



**漢港地產集團**  
SINO HARBOUR PROPERTY GROUP

**SINO HARBOUR PROPERTY GROUP LIMITED**  
**漢港房地產集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：01663



# 配售及公開發售

保薦人、獨家賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人



*Kingsway Group*

聯席牽頭經辦人

**OSK**  
OSK Securities Hong Kong Limited  
僑豐證券有限公司

## 重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



# SINO HARBOUR PROPERTY GROUP LIMITED

## 漢港房地產集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

以配售及公開發售方式  
於香港聯合交易所有限公司  
主板上市

發售股份數目：300,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權而定)  
配售股份數目：270,000,000股股份(可重新分配及可根據超額配股權予以調整)  
公開發售股份數目：30,000,000股股份(可重新分配)  
發售價：不高於每股發售股份1.68港元及預期不低於每股發售股份1.10港元(須於申請時繳足，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，多收款項可予退還)  
面值：每股股份0.01港元  
股份代號：1663

保薦人



滙富融資有限公司

獨家賬簿管理人



滙富金融服務有限公司

聯席牽頭經辦人



滙富金融服務有限公司



僑豐證券有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)與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，並表明不會就本招股章程全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同當中附錄七「送呈公司註冊處及備查文件」一段所列之文件，已遵照香港法例第32章香港公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處登記。本招股章程連同申請表格已根據公司法於百慕達公司註冊處登記備案。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股章程或上述任何其他文件之內容概不負責。

發售價預期由本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)在二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表之其他包銷商)可能協定之其他日期或時間協定。發售價將不高於每股發售股份1.68港元及預期不低於每股發售股份1.10港元。發售股份之申請人提出申請時，須就每股發售股份支付最高發售價1.68港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟倘發售價低於1.68港元(最高發售價)，則多繳款項可予退還。

聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)經本公司同意後，可於遞交公開發售申請截止日期早上前任何時間，將指示發售價範圍減至低於本招股章程所列者(即1.10港元至1.68港元)。在此情況下，本公司將於決定作出有關調減後盡快及無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期早上，在英文虎報(以英文)及成報(以中文)刊登調低指示發售價範圍之公告，並於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoharbour.com.hk)登載有關公告。倘基於任何理由，本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)未能於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)可能協定之其他日期或時間就發售價達成協議，則股份發售將不會成為無條件，並將即時失效。在此情況下，本公司將在英文虎報(以英文)及成報(以中文)刊發公告。

股份發售之有意投資者務請注意，如於上市日期上午八時正之前發生本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段「終止之理由」分段所述之任何事件，滙富金融(為其本身及代表其他公開發售包銷商)可終止公開發售包銷商於公開發售包銷協議項下之責任，而股份發售亦不會進行。閣下務請參閱本招股章程「包銷」一節之有關詳情。

有意投資者在作出投資決定前，務請細閱本招股章程所載之全部資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

二零一一年七月十二日

## 預期時間表

倘若以下股份發售之預期時間表有任何變動，本公司將會在香港於英文虎報(以英文)及成報(以中文)以及本公司網站www.sinoharbour.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公告。

二零一一年  
(附註1)

根據網上白表服務透過指定網站www.hkeipo.hk

完成電子申請的最後期限(附註2).....七月十五日(星期五)上午十一時三十分

公開發售開始登記申請(附註4).....七月十五日(星期五)上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算

發出電子認購指示的最後期限(附註3).....七月十五日(星期五)中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬方式

完成網上白表申請付款的最後期限.....七月十五日(星期五)中午十二時正

公開發售截止登記申請(附註4).....七月十五日(星期五)中午十二時正

預期定價日(附註5).....七月十八日(星期一)

於英文虎報(以英文)及成報(以中文)以及

本公司網站www.sinoharbour.com.hk

及聯交所網站www.hkexnews.hk

刊發有關發售價、配售的踴躍程度、

公開發售股份配發

基準及申請水平的公告.....七月二十一日(星期四)或之前

公開發售的分配結果可於網站

www.tricor.com.hk/ipo/result

利用「按身份證搜索」功能查閱.....七月二十一日(星期四)上午八時正至  
七月二十七日(星期三)午夜十二時正

透過本招股章程「如何申請公開發售股份」

一節「公佈結果」一段所述不同途徑公佈

公開發售配發結果(以及成功申請人的

身份證明文件號碼(如適用)).....七月二十一日(星期四)上午九時正

---

## 預期時間表

---

發出全部成功(如適用)或全部 或部分未獲接納申請的白表電子 退款指示/退款支票(附註6) . . . . .	七月二十一日(星期四)或之前
寄發全部或部分成功申請的股票(附註7) . . . . .	七月二十一日(星期四)或之前
預期股份開始在聯交所主板買賣的日期 . . . . .	七月二十二日(星期五)

附註：

1. 所有時間均指香港本地時間。有關股份發售架構(包括其條件)的詳情，載列於本招股章程「股份發售的架構」一節。
2. 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)遞交申請。倘閣下於截止遞交申請日期上午十一時三十分前已經遞交申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(須悉數支付申請股款)，直至截止遞交申請日期中午十二時正截止辦理申請登記為止。
3. 通過向香港結算發出電子認購指示申請認購發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。
4. 倘於二零一一年七月十五日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，當日將不會開始登記公開發售申請。安排詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段。
5. 倘本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)基於任何理由未能於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前或本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)可能協定的其他日期或時間或之前協定發售價，則股份發售將不會進行。在此情況下，本公司將在英文虎報(以英文)及成報(以中文)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk))刊登有關公告。
6. 對於全部或部分不獲接納的申請，以及倘最終釐定發售價低於申請時應付1.68港元的成功申請，有關申請人將獲發出白表電子退款指示或退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼其中一部分(或如屬聯名申請，則排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼其中一部分)或會印列於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。申請人兌現退款支票時，銀行可能要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫不準確，則或會導致申請人延遲或無法兌現退款支票。

---

## 預期時間表

---

7. 股票僅在股份發售已在各方面成為無條件且包銷協議並無根據各自的條款予以終止的情況下，方可成為有效的所有權憑證，最後限期預期為上市日期上午八時正左右。發售股份將不會於股份在聯交所開始買賣前買賣。投資者如在取得股票前或在股票成為有效所有權憑證前，根據從公開途徑獲悉之分配詳情買賣發售股份，概須自行承擔全部風險。申請人如以**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，並在其申請表格上表明擬親自前往本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)領取股票及／或退款支票(如有)，則可於本公司在報章及聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoharbour.com.hk)通知的日期(預期為二零一一年七月二十一日(星期四)或之前)上午九時正至下午一時正期間親自前往領取。選擇親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取，而選擇親自領取的公司申請人，則須由授權代表攜同公司發出並正式加蓋公司印章的授權書前往領取。在領取股票及／或退款支票(如有)時，申請人必須出示獲卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件及(如適用)授權文件。詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「寄發／領取股票、白表電子退款指示及退款支票」一段。申請人如以**黃色**申請表格申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，並在其申請表格上表明擬親自領取退款支票(如有)，則可親自領取退款支票，惟不能選擇領取其股票，其股票將存入中央結算系統，以記存於其指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票(如有)的手續與**白色**申請表格申請人的手續相同。未獲領取的股票及／或退款支票(如有)將於領取時間屆滿後，盡快按有關申請表格所列地址以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險概由申請人自行承擔。其他資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「寄發／領取股票、白表電子退款指示及退款支票」一段。

有關股份發售架構(包括其條件)的詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構」一節。

有意投資發售股份的人士務須留意，倘於上市日期上午八時正之前發生本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段「終止之理由」分段所載的任何事件，則滙富金融(為其本身及代表之其他公開發售包銷商)有權向本公司發出書面通知終止公開發售包銷協議。該等事件包括(但不限於)天災、戰爭、暴亂、社會動盪、民眾騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工。有意投資者務須參閱本招股章程「包銷」一節所載的其他詳情。

閣下僅應依賴本招股章程及有關申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程及有關申請表格所載內容不符的資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程及有關申請表格的資料或陳述，視為已獲本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事或彼等的聯屬公司或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

---

## 目 錄

---

閣下僅應依賴本招股章程及有關申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程及有關申請表格所載內容不符的資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程及有關申請表格的資料或陳述，視為已獲本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事或聯屬公司或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	頁碼
概要.....	1
釋義.....	26
技術詞彙.....	35
前瞻性聲明.....	37
風險因素.....	38
豁免遵守上市規則的規定.....	75
有關本招股章程及股份發售的資料.....	77
董事及參與股份發售的各方.....	84
公司資料.....	88
行業概覽.....	90
歷史及發展.....	103
業務.....	119
關連交易.....	167
與控股股東的關係.....	172
董事、高級管理層及員工.....	181
主要股東.....	189
股本.....	191

---

## 目 錄

---

財務資料 .....	194
未來計劃及所得款項用途 .....	241
包銷 .....	244
股份發售的架構 .....	252
如何申請公開發售股份 .....	259
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 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 主要法律及監管規定概要 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處及備查文件 .....	VII-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料之概覽。由於此乃概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要之所有資料。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀本招股章程之全文。任何投資均涉及風險。投資發售股份之若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於投資發售股份前，應仔細閱讀該節。

### 本集團業務概覽

本公司為重點於中國江西省從事住宅房地產開發業務的房地產開發商。汎港集團之房地產開發業務可追溯至一九九三年。汎港地產股份於二零零六年在新交所主板上市，而本集團乃分拆自汎港地產。本公司旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年－江西最具影響力樓盤」。

本公司目前致力於開發住宅項目及零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，本公司將採取商住物業結合的策略於中國江西省進行房地產開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，本公司擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

據本公司董事所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團於江西省的市場份額（按已售住宅及商用物業的總建築面積計）約為0.3%。根據江西房地產黃金十年峰會，本公司在江西省二零一零年度最具影響力的房地產項目中排名第九位。本公司董事確認並無有關江西省房地產開發商的官方排名。

本公司相信我們對中國江西省物業市場的瞭解將繼續令本公司可於該地區成功物色及把握市場機會及發展趨勢。

於最後實際可行日期，本公司於江西省擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約229,790平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約256,424平方米及持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約2,729,497平方米，總計可售建築面積約3,215,711平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。為擴充收入來源，本公司保留少部分已開發物業作投資用途。

下表載列截至二零一一年六月三十日，本公司處於不同發展階段項目的建築面積及其他主要資料明細。本公司所有項目均已獲發土地使用證。就南昌紅谷凱旋而言，整個項目的地盤面積少於項目相關期數的實際可售建築面積，此乃由於(i)樓宇層數較多以致建成物業數量亦較多；及(ii)項目許可的容積率高於其他項目，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積大。就所有其他項目(撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)而言，整個項目的地盤面積大於項目相關期數的計劃可售建築面積，此乃由於(i)計劃樓宇層數較少故建成物業數量亦較少；及/或(ii)項目許可的容積率較低，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積少。下表載列之建築面積並不包括泊車位及已出租/將出租的投資物業的建築面積：

項目	主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整個項目的地盤 面積(概約) (平方米)	本集團應佔				持作投資可售建築 面積(概約) (平方米)	未售出可售 總建築面積(概約) (平方米)	該項日實際 成本(概約) (人民幣元)	估價報告參考 (物業編號)
				實際合計可售 建築面積 (平方米)	總建築面積(概約) (平方米)	已售出及預售可售 總建築面積(概約) (平方米)	預售可售 總建築面積(概約) (平方米)				
竣工項目 南昌紅谷凱旋一期	住宅	100	80,520.6	135,642	139,480	138,720	760	3,108	445,000,000	不適用	
	商辦			3,838							
南昌紅谷凱旋二期已竣工部份	住宅	100	80,520.6	81,619	90,310	87,694	2,616	1,353	310,000,000	不適用	
	商辦			8,691							
開發中項目 南昌紅谷凱旋二期開發中部份 (包括兩種樓宇)	住宅	100	80,520.6	32,955	70,509	32,962	37,547	-	275,000,000	7	
	商辦			37,554							
撫州華萃庭院一期	住宅	100	190,753	89,115	93,838	41,772	52,066	-	282,000,000	8	
	商辦			4,723							
宜春項目一期	住宅	50	607,084	12,525	46,039	-	92,077	30,000	260,000,000	9	
	康復醫院			4,252							

燒 烟

項目	計劃主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整項項 目的地盤 面積(標約) (平方米)	計劃可售 建築面積 (平方米)	本集團應佔 計劃可售 建築面積(標約) (平方米)	已售出/ 預售可售 建築面積(標約) (平方米)	未售出可售 建築面積(標約) (平方米)	持作投資可售 建築面積(標約) (平方米)	預計 動工日期	該項項日預計 竣工日期	預售 許可證 預計日期	該項項日預算 成本(標約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
持本集團發展項目													
南昌鼎越項目二期	住宅 商用	55	719,547.5	137,668 6,464	79,273	-	144,132	2,133	二零一一年第四季	二零一三年第三季	二零一二年第四季	416,000,000	5
南昌鼎越項目三期	住宅 商用	55	719,547.5	169,763 1,993	94,466	-	171,756	2,133	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一三年第二季	610,000,000	5
南昌鼎越項目三期	住宅 商用	55	719,547.5	58,174 40,000	115,156	-	209,374	-	二零一二年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	694,000,000	5
	公寓			111,200									
南昌鼎越項目四期	住宅 商用	55	719,547.5	217,876 11,992	126,427	-	229,868	17,157	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	860,000,000	5
南昌鼎越項目五期	住宅 商用	55	719,547.5	249,658	137,312	-	249,658	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第二季	1,040,000,000	5
撫州華萃庭院二期	住宅 商用	100	190,753	52,524 2,786	55,310	-	55,310	-	二零一一年第三季	二零一三年第一季	二零一二年第一季	172,000,000	3
撫州華萃庭院三期	住宅 商用	100	190,753	111,068 11,493	122,561	-	122,561	-	二零一二年第四季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	428,000,000	3
宜春項目二期	住宅	50	607,084	105,000	52,500	-	105,000	30,000	二零一二年第一季	二零一二年第四季	二零一二年第三季	362,000,000	4

項目	計劃主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整個項目 的地盤 面積(樓約) (平方米)	計劃可售 建築面積 (平方米)	本集團應佔 計劃可售 建築面積(樓約) (平方米)	已售出/ 預售可售 建築面積(樓約) (平方米)	未售出可售 建築面積(樓約) (平方米)	持作投資可售 建築面積(樓約) (平方米)	實際/預計 動工日期	該期項目預計 竣工日期	預售 許可證 實際/預計日期	該期項目預算 成本(樓約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
宜春項目三期	住宅	50	607,084	277,200	147,712	-	295,424	-	二零一三年第二季	二零一四年第四季	二零一四年第一季	1,020,000,000	4
	商用			18,224									
宜春項目四期	住宅	50	607,084	238,600	124,765	-	249,529	-	二零一四年第四季	二零一六年第一季	二零一五年第一季	861,000,000	4
	商用			10,929									
宜春項目五期	住宅	50	607,084	270,000	142,312	-	284,623	7,790	二零一五年第一季	二零一七年第四季	二零一六年第三季	983,000,000	4
	商用			14,623									
宜春項目六期	住宅	50	607,084	209,400	108,731	-	217,462	-	二零一七年第一季	二零一八年第一季	二零一八年第三季	751,000,000	4
	商用			8,062									
樂平項目一期	住宅	51	333,340.9	94,000	47,940	-	94,000	-	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	240,000,000	6
	住宅	51	333,340.9	112,800	57,528	-	112,800	-	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	326,000,000	6
樂平項目三期	住宅	51	333,340.9	178,000	95,880	-	188,000	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第三季	597,000,000	6
	商用			10,000									

煙 鏡

本公司董事認為，由於本集團一般以分期形式興建物業(當中包括住宅及商用單位)，因此將住宅及商用物業之實際/預計動工日期分開實際上並不可行。

## 概 要

### 過往財務資料摘要

下表呈列本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年之合併全面收益表摘要：

#### 合併全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	24,121	196,920	340,198
銷售成本	<u>(11,665)</u>	<u>(107,840)</u>	<u>(201,063)</u>
毛利	12,456	89,080	139,135
其他收入	10,778	19,416	49,483
出售附屬公司之收益	-	9,070	-
銷售及分銷成本	(3,205)	(4,130)	(6,741)
行政開支	(1,524)	(2,791)	(4,965)
其他經營開支	<u>(20,311)</u>	<u>(200)</u>	<u>(749)</u>
經營(虧損)/溢利	(1,806)	110,445	176,163
融資成本	-	-	-
應佔共同控制實體業績	<u>(583)</u>	<u>(611)</u>	<u>(768)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,389)	109,834	175,395
所得稅開支	<u>(9,576)</u>	<u>(35,582)</u>	<u>(51,694)</u>
年內(虧損)/溢利	<u><u>(11,965)</u></u>	<u><u>74,252</u></u>	<u><u>123,701</u></u>
以下人士應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	(11,891)	74,324	123,911
非控股權益	<u>(74)</u>	<u>(72)</u>	<u>(210)</u>
	<u><u>(11,965)</u></u>	<u><u>74,252</u></u>	<u><u>123,701</u></u>

## 概 要

下表呈列本集團分別於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日的合併財務狀況摘要：

### 合併財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	923	1,619	2,058
投資物業	–	15,181	61,479
於共同控制實體之權益	91,080	134,148	138,077
遞延稅項資產	135	3,365	–
	92,138	154,313	201,614
<b>流動資產</b>			
開發中物業	323,859	734,360	1,063,121
待售物業	120,718	297,742	125,481
應收賬款	7,062	4,163	175
已付按金、預付款項及其他應收款項	150,791	194,473	28,515
應收關聯方款項	462	92,489	–
已抵押存款	109,912	177,571	20,366
現金及銀行結餘	29,064	34,992	137,157
	741,868	1,535,790	1,374,815
<b>持作出售之非流動資產</b>			
持作出售之投資物業	–	–	5,103
	741,868	1,535,790	1,379,918
<b>流動負債</b>			
應付賬款	879	8,787	6,272
應計款項、預收款項及其他應付款項	98,238	588,110	536,374
稅項撥備	96,394	104,566	87,410
應付關聯方款項	168,182	222,147	–
銀行及其他貸款	100,000	150,000	210,000
	463,693	1,073,610	840,056
<b>流動資產淨值</b>	278,175	462,180	539,862
<b>總資產減流動負債</b>	370,313	616,493	741,476
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	–	–	5,952
	370,313	616,493	735,524
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	–	–	–
儲備	341,197	415,936	535,177
	341,197	415,936	535,177
<b>非控股權益</b>	29,116	200,557	200,347
<b>權益總額</b>	370,313	616,493	735,524

---

## 概 要

---

出售待售物業產生之收入，於該等待售物業擁有權之風險及回報經已大部分轉移至客戶時確認。因此，收入於訂立買賣協議或由相關中國政府機構發出相關建造工程完成及檢驗證明書(以較後者為準)時確認。

於往績記錄期間，本集團所有收益均來自銷售南昌紅谷凱旋項目竣工部份。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團錄得收益分別約人民幣24,100,000元、約人民幣196,900,000元及約人民幣340,200,000元。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司的收益主要來自於二零零八年及二零零九年交付南昌紅谷凱旋一期住宅單位所收取的銷售款項。由於二零零八年爆發全球金融危機，令本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的收益下降。二零零八年金融危機對江西省物業需求造成影響，誠如以下數據所示：(i)售出的住宅物業建築面積由二零零七年之約2,000萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,600萬平方米；及(ii)新建成的住宅物業建築面積由二零零七年之約1,500萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,300萬平方米。由於江西省物業市場需求減少，故本公司交付之建築面積由二零零八年之120,098平方米減少至二零零九年之5,103平方米，二零零九年平均售價為每平方米人民幣4,727元(二零零八年：每平方米人民幣4,662元)，而本公司年內亦放慢建設及預售活動，二零零九年僅開發南昌紅谷凱旋一期。由於預售活動不多導致預售現金流量有限，於二零零九年增加的開發中項目資金以銀行貸款及江西亞洲城股東就增加江西亞洲城註冊資本注資的所得款項撥付。儘管如此，本公司之流動資產淨值由二零零八年三月三十一日約人民幣2.342億元增加至二零零九年三月三十一日約人民幣2.782億元。此外，南昌紅谷凱旋物業銷量下降及泊車位減值，導致截至二零零九年三月三十一日止年度錄得約人民幣12,000,000元的虧損。

本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋二期竣工部份的住宅單位及泊車位所確認的銷售款項。本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益大增，主要由於全球金融危機開始復甦後，江西省市場對物業的需求上升。銷售增加為本集團截至二零一零年三月三十一日止年度帶來約人民幣74,300,000元的溢利。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋竣工部份的商業單位、二期住宅單位及泊車位。銷售增加導致本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得約人民幣123,700,000元的溢利。

---

## 概 要

---

截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司之毛利率分別為52%、45%及41%。毛利率於往績記錄期間呈跌勢，乃因毛利率較低之南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位已確認銷售比例上升，而南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位之較低毛利率主要歸因於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年建築成本上漲及計入毛利率甚低之泊車位銷售。

### 不遵守監管規定

於最後實際可行日期，有關本公司於中國之投資物業及宜春辦公室之所有租約均尚未於中國相關政府機關進行登記且本集團已向其他企業授出若干貸款，有關事項均有違中國《貸款通則》的規定。其他詳情請參閱本招股章程「業務」一節「遵守監管規定」一段之「不合規情況」分段。

誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續不會影響租約的效力。然而，根據《商品房屋租賃管理辦法》，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求整改後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本公司已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本集團可能須就此遭處以最高人民幣40,000元罰款。由於本公司來自租金收入的收益相對較少，故本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成任何重大影響。

據本公司中國法律顧問告知，企業間之借貸屬《貸款通則》項下未經授權貸款類別，因此該等貸款安排於中國法律法規下屬無效。中國人民銀行或會向貸款人收取相當於其在該等貸款交易中所得收入一至五倍的罰款。因此，本集團或須繳付金額相當於其已收利息的五倍之罰款。於最後實際可行日期，本集團自未經授權貸款收到的利息總額約為人民幣17,400,000元。故此，於最後實際可行日期，本集團可能須因上述貸款遭處以最高約人民幣87,000,000元罰款。控股股東汎港地產已承諾倘本集團遭處以任何罰款，其將向本集團提供全額彌償。

### 競爭優勢

本公司相信，本公司至今之成功及未來增長潛力乃由於本公司之競爭優勢，包括以下各項：

- 本公司為在中國江西省開發住宅物業的著名開發商；

---

## 概 要

---

- 本公司擁有中國江西省多個城市黃金地段的土地儲備；
- 盡心盡力的資深管理團隊於中國房地產開發行業具有豐富經驗；
- 本公司著重於華中地區的城市開發項目，使本公司能洞悉此地區的經濟發展及市場需求；及
- 本公司自設銷售及市場推廣團隊。

### 業務策略

本公司擬鞏固其於中國江西省的市場地位，並藉着中國政府近期推出有關加速華中地區經濟發展步伐的政策之利擴充本公司於南部地區的房地產開發項目。為達到該等目標，本公司將採取以下策略：

- 繼續鞏固於中國江西省多個城市的地位並將業務擴展至南部地區；
- 提升本集團所開發物業的市場知名度；
- 累積土地儲備，維持未來業務增長；
- 發展商用物業，致力使業務模式多元化；
- 增加投資物業數目，以租金作為本集團長遠收入來源；及
- 秉持審慎理財原則，確保業務可持續增長及財務資源充裕。

---

## 概 要

---

### 所得款項用途

股份發售所得款項淨額將擴大本集團的資金基礎，並提供資金以實現業務策略及推行本節所列的未來計劃。

假設每股發售價為1.39港元(即每股1.10港元至1.68港元發售價範圍的中位數)，估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)及該所得款項淨額的具體用途載列如下：

	發售價為1.39港元及超額 配股權未獲行使	發售價為1.39港元及超額 配股權獲悉數行使
<b>估計所得款項淨額</b>		
估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)	約387,000,000港元(相等於約 人民幣329,000,000元)	約448,000,000港元(相等於 約人民幣380,800,000元)
<b>所得款項用途</b>		
支付撫州華萃庭院二期的建築費用	約54,000,000港元(相等於約 人民幣45,900,000元)	約63,000,000港元(相等於約 人民幣53,600,000元)
支付南昌鼎迅項目一期的建築費用	約124,000,000港元(相等於約 人民幣105,400,000元)	約143,000,000港元(相等於約 人民幣121,500,000元)
支付宜春項目二期的建築費用	約178,000,000港元(相等於約 人民幣151,300,000元)	約206,000,000港元(相等於約 人民幣175,100,000元)
撥作本集團的一般營運資金	約31,000,000港元(相等於約 人民幣26,400,000元)	約36,000,000港元(相等於約 人民幣30,600,000元)

## 概 要

假設發售價定於每股發售股份1.68港元及1.10港元(即發售價範圍的上限及下限)，估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)及該所得款項淨額的具體用途載列如下：

	倘發售價 為1.68港元及超額配 股權未獲行使	倘發售價 為1.68港元及超額配 股權獲悉數行使	倘發售價 為1.10港元及超額配 股權未獲行使	倘發售價 為1.10港元及超額配 股權獲悉數行使
<b>估計所得款項淨額</b>				
估計股份發售所得款項 淨額(經扣除本集團應 付的相關開支後)	約471,000,000港元 (相等於約人民幣 400,400,000元)	約545,000,000港元 (相等於約人民幣 463,300,000元)	約302,000,000港元 (相等於約人民幣 256,700,000元)	約350,000,000港元 (相等於約人民幣 297,500,000元)
<b>所得款項用途</b>				
支付撫州華萃庭院二期 的建築費用	約66,000,000港元 (相等於約人民幣 56,100,000元)	約76,000,000港元 (相等於約人民幣 64,600,000元)	約42,000,000港元 (相等於約人民幣 35,700,000元)	約49,000,000港元 (相等於約人民幣 41,700,000元)
支付南昌鼎迅項目一期 的建築費用	約151,000,000港元 (相等於約人民幣 128,400,000元)	約174,000,000港元 (相等於約人民幣 147,900,000元)	約97,000,000港元 (相等於約人民幣 82,500,000元)	約112,000,000港元 (相等於約人民幣 95,200,000元)
支付宜春項目二期的建 築費用	約217,000,000港元 (相等於約人民幣 184,400,000元)	約251,000,000港元 (相等於約人民幣 213,400,000元)	約139,000,000港元 (相等於約人民幣 118,100,000元)	約161,000,000港元 (相等於約人民幣 136,800,000元)
撥作本集團的一般營運 資金	約37,000,000港元 (相等於約人民幣 31,500,000元)	約44,000,000港元 (相等於約人民幣 37,400,000元)	約24,000,000港元 (相等於約人民幣 20,400,000元)	約28,000,000港元 (相等於約人民幣 23,800,000元)

倘股份發售及根據超額配股權發行新股份的所得款項淨額毋須即時用作上述用途，本公司董事現擬將該等所得款項淨額存放於財務機構作短期存款。

本公司董事認為股份發售所得款項淨額，連同內部資金及本集團可動用的銀行融資，將為本招股章程所述本集團業務發展提供足夠資金。

## 股息及股息政策

往績記錄期間已批准及派付之股息：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期股息	-	-	<u>105,000</u>

一間附屬公司向其當時股東宣派及派付截至二零一一年三月三十一日止年度之股息。所有已宣派之股息已悉數支付。本公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

本公司可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派之股息不得超過董事會所建議之最高金額。根據本公司之細則，股息亦可從繳入盈餘(定義見公司法)撥付。如本公司自繳入盈餘中撥付股息會導致無法在負債到期時償還負債，或其資產的可變現值將因此低於其負債及其股本及股份溢價賬的總和，則不會派付股息。

本公司董事會酌情宣派之股息將受(其中包括)該等因素影響:(1)本公司之整體業務狀況;(2)本公司之財務業績;(3)本公司之資本承擔;(4)本公司股東之權益;及(5)本公司董事會可能認為有關之任何其他因素。具體而言，宣派股息亦將取決於本公司是否可動用向中國附屬公司收取之股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則釐定之純利中撥付，而中國會計準則可能有別於香港財務報告準則。中國法律亦規定公司(包括外資企業)須撥出部分純利作為法定儲備，而這部分款項不得用於現金股息分派。倘本公司之中國附屬公司產生債務或虧損或遵守本公司或本公司之中國附屬公司日後可能訂立之銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議之任何限制性契諾，則本公司之中國附屬公司進行股息分派亦會受到限制。

本公司董事會日後有絕對酌情權建議或宣派任何股息，並將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)並以港元支付。任何財政年度之任何末期股息將須經由本公司股東批准。

## 概 要

### 發售統計

	基於發售價 每股 1.10港元	基於發售價 每股 1.68港元
本公司市值	1,320,000,000港元	2,016,000,000港元
預計市盈倍數	9.05倍	13.83倍
備考經調整每股有形資產淨值	0.78港元	0.92港元

附註：

1. 此表呈列之所有統計數字乃基於假設超額配股權將不獲行使。
2. 市值乃基於緊隨股份發售及資本化發行完成後預期將予發行之1,200,000,000股股份(假設超額配股權將不獲行使)計算。
3. 市盈倍數乃基於截至二零一一年三月三十一日止年度本集團擁有人應佔純利約人民幣123,900,000元(相等於145,800,000港元)、每股發售價1.10港元及1.68港元計算並假設股份自二零一零年四月一日起已上市及整個財政年度合共有1,200,000,000股股份已經發行及流通在外。
4. 備考經調整每股有形資產淨值乃基於緊隨股份發售及資本化發行完成後預期將予發行1,200,000,000股股份(假設超額配股權將不獲行使)及相關發售價為1.10港元及1.68港元計算。

### 建議分拆

#### 有關汎港地產的資料

汎港地產為一家於新交所主板上市之公司，其主要從事房地產開發，並專注於中國浙江省及江西省開發商住物業。於最後實際可行日期，汎港地產之房地產開發項目位於(i)中國浙江省湖州市及杭州市，由汎港集團進行；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市，由本集團進行。

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省毗鄰上海，而上海乃中國較富裕的經濟發達地區。至於處於華中地區的江西省的發展則起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近施行有利華中地區發展的政策，加快了江西省、其他中部省份及華南地區的經濟發展。

---

## 概 要

---

中國政府近期推動華中發展的政策，特別是《促進中部地區崛起規劃》（「中部地區規劃」）乃於二零零九年頒佈，而有關實施意見乃於二零一零年初及年中頒佈。根據中部地區規劃及實施意見，江西、安徽、湖南、湖北、河南及山西六個省份為促進發展的目標省份。中國政府將採取各種策略促進中國中部地區發展，其中包括：鼓勵外商投資、實施獎勵措施及配套政策，以及發展食品生產基地、能源基地、現代化設備及先進科技生產基地、交通網絡等。

鑑於中部地區規劃蘊含潛在商機，以及為了釋放汎港地產於江西省之投資價值，汎港地產致力透過建議分拆重整業務組合，並以南部地區（本招股章程第174頁地圖紅色所示地區）為跳板引領華南地區之業務發展。同時，汎港地產將專注發展北部地區（本招股章程第174頁地圖黃色所示地區）。

鑑於江西省為中部地區規劃之目標省份之一，董事認為此乃開發汎港地產於江西省所持項目的良機，故董事認為江西省之獨特優勢可使其適時抓住中部地區規劃帶來之直接利益。

根據汎港地產目前之策略，南部地區及北部地區將各自涵蓋中部地區規劃下華中地區六個目標省份之三個省份。中部地區規劃六個省份中，江西省、湖北省及湖南省為本集團之目標市場，而其餘三個目標省份山西省、安徽省及河南省則為汎港地產之目標市場。此地域分界乃由於湖北省及湖南省毗鄰本集團目前之主要營業地江西省，而南部地區及北部地區之房地產開發項目分別由獨立管理團隊負責。

董事認為南部地區及北部地區目前各自之策略（即以中部地區規劃所涵蓋六個目標省份之三個省份）可讓南部地區及北部地區在長遠而言均受益於中部地區規劃，尤其江西省可於其中直接受益。

### 有關分拆集團的資料

本集團專注開發本公司於江西省之房地產開發項目。本公司獨特定位之重點為強化於江西省之發展，以受惠於中部地區規劃帶來之直接利益。

---

## 概 要

---

相對發展較為發達之浙江省，江西省經濟目前仍處於人均收入較低之發展階段。江西省於二零一零年錄得人均可支配收入人民幣15,481元，低於二零一零年中國全國人均可支配收入人民幣19,109元。本公司董事認為相對中國其他高度發展的城市及省份而言，江西省市民收入增長之空間較大，故發展潛力更高。預期隨著區內經濟發展速度加快，江西省的生活質素及水平亦將不斷提升。

就此而言，本公司目前於江西省物業發展業務之焦點及策略將為開發住宅物業以滿足當地人口之基本需要及要求。故此，董事認為江西省於未來十年之發展勢頭凌厲。有關建議分拆之其他主要原因及裨益的詳情，請參閱本招股章程「有關本招股章程及股份發售的資料」一節「進行建議分拆的原因及裨益」一段。

由於江西省可適時抓住中部地區規劃帶來之直接利益，故董事認為建議分拆符合股東之最佳整體利益。

緊隨股份發售及資本化發行完成後（不計及根據超額配股權可能配發及發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權），汎港地產將擁有本公司已發行股本75%權益。

新交所已原則上同意汎港地產的地產開發業務及位於江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市的可供開發土地（「江西地產業務」）於聯交所上市，惟須受汎港地產向新交所作出的承諾所限。根據該承諾，倘汎港地產提出建議將導致汎港地產於江西地產業務持有的股權低於50%，則：

- (i) 汎港地產將於公佈及實行該建議前徵詢新交所；
- (ii) 汎港集團除江西地產業務外餘下的業務必須符合新交所主板的上市要求；
- (iii) 倘汎港地產於江西地產業務持有的股權跌至低於50%且汎港集團餘下的業務未能符合新交所主板的上市規定，則汎港地產將從新交所除牌及向汎港地產股東提出退市要約；及
- (iv) 汎港地產須遵循新交所可能施加的其他條件。

汎港地產已向新交所作出必要的承諾。

上市須待(其中包括)於就出售汎港地產於本公司所持部分股權(「建議出售」)以及汎港地產於本公司所持股權重大攤薄(「建議重大攤薄」)而召開的特別股東大會上獲得汎港地產股東的批准後，方可作實。於二零一一年一月六日舉行的汎港地產特別股東大會上，汎港地產股東已批准建議出售及建議重大攤薄。

汎港地產已就建議分拆獲得新加坡有關監管部門一切所須批文，亦已符合該等部門所訂明的一切條件。

### 中國政府實施的一系列宏觀經濟緊縮措施

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，中國政府頒佈一系列法規及政策，以延緩物業市場發展、房價上漲，以及遏抑物業市場(特別是高端及豪宅物業市場)的投機活動。有關政策可能會限制本公司日後獲取土地作別墅及大型公寓住宅發展項目以及為購置土地融資的能力，該等政策包括但不限於：

日期	名稱	所頒佈的主要政策
二零零八年 七月二十九日	《中國人民銀行、中國銀行業 監督管理委員會關於金融促進 節約集約用地的通知》	<ul style="list-style-type: none"><li>• 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；</li><li>• 禁止就閒置兩年以上的土地向房地產開發商發放貸款；及</li><li>• 禁止以閒置土地作為貸款抵押品。</li></ul>

---

## 概 要

---

日期	名稱	所頒佈的主要政策
二零零九年 十一月十八日	《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"><li>• 規定於一年內繳足土地出讓金；及</li><li>• 規定地方政府嚴格執行對因不可抗力以外的理由延遲支付土地出讓金或進行施工的房地產開發商加收違約金或限購新土地之規定。</li></ul>
二零零九年 十二月二十二日	《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》	由二零一零年一月一日起： <ul style="list-style-type: none"><li>• 訂明於購置日期五年內（僅非普通住房須包括第五年）出售住房須繳納較高之營業稅；非普通住房較普通住房須繳納較高之營業稅。</li></ul>
二零一零年 一月七日	《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》	規定（其中包括）： <ul style="list-style-type: none"><li>• 嚴禁銀行向並無遵守信貸法規或政策的房地產開發商發放貸款；</li><li>• 國土資源部門須嚴格收取土地出讓金及監察閒置土地；及</li><li>• 就已獲發首套住宅物業貸款的住戶而言，購買第二套住宅物業的最低首付款須為購買價的40%。</li></ul>

---

## 概 要

---

日期	名稱	所頒佈的主要政策
二零一零年 三月八日	《國土資源部關於增加房地產用地供應和監管有關問題的通知》	<ul style="list-style-type: none"><li>• 規定國土資源部門嚴格控制大型公寓的土地供應，並禁止別墅的土地供應；及</li><li>• 就土地使用權出讓合約設定嚴格期限，土地使用權出讓合約須於出讓土地後十個工作日內簽署，並須於土地使用權出讓合約簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合約簽署後一年內支付。</li></ul>
二零一零年 四月十三日	《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》	要求房地產開發商於取得項目的預售許可證後十日內，須同時向公眾人士發放允許進行預售的物業數目以及相關物業價格的資料。
二零一零年 四月十七日	《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》	<ul style="list-style-type: none"><li>• (1)購買面積達90平方米以上的首套自住房的買家；(2)購買第二套住房的買家；以及(3)購買第三套或以上住房的買家，須支付遞進式的最低首付款及貸款利率。</li></ul>

## 概 要

日期	名稱	所頒佈的主要政策
二零一零年 九月二十九日	《中國人民銀行、中國銀行業 監督管理委員會關於完善差別 化住房信貸政策有關問題的通 知》	<ul style="list-style-type: none"><li>• 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的房地產開發商；</li><li>• 禁止商業銀行向購買第三套或以上住房的家庭或不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房貸款；及</li><li>• 將最低首付款金額上調至物業購買價的至少30%。</li></ul>
二零一零年 九月二十九日	《財政部、國家稅務總局、住 房和城鄉建設部關於調整房地 產交易環節契稅個人所得稅優 惠政策的通知》	對個人購買90平方米以下 並屬於家庭唯一住房的普通住 房，減按1%稅率徵收契稅。
二零一零年 十一月二十三日	《住房和城鄉建設部關於報送 城鎮保障性安居工程計劃任務 的通知》	計劃於二零一一年新增建設 1,000萬套保障性安居工程 住宅。
二零一一年 一月二十六日	《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》	要求各直轄市、省會城市、計 劃單列市和房價過高、上漲 過快的城市，在一定時期內， 要從嚴制定和執行住房限購措 施。

---

## 概 要

---

日期	名稱	所頒佈的主要政策
二零一一年 一月二十七日	《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》	由二零一一年一月二十八日起：  個人將購買不足五年的住房對外銷售須繳納較高之營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的住房對外銷售繳納較低之營業稅。  二零零九年十二月二十二日頒佈之《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》廢止。
二零一一年 三月八日	《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》	要求銀行業金融機構對二零一一年一月二十六日後受理的個人住房貸款業務嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。

本公司董事相信，該等緊縮措施其中尤其是《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》出台，對潛在客戶獲得信貸、行業的整體投資氣氛以及房地產開發商獲取資金進行土地收購及開發均可能構成影響，從而對本集團的已售建築面積及銷售收入產生不利影響。由於《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》自二零一一年二月一日才生效，於最後實際可行日期，董事並不知悉《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》對本集團業務已產生或可能產生的任何具體影響。據本集團中國法律顧問告知及根據《住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，中國政府對該等保障性安居工程住宅單位的申請有嚴格規定。所有上述住宅單位的申請人必須符合(其中包括)年齡、家庭收入、家庭資產、各家庭成員於現居處佔用的平均建築面積等之若干規定。此外，出售該等住宅單位亦須受限。

---

## 概 要

---

鑑於上文所述，董事認為保障性安居工程住宅的目標客戶與本集團目標客戶（中產階級或以上）有別。本集團無法確保最近出台的該等緊縮措施未有或於未來不會對本集團業務、本集團物業組合的價值及經營業績產生重大不利影響。

儘管緊縮措施出台，本公司在物業預售及銷售方面未曾遇到任何重大困難，南昌紅谷凱旋第一期及第二期竣工部份住宅單位在市場上放售後兩個月內，本公司已收到該批住宅單位逾七成客戶按金。於往績記錄期間，本公司物業的售價亦無大幅下跌。董事確認，本集團於上市後十二個月內將有足夠的營運資金。另外，本公司自本年初起已開始預售撫州華萃庭院第一期的物業，該批單位於一個月內已售出七成，而平均售價較撫州住宅物業平均價格為高。

本公司的開發項目從多個渠道籌集資金，包括由本集團及合資夥伴注資、本公司物業預售產生的款項，以及其他內部財務資源。本公司於制定發展計劃時通常優先考慮銀行貸款以外的其他資金來源。因此，銀行貸款並非本公司項目資金的主要來源。此外，誠如估值師所確認，本集團物業於二零一一年四月三十日並無減值。綜上所述，董事認為於往績記錄期間，緊縮措施限制銀行貸款對本集團營運及財務業績並無造成任何重大影響。

董事亦確認，於往績記錄期間，上文所載其他緊縮措施並無對本公司物業價值及本公司業務造成任何重大影響。

### 利率

本集團的融資成本以至本集團的經營業績受利率變動影響。自二零零八年十二月以來，中國人民銀行已數度上調一年期貸款基準利率，每次上調25個基點。於最後實際可行日期，上述基準利率為6.31%。由於在往績記錄期間，本公司開發項目之借貸成本已全數撥作資本，故利率上升對本公司借貸成本之影響或不會即時顯現。緊隨項目竣工及當項目交付買家後，有關物業撥作資本之利息開支將於本公司收益表確認為銷售成本。本集團預期利率上調將增加本集團的整體借貸成本及物業買家的融資成本，因而可能令準客戶延遲購入物業。

### 風險因素

董事相信，本集團營運牽涉若干風險。該等風險可被分類為(i)與本公司業務有關的風險；(ii)與中國房地產開發有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與股份及股份發售有關的風險。

---

## 概 要

---

該等風險概要如下。風險因素之進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 與本集團業務有關的風險

- 本集團倚重中國(尤其是江西省)的物業市場。
- 本集團依賴主要管理層的策略及願景。
- 本集團可能受勞工成本攀升或建材價格波動的影響。
- 本集團需要大量資金用於購置土地及房地產開發，及可用資金的任何不利變化均可能對本集團的業務經營及前景造成重大影響。
- 本公司維持若干水平的債務，可能會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。
- 本集團已悉數動用現有銀行貸款之全部融資額度。
- 本集團未必能取得適宜房地產開發的土地。
- 本集團投資未必能即時獲利。
- 由於本集團的收益主要來自銷售住宅物業，本集團於不同期間的經營業績可能有所差異。
- 本集團於過往期間曾出現經營活動現金淨流出，日後亦可能面臨相同情況。
- 本集團受若干與債務融資有關的限制性條款及若干風險影響，可能限制本公司經營或造成不利影響。
- 本公司的物業估值可能與實際可變現價值存在明顯差異，而實際可變現價值也可能不時變動。
- 獨立承建商的服務質素未必盡如人意。
- 本集團未必能夠維持毛利率。
- 本公司銷售額可能受銀行就按揭貸款向本集團墊付相關資金的速度所影響。

---

## 概 要

---

- 本公司就銀行向本公司客戶授出的按揭貸款提供擔保，而若規管該等按揭貸款擔保的法律及法規出現變動可能對本公司收益造成影響。
- 本公司於中國拓展新市場可能遭遇困難。
- 南昌市政府限制於南昌市購買物業之政策可能影響本公司於南昌市之物業的售價及需求。
- 倘本公司未能取得任何房地產開發項目所需之政府批文或審批過程有所延誤，可能會對本公司業務造成不利影響。
- 倘本公司已竣工的物業發展項目違反相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證的規定，本公司須就修正此等違規支付額外款項或採取修正措施。
- 本公司宜春辦公室之出租人無法出具有關物業的有效產權證。
- 未能開發、維護及保護商標可能會對本公司業務造成不利影響。
- 本公司在環保及安全措施方面的成本可能增加。
- 本公司控股股東的利益可能與其他少數股東利益存在衝突。
- 宜春項目中與合資夥伴的糾紛可能對本集團業務造成不利影響。
- 本公司並無購買彌補營運相關潛在損失及索賠的保險。
- 倘不能及時取得個別物業所有權證，本公司可能須就有關損失向客戶負責。
- 本公司的盈利能力可能因投資物業公平值損益而大幅波動。
- 本公司依賴中國營運附屬公司及共同控制實體的溢利分派。
- 本公司面臨其他房地產開發商的競爭。
- 本公司合資夥伴並無被禁止從事構成競爭的業務。

---

## 概 要

---

- 本公司在經營業務過程中可能會牽涉法律及其他訴訟，並可能因而承擔重大責任及導致企業形象受損，此對業務可能會造成不利影響。
- 全球金融市場於過去數年大幅衰退且動盪不居，再次發生金融危機可能對本公司財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 與中國房地產開發有關的風險

- 中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展。
- 本集團取得新項目及相關投資的能力可能受到中國政府出台的政策及法規限制。
- 本公司可能無法將股份發售所得款項匯入中國作房地產開發及境內股本投資用途。
- 本公司業務須繳交土地增值稅。
- 倘中國有關政府部門未能順利處理拆遷事宜，則本公司的開發計劃可能受到影響。
- 物業預售的法律及法規變動可能影響本公司的業務。
- 低密度大型住宅房地產開發項目的整體土地供應將會受到限制。
- 中國物業市場處於初步發展階段且急劇波動。
- 本公司物業的市場需求可能受到按揭貸款條款變動影響。
- 倘本公司未能遵守土地使用權出讓合同條款，本公司的土地可能被中國政府收回。
- 倘地方政府部門認為本公司開發中物業或未來房地產開發項目任何已興建建築面積不合規，則可能須獲政府批准並繳交額外費用。

#### 與中國有關的風險

- 政治及社會狀況可能影響本公司業務。
- 經濟狀況可能影響本公司業務。
- 中國法律體制可能影響本公司業務。
- 本公司向海外投資者支付的股息及本公司股份之銷售收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。
- 人民幣波動可能對本公司營運及財務業績造成不利影響。
- 本公司須遵守中國政府對貨幣兌換實施的管制。
- 在中國送達法律程序文件或執行判決可能遇到困難。
- 中國發生自然災害可能影響本公司業務。

#### 與股份及股份發售有關的風險

- 股份的流通性及價格可能出現波動。
- 股份以往並無市場。
- 本招股章程所述統計數據及相關事實未必準確。
- 過往股息並非未來股息指標。
- 本集團主要股東日後於公開市場大量出售本集團股份可能導致股份市價存在下調壓力。
- 由於發售價高於每股有形賬面淨值，投資者的股權將遭受即時攤薄。
- 投資者不應依賴有關本集團及股份發售任何資料的報章或其他媒體報導。

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義。

「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或文義所指有關公開發售之其中任何一種表格
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業處理一般銀行業務之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「細則」	指	本公司細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「資本化發行」	指	本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司之其他資料」一節「本公司股東於二零一一年七月四日通過之決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬若干進賬金額撥充資本而配發及發行895,000,000股股份
「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	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或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

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	漢港房地產集團有限公司，於二零一一年一月五日在百慕達註冊成立之有限公司
「合規顧問協議」	指	滙富融資有限公司與本公司於二零一一年七月十一日根據上市規則第3A.19條訂立之合規顧問協議
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	(i) 汎港地產，緊隨股份發售及資本化發行後將實益擁有75%股份(並無計及根據購股權計劃及超額配股權將予配發及發行之股份(如有))；(ii) Extra Good，於最後實際可行日期擁有汎港地產已發股份之55.88%股份；及(iii) 汪先生及陳女士，於最後實際可行日期分別擁有Extra Good全部已發行股本之52%及48%
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」或「本公司董事」	指	本公司董事
「威裕香港」	指	威裕香港投資有限公司，於二零零六年十一月二十三日在香港註冊成立之有限公司，乃汎港地產之全資附屬公司，已於重組完成時成為SHPH之全資附屬公司
「Extra Good」	指	Extra Good Enterprises Ltd.，於二零零六年一月九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃汎港地產之控股股東，分別由汪先生及陳女士擁有52%及48%

---

## 釋 義

---

「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「撫州汎港」	指	撫州汎港凱旋房地產開發有限公司，於二零零七年十一月十九日在中國成立之外商獨資企業，乃漢港之全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	由本公司指定網上白表服務供應商填寫之申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司、其附屬公司及其共同控制實體，或文義所指於本公司成為其現有附屬公司及其共同控制實體的控股公司之前期間，則指本公司現有附屬公司及其共同控制實體，或該等附屬公司或其前身(視乎情況而定)所經營的業務
「網上白表」	指	以申請人本身名義提出並通過指定網站www.hkeipo.hk網上遞交申請的發售股份申請程序
「網上白表服務供應商」	指	於指定網站www.hkeipo.hk所列本公司指定之網上白表服務供應商
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記處」	指	本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人士概無任何關連的個人或公司

---

## 釋 義

---

「江門汎港」	指	江門市汎港凱旋房地產開發有限公司，於二零零七年九月二十七日在中國成立之有限公司，當時由江西亞洲城擁有75%，隨後江西亞洲城於二零一零年二月十日出售其所持權益
「江西亞洲城」	指	江西亞洲城房地產開發有限公司，於二零零三年七月四日在中國成立之外商獨資企業，乃漢港之全資附屬公司
「江西東景」	指	江西東景房地產開發有限公司，於二零零二年十月十四日在中國成立之有限責任公司，為擁有樂平鳳凰49%權益之股東，分別由陳軍先生及陳黎明先生合法實益擁有65%及35%權益，除為本集團合資經營夥伴外，屬於獨立第三方
「江西港洪」	指	江西港洪實業有限公司，於二零零七年三月二十九日在中國成立之中外合資企業，由漢港及江西洪客隆各擁有50%權益
「江西洪客隆」	指	江西洪客隆實業有限公司，於一九九三年六月十八日在中國成立之有限責任公司，乃擁有江西港洪50%權益之股東，分別由熊賢忠先生、徐小榮先生及胡蘭平先生合法實益擁有52.35%、0.5%及47.15%權益，除為本集團合資經營夥伴外，屬於獨立第三方
「聯席牽頭經辦人」	指	滙富金融及僑豐證券有限公司
「滙富金融」	指	滙富金融服務有限公司，為聯席牽頭經辦人之一
「最後實際可行日期」	指	二零一一年七月五日，即本招股章程付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「樂平鳳凰」	指	樂平市鳳凰金誠實業有限公司，於二零零四年十二月二十四日在中國成立之中外合資經營企業，由威裕香港及江西東景擁有51%及49%權益

---

## 釋 義

---

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	股份在聯交所主板開始買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所運營的證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板且與其並行運作
「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)
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，前身為中華人民共和國建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部及其授權部門
「汪先生」	指	汪林冰先生，為(i)本公司控股股東；(ii)擁有Extra Good 52%權益之股東；及(iii)陳女士之配偶及執行董事汪磊先生之父親
「陳女士」	指	陳响玲女士，為(i)主席兼非執行董事；(ii)本公司控股股東；(iii)擁有Extra Good 48%權益之股東；及(iv)汪先生之配偶及執行董事汪磊先生之母親
「南昌鼎迅」	指	南昌鼎迅實業有限公司，於二零零三年二月二十五日在中國成立之外商投資企業再投資之有限責任公司，分別由江西亞洲城及上海鼎迅擁有55%及45%權益
「南昌麗陽」	指	南昌市麗陽裝飾工程有限公司，於二零零九年九月十七日在中國成立之外商投資企業再投資之有限責任公司，為江西亞洲城之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「納斯達克」	指	全美證券交易商協會自動報價系統
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新集團業務」	指	本集團現有業務及於建議分拆完成後擬進行之業務，包括於南部地區之目標省份及城市進行之房地產開發業務
「北部地區」	指	汎港集團的目標市場，本招股章程第174頁所載之地圖上黃色所示地區，包括新疆、西藏、甘肅、陝西、青海、內蒙古、寧夏、山西、河南、河北、山東、江蘇、安徽、浙江、遼寧、吉林、黑龍江、北京、天津、上海
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價(不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，預期不會高於1.68港元，亦不會低於1.10港元，乃根據本招股章程「股份發售的架構」一節「申請時應繳的價格」一段所詳述的方式釐定
「發售股份」	指	配售股份及公開發售股份
「超額配股權」	指	本公司將授予滙富金融(為其本身及代表其他包銷商)行使之選擇權，可要求本公司配發及發行合共最多45,000,000股額外新股份，以(其中包括)應付股份發售之超額配售(如有)，詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節
「超額配售股份」	指	本公司因行使超額配股權而發行合共最多45,000,000股額外新股份，佔發售股份之15%
「汎港集團」	指	汎港地產及其附屬公司(不包括本集團)
「汎港集團業務」	指	汎港集團現有業務及於建議分拆完成後擬進行之業務(本集團業務除外)，包括但不限於在北部地區進行之房地產開發業務

---

## 釋 義

---

「汎港投資」	指	汎港投資有限公司，於一九九四年八月二十三日在香港註冊成立之有限公司，乃汎港地產之全資附屬公司及江西亞洲城及撫州汎港的前唯一股東，亦為曾經擁有江西港洪50%權益之前股東
「汎港地產」	指	Pan Hong Property Group Limited，於二零零五年十二月二十日在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於新交所主板上市
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國之中央銀行
「配售」	指	按發售價有條件地向機構、專業及私人投資者配售配售股份，詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節
「配售股份」	指	本公司根據配售按發售價初步提呈發售以供認購之270,000,000股股份，可根據本招股章程「股份發售的架構」一節所述重新分配
「配售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷」一節「配售包銷商」一段之配售包銷商
「配售包銷協議」	指	本公司、汎港地產、保薦人、聯席牽頭經辦人與配售包銷商預期於二零一一年七月十八日或前後就配售訂立之包銷協議，更多詳情載於本招股章程「包銷」一節
「建議分拆」	指	自汎港地產分拆出的本集團的房地產開發業務，以便於主板獨立上市
「公開發售」	指	根據及遵照本招股章程及申請表格所載條款及條件，按發售價於香港向公眾提呈發售以供認購之公開發售股份，詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節及相關申請表格
「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售按發售價初步提呈發售以供認購之30,000,000股股份，可根據本招股章程「股份發售的架構」一節所述進行重新分配

---

## 釋 義

---

「公开发售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷」一節「公开发售包銷商」一段之公开发售包銷商
「公开发售包銷協議」	指	本公司、汎港地產、保薦人、聯席牽頭經辦人與公开发售包銷商就公开发售於二零一一年七月十一日訂立之包銷協議，更多詳情載於本招股章程「包銷」一節
「重組」	指	本集團於刊發本招股章程前進行之重組，詳情載於本招股章程附錄六「公司重組」一段
「申報會計師」	指	執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「非典型肺炎」	指	嚴重急性呼吸道症候群
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「上海鼎迅」	指	上海鼎迅實業(集團)有限公司(前稱上海鼎迅實業有限公司)，於一九九七年十一月二十七日在中國成立之有限責任公司，乃擁有南昌鼎迅45%權益之股東，其單一最大控股股東為尹夏明先生，擁有其註冊資本61.63%，除為本集團合資經營夥伴外，乃一名獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份發售」	指	配售及公开发售
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年七月四日批准及採納的購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄六「購股權計劃」一段概述
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「SHPH」	指	Sino Harbour Property Holdings Limited，於二零一一年一月二十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃本公司之全資附屬公司
「新加坡」	指	新加坡共和國
「漢港」	指	漢港有限公司，於二零零七年十月十日在香港註冊成立之有限公司，由SHPH全資擁有
「南部地區」	指	本集團的目標市場，本招股章程第174頁所載之地圖上紅色所示地區，包括江西、四川、重慶、湖北、福建、雲南、廣西、湖南、廣東、貴州及海南
「保薦人」	指	上市保薦人滙富融資有限公司
「借股協議」	指	汎港地產與滙富金融於二零一一年七月十一日訂立之借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「往績記錄期間」	指	截至二零一一年三月三十一日止三個財政年度期間
「包銷商」	指	配售包銷商及公開發售包銷商
「包銷協議」	指	配售包銷協議及公開發售包銷協議之統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值師」	指	獨立專業物業估值師仲量聯行西門有限公司
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，本招股章程內美元、港元及人民幣之換算分別按1.00美元兌7.80港元及1.00港元兌人民幣0.85元之匯率換算，惟僅供說明。

概不表示任何港元、美元或人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換，或是否可以兌換。

本招股章程所述公司名稱之中英文譯名乃為便於說明，僅供參考。

---

## 技術詞彙

---

「年複合增長率」	指	年複合增長率
「竣工備案表」	指	房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表，中國主管建築施工之相關政府部門就物業項目竣工頒發之建築工程竣工驗收證明
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，中國主管城市規劃之相關政府部門就土地規劃及設計頒發之許可證
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，中國主管建築施工之相關政府部門就物業項目動工頒發之許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，中國主管城市規劃之相關政府部門就物業項目的規劃及設計頒發之許可證
「連帶違約條款」	指	本集團與若干銀行所訂立之部份貸款協議約定之違約條款，乃本集團未能履行本集團與任何貸款人所訂立其他貸款協議項下之付款責任或其他契諾而觸發之違約機制
「建築面積」	指	建築面積
「土地使用證」	指	國有土地使用證，中國主管房地產及土地資源之政府部門頒發之國有土地使用證
「土地使用權出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，房地產開發商與相關中國政府部門在公開招投標、拍賣或掛牌出售(視情況而定)後訂立之協議，其中規定房地產開發商獲得土地使用權與獲得土地使用權應付之土地出讓金

---

## 技術詞彙

---

「土地增值稅」	指	土地增值稅
「容積率」	指	所有樓宇建築面積(不包括地面以下面積)與佔地面積之比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，中國主管住房及樓宇行政管理之相關政府部門頒發之物業預售許可證
「平方米」	指	平方米

---

## 前 瞻 性 聲 明

---

本招股章程內載有若干前瞻性陳述，闡明本集團對未來之意向、信念期望或預測，而該等陳述本質上涉及重大風險及不確定因素。

該等前瞻性陳述包括但不限於下列各項：

- 本公司業務及營運策略及若干實施該等策略的措施；
- 本公司的股息分派計劃；
- 本公司的資本投入計劃，尤其是本公司的房地產發展及各項目的發展過程中所涉及的土地購買；
- 本公司營運及業務前景，包括關於本公司現有及新項目的發展計劃；
- 中國房地產業將來的競爭環境；
- 中國房地產業的法規環境及整體行業前景；
- 中國房地產業未來的發展；及
- 中國經濟的整體趨勢。

本招股章程使用「旨在」、「相信」、「有意」、「預料」、「計劃」、「潛在」、「估計」、「預計」、「預測」、「建議」、「將」、「將會」、「可能」、「須」、「預期」、「尋求」、「展望未來」等字眼及類似措辭旨在識別與本集團相關的若干前瞻性陳述。包括關於本集團策略、未來營運管理計劃及目標的陳述在內，所有陳述(本招股章程所載關於過往事實的陳述除外)均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述僅反映本集團現時對未來事件的看法，並非對未來表現的保證，且受若干風險、不確定因素及假設所限，包括本招股章程「風險因素」及其他部分所披露的風險因素。其中一項或多項該等風險或不確定因素可能作實，或相關假設可能證實為不正確。本集團董事確認，該等前瞻性陳述乃經妥善及審慎考慮後作出。儘管本公司董事認為該等前瞻性陳述所反映之本公司現時觀點乃基於目前可得資料作出，均屬合理，但本公司無法保證該等觀點將證實為正確，投資者切勿過分依賴該等陳述。

在符合上市規則或適用法例規定的情況下，本公司概不負責公佈本招股章程所載任何前瞻性陳述的更新或修改，無論屬資料更新、未來事件或其他原因所致。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所述前瞻性事件及情況未必按本公司所預期方式發生。本招股章程所載全部前瞻性陳述均須受限於本警告性陳述。

---

## 風險因素

---

除本招股章程中的其他資料外，閣下就發售股份作出投資決定之前應審慎考慮下列風險因素，連同本招股章程內含的所有其他資料，該等風險因素可能與一般投資其他公司之股本證券並無關聯。下文或並未載列本公司所面臨之所有風險及不明朗因素。本公司目前並未知悉或目前認為不重大的其他風險及不明朗因素，亦可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。倘若下列任何一項可能發生之事件成為事實，本公司之業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響，及閣下之全部或部分投資可能遭受損失。

### 與本集團業務有關的風險

#### 本集團倚重中國(尤其是江西省)的物業市場

本集團現有物業項目均位於中國。尤其是，於最後實際可行日期，本集團所有房地產開發項目均位於中國江西省。因此，本集團的業務取決於江西省物業市場的表現。中國(尤其是江西省)經濟、社會及政治狀況出現任何不利變動可能影響本集團業務。中國江西省物業供需與物業價格的不利變動可能影響本集團財務狀況、經營業績及盈利能力。倘本集團未能及時應對市況或客戶偏好的變化，本集團的表現將會受到重大不利影響。

近年，中國經濟增長放緩令中國物業市場受到影響。全年實質國內生產總值增長率由二零零七年的14.2%下跌至二零零八年的9.6%，隨後二零零九年更跌至9.2%。中國經濟放緩的原因眾多，包括人民幣升值，以及中國政府用於冷卻中國過熱的經濟及控制高通漲的緊縮宏觀經濟調控措施及貨幣政策。

經濟放緩受近期的全球金融危機影響進一步加劇，令全球資本市場極為波動。此外，銀行及其他信貸機構亦紛紛限制新信貸的供應量，及在延續現有信貸時要求提供更多抵押品及支付更高的成本。由於中國對出口增長的依賴，中國經濟與全球經濟的聯繫不斷加強，中國經濟在多方面均受到全球主要經濟體的經濟下滑及衰退影響。在中國取得融資及融資成本可能會受到全球信貸市場整體收緊的影響。全球信貸危機會否持續，以及危機對全球主要經濟體及中國經濟所造成的損害程度仍屬未知之數。儘管中國政府近期已實施措施刺激經濟增長，惟無法確定該等措施能否有效改善中國經濟環境。倘中國或江西省經濟退步或停滯不前，本公司的經營業績、財務狀況及業務前景可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

中國(包括江西省)物業市場容易受到中國政府政策的影響。於中國(包括江西省)市場對物業的需求經已並將持續受到中國政府不時實施的宏觀經濟緊縮措施影響。有關適用於本集團的法律、規則及法規詳情，請參閱本招股章程附錄五載列的「主要法律及監管條文概要」。該等措施可能限制本集團的資金來源，減少市場對本集團的物業需求，及增加本公司遵守有關措施的營運成本。本集團不能向閣下保證，中國政府不會採取其他更嚴苛的措施，令中國及／或江西省房地產市場進一步放緩，繼而影響本集團的業務及前景。

近年，社會對住房負擔能力及物業市場可持續發展的關注與日俱增。本集團不能保證中國及／或江西省對新住宅物業的需求將於日後持續增長。倘過度開發或經濟低迷則將影響國內住宅物業市場。

鑒於上述各項，本集團不能保證本集團日後可持續從房地產開發業務中實現同等或更佳表現。

### 本集團依賴主要管理層的策略及願景

本集團業務的發展很大程度上歸功於本公司主席、執行董事及主要管理層的貢獻。陳女士在中國房地產開發領域累積逾15年經驗。儘管本公司已與主席及執行董事訂立初步為期三年的服務合約，倘若任何高級管理人員終止服務合約或以其他方式不再效力本集團，均可能對本公司的營運造成不利影響。

此外，本集團相信本公司吸納及留聘專門人才的能力對本集團的有效增長及本集團策略的實施至關重要。然而，概不保證本集團能夠留聘任何或全部高級管理人員，此可能影響本集團營運。

### 本集團可能受勞工成本攀升或建材價格波動的影響

由於中國經濟的發展及物業市場蓬勃，建築工人的工資及建材(包括但不限於水泥、鋼鐵等)價格近年大幅上漲。尤其是，由二零零八年一月一日起生效的《中國勞動合同法》大大提高對僱員的保障並在多種情況下加重僱主的責任，並且可能進一步增加本集團的勞工成本。根據本集團建築合約的條款，本集團的承建商在一般情況下負責發放建築工人的工資及為房地產開

---

## 風險因素

---

發採購建材。然而，倘因任何原因本集團須訂立任何建築合約，而其條款要求本集團須承擔勞工及／或建材成本波動的風險，則本集團將面對勞工及建材價格的波動。倘本集團不能將勞工或建材成本的增幅轉嫁予承建商或物業客戶，本集團的經營業績可能會受到不利影響。

**本集團需要大量資金用於購置土地及房地產開發，及可用資金的任何不利變化均可能對本集團的業務經營及前景造成重大影響**

房地產開發屬資本密集型行業。本集團主要透過內部之資金、物業銷售所得款項及向財務機構借款為物業項目提供資金。本集團不能保證本集團將會一直會有足夠資金或可按有利或可接納的條款取得足夠資金以滿足本集團現有及日後房地產開發所需。本集團為土地購置及房地產開發獲得充足融資的能力取決於本集團無法控制的多項因素，包括信貸市場的環境及中國政府政策。信貸市場環境不佳，例如二零零八年及二零零九年的全球金融危機及經濟衰退，可能會限制本集團取得銀行貸款額度或透過發行債務集資的能力，甚至可導致銀行撤回銀行信貸協議，撤回現有未動用銀行信貸額度。

中國人民銀行由二零一零年一月起多次上調大型金融機構的人民幣存款準備金率。於最後實際可行日期，大型金融機構的人民幣存款準備金率為21.5%。存款準備金率的變動旨在放緩貨幣供給增長，從而可能對中國物業需求造成不利影響。

此外，中國政府於近年推出多項房地產業政策措施，其中包括中國政府運用徵稅、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策。有關詳情，請參閱本節「與中國房地產開發有關的風險」一段「中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展」分段。

此等政府行動及政策措施制約本集團申請銀行貸款為物業項目融資的靈活性及能力，以及客戶獲取銀行按揭貸款購買本公司物業的能力。尤其是，限制銀行為豪宅建設提供貸款的政策可能會直接或間接影響本集團日後為購置土地及開發豪華公寓及別墅進行融資的能力。然而，本公司的開發項目資金來源廣泛，包括本集團及本公司合資夥伴注入的資金、本公司物業預售產生的款項以及其他內部財務資源。本集團於制定發展計劃時通常優先考慮銀行貸款以外的其他資金來源，故銀行貸款並非本公司項目資金的主要來源。此外，估值師確認截至二零一

---

## 風險因素

---

一年四月三十日本集團物業並無減值。鑒於上文所述，董事認為限制銀行貸款的緊縮措施於往績記錄期間對本集團的營運及財務業績概無構成任何重大影響。董事同時確認上文所載其他緊縮措施於往績記錄期間對本公司物業的價值及業務並無構成任何重大影響。然而，本集團不能向閣下保證中國政府不會推行其他可能限制本集團取得資金的政策。中國政府推行或將推行前述及其他政策可能(i)限制本集團靈活利用銀行貸款或其他融資方式為本集團購置土地或物業發展融資，因而可能使本集團須維持相對較高水平的內部資金；及(ii)限制客戶於未來獲取按揭貸款。

此外，本集團以物業預售所得款項作為房地產開發項目的重要資金來源。本集團不能保證本集團能夠及持續擁有充足物業預售及銷售所得款項為目前及日後房地產開發提供資金。倘本集團預售物業的能力受到任何限制，則本集團收回資本開支所需時間將會延長，本公司為此可能須另覓其他方法為房地產開發項目提供資金，從而可能對本集團的現金流量、業務、盈利能力及財務狀況造成不利影響。

### 本公司維持若干水平的債務，可能會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響

本公司維持若干水平的債務。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司的借貸總額分別為人民幣100,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣210,000,000元。相比之下，於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本集團的權益總額分別為約人民幣370,300,000元、約人民幣616,500,000元及約人民幣735,500,000元。與此同時，本公司於上述日期的現金及銀行結餘則分別為約人民幣29,100,000元、約人民幣35,000,000元及約人民幣137,200,000元。於二零一一年三月三十一日，本公司的銀行及其他借貸中之人民幣60,000,000元須於十二個月內清還，另外人民幣150,000,000元將於二零零九年十二月後起計兩年到期並須應要求償還。

本公司的融資成本以至本公司的經營業績受利率變動影響。自二零零八年十二月以來，中國人民銀行已數度上調一年期貸款基準利率，每次上調25個基點。於最後實際可行日期，上述基準利率為6.31%。由於在往績記錄期間，本公司開發南昌紅谷凱旋之借貸成本已全數資本化，故利率上升對本公司借貸成本之影響或不會即時顯現。緊隨項目竣工及當項目所有單位交付買家後，有關項目撥作資本之利息開支將於本公司收益表確認為銷售成本。故此，本公司預期利率上調將增加本公司的整體借貸成本及物業買家的融資成本，因而可能令準客戶延遲購入物業。

於往績記錄期間，本集團亦涉及若干資本承擔，於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，資本承擔金額分別為約人民幣122,900,000元、約人民幣262,800,000元及約人民幣95,000,000元。本集團的資產負債比率按借貸總額除以資產總值計算，於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，比率分別為12.0%、8.9%及13.3%。

---

## 風險因素

---

本集團就借貸償還本金及支付利息以及清付資本承擔的能力相當程度上取決於其營運項目公司的現金流及經營業績，而本集團項目營運公司的現金流及經營業績則某程度上取決於社會、政治、經濟、法律及本招股章程所述之其他風險，但該等風險大多並非本集團可控制。本集團無法向閣下保證本集團將有足夠現金流清還借貸、支付資本承擔或或然負債。倘本集團無法按可接受的商業條款或根本無法對本集團的借貸進行再融資，則本集團的流動資金將受到不利影響，進而可能對本集團的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

### 本集團已悉數動用現有銀行貸款之全部融資額度

於二零一一年五月三十一日(即本招股章程付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團銀行貸款為人民幣150,000,000元，且本集團已動用全部融資額度。倘本集團業務需要額外財政資源，概不保證本集團能向銀行或其他金融機構取得進一步融資。倘銀行或其他金融機構未能授出額外貸款融資，則本集團業務計劃及營運可能受到不利影響。

### 本集團未必能取得適宜房地產開發的土地

作為一間房地產開發公司，本集團物色及取得合適土地進行房地產開發的能力對本集團的業務至關重要。多項因素均可能影響作房地產開發用途土地的合適程度，包括但不限於交通連接、基建的可用性、交通網絡及其他配套設施(如學校、市場、醫院及公園等)、來自附近其他類似房地產開發的競爭。上述因素可影響本公司物業的價值。倘本集團取得合適的房地產開發土地的價格無法使本集團銷售開發物業時取得合理回報，則本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國政府控制中國所有新土地供應並在二級市場對土地銷售進行管制。中國政策亦透過分區規劃、土地用途管制及其他方式控制土地供應。例如，於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒發《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。其中規定相關國土資源部門購買土地的分期付款期限原則上不得超過一年(惟對於若干特定項目用途土地，可延長至兩年以內)，及首次分期付款金額不得低於土地購置總價款的50%。因此，中國政府應對土地供應的政策可能對本集團取得合適土地的能力造成不利影響，並可增加土地購置成本。

此外，根據國土資源部頒發的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(由二零零二年七月一日起生效，並於二零零七年十一月一日修訂及更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，擬作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅房地產開發的土地僅可透過公

---

## 風險因素

---

開招標、拍賣及掛牌出讓的方式由政府出讓。因此，本集團購置新開發土地可能須與其他房地產開發商的競爭，從而可能令本公司在購置新土地時較為困難及成本增加。

此外，中國政府已頒佈政策，限制授出建設豪華公寓或別墅的許可證及監管可用於物業建設的土地供應，可能限制本公司日後從事該等開發項目的能力。

### 本集團投資未必能即時獲利

房地產開發本質上屬高度資金密集型行業。於本集團銷售或預售物業前，本集團須對項目投入大量資金、時間及精力，以購置土地、規劃項目、設計房地產開發、建設物業及促銷開發項目。一個項目通常需幾年時間方可落成。本集團無法控制的多項不確定性因素或不可預見情況，包括但不限於自然災害、建材、設備、勞工成本及多個獨立承建商費用上升、新法律及法規的實施以及政府政策及市場情況變動等，均可能令本集團偏離原定計劃從而影響投資回報。尤其是，中國政府實施的一系列宏觀經濟緊縮措施，包括但不限於限制商業銀行向房地產開發商及物業買家提供資金，已導致中國住宅物業的交易量及價格降低，其詳情載於本招股章程附錄五。

由於上述或任何其他因素導致施工延遲或不能按預定規格、時間表或預算完成開發物業項目，可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，並可能影響本集團聲譽。本集團不能保證本集團不會押後任何房地產開發項目之落成或交付時間或本集團不會因此而承擔責任。

由於本集團的收益主要來自銷售住宅物業，本集團於不同期間的經營業績可能有所差異

目前，本集團大部分收益來自銷售本集團住宅物業。本集團日後的經營業績可能因房地產開發項目的總體開發進度、潛在客戶對物業的接受程度、本集團物業的銷售時機、本集團收益確認政策以及土地購置成本及建築成本等任何支出波動等多項因素而變動。此外，本公司的房地產開發一般分期進行，歷時數年。根據本集團採用的會計政策，本集團會在向客戶交付物

---

## 風險因素

---

業後，對物業銷售和預售收益進行確認。本集團開始預售開發中物業至房地產開發項目竣工通常相距一年至一年半。由於該等時間間隔，本集團不同期間的收益或會有重大差異，而該等差異某程度上取決於所售出建築面積及預售物業竣工的時間。

由於土地收購及建築成本資金需求龐大，本公司在某個特定時期可開發的項目數量有限，而該限制將對本集團收益造成影響。建築工程亦可能受嚴寒、暴雨及颱風等季節性因素影響，繼而將影響物業竣工時間。

鑒於上述各項，本集團在任何財政年度的中期業績未必可反映本集團在該財政年度的業績，或可與往期業績進行比較。董事認為，由於各期比較適用於經常收益佔較大份額的公司，故本集團經營業績各期比較的意義可能不大。若本集團在一個或多個期間內經營業績未如市場預期，則本集團股價可能受到重大不利影響。

### 本集團於過往期間曾出現經營活動現金淨流出，日後亦可能面臨相同情況

本公司於過往曾出現經營活動現金淨流出的情況。截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團的經營活動流出現金淨額約人民幣160,700,000元，主要由於本集團支付建設成本，以及預售物業銷售所得款項相對較少所致。

本集團的貿易應付款項主要包括應付建設成本。預收款項指因預售物業而向客戶收取的銷售所得款項。本集團可能依賴預收款項或客戶的其他按金維持本集團財務流動資金。本集團於往績記錄期間的流動負債淨額包括非經常性支出，如應付關聯方結餘。於往績記錄期間，本集團主要透過預收款項、貿易應付款項及短期銀行借款撥付長期資金需求，如房地產開發項目及購置土地。有關其他詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「流動資金及資金來源」一段。

本集團無法向閣下保證日後的任何期間不會出現經營活動現金淨流出的情況。倘若本公司日後持續錄得經營活動現金淨流出，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

本集團受若干與債務融資有關的限制性條款及若干風險影響，可能限制本公司經營或造成不利影響

本集團須遵守本集團與若干銀行訂立的貸款協議中的限制性條款，該等條款於同類協議中常見。例如，本集團與銀行訂立的其中一份協議訂有連帶違約條款，據此，倘本集團違反任何其他貸款協議，或無法如期償還其他貸款，則會觸發該貸款協議項下的自動違約規定。倘觸發任何貸款協議項下的連帶違約條款，該銀行將有權(i)要求提前償付根據本集團與該銀行訂立的貸款協議項下欠付的全部或任何部分債務；及(ii)行使該等債務的全部或任何抵押品止贖權。此外，本集團其中一間中國營運附屬公司須遵守若干重大條款，據此，未經貸款人事先書面同意，本集團的相關中國營運附屬公司不可進行任何合併、合資、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清盤或變更控股或主要業務。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，本集團的相關中國營運附屬公司不得向任何第三方提供金額高於其資產淨值的擔保。倘若發生任何該等事件，本公司的財務狀況、經營業績、現金流量及可供分派予股東的現金可能受到重大不利影響。

本公司的物業估值可能與實際可變現價值存在明顯差異，而實際可變現價值也可能不時變動

由估值師編撰的物業估值報告載於本招股章程附錄三的「物業估值」一節。由於該報告中的估值乃基於若干假設而釐定，故該等估值屬主觀及不確定的，亦可能與實際可變現價值有明顯差異。就發展中項目及持作未來發展的項目而言，估值乃基於以下假設而釐定：(i)物業將按計劃落成或發展；及(ii)物業已獲得或將獲得監管機構及政府批准。此等估值並非對本公司可能從此等物業賺取的實際價值的預測。此外，本集團物業的估值會隨市場狀況而不時變動。倘某物業發展項目或整體或當地經濟狀況出現無法預測的變動，本集團物業的價值可能會受影響，亦可能因而對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

獨立承建商的服務質素未必盡如人意

本集團聘用獨立承建商對本集團的房地產開發項目進行設計、施工及監管。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團向獨立承建商支付的承包費總額分別為約人民幣219,700,000元、約人民幣145,500,000元及約人民幣171,100,000元。本集團按建築工程進度分階段支付承包費。應付承建商款項於往績記錄期間趨向減少，是由於項目處於不同的發展階段。本公司根據獨立承建商在可靠度、時間及質素方面的聲譽、過往紀錄及參考資料評估及篩選獨立承建商，向承建商授出合約後本集團會監督建築工程進度。本集團不能保證該等獨立承建商會全面遵守訂立的相關聘用合約所載條款或承建商的服務質素盡如人意。本集團過往未曾

---

## 風險因素

---

遇到承建商在開發項目中施工發生嚴重延誤或表現參差的情況。倘任何該等獨立承建商的表現未如理想，本集團項目的建設進度可能延誤或本集團開發項目的質素可能受到影響，從而影響本集團的業務、聲譽、財務狀況及經營業績。倘本集團與獨立承建商出現糾紛，本集團可能牽涉訴訟或其他法律程序，有關訴訟或程序可能費用高昂、費時且需要額外財務資源。

### 本集團未必能夠維持毛利率

本集團毛利率變化頗大。於截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團毛利率分別為約52%、約45%及約41%。導致本集團毛利率波動的因素有(其中包括)本集團所開發及出售的物業類型、購置土地成本、建築成本及市場競爭等。本集團無法保證本集團能夠維持與往績記錄期間相若水平的毛利率。倘本集團未能維持或提高本集團毛利率，則本集團盈利能力可能會受到不利影響。

### 本公司銷售額可能受銀行就按揭貸款向本集團墊付相關資金的速度所影響

本公司客戶可能需要取得按揭貸款以支付購買物業的所需款項。倘本公司客戶通過按揭貸款購買物業，銀行將直接向本集團墊付貸款的有關所得款項。過去，按揭貸款所得款項通常於獲批有關貸款後一個月內墊付予本集團。然而，由於中國政府近期推出限制流動性的政策，銀行向本集團墊付有關貸款所得款項的時間已經延長，本集團通常需要逾兩個月才可收到資金。倘銀行進一步延遲向本集團墊付按揭貸款所得款項，則本公司現金流量及業務可能受到不利影響。

### 本公司就銀行向本公司客戶授出的按揭貸款提供擔保，而若規管該等按揭貸款擔保的法律及法規出現變動可能對本公司收益造成影響

本公司一般安排商業銀行向客戶提供按揭貸款。作為該等安排的一部分，銀行可能要求本公司就該等按揭貸款提供企業擔保。於二零一一年三月三十一日，本公司擔保的尚未償還按揭貸款約為人民幣217,200,000元。由於本公司並無對客戶進行信貸評估，故本公司不能保證全部客戶均具良好信譽。若任何客戶拖欠按揭還款，銀行可能要求本公司償還有關拖欠客戶應付的欠款及應付利息。本公司就客戶的任何按揭貸款所承擔的企業擔保項下責任於本公司將有關物業證書移交予有關銀行後終止。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司擔保的尚未償還按揭貸款分別佔本公司於上述日期資產淨值約25.3%、約31.0%及約

---

## 風險因素

---

29.5%。截至最後實際可行日期，本公司並無客戶拖欠償還按揭貸款。本集團不能向閣下保證日後客戶概不拖欠按揭貸款。儘管本集團可向拖欠客戶收回相關物業的所有權，相關物業的價值或未足以彌補結欠貸款及利息結餘，於有關情況下，本公司的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 本公司於中國拓展新市場可能遭遇困難

於最後實際可行日期，本公司所有房地產開發項目均位於中國江西省。作為本公司業務計劃的一部份，本公司將盡力將業務拓展至南部地區。然而，由於中國其他城市及地區的監管架構、當地經濟、政府政策、社會習俗、市場趨勢、業務慣例及客戶偏好可能與中國江西省截然不同，本公司作為中國江西省住宅房地產開發商的經驗可能並不適用於中國其他城市及地區。尤其是，本公司試圖於新城市或地區拓展業務，本公司可能會面臨來自當地開發商的激烈競爭，而該等開發商與本公司相比可能具有更豐富的當地經驗、廣泛的業務及市場網絡、既有的市場信譽及更好的政府關係。倘本公司不能充分利用其經驗或對本公司有意拓展或已進入的中國任何其他城市的物業市場不甚瞭解，則可能會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，本公司已與汎港地產訂立若干不競爭承諾，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節「不競爭承諾」一段。根據不競爭承諾，本集團已承諾不會(其中包括)於汎港集團所獲劃分之中國地區從事房地產開發項目。有關承諾進一步限制本公司於中國其他區域拓展業務的能力。倘本公司未能成功於中國拓展新市場，則本公司發展及增長前景可能受到不利影響。

### 南昌市政府限制於南昌市購買物業之政策可能影響本公司於南昌市之物業的售價及需求

於二零一一年一月，南昌市政府宣佈自二零一一年二月一日起將嚴格執行《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，以遏抑市場投機並限制於南昌市購買物業。總體而言，南昌市及外省市居民家庭在紅谷灘新區等南昌市五區範圍內僅可購買一套新商品房。如任何家庭違反該限制規定，相關中國政府部門將不受理有關物業登記。

由於本公司兩個開發中項目南昌紅谷凱旋的發展中部份及南昌鼎迅項目均位於南昌市，南昌市政府執行上述政策可能抑制南昌市商品房的市場需求，從而影響本公司物業的售價及需求。

---

## 風險因素

---

然而，由於《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》自二零一一年二月一日才生效，於最後實際可行日期，董事並不知悉《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》對本公司業務已產生或可能產生的任何具體影響。

據本公司中國法律顧問告知，根據《住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，中國政府對該等保障性安居工程住宅單位的申請有嚴格規定，所有上述住宅單位的申請人必須符合(其中包括)年齡、家庭收入、家庭資產、各家庭成員於現居處佔用的平均建築面積等之若干規定。此外，出售該等住宅單位亦須受限。鑑於上文所述，董事認為保障性安居工程住宅的目標客戶與本集團目標客戶(中產階級或以上)有別。

本公司的一些項目位於中國江西省其他臨近城市(即宜春、樂平及撫州)，本公司無法保證該等城市的政府日後不會執行同類政策。倘該等政府執行相關政策，本公司物業的市場需求及售價可能會受到不利影響。

**倘本公司未能取得任何房地產開發項目所需之政府批文或審批過程有所延誤，可能會對本公司業務造成不利影響**

中國政府對中國物業市場實施嚴格監管。為了開發並完成物業項目，本公司必須向中國相關政府部門申請多項執照、許可、證書和批文。本公司須符合中國法律、法規及有關政府部門其他規定的特定條件，政府機關方會簽發有關證書及批文。本公司在達成取得有關證書及批文的先決條件方面可能遭遇延誤或其他阻礙，而有關政府部門亦可能在釐定土地開發要求、審批申請及授出批文的過程中有所延誤或存在其他不確定因素。例如，本公司尚未取得樂平項目開發土地的有關批准。儘管本公司現時正爭取與中國有關政府部門聯繫，以取得土地開發施工所需的批文，但不能保證本公司將能按照開發計劃及時間表開發土地。倘本公司未能取得物業項目所需的證書及批文，或有關政府部門檢查及審批過程中出現重大延誤，則本公司的開發進度及業務計劃可能受到不利影響。

**倘本公司已竣工的物業發展項目違反相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證的規定，本公司須就修正此等違規支付額外款項或採取修正措施**

中國地方政府部門會於本公司物業發展項目竣工後對其進行檢查。若該等發展項目符合相關法律及法規，本公司將獲發竣工備案表，並可憑該證書向客戶交付已落成物業。無論原因為何，倘一物業發展項目所興建的總建築面積超出相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許

---

## 風險因素

---

可證所批准的建築面積，或倘該已落成物業有與建築工程施工許可證不符的已建設區，則本公司可能須就此等違規面積支付額外款項或採取修正措施，方可就該房地產開發項目獲發竣工備案表。倘本公司因此等違規而未能獲發竣工備案表，本公司將不得交付相關物業或確認相關預售物業所產生之收益，亦可能須承擔預售合同項下的責任。請參閱本節「倘不能及時取得個別物業所有權證，本公司可能須就有關損失向客戶負責」一段。本公司無法向閣下保證，中國政府部門將不會認定，本公司現有發展中項目或將來任何物業發展項目於工程竣工時所興建的總建築面積或已建設區超出相關批准的建築面積，或與相關土地使用權出讓合同或建築工程施工許可證的規定有任何不符之處。

### 本公司宜春辦公室之出租人無法出具有關物業的有效產權證

本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室。截至最後實際可行日期，出租人無法出具所出租物業的有效產權證，故本公司無法確定出租人是否擁有正式產權或權利或授權出租有關物業。本集團無法保證本集團與相關出租人所訂立的租約有效。該租約亦未向中國有關政府部門登記。倘本集團須遷移辦事處，則本集團的營運可能會受到不利影響。

### 未能開發、維護及保護商標可能會對本公司業務造成不利影響

本集團相信，本集團主要商標「」乃本集團打響品牌知名度不可或缺的基礎，因此對本集團業務的發展與成功至關重要。本集團正註冊商標，詳情見本招股章程附錄六「法定及一般資料」。本集團無法向閣下保證本集團的商標日後不被盜用，他人行為可能破壞本集團商標，而商標一旦受損，將難以重新建立。他人盜用或未經授權使用本集團商標可能損害本集團市場形象及聲譽，進而對本集團的業務及前景造成不利影響。本集團採取保護商標的措施可能不足以防止第三方在未經授權的情況下使用商標。任何因本集團商標而產生的訴訟及糾紛可能招致巨額訟費，因而導致的資源分散亦可能對本集團業務及經營業績造成重大不利影響。

此外，在中國實行及強制執行知識產權法律及法規存在不確定因素且不斷變革。中國過往對知識產權的保障一直與大部分發達國家存在差距，而且知識產權侵權情況持續對在華業務經營造成嚴重風險。倘本集團無法充分開發及保護本集團商標，則本集團的業務可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### 本公司在環保及安全措施方面的成本可能增加

本集團須遵守環保及施工現場安全相關法律及法規。遵守環保及安全措施的法律及法規可能會導致發展項目延誤、成本增加，並可能令項目開發活動在環境敏感地區或區域受到禁止或嚴格限制。根據中國法律及法規，本集團於任何項目開始施工前須向有關中國政府部門提交環境影響評估報告進行審批。遵守環保及安全措施相關法律及法規的規定將增加本集團開發成本，倘出現環保問題可能延誤施工進度。

儘管相關中國政府部門所作環境調查表明本集團並無違反中國環保法律及法規事項，致令本集團認為對業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響，惟倘本集團違反環保法律及法規任何規定，本集團可能遭有關中國政府部門處罰，本集團的營運及財務狀況可能受到不利影響。本集團亦可能須就承建商違反中國環保法律及法規承擔責任。

此外，本集團不能保證中國政府不會修訂環保及施工現場安全的法規及規則及實施更加嚴格的法律或法規。其他合規規定及／或本集團須承擔的其他責任可能增加本集團的營運及建設成本，從而對本集團盈利能力造成不利影響。

倘本公司未能及時遵守有關法規及規則的變更，本公司可能需要繳交罰款或被迫全面或局部暫停本公司的建築工程，這樣可對本集團營運造成重大不利影響。

### 本公司控股股東的利益可能與其他少數股東利益存在衝突

緊隨股份發售後，本公司控股股東透過汎港地產將實益擁有合共約75%股份(未經計及根據購股權計劃及超額配股權將配發及發行的股份(如有))。

汎港地產為於新交所上市的公司。於最後實際可行日期，汎港地產乃主要於中國浙江省及江西省從事房地產開發並主要致力於開發住宅及商業物業的房地產開發商。汎港地產透過汎港集團及本集團開發的物業項目分別位於(i)中國浙江省湖州市及杭州市；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。於建議分拆完成後，汎港地產擬將整個中國市場分為兩大區域。南部地區將為本集團的目標市場，而北部地區將為汎港集團的目標市場。

---

## 風險因素

---

本公司控股股東的利益可能異於其他股東的利益。本公司與汎港地產訂立了不競爭承諾。根據不競爭承諾，本公司與汎港地產各自承諾，只要(i)汎港集團直接或間接持有15%或以上本公司已發行及繳足股本總額或實際行使本公司之控制權(即直接或間接主導有關本公司財務及營運政策之決策)；或(ii)汎港集團任何成員公司乃本公司單一最大股東，則汎港集團與本集團不會(其中包括)於彼此所獲劃分之中國地域從事房地產開發項目並相互競爭(無論獨立或透過合資企業及／或其他投資)。然而，本公司不能保證本公司控股股東及／或汎港地產將以符合本集團及少數股東最佳利益的方式行事。倘本公司控股股東與本公司少數股東之間的利益出現衝突，本公司控股股東及汎港地產將有權於股東大會干涉本公司進行可能有利於本公司及其他股東的任何建議交易，而不論相關原因。

### 宜春項目中與合資夥伴的糾紛可能對本集團業務造成不利影響

於最後實際可行日期，本公司持有江西港洪50%的股本權益。

本公司的合資夥伴可能：

- 持與本公司不同的經濟或業務利益或目標；
- 按與本公司政策或目標相違背的方式行事；
- 不能或不願意履行彼等於有關合資或合作協議項下的責任，包括但不限於彼等作出規定注資及股東貸款的責任；或
- 並無足夠財務資源完成有關項目。

關於江西港洪合資安排的詳情，載於本招股章程「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

由於本公司並未完全控制江西港洪的董事會，與合資夥伴存在分歧或糾紛可能導致決策陷入僵局，並可能對江西港洪的營運造成不利影響。此外，與合資夥伴就本公司於宜春項目項下責任的範圍或履行存在任何分歧可能影響本公司開發物業的能力。與合資夥伴出現嚴重糾紛或提前終止合作關係可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘本公司不能

---

## 風險因素

---

完成宜春項目，各方涉及未完工項目的權利及責任將由江西港洪的章程釐定。倘該章程並無提及或就該等權利及責任作出定論，本集團可能須透過成本高昂的仲裁及／或訴訟解決爭端。

### 本公司並無購買彌補營運相關潛在損失及索賠的保險

除中國法律及法規規定的強制保險類別的保險外，本公司並未為交付予客戶前的待售物業潛在虧損、損毀或損壞投保，亦無為項目工地的侵權行為或其他與施工有關的人身傷害或因本公司的經營造成的環境損害責任投保。根據本公司與承建商簽訂的合同，人身傷害、死亡及其他意外的法律責任大致上由過失的一方承擔。鑑於上文所述，承建商僅須就因其錯失所引致的人身傷害、死亡及其他意外承擔責任。因此，倘人身傷害、死亡及其他意外並非因承建商錯失所引致，本公司或須就有關意外負上責任，而該等責任並不在本集團所購買的任何保險的承保範圍內。本公司無法保證本公司不會因任何人身傷害、死亡、其他意外或其他侵權行為造成的損害而遭起訴或須承擔法律責任。

此外，若干類別損失一般不可按商業可行條款投保，例如業務中斷、地震、水災或其他自然災害、戰爭或內亂造成的損失。故此，儘管董事相信本公司一貫的做法與中國房地產開發行業的一般慣例一致，但仍存在屬保險承保範圍以外而須本集團自行承擔損失、損害及責任的情況。倘本公司在業務經營過程中蒙受任何損失、損害或責任，本公司未必擁有足夠資金償付該等損失、損害或責任，或重建任何已損毀的發展中物業。此外，本公司就任何損失、損害或責任作出的償付可能對本公司的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 倘不能及時取得個別物業所有權證，本公司可能須就有關損失向客戶負責

中國房地產開發商須協助客戶在交付物業後的若干期限內或相關買賣合約列明的限期內取得有關個別物業的所有權證。根據現行法規，本公司須在交付物業後60日內透過向有關地方及省國土資源局提供有關物業買賣協議、客戶身份文件、契稅支付證明及一般物業所有權證書供有關部門審核及就相關客戶購買的物業頒發個別物業所有權證的方式，協助客戶在交付物業後90日內向有關地方及省國土資源局申請有關個別物業所有權證。各管理部門延遲審批申請以

---

## 風險因素

---

及其他因素可能影響及時交付一般及個別物業所有權證。本公司可能須就行政審批程序的延遲或本公司無法控制的任何其他原因導致延遲交付個別物業所有權證向客戶負責。本集團過往未曾延遲交付物業所有權證。

### 本公司的盈利能力可能因投資物業公平值損益而大幅波動

於往績記錄期間，本公司主要從事房地產開發及銷售。本公司亦保留若干物業作投資用途。

香港會計師公會頒佈的，就有關投資物業的香港會計準則(香港會計準則第40號)規定，投資物業(包括在建投資物業)可使用公平值模式或成本模式確認。本公司選擇按獨立物業估值師於各報告日期釐定的公平值將投資物業確認為非流動資產。根據香港財務報告準則，本公司投資物業公平值變動產生的損益於產生年度計入本公司全面收益表。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本公司投資物業公平值收益分別為零、約人民幣7,000,000元及約人民幣40,700,000元，分別佔本集團除稅前溢利約0%、6%及23%。本公司投資物業公平值於往績記錄期間出現波動主要由於新投資物業增建及竣工以及整體升值所致。本公司投資物業重估上調反映相關報告日期投資物業的未變現資本收益，及在該等投資物業出售前不會為本公司產生任何現金流入。重估調整金額已經並可能相當程度上持續受到當前物業市況的影響，並可能受市場波動制約。然而，本公司不能保證本公司投資物業公平值會持續上漲並於未來數年為本公司貢獻溢利。倘中國物業市場衰退或中國政府實施任何政策導致物業價格整體下跌而影響本公司盈利能力，則本公司投資物業公平值可能下降。

### 本公司依賴中國營運附屬公司及共同控制實體的溢利分派

本公司為一間控股公司，依賴直接及間接營運附屬公司及共同控制實體(包括撫州汎港、江西亞洲城、江西港洪、南昌麗陽、南昌鼎迅及樂平鳳凰(統稱「該等營運公司」))向本公司支付之股息。根據有關中國法律，該等營運公司僅可動用淨收入宣派及支付股息，而淨收入乃根據按在中國成立的企業所適用的會計原則及中國相關財務法規計算得出的保留溢利釐定，所得保留溢利在若干重大方面可能有別於採用香港財務報告準則所得的結果。此外，根據中國法律及法規，該等營運公司每年須撥出除稅後淨收入的一部分作為法定儲備金，而不可作股息分派。因此，本公司未必可從該等營運公司取得足夠分派，以支持本公司向股東支付股息。

### 本公司面臨其他房地產開發商的競爭

中國房地產開發行業競爭激烈。近年，大量房地產開發商在中國從事房地產開發及投資項目，部分開發商的往績及市場聲譽、財務或其他資源以及經驗可能較本集團優勝。海外投資者在中國進行直接投資以參與房地產開發項目，此舉令競爭進一步加劇。房地產開發商之間的競爭加劇可能導致收購開發土地成本增加、原材料成本增加、物業供應過剩、物業價格下跌及有關中國政府部門審批延誤，以上任何情況均可能對本公司的潛在投資回報、盈利能力及財務狀況造成影響。此外，倘本公司不及競爭對手迅速及有效地應對市況變化、客戶偏好及政府政策轉變，本公司的業務、經營業績及財務狀況亦可能受到不利影響。

### 本公司合資夥伴並無被禁止從事構成競爭的業務

本公司並無與持有樂平鳳凰、江西港洪及南昌鼎迅權益的合資夥伴訂立排他性安排。本公司就該等公司的合資夥伴並無被禁止於中國或世界各地從事與本公司業務構成競爭的業務。倘該等合資夥伴決定從事與本公司合資企業業務構成競爭的業務，本公司無法保證該等合資企業的業務、盈利能力及財務狀況不會受到負面影響。

本公司在經營業務過程中可能會牽涉法律及其他訴訟，並可能因而承擔重大責任及導致企業形象受損，此對業務可能會造成不利影響

於日常業務過程中，本公司可能會因為物業的開發、管理及銷售而與其他各方產生糾紛，其中包括本公司的客戶、業務合作夥伴、承包商及供應商。該等糾紛可能會引致法律或其他訴訟，且有可能導致重大開支並分散資源及管理層的精力。鑒於本公司多個項目均分多階段進行，倘客戶於較早階段購入本公司的物業後，認為項目其後的規劃及發展與本公司對其作出的聲明及保證不符，客戶便可能會對本公司提出法律訴訟。此外，本公司在經營業務過程中可能與監管機關產生分歧。本公司可能會因此被施加行政法律程序或不利判令，而須承擔賠償責任或導致物業發展項目延誤。再者，此等法律及其他訴訟可能會損害本公司的企業形象，從而或對本公司的業務構成不利影響。詳情請參閱本招股章程「業務」一節中的「訴訟」一段。

---

## 風險因素

---

全球金融市場於過去數年大幅衰退且動盪不居，再次發生金融危機可能對本公司財務狀況及經營業績造成不利影響

二零零八年金融危機對全球金融市場造成衝擊，導致過往數年中國及全球其他地區經濟增長全面下滑、證券市場波動不定及信貸市場流動資金緊縮。中國江西省受到全球金融危機及經濟衰退影響。例如，中國江西省失業率攀升，繼而導致預期增長放緩、業務量及消費者信心下降、以及住宅物業需求下滑。

多個國家仍然面對金融問題，而且很難預測經濟何時可以完全復甦。金融危機再次發生可能導致業務活動減少及消費者信心下跌，繼續對本集團經營業績帶來更多不明朗因素。

### 與中國房地產開發有關的風險

中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展

中國政府透過行業政策及其他經濟措施，例如設定利率、透過制訂銀行儲備率及借款限制控制信貸供應、稅項政策及實施外商投資限制，對中國物業市場的增長及發展直接及間接施加巨大影響。中國物業行業的投資及物業價格近年已大幅攀升，引起物業市場可能過熱及房價上升過快的隱憂。自二零零四年至二零零八年初，中國政府出台一系列法規及政策以控制物業市場增長，其中包括：

- 設定每月按揭供款上限為個別借款人月收入的50%，每月債務還款總額上限為個別借款人月收入的55%；
- 對土地使用權出讓合同規定的動工日期起計一年後尚未開發的土地嚴格徵收土地閒置費，並且取消閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 根據持有期限及物業種類對物業二手轉讓的銷售所得款項徵收營業稅；
- 規定由地方政府批准於任何指定年度作住宅房地產開發的至少70%土地供應須用作開發低至中等成本以及中小面積單位以及廉租物業；

---

## 風險因素

---

- 將單位樓面面積為90平方米或以上物業的首付款最低數額由相關物業購買價的20%增加至30%；
- 規定房地產開發商須以內部資金撥付的最低金額為估計項目所需資金總額的20%（就普通商品住房或保障性住房而言）及30%（就其他項目而言）；
- 限制對持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商授出或發放循環信貸額度；
- 禁止銀行向資本金（所有者權益）低於35%的項目，或向未能取得土地使用證、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發放貸款；
- 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 限制中國商業銀行為開發豪宅及別墅授出貸款；
- 規定外商投資房地產開發商(i)繳足註冊資本；(ii)取得國有土地使用證；及(iii)注入不少於擬定投資總額35%的資金，以透過境外或境內貸款提供項目資金或就將海外貸款兌換為人民幣取得外匯管理局批准；及
- 限制房地產開發商以從房地產開發地點以外的地方銀行取得的貸款為有關房地產開發提供資金。

有關其他詳情，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

繼中國物業市場於二零零八年底及二零零九年初出現低迷後，多個城市的物業價格及成交量於二零零九年下半年已急速增加，導致中國政府進一步頒佈法規及政策，以遏抑物業市場。該等政策包括以下各項：

- 於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：
  - (i) 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；

---

## 風險因素

---

- (ii) 於各方面規管土地儲備的有抵押貸款，包括須取得土地使用證、貸款抵押率最多為抵押品估值的70%及限制貸款期限不超過兩年的規定；
  - (iii) 要求借款人對任何(a)土地使用權出讓合同列明的動工日期延遲超過一年；(b)尚未完成擬定項目土地面積的三分之一；或(c)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商審慎授出或發放貸款；
  - (iv) 禁止就被國土資源部門認定為閒置兩年以上的土地向房地產開發商發放貸款；及
  - (v) 禁止以閒置土地作為貸款抵押品。
- 於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，(其中包括)將土地使用權出讓合同規定的繳足土地出讓金期限定為一年。獲全部相關地方土地出讓部門批准的特殊項目不受此限，須於兩年內全數支付土地出讓金，且首筆分期付款不得少於總土地出讓金的50%。該通知亦規定地方各級政府應嚴格執行相關法規，對因不可抗力以外的理由延遲支付土地出讓金或進行施工的房地產開發商加收違約金或限購新土地。此通知令於日後就購置土地及時取得足夠融資對公司更為重要。本集團主要透過(其中包括)銷售所得款項及來自金融機構的借款為物業項目融資。本集團就購置土地取得適當融資的能力取決於本集團無法控制的多項因素，包括信貸市場狀況及中國政府政策。
  - 於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局頒發《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定，由二零一零年一月一日起，如任何人士將購買不足五年的非普通住房對外銷售，則須就對外銷售收入全額繳付營業稅；如任何人士將購買超過五年(含五年)的非普通住房或不足五年的普通住房對外銷售，則須按售價與原購買價之間的差額繳交營業稅；如任何人士將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售，將獲豁免繳交營業稅。別墅及大型公

---

## 風險因素

---

寓分類為非普通住房。此通知旨在遏抑物業市場(尤其是高端及豪宅物業市場)的投機活動，可能對本公司的住宅物業需求及價格造成負面影響。

- 於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒發《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，同樣旨在打擊物業市場投機活動及緩減房價升勢。通知規定(其中包括)(1)嚴禁銀行向並無遵守信貸法規或政策的房地產開發項目或房地產開發商發放貸款；(2)國土資源部門須根據土地使用權出讓合同嚴格收取土地出讓金及加強監察閒置土地；(3)地方政府須合理釐定最低預售規模，不得按樓層或按單元發出個別預售許可證；及(4)就已獲發首套住宅物業貸款的住戶而言購買第二套住宅物業的最低首付款須為購買價的40%。此外，該通知強調興建及供應普通住房、地方政府進行有效率土地供應規劃及金融投資者採取有效風險控制措施的重要性。
- 於二零一零年三月八日，國土資源部頒發《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)(1)國土資源部門須嚴格控制大型公寓的土地供應，並禁止別墅的土地供應；(2)國土資源部門須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超過其實際開發能力範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的房地產開發商在一定期限內進行土地投標交易；及(3)土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。此通知旨在打擊土地儲備(特別是高端及豪宅物業市場)的投機活動，因此可能會限制本公司日後獲取土地作別墅及大型公寓發展項目的能力。
- 於二零一零年四月十三日，中國建設部頒佈《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)房

---

## 風險因素

---

地產開發商於取得銷售項目的預售許可證後十日內，須向公眾人士一次性發放有關該預售許可證允許進行預售的物業數目以及相關物業價格的資料，亦須按所公佈價格向公眾人士出售物業，並須嚴格遵守預售許可證規定。本通知旨在防止房地產開發商捂盤惜售及抬高物業價格。

- 於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)(1)對購買面積達90平方米以上的首套自住房的買家(包括借款人、其配偶及未成年子女，下同)，最少須支付三成首期；(2)對貸款購買第二套住房的買家，貸款首付款比例由40%調高至最低50%，並重申該等買家的住房貸款利率須另加不少於10%；及(3)對貸款購買第三套或以上住房的買家制訂更高的首付款比例及貸款利率。此外，對於房價上漲過急、價格過高及住房供應緊張的地區，銀行可暫停向已持有兩套或以上住房的買家發放貸款。此通知旨在遏制物業市場的投機活動。
- 於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中包括：
  - (1) 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的房地產開發商，例如：
    - (i) 持有閒置土地；
    - (ii) 更改土地用途；
    - (iii) 延遲開發項目的動工及竣工；
    - (iv) 故意囤積物業作未來銷售或新房地產開發用途；
  - (2) 目前禁止商業銀行向購買第三套或以上住房的家庭或不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房貸款；及
  - (3) 將最低首付款金額上調至物業購買價的至少30%。

---

## 風險因素

---

- 於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及中國建設部頒佈《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部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》，該通知規定對個人購買面積90平方米以下普通住房並屬於家庭唯一住房，減按1%稅率徵收契稅。
- 於二零一零年十一月二十三日，中國建設部頒佈《住房和城鄉建設部關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，根據該通知，中國政府計劃於二零一一年新建1,000萬套保障性安居工程住宅。
- 國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日頒佈實施《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》（「二零一一年1號文件」），要求各直轄市、省會城市、計劃單列市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。
- 於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定，自二零一一年一月二十八日起，個人將購買不足五年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過五年（含五年）的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過五年（含五年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。二零零九年十二月二十二日頒佈之《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》廢止。
- 中國銀監會辦公廳於二零一一年三月八日頒佈實施《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，要求銀行業金融機構對二零一一年1號文件印發後受理的個人住房貸款業務嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。

董事相信，該等法規及政策出台在一定程度上影響了中國房地產開發商的盈利能力及中國物業投資的市場整體氣氛。儘管如此，本公司在物業預售及銷售方面未曾遇到任何重大困難，南昌紅谷凱旋第一期及第二期竣工部份住宅單位在市場上放售後兩個月內，該批住宅單位

---

## 風險因素

---

逾七成已收到客戶的按金。於往績記錄期間，本集團物業的售價亦無大幅下跌。董事確認，本集團於上市後十二個月內將有足夠的營運資金。另外，本集團自本年初起已開始預售撫州華萃庭院第一期的物業，該批單位於一個月內已售出七成，而平均售價較撫州住宅物業平均價格為高。然而，無法確定該等法規及政策影響本集團業績的程度或準確估計在該等法規及政策未有實施的情況下本集團可能錄得的銷售額及營業額。日後，此等法規及政策可能對中國物業市場的整體需求及價格，尤其是高端及豪宅物業的需求及價格，造成負面影響。另外，中國政府用作遏抑物業行業增長的法規及措施可能限制本集團取得資金的能力、增加本集團適應該等法規及措施的經營成本或限制本集團的業務經營。該等政策亦可能減低本集團客戶獲取銀行按揭貸款購買本集團房地產的能力，從而影響本公司收益。本集團的中國法律顧問已確認，本集團及其現有業務經營在所有重大方面均已全面遵守所有適用法律、條例及法規。然而，中國政府日後可能實施其他及更嚴格的法規或措施，以進一步減慢中國物業市場的增長，此舉可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 本集團取得新項目及相關投資的能力可能受到中國政府出台的政策及法規限制

過去幾年，中國政府已出台多項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，中國建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見列明(其中包括)境外實體或個人投資於一個非自用的中國物業，須根據適用中國法律申請成立外商投資房地產企業，並且只能在核准的業務範圍內經營。該意見試圖透過在若干情況下規範註冊資本所佔投資總額比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在未繳足註冊資本、未取得土地使用權或資本金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立及經營施加額外限制。此外，該意見亦限制某些外籍人士在中國購買住房。

---

## 風險因素

---

於二零零七年五月二十三日，商務部及外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監督的通知》（「《五月通知》」）。該通知規定（其中包括）倘境外投資者計劃在中國從事房地產開發或經營有關業務，須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業。《五月通知》規定，境外投資者不得以更換境內房地產企業實際控制者的方式，規避適用於外商投資房地產業務的審批規定。倘外商投資企業欲從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業有意從事新項目開發運營，須向相關審批部門申請辦理擴大經營範圍或業務運營規模。

於二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司頒發《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。根據該通知，倘外商投資房地產企業於二零零七年六月一日或之後從商務部地方主管部門取得新成立或增資的批准，並向商務部備案，則外匯管理局地方管理部門不得辦理該外商投資房地產企業的任何境外債務登記手續。如外商投資房地產企業於二零零七年六月一日或之後獲相關商務部地方部門批准，但並無向商務部備案，則地方外匯管理局不得辦理該企業的任何外匯登記（或登記變更）或資本項目的結匯手續。該通知是中國政府為限制中國物業市場的境外投資採取的另一項限制性措施。根據以上通知的規定，若本集團計劃在日後擴大業務範圍或業務運營規模、從事新的項目開發或運營或增加本集團中國外商投資附屬公司的註冊資本，本集團須向相關審批部門提出申請。據本集團中國法律顧問告知：

- 江西亞洲城及江西港洪於二零零七年六月一日前成立，且毋須就公司成立向商務部備案。江西亞洲城及江西港洪各自後續註冊資本增加均已向商務部正式備案；
- 撫州汎港的成立、註冊資本削減及股權轉讓均已向商務部正式備案；及
- 由於樂平鳳凰於二零零七年六月一日前成立，且自開始執行該等監管規定以來並無任何變更，故目前毋須向商務部備案。

若中國政府出台更多旨在進一步規範或限制外商在中國物業行業投資的政策或法規，且適用於本集團的業務及經營，則本集團取得新項目的能力可能受損，而本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

於二零零七年十月三十一日，商務部及發改委聯合頒佈《外商投資產業指導目錄》。該目錄由二零零七年十二月一日起生效，當中規定(其中包括)普通住宅物業的開發及建築將從鼓勵外商投資的行業類型中剔除，並強調限制外商投資企業開發及建設別墅、高檔賓館及高檔寫字樓。就該條例而言，「外商投資企業」指根據中國法律及法規以外商獨資企業、中外合資公司或中外合作企業的形式成立及存續的實體。除南昌鼎迅外，目前本公司的中國房地產附屬公司均屬「外商投資企業」。

### 本公司可能無法將股份發售所得款項匯入中國作房地產開發及境內股本投資用途

本公司作為離岸控股公司，通常透過本公司於中國的房地產項目公司進行本公司在中國的房地產開發運營。本公司須向商務部備案並在地方外匯管理局註冊，及待備案及註冊完成後方可將股份發售所得款項匯入中國用於本招股章程所述擬進行的房地產開發項目。根據國家工商行政管理總局、商務部、中國海關總署及外匯管理局於二零零六年四月二十四日聯合頒發的《關於外商投資的公司審批登記管理法律適用若干問題的執行意見》，如外商投資公司希望增加註冊資本，須首先取得相關商務部門批准，且在向工商行政部門辦理增資登記時，其股東須支付不少於新增註冊資本20%的資金。在取得股份發售所得款項後，本公司可能須向有關政府部門申請批准本集團項目營運公司增加註冊資本。本公司日後可能無法及時向商務部進行所需備案或向地方外匯管理局註冊。未能取得相關政府批准、進行備案及註冊，或批准、備案或註冊程序出現任何重大延遲可能對本公司的開發計劃造成不利影響及／或使本公司蒙受外匯損失，從而影響本公司的經營業績。

此外，於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司頒發《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。根據此通知，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金不得用於中國境內股權投資。外商投資房地產開發企業以外的任何外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金均不得用於在國內購買非自住房地產。因此，除非另行批准，否則本公司不得將股份發售所得款項用於增加中國附屬公司註冊資本。

此外，本公司無法向閣下保證中國政府不會出台新政策以進一步限制本公司將未來籌得資金(包括此次股份發售)用於中國運營的能力。

### 本公司業務須繳交土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及有關實施條例，倘實體或個人藉出售或轉讓房地產獲利，須就物業增值額按30%至60%的漸進稅率繳付土地增值稅，倘增值額不超過相關土地增值稅條例規定的可扣減項目的20%，則銷售普通住宅物業可獲若干豁免。銷售別墅及商業物業並無獲豁免資格。根據國家稅務總局頒發的由二零零七年二月一日生效的通知，在大多數情況下土地增值稅須向有關稅務部門繳付。

本公司在賬簿中確認及記錄有關物業銷售收益時估計並作出適用土地增值稅撥備，而僅會在有關中國稅項法律及法規指定的時間支付實際土地增值稅。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司分別預繳土地增值稅約人民幣200,000元、零及約人民幣3,600,000元。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，土地增值稅的撥備分別約人民幣541,000元、約人民幣20,468,000元及約人民幣9,176,000元，已載列於本公司的財務報表中。於往績記錄期間，本公司已根據董事最精確的估計，遵照有關中國稅項法律及法規所載列的適用規定，於本公司的財務報表中為土地增值稅作出全額撥備，本集團亦已悉數繳付有關中國政府部門要求的所有土地增值稅。倘中國政府對本公司於出售物業時應付的土地增值稅評定大幅超過本公司土地增值稅預付款項，或倘有關土地增值稅的條例及法規出現變動使本公司土地增值稅負債增加，則本公司的業務及財務狀況將受到不利影響。本公司並未就房地產開發項目與稅務部門落實最終的土地增值稅計算方法及稅額。各控股股東已共同和個別承諾，倘本集團須繳付任何未於本公司財務報表中撥備的土地增值稅，將按完全彌償基準向本集團作出彌償。

此外，中國政府頒佈的繳納土地增值稅的相關通知容許省級稅務部門根據當地情況制訂實施細則。倘本公司房地產開發項目所在城市頒佈的實施細則要求本公司同時繳納全部未繳土地增值稅，或施加其他繁苛條件，本公司的現金流量可能受到重大不利影響。

### 倘中國有關政府部門未能順利處理拆遷事宜，則本公司的開發計劃可能受到影響

根據二零一一年一月二十一日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「該條例」）規定，其建於國有土地上的房屋被徵收的業主有權得到公允的補償。被徵收房屋的業主與負責房屋徵收事宜的有關中國政府部門會就補償方式、補償金額、支付條款及其他有關事宜訂立補償

---

## 風險因素

---

協議。倘未能於限定時間內達成補償協議，則市政府或縣政府可根據負責房屋徵收事宜的中國有關政府部門的申請，就補償作出行政決定並於徵地區域發佈政府公告。彌償應於拆遷前作出。房地產開發商不得參與拆遷安排。倘有關中國政府部門未能順利及有效地處理拆遷事宜，則本公司的開發計劃可能延遲，而本公司的業務可能因此蒙受不利影響。

### 物業預售的法律及法規變動可能影響本公司的業務

本公司一般於有關物業竣工前預售物業。預售物業所得款項為本公司營運的重要資金來源。然而，由於過去預售未完工物業產生的種種問題，於二零零五年八月五日，中國人民銀行建議終止預售未完工物業。儘管於最後實際可行日期尚未實施中國人民銀行的建議，但不能保證中國政府不會在日後實施禁止或限制預售未完工物業的任何法規或政策。倘中國政府禁止或限制該等作法，本公司現金流量可能短缺且本公司營運可能受到不利影響。

### 低密度大型住宅房地產開發項目的整體土地供應將會受到限制

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒發《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），據此，須嚴格執行禁止別墅房地產開發項目的條例並由緊急通知日期起停止別墅開發土地供應。緊急通知亦規定，有關中國政府部門將嚴格限制低密度大型住宅房地產開發項目的土地供應。因此，中國低密度大型住宅房地產開發項目的整體土地供應將會受到限制。

誠如本公司中國法律顧問告知，根據《限制用地項目目錄》（2006年本），「低密度大型住宅物業項目」指住宅小區的建築容積率低於1.0及每套公寓／房屋的建築面積超過144平方米的住宅物業項目。

---

## 風險因素

---

本集團已開發／將開發的各項目平均容積率載列如下：

項目	容積率
南昌紅谷凱旋	≤3.986
南昌鼎迅項目	≤1.5
宜春項目	住宅部分：≤2.5 商業部分：≤1.5
撫州華萃庭院	≤2.5
樂平項目	待提供

本公司項目總建築面積規模載於本招股章程「業務」一節。倘本公司日後發展項目遭中國相關政府部門釐定為「低密度」及「大型」住宅物業，並根據緊急通知予以禁止，則本公司的業務前景可能受到不利影響。此外，本公司將須依照緊急通知的規定設計項目，本公司盈利可能因此受到影響。

此外，根據《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，自二零零六年六月一日起，就新審批及開發的商品住房而言，套型建築面積在90平方米以下的住房須最少佔總建築面積的70%。關於本公司中國法律顧問的法律意見，詳情見本招股章程「業務」一節「遵守監管規定」一段。倘政府之規劃要求或落實有關規劃要求日後有所調整，本公司持作未來開發項目的設計及規劃可能受到影響，繼而將影響本公司業務及本公司開發項目的盈利能力。

### 中國物業市場處於初步發展階段且急劇波動

中國物業市場處於初步發展階段。鑑於缺乏全面的法律及監管框架、中國政府頻繁實施新政策以及缺乏物業市場的準確財務與市場資訊，因此難以確切估計近期及日後的市場趨勢，或準確評估本公司開發項目的潛在回報。

此外，中國物業市場並不穩定，物業價格波動，可能出現供不應求或供過於求的情況。中國政府已經並將繼續調整貨幣及其他經濟政策，以刺激中國經濟或防止或抑制全國及地方經濟過熱，而有關經濟調整可能對中國物業市場造成影響，導致物業價格波動以及出現供需失衡。本公司亦無法保證中國物業產業未來不會出現過度開發情況。中國物業產業任何未來過度

---

## 風險因素

---

開發情況可能導致物業供應過剩、物業價格下降以及可供未來開發的地盤供不應求及於本公司目標物業市場土地購置成本增加，可能對本公司業務、財務狀況及營運業績造成不利影響。鑒於(i)物業市場變化難以預測；及(ii)由項目規劃到建造以至竣工需時頗長，本公司可能無法及時應對物業市場波動以避免損失。

### 本公司物業的市場需求可能受到按揭貸款條款變動影響

本公司部分客戶需按揭貸款作為購房資金。因此，按揭貸款條款出現任何不利修訂，包括但不限於利率上調、客戶應付首期付款比例增加、按揭貸款條款及償還時間表變動均可能對物業購買成本造成直接影響，並影響本公司潛在客戶購買本集團物業的意向。中國政府亦可能就提供按揭貸款實施其他監管規定，以減少中國物業市場的投機活動。倘購買物業的融資成本上漲，物業市場需求可能減少，從而對本公司業務及經營業績造成不利影響。

此外，就本公司南昌紅谷凱旋項目而言，本公司向為本公司客戶提供按揭貸款的銀行提供擔保。倘中國政府未來實施任何禁止或限制該等擔保安排的法律、法規或條例，而該等銀行並不接受由其他第三方提供的擔保或市場上並無第三方可提供有關擔保，則本公司的潛在客戶可能難以從銀行取得按揭貸款，從而影響本公司物業預售，令本公司業務及經營業績受影響。

### 倘本公司未能遵守土地使用權出讓合同條款，本公司的土地可能被中國政府收回

根據中國有關法律，倘開發商未能根據有關土地使用權出讓合同的條款及條件(包括與支付費用(包括土地出讓金)、土地指定用途、項目的動工及完工日期有關者)開發任何土地，則有關中國政府部門可向該開發商發出警告或進行處罰或下令收回該土地。特別須注意的是，根據有關中國法律及法規，(i)倘本公司在土地使用權出讓合同列明的動工日期後一年以上(但不超過兩年)未能開始進行土地開發建設，相關中國土地部門可向本公司發出警告並向本公司徵收低於出讓金20%的土地閒置費；及(ii)倘本集團在土地使用權出讓合同列明的動工日期後兩

---

## 風險因素

---

年或以上未能開始進行土地開發建設，土地會被收回而不予補償。此外，即使土地按土地使用權出讓合同列明的動工日期進行開發，在下列若干情況下，土地亦被視為閒置土地，如土地已開始開發及建設，但該土地的實際開發面積不足其獲批開發面積的三分之一，或該土地開發項目的實際投資總額低於批准投資總額的四分之一，或土地發展項目被擱置一年以上而未取得批准。有關中國閒置土地法律及法規的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「中國土地制度」分段。

本公司未遭有關中國政府部門裁定嚴重違反本公司土地使用權出讓合同的條款。此外，本集團所持土地概無被相關中國政府機關視為閒置土地。關於本集團中國法律顧問的法律意見，詳情見本招股章程「業務」一節「遵守監管規定」一段。不能保證日後不會出現任何本公司無法控制的導致土地收回或房地產開發項目完工延誤的情況。倘本公司土地被收回，本公司將無法繼續在該被收回土地上進行房地產開發，或收回土地收購成本及開發成本，本公司的業務及財務狀況進而將受到不利影響。

**倘地方政府部門認為本公司開發中物業或未來房地產開發項目任何已興建建築面積不合規，則可能須獲政府批准並繳交額外費用**

地方政府部門在項目竣工後會檢驗本公司的房地產開發狀況，倘其認為本公司的房地產開發項目符合相關法律及法規，則會頒發竣工備案表。其後，本公司可將已開發項目交付予物業買家。倘所建的總建築面積或容積率超過相關土地使用權出讓合同或政府許可證先前批准的建築面積或容積率，或竣工項目包含不符合相關政府許可證所載圖則的面積，則本公司或須針對不合規的建築面積支付額外費用或採取補救措施，方可取得相關房地產開發項目的相關竣工備案表。倘本公司由於任何上述超額建築面積或容積率而未能取得所需竣工備案表，本公司將不得交付有關物業或確認有關預售物業的收益，並可能須承擔與客戶所訂立買賣協議下的責任。

本公司根據相關土地使用權出讓合同及政府許可證進行建設，但地方政府部門可能認為本公司開發中項目或任何日後項目於工程竣工時所興建的總建築面積超過該等合約或許可證允許的建築面積。若認定該等建築面積絕大部分與相關合同或許可證不符，可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 與中國有關的風險

本公司資產大部分位於中國且大部分收益亦來自中國。因此，本公司的營運業績、財務狀況及前景在很大程度上受制於中國經濟、政治及法律發展情況。

#### 政治及社會狀況可能影響本公司業務

自一九七八年起，中國政府進行一系列改革，重點在於政治體制。該等改革推動經濟大幅增長及社會顯著進步，預期許多改革措施會持續改進及完善。其他政治及社會因素亦可能導致相關改革措施進一步重新調整及改進。不能保證中國政府推出的相關改革措施會對本集團的營運有利。中國政府採納的政策變更導致中國政治及社會狀況出現變動，可能對本集團的表現不利。

#### 經濟狀況可能影響本公司業務

中國經濟已由計劃經濟轉變為具有社會主義特色的市場經濟。無法確定中國政府是否將放緩推行經濟改革的步伐。隨著中國法制日趨成熟，不能保證其法例或有關詮釋的變動不會對本集團業務及前景造成不利影響。尤其是中國政府控制資本投資或本集團適用的稅務規定或外匯管制的任何變動，均可能對財務狀況及營運業績造成不利影響。此外，經濟狀況的變動將導致人民收入水平及生活水平變化，亦可能導致住戶偏好及對不同物業類型需求的變動。倘本公司不能及時應對瞬息萬變的市況，本公司業務可能受到不利影響。

#### 中國法律體制可能影響本公司業務

自一九七九年起，中國政府已就一般經濟事務(包括但不限於外商投資、公司組織、稅項)頒佈多項法律法規，以發展出一套全面的商法體系。儘管中國政府在推行新法律法規方面已取得重大進步，但中國法律體系尚未健全。此外，鑑於公開案件數目有限以及法院過往之判決不具法律約束力，相關中國法律及法規詮釋及實施存在不確定性。法律法規的詮釋可能因申請或案件呈報中國政府機關的方式或向不同中國政府機關呈報而有所差異。本公司無法保證得到與競爭者相同或更有利的法律法規詮釋。

---

## 風險因素

---

本公司亦無法肯定預測中國未來法律發展(包括頒佈新法律、現有法律或其詮釋或執行出現變動或地方條例和法規與國家法律不一致)可能造成的影響。此外，中國法律體系有時亦受政府政策影響。

### 本公司向海外投資者支付的股息及本公司股份之銷售收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據國務院頒佈的《中國企業所得稅法》及實施條例，向「非居民企業」(於中國並無機構或營業場所的企業，或於中國設有機構或營業場所，惟有關收入與機構或營業場所並無實際聯繫)的投資者支付股息按10%的中國所得稅率，惟該等股息須源自中國境內。同樣地，有關投資者轉讓股份所變現任何收益，如被視為中國境內來源所得收入，亦須繳納10%的中國所得稅。如本公司被視為中國「居民企業」，尚不確定本公司就股份派付股息，或閣下轉讓股份而可能變現的收益是否視為中國境內所得收入而須繳納中國稅項。如根據中國企業所得稅法，本公司須就向身處中國境外的海外股東派付的股息預扣中國所得稅，或如閣下須就所轉讓股份繳納中國所得稅，閣下於股份的投资價值可能受到重大不利影響。

### 人民幣波動可能對本公司營運及財務業績造成不利影響

本公司銷售所得款項及支出以人民幣計值，而人民幣並不能自由兌換為其他貨幣。人民幣兌外幣的價值受中國政府政策、國際經濟及政治發展影響。中國政府於二零零五年七月二十一日改革外匯制度，轉向以市場供需為基礎、參考一籃子貨幣的受控浮動匯率制度，自此人民幣不再僅與美元掛鈎。二零零五年至二零零七年，中國政府及中國人民銀行多次擴寬人民幣兌非美元貨幣的每日交易範圍，並擴大銀行間即期外匯交易市場人民幣兌美元交易價圍繞匯率中間價波動的幅度。

國外一直向中國政府施加壓力，要求中國政府採用更靈活的貨幣制度，因此人民幣可能升值。匯率或會波動，人民幣兌美元或其他貨幣或須重新估值，或人民幣可能獲准全面或有限度自由浮動，使人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。當人民幣換算或兌換成美元或港元(與美元掛鈎)時，匯率波動可能會對本公司的資產淨值、盈利或任何宣派股息的價值(以人民幣撥付但以港元支付)有不利影響。然而，任何匯率的不利變動均會使本公司的成本上升或銷售額下降，對經營業績造成重大影響。本公司並未簽訂任何協議對沖匯率風險。

---

## 風險因素

---

### 本公司須遵守中國政府對貨幣兌換實施的管制

本公司大部分收益以人民幣計值，而人民幣目前為非自由兌換貨幣。本公司收益中的一部分將兌換成其他貨幣以滿足本公司的外幣需求，包括支付向本公司股東宣派的股息。根據中國現行外匯管制若干程序規定，本公司及中國項目公司通常能夠毋須外匯管理局事先批准而進行往來賬戶外匯交易。然而，中國政府對人民幣兌換外幣實施管制，並且在若干情況控制向中國境外匯款。外幣不足可能限制本公司中國項目公司匯出足夠外幣向本公司支付股息(以人民幣撥付但以港元支付)或其他款項，或償還其以外幣計值債務的能力，進而使本公司可能無法向本公司股東支付股息。

此外，中國政府可能於日後酌情採取其他限制往來賬戶外幣交易的措施，而任何該等變動亦可能對本公司以及本公司中國項目公司支付股息或滿足其他外匯要求的能力造成不利影響。

此外，人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支(例如償還以外幣計值債項等)須經中國適當的政府主管部門批准。此外，資本賬戶下外匯交易限制亦可能影響本公司項目公司透過債務或股本融資(包括透過貸款或本公司出資)取得外匯的能力。倘外匯管制制度限制本公司取得足夠外幣應付本公司貨幣需求，則本公司可能無法以外幣向本公司股東支付股息。

### 在中國送達法律程序文件或執行判決可能遇到困難

本公司絕大部分資產及本集團項目營運公司位於中國。本公司大多數董事及高級管理層居於中國，及本公司董事及高級管理層的大部分資產亦可能位於中國。將中國境外的法律程序文件送達本公司或本公司大多數董事及高級管理層可能遇到困難。其他司法權區法庭的判決可能透過中國與有關國家或地區之間的條約或透過應用對等原則獲得中國法院的認可或強制執行，惟須遵守有關法律及監管規定。然而，中國與日本、英國、美國及大多數其他國家並無訂立對等執行判決的條約。因此，在中國認可及強制執行該等司法權區的判決受多項不確定性因素影響。

---

## 風險因素

---

### 中國發生自然災害可能影響本公司業務

於二零零八年五月十二日，中國四川省發生強烈地震，對該地區的樓宇及基礎設施造成嚴重破壞。目前本公司並無資產或業務位於中國四川省。然而，倘在本公司物業及業務所在地區發生任何自然災害，本公司的業務及經營業績將受到不利影響。

### 與股份及股份發售有關的風險

#### 股份的流通性及價格可能出現波動

於股份發售前，股份並無公開市場。發售價未必可反映股份於股份發售完成後的交易價。不能保證股份市價不會低於發售價。股價亦可能大幅波動。股份於股份發售後的交易價亦可能由於多項因素的影響出現大幅波動，該等因素包括：

- 投資者對本集團以及本集團日後計劃及前景的見解；
- 本集團經營業績的變動；
- 技術發展；
- 本集團或競爭對手定價變化；
- 本集團主要及高級管理層變動；及
- 總體經濟及其他因素。

#### 股份以往並無市場

於股份發售前，股份並無公開市場。倘股份形成活躍買賣市場，亦不能保證於股份發售完成後可持續。

#### 本招股章程所述統計數據及相關事實未必準確

本招股章程所載有關中國物業市場的所有統計數據及大部份相關事實摘自不同官方資料。儘管本公司董事於轉載該等資料時已採取合理的謹慎措施，且無理由相信該等資料為虛假

---

## 風險因素

---

或誤導，但該等資料並非本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何本公司或彼等各自之聯屬人士或顧問所編製，亦未經上述各方獨立核實。因此，本集團對該等統計數據及事實的準確性不發表任何聲明。由於所採用的數據收集方法可能失誤或無效，或由於政府刊物與市場慣例之間可能存在差別以及其他問題，本招股章程所載統計數據及相關事實未必準確，未必可與為其他經濟體編製的統計數據及相關事實相比較，因而不應過分依賴。再者，無法保證該等統計數據及相關事實與其他地區同類資料按相同基準或同等準確度呈列或編製。

無論如何，投資者應考慮及衡量對該等事實、預測或統計數據所應賦予的權重或重要性。

### 過往股息並非未來股息指標

於往績記錄期間，本集團成員公司宣派及派付合共人民幣105,000,000元股息。有意投資者不應視該等股息為本集團日後派息政策的指標。不能保證日後將按相若水平宣派或派付股息或根本不會派息。過往股息比率不應用作釐定日後股息金額的參考或基準。未來將予宣派之任何股息金額視乎若干因素，包括須經在考慮日後營運資金需要、可供分派溢利、本集團經營業績、營運資金、資本及資金需要、稅務規定、適用法律及其他有關因素後由本公司董事酌情決定。

### 本集團主要股東日後於公開市場大量出售本集團股份可能導致股份市價存在下調壓力

於股份發售後在公開市場大量出售本集團股份或可能進行該等出售可能對本集團股份的市價造成不利影響。部份股份須受若干禁售期規限，詳情載於本招股章程「包銷」一節。有關股東將可在禁售期屆滿後出售其股份。大量出售本集團股份可能導致本集團股份存在下調壓力。

### 由於發售價高於每股有形賬面淨值，投資者的股權將遭受即時攤薄

於股份發售前，本集團股份發售價高於每股有形資產賬面淨值。因此，根據最高價格每股1.68港元計算，本集團股份發售的股份投資者將遭受每股0.92港元之備考合併有形資產賬面淨值即時攤薄。此外，本集團日後可能考慮發行其他新股份。倘本集團日後按低於每股有形資產賬面淨值的價格發行其他新股份，進一步攤薄本集團股份投資者所佔的每股有形資產賬面淨值。

---

## 風險因素

---

### 投資者不應依賴有關本集團及股份發售任何資料的報章或其他媒體報導

新聞刊物載有涉及本集團及股份發售的報導，包括若干財務資料、財務預測及本招股章程並未載列的有關本集團的其他資料(「資料」)。有意投資者謹請留意，本集團概不對資料的準確性或完備性承擔任何責任，且資料並非源自本集團或經本集團授權。本集團對任何資料及相關假設的適當性、準確性、完備性或可靠性不作任何聲明。如任何資料與本招股章程所載資料不符或抵觸，本集團概不承擔任何責任。因此，有意投資者作出投資決定時務請僅依賴本招股章程所載資料，而非任何其他資料。

---

## 豁免遵守上市規則的規定

---

為籌備上市，本集團已申請豁免嚴格遵守以下上市規則相關條文。

### 留駐香港的管理層人員

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理人員留駐香港，此通常規定至少須有兩名執行董事常駐於香港。本公司現時並無且於可預見將來亦不會為符合上市規則第8.12條的規定而有足夠的管理人員留駐香港。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，理據為本集團的核心業務現時且預期將來仍以中國為基礎、在中國進行管理及營運，且本集團資產也主要位於中國，故本集團的管理層常駐中國能最有效履行其於本集團的職責。

就本集團主要在中國進行的管理及營運而言，額外委任常駐於香港的執行董事加入董事會不僅會過度增加本集團的行政開支，亦將削弱執行董事有效快速地管理本集團日常運作的能力，尤其對於須在短時間內作出的商業決定。再者，僅出於符合上市規則第8.12條的規定而委任未必熟悉本集團運作的新執行董事，可能不符合本公司及股東的整體利益。為遵守上市規則第8.12條，現有執行董事可遷居至香港。然而，在遷居以後，有關執行董事將不會每日置身中國，即本集團業務經營地點，因此可能面對上述的管理困難。

此外，本集團各執行董事在管理本集團於中國的業務方面身負重任，彼等需身處本集團中國營業地點附近。倘如上文所述委任額外的執行董事或將現有執行董事遷居，該執行董事將不能參與本集團的日常運作或評估不時影響本集團業務營運及發展的周遭環境。該執行董事管理本集團的日常運作時，將不能全面知情地行使酌情權，或作出適當的業務決定或判斷。

本公司已獲聯交所豁免遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合下列條件：

- (a) 本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，同時與董事一同保證本公司一直遵守上市規則。兩名授權代表分別為執行董事汪磊先生及本公司公司秘書蕭浩暉先生，兩者均為香港常駐居民。各授權

---

## 豁免遵守上市規則的規定

---

代表及董事均可應聯交所要求在合理時間內於香港與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及電郵聯絡。各授權代表僅可以此身分獲授權代表本公司與聯交所聯絡；

- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，全部授權代表須有方法隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，本公司將採取下列多項措施以確保(i)全部董事將向授權代表提供各自的手提電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址，並就上述資料的任何變更不時知會授權代表；(ii)倘董事預期會外遊及不在辦公地點，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼；及(iii)全部董事將向聯交所提供手提電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址，並就上述資料的任何變更不時知會聯交所；
- (c) 如有需要，董事會可按本公司細則許可的方式於發出通知後短時間內召開及舉行會議，以及時討論及處理任何聯交所關注的事宜；
- (d) 本公司將於上市時根據上市規則第3A.19條委任滙富融資有限公司為合規顧問，以就上市規則所載的持續責任向本公司提供專業意見，並自本公司股份初次於聯交所上市日期起至本公司首個完整財政年度的年度報告刊發日期止期間，隨時作為本公司(除本公司兩位授權代表以外)與聯交所之間的額外溝通渠道；
- (e) 聯交所及董事可透過授權代表或合規顧問，或在作出合理事先通知後直接與董事安排會面。倘本公司授權代表或合規顧問有任何變更，本公司將即時知會聯交所；及
- (f) 全體董事確認其持有或可申請有效的旅遊證件以便自由到訪香港，並將可於接獲合理時間的通知後短時間內到訪香港與聯交所會面。

### 董事就本招股章程的內容所須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則之規定而須提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料於各重大方面屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，並無遺漏任何其他事宜，以致本招股章程任何聲明或本招股章程有所誤導。

### 悉數包銷

股份發售包括配售及公開發售。股份發售包括本公司以發售價分別公開發售的30,000,000股股份(可重新分配)及配售的270,000,000股股份(可重新分配及可根據超額配股權予以調整)。有關股份發售架構的詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節。本招股章程及有關申請表格載有股份發售的條款及條件。

股份發售由本招股章程「包銷」一節中「配售及公開發售包銷商」一段所述的保薦人、聯席牽頭經辦人及包銷商分別保薦、經辦及悉數包銷。

倘本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)未能於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前或於本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)可能協定的其他日期或時間就發售價達成協議，則股份發售不會成為無條件，並即告失效。

### 僅在香港提呈發售的發售股份

本公司並無在香港以外的任何司法權區採取任何行動，以便獲准於香港以外任何司法權區提呈發售發售股份或派發本招股章程。因此，本招股章程在任何其他司法權區內或在任何未獲授權的情況下，不可用作亦不構成要約或邀請，或在未獲授權作出要約或邀請即屬違法的情況下，不可用作亦不構成向任何人士提出要約或邀請。發售股份僅依據本招股章程所載資料及所作陳述發售。概無任何與股份發售有關的人士獲授權提供本招股章程所載以外的任何資料或陳述，而任何並無載入本招股章程的資料或陳述均不可視作由本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、任何彼等各自的董事或彼等的聯屬公司或參與股份發售的任何其他人士或各方授權作出而加以倚賴。

## 建議分拆

### 有關汎港地產的資料

汎港地產為一家於新交所主板上市之公司，其主要從事房地產開發，並專注於中國浙江省及江西省開發商住物業。於最後實際可行日期，汎港地產之房地產開發項目位於(i)中國浙江省湖州市及杭州市，由汎港集團進行；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市，由本集團進行。

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省毗鄰上海，而上海乃中國較富裕的經濟發達地區。至於處於華中地區的江西省的發展則起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近施行有利華中發展的政策，加快了江西省、其他中部省份及華南地區的經濟發展。

中國政府近期推動華中發展的政策，特別是《促進中部地區崛起規劃》（「**中部地區規劃**」）乃於二零零九年頒佈，而有關實施意見乃於二零一零年初及年中頒佈。根據中部地區規劃及實施意見，江西、安徽、湖南、湖北、河南及山西六個省份為促進發展的目標省份。中國政府將採取各種策略促進中國中部地區發展，其中包括：鼓勵外商投資、實施獎勵措施及配套政策，以及發展食品生產基地、能源基地、現代化設備及先進科技生產基地、交通網絡等。

鑑於中部地區規劃蘊含潛在商機，以及為了釋放汎港地產於江西省之投資價值，汎港地產致力透過建議分拆重整業務組合，並以南部地區（本招股章程第174頁地圖紅色所示地區）為跳板引領華南地區之業務發展。同時，汎港地產將專注發展北部地區（本招股章程第174頁地圖黃色所示地區）。

鑑於江西省為中部地區規劃之目標省份之一，董事認為此乃開發汎港地產於江西省所持項目的良機，故董事認為江西省之獨特優勢可使其適時抓住中部地區規劃帶來之直接利益。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

根據汎港地產目前之策略，南部地區及北部地區將各自涵蓋中部地區規劃下華中地區六個目標省份之三個省份。中部地區規劃六個省份中，江西省、湖北省及湖南省為本集團之目標市場，而其餘三個目標省份山西省、安徽省及河南省則為汎港地產之目標市場。此地域分界乃由於湖北省及湖南省毗鄰本集團目前之主要營業地江西省，而南部地區及北部地區之房地產開發項目分別由獨立管理團隊負責。

董事認為南部地區及北部地區目前各自之策略(即以中部地區規劃所涵蓋六個目標省份之三個省份)可讓南部地區及北部地區在長遠而言均受益於中部地區規劃，尤其江西省可於其中直接受益。

### 有關分拆集團的資料

本集團專注開發本公司於江西省之房地產開發項目。本公司獨特定位之重點為強化於江西省之發展，以受惠於中部地區規劃帶來之直接利益。

相對發展較為發達之浙江省，江西省經濟目前仍處於人均收入較低之發展階段。江西省於二零一零年錄得人均可支配收入人民幣15,481元，低於二零一零年中國全國人均可支配收入人民幣19,109元。本公司董事認為相對中國其他高度發展的城市及省份而言，江西省市民收入增長之空間較大，故發展潛力較高。預期隨著區內經濟發展速度加快，江西省的生活質素及水平亦將不斷提升。

就此而言，本公司目前於江西省物業發展業務之焦點及策略將為開發住宅物業以滿足當地人口之基本需要及要求。故此，董事認為江西省於未來十年之發展勢頭凌厲。有關建議分拆之其他主要原因及裨益的詳情，請參閱本節「進行建議分拆的原因及裨益」一段。

由於江西省可適時抓住中部地區規劃帶來之直接利益，故董事認為建議分拆符合股東之最佳整體利益。

緊隨股份發售及資本化發行完成後(不計及根據超額配股權可能配發及發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，汎港地產將擁有本公司已發行股本75%權益。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

新交所已原則上同意汎港地產的地產開發業務及位於江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市的可供開發土地(「江西地產業務」)於聯交所上市，惟須受汎港地產向新交所作出的承諾所限。根據該承諾，倘汎港地產提出建議將導致汎港地產於江西地產業務持有的股權低於50%，則：

- (i) 汎港地產將於公佈及實行該建議前徵詢新交所；
- (ii) 汎港集團除江西地產業務外餘下的業務必須符合新交所主板的上市要求；
- (iii) 倘汎港地產於江西地產業務持有的股權跌至低於50%且汎港集團餘下的業務未能符合新交所主板的上市規定，則汎港地產將從新交所除牌及向汎港地產股東提出退市要約；及
- (iv) 汎港地產須遵循新交所可能施加的其他條件。

汎港地產已向新交所作出必要的承諾。

有關建議分拆的原因及裨益的詳情，請參閱本節內「進行建議分拆的原因及裨益」一段。

上市須待(其中包括)於就出售汎港地產於本公司所持部分股權(「建議出售」)以及汎港地產於本公司所持股權之重大攤薄(「建議重大攤薄」)而召開的特別股東大會上獲得汎港地產股東的批准後，方可作實。於二零一一年一月六日舉行的汎港地產特別股東大會上，汎港地產股東已批准建議出售及建議重大攤薄。

汎港地產已就建議分拆獲得新加坡有關監管部門一切所須批文，亦已符合該等部門所訂明的一切條件。

### 進行建議分拆的原因及裨益

董事相信，上市將符合汎港集團及本集團及其各自的股東的利益，基於下列原因：

#### (i) 市場估值

於最後實際可行日期，汎港地產的市值總額約為214,000,000新加坡元。汎港地產董事及本公司董事相信，鑒於汎港地產於中國江西省所持土地之現行市場估值及其增長前景，汎港地產現時市場估值未能充分反映新集團業務之價值。上市之主要目的為釋放

本集團投資之價值。根據截至二零一一年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔盈利及根據每股發售價為1.39港元(即每股1.10港元至每股1.68港元發售價範圍的中位數)，本集團之過往市盈率約為11.4倍。根據汎港地產最近刊發之財務報表披露之截至二零一一年三月三十一日止年度汎港地產擁有人應佔盈利及根據汎港地產於最後實際可行日期於新交所之股份收市價，汎港集團之過往市盈率約為5倍。故本集團之市盈率遠高於汎港地產之市盈率。鑑於中國各地的地理位置差異，汎港地產董事及本公司董事相信，上市後，投資者將有機會考慮本集團與汎港集團業務各自之地方市場條件(如不同的國內生產總值增長率)、客戶(如不同的消費力與收入水平)及風險特徵，分別評估兩者之潛在市場價值，從而進一步提升汎港地產之潛在估值。上市後本集團將進行獨立估值，可為汎港地產股東及本公司股東帶來價值提升。

本公司董事認為，汎港地產(包括汎港集團及本集團)於聯交所及新交所雙重第一或第二上市並不符合股東利益。若一間公司同時於兩個證券市場上市，該公司於兩個證券市場之股價將因套戥而相互關聯。鑑於汎港地產股份於新交所之成交量相對較少，而汎港地產之估值(以及於新交所上市之中國房地產開發商整體估值)遠低於聯交所上市之中國房地產開發商之估值，故雙重第一上市或第二上市並不能達致釋放本集團投資價值之預期目的。

### **(ii) 加強業務集中及問責性**

上市可令本集團及汎港集團各自制定獨立的管理重點、業務方向及發展策略。汎港地產及本集團計畫，本集團與汎港集團將分別由各自的運營、財務及會計團隊管理，以增強企業知名度，改善管理控制及問責性，提升業績水準。

### **(iii) 加強於股市進行融資的能力**

上市有利於為有意向本集團及汎港集團授出信貸的金融機構提供更清晰的信用分析。本公司將得以擴展資金基礎及參與股本市場融資以推動自身發展及投資計畫。由於

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

汎港地產已於新交所主板上市，故汎港地產及本集團董事相信，於聯交所上市對本公司較為有利。汎港集團(作為一個整體)與本集團將得以隨各自業務發展機遇的出現，從亞洲不同股票市場吸納資金。此外，兩個不同的股票市場亦將吸引不同投資者，從而擴寬汎港地產及本公司之投資者基礎，更廣泛地接觸新加坡及香港的私營、企業及機構投資者群。上市亦有助本集團籌集新資金開展新集團業務及推動自身發展。

### **(iv) 抓住中國政府相關利好政策帶來的機遇**

本集團現有的房地產項目及土地位於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。鑑於本集團房地產項目位處城市，本集團業務可受惠於「十二五規劃」項下的中國政府轉移房地產發展重心至中國中、小城市的政策。

### **申請於聯交所上市**

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本招股章程所述將予發行的股份以及任何因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予配發及發行的股份上市及買賣。

本公司之股份或借貸資本並無於任何其他證券交易所上市或買賣。現時，本公司並無尋求或建議尋求股份及借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

### **印花稅**

所有發售股份將在本公司存置於香港的股東登記分冊中登記。唯於本公司存置於香港的股東登記分冊中登記之股份可在聯交所進行買賣。買賣本公司存置於香港的股東登記分冊中登記之股份須繳納香港印花稅。

### **建議諮詢專業稅務意見**

閣下若對認購或購買、持有或出售或買賣發售股份可能牽涉之稅務影響有所疑問，應諮詢專業人士。對於任何人士或股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣發售股份而產生的任何稅務影響或責任，本公司、董事、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、任何彼等各自的董事及彼等的聯屬公司及參與股份發售的任何其他人士及各方概不承擔責任。

### **超額配股權及穩定價格**

有關超額配股權安排及相關的穩定價格行動之詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節。

### 申請公開發售股份的程序

申請公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及有關申請表格內。

### 股份發售架構

有關股份發售架構的詳情，包括股份發售的條件，載於本招股章程「股份發售的架構」一節。

### 股份將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，及本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，於聯交所開始買賣的日期或香港結算釐定的任何其他日期起，股份可於中央結算系統寄存、結算及交收。投資者應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解該等交收安排的詳情及有關安排對彼等的權利、權益及責任的影響。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統交收。

本公司已作出一切必要的安排，以便股份獲納入中央結算系統。

於中央結算系統進行之一切活動均須遵照不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

### 股份開始買賣

股份預期將於二零一一年七月二十二日(星期五)上午九時正於聯交所主板開始買賣。

股份每手買賣單位為2,000股。

### 語言

倘本招股章程與其中文譯本有任何歧義，概以本招股章程英文版為準。倘本招股章程所述之中國實體之中文名稱與其英譯有任何歧義，概以中文名稱為準。

### 四捨五入

任何圖表所列總額與其所列金額總和之任何誤差，一概為四捨五入造成。

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
主席及非執行董事：		
陳响玲	香港 九龍 海逸豪園海逸灣 18座 33樓C及D單位	中國
執行董事：		
石峰	中國 湖南省 長沙市 芙蓉南路1段788號 湖南建工集團 4棟403室	中國
汪磊	香港 九龍 海逸豪園海逸灣 18座 33樓C及D單位	中國
獨立非執行董事：		
解剛	香港 九龍 愛景街8號 海濱南岸1座 2樓G單位	中國
李敏滔	香港 九龍 藍田 麗港城 麗港街31號 5座 1樓H單位	中國
張娟	中國 上海市 浦東新區 錦繡路 300弄27號 1501室	中國

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 參與方

#### 保薦人

滙富融資有限公司  
香港  
中環夏慤道10號  
和記大廈5樓

#### 獨家賬簿管理人

滙富金融服務有限公司  
香港  
中環夏慤道10號  
和記大廈5樓

#### 聯席牽頭經辦人

滙富金融服務有限公司  
香港  
中環夏慤道10號  
和記大廈5樓

僑豐證券有限公司  
香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈12樓

#### 公開發售包銷商

滙富金融服務有限公司  
香港  
中環夏慤道10號  
和記大廈5樓

僑豐證券有限公司  
香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈12樓

凱基金融亞洲有限公司  
香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場41樓

第一上海證券有限公司  
香港  
中環德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 配售包銷商

滙富金融服務有限公司  
香港  
中環夏慤道10號  
和記大廈5樓

僑豐證券有限公司  
香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈12樓

凱基金融亞洲有限公司  
香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場41樓

第一上海證券有限公司  
香港  
中環德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

### 本公司法律顧問

*關於香港法律*  
張岱樞律師事務所  
香港  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心29樓

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

*關於百慕達法律*  
康德明律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第一座2901室

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

保薦人、獨家賬簿管理人、  
聯席牽頭經辦人及包銷商之法律顧問

關於香港法律  
施文律師行  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈15樓1501-3室

核數師及申報會計師

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

物業估值師

仲量聯行西門有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場3期  
6樓

收款銀行

交通銀行股份有限公司  
香港分行  
中環  
畢打街20號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
總部及中國主要營業地點	中國 江西省南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 8號商業樓
香港主要營業地點	香港 九龍紅磡 馬頭圍道37-39號 紅磡商業中心 B座1215室
公司秘書	蕭浩暉，註冊會計師
合規顧問	滙富融資有限公司 香港 中環 夏慤道10號 和記大廈5樓
授權代表	汪磊 香港 九龍 海逸豪園海逸灣 18座 33樓C及D室  蕭浩暉 香港 新界大埔 蘆慈田村 26E號2樓
審核委員會成員	李敏滔(主席) 解剛 張娟

---

## 公司資料

---

### 薪酬委員會成員

石峰(主席)  
解剛  
陳响玲  
張娟  
李敏滔

### 提名委員會成員

汪磊(主席)  
李敏滔  
張娟  
解剛

### 主要股份過戶登記處

Codan Services Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
勝利路分行  
中國  
南昌  
勝利路229號

中國建設銀行  
紅谷灘分行  
中國  
南昌  
紅谷灘新區  
春暉路6號

中國農業銀行  
昌北分行  
中國  
南昌  
紅谷灘新區  
紅谷中大道356號

### 網站

[www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk)  
(該網站內容並不構成本招股章程一部分)

本節所提供的若干資料乃摘錄自多個官方或公開資料來源，包括並非由本集團委託編製的若干文章、報告或刊物。二零零四年至二零零九年的資料摘錄自相關中國國家或地方政府機關所刊發之統計年鑑，而二零一零年的資料則摘錄自中國國家或地方政府機關所刊發之若干公報。本集團認為本資料來源乃有關資料的合適來源，並於摘錄及轉載有關資料時採取合理審慎態度。本公司並無理由認為有關資料有誤或存在誤導，或任何資料遭隱瞞而令有關資料錯誤或存在誤導。然而，有關官方資料並非由本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商或彼等各自的董事或顧問編製或獨立核證。本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事及顧問或任何其他參與股份發售的各方概無就該等官方資料的準確性或完整性發表任何聲明，且有關資料可能會與其他資料來源所載者不一致，因此，本節所載資料可能並不準確，且不應過分依賴。

### 中國經濟概覽

中國位處亞洲大陸東部、太平洋西岸，擁有土地面積約9,600,000平方公里。按面積計算，中國僅次於俄羅斯及加拿大，位居世界第三，擁有約13億人口，佔全球人口約19.5%。

一九七八年，中國經濟改革開放。一九八零年代，中國試圖將中央計劃與市場主導化改革互相結合，在提高生產力、生活水平以及科技質量的同時不會加重通貨膨脹、失業以及財政赤字。政府還鼓勵鄉村地區的農村企業等非農業活動並促使國有企業更自主經營，提高市場競爭力，並且促進中國及境外貿易企業的直接接觸。於一九八零年代，有關改革令農業及工業產值的年均增速達到10%。由於中國在全球貿易中的地位日益重要，其對環球經濟的重要性亦迅速提高。過去25年，中國外貿增速均高於其國內生產總值。中國的增長來自基建及重工業的大型國家投資項目，以及輕工業的私營部門擴張。

中國經濟於二零零四年至二零零七年擴張，實際國內生產總值增長率由二零零四年的10.1%增至二零零七年的14.2%。二零零八年全球金融危機爆發，中國經濟放緩。中國實際國內生產總值增長率下跌至二零零八年的9.6%，並於二零零九年繼續下跌至9.2%。為應對二零零八年的全球金融危機，中國推出振興經濟方案。中國政府重點增加經濟適用住房、放寬按揭及中小企的信貸限制、寬減有關房地產銷售及消費品的稅項並就鐵路網絡、道路及港口等基礎建設投放更多資源。二零零九年年底，中國經濟呈現復甦跡象。截至二零一零年，中國的實際

## 行業概覽

國內生產總值增長回升至10.3%的雙位數增長率。中國有望擺脫對出口的依賴轉而發展內需市場。於二零一零年年中，中國超越日本成為僅次於美國的世界第二大經濟體。於二零一零年第二季，中國經濟總值13,300億美元，而日本經濟總值則為12,800億美元。

下表載列中國於二零零四年至二零一零年間的若干主要經濟指標。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至	年複合增長率
							二零一零年	
人口(百萬)	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	1,335	1,340	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	15,988	18,494	21,631	26,581	31,405	34,051	39,798	16.4%
實際國內生產總值增長率(%)	10.1	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.3	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,575	29,706	15.8%
城市化比率(%)	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6	49.7	不適用
人均可支配收入(人民幣元)	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	17,175	19,109	12.5%
消費品的零售銷售(人民幣十億元)	5,950	6,835	7,915	9,357	11,483	13,268	15,700	17.6%
外商直接投資(十億美元)	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	90.0	105.7	9.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	7,048	8,877	11,000	13,732	17,283	22,485	27,814	25.7%

資料來源：中國統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年中國國民經濟和社會發展統計公報  
中國國家統計局網站

附註：(1)「不適用」指數據不適用或未能提供；及(2)年複合增長率指年度複合增長率。

中國的經濟發展導致人均可支配收入於六年內翻一番，由二零零四年的人民幣9,422元增至二零一零年的人民幣19,109元。可支配收入對包括消費品及住宅樓宇在內的內需有直接影響。消費品的零售銷售總額由二零零四年的人民幣59,500億元增加至二零一零年的人民幣157,000億元，年複合增長率17.6%。

中國的經濟發展加速了城市化的步伐，城市化比率由二零零四年的41.8%上升至二零一零年的49.7%。急速的城市化加上同期進行的工業化導致基礎設施及房屋投資以及消費品的需求增加，從而促進經濟進一步增長。

## 行業概覽

### 中國房地產市場概述

中國政府於一九九八年廢除國家分配住房政策，讓人民自此得以購買自有物業。此後，中國的房地產及房屋產業開始向市場主導的方向演進。

下表載列二零零四年至二零一零年期間中國部分房地產市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零四年至二零一零年年複合增長率
房地產投資(人民幣十億元)	1,316	1,591	1,942	2,529	3,120	3,624	4,827	24.2%
新建成的商品房建築面積(百萬平方米)	425	534	558	606	665	727	760	10.2%
售出的商品房建築面積(百萬平方米)	382	555	619	774	660	948	1,043	18.2%
售出的住宅物業建築面積(百萬平方米)	338	496	554	701	559	862	931	18.4%
商品房平均售價(人民幣元/平方米)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,800	4,681	5,029	10.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	2,603	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	不適用	11.4%

資料來源： 中國統計年鑑，二零零五年至二零一零年；  
二零一零年中國國民經濟和社會發展統計公報  
中國國家統計局網站

附註： (1)「不適用」指數據未能提供；(2)建築面積指建築面積；及(3)\*二零零四年至二零零九年  
年複合增長率

二零零四年至二零一零年期間，中國的房地產市場整體呈上升趨勢，房地產投資按年複合增長率24.2%增加，達至新高人民幣48,270億元，較二零零九年上升約33.2%。

售出商品房的建築面積由二零零四年的3.82億平方米升至二零一零年的10.43億平方米，而售出住宅物業的建築面積則由二零零四年的3.38億平方米升至二零一零年的9.31億平方米。與此同時，商品房及住宅物業的平均售價分別由二零零四年的每平方米人民幣2,778元及每平方米人民幣2,608元上升至二零一零年的每平方米人民幣5,029元及二零零九年的每平方米人民幣4,459元。

## 中國中部省份

### 中部省份經濟概述

中國中部各省，即江西省、河南省、湖北省、湖南省、安徽省及山西省佔中國國土面積約10.7%或約1,027,579平方公里。於二零一零年，中部六個省份的合計國內生產總值約為人民幣85,440億元，較去年增長21.1%及佔同年中國國內生產總值約21.5%。中國中部地區毗鄰東部沿海省份，中部省份側重採礦及勞務出口等資源型行業。根據國務院發佈之十二五規劃，中國政府建議將房地產市場發展的焦點轉移至國內中小城市。

### 中部省份的房地產市場

近年，中國中部省份的房地產銷售呈上升趨勢。中國中部省份出售物業的總建築面積由二零零四年約7,950萬平方米上升至二零一零年約2.119億平方米，年複合增長率約17.8%。下表載列二零零四年至二零一零年中國中部省份的部分房地產市場數據：

中國中部省份房地產市場部分數據(二零零四年至二零一零年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零四年至 二零一零年 年複合增長率
售出總建築面積(百萬平方米)	79.5	95.2	117.3	153.7	133.0	179.1	211.9	17.8%
總銷售收入(人民幣十億元)	103.0	183.6	239.2	374.9	336.5	531.9	729.2	38.6%
物業平均價格(人民幣元/平方米)	1,611	1,952	2,086	2,421	2,514	2,941	3,442	13.5%
物業投資(人民幣十億元)	165.0	223.2	289.5	390.2	529.2	662.0	875.2	32.1%

資料來源：二零零五年至二零一零年中國統計年鑑

中國國家統計局網站

二零一零年江西、河南、湖北、湖南、安徽及山西省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)「不適用」指數據不適用或未能提供；及

(2)年複合增長率指年度複合增長率

江西省

江西經濟概述

江西省為中國內陸省份之一，位於中國東南部，沿長江中下游南岸一帶。江西省東接浙江省及福建省，南接廣東省，西接湖南省，北接湖北省及安徽省。江西省三面環山，面向長江，有連綿起伏的丘陵與廣闊的平原。其面積約166,900平方公里，總人口約4,300萬。江西省礦物資源豐富、種類繁多，當中包括銅、金、銀等。

根據江西省統計局的統計數字，江西省的名義國內生產總值由二零零四年的人民幣3,460億元上升至二零一零年的人民幣9,440億元，年複合增長率18.2%。二零零四年至二零一零年期間，江西省平均實際國內生產總值增長率約為13%。江西省的人均可支配收入由二零零四年的人民幣7,560元上升至二零一零年的人民幣15,481元，年複合增長率12.7%。下表載列二零零四年至二零一零年江西省的部分主要經濟指標：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零四年至二零一零年年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	346	406	482	580	697	766	944	18.2%
實際國內生產總值增長率(%)	13.2	12.8	12.3	13.2	13.2	13.1	14.0	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	8,097	9,440	11,145	13,322	15,900	17,335	不適用	16.4%*
外商直接投資(十億美元)	2.1	2.4	2.8	3.1	3.6	4.0	5.1	16.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	182	229	268	330	475	664	878	30.0%
房地產投資(人民幣十億元)	27	30	35	44	55	63	71	17.7%
零售銷售(人民幣十億元)	107	124	145	172	214	248	293	18.2%
城市化比率(%)	35.6	37.1	38.7	39.8	41.4	43.2	不適用	不適用
人均可支配收入(人民幣元)	7,560	8,620	9,551	11,222	12,866	14,022	15,481	12.7%

資料來源：江西統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年江西省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)「不適用」指數據不適用或未能提供；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及  
(3)\*二零零四年至二零零九年年複合增長率

江西省是中國中部六大省份之一，具有戰略位置，擁有地理及經濟優勢。近年來，中國政府實施的政策加速了江西省的經濟發展。江西省城市化比率由二零零四年的35.6%增至二零零九年的43.2%，全省城鎮住宅總人口約達1,900萬。

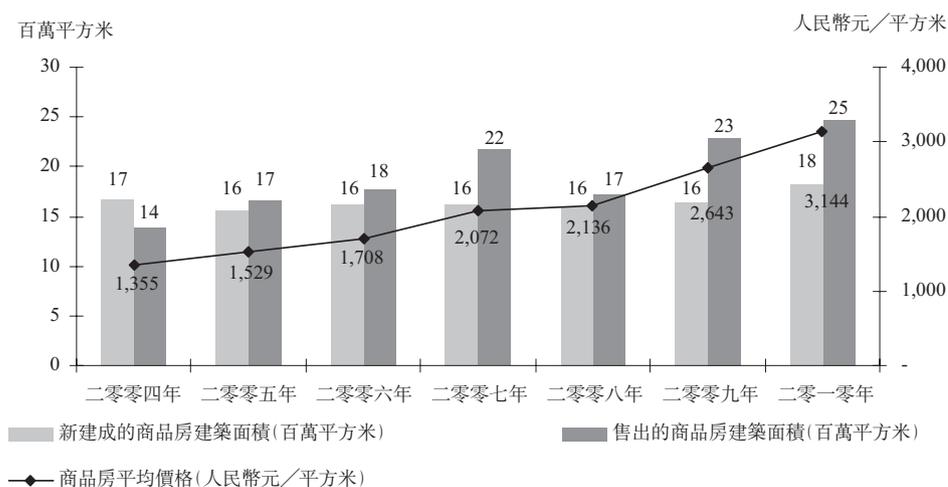
江西省會城市南昌總佔地約7,402平方公里，約有480萬人口。根據江西統計局公佈的資料，二零一零年南昌市外商直接投資為20億美元，居全省之冠，約佔江西省11市外商直接投資額約39%。此外，南昌市將於二零一一年舉辦第七屆全國城市運動會，預計將帶動該市整體經濟及旅遊業增長。

### 江西省房地產市場

二零零四年至二零一零年間，江西省新建成的商品房物業建築面積基本穩定，商品房年複合增長率為1.5%，造成江西省物業市場供應增長緩慢。與此同時，房地產市場需求則逐年上升。自二零零五年起，售出的商品房及住宅物業建築面積均超過同年新建成的建築面積。房地產市場供不應求，導致二零零四年至二零一零年間售出的商品房及住宅物業建築面積分別按年複合增長率增加10.1%及12.8%。與此同時，二零零四年至二零一零年間商品房平均價格不斷上升，由二零零四年的每平方米人民幣1,355元升至二零一零年的每平方米人民幣3,144元，年複合增長率15.1%。

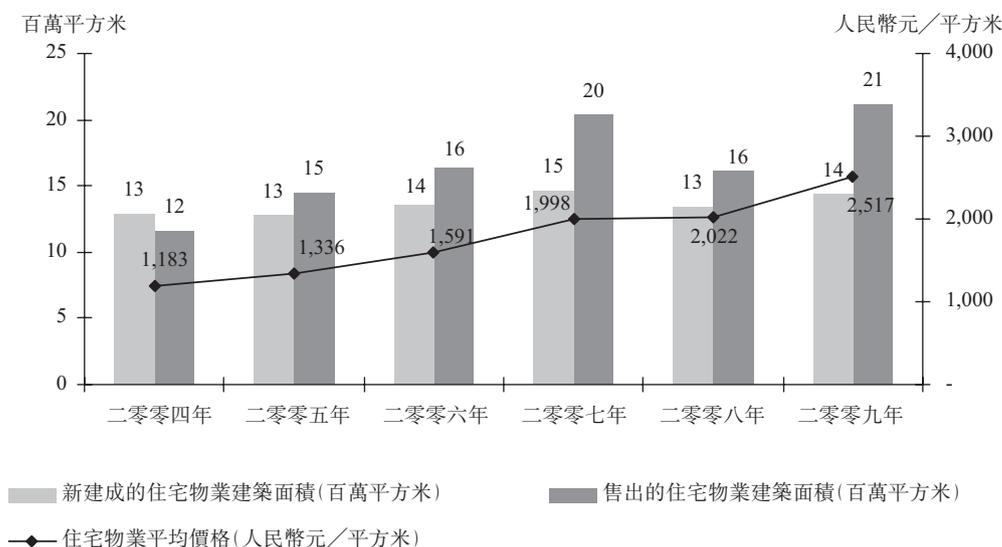
下圖載列江西省房地產市場部分市場指標：

新建成的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：1.5%)、  
售出的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：10.1%)及  
商品房平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：15.1%)



## 行業概覽

新建成的住宅物業建築面積(二零零四年至二零零九年年複合增長率：2.3%)、  
售出的住宅物業建築面積(二零零四年至二零零九年年複合增長率：12.8%)及  
住宅物業平均價格(二零零四年至二零零九年年複合增長率：16.3%)



資料來源：江西統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年江西省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)建築面積指建築面積；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及(3)未能提供住宅物業二零一零年的數據。

## 廣東省

### 廣東省經濟狀況概覽

廣東省位於中國南部沿海，東北部與福建省接壤，北靠江西、湖南兩省，西接廣西壯族自治區，南鄰香港及澳門特別行政區。全省佔地約177,900平方公里，二零零九年人口約為9,600萬。

根據廣東省統計局的統計數字，廣東省的名義國內生產總值由二零零四年的人民幣18,860億元上升至二零一零年的人民幣45,470億元，年複合增長率為15.8%。於二零零四年至二零一零年間，廣東省於二零零七年錄得歷年最高之實際國內生產總值增長率14.9%及於二零零九年錄得歷年最高之人均國內生產總值人民幣41,166元，較同年全國水平人民幣25,575元高出約61.0%。二零一零年，全國外商直接投資為1,057億美元，其中廣東省外商直接投資高達

## 行業概覽

203億美元，約佔全國的四分之一。二零零四年，廣東省人均可支配收入為人民幣13,628元，二零一零年為人民幣23,898元，年複合增長率為9.8%。下表載列二零零四年至二零一零年廣東省部分主要經濟指標：

廣東省主要經濟指標(二零零四年至二零一零年)

	二零零四年至二零一零年							年複合增長率
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	1,886	2,256	2,659	3,178	3,680	3,948	4,547	15.8%
實際國內生產總值增長率(%)	14.8	14.1	14.8	14.9	10.4	9.7	12.2	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	20,876	24,647	28,747	33,890	38,748	41,166	不適用	14.5%*
外商直接投資(十億美元)	10.0	12.4	14.5	17.1	19.2	19.5	20.3	12.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	603	716	813	960	1,117	1,335	1,611	17.8%
房地產投資(人民幣十億元)	136	159	184	252	293	296	366	18.0%
零售銷售(人民幣十億元)	685	792	919	1,073	1,299	1,489	1,741	16.8%
城市化比率(%)	不適用	60.7	63.0	63.1	63.4	63.4	不適用	不適用
人均可支配收入(人民幣元)	13,628	14,770	16,016	17,699	19,733	21,575	23,898	9.8%

資料來源：廣東統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年廣東省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)「不適用」表示數據不適用或未能提供；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及  
(3)\*二零零四年至二零零九年年複合增長率

### 廣東省房地產市場

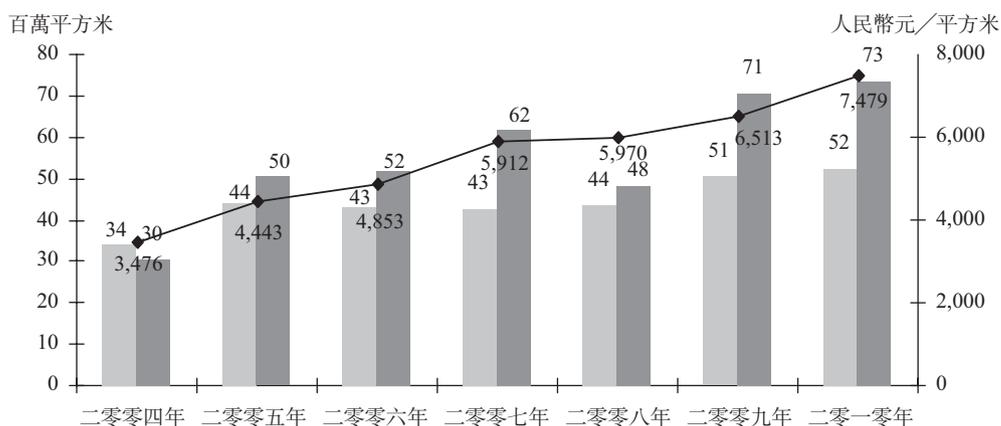
二零零四年至二零一零年間，廣東省房地產市場呈上升勢頭。二零零四年房地產投資額為人民幣1,360億元，二零一零年為人民幣3,660億元，年複合增長率為18.0%。

二零零四年到二零一零年間，廣東省新建成商品房及住宅物業建築面積分別以7.4%及7.3%的年複合增長率上升。同時，售出的住宅物業建築面積由二零零四年的2,700萬平方米上升至二零一零年的6,600萬平方米，年複合增長率為15.6%，略低於18.4%的全國物業市場整體水平。二零零九年，廣東省商品房平均價格上升至每平方米人民幣6,513元，二零零四年至二零零九年期間的年複合增長率為13.4%；住宅物業平均價格上升至每平方米人民幣6,360元，二零零四年至二零零九年期間的年複合增長率為14.1%。

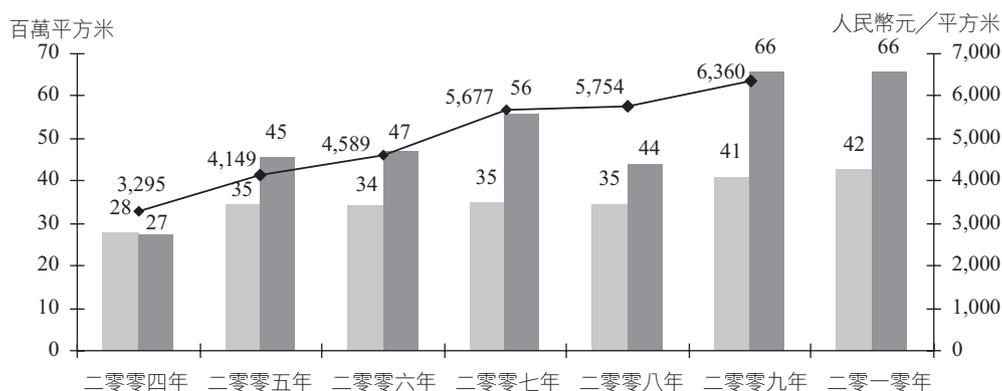
## 行業概覽

下圖載列廣東省房地產市場部分市場指標：

新建成的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：7.4%)、  
售出的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：15.7%)及  
商品房平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：13.6%)



新建成的住宅物業建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：7.3%)、  
售出的住宅物業建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：15.6%)及  
住宅物業平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：14.1%)



■ 新建成的住宅物業建築面積(百萬平方米)      ■ 售出的住宅物業建築面積(百萬平方米)  
◆ 住宅物業平均價格(人民幣元/平方米)

資料來源：廣東統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年廣東省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)建築面積指建築面積；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及  
(3)未能提供住宅物業二零一零年平均價格的資料。

廣西省

廣西省經濟狀況概覽

廣西壯族自治區為中國自治區之一，位於中國西南部，與越南接壤，佔地約236,700平方公里。

根據廣西省統計局的統計數字，廣西省名義國內生產總值由二零零四年的人民幣3,430億元上升至二零一零年的人民幣9,500億元，年複合增長率為18.5%。實際國內生產總值增長率二零零七年為15.1%，創歷年新高。於二零零四年至二零一零年，廣西省的實際國內生產總值亦連續七年取得雙位數增長。二零一零年，全國實際國內生產總值增長率為10.3%，廣西省的增長率為14.2%，較全國水平高出3.9%。廣西省的人均可支配收入從二零零四年的人民幣8,177元上升至二零一零年的人民幣17,064元，年複合增長率為13.0%。下表載列二零零四年至二零一零年廣西省部分主要經濟指標：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至 二零一零年	
							二零一零年	年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	343	398	475	582	702	776	950	18.5%
實際國內生產總值增長率(%)	11.8	13.2	13.6	15.1	12.8	13.9	14.2	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	7,461	8,590	10,121	12,277	14,652	16,045	不適用	16.5%*
外商直接投資(十億美元)	0.3	0.4	0.4	0.7	1.0	1.0	0.9	20.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	126	177	225	297	378	571	786	35.6%
房地產投資(人民幣十億元)	21	29	37	54	63	81	121	33.6%
零售銷售(人民幣十億元)	122	141	162	193	240	279	327	17.8%
城市化比率(%)	31.7	33.6	34.6	36.2	38.2	39.2	不適用	不適用
人均可支配收入(人民幣元)	8,177	8,917	9,899	12,200	14,146	15,451	17,064	13.0%

資料來源：廣西統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年廣西省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)「不適用」指數據不適用或未能提供；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及  
(3)\*二零零四年至二零零九年年複合增長率

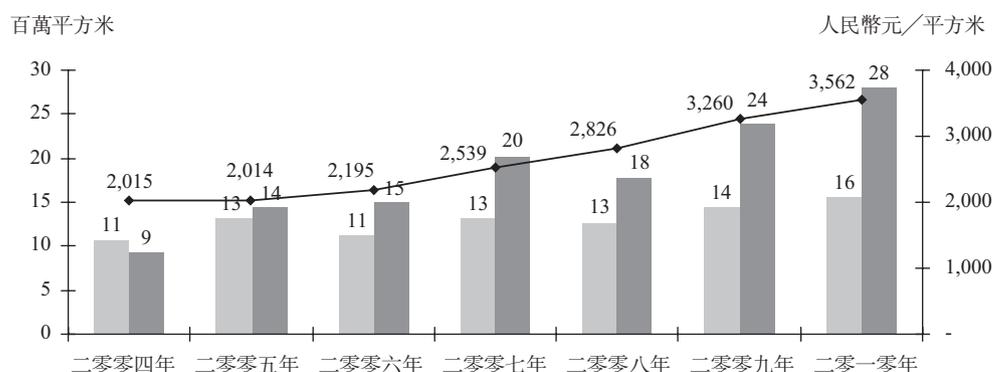
## 廣西省房地產市場

二零零四年至二零一零年間，廣西省的房地產市場呈上升勢頭。二零零四年房地產投資額為人民幣210億元，二零一零年為人民幣1,210億元，年複合增長率為33.6%。

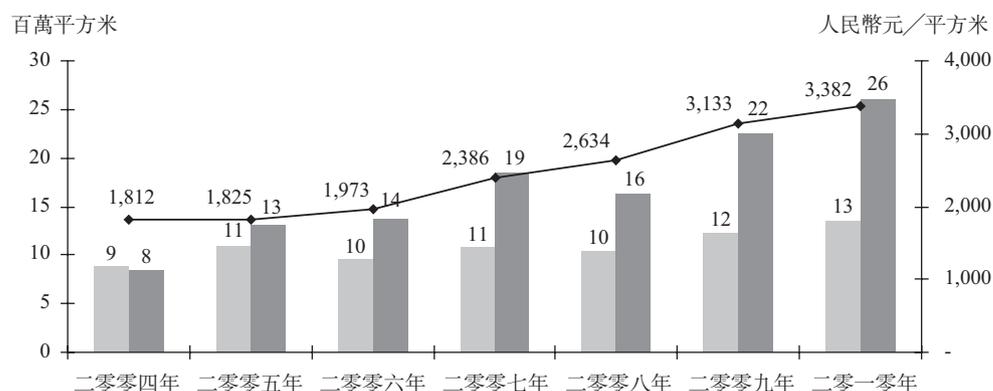
二零零四年至二零一零年間，廣西省新建成的商品房建築面積以6.8%的年複合增長率上升，住宅物業則以7.2%的年複合增長率上升。同時，售出的住宅物業建築面積由二零零四年的800萬平方米上升逾兩倍至二零一零年的2,600萬平方米，年複合增長率為20.8%，略高於18.4%的全國物業市場整體水平。二零一零年，廣西省的商品房平均價格上升至每平方米人民幣3,562元，二零零四年至二零一零年期間的年複合增長率為10.0%；住宅物業平均價格上升至每平方米人民幣3,382元，二零零四年至二零一零年期間的年複合增長率為11.0%。

下圖載列廣西省房地產市場部分市場指標：

新建成的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：6.8%)、  
售出的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：20.0%)及  
商品房平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：10.0%)



新建成的住宅物業建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：7.2%)、  
售出的住宅物業建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：20.8%)及  
住宅物業平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：11.0%)



■ 新建成的住宅物業建築面積(百萬平方米)      ■ 售出的住宅物業建築面積(百萬平方米)  
—◆— 住宅物業平均價格(人民幣元/平方米)

資料來源：廣西統計年鑑，二零零五年至二零一零年  
二零一零年廣西省國民經濟和社會發展統計公報

附註：(1)建築面積指建築面積；及(2)年複合增長率指年度複合增長率

## 湖南省

### 湖南省經濟概述

湖南省位於長江中游以南，北界湖北省，南接廣東省及廣西省，東臨江西省，西連重慶市及貴州省。湖南省佔地約211,800平方公里。由於湖南省位置連接長江，與南部沿岸地區以及香港和澳門毗鄰，故為中國兩大主要開放開發區－南中國沿岸經濟特區及長江流域經濟區之交匯處及伸延部分。

根據湖南省統計局的統計數字，湖南的名義國內生產總值由二零零四年的人民幣5,640億元上升至二零一零年的人民幣15,900億元，年複合增長率18.9%。人均可支配收入由二零零四年的人民幣8,618元上升至二零一零年的人民幣16,566元，年複合增長率11.5%。下表載列二零零四年至二零一零年湖南省部份主要經濟指標：

湖南省主要經濟指標(二零零四年至二零一零年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至 二零一零年	
							二零一零年	年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	564	651	757	920	1,116	1,293	1,590	18.9%
實際國內生產總值增長率(%)	12.1	11.6	12.2	14.5	12.8	13.6	14.5	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	9,165	10,426	11,950	14,492	17,521	20,226	不適用	17.2%*
外商直接投資(十億美元)	1.4	2.1	2.6	3.3	4.0	4.6	5.2	24.1%
固定資產投資(人民幣十億元)	198	256	324	429	565	770	982	30.6%
房地產投資(人民幣十億元)	33	46	56	75	90	108	147	28.0%
零售銷售(人民幣十億元)	215	246	283	336	412	491	578	17.9%
城市化比率(%)	35.5	37.0	38.7	40.5	42.1	43.2	不適用	不適用
人均可支配收入(人民幣元)	8,618	9,524	10,505	12,294	13,821	15,084	16,566	11.5%

資料來源： 湖南統計年鑑，二零零五年至二零零九年  
二零零九年及二零一零年湖南省國民經濟和社會發展統計公報

附註： (1)「不適用」指數據不適用或未能提供；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及  
(3)\*二零零四年至二零零九年年複合增長率

### 湖南省房地產市場

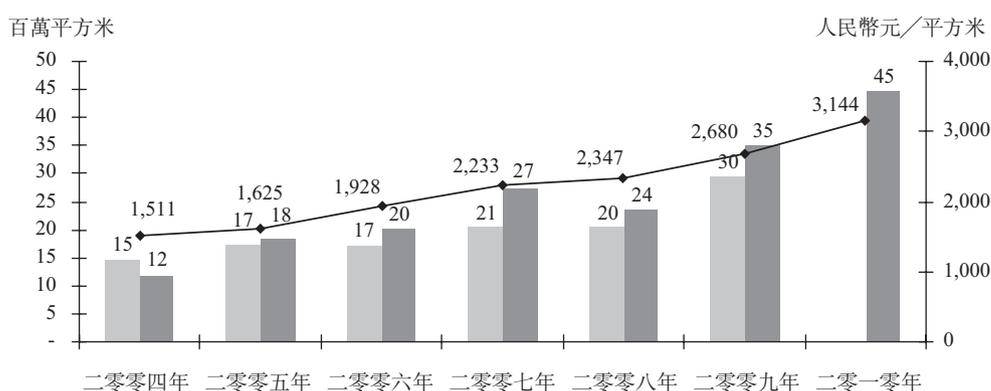
二零零四年至二零一零年間，湖南省房地產市場形勢向好，房地產投資由二零零四年的人民幣330億元增至二零一零年的人民幣1,470億元，年複合增長率28.0%。

## 行業概覽

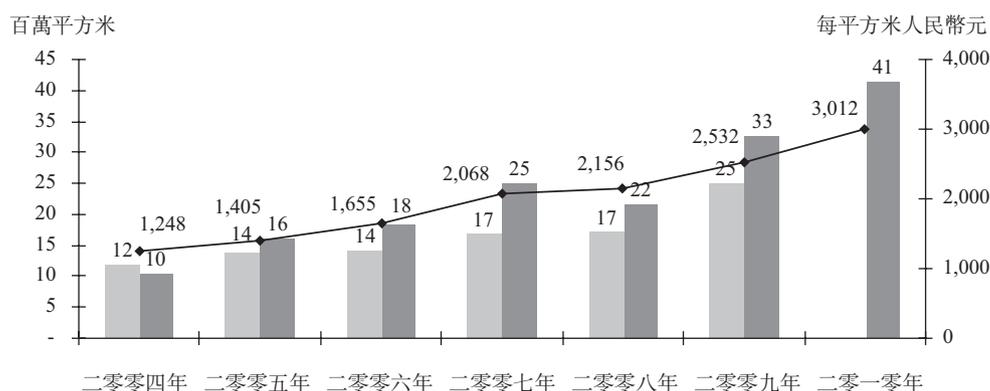
於二零零四年至二零零九年期間，湖南省新建成的商品房及住宅物業的建築面積分別以15.2%及16.3%的年複合增長率上升。同時，出售的住宅物業建築面積由二零零四年的1,000萬平方米增至二零一零年的4,100萬平方米，以26.1%的年複合增長率上升，較中國整體房地產市場的增長率18.4%為高。商品房及住宅物業的平均價格亦分別上升至二零一零年的每平方米人民幣3,144元及每平方米人民幣3,012元，於二零零四年至二零一零年期間分別以13.0%及15.8%的年複合增長率上升。

下圖載列湖南省部分房地產市場指標：

新建成的商品房建築面積(二零零四年至二零零九年年複合增長率：15.2%)、  
售出的商品房建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：24.7%)及  
商品房平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：13.0%)



新建成的住宅物業建築面積(二零零四年至二零零九年年複合增長率：16.3%)、  
售出的住宅物業建築面積(二零零四年至二零一零年年複合增長率：26.1%)及  
住宅物業平均價格(二零零四年至二零一零年年複合增長率：15.8%)



■ 新建成的住宅物業建築面積(百萬平方米)      ■ 售出的住宅物業建築面積(百萬平方米)  
◆ 住宅物業平均價格(人民幣元/平方米)

資料來源： 湖南統計年鑑，二零零五年至二零零九年  
二零一零年湖南省國民經濟和社會發展統計公報  
湖南省統計局網站

附註： (1)建築面積指建築面積；(2)年複合增長率指年度複合增長率；及  
(3)未能提供二零一零年新建成商品房及住宅物業建築面積的資料。

### 歷史及發展

汎港集團及本集團於中國房地產開發業務的歷史可追溯至由杭州亞洲城房地產開發有限公司(於一九九二年六月二十三日在中國成立的中外合資企業，註冊資本為6,000,000美元)於一九九二年開發的杭州亞洲城項目。浙信房地產公司、余杭縣經濟建設發展公司(均為獨立第三方)及汎港有限公司(香港註冊成立公司，在上述時間分別由汪先生及陳女士佔90%權益及10%權益)分別擁有30%、30%及40%權益。

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省中位處上海附近的地區一向為中國較富裕及經濟發達的地區。至於處於華中地區的江西省的發展則起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近施行有關華中地區的政策加快江西省及其他中部省份的經濟發展。此外，相比較為發達的浙江省，江西省目前正處於人均收入較低的經濟發展階段，故此江西省的房地產開發項目側重於提升住宅物業的質素及生活條件。就此而言，為滿足江西省人民基本的需求及要求，本集團當前在江西省房地產物業的發展重點及策略為開發住宅物業，故汎港集團於二零零三年進軍江西省房地產開發市場。董事認為，江西省在未來十年的發展及增長將欣欣向榮。

本公司於江西省的首個項目為南昌紅谷凱旋，有關項目乃鄰近南昌紅谷灘新區之住宅及商業開發項目。南昌紅谷凱旋之地盤面積為約80,520.6平方米，包括合計可售建築面積約300,299平方米的商住開發項目。

於二零零七年，本公司通過成立撫州汎港進一步物色及利用中國江西省撫州房地產開發市場之商機。本集團亦開始透過新成立的項目公司於宜春、南昌及樂平開發其他項目，包括宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目。

本公司於二零一一年一月五日為籌備股份發售而註冊成立。

### 本公司經營附屬公司及共同控制實體之成立

#### 江西亞洲城

江西亞洲城於二零零三年七月四日成立為外商獨資企業，其註冊資本為5,000,000美元，並由汎港投資全資擁有。江西亞洲城營業執照當時所示的業務範圍為開發及銷售房地產及物業管理。

於二零零七年五月三十一日經相關的商務局批准後，江西亞洲城之註冊資本由5,000,000美元增加至25,000,000美元。有關註冊程序已於二零零七年八月二十日於相關工商管理機關辦妥。

於二零一零年五月十二日經相關的商務局批准後，江西亞洲城的業務範圍修訂為於紅谷灘新區之C-3、C-4及C-5土地之若干部份開發及銷售房地產。董事數目由五名減少至三名。有關註冊程序已於二零一零年五月十八日於相關工商管理機關辦妥。

作為重組之一部份，於二零一零年十二月九日，汎港投資及漢港訂立一份股權轉讓協議，據此，汎港投資同意出售而漢港同意收購江西亞洲城全部註冊資本，代價為195,104,560港元(25,000,000美元)(相當於江西亞洲城的全部註冊資本及汎港投資所作之注資)。有關代價乃經訂約方按平等與互惠互利之基準磋商後釐定。有關代價以抵銷汎港投資結欠漢港之債務的方式支付。

上述股權轉讓於二零一一年一月十一日經相關的商務局批准，且有關註冊程序已於二零一一年一月二十一日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，江西亞洲城由漢港全資擁有。誠如其營業執照所顯示，江西亞洲城之業務範圍為於紅谷灘新區之C-3、C-4及C-5土地之若干部份開發及銷售房地產。

#### 南昌鼎迅

南昌鼎迅於二零零三年二月二十五日成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元，並由上海鼎迅及蘇文峰先生分別擁有其95%及5%股權。

於南昌發展業務多年後，本集團已於南昌物業市場取得一定的市場認同。鑑於《促進中部地區崛起規劃》的實施以及南昌今後的經濟發展，本集團已著手於南昌物色新投資機會。南昌

---

## 歷史及發展

---

鼎迅已於南昌收購一幅土地，有關詳情載於本招股章程附錄三第五號物業，而本集團認為該幅土地適合其未來數年的房地產開發業務。鑑於上文所述，於二零零九年十二月二十九日，上海鼎迅與蘇文峰先生訂立股權轉讓協議，據此，上海鼎迅及蘇文峰先生同意向江西亞洲城出售彼等於南昌鼎迅之50%及5%股權，代價分別為人民幣201,656,000元及人民幣20,165,600元。有關代價經參考南昌鼎迅持有的土地於當時的市價釐定。上述股權轉讓之有關註冊程序已於二零一零年一月十二日於相關工商行政管理機關辦妥。自前述轉讓起，上海鼎迅及江西亞洲城分別擁有南昌鼎迅之45%及55%股權。南昌鼎迅於轉讓事項後屬由外商投資企業再投資的中國境內企業。

於二零一零年八月六日，南昌鼎迅之股東議決將註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣66,865,000元。南昌鼎迅已向相關工商行政管理機關取得前述註冊資本增加之一切相關及必需之批准，且有關註冊程序已於相關工商行政管理機關辦妥。於二零一零年八月二十五日，前述資本增加已悉數繳足。資本增加後，南昌鼎迅股東各自的持股比例維持不變。誠如其營業執照所顯示，南昌鼎迅的業務範圍為開發、銷售及管理房地產、提供房地產代理及諮詢服務、園藝服務及城市建設工程管理。

### 江西港洪

除南昌的房地產開發外，本集團已著手於中國江西省內其他城市物色新投資機會。於二零零七年，本集團物色了宜春項目並與江西洪客隆合作開發該項目，認為其為本集團的投資良機。江西洪客隆所屬的公司集團主要從事零售業務、物業發展及酒店業務。江西洪客隆乃一家於中國江西省作巨額投資的企業。鑑於江西洪客隆的背景及財政實力，本公司董事認為當時與江西洪客隆攜手開發宜春項目符合本集團的利益。

江西港洪於二零零七年三月二十九日成立為一家中外合資企業，其註冊資本為人民幣60,000,000元，並由江西洪客隆及汎港投資各擁有50%股權。

於二零零七年五月二十二日，江西港洪獲相關商務局批准將其註冊資本由人民幣60,000,000元增加至人民幣100,000,000元。資本增加後，江西港洪股東各自的持股比例維持不變。

---

## 歷史及發展

---

作為重組之一部份，於二零一零年十二月九日，汎港投資及漢港訂立一份股權轉讓協議，據此，汎港投資同意出售而漢港同意收購江西港洪之50%股權，代價為人民幣50,000,000元。有關代價乃經訂約方參考江西港洪的註冊資本及汎港投資的出資後磋商釐定。有關代價以抵銷汎港投資結欠漢港之債務的方式支付。

上述股權轉讓於二零一一年一月十一日經相關的商務局批准，且有關註冊程序已於二零一一年一月十七日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，漢港及江西洪客隆各擁有江西港洪之50%股權。根據江西港洪的營業執照，其業務範圍為開發及銷售房地產。

### 撫州汎港

撫州汎港於二零零七年十一月十九日成立為一家外商獨資企業，其註冊資本為人民幣450,000,000元，並由漢港全資擁有。於二零零九年十月二十日，撫州汎港獲相關的商務局批准將其註冊資本減少至人民幣200,000,000元。有關註冊程序已於二零零九年十一月十六日於相關中國政府機關辦妥。有關註冊資本減少的原因為本集團擬以低容積率設計開發項目，以免在當時與其他採用較高容積率開發高層單位的競爭對手直接競爭。由於總建築面積較小，故所需總投資額較低，註冊資本遂有所減少。

於二零一零年四月汎港地產決定進行建議分拆及於聯交所上市前，汎港地產有意精簡汎港集團旗下經營附屬公司的投資架構(當時本集團仍附屬於汎港集團旗下)。故此，於二零一零年四月二十日，漢港及汎港投資訂立一份股權轉讓協議，據此，漢港同意轉讓而汎港投資同意收購撫州汎港的全部註冊資本，代價為163,038,860港元(人民幣148,481,543.28元)(相當於汎港投資所作之注資)。有關代價以抵銷漢港結欠汎港投資之債務的方式支付。上述股權轉讓後，汎港地產決定進行建議分拆，並於聯交所上市。根據建議分拆，新集團業務及汎港集團業務將按物業發展項目所在地理位置劃分。

於二零一零年一月二十七日，撫州汎港註冊資本的74.2%已獲繳付。餘下未繳之撫州汎港註冊資本在前述股權轉讓後由汎港投資於二零一零年十二月二日支付。中國政府機關於二零一零年八月三十一日批准有關轉讓，而有關註冊程序亦已於二零一零年九月六日於相關工商管理機關辦妥。上述轉讓後，汎港投資全資擁有撫州汎港。

---

## 歷史及發展

---

作為重組之一部份以及為釐清股權結構(即汎港投資為汎港集團業務的投資控股公司，及漢港為新集團業務的投資控股公司)，於二零一零年十二月九日，汎港投資與漢港訂立股權轉讓協議，據此，汎港投資同意出售而漢港同意收購撫州汎港的全部註冊資本，代價為223,038,860港元(人民幣200,000,000元)(相當於撫州汎港的全部註冊資本及汎港投資所作之注資)。有關代價以抵銷汎港投資結欠漢港之債務的方式支付。

上述股權轉讓於二零一一年一月四日經相關的商務局批准，且有關注冊程序已於二零一一年一月十日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，撫州汎港由漢港全資擁有。誠如其營業執照所顯示，撫州汎港的業務範圍為於撫州第FJ (2009) 028號之土地開發、銷售及租賃房地產。

鑑於上述兩次股權轉讓均屬汎港集團(當時本集團仍附屬於汎港集團旗下)內部重組之一部分，故每次股權轉讓的代價乃經參考撫州汎港當時繳足註冊資本釐定。

完成轉讓江西亞洲城、江西港洪及撫州汎港之股權後，汎港投資應收漢港的轉讓代價總額為313,928,090港元(「欠款」)。欠款不建議於上市前資本化，但將由汎港投資轉讓予本公司作為重組的一部分。詳情請參閱本招股章程附錄一「集團重組」一段。

### 樂平鳳凰

樂平鳳凰於二零零四年十二月二十四日成立，其註冊資本為人民幣12,000,000元。樂平鳳凰於成立時由以下人士擁有：

股東名稱	持股比例
江西鳳凰建業有限責任公司(「江西鳳凰」)(附註1)	42%
譚厚春(附註2)	25%
黃棟(附註3)	19%
王步華(附註4)	13%
廖心善(附註5)	1%

## 歷史及發展

樂平鳳凰股東其後訂立若干股權轉讓協議，完成該等轉讓後之股東如下：

股權轉讓協議日期	轉讓後股東名稱	持股比例
二零零六年十一月八日(附註10)	江西鳳凰	42%
	陳軍(附註6)	35.12%
	陳黎明(附註7)	17.68%
	戴廷明(附註8)	3.2%
	王步華	2%
二零零七年一月十八日(附註11)	陳軍	58%
	周煦(附註9)	42%

附註：

1. 江西鳳凰於二零零二年一月十一日於中國成立，其業務範圍為開發房地產、園林綠化項目、建築裝修及物業管理。除本招股章程所披露者外，江西鳳凰為獨立第三方。
2. 譚厚春先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的副主席兼總經理。除本招股章程所披露者外，譚先生為獨立第三方。
3. 黃先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的董事。除本招股章程所披露者外，黃先生為獨立第三方。
4. 王先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的董事。除本招股章程所披露者外，王先生為獨立第三方。
5. 廖女士於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的董事兼副總經理。除本招股章程所披露者外，廖女士為獨立第三方。
6. 陳軍先生為樂平鳳凰的副主席、董事兼總經理，以及江西東景的主席、法定代表及經理。
7. 陳黎明先生為樂平鳳凰的監事以及江西東景的董事。
8. 戴廷明先生曾於二零零六年擔任樂平鳳凰董事，彼為樂平鳳凰的監事，亦在截至二零一零年十一月於江西東景出任董事。
9. 周煦先生為樂平鳳凰董事兼副總經理。
10. 是次股權轉讓之代價為人民幣6,720,000元，乃參考樂平鳳凰所持土地的當時市價釐定。有關註冊程序已於二零零六年十一月十四日於相關工商行政管理機關辦妥。
11. 是次股權轉讓之代價為人民幣7,785,600元，乃參考樂平鳳凰所持土地的當時市價釐定。該代價的資金來源為陳先生及周先生經營的其他業務產生的收益。有關註冊程序已於二零零七年一月二十四日於相關工商行政管理機關辦妥。

---

## 歷史及發展

---

於二零零七年一月二十九日，樂平鳳凰股東議決增加樂平鳳凰的註冊資本至人民幣24,500,000元。前述資本增加之有關註冊程序已於二零零七年二月五日於相關工商管理機關辦妥。於二零零七年二月一日，前述資本增加已獲悉數支付。資本增加後，股東各自的持股比例維持不變。

於二零零七年二月八日，陳軍先生與威裕香港訂立股權轉讓協議，據此，陳軍先生同意出售其於樂平鳳凰之51%股權，代價為人民幣12,495,000元，即相當於陳軍先生於當時持有的51%樂平鳳凰註冊資本。於二零零七年二月二十八日，陳軍先生及周煦先生與江西東景訂立股權轉讓協議，據此，陳軍先生及周煦先生同意向江西東景出售彼等各自於樂平鳳凰之7%及42%股權，代價分別為人民幣1,715,000元及人民幣10,290,000元。有關代價乃經參考陳軍先生及周煦先生各自的注資金額後釐定。上述股權轉讓於二零零七年三月二十三日經相關的商務局批准，有關註冊程序已於二零零七年三月二十九日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，江西東景及威裕香港分別擁有樂平鳳凰之49%及51%股權。根據樂平鳳凰的營業執照，其業務範圍為開發及銷售房地產及銷售建材。

### 南昌麗陽

南昌麗陽於二零零九年九月十七日成立，其註冊資本為人民幣500,000元，旨在擴展本公司業務範疇及增強本公司旗下房地產開發之質量管制，以及為本公司之裝修業務採取不同品牌策略。於註冊成立時及截至二零一一年四月二十日止，南昌麗陽的註冊股東為樊天祥先生及鄭訓寧先生，彼等分別擁有南昌麗陽80%及20%股權。樊先生及鄭先生均為江西亞洲城之高級僱員。根據江西亞洲城、樊先生及鄭先生所訂立日期為二零零九年九月十六日之信託協議，樊先生及鄭先生僅為南昌麗陽之代理人股東，以信託形式代表江西亞洲城持有南昌麗陽之股權。為數人民幣500,000元之全部註冊資本乃由江西亞洲城出資，故江西亞洲城一直為南昌麗陽全部註冊資本之唯一實益擁有人。江西亞洲城、樊先生及鄭先生訂立日期為二零一一年三月二十二日之股權轉讓協議(及經日期為二零一一年三月二十三日之補充協議所補充)，據此，樊先生及鄭先生轉讓彼等各自於南昌麗陽的全部股權予江西亞洲城，上述信託協議亦告終止。上述股權轉讓之有關註冊程序已於二零一一年四月二十一日於相關工商管理機關辦妥。本公司的中國法律顧問已確認，上述信託協議、上述股權轉讓協議及終止上述信託協議乃合法、有效及對前述各方均具約束力。

---

## 歷史及發展

---

樊先生乃南昌麗陽之法定代表人兼董事。鄭先生乃南昌麗陽之監事。

根據南昌麗陽的營業執照，其業務範圍乃承辦建築物之內外裝修工程。南昌麗陽尚未開展任何業務。

除與本集團訂立的各項合資安排以及江西亞洲城與江西港洪各自分別與江西洪客隆訂立的貸款安排外，江西洪客隆、上海鼎迅及江西東景為獨立第三方。請參閱本招股章程「財務資料」一節「債務及或然負債」一段「江西亞洲城與江西洪客隆訂立之貸款安排」分段。

### 南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排

根據南昌鼎迅的組織章程及江西港洪與樂平鳳凰的合資協議，本集團與各合資夥伴合作的條款載列如下：

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
項目名稱	宜春項目	南昌鼎迅項目	樂平項目
經營範圍	房地產開發及銷售	房地產開發、銷售及管理、提供房地產代理及諮詢服務、園藝服務及市政工程管理	房地產開發及銷售以及建材銷售
註冊資本	人民幣100,000,000元，分別由本集團及江西洪客隆各出資人民幣50,000,000元（各佔總註冊資本50%）。	人民幣66,865,000元，分別由本集團及上海鼎迅出資人民幣36,775,750元（佔總註冊資本55%）及人民幣30,089,250元（佔總註冊資本45%）。	人民幣24,500,000元，分別由本集團及江西東景出資人民幣12,495,000元（佔總註冊資本51%）及人民幣12,005,000元（佔總註冊資本49%）。

## 歷史及發展

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
董事會成員	董事會由六名董事組成。本集團及江西洪客隆各自有權委任三名董事。	董事會由五名董事組成。本集團及上海鼎迅分別有權委任三名及兩名董事。	董事會由五名董事組成。本集團及江西東景分別有權委任三名及兩名董事。
董事長	董事長由江西洪客隆任命。	董事長由本集團任命。	董事長由本集團任命。
董事會會議法定人數	董事會會議法定人數為四名董事。	董事會會議法定人數最少為過半數董事。	董事會會議法定人數不得少於全體董事三分之二。
董事會決議案	<p>以下事項須獲得不少於三分之二董事批准，方可通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 批准監事會報告；</li> <li>• 批准年度財務預算及決算方案；</li> <li>• 批准分派溢利或虧損處理方案；</li> <li>• 增減註冊資本決策；</li> <li>• 發行債券決策；</li> <li>• 合併、分拆、解散、清盤或變更公司性質的決策；及</li> <li>• 修訂組織章程。</li> </ul>	<p>所有董事會決議案須獲得三名或以上董事(必須包括各股東任命的董事)批准，方可通過。</p>	<p>所有董事會決議案必須獲得不少於三分之二出席會議董事批准，方可通過。</p> <p>以下事項須得到全體出席會議董事一致批准，方可通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 修訂組織章程；</li> <li>• 解散公司；</li> <li>• 變更註冊資本；</li> <li>• 分拆公司及與其他經濟實體合併；</li> <li>• 轉讓公司股權；</li> <li>• 抵押公司股權；</li> <li>• 抵押公司資產；</li> <li>• 向第三方提供擔保；及</li> <li>• 董事會認為須經一致批准的任何其他事項。</li> </ul>

## 歷史及發展

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
公司日常管理	管理委員會負責公司日常經營及管理。	公司經理負責日常管理。	管理委員會負責公司日常經營及管理。
合資夥伴的責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安排公司廠房及其他建築設施的設計與建造；</li> <li>• 協助採購或租賃(其中包括)原材料、交通及通訊設施；</li> <li>• 協助有關水、電及交通等基礎設施供應的聯絡工作；及</li> <li>• 公司指派的任何其他事宜。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 按時出資；及</li> <li>• 不在有關註冊程序完成後撤資。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 協助取得辦公及通訊設施；</li> <li>• 協助有關水、電及交通等基礎設施供應的聯絡工作；</li> <li>• 協助招聘管理人員、技術人員及勞工，以及其他所需人員；及</li> <li>• 公司指派的任何其他事宜。</li> </ul>
本集團的責任	公司指派的任何其他事宜。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 按時出資；及</li> <li>• 不在有關註冊程序完成後撤資。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安排公司項目設施的設計、建築及銷售；及</li> <li>• 公司指派的任何其他事宜。</li> </ul>
溢利及負債分擔	各方須按出資比例享有溢利及承擔負債。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 各方須按出資比例分享溢利；及</li> <li>• 各方須按出資比例承擔負債。</li> </ul>	各方須按出資比例享有溢利及承擔負債。

---

## 歷史及發展

---

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
僵持條款／解決爭端	<ul style="list-style-type: none"><li>• 組織章程／合資協議並無具體僵持條款。</li><li>• 倘發生爭端，雙方應通過友好磋商解決，未果則訴諸中國有關法院裁決。</li></ul>		
轉讓股權的限制	<ul style="list-style-type: none"><li>• 各方須先取得另一方的批准後方可轉讓公司股權至任何第三方；及</li><li>• 倘任何一方出售其所持公司股權，另一方應享有以相同條件優先收購公司股權的權利。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 倘任何一方向任何第三方出售其所持公司股權，其應取得大多數股東同意。反對股東必須收購有關股權。倘反對股東拒絕收購，則視為已同意有關轉讓事項；及</li><li>• 鑑於轉讓事項條款相同，則另一方應享有優先收購公司股權之權利。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 各方須先取得另一方批准後方可轉讓公司股權予任何第三方；及</li><li>• 倘任何一方出售所持公司股權，另一方應享有以相同條件優先收購公司股權的權利。</li></ul>

### 終止合資夥伴關係

合資公司將於下列情況下解散：

- 經營期限屆滿；
- 股東議決解散合資公司；
- 合併及分拆；
- 因違反中國法律及規例而遭勒令解散；及
- 其他必須解散的原因。

## 歷史及發展

就南昌鼎迅及樂平鳳凰各自而言：

- 本集團有權委任或辭退上述合資公司的大部分董事或其管治組織的成員；
- 本集團經由上述合資公司的董事會或其管治組織的成員行使控制權，而本集團自收購上述合資公司以來一直備有足夠的代表以行使上述控制權；及
- 本集團擁有上述合資公司50%以上股權，並能從上述合資公司中獲取經濟利益，如有權獲發股息。

就南昌鼎迅而言，本集團於南昌鼎迅董事會或其有關管治組織的會議上佔大部分票數，本集團的合資夥伴上海鼎迅亦向本集團承諾將(i)按南昌鼎迅的組織章程出席南昌鼎迅的所有董事會會議、股東會議及其他會議；及(ii)就於南昌鼎迅的董事會會議討論的各項動議而言，倘有關動議對南昌鼎迅發展有利且將無損南昌鼎迅及上海鼎迅利益，則上海鼎迅將於南昌鼎迅董事會會議上投票並基本上與本集團動議一致。

綜上所述，申報會計師認為，本集團有權控制南昌鼎迅及樂平鳳凰。上述合資公司的財務業績已於本集團財務報表中合併列賬，而非控股權益則被視為附屬公司的利益，並非本集團的應佔部分。

於往績記錄期間，南昌鼎迅及樂平鳳凰的收益及純利，以及彼等各自佔本集團總收益及純利總額的百分比詳列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 (附註1)	二零一零年	二零一一年
<b>南昌鼎迅</b>			
收益	不適用	無	無
— 佔本集團總收益的百分比	不適用	無	無
淨虧損	不適用	無	人民幣515,000元
— 佔本集團純利總額的百分比	不適用	無	-0.42%
<b>樂平鳳凰 (附註2)</b>			
收益	無	無	無
— 佔本集團總收益的百分比	無	無	無
淨虧損	人民幣77,000元	人民幣147,000元	人民幣429,000元
— 佔本集團純利／(虧損)總額的百分比	0.64%	-0.20%	-0.35%

附註：

1. 南昌鼎迅僅為本集團所收購，並已於二零一零年一月完成向中國有關政府機關登記。
2. 樂平鳳凰為本集團所收購，並已於二零零七年三月完成向中國有關政府機關登記。

### 出售附屬公司

於二零零七年八月十六日，江西亞洲城與獨立第三方王彥先生訂立合資經營協議（「合營協議」），以於中國成立合營公司投標中國廣東省江門市江南大道11號一塊土地（「江門土地」）（地盤面積約28,130平方米，建築面積約27,221平方米），以及通過該合營公司開發江門土地。王彥先生成功以代價約人民幣38,100,000元中標。根據合營協議，江門汎港於中國成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，其主要業務範疇為房地產開發。於本集團進行有關出售前，江門汎港之唯一資產為江門土地。

為集中精力及資源開發本集團土地儲備之其他地塊（包括中國南昌市、撫州市、宜春市及樂平市之地塊，就建築面積而言相對於江門土地為較大的項目），本集團於二零一零年二月決定出售於江門汎港之全部權益。

於二零一零年二月十日，江西亞洲城及王彥先生（作為賣方）與胡錫昌、譚孔耀及馮淡開（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此，江西亞洲城及王彥先生分別向買方出售彼等於江門汎港之全部股權，代價為人民幣52,000,000元，其中人民幣39,000,000元已支付予江西亞洲城。除收購江門土地外，買方為獨立第三方。於出售江門汎港前，江門土地並未動工開發，而自江門汎港註冊成立至出售江門土地前，江門汎港除作為投資控股公司外並未進行任何商業活動。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團於是次出售錄得收益約人民幣9,100,000元。

### 關於外國投資者併購境內企業的規定

於二零零六年八月八日，六個中國政府機關（包括商務部及中國證監會）頒佈新規定，即《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），自二零零六年九月八日起生效。併購規定已於二零零九年六月二十二日經修訂、重新頒佈及生效。併購規定第40條（「第40條」）規定，為上市目的而成立並直接或間接受中國公司或中國境內自然人居民控制的境外特定目的公司，在該等境外特定目的公司之證券於一家海外證券交易所上市及買賣前須獲得中國證監會批准。

---

## 歷史及發展

---

本公司獲中國法律顧問告知，由於本公司的最終控制股東汪先生及陳女士均為香港居民，而不被視為中國境內自然人，故第40條不適用於本集團，而本公司於聯交所上市亦毋須中國證監會批准。因此，本公司不被視為併購規定第39條所界定並屬第40條涵蓋範圍之特定目的公司。

### 公司重組

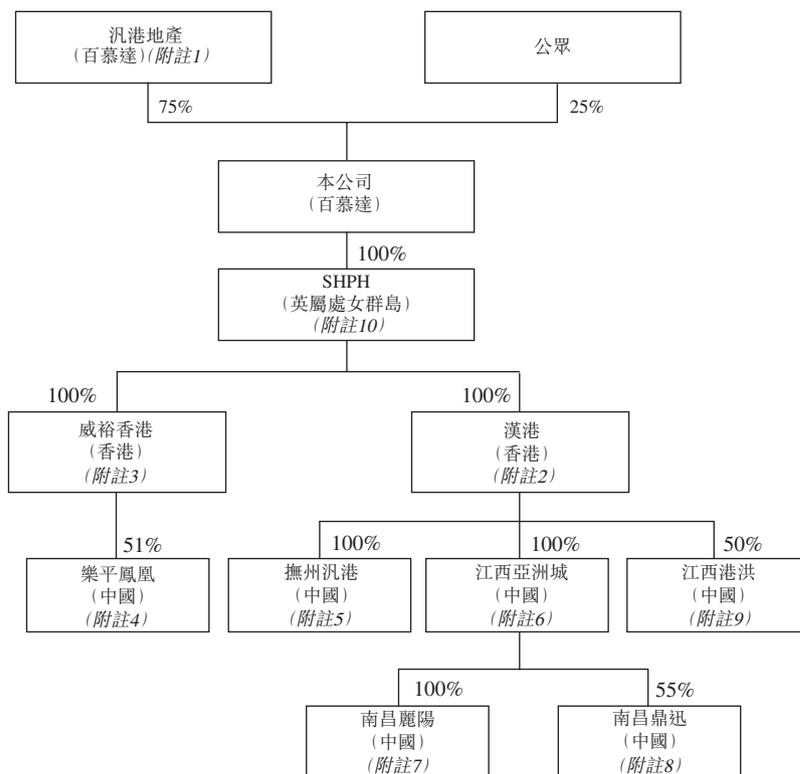
本公司為籌備股份於聯交所上市而進行重組。根據重組，本公司成為本集團最終控股公司。已進行之主要步驟總括如下：

- 本公司於二零一一年一月五日於百慕達註冊成立，其全部已發行股本由汎港地產持有。
- 汎港投資向漢港轉讓江西亞洲城之全部股權、撫州汎港之全部股權及江西港洪之50%股權。
- SHPH認購威裕香港之99股新股(相等於經前述認購擴大之已發行股本之99%)。
- SHPH認購漢港之9,999股新股(相等於經前述認購擴大之已發行股本之99.99%)。
- SHPH向汎港地產收購威裕香港之1股已發行股份(相等於威裕香港已發行股本之1%)。
- SHPH向汎港地產收購漢港之1股已發行股份(相等於漢港已發行股本之0.01%)。
- 於二零一一年六月三十日，汎港地產、汎港投資、SHPH及本公司訂立一份重組協議，據此：
  - (a) 本公司向汎港地產收購SHPH之1股已發行股份；
  - (b) 汎港投資將欠款轉讓予本公司；及
  - (c) 本公司向汎港地產配發及發行入賬列為繳足之4,999,999股新股份，而汎港地產持有之1股股份則按面值入賬列為繳足，以作為代價。

據本公司中國法律顧問所告知，本集團已取得重組各階段所需的全部許可證、執照及批文。重組詳情載於本招股章程附錄六「公司重組」一段。

集團架構

本集團成員公司於緊隨股份發售及資本化發行完成後之公司架構及主要業務活動載列如下：



附註：

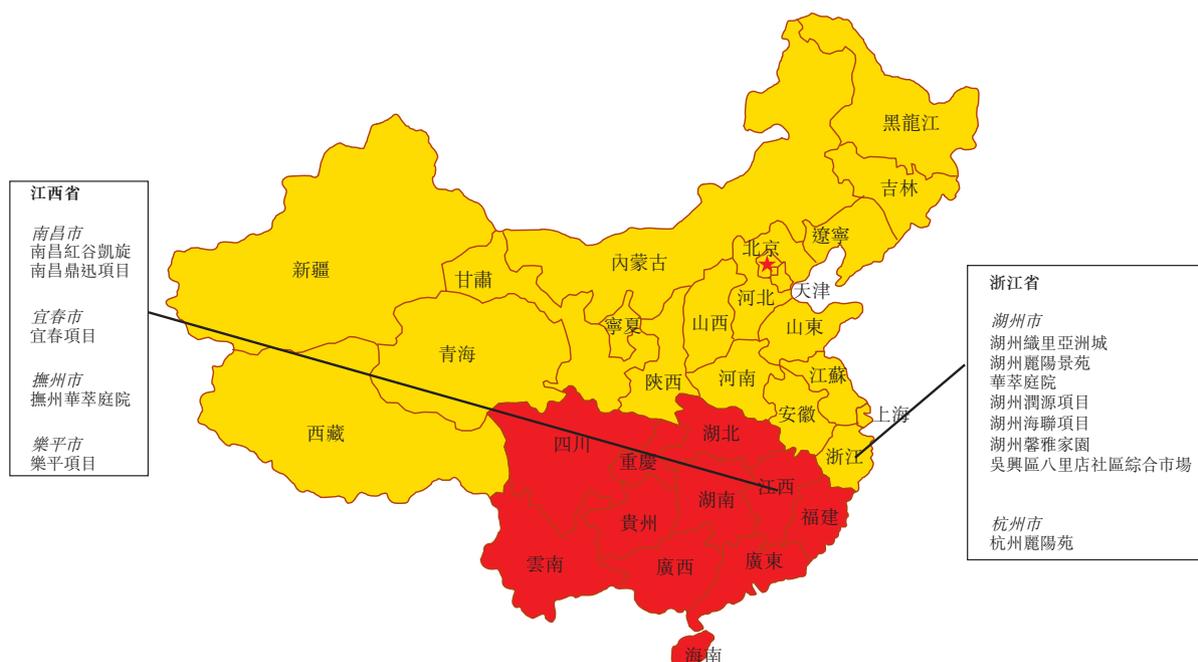
1. 汎港地產乃於二零零五年十二月二十日於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於新交所主板上市。於上市前，本公司由汎港地產全資擁有。
2. 漢港乃於二零零七年十月十日於香港註冊成立之有限公司。
3. 威裕香港乃於二零零六年十一月二十三日於香港註冊成立之有限公司。
4. 樂平鳳凰乃於二零零四年十二月二十四日於中國成立之中外合資經營企業。本公司間接擁有樂平鳳凰之51%股權，而江西東景則擁有餘下之49%股權。樂平鳳凰的主要業務為開發中國江西省樂平市的房地產開發項目，目前仍在籌備階段。
5. 撫州汎港乃於二零零七年十一月十九日於中國成立之外商獨資企業。本公司間接擁有撫州汎港的全部股權。撫州汎港的主要業務為於中國江西省撫州第FJ (2009) 028號土地開發及營運房地產。
6. 江西亞洲城乃於二零零三年七月四日於中國成立之外商獨資企業。本公司間接擁有江西亞洲城的全部股權。江西亞洲城的主要業務為於中國江西省紅谷灘新區之C-3、C-4及C-5土地之若干部份開發及營運房地產。

## 歷史及發展

7. 南昌麗陽乃於二零零九年九月十七日於中國成立之公司。根據江西亞洲城、樊天祥先生及鄭訓寧先生於二零零九年九月十六日訂立之信託協議，樊先生及鄭先生僅為南昌麗陽之代理人股東，以信託形式代表江西亞洲城持有南昌麗陽之股權。為數人民幣500,000元之全部註冊資本乃由江西亞洲城出資，故江西亞洲城一直為南昌麗陽全部註冊資本之唯一實益擁有人。江西亞洲城、樊先生及鄭先生訂立日期為二零一一年三月二十二日之股權轉讓協議（及經日期為二零一一年三月二十三日之補充協議所補充），據此，樊先生及鄭先生轉讓彼等各自於南昌麗陽的全部股權予江西亞洲城，上述信託協議亦告終止。上述股權轉讓之有關登記程序已於二零一一年四月二十一日於相關工商行政管理機關辦妥。本公司的中國法律顧問已確認，上述信託協議、上述股權轉讓協議及終止上述信託協議乃合法、有效及對前述各方均具約束力。南昌麗陽目前仍在籌備階段，尚未開展任何業務。
8. 南昌鼎迅乃於二零零三年二月二十五日於中國成立之公司。江西亞洲城及上海鼎迅分別擁有該公司之55%及45%股權。本公司間接擁有南昌鼎迅之55%股權。南昌鼎迅目前的主要業務是為江西省南昌經濟技術開發區黃家湖西路的房地產開發開展準備工作。
9. 江西港洪乃於二零零七年三月二十九日於中國成立之中外合資經營企業。本公司間接擁有江西港洪之50%股權，而江西洪客隆則擁有餘下之50%股權。江西港洪的主要業務是為於宜春市袁州區320國道旁的一幅土地開發及營運房地產。
10. SHPH乃於二零一一年一月二十六日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

### 業務分界

建議分拆完成前，汎港地產間接持有本集團中國項目公司之有關股權。建議分拆完成後，汎港集團擬專注於汎港集團之業務，而本集團則專注於新集團業務。下圖顯示汎港集團（即北部地區，於以下地圖以黃色標示）及本集團（即南部地區，於以下地圖以紅色標示）於國內經營房地產開發業務所專注之地理區域：



### 概覽

本公司為重點於中國江西省從事住宅房地產開發業務的房地產開發商。汎港集團的物業發展業務可追溯至一九九三年，汎港地產股份於二零零六年在新交所主板上市，而本集團乃分拆自汎港地產。本公司旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年－江西最具影響力樓盤」。

本公司目前致力於開發住宅項目及零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，本公司將採取商住物業結合的策略於中國江西省進行房地產開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，本公司擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

據本公司董事所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團於江西省的市場份額（按已售住宅及商用物業的總建築面積計）約為0.3%。根據江西房地產黃金十年峰會，本公司在江西省二零一零年度最具影響力的房地產項目中排名第九位。董事確認並無有關江西省房地產開發商的官方排名。

本公司相信我們對中國江西省物業市場的瞭解將繼續令本公司可於該地區成功物色及把握市場機會及發展趨勢。

於最後實際可行日期，本公司於江西省擁有合共五個處於不同發展階段的項目，不論本公司分別佔該等項目之權益百分比，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約229,790平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約256,424平方米及持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約2,729,497平方米，總計可售建築面積約3,215,711平方米。為擴充收入來源，本公司亦保留少部分已開發物業作投資用途。

業 務

下表載列截至二零一一年六月三十日，本公司於不同發展階段項目的建築面積及其他主要資料明細。本公司所有項目均已獲發土地使用證。就南昌紅谷凱旋而言，整個項目的地盤面積少於項目相關期數的實際可售建築面積，此乃由於(i)樓宇層數較多以致建成物業數量亦較多；及(ii)項目許可的容積率高於其他項目，即所有樓宇的總建築面積較大地盤面積大。就所有其他項目(撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)而言，整個項目的地盤面積大於項目相關期數的計劃可售建築面積，此乃由於(i)計劃樓宇層數較少故建成物業數量亦較少；及/或(ii)項目許可的容積率較低，即所有樓宇的總建築面積較大地盤面積少。下表載列之建築面積並不包括泊車位及已出租/將出租的投資物業的建築面積：

項目	主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	數目 項目的地盤 面積(約) (平方米)	實際		本集團應佔		已售出及 預售可售		未售出 可售		持作投資 可售建築 面積(約)		該期項目實際 成本(樞架) (人民幣元)	估價報告參考 (物業編號)
				合計已售 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	實際可售 建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)	預售可售 建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)	已售出 建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)	預售建築 面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)		
<b>竣工項目</b>															
南昌紅谷凱旋一期	住宅	100	80,520.6	135,642	139,480	138,720	760	3,108	445,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
南昌紅谷凱旋二期已竣工部份	住宅	100	80,520.6	81,619	90,310	87,694	2,616	1,353	310,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>開發中項目</b>															
南昌紅谷凱旋二期開發中部份 (包括兩幢樓宇)	住宅	100	80,520.6	32,955	70,509	32,962	37,547	-	275,000,000	7	7	7	7	7	7
撫州華萃庭城一期	住宅	100	190,753	89,115	93,838	41,772	52,066	-	282,000,000	8	8	8	8	8	8
宜春項目一期	住宅	50	607,084	12,525	46,039	-	92,077	30,000	260,000,000	9	9	9	9	9	9
康復醫院	康復醫院			4,252											

業 務

項目	計劃主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整個 項目的地盤 面積(樓約) (平方米)	計劃可售 建築面積 (平方米)	本集團應佔		已售出/預售 可售		未售出可售 建築面積(樓約) (平方米)	持作投資可售 建築面積(樓約) (平方米)	預計 動工日期	該期項目 預計竣工日期	預計可盤 預計日期	該期項目預算 成本(樓約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
					計劃可售 建築面積(樓約) (平方米)	總建築面積(樓約) (平方米)	已售出/預售 建築面積(樓約) (平方米)	總建築面積(樓約) (平方米)							
持本集團發展項目 南昌鼎越項目二期	住宅	55	719,547.5	137,668	79,273	-	144,132	2,133	二零一一年第四季	二零一二年第四季	二零一二年第四季	416,000,000	5		
	商用			6,464											
南昌鼎越項目二期	住宅	55	719,547.5	169,763	94,466	-	171,756	2,133	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一三年第二季	610,000,000	5		
	商用			1,993											
南昌鼎越項目三期	住宅	55	719,547.5	58,174	115,156	-	209,374	-	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	694,000,000	5		
	商用			40,000											
南昌鼎越項目四期	住宅	55	719,547.5	217,876	126,427	-	229,868	17,157	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	860,000,000	5		
	商用			11,992											
南昌鼎越項目五期	住宅	55	719,547.5	249,658	137,312	-	249,658	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第二季	1,040,000,000	5		
	商用			2,786											
撫州華庭院二期	住宅	100	190,753	52,524	55,310	-	55,310	-	二零一一年第三季	二零一三年第一季	二零一二年第一季	172,000,000	3		
	商用			2,786											
撫州華庭院三期	住宅	100	190,753	111,068	122,561	-	122,561	-	二零一二年第四季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	428,000,000	3		
	商用			11,493											
宜春項目二期	住宅	50	607,084	105,000	52,500	-	105,000	30,000	二零一二年第一季	二零一三年第四季	二零一二年第三季	362,000,000	4		

業 務

項目	計劃主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整項 項目的地盤 面積(樓約) (平方米)	計劃可售 建築面積 (平方米)	本集團應佔 計劃可售建築 面積(樓約) (平方米)	已售出/預售		持作投資可售 建築面積(樓約) (平方米)	未售出可售 建築面積(樓約) (平方米)	實際/預計 動工日期	該期項目 預計竣工日期	預計可盤 實際/預計日期	該期項目預算 成本(樓約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
						可售建築 面積(樓約) (平方米)	建築面積(樓約) (平方米)							
宜春項目三期	住宅	50	607,084	277,200	-	-	-	-	295,424	二零一三年第二季	二零一四年第四季	二零一四年第一季	1,020,000,000	4
	商用			18,224										
宜春項目四期	住宅	50	607,084	238,600	124,765	-	-	-	249,529	二零一四年第四季	二零一六年第一季	二零一五年第一季	861,000,000	4
	商用			10,929										
宜春項目五期	住宅	50	607,084	270,000	142,312	-	7,790	-	284,623	二零一五年第一季	二零一七年第四季	二零一六年第三季	983,000,000	4
	商用			14,623										
宜春項目六期	住宅	50	607,084	209,400	108,731	-	-	-	217,462	二零一七年第一季	二零一八年第一季	二零一八年第三季	751,000,000	4
	商用			8,062										
樂平項目一期	住宅	51	333,340.9	94,000	47,940	-	-	-	94,000	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	240,000,000	6
	住宅	51	333,340.9	112,800	57,528	-	-	-	112,800	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	326,000,000	6
樂平項目三期	住宅	51	333,340.9	178,000	95,880	-	-	-	188,000	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第三季	597,000,000	6
	商用			10,000										

本公司董事認為，由於本集團一般以分期形式興建物業(當中包括住宅及商用單位)，因此將住宅及商用物業之實際/預計動工日期分開實際上並不可行。

### 業務策略

本公司擬鞏固其於中國江西省的市場地位，並藉着中國政府近期推出有關加速華中地區經濟發展步伐的政策之利擴充本公司於南部地區的房地產開發項目。為達到該等目標，本公司將採取以下策略：

#### 繼續鞏固於中國江西省多個城市的地位並將業務擴展至南部地區

隨著越來越多農村居民移居城市並於工廠謀生，帶動城市化進程，城市地區人口亦隨之上升，使該等城市地區住宅物業需求不斷。此外，中國政府近期於華中地區實施的政策加快了中國江西省及其他中部省份的發展步伐。根據《促進中部地區崛起規劃》及於二零一零年初及年中實施的有關實施意見，中國政府已採取各種發展華中地區的策略，其中包括：鼓勵外商投資、實施獎勵措施及配套政策、以及發展食品生產基地、能源基地、現代化設備及先進科技生產基地、交通網絡等。

本集團將繼續重點發展於中國江西省的房地產開發項目，以鞏固本集團於該地區的市場地位。江西省位於中國中部，發展較中國其他地區略為緩慢。中國江西省的人均家庭收入處於較低水平。江西省於二零一零年錄得人均可支配收入人民幣15,481元，低於二零一零年全國人均可支配收入人民幣19,109元。然而，鑑於區內經濟發展持續加快，中國江西省的生活質素及水平亦將不斷提升，本公司董事認為，相對中國其他高度發展的城市及省份，華中地區(包括江西省)發展潛力更大、機會更多。

同時，本集團將繼續於中國其他地區開拓商機，包括但不限於中國湖南省、廣東省及廣西省，使項目地理分佈更趨多元化，亦可得益於上述地區的經濟增長。

#### 提升本集團所開發物業的市場知名度

本公司希望透過宣傳本集團項目名稱及公司名稱(如「紅谷凱旋」及「江西亞洲城」)提升知名度。本公司相信，提高以上名稱的公眾知名度在某程度上有利推廣於中國的其他物業發展項目。本集團亦透過多種媒體宣傳本集團的項目，包括報紙、互聯網、電視及廣告板。

### 累積土地儲備，維持未來業務增長

本公司將繼續在江西省及中國其他地區為本集團開發項目物色具潛力的合適地塊及增加土地儲備，以維持業務增長。本公司將繼續透過各種渠道收購土地，如相關中國政府部門公開招投標、拍賣及掛牌出讓，或收購持有土地使用權實體的控股權益。於最後實際可行日期，本集團暫未物色到任何擬於未來收購的土地。

本公司相信，憑藉對中國江西省物業市場的瞭解，本集團能夠物色並收購有利地段的土地，促進業務的長遠發展。

### 發展商用物業，致力使業務模式多元化

於最後實際可行日期，本集團主要經營住宅項目及少量商用物業及零售店舖。本公司相信，市場對商用物業需求將日益殷切。本公司力求拓展業務至商用物業市場，尋求並力保業務組合均衡。

本公司除繼續著重中國住宅房地產開發，亦將致力增加零售店舖等商用物業佔物業項目的比例。本公司計劃令物業組合更多元化，以免業務過分依賴某種物業。

### 增加投資物業數目，以租金作為本集團長遠收入來源

本公司保留少部分已開發物業作投資用途。於往績記錄期間，截至二零一一年三月三十一日止三年，本集團透過出租投資物業所賺取的租金分別為零、人民幣228,000元及人民幣1,218,000元。

本公司透過持有投資物業組合，努力拓闊收入來源，並令投資物業所產生的租金收入佔本公司收入更大比例。本公司打算保留部分已開發物業，特別是位於黃金地段的商用物業，例如辦公室、零售店舖，為本公司帶來穩定租金收入及長遠升值潛力。為保障穩定的長期租金收入，本公司擬與信譽良好的租戶簽訂租約。本公司期望藉此確保現金流穩定，並減低業務過分依賴物業銷售的風險。

### 秉持審慎理財原則，確保業務可持續增長及財務資源充裕

本公司以保持管理架構清晰明確為目標，繼續於營運業務上審慎理財，包括制定詳盡的財務政策與指引。為保持財務資源充裕，以確保穩定的可持續長期發展，本公司將密切監察資本及現金水平，並嚴控重要指標，如建築成本及現金流。本公司相信，奉行審慎理財策略及增加融資來源，有助維持穩健的資本架構，捕捉市場機遇，以擴展業務營運，為穩定可持續長期發展構建平台。

### 競爭優勢

本公司具備以下競爭優勢：

#### 本公司為在中國江西省開發住宅物業的著名開發商

本公司認為，本公司為在中國江西省開發住宅物業的著名開發商。

於往績記錄期間，本公司榮獲多個獎項及證書以表彰本公司物業。本公司的地標物業項目「南昌紅谷凱旋」屢獲殊榮，其中包括：二零零七年獲南昌市房地產業協會頒發「最佳樓盤」；二零零七年五月獲2007中部地產節暨中國南昌(春季)房地產展示交易會組委會頒發「南昌市最具人氣房地產項目獎」；二零零七年三月獲新法制報社評為「2007年度江西市場公信力品牌」。本集團更於二零一零年十一月獲得江西日報社及江西省房地產業協會評為「黃金十年 – 江西最具影響力樓盤」，成為獲此殊榮的江西省十大房地產項目之一。

本公司認為本公司的物業市場經驗，有助預測目標客戶的需求及偏好，對業務增長及成功十分關鍵。

### 本公司擁有中國江西省多個城市黃金地段的土地儲備

本公司相信業務的成功及長遠增長取決於本集團能否以相對較低的成本收購房地產開發所需的土地資源。於最後實際可行日期，本公司擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約229,790平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約256,424平方米及持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約2,729,497平方米，總計可售建築面積約3,215,711平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團的土地概毋須繳付任何土地閒置費或亦未遭沒收。本公司土地儲備遍佈中國江西省，包括南昌市、宜春市、撫州市及樂平市。中國政府近期出台新政策，銳意加快華中地區經濟發展步伐，上述城市將從中獲益。本公司擁有上述城市的土地儲備，將受惠於該等城市日漸增多的就業機會、不斷提升的生活質素及水平以及日益增長的住宅物業市場需求。另外，中國的全國鐵路系統及交通網絡日趨完善，中國江西省的生活支出亦較其他發達城市及省份相宜，故江西省能吸引更多注重生活質素的人士，令當地住宅物業市場得益。

### 盡心盡力的資深管理團隊於中國房地產開發行業具有豐富經驗

汎港集團在中國物業發展方面具備逾十五年經驗。汎港地產股份自二零零六年九月於新交所主板上市。汎港地產為房地產開發商，由汪先生(陳女士的配偶)擔任主席，主要於中國浙江省及江西省發展住宅及商用物業。緊接建議分拆前，汎港地產的物業項目位於：(i)中國浙江省湖州市及杭州市；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。

本公司的管理團隊由本公司執行董事領導，亦擁有中國房地產業的豐富經驗。本集團主席陳女士自一九九零年代起從事物業發展及物業投資。本公司執行董事石峰先生在建築及房地產業擁有逾二十年經驗。本公司管理團隊履歷載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。本公司相信，憑藉各董事的豐富經驗，本公司能夠鞏固於房地產開發市場的地位，更能拓展業務至新房地產開發市場。

此外，本公司亦鼓勵員工持續進修專業知識。本公司希望透過嚴格的甄選過程，招募及培訓有潛質人才，培育出幹練的管理層成員長期為本集團效力。本集團定期開展有關專業知識及安全事項的培訓課程，確保員工隨時瞭解與物業發展相關的最新安全法規及科技。

**本公司著重於華中地區的城市開發項目，使本公司能洞悉此地區的經濟發展及市場需求**

中國幅員遼闊，各地方政府政策可能不盡相同，各地居民的喜好亦可能有別。於往績記錄期間，本公司集中於中國江西省開發物業項目，使本公司管理層更能洞察當地政府的政策及發展計劃，更可掌握當地社會的獨特風俗及喜好。運用本集團於業界的經驗及見解，本集團能夠物色合適的開發地盤並設計符合當地風俗及喜好的物業。經比較本公司收購土地使用權的價格與於相關期間類似土地的市價後，本公司董事認為，本集團能夠因而以較低成本收購合適土地。再者，本公司將房地產開發項目集中於指定地區，使一個房地產開發項目的構思、設計及建築規劃的基本理念，亦同樣適用於同一地區內的其他項目，從而為本公司帶來規模效益。

另外，本公司兩名執行董事石峰先生及汪磊先生亦擔任中國江西省社會及政治團體職務。石峰先生為中國人民政治協商會議南昌市東湖區委員會委員，而汪磊先生為江西省工商業聯合會常務委員。故此，本公司執行董事對中國江西省發展動向瞭如指掌。

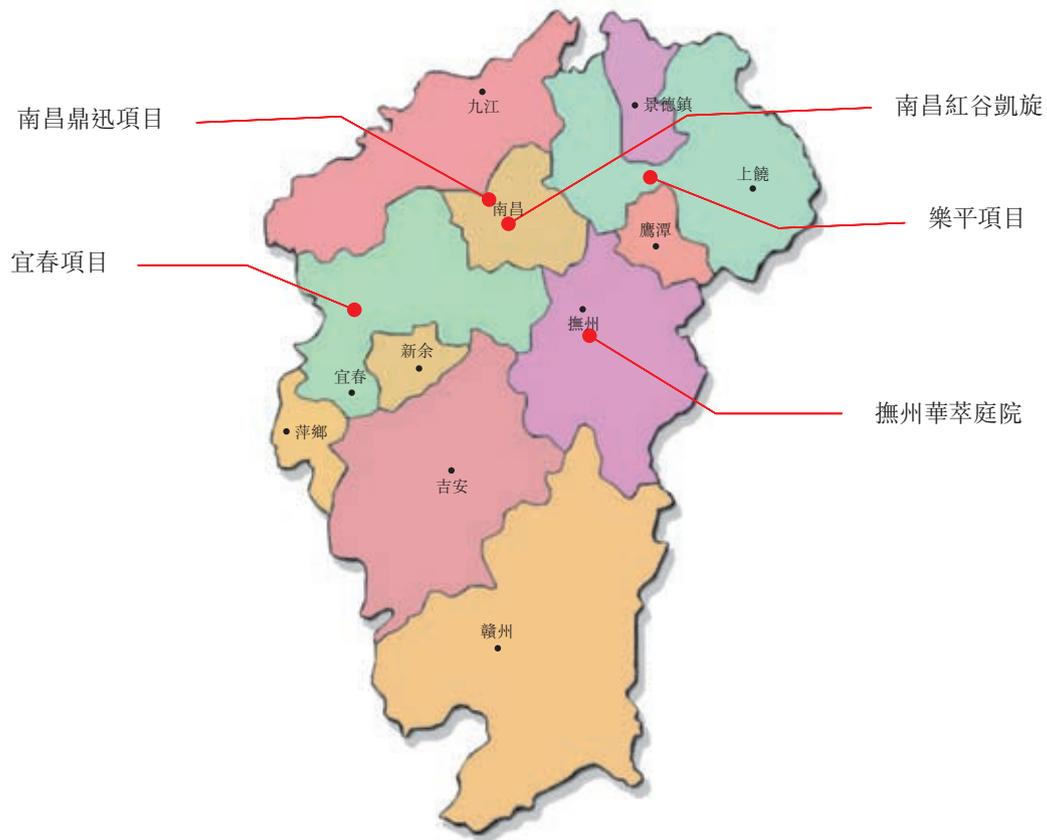
**本集團自設銷售及市場推廣團隊**

本公司自設銷售部及市場推廣人員。本公司董事認為，自設銷售部及市場推廣團隊有助瞭解客戶需要，可直接全面掌控銷售過程。自設銷售部及市場推廣人員可令本公司針對每個項目實施訂制策略，亦可按需要迅速調整行銷策略。此外，本公司毋須依靠銷售代理為本公司或代表本公司推廣及銷售物業，故毋須向銷售代理繳付代理費用，因此，亦無損本公司的盈利能力。

## 本公司業務

於最後實際可行日期，本集團於中國江西省擁有五個綜合住宅及商業項目(某些項目處於不同開發階段)，即南昌紅谷凱旋、南昌鼎迅項目、宜春項目、撫州華萃庭院及樂平項目，詳情載於本招股章程第120至122頁之圖表。本集團項目包括住宅物業、獨立屋及公寓以及包括辦公室與零售區域的商用物業。

下圖列示本公司位於中國江西省開發項目的地理位置：



### 本公司房地產開發類別及詳情

本公司根據開發階段劃分項目如下：

#### 竣工項目

竣工項目指本公司已取得竣工備案表的項目。於最後實際可行日期，南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份為本公司竣工項目。

#### 開發中項目

開發中項目指本公司已取得所須土地使用證及建築工程施工許可證但尚未取得竣工備案表的項目。於最後實際可行日期，南昌紅谷凱旋二期開發中部份(包括兩幢樓宇)、撫州華萃庭院一期及宜春項目一期為本公司開發中項目。

#### 持作未來開發項目

持作未來開發項目指本公司已取得所須土地使用證但尚未取得建築工程施工許可證的項目。於最後實際可行日期，南昌鼎迅項目、撫州華萃庭院二及三期、宜春項目二至六期及樂平項目為本公司持作未來開發項目。

#### 竣工項目



南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份



南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份由本集團全資擁有的江西亞洲城開發。

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份為本公司首個竣工的住宅及商業項目，位於中國江西省南昌市紅谷灘中心區。該項目一期於二零零七年十二月竣工，而二期竣工部份於二零一零年六月竣工。南昌紅谷凱旋整個項目的總地盤面積約為80,520.6平方米。南昌紅谷凱旋一期包括五幢28-33層的住宅樓宇(包括位於地下的商用物業)，合計可售建築面積約為139,480平方米。南昌紅谷凱旋二期竣工部份亦包括四幢28-33層的住宅樓宇(包括合計可售建築面積約為90,310平方米的地下商用物業)。

下圖列示位於南昌市的南昌紅谷凱旋項目的位置：



## 業 務

南昌紅谷凱旋將歐洲古典建築與綠化居住環境融為一體，力求為住戶提供尊貴、古典與高品味的居住享受。作為本集團開發的首個住宅項目，南昌紅谷凱旋榮獲下列獎項：

獎項名稱	頒發機構	日期
最佳樓盤	南昌市房地產業協會	二零零七年
2007年度江西市場公信力品牌	新法制報社	二零零七年三月
2007年和諧典範樓盤	江南都市報	二零零七年三月
2007年「和諧人居」樓盤	都市消費報	二零零七年四月
南昌市最具人氣房地產項目獎	2007中部地產節暨中國南昌 (春季)房地產展示交易會組委會	二零零七年五月
黃金十年－江西最具影響力樓盤	江西日報社 江西省房地產業協會	二零一零年十一月

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份分別於二零零六年八月及二零零七年十一月動工興建並分別於二零零七年十二月及二零一零年六月竣工。截至二零一一年六月三十日，該項目詳情如下：

	一期	二期竣工部份
建設期間：	二零零六年八月至 二零零七年十二月	二零零七年十一月至 二零一零年六月
住宅單位合計可售建築面積(平方米)	135,642	81,619
已售住宅單位合計可售建築面積(平方米)	135,538	81,326
商業單位合計可售建築面積(平方米) (附註)	3,838	8,691
已售商業單位合計可售建築面積(平方米)	3,183	6,368
泊車位數目：	450	793
已售泊車位數目：	275	260

附註：該等可售建築面積不包括泊車位及已出租之投資物業的建築面積。

## 業 務

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	一期	二期竣工部份
少於90平方米	0.5%	9.2%
90平方米或以上但少於144平方米	91.0%	60.9%
144平方米或以上	8.5%	29.9%
	100.0%	100.0%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

截至最後實際可行日期，本集團已悉數收取(i)已售之一期及二期竣工部份住宅單位代價；(ii)已售之一期及二期竣工部份商業單位代價；及(iii)已售之一期泊車位代價。

江西亞洲城就南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份產生的總開發成本分別約為人民幣4.45億元及人民幣3.10億元。南昌紅谷凱旋之土地收購費用以江西亞洲城之股東出資償付，而建築費用以江西亞洲城之銀行貸款、預售物業所得款項及／或其他內部財務資源償付。

就截至二零一一年六月三十日售出之物業而言，南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份項目的平均售價如下：

	一期	二期竣工部份
住宅	每平方米人民幣4,729元	每平方米人民幣5,144元
商用	每平方米人民幣24,901元	每平方米人民幣22,931元

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本集團已取得項目全部所須許可證及證書，包括土地使用證、建設用地規劃許可證(就南昌紅谷凱旋整體項目而言)、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工備案表，且江西亞洲城開發南昌紅谷凱旋符合相關中國法律規定。本公司已就南昌紅谷凱旋所佔整幅土地的土地使用權出讓合同悉數支付應付的土地出讓金約人民幣45,400,000元。

## 開發中項目

### 南昌紅谷凱旋二期開發中部份

南昌紅谷凱旋二期開發中部份(包括兩幢樓宇)由本集團全資擁有的江西亞洲城開發。

南昌紅谷凱旋二期開發中部份毗鄰南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份。南昌紅谷凱旋二期開發中部份的合計可售建築面積約為70,509平方米。該項目包括五層裙樓、一幢33層住宅樓宇及一幢27層商業大廈。

南昌紅谷凱旋二期開發中部分與南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部分風格相似。

本公司已收購位於中國江西省南昌市紅谷灘中心區的土地以發展南昌紅谷凱旋二期的開發中部分，並已於二零零八年一月動工興建。本集團預計南昌紅谷凱旋二期開發中部分將於二零一一年九月竣工。該項目詳情如下：

估計建設期間：	二零零八年一月至二零一一年九月
預售許可證日期：	二零一零年四月

### 住宅單位

計劃可售住宅單位總數：	354
計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)：	32,955
已售／預售可售住宅單位總數：	342
預計平均售價(人民幣元／平方米)	7,000

### 商業單位

計劃可售商業單位總數：	28間店舖及 1幢商業大廈
計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)：	37,554
已售／預售可售商業單位總數：	1
預計平均售價(人民幣元／平方米)	21,000

---

## 業 務

---

### 泊車位

計劃泊車位數目：	154
已售／預售泊車位數目：	零

南昌紅谷凱旋二期開發中部分的商業單位(「開發中部分」)包括辦公室及店舖，而南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部分的商業單位(「已開發部分」)僅包括店舖。鑑於預計辦公室的售價預低於店舖，開發中部分商業單位的整體平均售價低於已開發部分。

南昌紅谷凱旋二期開發中部份住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	百分比
少於90平方米	33.9%
90平方米或以上但少於144平方米	61.0%
144平方米或以上	5.1%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>

預計江西亞洲城就南昌紅谷凱旋二期產生的總開發成本約為人民幣275,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣85,000,000元。南昌紅谷凱旋之開發成本(當中包括土地收購成本及建築成本)以江西亞洲城股東之出資，以及江西亞洲城之銀行貸款、預售物業所得款項及內部財務資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本公司已取得土地使用證、建設用地規劃許可證(就南昌紅谷凱旋整體項目而言)、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，且江西亞洲城開發南昌紅谷凱旋符合相關中國法律規定。本集團已根據有關土地使用權出讓合同悉數支付本集團應付之土地出讓金。

宜春項目一期



宜春項目一期由本集團與江西洪客隆通過江西港洪共同開發。江西港洪為本集團及江西洪客隆分別擁有50%權益的合資企業。本集團與江西洪客隆所訂立合資企業安排的主要條款及終止條件載於本招股章程「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

宜春項目一期位於中國江西省宜春市宜陽北路以西。整個宜春項目的總地盤面積約607,084平方米，計劃合計可售建築面積約92,077平方米。該項目包括21幢6至11層的住宅樓宇及一幢三層的康復醫院。

下圖列示位於宜春市的宜春項目位置：



宜春項目一期注重天人合一。宜春項目地盤中心將興建兩個天然湖泊，為住戶提供綠化生活環境及自然湖泊景觀。

---

## 業 務

---

本集團已於二零二零年第四季動工興建宜春項目一期，並預計於二零一二年第三季竣工。該項目詳情如下：

估計建設期間：二零二零年第四季至二零一二年第三季  
預售許可證預計日期：二零一一年第三季

### 住宅單位

計劃可售住宅單位總數：824  
計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)：75,300  
已售／預售可售住宅單位總數：零  
預計平均售價(人民幣元／平方米)：3,800

### 商業單位

計劃可售商業單位總數：114  
計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)：12,525  
已售／預售可售商業單位總數：零  
預計平均售價(人民幣元／平方米)：5,500

### 康復醫院

計劃總建築面積(平方米)：4,252  
已售／預售總建築面積：零  
預計平均售價(人民幣元／平方米)：4,000

### 泊車位

計劃泊車位數目：零

宜春項目一期住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	百分比
少於90平方米	79.5%
90平方米或以上但少於144平方米	20.5%
144平方米或以上	0.0%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>

預計江西港洪就宜春項目一期產生的總開發成本約為人民幣260,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣189,000,000元。宜春項目之土地收購費用及部分建築費用以江西港洪股東之出資及來自江西亞洲城及江西洪客隆之貸款償付，而餘下部分之建築費用將以銀行貸款及預售物業所得款項償付。

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本集團已取得宜春項目整塊土地的土地使用證，及宜春項目一期所須許可證，包括建設用地規劃許可證(就宜春項目整體而言)、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，故江西港洪開發宜春項目符合相關中國法律規定。土地使用權出讓合同訂明的宜春項目所佔整幅土地的應付土地出讓金為人民幣232,740,000元。根據中國相關政府部門於二零零九年十一月二十五日發出的書面澄清，按勘察結果釐定之土地實際地盤面積應為635,751.24平方米，因此本集團應付之實際土地出讓金減至人民幣231,095,575.74元。本公司已悉數支付有關土地出讓金。

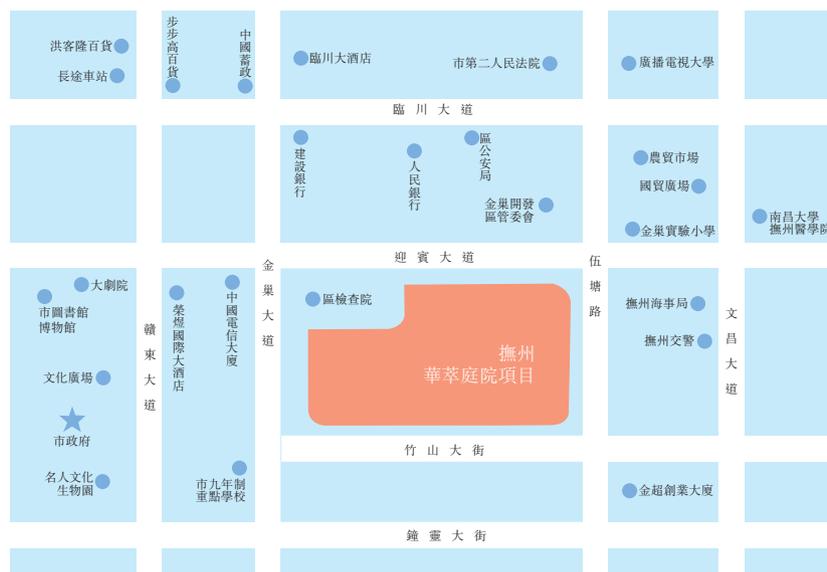
根據江西港洪與相關中國政府機關訂立的土地使用權出讓合同及經相關中國政府機關批准，江西港洪須分配一幅地盤面積為300畝(相當於約200,000平方米)的土地作開發及興建長者設施之用。開發完成後，江西港洪須向地方政府交付總建築面積為60,000平方米之竣工單位作老年公寓之用，為期三十年。約92,077平方米的可售建築面積不包括須交付當地中國政府的公寓。

撫州華萃庭院一期



撫州華萃庭院一期由本集團全資擁有的撫州汎港開發。項目位於中國江西省撫州市金巢經濟技術開發區迎賓路以南第[FJ2009]028號土地。撫州華萃庭院整體的總地盤面積約為190,753平方米，計劃合計可售建築面積約為93,838平方米。該項目包括31幢介乎3至18層的住宅樓宇及一幢綜合大廈。

下圖列示位於撫州市的撫州華萃庭院位置：



撫州華萃庭院一期採用中國古典建築設計，將樓宇及房屋與中國式園林、河流及橋樑等元素融為一體，渾然天成。撫州華萃庭院一期於二零一零年第三季動工興建，預期將於二零一一年第四季竣工。截至二零一一年六月三十日，該項目詳情如下：

估計建設期間：二零一零年第三季至二零一一年第四季  
 預售許可證日期：二零一一年第一季

### 住宅單位

計劃可售住宅單位總數：606  
 計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)：89,115  
 已售／預售可售住宅單位總數：271  
 預計平均售價(人民幣元／平方米)：4,800

### 商業單位

計劃可售商業單位總數：28  
 計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)：4,723  
 已售／預售可售商業單位總數：零  
 預計平均售價(人民幣元／平方米)：7,000

---

## 業 務

---

### 泊車位

計劃泊車位數目： 零  
已售／預售泊車位數目： 零

撫州華萃庭院一期開發中部份住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	百分比
少於90平方米	26.9%
90平方米或以上但少於144平方米	52.8%
144平方米或以上	20.3%
<b>總計</b>	<b><u>100.0%</u></b>

撫州汎港就撫州華萃庭院一期總開發成本預計約為人民幣282,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣90,000,000元。撫州華萃庭院之土地收購費用以撫州汎港股東之出資償付，而建築費用將以預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本公司已取得撫州華萃庭院一期的土地使用證及所須許可證，包括建設用地規劃許可證(就撫州華萃庭院整體項目而言)、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證(就一期部分項目而言)，故撫州汎港開發撫州華萃庭院符合相關中國法律規定。本公司已悉數支付土地使用權出讓合同所訂明撫州華萃庭院所佔整幅土地的應付土地出讓金人民幣224,600,000元。

## 持作未來開發項目

### 南昌鼎迅項目



南昌鼎迅項目乃由本集團與上海鼎迅透過南昌鼎迅共同開發，南昌鼎迅為本集團及上海鼎迅分別擁有55%及45%權益的合資企業。本集團與上海鼎迅所訂立合資安排的主要條款及終止條件，以及南昌鼎迅歸類為本公司附屬公司的基準載於本招股章程「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

南昌鼎迅項目位於中國江西省南昌市南昌經濟技術開發區黃家湖西路。整個項目總地盤面積約為719,548平方米，計劃合計可售建築面積約為1,004,788平方米。

下圖列示位於南昌市的南昌鼎迅項目位置：



南昌鼎迅項目以天人合一的生活空間為設計意念，融入現有自然景觀與自然生態，於開發項目正中心興建一個公園，周圍是其他商用物業、酒店式公寓以及學校及幼兒園等配套設施。

## 業 務

該項目詳情如下：

	一期	二期	三期	四期	五期
估計建設期間	二零一一年第四季至 二零一三年第三季	二零一二年第三季至 二零一四年第一季	二零一三年第二季至 二零一五年第一季	二零一四年第二季至 二零一六年第一季	二零一五年第二季至 二零一七年第一季
預售許可證預計日期	二零一二年第四季	二零一三年第二季	二零一四年第三季	二零一五年第三季	二零一六年第二季
<b>住宅單位</b>					
計劃可售住宅單位總數	720	1,840	420	2,002	2,281
計劃可售住宅單位的 總建築面積(平方米)	137,668	169,763	58,174	217,876	241,853
計劃可售酒店式公寓單位 的總建築面積(平方米)	-	-	111,200	-	7,805
預計平均售價 (人民幣元/平方米)	6,434	6,950	7,100	7,800	8,500
<b>商業單位(附註)</b>					
計劃可售商業單位的 總建築面積(平方米)	6,464	1,993	40,000	11,992	零
預計平均售價 (人民幣元/平方米)	7,500	8,500	9,500	12,000	-
<b>泊車位</b>					
計劃泊車位數目	-	1,100	450	800	2,063

附註： 可售商業單位總數仍待確認。

南昌鼎迅項目住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	一期	二期	三期	四期	五期
少於90平方米	60.7%	57.2%	48.9%	43.4%	42.2%
90平方米或以上但少於144平方米	39.3%	30.9%	44.2%	44.3%	57.8%
144平方米或以上	0%	11.9%	6.9%	12.3%	0%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

董事目前預期南昌鼎迅就整個項目產生之總開發成本約為人民幣3,620,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣3,217,000,000元。南昌鼎迅項目所佔土地由南昌鼎迅前股東出資。經相關工商管理部門於二零一零年一月十二日批准，本集團以現金代價

約人民幣221,822,000元收購南昌鼎迅前股東擁有之55%權益，本集團擬通過該收購擴充本公司土地儲備。鑑於上述土地為南昌鼎迅於收購時之唯一資產，代價乃經考慮南昌市於當時之基準地價及本集團之收購成本低於該基準地價而釐定。建築費用將以銀行貸款、本集團及其合資夥伴墊付之股東出資、預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源(包括股份發售所得款項)償付。由於本公司擁有該項目55%權益，故本集團應佔總成本約為人民幣1,991,000,000元。

據本公司中國法律顧問告知，本集團已取得南昌鼎迅項目的土地使用證及建設用地規劃許可證，惟尚未取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，據本公司中國法律顧問告知，鑑於南昌鼎迅尚未著手開發南昌鼎迅項目，因此南昌鼎迅於最後實際可行日期符合所有適用的中國法律規定。土地使用權出讓合同所訂明南昌鼎迅項目的所佔應付土地出讓金已悉數支付。據本公司中國法律顧問確認，本公司在取得南昌鼎迅項目的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面並無法律障礙。

### 宜春項目二至六期

宜春項目二至六期乃由本集團與江西洪客隆透過江西港洪共同開發，江西港洪為本集團及江西洪客隆分別擁有50%及50%權益的合資企業。

宜春項目二至六期毗鄰宜春項目一期。整個宜春項目總地盤面積約為607,084平方米，計劃合計可售建築面積約為1,152,038平方米。宜春項目各期包括以下建築：

- |    |   |
|----|---|
| 二期 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 17幢6至18層的住宅樓宇</li><li>• 1幢幼兒園樓宇</li></ul>                                       |
| 三期 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 15幢11至18層的住宅樓宇</li><li>• 1幢24層的住宅樓宇</li><li>• 1幢3層的綜合大樓</li></ul>               |
| 四期 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 27幢11至32層的住宅樓宇</li></ul>  |
| 五期 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 12幢11至32層的住宅樓宇</li><li>• 1座2層的會所</li><li>• 1間4層的小學</li><li>• 1間3層的幼兒園</li></ul> |
| 六期 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 13幢6至32層的住宅樓宇</li><li>• 1座2層的會所</li></ul>                                       |

## 業 務

宜春項目二至六期與宜春項目一期風格相似。

該項目詳情如下：

	二期	三期	四期	五期	六期
估計建設期間	二零一二年第一季至 二零一三年第四季	二零一三年第二季至 二零一四年第四季	二零一四年第四季至 二零一六年第一季	二零一五年第一季至 二零一七年第四季	二零一七年第一季至 二零一九年第一季
預售許可證預計日期	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一五年第一季	二零一六年第三季	二零一八年第三季
<b>住宅單位</b>					
計劃可售住宅單位總數	1,427	2,265	2,050	1,870	1,823
計劃可售住宅單位的 總建築面積(平方米)	105,000	277,200	238,600	270,000	209,400
預計平均售價 (人民幣元/平方米)	4,100	4,300	4,600	4,900	5,200
<b>商業單位</b>					
計劃可售商業單位總數	-	66	93	51	90
計劃可售商業單位的 總建築面積(平方米)	-	18,224	10,929	14,623	8,062
預計平均售價(人民幣元/平方米)	-	5,800	6,000	6,300	6,500
<b>泊車位</b>					
計劃泊車位數目	1,020	820	1,064	1,369	1,173

宜春項目二至六期住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	二期	三期	四期	五期	六期
少於90平方米	51.2%	33.1%	36.6%	33.9%	31.4%
90平方米或以上但少於144平方米	48.8%	54.7%	63.4%	50.7%	68.6%
144平方米或以上	0%	12.2%	0%	15.4%	0%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

預計江西港洪就宜春項目二至六期產生的總開發成本(由於土地收購成本已計入宜春項目一期的開發成本，故僅包括建築費用)約為人民幣3,977,000,000元，其中約人民幣1,988,500,000元應屬本集團，因為本集團擁有該項目的50%權益。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣3,783,000,000元。建築費用將以銀行貸款、預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源(包括股份發售所得款項)以及一期尚未動用的餘下資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，本集團已取得整個宜春項目的土地使用證及建設用地規劃許可證。根據本公司的規劃，宜春項目二期將於二零一二年第一季動工興建。鑑於上文所述，本公司將於建設工程動工前申領建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。本公司中國法律顧問確認，本公司並無就此觸犯任何中國法律及法規，且在申請相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面概無任何法律障礙。由於江西港洪尚未展開宜春項目二至六期的開發工程，因此，截至最後實際可行日期江西港洪符合所有適用中國法律規定。本公司擬於二零一一年第三季申請建設工程規劃許可證，並於取得建設工程規劃許可證後一個月內申請建築工程施工許可證。董事確認本公司將於建設工程動工前取得所須許可證。本公司亦已根據有關土地使用權出讓合同悉數支付本集團應付之土地出讓金。

### 撫州華萃庭院二及三期

撫州華萃庭院二及三期乃由撫州汎港開發，撫州汎港由本集團全資擁有。撫州華萃庭院二至三期與撫州華萃庭院一期建築風格相似。

撫州華萃庭院二及三期毗鄰撫州華萃庭院一期。撫州華萃庭院整體的總地盤面積約為190,753平方米，計劃合計可售建築面積約為177,871平方米。撫州華萃庭院二期包括三十九幢3至4層的住宅樓宇，而撫州華萃庭院三期包括6幢18至24層的住宅樓宇。經考慮撫州華萃庭院二期及三期單位的不同密度、設計及地點，故各自估計售價亦有所差異。

## 業 務

該項目詳情如下：

	二期	三期
估計建設期間	二零一一年第三季至 二零一三年第一季	二零一二年第四季至 二零一四年第四季
預售許可證預計日期	二零一二年第一季	二零一三年第四季
<b>住宅單位</b>		
計劃可售住宅單位總數	209	1,120
可售住宅單位應佔計劃總建築面積(平方米)	52,524	111,068
預計平均售價(人民幣元/平方米)	7,200	5,000
<b>商業單位(附註)</b>		
可售商業單位應佔計劃總建築面積(平方米)	2,786	11,493
預計平均售價(人民幣元/平方米)	7,500	7,500
<b>泊車位</b>		
計劃泊車位數目	零	646

附註： 可售商業單位總數仍待確認。

撫州華萃庭院二期及三期住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	二期	三期
少於90平方米	0.0%	0.0%
90平方米或以上但少於144平方米	0.0%	100.0%
144平方米或以上	100.0%	0.0%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

預計撫州汎港就撫州華萃庭院二及三期產生的總開發成本約為人民幣600,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣448,000,000元。建築費用將以預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源(包括股份發售所得款項)以及一期尚未動用的餘下資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，本公司已取得撫州華萃庭院二及三期土地使用證及建設用地規劃許可證。根據本公司的規劃，撫州華萃庭院二期將於二零一一年第三季動工興建。鑑於上文所述，本公司將於建設工程動工前申領建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。本公司中國法律顧問確認，本公司並無就此觸犯任何中國法律及法規，且在申請相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面概無任何法律障礙。由於撫州汎港尚未展開撫州華萃庭院二及三期的開發工程，因此，截至最後實際可行日期撫州汎港符合所有適用中國法律規定。本公司已於二零一一年四月申請建設工程規劃許可證，並於取得有關建設工程規劃許可證後一個月內申請建築工程施工許可證。董事確認本公司將於建設工程動工前取得所須許可證。本集團亦已根據有關土地使用權出讓合同悉數支付本公司應付之土地出讓金。

### 樂平項目



樂平項目乃由本集團與江西東景透過樂平鳳凰共同開發，樂平鳳凰為本集團及江西東景分別擁有51%及49%權益的合資企業。本集團與江西東景所訂立之合營安排主要條款及終止條件，以及樂平鳳凰歸類為本公司附屬公司的基準載於本招股章程「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

下圖列示位於樂平市樂平項目的位置：



樂平項目位於中國江西省樂平市虎山梅岩壑殖場。整個項目總地盤面積約為333,341平方米，計劃合計可售建築面積約為394,800平方米。

該項目詳情如下：

	一期	二期	三期
估計建設期間	二零一三年第二季至二零一五年第一季	二零一四年第二季至二零一六年第一季	二零一五年第二季至二零一七年第一季
預售許可證預計日期	二零一四年第三季	二零一五年第三季	二零一六年第三季
<b>住宅單位</b>			
計劃可售住宅單位總數	715	896	1,316
可售住宅單位應佔計劃總建築面積(平方米)	94,000	112,800	178,000
預計平均售價(人民幣元/平方米)	4,500	5,000	5,500
<b>商業單位(附註)</b>			
可售商業單位應佔計劃總建築面積(平方米)	零	零	10,000
預計平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	10,000
<b>泊車位</b>			
計劃泊車位數目	270	400	696

附註： 可售商業單位總數待確認。

於最後實際可行日期，本集團並無就樂平項目將予開發的住宅單位的面積制定任何特定計劃。

預計樂平鳳凰就整個樂平項目產生的總開發成本約為人民幣1,163,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣1,144,000,000元。樂平項目所佔土地由樂平鳳凰之前股東作為註冊資本出資，而建築費用將以銀行貸款、股東出資、預售物業所得款項及其他內部財務資源償付。由於本公司擁有該項目51%權益，故本集團應佔項目總開發成本約為人民幣593,000,000元。

據本公司中國法律顧問告知，本公司已取得樂平項目的土地使用證。於最後實際可行日期，本公司尚未取得樂平項目的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。然而，據本公司中國法律顧問告知，鑑於樂平鳳凰尚未著手開發樂平項目，因此樂平鳳凰於最後實際可行日期符合所有適用的中國法律規定。根據本公司的規劃，樂平項目一期將於二零一三年第二季動工興建。鑑於上文所述，本集團將申請樂平項目建設工程所需相關執照及許可證；而據本公司中國法律顧問告知，本公司並無就此觸犯任何中國法律及法規，且本公司在取得樂平項目的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方面並無法律障礙。本集團仍在就樂平項目的開發計劃接洽中國有關政府部門，本公司將努力促成按照計劃開始進行土地開發。但由於土地開發須獲得中國有關政府部門批准方可進行，因此本公司不能保證如期開發土地。董事確認本集團將於建設工程動工前取得所須許可證。本集團已悉數支付土地使用權出讓合同所訂明樂平項目所佔整幅土地的應付土地出讓金約人民幣18,400,000元。

## 項目開發流程

本集團項目開發流程如下：

選址	土地收購	項目設計	建造	銷售及市場推廣	竣工、交付及售後服務
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 確定潛質土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過本公司設計規劃部門制定核心理念及總體規劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獲得主要政府許可證/證書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遵守預售法定要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 交付竣工物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 進行市場調查及可行性研究</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 從二級市場收購土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與第三方設計公司合作及落實設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過招標委聘建築公司</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 釐定適當銷售計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 出租部分竣工商用物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獲得董事會最終批准</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 收購持有土地使用權的公司的股本權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 成本及預算控制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 確保內部質控</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客戶付款及為客戶融資</li> </ul>

本公司項目開發流程規劃由公司總部集中負責，而日常管理則由各項目公司負責。公司總部對各項目的主要責任如下：

- 進行市場調查及分析，以確定及評估本集團認為具開發潛力的地點；
- 進行項目總體規劃、市場取向及整體開發及建築設計，並分析項目經濟及財務效益；
- 透過公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地；
- 組織採購或投標過程以委聘主要承建商；及
- 監督項目開發進度、監管質控、調配資源及解決項目的重大事宜。

### 選址

本集團於收購土地開發項目前會進行市場調查及分析，以確定及評估具發展潛力的適當地點。本集團定期留意地方政府刊發的地塊公開招標、拍賣或掛牌出讓公告。本集團通常考慮以下主要因素：

- 地塊的地點、規模、面積；
- 土地所在地區／區域的市場需求及增長預期；
- 交通設施及基建配套；
- 估計開發成本，包括拆遷及安置費用；
- 預期投資回報；及
- 政府對有關地盤及周邊環境的發展計劃。

### 土地收購

本集團通常於當地政府首次在市場上出售土地使用權時進行收購。有關項目公司已(i)通過與有關中國政府機關訂立協議的方式就南昌紅谷凱旋及南昌鼎迅項目收購土地使用權，並(ii)通過公開拍賣收購撫州華萃庭院、宜春項目及樂平項目土地使用權。

本集團通常傾向收購毋須拆遷及安置現有住戶的空置土地。截至最後實際可行日期，本公司並未收購任何須拆遷及安置住戶的土地或項目。

根據中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(二零零二年規定)(於二零零七年九月二十一日經《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》修訂)，所有開發作商業用途的土地，例如商用、觀光、娛樂及商品房，必須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓獲得。有關主管機關在決定出讓土地使用權時除考慮投標價外，亦會考慮開發商過往信用、資質及其投標計劃書。有關適用規定詳情，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」。

本公司亦會把握機遇從二級市場收購合適土地或收購其他持有具發展潛力土地使用權的公司股本權益。

### 項目設計

本公司設計規劃部門負責制定各項目整體規劃。於確立房地產開發項目的核心設計理念後，本公司便將具體項目設計工作外判予通過招標程序選定的建築及室內設計機構。本公司的設計管理部門隨後與選定設計機構合作以確定特定房地產開發設計，當中考慮如下若干因素：

- 擬開發類型；
- 目標客戶；及
- 地盤規模及周邊環境。

外聘設計機構以整體設計理念為基礎，將理念轉化為更具體的設計圖（稱為「設計開發文件」）。該設計開發文件須經相關中國政府機關審批，其後成為項目具體設計及建造的依據。

本公司與承建商、項目工程師及設計公司於建造階段緊密合作，以管理及監測項目進度。本公司亦要求本集團設計規劃部門持續監管並查核進度，以確保工程進度符合設計規劃、預算及進度表。

### 建造

#### 政府許可證及證書

本公司於項目動工前，在取得地塊開發權後開始申請施工及出售物業所須各項許可證及執照。倘透過出讓方式獲得土地使用權，則土地使用權出讓合同將成為申請以下許可證及執照的先決條件：

- 土地使用證；
- 建設用地規劃許可證；及
- 建築工程施工許可證。

### 委聘承建商

本公司於獲得所須許可證後按階段進行項目工程，與本集團財務管理及市場策略相契合。本公司將房地產開發建造工程外判予通過招標程序選定的建築公司。中標者乃經衡量競投者質素及報價而選定。總承建商於中標後與本公司簽訂建築合同。

截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，向單一最大供應商付款分別佔本公司向第三方供應商付款總額約34.4%、26.1%及25.2%。而同期向五大供應商付款分別佔本公司向第三方供應商付款總額約87.3%、74.5%及71.7%。於往績記錄期間，概無本公司董事、彼等聯繫人士及持有本公司已發行股本5%以上的股東擁有本公司五大供應商權益。汪先生為本公司十大供應商之一的法人代表兼董事。

### 採購建材

一般而言，基本建材如鋼鐵及水泥主要透過總承建商採購，而若干特定物料則須經本公司事先批准。總承建商根據本公司預先指示為各項目採購必要物料。本公司並無任何建築設備及建材存貨。

本公司部分建築合同通常容許於工程期間分期付款，直至已付合同價款總額達特定百分比上限（通常為95%）。除本集團於竣工起保留二至五年的5%合同價款以彌補任何工程缺陷所招致損失外，其餘款項於竣工驗收合格後繳付。本集團標準建築合同亦列明工程進度表、成本及工程質量條款，根據標準建築合同，總承建商須就工程缺陷或延期所招致損失向本公司作出補償。倘工程延期，總承建商須按日繳付違約利息。

### 質控及工程監督

本公司重視質控。本集團對建造工程及房地產開發項目所用建材質素採用嚴格的內部質控程序。

各項目公司的項目現場管理人員不時進行監察。此外，本公司隨機檢查施工現場。本公司亦聘用獨立質量監理公司對所有建材及現場施工進行質量及生產安全檢查。

本集團向客戶交付其竣工物業前，本集團指定的管理公司將檢查物業以確保狀況良好。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團未曾接獲客戶有關本公司物業質量且會導致公司業務受影響之任何重大投訴。

### **銷售及市場推廣計劃**

本集團銷售部負責就本集團房地產項目開發擬定適當銷售計劃。本集團銷售人員主要職責包括分析市況、收集並分析客戶資料及檔案、編製及執行銷售計劃及宣傳活動、就本集團房地產項目單價及價格相關政策提出建議。本集團透過多種方式(例如發佈雜誌、報紙及電視廣告)宣傳推廣物業。

### **預售**

根據中國市場慣例，本集團通常於整個項目竣工前展開預售。本集團預售主要分階段進行，本集團以預售所得款項撥付有關項目的大部份建築成本。根據現行中國法律及法規，房地產開發商須符合若干條件方可預售有關物業。根據《城市商品房預售管理辦法》，在開始預售特定物業前須符合下列條件：

- 土地出讓金須悉數付訖並取得土地使用證；
- 須取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 投入項目開發資金須佔項目總投資額至少25%，並須已確定項目進度、項目竣工及交付日期；及
- 須取得預售許可證。

本集團已遵守預售相關監管規定。有關監管預售的法律及法規詳情，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」。

### 竣工、交付及售後服務

#### 交付竣工物業

竣工後，本公司須取得相關地方政府機關發出的竣工備案表方可向客戶交付竣工物業。

#### 客戶付款及為客戶融資

本公司物業客戶可選擇以下其中一種付款方式：(i)一次性付款；(ii)分期付款；或(iii)按揭貸款方式付款。選擇分期付款的客戶一般須於本公司物業預售時支付約購買價的40%作為首付，餘款則參考本公司房地產開發進度由客戶於本公司向其交付相關物業前悉數支付。至於已安排按揭貸款的客戶則須視乎個別銀行的特定要求、當時生效的相關法律、法律及政策，支付購買價至少30%作為首期付款，而購買價餘款則以按揭貸款支付。銀行一般會於審批有關貸款及按揭安排的相關程序完成後數個月內向本公司支付購買價餘款。根據市場慣例，本公司安排多家銀行為客戶提供按揭貸款服務。然而客戶可全權酌情安排按揭。本公司不會對客戶進行獨立信用審核，而會依賴相關銀行的信用審核。根據市場慣例，銀行通常要求房地產開發商擔保償還物業貸款。擔保期通常達24個月，直至物業交付。倘客戶拖欠償還貸款，房地產開發商向按揭貸款銀行償付客戶結欠的款項後，按揭銀行會將貸款項下的權利及按揭轉讓予開發商。一般而言，開發商在替客戶償還全部債務後，有權向客戶追討有關款項。於二零一一年三月三十一日，本公司客戶的住宅按揭未到期擔保約為人民幣217,000,000元。

截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司向最大客戶的銷售額分別佔本公司銷售總額約3.31%、0.74%及2.54%。同期，本公司向五大客戶的銷售額分別佔本公司銷售總額約15.86%、3.17%及7.01%。截至二零零九年三月三十一日止年度本公司分別向最大客戶及五大客戶的銷售額佔比，與往績記錄期間內其他財政期間相比較高，原因為本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之收益與往績記錄期間相比較低。除上文所述者外，概無其他特別原因導致向最大客戶及五大客戶的銷售額錄得較高的佔比。於往績記錄期間，概無本公司董事、彼等各自之聯繫人士或任何持有本公司已發行股本5%以上的任何股東擁有本公司五大客戶任何權益。

誠如本公司中國法律顧問告知，中國政府已施行若干住房公積金計劃，以提高職工購買自住房屋的能力。職工可向負責管理住房公積金的中國有關政府機關申請住房公積金貸款為購買住宅房屋提供資金，貸款利率低於商業銀行所提供的利率。倘貸款申請獲批准，有關貸款安排將由獲委託代理該事務的銀行處理。為向本公司物業潛在客戶提供更多資金渠道，江西亞洲

城已與住房公積金主管機關訂立若干合作協議，涉及有關住房公積金計劃的委託貸款安排。根據該等協議，(i)住房公積金主管機關同意向符合住房公積金計劃相關規定的人士發放貸款，以使其購買南昌紅谷凱旋單位；(ii)住房公積金主管機關已委託商業銀行安排該等貸款；及(iii)江西亞洲城已無條件及不可撤回地同意為申請該等貸款的人士提供擔保，以確保履行還款責任，據此，江西亞洲城同意與借款人共同承擔償還銀行貸款的責任。倘任何借款人未能履行該等貸款協議項下的還款責任，江西亞洲城將負有擔保責任，或有責任購回違約人士購買的相關單位。本公司董事確認於往績記錄期間本集團並無作出有關購回。於二零一一年五月三十一日，本集團於有關安排項下擔保的未償還總金額約為人民幣208,500,000元。於二零一一年三月十九日，南昌紅谷凱旋一及二期總建築面積約22,510平方米的196個住宅單位須符合該安排。

### 項目融資

本公司過往項目融資主要來自股東注資、銀行貸款及內部現金流(包括本公司物業預售所得款項)。根據中國銀監會發佈的指引，未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和建築工程施工許可證的項目不得獲授貸款。指引亦規定房地產開發項目總投資額至少35%須來自房地產開發商就開發項目投入的自有資金，銀行方可向房地產開發商發放貸款。本公司政策為在實際情況下盡可能利用內部現金流為房地產開發項目融資，以降低對外部資金依賴程度。本公司向多間金融機構融資。本公司銀行借貸的條款通常註明投入資金的項目和項目階段，並只限於所述用途。於二零一一年五月三十一日(即本招股章程付印前就債務報表而言之最後實際可行日期)，本公司尚未償付的銀行及其他貸款為人民幣150,000,000元。有關本公司融資渠道、債項及借貸的其他詳情，請參閱「財務資料」一節。

### 投資物業

本公司開發若干商用物業(如辦公室物業及零售店舖)作租賃用途。截至最後實際可行日期，本公司所有投資物業均租賃予獨立第三方，租賃為期十至十六年不等。本公司董事確認有關本公司投資物業租約的條款符合行業慣例。本公司相信該等物業長遠而言有助本公司維持經常收益。租金乃參考通行市價經公平磋商後釐定。於往績記錄期間，本公司投資物業租金收入分別佔有關期間總收益約零、0.12%及0.36%。

## 業 務

下表為於最後實際可行日期有關本公司投資物業若干資料概要：

投資物業	類別	估值報告所示 租賃建築面積	租金	租期
南昌紅谷凱旋 二期2座1及2層	商用及其他	1,357.55平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 二零一一年一月一日至 二零一一年四月三十日： 免租期</li> <li>• 二零一一年五月一日至 二零一一年十二月三十一日： 人民幣900,000元</li> <li>• 二零一二年一月一日至 二零一三年十二月三十一日： 每年人民幣1,350,000元</li> <li>• 此後每年租金遞增10%</li> </ul>	二零一一年一月一日至 二零二零年十二月三十一日
南昌紅谷凱旋6座1層2 至6號單位	商用及其他	895.32平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 二零零九年十月三十日至 二零一零年一月二十九日： 免租期</li> <li>• 二零一零年一月三十日至 二零一三年一月二十九日： 每年人民幣537,192元</li> <li>• 二零一三年一月三十日至 二零一七年一月二十九日： 每年人民幣752,070元</li> <li>• 二零一七年一月三十日至 二零二零年一月二十九日： 每年人民幣966,946元</li> </ul>	二零零九年十月三十日至 二零二零年一月二十九日
南昌紅谷凱旋一期 紅谷大道1568號南昌 紅谷凱旋幼兒園	商用及其他	2,212.39平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 二零一零年七月二十日至 二零一一年一月十九日： 免租期</li> <li>• 二零一一年一月二十日至 二零一一年七月十九日： 人民幣100,000元</li> <li>• 二零一一年七月二十日至 二零一二年七月十九日： 人民幣210,000元</li> <li>• 此後每年租金遞增 人民幣10,000元</li> </ul>	二零一零年七月二十日至 二零二六年七月十九日

## 業 務

除上述投資物業外，本公司於往績記錄期間亦擁有另一投資物業，並已於二零一零年七月二十四日由本集團將其售予獨立第三方，詳情概述如下：

投資物業	類別	租賃建築面積	租金	租期
南昌紅谷凱旋 9座1層2號單位	商用及其他	147.66平方米	• 二零一零年五月一日至 二零一一年四月三十日： 每年人民幣106,315.2元	二零一零年五月一日至 二零一五年四月三十日
			• 二零一一年五月一日至 二零一二年四月三十日： 每年人民幣124,034.4元	
			• 二零一二年五月一日至 二零一五年四月三十日： 每年人民幣141,753.6元	

### 租約未進行登記

本公司於中國的投資物業相關租約均尚未於有關中國政府部門登記。由於本公司於最後實際可行日期尚未取得該等投資物業的房產證而無法登記，故本公司並未就上述租約進行登記。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司租金收入應佔總收益百分比分別約為零、0.12%及0.36%。由於本公司來自租金收入的收益相對較少，故本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成重大影響。然而為實行整改行動，本公司獲有關房產證後將會盡快就全部租約進行登記。此外，本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室物業。有關本公司租用辦公室物業之租賃協議並未向中國政府機關登記。誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續不會影響有關租約的效力。然而，根據《商品房屋租賃管理辦法》，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求整改後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本公司已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本集團可能須就此遭處以最高人民幣40,000元罰款。

### 本公司自用物業

本公司總部位於中國江西省南昌市紅谷灘中心區紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋8號商業樓。此外，本公司亦佔用多個物業作為各獨立項目辦事處。

### 競爭

本公司認為中國江西省物業市場競爭激烈。推行招標、拍賣及掛牌出讓土地使用權規定後，中國江西省物業市場競爭日趨激烈，物業發展商不論在財務資源、質量及品牌上均相互比拼。

本公司認為主要競爭因素包括管理層團隊之經驗及能力、開發物業之價格、質量、開發成本、項目設計多元化、物業之地理位置，以及開發商採取之營銷策略。

本公司透過聚焦於本公司房地產開發項目所在的中國特選城市，不斷提升本公司的聲譽及本公司於該等中國特選城市的市場佔有率進行競爭。本公司亦透過確保收購適當土地儲備、維持短開發周期以達致資本效益，以及捕捉市場趨勢以揀選符合客戶需求的合適地點進行競爭。

本公司認為進軍中國江西省物業市場的主要障礙為對當地物業市場瞭解有限及品牌知名度不足。

更多資料請參閱本招股章程「風險因素－與本集團業務有關的風險－本公司面臨其他房地產開發商的競爭」一節。

### 知識產權

於最後實際可行日期，本公司已於香港申請註冊兩項商標及於中國申請註冊三項中國商標。

有關本公司知識產權的其他詳情載於本招股章程附錄六內「有關業務之其他資料」一節「知識產權」一段。

### 保險

本公司為員工投購團體意外保險與社會保險以及汽車第三方責任保險。該保險主要為本公司員工於本公司工作場所或工地發生的個人損傷提供保障。承建商亦為其聘用且於本公司工地工作的建築工人投購建築工程保險。然而，本公司並無為本公司工作場所、建築工地、房地產開發項目、尚未交付予客戶的預售物業及已交付予客戶的物業投購任何財產損失保險。據本公司中國法律顧問告知，相關中國法律及法規並未要求強制投購該等類別保險。根據本公司

與承建商簽訂的合同，人身傷害、死亡及其他意外的法律責任通常由過失方承擔。鑑於上文所述，承建商僅須就因其過失所引致的人身傷害、死亡及其他意外承擔法律責任。因此，倘人身傷害、死亡及其他意外並非因承建商過失所致，本公司或須就有關意外負上法律責任，原因為該等法律責任並不在本集團所投購的任何保險的承保範圍內。

本公司董事認為，本集團購買的保險(i)具有代表性並符合行業慣例；及(ii)對本集團經營屬足夠。然而，亦存在本公司未就業務經營可能產生的損失、損害及責任購買充足保險的風險，有關詳情於本招股章程「風險因素」一節「本公司並無投購彌補營運相關潛在損失及索賠的保險」一段討論。

### 訴訟

本集團日常業務過程中或牽涉與客戶及承建商的合約糾紛，本公司董事認為屬行內常見。然而，本集團成員公司概無涉及任何重大的訴訟、仲裁或申索。據本公司董事所知，亦無任何可能對本公司營運業績或財務狀況產生重大不利影響而尚未了結或可能提出的重大訴訟、仲裁或申索。

於最後實際可行日期，本集團或任何本公司董事並無尚未了結或面臨對本集團財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟或仲裁。

### 環保及安全事宜

本公司於建築施工期間會產生噪音、污水及其他建築廢料。中國房地產開發商須遵守多項環保法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國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》。有關該等環保法律及法規詳情，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

根據相關中國法律，房地產開發項目的環保要求主要包括(i)於施工前取得相關中國政府環保機關(「環保機關」)的初步批准；(ii)向環保機關申請房地產開發項目環保設施竣工驗收；及(iii)提交由環保機關頒發的批文或使用許可。本公司著手開發項目前，將聘請相關機構就開

發項目進行環境影響評估，並將有關評估報告提交相關中國政府環保機關審批。本公司可於相關中國政府環保機關接納及批准本公司之評估報告後申請其他建設批文。

於往績記錄期間，本公司並無發生任何重大環境污染事故。據本公司中國法律顧問告知，根據有關環保機關所發的證明文件，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司在各重大方面均符合適用的中國環保法律及法規。本公司已於本公司開發項目動工前向環保機關提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表（「環境影響文件」）。據本公司中國法律顧問告知，本公司已就本公司現正開發當中的房地產開發項目環境影響文件獲發所需批文。截至最後實際可行日期，本公司並無因環保機關於移交物業時進行視察而遇到任何問題。

鑑於承建商費用一般已包括本公司物業發展項目採用的環保措施之成本，故分離該等成本對本公司而言並不可行。於往績記錄期間，本集團為物業發展項目編製的多個環境評核報告所產生的總成本約為人民幣170,000元。

本公司透過聘請獨立第三方監理公司監察本公司工程承建商所採取的安全措施以及施工過程安全情況，以確保本公司符合健康安全法律及法規。

本公司相信本公司營運於所有重大方面均符合適用國家及地方的環保與健康安全法律及法規。然而，遵守環保與健康安全法律及法規可能會導致發展項目延誤，產生高昂成本，並可能令項目開發活動受到禁止或嚴格限制。詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節「本公司在環保及安全措施方面的成本可能高昂」一段。

### 遵守監管規定

#### 批文、許可證及執照

據本公司中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，本集團已取得本公司目前業務及項目所須全部批文、許可證、同意書、執照及註冊，且均具十足效力，而於中國成立之項目公司之營運於所有重大方面均無觸犯任何中國法律。

### 容積率

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），規定相關政府機關將嚴格限制供應開發低密度、大套型住房的土地。

由於本公司開發項目的容積率高於1，故董事認為本公司開發項目並不在緊急通知之限。此外，由於本公司僅可於取得相關中國政府機關批准後方可開展項目，故本公司項目乃參照政府規定設計。倘本公司將來之項目被確定為「低密度」及「大套型」住宅項目，則本公司可能須修訂開發計劃以取得相關中國政府機關之批准。

### 物業面積

根據《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，自二零零六年六月一日起，就新審批及開發的商品住房而言，套型建築面積在90平方米以下的住房須最少佔總建築面積的70%。據本公司中國法律顧問告知，經諮詢負責城市規劃之相關中國主管政府部門後，上述比率規定指整個城市的整體比率要求。根據中國相關法例，中國負責鄉鎮規劃的有關政府機關（「鄉鎮規劃機關」）負責制訂當地的鄉鎮規劃規定，而整個相關城市的城市規劃須集中實施。因此，鄉鎮規劃機關具備與規劃規定的所有相關資料，包括於相關城鎮興建及將會興建之不同面積房屋之比例。所有發展商須向鄉鎮規劃機關申請建設工程規劃許可證，方可進行任何開發工程，而鄉鎮規劃機關向發展商授出許可證前須判定有關申請是否符合全市整體鄉鎮規劃規定。本集團已取得南昌紅谷凱旋、宜春項目一期及撫州華萃庭院一期所需之批准，如相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。就宜春項目其他期數、撫州華萃庭院其他期數及樂平項目而言，中國主管規劃之相關政府部門在考慮及審批本集團申請時可能須考慮於當時的整體規劃要求。倘政府之規劃要求或落實有關規劃要求日後有所調整，則本公司持作未來開發項目的設計及規劃可能受到影響，繼而將影響本公司業務及本公司開發項目的盈利能力。

### 閒置土地

本公司未遭有關中國政府部門裁定嚴重違反本公司土地使用權出讓合約的條款。本集團所持土地概無被相關中國政府機關視為閒置土地。

### 南昌鼎迅項目土地

根據南昌經濟技術開發區管理委員會於二零零八年四月十七日發出之函件，鑑於界線圖尚未定案且安置及土地平整工作仍未完成，故目前未能釐定向南昌鼎迅交付南昌鼎迅項目土地之日期。管理委員會將於適當時候就交付日期另行發出通告。本公司中國法律顧問已於二零一一年二月諮詢南昌市國土資源局經濟技術開發區分局，並獲其確認函件內容以及上述土地尚未交付予南昌鼎迅。鑑於上述，南昌鼎迅於最後實際可行日期仍未能動工開發該土地，而南昌鼎迅遭行政處罰的機會不大。

### 樂平項目土地

誠如本公司董事確認，就樂平項目土地而言，由於土地位於樂平市週邊，而樂平市地方政府並未完成該土地的「三通一平」工作，且未釐定土地的容積率及建築密度，故本集團一直未能開發該土地。本公司預期樂平市地方政府將於二零一二年年底完成「三通一平」工作。然而，基於「三通一平」工作進度非本公司所能控制，故本公司無法保證其完成日期。本公司中國法律顧問亦已諮詢樂平市國土資源局並取得其確認位於樂平市的該土地仍由樂平鳳凰依法持有，有關土地使用證仍然有效。本公司中國法律顧問亦告知，根據中國相關法律規定，(i)有關中國政府機關可就所有閒置一年的土地徵收土地閒置費，最多相等於土地出讓金之20%（就樂平項目而言即約人民幣3,680,000元；及(ii)有關中國政府機關可就所有閒置兩年的土地徵收上述土地閒置費，並可無償沒收有關土地，除非延遲開發由於政府行為所致。鑑於上述，據本公司中國法律顧問告知，樂平鳳凰遭行政處罰的機會不大，且基於樂平項目規劃申請符合相關法律規定，故本集團取得樂平項目建設用地規劃許可證並無重大法律障礙。根據相關指引，申請建設工程規劃許可證的有關方須向相關中國政府機關遞交設計計劃，當中應包括擬建設物業的建築面積。

## 不合規情況

### 租約

於最後實際可行日期，本公司於中國的投資物業相關租約均尚未於有關中國政府部門登記。由於本公司於最後實際可行日期尚未取得該等投資物業的房產證而無法登記，故本公司並未就上述租約進行登記。然而為實行整改行動，本公司獲有關房產證後將會盡快就全部租約進行登記。此外，本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室物業。本公司租用辦公室物業有關之租賃協議並未向中國政府機關登記。誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續不會影響租約的效力。然而，根據《商品房屋租賃管理辦法》，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求整改後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本公司已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本集團可能須就此遭處於最高人民幣40,000元罰款。本公司來自租金收入的收益相對較少，本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成任何重大影響。

### 借予其他公司的貸款及應收聯繫人士款項

#### (i) 借予上海成信醫療投資有限公司(「上海醫療投資」)的貸款

於往績記錄期間，江西亞洲城授予上海醫療投資本金額為人民幣44,000,000元的貸款，該貸款乃香港德滙實業有限公司向汎港投資提供貸款之條件(有關詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節「江西亞洲城、上海醫療投資、汎港投資及香港德滙訂立之貸款協議」一段)。本集團向上海醫療投資收取的有關貸款利息總額約為人民幣6,800,000元。上述貸款連同應計利息已於二零一零年一月清償，其後本集團再無授予上海醫療投資任何其他貸款。

#### (ii) 應收江西港洪款項

於往績記錄期間，江西亞洲城於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日應收江西港洪款項分別為約人民幣42,300,000元、約人民幣85,900,000元及約人民幣90,600,000元。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予江西亞洲城的尚未償還款項總額約為人民幣

40,600,000元。江西港洪應支付予江西亞洲城的款項包括(i)本集團代江西港洪支付的若干費用；(ii)鑑於江西港洪營運時間尚短，無法向金融機構獲取融資，本集團就江西港洪營運給予的財務支持；及(iii)有關(i)及(ii)項款項的應計利息。應收江西港洪款項乃按要求償還。

於往績記錄期間，江西港洪應支付予江西亞洲城款項乃計息（詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「應收共同控制實體款項」一段）。於二零一一年五月十二日，江西亞洲城、江西洪客隆及江西港洪訂立一項協議，據此江西亞洲城、江西洪客隆及江西港洪協定（其中包括）自二零一一年四月一日起，江西亞洲城不再就江西港洪應支付予江西亞洲城款項收取利息。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予江西亞洲城款項的應計利息總額約為人民幣10,600,000元。

本公司中國法律顧問告知，借予上海醫療投資的貸款及應收江西港洪款項並未違反中國法律及行政法規規定，但屬於《貸款通則》（「通則」）所規定的未獲授權借貸。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入1至5倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。因此，江西亞洲城可能須繳付至多達所收取利息5倍的罰款。於最後實際可行日期，本集團就未獲授權貸款向上海醫療投資收取的利息及應收江西港洪款項總額約為人民幣17,400,000元。故由於上述貸款及應收款項而可能向本集團徵收的最高罰款約為人民幣87,000,000元。控股股東汎港地產已承諾，倘本集團遭受罰款，則向本集團作出全額補償。自二零一一年四月一日起，江西亞洲城應收江西港洪款項已免息。因此本公司中國法律顧問告知，根據通則，有關未獲授權借貸不會令本集團遭受其他處罰。

有關本集團於中國業務及營運適用相關法律及法規請參閱本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

### 同步披露財務資料

根據新交所上市手冊的規定，汎港地產須於新交所刊發載有經審核或未經審核財務報表（視乎情況而定）的年度、中期及季度報告。為符合上市規則第13.09條的規定，本公司將於汎港地產相關報告於新加坡發佈時於香港同步刊發本公司之年度、中期及季度報告。

### 持續遵守規定

為確保持續遵守上述法例、規則及法規，本公司將實施下列內部控制措施：

- (1) 所有租賃或租用協議將經由本公司市場營銷及行政部高級職員在部門主管監督下審閱，以確保(其中包括)在切實可行的情況下所有租賃或租用協議均遵守有關法律法規予以登記，如有需要將委託外界法律顧問提供專業意見；
- (2) 所有貸款交易將由本公司會計部高級職員審閱，以確保(其中包括)所有貸款交易均符合有關法律法規，如有需要將委託外界法律顧問提供專業意見；
- (3) 一般而言，各項目之項目公司及工程總監須負責確保持續遵守該等項目所在地之相關監管規定；
- (4) 本公司的公司秘書及／或本公司核數師將不時與汎港地產的公司秘書及／或核數師保持聯絡以確保(如需要)在按新交所上市手冊披露汎港集團相關財務資料及按上市規則披露本集團相關財務資料時相互協調；及
- (5) 一般而言，本公司審核委員會將負責不時監督、檢討及匯報本公司之內部控制措施。

此外，本公司可聯絡外界專業人士，例如合規顧問、法律顧問、核數師及其他顧問，就任何有關中國及香港之法律及法規事宜徵詢意見。

本公司董事認為本集團採取之內部控制措施充足有效，顯著減低日後於中國及香港不符合法律及監管規定之風險。

### 關連方

遠東建設顧問有限公司、杭州麗陽房地產開發有限公司(「杭州麗陽」)及汎港投資均為本集團其中一名控股股東汎港地產之全資附屬公司，因此被視為本公司關連人士。

### 已終止關連交易

#### 工程顧問協議

根據遠東建設顧問有限公司(前稱泛達香港有限公司)與江西亞洲城訂立日期為二零零七年一月十日之工程顧問協議(「顧問協議」)，遠東建設顧問有限公司同意按估計費用合共人民幣44,000,000元(即一期項目為人民幣20,000,000元及二期項目為人民幣24,000,000元)(可予調整)就南昌紅谷凱旋房地產開發項目提供顧問服務。顧問服務包括(其中包括)：(1)審閱建築設計及承建商實行計劃，以及就相關設計及計劃提供意見及建議；(2)檢查項目所用之設備、機器及材料質量，並向江西亞洲城提供挑選項目主要承建商及分包商之建議；(3)提供地基及大型筏式混泥土地基之溫度控制及處理工序之建議，以供江西亞洲城考慮；(4)提供有關地底人工挖孔樁、嵌岩樁、灌注樁及抗浮錨桿等技術問題之解決方案；(5)提供樓宇節能解決方案；(6)監控項目全程；及(7)向相關管理人員提供技術培訓及指導。

根據日期為二零零八年十二月五日之顧問協議補充協議及日期為二零零九年一月五日之顧問協議第二份補充協議，遠東建設顧問有限公司及江西亞洲城雙方均協定南昌紅谷凱旋一期及結構繁複的第二期地面以下部份經已竣工，顧問協議應予以終止，而遠東建設顧問有限公司毋須就上述項目之餘下部份提供顧問服務。彼等進一步協定顧問協議項下應付服務費總額為人民幣32,579,000元。

於二零一一年三月三十一日，江西亞洲城已向遠東建設顧問有限公司悉數支付顧問協議項下之服務費總額人民幣32,579,000元。

本集團並無為其他房地產開發項目訂立類似協議。

---

## 關連交易

---

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，顧問協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

### 與杭州麗陽訂立之設計顧問協議

根據威裕香港與杭州麗陽訂立日期為二零零六年十二月十日之設計顧問協議(「杭州設計顧問協議」)，威裕香港同意按估計費用合共人民幣1,800,000元就麗陽苑專案房地產開發項目提供設計規劃。

於二零零八年二月五日，經雙方協定，杭州麗陽已向威裕香港悉數支付杭州設計顧問協議項下之服務費總額約1,950,374港元。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，杭州設計顧問協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

### 汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議

根據汎港投資與卓威貿易有限公司(「卓威」)訂立日期為二零零八年二月三日之貸款協議，卓威同意向汎港投資授予70,000,000港元之貸款，為期六個月(可由二零零八年二月三日至二零零八年七月二十八日提取)，惟卓威必先收訖汎港投資中國附屬公司向卓威中國附屬公司繳付的人民幣存款質押。根據江西亞洲城、汎港投資、卓威及湖州麗陽房地產開發有限公司訂立日期為二零零八年二月三日之協議，江西亞洲城已存放人民幣72,000,000元至卓威中國附屬公司名下之銀行賬戶，作為上述貸款(「質押存款」)之抵押資產。上述貸款已根據貸款協議於二零零八年七月二十八日悉數償還，而質押存款及於質押期間所累計之銀行利息已於二零零八年八月四日償還。

### 江西亞洲城、上海醫療投資、汎港投資及香港德滙訂立之貸款協議

根據江西亞洲城與上海成信醫療投資有限公司(「上海醫療投資」)、香港德滙實業有限公司(「香港德滙」，上海醫療投資之直屬控股公司)及汎港投資訂立日期為二零零八年六月九日之貸款協議(「中國貸款協議」)，江西亞洲城同意向上海醫療投資授予人民幣44,000,000元之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月，惟香港德滙須向汎港投資發放一筆50,000,000港元(約人民幣44,165,000元)之貸款為押金。就此而言，香港德滙

---

## 關連交易

---

與汎港投資於二零零八年六月九日訂立貸款協議(「香港貸款協議」)，據此，香港德滙同意向汎港投資提供一筆50,000,000港元(約人民幣44,165,000元)之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月。上海醫療投資及香港德滙均為獨立第三方。上海醫療投資與江西亞洲城訂立的貸款安排乃作為財務管理舉措的一部份，以更充分利用汎港集團與本集團的人民幣資金。根據中國貸款協議及香港貸款協議分別墊付之貸款的償還日期經各方共同協定後延長至二零一零年一月十六日。上海醫療投資及汎港投資均已分別於二零一零年一月十五日前及於二零一零年一月十三日前悉數償還人民幣44,000,000元及50,000,000港元的貸款。

### 交通銀行股份有限公司向汎港投資授出之貸款

根據交通銀行股份有限公司香港分行(「交通銀行」)於二零零八年六月二十六日及二零零八年七月十六日向汎港投資發出之兩封銀行信貸函，交通銀行同意，在交通銀行獲得江西亞洲城向交通銀行股份有限公司南昌分行提供相當於貸款額110%之人民幣抵押存款擔保後向汎港投資授出總額最多99,100,000港元之貸款。根據上述信貸提取之貸款須於提取日期起一年內償還。經雙方協定，根據上述信貸提取之貸款之償還日期延至二零一零年六月三十日，其後進一步延至二零一零年九月三十日。於二零一一年三月三十一日，上述信貸項下之貸款已獲悉數償還。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，上述信貸項下所提取貸款額分別約99,100,000港元、約99,100,000港元及零，而江西亞洲城所抵押存款分別約人民幣95,600,000元、約人民幣96,500,000元要零。

就交通銀行於二零零九年十二月十八日向汎港投資發出之銀行信貸函而言，江西亞洲城已向交通銀行股份有限公司湖州分行質押若干銀行存款。於二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述銀行信貸項下所提取貸款額分別為零及120,000,000港元，而江西亞洲城所抵押存款分別為零及人民幣55,500,000元。於二零一一年三月三十一日，上述信貸項下貸款已悉數償付。

### 恒生銀行有限公司向汎港投資授出之貸款

根據恒生銀行有限公司於二零一零年八月十日向汎港投資發出之銀行信貸函，恒生銀行有限公司同意在獲得(其中包括)江西亞洲城提供60,000,000港元之擔保後向汎港投資授出60,000,000港元之貸款。於二零一一年三月三十一日，恒生銀行有限公司已向汎港投資授出之未償還貸款為60,000,000港元。

---

## 關連交易

---

於二零一一年四月六日，恒生銀行有限公司已向汎港投資書面確認其原則上同意於上市後解除由江西亞洲城作出之擔保。

### 持續關連交易

#### 本集團持續關連交易之概述

股份發售完成後，本公司將繼續擁有下列根據上市規則定義構成獲豁免持續關連交易之交易。以下為交易之概要：

獲豁免持續關連交易之性質	適用上市規則	已獲豁免	上限(倘適用)
汎港投資及漢港就租賃辦公室物業訂立之租賃協議	第14A.33(3)條	無	不適用

#### 獲豁免持續關連交易

##### 與汎港投資訂立之租賃協議

漢港(作為租戶)於二零一一年七月四日與汎港投資(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議」)，內容有關以月租26,000港元(包括地租、差餉、空調費用及管理費)租賃香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室(「辦事處」)。租約由二零一一年七月四日起至二零一三年七月三日(包括首尾兩日)，為期兩年。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且有關條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本公司物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，租賃協議乃按正常商業條款訂立，而根據當時市場租金計算，上述月租金額乃屬公平合理。

鑑於租賃協議項下應付年度租金少於1,000,000港元，其項下擬進行之交易將屬上市規則第14A.33(3)條所述符合最低豁免交易，並獲豁免遵守申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

---

## 關連交易

---

倘租賃協議之任何條款作出任何重大修訂，或倘本集團日後與關連人士訂立任何新協議，本公司將遵守上市規則第14A章有關關連交易之條文，惟本公司申請並取得聯交所另行豁免(倘需要)則作別論。

---

## 與控股股東的關係

---

### 與控股股東的關係

緊隨股份發售及資本化發行完成後，汎港地產將擁有本公司全部已發行股本75%（假設超額配股權未獲行使）或擁有本公司全部已發行股本約72.29%（假設超額配股權獲悉數行使）。除本集團外，汎港集團亦於中國經營房地產開發、管理及投資業務。

汎港地產於新交所主板上市。於最後實際可行日期，其為一間於中國浙江省及江西省住宅及商用物業的房地產開發商，其業務主要集中於中國浙江省杭州市、湖州市及中國江西省南昌市等城市。緊隨上市後，本集團將專注於中國江西省之房地產開發，而汎港集團將專注於中國浙江省之房地產開發。

上市通過建議分拆進行，而非通過汎港地產的股份於聯交所雙重上市進行。欲知進行建議分拆的原因及裨益，請參閱本招股章程「有關本招股章程及股份發售的資料」一節內「進行建議分拆的原因及裨益」一段。因此，汎港集團於北部地區的房地產開發業務將排除於本集團以外，並將於建議分拆後繼續歸於汎港集團。

建議分拆完成前，汎港地產間接持有本集團中國項目公司的相關股權。建議分拆完成後，汎港集團擬集中發展汎港集團業務，而本集團則將主要發展新集團業務。下表載列本集團與汎港集團於截至二零一一年三月三十一日止三個年度之比較：

	汎港集團	本集團
經營範圍	浙江省房地產開發	江西省房地產開發及室內外裝飾工作
項目種類	住宅、商業及其他	住宅及其他
以總建築面積計算之項目總面積(概約)(平方米)	976,384	3,215,711
於往續記錄期間的項目數目(附註)	6	5(分別為南昌紅谷凱旋、撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)

附註： 此表中的「項目」指整個項目，可由不同階段組成。

---

## 與控股股東的關係

---

	汎港集團 (未經審核) (人民幣千元)	本集團 (經審核) (人民幣千元)
<b>收益</b>		
截至二零零九年 三月三十一日止年度	人民幣4,006元	人民幣24,121元
截至二零一零年 三月三十一日止年度	人民幣235,764元	人民幣196,920元
截至二零一一年 三月三十一日止年度	人民幣428,569元	人民幣340,198元
<b>溢利</b>		
截至二零零九年 三月三十一日止年度	(人民幣12,486元)	(人民幣11,965元)
截至二零一零年 三月三十一日止年度	人民幣99,443元	人民幣74,252元
截至二零一一年 三月三十一日止年度	人民幣115,013元	人民幣123,701元
<b>資產淨值</b>		
於二零零九年三月三十一日	人民幣578,050元	人民幣370,313元
於二零一零年三月三十一日	人民幣516,133元	人民幣616,493元
於二零一一年三月三十一日	人民幣626,068元	人民幣735,524元

### 管理、財政及營運獨立

本公司董事認為，上市後本集團將能獨立營運業務，無需依賴汎港集團及其聯繫人士，原因如下：

#### 財政獨立

本集團具備獨立的財務機制，能因應集團本身的業務需要作出財務決策。於最後實際可行日期，汪先生、陳女士、汎港地產及／或彼等的聯繫人士並無為本集團利益作出任何擔保，汎港集團、其聯繫人士與本集團之間的所有非貿易結餘亦結清。因此，本集團在財政上並無依賴汎港集團或其任何聯繫人士。目前，本集團能夠單獨履行財務職能，毋須依賴汎港集團。

#### 營運獨立

本集團自設營業團隊及職能部門，全部均為獨立個體，並無依賴汎港集團及其聯繫人士。本集團能夠獨立聯絡本公司的承建商、供應商及客戶，無需依賴汎港集團及其聯繫人士建立或維持與新增或現有承建商、供應商及客戶之間的業務關係。本公司已制訂內部監控程序，以確保本集團業務有效營運。本公司將繼續透過各種途徑收購土地，如中國有關政府部門於南部地區舉行的公開招標、拍賣或掛牌銷售，以及收購持有南部地區土地使用權的實體的控股權益。本公司的土地供應來源及土地收購政策均獨立於汎港集團。本公司的管理層或營業團隊並無兼任汎港集團及其聯繫人士任何職務。本公司董事認為，本集團的營運並無依賴汎港集團或其任何聯繫人士。

## 與控股股東的關係

### 清晰界定地區市場

建議分拆前，汎港地產主要透過(i)汎港集團於中國浙江省；及(ii)本集團於中國江西省(如下圖所示)經營房地產開發、管理及投資業務。



建議分拆完成後，汎港集團及本集團各自的地區市場界定清晰：南部地區將為本集團的目標市場，而北部地區則為汎港集團的目標市場。本集團及汎港集團各自的目標省份及城市如下：

#### 目標省份／城市

本集團	南部地區：即江西、四川、重慶、湖北、福建、雲南、廣西、湖南、廣東、貴州及海南(上圖紅色標示地區)
汎港集團	北部地區：即新疆、西藏、甘肅、陝西、青海、內蒙古、寧夏、山西、河南、河北、山東、江蘇、安徽、浙江、遼寧、吉林、黑龍江、北京、天津、上海(上圖黃色標示地區)

就此而言，本公司與汎港地產已訂立不競爭承諾，有關詳情載於下文「不競爭承諾」一段。根據不競爭承諾，本集團可將業務拓展至中國南部地區指定省市，而汎港集團可將業務拓展至中國北部地區指定省市。汎港集團及本集團於香港、澳門及台灣均無房地產開發業務，而亦無意在香港、澳門或台灣從事房地產開發業務。然而，汎港集團及／或本集團或會於日後於香港、澳門及／或台灣從事房地產開發業務(倘其有意如此)。詳情請參閱本節「不競爭承諾」一段。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東的意願

控股股東已確認，目前無意在上市後將任何汎港集團業務加入本集團。本公司若獲悉控股股東在此方面的意願有任何改變，則本公司將根據上市規則第8.10(1)(a)(iv)條刊發公告。本集團未來對任何汎港集團業務的收購行動須遵照上市規則有關規定進行，該等規定包括但不限於上市規則第8.10(1)(b)條及第14A章。

### 管理層獨立

董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等將獨立於汎港集團履行職能。緊隨上市後，本公司及汎港地產各自董事詳情列於下表：

	本公司	汎港地產
執行董事	石峰先生 汪磊先生	汪林冰先生 (執行主席) 王翠萍女士 陳鎮傑先生
非執行董事	陳响玲女士 (主席)	陳健生先生
獨立非執行董事	解剛先生 李敏滔先生 張娟女士	Sim Wee Leong先生 Choo Kian Koon博士 Zheng Haibin博士

概無其他董事或高級管理層將擔任汎港地產的任何行政或管理職位。各董事知悉其作為本公司董事所負有的誠信責任，規定(其中包括)其須為本公司的最佳利益行事，其作為董事的職責不得與個人利益存在衝突。倘本公司與本公司董事或其各自的聯繫人士將訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則有利害關係的董事須於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票。

本公司的獨立非執行董事均具備良好教育背景、擁有不同領域的廣博經驗、或為專業人士。彼等乃根據上市規則規定獲委任，以確保董事會的決定乃經審慎考慮獨立及公平意見後作

---

## 與控股股東的關係

---

出。本公司董事相信，來自不同背景的董事能為公司提供均衡的觀點及意見。此外，董事會按照細則及法律，由大多數決定集體行事，除董事會另行授權外，任何單一董事概無任何決策權。

考慮上述因素後，本公司董事信納彼等能獨立履行於本公司的職務，並認為本集團於股份發售後有能力獨立管理業務，無需依賴汎港集團及其聯繫人士。

本公司董事確認彼等並無於直接或間接與本集團業務構成競爭，或可能構成競爭的業務中持有任何權益。

### 競爭

有別於可隨意運送的消費品或其他動產，房地產為不可遷離物業所建地的資產。本公司董事認為，中國住宅物業的客戶視物業位置為重要的考慮因素，尤其是購買自住物業。鑒於物業(無論住宅或商用)乃屬不動產及異質產品，因此不同地理區域的環境因素及需求情況亦有差異。除非有特別原因，擬於中國江西省購買物業自住的買家於截然不同的另一地點購買其他物業的可能性微乎其微，即使該物業於定價或設計方面均與原物業相若。

本公司董事認為，本公司的主要競爭對手為於相同地區擁有房地產開發項目的發展商。距離本公司物業越遠的其他房地產開發項目，所構成的競爭越小。汎港地產與本公司建議訂立的不競爭承諾可有效防止汎港集團業務與本集團業務於未來的潛在競爭。由於潛在買家可於南部地區以外的任何其他地區購置物業，故其他地區的物業發展商(包括汎港集團)可被視作本集團的潛在競爭對手。根據本集團過往銷售記錄，本集團物業約90%出售予有關省市的當地買家。本公司董事認為(而保薦人亦認同)，汎港集團構成的潛在競爭並非極度嚴重，不足以對本集團的整體業務構成嚴重影響。

### 地域分界的依據

本公司將透過建議分拆的方式上市，本集團已採納地域分界以區分汎港集團業務與新集團業務。進行建議分拆的原因及裨益載於本招股章程「有關本招股章程及股份發售的資料」一節「進行建議分拆的原因及裨益」一段。汎港地產董事及本公司董事認為，地域分界乃避免汎港集團房地產業務與本集團房地產業務在中國構成競爭或潛在利益衝突的最具邏輯性、簡單、實際及易於實行的方法。下文載列透過地域分界的方式區分汎港集團業務與新集團業務的原因：

(i) 地域分界與其他方法之比較

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省中位處上海附近的地區一向為中國較富庶及經濟較發達的地區。至於處於中國中部的江西省的經濟發展起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近於華中地區實施的政策加快江西省及其他華中省份及華南地區的經濟發展。此外，相比較為發達的浙江省，江西省目前正處於經濟發展階段，人均收入相對較低，故此江西省的房地產開發項目側重於提升住宅物業的素質及生活條件。有見及此，本集團目前在江西省的房地產發展業務重點及策略為開發住宅物業，以滿足江西省人民的基本需求及要求。因此，汎港集團於二零零三年進軍江西省房地產開發市場。本公司董事認為，江西省未來十年的發展及增長將欣欣向榮。

誠如上文所述，地點乃客戶選擇其目標物業之最主要決定性因素之一。因此，地域分界為最有效避免汎港集團與本集團競爭的適當方法。

汎港集團的現有物業項目位於中國浙江省(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣6,311億元)杭州市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣1,348億元)及湖州市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣295億元)，而本集團的現有物業項目位於中國江西省(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣2,161億元)，如南昌市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣549億元)、宜春市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣195億元)及撫州市(於二零一一年第一季度的國內生產總值約為人民幣141億元)。倘以經濟指標(如人口或城市的國內生產總值)為分界，汎港集團及本集團各自的目標省市將時有變動。本集團因而亦需擴大額外資源以持續監察有關經濟指標的變動。

倘以擬建物業的面積、類型或等級為分界，本集團將無法靈活高效地回應潛在客戶的喜好及市場需求的變化，而本集團的業務發展將受到嚴重限制。此外，本公司於中國某一地區房地產開發方面的經驗未必適用於中國其他地區。通過專注於中國若干特定地

---

## 與控股股東的關係

---

區的房地產開發項目，本集團可不時積累於該地區房地產開發方面的經驗，並可利用相同經驗用於本公司的未來項目。因此，汎港地產董事及本公司董事認為，地域分界乃最具邏輯性、簡單、實際及易於實行的方法。汎港集團及本公司各自的目標省市的地域分界已明確載於不競爭承諾，且易受本集團監察。

### (ii) 南部地區業務劃分的理由

誠如本招股章程第174頁的地圖所標示，本集團已採納地域分界以區分汎港集團業務與新集團業務。該地域分界主要由於北部地區及南部地區的房地產開發項目各自由不同管理團隊負責所致。

於建議分拆前，由汪先生領導的管理團隊主要負責北部地區的房地產開發項目，而由本公司執行董事兼首席執行官石峰先生領導的管理團隊則主要負責南部地區的房地產開發項目。各管理團隊有其各自之業務重心、策略及計劃。根據北部地區及南部地區的地區市場，劃分汎港集團與本集團的房地產開發業務將令兩個管理團隊繼續專注於其各自之現有業務，並可最大限度地減少因採用其他標準而產生的影響。

鑒於上述原因，本公司董事認為(而保薦人亦認同)地域分界符合股東的整體最佳利益。

### 不競爭承諾

為免本集團與汎港集團之間出現任何潛在衝突，本公司與汎港地產已訂立不競爭承諾(「不競爭承諾」)。根據不競爭承諾，在符合下述條件的情況下，本公司及汎港地產承諾，只要(i)汎港集團任何成員公司為本公司控股股東(定義見新交所上市手冊)，即須直接或間接持有本公司全部已發行及繳足股本15%或以上，或實際上行使本公司的控制權(即直接或間接地主導與本公司財政及營運政策有關的決策過程)；或(ii)汎港集團任何成員公司為單一最大股東，本集團與汎港集團均不會(其中包括)於劃分子對方的中國有關地區進行房地產開發項目及與對方競爭，不論獨立、通過合資及／或其他投資方式進行，惟持有於認可的證券交易所上市的任何公司已發行股本少於10%之任何股份且並非該上市公司的最大單一股東除外。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，本公司及汎港地產均承諾，倘劃分子任何一方的中國地區出現與房地產開發、管理及／或投資有關的項目或新商機、或出現任何一方從事的業務活動，則該方將享有利用該商機的優先權。

倘本公司或本集團任何成員公司獲要約或獲悉與汎港集團於北部地區的房地產開發、管理及／或投資或其不時開展的業務活動有關的任何項目或新商機（「浙江商機」）：

- (i) 本公司將立即以書面向汎港地產或其附屬公司通知浙江商機；
- (ii) 本公司將盡全力促使有關方以不遜於本集團獲得浙江商機要約的條款（如適用）向汎港集團提出浙江商機要約；及
- (iii) 汎港地產將於三十天內享有優先權以決定是否接受或拒絕浙江商機。倘本公司並無於上述三十天內收到汎港集團任何成員公司書面通知其接受浙江商機的意向，則本集團任何成員公司均可採取行動取得浙江商機，惟倘其後就浙江商機的條款作出任何重大修訂，而經修訂條款優於之前向汎港集團提出的條款，則汎港集團將按本段(i)、(ii)及(iii)分段所述方式再次獲得經修訂浙江商機的要約。

同樣地，倘汎港地產或汎港集團任何成員公司獲要約或獲悉與本集團於南部地區的房地產開發、管理及／或投資或其不時開展的業務活動有關的任何項目或新商機（「江西商機」）：

- (i) 汎港地產將立即以書面向本公司通知江西商機；
- (ii) 汎港地產將盡全力促使有關方以不遜於汎港集團獲得江西商機要約的條款（如適用）向本集團提出江西商機要約；及
- (iii) 本公司將於三十天內享有優先權以決定是否接受或拒絕江西商機。倘汎港地產並無於上述三十天內收到本集團任何成員公司書面通知其接受江西商機的意向，則汎港集團任何成員公司均可採取行動以取得江西商機，惟倘其後就江西商機的條款作出

---

## 與控股股東的關係

---

任何重大修訂，而經修訂條款優於之前向本集團提出的條款，則本集團將按本段(i)、(ii)及(iii)分段所述方式再次獲得經修訂江西商機的要約。

本公司於獲得由全體獨立非執行董事組成的委員會批准後方可行使優先權拒絕任何該等商機，彼等將獲提供所有必需資料，並在需要時尋求獨立專業顧問的意見，費用及開支由本集團承擔。

董事會將成立一個由全體獨立非執行董事組成的委員會，並授權其每年審核上述汎港地產所作承諾。除遵守上市規則的披露要求外，本公司亦將於其年報或以公告形式向公眾披露委員會於審核汎港地產履行承諾的情況後作出的決定。汎港地產承諾將向委員會提供其不時索取的一切所需資料以供履行不競爭承諾，並每年於本公司年報中確認遵守不競爭承諾。

## 董事

下文載列本公司董事之資料。

姓名	年齡	於本集團職位
陳响玲	52	主席兼非執行董事
石峰	53	副主席、執行董事兼首席執行官
汪磊	28	執行董事
解剛	46	獨立非執行董事
李敏滔	38	獨立非執行董事
張娟	27	獨立非執行董事

### 主席兼非執行董事

陳响玲，52歲，為本集團創辦人之一，並於二零一一年七月四日成為本公司主席兼非執行董事。陳女士自一九九零年代起從事房地產開發且在有關方面擁有15年經驗。陳女士主要負責製訂本集團整體策略。彼曾參與汎港集團之房地產開發業務，更自二零零六年起擔任新交所上市公司汎港地產副主席兼執行董事。陳女士就建議分拆辭任汎港地產副主席兼執行董事，自二零一一年六月三十日起生效。陳女士亦為香港多家私人公司之董事。除本招股章程所披露者外，陳女士在緊接本招股章程日期前三年內概無擔任任何其他上市公司董事。陳女士為控股股東汪先生之配偶，亦為本公司執行董事汪磊先生之母。

### 執行董事

石峰，53歲，於二零一一年七月四日成為本公司副主席、執行董事兼首席執行官。石峰先生負責管理項目策劃、質檢、承建商及本公司附屬公司。彼於二零零二年九月加入汎港集團。彼自二零零六年一月起一直擔任新交所上市公司汎港地產執行董事，且自二零零三年一月至今一直擔任江西亞洲城董事兼總經理。石峰先生就建議分拆辭任汎港地產執行董事，自二零一一年六月三十日起生效。

彼於一九八七年獲中華人民共和國輕工業部認可為工程師。

石先生一九八一年十二月畢業於湖南大學，取得土木工程及工業建築學士學位。

---

## 董事、高級管理層及員工

---

在加入汎港集團之前，石先生由一九八二年至一九八三年期間於第二十三冶金建設公司(施工技術處)任職助理土木工程師。彼於一九八三年至一九九二年期間擔任輕工業部長沙設計院工程師，專責樓宇結構設計。石先生隨後加入廣東省惠州市惠隆集團有限公司，於一九九二年至一九九九年期間擔任副總經理，負責房地產發展及技術建設管理。於一九九九年至二零零二年期間，彼為浙江省湖州三愛電子有限公司之總經理。

石先生現為中國南昌市東湖區中國人民政治協商會議成員。彼亦為第二屆南昌海外中國企業家協會理事長。

除本招股章程所披露者外，石先生在緊接本招股章程日期前三年內概無擔任任何其他上市公司董事。

**汪磊**，28歲，於二零一一年七月四日成為本公司執行董事。汪磊先生主要負責南昌紅谷凱旋及撫州華萃庭院之營運管理及項目開發。彼於二零零七年十月加入汎港集團，擔任汎港集團主席助理一職，主要負責協助汎港集團主席制定業務策略及管理汎港集團。彼於二零零八年獲委任為江西亞洲城副項目經理及副總經理，主要負責建築工程監理。汪先生於二零零九年獲委任為撫州汎港總經理，主要負責制定業務策略及撫州汎港之日常管理。

汪磊先生現為江西省工商業聯合會理事委員。

汪磊先生在緊接本招股章程日期前三年內概無擔任任何其他上市公司董事。汪磊先生為本公司主席兼非執行董事陳女士及控股股東汪先生之兒子。

### 獨立非執行董事

**解剛**，46歲，於二零一一年七月四日成為本公司獨立非執行董事。解先生於一九九五年至二零零二年擔任法國安盛集團廣州代表處首席代表，期間負責代表辦事處之營運及設立集團分公司之有關事宜。自二零零三年至二零零八年期間，彼於金盛人壽保險有限公司廣東分公司擔任經理一職，負責政府關係、透過設立新公司拓展公司規模、聘任事宜、經銷權發展、風險管理、市場營銷及銷售等。解先生一九八八年七月畢業於廈門大學，取得電腦科學學士學位。

---

## 董事、高級管理層及員工

---

除本招股章程所披露者外，解先生在緊接本招股章程日期前三年內概無擔任任何其他上市公司董事。

**李敏滔**，38歲，於二零一一年七月四日成為本公司獨立非執行董事。李先生為聯交所創業板上市公司康佰控股有限公司(前稱金望控股有限公司)(股份代號：8190)之執行董事、財務總監、合資格會計師兼公司秘書。李先生於審計、會計及財務方面擁有逾14年經驗，包括於多間私營公司擔任會計師、合規主任及財務經理職務。彼於二零零七年至二零零八年任職聯交所主板上市公司珀麗酒店控股有限公司(前稱永安旅遊(控股)有限公司)(股份代號：1189)之集團財務部。李先生於一九九五年畢業於香港理工大學，取得會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

除本招股章程所披露者外，李先生在緊接本招股章程日期前三年內概無擔任任何其他上市公司董事。

**張娟**，27歲，於二零一一年七月四日成為本公司獨立非執行董事。彼自二零零九年起擔任上海錦馥商貿有限公司法定代表一職，該公司主要從事裝修、珠寶、成衣及配件貿易業務。張女士負責產品設計及產品生產及銷售流程。彼自二零一零年起亦擔任上海雲騰投資管理有限公司法定代表及董事，該公司主要從事投資管理、諮詢及企業管理諮詢。作為法定代表，張女士主管該公司的財務監管事宜、預算分析以及監察該公司的內部監控。張女士二零零五年畢業於上海海洋大學(前稱上海水產大學)，主修金融。

除本招股章程所披露者外，張女士在緊接本招股章程日期前三年內概無擔任任何其他上市公司董事。

### 根據上市規則第13.51(2)條須予披露之資料

概無各董事之資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，且除本招股章程所披露者外，亦無其他有關委任彼等為董事之事項須根據上市規則第13.51(2)條知會股東。

## 高級管理層

李明元先生，48歲，為本集團物業管理總監。彼於二零零四年加入汎港集團，直至二零零七年一直擔任江西亞洲城副總經理。彼由二零零七年至今一直為江西港洪副總經理。

李先生於一九八九年畢業於江西廣播電視大學，主修工業與民用建築。於一九八九年至一九九六年期間，彼曾於南昌市市政工程開發有限公司擔任生產技術處處長、生產科副科長、施工員職位。

李先生於一九九七年獲認可為工程師。

高嵐女士，45歲，為本集團營銷、行政總監。高女士於二零一零年六月加入本集團，擔任汎港集團(南部地區)營銷、行政總監。

高女士於一九八七年在江西工業大學(南昌大學之前身)，獲學士學位，主修工業與民用建築。彼於一九九四年獲認可為工程師，並於二零零三年獲認可為二級工程師。

高女士在建築及房地產開發業擁有豐富經驗。彼於一九八七年至一九九三年期間任職南昌市市政工程開發有限公司房地產開發部技術科，並於一九九三年加入海南環立(地產)集團，擔任行政總裁辦公室主任，其後於海南環立房地產開發有限公司擔任副總經理一職。高女士在二零零一年至二零零六年期間為上海經佳不動產投資諮詢有限公司副總經理。於二零零六年至二零零九年，彼為南昌藍地顧問有限公司副總經理。加入汎港集團之前，彼於二零零九年至二零一零年期間在江西錦海置業有限責任公司擔任總經理。

邱思源先生，51歲，為本集團規劃設計總監。彼於二零零八年加入汎港集團，出任規劃設計總監。

邱先生從事建築行業超過二十五年，包括於一九八二年至一九九五年任職出任中國輕工業部長沙工程有限公司(前稱輕工業部長沙設計院)。於一九九五年至二零零八年期間，邱先生獲委派到湖南大成建築設計有限公司擔任副院長兼首席建築師。彼隨後加入汎港集團。

邱先生於一九九七年獲認可為二級工程師。

張俊德先生，49歲，為本集團工程總監。彼於二零零七年五月加入汎港集團，擔任汎港集團(南部地區)建築部總監。張先生目前為江西亞洲城首席工程師。

---

## 董事、高級管理層及員工

---

張先生於一九八二年畢業於湖南大學，取得公路工程學士學位。張先生於二零零一年獲認可為道橋工程高級工程師。張先生於一九八二年至一九八九年任職湖南省交通科學研究院，在一九八五年至一九八七年期間獲委派至中國公司橋樑總公司，在一九八九年至二零零零年期間獲委派至海口市市政府建設工程公司，及於二零零零年至二零零七年期間獲委派至湖南省建築工程集團總公司。

**劉磷玉先生**，59歲，為本集團工程造價總監。彼於二零零零年加入汎港集團，負責汎港集團開發項目之成本管理。自加入本集團起，彼一直擔任揭陽宏俊房地產公司副總經理及湖州麗陽房地產開發有限公司駐工地工程師。彼亦擔任江西亞洲城預算預測經理兼副總經理，最近成為汎港集團項目開支部總監。

劉先生於一九八九年獲潮州市科學技術委員會頒發助理工程師證書。彼於一九九零年在四川國際技術與經濟管理交流培訓中心中等土木建築工程專業函授班畢業。於一九九一年，彼取得預算員資格並在潮州市橋東建築公司任職。有關資格乃由廣東省建設標準定額總站授出。

### 公司秘書

**蕭浩暉先生**，30歲，為本公司財務總監。彼亦為本公司之公司秘書兼法定代表之一。蕭先生在財務、審計及會計方面積逾八年經驗。蕭先生於二零一一年三月加入本集團。加盟本集團前，蕭先生曾於二零一零年五月至二零一一年一月期間擔任一間國際能源公司旗下附屬公司之高級會計師兼公司秘書。此外，蕭先生曾於二零零五年八月至二零一零年四月期間以及於二零零二年九月至二零零五年一月期間分別於畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行任職。蕭先生於二零零二年畢業於香港城市大學，取得會計及法律工商管理學學士學位。彼自二零一零年起亦為香港會計師公會會員。

### 董事薪酬

董事薪酬乃參考現行市場慣例、本公司薪酬政策及彼於本集團之職務及職責釐定。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本集團向董事支付之薪酬及實物利益分別合共約為人民幣206,000元、人民幣288,000元及人民幣480,000元。

---

## 董事、高級管理層及員工

---

各非執行董事及執行董事均與本公司訂立服務協議，由協議日期起計初步為期三年，惟可根據其中所載條文提前終止。各非執行董事及執行董事均有權領取基本薪金。根據服務協議，本集團應向執行董事及非執行董事支付之基本年薪如下：

主席兼非執行董事	港元／每年
陳响玲	800,000
<b>執行董事</b>	
石峰	800,000
汪磊	600,000

上述年度酬金應等額分為十二期並按月支付。

各非執行董事及執行董事之薪酬由董事會(或其指定委員會)酌情檢討，並於相關董事任職滿12個月後，或董事會(或其指定委員會)認為合適之任何其他時間由董事會(或其指定委員會)釐定。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂日期為二零一一年七月四日之委任函，由委任函日期起計初步為期一年，其後須逐年續約，惟可根據其中所載條文提前終止。根據委任函，本集團在上市後應向獨立非執行董事支付之基本年度董事袍金如下：

獨立非執行董事	港元／每年
解剛	120,000
李敏滔	180,000
張娟	120,000

上述年度董事袍金應等額分為十二期並按月支付。各獨立非執行董事於首年之董事袍金已初步釐定，惟董事會經計及本公司薪酬委員會之推薦建議後可不時酌情作出檢討。

各董事之薪酬乃參考市場條款，以及其於本集團內之年資、工作經驗、職務及責任而釐定。董事有權享有法律不時規定之法定福利，例如退休金。根據現有安排，截至二零一二年三月三十一日止年度，估計董事之現金薪酬及實物利益合共約為2,200,000港元。

## 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任滙富融資有限公司為其合規顧問。

委任期限自上市日期起至本公司遵守上市規則第13.46條有關上市日期後開始之首個完整財政年度之財務業績(即本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度業績之年報寄發日期)之規定當日止，惟可提早終止。

合規顧問須向本公司提供服務，包括就遵守上市規則之規定、適用法律、規則、守則及指引提供指引及意見，並作為本公司與聯交所溝通之其中一個主要渠道。

## 審核委員會

本公司已於二零一一年七月四日設立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則。審核委員會之主要職責為審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控程序。

審核委員會由三名獨立非執行董事李敏滔先生、解剛先生及張娟女士組成。李敏滔先生為審核委員會主席。

## 薪酬委員會

本公司根據董事於二零一一年七月四日通過之決議案成立薪酬委員會，以符合上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。薪酬委員會之主要職責為審核及釐定應付董事及其他高級管理人員之薪酬組合、花紅及其他報酬。

薪酬委員會由一名執行董事石峰先生、一名非執行董事陳响玲女士及三名獨立非執行董事解剛先生、李敏滔先生及張娟女士組成。石峰先生為薪酬委員會主席。

## 提名委員會

本公司根據董事於二零一一年七月四日通過之決議案成立提名委員會。提名委員會之主要職責為就委任董事向董事會提供推薦建議及管理董事會之繼任事宜。

提名委員會由一名執行董事汪磊先生、三名獨立非執行董事李敏滔先生、張娟女士及解剛先生組成。汪磊先生為提名委員會主席。

---

## 董事、高級管理層及員工

---

### 員工

### 員工

於最後實際可行日期，本集團於香港及中國合共聘用88名員工，按職能細分如下：

	香港	中國	總計
管理	1	17	18
行政	1	9	10
項目開發	—	20	20
財務	1	11	12
其他	—	28	28
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	<u>3</u>	<u>85</u>	<u>88</u>

### 員工福利

本公司中國附屬公司之若干員工為中國地方政府營運之國家管理社會保險計劃成員。根據計劃，本集團按有關中國規則及法規向其於中國之僱員提供退休、醫療、工傷及失業福利。本集團須按僱員薪金成本之特定百分比，向社會保險計劃供款以提供該等福利的資金。本集團就社會保險計劃應負之唯一責任為作出所需供款。於往績記錄期間，本集團分別向計劃供款約人民幣206,000元、人民幣212,000元及人民幣314,000元。本集團中國法律顧問確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，本集團已按中國相關法例及法規向員工的社會保險計劃作出相關供款，及遵守有關社會保險計劃及住房公積金計劃供款的相關規定。

### 購股權計劃

本集團有條件採納購股權計劃，據此，本集團僱員(包括執行董事及其他合資格參與者)可獲授認購股份之購股權。購股權計劃主要條款之概述載於本招股章程附錄六「購股權計劃」一節。

---

## 主要股東

---

據董事所知悉，緊隨股份發售及資本化發行完成後（並未計及根據超額配股權可能配發及發行之任何股份及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份），下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	身份／權益性質	直接或間接 持有之 股份數目	持倉	佔本公司 股權概約 百分比(%)
汎港地產	實益擁有人	900,000,000	好倉	75%
Extra Good(附註1)	受控法團權益	900,000,000	好倉	75%
汪先生(附註1)	受控法團權益	900,000,000	好倉	75%
陳女士(附註1)	受控法團權益	900,000,000	好倉	75%

附註：

1. Extra Good持有汎港地產55.88%權益，而汪先生及陳女士分別擁有Extra Good 52%及48%權益。由於汎港地產於900,000,000股股份（即本公司全部已發行股本的75%）中擁有權益，根據證券及期貨條例，汪先生被視為於汎港地產持有的900,000,000股股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

據董事所知悉，緊隨股份發售及資本化發行完成後（並未計及根據超額配股權可能配發及發行之任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權），下列人士將直接或間接擁有附有權利可於任何情況在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

名稱	本集團成員公司名稱	概約持股百分比 (假設並無行使超額配股權及根據 購股權計劃所授任何購股權)
江西東景	樂平鳳凰	49%
上海鼎迅	南昌鼎迅	45%
江西洪客隆	江西港洪	50%

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨股份發售及資本化發行完成後（並未計及因股份發售可能獲接納之任何股份及根據超額配股權可能配發及發行之任何股份及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份），於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

---

## 股本

---

本公司法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>4,500,000,000股</u>	股份	<u>45,000,000</u>
已發行及繳足或入帳列為繳足股份：		
5,000,000股	於本招股章程日期已發行的股份	50,000
895,000,000股	根據資本化發行將予發行的股份	8,950,000
<u>300,000,000股</u>	根據股份發售將予發行的股份	<u>3,000,000</u>
<u>1,200,000,000股</u>	股份	<u>12,000,000</u>

### 假設

上表假設股份發售及資本化發行成為無條件，但並未計及根據超額配股權可能獲配發及發行的任何股份及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的任何股份或根據下述一般授權可能由本公司配發及發行或購回的任何股份。

### 地位

發售股份將與上表所載全部已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，除參與資本化發行外，亦有資格享有本招股章程日期後就股份宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄六「購股權計劃」一段。

### 發行新股份的一般授權

董事已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項總和的股份：

1. 緊隨股份發售及資本化發行完成後已發行股份總面值的20%（不包括根據行使超額配股權可能發行的股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權）；及
2. 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段詳述購回股份的一項獨立授權購回股份的總面值（如有）。

此項一般授權乃董事根據供股或行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權或本公司當時採納的其他股份計劃或類似安排而發行的股份或就本公司根據細則配發以代替全部或部份股息而配發的任何股份或根據股東於股東大會授予的特別授權或根據股份發售或資本化發行而配發、發行及買賣股份權力以外之授權。

此項一般授權將於以下時間屆滿（以最早發生者為準）：

- 本公司下一屆股東週年大會結束時；或
- 細則或任何百慕達適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤銷上述授權時。

關於此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司之其他資料」一節中「本公司股東於二零一一年七月四日通過之決議案」一段。

### 購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回總面值不超過於緊隨股份發售及資本化發行完成後已發行及將予發行股份總面值10%的股份（不包括根據行使超額配股權可能發行的股份及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份）。

---

## 股 本

---

此項一般授權僅適用於根據上市規則及所有適用法例的規定在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(就此獲證監會及聯交所認可者)作出的購回。上市規則的相關規定概要載於本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司之其他資料」一節中「本公司購回其自身證券」一段。

此項一般授權將於以下時間屆滿(以最早發生者為準)：

- 本公司下一屆股東週年大會結束時；或
- 細則或任何百慕達的適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤銷上述授權時。

關於此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司之其他資料」一節中「本公司股東於二零一一年七月四日通過之決議案」一段。

閣下務請將以下討論及分析與本招股章程附錄一會計師報告所載本公司根據香港財務報告準則(有關準則可能在若干重大方面與其他司法權區之公認會計準則存在差異)編製之經審核合併財務資料連同隨附附註一併閱讀。以下討論載有若干涉及風險及不確定因素之前瞻性陳述。本公司於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者存在重大差異。可能導致或促成有關差異之因素包括本招股章程「風險因素」、「業務」及其他章節所討論之因素。就本節而言，除內文另有所指外，所提述年度為本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止財政年度。除內文另有所指外，本節所載之財務資料乃按合併基準載列。本招股章程任何表格或其他部分所列總數與各數相加之總和如存在任何差異，乃由於四捨五入所致。

### 概覽

本公司為重點於中國江西省從事住宅房地產開發業務的房地產開發商。汎港集團之房地產開發業務可追溯至一九九三年。汎港地產股份於二零零六年在新交所主板上市，而本集團乃分拆自汎港地產。本集團旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年—江西最具影響力樓盤」。

本公司目前致力於開發住宅項目並結合零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，本公司將採取商住物業結合的策略在中國江西省進行房地產開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，本公司擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

據本公司董事所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團於江西省的市場份額(按已售住宅及商用物業的總建築面積計)約為0.3%。根據江西房地產黃金十年峰會，本公司在江西省二零一零年度最具影響力的房地產項目中排名第九位。董事確認並無有關江西省房地產開發商的官方排名。

本公司相信我們對中國江西省物業市場的瞭解將繼續令本公司可於該地區成功物色及把握市場機會及發展趨勢。

於最後實際可行日期，本公司於江西省擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約229,790平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約256,424平方米及持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約2,729,497平方米，總計可售建築面積約3,215,711平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。為擴充收入來源，本公司保留少部分已開發物業作投資用途。

下表載列截至二零一一年六月三十日，本公司於不同發展階段項目的建築面積及其他主要資料明細。本公司所有項目均已獲發土地使用證。就南昌紅谷凱旋而言，整個項目的地盤面積少於項目相關期數的實際可售建築面積，此乃由於(i)樓宇層數較多以致建成物業數量亦較多；及(ii)項目許可的容積率高於其他項目，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積大。就所有其他項目(撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)而言，整個項目的地盤面積大於項目相關期數的計劃可售建築面積，此乃由於(i)計劃樓宇層數較少故建成物業數量亦較少；及/或(ii)項目許可的容積率較低，即所有樓宇的總建築面積較地盤面積少。下表載列之建築面積並不包括泊車位及已出租/將出租的投資物業的建築面積：

項目	主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整個 項目的地盤 面積(概約) (平方米)		本集團應佔 實際可售 總建築面積(概約) (平方米)		已售出及 預售可售 總建築面積(概約) (平方米)		未售出 可售 總建築面積(概約) (平方米)		持作投資 可售建築 面積(概約) (平方米)		該期項目 實際竣工日期		該期項目 預計可證 實際日期		該期項目 成本(概約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)	
			計劃可售 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	預售可售 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	預售可售 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	實際 動工日期	預計竣工日期	預計可證 實際/預計日期	預計可證 實際/預計日期	預計竣工日期	預計竣工日期					
<b>竣工項目</b>																			
南昌紅谷凱旋二期	住宅	100	805,520.6	155,642	139,480	138,720	760	3,108	二零零六年八月	二零零七年十二月	二零零七年四月	二零零七年四月	445,000,000	不適用	不適用				
南昌紅谷凱旋二期已竣工部份	商用	100	805,520.6	81,619	90,310	87,694	2,616	1,353	二零零七年十一月	二零零七年六月	二零零八年七月	二零零八年七月	310,000,000	不適用	不適用				
<b>開發中項目</b>																			
南昌紅谷凱旋二期開發中部份 (包括兩幢樓宇)	住宅	100	805,520.6	32,955	70,509	32,962	37,547	-	二零零八年一月	二零零九年九月	二零零九年四月	二零零九年四月	275,000,000	7					
撫州華萃庭院一期	住宅	100	190,753	89,115	93,838	41,772	52,066	-	二零零七年第三季	二零零一年第四季	二零零一年第一季	二零零一年第一季	282,000,000	8					
宜春項目一期	住宅	50	607,084	12,525	46,039	-	92,077	30,000	二零零七年第四季	二零零二年第三季	二零零一年第三季	二零零一年第三季	260,000,000	9					
康樂醫院	康樂醫院			4,252															

財務資料

項目	計劃主要用途	本公司佔特 項目權益 (百分比)	項目總 面積(約) (平方米)	本集團應佔		已售出/預售 可值		持作投資可值 建築面積(約) (平方米)		預計 動工日期	該項項目 預計竣工日期	預售許可證 預計日期	總辦項目預算 成本(概約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
				計劃可值 建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) 總建築面積(約) (平方米)	可值 建築面積(約) 總建築面積(約) (平方米)	未售出可值 建築面積(約) 總建築面積(約) (平方米)	建築面積(約) (平方米)	建築面積(約) (平方米)					
特林木溪園項目 南昌鼎迅項目一期	住宅	55	719,547.5	137,668	-	144,132	2,133	2,133	二零一一年第四季	二零一三年第三季	二零一二年第四季	416,000,000	5	
	商用			6,464	79,273	-	-	-	-	-	-	-	-	
南昌鼎迅項目二期	住宅	55	719,547.5	169,763	-	171,756	2,133	2,133	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一三年第二季	610,000,000	5	
	商用			1,993	94,466	-	-	-	-	-	-	-	-	
南昌鼎迅項目三期	住宅			38,174	115,156	-	209,374	-	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	694,000,000	5	
	商用			40,000	111,200	-	-	-	-	-	-	-	-	
南昌鼎迅項目四期	住宅	55	719,547.5	217,876	126,427	229,868	17,157	17,157	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	860,000,000	5	
	商用			11,992	137,312	-	249,658	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第二季	1,040,000,000	5	
惠州華庭城二期	住宅	100	190,753	52,524	55,310	55,310	-	-	二零一一年第三季	二零一三年第一季	二零一二年第一季	172,000,000	3	
	商用			2,786	122,561	-	122,561	-	二零一二年第三季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	428,000,000	3	
惠州華庭城三期	住宅	100	190,753	111,068	122,561	-	-	-	二零一二年第四季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	428,000,000	3	
	商用			11,493	52,500	-	105,000	30,000	二零一二年第一季	二零一三年第四季	二零一二年第三季	362,000,000	4	
宜春項目二期	住宅	50	607,084	105,000	52,500	-	-	-	二零一二年第一季	二零一三年第四季	二零一二年第三季	362,000,000	4	



### 呈列基準

本公司於二零一一年一月五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組，本公司成為現時組成本集團之成員公司之控股公司。有關重組之詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展」一節。除本集團於截至二零一零年三月三十一日止之財政年度分別收購南昌鼎迅（「所收購附屬公司」）及出售江門汎港（「所出售附屬公司」）外，組成本集團之所有其他公司之股權（載於會計師報告之附註1）於往績記錄期間由汎港地產直接或間接擁有，而汎港地產緊隨重組後於該等附屬公司之股權並無變動。除所收購附屬公司及所出售附屬公司外，由於參與重組之所有實體於重組前及緊隨重組後均由汎港地產控制，故本集團因重組被視為持續經營實體，且該控制權並非過渡性。因此，汎港地產於重組之前所面對之風險及裨益在緊隨重組後仍然存在。重組被視為共同控制下重組並已按類似權益集合之方式予以核算。因此，本集團於往績記錄期間的財務資料（「財務資料」）已按合併會計處理基準編製，猶如重組已於截至所呈列最早期間開始時發生且本集團架構已存在。

根據重組，於往績記錄期間由汎港地產所擁有對共同控制實體江西港洪之權益轉讓予本集團。緊隨重組後，汎港地產對此共同控制實體之權益並無變動。本公司董事認為，此共同控制實體之財務資料須按汎港地產之現有面值納入本集團之財務資料，汎港地產之風險及裨益在重組前得到延續。

### 影響經營業績的因素

本集團的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多個因素的影響，主要因素載列如下：

#### 中國（尤其是江西省）的物業市場

本公司目前的物業項目均位於中國。尤其是，於最後實際可行日期，本公司所有物業項目均位於中國江西省。因此，本公司業務取決於中國江西省物業市場的表現。中國經濟、社會及政治條件出現任何不利變動可能影響本公司的業務，尤其是中國江西省。本集團財務狀況、經營業績及盈利能力亦可能受中國江西省物業供需與物業價格的任何不利變動影響。倘本公司未能及時應對市況或客戶偏好的變化，將對本公司的業績造成重大不利影響。

---

## 財務資料

---

中國(包括江西省)的物業市場易受中國政府政策影響。中國(包括江西省)的物業市場需求經已並將持續受到中國政府不時實施的宏觀經濟緊縮措施影響。有關本集團適用法例、法規及規例的詳情，請參閱本招股章程附錄五所載「主要法律及監管規定概要」。該等措施可能會限制本公司資本來源、減少市場對本公司物業的需求及令本公司因遵守有關措施而導致經營成本增加。

近年，社會對住房負擔能力及物業市場增長可持續發展的關注與日俱增。本集團不能保證中國及／或江西省對新住宅物業的需求將於日後持續增長。過度開發或經濟逆轉將對國內住宅物業市場構成影響。

### 材料成本及建築工人之工資

由於中國經濟發展及物業迅猛發展，建築工人的工資及建材(包括但不限於水泥、鋼鐵等)價格近年大幅增長。尤其是，由二零零八年一月一日起生效的中國勞動合同法已大大提高對僱員的保障並在多項情況下增加僱主的責任，可能進一步增加本公司的勞工成本。根據本公司大部份建築合約的條款，本公司的建築承包商一般負責發放建築工人的工資及為物業項目採購建材。然而，倘因任何原因以致本公司須訂立任何建築合約，而其條款令本公司須承擔勞工及／或建材成本波動的風險，則本公司將面臨勞工及建材價格的波動。倘本公司不能將勞工或建材成本的增幅轉嫁予建築承包商或物業買家，本公司的經營業績可能受到不利影響。

### 借貸成本

房地產開發屬資本密集型行業。本公司主要透過來自內部之資金、銷售物業所得款項及向財務機構貸款等為物業項目提供資金。本公司不能保證本公司一直有足夠資金或按有利或可接納的條款滿足本公司現有及日後房地產開發所需資金。本公司為土地購置及房地產開發獲得充足融資的能力取決於本公司無法控制的多項因素，包括信貸市場的環境與中國政府政策。惡劣的信貸市場環境，例如於二零零八年及二零零九年出現的全球金融危機及經濟衰退，可能限制本公司取得銀行貸款額度或透過發行債務集資的能力，更甚者則可導致銀行違反銀行貸款協議，撤回現有可動用銀行貸款。

此外，中國政府近年推出多項房地產行業的政策措施。該等措施中包括中國政府運用徵稅、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策措施。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素」一

節「與中國房地產開發有關的風險」一段「中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施遏抑物業市場發展」分段。

該等政府行動及政策措施制約本集團申請銀行貸款為物業項目融資的靈活性及能力，以及本集團客戶獲取銀行按揭貸款購買本集團房地產的能力。尤其是，限制銀行為豪宅建設提供貸款的政策可能會直接或間接影響本集團日後為購置土地及開發豪華公寓及別墅進行融資的能力。本公司董事認為該等限制措施不會對本集團取得項目融資的能力造成重大影響。然而，本集團不能向閣下保證中國政府將不會推行其他可能會限制本集團取得資金的政策。中國政府推出的前述及其他政策或會限制本集團使用銀行貸款或其他融資方式為本集團購置土地或物業發展融資的靈活性及能力，因而可能需要本集團維持相對高水平的內部資金。

### 可供房地產開發之合適土地

作為一間房地產開發公司，本集團物色及取得房地產開發合適土地的能力對本集團業務至關重要。多項因素均可能影響作房地產開發用途土地的適宜性，包括但不限於交通連接、基建的可用性、交通網絡及其他配套設施(如學校、市場、醫院及公園等)、來自附近其他類似房地產開發項目的競爭。上述因素將影響本公司物業的價值。倘本集團取得房地產開發合適土地的價格無法使本集團於銷售開發物業時取得合理回報，則本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

中國政府控制中國所有新土地供應並在二級市場對土地銷售進行管制。中國政府亦透過分區規劃、土地用途管制及其他方式控制土地供應。例如，於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署聯合頒發《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中規定向有關國土資源機關購買土地的分期付款期限原則上不得超過一年(惟對於若干特定項目用途土地，可延長至兩年以內)，及首次分期付款金額不得低於土地購置總價款的50%。因而，中國政府應對土地供應的政策可能對本集團取得合適土地的能力造成不利影響，並可增加本集團土地購置成本。

此外，根據國土資源部頒發的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(由二零零二年七月一日起生效，並於二零零七年十一月一日修訂及更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，擬作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅房地產開發的土地僅可透過公

---

## 財務資料

---

開招標、拍賣或掛牌出讓的方式由政府出讓。因此，購置新開發土地，本公司可能面對其他房地產開發商的競爭，從而可能令本集團在購置新土地時更加困難及負擔更多成本。

此外，中國政府已頒佈政策，限制授出建設豪華公寓或別墅許可證及監管可用於物業建設的土地供應，可能限制本公司日後從事該等開發項目的能力。

### 重要會計政策

本集團已識別若干編製本集團財務資料之重要會計政策。

### 收入確認

收入包括物業銷售、提供服務及其他人士使用本集團資產獲取利益、專利費及股息之公平值(扣除回扣及折扣)。倘經濟利益將可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠釐定，收入按以下方式確認：

出售待售物業產生之收入在該等待售物業擁有權之風險及回報經已大部分轉移至客戶時確認。收入於訂立買賣協議或由相關政府機構發出佔用許可證(以較後者為準)時確認。在收入確認日期前從客戶所收取之訂金及分期付款，則計入流動負債作為預收款項。

設計費乃於提供服務時確認。

補償收入按相關協議的內容以應計基準確認。

利息收入按實際利率法以時間比例基準確認。

經營租賃應收之租金收入按租約條款覆蓋之期間以等額方式確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及任何令資產達致其營運狀態及地點以作其擬定用途之直接有關成本。其後之成本僅會在與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團且該項目成本能可靠計量時，視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。所有其他成本，如維修及保養乃於其產生之期間內於合併全面收益表扣除。

---

## 財務資料

---

物業、廠房及設備成本之折舊乃以直線法按下列年率於彼等估計可使用年期內予以撇銷：

電腦及其他設備	20.0%
汽車	20.0%
樓宇	租賃年期或2.5%，以較短者為準

於各往績記錄期間末，在適當情況下，資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法會被檢討並作出調整。

報廢或出售所產生之收益或虧損乃出售該項資產所得款項與其賬面值之差額，並於合併全面收益表內確認。

### 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以物業權益擁有或持有之土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有之土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用之物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關之權益會按每項物業之基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益相同。

投資物業於初始確認時按成本(包括任何應計之直接開支)計量。初始確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值每年由對投資物業地點及性質具足夠經驗之外部專業估值師釐定。於合併財務狀況表中確認之賬面值，反映於報告日期之當時市況。

公平值變動或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生之往績記錄期間於合併全面收益表確認。

轉為投資物業之待售物業乃按公平值列賬，該物業於該日之公平值與其先前之賬面值之差額乃於合併全面收益表確認。

興建中或開發中以供日後作投資物業之物業分類為在建投資物業。倘公平值無法可靠計量，在建投資物業將按成本計量，直至公平值可予釐定或工程竣工為止。

---

## 財務資料

---

本集團完成自建投資物業之興建或開發後，該物業於落成日之公平值與其先前賬面值之任何差額於合併全面收益表中確認。

### 租賃

倘本集團確定某項安排賦予於協定期間內使用某一指定資產之權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否屬租賃之法定形式。

資產所有權之全部風險與裨益實質上由出租人承擔或享有之租賃屬經營性租賃。倘本集團對經營租賃資產擁有使用權，租賃項下之支出於租賃期內以直線法於合併全面收益表扣除，惟有其他基準能更清晰反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收租賃鼓勵措施於合併全面收益表中確認為淨租金總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在合併全面收益表中扣除。

就包括在開發中物業及待售物業內的土地物業權益而言，預繳土地租賃費攤銷會被資本化作為發展期間之部分樓宇成本之一部份，但已落成物業則會在合併全面收益表內扣除。其他預繳土地租賃費攤銷列作開支。

經營租賃項下租出之物業於合併財務狀況表列為投資物業。

### 開發中物業

持作於未來出售之開發中物業列為流動資產，其包括根據經營租賃持有之土地及開發、物料及供應品成本總額、工資及其他費用(「開發成本」)。開發中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。其他開支包括(a)將開發中物業達致其現時所在地及狀況所產生之成本；及(b)開發物業產生並有系統地分配之固定間接開支。不論開發項目之規模或數量，固定間接開支乃維持相對穩定之間接成本。

可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計竣工成本及適用銷售開支。

開發中物業於竣工時轉為待售物業。

### 待售物業

倘為本集團完成開發之物業，其成本乃透過攤分未售物業應佔開發項目之開發成本總額而釐定。待售完成物業之成本乃由全部採購成本、兌換成本及將物業達致現時所在地及狀況所產生之其他成本構成。

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。

### 金融資產

本集團對於附屬公司及共同控制實體投資以外之金融資產採用之會計政策載列如下。

對沖工具以外之金融資產分為以下類別：

#### 一 貸款及應收款項

管理層於初始確認時根據收購金融資產之目的釐定金融資產之類別，並(倘允許及適合)於每個報告日期重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。所有以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日確認。以常規方式購買或銷售之金融資產乃指按照市場規定或慣例在一定日期內進行資產交割。金融資產於初步確認時按公平值加(倘資產並非以公平值反映於損益表)直接有關之交易成本計量。

倘收取應收款項／投資現金流量之權利屆滿或已被轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則終止確認金融資產。

於各往績記錄期間末，金融資產會被評估是否出現減值之客觀證據。倘出現該等證據，減值虧損會按金融資產分類釐定及確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生金融資產，均有固定或可確定付款金額及不存在活躍市場報價。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本已計及任何收購折讓或溢價而計算，並包括實際利率組成部分之費用及交易成本。

### 金融負債

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他貸款。

金融負債於本集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據本集團之借貸成本政策確認。

倘負債項下責任解除、取消或屆滿，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以條款大不相同之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值之差額於合併全面收益表確認。

### 銀行及其他貸款

銀行及其他貸款初始按公平值扣除已發生交易成本確認。銀行及其他貸款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之差額則於貸款期內以實際利率法在合併全面收益表確認。

除非本集團擁有無條件權利延遲清償負債至往績記錄期間末後最少12個月，否則銀行及其他貸款分類為流動負債。

### 借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及準備資產作其擬定用途所需往績記錄期間被資本化。合資格資產為須經相當長時間方能準備就緒以作擬定用途或出售之資產。其他融資成本則列作支出。

當與合資格資產有關的開支產生、同時招致借貸成本及準備資產作擬定用途或出售之活動進行時，借貸成本被資本化為合資格資產之成本部份。於大致上完成準備合資格資產作擬定用途或出售之所有必須活動時，借貸成本不再被資本化。

### 應付關聯方款項、應付賬款及其他應付款項

應付賬款、其他應付款項及應付關聯方款項初始按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 合併全面收益報表之若干項目

### 主要收益及開支項目概覽

以下為本集團於往績記錄期間內營業記錄中之主要收益及開支概覽：

#### 收益

於往績記錄期間，本集團之收益主要來自房地產開發。因此，經營業績取決於任何指定期間之已售竣工物業類型及建築面積、中國江西省(本集團在其經營業務)經濟發展、城市化速度以及住宅物業之需求等因素。

於往績記錄期間，本集團所有收益均來自銷售南昌紅谷凱旋項目竣工部份。截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本集團錄得收益分別約人民幣24,100,000元、約人民幣196,900,000元及約人民幣340,200,000元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司的收益主要來自於二零零八年及二零零九年交付南昌紅谷凱旋一期住宅單位所收取的銷售款項。由於二零零八年爆發全球金融危機，令本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的收益下降。二零零八年金融危機對中國江西省物業需求造成影響，誠如以下數據所示：(i)售出的住宅物業建築面積由二零零七年之約2,000萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,600萬平方米；及(ii)建成的住宅物業建築面積由二零零七年之約1,500萬平方米大幅減少至二零零八年之約1,300萬平方米。由於中國江西省市場需求減少，故本公司交付之建築面積由截至二零零八年三月三十一日止年度之120,098平方米減少至截至二零零九年三月三十一日止年度之5,103平方米，截至二零零九年三月三十一日止年度平均售價為每平方米人民幣4,727元(二零零八年：每平方米人民幣4,662元)，而本公司截至二零零九年三月三十一日止年度亦放慢建設及預售活動，於截至二零零九年三月三十一日止年度僅開發南昌紅谷凱旋一期。由於預售活動不多導致預售現金流量有限，於截至二零零九年三月三十一日止年度增加的開發中項目資金以銀行貸款及江西亞洲城股東就增加江西亞洲城註冊資本注資的所得款項支付。儘管如此，本公司之流動資產淨值由二零零八年三月三十一日約人民幣2.342億元增加至二零零九年三月三十一日約人民幣2.782億元。此外，南昌紅谷凱旋物業銷量下降及泊車位減值約人民幣19,800,000元，導致截至二零零九年三月三十一日止年度錄得約人民幣12,000,000元的虧損。

本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋二期竣工部份的住宅單位及泊車位所確認銷售款項。本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益

## 財務資料

大增，主要由於全球金融危機開始復甦後，中國江西省市場對物業的需求上升。銷售增加為本集團截至二零一零年三月三十一日止年度帶來約人民幣74,300,000元的溢利。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋竣工部分二期的商業單位、住宅單位及泊車位。銷售增加導致本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得約人民幣123,700,000元的溢利。

根據一般行業常規，開發之物業普遍於物業落成前預售。本集團在達成中國預售規則及規例所載之所有條件後開始預售，有關條件載於本招股章程附錄五「主要法律及監管規定概要」中「預售及銷售」一段。物業預售產生之收益於接獲竣工證明確認房地產開發竣工及該等待售物業擁有權之風險及回報已大部分轉移至客戶後，方於合併全面收益表確認。

下表載列往績記錄期間(i)住宅物業；(ii)商用物業；及(iii)泊車位的收益分析：

### (i) 住宅物業

	截至三月三十一日止年度			二零零九年 至二零一零年	二零一零年 至二零一一年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	變動百分比	變動百分比
已售建築面積(每平方米)	5,103	36,685	51,656	619%	41%
平均售價 (每平方米人民幣元)	4,727	5,128	5,175	8%	1%
收益(約人民幣千元)	24,121	188,136	267,310	680%	42%

### (ii) 商用物業

	截至三月三十一日止年度			二零零九年 至二零一零年	二零一零年 至二零一一年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	變動百分比	變動百分比
已售建築面積(每平方米)	-	-	2,522	-	-
平均售價 (每平方米人民幣元)	-	-	24,321	-	-
收益(約人民幣千元)	-	-	61,338	-	-

## 財務資料

### (iii) 泊車位

	截至三月三十一日止年度			二零零九年	二零一零年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	至二零一零年	至二零一一年
				變動百分比	變動百分比
已售建築面積(每平方米)	-	3,920	4,806	-	23%
平均售價(每平方米 人民幣元)	-	2,241	2,403	-	7%
收益(約人民幣千元)	-	8,784	11,550	-	31%

截至二零一一年三月三十一日止三個年度本集團每平方米之平均總售價分別約為人民幣4,727元、人民幣4,850元及人民幣5,768元。

### 銷售成本

本公司任何指定年度之銷售成本於竣工及已售物業之收益已於同一年度內確認後記錄。整個往績記錄期間之銷售成本波動與實際已售建築面積相符。本公司銷售成本之組成部分或會根據竣工及已售物業之類型及地點而於任何指定年度有所變動。

本公司銷售成本主要由(i)建築及開發成本，包括所有設計及建築成本；(ii)土地購置成本；及(iii)營業稅組成。銷售成本之組成部分根據竣工及已售物業之類型及地點而有所不同。下表載列於整個往績記錄期間銷售成本組成之分析。

	截至三月三十一日止年度					
	二零零九年		二零一零年		二零一一年	
	人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	%
興建及開發成本	9,936	85%	93,280	87%	173,755	87%
土地購置成本	523	5%	4,703	4%	10,298	5%
小計	10,459	90%	97,983	91%	184,053	92%
營業稅	1,206	10%	9,857	9%	17,010	8%
	<u>11,665</u>	<u>100%</u>	<u>107,840</u>	<u>100%</u>	<u>201,063</u>	<u>100%</u>
平均銷售成本 (每平方米人民幣元值， 不包括營業稅)	2,050		2,413		3,120	

## 財務資料

### 興建及開發成本(每平方米)

	截至三月三十一日止年度			二零零九年 至二零一零年	二零一零年 至二零一一年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	變動百分比	變動百分比
住宅物業 (每平方米平均人民幣元)	1,947	2,307	2,901	18%	26%
商用物業 (每平方米平均人民幣元)	-	-	5,197	-	-
泊車位(每平方米平均人民幣元)	-	2,210	2,248	-	2%

### 毛利率

截至二零一一年三月三十一日止三個年度，本公司之毛利率分別約為52%、45%及41%。毛利率於往績記錄期間呈跌勢，乃因毛利率較低之南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位已確認銷售比例上升，而南昌紅谷凱旋二期竣工部分住宅單位之較低毛利率主要歸因於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年建築成本上漲及包括一般毛利率甚低之泊車位銷售。

### 其他收入

下表為本公司於往績記錄期間之其他收入分析。

	截至三月三十一日止年度					
	二零零九年		二零一零年		二零一一年	
	人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	% 人民幣千元	%	%
利息收入	9,039	84%	8,180	42%	7,523	15%
投資物業公平值收益淨額	-	-	7,008	36%	40,742	82%
補償收入	-	-	4,000	21%	-	-
設計費收入	1,739	16%	-	-	-	-
租金收入	-	-	228	1%	1,218	3%
	<u>10,778</u>	<u>100%</u>	<u>19,416</u>	<u>100%</u>	<u>49,483</u>	<u>100%</u>

其他收益主要包括上述利息收入、投資物業公平值收益淨額、補償收入、設計費及租金收入。

---

## 財務資料

---

本公司的設計費收入來自威裕香港應收杭州麗陽及湖州綠洲(兩間公司均為汎港地產之附屬公司及為關連人士)之設計費。詳情見本招股章程「關連交易」一節「已終止關連交易」一段。

本公司補償收入乃自政府部門收取的補償。詳情見本節「二零一一年與二零一零年之比較」一段「其他收入」分段。

本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度之投資物業公平值增加(除遞延稅項前)分別為零、人民幣7,000,000元及人民幣40,700,000元，分別佔各年內溢利零、9%及33%。

本集團投資物業公平值收益淨額來自下列物業：

第一項投資物業	南昌紅谷凱旋6座1層2至6號單位
第二項投資物業	南昌紅谷凱旋一期紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋幼兒園
第三項投資物業	南昌紅谷凱旋9座1層2號單位
第四項投資物業	南昌紅谷凱旋二期2座1層及2層

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之投資物業公平值增加(除遞延稅項前)約人民幣7,000,000元乃由於第一及第三項投資物業由待售物業(按成本列賬)轉為持作租賃之投資物業(按公平值列賬)所致。截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團確認公平值收益約人民幣7,000,000元，主要為由待售物業轉為投資物業之日期物業公平值超出其成本之數額。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團亦錄得投資物業公平值增加(除遞延稅項前)約人民幣40,700,000元。公平值增加約人民幣29,500,000元乃主要由於第二及第四項投資物業由待售物業(按成本列賬)轉為持作租賃之投資物業(按公平值列賬)所致。同時，截至二零一一年三月三十一日止年度，第一及第三項投資物業錄得公平值增加約人民幣11,200,000元。

詳情見本招股章程「業務」一節「投資物業」一段。

### 銷售及分銷成本

本公司之銷售及分銷成本主要包括員工薪金及津貼、宣傳及廣告開支。

### 行政開支

本公司之行政開支主要包括行政員工成本、差旅及交際開支、法律與專業費用及一般辦公開支。

### 其他經營開支

本公司之其他經營開支主要包括慈善捐贈及物業權益撇減至可變現淨值。

### 融資成本

本公司的融資成本主要包括扣除已資本化利息的利息開支。當物業開始發展及產生相關開支和融資成本時，本公司會將本公司項目建築工程所動用的借款額應佔的借貸成本資本化，並會在發展暫停或建築工程完成時終止。完成發展後產生的利息開支將於本公司的合併全面收益表內確認為融資成本。

### 所得稅開支

本公司所得稅由即期稅項(包括企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅)及遞延稅項組成。所得稅於全面收益表確認，或倘與在相同或不同期間直接於權益確認之項目有關，則於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債按預期可收回或支付予稅務機構之金額計量。

#### (a) 中國企業所得稅

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法推出一系列變動，包括(但不限於)統一國內投資及外商投資企業所得稅稅率為25%。

遞延稅項以負債法按資產及負債之稅基與其就財務申報所呈列之賬面值於申報日期之所有暫時差額作出撥備。

(b) 中國土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(自一九九四年一月一日起生效)及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(自一九九五年一月二十七日起生效)(統稱「土地增值稅條例」)之規定,自一九九四年一月一日起,銷售或轉讓位於中國之房地產全部所得收益須按土地價值之溢價(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有房地產開發開支之可扣減開支)按照介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅。

按土地增值稅條例為土地增值稅所作之全數撥備乃根據本集團管理層之最佳估計及計量作出。本集團已悉數繳付有關中國地方稅務機關規定的全部土地增值稅。

(c) 香港稅項

本集團附屬公司須就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率繳納香港利得稅。於往績記錄期間,其他地區應課稅溢利之稅項已根據本集團經營業務之司法權區現有法律、詮釋及慣例按當地現行之稅率計算。

(d) 百慕達利得稅

本公司根據百慕達公司法於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司,因此獲豁免繳納百慕達所得稅。

## 財務資料

### 經營業績

下文載述本公司於往績記錄期間之合併全面收益表概要，乃摘錄自載於本招股章程附錄一之本集團會計師報告。

### 合併全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	24,121	196,920	340,198
銷售成本	(11,665)	(107,840)	(201,063)
毛利	12,456	89,080	139,135
其他收入	10,778	19,416	49,483
出售附屬公司之收益	-	9,070	-
銷售及分銷成本	(3,205)	(4,130)	(6,741)
行政開支	(1,524)	(2,791)	(4,965)
其他經營開支	(20,311)	(200)	(749)
經營(虧損)/溢利	(1,806)	110,445	176,163
融資成本	-	-	-
應佔共同控制實體業績	(583)	(611)	(768)
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,389)	109,834	175,395
所得稅開支	(9,576)	(35,582)	(51,694)
年內(虧損)/溢利	<u>(11,965)</u>	<u>74,252</u>	<u>123,701</u>
以下人士應佔年內 (虧損)/溢利：			
本公司擁有人	(11,891)	74,324	123,911
非控股權益	(74)	(72)	(210)
	<u>(11,965)</u>	<u>74,252</u>	<u>123,701</u>

### 截至二零一一年三月三十一日止年度與截至二零一零年三月三十一日止年度之比較

#### 收益

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司收益約人民幣3.402億元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣1.969億元增加約73%。

---

## 財務資料

---

本公司截至二零一一年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋竣工部份之南昌紅谷凱旋商業單位、二期住宅單位以及泊車位，而本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的收益主要來自交付南昌紅谷凱旋二期竣工部份之住宅單位及泊車位。收益增加主要由於已交付物業總建築面積從截至二零一零年三月三十一日止年度的40,605平方米增加至截至二零一一年三月三十一日止年度的58,984平方米所致。佔截至二零一一年三月三十一日止年度已交付總建築面積約88%的住宅單位平均售價雖從截至二零一零年三月三十一日止年度的每平方米約人民幣5,128元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度的每平方米約人民幣5,175元，然而總體每平方米之平均總售價從二零一零年的每平方米約人民幣4,850元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度的每平方米約人民幣5,768元。單個住宅單位售價受以下兩個因素影響：(i)銷售時的經濟條件(即單位供求情況)；及(ii)內部因素，如單位坐向、樓層及景觀。總體每平方米之總平均售價上升主要受截至二零一一年三月三十一日止年度交付平均售價較泊車位及住宅單位高的南昌紅谷凱旋商業單位所帶動。

### 銷售成本

本公司銷售成本由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣1.078億元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣2.011億元，增幅約86%，主要由於已售物業總建築面積增加，帶動已確認之土地及建築成本相應增加所致。每平方米之平均銷售成本(不包括營業稅)由截至二零一零年三月三十一日止年度每平方米約人民幣2,413元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度每平方米約人民幣3,120元。增幅主要由於受通脹影響，佔截至二零一一年三月三十一日止年度已交付總建築面積約88%的南昌紅谷凱旋二期竣工部份住宅單位相關平均成本較截至二零一零年三月三十一日止年度高所致，部分由於商業單位成本較高所致。

### 毛利

受上文所述因素影響，本公司毛利由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣89,100,000元上升至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣139,100,000元，增幅約56%。本公司毛利率由截至二零一零年三月三十一日止年度約45%下降至截至二零一一年三月三十一日止年度約41%。毛利率下降主要由於截至二零一一年三月三十一日止年度南昌紅谷凱旋竣工部份二期住宅單位錄得較低毛利率所致，其中部分減幅被銷售商業單位及泊車位帶來毛利率上升所抵銷。

### 其他收入

本公司其他收入於截至二零一一年三月三十一日止年度約為人民幣49,500,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣19,400,000元上升約155%。其他收入增加人民幣33,700,000元，乃主要由於因於年內將南昌紅谷凱旋二期2座1層及2層及南昌紅谷凱旋幼兒園由待售物業轉至投資用途而產生公平值收益約人民幣29,500,000元所致，部分是由於投資物業租金收入增加約人民幣1,000,000元所致，惟部分增幅被截至二零一零年三月三十一日止年度錄得的一次性補償收入下降約人民幣4,000,000元所抵銷。

### 出售附屬公司之收益

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司出售附屬公司之收益為零，而去年出售附屬公司之收益約人民幣9,100,000元，乃出售江門汎港所得。

### 銷售及分銷成本

截至二零一一年三月三十一日年度，本公司銷售及分銷成本約人民幣6,700,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣4,100,000元上升約63%。增幅主要由於廣告成本增加約人民幣1,800,000元及撫州汎港在撫州開設示範單位產生開支所致。

### 行政開支

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司行政開支約為人民幣5,000,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣2,800,000元上升約78%。增幅主要由於員工相關成本上升約人民幣1,200,000元，印花稅上升約人民幣500,000元及交際開支上升約人民幣600,000元所致。

### 其他經營開支

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司其他經營開支約為人民幣700,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣200,000元上升約275%，主要由於延遲繳納企業所得稅而導致應付附加稅款增加以及捐款開支所致。由於若干可扣稅項目不獲接納，導致繳納企業所得稅不足而產生附加稅款。本集團與相關稅務機構初步對若干可扣稅開支之扣稅時間意見不一，而本公司其後已根據稅務機構之規定悉數清償上述開支之有關稅項。誠如本公司中國法律顧問所告知，於此情況下，由於本公司已於二零一零年八月十二日支付所欠稅款及滯納金，故本集團將毋須遭受該稅務事件引致之行政處罰。董事確認本集團已及時繳納全部企業所得稅且就繳納稅項獲得融資方面並無面臨任何困難，亦不會因延遲繳納企業所得稅而產生任何其他處罰。董事亦確認本集團將就未來稅務事件諮詢稅務顧問。

### 融資成本

鑑於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度與開發南昌紅谷凱旋有關之借貸成本全數資本化，故本公司該兩年融資成本均為零。

### 應佔共同控制實體業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司應佔共同控制實體業績由截至二零一零年三月三十一日止年度虧損約人民幣600,000元增至截至二零一一年三月三十一日止年度虧損約人民幣800,000元，增幅約26%，全因江西港洪之經營開支增加所致。

### 所得稅開支

本公司之所得稅開支由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣35,600,000元增加約人民幣16,100,000元至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣51,700,000元。本公司之企業所得稅撥備由截至二零一零年約人民幣18,300,000元增至截至二零一一年約人民幣33,200,000元。企業所得稅增加主要由於截至二零一一年三月三十一日止年度之已售建築面積及確認收益增加所致。本公司之土地增值稅由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣20,500,000元減少約人民幣11,300,000元至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣9,200,000元。土地增值稅減少主要由於本公司於本年度交付較多獲若干稅務減免的一般住宅物業，導致截至二零一一年三月三十一日止年度之應課稅增值較低。本公司於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度毋須繳交香港稅金。實際稅率由截至二零一零年三月三十一日止年度約32%減至截至二零一一年三月三十一日止年度約29%。實際稅率減少主要由於相對截至二零一零年而言交付之建築面積較多，而截至二零一一年三月三十一日止年度錄得的較高企業所得稅抵銷同年錄得的較低土地增值稅所致。

### 年內溢利

由於上述因素共同影響，本公司稅後溢利由截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣74,300,000元增至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣123,700,000元，增幅約為67%。淨利潤率由二零一零年三月三十一日止年度之38%減少至截至二零一一年三月三十一日止年度約36%。淨利潤率減少主要由於毛利率減少約4%及銷售及分銷成本、行政及其他經營開支增加抵銷待售物業轉撥至投資物業產生的其他收入之增加及年內投資物業公平值收益之增加所致。

### 非控股權益

本公司非全資附屬公司之非控股權益應佔虧損由二零一零年三月三十一日止年度約人民幣72,000元增至截至二零一一年三月三十一日止年度約人民幣200,000元。增幅主要由於樂平鳳凰產生之虧損增加所致。

---

## 財務資料

---

截至二零一零年三月三十一日止年度與截至二零零九年三月三十一日止年度之比較

### 收益

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得收益約人民幣196,900,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣24,100,000元增加約717%。增幅主要受二零零八年金融危機後經濟復甦使中國江西省物業需求上升所推動。截至二零零九年三月三十一日止年度收益主要來自南昌紅谷凱旋二期住宅單位之交付，而截至二零一零年三月三十一日止年度之收益主要來自南昌紅谷凱旋竣工部分之二期住宅單位以及泊車位之交付。每平方米之平均總售價由截至二零零九年三月三十一日止年度之每平方米人民幣4,727元增至截至二零一零年三月三十一日止年度之每平方米人民幣4,850元。增幅反映南昌紅谷凱旋二期竣工部分每平方米之平均售價有所提高，惟部份由截至二零一零年三月三十一日止年度交付3,920平方米之泊車位售價降低所抵銷，致使該年度整體平均價格降低。

### 銷售成本

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司銷售成本約為人民幣107,800,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣11,700,000元增加約八倍。增幅乃由於已售物業總建築面積增加，使確認土地及建築成本相應上升所致。每平方米之平均銷售成本(不包括營業稅)由截至二零零九年三月三十一日止年度之每平方米人民幣2,050元增至截至二零一零年三月三十一日止年度之每平方米人民幣2,413元，主要由於通貨膨脹導致南昌紅谷凱旋二期竣工部分平均成本高於南昌紅谷凱旋一期。

### 毛利

受上文討論之因素影響，本公司之毛利由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣12,500,000元增加約六倍至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣89,100,000元。本公司毛利率由截至二零零九年三月三十一日止年度約52%跌至截至二零一零年三月三十一日止年度約45%。跌幅主要由於交付之泊車位毛利率下降，於截至二零一零年三月三十一日止年度由於通漲以致南昌紅谷凱旋二期竣工部分毛利率低於南昌紅谷凱旋一期。

### 其他收入

截至二零一零年三月三十一日止年度本公司其他收入約為人民幣19,400,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣10,800,000元增加約80%。其他收入增長主要是由於投資物業公平值收益約人民幣7,000,000元及補償收入約人民幣4,000,000元，部分由設計費收入減少約人民幣1,700,000元及利息收入減少約人民幣900,000元抵銷。本集團已收到政府機關就押後交付撫州土地而支付予本集團之補償收入約人民幣4,000,000元。

### 出售附屬公司之收益

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司出售附屬公司之收益約為人民幣9,100,000元(二零零九年三月三十一日：零)。該收益來自出售江門汎港。

### 銷售及分銷成本

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司之銷售及分銷成本約為人民幣4,100,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣3,200,000元增加約28%。該項增加主要由於宣傳及廣告成本增加所致。

### 行政開支

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司行政開支約為人民幣2,800,000元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣1,500,000元增加約83%。該項增加主要由於出售附屬公司之銷售佣金約人民幣600,000元、法律與專業費用約人民幣200,000元以及交際開支約人民幣200,000元所致。

### 其他經營開支

本公司其他經營開支由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣20,300,000元減至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣200,000元。該項減少主要是由於位於南昌紅谷凱旋之泊車位於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得一次性減值約人民幣19,800,000元所致。泊車位於截至二零零九年三月三十一日止年度之減值指其於二零零九年三月三十一日之總成本相對預計總可變現淨值之溢價。除截至二零零九年三月三十一日止年度之泊車位減值外，南昌紅谷凱旋發展項目之住宅或商用單位概無其他減值。

### 融資成本

鑑於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度與開發南昌紅谷凱旋有關之借貸成本全數資本化，故本公司該兩年融資成本均為零。

### 應佔共同控制實體業績

本公司於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之應佔共同控制實體業績均為虧損約人民幣600,000元。

### 所得稅開支

本公司所得稅開支由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣9,600,000元增至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣35,600,000元，增加約人民幣26,000,000元。本公司之企業所得稅撥備由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣1,600,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣18,300,000元。企業所得稅增加乃由於二零一零年交付之建築面積水平較高，導致產生的應課稅溢利上升，其中部分以承前稅務虧損所抵銷。本公司期內土地增值稅由截至二零零九年三月三十一日止年度約人民幣500,000元增加約人民幣20,000,000元至截至二零一零年三月三十一日止年度約人民幣20,500,000元。土地增值稅及企業所得稅增加均主要由於截至二零一零年三月三十一日止年度已售建築面積及確認收益增加所致。由於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得虧損，致使無法計算截至二零零九年三月三十一日止年度的實際稅率，截至二零一零年三月三十一日止年度的實際稅率則為32%。截至二零一零年三月三十一日止年度實際稅率乃主要由於交付的建築面積較多而於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得較高土地增值稅抵銷因利用承前稅務虧損而減少企業所得稅開支的影響。

### 年內(虧損)/溢利

由於上述因素之共同影響，於截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司錄得除稅後溢利約人民幣74,300,000元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則錄得虧損約人民幣12,000,000元。截至二零零九年三月三十一日止年度的淨虧損率為50%，而截至二零一零年三月三十一日止年度的淨利潤率則約為38%。截至二零零九年三月三十一日止年度錄得虧損乃主要由於南昌紅谷凱旋之泊車位減值約人民幣19,800,000元所致。

### 非控股權益

本公司非全資附屬公司之非控股權益應佔虧損由截至二零零九年三月三十一日止年度之人民幣74,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之人民幣72,000元。該項減少乃由於樂平鳳凰虧損減少所致。

### 若干財務狀況表項目

下表載列若干重要財務狀況數據，乃摘自本招股章程附錄一所載於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之本公司經審核合併財務狀況表。

## 財務資料

### 合併財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	923	1,619	2,058
投資物業	–	15,181	61,479
對共同控制實體之權益	91,080	134,148	138,077
遞延稅項資產	135	3,365	–
	92,138	154,313	201,614
<b>流動資產</b>			
開發中物業	323,859	734,360	1,063,121
待售物業	120,718	297,742	125,481
應收賬款	7,062	4,163	175
已付按金、預付款項 及其他應收款項	150,791	194,473	28,515
應收關聯方款項	462	92,489	–
已抵押存款	109,912	177,571	20,366
現金及銀行結餘	29,064	34,992	137,157
	741,868	1,535,790	1,374,815
<b>持作出售之非流動資產</b>			
持作出售之投資物業	–	–	5,103
	741,868	1,535,790	1,379,918
<b>流動負債</b>			
應付賬款	879	8,787	6,272
應計款項、預收款項 及其他應付款項	98,238	588,110	536,374
稅項撥備	96,394	104,566	87,410
應付關聯方款項	168,182	222,147	–
銀行及其他貸款	100,000	150,000	210,000
	463,693	1,073,610	840,056
<b>流動資產淨值</b>	278,175	462,180	539,862
<b>總資產減流動負債</b>	370,313	616,493	741,476
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	–	–	5,952
<b>資產淨值</b>	370,313	616,493	735,524
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	–	–	–
儲備	341,197	415,936	535,177
	341,197	415,936	535,177
<b>非控股權益</b>	29,116	200,557	200,347
<b>權益總額</b>	370,313	616,493	735,524

---

## 財務資料

---

於二零一一年三月三十一日，本公司流動資產淨值約為人民幣539,900,000元，於二零一零年三月三十一日則約為人民幣462,200,000元。流動資產淨值增加主要由於開發中物業增加約人民幣328,800,000元、應付關聯方款項減少約人民幣222,100,000元及應計款項、預收款項及其他應付款項減少約人民幣51,700,000元，由已抵押存款減少約人民幣157,200,000元、待售物業減少約人民幣172,300,000元及已付按金、預付款項及其他應收款項減少約人民幣166,000,000元抵銷所致。開發中物業增加主要源於以約人民幣224,600,000元購置位於江西省撫州市的土地權益（「撫州土地權益」）作房地產開發。應付關聯方款項減少乃由於償還應付同系附屬公司的墊款所致。應計款項、預收款項及其他應付款項減少乃主要由於結付於二零一零年三月三十一日之收購南昌鼎迅之應付代價及於二零一一年三月三十一日之應計款項及其他應付款項減少，被預售活動產生之預收款項增加抵銷所致。已抵押存款減少主要由於以現金作抵押的銀行貸款被解除所致。待售物業減少源於年內所交付之建築面積。已付按金、預付款項及其他應收款項減少部分由於對先前支付撫州土地權益之按金進行重分類及結付出售附屬公司的所得款項被於二零一一年三月三十一日之預付款項及其他應收款項較上年增加而抵銷所致。

於二零一零年三月三十一日，本公司流動資產淨值約為人民幣462,200,000元，於二零零九年三月三十一日則約為人民幣278,200,000元。流動資產淨值增加主要由於開發中物業增加約人民幣410,500,000元、待售物業增加約人民幣177,000,000元、已付按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣43,700,000元、應收關聯方款項增加約人民幣92,000,000元、已抵押存款增加約人民幣67,700,000元，部分由應計款項、預收款項及其他應付款項增加約人民幣489,900,000元、應付關聯方款項增加約人民幣54,000,000元及銀行及其他貸款增加人民幣50,000,000元抵銷所致。開發中物業增加主要由於在二零一零年一月透過收購南昌鼎迅獲得價值約人民幣403,300,000元之開發中物業而使租賃土地增加，大部份被於二零一零年三月三十一日呈列於合併財務狀況表的開發中成本相比去年末降低所抵銷，其原因是在竣工後有更多成本重新分類為待售物業，另有部分由於二零一零年二月出售江門汎港以致其物業權益被釋出所致。待售物業增加主要由於截至二零一零年三月三十一日南昌紅谷凱旋項目的持有但未出售之已開發單位增加。應收關聯方款項增加乃由於向同系附屬公司墊款所致。已抵押存款增加主要由於本公司以現金作抵押的銀行貸款增加所致。應計款項、預收款項及其他應付款項增加主要由於預售物業及已竣工建築工程的應計成本增加所致。應付關聯方款項增加乃由於收取同系附屬公司墊款所致。銀行及其他貸款增加主要由於銀行借貸增加所致。

根據本集團最近期管理賬目，於二零一一年五月三十一日之流動資產淨值約為人民幣609,000,000元。

### 應收共同控制實體款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本集團錄得應收共同控制實體江西港洪款項分別為約人民幣42,300,000元、約人民幣85,900,000元及約人民幣90,600,000元。江西港洪應支付予本集團的款項包括(i)本集團代江西港洪支付的若干費用；(ii)鑑於江西港洪營運時間尚短，無法向金融機構獲取融資，本集團就江西港洪營運給予的財務支持；及(iii)有關(i)及(ii)項款項的應計利息。於往績記錄期間，該等應收江西港洪之款項為計息，其浮息率乃根據中國人民銀行貨幣政策委員會規定之利率釐定。應收江西港洪款項乃無抵押、免息(於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日分別按年浮息率6.534厘至8.217厘、5.4厘及4.86厘至5.6厘計算之利息約人民幣40,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣80,000,000元除外)及毋須自各財政年度結算日結束起計12個月內償還。為不再進一步增加本集團可能須就未獲授權借貸(詳情載於下段)繳付的罰款金額，本集團與江西港洪及江西洪客隆於二零一一年五月十二日簽訂一項協議，據此，協定(其中包括)自二零一一年四月一日起，本集團不再就應收江西港洪款項收取利息。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予本集團的尚未償還款項總額約為人民幣40,600,000元。

本公司中國法律顧問告知，應收江西港洪款項並未違反中國法律及行政法規規定，但屬於《貸款通則》(「通則」)所規定的未獲授權借貸。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入一至五倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。因此，本集團可能須繳付多達所收取利息五倍的罰款。於最後實際可行日期，江西亞洲城應支付予江西港洪款項應計利息總額約為人民幣10,600,000元。故由於上述應收款項而可能向本集團徵收的最高罰款約為人民幣53,000,000元。汎港地產已承諾，倘本集團遭受罰款，則向本集團作出全額彌償。自二零一一年四月一日起，江西亞洲城應收江西港洪款項已免息，因此本公司中國法律顧問告知，根據通則，有關未獲授權借貸將不會令本集團遭受進一步的罰款。

---

## 財務資料

---

### 開發中物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司開發中物業分別相當於約人民幣323,900,000元、約人民幣734,400,000元及約人民幣1,063,100,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地物業權益	96,957	444,699	669,299
開發成本	222,110	281,372	377,071
資本化融資成本	4,792	8,289	16,751
	<u>323,859</u>	<u>734,360</u>	<u>1,063,121</u>

於二零一一年三月三十一日，本公司的土地物業權益包括：

- 位於中國江西省南昌市南昌經濟技術開發區黃家湖西路之數幅土地；
- 位於中國江西省樂平市虎山梅岩墾殖場之數幅土地；
- 附屬於中國江西省南昌市紅谷灘中心區紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋二期之兩幢樓宇的土地部份；及
- 位於中國江西省撫州市東臨金巢大道，西鄰伍塘路、南接迎賓大道及北靠竹山路之一幅土地。

本公司之土地物業權益位於中國，租賃期於二零四三年至二零八零年期間屆滿。

## 財務資料

### 待售物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司待售物業分別總值約人民幣120,700,000元、約人民幣297,700,000元及約人民幣125,500,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬面總值	140,529	297,742	125,481
減：撇減至可變現淨值	(19,811)	—	—
賬面淨值	<u>120,718</u>	<u>297,742</u>	<u>125,481</u>

截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，賬面值約人民幣8,200,000元及約人民幣10,700,000元之待售物業轉入至投資物業，原因為該等物業乃根據各自年度與第三方訂立之經營租賃安排賺取租金。於各轉入日期之公平值變動約人民幣7,000,000元及約人民幣29,500,000元分別計入截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之損益內。

除截至二零零九年三月三十一日止年度錄得泊車位減值約人民幣19,800,000元外，於往績記錄期間，待售物業概無出現其他減值。

二零一一年三月三十一日預售總建築面積及其後於二零一一年四月至六月期間銷售待售物業如下：—

	於二零一一年 三月三十一日 平方米	於二零一一年 四月至六月售出 平方米
南昌紅谷凱旋		
— 一期及二期住宅單位	1,448	410
— 商業單位	4,341	1,803
	<u>5,789</u>	<u>2,213</u>

## 財務資料

### 應收賬款

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司總應收賬款分別約人民幣7,100,000元、約人民幣4,200,000元及約人民幣200,000元。

並無個別或整體上被視為減值之逾期應收賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
根據發票日期計算			
逾期零至三個月	-	2,186	-
逾期三至六個月	733	-	-
逾期六個月至一年	350	160	-
逾期一年以上	5,979	1,817	175
	<u>7,062</u>	<u>4,163</u>	<u>175</u>
	<u>7,062</u>	<u>4,163</u>	<u>175</u>

於往績記錄期間，應收賬款概無減值。於最後實際可行日期，於二零一一年三月三十一日未收的人民幣175,000元中為數約人民幣21,000元已經收取。

### 已付按金、預付款項及其他應收款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司已付按金、預付款項及其他應收款項總值分別約人民幣150,800,000元、約人民幣194,500,000元及約人民幣28,500,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已付按金	90,000	157,220	-
出售附屬公司 之應收代價	-	26,250	-
授予上海醫療投資之墊款	44,000	-	-
其他應收款項	16,791	11,003	28,515
	<u>150,791</u>	<u>194,473</u>	<u>28,515</u>
	<u>150,791</u>	<u>194,473</u>	<u>28,515</u>

---

## 財務資料

---

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，已付按金分別包括約人民幣90,000,000元及約人民幣157,200,000元用以收購一幅位於中國江西省撫州市之土地。餘下結餘約人民幣67,000,000元已於二零一零年十二月全數結付，而本集團已於二零一零年十二月獲發有關土地使用證。

於二零零九年三月三十一日，本集團已向上海成信醫療投資有限公司（「上海醫療投資」）授予人民幣44,000,000元墊款，該金額乃由於本集團附屬公司江西亞洲城提供予上海醫療投資一項貸款所致。

根據江西亞洲城與上海醫療投資、香港德滙實業有限公司（「香港德滙」，上海醫療投資之直屬控股公司）及汎港投資訂立日期為二零零八年六月九日之貸款協議（「中國貸款協議」），江西亞洲城同意向上海醫療投資授予人民幣44,000,000元之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月，惟香港德滙必須向汎港投資發放一筆50,000,000港元（約人民幣44,165,000元）之貸款為抵押金。就此而言，香港德滙與汎港投資於二零零八年六月九日訂立貸款協議（「香港貸款協議」），據此，香港德滙同意向汎港投資提供一筆50,000,000港元（約人民幣44,165,000元）之貸款，貸款期由二零零八年六月九日至二零零八年十二月八日，為期六個月。上海醫療投資及香港德滙均為獨立第三方。上海醫療投資與江西亞洲城的貸款安排乃作為財務管理舉措以更充分利用汎港集團與本集團的人民幣資金。根據中國貸款協議及香港貸款協議分別墊付之貸款的償還日期經各方共同協定後延長至二零一零年一月十六日，而上海醫療投資及汎港投資均已分別於二零一零年一月十五日前悉數償還人民幣44,000,000元之貸款及於二零一零年一月十三日前悉數償還50,000,000港元之貸款。

本公司中國法律顧問告知，借予上海醫療投資之貸款並未違反中國法律及行政法規規定，但屬於《貸款通則》（「通則」）所規定的未獲授權借貸。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入一至五倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。因此，江西亞洲城可能須繳付多達所收取利息五倍的罰款。於最後實際可行日期，本集團就上述貸款收取利息總額約為人民幣6,800,000元。故由於上述貸款而可能向本集團徵收的最高罰款約為人民幣34,000,000元。汎港地產已承諾，倘本集團遭受罰款，則向本集團作出全額彌償。

其他應收款項主要包括差旅預支款、已付政府機關之按金及預付開支。本公司中國法律顧問確認，該等款項沒有引致違反任何中國法律法規。

## 財務資料

### 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司應付賬款總額分別約人民幣879,000元、約人民幣8,800,000元及約人民幣6,300,000元。

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
零至三個月	588	8,167	1,593
三至六個月	66	312	2,781
六個月至一年	160	181	496
一年以上	65	127	1,402
	<u>879</u>	<u>8,787</u>	<u>6,272</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司的應計款項、預收款項及其他應付款項總值分別約人民幣98,200,000元、約人民幣588,100,000元及約人民幣536,400,000元。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預收款項	57,635	250,753	438,877
應計建築成本及其他項目相關開支	23,823	157,694	79,875
應計款項及其他應付款項	16,780	21,221	17,622
收購一家附屬公司 之應付代價	-	158,442	-
	<u>98,238</u>	<u>588,110</u>	<u>536,374</u>

應計建築成本及其他項目相關開支根據相關協議之條款及項目進度累計且於各往績記錄期間末尚未到期支付。

## 財務資料

### 流動資金及資金來源

#### 現金流量

本公司通常以內部資金及銀行貸款相結合方式為營運融資。下表載列本招股章程附錄一所載於往績記錄期間本公司經審核合併現金流量表的主要現金流量數據：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(160,698)	159,192	160,618
投資活動(所用)／所得現金淨額	(136,819)	(168,142)	32,556
融資活動所得／(所用)現金淨額	231,624	14,463	(89,919)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(65,893)	5,513	103,255
匯率之影響淨額	2,768	415	(1,090)
年初現金及現金等價物	92,189	29,064	34,992
年末現金及現金等價物	<u>29,064</u>	<u>34,992</u>	<u>137,157</u>

#### 經營活動現金流入／流出

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司經營活動所得現金淨額約為人民幣160,600,000元。產生的現金主要來自扣除營運資金變動前經營溢利約人民幣128,100,000元、應計款項、預收款項及其他應付款項增加約人民幣106,500,000元，並為已付所得稅約人民幣59,500,000元及已付按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣17,500,000元所抵銷。該年錄得之經營溢利主要為年內交付的建築面積帶動。應計款項、預收款項及其他應付款項增加主要由預售活動之預收款項帶動，並為應計款項及其他應付款項的減少所抵銷。已付稅項乃就去年應課稅溢利徵收稅項所致。已付按金、預付款項及其他應收款項增加乃由預付款項及其他應收款項帶動。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司經營活動所得現金淨額約為人民幣159,200,000元。產生現金主要由於應計款項、預收款項及其他應付款項增加約人民幣315,100,000元及營運資金變動前經營溢利約人民幣86,300,000元，部分被開發中物業及待售物業增加約人民幣225,500,000元部份抵銷所致。開發中物業及待售物業增加的原因是南昌紅谷

---

## 財務資料

---

凱旋二期竣工單位增加但未於二零一零年底前交付買家。應計款項、預收款項及其他應付款項增加，主要來自預售物業的預收款項，但部份亦由於已竣工建築工程的應計成本增加所致。扣除營運資金變動前之經營溢利來自年內已確認銷售。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司經營活動所用現金淨額約人民幣160,700,000元。該現金流出主要由於開發中物業及待售物業增加約人民幣178,000,000元、應計款項、預收款項及其他應付款項減少約人民幣25,800,000元以及已付所得稅約人民幣8,000,000元，惟部分被已付按金、預付款項及其他應收款項減少約人民幣25,200,000元以及應收賬款減少約人民幣12,500,000元抵銷。開發中物業因南昌紅谷凱旋項目的建設而增加。已付按金、預付款項及其他應收款項減少是由於就授予汎港投資之70,000,000港元貸款向卓威貿易有限公司質押之存款約人民幣72,000,000元已獲解除(進一步詳情見本招股章程「關連交易」一節「汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議」分段)，惟部份因江西亞洲城向上海醫療投資授予人民幣44,000,000元貸款而抵銷(進一步詳情見本招股章程本節「已付按金、預付款項及其他應收款項」一段)。應計款項、預收款項及其他應付款項減少是由於應計建築成本及項目相關開支減少，而部份因預售物業的預收款項增加而抵銷。

### 投資活動現金流入／流出

於往績記錄期間，本公司的投資活動現金流入主要來自出售一間附屬公司。投資活動現金流出主要指投資於共同控制實體及收購一間附屬公司及固定資產。此即出售附屬公司所得款項加上獲解除之抵押存款，並為因收購南昌鼎迅而支付之代價所抵銷。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，投資活動所得現金淨額約為人民幣32,600,000元。其包括抵押存款約人民幣157,200,000元獲解除及出售附屬公司之所得款項約人民幣34,700,000元抵銷收購南昌鼎迅所支付之代價約人民幣158,400,000元。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣168,100,000元。該金額包括向共同控制實體墊款約人民幣40,000,000元及於一間附屬公司投資淨額約人民幣63,400,000元及已抵押存款增加約人民幣67,700,000元，被出售一間附屬公司所得款項增加約人民幣3,900,000元抵銷。

---

## 財務資料

---

於截至二零零九年三月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣136,800,000元。該金額主要指向一間共同控制實體墊款人民幣約40,000,000元及已抵押存款增加約人民幣96,800,000元。

### 融資活動現金流入／流出

融資活動現金流入主要指銀行貸款及循其他途徑集資增加。融資活動現金流出主要指償還銀行貸款、支付利息及股息。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，融資活動現金流出淨額約為人民幣89,900,000元。該金額乃由於已付股息約人民幣105,000,000元及向關聯方墊款約人民幣88,100,000元所致。該等現金流出被向撫州汎港註冊資本增資所得款項約人民幣51,400,000元及新增借貸約人民幣60,000,000元所抵銷。有關該人民幣60,000,000元之新增借貸，請參閱本節「債務及或然負債」分節「江西亞洲城與江西洪客隆訂立之貸款安排」分段。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，融資活動現金流入淨額約為人民幣14,500,000元。該金額由新借貸所得款項人民幣150,000,000元被償還借貸人民幣100,000,000元、向關聯公司墊款約人民幣29,600,000元及支付利息約人民幣6,200,000元抵銷所致。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，融資活動現金流入淨額約為人民幣231,600,000元。該金額指新借貸所得款項增加人民幣100,000,000元、註冊資本增加以致所得款項增加約人民幣87,300,000元及關聯方償還款項約人民幣50,800,000元。

### 營運資金

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司之現金及現金等價物(不包括抵押存款)分別為約人民幣29,100,000元、約人民幣35,000,000元及約人民幣137,200,000元。

經計及(i)目前可動用銀行融資額度；(ii)股份發售估計所得款項淨額；及(iii)本公司經營所得現金及本集團內部財務資源，董事會確認本公司具備足夠營運資金滿足自本招股章程日期起至少未來十二個月的經營需求。

## 財務資料

### 債務及或然負債

#### 借貸

本公司於所示日期借貸載於下表。所有借貸以人民幣計值。

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已抵押銀行貸款	100,000	150,000	150,000
無抵押並須於一年內償還之其他貸款	—	—	60,000
銀行及其他貸款總額	<u>100,000</u>	<u>150,000</u>	<u>210,000</u>

#### 銀行貸款

截至二零零九年三月三十一日，本公司銀行貸款約人民幣100,000,000元，由二零零八年五月起計三年到期並須按要求償還。該銀行貸款由本集團開發中物業作抵押。銀行貸款利率為浮動利率，而於二零零九年三月三十一日之實際年利率為7.71%。該銀行貸款已於截至二零一零年三月三十一日止年度提前償還。

截至二零一零年及二零一一年三月三十一日，本公司銀行貸款約人民幣150,000,000元，由二零零九年十二月起計兩年到期並須按要求償還。該銀行貸款由本集團開發中物業作抵押。銀行貸款利率為浮動利率，而於二零一零年及二零一一年三月三十一日之實際年利率為5.40%。

#### 其他貸款－江西亞洲城與江西洪客隆訂立之貸款安排

於二零一一年三月三十一日本公司擁有一筆約人民幣60,000,000元的其他貸款。該筆其他貸款無抵押及由二零一零年五月十四日起計一年到期。有關貸款以固定利率計息，於二零一一年三月三十一日之實際利率為8.05%，並於二零一一年五月十二日悉數償還。

據本公司中國法律顧問告知，該無抵押貸款為中國企業間貸款，根據《貸款通則》（「通則」），該貸款為一項屬未獲授權貸款。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入一至五倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。然而，僅出借方而非借款方將受到處罰。鑑於上文所述，本集團將不會受到任何影響。然而，本集團須向江西洪客隆償還貸款，而江西洪客隆有權就償還貸款向法院提出訴訟。根據江西洪客隆於二零一一年三月二十三日發出之確認函及承

---

## 財務資料

---

諾，江西洪客隆已承諾，於到期日(即二零一一年五月三日)之前其將不會要求償還貸款，或就償還貸款提出任何訴訟。本公司已於二零一一年五月十二日悉數償還貸款的結欠金額人民幣60,000,000元。

### 銀行融資

於二零一一年五月三十一日(即本招股章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本公司銀行融資總額約為人民幣150,000,000元，本集團已悉數動用全部融資金額。除上述者外，本集團於截至二零一一年五月三十一日並無其他未動用融資款項及財務擔保。

於二零一一年四月二十二日，本集團共同控制實體已取得約人民幣80,000,000元的銀行融資，截至二零一一年五月三十一日止，已動用約人民幣20,000,000元。

### 按揭貸款安排及抵押存款

本公司向若干中國銀行提供擔保，以作為客戶購置本公司物業而獲授銀行按揭貸款之擔保。該等擔保直至以下較早發生者終止：(i)客戶獲發房地產所有權證書，該證書通常於買方接收物業後一至兩年內獲得；或(ii)悉數償還按揭貸款。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，尚未終止之擔保分別約人民幣93,900,000元、約人民幣190,800,000元及約人民幣217,200,000元。本公司亦抵押若干銀行存款作為上述按揭貸款之擔保。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日抵押予授出按揭貸款之銀行之存款分別約人民幣14,300,000元、約人民幣25,600,000元及約人民幣20,400,000元。

於二零一一年五月三十一日(即本招股章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未到期擔保金額載於下文「財務擔保」分段。

### 抵押存款

本集團之附屬公司江西亞洲城已提供抵押存款，以就下列授予本集團之同系附屬公司汎港投資之貸款作擔保：

#### 汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議

誠如本招股章程「關連交易」一節「已終止關連交易」一段「汎港投資與卓威貿易有限公司訂立之貸款協議」分段所述，根據汎港投資與卓威訂立日期為二零零八年二月三日之貸款協議，卓威同意向汎港投資授予約70,000,000港元之貸款，為期六個月(可由二零零八年二月三日至二零零八年七月二十八日提取)，惟卓威必先收到汎港投資中國附屬公司向卓威中國附屬

---

## 財務資料

---

公司繳付的人民幣存款質押。根據江西亞洲城、汎港投資、卓威及湖州麗陽房地產開發有限公司訂立日期為二零零八年二月三日之協議，江西亞洲城已存入約人民幣72,000,000元至卓威中國附屬公司名下之銀行賬戶，作為上述貸款（「質押存款」）之抵押資產。上述貸款已根據貸款協議於二零零八年七月二十八日悉數償還，而質押存款及於質押期間所累計之銀行利息已於二零零八年八月四日償還。

### 交通銀行股份有限公司向汎港投資授出貸款

江西亞洲城已向(i)交通銀行股份有限公司南昌分行提供抵押存款，作為汎港投資獲授總額最多99,100,000港元銀行信貸之抵押；及(ii)交通銀行股份有限公司湖州分行提供抵押存款，作為汎港投資獲授120,000,000港元銀行信貸之抵押。

誠如本招股章程「關連交易」一節「已終止關連交易」一段「交通銀行股份有限公司向汎港投資授出之貸款」分段所述，根據交通銀行股份有限公司香港分行（「交通銀行」）於二零零八年六月二十六日及二零零八年七月十六日向汎港投資發出之兩封銀行信貸函，交通銀行同意，在交通銀行獲得江西亞洲城向交通銀行股份有限公司南昌分行提供相當於由上述信貸提取之貸款額之110%之人民幣抵押存款之擔保後向汎港投資授出總額最多99,100,000港元之貸款。根據上述信貸提取之貸款須於提取日期起一年內償還。經雙方協定，根據上述信貸提取之貸款之償還日期延至二零一零年六月三十日，其後進一步延至二零一零年九月三十日。於二零一一年三月三十一日，上述信貸下之貸款已獲悉數償還。

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述信貸下所提取貸款額均為約99,100,000港元；而江西亞洲城於二零零九年及二零一零年三月三十一日所抵押存款分別為人民幣95,600,000元及人民幣96,500,000元。於二零一一年三月三十一日，上述信貸下貸款已獲悉數償還。

就交通銀行於二零零九年十二月十八日向汎港投資發出之銀行信貸函而言，江西亞洲城已向交通銀行股份有限公司湖州分行質押若干銀行存款。於二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述銀行信貸下所提取貸款額分別為零及120,000,000港元，而江西亞洲城所抵押存款分別為零及人民幣55,500,000元。於二零一一年三月三十一日，上述信貸下貸款已獲悉數償還。

### 財務擔保

於二零一一年五月三十一日，本集團之未到期擔保約為人民幣208,500,000元，乃就償還本公司客戶若干物業單位按揭貸款之責任提供抵押。

## 財務資料

本集團附屬公司江西亞洲城已就授予本集團同系附屬公司汎港投資之銀行信貸60,000,000港元向恒生銀行有限公司提供60,000,000港元之財務擔保。誠如本招股章程「關連交易」一節「已終止關連交易」一段「恒生銀行有限公司向汎港投資授出之貸款」分段所述，根據恒生銀行有限公司於二零一零年八月十日向汎港投資發出之銀行信貸函，恒生銀行有限公司同意，在獲得(其中包括)江西亞洲城提供60,000,000港元之擔保後向汎港投資授出60,000,000港元之貸款。於二零一一年三月三十一日，恒生銀行有限公司已向汎港投資授出之未償還貸款為60,000,000港元。於二零一一年四月六日，恒生銀行有限公司已向汎港投資書面確認其原則上同意於上市後無條件解除由江西亞洲城作出之擔保。

### 資本開支及合約承擔

#### 資本開支

本公司資本開支主要用於開發中物業、待售物業、在中國興建投資物業及業主自用物業。下文載列本公司於所示日期之資本開支承擔概要：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約但未撥備			
— 本集團	122,860	262,758	94,990
— 本集團應佔一間共同控制實體	—	1,500	54,830
	<u>122,860</u>	<u>264,258</u>	<u>149,820</u>

有關本公司現時及規劃房地產開發項目之詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「開發中項目」及「持作未來開發項目」各段。

### 其他承擔及安排

根據：

- (i) 三份獨立按揭協議，江西港洪所持總地盤面積約220,515平方米之三塊土地之土地使用權已抵押予南昌銀行工人支行，作為江西洪客隆獲授四項本金總額約為人民幣150,000,000元之獨立銀行貸款之擔保。該等承擔最初於二零一零年五月十二日生效，並將於二零一二年四月二十七日屆滿。根據上市規則，江西洪客隆並非本集團之關連人士；及

---

## 財務資料

---

- (ii) 一份按揭協議，江西港洪所持總地盤面積約226,950平方米之四塊土地之土地使用權已抵押予中國工商銀行宜春分行，作為於二零一一年三月十一日至二零一四年三月十日期間根據若干貸款協議條款及其他金融工具及文件已經／將為江西港洪墊支的所有款項的擔保，惟本金上限為人民幣80,000,000元。

除上述財務擔保外，本公司並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任之承擔。本公司並無對資產的實質或或然權益轉移至非合併實體或透過類似安排以有關資產對該實體作出信貸、流動資金或市場風險的支持。本公司並無訂立任何與本公司股份相關且分類為股東權益或並無於本公司合併財務報表反映之衍生工具合約。本公司並無對任何能向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸的支持或為本公司提供租賃、對沖或研發服務的合併實體持有任何可變權益。

### 或然負債

於二零一一年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

### 免責聲明

除本節「債務及或然負債」一段披露以及集團內公司間負債外，本公司於二零一一年五月三十一日並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租約或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。本公司董事確認，自負債日起本公司債務概無任何重大變動。

### 市場風險

本公司金融工具產生之主要風險為商品風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理相關風險之各項政策，茲概述如下：

#### 商品風險

本公司面臨房地產開發原材料(主要為鋼鐵及水泥)價格波動之風險。本公司以市價採購大部分鋼材及水泥。根據本公司與相關承建商之安排，有關採購成本一般計入承包費，故建築材料價格上升會導致本公司應付承包商費用增加而影響本公司建築成本。因此，本公司建築材料之價格波動對本公司之經營業績有重大影響。

#### 利率風險

本公司之收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動之影響。除銀行存款外，本公司並無重大計息資產。本公司面對與浮動利率銀行存款及銀行借貸相關之利率變動風險。本公司並無使用任何利率掉期對沖本公司所面對之利率風險，但將於需要時考慮對沖重大利率風險。

### 外幣風險

本公司所有營業額及近乎全部經營開支均以人民幣計值，而現時人民幣並非可自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國。若無法取得足夠外幣，可能會限制本公司匯出充足外幣以向本公司支付股息或其他款項之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，經常賬目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣付款，而毋須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬目，例如償還外幣計值銀行貸款，則須獲中國政府主管機關批准。目前，本公司可購入外幣以結算經常賬目交易(包括向本公司支付股息)，而毋須獲中國國家外匯管理局事先批准。本公司亦可在經常賬目中保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬目外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局之批准，或會影響本公司透過債務或股本融資(包括獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

在中國，可用以減低人民幣與其他貨幣之間匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本公司並無訂立任何對沖交易以減低本公司面對之外匯風險。儘管本公司日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本公司未必能成功對沖本公司風險，或根本無法對沖風險。

港元及人民幣匯率在合理範圍內上下浮動5%不會對本公司於往績記錄期間之溢利造成重大影響，亦不會對本公司權益之其他組成部分構成重大影響。

### 信貸風險

本公司之政策是所有客戶須於購買物業時預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體之信貸並不重大，故本公司並無任何重大信貸風險。本公司並無任何集中重大信貸風險。本公司其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關聯方款項)之信貸風險源自交易對方違約，最大風險額相當於有關金融工具之賬面值。

### 流動資金風險

由於本公司之業務屬資本密集性質，故此，本公司確保本集團維持充裕現金及信貸額度，以應付流動資金需要。本公司目標是通過使用來自關聯方貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。

## 財務資料

### 通脹

根據中國國家統計局資料，全國通脹率(以一般消費物價指數計)於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日分別為約-0.6%、2.2%及5.0%。於本招股章程日期，通脹或通縮並無對本公司造成重大影響。

### 股息及股息政策

往績記錄期間已批准及派付之股息：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期股息	-	-	105,000

一間附屬公司向其當時股東宣派及派付截至二零一一年三月三十一日止年度之股息。所有已宣派之股息已悉數支付。本公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

本公司可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派之股息不得超過董事會所建議之最高金額。根據本公司之細則，股息亦可從繳入盈餘(定義見公司法)支付。如本公司自繳入盈餘中支付股息會導致無法在負債到期時償還負債，或其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬項的總和，則不會派付股息。

本公司董事會酌情宣派之股息將受(其中包括)該等因素影響:(1)本公司之整體業務狀況;(2)本公司之財務業績;(3)本公司之資本承擔;(4)本公司股東之權益;及(5)本公司董事會可能認為有關之任何其他因素。具體而言，宣派股息亦將取決於本公司是否可動用向中國附屬公司收取之股息。中國法律規定，股息僅可從根據中國會計準則釐定之純利中支付，而中國會計準則可能有別於香港財務報告準則。中國法律亦規定公司(包括外資企業)須撥出部分純利作為法定儲備，而這部分款項不得用於現金股息分派。倘本公司之中國附屬公司產生債務或虧損或遵守本公司或本公司之中國附屬公司日後可能訂立之銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議之任何限制性契諾，則本公司之中國附屬公司進行股息分派亦會受到限制。

本公司董事會日後有絕對酌情權建議或宣派任何股息，並將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)並以港元支付。任何財政年度之任何末期股息將須經由本公司股東批准。

## 財務資料

### 可分派儲備

於二零一一年三月三十一日，本集團可供分派予股東之儲備合共約為人民幣210,000,000元。

### 物業權益

獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司於二零一一年四月三十日對本集團應佔物業權益估值約為人民幣36.58億元(指重估盈餘淨額)，相當於超出有關物業於二零一一年三月三十一日之賬面值之數額。有關函件、估值概要及估值證書全文載於本招股章程附錄三。

下表載列本公司於二零一一年三月三十一日之物業賬面淨值(摘錄自本招股章程附錄一所載本公司會計師報告)與截至二零一一年四月三十日之物業估值報告(載於附錄三)之對賬：

	人民幣千元
於二零一一年三月三十一日本公司物業賬面淨值	
－投資物業	61,479
－持作出售之投資物業	5,103
－開發中物業	1,063,121
－待售物業	125,481
－於一間共同控制實體所持開發中物業	138,387
－持作自用樓宇	428
	<hr/>
於二零一一年三月三十一日本公司物業賬面淨值	1,393,999
減：由二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日的物業銷售成本	－
由二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日的	
持作自用樓宇折舊開支	(2)
加：由二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日產生的	
開發中房地產開發成本	16,076
投資物業的重估盈餘	15
自二零一一年四月一日至二零一一年四月三十日產生的	
開發中物業之應佔共同控制實體成本	99
	<hr/>
於二零一一年四月三十日物業賬面淨值受附錄三物業	
估值報告所載估值影響	1,410,187
	<hr/>
扣除所得稅及非控股權益前之重估盈餘	3,843,126
於二零一一年四月三十日非控股權益應佔物業資本值	(1,595,450)
	<hr/>
附錄三物業估值報告所載於二零一一年四月三十日本集團應佔物業資本值	<u>3,657,863</u>

有關本集團物業權益詳情載於本招股章程附錄三。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

下列用作說明用途之未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃按下文所載附註基準編製，以說明股份發售如何影響本公司擁有人應佔之本集團有形資產淨值(猶如股份發售於二零一一年三月三十一日已進行)。此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明而編製，基於其假設性質，未必能反映假設股份發售於二零一一年三月三十一日或於任何未來日期已完成本公司擁有人應佔本集團之合併有形資產淨值之真實狀況。

	於二零一一年 三月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 未經調整經審 核合併有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	股份發售估計 所得款項淨額 人民幣千元 (附註2)	未經審核備 考經調整有形 資產淨值 人民幣千元	未經審核備 考經調整每股 有形資產淨值 港元 (附註3)
按每股股份發 售價1.10港元計算	<u>535,177</u>	<u>256,488</u>	<u>791,665</u>	<u>0.78</u>
按每股股份發 售價1.68港元計算	<u>535,177</u>	<u>400,690</u>	<u>935,867</u>	<u>0.92</u>

附註：

- (1) 於二零一一年三月三十一日，本公司擁有人應佔本集團未經調整經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 股份發售估計所得款項淨額乃經扣除本公司應付之包銷費用及其他相關開支後，按每股股份指示性發售價分別1.10港元(相當於人民幣0.94元)及1.68港元(相當於人民幣1.43元)計算。並不計及可能因行使超額配股權而發行之股份，或可能因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按緊隨股份發售完成後之1,200,000,000股已發行股份為基準計算，惟不計及因行使超額配股權可能發行的股份或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份，或本公司根據本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司之其他資料」一段所述根據配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發、發行或購回之任何股份。

---

## 財務資料

---

- (4) 仲量聯行西門有限公司就本集團於二零一一年四月三十日之物業權益進行估值。有關該等物業權益之估值詳情載於本招股章程附錄三。

物業、廠房及設備、開發中物業及待售物業之物業權益重估盈餘約人民幣1,016,000元、人民幣2,291,879,000元及人民幣227,793,000元並無計入本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表。本集團之會計政策是將有關物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損(而非重估金額)入賬，而該等開發中物業及待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。

倘所有物業權益均按上述估值金額入賬，則額外年度折舊將約為人民幣46,000元。

- (5) 未有為反映本集團於二零一一年三月三十一日後之任何買賣業績或訂立之其他交易而對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整。
- (6) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按匯率人民幣1.00元兌1.1765港元換算為港元。

### 無重大不利變動

本公司董事確認，本集團之財務或業務狀況或前景自二零一一年三月三十一日(編製本招股章程附錄一所載本集團最近期經審核財務報表之日)以來並無任何重大不利變動。

### 根據上市規則第13.13至13.19條之披露

本公司董事確認，除已披露者外，於最後實際可行日期，並無須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露之其他事宜。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及前景

本公司有意進行下列計劃，各項計劃的詳情於本招股章程「業務」一節項下「業務策略」一段論述：

- 繼續鞏固於中國江西省多個城市的地位並將業務擴展至南部地區；
- 提升本集團所開發物業的市場知名度；
- 累積土地儲備，維持未來業務增長；
- 發展商用物業，致力使業務模式多元化；
- 增加投資物業數目，以租金作為本集團長遠收入來源；及
- 秉持審慎理財原則，確保業務可持續增長及財務資源充裕。

### 所得款項用途

股份發售所得款項淨額將擴大本公司的資金基礎，並提供資金以實現業務策略及推行本節所列的未來計劃。

## 未來計劃及所得款項用途

假設每股發售價為1.39港元(即每股1.10港元至1.68港元發售價範圍的中位數)，估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)及該所得款項淨額的具體用途載列如下：

	發售價為1.39港元及超額配股權未獲行使	發售價為1.39港元及超額配股權獲悉數行使
<b>估計所得款項淨額</b>		
估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)	約387,000,000港元(相等於約人民幣329,000,000元)	約448,000,000港元(相等於約人民幣380,800,000元)
<b>所得款項用途</b>		
支付撫州華萃庭院二期的建築費用	約54,000,000港元(相等於約人民幣45,900,000元)	約63,000,000港元(相等於約人民幣53,600,000元)
支付南昌鼎迅項目一期的建築費用	約124,000,000港元(相等於約人民幣105,400,000元)	約143,000,000港元(相等於約人民幣121,500,000元)
支付宜春項目二期的建築費用	約178,000,000港元(相等於約人民幣151,300,000元)	約206,000,000港元(相等於約人民幣175,100,000元)
撥作本集團的一般營運資金	約31,000,000港元(相等於約人民幣26,400,000元)	約36,000,000港元(相等於約人民幣30,600,000元)

## 未來計劃及所得款項用途

假設發售價定於每股發售股份1.68港元及1.10港元(即發售價範圍的上限及下限)，估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)及該所得款項淨額的具體用途載列如下：

	倘發售價 為1.68港元及超額配 股權未獲行使	倘發售價 為1.68港元及超額配 股權獲悉數行使	倘發售價 為1.10港元及超額配 股權未獲行使	倘發售價 為1.10港元及超額配 股權獲悉數行使
<b>估計所得款項淨額</b>				
估計股份發售所得款項淨額(經扣除本集團應付的相關開支後)	約471,000,000港元 (相等於約人民幣 400,400,000元)	約545,000,000港元 (相等於約人民幣 463,300,000元)	約302,000,000港元 (相等於約人民幣 256,700,000元)	約350,000,000港元 (相等於約人民幣 297,500,000元)
<b>所得款項用途</b>				
支付撫州華萃庭院二期的建築費用	約66,000,000港元 (相等於約人民幣 56,100,000元)	約76,000,000港元 (相等於約人民幣 64,600,000元)	約42,000,000港元 (相等於約人民幣 35,700,000元)	約49,000,000港元 (相等於約人民幣 41,700,000元)
支付南昌鼎迅項目一期的建築費用	約151,000,000港元 (相等於約人民幣 128,400,000元)	約174,000,000港元 (相等於約人民幣 147,900,000元)	約97,000,000港元 (相等於約人民幣 82,500,000元)	約112,000,000港元 (相等於約人民幣 95,200,000元)
支付宜春項目二期的建築費用	約217,000,000港元 (相等於約人民幣 184,400,000元)	約251,000,000港元 (相等於約人民幣 213,400,000元)	約139,000,000港元 (相等於約人民幣 118,100,000元)	約161,000,000港元 (相等於約人民幣 136,800,000元)
撥作本集團的一般營運資金	約37,000,000港元 (相等於約人民幣 31,500,000元)	約44,000,000港元 (相等於約人民幣 37,400,000元)	約24,000,000港元 (相等於約人民幣 20,400,000元)	約28,000,000港元 (相等於約人民幣 23,800,000元)

倘股份發售及根據超額配股權發行新股份的所得款項淨額毋須即時用作上述用途，本公司董事現擬將該等所得款項淨額存放於財務機構作短期存款。

本公司董事認為股份發售所得款項淨額，連同內部資金及本集團可動用的銀行融資，將為本招股章程所述本集團業務發展提供足夠資金。

**配售及公開發售包銷商**

**獨家賬簿管理人**

滙富金融服務有限公司

**聯席牽頭經辦人**

滙富金融服務有限公司

僑豐證券有限公司

**公開發售包銷商**

滙富金融服務有限公司

僑豐證券有限公司

凱基金融亞洲有限公司

第一上海證券有限公司

**配售包銷商**

滙富金融服務有限公司

僑豐證券有限公司

凱基金融亞洲有限公司

第一上海證券有限公司

**包銷安排及開支**

**公開發售包銷協議**

根據公開發售包銷協議，本公司根據本招股章程及有關申請表格所載條款及條件按發售價發售公開發售股份以供認購。

---

## 包 銷

---

待(其中包括)聯交所上市委員會於二零一一年八月十一日或之前(或滙富金融(為其本身及代表其他包銷商)可能與本公司書面協定的較後日期)批准本招股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣及發售價於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前(或本公司及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他公開發售包銷商)可能協定的其他日期或時間)由本公司及聯席牽頭經辦人釐定後,公開發售包銷商已同意按本招股章程及有關申請表格所載條款及條件認購或促使認購人認購目前根據公開發售可供認購惟根據公開發售未獲接納的公開發售股份。

### 終止之理由

倘於上市日期上午八時前任何時間:

- (i) 發展、發生、存在或出現下列事件:
- (a) 於香港、中國或與本集團任何成員公司或股份發售相關的任何其他司法權區(統稱「**相關司法權區**」)或影響相關司法權區而並非公開發售包銷商所能合理控制的任何事件或連串事項(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民亂、戰亂、天災、恐怖襲擊、暴動、騷亂、經濟制裁、疾病或瘟疫爆發(包括嚴重急性呼吸道綜合症、禽流感及有關/變異種類),或交通運輸中斷或延誤),以致滙富金融合理認為令到或會令公開發售包銷協議任何部分(包括包銷)無法遵照其條款履行,或有礙股份發售或有關包銷所涉及的申請及/或繳費程序;或
  - (b) 任何變動或發展,或任何可能引致上述變動或發展的事件或連串事項,造成當地、國家、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管或市場狀況及事宜及/或災害或任何貨幣或交易結算系統可能出現變動(包括聯交所全面終止或暫停證券買賣或對其施加重大限制,或港元兌任何外幣匯率的大幅波動,或相關司法權區的證券結算服務或手續的任何干擾);或
  - (c) 任何新法例或變動或發展,可能對現行法例造成變動,或任何變動或發展,引致任何相關司法權區的法庭或其他主管當局可能更改對現行法例的詮釋或應用;或

---

## 包 銷

---

- (d) 任何相關司法權區直接或間接施加任何形式的經濟制裁；或
- (e) 任何變動或發展涉及任何相關司法權區的稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)可能出現變動；或
- (f) 任何重大變動或發展涉及本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險可能出現變動或產生實際影響；或
- (g) 任何第三方向本集團任何成員公司擬提出或提出的任何重大訴訟或申索；或
- (h) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於約定到期日前償還或支付任何債項或承擔責任；或
- (i) 本集團任何成員公司蒙受任何虧損或損害(不論如何引致及不論是否涉及任何保險或對任何人士的申索)；或
- (j) 對本集團任何成員公司提出清盤或結束之呈請，或本集團任何成員公司與其債權人作出債務重整協議或安排，或訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司的任何清盤決議案獲通過，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似情況；或
- (k) 香港(由香港財政司司長及／或香港金融管理局或其他主管當局實施)或任何相關司法權區全面停止商業銀行活動，

而滙富金融(為其本身及代表其他公開發售包銷商)全權合理認為：

- (1) 已經或將會或可預期對本集團整體業務、財務或其他狀況或前景，或於上述分段(e)的情況下，對本公司任何現任或未來股東(按其股東身份)構成重大不利影響；或
- (2) 已經或將會或可合理預期對股份發售的成功、銷情或定價或公開發售的申請認購水平或配售的踴躍程度產生不利影響；或

---

## 包 銷

---

(3) 進行股份發售屬不明智、不適宜或不切實際。

(ii) 滙富金融發現：

- (a) 本招股章程、申請表格及與股份發售有關的任何文件所載任何滙富金融合理認為重要的聲明，於刊發當時或其後在任何重大方面屬失實、錯誤或有誤導成分；或
- (b) 發生或發現任何滙富金融合理認為對股份發售屬重要的事宜，而該等事宜倘於緊接本招股章程刊發日期前發生或發現即構成遺漏；或
- (c) 公開發售包銷協議及配售包銷協議任何訂約方嚴重違反應履行的責任(任何公開發售包銷商或配售包銷商或滙富金融應履行責任除外)；或
- (d) 滙富金融合理認為會或預期會對本集團業務事宜、前景或財務或經營狀況整體造成重大不利影響的任何變動或發展；或
- (e) 滙富金融合理認為嚴重違反任何保證，

則滙富金融(為其本身及代表所有其他公開發售包銷商)有權書面通知本公司終止公開發售包銷協議；及

(iii) 本公司、汎港地產、保薦人、聯席牽頭經辦人及配售包銷商的配售包銷協議因任何理由於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前(或本公司與滙富金融(為其本身及代表其他配售包銷商)可能協定的其他日期或時間)並未正式簽立。

### 根據公開發售包銷協議之承諾

本公司及汎港地產向各公開發售包銷商承諾，除上市規則第10.08條所規定的若干情況外，汎港地產會促使本公司不於上市日期起計六個月內再發行任何股份或可兌換為本公司股票的證券(不論是否屬上市類別)，亦不會訂立任何涉及本公司有關發行的協議(不論本公司股份或證券發行是否在開始買賣起計六個月內完成)。

汎港地產分別向滙富融資、本公司、聯席牽頭經辦人及聯交所承諾：

- (a) 自本招股章程披露本公司權益的參考日期起至上市日期起計六個月止期間(「**首六個月期間**」)，除遵守上市規則規定外，未經滙富融資及聯交所(如必要)事先書面同意，其將不會並將促使相關登記持有人及其控制的本公司聯繫人士及公司以及以信託形式代其持有權益之任何代名人或受託人不會(i)提出要約、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售，授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購，借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接)任何股份或可轉換或可行使或交換為股份的任何證券，或代表收取據本招股章程披露由本公司實益擁有或於本招股章程上文所披露作為本公司任何股份或證券直接或間接實益擁有人之相關公司、代名人或受託人(包括本公司所控制任何公司的任何股權)的本公司任何股份或證券的權利之任何證券(「**有關證券**」)；(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人直接或間接轉讓有關證券擁有權的全部或部分經濟後果，不論上述任何交易是否以有關證券以現金或其他方式交付；(iii)有條件或無條件同意訂立或進行任何交易，而經濟影響與上文(i)或(ii)段所述任何交易相同；(iv)宣佈有意訂立或進行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易。
- (b) 倘於上文第(a)段所述首六個月期間屆滿起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，在緊隨出售任何有關證券或行使或執行以其他方式就任何有關證券設立之任何購股權、權利、權益或產權負擔後將會導致其不再為本公司控股股東(定義見上市規則)，或連同其他控股股東不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)，則未經滙富融資及聯交所事先書面同意，其本身不會並將促使有關登記持有人及其聯繫人士或受其控制之公司及以信託形式代其持有權益之任何代名人或受託人不會直接或間接出售或訂立協議出售有關證券或就該等有關證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；
- (c) 倘於第二個六個月期間內出售本公司任何股份或證券或當中任何權益，則其將採取一切合理步驟，以確保不會因是次出售而導致本公司任何股份或其他證券出現市場混亂或造市；

---

## 包 銷

---

- (d) 其本身會並將促使其聯繫人士、受其控制之公司及以信託形式代其持有權益之代名人或受託人就其本身或受本公司控制之登記持有人出售、轉讓或處置任何股份時，遵守上市規則項下所有限制及規定；
- (e) 其將遵守上市規則有關其本身或本招股章程所披露於本公司任何股份或其他證券擁有權益之登記持有人出售該等股份或其他證券之所有適用限制；
- (f) 其本身、其任何聯繫人士或其所控制任何公司或以信託方式代其持有權益之代名人或受託人現時並無意出售本招股章程所披露由其擁有之本公司任何股份或其他證券；
- (g) 其不會及將促使其任何聯繫人士及由其所控制公司或以信託方式代其持有權益之代名人或受託人不會(i)於首六個月期間；及(ii)於第二個六個月期間，出售、轉讓或以其他方式處置(包括但不限於設立任何購股權)於緊隨資本化發行及股份發售完成後由其本身、其聯繫人士或有關公司、代名人或受託人於任何股份或本公司證券中所擁有或持有之任何權益(包括於由其所控制且直接或間接實益擁有本公司任何股份或證券之公司的任何股份權益)，或就該等權益設立任何權利；
- (h) 於質押或抵押任何證券或有關證券之權益時，其將即時書面知會本公司及滙富融資有關質押或抵押，連同所質押或抵押之證券數目及權益性質；及
- (i) 於其接獲承質押人或承抵押人表示將出售、轉讓或處置已質押或抵押之本公司證券或本公司證券權益之任何口頭或書面指示時，其將即時就此書面知會本公司及滙富融資。

### 配售包銷協議

就配售而言，預期本公司及汎港地產將於二零一一年七月十八日前後與(其中包括)保薦人、聯席牽頭經辦人及配售包銷商訂立配售包銷協議。根據配售包銷協議，預期配售包銷商(受配售包銷協議所載條件規限)同意認購或促使認購人認購配售股份。

根據配售包銷協議，本公司擬向滙富金融(為其本身及代表其他包銷商)授出超額配股權，滙富金融可於遞交公開發售申請截止日期起計三十天內行使有關超額配股權，要求本公司

---

## 包 銷

---

按發售價發行最多合共45,000,000股額外股份，佔根據股份發售初步提呈股份數目的15%，以（其中包括）補足配售的超額分配（如有）。

### 佣金及費用

公開發售包銷商收取所有公開發售股份之總發售價的2.5%作為佣金，而配售包銷商將收取所有配售股份之總發售價的2.5%作為包銷佣金，並從中撥付任何分包銷佣金。保薦人將另行收取財務顧問費及文件處理費。包銷佣金、財務顧問費、文件處理費，聯交所上市費及交易費、證監會交易徵費、法律和其他專業費用，連同有關股份發售的適用印刷及其他費用，估計合共約為30,400,000港元（根據每股股份發售價1.39港元（即每股股份1.10港元至每股股份1.68港元的指示發售價範圍的中位數，並假設超額配股權未獲行使）計算），將由本公司支付。

### 包銷商於本公司的權益

除下文「保薦人於本公司的權益」一段所披露及公開發售包銷協議所考慮者外，於最後實際可行日期，各包銷商均無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股份或證券的權益，亦無擁有權利或購股權（不論可否依法強制行使）認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券。

### 保薦人於本公司的權益

除公開發售包銷協議、合規顧問協議所規定及本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，各保薦人或其任何聯繫人士均無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股份或證券的權益，亦無擁有權利或購股權（不論可否依法強制行使）認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券。參與向本公司提供意見的保薦人的董事或僱員概不會因股份發售而於本公司或本集團任何其他成員公司任何類別證券擁有或可能擁有權益（包括可認購該等證券的購股權或權利，惟為免混亂，不包括該等保薦人的董事或僱員可能根據公開發售認購的證券權益）。

各保薦人或彼等各自的聯繫人士並無因股份發售結果理想而獲得重大利益，包括例如獲償還大額負債或獲支付事成酬金，惟下列者除外：

- (i) 根據公開發售包銷協議向擔任公開發售包銷商及根據配售包銷協議向擔任配售包銷商的滙富金融支付包銷佣金；

- (ii) 向保薦人支付的財務顧問費及文件處理費；及
- (iii) 日常業務涉及證券交易及買賣的保薦人的若干聯繫人士或會參與本公司證券交易及買賣。保薦人的董事或僱員概無擔任本公司或本集團任何其他成員公司的董事。

### 合規顧問協議

根據滙富融資有限公司(「滙富」)與本公司訂立的合規顧問協議，本公司已委任滙富且滙富已同意擔任本公司合規顧問，自上市日期起生效，直至本公司遵守上市規則第13.46條有關其截至上市日期起計首個財政年度財務業績的規定之日或合規顧問協議根據其條款及條件終止。合規顧問協議條款之詳情，載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節「合規顧問」一段。

### 申請時應繳的價格

發售價將不高於每股發售股份1.68港元，並預期將不低於每股發售股份1.10港元。按最高發售價每股發售股份1.68港元計算，連同1%經紀費、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，買入一手2,000股發售股份合共應繳3,393.87港元。申請表格內會列明購買不同倍數發售股份應繳的確實股款金額。

發售價預期將由本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前或於本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)可能協定的其他日期或時間協定。

根據有意投資的專業、機構及／或其他投資者於累計投標過程中的踴躍程度，聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商並經本公司同意)可在其認為適當的情況下(例如踴躍程度低於指示性發售價範圍)，於遞交申請最後一日上午之前任何時間，調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述範圍。在該情況下，本公司於決定調低價格後將儘快在可行的情況下及無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期上午，於英文虎報(以英文)及成報(以中文)刊登及於本公司網站[www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈調低指示性發售價範圍的通知。該通知亦將包括因調低價格而可能改變的任何財務資料。

倘本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)因任何理由未能於二零一一年七月十八日(星期一)中午十二時正或之前或於本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)可能協定的其他日期或時間就發售價達成協議，則股份發售不會成為無條件，並即告失效。在該情況下，本公司將於英文虎報(以英文)及成報(以中文)刊登公告。

### 股份發售的條件

閣下認購發售股份的申請須待下列條件達成後方獲接納：

#### 1、 汎港地產股東的同意

汎港地產股東於特別股東大會上，批准出售汎港地產於本公司所持部分控股權益(「**建議出售**」)以及重大攤薄汎港地產於本公司所持控股權益(「**建議重大攤薄**」)。如本招股章程「歷史及發展」一節所述，汎港地產已於二零一一年一月六日獲得該項批准；

### 2、 上市

聯交所上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；

### 3、 包銷協議

本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及其他包銷商訂立包銷協議，據此，後者將以發售價包銷發售股份；

包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且於上市日期上午八時正前並未終止。有關包銷協議及其各自的條件與終止理由的詳情載於本招股章程「包銷」一節。倘於二零一一年八月十一日或之前(或於滙富金融(為其本身及代表其他包銷商)與本公司可能書面協定的較後日期)，任何該等條件尚未達成，則閣下的申請認購款額將不計利息退還。有關退還閣下款額的條款載於申請表格「退回申請股款」一段。在此期間，閣下的款額將存置於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例下的其他香港持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶；

### 4、 百慕達金融管理局的同意

百慕達金融管理局已就發行發售股份表示同意，而本招股章程及申請表格已於百慕達公司註冊處登記存檔；

### 5、 汎港地產及其顧問的同意

上市及股份發售的條款得到汎港地產及其顧問的同意；及

### 6、 其他協議

上市及股份發售並未因本公司及／或汎港地產所訂立與上市及股份發售有關的任何協議中可能訂定的任何其他條款及條件(包括不可抗力或類似條文)而終止。

## 發售機制

本招股章程乃就股份發售而刊發，股份發售包括配售及公開發售。初步將有270,000,000股股份(可予重新分配及可根據超額配股權予以調整)根據配售向專業、機構及私人投資者發售，另有30,000,000股股份(可予重新分配)根據公開發售向香港公眾發售。本文提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與公開發售有關。緊隨股份發售及資本化發行完成後，發售股份將佔本公司經擴大已發行股本的25%。

---

## 股份發售的架構

---

根據公開發售包銷協議項下之條款，公開發售由公開發售包銷商悉數包銷。

本公司預期將於二零一一年七月十八日或前後訂立有關配售的配售包銷協議。

有關包銷安排、公開發售包銷協議及配售包銷協議的概要，請參閱本招股章程「包銷」一節。

投資者可根據公開發售申請認購公開發售股份，或表示有意根據配售認購配售股份，惟兩者僅可擇其一。

### 配售

本公司初步以配售方式提呈270,000,000股股份（佔根據股份發售提呈的股份總數90%）供認購，惟可根據超額配股權予以調整及可重新分配（基準見下文）。根據配售，配售包銷商（代表本公司）將有條件配售股份予專業、機構及私人投資者。專業及機構投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）及定期投資股份及其他證券的公司實體。根據配售，配售股份的分配將基於多項因素，包括需求水平及時間因素，以及預期股份於聯交所上市後，有關投資者會否再買入股份及／或持有或出售股份。該分配旨在使配售股份的分佈結果形成一個對本公司及其股東整體有利的穩健股東基礎。獲分配配售股份的投資者不得根據公開發售申請認購公開發售股份。配售須待上文「股份發售的條件」一段所述的所有條件達成後，方可作實。

### 公開發售

本公司根據公開發售按發售價於香港初步提呈30,000,000股股份，（佔根據股份發售提呈的股份總數10%）供認購，惟可按本節所述重新分配。公開發售由聯席牽頭經辦人經辦，並由公開發售包銷商悉數包銷。

公開發售可供所有香港市民及機構及專業投資者認購。根據公開發售申請公開發售股份的申請人不得根據配售申請認購配售股份。根據公開發售分配股份予投資者將僅以根據公開發售收到的有效申請數量為基準。公開發售將受上文「股份發售的條件」一段所述的條件所規限。

僅就分配而言，公開發售股份將平均分為兩組各15,000,000股股份：甲組及乙組，兩者均按公平基準分配予成功申請人。甲組的公開發售股份將按公平基準分配予申請公開發售股份認購總額5,000,000港元或以下（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申

---

## 股份發售的架構

---

請人。乙組的公開發售股份將按公平基準分配予申請公開發售股份認購總額超過5,000,000港元但不超過乙組股份價值(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。申請人須注意不同組別申請的獲分配比率可能不同。倘僅其中一組，而非兩組的認購數目不足，剩餘的公開發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求，並作出相關的分配。

申請人只可獲配甲組或乙組其中一組，而非兩組的公開發售股份。重複或疑屬重複申請及任何超過初步提呈發售以供公開認購的公開發售股份50% (即超過15,000,000股股份)的申請，均不獲受理。任何人士僅可以**白色或黃色**申請表格、透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或通過**網上白表**服務向指定**網上白表**服務供應商為其利益提出一份申請。重複或疑屬重複申請其中一組或兩組者，亦將不獲受理。

### 發售股份的分配基準

公開發售與配售之間的股份分配，可視乎公開發售的認購水平重新分配調整。重新分配將按下述基準進行：

- (i) 倘根據公開發售獲有效申請的公開發售股份數目等於或超過450,000,000股股份(即按公開發售初步可供公眾人士認購的公開發售股份數目的15倍)，但少於1,500,000,000股股份(即按公開發售初步可供公眾人士認購的公開發售股份數目的50倍)，則按公開發售可供公眾人士認購的股份數目將增至90,000,000股股份，佔根據股份發售提呈的300,000,000股股份的30% (假設不會行使超額配股權)；
- (ii) 倘根據公開發售獲有效申請的公開發售股份數目等於或超過1,500,000,000股股份(即按公開發售初步可供公眾人士認購的公開發售股份數目的50倍)，但少於3,000,000,000股股份(即按公開發售初步可供公眾人士認購的公開發售股份數目的100倍)，則按公開發售可供公眾人士認購的公開發售股份數目將增至120,000,000股股份，佔根據股份發售提呈的300,000,000股股份的40% (假設不會行使超額配股權)；及
- (iii) 倘根據公開發售獲有效申請的公開發售股份數目等於或超過3,000,000,000股股份(即按公開發售初步可供公眾人士認購的公開發售股份數目的100倍)，則按公開發售可供公眾人士認購的公開發售股份數目將增至150,000,000股股份，佔根據股份發售提呈的300,000,000股股份的50% (假設不會行使超額配股權)。在任何情況下，重新分配至公開發售的額外股份將會平均分配予甲組及乙組，而分配至配售的發售股份數目將相應減少。

---

## 股份發售的架構

---

倘公開發售或配售未獲全數認購，滙富金融可酌情按其認為適當的比例及方式將原應包括在公開發售中的未獲認購股份重新分配至配售項下(反之亦然，如適用)。

### 超額認購

根據公開發售分配公開發售股份予申請人將僅以收到的有效申請數量為基準。分配基準視乎個別申請人有效申請的公開發售股份數目而不同，可能涉及抽籤，即表示部分申請人可能比其他申請相同數目公開發售股份的申請人獲分配較多股份，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何公開發售股份。

### 超額配股權

本公司已就股份發售向滙富金融(為其本身及代表其他包銷商)行使之超額配股權。根據超額配股權，滙富金融將有權由上市日期至遞交公開發售申請截止日期後第30日內隨時行使，要求本公司按發售價發行超額配售股份，佔初步發售股份的15%，以(其中包括)補足配售的超額分配及／或補足滙富金融的責任，歸還根據借股協議借入的證券。倘超額配股權獲悉數行使，則額外股份將佔緊隨完成股份發售、資本化發行及超額配股權獲行使後，本公司經擴大已發行股本約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將於報章刊發公告。

### 穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在部分市場為促進證券分銷而採用的常規措施。為穩定價格，包銷商可於指定時間內在二級市場出價競購或買入新發行證券，以減緩及防止(如可能)證券的市價下跌至低於其初步發售價格。在香港，展開穩定價格行動時證券價格不可高於初步發售價格。

就股份發售而言，滙富金融(「穩定價格操作人」)、其聯屬人士或任何代理人，或會代表其他包銷商超額分配或進行交易，以使股份市價穩定或保持在高於自上市日期起的指定時間內可能通行的價格水平。

該等交易可於所有其獲許可的司法權區進行，每項交易必須遵照所有適用法例及監管規定進行。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代理人概無任何責任展開該等穩定價格行動。而該等穩定價格行動一經展開，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代理人全權酌情

---

## 股份發售的架構

---

進行，可於任何時候停止，並須於指定時間後終止。可予超額分配的股份數量不會超過因行使超額配股權而可予配發及發行的股份數量，即45,000,000股，佔根據股份發售初步提呈的股份15%。

穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代理人於穩定價格期間可在香港採取以下全部或任何一項穩定價格行動：

- (i) 僅為防止或減緩股份市價的下跌而購買或同意購買、提議或試圖購買任何數量的股份；及／或
- (ii) 就上文(i)所述的任何行動而言：
  - (A) (1) 超額分配股份；或
  - (2) 僅為防止或減緩股份市價的下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉；
  - (B) 行使超額配股權，購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據上文(ii)(A)所述而建立的任何倉盤平倉；
  - (C) 出售或同意出售上文(i)所述穩定價格行動過程中獲得的任何股份，以將該等行動所建立的任何倉盤平倉；及／或
  - (D) 提議或試圖進行上文(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)所述的任何事項。

就穩定價格行動而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代理人可持有股份好倉，對於其持有好倉的數量及時間無確切規定。投資者須注意，穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代理人將其倉盤平倉可能引起的影響，包括股份市價的下跌。

穩定價格期自股份於聯交所開始買賣之日開始，至遞交公開發售申請截止日期後的第三十日結束，採用穩定價格措施支持股份價格的時間不得超出穩定價格期。穩定價格期預期於二零一一年八月十四日(星期日)結束。該日期後不得展開進一步的穩定價格行動，因此股份的需求可能下降，從而造成股份市價下跌。

---

## 股份發售的架構

---

穩定價格操作人、其聯屬人士或任何代理人採取的任何穩定價格行動未必可令股份市價於穩定價格期間或其後保持於或高於發行價。穩定價格行動過程中實行的穩定價格競購或市場購買行動可按等於或低於發行價的任何價格進行，因此，該價格可能低於投資者購買股份時繳付的價格。

所有穩定價格行動將遵照香港現行有關穩定價格的法例、規則及規例進行。

### 借股安排

就股份發售而言，滙富金融(為其本身及代表其他包銷商)可超額分配最多不超過45,000,000股額外股份，並可通過行使超額配股權或通過在二級市場以不高於發售價的價格購買股份或通過借股安排或同時採用該等方法補足超額分配。尤其是，為補足該等超額分配，滙富金融可根據借股協議從汎港地產借入最多45,000,000股股份，相當於悉數行使超額配股權後將予發行的股份數目上限。有關借股安排將遵照上市規則第10.07(3)條進行，而毋須受上市規則第10.07(1)條所載的規定所限。

符合上市規則第10.07(3)條的借股安排概述如下：

- 借股協議僅會由滙富金融為補足與配售有關的超額分配而執行；
- 滙富金融從汎港地產借入的股份數量上限為悉數行使超額配股權後可予發行的股份數目上限，即45,000,000股股份；
- 所借入的股份必須於下列日期中較早者之後的第三個營業日或之前全數歸還汎港地產或其代名人(視情況而定)：(i)本公司根據超額配股權可發行股份的最後一日或(ii)超額配股權獲悉數行使之日；
- 借股協議將遵照所有適用法例、規則及監管規定執行；及
- 根據借股安排，滙富金融毋須向汎港地產支付任何款項或其他利益。

### 如何申請公開發售股份

閣下可以三種途徑申請公開發售股份。閣下可使用以下其中一種方法申請公開發售股份：(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)在網上白表服務供應商的指定網站進行網上申請(以下稱為「網上白表服務」([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)))；或(iii)向香港結算發出電子認購指示促使香港結算代理人代表閣下申請公開發售股份。除非閣下為代名人並在提出申請時提供所需資料，否則閣下或閣下與閣下的聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格及／或透過網上白表服務進行網上申請及／或向香港結算發出電子認購指示提出超過一份申請(不論個別或共同)。

### 可申請發售股份的人士

- (a) 閣下(申請人)及閣下代為申請之受益人必須年滿18歲及擁有香港地址。
- (b) 閣下如屬商號，則必須以個人成員而非以商號之名義申請。
- (c) 閣下如屬法人團體，申請表格必須由獲正式授權之負責人簽署，並必須註明其職銜並加蓋公司印章(印列公司名稱)。
- (d) 除上市規則准許之情況外，如閣下或閣下代為申請之受益人屬下列人士，則閣下不得申請公開發售股份：
  - 本公司或其任何附屬公司股份之現有實益擁有人；
  - 本公司或其任何附屬公司之主要行政人員或董事；
  - 上述任何人士之聯繫人士(定義見上市規則)；
  - 身處美國或屬美籍人士(定義見一九三三年美國證券法(經修訂)S規例)；
  - 本公司之關連人士(定義見上市規則)或緊隨股份發售完成後即將成為本公司之關連人士(定義見上市規則)之人士；
  - 中國(香港、澳門及台灣除外)之法人或自然人(就該等申請遵守所有相關中國法律及法規之法人及自然人除外，包括但不限於合資格國內機構投資者)；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 並無香港地址的人士；或
  - 已獲配發或已申請或表示有意認購配售項下之任何配售股份。
- (e) 聯名申請人總數不得超過四名。

如閣下欲透過網上白表服務在網上申請發售股份，則除上文各項外，閣下亦須：

- 持有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

### 可使用的申請方法

#### (a) 白色申請表格

如閣下欲以本身名義獲發行公開發售股份，務請使用白色申請表格。

#### (b) 網上白表

除使用白色申請表格外，閣下可通過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)，以網上白表服務方式於網上遞交申請以申請認購公開發售股份。倘閣下欲以本身名義登記股份，務請使用網上白表服務。

#### (c) 黃色申請表格

如閣下欲以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，務請使用黃色申請表格。

#### (d) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

除使用黃色申請表格外，閣下亦可透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，安排香港結算代理人代表閣下申請公開發售股份。閣下所獲分配的任何公開發售股份將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

公開發售股份並不會供本公司或其附屬公司的董事及主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人士(定義見上市規則)認購。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 1. 使用一份白色或黃色申請表格提出申請

每份申請表格均載有詳細指示，閣下務請細閱該等指示。倘閣下未能依照該等指示，閣下的申請可遭拒絕受理，並連同所附的支票或銀行本票按申請表格所示地址以普通郵遞方式退還予閣下(或倘屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過正式授權代表提出申請，則本公司、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商及彼等各自的代理人或代名人(作為本公司代理人)將可按彼等認為合適的任何條件(包括但不限於出示閣下代表的授權證明)全權酌情拒絕或接納任何申請(全部或部分)而毋須申述任何理由。

#### 索取本招股章程及白色及黃色申請表格的地點

閣下可自二零一一年七月十二日(星期二)上午九時正至二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內於下列地點索取白色申請表格及本招股章程：

#### 滙富融資有限公司

香港

中環夏慤道10號

和記大廈5樓

#### 僑豐證券有限公司

香港

中環德輔道中19號

環球大廈12樓

或交通銀行股份有限公司香港分行下列任何一間分行：

	分行名稱	地址
香港區	香港分行	中環畢打街20號
	英皇道支行	英皇道67-71號
	太古城支行	太古城道18號 太古城中心第二期 地下38號舖
	軒尼詩道支行	軒尼詩道368號 交通銀行大廈地下

---

## 如何申請公開發售股份

---

	分行名稱	地址
九龍區	長沙灣廣場支行	長沙灣道833號 長沙灣廣場 G04號舖
	紅磡支行	黃埔新邨德民街1-3號 永貴大廈 地下A6號舖
	尖沙咀支行	麼地道22-28號 地下1-3號舖
新界區	屯門支行	仁政街2-4號 青山年旺大廈 地下7-8號舖
	馬鞍山支行	新港城中心商場 三樓 3038A及3054-56號舖
	調景嶺支行	景嶺路8號 都會駅商場 L2-064及065號舖

閣下可自二零一一年七月十二日(星期二)上午九時正至二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內於下列地點索取**黃色**申請表格及本招股章程：

- (i) 香港結算存管處服務櫃台，地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓；及
- (ii) 閣下的股票經紀，彼可能備有申請表格及本招股章程。

---

## 如何申請公開發售股份

---

閣下應注意，填妥及遞交白色或黃色申請表格即表示閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)就本身或作為代理人或代名人，及代表閣下作為其代理人或代名人的每位人士(其中包括)：

- (i) 向本公司(為其本身及代表各股東)表示**同意**及本公司向各股東表示同意遵守及遵從公司條例、本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 向本公司及各股東表示**同意**，股份可由其持有人自由轉讓；
- (iii) **確認**閣下已接獲本招股章程，並僅依賴本招股章程及申請表格所載資料及陳述提出申請，及閣下將不會依賴本招股章程任何補充文件所載內容以外的任何其他資料及／或陳述；
- (iv) **同意**本公司、董事、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商(或其各自的代理人及代名人)以及任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及任何參與股份發售的其他各方，均僅須對本招股章程及本招股章程任何補充文件所載資料及陳述承擔責任；
- (v) **同意**(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)閣下的申請一經接納，即不得因無意失實陳述而撤回，惟本招股章程所規定者除外；
- (vi) (倘為閣下本身利益提出申請)**保證**是項申請將為就閣下利益以白色或黃色申請表格或通過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))向網上白表服務供應商或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的唯一申請；
- (vii) (倘由代理人代表閣下提出申請)**保證**閣下已有效且不可撤回地賦予閣下的代理人一切所需權力及授權，藉以提出申請；
- (viii) (倘閣下作為代理人為其他人士的利益作出申請)**保證**已就該名其他人士作出合理查詢及是項申請為就該名其他人士的利益以白色或黃色申請表格或通過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))向網上白表服務供應商或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的唯一申請，而閣下獲正式授權以該名其他人士代理人的身份簽署申請表格；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (ix) **保證**申請表格中所載資料乃真實及準確；
- (x) **同意**向本公司、本公司的香港股份過戶登記分處、收款銀行、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商(及彼等各自的代理人、顧問或代名人)披露閣下或閣下就其利益提出申請的人士的個人資料及彼等要求的任何資料；
- (xi) **同意**閣下的申請(包括寄發退款支票(如有))可由本公司任何一間收款銀行處理，而不限於閣下遞交申請表格的銀行；
- (xii) **指示及授權**本公司、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商(或彼等各自的代理人或代名人)分別作為本公司代理人代表閣下辦理所有必要事宜，使閣下所獲配發的任何公開發售股份以閣下名義或香港結算代理人名義(視乎情況而定)登記，並令本招股章程及相關申請表格所述安排生效；
- (xiii) **承諾**簽署所有必要文件及辦理所有必要事宜，以按本公司組織章程大綱及細則的規定，使閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)登記成為閣下將獲配發公開發售股份的持有人；
- (xiv) **聲明、保證及承諾**閣下提出是項申請、支付任何申請股款或獲配發或認購任何公開發售股份並無受香港或其他地區任何適用法例所限制；及閣下明白股份並無且不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記，而閣下並非美籍人士(定義見一九三三年美國證券法(經修訂)S規例)，亦非本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及／或包銷商須符合香港以外任何地區的法例或規例(不論是否具有法例效力)方可獲配發或申請公開發售股份的人士；
- (xv) **同意**閣下的申請、接納申請及據此訂立的合同均受香港法例規管，並按香港法例詮釋；
- (xvi) **承諾及同意**接納所申請的公開發售股份，或閣下根據申請所獲配發的任何較少數目股份；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (xvii) 授權本公司將閣下姓名或香港結算代理人的名稱(視乎情況而定)列入本公司的股東登記分冊，作為閣下所獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人按申請表格所示地址以普通郵遞方式向閣下或申請表格中排名首位的申請人(倘屬聯名申請人)寄發任何股票及／或任何退款支票(如適用)，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟倘閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，並已於申請表格註明將親自領取股票及／或退款支票(如有)，則閣下可於二零一一年七月二十一日(星期四)上午九時正至下午一時正期間，親臨卓佳證券登記有限公司領取閣下的股票及／或退款支票(如適用)；
- (xviii) 明白本公司、董事、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商及彼等各自的代理人或代名人將依賴此等聲明及陳述，決定是否就閣下的申請分配任何公開發售股份，且閣下或會因作出任何虛假聲明而遭檢控；及
- (xix) 倘香港境外任何地區的法例適用於閣下的申請，則**同意及保證**閣下已遵守所有該等法例，而本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、參與股份發售的其他各方或彼等各自的董事、僱員、合夥人、代理人、高級職員或顧問將不會因接納閣下的購買建議而觸犯任何香港境外法例，亦不會因閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任而遭任何訴訟。

**黃色**申請表格必須符合下列各項，方為有效：

申請人必須按下列指示填寫**黃色**申請表格，並在**黃色**申請表格的首頁簽名。僅接受書面簽名。

- (i) 倘申請透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出，指定中央結算系統參與者必須於申請表格的適當空格內蓋上附有公司名稱的公司印鑑，及填寫其參與者編號。
- (ii) 倘申請由個人中央結算系統投資者戶口持有人提出：
- (a) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的全名及香港身份證號碼；及
- (b) 中央結算系統投資者戶口持有人必須於申請表格的適當空格內填寫其參與者編號。

---

## 如何申請公開發售股份

---

(iii) 倘申請由聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人提出：

- (a) 申請表格必須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的全名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
- (b) 必須於申請表格的適當空格內填寫其參與者編號。

(iv) 倘申請由公司中央結算系統投資者戶口持有人提出：

- (a) 申請表格須載有公司名稱及香港商業登記號碼；及
- (b) 必須於申請表格的適當空格內填寫其參與者編號及蓋上附有公司名稱的公司印鑑。

中央結算系統參與者的資料填寫不正確或不完整或中央結算系統參與者的資料(包括參與者編號及／或附有公司名稱的公司印鑑)有遺漏或其他類似事項可導致申請無效。

倘代名人欲以其本身名義代表不同實益擁有人遞交不同申請，則須於每份申請表格上註有「由代名人遞交」字樣的空格內，註明每名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別編碼，或倘屬聯名實益擁有人，則註明各實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別編碼。

倘閣下使用黃色申請表格申請公開發售股份，則除上文所述的確認及同意外，閣下(及如閣下屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)被視為遵守下列事項：

- (i) 同意閣下獲分配的公開發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入由香港結算設立的中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定中央結算系統參與者股份戶口(按閣下於申請表格上的選擇而定)；
- (ii) 同意香港結算及香港結算代理人均可保留其絕對酌情權(1)不接納閣下獲分配並以香港結算代理人名義發行的任何或部分公開發售股份，或不接納該等公開發售股份存入中央結算系統；(2)促使該等獲配發的公開發售股份自中央結算系統中提取並轉入閣下(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)名下，有關風險及費用概由閣下自行承擔；及(3)促使該等獲配發的公開發售股份以閣下(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)名義發行，而於此情況下，該等獲配發公開發售股份的有關股票將以普通郵遞方式寄予申請表格上所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔，或可供閣下親自領取；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (iii) 同意香港結算及香港結算代理人均可就分配予閣下並以香港結算代理人名義登記的公開發售股份數目作出調整；
- (iv) 同意香港結算及香港結算代理人均毋須對本招股章程及申請表格概無載列的資料及陳述負上任何責任；及
- (v) 同意香港結算及香港結算代理人均毋須向閣下負任何責任。

### 申請股款支付方法

每份填妥的**白色**或**黃色**申請表格必須隨附一張支票或一張銀行本票，並緊釘於申請表格左上角。

倘閣下以支票付款，該支票必須：

- (i) 為港元支票；
- (ii) 由閣下於香港的港元銀行賬戶開出；
- (iii) 顯示閣下的賬戶名稱(或倘屬聯名申請人，則排名首位申請人的姓名)(且已預印在支票上或由開出支票的銀行的獲授權簽署人在支票背面背書)，而賬戶名稱必須與閣下的申請表格所示姓名(或倘屬聯名申請人，則排名首位申請人的姓名)相同。倘支票由聯名賬戶開出，則聯名賬戶其中一個名稱必須與排名首位申請人的姓名相同；
- (iv) 註明抬頭人為「交通銀行(代理人)有限公司—漢港公開發售」；
- (v) 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- (vi) 不得為期票。

倘閣下的支票不符合所有此等規定或支票首次過戶不獲兌現，則閣下的申請可遭拒絕受理。

倘閣下以銀行本票付款，該銀行本票必須：

- (i) 為港元銀行本票；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (ii) 由香港持牌銀行開出，且由開出本票的銀行的獲授權簽署人在銀行本票背面背書註明閣下的姓名，而銀行本票背面的姓名必須與申請表格所示姓名相同。倘屬聯名申請，則銀行本票背面的姓名必須與排名首位的申請人的姓名相同；
- (iii) 註明抬頭人為「交通銀行(代理人)有限公司—漢港公開發售」；
- (iv) 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- (v) 不得為期票。

倘閣下的銀行本票不符合所有此等規定，則閣下的申請可遭拒絕受理。本公司保留將所有或任何申請股款過戶的權利，惟閣下的支票或銀行本票將不會於二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正前兌現。本公司不會向閣下發出付款收據。本公司將會保留閣下申請股款的所有利息(如屬退款，則計至退款支票寄發日期止)。本公司亦有權在閣下的支票或銀行本票兌現前，保留任何股票及／或任何多付的申請股款或退款。

### 公眾人士－申請公開發售股份的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同於申請時以港元支付的全數應繳股款，須於二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正前遞交，或如該日並無開始辦理申請登記，則於開始辦理申請登記的下一個營業日中午十二時正前遞交。

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同於申請時以港元支付的全數應繳股款，應投入本節「索取本招股章程及**白色**及**黃色**申請表格的地點」分段所列交通銀行股份有限公司香港分行任何一間分行的特備收集箱：

申請將於二零一一年七月十五日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理登記。

截止辦理申請登記前，不會處理任何公開發售股份申請，亦不會配發任何該等公開發售股份。

### 2. 透過網上白表提出申請

#### 一般事項

- (i) 倘閣下符合載於「可申請發售股份的人士」分段及指定網站**www.hkeipo.hk**的有關合資格標準，閣下可透過該指定網站以網上白表方式提出申請。如閣下透過網上白表提出申請，則股份將以閣下本身名義發行。
- (ii) 透過網上白表服務提出申請的指示詳情載於指定網站**www.hkeipo.hk**。閣下務請細閱該等指示。如閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，且未必遞交予本公司。
- (iii) 倘閣下透過指定網站**www.hkeipo.hk**發出電子認購指示，即閣下授權指定網上白表服務供應商按本招股章程所載條款及條件(按適用於網上白表服務的條款及條件加以補充及修訂)提出申請。
- (iv) 除本招股章程所載條款及條件外，指定網上白表服務供應商可能對閣下使用網上白表服務附加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站**www.hkeipo.hk**。提出任何申請前，閣下須全面閱讀、理解及同意所有該等條款及條件。
- (v) 一經透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下即被視為已授權指定網上白表服務供應商將閣下的申請資料轉交予本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、收款銀行及股份過戶登記處。
- (vi) 閣下可通過網上白表服務就最少2,000股發售股份遞交申請。每份申請多於2,000股發售股份的電子認購指示所申請股份須為申請表格一覽表所列其中一個數目，或指定網站**www.hkeipo.hk**另行指定數目。
- (vii) 閣下可在本節下文「申請公開發售股份的時間」一段所載時段內，透過網上白表發出電子認購指示。

- (viii) 閣下須按照指定網站**www.hkeipo.hk**所載方法及指示，就閣下透過網上白表服務提出的申請付款。若閣下未能於二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正或之前或本節下文「惡劣天氣對透過網上白表服務遞交電子申請的影響」一段所述較後時間完成支付申請股款(包括任何相關費用)，指定網上白表服務供應商將不會受理閣下的申請，而閣下的申請股款將會按指定網站**www.hkeipo.hk**內所載方式退回閣下。於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站**www.hkeipo.hk**向指定網上白表服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交閣下的申請並已通過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准(須悉數支付申請股款)繼續辦理申請手續，直至遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)為止。
- (ix) 閣下或就閣下利益向指定網上白表服務供應商發出任何電子認購指示申請發售股份的款項一經支付，即視作已提出實際申請。謹此說明，根據網上白表發出超過一份電子認購指示並取得不同付款參考編號，而並無就任何個別付款參考編號悉數支付款項，將不視為實際申請。
- (x) 警告：通過網上白表服務申請發售股份，僅為指定網上白表服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、董事、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，概不保證通過網上白表服務提出的申請可呈交予本公司，亦不保證閣下將可獲配發任何發售股份。謹請注意，互聯網服務運行流量可能有限及／或可能不時中斷。為確保閣下可通過網上白表服務遞交申請，閣下應於公開發售申請截止日期前盡早發出電子認購指示。倘閣下連接網上白表服務指定網站時遇到困難，則應遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的付款參考編號悉數支付股款後，則閣下將被視為已實際遞交申請，不應遞交白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

### 網上白表服務的條件

在使用網上白表服務申請發售股份時，申請人被視為已接納以下條件：

申請人：

- 按照本招股章程及網上白表的條款及條件，並在本公司組織章程大綱及細則規限下，申請有意認購的發售股份數目；
- 承諾及同意接納根據有關申請所申請的發售股份，或該申請人獲配發的任何較少數目的發售股份；
- 聲明是項申請是為申請人利益，或申請人為其利益代為申請的人士利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或根據網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示所作出及擬作出的唯一申請；
- 承諾及確認申請人及申請人為其利益代為申請的人士並無申請或認購或表示有意認購，且不曾收取或獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)，亦不會申請或認購或表示有意認購配售下任何發售股份，亦不會以其他方式參與配售；
- 明白本公司、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商將依賴網上白表所載聲明及陳述決定是否就是項申請配發任何發售股份；
- 授權本公司將申請人的名稱列入本公司股東名冊，作為申請人將獲配發任何發售股份的持有人，並(在本招股章程所載條款及條件規限下)以普通郵遞方式將任何股票及／或任何退款支票寄至網上白表所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔(惟申請人申請1,000,000股或以上發售股份並根據網上白表及本招股章程所述程序親自領取任何股票及／或退款支票則除外)；
- 要求白表電子退款指示／退款支票以申請人為抬頭人；並(在本招股章程所載條款及條件規限下)以普通郵遞方式將退款支票寄至網上白表所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔(惟申請人申請1,000,000股或以上發售股份並根據網上白表及本招股章程所述程序親自領取任何退款支票則除外)；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 已閱讀並同意遵守網上白表、本招股章程及網上白表網站所載條款、條件及申請程序；
- 聲明、保證及承諾申請人及申請人為其利益代為申請的任何人士在填寫及遞交網上白表之時為身處美國境外的非美籍人士(定義見S規例)或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士，或申請人或申請人為其利益而代為申請的人士獲配發或申請發售股份不會引致本公司須遵從香港以外任何地區的法例或法規的任何規定(不論是否具法律效力)；及
- 同意有關申請、接納申請及據此訂立的合同，均受香港法例規管，並按香港法例詮釋。

### 補充資料

本招股章程如刊發任何增補資料，已透過網上白表服務遞交電子認購指示的申請人未必(視乎增補資料所載內容而定)獲通知可撤回申請。倘申請人未獲通知，或倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知程序撤回申請，則已透過網上白表服務遞交的一切申請將維持有效及可獲接納。根據上下文規定，申請一經網上白表服務提出即不可撤回，而申請人應被視作已根據本招股章程(經增補)提出申請。

### 惡劣天氣對透過網上白表服務遞交電子申請的影響

透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請的截止時間為二零一一年七月十五日(星期五)上午十一時三十分，而完成全數繳付有關申請股款的截止時間為二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正。倘於二零一一年七月十五日(星期五)上午九時正至中午十二時正內任何時間香港懸掛下列警告信號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則截止申請時間及截止完成繳付有關申請股款的時間將分別押後至下一個營業日(於該日上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無懸掛任何警告信號)的上午十一時三十分及中午十二時正。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 填妥及透過網上白表服務遞交申請的效用

一經填妥及透過網上白表服務遞交申請，即閣下為其本身或以代理人或代名人身份，及代表閣下以代理人或代名人代其行事的每位人士被視為：

- **指示及授權**本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及作為本公司代理人的包銷商(或彼等各自的代理人或代名人)代表閣下辦理一切必要事宜，以根據細則規定，使閣下所獲配發的任何發售股份以閣下的名義登記，並令本招股章程及網上白表指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所述安排生效；
- **確認**閣下在作出申請時，僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且不會依賴任何其他資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- **同意**本公司及董事僅須對本招股章程及其任何補充文件所載資料及陳述負責；
- **同意**(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)閣下的申請一經接納，便不可因無意的失實陳述而撤回；
- (如是項申請是為閣下本身利益提出)**保證**此乃為閣下就本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示作出的唯一申請；
- (如閣下為其他人士的代理人)**保證**已向該其他人士作出合理查詢，證實此乃為該其他人士利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示作出的唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該其他人士代理人的身份遞交申請；
- **承諾及確認**閣下(如為閣下利益作出申請)或閣下為其利益作出是項申請的人士不曾申請或認購或表示有意認購，亦不會申請、認購或表示有意認購配售項下任何發售股份；
- **同意**閣下的申請、接納申請及據此而訂立的合同，均受香港法例規管，並須按香港法例詮釋；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- **同意**向本公司及／或其股份過戶登記處、收款銀行、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人披露有關閣下或閣下為其利益代為申請的人士的個人資料及彼等所要求的任何資料；
- 向本公司及本公司各股東表示**同意**，而本公司亦向其各股東表示同意遵守及遵從公司條例、本公司組織章程大綱及細則；
- 向本公司及本公司各股東表示**同意**，本公司股份可由持有人自由轉讓；
- **聲明、保證及承諾** 閣下及閣下為其利益而提出申請的其他人士並非美籍人士(定義見S規例)；
- **聲明及保證** 閣下明白股份並無亦不會根據美國證券法登記，而閣下於填寫申請表格時身處美國境外(定義見S規例)，或閣下屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- **確認** 閣下已閱讀並同意遵守本招股章程、網上白表指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 所載條款、條件及申請程序；
- **承諾及同意** 接納所申請的股份或根據閣下申請而分配予閣下的較少數目股份；及
- 倘香港以外任何地區法例適用於閣下的申請，則閣下**同意及保證**已遵守所有有關法例，而本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商及彼等各自高級職員或顧問將不會因接受閣下的購買要約或閣下根據本招股章程、網上白表指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 所載條款及條件訂明的權利與責任所引致的任何行動而觸犯香港以外地區的任何法例。

本公司、董事、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與股份發售的任何其他各方均有權依賴閣下在有關申請上作出的任何保證、陳述或聲明。

如屬聯名申請，則所有表明由聯名申請人作出、提供或承擔或施加的保證、陳述、聲明及責任均視為由申請人共同及個別作出、提供或承擔或施加。

---

## 如何申請公開發售股份

---

就分配發售股份而言，每名透過網上白表服務，通過指定網站**www.hkeipo.hk**向網上白表服務供應商發出電子認購指示的申請人，均將被視為一名申請人。

倘在考慮閣下已申請的發售股份數目後，閣下支付的申請股款不足或超過所需金額，或倘閣下的申請因其他原因遭指定的網上白表服務供應商拒絕受理，則指定的網上白表服務供應商可作出替代安排向閣下退款。請參考指定網上白表服務供應商於指定網站**www.hkeipo.hk**提供的額外資料。

此外，本節下文「寄發／領取股票、白表電子退款指示及退款支票」一段載述因其他理由向閣下退還任何申請股款的情況。

### 3. 透過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訂立的參與者協議，以及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，向香港結算發出**電子認購指示**，申請公開發售股份及安排支付申請股款及退款。

如閣下屬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://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。閣下亦可前往下列地點，填妥輸入指示的表格，由香港結算為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
德輔道中199號  
無限極廣場2樓

本招股章程亦可在上述地點索取。如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商(該等人士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**，代表閣下申請公開發售股份。

---

## 如何申請公開發售股份

---

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或閣下透過經紀或託管商所遞交的申請資料轉交本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商及本公司股份過戶登記分處。

### 由香港結算代理人代表閣下申請公開發售股份

倘香港結算代理人代表發出**電子認購指示**申請公開發售股份的人士簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人，毋須就違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件承擔任何責任；
- (ii) 香港結算代理人代表每位該等人士：
  - 同意獲配發的公開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，以記存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 承諾及同意接納該人士發出**電子認購指示**所申請的全部或任何較少數目的公開發售股份；
  - 承諾及確認該人士並無表示有意認購、申請或認購配售項下任何發售股份且不會申請或認購或表示有意認購任何配售股份，亦不會以任何其他方式參與配售；
  - (如**電子認購指示**以該人士本身利益而發出)保證僅為該人士利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表服務**向**網上白表服務**供應商發出**電子認購指示**的方式發出一項**電子認購指示**；
  - (如該人士為其他人士的代理人)保證此乃為該其他人士利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表服務**向**網上白表服務**供應商發出**電子認購指示**作出的唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該其他人士代理人的身份簽署該申請表格；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- **明白**本公司、董事、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及／或包銷商將依賴以上聲明，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**分配任何公開發售股份，而該人士如作出虛假聲明，可能會遭檢控；
- **授權**本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就根據該人士的**電子認購指示**所配發公開發售股份的持有人，並按本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
- **確認**該人士已閱讀並同意遵守本招股章程所載條款及條件以及申請程序；
- **確認**該人士在發出**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依賴本招股章程(及其任何補充文件)所載資料及陳述；
- **同意**本公司、董事、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、顧問及參與股份發售的任何其他各方毋須對未載於本招股章程及其任何補充文件的資料及陳述負責；
- **同意**向本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商、其股份過戶登記處、收款銀行及彼等各自的任何代理人披露有關該人士的個人資料及彼等可能要求的任何資料；
- **同意**(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)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回申請；
- **同意**香港結算代理人根據該人士發出的**電子認購指示**而代為提出的任何申請，不得於開始辦理申請登記時間起計第五日結束或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分段所述可能開始辦理申請登記的較後日期前撤回，該協議將成為與本公司訂立的附屬合同，而當該人士發出指示時，該協議即具有約束力。作為該附屬合同的對價，本公司同

---

## 如何申請公開發售股份

---

意不會於開始辦理申請登記時間起計第五日結束前向任何人士提呈任何公開發售股份(按本招股章程所述的其中一項程序作出者除外)。然而，如根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條例向公眾發表公告，免除或限制該名人士對本招股章程承擔的責任，香港結算代理人方可在開始辦理申請登記日期起計第五日結束前撤回有關申請(就本段而言，「日」一詞應詮釋為不包括星期六、星期日或香港公眾假期)；

- **同意**由香港結算代理人根據該人士發出的**電子認購指示**代表該人士作出的任何申請不得撤回，惟本招股章程所規定者除外；
- **同意**由香港結算代理人作出的申請一經被接納，該申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤回，而其申請是否獲接納將以本公司刊發的公開發售結果公佈為證；
- 就發出有關公開發售股份的**電子認購指示**而言，**同意**該人士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)所列的安排、承諾及保證；
- **同意**本公司為其本身及各股東的利益(而本公司一經接納全部或部分香港結算代理人的申請，即視為本公司為其本身及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及遵從公司條例、本公司組織章程大綱及細則；
- 向本公司(為其本身及各股東的利益)表示**同意**股份可由其持有人自由轉讓；及
- **同意**該人士的申請、接納申請及據此訂立的合同均受香港法例規管，並須按香港法例詮釋。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 向香港結算發出電子認購指示的效用

向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示後，閣下(如屬聯名申請人，則閣下共同及個別)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列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- **指示及授權**香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請公開發售股份；
- **指示及授權**香港結算由閣下指定銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，如申請全部或部分不獲接納，及／或發售價低於最初申請時支付的每股股份最高發售價，則安排退還申請股款，在各情況下連同有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，存入閣下的指定銀行賬戶；及
- **指示及授權**香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述須代表閣下作出的一切事項。

### 最低認購數目及許可倍數

閣下可自行或安排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)就最少2,000股公開發售股份發出**電子認購指示**。就超過2,000股公開發售股份發出的認購指示，須為申請表格一覽表上所列的數目或倍數。申請任何其他數目的公開發售股份將不獲考慮，而任何該等申請或會遭拒絕受理。

### 重複申請

如閣下被懷疑提出重複申請或為閣下利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的公開發售股份數目，將自動按閣下發出指示及／或為閣下的利益發出的指示所涉及的公開發售股份數目調減。在考慮閣下有否作出重複申請時，凡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公開發售股份的**電子認購指示**，將視作一項實際申請。就此方面的進一步詳情載於下文「閣下可遞交的申請數量」一段。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

輸入電子認購指示的截止時間為二零一一年七月十五日(星期五)(即截止申請日期)中午十二時正。倘於二零一一年七月十五日(星期五)上午九時正至中午十二時正內任何時間香港懸掛下列警告信號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則截止申請日期將押後至下一個營業日(於該日上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無懸掛任何警告信號)。

### 分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出該指示的各人士將被視為申請人。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一段適用於本公司、其股份過戶登記處、收款銀行、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理人所持關於閣下的個人資料，並以相同方式適用於有關香港結算代理人以外申請人的個人資料。

### 公司條例第40條

為免生疑，本公司及參與編製本招股章程的所有其他人士確認，每名發出或促使發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均為有權根據公司條例第40條獲得賠償的人士。

### 警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、董事、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商均不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者可獲配發任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早輸入**電子認購指示**。倘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發出**電子認購指示**時遇到困難，請於二零一一年七月十五日(星期

---

## 如何申請公開發售股份

---

五) 中午十二時正或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述較後時間前：(i) 遞交白色或黃色申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填妥輸入申請表格以輸入電子認購指示。

### 閣下可遞交的申請數量

倘閣下為代名人，則閣下可提出超過一份公開發售股份申請。倘閣下代表不同實益擁有人分別提出申請，則閣下可以本身名義向香港結算發出電子認購指示(如閣下為中央結算系統參與者)並遞交超過一份申請。閣下須在有關申請表格中「由代名人遞交」一欄填寫有關每名實益擁有人的以下資料：

- (i) 賬戶號碼；或
- (ii) 其他識別代碼。

如閣下未有包括上述資料，則有關申請將被視作閣下為本身利益而遞交；否則，重複申請將不予受理。

作為所有申請條款和條件，填妥並遞交申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下：

- (倘申請是為閣下本身的利益而提出)保證是項申請是為閣下本身的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務向網上白表服務供應商提出的唯一申請；或
- (倘閣下是其他人士的代理人或代名人)保證已向該名其他人士作出合理查詢，確定是項申請是為該名人士的利益而以白色或黃色申請表格或通過向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務向網上白表服務供應商而提出的唯一申請，而且閣下已獲正式授權以該名其他人士代理的身份簽署申請表格。

除非閣下為代名人並在閣下申請表格提供所需資料，否則倘閣下或閣下本人及／或連同任何閣下的聯名申請人出現下列行為，則閣下的全部申請均會被視作重複申請而遭拒絕受理：

- 以白色或黃色申請表格提出及／或透過中央結算系統向香港結算及／或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示，作出超過一份申請；或

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (不論個別或共同)以一份白色申請表格及一份黃色申請表格同時提出申請，或以一份白色或黃色申請表格提出申請的同時，亦透過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示；或
- 以一份白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示，申請超過本招股章程「股份發售的架構」一節所述甲組及乙組初步提呈的公開發售股份100%；或
- 已申請或認購或表示有意申請或認購或已獲配發或將獲配發配售項下的配售股份。

倘(i)以白色或黃色申請表格及／或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示及／或(iii)透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出指示為閣下利益提出超過一份申請(包括香港結算根據電子認購指示而提出的該部分申請)，則閣下的全部申請會被視作重複申請而遭拒絕受理。如申請由一家非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券交易；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該份申請將被視作為閣下利益而提出。

**非上市公司**指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；或
- 控制該公司半數以上的投票權；或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括其中無權分享超逾某特定金額溢利或資本分配的任何部分股本)。

### 公開發售股份的價格

最高發售價為每股發售股份1.68港元。閣下亦須支付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即每申請2,000股公開發售股份，閣下須支付3,393.87港元。每

---

## 如何申請公開發售股份

---

份申請表格載有詳列申請若干倍數公開發售股份的實際應繳金額的列表。閣下申請公開發售股份時，必須悉數支付最高發售價、經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。

倘閣下申請成功，經紀佣金將向聯交所參與者支付，交易徵費由聯交所代表證監會收取，而交易費則向聯交所支付。倘最終釐定的發售價低於每股發售股份1.68港元，則會不計利息向申請人作出適當退款(包括多繳申請股款應佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。有關退款程序詳情，載於下文「寄發／領取股票、白表電子退款指示及退款支票」一段。

本公司不會發出臨時所有權文件、所有權證明或付款收據。

### 申請公開發售股份的時間

#### 白色及黃色申請表格

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同應繳股款，須於二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正前遞交，或倘當日並無開始辦理申請登記，則須於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述時間及日期前遞交。

填妥的申請表格連同以港元支付的悉數應繳申請股款，須於下列時間內投入上文「索取本招股章程及**白色**及**黃色**申請表格的地點」分段所列交通銀行股份有限公司香港分行任何一家分行的特備收集箱內：

二零一一年七月十二日(星期二)上午九時正至下午五時正  
二零一一年七月十三日(星期三)上午九時正至下午五時正  
二零一一年七月十四日(星期四)上午九時正至下午五時正  
二零一一年七月十五日(星期五)上午九時正至中午十二時正

於二零一一年七月十五日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正開始接受登記申請。

#### 網上白表

閣下可於二零一一年七月十二日(星期二)上午九時正至二零一一年七月十五日(星期五)上午十一時三十分或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述較後時間(每日二十四小時，申請截止日期除外)，透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商遞交

---

## 如何申請公開發售股份

---

申請。繳清有關申請的申請股款截止時間為二零一一年七月十五日(星期五)(即申請截止日期)中午十二時正，若該日並無開始辦理申請登記，則為下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述時間和日期。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.hkeipo.hk向指定網上白表服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請並已通過網站取得付款參考編號，則閣下獲准在遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續辦理申請手續(須悉數支付申請股款)。若閣下未能於二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正或之前或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間完成支付申請股款(包括任何相關費用)，指定網上白表服務供應商將不會受理閣下的申請，而閣下的申請股款將會按指定網站www.hkeipo.hk內所載的方式退回閣下。

### 向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間通過中央結算系統輸入電子認購指示：

二零一一年七月十二日(星期二) — 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一一年七月十三日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一一年七月十四日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一一年七月十五日(星期五) — 上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正

(1) 香港結算或會不時更改上述時間，並會預先通知中央結算系統結算／託管商參與者。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一一年七月十二日(星期二)上午九時正至二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正(每日二十四小時，截止申請當日除外)期間輸入電子認購指示。

倘閣下為中央結算系統參與者，輸入電子認購指示的截止時間為二零一一年七月十五日(星期五)中午十二時正，或如當日並無開始辦理申請登記，則為下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所載時間及日期。

### 申請登記

除下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述情況外，申請將於二零一一年七月十五日(星期五)上午十一時四十五分開始登記，並於當日中午十二時正結束。

---

## 如何申請公開發售股份

---

於截止辦理申請登記前，不會處理股份申請，亦不會配發任何有關股份。

### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘在二零一一年七月十五日(星期五)上午九時正至中午十二時正內任何時間香港懸掛下列警告信號，則不會開始辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- 「黑色」暴雨警告。

倘在下個營業日上午九時正至中午十二時正內任何時間香港並無懸掛任何上述警告信號，則將於當日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

### 閣下不獲分配公開發售股份的情況

本公司、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請

本公司、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納部分申請，而毋須就任何拒絕或接納申述理由。

務請閣下細閱申請表格附註所詳列閣下不獲分配公開發售股份的情況。閣下尤其應注意在下列情況下不會獲分配任何公開發售股份：

### 倘閣下申請被撤回

填妥及遞交申請表格或向香港結算發出或遞交**電子認購指示**或透過指定網站**www.hkeipo.hk**於網上填妥及遞交申請，即表示閣下同意，閣下不得於開始辦理申請登記時間起計第五日結束時或之前，撤回閣下的申請或由香港結算代理人代表閣下遞交的申請。

本協議的效力等同與本公司訂立的附屬合同，於閣下遞交申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**及香港結算代理人按此代表閣下提出申請後即具約束力。本公司基於此附屬合同，同意不會於開始辦理申請登記日期起第五日結束之前，向任何人士提呈發售任何公開發售股份(惟透過本招股章程所述其中一項程序提呈者除外)。

---

## 如何申請公開發售股份

---

閣下的申請或由香港結算代理人代表 閣下遞交的申請可於根據公司條例第40條須對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，豁免或限制其對本招股章程所負責任的情況下，方可於結束辦理申請登記時間起計第五日或之前撤回。

就上述內容而言，「日」應詮釋為不包括星期六、星期日或香港公眾假期。

倘刊發任何本招股章程的補充文件，已遞交申請的申請人不一定會(視乎補充文件所載內容而定)獲通知彼等可撤回申請。倘申請人不獲通知，或倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序撤回申請，則已遞交的一切申請將維持有效及可獲接納。根據上文規定，申請一經提出即不可撤回，而申請人應被視作已根據本招股章程(經增補)提出申請。

閣下的申請或由香港結算代理人代表 閣下作出的申請一經獲接納，即不可撤回。並無遭拒絕受理的申請是否獲接納將於分配結果公佈中通知，而倘該分配基準須受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，接納有關申請須分別視該等條件達成與否或抽籤結果而定。

### 倘配發公開發售股份為無效

倘聯交所並無於下列時限內批准股份上市及買賣，則向 閣下或香港結算代理人(倘 閣下向香港結算發出**電子認購指示**或透過**黃色**申請表格提出申請)配發公開發售股份將告無效：

- 截止辦理公開發售申請登記之日起計三個星期內；或
- 聯交所於截止辦理公開發售申請登記之日起計三個星期內通知本公司延長有關期限，而最長期限為六個星期。

### 倘 閣下的申請不獲受理

在下列情況下， 閣下的申請將不獲受理：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；或

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 閣下或閣下為其利益而提出申請的人士已經申請或認購或表示有意認購或已接獲或已經或將會獲配售或配發(包括有條件及／或暫定)配售股份。本公司將採取合理措施，以識別及拒絕已收取配售股份的投資者於公開發售提出的申請；亦會識別及拒絕已於公開發售中收取公開發售股份的投資者對配售的認購意向；或
- 倘閣下以申請表格申請，閣下的申請表格並無正確填妥或完整填妥；或
- 閣下向網上白表服務發出的電子認購指示並無根據指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所載指示、條款及條件完成；或
- 閣下未以正確的方式支付正確股款；或
- 閣下以支票或銀行本票支付股款，而該支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；或
- 本公司、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及／或包銷商或彼等各自的代理人或代名人(作為本公司代理人)認為接納閣下申請彼等會違反接獲閣下申請或閣下地址所在司法權區的適用證券法例或其他法例、規則或規例；或
- 閣下的申請超過根據公開發售初步提呈可供認購的15,000,000股公開發售股份(即公開發售股份的50%)。

### 閣下的申請將不獲接納

在下列情況下，閣下的申請(包括由香港結算代理人根據電子認購指示提出的該部分申請)將不獲接納：

- 包銷協議未能根據其項下條款及條件成為無條件；或
- 包銷協議根據其項下條款及條件終止。

### 寄發／領取股票、白表電子退款指示及退款支票

倘申請遭拒絕、未獲接納或僅部分獲接納，或最終決定的發售價低於申請時初步支付的最高發售價每股發售股份1.68港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)，或公開發售的條件未能根據本招股章程「股份發售的架構」一節「股份發售的條件」一段達成，或任何

---

## 如何申請公開發售股份

---

申請被撤回或據此作出的任何配發失效，則申請股款或其適當部分，以及有關的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費，將不計利息退還。本公司將在適當情況下作出特別安排，以避免在退還申請股款的過程中出現不必要延誤。

本公司不會就公開發售股份發出任何臨時所有權文件。

本公司不會就申請時所支付的款項發出任何收據。除親自領取情況外，將於適當時間按閣下申請表格所示地址以普通郵遞方式向閣下(倘屬聯名申請人，則指排名首位的申請人)寄發以下各項，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 以白色申請表格或透過網上白表服務發出電子認購指示提出的申請：
  - (i) 倘申請全部成功，為所有已申請的公開發售股份的股票；或
  - (ii) 倘申請部分成功，為成功申請的公開發售股份數目的股票；及／或
- (b) 倘以黃色申請表格提出申請而申請全部或部分成功的申請人，其成功申請的股份股票將按下述方式存入中央結算系統；及／或
- (c) 倘以白色或黃色申請表格遞交申請，則就以下款項以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出退款支票予申請人(倘屬聯名申請人，則指排名首位的申請人)：(i)倘申請部分不成功，為未能成功申請的公開發售股份的相應多繳款項；或(ii)倘申請全部不成功，為所有申請股款；及／或(iii)倘發售價低於申請時初步支付的每股股份的發售價，則為最終發售價與申請時所支付的最高發售價每股發售股份1.68港元之間的差額，而在上述所有情況下，均包括退款／多繳款項應佔的1%相關經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟不計利息；及／或
- (d) 如申請人透過網上白表服務以單一銀行賬戶支付申請股款提交申請，而其申請全部或部分不成功及／或最終發售價與申請人提交申請時初步支付的最高發售價不同，則將於二零一一年七月二十一日(星期四)或前後向提交申請的付款銀行賬戶發送白表電子退款指示(如有)；及／或

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (e) 如申請人透過**網上白表**服務以多個銀行賬戶支付申請股款提交申請，而其申請全部或部分不成功及／或最終發售價與申請人提交申請時初步支付的最高發售價不同，則將於二零一一年七月二十一日(星期四)或前後以普通郵遞方式按申請人向指定**網上白表**服務供應商發出的申請指示內所註明的地址寄回退款支票，郵誤風險概由申請人自行承擔。

除下文所述的親自領取情況外，有關全部及部分不成功申請的多繳股款(如有)及發售價與最初以**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提出申請時支付的每股發售價的差額(如有)的退款支票；及以**白色**申請表格或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**遞交申請而全部及部分成功的股票，預期將於二零一一年七月二十一日(星期四)或前後寄發。本公司保留權利在支票過戶前持有任何股票及多繳申請股款。

根據香港銀行公會、香港金融管理局、證券登記公司總會及證監會為提高安全性而同意及採納並於二零零七年四月二日起生效的新措施，退款支票將印有閣下部分香港身份證號碼或護照號碼。就聯名申請人而言，所刊印者將為排名首位的申請人的身份證明資料。於銀行兌現退款支票時，銀行會將印於支票上的抬頭人姓名及部分香港身份證號碼或護照號碼與銀行賬戶持有人的資料記錄比對。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。倘有差異，銀行可要求出示其他身份證明文件或採取其他步驟核實身份。倘銀行未能信納抬頭人的身份，銀行可能不會將退款支票存入。因此務請閣下確保閣下已於申請表格中準確填寫身份證明號碼，以免在兌現退款支票時出現延誤。

倘閣下所填身份證明資料不正確，閣下可能不獲准存入支票。股票僅在股份發售各方面成為無條件及本招股章程「包銷」一節「終止之理由」一段所述的終止權利未獲行使的情況下方可於二零一一年七月二十二日(星期五)上午八時正成為有效的所有權憑證。

閣下將就根據公開發售所獲發行的所有發售股份收取一張股票，惟若以**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出申請，有關股票將於中央結算系統內記存。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 倘閣下通過白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上的公開發售股份，並在申請表格上註明將親自領取有關股票(如適用)及／或退款支票(如有)，並已提供閣下的申請表格所須之一切資料，則閣下可於二零一一年七月二十一日(星期四)上午九時正至下午一時正或本公司在寄發股票及退款支票當日於報章公佈的其他日期前往下列地址領取：

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

倘閣下為個人申請人並選擇親自領取，則不得授權任何其他人士代閣下領取。倘閣下為公司申請人並選擇親自領取，則須由閣下的授權代表攜帶蓋有公司印鑑的公司授權書領取。於任何情況下，個人及授權代表(如適用)於領取時均須出示卓佳證券登記有限公司信納的身份證明文件。倘閣下未有於上文指定領取時間領取閣下的股票及／或退款支票(如有)，則該等股票及／或退款支票(如有)將於領取時間後隨即以普通郵遞方式寄往閣下於申請表格所填寫的地址(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人的地址)，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份但並無在申請表格上註明將親自領取股票及／或退款支票(如有)，或閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，或閣下申請不獲受理、不獲接納或僅獲部分接納；或公開發售的條件並無按本招股章程「股份發售的架構」一節「股份發售的條件」一段達成，或任何申請被撤回或據此作出的任何有關配發無效，則閣下的股票(如適用)及／或與申請股款或其適當部分(連同有關的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費(不計利息)有關的退款支票(如適用)將於二零一一年七月二十一日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下於申請表格所填寫的地址(如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人的地址)，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### 倘閣下通過網上白表提出申請

倘閣下通過網上白表服務於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商遞交電子認購指示申請1,000,000股或以上公開發售股份，且閣下的申請全部或部分成功，則可於二零一一年七月二十一日(星期四)上午九時正至下午一時正親臨卓佳證券登記有限公司領取閣下的股票。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下未在指定領取時間內親自領取閣下的股票及／或退款支票，則該等股票及／或退款支票將隨即以普通郵遞方式寄往閣下向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內所填報的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下公開發售股份，則閣下的股票將於二零一一年七月二十一日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出的認購指示內所填報的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶支付申請股款，而閣下的申請全部或部分不成功及／或發售價與閣下提交申請時支付的初步發售價不同，則將於二零一一年七月二十一日(星期四)向閣下提交申請的付款銀行賬戶發送白表電子退款指示(如有)。

倘閣下以多個銀行賬戶支付申請股款，而閣下的申請全部或部分不成功及／或發售價與閣下提交申請時支付的初步發售價不同，則將於二零一一年七月二十一日(星期四)以普通郵遞方式按閣下向指定網上白表服務供應商發出的申請指示內所註明的地址寄回退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### 倘閣下通過黃色申請表格申請或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下通過黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份，且閣下的申請全部或部分成功，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於二零一一年七月二十一日(星期四)(或於突發情況下由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期)按閣下指示存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定中央結算系統參與者股份戶口。

本公司預計於二零一一年七月二十一日(星期四)公佈通過黃色申請表格提出申請的中央結算系統投資者戶口持有人及通過向香港結算發出電子認購指示提出申請的中央結算系統參與者的申請結果(及倘中央結算系統參與者為經紀或託管商，則本公司將載列已提供的有關實益擁有人資料)、香港身份證號碼、護照號碼或其他身份識別編碼(就公司而言，則為香港商業登記號碼)。閣下應查閱本公司刊發的公告，倘有任何差異，應於二零一一年七月二十一日(星期四)下午五時正或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期前通知香港結算。倘申請人以中央結算系統投資者戶口持有人身份通過黃色申請表格提出申請或向香港結算發出電子認購指示提出申請，亦可於二零一一年七月二十一日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢申請結果。

倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下所獲配發的公開發售股份數目(及倘閣下指示中央結算系統結算／託管商參與者代表閣下發出電子認購指示，則閣下可查詢退款金額)。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下戶口的最新結餘及退款金額(如有)。香港結算亦會向閣下發出一份活動結單，列明已記存入閣下股份戶口的公開發售股份數目(及倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請，則為存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有))。

倘閣下全部或部分申請不獲接納，有關申請股款的退款(如有，於各情況下包括1%相關經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)將於二零一一年七月二十一日(星期四)不計利息存入閣下指定銀行賬戶或閣下中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者指定銀行賬戶。

倘閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，並在**黃色**申請表格選擇親自領取退款支票(如適用)，則請按上述適用於**白色**申請表格申請人的相同指示，領取退款支票(如適用)。

倘閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，但並無在申請表格上註明將親自領取閣下的退款支票(如有)，或閣下申請1,000,000股以下公開發售股份，或閣下的申請不獲受理、不獲接納或僅部分獲接納，或公開發售的條件並無根據本招股章程「股份發售的架構」一節「股份發售的條件」一段達成，或任何申請被撤回，或據此作出的任何配發無效，則就閣下申請股款或其適當部分，連同有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費(如有)(不計利息)的退款支票，將以普通郵遞方式於二零一一年七月二十一日(星期四)寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### 公佈結果

本公司預期於二零一一年七月二十一日(星期四)在英文虎報(以英文)及成報(以中文)及在本公司的網站[www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk)及聯交所的網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登有關發售價、配售踴躍程度、公開發售股份的分配基準及申請水平的公告。

公開發售分配結果(包括成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(如有提供)及以**白色**及**黃色**申請表格、向香港結算或根據網上白表向網上白表服務供應商發出**電子認購指示**成功申請的公開發售股份數目)將於下列日期及時間以下列方式公佈：

- 公開發售分配結果將不遲於二零一一年七月二十一日(星期四)上午九時正在本公司網站[www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登的公告內刊載；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 公開發售分配結果將於二零一一年七月二十一日(星期四)上午八時正至二零一一年七月二十七日(星期三)午夜十二時正止期間，二十四小時在本公司指定的分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)刊載。按身份搜索的功能將於公開發售分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)，或透過本公司網站[www.sinharbour.com.hk](http://www.sinharbour.com.hk)內的超連結連接到公開發售分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)。使用者必須輸入其在申請表格填報的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，方可搜尋本身的分配結果；
- 分配結果可透過公開發售分配結果熱線電話進行查詢。申請人可於二零一一年七月二十一日(星期四)至二零一一年七月二十六日(星期二) (不包括星期六、星期日及香港的公眾假期)上午九時正至下午六時正期間致電3691 8488，查詢申請是否成功及所獲分配的公開發售股份數目(如有)；
- 載有分配結果的特備分配結果小冊子可於二零一一年七月二十一日(星期四)至二零一一年七月二十五日(星期一)在所有收款銀行個別分行的辦公時間內查閱，有關地址載於該公告內。

### 股份開始買賣

申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，而退款(如有)將於二零一一年七月二十一日(星期四)不計利息退還申請人。投資者謹請注意，股份預期於二零一一年七月二十二日(星期五)起開始於聯交所買賣。股份的每手買賣單位為2,000股股份。股份代號為1663。

### 股份將合資格存入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣，及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣日期或(或於突發情況下由香港結算釐定的任何其他日期)起，可於中央結算系統內存放、結算及交收。

聯交所各參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日通過中央結算系統交收。所有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。已為股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

投資者應就該等交收安排及該等安排對其權利及權益的影響的詳情諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問意見。

以下為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)為載入本招股章程而編製之報告全文：



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2541 5041  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

以下載列吾等就有關漢港房地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)所作報告，包括 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之合併財務狀況表，以及 貴公司於二零一一年三月三十一日之財務狀況表，連同相關說明附註，以供載入 貴公司於二零一一年七月十二日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市刊發之招股章程內。

貴公司於二零一一年一月五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。誠如下文第二節附註2所載列，根據集團重組(「集團重組」)， 貴公司成為現時組成 貴集團之附屬公司之控股公司。除上述集團重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無開展任何業務。 貴公司於本報告日期於其附屬公司之直接及間接權益詳情載列於下文第二節附註1。除於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司已採納十二月三十一日為其財政年結日外，現時組成 貴集團之所有其他附屬公司已採納三月三十一日為其財政年結日。

貴公司及Sino Harbour Property Holdings Limited(「SHPH」)於彼等各自之註冊成立日期以來概無編製經審核財務報表，此乃由於彼等乃新近註冊成立，且除下文第二節附註2所載之集團重組外，彼等概無涉及任何重大業務交易。

漢港有限公司(「漢港」)及威裕香港投資有限公司(「威裕香港」)之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製，

其中截至二零零九年三月三十一日止十五個月及截至二零一零年三月三十一日止年度之法定財務報表由香港執業會計師均富會計師行(現稱為莊柏會計師行)審核，而截至二零一一年三月三十一日止年度之法定財務報表則由香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」)及樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「樂平鳳凰」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，其中截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表由中國執業會計師江西惠普會計師事務所有限責任公司審核，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表由中國執業會計師江西華夏會計師事務所有限責任公司審核。

撫州汎港凱旋房地產開發有限公司(「撫州汎港」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，其中截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表由中國執業會計師江西惠普會計師事務所有限責任公司審核，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表由中國執業會計師江西德誠聯合會計師事務所有限責任公司審核。

南昌麗陽裝飾工程有限公司(「南昌麗陽」)自二零零九年九月十七日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，其中自二零零九年九月十七日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日止期間之法定財務報表由中國執業會計師江西惠普會計師事務所有限責任公司審核，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表由中國執業會計師江西華夏會計師事務所有限責任公司審核。

南昌鼎迅實業有限公司(「南昌鼎迅」)於二零一零年一月十二日為 貴集團所收購。南昌鼎迅截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之會計原則及相關會計規則所編製，並由中國執業會計師江西興贛會計師事務所有限公司審核。

由於江門市汎港凱旋房地產開發有限公司(「江門汎港」)自註冊成立日期以來並無展開業務，故並無就江門汎港編製任何經審核財務報表。

就本報告而言， 貴公司董事已按照載於第二節附註2之呈列基準並根據載於第二節附註3之會計政策編製 貴集團於有關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。財務資料已按照相關財務報表編製而無作出任何調整，並根據第二節附註2所載之基準編製。

## 董事責任

貴公司董事負責按照載於第二節附註2之呈列基準並根據載於第二節附註3之會計政策、香港公司條例之披露規定以及適用之聯交所證券上市規則(「上市規則」)編製並真實及公平地呈列財務資料，並執行 貴公司董事認為必要之內部控制，以使財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 申報會計師責任

吾等之責任為根據審查之結果，就有關期間之財務資料作出獨立意見，並向 閣下報告吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審查有關期間之相關財務報表並採取吾等認為必要之適當程序。

## 就有關期間之意見

吾等認為，就本報告而言，按照下文第二節附註2所載之呈列基準及根據下文第二節附註3所載之會計政策編製之財務資料真實公允反映提供有關 貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之財務狀況、 貴公司於二零一一年三月三十一日之財務狀況，以及 貴集團於有關期間之業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 合併全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	6	24,121	196,920	340,198
銷售成本		(11,665)	(107,840)	(201,063)
毛利		12,456	89,080	139,135
其他收入	6	10,778	19,416	49,483
出售附屬公司之收益	27(b)	–	9,070	–
銷售及分銷開支		(3,205)	(4,130)	(6,741)
行政開支		(1,524)	(2,791)	(4,965)
其他經營開支		(20,311)	(200)	(749)
經營(虧損)/溢利		(1,806)	110,445	176,163
融資成本	7	–	–	–
應佔共同控制實體業績		(583)	(611)	(768)
除所得稅前(虧損)/溢利	8	(2,389)	109,834	175,395
所得稅開支	9	(9,576)	(35,582)	(51,694)
年內(虧損)/溢利		(11,965)	74,252	123,701
其他全面收益/(虧損)				
換算海外業務財務報表 之匯兌差額		2,768	415	(1,090)
年內全面(虧損)/收益總額		(9,197)	74,667	122,611

	截至三月三十一日止年度		
	附註 二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
以下人士應佔			
年內(虧損)/溢利：			
貴公司擁有人	(11,891)	74,324	123,911
非控股權益	(74)	(72)	(210)
	<u>(11,965)</u>	<u>74,252</u>	<u>123,701</u>
以下人士應佔全面			
(虧損)/收益總額：			
貴公司擁有人	(9,123)	74,739	122,821
非控股權益	(74)	(72)	(210)
	<u>(9,197)</u>	<u>74,667</u>	<u>122,611</u>
年內 貴公司擁有人應佔每股			
(虧損)/溢利之每股			
(虧損)/盈利(人民幣分)	11		
— 基本	(1.32)	8.26	13.77
— 攤薄	不適用	不適用	不適用

## 合併財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	923	1,619	2,058
投資物業	14	–	15,181	61,479
於共同控制實體之權益	15	91,080	134,148	138,077
遞延稅項資產	24	135	3,365	–
		<u>92,138</u>	<u>154,313</u>	<u>201,614</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	16	323,859	734,360	1,063,121
待售物業	17	120,718	297,742	125,481
應收賬款	18	7,062	4,163	175
已付按金、預付款項 及其他應收款項	19	150,791	194,473	28,515
應收關聯方款項	20	462	92,489	–
已抵押存款	21	109,912	177,571	20,366
現金及銀行結餘	21	29,064	34,992	137,157
		<u>741,868</u>	<u>1,535,790</u>	<u>1,374,815</u>
持作出售之非流動資產 持作出售之投資物業	14	–	–	5,103
		<u>741,868</u>	<u>1,535,790</u>	<u>1,379,918</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	22	879	8,787	6,272
應計款項、預收款項 及其他應付款項	22	98,238	588,110	536,374
稅項撥備		96,394	104,566	87,410
應付關聯方款項	20	168,182	222,147	–
銀行及其他貸款	23	100,000	150,000	210,000
		<u>463,693</u>	<u>1,073,610</u>	<u>840,056</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>278,175</u>	<u>462,180</u>	<u>539,862</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>370,313</u>	<u>616,493</u>	<u>741,476</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	24	–	–	5,952
<b>資產淨值</b>		<u>370,313</u>	<u>616,493</u>	<u>735,524</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本	25	–	–	–
儲備	26	341,197	415,936	535,177
		<u>341,197</u>	<u>415,936</u>	<u>535,177</u>
<b>非控股權益</b>		<u>29,116</u>	<u>200,557</u>	<u>200,347</u>
<b>權益總額</b>		<u>370,313</u>	<u>616,493</u>	<u>735,524</u>

## 財務狀況表

	附註	於二零一一年 三月三十一日 人民幣千元
資產及負債		
流動資產		
應收最終控股公司款項		—
資產淨值		<u>—</u>
權益		
股本	25	—
儲備		—
權益總額		<u>—</u>

## 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益						非控股 權益	權益總額
	股本	法定儲備	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26(i))	人民幣千元 (附註26(ii))	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
於二零零八年四月一日	-	-	96,749	8,634	157,654	263,037	29,190	292,227
與擁有人之交易—								
增加一間附屬公司之註冊資本	-	-	87,283	-	-	87,283	-	87,283
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	2,768	(11,891)	(9,123)	(74)	(9,197)
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	-	-	184,032	11,402	145,763	341,197	29,116	370,313
收購附屬公司(附註27(a))	-	-	-	-	-	-	181,490	181,490
出售附屬公司(附註27(b))	-	-	-	-	-	-	(9,977)	(9,977)
與擁有人之交易	-	-	-	-	-	-	171,513	171,513
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	415	74,324	74,739	(72)	74,667
轉撥至法定儲備	-	15,830	-	-	(15,830)	-	-	-
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	-	15,830	184,032	11,817	204,257	415,936	200,557	616,493
增加一間附屬公司之註冊資本	-	-	51,420	-	-	51,420	-	51,420
中期股息(附註10)	-	-	-	-	(105,000)	(105,000)	-	(105,000)
集團重組產生	-	-	50,000	-	-	50,000	-	50,000
與擁有人之交易	-	-	101,420	-	(105,000)	(3,580)	-	(3,580)
年內全面(虧損)／收益總額	-	-	-	(1,090)	123,911	122,821	(210)	122,611
轉撥至法定儲備	-	13,191	-	-	(13,191)	-	-	-
於二零一一年三月三十一日	-	29,021	285,452	10,727	209,977	535,177	200,347	735,524

## 合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除所得稅前(虧損)/溢利		(2,389)	109,834	175,395
就下列項目作出調整：				
利息收入	6	(9,039)	(8,180)	(7,523)
折舊	8	20	73	152
將待售物業撇減至可變現淨值	17	19,811	-	-
出售附屬公司收益	27(b)	-	(9,070)	-
應佔共同控制實體業績	15	583	611	768
投資物業公平值調整	14	-	(7,008)	(40,742)
營運資金變動前之經營溢利		8,986	86,260	128,050
開發中物業及待售物業增加	33(a)及(b)	(178,009)	(225,462)	(1,196)
應收賬款減少		12,532	2,899	3,988
已付按金、預付款項及其他				
應收款項減少/(增加)	33(b)	25,211	(16,053)	(17,512)
應付賬款增加/(減少)		807	7,908	(2,515)
應計款項、預收款項及其他				
應付款項(減少)/增加		(25,782)	315,104	106,510
經營活動(所用)/所得現金		(156,255)	170,656	217,325
已收利息		3,581	3,113	2,826
已付所得稅		(8,024)	(14,577)	(59,533)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(160,698)	159,192	160,618

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購置物業、廠房及設備		(52)	(966)	(872)
共同控制實體之墊款		(40,000)	(40,000)	-
收購附屬公司	27(a)	-	(63,380)	(158,442)
出售附屬公司所得款項	27(b)	-	3,863	34,665
已抵押存款(增加)/減少		(96,767)	(67,659)	157,205
		<u>(136,819)</u>	<u>(168,142)</u>	<u>32,556</u>
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>				
<b>融資活動所得現金流量</b>				
附屬公司註冊資本增加所得款項		87,283	-	51,420
新借貸所得款項		100,000	150,000	60,000
償還借貸		-	(100,000)	-
已付股息	10	-	-	(105,000)
關聯方之還款/(墊款)	33(c)	50,769	(29,647)	(88,073)
附屬公司少數權益股東之墊款		-	294	196
已付利息		(6,428)	(6,184)	(8,462)
		<u>231,624</u>	<u>14,463</u>	<u>(89,919)</u>
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>				
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>				
匯率之影響淨額		(65,893)	5,513	103,255
年初現金及現金等價物		2,768	415	(1,090)
		<u>92,189</u>	<u>29,064</u>	<u>34,992</u>
<b>年末現金及現金等價物</b>				
		<u>29,064</u>	<u>34,992</u>	<u>137,157</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘		<u>29,064</u>	<u>34,992</u>	<u>137,157</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一一年一月五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。貴集團主要於中國(不包括香港及澳門)從事房地產開發。

貴公司董事將Pan Hong Property Group Limited (「汎港地產」)(一間於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)視為最終控股公司。

於本報告日期，貴公司擁有直接或間接權益之附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	貴公司持有 之實際權益	主要活動/營運地點
<b>直接持有權益</b>				
<i>於英屬處女群島註冊成立，有限公司</i>				
SHPH	二零一一年一月二十六日	1股每股1美元之普通股	100%	投資控股，香港
<b>間接持有權益</b>				
<i>於香港註冊成立，有限公司</i>				
漢港	二零零七年十月十日	10,000股每股1港元之普通股	100%	投資控股，香港
威裕香港	二零零六年十一月二十三日	100股每股1港元之普通股	100%	投資控股，香港
<i>於中國註冊成立，有限公司</i>				
撫州汎港	二零零七年十一月十九日	人民幣200,000,000元	100%	房地產開發，中國
江西亞洲城	二零零三年七月四日	25,000,000美元	100%	房地產開發及 投資，中國
南昌麗陽	二零零九年九月十七日	人民幣500,000元	100%	內部及外部裝修 及佈置，中國
南昌鼎迅	二零零三年二月二十五日 (於二零一零年一月十二日收購)	人民幣66,865,000元	55%	房地產開發，中國
樂平鳳凰	二零零四年十二月二十四日 (於二零零七年三月二日收購)	人民幣24,500,000元	51%	房地產開發，中國
江門汎港	二零零七年九月二十七日 (於二零一零年二月十日出售)	人民幣40,000,000元	- (出售前75%)	房地產開發，中國

## 2. 集團重組及呈列基準

### 2.1 集團重組

貴公司於二零一一年一月五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。

於 貴公司註冊成立日期，其法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之普通股（「股份」）。於二零一一年一月十九日， 貴公司根據組織章程大綱向汎港地產配發及發行一股股份作為未繳股款認購人股份。

#### (a) 漢港向汎港投資有限公司（「汎港投資」）轉讓撫州汎港之全部股權

二零一零年四月，汎港地產決定進行建議分拆及於聯交所上市前，汎港地產決定精簡汎港集團旗下經營附屬公司（包括 貴集團）的投資控股架構。就此而言，根據漢港（作為出讓人）與汎港投資（作為受讓人）於二零一零年四月二十日訂立之股權轉讓合同，漢港向汎港投資轉讓撫州汎港之全部股權，代價約為163,039,000港元。新批准證書已於二零一零年八月三十一日頒發，而新企業法人營業執照已於二零一零年九月六日頒發。撫州汎港於二零一零年九月六日成為汎港投資之全資附屬公司。

#### (b) 汎港投資向漢港轉讓撫州汎港之全部股權

作為重組之一部份以及為釐清股權結構（即汎港投資為汎港集團業務的投資控股公司，及漢港為 貴集團業務的投資控股公司），且根據汎港投資（作為出讓人）與漢港（作為受讓人）於二零一零年十二月九日訂立之股權轉讓合同，汎港投資向漢港轉讓撫州汎港之全部股權，代價約為223,039,000港元。新批准證書已於二零一一年一月七日頒發，而新企業法人營業執照已於二零一一年一月十日頒發。撫州汎港於二零一一年一月十日成為漢港之全資附屬公司。

(c) 汎港投資向漢港轉讓江西亞洲城之全部股權

根據汎港投資(作為出讓人)與漢港(作為受讓人)於二零一零年十二月九日訂立之股權轉讓合同,汎港投資向漢港轉讓江西亞洲城之全部股權,代價約為195,105,000港元。新批准證書已於二零一一年一月二十日頒發,而新企業法人營業執照已於二零一一年一月二十一日頒發。江西亞洲城於二零一一年一月二十一日成為漢港之全資附屬公司。

(d) 汎港投資向漢港轉讓江西港洪實業有限公司(「江西港洪」)之50%股權

根據汎港投資(作為出讓人)與漢港(作為受讓人)於二零一零年十二月九日訂立之股權轉讓合同,汎港投資向漢港轉讓江西港洪之50%股權,代價為人民幣50,000,000元(相當於約58,824,000港元)。新批准證書已於二零一一年一月十一日頒發,而新企業法人營業執照已於二零一一年一月十七日頒發。江西港洪於二零一一年一月十七日由漢港擁有50%權益。

(e) SHPH之註冊成立

SHPH於二零一一年一月二十六日根據公司法在英屬處女群島註冊成立為獲豁免有限公司。

(f) 向SHPH配發漢港之股份

於二零一一年三月二十三日,漢港已向SHPH配發及發行9,999股每股面值1.00港元之新股。於配發後,漢港分別由SHPH及汎港地產擁有99.99%及0.01%權益。

(g) 向SHPH配發威裕香港之股份

於二零一一年三月二十三日,威裕香港已向SHPH配發及發行99股每股面值1.00港元之新股。於配發後,威裕香港分別由SHPH及汎港地產擁有99%及1%權益。

(h) SHPH收購漢港及威裕香港

於二零一一年五月五日，汎港地產將威裕香港餘下1%股權轉讓予SHPH，代價為1港元。於二零一一年五月九日，汎港地產將漢港餘下0.01%股權轉讓予SHPH，代價為1港元。於上述轉讓後，威裕香港及漢港由SHPH全資擁有。

(i) 貴公司收購SHPH及轉讓未償還款項

於上文附註(a)、(b)、(c)及(d)項下之安排完成後，漢港應付予汎港投資之總金額約為313,929,000港元(「未償還款項」)。

於二零一一年六月三十日，汎港地產、SHPH、汎港投資及 貴公司已訂立一項協議據此：(i) 貴公司已向汎港地產收購SHPH全部已發行股本；及(ii)汎港投資已向 貴公司轉讓未償還款項(「重組協議」)。

重組協議載有(其中包括)(i)汎港地產已向 貴公司轉讓其於SHPH之全部股權；(ii)汎港投資已向 貴公司轉讓未償還款項；及(iii)鑒於上述(i)及(ii)項， 貴公司已向汎港地產配發及發行4,999,999股按面值入賬列作繳足股份，而汎港地產持有之一股未繳股款股份已按面值入賬列作繳足股份。

於完成上述集團重組後，汎港地產持有 貴公司全部已發行股本5,000,000股股份。

## 2.2 呈列基準

除 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止年度收購之附屬公司(「所收購附屬公司」)及 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止年度出售之附屬公司(「所出售附屬公司」)(分別載於本財務資料之附註27(a)及27(b))外，組成 貴集團之所有其他公司之股權(載於附註1)於有關期間由汎港地產直接或間接擁有，及緊隨集團重組後，汎港地產於該等附屬公司之股權並無變動。

除所收購附屬公司及所出售附屬公司外，由於參與集團重組之所有實體於緊接集團重組前及緊隨集團重組後均由汎港地產控制，且該控制權並非過渡性，故 貴集團因集團重組被視為持續經營實體。因此，汎港地產於集團重組之前所面對之風險及裨益在緊隨集團重組後仍然存在。集團重組已視作以類似合併權益之方式在共同控制下進行之重組。因此，財務資料已按合併會計處理基準編製，猶如集團重組已於截至所呈列最早期間開始時發生，及 貴集團經已存在。

除所收購附屬公司及所出售附屬公司外， 貴集團於有關期間之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表載入 貴公司及其附屬公司自二零零八年四月一日起或自 貴公司及其附屬公司以及共同控制實體各自註冊成立日期起(以較短者為準)之業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個有關期間已存在。除所收購附屬公司及所出售附屬公司外， 貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之合併財務狀況表已經編製以呈列現時組成 貴集團之公司於有關日期之事務狀況，猶如現有集團架構於有關日期已存在。

合併實體或業務之資產及負債(除所收購附屬公司及所出售附屬公司外)乃採用汎港地產所認定之現有賬面值合併入賬。概無金額被確認為商譽代價或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平值之權益在共同控制合併時超出成本之部分。損益(除所收購附屬公司及所出售附屬公司外)包括各合併實體或業務自註冊成立/成立日期或合併實體或業務首次受共同控制日期起至控制終止日期(以較短者為準)之業績，惟不計及共同控制合併當日之業績。

除汎港地產外，權益持有人於合併公司之利益已於 貴集團之財務資料中呈列為非控股權益。

所有重大集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益在合併時均已對銷。未變現虧損亦已對銷，除非交易提供所轉讓資產減值之證據。

誠如附註2.1(d)所述，根據集團重組，汎港地產於有關期間所擁有於共同控制實體之股權(載於本報告附註15)已轉讓予 貴集團。董事認為，共同控制實體應載入有關期間之財務資料，以使 貴集團投資變動對 貴集團業績及其事務狀況之影響不會令財務資料失實。於共同控制實體之投資已載入財務資料，猶如集團重組已於最早呈報期間開始前作實及 貴集團一直持有於共同控制實體之投資。就本報告而言，誠如上文附註2.1(d)所述，於二零零八年四月一日已錄得於共同控制實體之投資成本及應付賬款。載入 貴集團財務資料之共同控制實體相關總金額載於本報告附註15。

### 3. 主要會計政策概要

財務資料乃根據載於附註2.2之呈列基準及下文所載符合香港財務報告準則(此統稱包括由香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)之會計政策而編製。財務資料亦符合香港公司條例之適用披露規定以及上市規則。

編製該等財務資料所採用之主要會計政策概述於下文附註3。除另有註明外，否則該等政策已被貫徹應用於所有已呈列年度。除投資物業按公平值呈列外，財務資料乃按歷史成本法編製。計量基準詳述於下文會計政策。

務請注意於編製財務資料時已作出會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之深入認識及最佳判斷而作出，惟實際業績最終可能與該等估計及假設存在差異。涉及大量判斷或複雜性，或就財務資料而言屬重大之假設及估計載於附註4「主要會計估計及判斷」。

#### 3.1 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之影響

於授權刊發該等財務資料當日， 貴集團並無提早採納若干已頒佈惟尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

貴公司董事預期， 貴集團將於所有有關準則生效日期後開始之首個期間將該等規定納入 貴集團之會計政策。下文提供預期會影響 貴集團會計政策之新增及經修訂香港財務報告準則之資料。另有若干新增及經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟預期不會對 貴集團之財務資料造成重大影響。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

此項準則於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，處理金融資產之分類及計量。該項新準則減少了金融資產計量類別之數目，且所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流之特性，按攤銷成本或公平值計量。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認及計量之規定，惟按公平值計入損益賬的金融負債除外，其因負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非此舉會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。公平值收益及虧損將於損益確認，惟有關若干股本投資之收益及虧損則於其他全面收益呈列。董事現正評估新準則對 貴集團於首個應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

**香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項－相關資產收回**

香港會計準則第12號之修訂本引入可駁回假設，即投資物業可全部透過銷售收回。倘投資物業可予折舊，且以目的為隨時間持續消耗投資物業內含之絕大部份經濟利益（而非透過銷售）之業務模式持有，則此假設可予駁回，而該等修訂本將追溯應用。

**香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號以股本工具清償金融負債**

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號澄清了於實體與其債權人重新商討其金融負債之條款，而債權人同意接納實體股份或其他股本工具以清償全部或部分金融負債時之香港財務報告準則規定。詮釋於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

**二零一零年度改進**

香港會計師公會已頒佈「對二零一零年香港財務報告準則之改進」。大多數修訂於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。 貴公司董事預期應用該等修訂將不會對 貴集團於首個應用年度之業績及財務狀況產生重大影響。

### 3.2 附屬公司

附屬公司乃 貴集團有權控制其財務及經營政策，以從其業務活動中獲益之實體(包括持特殊目的實體)。於評估 貴集團是否控制另一實體時，將考慮目前可行使或可轉換之潛在投票權是否存在及其影響。

除合資格為共同控制合併而使用合併會計列賬之收購外，均採用會計收購法將 貴集團收購附屬公司之交易入賬。此情況涉及按公平值估計於收購日期所有可識別資產及負債，包括該附屬公司之或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報表。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入合併財務狀況表，並將按照 貴集團之會計政策用作其後計量之基準。

附屬公司於控制權轉予 貴集團當日綜合入賬，並於控制終止日期於綜合賬目剔除。

於編製財務資料時，集團公司間進行之集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。集團內部資產銷售之未變現虧損於綜合賬目時撥回，而相關資產亦會從 貴集團之角度進行減值測試。附屬公司財務報表內所報告之金額已於需要時進行調整，以確保與 貴集團採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益指並非由 貴集團擁有且並非 貴集團金融負債之股權應佔附屬公司溢利或虧損及資產淨值部份。

非控股權益於合併財務狀況表之權益內呈列，與 貴公司擁有人應佔權益分開呈列。非控股權益應佔溢利或虧損及其他全面收益各部分於合併全面收益表中分開呈列作 貴集團業績之分配。全面收益總額歸因於非控股權益及 貴公司擁有人，即使此導致非控股權益錄得借方結餘。

### 3.3 共同控制實體

共同控制實體乃一項合約安排，據此，兩名或以上人士進行受到共同控制之經濟活動。共同控制乃按合約協定分享經濟活動之控制權，並僅會於與該活動有關之策略財務及營運決定須獲得合營各方一致同意時方會存在。

於合併財務報表中，於共同控制實體之投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超出 貴集團應佔共同控制實體之已確認可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平淨值部分確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並就作為投資之一部份進行減值評估。收購成本乃按交易日期 貴集團所交付資產、所招致或承擔之負債及所發行股本工具之公平值總額計算，另加投資直接應佔成本。 貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出重估後收購成本之部分即時於損益確認，以釐定 貴集團於收購投資期內應佔共同控制實體之損益。

根據權益法， 貴集團於共同控制實體之權益以成本列賬，並就 貴集團應佔共同控制實體資產淨值扣除任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，除非其歸類為持作待售(或計入歸類為持作待售之出售組別)。期內損益包括年內 貴集團應佔共同控制實體收購後、除稅後業績，包括年內已確認有關於共同控制實體之投資之商譽減值虧損。

於 貴集團應佔共同控制實體之虧損等於或超過其於共同控制實體之權益， 貴集團不再確認虧損，惟 貴集團就該共同控制實體產生法定或推定責任或代表共同控制實體作出付款除外。就此而言， 貴集團於共同控制實體之權益為根據權益法計算之投資賬面值以及 貴集團於其共同控制實體投資淨額之長期權益部份。

於應用權益法後， 貴集團釐定是否有必要就 貴集團於其共同控制實體之投資確認額外減值虧損。於各報告日期， 貴集團釐定是否有客觀證據證明於共同控制實體之投資已減值。倘確認該等跡象， 貴集團計算減值金額，即共同控制實體之可收回金額(使用價值及公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值之差額。於釐定投資之使用價值時， 貴集團估計其應佔共同控制實體預期將予產生之估計未來現金流量之現值，包括共同控制實體業務產生之現金流量及最終出售投資之所得款項。

### 3.4 外幣換算

該財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而人民幣亦為 貴公司之功能貨幣。

於合併實體之個別財務報表中，外幣乃使用於交易日通行之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於各有關期間末，以外幣計值之貨幣資產及負債乃以於各有關期間末之通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於有關期間末重新換算貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損於損益確認。

按公平值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益之一部分入賬。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

於各有關期間末，原以有別於 貴集團呈列貨幣呈列之海外業務之所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按各有關期間末之收盤利率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日之通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間之平均利率兌換為人民幣。換算產生之任何差額已於其他全面收益確認並於權益內換算儲備中分別累計。

當出售海外業務時，有關匯兌差額由權益重新歸類為損益之銷售收益或虧損之一部份。

### 3.5 收益確認

收益包括物業銷售、提供服務及其他人士使用 貴集團資產獲取利益、專利費及股息之公平值(扣除回扣及折扣)。倘經濟利益將可能流入 貴集團，且收益及成本(如適用)能可靠計算，收益按以下方式確認：

出售待售物業產生之收益，於該等待售物業擁有權之風險及回報經已大部分轉移至客戶時確認。收益於訂立買賣協議或由相關政府機構發出佔用許可證(以較後者為準)時確認。在收益確認日期前從客戶所收取之訂金及分期供款，則計入流動負債作為預收款項。

設計費收入乃於提供服務時確認。

補償收入按相關協議的內容以應計基準確認。

利息收入按實際利率法以時間比例基準確認。

按經營租賃應收之租金收入按租約條款覆蓋之期間以等額方式確認。

### 3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及任何令資產達致其營運狀態及地點以作其擬定用途之直接應佔成本。隨後成本僅會在與項目有關之未來經濟利益可能流入 貴集團且該項目成本能可靠計量時，視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。所有其他成本，如維修及保養乃於其產生之期間內於合併全面收益表扣除。

物業、廠房及設備成本之折舊乃以直線法按下列年率於彼等估計可使用年期內撥入撇銷：

電腦及其他設備	20.0%
汽車	20.0%
樓宇	租賃年期之較短者及2.5%

於各有關期間末，在適當情況下，對資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討並作出調整。

報廢或出售所產生之收益或虧損乃出售該項資產所得款項與其賬面值之差額，並於合併全面收益表內確認。

### 3.7 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以物業權益擁有或持有之土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有之土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用之物業。

當 貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關之權益會按每項物業之基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益相同。

投資物業於初步確認時按成本(包括任何應計之直接開支)計量。初步確認後，除非投資物業在報告日期仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定，否則投資物業按公平值列賬。公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗之外部專業估值師釐定。於合併財務狀況表中確認之賬面值，反映於報告日期之當時市況。

公平值變動或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生之有關期間於合併全面收益表確認。

轉為投資物業之待售物業乃按公平值列賬，該物業於該日之公平值與其先前之賬面值之差額乃於合併全面收益表確認。

興建中或開發中以供日後作投資物業之物業分類為在建投資物業。倘公平值無法可靠計量，在建投資物業將按成本計量，直至公平值可予釐定或工程竣工為止。

貴集團完成自建投資物業之興建或開發後，該物業於落成日之公平值與其先前賬面值之任何差額於合併全面收益表中確認。

### 3.8 持作出售之非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別於以下情況歸類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層承諾進行出售計劃；
- 計劃出現重大變動或撤回計劃之可能性不大；

- 已開始積極物色買家；
- 資產或出售組別按其公平值之合理價格進行市場推廣；及
- 出售預期於分類日期起計12個月內完成。

歸類為持作出售之非流動資產及出售組別乃按以下較低者計量：

- 其於緊接根據 貴集團之會計政策歸類為持作出售前之賬面值；及
- 公平值減銷售成本。

於歸類為持作出售後，非流動資產(包括於出售組別者)不予計提折舊。

年內出售之經營業績截至出售日期止計入損益賬。

### 3.9 非金融資產之減值

物業、廠房及設備及於共同控制實體之權益受規限於減值測試，並於出現資產之賬面值不能收回之跡象時進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位測試。

倘釐定資產之可收回金額所用之估計出現有利變動，而只有在資產賬面值並無超逾未有確認減值虧損時可能釐定之賬面值(扣除折舊)之情況下，減值虧損方會予以撥回。

### 3.10 租賃

倘 貴集團確定，安排賦予於協定期間內使用某一指定資產或多項資產之權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含租賃。 貴集團經評估該項安排之實際內容後，作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否屬租賃之法定形式。

資產所有權之全部風險與裨益實質上由出租人承擔或享有之租賃屬經營性租賃。倘 貴集團乃根據經營租賃擁有資產使用權，租賃項下之支出於租賃期內以直線法於合併全面收益表扣除，惟有其他基準能更清晰反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收租賃鼓勵措施於合併全面收益表中確認為淨租金總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在合併全面收益表中扣除。

就開發中物業及待售物業包括土地物業權益而言，預繳土地租賃費攤銷會撥充發展期間之部分樓宇成本，但已落成物業則會在合併全面收益表內扣除。其他預繳土地租賃費攤銷列作開支。

經營租賃項下租出之物業於合併財務狀況表列為投資物業。租金收入之確認載於附註3.5。

### 3.11 金融資產

貴集團對於附屬公司及共同控制實體投資以外之金融資產採用之會計政策載列如下。

對沖工具以外之金融資產分為以下類別：

- 貸款及應收賬款

管理層於初步確認時根據收購金融資產之目的釐定金融資產之類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當 貴集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產方予確認。所有以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日確認。以常規方式購買或銷售之金融資

產乃指按照市場規定或慣例在一定日期內進行資產交割。金融資產於初步確認時按公平值加(倘投資並非以公平值反映於損益表)直接應佔交易成本計量。

倘收取應收賬款／投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則終止確認金融資產。

貴公司於各有關期間末評估金融資產是否出現減值之客觀證據。倘出現該等證據，貴公司將釐定減值虧損，並按金融資產分類確認。

### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃非衍生金融資產，均有固定或可確定付款金額，不會在活躍市場報價。貸款及應收賬款其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本已計及任何收購折讓或溢價而計算，並包括實際利率組成部分之費用及交易成本。

於各有關期間末審閱貸款及應收賬款以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括貴集團注意到之以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現大幅減少之顯著數據。該顯著數據包括但不限於該組別內債務人付款狀況及與組別內資產違約有關之國家或當地經濟狀況之不利變動。

若客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收賬款有減值虧損，該虧損數額按資產之賬面值與以金融資產之原實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸損失)二者之差額計算。有關虧損數額於出現減值期間於損益確認。就應收賬款及票據而言，若出現客觀證據(如債務人可能破產或者出現嚴重財務困難)顯示貴集團將無法按發票之原訂條款收回所有到期款項，貴集團會作出減值撥備。除應收賬款及票據外，貸款及應收賬款之賬面值直接按任何已識別減值金額扣除。金融資產之賬面值透過使用撥備賬戶減少。倘金融資產之任何部份被釐定為無法收回，則與相關金融資產之撥備賬戶對銷。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生之事件相關，則撥回先前確認之減值虧損，惟不得使減值撥回超過未確認減值時之已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益確認。

### 3.12 開發中物業

持作於未來出售之開發中物業列為流動資產，包括根據經營租賃(附註3.10)持有之土地及開發、物料及供應品成本總額、工資及其他開支(「開發成本」)。開發中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。其他開支包括(a)將開發中物業達致其現時所在地及狀況所產生之成本；及(b)開發物業產生並有系統地分配之固定間接開支。不論開發項目之規模或數量，固定間接開支乃維持相對穩定之間接成本。

可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計竣工成本及適用銷售開支。

該等物業於竣工時轉為待售物業。

### 3.13 待售物業

倘為 貴集團完成開發之物業，成本乃透過攤分未售物業應佔開發項目之開發成本總額而釐定。待售完成物業之成本乃由全部購買成本、兌換成本及將存貨達致現時所在地及狀況所產生之其他成本構成。

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。

### 3.14 所得稅之會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括目前或過往報告期間應向稅務機關支付或提出而於各有關期間末尚未支付之責任或索償，乃根據其有關財政期間之適用稅率及稅務法例，按照本年度之應課稅溢利計算。所有即期稅項資產或負債之變動於合併全面收益表確認為所得稅開支一部份。

遞延稅項乃就於各有關期間末該等財務資料內資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認，惟須有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

倘商譽或初步確認(業務合併除外)不影響應課稅或會計溢利或虧損之交易之資產及負債產生暫時差額，則不予確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟 貴集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項不計折現，按預期適用於付還負債或變現資產之期間而於各有關期間末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項資產或負債之變動乃於合併全面收益表中確認，倘與於權益直接扣除或計入之項目有關，則於權益中確認。

### 3.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下之短期高流動性投資，其可轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險。

### 3.16 股本

普通股分類為權益。股本乃按已發行股份之面值釐定。

任何與發行股份有關之交易成本會自股份溢價中扣除(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

### 3.17 退休福利成本及短期僱員福利

#### *僱員退休福利*

根據中國相關規例，貴集團已參與一項地方市政府退休福利計劃(「該計劃」)；據此，貴集團須對該計劃就其僱員底薪作出若干百分比之供款，以作為彼等之退休福利基金。該地方市政府承諾對中國全部現有及未來退休僱員承擔退休福利責任。貴集團對該計劃之唯一責任，為按上述該計劃規定持續供款。貴集團對該計劃之供款於產生時支銷。

#### *短期僱員福利*

僱員可享有之年假於累計予僱員時確認。僱員截至有關期間末因提供服務而可享有之年假之估計負債將予以撥備。

非累積之補假如病假及產假，於休假時方予以確認。

### 3.18 金融負債

貴集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項以及銀行及其他貸款。

金融負債於貴集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據貴集團之借貸成本政策(附註3.21)確認。

倘負債項下責任解除、取消或屆滿，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以條款大不相同之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值之差額於合併全面收益表確認。

#### **銀行及其他貸款**

銀行及其他貸款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。銀行及其他貸款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之差額則於貸款期內以實際利率法在合併全面收益表確認。

除非貴集團擁有無條件權利於有關期間末後至少12個月清償負債，否則銀行及其他貸款分類為流動負債。

#### **應付關聯方款項、應付賬款及其他應付款項**

應付賬款、其他應付款項以及應付關聯方款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.19 撥備及或然負債

當貴集團須就過往事件承擔現有法律或推定義務，因而可能導致須以經濟利益外流履行義務，並就此作出可靠估計時，貴集團將確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按預計履行義務所需支出之現值呈列撥備。

所有撥備均於各有關期間末審閱，並作出調整以反映現時最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關義務披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘 貴集團可能須承擔之責任須視乎未來會否發生某宗或多宗不受 貴集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流可能性極低者則除外。

或然負債乃於將購買價分配至業務合併中購入資產及負債之過程中確認。或然負債初步按收購當日之公平值計量，其後則按於上述相關撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

### 3.20 發出之財務擔保

財務擔保合約指發行人(或擔保人)就持有人因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受之損失向其償付指定款項之合約。

倘 貴集團發行財務擔保，則擔保之公平值初步確認為遞延收入記入應付賬款及其他應付款項內。倘就發行擔保收取或應收取報酬，該報酬乃按資產類別適用之 貴集團政策確認。倘無收取或應收取之報酬，則於初步確認遞延收入時於損益即時確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額於擔保年期於損益攤銷為發行財務擔保收益。此外，倘擔保持有人根據擔保可能要求 貴集團補償及對 貴集團之索償金額預期超逾現時賬面值(即初步確認金額減去累計攤銷)(倘適用)，則確認撥備。

### 3.21 借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於為擬定用途須完成及準備此項資產所需有關期間撥充資本。合資格資產為須經相當長時間方能準備就緒以作擬定用途或出售之資產。其他融資成本乃支銷。

當資產開支產生時、借貸成本產生時及準備資產作擬定用途或出售之活動進行時，借貸成本被資本化為合資格資產之成本部份。於大致上完成準備合資格資產作擬定用途或出售之所有必須活動時，借貸成本不再撥充資本。

### 3.22 關聯方

就財務資料而言，以下人士被視為 貴集團之關聯方，倘：

- (i) 該人士能夠直接地或間接地透過一位或多位中介控制 貴集團或對 貴集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或擁有 貴集團之共同控制權；
- (ii) 貴集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為 貴集團之聯營公司或 貴集團為合資夥伴之合營公司；
- (iv) 該人士為 貴集團或其母公司之主要管理層成員，或該人士之直系親屬，或該等個人控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；
- (v) 該人士為(i)所提及人士之直系親屬或受該等個人控制、共同控制或對其發揮重大影響力之實體；或
- (vi) 該人士乃 貴集團或與 貴集團有關聯之實體為其僱員福利而設之離職後福利計劃。

個人之直系親屬指於其與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員。

### 3.23 分部申報

貴集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就 貴集團業務組成部分之資源分配作出決定，以及檢討該等組成部分之表現。根據該報告， 貴集團劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事所報告內部財務資料之業務組成部分乃根據 貴集團之營運地點釐定。

貴集團根據香港財務報告準則第8號用作呈報分部業績之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之財務報表內採用者相同。

#### 4. 主要會計估計及判斷

於應用 貴集團之會計政策(詳述於附註3)過程中，管理層已根據過往經驗及其他因素(其中包括對在目前環境下相信屬合理之未來事件之預期)作出各種估計及判斷，並持續評估估計及判斷。 貴集團對未來作出估計及假設，而所得出之會計估計難免偏離相關實際結果。導致對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險相關估計及假設如下：

##### 4.1 主要會計估計及假設

###### (i) 投資物業及轉撥至投資物業後之待售物業之公平值

貴集團之投資物業及轉撥至投資物業後之待售物業乃根據會計政策按公平值列賬。投資物業之公平值經由獨立合資格專業測量師行釐定，而報告日期之投資物業及轉撥至投資物業後待售物業之公平值分別載於附註14及17。有關估值乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所限，並可能與實際結果出現重大差異。

###### (ii) 應收賬款減值

貴集團之管理層評估應收賬款之可收回性。該估計乃按客戶之信貸記錄及現行市況作出。管理層將於報告日期重新評估減值虧損。

###### (iii) 待售物業及開發中物業之可變現淨值

管理層採用最新銷售交易、獨立物業估值師提供之市場調查報告等現行市場數據，及根據供應商提供之報價作出之內部成本估算而釐定待售物業及開發中物業之可變現淨值。

此等估算須參考附近地點之近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用(包括促銷所需價格折讓)及有關預計完成物業之費用、法律及監管架構以及一般市況，對預期售價作出判斷。

#### 4.2 應用實體會計政策時作出之主要判斷

##### (i) 收益確認

誠如該等財務資料附註6所披露，貴集團確認有關期間銷售待售物業之收益。評估實體將擁有權之大部分風險及回報轉移至買方之時間時，須對交易情況作出檢查。大部分情況下，轉移擁有權風險及回報之時間即為向買方轉移法定業權或移交佔有權或相關政府機關發出竣工證書之時間。貴集團認為附註3.5所載之銷售確認基準屬適當，並符合中國當前慣例。

##### (ii) 稅項

貴集團須繳納不同司法權區之稅項。釐定稅項撥備之金額及支付相關稅項之時間時須作出重大判斷。倘最終稅項結果不同於最初記錄金額，有關差額將對作出該等釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

貴集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對該稅項之執行及結算不盡相同，而貴集團尚未與中國任何地方稅務局落實其土地增值稅之計算及付款方法。因此，釐定土地增值額及其相關土地增值稅時須作出重大判斷。貴集團根據管理層以其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認土地增值稅。

#### 5. 分部資料

營運分部是貴集團可賺取收益及產生費用之商業活動之組成部分，貴集團根據提呈予執行董事並由彼等定期審閱以作為資源分配及分部業績評估之內部管理呈報資料確定營運分部。就所呈列有關期間而言，由於貴集團僅從事銷售及租賃物業業務並以此作為分配資源及評估業績之基礎，因此執行董事釐定貴集團只有單一業務分部／可呈報分部。

指定非流動資產所在地區之區分乃以該資產所在地為基準，如為物業、廠房及設備則根據其營運之所在地點。貴公司董事認為，貴集團大多數營運及管理中心均源自其於中國江西省之附屬公司，故認為貴集團之營運基地位於中國，屬一個地區，因此並無呈列地理資料分析。

外部客戶之總收益主要來自中國。總收益披露於附註6。

## 6. 收益及其他收入

於有關期間內確認之收益(亦即 貴集團之營業額)及其他收入如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>收益</b>			
銷售待售物業	24,121	196,920	340,198
<b>其他收入</b>			
補償收入	-	4,000	-
投資物業公平值收益淨額(附註14)	-	7,008	40,742
利息收入			
—來自銀行存款	3,581	3,113	2,826
—來自其他應收款項及應收共同控制 實體款項	5,458	5,067	4,697
	9,039	8,180	7,523
租金收入	-	228	1,218
設計費收入	1,739	-	-
	10,778	19,416	49,483

## 7. 融資成本

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
按攤銷成本列賬之			
金融負債之利息開支：			
須於五年內全數償還			
之銀行貸款	6,428	6,184	3,839
須於五年內全數償還之其他貸款	—	—	4,623
	<u>6,428</u>	<u>6,184</u>	<u>8,462</u>
減：撥充開發中物業資本之數額	(6,428)	(6,184)	(8,462)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 8. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利於扣除/(計入)下列各項後達致：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
核數師薪酬	14	15	15
待售物業成本確認為開支	10,460	97,984	184,053
折舊(附註13(b))	20	73	152
匯兌虧損淨額	47	122	-
土地及樓宇之經營租賃開支	-	-	61
減：撥充開發中物業資本之數額	-	-	(61)
	-	-	-
於年度內產生租金收入			
之投資物業之開支	-	27	132
員工成本(包括董事酬金)(附註12(a))			
— 工資及薪金	2,021	2,204	4,349
— 退休福利計劃供款一定額供款計劃	206	212	314
減：撥充開發中物業資本之數額	(1,393)	(1,569)	(2,551)
	834	847	2,112
撇減待售物業至可變現淨值(附註17)	19,811	-	-

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，貴集團於香港之附屬公司之核數師薪酬由最終控股公司汎港地產承擔。

## 9. 所得稅開支

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>即期稅項－中國，本年度</b>				
－企業所得稅(「企業所得稅」)	(a)	1,617	18,344	33,201
－土地增值稅	(b)	541	20,468	9,176
		<u>2,158</u>	<u>38,812</u>	<u>42,377</u>
<b>即期稅項－香港，本年度</b>	(c)	(51)	—	—
		<u>2,107</u>	<u>38,812</u>	<u>42,377</u>
<b>遞延所得稅(附註24)</b>		<u>7,469</u>	<u>(3,230)</u>	<u>9,317</u>
<b>所得稅開支總額</b>		<u><u>9,576</u></u>	<u><u>35,582</u></u>	<u><u>51,694</u></u>

附註：

- (a) 於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法推出一系列變動，包括(但不限於)統一國內投資及外商投資企業所得稅稅率為25%。

根據實施細則，除非所在國家之稅務條約採納更低稅率，否則分派予外商投資者之股息將按經削減預扣稅率10%繳納稅款。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，就附屬公司未分派盈利有關之暫時差額總金額之遞延稅項負債約零、人民幣2,996,000元及人民幣14,825,000元尚未予確認。由於貴集團有權控制該等附屬公司之股息政策，且有關差額或將不會於可見將來撥回，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。

- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施之《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有因銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得之收益，均須按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括所有融資成本及所有房地產開發費用)以介乎30%至60%不等之漸進稅率繳納土地增值稅。倘增值額不超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額之20%，則銷售普通住宅物業可獲若干豁免。銷售商業物業並無獲豁免資格。
- (c) 香港利得稅乃根據在香港產生之估計應課稅溢利於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度按稅率16.5%計提撥備。
- (d) 於有關期間，其他地方應課稅溢利之稅項乃根據現行有關法例、詮釋及常規，按貴集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

按適用稅率計算所得稅開支與會計(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(2,389)</u>	<u>109,834</u>	<u>175,395</u>
除所得稅前(虧損)/溢利稅項， 按有關司法權區(虧損)/溢利之 適用稅率計算	(597)	27,459	43,849
毋須課稅收入之稅項影響	(63)	(4,797)	(729)
不可扣稅開支之稅項影響	6,985	153	106
年內土地增值稅撥備	541	20,468	9,176
應付土地增值稅對企業所得稅 之稅項影響	(85)	(4,457)	(2,294)
未確認稅項虧損/(去年確認 之稅項虧損)之稅項影響	<u>2,795</u>	<u>(3,244)</u>	<u>1,586</u>
所得稅開支	<u>9,576</u>	<u>35,582</u>	<u>51,694</u>

## 10. 股息

於有關期間已批准及派付之股息：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中期股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,000</u>

附屬公司向其當時各股東宣派及派付截至二零一一年三月三十一日止年度之股息。貴公司自其註冊成立日期起概無派付或宣派任何股息。

## 11. 每股(虧損)/盈利

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之每股基本(虧損)/盈利乃根據 貴公司擁有人應佔(虧損)/溢利分別為虧損約人民幣11,891,000元、溢利約人民幣74,324,000元及溢利約人民幣123,911,000元，以及 貴公司可發行普通股900,000,000股(即 貴公司股份於聯交所上市前之 貴公司股份數目)計算，猶如該等股份於整個有關期間已發行。

由於 貴集團於有關期間概無潛在攤薄股份，故概無呈列每股攤薄盈利。

## 12. 董事酬金及五名最高薪人士

### (a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零九年					
三月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
石峰先生	-	78	59	7	144
汪磊先生	-	-	-	-	-
<i>非執行董事</i>					
陳响玲女士	-	62	-	-	62
<i>獨立非執行董事</i>					
李敏滔先生	-	-	-	-	-
解剛先生	-	-	-	-	-
張娟女士	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>140</u>	<u>59</u>	<u>7</u>	<u>206</u>

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年</b>					
<b>三月三十一日止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
石峰先生	-	87	87	13	187
汪磊先生	-	36	-	-	36
<i>非執行董事</i>					
陳响玲女士	-	65	-	-	65
<i>獨立非執行董事</i>					
李敏滔先生	-	-	-	-	-
解剛先生	-	-	-	-	-
張娟女士	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>188</u>	<u>87</u>	<u>13</u>	<u>288</u>
<b>截至二零一一年</b>					
<b>三月三十一日止年度</b>					
<i>執行董事</i>					
石峰先生	-	98	125	15	238
汪磊先生	-	75	87	-	162
<i>非執行董事</i>					
陳响玲女士	-	80	-	-	80
<i>獨立非執行董事</i>					
李敏滔先生	-	-	-	-	-
解剛先生	-	-	-	-	-
張娟女士	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>253</u>	<u>212</u>	<u>15</u>	<u>480</u>

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

**(b) 五名最高薪人士**

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，貴集團五名最高薪人士分別包括一名、一名及一名董事，其酬金於上文呈列之分析中反映。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，應付餘下四名、四名及四名人士之酬金(介乎零至1,000,000港元之間)如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他酬金	240	252	265
酌情花紅	180	241	325
退休福利計劃供款	18	20	17
	<u>438</u>	<u>513</u>	<u>607</u>

於有關期間，貴集團概無向董事或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入或加入貴集團後之獎勵或離職補償。

## 13. 物業、廠房及設備

	電腦 及其他設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年四月一日				
成本	310	493	599	1,402
累計折舊	(81)	(190)	(90)	(361)
賬面淨值	<u>229</u>	<u>303</u>	<u>509</u>	<u>1,041</u>
截至二零零九年 三月三十一日止年度				
期初賬面淨值	229	303	509	1,041
添置	4	48	–	52
折舊	(54)	(89)	(27)	(170)
期終賬面淨值	<u>179</u>	<u>262</u>	<u>482</u>	<u>923</u>
於二零零九年 三月三十一日及 二零零九年四月一日				
成本	314	541	599	1,454
累計折舊	(135)	(279)	(117)	(531)
賬面淨值	<u>179</u>	<u>262</u>	<u>482</u>	<u>923</u>
截至二零一零年 三月三十一日止年度				
期初賬面淨值	179	262	482	923
添置	128	838	–	966
出售附屬公司(附註27(b))	(3)	–	–	(3)
折舊	(70)	(170)	(27)	(267)
期終賬面淨值	<u>234</u>	<u>930</u>	<u>455</u>	<u>1,619</u>
於二零一零年 三月三十一日及 二零一零年四月一日				
成本	439	1,379	599	2,417
累計折舊	(205)	(449)	(144)	(798)
賬面淨值	<u>234</u>	<u>930</u>	<u>455</u>	<u>1,619</u>
截至二零一一年 三月三十一日止年度				
期初賬面淨值	234	930	455	1,619
添置	308	564	–	872
折舊	(113)	(293)	(27)	(433)
期終賬面淨值	<u>429</u>	<u>1,201</u>	<u>428</u>	<u>2,058</u>
於二零一一年 三月三十一日				
成本	747	1,943	599	3,289
累計折舊	(318)	(742)	(171)	(1,231)
賬面淨值	<u>429</u>	<u>1,201</u>	<u>428</u>	<u>2,058</u>

(a) 貴集團持有之樓宇位於中國。

(b) 折舊開支已計入：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
合併財務狀況表			
—撥充開發中物業資本	150	194	281
合併全面收益表			
—銷售開支	12	26	46
—行政開支	8	47	106
	<u>20</u>	<u>73</u>	<u>152</u>
	<u>170</u>	<u>267</u>	<u>433</u>

#### 14. 投資物業

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於年初之賬面值	—	—	15,181
自待售物業轉撥(附註17)	—	8,173	10,659
計入損益賬之公平值變動淨額(附註6)	—	7,008	40,742
	<u>—</u>	<u>15,181</u>	<u>66,582</u>
於年末之賬面值	<u>—</u>	<u>15,181</u>	<u>66,582</u>
非流動資產	—	15,181	61,479
流動資產	—	—	5,103
	<u>—</u>	<u>15,181</u>	<u>66,582</u>
於年末之賬面值	<u>—</u>	<u>15,181</u>	<u>66,582</u>

投資物業包括位於中國之土地物業權益，租賃期於二零七三年屆滿。

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，全部投資物業均仍在辦理取得房屋所有權證的手續。

投資物業於二零一零年及二零一一年三月三十一日之公平值乃由獨立合資格專業測量師行仲量聯行西門有限公司(「仲量聯行西門」，其具備被估物業所屬位置及類別之近期相關經驗)進行重估。重估乃以投資法為依據將源自現有租約之租金收入淨額撥充資本，當中適當計及物業於二零一零年及二零一一年三月三十一日之可復歸價值。

於二零一零年七月二十四日，貴集團訂立買賣協議，內容有關以代價人民幣5,103,000元出售投資物業。貴集團已收取按金約人民幣5,103,000元。由於物業產權轉讓尚未完成，故所收取之金額於二零一一年三月三十一日確認為已收取之按金。代價與賬面值人民幣2,916,000元間之公平值變動淨額已計入截至二零一一年三月三十一日止年度之損益賬。

#### 15. 於共同控制實體之權益

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市投資，按成本	50,000	50,000	50,000
分佔收購後虧損	(1,174)	(1,785)	(2,553)
	48,826	48,215	47,447
應收共同控制實體款項	42,254	85,933	90,630
	91,080	134,148	138,077

於各有關期間末，貴集團於下列共同控制實體擁有權益：

名稱	成立地點	主要業務 及營業地點	繳足註冊資本	貴集團所持股權 之百分比
江西港洪實業有限公司	中國	房地產開發，中國	人民幣100,000,000元	50%

有關載入 貴集團財務資料之共同控制實體之全部款項載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
共同控制實體之業績			
收入	31	12	43
開支	(1,197)	(1,234)	(1,578)
年內虧損	<u>(1,166)</u>	<u>(1,222)</u>	<u>(1,535)</u>
	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
共同控制實體之資產及負債			
非流動資產	399	317	370
流動資產	171,885	274,377	297,260
流動負債	(74,631)	(178,264)	(202,736)
	<u>97,653</u>	<u>96,430</u>	<u>94,894</u>

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息(惟於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日分別按年浮息率6.534%至8.217%、5.4%及4.86%至5.6%計算之利息約人民幣40,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣80,000,000元除外)及無須自各報告日期末起計12個月內償還。

## 16. 開發中物業

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地物業權益	96,957	444,699	669,299
開發成本	222,110	281,372	377,071
融資成本資本化	4,792	8,289	16,751
	<u>323,859</u>	<u>734,360</u>	<u>1,063,121</u>

土地物業權益位於中國，租賃期於二零四三年至二零八零年期間屆滿。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，分別約人民幣25,017,000元、人民幣149,046,000元及人民幣155,663,000元之開發中物業已予抵押，以獲取 貴集團之銀行貸款(附註23(a)及(b))。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，借貸之加權平均資本化利率分別為每年7.71%、每年6.84%及每年6.11%。

## 17. 待售物業

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬面總值	140,529	297,742	125,481
減：撇減至可變現淨值	(19,811)	—	—
賬面淨值	<u>120,718</u>	<u>297,742</u>	<u>125,481</u>

待售物業包括位於中國之土地物業權益，租賃期自由二零四三年起至二零七三年屆滿。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，土地物業權益之經營租賃預付款賬面值分別約為人民幣4,391,000元、人民幣14,102,000元及人民幣5,599,000元。

於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度內，賬面值分別約人民幣8,173,000元及人民幣10,659,000元之待售物業轉撥至投資物業，原因為該等物業乃根據各自年度內與第三方訂立之經營租賃安排賺取租金。該等轉撥至投資物業後之待售物業公平值由獨立合資格專業測量師行仲量聯行西門(其具備被估物業所屬位置及類別之近期經驗)釐定，該釐定乃根據投資法將源自現有租約之租金收入淨額撥充資本，當中適當計及物業於各估值日之可復歸價值。於各轉撥日期之公平值變動約人民幣7,008,000元及人民幣26,969,000元分別計入截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之損益賬內。

## 18. 應收賬款

並無個別或整體上被視為減值之逾期應收賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
根據發票日期計算			
逾期零至三個月	–	2,186	–
逾期三至六個月	733	–	–
逾期六個月至一年	350	160	–
逾期一年以上	5,979	1,817	175
	<u>7,062</u>	<u>4,163</u>	<u>175</u>

已逾期但未減值之應收賬款與若干獨立買方有關。根據過往經驗，貴公司董事會認為由於信貸質素概無重大變動及結餘仍被視為可全數收回，因此無須作出減值撥備。

## 19. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已付按金	(a)	90,000	157,220	–
預付款項及其他應收款項	(b)	60,791	11,003	28,515
出售附屬公司之應收代價	(c)	–	26,250	–
		<u>150,791</u>	<u>194,473</u>	<u>28,515</u>

附註：

- (a) 於二零零九年及二零一零年三月三十一日，已付按金分別約人民幣90,000,000元及人民幣157,000,000元，為貴集團收購一幅位於中國江西省撫州市用作房地產開發之土地所付之按金。收購之總代價為人民幣224,000,000元，而餘下代價於附註28內披露為「有關開發中物業之承擔」。餘款約人民幣67,000,000元於二零一零年十二月獲悉數結付，而貴集團相應獲發有關土地使用證。

- (b) 結餘包括向第三方之墊款及應收其他服務夥伴之款項。結餘為無抵押、免息，惟於二零零九年三月三十一日已墊付予上海成信醫療投資有限公司（「上海醫療投資」）的結餘約人民幣44,000,000元，作為上海醫療投資之直屬控股公司香港德滙實業有限公司授予 貴集團之同系附屬公司汎港投資之墊付貸款的抵押除外，有關墊付貸款按固定年利率9.711%計息及須按要求償還。款項已於二零一零年一月獲悉數清償。
- (c) 於二零一零年三月三十一日，逾期款項為無抵押、免息並已於二零一零年四月悉數結付（附註27(b)）。

上述金融資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與近期並無拖欠記錄之對手方有關。

出售附屬公司之應收代價與預付款項及其他應收款項之賬面值與公平值相若，乃由於按攤銷成本計量之該等金融資產預期將於短期內償還，故貨幣之時間價值並不重大。

## 20. 應收／(付)關聯方款項

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>				
— 最終控股公司		462	851	—
— 同系附屬公司	(a)	—	91,638	—
		<u>462</u>	<u>92,489</u>	<u>—</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
— 董事		—	53	—
— 同系附屬公司		168,123	222,088	—
— 關聯公司	(b)	59	6	—
		<u>168,182</u>	<u>222,147</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於二零一零年三月三十一日，出售附屬公司江門汎港產生之金額約人民幣8,415,000元於二零一零年四月結付（附註27(b)）。
- (b) 關聯公司乃汎港地產董事汪林冰先生及 貴公司董事陳响玲女士擁有實益權益之公司。
- (c) 關聯方結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

## 21. 已抵押存款以及現金及銀行結餘

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行及手頭現金		27,824	32,784	105,230
定期存款	(a)	<u>1,240</u>	<u>2,208</u>	<u>31,927</u>
現金及銀行結餘		29,064	34,992	137,157
就受押人獲授銀行信貸 而抵押之存款	(b)	14,312	25,571	20,366
就銀行貸款而抵押之存款	(c)	<u>95,600</u>	<u>152,000</u>	<u>—</u>
已抵押存款		<u>109,912</u>	<u>177,571</u>	<u>20,366</u>
		138,976	212,563	157,523
減：原到期日為三個月 以上之存款		<u>109,912</u>	<u>177,571</u>	<u>20,366</u>
就計入合併現金流量表 之現金及現金等價物		<u><u>29,064</u></u>	<u><u>34,992</u></u>	<u><u>137,157</u></u>

## 附註：

- (a) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，定期存款之實際年利率分別介乎0.36%至4.14%不等。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，所有定期存款之存款期為七日，並可於放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時註銷。
- (b) 存款已抵押予國內若干銀行作為擔保。該等銀行提供按揭貸款予客戶以購入 貴集團之物業。該抵押由提取按揭貸款當日起持續至物業客戶獲授房屋所有權證止並將於物業客戶獲授權證時解除。
- (c) 存款已抵押予國內一家銀行，以獲取授予 貴集團同系附屬公司汎港投資之銀行貸款。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，國內銀行或其他金融機構之現金存款分別約為人民幣138,889,000元、人民幣212,403,000元及人民幣155,453,000元。該等結餘乃以人民幣及港元列值。人民幣不可自由兌換為外幣。根據《中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准透過獲授權經營外匯業務之國內銀行將人民幣兌換為外幣。

## 22. 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付賬款	(a)	879	8,787	6,272
應計款項、預收款項 及其他應付款項				
預收款項		57,635	250,753	438,877
應計款項及其他應付款項	(b)及(c)	40,603	178,915	97,497
收購一家附屬公司 之應付代價	(d)	—	158,442	—
		<u>98,238</u>	<u>588,110</u>	<u>536,374</u>

附註：

(a) 應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
零至三個月	588	8,167	1,593
三至六個月	66	312	2,781
六個月至一年	160	181	496
一年以上	65	127	1,402
	<u>879</u>	<u>8,787</u>	<u>6,272</u>

- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，計入應計款項及其他應付款項之應計建築成本及其他項目相關開支分別約為人民幣23,823,000元、人民幣157,694,000元及人民幣79,875,000元。該等款項根據相關協議之條款及項目進度累計且於各有關期間末尚未到期支付。
- (c) 截至二零一零年及二零一一年三月三十一日，其他應付款項包括分別約為人民幣294,000元及人民幣490,000元的款項，須支付予江西東景房地產開發有限公司，該公司持有貴集團附屬公司樂平鳳凰49%股本權益。應付餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 收購附屬公司(附註27(a))之應付代價約人民幣158,442,000元已於二零一零年九月結付。

### 23. 銀行及其他貸款

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行貸款，有抵押 須於一年內償還之	(a)及(b)	100,000	150,000	150,000
其他貸款，無抵押	(c)	—	—	60,000
		<u>100,000</u>	<u>150,000</u>	<u>210,000</u>

#### 附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，銀行貸款乃以人民幣列值，存款期於二零零八年五月起計為期三年，附按要求償還條款，並於截至二零一零年三月三十一日止年度提早償付。銀行貸款乃以貴集團之開發中物業(附註16)作抵押。銀行貸款按浮息利率計息，於二零零九年三月三十一日之實際年利率為7.71%。
- (b) 於二零一零年及二零一一年三月三十一日，銀行貸款乃以人民幣列值，存款期於二零零九年十二月起計為期兩年，附按要求償還條款。銀行貸款乃以貴集團之開發中物業(附註16)作抵押。銀行貸款按浮息利率計息，於二零一零年及二零一一年三月三十一日之實際年利率均為5.40%。
- (c) 其他貸款乃以人民幣列值，存款期於二零一零年五月十四日起計為期一年。其他貸款為無抵押並按固定利率計息，於二零一一年三月三十一日之實際年利率為8.05%。

## 24. 遞延稅項資產／(負債)

遞延稅項資產乃來自於各報告日期末已撥備但未支付之土地增值稅。由於土地增值稅於企業所得稅中為扣除項目，故遞延稅項資產以稅率25%（即於二零零八年一月一日或之後生效之稅率）計提撥備。

	撥備土地增值稅 之遞延稅項資產 人民幣千元	投資物業 公平值變動之 遞延稅項負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年四月一日	7,604	-	7,604
於損益賬扣除之遞延稅項	(7,469)	-	(7,469)
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	135	-	135
於損益賬計入／(扣除)之遞延稅項	4,982	(1,752)	3,230
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	5,117	(1,752)	3,365
於損益賬計入／(扣除)之遞延稅項	933	(10,250)	(9,317)
於二零一一年三月三十一日	<u>6,050</u>	<u>(12,002)</u>	<u>(5,952)</u>

遞延稅項資產就所結轉之稅項虧損予以確認，惟以可能透過未來應課稅溢利變現有相關稅項利益為限。除附註9(a)所披露者外，於各有關期間末，貴集團之未確認稅項虧損約為人民幣12,976,000元、零及零用作結轉抵銷未來應課稅收入。

## 25. 股本

貴公司於二零一一年一月五日在百慕達註冊成立。於註冊成立日期，貴公司之法定股本為90,000港元(分為9,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，股本結餘指對銷於附屬公司之投資後，現時組成貴集團(貴公司權益持有人於當中持有直接權益)之公司繳足股本總額。

## 26. 儲備

貴集團之儲備變動詳情載列於第I節之合併權益變動表。

### (i) 法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須將根據中國會計法規所釐定之除稅後純利至少10%轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達致附屬公司註冊資本之50%。是次儲備轉撥須於分派股息予附屬公司權益擁有人前進行。法定儲備不可分派，惟附屬公司清盤時除外。

### (ii) 資本儲備

資本儲備指 貴集團持有之江西亞洲城之註冊資本、撫州汎港之新增註冊資本及江西港洪之註冊資本之面值與SHPH之股本之面值間的差額。

## 27. 收購及出售附屬公司

### (a) 收購附屬公司

於二零一零年一月十二日， 貴集團訂立一份協議，內容有關向Shanghai Dingxun Co., Ltd及蘇文峰先生收購南昌鼎迅55%股權，現金代價約為人民幣221,822,000元。於收購日期，南昌鼎迅之唯一資產為一幅位於中國南昌市之土地，由於 貴集團擬通過是次收購擴充其土地儲備，因此，收購已以收購資產入賬。截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，南昌鼎迅的淨虧損分別約為零及人民幣515,000元。

於收購日期所收購之資產淨值如下：

	人民幣千元
開發中物業	403,312
減：非控股權益	(181,490)
	<hr/>
所收購之資產淨值	<u>221,822</u>

收購附屬公司之現金流出淨額分析如下：

	人民幣千元
總代價	(221,822)
應付代價(附註22(d))	158,442
	<hr/>
現金代價	<u>(63,380)</u>

**(b) 出售附屬公司**

貴集團於二零一零年二月十日以現金代價約人民幣39,000,000元出售其擁有75%權益之附屬公司江門汎港，以集中資源開發其土地儲備中之其他土地。截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，江門汎港的淨虧損分別約為人民幣65,000元及人民幣16,000元。

於出售日期，已出售附屬公司之資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	3
開發中物業	39,454
按金及其他應收款項	9
現金及銀行結餘	472
其他應付款項	(31)
減：非控股權益	(9,977)
	<hr/>
貴集團應佔資產淨值	29,930
出售附屬公司之收益	9,070
	<hr/>
總代價	<u>39,000</u>

出售附屬公司之現金流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	39,000
應收代價	
-來自江門汎港(附註19(c))	(26,250)
-來自貴集團同系附屬公司(附註20(a))	(8,415)
已出售之現金及銀行結餘	(472)
	<hr/>
	<u>3,863</u>

## 28. 有關開發中物業之承擔

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
有關已訂約但未撥備			
— 貴集團	122,860	262,758	94,990
— 貴集團應佔共同控制實體	<u>—</u>	<u>1,500</u>	<u>54,830</u>

## 29. 經營租賃承擔

(a) 貴集團就其物業根據不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租賃總額如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	—	—	484
一年以上但不超過五年	—	—	6,834
五年以上	—	—	12,462
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,780</u>

貴集團出租其投資物業，首期持續五至十六年，且於各屆滿日期不可選擇續約。租賃概無或然租金。

(b) 貴集團就物業根據不可撤銷經營租賃而於未來支付之最低租賃總額如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	—	—	11
一年以上但不超過五年	—	—	15
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26</u>

貴集團根據經營租賃安排租賃物業，首期持續一年至三年，並可於屆滿日期選擇續約租期。租賃概無或然租金。

### 30. 財務擔保

- (a) 貴集團已為若干物業單位之客戶安排按揭貸款，並就確保該等客戶之還款責任提供擔保。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，已授出之擔保額分別約為人民幣93,865,000元、人民幣190,810,000元及人民幣217,210,000元。該等擔保將於以下較早期間終止：(i)發出房地產所有權證（一般於客戶擁有相關物業後一或兩年內提供）時；或(ii)物業客戶償清按揭貸款時。
- (b) 貴集團附屬公司江西亞洲城已就授予 貴集團同系附屬公司汎港投資之銀行信貸向一間銀行提供擔保。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，擔保金額分別約為零、零及人民幣50,460,000元。銀行已確認於 貴集團上市時解除有關銀行信貸之擔保。

### 31. 關聯方交易

以下交易由 貴集團與關聯方於有關期間進行（財務資料附註12、15、19、20、21、22、27及30所披露者除外）。

#### (i) 於有關期間進行之重大關聯方交易

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
同系附屬公司收取				
之諮詢費	(a)	30,196	-	-
共同控制實體之利息收入				
(附註15)		2,254	3,679	4,697
向同系附屬公司已收取之				
設計費收入	(a)	<u>1,739</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 董事認為，該等交易乃於有關期間內在 貴集團之日常業務過程中按正常商業條款進行，且在 貴公司股份於聯交所主板上市後將不會繼續。

### 32. 財務風險管理目標及政策

貴集團於日常營運過程及投資活動中運用金融工具而涉及多種財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及公平值風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在與董事會緊密合作下於 貴集團總部進行協調。整體之財務風險管理目標集中於將其所面對之金融市場風險減至最低，從而保障 貴集團短期至中期之現金流。

貴集團不主張積極參與投機性質之金融工具交易。其識別進入金融市場之方法，並監控 貴集團面對之財務風險。有關報告將定期提交予董事會。

#### (a) 利率風險

貴集團面對之利率風險主要來自按固定利率及浮動利率計息之銀行存款(附註21)、應收共同控制實體款項之計息部份(附註15)、其他應收款項(附註19(b))及銀行及其他貸款(附註23)。 貴集團並無利用任何衍生合約以對沖其面對之利率風險。 貴集團並無制定管理利率風險之政策。於未來十二個月利率之合理變動被評定不會導致 貴集團各有關期間之溢利／(虧損)及各有關期間末之保留盈利產生重大變動。 貴集團就現金及財務管理採取中央財資政策，並專注於降低 貴集團整體利息開支。

## (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能根據金融工具之條款履行其責任及對貴集團造成財務虧損之風險。貴集團所面對之信貸風險主要來自於其日常業務過程中向客戶授出信貸。

按各金融資產之賬面值呈列之最高信貸風險載列如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收賬款	7,062	4,163	175
應收代價	—	26,250	—
其他應收款項	60,791	11,003	21,810
應收共同控制實體款項	42,254	85,933	90,630
應收關聯方款項	462	92,489	—
已抵押存款	109,912	177,571	20,366
現金及銀行結餘	29,064	34,992	137,157
	<u>249,545</u>	<u>432,401</u>	<u>270,138</u>

貴集團繼續監察個別或組別確認之客戶及其他對手方之拖欠情況，並將有關資料載入其信貸風險控制。貴集團之政策為僅與信貸記錄良好之對手方交易。

貴集團之管理層認為，所有上述並未於各回顧報告日期減值之金融資產(包括已逾期者)之信貸質素良好。

貴集團之金融資產概無由抵押品或其他加強信貸措施作擔保。

就應收賬款及其他應收款項與應收代價而言，貴集團並未因任何單一對手方或任何一組性質相近之對手方面對任何重大信貸風險。由於對手方為外部信貸評級良好及聲譽良好之銀行，因此銀行現金之信貸風險被視為輕微。

**(c) 外幣風險**

貴集團大部份交易以人民幣進行，而人民幣乃 貴公司及大多數營運附屬公司之功能貨幣。外匯風險來自 貴集團以港元列值之若干現金及銀行結餘。 貴集團並無使用衍生金融工具以對沖其外幣風險。 貴集團定期檢討其外幣風險，並認為其外匯風險並不重大。

**(d) 流動資金風險**

流動資金風險指 貴集團將未能履行其有關金融負債之責任風險。 貴集團就償付應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及履行其財務責任，以及就其現金流量管理而面對流動資金風險。

所有經營實體之現金均集中管理，其中包括籌集資金以應付其預期現金需求。 貴集團之政策為定期監控流動及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備及主要金融機構之充份承諾融資，從而應付其短期及較長期之流動資金需求。

下表按餘下合約到期日分析 貴集團之金融負債。於表中披露之金額為訂約未貼現現金流量。

	訂約 未貼現現金		按要求	三個月內	三至	
	賬面值	流量總額			十二個月	一年以上
	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
於二零零九年三月三十一日						
－應付賬款	879	879	879	－	－	－
－其他應付款項	16,780	16,780	4,202	23	12,555	－
－應付關聯方款項	168,182	168,182	168,182	－	－	－
－銀行及其他貸款	100,000	100,000	100,000	－	－	－
	<u>285,841</u>	<u>285,841</u>	<u>273,263</u>	<u>23</u>	<u>12,555</u>	<u>－</u>
已作出之財務擔保：						
最高擔保金額	<u>－</u>	<u>93,865</u>	<u>93,865</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>
於二零一零年三月三十一日						
－應付賬款	8,787	8,787	8,787	－	－	－
－其他應付款項	179,662	179,662	7,262	1	172,399	－
－應付關聯方款項	222,147	222,147	222,147	－	－	－
－銀行及其他貸款	150,000	150,000	150,000	－	－	－
	<u>560,596</u>	<u>560,596</u>	<u>388,196</u>	<u>1</u>	<u>172,399</u>	<u>－</u>
已作出之財務擔保：						
最高擔保金額	<u>－</u>	<u>190,810</u>	<u>190,810</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>
於二零一一年三月三十一日						
－應付賬款	6,272	6,272	6,272	－	－	－
－其他應付款項	17,622	17,622	3,308	－	14,314	－
－銀行及其他貸款	210,000	210,577	150,000	60,577	－	－
	<u>233,894</u>	<u>234,471</u>	<u>159,580</u>	<u>60,577</u>	<u>14,314</u>	<u>－</u>
已作出之財務擔保：						
最高擔保金額	<u>－</u>	<u>267,670</u>	<u>267,670</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>

管理層已建立適當之流動資金風險管理框架，以管理 貴集團短期、中期及長期資金以及滿足流動資金之管理需求。 貴集團通過維持充足儲備、銀行信貸及儲備借貸融通，持續監控預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債到期情況管理流動資金風險。

(e) 公平值

由於相關金融工具即時或於短期內到期，因此 貴集團之流動金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差別。由於賬面值與各有關期間末之公平值並無重大差別，故並未披露非流動金融資產及負債之公平值。

(f) 按類別劃分之金融資產及負債概要

以下乃計入合併財務狀況表之金融資產及金融負債類別以及其納入之項目：

	於三月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項			
— 應收賬款	7,062	4,163	175
— 應收代價	—	26,250	—
— 其他應收款項	60,791	11,003	21,810
— 應收共同控制實體款項	42,254	85,933	90,630
— 應收關聯方款項	462	92,489	—
已抵押存款	109,912	177,571	20,366
現金及銀行結餘	29,064	34,992	137,157
	<u>249,545</u>	<u>432,401</u>	<u>270,138</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本			
— 應付賬款	879	8,787	6,272
— 其他應付款項	16,780	179,662	17,622
— 應付關聯方款項	168,182	222,147	—
— 銀行及其他貸款	100,000	150,000	210,000
	<u>285,841</u>	<u>560,596</u>	<u>233,894</u>

### 33. 合併現金流量表附註

#### 主要非現金交易

- (a) 截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度，賬面淨值分別約為人民幣8,173,000元及人民幣10,659,000元的若干待售物業已轉撥至投資物業(附註14)。
- (b) 截至二零一一年三月三十一日止年度，已付按金約人民幣157,000,000元已轉撥至開發中物業(附註19(a))。
- (c) 截至二零一一年三月三十一日止年度，人民幣146,899,000元之應收關聯方款項與應付關聯方款項已互相抵銷，以便於上市前結清與 貴集團以外之同系附屬公司之未償還結餘。

### 34. 資本管理

貴集團管理資本之目標為：

- (i) 維持 貴集團持續經營之能力，以繼續為權益持有人帶來回報及利益；
- (ii) 支援 貴集團之穩定及增長；及
- (iii) 提供資金加強 貴集團之風險管理能力。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以確保具備最佳資本架構及提供最佳股東回報，並考慮 貴集團未來資金需要及資本成效、現時及預測盈利能力、預測經營現金流量、預測資本開支及預測策略性投資機會。 貴集團目前並無採納任何正式股息政策。

管理層將權益總額視為資本。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，資本金額分別約為人民幣370,313,000元、人民幣616,493,000元及人民幣735,524,000元。管理層經考慮預測資本開支及預測策略性投資機會後，認為上述為最佳安排。

### 35. 報告期後事項

為籌備 貴公司股份於聯交所主板上市，現時組成 貴集團之公司於二零一一年六月三十日進行並完成集團重組。集團重組之進一步詳情載於招股章程附錄六「公司重組」一節內。

於二零一一年七月四日， 貴公司股東通過書面決議案，以批准招股章程附錄六「本公司股東於二零一一年七月四日通過之決議案」一節所載事宜。

除上文及本報告其他部分所披露者外， 貴公司或 貴集團於二零一一年三月三十一日後概無發生任何重大期後事項。

### III. 結算日後財務報表

貴公司或其附屬公司概無編製於二零一一年三月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

漢港房地產集團有限公司  
列位董事  
滙富融資有限公司 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

盧毅恒

執業證書編號：P04743

香港

謹啟

二零一一年七月十二日

本附錄所載資料並不構成由本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製並載於本招股章程附錄一之會計師報告之一部分，列載於此僅供說明。

下文載列根據上市規則第4.29條所編製之未經審核備考財務資料，僅供說明，以就股份發售完成後股份發售可能如何影響本公司擁有人應佔本集團之有形資產淨值向有意投資者提供進一步資料。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

下列用作說明用途之未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃按下文附註所載基準編製，以說明股份發售對本公司擁有人應佔本集團之有形資產淨值之影響，猶如股份發售於二零一一年三月三十一日已進行。本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且基於其假設性質，未必能反映假設股份發售於二零一一年三月三十一日或於未來任何日期已完成之本公司擁有人應佔本集團之合併有形資產淨值之真實狀況。

	於二零一一年 三月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團		未經審核 備考 經調整 有形資產 淨值	未經審核 備考 經調整 每股有形 資產淨值
	未經調整 經審核 合併有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	股份發售 之估計 所得款項 淨額 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	港元 (附註3)
按每股股份發售價 1.10港元計算	535,177	256,488	791,665	0.78
按每股股份發售價 1.68港元計算	535,177	400,690	935,867	0.92

附註：

- (1) 於二零一一年三月三十一日，本公司擁有人應佔本集團未經調整經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告。
- (2) 股份發售之估計所得款項淨額乃經扣除本公司應付之包銷費用及其他相關開支後，按每股股份指示性發售價分別1.10港元(相當於人民幣0.94元)及1.68港元(相當於人民幣1.43元)計算。並不計及可能因行使超額配股權而發行之股份，或可能因行使根據購股權計劃可能授出之購股權而發行之股份。

- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按緊隨股份發售完成後之1,200,000,000股已發行股份為基準計算，惟不計及可能因行使超額配股權或因行使根據購股權計劃可能授出之購股權而發行之任何股份，或本公司根據本招股章程附錄六「有關本公司及其附屬公司之其他資料」一段所述根據配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發、發行或購回之任何股份。
- (4) 仲量聯行西門有限公司就本集團於二零一一年四月三十日之物業權益進行估值。有關該等物業權益之估值詳情載於本招股章程附錄三。

物業、廠房及設備、開發中物業及待售物業項下之物業權益重估盈餘約人民幣1,016,000元、人民幣2,291,879,000元及人民幣227,793,000元並無計入本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表。本集團之會計政策是將有關物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損（而非重估金額）入賬，而開發中物業及待售物業按其成本及可變現淨值之較低者入賬。

倘所有物業權益均按上述估值金額入賬，則額外年度折舊約人民幣46,000元。

- (5) 概無為反映本集團於二零一一年三月三十一日後之任何買賣業績或訂立之其他交易而對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整。
- (6) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按匯率人民幣1.00元兌1.1765港元換算為港元。

**B. 申報會計師有關未經審核備考財務資料之報告**

以下為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料編製之報告全文。



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2541 5041  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

吾等謹就漢港房地產集團有限公司(「貴公司」)就 貴公司股份發售於二零一一年七月十二日刊發之招股章程(「招股章程」)中附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關 貴公司股份發售可能如何影響 貴集團相關財務資料之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於招股章程第II-1至II-2頁。

**貴公司董事與申報會計師各自之責任**

貴公司董事須全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條規定就未經審核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未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行受委聘之工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持調整之佐證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋為吾等提供充分憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，而有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

吾等之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱委聘準則所作出之審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事作出之判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不保證或表示任何事件將於日後發生，亦不表明 貴集團於二零一一年三月三十一日或未來任何日期之財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關所作調整實屬恰當。

此致

漢港房地產集團有限公司  
列位董事  
滙富融資有限公司 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
盧毅恒  
執業證書編號：P04743

香港  
謹啟

二零一一年七月十二日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就 貴集團物業權益於二零一一年四月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行西門有限公司  
香港皇后大道東1號  
太古廣場3座6樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對漢港房地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年四月三十日（「估值日」）資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

吾等採用直接比較法對第一、二及五類物業權益進行估值，假設該等物業權益按其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可資比較之銷售交易進行估值。

就吾等之估值而言，持有作未來發展之房地產開發項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證之項目；待售之房地產開發項目乃指已獲相關地方當局頒發建設工程竣工驗收報告或證書或房屋所有權證／房地產權證之項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序之物業權益。

對 貴集團目前正在興建之第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等之最新發展方案發展及落成。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可資比較之銷售個案，並已計及與於估值日之建設階段相關之累計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。

就吾等之估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇之建設工程竣工驗收報告或證書之房地產項目。

吾等已採用收益法對第四類物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並已就租賃之復歸潛在收入作出適當考慮，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考有關市場中現有可資比較銷售交易。

由 貴集團租賃之第六類物業權益因屬於短期租賃性質，或因不得轉讓或分租，或因缺乏可觀租金利潤，故此吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何有關所估值之物業權益之任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示有關物業權益之各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益可能附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東恒益律師事務所就中國物業權益有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業之外觀，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有註明外，本報告所載所有金額均以人民幣列值。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致

漢港房地產集團有限公司

董事會 台照

代表

仲量聯行西門有限公司

首席評估師

彭樂賢

*B.Sc. FRICS FHKIS*

聯席董事

姚贈榮

*MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

二零一一年七月十二日

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有28年經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有31年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有17年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
1.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 第八號商業大廈	22,997,000	100%	22,997,000
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 中山西路28號 名實花園南樓 B單元1502室	1,442,000	100%	1,442,000
	小計：	<u>24,439,000</u>		<u>24,439,000</u>

## 第二類一 貴集團在中國持作日後發展之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
3.	位於中國 江西省 撫州市 東臨金巢大道， 西鄰伍塘路， 南接迎賓大道， 及北靠竹山路之 一幅土地 餘下部分	334,000,000	100%	334,000,000
4.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路以西 之八幅土地	1,275,000,000	50%	637,500,000
5.	位於中國 江西省 南昌市 南昌經濟技術開發區 黃家湖西路 之三幅土地	1,349,000,000	55%	741,950,000
6.	位於中國 江西省 樂平市 虎山梅岩墾殖場 之五幅土地	510,000,000	51%	260,100,000
	小計：	<b>3,468,000,000</b>		<b>1,973,550,000</b>

## 第三類－ 貴集團在中國開發中之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
7.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋二期 之兩幢樓宇	805,000,000	100%	805,000,000
8.	位於中國 江西省 撫州市 東臨金巢大道， 西鄰伍塘路， 南接迎賓大道， 及北靠竹山路 之撫州華萃 庭院一期	357,000,000	100%	357,000,000
9.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路以西之 宜春項目一期	202,000,000	50%	101,000,000
	小計：	<u>1,364,000,000</u>		<u>1,263,000,000</u>

## 第四類－ 貴集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
10.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 二幢一及二層、 六幢一層02至06室 及一間三層高 幼稚園	61,494,000	100%	61,494,000
小計：		<b>61,494,000</b>		<b>61,494,000</b>

## 第五類－ 貴集團在中國待售之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
11.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 之多個住宅及 零售單位以及 泊車位	335,380,000	100%	335,380,000
小計：		<b>335,380,000</b>		<b>335,380,000</b>

## 第六類－ 貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 四月三十日 貴集團應佔 資本值 人民幣元
12.	中國 江西省 宜春市 袁州區 環城西路368號 盛和源酒店之 兩個辦公室單位	無商業價值	50%	無商業價值
		小計：		零
		總計：		3,657,863,000

## 附註：

- 於二零一一年七月四日，貴集團與一名關連方訂立租賃協議，以於香港租賃建築面積約168.06平方米之物業作辦公室用途。然而，租賃起始日期乃於估值日期之後，該物業詳情請參閱第III-30頁。

## 估值證書

## 第一類一 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
1.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 第八號商業大廈	該物業包括於二零零八年落成之名為南昌紅谷凱旋第八號商業大廈之兩層高商業樓宇。  該物業之建築面積約為621.55平方米。	該物業目前由 貴集團佔用作商業用途。	22,997,000  貴集團應佔100%權益：人民幣22,997,000元

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。

## 附註：

1. 根據國有土地使用證—洪土國用(登紅2006)第547號，該物業所坐落地盤面積約為37,830.3平方米之一幅土地之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」， 貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已就取得該物業之土地使用權合法取得一切必需之批文、許可證及證書，並為附註1所述土地之唯一合法土地使用權擁有人；
  - b. 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、抵押、租賃、使用及佔用該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。
3. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用證 有
  - b. 房屋所有權證 無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
2.	中國 江西省 南昌市 西湖區 中山西路28號 名實花園南樓 B單元1502室	該物業包括於二零零二年落成之名為名實花園南樓之16層高住宅樓宇第15層之住宅單位。  該物業之建築面積約為165.8平方米。	該物業目前由貴集團佔用作住宅用途。	1,442,000  貴集團應佔100%權益：人民幣1,442,000元

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零六九年六月屆滿。

## 附註：

1. 根據國有土地使用證—洪土國用(登西2005)第595號，分攤地盤面積約為11.91平方米之物業之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零六九年六月屆滿。
2. 根據房屋所有權證—洪房權證西字第508844號，建築面積約為165.8平方米之住宅單位由江西亞洲城擁有。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團為該物業之唯一合法擁有人並有權轉讓、租賃、使用、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - b. 誠如 貴集團所確認，該物業現時未遭受任何訴訟、非訴訟處罰、扣押、處置、出售、轉讓或其他糾紛且不受限於因任何過於嚴苛及非正常承諾、條文或條款而導致之任何限制。該物業目前實際用途與其指定用途一致且並未違反任何中國法律及法規。
4. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用證 有
  - b. 房屋所有權證 有

## 估值證書

## 第二類－ 貴集團在中國持作日後發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
3.	位於中國 江西省 撫州市 東臨金巢大道， 西鄰伍塘路， 南接迎賓大道， 及北靠竹山路之 一幅土地 餘下部分	該物業包括一幅土地之 餘下部分，地盤面積約 為113,152.61平方米， 並已計劃發展為住宅及 商業開發項目。  據 貴集團告知， 貴集 團擬在該土地上興建名 為撫州華萃庭院大型住 宅及商業開發項目之二 期及三期(一期目前正在 興建中，並於本估值報 告中列為第八號物業)。	該物業目前 空置。	334,000,000  貴集團應佔100% 權益：人民幣 334,000,000元
		該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，為期70 年，於二零八零年一月 三十一日屆滿，及作商 業用途，為期40年，於 二零五零年一月三十一 日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為二零一零年一月二十二日之國有土地使用權出讓合同－第3620100813001K號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第八號物業土地)已訂約授予撫州汎港凱旋房地產開發有限公司(「撫州汎港」，為 貴公司全資附屬公司)，自二零一零年一月三十一日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣224,600,000元。

2. 根據國有土地使用證—撫金國用(2010)第045號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業之土地)已授予撫州汎港作住宅用途，為期70年，於二零八零年一月三十一日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零五零年一月三十一日屆滿。
3. 根據向撫州汎港出具之建設用地規劃許可證—撫城規地字(2010)第015號，附註1所述規劃地盤面積約為190,753平方米之該幅土地之規劃許可已授予撫州汎港。
4. 貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據 貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為大型住宅及商業開發項目，總規劃建築面積約為214,884.42平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
高級住宅	52,524.08
商業	14,280.36
公寓	116,642.17
地庫	23,810.28
配套設施	3,009.53
架空層	4,618.00
<b>總計：</b>	<b><u>214,884.42</u></b>

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。
6. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用證 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 無
  - e. 建築工程施工許可證 無
  - f. 預售許可證 無
  - g. 建設工程竣工驗收證書／報表 無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
4.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路以西 之八幅土地	該物業包括總地盤面積 約為527,335.47平方米之 八幅土地，並已計劃發 展為綜合開發項目。  據 貴集團告知，擬在 該等土地上興建名為宜 春項目之大型綜合開發 項目二期至六期(一期目 前正在興建中，並於本 估值報告中列為第九號 物業)。  該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，為期70 年，於二零七七年三月 二十九日屆滿，及作商 業用途，為期40年，於 二零四七年三月二十九 日屆滿。	該物業目前 空置。	1,275,000,000  貴集團應佔50% 權益：人民幣 637,500,000元

## 附註：

- 根據日期為二零零七年三月三十日之國有建設用地使用權出讓合同－GF-2000-2601，地盤面積約為640,343.2平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第九號物業之土地)已訂約授予江西港洪實業有限公司(「江西港洪」，為 貴公司擁有50%權益之附屬公司)，自二零零八年三月十二日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣232,740,000元。
- 根據八份國有土地使用證－宜春國用(2009)第00000029號、第00003979號及第00003982至00003987號，總地盤面積約為550,439.13平方米之八幅土地之土地使用權已授予江西港洪作住宅用途，為期70年，於二零七七年三月二十九日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四七年三月二十九日屆滿。

誠如國有土地使用證所述，地盤面積約為23,103.66平方米的部份土地已由有關機關收回作基建用途，因此 貴集團事實上僅已取得地盤面積約為527,335.47平方米的餘下部份的土地使用權。

3. 根據向江西港洪出具之建設用地規劃許可證一城規地(2008)第007號，附註1所述規劃地盤面積約為629,212.88平方米之該幅土地之規劃許可已授予江西港洪。
4. 根據三份抵押合同，土地使用證一宜春國用(2009)第00003983號至第00003985號項下總地盤面積約為220,514.76平方米之該物業之三幅土地之土地使用權已抵押予南昌銀行工人支行(「銀行A」)，作為銀行A與江西洪客隆實業有限公司(「江西洪客隆」，為擁有江西港洪50%權益之股東)所訂立之四份貸款合同項下之主要責任擔保之抵押品，該擔保總金額為人民幣150,000,000元。上述貸款合同項下之貸款年期自二零一零年五月十二日起至二零一二年四月二十七日屆滿。
5. 根據一份最高額抵押合同，土地使用證一宜春國用(2009)第00003979號及第00003986號項下地盤面積約為153,868.27平方米之該物業部份之土地使用權連同地盤面積約為73,082.14平方米的第9號物業之土地之部份已抵押予中國工商銀行股份有限公司宜春分行(「銀行B」)，作為銀行B與江西港洪所訂立之一系列貸款合同項下主要責任擔保之抵押品，擔保年期自二零一一年三月十一日起至二零一四年三月十日屆滿，最高金額為人民幣80,000,000元。
6. 於估值日，貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為綜合開發項目，總規劃建築面積約為1,430,340平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
住宅	1,115,901
商業	53,997
公共服務	10,313
地庫	223,222
架空層	26,907
<b>總計：</b>	<b><u>1,430,340</u></b>

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，除上文附註4及5所述抵押外，該物業並無任何其他抵押且並未遭受任何扣押。
8. 以下為主要證書／批文摘要：
  - a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用證 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 無
  - e. 建築工程施工許可證 無
  - f. 預售許可證 無
  - g. 建設工程竣工驗收證書／報表 無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
5.	位於中國 江西省 南昌市 南昌經濟技術 開發區 黃家湖西路 之三幅土地	<p>該物業包括總地盤面積約為719,547.5平方米之三幅土地。</p> <p>據 貴集團告知，擬在該土地上興建名為南昌鼎迅項目大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七二年五月十八日屆滿，及作綜合用途，為期50年，於二零五二年五月十八日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>1,349,000,000</p> <p>貴集團應佔55%權益：人民幣741,950,000元</p>

## 附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—洪土國用(2007)第013及014號，總地盤面積約為571,030.01平方米之兩幅土地之土地使用權已授予南昌鼎迅實業有限公司(「南昌鼎迅」，為 貴公司擁有55%權益之附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七二年五月十八日屆滿。
2. 根據國有土地使用證—洪土國用(2007)第015號，地盤面積約為148,517.49平方米之一幅土地之土地使用權已授予南昌鼎迅作綜合用途，為期50年，於二零五二年五月十八日屆滿。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第360100200820014號，規劃地盤面積約為689,450平方米之一幅土地之規劃許可已授予南昌鼎迅。

4. 於估值日，貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為綜合開發項目，總規劃建築面積約為1,198,460.55平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
住宅	944,678.76
商業	54,536.69
公共服務	35,323
地庫	163,922.1
<b>總計：</b>	<b><u>1,198,460.55</u></b>

5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。土地出讓金已獲全數支付；
  - 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - 誠如貴集團所確認，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。
6. 以下為主要證書／批文摘要：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
6.	位於中國 江西省 樂平市 虎山梅岩墾殖場 之五幅土地	該物業包括總地盤面積 約為333,340.9平方米之 五幅土地。  該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，為期70 年，於二零七四年六月 十七日屆滿。	該物業目前 空置。	510,000,000  貴集團應佔51% 權益：人民幣 260,100,000元

## 附註：

- 根據五份國有土地使用證－樂國用(2004)第906變號及第758-1變號至758-4變號，總地盤面積約為333,340.9平方米之五幅土地之土地使用權已授予樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「樂平鳳凰」，為貴公司擁有51%權益之附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七四年六月十七日屆滿。
- 於估值日，貴集團並未就發展該物業取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，根據貴集團所提供之最新開發計劃，該物業將發展為綜合開發項目，總規劃建築面積約為498,800平方米。詳情概述如下：

擬定用途	規劃建築面積(平方米)
住宅	410,000
商業	10,000
地庫	78,800
<b>總計：</b>	<b><u>498,800</u></b>

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。土地出讓金已獲全數支付；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；及
  - c. 誠如 貴集團所確認，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。
4. 以下為主要證書／批文摘要：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用證 有
  - c. 建設用地規劃許可證 無
  - d. 建設工程規劃許可證 無
  - e. 建築工程施工許可證 無
  - f. 預售許可證 無
  - g. 建設工程竣工驗收證書／報表 無

## 估值證書

## 第三類－ 貴集團在中國開發中之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元														
7.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋二期 之兩幢樓宇	<p>該物業包括一幅土地之一部分，地盤面積約為7,482.44平方米，以及現正在其上興建之住宅／商業樓宇及辦公／商業樓宇(統稱為南昌紅谷凱旋二期之一部分)。</p> <p>開發項目預期將於二零一一年九月竣工。落成後，開發項目之總建築面積將約為90,408.7平方米，有關詳情載列如下：</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>32,955.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>15,757.48</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>21,796.03</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,717.13</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>7,182.8</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>90,408.7</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，估計總建築成本將約為人民幣264,220,000元，其中人民幣218,090,000元於估值日經已支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	32,955.26	商業	15,757.48	辦公室	21,796.03	地庫	12,717.13	其他	7,182.8	<b>總計：</b>	<b><u>90,408.7</u></b>	該物業目前 在建。	805,000,000  貴集團應佔100% 權益：人民幣 805,000,000元
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	32,955.26																	
商業	15,757.48																	
辦公室	21,796.03																	
地庫	12,717.13																	
其他	7,182.8																	
<b>總計：</b>	<b><u>90,408.7</u></b>																	

附註：

1. 根據國有土地使用證－洪土國用(登紅2006)第546號，地盤面積約為42,690.3平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業之土地)已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
2. 根據抵押合同，在建辦公／商業樓宇及其所在地盤面積約為4,731.5平方米之土地已抵押予上海浦東發展銀行南昌分行(「該銀行」)，作為該銀行與江西亞洲城所訂立之貸款合同項下之主要責任擔保之抵押品，該擔保金額為人民幣71,000,000元。上述貸款合同項下之貸款年期自二零零九年十二月二十三日起至二零一一年十二月二十三日屆滿。
3. 根據向江西亞洲城出具之建設用地規劃許可證－市規地(2006)第001號，總規劃地盤面積約為155.609畝(約103,739.39平方米)之兩幅土地之規劃許可(包括此物業之土地)已授予江西亞洲城。
4. 根據向江西亞洲城出具之兩份建設工程規劃許可證－市規建(2007)第428及403號，總建築面積約90,408.7平方米之兩幢樓宇已獲准興建。
5. 根據向江西亞洲城出具之兩份建築工程施工許可證－洪建委施字(2008)第008及014號，有關地方當局已授出施工許可。
6. 根據向江西亞洲城出具之商品房預售許可證－(2010)洪房預售證第17646號，貴集團有權向買方自由出售建築面積約37,268.58平方米之住宅／商業樓宇。
7. 假設該物業於估值日已按上文所述開發計劃落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業之資本值將為人民幣917,943,000元。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為32,955.26平方米之部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣233,075,278元，惟尚未向買方移交。於達致吾等關於該物業資本值之意見時，吾等已計及該等部分之訂約價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；
  - c. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設取得一切必需之批文、許可證及證書；
  - d. 貴集團已合法取得附註6所述住宅／商業樓宇之相關預售許可證，並有權預售有關樓宇；及
  - e. 誠如貴集團所確認，除上述抵押外，該物業並無任何其他抵押且並未遭受任何扣押。
10. 以下為主要證書／批文摘要：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無



2. 根據國有土地使用證－撫金國用(2010)第045號，地盤面積約為190,753平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業之土地)已授予撫州汎港作住宅用途，為期70年，於二零八零年一月三十一日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零五零年一月三十一日屆滿。
3. 根據向撫州汎港出具之建設用地規劃許可證－撫城規地字第(2010)015號，上述規劃地盤面積約為190,753平方米之該幅土地之規劃許可已授予撫州汎港。
4. 根據向撫州汎港出具之建設工程規劃許可證－撫城規字(2010)第42號，總建築面積約為99,420平方米之開發項目已獲准興建。
5. 根據向撫州汎港出具之兩份建築工程施工許可證－撫金建施許字第(2010)024及025號，有關地方當局已授出施工許可。
6. 根據向撫州汎港出具之兩份商品房預售許可證－(2011)房預售證第01及03號，貴集團有權向買方自由出售總建築面積約為45,779.56平方米之21幢住宅樓宇。
7. 假設該物業於估值日已按上文所述開發計劃落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業之資本值將為人民幣513,000,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - b. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；
  - c. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設取得一切必需之批文、許可證及證書；
  - d. 貴集團已合法取得附註6所述21幢住宅樓宇之相關預售許可證，並有權預售有關樓宇；及
  - e. 誠如 貴集團所確認，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。
9. 以下為主要證書／批文摘要：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建設工程竣工驗收證書／報表	無

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
9.	位於中國 江西省 宜春市 袁州區 宜陽北路以西之 宜春項目一期	該物業包括總地盤面積約為 79,748.81平方米之三幅土地， 以及現正在其上興建之21幢住 宅及商業樓宇及一間醫院(名為 宜春項目一期)。	該物業目前在建。	202,000,000  貴集團應佔50% 權益：人民幣 101,000,000元

開發項目預期將於二零一二年  
三月竣工。落成後，開發項目  
之總建築面積將約為135,671平  
方米，有關詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	105,573
商業	12,526
醫院	4,252
地庫	7,380
其他	5,940

總計：  
**135,671**

據 貴集團告知，估計總建築  
成本將約為人民幣217,620,000  
元，其中人民幣20,780,000元  
於估值日經已支付。

該物業已獲授土地使用權作住  
宅用途，為期70年，於二零七  
七年三月二十九日屆滿，及作  
商業用途，為期40年，於二零  
四七年三月二十九日屆滿。

## 附註：

1. 根據日期為二零零七年三月三十日之國有建設用地使用權出讓合同—GF-2000-2601，地盤面積約為640,343.2平方米之一幅土地之土地使用權(包括此物業及第4號物業之土地)已訂約授予江西港洪實業有限公司(「江西港洪」，為 貴公司擁有50%權益之附屬公司)，自二零零八年三月十二日起計為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途。土地使用權出讓金為人民幣232,740,000元。

2. 根據三份國有土地使用證—宜春國用(2009)第00003980號、第00003981號及第00003988號，總地盤面積約為82,408.51平方米之三幅土地之土地使用權已授予江西港洪作住宅用途，為期70年，於二零七七年三月二十九日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四七年三月二十九日屆滿。
- 誠如國有土地使用證所述，地盤部份面積約為2,659.7平方米的土地已由有關機關收回作基建用途，因此 貴集團事實上僅已取得地盤面積約為79,748.81平方米的餘下部份的土地使用權。
3. 根據一份最高額抵押合同，土地使用證—宜春國用(2009)第00003980號及第00003988號項下地盤面積約為73,082.14平方米之該物業部份之土地使用權連同地盤面積約為153,868.27平方米的第4號物業之土地之部份已抵押予中國工商銀行股份有限公司宜春分行(「該銀行」)，作為該銀行與江西港洪所訂立之一系列貸款合同項下主要責任擔保之抵押品，擔保年期自二零一一年三月十一日起至二零一四年三月十日屆滿，最高金額為人民幣80,000,000元。
4. 根據向江西港洪出具之建設用地規劃許可證—城規地(2008)第007號，附註1所述規劃地盤面積約為629,212.88平方米之該幅土地之規劃許可已授予江西港洪。
5. 根據向江西港洪出具之11份建設工程規劃許可證—建字第360901201000002-1至360901201000002-11號，總建築面積約135,671平方米之21幢住宅及商業樓宇及一間醫院已獲准興建。
6. 根據向江西港洪出具之兩份建築工程施工許可證—第362201201004291101及362201201011244201號，有關地方當局已授出施工許可。
7. 假設該物業於估值日已按上文所述開發計劃落成，並可在市場上自由轉讓，則該物業之資本值將為人民幣499,547,000元。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 有關該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效並可強制執行，且 貴集團於國有土地使用權出讓合同項下之權利受中國法律保障。 貴集團已全數支付土地出讓金；
  - 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業；
  - 貴集團已根據中國法律就該物業之建設工程取得一切必需之批文、許可證及證書；及
  - 誠如 貴集團所確認，除上文附註3所述抵押外，該物業並無任何其他抵押且並未遭受任何扣押。
9. 以下為主要證書／批文摘要：
- |                  |   |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同   | 有 |
| b. 國有土地使用證       | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證     | 有 |
| e. 建築工程施工許可證     | 有 |
| f. 預售許可證         | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／報表 | 無 |

## 估值證書

## 第四類一 貴集團在中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
10.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 二幢一及二層、 六幢一層02至06室 及一間三層高 幼稚園	<p>該物業包括於二零零七年至二零一零年期間落成名為南昌紅谷凱旋之綜合開發項目之二幢一及二層所有零售單位、六幢一層02至06室及一間三層高幼稚園。</p> <p>該物業零售單位之總建築面積約為2,252.87平方米。</p> <p>該物業幼稚園之建築面積約為2,212.39平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。</p>	該物業目前租賃予多名第三方作商業及幼稚園用途。	61,494,000 貴集團應佔100% 權益人民幣 61,494,000元

## 附註：

- 根據國有土地使用證—洪土國用(登紅2006)第547號，該物業所坐落地盤面積約為37,830.3平方米之一幅土地之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
- 根據出租人江西亞洲城與袁毓梅及王淑珍(統稱「該等承租人」)訂立之租賃協議，六幢一層02至06室總建築面積約為895.32平方米已租賃予該等承租人作咖啡連鎖店營運用途，租期自二零零九年十月三十日起至二零二零年一月二十九日屆滿。二零一零年一月三十日至二零一三年一月二十九日之年租金為人民幣537,192元，二零一三年一月三十日至二零一七年一月二十九日之年租金為人民幣752,070元，以及二零一七年一月三十日至二零二零年一月二十九日之年租金為人民幣966,946元(不包括管理費、水費、天然氣費、收費電視費及電費以及其他開支)。

3. 根據江西亞洲城與中國民生銀行股份有限公司南昌分行(「該銀行」)訂立之租賃協議，該物業總建築面積約為1,357.55平方米之二幢一及二層已租賃予該銀行作銀行營運用途，租期自二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿，首三年之年租金為人民幣1,350,000元。自第四年起將每年加租10%(惟不包括管理費、水電費及其他開支)。
4. 根據江西亞洲城與上海浦東新區協和教育中心(「上海協和」)訂立之租賃協議，該物業總建築面積約為2,212.39平方米之幼稚園已租賃予上海協和作幼稚園營運用途，租期自二零一零年七月二十日起至二零二六年七月十九日屆滿，第一年之年租金為人民幣200,000元，之後租金將每年增加人民幣10,000元(不包括管理費、水費、天然氣費、收費電視及電費以及其他開支)。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已就取得該物業之土地使用權合法取得一切必需之批文、許可證及證書，並為附註1所述土地之唯一合法土地使用權擁有人；
  - b. 貴集團取得房屋所有權證並無法律障礙，且 貴集團有權自由轉讓、抵押、租賃、使用及佔用該物業；
  - c. 該等租賃協議為合法、有效並對租賃合約雙方均具有約束力；
  - d. 該等租賃協議須由江西亞洲城向有關地方當局登記，然而，該等租賃協議之有效性將不會因未辦理登記而受到影響；及
  - e. 誠如 貴集團所確認，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。

## 估值證書

## 第五類－ 貴集團在中國待售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元										
11.	中國 江西省 南昌市 紅谷灘中心區 紅谷大道1568號 南昌紅谷凱旋 之多個住宅及 零售單位以及 泊車位	<p>該物業包括於二零零七年至二 零一零年期間落成之南昌紅谷 凱旋一期及二期之未售部分。</p> <p>該物業包括總建築面積約為 45,202.67平方米之26個住宅單 位、47個商業單位及987個泊車 位(「泊車位」)。</p> <p>有關詳情載列如下：</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>3,749.93</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,385.66</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>32,067.08</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>45,202.67</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權作住 宅用途，為期70年，於二零七 三年九月十六日屆滿，及作商 業用途，為期40年，於二零四 三年九月十六日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	3,749.93	商業	9,385.66	泊車位	32,067.08	<b>總計：</b>	<b><u>45,202.67</u></b>	該物業目前空置。	335,380,000  貴集團應佔100% 權益：人民幣 335,380,000元
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	3,749.93													
商業	9,385.66													
泊車位	32,067.08													
<b>總計：</b>	<b><u>45,202.67</u></b>													

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證—洪土國用(登紅2006)第546及547號，該物業所坐落總地盤面積約為80,520.6平方米之兩幅土地之土地使用權已授予江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，貴公司全資附屬公司)作住宅用途，為期70年，於二零七三年九月十六日屆滿，及作商業用途，為期40年，於二零四三年九月十六日屆滿。
2. 根據抵押合同，土地使用證洪土國用(登紅2006)第546號項下地盤面積約為33,670.8平方米之該物業之部分土地使用權已抵押予上海浦東發展銀行南昌分行(「該銀行」)，作為該銀行與江西亞洲城所訂立之貸款合同項下之主要責任擔保之抵押品，該擔保金額為人民幣79,000,000元。上述貸款合同項下之貸款年期自二零零九年十二月二十三日起至二零一一年十二月二十三日屆滿。
3. 根據向江西亞洲城出具之12份商品房預售許可證—(2007)洪房預售證第14067、14165、14166、14427及14703號、(2008)洪房預售證第15742及15803號、(2009)洪房預售證第16573及16706號以及(2010)洪房預售證第18092至18094號，貴集團有權向買方自由出售總建築面積約232,190.58平方米之多幢住宅及商業樓宇(包括此物業)。
4. 據貴集團告知，該物業總建築面積約為8,748.31平方米之多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣161,917,503元，惟於估值日尚未向買方移交。於達致吾等關於該物業資本值之意見時，吾等已計及該等單位之訂約價。
5. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 貴集團已根據中國法律合法取得該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業之有關土地使用權；
  - b. 貴集團已根據中國法律就該物業之建設取得一切必需之批文、許可證及證書；
  - c. 貴集團已合法取得該物業之相關預售許可證，並有權預售該物業；及
  - d. 誠如貴集團所確認，除上述抵押外，該物業並無任何抵押且並未遭受任何扣押。
6. 以下為主要證書／批文摘要：
 

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證書	有
g. 房屋所有權證	無

## 估值證書

## 第六類－ 貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 四月三十日 現況下之資本值 人民幣元
12.	中國 江西省 宜春市 袁州區 環城西路368號 盛和源酒店之 兩個辦公室單位	該物業包括於二零零五年落成名為盛和源酒店之九層高酒店第三層之兩個辦公室單位。  該物業之可租用總面積約為120平方米。  該物業由獨立第三方租賃予江西港洪實業有限公司(「江西港洪」，為 貴公司擁有50%權益之附屬公司)，為期一年，自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租金為人民幣2,800元(不包括管理費及其他開支)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份租賃協議，可租用總面積約為120平方米之兩個辦公室單位由 貴集團獨立第三方盛和源酒店(「出租人」)租賃予江西港洪，為期一年，自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，月租金為人民幣2,800元(不包括管理費及其他開支)。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
  - a. 出租人尚未提供有關該物業的任何產權證；
  - b. 倘出租人並非該物業的合法擁有人且並無擁有出租該物業的任何合法權利，則合法擁有人可能要求 貴集團搬出該物業；及
  - c. 貴集團尚未向有關中國政府機關登記該租賃協議，倘 貴集團未能於有關中國政府機關規定的時限內登記租賃協議，則可能被處以低於人民幣10,000元的罰款。

## 估值證書

貴集團於估值日期後在香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 九龍 紅磡 馬頭圍道 37號 紅磡商業中心 B座 12樓15室	<p>該物業包括約於一九八二年落成之14層高商業樓宇(另加一層地庫)12樓之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約為168.06平方米(或1,809平方呎)。</p> <p>該物業由關連方汎港投資有限公司租賃予 貴公司全資附屬公司漢港有限公司，為期兩年，自二零一一年七月四日起至二零一三年七月三日屆滿，月租金為26,000港元(包括差餉、管理或維修費，但不包括電費、電話費及水費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。

附註：

1. 該物業的註冊業主為汎港投資有限公司，見日期為二零零七年九月五日之備忘錄編號07092800900046。

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及百慕達公司法若干方面之概要。

## 1. 組織章程大綱

組織章程大綱表明(其中包括),本公司股東之責任以其當時各自持有股份之未繳股款(如有)為限,而本公司根據公司法之定義為一間獲豁免公司。組織章程大綱亦列明本公司成立之宗旨(屬無限制)及其具自然人的能力、權利、權力及特權。本公司作為獲豁免公司,將在百慕達營業地點以外之其他地區經營業務。

根據公司法第42A條之規定及在其規限下,組織章程大綱授權本公司購回本身之股份,而董事會(「董事會」)根據細則可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

## 2. 細則

細則於二零一一年七月四日獲採納。以下乃細則若干條文之概要:

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特權規限下,本公司可通過普通決議案決定(或如無任何該項決定或倘無訂明特別條文,則由董事會決定)發行任何股份,而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。本公司可在遵照公司法的規定下,發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司的選擇或(如組織章程大綱批准)按持有人的選擇贖回的股份,贖回條款及方式須由本公司在發行或轉換優先股之前以普通決議案釐定。董事會可根據其不時決定之條款,發行賦予其持有人權利可認購本公司股本中各類別股份或證券之認股權證。

在公司法條文、細則、任何可由本公司於股東大會作出之指示及任何指定證券交易所(定義見細則)之規則(如適用)所規限下，以及在不影響當時附於任何股份或任何類別股份之任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行之股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈股份發售、配發、就股份授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓方式發行。

當進行或作出任何配發、提呈股份發售、就股份授出購股權或出售股份時，在如無登記聲明或其他特別規定而董事會認為屬非法或不宜之情況下，本公司或董事會均毋須將任何上述配發、股份發售、購股權或股份提交予登記地址位於任何特定地區之股東或其他人士。受上述規定影響之股東就任何目的而言不得屬於或被視為另一類股東。

**(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力**

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

附註：然而，董事可行使及作出一切可由本公司行使或作出或批准之權力及行為與事宜，而細則或公司法並無就此規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

**(iii) 對失去職位之補償或付款**

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為失去職位之補償或有關其退任或退任代價(並非董事可根據合約獲發之款項)，須由本公司於股東大會上批准。

**(iv) 給予董事之貸款及提供貸款之抵押品**

細則並無載有關於向董事提供貸款之條文。然而，公司法載有對公司給予董事貸款或提供貸款抵押品之限制，有關條文於本附錄「百慕達公司法」一段概述。

**(v) 財政資助收購本公司之股份**

本公司或其任何附屬公司均不得直接或間接在財政上資助正收購或有意收購本公司股份之人士進行收購(不論在收購之前或當時或之後)，惟細則並不禁止公司法所允許之交易。

**(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益**

董事可在任何期間兼任本公司任何其他受薪之職位或職務(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款(須受公司法規限)由董事會決定，並且除任何其他細則指明或規定之任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他方式)。董事可作為或成為由本公司創辦或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、盈利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可按其認為在各方面均適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括行使投票權以贊成任命多位或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因與本公司訂立有關其兼任任何受薪職位或職務任期之合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約而被取消董事資格；任何董事於其中有利益關係之任何該等合約或任何其他合約或安排亦不得因此失效；任何參加訂約或有該利益關係之董事毋須因其董事職務或由此而建立之受託關係，向本公司或股東交代其由任何該等合約或安排所獲得之任何酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；若董事其後或在其他任何情況下方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何聯繫人士有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票(亦不得被計入會議之法定人數內)，惟該項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款項或引致之責任或作出之承擔而向該董事提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (bb) 本公司就董事或其任何聯繫人士本身個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押品承擔全部或部份責任之本公司或其任何附屬公司之債項或責任而向第三方提供任何抵押品或彌償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司有意創辦或收購之任何其他公司之股份或公司債券或其他證券，而董事或其聯繫人士有參與或擬參與發售之包銷或分包銷之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司股份或公司債券或其他證券之權益而與其他持有本公司股份或公司債券或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何合約或安排；
- (ee) 與董事或其聯繫人士僅以高級職員或行政人員或股東身分直接或間接擁有權益之任何其他公司(惟該董事連同其任何聯繫人士實益擁有已發行股份或其任何類別股份投票權5%或以上之公司(或其藉以取得權益之任何第三方公司)則除外)有關之任何合約或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司之董事、其聯繫人士及僱員而設之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議並無給予任何董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關之人士所未獲賦予之特權或利益。

**(vii) 酬金**

本公司可於股東大會上不時釐定董事之普通酬金，該等酬金(除經投票通過之決議案另有規定外)將按董事會同意之比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於受薪期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司就任何類別股份或公司債券舉行之獨立會議或任何在執行董事職務時所有合理產生或預計的旅費、酒店費及有關額外的開支。

倘任何董事應要求為本公司之任何緣故往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之職務，董事會可決定向該董事支付根據任何其他細則所規定之額外酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付)，作為普通酬金以外之額外報酬或代替該等普通酬金。倘董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他高級行政人員，則可收取董事會不時釐定之酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。該等酬金可作為董事酬金以外或代替之報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞語在本段及下段均包括任何擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位之現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養之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(須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之退休金或其他福利予僱員及任何前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養之人士根據上段所述任何該等計劃或基金可享有者以外之退休金或福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，任何上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

**(viii) 退任、委任及免職**

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若其人數並非為三的倍數，則須為最接近但不超過三分之一人數)將輪席告退，惟每名董事須每三年最少退任一次。每年須予告退之董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，但若數位人士於同日出任或獲選連任，則將抽籤決定須予告退之董事(除非彼等另行協定)。

附註：概無有關董事退休年齡上限之條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會之臨時空缺或倘股東於股東大會上授權，批准任何人士出任增任董事，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之任何最高名額。任何董事會為填補臨時空缺而委任之董事任期僅至委任後首次股東會為止，屆時可於大會上膺選連任。增加現有董事會成員而委任之董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。擔任董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(但此規定並不影響該董事就其與本公司之間任何服務合約遭違反而提出索償的權利)，惟為免任董事而召開的任何有關大會的通告，須載有如此意向的陳述，並於該大會舉行前十四(14)日送達該董事，而該董事有權於該大會上就有關將其罷免之動議發言。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。除另由本公司股東於股東大會上不時之決定外，本公司並無限制董事之最高人數。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期(倘其繼續擔任董事)及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何該等委任(但不影響該董事可能向本公司提出任何索償的權利，反之亦然)。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及其他董事會認為合適之人士組成之委員會，亦可不時就任何人士或目的全部或部份撤回有關之授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授予之權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加之任何規則。

**(ix) 借貸權力**

董事會可不時酌情行使本公司全部權力籌集或借貸款項、將本公司之全部或任何部份業務、物業及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或押記，並在公司法之規限下，直接發行本公司之公司債券、債券及其他證券或作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或責任之附屬抵押品。

附註：上述規定與細則大致相同，均可由本公司以特別決議案核准予以修訂。

**(b) 修訂組織章程文件**

董事可刪除、更改或修訂細則，惟須待本公司在股東大會上確認後方可作實。細則訂明，更改組織章程大綱之條文、確認刪除、更改或修訂任何細則或更改本公司之名稱，均須通過特別決議案批准。

**(c) 更改股本**

本公司可遵照公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加之數額及所劃分之股份數目概由決議案訂明；
- (ii) 將其全部或任何部份股本合併及劃分為面額高於其現有股份之股份；
- (iii) 由董事決定將本公司股份劃分為多類股份，惟須不影響任何先前已賦予現有股份持有人的特權；
- (iv) 將其股份或該等股份之任何部份拆細為低於組織章程大綱所訂定股份面值之股份；
- (v) 更改其股本之幣值；
- (vi) 就發行及配發不附帶任何投票權之股份訂立條文；及
- (vii) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷股份之數目削減其股本。

在法律規定之任何確認或同意之規限下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本或任何股份溢價賬(惟用於公司法明文准許之股份溢價用途除外)或其他不可分派之儲備。

**(d) 修訂現有股份或各類股份附有之權利**

在公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特權，可經由該類已發行股份總數不少於四分之三持有人之書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案核准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份之發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會之條文經加以必要之變通後，將適用於另行召開之股東大會，惟大會所需之法定人數(續會除外)為持有或由委任代表持有該類已發行股份面值最少三分之一之兩位人士(或倘股東為公司，則其正式授權代表)(不論其所持股份數目)即構成法定人數，而在續會中，兩位親身出席之人士(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表不論持有任何股份數目將會構成法定人數。該類股份之每位持有人在投票表決時，每持有該類股份一股者可投一票。

**(e) 特別決議案－需大多數票數通過**

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或正式授權代表(若股東為公司)或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出最少足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告，並說明提呈該決議案為特別決議案。然而，於指定證券交易所(定義見細則)許可之情況下，除股東週年大會外，在有權出席該會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意下；若為股東週年大會，則經有權出席並於會上投票之所有股東同意下，可於發出少於足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告之大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

**(f) 表決權**

在細則有關任何股份當時在投票方面所附之任何特權或限制之規限下或根據細則，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席之股東(若為公司，則其正式授權代表)每持有繳足股份一股者可投一票；惟於催繳或分期付款之前就股份繳足或入賬列為繳足之股份，就上述情況而言不得作繳足股款論。

凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會，任何提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適之人士於本公司任何會議或本公司任何類別之股東大會上擔任代表，惟倘超過一名獲授權人士，則該授權應列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本條款獲授權之人士被視為獲正式授權且毋須進一步證明，並有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人乃該結算所(或其代理人)所持有關授權指明數目及類別之股份之註冊持有人。

倘本公司知悉根據指定證券交易所(定義見細則)之規定，本公司任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或遭限制只可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制下所投任何票數不得計算在內。

**(g) 關於股東週年大會之規定**

除本公司法定會議舉行之年度外，本公司之股東週年大會每年須舉行一次，舉行時間及地點由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五個月，除非更長之期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)之規則。

**(h) 賬目及核數**

董事會須促使保存有關本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債，及公司法條文規定或真確及公平反映本公司業務及解釋其交易所需全部其他事項之真確帳目。

會計記錄須保存於註冊辦事處，或董事會根據公司法決定之其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該等權利乃法例所賦予或由董事會或本公司在股東大會上所授權者。

在公司法之規限下，一份董事會報告印本，連同截至適用財政年度止之資產負債表及損益表(包括法例規定須隨附之每份文件)及載有根據合適項目分類之本公司資產負債概要及收支報表，連同核數師報告副本須於股東大會舉行日期前最少二十一(21)日(於發出股東週年大會通告時)寄往每位有權收取該等文件之人士，並遵照公司法之規定於股東大會上向本公司提呈，惟該條文並無規定將該等文件副本寄往任何本公司並不知悉其地址之人士或任何股份或公司債券一位以上之聯名持有人，惟若一切適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)規則)容許或符合其規定情況下，本公司可向有關人士寄發摘錄自本公司年度賬目之財務報表概要及董事會報告，惟有關人士可經送達書面通知予本公司後，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告之印刷本全份。

在公司法之規限下，股東將於每年之股東週年大會或其後之股東特別大會上，委任一位核數師審核本公司賬目，而該位核數師之任期將直至股東委任另一位核數師為止。該位核數師可為本公司股東，惟本公司董事或高級職員或僱員於其在任期間均無資格擔任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師遵照公認核數準則審核。核數師須遵照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文所指公認核數準則可為百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露該事實，並列明有關國家及司法權區名稱。

**(i) 會議通告及討論之事項**

召開股東週年大會通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日，而提呈通過特別決議案的特別股東大會(除上文第(e)分段所載者外)通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日。所有其他特別股東大會通告的通知期將不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日。通告須註明舉行會議之時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項之一般性質。召開股東週年大會之通告應註明該大會為股東週年大會。

**(j) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以通常或一般之格式或指定證券交易所規定之格式或董事會批准之任何其他格式之轉讓文件辦理，且必須親筆簽署，或倘若轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准之其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可按其認為適當之任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在承讓人名字就有關股份於股東名冊登記前，轉讓人仍被視為股份之持有人。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轉讓文件以機印形式簽署。

董事會可在任何適用法例批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總冊之股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權之文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或遵照公司法將股東總冊存放之百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定不給予任何原因而拒絕登記轉給予其不批准之人士之未繳足股款股份轉讓，或根據僱員股份獎勵計劃而發行之股份(該股份之轉讓仍受限制者)之轉讓，或轉給予四位以上聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權而未繳足股份之轉讓。

除非有關人士已就所提交之轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定應付之最高費用或董事不時規定之較低費用、已繳付適當之印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事可合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證據(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則須具該位人士之授權書)送達有關之登記處或註冊辦事處或存置股東總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及遵照任何指定證券交易所(定義見細則)之規定於指定之任何其他報章(如適用)以廣告方式發出通告後，可暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份之過戶登記手續，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記之期間不得超過三十(30)日。

**(k) 本公司購回本身股份之權力**

細則補充本公司之組織章程大綱(賦予本公司購回本身股份之權力)，訂明董事會可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

**(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力**

細則並無載有關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘(依照公司法所界定者)向其股東作出分派。如派付股息或自繳入盈餘作出分派會導致本公司無法在負債到期時償還，或導致其資產之可變現價值將低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總額，則不得作出如此派付或分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按已派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所預繳之股款將不會視為股份之實繳股款；及(ii)一切股息均會根據股份於有關派發股息期間之任何部份時間內之實繳股款比例分攤及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自本公司派發予彼等任何股份之任何股息或其他款項中扣除欠付之全部數額(如有)。

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之股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以代替全部或部份股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配股，或(b)董事會認為適合之情況下，有權獲

派股息之股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足之股份以代替可收取之全部或部份股息。本公司在董事會推薦之下亦可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之股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領之股息或紅利，可由董事會在該等股息或紅利獲認領前用於投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領之股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

#### **(n) 委任代表**

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東，有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表，代其出席本公司之股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。此外，代表個別股東或公司股東之一位或多位委任代表有權代為行使該股東可行使之相同權力。

#### **(o) 催繳股款及沒收股份**

在細則及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳有關彼等個別所持股份尚未繳付之任何股款（無論按股份之面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受之利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免欠款人士繳付全部或部份利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款之股東收取（以現金或相等價值之代價繳付）有關其持有股份之全部或部份未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或部份股款按董事會釐定之利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何累計至實際付款日期止之利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳之股份可遭沒收。

若股東不依照有關通知之要求辦理，則與發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收將包括有關被沒收股份之已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再成為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部股款，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟年息不得超過二十厘(20%)。

**(p) 查閱股東名冊**

除非遵照公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東總冊及股東分冊必須於每個營業日上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或遵照公司法保存股東名冊之百慕達其他地點供免費查閱。

**(q) 會議及另行召開之各類股東會議之法定人數**

在所有情況下，股東大會之法定人數為兩位親身出席並有權投票之股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或其委任代表。有關為核准修訂某類別股份權利而另行召開之類別股東會議(除續會外)所需之法定人數，須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一之兩位人士或彼等之委任代表。

**(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利**

細則並無載有關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之條文。然而，百慕達法例載有賦予本公司股東若干可供補救之方法，其概要見本附錄第4(e)段。

**(s) 清盤程序**

本公司經由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定之任何其他核准後，將本公司全部或任何部份資產以實物分配方式分發予股東，而不論該等資產由一類或不同類別之財產所組成。清盤人可就前述分發之任何一類或多類財產釐定其視為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分配方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部份資產授予清盤人在獲得同樣授權之情況下認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務之股份或其他財產。

**(t) 未能聯絡之股東**

倘若(i)以現金支付予任何股份持有人之所有支票或股息單(總數最少三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在十二年之期限屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存活之任何消息；及(iii)本公司已根據指定證券交易所(定義見細則)之規則以廣告形式公佈其出售該等股份之意向，且可自該廣告刊出及將該意向通知指定證券交易所(定義見細則)後已屆三個月(或該指定證券交易所(定義見細則)允許之較短期間)，本公司可將未能聯絡之股東之任何股份出售。出售任何該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述款項淨額後，即欠該前任股東一筆相等於該款項淨額之款項。

**(u) 其他條文**

細則規定，如公司法並無禁止且在符合公司法之情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取任何措施或進行任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以補足認股權證獲行使時認購價與股份面值間之差額。

細則亦規定，本公司須遵照公司法之條文在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊須於每個營業日上午十時正至中午十二時正供免費查閱。

### 3. 組織章程大綱及細則之修訂

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認方能作實。細則規定，凡修訂組織章程大綱之條文或確定細則之任何修改或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案乃一項在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或(若股東為公司)其正式授權代表，或(若允許委任代表)委任代表以不少於四分之三之大多數票數通過之決議案；有關大會須正式發出最少足二十一(21)日及最少足十個營業日之通告，表明將提呈該決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席有關會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於95%之大多數股東同意，則可豁免足二十一(21)日通告之規定。

### 4. 百慕達公司法

本公司在百慕達註冊成立，因此須依照百慕達法例經營業務。下文乃百慕達公司法若干條文之概要，惟該概要不表示包括所有適用之限制及例外情況，亦不表示總覽百慕達公司法及稅務等所有事項，而該等條文或與有利益關係之各方可能較熟悉之司法管轄區之同類條文有所不同：

#### (a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內；並可援引公司法中有關削減公司股本之條文，猶如股份溢價賬為公司之繳足股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳足將發行予該公司股東之該公司未發行股份作為繳足紅股；
- (ii) 撇銷：
  - (aa) 該公司之開辦費用；或
  - (bb) 發行該公司任何股份或公司債券之費用或就此而支付之佣金或給予之折扣；或
- (iii) 支付贖回該公司任何股份或任何公司債券時須予支付之溢價。

倘於交換股份時，收購股份之價值超逾所發行股份之面值，則可將超出額撥入發行公司之繳入盈餘賬。

公司法允許公司發行優先股，並可在公司法規定之條件下將該等優先股轉換為可贖回優先股。

公司法載有對特殊類別股份持有人之若干保障，在修訂彼等之權利前須取得彼等之同意。倘組織章程大綱或細則作出批准修訂該公司任何類別股份所附權利之規定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人之同意或在該類股份之持有人另行召開之會議上通過決議案批准；倘組織章程大綱或細則並無有關修訂該等權利之規定，且亦無阻止修訂該等權利，則須取得該類已發行股份四分之三持有人之書面同意或以上述方式通過決議案批准。

**(b) 財政資助購回公司或其控股公司之股份**

公司不得財政資助購回其本身或其控股公司之股份，除非有合理理由相信公司能夠及於提供該等資助後能夠支付到期之負債。然而，在若干情況下，給予資助之禁制可予豁免，例如資助僅為一項較大型計劃之附帶部份或資助之金額極小（如支付無關重要之費用）。

**(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

如組織章程大綱或細則批准，公司可購回本身之股份，惟只可動用被購回股份之實繳股本、原可供派息或分派之公司資金或為購回股份而發行新股所得之款項購回該等股份。購回股份時，任何超逾將被購回股份面值之應付溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司因收購其本身股份而欠付股東之任何款項可(i)以現金支付；(ii)由轉撥任何具同等價值之業務部份或公司物業的方式支付；或(iii)根據(i)及(ii)兼備之方式支付。公司可由其董事會授權或根據其細則之條文購回本身之股份。倘於擬購回當日有合理理由相信公司無法或於購回後無法支付到期之負債，則不可購回

股份。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何獲註銷之所購入股份將有效恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議(包括根據安排計劃舉行之會議)及於會上投票之權利，且任何意圖行使該權利乃為無效。公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲支付股息；且公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲得公司資產之其他分派(不論以現金或其他方式)，包括向股東作出之有關清盤之任何資產分派。就公司法而言，公司就公司持作為庫存股份之股份而獲分配之任何股份須被處理為繳足紅利股份，猶如該等股份於其獲分配時已由公司收購。

並無禁止公司購回本身之認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定公司之組織章程大綱或其細則須載有促成該項購回之特定條文。

根據百慕達法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。然而，控股公司在公司法若干情況之規限下，不得就收購該等股份提供財政資助。無論為附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條，倘公司獲其組織章程大綱或細則批准，方可購回本身之股份。

#### (d) 股息及分派

倘有合理理由相信(i)公司當時或於付款後無力償還到期之負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總值，則該公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括來自捐贈股份之款項、按低於股本面值之價格贖回或轉換股份所產生之進賬及捐贈予公司之現金及其他資產。

#### (e) 保障少數股東

根據百慕達法例，股東一般不可提出集體訴訟及衍生訴訟。然而，倘被指控之行動涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或可能會導致違反公司之組織章程大綱及細則，則百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮受理其他涉嫌構成欺詐少數股東之行動，或例如需要較實際為高之百分比之公司股東批准方可採取之行動。

倘公司之任何股東指控公司現時或過往進行業務之方式壓制或損害部份股東(包括其本人)之利益,可入稟法院;倘法院認為將公司清盤將對該部份股東之利益構成損害,惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公正和公平,則法院可在其認為適當之情況下發出指令,監管公司日後進行業務之方式,或監管公司其他股東或公司本身購回公司任何股東之股份;倘由公司購回股份,則可著令相應削減公司之股本,或發出其他指令。百慕達法例亦規定,倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公正和公平,即可將公司清盤。上述兩項條文均可替少數股東提供協助以免受大多數股東之壓制,而法院有廣泛酌情權在其認為適當之情況下發出該等指令。

除上述者外,股東對公司之索償要求須根據適用於百慕達之一般契約法或民事侵權法提出。

倘公司刊發之招股章程中有失實聲明導致認購公司股份之人士蒙受損失,該等認購人士可以其獲賦予之法定權利向負責刊發招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟,惟無權起訴公司。此外,該公司(相對其股東而言)亦可就該等高級職員(包括董事)違反其法定及信託責任,未有為公司之最佳利益忠誠信實行事而對彼等提出訴訟。

#### **(f) 管理層**

公司法並未就董事出售公司資產之權力作出特別限制,惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時,須為公司之最佳利益忠誠信實行事,並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。此外,公司法亦規定各高級職員須遵照公司法、根據公司法通過之規例及公司之細則行事。公司董事可在公司細則之規限下,行使除根據公司法或細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

#### **(g) 會計及審核規定**

公司法規定,公司須促使存放有關:(i)公司所有收支款項,以及有關之收支事項;(ii)公司所有銷貨與購貨;及(iii)公司之資產與負債之正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司須將其賬目記錄存置於公司之註冊辦事處或存置於董事認為適合之其他地點，而該等記錄須隨時供董事或公司常駐代表查閱。倘賬目記錄存置於百慕達以外地方，則百慕達公司辦事處須存置可讓董事或公司常駐代表於每三個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄，而倘公司於指定證券交易所上市，則須存置可讓董事或公司常駐代表於每六個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄。

公司法規定，公司之董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東呈報。公司之核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果為股東編製報告。公認核數準則可為百慕達以外國家或司法管轄區之核數準則，或其他由百慕達財政部長根據公司法指定之公認核數準則；及在採用百慕達以外之其他公認核數準則時，核數師報告內須指明其採用之公認核數準則。公司所有股東均有權於將會提呈該等財務報表之公司股東大會舉行前不少於五(5)日，獲發根據該等規定而編製之財務報表。指定證券交易所之上市公司可向股東改為寄發財務報表摘要。有關財務報表摘要須摘錄自公司有關期間之財務報表，並載有公司法規定之資料。寄予公司股東之財務報表摘要須隨附核數師就財務報表摘要編製之報告，以及載述股東如何知會公司選擇收取有關期間及／或其後期間財務報表之通知。

財務報表摘要連同核數師報告及隨附之通知，須於審議財務報表之股東大會舉行前至少二十一(21)日寄發予公司股東。倘股東通知選擇收取財務報表，公司須於接獲通知後七(7)日內將財務報表寄發予有關股東。

#### **(h) 核數師**

在每次股東週年大會上，公司須委任一名核數師，其任期直至下屆股東週年大會結束為止；然而，倘全體股東與董事一致以書面方式或於股東大會上同意不需設立核數師之職位，則此項規定可予豁免。

除非公司在股東週年大會舉行前最少二十一(21)日發出書面通知，表示擬委任一位人士(不包括現任核數師)擔任核數師一職，否則該位人士不能在股東週年大會上受委任為核數師。公司須將該通知副本送呈現任核數師，並須在股東週年大會舉行前給予股東最少七(7)日通知。然而，現任核數師可書面通知公司秘書豁免遵守此項規定。

倘一位核數師受委代替另一位核數師，則新任核數師須向被取代之核數師徵求發出一份關於由新任核數師接任之書面聲明。倘在提出請求後十五(15)日內，被取代之核數師未有回覆，則新任核數師在任何情況下均可上任。倘任何受委為核數師之人士並無向被取代之核數師要求書面聲明，則股東可於股東大會上以決議案令該項委任失效。已請辭、被免職或任期屆滿或將告屆滿或離職之核數師，有權出席有關其免職或委任其繼任人之股東大會、收取股東有權收取之該會議所有通告及有關該會議之其他通信、及有權在該會議中就任何部份有關其出任核數師或前任核數師之職務之會議事項陳詞。

#### (i) 外匯管制

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局通常會將獲豁免公司列為「非駐居」之公司。被列為「非駐居」之公司可自由買賣百慕達外匯管制區以外國家之貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。公司發行股份及證券及其後轉讓該等股份及證券前，須獲百慕達金融管理局之批准。在給予是項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否穩健或在有關是次發行之任何文件內所出之任何聲明或所發表意見之真確性概不負責。公司進一步發行或轉讓任何超逾已獲批准數額之股份及證券前，必須取得百慕達金融管理局之同意。

只要任何股本證券(包括股份)仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，百慕達金融管理局通常已批准發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言被列為於百慕達以外地區駐居之人士，而毋須取得特定之同意。發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言涉及被列為百慕達「居民」之人士，須獲得指定之外匯管制批准。

**(j) 稅項**

根據百慕達現行法例，獲豁免公司或其業務毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須支付盈利或收入或任何資本資產、收益或增值之任何百慕達稅項，且毋須就非百慕達居民所持有之公司股份、公司債券或其他責任支付任何百慕達遺產稅及承繼稅。此外，公司可向百慕達財政部長申請根據百慕達一九六六年豁免企業稅務保障法作出保證，直至二零一六年三月二十八日之前不會徵收該等稅項。惟該項保證並不排除該公司或通常駐居百慕達之人士須就租用百慕達土地而應付之百慕達稅項。

**(k) 印花稅**

除涉及「百慕達財產」之交易外，獲豁免公司毋須繳納任何印花稅。該詞主要指在百慕達實質存在不動產及動產，其中包括在當地公司(相對獲豁免公司而言)之股份。轉讓所有獲豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

**(l) 借予董事之貸款**

百慕達法例禁止公司在未獲得有權於公司任何股東會議投票之全體股東之總投票權十分之九以上之股東同意前，提供貸款予其任何董事或彼等之家族或彼等持有超過百分之二十(20%)權益之公司。該等限制並不適用於(a)因向董事提供資金以支付彼為公司用途所承擔或將承擔之支出之任何行動，惟事前須獲公司在股東大會上批准；或倘尚未取得該項批准，則所提供貸款之條件須規定，若貸款在下屆股東週年大會上或之前不獲批准，貸款須在該大會舉行後六個月內償還；(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保，則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何活動；或(c)公司根據公司法第98(2)(c)條(其中允許公司向公司高級職員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之費用提供墊款)向公司任何高級職員或核數師提供之任何墊款，其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指控屬實，則該等高級職員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則批准貸款之董事將須共同及各別承擔由此而引致之任何損失。

**(m) 查閱公司記錄**

公眾人士有權在百慕達公司註冊處辦事處查閱公司之公開文件，包括公司之公司註冊證書、公司組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱須在股東週年大會上提呈之細則、股東大會之會議記錄以及公司之經審核財務報表。公司股東大會之會議記錄亦可供公眾人士免費查閱，查閱時間須為每天營業時間內不少於兩(2)個小時。公司之股東名冊亦可供公司股東免費查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟根據公司法之規定，亦可在百慕達以外地區設立股東分冊。公司設立之任何股東分冊須受百慕達公司主要股東分冊查閱之相同權利所規限。任何人士均可按公司法規定繳交款項以領取股東名冊之副本或其任何部份，有關副本須於提出要求後十四(14)日內提供。然而，百慕達法例並無賦予股東一般權利查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄之副本。

公司須在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊每日最少須有兩(2)個小時免費供公眾人士查閱。倘公司按公司法第87A條向股東寄發財務報表摘要，須於公司在百慕達之註冊辦事處提供財務報表摘要供公眾查閱。

**(n) 清盤**

如公司本身、其債權人或其供款人提出申請，百慕達法院可將公司清盤。百慕達法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括經百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正和公平。

如股東於股東大會上作出決議，或倘公司為有限期之公司，當其組織章程大綱指定之公司期間屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散之情況出現，公司皆可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘自動清盤時大部份董事宣誓聲明具有償還能力，則清盤屬由股東提出之自動清盤。倘無該項宣誓聲明，則清盤乃屬由債權人提出之自動清盤。

倘屬公司股東提出將公司自動清盤，公司須在公司法所指定期間內，於股東大會上委任一位或以上清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，清盤人須召開債權人會議。

一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目及加以闡釋。該最後一次股東大會之通告必須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登。

倘屬公司債權人提出將公司自動清盤，公司須於提呈清盤決議案之股東會議擬舉行日期翌日召開公司債權人會議。債權人會議之通告須與發給股東之通告同時發出。此外，該公司須在一份指定報章上刊登最少兩次通告。

債權人及股東可於各自之會議上任命一位人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一位人士，則債權人所任命之人士將為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任一個成員不超過五人之監察委員會。

倘債權人提出之清盤行動歷時超過一年，清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代其在過去一年之行動、買賣與清盤之過程。一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及加以闡釋。

## 5. 一般事項

本公司在百慕達法例方面之法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述百慕達公司法之若干條文。誠如附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法可供備查。任何人士如欲查閱百慕達公司法之詳細概要，或欲瞭解該法例與其比較熟悉之其他司法管轄區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問。

## 中國房地產監管制度

### I 房地產發展

#### 外商對房地產發展的投資

根據商務部(「商務部」)與國家發展和改革委員會(「發改委」)於二零零四年十一月聯合頒布的《外商投資產業指導目錄》，普通住房的開發及建設屬於鼓勵外商投資的產業，而土地成片開發以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營則屬於限制外商投資的產業，至於其他房地產發展項目乃屬於允許外商投資的產業。

於二零零七年十月，商務部與發改委聯合頒布《外商投資產業指導目錄》(「新目錄」)，此目錄已於二零零七年十二月一日生效。相較於二零零四年十一月三十日頒布，並於二零零五年一月一日生效的《外商投資產業指導目錄》(「舊目錄」)，新目錄作出了下列修訂：

- (i) 新目錄已新增有關二級房地產市場以及房地產中介或經紀公司交易，並歸類為限制外商投資的產業；及
- (ii) 普通住房的開發及建設不再屬於鼓勵外商投資的產業，目前已被納入允許外商投資的產業。

根據發改委於二零零四年十月頒布的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，對外商投資項目的審批要求須因應產業及投資價值差異而有所不同，詳情如下：

- (i) 外商就屬於鼓勵或允許外商投資的產業作出投資：
  - (a) 如總投資少於100,000,000美元，該外商投資項目須報地方發展改革部門審批；

- (b) 如總投資為100,000,000美元或以上，該外商投資項目須報發改委審批；
  - (c) 如總投資達500,000,000美元或以上，該外商投資項目須於取得發改委的批准後，經國務院作進一步審批。
- (ii) 外商投資項目屬於《外商投資產業指導目錄》內限制外商投資的產業：
- (a) 如總投資少於50,000,000美元，該外商投資項目須報地方發展改革部門審批；
  - (b) 如總投資為50,000,000美元或以上，該外商投資項目須報發改委審批；
  - (c) 如總投資為100,000,000美元或以上，該外商投資項目須於取得發改委的批准後，經國務院作進一步審批。

如境外投資者有意從事房地產的開發及銷售，可分別根據《中華人民共和國外資企業法》、《中外合資經營企業法》或《中外合作經營企業法》設立外商獨資企業、合資經營企業或合作經營企業。

#### 關於規範房地產市場外商投資准入及管理的新法規

建設部(「建設部」)聯同五個其他部門及委員會於二零零六年七月十一日出具全新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「該意見」)。該意見訂明有關境外機構或個人於中國境內對房地產市場進行外商投資及購買房產物業的新規定及限制。該意見可能會對收購中國境內房地產企業或位於中國的物業造成影響，當中的主要條文載列如下：

1. 境外投資者若要在中國開發或經營房地產業務，必須在中國設立業務範圍獲中國有關部門批准的外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)。倘總投資超過10,000,000美元，則外資房地產企業的註冊資本不得少於其總投資的50%。

2. 境外投資者轉讓外資房地產企業的股份及項目，以及收購方國內房地產企業，必先經商務部及其他部門嚴格執行有關法律、法規及政策審批。境外投資者須提交土地使用權出讓合同的履約或守約保證函、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以及土地使用證、建設(房地產)部門的變更備案證明文件以及稅務機關出具的納稅證明文件。
3. 境外投資者透過股權轉讓或收購合資經營企業中方股份的方式收購國內房地產企業，必須妥善安置顧員、與銀行處理債務以及利用自有資金一次過支付轉讓金。
4. 已投資房產物業的境外投資者於取得批准證書及營業執照前，不得經營或從事房地產開發活動。
5. 若外資房地產企業尚未悉數繳付註冊資本且未取得土地使用證，或其項目開發資金未達總項目投資的35%，不得辦理境內及境外貸款。外匯管理部門概不會批准該等企業的境外貸款結匯。
6. 外匯管理部門須嚴格執行有關法規的規定，對外資房地產企業及境外機構或個人所匯入和匯兌將用作購買物業的資金進行審批。符合規定的境外資金將獲准匯入中國並匯兌為人民幣。自轉讓相關物業所獲取的人民幣，於確認符合相關法律及法規以及繳納稅項後，將可獲准匯兌為外幣匯出中國。
7. 境外投資者在中國設立的分支、代表機構(外資房地產企業除外)和在中國工作或學習時間超過一年的外籍個人可以在中國購買自住商品房。港澳台地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒布《商務部辦公廳關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》（「該通知」）。該通知不但重申該意見所訂明有關房地產業外商投資的相關條文，亦將外資房地產企業界定為「從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業」。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局（「外匯管理局」）頒布《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其內容概述如下：

1. 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批程序；
2. 外資房地產企業的中外投資各方，不得就給予任何一方固定回報作出任何形式的明示或默示保證；
3. 經地方審批部門批准註冊成立的外資房地產企業，應即時向商務部備案；
4. 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

根據外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日頒布的《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，所有外匯管理局分局不得為任何於二零零七年六月一日或其後取得商務部地方部門批准證書及向國家商務部完成備案的外資房地產企業(包括新註冊成立及完成增資者)，辦理任何境外債務登記申請或匯兌境外債務。此外，所有外匯管理局分局不得為已取得商務部地方部門批准證書但於二零零七年六月一日或其後尚未成功向國家商務部完成備案的外資房地產企業，辦理外匯登記(或變更登記)、資本項目結售匯手續。

### 房地產發展商

根據國務院於一九九八年七月二十日頒布的《城市房地產開發經營管理條例》及建設部於二零零零年三月二十九日頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產發展商須申請資質證書，未取得資質證書的企業不得從事房地產的開發及銷售。資質管理規定將房地產發展商分為四個等級。不同等級的房地產發展商僅可在訂明的範圍內經營房地產開發業務，且不得執行超越其各自等級的工作。

### 房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒布並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》以及建設部於二零零四年三月十七日頒布並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業管理企業須通過資質審批部門的評估。通過有關資質評估的企業將獲該部門頒發資質證書，並獲授予資質等級。未通過資質評估及未取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

經修訂的《物業管理條例》擴大業主在不同發展事務中的權利：

首先，物業業主獲賦予有關改建及重建決定（包括停車空間、升降機、儲物室及喉管）的最終決策權。先前，該等決策權大部分由發展商及物業管理公司擁有。

第二，物業業主獲賦予更多有關業主表決權的授權。先前，首次業主大會的業主表決權乃由地方政府經考慮建築面積、單位數目及其他因素決定。根據新《物業管理條例》，業主可自行分配表決權。

第三，該等修訂更改了業主大會的法定人數規定。先前，(i)業主大會必須有合共持有所有表決權過半數的業主出席，方符合法定人數規定；及(ii)於業主大會上作出的決定，必須獲佔過半數或三分之二（視乎事項性質而定）表決權的業主表決贊成，方可採

納。目前，(x)業主大會必須有合共佔有過半數的總建築面積的業主出席，方符合法定人數規定；及(y)於業主大會上作出的決定，僅在獲佔有過半數或三分之二總建築面積的業主且佔總人數過半數或三分之二的業主(視乎事項性質而定)表決贊成，方可採納。

第四，新《物業管理條例》訂明，業主須受業主大會及業主委員會所通過的決定所約束。然而，倘若業主大會或業主委員會作出的決定侵害業主的合法權益，新《物業管理條例》規定該受影響的業主可通過法院申請撤銷該決定。

### 中國的土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地所在地而定。在城鎮市區的所有土地均為國家所有，而在城鎮郊區的所有土地及所有農村土地均為集體所有，惟法律另有訂明者除外。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。雖然中國所有土地均為國家或集體所有，但亦允許私人、企業及其他機構持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

中國法律對土地所有權與土地使用權有明確區分。國家可向使用者出讓土地使用權，使其有權在特定期間內根據可能規定的其他條款及條件，獨家使用某地塊作指定用途。根據國務院於一九九零年五月十九日頒布的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「出讓和轉讓暫行條例」)，除非法律另有規定，否則所有國內及外資企業均獲准取得土地使用權。出讓土地使用權時，須支付出讓金。相關法規訂有土地使用權的最長出讓期限，該期限介乎40至70年，視乎土地的用途而定：

土地用途	最長使用期限(年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、衛生及體育	50
綜合及其他用途	50

土地使用權可透過四種方法出讓，即協議、招標、拍賣或掛牌。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒布《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘同一地塊只有一個意向用地者的，可採取協議方式出讓土地使用權，但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性土地使用權除外。

根據國土資源部頒布的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(由二零零二年七月一日起生效，並於二零零七年十一月一日修訂及更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，所有開發作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅物業的土地，必須透過招標、拍賣或掛牌出讓獲得。倘有兩名或以上買家有意購買，則作其他用途的土地亦須透過招標、拍賣或掛牌出讓獲得。

全國人民代表大會(「全國人大」)常務委員會於一九九四年七月頒布並於二零零七年八月修訂《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)。根據第38條規定，未依法登記取得權屬證書的房地產不得轉讓。

根據城市房地產法第39條，如以出讓方式取得土地使用權，必須先符合下列條件方可轉讓該土地使用權：

- (i) 已按照土地出讓合同悉數支付土地使用權出讓金，並必須已取得土地使用證；
- (ii) 必須根據土地出讓合同條款作出或進行投資或開發；
  - (a) 如投資或開發涉及房屋建設工程，必須作出或完成25%以上的投資或開發總額；及
  - (b) 如投資或開發涉及成片土地，則作工業或其他建設用途的土地的使用條件已獲確定。

## 終止

土地使用權會於土地出讓合同所列明的出讓期限屆滿或於國家收回該權利時終止。

國家一般不會於出讓期限屆滿前收回土地使用權。倘若基於特殊原因(例如公眾利益)而於期限屆滿前收回該使用權，則須考慮周邊情況以及使用者已享用土地使用權的年期而給予土地使用者恰當的賠償。

於期限屆滿時，國家可取得在該土地上所興建的有關房屋及其他附著物的土地使用權及所有權，而毋須給予賠償。土地使用者會根據相關法規辦理有關交還土地使用證的手續，並註銷該證書的登記。

土地使用者可申請重續土地使用權，倘申請獲批准，該土地使用者須重新訂立土地出讓合同、支付出讓金及辦理重續出讓的相關登記。

於二零零七年九月八日，國土資源部(「國土資源部」)頒布《關於加大閒置土地處置力度的通知》(「國土資源部通知」)。國土資源部通知促請各級土地部門加快處置閒置建設用地，並於二零零八年六月底前向國土資源部提交有關該土地狀況的報告。該通知亦規定，將須向閒置建設用地的所有人徵收費用，金額相等於其土地的土地出讓／劃撥價款的20%。最後，國土資源部通知強調必須強制執行現行法律，據此，如指定作建設用途土地自土地出讓合同所列的工程動工日期起計超過兩年處於閒置狀態，將會被沒收，而毋須給予賠償。就支付土地出讓金而言，國土資源部通知重申，於該等費用獲悉數支付前，不得發出土地使用證。同時，嚴禁按土地出讓金的局部繳納比例分期發出土地使用證。

於二零零九年十一月十八日，財政部(「財政部」)、國土資源部、中國人民銀行(「中國人民銀行」)聯同監察部及國家審計署聯合頒布《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，據此，土地出讓金將須於訂立土地出讓合同起計一年內全數支付，而首期付款不得少於土地出讓金的50%。當獲相關部門批准後，特定項目的土地出讓金可於兩年內全數支付。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒布《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，據此：

1. 嚴格控制大套型住房建設用地，以及嚴禁向別墅供地。
2. 保障性住房建設項目中配建的商服等經營性項目用地，應按市場價有償使用。
3. 倘商品房建設項目中配建保障性住房，必須在土地出讓合同中明確訂明保障性住房的建築總面積、分攤的土地面積、套數、套型建築面積、建成後由政府收回或收購的條件、保障性住房與商品住房同步建設等約束性條件。
4. 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%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。
5. 土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂土地出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納金額相當於出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過簽訂合同起計一年。土地出讓合同必須明確約定土地面積、用途、容積率、建築密度、套型面積及比例、定金、交地時間及方式、價款繳納時間及方式、開竣工時間及具體認定標準、違約責任處理。上述任何條款約定不完備的，不得簽訂合同，若違規簽訂合同，必須追究出讓人責任。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地，不得退還定金。若簽訂合同後未有繳納出讓價款，必須收回土地。
6. 從二零一零年四月一日起，市、縣國土資源管理部門須建立房地產用地開竣工申報制度。土地使用者須在建設工程開工及竣工時，向國土資源管理部門書面申報，各部門須對合同約定條款進行核驗。若未於在合同約定期限內開工或竣工，土地使用者須在期限屆滿前15日內，申報延期原由，市、縣國土

資源管理部門須按合同約定認真處理後，可通過增加出讓合同和劃撥決定書條款或簽訂補充協議，對申報內容進行約定監管。對於未有及時申報未能開工或未能竣工情況的土地使用者，須向社會公示，並限制其至少在一年內不得參加任何土地購置活動。

7. 保障性住房用地不得從事商業性房地產開發，若因城市規劃調整需要改變，須由政府收回，另選地塊供應。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部與住房和城鄉建設部(「住建部」)聯合頒布《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，當中規定：

1. 對已供應的各類保障性住房用地，不得改變土地性質及土地用途、不得提高建設標準以及不得增加套型面積。對改變上述任何內容的保障性住房建設項目，若上述限制屬擅自更改，有關主管部門不得辦理任何其他相關手續(或申請)。如物業已作為商品住房銷售，則須依法沒收違法收入並處以罰款；
2. 土地出讓後，任何實體或個人無權擅自更改規劃或建設條件。如因非商業理由更改土地出讓，必須遵循《城鄉規劃法》規定的正式申請程序。倘若由發展企業(擬提出申請或)提出申請調整土地出讓的規劃及建設條件但未能按時施工，必須收回土地使用權，重新按招標、拍賣或掛牌方式出讓土地；
3. 必須嚴格審查土地競買人的資格。國土資源主管部門規定，參加招拍掛出讓土地的競買人須提供以下文件：—
  - (i) 有效的身分證明文件；
  - (ii) 繳納競買(投標)保證金；

- (iii) 保證競買(投標)保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸及募集資金的承諾函；及
  - (iv) 商業金融機構的資信證明；
4. 根據國務院於二零一零年四月十七日頒布的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，若發現並核實競買人存在下列違法及違規的行為，在結案及執行問題查處整改前，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：
- (1) 利用偽造文件騙取用地及非法轉售土地牟利等罪行；
  - (2) 非法轉讓土地使用權等違法活動；
  - (3) 因公司本身的原因造成土地閒置超過一年；
  - (4) 開發建設企業違反土地出讓合同約定的條件開發用土地；
5. 嚴格管理劃撥決定書及土地出讓合同。如屬各類住房建設項目，劃撥決定書及土地出讓合同須約定建設工程必須自土地交付之日起計一年內開工，自建設工程開工之日起計三年內竣工。綜合用地的，必須在合同中明確約定規劃、建設及各相關條件。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒布《國土資源部關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，據此：

- 1. 未完成二零一零年保障性住房建設用地供應任務，保障性住房、棚戶區改造住房、中小套型普通商品住房用地供應總量未達到住房用地供應總量70%的市縣，二零一零年底前不得出讓大戶高檔普通商品住宅用地；

2. 對招標、拍賣或掛牌出讓中購買價超過基本價1.5倍、成交總價或單價創歷史新高的地塊，地方國土資源主管部門要在成交確認書簽訂或中標通知書發出後兩個工作日內，填寫表格並分別上報國土資源部和上級國土資源主管部門；
3. 競買人及其控股股東存在下列違法違規行為的，不得通過競買資格審查：(i) 偽造公文騙取用地和非法倒賣土地；(ii) 非法轉讓土地使用權；(iii) 因公司自身原因造成土地閒置一年以上；及(iv) 違反出讓合同約定條件開發土地；及
4. 嚴禁保障性住房用地改變用地性質。保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權，由國土資源主管部門重新招拍掛出讓。堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，地方國土資源主管部門應當按照批准調整時的地價核定應補繳的土地出讓價款。

國土資源部於二零一一年二月五日頒布的《關於切實做好二零一一年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》指出，(1) 市縣國土資源行政主管部門在供應商品住房用地前，要按照年度價格控制目標，以及擬供宗地所在區域的房價地價水平，合理確定出讓有關土地使用權底價的控制區間；(2) 各地要嚴格執行商品住房用地單宗出讓面積規定，不得將兩宗以上地塊捆綁出讓，不得出讓未進行拆遷及不符合基本開發要求的舊城區土地，不得出讓容積率小於1的住宅用地；對轉讓土地及合同約定的土地開發項目時，房地產開發商建設投資未達到25%的(不含土地價款)，不得辦理相關土地手續。

### 轉讓房地產

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月七日頒布並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產所有人可通過出售、贈與或其他方式將房地產合法轉讓予他人或法人。於房屋轉讓時，房屋所有權及該房屋所處地點的土地使用權亦同時予以轉讓。轉讓的當事人應簽訂書面房地產轉讓合同，並於轉讓和同簽訂後90日內向對該房地產所在地有管轄權的房地產管理部門進行轉讓登記。

倘若土地使用權最初以出讓方式取得，該房產物業僅可在符合下列條件予以轉讓：

1. 按照土地出讓合同約定已經悉數支付土地使用權的土地出讓金，並已取得土地使用證；
2. 已按照土地使用權出讓合同約定進行開發；如屬房屋建設工程，已完成的開發應達投資總額的25%以上，或如屬成片開發土地的項目，則已依照規劃展開建設工程，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施或公用設施的建設，並已完成場地平整，達到工業用地或者其建設用地條件。

倘若土地使用權最初以出讓方式取得，於房地產轉讓後，土地使用權的期限應為土地使用權出讓合同所訂原有期限於扣除前土地使用者的使用時間後的剩餘期間。倘若受讓人有意更改原土地使用權出讓合同所訂的土地用途，必先取得原出讓人及有關市、縣地方政府轄下規劃管理部門的同意，並須簽訂土地使用權出讓合同的修訂協議或新土地使用權出讓合同，藉此(其中包括)相應調整土地出讓金。

若最初以劃撥方式取得土地使用權，房地產轉讓須按照國務院的規定，報有批准權的人民政府審批。若有批准權的人民政府准予轉讓，除非有關條文規定毋須辦理轉讓手續，否則受讓人須辦理土地使用權轉讓手續，並依照有關條文繳納轉讓價款。

### 房地產的抵押

根據城市房地產法及建設部於一九九七年五月九日頒布並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權作出抵押，該房屋所在地塊的土地使用權必須同時予以抵押。抵押人與承押人必須簽訂書面抵押合同。國家亦已實施房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人須於房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同將於抵押登記當日生效。所抵押的房地產如已依法取得房屋所有權證，登記部門須在原房地所有權證上作「他項權利」記載，並向承押人發出房屋他項權證。如以預售商品房或在建工程作抵押，登記部門須在抵押合同上作詳細記載。如房地產的建設工程在抵押期內竣工，訂約方須在領取房地產權屬證書後重新辦理房地產抵押登記。

根據建設部於二零一零年十二月一日頒布的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃訂約方須訂立書面租賃合同，並辦理租賃合同備案登記手續。

### 拆卸、興建及竣工

#### 拆卸

根據國務院於二零零一年六月十三日頒布的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人於取得建設項目批准文件、建設用地規劃許可證及國有土地使用權批准文件、拆遷計劃，以及辦理存款業務的金融機構出具的拆遷安置補償資金證明後，可向房地產所在地的市、縣人民政府(即有關市、區域或縣的國有土地資源及房屋管理局)申請房屋拆遷許可證。房地產管理部門於給予批准及發出房屋拆遷許可證後，須向拆卸地區的住戶發出拆遷通知。拆遷人須在房屋拆遷許可證中所列明的拆遷範圍及期限內實施拆遷。如拆遷人

未能於許可期限內完成拆遷工作，其須於房屋拆遷許可證屆滿前15日內向負責處理拆遷的原審批部門提出延期申請。

隨著《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「該條例」）於二零一一年一月二十一日生效，《城市房屋拆遷管理條例》遭廢止。該條例（由國務院頒布並於二零一一年一月二十一日起生效）規定，倘建於國有土地上的房屋被徵收，則業主有權得到公允的補償。該等房屋被徵收的業主與負責房屋徵收事宜的有關中國政府部門會就補償方式、補償金額、支付條款及其他有關事宜訂立補償協議。倘未能於限定時間內達成補償協議，則市政府或縣政府或會根據負責房屋徵收事宜的中國有關政府部門的申請，就補償作出行政決定，並於徵地區域發佈政府公告。彌償應於拆遷前作出。企業或個人不得採取暴力、威脅或其他不法途徑迫使房屋被徵收的業主遷離。房地產開發商不得參與拆遷安排。

### 興建

根據建設部於一九九二年十二月頒布的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方（即房地產發展商）應持土地使用權出讓合同依法向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證，據此房地產發展商獲准對開發用地作出規劃。

房地產發展商於取得建設用地規劃許可證後，須根據規劃及設計規定組織安排必要的調查、規劃及設計工作。在房地產發展項目的規劃及設計建議方面，必須遵從全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒布的《中華人民共和國城鄉規劃法》所規定的相關報告及審批程序，以及城市規劃的地方條文規定。房地產發展商必須向城市規劃部門取得建設工程規劃許可證。

倘房地產發展商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤已準備展開建設工程、現有房屋的拆遷進度符合相關規定，且已備有建設資金，則房地產發展商

須根據由建設部於一九九九年十月頒布及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級以上地方人民政府轄下的建設部門申請建築工程施工許可證。

根據建設部於二零零一年六月頒布的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標管理辦法」）的規定，應組建評標委員會，負責評估項目建設工程的招標投標。本集團根據招標投標管理辦法組建的評標委員會將由本公司代表以及本集團從建設管理部門核定的名單中選定的有關專家組成。評標委員會的成員人數須為單數，並至少由五名成員組成，而有關專家的人數應佔總成員人數不少於三分之二。根據招標投標管理辦法，倘若單一建設合同的估算價為人民幣2,000,000元或以上，或項目總投資為人民幣30,000,000元或以上，發展商須進行招標，以發判工程合同。本集團會根據評標委員會提交的書面招標報告釐訂招標條件。招標過後，本集團（透過一附屬公司）及中標者須根據標書的條款簽訂書面合同。該等合同一般會載有建設工程的質量及時限的擔保。在一般情況下，該等建設工程合同會規定本集團須按照約定的建設工程完工階段向建設公司支付進度款項。

#### 竣工

根據《開發條例》以及建設部於二零零零年四月頒布並經住建部於二零零九年十月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，工程竣工驗收工作由房地產開發商負責組織實施。工程質量監督機構須對工程竣工驗收進行監督。房地產發展項目僅可在通過必要的竣工驗收後交付予買家，概不得於所須竣工驗收進行期間或尚未通過該竣工驗收前進行交付。就住宅房屋或其他綜合項目而言，於整個項目竣工後必須進行全面的竣工驗收，若該項目屬分階段開發，則可在各完工階段進行竣工驗收。房地產發展商應自通過竣工驗收起計15日內提交項目竣工驗收記錄。

根據城市房地產法，物業的所有權應與有關的土地使用權同時轉讓。倘若買方取得物業所有權證書，房地產發展企業則不再擁有相關土地使用權。

### 預售及銷售

商品房指待售房屋，包括住宅及商用物業。根據建設部於二零零一年四月頒布的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括現售及預售。商品房僅可在符合現售的先決條件後進行現售。商品房推出現售前，房地產發展商須向房地產開發部門提交房地產開發項目手冊，以及其他證實符合現售先決條件的證明文件，以供其備案。

所有商品房的預售必須根據建設部於二零零四年七月頒布的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）及《開發條例》進行。預售管理辦法規定，商品房預售必須遵循若干程序。根據《開發條例》及預售管理辦法，商品房推出預售前須取得許可證。若發展商有意於竣工前銷售商品房，須向相關市或縣房地產開發部門辦理所須的預售登記，取得商品房預售許可證（「預售許可證」）。商品房於落成前須符合下列條件，方可進行銷售：1)已悉數支付出讓土地使用權所涉及的土地出讓金，並已取得土地使用證；2)已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及3)按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期。

根據預售管理辦法及城市房地產法，商品房預售所得款項僅可以撥付相關項目的房地產開發成本。

於二零一零年四月十三日，住建部頒布《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

1. 就未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向買家收取定金或預定款等性質的費用，亦不得從事任何銷售展覽。就已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或從事任何虛假交易。
2. 預售許可所設定的最小規模不得小於棟，不得分層、分單元辦理預售許可。
3. 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並予以公開。
4. 銷售商品房嚴格採用實名制度。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的時限內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售。
5. 交付和使用商品房的條件包括：建設工程已竣工並經驗收合格以及在地方主管部門備案；已建有配套基礎設施及公設施，滿足使用規定；北方地區住宅分戶熱計量裝置安裝符合設計要求；住宅品質保證書及住宅使用說明書制度已落實；商品住房品質責任承擔主體已明確及前期物業管理已落實。房地產開發企業在商品住房交付使用時，須向買方出示上述相關證明資料。

於二零一零年十一月四日，住建部及外匯管理局聯合頒布《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定，除法律及法規另有訂明外，外籍個人只可購買一套用於自住的住房。在國內設有分支或代表機構的境外機構只可在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

發改委於二零一一年三月十六日頒佈自二零一一年五月一日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》（「該規定」），該規定訂明房地產開發企業及中介機構（統稱「賣方及代理」）須於新建商品房銷售時公佈及標明商品房的價格及與其密切相關因素以及定價標準。該規定訂明賣方及代理就每套商品房僅可標示一個價格。至於已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公佈獲准出售的所有房屋及每套房屋的價格。賣方及代理不得按高於標價的價格出售房屋，亦不得收取未有訂明的費用。與此同時，中介機構出售二手商品房時亦須參考該規定。倘賣方及代理未有標明價格或公佈其收費，或透過標價或定價手段進行欺詐，縣級或以上地方監管當局將有權因應情況懲處賣方及代理。

江西省發展和改革委員會於二零一一年五月六日頒佈《江西省〈商品房銷售明碼標價規定〉實施細則》（「細則」），其中訂明商品房銷售明碼標價的其他規定。細則將於二零一一年六月一日起生效。

#### 房屋保養及維修

根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒布的《中華人民共和國建築法》、建設部於二零零一年四月頒布的《商品房銷售管理辦法》、建設部於一九九八年五月十二日頒布的《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》及國務院於二零零零年一月三十日頒布的《建設工程質量管理條例》，當房地產發展商交付新落成住宅時，應提供住宅使用說明書及住宅質量保證書。住宅質量保證書是法律文件，當中規

定房地產發展商應就已售出的住房承擔保養及維修責任，同時可訂立商品房購買合同補充協議。經作出一切合理查詢後本集團董事深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，並無根據上文所載保養及維修責任而對本集團作出的索償。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒布的《房屋建築工程質量保修辦法》及其他法律及法規，在正常使用下，建築工程不同部分的最低保修期如下：

- (1) 就地基基礎及主體結構工程而言，為項目設計文件所訂明的合理使用期限；
- (2) 就屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間及外牆面的防滲漏處理而言，為五年；
- (3) 就供熱與供冷系統而言，為兩個採暖期／供冷期；
- (4) 就電氣管線、給排水管道、設備安裝而言，為兩年；
- (5) 就裝修工程而言，為兩年。

至於其他部分的保修期限可由訂約方酌情決定。

#### 房地產開發貸款

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零零四年九月出台的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行不可向未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目以任何形式提供任何貸款。根據國務院於二零零四年四月頒布的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目的資本金比例已由20%提升至35%。因此，若任何房地產發展商申請房地產開發貸款，須備有至少35%所需開發資金，而商業銀行在考慮房地產開發貸款申請時，應謹守嚴謹的貸款制度。

除上述者外，根據建設部聯同其他五個部門及委員會於二零零六年七月十一日出台的新法規《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，在中國從事房地產開發或經營房地產業務的境外投資者，將須在中國設立外資房地產企業，如其投資總額達10,000,000美元或以上，註冊資本不得少於其總投資額的50%，而倘若該企業的註冊資本未獲全數繳納或未取得土地使用證，或其項目開發資金未達到總項目投資的35%，則不可辦理國內及境外貸款。有關新法規的其他詳情，請參閱本附錄「關於規範房地產市場外商投資准入及管理的新法規」一節。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒布的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目的最低資本金比例為20%，而其他類型房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

### 保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制要求房地產發展商為其房地產發展項目投購保險。然而，倘中國商業銀行擬向房地產發展商發放開發貸款，該商業銀行可要求該房地產發展商投購保險。根據中國銀行於一九九八年五月二十一日發布的《中國銀行關於印發兩個房地產貸款管理辦法的通知》，開發貸款借款人須在簽訂貸款協議前，按貸款人要求向保險公司購買指定保險。

### 關於銀行發放住房開發貸款及個人購房貸款的限制

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒布的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款，必須符合下列要求：

1. 銀行僅可向具備適當開發資產及較佳信貸評級的房地產開發企業發放住房開發貸款。該等貸款須給予具優厚市場潛力的住房項目。項目本身必須已獲發土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

2. 就發放個人住房抵押貸款而言，貸款額與抵押品的實際價值之間的比例（「抵借比」）不得超過80%。倘若個人申請置業貸款購買預售物業，上述物業必須滿足多層住宅「主體結構封頂」及高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
3. 就發放個人商業用房貸款而言，商業用房貸款申請的抵借比不得超過60%，貸款期最長為10年，目標商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月發出的《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業住房貸款必須符合下列要求：

1. 房地產開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。對商品房空置量大及負債率高的房地產開發企業，必須嚴格審批其新增房地產開發貸款並予以重點監控。
2. 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
3. 商業銀行只可對購買主體結構已封頂住房屋的个人發放個人住房貸款。倘借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房，其首付款比例須維持於20%；若借款人就額外購買的住房提出貸款申請，則須提高首付款的百分比。
4. 倘借款人申請個人商業用房貸款，則抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，該商業用房為正式竣工驗收的房屋。

根據國務院於二零零三年八月發出的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，政府會實施一系列涉及控制物業市場的措施，當中包括（但不限於）加強經濟適用住房的建設及管理、增加普通商品住房的供應及控制高檔商品房建設。除此以外，政府亦會實施一系列有關發放住房開發貸款的措施，當中包括（但不限於）加大貸款發放力度、

完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預期該通知將促進物業市場的持續增長，從而對中國物業市場的長遠發展帶來正面影響。

中國人民銀行及中國銀監會分別於二零零七年九月二十七日及二零零七年十二月五日聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》及《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(「該等通知」)。該等通知就其標題所述的標的事項訂立規定，藉此加強下列各項的貸款管理：(i)房地產開發；(ii)土地儲備；(iii)住房消費；及(iv)購買商業用房，連同房地產信用管理的信用查詢、房地產貸款監察、風險管理等。

根據該等通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例未能達到35%的項目，或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目；(ii)經國土資源部門及建設部門調查核實具有囤積土地及囤積房源行為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置超過三年的商品房作為貸款的抵押品，亦不可向房地產開發企業發放任何貸款作為土地出讓金。

於二零一一年三月八日，中國銀監會辦公廳頒佈《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，據此：

- 1、 銀行業金融機構已與借款人簽訂不可撤銷的書面合同，且該合同已發生法律效力的，必須按照合同約定及時發放個人住房貸款。
- 2、 銀行業金融機構已受理並同意借款人的貸款申請，且在個人住房貸款合同面簽過程中，借款人已單方在貸款合同上簽字的，銀行業金融機構在確認貸款合同沒有法律瑕疵、收益能夠覆蓋風險、符合貸款條件的前提下，原則上應繼續簽訂合同並按合同約定執行。
- 3、 在二零一一年1號文件印發前受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格按照《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，並根據風險狀況合理確定首付比例、貸款利率等。

- 4、 二零一一年1號文件印發後受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定，積極配合有關部門嚴格執行當地政府的限購政策並做好溝通解釋工作。

### 個人住房消費貸款

商業銀行只可向購買主體結構已封頂的商品房的個人發放住房貸款。倘若個人購買作自住用途的首套商品房(i)建築面積在90平方米以下，則首付款比例(「首付比例」)不得低於20% (包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，則首付比例不得低於30%。倘若個人及其家人(包括丈夫或妻子及其未成年子女)已利用貸款購買商品房，並繼續購買第二套(包含此套)或以上商品房，則首付比例不得低於40%，而貸款利率不得低於中國人民銀行所公布的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例及利率須隨購買套數增加而大幅倍增，增加的百分比須由商業銀行根據貸款風險管理原則自行酌情釐定。然而，個人借款人償還住房貸款的每月支出不得高於其每月入息的50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已符合竣工驗收程序規定的房屋。此類購房的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於中國人民銀行所公布的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限及利率則由商業銀行根據貸款風險管理原則自行酌情釐定。倘若貸款申請以「商住兩用房」的名義提出，則首付比例不得低於45%，貸款期限及利率按照商業用房貸款管理的相關法規處理。

根據中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒布並自二零零八年十月二十七日起生效的《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，商業性個人住房貸款利率的下限削減至相關貸款基準利率的70%，而首付款最低金額比例調整為購買價的20%。就首次購買普通自住房或改善型普通自住房的貸款申請，金融機構可在貸款

利率及首付款比例上給予優惠條款。對非自住房、非普通住房的貸款申請，金融機構須適當提高申請要求。有關借款人的住房貸款每月還款額不得高於其每月入息50%的規定保持不變。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。商業銀行須按照信貸原則及監管規定，(i)加強對建設低中價位的中小型普通商品房的信貸支持，尤其是在建項目；及(ii)向合資格及信譽良好的房地產開發企業所進行的併購或重組項目提供財務支持及相關融資服務。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當中規定：

1. 必須嚴格二套住房購房貸款管理，並對已利用貸款購買一套(或以上)住房並申請購買第二套(或以上)住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價；
2. 必須嚴格執行房地產項目資本金要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發企業或開發項目發放貸款；
3. 必須結合當地實際情況，合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

根據住建部、中國人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒布的《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，商業性個人住房貸款中居民家庭住房套數，須依據擬購房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)成員名下實際擁有的成套住房數量釐定。

如發生以下其中一個情況，貸款人須對借款人執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策：

- (i) 借款人首次申請購房貸款，如在擬購房所在地房屋登記資訊系統(包含預售合同登記備案系統，下同)中其家庭已登記有一套(或以上)成套住房；
- (ii) 借款人曾利用貸款購買一套(或以上)住房，而再申請貸款購買住房；
- (iii) 貸款人通過查詢徵信記錄、面測、面談(必要時居訪)等形式的盡責調查，確信借款人家庭已有一套(或以上)住房。

倘非本地居民於申請住房貸款時能提供一年以上的地方納稅證明或社保繳費證明，貸款人須根據本通知第三條執行差別化住房信貸政策。倘若非本地居民未能提供一年以上的地方納稅證明或社保繳費證明，貸款人須執行第二套(或以上)差別化住房信貸政策；商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況及地方政府有關政策規定，對其暫停發放住房貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此：

1. 各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；並對不能提供一年以上地方納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款；
2. 如利用貸款購買商品住房，首付款比例須調整至30%及以上；對利用貸款購買第二套住房的家庭，嚴格執行首付款比例不低於50%、貸款利率不低於基準利率1.1倍的規定；
3. 各商業銀行須加強對消費性貸款的管理，禁止用於購買住房；

4. 對有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款及延長貸款期。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，據此：

1. 嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房；
2. 如使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，而套型建築面積在90平方米或以下，貸款首付款比例不得低於20%；如套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；
3. 就使用住房公積金個人住房貸款購買第二套住房而言，首付款比例不得低於50%，而貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍；
4. 停止向購買第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

### 環境保護

監管中國房地產開發環保要求的法律及法規包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規並取決於項目對環境的影響，開發商必須提交一份環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，經相關環保部門批准後方可建設房地產開發項目。此外，房地產開發項目竣工後，相關環保部門亦會於物業交付買方前視察物業以確保符合適用之環保標準及法規。

## II 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，當中要求採取措施，抑制住房價格過快上漲以及促進促進房地產市場健康發展。建設部、發改委、財政部、住建部、中國人民銀行、國家稅務總局（「稅務總局」）及中國銀監會於二零零五年四月三十日發出的《關於做好穩定住房價格工作的意見》規定：

1. 倘若住房價格上漲過快，而中低價位普通商品住房及經濟適用住房的供應不足，則住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主。低密度、高檔住房的建設必須受到嚴格控制。就中低價位普通商品住房建設項目而言，在供應土地前，城市規劃主管部門須依據控制性詳細規劃列明建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，而房地產部門則須聯同其他有關部門列明住房銷售價位、套型及面積等控制性要求。該等條件及要求將作為土地出讓的先決條件，以確保中低價位、中小套型住房的有效供應。地方政府必須加強房地產開發項目規劃許可的監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目，必須撤銷。
2. 若居住用地及住房價格上漲過快，應適當提高居住用地在土地供應中的比例，並應著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地的供應量。別墅類用地須繼續停止供應，並嚴格控制高檔住房用地供應。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，當中載有「必須遵守」的規定，而該等規定將對中國住房開發公司及住房買家造成影響。該法規規定：

1. 自二零零六年六月一日起，凡新審批及新開工的商品住房，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到建設總面積的至少70%。若直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例，相關開發商必須報建設部批准。就已

取得批准但未取得建築工程施工許可證的項目而言，倘套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重低於上述比重，發展商應調整該比重，以遵從新規定。

2. 從二零零六年六月一日起，如買方於購房起計五年內將住房轉讓，則將按其取得的售房收入徵收營業稅；如個人自購房起計五年後將普通住房轉讓，則免徵營業稅；以及如個人自購房起計五年後轉讓非普通住房，則將按其住房銷售收入與原購買價之間的差額徵收營業稅。
3. 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例至少達住房總購買價格的30%。如個人購買自住住房的套型建築面積少於90平方米，首付款必須至少達住房總購買價格的20%。
4. 空置三年以上的住房不得加設任何抵押。
5. 閒置超過一年的土地將收取較高土地閒置費用，而閒置超過兩年的土地將被沒收土地使用權。

於二零零八年十二月二十九日，財政部及稅務總局聯合發出《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，若將購買不足兩年的非普通住房出售，則須按全額售價徵收營業稅；若將購買達兩年或超過兩年的非普通住房或購買不足兩年的普通住房轉讓，則須按其銷售收入與原購房的價款之間的差額徵收營業稅；若將自購買日期起計達兩年或超過兩年的普通住房轉讓，則可免徵營業稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部與稅務總局聯合頒布《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零一零年一月一日起，物業轉售的禁售期已回復至原有的五年。目前，若於購買後五年內出售住房，將徵收5.5%的營業稅。

根據財政部與稅務總局於二零一零年三月九日頒布的《關於首次購買普通住房有關契稅政策的通知》，若兩個或以上個人共同購買90平方米或以下的普通住房，而當中至少一人已有購房記錄，首次購買普通住房的契稅優惠政策不適用於該套房產的共同購買人。

於二零一零年四月十七日，國務院頒布《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此：

1. 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米或以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，貸款的首付款比例不得低於30%；對利用貸款購買第二套住房的家庭，貸款的首付款比例不得低於50%，而貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套(或以上)住房的家庭，貸款的首付款比例及貸款利率應大幅度提高，具體情況由商業銀行根據風險管理原則自主確定；
2. 在商品住房價格過高或上漲過快或供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套或以上住房的住房貸款；以及對未能提供一年以上地方納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數；
3. 如企業違反法律或法規，限制其購置新土地；嚴禁主營業務非房地產業務的國有及國有控股企業參與商業性土地開發及房地產經營業務；對囤積土地及參與炒地的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款；及
4. 已取得預售許可或已辦理現房銷售備案程序的房地產開發項目，必須在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價進行銷售。

於二零一零年九月三十日，住建部、國土資源部及監察部聯合頒布《關於進一步貫徹落實國發[2010]10號文件的通知》，據此：

1. 房價過高、上漲過快、供應緊張的城市，當地有關部門要在一定時間內限定居民家庭購房套數；
2. 加快推進房產稅改革試點工作，並逐步擴大到全國；及

3. 對房地產開發企業的(i)土地閒置；(ii)改變土地用途；(iii)拖延開竣工時間；(iv)捂盤惜售等違法違規行為，要暫停其發行股票、債券和新購置土地。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒布《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(「二零一一年一號通知」)，據此：

1. 二零一一年，全國建設保障性住房和棚戶區改造住房1,000萬套，增加公共租賃住房供應；
2. 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，適用的貸款利率不低於中國人民銀行公佈的基準貸款利率的1.1倍；
3. 對已供房地產用地，超過兩年沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設的，政府必須及時收回土地使用權，並處以土地出讓金20%以下罰款；
4. 已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭及能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及
5. 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭及無法提供一定年限當地納稅證明或社保繳費證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在有關行政區域內向其售房。

同時，二零一一年一號通知亦規定地方政府要根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，合理確定有關地區年度新建住房價格控制目標，並於本年一季度向社會公佈。截至目前，南昌、撫州、宜春及樂平已公佈二零一一年度新建住房價格控制目標並規定新建住房價格上升幅度不得超過各地人均可支配收入增長幅度。南昌則規定價格上升幅度較上年價格升幅不得超過10%。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局共同頒布《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自二零一一年一月二十八日起：

1. 個人將購買不足五年的住房對外轉讓的，按全額基準徵收營業稅；
2. 個人將購買五年或以上的非普通住房對外轉讓的，按淨額基準徵收營業稅；及
3. 個人將購買五年或以上的普通住房對外轉讓的，免徵營業稅。

於二零一一年一月二十日，南昌市人民政府辦公廳頒布《關於我市進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見》，據此，該市暫時實行限定居民家庭購房套數的政策。自二零一一年二月一日起，該市戶籍及非戶籍居民家庭(包括購房人、配偶及未成年子女，下同)在該市東湖區、西湖區、青雲譜區、青山湖區及紅谷灘新區範圍內，只能新購一套商品住房。

於二零一一年二月二十日，南昌市人民政府頒布《南昌市貫徹落實〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知〉的意見》，據此：

1. 各商業銀行對居民家庭貸款購買第二套住房的，其首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；
2. 在該市市區暫時實行限定居民家庭購房套數政策，對已擁有一套住房的該市戶籍居民家庭(包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)、能夠提供在該市滿一年以上納稅證明或一年以上社會保險繳納證明的非戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁有兩套及以上住房的該市戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非戶籍居民家庭及無法提供在該市滿一年納稅證明或社保繳費證明的非戶籍居民家庭，暫停在該市購房；及

3. 參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明。對擅自改變保障性住房用地性質的，要堅決糾正和嚴肅查處。對已供房地產用地，超過兩年沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款。要依法查處非法轉讓土地使用權的行為，對房地產開發建設投資達不到25%以上的(不含土地價款)，不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目。

### III 適用於房地產發展商的主要稅項

#### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月頒布並於二零零八年十一月修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，轉讓不動產、房屋及其他土地附著物的稅率為5%。

#### 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「該暫行條例」)，以及於一九九五年一月二十七日頒布及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「該條例實施細則」)，納稅人因轉讓物業而賺取的任何增值額須繳納土地增值稅。土地增值稅按照四級超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，適用稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但少於100%的部分，適用稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但少於200%的部分，適用稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，適用稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房屋及配套設施的成本及費用，或舊房屋及建築物的估價；

- 有關轉讓物業的應繳稅項；及
- 財政部列明的其他扣稅項目。

根據該暫行條例、該條例實施細則及財政部就其於一九九五年一月二十七日公布的《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》，在下列任何一個情況下可免徵土地增值稅：

- (1) 若納稅人興建普通標準住宅(即按所在地一般民用住宅標準所興建的居住用住宅；高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅類別)出售，而增值額未超過扣除項目金額的20%；
- (2) 國家因建設需要而依法徵用及收回的房地產；
- (3) 因工作調動或生活水平改善，於取得稅務部門的批准後，個人轉讓居住滿五年或以上的自用住房；
- (4) 於一九九四年一月一日前已簽訂房地產轉讓，而不論物業轉讓的時間；或
- (5) 於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同或項目建議已立項，並已按協定的條件注入資金進行開發，若於自一九九四年一月一日起計五年內首次轉讓該等物業，可免徵土地增值稅。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、開發期較長的房地產項目，其物業在五年免稅期以後首次轉讓，並經所在地財務及稅務部門審核，以及財政部及稅務總局批准，其免稅期限可予適當延長。

於一九九九年十二月二十四日，財政部及稅務總局發出《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，據此上文第(5)段所述的土地增值稅豁免期延長至二零零零年年底。

稅務總局亦於二零零二年七月十月發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務部門(i)修訂土地增值稅的徵收管理制度及操作規程；(ii)建立健全土地增值稅的納稅報稅制度；及(iii)修訂預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目建議已立項並已按規定投入資金進行開發，有關其物業自一九九四年一月一日起五年內首次轉讓的免徵土地增值稅政策已到期，並應按規定恢復徵稅。

根據稅務總局及國家土地管理局於一九九六年一月十日聯合頒布的《關於土地增值稅若干徵管問題的通知》及稅務總局及建設部於一九九六年四月頒布的《關於土地增值稅徵收管理有關問題的通知》，全國各地的地方稅務部門應根據相關法規及上述兩項通知設立土地增值稅的完整徵收管理制度。

於二零零六年十二月二十八日，稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(「該通知」)，當中進一步規管清算土地增值稅的程序及條件，並訂明土地增值稅按照個別項目進行清算，或對於分期開發的開發項目，則分期清算。該通知亦訂明，普通標準住房及非普通住房的土地增值稅應分別計算。

該通知規定，在下列情況下，房地產開發企業須進行土地增值稅清算：

- (i) 房地產項目的建設已竣工並完成銷售；
- (ii) 轉讓未竣工的房地產項目且其土地增值稅仍未清算；及
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

此外，中國相關稅務部門可於下列情況下要求房地產開發企業清算土地增值稅：

- (i) 已通過竣工驗收的房地產項目，其已轉讓建築面積超過合計可售建築面積的85%，或該比例雖少於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或保留自用；

- (ii) 房地產開發企業已取得並持有預售許可證三年，但仍未完成房地產項目的銷售；
- (iii) 房地產開發企業於辦理土地增值稅清算前申請註銷稅務登記；及
- (iv) 相關省級稅務部門所規定的任何其他情況。

若房地產開發企業將其物業用於職工福利、獎勵、投資及分配予股東等，導致物業所有權轉移，則須因此繳納土地增值稅。然而，若房地產開發企業保留部分物業自用、出租或作其他商業用途，而物業所有權維持不變，則毋須繳納土地增值稅。

倘若房地產開發企業於清算土地增值稅後轉讓其物業，其亦須因此申報及繳納土地增值稅。

於二零一零年五月二十五日，稅務總局頒布《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，當中規定：

- (i) 發揮土地增值稅在預徵階段的調節作用，各地稅務部門須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%。各地須根據不同類型房地產釐定適當的預徵率（地區的劃分按照國務院有關文件的規定執行）。
- (ii) 為了規範核定工作，核定徵收率原則上不得低於5%，各省級稅務部門須結合當地實際情況，區分不同房地產類型制訂核定徵收率。

### 契稅

根據國務院於一九九七年七月頒布的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國地盤或房屋業權的承讓人（無論是個人或其他實體）須繳納契稅，契稅率介乎3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可在前述幅度內釐定其實際稅率，並向財政部及稅務總局備案。

於二零一零年九月二十九日，財政部、稅務總局及住建部聯合發出《關於調整房地產交易環節契稅、個人所得稅優惠政策的通知》，據此：

1. 若個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)唯一住房，則可減半徵收契稅。若個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，則可減按1%稅率徵收契稅；
2. 若個人購買的普通住房不符合上述規定，不得享受上述優惠政策；
3. 對出售自有住房並在一年內重新購房的納稅人不得減免個人所得稅。

### 土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒布的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日發出的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，土地使用稅不適用於外商投資企業及外國企業在華機構的用地。於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，規定由二零零七年一月一日起向所有在中國使用土地的外商投資企業及外國企業徵收土地使用稅，並須調高每年土地使用稅的稅率，但調整須在下列幅度之內：

大城市	:	每平方人民幣1.5元至每平方人民幣30.0元
中型城市	:	每平方人民幣1.2元至每平方人民幣24.0元
小城市	:	每平方人民幣0.9元至每平方人民幣18.0元
縣鎮	:	每平方人民幣0.6元至每平方人民幣12.0元

省政府須在上述條件下釐定適用稅率。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅須依照房屋原值扣減10%至30%後的餘值計算繳納，稅率為1.2%；若為租賃房屋，則按租金所得款項的12%徵收。該房產稅適用於中國居民企業。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒布的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，印花稅按所有房屋轉讓文據(包括與物業所有權轉讓相關的文件)所載的金額徵收，稅率為0.05%；權利、許可證照(包括房屋產權證及土地使用證)，按逐項文件徵收印花稅，每項的年度稅率為人民幣5元。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論是個人或其他實體)，均須繳納城市建設維護稅。若納稅人的居住地為市區，稅率為7%。若納稅人的居住地為縣鎮，稅率為5%，以及若納稅人的居住地並非市區或縣鎮，稅率為1%。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒布的《徵收教育費附加的暫行規定》(最近經國務院於二零零五年八月修訂)，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論是個人或其他實體)須繳納教育費附加，除非該負有責任的納稅人須根據於一九八四年十二月十三日頒布的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業附加費，則作別論。教育費附加按納稅人於二零零五年十月一日前所繳納產品稅、增值稅及營業稅的實際金額計算，稅率為2%。於二零零五年十月一日後，教育費附加須按納稅所繳納產品稅、增值稅及營業稅的實際金額計算，稅率為3%。

於二零一零年十月十八日，國務院頒布《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，據此，自二零一零年十二月一日起，向內資企業、外商投

資企業及個人施行的城市維護建設稅及教育費附加制度將予統一。外商投資企業、外國企業及外籍個人亦須繳納城市維護建設稅及教育費附加。

### 固定資產投資方向調節稅

根據國務院於一九九一年四月頒布的《中華人民共和國固定資產投資方向調節稅暫行條例》，一般民用住宅(包括商品房住宅)的稅率為5%；而別墅式住宅的稅率為30%。

### 企業所得稅

根據國務院於一九九三年十二月頒布的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，國有企業、集體企業、私營企業、聯營企業、股份制企業及其他位於中國境內並有生產及管理收入或其他收入的組織，均屬企業所得稅的納稅人。企業所得稅稅率為33%。

根據稅務總局頒布並於二零零零年一月實施的《核定徵收企業所得稅暫行辦法》，在下列情況下須按推定收入徵收企業所得稅：1)依照稅收法律法規規定可不必設置賬簿或按照稅收法律法規規定應設置但未設置賬簿；2)只能準確核算收入總額，或收入總額能夠查實，但其成本費用支出不能準確核算；3)只能準確核算成本費用支出，或成本費用支出能夠查實，但其收入總額不能準確核算；4)收入總額及成本費用支出均不能正確核算，不能向主管部門提供真實、準確、完整的納稅資料，難以查實；5)賬目設置及核算雖符合適用法規，但並未按規定保存有關賬簿、憑證及有關納稅資料；或6)納稅人負有納稅義務，但未按照法律及法規規定的期限辦理納稅申報，或經稅務部門責令於指定限期內報稅，但逾期仍未有申報。若納稅人受限於此制度，不得享受企業所得稅各項優惠政策。各省稅務局，以及自治區、中央政府直轄市及國家計劃單列市稅務局可根據本規定，結合當地實際情況制定具體實施辦法，並向稅務總局備案。

根據全國人大於一九九一年四月頒布的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院頒布並於一九九一年七月一日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》(統稱為「外資企業所得稅法」)，外商投資企業及外國企業在中國境內的生產、經營所得及其他所得均須繳納所得稅。在中國境內從事生產及經營的外商投資企業及外國企業須按其應課稅所得額計算所得稅，稅率為30%，地方所得稅，按應課稅所得額計算，稅率為3%。設在經濟特區的外商投資企業、在經濟特區從事生產或業務經營的外國企業和在經濟技術開發區從事生產的外商投資企業，可按經扣減稅率15%繳納所得稅。在沿海經濟開放區或經濟特區、經濟技術開發區所在城市的老市區從事生產的外商投資企業，可按經扣減稅率24%繳納所得稅。在上述地區從事能源、通訊、港口、碼頭或者國家鼓勵的其他項目的企業，可按經扣減稅率15%繳納所得稅。某課稅年度產生的虧損可結算延續不超過五年。若外國企業在中國境內未設立組織或場所，但於中國境內產生利潤、利息、租金、特許權使用費及其他收入所得，或雖已設立組織或場所但上述收入所得與其組織或場所並無實際關聯，則該等企業須按稅率20%納稅。

國務院於二零零零年十一月頒布《關於外國企業來源於我國境內的利息等所得減徵所得稅問題的通知》(於二零零零年一月一日實施)，自二零零零年一月一日起，未有在中國境內設立組織或場所的外國企業如在中國產生的利息、租金、特許權使用費及其他收入所得；或雖已設立組織或場所但上述收入所得與其組織或場所並無實際關聯的外國企業，可按經扣減稅率10%繳納企業所得稅。外國投資者從設有外資的中國企業取得的利潤可根據(i)外資企業所得稅法及(ii)稅務總局於一九九三年七月二十一日頒布的《關於外商投資企業、外國企業和外籍個人取得股票(股權)轉讓收益和股息所得稅收問題的通知》豁免繳納中國稅項。

於二零零七年三月，全國人大採納《企業所得稅法》(「新所得稅法」)，新所得稅法於二零零八年一月一日生效。根據新所得稅法，國內企業及外資企業的企業所得稅率劃一為25%，惟該等根據法律及法規享有稅務優惠的企業除外。然而，根據現行稅法及行政法規目前享有較低所得稅率優惠的企業將有五年過渡期。此外，根據新所得稅法，按

照海外司法權區法律成立但「實際管理機構」位於中國的企業，就中國稅務而言被視為「居民企業」，因此須就其全球的收入所得繳納中國所得稅。與此同時，新所得稅法同時訂明，下列企業所得收入(包括但不限於下列各項)獲豁免徵收所得稅：(1)來自合資格居民企業之間的股息及紅利等股權投資收益的收入所得；(2)已在中國境內設立機構或辦事處的非居民企業從居民企業取得與該機構或辦事處有實際關聯的股息及紅利等股權投資收益。於二零零七年十二月六日，國務院頒布《企業所得稅法實施條例》，該條例於二零零八年一月一日生效。

根據新所得稅法及其實施條例，除非根據適用的所得稅法及法規，以及與外資企業及其投資者有關的通知及決定，有關收入所得屬特殊免稅項目，否則未有在中國設立組織機構並在中國取得股息、租金、利息及特許權使用費等收入所得的非居民企業，或已在中國設立組織機構但上述收入所得與該組織機構並無關聯的非居民企業均須繳納10.0%的預扣稅，惟可根據任何適用雙重徵稅條約的規定予以扣減。

**A. 有關本公司及其附屬公司之其他資料****1. 本公司註冊成立**

本公司於二零一一年一月五日根據公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港設立之營業地點位於香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室，並於二零一一年四月二十一日根據公司條例第XI部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。汪磊先生(地址為香港九龍紅磡海逸道海逸豪園海逸灣18座33樓C及D單位)及蕭浩暉先生(地址為香港新界大埔蘆慈田村26-E號2樓)已獲委任為本公司代理人，負責代表本公司在香港接收送達的法律程序文件及通知。

由於本公司於百慕達註冊成立，故其業務須遵守公司法及自身之組織章程(由組織章程大綱及細則組成)。組織章程若干相關條文及百慕達公司法有關內容之概要載於本招股章程附錄四。

**2. 本公司之股本變動**

- (a) 於本公司註冊成立之日，本公司之法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之股份。一股股份已於二零一一年一月十九日按未繳股款之方式配發及發行予汎港地產。
- (b) 根據本公司唯一股東汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案：
  - (i) 透過增設額外4,491,000,000股股份，本公司的法定股本從90,000港元增至45,000,000港元，該等新股份與當時既有股份在所有方面享有同等權益；及
  - (ii) 作為(i)汎港地產向本公司轉讓SHPH全部已發行股本；及(ii)汎港投資將漢港欠付汎港投資之總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司之代價，本公司已向汎港地產配發及發行4,999,999股股份，並已悉數入賬列作繳足。此外，汎港地產所持之一股未繳股款股份已入賬列作繳足。
- (c) 緊隨股份發售成為無條件、發行發售股份及資本化發行完成後(但未計及根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能配發及發行的任何股份)，本公司的法定股本將為45,000,000港元，分為4,500,000,000股

股份，而本公司的已發行股本將為12,000,000港元，分為1,200,000,000股股份，均將繳足或入賬列為繳足，並有3,300,000,000股股份尚未發行。除因行使購股權計劃項下所授任何購股權而發行者外，本公司現時無意發行任何法定但未發行的本公司股本，且未經本公司股東於股東大會事先批准，概不會在可實際改變本公司控制權的情況下發行股份。

(d) 除上文所述者外，本公司的股本自註冊成立以來並無任何變動。

### 3. 本公司股東於二零一一年七月四日通過之決議案

根據本公司唯一股東汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案，有關決議案（於「本公司之股本變動」一段所述有關本公司股本變動的決議案除外）已獲通過，據此：

- (a) 本公司已批准及採納細則，其條款之概要載於本招股章程附錄四；
- (b) 待本招股章程「股份發售的架構」一節內「股份發售的條件」一段所述之相同條件達成後：
  - (i) 批准股份發售，並授權董事據此配發及發行發售股份；
  - (ii) 批准本公司向滙富金融（為其本身及代表其他包銷商）全權酌情行使之超額配股權，據此本公司可能須按發售價配發及發行不超過45,000,000股額外新股份（佔股份發售項下首次發售之發售股份約15%），以（其中包括）補足股份發售之超額配發；
  - (iii) 在本公司之股份溢價賬有足夠餘款，或因配發及發行股份發售項下之發售股份而出現進賬後，董事獲授權於二零一一年七月四日向本公司之唯一股東汎港地產配發及發行合共895,000,000股按面值入賬列作繳足之股份，及本決議項下擬配發及發行之股份與現有已發行股份在所有方面享有同等權益；

- (iv) 批准及採納購股權計劃之條款，並授權董事授出購股權以據此認購股份，及行使根據購股權計劃所授任何購股權項下的認購權，以配發及發行股份；
- (v) 給予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理(惟透過供股或因行使根據購股權計劃所授購股權所附認購權而配發、發行及處理者除外)總面值不超過緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本(不包括根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權可予發行之股份)總面值20%的股份，是項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改董事獲授的權力時(以最早發生者為準)為止；
- (vi) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回在聯交所或獲證監會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所上市的股份，惟其總面值不得超過緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本(不包括根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權可予發行之股份)總面值10%，是項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改董事獲授的權力時(以最早發生者為準)為止；及
- (vii) 擴大上文(v)分段所述之一般無條件授權，在董事可根據此項一般授權配發或同意配發之本公司股本總面值中，加入相等於本公司自授出上文(vi)分段所述之一般授權以來所購回股份總面值的數額，惟該數額不得超過緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本(不包括根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權可予發行之股份)總面值之10%。

#### 4. 公司重組

為籌備股份發售，本集團旗下各公司曾進行重組。於重組後，本公司成為本集團之控股公司。重組涉及以下事項：

- (a) 於二零一一年一月五日，本公司於百慕達註冊成立，法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之股份，並於二零一一年一月十九日將一股未繳股款之股份配發及發行予汎港地產；
- (b) 於二零一一年一月十日，汎港投資將撫州汎港之全部註冊資本轉讓予漢港；
- (c) 於二零一一年一月十七日，汎港投資將江西港洪之50%註冊資本轉讓予漢港；
- (d) 於二零一一年一月二十一日，汎港投資將江西亞洲城之全部註冊資本轉讓予漢港；
- (e) 於二零一一年一月二十六日，SHPH於英屬處女群島註冊成立；
- (f) 於二零一一年三月二十三日，威裕香港按面值每股1.00港元將99股新股份配發及發行予SHPH；
- (g) 於二零一一年三月二十三日，漢港按面值每股1.00港元將9,999股新股份配發及發行予SHPH；
- (h) 於二零一一年五月五日，汎港地產將威裕香港之一股股份轉讓予SHPH；
- (i) 於二零一一年五月九日，汎港地產將漢港之一股股份轉讓予SHPH；及
- (j) 於二零一一年六月三十日，汎港地產將SHPH之一股股份(代表SHPH之全部已發行股本)轉讓予本公司，及汎港投資將漢港欠付汎港投資之總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司，作為上述交易之代價，本公司(i)向汎港地產按溢價配發及發行4,999,999股股份，已悉數入賬列作繳足；及(ii)於二零一一年六月三十日將汎港地產持有之一股未繳股款股份入賬列作繳足。

有關詳情請參閱本招股章程「歷史及發展」一節內「公司重組」一段。

## 5. 附屬公司之股本變動

本公司之附屬公司列載於會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)之附註1。

於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司附屬公司之股本變動如下：

### (a) 撫州汎港

撫州汎港於二零零七年十一月十九日在中國成立，為一間外商獨資企業，註冊資本人民幣450,000,000元。經商務部相關部門於二零零九年十月二十日批准，撫州汎港之股東決議將註冊資本從人民幣450,000,000元減至人民幣200,000,000元。上述減資已於二零零九年十一月十六日獲撫州市工商行政管理局批准。於最後實際可行日期，全部註冊資本人民幣200,000,000元均已繳足。

### (b) 南昌鼎迅

南昌鼎迅於二零零三年二月二十五日在中國成立，為一間有限責任公司，註冊資本人民幣10,000,000元。於二零一零年一月十二日，經中國有關政府部門批准，江西亞洲城已向上海鼎迅收購南昌鼎迅合共50%股權，及向蘇文峰先生收購南昌鼎迅之5%股權。於二零一零年八月六日，南昌鼎迅之股東決議將註冊資本從人民幣10,000,000元增至人民幣66,865,000元。上述增資已於二零一零年八月三十一日獲南昌市工商行政管理局批准。於最後實際可行日期，全部註冊資本人民幣66,865,000元均已繳足。

### (c) 南昌麗陽

南昌麗陽於二零零九年九月十七日在中國成立，為一間內資公司，註冊資本人民幣500,000元。根據江西亞洲城、樊天祥先生及鄭訓寧先生訂立之日期為二零零九年九月十六日之信託協議，樊先生及鄭先生為南昌麗陽之唯一代理股東，受託及代表江西亞洲城持有南昌麗陽之股權。南昌麗陽全部註冊資本人民幣500,000元乃由江西亞洲城出資，故江西亞洲城一直為其全部註冊資本之實益擁有人。江西亞洲城、樊先生及鄭先生訂立日期為二零一一年三月二十二日之股權轉讓協議(及經日期為二零一一年三月二十三日之補充協議所補充)，據此，樊先生及鄭先生各自轉讓彼等於南昌麗陽的全部股權予江西亞洲城，上述信託協議亦告終止。就上述股權轉讓向負責工商行政管理的有關部門辦理相關註冊登記手續已於二零一一年四月二十一日完成。於最後實際可行日期，全部註冊資本人民幣500,000元均已繳足。

(d) 江門汎港

江門汎港乃一間在中國成立之有限責任公司，於二零零七年九月二十七日開始營業，註冊資本為人民幣40,000,000元，江西亞洲城擁有其75%股權。於二零一零年二月十日，江西亞洲城出售了所持江門汎港之全部股本權益，代價為人民幣39,000,000元。

除上文及本附錄「公司重組」一段所述者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司附屬公司之股本並無任何變動。

6. 本公司購回其自身證券

緒言

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回其自身證券之資料。

上市規則

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其自身證券，惟須受若干限制。上市規則所載最重要的限制概述如下：

(a) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司擬進行之所有證券(倘為股份則須繳足股款)購回事宜，均須事先通過普通決議案(以一般授權或就特定交易作出特別批准之方式)批准。

註：根據本公司當時唯一股東於二零一一年七月四日通過之書面決議案(詳情載於上文「本公司股東於二零一一年七月四日通過之決議案」一段)，已授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以授權由本公司在聯交所或任何其他獲認可證券交易所(本公司證券在其上市且獲證監會及聯交所就此認可)購回股份，惟其總面值不得超過本公司已發行股本(不包括根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權可予發行之股份)總面值之10%。購回授權自上市起可予行使，及將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東通過普通決議案撤銷或修訂購回授權時(以最早發生者為準)屆滿。

(b) 資金來源

購回所需資金須以根據組織章程大綱及細則以及百慕達適用法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外之代價或不符聯交所不時交易規則的交收方式在聯交所購回自身證券。

在遵守上述規定前提下，任何購回證券均可動用可合法作此用途之資金，包括購回股份之繳足股本、原可用作股息或分派用途之本公司資金或就購回事宜而發行新股份之所得款項；及倘購回時須支付股份溢價，則可動用本公司原可用作股息或分派用途之本公司資金或本公司在購買股份前之股份溢價賬款。

(c) 買賣限制

未經聯交所事先批准，上市公司不得在緊隨購回股份後30天內發行或宣佈發行與所購回股份同類的新股份(惟因行使在購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定本公司發行證券的同類工具而發行的證券除外)。根據上市規則，倘購回價格超出股份於聯交所買賣前5個交易日之平均收市價5%或以上，則公司不得於聯交所購回自身股份。此外，於任何一個曆月內在聯交所購回證券的總數，不得超過該證券前一個曆月在聯交所成交量的25%。倘購回導致公眾所持上市證券數目低於聯交所規定的有關最低百分比率，則上市規則亦禁止公司於聯交所購回證券。

(d) 所購回股份的地位

上市規則規定，所有證券一經購回(不論該購回是否於聯交所進行)，上市地位自動撤銷，而有關股票須予以註銷及銷毀。

(e) 暫停購回

上市規則規定，董事作出任何有關股價敏感資料的決定後，任何股份購回計劃均須暫停，直至股價敏感資料已予公開為止。此外，倘公司違反上市規則，聯交所保留暫停公司於聯交所購回股份的權利。

(f) 關連人士

上市規則禁止公司蓄意於聯交所向關連人士購回證券，而關連人士亦不得蓄意向本公司出售所持的證券。

**行使購回授權**

根據緊隨股份發售成為無條件、發行發售股份及資本化發行後之1,200,000,000股已發行股份計算(但未計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，全面行使購回授權會相應導致本公司於其下屆股東週年大會前期間購回最多達120,000,000股股份。

**購回之理由**

董事相信，股東授予董事一般授權，使彼等可代表本公司在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。有關購回(視乎當時市況及資金安排而定)或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，且僅會在董事相信對本公司及股東有利的情況下進行。

**購回之資金來源**

於購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及細則以及香港(包括上市規則)及百慕達適用法律及法規可合法作此用途的資金。

基於本集團現時之財務狀況，並計及股份發售之估計所得款項淨額及本集團現時營運資金狀況，董事認為，倘購回授權於其屆滿前獲全面行使，則可能會對本集團營運資金需求及資產負債狀況產生重大不利影響。董事不擬在對本公司營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

**一般事項**

概無董事或(經彼等作出一切合理查詢後所知)任何董事之聯繫人士目前有意於購回授權獲行使時向本公司或其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、本公司組織章程大綱及細則以及百慕達適用法律行使購回授權。

倘因購回股份而導致某一股東在本公司投票權所佔之權益比例增加，則就收購守則而言，此股東權益增加將被視為收購。因此，視乎權益增加程度，一名股東或一群一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並須按照收購守則第26條提出強制性收購建議。

董事並不知悉任何股東或一群一致行動的股東會因全面行使購回授權購回股份而須提出強制性收購建議。董事會目前無意行使購回授權以致根據收購守則第26條須提出強制性收購建議。

並無關連人士曾知會本公司，表示目前有意於購回授權獲行使時向本公司出售股份，或承諾不會於此情況下向本公司出售股份。

## B. 有關業務之其他資料：

### 1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立且對本集團整體業務而言屬或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立者）：

- (a) 江西亞洲城與樊天祥先生（「樊先生」）及鄭訓寧先生（「鄭先生」）訂立之日期為二零零九年九月十六日之信託協議，據此江西亞洲城已委任樊先生而樊先生已同意作為江西亞洲城之代理人持有南昌麗陽之80%股權，及江西亞洲城已委任鄭先生且鄭先生已同意作為江西亞洲城之代理人持有南昌麗陽之20%股權；
- (b) 江西亞洲城及王彥先生（作為賣方）與胡錫昌、譚孔耀及馮淡開（作為買方）訂立之日期為二零一零年二月十日之股份轉讓協議，據此江西亞洲城及王彥先生已將江門汎港之100%股權售予胡錫昌、譚孔耀及馮淡開，代價為人民幣52,000,000元，其中合計人民幣39,000,000元（佔江西亞洲城根據其於江門汎港之股權而應佔代價之75%）已支付予江西亞洲城；

- (c) 漢港與汎港投資訂立之日期為二零一零年四月二十日之股權轉讓協議，據此漢港已將撫州汎港之100%股權轉讓予汎港投資，代價為163,038,860港元；
- (d) 汎港投資與漢港訂立之日期為二零一零年十二月九日之股權轉讓協議，據此汎港投資已轉讓撫州汎港之100%註冊資本，代價為223,038,860港元；
- (e) 汎港投資與漢港訂立之日期為二零一零年十二月九日之股權轉讓協議，據此汎港投資已將江西亞洲城之100%註冊資本轉讓予漢港，代價為195,104,560港元；
- (f) 汎港投資與漢港訂立之日期為二零一零年十二月九日之股權轉讓協議，據此汎港投資已將江西港洪之50%註冊資本轉讓予漢港，代價為人民幣50,000,000元；
- (g) 江西亞洲城、樊先生及鄭先生訂立之日期為二零一一年三月二十二日之股權轉讓協議(及經日期為二零一一年三月二十三日之補充協議所補充)，據此，樊先生及鄭先生轉讓彼等分別於南昌麗陽的80%及20%股權予江西亞洲城，上述各方日期為二零零九年九月十六日的信託協議(重大合約第(a)項)亦告終止；
- (h) SHPH向漢港提交之日期為二零一一年三月二十三日之配發新股份申請，據此SHPH已按面值認購及漢港已配發及發行9,999股漢港之新股份，代價為9,999港元；
- (i) SHPH向威裕香港提交之日期為二零一一年三月二十三日之配發新股份申請，據此SHPH已按面值認購及威裕香港已配發及發行99股威裕香港之新股份，代價為99港元；
- (j) 汎港地產與SHPH訂立之日期均為二零一一年五月五日之轉讓文書及買賣單據，據此汎港地產已將威裕香港之1股普通股轉讓予SHPH，代價為1.00港元；
- (k) 汎港地產與SHPH訂立之日期均為二零一一年五月九日之轉讓文書及買賣單據，據此汎港地產已將漢港之1股普通股轉讓予SHPH，代價為1.00港元；

- (l) 汎港地產與本公司訂立之日期為二零一一年六月三十日之不競爭契據，據此，本公司及汎港地產同意彼等各自將不會於分配予對方的該等中國地域從事房地產開發項目及進行競爭；
- (m) 汎港地產、汎港投資、SHPH與本公司訂立之日期為二零一一年六月三十日之重組協議，據此(i)汎港地產已將SHPH之全部已發行股本轉讓予本公司；(ii)汎港投資將欠款轉讓予本公司之代價乃透過本公司向汎港地產配發及發行4,999,999股新股份及將汎港地產所持之一股未繳股款股份按面值入賬列作繳足予以支付；
- (n) 汎港投資與本公司訂立之日期為二零一一年六月三十日之轉讓契據，據此汎港投資已將漢港欠付汎港投資之總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司；
- (o) 汎港地產向本公司簽署之日期為二零一一年六月三十日之彌償保證契據，其中載有本附錄「遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段所述的稅項彌償保證及其他事宜；
- (p) 汎港投資(作為業主)與漢港(作為租戶)訂立之日期為二零一一年七月四日之租賃協議，據此汎港投資同意將位於香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室之辦公室物業租予漢港，月租金為26,000港元(包括地租、管理費、政府差餉及空調費)，自二零一一年七月四日起為期兩年；
- (q) 汎港地產與本公司於二零一一年七月四日訂立之確認書，確認汎港集團及／或本集團或會於香港、澳門及台灣任一地點從事房地產開發業務；及
- (r) 公開發售包銷協議。

## 2. 知識產權

## (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下商標之申請人：

商標	申請 編號	申請人	申請地點	類別	申請日期
	301857141	本公司	香港	36、37及42 (附註1)	二零一一年 三月十四日
	301873099	本公司	香港	36、37及42 (附註1)	二零一一年 三月二十九日
	9339619	本公司	中國	36 (附註2)	二零一一年 四月十四日
	9339862	本公司	中國	37 (附註3)	二零一一年 四月十四日
	9339998	本公司	中國	42 (附註4)	二零一一年 四月十四日

附註1： 第36類別涵蓋保險；財務事務；金融事務；房地產事務。

第37類別涵蓋建築；修理；安裝服務。

第42類別涵蓋科技服務及相關研究與設計；工業分析及研究服務；電腦軟硬件設計及開發。

附註2： 第36類別涵蓋保險承保；顧問(保險顧問)；分期償還之貸款；貸款融資；評估(財務評估)保險、金融、房地產；金融服務；財務管理；租購融資；收款(收租)；房地產租賃；財產代理(房地產代理)；房地產經紀；房屋代理；估值(房地產估值)；房地產估值；財產管理(房地產管理)；公寓管理；公寓(公寓租賃)；住房服務公寓；辦公室租賃房地產；徵信機構；基金投資；互惠基金；資本投資；按揭業務；顧問(財務顧問)；證券經紀；交易所報價；評估(維修成本評估)財務估值；代理；信託；託管；典當。

附註3： 第37類別涵蓋樓宇施工監督；施工資料；資料(維修資料)；澆灌瀝青；建築裝備(租賃建築裝備)；建築；樓宇拆卸；防潮樓宇；抹灰；瓦工；門窗(安裝門窗)；樓宇(清潔樓宇)內部；裝潢品修理；樓宇(清潔樓宇)外部；清潔樓宇外部；空調器材安裝及修理；資料(建築資料)；火警鐘安裝及修理；興建工廠；建造攤

位及店舖；裝潢；加熱設備安裝及修理；機器安裝、維護與修理；興建商品房；興建及維修倉庫；電器安裝及維修；廚房設備安裝；衛生設施；照明設施；機動車維護及修理；娛樂體育鍛煉。

附註4：第42類別涵蓋工程、城市規劃、測量(地質測量)；地質測量；測量(土地測量)；勘探(地質勘探)；校準量度；測量；測試(物料測試)；建築；建築顧問；起草(建築起草)；裝潢(室內裝潢設計)；建築項目發展；項目研究(項目技術研究)；研發其他。

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊日期	到期日
SINOHARBOUR.COM.HK	二零一一年一月十五日	二零一二年一月十九日

本集團任何成員公司並無擁有或使用其他商標或服務標記、註冊設計、專利或其他知識產權。

**3. 有關本集團中國公司之其他資料**

本集團於五間中國附屬公司及一間中國共同控制實體中擁有權益。該等中國附屬公司之公司資料概要載列如下：

(a) 名稱	:	樂平鳳凰
成立日期	:	二零零四年十二月二十四日
性質	:	中外合資企業
經營期限	:	自二零零四年十二月二十四日至二零一七年三月二十九日止為期13年
註冊資本	:	人民幣24,500,000元
總投資	:	人民幣49,000,000元
股東	:	威裕香港 — 51% 江西東景 — 49%
經營範圍	:	房地產開發與銷售以及建築材料銷售

- (b) 名稱 : 撫州汎港
- 成立日期 : 二零零七年十一月十九日
- 性質 : 外商獨資企業
- 經營期限 : 自二零零七年十一月十九日至  
二零五七年十一月十九日止為期50年
- 註冊資本 : 人民幣200,000,000元
- 總投資 : 人民幣400,000,000元
- 股東 : 漢港 - 100%
- 經營範圍 : 撫州FJ (2007) 019號地塊之房地產開發、經營、  
銷售及租賃
- (c) 名稱 : 江西亞洲城
- 成立日期 : 二零零三年七月四日
- 性質 : 外商獨資企業
- 經營期限 : 自二零零三年七月四日至  
二零二三年七月三日止為期20年
- 註冊資本 : 25,000,000美元
- 總投資 : 29,990,000美元
- 股東 : 漢港 - 100%
- 經營範圍 : 紅谷灘中心區C-3、C-4及C-5地塊若干地段之  
房地產開發及經營

- (d) 名稱 : 南昌鼎迅
- 成立日期 : 二零零三年二月二十五日
- 性質 : 有限責任公司
- 經營期限 : 自二零零三年二月二十五日至  
二零一八年二月二十四日止為期15年
- 註冊資本 : 人民幣66,865,000元
- 股東 : 江西亞洲城 – 55%
- 上海鼎迅 – 45%
- 經營範圍 : 房地產開發、管理及經營，提供房地產代理及  
諮詢服務、園藝服務及市政工程管理
- (e) 名稱 : 南昌麗陽
- 成立日期 : 二零零九年九月十七日
- 性質 : 有限責任公司
- 經營期限 : 自二零零九年九月十七日至  
二零二九年九月十六日止為期20年
- 註冊資本 : 人民幣500,000元
- 股東 : 江西亞洲城 – 100%
- 經營範圍 : 建築結構之內外裝修工程

(f) 名稱	:	江西港洪
成立日期	:	二零零七年三月二十九日
性質	:	中外合資企業
經營期限	:	自二零零七年三月二十九日至 二零二七年三月二十八日止為期20年
註冊資本	:	人民幣100,000,000元
總投資	:	人民幣120,000,000元
股東	:	漢港 – 50%
		江西洪客隆 – 50%
經營範圍	:	房地產開發與銷售

## C. 有關股東、董事、管理層及員工之其他資料

## 1. 董事權益披露

緊隨本招股章程所載股份發售及資本化發行的有關條件完成後，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之本公司股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例規定董事或主要行政人員被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後登記於該條所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市公司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之權益及淡倉如下：

## 股份之權益或淡倉

姓名	好／淡倉	權益性質	佔已發行 股份數目及 百分比(假設 並無行使超額 配股權及根據 購股權 計劃所授 任何購股權)	本公司 股本類別
陳女士 (附註1)	好倉	受控法團權益	75%	普通股

附註1： Extra Good持有汎港地產55.88%權益，而汪先生及陳女士分別擁有Extra Good 52%及48%權益。由於汎港地產擁有900,000,000股股份之權益，佔本公司全部已發行股本之75%，故根據證券及期貨條例，陳女士視作擁有汎港地產所持900,000,000股股份之權益。

## 於相聯法團的股份及相關股份之權益或淡倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持倉	佔相聯法團股份 數目、類別及百分比
石峰先生	汎港地產	實益擁有人	好倉	473,900股汎港地產 普通股(0.09%) 及可認購合共142,170股 汎港地產普通股之 認股權證(0.028%)
陳女士(附註2)	汎港地產	實益擁有人、家族 權益及受控法團 權益	好倉	322,786,494股汎港地產 普通股(62.63%)及可認購 合共96,835,948股 汎港地產普通股之 認股權證(18.78%)

附註2： 陳女士擁有322,786,494股汎港地產普通股之權益(佔汎港地產全部已發行股本約62.63%，當中包括：(1)其持有汎港地產之14,443,300股普通股；(2)其配偶汪先生持有汎港地產之20,343,194股普通股，且彼視作於當中擁有權益；及(3)Extra Good(一間由汪先生擁有52%權益及由陳女士擁有48%權益之公司)持有之汎港地產288,000,000股普通股，陳女士視作於當中擁有權益。

陳女士於賦予權利認購汎港地產合共96,835,948股普通股(佔汎港地產現有已發行股本約18.78%)之認股權證中擁有權益，當中包括：(1)其持有賦予認購者權利認購汎港地產之4,332,990股普通股之認股權證；(2)其配偶汪先生持有賦予認購者權利認購汎港地產之6,102,958股普通股之認股權證，且彼視作於當中擁有權益；及(3) Extra Good(一間由汪先生擁有52%權益及由陳女士擁有48%權益之公司)持有賦予認購者權利認購汎港地產之86,400,000股普通股之認股權證，陳女士視作於當中擁有權益。

## 2. 主要股東權益披露

就任何本公司董事或主要行政人員所知，緊隨股份發售及資本化發行完成後(但不計及因股份發售而獲接納之任何股份)，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)預期將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉：

名稱	股份數目及類別 (附註2)	權益性質	佔本公司 已發行 股本之百分比 (假設並無行使 超額配股權及 根據購股權 計劃所授任何 購股權)
汎港地產	900,000,000 (L) (普通股)	實益權益 (附註1)	75%
Extra Good	900,000,000 (L) (普通股)	受控法團權益 (附註1)	75%
汪先生	900,000,000 (L) (普通股)	受控法團權益 (附註1)	75%

附註：

1. Extra Good持有汎港地產55.88%權益，而汪先生及陳女士分別擁有Extra Good 52%及48%權益。由於汎港地產擁有900,000,000股股份之權益，佔本公司全部已發行股本之75%，故根據證券及期貨條例，汪先生視作擁有汎港地產所持900,000,000股股份之權益。
2. 「L」字母代表該人士持有該等股份之好倉。

就任何本公司董事或主要行政人員所知，緊隨股份發售及資本化發行完成後(但不計及因股份發售而獲接納之任何股份)，下列人士預期將直接或間接擁有可於本集團任何其他成員公司的股東大會上就所有事項投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	集團成員公司名稱	概約持股百分比 (假設並無行使超額配股權及 根據購股權計劃 所授任何購股權)
江西東景	樂平鳳凰	49%
上海鼎迅	南昌鼎迅	45%
江西洪客隆	江西港洪	50%

除上述所披露者外，董事並未知悉任何人士將緊隨股份發售及資本化發行完成後(不計及因股份發售而獲接納之任何股份及根據超額配股權可能配發及發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)於本公司任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉。

### 3. 服務協議詳情

- (a) 各執行董事及非執行董事已與本公司於二零一一年七月四日訂立一份自協議日期起計為期三年的服務協議，惟倘協議一方提前不少於六個月書面通知對方，合約即可終止。各執行董事及非執行董事享有下文所載之基本酬金。此外，各執行董事及非執行董事享有酌情花紅，其數額由董事會全權酌情釐定。

- (b) 各獨立非執行董事已與本公司於二零一一年七月四日訂立委任函，自委任函日期起計初步為期一年，其後須逐年續約並根據細則輪值告退。各獨立非執行董事享有下文所載各自之年度袍金。上述委任須遵守細則有關董事輪值告退之規定。

根據彼等各自與本公司的服務協議，本公司執行董事及非執行董事之年度酬金如下：

執行董事及非執行董事姓名	年度酬金
陳响玲	800,000港元
石峰	800,000港元
汪磊	600,000港元

本公司獨立非執行董事之董事年度袍金如下：

獨立非執行董事姓名	年度酬金
解剛	120,000港元
李敏滔	180,000港元
張娟	120,000港元

#### 4. 執行董事之酬金

根據於本招股章程日期有效的安排，於截至二零一二年三月三十一日止年度應付本集團任何成員公司董事或候任董事的酬金總額及實物利益約為2,200,000港元。

#### 5. 已收代理費或佣金

包銷商將收取發售股份發售價的2.5%作為佣金，並從中撥付任何分包銷佣金。保薦人將收取財務顧問費及文件處理費，並可報銷開支。上述佣金、財務顧問費及文件處理費及開支連同聯交所上市費、法律及其他專業費用以及有關股份發售的印刷及其他費用，估計共約30,400,000港元(根據每股發售價1.39港元(即每股1.10港元至每股1.68港元的指示發售價範圍的中位數，並假設超額配股權未獲行使)計算)，將由本公司支付。

於本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司之任何股份或資本授出佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

## 6. 關連人士交易

本集團成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內訂立的關連人士交易載於會計師報告附註31，其全文載於本招股章程附錄一。

## 7. 免責聲明

除本招股章程披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 董事並不知悉任何人士於緊隨股份發售及資本化發行完成後(但不計及因股份發售而獲接納之任何股份)，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本集團任何成員公司的股東大會上就所有事項投票的任何類別股本面值為10%或以上的權益。
- (b) 本公司董事或合夥人(視情況而定)或名列本附錄「專家資格」一節的專家概無於本公司的創辦過程中，或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內本集團任何成員公司已收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益；
- (c) 董事或名列本附錄「專家資格」一節的專家概無於本招股章程日期仍屬有效並對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 名列本附錄「專家資格」一節的專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)；及
- (e) 董事概無與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主免付賠償(不包括法定賠償)而予終止的合約除外。

## D. 購股權計劃

以下為本公司唯一股東於二零一一年七月四日通過書面決議案批准的購股權計劃主要條款概要：

### (i) 購股權計劃之目的

購股權計劃旨在使本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵，及／或使本集團可招募及挽留優秀僱員，並吸引對本集團及任何投資實體(定義見下文第(ii)(a)分段)具有價值之人才。

**(ii) 可參與人士**

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別(乃董事會全權酌情決定對本公司及／或其任何附屬公司將會或已經作出貢獻者)之任何人士接納購股權以認購股份：

- (a) 本公司、其附屬公司及本集團持有股權的任何實體(「投資實體」)的任何僱員(不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事)(「合資格僱員」)；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨物或服務供應商；
- (d) 本集團或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團或任何投資實體任何業務範疇或業務發展的任何顧問(專業或其他顧問)或諮詢顧問；及
- (h) 透過合資企業、業務聯盟、其他商業安排或其他方式，曾經或可能對本集團發展和增長作出貢獻的任何其他組別或類別之參與人士，

及就購股權計劃而言，購股權可批授予屬於上述任何參與人士類別的一位或多位人士全資擁有的任何公司，或屬全權信託之參與人士之任何全權信託對象。然而，倘根據購股權計劃向身為公司或屬全權信託的參與人士的全權信託對象之承授人授出購股權，則須由承授人或受託人及／或實益擁有人向本公司簽立承諾，只要授予承授人之購股權或其任何部份仍可行使，不會更改或容許更改承授人之最終實益擁有權。

**(iii) 於所有購股權獲行使時可能發行之股份數目上限**

- (a) 根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的所有尚未行使購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。

- (b) 因根據購股權計劃及本集團任何其他計劃授出的所有購股權(就此而言,不包括根據購股權計劃及本集團任何其他計劃之條款而失效的購股權)獲行使而可予發行的股份總數,合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數之10%,即120,000,000股(「一般計劃限額」),但不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
- (c) 在上文(iii)(a)分段的規限和不影響下文(iii)(d)分段的情況下,本公司可向其股東發出通函,在股東大會尋求股東批准更新一般計劃限額,惟根據購股權計劃及本集團任何其他計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的「已更新」股份總數,不得超過於批准計劃限額日期已發行股份總數之10%,惟先前根據購股權計劃或本集團任何其他計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)於計算「已更新」限額時將不予計算。本公司向股東寄發的通函須載有(其中包括)上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。
- (d) 在上文(iii)(a)分段的規限和不影響上文(iii)(c)分段的情況下,本公司可向股東發出通函並在股東大會另行尋求股東批准授出超過一般計劃限額的購股權或(如適用)在取得該批准前,向本公司指定的參與人士授出超過上文(iii)(c)分段所述限額的購股權。在此情況下,本公司須向其股東寄發通函,當中須載有指定參與人士的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向指定參與人士授出購股權之目的,並解釋購股權的條款如何達致該等目的,以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

**(iv) 每名參與人士可獲授權益上限**

於任何十二個月期間,根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士所授出的購股權(包括已行使或尚未行使者)獲行使而已經及可能須予發行的股份總數,不得超過已發行股份總數之1%(「個人限額」)。倘於截至進一步授出購股權日期止(包括該日)任何十二個月期間進一步授出超過個人限額的購股權,則須向股東寄發通函,且須於本公司股東大會取得股東批准,而該名參與人士及其聯繫人士須放棄投票。

向上述參與人士授出購股權的數目及條款(包括行使價)須在股東批准前確定。就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)規定計算行使價而言，建議進一步授出購股權的董事會會議日期應被視為購股權授出日期。

**(v) 向關連人士授出購股權**

- (a) 凡根據購股權計劃或本集團任何其他計劃向本公司董事、主要行政人員(本公司的候任董事及候任主要行政人員除外)或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士授出購股權，須遵守上市規則第17.04(1)條，並經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。
- (b) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人士授出購股權，會導致於截至授出日期止(包括該日)十二個月期間，已經及將會授予該名人士的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)獲行使而已經及將予發行的股份：
  - (i) 合共超過已發行股份0.1%；及
  - (ii) 按股份於各授出日期的收市價計算，總值超過5,000,000港元；

則進一步授出購股權須經股東於股東大會上批准。本公司須向股東寄發通函，而本公司所有關連人士須在該股東大會放棄投票，惟已在通函表明有意於股東大會投票反對有關決議案的關連人士則除外。於股東大會批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式進行。主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人士獲授的購股權條款如有任何變動，須經股東於股東大會上批准。

**(vi) 接納及行使購股權之期限**

參與人士可自建議授出購股權日期起計二十一日內，透過由參與人士於上述二十一日期限的最後一日或之前向本公司支付1.00港元而接納購股權。承授人可根據購股權計劃的條款於董事會釐定及知會各承授人的期間內隨時行使購股權，惟該期間無論如何不得超過自購股權授出當日起計十年，且須受有關購股權提前終止的條文所規限。除非董

事另行釐定及向承授人批授購股權的建議中另有指明，購股權計劃並無規定承授人行使購股權前須持有購股權的最短期限。

**(vii) 表現目標**

除非董事會另行釐定及向參與人士批授購股權的建議中另有指明，否則承授人毋須於行使根據購股權計劃授出的購股權前達成任何表現目標。

**(viii) 股份認購價**

購股權計劃項下的股份認購價將由董事會釐定，惟不得低於(i)授出特定購股權當日聯交所每日報價表中所列的股份收市價；(ii)緊接授出特定購股權日期前五個交易日股份於聯交所的平均收市價；或(iii)股份面值(以最高者為準)，惟倘股份於授出特定購股權日期前在聯交所上市時間不足五個交易日，就釐定其認購價而言，股份的發行價應視作自上市日期後五個交易日期間內任何交易日的股份收市價。

**(ix) 股份地位**

- (a) 因行使購股權獲配發及發行之股份須受當時生效之本公司細則所有條文所規限，並與承授人之姓名登記於本公司股東名冊當日(「行使日」)已發行繳足股份在所有方面享有同等權益，並將相應賦予持有人權利享有於行使日或之後所派付或作出之一切股息或其他分派，倘有關記錄日期定於行使日前，則在此以前已宣派或建議或議決派付或作出之任何股息或其他分派不包括在內，惟倘行使購股權當日暫停辦理股東登記手續，則購股權之行使將於恢復辦理股東登記手續之首個香港營業日生效。於完成將承授人登記為股份持有人前，因購股權獲行使而配發及發行之股份將不會享有任何投票權。
- (b) 除文義另有所指外，本段內「股份」一詞包括本公司普通股股本中因本公司不時進行股本拆細、合併、重新分類或削減而產生之任何面值股份。

**(x) 購股權計劃期限**

購股權計劃自其獲採納之日起生效，為期十年。

**(xi) 授出購股權之時間限制**

- (a) 倘發生股價敏感事宜或作出影響股價之決定，於按照上市規則公佈有關股價敏感資料前，不得建議授出購股權。尤其於緊接下列期限(以較早者為準)前一個月起直至業績公告日期止期間內，亦不得授出購股權：(i)就批准本公司任何年度、半年度、季度(倘適用)或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)之業績而舉行之董事會會議日期(因該日期須按照上市規則首先知會聯交所)；及(ii)本公司刊發其任何年度、半年度或季度(倘適用)或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績公告之最後期限。不得授出購股權的期間將涵蓋延遲刊發業績公告的任何期間。
- (b) 於根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則之第3至第8條基本原則及第1至第14條規則或本公司所採納任何相應守則或證券買賣限制規定之禁止董事買賣股份期間或時間內，董事會不得向身為董事之參與人士授出任何購股權。

**(xii) 解僱、破產或無力償債時之權利**

倘購股權之承授人於全面行使其購股權之前，因行為不當被定罪或犯上任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定任何涉及彼誠信或誠實之刑事罪行，或(倘董事會決定)由於僱主根據普通法或任何適用法例或該承授人與本公司或其相關附屬公司或相關投資實體訂立之服務合約有權將彼解僱之任何其他理由而被終止僱用，從而不再為本集團合資格僱員，則購股權(以尚未行使者為限)將於彼終止為合資格僱員當日失效及不可行使。

**(xiii) 身故時之權利**

倘購股權之承授人於全面行使其購股權之前，因身故而不再成為本集團合資格僱員，其遺產代理人可於彼身故後十二個月(或董事會可能釐定之較長期間)內全數或部份行使購股權(以可予行使但於該承授人身故前尚未行使者為限)。

**(xiv) 終止僱用時之權利**

倘購股權之承授人為合資格僱員，並於全面行使其購股權之前，因除身故或上文(xii)分段所述一項或多項理由遭終止僱用以外之任何原因而不再為合資格僱員，則該承授人可於終止僱用當日(須為在本集團或投資實體實際工作之最後日期，不論是否以支付薪金代替通知)或董事會可能釐定之該終止僱用日期後的較長期間內，全數或部份行使彼於終止僱用日期有權行使之購股權(以可予行使但尚未行使者為限)。

**(xv) 違反合約時之權利**

倘董事將按彼等之絕對酌情權決定任何購股權之承授人(合資格僱員除外)或其聯繫人士已違反由該承授人或其聯繫人士為一方與本集團或任何投資實體為另一方訂立之任何合約；或承授人犯上任何破產行為或無力償債或面對任何解散、清盤或類似程序，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，則董事應決定承授人所獲授之尚未行使購股權(不論是否可予行使)失效。於此等情況下，其購股權將自動失效，且無論如何不得於董事作出有關決定當日或之後行使。

**(xvi) 全面收購建議、債務妥協或債務償還安排時之權利**

倘全體股份持有人(或除收購方及／或收購方控制的任何人士及／或任何與收購方聯合或一致行動人士以外的所有股份持有人)獲提呈全面或部份收購建議(不論以收購要約、股份購回建議或債務償還安排計劃或其他類似方式)，則本公司須盡所有合理努力促使該收購建議按相同條款(在作出適當修改後)向所有承授人提呈，並假設承授人將透過全面行使獲授予的購股權而成為股東。倘該收購建議成為或獲宣佈成為無條件，承授人有權於該收購建議(或任何經修訂的收購建議)結束或根據有關債務償還安排計劃所獲配額的記錄日期(視情況而定)前任何時間，全面或按承授人發送予本公司的行使購股權通知書註明的數目行使其購股權(以尚未行使者為限)。

**(xvii) 清盤時之權利**

倘本公司向股東發出通告召開股東大會藉以考慮及批准將本公司自動清盤之決議案，則本公司須於向其各股東寄發上述通知當日或其後儘快向所有承授人發出上述通知（連同本段所述規定之通告），屆時各承授人在遵守所有適用法律的前提下，將有權透過向本公司發出書面通知（連同發出通知所涉股份總認購價之全數款項）而在不遲於本公司建議股東大會日期前兩個營業日之任何時間，根據購股權計劃之規定全部或按該通知所註明的數目行使其購股權（以可予行使但尚未行使者為限），而本公司將在不遲於緊接上述建議股東大會日期前之營業日向承授人配發入賬列作繳足之相關股份。據此，承授人將有權就行使其購股權而獲配發及發行的股份參與本公司清盤時的剩餘資產分派，該等股份與該決議案日期前一日已發行股份享有同等權益。在上述情況之規限下，當時尚未行使的所有購股權均於本公司開始清盤時失效及作廢。

**(xviii) 本公司與其債權人訂立債務妥協或債務償還安排時之權利**

倘本公司與其債權人（或其任何類別）或本公司與其股東（或其任何類別）就本公司重組或合併計劃達成債務妥協或債務償還安排，則本公司向其股東或債權人發出大會通告考慮該計劃或安排時，須於同日向所有承授人發出有關通知，而任何承授人（或其法定代表）可於其後即時由該日起直至該日起計兩個曆月或法院批准該債務妥協或債務償還安排之日（以較早者為準）期間屆滿前，有權行使其購股權（以可予行使但尚未行使者為限），惟須待該債務妥協或債務償還安排獲法院批准及生效後，其購股權之行使方可作實及生效。本公司其後可要求該承授人就其行使其購股權所獲發行之股份作出轉讓或其他安排，以使承授人處於該等股份在上述債務妥協或債務償還安排情況下之盡可能相同處境。在上述情況之規限下，當時尚未行使的所有購股權均於本公司開始清盤時失效及作廢。

**(xix) 調整認購價**

- (a) 倘本公司股本結構發生任何變動，不論是透過溢利或儲備撥充資本、供股或向股份持有人發售其他類似證券、股份拆細或合併或削減股本或本公司股本的類似重組（就本公司所訂立交易發行的代價股份除外），但仍有購股權可予行使，則(1)尚未行使購股權涉及的股份數目；(2)及／或認購價；及／或(3)有關購股權的行使方式；及(4)第(iii)、(iv)及(v)段所述之股份數目上限，須作出本公司當時的核數師或獨立財務顧問書面證實為公平合理的相應調整（如有），惟(i)倘作出任何調整，承授人的已發行股本配額比例須與作出有關變動前相同，及承授人全面行使購股權時應付的總認購價須盡可能接近（惟不得超過）調整前的金額；(ii)不得作出調整以致股份以低於其面值的價格發行；及(iii)本集團發行股份或其他證券換取現金或作為交易代價的情況下毋需作出調整。此外，就上述任何調整而言，除因資本化發行外，有關核數師或獨立財務顧問須書面向董事確認，有關調整符合上市規則的有關規定及聯交所不時頒佈的上市規則其他適用指引及／或詮釋（包括但不限於聯交所就購股權計劃向所有發行人發出日期為二零零五年九月五日的函件隨附的「主板上市規則第17.03(13)條／創業板上市規則第23.03(13)條及該規則隨後附註的補充指引」）。

**(xx) 註銷購股權**

- (a) 註銷任何已授出但尚未行使的購股權須獲有關承授人事前書面同意及董事批准，方可作實。
- (b) 倘本公司註銷購股權並向同一承授人授出新購股權，則只可根據仍有未發行股份（不包括已註銷購股權所涉股份）的計劃，按第(iii)段所述經股東批准的上限授出該等新購股權。

**(xxi) 終止購股權計劃**

本公司(透過於股東大會上提呈決議案)或董事會可隨時終止購股權計劃的運作，在此情況下不得進一步批授購股權，惟購股權計劃的條文會維持十足效力及作用，以致行使任何在終止計劃前所授購股權或在其他情況下根據購股權計劃所載條文行使購股權(以尚未行使者為限)得以生效。在終止計劃前授出的購股權(以尚未行使者為限)將根據購股權計劃維持有效及可予行使。

**(xxii) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，且不得出讓，而承授人不得以任何方式就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、設置產權負擔或創設任何第三方權益。倘違反上述任何一項，均會令本公司有權註銷該承授人獲授的任何尚未行使購股權或其中一部份。

**(xxiii) 購股權失效**

購股權(以尚未行使者為限)將於以下最早期限自動失效：

- (a) 第(x)段所述的購股權計劃期限屆滿時；
- (b) 第(xiii)及(xiv)段所述任何期間屆滿時；
- (c) 第(xvi)段所述的收購建議(或經修訂收購建議，視情況而定)結束之日；
- (d) 第(xvii)段所述的本公司開始清盤之日；
- (e) 第(xii)段所述的購股權承授人不再為本集團合資格僱員之日；
- (f) 第(xviii)段所述的建議債務妥協或債務償還安排生效之日；
- (g) 第(xxii)段所述有關禁止轉讓及出讓購股權之條文被違反之日；或
- (h) 第(xv)段所述的董事會決定承授人已違反合約、犯上破產行為或成為無力償債之日。

**(xxiv) 購股權計劃之其他條款**

- (a) 購股權計劃須待(i)聯交所上市委員會(定義見上市規則)批准因行使根據本購股權計劃所授出購股權而發行股份的上市及買賣；及(ii)股份於聯交所開始買賣後，方可作實。
- (b) 除非經股東於股東大會上批准，否則，購股權計劃中有關上市規則第17.03條所載事宜的條款及條件不得作出變動，惟有關變動可根據購股權計劃現有條款自動生效，則另作別論。
- (c) 購股權計劃條款及條件如需作出任何重大變動或已授出購股權的條款如需作出任何變更，均須獲股東於股東大會上批准，惟有關變動可根據購股權計劃現有條款自動生效，則另作別論。
- (d) 董事會修改購股權計劃條款之權力如有任何變動，均須獲股東於股東大會上批准，惟有關變動可根據購股權計劃現有條款自動生效，則另作別論。
- (e) 購股權計劃或購股權的經修訂條款須仍然符合上市規則第17章的有關規定，且該修訂不得對該修訂前已授出或同意授出之任何購股權之發行條款構成不利影響，除非合共持有佔根據購股權計劃已授出購股權當時所涉全部股份面值不低於四分之三的購股權承授人已作出書面同意或批准，惟對購股權計劃的條款及條件作出的任何重大變更須事先經聯交所批准。
- (f) 於購股權計劃有效期內，倘購股權計劃條款發生變動，本公司須立即向所有承授人提供該等變動的所有詳情。
- (g) 購股權計劃由董事會(包括獨立非執行董事)進行管理。

**(xxv) 購股權計劃之現狀**

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司將向聯交所提出申請，以批准根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予發行的股份(即120,000,000股)於聯交所上市及買賣。

**(xxvi) 根據購股權計劃可予授出之所有購股權價值**

董事認為，披露根據購股權計劃可予授出的所有購股權價值(猶如有關購股權已於最後實際可行日期獲授出)對股東屬不宜或無益。董事認為，任何有關購股權於最後實際可行日期價值的陳述均對股東無意義，原因是所授出的購股權不得出讓，且購股權持有人不得以任何方式就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭或創設任何第三方(法律或實益)權益。

此外，購股權價值的計算乃基於諸多變動因素，包括行使價、行使期限、利率、預期市場波動及其他相關因素。董事認為，以大量假設為基準計算購股權於最後實際可行日期的價值並無任何實質意義，且會對股東產生誤導。

**E. 其他資料****1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證**

董事獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能須承擔任何重大的香港遺產稅責任。

經聽取獨立稅務意見後，董事認為，本集團經審核賬目內所作出的稅項撥備已經足夠。

汎港地產已根據彌償保證契據(重大合約第(o)項)的條款，就以下事項向本集團作出彌償保證：(i)本公司或其任何附屬公司於直至上市日期(包括該日)須繳納的稅項，惟若干情況(包括於直至二零一一年三月三十一日期間已於本公司或其附屬公司的經審核賬目中作出撥備者)除外；(ii)本集團因未能就租約進行登記而蒙受的全部損失、損害及負債以及所產生的全部費用及開支，詳情見本招股章程「業務」一節中「不合規情況」一段內

的「租約」分段；及(iii)有關未授權貸款可能產生的全部費用、罰款及罰金，詳情見本招股章程「業務」一節中「不合規情況」一段內的「借予其他公司的貸款及應收聯繫人士款項」分段。

## 2. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

## 3. 保薦人

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述已發行及將發行的股份及因行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份上市及買賣。已作出一切必要安排，以便證券可納入中央結算系統。

滙富融資有限公司已根據上市規則第3A.07及第3A.08條聲明其獨立於本公司。

## 4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為50,000港元，已由本公司支付。

## 5. 發起人

本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，本公司並無就本招股章程所述的股份發售或有關交易而向發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 6. 專家資格

以下為本招股章程載有其意見或建議的各專家的資格：

名稱	專業資格
滙富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類及第6類受規管活動之持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
仲量聯行西門有限公司	物業估值師
廣東恒益律師事務所	中國法律顧問
康德明律師事務所	百慕達大律師及律師

## 7. 本公司專家之權益

名列本附錄「專家資格」一段中的專家概無於本集團任何成員公司實益或以其他方式持有任何股權，亦概無任何權利或購股權（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券。

## 8. 專家同意書

滙富融資有限公司、香港立信德豪會計師事務所有限公司、仲量聯行西門有限公司、廣東恒益律師事務所及康德明律師事務所已就本招股章程的刊行發出彼等各自的同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義轉載彼等的函件、報告及／或估值證書意見及／或引述彼等的名稱（視情況而定），且迄今並無撤回彼等各自的同意書。

## 9. 股份登記

根據公司法的規定，本公司的股東名冊總冊將由Codan Services Limited存置於百慕達，而本公司的股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司存置於香港。

**10. 股份持有人之稅項****(a) 香港**

出售、購買及轉讓於本公司的股東名冊香港分冊登記的股份，須支付香港印花稅，現時向買方及賣方各自收取的印花稅率為所出售或轉讓的股份代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。在香港或源自香港買賣股份的利潤，亦可能需要支付香港利得稅。董事已獲告知，本集團任何成員公司根據中國或香港法律就遺產稅負上重大責任的可能性不大。

**(b) 百慕達**

根據百慕達現行法例，轉讓股份毋須繳納百慕達印花稅。

**(c) 諮詢專業顧問**

股份潛在持有人如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅務問題有任何疑問，建議應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、本公司董事或參與股份發售之其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份的任何附帶權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

**11. 約束力**

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A及第44B條的一切適用規定（罰則除外）所約束。

**12. 合規顧問**

本公司已根據上市規則第3A.19條委任滙富融資有限公司為上市後的合規顧問。

**13. 其他事項**

- (a) 除本招股章程所披露者外：
- (i) 緊接本招股章程日期前兩年內：
- (aa) 本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或建議發行已繳足或部份繳款的股本或借貸資本，以換取現金或現金以外之代價；及
- (bb) 本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股本或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無涉及購股權或有條件或無條件同意涉及購股權。
- (b) 自二零一一年三月三十一日(即本集團最近期經審核合併財務報表之結算日)起，本集團的財政狀況或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。
- (c) 本公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。
- (d) 在本招股章程日期前十二個月內，本集團業務並無可能或已經對本集團財政狀況造成重大影響的中斷。
- (e) 本招股章程以英文書寫並包含中文譯本(僅供參考)。倘本招股章程英文版本與中文譯本有任何歧異，概以英文版本為準。

**14. 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，本招股章程分別以英文及中文刊發。

## 送呈公司註冊處之文件

連同本招股章程一併送呈百慕達及香港公司註冊處進行註冊的文件包括白色、黃色及綠色申請表格、本招股章程附錄六「法定及一般資料」一節內「專家同意書」一段所述的同意書以及本招股章程附錄六「有關本集團業務之其他資料」一節內「重大合約概要」一段所述的重大合約副本。

## 備查文件

以下文件副本可於本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間，於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心29樓的張岱樞律師事務所辦事處供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司所編製的本公司會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) (i)本集團之中國公司截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務報表(如適用)；及(ii)威裕香港及漢港截至二零零九年三月三十一日止之十五個月之經審核財務報表，以及截至二零一一年三月三十一日止之兩個財政年度各年之經審核財務報表；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司所編製本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 仲量聯行西門有限公司所編製有關本集團物業的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 本招股章程附錄六內「重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (g) 本招股章程附錄六內「服務協議詳情」一段所述的服務協議；
- (h) 購股權計劃的規則；
- (i) 本招股章程附錄六「其他資料」一節內「專家同意書」一段所述的同意書；

- (j) 公司法；
- (k) 本招股章程附錄四所述本公司百慕達法律顧問康德明律師事務所編製以概述百慕達公司法若干方面的函件；及
- (l) 本公司中國法律顧問廣東恒益律師事務所編製的中國法律意見。

**SINO HARBOUR PROPERTY GROUP LIMITED**  
**漢港房地產集團有限公司**