



CHEN XING

辰興發展控股有限公司
Chen Xing Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2286



全球發售

獨家保薦人、獨家全球協調人、
獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

ICBC  工銀国际

重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



CHEN XING

Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	:	100,000,000股股份(可予調整)
香港發售股份數目	:	10,000,000股股份(可予調整及重新分配)
國際配售股份數目	:	90,000,000股股份(可予調整及重新分配)
最高發售價	:	每股發售股份3.20港元(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，須於申請時繳足，多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	2286

獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

ICBC  **工銀国际**

副牽頭經辦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同「附錄六一送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述的文件已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長註冊。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

有關閣下應在投資股份前考慮的若干風險的討論，請參閱「風險因素」。在作出投資決定前，有意投資者應細閱本招股章程所載的所有資料。

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日議定。預期定價日將為二零一五年六月二十五日或前後。發售價將不超過每股發售股份3.20港元，而目前預期將不會低於每股發售股份2.60港元，惟另有公佈者除外。香港發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股香港發售股份3.20港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，而倘最終釐定的發售價低於每股發售股份3.20港元，則多繳股款可予退還。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們基於任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

倘若上市日期上午八時正前出現若干理由，則獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議須履行的責任。有關理由載於本招股章程「包銷」一節。謹請閣下參閱該節所載的進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，且不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及適用的美國任何州的證券法獲豁免遵守，或有關交易毋須遵守其有關登記規定則除外。發售股份現依據S規例僅在美國境外於離岸交易中提呈發售及出售。

二零一五年六月二十二日

預期時間表 (1)

透過白表eIPO服務透過指定網站www.eipo.com.hk

完成電子認購申請的截止時間 (附註2、3及4) 二零一五年六月二十五日 (星期四)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記時間 (附註2) 二零一五年六月二十五日 (星期四)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格以及向香港結算發出

電子認購指示的截止時間 二零一五年六月二十五日 (星期四)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

就白表eIPO申請完成付款的截止時間 二零一五年六月二十五日 (星期四)
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記時間 二零一五年六月二十五日 (星期四)
中午十二時正

定價日 (附註5) 二零一五年六月二十五日 (星期四)

於(a)南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) ;

(b)本公司網站<http://www.chen-xing.cn> ; 及(c)聯交所網站

www.hkexnews.hk公佈最終發售價、香港公開

發售的申請數目、國際配售的踴躍程度，

以及香港發售股份分配基準 二零一五年七月二日 (星期四)
或之前

可於本公司網站<http://www.chen-xing.cn>及聯交所網站

www.hkexnews.hk查閱分配結果 (連同香港

發售股份的成功申請人的香港身份證、

護照號碼或香港商業登記證號碼 (如適用)) 二零一五年七月二日 (星期四)
或之前

於www.iporesults.com.hk使用「按身份證搜索」

功能查閱香港公開發售分配結果 二零一五年七月二日 (星期四)

就全部或部分不獲接納申請及成功申請 (倘最終發售價低於

根據香港公開發售的申請應付的價格) 寄發股票及

發送白表電子退款指示 / 退款支票 (附註6、7及8) 二零一五年七月二日 (星期四)
或之前

股份在聯交所開始買賣 二零一五年七月三日 (星期五)

預期時間表 (1)

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。有關全球發售架構 (包括其條件) 的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 倘於二零一五年六月二十五日 (星期四) 上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日將不會開始辦理認購申請登記。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段。
- (3) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，申請人將不得透過指定網站www.eipo.com.hk提交申請。倘申請人於上午十一時三十分之前已遞交申請並已透過指定網站獲得申請參考編號，彼等將可繼續申請過程 (透過完成支付申購款項) 直至遞交申請截止日中午十二時正 (即截止辦理認購申請登記時) 止。
- (4) 透過白表eIPO服務進行香港公開發售申請的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「透過白表eIPO服務提出申請」一段以了解詳情。
- (5) 預期定價日將為二零一五年六月二十五日 (星期四) 或前後。倘獨家全球協調人 (為其本身及代表包銷商) 與我們基於任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行。
- (6) 本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件。股票僅會在(i)全球發售在所有方面成為無條件；及(ii)包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會於二零一五年七月三日 (星期五) 上午八時正 (香港時間) 成為有效所有權證明。投資者如在收取股票前或股票成為有效所有權證明前，按公開的分配詳情買賣股份，須自行承擔所有風險。
- (7) 全部或部分不獲接納的申請以及成功申請但最終發售價低於申請時應繳付的價格者，將會發送電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的一部分或 (如申請由聯名申請人提出) 排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，可能會印於退款支票 (如有) 上。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。在兌現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。未正確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼可能導致延誤兌現退款支票或致使退款支票無效。
- (8) 根據香港公開發售以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並且已提供所有所需資料的申請人，可於二零一五年七月二日 (星期四) 或本公司於報章上公佈領取／發送電子退款指示／退款支票／股票的任何其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司 (地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室) 領取其退款支票 (倘適用) 及股票 (倘適用)。於領取時須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明及 (倘適用) 授權文件。

預期時間表⁽¹⁾

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

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

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

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

目 錄

致投資者的重要提示

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或陳述視為已獲本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、任何包銷商或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何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
前瞻性陳述	26
風險因素	28
豁免嚴格遵守上市規則	63
有關本招股章程及全球發售的資料	65
董事及參與全球發售的各方	68
公司資料	72
行業概覽	74
法規	88
歷史及發展	114
重組	128
業務	138
與控股股東的關係	233
關連交易	243
董事及高級管理層	245
主要股東	259
股本	261
財務資料	264
未來計劃及所得款項用途	322
包銷	324
全球發售的架構	335
如何申請香港發售股份	343

目 錄

	頁次
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：本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五：法定及一般資料	V-1
附錄六：送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

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

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

概覽

我們是山西省領先的物業開發商之一，專注於開發主要包括住宅及(次要為)商業物業的開發項目。我們的物業開發業務自一九九七年從山西晉中起步。過去近二十年來，我們秉承著「以誠信創品牌，以品牌增效益」的原則，實施了立足晉中、向太原擴展業務的區域發展戰略，並已成功擴展版圖至四川省綿陽。二零一三年，我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合選評為「中國房地產開發企業500強」第279名，而我們在山西省所有物業開發商之中排名第一。

我們的經營宗旨是「以人為本、誠信經營、責任地產、和諧社會」，專注於開發切合我們客戶需求的物業。我們的產品業態豐富，住宅產品包括高層住宅、小高層住宅、多層洋房住宅及聯排住宅，並正在開發多個具多方位配套設施的大型優質生活區，內設零售商舖、幼兒園、學校、會所和停車位，旨在為客戶提供全方位、一站式的優質生活及消費選擇。

截至二零一五年三月三十一日，我們已竣工10個項目及2個項目的若干部分。截至二零一五年三月三十一日，我們的土地儲備總建築面積為2.4百萬平方米，位於晉中、太原和綿陽三個城市，其中包括已竣工但未出售的總建築面積385,402平方米，2個項目及3個項目若干部分在建總建築面積1,289,887平方米，以及2個項目若干部分持作未來開發總建築面積768,150平方米。我們相信，我們已積累優質的土地儲備，將足夠我們在未來四到五年開發項目之用。我們採取謹慎的土地收購和項目選址戰略，專注於在城郊結合處挑選那些(i)利用我們現有資源能夠高效管理的，(ii)符合我們的投資預算，(iii)具備達到目標項目回報標準的潛力；及(iv)減低引起法律問題的可能性的土地。

我們於二零一四年八月完成認購晉中開發51%股權，晉中開發目前參與晉中經濟技術開發區總計佔地面積為649,208平方米的城中村改造計劃(即龍田項目)。我們根據與管委會訂立的開發及分配協議開發安置房(較遲以補充協議進行補充)，管委會透過向我們支付管理費向我們提供3.8%的保證利率。董事認為有關管理費(計及其應付所得稅後)於往績記錄期產生的回報低於我們的整體淨利潤率範圍4.6%至12.9%的原因是(i)由於對手方為管委會，龍田項目一期所涉的商業風險低得多；及(ii)龍田項目一期與銷售作為城中村改造計劃的部分的安置房有關，而往績記錄期本集團承接的項目主要與銷售住宅及商業物業有關，業務性質存在差異。然而，儘管盈利能力較差，董事認為參與龍田項目一期符合我們的利益，原因為我們的參與使我們就龍田項目二期或三期的土地使用權競標處於有利地位。董事認為，地方政府會優先考慮在開發優質大型住宅社區方面具有豐富經驗及具有良好從業經驗的競標者，因此，在地方政府就授出龍田項目二期及三期土地使用權作出評估時，我們參與龍田項目一期(與地方政府具有密切業務關係)的經驗會強化我們的從業背景。我們預期龍田項目二期及三期將開發及向最終客戶銷售住宅及商業物業。龍田項目一期的地塊目前由我們的間接非全資附屬公司晉中開發(我們持有其51%股權)持有。我們相信，這將有助於我們取得潛在的土地儲備。

概 要

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售住宅物業。我們預計，在未來期間我們的收益將繼續主要來自銷售住宅物業。下表載列於所示期間按來源劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
銷售物業	271,316	105.0%	317,052	104.6%	870,856	105.4%
物業租賃收入	4,922	1.9%	5,349	1.7%	5,717	0.7%
	276,238	106.9%	322,401	106.3%	876,573	106.1%
減：營業稅及 政府附加費	(17,734)	6.9%	(19,201)	6.3%	(50,685)	6.1%
總計	258,504	100.0%	303,200	100.0%	825,888	100.0%

下表載列於所示期間按物業類型確認的物業銷售總收益(扣減營業稅及政府附加費前)、已售出總建築面積及確認的平均售價：

	住宅			商業		
	收益 ⁽¹⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	平均售價 ⁽¹⁾⁽²⁾	收益 ⁽¹⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	平均售價 ⁽¹⁾⁽²⁾
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)
截至十二月三十一日止年度						
二零一二年	268,742	64,927	4,139	2,574	611	4,213
二零一三年	312,909	107,808	2,902	4,143	1,037	3,995
二零一四年	870,856	187,298	4,649	—	—	—

附註：

- (1) 上述項目及項目分期住宅部分所產生的收益、已交付建築面積及平均售價亦包括已售停車位(倘適用)。
- (2) 平均售價乃按收益(扣減營業稅及政府附加費前)除以已交付建築面積計算。

我們的競爭優勢

我們認為以下的核心競爭優勢使我們在未來能持續及盈利發展：

- 我們在山西省的物業開發行業佔據領先地位。
- 我們專注於開發大型優質生活區。
- 我們已建立標準化的開發流程，可以快速複製我們過往成功的項目開發經驗。
- 我們已採取謹慎的土地收購和項目選址戰略。
- 我們的管理團隊擁有強大的執行能力及行業經驗。

我們的業務戰略

我們致力於為目標客戶提供高品質產品及服務，堅持企業和管理高標準，追求理想的利潤及投資回報，追求穩定可持續的發展。我們計劃通過執行以下核心戰略以發展和強化我們的業務：

- 把握山西省城鎮化建設的契機，繼續鞏固在山西省的領先地位，同時逐步向中國中西部拓展。
- 繼續專注於大型物業開發項目，同時持續優化項目設計。
- 進一步提升品牌影響力。
- 繼續吸引、挽留及激勵有才幹的員工。

主要經營統計數據

物業組合概要

截至二零一五年三月三十一日，我們的物業組合包括位於多個城市（包括山西省晉中市及太原市以及四川省綿陽市）處於不同開發階段的15個物業開發項目。進一步詳情請參閱本招股章程分別於第152頁及第163頁開始的「業務－我們的物業開發項目－我們的物業開發項目概要」及「業務－我們物業開發項目的說明」。

我們的物業開發項目概要

下表載列截至二零一五年三月三十一日我們在中國的物業開發項目不同項目分期的建築面積及其他重要資料明細：

已竣工項目及項目分期

截至最後實際可行日期，我們已就所有已竣工項目及項目分期取得土地使用證及房屋所有權證。下表載列截至二零一五年三月三十一日我們已竣工項目及項目分期的資料概要：

項目	實際 竣工日期	實際 竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出可 銷售/可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	於物業 估值報告 內的參考編號
晉中												
1. 東湖井 ⁽⁶⁾	一九九九年八月	二零零零年七月	1,330	17,886	—	10,610	7,276	—	3.9	100	70	14
2. 君豪國際 ⁽⁶⁾	二零零五年七月	二零零七年六月	7,465	69,440	15,705	8,603	41,236	—	130.3	100	137	3、13
3. 錦繡新城 ⁽⁶⁾	二零零四年四月	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	8.1	100	—	—
4. 新興國際 文教城												
一期 ⁽⁶⁾	二零零三年八月	二零零五年十二月	310,473	744,604	25,963	—	707,700	151	1,205.2	100	165	7
二期 ⁽⁶⁾	二零零五年十一月	二零零七年四月	5,600	24,903	—	—	24,602	42.4	—	—	—	—
三期	二零零七年五月	二零零九年十二月	17,968	94,046	161	—	92,748	151	101.7	100	—	—
四期(部分) ⁽⁴⁾	二零零七年五月	二零零九年十二月	255,918	550,664	4,603	—	540,443	—	865.9	100	—	—
上東庭院	二零零一年十一月	二零零四年九月	30,987	74,991	21,199	—	49,907	—	195.2	100	—	—
一期 ⁽⁶⁾	二零零五年九月	二零零六年十一月	43,704	127,554	2,219	—	121,596	—	201.4	100	11	9
二期	二零零五年九月	二零零六年十一月	19,361	47,998	—	—	47,926	—	51.2	—	—	—
左權濱河嘉園	二零零九年五月	二零零一年十二月	24,343	79,556	2,219	—	73,670	—	150.2	100	—	—
尚座公寓	二零零五年八月	二零零七年十二月	73,035	110,449	—	—	97,990	555	92.8	100	—	—
利順濱河小區	二零零七年三月	二零零九年九月	2,411	11,347	312	—	9,471	—	28.7	100	2.9	8
一階段	二零零七年五月	二零零八年六月	65,998	116,684	833	—	112,552	340	137.6	100	6	5
二階段	二零零七年七月	二零零一年十月	60,100	65,000	833	—	61,335	340	57.5	—	—	—
太谷文華庭院	二零零一年八月	二零零一年五月	5,898	51,684	—	—	51,217	—	80.1	100	—	—
二期	二零零九年八月	二零零一年五月	30,690	54,424	—	—	51,525	—	76.2	—	—	—
綿陽												
1. 綿陽優山美郡	二零零八年十二月	二零零二年五月	74,124	127,507	53,812	—	71,682	1,845	407.3	83.89	191.3	10
2. 綿陽天驕 ⁽⁵⁾	二零零九年十二月	二零零一年九月	68,529	116,947	64,020	—	52,170	687	403.5	83.89	241.6	11
太原												
1. 龍城優山美郡一期南區	二零零二年七月	二零零四年十二月	115,050	346,410	222,538	—	118,545	—	916.6	100	1,322	12
已竣工總建築面積			798,070	1,882,332	385,402	19,213	1,430,821	3,576	3,611		2,146.8	
應佔總建築面積 ⁽⁷⁾			1,842,950	1,410,262	366,419	19,213	1,410,262	3,168	3,481			

概 要

開發中物業及持作未來開發物業

截至最後實際可行日期，我們已就所有開發中物業取得土地使用證。下表載列截至二零一五年三月三十一日我們開發中或未來開發項目或項目分期的資料概要：

項目	項目公司	佔地面積 (平方米)	開發中				持作未來開發				應佔 資本值 ^(e) (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 ^(e) (%)	於物業 估值報告內 的參考編號		
			實際/估計 竣工日期	實際/估計 預售日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地的 建築面積 (平方米)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)				預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	
			施工日期	預售日期	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)					
晉中															
1. 新興國際文教城 四期(部分)	辰興	22,578 — ⁽¹⁰⁾	二零一二年 十一月 ⁽¹⁾	二零一五年 九月	二零一五年 一月	73,278 10,949	59,625 8,840	20,977	—	—	183.4 38.0	29.5 3.5	100	265	15
五期		22,578	二零一三年 九月 ⁽¹⁾	二零一五年 九月	二零一三年 十一月	62,329	50,785	20,977	—	—	145.4	26.0			
2. 龍田項目一期	晉中開發	129,048 14,346	二零一三年 十二月 ⁽²⁾	二零一六年 三月	二零一五年 八月 ⁽⁶⁾	449,634 78,954	427,999 74,203	—	—	—	763.1 ⁽⁷⁾ 146.1	1,012.1 ⁽⁷⁾ 167.8	51	416.2	16
二階段		24,367	二零一三年 十二月 ⁽²⁾	二零一六年 三月	二零一五年 八月 ⁽⁶⁾	110,725	101,386	—	—	—	176.1	267.3			
三階段		26,682	二零一三年 十二月 ⁽²⁾	二零一六年 三月	二零一五年 八月 ⁽⁶⁾	126,120	121,061	—	—	—	191.6	296.2			
四階段		13,422	二零一三年 十二月 ⁽²⁾	二零一六年 三月	二零一五年 八月 ⁽⁶⁾	28,819	28,819	—	—	—	47.3	61.8			
五階段		50,232	二零一三年 十二月 ⁽²⁾	二零一六年 三月	二零一五年 八月 ⁽⁶⁾	105,016	102,531	—	—	—	202.0	219.0			
3. 順城街地下空間	辰興	— ⁽¹³⁾	二零一三年 一月	二零一五年 九月	二零一五年 九月	1,407	897	—	—	—	13.1	0.4	100	13	17
太原															
1. 龍城舊山美郡 一期(南區)⁽¹⁴⁾	辰興	303,440 2,078	二零一四年 四月	二零一五年 八月	二零一五年 四月	469,264 72,399	393,577 72,325	96,180	617,900	617,900	872.4 242.0	2,738.4 166.1	100	1,340	18.21
一期(北區)		108,005	二零一四年 四月	二零一七年 五月	二零一四年 九月	396,865	321,252	96,180	—	—	387.2	865.3			
二期		111,477	二零一五年 七月	二零一八年 十二月	二零一六年 四月	—	—	—	394,100	394,100	155.1	1,088.7			
三期		60,080	二零一七年 七月	二零一八年 十二月	二零一八年 四月	—	—	—	212,400	212,400	83.6	586.8			
四期		21,800	二零一五年 七月	二零一七年 十二月	不適用	—	—	—	11,400	11,400	4.5	31.5			
綿陽															
1. 綿陽長興星城	辰興四川	104,308 68,150	二零一零年 五月	二零一七年 一月	二零一五年 四月	296,304 296,304	291,754 291,754	—	150,250	—	256.6 166.8	1,185.9 772.5	83.89	304.5	19.20
二期		36,158	二零一七年 三月	二零一八年 五月	二零一七年 八月	—	—	—	150,250	—	100.1	403.1			
總計		559,374				1,289,887	1,173,852	117,157	768,150	617,900	2,099	4,956		2,338.7	
應佔總建築面積 ⁽¹⁵⁾						1,021,832	917,131	117,157	743,945	617,900	1,682	4,271			

概 要

附註：

- (1) 包含我們在每項已竣工項目或項目分期中持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。
- (2) 根據我們在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (3) 包含根據截至二零一五年三月三十一日我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總資本值部分(並不包括不可出售公用設施的應佔價值)。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三－物業估值」。
- (4) 新興國際文教城四期的住宅單位及零售商舖已竣工並已於二零一四年九月通過竣工驗收。我們預計將於二零一五年第三季度取得四期該部分的相關竣工驗收證書。
- (5) 綿陽天禦已竣工並已於二零一四年九月通過竣工驗收。我們預計將於二零一五年第三季度取得該項目的相關竣工驗收證書。
- (6) 東湖井、君豪國際、錦繡新城、新興國際文教城一期及二期及上東庭院一期由榆次新興房屋在二零零七年九月與我們合併之前收購及開發。請參閱「歷史及發展」。
- (7) 包含根據我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總建築面積部分。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三－物業估值」。
- (8) 根據我們在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (9) 包含根據截至二零一五年三月三十一日我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總資本值部分(並不包括不可出售公用設施的應佔價值)。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三－物業估值」。
- (10) 新興國際文教城四期該部分配設的停車位預計將全為地下停車位，不計入相應佔地面積。
- (11) 我們於二零一四年四月取得相關建築工程施工許可證之前開始建設新興國際文教城四期及五期的停車位。請參閱「法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」。
- (12) 龍田項目一期於二零一三年十二月在於二零一五年一月取得相關建築工程施工許可證之前開始施工。請參閱「法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」。
- (13) 預期順城街地下空間包括整個地下零售商舖且並無相應佔地面積。此項目土地使用權根據有關君豪國際的土地出讓合同授予。
- (14) 我們於二零一二年四月在於二零一三年十一月取得相關預售許可證之前開始預售龍城優山美郡一期南區。請參閱「法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」。
- (15) 包含根據我們於相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總建築面積部分。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三－物業估值」。
- (16) 根據與管委會訂立的補充協議，按管委會指示向訂約方分配龍田項目一期可能於二零一五年八月開始進行。然而，截至最後實際可行日期，與管委會之間的分配安排有待更新(正在進行中)，我們尚未開始分配。
- (17) 完成龍田項目一期前，管委會經考慮地方政府的財政預算後可就建造安置房向我們提供其不時酌情釐定的資本融資，而所提供的任何有關金額將自管委會就交付龍田項目一期安置房向本集團支付的末期採購款項中扣除。截至最後實際可行日期，管委會已向龍田項目一期出資約人民幣564.8百萬元，作為資本融資。

我們的經營業績可能會因我們無法控制的因素而波動。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，而該等波動令我們難以預計未來表現及股份價格。」

下表載列截至二零一五年三月三十一日我們按規劃用途劃分的處於不同開發階段的物業組合的建築面積明細：

規劃用途	已竣工				開發中 建築面積	持作未來開發		總計 (A+B)
	已售出 建築面積	未售出 可銷售 ／可出租 建築面積	持作 投資的 建築面積	其他 建築面積 ⁽¹⁾		(A)已取得 土地 使用證	(B)尚未 取得土地 使用證	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
住宅	1,367,234	330,559	—	151	835,432	50,067	452,326	502,393
零售商舖	56,107	38,239	19,213	894	172,566	32,066	39,474	71,540
SOHO式公寓	6,818	113	—	—	—	—	—	—
酒店	—	—	—	—	—	22,119	—	22,119
停車位	662	16,491	—	—	273,808	44,732	100,000	144,732
配套設施 ⁽²⁾	—	—	—	2,531	8,080	1,266	26,100	27,366
總建築面積	1,430,821	385,402	19,213	3,576	1,289,887	150,250	617,900	768,150
應佔建築面積⁽³⁾	1,410,262	366,419	19,213	3,168	1,021,832	126,045	617,900	743,945

附註：

- (1) 包括我們持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。
- (2) 主要包括不可出售的公用設施。
- (3) 包括根據我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總建築面積部分。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三－物業估值」。

概 要

土地儲備

下表載列截至二零一五年三月三十一日我們按地域劃分的土地儲備及物業組合概要：

	已竣工	開發中	未來開發		土地儲備總量 ⁽¹⁾	佔土地儲備總量的百分比
	未售出可銷售／可出租建築面積	開發中建築面積	規劃建築面積	尚未取得土地使用證	總建築面積	(%)
			(平方米)			
晉中	45,032	524,319	—	—	569,351	23.3
太原	222,538	469,264	617,900	617,900	1,309,702	53.6
綿陽	117,832	296,304	150,250	—	564,386	23.1
總計	385,402	1,289,887	768,150	617,900	2,443,439	100.0

附註：

(1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售／可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無接獲任何中國政府機構發出通知確認我們持有任何閒置土地，亦無產生任何閒置土地費用。根據我們最近期建築計劃，董事預期截至最後實際可行日期並無閒置土地問題。

已簽約銷售額

下表載列截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月的已簽約銷售額概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
已簽約建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	174,016	121,990	242,776	32,543
已簽約銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	710.6	601.8	1,282.5	174.9
已簽約平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元／平方米)	4,083	4,933	5,283	5,375

附註：

(1) 上表中已簽約銷售總額、已簽約總建築面積及已簽約平均售價亦包括已售停車位(如適用)。

我們的已簽約平均售價由二零一二年的人民幣4,083元／平方米增加至二零一三年的人民幣4,933元／平方米，二零一二年至二零一三年的增幅為20.8%。我們已簽約平均售價進一步增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣5,283元／平方米及增至截至二零一五年三月三十一日止三個月的人民幣5,375元／平方米。我們的已簽約平均售價於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月有所上漲，主要是由於同期已簽約的產品組合存在差異所致。

我們的平均售價及毛利率受產品組合影響，因為我們的絕大部分收益來自物業開發項目(其中多數為住宅物業)的銷售。我們通過計及多項因素為我們的物業定價，包括現行地方市場價格及市況，物業類型、地點及定位以及物業銷售成本(包括建設成本)。此外，不同城市的物業價格可因相關建設及土地收購成本而差異巨大。因此，我們的經營業績及現金流量可能在不同期間因所交付物業的類型、地點及總建築面積以及該等物業的平均售價而有所差異。更多資料，請參閱「財務資料－影響我們表現的主要因素－產品組合」。

概 要

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們來自物業銷售的實際已收現金指於有關期間內來自自有約束力預售及銷售合同的已收現金總額，分別為人民幣635.7百萬元、人民幣452.2百萬元、人民幣1,289.7百萬元及人民幣152.8百萬元。有關金額未必與我們於相應期間的已簽約銷售額一致。

我們的經營業績

節選綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
收益	258,504	100.0	303,200	100.0	825,888	100.0
銷售成本	(184,018)	71.2	(219,920)	72.5	(587,443)	71.1
毛利	74,486	28.8	83,280	27.5	238,445	28.9
除稅前溢利	39,030	15.1	36,309	12.0	166,481	20.1
年內溢利	<u>20,858</u>	<u>8.1</u>	<u>14,093</u>	<u>4.6</u>	<u>106,435</u>	<u>12.9</u>
下列各項應佔：						
母公司擁有人	20,858	8.1	14,434	4.7	104,342	12.6
非控股權益	—	—	(341)	(0.1)	2,093	0.2
投資物業公平值收益	(14,252)	—	(256)	—	—	—
出售投資物業應佔的 公平值收益 ⁽¹⁾	10,756	—	1,192	—	—	—
經調整年內溢利 ⁽²⁾	17,362	6.7	15,029	4.9	106,435	12.9
下列各項應佔：						
母公司擁有人	17,362	6.7	15,370	5.0	104,342	12.6
非控股權益	—	—	(341)	(0.1)	2,093	0.2

附註：

- (1) 出售投資物業應佔的公平值收益即公平值金額超出投資物業出售時變現的投資物業成本。
- (2) 經調整年內溢利不包括投資物業重新估值的影響。

於上市後確認政府補助

我們自二零零八年以來一直從晉中當地政府收到政府補助以支持我們的上市申請程序。根據晉中市人民政府於二零零七年發出的通知及以往與晉中市財政局的溝通，每年給予我們的政府補助金額由晉中市人民政府及晉中市財政局批准及經考慮由相關地方機關釐定的若干扣除後參考我們於前一至兩個財政年度所付並由晉中市縣市級政府留置的土地增值稅的90%酌情釐定。作為晉中市地方政府鼓勵及協助第一批領先的地方晉中企業成為上市公司以就其業務增長將新融資渠道資本化及(更廣的目標)增強晉中市的經濟概況及發展的舉措的一部分，此等政府補助乃由晉中市地方政府授予我們以支持我們的上市申請流程(包括資助我們的上市開支)。因此，我們於最後實際可行日期收到的政府補助金額(不成比例地超過我們的實際上市開支)亦為我們啟動及完成上市申請流程提供了額外的金錢鼓勵。我們於上市後將不再享有有關政府補助。如中國法律顧問所告知，由於每項政府補助均附有列明有關金額及用途的個別政府通知，因此每項補助均被視為與其他補助項目分開並為獨立項目。每項補助須待我們於收到補助的五年內成為上市公司，方能作實。然而，截至最後實際可行日期，我們並無接獲晉中政府的通知，要求我們於上市前退還已收取超過五年的補助，而根據過往與相關政府部門進行的諮詢，董事相信，倘上市成功，晉中當地政府不會要求我們退還本公司截至最後實際可行日期止所收取的任何政府補助。因此，我們於收款後將該等政府補助作為非流動負債計入我們的綜合財務狀況表，而於上市後，我們將把所有該等於最後實際可行日期總額為人民幣277.4百萬元的政府補助確認為其他收入。儘管有上文所述，我們不能向閣下保證地方政府日後不會要求我們退還任何或全部該等補

概 要

助，而退還任何政府補助或會對我們的經營業績、財務狀況及現金流量造成重大不利影響。此外，儘管政府部門並無通知我們其將或可能會在我們的上市開支的實際總額低於截至最後實際可行日期的政府補助總額時要求我們向政府退還超出數額，但我們仍無法向閣下保證有關部門日後不會提出該等要求，而一旦被提出該等要求，我們的經營業績、財務狀況及現金流量或會受到重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，而該等波動令我們難以預計未來表現及股份價格」及附錄一所載會計師報告附註30。

節選綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
資產			
非流動資產	478,655	501,234	1,108,022
流動資產	2,077,409	2,399,781	3,342,054
負債			
流動負債	1,677,344	1,740,796	3,234,437
非流動負債	312,126	441,626	637,378
權益總額	566,675	718,593	578,261

節選綜合現金流量表

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
經營活動所得／(所用)現金淨額	86,899	(310,766)	428,500
投資活動所得／(所用)現金淨額	3,739	(19,615)	(1,764)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(84,479)	412,347	221,859
現金及現金等價物增加淨額	6,159	81,966	204,877
年初現金及現金等價物	100,513	106,672	188,638
年末現金及現金等價物	106,672	188,638	393,515

我們的負營運現金流量淨額

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們錄得負經營活動現金流量淨額人民幣310.8百萬元。我們於二零一三年的經營活動所用現金淨額主要是由於與土地收購有關的現金流出以及與龍城優山美郡一期及綿陽天禦有關的建設成本。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值」。

主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
盈利能力比率			
收益增長率(%)	不適用	17.3	172.4
毛利率(%)	28.8	27.5	28.9
純利率(%)	8.1	4.6	12.9
經調整純利率 ⁽¹⁾	6.7	4.9	12.9
股本回報率 ⁽²⁾ (%)	3.7	2.2	16.4
	截至十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動性比率			
流動比率 ⁽³⁾	1.24	1.38	1.03
資本充足性比率			
資本負債率 ⁽⁴⁾ (%)	73.2	89.3	108.4
淨債務與權益比率 ⁽⁵⁾ (%)	52.1	58.4	33.2

概 要

附註：

- (1) 經調整純利率不包括投資物業重新估值的影響。
- (2) 股本回報率指各財政期間我們的純利除以權益總額。
- (3) 流動比率指各財政期間末我們的流動資產除以我們的流動負債。
- (4) 資產負債率指我們的負債總額除以總權益。負債總額包括計息銀行及其他借款。
- (5) 淨債務與權益比率指各財政期間末我們的計息銀行借款及其他借款的總額減現金及現金等價物以及已抵押存款佔權益總額的百分比。

有關我們主要財務比率的分析，請參閱本招股章程於第315頁開始的「財務資料－主要財務比率」一節。

上市開支

我們預計就上市產生的開支總額將為人民幣33.0百萬元，包括專業費用、包銷佣金及其他費用。上述上市支出為最近實際可行的估計，僅供參考，實際數額或會有別於此估計。該等開支並無對我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響，並預計不會對我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響。請參閱本招股章程第320頁開始的「財務資料－上市開支」。

風險因素

我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中大部分並非我們所能控制。我們受大量風險影響，包括(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險，及(iv)與全球發售有關的風險。我們相信與我們業務經營有關的最重大風險包括：

- 我們的業務及前景高度依賴中國物業市場(尤其是山西省及四川省)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。
- 我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業有關政策及我們營運所在地區當地政策的不利變動所影響。
- 我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。
- 我們參與的城中村改造計劃存在不確定性及可能出現延誤。

上述風險並非可影響我們業務及經營僅有的風險。由於不同投資者在確定風險重大與否時或會有不同詮釋及準則，閣下務請細閱本招股章程第28頁開始的「風險因素」一節。

近期發展

於二零一五年一月二十六日，我們與中國工商銀行有限公司山西省晉中市某支行訂立一份貸款協議，據此，我們獲授一筆高達人民幣400.0百萬元的三年期貸款融資，提取後專門用於開發龍城優山美郡一期北區，乃參考中國人民銀行基準利率按浮動利率計息。我們將若干投資物業、開發中物業及自用物業(估值為人民幣722.4百萬元)抵押為該筆貸款提供擔保。截至最後實際可行日期，我們已根據此融資協議提取全部本金金額。

並無重大不利變動

董事確認自二零一四年十二月三十一日以來及直至本招股章程日期，我們的業務、財務狀況及經營業績並無任何重大不利變動。假設全球發售已於截至二零一五年十二月三十一日止年度完成，截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們預期(i)確認政府補助總額人民幣277.4百萬元為其他收入；及(ii)於損益計入上市開支人民幣9.5百萬元及於權益計入上市開支人民幣13.8百萬元。因此，預期確認政府補助，部分被我們的上市開支所抵銷，預期對截至二零一五年十二月三十一日止年度的溢利有正面影響。

我們的控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後，在並無計及根據購股權計劃可能授予的任何購股權的情況下，White Dynasty BVI將持有我們57.82%的已發行股份。截至最後實際可行日期，White Dynasty BVI由White Empire BVI合法全資擁有。二零一四年十一月十三日，為促成家族安排，白先生(作為委託人)創立一項家族信託，受益人包括白國華先生及White Empire BVI(作為受託人)不時指定的任何人士或類別人士。二零一五年三月十八日，White Empire BVI(作為受託人)另外指定白太太為家族信託的另一名受益人。於二零一五年二月十日，白先生與白國華先生簽署一致行動聲明，以確認一致行動安排的存在。因此，根據上市規則，White Dynasty BVI、White Empire BVI、白先生、白太太及白國華先生將被視為是我們的控股股東。進一步詳情，請參閱本招股章程第233頁開始的「與控股股東的關係」一節。

過往不合規事件及法律訴訟

於往績記錄期內，我們未能遵守若干適用法律法規。該等不合規事件及相關法律訴訟一般乃由於(i)於取得必需的預售許可證前開始預售；(ii)於提交必需的消防設計文件前開工；(iii)於取得必需的證書及許可證前開工；(iv)未能繳足社會保險及住房公積金供款；(v)公司間貸款；及(vi)其他雜項法律事務所致。

有關過往不合規事件的詳情，請參閱本招股章程第215頁開始的「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節。董事認為有關不合規事件及法律訴訟將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。為確保日後在不同營運方面遵守適用的法律法規及相關政策，我們已採取或將採取多項補救行動。有關進一步詳情請參閱本招股章程第227頁開始的「業務－為確保日後合規而實施的內部控制措施」一節。

物業估值報告

就戴德梁行的估值而言，戴德梁行採用直接比較法(基於比較及參考相關市場現有的可資比較銷售交易)或(如適用)收益資本化法(資本化現有租約的所得租金收入淨額，且就物業的潛在復歸收入作出適當撥備)。直接比較法乃對持作出售的物業、持作開發的物業、持作投資的物業及持作自用的物業進行估值時的普遍方法，而收益資本化法乃對持作投資的物業進行估值時普遍採用的方法。進行估值時，戴德梁行假設(其中包括)未竣工物業將按照向其提供的最新開發計劃開發及竣工，且已就開發計劃自有關政府機構取得一切同意書、批文及許可證，且無繁苛條件或延誤。此外，在對未竣工物業進行估值時，戴德梁行亦已考慮我們所提供的已支銷建築成本及將予支銷的成本，以反映已完成開發項目的質量。然而，投資者務請注意，我們物業權益的估值不應被視為物業的實際可變現價值或物

概 要

業可變現價值的預測。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的評估值可能會有別於實際可變現價值並可能會出現變動」。有關更多戴德梁行對我們物業的估值詳情，請參閱「附錄三－物業估值」。

發售統計數據⁽¹⁾

	按每股份 2.60港元的 發售價計算	按每股份 3.20港元的 發售價計算
全球發售完成時本公司的市值	1,300百萬港元	1,600百萬港元
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 ⁽²⁾⁽³⁾	1.68港元	1.80港元

附註：

- (1) 如「附錄一－會計師報告」一節所示，截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃自截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合權益人民幣491,786,000元中扣除無形資產人民幣998,000元後計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃經扣除本公司應予支付的包銷費及其他有關開支後，按每股份2.60港元或3.20港元的估計發售價計算得出。估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.78899元的匯率換算為人民幣。並不表示人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，或根本沒有進行任何兌換，反之亦然。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按照已發行500,000,000股股份（假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成）計算得出。

股息

於二零一四年五月，辰興向其股東宣派股息人民幣91.7百萬元，並於二零一四年九月悉數派付。目前，我們無意向股東分派截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的任何可供分派溢利淨額。然而，我們將每年重新評估我們的股息政策。

有關我們股息政策的詳細說明，請參閱本招股章程第317頁開始的「財務資料－股息」一節。

所得款項用途

我們現時估計，經扣除包銷費及佣金及我們就全球發售而應付總額約41.7百萬港元的其他估計開支後，我們將自全球發售獲得所得款項淨額約248.3百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.90港元，即本招股章程所載發售價範圍的中位數）。我們擬將我們將自全球發售獲得的所得款項淨額作下列用途：

- 所得款項淨額約90%或約223.5百萬港元將用於撥付龍田項目一期的發展；及
- 所得款項淨額約10%或約24.8百萬港元將用作營運資本及其他一般企業用途。

上述所得款項淨額的用途僅為現有預測，且將視乎屆時的經濟、市場及業務情況改變。詳情請參閱本招股章程第322頁開始的「未來計劃及所得款項用途」。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或文義所指其中任何一份申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	我們的董事會
「房屋所有權證」	指	相關中國政府機關就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	香港持牌銀行開門辦理日常銀行業務的日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	待「附錄五－法定及一般資料－有關本公司的資料」所述本公司股份溢價賬的部分進賬額資本化後進行的股份發行
「開曼群島公司法」	指	經綜合及修訂的開曼群島公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司

釋 義

「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
「辰興」	指	辰興房地產發展有限公司，一家於二零零四年十二月二十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「辰興和順」	指	辰興房地產發展股份有限公司和順分公司，為辰興的分公司
「辰興開發」	指	辰興房地產發展股份有限公司開發區分公司，為辰興的分公司
「辰興上海」	指	辰興房地產發展股份有限公司上海分公司，為辰興的分公司
「辰興太谷」	指	辰興房地產發展股份有限公司太谷分公司，為辰興的分公司
「辰興太原」	指	辰興房地產發展股份有限公司太原分公司，為辰興的分公司
「辰興太原市」	指	辰興房地產發展股份有限公司太原市分公司，為辰興的分公司，已於二零一五年一月十五日撤銷註冊
「辰興左權」	指	辰興房地產發展股份有限公司左權分公司，為辰興的分公司
「辰興BVI」	指	辰興投資有限公司，一家於二零一四年十一月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「辰興商業」	指	晉中辰興商業管理有限公司，一家於二零零八年九月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「辰興門窗」	指	晉中市榆次辰興門窗有限責任公司，一家於一九九九年一月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「辰興門窗第一分公司」	指	晉中市榆次辰興門窗有限責任公司第一分公司，為辰興門窗的分公司
「辰興香港」	指	辰興國際控股有限公司，一家於二零一四年十一月十二日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「辰興原股東」	指	白先生、白武魁先生、董先生、張先生、張淑萍、王巍明、畢錫敏、白皚晶及24名其他個人
「辰興物業管理」	指	山西辰興物業服務有限公司，一家於二零一四年四月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「辰興四川」	指	四川辰興房地產發展有限公司，一家於二零零七年十一月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，分別由辰興及獨立第三方四川長興實業(集團)有限公司擁有83.89%及16.11%
「辰興四川綿陽」	指	四川辰興房地產發展有限公司綿陽分公司，為辰興四川的分公司
「辰興外商獨資企業」	指	晉中辰興滙科貿有限公司，一家於二零一四年十二月二十三日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及除文義另有所指外，本招股章程內對中國的提述不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民防空法」	指	全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈(於二零零九年八月二十七日修訂)的《中華人民共和國人民防空法》

釋 義

「副牽頭經辦人」	指	國泰君安證券及東英亞洲證券
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)(經不時修訂或補充)
「本公司」	指	辰興發展控股有限公司，一家於二零一四年十一月三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「已竣工建築面積」	指	所有已竣工建築物根據設計規定可供於相關期間居住及使用的樓面面積總和，有關樓面面積已經評估及被視為符合設計標準，並可交付予擁有人使用
「竣工驗收證書」	指	中國地方城鎮建設局或主管機關就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收證書／備案
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城鎮分區和規劃局或主管機關發出的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或主管機關發出的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城鎮分區和規劃局或主管機關發出的建設工程規劃許可證
「已簽約銷售額」	指	相關期間已售物業的合約價值總額，即訂約雙方簽署的正式買賣合約中釐定的合約價值總額，包括已售的已竣工物業及於建設完成前預售的物業
「控股股東」	指	具有上市規則所界定的涵義。就本招股章程而言，本公司控股股東指白先生、白國華先生、白太太、White Dynasty BVI及White Empire BVI
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「東湖井商城」	指	晉中辰興商業管理有限公司東湖井商城，為辰興商業的分公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六日發佈並自二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「GDP」	指	國內生產總值／地方生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「已售住宅物業建築面積」或「已售商業物業建築面積」	指	訂約雙方簽署的正式買賣合約中確定的相關物業的建築面積，包括已售竣工物業總建築面積及物業總建築面積
「在建建築面積」	指	相關期間所有在建建築物的總建築面積，包括本期已施工的建築物、上期跨入本期繼續施工的建築物、上期暫緩建設在本期恢復施工的建築物、本期竣工的建築物以及本期施工後又暫緩建設的建築物。多層建築物的樓面面積指各層建築面積的總和
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「君豪商城」	指	晉中辰興商業管理有限公司君豪商城，為辰興商業的分公司
「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」或「我們」	指	本公司、其附屬公司及共同控制實體，或(如文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指本公司的現有附屬公司或由其現有附屬公司或(視情況而定)其前身經營的業務

釋 義

「國泰君安證券」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券買賣)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及其詮釋
「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，為香港結算的全資附屬公司
「Honesty Priority BVI」	指	Honesty Priority Global Holdings Limited，一家於二零一四年十月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由董先生、張先生及11名身為獨立第三方的個人分別擁有34.87%、31.70%及餘下的33.43%
「Honesty Unity BVI」	指	Honesty Unity Global Holdings Limited，一家於二零一四年十月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由15名身為獨立第三方的個人全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「港元」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售提呈發售以供認購的10,000,000股新股份(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整及重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格所載條款及在其條件規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，以換取現金

釋 義

「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)獨家全球協調人、香港包銷商與我們就香港公開發售所訂立日期為二零一五年六月十九日的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節
「工銀國際融資」、 「獨家保薦人」、 「獨家全球協調人」或 「獨家賬簿管理人」	指	工銀國際融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的公司
「工銀國際證券」或 「獨家牽頭經辦人」	指	工銀國際證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人且與該等人士概無關連的人士
「國際配售」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節所載向機構、專業及其他投資者有條件提呈發售國際配售股份
「國際配售股份」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節所述將由我們根據國際配售提呈發售以供認購的90,000,000股新股份(可予調整及重新分配)
「國際包銷商」	指	國際配售的包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)獨家全球協調人、國際包銷商與我們於二零一五年六月二十六日或前後就國際配售訂立的包銷協議

釋 義

「晉中開發」	指	晉中開發區房地產開發有限公司，一家於二零一三年二月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由辰興及獨立第三方晉中開發投資建設有限公司分別擁有51%及49%
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用證」	指	確認一方有權使用一幅土地的證書(或多份證書，視情況而定)
「土地增值稅」	指	如本招股章程「中國監管概覽」一節所述，一九九四年發佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月十三日，即本招股章程付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	發售股份在聯交所上市及股份自此獲准在聯交所進行買賣的日期，預期為二零一五年七月三日或前後
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「管委會」	指	晉中經濟技術開發區管委會，全資擁有晉中開發投資建設有限公司(持有晉中開發49%股權的股東)
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部

釋 義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部或(如文義適用)其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或(如文義適用)其前身中華人民共和國建設部
「白先生」	指	白選奎先生，為董事會主席、控股股東兼執行董事，是(i)白太太的配偶；(ii)白武魁先生的兄長；(iii)白國華先生的父親；及(iv)白皚晶的伯父
「董先生」	指	董世光先生，為我們的執行董事
「白國華先生」	指	白國華先生，為控股股東兼執行董事，是(i)白先生的兒子；(ii)白武魁先生的侄兒；及(iii)白皚晶的堂兄
「白武魁先生」	指	白武魁先生，為我們的行政總裁兼執行董事，是(i)白先生的胞弟；(ii)白國華先生的叔父；及(iii)白皚晶的叔父
「張先生」	指	張永成先生，為我們的執行董事
「白太太」	指	控股股東程桂蓮女士，為白先生的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會或其常務委員會(視乎文義而定)
「發售價」	指	根據香港公開發售將予認購的發售股份及根據國際配售將予提呈發售的國際配售股份的每股發售股份最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將按「全球發售的架構—全球發售定價」一節進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份

釋 義

「東英亞洲證券」	指	東英亞洲證券有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「人民代表大會」	指	中國的立法機關，包括全國人民代表大會及所有地方人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)(視乎文義而定)，或上述任何人民代表大會
「容積率」	指	所有樓宇建築面積(不包括地面以下樓面面積)與其佔地面積的比率
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機關，或按文義所指任何者上述政府分支機構或機關
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「預售許可證」	指	准許開發商開始預售在建物業的商品房預售許可證
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期
「物業估值師」或「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	在地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌，每項均為買家藉此直接向中國政府取得土地使用權的競爭性投標程序；有關該等程序的詳細說明，請參閱本招股章程「中國監管概覽」一節
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，有關詳情載於本招股章程「重組」一節

釋 義

「住宅物業」	指	專門用作住宅用途的樓宇，包括別墅、公寓、職工家庭宿舍以及單身員工及學生宿舍。然而，住宅物業不包括用於民防及其他非住宅用途的地下室。住宅樓宇按類型分為經濟適用房、別墅及高檔公寓，按面積分為90平方米或以下及144平方米或以上
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商管理管理局」	指	中華人民共和國國家工商管理管理局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「山西萬佳」	指	山西萬佳物業管理有限公司，一家於二零一零年十二月二十一日在中國成立的有限責任公司，由白麗華(是(i)白先生的女兒；(ii)白國華先生的胞妹；(iii)白武魁先生的侄女；及(iv)白皚晶的堂姐)擁有66.67%及由獨立第三方王巍明擁有33.33%，且為本集團的關連人士
「購股權計劃」	指	我們於二零一五年六月十二日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料－購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	股本中每股面值0.01港元的普通股
「SOHO式公寓」	指	小型辦公室及家居辦公室式公寓，指在指定作商業用途土地上興建的公寓，土地使用權一般為期40至50年，為在家中工作的人或非常小型公司提供小型辦公室或家居辦公室

釋 義

「獨家保薦人的 中國法律顧問」	指	北京大成律師事務所
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港的《公司收購、合併及股份購回守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國房地產開發 企業500強」	指	由中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心共同評出的中國房地產開發企業排名，乃經評估多項財務、競爭力及發展因素，包括企業規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營表現、創新能力及社會責任後得出
「往績記錄期」	指	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「城中村改造計劃」	指	中國地方政府提出的城中村改造計劃，作為中央政府就翻新落後城鎮的計劃一部分，地方政府據此制定法定框架供物業開發商透過公共與私人機構合作的方式參與
「美元」	指	美國法定貨幣美元

釋 義

「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》(經修訂)以及據此頒佈的規則及規例
「外商獨資企業」	指	在中國根據中國法律成立的外商獨資企業
「White Dynasty BVI」	指	White Dynasty Global Holdings Limited，一家於二零一四年十月二十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由White Empire BVI全資擁有
「White Empire BVI」	指	White Empire (PTC) Limited (白氏帝國(私人信託)有限公司)，一家於二零一四年十月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由白先生全資擁有
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 在網上遞交申請，以申請將以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「White Legend BVI」	指	White Legend Global Holdings Limited，一家於二零一四年十月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由白武魁先生全資擁有
「White Sun BVI」	指	White Sun Global Holdings Limited，一家於二零一四年十月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由白體晶(我們的財務總監)及畢錫敏(白體晶的配偶)持有50%及50%
「%」	指	百分比

本招股章程所載的若干數額及百分比數字曾作出湊整。因此，若干列表所示總計數字未必為其上所列各數的算術總和。

在適用情況下，單數詞彙亦具眾數涵義，反之亦然。在適用情況下，表示男性的詞彙亦具女性或中性涵義。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等陳述可能會受到重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項：

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

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

前 瞻 性 陳 述

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

風險因素

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

與我們業務有關的風險

我們的業務及前景高度依賴中國物業市場(尤其是山西省及四川省)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。

我們全部現有物業均位於山西省晉中市及太原市以及四川省綿陽市。截至二零一五年三月三十一日，我們有15個已竣工或處於不同發展階段的物業項目，其中12個項目位於山西省而3個位於四川省綿陽市。由於我們預期會繼續加深對山西省及中國中西部市場的滲透，我們的業務繼續會高度依賴這些地區的物業市場表現。這些物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，當中多種因素不受我們控制，可能包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家有無其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。

中國(特別是省會及區域中心)對私人住宅物業的整體需求近年來快速增長。然而，同期中國物業市場亦經歷物業價格波動。對住房購買力及市場增長的持續性的擔憂不斷加劇，中國物業市場已過熱並可能出現房地產「泡沫」。此外，中國的物業需求已受到中國政府實行的宏觀經濟控制措施以及經濟下滑的不利影響並將繼續受到影響。中國物業市場整體或我們擁有或預期將擁有業務的城市如物業市場嚴重低迷，以及物業供過於求或我們營運所在或預期營運所在城市的物業需求或價格可能下跌，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風 險 因 素

我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業有關政策及我們營運所在地區當地政策的不利變動所影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業有關政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應及國外投資，以直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供物業開發的用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業開發商及物業買家提供貸款的資質施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，中國政府已實施一系列法規及政策，以延緩物業市場發展及物業價格的通脹並抑制物業投機活動。此等政策或會限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生足夠經營現金流量的能力。有關更多詳情，請參閱「法規」。

我們無法保證中國政府未來不會採用其他更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並無施行，亦無法確定任何有關措施的影響程度或準確估計我們的銷量及收益。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新政策、法規或措施，或我們的營銷及定價戰略不能有效提升我們的已簽約銷售額作為回應，則有關政策及市場狀況變動或會影響我們的已簽約銷售額，因而推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。

我們大部分收益來自我們已開發物業的銷售，而該等收益屬非經常性質。我們相信我們業務的可持續增長及成功頗大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們所開發住宅及商業物業的有利位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項我們不能控制的因素而定，如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊、我們識別及收購適合開發的地塊的效率以及對有關地塊的競爭。於往績記錄期內，我們絕大部分土地儲備通過地方政府舉行的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序購入。通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序所售土地的供應及價格亦取決於非我們所能控制的因素，包括政府土地政策以及來自其他物業開發商的競爭。中國政府及相關地方機構控制新地塊的供應及價格，並批准

風 險 因 素

有關地塊的規劃及用途。已有特定法規控制在中國收購及開發地塊的方法及程序受管制。倘若我們未能及時就未來開發按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格收購合適的地塊，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或受到重大不利影響。

我們參與的城中村改造計劃存在不確定性及可能出現延誤。

於二零一四年九月，我們與管委會就開發晉中經濟技術開發區若干幅地塊（總佔地面積為649,208平方米，總規劃建築面積為1.8百萬平方米）訂立合作協議（經稍後的補充協議所補充）。我們在該等協議下的主要責任是在取得相關土地使用權後建造安置房、協助管委會完成改造區的整體規劃及設計工作，以及方便與協助管委會日後銷售及分配安置房。截至最後實際可行日期，我們透過掛牌出讓程序取得若干幅地塊（即龍田項目一期，總佔地面積為129,048平方米，開發中總建築面積為449,634平方米）的土地使用權。龍田項目一期的地塊現由我們的間接非全資附屬公司晉中開發持有，我們持有晉中開發51%股權。更多詳情，請參閱「業務－城中村改造計劃」及「業務－我們物業開發項目的說明－山西省晉中市－龍田項目一期」。其餘地塊（包括二期及三期）預計將分別於二零一五年年底及二零一七年進行公開競標程序。然而，合作協議項下安排並不構成土地出讓合同。我們無法保證該合作協議最終會使我們取得有關龍田項目二期或三期的土地使用權或使我們訂立任何土地出讓合同，亦無法保證政府部門將向我們出讓土地使用權或簽發相關土地使用證。倘我們未能取得土地使用權或取得土地使用權的過程中出現嚴重延誤，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

此外，根據我們與管委會於二零一四年十二月就龍田項目一期訂立的開發及分配協議（經稍後的補充協議所補充），竣工後，管委會與我們會聘請一家合資格會計師事務所就我們審核所產生的開發成本。管委會已保證於審核報告出具後一個月內就交付相關物業付款，代價等於該會計師事務所釐定經審核總開發成本另加保證利率（按經審核總開發成本3.8%的管理費形式）。倘管委會於竣工後因違反開發及分配協議或因任何其他原因延遲或未有向我們支付款項，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。此外，我們無法保證管委會與我們聘請的會計師事務所將會確認我們產生的全部開發成本，而倘會計師事務所釐定的經審核總開發成本少於我們所產生的總開發成本，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

再者，龍田項目一期3.8%的管理費（計及其應付所得稅後）於往績記錄期產生的回報低於我們的整體淨利潤率範圍4.6%至12.9%。因此，儘管董事認為參與龍田項目一期符合我們的利益，原因為我們的參與使我們就龍田項目二期或三期的土地使用權競標處於有利地位，但我們的整體淨利潤率及因而我們的業務、財務狀況及經營業績或會因我們參與龍田項目一期而受到重大不利影響。

我們未必可成功管理我們的增長及擴展至新城市或地區。

自成立以來，我們主要集中在山西省（特別是晉中及太原）開發物業。我們亦已將業務擴展至四川省綿陽市。我們計劃在中國中西部其他城市可拓新機遇。

我們未必能利用在晉中、太原及綿陽的經驗將業務擴展至中國其他地區。其他市場在經濟發展水平、地形、文化、監管慣例、我們對當地承包商的熟識程度、業務慣例及常規以及客戶品位、行為及喜好方面有別於晉中、太原及綿陽。因此，我們於晉中、太原及綿陽的經驗未必可轉用或適用於其他市場。此外，將業務擴展至新市場及地區或引致與當地或全國開發商競爭，該等開發商在當地已具有一定規模，更熟悉當地監管及業務慣例及常規，並與當地承包商關係穩固，因此比我們更具競爭優勢。擴展至新地區亦需要巨額資金及管理資源。我們將須管理勞動力增長以配合業務擴展。

由於我們在業務擴展中或會面臨先前未經歷過的挑戰，我們或不能識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在此等新市場所經歷的挑戰。例如，我們或難以準確預計我們所擴展城市對我們物業的市場需求。未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務的任何其他中國省份或城市或未能充分了解該等省份或城市的物業市場，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

我們委聘外部第三方建築承包商、建築監督公司、其他服務提供商及供應商為我們提供建築及相關服務以及各類建築材料及其他服務（如設計）。我們通常透過招標為我們的物業項目甄選總承包商。

風險因素

我們盡力委聘聲譽及往績記錄出眾、業務表現佳及財務資源充足的公司。然而，我們無法保證我們任何現有建築承包商或將委聘的新建築承包商所提供的服務或供應的材料將經常令人滿意或符合我們的質量要求。建築承包商或未能按我們所要求的質量水平或時限提供滿意服務。此外，物業開發項目或會延遲竣工。倘若我們的物業開發項目質量不合格或延遲竣工，我們或會因將採取的補救措施(包括更換承包商)以及應付客戶潛在賠償而招致額外成本，因而可能對項目的成本結構及開發計劃造成不利影響，並可對我們的財務狀況及業務帶來負面影響。例如，我們曾因建築承包商竣工出現延誤而推遲向若干客戶交付物業，導致須向客戶支付損害賠償合共約人民幣1.5百萬元。請參閱「業務－我們的物業開發流程－交付及售後服務－交付已竣工物業」。此外，隨著我們把業務擴展至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的承包商，我們未必能及時委聘足夠數目的優秀承包商，這可能對我們物業開發項目的建設計劃及開發成本造成不利影響。

我們獲得的融資未必足以撥付未來土地收購及物業開發項目，且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至無法獲取。

物業開發屬資本密集型活動，而我們預期於可見未來會因土地收購及項目建設繼續產生高水平的資金開支。於往績記錄期內，我們主要通過物業預售及銷售所得款項以及銀行借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受到我們不能控制的不確定因素影響，包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及能否取得融資；
- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策的變化；及
- 有關監管及控制物業市場的政策變化。

風 險 因 素

中國政府已實施一系列措施管理貨幣供應增長及信貸授予情況，尤其是針對物業發展行業的信貸授予。例如：

- 中國人民銀行自二零一零年以來多次調整人民幣存款準備金率；
- 中國人民銀行自二零一零年以來多次調整一年期銀行基準借貸利率；
- 於二零零七年，中國人民銀行及中國銀監會實施一項限制，對於物業開發商所持資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目或未取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目，商業銀行不得向物業開發商發放任何類型的貸款；及
- 通過《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，國務院於二零零九年將普通商品房項目及經濟適用房項目的註冊資金與總投資額的比率調整為20%，而其他物業項目為30%。

上述措施及其他類似政府行動及措施已限制我們使用銀行貸款為物業開發項目提供資金的能力及靈活性。例如，我們受限於開展可使用有關融資的開發活動。此外，我們可獲取資金的金額、時間及成本亦會受到不利影響，而可用於擔保有關融資的抵押品亦會如此。我們無法保證中國政府不會推行其他措施而可能進一步限制我們獲取資金及我們為物業項目撥資的方式，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融資屆滿前按商業上合理的條款續新有關信貸融資，或甚致無法保證能獲取融資。

我們的融資成本受利率變動影響，而倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，我們的銷售及預售將會受到影響。

我們主要透過預售及銷售物業所得款項及銀行借款為物業開發項目提供資金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的借款利息開支(扣除資本化部分前)分別為人民幣42.2百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣54.6百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們借款的實際利率介乎6.15%至7.68%。大部分借款與中國人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，中國人民銀行過去曾於二零一零年十月將一年期基準借貸利率由5.31%上調至5.56%，並於其後多次上調，直至於二零一一年七月調至6.56%。鑒於經濟放緩的風險，中國人民銀行於二零一二年六月八日將利率下調至6.31%，並於二零一二年七月六日下調至6.00%。雖然一年期基準借貸利率於二零一四年十一月進一步下調至5.60%及於二零一五年三月下調至5.35%，但中國人民銀行可再次上調基準借貸利率以控制中國經濟的增長率或達致其他政策目標。

風險因素

此外，倘若我們決定透過增加債務籌集額外資金，我們的利息及償債責任將會增加，我們或受額外契諾的規限，這可能限制我們使用營運所得現金流量的能力。借款利率上升或對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們的住宅物業買家大部分以按揭方式購買。利率上升或會大幅提升按揭財務費用，因而減少以按揭作為購買物業融資來源的吸引力，並對住宅物業的負擔能力造成不利影響。根據中國法律及法規，每月按揭付款不得超過個別借款人每月收入的50%。於二零零八年下半年中國政府採取刺激計劃後，為控制中國物業市場的增長，中國政府已實施多項政策，就住宅物業購買提高首期付款及利率以及停止向購買第三套或以上住宅物業的買家發放住房公積金貸款。我們無法保證中國政府及商業銀行不會上調首期付款，施加其他條件或以其他方式更改監管架構，致使潛在物業買家不能取得按揭融資或融資對潛在物業買家不具吸引力。我們無法保證商業銀行將會及時批准潛在物業買家申請按揭貸款，或甚至無法保證能取得批准。倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，我們的銷售及預售或會受到重大不利影響。

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

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

未能向相關中國政府取得必要的證書、許可證、批准或牌照或未能遵守該等必要證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業開發業務的能力造成不利影響。

中國的物業行業受到高度規管，物業開發商須遵守眾多法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而頒佈的細則。與中國其他物業開發商相似，我們須向相關政府機構申請獲得(及重續與持續經營有關的)各種牌照、許可證、證書及批准以從事物業開

風 險 因 素

發業務，包括但不限於房地產開發企業資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工證明書。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或續新任何證書、牌照或許可證。

我們無法向閣下保證我們將能夠適應可能不時生效的有關物業行業的新規則及規例，亦無法保證未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或續新所有必要的證書或許可證時不會遇到重大延誤或困難，或甚至無法保證能取得及／或續新。過往我們曾於取得相關建築工程施工許可證之前施工或於取得相關預售許可證之前開始預售。請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」。我們無法保證日後不會就該等不合規事件被處以任何罰款或處罰。倘若我們未能就我們的任何主要物業開發項目取得、續新或遵守必要的政府批准或在取得或續新方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的開發計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們未必可按預算或計劃完成物業開發項目，或根本無法完成，這可能導致確認收益時出現虧損或延遲確認收益、回報降低及客戶索償。

物業項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額。因此，我們的現金流量及經營業績可能會因物業開發計劃及該等計劃的任何變動以及我們的開發項目能否在計劃預算內竣工而受到重大影響。我們物業開發項目的計劃及項目能否於計劃預算內竣工取決於多項因素，包括第三方承包商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力以及相關融資成本。其他可能不利於我們的項目開發計劃及預算的特定因素包括：

- 市場狀況改變，經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 相關法規和政府政策變更；
- 未能向中國政府取得或延遲取得所需批文、許可證或執照；
- 錯誤判斷地塊的選址和收購準則；
- 物料、設備、承包商和熟練勞動力短缺；
- 施工事故；

風 險 因 素

- 勞資糾紛；及
- 自然災害和惡劣天氣狀況。

項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目建設，均可能損害我們作為物業開發商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降以及違反合同責任。如果物業項目未能按時竣工，預售單位的買家或有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議並申索賠償。我們曾因建築承包商延誤而推遲向若干買家交付綿陽優山美郡的物業，導致我們賠償損失合共約人民幣1.5百萬元。請參閱「我們面對預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府就預售物業不能按時交付或竣工而引起的有關活動及客戶索賠事件實施的任何潛在制約和限制」及「業務－我們的物業開發流程－交付及售後服務－交付已竣工物業」。

我們不能保證今後不會遇到任何上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面對預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府就預售物業不能按時交付或竣工而引起的有關活動及客戶索賠事件實施的任何潛在的制約和限制。

中國法律允許物業開發商於符合若干要求後可在物業落成前預售物業。我們有來自預售物業所得現金流作為我們物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律和法規，物業開發商必須滿足一定的條件才可以開始預售物業，而預售所得款項只可用於為預售物業所在開發項目的資金需求。不能保證中國國家或地方政府不會採取制約、限制或廢除預售的做法。未來任何對我們預售物業施加的限制，包括任何有關我們須增加前期開支方可取得預售許可證的要求，將會延長我們收回資本支出所需要的時間，並逼使我們尋求其他方法(包括增加借款)以支持我們物業開發各階段的融資，繼而增加我們的利息付款。這對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們的物業預售帶有一定的風險。我們龍城優山美郡一期南區及新興國際文教城四期的若干物業銷售亦曾發生不符合預售許可規定的情況。請參閱「業務－銷售及營銷－預售」及「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」。此外，我們可能無法完全或部分完成預售物業的開發，在這種情況下，我們可能

風險因素

要為買家所遭受的損失承擔責任。我們無法保證這些損失不會超過任何可能就預售物業已支付的訂金。此外，根據我們與客戶訂立的預售協議，如果已預售的物業開發項目未能按時交付，買家有權申索賠償。若延遲超過合同所訂明的期限，或若向買家交付的已竣工物業的實際建築面積偏離預售協議所示原始建築面積的3.0%以上，買家可終止預售協議、收回付款並申索賠償。

建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

鋼材及混凝土等建材成本或會在各期間波動及已於往績紀錄期內出現波動。例如，根據來自彭博的公開可得資料，鋼材的平均市價由二零一二年每噸人民幣3,930元降至二零一三年每噸人民幣3,573元，並進一步降至截至二零一四年十二月三十一日止年度每噸人民幣3,154元。混凝土生產過程中的主要成分焦煤的平均市價由二零一二年每噸人民幣1,750元降至二零一三年每噸人民幣1,465元，並進一步降至截至二零一四年十二月三十一日止年度每噸人民幣1,084元。我們一般不會訂立框架或商品合同以預計鋼材及混凝土價格的上漲或下降，我們亦不會將該等條文載入總建築合同內。因此，我們面臨鋼材及混凝土價格波動帶來的風險。請參閱「業務－我們的物業開發流程－承包商及採購－採購」。儘管我們於往績記錄期內未曾因鋼材或混凝土價格波動而受到重大影響，但任何主要建設材料成本的大幅上漲可能會對我們的整體建設成本（構成及預期將構成我們銷售成本最大組成部分之一）造成不利影響。此外，中國的勞工成本於往績記錄期內大幅攀升，並預計在未來將會繼續上升。倘若我們不能將任何或全部增加成本轉嫁至客戶，我們的盈利能力及財務狀況或會受到不利影響。請參閱「財務資料－影響我們表現的主要因素－建設成本」。

我們面臨與銀行借款項下若干契諾或限制相關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響。

我們若干銀行融資訂有多項重大、慣常性肯定及／或否定契諾。該等限制性契諾包括（除其他事項外）對我們產生額外負債或設立新按揭或質押的能力的限制、對所得款項用途的限制、對股息分派及償還股東貸款的限制及就若干重大公司事件須提供通知或取得同意的規定。例如，我們部分銀行貸款協議限制我們的營運附屬公司進行任何合併、重組、分拆、削減註冊資本、重大資產轉讓、清盤、控股及管理結構變更及未經貸款人書面同意而成立任何合營公司。我們部分營運附屬公司進一步被禁止於貸款期內未經貸款人書面同意

風 險 因 素

向我們分派股息，繼而可能損害我們向股東分派股息的能力。此外，根據我們營運附屬公司與銀行訂立的若干貸款協議提供的貸款不得用作協議所規定特定項目開發以外的用途。我們不能保證未來將能遵守所有該等限制性契諾。特別是，若干貸款協議包含交叉違約規定，據此，對我們在其他協議下其中一項責任的違約將會觸發該等協議下的技術性違約。若我們未能遵守此等規定，我們的貸款人可要求加速償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們於各期間的經營業績或會大幅變動，而該等波動令我們難以預計未來表現及股份價格。

我們的收益大部份來自出售我們所開發的物業。我們各期間的經營業績或會因眾多因素相結合而波動，包括物業開發項目的整體計劃、有意客戶對我們物業的接納程度、預售或銷售時間及建築面積、我們的收入確認政策以及成本及開支(如土地收購及建設成本)的任何變動。此外，我們的部分項目通常在幾年內分多期開發。一般而言，隨着整體開發接近竣工，在大規模物業開發項目中為買家提供較成熟的住宅社區的開發項目中物業的售價往往會增加。此外，根據我們有關收益確認的會計政策，我們在物業交付買家時確認收益。整體而言，我們開始預售在建物業的時間與物業竣工的時間存在時差。因為我們物業的竣工時間根據建設時間表而各有不同，我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售或預售的建築面積以及我們所售物業的竣工時間而定。然而，我們在某期間預售大量總建築面積，而若所預售的物業並非在此期間內竣工及交付，則我們未必會在同期間產生相應高水平的收益。交付時間對我們經營業績的影響十分重要，乃因土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限，於任何特定期間我們僅能承接有限數目的項目。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為人民幣258.5百萬元、人民幣303.2百萬元及人民幣825.9百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，銷售物業所得收益(扣除營業稅及政府附加費前)分別為人民幣271.3百萬元、人民幣317.1百萬元及人民幣870.9百萬元，主要由於往績記錄期內向客戶交付的總建築面積及已確認平均售價波動。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的毛利率分別為28.8%、27.5%及28.9%。我們的毛利率受到並將繼續受有關期間所交付產品組合的變動以及建設成本及土地收購成本所影響。若建設及土地成本日後上升，而我們未能將此等增加的成本轉嫁予客戶，則我們的毛利率或會下跌，繼而可能對我們的經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

風險因素

因此，我們特定期間的暫時業績未必可說明該財政年度的表現，或可與先前期間我們的業績比較。此外，由於我們並非有較大比例的經常性收益，故按期比較我們的經營業績並無意義。若我們在一個或多個期間的經營業績並不符合市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響。

存在若干與我們自晉中市地方政府所收取用於支持我們的上市申請流程、本質上屬一次性的政府補助有關的風險。

我們自二零零八年以來一直從晉中當地政府收到政府補助以支持我們的上市申請程序。根據晉中市人民政府於二零零七年發出的通知及以往與晉中市財政局的溝通，每年給予我們的政府補助金額由晉中市人民政府及晉中市財政局批准及經考慮由相關地方機關釐定的若干扣除後參考我們於前一至兩個財政年度所付並由晉中市縣市級政府留置的土地增值稅的90%酌情釐定。作為晉中市地方政府鼓勵及協助第一批領先的地方晉中企業成為上市公司以就其業務增長將新融資渠道資本化及(更廣的目標)增強晉中市的經濟概況及發展的舉措的一部分，此等政府補助乃由晉中市地方政府授予我們以支持我們的上市申請流程(包括資助我們的上市開支)。因此，我們於最後實際可行日期收到的政府補助金額(不成比例地超過我們的實際上市開支)亦為我們啟動及完成上市申請流程提供了額外的金錢鼓勵。我們於上市後將不再享有該政府補助。如中國法律顧問所告知，由於每項政府補助均附有個別政府通知列明各自金額及用途，因此每項補助均被視為與其他補助項目分開並為獨立項目。每項補助須待我們於收到補助的五年內成為上市公司，方能作實。然而，截至最後實際可行日期，我們並無接獲晉中政府的通知，要求我們於上市前退還已收取超過五年的補助，而根據過往諮詢相關政府部門所得，董事相信，倘上市成功，晉中當地政府不會要求我們退還本公司截至最後實際可行日期止所收取的任何政府補助。因此，我們於收款後將該等政府補助作為非流動負債計入我們的綜合財務狀況表，而於上市後，我們將把所有該等於最後實際可行日期總額為人民幣277.4百萬元的政府補助確認為其他收入。然而，於二零一五年將該等政府補助確認為其他收入(屬一次性性質)不可作為我們未來經營業績及財務狀況的指標。此外，儘管政府部門並無通知我們其將或可能會在我們的上市開支的實際總額低於截至最後實際可行日期的政府補助總額時要求我們向政府退還超出金額，但我們不能保證有關部門日後不會提出該等要求或不會要求我們退還任何或全部所收取的政府補助，而一旦政府部門提出該等要求，我們的經營業績、財務狀況及現金流量或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得負經營現金流量淨額。若我們無法履行付款責任，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額分別為人民幣86.9百萬元及人民幣428.5百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們錄得負經營活動現金流量淨額人民幣310.8百萬元。我們於二零一三年的經營活動所用現金淨額主要是由於與土地收購有關的現金流出以及與龍城優山美郡一期及綿陽天禦有關的建設成本。於往績記錄期內，我們以內部資源及外部融資撥付資本開支。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」一節。我們無法保證日後不會錄得負經營現金流量淨額。若錄得負經營現金流量淨額，則我們需要獲取充足外部融資以應付我們的財務需求及履行有關責任。否則，我們未能履行付款責任及未必能按計劃發展我們的項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責。

我們的大部分收益來自物業銷售，而多數買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至按揭文件已提交有關當局備案且抵押登記證明或他項權證已送交承按銀行。我們須向承按銀行存入一般相當於擔保所涉按揭金額不少於1%至3%的款額。如客戶未有償還按揭貸款，承按銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們即時根據擔保償還按揭所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信貸查核，而是依賴承按銀行所作的客戶信貸評估。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。

截至二零一五年四月三十日，我們向客戶提供按揭的未解除擔保金額為人民幣685.9百萬元。於往績紀錄期內，我們遇到兩宗我們為其擔保按揭貸款的買方的違約事件，涉及的合共違約付款加應計利息為人民幣512,662元。我們向承按銀行償還全部未償還債務且已追索回有關物業。於往績紀錄期內及直至最後實際可行日期，我們未曾遭遇任何對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的客戶違約事件。然而，我們不能保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘發生任何重大違約，且我們被催繳以履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風 險 因 素

我們的物業開發業務可能面臨客戶索償。

根據國務院頒佈並於一九九八年七月二十日生效的《城市房地產開發經營管理條例》，所有中國物業開發商須就其承建或出售的物業提供若干品質保證。我們須向客戶提供此等保證。我們就我們的物業項目向我們的所有建築承包商收取品質保證，以應付根據我們的保證可能向我們提出的索償。

此外，我們或會於一般業務過程中不時涉及其他類別的客戶索償，例如因延遲交付物業產權文件而提出的索償。我們曾因建築承包商延誤而推遲向若干買家交付綿陽優山美郡的物業。請參閱「—我們未必可按預算或計劃完成物業開發項目，或根本無法完成，這可能導致確認收益時出現虧損或延遲確認收益、回報降低及客戶索償」。再者，根據中國法律及法規，買家應申請相關個人房屋所有權證，而物業開發商(包括我們)須協助買家於交付物業後規定期間提交相關文件證明，供政府機關審查及出具有關購買物業的個人房屋所有權證。政府機構延遲審查申請及發出批文以及若干其他因素，可能影響及時交付一般及個人房屋所有權證。我們或無法及時提交有關文件供政府機構審查，可能導致遭處罰，且在長時間延誤情況下會導致買家終止銷售協議。倘我們因上述延遲而須對大量買家負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們不能保證未來不會面臨任何重大客戶索償而可能產生大額開支以解決有關索償，或如果我們延誤補救有關缺陷，則會損害我們的聲譽，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，儘管我們從建築承包商取得品質保證，我們未必能通過執行有關品質保證而悉數或甚至完全不能賠償我們的責任，且我們自承建商所保留的款項亦可能不足以賠償我們於品質保證項下的支付責任，因而可能進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

除非我們已收到相關正式土地使用證，否則有關我們土地儲備的土地使用權不會正式歸屬於我們。未能或延遲取得正式土地使用證可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據中國相關法律及法規，有關當局一般會於開發商(i)已支付全部土地出讓金；及(ii)遵守其他土地出讓條件後，方發出正式土地使用證。截至最後實際可行日期，我們尚未就部分土地儲備取得土地使用證。該等物業總規劃建築面積為617,900平方米。我們已就取得

風 險 因 素

該等物業的土地使用證採取慣常程序。根據有關中國法規，於我們支付土地出讓金及取得其他所需批文及許可證便可立即就該等物業施工。然而，我們須已收到相關正式土地使用證，我們未來可能收購的該等物業及土地的使用權方會正式歸屬於我們。我們無法保證政府發出正式土地使用證方面不會出現延誤。未能或延遲取得正式土地使用證將對我們的物業開發進度及我們的業務發展計劃造成不利影響，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能遵守土地出讓合同或掛牌出讓確認書的條款，中國的監管機構可能對我們徵收罰款或收回我們的土地。

根據中國法律及法規，倘我們未能根據有關土地出讓合同或掛牌出讓確認書的條款開發某個項目，包括有關支付土地出讓金和其他費用、土地特定用途、物業開發動工和竣工時間的條款，中國政府可能會發出警告、徵收罰款或收回我們的土地。倘我們未能於規定期限內支付任何未付土地出讓金，我們可能須根據土地出讓合同的條款支付滯納金。倘我們在截止日期及有關地方政府就支付土地出讓金發出最後通知後60天內未能繳足土地出讓金，出讓人有權終止土地出讓合同並要求賠款。

此外，除若干有限例外情況外，倘我們在土地出讓合同規定的動工日期後超過一年未能動工，土地管理部門或會向我們送達土地閒置通知，並徵收相等於土地出讓金的20%的土地閒置費。除若干有限例外情況外，倘我們超過兩年仍未能動工，土地可能會被沒收。此外，即使我們按照土地出讓合同動工，倘開發的土地面積小於土地總佔地面積的三分之一，或者總資本開支不到項目立項或審批文件內訂明的項目預期總投資額(不包括土地出讓金或有關稅項及費用)的四分之一，而且土地的開發未經政府批准而暫停一年以上，土地仍然會被視為閒置土地。

根據《國務院關於促進節約集約用地的通知》，國土資源部和其他機構均須就關於對閒置土地徵收增值地價進行研究並制定實施細則。此外，國土資源部於二零零九年八月發出《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了對閒置土地的現行規則。於二零一零年九月，國土資源部以及住房和城鄉建設部聯合發出《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定物業開發商及其控股股東須完全糾正任何違規或其所

風 險 因 素

從事的非法行為，例如(i)土地由於企業自身的原因閒置一年以上，(ii)非法轉讓土地使用權，(iii)違背土地出讓合同約定條件開發利用土地，及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的，方可參與土地競買活動。

我們無法保證有關閒置土地的中國法規不會變得更加嚴格或未來不會發生導致被徵收罰款、違約金或者沒收我們土地的情況。倘我們被認為無理閒置土地一年以上或被要求沒收土地，我們可能會失去開發相關土地的機會、我們在土地的投資(包括已支付的土地出讓金和已產生的開發成本)，以及我們未來競投其他土地的能力，其中任何一項均可對我們的業務前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們倚賴第三方房地產銷售代理銷售及推廣我們的物業項目，或會因該等代理的表現而受到影響。

我們委聘獨立第三方房地產銷售代理於二零一二年及二零一三年銷售及推廣我們位於綿陽的若干項目，並自二零一四年起銷售及推廣我們的所有項目。於往績記錄期內，我們按項目基準共聘有四家第三方銷售代理。更多詳情，請參閱「業務－我們的物業開發流程－銷售及營銷－銷售及營銷」。我們預計將繼續按項目基準委聘第三方銷售代理負責銷售及推廣我們近期內的絕大部分物業項目。

我們的內部銷售及市場推廣團隊負責批准銷售及營銷整體規劃，並監察有關代理的銷售及營銷活動，確保我們的營銷戰略及計劃得以實施及我們的產品做好充分準備及展示。然而，我們不能保證我們委聘的銷售代理在所有重大方面均遵守適用於我們的中國法律及法規。倘我們委聘的任何銷售代理在銷售及營銷活動中未能遵守適用的中國法律及法規，我們或會失去部分客戶，而我們的聲譽及信譽、業務及經營業績可能受到損害。此外，倘我們委聘的任何銷售代理無法實現我們的銷售目標或我們無法及時委聘合適的銷售代理，我們的銷售或會受到影響，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦或會受到不利影響。

我們依賴我們的商號及商標，而我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力嚴重受損。

我們相信，我們的商號及商標是我們品牌知名度的組成基礎，對我們的業務十分重要。截至最後實際可行日期，我們為中國七個註冊商標的註冊人及香港兩個註冊商標的註冊人。我們亦已在香港申請註冊一項商標。我們並不知悉我們的商號或商標遭遇任何侵權、盜用或擅用的情況而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。然而，我們不能保證我們的商號或商標日後不會被盜用。我們的商號或商標遭他人擅用或不當使用均可能危害我們的市場形象及聲譽，對我們的財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。品

風 險 因 素

牌知名度很大程度上基於客戶對多個主觀質素的看法，即使是客戶信任度降低的孤立商業事件也可能使其受損。倘我們未能保持物業質素或未能提供持續正面的消費者體驗，或倘我們被認為以不道德或對社會不負責的方式行事，消費者對我們物業的需求可能大幅減少，而我們的品牌價值也可能因此而顯著下降。我們的商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生重大成本及令資源分流，或會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們物業的評估值可能有別於實際可變現價值並可能會出現變動。

我們物業的評估值(載於「附錄三－物業估值」一節)乃基於包括主觀因素及不確定性在內的多項假設。我們的物業及土地儲備估值所依據的假設包括：

- 我們將按照提供予戴德梁行及載於「附錄三－物業估值」一節的最新開發計劃書及時開發和完成項目；
- 我們已就項目開發向相關部門取得或將及時取得所有同意、批文及許可證(無天氣及自然災害引起的延誤)，並及時完成拆除及搬遷；及
- 我們的項目設計及建設已符合地方規劃法規，並已獲相關部門批准。

倘我們未能就項目的開發取得必要批文，戴德梁行達致物業評估值時所用的若干假設將證實為不準確。因此，我們物業的評估值不應視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。物業項目的開發以及國家及地方經濟狀況出現不可預見變化，可能影響我們所持物業的價值。

相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。

根據關於土地增值稅的中國法規，銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的所有人士(包括公司及個人)須按物業增值介乎30%至60%的漸進稅率繳納土地增值稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們提供的增值稅大約金額分別為人民幣9.6百萬元、人民幣15.8百萬元及人民幣19.8百萬元。根據國家稅務總局發出的一項通知，土地增值稅責任必須於物業項目竣工後指定時限內向相關稅務當局繳清。

風 險 因 素

待向相關稅務機關繳清適用土地增值稅期間，我們會不時根據相關中國稅務法律和法規為土地增值稅全數撥備。由於我們部分項目分多期開發，計算土地增值稅的可扣減項目（如土地成本）會在不同開發期分攤。土地增值稅撥備乃按我們自行估計的金額根據（其中包括）我們對可扣減開支的自行分攤作出，而可扣減開支須於繳清土地增值稅後由相關稅務機關最終確認。然而，鑒於我們作出撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在時間差距，相關稅務機關未必一定會同意我們自行分攤可扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。因此，就某一期間錄得的土地增值稅開支可能須於其後調整。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅，可能會對我們下一期間的經營業績造成不利影響。

此外，我們不能保證土地增值稅的適用稅率不會調高，或中國政府或地方稅務機關不會廢除核定徵收法或我們日後可獲准採用核定徵收法。倘有關稅務機關釐定我們應支付更多土地增值稅，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

此外，由中國政府發出關於繳納土地增值稅的若干通知容許省級稅務機關根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的項目所在城市或省份頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他條件，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干高級管理層成員，特別是我們的主席白先生。有關董事及高級管理層的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。此外，若干其他高級管理層成員已為我們效力多年，在作出重大業務決策方面一直並預期將會繼續。倘白先生或任何其他高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠找到替代彼等的合適人選。由於在中國爭奪具備物業開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留高級行政人員或其他熟練僱員。此外，倘任何董事或高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或進行競爭性業務，我們或會失去客戶及主要專業人員及員工。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

風 險 因 素

環保問題的潛在責任可能產生高額成本。

我們須遵守與環境保護相關的各項法律及法規。環保法律可能會禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業開發活動。遵守環境法律及法規或會導致延誤並可能使我們產生大量合規及其他成本。請參閱「業務－環境事宜及職業安全」。

按照中國法律及法規的規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問就我們所有建設項目進行環境影響評估，且該等環境影響評估已在動工前提交相關政府機關審批。所進行的環境影響評估可能並無反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，相關機關可能會暫停我們在該項目的運作以及施加罰款和處罰。

我們或會不時涉及經營所產生的法律及其他糾紛，包括與我們的承包商、供應商或物業買家之間的任何糾紛或涉及土地使用權的糾紛。我們或會因此而面對重大責任。

我們或會不時牽涉入與參與我們物業開發及銷售的各方(包括總承包商、供應商、業務合作夥伴及買家)發生的糾紛涉及我們的土地使用權事宜的糾紛。請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－法律程序」。此等糾紛或會引起抗議或法律訴訟或其他程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散核心業務活動的資源及管理層精力。倘我們開發的物業被認為不符合我們向物業買家所作的聲明及保證，買家或會對我們採取法律行動。此外，在經營過程中，我們或會遇到與監管機構相關的合規性事宜，且我們或會面對行政訴訟以及可能使我們承擔責任及導致物業開發項目延誤的潛在不利裁決。此外，我們或會涉及與承包商或供應商之間的糾紛。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

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

與其他形式的投資相比，房地產投資的流動性通常相對較低。倘經濟、金融及投資環境發生變化，我們或須出售若干投資物業。然而，我們無法保證能按具競爭力的價格或我們滿意的條款出售有關投資物業，甚至可能根本無法出售。

風 險 因 素

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

我們面臨多種與我們業務有關的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關進一步資料，請參閱「業務－保險」。若發生任何上述事件，則可能會導致我們的營運中斷，並使我們蒙受巨額損失或責任。此外，某些損失無法以商業上合理的條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。按照一般商業及行業慣例，我們並無投購涵蓋該等損失的保險。若我們產生巨額損失或責任而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們並無完全遵守適用中國法律法規。

於往績記錄期內，我們並無完全遵守適用中國法律法規。不合規事件包括在取得必需證書及許可證或提交消防設計方案之前施工、在取得預售許可證之前開始預售、進行公司間貸款以及未有為我們的僱員繳足社會保險及住房公積金供款。更多詳情，請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」。倘我們日後因該等不合規事件而被判決或被處罰，我們的業務、財務狀況、現金流量以及經營業績將會受到不利影響。

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

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

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，並分散管理層注意力；

風 險 因 素

- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；
- 與僱員及客戶的關係因整合新管理層及人員而受到影響；
- 與所收購業務相關的潛在責任及過往不合規事件未有披露；
- 保持及提升所收購業務或資產的價值的要求高於計劃；及
- 我們的經營業績因收購連帶的商譽或其他無形資產攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損而受到不利影響。

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

控股股東對本公司擁有大部分控制權，其利益與其他股東的利益可能不一致。

待全球發售完成後，控股股東將實益擁有我們約57.82%的發行在外股本。因此，控股股東將對我們的業務行使大部分控制權。憑借彼等對我們股本的擁有權以及彼等在董事會所佔席位，彼等可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言屬重要的下列事宜施加重大影響力：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；
- 支付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或兼併另一實體；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整我們的資本架構；及
- 修訂我們的組織章程細則。

風險因素

控股股東的利益或有別於其他股東的利益，且可根據本身利益自由行使投票權。尤其是，控股股東能：

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

倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，其他股東的利益或會因此受損。

在中國與我們行業有關的風險

中國物業市場受到嚴格的監管，受頻繁頒佈的或會對物業開發商造成不利影響的新法規規限。

中國政府通過行業政策及其他經濟措施（如設定利率、提高銀行存款準備金率及實施貸款限制、增加有關財產轉讓的稅項及徵費以及限制外商投資及貨幣匯兌）對中國物業市場的增長及發展施加大量直接及間接影響。自二零零四年開始，中國政府推出了一系列旨在對物業市場增長進行全面控制的法規及政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- 對持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商限制授予或批授循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比率的物業開發商放貸；及
- 限制中國商業銀行向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款。

風險因素

尤其是，中國政府亦出下列政策，(其中包括)專門控制中國一線城市住宅物業市場的增長：

- 限制(a)在同一城市擁有兩套以上住宅物業的居民、(b)在同一城市擁有一套以上住宅物業的非居民，或(c)超出規定時限後未有提供納稅證明或社會保險供款證明的非居民購買額外住宅物業；
- 限制個別借款人每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限以及對購買第三套或以上住宅物業的家庭停止發放按揭融資；
- 根據持有年限和物業類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭購買第二套住宅物業的最低首期付款；
- 加大物業市場上對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；及
- 限制向購買第二套(或以上)住宅物業的勞工及其家庭成員發放個人住房公積金貸款。

詳情請參閱「法規」。

繼中國物業市場於二零零八年底及二零零九年初陷入低迷後，物業價格及交易量於二零零九年下半年開始飆升。這導致中國政府實施其他法規及政策以規管物業市場。該等措施導致二零一一年下半年開始中國物業市場面對價格下行壓力及二零一二年上半年交易量減少。

最近，中國多個城市關於穩定房價及對財產所有權施加限制的若干措施有所放寬。然而，我們無法保證中國政府將不會實施其他緊縮措施從全國、省、市及／或地方層面遏制中國物業市場，在任何一種情況下，中國物業的交易量及售價的下降趨勢或會持續或進一步加大，因而可能或可能持續對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風 險 因 素

我們獲得新項目及相關投資的能力或會受中國政府出台的有關外商投資中國物業市場的政策及法規的限制。

過去幾年，中國政府出台了一系列旨在規範外商投資物業行業的政策及法規。於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「50號文」）。請參閱「法規」。

於二零一五年三月十日，商務部及國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，其中規定（其中包括）禁止外商投資建設與經營別墅。我們的在建項目中並無別墅。倘我們日後亦開發該等物業，有關開發項目須經商務部審查及批准。

根據上述通知要求，倘我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營或增加我們中國外商投資附屬公司的註冊資本，必須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈其他政策或法規以進一步規範或限制外商投資中國物業行業，以及倘這些政策或法規直接適用於我們的業務，則我們取得新項目的能力或會受到影響，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國物業市場行業競爭激烈。

我們經營或計劃擴展業務所在城市的物業市場競爭非常激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括於我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的大型國家及地區物業開發商以及地方物業開發商。我們與其在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們該等城市中的市場地位。

風 險 因 素

近年來，大批物業開發商開始在中國從事物業開發及投資項目。他們包括國內外大型物業開發商、從事物業開發的國有企業及包括眾多香港領先物業開發商在內的私營物業開發商。我們的眾多競爭對手包括國內頂級開發商，他們的財務和其他資源、經驗、營銷及其他實力及／或知名度可能在我們之上。我們經營所在的不同城市的現有及潛在競爭對手均有所不同。一些當地競爭對手較我們有更深入的當地知識、更廣泛的業務關係及／或在相關地方市場有更悠久的經營往績記錄。物業開發商之間的競爭可能導致土地成本和原材料成本上升、優質建築承包商短缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府進一步延遲發放批文以及吸引或挽留優秀員工的成本增加，凡此總總均可能對我們的業務產生重大不利影響。我們無法保證將於日後在與現有或潛在競爭對手的競爭中取勝，或有關我們業務活動的競爭加劇不會對我們財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

中國物業發展尚處於初始階段，缺乏足夠的基礎設施支持。

中國私人擁有房地產物業尚處於較早期發展階段。儘管幾年中國私人住宅物業需求迅速增長，但該增長常伴隨市場狀況反覆及物業價格波動。由於社會、政治、經濟、法律等諸多我們無法控制的元素可影響市場的發展，因而極難以預測需求發展的程度及時間。準確的財務及市場資訊相對有限及中國的整體透明度偏低，以致不確定性增加。

住宅物業缺乏流通性強的二手市場可能壓抑投資者購買新物業的意願。此外，中國個人獲得按揭的融資額度及種類有限，加上法定業權和物業權利可執行性缺乏長期保障，亦可能進一步抑制對住宅物業的需求。

此外，中國部分地區物業供應過剩的風險不斷增加，該等地區的物業投資、買賣及投機活動已變得過熱。倘實際出現或被認為會有供應過剩的情況，物業價格可能會大幅下跌，而我們的收益及經營業績將會受到不利影響。

倘由於上述的一個或多個因素或類似因素，住宅物業的需求或市場價格大幅下降，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

與中國有關的風險

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況和財務業績構成不利影響。

我們在中國進行業務經營。中國經濟在多方面有別於大多數發達國家的經濟，其中包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟逐步由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向的經濟。三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，在中國經濟發展過程中利用市場力量。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及其法律、法規和政策的變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績構成不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬實驗性質，預期將隨時間的推進而不斷改進和完善。這種改進和調整過程未必會對我們的運營和業務發展有正面影響。例如，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括物業行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務和財務狀況構成不利影響。

中國全國和地區經濟以及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響。

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出我們控制範圍的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。例如，於二零零八年五月十二日，距綿陽約100公里的四川省汶川縣遭受黎克特制8.0級地震（「汶川地震」）的破壞。我們位於綿陽的各個物業開

風 險 因 素

發項目在地震發生時均屬持作未來開發項目，當時尚未開始施工。根據我們的調查及實地勘查，我們位於綿陽的物業並無因地震而受到嚴重破壞或損失。然而，地震對我們如期建設以及銷售或租賃綿陽物業的能力造成不利影響。特別是，由於發生地震，我們修訂了綿陽優山美郡的項目規劃及設計方案，並推遲該項目的開發計劃。汶川地震亦令四川省的物業市場出現嚴重下滑，而綿陽的成交量直至二零零九年夏天方始回暖。

此外，過去爆發的流行病（視乎其規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成不同程度的破壞。如果中國或全球尤其是我們經營所在的城市再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感、埃博拉或爆發任何其他流行病（包括H7N9禽流感病毒傳播），可能會對我們的物業開發項目以及銷售與營銷工作造成嚴重干擾，進而可能對我們的業務、財務狀況和經營業績構成不利影響。

人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額和我們就股份支付的股息（如有）將以港元計值。人民幣兌港元升值將對我們將自全球發售收取的所得款項的相對價值構成不利影響。另一方面，人民幣貶值將對我們以外幣向股東派付股息（如有）的價值構成不利影響，或令我們須動用更多人民幣資金償還任何外債的等值金額。

人民幣匯率波動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。自二零零五年七月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動幅度，但日後人民幣兌美元可能經歷大幅升值或貶值。

在中國，我們可用於降低人民幣兌其他貨幣的匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來的潛在利益。截至最後實際可行日期，我們尚未訂立任何對沖交易用以降低我們面臨的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，而我們可能無法成功對沖我們的風險，或甚至根本無法對沖風險。

風 險 因 素

關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或提供額外出資。

向我們的中國附屬公司發放任何貸款均須遵守中國法規及進行外匯貸款登記。我們向我們的中國附屬公司發放以供開展業務的任何貸款，不得超過法定限額，且須在國家外匯管理局的地方分局登記。我們向其他中國附屬公司提供的任何出資須獲商務部或其地方分局事先批准。

外商投資房地產企業須遵守日期為二零一三年五月十三日的《外債登記管理操作指引》所載下列規則：(i) 二零零七年六月一日或以後取得相關中國政府機關批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再予以辦理外債簽約登記手續；(ii) 二零零七年六月一日以前成立的外商投資房地產企業將仍有權產生法定限額內的外債，數額相等於投資總額與增資前註冊資本兩者的差額，或投資總額與增資時及增資後的註冊資本兩者的差額(以較低者為準)；(iii) 倘外商投資房地產未全部繳付企業註冊資本，或未取得土地使用證，或項目開發的資本金比率未達到35%，則不得借用外債，且不予辦理外債登記手續。

於二零零八年八月，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「142號文」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。142號文規定，轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金，用途僅限於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍內；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。違反142號文將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管制法規所規定的高額罰款。我們不能保證我們將可及時取得使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或提供額外出資所需的全部或任何批文，或根本不能取得有關批文。因此，我們或不能使用全部或任何全球發售所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或提供額外出資。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括就我們股份派付股息。

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，且外幣兌換和匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯監管體

風 險 因 素

系，我們進行的經常賬戶項下的外匯交易(包括股息支付)毋需國家外匯管理局事先批准，但我們須提交此類交易的書面證明材料並在持牌進行外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。但我們進行的資本賬戶項下的外匯交易必須事先取得國家外匯管理局的批准。

按照現行外匯法規，在完成全球發售後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，我們無法保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來將繼續有效。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得足夠外匯用作向股東支付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。如果我們未能取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯作任何上述用途，則我們的資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，且中國當前的法律環境可能會限制閣下獲得的法律保護。

我們的業務在中國內地經營並受中國法律法規規管。我們絕大部分附屬公司均位於中國境內並須遵守中國法律法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決沒有什麼先例價值，僅可作為參考。此外，中國的成文法通常以原則為導向，須由執法機關作出詳細詮釋方可進一步應用及執行有關法律。自一九七九年以來，中國立法機關已就外投資、企業組織與管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事務頒佈有關法律及法規，旨在發展全面的商業法律體系，包括有關金融服務行業的法律體系。然而，由於該等法律及法規仍未臻完善，且已刊發的案例數量有限及先前的法院判例不具法律約束力，故中國法律及法規的詮釋存在一定程度(或有時是頗大程度)的不明確因素。視乎政府機構或以何種方式或由何人向該政府機構作出申請或呈列案例，我們與競爭對手相比可能較獲得較不利的法律及法規詮釋。此外，在中國進行任何訴訟均可能會曠日持久並產生大量訟費及分散資源與管理層的注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者(包括我們的股東)獲得的法律保護。

本公司為倚賴附屬公司款項作為資金的控股公司，故限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響

我們為一家於開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過中國的附屬公司經營我們的核心業務。我們倚賴附屬公司派付股息提供所需現金，包括償還我們產生的債務及派付我們宣派的任何股息。倘我們任何附屬公司日後以其本身名義產生債務，債務文據或會限制其向我們派付股息或就其股權作出其他分派。此外，根據相關法律規定及我們的中國附屬公

風 險 因 素

司各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按照中國會計準則撥出其稅後溢利的若干百分比作為儲備。因此，我們的中國附屬公司向我們轉撥其任何部分收入淨額（不論以股息、貸款或墊款形式）的能力或會受到限制。此外，銀行信貸融資限制性契諾、可換股債券文據或我們或我們的附屬公司日後可能訂立的其他協議（如有），亦可能會限制中國附屬公司向我們作出分派的能力。限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們增長、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息、償還債務或以其他方式為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利限制。

稅法改變或會令我們承擔較高的所得稅稅率及本公司應付外國投資者的股息，且出售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據於二零零七年十二月六日頒佈及於二零零八年一月一日生效的企業所得稅法及其實施細則，自二零零八年一月一日起，內資及外商獨資企業統一按25%的企業所得稅稅率納稅。

此外，根據企業所得稅法，依照中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」位於中國，可被視為「中國稅務居民企業」，須就其全球收入按25%的統一稅率繳納中國企業所得稅。根據企業所得稅法的實施，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬目、財產及其他方面實施實質性全面管理和控制的機構。由於企業所得稅法生效日期後我們的管理層大部分位於中國，故我們可能會被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就我們的全球收入繳納企業所得稅，而我們的非居民企業股東就出售我們股份所收取的股息或收益可能須以最高10%稅率繳納預扣稅。企業所得稅法規定，合資格中國居民企業之間產生的股息付款獲豁免繳納企業所得稅。根據企業所得稅法實施細則，企業所得稅法所述「合資格居民企業之間產生的股息、花紅及其他股權投資收益」屬一個居民企業直接向另一居民企業投資的回報。股息及花紅等股權投資收入不應包括透過於持續持有居民企業上市普通股少於12個月獲得的投資收益。

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

根據企業所得稅法及其實施條例，應付予「非中國居民企業」（於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立有機構或營業地點，惟相關收入與該等機構或營業地點並無實際關連）投資者的股息若源自中國境內，須按10%稅率繳付中國所得稅。根據於二零零六年八月

風 險 因 素

二十一日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘一家香港居民企業直接擁有一家中國公司至少25%的股權，則該中國公司支付予該香港實體的股息所繳付的股息預扣稅率可降至不高於5%。因此，若我們的香港附屬公司被視為中國附屬公司通過我們的香港附屬公司派付予我們的股息的「受益所有人」，以及本公司及我們的香港附屬公司均不被視為中國稅務居民企業，則這些收入根據該安排須繳納預扣稅的稅率可降低至5%。

然而，根據國家稅務總局於二零零九年十月頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「601號文」），「受益所有人」是指從事實質性的經營活動並對所得或所得據以產生的收入、權利或財產具有所有權和支配權的人。具體而言，代理人及導管公司將不被視為所得的「受益所有人」。倘我們的香港附屬公司根據601號文並不視為受益所有人，則其可能無法享有5%的稅收優惠待遇，因而令我們中國附屬公司通過該等香港附屬公司分派的股息受到不利影響。601號文進一步列出有關機關不大可能認定一家公司為若干具體收入的受益所有人的多項因素，包括(i)該公司是否有義務在規定時間內將其全部或大部分所得支付或分派給第三國居民，(ii)除持有所得據以產生的資產或權益外，該公司是否沒有或幾乎沒有其他經營活動，(iii)該公司的資產、規模和人員配置是否較小(或少)，與所得數額難以匹配，(iv)對於所得據以產生的資產或權益，該公司是否沒有或幾乎沒有控制權，也不承擔或很少承擔風險，(v)締約對方國家(地區)是否對有關所得不徵稅或免稅，或徵稅但實際稅率極低，(vi)在利息據以產生和支付的貸款合同之外，是否存在債權人與第三人之間在數額、利率和簽訂時間等方面相近的其他貸款或存款合同，及(vii)在特許權使用費據以產生和支付的版權、專利或技術轉讓合同之外，是否存在該公司與第三人之間在有關版權、專利、技術等的使用權或所有權方面的任何其他轉讓合同。

如果我們的實益擁有人未能遵守國家外匯管理局有關特殊目的公司的法規，可能會對我們業務經營造成重大不利影響、限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向我們分派溢利的能力或導致我們遭受罰款。

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號文」），其於二零零五年十一月一日生效及於二零一四年七月十四日被37號文(定義見下文)取代。

風 險 因 素

為簡化審批流程及促進跨境投資，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」）以修訂及規管有關及涉及返程投資外匯登記的事宜。根據37號文，(a)中國居民（「中國居民」）須向國家外匯管理局地方分局辦理登記方可以資產或股權向由中國居民以投融資為目的而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資；及(b)初步登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括（其中包括）境外特殊目的公司發生中國居民股東、名稱及經營期限變更，或境外特殊目的公司的註冊資本增加或減少、股權轉讓或置換、合併或分立事項，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文，未能辦理上述登記手續或會導致處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。我們無法保證我們身為中國居民的所有股東將會根據有關國家外匯管理局的規定辦理所有適用登記手續或對之前已辦理的登記進行更新。倘我們身為中國居民的股東未能或無法遵守本文所載登記手續，可能會導致有關中國居民股東遭受罰款及法律制裁、限制我們的跨境投資活動、限制我們的中國附屬公司向我們分派股息的能力或限制我們向我們的中國附屬公司注入額外資金或發放貸款的能力。

我們無法保證本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及其他統計數據的準確性。

本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的若干事實、預測及其他統計數據源自多種政府、官方或公共出版物。然而，我們無法保證該等資料的質量或可靠性。該等資料未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、包銷商或我們或其各自聯屬人士或顧問編製或獨立核實，故我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能會與中國境內外編製的其他資料不一致。然而，我們已合理審慎轉載及／或摘錄官方政府出版物以於本文件內披露。

由於搜集方法可能有缺陷或不奏效，或已公佈資料與市場慣例有差異，本文件所載該等事實、預測及統計數據可能不準確或不可與其他經濟體編製的事實、預測及統計數據互

風 險 因 素

相比較。此外，我們無法保證該等事實、預測及統計數據的呈列或編製基準或準確程度(視情況而定)與其他司法權區相同。因此，閣下不應過於依賴本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及統計數據。

與全球發售有關的風險

股份過往並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

全球發售前，股份並無公開市場。股份的發售價範圍乃我們與獨家賬簿管理人(代表包銷商)磋商的結果，而發售價可能與全球發售後股份的市價相差甚遠。我們已申請批准股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證形成股份的活躍交投市場，或倘形成了股份的活躍交投市場，亦不保證其於全球發售後仍將維持，或股份的市價於全球發售後將不會下跌。此外，我們無法保證全球發售將令股份形成一個活躍而流通的公開交投市場。此外，股份的價格及交投量可能波動。可能影響股份成交量及成交價的因素如下：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 我們或我們的競爭對手宣布新項目或土地收購；
- 物業行業或住房市場融資減少或限制；
- 我們或我們競爭對手發生管理層或其他主要人員變動；
- 公布業內競爭局勢、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利預測或推薦意見之變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 在中國影響我們所從事行業的法律、法規及政策的變動；
- 影響我們或我們所從事行業的一般市況或其他發展狀況；

風險因素

- 其他公司、其他行業的營運及股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 有關我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們、控股股東或其他股東出售或被視為出售額外股份。

閣下應注意，物業行業上市公司的股價曾出現大幅波動。此等市場波動亦可能對股份的市價造成不利影響。此外，證券市場在交易價格及成交量方面不時出現與個別公司經營業績無關的大幅波動。這些市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

由於發售價高於我們每股股份的有形賬面淨值，故 閣下將會蒙受即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，則 閣下可能面臨進一步攤薄。

股份的發售價高於向股份的現時持有人發行的每股股份有形賬面淨值。因此，全球發售中的股份買家將蒙受備考有形賬面淨值即時攤薄，而股份的現時持有人的每股股份有形賬面淨值將會增加。此外，倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，而發行時額外股份的發行價低於每股股份有形資產賬面淨值（按全面攤薄基準），則股份的買家可能面臨每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律在對少數股東的保障方面可能有別於香港或其他司法權區的法律，故 閣下可能難以保障本身的權益。

我們是一家開曼群島公司，而我們的公司事務受開曼群島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律有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先例建立的法律。因此，本公司少數股東可獲得的補償可能有別於彼等根據香港或其他司法權區法律可獲得者。請參閱「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

風 險 因 素

向我們或居於中國內地的董事或最高行政人員送達法律程序文件，或在中國內地對其執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

我們所有執行董事及最高行政人員均通常居住在中國內地，且上述人員的絕大部分資產及我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

中國尚無條約規定須交互承認及執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行該等非中國司法權區法院判決，均可能有困難甚或沒有可能。

我們不能保證我們將會派息。

任何股息宣派均將由我們的董事提議，而任何派息金額將視乎各種因素而定，其中包括但不限於市況、戰略性計劃及前景、商機、我們的財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計現金需求、合同限制及責任、附屬公司向我們派付現金股息及法律、稅務及監管限制，以及董事不時認為重要的其他因素。目前，我們就可見未來並無任何股息計劃，然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將於日後分派予股東的股息金額(如有)將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事或視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料—股息」。我們無法保證日後是否派付股息及何時派付股息。

我們強烈勸諭 閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

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

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，本公司已尋求就下列事項豁免嚴格遵守上市規則的若干條文：

管理層人員在香港

根據上市規則第8.12條，申請在聯交所主板第一上市的發行人須有足夠管理層人員在香港。此一般指發行人須有至少兩名執行董事通常居於香港。然而，由於本集團的所有業務及營運均位於中國，故本集團的高級管理層團隊成員目前並將繼續留駐中國。目前，我們並無執行董事通常居於香港。此外，董事認為本公司僅為符合上市規則第8.12條而委任更多香港居民為額外執行董事或將任何現有在中國執行董事調任至香港實際上會對本公司造成負擔並且在商業上亦不可行。我們並無且在可見將來亦不考慮我們將會有任何管理層人員留駐香港以符合上市規則第8.12條的規定。

基於上述理由，我們已向聯交所申請並已獲聯交所豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須符合以下條件：

- (a) 我們將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表及一名替任授權代表，即我們的執行董事白國華先生、公司秘書吳詠珊女士及執行董事白武魁先生（作為彼等的替任授權代表），彼等將作為我們與聯交所的主要溝通途徑。吳詠珊女士乃通常居於香港。本公司各名建議授權代表（包括替任授權代表）已確認其各自將可應要求在合理時間內與聯交所會晤，並將可隨時透過電話、電郵及傳真聯絡，且彼等各自亦持有有效旅遊證件並在證件到期時合資格申請續期。
- (b) 當聯交所有意就任何事宜聯絡董事時，授權代表與替任授權代表均將有方法隨時及時聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）（其各自均獲授權代表本公司與聯交所溝通）及高級管理層團隊。
- (c) 為加強聯交所與授權代表及董事之間的溝通，(i)全體董事（包括獨立非執行董事）應向授權代表及替任授權代表及聯交所提供其各自的辦公室電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；及(ii)當任何董事（包括獨立非執行董事）預

豁免嚴格遵守上市規則

期將外遊或不在辦公室，其將須向授權代表及替任授權代表提供其留宿地點的電話號碼或其他溝通方法。

- (d) 我們會及時知會聯交所有關授權代表的相關名單、聯絡資料以及任何董事的有關資料的任何變動。
- (e) 並非通常居於香港的董事(包括獨立非執行董事)均持有或合資格申請有效旅遊證件前往香港，並可在合理時間內與聯交所的相關成員會晤(如需要)。
- (f) 我們已根據上市規則第3A.19條委任並將保留天財資本亞洲有限公司為合規顧問，其將根據上市規則的規定擔當我們與聯交所的另一溝通途徑，任期自上市日期開始至本公司就其於上市日期後首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條當日止。
- (g) 我們亦將於上市後委任及保留其他專業顧問(包括法律顧問)以協助本公司處理聯交所可能提出的任何問題，並確保我們與聯交所之間將保持有效溝通。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事就本招股章程內容所承擔責任

本招股章程載有遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(經修訂)及上市規則的規定向公眾人士提供有關本集團的資料。董事願就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本招股章程亦無遺漏其他事宜致使其中任何內容有誤導成份。

有關全球發售的資料

發售股份純粹按照本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述並按照本招股章程及申請表格所載條款及在其條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何陳述，而任何並無載於本招股章程的資料或陳述均不應視為已獲我們、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權發出而加以依賴。

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

提呈發售及銷售發售股份的限制

每名根據香港公開發售購買香港發售股份的人士將須確認或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的提呈發售限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區提呈發售發售股份或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出要約或邀請的任何司法權區，或在向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據該等司法權區適用證券法例獲准許，並根據在相關證券監管機關登記或授權或獲其豁免，否則不得進行上述事宜。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售潛在投資者對認購、購買、持有或出售或買賣股份(或行使股份附帶權利)的稅務影響如有任何疑問，建議應諮詢專業顧問。我們、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等任何各自董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售任何其他人士概不就任何人士認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶任何權利而引致的任何稅務影響或責任承擔責任。

股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將存置於其開曼群島的登記總處Codan Trust Company (Cayman) Limited (地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands)，而本公司的股東名冊分冊則將存置於其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)。

買賣股份須繳納香港印花稅。香港印花稅將僅就買賣股份(不論在聯交所場內或場外買賣)徵收，現行稅率為買賣股份代價或價值(以較高者為準)的0.2%。轉讓時，出售股份的股東及買方將各自承擔半數應繳香港印花稅。此外，任何股份轉讓文據現時須繳納5.0港元的定額印花稅。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行股份及根據全球發售將予提呈發售的發售股份(包括因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

除本招股章程披露者外，概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且亦無意尋求或建議尋求於不久將來上市或批准上市。

包銷

本招股章程純粹就香港公開發售而刊發，香港公開發售構成全球發售的一部分。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

股份於聯交所上市及買賣由獨家保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商悉數包銷。有關國際配售的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟視乎獨

有關本招股章程及全球發售的資料

家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司的發售股份定價協議而定。全球發售由獨家全球協調人經辦。

如基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行及將會失效。有關包銷及包銷協議的進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

股份合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份於聯交所開始買賣日期或香港結算決定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者間的交易交收，須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行。

中央結算系統的所有活動均須遵守不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

有關此，投資者應就交收安排的詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問意見，乃因該等安排可能影響其權利及權益。

我們已作出一切必要安排以便股份獲准納入中央結算系統。

匯率換算

除另有指明者外，本招股章程內以港元計值金額已按下列匯率換算為人民幣，僅供說明用途：

1港元兌人民幣0.78899元

港元兌人民幣匯率由人民銀行於最後實際可行日期為現行外匯交易而設定。本公司並無作出任何陳述，表示任何人民幣或港元金額可以或可能已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率轉換，或必定能轉換。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整／約整至小數點後一個位。任何表格或圖表所示總數及所列金額總和之間任何差異乃由於約整所致。

網站

本招股章程提及的任何網站的內容均不構成本招股章程的一部分。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
白選奎先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 新集街 新集花園3區2號院 別墅9號	中國
白武魁先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 新集街 新集花園3區2號院 別墅8號	中國
白國華先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 新集街 新集花園3區2號院 別墅9號	聖基茨和尼維斯
董世光先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 新集街 新集花園3區2號院 2號樓1單元101號	中國
張永成先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 新集街 新集花園3區2號院 別墅2號	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
顧炯先生	中國 上海 閔行區 虹梅路3333號弄 A28-2嘉年別墅	中國
田華先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 御璟城市花園7-1-402號	中國
裘永清先生	中國 山西省 晉中市 榆次區 定陽路73號 順馳小區43-1-102號	中國

董事的其他資料乃於本招股章程「董事及高級管理層」一節披露。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家保薦人、獨家全球協調人、
獨家賬簿管理人

工銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

獨家牽頭經辦人

工銀國際證券有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

副牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

東英亞洲證券有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2期27樓

本公司的法律顧問

有關香港法律

盛德律師事務所
香港中環
國際金融中心2期39樓

有關中國法律

競天公誠律師事務所
中國
上海市徐匯區
淮海中路1010號
嘉華中心1202-1204號
郵編：200031

有關開曼群島法律

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

董事及參與全球發售的各方

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律

貝克•麥堅時律師事務所

香港

中環夏慤道10號

和記大廈14樓

有關中國法律

大成律師事務所

中國北京

東大橋路9號

僑福芳草地D座7層

郵編：100020

申報會計師及核數師

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

物業估值師

戴德梁行有限公司

香港

中環

干諾道中1號

怡和大廈16樓

內部控制顧問

天職香港內控及風險管理有限公司

香港

北角

英皇道625號2樓

收款銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港中環

花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
中國總辦事處及主要營業地點	中國山西省 晉中市榆次區 安寧大街18號
香港主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘滙中心18樓
公司網站	http://www.chen-xing.cn (此網站所載資料並不構成本招股 章程的一部分)
合規顧問	天財資本亞洲有限公司 香港 尖沙咀廣東道9號 海港城港威大廈第六座 19樓1904室
公司秘書	吳詠珊，HKICS、ICSA 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘滙中心18樓
根據上市規則的授權代表	白國華 中國 山西省 晉中市榆次區新集街 新集花園3區2號院別墅9號 吳詠珊 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘滙中心18樓
根據香港公司條例第16部的授權代表	吳詠珊 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘滙中心18樓

公司資料

審核委員會	顧炯 (主席) 田華 裘永清
薪酬委員會	田華 (主席) 顧炯 白先生
提名委員會	白先生 (主席) 裘永清 顧炯
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
開曼群島股份過戶登記處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
主要往來銀行	中國工商銀行股份有限公司 山西省晉中市工行中都支行 中國山西省 晉中市榆次區 文苑街419號 中國建設銀行 山西省晉中市建行城建支行 中國山西省 晉中市迎賓路66號 禦璟商舖1號 晉中經濟技術開發區 農村信用合作聯社開發區聯社營業部 中國山西省 晉中市安寧大街489號
核數師	安永會計師事務所 執業會計師 香港中環 添美道1號 中信大廈22樓

行業概覽

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

中國經濟概覽

過去幾年中，雖然全球經濟放緩，中國GDP增長率居全球最快之列。名義GDP由二零零九年的人民幣340,903億元增至二零一三年的人民幣568,845億元，複合年增長率達到13.7%。中國人均GDP增長與名義GDP增長一致，由二零零九年的人民幣25,608元增至二零一三年的人民幣41,908元，複合年增長率達到13.1%。

在中國政府宏觀經濟政策的引導和推動下，中國固定資產投資維持穩步增長，二零一三年固定資產投資總額達到人民幣446,294億元，較二零零九年的人民幣224,599億元翻了一番。

下表載列所示期間經選定的中國主要經濟指標。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
名義GDP(人民幣十億元) ..	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885	13.7
實質GDP增長(%)	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7	
總人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	0.5
人均GDP(人民幣元)	25,608	30,015	35,198	38,459	41,908	13.1
城鎮居民家庭人均可 支配收入(人民幣元) ⁽¹⁾ ...	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	11.9
固定資產投資 (人民幣十億元)	22,460	25,168	31,149	37,469	44,629	18.8

資料來源：中國國家統計局

附註：

⁽¹⁾ 城鎮居民家庭人均可支配收入指城鎮居民家庭成員可自由支配用於最終消費支出、其他非強制性支出以及儲蓄的實際收入。根據中國國家統計局的調查，其計算方法為總收入減去(i)所得稅、(ii)個人社保供款

行業概覽

及(iii)被調查居民家庭的記賬補貼。記賬補貼指中國國家統計局或中國財政部為了更好的統計個人家庭收入，對堅持自行記賬核算家庭收入的人士給予的補貼。

為應對二零零八年全球金融危機，中國政府放寬宏觀經濟政策及於二零零八年第四季度推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案。地方政府積極響應中央的刺激政策，利用地方融資平台加快當地的基礎設施建設。然而，中央和地方的新增投資造成中國經濟過熱並導致通脹。二零一零年十月到二零一二年一月，中國每月居民消費價格指數與上年同期相比均超過4%。自二零一零年起，中國實施一連串的緊縮經濟措施，透過調節利率、銀行存款準備金率及住房市場限制舒緩經濟過熱和通脹。二零一零年至二零一三年，中國實質GDP年度增長率分別為10.4%、9.3%、7.7%和7.7%。

根據《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，二零一一年至二零一五年期間，中國實質GDP的平均目標增長率為7%。儘管中國GDP一直維持相對較高的增長率，中國政府已制定較為溫和的年度增長目標，目的在於達致長期穩定的經濟增長。

中國物業市場概覽

中國物業市場主要指標

依靠中國經濟的快速增長及國內投資和消費的拉動作用，中國物業市場增長迅速。根據中國國家統計局發佈的數據，中國物業開發項目投資總額由二零零九年的人民幣36,242億元增至二零一三年的人民幣86,013億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為24.1%。中國物業開發商在建建築面積由二零零九年的320,368百萬平方米增長至二零一三年的665,572百萬平方米，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為20.1%。開發企業竣工的建築面積由二零零九年的726.8百萬平方米增至二零一三年的1,014.35百萬平方米，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為8.7%。已售商品房總建築面積由二零零九年的947.6百萬平方米增至二零一三年的1,305.5百萬平方米，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為8.3%。

同一時期，商品房的銷售量及平均售價齊漲。商品房平均售價由二零零九年的每平方米人民幣4,681元增至二零一三年的每平方米人民幣6,237元，而已簽約銷售額則由二零零九年的人民幣44,355億元增至二零一三年的人民幣81,428億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率分別為7.4%和16.4%。

行業概覽

下表載列中國物業市場的主要指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
物業開發項目投資總額 (人民幣十億元) ⁽¹⁾	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	24.1
物業開發商在建建築面積 (百萬平方米)	3,204	4,054	5,068	5,734	6,656	20.1
物業開發商竣工建築面積 (百萬平方米)	727	787	926	994	1,014	8.7
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	948	1,048	1,094	1,113	1,306	8.3
已售住宅商品房建築面積 (百萬平方米)	862	934	965	985	1,157	7.6
已簽約商品房銷售額 (人民幣十億元)	4,436	5,272	5,859	6,446	8,143	16.4
已簽約住宅商品房銷售額 (人民幣十億元)	3,843	4,412	4,820	5,347	6,769	15.2
商品房平均售價 (人民幣元)	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	7.4
住宅商品房平均售價 (人民幣元)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	7.0

資料來源：中國國家統計局

附註：

- ⁽¹⁾ 物業開發項目投資總額指房地產開發單位就建設住宅、廠房、倉庫、飯店、賓館、度假村、辦公樓及配套服務設施，以及基礎設施工程和土地購置作出的投資。然而，這不包括僅涉及土地開發或交易活動的項目。

中國物業市場的主要增長動力

除持續的住房改革及中國經濟整體增長外，推動中國物業市場增長的主要因素包括城鎮化進程加快及人均可支配收入持續增加。

行業概覽

城鎮化

受城市人口快速增長推動，中國城鎮化比率在過去五年上升，令國內經濟強勁增長，尤其是物業市場的增長。中國城市人口由二零零九年的650百萬人增至二零一三年的730百萬人，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為3.2%，而同期的總人口則按複合年增長率0.5%由1,340百萬人增至1,360百萬人。於二零一一年，中國城市總人口首次超過農村總人口。根據國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(二零一四年至二零二零年)》，預期中國的城鎮化水平將穩步提升，到二零二零年將達到60%。

下表載列所示期間的城市化統計數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
城鎮人口(百萬人)	645	670	691	712	731	3.2
總人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	0.5
城鎮化率(%)	48.3	49.9	51.3	52.6	53.7	

資料來源：中國國家統計局

人均可支配收入

隨著中國經濟的增長，城鎮居民家庭人均可支配收入持續增加，由二零零九年的人民幣17,175元增至二零一三年的人民幣26,955元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為11.9%。

下表載列所示期間的城鎮居民家庭人均可支配收入：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
城鎮居民家庭人均可支配 收入(人民幣元)	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	11.9

資料來源：中國國家統計局

中國房地產政策的近期發展

房地產行業在中國受到高度監管。在過去十年中，中央和地方政府已不時頒佈多項政策和法規以監控房地產行業。自二零零四年至二零零八年，中國政府頒佈一系列法規以抑制過熱的物業市場及控制投機性投資，包括提高首付百分比、按揭貸款利率及物業轉讓稅的措施。此等限制因政策變為鼓勵物業市場增長以應對全球金融危機而於二零零八年底緩和。自二零一零年以來，中國政府繼續制定政策及行政措施增加經濟適用房供應及抑制物業市場投機活動。

由於近期物業市場呈現下行趨勢及市場整體波動，中國政府對物業市場政策作出若干調整。二零一四年年初，中國政府宣佈對若干城市住房以不同方式進行調控，考慮當地情況及增加中小套型商品房和共有產權住房供應，遏抑住房的投機投資性需求，並促進物業市場持續健康發展。因此，地方政府(包括主要二線城市的地方政府)紛紛放鬆了若干有關法規，如限購¹。截至二零一五年一月，當初全國46個住房限購城市中，已有41個城市取消有關限購，迄今仍執行限購的僅有北京、上海、廣州、深圳和三亞五個市。然而，中國政府預期將維持對住房投機投資的嚴格控制，而鼓勵購買首套普通商品房的居民購買。

1 《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》列明中央中國政府各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在往後一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上，已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭合資格購買第二套房。能夠提供當地最低年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭合資格購買1套住房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供最低年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，暫時禁止在本行政區域內購買住房。

中國中西部地區的發展

中國中部地區主要包括山西省、安徽省、江西省、河南省、湖北省和湖南省。中國西部地區主要包括18個省、自治區和中國中央政府直接管治的直轄市。以下地圖載列中國中西部地區：



中西部地區為中國中央政府推行重大經濟改革及發展政策的重點地區。二零零八年八月三十一日，國務院發佈《國務院關於中西部地區承接產業轉移的指導意見》(國發[2010]28號)，訂明向中西部地區進行產業轉移的指導方針，目的是推進該等地區的城鎮化及經濟發展。二零一二年二月十二日，國務院發佈《國務院關於西部大開發「十二五」規劃的批覆》(國發[2012]8號)，載列可持續長期經濟發展的規劃及目標GDP增長率高於全國平均水平的目標。於二零一二年八月二十七日，國務院發佈《國務院關於大力實施促進中部地區崛起戰略的若干意見》(國發[2012]43號)。二零一四年六月二十五日，國務院宣佈，中國政府將會將目前主要於華東經營的若干產業向中國中西部有序轉移。同時，中國政府旨在改善中國中

行業概覽

西部地區經濟及進一步加快城鎮化，預期通過拓展就業機會協助貧困及經濟未開發地區。為此，中國政府擬繼續對這些地區實施經濟扶持政策。

我們相信，中國中西部地區已經並將繼續因中國中央政府為促進長期經濟發展及加快地區城鎮化進程所實施的扶持政策而受益，預期這將促進這些地區物業市場的增長。

中國物業市場的競爭

中國物業市場高度分散，二零一三年中國房地產百強企業的市場佔有率(按銷售額計)小於30%。然而，過去五年來，隨著百強企業的市場佔有率逐步提升，中國物業市場的集中度有所提高。中國不同城市的行業參與者包括全國、地區及地方房地產開發商。我們在與其他房地產開發商競爭，根據產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、購得土地的能力及其他方面。

下表載列所示期間中國房地產百強企業的市場佔有率：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
市場佔有率 ⁽¹⁾					
10強企業	8.57%	11.31%	10.52%	12.37%	13.25%
20強企業	12.57%	16.08%	14.37%	17.12%	18.10%
50強企業	19.32%	22.33%	19.64%	29.34%	24.12%
100強企業	25.00%	26.92%	24.92%	35.17%	29.48%

附註：

⁽¹⁾ 市場佔有率為相關房地產企業於所示年度的年銷售金額佔整體市場銷售金額的比例。

資料來源：中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

行業概覽

目前我們的主要競爭對手是一些資金雄厚、管理水平高，以及較我們擁有更多經驗及資源的全國性大型物業開發商。在太原地區，我們的競爭對手包括富力地產、綠地地產、恒大地產、萬達地產、合生創展、泛海地產、首創地產。在晉中和綿陽地區，本公司的主要競爭對手為當地的房地產公司，包括田森集團、長虹集團及長興地產。

中國地區經濟及物業市場概覽

山西省

山西省地處黃河流域中部，是中國主要的產煤地區。根據中國國家統計局的資料，二零一三年底，山西省人口約為36.3百萬人。二零一三年，山西省的名義GDP達約人民幣12,602億元，人均GDP為人民幣34,813元。

下表載列所示年度經選定的山西省經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
名義GDP(人民幣十億元) ..	735.8	920.1	1,123.8	1,211.3	1,260.2	14.4
實質GDP增長(%)	5.4	13.9	13.0	10.1	8.9	
總人口(百萬人)	34.3	35.7	35.9	36.1	36.3	1.4
人均GDP(人民幣元)	21,522	26,283	31,357	33,628	34,813	12.8
城鎮人口(百萬人)	15.8	17.2	17.9	18.5	19.1	4.9
城鎮居民家庭人均可支配 收入(人民幣元)	13,997	15,648	18,124	20,412	22,456	12.5
固定資產投資 (人民幣十億元)	494.3	606.3	707.3	886.3	1,103.2	22.2

資料來源：中國國家統計局

山西省房地產開發較中國其他省份起步較晚，然而近年發展迅猛，物業開發項目投資總額及商品房銷售面積及銷售額均顯著高於全國平均增長水平。山西省的物業開發項目投資總額由二零零九年的人民幣477億元增至二零一三年的人民幣1,309億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為28.7%。根據中國國家統計局的資料，二零一三年山西省物業開發商竣工建築面積22.85百萬平方米，較二零一二年增長31.8%。商品房的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣2,707元增長至二零一三年的每平方米人民幣4,433元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為13.1%。

行業概覽

下表載列所示年度有關山西省物業市場的經選定數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
物業開發項目投資總額 (人民幣十億元)	47.7	59.2	79.0	101.0	130.9	28.7
物業開發商竣工 建築面積(百萬平方米) ..	8.6	12.0	21.1	17.3	22.8	27.6
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	10.3	11.8	12.8	15.0	16.4	12.3
已簽約商品房銷售額 (人民幣十億元)	28.0	41.2	44.1	58.0	72.8	27.0
未售出可銷售／可出租 商品房建築面積 (百萬平方米)	4.5	5.3	6.8	7.6	10.6	23.8
商品房平均售價 (人民幣元)	2,707	3,487	3,433	3,871	4,433	13.1

資料來源：中國國家統計局、山西省統計局

太原市

太原市為山西省的省會，是山西省的政治、經濟、文化中心，在山西省的經濟中佔有重要地位。根據太原市統計局的資料，二零一三年底，太原市人口約為3.7百萬人。二零一三年，太原市的名義GDP達約人民幣2,413億元，人均GDP為人民幣56,547元。

下表載列所示年度有關太原市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
名義GDP(人民幣十億元) ..	154.5	177.8	208.0	231.1	241.3	11.8
實質GDP增長(%)	2.6	11.0	9.9	10.5	8.1	
總人口(百萬人)	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7	0.2
人均GDP(人民幣元)	44,319	46,144.0	49,292	54,440	56,547	6.3
城鎮人口(百萬人)	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	0.1
城鎮居民家庭人均可支配收入 (人民幣元)	15,607	17,258	20,149	22,587	24,000	11.4
固定資產投資 (人民幣十億元)	78.2	91.6	102.4	132.1	167.1	20.9

資料來源：太原市統計局

行業概覽

二零零九年，國家發改委發佈的《促進中部地區崛起規劃》提出要形成太原城市群作為全國清潔能源生產與技術創新基地。二零一一年，《山西省國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》提出構建「一核一圈三群」為主體的城鎮化格局，其中「一核」即由太原市區及晉中市區等構成的太原都市區，是全省城鎮體系的組織核心。「一圈」即太原都市圈，是以太原都市區為核心，包括太原、晉中、呂梁、陽泉、忻州5市的30個縣、市、區。

二零一四年，山西省政府工作報告再次提出需要加快太原城市群建設，支持太原率先發展，大力推進地鐵2號線、汾東商務區等重點工程。報告亦計劃推動太原晉中同城化，在道路互通、公交對開、通信一體、金融同城等方面取得進展，並積極推進主要區域城市擴容提質，抓好新舊區建設。

太原市良好的經濟狀況和政策環境支撐著當地物業市場快速增長。近年來太原市物業市場吸引了大量投資，物業開發項目投資總額由二零零九年的人民幣165億元增至二零一三年的人民幣430億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為27.0%。根據太原市統計局的資料，二零一三年太原市物業開發商竣工建築面積2.26百萬平方米，較二零一二年略減少2.1%。商品房的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣4,830元增長至二零一三年的每平方米人民幣7,425元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為11.3%。

下表載列所示年度有關太原市物業市場的經選定數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
物業開發項目投資總額 (人民幣十億元)	16.5	24.1	31.2	36.5	43.0	27.0
物業開發商竣工建築 面積(百萬平方米)	1.8	1.4	2.3	2.3	2.3	6.4
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	1.8	2.6	2.2	3.3	4.0	21.3
已簽約商品房銷售額 (人民幣十億元)	8.9	18.7	15.0	22.1	29.5	35.0
商品房平均售價 (人民幣元)	4,830	7,244	6,889	6,793	7,425	11.3

資料來源：太原市統計局

行業概覽

晉中市

晉中市位於山西省中部，東依太行山，西傍汾河，與太原市毗鄰，是太原經濟圈同城化大發展的重要組成部分。晉中是一座較年輕的城市，但歷史文化底蘊深厚且具備巨大的發展潛力。

根據晉中市統計局的資料，二零一三年底，晉中市人口約為3.3百萬人。二零一三年，晉中市的名義GDP達約人民幣1,020億元，人均GDP為人民幣31,015元。

下表載列所示年度有關晉中市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
名義GDP(人民幣十億元) ..	63.7	76.4	89.0	98.7	102.0	12.5
實質GDP增長(%)	6.7	14.0	13.1	10.2	9.1	
總人口(百萬人)	3.1	3.3	3.3	3.3	3.3	1.3
人均GDP(人民幣元)	20,335	23,575	27,300	30,093	31,015	11.1
城鎮人口(百萬人)	1.4	1.4	1.5	1.6	1.6	4.3
城鎮居民家庭人均可 支配收入(人民幣元)	14,628	16,379	18,919	21,409	23,714	12.8
固定資產投資 (人民幣十億元)	39.6	49.5	58.0	74.4	94.6	24.3

資料來源：晉中市統計局

太原市於二零一一年發佈的十二五規劃提出推進太原晉中同城化和太原經濟圈建設規範，亦將太原晉中同城化作為加快太原都市圈建設的重點，這對促進晉中市房地產業發展發揮重要作用。晉中市二零一二年政府工作報告亦提出要大力推進市域城鎮化進程及發展太原晉中同城化以及實施太榆科技創新城及山西高校新校區等區域的規劃建設措施。

行業概覽

近年來晉中市物業市場保持持續發展的態勢，房地產投資額強勁增長，物業開發項目投資總額由二零零九年的人民幣25億元增至二零一三年的人民幣77億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率達38.7%。根據晉中市統計局的資料，二零一三年晉中市物業開發商竣工建築面積達1.30百萬平方米，較二零一二年增長82.2%。商品房的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣2,118元增至二零一三年的每平方米人民幣3,837元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為16.0%。

下表載列所示年度有關晉中市物業市場的經選定數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
物業開發項目投資總額 (人民幣十億元)	2.5	3.0	3.2	7.0	7.7	38.7
物業開發商竣工建築 面積(百萬平方米)	0.9	1.1	0.7	0.7	1.3	39.2
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.1	0.8	1.1	1.3	13.5
已簽約商品房銷售額 (人民幣十億元)	1.6	2.8	2.5	4.3	4.9	31.7
商品房平均售價 (人民幣元)	2,118	2,487	3,046	3,936	3,837	16.0

資料來源：晉中市統計局

綿陽市

按名義GDP計算，綿陽市是四川省第二大城市，緊鄰省會成都。綿陽市是中國重要的國防科研和電子工業基地。綿陽市曾因其宜居環境而獲得多個獎項，包括由住房和城鄉建設部公佈的「國家園林城市」、中國國家環境保護部公佈的「國家環保模範城市」和中國國家旅遊局公佈的「中國優秀旅遊城市」，並獲聯合國環境規劃基金會評為「傑出綠色生態城市」。

根據綿陽市統計局的資料，二零一三年底，綿陽市人口約為5.5百萬人。二零一三年，綿陽市的名義GDP達約人民幣1,455億元，人均GDP為人民幣31,237元。

行 業 概 覽

下表載列所示年度有關綿陽市的選定經濟指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
名義GDP(人民幣十億元) ..	82.0	96.0	118.9	134.6	145.5	15.4
實質GDP增長(%)	14.4	15.3	15.2	13.3	10.0	
總人口(百萬人)	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	0.1
人均GDP(人民幣元)	16,537	20,053	25,755	29,080	31,237	17.2
城鎮人口(百萬人)	1.4	1.5	1.5	1.5	1.6	2.9
城鎮居民家庭人均可 支配收入(人民幣元)	13,701	15,516	17,998	20,755	23,100	14.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	80.2	82.1	88.1	93.2	100.1	5.7

資料來源：綿陽市統計局

過去五年，綿陽市的物業開發項目投資總額快速增長，由二零零九年的人民幣68億元增至二零一三年的人民幣170億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率達25.7%。根據綿陽市統計局的資料，二零一三年綿陽市物業開發商竣工建築面積2.3百萬平方米，較二零一二年下跌46.5%。商品房的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣2,834元增至二零一三年的每平方米人民幣4,611元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為12.9%。

下表載列所示年度有關綿陽市物業市場的經選定數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率(%)
物業開發項目投資總額 (人民幣十億元)	6.8	10.6	13.2	14.6	17.0	25.7
物業開發商竣工建築 面積(百萬平方米)	1.7	1.7	3.4	4.3	2.3	7.9
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	2.6	3.6	4.2	3.1	3.3	6.1
已簽約商品房銷售額 (人民幣十億元)	7.5	12.7	16.8	14.7	15.2	19.4
商品房平均售價 (人民幣元)	2,834	3,558	4,032	4,741	4,611	12.9

資料來源：綿陽市統計局

行業概覽

主要建築成本

根據彭博社公佈的資料，中國房屋建築主要原材料鋼筋的全國年平均市價由二零一一年的每噸人民幣4,738.1元下滑至二零一二年的每噸人民幣3,929.9元，其後進一步下滑至二零一三年的每噸人民幣3,572.5元。截至二零一四年十二月三十一日，二零一四年鋼筋的平均市價為每噸人民幣3,153.9元。中國生產水泥的主要成分焦煤的全國年平均價格由二零一一年的每噸人民幣1,982.6元下滑至二零一二年的每噸人民幣1,750.1元，其後進一步下滑至二零一三年的每噸人民幣1,464.8元。截至二零一四年十二月三十一日，二零一四年焦煤的平均市價為每噸人民幣1,083.8元。

根據中國國家統計局的資料，中國房地產行業僱員的全國平均工資(建築業的主要成本之一)由二零一一年的人民幣42,837元增至二零一二年的人民幣46,764元，並進一步增至二零一三年的人民幣51,048元。

下表載列所示年度鋼筋和焦煤的價格以及中國房地產行業僱員的平均工資：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
鋼筋(人民幣元/噸)	4,738.1	3,929.9	3,572.5	3,153.9
焦煤(人民幣元/噸)	1,982.6	1,750.1	1,464.8	1,083.8
房地產行業僱員的平均 工資(人民幣元) ⁽¹⁾	42,837	46,764	51,048	不適用

資料來源：彭博社數據庫、中國國家統計局

附註：

(1) 城鎮非民營板塊

本節載列對我們的業務及經營所處行業影響最重大的中國法律及法規概要。

有關成立房地產企業的法規

成立房地產開發企業

全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），於一九九五年一月一日生效，並於二零零七年八月三十日、二零零九年八月二十七日及二零一二年九月二十三日修訂）規定，房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈施行並於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業，應具備下列條件：(i)有人民幣100萬元以上的註冊資本；及(ii)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

根據開發條例，設立房地產開發企業的開發商，應當向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

然而，於二零零九年五月二十五日的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例由35%降至20%，其他房地產項目的最低資本金比例降為30%。

外商投資房地產企業

根據商務部與國家發改委於二零一五年三月十日聯合頒佈並於二零一五年四月十日施行的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》（「二零一五年產業指導目錄」），就從事土地成片開發的外商投資企業而言，(i)高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營以及

房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬限制外商投資產業類別，(ii)別墅、高爾夫球場的開發屬禁止外商投資產業類別，及(iii)外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業類別。

按照國務院於二零一四年十月三十一日頒佈及於同日施行的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2014年本)的通知》，總投資10億美元及以上鼓勵類或允許類產業項目，由國家發改委核准。《二零一五年產業指導目錄》限制類中的房地產項目，由省級政府核准。

外國房地產投資者可以合資經營、合作經營或外商獨資企業的形式建立業務。成立必須經頒發外商投資企業批准證書的商務部門批准。

於二零零六年七月十一日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，規定(其中包括)境外機構和個人在境內投資非自用房地產，應當根據適用中國法律申請設立外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)，且只能按照核准的經營範圍從事相關業務。聯合意見旨在對外商投資房地產企業的成立及經營施加更多限制，規範部分情況下註冊資本佔總投資額的比例，將批准證書及營業執照的期限限制為一年，限制外商投資房地產企業轉讓其股權或項目，禁止在註冊資本未繳足或未取得土地使用權的情況下向國內外貸款人借款的能力。此外，聯合意見亦限制境外個人在中國購買住宅商品房的能力。

於二零零六年八月十四日，商務部頒佈《關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的通知》。通知重申意見中外商投資房地產行業的若干規定，同時將外商投資房地產企業定義為從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

於二零零七年五月二十三日，商務部與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》（「50號文」）。根據50號文，申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已簽訂土地使用權或房產權的預約出讓或購買協議。中國外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或中國外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發，應按照外商投資有關中國法律法規向中國相關政府部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模。此外，中國地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應向商務部備案，且必須嚴格控制外商投資高檔房地產。對違反有關規定的，外匯管理部門不予辦理已設定外商投資房地產企業資本項目結售匯手續。

根據於二零一零年六月十日頒佈的《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通知》，鼓勵類、允許類總投資3億美元和限制類總投資5,000萬美元的外商投資企業的設立及其變更事項，由省級或副省級商務主管部門批准。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》（「23號文」），規定登記在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據23號文，商務部會隨機抽查註冊外商投資房地產企業。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知外匯管理部門取消公司外匯登記，並取消其外資統計。

於二零一四年六月二十四日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，其中採納電子資料備案以簡化備案程序，並加強事後監管。

房地產開發商的資質

房地產企業的資質等級

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業僅應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

法 規

根據中華人民共和國建設部於二零零零年三月二十九日發佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據資質管理規定，企業分為一、二、三、四四個資質等級。資質分級由相關機關審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出起計有效期為1年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發企業的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發企業的資質年檢

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

有關土地及房地產項目開發的法規

土地出讓

國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付出讓金，作為一定年限內讓與使用土地權利的對價，土地使用者使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付出讓金。土地使用者在支付全部出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得證明收購土地使用權的土地使用證。開發條例規定，擬定房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

繼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施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」）（於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「二零零七年規定」，該規定於二零零七年十一月一日生效）後，以致國土資源部及監察部於二零零四年三月十八日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行二零零二年規定。此外，國土資源部規定二零零四年八月三十一日後，商業用地的土地使用權不得再採用協議方式出讓。在國務院於二零零四年四月二十九日頒佈的《國務院辦公廳關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停審批農用地轉非農建設用地開發，為期約六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。二零零七年規定明確規定，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。二零零七年規定中制定有一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用用途的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照土地出讓合同付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。如受讓人未繳清受讓土地的全部土地出讓金，則

不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或掛牌出讓等競價程序開始日期前20日發佈公告。另外，二零零七年規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。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》，該意見規定(其中包括)，(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；(iv)大力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。

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資質及透過發出招標書鼓勵合資格者參加投標程序。投標人須提交密封的標書以及支付保證金。如土地使用權以招標形式出讓，應由土地局成立評標小組負責開標及決定中標者，評標小組由出讓人代表，有關專家組成，成員人數為5人以上的單數。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用證之前，支付土地出讓金餘額。

如土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

如土地使用權以在地方政府管理以掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明(其中包括)土地的地點、面積及用途以及接收標書的期限。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，同一地塊只有一個意向用地者的，則土地使用權可以協議形式授出，但商業、旅遊、娛樂和商品住宅物業除外。同一地塊有兩個或者兩個以上意向用地者的，則有關土地使用權可採取招標、拍賣或者掛牌出讓方式出讓。

法 規

根據國土資源部於二零零三年九月四日發佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自通知發佈當日起，嚴格控制高檔商品住房的土地使用權出讓。二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知重申房地產開發用地必須採用招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。

二零零七年十一月十九日，財政部（「財政部」）、中國人民銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出定義並對土地儲備的管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及供應所涉及的行政、規管及實施程序作出規定。而且，該管理辦法明確指出，不確定土地儲備土地必須符合規則、計劃，優先儲備閑置、空閑和低效利用的國有存量建設用地。

二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行及監察部聯合下發了《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，通知規定：

- (A) 市縣國土資源管理部門在國有土地出讓合同、租賃合同、劃撥決定書中，必須明確土地出讓價款、租金和劃撥土地價款的總額、繳付時間和繳付方式；對於經依法批准改變土地用途等土地使用條件的，市縣國土資源管理部門必須在土地出讓及租賃合同中明確應補繳的土地價款，繳款人應按合同有關規定繳款。對於未按規定繳清全部土地價款的單位或個人，市縣國土資源管理部門不得核發國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。
- (B) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人依法約定的分期繳納全部土地出讓價款的期限原則上不超過一年。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

二零一零年三月八日，國土資源部發佈《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）嚴格規範商品房用地出讓行為及土地出讓底價、嚴格土地競買人資格審查、嚴格土地出讓合同管理、以及堅持和完善土地招拍掛制度。

由現有土地使用者轉讓土地

除政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同而自該等土地使用者取得土地使用權。

未按土地出讓合同規定的期限和條件開發、利用土地的，使用權不得轉讓。土地使用權轉讓時，土地出讓合同和登記文件中所載明的權利、義務隨之轉移。土地使用者通過轉讓方式取得的土地使用權，其使用年限為土地出讓合同規定的使用年限減去原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。

就房地產開發項目而言，城市房地產法規定，轉讓房地產時須完成開發投資總額的百分之二十五以上。現有持有人在土地出讓合同下的所有權利及義務同時轉讓予土地使用權的承讓人。為實施城市規劃進行舊城區改建，需要調整使用土地的，有關地方政府可以向土地使用權人收購土地使用權。土地使用權人應當就失去土地使用權獲適當補償。

房地產項目開發

房地產項目動工及有關閒置土地的法規

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於指定動工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地由政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。於二零一二年六月一日生效的《閒置土地處置辦法》(經修訂)擴大了閒置土地的定義，將因政府行為造成閒置的土地包括在內。如某塊土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。如土地被抵押的，應邀請相關抵押權人參與處置方案的擬訂工作。

閒置土地的處置方法包括(其中包括)：(i)延長開發及建設期限，但最多一年；(ii)更改土地用途，並於其後繼續開發及建設；或(iii)安排土地臨時使用，待原有項目具備開發建設條件後，重新批准開發。

國土資源部於二零零七年九月八日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費；依法可以無償收回的，土地監管部門堅決無償收回。對於違法審批而造成土地閒置的，有關土地要在二零零七年年底前完成清退。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，概述如下：

- (a) 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度。未按合同約定繳清全部土地價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發放土地使用證。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
- (b) 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，(ii)完成土地開發面積不足1/3，及(iii)投資不足1/4的房地產項目，金融機構應審慎提供貸款和核准融資，對違法用地項目不得提供貸款和上市融資。

房地產項目規劃

於二零零七年十月二十八日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何建築物、構築物、道路、管線或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，辦理建設工程規劃許可證。

根據建設部於二零一四年六月二十五日頒佈並於二零一四年十月二十五日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向縣級以上地方人民政府建設主管部門申請領取建築工程施工許可證。

根據開發條例及國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月七日頒佈並於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零一三年十二月二日頒佈及施行的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工後，須經過當地政府部門(包括規劃局、消防部門及環保部門)的驗收並取得相關批文。

根據建設部於二零零九年四月十三日頒佈的《關於進一步加強建築工程品質監督管理的通知》，關於品質監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

人民防空工程

全國人民代表大會（「全國人大」）於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》規定，國防資產歸國家所有。全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（或人民防空法）鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用（包括租賃）、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的使用、管理及維護作出明確規定。《山西省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法》鼓勵開發商於和平時期投資管理及利用人民防空設施並就此獲利。

有關房地產轉讓及銷售的法規

房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可通過出售、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(i)按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用證；(ii)按照出讓合同約定進行開發，屬於房屋開發項目的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。如受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途的，必須先取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關規定繳納出讓金，惟有關規定決定可以不辦理手續的除外。

不動產登記

根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈並於二零一五年三月一日實施的《不動產登記暫行條例》，國家實行不動產統一登記制度。根據該制度，房屋所有權及土地使用權應依照《不動產登記暫行條例》的規定辦理登記。因買賣、設定抵押權等申請不動產登記的，應當由當事人雙方共同申請。而尚未登記的不動產首次申請登記的，可以由當事人單方申請。利害關係人可根據相關法律法規申請調查或複印不動產登記材料，主管部門不得拒絕提供登記信息。此外，經確認《不動產登記暫行條例》施行前頒發的各類不動產權屬證書繼續有效。

銷售商品房

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日實施的《商品房銷售管理辦法》(「**管理辦法**」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

商品房預售許可證

根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售辦法**」)，商品房預售實行許可制度。房地產開發企業進行商品房預售，應當向有關市、縣房地產管理部門申請預售許可，取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：(i)已交付全部所涉及土地使用權出讓的

出讓金，取得土地使用證；(ii)取得建設工程規劃許可證和施工許可證；(iii)投入開發建設的資金達到工程總投資的25%以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv)預售已進行登記，並取得預售許可證。

預售商品房所得收入的監管

根據預售辦法，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

商品房現售條件

根據管理辦法，商品房現售，應當符合以下條件：(i)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii)企業取得土地使用證或者使用土地的批准文件；(iii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)物業已通過竣工驗收；(v)原居民拆遷安置已經落實；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)房地產管理方案已經落實。房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房交易

根據開發條例及預售辦法，商品房預售，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。開發企業應當自簽約之日起30日內，向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

根據二零零五年五月九日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- (a) 禁止商品房預購人在竣工前及取得房屋所有權證之前再轉讓任何預售商品房。房

屋所有權申請人名稱與預售協議載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其辦理房屋權屬登記手續。

- (b) 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

調整住房供應結構及穩定住房價格

二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進物業市場的健康發展。二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》，要求切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該意見規定調整：

- (a) 住房供應結構：重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- (b) 稅收、信貸及土地政策：從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%。

為貫徹《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部二零零六年七月六日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

- (a) 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品住房總面積的70%。

(b) 於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加快保障性住房建設、鼓勵自住型和改善型住房消費及引導房地產開發企業積極應對市場變化，以及：

- 加大保障性住房建設力度；
- 鼓勵普通商品住房消費；及
- 支持房地產開發企業應對市場變化。

根據國務院辦公廳於二零零八年十二月八日頒佈的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，國務院(i)落實和出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住和改善型普通自住房；(ii)加大對城市低收入居民廉租房、經濟適用房建設和棚戶區改造的信貸支持；及(iii)開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產企業融資渠道。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

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平穩健康發展的通知》，着重：

- 增加保障性住房和普通商品住房有效供給。
- 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求。
- 加強風險防範和市場監管。
- 加快推進保障性安居工程建設。

二零一零年四月十七日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，文中規定：

- 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- 堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。

法 規

於二零一五年三月三十日，住房和城鄉建設部、中國銀監會及中國人民銀行頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。

通知指明，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一套普通自住房作為其第2套住房，最低首付款比例不低於住房價格的40%，具體首付款比例和利率水準由相關銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。通知亦對使用住房公積金買房所需的首付款比例作出調整，規定繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為住房價格的20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為住房價格的30%。

於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，規定對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。出售房屋並於一年內購買新房的人士不符合銷售收益個人所得稅的減免資格。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，對個人購買及持有所有房地產住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。

於二零一五年三月三十日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。

通知規定，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定了(其中包括)以下限制措施：

- (a) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。房價上漲過快的城市，人民銀行當地分支機構可進一步提高第2套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格執行就房屋出售收益徵收20%個人所得稅。
- (b) 增加普通商品住房及用地供應。二零一三年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

房地產抵押

根據城市房地產管理法、全國人大常委會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起實施的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，應當將抵押時該國有土地上的房屋同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉(鎮)、村企業的廠房等建築物抵押的，其佔用範圍內的土地使用權同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上作他項權利記載後，由抵押人收執，並向抵押人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房屋租賃

根據於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。

新物權法

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，於二零零七年十月一日起施行。

物權法存在對加強業主權利保護的多項條款，包括(i)物權法第八十九條規定「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照。」該條款保護業主的採光權並防止物業開發商違章搭建；(ii)物權法第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利，並可更換物業開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權利。

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

有關房地產融資的法規

房地產開發及購買融資

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，規定銀行發放房地產開發貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款。

法 規

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》，商業銀行對申請房地產項目貸款的任何房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

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

於二零零六年五月二十四日，國務院頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，嚴格房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業項目，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對閒置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

根據意見，未繳足註冊資本或未取得土地使用證或項目資本金比例達不到35%的外商投資房地產企業，禁止在中國境內外獲取貸款，國家外匯管理局不會批准有關企業的境外貸款登記。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（「商業性房地產信貸通知」）。商業性房地產信貸通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費及(iv)購買商業用房，連同房地產徵信管理、房地產貸款監察、風險防範等等。

中國人民銀行與銀監會於二零零七年十二月五日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（「補充通知」），就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定。

於二零零八年五月二十六日，銀監會頒佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》。有關通知旨在識別(i)使用偽造房地產買賣合約「偽造抵押貸款」的房地產開發商；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式「偽造定金」的房地產開發商；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的房地產開發商。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就房地產業務貸款提出以下幾點要求：

- (a) 鼓勵普通商品住房消費。
- (b) 支持房地產開發企業合理的融資需求。

物業管理企業

從事物業管理活動的企業應當按照《物業管理條例》(於二零零三年九月一日起施行並於二零零七年八月二十六日經修訂)的相關規定建立資質管理制度。根據於二零零四年五月一日起施行並於二零零七年十一月二十六日經修訂的《物業服務企業資質管理辦法》的相關規定，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請資質。資質審查及主管部門批准及頒發相應資質等級的資質證書應根據企業的實際條件進行。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業資質等級按企業註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業，其資質等級按照最低等級核定，並設一年的暫定期。根據《關於執行《物業管理企業資質管理辦法》有關問題的覆函》，一年內，如果新設立的物業服務企業未能提供物業服務，則其資質失效；如果企業提供了物業服務，則可以申請核定三級及三級以上資質。

法 規

國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅專案的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅專案的物業管理業務。

根據《二零一五年產業指導目錄》，物業管理服務歸類為鼓勵外商投資產業目錄。

根據《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》的相關法規，對物業服務企業的選擇及委聘應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。

有關施工安全的法規

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零二年十一月一日施行及於二零一四年八月三十一日修訂的《中華人民共和國安全生產法》等相關施工安全法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向監督機構申辦工程施工安全登記，未辦理該等登記的工程，不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合有關勞動安全、衛生標準。

有關環境保護的法規

根據全國人大常委會於二零零三年九月一日施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月二十九日施行的《建設項目環境保護管理條例》等相關環境法律法規的規定，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

有關稅務的法規

所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日起執行的企業所得稅法，將向外商投資、於中國設立機構或設施的外國企業以及中國企業劃一徵收25%所得稅稅率。根據企業所得稅法，在中國境外成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被視為「居民企業」，通常須就其全球收入按劃一企業所得稅稅率25%繳稅。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於二零零八年十一月五日修訂並於二零零九年一月一日起實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產、地上的建築物及其附著物的適用稅率為5%。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日施行及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「**土地增值稅暫行條例**」）以及於一九九五年一月二十七日頒佈並施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「**土地增值稅實施細則**」）的規定，轉讓房地產取得的任何資本收益應當在扣除各種規定項目後繳

法 規

納土地增值稅。土地增值稅實行四級超率累進稅率：(i)增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；(ii)增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；(iii)增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；及(iv)增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。扣除項目包括：

- (a) 取得土地使用權所支付的金額；
- (b) 開發土地的成本、費用；
- (c) 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- (d) 與轉讓房地產有關的稅金；及
- (e) 財政部規定的其他扣除項目。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發佈《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》，自二零零七年二月一日起施行。根據該通知，房地產開發企業應根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務機關清算有關土地增值稅稅款。土地增值稅以主管機關審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。符合下列情形之一的，應進行土地增值稅的清算：(i)房地產開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；或(iii)直接轉讓土地使用權的。此外，符合下列情形之一的，有關稅務部門可要求開發商進行土地增值稅清算：(i)已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)開發商申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)稅務機關規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》(「**清算規程**」)，自二零零九年六月一日起生效，重申須清算土地增值稅的情況，包括(i)相關稅務機關要求清算土地增值稅的標準及(ii)稅務機關可根據有關通知的規定徵收及收取土地增值稅的情況。清算規程進一步規定相關稅務機關就清算土地增值稅而進行的審查及核實工作的詳細程序。

契稅

國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》規定，在中國境內轉移土地、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》規定，自二零零八年十一月一日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日起實施並於二零零六年十二月三十一日及二零一三年十二月七日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。截至二零零七年一月一日，城鎮土地每平方米的年稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，對中國企業（不論為內資企業或外商投資企業）而言，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

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起實施及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權轉移書據，稅率按所載金額萬分之五貼花；權利、許可證照（包括房產產權證及土地使用證），則按件貼花五元。

有關外匯登記及外匯的法規

外匯登記

於二零一四年七月四日頒佈並於同日施行的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**37號文**」)規定，境內居民在境外設立或控制在中國作出返程投資的特殊目的公司，須向當地外匯局辦理登記。

如境內法人或自然人居民未能按照規定完成與離岸投資有關的外匯登記，透過返程投資而成立的外商獨資企業則被禁止支付海外利潤、達成協議、轉換股份、作出股本減值、提前撤銷投資、本金、股東貸款的利息及(包括利用海外交付的利潤於境內再投資、增加資本等)其他資金。

外匯兌換

根據《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目(包括貿易相關票據及付款，以及支付利息及股息)。因資本賬項目(如直接股權投資、貸款及調回投資)用途將人民幣兌換為其他貨幣及兌換中國以外的外幣匯款需獲得國家外匯管理局或當地有關部門的事先批准。在中國進行的交易須以人民幣付款。除非另有批准外，否則中國公司必須調回於境外所收取的外幣付款或在境外保留外幣付款。根據國家外匯管理局或當地有關部門設定的上限，外商投資企業可於指定外匯銀行保留外匯賬戶。根據國家相關規定及法規，經常賬戶下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬戶下的外匯所得款項而言，則須經國家外匯管理局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟如根據相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「**142號文**」)，規管外商投資企業將外幣資本金兌換成人民幣資本金，限制兌換成人民幣後的用途。142號文規定，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資或收購。此外，國家外匯管理局加強了

對外商投資企業的外幣資金轉換成的人民幣資金的流動及用途的監管。使用外匯投資中國房地產業務的離岸控股公司，一般應通過成立為外商投資房地產公司的中國附屬公司經營房地產業務，並應通過股權注資投資有關外商投資中國附屬公司。此外，在從境外匯入任何資金前，必須向商務部辦理必要的申報程序。未經國家外匯管理局批准，有關人民幣資金的用途不得改變，且如人民幣貸款尚未使用，不得在任何情況下用於償還或預付人民幣貸款。違反142號文會導致嚴重處罰，如相關外匯管制條例規定的高額罰款。

《國家外匯管理局關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》（「36號文」）於二零一四年七月四日頒佈，並於二零一四年八月四日生效。為進一步深化外匯管理體制改革，更好地滿足和便利外商投資企業經營與資金運作需要，國家外匯管理局決定在部分地區開展外商投資企業資本金結匯管理方式改革。

根據36號文，外商投資企業外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經所在地外匯局辦理出資權益確認的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。目前，試點區域內註冊成立的外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。

勞動及社保法規

於二零零七年六月二十九日，中國政府頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，於二零零八年一月一日生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》及於一九九五年一月一日施行的《中華人民共和國勞動法》，(i)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同，(ii)用人單位禁止強迫員工加班，除非用人單位向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內，(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於當地最低工資標準，及(iv)用人單位必須建立勞動安全衛生制度，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險（包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險）及住房公積金。

法 規

根據全國人大於二零一零年十一月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日實施的《中華人民共和國社會保險法》(「新社保法」)、國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、原勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於一九九九年四月三日頒佈及實施並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零零四年一月一日實施且國務院於二零一零年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金。新社保法生效後，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

歷史及發展

我們的業務發展

緒言

本集團的歷史可追溯至一九九七年，當時為從物業開發業務在晉中成立了榆次新興房屋。辰興於二零零四年十二月成立，二零零五年十二月，為應付日後可能進行業務擴展的需要及為建立辰興品牌，辰興與榆次新興房屋合併，榆次新興房屋的業務轉入辰興。進一步詳情請參閱本節「我們的公司發展－我們的中國附屬公司－辰興」。

在我們的業務發展過程中，我們已取得以下主要里程碑：

年份	業務成績
一九九七年一月	為從物業開發在晉中成立榆次新興房屋
一九九九年八月	我們在山西省晉中市的首個商業房地產項目(即東湖井)動工
二零零三年八月	我們在山西省晉中市的首個住宅及商業綜合房地產項目(即新興國際文教城)動工
二零零四年四月	我們在山西省晉中市的首個住宅房地產項目(即錦繡新城)動工
二零零四年十二月	辰興成立時的名稱為「山西新興房地產開發有限責任公司」，為本集團在中國的主要營運附屬公司，從物業開發業務
二零零七年十一月	我們將業務擴展至四川省並成立辰興四川
二零零八年八月	辰興與榆次新興房屋開發有限公司完成合併
二零零八年十二月	我們在四川省綿陽市的首個住宅及商業綜合房地產項目(即綿陽優山美郡)動工

歷史及發展

年份	業務成績
二零一二年七月	我們將業務擴展至山西省太原市及我們在太原的住宅及商業綜合房地產項目(即龍城優山美郡)動工，這亦是我們首個總規劃建築面積超過1百萬平方米的項目
二零一四年八月	我們為進行龍田項目而收購晉中開發的51%股權

我們的公司發展

緒言

以下載列本公司及對本集團的表現起著重要作用的附屬公司於往績記錄期的公司歷史。

本公司

本公司於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。

由於重組及於全球發售前，本公司成為本集團的控股公司，而本公司的全部已發行股本由White Dynasty BVI持有72.28%、由White Legend BVI持有13.53%、由White Sun BVI持有0.41%、由Honesty Priority BVI持有6.48%及由Honesty Unity BVI持有7.30%。進一步詳情請參閱本招股章程「重組」一節。本公司的主要業務為投資控股。

我們的中國附屬公司

辰興

成立

作為本集團在中國的主要營運附屬公司，辰興由白先生(我們的主席兼執行董事之一)創辦，並於二零零四年十二月二十一日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣8,000,000元。於成立日期，辰興股權的持股情況如下：

股權持有人	出資額	出資方式	概約股權
白先生	人民幣6,100,000元	現金	76.25%
白武魁先生	人民幣800,000元	現金	10.00% ⁽¹⁾
張淑萍	人民幣400,000元	現金	5.00% ⁽¹⁾
王巍明	人民幣350,000元	現金	4.375% ⁽¹⁾
畢錫敏	人民幣350,000元	現金	4.375% ⁽¹⁾
總計	人民幣8,000,000元		100%

歷史及發展

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年十二月十二日，由白先生與白武魁先生（為(i)我們的執行董事兼行政總裁；(ii)白先生的胞弟；(iii)白國華先生的叔父）、張淑萍（為獨立第三方）、畢錫敏（為我們的財務總監白鯉晶的配偶）及王巍明（為獨立第三方）各自訂立的信託協議（「白氏信託」），白武魁先生、張淑萍、畢錫敏及王巍明分別合法持有的辰興10%、5%、4.375%及4.375%股權乃以信託形式代白先生持有，因此由白先生實益擁有。

根據白氏信託，白先生委託白武魁先生、畢錫敏、張淑萍及王巍明通過利用其提供的資金成立辰興並分別代其持有辰興的10.50%、4.375%、5.00%及4.375%股權。因此，加上白先生合法持有的76.25%股權，白先生實益擁有辰興的全部股權。成立白氏信託的理由是(i)當時中國的監管條文規定公司股權持有人不得少於兩名；及(ii)白先生選擇將重心放在本集團的戰略規劃上，故登記持有人因而可代其處理行政報備工作。我們的中國法律顧問認為，該等信託安排並不違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。

白先生用於成立辰興的資金來自其成立本集團之前所積累的個人財富。有關白先生的經驗，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節所載履歷。

與榆次新興房屋合併及擴大註冊資本

為應付到日後可能進行業務擴展的需要及建立辰興品牌，於二零零五年十二月十二日，辰興與榆次新興房屋開發有限公司（「榆次新興房屋」）就通過兼併實現與榆次新興房屋合併訂立合併協議（「合併協議」），據此，(i)榆次新興房屋將由辰興兼併，辰興將於合併後繼續存在；(ii)榆次新興房屋的所有附屬公司、資產、業務、負債及人員轉移至辰興；及(iii)榆次新興房屋當時所有現有股權持有人須予繳足的註冊資本定為人民幣11,480,000元，計入榆次新興房屋於二零零四年十二月二十五日為數人民幣11,755,141.17元的未經審核資產淨值中，而餘下款額人民幣275,141.17元列入辰興的資本儲備。因此，通過兼併完成合併後，辰興的註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣19,480,000元。

歷史及發展

榆次新興房屋

背景

榆次新興房屋於一九九七年一月十六日在中國成立為集體所有制企業，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，主要從事房地產開發。於成立時，榆次新興房屋由榆次新興企業集團及晉中新興建築工程公司(榆次區域鎮集體工業聯合社下屬的附屬公司)分別擁有60%及40%。

於二零零四年九月二十五日，通過決議案批准將公司類型由集體所有制企業改制為有限責任公司，註冊資本將定為人民幣11,480,000元，計入榆次新興房屋的資產淨值注入人民幣11,480,000元。改制完成後，榆次新興房屋的所有權持有情況如下：

股東	股權絕對數值	概約 股權百分比
榆次新興企業集團	人民幣6,000,000元	52.26%
晉中新興建築工程公司	人民幣2,295,315元	20.00%
董先生	人民幣440,000元	3.83%
張淑萍	人民幣400,000元	3.48%
張先生	人民幣400,000元	3.48%
白武魁先生	人民幣341,185元	2.97%
白太太	人民幣80,000元	0.70%
白皚晶	人民幣40,000元	0.35%
畢錫敏	人民幣40,000元	0.35%
王巍明	人民幣20,700元	0.18%
其他24名個人	人民幣1,422,800元	12.40%
總計	人民幣11,480,000元	100%

歷史及發展

於二零零四年十二月三十一日，晉中新興建築工程公司及榆次新興企業集團分別以人民幣2,295,315元及人民幣6,000,000元（參考其於轉讓時的註冊資本）將彼等各自於榆次新興房屋的20%及52.26%股權轉讓予白武魁先生及白先生。該等轉讓完成後，榆次新興房屋的股權持有情況如下：

股東	股權絕對數值	概約股權
白先生	人民幣6,000,000元	52.26%
白武魁先生	人民幣2,636,500元	22.97%
董先生	人民幣440,000元	3.83%
張淑萍	人民幣400,000元	3.48%
張先生	人民幣400,000元	3.48%
白太太	人民幣80,000元	0.70%
白皚晶	人民幣40,000元	0.35%
畢錫敏	人民幣40,000元	0.35%
王巍明	人民幣20,700元	0.18%
其他24名個人	人民幣1,422,800元	12.40%
總計	人民幣11,480,000元	100%

榆次新興房屋的登記股權持有情況直至二零零五年十二月十二日（合併協議簽立日期）為止保持不變。

由於與榆次新興房屋合併，以下人士各自於辰興的股權持有情況載於下表：

股權持有人	出資額	出資方式	概約股權
白先生	人民幣12,100,000元	現金	62.11%
白武魁先生	人民幣3,436,500元 ⁽¹⁾	現金	17.64%
張淑萍	人民幣800,000元 ⁽¹⁾	現金	4.11%
董先生 ⁽²⁾	人民幣440,000元	現金	2.26%
張先生 ⁽³⁾	人民幣400,000元	現金	2.06%
畢錫敏	人民幣390,000元 ⁽¹⁾	現金	2.00%
王巍明	人民幣370,700元 ⁽¹⁾	現金	1.90%
白太太 ⁽⁴⁾	人民幣80,000元	現金	0.41%
白皚晶 ⁽⁵⁾	人民幣40,000元	現金	0.21%
其他24名個人 ⁽⁶⁾	人民幣1,422,800元	現金	7.30%
總計	人民幣19,480,000元		100%

歷史及發展

附註：

- (1) 根據白氏信託，在白武魁先生、張淑萍、畢錫敏及王巍明分別擁有合法權益的人民幣3,436,500元、人民幣800,000元、人民幣370,700元及人民幣390,000元中，人民幣800,000元、人民幣400,000元、人民幣350,000元及人民幣350,000元的註冊資本以信託形式代白先生持有，因此乃由白先生實益擁有，餘下款額人民幣2,636,500元、人民幣400,000元、人民幣20,700元及人民幣40,000元由白武魁先生、張淑萍、畢錫敏及王巍明分別合法及實益擁有。
- (2) 董先生為我們的執行董事之一。
- (3) 張先生為我們的執行董事之一。
- (4) 白太太為(i)白先生的配偶；(ii)白國華先生的母親；(iii)白武魁先生的兄嫂；及(iv)白皚晶的伯母。
- (5) 白皚晶為(i)我們的財務總監；(ii)白先生及白武魁先生的侄兒；及(iii)白國華先生的堂弟。
- (6) 其他24名個人均為獨立第三方。

(i)白武魁先生；(ii)畢錫敏；(iii)張淑萍；及(iv)王巍明因白氏信託終止而將股權轉讓予白先生

與榆次新興房屋合併後，辰興的股權持有人超過兩名，當時規定公司的持股人不得少於兩名的中國監管規定不再適用。此外，白先生選擇向其他高級管理層轉授行政存檔工作，因而毋須註冊持有人為其處理行政報備工作。因此，白先生決定終止白氏信託及將以信託形式代其持有的註冊資本金額轉回至其名下。

歷史及發展

於二零零七年九月二十八日，白先生分別與白武魁先生、張淑萍、王巍明及畢錫敏訂立股權轉讓協議，據此，由於並無實益擁有人參與轉讓，白武魁先生、張淑萍、王巍明及畢錫敏各自將其過往根據白氏信託以信託形式代白先生持有的全部辰興股權無償轉讓予白先生。有關轉讓已於二零零七年九月二十八日依法辦妥及結清。該轉讓完成後，辰興的股權持有情況如下：

股權持有人	出資額	出資方式	概約股權
白先生	人民幣14,000,000元	現金	71.86%
白武魁先生	人民幣2,636,500元	現金	13.53%
董先生	人民幣440,000元	現金	2.26%
張先生	人民幣400,000元	現金	2.06%
張淑萍	人民幣400,000元	現金	2.05%
白太太	人民幣80,000元	現金	0.41%
畢錫敏	人民幣40,000元	現金	0.21%
白皚晶	人民幣40,000元	現金	0.21%
王巍明	人民幣20,700元	現金	0.10%
其他24名個人	人民幣1,422,800元	現金	7.31%
總計	人民幣19,480,000元		100%

辰興由有限責任公司改制為股份制公司

於二零零七年十一月二十九日，辰興由有限責任公司改制為股份制公司，註冊股本定為人民幣137,708,900元，由當時全體股東(按彼等於公司類型改制前各自的持股比例)繳足，計入辰興於二零零七年九月三十日為數人民幣137,708,920.90元的經審核資產淨值中；而及餘下款額人民幣20.90元列入其資本儲備內。

辰興的公司名稱變更

於二零零八年一月三日，辰興將其公司名稱由山西新興房地產開發股份有限公司更改為辰興房地產發展股份有限公司。

擴大註冊資本

於二零零八年十二月二十三日，辰興的註冊資本由人民幣137,708,900元增加至人民幣203,809,172元。是次資本擴大已由辰興的每名現有股東以未分派溢利作出相應金額的出資而進行。

歷史及發展

白太太將股權轉讓予白先生

作為重組的一部分，白先生與白太太(白先生的配偶)於二零一四年十月三十一日訂立股權轉讓協議，據此，白太太以人民幣1.00元的代價將其於辰興的約0.41%股權轉讓予白先生，作為彼等之間的家族安排。是次轉讓已於二零一四年十月三十一日依法辦妥及結清。該轉讓完成後，辰興的股權持有情況如下：

股東	股權絕對數值	概約股權百分比
白先生	人民幣147,311,652元	72.27%
白武魁先生	人民幣27,584,240元	13.53%
張淑萍	人民幣4,184,996元	2.05%
王巍明	人民幣216,524元	0.10%
畢錫敏	人民幣418,544元	0.21%
董先生	人民幣4,603,540元	2.26%
張先生	人民幣4,184,966元	2.06%
白皚晶	人民幣418,544元	0.21%
其他24名個人	人民幣14,886,166元	7.31%
總計	人民幣203,809,172元	100%

辰興由股份制公司改制為有限責任公司

作為重組的一部分，於二零一四年十二月五日，辰興的公司類型由股份制公司改制為有限責任公司。

辰興外商獨資企業收購辰興

作為重組的一部分，於二零一四年十二月二十四日，辰興原股東與辰興外商獨資企業訂立股權轉讓協議，據此，上述股權持有人將其各自於辰興的權益全部轉讓予辰興外商獨資企業。有關代價乃參考辰興於標的轉讓時的註冊資本人民幣203,809,172元釐定。代價暫時乃由白先生撥付，且已於二零一五年一月八日前結清。我們已於二零一五年二月二日前向白先生悉數償還有關款項。

重組完成後，辰興成為辰興外商獨資企業的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。

辰興外商獨資企業

辰興外商獨資企業於二零一四年十二月二十三日在中國成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣1,000,000元。

歷史及發展

重組完成後，辰興外商獨資企業成為辰興香港的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。辰興外商獨資企業的主要業務為投資控股。

辰興四川

辰興四川於二零零七年十一月二十二日在中國成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣20,000,000元。於成立日期，辰興四川由辰興全資擁有。於二零零八年九月二十四日、二零一零年九月二十日及二零一零年十二月八日，辰興四川的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣100,000,000元，其後增加至人民幣200,000,000元並進一步增加至人民幣220,000,000元。於二零一三年九月五日，為向辰興轉撥資金作未來發展之用，註冊資本由人民幣220,000,000元減少至人民幣100,000,000元。

於二零一三年九月十二日，辰興與獨立第三方四川長興實業(集團)有限公司(「四川長興」)訂立一份增資協議，且於同日，四川長興簽立一份以辰興為受益人的免債聲明，根據此兩項安排，藉著將欠付四川長興的貸款人民幣19,200,000元資本化，而餘下欠付四川長興的人民幣120,000,000元注入辰興四川的資本儲備，辰興四川的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣119,200,000元。上述增資及資本化已於二零一四年十月三十日完成。待完成上述貸款的資本化後，辰興四川不再欠付四川長興任何款項。

由於進行上述貸款資本化，辰興於辰興四川的股權被攤薄至約83.89%。擴大資本及貸款資本化的原因是為了改善辰興四川的財務狀況並於應付日後可能進行的業務擴展。貸款資本化完成後，辰興四川的股權持有情況如下：

股權持有人	出資額	概約股權
辰興	人民幣100,000,000元	83.89%
四川長興	人民幣19,200,000元	16.11%
總計	人民幣119,200,000元	100.00%

重組完成後，辰興四川成為辰興的直接非全資附屬公司及本公司的間接非全資附屬公司。辰興四川的主要業務為物業開發。

歷史及發展

晉中開發

晉中開發於二零一三年二月五日在中國成立為有限責任公司(國有全資企業)，註冊股本為人民幣15,000,000元。晉中開發於成立時由獨立第三方晉中開發投資建設有限公司(「晉中開發投資」)全資擁有。

於二零一四年八月二十八日，晉中開發的註冊資本由人民幣15,000,000元增加至人民幣100,000,000元。增資完成後，晉中開發的股權持有情況如下：

股權持有人	出資額	股權
辰興 ⁽¹⁾	人民幣51,000,000元	51%
晉中開發投資 ⁽²⁾	人民幣49,000,000元	49%
總計	人民幣100,000,000元	100%

附註：

- (1) 辰興以現金方式向晉中開發注資人民幣51,000,000元。
- (2) 晉中開發投資以現金方式向晉中開發進一步注資人民幣34,000,000元。

重組完成後，晉中開發成為辰興的直接非全資附屬公司及本公司的間接非全資附屬公司。晉中開發的主要業務是為物業開發。

辰興門窗

辰興門窗於一九九九年一月十四日在中國成立為有限責任公司，初始註冊股本為人民幣500,000元。於成立日期，辰興門窗的股權持有情況如下：

股權持有人	出資額	概約股權
榆次新興房屋 ⁽¹⁾	人民幣200,000元	40.00%
白武魁先生 ⁽²⁾	人民幣20,000元	4.00%
董先生 ⁽³⁾	人民幣20,000元	4.00%
張先生 ⁽⁴⁾	人民幣20,000元	4.00%
白太太 ⁽⁵⁾	人民幣20,000元	4.00%
其他14名個人 ⁽⁶⁾	人民幣220,000元	44.00%
總計	人民幣500,000元	100.00%

歷史及發展

附註：

- (1) 合併完成後，辰興取代榆次新興房屋並持有辰興門窗40%股權。
- (2) 白武魁先生為(i)我們的執行董事之一兼行政總裁；(ii)白先生的胞弟；及(iii)白國華先生的叔父。
- (3) 董先生為我們的執行董事之一。
- (4) 張先生為我們的執行董事之一。
- (5) 白太太為(i)白先生的配偶；(ii)白國華先生的母親；(iii)白武魁先生的兄嫂；及(iv)白皚晶的伯娘。
- (6) 其他14名個人均為獨立第三方。

於二零零八年三月二十六日，辰興門窗當時的股東之間訂立股權轉讓協議。上述代價乃由訂約方根據辰興門窗於轉讓時所持有的全部股權，參考其註冊資本後經公平磋商後釐定。標的股權轉讓已於二零零八年四月九日依法辦妥及結清。

於二零零八年九月二十二日，辰興門窗的註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣1,500,000元。

辰興於二零零九年七月八日與全體現有股權持有人(辰興除外)訂立股權轉讓協議，據此，上述股權持有人將彼等各自於辰興門窗的權益全部轉讓予辰興。有關代價乃由訂約方參考辰興門窗於二零零八年十二月三十一日的註冊資本後經公平磋商釐定。標的股權轉讓已於二零零九年七月八日依法辦妥及結清。該轉讓完成後，辰興門窗的全部股權將由辰興持有。

重組完成後，辰興門窗繼續為辰興的直接全資附屬公司及成為本公司的間接全資附屬公司。辰興門窗的主要業務為門窗製造、加工及安裝。

辰興商業

辰興商業於二零零八年九月十八日在中國成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣1,000,000元。辰興商業於成立時由辰興全資擁有。

歷史及發展

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，辰興商業的註冊資本及股權持有量維持不變。

重組完成後，辰興商業繼續為辰興的直接全資附屬公司及成為本公司的間接全資附屬公司。辰興商業的主要業務為一般商業。

辰興物業管理

辰興物業管理於二零一四年四月十四日在中國成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣6,000,000元。辰興物業管理於成立時由辰興全資擁有。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，辰興物業管理的註冊資本及股權持有量維持不變。

重組完成後，辰興物業管理繼續為辰興的直接全資附屬公司及成為本公司的間接全資附屬公司。辰興物業管理的主要業務為物業管理。

北京辰興

北京辰興於二零零六年三月三日在中國成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣100,000元。北京辰興於成立時由白麗華((i)白先生(我們的主席兼執行董事之一)的女兒；(ii)白國華先生(我們的執行董事之一)的胞妹；(iii)白武魁先生(我們的行政總裁兼執行董事之一)的侄女；及(iv)白皚晶(我們的財務總監)的堂姐)擁有60%及由張林弟(為白國華先生的妻子)擁有40%。

於二零零八年九月十七日，白麗華及張林弟各自與辰興訂立股權轉讓協議，據此，白麗華及張林弟將其各自於北京辰興的股權全部轉讓予辰興，代價分別為人民幣60,000元及人民幣40,000元。有關代價乃經參考其註冊資本後釐定。標的股權轉讓已於二零零八年九月十八日依法辦妥及結清。

轉讓完成後，北京辰興由辰興全資擁有。

作為重組的一部分，於二零一四年十一月十九日，辰興與一名獨立第三方田宇訂立股權轉讓協議，據此，辰興將其於北京辰興的全部權益轉讓予田宇，代價為人民幣100,000元。有關代價乃經參考其註冊資本後釐定，且代價已於二零一四年十一月十九日依法妥為結清。

歷史及發展

轉讓完成後，北京辰興不再是我們的附屬公司。北京辰興不構成本集團的一部份，原因是北京辰興主要從事物業代理服務，而這不被認為是本集團的主要業務。

我們於英屬處女群島及香港的附屬公司

辰興BVI

辰興BVI於二零一四年十一月四日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中10,000股股份於二零一四年十一月四日配發及發行予本公司，並已繳足股款。

重組完成後，辰興BVI成為本公司的直接全資附屬公司。辰興BVI的主要業務為投資控股。

辰興香港

辰興香港於二零一四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，其中100股股份按面值配發及發行予辰興BVI，並已繳足股款。

重組完成後，辰興香港成為辰興BVI的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。辰興香港的主要業務為投資控股。

中國上市申請

我們已向中國證監會提交有關辰興股份於深圳證券交易所上市的申請（「中國上市申請」），且中國證監會已於二零零九年九月二十七日正式受理該上市申請並進行審查。提交申請後，辰興於二零零九年十一月十七日收到中國證監會反饋意見，並已於二零零九年十一月二十六日提交回覆。自此，辰興並無收到中國證監會的任何進一步反饋意見。經考慮當時中國政府對中國物業市場採取的政策以及中國證監會延長暫停審批上市申請程序的期限，辰興於二零一一年三月三十日決定撤回其向中國證監會提出的上市申請。

撤回我們向中國證監會提出的上市申請後，辰興於二零一五年一月二十八日與中國上市申請的保薦人（「A股保薦人」）訂立終止協議。A股保薦人（作為與相關中國監管機構溝通的主要渠道）確認其與辰興並無意見分歧，且並無有關撤回中國上市申請的任何事項需提請本公司及聯交所注意。

歷史及發展

經考慮上文所述，除本招股章程所披露的資料外，據獨家保薦人所知，(i)並無與上市有關且應在本招股章程中合理地重點提出以便對投資者作出知情評估的有關中國上市申請的任何其他事項；(ii)並無與中國上市申請有關且可能對本公司上市合適性或本招股章程所披露資料的準確性及完整性產生影響的任何其他事項；及(iii)並無應提請香港的監管機構及投資者注意的有關撤回中國上市申請的任何其他事項。

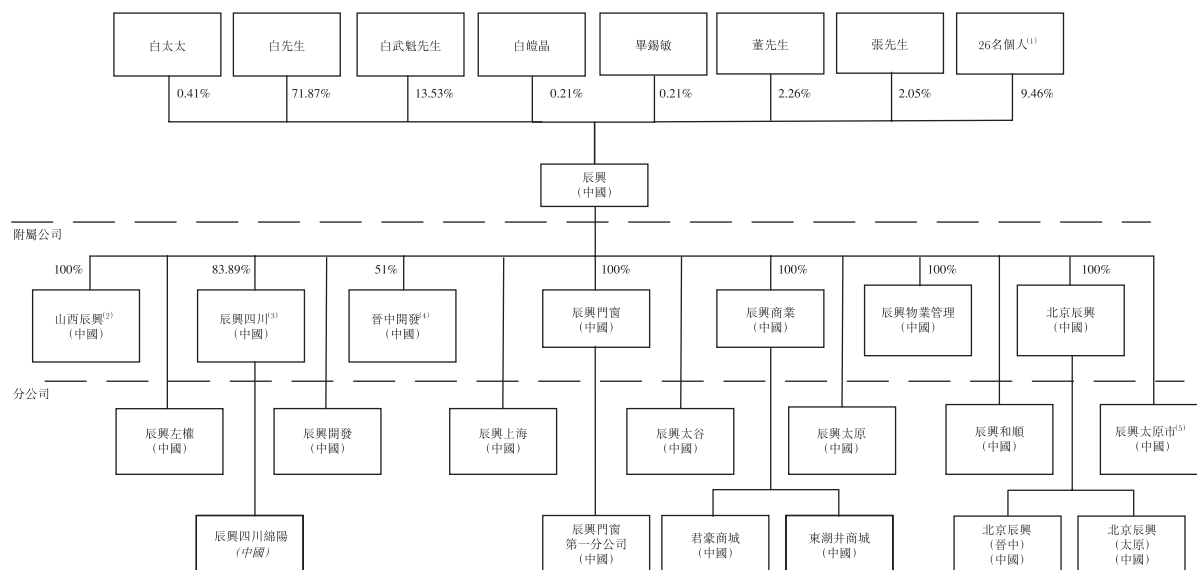
重 組

緒 言

為籌備上市，本集團曾進行若干重組步驟，據此，本集團已建立一套一致的企業架構，而本公司成為控股公司。重組涉及以下主要步驟：

- (1) 我們的公司控股股東、境外中間控股公司及本公司註冊成立；
- (2) 白太太持有的0.41%辰興股權轉讓予白先生；
- (3) 將辰興持有的北京辰興全部股權出售予一名獨立第三方；
- (4) 辰興由股份制公司改制為有限公司；
- (5) 辰興外商獨資企業註冊成立；
- (6) 辰興外商獨資企業收購辰興的全部股權；
- (7) 向White Legend BVI、White Sun BVI、Honesty Priority BVI及Honesty Unity BVI配發及發行新股份；
- (8) 成立家族信託；及
- (9) White Empire BVI收購White Dynasty BVI的全部股權及指定白太太為家族信託的另一受益人。

下圖顯示本集團緊接重組前的股權及企業架構：



重 組

附註：

- (1) 截至最後實際可行日期，該26名個人均為獨立第三方，且並非我們控股股東的一致行動人士。
- (2) 山西辰興於二零一四年十二月四日撤銷註冊。
- (3) 辰興四川其餘16.11%的股權於緊接重組前由獨立第三方四川長興實業(集團)有限公司持有。
- (4) 晉中開發其餘49%的股權於緊接重組前由獨立第三方晉中開發投資建設有限公司持有。
- (5) 辰興太原市於二零一五年一月十五日撤銷註冊。

為籌備上市，以下重組步驟已進行：

(1) 我們的公司控股股東、境外中間控股公司及本公司註冊成立

於二零一四年十月十五日，White Empire BVI於英屬處女群島註冊成立為擔保有限公司。於註冊成立日期，White Empire BVI的唯一股東白先生承諾在White Empire BVI自願清盤情況下向其出資不超過1.00美元。白先生為我們的執行董事之一兼主席。

於二零一四年十月十六日，White Legend BVI於英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。同日，10,000股股份按面值配發及發行予白武魁先生。白武魁先生為我們的執行董事之一兼行政總裁。

於二零一四年十月十六日，White Sun BVI於英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。同日，5,000股股份及5,000股股份按面值分別配發及發行予白皚晶及畢錫敏。白皚晶為我們的財務總監，而畢錫敏為白皚晶的配偶。

重 組

於二零一四年十月十六日，Honesty Priority BVI於英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。同日，10,000股股份按面值配發及發行予董先生、張先生及11名個人，於重組前彼等為辰興當時的現有股東，現時亦為獨立第三方。董先生及張先生均為我們的執行董事。於二零一四年十月十六日進行的Honesty Priority BVI股份配發及發行的詳情載於下表：

股東姓名	按面值配發 及發行的 Honesty Priority BVI股份數目	於Honesty Priority BVI 的股權
董先生	3,487	34.87%
張先生	3,170	31.70%
陳建華	238	2.38%
寇紅喜	158	1.58%
林安平	158	1.58%
劉麗雲	317	3.17%
任小保	158	1.58%
田受明	174	1.74%
張連盛	634	6.34%
張志英	158	1.58%
展麗麗	317	3.17%
鄭愛香	80	0.80%
周秀祁	951	9.51%
總計	10,000	100%

重 組

於二零一四年十月十六日，Honesty Unity BVI於英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。同日，10,000股股份配發及發行予15名個人，於重組前彼等為辰興當時的現有股東，現時亦為獨立第三方。於二零一四年十月十六日進行的Honesty Unity BVI股份配發及發行的詳情載於下表：

股東姓名	按面值配發 及發行的 Honesty Unity BVI股份數目	於Honesty Unity BVI 的股權
張淑萍.....	2,814	28.14%
周晉紅.....	2,012	20.12%
方振宇.....	1,407	14.07%
李彩霞.....	1,126	11.26%
魏豔芬.....	703	7.03%
郝育光.....	563	5.63%
裴潤根.....	281	2.81%
成鳳蘭.....	211	2.11%
劉長增.....	174	1.74%
王巍明.....	146	1.46%
羅彩萍.....	141	1.41%
王海麗.....	141	1.41%
張曉榮.....	141	1.41%
李變玲.....	70	0.70%
劉志勇.....	70	0.70%
總計	10,000	100%

於二零一四年十月二十四日，White Dynasty BVI於英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。同日，10,000股股份按面值配發及發行予白國華先生。白國華先生為我們的執行董事之一。

於二零一四年十一月三日，本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。於註冊成立之時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股繳足股份發行及配發予初始認購人Sharon Pierson(為獨立第三方)，並於同日轉讓予White Dynasty BVI。於二零一四年十一月三日亦進一步按面值發行及配發7,227股繳足股份予White Dynasty BVI。白國華先生於二零一四年十一月三日獲委任為本公司的唯一董事。

根據日期為二零一五年六月十二日的股東決議案，本公司的法定股本由38,000,000股股份(每股面值0.01港元)增至1,000,000,000股股份(每股面值0.01港元)。

於二零一四年十一月四日，辰興BVI於英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。同日，10,000股股份按面值配發及發行予本公司。

於二零一四年十一月十二日，辰興香港於香港註冊成立為有限公司。於註冊成立之時，辰興香港向辰興BVI配發及發行100股無面值股份。

(2) 白太太持有的0.41%辰興股權轉讓予白先生

出於一項家族安排，二零一四年十月三十日，白先生與其配偶白太太訂立一項股權轉讓協議，據此，白太太以人民幣1.00元將其持有的0.41%辰興股權全部轉讓予白先生。有關股權轉讓完成後，白先生擁有辰興的72.28%股權。有關進一步詳情，請參閱「歷史及發展－我們的中國附屬公司－辰興－白太太因家族安排將股權轉讓予白先生」一節。

(3) 將辰興持有的北京辰興全部股權出售予一名獨立第三方

於二零一四年十一月十九日，辰興與田宇(一名獨立第三方)訂立一項股權轉讓協議，據此，辰興以代價人民幣100,000元將其持有的100%北京辰興股權全部轉讓。有關進一步詳情，請參閱「歷史及發展－我們的中國附屬公司－北京辰興」一節。

(4) 辰興由股份制公司改制為有限公司

於二零一四年十二月五日，辰興完成將公司類型由股份制公司改制為有限公司。有關進一步詳情，請參閱「歷史及發展－我們的中國附屬公司－辰興－辰興由股份制公司改制為有限責任公司」一節。

(5) 辰興外商獨資企業註冊成立

於二零一四年十二月二十三日，辰興外商獨資企業於中國成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日期，辰興香港為辰興外商獨資企業的唯一股東。

(6) 辰興外商獨資企業收購辰興的全部股權

於二零一四年十二月二十四日，辰興原股東各自與辰興外商獨資企業訂立一項股權轉讓轉讓予協議，據此，辰興原股東將彼等的全部100%辰興股權轉讓予辰興外商獨資企業，總代價為人民幣203,809,172元。有關進一步詳情，請參閱「歷史及發展－我們的中國附屬公司－辰興－辰興外商獨資企業收購辰興」一節。

重 組

(7) 向White Legend BVI、White Sun BVI、Honesty Priority BVI及Honesty Unity BVI配發及發行新股份

根據上文步驟6由辰興外商獨資企業收購辰興的全部股權後，向White Legend BVI、White Sun BVI、Honesty Priority BVI及Honesty Unity BVI進一步配發及發行一系列股份，其中已分別向彼等配發及發行1,353股股份、42股股份、647股股份及730股股份。

根據上文步驟7配發及發行股份後，本公司的所有權架構載於下表：

股東名稱	所持 股份數目	於本公司的概約 股權百分比
White Dynasty BVI	7,228	72.28%
White Legend BVI	1,353	13.53%
White Sun BVI	42	0.41%
Honesty Priority BVI.....	647	6.48%
Honesty Unity BVI	730	7.30%
總計	10,000	100.00%

(8) 成立家族信託

於二零一四年十一月十三日，白先生作為財產授予人為受益人的利益成立一項全權信託（「家族信託」），受益人包括白國華先生及受託人不時指定的任何人士或類別人士。White Empire BVI獲委任為家族信託的受託人，並擁有慣例授予受託人的權力，包括：

- (i) 為任何受益人的利益動用信託基金及其所得收入的全部或任何部分；
- (ii) 為受益人的利益向任何其他信託的受託人支付或轉讓信託基金及其所得收入；及
- (iii) 為受益人的利益持有信託基金及其所得收入。

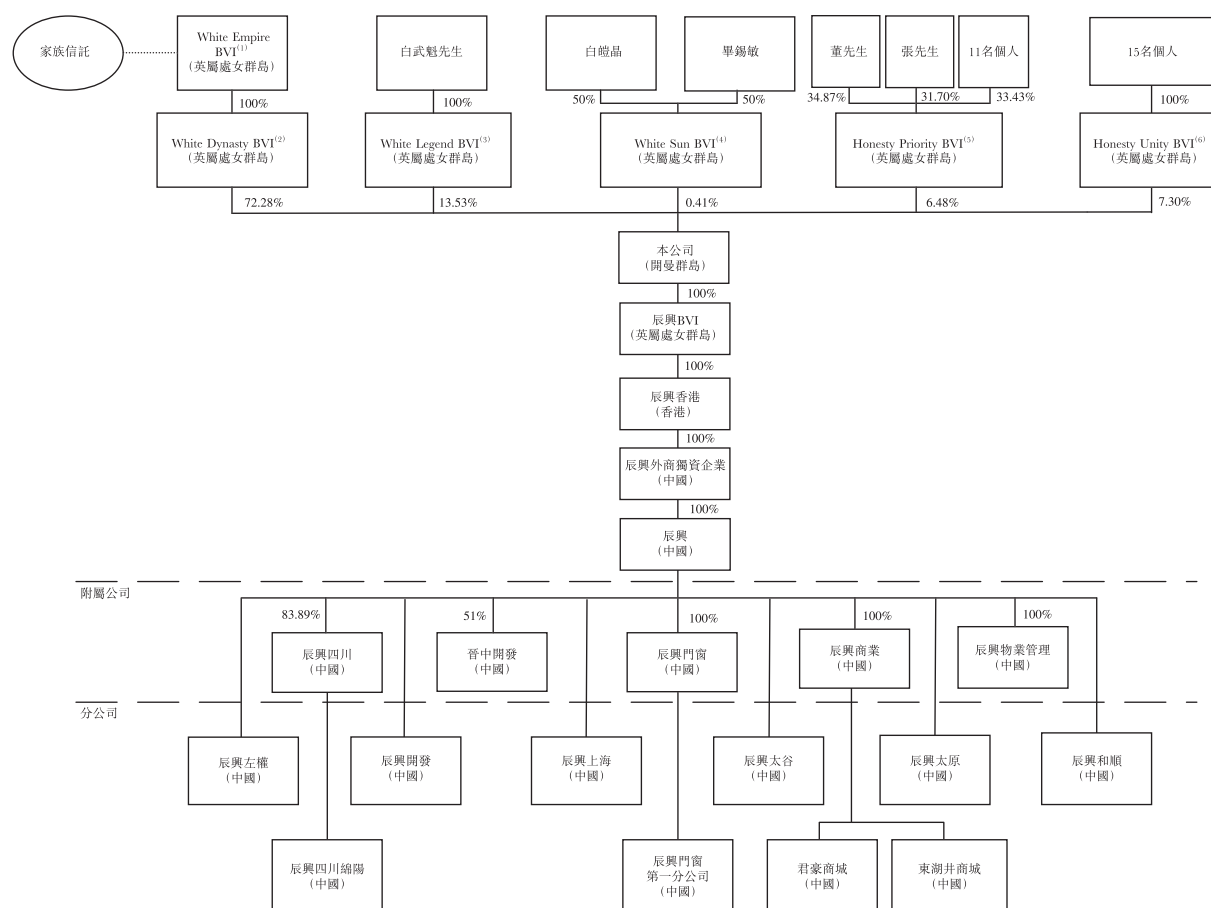
(9) White Empire BVI收購White Dynasty BVI的全部股權及指定白太太為家族信託的另一受益人

根據白國華先生（作為賣方）與White Empire BVI（作為買方）所訂立日期為二零一五年三月十八日的轉讓文據，White Empire BVI於同日按面值以現金10,000美元收購White Dynasty BVI的全部已發行股本（即10,000股每股面值1.00美元的股份）。該收購完成後，

重 組

White Dynasty BVI成為White Empire BVI的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，White Dynasty BVI及White Empire BVI均為我們的控股股東。緊隨該收購完成後，White Empire BVI(作為受託人)指定白太太為家族信託的另一受益人。

下圖列示緊隨重組後但於全球發售及資本化發行完成前本集團的股權及公司架構：



附註：

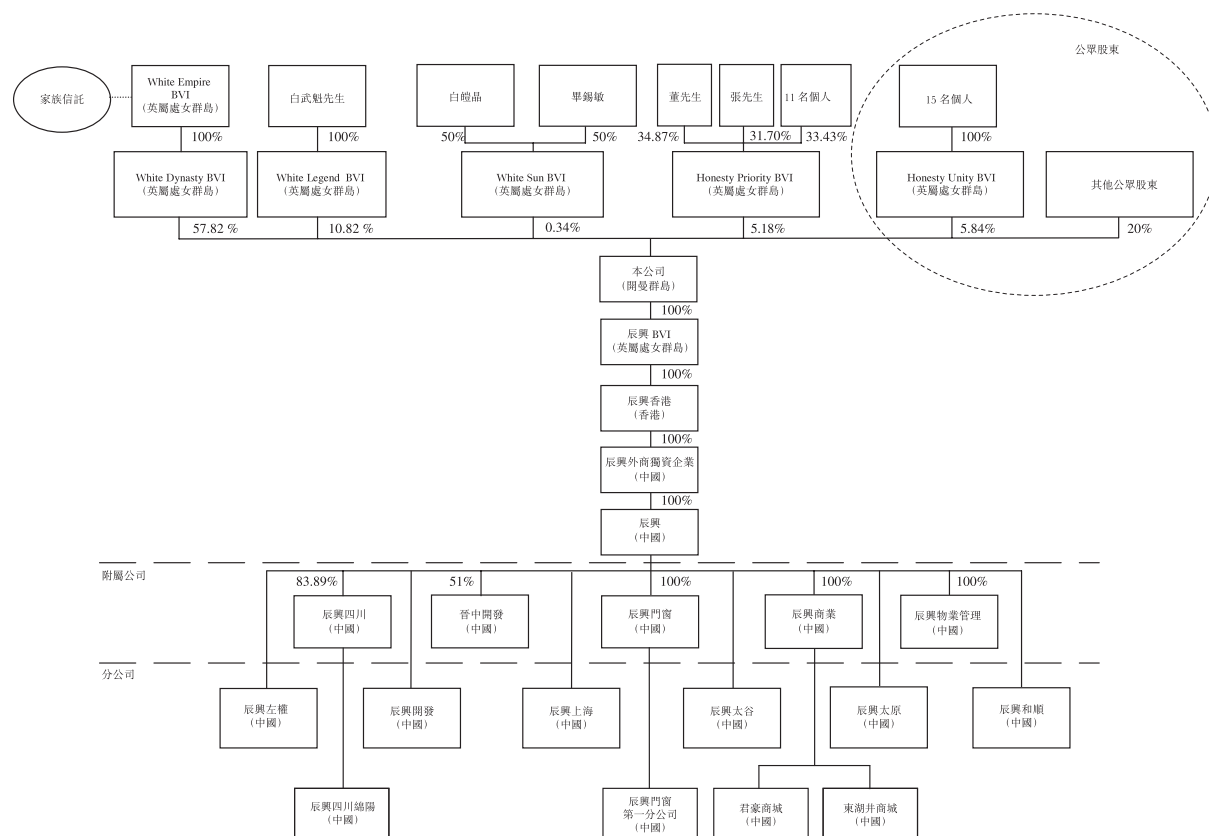
- (1) 自二零一一年一月一日或本集團旗下各公司的註冊成立日期(以較後者為準)以來，白先生及白國華先生均採取一致的方法以在有關本集團的股東決策上作出意見一致的決定。白先生及白國華先生將不時就(其中包括)股息宣派、審批年度預算案及財務報表，以及委任核數師等事宜共同行動，以行使身為本集團旗下任何公司股東的所有形式的權利(包括在股東大會上行使投票權)。於二零一五年二月十日，白先生與白國華先生訂立一致行動聲明，以確認有關一致行動安排的存在，除非及直至彼等雙方另行書面協定則除外。有關詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－我們控股股東的背景」一節。

緊隨重組後但於全球發售及資本化發行完成前，White Empire BVI由白先生合法實益全資擁有。於二零一四年十一月十三日，白先生作為財產授予人為受益人的利益成立家族信託，受益人包括白國華先生及受託人不時指定的任何人士或類別人士。White Empire BVI獲委任為家族信託的受託人。於二零一五年三月十八日，White Empire BVI(作為受託人)指定白太太為家族信託的另一受益人。

重 組

- (2) White Dynasty BVI由White Empire BVI合法實益全資擁有。鑒於White Empire BVI擁有White Dynasty BVI全部已發行股本及為家族信託的受託人，截至最後實際可行日期，White Dynasty BVI為我們的公司控股股東之一。
- (3) White Legend BVI由白武魁先生合法實益全資擁有。截至最後實際可行日期，白武魁先生為我們的執行董事之一兼行政總裁。
- (4) White Sun BVI由白皚晶及畢錫敏分別合法實益擁有50%及50%權益。截至最後實際可行日期，白皚晶為(i)白先生及白武魁先生的侄兒；及(ii)白國華先生的堂弟，而畢錫敏為白皚晶的配偶。
- (5) Honesty Priority BVI由董先生、張先生及其他11名個人分別合法實益擁有34.87%、31.70%及33.43%權益。截至最後實際可行日期，董先生及張先生為我們的執行董事，而該11名個人均為獨立第三方。
- (6) Honesty Unity BVI由15名個人合法實益全資擁有。截至最後實際可行日期，該15名個人均為獨立第三方。

下圖列示資本化發行及全球發售完成後本集團的股權及公司架構但並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權：



重 組

我們的中國法律顧問確認，上述涉及我們中國附屬公司的重組步驟已按照適用中國法律及法規依法妥為完成。

中國法律合規

併購規定

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合頒佈及於二零零六年九月八日起施行並其後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），境內自然人以其合法設立或控制的境外公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，有關併購應報商務部審批；倘境內自然人透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，涉及特殊目的公司境外上市的交易須經中國證監會批准。

向相關地方政府機構諮詢後確認，辰興外商獨資企業向白先生及31名個人收購辰興的股權之時，我們的最終控股股東白國華先生為聖基茨和尼維斯的公民，彼並非併購規定所界定的境內居民個人。因此，有關收購毋須遵守併購規定。此外，相關地方政府機構亦確認，無論白先生或白太太於該收購後會否被指定為家族信託的受益人以及是否會因此而於上市後亦成為控股股東，其依舊認為該收購毋須受併購規定所規限。然而，須遵守《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》及其他適用中國法律及法規。

基於上文所述，據我們的中國法律顧問告知，除非日後頒佈新的法律及法規，或商務部及中國證監會發佈有關併購規定的新規定或詮釋，否則，有關收購及本公司申請發行股份及股份在聯交所上市毋須根據併購規定經商務部或中國證監會批准。

國家外匯管理局的規定

根據國家外匯管理局於二零一四年七月十四日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(37號文)。根據37號文，(a)中國居民(「中國居民」)於以境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」，中國居民以投融資為目的而直接設立或控制)的資產或股權出資前須向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(b)初步登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括(其中包括)境外特殊目的公司發生中國居民股東、名稱及經營期限變更，或境外特殊目的公司的註冊資本增加或減少、股份轉讓或置換、合併或分立事項，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文，未能辦理上述登記手續或會被處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

於二零一四年十二月二十四日，白先生及31名個人(全部均為中國居民)於遵從37號文的規定取得國家外匯管理局山西分局批准後辦妥相關登記手續。

概覽

我們是山西省領先的物業開發商之一，專注於開發主要包括住宅及(次要為)商業物業的開發項目。我們的物業開發業務自一九九七年從山西晉中起步。近二十年來，我們秉承著「以誠信創品牌，以品牌增效益」的原則，實施了立足晉中、向太原擴展業務的區域發展戰略，並已成功擴展版圖至四川省綿陽。二零一三年，我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合選評為「中國房地產開發企業500強」第279名，而我們在山西省所有物業開發商中排名第一。

我們的經營宗旨是「以人為本、誠信經營、責任地產、和諧社會」，專注於開發切合我們客戶具體喜好及需求的物業。我們提供多類住宅物業，包括高層住宅、小高層住宅、多層洋房住宅及聯排住宅，並正在開發多個配備多功能配套設施的大型優質生活區，內設零售商舖、幼兒園、學校、會所和停車位，旨在為客戶提供優質生活及消費選擇。

截至二零一五年三月三十一日，我們已完成10個項目及2個項目的若干部分。截至二零一五年三月三十一日，我們的土地儲備總建築面積為2.4百萬平方米，位於晉中、太原和綿陽三個城市，其中包括已竣工但未出售的總建築面積385,402平方米，2個項目及3個開發中項目若干部分總建築面積1,289,887平方米，以及2個未來開發項目若干部分總建築面積768,150平方米。我們相信，我們已積累優質的土地儲備，將足夠我們在未來四到五年開發項目之用。我們採取謹慎的土地收購和項目選址戰略，戰略上專注於城郊並僅收購(i)利用我們現有資源能夠高效管理的，(ii)符合我們的投資預算，(iii)具備達到目標項目回報標準的潛力及(iv)盡量減低可能引起法律問題的地塊。

我們於二零一四年八月完成認購晉中開發51%的股權，該公司在晉中經濟技術開發區參與總佔地面積為649,208平方米的城中村改造項目(即龍田項目)。我們根據與管委會訂立的開發及分配協議開發安置房(經隨後的一份補充協議補充)，管委會通過向我們支付管理費向我們提供3.8%的保證利潤。董事認為有關管理費(計及就此應付所得稅後)於往績記錄期產生的回報低於我們的整體淨利潤率範圍4.6%至12.9%的原因是(i)由於對手方為管委會，龍田項目一期所涉的商業風險低得多；及(ii)龍田項目一期與銷售作為城中村改造計劃一部分的安置房有關，而往績記錄期本集團承接的項目主要與銷售住宅及商業物業有關，業務性質存在差異。然而，儘管盈利能力較差，董事認為參與龍田項目一期符合我們的利益，原

因為我們的參與使我們在龍田項目二期或三期的土地使用權競標方面處於有利地位。董事認為，地方政府會優先考慮在開發優質大型住宅社區方面具有豐富經驗及具有良好從業經驗的競標者，因此，在地方政府就授出龍田項目二期或三期土地使用權作出評估時，我們參與龍田項目一期（與地方政府具有密切業務合作關係）的經驗會強化我們的從業背景。我們預期龍田項目二期及三期將涉及開發及向最終客戶銷售住宅及商業物業。龍田項目一期的地塊由我們的間接非全資附屬公司晉中開發（我們持有其51%股權）持有。我們相信，這有助於我們取得潛在可用的土地儲備。

晉中開發已經成功通過掛牌出讓取得龍田項目一期（總佔地面積為129,048平方米、開發中建築面積為449,634平方米）的土地使用權。目前，我們主要在該等地塊上開發回遷安置房供現有村民使用，而按管委會指示向訂約方分配龍田項目一期根據補充協議可能於二零一五年八月開始進行。該項目已經被當地部門列為二零一四年晉中市市政重點項目。由於項目與山西省高校教育園區和晉中科技創新園區的政府規劃一致，我們相信其具有巨大的發展潛力。我們認為參與城中村改造項目使得我們(i)能夠在初步階段對有關地塊和相關區域有更深入的了解、(ii)與相關政府或政府機構保持良好合作關係，並樹立我們在相關社區內的品牌及專業形象，我們相信這使我們日後在該等區域的公開招標、拍賣或掛牌出讓中處於有利地位；及(iii)以具成本效益的方式取得擁有巨大升值潛力的地塊。

我們已制定標準化開發流程，並已應用於整體業務運營上，涵蓋從選址、市場分析、土地收購、項目規劃和設計、招標和採購、施工和質量控制到銷售及市場推廣直至客戶服務的整個物業開發週期。憑藉上述標準化運作流程，我們能夠有效地管理項目，有效率地監控開發進程，並確保各開發項目貫徹應用質量標準，繼而獲取最佳投資回報。

我們的競爭優勢

我們認為以下為支持我們可持續發展及盈利增長的核心競爭優勢：

我們在山西省的物業開發行業佔據領先地位。

我們是山西省領先的物業開發商之一。二零一三年，我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合選評為「中國房地產開發企業500強」第279名，而我們於總部設立在全省的所有物業開發商中排名第一。山西省的房地產行業於過去數年發展迅猛。根據中國國家統計局的資料，山西省的房地產投資總額由二零零九年的人民幣477億元增至二零一三年的人民幣1,309億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率達28.7%。太原作為山西省的省會，近年來不斷吸引了大量房地產投資。根據中國國家統計局的資料，太原的房地產投資總額由二零零九年的人民幣165億元增至二零一三年的人民幣430億元，二零零九年至二零一三年的複合年增長率達27.1%。根據太原市統計局的資料，二零一三年太原售出的商品房建築面積為4.0百萬平方米，較二零一二年增長25.0%。

我們的物業開發業務自一九九七年從晉中起步。為配合山西省政府「大太原經濟圈」和「太榆同城化」的宏觀經濟戰略規劃，我們實施了立足晉中、向太原擴展業務的區域發展戰略，以便把握該地區快速發展的經濟和迅速提高的住房需求。截至二零一五年三月三十一日，我們在晉中已完成8個項目及1個項目的若干部分，已竣工總建築面積為1.3百萬平方米，並在太原已完成一個項目的若干部分，已竣工總建築面積為0.3百萬平方米，且我們正在太原開發一個項目的若干部分，總規劃建築面積為1.1百萬平方米。我們相信，作為最早進入山西省房地產市場的企業之一，憑藉我們在這個區域的戰略性聚焦和深厚的根基，我們對當地市場、客戶偏好以及城市規劃趨勢有較深入的理解，並與當地政府建立了良好的合作關係，使我們擁有本土市場的優勢。

除了深耕山西省的房地產市場，我們亦積極發掘將房地產業務拓展到其他有增長潛力的市場的機會。作為我們向中國中西部拓展的第一步，我們在二零零七年成功將我們的業務擴展至綿陽。綿陽是國務院唯一批准建設的「國家科技城」，也是四川省第二大城市，靠近省會成都，通過城際鐵路和高速公路與成都連接。截至二零一五年三月三十一日，我們在綿陽已完成2個項目，已竣工總建築面積為244,454平方米。我們目前正在綿陽開發1個項目，總規劃建築面積為446,554平方米。

業 務

憑藉我們在山西省的領先地位、強大的執行能力和聲譽良好的品牌形象，我們一直並準備好繼續受惠於中國房地產市場的增長潛力。

我們在開發大型優質生活區方面成績有目共睹。

我們相信，我們在開發大型優質生活區方面，具有豐富的經驗和強大的執行能力。我們正在開發新興國際文教城、龍城優山美郡這兩個總建築面積各為80萬平方米以上的項目。這些項目都位於城郊地區，而且均配備多功能配套設施，內設零售商舖、幼兒園、學校、會所和停車位，旨在為客戶提供優質消費選擇。舉例而言，我們的新興國際文教城三期在二零零九年獲評為「中國名盤」，並在二零一零年榮獲「廣廈獎」。請參閱「一獎項及嘉許」。

我們相信憑藉我們在開發大型優質生活區方面的能力及經驗，將可在當地樹立品牌知名度，在開發過程中獲得當地政府的支持及支持我們的未來發展。此外，開發大型項目使我們可利用協同效應更有效地管理開發項目，有助我們實現規模經濟。再者，開發單一大型項目一般須投入大量資金及投資成本，對開發商的經驗、專業技能、資質要求較高。因此，我們相信與規模較小的開發商相比，我們有較大的競爭優勢。

我們的標準化物業開發流程讓我們可將成功經驗套用於開發項目中。

我們已制定標準化開發流程，並已應用於整體業務運營上，涵蓋從選址、市場分析、土地收購、項目規劃和設計、招標和採購、施工和質量控制到銷售及市場推廣直至客戶服務的整個物業開發週期。憑藉上述標準化運作流程，我們能夠有效地管理項目，有效率地監控開發進程，並確保各開發項目貫徹應用質量標準，繼而獲取最佳投資回報。

我們亦認為該標準化開發流程使我們能夠有效地控制和管理項目開發流程中每個步驟的成本。在項目初期，我們會根據過往經驗及歷史數據作出成本預測，並致力在整個開發流程中通過持續監察目標成本及市場發展及提供成本控制反饋，以有效控制成本。特別是，作為我們標準化開發流程的一部分，我們與預先批准的合資格第三方建築承包商、設計公司、原材料供應商和銷售代理商建立長期合作關係，讓我們在確保施工質量的同時得以控制採購成本。

此外，我們聘請知名設計公司協助我們的項目規劃和設計，我們的內部設計團隊與其緊密合作，開發出高品質的產品設計；同時，我們採納嚴格標準挑選建築承包商，以保證我們的項目符合我們的產品設計及質量標準。舉例而言，考慮到綿陽坡地山區的特點，我們將綿陽優山美郡和綿陽天禦定位為低密度多層電梯花園洋房。憑藉高品質及獨特設計，於二零一一年，綿陽優山美郡獲中國國際房地產與建築科技展覽會評為「中國名盤」，並獲中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會評為「全國優秀示範小區創建項目」。我們的內部營銷團隊負責收集深度的市場信息，並與我們聘請的外部調研公司合作，進行有針對性的市場分析以及宣傳及推廣活動，讓我們得以開發切合當時市場需求和客戶喜好的產品，並能夠在較短時間內預售物業。

我們相信，我們的標準化開發流程可輕易應用於將我們的成功經驗套用於開發項目中，並讓我們能以符合成本效益的方式重複運營。

我們已採取謹慎的土地收購和項目篩選戰略。

我們在購置土地方面嚴謹守規，僅收購(i)利用我們可用資源能夠有效管理，(ii)符合我們的投資預算，(iii)具備達到目標項目回報標準的潛力及(iv)盡量減低可能引起法律問題的地塊。於往績記錄期內，我們用於物業開發的絕大部分地塊均根據有關中國法律法規通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式直接從中國政府獲得。通過這樣的方式出讓的土地一般不會涉及法律糾紛或拆遷等可能會延長開發週期並且導致額外成本的責任。

我們的多數開發項目戰略性選址於城郊地區，該等地區有強勁的城鎮化因素和經濟增長前景，讓我們可以較低成本收購大量土地，有利於維持較高的利潤率。另外，我們認為城郊地區更可能受益於政府對當地基礎設施及公用設施的投資，進而有助於提升該等地區的物業價值。

在項目選址之前，我們會分析當地物業市場，一般在考慮多種標準(如預算費用、平均銷售價格、預期的利潤率、對資金流量狀況的影響、土地面積、位置、可用交通、配套設施、以及其他區域資源的可用性)進行深入市場調查和財務分析後，才會就項目選擇作出決定。我們根據外聘專業顧問出具的市場調研報告編製可行性研究報告，且須經董事會審閱及批准。這一決策過程使我們在高質量的增長與財務穩健性之間取得平衡，同時降低了財務風險，並且有效管理現金流。

我們的管理團隊擁有強大的執行能力及豐富的行業經驗。

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

我們的管理團隊平均擁有逾六年行業經驗。董事會的執行董事於本集團任職超過九年，這有利於宣揚企業共同價值及經營理念。我們有一支在物業開發、規劃、設計、工程、財務、項目投資、經營與營銷及銷售等多個領域具有專長的專業人員團隊。我們多年來致力於招聘及培訓我們認為有潛力為我們發展作出貢獻的員工。

我們的業務戰略

我們致力於為目標客戶提供高品質產品及服務，堅持企業和管理高標準，旨在獲得理想的利潤及投資回報，以及實現穩定可持續的發展。我們計劃通過執行以下核心業務戰略以發展和壯大我們的業務：

把握山西省實施城鎮化政策的契機，鞏固在山西省的市場領導地位，同時向中國中西部拓展。

我們計劃繼續投入資源推動業務增長，鞏固我們在山西省的市場領導地位，把握山西省城鎮化進程及整體地方經濟迅速增長所帶來的對高品質物業需求的持續上升。我們目前在晉中經濟技術開發區參與總佔地面積為649,208平方米的城中村改造項目。其中，我們已經成功取得若干地塊(即龍田項目一期，總佔地面積為129,048平方米、開發中建築面積為449,634平方米)的土地使用權，目前主要作為開發區現有村民回遷安置房的建設使用。該項目已經被當地部門列為二零一四年晉中市市政重點項目。由於項目與山西省高校教育園區和晉中科技創新園區的政府規劃一致，我們相信其具有巨大的發展潛力。我們認為參與城中村改造項目使得我們(i)能夠在初步階段對有關地塊和相關區域有更深入的了解；(ii)與相關政府或政府機構保持良好合作關係，並樹立我們在相關社區內的品牌及專業形象，我們相信這使我們日後在該等區域的公開招標、拍賣或掛牌出讓中處於有利地位；及(iii)以具成本效益的方式取得擁有巨大升值潛力的地塊。另外，我們正在太原開發一個大型物業項目，配備多功能配套設施，規劃總建築面積為1.4百萬平方米，預計在二零一九年竣工。

此外，我們計劃向中國中西部拓展，物色並把握中國中西部地區其他二線及三線城市的新商機。我們相信，該等地區目前及在可見未來會繼續是中國經濟活躍的地區，存在具吸引力的增長機會。我們預期將繼續受惠於當地物業市場的不斷增加的需求。我們計劃繼續深入研究全國及地區性的政府政策、經濟及城鎮化趨勢，以便有戰略地將業務擴展至我們認為具高增長潛力的地區。

我們相信，我們在地區物業市場經營多年所積累的深入認識，將有助我們推行上述擴張戰略。此外，我們強大的執行能力、高效的管理架構加上標準化物業開發流程，為我們快速擴展以及成功收購和開發更多項目建立堅實的基礎。考慮到時間因素及市場狀況，我們計劃繼續以審慎及嚴謹的方式挑選項目及擴展業務，以確保我們的財務表現及流動資金。

繼續專注於大型物業開發項目，同時持續完善項目設計。

憑藉我們多年運營所累積的經驗和專業知識，我們計劃繼續開發具多方位功能、居住環境舒適的大型及高品質物業項目。我們計劃不斷完善項目設計，繼續與知名的設計公司和專業建築承包商合作，適應市場需求，迎合目標客戶不斷轉變的喜好，並計劃繼續採用先進技術及材料，順應綠色生活、環保、節能、生態友好、休閒的新概念，致力為客戶提供創新、宜居、高增值及高品質的住所及服務。此外，為進一步提高住宅物業的價值，我們計劃繼續創新及完善我們各項新開發項目的配套設施。

進一步提升品牌影響力。

我們高度重視提升我們的品牌及專業形象和客戶滿意度，並相信這能夠進一步提高我們的財務表現。我們一直致力於提供高品質的物業和服務。我們於二零一四年四月成立自身的物業管理公司，並計劃向客戶提供全方位的「管家式服務」。我們相信通過自身的物業管理公司為業主提供物業管理服務能為我們的客戶提高物業價值，並提升我們的品牌知名度和聲譽。我們的銷售及營銷團隊將繼續以多種廣告活動為媒介，積極宣傳我們的產品及品牌形象。

此外，我們建立了「辰興會」這個客戶交流平台，與客戶保持密切的聯繫及取得其意見。我們將繼續定期進行業主滿意度調查以進一步改善我們的產品和服務質量。我們擬繼續通過「辰興會」以資訊科技進行客戶關係管理，並進一步提升品牌價值。

繼續吸引、挽留及激勵有才幹的熟練員工。

我們認為，重視我們企業文化的高素質員工是我們的寶貴資產。為配合我們的業務發展及擴張，我們擬吸引及招聘在物業開發、項目規劃、設計、財務及營銷與銷售等方面具備廣泛專業知識的員工。我們注重優秀員工的長遠發展並尋求員工與我們之間利益保持一致。我們將繼續招聘、挽留及激勵有才幹的熟練員工，為員工提供有競爭力的薪酬待遇、系統化的在職培訓課程以及有效的績效評估和獎勵制度。此外，我們將繼續營造良好的創業工作環境，增強我們員工的責任感，以提升我們的企業文化。我們相信，這種企業文化將能增強員工之間的交流、合作和創意，從而提高效率、提升忠誠度、工作滿足感、對工作的投入和敬業精神，藉以強化我們的整體運營。

我們的物業開發項目

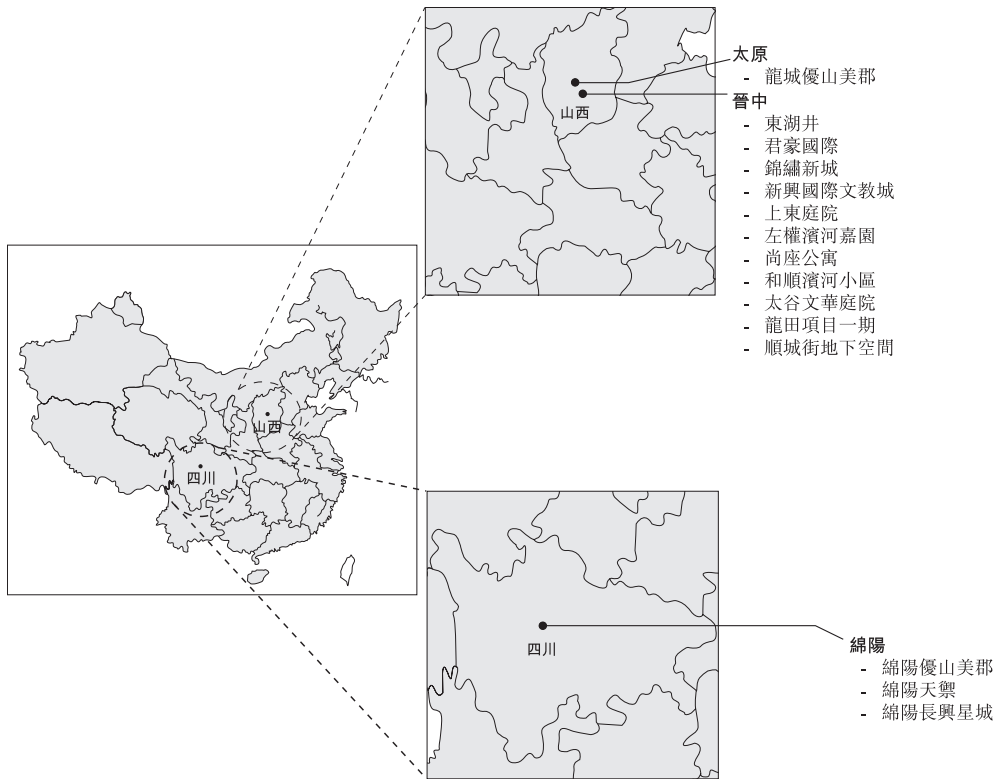
我們主要專注於在中國的戰略目標城市從事住宅物業開發，滿足該等城市的客戶購買首套住房或改善居住環境的需求。我們主要提供小高層及高層住宅、多層洋房住宅及聯排住宅，附設臨街零售門店及配套會所、幼兒園及學校，以滿足客戶的日常生活、娛樂及休閒需求。我們亦開發SOHO式公寓及於綿陽長興星城項目擁有一家持作未來開發的酒店。

我們相信，經濟增長、城鎮化及工業化、可獲得的住宅按揭貸款、可支配收入不斷增加乃我們業務的主要驅動因素。尤其是，我們相信，隨著中國居民可支配收入增加，整體而言，對住宅物業(尤其是擁有便捷公共交通、發達基礎設施及舒適生活環境的優質住宅物業)的需求將會增加。

截至二零一五年三月三十一日，我們的物業組合包括15個已竣工或處於不同開發階段的物業開發項目，位於多個城市，包括山西省的晉中及太原以及四川省的綿陽。截至二零一五年三月三十一日，我們有總建築面積1.9百萬平方米的已竣工物業項目或項目分期、總建築面積1.3百萬平方米的開發中項目或項目分期及總規劃建築面積0.8百萬平方米的持作未來開發項目或項目分期。

業 務

下圖顯示截至二零一五年三月三十一日我們物業開發項目的地理位置及主要資料：



我們的住宅物業主要分類如下：

- 小高層住宅—一般為8至12層高樓宇；
- 高層住宅—一般為13至33層高樓宇；
- 多層洋房住宅—一般為4至7層高樓宇；及
- 聯排住宅—一般為2至6個住宅單位，不超過三層，相互連接。

業 務

我們的物業開發項目分類

下表載列我們的物業分類與本招股章程「附錄一—會計師報告」及「附錄三—物業估值」一節的相應物業分類：

我們的分類	會計師報告	物業估值報告
已竣工項目或項目分期： 我們已從相關政府機關取得相關竣工驗收證書的項目或項目分期。	<ul style="list-style-type: none">• 持作出售已竣工物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作出售、業主自用或投資的物業
開發中項目或項目分期： 我們已收到所需建築工程施工許可證但尚未取得相關竣工驗收證書的項目或項目分期。	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作開發的物業
未來開發項目或項目分期： 建築工程尚未開始而我們已： (a)收到相關土地使用證或 (b)簽署相關土地出讓合同但尚未取得土地使用證的項目或項目分期。	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作未來開發的物業

由於我們的部分物業開發項目包含按滾動基準完成的多期開發項目，單個項目可屬於上述一個或多個類別。

我們對物業的分類反映我們經營業務的基準，可能與其他物業開發商採用的分類有所不同。單個物業開發項目可能需要多份土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他許可證及證書，這些許可證及證書可在整個開發過程中的不同時間發出。

有關會計師報告及物業估值報告中物業分類的詳情，請分別參閱本招股章程「附錄一—會計師報告」及「附錄三—物業估值」。

本招股章程所載我們各物業開發項目的詳細說明均截至二零一五年三月三十一日，另行註明日期者除外。實際或估計動工日期是指項目或多期項目相關分期首幢樓宇開始動工或估計開始動工的日期。我們已竣工項目或項目分期的實際或估計竣工日期是指我們各項目或多期項目各分期通過竣工驗收的日期，開發中或未來開發項目及項目分期的實際或估計竣工日期反映我們基於當前開發及施工計劃作出的最佳估計。實際或估計開始預售日期是指我們各項目或多期項目各分期的任何物業開始或估計開始預售的日期。

佔地面積及建築面積

佔地面積的計算方式如下：

- 就我們已取得土地使用證的項目或項目分期而言，基於相關土地使用證計算；或
- 就我們尚未取得土地使用證但已簽署相關土地出讓合同的項目或項目分期而言，基於相關土地出讓合同計算。

本招股章程所用的總建築面積包括可銷售／可出租建築面積及非可銷售建築面積。本招股章程所用的非可銷售建築面積是指根據中國法律及法規不可銷售的配套設施。本招股章程所用的可銷售／可出租建築面積一般是指我們的內部樓面面積及物業公攤面積、我們的投資物業及根據適用中國法律及法規可銷售或可出租的停車位。可銷售／可出租建築面積進一步分為已預售／售出可銷售／可出租建築面積及未售出可銷售／可出租建築面積。

物業在我們已簽訂相關預售協議但尚未向客戶交付物業時即為已預售。物業在我們與客戶簽訂預售或銷售合同（視情況而定）並將物業交付客戶後視為已售出。物業在客戶簽署交付物業確認書時被視為已交付予客戶。我們的客戶須根據各自預售或銷售合同的條款確認收到交付的物業。

本招股章程呈列的建築面積資料乃基於以下各項獲得：

- 就已竣工項目及項目分期而言，已竣工建築面積資料以相關竣工驗收證書為基準，倘竣工驗收證書尚未獲得或不適用，則為相關建設工程規劃許可證；
- 就開發中項目及項目分期而言，開發中建築面積資料以相關建設工程規劃許可證為基準；

業 務

- 就未來開發項目及項目分期而言，規劃建築面積資料乃(i)以相關建設工程規劃許可證為基準，或(ii)如相關建設工程規劃許可證尚未發出，則以相關土地使用證為基準，或(iii)如我們尚未取得相關土地使用證，則以相關土地出讓合同及我們的內部記錄及估計(或會有變更)為基準；
- 就已竣工項目及項目分期而言，未售出可銷售／可出租建築面積資料以相關房屋所有權證及我們的內部記錄及估計為基準；
- 就已竣工項目及項目分期而言，持作投資建築面積資料以相關房屋所有權證及我們的內部記錄及估計為基準；
- 就已竣工項目及項目分期而言，已售建築面積資料以已簽訂預售或銷售合同為基準，不得超出相關預售許可證所載的許可建築面積上限；
- 就開發中項目及項目分期而言，可銷售／可出租建築面積資料以相關預售許可證或測量報告或建設工程規劃許可證(如預售許可證無法取得或不適用)為基準；及
- 就開發中項目及項目分期而言，已預售建築面積資料以已簽訂預售協議為基準，不得超出相關預售許可證所載的許可建築面積上限。

已產生的開發成本是指相關項目或項目分期的直接成本，包括我們產生的土地成本、建設成本及資本化利息成本，而將產生的未來開發成本是指我們根據已產生的開發成本估計將產生的預算成本。

基於我們內部記錄、內部估計及業務規劃的該等數字及施工或預售時間表，日後或會在重大方面有別於我們目前的估計。

本招股章程內所用我們物業開發項目的名稱為我們已用於或擬用於推廣物業的項目名稱。我們部分物業開發項目的名稱可能不同於向有關機關登記的名稱。部分名稱須經有關機關批准，因此可能會有變更。我們物業項目的英文名稱僅供參考及市場推廣之用。

我們的中國法律顧問向我們表示，根據《外商投資產業指導目錄》(二零一五年修訂)，我們的開發中項目不屬於限制或禁止外商投資的行業類別。

業 務

土地儲備及物業組合

下表載列截至二零一五年三月三十一日我們按地域劃分的土地儲備及物業組合概要：

	已竣工		開發中	未來開發			土地 儲備總量 ⁽¹⁾	佔土地 儲備總量 的百分比
	已竣工 建築面積	未售出可 銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 (平方米)	已 取得土地 使用證	尚未取得 土地使用證	總 建築面積	(%)
晉中	1,291,468	45,032	524,319	—	—	—	569,351	23.3
太原	346,410	222,538	469,264	617,900	—	617,900	1,309,702	53.6
綿陽	244,454	117,832	296,304	150,250	150,250	—	564,386	23.1
總計	1,882,332	385,402	1,289,887	768,150	150,250	617,900	2,443,439	100.0

附註：

- (1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

下表載列截至二零一五年三月三十一日我們按物業類型劃分的土地儲備及物業組合概要：

	已竣工		開發中	未來開發			土地 儲備總量 ⁽¹⁾	佔土地 儲備總量 的百分比
	未售出 可銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 (平方米)	已 取得土地 使用證	尚未取得 土地使用證	總 建築面積	(%)	
住宅	330,559	835,432	502,393	50,067	452,326	1,668,384	68.3	
零售商舖	38,239	172,566	71,540	32,066	39,474	282,345	11.5	
SOHO式公寓	113	—	—	—	—	113	<0.1	
酒店	—	—	22,119	22,119	—	22,119	0.9	
停車位	16,491	273,808	144,732	44,732	100,000	435,031	17.8	
配套設施	—	8,080	27,366	1,266	26,100	35,446	1.4	
總計	385,402	1,289,887	768,150	150,250	617,900	2,443,439	100.0	

附註：

- (1) 土地儲備相等於(i)未售出可銷售/可出租建築面積，(ii)開發中總建築面積及(iii)持作未來開發總規劃建築面積的總和。

業 務

上表包括民防區域(開發中總建築面積為114,763平方米，或截至二零一五年三月三十一日佔我們土地儲備的4.7%，截至二零一五年三月三十一日賬面值為人民幣24.5百萬元)。該等民防區域竣工後不可單獨銷售，但我們在和平時期獲准使用並管理該等區域，並根據中國法律法規賺取利潤。於戰爭時期，民防區域可能會由政府使用。截至最後實際可行日期，我們並無使用民防區域，原因是該等區域尚未完工，因此據我們的中國法律顧問表示，我們在此階段毋須就使用該等民防區域取得任何政府批文。一旦民防區域已通過相關竣工驗收，我們將根據相關的中國法律法規向相關政府機關申請有關批文。有關規管民防物業的中國法律及法規詳情，請參閱「法規－人民防空工程」。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無接獲任何中國政府機構發出的任何通知確認我們持有任何閒置土地，亦無產生任何閒置土地費用。根據我們最近期建築計劃，董事預期截至最後實際可行日期並無閒置土地問題。

我們的物業開發項目概要

已竣工項目及項目分期

截至最後實際可行日期，我們已就所有已竣工項目及項目分期取得土地使用證及房屋所有權證。下表載列截至二零一五年三月三十一日我們已竣工項目及項目分期的資料概要：

項目	實際 施工日期	實際 竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出			其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	於物業 估值報告 內的 參考編號
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)					
1. 東湖井 ⁽⁶⁾	一九九九年八月	二零零零年七月	1,330	17,886	—	10,610	7,276	—	3.9	100	70	14
2. 君豪國際 ⁽⁶⁾	二零零五年七月	二零零七年六月	7,465	69,440	15,705	8,603	41,236	—	130.3	100	137	3,13
3. 錦繡新城 ⁽⁶⁾	二零零四年四月	二零零七年四月	5,261	39,080	—	—	39,080	—	8.1	100	—	—
4. 新興國際 文教城	二零零三年八月	二零零五年 十二月	310,473	744,604	25,963	—	707,700	151	1,205.2	100	165	7
一期 ⁽⁶⁾	二零零三年八月	二零零五年 十二月	5,600	24,903	—	—	24,602	—	42.4	—	—	—
二期 ⁽⁶⁾	二零零五年 十一月	二零一二年四月	17,968	94,046	161	—	92,748	151	101.7	—	—	—
三期	二零零七年五月	二零零九年 十二月	255,918	550,664	4,603	—	540,443	—	865.9	—	—	—
四期(部分) ⁽⁴⁾	二零一二年十一月	二零一四年九月	30,987	74,991	21,199	—	49,907	—	195.2	—	—	—

業 務

項目	實際 竣工日期	實際 竣工日期	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	未售出			其他建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 ⁽²⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	於物業 估值報告 內的 參考編號 (物業編號)
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)					
5. 上東庭院 一期 ⁽⁶⁾	二零零五年九月	二零零六年 十一月	43,704	127,554	2,219	—	121,596	201.4	100	11	9	
			19,361	47,998	—	—	47,926	51.2	—	—	—	
二期	二零零九年五月	二零零一年 十二月	24,343	79,556	2,219	—	73,670	150.2	—	—	—	
6. 左灘濱河 嘉園	二零零五年八月	二零零七年 十二月	73,035	110,449	—	—	97,990	92.8	100	—	—	
	二零零七年三月	二零零九年九月	2,411	11,347	312	—	9,471	28.7	100	2.9	8	
7. 尚座公寓 和順濱河 小區	二零零七年五月	二零零八年六月	60,100	65,000	833	—	61,335	57.5	—	—	—	
	二零零一年七月	二零零二年十月	5,898	51,684	—	—	51,217	80.1	—	—	—	
8. 太谷文華 庭院	二零零九年八月	二零零一年五月	30,690	54,424	—	—	51,525	76.2	100	—	—	
綿陽												
1. 綿陽優山 美郡	二零零八年十二月	二零零二年五月	74,124	127,507	53,812	—	71,682	1,845	407.3	83.89	191.3	10
2. 綿陽天禦 ⁽⁵⁾	二零零九年十二月	二零零四年九月	68,529	116,947	64,020	—	52,170	687	403.5	83.89	241.6	11
太原												
1. 龍城優山 美郡一期 南區	二零零二年七月	二零零四年 十二月	115,050	346,410	222,538	—	118,545	—	916.6	100	1,322	12
已竣工總建築面積			798,070	1,882,332	385,402	19,213	1,430,821	3,576	3,611		2,146.8	
應佔總建築面積 ⁽⁷⁾				1,842,950	366,419	19,213	1,410,262	3,168	3,481			

附註：

- (1) 包含我們在每項已竣工項目或項目分期中持作公用設施(不可出售或租賃)的建築面積部分。
- (2) 根據我們在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- (3) 包含根據截至二零一五年三月三十一日我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總資本值部分(並不包括不可出售公用設施的應佔價值)。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三一物業估值」。
- (4) 新興國際文教城四期的住宅單位及零售商舖已竣工並已於二零一四年九月通過竣工驗收。我們預計將於二零一五年第三季度取得四期該部分的相關竣工驗收證書。
- (5) 綿陽天禦已竣工並已於二零一四年九月通過竣工驗收。我們預計將於二零一五年第三季度取得該項目的相關竣工驗收證書。
- (6) 東湖井、君豪國際、錦繡新城、新興國際文教城一期及二期及上東庭院一期由榆次新興房屋在二零零七年九月與我們合併之前收購及開發。請參閱「歷史及發展」。
- (7) 包含根據我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總建築面積部分。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三一物業估值」。

業 務

開發中物業及持作未來開發物業

截至最後實際可行日期，我們已就所有開發中物業取得土地使用證。下表載列截至二零一五年三月三十一日我們開發中或未開發項目或項目分期的資料概要：

項目	項目公司	佔地面積 (平方米)	實際/估計		實際/估計		開發中		持作未來開發					於物業 估值報告 內的 參考編號	
			竣工日期	竣工日期	竣工日期	竣工日期	可銷售/ 可出租 建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	使用證的 建築面積	已產生的 開發成本	預計未來 開發成本	擁有權 權益 ⁽¹⁾		應佔 資本值 ⁽²⁾
			施工日期	竣工日期	預售日期	竣工日期	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(物業編號)
晉中															
1. 新興國際	辰興	22,578					73,278	59,625	20,977	—	—	100	265	15	
文教城															
四期			二零一二年十一月 ⁽⁵⁾	二零一五年九月	二零一五年一月	—	10,949	8,840	—	—	—	—	38.0	3.5	
(部分)							10,949	8,840	—	—	—	—	—	—	
停車位															
五期		22,578	二零一三年九月 ⁽⁶⁾	二零一五年九月	二零一三年十一月	62,329	50,785	20,977	—	—	—	—	145.4	26.0	
住宅							47,407	45,954	20,977	—	—	—	—	—	
零售商舖							5,058	4,831	—	—	—	—	—	—	
停車位							8,819	—	—	—	—	—	—	—	
配套設施 ⁽³⁾							1,045	—	—	—	—	—	—	—	
2. 龍田項目一期	晉中開發	129,048					449,634	427,999	—	—	—	51	416.2	16	
一階段															
住宅		14,346	二零一三年十二月 ⁽⁶⁾	二零一六年三月	二零一五年八月 ⁽¹⁰⁾	78,954	74,203	—	—	—	—	—	146.1	167.8	
零售商舖						66,700	61,948	—	—	—	—	—	—	—	
停車位						6,243	6,243	—	—	—	—	—	—	—	
						6,011	6,011	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

項目	項目公司	實際/估計		實際/估計		實際/估計		開發中		持作未來開發				於物業估值報告內的參考編號			
		佔地面積	施工日期	竣工日期	預售日期	實售日期	估計日期	開發中建築面積	可銷售/可出租建築面積	預售建築面積	規劃建築面積	尚未取得土地	已產生的開發成本		預計未來開發成本	擁有權益 ⁽¹⁾	應佔資本值 ⁽²⁾
		(平方米)					(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
二階段																	
住宅		24,367	二零一三年十二月 ⁽⁶⁾	二零一六年三月	二零一六年八月 ⁽¹⁰⁾	二零一五年	110,725	101,386	—	—	—	—	176.1	267.3			
零售商舖							90,630	81,290	—	—	—	—					
停車位							9,563	9,563	—	—	—	—					
							10,532	10,532	—	—	—	—					
三階段																	
住宅		26,682	二零一三年十二月 ⁽⁶⁾	二零一六年十二月	二零一六年五月	二零一六年	126,120	121,061	—	—	—	—	191.6	296.2			
零售商舖							106,142	101,083	—	—	—	—					
停車位							7,873	7,873	—	—	—	—					
							12,104	12,104	—	—	—	—					
四階段																	
零售商舖		13,422	二零一三年十二月 ⁽⁶⁾	二零一六年三月	二零一六年八月 ⁽¹⁰⁾	二零一五年	28,819	28,819	—	—	—	—	47.3	61.8			
停車位							20,936	20,936	—	—	—	—					
							7,883	7,883	—	—	—	—					
五階段																	
零售商舖		50,232	二零一三年十二月 ⁽⁶⁾	二零一六年三月	二零一六年八月 ⁽¹⁰⁾	二零一五年	105,016	102,531	—	—	—	—	202.0	219.0			
停車位							69,358	69,358	—	—	—	—					
配套設施							33,173	33,173	—	—	—	—					
							2,485	—	—	—	—	—					
3. 順城街地下空間展興																	
		— ⁽⁷⁾	二零一三年一月	二零一五年九月	二零一五年九月		1,407	897	—	—	—	—	13.1	0.4	100	13	17

業 務

項目	項目公司	佔地面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期		實際/估計 預售日期		開發中		持作未來開發				於物業 估值報告 內的 參考編號					
			估計 竣工日期	實際 竣工日期	估計 預售日期	實際 預售日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用證的 建築面積 (平方米)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)		
太原																		
1. 龍城優山美郡	辰興	303,440																
一期(南區) ⁽⁸⁾		2,078	二零一四年 四月	二零一五年 八月	二零一五年 四月	二零一五年 四月	72,399	72,325	—	—	—	—	—	242.0	166.1	100	1,340	18.21
零售商舖 停車位							6,247	6,173	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一期(北區)		108,005	二零一四年 四月	二零一七年 五月	二零一四年 九月	二零一四年 九月	396,865	321,252	96,180	—	—	—	—	387.2	865.3			
住宅 零售商舖 停車位							306,010	301,078	96,180	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期		111,477	二零一五年 七月	二零一八年 十二月	二零一六年 四月	二零一六年 四月	—	—	—	394,100	394,100	394,100	155.1	1,088.7				
住宅 零售商舖 停車位 配套設施 ⁽³⁾							—	—	—	292,846	292,846	292,846	—	—	—	—	—	—
三期		60,080	二零一七年 七月	二零一九年 十二月	二零一八年 四月	二零一八年 四月	—	—	—	212,400	212,400	212,400	83.6	586.8				
住宅 零售商舖 停車位							—	—	—	159,480	159,480	159,480	—	—	—	—	—	—
四期		21,800	二零一五年 七月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	—	—	—	11,400	11,400	11,400	4.5	31.5				
配套設施 ⁽³⁾							—	—	—	11,400	11,400	11,400	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	項目公司	佔地面積 (平方米)	實際/估計		實際/估計		實際/估計		開發中				持作未來開發				於物業 估值報告 內的 參考編號		
			施工日期	竣工日期	竣工日期	預售日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用證的 建築面積 (平方米)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 ⁽¹⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)				
綿陽																			
1. 綿陽長興星城 辰興四川																			
		(平方米)																	
		104,308						296,304	291,754	—	150,250	—	—	—	256.6	1,185.9	83.89	304.5	19.20
一期		68,150	二零一零年 五月	二零一七年 一月	二零一五年 四月	296,304	291,754	—	—	—	—	—	—	166.8	772.5				
住宅						218,544	218,544	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售商舖						25,403	25,403	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位						47,807	47,807	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施 ⁽³⁾						4,551	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期		36,158	二零一七年 三月	二零一九年 五月	二零一七年 八月	—	—	—	150,250	—	—	—	—	100.1	403.1				
住宅						—	—	—	50,067	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售商舖						—	—	—	32,066	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店						—	—	—	22,119	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位						—	—	—	44,732	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施 ⁽³⁾						—	—	—	1,266	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計		559,374				1,289,887	1,173,852	117,157	768,150	617,900	2,099	4,956			2,338.7				
應佔總建築面積 ⁽⁴⁾						1,021,832	917,131	117,157	743,945	617,900	1,682	4,271							

附註：

- 根據我們在相關項目公司中的實際擁有權權益計算。
- 包含根據截至二零一五年三月三十一日我們在相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總資本值部分（並不包括不可出售公用設施的應佔價值）。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三—物業估值」。
- 主要包含不可出售的公用設施。
- 新興國際文教城四期該部分配設的停車位預計將全為地下停車位，不計入相應佔地面積。
- 我們在於二零一四年四月取得相關建築工程施工許可證之前開始建設新興國際文教城四期及五期的停車位。請參閱「—法律程序、合規及內部控制事宜— 相關法律及規定的合規情況— 過往不合規事件」。

- (6) 龍田項目一期於二零一三年十二月在於二零一五年一月取得相關建築工程施工許可證之前開始施工。請參閱「一法律程序、合規及內部控制事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」。
- (7) 預期順城街地下空間包括整個地下零售商舖且並無相應佔地面積。此項目土地使用權根據有關君豪國際的土地出讓合同授予。
- (8) 我們於二零一二年四月在於二零一三年十一月取得相關預售許可證之前開始預售龍城慶山美郡一期南區。請參閱「一法律程序、合規及內部控制事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」。
- (9) 包含根據我們於相關項目或項目分期的實際權益，由我們應佔的總建築面積部分。我們於相關項目或項目分期的權益載於「附錄三—物業估值」。
- (10) 根據與管委會訂立的補充協議，按管委會指示向前約方分配龍田項目一期可能於二零一五年八月開始進行。然而，截至最後實際可行日期，與管委會之間的分配安排有待更新(正在進行中)，我們尚未開始分配。
- (11) 完成龍田項目一期前，管委會經考慮地方政府的財政預算後可就建造安置房向我們提供其不時酌情釐定的資本融資，而所提供的任何有關金額將自管委會就交付龍田項目一期安置房向本集團支付的末期採購款項中扣除。截至最後實際可行日期，管委會已向龍田項目一期出資約人民幣564.8百萬元，作為資本融資。

已簽約銷售額

下表載列截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年三月三十一日止三個月的已簽約銷售總額概要：

項目	預售或銷售的開始日期的	截至十二月三十一日止年度				截至三月三十一日止三個月				
		二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年		
		已簽約銷售總額 ⁽¹⁾	佔已簽約銷售總額的百分比 ⁽²⁾	已簽約銷售總額 ⁽³⁾	已簽約平均售價 ⁽³⁾	已簽約銷售總額 ⁽³⁾	佔已簽約銷售總額的百分比 ⁽²⁾	已簽約銷售總額 ⁽³⁾	已簽約平均售價 ⁽³⁾	佔已簽約銷售總額的百分比 ⁽²⁾
		(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣/平方米)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣/平方米)	(%)
晉中										
上東庭院二期	二零零九年九月	0.4	<0.1	—	—	—	—	—	—	—
尚座公寓	二零零七年七月	0.2	<0.1	—	—	—	—	—	—	—
和順濱河小區										
一階段	二零零七年七月	0.2	<0.1	—	—	—	—	—	—	—
二階段	二零一一年一月	11.6	1.6	—	—	—	—	—	—	—
君豪國際	二零零六年五月	25.3	3.6	7.4	4,726	19.6	1.5	0.6	5,346	0.3
新興國際文教城										
三期	二零零七年六月	—	—	2.0	3,239	—	—	—	—	—
四期	二零一三年一月	143.8	20.2	72.2	5,725	85.6	6.7	1.99	4,378	1.1
五期	二零一三年十一月	—	—	25.4	5,744	69.4	5.4	27.9	5,769	16.0

業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				截至三月三十一日止三個月							
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年					
	已簽約銷售總額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	已簽約佔已簽約銷售總額的百分比 ⁽³⁾ (%)	已簽約總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已簽約平均售價 ⁽³⁾ (人民幣/平方米)	已簽約銷售總額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	已簽約佔已簽約銷售總額的百分比 ⁽³⁾ (%)	已簽約總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已簽約平均售價 ⁽³⁾ (人民幣/平方米)	已簽約銷售總額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	已簽約佔已簽約銷售總額的百分比 ⁽³⁾ (%)	已簽約總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已簽約平均售價 ⁽³⁾ (人民幣/平方米)				
太原																
龍城優山美郡一期(南區)	422.6	102,255	4,133	59.5	273.6	54,000	5,066	45.5	573.3	101,910.3	5,625	44.7	32.3	6,250	5,171	18.5
一期(北區)	—	—	—	—	—	—	—	—	408.0	79,051.6	5,162	31.8	95.9	17,129	5,596	54.8
八月																
綿陽																
綿陽優山美郡二期	62.1	14,289	4,345	8.7	27.8	5,920	4,710	4.6	15.1	3,461	4,354	1.2	6.1	1,463	4,195	3.5
四月																
綿陽天禦二期	44.2	10,633	4,159	6.2	193.3	42,843	4,512	32.1	111.5	24,797	5,497	8.7	10.1	10,136	4,405	5.8
一月																
總計	710.6	174,016	4,083	100.0	601.8	121,990	4,933	100.0	1,282.5	242,776	5,283	100.0	174.9	32,543	5,375	100

附註：

- 我們於二零一二年六月在於二零一三年一月取得相關預售許可證之前開始預售新國際文教城四期。請參閱「一法律程序、合規及內部控制事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」。
- 我們於二零一二年四月在於二零一三年十一月取得相關預售許可證之前開始預售龍城優山美郡一期南區。請參閱「一法律程序、合規及內部控制事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」。
- 上表中已簽約銷售總額、已簽約總建築面積及已簽約平均售價亦包括已售停車位(如適用)。

業 務

我們的已簽約平均售價由二零一二年的人民幣4,038元／平方米增加至二零一三年的人
民幣4,933元／平方米，二零一二年至二零一三年的增幅為20.8%。我們的已簽約平均售價
進一步增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣5,283元／平方米及增至截至二
零一五年三月三十一日止三個月的人民幣5,375元／平方米。我們的已簽約平均售價於往績
記錄期有所上漲，主要是由於同期已簽約的產品組合存在差異所致。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年
三月三十一日止三個月，我們來自物業銷售的實際已收現金指於有關期間內來自有約束力
預售及銷售合同的已收現金總額，分別為人民幣635.7百萬元、人民幣452.2百萬元、人民幣
1,289.7百萬元及人民幣152.8百萬元。有關金額未必與我們於相應期間的已簽約銷售額一
致。下表載列截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二
零一五年三月三十一日止三個月按地域劃分的實際已收現金明細：

	截至 十二月三十一日止年度				截至 十二月三十一日止年度		截至 三月三十一日止三個月	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	實際 已收現金 ⁽¹⁾	佔實際已收 現金總額 的百分比	實際 已收現金 ⁽¹⁾	佔實際已收 現金總額 的百分比	實際 已收現金 ⁽¹⁾	佔實際已收 現金總額 的百分比	實際 已收現金 ⁽¹⁾	佔實際已收 現金總額 的百分比
(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	
晉中	187.3	29.5	75.4	16.7	174.9	13.6	33.8	22.1
太原	354.9	55.8	190.5	42.1	965.8	74.9	103.6	67.9
綿陽	93.5	14.7	186.3	41.2	149.0	11.5	15.3	10.0
總計	635.7	100.0	452.2	100.0	1,289.7	100.0	152.8	100.0

附註：

(1) 上表所示的實際已收現金包括停車位的銷售額。

我們物業開發項目的說明

山西省晉中市

新興國際文教城



新興國際文教城是一個位於晉中經濟技術開發區的住宅及商業綜合房地產項目。

業 務

該項目佔地面積合共333,051平方米，分為五期：

一期

該項目一期包括小高層住宅及零售商舖。

一期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零三年八月
— 竣工	二零零五年十二月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	24,602
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	24,602
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣42.4百萬元

二期

該項目二期包括小高層住宅及零售商舖。

二期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零五年十一月
— 竣工	二零一二年四月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	92,909
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	92,748
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	99.8%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣101.7百萬元

業 務

三期

該項目三期包括小高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅及零售商舖。

三期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零七年五月
— 竣工	二零零九年十二月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	545,046
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	540,443
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	99.2%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣865.9百萬元

四期

預期該項目四期包括小高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

四期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零一二年十一月
— 估計竣工日期	二零一五年九月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	71,106
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	49,907
佔已竣工且已售出總可銷售建築面積的百分比	70.2%
開發中的總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	8,840
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
佔已預售總可銷售／可出租建築面積的百分比	—
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣233.2百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣3.5百萬元

業 務

五期

預期該項目五期包括小高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

五期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零一三年九月
— 估計竣工日期	二零一五年九月
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	50,785
已預售的開發中總可銷售建築面積 (平方米)	20,977
佔已預售總可銷售建築面積的百分比	41.3%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣145.4百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣26.0百萬元

於二零零七年九月，我們完成與榆次新興房屋(持有本項目一期及二期相關土地使用權的項目公司)的合併。更多詳情，請參閱「歷史及發展」。我們於二級市場以總代價人民幣93.8百萬元收購本項目三期的相關土地使用權。於二零一一年九月，我們就本項目四期及五期訂立土地出讓合同，代價為人民幣75.6百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金。

君豪國際



君豪國際是一個位於榆次區東順城街的住宅及商業綜合房地產項目。

於二零零七年九月，我們完成與榆次新興房屋(持有本項目相關土地使用權的項目公司)的合併。更多詳情，請參閱「歷史及發展」。

該項目佔地面積合共7,465平方米，包括高層住宅、零售商舖及停車位。

該項目截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
－動工	二零零五年七月
－竣工	二零零七年六月
已竣工總可銷售建築面積(平方米)	65,543
已竣工且已售出的總可銷售建築面積(平方米)	41,236
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	62.9%
持作投資的總可銷售建築面積(平方米)	8,603
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣130.3百萬元

上東庭院



上東庭院是一個位於榆次區新華街的住宅及商業綜合房地產項目。

該項目佔地面積合共43,704平方米，分為兩期：

一期

該項目一期包括高層住宅、多層洋房住宅及零售商舖。

一期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零五年九月
— 竣工	二零零六年十一月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	47,926
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	47,926
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣51.2百萬元

業 務

二期

該項目二期包括高層住宅、多層洋房住宅及零售商舖。

二期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零九年五月
— 竣工	二零一一年十二月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	75,889
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	73,670
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	97.1%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣150.2百萬元

於二零零七年九月，我們完成與榆次新興房屋(持有本項目一期相關土地使用權的項目公司)的合併。更多詳情，請參閱「歷史及發展」。我們於二級市場以總代價人民幣25.6百萬元收購本項目二期的相關土地使用權。於二零零八年二月，我們訂立土地出讓合同另付土地出讓金人民幣5.3百萬元將土地用途條件變更為商業及住宅用途。我們已根據相關土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金。

尚座公寓



業 務

尚座公寓是一個位於榆次區東順城街的商業綜合房地產項目。

我們於二級市場收購該項目的相關土地使用權，代價為人民幣3.3百萬元。

該項目佔地面積合共2,411平方米，包括SOHO式公寓及零售商舖。

該項目截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零七年三月
— 竣工	二零零九年九月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	9,783
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	9,471
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	96.8%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣28.7百萬元

和順濱河小區



和順濱河小區是一個位於和順縣濱河路的住宅房地產項目。

業 務

於二零零六年九月及二零一零年十月，我們就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣10.7百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

該項目佔地面積合共65,998平方米，分為兩階段：

一階段

該項目一階段包括多層洋房住宅及零售商舖。

一階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零七年五月
— 竣工	二零零八年六月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	62,168
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	61,335
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	98.7%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣57.5百萬元

二階段

該項目二階段包括多層洋房住宅。

二階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零一零年七月
— 竣工	二零一二年十月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	51,217
已竣工且已售出的總可銷售建築面積 (平方米)	51,217
佔已售出總可銷售建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣80.1百萬元

龍田項目一期

龍田項目一期是一個位於晉中經濟技術開發區龍湖大街南側的住宅及商業綜合房地產項目。

業 務

於二零一四年九月，我們就項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣389.2百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

該項目佔地面積合共129,048平方米，分為五階段：

一階段

預期該項目一階段包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

一階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
－動工	二零一三年十二月
－估計竣工日期	二零一六年三月
開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	74,203
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本	人民幣146.1百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣167.8百萬元

二階段

預期該項目二階段包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

二階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
－動工	二零一三年十二月
－估計竣工日期	二零一六年三月
開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	101,386
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本	人民幣176.1百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣267.3百萬元

三階段

預期該項目三階段包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

業 務

三階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
－動工	二零一三年十二月
－估計竣工日期	二零一六年十二月
開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	121,061
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本	人民幣191.6百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣296.2百萬元

四階段

預期該項目四階段包括零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

四階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
－動工	二零一三年十二月
－估計竣工日期	二零一六年三月
開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	28,819
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本	人民幣47.3百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣61.8百萬元

五階段

預期該項目五階段包括零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

五階段截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
－動工	二零一三年十二月
－估計竣工日期	二零一六年三月
開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	102,531
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	51%
已產生的開發成本	人民幣202.0百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣219.0百萬元

業 務

龍田項目一期於二零一三年十二月分別在於二零一四年十一月及二零一五年一月取得相關土地使用證及建築工程施工許可證之前開始施工。請參閱「—法律程序、合規及內部控制事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」。

順城街地下空間

順城街地下空間為一個位於榆次區東順城街的一個地下商業項目。

預期該項目包括整個地下零售店鋪，而並無相應佔地面積。該項目土地使用權乃根據有關君豪國際的土地出讓合同授予。

該項目截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零一三年一月
— 估計竣工日期	二零一五年九月
開發中總可銷售／可出售建築面積 (平方米)	897
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
本集團應佔權益	100%
已產生開發成本	人民幣13.1百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣0.4百萬元

山西省太原市

龍城優山美郡



業 務

龍城優山美郡是一個位於尖草坪區和平北路以西、芮城村以南的住宅及商業綜合房地產項目。

我們於二零零九年七月、二零一零年二月及二零一零年七月就項目訂立一份土地出讓合同及補充合同，代價為人民幣528.8百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

該項目佔地面積合共418,490平方米，分為四期：

一期(南區)

預期該項目一期的南區主要包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

一期南區截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零一二年七月
— 估計竣工日期	二零一五年八月
已竣工總可銷售建築面積(平方米)	341,083
已售的已竣工總可銷售建築面積(平方米)	118,545
佔已售的已竣工總可銷售建築面積的百分比	34.8%
開發中的總可銷售／可出租建築面積(平方米)	72,325
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積(平方米)	—
佔已預售總可銷售建築面積的百分比	—
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣1,158.6百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣166.1百萬元

一期(北區)

預期該項目一期的北區主要包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

一期北區截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零一四年四月
— 估計竣工日期	二零一七年五月
開發中的總可銷售／可出租建築面積(平方米)	321,252
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積(平方米)	96,180
佔已預售總可銷售建築面積的百分比	29.9%
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣387.2百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣865.3百萬元

業 務

二期

預期該項目二期主要包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

二期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 估計動工日期	二零一五年七月
— 估計竣工日期	二零一八年十二月
持作未來開發的總規劃建築面積 (平方米)	394,100
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣155.1百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣1,088.7百萬元

三期

預期該項目的三期包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

三期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 估計動工日期	二零一七年七月
— 估計竣工日期	二零一九年十二月
持作未來開發的總規劃建築面積 (平方米)	212,400
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣83.6百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣586.8百萬元

四期

預期該項目四期主要包括一所配套的小學。

四期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 估計動工日期	二零一五年七月
— 估計竣工日期	二零一七年十二月
持作未來開發的總規劃建築面積 (平方米)	11,400
本集團應佔權益	100%
已產生的開發成本	人民幣4.5百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣31.5百萬元

截至最後實際可行日期，我們並無取得該項目二期、三期及四期的相關土地使用證。我們的中國法律顧問向我們表示，倘我們能夠履行相關土地出讓合同的其他責任，則我們有權就該等物業合法取得相關土地使用證。

四川省綿陽市

綿陽優山美郡



綿陽優山美郡是一個位於科創園的住宅及商業綜合房地產項目。

我們於二零零七年十二月訂立該項目及綿陽天禦的土地出讓合同，總代價為人民幣220.0百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

該項目佔地面積合共74,124平方米，主要包括聯排住宅、多層洋房住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

業 務

該項目截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 動工	二零零八年十二月
— 竣工	二零一二年五月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	125,494
已售的已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	71,682
佔已售的總可銷售建築面積的百分比	57.1%
本集團應佔權益	83.89%
已產生的開發成本	人民幣407.3百萬元

綿陽天禦



綿陽天禦是一個位於科創園的住宅及商業綜合房地產項目。

我們於二零零七年十二月訂立該項目及綿陽優山美郡的土地出讓合同，總代價為人民幣220.0百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

該項目佔地面積合共68,529平方米，主要包括多層洋房住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

業 務

該項目截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
— 動工	二零零九年十二月
— 竣工	二零一四年九月
已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	116,189
已售的已竣工總可銷售建築面積 (平方米)	52,170
佔已售的總可銷售建築面積的百分比	44.9%
本集團應佔權益	83.89%
已產生的開發成本	人民幣403.5百萬元

綿陽長興星城

綿陽長興星城是一個位於科創園的住宅及商業綜合房地產項目。

我們於二零一零年一月及二零一零年七月訂立該項目的土地出讓合同，代價為人民幣204.7百萬元。我們已根據相關土地出讓合同的條款全額支付土地出讓金。

該項目佔地面積合共104,308平方米，分為兩期：

一期

預期該項目一期主要包括高層住宅、零售商舖及停車位，全部均擬供銷售。

一期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期	
— 動工	二零一零年五月
— 估計竣工日期	二零一七年一月
開發中的總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	291,754
已預售的開發中總可銷售／可出租建築面積 (平方米)	—
佔已預售總可銷售／可出租建築面積的百分比	—
本集團應佔權益	83.89%
已產生的開發成本	人民幣166.8百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣772.5百萬元

二期

預期該項目二期主要包括高層住宅、零售商舖、一家酒店及停車位，全部均擬供銷售。

業 務

二期截至二零一五年三月三十一日的詳情如下：

施工期

— 估計動工日期	二零一七年三月
— 估計竣工日期	二零一九年五月
持作未來開發的總規劃建築面積 (平方米)	150,250
本集團應佔權益	83.89%
已產生的開發成本	人民幣100.1百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣403.1百萬元

將產生的未來／估計開發成本

截至二零一五年三月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們現有項目將產生的未來開發成本(不包括已資本化借貸成本)如下：

項目	城市	將產生的未來開發成本明細		將產生的未來 總開發成本
		土地收購成本	其他開發成本	
		(人民幣百萬元)		
1. 新興國際文教城	晉中市			
四期		—	3.5	3.5
五期		—	26.0	26.0
2. 龍田項目一期⁽¹⁾	晉中市			
一階段		—	167.8	167.8
二階段		—	267.3	267.3
三階段		—	296.2	296.2
四階段		—	61.8	61.8
五階段		—	219.0	219.0
3. 順城街地下空間	晉中市	—	0.4	0.4
4. 龍城優山美郡	太原市			
一期(南區)		—	166.1	166.1
一期(北區)		—	865.3	865.3
二期		—	1,088.7	1,088.7
三期		—	586.8	586.8
四期		—	31.5	31.5
5. 綿陽長興星城	綿陽市			
一期		—	772.5	772.5
二期		—	403.1	403.1
總計		—	4,956.0	4,956.0

業 務

附註：

- (1) 根據管委會與本集團訂立的協議，管委會已保證就交付龍田項目一期相關物業按等於總經審核開發成本加保證利率(以有關總經審核開發成本3.8%的管理費形式)的代價付款。

將產生的其他未來／估計開發成本的付款時間表

截至二零一五年三月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們現有項目將產生的其他未來／估計開發成本的付款時間表如下：

項目	城市	將產生的其他未來／估計開發成本		
		截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度	二零一六年 十二月三十一日 之後
1. 新興國際文教城	晉中市			
四期		3.5	—	—
五期		26.0	—	—
2. 龍田項目一期 ⁽¹⁾	晉中市			
一階段		85.9	68.3	15.7
二階段		148.7	96.4	22.2
三階段		92.6	130.5	73.2
四階段		32.6	23.7	5.5
五階段		106.4	91.6	21.1
3. 順城街地下空間	晉中市	0.4	—	—
4. 龍城優山美郡	太原市			
一期(南區)		122.9	43.3	—
一期(北區)		379.8	401.8	83.8
二期		108.9	272.2	707.7
三期		—	—	586.8
四期		3.2	12.6	15.8
5. 綿陽長興星城	綿陽市			
一期		273.3	290.2	209.1
二期		—	—	403.1
總計		1,382.2	1,430.6	2,144.0

附註：

- (1) 根據管委會與本集團訂立的協議，管委會已保證就交付龍田項目一期相關物業按等於總經審核開發成本加保證利率(以有關總經審核開發成本3.8%的管理費形式)的代價付款。

我們預期利用全球發售收取的所得款項淨額、現有可用項目融資及經營所得現金流撥付我們就龍田項目一期將予產生的其他未來／估計開發成本。我們預期以預售所得款項(如適用)以及銀行及其他融資撥付我們其他項目將予產生的其他未來／估計開發成本。

城中村改造計劃

作為中央政府更新不發達城區計劃的一部分，地方政府提出城中村改造計劃(「城中村改造計劃」)，據此，地方政府提供一個法定框架供物業開發商以公私合作的方式參與。城中村改造計劃在全中國範圍內得以確定。

合作協議

於二零一四年九月，我們就晉中經濟技術開發區的若干地塊(總佔地面積為649,208平方米及總規劃建築面積為1.8百萬平方米，即龍田項目，包括一期至三期)的開發與管委會訂立合作協議(經其後的開發及分配協議以及補充協議所補充)。我們於二零一四年八月完成認購晉中開發51%股權，並透過掛牌出讓程序成功取得若干地塊(總佔地面積為129,048平方米及開發中總建築面積為449,634平方米，即龍田項目一期)的土地使用權。龍田項目一期的地塊目前由我們的間接非全資附屬公司晉中開發持有。請參閱「—我們物業開發項目的說明—山西省晉中市—龍田項目一期」。其餘地塊(包括二期及三期)預計將分別於二零一五年年底及二零一七年進行公開競標程序。

根據上述協議，管委會負責土地開始公開競標之前的拆遷及安置工作、就管理重建項目與相關地方部門聯絡，並將就重建項目提供資金。完成龍田項目一期前，管委會經考慮地方政府的財政預算後可就建造安置房向我們提供其不時酌情釐定的資本融資，而所提供的任何有關金額將自管委會就交付龍田項目一期安置房向本集團支付的末期採購款項中扣除。截至最後實際可行日期，管委會已向龍田項目一期出資約人民幣564.8百萬元，作為資本融資。截至二零一五年三月三十一日，我們已就龍田項目一期產生開發成本約人民幣763.1百萬元，並預期未來就龍田項目一期產生進一步開發成本約人民幣1,012.1百萬元。有關於往績記錄期就龍田項目一期確認來自政府的建設資金詳情，請參閱「財務資料—節選財務狀況表項目—其他應付款項、已收按金及應計費用」。根據開發及分配協議的條款，有關

金額將自管委會就交付龍田項目一期安置房向本集團支付的末期採購款項中扣除。我們亦利用其他融資來源(包括經營所得現金流量、銀行借款及全球發售所得款項淨額)為開發龍田項目一期提供資金。倘龍田項目一期的建設因資金不足而延期，管委會將承擔最終責任。我們根據上述協議承擔的主要責任是在取得相關土地使用權後建造安置房、協助管委會完成改造區的整體規劃及設計工作以及幫助及協助管委會日後向其指定的人士分配安置房。

根據我們於二零一四年十二月與管委會訂立的開發及分配協議(經其後的補充協議所補充)，一期竣工後，我們與管委會將聘請一家合資格會計師事務所就我們所產生的開發成本進行審核。有關開發成本包括我們因參與龍田項目一期產生的所有成本及開支，因此包括全部相關經營成本及行政開支。管委會保證將以相等於該會計師事務所釐定的經審核總開發成本外加保證利潤(以經審核總開發成本3.8%的管理費的形式)的代價於審核報告出具後一個月內(「支付日期」)就交付相關物業支付款項。管委會於支付日期前向我們提供的任何資本融資將被管委會根據開發及分配協議於支付日期向我們支付的採購付款所抵銷。我們的中國法律顧問向我們表示，此安排有效，且對訂約雙方具有法律約束力。於支付日期前，本集團就龍田項目一期產生的相關物業開發成本將於本集團的財務報表中入賬列作開發中物業，原因是本集團擁有土地及其上所建物業。向終端客戶交付物業時，倘安置房的風險及回報轉移至彼等，龍田項目一期的有關部分收益將按經審核開發成本外加經審核總開發成本3.8%的保證利潤確認。

我們亦將幫助及協助向管委會指定的人士分配所有安置房，而我們並無獲授權酌情向任何其他人士出售龍田項目一期任何安置房。儘管終端客戶於分配過程中須訂立預售協議，由於安置房預期將由我們代表管委會免費提供予終端客戶作為城中村改造計劃的一部分，預期於我們向終端客戶分配安置房時不會產生其他所得款項。於任何情況下，管委會有權收取及保留我們代表其向終端客戶分配或銷售安置房所取得的任何所得款項。就終端客戶按預售基準獲分配或購買的任何安置房而言，我們應按照預售協議的條款於預售協議規定的時間框架內向終端客戶交付已竣工物業，且我們應繼續承擔與物業有關的所有風險，直至物業交付予終端客戶為止。

倘管委會未按照開發及分配協議的條款及時支付採購價，如延期支付款項，則被處以每日逾期款項0.1%的拖欠罰款。倘管委會於原到期日（即審核報告出具後一個月期間內的最後一日）起計超過60日未悉數支付尚未支付的採購價，本集團有權單方面終止開發及分配協議，亦有權就所有經濟損失獲得悉數賠償。在任何其他情況下終止合作協議、開發及分配協議或補充協議須經該等協議訂約方相互同意。

參與城中村改造計劃

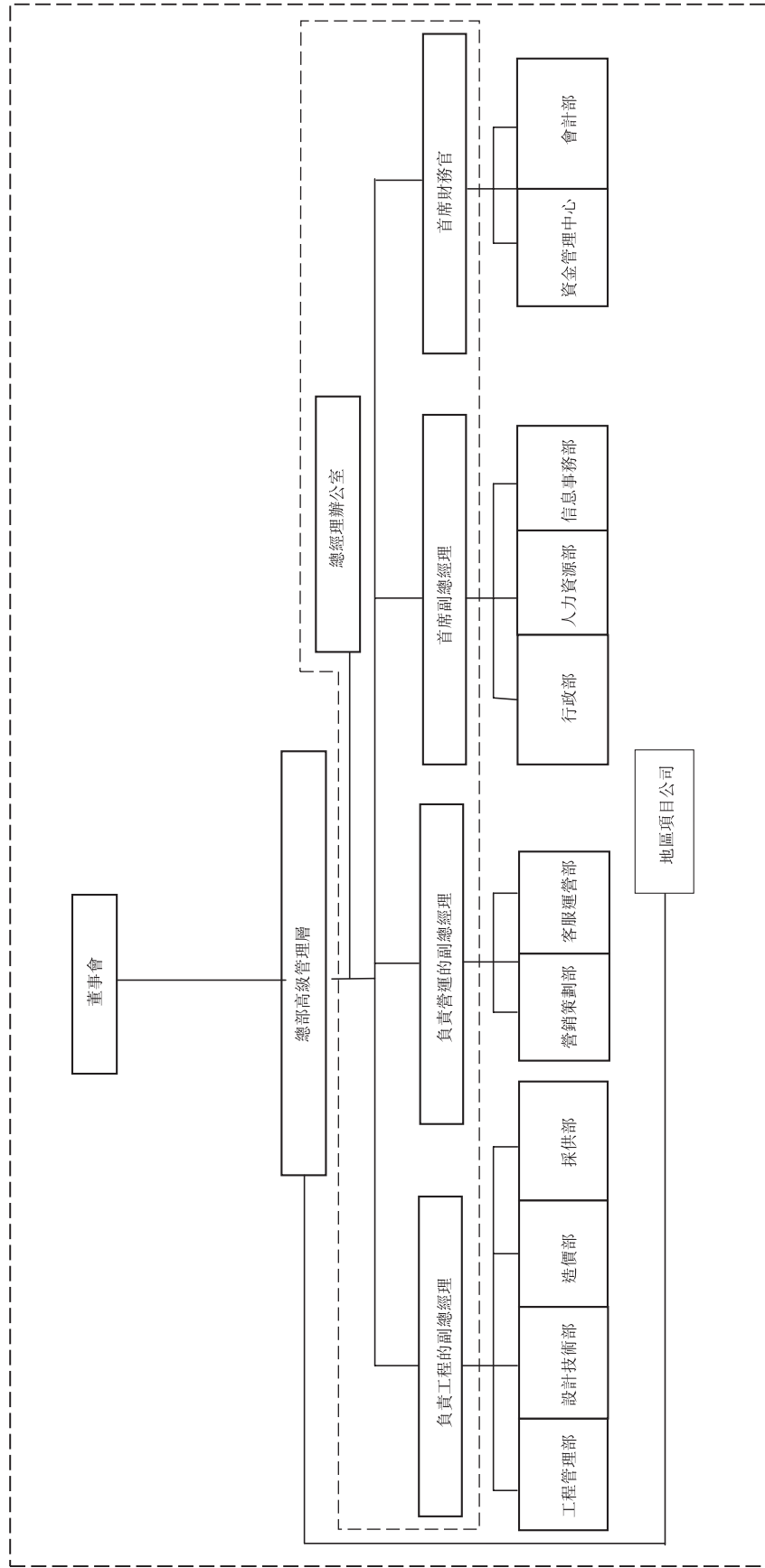
我們參與此城中村改造計劃旨在參與相關地塊的未來物業開發。我們相信參與此計劃能令我們(i)在初期階段對地塊及其各自所在區域獲得更深入了解；(ii)與有關政府或政府機構維持良好合作關係並在相關社區建立品牌及專業形象，我們相信這將使我們在該等區域其後公開招標、拍賣或掛牌出讓程序中處於有利地位；及(iii)以具有成本效益的方式獲得有巨大升值潛力的市區地塊。

董事認為，龍田項目一期的毛利率大幅低於本集團於往績記錄期內所承接項目的毛利率，此乃由於(i)龍田項目一期的對手方為管委會，所涉及的商業風險低得多；及(ii)業務性質差異，作為城中村改造計劃的一部分龍田項目一期與銷售安置房有關，而本集團於往績記錄期內所承接項目主要與銷售住宅及商業物業有關。然而，儘管龍田項目一期的毛利率較低，但董事認為，由於我們參與城中村改造計劃使我們處於競投龍田項目二期或三期土地使用權的有利地位，故參與龍田項目一期符合我們的利益。

我們無法向閣下保證我們將能夠就有關城中村改造計劃成功取得土地出讓合同或取得相關土地使用證。至於龍田項目的餘下地塊（我們目前並無擁有），我們仍須根據相關中國法律法規參與公開招標、拍賣或掛牌出讓程序。中標後我們會再訂立土地出讓合同及支付相關土地出讓金後方合資格申請土地使用證。倘若我們未能中標，我們將無法取得土地使用權，並將因此無法進行該地塊的開發，亦無法獲得供開發或出售的相關建築面積。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們參與的城中村改造計劃存在不確定性及可能出現延誤」。

我們的物業開發管理

下圖載列我們總部及項目公司的管理及報告結構：



業 務

我們實施二級管理體系，包括於總部層面由董事會及高級管理層負責監督我們的物業開發及於地區項目公司層面由高級管理層負責監督我們的物業開發。我們已制定詳細的流程與政策，對報告途徑和職責加以明確規定，以便促進有效溝通、迅速決策及快速應對不斷變化的市場環境。我們已在位於晉中的總部設立多個部門，在各方面監督協調我們的營運。我們的總部與地區項目公司在開發物業開發項目的過程中緊密合作。儘管董事及高級管理層密切監察監督所有物業開發項目，但我們仍會將責任交託地方團隊，以使我們的業務戰略能貼合獨特地方文化。

就職責分工而言，我們的總部負責：

- 制定戰略及預算；
- 甄選城市及地點；
- 對土地收購及融資作出決策；
- 設計及產品研發；
- 營銷策劃；
- 成本評估及採購；
- 建立全公司的營運及信息技術系統；
- 施工及技術質量控制；
- 我們營運的法律合規情況及企業管治；
- 制定人力資源政策；
- 制定會計政策；
- 內部控制及內部審核；及
- 與投資者、公眾人士及政府維繫關係。

我們的區域項目公司負責彼等各自物業開發項目的日常運作。我們的區域項目公司負責：

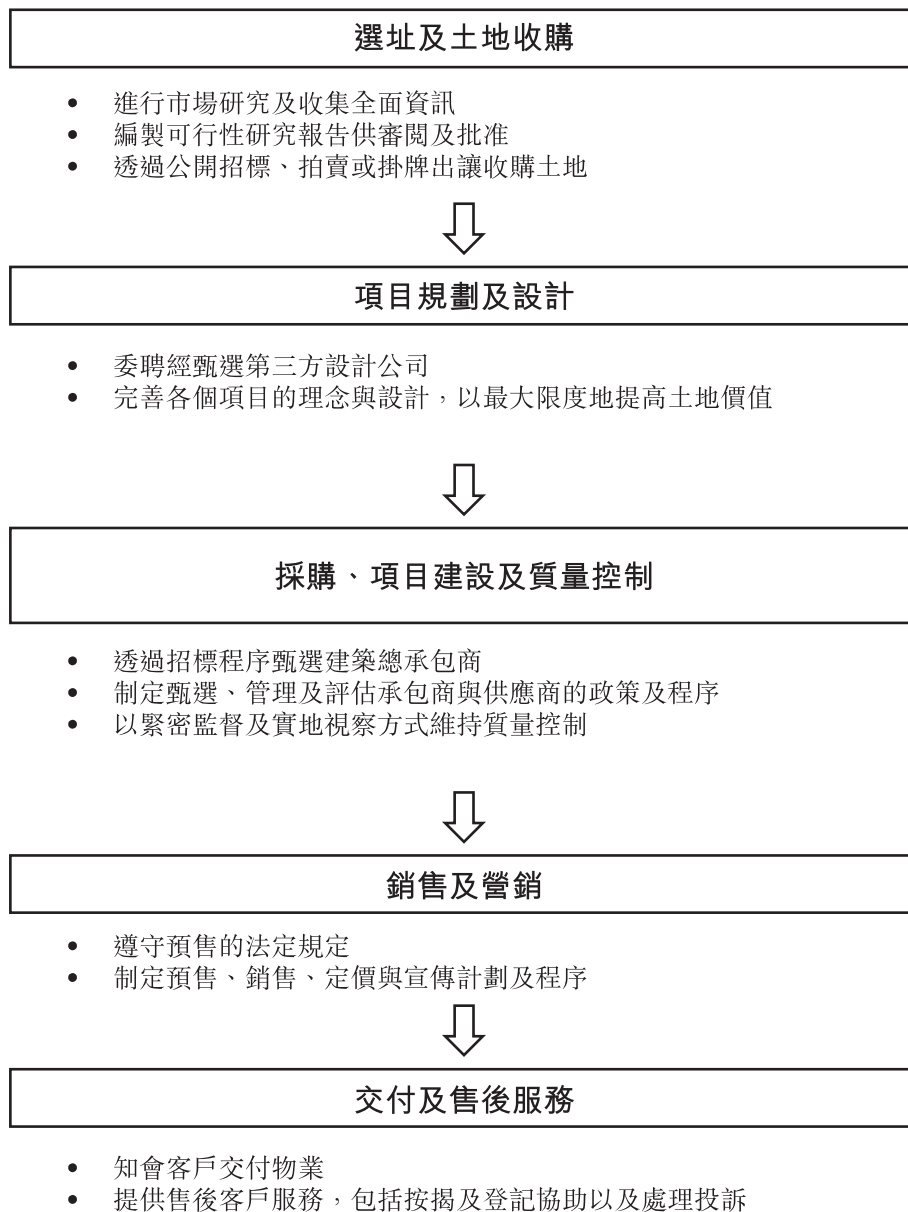
- 執行土地收購決策；
- 取得項目開發所需的政府許可證；

業 務

- 工程、施工及項目管理；
- 銷售及營銷；及
- 為客戶提供售後服務及處理客戶關係。

我們的物業開發流程

我們將標準物業開發流程應用於整個業務營運價值鏈上。下圖概述我們的標準物業開發流程：



城市與地盤甄選及土地收購

我們總部營銷策劃部負責進行市場研究及收集地方市場的全面資料，以評估目標城市及開發地盤的潛力以及對將於該等城市及地盤開發的產品進行定位優化。

我們評估地方市場及目標開發地盤的潛力時考慮多項因素，包括：

- 競爭環境、地方人口結構、購買力及地塊所在地區的預期發展；
- 客戶偏好及需求；
- 地塊的位置、交通便利性、有否配套基礎設施及其他區域資源；
- 土地出讓金、估計開發成本與時間及預期投資回報；及
- 有關地盤及鄰近地區的地方城市規劃政策及法規。

我們採用嚴謹的方法進行土地收購。我們依據我們委聘的外聘專業顧問所編製的市場研究報告規劃深入可行性研究。可行性研究一般包括整體地區或城市分析、物業市場分析、項目及產品定位、項目規劃及設計、營銷戰略、施工計劃及財務預測，且須經我們董事會批准，其中會針對我們可獲取資源評估建議項目的成本、潛在回報、資本要求及其他資源需求以及是否與我們戰略方向一致。

我們一般避免收購二級市場土地。於往績記錄期內，我們物業開發的絕大部分地塊乃根據有關中國法律及法規在地方政府舉行的土地使用權公開招標、拍賣或掛牌出讓中通過競價程序直接向中國政府收購。通過該等方式出讓的地塊通常沒有可能在其他方面延長我們開發週期及產生額外成本的業權或規劃問題或其他法律糾紛。由於我們相信按具競爭力價格收購地塊對我們的開發戰略至關重要，我們將採用最為符合該目標的收購戰略。

項目規劃及設計

我們聘請第三方專業設計公司制定詳細的項目設計和施工規劃，同時我們亦積極完善各個項目的理念與設計，以最大限度地提高土地價值。我們一般透過邀請投標程序甄選設計公司。我們在選擇設計公司時會考慮多項因素，包括我們過去的合作經驗、彼等的建議設計理念、往績記錄、報價及估計設計週期。我們總部設計技術部與我們委聘的設計公司密切合作，將設計轉化為詳細設計方案供有關中國政府機關審批。於往績記錄期內，我們已委聘四家設計公司(均為獨立第三方)並已與之維持介乎一至八年的牢固業務關係。

施工前期

為遵守有關中國法律及法規，於建設工程施工前，我們須首先取得相關地塊的開發權及必要的許可證及證書，包括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(只有在取得土地使用證、建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證之後才可發放)。於往績記錄期內，除「一法律程序、合規及內部控制事宜一相關法律及規定的合規情況一過往不合規事件」所披露者外，我們在取得上述證書和許可證方面並無遭遇任何重大延誤。我們的中國法律顧問向我們表示，截至最後實際可行日期，我們已就所有開發中項目及項目分期取得中國法律及法規要求的必要證書和許可證。

承包商及採購

委任建築總承包商

我們將所有物業開發項目的施工工程外判予合資格第三方建築總承包商。有關建設工程包括挖掘地基、一般建設及設備安裝等。我們透過邀請投標程序為物業開發甄選建築總承包商。

招標程序由本公司主席領導的招標小組管理，成員包括我們總部及各區域項目公司負責工程的副總經理、工程管理部、造價部、會計部、採供部及行政部主管。我們委聘合資格第三方招標代理，主要負責協助我們安排公開招標程序。我們對承包商進行盡職調查程序，如核查其資歷及資格、實地考察其辦公室和物業項目，只有通過盡職調查程序的承包商方會獲邀參加投標。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術能

業 務

力、行業聲譽，往績記錄和投標價格。於往績記錄期內，我們已委聘八家建築總承包商(均為獨立第三方)並已與之維持介乎兩至九年的牢固業務關係。

我們與各建築總承包商訂立總施工合同，據此，總承包商就質量及施工完成進度提供保證，並將就任何施工延誤負責及承擔糾正任何施工缺陷的成本。我們根據總施工合同所載付款計劃分階段向總承包商付款。每次分階段付款的百分比視情況而異。我們總承包商通常於項目竣工時收到付款總額的85%，於期末及結算時，我們會結清付款總額的95%及保留餘下5%，作為因建築未達致約定或法定質量標準導致我們蒙受虧損的保證金，為期二至五年。未動用的保證金部分通常將於五年期間內分期退還予承包商。此外，倘施工進度延遲至超出總施工合同規定的期限，我們亦將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在部分情況下我們將有權終止合同。

於往績記錄期內，我們未曾遭遇保證金不足以支付我們須為糾正建築工程缺陷而支付款項的情況。我們董事確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除「一交付及售後服務—交付已竣工物業」所披露者外，我們並未因承包商工作表現欠妥或施工延誤而遭受任何重大罰款、索償或直接虧損。

我們一般不就我們物業施工期間可能發生的人身傷害購買保險。建築承包商負責施工過程中的質量及安全控制並須根據中國法律及法規為建築工人購買意外險。我們不負責承包商所遭遇的任何勞工問題。

採購

我們的建築總承包商負責為我們的物業開發項目採購大部分建築材料。我們通常指定我們承包商負責採購的主要建築材料的品牌及規格，作為我們施工合同的一部分，並確定多家供應商(我們應向該等供應商採購有關材料)，以確保該等建築材料的質量。我們一般能夠鎖定我們的承包商負責採購的建築材料的價格，以避免因價格波動而產生預期以外的成本。然而，就我們指定某一品牌、規格或供應商的該等建築材料而言，於介乎3%至5%指

定範圍內的價格波動風險由承包商承擔。倘價格波動的幅度超出指定範圍，我們將會對價格上漲負責或因價格下調受惠。我們亦定期對承包商採購的建築材料進行現場檢查，以監察有關材料的質量及存貨水平。

雖然鋼及混凝土的採購成本列入建築承包商費用的一部分，我們通常會根據總施工合同負責直接採購供應予我們的建築總承包商的鋼及水泥。我們一般於總施工合同內鎖定鋼及混凝土的採購價，因此，我們承擔鋼及混凝土價格波動引致的風險。

我們亦向指定聲譽良好及可靠的第三方供應商直接購買若干專門建築材料及設備(即升降機、門窗)，而有關供應商在若干情況下會為我們安裝該等材料及設備。我們在接收材料及批准付款前檢查所有交付予我們的設備及材料，以確保符合合同規格。於二零一二年十二月，我們就購買升降機與一家國際知名升降機製造商訂立戰略合作協議。根據該協議，該供應商已同意就我們購買升降機給予我們更優惠的條款。戰略合作協議須每三年進行修訂，並可由其中一方向另一方發出一個月事先書面通知予以終止。協議並無載列任何最低購買金額規定，訂約方同意於較後階段訂立另一份協議以確定購買升降機的詳細條款。我們的中國法律顧問確認，戰略合作協議合法有效且對雙方具有約束力。我們就我們所開發物業向我們的全資附屬公司辰興門窗採購大部分門窗，辰興門窗主要從事門窗製造，僅售予本集團。

於完成各物業開發項目時，我們對供應商進行評估，以決定是否繼續向其採購建築材料。我們的建築材料主要向中國的供應商購買。於往績記錄期內，我們並無遭遇任何對我們的業務營運產生重大不利影響的建築材料供應短缺或延遲的情況。

項目管理

時間控制

我們注重運營效率及項目執行能力。對於每個項目，我們會制訂詳細時間表，註明項目開發過程中達致各里程碑的時限。我們各區域項目公司負責制訂整體開發時間表供高級管理層審批。我們總部工程管理部負責監察主要里程碑的進展(如動工、開始預售及竣工)。我們一般監察施工過程的日常進展及重點在於對主要工程相關里程碑進行檢查，以避免施工進度出現不必要延誤。我們每月舉行工作進展會議，會上區域項目公司向負責工程

的副總經理報告各項目及項目分期的開發進程。上述項目進度管理令我們得以及時監察各項項目開發活動的進程並迅速發現任何潛在延誤。倘發現潛在延誤，我們的目標為採取補救措施縮短未來里程碑的時間跨度以確保整體項目時間表不會受到影響或降低有關延誤的影響。此外，我們一般向建築承包商提供詳細項目施工時間表，並與建築監理公司一起密切監察確保符合時間進度。

質量控制及施工監理

我們要求承包商遵守有關施工質量的相關中國法律及法規及我們的內部質量控制標準與規範。我們區域項目公司指派工程師現場監督施工進度，並定期進行視察和審查，以確保建築工程的質量和安全。我們委聘經認證第三方建築監理公司定期進行實地考察監察進度，並每月報告各項目及項目分期的質量及安全控制狀況。總部的工程管理部與我們的區域項目公司保持密切聯繫，並定期及不定期進行實地考察，以確保施工計劃和整改工程能夠及時有效進行。此外，我們的區域項目公司檢查每個已竣工物業開發項目的單位，以確保其於交付予客戶前處於令人滿意的狀況。

於往績記錄期內，我們尚無遭遇任何重大質量控制問題，亦無接獲任何有關我們項目質量的重大投訴。

成本控制

我們已設立集中標準化程序為我們項目制定預算，包括評估不同的成本組成部分。對於典型項目，我們各區域項目公司編製總預算供高級管理層審批。

我們定期就每個項目或項目分期實施預算控制制度及監控開發成本，包括建設成本及營銷開支，以盡量提高我們的利潤及確保符合我們的總預算。我們總部的造價部對我們已訂立的施工及供應商合同進行備案及監察。造價部審查並確保相關合同金額及付款計劃與我們總預算中所載者一致。我們總部的會計部詳細審閱及核實實際產生成本並定期將有關成本與總預算及我們其他項目所產生類似開支進行對比。如某項目的總預算須作出修訂，必須獲得我們高級管理層的批准。

銷售及營銷

定價

於各項目預售前，我們總部的營銷策劃部會根據針對有關項目作出的初步可行性研究設定整體營銷預算及目標平均售價。經我們高級管理層批准，營銷預算方案及目標價格其後會按需要不時由我們的營銷策劃部根據市況及各項目的實際預售情況作出檢討及修訂。

我們主要根據估計成本總額、目標利潤及同地區同類物業的價格為我們的物業定價，同時亦會考慮近期通行市場價格趨勢。我們銷售及營銷團隊密切監察和分析其他競爭物業的定價戰略及宣傳活動，並於適當時建議對我們的營銷及定價戰略作出調整。

考慮到中國物業行業競爭激烈變幻無常的特點，我們須持續監察日新月異的市況，並於適當時對我們的項目售價作出調整。價格調整（無論是上調或下調）一般由區域項目公司提出，其後會經我們的高級管理層周詳審議及批准。

銷售及營銷

截至最後實際可行日期，我們擁有總部及區域項目公司層面的專門銷售及營銷團隊（擁有22名僱員）。我們銷售及營銷團隊於整個物業開發過程提供有價值數據，包括選址、產品定位、預算編制及項目設計，以確保我們物業開發項目定位準確、符合客戶預期及定價適當及有利可圖。

二零一二年及二零一三年，我們依賴北京辰興開展大部分銷售及營銷活動。我們於二零一四年十一月將北京辰興的全部股權出售予一名獨立第三方（作為重組的一部分）之前，其為我們的全資附屬公司。請參閱「歷史及發展」。於二零一二年及二零一三年以及自二零一四年起，我們聘請獨立第三方房地產銷售代理銷售及營銷我們在綿陽的部分項目及所有項目。此等銷售代理負責（其中包括）進行市場研究、就定價、制定銷售方案及營銷戰略以及落實實際銷售提供意見。於往績記錄期內，我們合共委聘四名第三方銷售代理。我們與之有著九個月至兩年以上的業務關係。

業 務

我們按個別項目委聘此等銷售代理。如作出委聘，我們一般就特定項目訂立獨家銷售代理協議。我們通常要求銷售代理在須遵守代理協議的任何項目方圓3公里以內向任何其他同類及同級物業開發項目提供銷售代理服務，須事先取得我們的同意。我們要求銷售代理向我們提供每週報告，並每週與我們召開會議向我們報告銷售方案及進展。我們要求銷售代理組建由根據項目規定擔任不同職責的人員組成的銷售團隊及專注於若干客戶，如首次置業人士(如適用)。倘銷售代理的表現不盡如人意，我們可要求撤換該團隊。銷售代理將指派銷售人員現場與客戶聯絡，並收集客戶意見進行分析及向我們提供銷售建議。銷售代理將與客戶訂立購買物業意向書，然後安排客戶與我們訂立正式預售或銷售協議。銷售代理須遵守我們的銷售目標，各目標因項目而異，而倘銷售代理未能於一定期間完成部分銷售代理協議訂明的目標，我們或有權終止該協議。

銷售代理透過按介乎已訂約銷售額的1%至3%計算的代理佣金獲得酬金，這與行業慣例一致，且通常按月結算。我們有要求銷售代理遵守的詳細指引，且我們的銷售代理必須採納我們物業的目標價格。我們不允許銷售代理在未經我們批准的情況下向客戶提供任何折扣。為確保嚴格遵守規定，我們的銷售團隊定期對銷售代理的表現進行例行檢查。倘我們發現未有遵守我們的指引及銷售代理協議遭嚴重違反，我們將終止與相關銷售代理的銷售代理協議。於往績記錄期內，我們並無發現任何銷售代理有任何嚴重違約，但我們因銷售代理的表現不盡如人意而終止了一份銷售代理協議。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，此等第三方銷售代理產生的已確認已簽約銷售額分別為零、人民幣140.8百萬元及人民幣1,085.4百萬元，而我們就代理服務產生的總代理費分別約零、人民幣1.5百萬元及人民幣10.9百萬元。我們內部銷售及營銷團隊批准整體銷售及營銷策劃並監察有關代理銷售及營銷活動，以確保我們營銷戰略及計劃獲實施及我們產品定位準確及獲適當推介。

以我們客戶(包括首次置業人士)為目標，我們實行傳統的營銷方式，包括報章、雜誌、戶外廣告牌、宣傳冊、電視及網絡廣告。我們亦在物業開發項目所在地舉行推廣和銷售活動。我們部分物業開發項目的客戶可享受折扣或免費的停車位。

預售

根據中國的市場慣例，我們的物業開發項目通常在項目竣工前開始預售。相關中國法律及法規要求我們在開始預售前取得預售許可證。於我們開始預售前，我們將完成及呈現經選擇示範單位及展示區，以向我們的潛在客戶(尤其是首次置業人士)提供有關我們產品質量及該等產品如何滿足其要求的視覺效果。預售通常根據我們的營銷戰略和規劃分階段進行。就部分項目而言，我們或會在預售中採用批量銷售安排，據此，我們瞄準非常有限的特定客戶群(一般為公司或政府實體)，彼等或與我們簽訂批量銷售意向書。本集團與參與實體之間訂立的意向書載列批量銷售安排的主要條款，包括向參與實體合資格員工作出批量銷售的物業的最大數及類型、資格條件、價格、所提供折扣、銷售程序、按金及支付條款。參與實體其後在實體內部物色有興趣的買家，個別買家將與我們訂立預售協議。我們的預售協議乃根據適用中國法律及法規編製，而根據有關規定，我們須就由我們開發或向客戶出售的物業提供質量保證，保證期不短於我們根據相關施工合同自建業承包商取得的質量保證期(通常為二至五年)。有關所涉風險的進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們特定的質量標準」。

中國相關法律法規要求物業開發商在開始預售前須滿足一定的條件，包括但不限於全額支付土地出讓金、取得相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。有關規管預售的法律及法規的進一步詳情，請參閱「法規」。

於取得預售許可證前開始預售

於往績記錄期內，我們就龍城優山美郡一期南區及新興國際文教城四期進行若干不合規預售活動。在取得相關必需的預售許可證前，我們就龍城優山美郡一期南區若干物業收到來自三間批量銷售參與實體的客戶的按金並與之訂立預售協議(「**優山美郡一期早期預售協議**」)，及就新興國際文教城四期若干物業收到來自兩間批量銷售參與實體的客戶的按金並與之訂立預售協議(「**新興四期早期預售協議**」)。

業 務

就龍城優山美郡一期南區而言，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們在收到預售許可證前進行該等預售所得收益分別為零、零及人民幣203.4百萬元，分別佔我們同期總收益的零、零及24.6%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，相關物業的總建築面積分別為零、零及47,209平方米，分別佔我們於該等年度已交付總建築面積的零、零及25.2%。就新興國際文教城四期而言，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們在收到預售許可證前進行該等預售所得收益分別為零、零及人民幣131.0百萬元，分別佔我們同期總收益的零、零及15.9%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，相關物業的總建築面積分別為零、零及33,268平方米，分別佔我們於該等年度已交付總建築面積的零、零及17.8%。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們並無就任何物業確認任何不合規收益或交付任何不合規建築面積。請參閱「法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件－於取得預售許可證前開始預售」。

我們於二零一三年一月及二零一三年十一月分別就新興國際文教城四期及龍城優山美郡一期取得相關必需預售許可證後，我們針對優山美郡一期早期預售協議及新興四期早期預售協議與每名客戶另行訂立預售協議，作為對有關協議下相關物業銷售及轉讓的有效糾正行為。對於龍城優山美郡一期南區及新興國際文教城四期的其他物業，依據市場慣例，在收到該等預售許可證後，我們繼續進行該等物業的批量預售。根據中國相關法律法規，作為我們整體物業銷售及營銷戰略的一部分，我們擬繼續進行批量預售。我們自二零一三年十一月起進行的所有批量預售均符合中國相關法律法規，且我們將在開始批量預售前取得相關必需的預售許可證。

截至最後實際可行日期，我們並無因提早預售遭受任何處罰，而在收到相關預售許可證後，我們已根據中國相關法律法規進行該等物業的批量銷售。由於上述原因，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因有關不合規事件遭相關部門處罰的風險甚微。此外，我們已制定經強化內部控制措施，以確保我們委聘的銷售代理日後不會在取得相關預售許可證前開始預售。

已取消已簽約銷售額指在簽訂預售協議後但交付竣工物業前取消的銷售交易。就董事所知，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無產生任何重大已取消已簽約銷售額。

於往績記錄期內，除「一法律程序、合規及內部控制事宜一相關法律及規定的合規情況一過往不合規事件」所披露者外，我們在取得物業預售所需證書及許可證方面並無任何嚴重延誤。我們已根據中國適用法律及法規取得開始預售我們於截至最後實際可行日期所預售的該等物業的所有相關許可證、證書及批文。

付款安排

我們一般要求客戶在訂立銷售或預售協議之前支付一筆不可退回的誠意金。倘客戶決定不簽署正式銷售或預售協議，誠意金將會被沒收。倘客戶而後選擇購買物業，誠意金將用於抵扣購買價。

在一般情況下，客戶購買物業可選擇一次性付全款或採用按揭貸款。選擇一次性支付購買價的客戶須在簽署銷售或預售協議後立即全數結清購買價。選擇按揭貸款結清購買價的客戶，應當按照有關銷售或預售協議訂明的條款，根據適用中國法律及法規於簽署銷售或預售協議後通常支付不少於購買價的30%作為首筆付款，視物業類型及建築面積以及是否為首套按揭而定。購買價的餘下部分一般將由按揭銀行在三個月內支付（視乎相關按揭銀行的審批流程而定）。根據中國相關法律及法規的規定，我們客戶可獲按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶必須向我們支付購買價中按揭銀行並未覆蓋的未付餘額。

根據中國的市場慣例，我們與多間銀行訂立提供按揭貸款的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。我們相信，該服務加快了首次置業人士的決策過程及有助於我們為吸引更多有關目標客戶所作努力。有關擔保的年期一般直至按揭文件已向相關當局備案且抵押登記證明或他項權證已向承按銀行發出為止。作為擔保人，倘買家拖欠付款，我們須向按揭銀行償還買家欠付有關貸款的所有未償還債務，而後按揭銀行將會將其有關貸款及按揭的權利轉讓予我們，而我們將對物業擁有完全追索權。此外，該名買家須對典型銷售或預售協議所規定的違約罰款負責。我們並不對客戶進行信用核查，但會依賴有關銀行所進行的信用核查。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們有兩宗我們為其擔保按揭貸款的買方違約事件，其中涉及的違約付款加應計利息合共人民幣512,662元。我們向按揭銀行償還全部未償還債務且對該等物業擁有全面追索權。

業 務

截至二零一四年十二月三十一日，有關購買我們物業的若干買家的按揭未償還擔保金額為人民幣518.5百萬元。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何客戶違約而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。

交付及售後服務

交付已竣工物業

我們致力於銷售或預售協議規定期限內準時向客戶交付已竣工物業。我們密切監察開發中項目的施工進度。倘若由於我方原因而未能在指定期限內交付已竣工物業，我們將須按照有關銷售或預售協議的條款每天支付購買價的0.005%作為罰款。倘我們延誤超過90天，除申索購買價的0.5%作為罰款外，有關買家有權撤銷銷售或預售協議。截至最後實際可行日期，並無買家撤銷銷售或預售協議的情況。根據中國現行法律及法規，我們向客戶交付物業前須通過竣工驗收。在物業開發項目通過所需竣工驗收後，我們須通知並安排客戶驗收及交付物業。根據我們的標準銷售或預售協議，客戶未能驗收交付物業的，將被視為已驗收交付物業。我們亦根據銷售及預售協議承諾在竣工驗收證書日期起特定時限內為我們的物業辦理個人房屋所有權證。若有延誤辦理個人房屋所有權證，我們可能亦須賠償金，一般介乎購買價0.005%至0.05%。

過去我們在向客戶交付物業方面曾發生延誤。我們委聘的建築總承包商延誤了綿陽優山美郡的部分竣工，導致延遲向買方交付物業，並導致支付賠償金約人民幣1.5百萬元。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必可按預算或計劃完成物業開發項目，或根本無法完成，這可能會導致確認收益時出現虧損或延遲確認收益、回報降低及客戶索償」。除上文所披露者外，於往績記錄期內，我們在物業開發項目竣工或售後交付有關業權文件方面並無出現任何重大延誤。

於往績記錄期內，我們收到買家有關已交付物業缺陷的報告，而有關承包商已按照相關合同的保修條款對這些缺陷進行整改。董事確認，我們毋須支付任何與已交付物業重大缺陷有關的賠償。

此外，董事確認，於往績記錄期內，概無交付予買方的物業於相關收益確認後因我們的失責而被退回予我們。

售後服務

我們設於總部的客戶服務部負責售後客戶服務及處理客戶投訴。我們亦負責監督所開發物業的維修及持續維護。此外，我們的客服團隊亦會收集及分析客戶數據，以確定最新市場趨勢及開展客戶滿意度調查，以便改進我們項目的市場定位、設計、營銷戰略及服務質量。我們的客戶亦可加入辰興會，藉此取得有關我們及我們的物業開發項目的第一手資訊。辰興會會員向我們購買物業時可享有折扣。會員計劃亦向客戶提供可兌換免費禮品的獎勵積分、購買物業或在我們當地合作商戶使用以及支付物業管理費的代金券。此外，我們為會員舉辦免費研討會及其他活動。我們相信，此會員計劃使我們能夠與客戶建立較佳的關係、建立客戶忠誠度、培養品牌意識、及時徵詢客戶意見，亦可處理客戶投訴。我們短期內擬舉辦更多多元化活動提升鄰里關係，促進與客戶的交流及徵詢客戶意見。

物業管理

物業竣工後，業主成立業主委員會之前，我們根據有關物業管理法律及法規委任專業物業管理公司管理我們開發的物業，提供交付前物業管理服務。於往績記錄期內，除龍城優山美郡一期北區外，我們在山西省的項目的所有交付前服務均由山西萬佳(因白先生女兒於其中持有66.67%股權而為本集團的關連人士)提供。更多詳情，請參閱「關連交易」。於往績記錄期內，我們在四川省的項目的交付前服務由獨立第三方物業管理公司提供，其與我們的業務關係超過三年。向買家交付物業前，我們一般與相關物業管理公司訂立交付前物業管理服務協議，其一般提供安保、物業維護、園藝等服務及其他配套服務。管理費參考有關政府部門設定的現行市價釐定，並按單位的建築面積計算。管理費一般於收到物業管理公司出具的發票後按月、季或年結算。業主負責支付彼等自身的管理費，而我們負責支付已竣工但未售出或交付單位的管理費。我們向買家移交物業後不承擔任何管理費支付責任。

業 務

將物業交付客戶後，該等服務仍根據現有物業管理服務協議通過合約或法律提供予客戶。然而，我們的客戶隨後能夠選擇彼等自身的物業管理公司。根據相關中國法規，在物業開發項目超過三分之二的單位（合共佔非公共建築面積三分之二以上）的業主同意的情況下，業主有權委聘或解僱物業管理公司。倘解僱現有物業管理公司，則有關業主將會簽署新的物業管理服務協議，而我們並非訂約方。截至最後實際可行日期，我們委聘提供交付前物業管理服務的物業管理公司並無遭業主解除管理我們所開發的任何物業的職務。因此，我們仍為我們物業的有關物業管理服務協議的訂約方。

於二零一四年四月，我們成立本身的物業管理公司，該公司為龍城優山美郡一期北區提供物業管理服務。我們相信，透過本身的物業管理公司向我們所開發物業的業主提供物業管理服務將為客戶提升物業價值並提升我們的品牌認知度及聲譽。

投資物業

除供出售的物業開發項目外，我們亦有選擇性地保留若干自主開發商業物業的所有權，用於賺取穩定的經常性收入。截至二零一五年三月三十一日，我們擁有總建築面積為19,213平方米的投資物業，包括君豪國際總建築面積為8,603平方米的零售商舖及東湖井總建築面積為10,610平方米的零售商舖。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們投資物業產生的租賃收入分別為人民幣4.9百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣0.2百萬元。

我們的租金一般按照現行市價釐定。我們的零售租戶應付的租金通常為固定月租金。我們通常要求租戶支付一筆固定金額的保證金並全額預付租金。我們的租戶負責公用設施收費及物業管理費。在我們同意下，租戶可於租期屆滿前向我們發出兩個月通知續訂租約。倘租戶違反相關租賃協議，我們有權扣除或保留其已付保證金或終止租賃協議及收回物業。

截至最後實際可行日期，我們已就所有投資物業取得土地使用證及房屋所有權證。下表載列截至二零一五年三月三十一日我們投資物業的資料概要：

項目	物業類型	持作投資 總建築 面積 (平方米)	實際 出租建築 面積 (平方米)	出租率 (%)	土地 使用證 屆滿日期	截至 十二月三十一日 止年度的租金 收入總額 (人民幣 百萬元)		租期範圍	應佔 資本值 (人民幣 百萬元)	物業 估值報告 參考編號 (項目編號)	
						二零一二年	二零一三年				
君豪國際	零售商舖	8,603	5,060	57.5%	二零三九年 四月	2.7	3.2	二零一四年	1年	57	13
東湖井	零售商舖	10,610	9,584	100%	二零三九年 四月	2.2	2.1	二零一五年	1-2年	70	14

業 務

業 務

自用物業

我們公司總部位於晉中市榆次區迎賓西路131號。此外，我們在晉中及上海亦設有辦事處。該等辦事處位於我們自獨立第三方租賃及由獨立第三方擁有的物業或在我們自置的物業內。我們預期續訂該等租約或租賃替代的物業並無任何困難，且我們就我們所使用的自有物業擁有土地使用證及房屋所有權證。截至二零一四年十二月三十一日，此等物業主要包括：

物業	建築面積 (平方米)	佔用情況	租期	現時用途
晉中市榆次區安寧大街18號	1,799	自有	不適用	辦公
晉中市榆次區迎賓	10,708	自有	不適用	辦公
西路131號				
晉中市榆次區東順城街	1,199	空置	不適用	—

進一步資料，請參閱「附錄三－物業估值」。

晉中開發其他業務經營

晉中開發於二零一三年二月由一間由管委會全資擁有及控制的公司成立，以於晉中經濟技術開發區開發保障性住房，且主要專注於就開始施工取得主管政府機構的相關批文及許可、管理施工進度、監督質量控制及進行竣工審查。根據晉中經濟技術開發區住房和城鄉建設局於二零一三年三月頒布的通知及經中國國土資源部審查及由山西省國土資源廳晉中經濟技術開發區土地分局（「國土資源局」）於二零一三年八月頒發的「國有建設用地劃撥決定書」，晉中開發獲委託開發保障性住房及配套設施，總規劃建築面積為90,737平方米，位於由國土資源部分配予國土資源局的國有地塊上。為管委會開發保障性住房的項目屬非牟利性質。我們於二零一四年八月完成認購晉中開發51%股權後，晉中開發繼續從事保障性住房開發，以與管委會保持持續關係。國土資源局持有相關土地使用證及房屋所有權證，而我們並無擁有地塊或其上所建保障性住房及配套設施。管委會全權負責支付所有開發成本、行政開支及其他相關開支，並已就保障性住房建設向我們劃撥人民幣67.3百萬元作為開

發成本及相關開支，其中人民幣52.1百萬元已支付予供應商，而餘下人民幣15.2百萬元已於二零一四年十二月三十一日確認為政府墊款。有關於往績記錄期就保障性住房開發確認來自政府的建設資金詳情，請參閱「財務資料－節選財務狀況表項目－其他應付款項、已收按金及應計費用」。我們於該項目中的作用僅限於協助建設保障性住房，而我們毋須產生任何開發成本、行政開支及相關開支。除以自政府收取的建設資金撥付保障性住房建設的有關開發成本、行政開支及其他相關開支外，我們並無就我們的服務收取任何服務費或收入。因此，我們並無確認開發保障性住房所得的任何收益或產生任何相關成本及開支。於保障性住房建設完成(目前預期將於二零一五年底完成)後，管委會將負責向合資格人士分配住房。

項目融資

於往績記錄期內，我們主要透過預售及銷售物業所得款項及銀行借款為物業開發項目提供資金。截至二零一五年三月三十一日，我們的未償還銀行借款總額為人民幣900.0百萬元，主要由中國的大型商業銀行提供。有關我們債務及借款的進一步詳情，請參閱「財務資料－債務及或然負債」。

根據中國銀監會發出的指引，中國國內銀行不得向未領取相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目批出任何貸款。此外，《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，就若干物業開發項目而言，物業開發商本身的資本須至少佔物業開發項目投資總額的20%或30%。

我們為物業開發項目籌集資金的能力受中國政府推出穩定國內樓市的經濟及監管措施的影響。特別是，倘若中國人民銀行決定上調準備金率，商業銀行的放款金額將受到限制，而我們從商業銀行獲取融資的能力亦會受到限制。更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們獲得的融資未必足以撥付未來土地收購及物業開發項目，且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至無法獲取」。

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無出現違反銀行貸款任何重大條文(包括連帶違約條文)的情況。過去我們的貸方無權由於這些連帶違約條文要求我們提前償還尚未償還的債務。

業 務

於全球發售後，我們計劃進一步發展及拓展融資渠道，其可能包括債務或股本證券發售。我們相信該等額外融資來源將增強我們的財政實力，並有助於我們考慮更多湧現的土地收購良機。

供應商及客戶

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的五大供應商(包括獨立第三方、建築總承包商及建築材料供應商)分別佔我們採購總額的42.3%、46.8%及27.2%，而我們的單一最大供應商於同期則分別佔我們採購總額的17.4%、12.5%及15.2%。我們與往績記錄期內的五大供應商有著兩年至九年的業務來往。

我們主要以打算購買其首套房或尋求改善其生活環境的客戶為對象。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的五大客戶分別佔我們收益的8.6%、12.5%及0.6%，而我們的單一最大客戶於同期則分別佔我們收益的2.8%、8.0%及0.2%。我們於往績記錄期內的五大客戶包括購買我們物業的多名個人及一家公司。於往績記錄期內的五大客戶均為獨立第三方。

就董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司截至最後實際可行日期已發行股本5%以上的任何股東概無於前述任何五大供應商及客戶中擁有任何權益。

獎項及嘉許

多年來，我們屢獲多家行業協會及公眾實體頒授獎項及嘉許。下表載列我們就房地產開發業務獲得的若干獎項：

日期	獎項／嘉許	頒獎機構
企業級獎項		
二零一四年二月	晉中市十大民營企業	晉中市人民政府
二零一三年三月	「中國房地產開發企業500強」 中排名第279位	中國房地產研究會、中國房地產 業協會及中國房地產測評中心

業 務

日期	獎項／嘉許	頒獎機構
二零一二年六月	中國房地產開發企業西部10強	中國房地產研究會、中國房地產 業協會及中國房地產測評中心
二零一二年三月	「中國房地產開發企業500強」中 排名第372位	中國房地產研究會、中國房地產 業協會及中國房地產測評中心
二零一一年三月	「中國房地產開發企業500強」中 排名第355位	中國房地產研究會、中國房地產 業協會及中國房地產測評中心
二零零九年三月	2007-2008中國房地產誠信企業	中國房地產業協會
項目級獎項		
二零一一年十二月 ...	綿陽優山美郡榮膺「中國名盤」	中國國際房地產與建築科技 展覽會
二零一一年十月	綿陽優山美郡榮膺「全國優秀 示範小區創建項目」	中國土木工程學會住宅工程 指導工作委員會
二零一零年十月	新興國際文教城榮膺 「廣廈獎」	中國房地產業協會及中華人民共 和國住房和城鄉建設部

業 務

日期	獎項／嘉許	頒獎機構
二零零九年十二月 ...	新興國際文教城榮膺「中國名盤」	中國國際房地產與建築科技展覽會
二零零七年八月	太谷文華庭院榮膺「中國景觀庭院住宅社區」	建設部中國建築文化中心
二零零七年三月	新興國際文教城榮膺「中國人居文華精典樓盤」	建設部中國建築文化中心
二零零六年十月	和順濱河社區榮膺「中國山水文化典型樓盤」	建設部中國建築文化中心
二零零五年十二月 ...	君豪國際榮膺「中國城市標誌性樓盤」	建設部中國建築文化中心
二零零五年十二月 ...	新興國際文教城榮膺「中國最佳教育主題文化社區」	建設部中國建築文化中心
二零零五年十二月 ...	左權濱河嘉園榮膺「中國最佳景觀典型樓盤」	建設部中國建築文化中心

競爭

山西省、四川省及中國其他地方的物業市場高度分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們經營所在城市或市場擴展業務的主要全國性及區域性房地產開發商以及當地房地產開發商。我們相信，住宅物業開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理經驗、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支援、定價及設計質量。眾多競爭對手(包括頂級國內開發商)可能比我們擁有更為雄厚的財務及其他資本資源、更為豐富的經驗、更強大的營銷及其他能力及/或更高的認知度。若干當地競爭對手可能比我們擁有更豐富的當地知識及更廣泛的業務關係及/或在有關地方市場經營歷史更久。我們無法向閣下保證我們將能夠在業界繼續保持有效競爭。請參閱「風險因素－與中國行業有關的風險－中國物業市場行業競爭十分激烈」。

此外，中國政府已實施一系列政策控制中國房地產行業的增長及抑制過熱情況及外商投資。我們認為中國房地產開發行業的主要進入門檻包括潛在進入者對當地物業市場狀況的了解有限及於這些市場的品牌知名度不足。儘管存在該等競爭因素，但我們認為中國物業行業仍具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們的標準化開發流程、審慎項目甄選戰略及財務紀律，再結合位於經挑選地點的優質物業產品，儘管市場變化及面臨競爭，但我們已見證及發展我們的業務經營。此外，依託我們的品牌認知度及出色的執行能力，我們相信我們可以快速應對中國物業市場的挑戰。我們致力於進一步鞏固我們在山西省的領先地位，同時有選擇性地進入中國其他城市及省份。

中國政府實行與房地產有關的緊縮措施

過去數年，中國政府出台多項政策，透過提高住宅物業的最低首付要求及控制銀行向非首套房買家或持有閒置土地的開發商放貸，控制中國房地產業的增長、抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。二零一三年二月，中國政府進一步頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出六項政策措施調控房地產市場，包括：(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。進一步詳情，請參閱「法規」。

董事認為，實施緊縮措施或已影響投機買家或物業投資者的需求，而對我們目標客戶（即首套房買家或有改善居住環境需求的客戶）的需求影響甚微。儘管中國近年來實行緊縮措施及政策，但我們於往績記錄期內仍錄得盈利，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度分別錄得收入淨額人民幣20.9百萬元、人民幣14.1百萬元及人民幣106.4百萬元。

近期，中國多個城市已放寬有關穩定房價及限購的若干措施。例如，太原相關地方機關於二零一四年八月頒佈《關於調整我市住房限購政策促進省城房地產市場健康發展的意見》，該意見取消有關物業買家須提供物業所有權相關證明進行產權登記的規定，從而放寬太原的限購。

然而，我們無法向閣下保證我們日後能保持我們的盈利能力或中國政府出台的其他措施或政策不會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。請參閱「風險因素－與中國行業有關的風險－中國物業市場受到嚴格的監管，受頻繁頒佈的或會對物業開發商造成不利影響的新法規規限」。

風險管理

我們深明風險管理對中國任何物業開發商的成功均至關重要。我們面對的主要營運風險包括一般市場狀況及中國物業市場監管環境的變動、能否按商業上合理的價格取得用於開發的適當地盤、地方經濟環境、能否取得融資配合開發及增長、按時優質地完成我們開發項目的能力、來自其他物業開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。請參閱「風險因素」。

此外，我們亦面對多種市場風險。特別是，我們面對日常業務過程中產生的利率、外匯、信用及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱「財務資料－市場風險的定量及定性披露」。


為應對上述挑戰，我們已建立以下架構並制訂以下措施控制我們的風險：

- 董事會負責本集團業務的管理及開展且對此進行全面監督，並負責本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何重要業務決策在董事會層面進行檢討、分析及批准，以確保最高企業管治機構對相關風險作出全面檢查。有關董事會成員經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

業 務

- 總部的高級管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運不同方面的日常監督以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決策。我們已制訂載有明確報告流程及責任的程序及政策，以促進總部與項目公司之間的有效溝通。我們亦已建立一套管理物業開發活動每個步驟的標準化物業開發程序。我們的財務及會計事宜直接由總部控制及審查，以確保一致性及準確性。我們總部的造價部及採供部集主要採購及施工合同管理職能於一身，資金管理中心則監控融資合同，以控制與該等合同有關的風險。總部的行政部負責確保監管法規及合同得到遵守。
- 我們的城市及地盤甄選決定由董事會作出。我們總部的營銷策劃部負責在總部會計部、資金管理中心、工程管理部、設計技術部及造價部的參與下，亦在外聘專業顧問的協助下（倘我們認為必要），為開發計劃及投資戰略規劃可行性研究。
- 就某些營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過在委任建築總承包商前對其進行盡職審查程序及施加嚴格的合同規定，同時堅持執行由我們本身及第三方建築監理公司監督的定期質量控制措施來盡量降低主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就物業開發程序的不同方面對個別僱員採取不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以培育誠信度及可信度為重點提升彼等對企業文化的認知。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊七項商標（包括 興茂及興）及兩個域名並為香港兩個註冊商標的註冊人。我們亦已在香港申請註冊一項商標。我們相信，於往績記錄期內，我們的知識產權並無遭任何第三方的任何侵犯，而我們亦無侵犯第三方的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料」。

業 務

保險

根據適用的中國法律法規，物業開發商毋須為其物業開發業務投購保險。我們一般要求我們建築承包商為我們的開發中項目購買在建工程保險。我們並無就訴訟風險、業務終止風險、產品責任、第三方責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律法規並無有關規定。董事認為，我們的投保範圍充足且符合業內慣例。然而，我們或會產生超出我們保單限額或投保範圍之外的虧損。此外，涉及若干損失的保險並不能按照合理商業條款購得，如因地震、戰爭、國內動亂及若干其他不可抗力事件所遭受的損失。我們並無投購涉及有關虧損的保險，這符合一般業務及行業慣例。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

僱員

截至最後實際可行日期，我們合共僱用199名直接全職僱員。我們所有僱員均位於中國。下表列示截至最後實際可行日期我們按職能劃分的僱員及派遣給我們的工人的明細：

僱員類別	直接僱員總數	直接僱員總數 所佔百分比
高級管理層	12	6.0%
投資及項目開發	57	28.6%
設計	6	3.0%
採購及成本管理	7	3.5%
銷售及營銷	22	11.1%
行政及人力資源	32	16.1%
財務及會計	18	9.1%
其他	45	22.6%
總計	199	100.0%

我們相信，我們的僱員是本集團最寶貴的資產之一，對我們的成功作出了貢獻。我們為僱員提供內部及外部培訓，以提升彼等對我們的企業文化、物業開發項目、銷售技巧及資訊科技技能的了解，並根據個別僱員的職責說明為其提供培訓。

業 務

我們的工會代表僱員利益，並就勞工相關事宜與管理層密切合作。自成立以來，我們並無任何重大人員變動或因勞資糾紛、罷工或其他工業行動而導致業務經營中斷。董事認為，我們與僱員保持著良好的關係。於往績記錄期內，我們並無收到對我們的業務營運造成影響的任何重大僱員投訴或申索。

我們僱員的薪酬待遇一般包括基本薪金、績效工資、花紅及補貼。根據適用的中國法律法規的規定，我們參與市政府及省政府的多項僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育、工傷及失業福利計劃。根據中國法律的規定，我們須按僱員薪金、花紅及合資格津貼的特定百分比向僱員福利計劃作出供款，以相關地方政府機構所列明的最高金額為限。然而，於往績記錄期內，我們並無按照中國法律及法規的規定為部分中國附屬公司的僱員作出全額僱員福利計劃供款。更多詳情，請參閱「—法律程序、合規及內部控制事宜—相關法律及規定的合規情況—過往不合規事件」。

環境事宜及職業安全

環境事宜

我們須遵守中國多項環境及安全法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等法律法規的詳情，請參閱「法規」。根據該等法律及法規，我們已委聘獨立第三方環保顧問對我們所有的物業開發項目進行環境影響評價。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已根據相關中國法律及法規就我們的所有項目取得有關環境影響的必要評估報告。

根據我們的標準施工合同，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律法規。我們定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。我們亦向僱員提供有關環境事宜的培訓。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們遵守適用的環境法律法規所產生的成本分別為人民幣170,000元、人民幣62,500元及零。假設涉及我們行業的環保法律及法規不會出現重大變動，我們相信我們每年的環境合規費用將主要取決

於該段期間須編製環境影響評估報告項目的數目。截至最後實際可行日期，我們在於物業開發項目完工後通過有關環境機關進行的審查時並無出現任何重大問題。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律法規而遭罰款或處罰。

職業安全

我們須遵守中國多項有關職業、健康、安全、保險及事故的法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及相關政府機構不時頒佈的其他相關法規、規則及規定。在社會責任方面，特別是健康、安全及社會保險，我們已根據適用的中國法律法規與僱員訂立勞動合同。

根據中國法律法規，建築承包商承擔各施工工地的安全責任。因此，有關施工工地的工人及訪客的潛在責任由我們承擔。一般而言，總承包商對工地承擔整體責任，分包商則須遵守總承包商採取的安全措施。於往績記錄期內，我們並無發生任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的申索。我們並無就有關人身傷害或財產損失的申索向僱員支付賠償。

我們為僱員提供體檢及工作安全培訓，且我們的施工工地配有安全設備。我們的人力資源中心負責處理僱員的健康及勞動安全事宜。於往績記錄期內，我們並無出現任何重大員工安全問題。我們的中國法律顧問已表示，除「一法律程序、合規及內部控制事宜一相關法律及規定的合規情況一過往不合規事件」所披露者外，根據相關地方政府部門發出的確認函，我們於往績記錄期並無嚴重違反適用的中國勞動及安全法規。於往績記錄期內，我們並無因違反中國勞動及安全法律法規而被處以罰款或遭受處罰。

法律程序、合規及內部控制事宜

法律程序

作為一家中國物業開發商，我們不時會面臨日常業務過程中產生的訴訟、仲裁或行政程序、糾紛或申索。於往績記錄期內，我們曾與承包商及買家出現法律或其他糾紛。除下文所披露者外，我們認為，上述各項程序對我們業務、經營業績及財務狀況的影響並不重大：

二零一三年三月，山西榆次華益型鋼實業有限公司（「山西榆次華益」）向晉中市中級人民法院（「該法院」）對我們提起訴訟（「有關訴訟」），索取補償費及損害賠償金合共人民幣40.1百萬元（「總索償金額」），理由是我們未按我們與山西榆次華益於二零零六年十一月訂立的安置補償協議及補充協議協定的優惠價格出售住宅單位及零售商舖（「有關事件」）。在該事項得到解決之前，我們銀行賬戶中總金額人民幣30.0百萬元的資金已根據該法院於二零一三年六月作出的民事裁定被凍結。

有關訴訟的法律顧問山西鼎正律師事務所（「訴訟律師」）已就有關訴訟的是非曲直及重要性向我們提供意見（「訴訟律師意見」），簡述如下：

- 該法院可能會考慮到有關事件並非我們引起這一事實，原因是(i)由於二零零八年相關地方政府部門對地區規劃作出後續調整，我們不得在相關地塊上設立零售商舖，這可視為妨礙我們履行合約責任的不可抗力事件；及(ii)由於山西榆次華益未能按照補充協議預付20%款項，根據《中華人民共和國合同法》，倘對手方未能履行其合約責任，我們可拒絕履行本身的合約責任。
- 即使我們被該法院判定有責任，預期該法院裁定我們須向山西榆次華益支付的損失賠償（如有）亦會低於人民幣6百萬元。

根據對以下資料的審閱：(i)訴訟律師於二零一五年一月二十一日向我們出具的書面法律意見（概括了上述訴訟律師意見）、(ii)本公司提供的所有相關法律文件及(iii)獨家保薦人及其中國法律顧問於二零一五年一月二十八日對訴訟律師所進行盡職審查訪談的訪談記錄，中國法律顧問認為，儘管不能預測有關訴訟的結果，但彼等並不知悉任何與訴訟律師意見中引述的法律分析相抵觸的事宜。

截至最後實際可行日期，有關訴訟仍待決。然而，我們預期有關訴訟得到解決後，估計責任總額會遠低於總索償金額，且不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。因此，我們並無就有關訴訟計提任何撥備。然而，我們無法排除該法院裁定我們須承擔全部或大部分總索償金額的可能性。我們的控股股東將會與我們訂立彌償保證契據，就有關訴訟引致或與之相關而由我們直接或間接承擔的任何責任作出彌償。

業 務

董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何曾對或預期可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的已實際提出或面臨的訴訟、仲裁或行政程序。

相關法律及規定的合規情況

資質

下表載列截至最後實際可行日期我們中國附屬公司取得的房地產開發資質詳情：

中國附屬公司	資質	發出日期	到期日期	級別	適用中國規則項下的資格
晉中開發區	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	二零一四年八月十八日	二零一七年八月十七日	四	經地方主管機關批准開發建築面積各自不超過250,000平方米的項目
辰興	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	二零一四年十一月十四日	二零一七年五月二十二日	一	無限制
辰興四川	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	二零一五年四月二十一日	二零一八年三月三十日	二	經地方主管機關批准開發建築面積各自不超過250,000平方米的項目
辰興物業管理	中華人民共和國物業服務企業資質證書	二零一四年七月二十八日	二零一五年七月二十七日 ⁽¹⁾	暫定一三 ⁽²⁾	為建築面積各自不超過200,000平方米的住宅項目及建築面積各自不超過50,000平方米的非住宅項目提供物業管理服務

附註：

- (1) 辰興物業管理將於二零一五年七月到期日期前續領附帶永久證書的相關資質證書。
- (2) 根據《物業服務企業資質管理辦法(2007修正)》，新設立物業服務企業的分類等級於其成立首年內為「暫定」。辰興物業管理目前於其成立首年內持有的資質證書將於其首年證書到期後以永久證書續期。

據我們的中國法律顧問表示，我們的中國附屬公司已取得我們業務所需的資質證書。

倘我們未能於到期時續領我們的資質證書，我們的開發計劃可能出現延誤，從而可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－未能向中國政府取得必要證書、許可證、批文或牌照或未能遵守該等必要的證書、許可證、批文或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批文或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業開發業務的能力造成不利影響」。

過往不合規事件

我們於下文載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期出現的若干不合規事件的詳情。我們的控股股東將會與我們訂立彌償保證契據，就有關不合規事件引致或與之相關而由本集團任何成員公司直接或間接蒙受的任何申索、損失、成本、開支、利息、罰款或其他責任向我們作出彌償。

基於(i)過往不合規事件的性質及事因；(ii)相關中國主管政府機關發出的確認函；(iii)下文所載我們中國法律顧問對相關不合規事件的意見；及(iv)已採取糾正措施及經強化的內部控制措施，董事及獨家保薦人認為，下文所述法律及合規事宜不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，根據相關地方政府部門發出的確認函，我們的中國法律顧問已向我們表示，我們在所有重大方面均已遵守適用於我們的中國法律規定及要求。此外，截至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並無因不遵守任何法律或法規而受到任何重大處罰。

我們若干過往不合規事件的概要載列如下：

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、 潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及 經強化內部控制措施以及狀態
1.	於取得必需證書及許可證前開工			
A.	於二零一三年十二月，晉中開發在向相關政府部門取得土地使用證、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前開始建設龍田項目一期的若干部分。	此不合規事件發生在我們於二零一四年八月完成認購晉中開發51%股權之前，因此，責任在於晉中開發當時的唯一股東（其於認購完成後成為晉中開發擁有49%股權的股東），而非我們的過錯。我們於二零一四年九月之前並無參與晉中開發的業務營運及我們於二零一四年十二月之前並無控制晉中開發。	根據中國相關法律法規，我們或會因於取得相關建設工程規劃許可證前施工而被處以金額最高為所產生總成本10%的罰款，及或會因於取得相關建築工程施工許可證前施工而被處以金額最高為相關建設合約總價值2%的罰款。我們已收到施工的所有必需證書及許可證。此外，相關地方建設管理部門已發出日期為二零一五年一月十六日的確認函，確認我們並無因於取得相關證書及許可證前開始建設而受到任何行政處罰。我們的中國法律顧問確認，有關地方住房管理部門為有權發出相關確認函及就有關不合規事件向我們作出任何處罰的主管機關。	於二零一四年八月完成認購晉中開發51%股權後，我們於二零一四年九月知悉若干有關龍田項目的不合規工程活動。儘管我們繼續進行龍田項目一期若干部分的工程，惟我們的高級管理層於二零一四年九月開會討論此項不合規事件。我們的高級管理層決定積極採取若干措施以糾正此項不合規事件，包括在本公司的項目開發部主任部門經理，負責此項不合規情況的整體糾正措施，並監督申請所需許可證及證書事宜。根據龍田項目的土地出讓合同，我們亦已向國土資源局支付所需土地出讓費，並已於二零一四年十一月取得相關土地地使用證及於二零一五年一月取得相關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。
			截至最後實際可行日期，我們並無因提前施工而被相關政府機關作出任何處罰。	我們已制定經強化的內部控制措施，以確保我們日後於開工前取得必需證書及許可證。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。
			由於上文所述者，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因有關不合規事件而遭受發出上述確認函的有關機關任何處罰的風險甚微。	
			因此，我們並無就此不合規事件計提任何撥備。	

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
B.	<p>於二零一一年十一月，我們在向相關政府機關取得相關建築工程施工許可證前開始建設新興國際文教城四期與五期的停車場。</p>	<p>這主要是由於於相關項目公司的項目經理對相關法規的無意疏忽。</p>	<p>根據中國相關法律法規，我們或會被處以最高為相關建設合約總價值2%的罰款。我們已取得相關建築工程施工許可證，且相關地方住房管理機關已出具日期為二零一五年一月十六日的確認函，確認我們不會因於取得相關建築工程施工許可證前施工而遭受行政處罰。</p> <p>我們的中國法律顧問確認有關地方住房管理機關為有權出具相關確認函及就有關不合規事件向我們作出任何處罰的主管機關。</p> <p>截至最後實際可行日期，我們並無由於於提前施工而被相關政府機關作出任何處罰。</p> <p>由於上文所述者，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因有關不合規事件而遭受發出上述確認函的有關機關任何處罰的風險甚微。</p>	<p>我們知悉不合規情況後已立即停止進行該等不合規施工活動，並已於二零一四年四月取得相關建築工程施工許可證。</p> <p>我們已制定經強化的內部控制措施，以確保我們日後於開工前取得必需證書及許可證。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。</p>

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
2.	於取得預售許可證前開始預售	這主要是由於本集團缺乏法律知識，誤認為批發銷售不會被視為相關中國法律法規下的「預售活動」，而及時內部溝通不足導致董事未能於有關時間知悉	根據中國相關法律法規，我們所收的預付款或會被責令沒收並被處以金額最高為所收預付款1%的罰款。我們已收到相關預售許可證，而相關地方住房管理部門已發出日期為二零一四年十二月八日的確認函，確認我們不會因我們於取得相關預售許可證前開始預售龍城優山美郡一期南區而受到任何行政處罰。	我們已於二零一三年十一月收到相關所需預售許可證。我們已制定經強化的內部控制措施，以確保我們所委聘的銷售代理商日後不會於取得相關預售許可證前開始預售。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。
A.	我們在於二零一三年十一月取得必需的預售許可證前自二零一二年四月起就龍城優山美郡一期南區若干物業收到來自三間批發銷售參與實體的客戶的按金並與之訂立預售協議(「 優山美郡一期早期預售協議 」)。	截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們出現不合規預售情況，涉及的已訂約總建築面積為102,255平方米及已訂約銷售總額約為人民幣423百萬元；而截至二零一三年十二月三十一日止年度的總建築面積為35,103平方米，而已訂約銷售總額約為人民幣170百萬元。	我們的中國法律顧問確認，有關地方住房管理部門為有權發出相關確認函及就有關不合規事件向我們作出任何處罰的主管機關。	董事認為，該等事件並不構成本集團重大不合規情況，理由如下： (i) 不合規事件並未且將不會對本集團造成任何重大財務影響； (ii) 提前預售產生的收益已在二零一四年本集團交付提前預售物業相關建築面積後於本集團的二零一四年收益中進行確認。因此，不合規事件不會對本集團二零一二年及二零一三年的財務表現造成影響；及 (iii) 就二零一四年而言，鑒於(1)於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團並無因提前預售而遭任何處罰；(2)本公司已取得相關住房管理主管部門(其資格已獲我們中國法律顧問的確認)的確認函，確認我們將不會因任何不合規事件而被作出行政處罰；及(3)涉及不合規事件物業的相關預售協議已被在取得相關預售許可證後訂立的物業銷售協議所取代，而本公司的中國法律顧問已確認該等物業銷售協議有效並具有法律約束力，本公司認為不合規事件不會對二零一四年及此後的財務表現產生重大影響。
(ii)	本公司於二零一三年十二月知悉相關不合規情況後已不再進行任何不合規預售。本公司已超過18個月並未發生不合規相關事件。儘管從該等事件所得的相關收益已於二零一四年獲本集團確認，但其僅為我們於二零一二年及二零一三年與少數特定客戶進行的預售所得的收益。本集團自二零一三年一月起至目前(已超過18個月)概無發生提前預售事件。我們自二零一三年十一月以來的所有批發預售已遵守相關中國法律及法規，而我們將於開始批量預售前取得相關所需預售許可證。本公司另認為糾正該等不合規問題並不會在任何重大方面阻礙或干擾我們的經營設施。	由於上文所述者，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因有關不合規事件而遭受發出上	載至最後實際可行日期，我們並無因提前預售而受到任何處罰。	本公司於二零一三年十二月知悉相關不合規情況後已不再進行任何不合規預售。本公司已超過18個月並未發生不合規相關事件。儘管從該等事件所得的相關收益已於二零一四年獲本集團確認，但其僅為我們於二零一二年及二零一三年與少數特定客戶進行的預售所得的收益。本集團自二零一三年一月起至目前(已超過18個月)概無發生提前預售事件。我們自二零一三年十一月以來的所有批發預售已遵守相關中國法律及法規，而我們將於開始批量預售前取得相關所需預售許可證。本公司另認為糾正該等不合規問題並不會在任何重大方面阻礙或干擾我們的經營設施。

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
	<p>不合規預售並無發生，董事估計，我們可透過抵押我們當時部分開發中物業、投資物業及自有物業以獲取銀行借款獲得不少於人民幣600百萬元。舉例來說，於二零一三年十一月，我們與中國工商銀行股份有限公司山西省會中市某支行訂立一份貸款協議，據此，我們獲授一筆最高達人民幣450百萬元貸款融資。董事認為，倘不合規預售並無發生，我們於二零一二年年初可採用相同物業抵押獲得上述銀行借款，以緩解當時可能出現的任何現金流量或營運資金壓力。</p> <p>截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們在收到預售許可證前進行該等預售所得收益分別為零、零及人民幣203.4百萬元，分別佔我們同期總收益的零、零及24.6%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，相關物業的總建築面積分別為零、零及47,209平方米，分別佔我們同期已交付總建築面積的零、零及25.2%。根據若干銷售協議的條款，我們的部分餘下不合規預售額可能被確認為二零一五年的收益，估計將為人民幣390.0百萬元及佔該物業建築面積約90,149平方米。</p>			<p>(iii) 本公司已採取足夠措施糾正該等不合規情況，並確保日後不會再次發生類似事件。本公司已通過取得合適許可證糾正該等不合規事宜，以確保合法預售。為確保日後合規，本公司已實施適當的內部控制措施，並已建立我們委聘的銷售代理與本公司營銷策劃部之間直接報告的制度，以確保銷售代理不會在取得相關預售許可證前開始預售。本公司的營銷策劃部定期就預售的合規情況向董事作出報告。此外，牽涉該等事件的本集團成員公司（即北京辰興）不再為本集團成員公司，而本公司已聘用第三方銷售代理，其活動受本公司密切監察。</p> <p>(iv) 不合規事件不會導致董事的誠信受到質疑，因為該等事件並非由於董事缺乏誠信或彼等出於欺騙目的而進行。相反，該等事件乃主要由於銷售上述提前預售物業的本集團前成員公司（即北京辰興；已於二零一四年十一月由本集團出售）的相關人員對不合規事件的潛在後果缺乏法律知識所導致；及</p> <p>(v) 不合規事件並無且不會對本集團造成任何重大營運影響，因為其屬獨立事件，並非因本公司內部控制的任何系統性失效而產生。</p> <p>經認定該等事件並未被視為本公司的重大不合規並計及上述事宜，董事亦認為該等事件不會對上市規則第3.08及3.09條所規定董事的共同經驗、資歷及能力的上市合適性造成影響。</p> <p>基於上文所述，獨家保薦人亦認為，該等不合規事件並不構成本集團的重大不合規，且不會對上市規則第3.08及3.09條所規定董事的共同經驗、資歷及能力的上市合適性造成影響。</p>

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
B.	<p>我們在二零一三年一月取得必需預售許可證前於二零一二年六月就新興國際文教城四期若干物業收與之訂立預售協議（「新與四期早期預售協議」）。</p> <p>截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們出現不合規預售情況，涉及已訂約總建築面積為36,275平方米。截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們並無出現任何不合規預售情況。</p> <p>截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們有關新與四期早期預售協議的實際現金收入約為人民幣130百萬元。然而，儘管於往績記錄期來自不合規預售的上述經營現金及銷售所得款項已自往績記錄期的經營現金流量中扣除，但董事認為，經計及我們於有關時取得其他外部融資的能力後，我們仍擁有充足經營現金流量。假設</p>	<p>這主要是由於本集團缺乏法律知識，誤認為批量銷售不會被視為相關中國法律法規下的「預售活動」，而及時內部溝通不足導致董事未能於有關時間知悉不合規情況。</p>	<p>根據中國相關法律法規，我們或被責令沒收已收預付款及被徵收最高為已收預付款1%的罰款。我們已收到相關預售許可證，且相關地方住房管理部門已出具日期為二零一五年一月十九日的確認函，確認我們將不會因於取得相關預售許可證前開始預售新與國際文教城四期而被作出任何行政處罰。</p> <p>我們的中國法律顧問確認有關地方住房管理機關為有權出具相關確認函及就有關不合規事件向我們作出任何處罰的主管機關。</p> <p>截至最後實際可行日期，我們並無由於提早預售而被作出任何處罰。</p> <p>由於上文所述者，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因有關不合規事件而被發出上述確認函的有關機關作出任何處罰的風險甚微。</p> <p>因此，我們並無就無關不合規事件計提任何撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年一月收到相關預售許可證。</p> <p>我們已制定經強化的內部控制措施，以確保我們所委聘的銷售代理商日後不會於取得相關預售許可證前開始預售。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。</p> <p>董事認為，該等事件並不構成本集團重大不合規情況，理由如下：</p> <p>(i) 不合規事件並未且將不會對本集團造成任何重大財務影響；</p> <p>a. 提前預售產生的收益已在二零一四年本集團交付提前預售物業相關建築面積後於本集團的二零一四年收益中進行確認。因此，不合規事件不會對本集團二零一二年及二零一三年的財務表現造成影響；及</p> <p>b. 就二零一四年而言，鑒於(1)於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團並無因提前預售而遭任何處罰；(2)本公司已取得相關住房管理主管部門（其資格已獲我們中國法律顧問的確認）的確認函，確認我們將不會因任何不合規事件而被作出行政處罰；及(3)涉及不合規事件物業的相關預售協議已被在取得相關預售許可證後訂立的物業銷售協議所取代，而本公司的中國法律顧問已確認該等物業銷售協議有效並具有法律約束力，本公司認為不合規事件不會對二零一四年及此後的財務表現產生重大影響。</p> <p>(ii) 本公司於二零一三年十二月知悉相關不合規情況時已不再進行任何不合規預售。本公司已超過18個月並未發生不合規相關事件。儘管從該等事件所得的相關收益已於二零一四年獲本集團確認，但其僅為我們於二零一二年及二零一三年與少數特定客戶進行的預售所產生的收益。本集團自二零一三年十一月起至目前（已超過18個月）概無發生提前預售事件。我們自二零一三年十一月以來的所有批量預售已遵守相關中國法律及法規，而我們將於開始批量預售前取得相關所需預售許可證。本公司另認為糾正該等不合規問題並無及不會在任何重大方面阻礙或干擾我們的經營設施。</p>

所採取的糾正措施及
經強化內部控制措施以及狀態

法律後果、
潛在最高處罰及所計提撥備

原因、所涉人士的身份及職位

不合規事件

編號

不合規預售並無發生，董事估計，我們可透過抵押我們當時部分開發中物業、投資物業及自有物業以獲取銀行借款獲得不少於人民幣600百萬元之銀行借款。舉例來說，於二零一三年十一月，我們與中國工商銀行股份有限公司山西省晉中市某支行訂立一份貸款協議，據此，我們獲授一筆最高達人民幣450百萬元之貸款融資。董事認為，倘不合規預售並無發生，我們於二零一二年年初可採用相同物業抵押獲得上述銀行借款，以緩解當時可能出現的任何現金流量或營運資金壓力。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們在收到預售許可證前進行該等預售所得收益分別為零、零及人民幣131.0百萬元，分別佔我們同期總收益的零、零及15.9%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，相關物業的總建築面積分別為零、零及33,268平方米，分別佔我們同期已交付總建築面積的零、零及17.8%。根據若干銷售協議的條款，我們的部分餘下不合規預售額可能被確認為二零一五年的收益，估計將為人民幣12.9百萬元及佔該物業建築面積約3,007平方米。

(iii) 本公司已採取足夠措施糾正該等不合規情況，並確保日後不會再次發生類似事件。本公司已通過取得合適許可證糾正該等不合規事宜，以確保合法預售。為確保日後合規，本公司已實施適當的內部控制措施，並已建立我們委聘的銷售代理與本公司營銷策劃部之間直接報告的制度，以確保銷售策劃不會在取得相關預售許可證前開始預售。本公司的營銷策劃部定期就預售的合規情況向董事作出報告。此外，牽涉該等事件的本集團成員公司（即北京辰興）不再為本集團成員公司，而本公司已聘用第三方銷售代理，其活動受本公司密切監察。

(iv) 不合規事件不會導致董事的誠信受到質疑，因為該等事件並非由於董事缺乏誠信或彼等出於欺騙目的而進行。相反，該等事件乃主要由於銷售上述提前預售物業的本集團前成員公司（即北京辰興，已於二零一四年十一月由本集團出售）的相關人員對不合規事件的潛在後果缺乏法律知識所導致；及

(v) 不合規事件並無且不會對本集團造成任何重大營運影響，因為其屬獨立事件，並非因本公司內部控制的任何系統性失效而產生。

經認定該等事件並未被視為本公司的重大不合規並計及上述事宜，董事亦認為該等事件不會對上市規則第3.08及3.09條所規定董事的共同經驗、資歷及能力或本公司的上市合適性造成影響。

基於上文所述，獨家保薦人亦認為，該等不合規事件並不構成本集團的重大不合規，且不會對上市規則第3.08及3.09條所規定董事的共同經驗、資歷及能力或本公司的上市合適性造成影響。

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
3.	有關社會保障保險及住房公積金供款的不合規	我們的中國附屬公司(即辰興、晉中開發、辰興四川、辰興商業及辰興門窗)並無為其僱員足額繳交若干社會保障保險及住房公積金供款。	<p>根據相關中國法律法規，我們或被勒令支付拖欠的社會保障保險及住房公積金供款及可能須就所拖欠的社會保障保險供款付款繳納按日利率0.2%(於二零一一年七月一日前)及0.05%(於二零一一年七月一日及之後)計算的滯納金。</p> <p>辰興、晉中開發、辰興商業及辰興門窗已自相關監管機關接獲書面確認，確認彼等於往績記錄期內並無社會保障保險及住房公積金的任何未繳款額及因社會保障保險或住房公積金供款被相關政府機關處罰的記錄。</p> <p>我們的中國法律顧問認為(i)該等相關監管機關為有權出具上述確認的主管機關及(ii)根據有關確認，辰興、晉中開發、辰興商業及辰興門窗須向有關機關支付任何罰款的風險甚微。</p> <p>因此，我們已就該等附屬公司作出拖欠款項撥備人民幣4.3百萬元。</p> <p>截至二零一四年九月三十日，辰興四川欠繳社會保障及住房公積金供款為人民幣1.4百萬元。按照我們的估計，滯納金最高約為人民幣567,987元。</p> <p>因此，我們已就有關拖欠金額及辰興四川的估計滯納金作出悉數撥備。</p> <p>截至最後實際可行日期，我們並無被任何政府機關勒令作出先前未付的供款，我們亦不知悉僱員就支付先前未付供款而提出的任何投訴或索賠。</p>	<p>辰興、晉中開發、辰興商業、辰興門窗及辰興四川各自已於二零一五年三月自相關監管機關接獲書面確認，確認彼等各自並無社會保障保險及住房公積金的任何未繳款額記錄以及相關監管機關不會要求其作出任何逾期供款。我們的中國法律顧問認為該等相關監管機關為有權出具上述確認的主管機關。</p> <p>我們已按照主管地方政府機關的指示完全遵守及將繼續遵守有關自二零一五年一月一日起應計的僱員社會保障及住房公積金供款的相關規則及法規。為確保合規，我們制訂有經強化的內部控制措施。請參閱「—為確保日後合規而實施的內部控制措施」。</p>

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
4.	公司間貸款	<p>於往績記錄期內，辰興向其附屬公司辰興四川作出最高結餘為人民幣333.8百萬元的免息墊款。</p>	<p>這主要是由於我們的高級管理層及董事缺少對《貸款通則》下公司間貸款限制的了解。辰興以經營所產生現金向辰興四川作出墊款以供其滿足現金需求。</p>	<p>根據《貸款通則》，貸款人向借款人收取的任何非法所得款項或會遭中國人民銀行沒收，而貸款人或會被處以金額為有關非法所得款項一至五倍的罰款。</p> <p>鑒於辰興按免息基準向辰興四川提供墊款，本公司概無就該等墊款應計或收取收入。鑒於本公司概無應計或收取非法收入，我們中國法律顧問向我們表示，我們被相關政府機關作出任何處罰(包括利息或任何其他處罰)的風險甚微。</p> <p>經考慮中國法律顧問上述意見，董事相信中國人民銀行並無對我們徵收罰款的依據及中國人民銀行不大可能就上述不合規作出任何處罰，故認為本公司毋須就此問題向中國人民銀行或其他主管政府機關取得確認。</p> <p>於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無提供或獲得任何其他公司間貸款。</p>
				<p>截至二零一四年十二月三十一日，有關墊款未償還結餘為人民幣273.8百萬元。我們自二零一五年一月一日起不再產生任何新墊款，且我們已於二零一五年四月悉數清償有關結餘。</p> <p>此外，我們已採取經強化的內部控制措施，以確保我們日後不會產生不合規公司間貸款。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。</p>

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
5.	未能完成強制性企業年度檢查	山西辰興及辰興太原市並無在相關中國條例所規定時限內完成強制性企業年度檢查。	這主要是由於我們相關附屬公司／分公司的責任人因山西辰興及辰興太原市實質並無經營業務而對規定的無意疏忽。	山西辰興及辰興太原市的營業執照被相關地方機關吊銷，乃由於其未能按時完成企業年度檢查。我們並無因未能完成強制性企業年度檢查而被徵收任何罰款或受到其他處罰。由於山西辰興及辰興太原市實質並無經營任何業務，故有關吊銷對我們並無任何重大經營或財務影響。
				於二零一四年二月生效的經修訂《中華人民共和國公司登記管理條例》已將進行企業年度檢查的規定移除。 此外，山西辰興已於二零一四年十二月四日撤銷註冊，而辰興太原市已於二零一五年一月十五日撤銷註冊。

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
6.	於提交必需的消防設計文件前開工	這主要是由於我們相關項目公司的責任人對有關規定的無意疏忽。	<p>我們已全數結清罰款。就已竣工的和順濱河二階段而言，我們已就消防設計獲得批准及於二零一四年九月獲得消防設計完成登記。就截至最後實際可行日期尚未竣工的新興國際文教城五期而言，我們已於二零一四年八月提交消防設計文件。相關地方消防機關已發出日期為二零一五年一月十三日的確證書，確認我們已就順濱河二階段及新興國際文教城五期的消防設計文件糾正不合規情況。我們的中國法律顧問確認，有關地方消防機關為發出相關確認函的主管機關。</p> <p>由於上文所述者，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因有關不合規事件而遭受任何額外行政處分的風險甚微。</p> <p>因此，我們並無就此不合規事件計提任何撥備。</p>	<p>我們已全數結清罰款並提交和順濱河二階段及新興國際文教城五期的相關消防設計文件。</p> <p>我們已制定經強化的內部控制措施，以確保我們日後於開工前提交消防設計文件。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。</p>

編號	不合規事件	原因、所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及所計提撥備	所採取的糾正措施及經強化內部控制措施以及狀態
7.	未為部分租賃協議辦理登記	<p>截至最後實際可行日期，我們尚未為其中三份我們作為承租人而訂立的租賃協議辦理登記。</p> <p>為該等租賃協議(我們為承租人)辦理登記需要各出租人完成其他手續，包括向相關部門呈交若干文件，而這並非我們所能控制。</p>	<p>我們的中國法律顧問我們表示，尚未辦理登記不會影響該等租賃協議的效力和強制執行。然而，有關政府部門或會就各份尚未辦理登記的租賃協議徵收最高為人民幣10,000元的罰款。</p> <p>截至最後實際可行日期，我們並無因尚未為租賃協議辦理登記而接獲任何整改令或被徵收任何罰款。</p> <p>鑒於上文所述以及我們已經採取的整改措施，我們並無就此計提任何撥備。</p>	<p>我們積極與各出租人聯絡，以採取一切必要措施為所有該等租賃辦理登記。</p> <p>我們已制訂經強化的內部控制措施，以確保日後在為我們的租賃協議辦理登記方面合規。請參閱「為確保日後合規而實施的內部控制措施」。</p>

為確保日後合規而實施的內部控制措施

為確保日後在不同營運方面遵守適用的法律法規及相關政策，我們已於二零一五年一月採納書面內部控制政策，包括以下補救措施：

- (i) 董事已參加由我們的香港法律顧問提供的關於上市公司董事於公司條例、證券及期貨條例及上市規則下的持續義務、職責及責任的培訓，且董事已充分知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (ii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任天財資本亞洲有限公司為我們的合規顧問，以確保(其中包括)我們就遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引得到適當指引及建議；
- (iii) 我們已成立包括三名獨立非執行董事的審核委員會。審核委員會也已採納其職權範圍，其中明確載列其確保遵守相關監管規定的職責及義務。具體而言，審核委員會根據其職權範圍獲授權審查任何可能引起對財務申報、內部控制或其他事宜中可能出現的不當行為的憂慮的安排；及
- (iv) 我們已建立集中合約管理制度用以記錄我們所有的經營及融資協議，並指派總經理每月審閱我們所訂立的全部協議，以確保協議符合相關規定及我們的政策。

我們會繼續強化內部控制制度並採取以下措施防止過往的不合規事件再次發生：

- (i) 我們已於二零一五年五月為董事及高級管理層成員舉辦一次度身訂製培訓課程，以增加彼等對適用中國法律及法規的了解。有關培訓課程由我們的中國法律顧問進行，內容涵蓋(i)有關我們行業的相關中國法律法規；(ii)企業管治；(iii)管理層職責及義務；及(iv)外匯事宜等課題。我們將在需要時委聘外部法律顧問就適用於本集團的中國物業開發法律法規向董事及高級管理層成員提供法律意見，並將繼續向彼等提供培訓，同時經常著重採取措施不斷完善法律合規工作；
- (ii) 我們將為本集團的董事、高級管理層、分區總經理及其他要員提供我們關於項目管理的內部政策方面的定期培訓；及

業 務

(iii) 我們將定期檢討內部控制，以確保全面遵守不同營運方面的政府條例及相關政策。

經參與上述行動及培訓後，董事充分了解其作為香港上市公司董事的持續義務、職責及責任、適用於彼等及本集團的相關法律及監管規定以及建立及維持健全的內部控制制度（包括確保本集團內部有效內部溝通的措施）。董事將繼續接受培訓及採取措施確保以上目標日後繼續得到遵守。

為防止日後再次發生過往不合規事件並進一步強化我們的內部控制制度，我們已採取下列額外措施，以改進我們的公司管治及內部控制：

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
於取得必需證書及許可證前開工	我們已指定總部的工程管理部每週監督項目公司，確保我們已取得所有規定的證書、許可證及其他監管批文，及所有監管程序已於開工前完成。為實現該目標，我們已採納書面政策，規定所有項目公司均透過我們的內部電子管理平台向我們的工程管理部提交內部開工批准申請，連同相關證書、許可證及文件的副本，供高級管理層審批。我們負責取得所需土地使用證、所需施工許可證及提交所需消防設計文件。我們的高級管理層在並無接獲相關證書、許可證及文件副本的情況下將不會批准申請。為監察合規情況，遵守該政策納入由我們的工程管理部對我們項目公司開發活動作出的不予公告季度檢查項目之一；亦納入我們項目公司個別經理表現評估因素之一。此外，工程管理部將保留我們項目公司的監管文件記錄，提醒項目公司於屆滿前續期。此外，我們的項目公司將與相關監管機構保持溝通，以了解申請規定或相關證書、許可證及批文的最新消息。	二零一四年十一月
於提交必需消防設計文件前開工		

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
於取得預售許可證前開始預售	我們已指定總部的營銷策劃部監察我們所委聘銷售代理的銷售及營銷活動，並確保我們於開始預售前已取得相關預售許可證。為實現該目標，我們已採納書面政策，規定我們所委聘的所有銷售代理向我們總部的營銷策劃部尋求開始預售許可，而我們總部的營銷策劃部透過我們的內部電子管理平台提交開始預售批准申請，連同相關預售許可證的副本供我們的高級管理層審批。我們的營銷策劃部定期就預售的合規情況向董事作出報告。我們負責取得所需預售許可證。我們的高級管理層在並無接獲相關預售許可證副本的情況下將不會批准任何銷售活動。我們亦於與銷售代理訂立的協議訂有要求代理僅於總部營銷策劃部知會其已取得相關預售許可證後方可出售物業的條文。	二零一四年十一月
有關社會保障保險及住房公積金供款的不合規	我們已採納內部規則，要求各附屬公司嚴格遵守社會保障保險及住房公積金供款法規及為其所有僱員全額支付法定僱員福利。具體而言，各附屬公司的會計部將採取下列措施以按月實施該等內部規則：(i)於作出各項供款前，將相關基金的供款僱員人數與人力資源部提供的記錄對比；及(ii)自僱員工資代扣其供款金額並直接向相關基金供款。為監察合規情況，我們總部的會計部將每半年審查僱員福利供款記錄，作為本集團內部控制審查及審核的一部分。	二零一五年一月
公司間貸款	我們已採納書面政策禁止直接向任何附屬公司、關聯方或獨立第三方提供墊款或直接接受來自非金融機構的墊款。為實施該政策，所有墊款申請將由項目公司的財務部向項目公司總經理提出，以供審核及批准；而總經理再將申請提交予總部，以供進一步批准。所有現金墊款申請均須由我們總部的財務總監及總經理批准。我們已指派總部資金管理中心的職員根據該政策按季度審核來自項目公司的所有墊款申請，以確保來自非金融機構的唯一獲允許墊款將以委託貸款形式作出，此乃獲中國法律法規許可。為監察合規情況，我們的資金管理中心亦將遵守該政策納入本集團年度內部控制審查及審核的一部分。	二零一五年一月

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
未就部分租賃協議辦理登記	我們已採納一項書面政策，要求我們須於簽立租賃協議後十天內辦理登記事宜。此外，在簽立租賃協議之前，我們的相關附屬公司須向有關出租人或承租人取得辦理租賃登記手續所需的資料及文件，並將該等資料及文件連同租賃協議一併呈交予我們總部的營銷策劃部，供高級管理層審批。我們要求各附屬公司的主管須每月向我們總部的營銷策劃部匯報所訂立租約的數量以及相關登記的辦理情況，並將於租賃協議登記手續未及時辦理的情況下跟進相關出租人或承租人。	二零一四年十一月

執行董事白國華先生（負責本集團法律事務）應在王斌周先生的協助下負責監督上述措施的實施。基於(i)獨家保薦人就補救措施進行的盡職審查；(ii)獨家保薦人分別與內部控制諮詢師天職香港內控及風險管理有限公司（「天職」）及中國法律顧問的討論；(iii)對本招股章程所載過往不合規事件的審查，及我們提供的內部控制相關文件、資料及確認書；(iv)本招股章程所載的我們採取或將採取的補救措施；及(v)本招股章程所載的董事意見，並無事項引起獨家保薦人注意令其認為我們對內部控制缺陷的補救措施不夠充分。有關白國華先生及王斌周先生的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

我們於二零一四年九月二十三日委聘天職自二零一四年九月二十三日至二零一四年十月十七日檢討與本集團主要業務流程有關的內部控制措施的成效、找出不足之處及改進機會、就補救措施提供建議並自二零一四年十一月二十四日至二零一四年十二月五日及自二零一五年一月二十二日至二零一五年一月三十日檢討此等補救措施的實施狀況。上述補救措施與天職在檢討我們的內部控制措施後為解決所發現的若干主要問題而建議者一致。天職為天職香港的一部分，而天職香港為Baker Tilly International在香港的獨立聯屬公司。天職從事向香港上市公司及候選上市公司提供風險管理、內部控制及公司管治諮詢服務。

根據天職所開展工作的有關發現、建議及測試結果，有關補救措施被認為屬適當及有效。

經考慮上述事項，董事認為白國華先生及王斌周先生合資格監督本集團的法律事務：

- (i) 王斌周先生於二零零二年十二月取得山西省人事廳授予的法律顧問資質，彼之後於二零零四年三月獲資格於中國從事律師工作；

業 務

- (ii) 王斌周先生於二零零七年五月至二零零九年三月在山西聖合律師事務所任職，擔任合資格中國律師，負責處理各類民事及刑事法律訴訟案件；
- (iii) 王斌周先生因長期持續任職本集團使彼對本集團的經營及事務十分熟悉，加之其法律背景及資格使彼在監督本集團的法律事務方面可向白國華先生提供有價值的幫助。此外，王斌周先生曾在我們的內部控制諮詢師天職檢討本集團內部控制制度的成效及亦在就缺陷進行檢討及實施補救措施、改進機會及已發現的不合規事件方面與天職進行密切合作；
- (iv) 王斌周先生自二零一二年二月以來擔任行政部副總經理，主要負責監督本集團的行政事務、人力資源、信息管理以及在發生本招股章程「業務」一節所載「法律程序、合規及內部控制事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節所列不合規事件時與外部各方聯絡。於往績記錄期內，本集團並無指派人員監督本集團的合規事務。儘管王斌周先生已於往績記錄期協助向本集團提供若干法律支援（例如，從法律角度審閱與外部各方訂立的合約及審視若干內部控制程序及政策），其主要職責並不包括監督本集團合規事務或相關公司在本集團實施內部控制政策。鑒於王斌周先生的法律資格及經驗，董事會認為彼應在協助白國華先生監督於上市後本集團的法律及合規事務方面發揮更多作用；
- (v) 白國華先生及王斌周先生已參加由香港法律顧問向本公司提供的有關香港上市公司董事職責及責任的培訓，主要有關上市規則的相關規定；及
- (vi) 白國華先生及王斌周先生將參加我們所委聘的外部法律顧問提供的有關不時適用於本集團的中國法律及法規的培訓。

我們已透過委聘競天公誠律師事務所為我們的外部法律顧問來協助白國華先生及王斌周先生處理本集團的法律事務，以強化內部控制措施，防止於上市後再次發生不合規事件。因此，董事及獨家保薦人認為強化內部控制措施與本招股章程所載我們已採取或將於上市前採取的補救措施足以有效防止未來於上市後再次發生類似不合規事件。

業 務

在考慮本集團所採取的上述補救措施及我們業務性質與經營規模後，董事及獨家保薦人信納，我們的內部控制制度對我們目前的經營環境而言屬適當及有效，並認為不合規事件並無對董事於上市規則第3.08及3.09條下的資格及我們於上市規則第8.04條下的上市合適性造成任何重大影響。

經考慮我們所採取的上述補救措施及我們的業務性質與經營規模，獨家保薦人同意董事的觀點，認為不合規事件並無對董事於上市規則第3.08及3.09條下的資格及我們於上市規則第8.04條下的上市合適性造成任何重大影響。

截至最後實際可行日期，除審核委員會將於上市前不久成立外，上述內部控制措施已按計劃實施。

與控股股東的關係

我們控股股東的背景

緊隨全球發售及資本化發行完成後，惟並無計及根據購股權計劃可能授予的任何購股權，White Dynasty BVI將持有我們已發行股份57.82%。因此，White Dynasty BVI是我們的控股股東之一。截至最後實際可行日期，White Dynasty BVI由White Empire BVI合法全資擁有。White Dynasty BVI的主要業務為投資控股。有關White Dynasty BVI及White Empire BVI的更多詳情，請參閱本招股章程「重組－(1)我們的控股股東、境外中間控股公司及本公司註冊成立」一節。

於二零一四年十一月十三日，為促成家族安排，白先生(作為財產授予人)為白國華先生及White Empire BVI(作為受託人)不時指定的任何人士或類別等受益人的利益成立家族信託。白先生是白國華先生的父親。有關白先生及白國華先生(兩人均為執行董事)的背景，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。於二零一五年三月十八日，White Empire BVI(作為受託人)另指定白太太為家族信託的另一受益人。白太太為白先生的配偶。

自二零一一年一月一日或本集團旗下各公司的註冊成立日期(以較後者為準)以來，白先生及白國華先生均採取達成共識的做法在其以本集團股東身份作出決策時達成意見一致的決定，據此，白先生及白國華先生將一直就(其中包括)宣派股息、審批年度預算案及財務報表，以及委任核數師等事宜共同及一致行動，以行使身為本集團旗下任何公司的股東的一切形式的權利(包括在股東大會上行使投票權)(「一致行動安排」)。

於二零一五年二月十日，白先生及白國華先生均已簽署一致行動聲明(「一致行動聲明」)，以確認上文所述的一致行動安排的存在。白先生與白國華先生進一步表明，除非及直至彼等以書面方式互相同意終止一致行動安排，否則一致行動安排應當一直維持有效。

因此，緊隨全球發售及資本化發行完成後，White Dynasty BVI、White Empire BVI、白先生、白太太及白國華先生將共同有權在本公司的股東大會上直接或間接行使或控制行使投票權的30%或以上(惟並無計及根據購股權計劃可能授予的任何購股權)。因此，White Dynasty BVI、White Empire BVI、白先生、白太太及白國華先生於緊隨全球發售後被視為是我們的控股股東。

與控股股東的關係

我們控股股東於其他業務的權益

除下文披露的山西萬佳外，截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的任何聯繫人於可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何其他公司中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

山西萬佳

我們的控股股東的一名聯繫人在山西萬佳經營的物業管理業務中擁有權益，山西萬佳經營的物業管理業務直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭。

山西萬佳是於二零一零年十二月二十一日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理業務。山西萬佳的營運及／或白麗華女士於山西萬佳的投資並非由本集團及／或控股股東提供資金。山西萬佳根據中國會計準則編製的未經審核管理賬目的相關財務資料概要載列如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
總收益.....	2,188,000	4,455,000	4,733,000
純利總額.....	68,200	70,100	75,200

截至最後實際可行日期，山西萬佳分別由白麗華(為(i)白先生(本公司主席兼執行董事之一)的女兒；(ii)白國華先生(我們的執行董事之一)的胞妹；(iii)白武魁先生(行政總裁兼我們的執行董事之一)的侄女；及(iv)白皚晶先生(我們的財務總監)的堂姐妹)擁有66.67%及由王巍明(獨立第三方)擁有33.33%。由於白麗華是(i)白先生及白太太的女兒；及(ii)白國華先生的胞妹，故白麗華被視為白先生、白太太及白國華先生的聯繫人。由於白先生、白太太與白國華先生被視為我們的控股股東，因此，控股股東的聯繫人白麗華被視為在山西萬佳經營的物業管理業務中擁有權益。

物業管理服務協議(優山美郡)

山西萬佳於二零一三年二月五日及二零一三年二月二十八日中標，辰興與山西萬佳訂立物業管理服務協議(「物業管理服務協議(優山美郡)」)，據此，山西萬佳同意向龍城優山美郡的業主提供物業管理服務，例如安保、物業維修、園藝及對一家典型物業管理公司合理期望的其他配套服務，自二零一三年三月一日起生效，直至業主委員會重選或重新委任物業管理公司之日為止。

與控股股東的關係

物業管理服務協議(優山美郡)乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且其條款屬正常商業條款。就山西萬佳所提供或將予提供予龍城優山美郡的業主的物業管理服務而言，山西萬佳應向龍城優山美郡的業主收取服務費，有關服務費乃根據或將根據物業的樓宇面積按相關中國政府機關公佈的有關費用計算。

我們於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度並無根據物業管理服務協議(優山美郡)產生任何物業管理服務開支。本集團概無根據管理服務協議(優山美郡)已付或應付的任何代價，因此，根據管理服務協議(優山美郡)進行的有關交易屬於上市規則第14A.76條下符合最低豁免水平的交易。董事估計，由於向優山美郡的業主收取服務費，故於可見將來不會根據物業管理服務協議(優山美郡)產生任何物業管理服務。

物業管理服務協議(新興文教城)

於二零一四年九月五日，辰興與山西萬佳訂立物業管理服務協議(「物業管理服務協議(新興文教城)」)，據此，山西萬佳同意向新興國際文教城的業主提供物業管理服務，例如安保、物業維修、園藝及對一家典型物業管理公司合理期望的其他配套服務，自二零一四年九月二十日起生效，直至業主委員會重選或重新委任物業管理公司之日為止。

物業管理服務協議(新興文教城)乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且其條款屬正常商業條款。就山西萬佳所提供或將予提供予新興國際文教城的業主的物業管理服務而言，山西萬佳應向新興國際文教城的業主收取服務費，有關服務費乃根據或將根據物業的樓宇面積按相關中國政府機關公佈的有關費用計算。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們並無根據物業管理服務協議(新興文教城)產生任何物業管理服務開支。本集團概無根據管理服務協議(新興文教城)已付或應付的任何代價，因此，根據管理服務協議(新興文教城)進行的有關交易屬於上市規則第14A.76條下符合最低豁免水平的交易。董事估計，由於向新興文教城而非辰興的業主收取服務費，故於可見將來不會根據物業管理服務協議(新興文教城)產生任何物業管理服務。

與控股股東的關係

管理服務協議(新興文教城)

於二零一四年一月二日，辰興與山西萬佳訂立管理服務協議(「管理服務協議(新興文教城)」)，據此，山西萬佳同意就本集團有關新興文教城的銷售團隊提供服務，如安保、清潔及接待服務，自二零一四年一月二日起至二零一四年十二月三十一日生效。

管理服務協議(新興文教城)乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且其條款屬正常商業條款。就山西萬佳所提供的管理服務而言，山西萬佳根據其向提供服務的員工所支付的實際薪金金額收取管理服務費(包括稅項)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據管理服務協議(新興文教城)向山西萬佳支付的總額為人民幣241,973.72元。

關連交易

我們亦已與山西萬佳訂立管理服務協議。更多詳情於本招股章程「關連交易—獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節披露。

除上文所述，據控股股東及董事所知及所信，截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

業務劃分

我們的董事認為，本集團的業務與山西萬佳的業務之間將不會出現任何直接及／或間接競爭，原因如下：

- (a) 本集團主要在各個城市從事物業開發，包括山西省晉中、太原及四川省綿陽等城市，而山西萬佳則主要從事提供物業管理服務，這並非本集團核心業務的一部分；
- (b) 山西萬佳設有本身獨立於本集團的營運、管理及財務人員；及
- (c) 於往績記錄期內，山西萬佳向我們提供物業管理服務產生的開支佔本集團收入總額不超過0.1%，且按照董事對當前營商環境的預期，預計日後的金額將保持在微不足道的水平。

與控股股東的關係

本集團於二零一四年四月成立辰興物業管理，作為其自身的物業管理公司。據我們的中國法律顧問表示，根據中國適用的法律法規，物業管理公司在運營一段時間後方可取得較高級的牌照向大型住宅項目提供物業管理服務。雖然辰興物業管理尚處於發展起步階段，且尚未取得向大型住宅項目提供物業管理服務的必要證書及／或資質，董事確認，一旦取得必需的證書及／或資質，其將代替山西萬佳向我們項目的業主提供該等服務。

董事認為毋須將山西萬佳納入本集團，理由如下：

- 首先，董事認為物業開發及物業管理構成本集團兩項相輔相成的業務。因此，維持我們自身的物業管理團隊符合本集團的長期利益，以實現準確無誤的管理及品牌協同效應並提高銷售效益；
- 其次，董事認為，一旦取得所需證書及／或資質，辰興物業管理會取代山西萬佳向我們項目的業主提供物業管理服務；及
- 第三，本集團及山西萬佳各自在行政及營運層面上擁有其自身的管理團隊。儘管山西萬佳由白麗華(白先生的女兒)擁有66.67%，但其營運由白麗華獨立管理，本集團及董事無法影響山西萬佳管理層的決策。此外，本集團及山西萬佳並無擁有共同的董事。鑒於山西萬佳與本集團在所有權組成及管理方面的差異，且山西萬佳擁有其自身的物業管理服務客戶群，故我們的董事決定成立辰興物業管理經營自身的物業管理業務。

此外，為確保日後不存在競爭，我們的控股股東已為本公司的利益訂立不競爭契據，表明彼等各自將不會並將促使彼等各自聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司將不會直接或間接參與、購入或持有與受限制業務(定義見下文)直接或間接競爭的任何業務的任何權利或權益，為相關業務提供任何支援或財務資源或以其他方式表示對相關業務感興趣、參與或從事或涉及與受限制業務直接或間接競爭的任何業務。有關不競爭契據的進一步詳情，請參閱本招股章程「一不競爭契據」分節。因此，我們的董事認為山西萬佳提供的物業管理服務是獨立於我們的核心業務且兩者截然不同，而且由山西萬佳提供的物業管理服務與我們的核心業務之間有明確區分，因此，山西萬佳所提供的物業管理服務並無且預期不會與我們的核心業務－物業開發直接或間接競爭。

與控股股東的關係

獨立於我們的控股股東

經考慮下列因素後，我們的董事信納，本集團於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務：

管理獨立性

本集團的管理及營運決定是由我們的董事會及高級管理層團隊作出。我們的董事會由八名成員組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事，其中僅兩名執行董事為控股股東。

各董事知悉其作為本公司董事的受信責任，要求董事(其中包括)為本公司的利益並以本公司的最佳利益行事，不容許其作為董事的職責與其個人利益之間有任何衝突。倘因本集團與董事或彼等各自的聯繫人將予進行的任何交易而引致出現潛在利益衝突，有利害關係的董事須於相關董事會會議上就該等交易放棄投票，亦不得計入法定人數。此外，獨立非執行董事將會為董事會的決策過程帶來獨立判斷。

我們已遵從上市規則的規定委任獨立非執行董事，以確保董事會在充分考慮獨立公正的意見後方會進行決策。董事相信，獨立非執行董事的存在可以實現看法和意見的平衡。此外，董事會根據細則及法律按少數服從多數的原則集體行動，而除非另獲董事會授權，否則任何董事均不會獨掌任何決策權。

此外，為保障股東的整體利益，本集團已採取若干應對利益衝突的企業管治措施(詳情載於「一企業管治措施」分節)。經考慮上述因素，董事信納彼等有能獨立履行其於本公司的職責。董事認為，本集團於上市後有能力獨立於白先生及白國華先生以及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

經營獨立性

本集團有獨立工作隊伍執行設計、建設、銷售及營銷以及會計職能，且並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共用其營運團隊。本集團可獨立接觸其供應商及客戶。本集團亦已實施內部控制措施，以促進其業務有效經營。除本節及本招股章程「關連交易」一節所披露的交易外，於往績記錄期本集團(作為一方)與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人(作為另一方)之間並無業務交易。因此，董事認為，本集團在營運上並不依賴控股股東及／或彼等各自的任何緊密聯繫人。

與控股股東的關係

財務獨立性

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期為止，我們已聘請足夠數目的財務會計人員來營運本身的財務部門、已建立本身獨立於我們控股股東的財務會計制度、開設公司專用的銀行戶口及就現金收支設立獨立的資金部門，以及自行向有關監管部門辦理公司的稅務登記。

我們的董事亦認為，本集團並無過分依賴以來自我們的控股股東及關聯方的公司／個人擔保作所支持的銀行借貸的墊款或抵押為業務營運撥資。如「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值」一節所載我們流動資產淨值明細所披露，截至二零一四年十二月三十一日應收一名董事款項人民幣8.69百萬元、應付董事款項人民幣184.4百萬元、應付一名關聯方款項人民幣3.12百萬元，及本集團與我們的控股股東及／或其各自的緊密聯繫人之間的所有財務安排(包括向或由我們的控股股東及／或其各自的緊密聯繫人提供的未償還墊款及結餘)已償還、解除或清償。此外，我們獲銀行及其他財務機構授出的借款概無以任何形式或以任何程度以我們的控股股東所擁有的業務或物業作抵押或擔保，且我們的董事確認，我們在可預見未來無意尋求我們的控股股東為我們的借款提供有關抵押或擔保。因此，我們的董事相信本集團能夠取得外部融資而不用依賴我們的控股股東，故從財務的角度上來看，我們能夠獨立經營。

不競爭契據

為更有效保障本集團免受任何潛在競爭影響，各控股股東已為本公司利益訂立不競爭契據(為其本身及作為其附屬公司的受託人)，據此，各控股股東已(其中包括)共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間內，各控股股東應及應促使彼等各自的聯繫人及／或由彼等所控制的公司(本集團除外)將：

- (i) 不會直接或間接擁有、參與或從事對本集團目前在香港、中國及本集團在當地提供有關產品或服務及／或本集團任何成員公司不時於當地經營上述業務的任何其他國家或司法權區所從事的核​​心業務或日後可能從事的核​​心業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(「受限制業務」，包括物業開發)，或直接或間接購入或持有其中的任何權利或權益(在上述各情況下不論以股東、合夥人、代理人或其他身分行事，亦不論是否為獲得利潤、報酬或其他利益)；

與控股股東的關係

- (ii) 不會採取任何對本集團業務活動造成干擾或中斷的直接或間接行動，包括但不限於招攬本集團的任何現有客戶或供應商，或招攬本集團的現任員工在其或彼等的聯繫人(本集團除外)任職；
- (iii) 未經本公司同意，不得利用其身為控股股東而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以從事、投資或參與任何受限制業務；
- (iv) 倘任何控股股東或彼等的聯繫人(本集團成員公司除外)獲給予有關受限制業務的任何項目或新商機(「商機」)：
 - a. 須將有關商機轉介予本集團並提供所需資料，讓本集團能夠評估有關商機的可取之處；
 - b. 有意參與或從事此商機者應給本公司參與或從事商機的優先選擇權，且除非已向本公司披露商機的主要條款或已向本公司取得事先書面同意，否則不得參與或從事該等業務活動；
 - c. 在本集團確認其因商業原因拒絕利用、參與或從事此商機前不得利用有關商機，我們就拒絕利用、參與或從事此商機作出的任何決定均須經獨立非執行董事(於有關商機中擁有實益權益的該等獨立非執行董事除外)批准，同時已考慮到本集團的當時業務及財務資源、此商機所需的財務資源及(如有需要)任何對有關商機的商業可行性的專家意見；及
 - d. 如本集團拒絕根據上文(iv)c.分段利用此商機，有關控股股東及／或其聯繫人利用該商機的主要條款大致上與向本公司披露的該等條款相同或不會較向本公司披露的該等條款優惠，而利用該商機的條款應在切實可行情況下盡快(無論是直接或間接)向本公司及董事披露。
- (v) 知會董事會有關各控股股東(包括其聯繫人)與本集團存在的任何潛在利益衝突事宜，尤其是任何控股股東(包括其聯繫人)與本集團之間的交易；及

與控股股東的關係

(vi) 於本公司提出要求後在切實可行情況下盡快向董事(包括獨立非執行董事)提供：

- a. 其已遵守不競爭契據的條款的年度書面確認；及
- b. 獨立非執行董事就遵守條款而言審查及執行不競爭契據所載承諾所需的一切資料。

不競爭契據須待(i)上市科批准已發行及全球發售將予發行的所有股份及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商根據包銷協議須履行的責任已成為無條件(包括因包銷商豁免任何條件(如相關))及包銷協議並無根據其條款或其他條件終止後，方可作實。

就上述而言，「有關期間」指自上市日期開始的期間，並將於以下日期中最早的日期屆滿：

- (i) 我們的控股股東及其聯繫人(個別或當作整體)不再直接或間接合共擁有本公司當時已發行股本的30%，或就上市規則而言不再為控股股東及不再對董事會行使控制權之日；
- (ii) 股份不再在聯交所上市之日；及
- (iii) 本公司成為由任何控股股東及／或彼等各自的聯繫人全資擁有之日。

企業管治措施

為妥善處理我們與控股股東之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (i) 我們的獨立非執行董事將至少每年審核我們的控股股東是否遵守及執行不競爭契據的條款；

與控股股東的關係

- (ii) 我們將透過我們的年報或以公佈方式披露獨立非執行董事就有關我們的控股股東根據分段遵守及執行不競爭契據所審核及批准事宜所作出的任何決定，包括(但不限於)有關是否利用上文「—不競爭契據」(iv)c.分段所述的任何商機的決定；
- (iii) 我們將於我們的年報中載列的企業管治報告內披露不競爭契據的條款如何被遵守及執行；及
- (iv) 根據組織章程細則的適用規定，倘我們任何董事及／或其各自的聯繫人於我們的董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事項中擁有重大利益，則不可就批准該事項的董事會決議案投票，且不會計入投票的法定人數。

我們的董事認為，上述企業管治措施足以處理我們的控股股東／其各自聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障我們股東的權益，尤其是少數股東的權益。

關 連 交 易

董事確認，以下於上市後繼續的交易將根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

管理服務協議

於二零一四年一月二日，辰興與山西萬佳訂立管理服務協議（「管理服務協議」），據此，山西萬佳同意就辰興所開發物業項目的未出售空間提供管理服務，有效期由二零一四年一月二日至二零一六年十二月三十一日。

管理服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且其條款屬正常商業條款。就山西萬佳所提供的管理服務而言，山西萬佳就未出售空間收取管理服務費，費用不得超過每月人民幣1.00元／平方米。管理服務協議僅涵蓋本集團持有的未售物業。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據管理服務協議向山西萬佳支付的總額為人民幣121,984.61元。董事估計，截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，山西萬佳根據管理服務協議所提供的管理服務費的最高年度價值分別將不會超過人民幣300,000元及人民幣200,000元。上述截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限乃參考未出售空間的樓宇面積釐定。

上市規則涵義

山西萬佳是一家在中國成立的有限公司，由白麗華（即(i)白先生（我們的主席兼執行董事之一）的女兒；(ii)白國華先生（我們的執行董事之一）的胞妹；(iii)白武魁先生（我們的行政總裁兼執行董事之一）的侄女；及(iv)白皚晶（我們的財務總監）的堂姐妹）及王巍明（獨立第三方）分別擁有66.67%及33.33%。因此，山西萬佳就上市規則而言被視為本公司的關連人士，而於上市後管理服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

關 連 交 易

由於管理服務協議項下擬進行的交易的各项適用百分比率按年度基準低於0.1%，故管理服務協議項下擬進行交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下適用的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

董事的確認

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，以及在我們的日常及一般業務過程中訂立。

董事及高級管理層

董事

董事會由8名董事組成，包括5名執行董事及3名獨立非執行董事。我們所有執行董事已與本集團訂立服務合約，其詳情載於本招股章程「附錄五－有關董事及股東的進一步資料－董事的服務合同詳情」一節。

董事若干資料載列如下：

姓名	年齡	加入本集團日期	目前職位／職銜	獲委任加入董事會日期	職能及職責	與其他董事及高級管理層成員的關係
白選奎先生	62	二零零四年十二月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> • 執行董事 • 主席 	二零一五年二月五日	提名委員會主席；負責董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及企業管治職能	白先生是(i)白武魁先生的兄長；(ii)白國華先生的父親；及(iii)白皚晶的伯父
白武魁先生	51	二零零四年十二月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> • 執行董事 • 行政總裁 	二零一五年二月五日	負責戰略規劃及執行、企業管治職能及日常業務管理	白武魁先生是(i)白先生的胞弟；(ii)白國華先生的叔父；及(iii)白皚晶的叔父
白國華先生	38	二零零四年十二月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> • 執行董事 	二零一四年十一月十二日	負責戰略規劃及執行、內部控制、公共關係及企業投資職能	白國華先生是(i)白先生的兒子；(ii)白武魁先生的侄兒；及(iii)白皚晶的堂兄
董世光先生	57	二零零六年九月一日	<ul style="list-style-type: none"> • 執行董事 	二零一五年二月五日	負責戰略規劃及項目營運管理	不適用
張永成先生	59	二零零四年十二月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> • 執行董事 	二零一五年二月五日	負責戰略規劃、企業管理以及項目及質量管理	不適用
顧炯先生	42	二零一五年六月十二日	<ul style="list-style-type: none"> • 獨立非執行董事 	二零一五年六月十二日	審核委員會主席與提名委員會及薪酬委員會成員；負責監督董事會並向其提供獨立意見	不適用

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團日期	目前職位／職銜	獲委任加入董事會日期	職能及職責	與其他董事及高級管理層成員的關係
田華先生	51	二零一五年六月十二日	• 獨立非執行董事	二零一五年六月十二日	薪酬委員會主席及審核委員會成員；負責監督董事會並向其提供獨立意見	不適用
裘永清先生	49	二零一五年六月十二日	• 獨立非執行董事	二零一五年六月十二日	審核委員會及提名委員會成員；負責監督董事會並向其提供獨立意見	不適用

執行董事兼主席

白選奎先生，62歲，本集團創辦人之一，為我們的執行董事兼主席。彼於二零一五年二月五日獲委任為董事。彼亦為本集團提名委員會主席。彼負責本集團董事會的管理、整體戰略規劃、業務發展及企業管治職能。

白先生於二零零四年十二月創辦辰興，作為本集團的主要營運附屬公司，自此一直擔任辰興董事兼主席，截至最後實際可行日期仍擔任上述職位。

白先生於二零零零年十一月取得中國天津財經學院頒發的工商管理碩士研究生文憑。於二零零八年十二月，彼取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。彼於創業、企業管理及戰略業務規劃方面擁有豐富經驗。

白先生於一九八三年四月加入新興建築公司（「**新興建築**」），擔任助理經理，其後自一九八九年十二月起擢升為經理，負責公司整體運營管理，彼其後於一九九二年五月辭任新興建築職務，之後於一九九三年七月加盟榆次市城區企業管理局擔任副主任，負責榆次市國有和集體企業管理。於一九九八年四月，彼獲榆次市人民代表大會常務委員會委任為榆次市工業經濟委員會主任，負責協調解決榆次市的經濟問題並就問題建議解決方案，直至二零零一年十一月。於二零零一年十二月，彼加入晉中市榆次區工商業聯合會擔任主席，

董事及高級管理層

負責促進貿易與合作，直至二零一零年十月。白先生於二零零七年六月亦獲委任為晉中市工商業聯合會副主席，負責促進貿易與合作，彼一直擔任該職位，直至二零一五年一月。

其他執行董事

白武魁先生，51歲，為本集團的執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的戰略規劃及執行、本集團的企業管治職能及日常業務管理。

白武魁先生於一九九零年七月取得中國山西廣播電視大學頒發的工民建專業文憑(函授)，其後於二零零零年十一月取得中國天津財經學院頒發的工商管理碩士研究生文憑。彼分別於二零零一年二月及二零零八年十二月取得山西省工程系列中級專業技術職務評審委員會及晉中鄉鎮(民營)企業工程系列中級技術職務評審委員會授予的工程師資格。於二零一零年二月，彼取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會評定的高級工程師資格。

白武魁先生在物業開發行業累積逾15年經驗。彼於一九九七年一月加入榆次新興房屋開發有限公司(「榆次新興房屋」)擔任董事及行政總裁，負責公司的發展戰略、業務規劃、財務會計、行政及其他事宜，直至二零零七年八月。彼自二零零四年十二月起一直擔任辰興總經理，負責實施董事會決議案及公司整體運營管理，並於二零零七年十一月獲委任為董事，負責參與董事會會議及參與辰興簽立貸款、擔保及其他重要合約等重大決策，截至最後實際可行日期仍擔任上述職位。彼於二零一五年二月五日獲委任為董事，並於二零一五年六月十二日調任為執行董事。彼為本集團創辦人之一。

白武魁先生亦自二零一零年三月起獲委任為中國房地產協會常務委員，直至二零一四年三月。

白國華先生，38歲，為我們的執行董事。彼負責本集團的戰略規劃及執行、內部控制、公共關係及企業投資職能。

董事及高級管理層

白國華先生於一九九八年七月取得中國山西政法管理幹部學院頒發的法學專業文憑。彼其後於中國山西大學攻讀法學本科學位並於二零零一年六月完成該課程。白國華先生繼續深造並正修讀美國亞利桑那州立大學(Arizona State University)的行政工商管理碩士學位。

白國華先生於二零零四年十二月加入辰興，自此於二零零四年十二月至二零一二年三月擔任副行政經理，負責行政、人力資源、信息管理及外部聯絡；二零零七年十一月至二零一四年十二月擔任董事會秘書，負責協調董事會辦公室日常事務、組織股東會議及董事會會議；並自二零一二年三月起至今擔任助理總經理，負責協助總經理實施及執行公司政策及戰略、營運、財務及其他事宜。彼於二零一四年十一月三日獲委任為董事，並於二零一五年六月十二日調任為執行董事，截至至最後實際可行日期仍擔任該職位。

董世光先生，57歲，為我們的執行董事。彼負責戰略規劃及項目營運管理。

董先生於二零零零年十二月取得山西省工程系列中級專業技術職務評審委員會授予的工程師資格，其後於二零一零年二月取得山西鄉鎮企業工程系列高級技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

董先生在物業開發行業累積逾15年經驗。自一九九七年一月起至二零零二年六月，董先生任榆次新興房屋項目經理，負責監督公司若干建築項目的進度、質量及其他協調工作，其後於二零零二年六月至二零零六年九月擔任工程部经理，負責監督公司整體建築項目的進度、質量、技術、採購、投標及其他工作。在榆次新興房屋於二零零五年十二月與辰興合併後，董先生於二零零六年九月至二零零七年三月在辰興擔任經理，負責監督公司整體建築項目的進度、質量、技術、採購、投標及其他工作。於二零零六年九月至二零零七年三月，彼亦在辰興和順擔任經理，負責監督項目的建設、管理、銷售及客戶服務。隨後自二零零七年三月起，彼擔任辰興太谷經理，負責監督項目的建設、管理、銷售及客戶服務。自二零一二年三月起任辰興開發經理，負責監督項目的建設、管理、銷售及客戶服務，截至最後實際可行日期仍擔任上述職位。二零零七年十二月至二零一二年三月，彼亦擔任辰興四川執行董事，負責監督項目的建設、管理、銷售及客戶服務。於二零零七年十一月，彼亦獲委任為辰興董事，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。彼於二零一五年二月五日獲委任為我們的董事，並於二零一五年六月十二日調任為執行董事，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

董事及高級管理層

二零一三年六月五日原告人安縣農邨信用合作聯社黃土分社向董先生、辰興四川及其他方提出法律訴訟，指稱(其中包括)借款人李容未能償還一筆貸款(指稱金額人民幣3,000,000元)及利息，並指稱董先生(據稱為該筆貸款的擔保人)應負責償還相關款項。據董事所知、所悉及所信，董先生與李容概無任何關係。四川省安縣人民法院(「法院」)發出(2013)安民保字第51號民事執行令，批准原告人凍結(其中包括)被告人(包括董先生)的銀行存款的申請(「保全措施」)。因此，董先生為數人民幣814,000元的銀行存款被凍結。其後，董先生提出爭議，稱貸款協議的簽名不屬於其本人及為偽造。於二零一三年十一月，法院委託專家鑒定貸款協議上的簽名，根據[2013]綿維司[2013]文鑒字第23號文書司法鑒定意見書，貸款協議上的簽名不屬於董先生本人。於二零一三年十二月十二日，法院解除對董先生的保全措施。後來法院發出並下達(2013)安民初字第848號民事判決，據此法院接納原告人撤銷董先生及辰興四川為被告人的申請。董先生其後就上述法律訴訟中的原告人提出訴訟，索賠因保全措施而蒙受的人民幣141,021元經濟損失。於二零一四年九月十一日，法院發出並下達(2014)安民初字第1414號民事判決，據此原告人須於三十日內就有關經濟損失支付董先生人民幣30,809元。

張永成先生，59歲，為我們的執行董事。彼負責戰略規劃、企業管理以及項目及質量管理。

張先生在物業開發行業擁有逾15年經驗。於一九九七年一月至二零零四年十二月，彼擔任榆次新興房屋項目經理，負責監督公司若干建築項目的進度、質量及其他協調工作。在榆次新興房屋於二零零五年十二月與辰興合併後，張先生於二零零四年十二月至二零零八年十月在辰興擔任項目經理，負責監督公司若干建築項目的進度、質量及其他協調工作，其後於二零零八年十月至二零一三年二月擔任辰興經理，負責監督本公司項目的建設、管理、銷售及客戶服務。二零一二年二月至今，彼任辰興園林景觀經理，負責管理及監督各項目的園林綠化及裝飾工程。於二零一五年二月五日，彼獲委任為我們的董事，並於二零一五年六月十二日調任為執行董事，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

獨立非執行董事

顧炯先生，42歲，為我們的獨立非執行董事。彼負責監督董事會並向其提供獨立意見。彼於二零一五年六月十二日獲委任為董事。彼亦為本集團審核委員會主席與提名委員會及薪酬委員會成員。

顧先生於一九九五年七月取得中國復旦大學財務管理學士學位。彼於二零零四年四月起成為中國註冊會計師協會非執業會員。

於一九九五年七月至二零零四年四月，顧先生任職於安永會計師事務所上海辦事處，離職時擔任審核部高級經理。彼其後於二零零四年四月至二零零九年十二月加入UT Starcom Inc. (其股份於納斯達克上市，股份代號：UTSI)。UT Starcom Inc.為一家全球電信基礎設施供應商，專門從事向網絡運營商提供分組光纖傳輸及寬頻接入產品。顧先生其後於二零一零年一月至二零一三年九月擔任百視通新媒體股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600637)的財務總監。該公司主要從事透過媒體資源平台提供電視終端、電腦終端及移動終端的技術服務、內容服務及市場推廣服務。自二零一三年九月起，顧先生擔任華人文化基金(專門從事中國及全球媒體及娛樂投資的投資基金)的財務總監，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

田華先生，51歲，為我們的獨立非執行董事。彼負責監督董事會並向其提供獨立意見。彼於二零一五年六月十二日獲委任為董事。彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

田先生於二零零一年七月取得中國山西財政稅務專科學校頒發的會計學專業證書。自一九九九年五月起，他一直為中國註冊會計師協會的執業會員。彼在公共會計領域擁有豐富經驗。

田先生於一九九八年八月加入山西中宇會計事務所擔任總會計師，直至二零零八年十二月。於二零零八年十二月，彼於山西禾譜華會計事務所擔任會計師，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

裘永清先生，49歲，為我們的獨立非執行董事。彼負責監督董事會並向其提供獨立意見。彼於二零一五年六月十二日獲委任為董事。彼亦為審核委員會及提名委員會成員。

董事及高級管理層

裘先生於一九八九年七月取得中國山西廣播電視大學頒發的工程學證書。彼其後於西安交通大學管理學院攻讀並於二零零零年七月完成兩年工商管理課程。彼亦於二零零四年十一月於中國清華大學人文社會科學學院完成一年現代經濟及管理課程及於二零零六年十一月於中國清華大學職業經理訓練中心完成一年領導培訓課程。彼繼續深造並於二零一一年五月自美國亞利桑那州立大學(Arizona State University)取得工商管理碩士學位。於二零一三年四月，裘先生取得山西省人力資源和社會保障廳授予的高級經濟師資格。

裘先生於二零零四年四月獲委任為山西金泰創業投資有限公司主席、於二零一二年五月獲委任為山西中小企業發展融資擔保有限公司副主席兼總經理，截至最後實際可行日期仍擔任上述職位。於二零零五年四月，彼亦獲委任為晉中市政協委員、於二零一一年十二月獲山西省及晉中市委聯合委任為高級專家，並於二零一四年三月獲委任為太原職業經理人協會副會長。

根據上市規則第13.51(2)條的其他披露

除以上披露者外，各董事就其本人確認：其(i)截至最後實際可行日期，概無於本公司或本集團成員公司擔任其他職位；(ii)截至最後實際可行日期，概無與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東有任何其他關係；(iii)於最後實際可行日期前三年內並無於任何證券在香港及／或海外任何證券交易所上市的上市公司擔任任何其他董事職位；及(iv)概無其他有關董事委任的事宜須提請股東及聯交所垂注，或須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。截至最後實際可行日期，除白先生、白武魁先生、白國華先生、董先生及張先生於本招股章程「附錄五－法定及一般資料－有關董事及股東的進一步資料－12.董事－(c)董事及最高行政人員於全球發售後於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一節披露的股份中擁有權益外，各董事概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列與我們的高級管理層團隊有關的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任加入本公司日期	職能及職責	與其他董事及高級管理層成員的關係
焦悟理先生	53	工程副總經理	二零一一年一月	負責項目的設計、採購、投標及建設預算以及質量管理	—
王斌周先生	37	行政副總經理	二零一二年二月	負責行政、人力資源、法律、信息管理及外部通訊	—
白皚晶先生	37	財務總監	二零一三年一月	負責編製財務預算、資本預算計劃、融資計劃及預算管理	白皚晶先生為白先生及白武魁先生的侄子；並為白國華先生的堂弟
趙海軍先生	39	營運副總經理	二零零九年二月	負責整體營運及管理、市場研究、可行性報告以及銷售及營銷計劃	—

焦悟理先生，53歲，為本集團的工程副總經理，負責項目設計、採購、投標及建設預算以及質量管理。

焦先生於一九八一年十二月取得中國太原工業學院的工業與民用建築專業文憑。彼於二零零四年四月取得山西省建設工程專業高級工程師技術職務評審委員會授予的高級工程師資格。

董事及高級管理層

加入本集團前，焦先生任職於山西省第三建築工程公司，於一九九零年二月至一九九四年一月擔任技術副主管，於一九九四年一月至一九九六年三月擔任副經理兼總工程師，負責整體技術工程。於一九九六年三月，彼加入山西省建築工程(集團)總公司(「山西建築工程」)，於其武漢分公司擔任副經理兼副總工程師，負責整體技術工程。於二零零七年自山西建築工程離職後，彼於二零零八年三月加入辰興四川擔任工程副總經理，負責管理公司內部各項目的設計、採購、投標及建設成本。其後，彼於二零一一年一月獲晉升為辰興工程部副總經理，負責管理公司內部各項目的設計、採購、投標及建設成本，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

王斌周先生，37歲，為本集團的行政副總經理，負責行政、人力資源、法律、信息管理及對外聯絡。

王先生於中國天津商學院攻讀並於一九九八年七月完成法學學士課程，其後於二零零八年七月獲得中國清華大學法學碩士學位。於二零零二年十二月，王先生取得山西省人事廳授予的法律顧問資格，其後於二零零四年三月合資格於中國從事律師工作。

加入本集團之前，王先生於二零零七年五月至二零零九年三月在山西聖合律師事務所擔任律師，負責處理各類民事及刑事法律訟訴案件。王先生於二零零九年三月加入辰興，其後於二零零九年三月至二零一零年一月擔任總法律顧問，負責內部法律事宜、合同審查、合規審查與外部法律顧問協調溝通；於二零一零年一月至二零一二年二月擔任董事會的行政主任，負責協助董事會秘書安排股東會議及董事會會議，並擔任主席秘書，負責協助主席實施各項決議、起草與董事會有關的各種文件，以及監督公司的日常營運管理。彼於二零一二年二月獲晉升為行政副總經理，負責行政、人力資源、信息管理及外部協調，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

白皚晶先生，37歲，為本集團的財務總監，負責編製財務預算、資金預算規劃、證券規劃及預算管理。

白皚晶先生於一九九八年七月取得中國北京冶金幹部學院的企業管理專業證書。彼其後於二零一一年三月獲榆次區財政局頒發會計專業證書。

董事及高級管理層

白皚晶先生於二零零四年三月加入辰興，自此，彼於二零零四年三月至二零一一年三月擔任會計主任，負責成本控制、繳稅及其他會計工作，並於二零一一年三月至二零一三年一月擔任資產管理中心主任，負責現金收入、銀行結算、貨幣計算及資產協調。其後，彼於二零一三年一月獲晉升為財務總監，負責編製財務預算、資金預算規劃、融資計劃及成本管理，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

趙海軍先生，39歲，為本集團的營運副總經理，負責整體營運及管理、市場研究、可行性報告以及銷售及營銷規劃。

趙先生於二零一零年七月取得中國哈爾濱工業大學頒發的工程造價管理專業證書(網上學習課程)。彼於二零零八年十二月獲晉中鄉鎮(民營)企業工程系列中級技術職務評審委員會授予工程師資格。其後，彼於二零零五年四月取得山西省財務局授予的註冊房地產估價師資格。

趙先生於一九九六年八月至一九九八年五月在榆次新興房屋擔任營銷專員，負責營銷、產品推廣及客戶服務；於一九九八年五月至二零零二年九月擔任營銷主管，負責管理營銷活動(包括營銷研究、推廣及宣傳)；於二零零二年九月至二零零五年十二月擔任營銷經理，負責整體營銷活動(包括營銷研究、廣告設計、銷售及推廣計劃)。於二零零五年十二月榆次新興房屋與辰興合併後，趙先生於辰興任職，自此，彼於二零零五年十二月至二零零九年二月擔任營銷經理，負責整體營銷活動(包括營銷研究、廣告設計、銷售及推廣計劃)。其後，彼於二零零九年二月獲晉升為營運副總經理，負責整體營運及管理(包括營銷研究、項目可行性報告、制訂營銷及推廣計劃)，截至最後實際可行日期仍擔任該職位。

公司秘書

吳詠珊女士，吳女士為本公司的公司秘書。彼於二零一五年二月六日獲委任為本公司的公司秘書。

吳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

吳女士為信永方圓企業服務集團有限公司的助理副總裁，其主要負責協助上市公司處理專業公司秘書工作。彼於公司秘書領域擁有逾10年專業經驗。

董事及高級管理層

董事委員會

審核委員會

我們已根據於二零一五年六月十二日通過的一項董事決議案，遵照上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。

審核委員會由三名成員組成，即顧炯先生、田華先生及裘永清先生，均為獨立非執行董事。審核委員會主席為顧炯先生。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(i)就有關本集團財務報告程序、內部控制、合規及風險管理系統有效性提供獨立意見、監督審核程序及履行董事會分派的其他職責；(ii)根據法律及監管規定及上市規則規定制訂並檢討我們的企業管治政策及常規；及(iii)制訂、檢討及監督董事及僱員適用的行為守則。

薪酬委員會

我們已根據於二零一五年六月十二日通過的一項董事決議案，遵照上市規則第3.25條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。

薪酬委員會由三名成員組成，即田華先生、顧炯先生及白先生，其中田華先生及顧炯先生為獨立非執行董事，而白先生為執行董事。薪酬委員會主席為田華先生。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)(i)就我們董事及高級管理層所有薪酬的政策及結構以及就建立制訂上述薪酬政策的正式及透明程序向董事會作出推薦建議；(ii)參考董事會的企業目標及宗旨審閱及批准管理層薪酬方案；及(iii)就薪酬組合的條款、花紅及其他應付董事及高級管理層的酬金向董事會作出推薦建議。

提名委員會

我們已根據於二零一五年六月十二日通過的一項董事決議案，遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。

董事及高級管理層

提名委員會由三名成員組成，即白先生、裘永清先生及顧炯先生，其中白先生為執行董事，而裘永清先生及顧炯先生為獨立非執行董事。提名委員會主席為白先生。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)就填補董事會及／或高級管理層空缺的候選人向董事會作出推薦建議；(ii)審閱及批准管理層的薪酬方案，並確保概無董事釐定其本身薪酬；及(iii)監督評估董事會表現的程序。

企業管治

董事會有關其企業管治職能的職權範圍包括(其中包括)(i)制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規以及向董事會作出推薦建議；(ii)檢討及監督董事及高級管理層成員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監督本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(iv)制訂、檢討及監督董事及僱員適用的行為守則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司遵守企業管治報告所載守則及披露規定的情況。

董事意識到將良好企業管治元素納入管理及內部控制程序以達致有效問責的重要性。本公司已遵照上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立審核委員會。此外，本公司已採用企業管治制度。

再者，本公司堅持認為董事會應有均衡的執行及獨立非執行董事構成，使董事會具有高度獨立性，促進在決策過程中作出有效的獨立判斷。本公司亦堅持認為，獨立非執行董事應具備足夠人數、才幹及經驗，使彼等的意見具有影響力，且彼等不應牽涉可能已對或可能會對彼等行使獨立判斷造成重大干擾的任何業務或其他關係。

董事薪酬

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團向本集團五名最高薪酬人士(包括／不包括董事)支付的酬金、津貼、實物利益(包括退休供款)及酌情花紅總額分別約為人民幣1,734,000元、人民幣2,053,000元及人民幣2,024,000元。

董事及高級管理層

執行董事亦為本公司僱員，並以其作為本公司僱員的身份收取薪金及其他津貼及實物利益形式的酬金。本公司就董事向本公司提供服務或執行彼等有關本公司營運的職能過程中合理產生的必要開支作出償付。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團向董事(以其作為董事的身份)支付的酬金及授出的實物利益總額分別約為人民幣1,390,000元、人民幣1,633,000元及人民幣1,467,000元。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註8。於往績記錄期內，概無董事(以其作為本集團成員公司董事的身份(作為獨立非執行董事除外))向我們收取任何酬金或實物利益。

於往績記錄期內，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付而董事或五名最高薪酬人士亦無收取任何薪酬以(i)作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或(ii)作為辭任本集團任何成員公司董事職位或任何其他與管理本集團任何成員公司事務相關的職位的補償。此外，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期內，本集團並無向董事及五名最高薪酬人士支付或應付任何其他款項。

購股權計劃

我們已有條件採納一項購股權計劃，據此合資格參與者可獲授購股權以認購股份，以獎勵或回報的方式表揚及肯定彼等對本集團及本集團任何成員公司持有任何股權的任何實體所作的貢獻。董事相信，實行購股權計劃(將按照上市規則第十七章及其他相關規則及法規進行)不僅能令本集團激勵上述計劃中的合資格參與者為本集團利益而盡量提升其工作效率，亦可招募及保留高素質的行政人員以僱員以實現我們的長遠增長及發展。購股權計劃的主要條款於本招股章程「附錄五－其他資料－購股權計劃」概述。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任天財資本亞洲有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就(其中包括)下列事宜為我們提供意見：

- (1) 刊發任何監管公告、通函或財務報告；

董事及高級管理層

- (2) 擬進行交易(可能構成須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
- (3) 本公司擬動用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績有異於本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- (4) 聯交所就股份價格、成交量或上市規則第13.10條所規定任何其他事宜的異常變動向我們作出查詢。

合規顧問的任期將於上市日期開始，直至我們寄發從上市日期起計首個完整財政年度的財務業績年報當日屆滿，而有關委任可經雙方協定予以延長。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（惟不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權），以下人士於股份或相關股份中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及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下於本集團成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益：

(a) 股份權益

股東姓名／名稱	權益性質及身份	所持 股份數目 ⁽¹⁾	於全球發售 及資本化 發行 後本公司 概約股權 百分比
White Dynasty BVI	實益擁有人	289,120,000股股份(L)	57.82%
White Empire BVI ⁽²⁾	受控制法團權益	289,120,000股股份(L)	57.82%
白先生 ⁽³⁾	酌情信託創立人	289,120,000股股份(L)	57.82%
白國華先生 ⁽⁴⁾	酌情信託受益人	289,120,000股股份(L)	57.82%
白太太 ⁽⁵⁾	酌情信託受益人	289,120,000股股份(L)	57.82%
張林弟 ⁽⁶⁾	配偶權益	289,120,000股股份(L)	57.82%
White Legend BVI	實益擁有人	54,120,000股股份(L)	10.82%
白武魁先生 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	54,120,000股股份(L)	10.82%
甘學琳 ⁽⁸⁾	配偶權益	54,120,000股股份(L)	10.82%

附註：

1. 字母「L」指有關人士／實體各自於該等股份的「好倉」（定義見證券及期貨條例第XV部）。

主要股東

- 截至最後實際可行日期，White Dynasty BVI為我們的企業控股股東，並由White Empire BVI全資擁有。根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。White Empire BVI為家族信託的受託人，該信託乃為白國華先生、白太太及其他不時由受託人指定的受益人的利益成立。白先生(我們的主席及執行董事之一)為家族信託的創立人。
- 鑑於白先生為家族信託的創立人，故此，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益。
- 鑑於白國華先生為家族信託的受益人，故此，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益。
- 白太太為白先生的妻子。鑑於白太太為家族信託的受益人，故此，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益。
- 張林弟為白國華先生的妻子。鑑於根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益，故此，根據證券及期貨條例，張林弟被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益。
- 截至最後實際可行日期，White Legend BVI由白武魁先生(我們的執行董事之一兼行政總裁)合法實益全資擁有。鑑於白武魁先生於White Legend BVI擁有控股權益，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Legend BVI所持股份中擁有權益。
- 甘學琳為白武魁先生的妻子。鑑於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI所持股份中擁有權益，故此，根據證券及期貨條例，甘學琳被視為於White Legend BVI所持股份中擁有權益。

有關以上人士的股份權益及淡倉(如有)的進一步詳情，載於本招股章程「附錄五－法定及一般資料」中「有關董事及股東的進一步資料」一段。

(b) 於本集團其他成員公司的股本權益

名稱	相關公司	身份	概約股權百分比
四川長興實業(集團)有限公司	辰興四川	實益擁有人	16.11%
晉中開發區投資建設有限公司	晉中開發	實益擁有人	49%

股本

股本

港元

法定股本

1,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份 10,000,000

已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足股本

10,000	股於本招股章程日期已發行股份	100
399,990,000	股根據資本化發行將予發行的股份	3,999,900
100,000,000	股根據全球發售將予發行的股份	1,000,000
<u>500,000,000</u>	股股份	<u>5,000,000</u>

假設

上表假設全球發售已成為無條件，並已如本招股章程所述根據全球發售發行股份。其並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據下文所述授予董事以配發及發行股份的一般授權或購回股份的一般授權或以其他方式而可能配發及發行或購買的任何股份。

地位

發售股份及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份將與所有現時已發行或將予發行的股份享有同等權利，並將合資格享有於本招股章程刊發日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（資本化發行的配額除外）。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程「附錄五—法定及一般資料」中「其他資料—15.購股權計劃」一段。

發行股份的一般授權

在全球發售成為無條件的前提下，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處置總面值不超過下列兩者總和的股份：

- 緊隨全球發售及資本化發行完成後我們已發行股本總面值的20%；及

股 本

- 本公司根據下述購回授權購回我們股本(如有)的總面值。

根據供股或因行使本公司可能不時發行的任何認購權、認股權證、根據以股代息計劃或根據細則規定配發及發行股份以代替全部或部份股份股息的類似安排或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發及發行股份，一般毋須經本公司股東於股東大會上批准，而董事根據此項授權獲授權配發及發行的股份總面值將不會因配發及發行該等股份而減少。

此項授權將於下列情況發生時屆滿(以最早發生者為準)：

- 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- 細則或開曼群島的任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；或
- 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂給予董事的授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料」中「有關本公司的資料」一段。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的前提下，董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後我們的已發行股本總面值10%的股份。此項授權僅適用於在聯交所或本公司證券可能上市所在並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所或根據證監會、聯交所的規則及規例、開曼群島公司法及所有其他適用法律所規定的其他方式進行的購回。聯交所規定須載入本招股章程有關購回股份的其他資料，載於本招股章程「附錄五－法定及一般資料」中「有關本公司的資料－7.本公司購回其本身證券」一段。

股 本

此項授權將於下列情況發生時屆滿(以最早發生者為準)：

- 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- 細則或開曼群島的任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；或
- 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂給予我們董事的授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料」中「有關本公司的資料」一段。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

須召開股東大會及類別股東大會的情況於組織章程細則中詳述。有關詳情，請參閱本招股章程「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

財務資料

閣下於閱讀以下資料時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至該等日期止年度的經審核綜合財務報表。

我們的經審核綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在重大方面可能有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析載有關於涉及風險及不明朗因素的事件的前瞻性陳述。我們的實際業績可能因眾多因素(包括本招股章程「風險因素」及其他章節所載者)而與本前瞻性陳述所預測者存在差異。

概覽

我們是山西省領先的物業開發商之一，專注於開發主要包括住宅及(次要為)商業物業的開發項目。我們的物業開發業務自一九九七年從山西省晉中起步。近二十年來，我們秉承著「以誠信創品牌，以品牌增效益」的原則，實施了立足晉中、向太原擴展業務的區域發展戰略，並已成功擴展版圖至四川省綿陽。二零一三年，我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合選評為「中國房地產開發企業500強」第279名，而我們在山西省所有物業開發商之中排名第一。

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售住宅物業。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為人民幣258.5百萬元、人民幣303.2百萬元及人民幣825.9百萬元。我們預計，在未來期間我們的收益將繼續主要來自銷售住宅物業。

呈列基準

根據「重組」一節更詳述的重組，本公司於二零一四年十二月二十四日成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及於現有公司基礎上增加新控股實體且並無引發經濟實質的任何變動，往績記錄期內的綜合財務報表採用權益結合法以現有公司持續經營基準進行呈報。

因此，綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃按猶如現有集團架構於整個往績記錄期一直存在的方式編製。於二零一二年、二零一三年及二零一四

年十二月三十一日的綜合財務狀況表乃按猶如現有集團架構於該等日期一直存在的方式呈列本集團現時旗下公司的資產及負債。

影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，其中諸多因素並非我們所能控制。部分主要因素包括以下各項：

中國的經濟增長、城鎮化速度及對物業的需求

中國的經濟增長、城鎮化及生活水平不斷提高一直是物業市場需求不斷增長的主要推動力。中國的物業行業很大程度上倚賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者的購買力增長及由此帶來對優質物業需求的增長。過往經濟發展及城鎮化速度令住宅物業的供需有所增長，並影響我們營運所在地區物業市場的價格走向。中國整體經濟發展及城鎮化速度將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。倘我們未能及時順應市況的變化，則或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

影響中國物業行業的監管環境及措施

我們的業務、經營業績及財務狀況一向並將繼續受中國監管環境及中國政府有關物業開發及相關行業的政策及措施的重大影響。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在控制中國物業市場的增長。尤其是，中國政府已採取多項限制措施阻遏物業市場的投機活動，並增加經濟適用房的供給。中國政府不時調整或推出宏觀經濟調控政策，通過規管(其中包括)土地出讓、物業預售、利率及稅項，鼓勵或限制民營物業行業的發展。中國政府採取的貨幣供應、信貸投放及固定資產調控措施亦直接影響到我們的業務及經營業績。中國政府亦或會採取可能會影響我們的融資渠道及我們為物業開發項目融資的方法的舉措。

近年來，為應對國內房地產價格持續高企，中國政府宣佈新政策並採取新措施限制物業市場的投機活動，並對物業開發商提出更嚴格的要求。該等新措施包括(其中包括)提高最低首付款規定，限購物業及提高按揭融資的銀行貸款利率。我們預期中國物業行業的監管政策及措施將繼續影響我們的業務、經營業績及財務狀況。

我們按合理成本物色及收購優質土地的能力

土地收購成本為我們物業開發銷售成本的主要組成部分之一。我們的業務、經營業績及財務狀況取決於我們按合理成本物色及收購優質開發用地的能力。我們預期物業開發商之間對適合作業開發的土地的競爭將會繼續加劇，進而會進一步抬高地價。此外，中國政府的土地供應政策或會進一步加劇中國物業開發商之間對土地的爭奪。例如，就出讓國有土地使用權採用的公開招標、拍賣及掛牌出讓等法定方式加劇了對適合開發用地的競爭，繼而增加了土地收購成本。土地收購成本增加將令我們的銷售成本增加，對我們的毛利率造成負面影響。此外，於二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付款比例提高至50.0%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在少數情況下除外。於二零一零年三月，國土資源部進一步頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，其中規定土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，且房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。該等及日後的政策變動可能會對我們的現金流量及我們收購合適土地以促進增長的能力造成重大不利影響。

物業開發的時間及時間長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。由於土地收購及支付建設成本需要龐大資金，加上土地供應及其他因素，開發商在任何特定期間內可進行的物業開發數目限制。開發一項物業項目或需數月甚至數年方可開始預售，且視乎項目規模及難度或需更長時間。根據我們的收益確認會計政策，儘管物業預售在預售期間為我們帶來正現金流量，但在物業開發完成並將物業交付予買家前，不會確認物業的銷售收益。更多詳情，請參閱「一重要會計政策及估計－收益確認」。由於我們的物業交付根據建設時間表而有所差別，但我們於特定期間能夠確認的物業銷售收益亦在很大程度上視乎我們所售物業的建築面積及交付時間而定。建設、監管審批及其他發展過程的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響，繼而會影響我們的收益確認。由於上述限制、時間差異及不確定性，我們的經營業績於過往波動且未來亦可能繼續波動，此外，我們的中期業績未必為年度業績的指標。為減小有關波動，我們戰略性地安排部分大型項目的時間表，以使於任何特定期間項目處於不同的發展階段。

預售

在我們的項目開發過程中，預售構成我們經營現金流量的一個重要來源。中國法律及法規容許我們於滿足若干規定的前提下，在物業竣工前進行預售，並要求我們使用預售所得款項為該等物業開發提供資金。預售現金流入的金額及時間受多項因素影響，不僅包括我們的內部計劃，亦包括中國政府對預售的限制、我們買家獲得及償付按揭融資的能力、對我們物業的市場需求(受預售規限)及可供預售物業的數目。各城市的相關預售規定各有不同，且項目預售所得款項須用於為項目開發提供資金。此外，預售物業的現金流量減少可能增加我們對外部融資的倚賴，因而可能會增加我們的成本，對我們的經營業績及為持續物業開發提供資金的能力造成不利影響。

融資渠道及成本

物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設，且可能需要數月甚至數年才能產生正現金流量。銀行借款一直是且我們預期將繼續是我們為物業開發提供資金的重要來源。我們的融資渠道及成本受中國政府不時施加的限制所影響，包括中國人民銀行為限制銀行貸款採取的任何規定或措施，尤其是有關限制物業開發商取得融資的能力的規定或措施。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，故我們預期貸款基準利率增加將使我們的整體借貸成本上升。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的融資成本受利率變動影響，而倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，我們的銷售及預售將會受到影響」。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的銀行借款總額分別為人民幣259.5百萬元、人民幣469.0百萬元及人民幣627.0百萬元。截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們銀行貸款的實際利率分別介乎6.76%至9.96%、6.76%至8.10%及6.15%至7.68%。融資成本增加可能會對我們的盈利能力及經營業績產生負面影響，而獲得融資的能力將影響我們從事項目開發活動的能力，因而可能會對我們的經營業績造成不利影響。

由於我們在綜合財務報表內將借貸成本資本化，故融資成本利率上升的影響將不會立即顯現。我們融資成本的一大部分在直接用於土地收購及物業建設時資本化。物業項目竣工及相關物業交付予買家後，該等物業的資本化利息開支將於綜合全面收益表的銷售成本中確認。此外，任何利率上升將影響我們物業潛在買家的按揭融資成本，繼而影響對我們物業的需求。

產品組合

我們的絕大部分收益來自銷售物業開發項目，而其中大部分為住宅物業。我們為物業定價時計及多項因素，包括現行地方市價及市況，物業的類型、地點及定位以及物業銷售成本(包括建設成本)。此外，不同城市的物業價格可因相關建設及土地收購成本而差異巨大。因此，我們的經營業績及現金流量可能在不同期間因所交付物業的類型、地點及總建築面積以及該等物業的平均售價而有所差異。例如，就和順濱河小區二階段確認的平均售價相對較低，導致就二零一三年交付的物業確認的平均售價較二零一二年下降29.6%，繼而導致毛利率由二零一二年的28.8%下跌至二零一三年的27.5%。有關已交付總建築面積、平均售價、建設成本及其他因素變動對我們經營業績的影響的詳細討論，請參閱「不同期間經營業績比較」。

建設成本

建設成本佔我們銷售成本的一大部分，且一直以來建築材料成本為推高建設成本的主要因素。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的建設成本(不包括資本化權益)分別為人民幣133.0百萬元、人民幣165.8百萬元及人民幣442.1百萬元，分別佔我們於該等期間銷售成本總額的72.3%、75.4%及75.3%。建設成本可能會因鋼材及混凝土等主要建築材料價格變動而波動。

絕大部分建築材料成本在與相關承包商結算時作為部分承包商費用入賬。我們於建設協議中並無為大部分建築材料的採購設定價格上限，故我們可能承擔價格波動引起的風險並可能須償付承包商任何差額。建築材料價格持續上升將促使承包商改變其對新合約的費用報價，因而增加我們的銷售成本及整體項目成本。倘我們不能將任何增加的建設成本轉嫁予客戶，則我們的盈利能力或會受損。此外，由於我們通常於竣工前預售物業，故倘建設成本在預售後增加，我們可能無法將任何增加的成本轉嫁予客戶。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。」

我們與外部承包商所訂立安排的條款及條件的履行

我們聘請外部建築承包商為我們提供建築服務。我們亦聘請外部設計師為我們的物業開發項目提供物業設計服務。雖然我們與外部承包商密切合作並分別監督建設及設計過程的質量及進度，但過程中我們選擇及僱用的外部承包商可能出現履約風險而對我們的經營

財務資料

業績有不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準」及「業務－我們的物業開發流程－交付及售後服務－交付已竣工物業」。

我們的建設成本受近年中國勞工成本不斷上升影響，且我們預期日後該趨勢將會繼續。勞工成本不斷上升反映於與外部承包商所訂立安排的條款及條件，繼而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

土地增值稅

我們的物業開發項目須就相關土地及該土地上的裝修工程的增值金額繳納土地增值稅。土地增值稅適用於中國的中外物業開發投資者，並按30%至60%的累進稅率徵收土地增值部分。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們分別錄得土地增值稅開支總額人民幣9.6百萬元、人民幣15.8百萬元及人民幣19.8百萬元。土地增值稅乃於收益確認後計提撥備。截至最後實際可行日期，我們已按照中國相關地方稅務機關所詮釋及執行的相關土地增值稅法律及法規，全額預繳土地增值稅及／或計提全額撥備。然而，計提土地增值稅撥備需要管理層估計及作出大量判斷。我們無法保證有關稅務機關將完全認同我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，亦無法保證有關撥備將足以彌補稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅款額。倘有關稅務機關所計算我們的土地增值稅負債遠高於我們的撥備，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

重要會計政策及估計

我們已識別以下我們認為對我們的綜合財務報表最為重要的會計政策。我們的重要會計政策及有關未来的主要假設詳列於本招股章程附錄一會計師報告附註2及3。該等會計政策需要管理層作出主觀或複雜的判斷，通常乃因須就固有不確定事項的影響作出估計。由於若干會計估計對我們的綜合財務報表甚為重要，故此特別敏感。我們會不斷評估我們的估計及相關假設並基於過往經驗及我們相信在有關情況下屬合理的多項其他因素（包括對未來事件的預期）作出，所得結果構成對目前無法輕易從其他資料來源得知的資產及負債賬面值所作判斷的基礎。實際結果通常與該等估計有所不同。可能會對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設主要包括與物業開發活動有關者。

政府補貼

倘能合理肯定能收到政府補貼及遵循補貼的相關條款，政府補貼會按公平值確認。倘有關補貼乃與一項開支項目有關，則補貼於擬用作補償的成本支出期間按系統基準確認為收入。就支持本集團上市申請程序而收取的政府補貼而言，已於收取時確認為負債並將於遵守所有隨附條件後確認為收入。

如補貼與資產相關，公平值會計入遞延收入賬目，並按有關資產的預期可使用年期以每年等額分期款項撥入損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式撥入損益。

收益確認

收益乃於經濟利益可能流向本集團及收益能夠可靠計量時按以下基準確認：

(a) 銷售已竣工物業

物業銷售收益乃於物業的風險及回報轉移至買家時確認。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期款項計入綜合財務狀況表流動負債項下。

(b) 物業租賃收入

本集團物業的租賃收益乃於租期內按時間比例基準確認。

(c) 利息收入

收益按應計基準採用實際利率法，透過採用將金融工具預計年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的貼現率確認。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。竣工後，物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

開發中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業於開發期間所產生的其他直接應佔成本。

財務資料

除非開發中物業不會於一個正常營運周期內變現，否則分類為流動資產。竣工後，物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本分攤釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減銷售物業將產生的估計成本。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需耗費大量時間方可作其擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借貸成本均資本化作為該等資產的部分成本。該等借貸成本於資產大致上可作擬定用途或銷售時不再資本化。待用於購置合資格資產的特定借款進行臨時投資所賺取的投資收入從資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及一間實體所產生與資金借貸有關的其他成本。

投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者)或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值呈列，以反映報告期末的市況。

投資物業公平值變動產生的損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年度的損益表內確認。

就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

於且僅於物業用途改變時，我們釐定是否將持作出售的已竣工物業轉至投資物業，會以以下標準為依據：(a)我們已編製業務計劃反映由物業所產生的未來租賃收入，並獲租賃空間需求的證據支持；(b)我們能證實其具備持有及管理投資物業的資源(包括必要融資或資

財務資料

本)；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)一項董事會決議案批准改變用途。

影響綜合全面收益表的若干主要項目

收益

我們的收益指已售物業的發票淨值(扣除退貨撥備及貿易折扣)。於往績記錄期內，我們的收益來自銷售物業，其次是物業租賃收入(扣除營業稅及政府附加費)。下表載列於所示期間按來源劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
銷售物業	271,316	105.0%	317,052	104.6%	870,856	105.4%
物業租賃收入	4,922	1.9%	5,349	1.7%	5,717	0.7%
	<u>276,238</u>	<u>106.9%</u>	<u>322,401</u>	<u>106.3%</u>	<u>876,573</u>	<u>106.1%</u>
減：營業稅及 政府附加費	(17,734)	6.9%	(19,201)	6.3%	(50,685)	6.1%
總計	<u>258,504</u>	<u>100.0%</u>	<u>303,200</u>	<u>100.0%</u>	<u>825,588</u>	<u>100.0%</u>

銷售物業

於往績記錄期內，我們的收益主要來自在晉中、綿陽及太原開發及銷售物業。我們預計，短期內物業銷售收入將繼續佔收益的絕大部分。我們於任何特定期間的收益取決於我們於該期間交付的建築面積及所交付物業的售價而定。於任何特定期間交付的建築面積主要受物業開發時間表帶動。平均售價主要受市場需求、物業的類型、地點及定位以及已售物業成本(包括建設成本)影響。不同期間的市場需求及中國物業行業的狀況會有所變化，並受中國的整體經濟影響，包括中國消費者的購買力及由此產生的物業需求。於往績記錄期內，我們於不同期間交付的建築面積及平均售價有所波動，故我們的收益亦有所波動，取決於項目的類型、地點及規模以及物業開發項目所處的開發階段。下表載列於所示期間就所示項目確認的物業銷售總收益(扣減營業稅及政府附加費前)、交付的總建築面積及確認的平均售價：

財務資料

截至十二月三十一日止年度

項目	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	收益 人民幣 千元	交付的 建築面積 (平方米)	平均 售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)	收益 人民幣 千元	交付的 建築面積 (平方米)	平均 售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)	收益 人民幣 千元	交付的 建築面積 (平方米)	平均 售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)
晉中									
太谷文華庭院.....	4,146	1,741	2,381	865	220	3,941	—	—	—
和順濱河小區	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一階段.....	1,852	1,073	1,726	216	129	1,675	496	297	1,670
二階段.....	—	—	—	99,193	50,955	1,947	277	136	2,037
新興國際文教城									
二期.....	—	—	—	3,108	1,180	2,634	—	—	—
三期.....	15,020	4,665	3,220	79,640	25,171	3,164	—	—	—
四期.....	—	—	—	—	—	—	217,669	49,907	4,361
尚座公寓.....	178	55	3,236	3,278	817	4,010	—	—	—
上東庭院									
二期.....	5,025	1,474	3,409	5,459	1,709	3,194	—	—	—
君豪國際									
太原	38,900	9,399	4,139	32,523	7,727	4,209	—	—	—
龍城慶山美郡									
一期(南區).....	—	—	—	—	—	—	472,496	96,984	4,872
綿陽									
綿陽天禦.....	—	—	—	47,761	11,242	4,248	159,485	35,248	4,525
綿陽慶山美郡.....	206,195	47,131	4,375	45,009	9,695	4,642	20,433	4,726	4,323
總計	271,316	100.0%	4,140	317,052	108,845	2,913	870,856	187,298	4,649

附註：

(1) 平均售價乃按收益(扣減營業稅及政府附加費前)除以已交付建築面積計算。

財務資料

為符合行業慣例，我們通常在物業仍處於開發中但符合中國法律法規的預售條件時與買方訂立預售協議。於符合確認銷售物業的標準前，向買方所收取的按金及分期付款會計入綜合財務狀況表內的流動負債。更多詳情請參閱本招股章程「重要會計政策及估計－收益確認」。

物業租賃收入

我們的物業租賃收入指租賃我們投資物業產生的收入。下表載列所示期間產生的物業租賃收入(扣減營業稅及政府附加費前)明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
君豪國際	2,743	55.7%	3,230	60.4%	4,026	70.4%
東湖井	2,179	44.3%	2,119	39.6%	1,691	29.6%
總額	4,922	100.0%	5,349	100.0%	5,717	100.0%

營業稅及附加

營業稅及附加包括我們及我們的多家營運附屬公司根據有關我們業務活動的地方法律及法規應付的若干雜項營業稅及其他稅項。營業稅通常按來自我們房地產開發附屬公司的收益的5%徵收，而附加則因城市而異，通常介乎營業稅的10%至12%不等。

銷售成本

銷售成本指已售物業成本，包括指定期間內確認的銷售物業收益直接有關的成本。於往績記錄期內，已售物業成本包括建設成本、土地收購成本及資本化借貸成本。我們於確認指定期間有關物業的收益時確認該期間已售物業成本。竣工前，開發中物業計入綜合資產負債表內，按成本與可變現淨值的較低者列賬。

財務資料

下表載列所示期間銷售成本有關的資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
建設成本	133,045	72.3%	165,834	75.4%	442,065	75.2%
土地收購成本	47,921	26.0%	33,803	15.4%	119,142	20.3%
資本化借貸成本	3,052	1.7%	20,283	9.2%	26,236	4.5%
總銷售成本	184,018	100.0%	219,920	100.0%	587,443	100.0%

下表載列銷售成本分析：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
已交付建築面積(平方米)	65,538	108,845	187,298
已交付每平方米平均已售物業成本 (人民幣) ⁽¹⁾	2,808	2,020	3,136
已交付每平方米平均建設成本(人民幣) ⁽²⁾	2,030	1,523	2,360
已交付每平方米平均土地收購成本 (人民幣) ⁽³⁾	731	311	636
已交付每平方米平均資本化借貸成本 (人民幣) ⁽⁴⁾	47	186	140
已交付每平方米平均售價(人民幣) ⁽⁵⁾	4,140	2,913	4,649
平均物業成本佔平均售價的百分比 ⁽⁵⁾	67.8	69.3	67.5

附註：

- (1) 已交付每平方米平均已售物業成本乃按已售物業成本除以已交付建築面積計算。
- (2) 已交付每平方米平均建設成本乃按建設成本除以已交付建築面積計算。
- (3) 已交付每平方米平均土地收購成本乃按土地收購成本除以已交付建築面積計算。
- (4) 已交付每平方米平均資本化借貸成本乃按資本化借貸成本總額除以已交付建築面積計算。
- (5) 已交付每平方米平均售價乃按收益(扣減營業稅及政府附加費前)除以已交付建築面積計算。

建設成本

建設成本為項目的一切設計及建造成本，包括向第三方承建商及設計公司的付款及建築材料成本。我們的建設成本受多項因素影響，如建設工人成本及建築材料成本(尤其是鋼材及混凝土)變動、物業位置類型、選擇所使用的材料、景觀及配套設施投資。

土地收購成本

土地收購成本指與收購佔用、使用及開發土地權利有關的成本，主要包括土地出讓費及其他土地相關稅項及政府附加費。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括相關物業項目位置、區域物業市場狀況、土地收購時間、項目容積率及相關土地的指定用途。土地收購成本亦受收購方法的影響，並須視中國政府政策及法規的變動而定。於往績記錄期內，我們的土地收購成本包括與我們所收購土地使用權有關的拆遷及安置成本。

資本化借貸成本

倘銀行借貸成本(包括利息開支)直接屬於特定物業項目的開發，我們會將部分成本資本化。各期資本化的金額及時間波動亦可能影響我們的融資成本。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的毛利分別為人民幣74.5百萬元、人民幣83.3百萬元及人民幣238.4百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率分別為28.8%、27.5%及28.9%。

財務資料

其他收入及收益

下表載列所示期間的其他收入及收益：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
其他收入						
政府補助 ⁽¹⁾	217	1.4%	—	—	—	—
銀行利息收入	561	3.5%	1,318	73.4%	2,338	42.3%
來自可供出售投資的收入	55	0.3%	75	4.2%	2,912	52.7%
其他 ⁽²⁾	121	0.7%	47	2.6%	34	0.6%
	<u>954</u>	<u>5.9%</u>	<u>1,440</u>	<u>80.2%</u>	<u>5,284</u>	<u>95.6%</u>
收益						
投資物業公平值收益	14,252	87.7%	256	14.3%	—	—
出售投資物業的收益	1,042	6.4%	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備 項目的收益	—	—	99	5.5%	—	—
出售附屬公司的收益	—	—	—	—	244	4.4%
	<u>15,294</u>	<u>94.1%</u>	<u>355</u>	<u>19.8%</u>	<u>244</u>	<u>4.4%</u>
總計	<u>16,248</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,795</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,528</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 主要包括我們獲提供且不受任何條件規限的與開支項目有關的退稅及其他補貼。該等款項並非為支持本集團的上市申請程序而給予的政府補助。
- (2) 主要包括部分客戶於簽署正式銷售或預售協議前選擇不購買我們的物業而沒收的不可退還誠意金。

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入，即銀行存款的利息收入。

收益

其他收益主要包括投資物業的公平值收益、出售投資物業的收益及出售物業、廠房及設備項目的收益。

財務資料

我們的投資物業於綜合財務狀況表內按獨立估值所釐定的各資產負債表日的公平值列為非流動資產。我們投資物業的公平值變動產生的收益於綜合全面收益表內列為收益，可能會對我們的溢利產生重大影響。物業估值涉及進行專業判斷及須使用若干基準及假設。倘使用不同基準或假設，我們投資物業的公平值可能升高或降低。此外，向上重估調整反映截至有關資產負債表日投資物業的未變現資本收益，且並無產生任何經營現金流入。公平值調整金額已經及可繼續根據中國房地產市場狀況變動。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們已分別錄得投資物業公平值收益人民幣14.3百萬元、人民幣256,000元及零。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度投資物業的公平值收益與東湖井及君豪國際的零售商舖升值有關。然而，我們無法向閣下保證日後能夠保持相若的公平值收益水平。

於我們認為出售若干投資物業將產生更多經濟回報時，我們可酌情決定出售該等物業。投資物業一經出售，即不再屬於投資物業，而所得款項淨額與賬面值之間的差額入賬列為損益。有關投資物業出售產生的收益及虧損分別確認為其他收益及其他開支。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括營銷及推廣開支（包括與我們外包營銷活動有關的銷售佣金）、銷售及營銷人員成本、維護成本及與銷售及營銷我們物業有關的其他開支。我們於指定期間的銷售及營銷開支受該期間推出預售的新物業開發項目的數目影響。

下表載列所示期間銷售及營銷開支明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
營銷及推廣	10,825	48.7%	7,486	40.3%	23,474	60.7%
員工成本	5,577	25.1%	5,800	31.2%	5,465	14.1%
辦公及差旅	648	2.9%	1,442	7.7%	1,262	3.3%
其他	5,174	23.3%	3,862	20.8%	8,454	21.9%
總額	22,224	100.0%	18,590	100.0%	38,655	100.0%

財務資料

行政開支

行政開支主要包括行政人員成本、土地使用及房地產稅項、印花稅及其他附加、折舊成本、辦公及差旅開支以及其他雜項開支。

下表載列所示期間行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
員工成本	7,777	33.8%	8,409	35.5%	9,724	26.8%
折舊及攤銷	2,449	10.7%	3,548	15.0%	3,849	10.6%
招待、租金、辦公及 運輸開支	6,611	28.8%	3,906	16.5%	5,284	14.6%
稅項及附加	4,651	20.2%	5,017	21.2%	5,666	15.6%
專業費	250	1.1%	1,000	4.2%	375	1.0%
其他	1,256	5.4%	1,790	7.6%	11,403	31.4%
總額	22,994	100.0%	23,670	100.0%	36,301	100.0%

其他開支

其他開支主要包括出售物業、廠房及設備的虧損淨額及出售投資物業的虧損以及其他雜項開支。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的其他開支分別為人民幣3,000元、人民幣753,000元及人民幣224,000元。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款及關聯方借款的利息，減資本化利息。倘項目開發有關的借貸利息直接屬於特定項目且用於為項目開發提供資金，則予以資本化。因為項目開發期間並不一定與有關貸款的利息付款期間一致，故並非與項目有關的所有利息成本可予以資本化。因此，融資成本根據報告期內資本化的利息成本金額按期波動。

財務資料

下表載列所示期間融資成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
利息開支			
銀行貸款利息	26,786	31,506	43,300
關聯方借款利息	15,460	17,033	11,317
總額	42,246	48,539	54,617
減：資本化利息	(35,763)	(42,786)	(52,456)
融資成本總額	6,483	5,753	2,161

所得稅開支

指定年度或期間的所得稅開支主要包括企業所得稅及土地增值稅。實際稅率按期波動主要是由於土地增值稅稅率變動。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別為46.6%、61.2%及35.3%。截至最後實際可行日期，我們已支付所有相關稅項或就支付所有相關稅項作出撥備，且與有關稅務部門並無任何爭議或未決問題。

下表載列所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
即期稅項			
所得稅支出	9,901	11,711	85,336
土地增值稅	9,622	15,800	19,833
遞延稅項	(1,351)	(5,295)	(45,123)
年／期內稅項支出總額	18,172	22,216	60,046

企業所得稅

我們的附屬公司須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及其實施細則，我們所有中國附屬公司的法定稅率自二零一一年一月一日起為25.0%。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須按各項目所在地點的地方機構釐定的土地增值稅納稅。在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得

財務資料

的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30.0%至60.0%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20.0%，可享有若干豁免。商用物業銷售不符合資格享有上述豁免。物業是否符合資格享有普通住宅物業豁免由地方政府決定。過往，較高檔的住宅物業及商用物業的銷售通常按較高的增值價值評估，故一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，其中提供有關土地增值稅清算的進一步說明。地方省級稅務機構可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，進一步說明土地增值稅清算的特別條件及程序。根據相關中國稅務法律及法規的規定，我們估計適用土地增值稅全額並作出撥備。我們根據現行市場慣例按地方稅務機構的規定每年預繳銷售及預售所得款項的1.0%至5.0%，這些慣例因所在位置及物業類型而不同。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們分別產生土地增值稅開支人民幣9.6百萬元、人民幣15.8百萬元及人民幣19.8百萬元。

香港利得稅

由於我們於香港並無產生任何應課稅溢利，故於往績記錄期內並無作出香港利得稅撥備。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅務法規，由於我們為一家獲豁免公司，我們毋須繳納開曼群島所得稅或資本收益稅。

英屬處女群島稅項

我們毋須繳納英屬處女群島所得稅或資本收益稅。

財務資料

綜合財務資料概要

下表載列摘錄自所示期間我們綜合全面收益表的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
收益	258,504	100.0	303,200	100.0	825,888	100.0
銷售成本	(184,018)	71.2	(219,920)	72.5	(587,443)	71.1
毛利	74,486	28.8	83,280	27.5	238,445	28.9
其他收入及收益	16,248	6.3	1,795	0.6	5,528	0.7
銷售及營銷開支	(22,224)	(8.6)	(18,590)	(6.2)	(38,655)	(4.7)
行政開支	(22,994)	(8.9)	(23,670)	(7.8)	(36,301)	(4.4)
其他開支	(3)	(<0.1)	(753)	(0.2)	(224)	(<0.1)
融資成本	(6,483)	(2.5)	(5,753)	(1.9)	(2,161)	(0.2)
分佔合營公司虧損	—	—	—	—	(151)	(<0.1)
除稅前溢利	39,030	15.1	36,309	12.0	166,481	20.2
所得稅開支	(18,172)	7.0	(22,216)	7.3	(60,046)	7.3
年內溢利	<u>20,858</u>	<u>8.1</u>	<u>14,093</u>	<u>4.7</u>	<u>106,435</u>	<u>12.9</u>
下列各項應佔：						
母公司擁有人	20,858	8.1	14,434	4.8	104,342	12.7
非控股權益	—	—	(341)	(0.1)	2,093	0.2

不同期間經營業績比較

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣303.2百萬元增長172.4%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣825.9百萬元。該增長主要是由於物業銷售產生的收益增加所致。

財務資料

物業銷售

下表載列截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度我們各所列項目或項目階段的物業銷售已確認收益(扣減營業稅及政府附加費前)、已交付建築面積及已確認平均售價的明細：

項目	截至十二月三十一日止年度							
	二零一三年				二零一四年			
	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾	收益 ⁽¹⁾		已交付平均 建築面積 ⁽¹⁾	售價 ⁽¹⁾⁽²⁾
人民幣 千元	%	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	人民幣 千元	%	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	
晉中								
太谷文華庭院								
商業.....	865	0.3	220	3,941	—	—	—	—
	865	0.3	220	3,941	—	—	—	—
和順濱河小區								
一階段								
住宅.....	216	0.1	129	1,675	496	0.1	297	1,670
	216	0.1	129	1,675	496	0.1	297	1,670
二階段								
住宅.....	99,193	31.3	50,955	1,947	277	0.1	136	2,037
	99,193	31.3	50,955	1,947	277	0.1	136	2,037
新興國際文教城								
二期								
住宅.....	3,108	1.0	1,180	2,634	—	—	—	—
	3,108	1.0	1,180	2,634	—	—	—	—
三期								
住宅.....	79,640	25.0	25,171	3,164	—	—	—	—
	79,640	25.0	25,171	3,164	—	—	—	—
四期								
住宅.....	—	—	—	—	217,669	24.8	49,907	4,361
	—	—	—	—	217,669	24.8	49,907	4,361
尚座公寓								
商業.....	3,278	1.0	817	4,010	—	—	—	—
	3,278	1.0	817	4,010	—	—	—	—
上東庭院								
二期								
住宅.....	5,459	1.7	1,709	3,194	—	—	—	—
	5,459	1.7	1,709	3,194	—	—	—	—

財務資料

截至十二月三十一日止年度

項目	二零一三年				二零一四年			
	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾
	人民幣千元	%	(平方米)	(人民幣元 ／平方米)	人民幣 千元	%	(平方米)	(人民幣元 ／平方米)
君豪國際								
住宅.....	32,523	10.2	7,727	4,209	—	—	—	—
	32,523	10.2	7,727	4,209	—	—	—	—
綿陽								
綿陽天禦								
住宅.....	47,761	15.1	11,242	4,248	159,485	18.2	35,248	4,525
	47,761	15.1	11,242	4,248	159,485	18.2	35,248	4,525
綿陽優山美郡								
住宅.....	45,009	14.3	9,695	4,642	20,433	2.3	4,726	4,323
	45,009	14.3	9,695	4,642	20,433	2.3	4,726	4,323
太原								
龍城優山美郡								
一期(南區)								
住宅.....	—	—	—	—	472,496	54.5	96,984	4,872
	—	—	—	—	472,496	54.5	96,984	4,872
總計.....	317,052	100.0	108,845	2,913	870,856	100.0	187,298	4,649

附註：

(1) 上述項目及項目分期住宅部分所產生的收益、已交付建築面積及平均售價亦包括已售停車位(倘適用)。

(2) 平均售價乃按收益(扣減營業稅及政府附加費前)除以已交付建築面積計算。

財務資料

物業銷售產生的收益(扣減營業稅及政府附加費前)由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣317.1百萬元增加174.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣870.9百萬元，是由於平均售價增加及已交付建築面積增加所致。

平均售價由截至二零一三年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,913元增加60.0%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣4,649元，主要是由於龍城優山美郡一期及新興國際文教城四期的已交付建築面積增加而其平均售價相對高於其他物業所致，惟增加已因被和順濱河小區二階段截至二零一四年十二月三十一日止年度的已交付建築面積減少而其平均售價相對低於其他項目所部分抵銷。已交付的總建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度的108,845平方米增加72.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的187,298平方米，主要是由於龍城優山美郡一期部分、新興國際文教城四期部分及綿陽天禦部分於截至二零一四年十二月三十一日止年度竣工及交付所致。

物業租賃收入

物業租賃收入(扣減營業稅及政府附加費前)由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣5.3百萬元增長7.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣5.7百萬元，主要是由於君豪國際主要因已租賃建築面積增加令所產生的物業租賃收入增加。

銷售成本

銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣219.9百萬元增長167.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣587.4百萬元。該增長主要是由於已交付每平方米平均已售物業成本上升及已交付總建築面積增加所致。已交付每平方米平均已售物業成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣2,020.5元增加55.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣3,136.4元，主要是由於(i)和順濱河小區二階段應佔收益截至二零一四年十二月三十一日止年度的百分比較截至二零一三年十二月三十一日止年度大幅降低；及(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度，新興國際文教城四期部分、龍城優山美郡一期部分及綿陽天禦部分竣工及交付。和順濱河小區二階段的已交付每平方米平均已售物業成本相對較低，而新興國際文教城四期、龍城優山美郡一期及綿陽天禦部分的已交付每平方米平均已售物業成本相對較高。

財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣83.3百萬元增長186.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣238.4百萬元。我們的毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的27.5%提高至截至二零一四年十二月三十一日止年度的28.9%，主要是由於新興國際文教城四期及龍城優山美郡一期部分竣工及交付，為我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利貢獻重大部分且毛利率相對較高。

下表載列截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度我們各所列項目或項目階段已售物業的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一三年		二零一四年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
晉中				
太谷文華庭院	331	38.3	—	—
和順濱河小區				
一階段	70	32.4	226	45.6
二階段	21,521	21.7	195	70.1
新興國際文教城				
二期	1,709	55.0	—	—
三期	33,864	41.7	—	—
四期	—	—	80,708	37.1
尚座公寓	864	26.4	—	—
上東庭院				
二期	2,796	51.2	—	—
君豪國際	18,593	57.2	—	—
太原				
龍城優山美郡				
一期(南區)	—	—	162,982	34.5
綿陽				
綿陽天禦	6,119	12.8	34,672	21.7
綿陽優山美郡	11,265	25.0	4,630	22.6

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1.8百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣5.5百萬元，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度可供出售投資產生收入人民幣2.9百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣18.6百萬元增長108.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣38.7百萬元，主要是由於營銷及推廣開支增加所致，此乃由於(i)主要由於龍城優山美郡一期及新興國際文教城五期的已簽約銷售額增加以致向第三方銷售代理支付的銷售佣金增加；及(ii)推出優山美郡一期北區及新興國際文教城五期預售涉及的廣告及宣傳開支增加。

行政開支

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣23.7百萬元增長53.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣36.3百萬元，主要是由於(i)二零一四年因上市開支及有關專業費而產生的一次性開支，而我們於二零一三年並無產生該開支；及(ii)行政人員數目隨著業務擴展而增長，令行政人員成本增加所致。

其他開支

其他開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣753,000元減至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣224,000元，主要是由於二零一三年出售投資物業的一次性虧損，而我們於二零一四年並無產生該虧損。

融資成本

融資成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣5.8百萬元降低62.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2.2百萬元，此乃由於資本化利息增加人民幣9.7百萬元及關聯方借款利息減少人民幣5.7百萬元所致，已因截至二零一三年十二月三十一日尚未償還的平均銀行借款增加導致銀行貸款利息增加人民幣11.8百萬元所部分抵銷。

財務資料

分佔合營公司虧損

截至二零一四年十二月三十一日止年度分佔合營公司虧損為人民幣151,000元。二零一三年並無產生該一次性虧損，其源自我們於晉中開發的權益，而該公司其後成為本集團的綜合附屬公司。

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣36.3百萬元增長358.7%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣166.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣22.2百萬元增加170.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣60.0百萬元，主要是由於所得稅支出增加（反映我們的除稅前溢利增加）及土地增值稅撥備略微增加所致。實際稅率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的61.2%減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的36.1%，主要是由於二零一三年我們就新興國際文教城三期（當中建築面積144平方米或以上的住宅單位（之後就土地增值稅而言分類為非普通住宅物業）所佔比例較高）計提更高的土地增值稅撥備率所致。該非普通住宅物業的銷售較普通住宅物業擁有更高的增值價值，因而一般須按更高的土地增值稅率計提撥備。截至二零一三年十二月三十一日止年度，實際稅率上升亦歸因於不可扣稅開支增加及未確認的稅項虧損增加。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣14.1百萬元增長654.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣106.4百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由二零一二年的人民幣258.5百萬元增長17.3%至二零一三年的人民幣303.2百萬元。該增長主要是由於來自物業銷售的收益增加所致。

財務資料

物業銷售

下表載列於二零一二年及二零一三年我們各所列項目或項目階段的物業銷售已確認收益(扣減營業稅及政府附加費前)、已交付建築面積及已確認平均售價的明細：

項目	截至十二月三十一日止年度							
	二零一二年				二零一三年			
	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾
人民幣千元	%	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	人民幣 千元	%	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	
晉中								
太谷文華庭院								
住宅.....	1,750	0.7	1,185	1,477	—	—	—	—
商業.....	2,396	0.8	556	4,309	865	0.3	220	3,941
	4,146	1.5	1,741	2,381	865	0.3	220	3,941
和順濱河小區								
一階段								
住宅.....	1,852	0.7	1,073	1,726	216	0.1	129	1,675
	1,852	0.7	1,073	1,726	216	0.1	129	1,675
二階段								
住宅.....	—	—	—	—	99,193	31.3	50,955	1,947
	—	—	—	—	99,193	31.3	50,955	1,947
新興國際文教城								
二期								
住宅.....	—	—	—	—	3,108	1.0	1,180	2,634
	—	—	—	—	3,108	1.0	1,180	2,634
三期								
住宅.....	15,020	5.4	4,665	3,220	79,640	25.0	25,171	3,164
	15,020	5.4	4,665	3,220	79,640	25.0	25,171	3,164

財務資料

截至十二月三十一日止年度

項目	二零一二年				二零一三年			
	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾	收益 ⁽¹⁾		已交付 建築面積 ⁽¹⁾	平均 售價 ⁽¹⁾⁽²⁾
	人民幣千元	%	(平方米)	(人民幣元 /平方米)	人民幣 千元	%	(平方米)	(人民幣元 /平方米)
尚座公寓								
商業.....	178	0.1	55	3,236	3,278	1.0	817	4,010
	178	0.1	55	3,236	3,278	1.0	817	4,010
上東庭院								
二期								
住宅.....	5,025	1.9	1,474	3,409	5,459	1.7	1,709	3,194
	5,025	1.9	1,474	3,409	5,459	1.7	1,709	3,194
君豪國際								
住宅.....	38,900	14.4	9,399	4,139	32,523	10.2	7,727	4,209
	38,900	14.4	9,399	4,139	32,523	10.2	7,727	4,209
綿陽								
綿陽天禦								
住宅.....	—	—	—	—	47,761	15.1	11,242	4,248
	—	—	—	—	47,761	15.1	11,242	4,248
綿陽優山美郡								
住宅.....	206,195	76.0	47,131	4,375	45,009	14.3	9,695	4,642
	206,195	76.0	47,131	4,375	45,009	14.3	9,695	4,642
總計	271,316	100.0	65,538	4,140	317,052	100.0	108,845	2,913

附註：

- (1) 上述項目及項目分期住宅部分所產生的收益、已交付建築面積及平均售價亦包括已售停車位(倘適用)。
- (2) 平均售價乃按收益(扣減營業稅及政府附加費前)除以已交付建築面積計算。

物業銷售產生的收益(扣減營業稅及政府附加費前)由二零一二年的人民幣271.3百萬元增長16.9%至二零一三年的人民幣317.1百萬元，主要是由於已交付建築面積增加所致，已因平均售價降低而部分抵銷。

財務資料

已交付總建築面積由二零一二年的65,538平方米增加66.1%至二零一三年的108,845平方米，主要是由於二零一三年和順濱河小區二階段、新興國際文教城三期的一部分及綿陽天禦的一部分竣工及交付所致，已因綿陽優山美郡的銷售減少而部分抵銷。平均售價由二零一二年的每平方米人民幣4,140元減少29.6%至二零一三年的每平方米人民幣2,913元，主要是由於(i)二零一三年和順濱河小區二階段的已交付建築面積增加，而其平均售價相對低於任何其他項目的平均售價；及(ii)二零一三年綿陽優山美郡應佔收益佔我們收益的百分比比較二零一二年大幅下降，而其平均售價相對高於我們大部分其他項目。

物業租賃收入

物業租賃收入(扣減營業稅及政府附加費前)由二零一二年的人民幣4.9百萬元增加8.2%至二零一三年的人民幣5.3百萬元，主要是由於君豪國際主要因已租賃建築面積增加令所產生的物業租賃收入增加。

銷售成本

銷售成本由二零一二年的人民幣184.0百萬元增長19.5%至二零一三年的人民幣219.9百萬元。該增長主要是由於二零一二年至二零一三年已交付總建築面積增加所致，已因已交付每平方米物業的平均成本減少而部分抵銷，而減少則主要是由於二零一三年交付和順濱河小區二階段若干物業所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由二零一二年的人民幣74.5百萬元增加11.8%至二零一三年的人民幣83.3百萬元。我們的毛利率由二零一二年的28.8%減少至二零一三年的27.5%，主要是由於二零一三年交付和順濱河小區二階段的若干物業所產生的利潤率與任何其他項目相比相對較低所致，已因二零一三年所交付利潤率相對較高的新興國際文教城三期物業增加而部分抵銷。

財務資料

下表載列於二零一二年及二零一三年我們各所列項目或項目分期已售物業的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年		二零一三年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
晉中				
太谷文華庭院	3,122	75.3	331	38.3
和順濱河小區				
一階段	870	47.0	70	32.4
二階段	—	—	21,521	21.7
新興國際文教城				
二期	—	—	1,709	55.0
三期	9,030	60.0	33,864	41.7
尚座公寓	19	10.7	864	26.4
上東庭院				
二期	2,434	48.4	2,796	51.2
君豪國際	19,679	50.6	18,593	57.2
綿陽				
綿陽天禦	—	—	6,119	12.8
綿陽優山美郡	52,144	25.3	11,265	25.0

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的人民幣16.2百萬元大幅減至二零一三年的人民幣1.8百萬元，主要是由於投資物業公平值收益由二零一二年的人民幣14.3百萬元降至二零一三年的人民幣256,000元，主要是由於投資物業公平值增長放緩所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年的人民幣22.2百萬元減少16.2%至二零一三年的人民幣18.6百萬元，主要是由於我們推出綿陽天禦及龍城優山美郡一期南區預售後，於二零一三年減少該等項目的廣告及宣傳活動，令營銷及推廣開支減少所致。

財務資料

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣23.0百萬元增長3.0%至二零一三年的人民幣23.7百萬元。該增長主要由於(i)我們於二零一二年第四季度以總購買價人民幣4.9百萬元購買汽車及辦公設備令折舊成本增加；及(ii)主要是由於行政人員數目隨著業務擴展而增長，令行政人員成本增加所致。

其他開支

其他開支由二零一二年的人民幣3,000元大幅增至二零一三年的人民幣753,000元，主要是由於二零一三年我們確認出售投資物業虧損人民幣626,000元所致。

融資成本

融資成本由二零一二年的人民幣6.5百萬元減少10.8%至二零一三年的人民幣5.8百萬元，主要是由於二零一三年資本化利息增加人民幣7.0百萬元所致，已因支持業務擴展而令二零一三年尚未償還的平均銀行借款增加以致銀行貸款利息增加人民幣4.7百萬元所部分抵銷。

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由二零一二年的人民幣39.0百萬元減少6.9%至二零一三年的人民幣36.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一二年的人民幣18.2百萬元增長22.0%至二零一三年的人民幣22.2百萬元，主要是由於除稅前溢利增加以及土地增值稅撥備及已付土地增值稅增加所致。實際稅率由二零一二年的46.6%提高至二零一三年的61.2%，主要是由於二零一三年我們就新興國際文教城三期按更高的土地增值稅率計提撥備所致。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由二零一二年的人民幣20.9百萬元減少32.5%至二零一三年的人民幣14.1百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
非流動資產			
物業、廠房及設備	28,468	35,658	54,043
投資物業	129,000	127,000	127,000
開發中物業	237,684	248,824	792,186
無形資產	36	1,035	998
遞延稅項資產	81,868	87,163	132,286
預付土地租賃款項	1,599	1,554	1,509
	478,655	501,234	1,108,022
流動資產			
開發中物業	1,542,241	1,438,764	1,537,681
持作出售的已竣工物業	318,654	611,514	1,209,436
存貨	1,717	1,938	1,840
貿易應收款項	655	14,385	2,090
預付款項、按金及其他應收款項	79,494	83,950	99,012
可收回稅項	5,966	7,559	12,911
應收一名董事款項	—	—	8,689
可供出售金融投資	9,000	20,000	36,000
現金及現金等價物	106,672	188,638	393,515
已抵押存款	13,091	33,033	40,880
	2,077,490	2,399,781	3,342,054
流動負債			
貿易應付款項	427,048	210,805	701,490
其他應付款項、已收按金及應計費用	28,664	50,635	602,042
客戶墊款	809,970	952,274	1,374,023
計息銀行借款	109,500	234,000	267,000
應付稅項	189,702	118,197	102,322
應付一名關聯方款項	7,000	2,392	3,124
應付董事款項	105,460	172,493	184,426
	1,677,344	1,740,796	3,234,437
非流動負債			
應付董事款項	50,000	—	—
計息銀行借款	150,000	235,000	360,000
政府補助 ⁽¹⁾	112,126	206,626	277,378
	312,126	441,626	637,378
資產淨值	566,675	718,593	578,261

財務資料

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
權益			
股本	—	—	—
儲備	566,675	683,018	491,786
	566,675	683,018	491,786
非控股權益	—	35,575	86,475
	566,675	718,593	578,261

附註：

- (1) 指自二零零八年起為支持本集團的上市申請程序從地方政府收到的政府補助，於收款後入賬列作我們的非流動負債。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，而該等波動令我們難以預計未來表現及股份價格」。

節選財務狀況表項目

開發中物業

我們的開發中物業一般反映我們擬持作出售但於特定資產負債表日期尚未竣工的物業的價值，因此受到物業開發時間表的重大影響。已竣工但未交付的物業由開發中物業轉撥至持作出售的已竣工物業或投資物業。擬持作出售且預期將於自特定資產負債表日期起計12個月內竣工的開發中物業於綜合財務狀況表內歸類為流動資產；而擬持作出售且預期將於自特定資產負債表日期起計12個月後竣工的開發中物業則歸類為非流動資產。

財務資料

下表載列於所示日期按項目或項目分期劃分的開發中物業價值明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
流動部分			
晉中			
和順濱河小區			
二階段	73,607	—	—
新興國際文教城			
三期	20,426	—	—
四期	95,650	174,611	—
五期	33,818	33,818	145,301
君豪國際	—	—	1,272
太原			
龍城優山美郡			
一期(南區)	976,542	1,203,464	838,668
一期(北區)	—	26,871	280,425
綿陽			
綿陽天禦			
一期	342,198	—	—
綿陽長興星城			
一期	—	—	272,015
小計	1,542,241	1,438,764	1,537,681
非流動部分			
晉中			
順城街地下空間			
一期	10,216	12,245	13,143
君豪國際	—	1,180	—
龍田項目			
一期	—	—	778,331
綿陽			
綿陽長興星城			
一期	227,468	234,687	—
其他 ⁽¹⁾	—	712	712
小計	237,684	248,824	792,186
總計	1,779,925	1,687,588	2,329,867

附註：

(1) 指於二零一三年就收購晉中一幅地塊產生的部分初步開支。

財務資料

開發中物業的價值由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,779.9百萬元減少5.2%至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,687.6百萬元，主要是由於我們於二零一三年完成興建部分綿陽天禦以致綿陽天禦的開發中物業減少，已因龍城優山美郡一期南區建設工程於二零一三年繼續進行而令被龍城優山美郡的開發中物業增加所部分抵銷。開發中物業的價值由二零一三年十二月三十一日的人民幣1,687.6百萬元增加38.1%至二零一四年十二月三十一日的人民幣2,329.9百萬元，主要是由於龍田項目一期建設工程繼續進行而令龍田項目的開發中物業增加所致。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們已抵押分別為人民幣222.3百萬元、人民幣1,475.0百萬元及人民幣1,041.7百萬元的開發中物業，以為銀行借款提供擔保。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業為尚未訂約出售的已竣工開發物業或已訂約出售但尚未交付予買家的已竣工開發物業。

財務資料

下表載列於所示日期按項目或項目分期劃分的持作出售的已竣工物業價值明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
晉中			
太谷文華庭院	394	—	—
和順濱河小區			
一階段	560	275	3
二階段	—	591	380
新興國際文教城			
三期	25,317	5,321	5,321
四期	—	—	58,176
尚座公寓	3,306	893	893
上東庭院			
二期	6,792	4,394	4,394
君豪國際	46,001	31,225	31,225
其他項目 ⁽¹⁾	3,362	1,964	1,964
太原			
龍城優山美郡			
一期	—	—	680,845
綿陽			
綿陽天禦	—	367,303	242,490
綿陽優山美郡	232,922	199,548	183,745
總計	318,654	611,514	1,209,436

附註：

(1) 主要包括新興國際文教城二期、左權濱河嘉園及錦繡新城。

財務資料

持作出售的已竣工物業價值由二零一二年十二月三十一日的人民幣318.7百萬元增加91.9%至二零一三年十二月三十一日的人民幣611.5百萬元，主要是由於綿陽天禦的部分建設工程於二零一三年竣工以致綿陽天禦的已竣工但未交付建築面積增加。持作出售的已竣工物業價值由二零一三年十二月三十一日的人民幣611.5百萬元增加97.8%至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,209.4百萬元，主要是由於我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度完成龍城優山美郡的部分建設工程以致龍城優山美郡一期的已竣工但未交付建築面積增加所致，根據我們與相關客戶訂立的銷售合約條款僅須於二零一五年交付，當中向客戶交付的已竣工物業於截至二零一五年四月三十日止四個月約為人民幣106.5百萬元。已因截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售及交付綿陽天禦的物業所部分抵銷。

貿易應收款項

貿易應收款項指已根據銷售協議初步預付一筆首付款或部分分期付款但尚未支付結欠結餘的若干客戶應向我們支付的銷售所得款項。我們一般不會向購買我們物業的客戶授出信用期。然而，我們或會按逐案基準授予若干具有良好信譽的客戶信用期。我們尋求對尚未償還的貿易應收款項保持嚴格控制。高級管理層定期審核逾期結餘。並無重大信用風險集中情況。

下表載列於所示日期基於發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
1年以內	103	13,795	—
1至2年	552	38	2,090
2至3年	—	552	—
3年以上	—	—	—
總計	655	14,385	2,090

我們於往績記錄期內的貿易應收款項包括就於往績記錄期之前一名董事向我們購買一項物業而應收該董事的款項人民幣552,000元，該款項已於二零一四年十一月悉數償還。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們所有的貿易應收款項結餘均既無逾期亦無減值，且我們的貿易應收款項屬不計息及無抵押。截至二零一五年二月二十八日，我們截至二零一四年十二月三十一日的貿易應收款項人民幣2.0百萬元已於其後結清。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
預付款項	36,576	33,451	19,786
預付土地租賃款項－即期部分	45	45	45
其他應收款項	3,173	3,636	3,245
其他可收回稅項	39,700	46,818	65,936
總計	79,494	83,950	99,012

預付款項主要包括向承包商預付的建設費。於往績記錄期內我們的預付款項結餘有所變動，主要是由於為符合我們的項目開發進度所致。

其他可收回稅項指已繳付的暫繳稅(不包括企業所得稅及土地增值稅的增值稅、營業稅及政底附加費)超出估計稅項負債的部分。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括建設成本。於往績記錄期內我們的貿易應付款項結餘變動，主要是由於為符合我們的項目開發進度所致。

下表載列基於付款到期日的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
1年以內	157,069	102,160	645,456
1至2年	205,720	28,838	8,495
2至3年	34,032	21,401	5,120
3至4年	13,890	33,195	5,668
4至5年	16,337	11,191	26,633
5年以上	—	14,020	10,118
總計	427,048	210,805	701,490

財務資料

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們的貿易應付款項周轉天數分別約為230天、276天及91天。我們按貿易應付款項的平均期末結餘除以有關期間的添置開發中物業，再乘以有關期間的天數計算貿易應付款項周轉天數。於往績記錄期內，我們的大部分貿易應付款項為應付建築承包商的款項。我們一般根據預先協定的建築里程碑向承包商付款，且我們一般會保留合約價的5%作為保證金，保證期介乎二至五年不等。保證金未使用部分通常會於五年期間內分期退還予承包商。於往績記錄期內，貿易應付款項周轉天數隨著不同項目的建設期而波動。

截至二零一五年二月二十八日，我們截至二零一四年十二月三十一日的貿易應付款項人民幣299.1百萬元其後已結清。董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，並無出現嚴重拖欠支付貿易應付款項的情況。

其他應付款項、已收按金及應計費用

下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
應付工資及福利.....	3,692	5,264	6,680
應付政府部門款項.....	8,631	12,543	15,334
銷售物業按金.....	3,267	22,718	11,509
建築按金.....	3,074	4,367	2,216
應付銷售佣金.....	—	436	689
應付第三方款項.....	9,728	4,215	28,213
應付利息.....	—	653	2,001
來自政府的建設資金 ⁽¹⁾			
— 龍田項目一期.....	—	—	471,799
— 保障性住房.....	—	—	15,243
應付當時股東款項.....	—	—	20,116
應付稅項(企業所得稅除外).....	272	439	28,242
總計.....	28,664	50,635	602,042

(1) 政府墊款指從晉中經濟技術開發區管理委員會所得的付款，作為建設龍田項目一期以及保障性住房的開發成本，該付款將支付予供應商。

應付政府部門款項指我們應代表客戶支付的契稅及我們代表承包商應付的若干營業稅。

財務資料

銷售物業按金指於訂立預售或銷售協議前我們向客戶收取的按金。由於我們的銷售額增加，物業銷售有關的按金於往績記錄期有所增加。

應付第三方款項包括應付廣告費、購買固定資產的應付款項及應付第三方的其他雜項費用。

來自政府的建設資金指就晉中開發參與城中村改造項目及保障性住房的開發成本向管委會收取的資金。請參閱「業務－城中村改造計劃」及「業務－晉中開發其他業務經營」章節。

應付稅項(企業所得稅除外)由人民幣439,000元大幅增至人民幣28.2百萬元，主要是由於就我們於二零一四年派付的股息應繳的預扣稅所致。

客戶墊款

客戶墊款指就預售物業而自客戶收取的所得款項。我們於物業竣工並可予交付前開始預售物業及向客戶收取所得款項。該等來自客戶的所得款項於相關銷售確認為收益前列作客戶墊款。來自預售物業的墊款不計息。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，客戶墊款分別為人民幣810.0百萬元、人民幣952.3百萬元及人民幣1,374.0百萬元。

應付關聯方款項

下表載列我們與關聯方的結餘明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
應付董事款項	155,460	172,493	184,426
應付一名關聯方款項	7,000	2,392	3,124

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的應付董事款項指一名董事向我們墊付總額為人民幣140.0百萬元的現金墊款，以應付我們土地收購的暫時現金需求。該等墊款屬非貿易性質且無抵押，按固定年利率12%計息。我們於二零一四年十二月全部償還本金及應計利息。截至二零一四年十二月三十一日止年度的應付董事款項主要指因收購辰興外商獨資企業而產生的應付股東款項。請參閱「歷史及重組－我們的中國附屬公司－辰興」。截至最後實際可行日期，我們已悉數結算應付董事款項。

財務資料

於往績記錄期內的應付一名關聯方款項指山西萬佳作出的墊款。山西萬佳於二零一二年三月向辰興轉讓人民幣10.0百萬元，旨在向我們購買位於晉中榆次區東順城街的辦公單位。於其後實地視察及商討後，有關各方同意將購買價減至人民幣7.0百萬元，條件為我們將自費改善有關辦公單位的公用事業基建。因此，辰興於二零一二年八月向山西萬佳退回人民幣3.0百萬元。由於在改善公用事業基建時遭遇未預期的困難，故辰興及辰興太原於二零一三年應山西萬佳要求分別向山西萬佳償還人民幣3.9百萬元及人民幣732,340元。為加強我們的內部財務管理，我們要求山西萬佳向辰興太原退還人民幣732,340元，該筆款項其後將由辰興本身償還。我們與山西萬佳訂立協議以終止購買安排，並於二零一五年一月退回其餘結餘人民幣3.1百萬元。

我們將於上市後終止所有非貿易關聯方交易(符合上市規則者除外)。

政府補助

我們自二零零八年以來一直從晉中當地政府收到政府補助以支持我們的上市申請程序。根據晉中市人民政府於二零零七年發出的通知及以往與晉中市財政局的溝通，每年給予我們的政府補助金額由晉中市人民政府及晉中市財政局批准及經考慮由相關地方機關釐定的若干扣除後參考我們於前一至兩個財政年度所付並由晉中市縣市級政府留置的土地增值稅的90%酌情釐定。作為晉中市地方政府鼓勵及協助第一批領先的地方晉中企業成為上市公司以就其業務增長將新融資渠道資本化及(更廣的目標)增強晉中市的經濟概況及發展的舉措的一部分，此等政府補助乃由晉中市地方政府授予我們以支持我們的上市申請流程(包括資助我們的上市開支)。因此，我們於最後實際可行日期收到的政府補助金額(不成比例地超過我們的實際上市開支)亦為我們啟動及完成上市申請流程提供了額外的金錢鼓勵。我們於上市後將不再享有該政府補助。如中國法律顧問所告知，由於每項政府補助均附有個別政府通知列明各自金額及用途，故每項補助均被視為與其他補助項目分開並為獨立項目。每項補助須待我們於收到補助的五年內成為上市公司，方能作實。然而，截至最後實際可行日期，我們並無接獲晉中政府任何通知，要求我們於上市前退還已收取超過五年的補助，而根據過往與相關政府部門進行的諮詢，董事相信，倘上市成功，晉中當地政府不會要求我們退還本公司截至最後實際可行日期止所收取的任何政府補助。因此，我們於收款後將該等政府補助作為非流動負債計入我們的綜合財務狀況表，而於上市後，我們將把所有該等於最後實際可行日期總額為人民幣277.4百萬元的政府補助確認為其他收入。儘管有上文所述，我們不能保證地方政府日後不會要求我們退還任何或全部該等補助，而退還任何政府補助或會對我們的經營業績、財務狀況及現金流量造成重大不利影響。此外，儘管政府部門並無通知我們其將或可能會在我們的上市開支的實際總額低於截至最後實際可

財務資料

行日期的政府補助總額時要求我們向政府退還超出金額，但我們不能保證有關部門日後不會提出該等要求，而一旦政府部門提出該等要求，我們的經營業績、財務狀況及現金流量或會受到重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於各期間的經營業績或會大幅變動，而該等波動令我們難以預計未來表現及股份價格」以及附錄一所載會計師報告附註30。

流動資金及資本資源

流動資金來源

物業開發需要大量資本投資，用於土地收購及建設，且需數月或數年方可產生正現金流量。迄今，我們主要通過物業預售及銷售所得款項以及銀行借款為我們的增長提供資金。我們的融資方法因項目而異，並須遵守中國法規及貨幣政策施加的限制。我們預期繼續通過經營所得現金及銀行借款為我們的經營及增長提供資金。此外，我們預期將全球發售所得款項用於為未來期間的資本開支提供資金。於全球發售後，我們計劃進一步使我們的融資渠道多元化，可能包括債務或股本證券發售。我們相信該等額外融資來源將鞏固我們的財務實力，有助我們伺機考慮更大範圍的有利土地收購機會。

營運資金

我們管理營運資金以確保適當及有效地收回及使用我們的資金。我們於作出重大資本承擔及安排擴大經營的款項時審慎考慮我們的現金狀況及取得進一步融資的能力。如有合適的機會，我們亦擬通過進一步股權、股權掛鉤或債務集資進入資本市場。

為取得充足營運資金，我們將繼續通過執行我們的業務戰略以及加強向客戶收取與物業銷售及預售有關的款項以提高我們與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦擬進一步優化建設費用的付款時間表，使之配合我們通過與承包商協商收取所得款項。此外，我們總部層面的多個部門將繼續通過我們的開發及建設計劃、物業銷售及土地收購計劃，根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入協調控制現金流出。

財務資料

營運資金的充足性

我們預期繼續自現有財務資源及經營所得現金以及外部借款撥付未來開發及償債成本。董事相信，我們日後有能力產生充足的經營現金流量。

經計及全球發售的估計所得款項淨額、可用銀行融資及經營所得現金流量，董事相信且獨家保薦人同意，我們有充足營運資金應付我們現時及自本招股章程日期起計未來12個月的需求。

現金流量

下表載列於所示期間我們綜合現金流量表的節選現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
經營活動所得／(所用)			
現金淨額	86,899	(310,766)	428,500
投資活動所得／			
(所用) 現金淨額	3,739	(19,615)	(1,764)
融資活動所得／(所用)			
現金淨額	(84,479)	412,347	(221,859)
現金及現金等價物增加淨額	6,159	81,966	204,877
年初現金及現金等價物	100,513	106,672	188,638
年末現金及現金等價物	106,672	188,638	393,515

經營活動所得／所用現金流量

我們的經營活動所得現金主要來自預售及銷售物業收取的所得款項。我們的經營活動所用現金主要包括我們物業開發活動(包括土地收購)的付款。

於二零一四年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣428.5百萬元，主要包括(i)貿易應付款項增加人民幣489.9百萬元，及(ii)客戶墊款增加人民幣421.7百萬元。經營活動所得現金已被持作出售物業增加人民幣597.9百萬元所部分抵銷。截至二零一四年十二月三十一日止年度我們的經營活動所得現金淨額乃主要由於與建設若干項目有關的貿易應付款項及與預售龍城優山美郡一期有關的客戶墊款增加所致，已因與龍城優山美郡一期建設成本有關的現金流出而部分抵銷。

財務資料

於二零一三年，我們有經營活動所用現金淨額人民幣310.8百萬元，主要包括(i)持作出售的已竣工物業增加人民幣292.9百萬元，(ii)貿易應付款項減少人民幣216.2百萬元及(iii)已付稅項人民幣102.0百萬元。經營活動所用現金已因(i)客戶墊款增加人民幣142.3百萬元及(ii)開發中物業減少人民幣135.1百萬元而部分抵銷。於二零一三年我們的經營活動所用現金淨額主要是由於與龍城優山美郡一期及綿陽天禦的土地收購及建設成本有關的現金流出所致，已因該兩個項目的預售所收取的客戶墊款而部分抵銷。

於二零一二年，我們有經營活動所得現金淨額人民幣86.9百萬元，主要包括(i)客戶墊款增加人民幣379.2百萬元，(ii)持作出售的已竣工物業減少人民幣119.8百萬元及(iii)貿易應付款項增加人民幣115.4百萬元。經營活動所得現金已因(i)開發中物業增加人民幣553.0百萬元及(ii)已付稅項人民幣115.4百萬元而部分抵銷。於二零一二年我們的經營活動所得現金淨額乃主要是由於收取與預售龍城優山美郡一期以及新興國際文教城四期有關的客戶墊款所致，已被主要與這兩期建設成本有關的現金流出所部分抵銷。

投資活動所用／所得現金流量

我們的投資活動所用現金主要反映與投資合營公司及購買可供出售投資以及購買物業、廠房及設備項目有關的現金流出。我們的投資活動所得現金流入主要反映自出售可供出售投資所收取的所得款項。

於二零一四年，我們有投資活動所用現金淨額人民幣1.7百萬元，主要包括(i)於晉中開發(過往曾分類為合營公司)的投資人民幣51.0百萬元，(ii)購買可供出售投資人民幣36.0百萬元及(iii)購買物業、廠房及設備項目人民幣23.6百萬元，已因(i)合併有現金結餘人民幣83.9百萬元(因收購晉中開發的主要權益而產生)的已收購附屬公司及(ii)收取出售可供出售投資的所得款項人民幣20.0百萬元而部分抵銷。

於二零一三年，我們有投資活動所用現金淨額人民幣19.6百萬元，主要包括(i)購買可供出售投資人民幣20.0百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目人民幣11.0百萬元，已因收取出售可供出售投資的所得款項人民幣9.0百萬元而部分抵銷。

於二零一二年，我們有投資活動所得現金淨額人民幣3.7百萬元，主要包括出售投資物業所得款項人民幣17.3百萬元，已因(i)購買可供出售投資人民幣9.0百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目人民幣5.5百萬元而部分抵銷。

財務資料

融資活動所得／所用現金流量

我們的融資活動現金流入主要反映銀行及其他借款所得款項。我們的融資活動現金流出主要反映償還銀行及其他借款以及支付利息及股息。

於二零一四年，我們有融資活動所用現金淨額人民幣221.9百萬元，主要包括(i)償還貸款人民幣239.0百萬元，(ii)來自一名董事的貸款還款人民幣140.0百萬元，(iii)已付利息人民幣85.8百萬元，及(iv)已付股息人民幣73.4百萬元，已因(i)新增銀行及其他貸款所得款項人民幣247.0百萬元及(ii)政府補助增加人民幣70.8百萬元而部分抵銷。

於二零一三年，我們有融資活動所得現金淨額人民幣412.3百萬元，主要包括(i)新增銀行及其他貸款所得款項人民幣396.0百萬元，(ii)非控股股東注資人民幣139.2百萬元 及(iii)政府補助增加人民幣94.5百萬元，已因償還貸款人民幣186.5百萬元而部分抵銷。

於二零一二年，我們有融資活動所用現金淨額人民幣84.5百萬元，主要包括償還貸款人民幣191.9百萬元，已因(i)新增銀行貸款及來自一名董事的貸款所得款項人民幣97.0百萬元及(ii)政府補助增加人民幣47.5百萬元而部分抵銷。

流動資產淨值

於二零一五年四月三十日，我們的流動資產淨值為人民幣220.0百萬元，包括人民幣3,320.7百萬元的流動資產及人民幣3,100.7百萬元的流動負債。於二零一四年十二月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣107.6百萬元，包括人民幣3,342.0百萬元的流動資產及人民幣3,234.4百萬元的流動負債。於二零一三年十二月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣659.0百萬元，包括人民幣2,399.8百萬元的流動資產及人民幣1,740.8百萬元的流動負債。於二零一二年十二月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣400.2百萬元，包括人民幣2,077.5百萬元的流動資產及人民幣1,677.3百萬元的流動負債。

財務資料

下表載列於所示日期我們的流動資產淨值明細：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
流動資產				
開發中物業	1,542,241	1,438,764	1,537,681	1,616,633
持作出售的已竣工物業	318,654	611,514	1,209,436	1,121,068
存貨	1,717	1,938	1,840	4,150
貿易應收款項	655	14,385	2,090	2,790
預付款項、按金及 其他應收款項	79,494	83,950	99,012	209,272
可收回稅項	5,966	7,559	12,911	19,145
應收一名董事款項	—	—	8,689	—
可供出售金融投資	9,000	20,000	36,000	—
現金及現金等價物	106,672	188,638	393,515	307,826
已抵押存款	13,091	33,033	40,880	39,791
	<u>2,077,490</u>	<u>2,399,781</u>	<u>3,342,054</u>	<u>3,320,675</u>
流動負債				
貿易應付款項	427,048	210,805	701,490	635,817
其他應付款項、按金 及應計費用	28,664	50,635	602,042	669,195
客戶墊款	809,970	952,274	1,374,023	1,597,083
計息銀行借款	109,500	234,000	267,000	137,000
應付稅項	189,702	118,197	102,332	61,604
應付一名關聯方款項	7,000	2,392	3,124	—
應付董事款項	105,460	172,493	184,426	—
	<u>1,677,344</u>	<u>1,740,796</u>	<u>3,234,437</u>	<u>3,100,699</u>
流動資產淨值	<u>400,146</u>	<u>658,985</u>	<u>107,617</u>	<u>219,976</u>

現金及現金等價物

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣106.7百萬元、人民幣188.6百萬元、人民幣393.5百萬元及人民幣307.8百萬元，包括存放於銀行的現金及手頭現金。

財務資料

已抵押存款

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，我們分別抵押存款人民幣13.1百萬元、人民幣33.0百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣39.8百萬元。我們的已抵押存款指與銀行向我們物業買家授出的按揭貸款的擔保有關的受限制物業預售所得款項。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日的已抵押存款亦包括我們銀行賬戶內分別為人民幣22.9百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣30.0百萬元的已凍結銀行存款，該等存款與法律程序有關。有關更多詳情，請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－法律程序」。

債務及或然負債

銀行借款

下表載列於所示日期我們的未償還銀行借款明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
長期銀行借款	212,500	422,000	580,000	700,000
— 於流動負債項下呈列				
於一年內到期的款項	62,500	187,000	220,000	90,000
於一年後到期的款項	150,000	235,000	360,000	610,000
短期銀行借款	47,000	47,000	47,000	47,000
即期銀行借款	109,500	234,000	267,000	137,000
— 長期銀行借款的即期部分	62,500	187,000	220,000	90,000
— 短期銀行借款的即期部分	47,000	47,000	47,000	47,000
銀行借款總額	259,500	469,000	627,000	747,000

我們的銀行借款均以人民幣計值。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，我們的未償還銀行借款總額分別為人民幣259.5百萬元、人民幣469.0百萬元、人民幣627.0百萬元及人民幣747.0百萬元。我們的銀行借款於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日整體增加主要是由於為龍城優山美郡的發展提供資金的需求不斷增加。我們的銀行借款於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日增加，主要是由於自二零一四年十二月起晉中開發的資產及負債於我們的財務報表內綜合入賬。我們的銀行借款於二零一四年十二月三十一日至二零一五年三月三十一日增加，主要是由於為龍城優山美郡的發展提供資金的需求不斷增加。

財務資料

於二零一五年四月三十日，約人民幣747.0百萬元的借款以抵押若干開發中物業、預付土地租賃款項、物業、廠房及設備、投資物業、控股股東的擔保或結合以上各項作擔保。下表載列於所示日期已抵押以擔保我們獲授的若干銀行借款的資產：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
開發中物業	222,320	1,474,997	1,041,711	1,350,286
物業、廠房及設備	2,034	—	—	30,243
預付租賃款項	1,644	—	—	1,509
投資物業	129,000	57,000	57,000	127,000
總計	354,998	1,531,997	1,098,711	1,509,035

於二零一二年十二月三十一日，由控股股東擔保的銀行借款的未償還結餘為人民幣43百萬元。我們已於二零一三年償還所有該等借款。截至最後實際可行日期，我們並無擁有由控股股東擔保的任何未償還銀行借款。

於往績記錄期內，我們與多家中國商業銀行訂立獨立的貸款協議，據此，我們獲授獨立的貸款融資，該等融資及參考中國人民銀行基準利率按浮動利率計息。該等貸款所得款項用於我們的物業開發項目，並以質押我們的若干投資物業、開發中物業及自用物業作抵押。截至最後實際可行日期，我們並無未動用銀行融資。

於二零一五年一月二十六日，我們與中國工商銀行股份有限公司山西省晉中市一間分行訂立一份貸款協議，據此，我們獲授一筆最高達人民幣400.0百萬元的貸款融資，自提取起計為期三年，專門用於開發龍城優山美郡一期北區，參考中國人民銀行基準利率按浮動利率計息。我們質押若干投資物業、開發中物業及自用物業（評估值為人民幣722.4百萬元）為該筆貸款提供擔保。截至最後實際可行日期，我們已根據此貸款協議悉數提取人民幣400.0百萬元。

我們的銀行融資一般須受多項限制、慣常肯定及／或否定契諾所限，包括（其中包括）對我們產生額外負債或設立新按揭或質押的能力的限制、對所得款項用途的限制及就若干重大公司事件提供通知或取得同意的規定。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面臨與銀行借款項下若干契諾或限制相關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響」。然而，董事並不預期該等契諾會對我們為實施現有業務計劃所需進行額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。

財務資料

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，董事確認，彼等並不知悉有關支付貿易及非貿易應付款項以及銀行借款的任何重大違約、違反我們銀行融資所載任何契諾而構成任何違約事件的情況，亦不知悉有任何限制而局限我們提取未動用融資的能力。董事進一步確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，亦無任何貸款申請遭拒絕。

於二零一五年四月三十日，除本招股章程所披露者外，我們並無任何其他未償還的按揭、押記、債務證券或其他類似債務、借貸資本、銀行借款、透支、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或然負債或擔保。

於最後實際可行日期，除晉中經濟技術開發區農村信用合作聯社於二零一五年五月發出的意向函件所載擬就開發龍田項目向我們授出的人民幣300百萬元貸款融資外，我們並無任何重大的外部債務融資計劃。

下表載列於所示日期我們銀行借款的到期情況：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			
一年內	109,500	234,000	267,000	137,000
一至二年	150,000	35,000	360,000	450,000
二至三年	—	200,000	—	160,000
銀行借款總額	259,500	469,000	627,000	747,000

我們於往績記錄期內的銀行借款按介乎6.15%至9.96%不等的浮動利率計息。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，我們銀行借款的加權平均實際利率(指年內或期內所產生的實際借貸成本除以年內或期內未償還的加權平均銀行及其他借款)分別為7.83%、7.74%、7.92%及6.80%。

債務

於二零一五年四月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們有未償還債務人民幣747.0百萬元，包括人民幣747.0百萬元的銀行借款。

財務資料

我們擬繼續在我們認為適當的情況下以銀行借款為我們的部分物業開發項目提供資金。除該等銀行借款外，我們目前並無計劃取得其他重大外部債務融資。我們並不預計日後取得銀行融資為我們的經營提供資金方面會有任何變動，惟我們無法保證將能按有利條款取得銀行融資，或甚至無法保證取得銀行融資。

或然負債

按揭擔保

我們與多家中國銀行作出安排以向我們預售物業的買家提供按揭融資。按照市場慣例，我們須就該等客戶獲提供的按揭向銀行提供擔保，以擔保該等客戶的還款責任。按揭擔保於相關按揭貸款授出之日起發出，於向有關機關提交按揭文件及按揭銀行獲發抵押登記證明或他項權證時解除。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，我們將有責任償還違約買家拖欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及管有權。在此情況下，倘我們未付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。按照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用審查，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。下表列示於所示日期我們的按揭擔保總額：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			
就若干物業買家的				
按揭提供的擔保	301,596	267,362	518,507	685,933

董事確認，於往績記錄期內，我們並無遇到任何買家按揭擔保違約的情況而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。董事認為如發生還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金，因此並無就擔保計提任何撥備。

除本招股章程所披露者外，於二零一五年三月三十一日，我們並無任何已發行但未償還或法定或以其他方式增設但未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質

財務資料

的債務，包括未償還銀行透支、承兌負債(正常貿易票據除外)、債權證、承兌信貸、融資租賃、租購承諾、按揭及抵押、或然負債或擔保。董事確認，自二零一五年三月三十一日起至本招股章程日期止，我們的債務狀況及或然負債並無重大變動。

法律或有事項

我們於一般業務過程中不時牽涉法律訴訟及其他法律程序。請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－法律程序」。雖然目前無法確定該等法律或有事項的嚴重程度，但董事相信任何因此產生的法律責任不會對我們的財務狀況、流動資金或經營業績造成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除本招股章程所披露者外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖服務的未綜合入賬實體或特殊目的公司中擁有任何可變權益。

資本開支及承擔

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們產生資本開支分別為人民幣584.0百萬元、人民幣433.9百萬元及人民幣1,902.5百萬元。下表載列於往績記錄期內產生的資本開支：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
物業開發	578,538	421,778	1,827,644
無形資產	—	1,051	231
固定資產	5,485	11,024	23,642
於合營公司的投資	—	—	51,000
總計	<u>584,023</u>	<u>433,853</u>	<u>1,902,517</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，我們有以下有關土地收購及物業開發開支的已訂約但未撥備的承擔：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			
已訂約但未撥備：				
— 物業開發活動	<u>1,373,005</u>	<u>2,176,431</u>	<u>1,036,807</u>	<u>761,094</u>

財務資料

下表載列於二零一五年四月三十日開發中或未來開發項目的資本承擔總額及於所示未來期間該等承擔的預期支付時間表：

項目	於二零一五年 四月三十日 的承擔	截至	截至	於二零一七年 一月一日 後的預期 承擔付款
		二零一五年 十二月三十一日 止八個月的 預期承擔付款	二零一六年 十二月三十一日 止年度的 預期承擔付款	
(人民幣百萬元)				
龍城優山美郡(一期)	703.9	270.4	174.8	258.7
新興國際文教城 (四期及五期)	41.9	5.0	21.6	15.3
其他 ⁽¹⁾	15.2	4.2	5.0	6.2
總計	761.0	279.6	201.4	280.2

附註：

- (1) 主要包括就開發若干物業、廠房及設備項目的承擔以及就上東庭院二期、和順濱河小區二階段、綿陽長興星城一期、太谷文華庭院、綿陽天禦及綿陽優山美郡預留的保證金。

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業，租期介乎一至二年不等。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額的應付情況如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
(人民幣千元)				
一年內	288	240	262	157
第二至第五年(包括首尾兩年) ..	240	—	—	—
總計	528	240	262	157

我們擬主要以銀行融資及銷售及預售物業的所得款項撥付我們的資本及租賃承擔。

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示期間或日期若干財務比率的概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
盈利能力比率			
收益增長率(%)	不適用	17.3	172.4
毛利率(%)	28.8	27.5	28.9
純利率(%)	8.1	4.6	13.0
股本回報率(%)	3.7	2.2	16.4
流動性比率			
流動比率	1.24	1.38	1.03
資本充足性比率			
資本負債率(%)	73.2	89.3	108.4
淨債務與權益比率(%)	52.1	58.4	33.2

有關影響各期間收益增長及毛利率及純利率的因素的討論，請參閱「不同期間經營業績比較」。

股本回報率

股本回報率指各財政期間純利除以權益總額。

往績記錄期內股本回報率的波動大致與往績記錄期內我們的純利的波動一致。

流動比率

流動比率指各財政期間末我們的流動資產除以流動負債。

我們的流動比率由二零一二年十二月三十一日的1.24增至二零一三年十二月三十一日的1.38，主要是由於二零一二年至二零一三年持作出售的已竣工物業大幅增加所致，而這主要歸因於綿陽天禦的部分項目於二零一三年竣工。我們的流動比率由二零一三年十二月三十一日的1.38減至二零一四年十二月三十一日的1.03，主要是由於我們的流動負債增加令流動資產淨值減少所致，而流動負債增加是由於(i)已簽約銷售額增加令我們向客戶預收的應付款項增加，及(ii)管委會就建造安置房及保障性住房預先支付的建設資金。

財務資料

資本負債率

資本負債率指總債務除以總權益。總債務包括計息銀行及其他借款。

我們的資本負債率由二零一二年十二月三十一日的73.2%增至二零一三年十二月三十一日的89.3%，主要是由於計息銀行借款增加所致，而這主要歸因於為龍城優山美郡一期南區及君豪國際提供資金。我們的資本負債率由二零一三年十二月三十一日的89.3%增至二零一四年十二月三十一日的108.4%，主要是由於重組令權益總額減少所致。

淨債務與權益比率

淨債務與權益比率指各財政期間末計息銀行借款及其他借款的總額減現金及現金等價物以及已抵押存款佔權益總額的百分比。

於二零一二年及二零一三年，我們的債務與權益比率的波動大致與資本負債率的波動一致。債務與權益比率由二零一三年十二月三十一日的58.4%減至二零一四年十二月三十一日的33.2%，主要是由於我們於二零一四年實現的實際已收現金顯著增加令現金及現金等價物大幅增加所致。

市場風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信用風險及流動資金風險。我們的資本風險管理戰略旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

利率風險

我們所面臨的市場利率變動風險主要與我們的浮動利率債務責任有關。我們並無對沖現金流量利率風險。由於預期銀行存款利率不會大幅變動，管理層預計利率變動不會對我們的生息資產造成重大影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，倘浮息借款的利率整體上升／下降0.5%個基點，而所有其他可變因素保持不變，我們估計除稅前溢利將分別減少／增加約人民幣1.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣3.1百萬元。有關利率風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註39。

信用風險

由於我們的客戶眾多，我們並無重大信用風險集中情況。於往績記錄期內，我們並無錄得任何有關我們貿易應收款項的重大壞賬損失。其他金融資產(主要包括現金及現金等價物、已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險來自對手方違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

我們的所有銀行存款存於信用評級良好的銀行以減低風險。我們並無持有任何抵押品作為擔保。我們評估對手方的信用質素時會考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性並跟進有關糾紛或逾期款項(如有)。董事認為，對手方違約的風險較低。

流動資金風險

我們的業務屬於資本密集型，令我們面臨流動資金風險。管理流動資金風險時，我們會定期密切監控我們的現有及預期流動資金需求，以將我們的滾動現金流量維持在管理層認為充足的水平，以為我們的業務提供資金及維持充足的現金應付業務發展需求。

管理層利用資本負債率監控資本。董事認為，我們將能夠維持充足的財務資源應付我們的需求。有關流動資金風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註39。

結算日後事項

有關二零一四年十二月三十一日後發生的事項，請參閱本招股章程「概要－近期發展」一節所作的相關披露。

股息

在開曼群島公司法及我們的組織章程細則的規限下，我們可透過股東大會宣派任何貨幣的股息，惟所宣派的股息金額不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，股息可由以已實現或未實現的溢利或董事會酌情決定的任何溢利儲備宣派及派付。經普通決議案批准後，股息亦可自我們的股份溢價賬或按照開曼群島公司法及我們的組織章程細則獲授權可作此用途的任何其他資金或賬目宣派及派付。

財務資料

董事日後將按每股股份基準就股份宣派港元股息(如有)及我們將以港元派付該等股息。實際分派予股東的股息金額將視我們的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及董事可能視為相關的任何其他狀況而定。任何末期股息將須獲股東批准。

未來股息付款亦將視我們能否自中國附屬公司收取股息而定。中國法律規定僅可以按照中國會計原則計算的純利派付股息，而中國會計原則在許多方面與包括香港財務報告準則在內的其他司法權區的公認會計原則不同。中國法律亦規定於中國註冊成立的企業須將其部分除稅後溢利留作法定儲備，該儲備不可作為現金股息分派。此外，我們附屬公司作出的分派可能因其產生債務或虧損或我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議內的任何限制性契諾而受到限制。銀行信貸融資的該等限制性契諾包括倘我們的附屬公司根據信貸融資的條款違反償還責任，則對其分派進行限制。

於二零一四年五月，辰興向其股東宣派股息人民幣91.7百萬元，並於二零一四年九月悉數派付。目前，我們無意向股東分派截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的任何可供分派溢利淨額。然而，我們將每年重新評估我們的股息政策。

可分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，我們的可分派儲備為人民幣322.6百萬元，而本公司的可分派儲備為零。

無重大不利變動

於進行董事認為適合的充分盡職審查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，我們自二零一四年十二月三十一日以來的財務或業務狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一四年十二月三十一日以來亦無任何事項將對本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料造成重大影響。

關聯方交易

有關本招股章程附錄一會計師報告附註36所載若干關聯方交易的詳情，請參閱「一節選財務狀況表項目－貿易應收款項」及「一節選財務狀況表項目－應付關聯方款項」。此外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們已根據於二零一四年一月訂立的向山西萬佳合共支付人民幣306,000元。根據管理服務協議，山西萬佳同意為新興國際文教城的銷售辦事處提供安保、清潔及接待等服務以及為君豪國際的未佔用單位提供管理服務。有關更多詳情，請參閱「關連交易」。

財務資料

就於往績記錄期內發生的關聯方交易而言，董事確認該等交易(i)按正常商業條款及／或不遜於獨立第三方所提供的條款進行，乃屬公平合理並符合股東的整體利益；及(ii)並無扭曲我們的往績記錄期業績或使我們的過往業績不能反映日後表現。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，乃編製以顯示全球發售對截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核有形資產淨值的影響，並基於摘自本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於二零一四年十二月三十一日的經審核財務資料的經審核綜合資產淨值編製：

	截至 二零一四年 十二月三十一日	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 綜合每股 股份有形 資產淨值 ⁽³⁾	未經審核 備考經調整 綜合每股 股份有形 資產淨值 ⁽⁴⁾
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	(港元等值)
按每股股份2.60港元 的發售價計算	490,788	172,173	662,925	1.33	1.68
按每股股份3.20港元 的發售價計算	490,788	219,477	710,265	1.42	1.80

附註：

- (1) 如「附錄一—會計師報告」一節所示，截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃自截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔未經審核綜合權益人民幣491,786,000元中扣除其他無形資產人民幣998,000元後計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃經扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支後，基於每股股份2.60港元或3.20港元的估計發售價得出。估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.78899元的匯率換算為人民幣。並不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)或可以進行兌換。
- (3) 經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按照已發行500,000,000股股份計算得出，假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成。

財務資料

物業權益及物業估值

物業估值師(獨立物業估值師)已對我們於二零一五年三月三十一日的物業權益進行估值，並認為我們物業截至該日的總值為人民幣5,159.9百萬元(我們應佔我們物業權益的總值為人民幣4,618.5百萬元)。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三所載的物業估值報告。

以下報表顯示本招股章程附錄一所載於二零一四年十二月三十一日的經審核綜合財務報表所反映的若干物業及預付土地租賃款項的總值與本招股章程附錄三物業估值報告所載該等物業及租賃預付款項於二零一五年三月三十一日的估值的對賬。

	人民幣(百萬元)
於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	
—物業、廠房及設備	54.0
—開發中物業	2,329.9
—持作出售的已竣工物業	1,209.4
—投資物業	127.0
—預付土地租賃款項	1.5
	<u>3,721.8</u>
加：二零一四年十二月三十一日至 二零一五年三月三十一日期間的添置(未經審核)	155.4
減：二零一四年十二月三十一日至二零一五年三月三十一日 期間將所持或開發中待售物業轉撥至銷售成本(未經審核)	93.7
於二零一五年三月三十一日的賬面淨值(未經審核)	3,783.5
估值盈餘淨額	835.0
附錄三所載於二零一五年三月三十一日本集團應佔物業估值	<u>4,618.5</u>

上市開支

我們預計就上市產生的開支總額將約為人民幣33.0百萬元，包括專業費用、包銷佣金及其他費用。我們會將上市開支人民幣3.2百萬元確認為截至二零一四年十二月三十一日的預付款項、按金及其他應收款項，該款項將於全球發售完成(預期將於二零一五年發生)後自股本中扣除。此外，我們會將上市開支人民幣9.7百萬元自二零一四年的損益中扣除。我們預期會將上市開支人民幣9.5百萬元自截至二零一五年十二月三十一日止年度的損益中扣除，而上市開支人民幣13.8百萬元(包括自二零一四年轉入的開支人民幣3.2百萬元)預期將

財務資料

於全球發售完成(預期將於二零一五年發生)後自股本中扣除。上述上市開支為最後實際可行的估計，僅供參考，而實際金額或會有別於此估計。該等開支並無對我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響，並預計不會對我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響。

上市規則規定的披露

除本招股章程另有披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰略」一節。

所得款項用途

我們現時估計，經扣除包銷費及佣金以及我們就全球發售應付的其他估計開支總額約41.7百萬港元後，我們將自全球發售獲得所得款項淨額約248.3百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.90港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數）。

我們擬將我們將自全球發售獲得的所得款項淨額作以下用途：

- 所得款項淨額約90%或約223.5百萬港元將用於撥付龍田項目一期的發展。有關龍田項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們物業開發項目的說明－山西省晉中市－龍田項目一期」一節；及
- 所得款項淨額約10%或約24.8百萬港元將用作營運資金及其他一般企業用途。

上述所得款項淨額的用途僅為現時的估計，將視乎當時的經濟、市場及業務情況而改變。

倘每股發售股份的發售價釐定為3.20港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限），我們將獲得額外所得款項淨額約30百萬港元。倘每股發售股份的發售價釐定為2.60港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限），我們獲得的所得款項淨額將減少約30百萬港元。倘釐定的發售價高於或低於本招股章程所述發售價範圍的中位數，我們將按比例調整上述所得款項淨額的分配。

倘我們發展計劃的任何部分因政府政策變動導致我們任何項目發展不可行或發生不可抗力事件等原因而並無按計劃進行，則董事將審慎評估情況並可能重新分配全球發售的所得款項淨額。

未來計劃及所得款項用途

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，且在相關法律及法規的批准下，我們計劃將該等所得款項淨額存作短期存款及／或將其投資於貨幣市場工具。

倘所得款項的上述擬定用途有任何重大變動，我們將刊發適當的公佈。

香港包銷商

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人

工銀國際融資有限公司

獨家牽頭經辦人

工銀國際證券有限公司

副牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司

東英亞洲證券有限公司

包銷安排及費用

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議於二零一五年六月十九日訂立。根據香港包銷協議，本公司按本招股章程及有關申請表格所載的條款及條件，按發售價初步提呈發售10,000,000股香港發售股份，供香港公眾人士認購。

經(i)聯交所上市委員會批准根據全球發售已發行及將發行的股份(包括因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣，及(ii)達成載於香港包銷協議的若干條件(包括(其中包括)獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)及本公司協定的發售價)後，根據本招股章程、有關申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，香港包銷商各自而並非共同同意按彼等各自適用的比例，認購或促使認購人認購根據香港公開發售現有已提呈但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂、成為無條件及並無終止方告作實。

終止香港包銷協議的理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）將有權向本公司發出口頭或書面通知即時終止香港包銷協議：

- (a) 獨家全球協調人或任何香港包銷商於香港包銷協議日期後獲悉：
 - (i) 香港包銷協議所載的任何保證遭違反或被任何事件導致在作出或重申時在任何方面不實、不正確、不準確或具誤導性；或
 - (ii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方的責任或承諾（香港包銷商或國際包銷商任何一方的責任除外）遭違反；或
 - (iii) 任何載於本招股章程、申請表格、正式通告及／或本公司發出或採用或代表其發出或採用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件有關香港公開發售（包括當中任何補充或修改）（「發售文件」）的陳述曾經或在發表當時為或已在任何重大方面屬或可能失實、不正確、不準確或誤導，或載於發售文件的任何估計／預測、表達的意見、意向或期望並非公平誠實，且並非基於參考當時存在的事實及情況所作出的合理假設達致；或
 - (iv) 發生或發現任何事宜，而倘該等事宜緊接本招股章程刊發日期前發生或發現，將會或可能構成發售文件（包括當中任何補充或修改）的誤導或遺漏；或
 - (v) 任何事宜、事件、行動或遺漏而導致或可能導致本公司或保證人根據香港包銷協議作出的保證及／或根據香港包銷協議由任何彌償保證方作出的彌償保證的任何違反、不準確及／或不正確，令本公司或其控股股東須承擔任何責任；或

包 銷

- (vi) 涉及按獨家全球協調人全權酌情認為預期會使本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或處境、財務或其他方面或表現出現不利轉變(無論是否於日常業務過程產生)的不利變動或發展；或
 - (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准根據全球發售將予發行或出售的股份上市及買賣(惟受慣常條件規限除外)，或(如已授出批准)該項批准其後遭撤回、附保留意見(惟受慣常條件規限除外)或扣起；或
 - (viii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售發出或使用的任何其他文件)或全球發售；或
 - (ix) 名列本招股章程內的任何專家已撤回其各自有關刊發載有其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視情況而定)以及以其各自出現的形式及語境提述其名稱的本招股章程的同意書；或
- (b) 下列事件發展、發生、存在、或生效：
- (i) 於地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況或香港貨幣價值與美國貨幣掛鈎或人民幣與任何外幣掛鈎的制度變動)範疇，在香港、中國、美國、英國、歐盟(或歐盟任何成員國)、日本、開曼群島或英屬處女群島或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區(統稱及各為「**相關司法權區**」)出現的或影響上述地區的涉及預期轉變或發展的變動或事態發展，導致或可能導致預期轉變的變動或事態發展的事件或連串事件；或
 - (ii) 任何新法律或法規，或涉及現有法律或法規的預期變化的變動、發展或公佈或刊物，或涉及位於或影響到任何相關司法權區的任何法院或其他主管當局對現有法律或法規的詮釋或應用的預期變化的變動、發展或公佈或刊物；或

包 銷

(iii) 下列各項的實施或宣佈：

- (i) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的股份或證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或
- (ii) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構頒佈)、紐約(由聯邦或紐約州級或其他主管機構頒佈)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)、日本、開曼群島、英屬處女群島或任何其他相關司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務出現全面停頓，或上述地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；或
- (iv) 涉及任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的變動或發展(包括但不限於港幣或人民幣兌外國貨幣大幅貶值)或外匯管制的實施或涉及這方面的預期變化的變動或發展，於各情況下不利影響股份的實施；或
- (v) 本招股章程中並無披露或提述的任何本集團成員公司或保證人被公佈、面臨或被提出任何訴訟或申索或調查或行動；或
- (vi) 任何事件導致或有可能導致本公司須根據香港包銷協議的彌償保證條文承擔任何責任；或
- (vii) 任何相關司法權區以任何方式直接或間接實施經濟制裁或取消貿易優惠；或
- (viii) 董事被控犯罪或遭法例禁止參與公司管理或因其他理由喪失參與公司管理的資格；或
- (ix) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (x) 任何司法、監管、政府、政治團體或組織或任何其他當局對任何董事展開任何調查、申索、訴訟或其他行動，或宣佈有意調查或採取有關行動；或

包 銷

- (xi) 任何本集團成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xii) 無論出於何種原因禁止本公司根據全球發售的條款配發或出售股份；或
- (xiii) 本招股章程(或與擬提呈發售及出售股份有關的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律或法規；或
- (xiv) 除獲獨家全球協調人批准外，本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，發行或要求刊發本招股章程任何補充文件或修訂本(或與擬提呈發售及出售股份有關的任何其他文件)；或
- (xv) 屬不可抗力性質的任何事件或連串事件，包括但不限於政府行動、宣佈全國或全球緊急狀態、災難、危機、勞工糾紛、罷工、停工、民亂、公眾騷亂、火災、爆炸、水災、地震、民眾暴動、戰爭、天災、恐怖主義活動(無論是否已有人宣稱負責)、爆發傳染病或疫症或流行病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症(非典)、中東呼吸系統綜合症(MERS)、H1N1及H5N1及其相關或變種等疫症)或交通事故或受阻或延誤、經濟制裁及任何地方、全國、地區或國際敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或危機；或
- (xvi) 本招股章程「風險因素」一節所述的任何風險有變或預期有變或得以實現；或
- (xvii) 任何頒令或提出呈請將任何本集團成員公司清盤或任何本集團成員公司與債權人達成任何和解協議或安排或任何本集團成員公司訂立債務償還安排或通過將任何本集團成員公司清盤的任何決議，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管任何本集團成員公司的全部或部份重大資產或業務或本集團任何成員公司出現類似的任何有關事項；或
- (xviii) 任何債權人要求任何本集團的債務在既定到期日前償還或支付，

包 銷

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述情況單獨或整體導致：

- (1) 對本集團整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或境況、財務或其他事宜已經有或將有或可能或很有可能有重大不利影響(無論直接或間接)；或
- (2) 對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際配售的踴躍程度已經有或將有或可能有重大不利影響；或
- (3) 令或將令或可能令按本招股章程擬定的條款及形式實行或執行或繼續進行香港包銷協議的任何重要部份或香港公開發售或全球發售的任何部份，或按本招股章程擬定的條款及形式推銷全球發售或交收發售股份變為不智或不當或不實際可行；或
- (4) 已經令或將令或可能令香港包銷協議(包括包銷)的任何部份不能夠遵照其條款履行，或妨礙根據全球發售或包銷處理申請及／或付款。

承諾

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內，不會再發行股份或可轉換成本公司股本證券的證券或就上述發行訂立任何協議(不論該等股份或證券是否於開始買賣後六個月內完成發行)，惟根據全球發售、行使根據購股權計劃可予授出的任何購股權或上市規則第10.08條訂明的任何情況除外。

控股股東承諾

根據上市規則第10.07條，本公司各控股股東已分別向聯交所及我們承諾，除根據全球發售外，在並無取得聯交所之書面同意下或以其他方式遵守上市規則之情況下，其本身不會亦不會促使相關登記持有人：

- (a) 在本招股章程披露其持有股權當日起至上市日期起計滿六個月之日止期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售，或以其他方式就該等由本招股章程所列

包 銷

其為實益擁有人擁有的本公司股份或證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔；或

- (b) 自首六個月期間屆滿當日起計的六個月內，出售或訂立任何協議出售以上(a)段所述的任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔，以致其緊隨出售上述股份或證券，或行使或執行有關期權、權利、權益或產權負擔後不再成為本公司控股股東。

此外，根據上市規則第10.07條附註3，本公司各控股股東已分別向聯交所及本公司承諾，在本招股章程內披露其持有股權當日起至上市日期起計滿12個月之日止期間：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)將其實益擁有的任何股份或本公司其他證券質押或抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)，其將會立即將有關質押或抵押事宜連同所質押或抵押股份或其他證券的數目通知本公司；及
- (b) 當其接獲本公司任何股份或任何其他證券的質權人或承押人的任何指示(不論以口頭或書面形式)，該等用作質押或抵押的股份或其他證券將被出售，其將會立即將該等指示內容通知本公司。

本公司獲告知上述事宜(如有)後，將隨即知會聯交所，並以公告形式披露有關事宜，該等公告須根據上市規則刊發。

根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

本公司承諾

根據香港包銷協議，本公司已分別向獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除非根據全球發售發售及出售發售股份及根據購股權計劃發行股份，在自香港包銷協議日期起至上市日期後六個月期滿之日(「首六個月期

包 銷

間」)，本公司不會及促使本集團的成員不會在未獲獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意及除非遵守上市規則的規定，

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買，授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或建立產權負擔於，或同意轉讓或處置或建立產權負擔於（不論直接或間接或有條件或無條件）本公司之任何股份或其他證券、本集團該等其他成員公司（倘適用）之任何股份或其他證券，或任何上述股份或證券之任何權益（包括但不限於可轉換或兌換或行使、或代表有權收取任何股份或本集團該等其他成員公司的任何股份（視情況而定）的任何證券，或可購買任何股份或本集團該等其他成員公司的任何股份（視情況而定）的任何認股權證或其他權利），或就發行預託收據而向託管商託管本公司任何股份或其他證券，或本集團該等其他成員公司（倘適用）任何股份或其他證券，惟有關交易僅與本集團其他成員公司作出除外；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部份轉讓股份或本公司任何其他證券或本集團其他成員公司任何股份或其他證券（如適用）或前述任何權益（包括惟不限於可轉換為或可換取或可行使為任何股份或本集團任何其他成員公司任何股份（如適用）之任何證券或代表收取權利之證券或任何股份或本集團任何其他成員公司任何股份（如適用）之其他購買權利，或上述任何股份或證券的任何權益）之所有權之任何經濟後果；或
- (c) 訂立與上文第(a)或(b)項所述任何交易具有相同經濟影響之任何交易或要約、同意進行或宣佈有意進行上文(a)或(b)項中載明的任何交易；或
- (d) 要約或同意進行前述任何一項或宣佈本公司有意進行上文(a)、(b)或(c)項中載明的任何交易；

而在各情況下均不論上文(a)、(b)或(c)項中載明的任何交易是否以交付股份或本公司該等其他證券或本集團該等其他成員公司之股份或其他證券（如適用）、交付現金，或以其他方式進行交收（不論發行股份或該等其他證券會否於首六個月期間內完成）。

倘在緊隨首六個月期間屆滿之日起計六個月期間（「第二個六個月期間」）任何時間，本公司進行上文(i)、(ii)或(iii)段列明的任何交易或要約或同意或公佈進行任何上述交易的任何意向，本公司承諾會採取一切合理措施確保該等交易、要約、協議或公佈不會引致股份

包 銷

或本公司任何其他證券出現混亂或造市。控股股東及白先生已向獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，其將促使本公司恪守上述承諾。

控股股東承諾

我們的各控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及香港包銷商承諾根據全球發售，在未經獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)且除非符合上市規則規定，否則控股股東將不會：

- (a) 於首六個月期間任何時間，
- (i) 直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售任何股份或本公司任何其他證券或上述任何股份或證券的任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使成為任何股份，或代表可收取任何該等股份或證券的權利，或購買任何該等股份或證券的任何認股權證或其他權利的任何證券)，或就上述任何股份或證券或權益設立產權負擔，或
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向另一方轉讓擁有股份或本公司任何其他證券或其中的任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為或代表可收取任何股份的任何證券，或可購買任何該等股份或證券的任何認股權證或其他權利)的全部或部分經濟後果，或
 - (iii) 訂立具有與任何上述(i)或(ii)所指交易同樣經濟效果的任何交易，或
 - (iv) 要約、同意或公佈有意進行任何上述(i)、(ii)或(iii)所指任何交易，而在各情況下均不論任何交易是否以交付股份或本公司其他相關證券、現金或其他方式結算(不論發行該等股份會否於上述期間完成)。
- (b) 將不會於第二個六個月期間任何時間，進行任何上文(a)(i)、(ii)、(iii)或(iv)段所指之交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以緊隨根據該等交易進行之任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後彼或其將不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)為限；及

包 銷

- (c) 第二個六個月期間屆滿前，倘若彼或其進行任何上文(a)(i)、(ii)、(iii)或(iv)段所指之交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，彼或其將採取所有合理措施確保不會導致本公司證券出現市場混亂或造市。

國際配售

關於國際配售，本公司預期將與(其中包括)國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，預期國際包銷商將在滿足若干條件的前提下各自而並非共同同意根據國際配售自行或促使買家按各自適用的國際配售股份比例購買該等國際配售股份。

佣金及開支

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取根據香港公開發售初步提呈發售的香港公開發售股份應付總發售價的2.0%作為包銷佣金。對於未獲認購而重新分配至國際配售的香港公開發售股份(如有)，本公司將按國際配售的適用費率，向獨家全球協調人及相關國際包銷商或其聯屬人士(而非香港包銷商)支付包銷佣金。此外，本公司亦可酌情向香港包銷商支付最高達總發售價0.5%的獎勵費用。

佣金及最高獎勵費用總額，連同聯交所上市開支、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的開支，預計合共約為人民幣33.0百萬元(假設發售價為每股發售股份2.90港元(即每股發售股份指示性發售價範圍2.60港元與3.20港元的中位數))。

佣金及開支乃經本公司及香港包銷商參考當前市況公平磋商後釐定。

彌償保證

本公司及控股股東已各別及共同同意就獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括(其中包括)因其履行香港包銷協議項下的責任及本公司任何違反香港包銷協議而產生的損失)作出彌償保證。

包 銷

香港包銷商的權益

除其於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商持有本公司或本公司任何附屬公司任何股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本公司證券或本公司任何附屬公司證券的權利（不論可否依法行使）。

繼全球發售完成後，包銷商及其聯屬人士可就履行其於包銷協議項下的責任而持有我們的部分股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所述適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售刊發，而香港公開發售構成全球發售的一部分。全球發售包括(可予調整及重新分配)：

- 香港公開發售：如「—香港公開發售」所述在香港初步提呈發售10,000,000股股份(可按下文所述予以調整及重新分配)；及
- 國際配售：依照S規例在美國境外初步提呈發售90,000,000股股份(可按下文所述予以調整及重新分配)。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或(倘符合資格)根據國際配售申請或表示有意申請國際配售股份，惟不可同時申請兩者。

分別根據香港公開發售及國際配售提呈的發售股份數目可能會重新分配。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價。本公司預期於定價日就國際配售訂立國際包銷協議。該等包銷安排及各自的包銷協議於「包銷」一節概述。

香港公開發售的條件

所有根據全球發售的發售股份申請須待(其中包括)以下條件達成後方獲接納：

- (i) 上市委員會批准已發行股份、根據全球發售將予發行的發售股份(包括根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)上市買賣；
- (ii) 大約於定價日協定發售價；
- (iii) 大約於定價日簽立及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商分別根據香港包銷協議及國際包銷協議的責任成為及仍為無條件，且並無根據相關協議的條款終止，上述各項均須於相關協議指定日期及時間或之前達成。

全球發售的架構

上述各項均須於包銷協議指定日期及時間或之前達成(惟該等條件於指定日期及時間前獲有效豁免者除外)，且無論如何不得遲於本招股章程刊發日期後第30日。

發售股份將按照預期由獨家全球協調人與本公司於定價日協定的發售價發售，定價日預期約為二零一五年六月二十五日(星期四)，惟無論如何不遲於二零一五年七月二日(星期四)。

倘截至二零一五年七月二日(星期四)前獨家全球協調人(為其自身及代表包銷商)與本公司基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售不會進行並告失效。

倘上述條件於指定時間及日期前尚未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，且須立即知會聯交所。本集團會於香港公開發售失效後下一個營業日在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)以及聯交所網站www.hkexnews.hk及本集團網站www.chen-xing.cn刊登有關失效的公佈。在此情況下，所有申請款項將根據本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請款項將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行戶口。

發售股份的股票預期將於二零一五年七月二日(星期四)發行，惟僅於(i)全球發售全面成為無條件及(ii)包銷協議並無根據其條款予以終止的情況下，於二零一五年七月三日(星期五)上午八時正方會成為有效證明。投資者如於取得股票之前或股票成為有效所有權證明之前買賣股份，須自行承擔全部風險。

香港公開發售

初步提呈發售的股份數目

根據香港公開發售，本公司按發售價初步提呈發售10,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購的股份總數10%)以供香港公眾人士認購。視乎(i)國際配售與(ii)香港公開發售

全球發售的架構

之間的發售股份的重新分配，香港公開發售股份將佔在緊接全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2%（假設根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使）。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司（包括基金經理），以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售的完成須待「—香港公開發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配香港公開發售股份將僅根據於香港公開發售項下所接獲的有效申請水平而定。分配基準會因應申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，這表示若干申請人獲分配的香港公開發售股份可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人則不會收取任何香港公開發售股份。

就分配而言，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數（已計及下文所述任何重新分配）將平均分為如下甲、乙兩組：

- 甲組：甲組的香港公開發售股份將會按公平基準分配予申請香港公開發售股份價格總額為5百萬港元或以下（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申請人。
- 乙組：乙組的香港公開發售股份將會按公平基準分配予申請香港公開發售股份價格總額為5百萬港元以上（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申請人。

投資者須注意，甲組申請及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的香港公開發售股份認購不足，則剩餘的香港公開發售股份將撥往另一組以應付另一組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，股份的「價格」指申請時應付的價格（不論最終釐定的

全球發售的架構

發售價是多少)。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港公開發售股份。重複或疑屬重複申請及任何超過5,000,000股香港公開發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購的10,000,000股香港公開發售股份的50%)的申請可遭拒絕受理。

重新分配

香港公開發售及國際配售之間的發售股份分配可予調整。

上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到若干預先設定的總需求水平，該機制會將香港公開發售股份數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份總數的一定比例，詳情見下文：

- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目佔根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目不足15倍，則發售股份將不會由國際配售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為10,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的10%；
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目佔根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為30,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的30%；
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目佔根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際配售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為40,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的40%；
及
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目佔根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則由國際配售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為50,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的50%。

全球發售的架構

將於香港公開發售及國際配售中提呈的發售股份在若干情況下可由獨家全球協調人酌情在該等發售之間重新有關分配。倘香港公開發售或國際配售未獲全數認購，則獨家全球協調人有權按獨家全球協調人認為適當的比例將未獲認購的發售股份全部或任何部分重新分配至另一發售類型。

申請

香港公開發售的申請人亦須於其遞交的申請內承諾及確認，彼及彼為他人利益提出申請的任何人士並無根據國際配售申請或承購或表示有意以及將不會申請或承購任何發售股份，並將不會根據國際配售申請或承購或表示有意申請任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或彼根據國際配售已獲或將獲配售或分配發售股份，則該申請人的申請可遭拒絕受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付最高價格每股香港公開發售股份3.20港元，另加每股香港公開發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘根據「一全球發售定價」所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股香港公開發售股份3.20港元，則本公司會向成功申請人不計利息退回適當金額（包括多繳的申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。進一步詳情請乃載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所提述有關申請、申請表格、申請股款或申請手續僅與香港公開發售有關。

國際配售

提呈發售的股份數目

在上文所述重新分配的規限下，國際配售將包括90,000,000股股份，佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份總數約90%。受限於國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份，國際配售初步提呈發售的發售股份數目將佔本公司緊隨全球發售完成後（假設並無根據購股權計劃授出任何購股權）經擴大已發行股本約18%。

全球發售的架構

分配

國際配售將會包括依照S規例以離岸交易方式在香港及美國境外其他司法權區選擇性向機構及專業投資者以及預測對發售股份有大量需求的其他投資者推廣發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際配售的發售股份分配將按「—全球發售定價」所述的「累計投標」過程及根據多項因素進行，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者可能會於股份在聯交所上市後進一步購入股份及／或持有或出售其股份。有關分配旨在建立鞏固的專業和機構股東基礎的基準分配股份，使本公司及我們的股東整體受益。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可要求已根據國際配售獲提呈發售股份及已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向獨家全球協調人提供充分資料，以供其識別香港公開發售的相關申請，並確保該等申請將在任何根據香港公開發售作出的發售股份申請中剔除。

超額配股權

我們並無就全球發售向獨家全球協調人授出且並不預期授出超額配股權。

借股安排

我們並不預期將就全球發售訂立任何借股安排。

穩定價格

我們並不預期將就全球發售進行任何穩定價格活動。

全球發售定價

國際包銷商將徵求有意投資者購買國際配售中發售股份的意向。有意專業及機構投資

全球發售的架構

者須列明準備以不同價格或特定價格認購的國際配售中的發售股份數目。此程序稱作「累計投標」，預期將持續至遞交香港公開發售申請截止日期或該日期前後為止。

全球發售中各項發售的發售股份定價將於定價日（預期為二零一五年六月二十五日或前後）釐定，且無論如何由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定，並在定價日以後將立刻釐定根據各項發售將予分配的發售股份數目。

除非不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午另有公佈（如下文進一步解述），否則發售價將不會超過每股發售股份3.20港元，並預期不低於每股發售股份2.60港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價可能會低於本招股章程所述的指示性發售價範圍，但預期不會出現此情況。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）基於有意專業及機構投資者於累計投標程序中的踴躍程度，如認為合適且獲得本公司同意，則可在遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間調低本招股章程所列根據全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司須於決定作出任何上述調減後在可行情況下盡快（在任何情況下不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午）在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）以及聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（<http://www.chen-xing.cn>）刊發有關調減的公告或補充招股章程（如適用）。公告或補充招股章程（如適用）一經刊發，經調整發售股份數目及／或指示性發售價範圍將為最終及不可推翻的，而發售價（倘經獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定）將在經調整發售價範圍內釐定。申請人謹請注意，有關調減根據全球發售而提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告或補充招股章程（如適用）可能會在遞交香港公開發售申請截止日期方才刊發。該公告或補充招股章程（如適用）亦將會包括確認或修訂（如適用）營運資金報表、所得款項用途及全球發售統計數據（現載於本招股章程）及任何其他因該等調減而可能改變的財務資料。倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍被調低，已提交申請的申請人可能會或不會（視乎公告或補充招股章程（如適用）所載資料而定）獲知會彼等須確認其申請。已提交申請的所有申請人需要確認，其申請符合公告或補充招股章程（如適用）所載程序，且所有未確認申請將會失

全球發售的架構

效。如並無刊發調減發售價的任何通知或補充招股章程(如適用)，則發售股份數目將不會減少及／或發售價(倘經本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定)於任何情況下不得設定在本招股章程所述發售價範圍之外。

假設每股發售股份發售價為2.60港元，應屬於本公司的全球發售所得款項淨額(扣除本公司就全球發售應付的包銷費、經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及估計開支後)估計約為218.3百萬港元，或假設每股發售股份發售價為3.20港元，則約為278.3百萬港元。

最終發售價、全球發售踴躍程度、申請結果及香港公開發售項下可供認購的香港公開發售股份的配發基準預期將於二零一五年七月二日按本招股章程「如何申請香港發售股份—公佈結果」一段所載方式公佈。

買賣

假設香港公開發售於二零一五年七月三日上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一五年七月三日上午九時正開始在聯交所買賣。

股份每手買賣單位為1,000股，股份代號2866。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人(除非獲有關規則及法規批准)。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為商號，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並須註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

如何申請香港發售股份

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請香港發售股份。

除非為上市規則所准許，否則下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或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，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一五年六月二十二日(星期一)上午九時正至二零一五年六月二十五日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (i) 任何香港包銷商的以下地址：

工銀國際證券有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

如何申請香港發售股份

國泰君安證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

東英亞洲證券有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2期27樓

(ii) 中國工商銀行(亞洲)有限公司的任何分行：

地區	分行名稱	地址
香港	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	銅鑼灣分行	銅鑼灣軒尼詩道488-490號軒尼詩大廈 地下A舖至1樓
九龍	北角分行	北角英皇道436-438號地下
	尖沙咀分行	尖沙咀漢口道35至37號地下1-2號舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
新界	觀塘分行	觀塘開源道79號鱷魚恤中心一樓 5號和6號舖
	沙田分行	沙田中心3樓22J號舖
	將軍澳分行	將軍澳欣景路8號新都城中心2期商場 2樓2011-2012號舖

如何申請香港發售股份

閣下可於二零一五年六月二十二日(星期一)上午九時正至二零一五年六月二十五日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內：

- 在香港結算存管處服務櫃檯(香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)；或
- 向閣下的股票經紀

索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－辰興發展公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 二零一五年六月二十二日(星期一) 上午九時正至下午五時正
- 二零一五年六月二十三日(星期二) 上午九時正至下午五時正
- 二零一五年六月二十四日(星期三) 上午九時正至下午五時正
- 二零一五年六月二十五日(星期四) 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一五年六月二十五日(星期四)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或「一惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人及獨家賬簿管理人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱覽本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

如何申請香港發售股份

- (iv) 確認 閣下已接獲及閱覽本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，並將不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意認購及將會申請或承購或表示有意認購）國際配售的任何發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家全球協調人及包銷商以及其任何各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請將會受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），或屬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及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；

如何申請香港發售股份

- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、獨家全球協調人及獨家賬簿管理人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士作為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

有關詳情，閣下請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」的個人可透過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站www.eipo.com.hk申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於二零一五年六月二十二日(星期一)上午九時正至二零一五年六月二十五日(星期四)上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk (每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付有關申請的申請股款截止時間為二零一五年六月二十五日(星期四)中午十二時正或「一惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO服務發出以申請香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均為有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

環境保護

白表eIPO最明顯的優勢是通過自助及電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司(即指定的白表eIPO服務供應商)會就每份通過www.eipo.com.hk遞交的「辰興發展控股有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以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提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《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香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如何申請香港發售股份

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ipccass.com>（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司

客戶服務中心

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場

一期及二期1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，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）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色申請表格**：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色申請表格**或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，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；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或承購、亦不會申請或承購或表示有意認購國際配售的任何發售股份；

如何申請香港發售股份

- (倘電子申請指示乃為閣下利益作出) 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出了一套為他人利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 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，作為閣下獲分配的香港發售股份持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱覽本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱覽本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理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下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，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交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括屬於星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括屬於星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。

如何申請香港發售股份

然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括屬於星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)之前撤回申請；

- 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**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 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》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東利益向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何申請接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**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，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下所提及事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入閣下指定的銀行賬戶；及

如何申請香港發售股份

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身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的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必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香港發售股份將不予考慮，且有關任何申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 二零一五年六月二十二日(星期一) 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一五年六月二十三日(星期二) 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一五年六月二十四日(星期三) 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一五年六月二十五日(星期四) 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一五年六月二十二日(星期一)上午九時正至二零一五年六月二十五日(星期四)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零一五年六月二十五日(星期四)中午十二時正，或「一惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及其各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及潛在服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

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**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以遞交**電子認購指示**時遇上困難，應：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)於二零一五年六月二十五日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如何申請香港發售股份

如為閣下的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交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付實際金額。

閣下申請股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－全球發售的定價」一節。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於二零一五年六月二十五日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一五年六月二十五日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所提及日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於二零一五年七月二日(星期四)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站www.chen-xing.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 不遲於二零一五年七月二日(星期四)上午八時正登載於本公司網站www.chen-xing.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於二零一五年七月二日(星期四)上午八時正至二零一五年七月八日(星期三)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporeresults.com.hk，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於二零一五年七月二日(星期四)至二零一五年七月五日(星期日)上午九時正至下午十時正致電查詢熱線2862 8669查詢；
- 於二零一五年七月二日(星期四)至二零一五年七月四日(星期六)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

如何申請香港發售股份

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其條件而全球發售並無被終止，閣下必須購買香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而隨時行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括屬於星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

如何申請香港發售股份

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或承購或表示有意或已獲或將獲配售或分配 (包括有條件及／或暫定) 香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.20港元 (不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或將有關支票或銀行本票過戶。

如何申請香港發售股份

如須退回任何申請股款，本公司將於二零一五年七月二日(星期四)或之前向閣下作出。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請的股票則如下述存入中央結算系統除外)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(黃色申請表格方面，有關股票將如下述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零一五年七月二日(星期四)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有全球發售在二零一五年七月三日(星期五)上午八時正已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

如何申請香港發售股份

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於二零一五年七月二日(星期四)上午九時正至下午一時正或我們在報章通知的其他日期，親臨我們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。

如閣下為個人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如閣下未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票／或股票將於二零一五年七月二日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事。如閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票將於二零一五年七月二日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一五年七月二日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

如何申請香港發售股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，本公司將連同香港公開發售的結果一併按「一公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一五年七月二日(星期四)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一五年七月二日(星期四)上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期，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)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親身領取閣下的股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於二零一五年七月二日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示作出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。反之，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

如何申請香港發售股份

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一五年七月二日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的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。
- 本公司預期將於二零一五年七月二日(星期四)以上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一五七月二日(星期四)下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一五年七月二日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下的申請全部及部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於二零一五年七月二日(星期四)不計利息存入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. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情尋求股票經紀或其他專業顧問意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下所載為吾等就辰興發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，當中包括按下文第II節附註2.1所載的呈列基準編製的貴集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表及貴公司於二零一四年十二月三十一日的財務狀況表，連同有關附註(「財務資料」)，以供載入貴公司於二零一五年六月二十二日就貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。根據下文第II節附註2.1所載於二零一四年十二月二十四日完成的集團重組(「重組」)，貴公司成為貴集團旗下其他附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開始任何業務或營運。

由於貴公司毋須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例下的法定審核規定，故於本報告日期貴公司並無編製任何法定財務報表。

於本報告日期，貴公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有直接及間接權益。貴集團現時旗下的所有公司均採用十二月三十一日為其財政年度年結日。貴集團現時旗下的公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於該等公司的相關會計準則編製。該等公司於有關期間的法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製貴集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表。

本報告所載財務資料乃基於相關財務報表編製，並無作出任何調整。

董事的責任

董事負責根據香港財務報告準則編製真實公允的相關財務報表及財務資料，並對董事認為對編製相關財務報表及財務資料屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號*招股章程與申報會計師*就財務資料執执行程序。

就財務資料發表的意見

吾等認為，就本報告而言及按照下文第II節附註2.1所載呈列基準，財務資料已真實公允地反映貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及貴公司於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，以及貴集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至	截至	截至
		二零一二年 十二月三十一日 止年度	二零一三年 十二月三十一日 止年度	二零一四年 十二月三十一日 止年度
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	258,504	303,200	825,888
銷售成本		(184,018)	(219,920)	(587,443)
毛利		74,486	83,280	238,445
其他收入及收益	5	16,248	1,795	5,528
銷售及營銷開支		(22,224)	(18,590)	(38,655)
行政開支		(22,994)	(23,670)	(36,301)
其他開支	7	(3)	(753)	(224)
融資成本	6	(6,483)	(5,753)	(2,161)
分佔合營公司的虧損		—	—	(151)
除稅前溢利		39,030	36,309	166,481
所得稅開支	10	(18,172)	(22,216)	(60,046)
年內溢利及 全面收入總額		<u>20,858</u>	<u>14,093</u>	<u>106,435</u>
下列各項應佔：				
母公司擁有人	11	20,858	14,434	104,342
非控股權益		—	(341)	2,093
		<u>20,858</u>	<u>14,093</u>	<u>106,435</u>
母公司權益持有人				
應佔每股盈利				
基本及攤薄	13	不適用	不適用	不適用

有關期間的股息詳情於財務資料附註12披露。

綜合財務狀況表

	附註	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	28,468	35,658	54,043
投資物業	15	129,000	127,000	127,000
開發中物業	17	237,684	248,824	792,186
無形資產	19	36	1,035	998
遞延稅項資產	31	81,868	87,163	132,286
預付土地租賃款項	18	1,599	1,554	1,509
非流動資產總值		478,655	501,234	1,108,022
流動資產				
開發中物業	17	1,542,241	1,438,764	1,537,681
持作出售的已竣工物業	21	318,654	611,514	1,209,436
存貨	20	1,717	1,938	1,840
貿易應收款項	22	655	14,385	2,090
預付款項、按金及 其他應收款項	23	79,494	83,950	99,012
可收回稅項		5,966	7,559	12,911
應收一名董事款項	40(c)	—	—	8,689
可供出售投資	24	9,000	20,000	36,000
已抵押存款	25	13,091	33,033	40,880
現金及現金等價物	25	106,672	188,638	393,515
流動資產總值		2,077,490	2,399,781	3,342,054

	附註	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
貿易應付款項	26	427,048	210,805	701,490
其他應付款項、已收按金 及應計費用	27	28,664	50,635	602,042
客戶墊款	28	809,970	952,274	1,374,023
計息銀行借款	29	109,500	234,000	267,000
應付一名關聯方款項	40(c)	7,000	2,392	3,124
應付董事款項	40(c)	105,460	172,493	184,426
應付稅項	10	189,702	118,197	102,332
流動負債總額		<u>1,677,344</u>	<u>1,740,796</u>	<u>3,234,437</u>
流動資產淨值		<u>400,146</u>	<u>658,985</u>	<u>107,617</u>
總資產減流動負債		<u>878,801</u>	<u>1,160,219</u>	<u>1,215,639</u>
非流動負債				
應付一名董事款項	40(c)	50,000	—	—
計息銀行借款	29	150,000	235,000	360,000
政府補助	30	112,126	206,626	277,378
非流動負債總額		<u>312,126</u>	<u>441,626</u>	<u>637,378</u>
資產淨值		<u>566,675</u>	<u>718,593</u>	<u>578,261</u>
權益				
股本	32	—	—	—
儲備	33	566,675	683,018	491,786
		<u>566,675</u>	<u>683,018</u>	<u>491,786</u>
非控股權益		—	35,575	86,475
權益總額		<u>566,675</u>	<u>718,593</u>	<u>578,261</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						非控股權益	權益總額
	已發行股本	資本儲備*	法定盈餘 公積金*	保留盈利*	總計			
	人民幣千元	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一二年								
一月一日	—	203,749	55,681	286,387	545,817	—	545,817	
年內溢利及其他								
全面收入	—	—	—	20,858	20,858	—	20,858	
轉撥至法定儲備	—	—	586	(586)	—	—	—	
於二零一二年								
十二月三十一日	—	203,749	56,267	306,659	566,675	—	566,675	
於二零一三年								
一月一日	—	203,749	56,267	306,659	566,675	—	566,675	
附屬公司的一名 非控股權益 持有人出資	—	101,909	—	—	101,909	35,916	137,825	
年內溢利及其他								
全面收入	—	—	—	14,434	14,434	(341)	14,093	
轉撥至法定儲備	—	—	1,716	(1,716)	—	—	—	
於二零一三年								
十二月三十一日	—	305,658	57,983	319,377	683,018	35,575	718,593	
於二零一四年								
一月一日	—	305,658	57,983	319,377	683,018	35,575	718,593	
收購附屬公司 (附註34)	—	—	—	—	—	48,807	48,807	
出售附屬公司	—	—	(50)	—	(50)	—	(50)	
視作向控股股東 作出的分派	—	(203,809)	—	—	(203,809)	—	(203,809)	
年內溢利及其他								
全面收入	—	—	—	104,342	104,342	2,093	106,435	
轉撥至法定儲備	—	—	9,423	(9,423)	—	—	—	
向當時股東支付股息	—	—	—	(91,715)	(91,715)	—	(91,715)	
於二零一四年								
十二月三十一日	—	101,849	67,356	322,581	491,786	86,475	578,261	

* 該等儲備賬戶包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的綜合儲備分別人民幣566,675,000元、人民幣683,018,000元及人民幣491,786,000元。

綜合現金流量表

附註	截至	截至	截至
	二零一二年 十二月三十一日 止年度	二零一三年 十二月三十一日 止年度	二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利	39,030	36,309	166,481
就下列各項作出調整：			
折舊	14 2,341	3,482	3,775
無形資產攤銷	19 42	52	268
預付土地租賃款項攤銷	18 45	45	45
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7 —	13	2
出售物業、廠房及設備項目的收益	5 —	(99)	—
出售投資物業虧損／(收益)	5,7 (1,042)	627	—
可供出售投資所得收入	5 (55)	(75)	(2,912)
融資成本	6 6,483	5,753	2,161
分佔合營公司虧損	—	—	151
出售附屬公司的收益	5 —	—	(244)
投資物業公平值變動	15 (14,252)	(256)	—
利息收入	5 (561)	(1,318)	(2,338)
	32,031	44,533	167,389
開發中物業減少／(增加)	(553,006)	135,122	114,271
持作出售已竣工物業減少／(增加)	119,799	(292,860)	(597,922)
存貨減少／(增加)	(382)	(221)	98
貿易應收款項減少／(增加)	162	(13,730)	12,295
預付款項、按金及其他應收款項			
減少／(增加)	96,849	(4,457)	3,748
已抵押存款減少／(增加)	4,158	(19,942)	(7,847)
貿易應付款項增加／(減少)	115,392	(216,243)	489,885
客戶墊款增加	379,161	142,304	421,749
其他應付款項、已收按金及			
應計費用增加／(減少)	1,147	21,317	(49,338)
應付一名關聯方款項增加／(減少)	7,000	(4,608)	732
經營所得／(所用) 現金	202,311	(208,785)	555,060
已付稅項	(115,412)	(101,981)	(126,560)
經營活動所得／(所用)			
現金流量淨額	86,899	(310,766)	428,500

附註	截至	截至	截至
	二零一二年 十二月三十一日 止年度	二零一三年 十二月三十一日 止年度	二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目			
以及在建工程.....	(5,485)	(11,024)	(23,642)
購買無形資產.....	—	(1,051)	(231)
購買可供出售投資.....	(9,000)	(20,000)	(36,000)
出售可供出售投資.....	—	9,000	20,000
出售物業、廠房及設備項目			
所得款項.....	314	438	22
出售投資物業項目所得款項.....	17,294	1,629	—
購買合營公司的股權.....	—	—	(51,000)
收購附屬公司..... 34	—	—	83,873
出售附屬公司..... 35	—	—	(36)
可供出售投資所得收入.....	55	75	2,912
已收利息.....	561	1,318	2,338
投資活動所得／(所用)			
現金流量淨額.....	3,739	(19,615)	(1,764)
融資活動所得現金流量			
政府補助增加.....			
新增銀行貸款.....	47,496	94,500	70,752
償還銀行貸款.....	47,000	396,000	247,000
來自一名董事的貸款.....	(191,871)	(186,500)	(239,000)
償還董事貸款.....	50,000	—	—
應付董事款項增加.....	—	—	(140,000)
非控股股東出資.....	—	—	733
已付股息.....	—	139,200	—
預付款項、按金及	(10,318)	—	(73,371)
其他應收款項增加.....	—	—	(2,211)
已付利息.....	(26,786)	(30,853)	(85,762)
融資活動所得／(所用)			
現金流量淨額.....	(84,479)	412,347	(221,859)
現金及現金等價物增加淨額.....			
年初現金及現金等價物.....	6,159	81,966	204,877
年末現金及現金等價物..... 25	100,513	106,672	188,638
年末現金及現金等價物..... 25	106,672	188,638	393,515

貴公司的財務狀況表

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	16	61
非流動資產總值		61
流動負債		
應付附屬公司款項	16	61
流動負債總額		61
流動負債淨額		(61)
資產總值減流動負債		—
資產淨值		—
權益		
股本	32	—
權益總額		—

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一家於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間內，貴公司的附屬公司在中華人民共和國（「中國」）從物業開發及經營。董事認為，貴集團的最終控股股東為白選奎先生及白國華先生。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行招股章程「重組」一節所載的重組。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等附屬公司（均為私人有限公司或倘在香港以外註冊成立，則擁有與在香港註冊成立的私人公司大體一致的特徵），其詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點及日期 及營運地點	已發行普通／ 註冊股本的 面值	貴公司 應佔權益 百分比		主要活動
			直接	間接	
辰興投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零一四年 十一月四日	10,000美元	100%	—	投資控股
辰興國際控股 有限公司 ⁽²⁾	香港 二零一四年 十一月十二日	100港元	—	100%	投資控股
晉中辰興滙科貿 有限公司 ⁽²⁾	中華人民共和國 ／中國內地 二零一四年 十二月二十三日	人民幣 1,000,000元	—	100%	投資控股
辰興房地產發展 有限公司 ⁽²⁾ （「辰興」） ⁽³⁾	中華人民共和國 ／中國內地 二零零四年 十二月二十一日	人民幣 204,000,000元	—	100%	物業開發及銷售
四川辰興房地產發展 有限公司 （「辰興四川」） ⁽³⁾	中華人民共和國 ／中國內地 二零零七年 十一月二十二日	人民幣 100,000,000元	—	83.89%	物業開發及銷售
晉中辰興商業管理 有限公司 ⁽³⁾	中華人民共和國 ／中國內地 二零零八年 九月十八日	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業租賃

名稱	註冊成立／ 登記地點及日期 及營運地點	已發行普通／ 註冊股本的 面值	貴公司 應佔權益 百分比		主要活動
			直接	間接	
晉中市榆次辰興門窗 有限責任公司 ⁽³⁾	中華人民共和國 ／中國內地 一九九九年 一月十四日	人民幣 1,500,000元	—	100%	製造及安裝窗戶
山西辰興物業服務 有限公司 ⁽²⁾	中華人民共和國 ／中國內地 二零一四年 四月十四日	人民幣 6,000,000元	—	100%	物業管理
晉中開發區房地產 開發有限公司 (「晉中開發」) ⁽⁴⁾	中華人民共和國 ／中國內地 二零一三年 二月五日	人民幣 100,000,000元	—	51%	物業開發及銷售

- (1) 由於該實體毋須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例下的任何法定審核規定，故自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。
- (2) 由於該等實體於二零一四年註冊成立，故並無編製該等實體的經審核財務報表。
- (3) 該等實體根據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表，乃經中瑞岳華會計師事務所（特殊普通合伙）審核，而該等實體根據中國公認會計原則編製的截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表，乃經眾環海華會計師事務所有限公司審核。
- (4) 該實體根據中國公認會計原則編製的截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表，乃經山西榆晉共濟會計師事務所有限公司審核。

2.1 呈列基準

根據招股章程「重組」一節更詳述的重組，貴公司於二零一四年十二月二十四日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及於現有公司基礎上增加新控股實體而並無引致經濟實質的任何變動，故有關期間的財務資料採用權益結合法以現有公司持續經營基準進行呈報。

因此，綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃按猶如現有集團架構於整個有關期間一直存在的方式編製。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表乃按猶如現有集團架構於該等日期一直存在的方式呈列。貴集團現時旗下公司的資產及負債。

所有集團內公司間交易及結餘均已於綜合入賬時對銷。

2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。貴集團在編製整個有關期間的財務資料時已提早採納自二零一四年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及可供出售投資除外。財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團於財務資料內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產銷售或貢獻 ²
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28號(修訂本)(二零一一年)	投資實體：採用關於綜合入賬的例外情形 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接納方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	獨立財務報表中的權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 ¹
二零一一年至二零一三年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 ¹
二零一二年至二零一四年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 對於二零一六年一月一日或之後開始首次就其年度財務報表採納香港財務報告準則的實體生效，故不適用於貴集團

董事預計，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團採納相關準則後的財務狀況或表現產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指受 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘 貴集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力透過其對被投資方的權力而影響有關回報，則 貴集團擁有該實體的控制權(即現時賦予 貴集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘 貴公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估 貴公司對被投資方是否擁有權力時， 貴集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績計入 貴公司的損益，以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損入賬。

於合營公司的投資

合營公司為一類合營安排，據此對安排有共同控制權的各方對合營公司的淨資產有控制權。共同控制權為合約協定對安排享有控制權，這僅在對相關活動的決定須享有控制權的各方一致同意時方會存在。

貴集團於合營公司的投資於綜合財務狀況表按 貴集團分佔權益會計法下的資產淨值減任何減值虧損入賬。

貴集團分佔的合營公司收購後業績及其他全面收入分別於綜合損益表及綜合其他全面收益表入賬。此外，當存在直接於合營公司權益確認的變動時， 貴集團於綜合權益變動表確認其分佔的任何變動(如適用)。因 貴集團與其合營公司之間的交易產生的未變

現收益及虧損對銷，以 貴集團於合營公司的投資為限，惟未變現虧損提供已轉讓資產的減值證據則除外。因收購合營公司產生的商譽入賬列為 貴集團於合營公司投資的一部分。

於所有情況下，在喪失對合營公司共同控制權的重大影響力後， 貴集團按公平值計量及確認任何保留投資。喪失共同控制權後合營公司的賬面值與保留投資的公平值及出售所得款項之間的差額於損益確認。

倘於合營公司的投資分類為持作出售，則其根據香港財務報告準則第5號入賬。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期的公平值計量，即 貴集團對被收購方原擁有人所轉讓資產、 貴集團所承擔負債以及 貴集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期的公平值總和。就各業務合併而言， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購業務時根據合約條款、收購日期的經濟狀況及相關條件所作適當分類及指定用途評估所接收金融資產及負債，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前所持股權按收購日期公平值重新計量，所得收益或虧損於損益內確認。

收購方所轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價(為金融工具且屬於香港會計準則第39號的範圍)按公平值計量，公平值變動於損益內確認或作為其他全面收入的變動。倘或然代價不屬於香港會計準則第39號的範圍，則按適當的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益數額以及 貴集團先前所持被收購方股權的公平值總和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目總和低於所收購資產淨值的公平值，則差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，如發生事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會更頻繁測試。 貴集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併所得的商譽自收購當日起分配至 貴集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會於合併協同效應中受益)，而不論 貴集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值通過評估商譽所屬的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及所出售單位的業務一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相關價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量可供出售投資及投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或在沒有主要市場情況下，最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按市場參與者(假設其會以最佳經濟利益行事)於資產或負債定價時所用的假設計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於同類資產或負債於活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，貴集團透過於各有關期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產(不包括存貨、遞延稅項資產及金融資產)進行年度減值測試，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產的賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間價值及資產特定風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間內在損益中與已減值資產功能一致的支出類別內扣除。

於各有關期間末須評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有該跡象存在，則會估計可收回金額。過往確認的資產(商譽除外)減值虧損，僅會於用以釐定該資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於其產生期間計入損益。

關聯方

倘出現以下情況，則將一方視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方為個人或與其關係密切的家庭成員，且該人士

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 可對 貴集團施加重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為一實體，且下列任何情況適用：

(i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營公司；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營公司及另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；及

(vii) 於(a)(i)項所述的人士對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備重新分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的處置組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何將資產達至現有運作狀況及運往現址作擬定用途的任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如維修及保養，一般於產生期間在損益中扣除。在符合確認條件的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為置換。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則貴集團會將有關部分確認為獨立資產，具有特定可使用年期並相應予以折舊。

每項物業、廠房及設備項目乃按直線法就其估計可使用年期撇銷成本至其餘值以計算折舊，就此採用的主要年率如下：

樓宇	1.90%至 4.75%
汽車	9.50%至 19.40%
機器及設備	9.50%至 19.40%
電腦及辦公設備	9.50%至 32.33%

若物業、廠房及設備項目任何部分的可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及作出適當的調整。

包括已初始確認任何重要部分的物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益內確認的任何出售或報廢損益，乃按出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額計算。

在建工程指在建的樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本包括建築工程於建築期間的直接建設成本及有關借入資金的資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者)或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，以反映報告期末的市況。

投資物業公平值變動產生的損益於其產生年度之損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年度的損益表內確認。

就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

於且僅於物業用途改變時，貴集團釐定是否將持作出售的已竣工物業轉至投資物業，會以以下標準為依據：(a)集團已編製業務計劃反映由物業所產生的未來租賃收入，並獲租賃空間需求的證據支持；(b)集團能證實其具備持有及管理投資物業的資源(包括必要融資或資本)；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)一項董事會決議案批准改變用途。

開發中物業

開發中物業均計劃在竣工後持作出售。在竣工後，該等物業會轉列為持作出售已竣工物業。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

開發中物業列為流動資產，除非其不會在正常經營周期內變現。完成時，該物業轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按待售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值已計及最終預期將予變現的價格，並減去銷售物業所產生的估計成本。

物業開發成本分配

土地成本根據彼等各自佔可出售總建築面積的可出售建築面積（「建築面積」）分配至各單位。有關單位的建設成本予以具體識別及分配。與土地成本相若，一般建設成本已根據可出售建築面積予以分配。

無形資產（不包括商譽）

單獨取得的無形資產在首次確認時按成本計量。業務合併中取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

經營租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險都歸出租人所有的租約作為經營租約入賬。倘 貴集團是出租人，則 貴集團根據經營租約出租的資產列作非流動資產，而根據經營租約應收的租金乃於租約期內按直線法在損益中入賬。倘 貴集團是承租人，則根據經營租約應付的租金均於租約期內按直線法在損益中扣除。

經營租約下的預付土地租賃款項初始時按成本列賬，隨後在租約期內按直線法確認。倘租賃款項無法可靠地於土地及樓宇成分中作出分配，則全部租賃款項作為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇成本。

投資及其他金融資產

首次確認與計量

金融資產於首次確認時獲分類為貸款及應收款項、可供出售金融投資（如適用）。當首次確認金融資產時，按公平值加收購金融資產應佔的交易成本計量，惟按公平值計入損益列賬的金融資產除外。

所有金融資產的一般買賣概於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視其分類而定，分類如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初始計量後，此等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率法組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益計入其他收入及收益。減值產生的虧損於損益內貸款的融資成本及應收款項的行政開支中確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為上市及非上市權益投資及債務證券中的非衍生金融資產。分類為可供出售金融資產的權益投資指既非分類為交易性金融資產或被指定為公平值計量且變動計入損益的金融資產。分類為該類的債務證券，為那些需要持有無限期或因流動資金需要或市場變動才可能會被出售的債務證券。

初始確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重新估值儲備內確認為其他全面收益，直到該投資終止確認(此時累計收益或虧損於損益表的其他收入內確認)，或直到該投資被認定發生減值(此時累計收益或虧損從可供出售投資重估儲備重新分類至損益表其他收益或虧損內)。按照以下所述「收入確認」所載的政策，當持有可供出售金融投資所賺取的利息和股息收入作為其他收入及收益計入損益，並分別列示為利息收入和股息收入。

當非上市權益證券的公平值由於以下原因不能被可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列示：(a)有關投資的合理公平值估計變化範圍很大；或(b)各種估計的概率很難合理地確定並用於公平值的估計。

貴集團評估是否在短期內有能力及意圖出售其可供出售金融資產。很少情況下，貴集團由於非活躍的市場而不能交易持有的金融資產，如果管理層在可預見未來有能力及意圖將其持有或持有至到期，貴集團或會選擇重新分類該金融資產。

如果金融資產從可供出售類別重新劃分為其他類別，則重新分類當日的公平值為其新攤銷成本，先前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率按剩餘投資年期在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率於資產剩餘年內攤銷。如果該項資產後續被認定減值，權益確定的金額需重分類至損益中。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下述情況下將終止確認(即自貴集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利，或已承擔根據「過手」安排而在無重大延誤下將已收取現金流量悉數支付予第三方的責任；且(a) 貴集團已基本轉讓資產的所有風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已經訂立過手安排，則須評估是否及在何種程度上保留該資產所有權的風險及回報。倘並無轉讓或保留資產大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，貴集團將以貴集團持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映貴集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指 貴集團就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團或須償還的代價數額上限兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示金融資產或金融資產組別出現減值。倘資產首次確認後發生的一項或多項事件而該等事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括債務人或一組債務人經歷重大財務困難，拖欠利息或本金付款，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可量度的減少，例如與拖欠相關的欠款或經濟狀況的改變。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言， 貴集團首先個別評估個別重大金融資產中是否存在減值，或整體評估並非個別重大的金融資產中是否存在減值。倘 貴集團決定並無客觀證據表明個別評估的金融資產(不論是否屬重大)出現減值，則會將該資產計入一組信用風險特徵相似的金融資產，共同作減值評估。個別評估減值並確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入集體減值評估中。

已識別減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信用虧損)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產原本實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現。

資產的賬面值透過利用撥備賬減少，而虧損金額則於損益中確認。利息收入繼續按減少後的賬面值累計，累計的利率為計量減值虧損時用以將未來現金流量貼現的利率。當並無實際希望可於未來收回及所有抵押已變現或已轉入 貴集團時，貸款及應收款項連同任何相關撥備會一併撇銷。

倘於隨後期間，由於確認減值後發生的事件，估計減值虧損的金額增加或減少，則透過調整撥備賬而增加或減少之前確認的減值虧損。倘撤銷其後收回，則收回金額會計入損益的行政開支。

可供出售金融投資

貴集團在每個報告期間末評估可供出售金融投資是否存在客觀證據表明該投資或一組投資發生減值。

當可供出售資產減值時，金額以其成本(扣除任何本金付款和攤銷)與其現有公平值的差額，減之前曾於損益確認的任何減值損失計算，將自其他全面收入移除，並在損益中確認。

倘股權投資被列作可出售類別，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資的原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本的期間而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益內確認的任何減值損失計量)將從其他全面收入中移除，並於損益內確認。歸類為可供出售的股權投資的減值損失不可透過損益撥回，而其公平值於減值後的增加部分會直接於其他全面收入中確認。

釐定「大幅」或「長期」需要判斷。在作出判斷時，貴集團評估(其中包括)期限或投資公平值低於其成本的程度。

倘債務工具分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值的差額，減以往在損益確認的投資的累計減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值損失時用作折現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部分。倘債務工具的公平值增加客觀上與在損益確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過損益撥回。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為貸款及借款(如適用)。

首次確認時，所有金融負債均按公平值確認，如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付董事及關聯方款項及計息銀行借款。

其後計量

貸款及借款的其後計量如下：

貸款及借款

首次確認後，計息貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響並不重大，於此情況下，則按成本列賬。倘負債被終止確認，則收益及虧損在損益中透過實際利率攤銷程式確認。

計算攤銷成本時會考慮收購的任何折讓或溢價以及構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益內的融資成本。

財務擔保合約

貴集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初始確認後，貴集團按(i)履行報告期末之現有責任所需開支之最佳估計金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

終止確認金融負債

當負債義務被解除、取消或屆滿，該金融負債會予終止確認。

倘由同一貸款人更換以重大不同條款代替的現有金融負債，或現有負債條款經重大修改，則有關轉換或修訂被視作終止確認原來負債，並確認新負債，有關賬面值的差異於損益內確認。

金融工具的抵銷

在現時存在可依法行使合法權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債的情況下，則金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於綜合及公司財務狀況表呈報淨額。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本乃按先進先出基準釐定。如屬在製品及製成品，成本則包括直接物料費用、直接工資及適當比例的製造經常成本。可變現淨值按估計售價減任何估計完成及售出產生的成本計算。

現金及現金等價物

對於綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，所面對的價值變動風險不大，以及在需要時的短期到期日一般為三個月內並構成 貴集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款。

撥備

倘若因過往事件產生法定或推定現有責任及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，但必須能可靠估計有關責任涉及的金額。

倘若貼現的影響重大，則已確認的撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值金額增加，計入損益的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認的項目的所得稅不會在損益確認，而會在其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎，根據貴集團經營所在國家的現行法律詮釋及常規，按預期將獲稅務機關退回或向稅務機關支付的款項計算。

遞延稅項按負債法就於報告期末資產及負債的稅基及其作財務報告用途的賬面值的所有暫時性差異作出撥備。

除以下情況外，所有應課稅暫時性差異均被確認為遞延稅項負債：

- 當遞延稅項負債的產生是由於並非業務合併交易中首次確認的資產或負債且於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關從附屬公司的投資中產生的應課稅暫時性差異，當撥回暫時性差異的時間是可受控制而暫時性差異於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉可用以扣減應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅溢利時確認。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期間末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利以允許運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期間末重新評估，如可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債以預期當資產變現或負債清償時的適用稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基準。

倘可合法使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與相同納稅實體及相同稅務部門有關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

政府補助

倘有合理把握可獲得政府補助及符合所有附帶條件，政府補助乃按其公平值確認。當補助涉及開支項目，則以系統基準將補助在將擬作補償的成本列支的期間內確認為收入。所得用以支持 貴集團上市申請程序的政府補助乃於收取時確認為負債，並將於符合一切附帶條件時確認作收入。

倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收入賬，並按有關資產的預計可使用年期以每年等額分期款項撥入損益賬或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式撥入損益賬。

收益確認

當經濟利益可能流向 貴集團且收益能被可靠計量時，按以下基準確認收益：

(a) 銷售已竣工物業

物業銷售所得收益於有關物業的風險及回報轉移至買方時確認。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期款項在綜合財務狀況表中計入流動負債。

(b) 物業租賃收入

租賃 貴集團物業所得收益於租期內按時間比例確認。

(c) 利息收入

收益以實際利率法(即採用將金融工具預計年期或更短期間(倘適用)內估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值的利率)按累計基準確認。

僱員福利**退休金計劃**

貴集團在中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須就中央退休金計劃作出供款，金額為其工資成本的14%。根據中央退休金計劃的規則，供款於應付時在損益中扣除。

借貸成本

倘借貸成本直接屬於收購、興建或生產合資格資產(即須經一大段時間準備方可作擬定用途或銷售的資產)，則撥充資本作為該等資產成本的一部分。當有關資產大致可作擬定用途或銷售時，即終止將該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產的特定借款進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借取資金而產生的利息及其他成本。

若已借取非特定用途借款以取得合資格資產，則對個別資產開支採用介乎7.68%至8.10%的資本化率。

股息

董事擬派付的末期股息在財務狀況表權益部分列作保留溢利的獨立分配，直至股東已於股東大會上批准派付末期股息。當該等股息獲股東批准及宣派時，則確認為負債。

由於 貴公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息的擬派及宣派乃同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

外幣

財務資料乃以 貴公司的呈列及功能貨幣人民幣（「人民幣」）列報，原因是 貴集團的主要業務經營乃在中國內地開展。 貴集團每個實體均自行決定其功能貨幣，而每個實體的財務報表所包含的項目均採用該功能貨幣計量。 貴集團旗下實體所記錄的外幣交易最初以交易當日的各功能貨幣匯率記錄。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率重新換算。所有差額均計入損益。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目交易所產生的收益或虧損與確認該項目公平值變動的盈虧的處理方法一致（即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的現行匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，而其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製 貴集團的財務資料時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報收益、開支、資產及負債的金額以及其隨附披露及或然負債披露會產生影響。由於該等假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於未來對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

應用 貴集團的會計政策時，管理層作出下列對已在財務資料中確認的金額影響最為重大的判斷(涉及估計的判斷除外)：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。基於對安排的條款及條件的評估，貴集團已決定保留於經營租賃租出的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合一項投資物業的資格，及已制定作出該判斷的標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或兩者兼而有之而持有的物業。因此， 貴集團考慮一項物業是否產生現金流量在很大程度上獨立於 貴集團所持有的其他資產。部分物業包括持作賺取租金或資本增值的部分及持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分。倘該等部分能被獨立出售或按融資租賃獨立租出，則 貴集團將該等部分分開列賬。倘該等部分不能被獨立出售，則僅於用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分極小時，該物業方為投資物業。將按個別物業基準作出判斷，以釐定配套服務的重要程度是否足以令該物業不能符合作為投資物業的資格。

估計不確定因素

以下為有關未來的主要假設以及於有關期間各期末估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債的賬面值須作出重大調整。

投資物業公平值

投資物業按獨立專業估值師的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不確定因素的影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時， 貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。倘活躍市場上並無類似物業的現價，則 貴集團會考慮來自多個來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限的物業當時在活躍市場上的價格(須就各項差異作出調整)；

- (b) 活躍程度稍遜的市場所提供類似物業最近期的價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約的條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同的類似物業的目前市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的貼現率計算。

支持 貴集團所作公平值估計的主要假設涉及相同地點及狀況的類似物業的現時市場租金、適當的貼現率、預計未來市場租金及未來維護成本。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣129,000,000元、人民幣127,000,000元及人民幣127,000,000元。

開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

貴集團開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。 貴集團根據其過往經驗及目標物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業完工成本及銷售物業將產生的成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。有關撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。 貴集團尚未就其所有物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

如有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉可用以扣減應課稅溢利，則遞延稅務資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉進行確認。在釐定可予確認的遞延稅項資產時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及程度，以及未來稅項規劃戰略作出重大判斷。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，遞延稅項資產總額的賬面值分別為人民幣109,105,000元、人民幣114,163,000元及人民幣159,286,000元。進一步詳情載於財務資料附註31。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於有關期間各期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘按使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，貴集團須考慮多項因素，例如因生產變動或改進或市場對有關資產提供的產品或服務的需求改變而產生的技術性或商業性過時、資產預期用途、預期自然損耗、資產維修及保養以及使用資產的法律或類似限制。資產可使用年期的估計乃根據貴集團對於類似用途的類似資產的經驗作出。

倘物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及／或剩餘價值與先前估計不同，則增加折舊。可使用年期及剩餘價值於各財政年度結算日根據情況變化進行檢討。

4. 經營分部資料

出於管理需要，貴集團並未按其產品及服務組成業務單位，而僅有一個可呈報經營分部。管理層整體監督貴集團經營分部的經營業績，以就資源分配和表現評估作出決策。

由於貴集團來自外部客戶的收益僅源自其在中國內地的業務經營，且貴集團並無非流動資產位於中國內地以外，故並無呈列地區資料。

由於有關期間並無任何單一客戶個別貢獻貴集團收益的10%以上，故並無呈列主要客戶資料。

5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為貴集團的營業額)指銷售物業及租賃物業所得收入，扣除營業稅及其他銷售相關稅項及獲允許的折扣。

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益			
銷售物業	271,316	317,052	870,856
物業租賃收入	4,922	5,349	5,717
	<u>276,238</u>	<u>322,401</u>	<u>876,573</u>
減：營業稅及政府附加費	(17,734)	(19,201)	(50,685)
	<u>258,504</u>	<u>303,200</u>	<u>825,888</u>

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
其他收入			
政府補助	217	—	—
銀行利息收入	561	1,318	2,338
可供出售投資所得收入	55	75	2,912
其他	121	47	34
	<u>954</u>	<u>1,440</u>	<u>5,284</u>
收益			
投資物業公平值收益	14,252	256	—
出售投資物業的收益	1,042	—	—
出售附屬公司的收益	—	—	244
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	99	—
	<u>15,294</u>	<u>355</u>	<u>244</u>
	<u>16,248</u>	<u>1,795</u>	<u>5,528</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
銀行貸款利息	26,786	31,506	43,300
關聯方貸款利息	15,460	17,033	11,317
減：資本化利息	(35,763)	(42,786)	(52,456)
融資成本總額	<u>6,483</u>	<u>5,753</u>	<u>2,161</u>

7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

附註	截至	截至	截至
	二零一二年 十二月三十一日 止年度	二零一三年 十二月三十一日 止年度	二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	184,018	219,920	587,443
折舊	14 2,341	3,482	3,775
無形資產攤銷	19 42	52	268
經營租賃項下的最低租賃付款	541	520	584
預付土地租賃款項攤銷	18 45	45	45
核數師酬金	260	326	250
僱員福利開支(不包括董事酬金)：			
工資及薪金	9,118	9,737	9,789
退休金計劃供款	2,242	2,348	2,490
員工福利開支	724	993	1,443
政府補助	(217)	—	—
銀行利息收入	(561)	(1,318)	(2,338)
來自可供出售投資的收入	(55)	(75)	(2,912)
出售投資物業的收益	(1,042)	—	—
出售附屬公司的收益	35 —	—	(244)
投資物業公平值變動	15 (14,252)	(256)	—
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	(99)	—
其他開支：			
出售物業、廠房及設備項目的虧損	—	13	2
出售投資物業的虧損	—	627	—

8. 董事及最高行政人員薪酬

貴公司於二零一四年十一月三日在開曼群島註冊成立。白選奎先生、白國華先生、董世光先生及張永成先生分別於二零一五年二月五日、二零一四年十一月十二日、二零一五年二月五日及二零一五年二月五日獲委任為 貴公司的執行董事。白武魁先生於二零一五年二月五日獲委任為 貴公司執行董事兼行政總裁。

若干董事從 貴集團現時旗下的附屬公司收取薪酬，以作為出任附屬公司董事的報酬。附屬公司財務報表所列報的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	120	120	—
其他薪酬：			
薪金、花紅、津貼及實物福利	1,130	1,372	1,355
退休金計劃供款	140	141	112
	<u>1,390</u>	<u>1,633</u>	<u>1,467</u>

(a) 獨立非執行董事

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、花紅、津貼 及實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袁綸華先生 ⁽¹⁾	40	—	—	40
劉銀棟先生 ⁽¹⁾	40	—	—	40
郭蘇保女士 ⁽¹⁾	40	—	—	40
	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、花紅、 津貼及實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袁綸華先生 ⁽¹⁾	40	—	—	40
劉銀棟先生 ⁽¹⁾	40	—	—	40
郭蘇保女士 ⁽¹⁾	40	—	—	40
	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120</u>

(1) 該等董事並非 貴公司董事，彼等已於二零一三年十二月五日辭任。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至二零一二年十二月三十一日止年度

執行董事：

	袍金	薪金、花紅、 津貼及實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
白選奎先生	—	200	24	224
白武魁先生	—	480	24	504
張永成先生	—	125	23	148
董世光先生	—	125	23	148
劉長增先生 ⁽¹⁾	—	100	23	123
張淑萍女士 ⁽¹⁾	—	100	23	123
	<u>—</u>	<u>1,130</u>	<u>140</u>	<u>1,270</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

執行董事：

	袍金	薪金、花紅、 津貼及實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
白選奎先生	—	500	29	529
白武魁先生	—	480	29	509
張永成先生	—	125	28	153
董世光先生	—	125	28	153
劉長增先生 ⁽¹⁾	—	125	27	152
張淑萍女士 ⁽¹⁾⁽²⁾	—	17	—	17
	—	1,372	141	1,513

截至二零一四年十二月三十一日止年度

執行董事：

	袍金	薪金、花紅、 津貼及實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
白選奎先生	—	500	—	500
白武魁先生	—	480	29	509
張永成先生	—	125	28	153
董世光先生	—	125	28	153
劉長增先生 ⁽¹⁾	—	125	27	152
張淑萍女士 ⁽¹⁾⁽²⁾	—	—	—	—
	—	1,355	112	1,467

(1) 該等董事並非 貴公司董事。

(2) 張淑萍女士已於二零一四年十二月二十四日辭任。

白武魁先生為 貴集團行政總裁兼執行董事。

於有關期間並無應付非執行董事任何薪酬。

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

有關期間的五名最高薪酬人士分別包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8(b)。於有關期間其餘三名最高薪酬非董事僱員的薪酬詳情如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅、津貼及實物福利	960	960	960
退休金計劃供款	46	55	55
	<u>1,006</u>	<u>1,015</u>	<u>1,015</u>

薪酬介於以下範圍的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

貴集團須就在 貴集團成員公司成立及經營所在司法權區產生或來自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的法規及規例， 貴集團在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團在香港註冊成立的附屬公司毋須繳納利得稅，因為於有關期間該等附屬公司並無任何現時產生自香港的應課稅溢利。

中國內地即期所得乃根據 貴集團若干中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%稅計提撥備，而該稅率乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的中國企業所得稅法釐定。

根據自一九九四年一月一日起生效的中國土地增值稅(「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的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地租賃權益、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值價值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

貴集團所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
所得稅開支	9,901	11,711	85,336
土地增值稅	9,622	15,800	19,833
遞延稅項(附註31)	(1,351)	(5,295)	(45,123)
年內稅項開支總額	<u>18,172</u>	<u>22,216</u>	<u>60,046</u>

按中國內地法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之間的對賬如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	<u>39,030</u>	<u>36,309</u>	<u>166,481</u>
按中國法定所得稅稅率25%計算	9,758	9,077	41,620
土地增值稅撥備	9,622	15,800	19,833
土地增值稅撥備的稅務影響	(2,406)	(3,950)	(4,958)
不可扣稅開支	1,114	273	3,551
未確認稅項虧損	84	1,016	—
按 貴集團實際稅率計算的稅項開支	<u>18,172</u>	<u>22,216</u>	<u>60,046</u>

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項			
－中國企業所得稅	4,057	5,789	51,152
－中國土地增值稅	185,645	112,408	51,180
	<u>189,702</u>	<u>118,197</u>	<u>102,332</u>

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利均由 貴集團現時旗下各附屬公司賺取。

12. 股息

貴公司自其註冊成立日期以來概無派付或宣派股息。

於二零一四年五月三十日，辰興向其當時股東宣派及批准股息人民幣91,715,000元。股息已於二零一四年九月悉數支付。

13. 母公司權益持有人應佔每股盈利

由於如上文附註2.1所披露編製有關期間的財務資料對本報告而言並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	機械及設備	計算機及 辦公設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年 十二月三十一日						
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日：						
成本	17,388	3,578	4,742	3,801	2,534	32,043
累計折舊	(1,899)	(838)	(765)	(2,903)	—	(6,405)
賬面淨值	15,489	2,740	3,977	898	2,534	25,638
於二零一二年一月一日， 扣除累計折舊	15,489	2,740	3,977	898	2,534	25,638
添置	603	2,506	—	2,376	—	5,485
出售	—	(267)	—	(47)	—	(314)
本年度折舊撥備	(499)	(752)	(788)	(302)	—	(2,341)
於二零一二年 十二月三十一日， 扣除累計折舊	15,593	4,227	3,189	2,925	2,534	28,468
於二零一二年 十二月三十一日：						
成本	17,991	5,817	4,742	6,130	2,534	37,214
累計折舊	(2,398)	(1,590)	(1,553)	(3,205)	—	(8,746)
賬面淨值	15,593	4,227	3,189	2,925	2,534	28,468
於二零一三年 十二月三十一日						
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日：						
成本	17,991	5,817	4,742	6,130	2,534	37,214
累計折舊	(2,398)	(1,590)	(1,553)	(3,205)	—	(8,746)
賬面淨值	15,593	4,227	3,189	2,925	2,534	28,468
於二零一三年一月一日， 扣除累計折舊	15,593	4,227	3,189	2,925	2,534	28,468
添置	—	2,122	185	402	8,315	11,024
出售	—	(330)	—	(22)	—	(352)
本年度折舊撥備	(598)	(997)	(820)	(1,067)	—	(3,482)
於二零一三年 十二月三十一日， 扣除累計折舊	14,995	5,022	2,554	2,238	10,849	35,658

	樓宇	汽車	機械及設備	計算機及 辦公設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年						
十二月三十一日：						
成本	17,991	7,609	4,927	6,510	10,849	47,886
累計折舊	(2,996)	(2,587)	(2,373)	(4,272)	—	(12,228)
賬面淨值	<u>14,995</u>	<u>5,022</u>	<u>2,554</u>	<u>2,238</u>	<u>10,849</u>	<u>35,658</u>
二零一四年						
十二月三十一日						
於二零一三年						
十二月三十一日及						
二零一四年一月一日：						
成本	17,991	7,609	4,927	6,510	10,849	47,886
累計折舊	(2,996)	(2,587)	(2,373)	(4,272)	—	(12,228)
賬面淨值	<u>14,995</u>	<u>5,022</u>	<u>2,554</u>	<u>2,238</u>	<u>10,849</u>	<u>35,658</u>
於二零一四年一月一日，						
扣除累計折舊	14,995	5,022	2,554	2,238	10,849	35,658
添置	210	2,823	—	3,002	17,607	23,642
收購附屬公司(附註34)	—	—	—	131	—	131
轉撥	28,456	—	—	—	(28,456)	—
出售	—	(21)	—	(3)	—	(24)
出售附屬公司(附註35)	—	—	(1,576)	(13)	—	(1,589)
年內計提的折舊	(366)	(1,500)	(719)	(1,190)	—	(3,775)
於二零一四年						
十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>43,295</u>	<u>6,324</u>	<u>259</u>	<u>4,165</u>	<u>—</u>	<u>54,043</u>
於二零一四年						
十二月三十一日：						
成本	46,657	10,337	779	9,165	—	66,938
累計折舊	(3,362)	(4,013)	(520)	(5,000)	—	(12,895)
賬面淨值	<u>43,295</u>	<u>6,324</u>	<u>259</u>	<u>4,165</u>	<u>—</u>	<u>54,043</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團賬面淨值分別約為人民幣2,034,000元、零及零的若干物業、廠房及設備獲質押以擔保授予貴集團的銀行貸款(附註29)。

15. 投資物業

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	131,000	129,000	127,000
出售	(16,252)	(2,256)	—
公平值調整的收益淨額	14,252	256	—
年末	<u>129,000</u>	<u>127,000</u>	<u>127,000</u>

貴集團的投資物業均位於中國內地，並根據中期租賃持有。

貴集團的投資物業包括於中國的商業物業。貴集團的投資物業於有關期間末根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）所作估值進行重估。投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步詳情載於附註37。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團公平值分別為人民幣129,000,000元、人民幣57,000,000元及人民幣57,000,000元的投資物業獲質押以擔保授予貴集團的銀行貸款（附註29）。

公平值等級

下表闡述 貴集團投資物業的公平值計量等級：

	活躍市場 的報價 (第一級)	重要可觀察 輸入數據 (第二級)	重要不可 觀察輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
二零一二年十二月三十一日				
商業物業	—	—	129,000	129,000
二零一三年十二月三十一日				
商業物業	—	—	127,000	127,000
二零一四年十二月三十一日				
商業物業	—	—	127,000	127,000

於有關期間內，第一級與第二級之間的公平值計量並無轉撥，亦無第三級轉入或轉出。

以下為所用估值技術及投資物業估值主要輸入數據的概要：

投資物業	估值技術	重要不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
二零一二年 十二月三十一日	收入法	當時市場租金	每平方米每月人民幣20元至 人民幣116元
		收益率	7.00%
二零一三年 十二月三十一日	收入法	當時市市場租金	每平方米每月人民幣20元至 人民幣116元
		收益率	7.00%
二零一四年 十二月三十一日	收入法	當時市市場租金	每平方米每月人民幣21元至 人民幣139元
		收益率	7.00%

當時市場租金乃根據獨立估值師對標的物業及其他可資比較物業內的近期租賃交易的觀點進行估計。估計租賃價值單獨大幅增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅增加(減少)。收益率單獨大幅增加(減少)將引致投資物業的公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值所作假設的變動會導致收益率出現反向變動。

16. 於附屬公司的投資

	貴公司		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本計	—	—	61

附屬公司的詳情載於附註1。

於二零一四年十二月三十一日，計入 貴公司流動負債的應付附屬公司款項人民幣61,000元為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日 貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
非控股權益持有的股權百分比：			
辰興四川	—	16.11%	16.11%
晉中開發	—	—	49.00%
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分配至非控股權益的年內溢利／(虧損)：			
辰興四川	—	(341)	2,065
晉中開發	—	—	28
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於報告日期非控股權益的累計結餘：			
辰興四川	—	35,575	37,640
晉中開發	—	—	48,835
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

下表載列上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為任何公司間對銷前的金額：

	辰興四川	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	87,624	169,741
開支總額	(86,600)	(156,921)
年內溢利	1,024	12,820
年內全面收入總額	1,024	12,820
	<u> </u>	<u> </u>
流動資產	605,991	751,557
非流動資產	240,500	3,494
流動負債	(625,631)	(521,371)
非流動負債	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
經營活動所得現金流量淨額	101,780	44,645
投資活動所得現金流量淨額	698	172
融資活動所用現金流量淨額	(101,006)	(38,962)
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物增加淨額	1,472	5,855
	<u> </u>	<u> </u>

	晉中開發
	二零一四年
	人民幣千元
開支總額	(190)
年內虧損	(190)
年內全面虧損總額	(190)
流動資產	77,320
非流動資產	778,486
流動負債	(606,144)
非流動負債	(150,000)
經營活動所用現金流量淨額	(51,204)
投資活動所得現金流量淨額	274
融資活動所用現金流量淨額	(9,353)
現金及現金等價物減少淨額	(60,283)

17. 開發中物業

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	1,191,155	1,779,925	1,687,588
添置	652,989	420,443	1,123,550
收購附屬公司(附註34)	—	—	704,094
轉至持作出售已竣工物業(附註21)	(64,219)	(512,780)	(1,185,365)
年末賬面值	1,779,925	1,687,588	2,329,867
減：即期部分	(1,542,241)	(1,438,764)	(1,537,681)
非即期部分	237,684	248,824	792,186

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團賬面值分別約為人民幣222,320,000元、人民幣1,474,997,000元及人民幣1,041,711,000元的若干在建物業獲質押以擔保授予貴集團的銀行貸款(附註29)。

18. 預付土地租賃款項

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	1,689	1,644	1,599
於年內確認	(45)	(45)	(45)
年末賬面值	1,644	1,599	1,554
減：計入預付款項、按金及其他應收款項 的即期部分	(45)	(45)	(45)
非即期部分	1,599	1,554	1,509

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團賬面值分別約為人民幣1,644,000元、零及零的若干土地使用權獲質押以擔保授予貴集團的銀行貸款(附註29)。

租賃土地位於中國內地，並根據長期租賃持有。

19. 無形資產

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初			
成本	120	120	1,171
累計攤銷	(42)	(84)	(136)
賬面淨值	78	36	1,035
年初，扣除攤銷	78	36	1,035
添置	—	1,051	231
年內攤銷撥備	(42)	(52)	(268)
年末，扣除攤銷	36	1,035	998
年末			
成本	120	1,171	1,402
累計攤銷	(84)	(136)	(404)
賬面淨值	36	1,035	998

20. 存貨

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料.....	1,714	380	137
在建工程.....	—	1,414	1,681
低值易耗品.....	3	144	22
	<u>1,717</u>	<u>1,938</u>	<u>1,840</u>

21. 持作出售已竣工物業

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	438,453	318,654	611,514
轉撥自在建物業(附註17).....	64,219	512,780	1,185,365
轉撥至已售物業成本.....	(184,018)	(219,920)	(587,443)
年末賬面值.....	<u>318,654</u>	<u>611,514</u>	<u>1,209,436</u>

22. 貿易應收款項

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	<u>655</u>	<u>14,385</u>	<u>2,090</u>

貴集團致力於嚴格控制其未償還應收款項，而高級管理層會定期檢討逾期結餘。鑒於上述原因及貴集團的貿易應收款項與大量多元化的客戶有關，故並無重大信貸風險集中情況。貿易應收款項為不計息。

於有關期間內，貴集團並無提供貿易應收款項減值撥備。

貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	103	13,795	—
1至2年	552	38	2,090
2至3年	—	552	—
	<u>655</u>	<u>14,385</u>	<u>2,090</u>

不被單獨或共同視作減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值	<u>655</u>	<u>14,385</u>	<u>2,090</u>

既未逾期亦未減值的貿易應收款項與大量多元化的客戶有關，彼等近期並無違約記錄。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款項分別包括應收一名董事人民幣552,000元、人民幣552,000元及零，屬按要求還款。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	36,576	33,451	19,786
預付土地租賃款項	45	45	45
其他應收款項	3,173	3,636	13,245
其他可收回稅項	39,700	46,818	65,936
	<u>79,494</u>	<u>83,950</u>	<u>99,012</u>

其他應收款項無擔保、不計息且並無固定還款期。

以上資產既未逾期亦未減值。計入以上結餘的金融資產與應收款項有關，該等應收款項近期並無拖欠記錄。

24. 可供出售投資

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按公平值	9,000	20,000	36,000

非上市投資指投資於由中國內地獲發牌金融機構所發行的若干金融資產。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，金融資產投資的預期到期年收益率分別為5.5%、4.5%及1.8%。

25. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)	119,763	221,671	434,395
減：已抵押存款	(13,091)	(33,033)	(40,880)
現金及現金等價物	106,672	188,638	393,515

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣119,763,000元、人民幣221,671,000元及人民幣434,316,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，根據晉中市中級人民法院(「法院」)就山西榆次華益型鋼實業有限公司(「山西榆次華益」)提起的一項訴訟發出的民事裁決，已抵押存款中的人民幣22,851,000元及人民幣30,000,000元已遭凍結(附註39(b))。

26. 貿易應付款項

貿易應付款項基於還款到期日的賬齡分析如下：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	157,069	102,160	645,456
1至2年	205,720	28,838	8,495
2至3年	34,032	21,401	5,120
3至4年	13,890	33,195	5,668
4至5年	16,337	11,191	26,633
5年以上	—	14,020	10,118
	<u>427,048</u>	<u>210,805</u>	<u>701,490</u>

貿易應付款項乃無擔保、免息及通常根據工程進度結算。

27. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	貴集團		
	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工資及福利	3,692	5,264	6,680
應付政府部門款項	8,631	12,543	15,334
銷售物業按金	3,267	22,718	11,509
建築按金	3,074	4,367	2,216
應付銷售佣金	—	436	689
應付第三方款項	9,728	4,215	28,213
應付利息	—	653	2,001
政府墊款 ⁽¹⁾			
— 龍田項目一期	—	—	471,799
— 保障性住房	—	—	15,243
應付當時股東款項	—	—	20,116
應付稅項(企業所得稅除外)	272	439	28,242
	<u>28,664</u>	<u>50,635</u>	<u>602,042</u>

(1) 政府墊款指從晉中經濟技術開發區管理委員會所得的付款，作為建設龍田項目一期以及保障性住房的開發成本，該付款將支付予供應商。

其他應付款項乃無擔保、免息及須按要求償還。

28. 客戶墊款

客戶墊款指於各有關期間末應收買方有關 貴集團預售物業的銷售所得款項。

29. 計息銀行借款

	實際利率	到期年份	人民幣千元
	(%)		
於二零一二年十二月三十一日			
即期			
銀行貸款－有抵押	8.10	二零一三年	47,000
長期銀行貸款即期部分－有抵押	8.65-9.96	二零一三年	62,500
			<u>109,500</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	6.76-7.32	二零一四年	150,000
於二零一三年十二月三十一日			
即期			
銀行貸款－有抵押	8.10	二零一四年	47,000
長期銀行貸款即期部分－有抵押	6.76-7.38	二零一四年	187,000
			<u>234,000</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	6.76-7.38	二零一五年至 二零一六年	235,000
二零一四年十二月三十一日			
即期			
銀行貸款－有抵押	7.68	二零一五年	47,000
長期銀行貸款即期部分－有抵押	6.77-7.38	二零一五年	220,000
			<u>267,000</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	6.15-6.77	二零一六年	360,000

貴集團的若干銀行貸款由以下各項抵押：

- (i) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，質押 貴集團分別為人民幣2,034,000元、零及零的若干物業、廠房及設備(附註14)；
- (ii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，質押 貴集團分別為人民幣129,000,000元、人民幣57,000,000元及人民幣57,000,000元的若干投資物業(附註15)；

(iii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，質押 貴集團分別為人民幣222,320,000元、人民幣1,474,997,000元及人民幣1,041,711,000元的若干在建物業(附註17)；及

(iv) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，質押 貴集團分別為人民幣1,644,000元、零及零的若干預付土地租賃款項(附註18)。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，控股股東就 貴集團最高分別為人民幣43,000,000元、零及零的若干銀行貸款作擔保。

30. 政府補助

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	64,630	112,126	206,626
添置	47,496	94,500	70,752
年末賬面值	<u>112,126</u>	<u>206,626</u>	<u>277,378</u>

貴集團所收取作為財務補貼的政府補助乃用於支付上市開支，並將於所有條件達成後確認為收入。

31. 遞延稅項

於有關期間內遞延稅項資產的變動如下：

	應計土地 增值稅	預付企業 所得稅	稅項虧損	應計工資	集團內公司間 交易應佔的 未變現溢利	政府補助	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年							
十二月三十一日	64,361	19,540	5,533	658	629	16,158	106,879
年內計入／(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	<u>(17,577)</u>	<u>9,823</u>	<u>(2,041)</u>	<u>210</u>	<u>(63)</u>	<u>11,874</u>	<u>2,226</u>
於二零一二年							
十二月三十一日	46,784	29,363	3,492	868	566	28,032	109,105
年內計入／(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	<u>(18,010)</u>	<u>1,474</u>	<u>(2,283)</u>	<u>242</u>	<u>10</u>	<u>23,625</u>	<u>5,058</u>
於二零一三年							
十二月三十一日	28,774	30,837	1,209	1,110	576	51,657	114,163
年內計入／(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	<u>(17,723)</u>	<u>47,893</u>	<u>(1,209)</u>	<u>285</u>	<u>(170)</u>	<u>16,047</u>	<u>45,123</u>
於二零一四年							
十二月三十一日	<u>11,051</u>	<u>78,730</u>	<u>—</u>	<u>1,395</u>	<u>406</u>	<u>67,704</u>	<u>159,286</u>

於有關期間內遞延稅項負債的變動如下：

	因投資物業 而作出的 公平值調整
	人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日	26,362
年內扣除自損益的遞延稅項(附註10)	875
於二零一二年十二月三十一日	27,237
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	(237)
於二零一三年十二月三十一日	27,000
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	—
於二零一四年十二月三十一日	27,000

以下為就財務報告而對 貴集團的遞延稅項結餘的分析：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的			
遞延稅項資產淨額	81,868	87,163	132,286

根據中國企業所得稅法，於中國內地設立的外商獨資企業須就其向外國投資者宣派的股息繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協定，則可按較低的預扣稅稅率納稅。就 貴集團而言，適用稅率為10%。因此， 貴集團須就於中國內地設立的附屬公司就二零零八年一月一日後產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，並無就 貴集團於中國內地設立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯返盈利須予繳納的預扣稅確認任何遞延稅項。董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地用於擴展 貴集團的業務，故該等附屬公司近期內不太可能分派有關盈利。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，與投資於在中國內地設立且並無確認遞延稅項負債的附屬公司的暫時性差異總金額分別約為人民幣325,613,000元、人民幣337,778,000元及人民幣324,413,000元。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	3,656	7,720	—

由於該等虧損乃產生自己有一段時間處於虧損狀態的附屬公司，且相信不太可能會有應課稅溢利用以抵銷稅項虧損，故並無就該等將於一至五年內到期的虧損確認遞延稅項資產以抵銷未來應課稅溢利。

貴公司向其股東派付股息時不會受到所得稅影響。

32. 股本

貴公司於二零一四年十一月三日註冊成立，法定股本為380,000港元（相當於人民幣300,000元），分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於二零一四年十二月三十一日，貴公司的已發行股本為72港元（相當於人民幣57元），分為7,228股每股面值0.01港元的股份。

由於貴公司於二零一二年及二零一三年十二月三十一日尚未註冊成立，故並無呈列有關日期的任何法定及已發行資本。

33. 儲備

貴集團於各有關期間的儲備金額及其變動情況於財務資料的綜合權益變動表中呈列。

法定盈餘儲備

根據中國公司法，在中國註冊為國內企業的貴集團若干附屬公司須將其稅後溢利（按照相關的中國會計準則釐定）的10%撥至其法定盈餘儲備，直至儲備達到其註冊資本的50%。在遵守中國公司法所載的若干限制事項的前提下，部分法定盈餘儲備可轉增股本，惟資本化後的餘額不得低於註冊資本的25%。

資本儲備

貴集團的資本儲備指於 貴公司註冊成立前 貴集團旗下公司的繳足資本總額。

於二零一三年九月十二日，四川長興實業(集團)有限公司(「四川長興」)向辰興四川額外注資人民幣139,200,000元。於注資完成後， 貴集團於辰興四川的股權由100%降至83.89%。所注資款項人民幣139,200,000元(扣除稅項人民幣1,375,000元)與四川長興分佔辰興四川的資產淨值之間的差額入賬列為資本儲備。

於二零一四年十二月二十四日及作為重組的一部分， 貴集團向辰興股東收購辰興，現金代價為人民幣203,809,000元，已於二零一五年一月悉數支付。

34. 業務合併

於二零一四年八月十四日， 貴集團通過向晉中開發注資人民幣51,000,000元收購晉中開發51%股權。晉中開發從事物業開發，而此收購乃作為 貴集團開展龍田項目的戰略的一部分。晉中開發的少數股東對重大財務及營運政策有大量參與權並有批准或否決與晉中開發相關活動有關的決定的能力。因此， 貴集團對晉中開發並無控制權。儘管 貴集團擁有晉中開發51%的投票權，但晉中開發由 貴集團與少數股東共同控制。因此，晉中開發入賬列為合營公司。

於二零一四年十二月十九日，與晉中開發股東的決策權有關的主要條款已改變，倘50%或50%以上的投票贊成一項股東決議案，則該決議案獲通過。 貴集團擁有晉中開發51%投票權並持有董事會大部分成員席位。因此， 貴集團有能力批准與晉中開發相關活動有關的決定並取得對晉中開發的控制權。因此，晉中開發自二零一四年十二月十九日起入賬列為 貴集團的附屬公司。

於收購日期晉中開發資產及負債的公平值如下：

	附註	就收購確認 的公平值
		人民幣千元
物業、廠房及設備	14	131
開發中物業	17	704,094
其他應收款項		20,755
現金及銀行結餘		83,873
其他應付款項、已收按金及應計費用		(559,247)
計息銀行借款		(150,000)
按公平值計的可識別資產淨值總額		99,606
非控股權益		(48,807)
先前所持51%股權的公平值		(50,799)
收購的商譽		—

與收購附屬公司有關的現金流量的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	—
所收購的現金及銀行結餘	83,873
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	83,873

自收購起，晉中開發於截至二零一四年十二月三十一日止年度為 貴集團帶來營業額及綜合溢利分別為零及人民幣58,000元。

倘合併於年初進行，則年內來自 貴集團持續營運的收益及 貴集團的溢利分別為人民幣825,888,000元及人民幣106,338,000元。

35. 出售附屬公司

於二零一四年十一月十五日，貴集團訂立買賣協議以向獨立第三方出售其於Beijing Chen Xing Real Estate Agency Company Limited (「Beijing Chen Xing」) 的全部股權，總代價為人民幣100,000元。

	附註	二零一四年 人民幣千元
所出售的負債淨額：		
物業、廠房及設備	14	1,589
現金及銀行結餘		136
預付款項及其他應收款項		655
可收回稅項		180
其他應付款項及應計費用		(2,704)
		(144)
出售附屬公司的收益	7	244
		100
由以下方式支付：		
現金		100

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	100
所出售的現金及銀行結餘	(136)
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額	(36)

36. 資產抵押

由貴集團的資產作抵押的貴集團銀行貸款的詳情，載於財務資料的附註14、15、17、18及29。

37. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期磋商為一至五年。租賃條款一般會規定租戶須支付保證金。

於各有關期間末，貴集團根據與租戶所訂立、屆滿情況如下的不可撤銷經營租賃所應收取的未來最低租賃款項總額為：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	4,394	4,873	4,105
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	3,945	980
	<u>4,394</u>	<u>8,818</u>	<u>5,085</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干物業。物業的租期磋商為一至兩年，於各有關期間末，貴集團根據屆滿情況如下的不可撤銷經營租賃所應支付的未來最低租賃款項總額為：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	288	240	262
第二年至第五年(包括首尾兩年)	240	—	—
	<u>528</u>	<u>240</u>	<u>262</u>

38. 承擔

除上文附註37所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
物業開發活動	<u>1,373,005</u>	<u>2,176,431</u>	<u>1,036,807</u>

39. 或然負債

(a) 於各有關期間末，並未於財務資料中計提撥備的或然負債如下：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就向 貴集團物業買家 授出的按揭融資向銀行作出的擔保	<u>301,596</u>	<u>267,362</u>	<u>518,507</u>

貴集團為若干銀行向 貴集團已竣工持作銷售物業的買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，一旦買家出現拖欠按揭付款的情況，貴集團負責償還違約買家欠付有關銀行的未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款。貴集團屆時將有權接管有關物業的法定業權。貴集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，直至執行個人買家的抵押品協議結束。

貴集團於有關期間並無因就向 貴集團已竣工持作銷售物業的買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，一旦出現拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值將足夠償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，因而並無就擔保計提任何撥備。

- (b) 於二零一三年三月十六日，山西榆次華益向法院對辰興提起訴訟，申索賠償及損失費用合共人民幣40,077,420元（「申索」），理由是辰興未能按辰興與山西榆次華益於二零零六年十一月訂立的安置補償協議及補充協議協定的優惠價格出售住宅單位及零售商舖。董事相信且貴集團的法律顧問認為，辰興可對申索進行有效辯護，因此並無就申索計提撥備，已計提的有關法律及其他成本除外。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，尚未就申索作出判決，已抵押存款總額分別為人民幣22,851,000元及人民幣30,000,000元的資金已根據法院發出的民事裁定凍結（附註25）。

40. 關聯方交易

貴集團的主要關聯方的詳情如下：

姓名／名稱	關係
白選奎先生	董事、最終控股股東
白武魁先生	董事
白國華先生	董事、最終控股股東
山西萬佳物業管理有限公司（「山西萬佳」）	白選奎先生女兒控制的公司
董世光先生	董事
張永成先生	董事

- (a) 除於財務資料其他部分詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方進行以下交易：

	附註	於二零一二年	於二零一三年	於二零一四年
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自董事的貸款				
白武魁先生	(i)	50,000	—	—
償還來自董事的貸款				
白武魁先生		—	—	(140,000)
向董事支付的利息開支				
白武魁先生	(i)	15,460	17,033	11,317
向董事償還利息開支				
白武魁先生	(i)	—	—	(43,810)

	附註	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事墊款				
白國華先生		—	—	733
關聯方墊款				
山西萬佳		10,000	—	—
償還關聯方墊款				
山西萬佳		3,000	4,608	—
退回關聯方墊款還款				
山西萬佳		—	—	732
向關聯方支付的物業管理費				
山西萬佳	(ii)	—	—	364

(i) 貸款按每年12%的利率計息。

(ii) 來自關聯方的物業管理服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(b) 與關聯方的其他交易：

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，控股股東已擔保 貴集團若干銀行貸款分別人民幣43,000,000元、零及零。

(c) 與關聯方的未結餘額：

貴集團於有關期間與其關聯方擁有以下重大結餘：

應收董事款項

	二零一二年 一月一日	最高未 償還款項	二零一二年 十二月 三十一日	高 最高 未償還款項	二零一三年 十二月 三十一日	最高 未償還款項	二零一四年 十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董世光先生*	552	552	552	552	552	552	—
白武魁先生	—	—	—	—	—	8,689	8,689
	<u>552</u>		<u>552</u>		<u>552</u>		<u>8,689</u>

* 結餘乃計入綜合財務狀況表中的「貿易應收款項」。

	附註	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付董事款項				
白選奎先生	(i)	—	—	147,334
白國華先生	(i)	—	—	733
白武魁先生	(ii)	155,460	172,493	27,575
董世光先生	(i)	—	—	4,606
張永成先生	(i)	—	—	4,178
		<u>155,460</u>	<u>172,493</u>	<u>27,575</u>
應付關聯方款項				
山西萬佳	(i)	7,000	2,392	3,124
		<u>7,000</u>	<u>2,392</u>	<u>3,124</u>

(i) 結餘為須按要求償還、無抵押及免息以及須於二零一五年三月悉數清償。

(ii) 結餘人民幣90,000,000元及人民幣50,000,000元為無抵押、分別於二零一三年十一月及二零一四年四月到期並按每年12%的利率計息。餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。未償還貸款人民幣140,000,000元及有關利息開支人民幣43,810,000元已悉數於二零一四年七月、九月及十二月清償。於二零一四年十二月三十一日的結餘人民幣27,575,000元已悉數於二零一五年一月清償。

(d) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,930	2,272	2,355
養老金計劃供款	206	220	218
已向主要管理人員支付的薪酬總額	<u>2,136</u>	<u>2,492</u>	<u>2,573</u>

董事及最高行政人員薪酬的進一步詳情載於財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

於二零一二年十二月三十一日

貴集團

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	655	—	655
可供出售投資	—	9,000	9,000
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	3,173	—	3,173
現金及現金等價物	106,672	—	106,672
抵押存款	13,091	—	13,091
	<u>123,591</u>	<u>9,000</u>	<u>132,591</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	427,048
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	21,433
計息銀行借款	259,500
應付一名關聯方的款項	7,000
應付董事的款項	155,460
	<u>870,441</u>

於二零一三年十二月三十一日

貴集團

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	14,385	—	14,385
可供出售投資	—	20,000	20,000
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	3,636	—	3,636
現金及現金等價物	188,638	—	188,638
抵押存款	33,033	—	33,033
	<u>239,692</u>	<u>20,000</u>	<u>259,692</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	210,805
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	22,214
計息銀行借款	469,000
應付一名關聯方的款項	2,392
應付董事的款項	172,493
	<u>876,904</u>

於二零一四年十二月三十一日

貴集團

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	2,090	—	2,090
可供出售投資	—	36,000	36,000
計入預付款項、按金及其他應收 款項的金融資產	13,245	—	13,245
現金及現金等價物	393,515	—	393,515
已抵押存款	40,880	—	40,880
應收董事款項	8,689	—	8,689
	<u>458,419</u>	<u>36,000</u>	<u>494,419</u>

金融負債

	按攤銷成本 入賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	701,490
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	68,569
計息銀行借款	627,000
應付董事款項	184,426
應付關聯方款項	3,124
	<u>1,584,609</u>

於二零一四年十二月三十一日

貴公司

金融負債

	按攤銷成本 入賬的 金融負債
	人民幣千元
應付附屬公司款項	61
	<u>61</u>

42. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、計息銀行借款的即期部分、應收／付董事及一名關聯方的款項的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

管理層已評估，計息銀行借款的非即期部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款乃 貴集團與一家獨立第三方金融機構根據現行市場利率所作出。

以財務經理為首的 貴集團企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中所用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果與董事會一年訂許兩次，以進行中期及年度財務申報。

可供出售投資的公平值乃採用在年期、信用風險及餘下期限方面類似的工具當前可用的貼現率對預計未來現金流量進行貼現來計算。於各有關期間末， 貴集團自身在可供出售投資方面不履約的風險被評估為並不重大。

公平值等級

下表闡述 貴集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零一二年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計
	活躍市場的報價 (第一級)	重要可觀察輸入數據 (第二級)	重要不可觀察輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	9,000	—	9,000

於二零一三年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計
	活躍市場的報價 (第一級)	重要可觀察輸入數據 (第二級)	重要不可觀察輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	20,000	—	20,000

於二零一四年十二月三十一日

	採用以下各項計量的公平值			總計
	活躍市場的報價 (第一級)	重要可觀察輸入數據 (第二級)	重要不可觀察輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
可供出售投資	—	36,000	—	36,000

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團並無任何按公平值計量的金融負債。

於二零一四年十二月三十一日，貴公司並無任何按公平值計量的金融資產及金融負債。

於有關期間，金融資產及金融負債的公平值計量均無出現第一級與第二級之間的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

43. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、已抵押存款、貿易應收款項及貿易應付款項，均直接產生自其業務經營。貴集團擁有計息銀行借款、應付董事及一名關聯方的款項、其他應收款項及其他應付款項等其他金融資產及負債。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的業務經營提供資金。

貴集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般情況下，貴集團對於風險管理會採取保守的戰略。為將貴集團所面對的風險保持在最低水平，貴集團不會使用以對沖為目的的衍生工具或其他工具。貴集團不會持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。財務總監會審閱及通過管理該等各類風險的政策，有關政策概述如下：

利率風險

貴集團因市場利率變動而須面對的風險主要與貴集團的計息銀行借款(載於附註29)有關。貴集團不會使用衍生金融工具來對沖利率風險。貴集團使用可變利率的銀行借款管理其利息成本。

下表載列在所有其他可變因素維持不變的情況下，貴集團的除稅前溢利對人民幣利率的合理可能變動的敏感度(透過對浮息借貸的影響)。

	基點增加 ／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少)
		人民幣千元
二零一二年		
人民幣	0.5%	(1,298)
人民幣	(0.5%)	1,298
二零一三年		
人民幣	0.5%	(2,345)
人民幣	(0.5%)	2,345
二零一四年		
人民幣	0.5%	(3,135)
人民幣	(0.5%)	3,135

信貸風險

信貸風險指因對手方無力或不願履行其合約責任而導致出現損失的風險。

貴集團的客戶數目龐大，故並無信貸風險集中的情況。貴集團於有關期間並無錄有任何重大的壞賬虧損。

貴集團其他金融資產(主要包括已抵押存款及其他應收款項)的信貸風險來自對手方違約，而最大的風險額等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

貴集團的目標在於透過使用計息銀行借款保持資金持續性與靈活性兩者之間的平衡。貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團的金融負債於有關期間末的到期情況(按合約未貼現付款分類)如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

貴集團

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	16,877	99,474	163,220	—	279,571
貿易應付款項	427,048	—	—	—	—	427,048
計入其他應付款項、 已收按金及應計 費用的金融負債	21,433	—	—	—	—	21,433
應付一名關聯方的款項	7,000	—	—	—	—	7,000
應付董事的款項	15,460	4,200	12,600	151,663	—	183,923
	<u>470,941</u>	<u>21,077</u>	<u>112,074</u>	<u>314,883</u>	<u>—</u>	<u>918,975</u>
已發出的金融擔保： 已擔保的最大金額 (附註39(a))	<u>301,596</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>301,596</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

貴集團

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	10,926	250,787	251,670	—	513,383
貿易應付款項	210,805	—	—	—	—	210,805
計入其他應付款項、 已收按金及應計 費用的金融負債	22,214	—	—	—	—	22,214
應付一名關聯方的款項	2,392	—	—	—	—	2,392
應付董事的款項	32,493	4,200	147,463	—	—	184,156
	<u>267,904</u>	<u>15,126</u>	<u>398,250</u>	<u>251,670</u>	<u>—</u>	<u>932,950</u>
已發出的金融擔保： 已擔保的最大金額 (附註39(a))	<u>267,362</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>267,362</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

貴集團

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	89,878	176,295	413,716	—	679,889
貿易應付款項	701,490	—	—	—	—	701,490
計入其他應付款項、 已收按金及應計 費用的金融負債	68,569	—	—	—	—	68,569
應付關聯方款項	3,124	—	—	—	—	3,124
應付董事款項	184,426	—	—	—	—	184,426
	<u>957,609</u>	<u>89,878</u>	<u>176,295</u>	<u>413,716</u>	<u>—</u>	<u>1,637,498</u>
所提供金融擔保： 所擔保最高款項 (附註39(a))	<u>518,507</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>518,507</u>

於二零一四年十二月三十一日，貴公司金融負債基於合約未貼現款項的到期狀況如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

貴公司

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司款項	61	—	—	—	—	61
	<u>61</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61</u>

計入上述金融擔保合約的金額為擔保的交易對手作出索賠時，貴集團根據安排可能須支付用作償還全數擔保金額的最高金額。基於各有關期間末的預期，貴集團認為有可能須根據安排支付相關款項。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標旨在保障 貴集團持續經營能力及保持優良的信貸評級及穩健的資本比率以支援其業務及盡量提高股東價值。

貴集團管理其資本結構以及根據經濟狀況轉變作出調整。 貴集團可能透過調整向股東派發的股息、向股東退還資本或發行新股份以保持或調整資本結構。

貴集團採用資產負債比率監察資本，資產負債比率為債務總額除以權益總額。債務總額包括計息銀行借款及應付董事款項。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	259,500	469,000	627,000
應付一名董事款項	155,460	172,493	—
債務總額	414,960	641,493	627,000
權益總額	566,675	718,593	578,261
資本負債比率	73.23%	89.27%	108.43%

III. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或其任何附屬公司概無編製有關於二零一四年十二月三十一日後任何期間的經審核財務報表。

此致

辰興發展控股有限公司
列位董事
工銀國際融資有限公司 台照

承董事會命
安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一五年六月二十二日

以下資料概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本文件附錄一)的一部分，且載入本節僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

以下根據上市規則第四章第29段編製的未經審核備考財務資料僅供說明，載於本文節在向有意投資者提供全球發售完成後建議上市對本集團綜合有形資產淨值可能造成的影響的進一步財務資料。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃根據現有可得資料及多項假設、估計及不確定因素編製。

基於此等假設、估計及不確定因素，隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況及業績。

儘管已採取合理審慎的措施編製上述資料，但有意投資者於閱覽資料時務請謹記，該等數字在本質上可予調整，且未必能真實反映本集團的財務狀況。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據下文所載附註編製，旨在說明全球發售的影響，猶如其已於二零一四年十二月三十一日進行。本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅編製作說明用途，且由於其假設性質，未必能真實公平地反映我們的財務狀況。

	截至 二零一四年 十二月三十一日			未經審核 備考經調整	未經審核 備考經調整
	本公司擁有人 應佔綜合有形 資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	綜合每股 股份有形 資產淨值	綜合每股 股份有形 資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	(港元等值)
按每股股份					
2.60港元的發售價計算	490,788	172,137	662,925	1.33	1.68
按每股股份					
3.20港元的發售價計算	490,788	219,477	710,265	1.42	1.80

附註：

1. 如會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示，截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃自截至二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合權益人民幣491,786,000元中扣除無形資產人民幣998,000元後計算得出。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃經扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支後，基於每股股份2.60港元或3.20港元的估計發售價得出。估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.78899元的匯率換算為人民幣。並不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)或可以進行兌換。
3. 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按照已發行500,000,000股股份計算得出，假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成。

B. 有關編製備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料發出的函件全文，以供載入本招股章程內。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作，以就由辰興發展控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料(僅供說明之用)提交報告。備考財務資料包括 貴公司刊發的招股章程第II-2頁所載於二零一四年十二月三十一日的備考綜合有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用標準於附錄二(A)附註1至3載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明 貴公司股份進行全球發售對 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如該交易已於二零一四年十二月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日(會計師報告於該日發佈)止年度的財務報表。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師遵守道德規定，並計劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料而取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

本招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份進行全球發售對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行程序，以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

此致

辰興發展控股有限公司
列位董事 台照

承董事會命
安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一五年六月二十二日

以下為戴德梁行有限公司就其對於二零一五年三月三十一日本集團所持物業價值的意見而編製的日期為二零一五年六月二十二日的招股章程、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



戴德梁行
香港中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示對辰興發展控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業（詳情載於估值證書）進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業於二零一五年三月三十一日（「估值日」）的價值向閣下提供吾等的意見。

市值定義

吾等對各物業的估值指其市值，而市值根據香港測量師學會估值準則（二零一二年版）界定為「資產或負債經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計款額」。

估值基準及假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況(如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素)而引致的估計價格上升或下跌。

除非另有指明，否則在對該等物業進行估值的過程中，吾等假設該等物業在支付象徵式土地使用年費後於指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴貴集團就該等物業業權所發表意見。除非另有指明，否則就吾等的估值而言，吾等假設承授人擁有該等物業的可強制行使業權。此外，吾等假設承授人或該等物業使用人有權於所獲授期限未屆滿的整段期間在不受干擾情況下自由使用或轉讓該等物業。

吾等的估值並無考慮有關該等物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該等物業並無任何可能對其價值構成影響的繁重產權負擔、限制及支出。

就位於中國的物業而言，根據貴集團所提供的資料及貴集團法律顧問競天公誠律師事務所所發表的意見，業權現狀以及主要證書、批文及執照授出情況，載於各估值證書的附註。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會發出的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

估值方法

就第一類及第四類物業而言，吾等採用直接比較法對各項物業進行估值，假設各項物業按現狀出售，並參照有關市場現有的可資比較銷售交易。

吾等對第二類物業進行估值時，採用投資法將現有租約所得的租金收入淨額資本化，且就物業的潛在復歸租金收入作出適當撥備，或(如適用)假設各項物業按現狀出售，並參照有關市場現有的可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

吾等對第三類物業進行估值時，根據各項物業將按照 貴集團向吾等所提供的最新開發計劃開發及竣工的基準進行估值。吾等假設已就開發計劃自有關政府機構獲取一切同意書、批文及許可證，且無繁苛條件或延誤。吾等亦已假設有關於物業的設計及建造符合當地規劃條例，且已經由相關部門批准。在達致吾等的估值時，吾等已參照有關市場現有的可資比較銷售證據採用直接比較法，並已考慮已支銷建築成本及完成開發將予支銷的成本。倘開發竣工，開發價值指吾等假設發展已於估值日期完成的狀況下認為的總值。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴集團及 貴集團法律顧問所提供就有關 貴集團中國物業權益的意見。

資料來源

在估值過程中，吾等於頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於該等物業所擁有的權益提供的資料。有關位於中國的物業，吾等已接受 貴集團向吾等所提供有關規劃批文或法定通告、年期、土地及樓宇識別資料、發展建議、建築成本、樓宇落成日期、佔用詳情、佔地及建築面積、 貴集團應佔權益及其他一切相關事項等的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等概無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地考察

吾等已考察物業的外觀，及在可能情況下亦已考察物業的內部情況。實地考察乃由肖偉先生(高級經理)、胡京湘女士(高級經理)、李博杉先生(經理助理)及劉濤亮先生(估值師助理)於二零一四年九月至二零一五年六月期間進行。然而，吾等概無作出結構測量，惟在考察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。吾等無法就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構性缺陷作出報告，亦並無就任何設施進行任何測試。此外，吾等並無進行實地調查以釐定土壤狀況及設施等方面是否適合任何未來開發。吾等的估值乃基於此等方面屬滿意及於施工期間並無招致特別成本或延誤的假設而編製。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證該等物業的地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供的文件副本所載面積均為正確。

貨幣

除非另有指明，否則本估值報告所列所有金錢金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

辰興發展控股有限公司
中國
山西省
晉中市
榆次區
安寧大街18號
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一五年六月二十二日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 由 貴集團在中國持作銷售或自用的物業			
1. 位於 中國山西省 晉中市榆次區 安寧大街18號 的辦公大樓	12,000,000	100	12,000,000
2. 中國山西省 晉中市榆次區 新華街2號 東順城街 2至6層未售部分	7,000,000	100	7,000,000
3. 中國山西省 晉中市榆次區 東順城街 君豪國際的 多個住宅單位及停車位	80,000,000	100	80,000,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
4. 位於 中國山西省 晉中市榆次區 迎賓西路131號 辦公樓	94,000,000	100	94,000,000
5 中國山西省 晉中市 和順縣濱河路 濱河小區以北 和順會所	6,000,000	100	6,000,000
6. 中國山西省 太原市小店區 長冶路103號 陽光大廈22樓	20,000,000	100	20,000,000
7. 中國山西省 晉中市 榆次經濟技術 開發區匯通路以西 文教城項目二、三、四期 未售部分	165,000,000	100	165,000,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
8. 中國山西省 晉中市榆次區 東順城街 尚座公寓未售部分	2,900,000	100	2,900,000
9. 中國山西省 晉中市榆次區 順城街61號 上東庭院二期未售部分	11,000,000	100	11,000,000
10. 中國四川省 綿陽市科教創業園 劍南西路336號 綿陽優山美郡未售部分	228,000,000	83.89	191,269,200

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國四川省 綿陽市 科教創業園 劍南西路340號 綿陽天禦未售部分	288,000,000	83.89	241,603,200
12. 中國山西省 太原市 尖草坪區 芮城村以南 和平北路以西 龍城優山美郡 太原市一期(南區)未售部分	1,322,000,000	100	1,322,000,000
小計：	2,235,900,000		2,152,772,400

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－由 貴集團在中國持作投資的物業			
13. 中國山西省 晉中市榆次區 東順城街 君豪國際未售零售部分	57,000,000	100	57,000,000
14. 中國山西省 晉中市榆次區 東湖井未售零售部分	70,000,000	100	70,000,000
	小計：		127,000,000
	127,000,000		127,000,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
第三類 – 由 貴集團在中國持有的開發中的物業			
15. 中國山西省 晉中市 榆次經濟技術開發區 匯通路以西 一個擬建開發項目 新興國際文教城項目 四期部分及整個五期	265,000,000	100	265,000,000
16. 中國山西省 晉中市榆次區 龍湖大街以南 一個擬建開發項目 龍田項目	816,000,000	51	416,160,000
17. 中國山西省 晉中市榆次區 東順城街 一個擬建開發項目 順城街地下空間	13,000,000	100	13,000,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
18. 中國山西省 太原市 尖草坪區和平北路以西 芮城村以南 一個擬建開發項目 龍城優山美郡一期	1,340,000,000	100	1,340,000,000
19. 中國四川省 綿陽市 科教創業園 D12地塊 一個擬建開發項目 綿陽長興星城一期	260,000,000	83.89	218,114,000
小計：	2,694,000,000		2,252,274,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)
第四類－由 貴集團在中國持作日後發展的物業			
20. 中國四川省 綿陽市 科教創業園 D12地塊 一個擬建綜合開發項目 綿陽長興星城二期	103,000,000	83.89	86,406,700
21. 中國山西省 太原市尖草坪區和平北路以西 芮城村土地以南 一個擬建開發項目 龍城優山美郡項目二期、三期	無商業價值		無商業價值
小計：	103,000,000		86,406,700
總計	5,159,900,000		4,618,453,100

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持作銷售或自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
1. 位於 中國山西省 晉中市榆次區 安寧大街18號 的辦公大樓	<p>該物業包括於二零零七年完工的一幢三層辦公大樓。</p> <p>該物業總建築面積為1,789.66平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作辦公用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零四九年八月十五日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用。	人民幣 12,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2009)2101913號國有土地使用證，總佔地面積為1,611.17平方米的該物業土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零四九年八月十五日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的第00079354號房屋所有權證，總建築面積為1,798.66平方米的該物業房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作辦公、食堂、鍋爐及安保用途。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律有效，合法及可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的相關證書及批文；
 - (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；

- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行(晉中中都支行)；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部出讓金均已付清及結算。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 對該物業進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣6,900元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區辦公場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類辦公開發項目進行比較。辦公場所的價格約為人民幣6,250元至人民幣6,500元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
2. 中國山西省 晉中市榆次區 新華街2號 東順城街 2至6層未售 部分	<p>該物業包括於二零零七年完工的一個辦公開發項目的未售辦公部分。</p> <p>該物業總建築面積為1,198.90平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作辦公用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零四三年七月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業空置。	人民幣 7,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2010)2300418號國有土地使用證，總佔地面積為239.23平方米的該物業土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零四三年七月二十九日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的第00072784號房屋所有權證，總建築面積為1,198.90平方米的該物業房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作辦公用途。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律有效，合法及可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的相關證書及批文；
 - (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部出讓金均已付清及結算。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 對該物業進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣5,900元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區辦公場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類辦公開發項目進行比較。辦公場所的價格約為人民幣6,250元至人民幣6,500元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值
3. 中國山西省晉中市榆次區東順城街君豪國際的多個住宅單位及停車位	<p>該物業包括於二零零七年完工的一個綜合開發項目的多個住宅單位及停車位。</p> <p>該物業總建築面積為15,705.13平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零七五年十二月十二日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業空置。	人民幣80,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2011)300594號國有土地使用證，總佔地面積4,520.17平方米的該物業的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零七五年十二月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的第00089761號房屋所有權證，總建築面積69,440.19平方米的該發展項目的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作住宅及倉庫用途。

據 貴集團告知，該物業包括該發展項目中上述總建築面積的多個部分。

- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行（晉中中都支行）；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (5) 根據貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 對該物業進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣5,100元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的價格約為人民幣4,745元至人民幣5,743元／平方米。在作出適當調整（包括但不限於樓齡、位置、面積及質素）後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值								
4. 位於 中國山西省 晉中市榆次區 迎賓西路 131號辦公樓	<p>該物業包括於二零一四年完工的一幢9層辦公樓及一個地下室。</p> <p>該物業總建築面積為10,707.98平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,761.56</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>7,946.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>10,707.98</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零一五年十一月五日屆滿，作商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	2,761.56	辦公室	7,946.42	總計：	10,707.98	於估值日，該物業由 貴集團佔用。	人民幣 94,000,000元
用途	建築面積 (平方米)										
零售	2,761.56										
辦公室	7,946.42										
總計：	10,707.98										

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2013)0201003號國有土地使用證，總佔地面積3,974.13平方米的該物業的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零一五年十一月五日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的房屋所有權證第00144687號及第00144688號，總建築面積10,707.98平方米的物業的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作辦公室及零售用途。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行（晉中中都支行）；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (5) 根據貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 對該物業進行估值時，吾等假設零售部分的售價約為人民幣14,000元／平方米，辦公部分的售價約為人民幣7,200元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區零售及辦公場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類零售及辦公開發項目進行比較。零售場所的售價約為人民幣6,667元至人民幣15,000元／平方米。辦公場所的價格約為人民幣6,250元至人民幣6,500元／平方米。在作出適當調整（包括但不限於樓齡、位置、面積及質素）後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
5. 中國山西省 晉中市 和順縣濱河路 濱河小區 以北和順 會所	<p>該物業包括一家於二零零八年完工的會所。</p> <p>該物業總建築面積為833.05平方米。</p> <p>該物業位於晉中和順縣中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作娛樂用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零七六年九月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業置空。	人民幣 6,000,000元

附註：

- (1) 根據和順國土資源局所發出的第(2008)0070134003號國有土地使用證，總佔地面積60,110.30平方米的該物業的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零七六年九月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的第00001894號房屋所有權證，總建築面積833.05平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作娛樂用途。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 對該物業進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣7,200元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區商業場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類商業開發項目進行比較。商業場所的價格約為人民幣8,037元至人民幣9,722元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
6. 中國山西省 太原市小店區 長冶路103號 陽光大廈22樓	<p>該物業包括於二零零七年完工的一幢22層高辦公樓的一個辦公樓層。</p> <p>該物業總建築面積為1,344.48平方米。</p> <p>該物業位於太原市小店區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零五二年六月二十二日屆滿，作辦公室用途。</p>	於估值日，該物業由 貴集團佔用。	人民幣 20,000,000元

附註：

- (1) 根據太原市房地產管理局所發出的第S201500942號房屋所有權證，總建築面積1,344.48平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作辦公室用途。
- (2) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (3) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業；及
 - (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (4) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

房屋所有權證	有
營業執照	有

- (5) 對該物業進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣15,000元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區辦公場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類辦公開發項目進行比較。辦公場所的價格約為人民幣12,000元至人民幣16,000元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值								
7. 中國山西省晉中市榆次經濟技術開發區匯通路以西文教城項目二、三、四期未售部分	<p>該物業包括於二零零九年至二零一四年期間完工的綜合開發項目的多個住宅及零售單位。</p> <p>該物業總建築面積為25,962.76平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,533.07</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,429.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>25,962.76</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於晉中市郊區的榆次經濟技術開發區。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業土地使用權獲授不同年期（參閱附註1）。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	22,533.07	零售	3,429.69	總計：	25,962.76	於估值日，該物業置空。	人民幣 165,000,000元
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	22,533.07										
零售	3,429.69										
總計：	25,962.76										

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2012)0206002、(2012)0206003、(2008)0206002及(2008)0206004至(2008)0206006號的國有土地使用證，總佔地面積327,450.77平方米的物業的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，土地使用年期不同，詳情載列如下：

證書編號	土地使用權年期	期數	佔地面積 (平方米)
(2012) 0206002 ...	於二零八二年六月十八日屆滿，作住宅用途	4期	50,886.55
(2012) 0206003 ...	於二零五二年六月十八日屆滿，作商業用途	4期	2,678.24
(2008) 0206002 ...	於二零七五年七月二十九日屆滿，作住宅用途	2期	17,968.42
(2008) 0206004 ...	於二零七七年三月二十一日屆滿，作住宅用途	3期	66,131.86
(2008) 0206005 ...	於二零七八年五月二十一日屆滿，作住宅用途	3期	11,398.98
(2008) 0206006 ...	於二零七七年三月二十一日屆滿，作住宅用途	3期	178,386.72

- (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的第00064759及00096456至00096407號房屋所有權證，總建築面積418,906.27平方米的該發展項目的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作商業及零售用途。

據 貴集團告知，該物業包括該開發項目中上述總建築面積的多個部分。

- (3) 根據的4期第13-01號的預售許可證，總建築面積68,840.16平方米的該物業獲准進行預售。
- (4) 根據第DBJ04-214-200號建設工程竣工驗收證書，總建築面積74,991.10平方米的該開發項目多個部分的建築工程已通過竣工驗收。

- (5) 據 貴集團告知，根據多份買賣協議，總建築面積15,671.70平方米的部分該物業已按約人民幣80,000,000元的總代價預售但未交付於個人買方。吾等在估值中已計及該等部分及上述金額。

- (6) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。

- (7) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
- (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司取得了相關建設工程竣工驗收證書，且就該物業取得個別房屋所有權證無任何法律阻礙；
- (iv) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。

- (8) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

- (9) 對該物業進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣5,700元至人民幣6,700元／平方米，及零售部分的售價約為人民幣9,700元至人民幣16,000元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣5,080元至人民幣6,170元／平方米。零售場所的售價約為人民幣6,667元至人民幣15,000元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
8. 中國山西省 晉中市榆次區 東順城街 尚座公寓 未售部分	<p>該物業包括於二零零九年完工的一個稱為Solo尚座的商業開發項目的未售辦公室及零售部分。</p> <p>該物業總建築面積為311.83平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零三四年十二月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業空置。	人民幣 2,900,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2008)2310052號國有土地使用證，該物業總佔地面積2,410.97平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零三四年十二月二十九日屆滿，作商業用途。
 - (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的第00098473號房屋所有權證，該發展項目總建築面積9,583.41平方米的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作零售用途。
- 據 貴集團告知，該物業包括該開發項目中上述總建築面積的多個部分。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
 - (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 對該物業進行估值時，吾等假設辦公部分的售價約為人民幣5,800元／平方米，零售部分的售價約為人民幣11,000元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區零售場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集同一地區內的同類辦公／零售開發項目進行比較。辦公場所的價格約為人民幣6,100元至人民幣6,500元／平方米。零售場所的售價約為人民幣6,667元至人民幣15,000元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
9. 中國山西省 晉中市榆次區 順城街61號 上東庭院二期 未售部分	<p>該物業包括於二零一一年完工的一個綜合開發項目的未售住宅部分。</p> <p>該物業總建築面積為2,219.28平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零七八年二月二十五日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業空置。	人民幣 11,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2008)2310144號國有土地使用證，該物業總佔地面積17,030.52平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零七八年二月二十五日屆滿，作住宅用途。
 - (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局所發出的00119250號及00119251號房屋所有權證，該發展項目總建築面積25,448.91平方米的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作住宅用途。
- 據 貴集團告知，該物業包括該開發項目中上述總建築面積的多個部分。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
 - (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 對該物業進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣5,100元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的價格約為人民幣4,800元至人民幣5,743元／平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值												
10. 中國四川省 綿陽市 科教創業園 劍南西路336號 綿陽優山美郡 未售部分	<p>該物業包括於二零一二年落成的一個綜合開發項目的多個住宅單位、零售單位及停車位。</p> <p>該物業總建築面積為53,812.45平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,688.46</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,768.62</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,064.30</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,291.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>53,812.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於綿陽科教創業園中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零七七年十二月九日(作住宅用途)及二零五三年二月五日(作商業用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	40,688.46	零售	1,768.62	停車場	8,064.30	配套設施	3,291.07	總計：	53,812.45	於估值日，該物業空置。	<p>人民幣 228,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 83.89%權益： 人民幣 191,269,200元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	40,688.46														
零售	1,768.62														
停車場	8,064.30														
配套設施	3,291.07														
總計：	53,812.45														

附註：

- 根據綿陽市人民政府發出的第(2013) 05476號國有土地使用證，該物業總佔地面積74,123.73平方米的土地使用權已歸屬於四川辰興房地產發展有限公司，年期分別於二零七七年十二月九日(作住宅用途)及二零五三年二月五日(作商業用途)屆滿。
- 根據2份房屋所有權證第0250162號及第0250163號，該開發項目總建築面積7,861.44平方米部分的房屋所有權已歸屬於四川辰興房地產發展有限公司。
- 根據第51070800000858號營業執照，四川辰興房地產發展有限公司於二零零七年十一月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- 據 貴集團告知，根據多份買賣協議，該物業總建築面積約9,194.19平方米的部分已按約人民幣40,989,036元的總代價出售予個人買家但尚未交付。吾等在估值中已計及該等部分及上述金額。

- (5) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 四川辰興房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 四川辰興房地產發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|---------|---------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(多個部分) |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 對該物業進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣4,400元至人民幣6,000元／平方米，零售部分的售價約為人民幣12,800元／平方米，停車位部分的售價約為每個停車位人民幣85,000元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及商業場所以及停車位的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣4,700元至人民幣6,765元／平方米。零售場所的售價約為人民幣15,000元至人民幣21,000元／平方米。停車位的售價約為每個停車位人民幣80,000元至人民幣100,000元。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
11. 中國四川省 綿陽市 科教創業園 劍南西路340號 綿陽天禦 未售部分	<p>該物業包括於二零一四年落成的一個綜合開發項目的多個住宅單位、零售單位及停車位。</p> <p>該物業總建築面積為64,019.59平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,328.19</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,264.71</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,426.69</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>64,019.59</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於綿陽科教創業園中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零七七年十二月九日(作住宅用途)及二零五三年二月五日(作商業用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	54,328.19	零售	1,264.71	其他	8,426.69	總計：	64,019.59	於估值日，該物業空置。	<p>人民幣 288,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 83.89%權益： 人民幣 241,603,200元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	54,328.19												
零售	1,264.71												
其他	8,426.69												
總計：	64,019.59												

附註：

- 根據綿陽市人民政府發出的第(2013) 05475號國有土地使用證，該物業總佔地面積68,529.09平方米的土地使用權已歸屬於四川辰興房地產發展有限公司，年期分別於二零七七年十二月九日(作住宅用途)及二零五三年二月五日(作商業用途)屆滿。
- 根據綿陽市建設局所發出的第(2011) 0229至(2011) 0233號建築工程施工許可證，建築面積為116,946.90平方米的開發項目的建設工程符合工程施工規定，並獲批准進行。
- 根據第(2014)0036號至第0039號建設工程竣工驗收證書，該物業的建築工程已通過竣工驗收。
- 根據第510708000000858號營業執照，四川辰興房地產發展有限公司於二零零七年十一月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (5) 據 貴集團告知，根據多份買賣協議，該物業總建築面積約27,790平方米的部分已按約人民幣123,590,013元的總代價出售予個人買家但尚未交付。吾等在估值中已計及該等部分及上述金額。
- (6) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 四川辰興房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 四川辰興房地產發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (7) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 對該物業進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣4,600元/平方米，零售部分的售價約為人民幣13,000元/平方米，停車位部分的售價約為每個停車位人民幣85,000元至人民幣130,000元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所以及停車位的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣4,700元至人民幣5,500元/平方米。零售場所的售價約為人民幣15,000元至人民幣21,000元/平方米。停車位的售價約為每個停車位人民幣80,000元至人民幣100,000元。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值								
12. 中國山西省 太原市 尖草坪區芮 城村以南 和平北路 以西，龍城 優山美郡 太原市一期 南區未售部分	<p>該物業包括於二零一四年落成的一個綜合開發項目的多個住宅單位及零售單位。</p> <p>該物業總建築面積為222,537.93平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>191,793.44</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>30,744.49</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>222,537.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於太原尖草坪區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零四九年九月三十日屆滿(作商業用途)及於二零五九年九月三十日屆滿(作住宅用途)。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	191,793.44	零售	30,744.49	總計：	222,537.93	於估值日，該物業空置。	人民幣 1,322,000,000 元
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	191,793.44										
零售	30,744.49										
總計：	222,537.93										

附註：

- (1) 根據太原市國土資源局發出的第(2010) 00279及(2010)00280號國有土地使用證，該物業總佔地面積225,132.80平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期分別於二零四九年九月三十日(作商業用途)及二零五九年九月三十日(作住宅用途)屆滿。
- (2) 根據晉中市國土資源局與辰興房地產發展股份有限公司所訂立的第1401082008091-1號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予辰興房地產發展股份有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：太原市尖草坪區和平北路以西芮城村以南土地
 - (ii) 佔地面積：418,489.60平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 總建築面積：1,211,772.80平方米
 - (v) 土地出讓金：人民幣528,820,064元

- (3) 據 貴集團告知，根據多份買賣協議，該物業總建築面積約140,077.69平方米的部分已按約人民幣689,000,000元的總代價預售予個人買家但尚未交付。吾等在估值中已計及該等部分及上述金額。
- (4) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (5) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
 - (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行(榆次中都支行)；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 對該物業進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣5,400元/平方米，及零售部分的售價約為人民幣12,000元/平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣6,400元至人民幣7,500元/平方米。零售場所的售價約為人民幣16,667元至人民幣24,000元/平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值
13. 中國山西省晉中市榆次區東順城街君豪國際未售零售部分	<p>該物業包括於二零零七年落成的一個綜合開發項目的多個零售單位。</p> <p>該物業總建築面積為8,602.88平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作零售用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零三九年四月十六日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業出租予多名租戶，最遲租約於二零一五年十二月八日屆滿。月租約人民幣 195,000元。	人民幣 57,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局發出的第(2009)2300249號國有土地使用證，該物業總佔地面積2,944.81平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零三九年四月十六日屆滿，作商業用途。
 - (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局發出的第00089761號房屋所有權證，該開發項目總建築面積64,211.89平方米的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作零售用途。
- 據 貴集團告知，該物業包括該開發項目中上述總建築面積的多個部分。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
 - (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行（榆次中都支行）；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (5) 根據貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 吾等採用投資法時作出的關鍵假設為：

市場月租(每平方米)	資本化比率
人民幣54元至人民幣139元	7.0%

進行估值時，吾等已參考同一地域的近期多個租賃情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同類商業開發項目進行比較。該等大型零售租賃的租金水平約為人民幣92元至人民幣196元／平方米／月。

吾等收集並分析近期多個銷售情況，並注意到，就零售場所而言，該等銷售的收益率一般為6.1%至7.6%。

我們所假設的上述市場租金情況與該物業內以及上述其他同類物業的近期租賃水平一致。經考慮我們對所收集的可資比較物業分析得出的收益率，該資本化比率屬合理。釐定資本化比率時，吾等亦將(包括但不限於)物業位置、質素以及商業氛圍等因素考慮在內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
14. 中國山西省 晉中市榆次區 東湖井 未售零售部分	<p>該物業包括於二零零零年落成的一個綜合開發項目的多個零售單位。</p> <p>該物業總建築面積為10,610.00平方米。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作零售用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零三九年四月十六日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業出租予多名租戶，最遲租約於二零一五年九月十七日屆滿。月租約人民幣 190,000元。	人民幣 70,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局發出的第(2009)2300701及(2011)2300440號國有土地使用證，該物業總佔地面積2,944.81平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零三九年四月十六日屆滿，作商業用途。
 - (2) 根據晉中市住房保障和城鄉建設管理局發出的第00086086及00089709號房屋所有權證，該發展項目總建築面積17,626.26平方米的房屋所有權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，作零售用途。
- 據 貴集團告知，該物業包括該開發項目中上述總建築面積的多個部分。
- (3) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
 - (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行（榆次中都支行）；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (5) 根據貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (6) 吾等採用投資法時作出的關鍵假設為：

市場月租(每平方米)	資本化比率
人民幣21元至人民幣68元	7.0%

進行估值時，吾等已參考同一地域的近期多個租賃情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同類商業開發項目進行比較。該等大型零售租賃的租金水平約為人民幣29元至人民幣196元／平方米／月。

吾等收集並分析近期多個銷售情況，並注意到，就零售場所而言，該等銷售的收益率一般為6.1%至7.6%。

我們所假設的上述市場租金情況與該物業內以及上述其他同類物業的近期租賃水平一致。經考慮我們對所收集的可資比較物業分析得出的收益率，該資本化比率屬合理。釐定資本化比率時，吾等亦將(包括但不限於)物業位置、質素以及商業氛圍等因素考慮在內。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持有的開發中的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值												
15. 中國山西省晉中市榆次經濟技術開發區匯通路以西一個擬建開發項目新興國際文教城項目四期部分及整個五期	<p>該物業建於佔地面積53,564.79平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業目前正在建設中，計劃開發為住宅及商業用途的項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的規劃建築面積的組成情況如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>47,407.22</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,058.47</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,767.80</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,044.63</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>73,278.12</td> </tr> </tbody> </table> <p>整個開發項目計劃於二零一五年底完工。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零五二年六月十八日(作商業用途)及二零八二年六月十八日(作住宅用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	47,407.22	零售	5,058.47	停車場	19,767.80	配套	1,044.63	總計：	73,278.12	於估值日，該物業處於建設當中。	人民幣 265,000,000元
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	47,407.22														
零售	5,058.47														
停車場	19,767.80														
配套	1,044.63														
總計：	73,278.12														

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局發出的第(2012) 0206002及(2012) 0206003號國有土地使用證，該物業佔地面積53,564.79平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期分別於二零五二年六月十八日(作商業用途)及二零八二年六月十八日(作住宅用途)屆滿。

- (2) 根據晉中市國土資源局與辰興房地產發展股份有限公司所訂立的第(2012) 7號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予辰興房地產發展股份有限公司，詳情如下：
- | | | |
|------------|---|----------------|
| (i) 位置 | : | 晉中市榆次區匯通路以西 |
| (ii) 佔地面積 | : | 53,564.79平方米 |
| (iii) 用途 | : | 商業及住宅 |
| (iv) 總建築面積 | : | 85,002.00平方米 |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣75,600,000元 |
- (3) 根據第2012-22號建設用地規劃許可證，該物業佔地面積分別為2,678.24平方米(作商業用途)及50,886.55平方米(作住宅用途)的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據第2013-71號建設工程規劃許可證，該開發項目總建築面積為62,329.46平方米的建設工程符合建設工程規定，並獲批准進行。
- (5) 根據晉中市城鄉建設委員會所發出的第1424OK201209121301及1424OK201404041301號建築工程施工許可證，該開發項目總建築面積為73,147.87平方米的建設工程符合工程施工規定，並獲批准進行。
- (6) 於二零一五年三月三十一日，該物業(倘竣工)的開發價值為人民幣342,000,000元。
- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積20,976.98平方米的住宅部分已獲預售，總代價為約人民幣122,000,000元。吾等進行估值時已計及該等部分及上述金額。
- (8) 根據 貴集團所提供資料，於二零一五年三月三十一日的已支銷建設成本為約人民幣146,000,000元及完成該物業的估計剩餘建設成本為人民幣32,000,000元。吾等於估值過程中已考慮有關成本。
- (9) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (10) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 辰興房地產發展股份有限公司就該物業取得房屋所有權證無任何法律阻礙；

- (iv) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (11) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

- (12) 對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣5,200元至人民幣6,500元/平方米，零售部分的售價約為人民幣7,800元至人民幣12,000元/平方米，停車位部分的售價約為每個停車位人民幣100,000元。

對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所以及停車位的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣5,080元至人民幣6,170元/平方米。零售場所的售價約為人民幣6,667元至人民幣15,000元/平方米。停車位的售價約為每個停車位人民幣100,000元至人民幣120,000元。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值												
16. 中國山西省 晉中市榆次區 龍湖大街以南 一個擬建 開發項目 龍田項目	<p>該物業建於佔地面積129,048.52平方米的五幅土地上。</p> <p>該物業目前正在建設中，計劃開發為住宅及商業用途項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的規劃建築面積組成情況如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>263,472.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>113,973.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>69,703.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,485.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>449,633.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>整個開發項目計劃於二零一六年完工。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零五四年九月十一日(作商業用途)及二零八四年九月十一日(作住宅用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	263,472.00	零售	113,973.00	停車場	69,703.00	配套	2,485.00	總計：	449,633.00	於估值日，該物業於建設當中。	<p>人民幣 816,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 人民幣 416,160,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	263,472.00														
零售	113,973.00														
停車場	69,703.00														
配套	2,485.00														
總計：	449,633.00														

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局所發出的第(2014) 0202002至(2014) 0202006號國有土地使用證，該物業佔地面積129,048.52平方米的土地使用權已歸屬於晉中開發區房地產開發有限公司，年期分別於二零五四年九月十一日(作商業用途)屆滿及於二零八四年九月十一日(作住宅用途)屆滿。

- (2) 根據晉中市國土資源局與晉中開發區房地產開發有限公司所訂立的第(2014) 19至(2014) 23號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予辰興房地產發展股份有限公司，詳情如下：
- (i) 位置：龍湖大街以南
 - (ii) 佔地面積：129,048.52平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 總建築面積：352,587.00平方米
 - (v) 土地出讓金：人民幣389,200,000元
- (3) 根據第2015-01至2015-05號建設用地規劃許可證，該物業總佔地面積分別為63,654.05平方米(作商業用途)及65,394.47平方米(作住宅用途)的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據第2015-01及2015-05號建設工程規劃許可證，該開發項目總建築面積為449,633.60平方米的建設工程符合建設工程規定，並獲批准進行。
- (5) 根據晉中市城鄉建設委員會所發出的第14240K201501190501、14240K201501190601及14240K201501190701號建築工程施工許可證，該開發項目建築面積為449,633.60平方米的建設工程符合工程施工規定，並獲批准進行。
- (6) 於二零一五年三月三十一日，該物業(倘竣工)的開發價值為人民幣2,318,000,000元。
- (7) 根據貴集團所提供資料，於二零一五年三月三十一日的已支銷建設成本為約人民幣547,000,000元而完成該物業的估計剩餘建設成本為人民幣787,000,000元。吾等於估值過程中已考慮有關成本。
- (8) 根據第140791200013651號營業執照，晉中開發區房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣15,000,000元。
- (9) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 晉中開發區房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 晉中開發區房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。

(10) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(11) 對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣5,000元/平方米，零售部分的售價約為人民幣6,200元至人民幣9,200元/平方米，停車位部分的售價約為每個停車位人民幣100,000元。

對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所以及停車位的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣5,080元至人民幣6,170元/平方米。零售場所的售價約為人民幣6,667元至人民幣15,000元/平方米。停車位的售價約為每個停車位人民幣100,000元至人民幣120,000元。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
17. 中國山西省 晉中市榆次區 東順城街 一個擬建 開發項目 順城街 地下空間	<p>該物業建於佔地面積約2,944.81平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業目前正在建設中，計劃開發為商業用途的項目。根據貴集團所提供資料，該物業的規劃建築面積為1,407平方米。</p> <p>整個開發項目計劃於二零一五年年底完工。</p> <p>該物業位於晉中榆次區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期於二零三九年四月十六日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業處於建設當中。	人民幣 13,000,000元

附註：

- (1) 根據晉中市國土資源局發出的第(2009)2300249號國有土地使用證，該物業佔地面積2,944.81平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期於二零三九年四月十六日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據第2012-136號建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為1,407.00平方米的建設工程符合建設工程規定，並獲批准進行。
- (3) 根據晉中市城鄉建設委員會所發出的第142401201301210101號建築工程施工許可證，該開發項目建築面積為1,407.00平方米的建設工程符合工程施工規定，並獲批准進行。
- (4) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。

- (5) 於二零一五年三月三十一日，該物業(倘竣工)的開發價值為人民幣14,000,000元。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，於二零一五年三月三十一日的已支銷建設成本為約人民幣13,000,000元而完成該物業的估計剩餘建設成本為人民幣380,000元。吾等在估值中已計及上述金額。
- (7) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按押及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (8) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (9) 對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等假設該物業的售價約為人民幣9,000元/平方米。

對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等已參考同一地區商業場所的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內的同類商業開發項目進行比較。零售場所的售價約為人民幣6,667元至人民幣15,000元/平方米。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
18. 中國山西省 太原市 尖草坪區 和平北路以西 芮城村以南 一個擬建 開發項目 龍城優山美郡 一期	<p>該物業建於總佔地面積225,132.80平方米的兩幅土地上。</p> <p>該物業目前正在建設中，計劃開發為住宅及商業用途的項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的構成規劃建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>306,009.54</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>26,723.27</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>136,530.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>469,263.59</td> </tr> </tbody> </table> <p>整個開發項目計劃於二零一七年完工。</p> <p>該物業位於太原尖草坪區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零四九年九月三十日(作商業用途)及二零五九年九月三十日(作住宅用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	306,009.54	零售	26,723.27	停車場	136,530.78	總計：	469,263.59	於估值日，該物業處於建設當中。	人民幣 1,340,000,000 元
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	306,009.54												
零售	26,723.27												
停車場	136,530.78												
總計：	469,263.59												

附註：

- (1) 根據太原市國土資源局發出的第(2010) 00279及(2010) 00280號國有土地使用證，該物業總佔地面積225,132.80平方米的土地使用權已歸屬於辰興房地產發展股份有限公司，年期分別於二零四九年九月三十日(作商業用途)及二零五九年九月三十日(作住宅用途)屆滿。

- (2) 根據太原市國土資源局與辰興房地產發展股份有限公司所訂立的第1401082008091-1號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予辰興房地產發展股份有限公司，詳情如下：
- | | | |
|------------|---|----------------------|
| (i) 位置 | : | 太原市尖草坪區和平北路以西芮城村土地以南 |
| (ii) 佔地面積 | : | 418,489.60平方米 |
| (iii) 用途 | : | 商業及住宅 |
| (iv) 總建築面積 | : | 1,211,772.80平方米 |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣528,820,064元 |
- (3) 根據第(2010) 0129號建設用地規劃許可證，該物業建築面積為481,257.20平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據41份建設工程規劃許可證，該開發項目總建築面積為815,672.26平方米的建設工程符合建設工程規定，並獲批准進行。
- (5) 根據太原市城鄉建設委員會所發出的38份建築工程施工許可證，該開發項目總建築面積為815,672.36平方米的建設工程符合工程施工規定，並獲批准進行。
- (6) 根據第(2013) 0110號及第(2014) 0071至(2014) 0078號共9份商品房預售許可證，該物業總建築面積203,902.18平方米的多個部分已獲允許進行預售。
- (7) 於二零一五年三月三十一日，該物業(倘竣工)的開發價值為人民幣2,216,000,000元。
- (8) 據 貴集團告知，該物業總建築面積96,180.41平方米的住宅部分及387個停車位已獲預售，總代價為約人民幣547,000,000元。吾等進行估值時已將其計入。
- (9) 根據 貴集團所提供資料，於二零一五年三月三十一日的已支銷建設成本為約人民幣799,000,000元，而完成該物業的估計剩餘建設成本為人民幣320,000,000元。吾等於估值時已計及該等部分及上述金額。
- (10) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (11) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - 辰興房地產發展股份有限公司為該物業的唯一合法土地使用著，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；

- (iii) 辰興房地產發展股份有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行（榆次中都支行）；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (12) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (13) 對該物業（倘竣工）開發價值進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣5,400元／平方米，零售部分的售價約為人民幣11,000元至人民幣12,000元／平方米，停車位部分的售價約為每個停車位人民幣110,000元。

對該物業（倘竣工）開發價值進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所以及停車位的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣6,400元至人民幣7,500元／平方米。零售場所的售價約為人民幣16,667元至人民幣24,000元／平方米。停車位的售價約為每個停車位人民幣110,000元至人民幣140,000元。在作出適當調（包括但不限於樓齡、位置、面積及質素）整後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值												
19. 中國四川省 綿陽市科教 創業園D12地塊 一個擬建 開發項目 綿陽長興星城 一期	<p>該物業建於總佔地面積104,308.47平方米的兩幅土地上。</p> <p>該物業目前正在建設中，計劃開發為住宅及商業用途的項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的規劃建築面積的組成情況如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>218,544.0</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,403.3</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>47,806.5</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,550.5</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>296,304.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>整個開發項目計劃於二零一七年完工。</p> <p>該物業位於綿陽科教創業園中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零八零年一月十四日(作住宅用途)及二零五零年一月十四日(作商業用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	218,544.0	零售	25,403.3	停車場	47,806.5	配套	4,550.5	總計：	296,304.3	於估值日，該物業處於建設當中。	<p>人民幣 260,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 83.89%權益： 人民幣 218,114,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	218,544.0														
零售	25,403.3														
停車場	47,806.5														
配套	4,550.5														
總計：	296,304.3														

附註：

- (1) 根據綿陽市人民政府所發出的2份國有土地使用證第(2010)4387號及第(2010)14581號，該物業總佔地面積104,308.47平方米的土地使用權已歸屬於四川辰興房地產發展有限公司，年期分別於二零零八年一月十四日(作住宅用途)及二零零五年一月十四日(作商業用途)屆滿。
- (2) 根據綿陽市國土資源局與四川辰興房地產發展有限公司所訂立的第(2010) 0004及(2010) 00089號2份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予四川辰興房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 合同編號 : [2010] 0004
 - (ii) 位置 : 科教創業園D-12B地塊
 - (iii) 佔地面積 : 51,240.84平方米
 - (iv) 用途 : 住宅及商業
 - (v) 土地溢價 : 人民幣100,534,528元
 - (i) 合同編號 : [2010] 00089
 - (ii) 位置 : 科教創業園D-12A地塊
 - (iii) 佔地面積 : 53,067.63平方米
 - (iv) 用途 : 住宅及商業
 - (v) 土地溢價 : 人民幣104,118,690元
- (3) 根據第(2010)0083號至0084號建築工程施工許可證，總建築面積為261,427.87平方米的開發項目的建設工程符合工程施工規定，並獲批准進行。
- (4) 於二零一五年三月三十一日，該物業(倘竣工)的開發價值為人民幣1,428,000,000元。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，於二零一五年三月三十一日的已支銷建設成本為約人民幣45,700,000元且該物業竣工時估計剩餘建設成本為人民幣678,700,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該等金額。
- (6) 根據第510708000000858號營業執照，四川辰興房地產發展有限公司於二零零七年十一月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (7) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 四川辰興房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 四川辰興房地產發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；

- (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行(綿陽新華支行)；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。
- (8) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (9) 對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等假設住宅部分的售價約為人民幣4,600元/平方米，零售部分的售價約為人民幣12,000元/平方米，停車位部分的售價約為每個停車位人民幣85,000元。

對該物業(倘竣工)開發價值進行估值時，吾等已參考同一地區住宅及零售場所以及停車位的近期多個售價情況。吾等所甄選的可資比較物業的特點可與該物業進行比較。吾等收集有同一地區內設有配套零售設施的同類住宅開發項目進行比較。住宅場所的售價約為人民幣4,500元至人民幣4,900元/平方米。零售場所的售價約為人民幣15,000元至人民幣21,000元/平方米。停車位的售價約為每個停車位人民幣80,000元至人民幣100,000元。在作出適當調整(包括但不限於樓齡、位置、面積及質素)後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值														
20. 中國四川省 綿陽市科教 創業園D12地塊 一個擬建綜合 開發項目綿陽 長興星城二期	<p>該物業計劃建於總佔地面積104,308.47平方米的兩幅土地上。</p> <p>該物業計劃開發為住宅及商業用途的項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的規劃建築面積的組成情況如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,066.9</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>32,066.2</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>22,118.6</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>44,732.3</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,266.0</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>150,250.0</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於綿陽科教創業園中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權年期分別於二零八年一月十四日(作住宅用途)及二零五零年一月十四日(作商業用途)屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	50,066.9	零售	32,066.2	公寓	22,118.6	停車場	44,732.3	配套	1,266.0	總計：	<u>150,250.0</u>	於估值日，該物業為空置地盤。	<p>人民幣 103,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 83.89%權益： 人民幣 86,406,700元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																
住宅	50,066.9																
零售	32,066.2																
公寓	22,118.6																
停車場	44,732.3																
配套	1,266.0																
總計：	<u>150,250.0</u>																

附註：

- (1) 根據綿陽市人民政府所發出的2份國有土地使用證，該物業總佔地面積104,308.47平方米的土地使用權已歸屬於四川辰興房地產發展有限公司，年期分別於二零八零年一月十四日(作住宅用途)及二零五零年一月十四日(作商業用途)屆滿。
- (2) 根據綿陽市國土資源局與四川辰興房地產發展有限公司所訂立的第(2010)0004及(2010)00089號2份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予四川辰興房地產發展有限公司，詳情如下：
 - (i) 合同編號：(2010)0004
 - (ii) 位置：科教創業園D-12B地塊
 - (iii) 佔地面積：51,240.84平方米
 - (iv) 用途：住宅及商業
 - (v) 土地溢價：人民幣100,534,528元
 - (i) 合同編號：(2010) 00089
 - (ii) 位置：科教創業園D-12A地塊
 - (iii) 佔地面積：53,067.63平方米
 - (iv) 用途：住宅及商業
 - (v) 土地溢價：人民幣104,118,690元
- (3) 根據第510708000000858號營業執照，四川辰興房地產發展有限公司於二零零七年十一月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；
 - (ii) 四川辰興房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程取得政府的有關證書及批文；
 - (iii) 四川辰興房地產發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須解除按揭或事先取得承按人的同意；
 - (iv) 該物業已按揭予中國工商銀行(綿陽新華支行)；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及結清。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 在對該物業進行估值時，吾等已採納直接比較法。假設樓面地價為約人民幣980元／平方米。

對該物業進行估值時，吾等已參考該地區內的土地價格。樓面地價的價格介乎約人民幣729元至人民幣886元／平方米。在作出適當調整後，吾等所假設的單價與相關可資比較物業的單價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值												
21. 中國山西省 太原市 尖草坪區 和平北路以西 芮城村 土地以南 一個擬建 開發項目 龍城優山美郡 項目二期、 三期	該物業計劃建於佔地面積 193,356.80平方米的一幅土地上。	於估值日，該物業為 空置地盤。	無商業價值 (見附註1)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>452,326</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>39,474</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>100,000</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>26,100</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>617,900</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	452,326	零售	39,474	停車場	100,000	配套設施	26,100	總計：	617,900		
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	452,326														
零售	39,474														
停車場	100,000														
配套設施	26,100														
總計：	617,900														
	<p>該物業位於太原尖草坪區中心。周邊開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業作住宅、商業及配套用途。</p>														

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已結清，該物業於二零一五年三月三十一日現況下的市值將為人民幣520,000,000元。

- (2) 根據太原市國土資源局與辰興房地產發展股份有限公司所訂立的第1401082008091-1號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予辰興房地產發展股份有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 太原市尖草坪區和平北路以西芮城村土地以南
- (ii) 佔地面積 : 418,489.60平方米
- (iii) 用途 : 商業及住宅
- (iv) 總建築面積 : 1,211,772.80平方米
- (v) 土地出讓金 : 人民幣528,820,064元

根據土地使用權出讓合同第1401082008091-1號的條訂及據 貴集團告知，已開拓地盤面積193,356.8平方米的該物業土地使用權證仍在申請中。

- (3) 根據第(2010) 0129號建設用地規劃許可證，該物業建築面積為481,257.20平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據第140700200000986號營業執照，辰興房地產發展股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣203,809,172元，有效營業期自二零零四年十二月二十一日起。
- (5) 吾等已獲提供有關該業權的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地使用權出讓合同根據中國法律屬有效、合法且可強制執行；及
 - (ii) 該物業的國有土地使用證仍在申請中。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，該物業的業權及主要批文及執照的批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

以下載列本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一四年十一月三日根據開曼群島法例第22章(一九六一年第三項法例，經綜合及修訂)公司法(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)組成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱訂明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限；本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)；根據公司法第27(2)條的規定，無論有任何關於公司利益的問題，本公司擁有並能夠全面行使一個完全行為能力的自然人的全部職能；且考慮到本公司乃一間獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱中所載有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於二零一五年六月十二日採納。以下乃細則若干條文的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文及賦予任何股份或類別股份持有人任何特權的規限下，本公司可藉普通決議案釐定(倘無任何該項釐定或該項釐定並無作出特別規定，則由董事會釐定)發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行可由本公司或股份持有人選擇贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證，賦予其持有人按不時釐定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券的權利。

在公司法及細則條文以及(倘適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有任何特權或限制的前提下，董事會可處置本公司所有未發行的股份。董事會可全權酌情決定，按其認為適當時間、代價、條款及條件向其認為適當人士提呈發售、配發股份，或授出購股權或以其他方式處置股份，但不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何股份配發、提呈發售、授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行任何有關股份配發、提呈發售、授出購股權或處置股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。在任何情況下，因前述句子而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的特別條文。然而，董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力、作為及事情，且該等權力、作為及事情並非細則或公司法規定須經本公司於股東大會上所行使或作出者。

(iii) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或與其退任有關的代價(並非合約規定須付予董事者)，必須經本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押品

細則具有關於禁止向董事提供貸款的條文。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中所擁有的權益。

董事可於出任董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位(擔任本公司核數師除外)，並在細則的規限下，董事會可釐定條款，除或根據任何其他細則規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可作為或出任由本公司發起的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員，或以其他方式擁有該公司的權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該其他公司的董事、高級人員或股東，或因擁有該其他公司的權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。在細則另有規定的規限下，董事會亦可以其認為適當的各種方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任何委任董事或委任彼等其中一名為該其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該其他公司董事或高級人員支付酬金。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事，概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其任何職位或獲利崗位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。董事於其中有利益關係的該等合約或任何其他合約或安排亦不得因此無效，而參與訂約或有該利益關係的任何董事，毋須因其董事職位或由此而建立的受信關係，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。董事倘知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益的性質。倘董事其後方知悉其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首個董事會會議上申明其利益的性質。

董事不得就批准與其或其任何緊密聯繫人(定義見細則)有重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(其亦不得計入法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密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招致或承擔債務，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其任何緊密聯繫人根據擔保或彌償保證，或透過提供抵押品而承擔本公司或其任何附屬公司的債項或義務的全部或部分責任(不論個別或共同地承擔)，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；

- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或有關由本公司或任何其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司的股份、債權證或其他證券的權益而與其他本公司股份、債權證或其他證券的持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的購股權計劃、養老基金或退休、身故或傷殘福利計劃，或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人一般不會給予與該等計劃或基金有關的一類人士的任何特權或利益。

(vi) 酬金

本公司將不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案以其他方式指示外)將按董事會可能協議的比例及方式由董事派付，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職時間短於有關期間，則僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦將有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債權證的另行會議，或其他有關執行董事職務而合理地預期會產生或已產生的所有差旅費、酒店及附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責的職務，則董事會可釐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酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時決定的酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、該等其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下一段均包括擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司自資負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的規限下，支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利給予僱員、前任僱員及受彼等供養人士或上述任何人士，包括該等僱員、前任僱員或受彼等供養人士根據前段所述計劃或基金已經或可以享有的福利(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述任何養老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的任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)須輪值告退，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會上輪值告退一次。輪值退任的董事應包括任何有意退任而無意膺選連任的董事。任何其他退任的董事應為自上次獲選連任或委任以來任期最長的董事，倘多名董事於同日獲選連任，則將以抽籤方式釐定須告退的董事(除非彼等間另有協定)。本公司並無有關董事到達某一年齡上限時退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事填補董事會臨時空缺或增補現有董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將直至其獲委任後的首屆股東大會為止，並須於該大會膺選連任。任何獲委任以增補現有董事會人數的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時其將合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合出任董事的資格。

本公司可藉普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟須不影響該董事就其與本公司訂立任何合約遭違反而提出損害賠償的任何索償)，董事並可於罷免該董事的會議上藉普通決議案委任另一名人士取代其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名，惟董事人數並無上限。

董事可於下列情況下離職：

- (aa) 倘其向本公司當時的註冊辦事處或在董事會會議上向本公司提交書面通知辭職；
- (bb) 變得神智不清或身故；
- (cc) 倘其在並無特別告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其已委任替任董事出席)及董事會議決罷免其職務；
- (dd) 倘其宣佈破產或收到接管令，或終止付款或與債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 倘其根據法律不得出任董事；
- (ff) 倘其因任何法律條文不再為董事，或根據細則被免除職位。

董事會可不時委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、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，董事會可釐定任期及條款，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予權力、職權及酌情權時，須遵守董事會對其不時施行的任何規例。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力以籌集或借入資金，或將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現有及日後)及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押品。

附註：該等與細則大致相同的條文可藉本公司特別決議案批准修改。

(ix) 董事會議事程序

董事會可為議程進行會議、休會及以彼等認為適當的其他方式處理會議。在任何會議上提出的問題，須以大多數票通過釐定。倘票數相同，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(x) 董事及高級人員名冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。該名冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長登記，任何有關董事或高級人員的變動，必須於三十(30)日內知會註冊處處長。

(b) 更改組織章程文件

本公司可於股東大會上藉特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改章程大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司根據公司法有關條文可不時藉普通決議案：

- (i) 增加其股本、增加金額所分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及拆分為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份分為多類股份，惟不得影響先前本公司於股東大會上或董事釐定賦予現有股份持有人的任何股份特權分別所附任何優先、遞延、合資格或特殊權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何股份細分為面額低於大綱所指定的股份，惟須符合公司法條文的規限，以便有關細分任何股份的決議案釐定，在因細分股份而形成的股份持有人之間，一股或多股股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何該等限制規限，因本公司有權對尚未發行股份或新股份附以權利；或

- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

本公司可在公司法條文的規限下通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 變更現有股份或各類別股份的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利(該類別股份發行條款另有規定則除外)，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人的書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而作出變更、修訂或廢除。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的各次股東大會，惟所需的法定人數(出席續會所需者除外)為兩名親身出席持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的股東或受委代表，而任何續會的法定人數則為兩名親身出席股東或受委代表(不論其所持股份數目)。該類別股份的每名持有人，每持有該類別股份一股即可以投票表決方式投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利，將不會因增設或發行與其享有同等地位的額外股份而被視為已作變更，惟該等股份發行條款的附有權利另有明確規定則除外。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

根據細則，本公司特別決議案必須於股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委代表，以不少於四分之三大多數票投票通過。有關股東大會須已根據細則規定正式發出通知(進一步詳情見下文2(i)段)。

任何特別決議案的副本須於其獲通過後十五(15)日內，補交予開曼群島公司註冊處處長。

按細則定義，普通決議案指於根據細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委代表以過半數票通過的決議案。

(f) 表決權

在任何股份當時所附任何表決特權或限制的規限下或根據細則，於任何股東大會上倘以投票方式表決，則每名親身出席的股東或其受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表，每持有一股繳足股份的持有人即可投一票，惟就上述目的而言，於催繳股款或分期股款前已就股份繳付或入賬列為實繳的股款不作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可以真誠批准僅有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而每名親身出席的股東(或如為公司則以正式獲授權代表出席)或受委代表將有權投一票，倘股東為結算所(或其代名人)而委任多於一名代表，則每名該等獲委任人士有權以舉手方式投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代名人)，則其可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會上擔任其代表，倘此項授權涉及超過一名人士，則該項授權應列明每名獲授權人士所獲授權股份數目及類別。根據該項條文獲授權人士將被視為獲正式授權而毋須進一步證據證明，且此獲授權人士應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使與該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力(包括倘批准以舉手方式表決，則有權以舉手方式個別投票)，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司知悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)的規則須就本公司任何個別決議案放棄投票，或受限於僅可就本公司任何個別決議案投贊成或反對票，則該股東或代表該股東所投而違反上述規定或限制的票數將不會計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年以外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會釐定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會起計十五(15)個月或不遲於採納細則日期起計十八(18)個月，除非該段較長期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及審核

董事會須安排備存有關本公司收支款項、有關該等收支事項及本公司物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或為真實公平地反映本公司狀況及解釋其交易所需所有其他事項的真確賬冊。

賬目須備存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時供任何董事查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司的任何賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利是法律所賦予或董事會或本公司於股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(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介於其註冊辦事處提供可能須予提供的其賬簿副本或當中部分。

本公司將於股東大會上提呈的每份資產負債表及損益表(包括法律規定須附錄於表後的每份文件)的副本連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日與股東週年大會通知同時寄給每名按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法律，包括指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下，本公司可向上述人士寄發節錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要作為代替，惟任何該等人士有權以書面通知本公司，要求除財務報表概要以外，額外獲寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

核數師的委任及規管委任條款與任期及其職責於任何時間均須依照細則條文處理。本公司於股東大會上或按照股東所決定方式釐定核數師酬金。

核數師按照公認核數準則審核本公司財務報表。核數師須按照公認核數準則編撰書面報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本招股章程所指的公認核數準則，可為開曼群島境外任何國家或司法權區的核數準則。倘屬如此，則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) 會議通告及會上進行的事項

召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告。召開任何其他股東大會(包括股東特別大會)則須於最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日前發出通告。通告必須註明舉行會議的時間及地點，倘會處理特別事項，則必須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向本公司所有股東(根據細則條文或所持有股份的發行條款而無權收取該等通告的股東除外)及本公司當時的核數師發出每次股東大會通告。

雖然本公司(倘獲指定證券交易所規則允許)以較上述通告為短的時間召開大會，惟於獲得下列人士同意的情況下，大會亦將視作已正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，有權出席及在會上投票的本公司所有股東同意；及
- (ii) 倘召開任何其他大會，有權出席及於會上投票的大多數股東(即合共佔全體股東大會上的總投票權不少於百分之九十五(95%)的大多數股東)同意。

所有於股東特別大會處理的事項一概作特別事項論；除下列事項被視為普通事項外，所有於股東週年大會上處理的事項，亦一概作特別事項論：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 省覽並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 就提呈發售、配發、授出有關購股權，或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值百分之二十(20%)以下的未發行股份而向董事授出任何授權或權力；及

(gg) 向董事授出購回本公司證券的任何授權或權力。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)規定的格式或董事會批准其他格式的轉讓文據進行，並以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或彼等代表簽署，惟董事會可於其認為適當情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。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。

於任何適用法律允許下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何股東名冊總冊登記的股份轉往任何股東名冊分冊登記，或將任何股東名冊分冊登記的股份轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，否則於股東名冊總冊登記的股份不得轉往任何股東名冊分冊登記，而任何股東名冊分冊登記的股份亦不得轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文據及其他所有權文件均須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定且毋須作出任何解釋下，拒絕為轉讓任何股份(繳足股份除外)予其不批准的人士，或任何根據僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓的限制仍然生效的任何股份轉讓辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(繳足股份除外)轉讓辦理登記手續。

除非轉讓文據已向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)釐定須支付的最高費用或董事不時規定的較低費用，而轉讓文據(倘適用)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以顯示轉讓人有轉讓權的其他證明(倘轉讓文據由其他人士代為簽署，則包括該名人士的授權書)送達有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則，董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

本公司可於有關報章及(倘適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規定的任何其他報章以廣告方式發出通告後，於董事會釐定的時間及期間暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份過戶登記。於任何年度內，暫停辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

在遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他相關監管機構的規則及規例的情況下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而給予財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在普通決議案批准後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金(或部分現金)以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應

有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何可能應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，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的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部股款，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：(i)倘本公司須清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司須清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司須清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述分發的任何一

類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項淨額後，即欠本公司前股東一筆相同數額的款項淨額。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼法例規管。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(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，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬戶內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)其組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議作出分派或支付股息日期後，公司有能力償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定，保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助以購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，在公司的組織章程細則條文的規限下，可合法修改任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予以或有責任據此贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若該組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司首次以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。無論如何公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持作庫存股份的股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

在公司的組織章程大綱及細則規限下，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，而且，在公司任何股東大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計為已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）分派（不論以現金或其他方式）。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的特定規定，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島被認為具有說服力），股息只可從溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可從股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）頒令(a)規管公司日後事務的進行，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為，(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟，或(d)規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份，及如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

本公司所獲的承諾自二零一四年十一月十八日起為期二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島曾於二零一零年與英國訂立雙重徵稅條約，但並無訂立任何其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島並無就開曼群島公司股份的轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

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，惟本公司細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外地點設立股東名冊總冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東名冊總冊存置的相同方式存置股東名冊分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地方不時存置任何正式股東名冊分冊的副本。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東申報表，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不會供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(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介於其註冊辦事處提供可能須予提供的股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制自動清盤，或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現其大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘有關人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。可委任外國清盤人與合資格破產清盤人聯合行動。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。有償債能力聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款項權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或類別股東或債權人大會(視情況而定)獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可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建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則可能規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯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特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

有關本公司的資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一四年十一月三日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，一股繳足股份已配發及發行予初步認購方（一名獨立第三方）Sharon Pierson。同日，上述一股股份按面值轉讓予White Dynasty BVI，以換取現金。

我們於二零一五年一月六日根據香港公司條例第16部在香港註冊為非香港公司，而我們在中國的主要營業地點位於中國山西省晉中市榆次區安寧大街18號。為符合香港公司條例的規定，吳詠珊（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓）已獲委任為我們於香港接收法律程序文件及須交予本公司的任何通告的代理。

由於本公司乃於開曼群島註冊成立，故我們的營運受開曼群島相關法律及法規以及我們的章程（包括組織章程大綱及細則）所規限。我們章程若干部分及公司法若干相關方面的概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司的股本變動

(a) 增加法定股本

於本公司註冊成立日期二零一四年十一月三日，我們的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），本公司的法定股本將為10,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，其中500,000,000股股份將以繳足或入賬列作繳足方式予以發行，而500,000,000股股份仍未發行。

除因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使外，本公司現時無意發行任何法定但未發行的本公司股本，且未經股東於股東大會事先批准，本公司不會發行股份以致實際改變本公司控股權。

除本招股章程及本附錄「有關本公司的資料－3.股東於二零一五年六月十二日通過的書面決議案」及「有關本公司的資料－4.公司重組」各段所披露者外，本公司自註冊成立以來並無任何股本變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 股東於二零一五年六月十二日通過的書面決議案

根據全體股東於二零一五年六月十二日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 我們有條件批准及採納細則，自上市日期起生效；
- (b) 透過增設962,000,000股新股份將本公司法定股本由380,000港元增加至10,000,000港元，而新股份在各方面與當時現有股份享有同等地位；
- (c) 待(aa)聯交所上市委員會批准本招股章程所提及已發行及將予發行的股份上市及買賣；(bb)已釐定發售價；(cc)於包銷協議指定日期或之前簽立及送交包銷協議；及(dd)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議條款或以其他方式終止(上述各條件須於本招股章程日期後三十日或之前達成)後：
 - (i) 批准全球發售的條款及條件並授權董事(aa)根據全球發售配發及發行發售股份；(bb)最終確定全球發售的架構；及(cc)就董事認為必要或合適的修訂或修改(如有)作出一切必要行動及簽訂所有與全球發售有關或附帶的文件；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃的規則(主要條款載於本附錄「其他資料－15.購股權計劃」一段)，並授權董事批准聯交所可能接受或不反對的購股權計劃規則的任何修訂，及全權酌情授出購股權計劃項下可認購股份的購股權，以及在根據該等購股權計劃可能授出的購股權獲行使時配發、發行及處置股份並採取所有必要、適宜或權宜的步驟實施購股權計劃；
 - (iii) 在本公司股份溢價賬因全球發售而進賬的條件下，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額3,999,900港元資本化，將有關款項用作按面值繳足399,990,000股股份以按當時彼等於本公司現有有股權比例(盡可能不涉及碎股，以免配發及發行碎股)配發及發行予於二零一五年六月十二日前一天營業

時間結束時名列本公司股東名冊的股東(或按其指示)，使根據該決議案分配及發行的股份與當時現有的已發行股份在各方面享有同等地位，並授權董事實行該資本化及據此配發及發行股份；

- (iv) 除以供股方式、以股代息計劃或根據細則以配發股份代替全部或任何部分股息的同類安排或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或根據全球發售或資本化發行外，授予董事一般無條件授權，行使本公司一切權力配發、發行及處置股份，惟股份總面值不得超過以下二者之和：(aa)本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值20%；及(bb)本公司根據下文第(v)分段所述董事所獲授權可購回的本公司股本總面值，而該授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則、開曼群島公司法或任何其他適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期屆滿時，或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的授權時(以較早者為準)屆滿；
- (v) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的其他證券交易所購回股本總面值不超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本總面值10%的股份，而該授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則、開曼群島公司法或任何適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會日期屆滿時，或股東以普通決議案撤回或修訂授予董事的授權時(以較早者為準)屆滿；及
- (vi) 擴大上文第(iv)段所述配發、發行及處置股份的一般授權，加入根據上文第(v)段可能購回的股份總面值。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司曾進行重組以精簡本集團架構。有關重組的更多詳情，請參閱本招股章程「重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

除本招股章程「歷史及發展」及「重組」兩節所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司各附屬公司概無任何其他股本變動。

6. 我們附屬公司的詳情

本集團由本公司及九間附屬公司組成。有關該等公司的公司資料概要，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。

7. 本公司購回其本身證券

本段載有聯交所規定本招股章程須載有關於本公司購回本身證券的資料。

(a) 股東批准

於聯交所上市的公司所有建議購回證券(倘為股份，就上市規則第10.06(1)(b)(i)條而言，則必須為悉數繳足)須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或就特定批准的方式批准。

附註：根據全體股東於二零一五年六月十二日通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權本公司可在聯交所或本公司證券可能上市且獲香港證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本(但未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能發行的任何股份)總面值最高10%的股份，而該授權將於本公司下屆股東週年大會結束時或細則或適用開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期屆滿時，或股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂授予董事的授權時(以較早者為準)屆滿。

(b) 資金來源

根據細則及開曼群島法律，購回的資金須為合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或作聯交所交易規則規定以外的方式清償在聯交所購回本身證券的款項。根據開曼群島法律，本公司購回的任何資金可以本公司溢利、本公司股份溢價賬或為購回而發行的新股份的所得款項撥付，或倘細則授權及符合開曼群島公司法的規定，則以資本撥付。就贖回或購買的任何應付溢價較將予購買股份賬面值的任何應付溢價須由本公司溢利或本公司股份溢價賬提供，或倘細則授權及符合開曼群島公司法的規定，則以股本撥付。

(c) 購回理由

董事相信，股東授予董事一般授權令本公司在市場購回股份符合本公司及股東最佳利益。有關購回或會導致提升每股股份資產淨值及／或每股股份盈利（視乎當時市況及資金安排），並將僅於董事認為有關購回將會對本公司及股東有利時進行。

(d) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本集團現時的財務狀況，並考慮本集團現時營運資金狀況後，董事認為，倘購回授權獲悉數行使，則或會對本集團營運資金及／或資產負債水平（與本招股章程披露的水平比較）造成重大不利影響。然而，董事不擬過度行使購回授權以致對本集團的營運資金需求或董事不時認為對本集團而言屬合適的資產負債水平造成重大不利影響。

基於緊隨上市後500,000,000股已發行股份，悉數行使購回授權將導致本公司於購回授權仍生效期間購回最多50,000,000股股份。

(e) 一般資料

經董事作出一切合理查詢後所深知，董事及彼等的任何聯繫人目前無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、細則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘購回證券導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東、一組一致行動的股東（定義見收購守則）或會取得或鞏固本公司的控制權（視乎有關股東權益的增加程度），並有責任根據收購守則規則26作出強制要約，除非取得清洗寬免。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行任何購回的後果會引致任何與收購守則有關的後果。

倘購回會導致公眾持有的股份數目下降至低於已發行股份總數的25% (或根據上市規則可能被指定為最低公眾持股量的其他百分比) 以下，則董事將不會行使購回授權。

概無本公司關連人士 (定義見上市規則) 知會我們，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份或承諾不會進行上述事項。

8. 根據公司條例第16部註冊

本公司已就根據香港公司條例第16部註冊在香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心10樓。本公司已根據香港公司條例第16部註冊為非香港公司。吳詠珊 (地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心10樓) 已獲委任為本公司於香港接收法律程序文件的代理。

有關本公司業務的進一步資料

9. 重大合約概要

於本招股章程日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大的合約 (並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (1) 白選奎與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，白選奎以代價人民幣147,311,652元將其於辰興房地產發展有限公司的72.29%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (2) 白武魁與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，白武魁以代價人民幣27,584,240元將其於辰興房地產發展有限公司的13.53%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (3) 董世光與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，董世光以代價人民幣4,603,540元將其於辰興房地產發展有限公司的2.26%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；

- (4) 張淑萍與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，張淑萍以代價人民幣4,184,996元將其於辰興房地產發展有限公司的2.05%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (5) 張永成與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，張永成以代價人民幣4,184,996元將其於辰興房地產發展有限公司的2.05%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (6) 周晉紅與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，周晉紅以代價人民幣2,992,264元將其於辰興房地產發展有限公司的1.47%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (7) 方振宇與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，方振宇以代價人民幣2,092,424元將其於辰興房地產發展有限公司的1.03%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (8) 李彩霞與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，李彩霞以代價人民幣1,674,028元將其於辰興房地產發展有限公司的0.82%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (9) 周秀祁與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，周秀祁以代價人民幣1,255,484元將其於辰興房地產發展有限公司的0.62%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；

- (10) 魏豔芬與晉中辰興滙科貿有限公司日期為二零一四年十二月二十四日的協議，據此，魏豔芬以代價人民幣1,046,212元將其於辰興房地產發展有限公司的0.51%權益轉讓予晉中辰興滙科貿有限公司；
- (11) 由白選奎、白國華、程桂蓮、White Empire (PIC) Limited及White Dynasty Global Holdings Limited各自所簽立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的日期為二零一五年六月十九日的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節；
- (12) 由白選奎、白國華、程桂蓮、White Empire (PIC) Limited及White Dynasty Global Holdings Limited各自所簽立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的日期為二零一五年六月十九日的彌償保證契據，其中載有本附錄「遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段所詳述的彌償保證；及
- (13) 香港包銷協議。

10. 本集團的知識產權

本集團的重要知識產權載列如下：

商標

截至最後實際可行日期，本集團為以下商標的註冊所有人及實益擁有人：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	有效期	註冊擁有人
1.		中國	19 ⁽¹⁾	7433498	二零一一年一月十八日至 二零二一年一月十七日	辰興
2.		中國	37 ⁽²⁾	7435749	二零一零年十一月十五日至 二零二零年十一月十四日	辰興
3.		中國	17 ⁽³⁾	7433488	二零一零年十月十一日至 二零二零年十月十日	辰興

編號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	有效期	註冊擁有人
4.		中國	37 ⁽⁴⁾	6920021	二零一零年六月十一日至 二零二零年六月十日	辰興
5.		中國	36 ⁽⁵⁾	7433506	二零一三年一月五日至 二零二三年一月四日	辰興
6.		中國	42 ⁽⁶⁾	7438781	二零一一年一月六日至 二零二一年一月五日	辰興
7.		中國	6 ⁽⁷⁾	7433480	二零一二年六月十八日至 二零二二年六月十七日	辰興
8.	(A)  (B) 	香港	35、 36、 37及 42 ⁽⁸⁾	303170727	二零一五年五月十四日至 二零二五年五月十三日	辰興
9.	(A) CHEN XING (B) CHEN XING	香港	35、 36、 37及 42 ⁽¹⁰⁾	303170754	二零一四年十月二十日	辰興

附註：

- 1 該商標申請中所涉及第19類商品範圍包括「石膏、水泥、建築用焦油條」。
- 2 該商標申請中所涉及第37類商品範圍包括「建築；商品房建造；拆除建築物；建築物防水；建築物隔熱隔音；管道鋪設和維護；室內裝璜；商業攤位及商店的建築(截止)」。
- 3 該商標申請中所涉及第17類商品範圍包括「生橡膠或半成品橡膠、非金屬管套、非金屬管道接頭、有機玻璃、窗戶用防強光滑膜；(染色膜)、生橡膠或半成品橡膠、防污染浮動障礙物、石棉石板、絕緣材料、防水包裝物封拉線(卷煙)」。
- 4 該商標申請中所涉及第37類商品範圍包括「建築；商品房建造；拆除建築物；建築物防水；建築物隔熱隔音；管道鋪設和維護；室內裝璜；商業攤位及商店的建築(截止)」。
- 5 該商標申請中所涉及第36類商品範圍包括「擔保、受托管理、典當」。

- 6 該商標申請中所涉及第42類商品範圍包括「工程、技術研究、質量控制、測量、化學分析、生物學研究、機械研究、工業品外觀設計、建設項目的開發、替他人創建和維護網站」。
- 7 該商標申請中所涉及第6類商品範圍包括「未加工或半加工普通金屬、銅管、可移動金屬建築物、金屬軌道、鋼絲、電纜和管道用金屬夾、金屬爆柱、金屬傢俱部件、金屬鎖(非電)、金屬容器」。
- 8 該商標申請中所涉及(i)第35類商品範圍包括「辦公室、商店、商場、餐廳、停車場及酒店的商業管理；廣告宣傳；廣告宣傳本的出版；貨物展出；戶外廣告；廣告代理；廣告空間出租；計算機網絡上的在線廣告；在通訊媒體上出租的廣告時間；廣告策劃；商業管理輔助；商業詢價；商業信息代理；成本價格分析；商業管理和組織諮詢；市場分析；商業評估；市場研究；經濟預測；組織商業或廣告展覽；商業信息；推銷及其他；市場營銷；商業企業遷移；辦公機器和設備出租；會計；審核；不動產拍賣；停車位出租管理；為上述服務提供的信息、諮詢和顧問服務」；(ii)第36類商品範圍包括「保險；不動產開發(融資)；不動產代理；分期付款的貸款；不動產投資；基金投資；資本投資；金融評估(保險、銀行、不動產)；金融信息和管理；抵押貸款；租金託收；不動產出租、代理、估價和管理；住房代理；公寓出租；物業管理；住所物業管理；辦公室(不動產)出租；經紀；辦公室、商店、商場、餐廳、酒店及停車場出租；為上述服務提供的信息、諮詢和顧問服務」；(iii)第37類商品範圍包括「建造；建築施工監督；建築信息和諮詢；建築施工、監督和信息服務；為工廠、商場、酒店、辦公室和停車場提供的施工、監督和信息服務；修理信息；商品房建造；建築設備和推土機出租；拆除建築物；商業攤位及商店的建築；鑽井；採礦；清潔建築物(內部)；清潔建築物(外表面)；建築物修理和保養；不動產開發(建造)；土木工程；施工工程；防水(建築物)；建築物密封；建築物隔熱隔音；管道鋪設及維護；室內裝潢修理；為上述服務提供的信息、諮詢和顧問服務」；及(iv)第42類商品範圍包括「建築學諮詢；建築製圖；技術研究；質量控制，檢測和評估；城市規劃；環境保護領域的研究；工程繪圖；地質研究；測量；工業品外觀設計；室內裝飾設計；建設項目的開發；計算機軟件設計、更新和維護；為上述服務提供的信息、諮詢和顧問服務」。
- 9 根據上文附註2，該商標申請中所涉及第35、36、37及42類商品範圍包括的內容與香港商標申請編號303170727下的商品範圍相同。
- 10 根據上文附註2，該商標申請中所涉及第35、36、37及42類商品範圍包括的內容與香港商標申請編號303170727下的商品範圍相同。

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列商標：

編號	商標	申請地點	類別	申請編號	申請日期	申請人
1.	(A) 辰兴	香港	35、	303170736	二零一五年四月二日至	辰興
	(B) 辰興		36、		二零二五年四月一日	
	(C) 辰兴		37及			
	(D) 辰興		42 ⁽⁹⁾			

域名

截至最後實際可行日期，本集團擁有下列註冊域名：

編號	域名	註冊地點	註冊日期	有效期	註冊擁有人
1.	chen-xing.cn	中國	二零一四年 九月十三日	二零一四年 九月十三日 至二零一九年 九月十三日	辰興
2.	chen-xing.com.cn	中國	二零一四年 九月十三日	二零一四年 九月十三日 至二零一九年 九月十三日	辰興

11. 關連交易及關聯方交易

除「業務」、「與控股股東的關係」、「關連交易」、「歷史及發展」、「重組」各節及會計師報告(其文本載於本招股章程附錄一)附註40所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並無參與任何重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及股東的進一步資料

12. 董事

(a) 董事的服務合同詳情

執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合同，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。執行董事目前的基本年薪如下：

姓名	概約年薪 (港元)
白先生	650,000
白武魁先生	615,000
白國華先生	250,000
董先生	125,000
張先生	125,000

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，初步為期三年，直至由有關獨立非執行董事或本公司在初步任期屆滿前或其後任何時間發出不少於三個月的書面通知終止為止。顧炯、田華及裘永清各人可分別享有董事袍金每年125,000港元、50,000港元及50,000港元。除董事袍金以外，預期並無獨立非執行董事可收取擔任獨立非執行董事的任何其他薪酬。

除上文所披露者外，董事並無或擬與本公司或本公司任何附屬公司訂立服務合同，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須補償者(法定補償除外)除外。

(b) 董事薪酬

- (i) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，本集團僅就各自的董事職務向董事支付的薪酬及授出的實物利益總額分別約為人民幣1,390,000元、人民幣1,633,000元及人民幣1,467,000元。於往績記錄期內，概無董事因擔任本集團董事而向我們收取任何薪酬或實物利益。

- (ii) 根據現行安排，預期截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團應付董事（包括各自作為董事身份的獨立非執行董事）的酬金總額（不包括酌情花紅）及董事應收的實物利益將約為人民幣1,630,000元。
- (iii) 截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，董事或本集團任何成員公司的任何過往董事概無獲支付任何款項(i)作為招攬加入或加入本集團後的獎勵或(ii)作為離任本集團任何成員公司董事職位或離任與管理本集團任何成員公司事務相關的任何其他職位的補償。
- (iv) 截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。
- (c) **董事及最高行政人員於全球發售後於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉**

緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，董事及最高行政人員於本公司及我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	概約股權百分比
白先生 ⁽²⁾	全權信託創立人	289,120,000股股份(L)	57.82%
白武魁先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	54,120,000股股份(L)	10.82%
白國華先生 ⁽⁴⁾	全權信託受益人	289,120,000股股份(L)	57.82%
董先生 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	25,880,000股股份(L)	5.18%
張先生 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	25,880,000股股份(L)	5.18%

附註：

1. 字母「L」表示該人士於股份中的好倉。
2. 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。White Dynasty BVI為公司控股股東，其由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI為家族信託的受託人，為白國華先生、白太太及受託人不時指明其他受益人利益而成立。鑒於白先生為家族信託創立人，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Dynasty BVI所持有的股份中擁有權益。
3. 該等股份由White Legend BVI合法實益持有，而White Legend BVI由白武魁先生（執行董事兼行政總裁）合法實益全資擁有。鑒於白武魁先生持有White Legend BVI全部已發行股本，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Legend BVI所持有的股份中擁有權益。
4. 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。鑒於(i)白國華先生為家族信託的受益人；及(ii)白國華先生為慣於按家族信託創立人白先生的指示行事的人士，因此，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI所持有的股份中擁有權益。
5. 該等股份由Honesty Priority BVI合法實益持有。根據證券及期貨條例，董先生（我們的執行董事）擁有Honesty Priority BVI 34.87%權益，並被視為於Honesty Priority BVI所持有的股份中擁有權益。
6. 該等股份由Honesty Priority BVI合法實益持有，而Honesty Priority BVI 31.70%已發行股本由張先生（我們的執行董事）擁有Honesty Priority BVI持有控股權益，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於Honesty Priority BVI所持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相聯法團所持股份數目及類別 ⁽¹⁾	概約股權百分比
白先生	White Dynasty BVI ⁽²⁾	全權信託創立人	10,000股股份(L)	100%
白先生	White Empire BVI ⁽²⁾	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI ⁽²⁾	全權信託受益人	10,000股股份(L)	100%
白國華先生	White Empire BVI ⁽²⁾	全權信託受益人		100%

附註：

1. 字母「L」表示該人士於有關相聯法團股份中的好倉。
2. White Dynasty BVI為公司控股股東，其由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI為在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦為家族信託的受託人，以信託形式為白國華先生、白太太及受託人不時指明的其他受益人持有，而白先生（本公司及執行董事）為家族信託創立人。

13. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（惟不計及根據全球發售可能獲承購或收購的任何股份以及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），下列人士（董事及最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	概約股權百分比
White Dynasty BVI ⁽²⁾	實益擁有人	289,120,000股股份(L)	57.82%
White Empire BVI ⁽²⁾	受控制法團權益	289,120,000股股份(L)	57.82%
White Legend BVI ⁽³⁾	實益擁有人	54,120,000股股份(L)	10.82%
白太太 ⁽⁴⁾	全權信託受益人	289,120,000股股份(L)	57.82%
張林弟 ⁽⁵⁾	配偶權益	289,120,000股股份(L)	57.82%
甘學琳 ⁽⁶⁾	配偶權益	54,120,000股股份(L)	10.82%

附註：

1. 字母「L」表示該人士於股份中的好倉。
2. 截至最後實際可行日期，White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有。White Empire BVI根據證券及期貨條例被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份中擁有權益。White Empire BVI為家族信託的受託人，該信託乃為白國華先生、白太太及其他不時由受託人提名的受益人利益成立。白先生（我們的主席及其中一名執行董事）為家族信託的創立人。
3. 截至最後實際可行日期，White Legend BVI由我們其中一名執行董事兼行政總裁白武魁先生合法實益全資擁有。鑑於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Legend BVI所持股份中擁有權益。
4. 白太太為白先生的妻子。鑑於白太太為家族信託的受益人，故此根據證券及期貨條例彼被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益。

5. 張林弟為白國華先生的妻子。鑑於白國華先生為家庭信託的實益擁有人，而根據證券及期貨條例彼被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益，故此根據證券及期貨條例張林弟被視為於White Dynasty BVI所持股份中擁有權益。
6. 甘學琳為白武魁先生的妻子。鑑於根據證券及期貨條例白武魁先生被視為於White Legend BVI所持股份中擁有權益，故此根據證券及期貨條例彼被視為於White Legend BVI所持股份中擁有權益。

14. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內，概無董事或其聯繫人與本集團進行任何交易。
- (b) 並不計及根據全球發售或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能獲承購或收購的任何股份，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）緊隨全球發售及資本化發行完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (c) 概無董事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為擁有的任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後載入該條所指登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (d) 董事及下文22段所列專家概無於本公司或本公司任何附屬公司的發起中擁有權益，或於本公司或本公司任何附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產或本公司或本集團任何其他成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益，董事亦不會以其本身名義或代名人的名義申請發售股份；
- (e) 董事及下文22段所列的任何各方概無在於本招股章程日期仍然有效並對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；及

- (f) 除與包銷協議有關外，下文22段所列的任何各方概無：
- (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中合法實益擁有權益；或
 - (ii) 擁有任何權利(不論可否依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

其他資料

15. 購股權計劃

下文為購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為嘉許及肯定合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司持有個人權益的機會，旨在達到下列目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團利益提高工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻目前或將來對本集團長期發展有利的合資格參與者，或以其他方式維持與該等合資格參與者的持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定並在其認為適當的有關條件的規限下向下列人士授出購股權，可按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括執行、非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問(專業或其他顧問)、諮詢人、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的有關實體。

(統稱為「合資格參與者」)

接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。有關任何授出可認購股份的購股權要約，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約所涉及的股份數目，惟所接納的股份數目必須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份的購股權接納要約文件中清楚列明。倘於任何指定接納日期前仍未接納授出購股權的要約，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數及根據購股權計劃條款已失效的購股權(或本公司任何其他購股權計劃(如適用))的10%。倘本公司發出通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定，董事會可：

- (i) 隨時更新該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授該等購股權的指明合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向指明合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管上述條文已有規定，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲行使及待獲行使而授出的所有未行使購股權而可能發行的股份，於任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權將會導致超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段的任何變更(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須以本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟無論如何均不得超過本段訂明的上限。

(d) 向任何個別人士授出購股權的最高數目

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及可能將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘任何進一步授出的購股權超過上述1%上限，則：

- (i) 本公司須向股東發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 須經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視為授出日期。董事會須按董事會可能不時釐定的形式向該合資格參與者提呈要約文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的股份認購價須由董事會絕對酌情全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及
- (iii) 股份面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權,均須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承受人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會決定向主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權,而將會導致直至授出日期(包括當日)前十二個月期間向該名人士已授出及將予授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時的已發行及將予發行股份:

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比;及
- (ii) 根據各授出日期於聯交所每日報價表所報股份的正式收市價計算,總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額,則進一步授出購股權將須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准,而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均須放棄投贊成票,及/或符合上市規則不時訂明的該等其他規定後方可進行。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以按股數投票表決方式作出。

本公司根據上一段向股東發出的通函須載列以下資料:

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)的詳情,須於股東大會舉行前釐定,而就計算購股權的行使價而言,建議進一步授出的董事會會議日期應視為授出日期;
- (ii) 獨立非執行董事(不包括本身為購股權承受人的任何獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見;
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明;及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授出購股權的時間限制

只要股份仍於聯交所上市，董事會於獲悉內幕消息後不得授出任何購股權，直至董事會公佈該消息為止。尤其於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月起至該年度、半年度、季度或中期(視情況而定)的業績實際刊發日期止期間內，不可授出購股權：

- (i) 為批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議當日(即根據上市規則首次知會聯交所的有關日期)；及
- (ii) 本公司須刊發年度或半年，或季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的公告的截止日期

倘向董事授予購股權：

- (i) 緊接年度業績刊發日期前60日期間或(如屬較短者)由相關財政年度結束起直至業績刊發日期止期間；及
- (ii) 緊接季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前三十日期間或(如屬較短者)由相關季度或半年度期間結束起直至業績刊發日期止期間，不得授出購股權。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，並可全部或部分行使或視作已行使(視情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、質押、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人而設立任何(法定或實益)權益(惟承授人可提名代名人以其名義根據購股權計劃發行股份除外)。

(i) 購股權的行使時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為將予授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會以絕對酌情權釐定，惟不得於授出起計滿十年後行使購股權。購股權計劃獲批准當日起滿十年後不得再授出購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年期間內有效及生效。概無購股權在行使前必須持有的最短期限。

(j) **表現目標**

承授人或須達致董事會可能於授出時列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(k) **終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人基於以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(l)段所列明的理由而終止僱用的任何原因外，承授人於終止受僱當日（為其在本集團或相關實體的最後實際工作日的日期，不論是否以支付薪金代替通知）尚未行使的購股權，將於終止受僱當日自動失效；或
- (ii) 倘因身故，則其遺產代理人可自有關承授人終止受僱起計十二個月期間內行使購股權，有關日期應為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（不論是否以支付薪金代替通知），其後購股權將告失效。

(l) **解僱時的權利**

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合同有權終止其職務的任何其他理由，或因觸犯任何涉及其操守或誠信的任何刑事罪行被定罪，或其已無力償債、破產或已與債權人作出債務安排而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(m) **收購時的權利**

倘向全體股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的有關全體股東）提出全面收購建議，（不論是透過收購建議、股份購回建議或協議安排或類似形式的其他方式）而於有關購股權的購股權期間內有關收購建議成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在該全面收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(n) **清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通告，而每位承授人(或其法定遺產代理人)應有權於不遲於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關所發出通告股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) **本公司與其股東或債權人達成債務妥協或債務償還安排時的權利**

倘本公司與其股東或債權人擬達成債務妥協或債務償還安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區法律實施本公司的重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關重組計劃或債務償還安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通告，且任何承授人均有權於緊接有關法院指示召開以考慮有關債務妥協或債務償還安排的會議日期(如為此而召開的會議多於一個，則第一個會議的日期)前的營業日中午十二時正(香港時間)前隨時行使其全部或部分所有或任何購股權。

自有關會議日期生效起，所有承授人行使其各自購股權的權利將隨即暫停。在有關債務妥協或債務償還安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘有關債務妥協或債務償還安排基於任何原因未能生效，且已終止或失效，則承授人行使各自購股權(惟僅以尚未行使者為限)的權利須自有關終止當日起全部恢復並可行使。

(p) **股份地位**

因購股權獲行使而將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成登記為有關股份持有人為止。根據上述規定，因購股權獲行使而配發及發行的股份將與於行使日期的其他已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(q) 資本變動影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為或依然可行使時發生任何變動(不論透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或任何其他方式)，則任何尚未行使的購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則的任何日後指引及詮釋的相應變動(如有)。

任何有關變動將須基於承授人應持有相同比例的本公司已發行股本而作出，而購股權的任何承授人有權根據其於有關變動發生前持有的購股權進行認購，而悉數行使任何購股權應付的認購價總額應盡可能維持(無論如何不得超過)於有關事件發生前的價格。有關變動將不可令股份以低於其面值發行。發行證券作為交易的代價不會視作須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (o)段所述的本公司債務償還安排的生效日期；
- (iv) 在(n)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因向本公司或其任何附屬公司呈辭，或因嚴重行為失當，或被裁定任何涉及其誠信或忠誠的刑事罪行，或就本集團僱員而言(倘董事會認定屬實)因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合同有權終止僱用承授人的任何其他理由等任何一個或多個理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所述一個或多個理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論；或

(vi) 於承授人違反上文(h)段後，董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段註銷購股權當日。

(s) **修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事宜作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

須首先經股東於股東大會上批准，惟購股權計劃的修訂條款仍須遵守上市規則第十七章。倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權造成不利影響，則有關修訂根據購股權計劃條款須進一步經承授人批准。

(t) **購股權計劃的現況**

截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行股份上市及買賣。

16. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東(「彌償人」)已與本公司訂立以本公司(為其本身並作為其現時各附屬公司的信託人)為受益人的彌償保證契據(即上文第9(d)段所述的重大合約)，以就(其中包括)以下事項提供共同及各別彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司可能因上市或之前任何時間本集團任何成員公司獲轉讓任何財產(具有香港法例第111章《遺產稅條例》第35及43條所賦予涵義或香港以外任何司法權區的法律對等條文)而應承擔的任何香港遺產稅責任；

- (b) 本集團任何成員公司就於上市日期或之前所賺取、累計、收取、訂立或產生的任何收入、溢利、收益、交易、事項、事宜或事件而可能應付的稅務責任(包括稅項附帶或相關的所有罰款、罰金、成本、支出、開支及利息)，不論單獨或連同任何其他情況無論何時發生及不論該等稅務責任是否由任何其他人士、商號、公司或法團承擔或由其應佔；
- (c) 於全球發售成為無條件當日或之前，根據香港公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或任何其他適用法例、規則或法規，因未能、延誤或未完全遵守公司或監管規定或違反其中任何條文或本集團任何成員公司的法定記錄出現錯誤、誤差或遺失文件或違反當中任何條文而產生的任何開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、損害賠償、損失、成本(包括但不限於法律及其他專業費用)、收費、負債、罰款及罰金；及
- (d) 本公司可能因於上市日期或之前發生的任何爭議、仲裁或法律程序而須承擔的任何申索。

根據彌償保證契據，彌償人於以下範圍並無任何稅務責任：

- (a) 直至二零一四年十二月三十一日的任何會計期間於本集團任何成員公司經審核賬目中已就有關稅項作出撥備或儲備；
- (b) 本集團任何成員公司於二零一五年一月一日或之後開始至上市日期為止的任何會計期間須付的有關稅項或負債，除非有關稅務及負債若非本集團任何成員公司事先並無獲得彌償人的書面同意或協議的若干行為或遺漏，或自願進行的交易(不論任何時間單獨或聯同若干其他行為、遺漏或交易)則應不會產生者，惟下列任何行為、遺漏或交易除外：
 - (i) 於二零一五年一月一日之後在一般業務過程中或於收購及出售資本資產的一般過程中進行或產生；及
 - (ii) 根據於二零一四年十二月三十一日或之前訂立而具有法律約束力的承諾，或根據招股章程作出的任何意向聲明進行、作出或訂立；或
- (c) 因香港稅務局或中國稅務機關、或任何其他有關機關(不論於香港或中國或世界任何其他地方)對法律、規則及規例或其詮釋或慣例作出任何具追溯效力的變動於彌償保證契據日期後生效而徵收的稅項所產生或引致的有關稅務責任或申索，或因於彌償保證契據日期後具追溯效力的稅率或申索上升而產生或增加的有關申索；或

- (d) 直至二零一四年十二月三十一日於本集團任何成員公司經審核賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備而最後斷定為超額撥備或超額儲備者，於該情況下，彌償人就有關稅項方面的責任(如有)應扣減不多於該撥備或儲備的數額，惟本段所述適用於扣減彌償人有關稅項方面責任的任何有關撥備或儲備，將不適用於隨後所產生的任何有關責任。

根據彌償保證契據，彌償人亦已經向我們承諾，其將共同及各別就(i)本集團任何成員公司因實施重組而產生或遭受的資產價值的任何耗損或減少或任何損失(包括一切法律費用及暫停營業)、成本、開支、損害賠償或其他負債；及(ii)倘我們須向地方政府退還本集團於上市前所收取政府補助的任何部分，本集團因此損失的任何經濟利益及蒙受的任何損失，向我們提供彌償並保障我們任何時候均可獲得足額彌償。根據彌償人提供的財務資源證明，獨家保薦人信納倘彌償人須根據彌償保證契據向我們作出彌償，彌償人將有充裕財務資源。

17. 訴訟

除「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－法律程序」一節所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索而可能會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

18. 開辦開支

本公司的開辦開支估計約為133,000港元，須由本公司支付。

19. 發起人

本公司就上市規則而言並無發起人。

獨家保薦人費用為9.0百萬港元，並由本公司支付。

20. 申請股份上市

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所提及已發行及將予發行股份，以及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時而可能發行的任何股份(即上市日期已發行股份最多10%)在聯交所上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，以使證券獲准納入中央結算系統。

21. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見及／或名列本招股章程的專家資格：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司	持牌進行證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島法律顧問
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
天職香港內控及風險管理有限公司	內部控制顧問
山西鼎正律師事務所	有關「業務－法律程序、合規及內部控制事宜－法律程序」一節所披露法律程序的中國法律顧問

22. 專家同意書

獨家保薦人、安永會計師事務所、Conyers Dill & Pearman、競天公誠律師事務所、戴德梁行、天職香港內控及風險管理有限公司及山西鼎正律師事務所各自就本招股章程刊發分別發出書面同意書，並同意按現時所示的形式及涵義，轉載其報告、估值、函件或意見(視情況而定)，以及引述其於本招股章程內的名稱或意見概要，且迄今並無撤回同意書。

23. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

24. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 於本招股章程日期前兩年內：

(aa) 本公司或其任何附屬公司概無發行、同意將發行或建議將發行已繳足或部分繳足的任何股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(bb) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(cc) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司任何股份而已付或應付佣金；及

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權。

(b) 董事確認自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

25. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的中英文版本乃獨立刊發。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程文本送呈香港公司註冊處處長註冊的文件如下：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格各自的文本；本招股章程附錄五中「其他資料－23.專家同意書」分段所提述的書面同意書；及
- (b) 本招股章程附錄五中「有關本公司業務的進一步資料－9.重大合約概要」分段所提述的各份重大合約的文本。

備查文件

由本招股章程日期起計14日內(包括該日)，可於一般辦公時間內在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環國際金融中心二期39樓)查閱下列文件的文本：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表；
- (d) 本招股章程附錄五中「有關董事及股東的進一步資料－12.董事－(a)董事服務合約的詳情」分段所提述與董事訂立的服務合約及委聘函；
- (e) 本招股章程附錄五中「有關本公司業務的進一步資料－9.重大合約概要」分段所提述的重大合約；
- (f) 本招股章程附錄五中「其他資料－22.專家同意書」分段所提述的書面同意書；
- (g) Conyers Dill & Pearman編製的日期為本招股章程刊發之日的函件，函件概述了本招股章程附錄四所提述的開曼群島公司法的若干方面；
- (h) 開曼群島公司法；

- (i) 本招股章程附錄五「其他資料－15.購股權計劃」一段所述購股權計劃規則；
- (j) 本公司中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所就(其中包括)本集團的一般企業事項及物業事項發出的中國法律意見；及
- (k) 戴德梁行有限公司編製的估值報告，全文載於本招股章程附錄三。



CHEN XING

辰興發展控股有限公司
Chen Xing Development Holdings Limited