作出若干糾正措施，包括(但不限於)並不向自二零一二年年底以來的新租戶收取管理費，以及在本集團出售所持天津物業股權前與當時各舊租戶協商終止收取管理費。於出售完成時已終止協商。		
		本集團於二零一三年四月完成出售天津物業公司。由於(i)天津物業公司已按「現有」基準出售予天津物業買家；(ii)訂立天津出售協議前，就本公司所知，天津物業買家已聘用法律顧問對天津物業及天津物業公司進行盡職調查，而在天津物業買家及其法律顧問的盡職調查過程中，本集團已應彼等要求提供有關天津物業及天津物業公司的相關文件；及(iii)本集團並未發表任何聲明或保證天津物業公司無任何違規，故中國法律顧問認為，根據適用的中國法律及天津出售協議，本集團毋須就出售後天津物業公司的違規負責，惟天津出售協議若干條款(包括保密及違反聲明及保證的彌償保證)於天津出售協議完成後仍然有效。		
		基於以上原因，中國法律顧問認為天津物業公司被中國有關當局就可能違規而判處沒收非法盈利等處罰的機會極微。		
		基於(i)根據適用法律及法規的詮釋，本集團是否違規仍不確定；(ii)天津物業公司出售已於二零一三年四月完成；及(iii)被判罰機會不高，董事認為取得有關當局或政府部門確認會否對本集團施加處罰或其他行動並不可行。		

編號	違規事件	原因	(i) 法律後果 (ii) 財務影響及發備情況	(a) 所涉董事/高級管理層身份及職位 (b) 已經/將會執行的糾正措施以及最新狀況 (c) 避免再次違規的措施
6.	天津物業公司若干僱傭合約的終止不符合常規。	天津物業公司於二零一二年八月十七日，天津物業公司因進行租戶組合調整計劃而終止29名僱員的僱傭合約。天津物業公司並無向工會或全體僱員解釋有關情況，亦無在終止合約30日前徵詢彼等的意見。中國法律顧問表示，天津物業公司並無向工會或全體僱員解釋有關情況或在終止合約30日前徵詢彼等的意見。因此，上述終止可能違反相關勞工法例及法規。	(i) 根據相關勞動法律及法規，倘僱用單位終止勞工合約時違反當中條款，而僱員要求繼續履行勞工合約，僱用單位須繼續履行合約。倘僱員並無要求繼續履行勞工合約，或勞工合約無法繼續執行，則須向僱員賠償相當於勞工合約依法終止時僱員應可獲得的遣散費兩倍的款項。 (ii) 已向僱員支付高於法律規定金額的經濟賠償，而所有僱員均已確認收到賠償。並無就此撥備。	(a) 母公司財務會計部高級經理張德明先生。 (b) 見下文附註 (c) 本集團將確保根據地方法律及法規處理所有僱傭事宜，亦會徵求專業意見及遵守不時更新的內部監控程序。

附註：根據本集團向29名僱員發出的終止合約通知及本集團確認，本集團已分別向29名僱員支付高於相關勞工法律及法規指定金額的經濟賠償。付予29名僱員的賠償總額為人民幣532,343元，包括終止勞動合同的遣散費人民幣486,606元及未休年假賠償人民幣45,737元。

根據相關勞動法律及法規，29名僱員可因終止勞動合同而獲得法定遣散費約人民幣240,000元。倘上述終止視為非法終止，則最高處罰為29名僱員可獲得上述法定遣散費兩倍的賠償，約人民幣480,000元。因此，中國法律顧問表示，天津物業公司應毋須承擔額外賠償責任。

本集團於二零一三年四月完成出售天津物業公司。由於(i)天津物業公司已按「現有」基準出售予天津物業買家；(ii)訂立天津出售協議前，就本公司所知，天津物業買家已聘用法律顧問對天津物業及天津物業公司進行盡職調查，而在天津物業買家及其法律顧問的盡職調查過程中，本集團已應彼等要求提供有關天津物業及天津物業公司的相關文件；及(iii)本集團並未發表任何聲明或保證天津物業公司無任何違規，故中國法律顧問認為，根據適用的中國法律及天津出售協議，本集團毋須就出售後天津物業公司的違規負責，惟天津出售協議若干條款(包括保密及違反聲明及保證的彌償保證)於天津出售協議完成後仍然有效。

基於(i)天津物業公司出售已於二零一三年四月完成；及(ii)已向該等僱員支付高於法律規定金額的經濟賠償，董事認為取得有關當局或政府部門確認會否對本集團施加處罰或其他行動並不可行。

於最後可行日期，本集團概無因違規事件而被處分。

利晨公司於二零一三年四月二十三日完成社會保險及住房公積金的登記，但按相關中國法律規定，登記時間超過利晨公司成立日期二零一二年十二月十八日後30天。利晨公司成立後30日內未有登記可能導致利晨公司被有關政府部門勒令在指定時間內整改。倘未能於指定時間內整改，利晨公司可被徵收最低人民幣10,000元至最高人民幣50,000元罰款，而負責主管及其他有直接責任的人員亦可能須支付最低人民幣500元至最高人民幣3,000元的罰款。由於利晨公司於成立起至二零一三年四月二十三日期間並無任何僱員，經諮詢地方社會保險代理及住房公積金管理中心，就本集團所知，利晨公司在無僱員的情況下毋須辦理社會保險或住房公積金的登記。雖然如此，但利晨公司仍已於地方社會保險代理及住房公積金管理中心登記，且並無遭受罰款。因此，中國法律顧問認為，利晨公司因可能違規而被施加行政處罰的機會較低。除上文所披露者外，根據有關地方部門發出的法律盡職審查及確認函，就中國法律顧問所知，本集團於營業紀錄期間概無違反其他有關社會保險及住房公積金的中國規定及法規。

怡富土地建築工程並無於怡富土地出讓合同指定日期二零一二年十二月二十七日前動工。本集團已申請延期施工，且該申請已經瀋陽市規劃和土地局於二零一三年六月二十六日批准，押後的動工截止日期不得超過原訂截止日期一年(即押後的動工日期不得遲於二零一三年十二月二十七日)。除上文所披露者外，董事確認，營業紀錄期間及截至最後可行日期，本集團已在所有重大方面遵守有關物業投資及發展的所有相關規定(包括物業發展項目的資本比例規定)。

除上文所披露者外，董事確認，營業紀錄期間及至最後可行日期，本集團已在所有重大方面遵守與本集團目前業務相關的全部法律及法規，亦已取得全部所需批准及許可。

根據中國法律顧問意見、本公司提供予聯席保薦人的資料及聯席保薦人的相關盡職調查，除本招股書所披露者外，聯席保薦人確認，營業紀錄期間及至最後可行日期，概無其他根據中國法律及法規與本集團目前業務相關的重大違規及／或調查發現而須在本招股書披露。

防範日後違規的內部監控措施

聯席保薦人認為本公司須對合規事項有更深入的了解以及其中國法律顧問須對有關中國法律及法規的監管合規有更多的參與。為防範日後違反任何法律、規定及法規，本集團已於上市前採用以下程序及措施，以加強本集團的企業管治常規及內部監控程序成效：

- (i) 本集團已委任本公司執行董事陳楚玲小姐作為本公司負責妥善執行內部監控措施和監督本集團遵守中國相關法律及法規和就合規事宜與中國法律顧問聯絡的專員。陳楚玲小姐將向董事會匯報有關法律合規情況和實施內部監控措施的事宜。彼具備擔任此職務的所需知識及技能，詳情載於本招股書「董事、高級管理層及僱員」一節；
- (ii) 本集團已採用一套新的內部監控手冊及政策，涵蓋企業管治、營運、管理、法律事務、財務及審核，並會按本集團的需要定期檢討；
- (iii) 本集團會向各級部門管理人員提供所需採取防範及自查措施的指引，以主動識別任何可能違規的問題及事宜，確保符合所有適用的法律及法規；
- (iv) 本集團已成立有效的溝通渠道，並已設立讓僱員識別及舉報可能違規情況、即時匯報發現的問題及採取整改措施的流程；
- (v) 本集團已聘用中國法律顧問檢討本集團遵守所有相關中國法律及法規的情況並就此提供意見，包括可能影響本集團中國業務的相關法律及法規改變；
- (vi) 兩名執行董事(陳楚玲小姐及陳少珍小姐)及高級管理人員(林威寧先生、陳志強先生及潘正培先生)已參與中國律師事務所舉辦有關中國房地產公司或業務適用的中國法律、法規及職責的三小時培訓課程；
- (vii) 本集團已實施審批、匯報及監督所有財務交易的內部指引及政策，並有適當分工；

- (viii) 兩名執行董事(陳楚玲小姐及陳少珍小姐)均已參與本公司香港法律顧問所舉辦約三小時的培訓課程，以熟悉香港一般上市公司的董事會架構及功能以及企業管治架構以及彼等擔任香港上市公司董事的角色、職責及責任。具體而言，培訓課程涉及根據一般法律及法規(例如公司條例與證券及期貨條例)的一般董事職責以及根據上市規則及收購守則上市公司董事的全部持續責任及職責；
- (ix) 董事已收到並審閱本公司香港法律顧問編製的詳細備忘錄，當中載有上市規則、香港公司法例規定及上市後的董事責任；
- (x) 本集團已聘請百德能證券作為合規顧問，就上市規則相關事宜向董事及管理團隊提供意見。合規顧問的委任期自上市日期起，至本集團就上市日期後首個完整財政年度的財務業績寄發年度報告當日止，經雙方同意可續約；及
- (xi) 本集團為僱員提供培訓，提高彼等對內部法律合規重要性的意識。

本集團不同部門的高級主管須及時向執行董事陳楚玲小姐匯報有關合規及內部監控問題或事項。此外，陳楚玲小姐會經常與該等主管會面(通常三月一次)以檢討上述內部監控措施的成效，確保該等措施妥善實施並即時糾正檢討中發現的偏差或不足。

基於以上措施，董事認為，根據上市規則第3A.15(5)條，本集團的內部監控充分及有效，可有效防範日後任何可能違反中港兩地監管規定的情況。基於(i)上述措施；(ii)檢討本公司所制訂的內部監控程序及本公司提供的相關證明文件；(iii)與本集團相關管理人員就本集團內部監控制度調整結果及建議的討論；及(iv)參予由本公司香港法律顧問為董事提供的培訓課程，聯席保薦人認同董事的觀點，認為本集團已根據上市規則第3A.15(5)條設立充分的內部監控，可有效防範日後任何可能違反中港兩地監管規定的情況。

鑑於(i)違規並非基於董事不誠實所致，亦非基於非法目的；(ii)發現違規情況並提請董事關注後，董事已採取所需行動盡力糾正及／或終止違規情況；及(iii)董事通過參與上述培訓以掌握最新的法律及法規，董事會及聯席保薦人認為違規事件不會對本公司及董事有重大不利影響，亦不會影響董事的誠信，而根據上市規則第3.08、3.09及8.15條，董事仍適合繼續擔任董事職務，根據上市規則第8.04條本集團亦適合上市。

供應商及客戶

營業紀錄期間，五大客戶佔本集團有關期間營業額分別約70.7%、63.3%、53.0%及78.8%，而單一最大客戶佔本集團營業額約23.9%、33.3%、22.4%及32.9%。營業紀錄期間的該等客戶均為天津物業租戶，包括一個精製珠寶及品牌手錶零售商、一個國際服裝零售商、個人護理店、家居用品零售店、時裝零售商、內衣零售商、韓國餐廳及影樓。下表載列截至二零一三年六月三十日止六個月本集團五大客戶的詳情：

客戶的背景資料及業務	與本集團的關係及年期
精製珠寶及名貴手錶零售	本公司關連人士；二零一零年起
國際品牌時裝及服裝零售	獨立第三方；二零一零年起
國際品牌日本餐廳	獨立第三方；二零一零年起
本地品牌中國餐廳	獨立第三方；二零一二年起
國際品牌個人護理用品零售	獨立第三方；二零一一年起

周大福間接持有Real Reward 50%股權，而Real Reward於上市後將為本公司的主要股東。北京周大福(周大福的聯繫人)為營業紀錄期間本集團五大客戶之一，佔營業紀錄期間本集團營業額分別約12.1%、13.3%、16.4%及32.9%。二零一零年十一月十七日，天津物業公司(作為業主)與北京周大福(作為租戶)就租賃天津物業一間商舖訂立租賃協議(「天津租賃協議」)。北京周大福以該商舖出售高級珠寶、黃金及手錶。天津租賃協議自二零一零年十二月三日起計為期36個月。營業紀錄期間，北京周大福根據

業 務

天津租賃協議支付予天津物業公司的總租金分別約172,000港元、1,994,000港元、3,406,000港元及1,475,000港元。二零一三年四月二十五日出售天津物業公司後，根據天津租賃協議的租賃不再為本集團的關連交易。

除本招股書所披露者外，董事、彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有任何五大客戶的權益。

營業紀錄期間，五大供應商佔相關期間本集團總採購額分別約70.9%、70.7%、81.9%及99.2%，而單一最大供應商佔本集團採購額分別約41.4%、31.1%、41.8%及78.2%。該等供應商為向本集團中國物業提供建設、設計及維護服務的公司。下表載列截至二零一三年六月三十日止六個月本集團五大供應商的詳情：

供應商的背景資料及業務概況	與本集團／母公司集團的關係及合作時間
主要從事建築設計及項目諮詢的公司	獨立第三方；二零一二年至今
主要從事室內翻新工程的公司	獨立第三方；二零一一年至今
主要從事電氣工程的公司	獨立第三方；二零一一年至今
主要從事供熱裝置安裝的公司	獨立第三方；二零零七年至今
主要從事防火施工設計的公司	獨立第三方；二零一零年至今

概無董事、彼等的聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司股本超過5%者)擁有五大供應商的任何權益。

競爭

董事認為，中國物業市場競爭激烈，各物業公司均須就財務資源、品質及品牌與同業競爭。董事認為主要競爭能力取決於管理團隊的經驗與能力、物業品質與位置及市場聲譽等因素。

知識產權

本集團獲保留母公司集團授予非獨家商標特許權，使用時毋須支付專利費。其他詳情請參閱本招股書「持續關連交易—豁免持續關連交易」一節。

有關本集團知識產權其他詳情載於本招股書附錄六「有關業務的其他資料」一節「知識產權」一段。

保險

本集團向中國保險公司購買保險，財物全險保障及公眾責任保險的受保範圍涵蓋因天災(包括閃電、颱風、龍捲風、水災、泥石流及其他自然現象)及意外(包括火災、爆炸及一般責任)導致的物業損毀。本集團亦購買僱員責任保險，受保範圍涵蓋僱員在工作場所受傷及機器損壞保險。營業紀錄期間，本集團的保單索賠金額分別約為人民幣53,000元(約相當於67,000港元)、人民幣130,000元(約相當於163,000港元)、人民幣3,000元(約相當於4,000港元)及零，該等保險索償主要有關漏水導致的物業損毀等事故。除已披露者外，於最後可行日期，本集團的保單並無任何重大未解決或待解決索賠，亦並無涉及承保人的糾紛。

董事認為，本集團的物業已獲著名獨立保險公司提供足夠保障，而受保範圍的免賠額及限額在商業上均合理，符合行業慣例。

本集團租用及佔用物業

本集團香港總部位於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓部分單位，乃向保留母公司集團租用。本集團中國總部位於中國上海靜安區南京西路1618號上海九百城市廣場9樓910室，乃向保留母公司集團分租。有關辦公室租賃詳情，請參閱本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易」分節。

於最後可行日期，本集團亦向若干獨立第三方租用以下中國物業作為本集團中國辦公室：

- (a) 中國哈爾濱市道里區田地街118號林苑賓館1005–1007室，建築面積約為88平方米，用作本集團辦公室；及
- (b) 中國瀋陽市瀋河區西順城街170–1號新恒基大廈(Towercrest Plaza)90063室，建築面積約為99平方米，用作本集團辦公室。

此外，本集團佔用青島物業8樓作為中國辦公室。

其他詳情請參閱本招股書附錄三。

法律訴訟

本集團主要從事物業開發及物業投資業務，有關業務的性質通常涉及日常業務過程中出現的多種法律訴訟及索償，包括涉及商用物業租戶或承建商的糾紛。然而，本集團目前並無涉及任何重大訴訟，就董事所知，亦並無任何針對本集團的重大訴訟。

風險管理

本集團的營運已採用若干風險管理政策，減少、監控及控制發生不幸事故的機會和影響。該等政策載有本集團員工處理火災、恐怖襲擊、高度傳染性疾病、人身傷害、水災、停電及颱風等各類事故、天災和災害時應遵循的程序。

執行董事陳楚玲小姐負責監督本集團風險管理政策的執行情況，亦負責監督本集團相關員工定期檢討及更新政策，確保政策與時俱進，配合社會發展。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事會由七名董事組成，其中兩名為執行董事、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。下表載列董事資料簡介：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的 日期／加入母公司 集團的日期 (如適用)	於本集團的角色及職務
陳楚玲小姐	52	執行董事	二零一三年 八月二十六日／ 二零零五年 三月	主要負責本集團的行政事務，並作為本集團行政主管，率領財務部及人力資源部。
陳少珍小姐	54	執行董事	二零一三年 八月二十六日／ 二零零一年 六月	主要負責本集團的營運、銷售及租賃事務，作為本集團的營運、銷售及租賃主管，率領銷售及租賃部、項目管理部、物業管理部、預算及工料測量部與項目行政部。
劉鑾鴻先生	59	主席兼 非執行董事	二零一三年 八月二十六日／ 二零零三年 五月 ^(附註1)	主要專注策略規劃及監督本集團的企業、財務及合規事務並於提名委員會服務。
王文海先生	54	非執行董事	二零一三年 八月二十六日	主要專注就本集團營運提出策略意見及推薦建議並於提名委員會服務。

董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期／加入母公司集團的日期 (如適用)	於本集團的角色及職務
林兆麟先生	64	獨立非執行董事	二零一三年八月二十六日／二零零四年三月 ^(附註2)	出席董事會會議，必要時對本集團的策略、表現、問責制、資源、主要人員委任及行為準則與重要交易等事項作出獨立判斷；有潛在利益衝突出現時掌管全局；同時於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會服務。
Robert Charles Nicholson 先生	57	獨立非執行董事	二零一三年八月二十六日	出席董事會會議，必要時對本集團的策略、表現、問責制、資源、主要人員委任及行為準則與重要交易等事項作出獨立判斷；有潛在利益衝突出現時掌管全局；同時於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會服務。
黃灌球先生	52	獨立非執行董事	二零一三年八月二十六日	

附註：

1. 劉鑾鴻先生於二零零三年五月獲委任為崇光(香港)百貨有限公司(母公司營運百貨店業務的附屬公司)及其集團的總經理。該委任前，自劉鑾鴻先生、劉鑾雄先生及周大福成立的財團於二零零一年五月收購崇光(香港)百貨有限公司的權益以來，劉鑾鴻先生一直負責母公司集團零售業務的整體策略發展、規劃及政策制定。
2. 林兆麟先生於二零零四年三月獲委任為母公司的獨立非執行董事。

執行董事

陳楚玲小姐，52歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為執行董事，亦為本集團若干附屬公司之董事。彼主要負責本集團的行政事務，作為本集團行政主管，率領財務部及人力資源部。陳小姐於二零零五年三月加入母公司集團，擔任物業部門之高級部門經理。於本集團擔任現職前，彼曾任母公司集團新項目部門主管，負責發掘新的及潛在的投資機會及進行洽談，並監督物業領域新投資項目的實施。陳小姐於二零一三年八月二十六日辭任彼於保留母公司集團職位。

董事、高級管理層及僱員

陳小姐自一九八九年十月起為特許秘書及行政人員公會會員。彼分別於一九九九年七月及二零零一年三月通過遙距學習獲得英國萊斯特大學(University of Leicester)工商管理碩士學位及英國伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)法學士學位。彼曾於一九八七年至一九九一年先後擔任華人置業集團(「華人置業」，為香港上市公司，股份代號：127)的助理公司秘書、公司秘書及集團公司秘書，後於一九九一年至一九九三年擔任和記行(集團)有限公司(現稱意達利控股有限公司，為香港上市公司，股份代號：720)的公司秘書。一九九三年至一九九八年，陳小姐重返華人置業，擔任業務開發部主管，負責監督及看管集團的中國物業事務及探索潛在投資機會，洽談物業及相關交易條款，對潛在項目進行可行性研究以及監管集團內中國物業公司的日常營運。陳小姐現亦為劉鑾鴻先生最終全資擁有且截至最後可行日期暫無業務的兩間私人公司之董事。

陳少珍小姐，54歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為執行董事，亦為本集團若干附屬公司之董事。彼主要負責本集團的營運、銷售及租賃事務，作為本集團的營運、銷售及租賃主管，率領銷售及租賃部、項目管理部、物業管理部、預算及工料測量部與項目行政部。彼於二零零一年六月加入母公司集團，擔任物業部部門經理；於本集團擔任現職前，曾任項目開發部主管，負責監督項目開發部的日常營運及相關物業事項，包括項目開發及管理、可行性研究與發掘及洽談新的及潛在項目，進行土地收購，項目開發的預算及決算，物業租賃及銷售，物業翻新及物業管理。陳小姐於二零一三年八月二十六日辭任彼於保留母公司集團職務。

陳小姐於一九八八年十一月畢業於香港理工大學(前稱香港理工學院)，獲得估值及物業管理高級證書，後通過遙距學習，於二零零七年九月獲得澳洲科廷科技大學(Curtin University of Technology)項目管理理學碩士學位。彼為澳洲項目管理協會會員、亞洲知識管理協會普通會員及加拿大特許商業管理學院全職會員。陳小姐擁有逾20年香港及中國項目管理及開發、物業銷售及租賃與物業管理經驗。加入母公司集團前，陳小姐曾於一九九八年至二零零零年擔任新世界發展有限公司(香港上市公司，股份代號：17)中國北京兩個住宅項目的項目經理。彼曾於一九九七年三月至一九九八年六月擔任美聯(中國)地產發展有限公司之銷售經理，

負責北京辦事處的業務發展。彼於一九九二年六月至一九九六年七月任職於愛米高集團有限公司，主要負責中國項目的項目協商、物業管理及實地考察。

非執行董事

劉鑾鴻先生，59歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為非執行董事，亦為董事會主席、本公司提名委員會主席兼本集團若干附屬公司董事。劉先生主要專注策略規劃及監督本集團的企業、財務及合規事務。劉先生於一九七五年六月取得多倫多大學(University of Toronto)文學士學位，後分別於一九七六年十月及一九七八年五月取得加拿大溫莎大學(University of Windsor)商學士學位及工商管理碩士學位。劉先生於物業投資及開發以及百貨店零售擁有豐富的企業經驗。

劉先生自二零零四年一月起擔任母公司董事總經理。彼曾任納斯達克上市公司AutoChina International Limited之獨立董事，直至二零一一年十二月二十九日彼辭任止。彼現為第十二屆中國人民政治協商會議上海市委員會委員及中國上海交通大學董事會成員。

二零零六年，香港內幕交易審裁處(「內幕交易審裁處」)判定，劉先生於一九九九年九月十四日至二十日交易匯漢控股有限公司(聯交所上市公司)股份構成內幕交易，責令劉先生未經法院許可，不得於二零零六年十二月二十二日起12個月內擔任聯交所上市公司華人置業或中核國際有限公司(前稱科鑄技術集團有限公司，股份代號：2302)之董事，亦責令其向政府支付所得相關利潤、罰款及調查開支。自二零零七年十二月二十二日起，並無針對劉先生的其他未執行頒令。

至祥置業有限公司(「至祥置業」，其股份於聯交所主板上市，股份代號：112)的若干附屬公司(即Winner Ways Limited、Best Funds Investment Limited、Unioncorp Limited、緯俊國際有限公司、建欣投資有限公司、祥駿有限公司、建誠投資有限公司、鴻發物業投資有限公司及Super Culture Limited)於劉先生為該等公司的其中一名董事時進行債權人自動清盤。至祥置業集團於二零零零年十一月二十日通過重組安排完成重組後，華人置業(作為重組的投資者)成為至祥置業當時之控股股東，當時為華人置業執行董事的劉先生於二零零零年十一月二十日獲委任為至祥置業上述附屬公司之董事。上述至祥置業集團的重組，乃於至祥置業集團債務水平高企及流動資金緊絀的關鍵時刻達成的拯救方案。

董事、高級管理層及僱員

華人置業成為至祥置業當時之控股股東前，至祥置業集團的財務狀況已不甚理想。劉先生獲委任為至祥置業上述附屬公司之董事是用以在華人置業收購至祥置業控股權益後在該等公司代表華人置業的利益，且劉先生並無參與該等公司的業務而導致該等公司最終陷入財務困難及清盤。至祥置業上述附屬公司於二零零一年至二零零五年期間開始清盤並全部解散。

此外，在劉先生不再擔任華人置業董事起12個月內，根據債權人的呈請，於二零零四年提出對華人置業聯營公司創德投資有限公司(「創德」)的清盤令。涉及呈請的債務合共約為3,960,000港元，即呈請人就其購買由創德作為發展商的樓宇內的一個單位的若干瑕疵向創德提出訴訟的訴訟費及開支，另加利息。劉先生於創德開發上述樓宇及有關單位出售予呈請人時並非創德的董事。有關上文所述至祥置業附屬公司及華人置業聯營公司的清盤並無對劉先生個人提出索償。

儘管劉先生於一九九九年曾涉及上市公司內幕交易，被責令不得自二零零六年十二月二十二日起12個月內出任華人置業或中核國際有限公司(前稱科鑄技術集團有限公司，股份代號：2302)的董事，但基於以下理由，本公司及董事認為劉先生仍適合出任董事：(i)劉先生曾出任香港境內外多間上市公司董事，董事職務經驗豐富；及(ii)儘管在內幕交易審裁處的案件中，根據內幕交易審裁處的責令，劉先生被責令自二零零六年十二月二十二日起12個月內未經法院許可不得擔任聯交所上市公司華人置業或中核國際有限公司之董事，但劉先生早已服從並履行有關責令，且有關責令並非全面禁止劉先生擔任上市公司董事之禁令，尤其是該責令並無禁止劉先生擔任母公司董事。基於以上原因，聯席保薦人同意本公司及董事的意見，認為儘管劉先生於一九九九年曾涉及上市公司內幕交易，並被責令不得自二零零六年十二月二十二日起12個月內出任華人置業或中核國際有限公司的董事，但劉先生仍適合出任董事。

王文海先生，54歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為非執行董事，亦為本公司提名委員會成員。王先生主要專注就本集團營運提出策略性意見及推薦建議。王先生為香港律師會會員，自一九九四年起一直是香港合資格律師，且於一九九五年獲得英格蘭及威爾士律師資格。王先生於一九八一年十一月獲得香港大學工程理學士學位，後於一九九零年八月獲得英國倫敦大學(University of

London)法學士學位。王先生於香港上市公司新世界發展有限公司(股份代號：17)獲得「高級董事 — 法律及公司秘書部之法律及公司秘書」的職銜，但非公司條例所界定的董事。彼自二零零一年十一月起擔任該公司法律部主管，及自二零一一年一月起擔任其公司秘書。

獨立非執行董事

林兆麟先生，64歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。林先生於一九七三年十一月畢業於香港大學，獲得文學士學位。畢業後，曾於畢馬威會計師事務所工作，並於一九七九年獲得英格蘭及威爾士特許會計師公會確認之特許會計師資格，後於一九八零年獲得香港會計師公會(前稱The Hong Kong Society of Accountants)確認之會計師資格。林先生於一九九二年成為香港稅務學會資深會員，現為執業會計師事務所林兆麟會計師事務所東主。彼自二零零四年三月起出任母公司之獨立非執行董事，現亦任利信達集團有限公司(股份代號：738)及僑雄能源控股有限公司(股份代號：381)之獨立非執行董事(兩者均為香港上市公司)。

Mr. Robert Charles Nicholson，57歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。Nicholson先生於一九七六年七月畢業於英國肯特大學(University of Kent)，獲得文學士學位，分別於一九八零年及一九八二年取得英格蘭及威爾士與香港律師資格。Nicholson先生現為第一太平有限公司(股份代號：142)之執行董事以及太平洋航運集團有限公司(股份代號：2343)及QPL International Holdings Limited(股份代號：243)之獨立非執行董事(該等公司均為香港上市公司)。彼亦為Forum Energy Plc(於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之執行主席、PT Indofood Sukses Makmur Tbk(於印尼證券交易所上市)之專員以及Metro Pacific Investments Corporation、Philex Mining Corporation及Philex Petroleum Corporation(均於菲律賓證券交易所上市)之董事。Forum Energy Plc、PT Indofood Sukses Makmur Tbk、Metro Pacific Investments Corporation、Philex Mining Corporation及Philex Petroleum Corporation均為第一太平有限公司之附屬公司或聯繫人。

此前，於一九八五年至二零零一年間，彼為齊伯禮律師行之高級合夥人，成立其公司及商務部門，且於二零零一年八月至二零零三年九月擔任電訊盈科有限公司董事會高級顧問，亦於二零零五年十二月至二零一一年八月擔任India Capital Growth Fund Limited(於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之董事。

董事、高級管理層及僱員

黃灌球先生，52歲，於二零一三年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於一九八二年十一月獲香港大學社會科學學士學位，曾於一九九二年至一九九八年任職於百富勤集團，於一九九八年至二零零七年在法國巴黎資本(亞太)有限公司(「法國巴黎資本」)擔任高級職務。彼於法國巴黎資本擔任的最後職務是投資銀行(亞洲)部主管及企業融資管理部之企業融資主管。黃先生為雄牛資本有限公司(自二零零七年底管理一家直接投資基金)的創辦人及主管合夥人。彼於基金管理、證券經紀及企業融資擁有經驗。黃先生亦為中國西部水泥有限公司(香港上市公司，股份代號：2233)及安徽海螺水泥股份有限公司(於香港及中國上海證券交易所上市，股份代號分別為914及600585)之獨立非執行董事與賽晶電力電子集團有限公司(香港上市公司，股份代號：580)的非執行董事。

黃先生曾任百富勤證券(中國)有限公司的董事。該公司於香港註冊成立，於一九九九年六月開始債權人自動清盤且於二零零二年六月解散。

由一九九八年至二零零七年，黃先生於法國巴黎資本擔任高級職務，於二零零七年離職。黃先生確認，自其於二零零七年離職後，從未向母公司集團或本集團或本公司之任何關連人士提供任何或其他專業服務。經考慮上述事項，聯席保薦人認為雖然黃先生曾於法國巴黎資本(其企業融資業務已轉讓予其中一位聯席保薦人法國巴黎證券)擔任高級職務，但這不會影響其履行獨立非執行董事職務之獨立性。

有關各董事於本公司的建議服務年期與董事酬金詳情，請參閱本招股書附錄六「有關董事、管理人員及主要股東的其他資料—服務合約及委任函詳情」分節。各董事酬金由董事會參考其過往經驗及當前市場慣例釐定。

除本招股書附錄六「有關董事、管理人員及主要股東的其他資料—董事及本公司主要行政人員所擁有的本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證權益或淡倉的披露」分節所披露者外，各董事並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除上文及本招股書附錄六「有關董事、管理人員及主要股東的其他資料—董事及本公司主要行政人員所擁有的本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證權益或淡倉的披露」分節所披露者外，各董事(i)於最後可行日期並無擔任本集團

董事、高級管理層及僱員

其他職位；(ii)於最後可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無其他關係；及(iii)於最後可行日期前三年並無擔任任何其他上市公司董事職位。

除本招股書所披露者外，董事會並無獲悉有關本公司董事委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露，於委任本公司董事一事上，亦無任何事項須提請股東垂注。

高級管理層

下表載列高級管理層的年齡及職位：

姓名	年齡	職位／頭銜
林威宁先生	44歲	項目管理部之高級項目經理
陳志強先生	41歲	項目管理部之項目經理
潘正培先生	46歲	項目管理部之項目經理

林威宁先生，44歲，為本集團項目管理部之高級項目經理，負責監督規劃、設計、建設及與項目管理層、顧問(建築師、結構及機電工程師、工料測量師及室內設計師)及承包商協調，並且與政府部門溝通。林先生於二零一零年三月加入母公司集團，擔任現職前曾任其項目發展部高級項目經理。加入母公司集團前，其曾於二零零五年八月至二零零九年三月擔任華懋代理有限公司之項目經理，自二零零零年至二零零五年擔任締博建築師事務所之建築設計主任，在此期間曾參與多項新加坡、中國及馬來西亞項目(包括住宅項目及商住綜合項目)。林先生於一九九九年六月獲得法國École Spéciale D'Architecture的Diplôme D'Architecte Desa(相當於建築碩士學位)。林先生於二零一三年八月二十六日辭任彼於保留母公司集團職務。

陳志強先生，41歲，為本集團項目管理部之項目經理，負責處理向政府呈遞之文件、規劃、設計、建設及與項目管理層、顧問、承包商協調並與政府部門溝通。陳先生於二零零八年七月加入母公司集團，擔任現職前曾任其項目發展部經理。加入母公司集團前，彼曾於二零零六年十二月至二零零八年七月擔任中國建築工程(澳門)有限公司(為香港上市公司中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)之附屬公司)之高級建築服務工程師，於二零零五年五月至二零零六年十一月擔任中國建築第八工程局工業設備安裝有限責任公司廣州分公司之機電經理，以及於一九九八年四月至二零零五年五

董事、高級管理層及僱員

月擔任浚達建築有限公司之屋宇設備協調員。陳先生於一九九六年十二月獲得香港浸會大學應用物理理學學士學位，後於二零零五年十二月獲得香港理工大學屋宇設備工程工學學士學位。陳先生於二零一三年八月二十六日辭任彼於保留母公司集團職務。

潘正培先生，46歲，為本集團項目管理部之項目經理，負責處理場地相關事項，包括籌備項目規劃、設計並執行，與地方部門、設計師、顧問及承包商等各方協調。潘先生於二零零九年五月加入母公司集團，擔任現職前，曾任其項目發展部高級部門經理。潘先生於一九九三年十一月獲得香港理工大學(前稱香港理工學院)屋宇設備工程工學士學位，於一九九七年七月通過遙距學習獲得英國萊斯特大學(University of Leicester)工商管理碩士學位，於一九九八年八月獲得香港大學建築項目管理研究生文憑及於二零零二年八月獲得英國倫敦大學法學士學位。加入母公司集團前，潘先生曾於二零零六年十月至二零零八年三月擔任上海利雄置業發展有限公司之項目經理，負責其中國上海物業開發項目的場地監督，且於二零零八年四月至二零零九年三月擔任柏堅顧問有限公司之高級住宅屋宇設備工程師，負責監督保留母公司集團於中國蘇州的一個項目的裝備工程。潘先生於二零一三年八月二十六日辭任彼於保留母公司集團職務。

上述高級管理層人員概無於最後可行日期前三年內擔任任何其他上市公司的任何董事職務。

公司秘書

潘福全先生，51歲，為本公司之公司秘書，亦為本公司附屬公司哈爾濱物業公司及青島物業公司之董事，於該等公司擔當非執行角色。潘先生畢業於英國，持有會計學及統計學雙學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。於二零零四年十二月加入母公司集團前，曾任香港上市公司恒安國際集團有限公司(股份代號：1044)之執行董事、公司秘書兼財務總監。潘先生為母公司之現任財務總監、公司秘書兼其中一名授權代表。潘先生於會計、財務及管理領域擁有豐富的經驗。

本集團與僱員的關係

本集團大體與僱員保持良好的工作關係，未曾於招聘及挽留經驗豐富的僱員方面面臨任何重大困難。

二零一二年八月，天津物業公司因本集團於二零一二年下半年實施的租戶組合調整計劃而終止29名僱員的僱傭合同，天津物業的中層(通常租予多個商戶經營小型零售店)計劃以每一層具備較大商業規模的一名或兩名租戶取代。為實施該計劃，與中層租戶的租約於二零一二年中終止。鑑於租戶數量減少，本集團決定解聘處理該等租戶事宜的若干僱員。天津物業公司未將該情況向工會或全體僱員作出提要，亦未於終止合同前30天內徵詢彼等的意見，因而與該等僱員之間產生糾紛。天津物業公司其後向該29名僱員支付金額高於相關勞動法律及法規所規定的經濟補償，使其與僱員之間的糾紛得以解決。中國法律顧問表示，鑑於所支付的經濟補償高於法定金額，故天津物業公司不大可能面臨任何額外賠償責任。有關該事件詳情，請參閱本招股書「業務—合規情況」一節。

除上文所披露者外，本集團的一般營運並無因勞工糾紛或罷工而遭嚴重中斷。

福利供款

營業紀錄期間，本集團並無任何香港僱員。截至最後可行日期，本集團有八名香港僱員。按香港僱傭法律規定，本集團須參與強制性公積金計劃，為該等香港僱員提供退休福利。本集團亦向本集團之香港僱員提供醫療福利及酌情花紅。

按中國社會保險法規規定，本集團參與相關地方政府部門管理的社會保險計劃，包括退休金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險(如適用)。

董事委員會

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之守則條文於二零一三年八月二十六日成立審核委員會並訂定書面職權範圍。審核委

董事、高級管理層及僱員

員會的主要職責為檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控體系，並就外聘核數師任免向董事會提供建議。按企業管治守則第D.3.1條之守則條文所載，審核委員會亦獲授予企業管治職責。

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生。林兆麟先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之守則條文於二零一三年八月二十六日成立薪酬委員會並訂定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議，確保概無任何董事或其聯繫人參與釐定自身薪酬，以及建立正規且具透明度的程序釐定該等薪酬政策。

薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，即林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生。林兆麟先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已根據企業管治守則之守則條文於二零一三年八月二十六日成立提名委員會並訂定書面職權範圍。提名委員會的主要職責為就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，檢討董事會的架構、人數及組成與評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會包括三名獨立非執行董事及兩名非執行董事，即林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生、黃灌球先生、劉鑾鴻先生及王文海先生。劉鑾鴻先生為提名委員會主席。

董事及高級管理層薪酬

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，向董事支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益(包括代董事支付的退休金計劃供款)或任何花紅總額(即母公司集團付予董事的薪酬的一部分，參考董事對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支)分別約為2.1百萬港元、2.5百萬港元、1.9百萬港元及0.3百萬港元。薪酬安排詳情請參閱本招股書附錄一會計師報告附註13。

董事、高級管理層及僱員

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，向五名最高薪人士(包括董事)支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益(包括代五名最高薪人士支付的本集團退休金計劃供款)或任何花紅總額(即母公司集團付予五名最高薪人士的薪酬的一部分，參考五名最高薪人士對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支)分別約為3.0百萬港元、4.0百萬港元、2.5百萬港元及0.7百萬港元。

營業紀錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪人士支付、彼等亦無向本集團收取任何薪酬，作為加入或邀請加入本集團的誘因。營業紀錄期間，本集團並無向董事、過往董事或五名最高薪人士支付、彼等亦無因失去管理本集團任何成員公司事務的職務而向本集團收取任何補償。概無董事於營業紀錄期間放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於營業紀錄期間，本公司或本公司任何附屬公司概無其他款項已支付或應付予董事及五名最高薪人士。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，按全年基準計算應付董事的董事袍金及其他酬金總額(不包括任何酌情花紅)估計約為1.4百萬港元(包括(i) 0.4百萬港元(即母公司集團已付或應付予董事的二零一三年一月一日至二零一三年八月二十五日的估計薪酬部分，參考截至二零一三年八月二十五日董事對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支)及(ii) 1.0百萬港元(即根據本招股書附錄六「法定及一般資料」一節「服務合約及委任函詳情」一段所述董事服務協議及委任函，本集團將付予董事的二零一三年八月二十六日至二零一三年十二月三十一日的薪酬)。

董事及高級管理層可獲得薪金、實物利益及／或與本集團業績掛鈎的酌情花紅形式的薪酬。本公司亦會補償彼等因向本公司提供服務或執行與營運相關的職權而產生的必要合理費用。本公司會定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬補償組合。

上市後，本公司薪酬委員會將參考同類公司支付的薪金、董事及高級管理層所投入的時間與責任以及本集團業績，就董事及高級管理層的薪酬補償組合提出建議供董事會批准。

董事、高級管理層及僱員

僱員

於最後可行日期，本集團共聘用57名僱員。按職能表列如下：

	僱員 概約數目
整體管理	5
銷售及市場推廣	—
會計、財務及管理	8
保安及維護	11
物業管理及開發	20
其他	13
	<hr/>
總計：	<u>57</u>

董事認為，僱員是本集團最為寶貴的資產之一，對本集團的成功功不可沒。本集團為僱員提供在職培訓，提升彼等的相關知識與技能。除因天津物業的大型租戶組合調整計劃而解聘若干中國僱員外，本集團迄今並無經歷任何重大人事變動，亦無出現業務中斷。

本集團的薪酬政策基於僱員的優點、資格及實力制定。除基本薪金外，亦會根據內部表現評估授予僱員與表現掛鈎的薪金。本集團亦根據適用法規及本集團內部政策為僱員提供其他福利，包括醫療及其他退休福利。

薪酬委員會會參考(其中包括)本公司經營業績、個人表現及同類公司支付的市場薪金水平，定期檢討董事及高級管理層的薪酬補償組合。

企業管治

董事確認於管理及內部監控程序中加入良好的企業管治元素的重要性，從而達致有效的問責性。

按照上市規則規定，本公司已成立符合上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告之守則條文的審核委員會，以監督本公司的財務申報程序及內部監控，確保符合上市規則。

本公司已採用企業管治體系。

本公司認為，董事會須包含人數均衡的執行及非執行董事(包括獨立非執行董事，人數須至少達董事會的三分之一)，使董事會具備強大的獨立性，從而有效行使獨立判斷。本公司亦認為，獨立非執行董事須具備充分的資格及人數方能使彼等的觀點具備分量。獨立非執行董事(兼任本公司及母公司職務的林兆麟先生除外)並無任何業務或其他關係會嚴重影響其行使獨立判斷。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條規定委任百德能證券為其合規顧問。根據上市規則第3A.23條規定，合規顧問將於下列情況下向本公司提供意見：

- (i) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 於計劃進行股份發行及股份購回等可能屬須予公佈交易或關連交易之交易時；
- (iii) 於本公司擬按有別於本招股書所詳述的用途，動用股份發售所得款項時或在
本公司的業務活動、發展或業績與本招股書的任何預測、估計或其他資料重大不符的情況；及
- (iv) 於聯交所詢問本公司有關股份之價格或交投量不尋常波動情況時。

合規顧問任期將自上市日期開始至本集團派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，如雙方同意則可延續該委任。

控股股東

於最後可行日期，母公司持有332,200,000股股份，即本公司全部已發行股本。倘根據分派分派共82,588,800股股份，緊隨分派後，母公司將持有249,611,200股股份，相當於(i)股份發售完成前本公司全部已發行股本約75.14%；及(ii)本公司經股份發售擴大的全部已發行股本(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)約60.03%，而本公司仍為母公司的附屬公司。

母公司於二零零三年十二月二十九日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零四年四月十五日起在聯交所上市。

董事預期，緊隨分拆後，保留母公司集團的主要業務仍為在香港及中國經營百貨店，而本集團將主要從事物業開發及物業投資並專注位處香港及中國並不用作保留母公司集團經營百貨店或與其相關業務之物業。

獨立於母公司

董事會相信，基於以下理由，分拆完成後，本集團的營運將獨立於保留母公司集團：

管理獨立

本公司與母公司各自設有獨立運作的董事會。下表載列緊接上市後本公司與母公司的董事詳情：

姓名	本公司	母公司
陳楚玲小姐	執行董事	不適用
陳少珍小姐	執行董事	不適用
劉鑾鴻先生	主席兼非執行董事	董事總經理兼執行董事
王文海先生	非執行董事	不適用
Robert Charles Nicholson 先生	獨立非執行董事	不適用

與控股股東的關係

姓名	本公司	母公司
黃灌球先生	獨立非執行董事	不適用
林兆麟先生	獨立非執行董事	獨立非執行董事
杜惠愷先生	不適用	執行董事
拿督鄭裕彤博士	不適用	主席兼非執行董事
鄭家純博士	不適用	非執行董事
劉鑾雄先生	不適用	非執行董事
劉玉慧女士	不適用	非執行董事
張悅文先生	不適用	獨立非執行董事
石禮謙議員	不適用	獨立非執行董事
許照中先生	不適用	獨立非執行董事

董事會共有七名董事，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中兩名董事會成員劉鑾鴻先生及林兆麟先生亦身兼母公司董事。劉鑾鴻先生為母公司的董事總經理兼執行董事，而林兆麟先生為母公司的獨立非執行董事。其餘董事概無在保留母公司集團任何成員公司擔任任何職務。

營業紀錄期間開始前，陳楚玲小姐及陳少珍小姐曾為保留母公司集團僱員，並於營業紀錄期間分別擔任保留母公司集團的新項目部和項目發展部的高級職位。於二零一三年八月二十六日，陳楚玲小姐及陳少珍小姐分別辭去在保留母公司集團的職務，以維持本集團的管理能獨立於保留母公司集團。

儘管劉鑾鴻先生及林兆麟先生同時在本集團及保留母公司集團任職，但由於本集團的日常營運主要由分拆後並無任職於保留母公司集團的執行董事監督及管

與控股股東的關係

理，加上分拆後，劉鑾鴻先生作為主席兼非執行董事，將主要負責策略規劃及監督本集團的企業、財務與合規事宜，並不會參與本集團的日常營運，故不會影響本集團的獨立管理。

雖然林兆麟先生兼任本公司和母公司的獨立非執行董事，但彼不會參與本集團和保留母公司集團的日常營運。對於本集團與保留母公司集團的任何交易，彼將不會就本公司與母公司的相關董事會決議案投票，亦不會計入相關董事會議法定人數。此外，倘(a)本集團建議與保留母公司集團訂立任何根據上市規則須經本公司獨立股東批准的交易，及(b)有關考慮或審議不競爭契約(「下文「業務明確區分」一節所述及界定者)所述或所載的任何事宜，本公司另外兩名獨立非執行董事仍可組成獨立董事委員會以就交易向本公司及／或本公司獨立股東提供意見。預期該安排不會影響林兆麟先生履行作為本集團及保留母公司集團獨立非執行董事的職務及職責。

除上文所披露者外，本集團除劉鑾鴻先生及林兆麟先生外，概無其他董事或高級管理層將於分拆後在保留母公司集團任職。本集團的日常營運主要由分拆後並無任職於保留母公司集團的執行董事負責監督及管理。上市後，本集團全體執行董事及高級管理層將不會在保留母公司集團擔任任何公務上的職位、參與職務或收取酬勞。

此外，於整個或大部分營業紀錄期間，本集團的高級管理人員曾負責本集團業務的高級管理監督職務。本集團共有三名高級管理人員，彼等於分拆後均不會擔任保留母公司集團的任何管理或行政職務，因此可確保本集團的日常管理及營運獨立於保留母公司集團。

全體董事及高級管理人員均具備作為本集團董事或高級管理人員的相關管理及／或行業經驗。彼等之其他履歷詳情載於本招股書「董事、高級管理層及僱員」一節。

各董事均明白作為本公司董事應有的誠信責任，須(其中包括)誠實真誠地為本公司利益行事，不應令彼之董事職務與本身個人利益有任何衝突。根據組織章程細則，倘董事於董事會審議的任何合約、安排或其他建議(上市規則附錄三附註1所許可的若干事項除外)擁有重大利益，擁有利益的董事不得就本公司有關該交易的董事會決議案投票，亦不得計入相關董事會議的法定人數。此外，倘因雙重

與控股股東的關係

董事身份而產生潛在利益衝突，涉及潛在利益衝突的董事不得就本公司有關涉及潛在利益衝突的交易或事項的董事會決議案投票，亦不得計入相關董事會議的法定人數。董事會對涉及潛在利益衝突的交易或事項的決定將由並無同時兼任或參與保留母公司集團職務的其他董事作出。此外，本集團設有高級管理團隊，獨立作出業務決定。獨立非執行董事具備足夠且恰當的行業知識和經驗，並可在考慮本集團高級管理層的意見後，在董事會的決策過程提供獨立判斷。

基於上文所述，董事會相信，董事會整體連同本集團的高級管理團隊可獨立於母公司履行本集團的管理職務。

營運獨立

本集團所擁有的物業目前概無用於保留母公司集團的百貨店業務。除本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易」分節所述保留母公司集團向本集團授出商標特許權外，本集團並無依賴保留母公司集團持有的任何許可，並已持有經營其業務所需的全部相關資產。本集團有獨立管理團隊從事業務及營運，包括業務發展、市場推廣及銷售營運，將與保留母公司集團分開及獨立運作。該管理團隊包括具備在中港兩地物業市場物色潛在投資新機會及具備物業投資和開發豐富經驗的經理。除研究保留母公司集團根據不競爭契約可能轉介的機會外，本集團的管理團隊亦能物色其他商機。本集團獨立於保留母公司集團營運的能力不容置疑。

雖然本集團與保留母公司集團按本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易」分節所述訂立了兩份租賃協議，但董事認為市場上已有同類辦公室可供租用，故將可在短時間內及按商業可行的基準以市場租金自其他獨立第三方供應商租用合適的替代場所，因此該安排不會嚴重影響本集團的營運獨立。

與控股股東的關係

按本招股書「持續關連交易」一節「不獲豁免的持續關連交易」分節所披露，本集團已與保留母公司集團就本集團為保留母公司集團的物業發展項目提供非獨家物業項目相關服務訂立框架協議。儘管提供有關服務所得收入很可能於出售天津物業後成為本集團主要收入來源，但這未必意味本集團依賴保留母公司集團。營業紀錄期間及之後，本集團主要業務活動一直是以資本增值獲取回報為主要目標的物業開發及物業投資。

另一方面，框架協議項下擬提供服務的要求主要是為確保項目管理團隊（為進行分拆而自母公司集團轉移至本集團）持續為保留母公司集團若干現有物業項目提供服務而非為本集團帶來收入。因此，提供有關服務從未擬亦不應視作本集團的核心業務。實際上，營業紀錄期間並無提供有關服務及收費的正式安排，因此於營業紀錄期間並無於本集團財務業績確認有關服務的收入，惟本集團於營業紀錄期間仍可自核心物業開發及物業投資業務當中獲利。此外，對於日後的新物業項目，保留母公司集團可能考慮其他服務供應商或成立本身項目管理團隊承接本集團根據框架協議擬提供的服務。基於以上所述，董事認為，本集團日後發展及繼續進行核心業務與本集團有否訂立任何框架協議或類似協議無關。

基於上文所述，董事相信上市後本集團的營運可獨立於保留母公司集團。

財政獨立

雖然於營業紀錄期間本集團成員公司為母公司的附屬公司，但本集團擁有自設獨立財務制度及財務團隊，負責本集團的庫務事宜。

所有應收及／或應付保留母公司集團的款項將於上市日期前全數償清、結算或向本集團轉讓或轉換。營業紀錄期間，本集團獲得的銀行信貸由母公司擔保。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，該銀行信貸未償還金額分別為47.2百萬港元、無、無及無。該信貸已於二零一二年初終止。

與控股股東的關係

營業紀錄期間，儘管本集團成員公司為母公司的附屬公司，但該等公司的業務，就公司層面而言，均自行獨立經營。該等營運公司的財務資料已於集團層面合併入賬。

經考慮上述因素，董事認為上市後本集團財政並無依賴保留母公司集團。

行政獨立

雖然分拆後本集團將繼續按本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易」分節所述方式與保留母公司集團共用若干非管理的行政服務(例如法律、公司秘書、財務及會計、資訊科技支援、人力資源及一般辦公室行政服務)，但基於以下理由，董事認為本集團將有能力維持行政獨立：

- (a) 本集團最低限度設有獨立團隊及職員負責中國主要營運附屬公司的若干日常及常規行政工作，例如財務及會計、人力資源及一般辦公室行政工作，包括與當地政府部門聯絡。當地職員的工作將由負責的相關執行董事監督；
- (b) 本公司的香港辦事處將作為本公司在中國境外的代表及主要辦事處，主要負責處理外務及／或與聯交所和其他專業人士等各方聯絡。因此，預期提供予本集團的行政及後勤辦公室支援服務將主要為高層次的監督及檢討上文(a)段所述附屬公司職員行政工作的職務，以及其他非日常的專業服務，例如法律、公司秘書及編製綜合財務報表等。倘本集團認為分拆後毋須維持其自有的完整支援團隊，或會外判予外聘專業公司處理。此外，由於本集團於分拆完成後仍將繼續為母公司的附屬公司，故認為本集團自設完整的獨立支援團隊不符合成本效益。分享共用資源對本集團及保留母公司集團均有利，對各自的股東整體亦有利；及
- (c) 按上文(a)段所述，不會於保留母公司集團擔任任何職務的各執行董事，除承擔與業務目標相關的職務外，彼等亦將獲指派不同的管理職務，包括監督整體行政工作職能(包括保留母公司集團提供的服務)，以確保有關工作妥善進行及本集團行政獨立之能力不會受到影響。

與控股股東的關係

由於本集團將自行負責日常行政職能，亦可監督及控制保留母公司集團提供的支援服務，故董事認為分拆後本集團具備行政獨立能力。經考慮上述各項，聯席保薦人認為本集團可獨立於母公司營運。

業務明確區分

分拆後，保留母公司集團將繼續主要經營中港兩地的百貨店業務，而本集團將主要從事物業開發及物業投資並專注位處香港及中國並不用作保留母公司集團經營百貨店或與其相關業務之物業。

母公司集團的業務策略一直是擁有及／或根據長期租約持有百貨店所在的物業，因此母公司集團亦擁有百貨店所在土地或物業的零售區域作投資用途。保留母公司集團在分拆後將會繼續採納此業務策略。由於保留母公司集團在日後有合適機會時可能進一步增加在中港兩地的百貨店數目，故彼可能根據其業務策略在中港兩地收購及開發土地或物業以經營新的百貨店。

為確保保留母公司集團與本集團的業務有明確區分，母公司(分拆後將成為本集團的控股股東)已根據日期為二零一三年八月二十六日的不競爭契約(「**不競爭契約**」)向本公司承諾，於不競爭契約有效期間(「**不競爭期**」)，除下述例外情況外，母公司不會並會促使其於保留母公司集團的附屬公司不會(A)直接或間接在香港或中國收購、持有或開發任何土地或物業作(i)住宅用途或(ii)商業用途，或(B)收購任何主要從事物業開發及／或物業投資、主要資產包括上文(A)所述的土地或物業且根據上市規則於收購後將成為母公司附屬公司之公司(「**相關公司**」)的權益(上述情況均不論土地或物業的面積)(統稱「**限制**」)，惟有關限制不適用於保留母公司集團截至不競爭契約日期已擁有的既有物業(包括下文所界定及載述的關北項目)。

與控股股東的關係

儘管受限於限制，保留母公司集團仍可直接或間接(包括透過收購相關公司)收購、持有或開發以下可能於不競爭契約日期後收購的新土地或物業：

- (a) 保留母公司集團自行使用及佔用(包括但不限於用作保留母公司集團經營的超級市場或其他業務以及經營與保留母公司集團業務相關的倉庫及辦公室)作經營及/或配合其百貨店業務營運的任何土地或物業(不論土地或物業的面積)；或
- (b) 任何局部或全部用作商業及/或住宅用途的任何其他土地或物業，惟須嚴格遵守相關土地、物業或當中權益(收購該等土地、物業或當中權益的機會在下文稱為「機會」)已優先推介予本集團，並經無任職於保留母公司集團的獨立非執行董事組成的獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)拒絕，而保留母公司集團投資、參與或經營項目所獲提供的主要條款並無較向本集團就機會所獲披露者優厚。

此外，根據不競爭契約，母公司已向本公司承諾，將促使保留母公司集團維持所擁有物業或其中相關部分的現有用途，即指定用作經營或配合百貨店業務或自行使用及佔用(包括但不限於用作保留母公司集團經營的超級市場或其他業務以及與經營保留母公司集團業務相關的倉庫及辦公室)(統稱「許可用途」)，而不會改變為許可用途範圍以外的任何其他用途(「其他用途」)，惟：

- (a) 保留母公司集團邀請本集團購買作或擬指定作其他用途的相關物業或其中相關部分(統稱「出售部分」)，價格相當於獨立物業估值師所釐定的出售部分的公平估值；及
- (b) 獨立董事委員會已拒絕有關邀請。倘獨立董事委員會拒絕該邀請，則保留母公司集團可處置、持有或使用出售部分作其他用途。

有關保留母公司集團所擁有的閩北項目(詳述於下文列表，並將分階段發展)，母公司已根據不競爭契約向本公司承諾，倘閩北項目用作其他用途的物業或相關部分竣工並可合法轉讓或出售，其會促使保留母公司集團將有關物業或相關部分

與控股股東的關係

(「所要約閘北物業」)推介予本集團，供本集團按相當於獨立物業估值師所釐定所要約閘北物業公平估值的價格收購。本公司將透過獨立董事委員會對有關要約作出決定。倘有關要約經獨立董事委員會拒絕，保留母公司集團有權處置、持有或使用所要約閘北物業作其他用途。

母公司亦已根據不競爭契約向本公司承諾，於不競爭期內，倘保留母公司集團的相關零售區域與本集團位於同一城市，將促使保留母公司集團在收到任何潛在租戶的查詢時，向本集團轉介有關零售區域的潛在租戶(就此而言，不包括保留母公司集團所擁有或經營的百貨店或超級市場內的零售區域)。

保留母公司集團的核心業務為百貨店業務，主要服務終端客戶對消費品的需求，而本集團的核心業務為物業開發及物業投資(包括商業及住宅項目)，主要目標為透過資本增值獲取回報。

基於業務性質及重心不同，保留母公司集團選擇用作未來開發的土地或物業的主要考慮因素有(其中包括)相關物業的收購及開發成本、面積及位置和交通便利程度等，均為評估物業是否適宜及可能開發成百貨店的關鍵因素。具體而言，保留母公司集團會考慮物業的面積是否足以發展成百貨店、百貨店所處地點的人流量是否足夠、在有關地點興建百貨店可否擴大百貨店業務的地域覆蓋及業務規模以及是否配合業務擴充策略。

另一方面，受限於及在考慮本集團的財務資源後，在衡量物業投資機會(特別是在中國)時，本集團將主要基於(其中包括)物業的位置及面積、周邊環境及設施(例如交通網絡及城市規劃)、物業可作的各種用途、物業實際狀況及經翻新或其他升級工程後物業創造價值的可能性以及當地市場的供求特點和當地市場整體競爭水平而評估持有物業3至5年可獲得適中至高水平資本增值的機會。

於最後可行日期，除下文列表所述位於上海閘北的閘北項目外，保留母公司集團目前所擁有或租用或將開發的大部分物業均主要為自用作辦公室、職員宿舍

與控股股東的關係

或倉庫、或經營百貨店業務或經營「Freshmart」品牌的食品及糕點業務，而百貨店所在若干樓宇或場所的若干部分指定為供顧客使用的停車場以賺取租金收入，或已根據租賃安排出租作餐廳、美容院或餐飲店，或供第三方品牌舉行內部銷售或清貨促銷活動，或供若干其他現有非核心業務(例如經營SOGO Club或自營日本餐廳業務)使用。

保留母公司集團截至最後可行日期擁有的土地或物業載列如下：

地址	保留		於最後可行日期的用途				
	母公司集團 應佔權益	百貨店	概約 建築面積 (平方米)	自用或配合 百貨店業務	概約 建築面積 (平方米)	其他用途	概約 建築面積 (平方米)
香港							
(A) 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心							
1. 東角中心(舊翼)地庫1至2層、 地下部分及1樓至7樓及9樓， 包括4樓天台	100%	保留母公司集團 經營「SOGO」 百貨店	31,482	—	—	—	—
東角中心(舊翼)地下部分 (銀行物業)							
東角中心(舊翼)10樓 (不包括升降機機房)							
東角中心(新翼)地庫2層 至10樓							
2. 東角中心(新翼)11至16樓	100%	—	—	保留母公司集團經 營「SOGO Club」休 閒服務中心，提供 休閒服務	5,146	—	—
3. 東角中心(新翼)21至22樓	100%	—	—	保留母公司集團作 自用的會議室及經 營活動大廳	1,162	—	—

與控股股東的關係

地址	保留 母公司集團 應佔權益	百貨店	於最後可行日期的用途				
			概約 建築面積 (平方米)	自用或配合 百貨店業務	概約 建築面積 (平方米)	其他用途	概約 建築面積 (平方米)
4. 東角中心(舊翼)22樓	100%	—	—	保留母公司集團經營日本餐廳	1,075	—	—
5. 東角中心(舊翼)1204及 1205室及20樓 東角中心(新翼)17至20樓	100%	—	—	自用作辦公室，其中一部分根據本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易」分節所述香港租賃協議租予本集團	4,641 (其中約 500平方呎 (相當於約 50平方米) 已根據香港 租賃協議 租予本集團)	—	—
6. 東角中心(舊翼)15樓	100%	—	—	自用作員工餐廳	1,075	—	—
7. 東角中心(舊翼)主天台	100%	—	—	用作天台招牌	—	—	—
8. 東角中心(新翼)天台	100%	—	—	—	—	—	—
小計			31,482 (70.6%)		13,099 (29.4%)	—	—
(B) 九龍觀塘開源道45號有利中心							
地下、1樓及2樓以及地下L4 號貨車車位	100%	—	—	自用作倉庫及貨車車位	4,294 (100%)	—	—
(C) 香港銅鑼灣駱克道							
香港銅鑼灣駱克道522號 1樓、504號2樓及516號3樓	100%	—	—	自用作倉儲用途	182 (100%)	—	—
(D) 香港大坑大坑道26號帝后臺							
17樓B室及3樓2號車位	100%	—	—	自用作員工宿舍	131 (100%)	—	—

與控股股東的關係

地址	保留 母公司集團 應佔權益	百貨店	於最後可行日期的用途				
			概約 建築面積 (平方米)	自用或配合 百貨店業務	概約 建築面積 (平方米)	其他用途	概約 建築面積 (平方米)
中國							
(A) 蘇州物業							
蘇州市蘇州工業園區 旺敦路268號	100%	保留母公司集團 經營「久光百貨」 百貨店	126,576 (71.7%)	車位及自用作辦公 室、員工餐廳及後 勤辦公室設施	49,902 (28.3%)	—	—
該物業為建於2層高地庫上的4層高樓宇。							
(B) 大連物業							
大連市中山區友好街11號	100%	保留母公司集團 經營「久光百貨」 百貨店	27,263 (78.0%)	車位及自用作辦公 室、員工餐廳及後 勤辦公室設施	7,682 (22.0%)	—	—
該物業為建於2層高地庫上的10層高樓宇。							
(C) 瀋陽物業(即瀋陽久光百貨)							
瀋陽市瀋河區正陽街西側	100%	保留母公司集團 經營瀋陽久光百 貨，為「久光百貨」 百貨店	81,081 (68.1%)	車位及自用作辦公 室、員工餐廳及後 勤辦公室設施	38,010 (31.9%)	—	—
該物業為建於3層高地庫上的4層高樓宇，目前正在翻新。							
(D) 上海土地^{附註2}							
中國上海閘北區東至共和新 路、南至大寧路、西至東方 明珠公寓及北至上海馬戲城 的312街坊33丘地塊	100%	保留母公司集團 經營百貨店	34,760 (10.1%)	車位及自用作辦公 室、員工餐廳及後 勤辦公室設施	30,705 (8.9%)	作其他零售 區域、辦公 室、車位及電 機廠用途	279,679 (81.0%)
該物業現時為空地，地盤面積為50,153.5平方米，擬建成一幢總建築面積約345,144平方米的商業綜合體(「閘北項目」)。							

與控股股東的關係

附註：

1. 保留母公司集團亦透過合營公司擁有中國上海靜安區南京西路1618號上海久百城市廣場(「久百城市廣場」)50%的實際權益。保留母公司集團向該合營公司租用久百城市廣場以經營上海久光百貨。
2. 由於閘北項目仍處於開發初期，於最後可行日期，上述上海土地的用途僅為保留母公司集團對該幅土地的擬定用途。

基於上文所述，除閘北項目外，保留母公司集團所擁有物業主要作自用或用作經營或配合其百貨店業務營運。所規劃的閘北項目位於上海(本集團現時並無於上海擁有任何物業投資或項目)，包括保留母公司集團的一家規模較大的百貨店，是一個大型商業發展項目。目前，本集團計劃於未來幾年投入其大部分財務資源發展怡富土地。鑑於閘北項目的規模及本集團經考慮發展怡富土地所需資金後可供使用的財務資源，董事認為，本集團現時自行發展閘北項目於財政上並不可行，因此就分拆而言，閘北項目並未併入本集團。

保留母公司集團的SOGO及久光百貨店為零售店，不僅擬提供獨特購物體驗，亦計劃將購物轉變成一種生活方式。有別於純粹用作商業零售用途的業務或為賺取租金收入及資本增值(物業發展及物業投資業務的主要目標)而持有車位或物業，保留母公司集團認為其所擁有物業的用途為按上表所述配合百貨店業務或作自用及佔用，相比經營獨立購物商場而言並非單一盈利投資，亦非單純地賺取租金收入。保留母公司集團認為，上述用途(包括透過提供車位、經營休閒服務中心及活動大廳)對吸引客流、方便購物及為百貨店終端客戶提供一站式購物體驗至關重要。保留母公司集團認為，通過直接銷售或特許權安排經營SOGO Club休閒服務中心，提供休閒服務，亦能擴大保留母公司集團客戶群，提升百貨店的形象及其百貨店的品牌價值。上文列表所述東角中心(新翼)21樓的活動大廳用於舉辦內部銷售／清貨促銷活動或舉行本身的活動。因此，保留母公司集團認為，彼等的用途是為配合及豐富保留母公司集團的整體百貨店業務。

與控股股東的關係

經考慮上文，董事認為，保留母公司集團現時擁有土地或物業及彼等的用途不會對本集團構成激烈競爭。經考慮上述原因及因素，聯席保薦人認同董事的觀點，認為對本集團構成的競爭並不激烈。

董事認為本集團的主要競爭對手為擁有與本集團物業發展項目鄰近的物業發展項目的發展商。競爭的直接程度視乎與其他物業發展項目的距離而定。基於(a)本集團與保留母公司集團的業務性質與重心不同；(b)中國地大物博，不同地區和城市均有潛力提供一定數量的不同的物業發展機會；(c)除閘北項目外，保留母公司集團所擁有或租用的物業主要為自用或用作百貨店業務或為配合百貨店業務營運；及(d)不競爭契約給予本集團的保障，董事認為且聯席保薦人同意本集團與保留母公司集團的業務有明確區分，保留母公司集團與本集團的潛在競爭程度有限。

決定是否接受根據不競爭契約獲轉介的機會或購買出售部分或所要約閘北物業的邀請(該機會或要約統稱「**新投資機會**」)時，本公司將徵求獨立董事委員會批准。獨立董事委員會將參照本公司在有需要時出資委聘的多名獨立專業顧問(包括但不限於財務顧問或估值師)給予的意見衡量接受新投資機會是否符合本公司及股東整體的利益。考慮是否接受新投資機會時，獨立董事委員會預期會考慮(其中包括)接受有關新投資機會是否符合本集團當時的策略、本集團的財務狀況、本集團可獲得的財務資源及在新投資機會下為項目融資的成本、新投資機會的預期回報與其他現有商機的比較以及任何其他相關因素。本公司將於年報披露獲得轉介的新投資機會以及獨立董事委員會接受或拒絕新投資機會的任何決定和其理據。

基於本公司目前的董事名單，倘為考慮新投資機會而成立獨立董事委員會，成員將僅包括**Robert Charles Nicholson**先生及黃灌球先生(均為獨立非執行董事)，因獨立非執行董事林兆麟先生亦身兼母公司的獨立非執行董事，其職位有機會產生潛在利益衝突，以致彼不適合作為獨立董事委員會成員向本公司及股東就新投資機會提供不偏不倚的意見。

與控股股東的關係

Robert Charles Nicholson先生具備豐富的法律經驗，彼於一九八五年至二零零一年為齊伯禮律師行的高級合夥人，並成立了企業及商務部。彼現為第一太平洋有限公司(股份代號：142)的執行董事以及太平洋航運集團有限公司(股份代號：2343)及QPL International Holdings Limited(股份代號：243)的獨立非執行董事，上述公司均為香港上市公司。儘管第一太平洋有限公司及其附屬公司或聯營公司的主要業務為通訊、基礎建設、食品消費品及自然資源而非物業發展，但其擔任第一太平洋有限公司執行董事近十年，曾參與董事會有關集團資本開支或收購項目(不時包括物業，如工廠、倉庫、發電廠及種植土地等)的決策過程。此外，Robert Charles Nicholson先生擔任企業及商業律師逾20年，熟悉企業管治原則及上市規則，過去曾不時就上市公司與彼等控股股東的利益衝突事宜向於香港上市的公司客戶及彼等的董事提供意見。另外，彼任職董事之上市公司亦不時進行關連交易，彼作為上市公司董事獲得豐富經驗，可確保有關交易公平合理進行，且符合有關公司及其股東的整體利益。

黃灌球先生具備豐富的投資銀行業經驗，彼於一九九二年至一九九八年曾於百富勤集團工作，一九九八年至二零零七年在法國巴黎資本(亞太)有限公司擔任高級職位，離職前為投資銀行(亞洲)部主管及企業融資管理部的企業融資主管。彼亦為中國西部水泥有限公司(香港上市公司，股份代號：2233)及安徽海螺水泥股份有限公司(香港及中國上海證券交易所上市公司，股份代號分別為914及600585)的獨立非執行董事以及賽晶電力電子集團有限公司(香港上市公司，股份代號：580)的非執行董事。除於私人物業投資取得的經驗外，黃灌球先生並無其他主要物業發展及物業投資經驗。此外，彼亦為香港兩間上市公司中國西部水泥有限公司及安徽海螺水泥股份有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會成員。該等公司亦不時進行關連交易，彼作為該等公司獨立非執行董事兼審核委員會成員獲得豐富經驗，可確保有關交易公平合理地進行，且符合有關公司及其股東的整體利益。此外，黃灌球先生作為中國西部水泥有限公司獨立非執行董事亦須至少每年審閱中國西部水泥有限公司控股股東所簽訂的不競爭契約是否合規。

與控股股東的關係

考慮新投資機會時，獨立董事委員會可在認為有需要時外聘專業顧問(例如於目標土地或物業所在區域專門從事物業投資及開發行業的獨立估值師及顧問公司)就有關物業開發及投資及評估相關新投資機會的事宜提供意見，費用由本公司支付。

本公司相信，Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生憑藉在其他上市公司擔任董事以及在法律和投資銀行業界的相關經驗，(如有需要)加上外聘專業顧問的意見，在彼等作為獨立董事委員會成員考慮及評估新投資機會時，將可保障本公司及股東整體的利益。

倘獨立董事委員會就新投資機會作出決定的投票票數相同，本公司將發出公告知會股東有關事宜的進展，並委聘獨立財務顧問就新投資機會向本公司提供意見。本公司將基於該獨立財務顧問的意見就新投資機會作出決定，並透過公告知會股東有關意見及本公司的決定。

母公司進一步向本公司承諾，於不競爭期內：

- (a) 將按本公司的合理要求向本公司提供一切資料以就新投資機會作出知情評估；
- (b) 將向本公司提供一切所需資料供(i)獨立董事委員會就母公司是否遵守不競爭契約列明的條款進行年度檢討；及(ii)在本公司年報、通函或公告或通知披露獨立董事委員會就檢討母公司是否遵守不競爭契約列明的條款的事項所作決定，彼並同意在本公司年報、通函或公告或通知披露所有相關資料；
- (c) 允許董事、彼等相關代表及本公司核數師充分權利查閱保留母公司集團的紀錄，以確保彼遵守不競爭契約的條款及條文；
- (d) 就本公司年報的披露，向本公司提供年度確認，以確認(i)母公司是否已遵守不競爭契約列明的條款；及(ii)保留母公司集團有否進行任何旨在規

與控股股東的關係

避不競爭契約條款的交易，且母公司確認及同意在本公司年報披露有關年度確認；及

- (e) 將促使同時兼任本公司董事的董事在母公司及本公司董事會為考慮及批准不競爭契約所述已經或可能引致實際或潛在利益衝突的任何事項而舉行的任何會議放棄投票。

獨立董事委員會將妥善審查保留母公司集團有否在任何重大方面違反不競爭契約的條款，亦會每年檢討母公司有否遵守不競爭契約。本公司將披露而母公司按不競爭契約確認及同意本公司可通過年報、公告、通函或通知向公眾披露獨立董事委員會檢討有關違反、遵守及執行不競爭契約情況的事項所作的決定。本公司亦將於其年報披露母公司就有否遵守不競爭契約作出的年度聲明。

根據不競爭契約，所有可由本集團及保留母公司集團進行，與新投資機會相關或以其他方式與之關聯的日後交易需以母公司及本公司遵守上市規則為前提及條件，包括取得母公司及／或本公司相關獨立股東批准。母公司及本公司均須各自於進行該等交易時盡力確保遵守上市規則。

為確保遵守不競爭契約的條款，保留母公司集團已就未來土地或物業收購程序及變更其現有物業用途的提議採取若干內部措施。根據該等措施，所有土地收購(不論是否通過收購公司)或變更其現有物業用途的提議均須首先提交或向保留母公司集團內部委員會(包括至少兩名保留母公司集團管理人員，其中至少一名來自保留母公司集團法律合規部，一名來自保留母公司集團財務部)報告，以檢討有關提議須否遵守不競爭契約有關須授予本集團的優先拒絕權規定。未經內部委員會批准有關提議毋須遵守該優先拒絕權規定，則有關提議概不得進行，而倘有關提議須遵守該等規定，內部委員會將建議母公司董事採取必要措施確保收購有關土地或物業的機會將根據不競爭契約條款首先推介予本集團以供考慮。

與控股股東的關係

不競爭契約須待本招股書「股份發售安排及條件」一節所述條件達成方可作實。

不競爭契約將於下列任何事項或情況發生時(以較早者為準)失效：(i) 股份於聯交所除牌當日；(ii) 保留母公司集團整體(aa)不再為或不再被視為本公司控股股東(上市規則不時所定義者)(因保留母公司集團向一名或多名人士配售股份而暫時減少於本公司的直接或間接股權，然後在可行情況下盡快認購本公司新股份，再次成為本公司控股股東的情況除外)當日；(bb) 無權控制董事會當日及(cc) 最少一名本公司其他股東(連同其聯繫人)所持本公司股份附帶的投票權多於保留母公司集團所持者當日；或(iii) 保留母公司集團實益擁有本公司全部已發行股本當日。

確認

於最後可行日期，母公司或其任何董事概無擁有任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭並須根據上市規則第8.10條披露的任何業務權益(本集團的業務除外)。

防止利益衝突的企業管治措施

董事深明在管治中加入有助保障股東權益的良好企業管理元素相當重要。具體而言，有關管理本集團與保留母公司集團之間潛在利益衝突的企業管治措施如下：

- (a) 獨立董事委員會將負責決定及獲授權決定是否接納保留母公司集團根據不競爭契約轉介予本集團的新投資機會，而任何擁有新投資機會實際利益或有利益衝突的董事須避席。獨立董事委員會可不時為此並在彼等認為有需要時外聘專業顧問，就上述相關事項提供意見，費用由本公司支付；
- (b) 本集團與關連人士進行或建議進行的任何交易(如有)須遵守上市規則第14A章規定，包括(如適用)公告、申報、年度檢討及獨立股東批准規定，亦須遵守聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則相關規定的條件；及

與控股股東的關係

- (c) 倘本集團的營運與保留母公司集團及其聯繫人存在利益衝突，以及就本集團與保留母公司集團及其聯繫人之間的任何建議合約或安排，被視為於特定事項或相關事項擁有利益的任何董事須向董事會披露有關利益。根據細則，倘董事擁有事項的任何重大利益(上市規則附錄三附註1許可的若干情況除外)，彼不得就董事會批准該事項的決議案投票，亦不得計入相關董事會議的法定人數。

基於本集團全體董事(劉鑾鴻先生及林兆麟先生除外)及高級管理人員概無任職於保留母公司集團，且各執行董事及高級管理人員均擁有豐富及相關的物業業務經驗，董事認為董事會有能力客觀及不偏不倚地以符合本公司及股東整體利益的方式處理保留母公司集團與本集團之間可能有潛在利益衝突的業務。此外，由於本集團的日常業務由本集團僱員根據董事會或經驗豐富且不涉及利益的董事會(視情況而定)的策略方向經營及執行，故有重疊職務的董事的利益衝突不會影響本集團的業務運作。

董事認為，上述企業管治措施足以管理保留母公司集團與本集團之間的任何潛在利益衝突和保障股東(尤其是少數股東)的利益。

持續關連交易

概覽

下表載列本集團與保留母公司集團間之各種交易，該等交易於上市後將繼續進行並構成本集團按上市規則所界定的持續關連交易：

交易方	交易性質
不獲豁免的持續關連交易	
A. 服務框架協議	
母公司及本公司	本集團向保留母公司集團在中國及香港自有或租賃物業提供有關物業發展的非獨家物業項目相關服務，包括但不限於可行性研究、設計、項目統籌及監督
豁免持續關連交易	
B. 行政服務分攤	
保留母公司集團及本集團	保留母公司集團向本集團提供行政及辦公室後勤支援服務
C. 商標特許協議	
保留母公司集團成員公司利福企業服務有限公司(作為許可方)及本公司(作為獲許可方)	利福企業服務有限公司向本集團授出非獨家商標特許權
D. 香港租賃協議	
保留母公司集團成員公司堅享有限公司(作為業主及擁有人)及本公司全資附屬公司城景(作為租戶)	向本集團出租香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓若干部分作為辦公室而訂立的租賃協議

持續關連交易

交易方

交易性質

E. 中國租賃協議

保留母公司集團成員公司上海久光百貨有限公司(作為租戶)及本公司全資附屬公司利晨公司(作為分租戶)

向利晨公司出租位於中國上海南京西路1618號上海九百城市廣場的上海九百城市廣場9樓910室作為辦公室而訂立的租賃協議

不獲豁免的持續關連交易

服務框架協議

本集團與關連人士之關係

上市後，母公司將成為本公司之控股股東，因而成為上市規則所界定的本公司的關連人士。因此，框架協議(下文定義及所述者)所涉交易於上市後將構成本公司按上市規則第14A.34條所界定的持續關連交易。

主要條款

本公司於二零一三年八月二十六日與母公司訂立服務框架協議(「**框架協議**」)。該協議規範(其中包括)本集團成員公司及保留母公司集團成員公司之間日後有關本集團向保留母公司集團在中國及香港自有或租賃物業提供物業發展的非獨家物業項目相關服務而進行的所有交易(「**交易**」)，包括但不限於可行性研究、設計、項目統籌及監督(「**服務**」)。僅此說明，服務並不包括為保留母公司集團現有物業提供的日常物業管理服務。

持續關連交易

框架協議的主要條款載列如下：

日期	:	二零一三年八月二十六日
訂約方	:	(1) 母公司 (2) 本公司
條件	:	框架協議須待(a)聯交所批准股份上市及買賣以及(b)股份開始於聯交所買賣後方可生效。
年期	:	自上市日期起至二零一五年十二月三十一日(包括該日) (「首個年期」)，除非任何一方提前向對方發出不少於30個營業日的書面通知或按框架協議條款提前終止。 在遵守上市規則之規定或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之情況下，首個年期或隨後之續期年期屆滿後，框架協議將獲自動連續續期3年(或上市規則允許的其他期限)。
服務類型	:	保留母公司集團可不時於框架協議年內要求本集團提供服務。

附屬協議 : 保留母公司集團成員公司及本集團可於框架協議年內不時就任何交易訂立各項獨立服務協議(「附屬協議」)。附屬協議須載列服務範圍詳情、服務年期及費用以及符合框架協議條款的其他條款。各附屬協議的條款均須符合框架協議的條款。具體而言，根據任何附屬協議所提供的服務須符合下列條款：

- (a) 符合一般商業條款(或不遜於本集團向獨立第三方提供或從彼等可獲得的條款)；
- (b) 服務費應根據提供相關服務之成本加相關方協定的合理利潤計算，亦須參考本集團提供相關服務所需的實際成本，經公平磋商後釐定；及
- (c) 所有交易均須符合上市規則與相關法律的所有適用規定以及框架協議及附屬協議相關條款。

交易理由

母公司集團的物業項目通常由各類承包商或專業人員開發及建設。母公司集團過往自設項目開發團隊，協助監督各承包商和專業人員的工作情況。然而，為進行分拆，負責向整個母公司集團成員公司提供服務的母公司集團項目開發團隊員工已調至本集團旗下。至於有關保留母公司集團的現有項目，保留母公司集團從持續性的角度考慮需繼續聘用本集團(擁有保留母公司集團過往的項目開發團隊)提供服務，主要包括

持續關連交易

項目開發期間各階段或各方的管理及協調。至於日後的新項目，保留母公司集團可繼續委任本集團或其他服務供應商負責協調及監督工作，或(如需要)考慮為其自設項目開發團隊增聘項目管理人員。因此，母公司與本公司訂立框架協議，規範日後保留母公司集團與本集團因提供非獨家服務而進行的所有交易。

由於本集團有能力於日常營運過程中繼續為保留母公司集團提供服務，並可能從中取得收入，因此訂立框架協議對本集團有利。

為確保可持續符合上市規則第14A章有關持續關連交易的規定，本集團須與保留母公司集團訂立框架協議，規範所提供的整體及個別服務。預期本集團收取的服務費總額將達到按照上市規則第14A章須作出申報及獲獨立股東批准規定的年度總值。

框架協議的年度上限

就上市規則而言，就截至二零一三年(包括自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間)、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度根據框架協議提供服務而應向本集團支付之服務費總額的年度上限(「服務費上限」)分別定為2,900,000港元、7,200,000港元及7,900,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度的服務費上限遠低於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的服務費上限，是由於所涉期間(自上市日期起至二零一三年底止僅約四個月)不足一年所致。服務費上限乃基於及參考(其中包括)(a)本集團預期提供服務所需人手(基於上市後本集團項目開發團隊於期內為保留母公司集團及本集團物業項目估計所分配時間釐定)；(b)截至二零一二年十二月三十一日止年度該項目開發團隊的過往人手成本約8.6百萬港元(於二零一零年及二零一一年分別約為6.3百萬港元及7.2百萬港元)，作為經參考上文(a)的估計所分配時間計算本集團與保留母公司集團分佔的預測成本前預計期內人手成本的基準，而根據上述預測，保留母公司集團在服務費上限所涉期間應佔預計人手成本分別約為2.7百萬港元、6.7百萬港元及7.3百萬港元；(c)期內項目開發團隊的預期薪金增幅；及(d)服務預測成本以外的預期提價幅度(經獨立工料測量師行確認符合市場水平)而釐定。

過往數據

由於本集團於完成分拆前屬母公司集團一部分，故母公司集團各成員公司並無於營業紀錄期間就提供服務和該等服務的費用訂立正式安排及進行有關安排。因此，營業紀錄期間並無該交易的過往數據。

上市規則的含義

由於根據上市規則服務費上限的最高年度適用百分比高於25%，故框架協議所涉持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、公告、年度檢討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，上述不獲豁免的持續關連交易的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且相關不獲豁免的持續關連交易乃於本集團日常營運過程中按一般商業條款訂立。此外，董事(包括獨立非執行董事)認為上述不獲豁免的持續關連交易的建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為(i)上述不獲豁免的持續關連交易乃於本集團日常營運過程中按一般商業條款訂立，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，及(ii)不獲豁免的持續關連交易的建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

申請豁免嚴格遵守上市規則

由於預期上述不獲豁免的持續關連交易會於本集團業務的日常營運過程中經常且預期會持續一段時間進行，故董事(包括獨立非執行董事)認為就有關交易嚴格遵守獨立股東批准及公告的規定不切實際，更會增加本公司不必要的行政成本。因此，本公司已向聯交所申請並已獲批准根據上市規則第14A.42(3)條獲豁免遵守上市規則第14A

章有關交易的獨立股東批准及公告規定。本公司將遵守上市規則第14A章有關規定，包括不會超過上文所載建議年度上限，亦會遵守與上述交易有關的上市規則第14A.35(1)、14A.35(2)、14A.35(5)、14A.36至14A.40、14A.45及14A.46條。有關上述不獲豁免的持續關連交易的豁免屆滿後，本公司將遵守上市規則第14A章有關規定(包括股東批准規定(如適用))。

豁免持續關連交易

上市後，以下交易將構成獲豁免遵守上市規則第14A.33條有關申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

(1) 行政服務分攤

保留母公司集團目前正向本集團提供若干行政及辦公室後勤支援服務，並按成本收費。

保留母公司集團向本集團提供的行政及辦公室後勤支援服務包括法律、公司秘書、財務及會計、資訊科技支援、人力資源及一般辦公室行政。雖然保留母公司集團向本集團提供有關行政及辦公室後勤支援服務，但董事認為，基於本招股書「與控股股東的關係」一節內「獨立於母公司」分節「行政獨立」一段所述理由，本集團將具有獨立行政能力。

本集團及保留母公司集團已分攤及將分攤的成本包括支付予同時向本集團及保留母公司集團提供上述服務的保留母公司集團員工的薪金、花紅、公積金及其他相關開支。上述成本已經及將按實際使用率(例如提供服務員工工時或人數等)，由本集團及保留母公司集團分攤。

董事認為，本集團及保留母公司集團之間的行政及辦公室後勤支援服務成本分配基準公平公正，分攤行政及辦公室後勤支援服務安排亦公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團所承擔由保留母公司集團提供的行政及辦公室後勤支援服務費分別約為527,000港元、480,000港元、502,000港元及182,000港元。

上市後，母公司將成為本集團控股股東。因此，保留母公司集團成員公司將於上市後根據上市規則第14A章分類為本公司關連人士。

持續關連交易

上市後，與保留母公司集團按成本分攤行政及辦公室後勤支援服務將構成本公司按上市規則第14A.14條所界定的持續關連交易，惟可獲豁免遵守上市規則第14A.33(2)條適用於持續關連交易的申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

(2) 保留母公司集團向本集團授出商標使用權

保留母公司集團為註冊商標「利福」及「利福Lifestyle」（統稱「相關商標」）於香港及中國的擁有人。

由於本集團於分拆後將繼續沿用「利福」及「利福Lifestyle」標記作為企業標誌，於分拆後仍屬於母公司集團整體的一部分，為進行分拆，本公司於二零一三年八月二十六日就規範相關商標的使用與保留母公司集團成員公司利福企業服務有限公司訂立商標特許協議（「商標特許協議」）。根據商標特許協議，利福企業服務有限公司以特許權方式向本集團成員公司免費授出「利福」及「利福Lifestyle」標記的非獨家權利，供彼等於香港及中國業務營運使用，有效期為商標特許協議日期起至本公司不再為母公司附屬公司止。

相關商標的其他詳情載於本招股書附錄六「法定及一般資料」一節內「B.有關業務的其他資料」分節「知識產權—商標」第2.A(iii)段。

經考慮(1)本集團在分拆後仍為母公司的附屬公司；(2)當本公司不再為母公司附屬公司時，本集團不再享有相關商標使用權；(3)「利福」及「利福Lifestyle」商標屬母公司集團整體企業標誌或形象，董事(包括獨立非執行董事)認為，商標特許協議於本集團日常業務過程按一般商業條款(或對本集團較為有利的條款)訂立，其條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

由於本集團獲保留母公司集團授出相關商標使用權而毋須支付專利費，故商標特許協議中的安排屬上市規則第14A.33(3)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章適用於持續關連交易的申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

(3) 香港租賃協議

二零一三年八月二十三日，本公司全資附屬公司城景(作為租戶)與保留母公司集團成員公司堅享有限公司(「堅享」，作為業主)就以下物業的租賃訂立租賃協議(「香港租賃協議」)。香港租賃協議主要條款載列如下：

日期	:	二零一三年八月二十三日
訂約方	:	(1) 堅享(作為香港物業(定義見下文)的業主及擁有人) (2) 城景(作為租戶)
香港租賃協議的物業位置	:	香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓若干部分(「香港物業」)，總建築面積約為500平方呎
租期	:	自二零一三年九月十一日起計，為期36個月
租戶每月應付租金	:	30,000港元(包括應由業主支付的差餉、地租、管理費、空調費、電費及其他設備開支)
		獨立物業估值師世邦魏理仕已審閱香港租賃協議的條款，認為於香港租賃協議日期，城景根據香港租賃協議應付的租金公平合理，與類似地點類似服務式辦公室的現行市價一致。
用途	:	香港物業僅供本集團成員公司作辦公室用途。

上市後，本集團將繼續使用香港物業作為其香港總部及主要營業地點。經考慮獨立物業估值師的意見指於香港租賃協議日期，城景根據香港租賃協議的應付租金公平合理，與類似地點類似服務式辦公室的現行市價一致，董事認為，訂立香港租賃協議可為本集團在香港提供固定的總部及主要營業地點而毋須購入有關物業及支付額外資本開支以及搬遷與裝修費用。

持續關連交易

由於本集團於完成分拆前屬母公司集團一部分，故本集團與保留母公司集團並無於營業紀錄期間就上述租賃訂立正式安排及進行有關安排。因此，營業紀錄期間並無有關該交易的過往數據。

雖然保留母公司集團與本集團於12個月內訂立香港租賃協議及下述中國租賃協議，但由於兩份租賃協議乃於不同日期參考當時類似物業當時租金經獨立磋商並按不同商業條款訂立，彼等相互之間並無關連，且各自涉及不同租賃地點，分別位於香港及上海，兩地相距甚遠，故本集團並無根據上市規則第14A.25條關連交易分類將兩份租賃協議合併。

鑑於本集團根據香港租賃協議年度應付租金為360,000港元(少於1百萬港元)，且有關年度租金少於上市規則所規定的年度最高適用百分比率5%，故香港租賃協議所涉交易屬上市規則第14A.33(3)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章適用於持續關連交易的申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

(4) 中國租賃協議

保留母公司集團擁有65%股權的上海久光百貨有限公司(「上海久光」)現正向保留母公司集團擁有50%股權的上海九百城市廣場有限公司租用位於中國上海南京西路1618號上海九百城市廣場的上海九百城市廣場全座大樓(「九百城市廣場」)。於最後可行日期，持有上海久光餘下35%股權的兩名少數股東亦持有上海九百城市廣場有限公司餘下50%股權。

二零一二年十月十日，本公司的全資附屬公司利晨公司(作為租戶)就分租上海久光的九百城市廣場若干部分作為其中國上海辦公室與保留母公司集團成員公司上海久光訂立分租協議(「中國租賃協議」)。中國租賃協議主要條款載列如下：

日期	:	二零一二年十月十日
訂約方	:	(1) 上海久光(作為中國物業(定義見下文)的租戶) (2) 利晨公司(作為中國物業的分租戶)
中國租賃協議的物業位置	:	九百城市廣場9樓910室(「中國物業」)，總建築面積約為120平方米

持續關連交易

租期 : 自利晨公司取得其營業執照日期(即二零一二年十二月十八日)起至二零一五年八月三十一日

租戶每月應付租金 : 人民幣25,200元(包括應由上海久光支付的中國物業的管理費、水電費及空調費)

獨立物業估值師世邦魏理仕已審閱中國租賃協議的條款，認為於中國租賃協議日期，利晨公司根據中國租賃協議的應付租金公平合理，與類似地點類似服務式辦公室的現行市價一致。

用途 : 中國物業須供利晨公司作辦公室用途。

上市後，本集團將繼續使用中國物業作為其中國上海辦公室。經考慮獨立物業估值師的意見指於中國租賃協議日期，利晨公司根據中國租賃協議的應付租金公平合理，與類似地點類似服務式辦公室的現行市價一致，董事認為，訂立中國租賃協議可為本集團在上海提供固定的營運基地而毋須購入有關物業及支付額外資本開支以及搬遷與裝修費用。

由於上述租賃的租期於二零一二年十二月十八日方開始且本集團與保留母公司集團此前並無就該租賃達成正式安排，因此該交易於營業紀錄期間的過往數據僅涉及二零一二年十二月十八日至二零一三年六月底止期間，於二零一二年十二月約為人民幣11,000元(相當於約14,000港元)，而於截至二零一三年六月三十日止六個月則為人民幣151,000元(相當於約190,000港元)。

按上文所述，本集團並無根據上市規則第14A.25條關連交易分類將中國租賃協議與香港租賃協議合併。鑑於本集團根據中國租賃協議應付年度租金為人民幣302,400元(相當於約380,000港元)(少於1百萬港元)，且有關年度租金少於上市規則所規定的年度最高適用百分比率5%，故中國租賃協議所涉交易屬上市規則第14A.33條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章適用於持續關連交易的申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

主要股東

主要股東

就董事所知，緊接分派及股份發售完成後，不計及可能因行使超額配股權而發行的股份，以下人士將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股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	身份	股份數目	概約股權 百分比 %	附註
母公司	實益擁有人	249,611,200	60.03	
Real Reward	實益擁有人	42,500,000	10.22	
	受控制公司權益	249,611,200	60.03	1
United Goal Resources	實益擁有人	5,750,000	1.38	
	受控制公司權益	292,111,200	70.25	2
Asia Prime Assets Limited (「Asia Prime」)	受控制公司權益	297,861,200	71.64	2
Go Create	實益擁有人	5,750,000	1.38	
	受控制公司權益	292,111,200	70.25	3
周大福	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
周大福(控股)有限公司	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
Chow Tai Fook Capital Limited	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3

主要股東

名稱	身份	股份數目	概約股權	
			百分比	附註
劉鑾鴻先生	受控制公司權益	297,861,200	71.64	4
	受控制公司權益	3,852,175	0.93	5
	實益擁有人	3,262,500	0.78	

附註：

- 該249,611,200股股份由母公司持有，母公司由Real Reward持有51.46%股權，而Real Reward由United Goal Resources及Go Create各持一半股權。根據證券及期貨條例，Real Reward被視為擁有母公司所持的相同股份權益。
- 持有Real Reward 50%股權的United Goal Resources由劉鑾鴻先生以及合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員之家族信託最終擁有。Asia Prime為劉鑾鴻先生全資擁有的公司，其持有United Goal Resources全部已發行股本三分之一以上的權益。根據證券及期貨條例，(i)Asia Prime及United Goal Resources被視為擁有上表所載Real Reward擁有或被視為擁有的42,500,000股及249,611,200股股份之相同權益；及(ii)Asia Prime被視為擁有上表所載United Goal Resources實益擁有的5,750,000股股份之相同權益。
- 持有Real Reward 50%股權的Go Create由周大福全資擁有，而周大福由周大福(控股)有限公司全資擁有。Chow Tai Fook Capital Limited持有周大福(控股)有限公司78.58%股權，而Chow Tai Fook Capital Limited分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有48.98%及46.65%股權。根據證券及期貨條例，(i) Go Create、周大福、周大福(控股)有限公司、Chow Tai Fook Capital Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited被視為擁有上表所載Real Reward擁有或被視為擁有的42,500,000股及249,611,200股股份之相同權益；及(ii)周大福、周大福(控股)有限公司、Chow Tai Fook Capital Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited被視為擁有上表所載Go Create實益擁有的5,750,000股股份之相同權益。
- 該等股份中，249,611,200股股份由母公司持有，42,500,000股股份由Real Reward持有，5,750,000股股份由United Goal Resources持有。Real Reward持有母公司51.46%股權，而Real Reward由United Goal Resources及Go Create各持一半股權。United Goal Resources為於英屬處女群島註冊成立的公司，由劉鑾鴻先生透過Asia Prime以及合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員之家族信託最終擁有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生(透過Asia Prime)被視為擁有母公司、Real Reward及United Goal Resources擁有的相同股份權益。
- 該等股份由劉鑾鴻先生全資擁有的Dynamic Castle持有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有Dynamic Castle擁有的相同股份權益。

主要股東

除上文所披露者外，就董事所知，概無其他人士於緊接完成分派及股份發售後(不計及可能因行使超額配股權而發行的股份)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本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

股本

股本

下表按股份發售已成為無條件的基準編製，惟並無計及本公司因可能行使超額配股權而配發及發行的任何股份以及本公司根據下文向董事授出配發及發行或購回股份的一般授權而可能由本公司配發及發行或購回的股份。

法定股本	港元
<u>2,000,000,000</u> 股股份	<u>200,000,000</u>
已發行或將予發行的繳足或入賬列為繳足的股份	
332,200,000 股已發行股份	33,220,000
<u>83,600,000</u> 股根據股份發售將予發行的股份(附註)	<u>8,360,000</u>
總計：	
<u>415,800,000</u> 股股份	<u>41,580,000</u>

附註：倘超額配股權獲全數行使，本公司的股本將增加最多12,540,000股股份。

地位

發售股份在所有方面與本招股書所述已發行或將發行的所有股份享有同等地位，並合資格享有本招股書日期後所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派。

發行股份一般授權

待本招股書中「股份發售安排及條件」一節中「股份發售的條件」一段所載條件達成或獲豁免(如適用)後，董事已獲授予一般授權，可行使本公司一切權力，以配發、發行及處置(惟不包括根據或因股份發售、行使超額配股權、行使根據本公司按相關上市規則規定所採納的任何購股權計劃而可能授出的任何購股權、供股、根據組織章程細則或股東在股東大會授予的特別授權以配發及發行股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排或因行使本公司所發行可轉換成股份的任何既有認股權證或證券所附帶的認購權或換股權而發行的任何股份)總面值不超過緊接股份發售完成時本公司已發行股本總面值(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)20%的股份。

此發行授權將在董事根據發行授權配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值中，加入本公司根據購回授權(如下文所述)而購回的本公司股本總面值獲擴大。

此發行授權將於下列最早發生者屆滿：

- 一 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 一 本公司按法律或其組織章程細則規定須舉行下屆股東週年大會之限期屆滿時；
或
- 一 股東於股東大會通過普通決議案修改或撤銷授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股書附錄六「唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案」一段。

購回股份一般授權

待本招股書「股份發售安排及條件」一節中「股份發售的條件」一段所載條件達成或獲豁免(如適用)後，董事已獲授予一般授權，可行使本公司一切權力，以購回總面值不超過緊接股份發售完成時本公司已發行股本總面值(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)10%的股份。

此項購回授權僅與於聯交所或股份可能上市且證監會及聯交所為此認可的其他證券交易所作出的購回有關，且根據所有適用法律及上市規則或該等其他證券交易所的規定作出。

此購回授權將於下列最早發生者屆滿：

- 一 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 一 本公司按法律或其組織章程細則規定須舉行下屆股東週年大會之限期屆滿時；
或
- 一 股東於股東大會通過普通決議案修改或撤銷授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股書附錄六「唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案」一段。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及截至該等日期止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的經審核合併財務報表及其相關附註(載於本招股書附錄一會計師報告)一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製，或會在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包括若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。本集團的業務及財務表現受重大風險及不明朗因素影響，基於各種因素，包括於本招股書「風險因素」一節所載列者，本集團的未來業績或會與本招股書的前瞻性陳述所載者大相逕庭。

本招股書任何圖表或其他章節所列的金額總計與本節所載金額總和之間如有任何差異，乃因數位四捨五入所致。

概覽

本集團主要經營物業開發及投資，主要透過資本增值(包括之後出售相關物業)獲取回報。本集團於收購物業時評估物業狀況後，致力透過各種不同方法增加收入及資本值。一般而言，本集團會繼續開發發展中物業和翻新已落成物業，以進一步增加資本值。此外，本集團於可獲取合理租金收入時會出租有關物業。本集團的業務模式並非僅僅購買及持有物業賺取租金及／或短期資本增值，亦會在出租或出售物業之前進行增值工程或工作以進一步提高物業資本值。不論通過增值或提高租金的方式來擴大物業回報，本公司管理層於整個營業紀錄期間一直積極努力，不斷對物業進行增值工程(包括興建、重新設計及翻新)，適時作出合適決策出售或出租物業。鑑於本集團主要目標是達致資本增值，故可能在合適機會時出售處於不同開發水平或階段的物業。本公司管理層認為，在現時的業務及經營條件下，本集團傾向於尋求以資本增益而非經常性租金收入擴大回報。自二零零七年起，本集團曾於中港兩地收購物業權益，包括怡富土地、天津物業、哈爾濱物業、青島物業、太陽廣場及香港若干工場及車位。本集團的中國物業均位於中國大城市的黃金地段，該等大城市均受惠於中國政府加快該等地區經濟發展的政策。

財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止三年度與截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的租金收入(即天津物業於二零一三年四月被本集團出售前所產生者)分別為約1.4百萬港元、15.0百萬港元、20.8百萬港元及4.5百萬港元。同期，本集團分別錄得淨溢利約20.2百萬港元、148.2百萬港元、94.2百萬港元及78.5百萬港元，主要來自投資物業的公平價值變動、出售持有投資物業附屬公司變現收益及／或外匯收益。儘管本集團出售天津物業公司後不再錄得任何租金收入，但該租金收入並非本集團於營業紀錄期間的主要盈利來源。營業紀錄期間，已變現及未變現資本增值對本集團溢利貢獻均遠遠高於租金收入所帶來的溢利貢獻。與本集團業務模式一致，本集團目前的盈利主要基於資本增值，經常性租金收入較次要。

財務資料

假設不計及外匯收益／(虧損)淨額、公平價值變動、出售投資物業及持有投資物業附屬公司之已變現收益以及相關稅款，則本集團於營業紀錄期間相應年度／期間錄得之本公司擁有人應佔虧損分別約為26.1百萬港元、19.2百萬港元、17.0百萬港元及4.2百萬港元。計算方式載列如下：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
本公司擁有人應佔 年度／期間溢利／(虧損)	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495
減：					
外匯(收益)／虧損淨額	(52,805)	(48,831)	(8,304)	10,647	(22,225)
投資物業：					
一出售投資物業之已 變現收益	(1,128)	(1,564)	(1,498)	(339)	—
一出售持有投資物業 附屬公司之已變現 收益	—	(225,262)	—	—	(56,916)
—未變現公平價值變動	(62,026)	(94,417)	(182,922)	(4,365)	(6,297)
按公平價值計入損益之 金融資產公平價值變動	—	(750)	6,003	(4,008)	737
加：					
稅收	69,604	203,425	75,569	6,790	2,051
本公司擁有人應佔年度／ 期間經調整虧損(假設 不包括外匯(收益)／虧損 淨額、公平價值變動、 出售投資物業及持有 投資物業附屬公司之 已變現收益以及相關 稅款調整)	<u>(26,148)</u>	<u>(19,230)</u>	<u>(16,961)</u>	<u>(4,545)</u>	<u>(4,155)</u>

於二零一三年七月三十一日，本集團欠付保留母公司集團合共淨額達約1,025.7百萬港元。同日，本集團的流動負債淨額達約690.1百萬港元。重組產生之應付保留母公司集團利益合共約1,025.7百萬港元轉讓予本集團，以換取母公司獲發行之新股份。緊

財務資料

隨重組於二零一三年八月二十六日完成後，本集團不再欠付保留母公司集團任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。詳情請參閱本招股書「風險因素—有關本集團業務的風險—本集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額」一節。

編製基準

本公司透過重組成為本集團現時旗下公司之控股公司。重組前後，本集團現時旗下公司受控股方母公司共同控制，故視為持續實體。

本集團的財務資料已假設於整個營業紀錄期間本公司一直為本集團現時旗下公司的控股公司而編製。

載有本集團現時旗下公司之業績及現金流量的合併損益及其他全面收益表及合併現金流量表乃應用根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」的合併會計原則編製，猶如現時集團架構於整個營業紀錄期間或自彼等各自註冊成立／成立日期以來(以較短期間為準)一直存在。編製的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十二月三十一日與二零一三年六月三十日之合併財務狀況表，呈列本集團現時旗下公司之資產及負債，猶如現時集團架構於該等日期已存在(會計師報告附註33所詳述出售瀋陽佳建除外)。

本公司及本集團旗下實體之功能貨幣為人民幣，而本公司管理層認為，由於本公司計劃股份於聯交所上市，以港元呈列對財務資料讀者更為有益，故財務資料以港元呈列。

影響經營業績的主要因素

本集團的財務狀況及經營業績一直並將繼續受多個因素影響，包括以下討論者。

投資物業公平價值變動

物業價值受(其中包括)香港及中國的可資比較物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、本集團物業發展的建設成本及時間等因素影響。本集團投資物業的年度重估已導致且或會持續導致經營溢利大幅波動。

有關本集團投資物業重估的其他資料，見下文「重要會計政策及估計－投資物業」分節及「節選財務狀況項目－投資物業」分節。

租金及入住趨勢

本集團的租金收入主要取決於租金及租用率。影響租約租金的因素包括可資比較物業的供應、市場總體需求、個別租戶佔用的樓面面積、租戶的經營行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)及入住率。此外，入住率很大程度上視乎相較競爭物業的租金、可資比較物業的供需以及縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間間隔的能力。另外，新物業於其開業或重建後的首數個月入住率通常偏低。本集團再租出屆滿物業的能力及達成的相應租期將影響經營業績。

借貸成本

物業開發屬資本密集型行業。本集團主要結合內部產生之資金、銷售物業所得款項及向金融機構貸款為物業項目提供資金。無法保證本集團一直有足夠資金或按有利或可接納的條款撥付現有及日後物業開發資金。本集團為土地收購及物業開發獲得充足融資的能力取決於本集團無法控制的多項因素，包括信貸市場環境與中國政府政策。惡劣的信貸市場環境，例如於二零零八年及二零零九年出現的全球金融危機及經濟衰退，可能限制本集團取得銀行貸款融資或透過債務發行集資的能力，更甚者可導致銀行違反本集團的銀行融資協議，撤回現有未提取的銀行融資。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》對銀行提供房地產開發貸款作出以下規定：

- (1) 商業銀行向房地產開發企業提供的貸款，只能通過房地產開發貸款名義發放，嚴禁以流動資金貸款或其他形式貸款項目發放。對未取得國有土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目，不得授出任何形式的貸款；
- (2) 商業銀行不得向房地產開發企業授予用於繳付土地出讓金的貸款。

此外，近年來中國政府已推出多項針對房地產行業的政策措施，旨在穩定房地產市場，防止市場過熱，當中包括中國政府實施限制銀行向企業(尤其是房地產開發企業)放貸的政策措施。根據於二零零八年一月三日頒佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，金融機構對超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的房地產項目，應審慎貸款和核准融資，從嚴控制展期貸款或滾動授信。此外，根據國務院於二零零九年五月二十五日發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房及普通商品住房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，應堅持獨立審貸，防範金融風險。要根據借款主體及項目實際情況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本來源、投資收益及信貸風險展開全面審查及評估。

近年來，中國監管部門對房地產投資性放貸過度表示關注，因而已推出若干穩定房地產市場的措施。根據二零一零年四月十七日頒佈並生效的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，商業銀行須加強對房地產企業開發貸款的貸前審查及貸後管理。對存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證監部門暫停批准其上市、再融資及重大資產重組。於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合下發《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，各商業銀行須停止對任何有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延物業項目開工或竣工時間、捂盤惜售或有違法違規記錄的房地產開發企業發放新開發項目貸款和貸款展期。

有關詳情請參閱本招股書附錄四「主要中國法律及監管規定概要」內「房地產融資」一節及本招股書「風險因素」一節「有關本集團業務的風險」內「本集團發展現有及新增項目需要大量資金，惟未必能取得足夠資金」一段。

該等政策措施已限制本集團使用銀行貸款為物業項目提供資金的靈活性及能力。董事認為，該等限制不會對本集團取得物業項目融資的能力造成重大影響。然而，本集團不能保證中國政府將來不會推出限制本集團獲取資金的其他政策。

稅項

本集團主要從事物業開發及物業投資業務，須繳納於營業紀錄期間本集團於中國經營的企業所得稅(「**企業所得稅**」)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)等稅項支出以及產生遞延稅項。有關稅項之詳情，請參閱本招股書附錄四「主要中國法律及監管規定概要」。

中國(尤其是包括天津、青島、瀋陽及哈爾濱在內的中國東北地區)的物業市場及經濟政治環境

本集團幾乎所有的物業項目位於中國，尤其是包括天津、青島、瀋陽及哈爾濱在內的東北地區。因此，本集團業務取決於中國(尤其是東北地區)物業市場的表現。中國(尤其是中國東北地區)經濟、社會及政治情況出現任何不利變動可能影響本集團的業務。本集團的財務狀況、經營業績及盈利能力亦可能受中國(尤其是東北地區)物業供需與物業價格的任何不利變動影響。倘本集團未能及時應對市況或客戶偏好的變化，則本集團的業績或會受重大不利影響。

中國的物業市場易受中國政府政策影響。中國的物業市場需求曾經並將持續受中國政府不時實施的宏觀經濟緊縮措施影響。本集團經營業績曾經並將持續受中國宏觀經濟環境及政府政策影響。有關本集團適用中國法例、法規及規例的詳情，請參閱本招股書附錄四所載「主要中國法律及監管規定概要」。該等措施或會限制本集團獲取資本來源、減少市場對本集團物業的需求及因遵守有關措施而導致經營成本增加。

變更管治規劃或制定限制亦可能影響本集團的業務與物業項目。以怡富土地為例，本集團在日期為二零一一年十二月二十八日的土地使用權證的授予合約中理解怡富土地的發展高度不可高於**30**米。二零一二年八月，在申請建設用地規劃許可證籌備工作中與當地主管政府機關進行初步溝通時，本集團從瀋陽市規劃設計研究院所作的怡富土地規劃圖紙獲悉怡富土地的發展高度不可高於**15**米(而非本集團收購怡富土地時所理解的不可高於**30**米)。二零一三年四月十九日，本集團收到瀋河區政府函件，稱規

劃標準與怡富土地獲授予時一致，即發展高度不可高於30米。本集團接獲瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處二零一三年五月八日的函件，確認發展高度為29.9米的海堰里地區-1地塊商業項目(即怡富土地發展項目)的規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意，本集團須按該局組織的專家小組意見就建造風格編製另一份設計方案並提交，其後瀋陽市規劃和土地局會根據市政府的審閱意見授出進一步批文。二零一三年七月底，本集團向瀋陽市規劃和土地局提交另一份設計方案以供審閱。瀋陽市規劃和土地局組織本集團與專家小組於二零一三年八月八日舉行會議，討論相關設計方案。會上，專家小組以及瀋陽市規劃和土地局的代表聽取本集團的報告後，一致表示接受該設計方案，無其他意見。瀋陽市規劃和土地局表示會盡快完成審批程序。於最後可行日期，本集團尚未收到規劃設計方案的最終批文。該等不明朗因素及任何對本集團不利的結果或會對怡富土地的估值及其原定發展規劃產生不利影響。

獲取可供物業開發之合適土地

作為物業開發公司，物色及取得物業開發合適土地的能力對本集團業務至關重要。多項因素均可能影響作物業開發用途土地的適宜性，包括但不限於可達性、基建的可用性、交通網絡及其他配套設施、來自附近地區其他類似物業開發的競爭等。上述因素將影響本集團的物業價值。倘本集團取得物業開發合適土地的價格無法使本集團於銷售開發物業時實現合理回報，則本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國政府控制中國所有新土地供應並管制二級市場的土地使用權銷售。中國政府亦透過分區規劃、土地用途管制及其他方式控制土地供應。例如，二零一零年三月八日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，規定房地產開發企業須在簽訂土地出讓合同後一個月內繳納等於土地出讓金50%的首付款，餘款須於一年內繳納。倘房地產開發企業已簽訂土地出讓合同但未能繳納土地出讓金，則有關土地會被沒收。因此，中國政府對土地供應的政策或會不利本集團能否取得合適土地，並可能增加本集團的土地收購成本。

此外，根據國土資源部於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》及於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，擬作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅物業開發的土地僅可透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式由政府出讓。因此，購置新開發土地，本集團可能面對其他物業開發商的競爭，或令本集團在購置新土地時更加困難及負擔更多成本。

材料成本及建築工人之工資

由於中國經濟增長及物業迅猛發展，建築工人的工資及建材(包括但不限於水泥及鋼鐵)價格近年大幅增長。尤其是，於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國勞動合同法》已大大提高對僱員的保障並增加僱主在多項情況下的責任，可能進一步增加本集團的勞工成本。

重要會計政策及估計

重要會計政策及估計需要管理層作出判斷及估計，倘管理層應用不同假設或作出不同估計，則可能導致業績有重大差別。下文載有本集團所採用的重要會計政策。

審閱本集團之合併財務資料時，須考慮(i)本集團選用的重要會計政策；(ii)影響應用有關政策的判斷及其他不明朗因素；及(iii)條件及假設變動對申報結果的敏感性。本集團認為，以下會計政策涉及編製本集團合併財務資料所採用的最重要判斷及估計。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量，即於日常業務過程中出售貨物及提供服務之應收款項減折扣及銷售相關稅項。

收益於交付貨物及服務且所有權轉移，即符合下列所有條件時確認：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉予買方；

財務資料

- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能夠可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠計量。

經營租賃之租金收入按相關租賃年期以直線法於損益確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認為開支。

服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益很可能流入本集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產的利息收入。金融資產之利息收入按未償還本金額而基於時間基準以適用之實際利率計算，實際利率指透過金融資產之預期年期將估計未來現金收入折現至該資產初步確認時賬面淨值之利率。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值之物業(包括在建物業)。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業採用公平價值模式按其公平價值計量。投資物業公平價值變動產生之收益或虧損計入產生期間之損益。

在建投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建投資物業部分賬面值。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款淨額與賬面值間之差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

持作出售之非流動資產

如賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產或出售組別分類為持作出售。僅在出售很可能進行及非流動資產(或出售組別)可按現況即時出售

時，此條件方可作實。管理層必須致力於銷售，預期在從分類日起一年內確認為已完成銷售。

當本集團致力於一項涉及失去一間附屬公司控制權的銷售計劃，倘上述標準均滿足，則不論本集團在出售後是否在其前附屬公司保留非控制性利益，該附屬公司的資產及負債均將分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)(投資物業除外)需按其過往賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計量。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法撇銷物業、廠房及設備項目的成本減估計可使用年期內剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各申報期末檢討，而估計任何變動之影響以預先計提之基準列賬。

當物業、廠房及設備項目因已證實結束自用而變為投資物業時，其於轉移日期的賬面值與公平價值的差額於其他全面收入確認並累計於資產重估儲備。於日後資產出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉入保留溢利。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益確認。

租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入按相關租賃年期以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃款項按租賃年期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為支出。

倘訂立經營租賃時獲得租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠的整體利益將以直線法減租金支出確認。

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別就評估各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分應分類為融資或經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)按租賃開始時土地及樓宇兩部分租賃權益之相對公平價值比例，於土地及樓宇兩部分之間分配。

若能可靠地分配租賃款項，則有關數額入賬列為經營租賃之租賃土地權益於合併財務狀況表內列作「預付租金」，並於租期內以直線法攤銷入賬，惟根據公平價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般歸類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備，除非兩個部分明顯屬於經營租賃，則整項租賃歸類為經營租賃。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，故有別於合併損益及其他全面收益表所報稅前溢利(虧損)。本集團有關現行稅項之責任按各申報期末已實施或大致上已實施之稅率計算。

合併財務報表的資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所根據的資產及負債價值之差額確認遞延稅項。所有應課稅暫時差額通常確認為遞延稅項負債。倘可能有應課稅溢利用於抵銷可扣稅暫時差額，則所有可用於抵銷的可扣稅暫時差額一般會確認為遞延稅項資產。但倘有關暫時差額是由商譽或由初步確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(非業務合併)的其他資產及負債所引起，則不會確認該等資產及負債。

與投資附屬公司有關之應課稅暫差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額不會於可預見未來撥回則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅限於可能有足夠應課稅溢利可動用的暫時差額且預期彼等於可預見未來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各申報期末檢討，然後將不再可能有足夠應課稅溢利收回的全部或部分資產扣除。

遞延稅項資產及負債按基於各申報期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)清償負債或變賣資產所在期間預計適用的稅率計算。遞延稅項負債及資產之計量反映因於各申報期末本集團預計收回或清償資產及負債賬面值之方式出現的稅務後果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，以公平價值模型計量的投資物業之賬面值乃假定透過銷售全數收回，惟假設不成立則除外。當投資物業可予折舊，且持有該物業所基於的業務模式主要目標為經過一段時間取得投資物業所包含的絕大部分經濟利益而非通過出售取得，則上述假設不成立。倘假設不成立，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

財務資料

經營業績

下表載列本集團於業績記錄期間之合併經營業績概要，乃摘錄自本招股書附錄一
所載會計師報告：

	本集團				
	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	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
營業額	1,424	14,950	20,809	8,664	4,490
經營開支	(14,192)	(24,753)	(20,317)	(10,445)	(7,374)
其他收入、收益及虧損	53,476	59,218	18,959	(5,347)	28,771
員工成本	(9,059)	(12,761)	(10,308)	(5,480)	(3,129)
折舊及攤銷	(2,825)	(3,021)	(3,495)	(1,744)	(975)
投資物業					
一 出售投資物業變現收益	1,128	1,564	1,498	339	—
一 出售投資物業控股 附屬公司變現收益	—	225,262	—	—	56,916
一 未變現公平價值變動	62,026	94,417	182,922	4,365	6,297
按公平價值計入損益之金融 資產的公平價值變動	—	750	(6,003)	4,008	(737)
其他開支	—	—	(12,594)	—	(3,304)
融資成本	(2,167)	(4,032)	(1,711)	(840)	(409)
稅前溢利/(虧損)	89,811	351,594	169,760	(6,480)	80,546
稅項	(69,604)	(203,425)	(75,569)	(6,790)	(2,051)
本公司擁有人應佔年/期內 溢利/(虧損)	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495
本公司擁有人應佔其他 全面收入(開支)：					
未重新歸類至損益的項目：					
功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差額	19,972	30,950	11,650	(6,985)	2,865
本公司擁有人應佔年/期內 全面收入(開支)總額	40,179	179,119	105,841	(20,255)	81,360

財務資料

主要收益表項目

營業額

於營業紀錄期間，本集團的營業額為收取天津物業的租金收入。租金收入於評估可收租金之可收回性後於有關租期內按直線基準在損益確認。下表載列本集團於營業紀錄期間的營業額：

	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	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	1,424	14,950	20,809	8,664	4,490

(未經審核)

天津物業於二零一零年十二月運作，因此二零一零年租金收入較全年錄得租金收入的二零一一年偏低。

二零一二年的租金收入高於二零一一年，主要原因為天津物業於二零一一年尚處初步經營階段。

二零一三年上半年的租金收入較二零一二年同期減少，主要是由於本集團於二零一三年四月出售天津物業公司後不再有任何租金收入。

經營開支

於營業紀錄期間，經營開支主要包括樓宇經營開支、公共設施以及法律及專業費用。下表載列本集團於營業紀錄期間的經營開支分析：

	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	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
樓宇經營開支	7,591	6,447	5,513	2,383	1,846
公共設施費用	145	6,162	6,378	2,813	2,478
法律及專業費用	2,811	1,841	477	133	490
辦公室費用	350	501	376	187	72
差旅費用	349	906	207	119	172
其他開支	2,946	8,896	7,366	4,810	2,316
	<u>14,192</u>	<u>24,753</u>	<u>20,317</u>	<u>10,445</u>	<u>7,374</u>

財務資料

二零一零年至二零一一年增加主要歸因於天津物業於二零一零年十二月開業後二零一一年全年公共設施費用增加及其他開支(主要包括物業稅及營業稅開支)增加。

二零一二年經營開支較二零一一年下降主要是因為本集團出售瀋陽佳建(擁有太陽廣場)90%股權及本集團於出售後不再錄得任何經營開支。

二零一三年上半年經營開支較二零一二年同期減少主要是由於二零一三年四月出售天津物業公司所致。

其他收入、收益及虧損

於營業紀錄期間，本集團的其他收入、收益及虧損主要包括銀行存款利息收入、匯兌收益／(虧損)淨額、管理費收入、出售物業、廠房及設備之虧損以及其他收入。下表載列本集團於營業紀錄期間的其他收入、收益及虧損分析：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	361	1,770	336	11	455
估算利息收入	—	—	—	—	3,244
匯兌收益／(虧損)淨額	52,805	48,831	8,304	(10,647)	22,225
管理費收入	561	5,926	6,189	3,316	966
出售物業、廠房及設備之虧損	(548)	(147)	(1,067)	—	—
其他收入	297	2,838	5,197	1,973	1,881
	<u>53,476</u>	<u>59,218</u>	<u>18,959</u>	<u>(5,347)</u>	<u>28,771</u>

本集團於二零一零年及二零一一年的「其他收入、收益及虧損」大致相同，但二零一一年則由約59.2百萬港元下降至二零一二年約19.0百萬港元，主要是由於二零一二年人民幣升值速度慢於二零一一年，引致匯兌收益淨額減少。其他收入由二零一一年約2.8百萬港元增加至二零一二年約5.2百萬港元，主要是由於對天津物業租戶的公共設施收費(包括水電)增加。

二零一二年上半年有匯兌虧損淨額約10.6百萬港元，而二零一三年同期有匯兌收益淨額約22.2百萬港元，乃由於人民幣現金結餘及主要以港元計值的應付同系附屬公司(即保留母公司集團成員)款項增加，且二零一二年上半年人民幣減值而二零一三年

財務資料

上半年人民幣升值引致匯兌收益淨額增加，亦是由於出售天津物業公司之應收代價於二零一四年一月方可取得，僅二零一三年上半年有估算利息收入入賬所致。

員工成本

於營業紀錄期間，本集團的員工成本包括董事酬金、其他員工成本、以股份為基礎的付款及退休福利計劃供款。下表載列本集團的員工成本分析：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
董事酬金：					
袍金	5	5	10	5	5
其他薪酬	799	586	851	492	311
花紅	701	1,912	1,030	—	—
以股份為基礎的付款	540	23	1	1	—
退休福利計劃供款	10	7	5	2	1
	<u>2,055</u>	<u>2,533</u>	<u>1,897</u>	<u>500</u>	<u>317</u>
其他員工成本	6,223	9,427	7,782	4,647	2,566
以股份為基礎的付款	10	7	—	—	—
退休福利計劃供款	771	794	629	333	246
	<u>7,004</u>	<u>9,255</u>	<u>8,411</u>	<u>4,980</u>	<u>2,812</u>
員工成本總額	<u>9,059</u>	<u>12,761</u>	<u>10,308</u>	<u>5,480</u>	<u>3,129</u>

本集團於合併損益及其他全面收益表所確認截至二零一二年十二月三十一日止三年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月的母公司向本集團員工授出購股權開支分別約550,000港元、30,000港元、1,000港元及零。該等費用視作股東出資處理，計入資本儲備。

投資物業

投資物業按公平價值計算，而投資物業公平價值變動產生之收益或虧損計入產生期間之損益。大部分投資物業由獨立估值師估值。估值乃根據香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會(如適用)頒佈的物業估值準則，個別物業則基於公開市場進行，

財務資料

而土地及樓宇並不分開賦予價值。公平價值變動於損益確認。投資物業年度重估過往曾導致且未來可能會繼續導致本集團的經營溢利大幅波動。

下表載列於營業紀錄期間本集團的投資物業公平價值變動細節：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
天津物業					
一未實現收益/(虧損)	1,818	(52,014)	167,207	459	—
一已變現收益	—	—	—	—	56,916
哈爾濱物業					
一未變現收益	6,115	107,463	6,034	842	367
青島物業					
一未變現收益	5,405	26,210	4,782	214	1,130
太陽廣場 一未變現收益	41,997	—	—	—	—
一已變現收益	—	225,262 ^(附註)	—	—	—
香港若干工場及停車位					
一已變現收益	1,128	1,564	1,498	339	—
一未變現收益	6,691	12,758	4,899	2,850	4,800
投資物業的公平價值收益					
總額	<u>63,154</u>	<u>321,243</u>	<u>184,420</u>	<u>4,704</u>	<u>63,213</u>
本公司擁有人應佔					
年度/期間溢利/(虧損)	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495
本公司擁有人應佔					
年度/期間溢利/(虧損)					
的公平價值收益(虧損)					
百分比	312.5%	216.8%	195.8%	(35.4%)	80.5%

附註：二零一一年六月本集團出售瀋陽佳建(擁有太陽廣場)90%股權，錄得出售附屬公司權益之已變現收益約225.3百萬港元。

於營業紀錄期間，本集團的投資物業公平價值收益分別為約63.2百萬港元、321.2百萬港元、184.4百萬港元及63.2百萬港元。二零一一年公平價值收益較二零一零年有所增加，主要因哈爾濱物業公平價值收益增加及於二零一一年六月出售瀋陽佳建(擁有太陽廣場)90%股權所得已變現收益所致，儘管天津物業應佔公平價值有虧損。公平

價值收益由二零一一年約321.2百萬港元減少約42.6%至二零一二年約184.4百萬港元，主要是由於二零一一年出售瀋陽佳建90%股權所得已變現收益(二零一二年並無類似已變現收益)，而本集團的投資物業(天津物業除外)於二零一二年並無重大公平價值收益。二零一三年上半年的公平價值收益較二零一二年同期增加，主要是由於二零一三年四月出售持有天津物業的天津物業公司獲得變現收益所致。

估值方法

本集團投資物業於二零一一年十一月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的估值由世邦魏理仕編製。母公司董事已自世邦魏理仕了解到二零一一年十二月三十一日與二零一一年十一月三十日的物業公平價值並無重大變動。因此，母公司董事對二零一一年十二月三十一日的物業估值採納該等價值，並無編製獨立報告。本集團於中國及香港的物業二零一零年十二月三十一日的估值由分別八達國瑞及萊坊編製。八達國瑞及萊坊受聘對本集團的投資物業進行估值，以編製母公司集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，而於中國物業公司香港首次公開發售方面具豐富經驗的物業估值公司世邦魏理仕受聘就當時考慮中的上市活動對本集團的物業估值。

物業估值師採用三種估值方法評估投資物業，即直接比較法、收益法及攤餘成本法。所採用估值方法視乎估值日期各物業之性質及狀況而定。所採用的不同估值方法因常用於評估類似物業，故符合市場慣例。

財務資料

估值基於假設業主在公開市場出售相關物業而並無憑藉遞延條款合同、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高或降低此等物業權益的價值而作出。物業估值師已假設物業權益的所有者擁有對物業權益的強制執行權，可在整個未到期期限自由及不受干擾地使用物業。此外，物業估值師估值時乃假設物業可在公開市場自由出售及轉讓予第三方，而無需支付任何額外溢價或其他雜項付款。二零一零年十二月三十一日、二零一一年十一月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日本集團物業各自所採用的估值方法如下：

物業	所採用的估值方法			
	於二零一零年 十二月三十一日	於二零一一年 十一月三十日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 六月三十日
天津物業(附註1)	收益法 (直接資本化法)	直接比較法 及收益法 (年期復歸法)	不適用	不適用
哈爾濱物業(附註2)	攤餘成本法	直接比較法	直接比較法	直接比較法
青島物業(附註3)	收益法 (直接資本化法)	直接比較法 及收益法 (直接資本化法)	直接比較法 及收益法 (直接資本化法)	直接比較法 及收益法 (直接資本化法)
香港物業及本集團 當時所持香港其他 物業(附註4)	直接比較法	直接比較法	直接比較法	直接比較法
太陽廣場	攤餘成本法	不適用	不適用	不適用

附註：

- 關於天津物業，因物業於二零一零年大部分空置，故八達國瑞使用直接資本化法。截至二零一一年十一月三十日的估值，由於本集團租出該物業的大部分可出租面積予租戶後產生租金收入，故世邦魏理仕採用直接比較法之年期復歸法。
- 因哈爾濱物業於二零一零年十二月三十一日處於在建中，故八達國瑞採取攤餘成本法，即假設於估值日期已竣工的該物業價值減去預期竣工成本及開發商利潤的適當準備。世邦魏理仕之後

於二零一一年編製估值報告時，該物業基本竣工，因此，世邦魏理仕除了編製物業估值報告時採用直接比較法外，亦採用直接資本化法，其中計及物業賺取租金收入的能力。

3. 關於青島物業，八達國瑞採用直接資本化法，而世邦魏理仕採用直接比較法之直接資本化法。
4. 對香港物業及本集團當時所持香港其他物業採用直接比較法，乃因有足夠的相關可比較物業。

(i) 直接比較法

根據有關估值準則，物業估值師視乎有否可比較物業考慮採用直接比較法(如適用)。估物業時乃假設每項物業可按現況以現有租約或交吉出售。如採用直接比較法，物業估值師會考慮所選類似面積、特性和地點之可資比較物業的已變現價格或現時賣價，並分析及衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值。

(ii) 收益法

根據有關估值準則，關於收益法，物業估值師基於物業性質考慮及採用直接資本化法或年期復歸法(如適用)。

根據直接資本化法，物業資本值基於其能否賺取租金收入釐定，常於物業大部分空置時採用。資本值以所估物業的潛在租金收入除以適當的資本化比率得出。所估物業的潛在租金收入乃參考普遍市場年租而釐定。

根據年期復歸法，物業資本值按餘下租約價值及租約到期後的價值釐定。餘下租約價值基於目前租金及餘下有效租期評估。租約到期後的價值根據普遍市場租金與市場收益率決定。得出市場收益率後，物業估值師考慮復歸回報率及年期回報率。復歸回報率以年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市場價值計算。年期回報率乃自可資比較物業產生的收益得出，並下調以反映所得年期收入增加。該方法常於物業租出大部分可出租面積予租戶時採用。

財務資料

普遍市場租金為標的物業(包括所有樓層)的平均單位租金。一般而言，物業估值師計算估值所用當前市場租金採取的主要步驟如下：

- (i) 首先了解最接近各自估值日期具類似面積、特徵和地點之可資比較物業當時的單位市場租金；
- (ii) 在計及物業估值師認為適當的調整因素(包括地點、質素、樓齡、面積及樓宇狀況)後，得出標的物業(本招股書附錄一會計師報告第I-44至I-52頁所披露者)特定樓層的平均「單位日(或月)租」；及
- (iii) 在對標的物業特定樓層的「單位日(或月)租」作出「樓層調整」(見下文附註)後，得出普遍市場租金。

附註： 進行樓層調整以反映標的物業不同樓層因便利程度及人流量有別的價值差異。

獨立物業估值師世邦魏理仕確認「單位日(或月)租」與普遍市場租金並非不同的假設，而是屬於計算標的物業價值之同類估值模型依次採用的參數。

同時，資本化比率及市場收益率乃參考(其中包括)可資比較物業的可得售價及租金收入等釐定。一般情況下，資本化比率常適用於物業大部分空置的情況。當物業已租出大部分可出租面積予租戶並產生租金收入時，通常會運用市場收益率。

物業估值師於營業紀錄期間就投資物業所採用收益法的其他假設如下：

二零一零年十二月三十一日

	普遍市場租金 (人民幣元/ 平方米/天)	資本化比率 (%)	市場收益率 (%)
天津物業	4.8	11%	不適用 ⁽³⁾
哈爾濱物業	7.9	12%	不適用 ⁽³⁾
青島物業	3.6	11%	不適用 ⁽³⁾
太陽廣場	4.5	11%	不適用 ⁽³⁾
香港物業及本集團當時 所持香港其他物業	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽³⁾

財務資料

二零一一年十一月三十日

	普遍市場租金 (人民幣元/ 平方米/天)	資本化比率 (%)	市場收益率 (%)
天津物業	2.8	不適用 ⁽²⁾	6.0–6.5% ⁽⁴⁾
哈爾濱物業	6.3	9%	不適用 ⁽³⁾
青島物業	3.0	8.5%	不適用 ⁽³⁾
香港物業及本集團當時所 持香港其他物業	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽³⁾

二零一二年十二月三十一日

	普遍市場租金 (人民幣元/ 平方米/天)	資本化比率 (%)	市場收益率 (%)
哈爾濱物業	6.8	9%	不適用 ⁽³⁾
青島物業	3.0	8.5%	不適用 ⁽³⁾
香港物業	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽³⁾

二零一三年六月三十日

	普遍市場租金 (人民幣元/ 平方米/天)	資本化比率 (%)	市場收益率 (%)
哈爾濱物業	7.0	9%	不適用 ⁽³⁾
青島物業	3.1	8.5%	不適用 ⁽³⁾
香港物業	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽³⁾

附註：

1. 該物業採用收益法，因此普遍市場租金不適用。
2. 該物業採用直接資本化法，因此資本化比率不適用。
3. 該物業採用年期復歸法，因此市場收益率不適用。
4. 由於天津物業於二零一零年十二月方運作，大部分租金收入始於二零一一年。因此，物業估值師於二零一一年運用市場收益率。對於天津物業，6.0%指租期回報率，而6.5%指重訂租金回報率。

天津物業、哈爾濱物業及青島物業於二零一一年十一月三十日的普遍市場租金低於二零一零年十二月三十一日的水平，主要由於八達國瑞及世邦魏理仕對(i)作為參考基準的各物業參考樓層的租金(「參考租金」)；及(ii)各個其他樓層的調整(「樓

層調整」)採用不同參數，令二零一零年十二月三十一日及二零一一年十一月三十日的普遍市場租金改變所致。八達國瑞及世邦魏理仕評估各項物業時，各自對各項物業參考樓層運用不同的參考租金，至於其他樓層，則按遞減率對有關樓層的參考租金運用不同的樓層調整因素以得出該樓層的租金(即樓層越高，調整因素的折現越大，導致該樓層的租金越低)。倘各項物業參考樓層所採用的參考租金均用作所有上層或地下層數的樓層調整依據，則租金差額會隨著各樓層的額外調整而擴大，導致各年的普遍市場租金波動。

哈爾濱物業及青島物業於二零一一年十一月三十日的資本化比率整體低於二零一零年十二月三十一日。得出本集團物業的資本化比率時，世邦魏理仕認為資本化比率按市場所得可資比較物業的可得售價及租金收入得出，而可資比較物業的可得售價及租金收入已計及相關市場風險因素。八達國瑞方面，可資比較物業的市場售價及租價則不計及市場風險。因此，八達國瑞將風險收益因素加入加權平均率得出整體資本化比率，以反映市場風險。例如，八達國瑞在9%的加權平均率中加入3%風險收益率得出二零一零年十二月三十一日哈爾濱物業的整體資本化比率12%，而世邦魏理仕二零一一年十一月三十日及二零一二年十二月三十一日則採用9%的資本化比率。因天津物業於二零一零年十二月三十一日基本空置，故八達國瑞對該物業採用直接資本化法。鑑於天津物業於二零一一年十一月三十日租出大部分可出租面積而產生租金收入，世邦魏理仕已採用直接比較法之年期復歸法，因此於二零一一年十一月三十日採用市場收益率而非資本化比率。

儘管哈爾濱物業及青島物業於二零一一年十一月三十日的適用市場租金及資本化比率低於二零一零年十二月三十一日，但該等物業的公平價值於二零一一年十一月三十日錄得增加。哈爾濱物業公平價值增加乃因物業施工階段變動。於二零一零年十二月三十一日，哈爾濱物業處在建中，故八達國瑞採用攤餘成本法，即假設於估值日期已竣工的該物業價值減去預期竣工成本及開發商利潤的適當準備。截至二零一一年十一月三十日，該物業基本竣工，因此世邦魏理仕採用直接比較法之直接資本化法，其中計及物業賺取租金收入的能力。一般情況下，物業資本值以適用市場租金除以資本化比率得出。適用市場租金越高或資本化比率越低，資本值越高。關於青島物業，儘管兩位估值師得出的適用市場租金及資本化

比率有所下降，但資本化比率更易受市場租金變動的影響。資本化比率由11.0%降至8.5%的影響超過市場租金由人民幣3.6元/平方米/天至人民幣3.0元/平方米/天的影響，錄得青島物業公平價值收益。因此，二零一一年十一月三十日青島物業公平價值高於二零一零年十二月三十一日。同樣，儘管哈爾濱物業的適用市場租金及資本化比率均有下降，但資本化比率由12.0%降至9%的影響超過市場租金由人民幣7.9元/平方米/天至人民幣6.3元/平方米/天的影響。因此，二零一一年十一月三十日哈爾濱物業公平價值高於二零一零年十二月三十一日。

儘管青島物業截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的適用市場租金及資本化比率較截至二零一一年十一月三十日止財政年度保持不變，但該年錄得未變現公平價值收益4.8百萬港元。評估青島物業時，世邦魏理仕考慮了兩種不同的估值方法：(i)直接比較法；及(ii)直接資本化法，然後根據兩種不同方法得出的加權平均數評定青島物業的價值。直接比較法集中於可資比較物業的已變現價格或現時賣價，而直接資本化法集中於物業能否產生租金收入。截至二零一二年十二月三十一日，根據直接資本化法得出的物業價值與二零一一年十一月三十日類似；而根據直接比較法得出的價值因可資比較物業錄得較高價值而增加，因而令青島物業價值整體提升。

同時採用直接資本化法及直接比較法旨在進行覆核，證實估值結果，確保兩種方法的估值並無重大出入。在此情況下，兩種方法之間的估值差異低於5%，視為不重大。

(iii) 攤餘成本法

根據有關估值準則，關於攤餘成本法，在建投資物業的公平價值乃參考市場上現有的可比較銷售數據減預期竣工成本及開發商利潤的適當準備，並假設該物業將按區內類似級別商業開發完成而釐定。

物業估值師已確認，物業估值師所採用的上述主要假設遵循香港測量師學會及／或英國皇家特許測量師學會發出的物業估值準則。審查物業估值師所採用的假設後，本公司及董事認為假設按合理基準作出。經考慮上述因素及審查物業估值師所採用的假設後，聯席保薦人與本公司、董事及物業估值師一致認為所採用的上述主要假設合理。

財務資料

本集團已努力糾正投資物業的違規問題。世邦魏理仕認為，該等違規問題形成的不足之處與本集團之投資物業本身並無關聯。因此，世邦魏理仕在編製物業估值時並無計及本集團的違規事件及所涉的整改費用，故不合規事件不會影響本集團物業的物業估值。

下表說明截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年六月三十日止六個月本集團股權擁有人應佔淨溢利對投資物業重估增加／減少水平的影響：

投資物業公平價值

變動百分比	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
截至二零一三年						
六月三十日止六個月						
對本集團股權擁有人就截至二零一三年六月三十日止六個月應佔淨溢利的影響(百萬港元)	(54.1)	(34.8)	(17.0)	17.0	34.1	51.1
本集團股權擁有人應佔淨溢利總額的百分比	-68.9%	-44.3%	-21.7%	21.7%	43.4%	65.1%
二零一二年						
對本集團股權擁有人就二零一二年應佔淨溢利的影響(百萬港元)	(98.2)	(64.4)	(31.8)	31.8	63.4	93.0
本集團股權擁有人應佔淨溢利總額的百分比	-104.3%	-68.4%	-33.7%	33.7%	67.3%	98.7%
二零一一年						
對本集團股權擁有人就二零一一年應佔淨溢利的影響(百萬港元)	(152.6)	(101.0)	(50.5)	49.7	99.2	148.7
本集團股權擁有人應佔淨溢利總額的百分比	-103.0%	-68.2%	-34.1%	33.5%	66.9%	100.3%
二零一零年						
對本集團股權擁有人就二零一零年應佔淨溢利的影響(百萬港元)	(142.8)	(93.2)	(46.4)	46.4	91.5	135.9
本集團股權擁有人應佔淨溢利總額的百分比	-706.5%	-461.4%	-229.7%	229.7%	452.7%	672.5%

財務資料

融資成本

融資成本主要包括應付同系附屬公司款項之利息及銀行借貸利息。下表載列本集團於營業紀錄期間的融資成本分析：

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
利息：					
須於一年內悉數償還的 銀行借貸	1,198	2,834	—	—	—
應付同系附屬公司款項 (計息部分)	<u>969</u>	<u>1,198</u>	<u>1,711</u>	<u>840</u>	<u>409</u>
	<u><u>2,167</u></u>	<u><u>4,032</u></u>	<u><u>1,711</u></u>	<u><u>840</u></u>	<u><u>409</u></u>

稅項

稅項支出包括營業紀錄期間本集團於中國經營的即期稅項(包括企業所得稅(「**企業所得稅**」)及土地增值稅(「**土地增值稅**」))及遞延稅項。所得稅於產生期間在合併損益及其他全面收益表確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債按預期收回或支付的數額計量。

(a) 中國企業所得稅

二零零七年三月十六日，全國人大批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「**新企業所得稅法**」)，自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法提出大量變動，包括(但不限於)將內資及外資企業的所得稅率劃一為**25%**。

根據企業所得稅法，中國成立的外資企業宣派予外國投資者的股息須繳納**10%**的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。如中國與外國投資者所在司法權區之間訂有稅收條約，則採用較低的預扣稅率。

遞延稅項資產與負債按資產與負債之稅務基準與財務申報的各自賬面值之間的所有暫時性差額於呈報日期確認。

有關詳情，請見本招股書附錄四「主要中國法律及監管規定概要」內「企業所得稅」一節。

(b) 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日起生效並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（統稱「土地增值稅條例」）的規定，於一九九四年一月一日起所有中國房地產的出售或轉讓產生的收益須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而土地增值即為物業銷售的所得款項減去可扣減支出（包括收購土地使用權付款，土地發展或新建築物及配套設施建設的成本和費用，或舊的建築物和構築物的評估值，有關轉讓房地產的應納稅額和財政部規定的其他可扣除項目）。除了上述扣減，房地產開發商享有額外扣除，相等於支付收購土地使用權及土地開發和建設新建築物或相關設施成本之款項的20%。

有關詳情，請參閱本招股書附錄四「主要中國法律及監管規定概要」內「土地增值稅」一節。

於二零一三年六月三十日，本集團並無應付土地增值稅，但為審慎起見，就本集團出售持有投資物業附屬公司計提土地增值稅及其他相關應付稅項撥備共約198.0百萬港元。本集團的現時土地增值稅撥備基於管理層依照對上述討論的規定之理解作出的最佳估計。

(c) 香港稅項

本集團附屬公司須就在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。於營業紀錄期間，其他地方的應課稅溢利之稅項根據本集團經營所在司法權區的現行法例、詮釋及慣例按該區適用稅率計算。

(d) 開曼群島及英屬處女群島利得稅

本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司的若干附屬公司於英屬處女群島註冊成立，毋須根據英屬處女群島法律繳納任何所得稅。

財務資料

下表載列本集團於營業紀錄期間的稅項支出與稅前溢利／(虧損)之稅項對賬。

	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
稅前溢利／(虧損)	<u>89,811</u>	<u>351,594</u>	<u>169,760</u>	<u>(6,480)</u>	<u>80,546</u>
按適用所得稅率25% 計算之稅項	22,453	87,899	42,440	(1,620)	20,137
毋須課稅收入之稅項影響	(15,157)	(16,177)	(2,076)	(1,754)	(21,958)
不可扣稅開支之稅項影響	1,812	1,853	5,946	3,496	1,436
未確認稅項虧損之稅項影響	9,257	7,354	6,366	3,608	3,759
不同稅率之稅項影響	—	—	(927)	—	—
土地增值稅	48,303	31,672	52,408	4,813	1,207
土地增值稅之稅項影響	(12,076)	(7,918)	(13,102)	(1,203)	(302)
計算土地增值稅及企業 所得稅的視作成本 調整之稅項影響	19,543	5,025	(10,044)	2,802	771
出售附屬公司查生之稅項	—	97,914	—	—	—
其他	(4,531)	(4,197)	(5,442)	(3,352)	(2,999)
	<u>69,604</u>	<u>203,425</u>	<u>75,569</u>	<u>6,790</u>	<u>2,051</u>

外匯

根據香港會計準則第21號「外匯匯率變動的影響」的規定，於每個申報期末時，以外幣計值的貨幣項目須按該日適用匯率重新換算為所涉集團實體的功能貨幣。換算貨幣項目所產生的匯兌差額在產生年度／期間於損益確認。

於營業紀錄期間確認的匯兌收益主要指在每個相應的報告期末為按照香港會計準則第21號編製本集團的合併損益及其他全面收益表，換算以港元計值的應付同系附屬公司款項成人民幣(集團實體各自的功能貨幣)所產生的收益。

於營業紀錄期間，本集團並無訂立任何外匯合約。鑑於應付同系附屬公司款項將於上市前結清／撥充資本，故上市後不會產生該匯兌收益。

管理層討論與分析

截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月比較

營業額

營業額由二零一二年上半年約8.7百萬港元減少約48.2%至二零一三年同期約4.5百萬港元，主要是由於本集團於二零一三年四月出售天津物業公司後不再錄得任何租金收入。

經營開支

經營開支(主要包括樓宇經營開支、公共設施費用、法律及專業費用、辦公室費用及差旅費用)由二零一二年上半年的約10.4百萬港元減至二零一三年上半年約7.4百萬港元，乃由於本集團於二零一三年四月出售天津物業公司後不再有經營開支。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由二零一二年上半年虧損約5.3百萬港元轉虧為盈至二零一三年同期的收益約28.8百萬港元，主要是由於二零一三年上半年人民幣升值而二零一二年上半年人民幣貶值，使二零一三年上半年產生匯兌收益淨額約22.2百萬港元。

員工成本

員工成本由二零一二年上半年約5.5百萬港元減少約42.9%至二零一三年同期約3.1百萬港元，主要是由於二零一三年四月出售天津物業公司令員工成本減少。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二零一二年上半年約1.7百萬港元下降約44.1%至二零一三年同期約1.0百萬港元，主要是由於天津物業公司的物業、廠房及設備於二零一二年底分類為「持作出售資產」後不再扣除折舊所致。

投資物業

本集團投資物業之已變現收益由二零一二年上半年約339,000港元顯著增至二零一三年同期約56.9百萬港元，主要是由於二零一三年四月出售持有天津物業的天津物業公司所致。

財務資料

按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動

該變動指二零一三年上半年錄得的瀋陽佳建10%股權之公平價值虧損約0.7百萬港元。

其他開支

本集團於二零一三年上半年錄得其他開支約3.3百萬港元，主要包括為進行分拆而上升的專業費用。

融資成本

融資成本由二零一二年上半年約0.8百萬港元減少約51.3%至二零一三年上半年約0.4百萬港元，主要是由於本集團於二零一三年四月出售持有天津物業的天津物業公司，而不再錄得有關天津物業公司的融資成本。

稅項

稅項由二零一二年上半年約6.8百萬港元減少約69.8%至二零一三年同期約2.1百萬港元。稅項開支減少主要是由於(i)有關出售天津物業的中國稅項被相關遞延稅項負債的解除所抵銷；及(ii)二零一三年上半年撥備的遞延稅項較二零一二同期下降。

本公司擁有人應佔年度／期間溢利／(虧損)

鑑於以上所述，本集團於二零一二年上半年錄得本公司擁有人應佔虧損約13.3百萬港元，而二零一三年同期則錄得溢利約78.5百萬港元，主要來自二零一三年四月出售天津物業公司所得收益。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較

營業額

營業額由二零一一年約15.0百萬港元增加約39.2%至二零一二年約20.8百萬港元，主要是由於天津物業於二零一一年處於初步經營階段。

經營開支

經營開支(主要包括樓宇經營開支、公共設施費用、法律及專業費用、辦公室費用及差旅費用)由二零一一年約24.8百萬港元減少約17.9%至二零一二年約20.3百萬港元，主要是由於本集團出售瀋陽佳建(當時擁有及繼續擁有太陽廣場)90%股權及本集團於出售後不再錄得任何經營開支。

其他收入、收益及虧損

「其他收入、收益及虧損」由二零一一年約59.2百萬港元減少約68.0%至二零一二年約19.0百萬港元，主要是由於二零一二年人民幣升值速度慢於二零一一年，以港元計值的應付同系附屬公司款項引致匯兌收益淨額由二零一一年約48.8百萬港元減少至二零一二年約8.3百萬港元所致。其他收入由二零一一年約2.8百萬港元增加至二零一二年約5.2百萬港元，主要是由於對天津物業租戶的公共設施收費(包括水電)增加。

員工成本

員工成本由二零一一年約12.8百萬港元減少約19.2%至二零一二年約10.3百萬港元，主要是由於出售瀋陽佳建(當時擁有及繼續擁有太陽廣場)90%股權令員工成本減少。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二零一一年約3.0百萬港元增加約15.7%至二零一二年約3.5百萬港元，主要是由於二零一二年為天津物業添置廠房及機械(包括機械及工程絕緣材料)所致。

投資物業

投資物業之已變現或未變現收益由二零一一年約321.2百萬港元減少約42.6%至二零一二年約184.4百萬港元，主要是由於二零一一年出售瀋陽佳建90%股權產生的已變現收益(而二零一二年並無類似的已變現收益)及二零一二年本集團的投資物業(天津物業除外)並無重大公平價值收益。

按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動

該變動指二零一二年錄得的瀋陽佳建10%股權之公平價值虧損約6.0百萬港元。

其他開支

本集團二零一二年錄得其他開支約12.6百萬港元，主要包括分拆活動產生的專業費用。

融資成本

融資成本由二零一一年約4.0百萬港元減少約57.6%至二零一二年約1.7百萬港元，主要是由於本集團二零一二年並無任何銀行借貸，且二零一二年已償還計息的應付同系附屬公司款項部分。

稅項

稅項由二零一一年約203.4百萬港元減少約62.9%至二零一二年約75.6百萬港元，主要是由於本集團因二零一一年出售瀋陽佳建(持有太陽廣場全部權益)90%股權錄得中國稅項撥備約154.2百萬港元，而二零一二年卻並無類似出售交易。

本公司擁有人應佔年度／期間溢利／(虧損)

鑑於以上所述，本集團於二零一一年及二零一二年分別錄得本公司擁有人應佔年度溢利約148.2百萬港元及94.2百萬港元。

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

營業額

營業額由二零一零年約1.4百萬港元增加約9.5倍至二零一一年約15.0百萬港元，乃因天津物業於二零一零年十二月方開始經營，而二零一一年則全年營業。

經營開支

經營開支由二零一零年約14.2百萬港元增加至二零一一年約24.8百萬港元，主要是由於二零一一年天津物業經營的全年影響。

其他收入、收益及虧損

「其他收入、收益及虧損」主要指匯兌收益淨額由二零一零年約53.5百萬港元增加約10.7%至二零一一年約59.2百萬港元。其他收入(主要包括對天津物業租戶的公共設施收費)由約0.3百萬港元增至約2.8百萬港元，乃因二零一一年天津物業經營的全年影響所致。

員工成本

員工成本由二零一零年約9.1百萬港元增加約40.9%至二零一一年約12.8百萬港元，主要是由於天津物業開業後職員總數增加。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二零一零年約2.8百萬港元增加約6.9%至二零一一年約3.0百萬港元，主要是由於天津物業添置物業、廠房及機械所致。

財務資料

投資物業

於損益確認的投資物業之已變現或未變現收益由二零一零年約63.2百萬港元增加約408.7%至二零一一年約321.2百萬港元，主要是由於就二零一一年十月完成出售瀋陽佳建90%股權而出售投資物業控股公司產生的已變現收益約225.3百萬港元。

按公平價值計入損益之金融資產公平價值變動

二零一一年，本集團錄得按公平價值計入損益之金融資產公平價值收益約0.8百萬港元，即二零一一年底瀋陽佳建10%股權估值的公平價值收益。

融資成本

融資成本由二零一零年約2.2百萬港元增加約86.1%至二零一一年約4.0百萬港元，主要是由於天津物業建設費用所涉的二零一一年銀行借貸增加，令銀行借貸產生的利息開支上升所致。

稅項

稅項由二零一零年約69.6百萬港元增加約192.3%至二零一一年約203.4百萬港元，主要是由於二零一一年出售瀋陽佳建90%股權產生中國稅項撥備約154.2百萬港元。

本公司擁有人應佔年度／期間溢利／(虧損)

鑑於以上所述，本公司擁有人應佔年度溢利由二零一零年約20.2百萬港元增加約633.3%至二零一一年約148.2百萬港元。

財務資料

流動資產及負債

下表載列於所示日期本集團的流動資產及流動負債。

	於十二月三十一日			於 六月三十日	於 七月三十一日
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)
流動資產					
租金及其他應收款項	35,684	3,994	991	336,818	338,701
應收同系附屬公司款項 按公平價值計入損益之 金融資產	—	37,876	—	—	—
銀行結餘及現金	167,225	53,684	87,225	211,866	169,777
分類為持作出售資產	—	—	667,335	—	—
	<u>202,909</u>	<u>131,369</u>	<u>785,363</u>	<u>577,759</u>	<u>537,553</u>
流動負債					
撥備	142,125	—	—	—	—
其他應付款項及已收 租賃按金	37,466	18,923	46,972	4,982	2,069
應付同系附屬公司款項	1,544,390	1,234,799	1,074,594	1,063,653	1,025,741
應付稅項	—	115,773	117,573	199,806	199,806
銀行借貸—於一年內到期	47,200	—	—	—	—
分類為持作出售資產 相關的負債	—	—	189,359	—	—
	<u>1,771,181</u>	<u>1,369,495</u>	<u>1,428,498</u>	<u>1,268,441</u>	<u>1,227,616</u>
淨流動負債	<u>(1,568,272)</u>	<u>(1,238,126)</u>	<u>(643,135)</u>	<u>(690,682)</u>	<u>(690,063)</u>

淨流動負債情況的逆轉

於二零一三年七月三十一日，本集團欠付保留母公司集團總款項淨額約為1,025.7百萬港元。同日，本集團的淨流動負債達約690.1百萬港元。作為重組的一部分，應付保留母公司集團合共約1,025.7百萬港元的利益指讓予本集團，以換取發行予母公司的新股。緊隨重組於二零一三年八月二十六日完成後，本集團不再欠付保留母公司集團

任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。詳情請參閱本招股書「風險因素—有關本集團業務的風險—本集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額」一節。

應收同系附屬公司款項

於二零一一年十二月三十一日，應收本集團另一同系附屬公司款項為約37.9百萬港元。該等應收同系附屬公司款項為無抵押、不計息及須於一年內償還，於二零一二年下半年由同系附屬公司結清。

釐定應收同系附屬公司款項能否收回時，本集團監督應收同系附屬公司款項自授出信貸後至申報日期止的信貸質素變動。董事認為應收同系附屬公司款項既無逾期亦未減值，信貸質素良好。

租金及其他應收款項

於營業紀錄期間，本集團的租金及其他應收款項包括(i)應收租金；(ii)有關本集團的預付汽車保險、預付物業保險及軟件維護費的預付開支之預付款項；(iii)有關本集團就太陽廣場相關拆遷工作墊款的付款；(iv)主要有關購買物業、廠房及設備的應收增值稅；(v)有關本集團就公用設施服務支付的按金及就中國職工宿舍支付的租金及管理費按金之租金、公用設施及其他按金；(vi)應收出售天津物業公司款項；(vii)應收利息；及(viii)有關建設公司臨時付款及雜項應收款的其他應收款項。

財務資料

下表載列於所示日期本集團的租金及其他應收款項分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零一三年 千港元
租金及其他應收款項分析如下：				
應收租金	—	1,785	—	—
預付款項	38	89	29	15
墊款	30,082	—	—	—
應收增值稅	2,418	1,606	513	531
租金、公用設施及其他按金	218	139	131	110
出售天津物業公司應收款項	—	—	—	335,166
應收利息	—	—	—	257
其他	2,928	375	318	739
	<u>35,684</u>	<u>3,994</u>	<u>991</u>	<u>336,818</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團的應收租金為約1.8百萬港元。於二零一零年十二月三十一日，本集團並未錄得任何應收租金，乃因天津物業於二零一零年十二月開始營運，而自二零一一年起方開始錄得應收租金。於二零一二年十二月三十一日，本集團亦未錄得任何應收租金，主要原因為本集團於二零一二年十二月三十一日簽訂天津出售協議後該等應收款項分類為持作出售資產。墊款指二零一零年方產生的怡富土地拆遷工作之墊款。

本集團通常不會向租賃其物業之租戶授予信貸期。在接受任何新租戶前，本集團會內部獲取潛在租戶的信貸質素。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團的租金及其他應收款項總額分別為約35.7百萬港元、4.0百萬港元、1.0百萬港元及336.8百萬港元，由二零一零年十二月三十一日約35.7百萬港元大幅降至二零一一年十二月三十一日約4.0百萬港元，主要是由於支付二零一零年方產生的怡富土地拆遷工作之墊款。該款項由二零一一年十二月三十一日約4.0百萬港元降至二零一二年十二月三十一日約1.0百萬港元，主要是由於本集團於二零一二年十二月三十一日簽訂天津出售協議後天津物業記入分類為持作出售資產，令本集團並未錄得

財務資料

任何應收租金所致。二零一三年六月三十日大幅增加主要是由於出售天津物業公司應收代價約335.2百萬港元。

下表載列於所示日期本集團的租金及其他應收款項分析，乃假設有關於天津物業公司的租金及其他應收款項分類為投資物業(即非「持作出售資產」，適用於並無簽訂天津出售協議的情況)：

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
應收租金	2,221
預付款項	158
應收增值稅	896
租金、公用設施及其他按金	208
其他	435
	<hr/>
	3,918
	<hr/> <hr/>

假設有關於天津物業公司的租金及其他應收款項分類為「分類為持作出售資產」，則租金及其他應收款項金額於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日保持不便，分別為約4.0百萬港元，惟應收租金增幅被應收增值稅減幅所抵銷。

按公平價值計入損益之金融資產

於營業紀錄期間，本集團的按公平價值計入損益之金融資產包括於中國的非上市股本投資，即本集團於瀋陽佳建保留的10%股權(於本集團二零一一年出售瀋陽佳建90%股權後)。本集團於瀋陽佳建的股權於二零一零年分類為投資物業。二零一零年出售90%股權後，本集團餘下的10%股權分類為按公平價值計入損益之金融資產。因此，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團的按公平價值計入損益之金融資產分別為約35.8百萬港元、29.8百萬港元及29.1百萬港元。在此出售前，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的公平價值經計及相關投資物業的公平價值後釐定，並因投資無法銷售而進行貼現調整。

撥備

於二零一零年十二月三十一日，本集團就二零零九年十二月完成收購時太陽廣場存在的若干瑕疵，而主要與前開發商所預售太陽廣場商業單位的預售買家、前開發商

財務資料

與有關租戶所訂租賃協議提前終止當時的租戶以及拆遷及安置計劃當時的居民的潛在糾紛之相關索賠計提撥備約142.1百萬港元。本集團在收購前知悉該等潛在糾紛，在釐定收購代價時亦有考慮該等糾紛。二零一一年十月出售太陽廣場的90%權益後，本集團於二零一一年十二月三十一日取消確認撥備。

完成出售後，作為瀋陽佳建10%權益之股東，本集團於出售瀋陽佳建90%股權後已終止確認未支付的索賠，乃因瀋陽佳建的財務報表不再合併入本集團。

根據中國民法通則，法人僅負責承擔民事責任。瀋陽佳建(現時擁有太陽廣場)登記為具有法人資格的有限責任公司。中國法律顧問已審閱本集團所提供有關潛在糾紛的文件，並相信該等糾紛與瀋陽佳建有關，但與瀋陽佳建的任何股東概無關聯。因此，中國法律顧問認為本集團不會牽涉該等潛在糾紛涉及的任何訴訟索償。作為瀋陽佳建之股東，本集團就上述潛在糾紛的損失以本集團付予瀋陽佳建的注資為限。

其他應付款項及已收租賃按金

下表載列於所示日期本集團的其他應付款項及已收租賃按金分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
在建工程應付款項	1,363	314	173	148
在建投資物業應付款項	24,780	3,223	—	—
應計費用	1,274	3,376	8,967	4,318
已收租賃按金及其他按金	6,652	8,424	—	—
應付利息	286	—	—	—
已收墊款	1,119	2,568	37,320	—
其他	1,992	1,018	512	516
	<u>37,466</u>	<u>18,923</u>	<u>46,972</u>	<u>4,982</u>

財務資料

本集團的其他應付款項及已收租賃按金由二零一零年十二月三十一日約37.5百萬港元降至二零一一年十二月三十一日約18.9百萬港元，主要是由於在建投資物業應付款項減少。本集團的其他應付款項及已收租賃按金由二零一一年十二月三十一日約18.9百萬港元增至二零一二年十二月三十一日約47.0百萬港元，主要是由於收到出售天津物業公司(持有天津物業)的首期款約37.3百萬港元。在建投資物業應付款項及已收租賃按金進一步減至二零一二年十二月三十一日的零，主要是由於本集團於二零一二年十二月三十一日簽訂天津出售協議後天津物業的應付款項及已收租賃按金列入分類為持作出售資產的相關負債。應計費用由二零一一年約3.4百萬港元增至二零一二年約9.0百萬港元，主要因上市活動產生的專業費用所致。截至二零一三年六月三十日，應計費用約4.3百萬港元主要為上市相關專業費用。

下表載列於所示日期本集團的其他應付款項及已收租賃按金分析，乃假設有關於天津物業公司的其他應付款項及已收租賃按金分類為投資物業的相關負債(即非「持作出售資產」，適用於並無簽訂天津出售協議的情況)：

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
在建工程應付款項	173
應計費用	10,103
已收租賃按金及其他按金	4,796
已收墊款	37,320
其他	3,123
	55,515
	55,515

假設有關於天津物業公司的其他應付款項及已收租賃按金列為「分類為持作出售資產的相關負債」，則由二零一一年十二月三十一日約18.9百萬港元增至二零一二年十二月三十一日約55.5百萬港元，主要是由於銷售天津物業的已收墊款增加及上市活動的專業費用令應計費用增加所致。

財務資料

應付同系附屬公司款項

下表載列於所示日期本集團的應付同系附屬公司款項分析：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	七月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)
應付同系附屬公司款項					
一 計息部分	72,292	124,777	27,644	37,912	—
一 不計息部分	<u>1,472,098</u>	<u>1,110,022</u>	<u>1,046,950</u>	<u>1,025,741</u>	<u>1,025,741</u>
	<u>1,544,390</u>	<u>1,234,799</u>	<u>1,074,594</u> ^(附註)	<u>1,063,653</u>	<u>1,025,741</u>

附註：於二零一二年十二月三十一日的結餘不包括其後由本集團根據天津出售協議出售之天津物業公司欠付保留母公司集團約123.3百萬港元。

應付同系附屬公司款項計息部分為無抵押及應要求償還。該等款項指本集團與母公司的中國附屬公司通過金融機構的委託貸款安排進行的基金轉讓，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、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日分別按介乎1.50%至4.86%、1.50%至4.86%、0.50%至1.50%及0.50%至1.50%的年利率計息。

非計息部分款項為無抵押及應要求償還。

應付同系附屬公司款項結餘主要來自母公司集團為本集團於營業紀錄期間的業務活動所提供予本集團的資金淨額。

本集團欠付同系附屬公司的款項由二零一三年六月三十日約1,063.7百萬港元減少至二零一三年七月三十一日約1,025.7百萬港元，主要是由於本集團償還計息部分約37.9百萬港元所致。

作為重組的一部分，應付保留母公司集團合共約1,025.7百萬港元的利益指讓予本集團，以換取發行予母公司的新股。緊隨重組(於二零一三年八月二十六日完成)後，本集團不再欠付保留母公司集團任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。有關本集團向保留母公司集團還款的其他詳情，請參閱上文「財務資料—流動資產及負債—淨流動負債情況的逆轉」一節。

財務資料

應付稅項

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團的應付稅項分別為約115.8百萬港元、117.6百萬港元及199.8百萬港元。本集團於二零一零年十二月三十一日並無錄得任何稅項，乃因並無任何應課稅溢利。

節選財務狀況項目

投資物業

於二零一三年六月三十日，本集團的投資物業包括哈爾濱物業、青島物業以及香港工業中心的六個工場及兩個停車位。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團的投資物業估值分別為約1,609.0百萬港元、1,147.3百萬港元、684.4百萬港元及706.4百萬港元。下表載列於所示日期的投資物業價值分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
太陽廣場	610,060	—	—	—
青島物業	266,444	305,434	312,742	318,655
哈爾濱物業	174,876	313,480	335,755	347,072
香港的若干工場及停車位	52,480	53,250	35,900	40,700
天津物業	505,158	475,097	—	—
投資物業總計	<u>1,609,018</u>	<u>1,147,261</u>	<u>684,397</u>	<u>706,427</u>

於二零一一年十二月三十一日，投資物業估值約為1,147.3百萬港元，而二零一零年十二月三十一日則約為1,609.0百萬港元。價值減少主要是由於本集團出售瀋陽佳建(唯一資產為太陽廣場)90%股權，惟部分被哈爾濱物業的未變現公平價值收益所抵銷。

投資物業估值由二零一一年十二月三十一日約1,147.3百萬港元下降至二零一二年十二月三十一日約684.4百萬港元，主要是由於(i)本集團於二零一二年十二月三十一日簽訂天津出售協議後天津物業分類為本集團的分類為持作出售資產；及(ii)本集團於二零一二年出售香港的三個工場及三個停車位惟部分因青島物業及哈爾濱物業的公平價值增加而抵銷。

財務資料

投資物業價值由二零一二年十二月三十一日約684.4百萬港元略增至二零一三年六月三十日約706.4百萬港元，主要是由於匯兌收益約9.9百萬港元及未變現收益約6.3百萬港元。

分類為持作出售資產／分類為持作出售資產的相關負債

下表載列於二零一二年十二月三十一日天津物業公司分類為持作出售的資產和負債主要類別分析：

	千港元
投資物業	647,920
物業、廠房及設備	12,683
應收租金及其他應收款項	2,927
銀行結餘及現金	3,805
	667,335
分類為持作出售資產總額	667,335
其他應付款項及已收租賃按金	(8,543)
應付同系附屬公司款項	(123,296)
遞延稅項負債	(57,520)
	(189,359)
分類為持作出售負債總額	(189,359)
分類為持作出售資產淨值	477,976

於二零一二年十二月三十一日，本集團與天津物業買家訂立天津出售協議，據此(i)天津物業買家同意購買天津物業公司全部股權，代價為人民幣545.0百萬元(約等於685.1百萬港元)減天津物業公司截至二零一二年十二月三十一日未付予及欠付保留母公司集團合共約人民幣99.1百萬元(約等於124.6百萬港元)的所有貸款(「委託貸款」)(無論本金或利息)及(ii)天津物業買家將提供資金予天津物業公司並促使其償還委託貸款。完成同日，天津物業買家將進一步促使天津物業公司償還自二零一三年一月一日至完成日期止期間(包括首尾兩日)委託貸款本金的應計利息。天津物業公司應佔資產及負債(預計於十二個月內出售)已分類為持作出售組別，並於合併財務狀況表單獨呈列。

物業、廠房及設備

於營業紀錄期間，本集團的物業、廠房及設備包括(i)廠房及機器；(ii)傢俱、固定裝置及設備；及(iii)汽車。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團擁有物業、廠房及設備分別約14.8百萬港元、13.5百萬港元、2.8百萬港元及1.8百萬港元。

本集團的物業、廠房及設備由二零一零年十二月三十一日約14.8百萬港元降至二零一一年十二月三十一日約13.5百萬港元，主要是由於折舊費用約3.0百萬港元，惟與添置1.3百萬港元相抵銷。

本集團的物業、廠房及設備由二零一一年十二月三十一日約13.5百萬港元降至二零一二年十二月三十一日約2.8百萬港元，主要是由於本集團於二零一二年十二月三十一日簽訂天津出售協議後物業、廠房及設備約12.7百萬港元列為分類為持作出售資產。

假設天津物業公司的物業、廠房及設備分類為投資物業(即非「持作出售資產」)，則由二零一一年十二月三十一日約13.5百萬港元增至二零一二年十二月三十一日約15.5百萬港元，主要是由於添置廠房及機械所致。

本集團的物業、廠房及設備由二零一二年十二月三十一日約2.8百萬港元降至二零一三年六月三十日約1.8百萬港元，主要是由於二零一三年上半年產生折舊費用1.0百萬港元所致。

發展中物業

「發展中物業」指怡富土地發展計劃所涉之設計及專業費用付款之資本化。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，發展中物業分別達約3.1百萬港元、5.2百萬港元、6.1百萬港元及8.4百萬港元。

預付租金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，收購怡富土地權益之付款列為預付租金。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，預付租金分別達約652.2百萬港元、680.6百萬港元、685.9百萬港元及695.9百萬港元。

財務資料

遞延稅項負債

下表載列於營業紀錄期間已確認的主要遞延稅項負債及其變動：

	物業重估 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	69,052	114,038	183,090
匯兌調整	2,612	4,313	6,925
計入損益	<u>21,301</u>	<u>48,303</u>	<u>69,604</u>
於二零一零年十二月三十一日	92,965	166,654	259,619
匯兌調整	4,254	7,627	11,881
計入損益	17,524	31,672	49,196
出售附屬公司	<u>(22,557)</u>	<u>(55,545)</u>	<u>(78,102)</u>
於二零一一年十二月三十一日	92,186	150,408	242,594
匯兌調整	747	1,219	1,966
計入損益	21,361	52,408	73,769
重列至持作出售資產	<u>(57,520)</u>	<u>—</u>	<u>(57,520)</u>
於二零一二年十二月三十一日	56,774	204,035	260,809
匯兌調整	867	1,574	2,441
自損益扣除(計入)	<u>844</u>	<u>(99,723)</u>	<u>(98,879)</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>58,485</u></u>	<u><u>105,886</u></u>	<u><u>164,371</u></u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，本集團有未動用稅項虧損分別約155.9百萬港元、174.7百萬港元、150.5百萬港元及64.5百萬港元，可供抵銷未來溢利。由於無法預測未來溢利流，故並無就該等營業紀錄期間之虧損確認遞延稅項資產。

財務資料

流動資金與資本來源

本集團一般透過同系附屬公司貸款及銀行借貸撥付營運資金。

下表載列於營業紀錄期間摘選自本集團合併現金流量表的節選現金流數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至 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	止六個月 二零一三年 千港元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(70,717)	26,997	(5,502)	(38,037)
投資活動所得現金淨額	19,255	488,995	75,931	161,898
融資活動所得/(所用)現金淨額	180,877	(629,604)	(33,098)	(3,646)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	129,415	(113,612)	37,331	120,215
外匯匯率變動的影響	625	71	15	621
年/期初現金及現金等價物	37,185	167,225	53,684	91,030
年/期末現金及現金等價物	167,225	53,684	91,030	211,866

經營活動(所用)/所得現金淨額

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的經營活動所用現金淨額約為38.0百萬港元，主要來自稅前溢利約80.5百萬港元，惟被出售一間附屬公司所得收益約56.9百萬港元、未變現匯兌收益22.2百萬港元及中國企業所得稅付款約18.9百萬港元所抵銷。

財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團用於經營活動所用現金淨額為約5.5百萬元，主要來自稅前溢利約169.8百萬元，該款項因撤回投資物業公平價值變動之未變現收益約182.9百萬元而調整。

截至二零一一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，本集團的經營活動所得現金淨額為約27.0百萬元，主要來自稅前溢利約351.6百萬元，惟部分被投資物業公平價值變動之未變現收益約94.4百萬元、出售投資物業控股公司之已變現收益約225.3百萬元、租金及其他應收款項減少約30.6百萬元以及其他預付款項及已收租賃按金增加約41.7百萬元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所用現金淨額為約70.7百萬元，主要歸因於稅前溢利約89.8百萬元，惟部分被投資物業公平價值變動之未變現收益約62.0百萬元、未變現匯兌收益約52.8百萬元、租金及其他應收款項增加約29.9百萬元以及其他預付款項及已收租賃按金減少約23.5百萬元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的投資活動所得現金淨額約為161.9百萬元，主要來自出售一間附屬公司所得款項約167.7百萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所得現金淨額為約75.9百萬元，主要是來自出售投資物業所得款項約23.7百萬元、出售一間附屬公司所收按金約37.3百萬元及同系附屬公司還款約38.1百萬元，惟被添置投資物業約16.9百萬元(主要歸因於哈爾濱物業的建設成本資本化)所抵銷。

財務資料

截至二零一一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，本集團投資活動所得現金淨額為約489.0百萬港元，主要來自出售瀋陽佳建90%權益所得款項約596.7百萬港元，惟部分被向同系附屬公司墊款約131.1百萬港元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為約19.3百萬港元，主要因預付租金退款約58.3百萬港元、同系附屬公司還款約37.8百萬港元及添置投資物業約60.6百萬港元(主要歸因於天津物業的建設成本資本化)所致。

融資活動所得／(所用)現金淨額

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的融資活動所用現金淨額約為3.6百萬港元，主要來自償還同系附屬公司款項約3.2百萬港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額為約33.1百萬港元，主要因向同系附屬公司還款之淨額約31.4百萬港元所致。

截至二零一一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，本集團的融資活動所用現金淨額為約629.6百萬港元，主要是由於向同系附屬公司還款之淨額約306.2百萬港元、償還銀行借貸約49.4百萬港元及支付股息約270.0百萬港元所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所得現金淨額為約180.9百萬港元，主要來自同系附屬公司墊款淨額約159.4百萬港元及籌集新銀行借貸約23.6百萬港元。

債務

下表載列於各申報期末本集團的總銀行借貸及應付本公司同系附屬公司款項。本集團的銀行借貸主要以人民幣計值。

財務資料

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	七月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸為無抵押及 按以下方式償還：					(未經審核)
無抵押	<u>47,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應還賬面值：					
按要求或於一年內	<u>47,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付同系附屬公司款項	<u>1,544,390</u>	<u>1,234,799</u>	<u>1,074,594</u> ^(附註)	<u>1,063,653</u>	<u>1,025,741</u>

附註：於二零一二年的結餘不包括其後由本集團根據天津出售協議出售之天津物業公司欠付保留母公司集團款項約123.3百萬港元。

本集團於二零一一年償還所有銀行借貸，故於二零一三年六月三十日及於二零一三年七月三十一日並無任何銀行借貸。

董事確認，於營業紀錄期間至最後可行日期本集團並無貿易及非貿易應付款項以及銀行借貸之重大欠款，亦無嚴重違反融資契約。

下表載列於所示日期本集團銀行借貸的實際年利率：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	七月三十一日
				二零一三年	二零一三年
銀行借貸	4.86%至5.46%	不適用	不適用	不適用	不適用

財務資料

銀行信貸

下表載列於各申報期末本集團未提取的銀行信貸：

	於十二月三十一日			於 六月三十日	於 七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
浮動利率					(未經審核)
一於一年內到期	<u>23,600</u>	<u>74,040</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

因天津物業完成翻新工程，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度終止銀行信貸。

或然負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日、二零一三年六月三十日及二零一三年七月三十一日，本集團並無任何或然負債。

董事確認，自二零一三年七月三十一日起至最後可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

淨流動負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日、二零一三年六月三十日及二零一三年七月三十一日，本集團的流動資產淨額分別為1,568.3百萬港元、1,238.1百萬港元、643.1百萬港元、690.7百萬港元及690.1百萬港元。

該等款項主要因欠付本集團同系附屬公司款項(無抵押及應要求償還)所致。

緊隨重組(於二零一三年八月二十六日完成)後，本集團不再欠付保留母公司集團任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。有關本集團向保留母公司集團還款的其他詳情，請參閱上文「財務資料—流動資產及負債—淨流動負債情況的逆轉」一節。

截至二零一三年七月三十一日，除上述者或本節「財務資料」另行披露者外，本集團並無已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債或可接受信貸、債權證、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

財務資料

承擔

資本承擔

下表載列於所示日期本集團於合併財務報表已授權但未訂約的資本承擔，包括收購物業、廠房及設備的資本開支：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收購物業、廠房及設備的資本開支：				
— 已授權但未訂約	674,500	1,100	—	—
— 於合併財務報表已訂約但未撥備	<u>51,724</u>	<u>34,750</u>	<u>28,066</u>	<u>10,671</u>
	<u>726,224</u>	<u>35,850</u>	<u>28,066</u>	<u>10,671</u>

其他合約承擔

除以上披露者外，於營業紀錄期間，本集團並無其他合約責任。

資本開支

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團產生的資本開支分別達約**107.8**百萬港元、**61.9**百萬港元、**20.4**百萬港元及**5.8**百萬港元，主要與增加投資物業的建築翻新活動、物業、廠房及設備的採購成本以及預付租金有關。

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月與投資物業有關的資本開支分別約為**86.7**百萬港元、**60.6**百萬港元、**13.6**百萬港元及**5.8**百萬港元。

營運資金

按上文所述，本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及二零一三年七月三十一日分別錄得淨流動負債約**1,568.3**百萬港元、**1,238.1**百萬港元、**643.1**百萬港元、**690.7**百萬港元及**690.1**百萬港元，主要為欠付本集團同系附屬公司的款項(無抵押且應要求償還)。

財務資料

緊隨重組(於二零一三年八月二十六日完成)後，本集團不再欠付保留母公司集團任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。有關本集團向保留母公司集團還款的其他詳情，請參閱上文「財務資料—流動資產及負債—淨流動負債情況的逆轉」一節。

董事預期以下列資金來源滿足本集團自本招股書刊發日期起十二個月的營運資金需求：

- 銀行結餘及可用現金(於二零一三年六月三十日為211.9百萬港元)；及
- 本集團出售天津物業及哈爾濱物業所得款項。

基於上文所述，董事會認為，本集團擁有充足資金應付自本招股書刊發日期起至少十二個月的現時營運資金需求。聯席保薦人確認已收到本公司書面確認，表示本集團可足以應付自本招股書刊發日期起至少十二個月的營運資金需求，而聯席保薦人信納本公司發出確認前已仔細進行盡職查詢。

營業紀錄期間後的財務進展

上市費用

營業紀錄期間，本集團的上市費用約15.9百萬港元。本集團自二零一三年六月三十日至最後可行日期產生的上市費用為約2.6百萬港元。本集團預計最後可行日期後將產生額外上市費用約12.3百萬港元，其中與發行新股相關的約4.4百萬港元將於上市時撥作資本，其餘則會計入本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表。董事認為，上市費用不會對本集團財務狀況有重大影響。

本集團停止錄得淨流動負債

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及二零一三年七月三十一日分別錄得淨流動負債約1,568.3百萬港元、1,238.1百萬港元、643.1百萬港元、690.7百萬港元及690.1百萬港元，主要為欠付本公司同系附屬公司的款項(無抵押且應要求償還)。

財務資料

緊隨於二零一三年八月二十六日完成重組後，本集團不再欠付保留母公司集團任何款項，而本集團錄得淨流動資產約335.7百萬港元。其他詳情請參閱上文「財務資料—流動資產及負債—淨流動負債情況的逆轉」一節。詳情請參閱本招股書「風險因素—有關本集團業務的風險—本集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額」一節。

主要財務比率

下表載列營業紀錄期間本集團的主要財務比率：

	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	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
淨溢利率 ⁽¹⁾	1,419.0%	991.1%	452.6%	-153.2%	1,748.2%
權益回報率 ⁽²⁾⁽⁷⁾	4.5%	40.5%	19.8%	-3.8%	14.1%
總資產回報率 ⁽³⁾⁽⁷⁾	0.8%	7.5%	4.4%	-0.7%	3.9%
					於
					二零一三年
					六月三十日
流動比率 ⁽⁴⁾		0.1	0.1	0.5	0.5
負債比率(僅將銀行借貸計入分子) ⁽⁵⁾		1.9%	不適用	不適用	不適用
負債比率(將所有借貸計入分子) ⁽⁶⁾		64.1%	62.4%	49.6%	53.4%

附註：

- (1) 淨溢利率按各年度／期間淨溢利除以該年度／期間營業額再乘以100%計算。
- (2) 權益回報率按各年度／期間淨溢利除以相應年度／期間末總權益結餘再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按各年度／期間淨溢利除以相應年度／期間末總資產再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (5) 負債比率按銀行借貸除以相應年度／期間末總資產再乘以100%計算。
- (6) 負債比率按(i)銀行借貸與應付本公司同系附屬公司款項之和除以(ii)相應年度／期間末總資產再乘以100%計算。
- (7) 截至二零一三年六月三十日止期間的回報未年度化計算。

淨溢利率

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，淨溢利率分別約為**1,419.0%**、**991.1%**、**452.6%**及**1,748.2%**。二零一一年淨溢利率減少，是由於二零一零年的營業額較低(僅得二零一零年十二月的一個月營業額)導致該年淨溢利率較高所致。二零一二年淨溢利率減少，主要是由於持有投資物業附屬公司(持有太陽廣場)再無二零一一年所錄得的變現收益所致。二零一二年上半年，本集團錄得虧損及負淨溢利率約**153.2%**，二零一三年同期，本集團則錄得淨溢利率約**1,748.2%**，主要是由於持有投資物業附屬公司(持有天津物業)變現收益所致。

流動比率

本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的流動比率分別為約**0.1**、**0.1**、**0.5**及**0.5**。流動比率由二零一一年的**0.1**升至二零一二年的**0.5**，主要是因為簽訂天津出售協議後天津物業於二零一二年十二月三十一日被歸類至流動資產。

總資產回報率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的總資產回報率分別約**0.8%**、**7.5%**、**4.4%**及**3.9%**。總資產回報率於二零一一年上升，主要是由於出售瀋陽佳建**90%**的股權而錄得投資物業之已變現收益**225.3**百萬港元。二零一二年十二月三十一日的總資產回報率低於二零一一年十二月三十一日，主要是由於本集團出售瀋陽佳建(當時持有太陽廣場全部股權)**90%**的股權令二零一一年淨溢利增加。二零一三年六月三十日總資產回報率較二零一二年十二月三十一日低，主要是由於二零一二年溢利包含投資物業未變現收益約**182.9**百萬港元。

權益回報率

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的權益回報率分別約**4.5%**、**40.5%**、**19.8%**及**14.1%**。權益回報率於二零一一年上升，主要是因我們出售瀋陽佳建**90%**的股權而錄得變現收益約**225.3**百萬港元。二零一二年十二月三十一日的權益回報率低於二零一一年十二月三十一日，主要是由於二零一一年淨溢利因本集團出售瀋陽佳建(當時持有太陽廣場全部股權)**90%**的股權而提升。二零一三年六月三十日權益回報率較二零一二年十二月三十一日低，主要是由於二零一二年溢利包含投資物業未變現收益約**182.9**百萬港元。

資本負債比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的資本負債比率(分子的計算計及銀行借貸，不計算來自本公司同系附屬公司的融資)分別為約1.9%、不適用、不適用及不適用。由於本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日概無任何銀行借貸，故該等日期的資本負債比率為零。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的資本負債比率(分子中計算所有借貸)分別為約64.1%、62.4%、49.6%及53.4%。二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資本負債比率均低於二零一零年十二月三十一日，主要是由於本集團收到二零一一年出售一間附屬公司所得款項後，陸續償還應付同系附屬公司的款項。二零一三年六月三十日資本負債比率較二零一二年十二月三十一日增加，主要是由於支付有關出售天津物業公司的中國企業所得稅約18.7百萬港元後，流動資產減少所致。

資產負債表外安排

本集團並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。本集團並無訂立任何與股份掛鉤而分類為股東應佔權益或未反映於財務資料的衍生工具合約。本集團並無擁有向本集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或受聘向本集團提供租賃、對沖或研發服務的任何未經綜合實體的任何可變權益。

股息及股息政策

本公司於二零一二年一月五日於開曼群島註冊成立，自註冊成立起未曾宣派或派付任何股息。除截至二零一一年十二月三十一日止年度曾怡樂股東獲宣派270.0百萬港元的股息(已悉數結算)外，本集團旗下其他公司於營業記錄期間及重組前概未派付或宣派任何股息。本集團過往的股息宣派記錄不得作為釐定日後可能宣派或派付之股息水平的參考或基準。

是否宣派股息須由董事酌情決定。在本公司遵守開曼公司法、組織章程細則及其他相關法例法規的前提下，宣派股息的決定以及實際宣派及支付的股息金額將取決於多項因素，包括

- 本集團的整體業務狀況；
- 本集團的財務結果；
- 本集團的資金需求；
- 本集團附屬公司向本公司支付的現金股息；

- 本集團的未來前景；
- 股東利益；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

根據細則，本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。細則規定可以已變現或未變現的溢利或董事認為不再需要的任何溢利所保留儲備宣派及支付股息。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或開曼公司法就此批准的任何其他資金或賬戶宣派及支付。

本公司現時無意就上市後最初幾個財政年度宣派股息，原因是董事認為將本集團盈利用於初期的投資、資本開支及營運資金需求符合本公司及股東的整體利益。本公司日後會基於財務狀況、資金需求及當時的經濟環境重新評估股息政策，屆時董事會按上文所述酌情宣派股息。

中國法律規定，股息僅可以按中國會計原則(或與香港財務報告準則有別)計算的淨溢利派付。中國法律亦要求包括外資企業在內的公司將部分淨溢利撥作法定儲備，而該等法定儲備不可用於分派現金股息。倘本集團中國附屬公司產生負債或虧損，則該等公司分派亦會受限，或須遵守本集團或其中國附屬公司日後訂立的銀行信貸融資、可轉換債券工具或其他協議所含任何限制性契諾。

可分派儲備

本公司於二零一二年一月五日註冊成立，於二零一三年六月三十日，並無任何可分派予股東的儲備。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按下文附註所載基準根據上市規則第4.29條編製，旨在說明股份發售假設於二零一三年六月三十日發生的影響。本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明，因屬假設，未必能真實反映股份發售完成後的有形資產淨值：

	二零一三年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾ 千港元	股份發售估計 所得款項淨額 ⁽²⁾ 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考經 調整合併每股有 形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾ 港元
按每股1.80港元的 發售價計算	557,457	136,189	693,646	1.67
按每股2.43港元的 發售價計算	557,457	187,536	744,993	1.79

附註：

- (1) 二零一三年六月三十日股東應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自會計師報告(全文載於本招股書附錄一)的經審核合併財務資料。
- (2) 股份發售估計所得款項淨額按根據股份發售將發行的83,600,000股股份及每股發售股份1.80港元及2.43港元的發售價(即指標發售價範圍的最低價及最高價)計算，已扣除本集團因股份發售應付的包銷費用及其他估計開支，且假設超額配股權未獲行使。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值基於緊接股份發售後預期已發行股份的415,800,000股計算，假設重組及股份發售已於二零一三年六月三十日完成，但無計及任何可能因行使超額配股權而發行的股份。
- (4) 並無對二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一三年六月三十日後的任何經營業績或其他交易。具體而言，並無調整上表所述未經審核備考經調整合併有形資產淨值以顯示清算應付同系附屬公司款項的影響。

二零一三年六月三十日後，作為重組的一部分，應付同系附屬公司款項約1,025,741,000港元已通過發行9,001股本公司股份(股份拆細前)的方式清算，以支付收購本集團現時旗下若干附屬公司的代價(「清算」)。並無就清算對本集團有形資產淨值作出備考調整。

財務資料

應付同系附屬公司款項約1,025,741,000港元指二零一三年六月三十日本集團應付母公司附屬公司的款項，經考慮清算，該款項已於下表作出調整以供說明。經考慮清算後本公司擁有人應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃基於緊接股份發售後預期已發行股份415,800,000股計算，並假設重組、股份發售及清算(屬重組一部分)已於二零一三年六月三十日完成，但並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。

	計及清算後本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 合併有形資產淨值 千港元	計及清算後本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 每股有形資產淨值 港元
按每股發售價1.80港元計算	1,719,387	4.14
按每股發售價2.43港元計算	1,770,734	4.26

物業估值

根據獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司的估值，本集團物業權益於二零一三年六月三十日的估值約為706.4百萬港元。有關該等物業權益的函件全文、物業估值概要及估值證書載於本招股書「附錄三一物業估值」。

上市規則披露規定

董事確認，於最後可行日期，倘股份於該日在聯交所上市，則不會有任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

量化與定性風險披露

信貸風險

倘交易對手於各申報期末未履行彼等對各類已確認金融資產之責任，則本集團承受之最大信貸風險為該等資產於合併財務狀況表呈列的賬面值。為最大限度降低信貸風險，接納新租戶前，本集團管理層會內部評估潛在租戶的信用質素，且本集團不會向租戶提供信貸期。此外，本集團於各申報期末定期評估每項個別應收租金的可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。有鑑於此，本集團管理層認為本集團信貸風險已大幅降低。

財務資料

本集團承受應收本集團同系附屬公司款項的集中信貸風險。為最大限度降低信貸風險，本集團管理層定期評估應收同系附屬公司款項的可收回性，確保及時採取跟進措施。此外，母公司同意提供足夠資金，確保其附屬公司於可見將來能應付到期的金融債務。有鑑於此，本集團管理層認為與結餘有關的信貸風險已大幅降低。

本集團亦承受有關中國業務所產生債務的地區集中風險。

本集團管理層認為，由於本集團主要租戶財力雄厚，信貸質素良好，因此應收該等租戶的租金並無重大信貸風險。其餘應收租金結餘源自多名租戶。

由於本集團及本公司的流動資金交易對手均為獲國際評級機構給予高信貸級別之銀行，故相關信貸風險有限。

利率風險

本集團承受就應收同系附屬公司定息款項的公平價值利率風險，亦因計息金融資產及負債(以浮息銀行結餘及銀行借貸為主)利率變動的影響承受現金流利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會於必要時考慮對沖重大利率風險。本集團的現金流利率風險主要集中在人民幣借貸所涉中國人民銀行設定的基準貸款利率。

貨幣風險

本公司及其主要附屬公司的功能貨幣為人民幣，而大部分交易以人民幣計值。營業紀錄期間，本集團及本公司並無進行使本集團及本公司承受外匯風險的外匯交易。然而，於各申報期末，本集團持有若干外幣(以美元及港元為主)計值貨幣資產及負債。管理層持續監測外匯風險，必要時會考慮對沖外匯風險。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監測並維持現金及現金等價物在管理層認為對於經營本集團業務及降低現金流量波動影響而言足夠的水平。管理層監測銀行借貸的使用情況，確保遵守貸款契諾。

財務資料

營業紀錄期間，銀行借貸及同系附屬公司墊款是本集團流動資金的重要來源。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團尚未動用的借貸融資分別為約23,600,000港元及74,040,000港元。本集團於天津的投資物業完成內部整修工程後，於截至二零一二年十二月三十一日止年度已主動終止借貸融資。

重大不利變動

二零一三年六月三十日至最後可行日期，本集團的業務模式、收益及成本結構並無重大變動。董事確認，自二零一三年六月三十日至本招股書日期，本集團的財務、經營狀況及前景概無重大不利變動。

未來計劃及前景

本集團擬實行以下計劃，各計劃的詳細論述載於本招股書「業務 — 業務策略」一段：

- 繼續發展現有物業組合
- 制訂及實行提高回報及資本值增長的計劃
- 持續物色商用物業發展項目及具備住宅元素之發展項目

所得款項用途

股份發售所得款項淨額將可增強本集團的資本基礎，並為達成業務策略及推行本節所述未來計劃提供資金。

假設發售價為每股發售股份2.12港元(即每股股份1.80港元至每股股份2.43港元發售價指定範圍的中間價)，扣除本集團應付的相關開支後，股份發售估計所得款項淨額約為146.0百萬港元，本集團擬將所得款項淨額約146.0百萬港元(按發售價中間價每股股份2.12港元計算，且假設並無行使超額配股權)全數用作開發怡富土地的現有項目。

本集團計劃將怡富土地發展為樓高八層連三層地庫的商業綜合大樓，總建築面積約188,252平方米(假設發展高度不可超過30米)。有關開發計劃的詳情，請參閱「業務 — 物業及物業相關權益 — 預付租金 — 怡富土地」一節。

為進行怡富土地的發展項目，本集團將聘用第三方承建商進行各類建築活動，包括挖掘、打樁及地基、土木工程、室內設計、機電安裝及公用設施安裝。將通過招標程序聘用第三方承建商，並基於公司聲譽、工作經驗、財務狀況、該公司取得的牌照／證書、管理團隊(例如結構、背景資料、經驗等)、項目團隊成員組合及經驗和過往與本集團的合作經驗等因素挑選中標者。詳情載於「業務 — 物業收購及發展」一節。

倘股份發售及根據超額配股權發行新股份所得款項淨額並未即時用於上述用途，董事目前計劃將該等所得款項淨額存放於金融機構的短期存款。

倘上述所得款項用途有任何重大更改，本集團將在聯交所發出公佈。

公開發售包銷商

聯席全球協調人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

百德能證券有限公司

包銷安排及開支

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司按照本招股書及申請表格所載的條款及條件提呈發售8,360,000股公開發售股份供香港公眾人士認購。

在：

- (a) 聯交所上市委員會(無條件或在達到聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)接納的有關條件下)批准或同意批准根據本招股書所述股份發售已發行及將發行股份上市及買賣，且其後於股份在聯交所開始買賣前並無撤回相關上市及買賣；及
- (b) 達成公開發售包銷協議所載若干其他條件(包括但不限於本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)已簽訂的定價協議)的情況下，

公開發售包銷商個別而非共同同意按照本招股書、申請表格及公開發售包銷協議所載的條款及條件自行或安排他人認購根據公開發售提呈發售但未獲認購的公開發售股份。倘本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)基於任何原因而無法協定發售價，則股份發售不會進行並告失效。

公開發售包銷協議須待配售包銷協議簽訂並成為無條件後，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，則聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)可發出書面通知，終止公開發售包銷商自行或安排他人認購公開發售股份的責任：

1. 聯席全球協調人知悉下列情況：

- (i) 本招股書、申請表格及正式通知(「發售文件」)所載的任何聲明在發出時曾在任何方面屬於或成為失實、不準確或有誤導成分，而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大者，或聯席全球協調人全權及絕對酌情認為發售文件發表的任何預測、意見、意向或預期整體而言在任何重大方面並不公平誠實亦非基於合理假設，而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大者；或
- (ii) 發生或發現任何倘於本招股書日期前發生或發現即屬於聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大遺漏的事宜；或
- (iii) 公開發售包銷協議或配售包銷協議的任何訂約方(聯席全球協調人或任何公開發售包銷商除外)違反其根據該等協議所須履行的任何責任(任何包銷商違反者除外)，而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大者；或
- (iv) 任何事件、行動或遺漏導致或大有可能導致本公司、執行董事及母公司(統稱「保證人」)的任何人士根據公開發售包銷協議彌償條款而須承擔責任，而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大者；或
- (v) 本公司或本集團任何其他成員公司的狀況、資產、負債、業務事宜、前景、溢利、虧損或財政或經營狀況或表現的潛在變動或發展出現任何變化，而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大者；或

- (vi) 違反或發生任何事宜導致保證人根據公開發售包銷協議作出的任何聲明、保證、協議或承諾在任何方面失實或不準確，而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情認為就股份發售而言屬重大者；或
 - (vii) 聯交所上市委員會拒絕或不予批准股份上市及買賣(惟根據慣常情況則除外)，或聯交所授出有關批准但於其後撤回、限制(惟根據慣常情況則除外)或扣留有關批准；或
 - (viii) 本公司撤回任何發售文件(及認購發售股份所用任何其他文件)或終止股份發售；或
 - (ix) 任何人士(聯席全球協調人及任何公開發售包銷商除外)撤回或尋求撤回有關在任何發售文件提述其名稱或有關發行任何發售文件的同意書；或
2. 倘形成、發生、存在或導致：
- (i) 收益並非包銷商能合理控制的任何或一連串事件(包括但不限於政府行動或任何法庭頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、天災、恐怖活動、宣佈全國或國際進入緊急狀態、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發疾病或傳染病(包括但不限於急性呼吸系統感染綜合症、禽流感(包括H5N1及H7N9)、豬流感(H1N1)或相關或變種疾病)或交通停頓或延誤)；或
 - (ii) 涉及當地、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況(包括但不限於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、東京證券交易所及倫敦證券交易所全面停止、暫停或限制證券買賣，或港元兌任何外幣的匯率重大波動，或在或影響香港或全球任何其他地區的貨幣或交易或證券交收或結算服務或手續出現中斷)的潛在變動的任何變動或發展或任何可能導致任何變動或發展或潛在變動的任何或一連串事件；或
 - (iii) 在或影響香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或與任何集團公司有關的任何其他司法權區(「特定司法權區」)的任何法院或其他主管部門頒佈任

何新法律，或涉及現行法律的預期轉變或法律詮釋或適用範圍的預期轉變的任何轉變或發展；或

- (iv) 香港(香港財政司司長及／或香港金融管理局或其他機構所要求)、紐約(美國聯邦或紐約州政府或其他機構所要求)、日本、歐盟(或其任何成員國家)或中國的商業銀行活動全面停止，或任何特定司法權區的商業銀行活動或證券交收或結算服務出現中斷；或
- (v) 以任何方式直接或間接遭受或針對美國或歐盟(或任何成員國)或任何特定司法權區實施經濟制裁；或
- (vi) 任何特定司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資法律出現任何影響股份投資的變化或可能導致上述變化的發展；或
- (vii) 本招股書「風險因素」所載任何風險發生任何變動或可能會令該等風險出現變動或實現的發展；或
- (viii) 本集團任何成員公司或任何保證人面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索或受任何訴訟或申索威脅；或
- (ix) 董事被控犯罪或被依法禁止參與公司管理或因其他理由喪失作為公司董事及／或參與公司管理的資格；或
- (x) 本公司執行董事或主席離職；或
- (xi) 任何政府、監管或政治機構或組織開始對董事採取任何公開行動，或任何政府、監管或政治機構或組織宣佈擬採取任何該等行動；或
- (xii) 本集團任何成員公司違反公司條例或上市規則或適用法律；或
- (xiii) 不論以任何原因禁止本公司根據股份發售的條款配發發售股份；或
- (xiv) 本招股書、最終發售通函(或就認購及購買發售股份使用的任何其他文件)或股份發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或

包 銷

- (xv) 本公司根據公司條例或上市規則刊發或要求刊發招股書補充文件(或就認購發售股份使用的任何其他文件)；或
- (xvi) 任何債權人有理據要求於到期日前償還或支付本集團任何成員公司結欠或須承擔的任何債項；或
- (xvii) 本集團任何成員公司蒙受任何損失或損害(不論因任何原因導致，亦不論是否購買任何保險或可向任何人士索償)；或
- (xviii) 提出有關本集團任何成員公司清盤或清算的呈請或命令，或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整或安排或訂立安排計劃，或通過本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或臨時清算人、接管人或管理人獲委任接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或發生任何有關本集團任何成員公司的類似事件，

而聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)就個別事項或整體情況全權及絕對酌情認為：

- (a) 已經或將會或預計對本公司或本集團整體的綜合情況、管理、業務、財務、貿易或其他情況或前景或風險造成重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或預計對股份發售的成功、市場或定價或公開發售的申請水平或配售的踴躍程度有嚴重不利影響；或
- (c) 已導致進行股份發售或宣傳股份發售成為不明智、不恰當或不可行；或
- (d) 可能會導致公開發售包銷協議、配售包銷協議及定價協議(包括包銷)、或公開發售包銷商與配售包銷商之間的協議不能按條款履行，或妨礙根據股份發售提出申請及／或根據包銷進行付款手續。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

由本公司作出

本公司已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內(不論有關股份的發行會否於上市日期起計六個月內完成)，本公司將不會增發任何股份或可轉換為本公司股本證

券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議，惟上市規則第10.08條規定的若干情況除外。

由控股股東作出

根據上市規則第10.07條，控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據分銷、股份發售、超額配股權或借股協議或根據下文所述質押或押記設立相關質押或押記或出售外，不會並促使所控制公司或其代名人或受託人(視情況而定)不會：

- (a) 於本招股書披露所持本公司股權之日起至自上市日期起計滿六個月之日止期間(「首個期間」)，出售或訂立任何協議出售本招股書所列實益擁有的任何股份或本公司證券(「相關股份」)，或以其他方式就相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於首個期間屆滿當日起計另外六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨出售上述股份、或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，於本招股書披露所持本公司股權之日起至自上市日期起計滿12個月之日止期間，將會：

- (a) 倘其、其所控制公司或其代名人或受託人(視情況而定)根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構為受益人質押或押記其實益擁有的本公司任何證券或證券權益(「認可質押」)，立即以書面方式告知本公司該等質押或押記連同已質押或押記的本公司證券數目；及
- (b) 倘其、其所控制公司或其代名人或受託人(視情況而定)接獲承押人或承押記人有關其實益擁有的任何本公司已質押或押記證券將被出售的指示(不論書面或口頭)，立即以書面方式告知本公司該等指示。

倘本公司獲控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜，本公司亦會盡快知會聯交所，並將根據當時上市規則的要求按照上市規則第2.07C條盡快以刊發公佈方式披露該等事宜。

向公開發售包銷商作出的承諾

由本公司作出的承諾

本公司已向各聯席全球協調人、聯席保薦人及公開發售包銷商承諾，而各其他保證人承諾促使，除根據股份發售及行使超額配股權外，於公開發售包銷協議日期後直至上市日期起計滿六個月之日(包括該日)止期間(「包銷協議首六個月期間」)任何時間，未獲聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意(惟符合上市規則規定者則除外)，本公司不會且促使其附屬公司不會：

- (i) 提呈、接納認購、質押、出借、轉讓、抵押、押記、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意配發或發行股份或本公司任何其他證券(包括認股權證或其他可轉換或可兌換證券)或授出或同意授出任何期權、認股權證或其他權利，以認購、借出或以其他方式直接或間接轉讓或出售任何本公司股本或任何可轉換、可行使或可兌換為本公司股份或其他證券的證券；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將任何股份、本公司證券擁有權或當中任何權益的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 要約或同意進行上述任何一項或訂立任何具有上述任何一項相同經濟效果的交易或宣佈擬進行該等事項；

而不論任何上述交易是否以交付股本或其他相關證券、現金或其他方式結算。本公司進一步承諾，倘於緊隨包銷協議首六個月期間屆滿後六個月期間(「包銷協議第二個六個月期間」)進行上文第(i)、(ii)及(iii)段所述任何交易，則本公司將採取一切合理措施，以確保有關行動不會(且本公司其他行動亦將不會)造成股份或本公司其他證券出現混亂及虛假市場。

由控股股東作出

控股股東已向本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人及公開發售包銷商各自承諾，除根據分銷、股份發售、超額配股權或借股協議或認質押外：

- (i) 於包銷協議首六個月期間內，未獲聯席全球協調人事先書面同意(惟符合上市規則規定者則除外)，不會並將促使相關登記持有人及／或所控制公司及任何代名人或代其持有信託的受託人不會：**(a)**提呈、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接)任何股份或任何可轉換為或可行使或可兌換為或代表權力可收取該等股份或該等證券(統稱為「**相關證券**」)的證券；**(b)**訂立任何掉期或其他安排，將相關證券擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，不論任何上述交易是否以交付股份或該等其他證券、現金或其他方式結算；**(c)**(有條件或無條件)同意訂立或進行任何與上文**(a)**或**(b)**分段所述交易具有相同經濟效果的交易；或**(d)**宣佈有意訂立或進行上文**(a)**、**(b)**或**(c)**分段所述的任何交易；
- (ii) 於包銷協議第二個六個月期間，未獲聯席全球協調人事先書面同意(惟符合上市規則規定者則除外)，不會並將促使相關登記持有人及／或所控制公司及任何代名人或代其持有信託的受託人不會出售或訂立任何協議出售本身或所控制公司或任何代名人或代其持有信託的受託人持有的任何相關證券，或以其他方式就該等相關證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨出售或行使或執行有關期權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；
- (iii) 於包銷協議第二個六個月期間出售任何相關證券或本公司證券或當中的任何權益，將採取一切合理措施確保有關出售不會造成股份或本公司其他證券的混亂及虛假市場；及
- (iv) 其將並將促使所控制公司及代名人或代其持有信託的受託人遵守上市規則有關其本身或所控制登記持有人出售、轉讓或處置任何股份的限制及規定。

包 銷

控股股東進一步向本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人及公開發售包銷商承諾，自公開發售包銷協議日期起直至包銷協議第二個六個月期間屆滿，會：

- (i) 倘質押或押記相關證券的任何證券或權益，立即以書面方式告知本公司及聯席保薦人該等抵押或押記連同已質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (ii) 倘接獲任何承押人或承押記人有關本公司證券中任何已質押或押記證券或權益將被出售、轉讓或處置的指示(不論書面或口頭)，立即以書面方式告知本公司及聯席保薦人該等指示。

包銷商於本集團的權益

除包銷商各自根據公開發售包銷協議及配售包銷協議須承擔的責任或本招股書另行披露者外，截至最後可行日期，包銷商在任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中，並無直接或間接持有權益或擁有任何可自行或提名他人認購任何股份或證券或本集團任何其他成員公司任何股份或證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

於股份發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因根據公開發售包銷協議及配售包銷協議履行彼等各自的責任而持有部分股份。

聯席保薦人的獨立性

於最後可行日期，由於法國巴黎證券就分拆擔任母公司的財務顧問，因此根據上市規則第3A.07(9)條其並非獨立人士。百德能證券已根據上市規則第3A.08條聲明本身獨立於本公司，且符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

配售

為進行配售，本公司預期將於定價日與(其中包括)配售包銷商訂立配售包銷協議。預計根據配售包銷協議，配售包銷商將在符合若干條件的情況下個別而非共同同意認購配售股份或促使買家認購根據配售初步提呈的配售股份。詳情請參閱本招股書「股份發售安排及條件—配售」一節。

包 銷

本公司擬根據配售包銷協議向配售包銷商授出超額配股權。聯席全球協調人(代表配售包銷商)可全權及絕對酌情決定自上市日期起計直至遞交公開發售申請表格截止日期起計滿30日止期間，分一次或多次行使全部或部分超額配股權，要求本公司按發售價額外發行及配發合共不超過12,540,000股發售股份(相當於根據股份發售初步可供提呈發售股份的15%)，以補足(其中包括)配售的超額分配(如有)。

佣金及費用總額

本公司將按根據公開發售初步提呈公開發售股份合計發售價的2.5%，向聯席全球協調人(本身及代表公開發售包銷商)支付包銷佣金，而公開發售包銷商將從中支付所有分包銷佣金(如有)。就未獲認購而重新分配至配售的公開發售股份而言，本公司將按適用於配售的費率向相關配售包銷商而非公開發售包銷商支付包銷佣金。

假設超額配股權未獲行使及基於發售價每股股份2.12港元(即發售價訂明範圍每股1.80港元至2.43港元的中位數)，佣金及估計費用總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關股份發售的其他費用及開支估計合共約33.9百萬港元，其中30.9百萬港元及3.0百萬港元將分別由本公司及母公司支付。

彌償保證

本公司及其他保證人承諾就聯席全球協調人、聯席保薦人及公開發售包銷商(本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人)各自可能蒙受的若干損失(包括因彼等履行公開發售包銷協議訂明的責任及本公司或任何其他保證人違反公開發售包銷協議而導致的任何損失)作出彌償保證並應要求彌償(按除稅後基準)及賠償彼等的損失。

發售股份的限制

本公司並無採取任何行動允許在香港以外地區公開發售發售股份，或在香港以外任何司法權區派發本招股書。因此，在未獲授權作出有關提呈或邀請的任何司法權區或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股書不應用作且並非要約或邀請。本公司將確保或促使遵照證券及期貨(穩定價格)規則，於穩定價格期間屆滿後七日內作出公佈。

股份發售

本招股書乃就股份發售中的公開發售而刊發。法國巴黎證券及百德能證券為股份發售的聯席全球協調人。股份發售包括：

- 下文「公開發售」一節所述於香港公開發售初步提呈發售**8,360,000**股股份(或會調整)；及
- 於美國境外根據美國證券法S規例初步配售**75,240,000**股股份(或會如下文「配售」一節所述調整及因行使超額配股權而更改)。

投資者可根據公開發售申請股份，或(倘合資格)根據配售表示有意認購配售股份，惟不得同時參與兩者。香港公眾人士以及香港機構和專業投資者均可參與公開發售。配售將涉及向預期在香港及根據美國證券法S規例在美國境外的其他司法權區對配售股份有大量需求的選定機構、專業及其他投資者推介股份。配售包銷商正徵詢有意投資者是否有意認購配售股份。有意投資者將須註明其擬按不同價格或特定價格認購配售中的配售股份數目。

公開發售及配售提呈發售的股份數目或會因本招股書下述「於公開發售與配售間重新分配發售股份」一節方式而重新分配。

釐定發售價

預期聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司將於定價日或之前透過訂立定價協議釐定發售價。定價日現時預定為二零一三年九月五日(星期四)，或聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於二零一三年九月六日(星期五)下午六時正(香港時間)。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司基於任何原因於截至二零一三年九月六日(星期五)下午六時正(香港時間)仍未能就發售價達成協議，股份發售將不會成為無條件並會失效。

有意投資者務請注意，將於定價日或之前釐定的發售價或會(惟預期不會)低於本招股書所述指示發售價範圍。發售價不會超過每股發售股份**2.43**港元，且預期不會低於每股發售股份**1.80**港元。除非本公司按下文所詳述方式於遞交公開發售申請截止日期早上前另行發表公告，否則發售價將介乎本招股書所述發售價範圍內。

股份發售安排及條件

聯席全球協調人(代表包銷商)基於有意投資的專業、機構及私人投資者於累計投標過程之踴躍程度，在認為合適情況下，並經本公司同意，可於遞交公開發售申請截止日期早上前，隨時將指示發售價範圍下調至低於本招股書所述者。在此情況下，本公司將於決定調低後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期當日上午在英文虎報(英文)及信報(中文)以及本公司網站 www.lifestyleproperties.com.hk 和聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登有關變更通告。上述通告刊登後，經修訂發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價將在經修訂發售價範圍內由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協議釐定。上述通告亦將確認或修訂(視情況而定)營運資金報表、本招股書「概要」一節目前所載股份發售統計數字及任何其他或會因調低而更改的財務資料。倘於遞交公開發售申請截止日期當日前已遞交公開發售股份的申請，則即使其後調低發售價範圍，亦不得撤回申請。倘於遞交公開發售申請截止日期上午或之前，並無在英文虎報(英文)及信報(中文)以及本公司網站 www.lifestyleproperties.com.hk 和聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登任何有關調低本招股書所述指示發售價範圍的通告，則聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定的發售價無論如何均不會超出本招股書所述指標發售價範圍。

本公司預期於二零一三年九月十一日(星期三)或之前在英文虎報(英文)及信報(中文)以及本公司網站 www.lifestyleproperties.com.hk 和聯交所網站 www.hkexnews.hk 公告最終發售價、股份發售踴躍程度及公開發售中的公開發售股份配發基準。公開發售的分配結果(包括成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(如有提供)以及使用白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示成功申請的發售股份數目)將按本招股書「如何申請公開發售股份—公佈結果」一節所述方式公佈。

申請時應付的價格

發售價將不超過每股發售股份2.43港元，並預期不會低於每股發售股份1.80港元。公開發售的申請人於申請時須繳付最高價格每股發售股份2.43港元，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，即就每手2,000股發售股份繳付合共4,908.99港元。

股份發售安排及條件

倘按上述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份2.43港元，則本公司將不計利息向申請人退回適當金額之退款(包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。

更多詳情載於本招股書「如何申請公開發售股份」一節。

股份發售的條件

發售股份的申請須待下列所有條件達成後，方獲接納：

1. 上市

上市委員會批准已發行股份、根據股份發售將發行的股份及因行使超額配股權而可能配發及發行的股份上市及買賣且該上市及批准其後並無於股份開始在聯交所買賣前遭撤銷。

2. 包銷協議

(2a) 本公司與配售包銷商等各方訂立配售包銷協議；

(2b) 於定價日或之前妥為釐定發售價；及

(2c) 包銷商根據包銷協議的責任維持及成為無條件，或(倘相關)因聯席全球協調人(本身及代表包銷商)豁免任何條件，且有關責任並無根據包銷協議之條款或基於其他理由終止。

公開發售包銷協議及終止理由之詳情載於本招股書「包銷」一節。倘配售包銷協議及定價協議因任何原因未能訂立，則股份發售將不會進行。倘該等條件未能於包銷協議指定之時間及日期或聯席全球協調人(本身及代表包銷商)可能全權酌情決定之較後日期或之前達成，股份發售將會失效，屆時將以郵寄方式向閣下不計利息退回所繳付之申請股款，郵誤風險概由閣下自行承擔。有關向閣下退還申請股款之條款載於有關申請表格內「退還款項」一段。

股份發售安排及條件

此外，閣下之申請股款將存入於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例持牌的其他銀行開立之一個或多個獨立銀行賬戶。

股份發售

股份發售包括配售及公開發售。股份發售初步可供認購的股份總數為83,600,000股股份，其中75,240,000股股份(相當於股份發售初步提呈之股份總數的90%)將根據配售初步提呈以供認購或購買。餘下8,360,000股股份(相當於股份發售的初步提呈股份總數的10%)將根據公開發售初步提呈以供認購。根據配售及股份發售提呈可供認購之股份數目可按下述基準重新分配，而根據配售提呈可供認購的股份數目或會因行使下述超額配股權而更改。並無授出任何優先認購權或可認購發售股份之權利。

配售

本公司以配售方式按發售價初步提呈發售75,240,000股股份(可按下文「於公開發售與配售間重新分配發售股份」一段所述者重新分配)以供認購，相當於行使超額配股權前股份發售初步提呈股份總數的90%。配售由聯席全球協調人經辦，且預期由配售包銷商根據配售包銷協議條款全數包銷。根據配售，預期配售包銷商或其指派之任何銷售代理，將代表本公司按發售價(另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)向選定之專業、機構及私人投資者有條件配售配售股份。專業及機構投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券之經紀、交易商、公司及基金經理，以及定期進行股份及其他證券投資之法人團體。預期將約於定價日簽訂配售包銷協議，惟須待聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司協定發售股份定價方可作實。

根據配售向專業、機構及私人投資者分配配售股份將基於多項因素釐定，包括需求水平及時間、有關投資者於相關行業所投資資產或股本資產的總規模以及預期上市後投資者會否增購股份或持有或出售獲配售的股份。有關分配旨在分派配售股份，藉此建立穩固廣闊的股東基礎，致令本公司及其股東整體受惠。獲提呈配售股份的投資者須承諾不會根據公開發售申請公開發售股份。預期配售的踴躍程度將於二零一三年

股份發售安排及條件

九月十一日(星期三)在英文虎報(英文)及信報(中文)刊登。配售須待上文「股份發售的條件」一段所述條件達成後方可作實。

超額配股權

預期根據配售包銷協議，本公司將向聯席全球協調人授出超額配股權，可單獨及全權酌情隨時於上市日期起至遞交公開發售申請之最後日期起計滿30日止期間要求本公司按適用於股份發售的相同條款配發及發行最多合共12,540,000股額外新股份，相當於股份發售初步提呈發售股份的15%，以補足配售之超額分配及／或履行百德能證券退還根據借股協議所借取股份之責任。百德能證券亦可透過在二手市場或適用法例准許之其他渠道購買股份，以補足配售的任何超額分配。為補足超額分配而在市場上購買任何股份的價格不得超過發售價。可能超額分配的股份數目不得高於因行使超額配股權而可配發及發行的股份數目。假設並無行使超額配股權，發售股份將相當於本公司股份發售完成後經擴大已發行股本20.1%。倘超額配股權獲全面行使，發售股份(包括因行使超額配股權而配發及發行的股份)將相當於本公司股份發售完成及超額配股權獲全面行使後經擴大已發行股本約22.4%。倘行使超額配股權，將在英文虎報(英文)及信報(中文)刊登公佈。假設並無行使超額配股權，按發售價每股發售股份2.12港元(即發售價範圍每股發售股份1.80港元至每股發售股份2.43港元的中間價)計算及經扣除有關開支後，估計股份發售的所得款項淨額約為146.0百萬港元。倘超額配股權獲行使，假設發售價定於上述中間價2.12港元，經扣除行使超額配股權的相關經紀佣金、佣金及開支後，本公司將有額外所得款項淨額約25.9百萬港元。公眾人士以及香港機構、專業及私人投資者均可參與公開發售。配售涉及由配售包銷商向選定的專業、機構及私人投資者推介配售股份。投資者可申請公開發售的股份，或表示有意認購配售的股份，惟僅會獲分配公開發售或配售的股份。發售股份不可供董事、本公司主要行政人員、股份的現有實益擁有人或彼等各自的聯繫人士認購。

公開發售

本公司根據公開發售按發售價初步提呈發售8,360,000股股份(可按下文「於公開發售與配售間重新分配發售股份」一段所述者重新分配)以供認購，相當於超額配股權並

股份發售安排及條件

無行使情況下股份發售初步提呈股份總數的10%。公開發售獲公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司的協定發售股份定價方可作實。

公開發售股份的申請人須於申請時支付發售價，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。香港所有公眾人士均可參與公開發售。公開發售股份的申請人須在所提交的申請表格中承諾及確認，並無申請或獲取任何配售股份或參與配售。申請人務請注意，倘申請人所作承諾及/或確認遭違反及/或失實(視情況而定)，則該申請人的公開發售申請可遭拒絕受理。

為進行分配，根據公開發售可供認購的發售股份總數會分為甲乙兩組，初步各佔4,180,000股公開發售股份：

- 甲組：甲組公開發售股份將按平等基準分配予申請認購總認購價為5百萬港元(不包括應付經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下之公開發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組公開發售股份將按平等基準分配予申請認購總認購價超過5百萬港元(不包括應付經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)至最多相當於乙組暫定價值之公開發售股份的申請人。

投資者務請注意，兩組申請的分配比例及同一組申請的分配比例很可能不同。倘其中一組認購不足，剩餘的公開發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組別的需求，並作出相應分配。申請人僅可接受其中一組而非兩組的公開發售股份分配，並僅可申請認購甲組或乙組其中一組之公開發售股份。重複申請或疑屬重複申請及認購超過甲組或乙組初步可供認購公開發售股份總數的申請將不獲受理。

根據公開發售向投資者分配公開發售股份，將僅基於根據公開發售接獲的有效申請數目而定。分配基準或會視乎各申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。當公開發售出現超額認購時，公開發售股份的分配或會涉及抽籤，即表示若干申請人或會較申請相同數目公開發售股份的其他申請人獲配發更多公開發售股份，而不中籤的申請人可能不獲配發任何公開發售股份。公開發售的結果及公開發售股份的配發基

股份發售安排及條件

準(在適用情況下連同成功申請人的身份證明文件號碼)預期將於二零一三年九月十一日(星期三)在英文虎報(英文)及信報(中文)公佈。

本公司將識別並拒絕根據配售獲發配售股份的投資者之公開發售申請，而根據公開發售獲發公開發售股份的投資者，亦不會根據配售獲提呈配售股份。重複申請或疑屬重複申請或超出公開發售初步提呈供公眾人士認購的甲組或乙組公開發售股份總數(即申請超過4,180,000股公開發售股份)的申請可遭拒絕受理。

公開發售須待上文「股份發售的條件」一段所述的條件達成後，方可作實。

於公開發售與配售間重新分配發售股份

發售股份或會於配售與公開發售間重新分配。倘公開發售有效申請的股份數目：

- (a) 相當於公開發售初步可供認購的股份數目15倍或以上但少於50倍，則16,720,000股股份將由配售重新分配至公開發售，致使公開發售可供認購的股份數目合共為25,080,000股股份，相當於股份發售初步可供認購發售股份的30%；
- (b) 相當於公開發售初步可供認購的股份數目50倍或以上但少於100倍，則25,080,000股股份將由配售重新分配至公開發售，致使公開發售可供認購的股份數目合共為33,440,000股股份，相當於股份發售初步可供認購發售股份的40%；及
- (c) 相當於公開發售初步可供認購的股份數目100倍或以上，則33,440,000股股份將由配售重新分配至公開發售，致使公開發售可供認購的股份數目合共為41,800,000股股份，相當於股份發售初步可供認購發售股份的50%。
- (d) 在上述各情況下，分配至配售的股份數目將相應遞減，並可能因行使超額配股權而更改。

在所有情況下，重新分配至公開發售的額外股份將於甲乙兩組間平均分配(視情況而定)，而分配至配售之發售股份數目將會相應減少。

倘公開發售並無獲悉數認購，則聯席全球協調人可全權酌情決定，將原先屬於公開發售而未獲認購之所有或其認為適當之任何數目公開發售股份重新分配至配售，以應付配售的需求。倘配售未獲悉數認購及購買，則聯席全球協調人有權將原先屬於配

股份發售安排及條件

售而未獲認購及未獲購買的全部或其認為適當之任何數目配售股份重新分配至公開發售，惟公開發售須具有足夠需求吸納該等未獲認購的配售股份。在若干情況下，聯席全球協調人可酌情於公開發售與配售間重新分配公開發售所提呈的公開發售股份及配售所提呈的發售股份。於公開發售與配售間的任何發售股份重新分配詳情，將在配發結果公告中披露，預期將於二零一三年九月十一日(星期三)刊發。

穩定價格措施

穩定價格措施乃包銷商為促進證券分銷在若干市場慣用之方法。包銷商可於指定時限在二手市場競價購買、同意購買或實際購買新發行證券，以延緩及在可能情況下防止證券首次公開發售價下跌，以穩定市場。在香港，穩定價格不會高於首次公開發售價。

為進行股份發售，作為穩定價格操作人的百德能證券或代其行事之任何人士(代表包銷商，但非本公司代理)可超額分配股份或進行交易，以上市日期起至遞交公開發售申請截止日期起計第三十日止的限期內，維持股份的市價高於應有水平。然而，百德能證券或代其行事之任何人士並無責任進行上述穩定價格措施，而任何該等穩定價格措施一旦展開，百德能證券可全權及絕對酌情決定隨時終止有關措施，且必須在限期屆滿時結束。可能超額分配之股份數目不會高於超額配股權獲行使時可發行的股份數目上限，即12,540,000股股份，相當於股份發售初步可供認購股份的15%。

進行穩定價格措施以維持發售股份價格之期間不得長於穩定價格期，即由上市日期起至遞交公開發售申請截止日期起計第三十日止(「穩定價格期」)。預期穩定價格期將於二零一三年十月五日(星期六)屆滿，該日後不得再進行任何穩定價格措施，因此股份的需求及價格或會下跌。

於穩定價格期，作為穩定價格操作人的百德能證券或代其行事之任何人士，可根據所有適用法例及監管規定(包括證券及期貨條例證券及期貨(穩定價格)規則)，純粹為防止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買或發售股份。進行上文所述任何有關穩定價格措施時，作為穩定價格操作人之百德能證券或代其行事之任何人士可分配高於初步提呈發售股份數目之股份，或出售或同意出售股份，以設立淡倉，藉此防止或盡量減低股份市價下跌。按上文所述，聯席牽頭經辦人可藉行使超額配股權等方法將任何該等淡倉平倉。為將進行穩定價格措施時設立之任何倉盤平倉，聯席牽頭經辦人亦可同意出售或出售其於進行任何穩定價格交易時購入之任何股份。

股份發售安排及條件

百德能證券可就穩定價格措施持有股份好倉。好倉的規模及百德能證券於穩定價格期持有好倉之時間均由百德能證券全權決定，惟目前未能確定。倘百德能證券在公開市場出售股份以將好倉平倉，或會導致股份市價下跌。

投資者務請注意，無法保證股份價格能透過穩定價格措施維持於或高於發售價。進行穩定價格措施時或會按相當於或低於發售價之任何價格作出穩定市場競價或進行交易，即表示穩定市場競價或交易或會按低於投資者就發售股份所付者的價格作出或進行。

為補足超額分配，作為穩定價格操作人的百德能證券或其授權代表可(其中包括)於二手市場購買股份、與股份持有人訂立借股協議、行使超額配股權、同時進行上述行動或採取適用法律許可的其他措施。於二手市場購買股份均會遵守一切適用法律、規定及法規。

百德能證券有可能就上述者與母公司訂立借股協議，可根據借股協議向母公司借入不超過**12,540,000**股股份，相當於悉數行使超額配股權而額外發售的股份上限。借股協議不受限制新上市後控股股東出售股份的上市規則第**10.07(1)**條所規限，惟須遵守下述上市規則第**10.07(3)**條規定：

- 借股協議僅可由百德能證券訂立，以在行使超額配股權前將因配售的超額分配所形成的任何短倉平倉；
- 自母公司借入的股份數目上限不得超過因行使超額配股權而可發行的股份總數；
- 與借入股份數目相同的股份須於(i)可行使超額配股權的最後日期；或(ii)悉數行使超額配股權當日(以較前者為準)起計第三個營業日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前交還母公司或其代名人；
- 根據借股協議借入股份須遵守所有適用的上市規則、法律及其他監管規定；及
- 不會就借股協議向母公司付款。

1. 申請渠道

倘閣下申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請配售股份。

閣下可通過以下方式申請公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過白表eIPO網站 www.eipo.com.hk 申請；或
- 向香港結算代理人發出電子指示代表閣下申請。

除非閣下為代名人及於申請時提供所需的資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得提交一份以上的申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可申請人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人(境內合資格機構投資者除外)，

則閣下可使用白色或黃色申請表格申請公開發售股份。

除上述者外，倘閣下透過白表eIPO服務申請，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘申請人為商號，則須以個別成員名義提出申請。倘申請人為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表身份以及加蓋公司印鑑。

倘由獲得授權書的人士提出申請，則聯席全球協調人如認為條件適合(包括出示授權書證明)，可酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四名，且不得通過白表eIPO方式申請公開發售股份。

除非上市規則批准，倘閣下屬於以下情況，則不得申請任何公開發售股份：

- 為本公司及／或其任何附屬公司股份之現有實益擁有人；
- 為本公司之關連人士(定義見上市規則)或緊隨股份發售後將為本公司之關連人士；
- 為上述公司之聯繫人(定義見上市規則)；及
- 已或分配或申請任何配售股份或以其他方式參與配售。

3. 申請公開發售股份

可使用的申請渠道

以閣下個人名義申請將發行的公開發售股份，可使用白色申請表格或透過 www.eipo.com.hk 申請。

以香港結算代理人名義申請將發行的公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格或透過中央結算系統電子指示香港結算，安排香港結算代理人代閣下申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一三年九月二日(星期一)上午九時正至二零一三年九月五日(星期四)中午十二時正期間的一般辦公時間前往以下地址索取白色申請表格及招股書：

(i) 聯席賬簿管理人的以下辦事處：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司 香港中環金融街8號國際金融中心二期59樓

百德能證券有限公司 香港皇后大道中31號陸海通大廈21樓

(ii) 渣打銀行(香港)有限公司以下任何一間分行：

	分行	地址
香港島	德輔道	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
	德輔道88號	中環德輔道中88號
	鰂魚涌	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
	恩平道	銅鑼灣恩平道44-48號恩平中心 地下至二樓

如何申請公開發售股份

	分行	地址
九龍	觀塘開源道	觀塘開源道63號福昌大廈地下
	旺角	旺角彌敦道617-623號 地下B舖、一樓及二樓
	尖沙咀	尖沙咀加連威老道8A-10號地下
新界	荃灣	荃灣沙咀道298號 翡翠廣場地下C舖及1樓
	新都會廣場	葵涌興芳路223號 新都會廣場一樓175-176號舖
	新城市廣場	沙田新城市廣場一期215、222及223號舖

閣下可於二零一三年九月二日(星期一)上午九時正至二零一三年九月五日(星期四)中午十二時正的一般辦公時間香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股書。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格須連同隨附支票或銀行本票，並註明抬頭人為「浩豐代理有限公司一利福地產公開發售」，於下列時間投入上文所列收款銀行分行的特設收集箱內：

二零一三年九月二日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年九月三日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年九月四日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年九月五日(星期四)	—	上午九時正至中午十二時正

申請登記於二零一三年九月五日(星期四)上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間開始辦理。

4. 申請的條款及條件

請審慎遵守申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會遭拒絕受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**申請等後，即表示閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)代表閣下本身，或作為閣下代其行事的每位人士的代理或代名人：

- (i) 承諾簽署所有相關文件並指示及授權本公司及/或聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)作為本公司代理人代表閣下簽署任何文件並代表閣下辦理所有必要手續，根據本公司組織章程大綱及細則規定以閣下或香港結算代理人的名義登記任何閣下獲配發的公開發售股份；

如何申請公開發售股份

- (ii) 同意遵守公司法、公司條例、本公司組織章程大綱及細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股書及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受此約束；
- (iv) 確認閣下已取得及細閱本招股書並僅依賴本招股書所載的資料及陳述提出申請，且除本招股書任何補充文件所載者外，將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已了解本招股書所載股份發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與股份發售的任何其他各方毋須對或將須對本招股書(及其補充文件)以外所載資料及陳述負責；
- (vii) 承諾並確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請或認購或表示有意認購或接納配售中的任何配售股份或參與配售；
- (viii) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下或閣下代為申請的受益人的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地區的法例適用於閣下的申請，同意及保證閣下已遵守所有有關法例，而本公司、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的高級職員或顧問因接納閣下的購買申請或因應閣下在本招股書及申請表格所載條款及條件下的權利與責任而採取的行動不會違反香港境外地區的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，閣下不會因無意作出的失實陳述而取消申請；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下了解公開發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益提出申請的人士申請公開發售股份時身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納閣下申請的公開發售股份或根據申請分配予閣下的較少數目股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東登記冊，作為閣下所獲配發任何公開發售股份份的持有人，並授權本公司及／或其代理人將任何股票及／或電子退款指示及／或退款支票以普通郵遞方式按

申請所示地址向寄予閣下或聯名申請排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下承擔，惟閣下選擇親自領取股票及／或退款支票則除外；

- (xvi) 聲明並陳述此乃閣下為閣下利益或閣下為其利益提出申請的人士所提交的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將基於閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發公開發售股份，倘閣下作出虛假陳述，或會遭檢控；
- (xviii) (倘該項申請乃為閣下本身的利益提出)保證閣下或閣下的任何代理人或任何其他人士並無亦不會為閣下利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提出其他申請；及
- (xix) (倘該項申請乃由為他人利益提出申請的代理提出)保證(i) 閣下作為該人士的代理人或為該人士的利益或該人士或作為該人士代理人的任何其他人士並無亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下審慎授權他人作為彼等的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請閣下參考黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO提出申請

一般資料

符合本節「可申請人士」所載標準的個人可於指定網站www.eipo.com.hk透過白表eIPO申請公開發售股份並以本身名義登記。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理而可能不會呈交至本公司。倘閣下透過指定網站申請，則可授權白表eIPO服務供應商按本招股書所載條款及條件(經白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據白表eIPO遞交申請的時間

閣下可自二零一三年九月二日(星期一)上午九時正起至二零一三年九月五日(星期四)上午十一時三十分(每日24小時，截止申請日期除外)透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk遞交申請。繳足有關申請股款的截止時間為二零一三年九月五日(星期四)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

不得重複申請

倘閣下透過白表eIPO提出申請，閣下一經完成有關任何本身或為閣下利益而向透過白表eIPO發出電子認購指示申請認購公開發售股份的付款，即視為已提出實際申請。謹此說明，根據白表eIPO發出多於一次電子認購指示並取得不同申請參編號，而並無就任何一個特定參考編號悉數支付款項，則不會構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過白表eIPO或任何其他渠道提交一項以上申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

公司條例第40條

謹此說明，本公司及所有涉及編製本招股書之其他各方知悉，每名作出或促使發出電子認購指示之申請人均可獲得公司條例第40條所述之賠償(經應用公司條例第342E條)。

環境保護

白表eIPO明顯的好處是可通過自助及電子申請程序節省用紙。指定白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司將就每份經www.eipo.com.hk遞交的「利福地產發展有限公司」白表eIPO申請捐出港幣兩元，支持由香港地球之友發起的「飲水思源—香港林」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出電子認購指示，申請公開發售股份及安排繳付申請股款和退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可於下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
顧客服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

如何申請公開發售股份

招股書亦可在上述地點索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請公開發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下申請的詳細資料轉交本公司、聯席全球協調人及香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘香港結算代理人代表已代表閣下發出**電子認購指示**申請公開發售股份並簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人，故毋須對任何違反白色申請表格或本招股書條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人代表閣下處理以下事宜：
 - 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請的全部或獲分配較少數目的公開發售股份；
 - 承諾並確認閣下並無亦不會申請或接納或表示有意根據配售申請或接納任何配售股份；
 - 聲明僅有一項**電子認購指示**為閣下的利益而發出；
 - (倘閣下為他人的代理人)聲明閣下僅為其當事人的利益發出一項**電子認購指示**，且閣下已獲正式授權以其當事人代理人的身份發出該等指示；
 - 確認閣下明白，本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，決定是否配發任何公開發售股份予閣下，倘閣下作出虛假聲明，可能遭檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，以作為就閣下獲配發公開發售股份的持有人，並依照本公司與香港結算另行協定的安排寄送股票及／或退款；
 - 確認閣下已閱讀本招股書所載條款及條件以及申請程序，並同意受此約束；

如何申請公開發售股份

- 確認閣下已收取及／或細閱本招股書副本並僅倚賴本招股書所載資料及陳述提出申請，惟本招股書任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與股份發售的任何其他各方，對並非載於本招股書及其任何補充文件的資料及陳述概不負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人提交的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提出的任何申請，不得於開始認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，並在閣下發出指示後即具有約束力。該附屬合約的代價為，本公司同意，除按本招股書所述任何一項程序外，不會開始認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前向任何人士發售任何公開發售股份。然而，根據公司條例第40條對本招股書負責的人士倘根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股書的責任，則香港結算代理人可於開始認購申請登記後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤銷其申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不得撤銷，而對其申請是否接納將以本公司公佈的公開發售結果為依據；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱)中所訂明就申請公開發售股份而發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 與本公司(為本身及各股東的利益)協定，以使本公司倘接納全部或部分香港結算代理人提交的申請將被視為(為本身及代表各股東)向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意，遵守及符合公司法、公司條例、本公司組織章程大綱及細則；及

如何申請公開發售股份

- 同意 閣下的申請、任何申請的接納及據此訂立的合約受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，即視作 閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)已完成下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔責任：

- 指示並授權香港結算促使香港結算代理人(作為相關中央結算系統參與者的代名人)代 閣下申請公開發售股份；
- 指示並授權香港結算自 閣下指定的銀行戶口中撥付款項，以安排支付最高指標發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，以及倘申請全部或部分未獲接納及/或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高指標發售價，則安排退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並存入 閣下指定的銀行戶口；及
- 指示並授權香港結算促使香港結算代理人代 閣下作出於白色申請表格及本招股書所述須代 閣下作出的一切事宜。

最低認購股數及許可數目

閣下可自行或委託 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少2,000股公開發售股份的**電子認購指示**。申請2,000股以上公開發售股份的指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮，並可遭拒絕受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算/託管商參與者可於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 二零一三年九月二日(星期一) — 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一三年九月三日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一三年九月四日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一三年九月五日(星期四) — 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註(1)：上述時間可由香港結算向中央結算系統結算/託管商參與者發出事先通知後不時改動。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一三年九月二日(星期一)上午九時正至二零一三年九月五日(星期四)中午十二時正(每日24小時，截止申請日期除外)輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間為截止認購申請日期二零一三年九月五日(星期四)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

不得重複申請

倘閣下被懷疑作出重複申請，或為本身利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的公開發售股份將自動減少閣下發出該等指示及／或為閣下利益發出該等指示所申請的公開發售股份數目。為便於考慮是否屬於重複申請，閣下或為閣下利益提出公開發售股份申請的**電子認購指示**將視為實際申請。

香港公司條例第40條

謹此說明，本公司及所有涉及編製本招股書之其他各方知悉，每名作出或促使發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者均可獲得公司條例第40條所述之賠償(經應用公司條例第342E條)。

個人資料

於申請表格「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人所持關於閣下之任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外申請人之個人資料。

7. 電子申請警告

向香港結算發出**電子認購指示**認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者之服務。同樣，透過**白表 eIPO**申請公開發售股份亦僅為**白表 eIPO**服務供應商提供予公眾投資者之服務。該等服務由身份限制，或會出現服務中斷，建議閣下於截止申請日期前發出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商不會對有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表 eIPO**申請的人士將獲分配任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請彼等盡早將之輸入系統。倘中央結算系統投資者戶口持有人於接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以遞交**電子認購指示**時遇到困難，請選擇：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零一三年九月五日(星期四)中午十二時正前，前往香港結算之客戶服務中心，填妥輸入**電子認購指示**表格。

8. 閣下可提交的申請數目

不得重複申請公開發售股份，惟代名人除外。倘閣下為代名人，須於申請表格「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人或(倘為聯名實益擁有人)各實益擁有人的人：

- 戶口號碼；或
- 其他身份識別編碼，

如閣下未有填報上述資料，則申請視作以閣下本身之利益提交。

如接獲超過一份為閣下利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO發出電子認購指示提出之申請(包括香港結算代理人按電子認購指示作出之申請)，則閣下之所有申請均會拒絕受理。如申請人為非上市公司，而

- 該公司之主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該項申請將視作為閣下之利益提出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市之公司。

「法定控制權」指閣下：

- 有權控制該公司董事會之組成；或
- 有權控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不計及該等股本中無權獲分派指定數額以外之溢利或資本之任何部分)。

9. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格列示股份應付的確切金額。

閣下須於股份申請時按照申請表格所載條款悉數支付最高指標發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色及黃色申請表格或透過白表eIPO提交最少2,000股公開發售股份的申請。申請2,000股以上公開發售股份的每份申請或電子認購指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站(www.eipo.com.hk)另行指定者作出。

倘閣下申請成功，則經紀佣金將付予交易所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及聯交所交易費付予聯交所，證監會交易徵費由聯交所代證監會收取。

發售價詳情，請參閱「股份發售安排及條件」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一三年九月五日(星期四)上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港懸掛下列警告訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會辦理申請登記，而改於上午九時正至中午十二時正內香港並無懸掛上述任何一項警告訊號的下一個營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正內的任何時間。

倘並非於二零一三年九月五日(星期四)開始及截止辦理申請登記，倘「預期時間表」一節所述日期因香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，本公司屆時會發出公佈。

11. 公佈結果

本公司預期於二零一三年九月十一日(星期三)在英文虎報(英文)、信報(中文)、本公司網站(www.lifestyleproperties.com.hk)以及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登公佈最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準。

分配結果及根據公開發售成功申請的申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(如有提供)將於下列時間及日期按下列指定方式提供：

- 不遲於二零一三年九月十一日(星期三)上午九時正，於本公司網站(www.lifestyleproperties.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告；
- 二零一三年九月十一日(星期三)上午八時正至二零一三年九月十七日(星期二)午夜，可於指定分配結果網站(www.iporeresults.com.hk) 24小時查閱；
- 二零一三年九月十一日(星期三)至二零一三年九月十四日(星期六)上午九時正至下午十時正，致電查詢熱線+852 2862 8669；
- 二零一三年九月十一日(星期三)至及二零一三年九月十三日(星期五)期間，在各收款銀行分行及支行各自的營業時間內，查閱載有分配結果的特備小冊子。

倘本公司全部或部分接納閣下的申請，則會公佈分配基準及／或分配結果，根據約束合約，倘股份發售條件達成且股份發售並無以其他方式終止，則會要求閣下購買公開發售股份。詳情載於「股份發售安排及條件」一節。

閣下的申請獲接納後任何時間，不得因無意的失實陳述而撤銷申請。該規定不會影響閣下可能擁有的其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份之情況

敬請注意，在下列情況下，閣下將不獲配發公開發售股份：

(i) 倘閣下撤回申請：

申請表格一經填妥並交回、或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提出申請，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請不得開始辦理申請登記後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)前撤回。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

倘根據公司條例第40條(經採用公司條例第342E條)對本招股書負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股書的責任，則閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請方可於第五日或之前撤回。

倘就本招股書發出任何補充文件，會通知已遞交申請的申請人確認彼等的申請。倘申請人接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所遞交的一切未確認申請視為撤銷。

閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公佈配發結果即構成對未被拒絕申請的接納。倘有關分配基準受若干條件規限或透過抽籤配發，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 本公司或其代理人可酌情拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分，而毋須解釋任何原因。

(iii) 倘公開發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則公開發售股份的配發即告無效：

- 由截止辦理申請登記之日起計三星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記之日後三星期內通知本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記之日起計六星期內。

(iv) 倘：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下所作申請的受益人已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已經或將或配售或配發(包括有條件及/或暫時)公開發售股份及配售股份；
- 閣下的申請表格並未遵循所述指示填妥；
- 閣下透過白表eIPO發出的電子認購指示並無按照指定網站的指示、條款及條件填妥；
- 閣下未正確支付股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議未能成為無條件或終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等觸犯適用的證券或其他法律、規例或法規；或
- 閣下申請認購超過公開發售初步提呈公開發售股份的50%。

13. 退還申請股款

倘申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低每股發售股份的最高發售價2.43港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，倘公開發售的條件未能依照本招股書「股份發售安排及條件—股份發售的條件」一節所述達成，倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還，或不會兌現支票或銀行本票。

閣下的所有申請股款會於二零一三年九月十一日(星期三)退還。

14. 發送／領取股票及退款

閣下將就公開發售獲配發的所有公開發售股份獲發一張股票，惟使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**的申請而發行的股票，則按下文所述的方式存入中央結算系統。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據。倘閣下使用**白色**或**黃色**申請表格申請，則須按下文所述方式親自領取，否則本公司將以普通郵遞方式將下列各項寄至閣下或(如屬聯名申請人)排名首位的申請人於申請表格所指定的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 閣下獲配發的所有公開發售股份的股票(倘使用**黃色**申請表格申請，則股票將按以下方式存入中央結算系統)；及
- (i)倘申請不獲接納或僅部份獲接納，則申請公開發售股份的所有或多繳股款；及／或(ii)倘發售價低於最高指標發售價，則發售價與每股最高發售價的差額以申請人(如屬聯名申請，則排名首位的申請人)為抬頭人開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線支票退還，有關退款／多繳股款均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費(不計利息)。

閣下(如屬聯名申請人)或排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符(如有)或會印於閣下的退款支票上。兌現閣下的退款支票前，閣下的銀行或需核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，則或會延遲或無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款安排外，預期所有退款支票及股票約於二零一三年九月十一日(星期三)寄發。本公司有權於支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳的申請股款。

股票在股份發售成為無條件及本招股書「包銷」一節所述的終止權利並無行使的情況下，方會於二零一三年九月十二日(星期四)上午八時正生效。倘投資者於收到股票或股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

親自領取

(i) 倘使用白色申請表格申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，並在申請表格中提供所有必需資料，則可於二零一三年九月十一日(星期三)或本公司在報章公佈的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，領取閣下的退款支票及／或股票。

如何申請公開發售股份

倘閣下屬合資格親自領取的個人，則不得授權任何其他人士代為領取。
倘閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間內領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於二零一三年九月十一日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘使用黃色申請表格申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，則請同樣遵循上述指示。
倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，則閣下的退款支票將於二零一三年九月十一日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格申請，而申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一三年九月十一日(星期三)或(倘出現變故)香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下或申請表格指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請

公開發售股份將記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口，則閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及公開發售結果。閣下務須細閱本公司刊發的公佈，倘發現任何差誤，須於二零一三年九月十一日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前通知香港結算。公開發售股份記存於閣下股份賬戶後，閣下可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於二零一三年九月十一日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司在報章上公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期親

如何申請公開發售股份

臨本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取股票。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄予閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下的公開發售股份，則閣下的股票將於二零一三年九月十一日(星期三)以普通郵遞方式寄予(倘適用)閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶申請及繳交申請股款，則將通過電子退款指示將任何股款存入該銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶申請及繳交申請股款，則將以普通郵遞方式將任何股款寄至閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

配發公開發售股份

為配發公開發售股份，香港結算代理人不視為申請者，而發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或有關指示的各受益人士視為申請者。

股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一三年九月十一日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口。
- 本公司預期於二零一三年九月十一日(星期三)按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者的申請結果(倘中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將附上相關實益擁有人資料)、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他識別碼(如屬公司，則為香港商業登記號碼)及公開發售之配發基準。閣下務須細閱本公司刊發的公佈，倘發現任何差誤，須於二零一三年九月十一日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前通知香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代閣下發出電子認購指示，閣下亦可核查獲配發的公開發售股份數目及就該經紀或託管商代為申請而應付予閣下的退款(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請，閣下亦可透過結算通電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時生效的「投資者戶口

操作簡介」所載程序)於二零一三年九月十一日(星期三)核查獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)。緊隨公開發售股份記存於閣下股份戶口以及退款記存於閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下提供活動清單，列示記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目與記存於閣下指定銀行賬戶的退款數額(如有)。

- 閣下的全部或部分不成功申請股款退款(如有)及發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高指標發售價(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不包括利息)之間的差額將於二零一三年九月十一日(星期三)記存於閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司遵守香港結算之股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣當日或香港結算選擇之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間交易之交收須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統進行。

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

由於交收安排或會影響投資者之權利及權益，因此投資者應就交收安排詳情尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問之意見。

本公司已辦妥一切所需安排使股份可獲納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本招股書。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下乃吾等就利福地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零一二年十二月三十一日止三年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月(「營業紀錄期間」)之財務資料(「財務資料」)編製的報告，以供載入 貴公司於二零一三年九月二日就其股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)而刊發之招股書(「招股書」)。

貴公司於二零一二年一月五日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。根據招股書「重組」一節所詳述之集團重組(「重組」)，貴公司自二零一三年八月十四日起成為 貴集團旗下公司之控股公司。

於各呈報期結算日及本報告日期，貴公司擁有以下附屬公司之權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股本權益(附註a)				於報告日期	主要業務
			於十二月三十一日			二零一三年 六月三十日		
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
城景有限公司 (「城景」)	香港 二零一二年八月十日	股本 1港元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
粵佳有限公司 (「粵佳」)	香港 二零零七年六月十五日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股本權益(附註a)				二零一三年 六月三十日	於報告日期	主要業務
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	於十二月三十一日			
進昇有限公司 (「進昇」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一二年八月十三日	股本 1美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股	
高利有限公司 (「高利」)	香港 二零零九年四月九日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資	
高標有限公司 (「高標」)	香港 二零零七年九月十七日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
華軒有限公司 (「華軒」)	英屬處女群島 二零零七年五月十八日	股本 1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
怡樂有限公司 (「怡樂」)	香港 二零零六年十月六日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
榮熹有限公司 (「榮熹」)	英屬處女群島 二零零七年五月十六日	股本 1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
領加國際(香港) 有限公司 (「領加香港」)	香港 二零零八年三月五日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
領加國際有限公司 (「領加英屬處女 群島」)	英屬處女群島 二零零六年三月二十八日	股本 1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
利福地產服務 有限公司 (「利福地產服務」)	香港 二零一二年十一月十二日	股本 1港元	—	—	100%	100%	100%	秘書服務 及商標 持有人	
銀怡有限公司 (「銀怡」)	香港 二零零七年二月二日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
嘉昇有限公司 (「嘉昇」)	英屬處女群島 二零零七年五月三十日	股本 1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
Statevalue Limited (「Statevalue」)	英屬處女群島 二零零九年一月三十日	股本 1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
捷富控股有限公司 (「捷富」)	英屬處女群島 二零一一年十一月十一日	股本 1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股	

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴公司擁有人應佔股本權益(附註a)				於報告日期	主要業務
			於十二月三十一日					
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日		
全耀控股有限公司 (「全耀」)	英屬處女群島 二零一一年十一月十八日	股本 1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
上景有限公司 (「上景」)	香港 二零零七年六月十五日	股本 1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
利晨企業管理諮詢 (上海)有限公司# (「利晨公司」)	中華人民共和國 (「中國」) 二零一二年十二月十八日	註冊資本人民幣 2,000,000元	—	—	100%	100%	100%	顧問服務
利華佳商廈(天津) 有限公司# (前稱天津伊都錦 商廈有限公司) (「利華佳(天津)」)	中國 一九九六年八月七日	註冊資本 40,000,000美元	100%	100%	100%	— (附註b)	— (附註b)	物業投資
哈爾濱利福商廈 有限公司# (前稱哈爾濱伊都錦 商廈有限公司) (「哈爾濱利福商廈」)	中國 一九九五年十月十六日	註冊資本 18,000,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
嘉標商廈(青島) 有限公司# (前稱青島伊都錦 商廈有限公司) (「嘉標商廈(青島)」)	中國 一九九五年 十二月三十一日	註冊資本人民幣 225,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
瀋陽怡富置業 有限公司# (「瀋陽怡富」)	中國 二零零七年三月十二日	註冊資本 74,990,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業開發
瀋陽佳建置業開發 有限公司# (「瀋陽佳建」)	中國 二零零六年六月二十日	註冊資本人民幣 277,500,000元	100%	10% (附註c)	10%	10%	10%	物業開發

該等公司乃於中國成立的外資企業。

附註：

(a) 全耀由 貴公司直接持有。其他附屬公司由 貴公司間接持有。

- (b) 二零一二年十二月三十一日，貴集團訂立買賣協議出售利華佳(天津)全部股權予一名獨立第三方。出售於二零一三年四月二十五日完成。詳情披露於E節附註24及33。
- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團出售瀋陽佳建的90%股權予一名獨立第三方。詳情披露於E節附註33。

貴公司及上述所有附屬公司均為有限公司，採用十二月三十一日作為財政年度結算日，惟領加香港的財政年度結算日已於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度由三月三十一日更改為十二月三十一日。

下列公司於營業紀錄期間的法定財務報表視情況根據中國企業適用的有關會計原則及財務報告架構以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，分別經由中國及香港的下列註冊執業會計師事務所審計：

名稱	財政年度	核數師名稱
城景	二零一二年八月十日 (註冊成立日期)至二零一二年 十二月三十一日期間	德勤•關黃陳方會計師行
粵佳	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
高利	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
高標	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
怡樂	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
領加香港	截至二零一零年 三月三十一日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
	截至二零一零年 十二月三十一日止九個月	德勤•關黃陳方會計師行
	截至二零一二年 十二月三十一日止兩年度各年	德勤•關黃陳方會計師行

名稱	財政年度	核數師名稱
利華佳(天津)	截至二零一一年 十二月三十一日止兩年度各年	北京興華會計師事務所 有限責任公司上海分所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	天津市瑞泰有限責任會計 師事務所
哈爾濱利福商廈	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	黑龍江博元會計師事務所 有限公司
嘉標商廈(青島)	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	青島振青會計師事務所 有限公司
利福地產服務	二零一二年十一月十二日 (註冊成立日期)至二零一二年 十二月三十一日止期間	德勤•關黃陳方會計師行
瀋陽怡富	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	遼寧華清會計師事務所 有限公司
瀋陽佳建	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	遼寧華清會計師事務所 有限公司
	截至二零一一年 十二月三十一日止年度	遼寧得慧鑫永聯合 會計師事務所
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	遼寧華清會計師事務所 有限公司
銀怡	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
上景	截至二零一二年 十二月三十一日止三年度各年	德勤•關黃陳方會計師行

自 貴公司註冊成立以來，吾等一直擔任其核數師。截至本報告日期，貴公司、利晨公司及該等於英屬處女群島註冊成立之公司尚無須刊發首個年度法定財務報表或其註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，因此並無編製法定財務報表。然而，

吾等已審閱 貴公司、利晨公司及該等於英屬處女群島註冊成立之公司於營業紀錄期間或自其各自註冊成立或成立日期以來的所有相關交易，並已進行吾等認為必需的程序，以將該等公司的財務資料載入與 貴集團相關的財務資料。

為編製本報告，華軒、怡樂、榮熹、銀怡、嘉昇及Statevalue董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製各自於營業紀錄期間的綜合財務報表（「控股公司財務報表」），而吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對營業紀錄期間的控股公司財務報表進行審計，亦已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股書及申報會計師」檢查營業紀錄期間的控股公司財務報表以及 貴公司、城景、進昇、利晨公司、利福地產服務、全耀及捷富之管理賬目（視適用情況而定）（統稱「相關財務報表」）。

本報告所載營業紀錄期間的財務資料乃根據相關財務報表，按財務資料E節附註2所載基準編製，並已作出吾等認為就編製轉載於招股書之報告而言屬適當的調整。

相關財務報表由有關公司批准刊發報表之董事負責，而載有本報告之招股書內容則由 貴公司董事負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料達致獨立意見並向 閣下報告。

吾等認為，根據E節附註2所載呈列基準，就本報告而言，財務資料真實公平反映 貴公司於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之財務狀況與 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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之財務狀況，以及 貴集團於營業紀錄期間之合併業績及現金流量。

貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的比較合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同有關附註（「二零一二年六月的財務資料」）摘錄自 貴公司董事純粹為本報告而編製的 貴集團同期未經審核合併財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱二零一二年六月的財務資料。審閱工作主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故吾等不保證知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，吾等不就二零一二年六月的財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並

無發現任何事項令吾等認為二零一二年六月的財務資料未有在所有重大方面按照與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用會計政策一致的政策編製。

A. 合併損益及其他全面收益表

E節 附註	貴集團					
	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	
					(未經審核)	
營業額	8	1,424	14,950	20,809	8,664	4,490
經營開支		(14,192)	(24,753)	(20,317)	(10,445)	(7,374)
其他收入、收益及虧損	9	53,476	59,218	18,959	(5,347)	28,771
員工成本	12	(9,059)	(12,761)	(10,308)	(5,480)	(3,129)
折舊及攤銷		(2,825)	(3,021)	(3,495)	(1,744)	(975)
投資物業						
— 出售投資物業變現收益		1,128	1,564	1,498	339	—
— 出售一間投資物業控股 附屬公司變現收益	33	—	225,262	—	—	56,916
— 未變現公平價值變動		62,026	94,417	182,922	4,365	6,297
按公平價值計入損益之						
金融資產的公平價值變動		—	750	(6,003)	4,008	(737)
其他開支		—	—	(12,594)	—	(3,304)
融資成本	10	(2,167)	(4,032)	(1,711)	(840)	(409)
稅前溢利(虧損)		89,811	351,594	169,760	(6,480)	80,546
稅項	11	(69,604)	(203,425)	(75,569)	(6,790)	(2,051)
貴公司擁有人						
應佔年/期內溢利(虧損)	12	20,207	148,169	94,191	(13,270)	78,495
貴公司擁有人應佔						
其他全面收入(開支)：						
不會重新歸類						
至損益的項目：						
功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌 差額		19,972	30,950	11,650	(6,985)	2,865
貴公司擁有人應佔						
年/期內全面收入(開支)						
總額		40,179	179,119	105,841	(20,255)	81,360

B. 財務狀況表

E節 附註	貴集團			貴公司		
	二零一零年 千港元	十二月三十一日 二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
非流動資產						
投資物業	16	1,609,018	1,147,261	684,397	706,427	—
物業、廠房及設備	17	14,831	13,483	2,769	1,831	—
發展中物業		3,062	5,235	6,083	8,371	—
預付租金	18	652,150	680,601	685,871	695,881	—
於一間附屬公司之投資	19	—	—	—	—	—
		<u>2,279,061</u>	<u>1,846,580</u>	<u>1,379,120</u>	<u>1,412,510</u>	<u>—</u>
流動資產						
租金及其他應收款項	20	35,684	3,994	991	336,818	—
應收一間同系附屬公司 款項	21	—	37,876	—	—	—
應收一間附屬公司款項 按公平價值計入損益 之金融資產	19	—	—	—	38	584
22	—	35,815	29,812	29,075	—	—
銀行結存及現金	23	167,225	53,684	87,225	211,866	1,057
		<u>202,909</u>	<u>131,369</u>	<u>118,028</u>	<u>577,759</u>	<u>886</u>
分類為持作出售資產	24	—	—	667,335	—	—
		<u>202,909</u>	<u>131,369</u>	<u>785,363</u>	<u>577,759</u>	<u>886</u>
流動負債						
撥備	25	142,125	—	—	—	—
其他應付款項及 應收租賃按金	26	37,466	18,923	46,972	4,982	7,669
應付同系附屬公司款項	27	1,544,390	1,234,799	1,074,594	1,063,653	5,898
應付稅項		—	115,773	117,573	199,806	—
銀行借貸—一年內到期	28	47,200	—	—	—	—
		<u>1,771,181</u>	<u>1,369,495</u>	<u>1,239,139</u>	<u>1,268,441</u>	<u>13,567</u>
分類為持作出售 資產的相關負債	24	—	—	189,359	—	—
		<u>1,771,181</u>	<u>1,369,495</u>	<u>1,428,498</u>	<u>1,268,441</u>	<u>13,567</u>
流動負債淨值		<u>(1,568,272)</u>	<u>(1,238,126)</u>	<u>(643,135)</u>	<u>(690,682)</u>	<u>(12,681)</u>
總資產減流動負債		<u>710,789</u>	<u>608,454</u>	<u>735,985</u>	<u>721,828</u>	<u>(12,681)</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	29	259,619	242,594	260,809	164,371	—
淨資產(負債)		<u>451,170</u>	<u>365,860</u>	<u>475,176</u>	<u>557,457</u>	<u>(12,681)</u>
		<u>451,170</u>	<u>365,860</u>	<u>475,176</u>	<u>557,457</u>	<u>(12,681)</u>

E節 附註	貴集團			貴公司		
	二零二零年 千港元	十二月三十一日 二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
資本及儲備股本	30	—	—	—	—	—
儲備	31	451,170	365,860	332,163	557,457	(12,681)
於其他全面收入確認 並於權益累計之有關 分類為持作出售非流動 資產之金額		—	—	143,013	—	—
		<u>451,170</u>	<u>365,860</u>	<u>475,176</u>	<u>557,457</u>	<u>(12,681)</u>
		<u>451,170</u>	<u>365,860</u>	<u>475,176</u>	<u>557,457</u>	<u>(12,681)</u>
		<u>451,170</u>	<u>365,860</u>	<u>475,176</u>	<u>557,457</u>	<u>(12,681)</u>

C. 合併權益變動表

	股本 千港元	資本儲備 千港元	貴公司擁有人應佔權益		保留溢利 千港元	總計 千港元
			資產重估儲備 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元		
於二零一零年一月一日	—	5,555	100,609	41,321	257,964	405,449
年內溢利	—	—	—	—	20,207	20,207
年內其他全面收入	—	—	—	19,972	—	19,972
年內全面收入總額	—	—	—	19,972	20,207	40,179
視作LIHL注資(附註a)	—	5,542	—	—	—	5,542
於二零一零年十二月三十一日	—	11,097	100,609	61,293	278,171	451,170
年內溢利	—	—	—	—	148,169	148,169
年內其他全面收入	—	—	—	30,950	—	30,950
年內全面收入總額	—	—	—	30,950	148,169	179,119
出售一間附屬公司後重新分類 匯兌差額	—	—	—	(36,067)	36,067	—
視作LIHL注資(附註a)	—	5,571	—	—	—	5,571
已付股息(附註14)	—	—	—	—	(270,000)	(270,000)
二零一一年十二月三十一日	—	16,668	100,609	56,176	192,407	365,860
年內溢利	—	—	—	—	94,191	94,191
年內其他全面收入	—	—	—	11,650	—	11,650
年內全面收入總額	—	—	—	11,650	94,191	105,841
視作LIHL注資(附註a)	—	3,475	—	—	—	3,475
於二零一二年十二月三十一日	—	20,143	100,609	67,826	286,598	475,176
期內溢利	—	—	—	—	78,495	78,495
期內其他全面收入	—	—	—	2,865	—	2,865
期內全面收入總額	—	—	—	2,865	78,495	81,360
出售一間附屬公司後重新分類 匯兌差額(附註33)	—	—	—	(42,380)	42,380	—
出售一間附屬公司後重新分類資產 重估儲備(附註33)	—	—	(100,609)	—	100,609	—
視作LIHL注資(附註a)	—	921	—	—	—	921
於二零一三年六月三十日	—	21,064	—	28,311	508,082	557,457
於二零一二年一月一日	—	16,668	100,609	56,176	192,407	365,860
期內虧損	—	—	—	—	(13,270)	(13,270)
期內其他全面開支	—	—	—	(6,985)	—	(6,985)
期內全面開支總額	—	—	—	(6,985)	(13,270)	(20,255)
視作LIHL注資(附註a)	—	2,326	—	—	—	2,326
於二零一二年六月三十日(未經審核)	—	18,994	100,609	49,191	179,137	347,931

附註：

- (a) 截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年與二零一三年六月三十日止六個月，若干董事及主要管理層酬金及企業職能方面的員工成本(包括附註32所述的購股權獎勵)(「酬金」)分別為5,542,000港元、5,571,000港元、3,475,000港元、2,326,000港元(未經審核)及921,000港元，由利福國際集團有限公司(「LIHL」)負擔，並無轉嫁予 貴集團附屬公司。該等款項由 貴集團支銷，確認為視作LIHL注資，計入資本儲備。

貴集團所確認酬金乃參考營業紀錄期間有關人士參與 貴集團經營的情況估計。

- (b) 資產重估儲備指 貴集團向投資物業轉撥若干物業、廠房及設備和預付租金。轉撥至投資物業的相關物業、廠房及設備和預付租金按公平價值重估，重估盈餘抵銷相關遞延稅項後計入資產重估儲備。當 貴集團已變賣相應物業、廠房及設備與預付租金，資產重估儲備直接轉撥為保留溢利。

D. 合併現金流量表

	貴集團				
	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	二零一二年	二零一三年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
				(未經審核)	
經營業務					
稅前溢利(虧損)	89,811	351,594	169,760	(6,480)	80,546
經作出以下調整：					
酬金(視作LIHL注資)	5,542	5,571	3,475	2,326	921
利息收入	(361)	(1,770)	(336)	(11)	(455)
未變現匯兌(收益)虧損	(52,825)	(46,241)	(8,237)	10,647	(22,225)
利息支出	2,167	4,032	1,711	840	409
物業、廠房及設備折舊	2,825	3,021	3,495	1,744	975
出售物業、廠房及設備虧損	548	147	1,067	—	—
投資物業公平價值變動					
— 已變現收益	(1,128)	(1,564)	(1,498)	(339)	—
— 未變現收益	(62,026)	(94,417)	(182,922)	(4,365)	(6,297)
出售一間投資物業控股					
附屬公司變現收益	—	(225,262)	—	—	(56,916)
按公平價值計入損益之					
金融資產的公平價值變動	—	(750)	6,003	(4,008)	737
營運資金變動前經營現金流量	(15,447)	(5,639)	(7,482)	354	(2,305)
添置發展中物業	(2,200)	(3,083)	(947)	—	(2,213)
租金及其他應收款項(增加)減少	(29,948)	30,613	108	(725)	(8,817)
其他應付款項及已收租賃按金 (減少)增加	(23,483)	41,736	2,483	(303)	(6,261)
經營業務(所用)所得現金	(71,078)	63,627	(5,838)	(674)	(19,596)
已收利息	361	1,770	336	11	455
已繳中國企業所得稅	—	(38,400)	—	—	(18,896)
經營業務(所用)所得現金淨額	(70,717)	26,997	(5,502)	(663)	(38,037)

E節 附註	貴集團			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度 二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
投資活動					
添置投資物業	(60,609)	(82,175)	(16,861)	(199)	(5,820)
購置物業、廠房及設備	(146)	(1,324)	(6,775)	(2,178)	—
預付租金增加	(20,918)	—	—	—	—
出售投資物業所得款項	4,889	13,553	23,748	6,390	—
出售物業、廠房及設備 所得款項	22	91	316	—	—
預付租金退款	58,257	—	—	—	—
出售一間附屬公司所得按金	—	—	37,320	—	—
出售一間附屬公司所得款項	33	596,726	—	—	167,718
向一間同系附屬公司墊款	—	(131,147)	(43,745)	(43,745)	—
一間同系附屬公司還款	37,760	93,271	81,928	611	—
投資活動所得(所用) 現金淨額	19,255	488,995	75,931	(39,121)	161,898
融資活動					
取得同系附屬公司貸款	434,221	328,547	29,706	4,756	74,929
償還同系附屬公司款項	(274,777)	(634,759)	(61,093)	(6,846)	(78,166)
已付利息支出	(2,167)	(4,032)	(1,711)	(840)	(409)
新借銀行借貸	23,600	—	—	—	—
償還銀行借貸	—	(49,360)	—	—	—
已付股息	—	(270,000)	—	—	—
融資活動所得(所用) 現金淨額	180,877	(629,604)	(33,098)	(2,930)	(3,646)
現金及現金等價物增加 (減少)淨額	129,415	(113,612)	37,331	(42,714)	120,215
匯率變動影響	625	71	15	(179)	621
年/期初現金及現金等價物	37,185	167,225	53,684	53,684	91,030
年/期終現金及現金等價物	167,225	53,684	91,030	10,791	211,866
即：					
銀行結存及現金	167,225	53,684	87,225	10,791	211,866
計入分類為持作出售 資產的銀行結存及現金	—	—	3,805	—	—
	167,225	53,684	91,030	10,791	211,866

E. 財務資料附註

1. 一般事項

貴公司於二零一二年一月五日於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立並登記為獲豁免有限公司。

貴公司辦事處及主要營業地點之地址載於招股書「公司資料」一節。貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及開發。

營業紀錄期間及截至本報告日期，貴公司最終控股公司及直接控股公司為Real Reward Limited(「Real Reward」，於英屬處女群島註冊成立)及LIHL(於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於香港聯交所上市)。

貴公司及貴集團旗下實體之功能貨幣為人民幣，而貴集團管理層認為，由於股份擬於聯交所上市，以港元呈列對財務資料讀者更為有益，故財務資料以港元呈列。

2. 財務資料之呈報基準

為申請貴公司股份於聯交所上市而進行之重組的主要步驟如下：

- (a) 二零一一年十一月十八日，全耀於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。二零一一年十二月十二日，全耀的一股股份按面值配發及發行予LIHL以換取現金。二零一一年十一月十一日，捷富於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。二零一一年十二月十二日，捷富的一股股份按面值配發及發行予全耀以換取現金。
- (b) 二零一二年一月五日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為380,000股每股1港元的股份。同日，貴公司的一股面值1港元的股份按面值發行予初步認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited以換取現金，之後認購人股份按面值轉讓予LIHL。
- (c) 二零一二年七月九日，貴公司以現金代價1美元向LIHL收購全耀的全部已發行股本。
- (d) 二零一二年七月十一日，捷富向LIHL的全資附屬公司Herosmart Investments Limited(「Herosmart」)收購銀怡的全部已發行股本，代價為1港元，以按照Herosmart的指示向LIHL發行一股貴公司新股的方式支付。
- (e) 二零一二年八月十三日，進昇於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。二零一二年九月五日，進昇的一股股份按面值配發及發行予全耀以換取現金。

二零一二年八月十日，城景於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。二零一二年八月十日，城景的一股面值1港元的股份按面值配發及發行予創辦人成員Ready-Made Company Limited以換取現金，之後該股股份於二零一二年九月五日按面值轉讓予進昇。
- (f) 二零一二年十一月十二日，利福地產服務於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。二零一二年十一月十二日，利福地產服務的一股面值1港元的股份按面值配發及發行予創辦人成員Ready-Made Company Limited以換取現金，之後該股股份於二零一二年十一月十五日按面值轉讓予進昇。

- (g) 二零一二年十二月十八日，利晨公司於中國成立，註冊資本為人民幣2,000,000元，其中約15%由城景於二零一三年三月十四日繳足。
- (h) 二零一三年八月九日，捷富以代價1港元向Herosmart收購怡樂的全部已發行股本。
- (i) 二零一三年八月十四日，全耀向LIHL的全資附屬公司美威有限公司(「美威」)收購嘉昇的全部已發行股本與嘉昇欠付美威的貸款的利益，代價約為109,928,000港元，以按照美威的指示向LIHL發行1,000股 貴公司新股的方式支付。
- (j) 二零一三年八月十四日，全耀向美威收購榮熹的全部已發行股本與榮熹欠付美威的貸款的利益，代價約為141,123,000港元，以按照美威的指示向LIHL發行1,000股 貴公司新股的方式支付。
- (k) 二零一三年八月十四日，全耀向美威收購華軒的全部已發行股本與華軒欠付美威的貸款的利益，代價約為774,690,000港元，以按照美威的指示向LIHL發行7,000股 貴公司新股的方式支付。
- (l) 二零一三年八月十四日，全耀向LIHL的全資附屬公司Vision Pilot Group Limited (「Vision Pilot」)收購Statevalue的全部已發行股本，代價約為8港元，以按照Vision Pilot的指示向LIHL發行1股 貴公司新股的方式支付。
- (m) 根據 貴公司唯一股東於二零一三年八月二十日通過的書面決議案， 貴公司股本中每股面值1.00港元的已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值0.10港元的股份，使 貴公司股本為90,030股已發行股份及3,709,970股未發行股份，每股面值為0.10港元，並透過增設1,996,200,000股股份，將 貴公司法定股本由380,000港元增至200,000,000港元。
- (n) 根據 貴公司唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案，將 貴公司股份溢價賬的總額約33,211,000港元資本化，於二零一三年八月二十六日向LIHL配發及發行合共332,109,970股按面值繳足的新股份。

貴公司透過重組成為 貴集團現時旗下公司之控股公司。重組前後， 貴集團現時旗下公司受控股方LIHL共同控制，故視為持續實體。

貴集團的財務資料假設於整個營業紀錄期間 貴公司一直為 貴集團旗下公司的控股公司而編製。

載有 貴集團現時旗下公司之業績及現金流量的合併損益及其他全面收益表及合併現金流量表乃根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用合併會計原則編製，猶如現時集團架構於整個營業紀錄期間或自彼等各自註冊成立／成立日期以來(以較短期間為準)一直存在。所編製 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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之合併財務狀況表呈列 貴集團現時旗下公司之資產及負債，猶如現時集團架構(附註33所詳述出售瀋陽佳建及利華佳(天津)除外)於該等日期已存在。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列營業紀錄期間的財務資料，貴集團於整個營業紀錄期間貫徹應用自二零一三年一月一日開始的會計期間生效的香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(「詮釋」)(下文統稱「香港財務報告準則」)，並已提早採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「財務報告準則第9號」)。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

截至本報告日期，下列新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ¹
香港會計準則第32號之修訂	金融資產與金融負債的互相抵消 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額的披露 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 對二零一四年一月一日或之後開始之年度有效。

貴集團編製財務資料時並無提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第36號之修訂「非金融資產可收回款項的披露」

於二零一三年六月，香港會計準則第36號之修訂對齊各現金產生單位可收回金額的披露要求，採用香港財務報告準則第13號「公平價值計量」後，相比實體有限年期無形資產的賬目總值，分配至該單位的無限期無形資產賬面值更加重大。此外，可收回金額可根據公平價值減出售成本釐定時，則需額外披露非金融資產的公平價值計量資料。

毋須披露香港財務報告準則第13號不適用期間(包括比較期間)的其他資料。

香港會計準則第36號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早採用。

貴集團管理層預計該等修訂於貴集團二零一四年一月一日開始的年度期間之綜合財務報表採用，因而會導致須於綜合財務報表增加披露發展中物業及預付租金(可收回金額按公平價值減出售成本釐定)的減值評估。

貴集團管理層預計，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務資料有影響。

4. 重大會計政策

財務資料根據下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之會計政策按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平價值計量。歷史成本一般基於換取貨物之代價的公平價值確定。有關政策於整個營業紀錄期間貫徹應用。

此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

合併基準

財務資料合併 貴公司與 貴公司所控制實體(即其附屬公司)的財務資料。當 貴公司：

- 對被投資方施展權利；
- 因參與被投資方之業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力對行使其權力以影響該等回報時，則視為獲得控制權。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則 貴公司會重估是否仍然控制被投資方。

貴公司獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。具體而言，年/期內所收購或出售附屬公司之收入及開支計入 貴公司獲得控制權日期至 貴公司不再控制附屬公司之日止之合併損益及其他全面收入表。

損益及其他全面收入的各個組成部分歸屬於 貴公司擁有人及非控制性權益。附屬公司全面收入總額歸屬於 貴公司擁有人及非控制性權益。

必要時會調整附屬公司財務資料以使其會計政策與 貴集團會計政策一致。

所有有關 貴集團成員之間的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合時全數撤銷。

共同控制實體業務合併之合併會計法

財務資料載有發生共同控制合併之合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務自合併實體首次為控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，不會就商譽或收購方所持被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾共同控制合併時的成本確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表載有自呈列的最早日期或自合併實體首次受共同控制合併當日以來(以較短期間為準，不計共同控制合併的日期)各合併實體或業務的業績。

透過收購附屬公司而購入資產

不屬於香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定之業務合併的收購作為透過收購附屬公司而購入資產及負債入賬。收購成本按收購日期的相對公平價值歸入個別資產及負債。

失去附屬公司控制權

倘出售附屬公司股權會導致 貴集團失去對該附屬公司的控制權，則任何保留投資會按當日的公平價值計量，該公平價值被視為根據香港財務報告準則第9號首次確認為金融資產的公平價值。倘 貴集團失去一間附屬公司之控制權，則會(i)於失去控制權當日終止按賬面值確認該附屬公司之

資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收入之任何組成部分)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平價值及任何保留權益之公平價值之總額，所產生之差額於損益內確認為 貴集團應佔之收益或虧損。

於一間附屬公司之投資

於一間附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損於 貴公司財務狀況表列賬。

持作出售之非流動資產

賬面值將主要透過銷售交易(而非持續使用)而收回的非流動資產及出售組別均歸入持作出售類別。僅當極有可能出售且該非流動資產(或出售組別)可於其現況下即時出售時，方會視為符合本條件。管理層須致力促成出售，且預期自分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。

當 貴集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，倘符合上述標準，則該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而不論出售後 貴集團會否保留前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)(投資物業除外)按原賬面值與公平價值減銷售成本兩者之間的較低者計量。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量，即於日常業務過程中就出售貨物及提供服務應收之款項減折扣及銷售相關稅項。

收益於交付貨物及服務且所有權轉移，即符合下列所有條件時確認：

- 貴集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉予買方；
- 貴集團並無保留一般與擁有權相當之已售貨品持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能夠可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能流入 貴集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠計量。

經營租賃之租金收入按相關租期以直線法於損益確認。於協商及安排經營租賃時產生之初步直接成本加至租賃資產之賬面值，並按租期以直線法確認為開支。

服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益可能流入 貴集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產之利息收入。金融資產之利息收入按未償還本金額基於時間基準以適用之實際利率計算，實際利率指透過金融資產之預期年期將估計未來現金收入準確折現至該資產初步確認之賬面淨值之利率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法撇銷物業、廠房及設備項目成本減估計可使用年期內剩餘價值所得差額確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各呈報期結算日檢討，而任何估計變動之影響按預先計提基準列賬。

當物業、廠房及設備項目因已證實結束自用而變為投資物業時，其於轉撥日期的賬面值與公平價值的任何差額於其他全面收入確認並於資產重估儲備累計。資產日後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉入保留溢利。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後繼續使用資產不會獲得經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

發展中物業

在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。撥充資本的成本包括物業建造或收購直接應佔的專業費用及其他成本。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及/或資本增值之物業(包括在建物業)。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業採用公平價值模式按其公平價值計量。投資物業公平價值變動產生之收益或虧損計入產生期間之損益。

在建投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建投資物業部分賬面值。

投資物業於出售或永久不再使用且預期出售投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按資產之出售所得款淨額與賬面值之差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，並於租期內按直線法確認為開支。

貴集團作為承租人

經營租賃款項於租期內按直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為支出。

倘訂立經營租賃時獲得租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠的整體利益將以直線法減租金支出確認。

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則貴集團會分別基於對各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估，確定將各部分分類為融資或經營租賃。具體而言，最低租金(包括任何一次過預付款項)按租賃開始時土地與樓宇部分租賃權益之相對公平價值比例，於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租金，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於合併財務狀況表內列作「預付租金」，並於租期內以直線法攤銷入賬，惟根據公平價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。倘無法在土地與樓宇部分之間可靠分配租金，則整項租賃一般歸類為融資租賃，入賬列作物業、廠房及設備，惟倘能明確兩個部分均屬於經營租賃，則整項租賃分類為經營租賃。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣(即實體業務所在主要經濟環境的貨幣)以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率換算為有關功能貨幣入賬。於各呈報期結算日，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公平價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公平價值釐定日期的匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

因結算和重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間的損益確認。重新換算以公平價值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入當期損益。

為呈列財務資料，集團實體以人民幣計值的資產及負債按呈報期結算日的匯率換算為貴集團的呈列貨幣(即港元)，其收支項目均按年度/期間平均匯率換算，惟倘期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並於外匯儲備累計。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，因此有別於合併損益及其他全面收益表所報稅前溢利(虧損)。貴集團有關即期稅項之責任按各呈報期結算日已實施或大致上已實施之稅率計算。

遞延稅項按合併財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可動用的可扣稅暫時差額，則通常會就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額由商譽或既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(非業務合併)的其他資產及負債之初步確認而引起，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司有關之應課稅暫時差額確認，惟貴集團能控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時差額利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各呈報期結算日檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率(基於呈報期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法))計算。遞延稅項負債及資產之計量反映貴集團於各呈報期結算日預計收回或清算資產及負債賬面值之方式的稅務後果。

計量遞延稅項負債或遞延稅項資產時，以公平價值模型計量的投資物業之賬面值乃假定透過銷售全數收回，惟假設被推翻則除外。倘投資物業可折舊且以主要目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設被推翻。倘假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文所載香港會計準則第12號的一般原則(即根據有關物業的預期收回方式)計量。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關時，則亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的訂約方時，會在合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債(按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之金融資產及金融負債除外)直接產生的交易成本計入金融資產或金融負債(倘適用)之公平價值或自公平價值扣除。收購按公平價值計入損益之金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益確認。

金融資產

所有已確認的金融資產其後視乎金融資產類別整體按攤銷成本或公平價值計量。

按攤銷成本計量之金融資產

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本減減值虧損(初步確認時指定按公平價值計入損益之債務投資除外)計量：

- 為收取合約現金流量而於一個商業模式內持有資產；及
- 工具合同條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後按公平價值計量。

實際利率法

實際利率法乃計算有關期間金融資產及分配利息收入之攤銷成本的方法。實際利率指於初步確認時將金融資產在預計年期或較短期間(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值的貼現率。

其後按攤銷成本計量之債務工具之利息收入按實際利率法確認。利息收入確認為損益並計入「其他收入、收益及虧損」。

按公平價值計入損益之金融資產

權益工具投資分類為按公平價值計入損益，除非 貴集團指定非持作買賣投資於初步確認時按公平價值計入其他全面收入(「按公平價值計入其他全面收入」)。 貴集團並無指定權益工具投資按公平價值計入其他全面收入。

不符合攤銷成本標準(見上文)之債務工具乃按公平價值計入損益。此外，符合攤銷成本標準但指定按公平價值計入損益之債務工具乃按公平價值計入損益而計量。倘有關指定可消除或顯著降低按不同基準計量資產或負債或確認彼等之收益及虧損時的計量或確認差異，則初步確認時可指定債務工具按公平價值計入損益。 貴集團並無指定任何債務工具按公平價值計入損益。

當商業模式轉變導致不再符合攤銷成本標準時，債務工具由攤銷成本重新分類至按公平價值計入損益。初步確認時指定按公平價值計入損益之債務工具其後不允許重新分類。

於各呈報期結算日，按公平價值計入損益之金融資產按公平價值計量，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損計入合併損益及其他全面收益表的「其他收入、收益及虧損」項目。於損益確認之淨收益或虧損不包括該等金融資產賺取之任何股息或利息。

金融資產減值

金融資產(按公平價值計入損益者除外)於各呈報期結算日評估有否減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受影響，則金融資產視為已減值。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或

- 違約，例如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

對於若干類別之金融資產(例如應收租金)，經評估不會個別減值之資產會彙集一併評估減值。應收款項組合減值之客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合中拖欠款項次數增加以及國家或地方經濟狀況出現與應收款項拖欠有關的明顯變化。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，於客觀證據顯示資產已減值時，以資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率貼現之現值之間的差額於損益確認減值虧損。

金融資產賬面值之減值會直接按減值虧損扣減，惟應收租金除外，其賬面值會透過撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動會於損益確認。當應收租金視為不可收回時，將於撥備賬撤銷。其後收回的已撤銷款項將計入損益。

對於按攤銷成本計量的金融資產，倘於隨後期間其減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認的減值虧損透過損益撥回，惟該投資於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立合約安排內容以及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明 貴集團在扣減其所有負債後所擁有資產的剩餘權益的任何合約。 貴集團發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法乃計算有關期間金融負債攤銷成本及分配利息開支的方法。實際利率指將金融負債在估計年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金付款(包括構成實際利率的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認之賬面淨值的貼現率。

利息開支按實際利率法確認。

金融負債

金融負債(包括銀行借貸、其他應付款項及應付同系附屬公司款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

僅於從資產收取現金流量之合約權利到期，或金融資產已轉讓且已將資產所有權之絕大部分風險和回報轉讓予另一實體時，貴集團方會終止確認金融資產。

終止確認整個金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

貴集團僅於其責任解除、撤銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認的金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

借貸成本

因收購、建設或生產未完成資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或出售為止。特定借貸撥作未完成資產的支出前暫時投資所賺取的投資收入自合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

撥備

倘貴集團因過往事件承擔現時責任，且可能須履行該責任並能可靠估計責任金額，則確認撥備。經考慮該責任所涉風險及不確定因素，撥備按呈報期結算日履行現時責任所需代價的最佳估計值計量。倘撥備採用估計用以履行現時責任的現金流量計量，則(在貨幣時間值影響重大的情況下)其賬面值等於該等現金流量的現值。

股份付款交易

對於股東(即LIHL)授予集團實體員工的購股權，所收取之服務公平價值乃參考於授出日期購股權之公平價值釐定。所獲服務之公平價值於歸屬期按直線基準支銷，並於資本儲備相應增加視作股東注資。

有形資產減值虧損

於各呈報期結算日，貴集團審閱其有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致的分配基準之最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平價值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產特定風險的評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘某項減值虧損其後撥回，則資產賬面值須增至其可回收金額經修訂後的估值，惟增加後之賬面值不得超過假設該項資產(現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損而會釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項於僱員提供服務而有權取得供款時確認為開支。

5. 估計不明朗因素的主要來源

應用 貴集團會計政策(載於附註4)時，貴集團管理層須就未能從其他資料來源確定之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃按過往經驗及其他視為有關之因素作出。實際結果或有別於該等估計值。

估計及有關假設乃按持續基準檢討。倘修訂僅影響當前期間，則會計估計之修訂會於修訂期間確認，倘修訂同時影響當前期間及日後期間，則修訂會於修訂期間及日後期間確認。下文為 貴集團管理層應用實體會計政策時作出的可能對未來12個月之財務資料有重大影響之估計。

所得稅

由於無法預測未來溢利，故並無就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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的稅項虧損分別約155,917,000港元、174,658,000港元、150,527,000港元及64,475,000港元確認遞延稅項資產。是否變現遞延稅項資產主要取決於日後有無充足應課稅溢利或應課稅暫時差額可供使用。倘未來估計應課稅溢利或應課稅暫時差額高於預期，則可於修訂有關估計期間之損益確認重大遞延稅項資產。

以公平價值計入損益之金融資產

按附註22所述，貴集團擁有合併財務狀況表所載於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日賬面金額分別為35,815,000港元、29,812,000港元及29,075,000港元的非上市股本證券投資。管理層估計公平價值時主要考慮因股本證券缺乏市場流通性而予以調整後的相關投資物業的公平價值(見附註22)。有利或不利的估計變化均會影響按公平價值計入損益之投資產品之公平價值。

位於中國的投資物業

按附註16所述，除天津物業於二零一二年十二月三十一日的估值外，其他位於中國的投資物業均按專業估值師或 貴集團管理層參考獨立專業估值師進行的估值釐定的公平價值列賬。位於天津的投資物業於二零一二年十二月三十一日的公平價值乃參考 貴集團與一名獨立第三方於同日簽訂之買賣協議(見附註16及24)釐定。營業紀錄期間已竣工投資物業的公平價值乃根據收入法於物業土地使用權之剩餘年內按適當市場回報率將物業權益之未來租金收入撥充資本而釐定。在建投資物業之公平價值按餘值法參考可比市場銷售證據，扣除估計竣工所須預計建築成本及適當的開發商溢利撥備後釐定。管理層倚賴獨立專業估值師的估值報告行使判斷，信納估值方法反映各呈報期結算日的市況。市況轉變將影響 貴集團投資物業的公平價值。

在計量使用公平價值模型計量之投資物業產生的遞延稅項負債時，董事審閱 貴集團之投資物業組合後認為對營業紀錄期間 貴集團位於中國的投資物業(包括位於天津、青島、哈爾濱及瀋陽的物業)及位於香港的投資物業可透過銷售收回之假設並未被駁回。因此， 貴集團已就位於中國的投資物業之公平價值變動確認遞延稅項，是由於 貴集團須就出售繳納土地增值稅及所得稅(倘適用)。並無就位於香港的投資物業之公平價值變動確認遞延稅項是由於預期出售該等物業不會產生任何稅務後果。有關中國土地增值稅的遞延稅項負債乃基於獨立專業估值師對投資物業的估值並假設估定的價值即銷售該等物業時收取的實際所得款項釐定。

預付租金

貴集團的預付租金包括一幅鄰近位於中國瀋陽市瀋河區屬於LIHL之百貨公司的31,376平方米之土地(「地塊」)，其土地使用權乃 貴集團競標所得。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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，此地塊之賬面值分別為652,150,000港元、680,601,000港元、685,871,000港元及695,881,000港元(見附註18)。該地塊擬作商業建築發展用途。於二零一零年二月二十二日， 貴集團已繳足土地出讓金，但尚未申請土地使用權證，且有關發展尚未開始。就管理層所知，於二零一一年十二月訂立之怡富土地出讓合同列明怡富土地發展高度不可超過30米。 貴集團於二零一二年八月就申請建設用地規劃許可證與地方政府部門初步溝通時發現，瀋陽市規劃設計研究院提供的怡富土地規劃圖顯示怡富土地的發展高度不可超過15米，並非 貴集團收購怡富土地時所知的30米。 貴集團其後向區政府辦公室及瀋陽市規劃和國土資源局(「瀋陽市規劃和土地局」)等相關政府部門尋求澄清。

截至二零一三年六月三十日，地塊已分類為預付租金，金額約為695,881,000港元(即就地塊應付款項的總額)。 貴集團所接獲瀋河區人民政府日期為二零一三年四月十九日的函件指明怡富土地授出之時適用的規劃標準維持不變，即高度不可超過30米。 貴集團接獲瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處日期為二零一三年五月八日的函件，確認發展高度為29.9米的海堰里-1商業項目(即怡富土地發展項目)的規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意， 貴集團須根據市政府的審閱意見，提交另一份設計方案，其中加入專門審閱小組關於建築架構/藍圖的意見以供獲得建築批文。二零一三年七月底， 貴集團向瀋陽市規劃和土地局提交另一份設計方案以供審閱。瀋陽市規劃和土地局組織 貴集團與專家小組於二零一三年八月八日舉行會議，討論相關設計方案。會上，專家小組以及瀋河區政府與瀋陽市規劃和土地局的代表聽取 貴集團的報告後，一致表示接受該設計方案，無其他意見。瀋陽市規劃和土地局表示會盡快完成審批程序。於本報告日期， 貴集團尚未收到規劃設計方案的最終批文。由於此事的另一方是政府且牽涉許多不同的部門/機構，加上尚未獲得最終批文，故 貴集團管理層難以評估進展、影響及結果。

倘 貴集團未能就開發地塊獲得最終批文，則該地塊發展項目或會押後或遭受不利影響，進而可能嚴重影響 貴集團預付租金之賬面值。然而，鑑於 貴集團已獲得初步批文且相信可獲得最終批文，故 貴集團管理層認為不必減值。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團旗下實體能繼續經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東提供最佳回報。營業紀錄期間，貴集團之整體策略並無轉變。

貴集團之資本架構包括債務(包含銀行借貸及應付同系附屬公司款項)，已扣除現金及現金等價物以及貴公司擁有人應佔權益(包括股本、儲備及保留溢利)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團於檢討時考慮資本成本及各類資本之相關風險，透過派付股息及發行新股以及發行新債或贖回現有債項以平衡整體資本架構。

7. 金融工具

金融工具類別

	貴集團				貴公司	
	十二月三十一日			六月三十日	十二月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	三十一日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	二零一二年	二零一三年
					千港元	千港元
金融資產						
按公平價值計入損益(附註22)	—	35,815	29,812	29,075	—	—
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物)	170,153	93,720	87,543	548,028	886	1,641
金融負債						
按攤銷成本計量之金融負債	1,618,778	1,238,768	1,074,876	1,063,917	5,898	14,633

金融風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括銀行結存及現金、按公平價值計入損益之金融資產、租金及其他應收款項、其他應付款項、銀行借貸及應收一間同系附屬公司款項、應付同系附屬公司款項。貴公司的主要金融工具包括銀行結存及現金、應收一間附屬公司款項及應付一間同系附屬公司款項。該等金融工具之詳情披露於相關附註。與該等金融工具相關之風險及旨在減低有關風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

外匯風險

貴公司及其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣，彼等的大部分交易以人民幣結算。營業紀錄期間，貴集團及貴公司並無進行致令貴集團及貴公司面對外匯風險的外匯交易。儘管如此，截至各呈報期結算日，貴集團有若干外幣計值銀行結存、應收一間同系附屬公司款項及應付同系附屬公司款項，且貴公司有若干外幣計值銀行結存、應收一間附屬公司款項及應付一間同系附屬公司款項，有關詳情披露於各附註。

貴集團及貴公司主要面對美元及港元相關貨幣風險。截至各呈報期結算日，貴集團及貴公司之外幣計值貨幣資產及負債賬面值如下：

	貴集團							
	資產				負債			
	十二月三十一日			六月三十日	十二月三十一日			六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
千港元								
港元	629	38,490	263	9,208	1,396,794	1,048,319	1,016,497	1,025,741
美元	11,824	178	759	31,024	—	—	—	—

	貴公司			
	資產		負債	
	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
千港元				
港元	5	211	5,898	14,633
美元	744	744	—	—

管理層持續監察外匯風險，並將於必要時考慮對沖外匯風險。

下表詳述貴集團及貴公司對人民幣兌美元及港元可能升值或貶值5%的敏感度。貴集團目前並無外匯對沖政策，但會於必要時考慮對沖外匯風險。敏感度分析僅包括未兌換外幣計值貨幣項目，並於各呈報期結算日按5%匯率變動調整換算。所用敏感度比率為向主要管理人員內部呈報外匯風險之比率，乃管理層對匯率之合理可能變動的評估。

分析闡述人民幣兌相關外幣升值5%的影響。以下正數指年/期內除稅後溢利增加，負數指年/期內除稅後溢利減少。

	貴集團			貴公司		
	截至十二月三十一日止年度			截至	截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
			止六個月	止期間	止六個月	
千港元						
港元	69,808	50,491	50,812	50,827	295	721
美元	(591)	(9)	(38)	(1,551)	(37)	(37)

倘人民幣兌相關外幣貶值5%，對年/期內除稅後溢利會有反向同等影響。

管理層認為，由於年/期結日之風險並無反映年/期內風險，故敏感度分析並不代表外匯風險。

利率風險

貴集團面對有關應付同系附屬公司按固定利率計息之款項的公平價值利率風險。貴集團亦面對計息金融資產及負債(主要為計息銀行結存及浮息銀行借貸)利率變動產生的現金流量利率風險。貴集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將於必要時考慮對沖重大利率風險。貴集團之現金流量利率風險主要集中於受中國人民銀行(「人民銀行」)設定之基準貸款利率之波動影響的人民幣計值借貸。

下述敏感度分析基於各呈報期結算日之計息銀行結存及浮息銀行借貸之利率風險釐定，並假設於各呈報期結算日未償還之資產及負債金額於整個年度／期間一直未償還。100個基點為向主要管理人員內部呈報利率風險時所用者，乃管理層對匯率之合理可能變動的評估。對於按現行最低利率計息的銀行結存，下述分析會反映利率降至0%的影響。

倘銀行結存及銀行借貸的利率下跌100個基點或降至0%且所有其他變量維持不變，則貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會增加439,000港元，對貴集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年六月三十日止六個月的除稅後溢利影響不大。

倘銀行結存及銀行借貸的利率增加100個基點且所有其他變量維持不變，則貴集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年六月三十日止六個月的除稅後溢利會分別增加1,200,000港元、537,000港元、872,000港元及2,118,000港元。

利率變動對貴公司的計息金融資產(主要為浮息銀行結存)的影響並無嚴重影響。貴公司截至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年六月三十日止六個月的除稅後虧損。

管理層認為，由於年／期結日之風險並無反映年／期內風險，故敏感度分析並不代表利率風險。

信貸風險

於各呈報期結算日，貴集團可能因交易對手未能於各呈報期結算日履行責任而面對有關各類已確認金融資產的最高信貸風險，而該等資產的賬面值已於合併財務狀況表呈列。為降低信貸風險，貴集團管理層將於接納新承租人前內部評估有意承租人的信貸質素，且不會向承租人授出信貸期。此外，貴集團定期於呈報期結算日檢討各項個別應收租金之可收回款額，以確保就無法收回之款項作出足夠減值虧損撥備。因此，貴集團管理層認為貴集團之信貸風險顯著降低。

貴集團面對有關應收一間同系附屬公司款項之集中信貸風險，有關詳情載於附註21。為降低信貸風險，貴集團管理層定期檢討可否收回應收同系附屬公司款項，確保及時採取跟進行動。因此，貴集團管理層認為有關結存之信貸風險顯著降低。

貴集團亦面對中國業務產生之債務的地區集中風險。

貴集團管理層認為，由於貴集團主要承租人財力雄厚且信譽良好，故應收該等承租人的租金並無重大信貸風險。其餘應收租金結餘源自多名承租人。

由於貴集團及貴公司的流動資金交易對手為獲國際信貸評級機構授予高信貸級別之銀行，故相關信貸風險有限。

價格風險

按公平價值計入損益之金融資產指非上市中國股本投資，有關詳情載於附註22。貴集團按公平價值計入損益之金融資產按各呈報期結算日的公平價值計量，與投資物業(被投資方的主要相關資產)價格風險直接相關。

在所有其他變量維持不變的情況下，貴集團於各呈報期結算日對相關投資物業公平價值增加所引致按公平價值計入損益之金融資產之價格風險敏感度如下：

	貴集團			截至
	截至十二月三十一日止年度			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	止六個月
				千港元
公平價值之合理可能增加	不適用	5%	5%	5%
年／期內除稅後溢利增加	—	2,484	2,995	3,529

在所有其他變量維持不變的情況下，倘被投資方的相關投資物業之公平價值減少5%，則對年／期內除稅後溢利有反向同等影響。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團監察及維持管理層視為足以應付貴集團業務資金需求之現金及現金等價物，並減低現金流量波動影響。管理層監察銀行借貸之運用，確保遵守貸款契諾。

營業紀錄期間，貴集團以銀行借貸及同系附屬公司墊款作為重要的流動資金來源。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，貴集團可用之未動用借貸融資分別約為23,600,000港元及74,040,000港元。貴集團於二零一二年十二月三十一日止年度完成天津投資物業的內部翻新作業後自願終止借貸融資。詳情載於附註28。

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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，貴集團的流動負債超逾流動資產，分別為1,568,272,000港元、1,238,126,000港元、643,135,000港元及690,682,000港元。計入流動負債的應付同系附屬公司(均為LIHL的附屬公司)款項分別為1,544,390,000港元、1,234,799,000港元、1,074,594,000港元及1,063,653,000港元。儘管應付同系附屬公司款項須於要求時償還並分類為流動負債，但LIHL已同意提供財務援助予貴集團助其履行全部到期財務責任，且於貴集團具備財務實力即時償還應付LIHL附屬公司款項前不會要求還款。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，貴公司的流動負債超出流動資產，分別為12,681,000港元及15,984,000港元。流動負債包括二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日應付同系附屬公司款項分別5,898,000港元及14,633,000港元。儘管應付同系附屬公司款項須於要求時償還並分類為流動負債，但LIHL已同意提供財務援助予貴公司助其履行全部到期財務責任，且於貴公司具備財務實力即時償還應付LIHL附屬公司款項前不會要求還款。

此外，按本招股書「重組」一節所詳細披露，集團實體應付同系附屬公司款項已於上市前由貴公司向LIHL發行股份而結清。

基於上文所述者，貴集團管理層認為貴集團並無任何重大流動資金風險，並能履行於可見將來到期的財務責任。

下表詳列貴集團及貴公司非衍生金融負債的剩餘合約期限。下表按照貴集團可能被要求還款之最早日期以金融負債之未貼現現金流量顯示。下表載列基於各呈報期結算日之利率計算之估計利息付款。

流動資金及利息風險表

貴集團

	加權平均 實際利率 %	於要求時 償還/ 於三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
於二零二零年 十二月三十一日					
非衍生金融負債					
其他應付款項	—	27,188	—	27,188	27,188
銀行借貸	5.28	23,669	24,187	47,856	47,200
應付同系附屬公司款項					
— 計息部分	3.18	72,292	—	72,292	72,292
— 不計息部分	—	1,472,098	—	1,472,098	1,472,098
		<u>1,595,247</u>	<u>24,187</u>	<u>1,619,434</u>	<u>1,618,778</u>
於二零一一年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
其他應付款項	—	3,969	—	3,969	3,969
應付同系附屬公司款項					
— 計息部分	3.18	124,777	—	124,777	124,777
— 不計息部分	—	1,110,022	—	1,110,022	1,110,022
		<u>1,238,768</u>	<u>—</u>	<u>1,238,768</u>	<u>1,238,768</u>
於二零一二年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
其他應付款項	—	282	—	282	282
應付同系附屬公司款項					
— 計息部分	1.00	27,644	—	27,644	27,644
— 不計息部分	—	1,046,950	—	1,046,950	1,046,950
		<u>1,074,876</u>	<u>—</u>	<u>1,074,876</u>	<u>1,074,876</u>
於二零一三年六月三十日					
非衍生金融負債					
其他應付款項	—	264	—	264	264
應付同系附屬公司款項					
— 計息部分	1.00	37,912	—	37,912	37,912
— 不計息部分	—	1,025,741	—	1,025,741	1,025,741
		<u>1,063,917</u>	<u>—</u>	<u>1,063,917</u>	<u>1,063,917</u>

貴公司

	加權平均 實際利率 %	於要求時 償還/ 於三個月內 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
於二零一二年十二月三十一日				
非衍生金融負債				
應付同系附屬公司款項				
— 不計息	—	<u>5,898</u>	<u>5,898</u>	<u>5,898</u>
於二零一三年六月三十日				
非衍生金融負債				
應付同系附屬公司款項				
— 不計息	—	<u>14,633</u>	<u>14,633</u>	<u>14,633</u>

上文就非衍生金融負債之浮動利率工具計入之金額或會因浮動利率變動有別於各呈報期結算日釐定之利率估計而有變。

公平價值

按公平價值計入損益之金融資產以外的其他金融資產及金融負債之公平價值乃按公認定價模式基於貼現現金流量分析釐定。

按公平價值計入損益之金融資產參考被投資方淨資產(主要包括投資物業)因投資缺乏市場流通性而予以調整後的公平價值釐定。

貴集團管理層認為，於各呈報期結算日，按攤銷成本於合併財務狀況表入賬之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平價值相若。

於合併財務狀況表確認之公平價值計量

下表載列初步確認後按公平價值計量之金融工具分析，按公平價值的可觀察程度分為一至三級。

- 第一級公平價值計量按相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價計算。
- 第二級公平價值計量按除第一級計入之報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(衍生自價格)觀察所得之參數計算。
- 第三級公平價值計量按計入並非根據可觀察市場數據(不可觀察參數)得出之資產或負債參數之估值方法計算。

金融資產	公平價值	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值 的關係
按公平價值計入損益 之金融資產	於瀋陽佳建(從事物業 開發業務)的10%非 上市股本權益,於 二零一一年十二月 三十一日、二零 一二年十二月 三十一日及二零 一三年六月三十日 分別達35,815,000港 元、29,812,000港元 及29,075,000港元。	第三級	參考相關投資物 業公平價值並 經調整缺乏市 場競爭力的物 業	基於估值模型的 相關投資物業 公平價值(附 註)	相關投資物業公 平價值越高, 公平價值越高

附註：倘相關投資物業公平價值上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的非上市股本證券賬面值將分別增加/減少約2,484,000港元、2,995,000港元及3,529,000港元。

營業紀錄期間，第一級、第二級及第三級之間並無變化。

	於二零一一年十二月三十一日			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平價值計入損益 的金融資產： — 非上市股本證券	—	—	35,815	35,815
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,815</u>	<u>35,815</u>
	於二零一二年十二月三十一日			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平價值計入損益 的金融資產： — 非上市股本證券	—	—	29,812	29,812
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,812</u>	<u>29,812</u>
	於二零一三年六月三十日			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平價值計入損益 的金融資產： — 非上市股本證券	—	—	29,075	29,075
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,075</u>	<u>29,075</u>

公平價值計量及估值程序

估計 貴集團按公平價值計入損益之金融資產的公平價值時，貴集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級參數，貴集團於各報告期末委聘第三方合資格估值師對相關投資物業進行估值。於各報告期末，貴集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定估值模型的適當估值技術及參數。倘資產公平價值發生重大變動，會向 貴公司董事會報告波動原因。

有關釐定 貴集團按公平價值計入損益之金融資產的公平價值所用估值技術及參數的資料於上文披露。

金融資產第三級公平價值計量之對賬

	非上市股本 投資 千港元
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日 瀋陽佳建之10%股本權益(附註33) 於損益確認的盈利	— 35,065 750
於二零一一年十二月三十一日 於損益確認的虧損	35,815 (6,003)
二零一二年十二月三十一日 於損益確認的虧損	29,812 (737)
於二零一三年六月三十日	<u>29,075</u>

8. 營業額及分部資料

營業額

營業額指營業紀錄期間中國經營租賃的租金收入。

經營分部

貴集團的經營業務由專注物業投資的單一經營分部進行。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由主要經營決策者(「主要經營決策者」，即負責物業開發部的若干LIHL執行董事及主要管理人員，亦獲委任為貴公司執行董事)定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱收益分析及物業組合，由於全部物業(包括位於香港及中國的物業)均由貴集團持作資本增值及開發，故視為單一經營分部。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

主要經營決策者審閱貴集團現時旗下公司的整體年/期內溢利(不計及投資物業之未變現收益及公平價值變動)，以作出資源分配決策。由於並無定期向主要經營決策者提供分部資產或分部負債分析，故並無呈列該等分析。貴集團業務由香港財務報告準則第8號「經營分部」界定之單一經營分部組成，因此並無編製實體資料以外的個別分部資料。

區域資料

貴集團按地理分佈劃分的非流動資產資料如下：

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
香港	52,480	53,250	35,900	40,700
中國	2,226,581	1,793,330	1,343,220	1,371,810
	<u>2,279,061</u>	<u>1,846,580</u>	<u>1,379,120</u>	<u>1,412,510</u>

有關主要客戶的資料

相關年度／期間來自客戶之佔比超逾 貴集團總營業額10%的營業額如下：

	貴集團			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度 二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A	341	4,977	4,666	2,328	1,167
客戶B	172	1,994	3,406	1,656	1,475
客戶C	305	—*	—*	—*	—*
	<u>341</u>	<u>4,977</u>	<u>4,666</u>	<u>2,328</u>	<u>1,167</u>

* 相關營業額佔比未超逾 貴集團相關年度／期間總營業額之10%。

9. 其他收入、收益及虧損

	貴集團			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度 二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	361	1,770	336	11	455
應計利息收入(附註)	—	—	—	—	3,244
匯兌收益(虧損)淨額	52,805	48,831	8,304	(10,647)	22,225
管理費收入	561	5,926	6,189	3,316	966
出售物業、廠房及設備虧損	(548)	(147)	(1,067)	—	—
其他收入	297	2,838	5,197	1,973	1,881
	<u>53,476</u>	<u>59,218</u>	<u>18,959</u>	<u>(5,347)</u>	<u>28,771</u>

附註：應計利息收入指攤銷應收出售附屬公司之遞延代價公平價值調整所產生應計利息的取消。

10. 融資成本

	貴集團			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度 二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
下述各項之利息：					
須於一年內悉數償還 之銀行借貸	1,198	2,834	—	—	—
應付同系附屬公司款項 (計息部分)	969	1,198	1,711	840	409
	<u>2,167</u>	<u>4,032</u>	<u>1,711</u>	<u>840</u>	<u>409</u>

11. 稅項

	貴集團			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度 二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
稅項支出包括：					
香港利得稅	—	—	1,800	—	—
中國稅項(附註)	—	154,229	—	—	100,930
遞延稅項(附註29)	—	154,229	1,800	—	100,930
	69,604	49,196	73,769	6,790	(98,879)
	69,604	203,425	75,569	6,790	2,051

附註：中國稅項指附註33所載截至二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止期間出售兩間分別於中國瀋陽及天津持有投資物業的附屬公司產生的稅項。

由於營業紀錄期間開曼群島及英屬處女群島的公司毋須納稅，故並無就彼等作出稅項撥備。

財務資料所載香港稅項撥備按營業紀錄期間應課稅溢利之16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，自二零零八年一月一日起中國附屬公司按稅率25%納稅。

根據自一九九四年一月一日起生效且於二零一一年一月八日經修訂的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於一九九四年一月一日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項及土地開發或新建樓宇及配套設施建設成本和費用，或舊的建築物和構築物的估價，有關轉讓房地產的應繳稅項和財務部規定的其他可扣減項目。除上述扣減外，房地產開發商可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建建築或相關設施建設成本的20%。

營業紀錄期間的稅項支出與合併損益及其他全面收益表所示稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	貴集團			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度 二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
稅前溢利(虧損)	<u>89,811</u>	<u>351,594</u>	<u>169,760</u>	<u>(6,480)</u>	<u>80,546</u>
按適用所得稅率25%					
繳納的稅項	22,453	87,899	42,440	(1,620)	20,137
毋須課稅收入的稅務影響	(15,157)	(16,177)	(2,076)	(1,754)	(21,958)
不可扣稅開支的稅務影響	1,812	1,853	5,946	3,496	1,436
未確認稅項虧損的稅務影響	9,257	7,354	6,366	3,608	3,759
不同稅率的稅務影響	—	—	(927)	—	—
土地增值稅	48,303	31,672	52,408	4,813	1,207
土地增值稅的稅務影響	(12,076)	(7,918)	(13,102)	(1,203)	(302)
為計算土地增值稅及 企業所得稅而調整視作成本 之稅務影響	19,543	5,025	(10,044)	2,802	771
出售一間附屬公司產生之稅項	—	97,914	—	—	—
其他	<u>(4,531)</u>	<u>(4,197)</u>	<u>(5,442)</u>	<u>(3,352)</u>	<u>(2,999)</u>
	<u>69,604</u>	<u>203,425</u>	<u>75,569</u>	<u>6,790</u>	<u>2,051</u>

12. 年／期內溢利(虧損)

	貴集團				
	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
年／期內溢利(虧損)已扣除(計入) 下列項目：					
董事酬金：(附註13)					
袍金	5	5	10	5	5
其他薪酬	799	586	851	492	311
花紅	701	1,912	1,030	—	—
股份付款	540	23	1	1	—
退休福利計劃供款	10	7	5	2	1
	<u>2,055</u>	<u>2,533</u>	<u>1,897</u>	<u>500</u>	<u>317</u>
其他員工成本	6,223	9,427	7,782	4,647	2,566
股份付款	10	7	—	—	—
退休福利計劃供款	771	794	629	333	246
	<u>7,004</u>	<u>10,228</u>	<u>8,411</u>	<u>4,980</u>	<u>2,812</u>
總僱員成本	<u>9,059</u>	<u>12,761</u>	<u>10,308</u>	<u>5,480</u>	<u>3,129</u>
核數師酬金	143	112	100	43	51
上市開支(計入其他支出)	—	—	12,594	—	3,304
投資物業租金收入總額	(1,424)	(14,950)	(20,809)	(8,664)	(4,490)
減：一年／期內產生租金 收入之投資物業 的直接經營開支	456	13,850	14,489	7,382	4,573
一年／期內不產生租金 收入之投資物業 的直接經營開支	<u>8,000</u>	<u>4,705</u>	<u>3,780</u>	<u>2,212</u>	<u>1,843</u>
	<u>7,032</u>	<u>3,605</u>	<u>(2,540)</u>	<u>930</u>	<u>1,926</u>

13. 董事及僱員酬金

LIHL或 貴集團已付或應付予 貴公司董事及主要行政人員的酬金如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事						
陳楚玲小姐	—	333	66	60	4	463
陳少珍小姐	—	346	135	22	5	508
非執行董事						
劉鑾鴻先生	5	120	500	458	1	1,084
	<u>5</u>	<u>799</u>	<u>701</u>	<u>540</u>	<u>10</u>	<u>2,055</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事						
陳楚玲小姐	—	253	96	18	3	370
陳少珍小姐	—	213	816	5	3	1,037
非執行董事						
劉鑾鴻先生	5	120	1,000	—	1	1,126
	<u>5</u>	<u>586</u>	<u>1,912</u>	<u>23</u>	<u>7</u>	<u>2,533</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事						
陳楚玲小姐	—	256	13	1	2	272
陳少珍小姐	—	235	17	—	2	254
非執行董事						
劉鑾鴻先生	10	360	1,000	—	1	1,371
	<u>10</u>	<u>851</u>	<u>1,030</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>1,897</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事						
陳楚玲小姐	—	179	—	1	1	181
陳少珍小姐	—	133	—	—	1	134
非執行董事						
劉鑾鴻先生	5	180	—	—	—	185
	<u>5</u>	<u>492</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>500</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事						
陳楚玲小姐	—	26	—	—	—	26
陳少珍小姐	—	105	—	—	1	106
非執行董事						
劉鑾鴻先生	5	180	—	—	—	185
	<u>5</u>	<u>311</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>317</u>

附註：花紅視乎個人表現及市場趨勢釐定。

陳楚玲小姐、陳少珍小姐亦為 貴公司主要行政人員，故上文所披露的彼等的酬金包括彼等作為主要行政人員提供服務所收取者。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月， 貴公司五名最高薪人士中，分別有三名、三名、三名、三名及兩名為 貴公司董事及主要行政人員，其酬金詳情於上文披露。營業紀錄期間，其餘最高薪人士的薪酬如下：

	貴集團				
	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	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
僱員：					
薪金、津貼及其他福利	844	1,277	495	311	312
退休福利計劃供款	49	58	84	59	51
與表現掛鈎的獎金	51	148	42	—	—
	<u>944</u>	<u>1,483</u>	<u>621</u>	<u>370</u>	<u>363</u>

其餘僱員之薪酬介乎以下範圍：

	貴集團				
	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	二零一二年	二零一三年
	人數	人數	人數	人數	人數
零至1,000,000港元	2	1	2	2	3
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	1	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

營業紀錄期間， 貴集團並無向 貴公司董事及主要行政人員或五名最高薪人士(包括董事、主要行政人員及僱員)支付薪酬以吸引其加入 貴集團或作為加入獎金或離職補償。於營業紀錄期間，董事及主要行政人員概無放棄任何酬金。董事、主要行政人員及其他最高薪人士酬金由LIHL為彼等提供予 貴集團之服務而支付。

14. 股息

貴公司自註冊成立以來，並無派付或宣派任何股息。除截至二零一一年十二月三十一日止年度向怡樂當時的直接控股公司分派股息270,000,000港元外，營業紀錄期間及重組前 貴集團旗下其他公司概無派付或宣派任何股息。

由於上述股息之股息率及股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

15. 每股盈利

由於每股盈利資料對 貴集團資本架構及本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

16. 投資物業

	已竣工投資 物業 千港元	貴集團 在建投資 物業 千港元	總計 千港元
公平價值			
於二零一零年一月一日	876,718	534,390	1,411,108
年內添置	74,341	12,368	86,709
於損益確認之公平價值增加			
— 出售變現收益	1,128	—	1,128
— 未變現收益	20,029	41,997	62,026
出售	(4,889)	—	(4,889)
匯兌調整	31,631	21,305	52,936
於二零一零年十二月三十一日	998,958	610,060	1,609,018
年內添置	20,734	39,884	60,618
於損益確認之公平價值增加			
— 出售變現收益	1,564	—	1,564
— 未變現收益	94,417	—	94,417
出售	(13,553)	—	(13,553)
出售一間附屬公司(附註33)	—	(662,352)	(662,352)
匯兌調整	45,141	12,408	57,549
於二零一一年十二月三十一日	1,147,261	—	1,147,261
年內添置	13,638	—	13,638
於損益確認之公平價值增加			
— 出售變現收益	1,498	—	1,498
— 未變現收益	182,922	—	182,922
出售	(23,748)	—	(23,748)
重新分類至持作出售(附註24)	(647,920)	—	(647,920)
匯兌調整	10,746	—	10,746
於二零一二年十二月三十一日	684,397	—	684,397
期內添置	5,820	—	5,820
於損益確認之公平價值增加			
— 未變現收益	6,297	—	6,297
匯兌調整	9,913	—	9,913
於二零一三年六月三十日	706,427	—	706,427

以上投資物業的賬面值包括：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	六月三十日 千港元
於香港根據中期租約持有之土地	52,480	53,250	35,900	40,700
於中國根據中期租約持有之土地	1,556,538	1,094,011	648,497	665,727
	<u>1,609,018</u>	<u>1,147,261</u>	<u>684,397</u>	<u>706,427</u>

貴集團位於香港之投資物業於二零一零年十二月三十一日之公平價值乃基於與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓)於同日進行

之估值釐定。萊坊測計師行有限公司為香港測量師學會之成員，並具備適當資格及擁有在有關地點進行類似物業估值之近期經驗。估值乃採用直接比較法假設按現況銷售各項物業權益及參考相關市場可比較銷售交易釐定。

貴集團位於香港之投資物業於二零一一年十二月三十一日的公平價值由相關公司之董事確定。於二零一一年十二月三十一日，貴集團位於香港之投資物業的公平價值乃參考與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第三期4樓）二零一一年十一月三十日的估值報告釐定。世邦魏理仕是香港測量師學會會員。董事認為，貴集團投資物業在二零一一年十二月三十一日及二零一一年十一月三十日之公平價值並無大幅變動。世邦魏理仕編製之二零一一年十一月三十日的估值乃參考相同地點之狀況類似物業的相關市價採用直接比較法釐定。

貴集團位於香港之投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平價值根據世邦魏理仕於該等日期進行的估值參考相同地點之狀況類似物業的相關市價釐定。

貴集團位於中國的投資物業於二零一零年十二月三十一日的公平價值乃基於與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師上海八達國瑞房地產土地估價有限公司（「八達國瑞」，前稱上海國瑞量行房地產估價事務所有限公司，地址為中國上海靜安區陝西北路549號洋房別墅，郵編200040）於當日進行之估值釐定。八達國瑞是英國皇家特許測量師學會會員。已竣工投資物業之公平價值採用直接資本化法，以估物業之潛在租金收入除以二零一零年十二月三十一日之適當資本化比率釐定。在建投資物業之公平價值按餘值法參考相關市場之可比較銷售數據，扣減預計完成餘下工程所需估計成本及適當的開發商溢利撥備且假設物業將按所在地區之同類商業開發方式完工釐定。

貴集團位於中國的投資物業於二零一一年十二月三十一日的公平價值由相關公司之董事釐定。於二零一一年十二月三十一日，貴集團位於中國之投資物業的公平價值參考世邦魏理仕於二零一一年十一月三十日的估值報告及二零一一年十二月相關地點同類物業之近期物業市場數據釐定。董事認為，該等物業於二零一一年十二月三十一日及二零一一年十一月三十日之公平價值相若。位於青島之投資物業於二零一一年十一月三十日的公平價值按直接資本化法以估物業之潛在租金收入除以適用資本化比率釐定，亦考慮假設按現況銷售各項物業權益及參考相關市場可比較銷售交易之直接比較法。位於哈爾濱之投資物業（於估值日期已基本完工）於二零一一年十一月三十日之公平價值採用直接比較法，參考假設物業權益在估值日期已竣工而達致物業權益資本值之相關市場可比較銷售數據，並計及預計完成餘下工程所需成本（包括申請房屋所有權證的成本）釐定。位於天津之投資物業於二零一一年十一月三十日之公平價值採用直接比較法參考相關市場之可比較銷售數據釐定，亦考慮基於現時租約及剩餘有效租期評估剩餘租約價值及租約到期價值之租期復歸法。

貴集團位於中國之投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平價值參考世邦魏理仕於該等日期進行之估值釐定。位於青島之投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平價值按直接資本化法以估物業之潛在租金收入除以適當資本化比率釐定，亦考慮假設按現況銷售各項物業權益及參考相關市場可比較銷售交易之直接比較法。位於哈爾濱之投資物業於

二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平價值採用直接比較法，假設按現況銷售各項物業權益及參考相關市場可比較銷售交易釐定。位於天津之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平價值參考 貴集團與一名獨立第三方於同日簽訂的買賣協議釐定(見附註24)。

貴集團在中國根據以賺取租金或資本增值為目的的經營租賃持有的物業權益採用公平價值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

貴集團的香港投資物業使用直接比較法按根據各報告期末同類物業的市場可觀察交易釐定的公平價值計量。 貴集團的中國投資物業採用上述估值方法(相關參數並非基於各報告期末可觀察市場數據(不可觀察參數))按公平價值計量。

下表載列該等投資物業公平價值的釐定方法(尤其是估值方法及所使用參數)以及公平價值等級，根據公平等級，公平價值計量基於公平價值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
二零一零年十二月三十一日					
1號物業—天津物業	第三級	收入法—直接 資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)單位日租；及 (3)級別調整	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為11%。 基本層級的單位日 租使用直接市場比 較方法並經計入時 間、位置及臨街道 路、物業及設施規 模等各項因素，為 每日每平方米人民 幣13.95元。 物業各樓層的級別 調整為特定層級的 60%至90%。	資本化比率越高， 公平價值越低。 單位日租越高， 公平價值越高。 級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則1號物業賬面 值將分別減少約 21,830,000港元及增 加約23,836,000港元。 倘估值模型的單位日 租上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則1號物業賬面值 將分別增加約 24,898,000港元及減 少約24,898,000港元。 倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則1號物業賬面值 將分別減少約 62,894,000港元及增 加約78,824,000港元。

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
2號物業—青島物業	第三級	收入法—直接 資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)單位日租；及 (3)級別調整	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為11%。	資本化比率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則2號物業賬面 值將分別減少約 10,148,000港元及增 加約10,974,000港元。
			基本層級的單位日 租使用直接市場比 較方法並經計入時 間、位置及臨街道 路、物業及設施規 模等各項因素，為 每日每平方米人民 幣11.44元。	單位日租越高， 公平價值越高。	倘估值模型的單位日 租上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則2號物業賬面值 將分別增加約 12,980,000港元及減 少約13,098,000港元。
			物業各樓層的級別 調整為特定層級的 65%至95%。	級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則2號物業賬面值 將分別減少約 39,058,000港元及增 加約51,920,000港元。
3號物業—哈爾濱物業	第三級	餘值法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)單位日租； (3)級別調整；及 (4)建設成本	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為12%。	資本化比率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則3號物業賬面 值將分別減少約 7,198,000港元及增加 約7,670,000港元。
			基本層級的單位日 租使用直接市場比 較方法並經計入時 間、位置及臨街道 路、物業及設施規 模等各項因素，為 每日每平方米人民 幣8.61元。	單位日租越高， 公平價值越高。	倘估值模型的單位日 租上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則3號物業賬面值 將分別增加約 8,850,000港元及減少 約8,968,000港元。
			物業各樓層的級別 調整為特定層級的 50%至95%。	級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則3號物業賬面值 將分別減少約 7,434,000港元及增加 約8,496,000港元。

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
4號物業—瀋陽物業	第三級	餘值法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)單位日租； (3)級別調整；及 (4)建設成本	建設成本計入管理層的經驗及估計預算。	建設成本越高，公平價值越低。	倘估值模型的建設成本上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別減少約236,000港元及增加約118,000港元。
			經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為11%。	資本化比率越高，公平價值越低。	倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業賬面值將分別減少約29,500,000港元及增加約31,860,000港元。
			基本層級的單位日租使用直接市場比較方法並經計入時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每日每平方米人民幣6.33元。	單位日租越高，公平價值越高。	倘估值模型的單位日租上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業賬面值將分別增加約34,220,000港元及減少約34,220,000港元。
			物業各樓層的級別調整為特定層級的65%至90%。	級別調整越高，公平價值越低。	倘估值模型的級別調整上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業賬面值將分別減少約21,240,000港元及增加約24,780,000港元。
香港物業	第二級	基於同類物業市場可觀察交易與反映標的物業情況及位置的調整的直接比較法。	建設成本計入管理層的經驗及估計預算。	建設成本越高，公平價值越低。	倘估值模型的建設成本上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業賬面值將分別減少約3,540,000港元及增加約3,540,000港元。
			不適用	不適用	不適用

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
二零一一年十二月三十一日					
1號物業—天津物業	第三級	直接比較法及收入法 (租期復歸法) 主要參數為： (1) 租期收益率； (2) 復歸收益率； (3) 個別單位的市場 單位租金；及 (4) 每平方米價格	經計入同類物業產 生的收益及反映所 擔保及將收取租期 收入的確定性的調 整，租期收益率為 6%。 經計入單位市場年 度租金收入及同類 物業的單位市值， 復歸收益率為6.5%。	租期收益率越高， 公平價值越低。 復歸收益率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的租期收 益率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則1號物業賬面 值將分別減少約 250,000港元及增加約 340,000港元。 倘估值模型的復歸收 益率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則1號物業賬面 值將分別減少約 8,000,000港元及增加 約8,700,000港元。
			使用直接市場比較 方法並經計入位置 及臨街道路、物業 大小及設施等其他 各項因素，所得市 場單位租金介乎每 平方米每天人民幣 1.2元至每平方米每 天人民幣9.9元。	市場單位租金越高， 公平價值越高。	倘估值模型的市場單 位租金上升/下降 5%，而所有其他變量 保持不變，則1號物業 賬面值將分別增加約 9,400,000港元及減少 約9,300,000港元。
			基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣49,900元。	價格越高， 公平價值越高	倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則1號物業賬面值將 增加/減少24,200,000 港元。

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
2號物業—青島物業	第三級	直接比較法及收入法 —直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)月租； (3)級別調整；及 (4)每平方米價格	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為8.5%。	資本化比率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則2號物業賬面 值將分別減少約 7,300,000港元及增加 約8,100,000港元。
			基本層級的月租使 用直接市場比較方 法並經計入樓齡、 位置及臨街道路、 物業規模及規劃/ 設計等各項因素， 為每平方米人民幣 387元。	月租越高，公平價 值越高。	倘估值模型的月租上 升/下降5%，而所有 其他變量保持不變， 則2號物業賬面值將 分別增加約7,500,000 港元及減少約 7,500,000港元。
			物業各樓層的級別 調整為基本層級的 15%至60%。	級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則2號物業賬面值 將分別減少約 6,200,000港元及增加 約6,200,000港元。
		基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣55,000元	價格越高， 公平價值越高。	倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則2號物業賬面值將 增加/減少15,100,000 港元。	

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
3號物業—哈爾濱物業	第三級	直接比較法及收入法 —直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)月租； (3)級別調整；及 (4)每平方米價格	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為9%。	資本化比率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則3號物業賬面 值將分別減少約 7,400,000港元及增加 約8,100,000港元。
			基本層級的月租使 用直接市場比較方 法並經計入樓齡、 位置及臨街道路、 物業規模及規劃/ 設計等各項因素， 為每平方米人民幣 721元。	月租越高，公平價 值越高。	倘估值模型的月租上 升/下降5%，而所有 其他變量保持不變， 則3號物業賬面值將 分別增加約7,700,000 港元及減少約 7,800,000港元。
			物業各樓層的級別 調整為基本層級的 20%至65%。	級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則3號物業賬面值 將分別減少約 5,100,000港元及增加 約5,100,000港元。
		基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣86,700元。	價格越高， 公平價值越高。	倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則3號物業賬面值將 增加/減少16,200,000 港元。	
香港物業	第二級	基於同類物業市場可 觀察交易與反映標的 物業情況及位置的調 整的直接比較法。	不適用	不適用	不適用

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
二零一二年十二月三十一日					
1號物業—天津物業	第一級	實際交易價格參 考 貴集團與獨立 第三方於二零一二年 十二月三十一日訂立 的買賣協議(見附註 24)釐定。	不適用	不適用	不適用
2號物業—青島物業	第三級	直接比較法及收入法 —直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)月租； (3)級別調整；及 (4)每平方米價格	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為8.5%。 基本層級的月租使 用直接市場比較方 法並經計入樓齡、 位置及臨街道路、 物業規模及規劃/ 設計等各項因素， 為每平方米人民幣 391元。 物業各樓層的級別 調整為基本層級的 15%至60%。 基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣56,100元。	資本化比率越高， 公平價值越低。 月租越高，公平價 值越高。 級別調整越高， 公平價值越低。 價格越高， 公平價值越高。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則2號物業賬面 值將分別減少約 7,500,000港元及增加 約8,200,000港元。 倘估值模型的月租上 升/下降5%，而所有 其他變量保持不變， 則2號物業賬面值將 分別增加約7,600,000 港元及減少約 7,700,000港元。 倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則2號物業賬面值 將分別減少約 6,400,000港元及增加 約6,300,000港元。 倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則2號物業賬面值將 增加/減少15,500,000 港元。

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
3號物業—哈爾濱物業	第三級	直接比較法及收入法 —直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)月租； (3)級別調整；及 (4)每平方米價格	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為9%。	資本化比率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則3號物業賬面 值將分別減少約 8,100,000港元及增加 約9,000,000港元。
			基本層級的月租使 用直接市場比較方 法並經計入樓齡、 位置及臨街道路、 物業規模及規劃/ 設計等各項因素， 為每平方米人民幣 755元。	月租越高，公平價 值越高。	倘估值模型的月租上 升/下降5%，而所有 其他變量保持不變， 則3號物業賬面值將 分別增加約8,600,000 港元及減少約 8,500,000港元。
			物業各樓層的級別 調整為基本層級的 20%至65%。	級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則3號物業賬面值 將分別減少約 5,400,000港元及增加 約5,500,000港元。
		基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣87,500元。	價格越高， 公平價值越高。	倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則3號物業賬面值將 增加/減少17,200,000 港元。	
香港物業	第二級	基於同類物業市場可 觀察交易與反映標的 物業情況及位置的調 整的直接比較法。	不適用	不適用	不適用

合併財務狀況表內
貴集團所持投資物業

公平價值 估值方法
等級 及主要參數

重大不可
觀察參數

不可觀察參數
與公平價值的關係 敏感度

二零一三年六月三十日

2號物業—青島物業

第三級	直接比較法及收入法 —直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)月租； (3)級別調整；及 (4)每平方米價格	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為8.5%。 基本層級的月租使 用直接市場比較方 法並經計入樓齡、 位置及臨街道路、 物業規模及規劃/ 設計等各項因素， 為每平方米人民幣 393元。 物業各樓層的級別 調整為基本層級的 15%至60%。 基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣56,700元。	資本化比率越高， 公平價值越低。 月租越高，公平價 值越高。 級別調整越高， 公平價值越低。 價格越高， 公平價值越高。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則2號物業賬面 值將分別減少約 7,500,000港元及增加 約8,400,000港元。 倘估值模型的月租上 升/下降5%，而所有 其他變量保持不變， 則2號物業賬面值將 分別增加約7,800,000 港元及減少約 7,700,000港元。 倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則2號物業賬面值 將分別減少約 6,400,000港元及增加 約6,500,000港元。 倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則2號物業賬面值將 增加/減少16,000,000 港元。
-----	--	--	---	--

合併財務狀況表內 貴集團所持投資物業	公平價值 等級	估值方法 及主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平價值的關係	敏感度
3號物業—哈爾濱物業	第三級	直接比較法及收入法 —直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)月租； (3)級別調整；及 (4)每平方米價格	經計入資本化租金 收入潛力、物業性 質及當前市況，資 本化比率為9%。	資本化比率越高， 公平價值越低。	倘估值模型的資本化 比率上升/下降5%， 而所有其他變量保持 不變，則3號物業賬面 值將分別減少約 8,400,000港元及增加 約9,300,000港元。
			基本層級的月租使 用直接市場比較方 法並經計入樓齡、 位置及臨街道路、 物業規模及規劃/ 設計等各項因素， 為每平方米人民幣 773元。	月租越高，公平價 值越高。	倘估值模型的月租上 升/下降5%，而所有 其他變量保持不變， 則3號物業賬面值將 分別增加約8,900,000 港元及減少約 8,900,000港元。
			物業各樓層的級別 調整為基本層級的 20%至65%。	級別調整越高， 公平價值越低。	倘估值模型的級別調 整上升/下降5%，而 所有其他變量保持不 變，則3號物業賬面值 將分別減少約 5,600,000港元及增加 約5,600,000港元。
		基本層級的每平方 米價格使用直接市 場比較法並計及位 置與臨街通道、物 業規模等其他個別 因素，為每平方米 人民幣88,580元	價格越高， 公平價值越高。	倘估值模型的每 平方米價格上升/ 下降10%，而所有 其他變量保持不變， 則3號物業賬面值將 增加/減少17,600,000 港元。	
香港物業	第二級	基於同類物業市場可 觀察交易與反映標的 物業情況及位置的調 整的直接比較法。	不適用	不適用	不適用

1號物業(天津物業)於二零二零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的公平價值以採用重要不可觀察參數的估值技術計量，因此分類為公平價值等級第3級。二零一二年十二月三十一日，貴集團與獨立第三方訂立買賣協議出售利華佳(天津)，而利華佳(天津)持有1號物業並歸類至持作出售組別(見附註24)，故1號物業於二零一二年十二月三十一日的公平價值參考該日訂立的買賣協議釐定，並分類為公平價值等級第1級。

公平價值計量及估值程序

估計貴集團投資物業的公平價值時，貴集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級參數，貴集團委聘第三方合資格估值師對貴集團投資物業進行估值。於各報告期末，貴集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定第2級及第3級公平價值計量的適當估值技術及參數。如可從活躍市場可觀察報價得出參數，則貴集團會先考慮及採用第2級參數。如無第2級參數，則貴集團會採用含第3級參數的估值技術。倘資產公平價值發生重大變動，會向貴公司董事會報告波動原因。

有關釐定貴集團投資物業公平價值所用估值技術及參數的資料於上文披露。

17. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 千港元	傢俱、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一零年一月一日	9,918	12,777	866	23,561
匯兌調整	375	484	34	893
添置	72	74	—	146
出售	(1,101)	—	—	(1,101)
於二零一零年十二月三十一日	9,264	13,335	900	23,499
匯兌調整	426	618	40	1,084
添置	445	298	581	1,324
出售	—	(204)	(841)	(1,045)
出售一間附屬公司(附註33)	—	(56)	—	(56)
於二零一一年十二月三十一日	10,135	13,991	680	24,806
匯兌調整	81	114	7	202
添置	6,775	—	—	6,775
出售	—	(3,154)	(506)	(3,660)
重新分類為持作出售(附註24)	(16,914)	—	—	(16,914)
於二零一二年十二月三十一日	77	10,951	181	11,209
匯兌調整	1	167	3	171
於二零一三年六月三十日	78	11,118	184	11,380
折舊				
於二零一零年一月一日	1,630	3,634	806	6,070
匯兌調整	84	189	31	304
年內撥備	843	1,974	8	2,825
出售時對銷	(531)	—	—	(531)
於二零一零年十二月三十一日	2,026	5,797	845	8,668
匯兌調整	112	323	39	474
年內撥備	860	2,134	27	3,021
出售時對銷	—	(124)	(683)	(807)
出售一間附屬公司(附註33)	—	(33)	—	(33)
於二零一一年十二月三十一日	2,998	8,097	228	11,323
匯兌調整	39	89	2	130
年內撥備	1,224	2,226	45	3,495
出售時對銷	—	(2,183)	(94)	(2,277)
重新分類為持作出售(附註24)	(4,231)	—	—	(4,231)
於二零一二年十二月三十一日	30	8,229	181	8,440
匯兌調整	—	131	3	134
期內撥備	5	970	—	975
於二零一三年六月三十日	35	9,330	184	9,549
賬面淨值				
於二零一零年十二月三十一日	7,238	7,538	55	14,831
於二零一一年十二月三十一日	7,137	5,894	452	13,483
於二零一二年十二月三十一日	47	2,722	—	2,769
於二零一三年六月三十日	43	1,788	—	1,831

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年期計算折舊：

廠房及機器	十年
傢俱、固定裝置及設備	三至五年
汽車	五年

18. 預付租金

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於二零一零年 千港元	於二零一一年 千港元	於二零一二年 千港元	
賬面淨值				
年／期初	665,472	652,150	680,601	685,871
匯兌調整	24,017	28,451	5,270	10,010
添置	20,918	—	—	—
退款(附註)	(58,257)	—	—	—
年／期末	<u>652,150</u>	<u>680,601</u>	<u>685,871</u>	<u>695,881</u>

附註：二零零六年，貴集團與瀋陽市政府訂立協議投標收購一幅土地(「地塊」)。二零一零年，貴集團已付清競標土地成本，儘管如此，土地最終成本待完成土地實際面積測量並獲中國相關政府機關批准後方可確定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國相關政府機關已審批土地面積，由於最終土地面積小於原招標面積，故退還58,257,000港元予貴集團。

貴集團預付租金包括與貴集團尚未取得土地使用權證等相關法律文件的地塊(詳細披露見附註5)有關的預付款項。貴集團管理層認為貴集團取得土地使用權證並無重大法律障礙。

19. 投資一間附屬公司／應收一間附屬公司款項

	貴公司	
	於二零一二年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 六月三十日 千港元
非上市股份，按成本	—	—

投資成本指投資全耀購買一股面值1美元之已發行繳足股本之成本。

應收一間附屬公司之款項乃無抵押、免息且須於要求時償還。

20. 租金及其他應收款項

	貴集團			於二零一三年 六月三十日
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
應收租金	—	1,785	—	—
預付款項(附註a)	38	89	29	15
墊款(附註b)	30,082	—	—	—
應收增值稅(「增值稅」)(附註c)	2,418	1,606	513	531
租金、水電費及其他按金(附註d)	218	139	131	110
其他(附註e)	2,928	375	318	739
出售一間附屬公司應收代價(附註f)	—	—	—	335,166
應收利息	—	—	—	257
	<u>35,684</u>	<u>3,994</u>	<u>991</u>	<u>336,818</u>

以下為各呈報期結算日應收租金(按每月首個歷日發出之租金催款通知所載金額呈列)之賬齡分析:

賬齡	貴集團			於二零一三年 六月三十日
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
0至30日	—	1,785	—	—

並無就物業租金向承租人授出信貸期。貴集團將於接納新承租人前內部評估有意承租人的信貸質素。

貴集團之應收租金結餘包括於二零一一年十二月三十一日賬面總值為1,785,000港元的應收款項，該等款項截至呈報期結算日已逾期，且貴集團並無為此計提任何減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註:

- (a) 預付款項主要指貴集團的預付汽車保險、預付財產保險以及軟件維修費的預付支出。
- (b) 墊款指貴集團就於中國瀋陽市所收購土地的拆遷工作墊付的款項。
- (c) 應收增值稅指主要與購置廠房及機械有關的進項增值稅。
- (d) 結餘主要指貴集團就公用設施支付的按金及就中國職工宿舍支付的租金及管理費按金。
- (e) 其他主要指為承建商墊付之臨時款項及雜項應收款。於二零一零年十二月三十一日，包括中國瀋陽市在建投資物業之臨時用水墊款1,170,000港元。
- (f) 結餘指貴集團於二零一三年出售利華佳(天津)應收的代價。二零一三年六月三十日，2,526,000港元及332,640,000港元的款項分別指貴集團應收的保證金(亦見附註24)與就出售利華佳(天津)而應收獨立第三方的最後款項。詳情披露於附註33。

21. 應收一間同系附屬公司款項

同系附屬公司名稱	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
瀋陽卓遠置業有限公司(「瀋陽卓遠」)	—	37,876	—	—

年/期內未償還最高金額：	貴集團			截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 千港元
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
利福(中國)投資有限公司 (「利福(中國)投資」)	36,384	—	—	—
瀋陽卓遠	—	131,147	43,745	—
	36,384	131,147	43,745	—

年/期內未償還最高金額：

利福(中國)投資有限公司 (「利福(中國)投資」)	36,384	—	—	—
瀋陽卓遠	—	131,147	43,745	—
	36,384	131,147	43,745	—

以上同系附屬公司為LIHL之附屬公司，有關款項乃無抵押、免息及須於一年內償還。

為確定能否收回應收一間同系附屬公司款項，貴集團監察墊款當日至各呈報期結算日期間相關同系附屬公司的信貸質素變化情況。貴集團管理層認為並無逾期亦無減值的應收一間同系附屬公司款項之信貸質素良好。

應收一間同系附屬公司款項包括下列以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值的款項：

港元	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
	—	37,876	—	—

22. 按公平價值計入損益之金融資產

於中國的非上市股本投資	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
	—	35,815	29,812	29,075

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，於中國的非上市股本投資指附註33所載出售後貴集團所保留瀋陽佳建之10%股權。於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平價值參考相關投資物業之公平價值釐定，已就投資缺乏市場流通性作出調整。

23. 銀行結存及現金

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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，銀行結存及現金主要包括以當時市場年利率(分別介乎0.02厘至4.66厘、0.02厘至1.36厘、0.02厘至1.31厘及0.02厘至1.35厘)計息的短期存款，其原定期限少於三個月。

銀行結存及現金包括下列以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	貴集團			貴公司		
	於十二月三十一日			於二零一三年	於二零一二年	於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	629	614	263	9,208	5	211
美元	11,824	178	759	31,024	744	744

24. 分類為持作出售資產／分類為持作出售資產的相關負債

於二零一二年十二月三十一日，粵佳與一名獨立第三方(「買方」)簽訂買賣協議(「天津出售協議」)，據此(i)買方同意購買利華佳(天津)的全部股權，總現金代價為人民幣545,000,000元(相當於約677,980,000港元)，扣除所有貸款(包括利華佳(天津)應付LIHL附屬公司之未償還本金或利息(「委託貸款」))及(ii)買方將提供資金，並會促使利華佳(天津)償還委託貸款。於二零一二年十二月三十一日，利華佳(天津)欠付會福商務諮詢(上海)有限公司(「會福」)及利福(中國)投資之委託貸款分別約為人民幣40,044,000元(相當於約49,815,000港元)及人民幣59,069,000元(相當於約73,481,000港元)。根據天津出售協議，倘利華佳(天津)償還委託貸款後於完成日期的管理賬目有淨流動負債，則貴集團將向買方補償相當於完成日期淨流動負債的金額(「調整」)。此外，買方將應付部分代價人民幣2,000,000元(相當於約2,488,000港元)當作保證金而預留，於截至二零一四年四月二十五日再撥回予貴集團(「保證金」)。

總代價(包含利華佳(天津)欠付LIHL附屬公司之委託貸款)按以下方式支付：

- (i) 於簽訂天津出售協議時，首筆人民幣30,000,000元(相當於約37,320,000港元)之款項已支付予貴集團；
- (ii) 於二零一三年一月二十日或之前，第二筆人民幣79,000,000元(相當於約98,276,000港元)之款項須支付予貴集團。該款項已於二零一三年一月收取；
- (iii) (a) 於受理日(就轉讓利華佳(天津)全部股權根據天津出售協議向中國相關工商管理機關呈交及其收取必要文件之日(「受理日」))，買方須向利華佳(天津)提供資金償還截至二零一二年十二月三十一日合共人民幣99,113,000元(相當於約123,296,000港元)之委託貸款。二零一三年四月，買方償還截至二零一三年四月二十五日欠付會福及利福(中國)投資分別約人民幣40,000,000元(相當於約49,760,000港元)及人民幣59,000,000元(相當於約73,396,000港元)的未償還委託貸款；

- (b) 買方應代扣代繳 貴集團因出售事項須支付之企業所得稅金額(數額由中國稅務機關釐定)。稅項開支人民幣15,188,000元(相當於約18,896,000港元)已於二零一三年四月十五日支付；及
- (c) 於受理日，買方須向 貴集團支付人民幣163,500,000元(相當於約203,394,000港元)與上述(a)及(b)項之差額。二零一三年四月二十五日，貴集團收取人民幣46,685,000元(相當於約58,076,000港元)並根據調整向買方退還人民幣4,449,000元(相當於約5,535,000港元)。
- (iv) 自受理日起計九個月內，尾款人民幣272,500,000元(相當於約338,990,000港元) (「尾款」)須支付予 貴集團。於受理日，根據天津出售協議買方須向 貴集團提供一份不可撤銷銀行保函以保證支付尾款。

根據天津出售協議，買方應於完成日進一步促使利華佳(天津)支付自二零一三年一月一日至完成日期間(包括首尾兩日)委託貸款本金之應計利息。

利華佳(天津)應佔資產及負債(預計於十二個月內出售)已分類至持作出售組別，並單獨呈列於二零一二年十二月三十一日合併財務狀況表。

利華佳(天津)分類為持作出售的資產及負債的主要類別如下：

	千港元
投資物業	647,920
物業、廠房及設備	12,683
租金及其他應收款項	2,927
銀行結存及現金	3,805
	<u>667,335</u>
分類為持作出售資產總值	<u>667,335</u>
其他應付款項及已收租賃按金	(8,543)
應付同系附屬公司款項	(123,296)
遞延稅項負債	(57,520)
	<u>(189,359)</u>
分類為持作出售負債總額	<u>(189,359)</u>
分類為持作出售資產淨值	<u>477,976</u>

25. 撥備

	貴集團			於二零一三年 六月三十日
	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
訴訟撥備	<u>142,125</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團完成自一名獨立建築開發商（「原開發商」）收購領加集團全部權益。領加集團的主要資產為位於瀋陽的在建投資物業，即太陽廣場。完成該等收購前，原開發商未繼續開發太陽廣場，亦未履行多項合約及責任。因此，截至收購日，針對瀋陽佳建的多項索償均因項目建設停滯而未償付，主要索償如下：

- (i) 估計應就安置費向太陽廣場的若干原租戶支付人民幣63,000,000元（約相當於71,631,000港元）。
- (ii) 估計應向購買原開發商預售之若干再開發面積的買家支付人民幣17,600,000元（約相當於20,011,000港元），作為彼等放棄所購再開發建築面積的補償。
- (iii) 估計應向租戶支付人民幣12,600,000元（約相當於14,326,000港元），作為提早終止原開發商與租戶訂立之租約的補償。

訴訟撥備於二零一一年十月三十一日完成出售瀋陽佳建90%股權後終止確認，出售完成後收購方未獲有關上述索償的彌償。

26. 其他應付款項及已收租賃按金

	貴集團			貴公司		
	於十二月三十一日			於二零一三年	二零一二年	於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
在建工程應付款項(附註a)	1,363	314	173	148	—	—
在建投資物業應付款項(附註a)	24,780	3,223	—	—	—	—
應計費用(附註b)	1,274	3,376	8,967	4,318	7,669	2,992
租賃按金及其他已收按金(附註c)	6,652	8,424	—	—	—	—
應付利息	286	—	—	—	—	—
預收款項(附註d)	1,119	2,568	37,320	—	—	—
其他(附註e)	1,992	1,018	512	516	—	—
	<u>37,466</u>	<u>18,923</u>	<u>46,972</u>	<u>4,982</u>	<u>7,669</u>	<u>2,992</u>

附註：

- (a) 在建工程應付款項及在建投資物業應付款項指截至各相關呈報期結算日按相關承建商接獲的發票計算的累計建築成本。
- (b) 應計費用指核數師酬金、僱員薪金及其他員工福利開支等應計開支。截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，貴集團有關二零一一年出售一間附屬公司的應計專業費用分別為1,000,000港元、1,000,000港元及1,000,000港元。此外，於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，有關多名專業人士就籌備貴公司股份在聯交所建議上市提供專業服務的應計專業開支分別為7,661,000港元及2,992,000港元。

- (c) 租賃按金及其他應收按金主要指 貴集團自天津投資物業租戶收取的租金及其他已收按金。
- (d) 預收款項指 貴集團天津投資物業租戶預先支付的租金。於二零一二年十二月三十一日，貴集團因銷售利華佳(天津)而預收人民幣30,000,000元(約相當於37,320,000港元)。詳情披露於上文附註24。
- (e) 其他主要指其他應付稅項，例如營業稅、城市維護及建設、建設稅及其他雜項墊款。

27. 應付同系附屬公司款項

	貴集團			貴公司		
	於十二月三十一日			於二零一三年	二零一二年	於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付同系附屬公司款項						
— 計息部分(附註a)	72,292	124,777	27,644	37,912	—	—
— 不計息部分(附註b)	1,472,098	1,110,022	1,046,950	1,025,741	5,898	14,633
	<u>1,544,390</u>	<u>1,234,799</u>	<u>1,074,594</u>	<u>1,063,653</u>	<u>5,898</u>	<u>14,633</u>

附註：

- (a) 應付同系附屬公司計息款項無抵押且須於要求時償還。該款項指 貴集團與LIHL的中國附屬公司之間透過金融機構委託貸款安排轉撥的按固定利率(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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的固定年利率分別介於1.50%至4.86%、1.50%至4.86%、0.50%至1.50%及0.50%至1.50%)計息的資金。
- (b) 該款項無抵押、免息且須於要求時償還。重組時，該款項已於上市前由 貴公司向LIHL發行股份而結清，詳情見招股書「重組」一節。

應付同系附屬公司款項包括下列以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	貴集團			貴公司		
	於十二月三十一日			於二零一三年	二零一二年	於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	<u>1,396,794</u>	<u>1,048,319</u>	<u>1,016,497</u>	<u>1,025,741</u>	<u>5,898</u>	<u>14,633</u>

28. 銀行借貸

銀行借貸無抵押、須於一年內償還且按人民銀行設定的基準貸款利率計息。借貸的實際利率範圍亦等於截至二零一零年十二月三十一日止年度的合約年利率範圍4.86%至5.46%。

截至各呈報期結算日，貴集團的未提取借貸融資如下：

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
浮動利率				
— 於一年內到期	23,600	74,040	—	—

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的借貸融資由LIHL提供公司擔保。貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度完成天津投資物業的內部翻新作業後自願終止借貸融資。

29. 遞延稅項負債

已確認主要遞延稅項負債以及營業紀錄期間的變動如下：

	重估物業 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	69,052	114,038	183,090
匯兌調整	2,612	4,313	6,925
自損益扣除(附註11)	21,301	48,303	69,604
於二零一零年十二月三十一日	92,965	166,654	259,619
匯兌調整	4,254	7,627	11,881
自損益扣除(附註11)	17,524	31,672	49,196
出售一間附屬公司(附註33)	(22,557)	(55,545)	(78,102)
於二零一一年十二月三十一日	92,186	150,408	242,594
匯兌調整	747	1,219	1,966
自損益扣除(附註11)	21,361	52,408	73,769
重新分類至持作出售(附註24)	(57,520)	—	(57,520)
於二零一二年十二月三十一日	56,774	204,035	260,809
匯兌調整	867	1,574	2,441
自損益扣除(計入)(附註11)	844	(99,723)	(98,879)
於二零一三年六月三十日	58,485	105,886	164,371

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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，貴集團未動用稅項虧損約155,917,000港元、174,658,000港元、150,527,000港元及64,475,000港元可用於抵銷未來溢利。二零一二年十二月三十一日之稅項虧損約92,732,000港元指利華佳(天津)產生的累計稅項虧損。由於無法預測未來溢利，故營業紀錄期間並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。香港稅項虧損可無限期結轉。未確認中國稅項虧損的到期情況如下：

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
於下述年度到期的稅項虧損				
—二零一二年	49,594	49,594	—	—
—二零一三年	30,651	28,294	15,450	15,450
—二零一四年	38,339	32,873	10,220	10,220
—二零一五年	36,692	33,840	8,556	8,556
—二零一六年	—	29,415	11,449	11,449
—二零一七年	—	—	11,478	11,478
—二零一八年	—	—	—	6,680
	<u>155,276</u>	<u>174,016</u>	<u>57,153</u>	<u>63,833</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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的餘款約641,000港元、642,000港元、642,000港元及642,000港元指有關香港員工成本、辦公室及其他開支的可無限期結轉可扣稅暫時差額。二零一零年十二月三十一日的款項人民幣9,398,000元(相當於約10,674,000港元)指貴集團因瀋陽佳建業務承擔的稅項虧損，該虧損於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售瀋陽佳建90%股權後終止確認。二零一二年十二月三十一日之稅項虧損約92,732,000港元指利華佳(天津)產生的累計稅項虧損，已於出售利華佳(天津)後處置。

為釐定投資物業公平價值變動產生的稅項虧損，貴集團管理層檢討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、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的投資物業組合，決定不駁回有關透過出售就貴集團位於中國的投資物業(包括位於天津、青島、哈爾濱及瀋陽的物業)收回1,556,538,000港元、1,094,011,000港元、648,497,000港元及665,727,000港元及就貴集團位於香港的投資物業收回52,480,000港元、53,250,000港元、35,900,000港元及40,700,000港元的假定。

由於出售中國投資物業時須繳納土地增值稅及所得稅，故貴集團已就該等物業的公平價值變動確認遞延稅項。

由於預期出售香港投資物業不會產生稅項後果，故貴集團並無就該等物業的公平價值變動確認遞延稅項。

30. 股本

貴公司於二零一二年一月五日於開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為每股面值1港元的380,000股普通股。註冊成立時，發行1股面值1港元的股份以按面值換取現金。

於二零一零年十二月三十一日，股本為華軒、怡樂、榮熹、銀怡、嘉昇及Statevalue的股本總值。

於二零一一年十二月三十一日，股本為華軒、怡樂、榮熹、銀怡、嘉昇、Statevalue及全耀的股本總值。

於二零一二年十二月三十一日，股本為 貴公司、華軒、怡樂、榮熹、嘉昇及Statevalue的股本總值。

於二零一三年六月三十日，股本為 貴公司、華軒、怡樂、榮熹、嘉昇及Statevalue的股本總值。

31. 貴公司儲備

	累計虧損 千港元
於二零一二年一月五日(註冊成立日期)	—
期內虧損及全面開支總額	<u>(12,681)</u>
於二零一二年十二月三十一日	(12,681)
期內虧損及全面開支總額	<u>(3,303)</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>(15,984)</u></u>

32. 股份付款交易

二零零四年購股權計劃

LIHL已採納由二零零四年三月二十七日起為期十年之購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，LIHL可向LIHL及其附屬公司經甄選之全職僱員及董事授出購股權，以認購LIHL股份。此外，LIHL可不時按LIHL董事會的酌情決定向LIHL及其附屬公司(「LIHL集團」)之合資格顧問及顧問授出購股權。

未經LIHL股東事先批准，根據該計劃可授出的購股權所涉股份總數不得超過LIHL於任何時間已發行股份之10%。未經LIHL股東事先批准，於任何一年，就任何個別人士所獲授及可能獲授之購股權而發行及將發行之股份數目，不得超過LIHL於任何時間已發行股份之1%。授予主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人(包括全權信託，而有關受益人包括主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人)超逾LIHL股本0.1%或價值超逾5,000,000港元之購股權，亦必須經LIHL股東批准。

授出之購股權須於提呈函件所指定時限(不得遲於提呈日期起計5日)內接納，接納時須就每份購股權支付1港元。購股權可於獲接納及視為已授出當日起至LIHL董事會知會各承授人屆滿當日止期間(不超過接納及視為已授出購股權當日起計10年)隨時行使。行使價由LIHL董事釐定，將不低於(i)授出日期LIHL股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)LIHL股份面值三者之最高者。

二零零九年購股權計劃

LIHL股東於二零零九年三月三日舉行之股東特別大會上批准採納新購股權計劃(「二零零九年購股權計劃」)，自二零零九年三月三日起為期十年，作為對合資格參與者為LIHL集團發展作出貢獻之激勵或獎賞，讓LIHL集團更具彈性地向合資格參與者提供獎賞、報酬、補償及/或提供福利。

根據二零零九年購股權計劃，LIHL可授出購股權予(a) LIHL及／或任何附屬公司之任何全職或兼職僱員；(b) LIHL及／或任何附屬公司之任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；及(c)經LIHL董事會全權確定，對已為或將為LIHL及／或任何附屬公司作出貢獻之LIHL及／或任何附屬公司之任何諮詢師或顧問(不論是否專業人士、為受僱、合約或榮譽性質，亦不論有否受薪)、分銷商、承建商、供應商、服務供應商、代理、客戶及業務夥伴。

根據二零零九年購股權計劃之條款，並無規定須持有購股權之最短持有期限或於行使購股權前須達成表現目標之一般規定。然而，LIHL董事會授出任何購股權時可設立有關條款及條件，規定持有購股權之最短期間及／或行使前須達致之表現目標，及／或LIHL董事會可絕對酌情釐定之任何其他條款。

因行使可能根據二零零九年購股權計劃及LIHL的任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可發行之股份總數，合共不得超過166,860,950股股份，相當於二零零九年三月三日(LIHL股東批准二零零九年購股權計劃當日)LIHL已發行股本之10%。LIHL董事會可於股東大會上徵求股東批准以更新有關限額，惟該限額不得超過批准更新限額當日LIHL已發行股本之10%。因行使根據二零零九年購股權計劃及任何其他計劃已授出但尚未行使之所有購股權而可發行之股份總數最多不得超過LIHL不時已發行股本30%之股份數目。

倘於截至授出日期(包括該日)止任何12個月內建議向LIHL主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，會使因行使該人士所有已獲授及將獲授購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份總數超過LIHL於要約日期已發行股本之0.1%，且有關總值(按各授出日期之股份收市價計算)超逾5百萬港元，則須在股東大會上獲得股東以投票表決方式批准。涉及該次建議授予購股權之關連人士及LIHL之所有其他關連人士須在上述股東大會上放棄投票(然而，任何關連人士均可投票反對授予建議，惟相關意向須載列於致股東之相關通函內)。

授出之購股權須於要約函件所指定時限(不得遲於要約日期起計5日)內接納，接納要約時須支付1港元。購股權可於LIHL董事會知會各承授人之期限(不得超過要約日期起計10年)內隨時行使。行使價由LIHL董事釐定，將至少為下列三者中之最高者：(i)授出日期LIHL股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii) LIHL股份面值。

購股權特定類別詳情如下：

購股權種類	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	經調整 行使價 港元
根據二零零四年購股權計劃					
二零零五年	二零零五年十月七日	二零零五年十月七日至 二零零八年十月七日	二零零六年十月七日至 二零一四年三月二十六日	12.32	6.16 (附註a)
二零零六年	二零零六年三月十六日	二零零六年三月十六日至 二零零九年三月十六日	二零零七年三月十六日至 二零一四年三月二十六日	12.74	6.37 (附註a)
二零零七年甲	二零零七年八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一一年十月一日	二零零九年十月一日至 二零一四年三月二十六日	37.00	18.50 (附註a)
二零零七年乙	二零零七年八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一零年十月一日	二零零八年十月一日至 二零一四年三月二十六日	37.00	18.50 (附註a)
二零零七年丙	二零零七年八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一零年十月一日	二零零八年十月一日至 二零一四年三月二十六日	37.00	18.50 (附註a)
根據二零零九年購股權計劃					
二零零九年 (附註b)	二零零九年二月二日 (附註c)	二零零九年二月二日至 二零一二年二月七日	二零一零年二月七日至 二零一四年三月二十六日	6.40	6.40

附註：

- (a) 於二零零七年九月二十七日LIHL股份由0.1港元拆細至0.005港元時，已調整行使價。
- (b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，新授出20,400,000份購股權，取代二零零七年甲及二零零七年乙購股權類別已註銷購股權，並作為原購股權之修改入賬。
- (c) LIHL董事會於二零零九年二月二日建議及授出待獨立股東批准之購股權，其後於二零零九年三月三日取得批准。

下表披露 貴集團若干僱員及 貴公司董事所持LIHL購股權之變動：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

購股權類別	於二零一零年 一月一日		於二零一零年 十二月 三十一日
	尚未行使	年內已行使	尚未行使
二零零五年	160,000	—	160,000
二零零七年丙	17,020,000	—	17,020,000
二零零九年	760,000	(64,000)	696,000
總計	<u>17,940,000</u>	<u>(64,000)</u>	<u>17,876,000</u>
年底可行使			<u>17,420,000</u>
	港元	港元	港元
每股加權平均行使價	<u>17.88</u>	<u>6.40</u>	<u>17.92</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

購股權類別	於二零一一年	年內已行使	於二零一一年
	一月一日 尚未行使		十二月 三十一日 尚未行使
二零零五年	160,000	—	160,000
二零零七年丙	17,020,000	—	17,020,000
二零零九年	696,000	(30,000)	666,000
總計	<u>17,876,000</u>	<u>(30,000)</u>	<u>17,846,000</u>
年底可行使			<u>17,618,000</u>
	港元	港元	港元
每股加權平均行使價	<u>17.92</u>	<u>6.40</u>	<u>17.94</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

購股權類別	於二零一二年	
	一月一日及 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使	尚未行使
二零零五年		160,000
二零零七年丙		17,020,000
二零零九年		666,000
總計		<u>17,846,000</u>
年底可行使		<u>17,846,000</u>
		港元
每股加權平均行使價		<u>17.94</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月

購股權類別	二零一三年	
	一月一日及 二零一三年 六月三十日 尚未行使	尚未行使
二零零五年		160,000
二零零七年丙		17,020,000
二零零九年		666,000
總計		<u>17,846,000</u>
期末可行使		<u>17,846,000</u>
		港元
每股加權平均行使價		<u>17.94</u>

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度已行使購股權於行使日期的加權平均股價分別為6.40港元及6.40港元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，於二零零九年三月三日已授出購股權。已授出購股權於當日的估計公平價值如下：

	授出日期	公平價值 港元
二零零九年	二零零九年三月三日	每份購股權0.98

LIHL股份緊接二零零九年三月三日前的收市價為5.78港元。

該等公平價值使用柏力克—舒爾斯定價模式計算。模式輸入數據如下：

	二零零九年	二零零七年甲	二零零七年乙	二零零七年丙	二零零六年	二零零五年
授出日期的股價	5.53港元	33.80港元	33.80港元	43.80港元	13.15港元	12.15港元
授出日期的經調整股價	5.53港元	16.90港元	16.90港元	21.90港元	6.58港元	6.08港元
行使價	6.40港元	37.00港元	37.00港元	37.00港元	12.74港元	12.32港元
經調整行使價	6.40港元	18.50港元	18.50港元	18.50港元	6.37港元	6.16港元
預期波幅	55.26%	32%	32%	32%	30.71%	32.47%
預計年期	1.5至3.5年	2.6至4.6年	1.6至3.6年	1.5至3.5年	5.5年	8.5年
無風險利率	0.57%-1.27%	4.09%至4.23%	4.03%至4.16%	3.81%至4.00%	4.55%	4.18%
預期股息率	4.34%	1.22%	1.22%	1.22%	2.52%	2.73%

預期波幅根據過往年度LIHL股價之歷史波幅釐定。該模式所用預計年期根據管理層之最佳估計並考慮不可轉讓性、行使限制及其他行為因素影響而釐定。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，貴集團就LIHL向貴集團管理層授出的購股權於合併損益及其他全面收益表確認開支分別約550,000港元、30,000港元、1,000港元、1,000港元(未經審核)及零港元，作為視作LIHL注資計入資本儲備。

33. 出售一間附屬公司**(a) 出售瀋陽佳建**

於二零一一年六月十七日，貴集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣540,000,000元(相當於約657,726,000港元)出售附屬公司瀋陽佳建之90%股權。此交易已於二零一一年十月三十一日完成。

有關出售之資產和負債分析：

	千港元
投資物業	662,352
物業、廠房及設備	23
其他應收款項	2,710
銀行結存及現金	61,000
其他應付款項	(38,273)
訴訟撥備	(142,125)
應付稅項	(56)
遞延稅項負債	(78,102)
	<u>467,529</u>
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	657,726
出售之淨資產	(467,529)
所保留按公平價值計入損益之金融資產	35,065
	<u>225,262</u>
出售之收益	<u>225,262</u>
出售產生之淨現金流入：	
已收現金代價	657,726
減：出售之銀行結存及現金	(61,000)
	<u>596,726</u>

(b) 出售利華佳(天津)

二零一二年十二月三十一日，貴集團訂立天津出售協議，出售利華佳(天津)的全部股權，總現金代價為人民幣545,000,000元(相當於約677,980,000港元)減截至完成日期利華佳(天津)欠付貴公司其他附屬公司的所有未償還貸款(包括本金或利息)總額約人民幣99,000,000元(相當於123,156,000港元)(「未償還貸款」)，惟會按下文所載情況調整。利華佳(天津)的資產及負債分類為持作出售類別，於二零一二年十二月三十一日之合併財務狀況表獨立呈列。

根據天津出售協議，貴集團將於償還委託貸款後向買方補償相當於完成日期利華佳(天津)管理賬目內淨流動負債的金額，貴集團已向買方支付的金額約人民幣4,449,000元(相當於約5,535,000港元)。交易於二零一三年四月二十五日完成，最終總代價為人民幣540,551,000元(相當於約672,445,000港元)。

千港元

所出售的資產及負債分析：

投資物業	647,920
物業、廠房及設備	12,683
租金及其他應收款項	2,857
銀行結存及現金	1,995
遞延稅項負債	(57,520)
其他應付款項及已收租賃按金	(7,782)
應付LIHL附屬公司款項	<u>(123,156)</u>

出售之淨資產 476,997

出售一間附屬公司之收益

已收及應收代價指：

二零一二年預收款項	37,320
應收代價(附註)	326,880
貴集團已收現金代價	169,713
LIHL附屬公司已收現金代價	<u>123,156</u>

657,069

減：應付LIHL附屬公司款項 (123,156)

533,913

出售之淨資產 (476,997)

出售之收益 56,916

出售產生之現金流入淨額

貴集團已收現金代價	169,713
減：出售之銀行結存及現金	<u>(1,995)</u>

167,718

附註：根據天津出售協議，買方須於完成日期起九個月內向貴集團支付最後付款人民幣272,500,000元(相當於約339,768,000港元) (「最後付款」)，而保證金人民幣2,000,000元(相當於約2,488,000港元)為買方撤銷的部分應付代價，須於截至二零一四年四月二十五日向貴集團解除。附帶遞延付款條件的最後付款按攤銷成本確認，實際利率為每年6.0%，而約人民幣11,734,000元(相當於約15,376,000港元)的公平價值調整於完成日期確認。

貴公司董事認為，出售日期的投資物業公平價值與二零一二年十二月三十一日的公平價值相若。之前於權益確認的資產重估儲備及匯兌儲備於出售附屬公司後轉撥至保留溢利。

34. 經營租約安排

貴集團作為承租人

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
根據經營租約就租期不超過一年的 租賃物業已付之最低租賃款項	—	75	51	97

貴集團作為出租人

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年六月三十日止六個月，已賺物業租金收入分別為1,424,000港元、14,950,000港元、20,809,000港元及4,490,000港元。於各呈報期結算日，貴集團已與租戶訂約的未來最低租賃款項如下：

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
一年內	11,882	16,272	13,218	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	34,508	39,118	28,148	—
超過五年	4,596	923	619	—
	<u>50,986</u>	<u>56,313</u>	<u>41,985</u>	<u>—</u>

租期經協商釐定，通常介乎二至六年。

此外，貴集團與其租戶就按租戶每月總營業額的協定百分比收取或然租金訂立年期介乎二至六年之合約。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團的或然租金收入分別約為零、零、86,000港元及零。

35. 資本承擔

	貴集團			於二零一三年 六月三十日 千港元
	於十二月三十一日			
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
有關收購物業、廠房及設備 之資本開支：				
— 已授權但未訂約	674,500	1,100	—	—
— 已訂約但未於財務資料 計提撥備	51,724	34,750	28,066	10,671
	<u>726,224</u>	<u>35,850</u>	<u>28,066</u>	<u>10,671</u>

36. 關連人士披露

(a) 交易

營業紀錄期間，除上文附註19、21、27及28所披露者外，貴集團已與下述關連人士訂立下列重大交易：

關連人士名稱	關係	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	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
北京周大福珠寶金行 有限公司 (「北京周大福」)	關連公司 (附註i)	已收租金收入	172	1,994	3,406	1,656	1,475
		已收管理費收入	37	1,225	923	293	49
會福	同系附屬公司 (附註ii)	貴集團 已付利息開支	969	848	666	328	34
利福(中國)投資	同系附屬公司 (附註ii)	貴集團 已付利息開支	—	350	1,045	512	375

附註：

- (i) 北京周大福為周大福珠寶集團有限公司之附屬公司，貴公司之直接控股公司LIHL之董事拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士對北京周大福有控制權。
- (ii) 會福及利福(中國)投資為貴公司直接控股公司LIHL之附屬公司。

(b) 主要管理人員薪酬

營業紀錄期間，LIHL執行董事之酬金由LIHL薪酬委員會按個別表現及市場上可比較公司之情況釐定。詳情披露於上文附註13。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，LIHL已付/應付予兩名執行董事、一名非執行董事及若干主要管理人員的薪酬已分配至貴集團，分別為2,999,000港元、4,016,000港元、2,518,000港元、870,000港元(未經審核)及680,000港元。該等款項計入資本儲備，作為視作LIHL注資。

37. 主要非現金交易

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，貴集團已分別確認薪酬(由LIHL承擔、並無向貴集團收取)5,542,000港元、5,571,000港元、3,475,000港元、2,326,000港元及921,000港元，作為視作LIHL注資計入資本儲備。

F. 董事酬金

除財務資料所披露者外，營業紀錄期間 貴集團並無支付或應付任何其他酬金予 貴公司董事。

根據現行安排，截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司董事酬金合共約為1.4百萬港元。

G. 呈報期結算日後事項

以下事項於二零一三年六月三十日後發生：

- (a) 二零一三年八月九日，捷富自Herosmart收購怡樂全部已發行股本，代價為1港元。
- (b) 根據美威、全耀、 貴公司與LIHL於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於該日向美威收購嘉昇全部已發行股本及嘉昇所獲的股東貸款約109,928,000港元，代價約為109,928,000港元，按美威的指示以 貴公司向LIHL配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於 貴公司發行1,000股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付 貴公司金額等於轉讓代價的債務。
- (c) 根據美威、全耀、 貴公司與LIHL於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於該日向美威收購榮熹全部已發行股本及榮熹所獲的股東貸款約141,123,000港元，代價約為141,123,000港元，按美威的指示以 貴公司向LIHL配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於 貴公司發行1,000股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付 貴公司金額等於轉讓代價的債務。
- (d) 根據美威、全耀、 貴公司與LIHL於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於該日向美威收購華軒全部已發行股本及華軒所獲的股東貸款約774,690,000港元，代價約為774,690,000港元，按美威的指示以 貴公司向

LIHL配發及發行7,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於 貴公司發行7,000股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付 貴公司金額等於轉讓代價的債務。

- (e) 根據Vision Pilot、全耀、 貴公司與LIHL於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於該日向Vision Pilot收購Statevalue全部已發行股本，代價為7.8港元，按Vision Pilot的指示以 貴公司向LIHL配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。鑑於 貴公司發行一股新股份以代表全耀支付轉讓代價，故全耀視為欠付 貴公司金額等於轉讓代價的債務。
- (f) 於二零一三年八月二十日，根據 貴公司唯一股東於二零一三年八月二十日通過的書面決議案， 貴公司股本中每股面值1.00港元的已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值0.10港元的股份，使 貴公司股本為90,030股已發行股份及3,709,970股未發行股份，每股面值為0.10港元，並透過增設1,996,200,000股股份，將 貴公司法定股本由380,000港元增至200,000,000港元。
- (g) 於二零一三年八月二十六日 貴公司唯一股東通過書面決議案，批准招股書附錄六「唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案」段落所載事項，包括 貴公司董事獲授權將 貴公司股份溢價賬的總額約33,211,000港元資本化，用以向LIHL配發及發行 貴公司332,109,970股按面值繳足的股份。

H. 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團旗下任何公司於二零一三年六月三十日後概無編製任何經審核財務報表。

此 致

利福地產發展有限公司
法國巴黎證券(亞洲)有限公司
百德能證券有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一三年九月二日

本附錄所載資料不屬於本招股書附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製有關本集團過往財務資料的會計師報告(「會計師報告」)，僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股書「財務資料」及附錄一「會計師報告」兩節一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃基於本招股書附錄一會計師報告所載二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值編製，並已作出下述調整。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值已根據上市規則第4章第29段編製，旨在說明股份發售於二零一三年六月三十日發生的情況下對二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響。此本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅用作說明，而基於其假設性質，未必可真實反映股份發售在二零一三年六月三十日或任何往後日期完成情況下的本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值。

	二零一三年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 千港元 (附註1)	估計股份發售 所得款項淨額 千港元 (附註2)	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 每股未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 港元 (附註3)
根據發售價每股 股份1.80港元計算	557,457	136,189	693,646	1.67
根據發售價每股 股份2.43港元計算	557,457	187,536	744,993	1.79

附註：

- (1) 二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股書附錄一會計師報告所載經審核合併財務資料。

- (2) 估計股份發售所得款項淨額乃按股份發售將發行的83,600,000股股份及發售價每股發售股份1.80港元及2.43港元(即指示發售價範圍最低及最高價)計算,已扣除本集團就股份發售應付的包銷佣金及其他估計開支,並假設並無行使超額配股權。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按預期已發行股份415,800,000股計算,並假設重組及股份發售已於二零一三年六月三十日完成,但無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。
- (4) 並無對二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出調整,以反映本集團於二零一三年六月三十日後的任何經營業績或其他交易。具體而言,並無調整上表所述未經審核備考經調整合併有形資產淨值以顯示清算應付同系附屬公司款項的影響。

二零一三年六月三十日後,作為重組的一部分,應付同系附屬公司款項約1,025,741,000港元已通過發行9,001股本公司股份(股份拆細前)的方式清算,以支付收購本集團現時旗下若干附屬公司的代價(「清算」)。並無就清算對本集團合併有形資產淨值作出備考調整。

應付同系附屬公司款項約1,025,741,000港元指二零一三年六月三十日本集團應付母公司附屬公司的款項,計及清算後,該款項已於下表作出調整以供說明。計及清算後本公司擁有人應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃基於緊接股份發售後預期已發行股份415,800,000股計算,並假設重組、股份發售及清算(重組的一部分)已於二零一三年六月三十日完成,但並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。

	計及清算後本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 合併有形資產淨值 千港元	計及清算後本公司 擁有人應佔 本集團未經審核 備考經調整合併 每股有形資產淨值 港元
按每股發售價1.80港元計算	1,719,387	4.14
按每股發售價2.43港元計算	1,770,734	4.26

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的會計師報告

以下為我們的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本招股書。

Deloitte.

德勤

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致利福地產發展有限公司董事

吾等已完成核證工作，就利福地產發展有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱(「貴集團」)之未經審核備考財務資料進行報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括二零一三年六月三十日的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表及本公司所刊發日期為二零一三年九月二日的招股書附錄二A節所載相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所用相關標準載於本招股書附錄二A節。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明猶如建議上市於二零一三年六月三十日發生時對 貴集團二零一三年六月三十日財務狀況的影響。於此過程中，董事已自 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，據此刊發招股書附錄一所載會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29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(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除向於該等報告發出當日獲吾等發出報告的指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港委聘核證準則（「香港委聘核證準則」）第3420號就編製載入招股書之備考財務資料之核證委聘進行委聘。該準則要求申報會計師遵守道德規定及規劃並履行該等程序，以合理核證董事是否根據上市規則第4.29段的規定及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

有關此項委聘，吾等並不負責更新或重新發佈有關用以編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料的任何報告或意見，亦無於委聘過程中進行審核或審閱用於編製未經審核備考財務資料之財務資料。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所挑選之較早日期，該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一三年六月三十日的事件或交易的實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已恰當遵守相關標準的基準發出報告之合理核證委聘須履程序，評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之相關標準是否提供合理基準供呈列直接歸因於該事件或交易的重大影響，並獲得充分適當憑證，內容有關：

- 相關未經審核備考調整是否妥善反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料的恰當調整。

所選程序須視乎申報會計師的判斷、考慮申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所取得的憑證就提出意見而言屬充分恰當。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年九月二日

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對利福地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)及香港持有的物業權益(「物業」)進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為物業於二零一三年六月三十日(「估值日」)的資本值。

吾等的估值乃吾等所認為的市值，按香港測量師學會估值準則所界定，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。

吾等的估值按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)編製。吾等亦遵照公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引所載的全部規定。

吾等的估值假設業主於公開市場出售物業，並無憑藉可能會影響物業價值的延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

除另有說明者外，吾等採用直接比較法假設每項物業均可按現狀以現有租約或交吉方式出售對所有物業權益進行估值。比較基於實際交易的價格或對可資比較物業的

出價，分析面積、特質及位置類似的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以比較公平價值。

對於 貴集團持有的第一類物業權益，吾等以直接比較法假設各物業權益均可按現狀以現有租約或交吉方式出售，並參考相關市場的可資比較銷售交易對各物業權益進行估值。吾等亦採用年期和復歸法或直接資本化法對物業權益進行估值。年期和復歸法計及物業權益的現有租金及重訂租約的潛在收入。直接資本化法採用適合的資本化比率將租金收入轉換為資本值。

對於 貴集團持作開發的第二類物業權益，吾等按照物業將會或能夠根據吾等所獲 貴集團最新開發方案開發及竣工的基準對物業權益進行估值。吾等假設有關方案已獲相關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採納直接比較法，參考相關市場可資比較的銷售憑據以達致物業權益的資本值，猶如物業權益於估值日已竣工，並考慮已支出及將支出的開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。估值時，用作開發之物業權益指已取得國有土地使用權證但未簽發建築工程竣工驗收證明書者。

對於 貴集團將持有的第三類物業權益， 貴集團已經與相關業主或政府部門訂立協議或股份轉讓協議，但由於截至估值日未取得國有土地使用權證及／或未悉數繳付土地出讓金，吾等認為該等物業權益並無商業價值。

對於 貴集團租賃的第四類物業權益，由於該等物業不得轉讓或分租及／或由於缺乏可觀的租金利潤，吾等認為該等物業權益並無商業價值。

對位於香港的物業權益進行估值時，吾等已向香港土地註冊處進行土地查詢。對於位於中國的物業權益，吾等倚賴 貴集團的中國法律顧問中倫律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。吾等已獲提供有關位於中國的物業權益的業權文件摘要，但吾等並無對文件正本進行查冊，以核實所有權或吾等所獲副本有否任何修訂。所有文件僅作參考。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，尤其是(但不限於)銷售紀錄、規劃批文、開發方案、未支出開發成本、法定通告、地役權、租約及建築面積(包括總建築面積、可出售建築面積及不可出售建築面積)。吾等並無實地測量，估值證書所載尺寸、量度及面積僅為約數。於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。 貴集團亦已向吾等確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等之估值並無考慮該等物業之抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。估值時，吾等假設可就物業所獲授土地使用權於整個未屆滿年限內之現有用途，向當地及海外買家自由轉讓該物業而無須向有關部門繳納任何地價。

吾等已視察物業，以便進行是項估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，吾等無法報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合建設樓宇，並假設該等方面令人信納。吾等之估值亦無考慮因過往使用可能引致之土地毒害或污染(如有)。

Nicole Liu女士及中國房地產估價師Felix Liu先生曾於二零一二年十二月及二零一三年一月進行實地視察。

除另有說明外，貨幣金額均以港元(「港元」)計值。於估值日之匯率為人民幣(「人民幣」)1元兌1.263港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

利福地產發展有限公司
香港
銅鑼灣
軒尼詩道555號
東角中心20樓
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
大中華區
估值及諮詢服務部
資深董事
盧銘恩MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一三年九月二日

附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，在中國及香港從事估值業務超過9年。

估值概要

物業	二零一三年 六月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 六月三十日 貴集團 應佔資本值 (港元)
第一類 — 貴集團持有的物業權益			
1. 香港 九龍長沙灣 青山道489-491號 香港工業中心 C座11樓C3工場、C座12樓 C3、C5、C6、C7及C8工場 以及地庫第107及108號車位	40,700,000	100%	40,700,000
2. 中國 山東省 青島市 市北區 膠州路152-158號 一棟商業物業	318,600,000 <i>(相當於約人民幣 252,300,000元)</i>	100%	318,600,000 <i>(相當於約人民幣 252,300,000元)</i>
小計：	359,300,000		359,300,000
第二類 — 貴集團持作開發的物業權益			
3. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 中央大道86號的 一棟開發中商業大廈	347,100,000 <i>(相當於約人民幣 274,800,000元)</i>	100%	347,100,000 <i>(相當於約人民幣 274,800,000元)</i>
小計：	347,100,000		347,100,000

物業	二零一三年 六月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 六月三十日 貴集團 應佔資本值 (港元)
第三類 — 貴集團將持有的物業權益			
4. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 正陽街 西側的一幅土地			無商業價值 (附註i)
小計：			無商業價值
第四類 — 貴集團租賃的物業權益			
5. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心 20樓一部分			無商業價值
6. 位於中國的三項租賃物業			無商業價值
小計：			無商業價值
總計：	706,400,000		706,400,000

附註i: 倘 貴集團取得國有土地使用權證或同等文件，則計劃A及計劃B中該物業於二零一三年六月三十日現況下的資本值如下。有關該物業的詳情請參閱第III-12頁。

計劃	二零一三年 六月三十日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益	二零一三年 六月三十日 貴集團 應佔資本值 (港元)
計劃A	750,200,000 (相當於人民幣 594,000,000元)	100%	750,200,000 (相當於人民幣 594,000,000元)
計劃B	585,900,000 (相當於人民幣 463,900,000元)	100%	585,900,000 (相當於人民幣 463,900,000元)

估值證書

第一類 — 貴集團持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年
			六月三十日 現況下的 資本值
1. 香港九龍 長沙灣青山道489-491號 香港工業中心 C座11樓C3工場、C座12樓C3、 C5、C6、C7及C8工場 以及地庫第107及108號車位 (新九龍內地段3515號內第C、 D、F分段7,700份均等且不可 分割份數之59份) 該物業位於長沙灣中心，距離 港鐵僅3分鐘步行路程。	該物業包括一九八二年 落成的14層高工業大廈 (有一層地庫)11樓的一間 工場、12樓的五間工場 及地庫的兩個車位。 該物業的總建築面積約為 940.55平方米(10,124平方呎)， 建築面積細分如下：	該物業目前空置。	40,700,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 40,700,000港元)
		建築面積 (平方米)	
	樓層單位		
	11樓C3	174.66	
	12樓C3	174.66	
	12樓C5	152.82	
	12樓C6	150.04	
	12樓C7	150.04	
	12樓C8	<u>138.33</u>	
	總計	<u>940.55</u>	
	新九龍內地段3515號內第C、 D、F分段乃根據賣地條件 第UB4268號持有，年期 由一八九八年七月一日起 為期75年，可續期24年， 已依法延期至二零四七年 六月三十日。該地段應付 政府租金為每年15,016港元。		

附註：

- 根據二零零九年七月二日的註冊摘要第09071301700165號，香港工業中心C座11樓C3工場、C座12樓C3工場及地庫第107及108號車位的登記業主為高利有限公司(「高利」，貴公司同系附屬公司)。
- 根據二零零九年七月二日的註冊摘要第09071301700175號，香港工業中心C座12樓C5、C6、C7及C8工場的登記業主為高利。
- 根據長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/33，該區域的物業作「其他指定用途(商業)」。

估值證書

二零一三年
六月三十日
現況下的
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
2. 中國 山東省 青島市 市北區 膠州路152-158號 一棟商業物業	該物業包括建於四層地下商場之上的一棟12層高商業大廈，於二零零四年落成。	第8樓部分由貴集團佔用作辦公室。	318,600,000港元 (相當於人民幣252,300,000元)
	該物業的地盤面積約為2,159.70平方米，建築面積約為26,507.07平方米，建築面積細分如下：	該物業餘下部分目前空置。	(貴集團應佔100%權益： 318,600,000港元 (相當於人民幣252,300,000元))
		建築面積 (平方米)	
	樓層		
	地上	20,047.87	
	地庫	<u>6,459.20</u>	
	總計	<u>26,507.07</u>	
	該物業地下2層及3層設有52個車位。		
	該物業根據房地產權證持作商業用途，土地使用年期於二零三六年三月三十一日屆滿。		

附註：

- 根據二零零八年九月二十八日的房地產權證青房地權市字第389869號，該物業的土地使用權(地盤面積約2,159.70平方米)及房屋所有權(建築面積約26,507.07平方米)已授予嘉標商廈(青島)有限公司(「嘉標商廈青島」，貴公司的同系附屬公司)作商業用途，土地使用年期於二零三六年三月三十一日屆滿。
- 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 貴集團合法擁有土地使用權及相關房屋所有權，有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。
 - 根據建築工程施工許可證，該物業開發須於一九九八年四月完工。Qingdao Itokin Enterprises Co., Ltd. (「Qingdao Itokin」)於二零零五年十二月辦妥已完工建設工程驗收報告的備案。若建設工程延期完成，則土地會被無償沒收。 貴集團中國法律顧問認為，由於已完工建設工程的驗收手續已辦妥，並已獲頒發房地產權證，故土地被沒收的風險較小。此外，貴集團已確認Qingdao Itokin並無因有關延誤而受到任何行政處罰。

- (c) 根據國有土地使用權出讓合同應付的代價已付清，但並無提供土地契稅(即代價的6%)的發票。根據《中華人民共和國契稅暫行條例》(「契稅條例」)第五條，一九九六年的適用契稅稅率為土地使用權出讓價總額的6%。按該物業的土地使用權出讓價計算，應付契稅約為人民幣3,080,884元。此外，根據契稅條例第十四條，未繳納契稅者或須支付滯納金，以不超過應付契稅金額的50%為限。

基於中國法律顧問的經驗及其向青島相關土地管理部門所作的電話諮詢，繳足契稅乃土地管理部門考慮頒發相關土地使用權證的首要條件。依此邏輯可推，若已獲授土地使用權證，則表示土地使用權所有人已繳足契稅。由於嘉標商廈青島已獲授相關土地使用權證，因此中國法律顧問認為嘉標商廈青島未繳足契稅之可能性很小。

此外，根據二零零一年四月二十八日實施的《中華人民共和國稅收徵收管理法》第68條，倘納稅人或扣繳代理人於指定期限內不繳或者少繳應納或應解繳的稅款，經稅務機關責令限期繳納後，逾期仍未繳納，則稅務機關會徵收未繳或少繳稅款50%以上五倍以下的罰款(根據國家稅務總局於二零零一年五月十八日頒佈的《國家稅務總局關於貫徹實施〈中華人民共和國稅收徵收管理法〉有關問題的通知》(「二零零一年國家稅務總局通知」)，倘相關稅收違法行為在二零零一年四月三十日之前發生，則適用五倍以下罰款)。然而，第八十六條進一步規定，任何違反稅收法律或行政法規而應受行政處罰的行為，在五年內未被發現者，不再給予行政處罰。根據二零零一年國家稅務總局通知及中華人民共和國行政處罰法，倘應受行政處罰的稅收違法行為在二零零一年四月三十日之前發生，則其行政處罰的時效應為兩年。根據上述條款，由於嘉標商廈青島繳納契稅的責任於一九九六年累計，加上兩年時效已過，因此即使未付契稅，亦不應給予行政處罰。

- (d) 該物業並無受限於按揭、扣押或任何其他糾紛。

估值證書

第二類 — 貴集團持作開發的物業權益

			二零一三年 六月三十日 現況下的 資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 中央大道86號的 一棟開發中商業大廈	落成後，該物業將包括一棟5層 高商業大廈，作商場用途，建築 面積約10,090.12平方米，細分 如下：	該物業目前空置。	347,100,000港元 (相當於人民幣 274,800,000元)
		(貴集團應佔 100%權益： 347,100,000港元) (相當於人民幣 274,800,000元)	
	樓層	建築面積 (平方米)	
該物業位於哈爾濱市中央大道的 南端，為市內最繁榮的商業中心 之一。	地上	8,792.19	
	地庫	<u>1,297.93</u>	
	總計	<u><u>10,090.12</u></u>	
	貴集團表示，該物業的建設已完 工，惟待申請建設工程竣工驗收 報告。		
	該物業根據國有土地使用權證持 作商業用途，土地使用年期於二 零三六年三月二十五日屆滿。		

附註：

1. 根據二零一一年四月十八日的國有土地使用權證哈國用(2011)第02006025號，該物業的土地使用權(地盤面積約為1,960.2平方米)已授予哈爾濱利福商廈有限公司(「哈爾濱利福」，貴公司同系附屬公司)，作商業用途，土地使用年期於二零三六年三月二十五日屆滿。
2. 根據一九九五年十二月七日的建設用地規劃許可證第95-369號，規劃土地面積為2,000平方米的開發項目(作商業及寫字樓用途)已獲准許。
3. 根據一九九七年一月三日的建設工程規劃許可證第(96)號城規管字第(1040)號，規劃建築面積為12,673平方米的開發項目獲准由哈爾濱伊都錦實業有限公司(「哈爾濱伊都錦」)開發。
4. 根據二零零三年十月十六日的建築工程施工許可證第2003.429號，規劃建築面積為10,090平方米的伊都錦商廈項目獲准由哈爾濱伊都錦開發。
5. 於估值日產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣75,000,000元，估值已計及該成本。

6. 估計總開發價值約為人民幣274,800,000元。由於估值日建設已完工，故預計再無完成建設所需成本。
7. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有以下資料：
- (a) 貴集團合法擁有土地使用權，有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置土地使用權。
 - (b) 根據國有土地使用權出讓合同的修訂協議，國有土地使用權出讓合同的受讓人名稱已由哈爾濱伊都錦改為哈爾濱利福。
 - (c) 根據二零一一年十二月二十七日及二零一一年十二月二十八日對規劃及行政審批確認函的兩份修訂，建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證上的開發商名稱已由哈爾濱伊都錦改為哈爾濱利福。
 - (d) 根據二零一二年五月二日對行政審批確認函的修訂，建築工程施工許可證上的開發商名稱已由哈爾濱伊都錦改為哈爾濱利福。
 - (e) 根據國有土地使用權出讓合同應付的代價已付清，但並無提供土地契稅(代價的6%)的發票。根據當時生效的「契稅條例」第五條，一九九六年的適用契稅稅率為土地使用權出讓價總額的6%。按該物業的土地使用權出讓價計算，應付契稅約為人民幣1,235,520元。此外，根據契稅條例第十四條，未繳納契稅者或須支付滯納金，以不超過應付契稅金額的50%為限。

基於中國法律顧問的經驗及其向哈爾濱相關土地管理部門所作的電話諮詢，繳足契稅乃土地管理部門考慮頒發相關土地使用權證的首要條件。依此邏輯可推，若已獲土地使用權證，則表示土地使用權所有人已繳足契稅。由於哈爾濱利福已獲授相關土地使用權證，因此中國法律顧問認為哈爾濱利福未繳足契稅之可能性很小。

此外，根據二零零一年四月二十八日實施的《中華人民共和國稅收徵收管理法》第六十八條，倘納稅人或扣繳代理人於指定期限內不繳或者少繳應納稅款，經稅務機關責令繳納後，逾期仍未繳納，則稅務機關會徵收未繳或少繳稅款50%以上五倍以下的罰款(根據國家稅務總局於二零零一年五月十八日頒佈的《國家稅務總局關於貫徹實施〈中華人民共和國稅收徵收管理法〉有關問題的通知》(「二零零一年國家稅務總局通知」)，倘相關稅收違法行為在二零零一年四月三十日之前發生，則適用五倍以下罰款)。然而，第八十六條進一步規定，任何違反稅收法律或行政法規而應受行政處罰的行為，在五年內未被發現者，不再給予行政處罰。根據二零零一年國家稅務總局通知及中華人民共和國行政處罰法，倘應受行政處罰的稅收違法行為在二零零一年四月三十日之前發生，則其行政處罰的時效應為兩年。根據上述條款，由於哈爾濱利福繳納契稅的責任於一九九六年累計，加上兩年時效已過，因此即使未付契稅，亦不應給予行政處罰。

- (f) 根據建築工程施工許可證，該開發項目須於二零零四年九月前完工。貴集團中國法律顧問認為，由於土地使用權由哈爾濱伊都錦轉至哈爾濱利福已獲哈爾濱市人民政府批准(土地使用批文哈證土改(2010)第23號)，且國有土地使用權出讓合同的相關條件已修訂，因此哈爾濱利福遭行政處罰的可能性較小。
- (g) 預期於二零一三年取得已完工建設工程的驗收報告備案。其後，哈爾濱利福有權申請登記相關物業所有權。
- (h) 土地使用權及在建工程並無按揭、扣押或任何其他糾紛。
- (i) 在建工程按其指定用途建設。
8. 吾等的估值基於以下假設編製：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；
- (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
- (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
- (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
- (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，已獲有關部門批准。
9. 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|----------------|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (d) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (e) 建築工程施工許可證 | 有 |
| (f) 建設工程竣工驗收報告 | 申請中，預期於二零一三年獲得 |

估值證書

第三類 — 貴集團將持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 六月三十日 現況下的 資本值 (港元)
4. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 正陽街 西側的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為 31,376平方米的土地。 貴集團表示，已分別按不高於 30米(「計劃A」)及不高於15米 (「計劃B」)備有兩個開發方案。	該物業目前空置。	無商業價值
該物業位於瀋陽著名的步行街— 正陽街西邊。	計劃A的物業將建有8層高商業 大廈及3層地庫，規劃總建築面積 約188,252平方米，建築面積細分 如下：		
		建築面積 (平方米)	
		樓層	
		地上	
		一商場	70,432
		一寫字樓	32,463
		地下	
		一商場	12,335
		一車位及設施	73,022
		總計	<u>188,252</u>
	計劃B的物業將建有4層高商業大 廈及3層地庫，規劃總建築面積約 為153,904平方米，建築面積細分 如下：		
		建築面積 (平方米)	
		樓層	
		地上	
		一商場	47,796
		一寫字樓	20,751
		地下	
		一商場	15,643
		一車位及設施	69,714
		總計	<u>153,904</u>

附註：

1. 根據二零一一年十二月二十八日與瀋陽市規劃和國土資源局簽訂的國有土地使用權出讓合同第2101012011A0080號及二零一二年八月一日與瀋陽市人民政府所簽訂授予瀋陽怡富置業有限公司國有土地使用權的瀋政地出字(2011)第0080號批文，該物業的土地使用權(地盤面積約31,376平方米)以代價人民幣576,251,616元訂約授予瀋陽怡富置業有限公司(「瀋陽怡富」，貴公司全資附屬公司)，作商業用途，土地使用年期為40年。
2. 就貴集團所知，在二零一一年十二月訂立怡富土地出讓合同的過程中，怡富土地的發展高度不可超過30米。二零一二年八月，在申請建設用地規劃許可證籌備工作中與當地主管政府機關初步溝通時，貴集團從瀋陽市規劃設計研究院所作的怡富土地規劃圖紙獲悉怡富土地的發展高度或不可超過15米(而非貴集團收購怡富土地時所知悉的不可高於30米)。其後，貴集團開始與地區政府及瀋陽市規劃和國土資源局等相關政府部門核實。二零一三年四月十九日，貴集團收到瀋河區政府函件，稱規劃標準與授出怡富土地時相同，即發展高度不超過30米。本集團接獲瀋陽市規劃和土地局建設工程管理處日期為二零一三年五月八日的函件，確認發展高度為29.9米的海堰里-1商業項目(即怡富土地發展項目)的規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意，本集團須按該局組織的專家小組意見就建造風格編製另一份設計方案並提交，其後瀋陽市規劃和土地局會根據市政府的審閱意見授出進一步批文。二零一三年七月底，本集團向瀋陽市規劃和土地局提交另一份設計方案以供審閱。瀋陽市規劃和土地局組織本集團與專家小組於二零一三年八月八日舉行會議，討論相關設計方案。會上，專家小組以及瀋河區政府與瀋陽市規劃和土地局的代表聽取本集團的報告後，一致表示接受該設計方案，無其他意見。瀋陽市規劃和土地局表示會盡快完成審批程序。於最後可行日期，本集團尚未收到規劃設計方案的最終批文。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - (a) 根據國有土地使用權出讓合同應付的代價已付清。
 - (b) 國有土地使用權出讓合同合法有效，合同所規定瀋陽怡富的權利受法律保護。
 - (c) 按照國有土地使用權合同、授予瀋陽怡富置業有限公司國有土地使用權的批文及相關稅項已悉數付清的基準及條件，貴集團獲取該物業的相關土地使用權證應無任何法律障礙。
 - (d) 按照國有土地使用權出讓合同第38條，瀋陽怡富有權要求瀋陽市規劃和土地局(「賣方」)於交易土地時附帶高度不超過30米的條件。倘賣方未經瀋陽怡富事先同意而變更土地隨附任何條件，導致延遲簽署國有土地使用權出讓合同，則瀋陽怡富有權要求賣方賠償直接引致的所有費用或損失。

- (e) 根據國有土地使用權合同，工程建設須於二零一二年十二月二十七日前動工。倘 貴集團未能於二零一二年十二月二十七日前動工，則須於該日期之前申請延期30日，若延期獲批准，則於一年內有效。按此情況， 貴集團可能須承擔延期每天按代價的0.05%計算的罰款。 貴集團表示，工程動工延遲乃由於高度限制可能有變而與有關機關確認所致。 貴集團已申請延期，並於二零一三年六月二十六日獲瀋陽市規劃和土地局批准延期一年，即 貴集團動工截止日期延至二零一三年十二月二十七日。
- (f) 倘有關建設用地確定為閒置土地後，工程未能於一年以上兩年以內動工，則 貴集團須承擔相當於土地出讓金20%的閒置費。若 貴集團於土地出讓合同指定日期起兩年內未動工建設，則中國政府有權沒收 貴集團不時持有的土地而不作賠償，惟因不可抗力、政府行動或施工前期工作而延誤則除外。
4. 估值時，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設 貴集團取得國有土地使用權證或同等文件，則計劃A及計劃B中該物業於二零一三年六月三十日現況下的資本值如下：

計劃	二零一三年	貴集團 應佔權益	二零一三年
	六月三十日 現況下的資本值 (港元)		六月三十日 貴集團 應佔資本值 (港元)
計劃A	750,200,000 (相當於人民幣 594,000,000元)	100%	750,200,000 (相當於人民幣 594,000,000元)
計劃B	585,900,000 (相當於人民幣 463,900,000元)	100%	585,900,000 (相當於人民幣 463,900,000元)

5. 吾等估值時假設該物業將按照 貴集團所提供的開發方案建設。計劃A指定樓宇不高於30米，地盤覆蓋率為58.6%，規劃總建築面積約為188,252平方米，而計劃B指定樓宇不高於15米，地盤覆蓋率為62.4%，規劃總建築面積約為153,904平方米，作商場、寫字樓及車位用途。倘分區、相關規劃標準或建議開發方案(待有關機關最終批覆而定)有任何變更，該物業的估值須重新評估。

估值證書

第四類 — 貴集團租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 六月三十日 現況下的資本值 (港元)
5. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心 20樓一部分	<p data-bbox="644 519 959 608">貴集團表示，該物業包括一棟一九九三年建成的23層高商用樓宇20樓的一部分。</p> <p data-bbox="644 646 959 704">該物業出租面積約為46.45平方米(約500平方呎)。</p> <p data-bbox="644 742 959 959">該物業由堅享有限公司租予城景有限公司(貴公司擁有100%股權的附屬公司)，租期三年，由二零一三年九月十一日起至二零一六年九月十日止，月租30,000港元，包括差餉、地租、管理費、空調費、電費及其他設備開支。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一三年 六月三十日 現況下的資本值 (港元)
6. 位於中國的三項租賃物業	貴集團表示，該物業包括中國的三項物業，總租賃面積約307.31平方米。	該物業由 貴集團佔用作僱員宿舍及辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團提供的租賃協議，協議的若干資料概述如下：

編號	物業地址	業主	租戶	出租面積 (概約平方米)	租期起始日期	租期結束日期	月租 (人民幣元)	用途
1.	哈爾濱市 道里區 田地街118號 林苑賓館1005-1007室	黑龍江林苑賓館	哈爾濱利福	88	二零一三年 三月一日	二零一三年 八月三十一日	11,500	辦公室
2.	瀋陽市 瀋陽區 西順城街170-1號 新恒基國際大廈 90063室	新恒基(瀋陽)置業 有限公司	瀋陽怡富	99.31	二零一三年 四月二十日	二零一三年 十月十九日	5,478.93	辦公室
3.	上海市 靜安區 南京西路1618號 上海久百城市廣場 9樓910室	上海久光百貨 有限公司(租戶)	Lichen Enterprise Management Consulting (Shanghai) Co., Limited (「Lichen Company」， 分租戶)	120	自Lichen Company 取得營業執照 之日起	二零一五年 八月三十一日	25,200	辦公室
總計：				<u>307.31</u>			<u>42,178.93</u>	

2. 據 貴集團告知，該物業的業主為獨立於 貴集團的第三方。

3. 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有以下資料：

- (a) 第2及3號物業的業主已取得物業的合法業權。 貴集團有權於租賃協議的年內內佔用及使用物業。
- (b) 對於第1號物業，並無業權文件確認業主對物業的合法業權。 貴集團的中國法律顧問無法確定業權是否合法及 貴集團佔用及使用該物業的權利。若出租人並非業主所授權，則 貴集團或須搬出該物業。 貴集團確認，倘租賃協議終止，預期不會對 貴集團的經營造成重大中斷或溢利損失。

- (c) 對於第2號物業，租賃協議已於物業租賃管理機關登記，而其餘兩份租賃協議並未登記。若糾正登記，貴集團將須登記租賃協議並就第1號物業繳納人民幣5,000元至人民幣50,000元的罰款。對於第3號物業，除非登記，否則並無抵觸第三方的租賃協議。貴集團中國法律顧問認為，未經登記的租賃協議仍具約束力。貴集團確認，倘須繳納最高金額的罰款，預期不會對貴集團的經營造成重大中斷或溢利損失。
- (d) 第2號物業截至合約日期已抵押。若抵押人已轉讓該物業，則貴集團或須搬出。貴集團確認，倘租賃協議終止，預期不會對貴集團的經營造成重大中斷或溢利損失。

I. 監管中國房地產行業的一般法律及法規概要

中國的土地制度

中國所有土地均為國家或集體所有，具體依土地位置確定。所有城鎮的市區土地均為國家所有，而除法例另有指明者外，所有城鎮的市郊土地及所有農村土地均屬集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益而徵用土地。

雖然中國的所有土地均為國家或集體所有，但個人、企業及其他機構獲準持有、出租及開發已獲授土地使用權的土地。

(a) 國家立法

一九八八年四月，《中國憲法》由全國人民代表大會修訂，容許有償轉讓土地使用權。一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》經修訂，批准土地使用權有償轉讓。

根據一九九零年五月頒佈的《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**」），縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同向土地使用者出讓於一定限期內作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付出讓金。

按照出讓和轉讓暫行條例，用途不同的土地的最長期限各有不同，通常如下所示：

土地使用目的	最長期限(年)
商業、旅遊、娛樂	40
居住	70
工業	50
公共設施	50
其他	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有規定，所有地方或外國企業均可取得土地使用權。國家不可收回依法出讓但出讓期限未屆滿的土地使用權，惟在特殊情況下，國家可因公共利益需要，有償收回土地。土地受讓人可於出讓剩餘期限內合法轉讓、抵押或租賃土地使用權予第三方。

出讓期限屆滿時，簽訂土地使用權出讓新合同並支付出讓金則可續期。倘出讓期限屆滿而未續，則土地使用權及建於該土地的任何樓宇所有權無償撥歸國家所有。

根據一九九五年一月一日實施後於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發用地須通過招標、拍賣或掛牌出讓。

根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權期限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權期限的續期須根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則須對該土地上的住宅物業及其他房地產擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門（包括建設部）於二零零五年四月三十日發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：(i) 地方政府須致力確保中低價位普通住房供應，同時控制高檔住房建設；(ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，銷售時按其所取得的售房收入總額徵收5%的營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易者，銷售時按其售房收入扣減購房價款後的差額徵收5%的營業稅；及(iii) 對於未獲得相關房屋所有權證的預售住房，房屋權屬登記機關不再為其轉讓辦理登記手續。

根據上述措施，地方政府須於二零零六年九月前採納計劃，集中開發中低價及中小型物業，滿足業主需求。該等措施訂明，由二零零六年六月一日起，所有樓面面積超過90平方米的現有住宅單位及尚未落成的住宅單元須支付總購買價最低30%的首付，而樓面面積不足90平方米的自住住宅單位則須支付20%的首付。該等措施規定，於二零零六年六月一日之後已批准或動工的住宅房屋項目中最少70%的住宅單位須不超過

90平方米。該等措施繼續抑制別墅的土地撥備，並限制低密度及大型住宅物業開發項目的土地撥備。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳另行發佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，提出以下廣泛指令，其中包括：(i)鼓勵大眾住宅發展並抑制高檔住宅物業的發展；(ii)對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售房收入總額徵收營業稅，倘物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅)；(iii)住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%(對購買自住住房且面積為90平方米以下，則擁有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；(iv)停止別墅項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；(v)合理控制城市房屋拆遷進度和規模；(vi)要求地方政府確保90平方米以下單位面積所佔比重須至少達致開發建設總面積的70%(任何例外情況必須經建設部批准)；及(vii)對資本總額不足擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於二零零六年六月十三日，國務院辦公廳發佈《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》，規定：(i)清理及整改所有新項目；(ii)嚴格審查所有規劃項目，加強對全國各地執行行業政策、發展規劃、市場准入規定及建設程序的監督檢查；及(iii)從嚴控制基礎設施貸款投放。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「新意見」)，規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住宅單位總面積中，不足90平方米的住宅單位所佔比重須達致70%以上。有關地方政府有權確定新建物業的結構比例。

於二零零六年七月十三日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管和管理及落實最嚴格的土地管理制度。

於二零零六年八月三十一日，國務院發佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知規定以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)被征地農民的社會保障費用未落實前不得批准征地；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，繳入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地使用權費繳納標準以及城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準；(v)國家統一制定並公佈全國各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標、拍賣或掛牌出讓；及(vi)禁止通過「以租代征」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

於二零零六年十一月七日，財政部、國土資源部及中國人民銀行發佈《財政部、國土資源部、中國人民銀行關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》，規定從二零零七年一月一日起加倍徵收新增建設用地的土地使用費。

二零零七年一月十九日，財政部及國家稅務總局發佈《財政部、國家稅務總局關於貫徹落實國務院關於修改〈中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例〉的決定的通知》，規定提高年度土地使用稅並對外資企業徵收土地使用稅。

於二零零七年三月二十九日，建設部、國土資源部、財政部、國家審計署、監察部、國家稅務總局、發改委及國家工商管理總局發佈《關於開展房地產市場秩序專項整治的通知》。該通知旨在檢查房地產領域涉及的有關部門及工作人員在項目立項、規劃審批、工作許可和預售許可等環節違規審批、濫用權力等行為和房地產稅收政策執行情況，亦准許檢查房地產開發企業發佈違法廣告、囤房惜售、哄抬房價、合同欺詐、偷稅漏稅或違規強制拆遷等行為。對在檢查中發現問題的房地產開發企業依法進行進一步審計和檢查。

根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構：(i)落實《國務院辦公廳轉發建設

部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房供應。新審批的住房建設(建築面積90平方米以下)所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈的《國土資源部關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門(「管理部門」)須優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。其將結合貫徹落實監察部、國土資源部、財政部、中國國家審計署及建設部於二零零七年八月八日聯合發佈的《監察部、國土資源部、財政部、建設部、審計署關於開展國有土地使用權出讓情況專項清理工作的通知》。此外，其將對住宅開發用地進行逐宗清查，重點檢查房地產開發企業履行土地使用合同的情況。對未按照土地使用合同開工建設和竣工的開發商，管理部門須提出意見，確保企業限期完成開發，而對未按意見進行整改的企業，禁止其參加土地招拍掛活動購置新的土地。管理部門須嚴格落實閒置土地處置的規定，對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的土地，徵收土地閒置費並責令有關企業限期動工、竣工。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定農村住宅用地僅可分配予本村村民，城鎮居民不得在農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位或個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於二零零八年二月七日，國務院發佈《土地調查條例》，規定縣級以上國土資源主管部門會同同級有關政府部門，每十年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查；亦規定政府部門開展調查任務所需的資質要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清可利用的土地資源和利用狀況。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部門須加強合同合規情況的監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- 合理引導消費者購房及抑制房市的投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 制定或落實省級及地方政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，(其中包括)規定：

- 市、縣級國土資源局應確保保障性住房、棚戶改造以及自住小商品房建房用地不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大套型住房的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部門須禁止欠繳土地出讓金、閒置土地、囤地炒地、進行超出批准範圍的項目開發或不履行土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地競買；及

- 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部與中華人民共和國住房和城鄉建設部聯合頒佈《國土資源部、住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，(其中包括)規定：(i)至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；(ii)在(1)非法轉讓土地使用權、(2)因開發商自身原因未能根據土地出讓合同在土地交付之日起一年內開始規定建設、(3)不符合土地出讓合同訂明的土地開發規定，及(4)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買；(iii)開發商須在相關土地出讓合同規定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；(iv)須嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積所得容積率須大於1:1；及(v)不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，亦不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，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》，(其中包括)規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底不得出讓大戶高檔住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率為50%或以上的土地，地方國土資源主管部門須分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對於將保障性住房用地改作商品房開發者，須沒收違法所得並收回相關土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《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》，(其中包括)規定：

- 個人購房不足五年出售須按其售價總額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- 購買第二套住房的首付款比例從50%上調至60%；
- 倘開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內未取得施工許可證進行開工建設，則沒收開發商的土地使用權，且中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，須在指定期限內限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地規定期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(含新建住房和二手住房)。對(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，及(iii)無法提供當地規定期限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，暫停向彼等出售該行政區域內的物業。

除城鎮土地條例所載有關土地使用權的總交易框架外，地方法規亦可作出其他規定，包括適用於特定地區內有關出讓及轉讓土地使用權的特定交易的規定。該等地方法規數目繁多，其中部分法規與國家法規不符。根據中國法律，倘出現該等不相符，則以國家法律及法規為準。

根據國務院常務會議於二零一三年二月二十日制定關於加強房地產市場監管的政策舉措，中國政府計劃採取措施，抑制投機投資性購房、增加普通商品住房及用地供應、加快保障性安居工程規劃建設與加強房地產市場監管。根據國務院辦公廳二零一三年二月二十六日頒佈的《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，將採取的措施包括持續採取嚴格措施限制商品房購買、持續嚴格實施差別化房貸政策、持續供應中小型普通商品住房及土地、加強房屋所有權的信息系統建設並對住房銷售所得按20%的稅率徵收個人所得稅。

(b) 出讓土地使用權

中國法律將土地所有權與土地使用權加以區別。土地使用權為國家出讓予我們的權利，使我們獲得在指定期限內按指定用途及根據規定的其他條款及條件全權使用該幅土地的權利。出讓土地使用權須支付出讓金。土地使用權的出讓最長期限視乎土地用途而定。按上文所述，有關法規指明的最長年期視乎土地用途為40至70年不等。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（取代國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》）。工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅開發用地與有兩名或以上意向用地者的土地，必須通過招標、拍賣或掛牌出讓。

於二零一一年五月十一日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，（其中包括）規定，(i) 正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii) 完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii) 調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a) 限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b) 限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c) 對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv) 推進土地使用權出讓網上運行；及(v) 完善土地招拍掛出讓合同。

按照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標指有關土地管理部門（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（無論是否指定）參與特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投土地。掛牌出讓指出讓人發出掛

牌出讓公告，而根據公告，土地出讓條件會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用權人。有關程序如下：

- (i) 市、縣政府土地行政主管部門須至少在招標、拍賣或掛牌出讓開始日前20日發佈公告，公佈(包括但不限於)招標、拍賣或掛牌出讓土地的基本情況、投標人、競買人的資質要求、確定中標人或競得人的方法及標準，以及競買保證金；
- (ii) 出讓人對投標人、競買人進行資質審查。通知符合招標、拍賣或掛牌出讓公告規定條件的申請人相關活動；
- (iii) 以招標、拍賣或掛牌出讓方式確定中標人、競得人後，出讓人與中標人、競得人簽訂成交確認書。出讓人必須退還保證金予其他申請人；
- (iv) 出讓人與中標人、競得人按照成交確認書約定的時間、地點，簽訂土地使用權出讓合同。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，抵作部分國有土地使用權出讓金；及
- (v) 中標人、競得人付清出讓金後，申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府再頒發《土地使用權證》。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步強調，中標人或競得人須按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證。倘中標人或競得人未付清全部出讓金，則不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

於二零零三年六月，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘僅有一家企業有用地的意向，則可以協議的方式出讓土地使用權(商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地的土地使用權除外)。地方土地局會同其他有關政府部門(包括城市規劃局)制定有關事項的規劃，包括具體位置、界址、用途、面積、出

讓年期、使用條件、規劃設計條件以及擬訂的土地出讓金(不得低於國家所規定的最低價格),有關規劃將提交予有關政府審批。隨後,地方土地局及意向人士根據上述規劃磋商及訂立出讓合同。倘擬出讓的土地使用權有兩家或以上意向企業,則該土地使用權須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

簽署土地出讓合同後,受讓人須根據合同條款支付土地出讓金,而合同隨後提交有關地方土地局,以待發出土地使用權證。於出讓期限屆滿後,受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後,將訂立新合同延續出讓期限,屆時須支付出讓金額。

為規範及精簡土地使用權申請程序,若干地方政府制訂土地出讓合同的標準規定。該等規定一般包括土地用途、土地出讓金及付款方式等條款、建築限制則包括地盤覆蓋,總建築面積及高度限制、公共設施的興建、提交建築圖紙及批准、建築工程完工的限期、市鎮規劃規定、支付出讓金及完成既定發展前轉讓的限制及違約的責任。土地使用者在履行土地出讓合同後要求改變指定的土地用途,須獲有關土地局及有關城市規劃部門的批准,並或須訂立一份新土地使用合同,調整土地出讓金,以反映新用途增值。然後,即時辦理登記手續。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(「通知」),自通知頒佈日起,嚴格控制高檔商品房用地,停止申請報批別墅的土地使用權。

於二零一二年五月二十三日,國土資源部及發改委頒佈《關於發佈實施〈限制用地項目目錄(2012本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012本)〉的通知》。該目錄規定,中國共產黨及政府機關的新建辦公樓、大型商業或娛樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、大套型住宅項目(指單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目)均列為限制用地項目,而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及事業單位的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》於二零零八年一月一日實施。該法例規定(其中包括),倘開發商以劃撥方式取得土地使用權,開發商向其他相關部門申請批准或核准前,須向相關城鄉規劃主管部門申請核發選址意見書。該法亦訂明,倘若以劃撥方式取得城市或城鎮規劃區的土地使用權,向縣級或以上的土地管理機關申請土地使用權前,開發商應在取得其他有關部門的批准或同意後向相關城鄉規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。此外,倘以出讓方式取得城市或城鎮規劃區的土地使用權,於出讓土地使用權前,相關城鄉規劃主管部門須訂明出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件,並將規劃條件列入土地使用權出讓合同。未確定規劃條件的地塊不得出讓。在簽立土地使用權出讓合同後,開發商須向城市或縣級城鄉規劃主管部門申請建設用地規劃許可證及必要文件。倘若開發項目地處城市或城鎮規劃區內,開發商須向指定城市或縣級城鄉規劃主管部門或省政府指定的鄉政府申請鄉村建設規劃許可證。開發項目須遵照規劃條件進行,如規劃條件須作出任何修訂,則須向有關城市或縣級城鄉規劃主管部門申請。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃主管部門報送政府部門發出的有關竣工驗收文件。

為規範土地出讓合同,於二零零零年,國土資源部與國家工商管理總局刊發標準土地出讓合同,多個地方政府根據該標準合同各自制訂地方格式的土地出讓合同,以適應當地的具體情況。標準土地出讓合同包括各項條款,如土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制(包括建築面積、容積率及高度與密度限制)、興建公共設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、繳付閒置費用、竣工最後限期、申請延長指定建設的限期、隨後轉讓的限制、取得水電供應的責任、在繳付土地出讓金及完成所訂明的開發前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違約及解決爭議。

倘土地使用者於訂立土地出讓合同後擬變更土地特定用途,必須首先獲相關土地局及城市規劃部門批准,可能須簽訂新土地出讓合同及調整土地出讓金以反映新用途的增值。註冊手續須於批准變更特定用途後隨即辦理。倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資於該土地,土地局有權施行罰款以至無償撤銷出讓的各項

處分，由於不可抗力事件或政府當局活動而導致未能開發及投資於該土地則除外。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，簽立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同的規劃規定。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒發《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定(其中包括)(i)不折不扣地將土地出讓收支全額納入地方基金預算管理；(ii)加強徵收管理，保障土地出讓收入及時足額徵收並繳入地方國庫；首付不得低於土地出讓總價的50%；土地出租合同內所協定的地價(租金)須於到期時一次付清，不得分期支付；(iii)完善預算編制，嚴格按照規定合理安排各項土地出讓支出；(iv)加強統計工作，提高土地出讓收支統計報表編報品質和編報水準；(v)強化監督檢查，嚴格執行土地出讓收支管理的責任追究制度。

(c) 土地使用權轉讓

國家出讓一塊土地的土地使用權後，除非規定有所限制，否則獲土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押相關土地使用權，期限不超過國家出讓的期限。轉讓與租賃的差別在於轉讓涉及轉讓人於其擁有土地使用權期間將該項土地使用權授予受讓人，而租賃則不涉及出租人轉讓該等權利予承租人。此外，租賃與轉讓不同，通常毋須支付轉讓金，而須於租期內支付租金。若未按土地出讓合同所規定的期限和條件投資、開發及利用土地，土地使用權不可轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地區訂有不同條件，必須於達致該等條件後方可轉讓、出租或抵押土地使用權。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃的當事人必須簽訂書面合同，送交有關地方市、縣土地局登記。轉讓土地使用權時，國家與原受讓方所簽訂的出讓土地使用權合同所載一切權利及責任，根據交易的性質，視作該轉讓合同的部分條款及條件。

根據《城市房地產法》第38條，未按法律登記及未取得所有權證書的物業不可轉讓。根據《城市房地產法》第39條，對於通過出讓方式取得土地使用權的物業，在轉讓時須

滿足以下條件：(i) 土地使用權出讓費已根據土地出讓合同付清，並已取得土地使用權證；(ii) 投資或開發均已根據土地出讓合同條款執行；(iii) 對住房建設項目而言，已完成的投資開發總額25%以上；及(iv) 對於大片土地的開發或投資，供工業或其他建設用途的土地使用條件已確定。

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租作非農業建設，惟符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使依法轉讓土地使用權則除外。於二零零四年十月二十一日，國務院發佈《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有的建設土地使用權可依法轉讓。於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制轉讓農民集體所有的建設土地使用權。農村集體所有的建設用地禁止出讓、轉讓或出租作商業物業開發及住宅建設之用。

(d) 土地使用權終止

於土地出讓合同列明的出讓期限屆滿且該權利被國家收回，土地使用權即告終止。國家通常不會提早收回土地使用權，倘國家因特別理由(例如出於公眾利益原因)收回土地使用權，其必定就實際情況及土地使用者享用的土地使用權期限對使用者作出適當補償。

當土地使用權期限屆滿，國家可毋須付出補償而收回土地使用權及地上有關樓宇及其他附屬物的所有權。土地使用者須按照有關法規安排交回土地使用權證及註銷該證的登記。

土地使用者可申請土地使用權續期。倘申請獲接納，土地使用者須訂立新土地出讓合同，繳付出讓金及為續期的使用權辦理適當登記手續。

(e) 土地所有權文件

中國的房地產登記有兩種，一種是地產登記，即由有關部門向土地使用者發出土地使用權證，證明土地使用者已取得土地使用權且可將其轉讓、抵押或出租；另一種

是房產登記，即向業主發出房地產權證，證明業主擁有建於該幅土地上的樓宇的房屋所有權。根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日實施的《土地登記辦法》及建設部於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。

與該等登記制度配套的房地產及土地登記處亦已在中國設立。上述制度在瀋陽、天津、青島及哈爾濱等中國大部分城市分開執行。但在上海等若干城市，兩種制度合二為一，一張房地產及土地使用權證同時證明業主擁有土地使用權及建於其上樓宇的所有權。

(f) 處置閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並實施，後於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，在下列情況下：(i) 土地使用者於《國有建設用地使用權有償使用合同》或《劃撥決定書》約定或規定的動工開發建設日期滿一年未動工開發建設的國有建設用地；(ii) 已動工開發建設但開發建設用地面積不足待開發建設用地總面積三分之一或已投資額不足總投資額25%，以及中止開發建設滿一年的國有建設用地，均可分類為閒置土地。

市或縣國土資源主管部門（「國土資源主管部門」）負責閒置土地處置的調查、核實、組織及實施。倘國土資源主管部門懷疑土地為《閒置土地處置辦法》所定義的閒置土地，則於30日內開展調查工作，並向土地使用者發出《閒置土地調查通知書》。倘土地經調查後確認為閒置土地，則國土資源主管部門將向土地使用者發出《閒置土地認定書》，並通過門戶網站向公眾披露相關閒置土地信息。倘土地閒置是因政府行為或其他相關政府部門行為導致，則會同時披露該閒置理由，並向該政府或有關政府部門發出書面通知。

倘因政府或其他相關政府部門行為而引致開發建設動工延遲，則與土地使用者協商後，國土資源主管部門須擬定處置閒置土地的方法，包括（但不限於）延長開發建設期限（惟延期不得超過一年）；調整土地用途及規劃條件；安排作臨時用途（惟臨時使用

期限不得超過兩年)；協議有償沒收土地使用權；置換土地及釐定其他處置方式(視情況而定)。處置方案經國土資源主管部門同一級別政府批准後實施。倘動工開發建設因政府或其他相關政府部門行為而延遲，則閒置土地按以下方式處置：(i)倘未動工開發滿一年，國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向土地使用者下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或劃撥價款最高20%徵繳土地閒置費；(ii)倘未動工開發滿兩年，由國土資源主管部門根據有關法規報經本級人民政府批准後，向土地使用者下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回土地。倘土地經已按揭，則會同時抄送相關決定書予承按人。然而，土地使用者可在該決定作出前申請聆訊。

根據《閒置土地處置辦法》，任何出讓土地均須「清晰明確」，方不會因為拆遷而變為閒置。該辦法要求市、縣政府所供應的土地具有清晰的土地權利，已解決所有重置及補償；未涉及任何法律經濟糾紛，對位置、使用性質及容積率等規劃條件有明確規定且具備動工開發的基本條件。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，鼓勵全面有效利用現有建設用地及保護農地。該通知亦強調執行現有規則，對閒置超過一年但不足兩年的土地徵收土地閒置費，金額相當於土地出讓金的20%。

(g) 土地儲備及前期開發

財政部、國土資源部及人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，自二零零七年十一月十九日生效。根據該辦法，土地儲備機構為隸屬地方土地管理局的獨立法人團體。土地儲備的範圍包括但不限於國家收回的土地使用權、行使優先購買權取得的土地、已辦理轉換手續的農村土地及土地儲備機構購買的土地。土地儲備機構可對土地儲備進行前期開發，以向市場供應土地。商業銀行可在土地儲備機構取得地方財政部門的批准後，向土地儲備機構發放按揭貸款。

財政部及國土資源部於二零零七年二月二十七日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，規管(其中包括)與儲備土地前期開發所需資金相關的事宜，包括有關資金的來源、使用範圍及管理。

(h) 按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》(簡稱《城市房地產法》)、《城市房地產抵押管理辦法》(簡稱《房地產抵押辦法》)及其他有關房地產相關法律及法規所規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所處土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產部門登記有關按揭當日起生效。根據《擔保法》，房地產按揭協議必須載有特定條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額，(ii)債務人的責任期，(iii)債務的償還，及(iv)按揭物業的名稱、數量、狀況、位置、估值及所有權。根據《房地產法》，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不屬於按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一同拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在當地房地產部門辦妥登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及按揭物業的土地使用權證或房屋所有權證必須呈交登記部門。倘按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。倘未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在按揭物業已估值、拍賣或出售后，所得款項超過債項金額之部分歸按揭人所有，而任何不足之數由按揭人支付。

《擔保法》亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據《擔保法》，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行付款責任時，擔保人承擔有關責任；及(ii)訂明共同及個別責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別承擔還款責任。擔保合同須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為債務人主要責任履行期屆滿後六個月。

II. 監管中國房地產開發企業的具體法律及法規概要

(a) 成立房地產開發企業

根據《城市房地產法》，房地產開發企業是指以營利為目的而從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業除須遵守企業成立的規定外，亦須滿足下列規定：(i) 註冊資本須為人民幣1百萬元或以上；及(ii) 有四名或以上房地產／建築專業專職技術人員及兩名或以上專職會計員，且該等人士均須持有相關資質證書。省、自治區或直轄市地方政府可視乎當地情況，對房地產開發企業實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。

成立房地產開發企業時，房地產開發企業須於縣級或以上級別工商行政管理局申請登記，亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊部門所在地房地產開發部門上報其成立。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發出的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不包括經濟適用房項目）的資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據於二零零九年五月二十五日生效的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品房項目及社會保障住房項目的資本金最低比例已調低至20%，其他房地產項目的資本金最低比例則調低至30%。

(b) 外商投資房地產開發企業

根據商務部與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》（「產業指導目錄」），普通住宅單位的開發建設屬於鼓勵外商投資產業類別；土地成片開發以及高檔酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設及經營，屬於限制外商投資產業類別；而其他房地產開發則屬於允許類外商投資產業類別。根據

商務部與發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日生效的新《產業指導目錄》，普通住宅單位的開發建設歸入允許外商投資產業類別；而房地產二級市場交易、房地產中介或經紀公司歸入限制外商投資產業類別。

於二零一一年十二月二十四日，發改委與商務部聯合發佈於二零一二年一月三十日生效的新《產業指導目錄》，(1)土地成片開發僅可由中外合資企業或中外合作企業經營；(2)高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營；(3)房地產二級市場交易、房地產經紀或中介公司均屬於限制外商投資產業類別。擬從事房地產開發及銷售的境外投資者可根據房地產行業有關外商投資的法律及法規，成立中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業(惟土地成片開發則除外)。於工商行政管理部門登記前，企業須經商務部門批准並獲得外商投資企業批准證書。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**第171號意見**」)，指出：(i)境外實體或個人在中國投資非自用房地產，須遵照相關中國法律申請設立外商投資房地產企業(「**外資房地產企業**」)，獲得有關政府部門的相關批准並辦理登記後，方可經營核准營業範圍的業務；(ii)外資房地產企業的投資總額為10,000,000美元或以上者，註冊資本不得低於投資總額的50%，而投資總額低於10,000,000美元的外資房地產企業，註冊資本仍按現行規定執行；(iii)新設立的外資房地產企業可先獲得有效期為一年的批准證書及營業執照。企業付清土地出讓金後，向相關政府部門遞交土地使用權證，則可獲得正式批准證書及營業執照；(iv)外資房地產企業的股份轉讓或項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，均須首先獲得商務部門批准。投資者應向商務部門提交其將遵守土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的確認函。此外，投資者亦須提交土地使用權證、建設部門的變更備案證明及稅務部門的相關納稅證明；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式收購境內房地產企業，均須以自有資金一次過而非分期支付購買價，確保企業僱員及銀行貸款根據有關中國法律妥善處理；(vi)倘外資房地產企業的註冊資本未繳足、未獲得土地使用權證或實繳資本不足項目投資總額35%，則外資房

地產企業不得從境內外貸方借款且國家外匯管理局不會批准任何境外貸款結匯；及(vii)外資房地產企業的投資者不得以任何方式於合資企業合同或任何其他文件訂立固定回報條款或類似條款。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《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》，對外商投資房地產的審批及監督作出以下規定：

- 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產；
- 獲得設立外商投資房地產企業批准前，須(i)先取得土地使用權證、房屋所有權證；或(ii)訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；
- 已設立外商投資企業新增房地產經營業務前須獲得批准，而已設立外商投資房地產開發企業從事新的房地產開發項目，亦須獲得新的批准；
- 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產。境外投資者不得通過更改境內房地產企業實際控制人的方式，規避審批程序；
- 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式訂立固定投資回報的保證；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，根據有關法律，須即時向商務部備案；
- 外匯管理部門及獲准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案或未通過年檢的企業，一概不予辦理資本賬結匯；及
- 就地方部門違規審批設立外商投資房地產企業而言，(i)商務部須予以查處糾正；及(ii)外匯管理部門不得為該等企業辦理外匯登記。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，省級商務部門核對外商投資房地產企業提交的備案材料，而商務部及國務院其他部門對上述企業進行抽查。

根據國務院於二零一零年四月六日發佈的《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》與發改委於二零一零年五月四日發佈的《國家發展改革委關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，投資總額不超過3億美元的鼓勵類或允許類外資項目(除根據《商業指導目錄》須獲得國務院有關部門批准者外)，可以經省發改委主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，投資總額不超過3億美元的鼓勵類或允許類外資企業以及投資總額不超過5千萬美元的限制類外資企業的成立及變更登記，可以經省商務主管部門審批。

二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳頒佈《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》(「十一月通知」)，指出(其中包括)所有地區的商務主管部門須嚴格按照境外投資者成立投資公司的各項條文進行審批，且不得審批從事房地產開發及經營業務的投資公司。該通知進一步加強對房地產項目新設立或通過併購或注資增加資本的審批。

國家外匯管理局發佈並於二零一三年五月十三日生效的《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，進一步簡化及整合涉及外匯登記、賬戶開立及使用、資金收付以及結售匯等外商直接投資領域的各項手續及政策，旨在進一步提高外匯管理政策的透明度，促進投資便利及提高外匯管理服務的實體經濟能力。

國家外匯管理局發佈並於二零一三年五月十三日生效的《外債登記管理辦法》優化了外債登記管理，簡化了外債登記管理環節，以及取消了外債賬戶開立及關閉、資金

結匯和還本付息的核准審批事項，並規定外商投資企業借用的外債資金遵循實需原則可以結匯使用。

(c) 房地產開發企業資質的管理

根據《開發條例》，房地產開發部門須於房地產開發企業申報成立時考慮其資產、專業人員及業務業績，審查其資質登記的申請。房地產開發企業僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據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」)，房地產開發企業須根據該規定申請登記相關資質。如無房地產開發的資質等級證書，企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設部門負責監管全國房地產開發企業的資質，而縣級或以上地方政府房地產開發部門則負責監管當地房地產開發企業的資質。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個級別。審批機製為等級制，一級資質必須通過相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門初審，然後獲國務院建設部門的最後審批。二級資質或以下級別的房地產開發企業的審批程序須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門制定。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查部門發出相關級別的資質證書。

當新成立的房地產開發企業向房地產開發部門申報成立後，房地產開發部門須於收到以上申報後30日內向合資格房地產開發企業發出臨時資質證書。臨時資質證書於發出後一年內有效，且房地產開發部門可根據房地產開發企業的具體經營條件延長該期限，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業可於臨時資質證書到期前一個月內向房地產開發部門申請核定資質等級。

任何資質等級的房地產開發企業僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及銷售，而不可從事僅限於其他資質等級的業務。一級房地產開發企業所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。二級資質或以下級別的房地產開發企業可進行建築面積小於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門確定。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質年檢由國務院建設部門或其委託的機構負責。二級資質或以下級別房地產開發企業的資質年檢程序則由相關省、自治區或直轄市人民政府建設部門制定。

於二零一一年一月二十六日，國務院發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，將對房地產企業的資質證書及資金來源進行審查。倘房地產開發企業於土地授出後兩年內未獲得施工許可證，則土地將遭沒收並相應處以罰款。

(d) 房地產項目的開發

(i) 房地產開發項目的審批

《開發條例》規定，房地產開發項目應當根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。根據有關規則須經規劃管理部門審批者，則須向規劃管理部門呈報並經其批准，並列入固定資產投資年度計劃。根據國務院於一九九五年五月發佈的《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，建築面積超過100,000平方米或投資總額超過人民幣2億元或外商投資達3,000萬美元或以上的高檔房地產項目，其立項開工須經國家發展計劃委員會批准。

對於建築面積超過20,000平方米但少於100,000平方米或投資總額超過人民幣3,000萬元但少於人民幣2億元的高檔房地產項目，其立項及施工須經相關省、自治區、直轄市或計劃單列市的發展計劃委員會批准，並須向國家發展計劃委員會

申報。對於外商投資額超過100百萬美元的高檔房地產項目，則須經國務院基於國家發展計劃委員會的建議而批准。

按上文所述，根據商務部與發改委於二零一一年十二月二十四日聯合頒佈並於二零一二年一月三十日生效的《產業指導目錄》，(1)土地成片開發僅可由中外合資企業或中外合作企業進行；(2)高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心的建設經營；及(3)房地產行業二級市場交易及房地產經紀或中介公司全部屬於限制外商投資類產業。

(ii) 房地產開發項目的土地

按之前各段所述，《城市房地產法》及《開發條例》規定，除中國法律和國務院規定可通過劃撥取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權須以出讓方式取得。用於中國商業、旅遊、娛樂和商品住宅等的國有土地使用權，僅可由政府以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

《開發條例》亦規定，房地產開發企業須將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在《房地產開發項目手冊》，並定期送交房地產開發部門備案。

根據中國國土資源部於二零一零年三月八日頒佈的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發企業須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發企業未於土地出讓合同規定的期限內開工或竣工，則須於到期前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發企業，將至少在一年內不得購置中國的土地。

(iii) 房地產開發項目的規劃

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，出讓合同的受讓方(即房地產開發企業)須持出讓合同依法向城市規劃部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發企業取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，組織必要的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須按照《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行相關報批手續，並向城市規劃部門申領《建設工程規劃許可證》。

(iv) 舊房拆遷

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》（「拆遷條例」），於取得建設項目、建設規劃及國有土地使用權批准後，房地產開發企業可向房地產所在地的市或縣人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷方須按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和期限進行拆遷。倘拆遷方在許可期限內未完成拆遷，須在期限屆滿最少15日前向核發房屋拆遷許可證的原房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，拆遷方須與被拆遷方簽訂拆遷補償安置協議。倘拆遷方、被拆遷方及房屋租戶未能達成協議，任何相關方可向核發房屋拆遷許可證的原房屋拆遷管理部門申請裁決。裁決自申請之日起30日內作出。倘任何一方不服裁決，可在裁決書交付後三個月內向人民法院提出訴訟。根據法律，倘拆遷方已向被拆遷方提供安置住房或貨幣補償，則訴訟期間不會停止拆遷。

根據拆遷條例，房屋拆遷可實行貨幣補償或房屋產權調換。倘實行貨幣補償，補償金額將根據被拆遷房屋的位置、用途、面積釐定的房地產市價評估。拆遷方須委託合資格房地產評估機構對被拆遷房屋進行評估。倘實行房屋產權調換，拆

遷方與被拆遷方須根據被拆遷房屋的市價及位置、用途及面積，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換房屋的房地產市價，並結算差價。

除支付拆遷補償外，拆遷方須對被拆遷方支付搬遷補助。於過渡期間，拆遷方須向自行安排住處的被拆遷方支付臨時安置補助。另一方面，倘於過渡期間拆遷方為被拆遷方安排住處，則拆遷方不必支付臨時安置補助。

拆遷條例由國務院頒佈並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》（「徵收條例」）廢止。根據徵收條例，出於公共利益而徵收國有土地上的樓宇，須對位於國有土地上的被徵收樓宇所有權人給予公平補償。倘樓宇為依法徵收，則同時收回國有土地使用權。被徵收樓宇所有權人與中國相關房屋徵收部門就補償方式、補償金額、支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收樓宇價值的補償不得低於樓宇徵收決定公告之日與被徵收樓宇類似的物業市價。被徵收樓宇價值由合資格房地產價格評估機構按照樓宇徵收評估辦法評估。實施房屋徵收須先補償、後搬遷。倘於限期內未達成補償協議，則由市、縣級人民政府根據相關中國房屋徵收政府部門的申請作出徵收的行政決定，並在徵收範圍內刊登政府公告。任何企業或個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止房地產開發企業參與搬遷活動。

(v) 新住房建設

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈後於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設部門申請施工許可證。

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」）規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動。根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會須包括招標人代表及由招標人從建設行政部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為5人以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價格至少達人民幣2百萬元或項目投資總額至少達人民幣30百萬元的，房地產開發企業須就建設合同進行招標。

根據《開發條例》、建設部於二零零零年四月頒佈後於二零零九年十月修訂的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發企業須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理竣工驗收手續。房地產開發項目僅可於通過必要驗收後方可交付買方，未進行驗收或未通過驗收者不得交付予買方。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，須在整個項目竣工後進行驗收，倘該項目分階段開發，可於各階段完成時進行分期驗收。房地產開發企業須於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。未通過竣工驗收的項目不可交付予使用者。住宅等項目須通過綜合竣工驗收。分階段開發的項目亦可分階段驗收。

根據二零一二年二月十五日發出的《國土資源部關於做好二零一二年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，所有地方政府須嚴格執行建設工程施工及竣工的呈報機制。土地出讓合同載有土地使用者須於建設工程施工及竣工或之前向

國土資源部門書面報告的條文。倘建設工程未施工或竣工，為監督報告，須訂立土地出讓合同及劃撥決定書的額外條文或補充協議。

(vi) 商品房銷售／預售

商品房可於竣工前後出售。該等銷售受建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》、建設部於二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》的規定及《開發條例》規管並根據該等條例進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位(「預售」)，開發商必須在有關市或縣級房地產開發部門辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的出讓金均已繳足並已獲土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 項目投資總額至少25%已注入開發項目，而施工進度以及項目預期竣工日期已確定；及
- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：(a)出售竣工樓宇的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(b)該企業已取得土地使用權證或其他使用土地的批文；(c)該企業持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(d)商品房已竣工且已驗收為合格；(e)原有居民的安置工作已妥善處理；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公共設施已準備就緒可供使用或已確定施工進度和交付日期；(g)已完成物業管理計劃。商品房竣工後銷售之前，房地產開發企業須將房地產開發項目手冊及證實已達成竣工後銷售的先決條件的其他文件提交房地產開發部門備案。

根據《物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，對相關房地產的處置不發生物權效力。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日頒佈的《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府須決定預售的合理最低規模以及不可按樓層或單元辦理預售許可。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發出《住房和城鄉建設部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》，其中規定，房地產開發企業在取得項目預售許可後10日內，須一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格遵守預售許可，按照申報價格對外銷售。

於二零一零年十一月四日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《住房和城鄉建設部、國家外匯管理局關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，規定除法律及法規另有規定者外，境外個人僅可購買一套自用住房，而在中國設立分支或代表處的境外機構僅可在註冊城市購買營運所需的非住宅房屋。

於二零一一年三月十六日，發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》（「該規定」）（自二零一一年五月一日起生效），訂明房地產開發企業及中介機構（統稱「賣方及代理」）須於新建商品房銷售期間公佈及標明商品房的價格、與其密切相關的因素與定價標準。該規定訂明賣方及代理就每套商品房僅可標示一個價格。至於已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公佈獲准出售的所有房屋及每套房屋的價格。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的費用。此外，中介機構出售二手商品房時亦須

參考該規定。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，縣級或以上地方主管部門有權應情況懲處賣方及代理。

(vii) 個人住房貸款

住房和城鄉建設部、中國人民銀行和銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒佈《住房和城鄉建設部、中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知制定商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定個人貸款申請人擁有的住房套數，須依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭(包括個人貸款申請人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定。

應商業性個人住房貸款申請人的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行個人貸款申請人的住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人須按照貸款申請人擁有的住房數目對個人貸款申請人的第二套(或以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於可提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行和銀監會於二零一零年十一月二日聯合頒佈《住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，制定住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款僅可用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積不足90平方米(含90平方米)的貸款首付比例不得低於總購買價的20%；套型建築面積超過90平方米的貸款首付比例不得低於總購買價的30%。

第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。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。

(viii) 已竣工房地產項目的質量保修

根據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》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明保修範圍、期限及責任。

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》，在正常使用下，建築工程不同部分的最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用期限；
- (ii) 屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；
- (iv) 電氣系統、給排水管道、設備安裝為兩年；及
- (v) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發企業與施工單位約定。

於一九九八年五月二十日，建設部頒佈並於一九九八年九月一日起生效的《商品住宅實行住宅質量保證和住宅使用說明書制度的規定》。根據規定，住宅質量保

證須包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命期限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件的保修內容與保修期。住宅保修期自開發商將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

III. 監管房地產開發企業及本公司的其他中國物業業務的具體法律及法規概要

(a) 房屋租賃

《出讓和轉讓暫行條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。於二零一一年二月一日前租賃城鎮物業受《城市房屋租賃管理辦法》(「租賃辦法」)規管，二零一一年二月一日後受《商品房屋租賃管理辦法》規範。租賃辦法於一九九五年四月二十八日由建設部按照《房地產法》頒佈，以加強城鎮房屋租賃的管理。租賃辦法允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須簽訂規定所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在有關的市或縣級房地產主管部門登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。房屋租賃方可書面委託另一方辦理租賃登記及備案手續。倘房屋租賃登記及備案資料有變或續租或終止租賃，相關各方須於30日內到原租賃登記備案的部門辦理房屋租賃登記備案的變更、延續或註銷手續。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。《商品房屋租賃管理辦法》進一步加大租賃管理力度，就向當地房地產主管部門辦理租賃登記備案制定更加明確的程序規則。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院公佈且於二零零九年九月一日生效的《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》(「租賃解釋」)。租賃解釋明確，對於以房屋租賃合同未能辦理登記備案手續為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。倘訂約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要責任且獲另外一方接受。

(b) 房地產融資

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款作出如下規定：

- (1) 商業銀行對房地產開發企業的貸款僅可以房地產開發貸款名義發放，嚴禁以房地產開發項目流動資金貸款或其他形式貸款名義發放。嚴禁向未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證的企業發放任何形式的貸款；
- (2) 商業銀行不得向房地產開發企業發放貸款用於繳交土地出讓金。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產開發貸款的房地產開發企業須至少擁有**35%**的開發項目資本金。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關規定如下：嚴格控制房地產開發信貸條件。對建設項目資金不足資金總額**35%**的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

根據第**171**號意見，註冊資本未繳足、未取得國有土地使用權證或項目資金不足投資總額**35%**的外商投資房地產開發企業不得辦理境內外貸款，外匯管理部門不得批准該等企業的外匯貸款結匯。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明商業銀行不得以任何形式向資金(所有者權益)比例不足**35%**或未獲國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目發放貸款；不得向國土資源主管部門與建設部門獲悉囤積土地和房源進行投機活動的房地產開發企業發放貸款；亦不得接

受閒置超過三年的商品房作貸款的抵押物。原則上，商業銀行發放的房地產開發貸款僅可用於當地的房地產開發項目，而不得用於其他地區的房地產開發項目。實際須用於其他地區房地產開發項目的貸款且以採取相應風險控制措施，則商業銀行須於發放貸款前向監管機構報告。

根據二零零八年一月三日執行的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，對於自土地使用權出讓合同所列動工開發日期起超過一年且已落成開發面積不足三分之一；或投資不足四分之一的房地產項目，金融機構須審慎發放貸款並檢查該項目的融資，亦須審慎授出展期貸款與滾動授信。金融機構不得向未依法使用土地的項目提供貸款或融資。倘金融機構違法授出展期貸款或融資，則相關個人須承擔法律責任。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及銀監會發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 監管以各種方式抵押土地儲備貸款，包括為取得土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，且貸款期限不得超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，須審慎發放貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

根據二零零八年十二月二十日頒佈的《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，國家支持房地產開發企業的合理融資要求。商業銀行須根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設(特別是在建項目)的信

貸支持力度。對於有實力有信譽的房地產開發企業兼併或重組的有關企業或項目，商業銀行應提供融資支持及相關金融服務。國家支持資信條件較好的企業經批准發行企業債券，開展房地產投資信託基金試點，拓寬直接融資管道。

根據國務院於二零零九年五月二十五日發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房及普通商品住房項目除外)的最低資本金比例減至30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，須堅持獨立審貸，切實防範金融風險，亦須根據貸款方及項目的實際情況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本金的來源、投資回報及信貸風險展開全面審查及評估，自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，金融機構須嚴格執行房地產項目的內部資本金比例要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發商或項目發放房地產開發貸款。對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套或以上住房的家庭(包括債務人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，且貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

於二零零九年十二月三十一日，中國銀行協會發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》，(1)中國銀行協會各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律；及(2)自二零一零年一月一日起，禁止中國銀行協會各會員銀行向房地產經紀或其他中介支付與所提供的服務不對稱、純粹業務招標及介紹的佣金。

於二零一零年一月十八日，中國人民銀行決定將大型金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整旨在令貨幣供應量增長放緩，或會對中國物業需求產生不利影響。

於二零一零年二月二十五日，中國人民銀行決定將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率暫時保持不變。

於二零一零年五月十日，中國人民銀行決定將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17.0%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率暫時保持不變。

於二零一零年四月十七日頒佈並執行的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》規定，(1)房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。商業銀行須加強對房地產開發企業開發貸款的貸前審查和貸後管理；及(2)對存在土地閒置及土地投機行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證券監管部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須停止對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延房地產項目開竣工建設時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業發放新開發項目貸款和貸款展期。

(c) 保險

中國法律、法規及政府規則並無要求房地產開發企業為其房地產開發購買保險的強制條文。

(d) 僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》於二零零八年一月一日實施，且於二零零八年九月十八日頒佈其實施條例《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(統稱「勞動合同法」)。勞動合同法明確規定僱傭合同的簽立、內容及期限以及僱主和僱員的權利與責任(包括最低工資規定)。勞動合同法規定(其中包括)，於招聘時，僱主須如實告知僱員其工作範圍、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、工作報酬及僱員可能要求了解的其他事項。此外，除中國勞動合同法禁止或僱員本身反對者外，僱主亦須與僱員(曾簽訂連續兩年的固定期限僱傭合同)簽訂無限期僱傭合同。此外，終止勞動合同時，補

償金額相等於該僱員的月薪乘以受僱的完整年數。僱主亦須向僱員出具終止勞動合同的證明，並於15日內為僱員辦理檔案及社保轉移手續。僱主須將所有已終止的僱傭合同存檔，保留不少於兩年。該法例的實施為僱主及僱員雙方提供保障。本公司應遵守該法。

此外，根據於二零零八年一月一日生效的《職工帶薪年休假條例》，連續工作超過一年的僱員可按其工作時間長短享有5至15日的有薪假期。若僱員應僱主要求同意放棄休假，可就所放棄的每日假期獲得相當於正常日薪三倍的工資補償。

《中華人民共和國就業促進法》自二零零八年一月一日開始實施。該法主要規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度，明確規定僱主招聘僱員的條款，確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法規定僱主不得實施男女不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，僱主不得在合同中限制女職工結婚、生育。

(e) 本公司的中國業務適用的主要稅項

(i) 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業的企業所得稅及外國企業就其在中國境內設立從事生產與經營的機構及場所的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率則為3%。上述法律及規定自二零零八年一月一日起被二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）取締。

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施行的《企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈的《企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業和外國企業外的境內企業適用所得稅稅率為33%。上述規定自二零零八年一月一日起被新企業所得稅法取締。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的新企業所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《企業所得稅法實施條例》(上述法例及法規自二零零八年一月一日起施行),外商投資企業、在中國設立生產、經營設施的外國企業以及中國企業的劃一所得稅稅率為25%。根據新企業所得稅法及其實施細則,根據中國法律成立或於中國境內成立,或根據外國(外國地區)法例成立,而其「實際管理機構」位於中國的企業,視為須繳納中國稅項的居民企業。倘實體視為須繳納中國稅項的居民企業,則須就其全球收入按劃一稅率25%繳納中國稅項,而該等稅項除另有規定者外,包括該實體自其附屬公司所獲取的股息收入。儘管新企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入,惟並不清晰如何才視為新企業所得稅法所界定的合資格居民企業。此外,於二零零八年一月一日起生效的新企業所得稅法及其實施細則規定,就來自中國境內的收入向非中國投資者支付的股息一般須按稅率10%徵收預扣稅。其次,該等投資者轉讓股份所變現的任何收益倘視為來自中國境內的收入,須繳付10%的稅項。再者,根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》,向香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅。然而,倘若股息的受益人為直接持有上述企業(即分派股息企業)至少25%股權的香港納稅居民,所徵收的稅項須為所分派股息的5%;倘股息的受益人為直接持有上述企業25%以下股權的香港納稅居民,所徵收的稅項則為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日,國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》,規定房地產開發企業按當年實際溢利據實分季(或月)預繳企業所得稅。根據該通知,對建造的住宅、商業用房以及其他建築物,在竣工前預售所得收入,按照預定的估計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額,預繳稅項,待竣工並結算應課稅成本後按照實際溢利再行調整。

於二零零九年三月六日,國家稅務總局頒佈於二零零八年一月一日生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》,明確制定根據新企業所得稅法及其實施細則對收入的稅務處理成本、費用扣除的稅務處理、計稅成本的核算與特定事項的稅務處理的規則。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定物業開始辦理交付手續(包括入住手續)或實際已投入使用時，視為已竣工。房地產開發企業須及時結算成本並計算當年的企業所得稅金額。

(ii) 營業稅

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實施的《營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日實施)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《營業稅暫行條例實施細則》(隨後分別於二零零八年及二零一一年修訂並分別於二零零九年一月一日及二零一一年十一月一日實施)，轉讓不動產、地上建築及其附屬物的稅率為5%。

(iii) 土地增值稅

根據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《土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)所規定，轉讓物業取得收入的納稅人，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：增值額不超過扣除項目總額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目總額50%但不超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目總額100%但不超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。從事房地產開發的納稅人可就獲得土地使用權所支付款項及開發土地、新建樓宇及配套設施(「**其他物業開發**」)成本總額另行扣減稅率20%。上述有關的扣除項目包括以下各項：

- 取得國有土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及建築物的估計價格；
- 轉讓物業支付的相關稅項；

- 財政部規定的其他扣除項目；
- 其他物業開發的付款總額。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《財政部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》的規定，下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅物業(指按地方一般民用住宅標準建造的住宅物業，高級公寓、別墅、度假村不屬於普通標準住宅物業)出售，增值額不超過扣除項目總額20%；
- 因城市規劃及國家建設需要而被政府批准徵用的物業或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 對於一九九四年一月一日前簽訂的物業轉讓合同，不論物業於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 倘物業開發合同於一九九四年一月一日前訂立或已立項，並已按協定的條件投入資金進行開發，於一九九四年一月一日後五年內首次轉讓物業者，免徵土地增值稅。簽訂合同日期為簽署買賣協議日期。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的物業項目，物業在五年免稅期後首次轉讓者，經地方財政、稅務部門審核及報財政部及國家稅務總局批准，可適當延長免稅期限。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上文第(5)段所述的免徵土地增值稅政策期限延長至二零零零年底。

《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑑於房地產開發和轉讓週期相對較長，儘管多個地區已實施該等條例和細則，卻並未強制要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、商務部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂出讓書後，須向物業所在地的地方稅務部門辦理納稅申報，並按照稅務部門計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得稅務部門發放的完稅或免稅證明者，物業管理部門不得辦理有關業權變更手續，亦不得發放房產證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務部門修改土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅征收的納稅申報制度，完善預售物業的預徵稅項辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發者，首次轉讓物業免徵土地增值稅的優惠政策已到期，須恢復徵稅。國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作，一九九四年一月一日前簽訂房地產開發合同者，首次轉讓物業的免徵土地增值稅優惠政策已到期，須恢復徵稅。倘仍未恢復徵稅，則須立即糾正。此外，通知要求進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的確認標準。

既建造普通住宅又建造其他商品房的房地產開發企業，須分別核算土地增值額。於本通知發佈前已向物業所在地稅務部門提出免稅申請，並經稅務部門按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不進行追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用房等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。項目竣工結算後，須及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，須根據《稅收徵收管理法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- 對已竣工驗收的物業項目，倘轉讓的物業建築面積佔可售建築面積85%或以上，稅務部門可要求相關納稅人按照轉讓物業的收入與扣

除項目金額配比的原則，對已轉讓物業進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務部門規定；

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈於二零零七年二月一日生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知從土地增值稅清算單位、要求、應報送的資料、審核鑒證、非直接銷售和自用物業的收入確定、扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓物業的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出進一步明確規定。地方省稅務部門可依據該通知的規定並結合當地情況制定各自的執行規則。該通知載列以下主要要求：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅者，須分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

(a) 在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工並售出；
- 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務部門辦理清算手續。

(b) 稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算土地增值稅：

- 關於已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或不足85%，但餘下可售建築面積已出租或自用；
- 有關項目取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；
- 省稅務部門規定的其他情況。

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務部門限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情形的房地產開發企業，稅務部門可參照與其開發規模和收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂，或成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；

- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算手續，經稅務部門責令限期清算，但逾期仍未清算；或
- 申報的計稅依據明顯偏低且無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，其內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知一致，乃關於按項目清算土地增值稅、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，該通知規定清算土地增值稅時計算地價、土地徵用費、公共配套設施費及間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定對土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、估算時間及其他相關問題的進一步澄清及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定華東地區物業的土地增值稅最低預徵率不低於2%，華中或東北地區的物業不低於1.5%，而中國西部地區的物業不低於1%。土地增值稅預徵率由地方部門結合當地的不同物業類型釐定。

(iv) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《契稅暫行條例》，在中國轉移土地或房屋業權的承讓人，無論為實體或個人，均須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。實際稅率由省、自治區及直轄市人民政府釐定，不超出上述幅度，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據《關於明確國有土地使用權出讓契稅計稅依據的批覆》，轉讓國有土地使用權時應付的契稅金額為承讓人獲得土地使用權所支付的經濟利益總額。透過「競標、拍賣或掛牌」轉讓國有土地使用權應付的契稅金額基於交易價格計算，且土地早期開發成本為不可扣減。

(v) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《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。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務部門釐定的稅率計算徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《對中國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》及於一九九七年三月二十七日發佈的《國家稅務總局關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日獲國務院修訂，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額為過往同一稅項的三倍。稅率詳列如下：

- 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- 中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；
- 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；
- 縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據該暫行條例，須向外商投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出於同日生效的《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- 對於若干基建項目，特別是相關國家產業政策扶持發展且佔地面積大、

建設週期長以及在建期間並無經營收入的大型基建項目，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。

- 對於出售商品房前出現土地使用稅納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為使用土地作上述行業用途的優惠。

(vi) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《房產稅暫行條例》，房產稅按物業餘值計算的稅率為1.2%，按租金計算的稅率則為12%。下列各類物業免納房產稅：

- 政府機關、人民團體及軍隊自用的房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- 宗教寺廟、公園及名勝古跡自用的房產；
- 個人所有非營業用的房產；
- 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍個人及實體的城市房產稅，自二零零九年一月一日起，城市房產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

(vii) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書(包括房產證及土地使用權證)則按件徵收，每件人民幣5元。

(viii) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人納稅人，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮者，稅率為1%。根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，國務院分別於一九八五年及一九八六年發佈的《城市維護建設稅暫行條例》及《徵收教育費附加的暫行規定》自二零一零年十二月一日起適用於外商投資企業、外國企業及外國個人。國務院以及國務院財政及稅務部門自一九八五年及一九八六年發佈有關城市維護建設稅及教育附加費的條例、規則及政策亦適用於外商投資企業、外國企業及外國個人。

(ix) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人納稅人，除按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費外，均須繳納教育附加費。根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，國務院分別於一九八五年及一九八六年發佈的《城市維護建設稅暫行條例》及《徵收教育費附加的暫行規定》自二零一零年十二月一日起適用於外商投資企業、外國企業及外國個人。國務院以及國務院財政及稅務部門自一九八五年及一九八六年發佈有關城市維護建設稅及教育附加費的條例、規則及政策亦適用於外商投資企業、外國企業及外國個人。

(f) 主要環保規定

根據全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日通過的《中華人民共和國

環境保護法》，國務院環境保護行政主管部門制定國家污染物排放標準。在國家指引不足的情況下，各省、自治區及直轄市人民政府亦可自行制定地方污染物排放標準。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的任何公司或企業，必須於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達致此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度，並採取有效措施防治廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及生產、建設及其他活動產生的噪音等污染或危害環境的物質。環境保護制度及措施必須於公司開始進行建設、生產及其他活動時同時實施，並須於進行有關活動期間內同時執行。排放環境污染物的任何公司或企業必須向環境保護行政主管部門進行排污申報登記。相關部門亦或會向公司徵收費用，用於將環境恢復至原狀而進行的工程成本。對環境造成嚴重污染的公司須於指定時限內治理或就污染的影響進行補救。

倘公司未申報及／或登記所造成的環境污染，將遭警告或罰款。未能於指定時限內治理或就污染的影響進行補救的公司會遭罰款或責令停業關閉。對環境造成污染及危害的公司或企業必須負責就污染的危害及影響進行補救，並就因環境污染所造成的任何損失或損害作出賠償。

根據國務院於一九九八年十一月二十九日頒佈的《建設項目環境保護管理條例》，須對建設項目的開發進行環境影響評估，房地產開發企業須向主管部門遞交環境影響報告書，評估建設項目可能產生的污染及其對環境的影響，並制定防治及治理污染的措施。房地產開發企業於主管部門審批後，方可開始建設。

根據國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由環境保護行政主管部門檢查，通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

(g) 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，現時不可自由兌換為外幣。國家外匯管理局在中國人民銀行授權下，有權管理所有外匯事宜，包括執行外匯管制規定。

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，由受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要外幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈於一九九六年四月一日生效的《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」）。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。有關修訂訂明，國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。中國人民銀行依據外匯管理條例，於二零零二年十一月十六日發佈於二零零二年十二月一日實施的《外匯指定銀行辦理結匯、售匯業務管理暫行辦法》。根據該辦法，指定外匯銀行須根據人民幣基準匯率在中國人民銀行發佈的指定浮動範圍內為客戶辦理結匯及售匯。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈於一九九六年七月一日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」）。結匯規定廢除有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，而保留有關資本項目外匯交易的現有限制。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行與國家外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，自一九九八年十二月一日起，停辦外商投資企業的所有中國外匯調劑業務，而外商投資企業的外匯買賣將受銀行適用的結匯及售匯體制規範。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國實

行以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場美元等交易貨幣兌人民幣匯率的收盤價，作為下一個工作日該貨幣對人民幣交易的中間價格。

除外商投資企業或其他獲有關規定特別豁免的企業外，中國所有企業(擁有進出口權的外貿公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常項目交易所賺取的部分外匯收入及利用保留的外匯支付經常項目交易或獲批准的資本項目交易的款項)過往必須向指定外匯銀行出售外匯收入。由境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須存入指定銀行的外匯賬戶。根據國家外匯管理局於二零零七年八月十二日頒佈的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，國內企業可按其經營需要保留經常項目外匯收入。

需要外匯進行有關經常項目交易的中國企業(包括外商投資企業)，毋須獲得國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外商投資企業，以及根據規定須以外幣向股東支付股息在中國企業，經董事會決議案批准分派溢利後，可以外匯賬戶付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

有關資本項目的外幣兌換(例如直接投資及注資)仍受限制，須取得國家外匯管理局或其主管分局的事先批准。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及商務部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)外商投資房地產企業未完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或開發項目資金未達致項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記或外債結匯核准；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未以自有資金

一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不得訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款，否則，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開立的外匯賬戶資金不得用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

IV. 監管中國物業管理行業的法律及法規

(a) 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈於二零零三年九月一日實施，後於二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日實施的《物業管理條例》，國家實行資質管理制度，監督物業管理企業。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈後於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新設立的物業管理企業須於領取營業執照之日起30日內，向工商註冊地所在直轄市或設區的市的地方政府房地產主管部門申請企業資質等級評定。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區之市的人民政府房地產主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。新設立的物業管理企業將評定為最低級別，暫定級別有效期為一年。

一級資質物業管理企業可承接各種物業管理項目。二級資質物業管理企業可承接300,000平方米以下的住宅管理項目及80,000平方米以下的非住宅管理項目的物業管

理業務。三級資質物業管理企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。

以下為本公司的公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一二年一月五日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經統一及修訂) (「公司法」) 註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之組織章程文件由公司組織章程大綱(「大綱」)及公司組織章程細則(「細則」)構成。

1. 公司組織章程大綱

- (a) 大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，且本公司擁有並能夠行使作為一個自然人之任何及全部權力的所有職能，而不論公司法第27(2)條有關公司利益之規定，惟由於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島外進行的業務者外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項修訂其大綱。

2. 公司組織章程細則

細則於二零一三年八月二十六日採納。以下乃細則若干條文之概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

根據公司法與大綱及細則的條文，並在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予之任何特權之規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或無特別規定，則由董事會決定)發行任何股份，而該等股份可於派息、投票、發還資本或其他方面附有權利或限制。根據公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)之規則及大綱與細則，任何股份之發行條款可規定，由本公司或股份持有人選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定之條款，發行賦予股份持有人權利可認購本公司資本中任何類別股份或證券的認股權證。

在不違反公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規則以及在不影響任何股份或任何類別股份當時附有的任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置，董事會可全權酌情按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當之人士提呈、配發、向該等人士授出購股權或以其他方式處置，惟股份不得按折讓價發行。

當作出或授出任何股份配發、股份發售、就股份授出購股權或股份出售時，本公司或董事會均不得將任何上述配發、股份發售、購股權或股份提交予或提供予登記地址在董事會認為在如無登記聲明或辦理其他特別手續情況則屬違法或不可行之任何個別地區的股東或其他人士。受上述規定影響之股東，就任何目的而言，並非亦不得視作另一類股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定。然而，董事可行使及採取一切可由本公司行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或採取者。

(iii) 就失去職位支付的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為失去職位的補償或由於或有關其退任的代價(並非董事可根據合約規定享有者)，須獲本公司股東大會批准。

(iv) 給予董事貸款及提供貸款擔保

細則載有關於禁止給予董事貸款的規定。

(v) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於任期內兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務(惟擔任本公司核數師除外)，任期及條款(須受細則規限)由董事會決定，並且除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，可獲額外酬金(可以薪金、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發起或本公司擁有權益的任何其他公司之董事或其他高級職員，或擁有該等公司權益，而毋須向本公司或其股東交代其因作為該等其他公司的董事、高級職員或股東，或因擁有該等其他公司權益而獲取的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予之投票權，包括行使投票權，贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員之決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務任期的合約，或以賣方、買方或其他任何身分與本公司訂立合約的資格；該等合約或董事有其中利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若透過任何方式得悉，其擁有本公司所訂立或建議訂立的合約或安排之直接或間接利益，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議申明其利益性質；若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係或屬任何其他情況，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何聯繫人有重大權益的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數)，惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或其引起的責任或作出的承擔而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證承擔全部或部分責任或提供抵押的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；

- (cc) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的其他公司的股份或債券或其他證券或有關本公司或上述其他公司發售股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與發售建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行為董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或殘疾福利計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關類別人士一般未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可於股東大會不時釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有指定外)將按董事會同意的比例及方式分配，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間較有關應付酬金期間為短者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦可獲預支或發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司因任何類別股份或債券舉行的獨立會議或執行董事職務而合理預期將會或已經產生的所有旅費、酒店費用及附帶開支。

倘任何董事應本公司要求前往海外公幹或駐居海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)及其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞語在本段及後段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何有酬勞職務的董事或前任董事)及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或協同或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前僱員或受彼等供養的人士根據前段所述任何計劃或基金現正或可能享有者以外之退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，上述任何退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後授予僱員。

(vii) 退任、委任及撤職

每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(倘人數並非三的倍數，則須為最接近但不少過三分之一人數)將輪值告退，惟每名董事均須至少每三年於股東週年大會告退一次。每年須告退的董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，惟倘數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定)。本公司概無有關董事須於年屆某年齡時退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任增任董事。任何獲委任填補臨時空缺的董事任期至其獲委任後首屆股東大會為止，並須於會上膺選連任。任何獲委任為增任董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，彼等屆時可膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案撤銷任何任期未屆滿的董事職位(惟此舉不得影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而可能提出的任何索償)及通過普通決議案委任他人填補職位。除非本公司於股東大會另有決定，董事名額不得少於兩名，惟並無最高人數限制。

董事將於下列情況下離職：

- (aa) 如董事以書面通知辭職並送交本公司當時的註冊辦事處或於董事會會議呈交；
- (bb) 董事神志不清或身故；
- (cc) 如董事未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事會議決將其撤職；
- (dd) 如董事破產或獲接管財產指令或停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 如法例禁止其出任董事；
- (ff) 如根據任何法例規定停止出任董事或根據細則撤職。

董事會可不時委任其一名或以上成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止該等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或局部撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸款項及將本公司的全部或任何部分業務、物業及現有及日後的資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的直接或附屬抵押。

附註：此等條文與整體細則可藉通過本公司特別決議案修訂。

(ix) 董事會會議議事程序

董事會可就業務舉行會議、休會及以其認為適當的方式處理會議。會上提出的問題須由大多數票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(x) 董事及高級職員名冊

公司法及細則規定本公司須於其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。名冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔，名冊上任何董事或高級職員的改動須於三十(30)日內知會公司註冊處。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司可於股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改資本

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加資本，而增加的數額及所分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將全部或任何部分資本合併及分拆為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分拆為多種類別股份，並在不影響早前已賦予現有股份持有人的任何特權的情況下，分別附有本公司於股東大會或董事可能決定的優先、遞延、有條件或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將股份或任何股份的面值拆細為少於大綱規定的數額，惟不得違反公司法的條文，且有關拆細股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或以上股份可較其他股份有優先權或其他特權，或有遞延權利或受任何限制規限，而該等優先權或其他特權、遞延權利或限制為本公司有權附加於未發行或新股份者；或

- (v) 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，並按註銷的股份款額削減資本。

根據公司法的條文，本公司可通過特別決議案，削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派的儲備。

(d) 修訂現有股份或各類股份的權利

在公司法規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由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通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類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，惟大會所需的法定人數(續會除外)為兩名持有或代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表，而於任何續會上，兩名親自或委派受委代表出席的持有人(不論其所持股份數目)即屬法定人數。每名該類股份的持有人每股可投一票。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或各類股份持有人的特權，不得因其後設立或發行享有同等權益的股份而視為已修訂。

(e) 通過特別決議案所需大多數

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任受委代表)受委代表以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知，說明提呈該決議案為特別決議案，且除股東週年大會外，必須獲有權出席有關會議及於會上投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意；至於股東週年大會，如獲有權出席並於會上投票的所有股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案，惟須獲指定證券交易所(定義見細則)批准。

任何特別決議案的副本須於決議案通過後十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處。

根據細則，普通決議案一詞指須由有權投票的本公司股東在根據細則規定舉行的股東大會親自或(如股東為公司)由其正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附任何有關表決的特權或限制之規限下，於任何股東大會上表決時，親身或由受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席的股東每持有繳足股份一股者可投一票；惟於催繳股款之前就股份繳足或入賬列為繳足的股款或分期股款，就上述情況而言不得作實繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

除非大會主席以誠實信用原則決定允許僅涉及程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決(在有關情況下，每名親身出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表可以舉手方式投一票，惟結算公司(或其代名人)股東委任的受委代表超過一名，則每位受委代表可投一票)，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。

倘一間認可結算公司(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或以上人士作為其代表，出席本公司任何股東會議或任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士視作正式獲授權而毋須其他證據加以證實，有權代表該認可結算公司(或其代名人)行使，猶如該人士為結算公司(或其代名人)持有的本公司股份之登記持有人之同等權力，包括允許舉手方式表決時有權以舉手方式表決個別投票。

倘本公司知悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)的規則而須放棄任何本公司特定決議案的表決權或限於僅可投票贊成或僅可投票反對本公司任何特定決議案，而該股東或其代表的投票決定有違該要求或限制則不作計算。

(g) 關於股東週年大會的規定

除本公司細則獲採納的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點可由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會後十五(15)個月或於本公司細則獲採納之日期起計十八(18)個月，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項以及本公司的物業、資產、信貸及負債與公司法規定或真確及公平反映本公司事務及解釋其交易所必要的其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。除法律所賦予或董事會或本公司在股東大會批准權利外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬目或文件。

每份須於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的每份文件)，連同董事報告印刷本及核數師報告，須於股東大會舉行日期前不少於二十一(21)日按照細則條文寄發至每名有權收取本公司股東大會通告的人士，股東週年大會通告亦於相同時間寄交予有關人士。然而，倘符合所有適用法律，包括指定證券交易所(定義見細則)的規則，本公司可改為向該等人士發出摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟任何有關人士可書面要求本公司，除財務報表概要外，另寄發本公司年度財務報表的完整印刷本及有關董事會報告。

核數師須依照細則的條文委任，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受細則的條文監管。核數師的酬金須由本公司於股東大會或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編製有關書面報告，並於股東大會向股東提呈。本文所指公認核數準則可

為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。在此等情況，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會最少須發出足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文(e)分段所載者外)最少須發出足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知，而所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知。通知須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須列明該事項的一般性質。此外，每次股東大會均須通知所有本公司股東(惟按照細則或所持股份發行條款規定無權接獲該等通告者除外)以及本公司當時的核數師。

倘若召開本公司會議的通知期較指定證券交易所規定所允許者為短，在下列情況獲得同意時，有關會議視作已正式召開：

- (i) 由本公司全體有權出席會議及於會上投票的股東召開之股東週年大會；及
- (ii) 如為任何其他會議，則獲大多數有權出席會議及於會上投票的股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的已發行股份百分之九十五(95%))。

在股東特別大會處理的事項及股東週年大會處理的事項應一概視為特別事項，惟下列事項則視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准派發股息；
- (bb) 考慮及採納賬目及資產負債表及董事會與核數師報告書；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 授予董事任何授權或權力以提呈、配發或授出有關的購股權或以其他方式處置不超過本公司現時已發行股本面值百分之二十(20%)的本公司未發行股份；及

(gg) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以通常或一般格式或指定證券交易所(定義見細則)規定或董事會可能批准的任何其他格式之轉讓文件辦理，且必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算公司或其代名人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准的任何其他簽署方式辦理。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可於其認為適當時酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍視為股份持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

董事會可在任何適用法律批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份一概不得移往任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊的股份亦一概不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法須存放股東名冊總冊的其他地點辦理。

董事會有絕對酌情權，拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或任何根據為僱員而設但有關轉讓限制仍屬有效的股份獎勵計劃而發行的股份辦理登記手續，而毋須申述任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份轉讓。

有關人士已就所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定應付的最高費用或董事可不時規定的較低費用，並已繳付適當的印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示

轉讓人的轉讓權之其他證明文件(及倘轉讓文件由若干其他人士代為簽署,則須連同該名人士的授權書)送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點,董事會方承認任何轉讓文件。

在一份有關報章及(倘適用)根據任何指定證券交易所(定義見細則)規定所指明的任何其他報章,以廣告方式發出通知後,可於董事會可能決定的時間及期間暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續。在任何年度內不得停止辦理過戶登記手續超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

根據公司法及細則,本公司可在若干限制下購回本身股份,惟董事會僅可根據任何指定證券交易所(定義見細則)不時實施的任何適用規定,代表本公司行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購回本公司股份的財務資助

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

在不違反指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構規定及法規的情況下,本公司可為任何人士就已購買或將購買本公司任何股份或就該等購買提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法規限下,本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息,惟所宣派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定,股息可自本公司的已變現或未變現溢利或董事認為不再需要的任何溢利儲備宣派及派付。在通過普通決議案批准的情況下,股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息的任何其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份繳付的股款將不會視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何期間之實繳股款比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等的任何股息或其他款項或與股份有關之款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可繼續議決(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取現金作為全部(或其中部分)股息以代替配股，或(b)有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適合的部分股息。本公司亦可在董事會推薦下通過普通決議案，議決就本公司任何特定股息，以配發入賬列為繳足的股份之方式派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單寄往股份持有人的登記地址，或如屬聯名持有人則寄往有關股份名列本公司股東名冊首位股東的登記地址，或股東或聯名股東以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單將以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或就有關股份名列股東名冊首位的聯名持有人，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行承兌支票或付款單後，即代表本公司已充分履行責任。兩名或以上聯名持有人其中任何一人可有效接收應付有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派資產。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼續議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部分股息。

所有宣派一年後未獲領取的股息或紅利，董事會可在該等股息或紅利獲領取前就本公司利益作為投資或其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。宣派後六年未被領取的一切股息或紅利可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔任何股份應付的股息或其他款項的利息。

(n) 受委代表

有權出席本公司會議並在會上投票的本公司股東，有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表，代其出席並於本公司股東大會或類別股東大會投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為受委代表的個別股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為受委代表的公司股東行使猶如其為個別股東可以行使的相同權力。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表表決。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款的限制下，董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款未有於指定付款日期或之前繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。如董事會認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值之代價繳付)其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應繳分期股款。本公司可就預繳的全部或任何部分款項按董事會釐訂的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及仍可累計至實際付款日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則所發出通知的任何有關股份，於其後在未支付通知所規定款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將終止為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其就該等股份應付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期止期間的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非按照細則規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於辦公時間最少兩(2)小時在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在上述地點繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額或在登記處(定義見細則)繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(q) 會議及另行召開的各類股東會議的法定人數

任何股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩名親自出席並有權投票的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而召開的各類股東會議(續會除外)所需的法定人數須為兩名持有或受委代表所代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。

就細則規定，本身為公司的股東如派出經該公司董事或其他監管機構通過決議案委派的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無條文關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利。然而，開曼群島法例載有賦予本公司股東若干可作補救的方法，概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

按照任何一個或多個類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，倘(i)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東分別就其所持股份已繳股本的比例向股東平均分派，及(ii)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由股東分別按開始清盤時所持股份已繳或應繳股本的比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論自動清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物或按種類分發予股東，而不論該等資產是否為一類或不同類別的財產，為此亦可為如前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產賦予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當之受託人，而以股東為受益人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 無法聯絡的股東

根據細則，倘(i)應付任何股份持有人就相關股份股息的現金支票或付款單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存在的任何消息；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)規則刊登廣告表示有意出售該等股份，該廣告自指定證券交易所(定義見細則)獲悉有關意向日期起計超過三(3)個月或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短期間，本公司可出售任何該等無法聯絡股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述所得款項淨額後，本公司將欠該前任股東一筆相等於該款項淨額的欠款。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法並無禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司發行可認購股份的認股權證，而本公司的任何行為或交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。下文概述開曼群島公司法例若干條文，惟不包括所有適用條文及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法例及稅務的所有事項(可能有別於有興趣人士可能較熟悉的司法權區的同類條文)：

(a) 業務

本公司為獲豁免公司，須主要在開曼群島以外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處遞交年度報告並繳付按本公司法定股本計算的費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份溢價總額的款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內。倘公司根據以收購或註銷任何其他公司股份為代價按溢價發行股份的任何安排以溢價配發股份，則可選擇不按上述規定處理。公司法規定，除組織章程大綱及章程細則另有規定(如有)外，公司可運用股份溢價賬，以：**(a)**向股東分派或派發股息；**(b)**繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行繳足股本的紅股；**(c)**贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條規定)；**(d)**註銷公司的籌辦費用；及**(e)**註銷發行公司股份或債券的費用、已付佣金或許可折讓。

公司不得以股份溢價賬向股東作出分派或派付股息，除非緊隨支付建議的分派或股息後當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，經開曼群島大法院（「法院」）確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式減少其股本。

細則載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，在修訂彼等的權利前，須取得該類別已發行股份特定比例的持有人同意或在該類別股份的持有人另行召開的會議通過決議案批准。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

在符合所有適用法例的情況下，本公司可資助本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司任何附屬公司的董事及僱員，以購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司股份。此外，在符合所有適用法例的情況下，本公司可資助一名受託人，以收購本公司股份或任何附屬公司或控股公司股份，作為代表本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司附屬公司僱員（包括受薪董事）的利益而持有。

開曼群島並無法律限制公司資助其他人士以購回或認購本身或其控股公司股份。因此，如公司董事經過審慎及忠誠考慮認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須按公平基礎作出。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

根據公司法的規定，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司在其組織章程細則授權下，可發行可由該公司或一名股東選擇贖回或必須贖回的股份，而公司法明確規定，除公司組織章程細則另行規定外，可依法修訂任何股份所附權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，倘組織章程細則授權，公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份，惟倘公司組織章程細則並無授權購回方式及條款，則公司不得購回任何本身股份，除非該公司事先通過普通決議案授權該等購回方式及條款。公司不得贖回或購回任何其本身股份。倘公司贖回或購回本身股份後，

除持作庫存股份的股份外，公司並無任何已發行股份。公司以其資本贖回或購回本身股份乃屬違法，除非該公司在緊隨支付建議的款項後有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司購回的股份將視作已註銷，除非本公司董事在符合公司組織章程大綱及細則的情況下於購回前議決以公司名義持有該等股份作為庫存股份。倘公司股份作為庫存股份持有，則公司將因持有該等股份而記入股東名冊，然而，儘管如上所述，無論就公司章程細則或公司法而言，公司不得就任何目的被視作股東，且不得行使有關庫存股份的任何權利，任何有意行使該權利均屬無效，而於公司任何會議上，不得直接或間接以庫存股份投票，且於任何時候不得計入已發行股份總數。此外，不會就庫存股份向公司宣派或派付任何股息及公司資產的任何其他分派（無論以現金或其他形式）（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）。

公司並無遭禁止購回本身的認股權證，故公司可根據相關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或章程細則須載有許可該項購買的明文規定。公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司股份，亦可在若干情況下購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派付股息的法定規定。根據英國案例法（於開曼群島具有說服力），股息僅可自公司溢利分派。此外，公司法第34規定，在通過償債能力測試且符合公司組織章程大綱及細則的條文（如有）的情況下，則可自股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島法院一般會考慮英國案例法判例。該等案例准許少數股東進行集體訴訟或引申訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)對公司有控制權的人士欺詐少數股東的行為，及(c)按規定需要但實際並無以有效（或特定）大多數通過的決議案以違規方式通過提出訴訟。

如公司(並非銀行)股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份股東的申請，委派調查員審查公司事務並按法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，如法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令或下列替代清盤令的指令：(a)規範日後處理公司事務的指令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東申訴的行為或作出入稟股東申訴其沒有作出之行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定公司其他股東或由公司購買任何股東所持公司股份的指令，倘公司購買自有股份，則須相應減少股本。

股東對公司的索償，一般須根據適用於開曼群島的一般合約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理

公司法並無特別條文限制有關董事出售公司資產的權力，惟一般法例規定，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審計規定

公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關的收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄及(iii)公司資產與負債的正確賬冊。

如賬冊不能真實公平反映公司事務及闡釋有關交易，則不被視為妥為保存賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(一九九九年修訂本)第6條,本公司已獲得總督會承諾:

- (1) 開曼群島並無已頒佈法例對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅;及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或屬於遺產稅性質的任何稅項或承繼稅。

本公司所獲承諾自二零一二年一月三十一日起為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項,且無屬於承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據引入開曼群島司法權區而或須支付一定的印花稅外,開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓印花稅

除非開曼群島公司於開曼群島擁有土地權益,否則開曼群島並不對其股份轉讓徵收印花稅。

(l) 董事貸款

公司法並無禁止公司向其任何董事提供貸款的明文規定。

(m) 查閱公司記錄

除非本公司細則另有規定,否則本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點(不論在開曼群島或以外)設立股東名冊總冊及分冊。股東名冊分冊須以公司法規定或准許設立股東名冊總冊的相同方式設立。本公司須安排於設立本公司股東名冊總冊的地點設立不時正式訂立的股東名冊分冊的副本。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交

股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(二零零九年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(n) 清盤

公司可透過法院頒令自動或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況(包括法院認為清盤乃屬公平及合理的情況)下頒令清盤。

公司可於股東大會通過特別決議案作出議決後自動清盤，倘公司為有限期間的公司，當其組織章程大綱或細則指定公司期間屆滿，或組織章程大綱或細則規定公司須解散的情況出現，或公司於成立後一年內並無開始營業(或暫停營業一年)，或公司無法償還負債，亦可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須自自動清盤決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。

法院可委任一名或以上人士(稱為正式清盤人)執行公司清盤程序及協助法院。法院可委任其認為適當的一名或以上合資格人士擔任有關職務(不論是否屬於臨時性質)。倘委任多名人士，法院須聲明會由全體或任何一名或以上該等人士進行正式清盤人需要及有權進行的行動。法院亦可決定正式清盤人是否須就其委任作出擔保及作何種形式擔保。如並無委任正式清盤人或於該職位懸空的任何期間，公司的所有產業將由法院託管。倘一名人士充分符合破產清盤人員條例的資格要求，則合資格接納獲委任為正式清盤人。法院或會委任一名外籍執業人士與一名合資格破產清盤人共同行事。

倘股東提出公司自動清盤，公司須於股東大會委任一名或以上清盤人以便結束公司業務及分派其資產。破產聲明須於開始清盤後二十八(28)日內由自願清盤公司的全體董事簽署，否則清盤人須向法院申請頒令在法院監督下繼續清盤。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人負責，日後未經其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人應付款項(如有))、確定債權人名單及在處理有抵押債權人的優先權及任何附屬協議或抵銷權或扣減索償後償還公司所欠債權人的債務(倘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

一旦公司事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤過程及售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會，以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於該最後一次會議前至少二十一(21)日以公司組織章程細則准許並於開曼群島報章公佈的任何方式通知各出資人會議時間、地點及目的。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或各類別股東或債權人大會(視情況而定)，獲得不少於佔出席大會的股東或各類別股東或債權人百分之七十五(75%)價值的股東或各類別股東或債權人贊成，且其後獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制收購

如一間公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份持有人接納收購，則收購方可在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權。惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的數額，除非法院認為該等條文違反公眾政策(例如表示對觸犯刑事法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的專門法律顧問 **Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited** 已向本公司發出的意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間之差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零一二年一月五日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓設立香港營業地點，亦已於二零一二年八月二日在香港根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。就公司條例第XI部而言，潘福全先生獲委任為本公司的授權代表，代表本公司接收須在香港送達予本公司的傳票及通知。由於本公司在開曼群島註冊成立，故此其營運須受公司法及其組織章程文件(包括本公司組織章程大綱及細則)管轄。本公司組織章程大綱及細則有關章節及開曼群島公司法有關方面的概要載於本招股書附錄五。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。本公司股本於註冊成立日期至本招股書日期的變動如下：

- (a) 二零一二年一月五日，本公司按面值向初始認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited發行及配發一股面值1.00港元的股份以換取現金。同日，上述一股股份按面值轉讓予母公司以換取現金。
- (b) 作為重組的一部分，
 - (i) 根據捷富、Herosmart、本公司與母公司於二零一二年七月十一日訂立的買賣協議，捷富於二零一二年七月十一日向Herosmart收購銀怡全部已發行股本，代價為1.00港元，按Herosmart的指示以本公司向母公司配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
 - (ii) 根據美威、全耀、本公司與母公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於二零一三年八月十四日向美威收購嘉昇全部已發行股本及嘉昇所獲的股東貸款109,928,431.37港元，代價為109,928,439.17港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
 - (iii) 根據美威、全耀、本公司與母公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於二零一三年八月十四日向美威收購榮熹全部已發行股本及榮熹所獲的股東貸款141,122,956.74港元，代價為141,122,964.54港元，按

美威的指示以本公司向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；

- (iv) 根據美威、全耀、本公司與母公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於二零一三年八月十四日向美威收購華軒全部已發行股本及華軒所獲的股東貸款774,689,922.11港元，代價為774,689,929.91港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行7,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
 - (v) 根據Vision Pilot、全耀、本公司與母公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀於二零一三年八月十四日向Vision Pilot收購Statevalue全部已發行股本，代價為7.8港元，按Vision Pilot的指示以本公司向母公司配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
 - (vi) 根據唯一股東於二零一三年八月二十日通過的書面決議案，本公司股本中每股面值1.00港元的已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值0.10港元的股份，使本公司股本為90,030股已發行股份及3,709,970股未發行股份，每股面值為0.10港元，並透過增設1,996,200,000股股份，將本公司法定股本由380,000港元增至200,000,000港元；
 - (vii) 根據唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案，將本公司股份溢價賬項總額33,210,997港元資本化，以按面值繳足於二零一三年八月二十六日向母公司配發及發行的合共332,109,970股新股份。
- (c) 緊接股份發售完成後(惟並不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)，本公司將發行合共415,800,000股繳足或入賬列為繳足的股份(包括83,600,000股根據股份發售發行的新股份)，另有1,584,200,000股股份仍未發行。
- (d) 倘全面行使超額配股權，則會額外發行12,540,000股繳足或入賬列為繳足的股份。

除根據股份發售及行使超額配股權外，本公司目前無意發行任何法定但未發行的股本，且在未經股東在股東大會事先批准的情況下，本公司亦不會發行股份而致使本公司的控制權出現實際改變。

除本文及下文「唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案」一段所披露者外，本公司股本自註冊成立日期以來並無變動。

3. 唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案

於二零一三年八月二十六日，唯一股東通過書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 授權董事將本公司股份溢價賬的款額33,210,997港元資本化，以按面值繳足向母公司配發及發行332,109,970股股份；
- (b) 在達成(或(如適用)獲豁免)本招股書「股份發售安排及條件」一節「股份發售的條件」分節所列條件的情況下：
 - (i) 根據本招股書所載的條款及條件批准股份發售及超額配股權，並授權董事根據本招股書所載的條款配發及發行發售股份及因行使超額配股權而可能配發及發行的股份；
 - (ii) 給予董事一般無條件授權，於有關期間行使本公司一切權力，以配發、發行及處置額外股份，並作出或授出可能須行使該等權力的建議、協議及購股權，惟所配發或有條件或無條件同意配發的股份總面值(不包括根據或基於股份發售、行使超額配股權、行使根據本公司遵守上市規則相關規定採納的任何購股權計劃可能授出的任何購股權、供股、根據組織章程細則或股東在股東大會授予的特別授權以配發及發行股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排或因行使本公司所發行可轉換成股份的任何既有認股權證或證券所附的認購權或換股權而發行的任何股份)不得超過緊接股份發售完成時本公司已發行股本(不包括可能因行

使超額配股權而發行的任何股份)總面值的20%，而本文所述的授權將授權董事作出或授出可能須於有關期間完結後行使該等權力的建議、協議及購股權；

- (iii) 給予董事一般無條件授權，於有關期間行使本公司一切權力，根據一切適用法例及上市規則(或本公司證券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)的規定在聯交所或該證券交易所購回總面值不超過緊接股份發售完成時本公司已發行股本(不包括可能因行使超額配股權而發行的任何股份)總面值10%的股份；
 - (iv) 就上文(ii)及(iii)段而言，「有關期間」指上述決議案通過當日至下列情況最早者發生的期間：(a)本公司下屆股東週年大會結束時；(b)任何相關法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(c)股東在股東大會通過普通決議案撤銷、變更或更新授出上文(ii)或(iii)段(視情況而定)所述給予董事的授權時；及
 - (v) 擴大上文(ii)段所述的一般無條件授權，在董事根據該項一般授權配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值，加入本公司根據上文(iii)段所述購回股份的授權而購回的本公司股本總面值，惟增加的數額不得超過緊接股份發售完成時本公司已發行股本(不包括可能因行使超額配股權而發行的任何股份)總面值的10%；及
- (c) 本公司批准及即時採納組織章程細則。

4. 重組

為籌備股份在聯交所上市，本集團的旗下公司進行重組，本公司因此成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本招股書「重組」一節。

5. 附屬公司

本公司的附屬公司列於本招股書附錄一所載的會計師報告。本公司附屬公司於緊接本招股書日期前兩年內(對於已非本公司附屬公司的瀋陽佳建及天津物業公司,則自緊接本招股書日期前兩年當日至彼等各自不再為本公司附屬公司當日止)的股本(或註冊資本(視情況而定))的變動如下:

(a) 全耀

作為重組之一部分,全耀於二零一一年十一月十八日在英屬處女群島註冊成立,獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一一年十二月十二日,該公司按面值向母公司發行及配發1股股份以換取現金。二零一二年七月九日,上述股份由母公司轉讓予本公司,現金代價為1.00美元。

(b) 捷富

作為重組之一部分,捷富於二零一一年十一月十一日在英屬處女群島註冊成立,獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一一年十二月十二日,該公司按面值向全耀發行及配發1股股份以換取現金。

(c) 銀怡

二零一二年七月十一日,作為重組之一部分,銀怡的1股面值1.00港元的股份(即其全部已發行股本)由Herosmart轉讓予捷富,代價為1.00港元,由本公司按Herosmart的指示向母公司配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。

(d) 城景

作為重組之一部分,城景於二零一二年八月十日在香港註冊成立,法定股本為10,000港元,分為10,000股每股面值1.00港元的股份。二零一二年八月十日,該公司按面值向創辦人成員Ready-Made Company Limited發行及配發1股面值1.00港元的股份以換取現金,而該股份其後於二零一二年九月五日以現金代價1.00港元轉讓予進昇。

(e) 進昇

作為重組之一部分,進昇於二零一二年八月十三日在英屬處女群島註冊成立,獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一二年九月五日,進昇按面值向全耀發行及配發1股股份以換取現金。

(f) 利晨公司

作為重組之一部分，利晨公司於二零一二年十二月十八日在中國成立，註冊資本為人民幣2,000,000元，其中人民幣307,359.20元由城景於二零一三年三月十四日繳足。餘下註冊資本須由城景於利晨公司成立當日起計24個月內出資。

(g) 利福地產服務

作為重組之一部分，利福地產服務於二零一二年十一月十二日在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。二零一二年十一月十二日，該公司按面值向創辦人成員Ready-Made Company Limited發行及配發1股面值1.00港元的股份以換取現金，而該股份其後於二零一二年十一月十五日以現金代價1.00港元轉讓予進昇。

(h) 怡樂

二零一三年八月九日，作為重組之一部分，怡樂的1股面值1.00港元的股份(即其全部已發行股本)由Herosmart轉讓予捷富，現金代價為1.00港元。

(i) 嘉昇

二零一三年八月十四日，作為重組之一部分，嘉昇的1股面值1.00美元的股份(即其全部已發行股本)及嘉昇所獲的股東貸款由美威轉讓予全耀，代價為109,928,439.17港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。

(j) 榮熹

二零一三年八月十四日，作為重組之一部分，榮熹的1股面值1.00美元的股份(即其全部已發行股本)及榮熹所獲的股東貸款由美威轉讓予全耀，代價為141,122,964.54港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。

(k) 華軒

二零一三年八月十四日，作為重組之一部分，華軒的1股面值1.00美元的股份(即其全部已發行股本)及華軒所獲的股東貸款由美威轉讓予全耀，代價為774,689,929.91港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行7,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。

(l) *Statevalue*

二零一三年八月十四日，作為重組之一部分，*Statevalue*的1股面值1.00美元的股份(即其全部已發行股本)由*Vision Pilot*轉讓予全耀，代價為7.8港元，按*Vision Pilot*的指示以本公司向母公司配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付。

(m) 瀋陽佳建

二零一一年六月，領加香港(作為賣方)與瀋陽佳建買方(作為買方)就出售瀋陽佳建90%的股權訂立協議。該出售於二零一一年十月完成，相關詳情請參閱本招股書「歷史及發展」一節「本集團的企業歷史—5.出售瀋陽佳建90%股權」一段。出售完成後，本集團透過領加香港擁有瀋陽佳建10%的股權，瀋陽佳建不再為本公司附屬公司。

(n) 天津物業公司

二零一三年四月二十五日，根據天津出售協議，天津物業公司的全部股權由粵佳轉讓予天津物業買家。有關出售的詳情，請參閱本招股書「歷史及發展」一節「本集團的企業歷史—6.出售天津物業公司權益」一段。於二零一三年四月二十五日完成出售後，本集團不再擁有天津物業公司任何股權。

除本招股書所述者外，本公司附屬公司的股本(或註冊資本(視情況而定))於緊接本招股書日期前兩年內(對於已非本公司附屬公司的瀋陽佳建及天津物業公司，則為自緊接本招股書日期前兩年當日至彼等各自不再為本公司附屬公司當日止)並無變動。

6. 本公司購回其股份

本節載有聯交所規定載入本招股書有關本公司購回其證券的資料。

(a) 有關法律及監管規定

上市規則容許在聯交所作第一上市的公司可在聯交所購回其股份，但須遵守若干限制，其中包括：

(i) 股東批准

在聯交所作第一上市的公司可在聯交所購回證券(如屬股份，必須繳足股份)的所有建議必須事先經股東通過普通決議案批准(不論以一般授權或以就個別交易作出的特別批准方式)。

根據唯一股東於二零一三年八月二十六日通過的書面決議案，在達成(或(如適用)獲豁免)本招股書「股份發售安排及條件」一節「股份發售的條件」分節所列條件的情況下，給予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力，根據一切適用法例及上市規則或本公司證券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的規定在聯交所或該證券交易所購回總面值不超過緊接股份發售完成時本公司已發行股本(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)總面值10%的股份。購回授權將一直有效至下列情況發生(以最早者為準)(a)本公司下屆股東週年大會結束時；(b)任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(c)股東在股東大會通過普通決議案撤銷、變更或更新購回授權時。

(ii) 資金來源

購回必須以根據組織章程細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金支付。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所不時規定的買賣規則以外的結算方式在聯交所購回證券。

根據公司法，本公司進行的任何購回可以本公司溢利、本公司股份溢價賬、為進行購回而發行新股份所得的款項或(如組織章程細則批准及受公司法所限)股本撥付。贖回或購回應付金額超出所購回股份面值的溢價必須以本公司溢利及／或股份溢價賬或(如組織章程細則批准及受公司法所限)以股本撥付。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授出一般授權以便本公司可在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份和購回股份的程度僅會在董事相信該購回將對本公司及股東有利時進行。購回或會提高每股資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定)。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司只可動用根據組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的本公司資金。

根據本招股書所披露的本公司現時財務狀況，經計及本公司現有營運資金的狀況，董事認為如全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平(相對本招股書所披露者而言)有重大不利影響。然而，董事不擬建議行使購回授權至會對本公司的營運資金狀況或董事認為不時適合本公司的資產負債水平有重大不利影響的程度。

(d) 可購回的股份數目

根據緊接股份發售完成時已發行的415,800,000股股份(並不計及行使超額配股權)計算，董事於購回授權生效期間可根據購回授權購回不超過41,580,000股股份。

(e) 一般事項

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)彼等各自的任何聯繫人目前概無意在購回授權行使時將任何股份售予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所承諾，(如適用)將按上市規則、組織章程細則以及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘因任何購回股份導致股東所持本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(定義見收購守則)可取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益的增幅而定)，須根據收購守則第26條提出強制收購建議。除上述者外，就董事所知，根據購回授權作出的任何購回股份不會產生收購守則所述的任何後果。

倘購回股份會導致公眾所持的股份數目降至低於當時已發行股份的指定百分比，購回股份則須獲聯交所批准豁免遵守上市規則有關公眾持股量的規定方可進行。然而，董事不擬建議行使購回授權至按上市規則規定公眾持股量會不足的程度。

概無本公司關連人士向本公司表示目前有意於如購回授權行使時將股份售予本公司，但亦無承諾不會將股份售予本公司。

B. 有關業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或其任何附屬公司於緊接本招股書日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(日常業務中訂立的合約除外)：

- (i) 本公司與母公司於二零一二年七月九日訂立的轉讓文據，母公司向本公司轉讓全耀的1股面值1.00美元股份(即其全部已發行股本)，代價為1.00美元；
- (ii) 捷富、Herosmart、本公司與母公司於二零一二年七月十一日訂立的買賣協議，捷富向Herosmart收購銀怡的全部已發行股本，代價為1.00港元，按Herosmart的指示以本公司向母公司配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；

- (iii) 粵佳與天津物業買家於二零一二年十二月三十一日訂立的天津出售協議，有關詳情載於本招股書「歷史及發展」一節「本集團的企業歷史 — 6. 出售天津物業公司權益」一段；
- (iv) Herosmart、捷富與母公司於二零一三年八月九日訂立的買賣協議，捷富向Herosmart收購怡樂的全部已發行股本，現金代價為1.00港元；
- (v) 美威、全耀、母公司與本公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀向美威收購嘉昇的全部已發行股本及嘉昇所獲的股東貸款109,928,431.37港元，代價為109,928,439.17港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
- (vi) 美威、全耀與嘉昇於二零一三年八月十四日訂立的轉讓契據，美威將給予嘉昇的股東貸款109,928,431.37港元轉讓予全耀；
- (vii) 美威、全耀、母公司與本公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀向美威收購榮熹的全部已發行股本及榮熹所獲的股東貸款141,122,956.74港元，代價為141,122,964.54港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行1,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
- (viii) 美威、全耀及榮熹於二零一三年八月十四日訂立的轉讓契據，美威將給予榮熹的股東貸款141,122,956.74港元轉讓予全耀；
- (ix) 美威、全耀、母公司與本公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀向美威收購華軒的全部已發行股本及華軒所獲的股東貸款774,689,922.11港元，代價為774,689,929.91港元，按美威的指示以本公司向母公司配發及發行7,000股每股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
- (x) 美威、全耀及華軒於二零一三年八月十四日訂立的轉讓契據，美威將給予華軒的股東貸款774,689,922.11港元轉讓予全耀；

- (xi) Vision Pilot、全耀、本公司與母公司於二零一三年八月十四日訂立的買賣協議，全耀向Vision Pilot收購Statevalue全部已發行股本，代價為7.80港元，按Vision Pilot的指示以本公司向母公司配發及發行1股面值1.00港元的入賬列為繳足股份的方式支付；
- (xii) 本公司與利福企業服務有限公司於二零一三年八月二十六日訂立的商標特許協議，即本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易 — (2) 保留母公司集團向本集團授出商標使用權」一段所述的商標特許協議；
- (xiii) 母公司與本公司於二零一三年八月二十六日訂立的不競爭契約，有關詳情載於本招股書「與控股股東的關係」一節「獨立於母公司 — 業務明確區分」分節；
- (xiv) 母公司於二零一三年八月三十日向本公司(本身及作為其附屬公司的受託人)作出的彌償保證契據，當中載有(其中包括)本附錄「F.其他資料」一節「1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段詳列的彌償保證；及
- (xv) 本公司、母公司、執行董事(陳楚玲小姐及陳少珍小姐)、法國巴黎證券與百德能證券於二零一三年八月三十日訂立的公開發售包銷協議，有關詳情載於本招股書「包銷」一節。

2. 知識產權

A. 商標

- (i) 於最後可行日期，本集團已註冊下列商標：

商標	類別	註冊地點	商標編號	註冊擁有人	有效期
	36、37及45	香港	302430224	城景	二零一二年十一月九日至二零二二年十一月八日
	36、37及45	香港	302430215	城景	二零一二年十一月九日至二零二二年十一月八日

(ii) 於最後可行日期，本集團已申請註冊下列商標，惟尚未獲發有關註冊證書，詳情如下：

商標	類別	申請地點	申請編號	申請日期	申請人
 Lifestyle Properties Development Limited 利福地產發展有限公司	36	中國	11795209	二零一二年十二月十日	利福地產服務
 Lifestyle Properties Development Limited 利福地產發展有限公司	37	中國	11795208	二零一二年十二月十日	利福地產服務
 Lifestyle Properties Development Limited 利福地產發展有限公司	42	中國	11795207	二零一二年十二月十日	利福地產服務
 Lifestyle Properties Development Limited 利福地產發展有限公司	45	中國	11795206	二零一二年十二月十日	利福地產服務
	36	中國	11795205	二零一二年十二月十日	利福地產服務
	37	中國	11795204	二零一二年十二月十日	利福地產服務
	42	中國	11795203	二零一二年十二月十日	利福地產服務
	45	中國	11795202	二零一二年十二月十日	利福地產服務

(iii) 於最後可行日期，本集團獲保留母公司集團成員公司利福企業服務有限公司授出非獨家特許權以使用下列註冊商標^(附註)：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	商標屆滿日期
1. 利福	利福企業服務有限公司	中國	35	3973258	二零一七年二月十三日
2. 利福	利福企業服務有限公司	中國	36	3973257	二零一九年一月二十日
3. 利福	利福企業服務有限公司	中國	35	5558456	二零二零年五月二十七日
4. 利福	利福企業服務有限公司	香港	35、36	300182763	二零一四年三月二十一日
5. 利福 Lifestyle	利福企業服務有限公司	香港	35、36	300182772	二零一四年三月二十一日
6. 利福 Lifestyle	利福企業服務有限公司	中國	35	3973260	二零一八年二月六日

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	商標屆滿日期
7. 利福 Lifestyle	利福企業服務有限公司	中國	36	3973259	二零二一年一月六日

附註：有關上述非獨家特許權的背景資料、授出理由及其他詳情，請參閱本招股書「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易一(2)保留母公司集團向本集團授出商標使用權」一段。

B. 域名

於最後可行日期，本集團為下列域名的註冊人：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
利福地產發展.中国	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產.中国	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產發展.com	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產.com	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產發展.cn	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產.cn	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
Lifestyleproperties.com.cn	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
Lifestyleproperties.cn	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產發展.公司	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
利福地產.公司	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日
LIFESTYLEPROPERTIES.COM.HK	城景	二零一二年八月十四日	二零一七年九月三日
利福地產發展.公司.香港	城景	二零一二年八月十四日	二零一七年九月三日
LIFESTYLEPROPERTIES.HK	城景	二零一二年八月十四日	二零一七年八月二十三日
利福地產發展.香港	城景	二零一二年八月十四日	二零一七年八月二十三日

附註：上述網址所載的內容並不構成本招股書的部分。

C. 互聯網關鍵字

於最後可行日期，本集團為下列互聯網關鍵字在中國的註冊人：

互聯網關鍵字	註冊人	註冊日期	屆滿日期
利福地產公司(通用網址)	利晨公司	二零一二年七月二十三日	二零一四年七月二十三日

除上文所披露者外，並無其他對本集團業務重要的其他商標或其他知識產權權利。

C. 有關董事、管理人員及主要股東的其他資料

1. 董事及本公司主要行政人員所擁有的本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證權益或淡倉的披露

於緊隨分派及股份發售完成後(惟不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)，董事及本公司主要行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所、或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊、或根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證權益及/或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文擁有或視為擁有的權益及淡倉)：

(i) 本公司股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	股份數目	身份	附註	概約股權 百分比 %
劉鑾鴻先生	297,861,200	受控制公司權益	1	71.64
	3,852,175	受控制公司權益	2	0.93
	3,262,500	實益擁有人		0.78
陳楚玲小姐	1,050	實益擁有人		0.00025
陳少珍小姐	500	實益擁有人		0.00012

附註：

- 在該等股份中，249,611,200股股份由母公司持有，42,500,000股股份由Real Reward持有，另外5,750,000股股份由United Goal Resources持有。母公司由Real Reward擁有51.46%權益，而Real Reward則由United Goal Resources及Go Create以相同的股權比例共同擁有。United Goal Resources最終由劉鑾鴻先生透過Asia Prime Assets Limited及合資格受益人為劉鑾雄

先生與其若干家族成員的家族信託擁有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為透過 Asia Prime Assets Limited 擁有母公司、Real Reward 及 United Goal Resources 所擁有的相同股份權益。

2. 該等股份由 Dynamic Castle 持有，而 Dynamic Castle 則由劉鑾鴻先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有 Dynamic Castle 所擁有的相同股份權益。

(ii) 相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	附註	概約股權	
				相聯法團 股份數目	百分比 (%)
劉鑾鴻先生	母公司	受控制公司權益	1	965,000,000	58.42
		受控制公司權益	2	77,043,500	4.66
		實益擁有人		65,250,000	3.95
	Real Reward	受控制公司權益	3	1	50%
	Crystal Key Investment Limited	受控制公司權益	4	1	100%
	Grandville Venture Corp.	受控制公司權益	4	50,000	100%
	Global Centre Investments Limited	受控制公司權益	4	1	100%
麗信有限公司	受控制公司權益	4	1	100%	
偉洋有限公司	受控制公司權益	4	1	100%	
陳楚玲小姐	母公司	實益擁有人		21,000	0.0013%
陳少珍小姐	母公司	實益擁有人		10,000	0.0006%

附註：

1. Real Reward由United Goal Resources及Go Create以相同的股權比例共同擁有，持有850,000,000股母公司股份，而United Goal Resources則持有115,000,000股母公司股份。United Goal Resources最終由劉鑾鴻先生透過Asia Prime Assets Limited及合資格受益人為劉鑾雄先生與其若干家族成員的家族信託擁有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為透過Asia Prime Assets Limited擁有Real Reward所持有的850,000,000股母公司股份及United Goal Resources所持有的115,000,000股母公司股份權益。
2. Dynamic Castle由劉鑾鴻先生全資擁有，持有77,043,500股母公司股份。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有Dynamic Castle所持有的77,043,500股母公司股份權益。
3. United Goal Resources最終由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生與其若干家族成員的家族信託擁有，持有一股Real Reward股份(即該公司已發行股本的50%)。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有United Goal Resources所持的一股Real Reward股份權益。
4. United Goal Resources最終由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生與其若干家族成員的家族信託擁有，持有一股Real Reward股份(即該公司已發行股本的50%)。Crystal Key Investment Limited、Grandville Venture Corp.、Global Centre Investments Limited、麗信有限公司及偉洋有限公司為Real Reward的直接或間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為透過United Goal Resources擁有Real Reward所持的Crystal Key Investment Limited、Grandville Venture Corp.、Global Centre Investments Limited、麗信有限公司及偉洋有限公司股份權益。
5. 上述資料基於截至最後可行日期相關相聯法團所持的股份數目。

(iii) 母公司(根據證券及期貨條例為本公司相聯法團)相關股份的好倉一購股權

董事姓名	授出購股權的日期	身份/權益性質	每股母公司 股份的行使價	行使期	購股權所涉 母公司相關 股份數目
陳楚玲小姐	二零零九年二月二日	實益擁有人	6.40港元	二零一零年二月七日至 二零一四年三月二十六日	600,000
	二零零五年十月七日	實益擁有人	6.16港元	二零零六年十月七日至 二零一四年三月二十六日	160,000
陳少珍小姐	二零零九年二月二日	實益擁有人	6.40港元	二零一零年二月七日至 二零一四年三月二十六日	66,000
劉鑾鴻先生	二零零七年八月三十一日	實益擁有人	18.50港元	二零零八年十月一日至 二零一四年三月二十六日	17,020,000

附註：上述資料基於截至最後可行日期所持母公司之購股權數目。

(iv) 母公司(根據證券及期貨條例為本公司相聯法團)相關股份的好倉一歐元中期票據

董事姓名	身份/權益性質	母公司相關 股份數目 (附註1)
劉鑾鴻先生	實益擁有人	804,733

附註：

- 劉鑾鴻先生持有面額為2,000,000美元而到期日為二零一三年九月二十三日(可提早贖回)的歐元中期票據。到期日的贖回金額將參考一籃子股份(包括母公司)當中表現最差的股份的最終股價釐定。倘劉鑾鴻先生決定於到期日以母公司股份代替現金收取贖回金額，則根據二零一一年六月二十九日(交易當日)的匯率及已訂約行使價計算，股份數目約為804,733股母公司股份。
- 上述資料基於截至最後可行日期所持歐元中期票據之權益。

- (v) *LS Finance (2017) Limited* (母公司的全資附屬公司，根據證券及期貨條例亦為本公司相聯法團) 債權證的好倉 — 5.25%於二零一七年到期的保證債券(「保證債券」)

董事姓名	身份／權益性質	所持保證債券本金額
黃灌球先生	實益擁有人	400,000美元

附註：上述資料基於截至最後可行日期所持保證債券之權益。

2. 服務合約及委任函詳情

(a) 執行董事

各執行董事均與本公司於二零一三年八月二十六日訂立服務合約，初步為期3年，自二零一三年八月二十六日起生效，其後繼續有效，除非及直至任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知或根據香港法例第57章僱傭條例支付代通知金而終止為止。所有執行董事根據各自服務合約所獲的基本年薪總額(不包括下述花紅)為2,340,000港元，各執行董事的基本薪金將每年檢討，增幅(如有)由董事會薪酬委員會建議並經董事會(不包括薪金檢討所涉董事)審批，而有關執行董事不得就有關建議加薪的決議案投票，亦不得計入相關法定人數。

根據各執行董事與本公司所訂立服務合約的條款，各執行董事的年薪如下：

姓名	年薪 (港元)
陳楚玲小姐	1,020,000
陳少珍小姐	1,320,000

各執行董事可獲取董事會薪酬委員會不時參考當時市況、本集團經營業績及相關執行董事個別表現而建議並經董事會(不包括釐定酌情花紅相關的董事)批准的酌情花紅，有關執行董事不得就有關建議派付酌情花紅及釐定酌情花紅金額的決議案投票，亦不得計入相關法定人數。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立委任函，自二零一三年八月二十六日起計為期三年，惟須受組織章程細則有關董事卸任及輪換的規定所規限。該委任可由任何一方向另一方發出不少於一個月的事先書面通知而終止。

根據非執行董事及獨立非執行董事與本公司所訂立委任函的條款，應付予各董事的全年董事袍金如下：

姓名	全年董事袍金 (港元)
劉鑾鴻先生	100,000
王文海先生	100,000
林兆麟先生	100,000
Robert Charles Nicholson先生	100,000
黃灌球先生	100,000

非執行董事及獨立非執行董事並無訂約可就出任彼等董事職務而獲得任何花紅及／或其他酬金。

(c) 各董事可獲償付根據有關服務合約或委任函履行及執行其職務而恰當產生的一切必要合理實報實銷開支。

3. 董事酬金

(a) 截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，支付予董事的酬金(包括實物利益)總額分別約為2.1百萬港元、2.5百萬港元、1.9百萬港元及0.3百萬港元(即母公司集團付予董事薪酬的一部分，參考董事對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支)。有關董事酬金的進一步詳情載於本招股書附錄一會計師報告。

(b) 根據現行有效的安排，估計截至二零一三年十二月三十一日止財政年度支付予董事的酬金(包括實物利益但不包括可能支付予任何執行董事的任何酌情花紅)總額約為1.4百萬港元，包括(i) 0.4百萬港元(即二零一三年一月一日至二零一三年八月二十五日期間母公司集團已付或應付予董事的估計薪酬中經

參考截至二零一三年八月二十五日董事對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支的部分)及(ii) 1.0百萬港元(即二零一三年八月二十六日至二零一三年十二月三十一日期間本集團將支付予董事的薪酬)。

- (c) 截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月，概無向本集團任何成員公司的任何董事或前任董事支付任何款項，以作為(a)離任本集團任何成員公司董事或任何其他有關本集團任何成員公司管理事務的職位的補償；或(b)加入或加盟本集團任何成員公司的獎勵。
- (d) 概無董事協議安排放棄或同意放棄截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月的任何酬金。

4. 主要股東

就董事所知，緊接分派及股份發售完成後(惟並不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須於股份在聯交所上市後隨即向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份權益及/或淡倉，或預期將直接或間接擁有於任何情況下可在本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

本公司股份的好倉

名稱	身份	股份數目	概約股權		附註
			百分比	%	
母公司	實益擁有人	249,611,200	60.03		
Real Reward	實益擁有人	42,500,000	10.22		
	受控制公司權益	249,611,200	60.03		1
United Goal Resources	實益擁有人	5,750,000	1.38		
	受控制公司權益	292,111,200	70.25		2

名稱	身份	股份數目	概約股權	
			百分比	附註
Asia Prime Assets Limited (「Asia Prime」)	受控制公司權益	297,861,200	71.64	2
Go Create	實益擁有人	5,750,000	1.38	
	受控制公司權益	292,111,200	70.25	3
周大福	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
周大福(控股)有限公司	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
Chow Tai Fook Capital Limited	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	受控制公司權益	297,861,200	71.64	3

附註：

- 該249,611,200股股份由母公司持有。母公司由Real Reward擁有51.46%權益，而Real Reward則由United Goal Resources及Go Create各持一半股權。根據證券及期貨條例，Real Reward被視為擁有母公司所持有的相同股份權益。董事劉鑾鴻先生及林兆麟先生亦為母公司董事，而董事劉鑾鴻先生亦為Real Reward董事。
- United Goal Resources擁有Real Reward的50%權益，最終由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生與其若干家族成員的家族信託擁有。Asia Prime由劉鑾鴻先生全資擁有，持有United Goal Resources全部已發行股本的三分之一以上。根據證券及期貨條例，(i) Asia Prime及United Goal Resources被視為擁有上表所述Real Reward擁有或被視為擁有的相同股份(即42,500,000股及249,611,200股股份)權益；及(ii) Asia Prime被視為擁有上表所述United Goal Resources以實益擁有人身份擁有的相同股份(即5,750,000股股份)權益。董事劉鑾鴻先生亦為United Goal Resources董事及Asia Prime唯一董事。
- Go Create擁有Real Reward的50%權益，由周大福全資擁有。周大福由周大福(控股)有限公司全資擁有。周大福(控股)有限公司由Chow Tai Fook Capital Limited持有78.58%權益，而Chow Tai Fook Capital Limited則由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有48.98%及46.65%權益。根據證券及期貨條例，(i) Go Create、周大福、周大福(控股)有限公司、Chow Tai Fook Capital Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng

Yu Tung Family (Holdings II) Limited 被視為擁有上表所述 Real Reward 擁有或被視為擁有的相同股份(即 42,500,000 股及 249,611,200 股股份) 權益；及(ii) 周大福、周大福(控股)有限公司、Chow Tai Fook Capital Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 及 Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 被視為擁有上表所述 Go Create 以實益擁有人身份擁有的相同股份(即 5,750,000 股股份) 權益。

5. 免責聲明

除本招股書所披露者外：

- (a) 本公司董事及主要行政人員於緊接分派及股份發售完成後(惟不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)概無擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第 352 條須於股份在聯交所上市後隨即登記於該條所述登記冊或根據上市規則附錄 10 所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)股份、相關股份及債權證權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文擁有及被視為擁有的權益及淡倉)；
- (b) 就董事所知，並無人士(本公司董事或主要行政人員除外)於緊接分派及股份發售完成後(惟並不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須於股份在聯交所上市後隨即向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下可在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益；
- (c) 概無董事及本附錄「其他資料」一節「專家的資格及同意書」一段所述的專家擁有發起本公司或本集團任何成員公司於緊接本招股書日期前兩年內買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產的任何直接或間接權益；
- (d) 概無董事及本附錄「其他資料」一節「專家的資格及同意書」一段所述的專家於本招股書日期時仍然生效且對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (e) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；及
- (f) 概無董事及本附錄「其他資料」一節「專家的資格及同意書」一段所述的專家於緊接本招股書日期前兩年內就發行或出售本集團任何成員公司任何股本而獲本集團給予任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。

F. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

母公司已根據日期為二零一三年八月三十日的彌償保證契據(「彌償保證契據」)(即本附錄「重大合約概要」分節第(xiv)段所述的文件)就(其中包括)下列責任向本公司(其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)作出彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司於有關人士達成或於許可範圍內獲豁免本招股書「股份發售安排及條件」一節「股份發售的條件」一段所列條件當日(「生效日期」)或之前因轉讓財產而應付的遺產稅；
- (b) 本集團任何成員公司因或基於生效日期或之前已賺取、累計或收取的任何收入、溢利或收益而產生或計算的稅務責任；
- (c) 本集團任何成員公司於生效日期或之前因該公司未能及時向任何有關中國政府機關(包括但不限於相關稅務機關及相關工商管理機關)辦理一切相關備案或匯報及提供其他一切所需提供的資料或未能就此遵守中國任何法律、法規或規則而可能遭受的懲處或與該懲處相關的任何費用、開支及損失；
- (d) 本集團成員公司於生效日期或之前因未能就在香港、中國或全球任何地區經營業務繳納一切所需稅項或取得一切相關或所需批文、許可證、牌照及／或證明(包括但不限於本招股書所披露的不合規事件)而蒙受的任何費用、索償、損失、開支、虧損、罰款、責任、行動及訴訟；及
- (e) 本集團按相關僱員於分拆前在保留母公司集團的原任期應付予彼等作為僱員的全部法定補償(包括但不限於遣散費及長期服務金)。就此而言，「相關僱員」

指所有因或為分拆目的而致使彼等的僱傭關係轉移至本集團的保留母公司集團的前僱員。

然而，在下列情況下，根據彌償保證契據母公司將毋需承擔責任：

(a) 就上文(a)至(b)段所載的彌償而言：

- (i) 已在本招股書附錄一所載本集團的經審核合併賬目或本集團任何成員公司截至二零一三年六月三十日的經審核賬目就有關稅項作出撥備或儲備；或
- (ii) 除根據生效日期或之前設立的具法律約束力的承擔而進行、作出或訂立的行動、遺漏或交易外，該稅項或稅務責任如非本集團任何成員公司於生效日期後在未經母公司事先書面同意或協定的情況下作出的若干行動或遺漏或自願進行的交易則不會產生；或
- (iii) 本集團任何成員公司主要因於二零一三年六月三十日後在日常業務或買賣資本資產的日常過程中進行或生效的行動或交易而須承擔的稅項或稅務責任；或
- (iv) 該稅項或稅務責任因香港稅務局或中國稅務機關或任何其他有關當局於彌償保證契據日期後對法律、規則及法規或其詮釋或慣例作出任何具追溯力的修訂而徵收的稅項而產生或引致，或該稅項或稅務責任因彌償保證契據日期後具追溯力的稅率增加而產生或增加；或
- (v) 本招股書附錄一所載本集團的經審核合併賬目或本集團任何成員公司截至二零一三年六月三十日的經審核賬目已就稅項作出任何撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終為超額撥備或過度儲備，母公司就該稅項須承擔的責任(如有)須扣減不超過該撥備或儲備的金額，惟根據本段任何有關撥備或儲備不得用於扣減母公司二零一三年六月三十日後產生的稅務責任的撥備或儲備金額，亦不得用於扣減母公司根據上文(a)、(c)、(d)及(e)段彌償保證契據須承擔的任何其他稅項責任；或
- (vi) 本集團於生效日期起計滿七年後提出的任何索償。

(b) 就上文(c)至(d)段所載的彌償保證而言：

- (i) 本招股書附錄一所載本集團的經審核合併賬目或本集團任何成員公司截至二零一三年六月三十日的經審核賬目已就上文(c)至(d)段所述的罰款、費用、開支及虧損作出撥備或儲備；或
- (ii) 因有關當局於彌償保證契據日期後對法律、規章及法規或其詮釋或慣例作出任何具追溯力的修訂開始生效而產生或導致的上文(c)至(d)段所述的任何罰款、費用、開支及虧損或該些罰款、費用、開支及虧損的任何其他、額外或新增數額；或
- (iii) 本集團於生效日期起計滿七年後提出的任何索償。

2. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，亦無尚未完結或可能由或對本集團任何成員公司展開的重大訴訟、仲裁或索償而致使對本集團整體經營業績或財務狀況有重大不利影響。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及本招股書所述全部將發行股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

本公司已作出一切所需的安排，使股份獲准納入中央結算系統。

4. 登記程序

本公司的股東名冊將由Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊則將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓文件及其他所有權文件必須送呈並由本公司香港證券處登記，不得送呈開曼群島。

5. 股份持有人的稅項

(a) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及以其他方式出售股份獲豁免開曼群島印花稅。

(b) 香港

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。因買賣股份而在香港產生或來自香港的溢利或須繳納香港利得稅。

(c) 一般事項

有意持有股份的人士對申請、購買、持有、出售或買賣股份的稅務影響如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此聲明，本公司、董事、聯席保薦人、包銷商及彼等各自的所有董事、代理人或顧問及參與股份發售的任何其他人士對任何人士因認購、持有、購買、出售或買賣股份而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

6. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為8,400美元，概由本公司承擔。

7. 發起人

本公司並無上市規則所述的發起人。

8. 專家的資格及同意書

以下為本招股書載有或引述其意見或建議的專家的資格：

專家	資格
法國巴黎證券(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
百德能證券有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

專家	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
世邦魏理仕有限公司	獨立物業估值師
中倫律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師
上海八達國瑞房地產 土地估價有限公司	獨立物業估值師

聯席保薦人、德勤•關黃陳方會計師行、世邦魏理仕有限公司、中倫律師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、萊坊測計師行有限公司及上海八達國瑞房地產土地估價有限公司已各自就本招股書的刊發發出同意書，同意按現時所載的形式及內容，轉載彼等各自的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 約束力

倘依據本招股書提出申請，則本招股書即具效力，致使全部有關人士均受公司條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 其他事項

(a) 除本招股書所披露者外：

- (i) 於本招股書日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或建議發行以現金或其他非現金代價繳足或部分繳足的股份或借貸資本；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附於或有條件地或無條件地同意附於購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份；
- (iv) 於本招股書日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
- (v) 於本招股書日期前兩年內，本公司概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司任何股份或債權證而已支付或應付任何佣金。

(b) 聯席保薦人、德勤•關黃陳方會計師行、世邦魏理仕有限公司、中倫律師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、萊坊測計師行有限公司及上海八達國瑞房地產土地估價有限公司概無：

- (i) 實益或非實益擁有本集團任何成員公司任何股份權益；或
- (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權(不論可否依法執行)(根據包銷協議所享有者除外)。

(c) 本集團旗下公司目前概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。

11. 雙語招股書

本招股書的中英文版本根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股書遵從條文)公告第4條的豁免規定分別刊發。

送呈香港公司註冊處處長文件

本招股書的副本連同申請表格的副本、本招股書附錄六「專家的資格及同意書」一段所述書面同意書以及本招股書附錄六「重大合約概要」一段所述重大合約的副本已送呈香港公司註冊處處長註冊。

備查文件

下列文件的副本將於本招股書日期起計14日(包括首尾兩日)內於一般營業時間，在薛馮鄺岑律師行的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場約克大廈9樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司於香港註冊成立或於中國成立之附屬公司(利晨公司除外，該公司於二零一二年十二月十八日在中國成立)截至二零一二年十二月三十一日止三年度或自彼等各自註冊成立日期以來(以較短期間為準)的經審核財務報表；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行所提供華軒、怡樂、榮熹、銀怡、嘉昇及Statevalue截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (d) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止三年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的調整報表；
- (e) 本招股書附錄一所載德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告；
- (f) 本招股書附錄二所載德勤•關黃陳方會計師行有關未經審核備考財務資料的報告；
- (g) 本招股書附錄三所載世邦魏理仕所編製有關本集團物業權益之信函、估值概要及估值證書；
- (h) 萊坊於二零一一年一月十日向高利所發出有關(其中包括)香港物業於二零一零年十二月三十一日的估值報告；
- (i) 八達國瑞於二零一一年一月十三日向母公司所發出四份分別有關天津物業、青島物業、哈爾濱物業及太陽廣場於二零一零年十二月三十一日的估值報告；
- (j) 中國法律顧問於二零一三年九月二日向本公司發出的兩封有關中國法律的兩封意見函；

- (k) 本招股書附錄六「重大合約概要」一段所述重大合約；
- (l) 本招股書附錄六「有關董事、管理人員及主要股東的其他資料 — 服務合約及委任函詳情」一段所述各董事的服務合約及委任函；
- (m) 本招股書附錄六「專家的資格及同意書」一段所述書面同意書；
- (n) 本招股書附錄五所述 **Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited** 所編製概述開曼群島公司法若干方面的意見函；及
- (o) 公司法。



Lifestyle

Properties Development Limited
利福地產發展有限公司