



XINMING CHINA HOLDINGS LIMITED 新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2699

全球發售



獨家保薦人

 **光大證券**
EBS INTERNATIONAL
中國光大融資有限公司

獨家全球協調人及
獨家賬簿管理人

 **光大證券**
EBS INTERNATIONAL
中國光大證券(香港)有限公司

重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



新明中國控股

XINMING CHINA

Xinming China Holdings Limited

新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	: 470,000,000股股份 (視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 47,000,000股股份(可予重新分配)
國際配售股份數目	: 423,000,000股股份(可予重新分配及 視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	: 每股發售股份2.1港元，另加1%經紀佣金、 0.0027%證監會交易徵費及0.005% 聯交所交易費(須於申請時以港元繳足 及多繳款項可予退還)
面值	: 每股0.01港元
股份代號	: 2699

獨家保薦人



中國光大融資有限公司

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人



中國光大證券(香港)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及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程已隨附本招股章程附錄六「備查文件」各段所指的文件，根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協議釐定。預期定價日將為二零一五年六月二十九日(星期一)或前後，惟無論如何不遲於二零一五年六月三十日(星期二)下午五時正。除另有公佈外，發售價將不多於每股發售股份2.1港元，且預期不少於每股發售股份1.1港元。獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在我們同意下，於遞交香港公開發售申請截止日早上或之前任何時間，調低發售股份數目及/或發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，調低發售股份數目及/或發售價範圍的通知最遲將於遞交香港公開發售申請截止日早上在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站 www.xinm.com.cn 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘因任何理由，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並將告失效。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，則獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及費用—終止理由」一節。務請閣下參閱該節以了解詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法登記，且不得在美國境內或向任何美籍人士或為該美籍人士的目的或利益發售、出售、質押或轉讓。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

二零一五年六月二十三日

預期時間表

倘以下全球發售的預期時間表有任何變動，本公司將在本公司網站 (www.xinm.com.cn) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊登公告。

二零一五年⁽¹⁾

開始辦理申請登記⁽²⁾ 六月二十六日(星期五)
上午十一時四十五分

以下各項的截止時間：

- 遞交白色及黃色申請表格 六月二十六日(星期五)
中午十二時正
- 向香港結算發出電子認購指示⁽³⁾ 六月二十六日(星期五)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽²⁾ 六月二十六日(星期五)
中午十二時正

預期定價日⁽⁴⁾ 六月二十九日(星期一)
或前後

在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)

以及本公司網站 www.xinm.com.cn 及

聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登

(i) 發售價；(ii) 國際配售的踴躍程度；

(iii) 香港公開發售的申請水平；

(iv) 香港公開發售下香港發售股份的配發基準；及

(v) 香港公開發售與國際配售之間重新分配的

發售股份數目(如有)的公告 七月三日(星期五)

透過本招股章程「如何申請香港發售股份－

公佈結果」一節所述的不同途徑查閱

香港公開發售的分配結果、獲接納申請的

香港發售股份數目及獲接納申請人的

香港身份證／護照／香港商業登記證號碼的公告 七月三日(星期五)起

預期時間表

香港公開發售的分配結果可於

www.tricor.com.hk/ipo/result

以「按身份證／護照／商業登記號碼搜索」功能查閱 七月三日 (星期五)

寄發根據香港公開發售全部或部

分獲接納申請人的股票或

將股票存入中央結算系統⁽⁵⁾ 七月三日 (星期五)

寄發全部或部分不獲接納申請的

退款支票⁽⁵⁾ 七月三日 (星期五)

預期股份在聯交所開始買賣 七月六日 (星期一)

附註：

- (1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地時間。
- (2) 倘於二零一五年六月二十六日 (星期五) 上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日將不會開始或截止辦理申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (3) 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (4) 我們預期與獨家全球協調人 (為其本身及代表包銷商) 於定價日協議釐定發售價。預期定價日將為二零一五年六月二十九日 (星期一) 或前後。倘因任何理由，本公司與獨家全球協調人 (為其本身及代表包銷商) 於二零一五年六月三十日 (星期二) 前並未協定發售價，則全球發售 (包括香港公開發售) 將不會進行並將告失效。
- (5) 全部或部分不獲接納申請，以及倘發售價低於申請時的應付每股股份最高發售價2.1港元的獲接納申請，將會獲發退款支票。以**白色**申請表格申請1,000,000股香港發售股份，並已提供申請表格所需一切資料的申請人，可於二零一五年七月三日 (星期五) 上午九時正至下午一時正前往我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司 (地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，或本公司其後在《南華早報》(以英文) 及《香港經濟日報》(以中文) 通知的寄發股票／退款支票的任何其他地點及日期，領取退款支票 (如適用) 及股票 (如適用)。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。選擇親身領取的公司申請人必須由授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人申請人及授權代表 (如適用) 在領取時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授權文件 (如適用)。未獲領取的股票及退款支票將隨即以普通郵遞方式寄發到相關申請表格所列地址，郵誤風險概由申請人承擔。以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在其申請表格上表明擬親身領取退款支票的申請人，可親身領取退款支票 (如有)，惟不可選擇領取股票，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

預期時間表

者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。以黃色申請表格申請香港發售股份的申請人領取退款支票的手續與以白色申請表格提出申請的申請人的手續相同。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－發送／領取股票及退回股款」一節。

預期股票將於二零一五年七月三日(星期五)發出，惟僅在香港公開發售已在各方面成為無條件且本招股章程「包銷－包銷安排及費用－終止理由」一節所述的終止權利並無獲行使的情況下，方會成為有效的所有權證書，目前預期為二零一五年七月六日(星期一)上午八時正。

有關全球發售的架構詳情(包括其條件)，閣下應參閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

目 錄

本招股章程由新明中國控股有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售香港發售股份以外任何證券的要約或招攬認購或購買上述證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成於任何其他司法權區或在任何其他情況下出售任何證券的要約或招攬認購或購買上述證券的要約。並無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。

我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。對於本招股章程並無提供或作出的任何資料或聲明，閣下不得視為已獲我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	17
技術詞彙表	31
前瞻性陳述	34
風險因素	36
豁免嚴格遵守上市規則	72
有關本招股章程及全球發售的資料	74
董事及參與全球發售的各方	78
公司資料	83
行業概覽	85
監管概覽	101
歷史、重組及公司架構	125
業務	140
與控股股東的關係	252
關連交易	266

目 錄

	頁次
董事、高級管理層及僱員	287
主要股東	300
股本	302
財務資料	305
未來計劃及所得款項用途	374
基礎投資者	376
包銷	379
全球發售的架構	388
如何申請香港發售股份	397
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 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節屬概要，故並無載列對閣下可能有重要影響的所有資料。閣下在決定投資於發售股份前，務請閱讀本招股章程全文。任何投資均涉及風險。有關投資於股份的部分特定風險概述於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份前，務請細閱該節。

業務概覽

我們是中國一家綜合性住宅及商業物業開發商。自於浙江省台州市開始經營以來，我們通過在多個城市（即上海、重慶、滕州及杭州）開發地盤進行擴展。我們的業務主要包括三個領域：(i)物業開發，即開發可供出售住宅及商業物業；(ii)物業租賃，即出租我們持作投資的商業物業及出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業；及(iii)物業管理，即向我們住宅客戶提供物業管理服務。

我們的業務模式旨在平衡短期資本需求及長期財務實力。雖然我們通常出售住宅物業，我們仍主要將一部分商業物業出售以立即換取資本回報，為我們的業務、經營及擴充計劃撥付資金，與此同時，策略性地保留其他商業物業作為投資物業以長期獲取經常性租金收入及長期資本增值。此舉能讓我們從銷售物業獲得收益外亦獲得租金收入。此外，透過保留及租賃部分商業開發項目作為投資物業，我們得以為我們的商業開發項目引進具有策略重要性的主要租戶及保持明確具體的主題。

我們在選定的城市以策略性方式開發商住物業。就住宅項目而言，我們專注開發居住環境舒適兼備優質配套設施的高級住宅單位，相信能迎合目標客戶（即首次置業買家或有需要改善其居住環境的客戶）的需要。就商業綜合項目而言，我們主要開發包括購物商場、倉庫、專業市場及寫字樓在內的綜合體項目。

此外，我們亦透過出租由我們若干商業物業的第三方買家擁有的物業而賺取租金收入。我們已與我們商業物業的若干第三方買家訂立獨家管理及營運協議，以於五年或十年期間內管理及控制有關物業的租賃。作為回報，我們須於若干時期內向該等買家支付物業銷售價格的若干比例以及（在部分情況下）來自向第三方租戶出租物業的租金收入。

概 要

我們就物業開發過程制訂各項程序，其中通常包括城市及地盤選址、土地收購、項目規劃及設計、建設工程、質量控制、銷售與營銷、交付及售後服務。進一步詳情，請參閱本招股章程第187頁「業務－我們的物業開發過程」一節。

作為我們的業務策略，我們有意擴大我們物業開發中的商業開發項目組合及繼續開發具有特定主題的商業開發項目。根據董事的行業經驗，我們從戰略上選擇兒童用品及服務作為我們即將打造的商業開發項目的主題。此外，考慮到保留部分商業開發項目作為投資物業於經營主題商業開發項目的重要性，對於每項開發中或持作未來開發的商業開發項目，我們擬策略性地保留不少於30%預期建築面積作投資用途，視乎當前市況及本集團的財務狀況而定。

我們的物業開發項目

於二零一五年三月三十一日，我們的物業組合包括位於中國不同城市並處於不同開發階段的16個物業開發項目（總建築面積約2,169,824平方米）。下表載列於二零一五年三月三十一日基於我們內部記錄的物業開發項目概要。進一步詳情請參閱本招股章程自第159頁起的「業務－我們物業開發項目的概況」一節。

項目	位置	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工				開發中			未來開發
			已竣工建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	不可銷售建築面積 (平方米)	餘下未銷售的可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	開發中建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已預售的可銷售建築面積 (平方米)	規劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
已竣工										
台州新明半島		205,807	463,509	394,552	68,957	8,254	—	—	—	—
一期	台州	86,667	189,387	157,005	32,382	5,130	—	—	—	—
二期第一階段	台州	66,600	121,498	111,723	9,775	706	—	—	—	—
二期第二階段	台州	52,540	152,624	125,824	26,800	2,418	—	—	—	—
新明國際家居廣場	台州	131,768	207,908	100,151	107,757	2,957	—	—	—	—
新明國際物流中心	台州	49,711	20,862	—	20,862	—	—	—	—	—
溫商時代·紅星										
美凱龍家居市場	台州	11,000	67,239	—	67,239	—	—	—	—	—
新明麗江苑	台州	63,431	210,988	177,466	33,522	16,004	—	—	—	—
溫商時代·新明飾品城 ..	台州	44,871	67,251	44,415	22,836	25,375	—	—	—	—
溫商時代·新明公館	台州	10,263	39,942	35,605	4,337	1,457	—	—	—	—

概 要

項目	位置	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工				開發中			未來開發
			已竣工建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	不可銷售建築面積 (平方米)	餘下未銷售的可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	開發中建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已預售的可銷售建築面積 (平方米)	規劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
開發中										
上海新明·兒童世界	上海	39,720	—	—	—	—	186,261	141,941	3,921	—
重慶新明·中國 西南城一期	重慶大足區	175,531	—	—	—	—	280,186	170,709	53,841	—
興盟國際商城	滕州	87,963	—	—	—	—	65,507 ⁽⁵⁾	61,743	1,826	107,864
杭州新明·兒童世界	杭州	30,449	—	—	—	—	162,927	—	—	—
未來開發										
商務樓項目	台州	16,236	—	—	—	—	—	—	—	68,204
重慶新明·中國 西南城二期	重慶大足區	73,582	—	—	—	—	—	—	—	110,373
重慶新明·中國 西南城三期	重慶大足區	44,321	—	—	—	—	—	—	—	110,803
總計		984,653	1,077,699	752,189	325,510	54,047	694,881	374,393	59,588	397,244

附註：

- (1) 有關「地盤面積」的資料乃以相關土地使用證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)為基準。
- (2) 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃以竣工證書為基準。開發中項目的「開發中建築面積」乃以建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證為基準。未來開發項目的「規劃建築面積」乃以相關土地出讓合同及/或公開招標、掛牌出讓、拍賣確認函或建設工程規劃許可證為基準。
- (3) 已竣工項目的「可銷售建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「可銷售建築面積」乃基於預售許可證。
- (4) 「餘下未銷售的可銷售建築面積」指未銷售的建築面積；以及已售或預售但尚未交付至買方的建築面積。
- (5) 該面積的建設於二零一五年四月竣工。

概 要

開發中項目及持作未來開發項目的現狀

項目	計劃用途	預期將 產生的日後 總開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	預期資金來源	現狀
開發中				
上海新明•兒童世界	商業及辦公	383.6	(2)及(3)	開發中，估計將於二零一五年十二月竣工
重慶新明•中國	商業	488.5	(2)及(3)	開發中，估計將於二零一六年四月竣工
興盟國際商城	商住	346.0	(2)及(3)	開發中，估計將於二零一八年四月竣工
杭州新明•兒童世界	商業	685.5	(2)及(3)	開發中，估計將於二零一六年十二月竣工
未來開發				
商務樓項目	商業	218.2	(2)及(3)	規劃中，預期將於二零一五年六月開始建設
重慶新明•中國	商業	572.0	(2)及(3)	規劃中，預期將於二零一五年七月開始建設
重慶新明•中國	住宅	401.3	(2)及(3)	規劃中，預期將於二零一五年九月開始建設

附註：

- (1) 數據乃基於我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄。
- (2) 預期資金來源為外部融資及／或內部資源。
- (3) 預期資金來源為全球發售所得款項淨額。

概 要

土地儲備

下表載列於二零一五年三月三十一日我們按地理位置劃分的土地儲備概要：

	餘下未銷售 的可銷售 建築面積／ 持作投資的 建築面積	開發中 建築面積	未來開發 的規劃 建築面積	總土地 儲備	佔總土地 儲備的 百分比
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
台州	243,311	—	68,204	311,515	23.3
上海	—	186,261	—	186,261	14.0
重慶	—	280,186	221,176	501,362	37.5
滕州	—	65,507	107,864	173,371	13.0
杭州	—	162,927	—	162,927	12.2
總計	243,311	694,881	397,244	1,335,436	100.0

我們的具潛力開發項目

下表載列於最後實際可行日期就未來開發項目所訂立框架協議或類似安排的概要。有關進一步詳情，請參閱本招股章程第177頁開始的「業務－具潛力開發項目」一節。

地點	計劃用途	地盤面積	許可 建築面積	估計掛牌 出讓日期 ⁽¹⁾	估計 總開發預算 ⁽²⁾	預期 資金來源	預計 本集團 應佔權益	現狀
1. 鄰近滕州 興盟國際 商城的地 塊	商住	1,837畝 (約 1,224,667 平方米)	1,569,472.6 平方米	二零一五年 七月至 九月	人民幣 56.7億元 (總土地成本 人民幣963.5 百萬元及建設 成本人民幣 47.1億元)	全球發售 所得款項 淨額及內 部資源	55%	該土地正在進行清 拆工作，我們計劃 於有關地塊可供分 階段推出時立即參 與公開招標、拍賣 及掛牌出讓。
2. 位於蕪湖 市弋江區 的地塊	商住	668畝 (約 445,333 平方米)	820,000 平方米	二零一五年 十月至 十二月	人民幣 40.0億元 (總土地成本 人民幣 11.4億元及 建設成本 人民幣 28.6億元)	全球發售 所得款項 淨額及內 部資源	100%	該土地正在進行清 拆工作，我們計劃 於有關地塊可供分 階段推出時立即參 與公開招標、拍賣 及掛牌出讓。

概 要

附註：

- (1) 相關地塊分階段掛牌出讓，而該日期指相關地塊的首個階段掛牌出讓的估計日期。我們乃基於我們所了解的現有當前市況及行業慣例作出該估計。
- (2) 有關總開發預算基於我們於最後實際可行日期的內部記錄及估計估算。土地成本須以現金支付。

我們的競爭優勢

我們具有以下競爭優勢：

- 我們在提供優質開發項目方面成績有目共睹；
- 我們享有分期承接大型開發項目帶來的好處；
- 我們具備成熟的業務模式，可策略性地長期保留經選定商業物業的所有權以獲得經常性租金收入及出售不同商業物業以實現資本增值；
- 我們擁有可確保持續發展的位處優越地點的土地儲備；及
- 我們擁有敬業、資深的管理團隊，具備中國房地產業的豐富經驗。

我們的業務策略

為發展業務，我們計劃實施以下業務策略：

- 通過進一步拓展商業物業開發業務豐富項目組合並專注於開發以家居用品或兒童用品為主題的商業綜合體；
- 改善物業管理服務及提升品牌知名度，藉以提高客戶滿意度；
- 優化我們的土地儲備結構，以獲取更高的盈利及實現可持續優質增長；及
- 繼續吸引、挽留及激勵擁有技能和具才幹的僱員。

概 要

競爭格局

中國物業行業高度分散且競爭激烈。我們主要與專注於在中國發展住宅及商業物業的地區性及全國性物業開發商競爭。我們在許多方面競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他方面。

綜合財務資料概要

下表呈列於下文所示期間的綜合財務資料概要：

綜合損益及其他全面收益表的選定項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收益	1,045,835	810,646	2,135,612
毛利	574,891	449,282	751,265
除稅前溢利	557,798	470,132	575,836
年內除稅後溢利及全面收入總額	257,528	251,825	311,035
以下人士應佔：			
母公司擁有人	207,772	262,292	330,179
非控股權益	49,756	(10,467)	(19,144)

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，扣除投資物業公平值變動及相關所得稅開支後的經調整純利分別為人民幣122.2百萬元、人民幣111.7百萬元及人民幣298.4百萬元。

下表載列於所示期間我們按經營分部劃分的收益明細及其佔總收益的百分比：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業銷售	998,664	95.5%	770,924	95.1%	2,050,485	96.0%
租金收入	37,478	3.6%	28,856	3.6%	66,546	3.1%
物業管理收入	9,693	0.9%	10,866	1.3%	18,581	0.9%
總計	<u>1,045,835</u>	<u>100.0%</u>	<u>810,646</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,135,612</u>	<u>100.0%</u>

概 要

有關我們收益的分析詳情，請參閱「財務資料－綜合損益及其他全面收益表若干主要項目的說明－收益」分節。

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
非流動資產	1,554,818	1,902,353	1,959,087
流動資產	3,950,735	4,509,669	3,593,468
流動負債	3,399,254	4,534,159	3,065,090
非流動負債	1,020,075	644,136	1,546,565
權益總額	1,086,224	1,233,727	940,900

現金流量及營運資金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
經營活動產生／(所用) 現金淨額	206,878	127,695	(935,041)
投資活動(所用)／產生現金淨額	(105,072)	(131,982)	1,954
融資活動(所用)／產生現金淨額	(43,062)	34,544	811,976
年末現金及現金等價物	131,155	161,412	40,301

於往績記錄期，我們的擴張主要由內部產生的物業預售所得現金流量、銀行貸款及來自第三方金融機構及信託公司的貸款撥付。進一步詳情請參閱本招股章程自第352頁起的「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

根據我們與我們若干商業物業的第三方買家訂立的獨家管理及營運協議，我們須向買家支付物業銷售價格的若干比例，而無論有關物業是由我們出租或產生租金收入。根據於二零一五年四月三十日的現有獨家管理及營運協議及租賃協議的條款，就我們所訂立的相關獨家管理及營運協議自二零一五年五月一日起至二零一九年六月三十日止期間，我們於二零一五年、二零一七年、二零一八年及二零一九年的最高現金流出淨額分別約為人民幣34.8百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣8.5百萬元，二零一六年則為現金流入淨額約人民幣6.7百萬元。根據我們於二零一五年四月三十日已訂立的獨家管理及營運協議，我們概無責任就二零一九年七月一日至二零二四年六月三十日止期間支付任何協

概 要

定費用。有關上述獨家管理及營運協議以及倘我們於二零一五年四月三十日後未能出租可用物業(而我們已就此與第三方買家訂立直至二零一五年四月三十日的獨家管理及營運協議)的風險的進一步詳情,請分別參閱本招股章程第204頁及第43頁「業務—物業租賃—出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業」及「風險因素—我們未必能將已與第三方買家訂立獨家管理及營運協議的物業出租,可能對我們的財務狀況及經營業績造成負面影響」兩節。我們的審核委員會於上市後將會每半年審閱及檢查我們與第三方買家訂立的獨家管理及營運協議項下的最高現金流出或流入淨額,且我們承諾上市後在我們的中期報告及年報內報告我們與第三方買家的獨家管理及營運協議項下的最高現金流出或流入淨額。

主要財務比率

下表載列於所示期間或所示日期的若干財務比率概要:

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 ⁽¹⁾	1.2	1.0	1.2
資本負債比率 ⁽²⁾ (%)	108.7	70.1	148.8
負債淨額與權益比率 ⁽³⁾ (%)	96.6	57.0	142.6

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
權益回報率 ⁽⁴⁾ (%)	23.7	20.4	33.1
毛利率 ⁽⁵⁾ (%)	55.0	55.4	35.2
純利率 ⁽⁶⁾ (%)	24.6	31.1	14.6

附註:

- (1) 流動比率為於各財政期末我們的流動資產除以流動負債。
- (2) 資本負債比率為於各財政期末我們的銀行借款及其他借款總額佔權益總額的百分比。
- (3) 負債淨額與權益比率為於各財政期末,我們的銀行借款及其他借款總額減受限制存款以及現金及現金等價物佔權益總額的百分比。
- (4) 權益回報率為於各財政期間我們的權益擁有人應佔溢利除以權益擁有人應佔權益。
- (5) 毛利率為各財政期間我們的毛利佔收益的百分比。
- (6) 純利率為各財政期末我們的純利佔收益的百分比。

概 要

有關我們主要財務比率的分析，請參閱本招股章程自第362頁起的「財務資料－主要財務比率」一節。

主要營運統計數據

下表載列於往績記錄期與交付的物業有關的若干營運統計數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
物業銷售收益	998,664	770,924	2,050,485
建設成本	298,118	235,868	965,929
土地收購成本	79,915	66,832	245,175
資本化借貸成本	13,142	11,894	117,490
已售物業成本	391,175	314,594	1,328,594
已交付建築面積(平方米)	87,219	60,866	231,916
已交付每平方米已售物業			
平均成本(人民幣) ⁽¹⁾	4,485	5,169	5,729
平均售價(人民幣/平方米) ⁽²⁾	11,450	12,666	8,841

附註：

- (1) 已交付每平方米已售物業平均成本按已售物業成本除以已交付建築面積得出。
- (2) 平均售價由收益除以已交付建築面積得出。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遇到買家違反預售時訂立的正式買賣協議的事件。於簽立正式買賣協議後，客戶須全額支付總購買價。中國法律顧問的告知，根據正式買賣協議，買方並無可因物業市價出現後續變動而終止於預售時訂立的正式買賣協議或要求退還購買價的合約權利。此外，我們已開始預售但尚未竣工的項目的已售物業的平均售價並非大幅低於物業於二零一五年三月底的市價。因此董事認為，客戶違反預售時訂立的正式買賣協議的可能性很低。

近期發展

我們的業務模式、收益結構及成本結構仍然不變。自二零一四年十二月三十一日起至最後實際可行日期，我們的近期主要發展如下：

- 我們就開始預售上海新明•兒童世界總建築面積141,941平方米的若干商業物業取得預售許可證；
- 總建築面積65,507平方米的興盟國際商城的部分已竣工；及
- 我們已向中融國際信託有限公司（「中融信託」）按年利率9.5%取得信託融資人民幣700百萬元。於最後實際可行日期，本集團已提取人民幣700百萬元，用作開發杭州新明•兒童世界。杭州新明•兒童世界的土地使用權已質押予中融信託作為抵押。

我們的財務業績曾經及將會承受因為我們物業及物業組合（如供出售的物業比例及投資物業所得租金收入）的不同開發周期而導致的波動。預售的時機、項目完成、物業的實際交付、轉撥至投資物業後的公平值收益變動、及投資物業公平值變動等其他因素亦可能會不時影響我們的財務業績。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素—由於我們的收益主要源自物業銷售，故我們各期間的經營業績或會顯著不同，因此各期間或會大幅波動，而有關波動會令我們的日後表現及股份價格難以預測」及「財務資料—影響我們經營業績的主要因素」兩節。

我們的董事負責編製及公平地呈列截至二零一四年四月三十日及二零一五年四月三十日止四個月本集團未經審核綜合財務報表，而財務報表則經過我們的申報會計師根據香港會計師公會發出的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

我們的未經審核流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的人民幣528.4百萬元增加至二零一五年四月三十日的人民幣736.2百萬元，主要原因是我們的開發中物業增加。該等開發中物業包括上海新明•兒童世界、重慶新明•中國西南城一期、興盟國際商城及杭州新明•兒童世界，其中，興盟國際商城的部分已交付；及上海新明•兒童世界的部分及重慶新明•中國西南城一期的部分亦預期於二零一五年交付。

概 要

截至二零一五年四月三十日止四個月的未經審核收益減至約人民幣688.8百萬元，而截至二零一四年四月三十日止四個月則為人民幣854.8百萬元，這是因為二零一五年開發的物業錄得較低的平均售價。我們主要交付了位於台州黃金地段的台州新明半島二期第二階段的住宅物業，而於二零一五年一月則交付了新明麗江苑及溫商時代•新明公館。截至二零一四年四月三十日止四個月，我們交付了台州新明半島二期第二階段，平均售價為每平方米人民幣10,947元，而於截至二零一五年四月三十日止四個月，我們則按平均售價每平方米人民幣8,434元確認收益，主要來自交付新明麗江苑及溫商時代•新明公館。董事認為，由於截至二零一五年四月三十日預售的上海新明•兒童世界的平均售價在每平方米人民幣16,878元的高位，上海新明•兒童世界預期於二零一五年下半年交付將會改善本集團的經營業績。

我們的毛利由截至二零一四年四月三十日止四個月的人民幣452.3百萬元減至截至二零一五年四月三十日止四個月的人民幣117.2百萬元，而我們的毛利率亦由截至二零一四年四月三十日止四個月的52.9%下降至截至二零一五年四月三十日止四個月的17.0%，主要原因是台州溫商時代於台州的項目的地價較高，為每平方米人民幣6,990元，而台州新明半島則為每平方米人民幣1,832元。

上述於二零一四年十二月三十一日後出現的主要事態發展可能會對我們於不久將來的收益及盈利能力構成不利影響。據我們的開發中物業目前的開發周期及董事會所得的資料，我們的董事預期，截至二零一四年四月三十日止四個月的業績會對截至二零一五年六月三十日止六個月的業績構成負面影響。

我們的董事確認，除本招股章程另有披露者外，自二零一四年十二月三十一日至本招股章程日期為止，(i)我們的財政或業務狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何事件致使本招股章程附錄一所載的會計師報告所顯示的資料受到重大不利影響；及(ii)中國的整體經濟及市場狀況無任何重大不利變動，令我們的業務營運或財政狀況受到重大不利影響。

股息政策

根據公司法及我們的組織章程細則，董事會擁有決定是否就任何年度宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派的股息金額的絕對酌情權。我們日後宣派股息的能力將視乎我們從中國附屬公司獲得的股息(如有)、我們附屬公司的分派限制及是否並無出現可能減少可分派溢利金額的任何情況而定。實際分派予股東的股息金額亦將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須獲得股東批准。有關股息政策的詳細描述，請參閱本招股章程第368頁開始的「財務資料—股息」一節。

過往不合規事件

往績記錄期內，我們未能遵守若干適用法律法規，包括有關閒置土地的不合規事件。董事認為，該等不合規事件不會對我們造成任何重大營運或財務影響，而我們已採納或將採納多項補救措施以確保未來合規。有關進一步詳情，請分別參閱本招股章程第232頁及第243頁「業務－監管合規－不合規記錄」及「業務－確保未來合規的內部監控措施」等節。

全球發售統計數據⁽¹⁾

	根據發售價每股 股份2.1港元計算	根據發售價每股 股份1.1港元計算
本公司於全球發售完成後的市值.....	3,948百萬港元	2,068百萬港元
未經審核備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 ⁽²⁾	1.10港元	0.86港元

附註：

- (1) 上表的所有統計數據乃假設超額配股權並無獲行使而於緊隨全球發售完成後1,880,000,000股股份將處於已發行及發行在外狀態。
- (2) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出本招股章程附錄二所述的調整後計算。

未來計劃及所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股股份1.6港元（即估計價格範圍中位數），董事估計，經扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計費用後，我們的全球發售所得款項淨額將約為701百萬港元。董事現擬以下列方式運用全球發售所得款項淨額：

- 約491百萬港元，或所得款項淨額的70%，預期將用作開發我們現有項目的建設成本；
- 約140百萬港元，或所得款項淨額的20%，預期將用作具潛力開發項目的土地收購及建設成本以及購入土地儲備；及
- 約70百萬港元，或所得款項淨額的10%，將用於營運資金及其他一般公司用途。

倘我們的所得款項淨額不足以就上述用途提供資金，我們擬透過包括經營所產生現金及銀行融資等多種方式就餘額提供資金。進一步詳情請參閱本招股章程第374頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市開支

我們將就上市產生上市開支，包括專業費用、包銷佣金及其他費用。估計本集團將承擔的上市開支為人民幣40.3百萬元(相當於50.9百萬港元)(按全球發售指示性價格範圍中位數計算)。於往績記錄期，我們產生上市開支約人民幣13.1百萬元，其中人民幣9.8百萬元已計入我們的綜合損益及其他全面收益表，而人民幣3.3百萬元資本化為預付款項，於上市後於權益內支銷。我們預計產生額外開支約人民幣27.2百萬元，其中人民幣17.5百萬元預計將計入我們的綜合損益及其他全面收益表，而人民幣9.7百萬元預計會資本化為預付款項，於上市後於權益內支銷。

供應商及客戶

除杭州開捷門窗有限公司外，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，我們的五大供應商均為獨立第三方，包括建築承包商及建築材料供應商，分別佔有關期間採購總額的87.6%、66.9%及71.7%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，我們的五大客戶均為獨立第三方，包括我們向其出售物業的個人，分別佔總收益的3.4%、4.6%及0.9%。於往績記錄期我們的五大供應商中，遠揚控股集團股份有限公司為我們的控股股東於杭州鉅星的合營夥伴，並已根據相互擔保及抵押品安排為其借款取得新明集團及桃源房地產的擔保。進一步詳情請參閱本招股章程第199頁開始的「業務－供應商及客戶」一節。

我們物業的估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對我們於二零一五年三月三十一日的物業權益進行估值。有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三「物業估值報告」一節。基於該等審閱，我們於二零一五年三月三十一日的物業權益總值約為人民幣5,568.5百萬元。

我們於二零一五年三月三十一日的持作出售物業權益及持作未來發展的物業權益的估值分別約為人民幣740.0百萬元及人民幣313.2百萬元。我們的物業估值師以直接比較法對該等物業權益進行估值，並參考在相關市場所得的可比較銷售交易。

我們於二零一五年三月三十一日的開發中物業權益的估值約為人民幣2,679.1百萬元。我們的物業估值師以直接比較法對該等物業權益進行估值，並參考在相關市場所得的可比

概 要

較銷售憑證以及計及於估值日有關建設階段的累計建設成本和專業費用及完成開發預期產生的其餘成本及費用。

我們於二零一五年三月三十一日的持作投資物業權益的估值約為人民幣1,836.2百萬元。我們的物業估值師以收入法對該等物業權益進行估值，並經計及現有租約所得物業租金收入及／或於現行市場中可取得的租金收入淨額，及對租賃的潛在可回收收入作出適當考慮，然後加以資本化並按適當的資本化比率釐定市值。

進行估值時，我們的物業估值師依賴本集團提供的資料及我們的中國法律顧問提供有關物業業權的意見，並假設於開發中物業的建設期間內不會產生任何不可預期的成本及延誤。投資者務請注意，我們物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或作為可變現價值的預測。請參閱本招股章程第50頁「風險因素－我們的業績可能因為投資物業的評估公平值上升或下降而波動」一節。

我們的股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因超額配股權獲行使或根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），Xinxing Company將實際持有本公司已發行股本總額75%。於最後實際可行日期，Xinxing Company由陳先生（我們的執行董事兼董事會主席）持有100%權益。於全球發售後，Xinxing Company及陳先生將繼續控制我們超過30%的已發行股本及繼續為控股股東。進一步詳情請參閱本招股章程第252頁「與控股股東的關係」一節。

於最後實際可行日期，我們的控股股東在從事不構成本集團一部分的物業開發業務的若干公司中擁有權益，該等業務包括三家位於杭州的物業開發公司（即桃源房地產、東田置業及杭州豐潭）。由於新明集團及桃源房地產分別為獨立第三方利益簽立股權抵押合約作為授予新明集團的合營夥伴（一名獨立第三方，其於往績記錄期為我們其中一名五大供應商及我們控股股東於杭州鉅星的合營夥伴）自二零一三年起計為期三年的最多人民幣600,000,000元貸款的擔保，限制所有權變更，故桃源房地產及東田置業並不包括在本集團之內。此外，杭州豐潭並不包括在本集團之內，原因為其業務所從事物業開發的相關土地使用權不得用於經營性房地產開發及商品房開發。有關更多詳情，請參閱本招股章程第252頁「與控股股東的關係－控股股東的保留物業業務」一節。

此外，我們已與控股股東及彼等的聯繫人進行持續關連交易，進一步詳情請參閱本招股章程第266頁「關連交易」一節。

風險因素

我們的最重大風險因素包括：

- 我們的經營或會受到中國物業行業相關國家或地方政策變動的重大影響，故若未能適應新政策，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；
- 我們依賴中國（尤其是我們開發物業項目及管理我們已開發物業所在城市）房地產市場的表現，故中國（尤其是我們經營業務所在城市）的物業需求、物業銷售或物業價格的任何潛在下降可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響；及
- 我們可能無法按時完成或交付我們的開發項目，並在從物業開發項目獲得任何利益前面對重大開發風險，如出現此情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

上述風險並非可能對我們經營造成影響的僅有的重大風險。由於不同投資者對釐定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，閣下務請審慎閱讀本招股章程第36頁開始的「風險因素」一節。

中國政府實行的房地產相關的緊縮措施以及最新政策調整

於往績記錄期，中國政府已實行一系列法規及政策控制物業市場的發展。國家或地方政府採納的政策可能會限制我們取得融資、收購未來開發所需土地、按有利潤的價格出售物業及從已簽約銷售中產生充足營運現金流量的能力。董事相信，儘管該等政策及措施或已影響投機性買方或物業投資者的需求，但有關政策及措施對我們目標客戶（即首套房買家或需要改善居住環境的客戶）需求的影響較小。此外，近期中國多個城市已放寬若干有關穩定住房價格及限制物業所有權的措施，如台州及杭州。進一步詳情請參閱本招股章程第224頁「業務－中國政府過往實行的房地產相關緊縮措施以及近期政策調整」一節。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載的涵義：

「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格及 黃色 申請表格，或按文義所指的任何一種申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一五年六月八日有條件採納並於上市後生效的組織章程細則（經不時修訂），概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「阿仕特朗」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團，即全球發售的聯席牽頭經辦人
「邦盟滙駿證券」	指	邦盟滙駿證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）受規管活動的持牌法團，即全球發售的副牽頭經辦人
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄五「有關本公司的資料－唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬進賬額中的若干款項撥充資本後發行1,409,999,901股股份
「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

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接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，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者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
「中國光大證券」、 「獨家全球協調人」、 「獨家賬簿管理人」或 「穩定價格操作人」	指	中國光大證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為全球發售的獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及穩定價格操作人
「重慶新明置業」	指	重慶新明置業股份有限公司，於二零一二年十一月十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，由新明集團控股擁有60%權益。重慶新明置業的餘下權益由東莞市歐海實業有限公司、沈明、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司(除為重慶新明置業的股東及／或董事外，均為獨立第三方)分別擁有20%、10%、5%及5%
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「副牽頭經辦人」	指	邦盟滙駿證券及創陞
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，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622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	新明中國控股有限公司，於二零一四年一月十六日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本招股章程文義而言，指本公司的控股股東陳先生及Xinxing Company
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為當中所述其附屬公司的受託人)為受益人簽立日期為二零一五年六月八日的彌償保證契據，詳情載於本招股章程附錄五「其他資料－遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人簽立日期為二零一五年六月八日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「東田置業」	指	杭州東田上庭置業有限公司，於二零零八年二月二十八日在中國成立的有限責任公司，由桃源房地產擁有100%權益。東田置業並不包括在本集團之內
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義指於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前任何時間，指本公司的現時附屬公司或該等附屬公司或(視情況而定)其前身公司或彼等任何一方經營的業務

釋 義

「杭州豐潭」	指	杭州豐潭實業投資有限公司，於二零零四年五月十二日在中國成立的有限責任公司，由杭州鉞星及獨立第三方分別擁有60%及40%權益。杭州豐潭並不包括在本集團之內
「杭州時刻」	指	杭州時刻企業管理諮詢有限公司，於二零一四年四月九日在中國註冊成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州新明置業」	指	杭州新明置業投資有限公司，於二零一四年三月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州鉞星」	指	杭州鉞星實業有限公司，於一九九八年十一月二十七日在中國成立的有限責任公司，由新明集團及新明集團的合營夥伴(獨立第三方)分別擁有60%及40%權益。杭州鉞星並不包括在本集團之內
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的47,000,000股新股份，佔發售股份初步數目的10%，可如本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款並在其條件規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購(可如本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配)

釋 義

「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記處
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，名稱載於本招股章程「包銷」一節
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司與香港包銷商於二零一五年六月二十二日就香港公開發售訂立的有條件包銷協議，詳情概述於本招股章程「包銷」一節
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括由國際會計準則理事會頒佈的準則、修訂及詮釋
「獨立第三方」	指	並非我們關連人士的人士或公司
「行業研究報告」	指	委託仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的行業研究報告，部分內容用於本招股章程
「創陞」	指	創陞融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即全球發售的副牽頭經辦人
「內部控制顧問」	指	溥華風險顧問有限公司，為一名獨立內部控制顧問
「國際配售」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節所載，按發售價向選定專業、機構及其他私人投資者有條件配售國際配售股份
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步提呈以供認購的423,000,000股新股份，佔發售股份初步數目的90%，可如本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定
「國際包銷商」	指	國際配售的包銷商，預期將訂立國際包銷協議

釋 義

「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司與國際包銷商於定價日或前後就國際配售訂立的有條件包銷協議
「發行授權」	指	股東授予董事有關發行新股份的一般無條件授權，進一步資料載於本招股章程附錄五「有關本公司的資料—唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案」一節
「聯席牽頭經辦人」	指	中國光大證券、軟庫、阿仕特朗及君陽
「君陽」	指	君陽證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，即全球發售的聯席牽頭經辦人
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月十四日，即本招股章程刊發前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次在聯交所開始買賣的日期，預期為二零一五年七月六日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)

釋 義

「主板」	指	聯交所於創業板成立前運作的股票市場(不包括期權市場)，該股票市場繼續由聯交所與創業板並行運作，而為免生疑，其不包括創業板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二零一五年六月八日有條件採納及於上市後生效，並經不時修訂的組織章程大綱，概要載於本招股章程附錄四
「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
「陳先生」	指	陳承守先生，執行董事、控股股東，並為高女士的配偶
「高女士」	指	高巧琴女士，非執行董事，為陳先生的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購及發行的發售股份的每股發售股份港元最終價格(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將如本招股章程「全球發售的架構－釐定發售價」一節所詳述釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，連同(如相關)因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份

釋 義

「超額配股權」	指	預期將由本公司授予獨家賬簿管理人(為其本身及代表國際包銷商)的選擇權,可由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止,隨時要求本公司按發售價配發及發行最多合共70,500,000股額外新股份(佔發售股份初步數目的15%),以補足(其中包括)國際配售的超額分配(如有)及/或履行獨家全球協調人歸還根據借股協議所借證券的責任,詳情載於本招股章程「全球發售的架構—超額配股權」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行,中國的中央銀行
「鵬越貿易」	指	杭州鵬越貿易有限公司,於二零一三年十二月十日在中國成立的有限責任公司,由新明集團及陳先生分別擁有90%及10%權益。鵬越貿易並不包括在本集團之內
「中國」	指	中華人民共和國,但僅就本招股章程而言(另有說明者除外),不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府」	指	中國的中央政府,包括其轄下省級、市級及其他地區或地方政府機關等所有政府部門及機構,或按文義所指的當中任何一者
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所,本公司有關中國法律的法律顧問
「定價協議」	指	預期將由本公司與獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)訂立以記錄及釐定發售價的協議
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期,預期為二零一五年六月二十九日或前後,惟無論如何不遲於二零一五年六月三十日
「物業估值報告」	指	物業估值師編製的物業估值報告,載於本招股章程附錄三

釋 義

「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立物業估值師
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「購回授權」	指	股東授予董事購回股份的一般無條件授權，進一步資料載於本招股章程附錄五「有關本公司的資料－唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案」一節
「保留物業業務」	指	控股股東的物業開發業務，並不組成本集團的一部分，進一步資料載於本招股章程「與控股股東的關係－控股股東的保留物業業務」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家外匯管理局通知」	指	國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(75號文)，並由國家外匯管理局於二零一四年七月十四日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(37號文) 取代
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局

釋 義

「軟庫」	指	軟庫中華金融服務有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，即全球發售的聯席牽頭經辦人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「山東興盟置業」	指	山東興盟置業有限公司，於二零一一年十月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，由新明集團控股擁有55%權益。山東興盟置業的餘下45%權益由杭州高崑控股有限公司擁有，該公司由山東興盟置業的執行董事高立庫及獨立第三方董書亮分別擁有90%及10%權益
「上海新明環球」	指	上海新明環球置業有限公司，於二零一一年四月二十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，由新明集團控股擁有79%權益。上海新明環球的餘下21%權益由上海嘉碩裝潢廣告有限公司(除為上海新明環球的股東外，為獨立第三方)擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一五年六月八日有條件採納的購股權計劃，主要條款載於本招股章程附錄五「其他資料—購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「獨家保薦人」	指	中國光大融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為全球發售的獨家保薦人

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期將由Xinxing Company與獨家全球協調人訂立的借股協議，據此，獨家全球協調人可向Xinxing Company借入最多70,500,000股股份，以補足國際配售的超額分配
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	除文義另有所指外，具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	除文義另有所指外，具有上市規則賦予該詞的涵義
「泰順實業」	指	泰順泰商實業有限公司，於二零一二年五月八日在中國成立的有限責任公司，由新明集團擁有100%權益。泰順實業並不包括在本集團之內
「台州新明置業」	指	台州新明置業投資有限公司，於二零零八年九月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「台州新明房產」	指	台州市新明房地產開發有限公司，於二零零七年二月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「桃源房地產」	指	杭州桃源山莊房地產開發有限公司，於二零零零年四月十八日在中國成立的有限責任公司，由新明集團及浙江正遠房地產代理有限公司(由高女士及兩名獨立第三方分別擁有20%及80%權益)分別擁有51%及49%權益。桃源房地產並不包括在本集團之內
「往績記錄期」	指	包括截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的期間

釋 義

「拓凱投資」	指	杭州拓凱投資管理有限公司，於二零一三年十二月十日在中國成立的有限責任公司，由新明集團及陳先生分別擁有90%及10%權益。拓凱投資並不包括在本集團之內
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商的統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土及屬地
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）以及根據該法頒佈的規則及法規
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「台州溫商時代」	指	台州溫商時代置業有限公司，於二零一零年一月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「溫州銀行」	指	溫州銀行股份有限公司，根據中國法律在中國註冊成立的股份有限公司。於二零一四年十二月三十一日，溫州銀行由新明集團擁有5.12%權益，餘下權益由獨立第三方擁有。溫州銀行並不包括在本集團之內
「新明集團」	指	新明集團有限公司，於一九九九年三月三十一日在中國成立的有限責任公司，由陳先生及高女士分別擁有99%及1%權益。新明集團並不包括在本集團之內
「Xinming Capital」	指	Xinming Capital Limited，於二零一四年一月十七日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「新明集團控股」	指	新明集團控股有限公司，於二零一二年十一月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「新明香港」	指	新明中國投資有限公司，於二零一四年二月四日根據香港法例註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「新明物業服務」	指	浙江新明物業服務有限公司，於二零零五年十一月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Xinxing Company」	指	Xinxing Company Limited，於二零一四年一月十五日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限責任公司，由陳先生全資擁有。Xinxing Company為我們的控股股東，於上市後持有本公司全部已發行股本的75% (假設超額配股權並無獲行使)
「浙江餐飲」	指	浙江完美餐飲管理有限公司，於二零零八年一月二十四日在中國成立的有限責任公司，由新明集團擁有100%權益。浙江餐飲並不包括在本集團之內
「浙江聯信」	指	浙江聯信擔保有限公司，於二零零七年十一月十二日在中國成立的有限責任公司，由新明集團擁有100%權益。浙江聯信並不包括在本集團之內
「智耀貿易」	指	杭州智耀貿易有限公司，於二零一三年十二月十日在中國成立的有限責任公司，由新明集團及陳先生分別擁有90%及10%權益。智耀貿易並不包括在本集團之內
「%」	指	百分比

除另有指明外，本招股章程所載陳述均假設超額配股權並無獲行使。

所有時間均指香港時間。除另有指明外，本招股章程所指年份均為曆年。

釋 義

倘本招股章程內提述的中國法律或法規、中國政府機構或中國實體的官方中文名稱與其英文譯文有任何歧異，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯文僅供識別。

所有百分比及數字(包括股份擁有權及經營數據)均已湊整，因此列表內的行列總數未必相等於個別項目表面上的總計。本招股章程所載若干金額及百分比數字乃經四捨五入調整或湊整至一或兩個小數點。倘以千或百萬為單位呈列資料，有關金額可能已經上調或下調。

技術詞彙表

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則本招股章程所用與本集團及其業務有關的若干詞彙的解釋及釋義具有下文所載的涵義。這些詞彙及其涵義可能不符合標準行業涵義或用法。

「平均售價」	指	除另有說明外，按總額基準計算的平均售價
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定作商業用途的物業
「商品房」	指	由房地產開發商開發以在竣工後銷售或租賃的住宅物業、商業物業及其他物業
「竣工驗收備案表」	指	中國地方城市建設局或同等機構於實地檢查及驗收後就物業項目竣工發出的房屋建築工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，中國地方城市分區和規劃局或同等機構就建設用地規劃發出的許可證
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，中國地方建設局或同等機構就建築工程施工發出的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，中國地方城市分區和規劃局或同等機構就建設工程規劃發出的許可證
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由土地使用者與中國相關政府土地管理機構訂立的協議

技術詞彙表

「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用地塊的證書(或多份證書，視情況而定)
「容積率」	指	所有建築物的建築面積(不包括地下建築面積)佔其地盤面積的比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，地方房屋及建築物管理局或同等機構就預售相關物業發出的許可證
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，中國相關政府機構就建築物所有權發出的證書
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌出讓，各為競爭性競價程序，購買者透過該等程序直接自中國政府獲得土地使用權；詳情請參閱本招股章程「監管概覽－有關土地及房地產項目開發的法規」一節
「可出租建築面積」	指	就(i)已竣工物業項目而言，指相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示作租賃用途的總建築面積；及(ii)我們已獲得預售許可證的項目而言，指預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示作租賃用途的可出租建築面積
「住宅物業」	指	就本招股章程而言，指定作住宅用途的物業
「可銷售建築面積」	指	就(i)已竣工物業項目而言，指相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示作銷售用途的總建築面積；及(ii)我們已獲得預售許可證的項目而言，指預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示作銷售用途的可銷售建築面積
「平方米」	指	平方米

技術詞彙表

「總建築面積」	指	相關項目的任何建築物每層外牆內包含的地上及地下可銷售及／或可出租面積以及外牆的整個厚度，連同其他不可出租及不可銷售面積。一般而言，此測量包括機電服務室、垃圾房、水箱、停車場、升降機、樓梯、大堂及娛樂設施
---------	---	---

前 瞻 性 陳 述

我們於本招股章程內載入前瞻性陳述。該等前瞻性陳述並非過往事實的陳述，而與我們的意向、信念、期望或未來預測有關的陳述均屬前瞻性陳述。我們已審慎作出該等陳述，且無理由相信該等陳述不準確。

該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關我們未來財務狀況及經營業績、我們的策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與市場的未來發展的陳述，或以「旨在」、「預計」、「相信」、「繼續」、「可能」、「預期」、「展望」、「擬」、「應會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預算」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」及類似字眼為開頭或結尾或當中包含上述字眼的任何陳述，以及本招股章程中並非過往事實的任何其他陳述。

該等前瞻性陳述乃基於現行計劃及估計而作出，僅於作出陳述當日有效。我們不承擔因出現新資料、未來事件或其他情況而更新或修訂任何前瞻性陳述的責任。前瞻性陳述涉及內在風險及不明確因素，並受假設所影響，部分並非我們所能控制。務請閣下注意，有多項重要因素可能會導致實際結果不同於或大幅偏離任何前瞻性陳述所述情況。

該等因素其中包括以下各項：

- 我們的業務策略及實行該等策略的計劃；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的營運及業務前景，包括我們現有及新業務的發展計劃；
- 建設或計劃中項目；
- 我們的財務狀況；
- 可獲得的銀行貸款及其他形式融資；
- 我們減少成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們行業的未來發展趨勢、狀況及競爭環境；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 利率、外匯匯率的變動或波動及整體市場變動；

前 瞻 性 陳 述

- 我們行業的整體監管環境；及
- 中國整體經濟趨勢及整體經濟狀況。

可能導致實際業績、表現或成就出現重大差異的其他因素包括(但不限於)「風險因素」一節及本招股章程中其他部分所討論的因素。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生或甚至不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本警告陳述適用於本招股章程所載的全部前瞻性陳述。

風 險 因 素

潛在投資者在作出任何有關本公司的投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載全部資料，特別應評估下列與投資於本公司有關的風險及不明朗因素。閣下應特別注意本公司於開曼群島註冊成立，而我們的業務均於中國進行，並受在有些方面可能與香港有所不同的法律及規管環境所管轄。下文所述任何風險及不明朗因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或股份成交價造成重大不利影響，甚至可能會導致閣下損失全部或部分投資。

與我們業務有關的風險

我們的經營或會受到中國物業行業相關國家或地方政策變動的重大影響，故若未能適應新政策，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們所在行業須遵守多項政府法規，因此經營或會受到中國物業行業相關國家或地方政策變動的重大影響。中國國家及地方政府通過推行行業政策及其他經濟措施，如控制開發用地供應、控制(透過銀行準備金要求)信貸供應、控制項目融資、上調商業銀行基準利率、設定物業開發商可用銀行貸款總額上限、設定個人可購買物業數目上限及設定個人可以銀行按揭方式支付購買價格的比例上限，對物業行業的發展施加重大直接及間接影響。此外，中國政府或會對物業銷售徵收額外稅收及徵費，並進一步限制外商投資中國物業行業。

自二零零四年起，中國政府推行一系列旨在全面控制物業市場增長的法規及政策，其中包括：

- 要求嚴格執行閒置土地相關的法律及法規；
- 限制向持有大批閒置土地及空置商品房的物業開發商授出新的信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比的物業開發商放貸；
- 禁止商業銀行向物業開發商授出用於支付土地出讓金的貸款；
- 對於購買後數年內轉讓的若干類型物業徵收銷售所得營業稅；
- 要求購買住宅物業的最低首付款；

風 險 因 素

- 限制向透過按揭方式擁有數套住宅物業的家庭提供貸款；
- 限制向擁有數套住宅物業的家庭發放用於購買住宅物業的個人住房公積金貸款；
及
- 於二零一一年初開始在上海及重慶徵收房產稅。

中國物業市場於二零零八年底及二零零九年初陷入低迷後，物業價格及交易量於二零零九年下半年開始飆升。這導致中國及地方政府實施一系列法規及政策，以遏制物業市場發展過快及物業價格上漲，並打擊物業投機活動。該等政策對預售施加額外規定，並限制使用預售所籌集資金開發各項目。該等政策可能會限制我們取得融資、收購未來開發所需土地、按有利潤的價格出售物業及從訂約銷售中產生充足營運現金流量的能力。該等措施導致中國物業市場於二零一一年下半年開始面臨下行壓力及二零一二年第一季交易量減少。此外，自二零一零年一月起，中國政府就物業開發項目的銀行貸款及信託融資安排所實施的政策已經並可能繼續對我們經營所在的物業市場產生抑制影響。

於二零一三年二月二十日，國務院宣佈將實施一系列政策以限制物業投機活動。該等政策包括制定新開發物業的價格控制目標、要求省級政府實施限購及信貸限制、擴大房產稅試點計劃的範圍、增加土地及住房單位供應及加強市場監管。於二零一三年三月一日，國務院辦公廳進一步公佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知要求省級及市級政府加強對物業市場的管理，包括於物業價格迅速上漲的城市增加住房供應及制定價格控制目標。該通知要求地方政府嚴格實施現有限購。倘任何城市的物業價格上漲過快且尚未實施限購政策，有關省級政府須要求該城市及時採取限購措施。該通知要求金融機構嚴格實施有關按揭首付款比例和利率的信貸政策並強化按揭申請人背景審查。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地辦事處亦可提高第二套住房的按揭利率和首付款比例。稅務、住房及建設部門要密切配合，確保對出售二手住房的收入徵收20%的個人所得稅。除以上限制措施外，該通知亦鼓勵政府增加建設住宅單位及保障性住房的土地供應。有關部門須加快中小套型住房單位物業開發的審批流程。對中小套型住房套數達到項目開發總套數70%以上的物業開發項目，金融機構須優先支持其貸款申請。

風險因素

無法保證日後中國國家或地方政府不會採用其他或更為嚴格的行業政策、法規及措施。我們無法預測我們的銷售量及營業額可能受有關措施影響的程度。倘我們的運營未能適應有關中國物業行業不時生效的新政策、法規或措施，或倘我們的營銷及定價策略無效，有關政策變動可能導致我們的訂約銷售額減少及要求我們降低售價及／或產生額外費用，而我們的經營現金流量、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。有關我們須遵守的政府法規詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。有關我們須遵守的廣泛中國法規的更多風險及不明朗因素，亦請參閱本節「與在中國開展業務有關的風險」一段。

我們依賴中國(尤其是我們開發物業項目及管理我們已開發物業所在城市)房地產市場的表現，故中國(尤其是我們經營業務所在城市)的物業需求、物業銷售或物業價格的任何潛在下降可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們業務及前景視乎中國(尤其是我們擁有物業項目的城市)物業市場的表現而定。於二零一五年三月三十一日，我們合共擁有16個處於不同開發階段的物業項目，其中11個位於浙江省(包括台州10個及杭州1個)；1個位於山東省滕州；1個位於上海及3個位於重慶。中國物業市場受當地、區域、全國乃至全球因素影響，包括經濟及金融狀況、當地市場投機活動、物業供求、物業買家其他投資選擇的出現、通脹、政府政策、利率及資本供應。

近年，中國(包括浙江省)的物業需求及物業價格波動極大。為防止中國物業市場過熱及控制高通脹水平，中國政府對物業開發項目及購買物業的銀行貸款及信託融資安排採取的限制性措施已經且可能繼續對中國多個地區(包括浙江省)的物業市場造成抑制影響。我們無法保證中國政府將不會實施進一步措施來控制物業市場增長，或中國政府的政策將不會對中國經濟及物業行業產生重大負面變動。任何有關變動均會對我們的收益及盈利能力造成重大不利影響。

中國整體或我們擁有物業項目的城市的房地產市場低迷，可能會對我們造成重大負面影響。通脹、失業率上升及消費者信心下降等因素均可能會影響我們產品的需求，並將對我們的業務、經營業績及財務狀況造成負面影響。

風 險 因 素

此外，日後對中國不同類型住宅或商業物業的需求不明朗。倘我們不能及時對市場狀況或客戶喜好變動作出反應，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們可能無法按時完成或交付我們的開發項目，並在從物業開發項目獲得任何利益前面對重大開發風險，如出現此情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響

在施工期之前及期間，物業開發項目需要龐大的資本支出用於(其中包括)土地收購及建設。在通過預售、銷售、租賃或租金產生正現金流量淨額前，物業項目施工可能需要超過一年或更長時間。因此，我們的現金流量及經營業績可能受到我們項目開發時間表及其任何變動的影響。項目開發時間表取決於多種因素，包括我們第三方承包商的表現及效率以及我們為施工提供資金的能力。可能對我們的項目開發時間表產生不利影響的其他特定因素包括：

- 自然災害和惡劣天氣條件；
- 市況變化、經濟低迷及業務及消費者情緒整體下降；
- 未能及時自相關政府部門取得必要的牌照、許可證及批文；
- 融資的供應及成本；
- 相關法規、政府政策及政府規劃的變動；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 勞工糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地盤的選擇及收購標準判斷失誤。

施工延遲或未能根據規劃具體要求、時間表及預算完成項目建設，可能對我們作為物業開發商的聲譽造成損害，導致收益損失、延遲確認及回報降低。倘物業項目未能按時完成，項目預售單位的買家可能有權因遲延交付而獲得賠償。倘遲延超過一定期限，買家可

風險因素

能有權終止其預售協議並要求賠償損失。我們無法向閣下保證我們未來不會在項目竣工或交付方面存在任何重大延誤，亦無法保證我們將不會因任何該等延誤承擔任何責任。視乎受影響的買家數目而定，這將會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能沒有足夠的融資撥付未來的土地收購及物業開發，而且此類資本資源未必可按商業上合理的條款取得或根本無法取得，倘出現此情況，我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景可受到重大不利影響

物業開發需要雄厚資本。我們預期在可預見未來將繼續就土地收購及建設產生大量資本開支。有關我們於截至二零一五年十二月三十一日止九個月、截至二零一六年十二月三十一日止年度以及二零一六年後的估計資本開支及我們於二零一四年十二月三十一日的資本承擔的資料，請分別參閱本招股章程「業務－我們的項目及具潛力開發項目將產生的未來／估計開發成本」及「財務資料－承擔」兩節。

於往績記錄期，我們主要結合內部產生的資金，包括預售、銷售物業所得款項及銀行及其他借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及該等融資的成本受我們無法控制的不明朗因素的影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場狀況及融資供應；
- 與銀行利率及貸款業務相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關監管及調控物業市場的政策變動。

中國政府採取了一系列措施管理貨幣供應及信貸供應增長，特別是針對物業行業。例如：

- 限制商業銀行向物業開發商授出將用於支付土地出讓金的貸款；
- 規定(i)物業項目總投資額中至少20%用於保障性住房及普通商品房；及(ii)所有其他類型物業項目總投資額中至少30%由開發商自有資金撥付；及

風 險 因 素

- 限制向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及建築工程施工許可證的項目開發商授出任何類別貸款。

有關進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽－有關房地產融資的法規」一節。上述措施及其他類似政府行動與政策措施已經限制了我們使用銀行貸款及信託融資安排為我們的物業項目提供資金的能力及靈活性。倘中國政府推出其他類似舉措，我們可能無法按商業上合理的條款取得或根本無法取得充足的融資或可於現有信貸融資屆滿前爭取續期，繼而影響我們的項目發展，故我們的業務、經營業績、財務狀況以及前景可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期維持相當高的債務水平並錄得流動負債淨額，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景

於往績記錄期，我們維持相當高的借貸水平為我們的營運提供資金，全球發售後，我們將繼續有相當高的借貸水平。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們未償還銀行貸款及其他借貸總額分別約為人民幣1,180.8百萬元、人民幣865.0百萬元及人民幣1,400.0百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的資本承擔分別約為人民幣562.2百萬元、人民幣245.8百萬元及人民幣731.0百萬元。此外，我們過往曾訂立且日後可能不時訂立有關未來項目的投資協議或框架協議，據此我們可能須作出資本承擔。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們就物業買家按揭貸款的未履行擔保分別約為人民幣594.6百萬元、人民幣955.7百萬元及人民幣191.0百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的資本負債比率(按銀行借款及其他借款總額除以權益總額計算)分別約為108.7%、70.1%及148.8%。於二零一三年十二月三十一日，我們亦出現淨流動負債約人民幣24.5百萬元，主要由於物業開發的資本密集性質所致。

我們的債務可能對我們造成不利影響，例如(i)使我們更易受整體經濟或行業狀況不利發展(如利率大幅上升)的影響；(ii)限制我們就業務變更或我們經營所在行業變動作出規劃或反應的靈活性；(iii)限制我們於日後籌集額外債務或股本的能力，或增加該等集資的成本；及(iv)限制我們作出戰略性收購或把握商機。

此外，我們須受借貸條款項下若干限制性契諾所規限，有關契諾可能會限制或以其他方式對我們的營運造成不利影響。該等契諾可能會限制(其中包括)我們就我們或我們附屬公司股本產生額外債務或作出擔保、引致留置權、派付股息或分派的能力，購回我們或我們附屬公司的股本、預付若干債務、償還股東貸款、減少註冊資本、出售、轉讓、租賃或

風 險 因 素

以其他方式處置物業或資產、作出投資及進行合併、整合或其他控制權變動交易的能力。此外，部分貸款或會附有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，如在貸款期內須維持指定的資本負債比率上限或盈利水平下限。

為完成我們的開發中項目及持作未來開發項目，我們預期日後將產生額外債務，我們亦可能將其他境外債務融資所得款項用於收購土地資源，我們的債務可能會加劇我們所面對的風險。

我們產生充足現金以清償未償還及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現將受當時現行經濟狀況及金融、業務及其他因素影響，其中多項因素非我們所能控制。倘我們未能履行借貸項下的還款責任，或未能遵守我們目前或日後貸款及其他協議中的限制或契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可催促償還未償債務，或就有抵押借貸執行取得貸款的抵押權益，亦可能因此引發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派予股東的現金、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得負經營現金流量淨額，且我們日後或會面對可能影響我們的發展及擴展計劃的負現金流量淨額

我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得經營活動負現金流量淨額人民幣935.0百萬元，主要由於支付承包商及供應商費用及土地收購所用現金超出預售所得款項所致。我們無法向閣下保證我們於日後不會再錄得經營活動負現金流量淨額。經營活動負現金流量淨額可損害我們作出必要資本開支的能力、限制經營靈活性及對我們擴展業務及增加流動資金的能力造成不利影響。舉例來說，倘我們並無足夠現金流量淨額為未來流動資金提供資金、支付貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或需大幅增加借款或取得其他融資。倘未能從借款取得足夠資金(不論是否按滿意條款或能否取得)，我們或被迫將發展及擴展計劃延期或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們或不能就已訂立框架協議或類似安排的地塊取得土地使用權，因而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

於往績記錄期，我們已與滕州市人民政府及蕪湖市弋江區人民政府分別就我們位於滕州及蕪湖的潛在物業開發項目的地塊訂立兩份框架協議。我們亦可能不時根據該等協議或安排支付按金或預先付款以期獲得土地。有關安排不構成土地出讓合同。我們不能向閣下保證，該等協議最終將可讓我們取得任何土地使用權或訂立任何土地出讓合同，或政府部門將就該等地塊向我們授出土地使用權或發出相關土地使用證。倘我們無法取得土地使用權或於取得使用權時出現重大延誤，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。倘未能完成土地收購，根據相關協議或安排，我們一般會獲得預付款項或按金退款，然而，不能保證會及時獲得退款。倘延遲退還按金或預付款項，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們未必能將已與第三方買家訂立獨家管理及營運協議的物業出租，可能對我們的財務狀況及經營業績造成負面影響

我們自出租我們若干商業物業的第三方買家所擁有的物業取得租金收入。我們已與我們新明國際家居廣場內建材中心及溫商時代·新明飾品城的商業物業的第三方買家訂立獨家管理及營運協議，於五年或十年期間內管理並控制該等物業的租賃。不論該等物業是否由我們出租予第三方租戶或產生租金收入，我們均須向買家支付有關物業售價的若干百分比作為回報。

於二零一五年三月三十一日，我們已就總建築面積約92,522平方米與新明國際家居廣場內建材中心及溫商時代·新明飾品城的商業物業的第三方買家訂立獨家管理及營運協議，而約88,808平方米已由我們出租予第三方租戶。倘我們的出租業務迅速下滑，我們根據與第三方買家所訂立獨家管理及營運協議於相關協定期限向彼等支付物業售價若干百分比的財務承諾可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。根據我們與第三方買家訂立直至二零一五年四月三十日的獨家管理及營運協議，自二零一五年五月一日起至有關協議餘下有效期結束（即最近為二零一九年六月三十日）止期間的應付協定費用估計合共約為人民幣98.8百萬元（即二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年年度分別為約人民幣52.1百萬元、零、人民幣10.9百萬元、人民幣23.3百萬元及人民幣12.5百萬元）。根據於二零一五年四月三十日的現有租賃協議的條款，獨家管理及營運協議

風 險 因 素

項下的物業預期將產生租金收入合共約人民幣43.7百萬元(即二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年年度分別為人民幣17.3百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣4.0百萬元)。根據上述估計，我們就我們所訂立的相關獨家管理及營運協議自二零一五年五月一日起至二零一九年六月三十日止期間的最高現金流出淨額，於二零一五年、二零一七年、二零一八年及二零一九年年度分別約為人民幣34.8百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣8.5百萬元，而二零一六年年度則為現金流入淨額約人民幣6.7百萬元。根據我們於二零一五年四月三十日已訂立的獨家管理及營運協議，我們概無責任就二零一九年七月一日至二零二四年六月三十日止期間支付任何協定費用。有關獨家管理及營運協議合約安排的更多詳情，請參閱「業務－出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業」。我們不能向閣下保證我們能成功出租該等已與第三方買家訂立獨家管理及營運協議的物業，而倘我們未能將該等物業的大部分出租，我們或會承受重大現金流出，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，對於我們成功出租的物業，我們不能向閣下保證租戶不會拖欠租金。倘大量租戶拖欠租金，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的融資成本及因而我們的盈利能力及經營業績或會受到利率變動影響

我們的融資成本及因而我們的經營業績受到中國及國外利率變動的影響。我們預期我們的借貸(不論是固定或浮動利率或於境內或境外層面產生)或會受到我們貸款人所用若干基準貸款利率(特別是中國人民銀行就中國境內借貸發佈的基準利率)的影響。我們無法向閣下保證中國人民銀行將不會進一步調高貸款利率，亦無法保證我們的業務、經營業績及財務狀況將不會因該等調整而受到不利影響。調高利率亦會影響我們客戶按可接受條款取得按揭的能力，進而影響其購買我們物業的能力。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的銀行貸款及其他借款的利息開支總額分別約為人民幣72.3百萬元、人民幣85.1百萬元及人民幣108.5百萬元。銀行借款是我們物業開發的最重要資金來源之一。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，銀行借款分別佔我們借款總額的73.7%、100%及42.9%。於往績記錄期，我們的銀行貸款按介乎6.06%至10.3%的浮動利率計息；來自第三方金融機構的其他借款按年利率15.5%計息；而我們的信託融資則按介乎9.0%至9.6%的年利率計息。我們於二零一四年開始自信託融資公司取得融資，這主要是由於與銀行貸款相比，信託融資提供較高靈活性。雖然銀行貸款的提取通常視乎實際施工進度而定，但信託融資則可按與相關信託公司的協定，一次性全數或分多期提取。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－融資安排」一節。中國人民銀行基準利率未來上調，可能會導致貸款利率上調，這可能會增加我們的融資成本，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

由於我們的收益主要源自物業銷售，故我們各期間的經營業績或會顯著不同，因此各期間或會大幅波動，而有關波動會令我們的日後表現及股份價格難以預測

我們的絕大多數收益源自銷售我們所開發的物業。我們的經營業績未來或會因多種因素而有所波動，有關因素包括我們物業開發項目的整體時間表及開發周期、潛在客戶對我們物業的接受度、銷售我們所開發物業的時間、我們的收益確認政策以及成本及開支(如土地收購及建築成本)的任何變動。此外，我們的物業開發項目通常在數年內分多個階段開發。一般來說，隨著整體開發項目將近完成，該等開發項目內物業的售價呈上漲趨勢，原因是買家可選擇更多可銷售物業。此外，根據我們收益確認方面的會計政策，我們於向買家交付後確認來自銷售及預售物業的收益。一般而言，我們開始預售開發中物業與物業完工及交付的時間存在時間差(通常介於一年至兩年)。由於我們物業的完工及交付時間因建築時間表而有所不同，故我們的經營業績或會因所售或預售建築面積及我們所售物業的完工時間而於各期間出現顯著差異。然而，如已預售的物業於同期間尚未完工及交付，我們預售大量總建築面積的期間未必是我們產生相應高收益的期間。交付時間對我們經營業績的影響會因我們於任何特定期間僅能承接數目有限的項目(因為土地收購及建設成本需要大量資本以及土地供應有限)而加深。

因此，我們某一期間的中期業績未必是我們該財政年度表現的指標，亦未必可與我們先前期間的業績比較。鑒於上述者，董事認為我們經營業績的各期間比較未必如經常性收益佔更大比例的公司的各期間比較般具有意義。倘我們一個或更多期間的經營業績未有達到市場預期，則我們的股價會受到重大不利影響。

銀監會及／或中國政府其他機構可能加強有關向中國房地產行業提供信託貸款的監管，或會影響我們取得信託貸款的能力

於往績記錄期，我們已在二零一四年訂立三項信託融資安排，而於二零一四年十二月三十一日，來自信託融資安排的未償還借款總額佔我們銀行及其他借款總額約57.1%，且日後我們可能不時訂立其他信託融資安排。請參閱本招股章程「業務－融資安排」一節以獲取更多詳情。根據於二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的營運主要受銀監會監管。因此，信託融資公司受銀監會的監督和監控，且須遵守銀監會頒

風 險 因 素

佈的所有通知和規定。我們無法向閣下保證，中國政府不會實施更多或更嚴厲的措施，限制信託融資公司可提供予中國房地產行業的金額。如出現此情況，我們取得信託貸款的能力或會受到不利影響。

我們就銀行向我們物業買家提供的按揭貸款提供擔保，倘我們須履行擔保，或會對我們的財務狀況造成負面影響

為符合中國市場慣例，我們安排多家國內銀行向我們的物業買家提供按揭貸款。一般而言，銀行要求我們就該等按揭貸款提供擔保，直至按揭文件已提交予相關機關以及他項權證及房屋所有權證分別發予銀行及買家，或相關買家全數履行按揭貸款及相關付款責任。按照行業慣例，我們並無對客戶作獨立信用審查，但會依賴按揭銀行進行的信用審查。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們就客戶按揭貸款的未履行擔保分別約為人民幣594.6百萬元、人民幣955.7百萬元及人民幣191.0百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無遇到任何買家違約事件致使本集團須償還買家根據按揭貸款結欠按揭銀行的所有未償還金額。

倘相關物業的市值有重大貶值，買家可能會拒絕繼續支付按揭，而銀行可能會要求我們根據我們的擔保合約償還未償還貸款。這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。我們無法向閣下保證日後將不會有違約情況發生，或我們將不會因該等違約而蒙受任何損失。此外，倘大量客戶對按揭違約，令我們被催繳擔保，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們擁有涉及相關地方政府參與安置程序及清場工作的潛在開發項目，而有關安置程序或清場工作可能延誤或未能按計劃完成，因而對我們的土地收購及開發過程造成重大不利影響

我們擁有兩個潛在開發項目，涉及相關地方政府參與清場工作以預備土地進行公開招標、拍賣及掛牌出讓，包括在山東省滕州及安徽省蕪湖進行土地勘探、賠償及／或安置受影響當地居民。與受影響當地居民就有關賠償或持異議的居民拒絕搬遷的任何糾紛可能會延誤安置程序及之後的土地收購及開發過程，進而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們向滕州市人民政府（「滕州政府」）及相關政府部門提供總額約人民幣166.0百萬元金額，而滕州政府及相關政府部門已向我們償還約人民幣97.0百萬元。餘額約人民幣69.0百萬元已由山東興盟置業及滕州政府協定為有關將由山東興盟置業透

風 險 因 素

過公開招標、拍賣及掛牌出讓收購的下一塊土地的土地按金。當地政府部門負責清理相關土地以為其後的公開招標、掛牌出讓或拍賣作準備。就我們於蕪湖的具潛力開發項目而言，於最後實際可行日期，我們已向蕪湖市人民政府（「蕪湖政府」）支付人民幣5.0百萬元作為土地按金。蕪湖政府將完成有關清場工作及安置工作。於最後實際可行日期，有關我們潛在開發項目的清場工作及安置工作尚未完成。有關項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－具潛力開發項目」一節。

無法保證我們能夠成功在其後涉及有關地方政府參與安置工作的土地的公開招標、掛牌出讓或拍賣上取得土地使用權。若我們未能在其後的公開招標、掛牌出讓及拍賣上取得土地使用權，亦無法保證我們的預付款項將會及時退還予我們。若我們未能為日後的物業開發項目取得土地使用權，則可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

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

於往績記錄期，我們曾訂立合約將我們的物業開發項目內人民防空工程的使用權轉讓予客戶作為停車場（「指定停車場」）及我們擬繼續有關轉讓。根據我們中國法律顧問的意見，按照《中華人民共和國人民防空法》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法》，經取得人民防空監管部門的批准，開發商可在平時管理及使用人民防空工程並從中獲利。於最後實際可行日期，台州新明置業及台州溫商時代已申請但並未就於新明麗江苑及溫商時代·新明公館的人民防空工程分別取得平時使用許可證。台州市人民防空辦公室已發出書面確認，允許台州溫商時代及台州新明置業於平時使用及管理由其開發的人民防空工程，以及如其各自已獲台州市人民防空辦公室批准的竣工驗收備案表所述，相關區域於和平時期可作停車場的指定用途。然而，不能保證我們將能自台州市人民防空辦公室取得平時使用許可證。倘我們未能取得有關許可證，因轉讓使用指定停車場的有關使用權的合約產生的任何糾紛的後果將不合法及不確定，及我們可能須向客戶收回使用指定停車場的使用權並將代價退回客戶，而客戶可能須就使用有關停車場的期間向我們付費。

風 險 因 素

此外，根據《中華人民共和國人民防空法》，雖然人民防空工程的投資者可在取得機關的相關批准後在平時使用(包括租賃)及管理人民防空工程並從中獲利，但使用不得影響其作為人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦必須符合中國政府規定的防護及質量標準。倘我們的客戶未能按照適用法律及法規維護指定停車場，由於轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，倘裁定雖然已簽訂有關轉讓合約，但指定停車場的使用權仍歸我們所有，則我們可能須承擔不利法律後果。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，則中國政府可能接管人民防空工程用作人民防空洞。倘我們的客戶在戰爭時期未能按照中國政府的要求交出指定停車場，由於轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，倘裁定雖然已簽訂有關轉讓合約，但指定停車場的使用權仍歸我們所有，則我們可能受到中國政府的處罰。倘發生上述任何事件，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

隨著我們擴展至新區域，我們未必能夠複製我們於目前經營所在城市取得的成功，因而可能對我們的未來增長造成重大不利影響

我們計劃將業務拓展至其他擁有高增長潛力的城市。該等地區或城市或在經濟發展水平、地形、房地產走勢及監管慣例方面有別於我們的現有市場。此外，由於我們進入新市場，故我們對地方承包商、業務慣例、風俗及客戶品味、行為及偏好的熟悉程度或有所不同。因此，我們未必能夠在新區域市場成功複製我們現有市場的成功業務模式。

此外，在進入新的地理區域時，我們可能在土地收購及招聘合適人員方面面對擁有更多既有經驗或佔有較大市場份額的開發商的激烈競爭。無法利用我們的經驗或了解我們有意拓展的其他城市的物業市場，或會對我們的業務、經營業績、增長及業務前景以及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而倘任何該等承包商未能提供令人滿意的服務，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。此外，我們自行採購的若干專有建築材料價格上漲可能增加我們的建築成本並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們將所有項目的建設工程外包予外聘承包商。該等工程其中包括地基挖掘、整體建設及設備安裝等。我們在挑選承包商時會考慮多項因素。我們無法向閣下保證，任何該

風 險 因 素

等外聘承包商將按規定質量水平提供令人滿意的服務。倘任何外聘承包商的表現不令人滿意，我們可能須替換外聘承包商或採取其他行動以進行補救，這可能會對我們項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

根據適用的中國法律及法規，我們就我們所建設或售予客戶的物業提供質量保證。我們獲得我們所委聘建設開發項目的第三方承包商的質量保證。倘根據我們的保證向我們索賠而相關第三方承包商未能及時或根本無法就該等索賠向我們作出賠償，我們可能會因解決該等索賠而產生大額開支或因糾正相關缺陷而面臨延誤。發生該等事件可能有損我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們的外聘承包商可能會承接其他開發商的項目、進行高風險業務或遇到財務或其他困難，因而可能延誤我們的物業項目竣工或增加我們的項目開發成本。發生上述任何事件可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們自行採購的若干專有建築材料的價格上漲，可能會使我們產生額外成本並導致日後建築成本增加及毛利率減少。倘建築成本大幅上漲而我們未能將有關成本的增幅轉嫁予客戶，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們日後未必能夠在理想的位置以商業上可接受的成本取得充足規模的土地儲備，倘出現此情況，我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景或會受到重大不利影響

我們的收益主要源自我們所開發物業的銷售。該受益來源取決於我們物業開發項目的完成及我們銷售該等物業開發項目的能力。為日後維持及拓展我們的業務，我們將須在理想的位置以商業上可接受的成本補充充足規模的土地儲備。於往績記錄期，我們主要透過直接參與政府組織的公開招標、拍賣及掛牌出讓流程以及透過收購持有土地使用權的項目的股權來收購土地。我們物色及收購合適土地的能力受多種非我們所能控制的因素影響。

中國政府控制中國的土地供應並監管二級市場上土地使用權的轉讓。因此，中國政府的政策對我們收購所物色土地使用權的能力具有直接影響並會增加我們的收購成本。近年來，中國中央及地方政府已實施多項舉措監管物業開發商可取得土地的途徑及開發土地的方式。中國政府亦透過分區、土地使用法規及其他措施控制土地供應。所有該等措施均會

風 險 因 素

加劇物業開發商對中國土地的競爭。有關中國土地收購的監管程序及限制的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。倘我們無法按能使我們於向客戶銷售後實現合理回報的價格取得用於開發的地塊，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

於往績記錄期，除台州溫商時代及山東興盟置業持有的地塊（我們透過分別自第三方收購山東興盟置業的55%股權及台州溫商時代的100%股權取得土地使用權）外，我們直接通過參與政府組織的公開招標、拍賣及掛牌出讓取得中國地方政府持有的土地使用權，取得我們物業開發項目的所有地塊。我們收購的項目公司或有我們在收購前無法發現的潛在負債。倘該等潛在負債被確定為重大，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

此外，我們無法向閣下保證，我們迄今所收購的地塊將會升值，或我們將能繼續為我們的物業項目在理想的位置以商業上可接受的成本收購具有適當使用範圍且充足規模的土地。

房地產投資流動性相對較低，而我們可能無法按令我們滿意的價格或條款出售該等投資物業，甚至根本無法出售

我們戰略性保留某些優質商業物業作為投資物業以產生租金收入或作土地增值用途。與其他形式的投資相比，房地產投資流動性一般相對較低。倘經濟、金融及投資狀況發生變化，我們可能須出售若干投資物業。然而，我們無法向閣下保證能按令我們滿意的市價或條款出售該等投資物業，甚至根本無法出售。

我們的業績可能因為投資物業的評估公平值上升或下降而波動

我們須於投資物業完工並轉撥至持作投資物業後及於其後每個報告財務狀況表結算日重估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，因投資物業的公平值變動而產生的損益乃於產生的期間列入綜合全面收益表。然而，只要我們繼續持有該等投資物業，公平值收益將不會改變我們的整體現金狀況或流動資金。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們確認投資物業公平值變動收益分別約人民幣180.5百萬元、人民幣186.8百萬元及人民幣16.9百萬元，分別佔除稅前溢利約32.4%、39.7%及2.9%。

風險因素

重估調整金額一直及將繼續視乎市場波動而定。我們無法向閣下保證，市況變動(如有)將繼續按先前水平或甚至任何水平為我們的投資物業帶來公平值收益，亦無法保證我們投資物業的公平值日後不會下降或我們的投資物業會大幅或甚至會增加。特別是，倘因(其中包括)中國政府政策銳意為中國房地產市場「降溫」或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業出現衰退，則我們投資物業的公平值可能下跌。無法保證我們投資物業的公平值收益(如有)將會因投資物業組合的任何增加及／或物業整體升值而增加。此外，我們投資物業的公平值收益乃根據物業估值師進行的估值並按其所採用的假設計算。我們無法保證物業估值師所採用的假設將會實現。有關物業估值師所採用假設的進一步資料，請參閱本招股章程附錄三「物業估值」一節。我們投資物業的公平值下降可能會導致綜合損益及其他全面收益表內的投資物業公平值虧損，這或會對我們的財務表現產生不利影響。

我們品牌形象的任何轉差可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們的品牌對我們的業務營運及發展非常重要。任何涉及我們或我們物業的負面事件或負面宣傳會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。品牌價值主要基於消費者對多種主觀質量的認知，甚至會因削弱消費者信任的獨立商業事件而受到損害。倘我們未能保持我們產品及服務的質量，或倘我們被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，則消費者對我們產品及服務的需求以及我們的品牌價值會大幅降低。任何負面宣傳及由此導致的品牌價值下降及／或未能在該等地區樹立我們的品牌，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們物業開發項目的實際開發成本或會因勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

我們於物業開發項目之初估計相關開發成本總額，其中包括土地出讓金、建設及其他開發成本、資本化借貸成本等。我們亦已制訂營運程序以監察開發工程的進度，確保能盡量收窄與預先批准預算的偏差。然而，我們的開發成本總額受多個可能非我們所能控制的因素影響。

風險因素

近年來，我們的建築成本亦受中國勞工成本不斷攀升的影響，而我們預期中國的勞工成本日後將繼續增加。此外，中國物業市場在很大程度受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這或會影響我們物業開發業務的多個方面，包括但不限於融資成本以及物業項目的開發時間表，從而或會導致偏離我們最初估計的開發成本。

倘我們項目的實際開發成本嚴重偏離我們最初的估計，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們或會因影響我們租賃權益的瑕疵而無法使用我們所租賃作辦公室的若干物業

我們佔用部分物業作為辦公室，而有關出租人並無取得房屋所有權證或允許將其出租予我們作商業用途的相關授權。根據我們中國法律顧問的意見，倘任何人士申索其對有關物業的權利或有關政府機構就出租人不當使用有關物業採取行動，我們或無法繼續有關租約，因此我們可能需要搬遷及為辦公室另行選址。於最後實際可行日期，我們租賃總建築面積約為3,654平方米的七項物業，而有關出租人並無取得房屋所有權證或允許將其出租予我們作商業用途的相關授權。我們無法向閣下保證我們能夠及時找到合適替代物業，或根本無法找到任何替代物業。搬遷我們於有關物業的營運或無法找到合適替代物業，或會產生成本或導致我們的營運暫時中斷。

我們或會因租約尚未登記而被罰款

根據建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租約須進行登記，未有為租約進行登記者將被處以罰款。如為企業，罰款將介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元，如為個人，則每份未登記租約的罰款將不超過人民幣1,000元。於最後實際可行日期，我們在中國向不同業主租賃四處物業作為辦公室，尚待向有關政府機構登記。根據我們中國法律顧問的意見，未進行租約登記不會影響其合法性、有效性或可強制執行性。有關未登記租約的潛在法律後果的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄」一節。

風 險 因 素

我們的若干中國附屬公司並無足額繳納住房公積金及社會保障保險，而額外付款或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響

根據適用中國法律及法規，我們的中國附屬公司須向有關機構辦理住房公積金及社會保障保險登記，並為其僱員繳納住房公積金及社會保障保險。於往績記錄期，我們的若干中國附屬公司未有為我們的僱員繳足社會保障保險及住房公積金。詳情請參閱本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄」一節。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》及《中華人民共和國社會保險法》，倘公司未有於有關當局規定的指定時限內支付有關社會保險，則於二零一一年七月前須以欠繳金額0.2%的比率繳納每日遲繳款項及／或於二零一一年七月後繳納欠繳金額一至三倍的罰款並須由到期日起以欠繳金額0.05%的比率繳納每日遲繳款項。根據《住房公積金管理條例》，住房公積金管理中心將責令逾期末繳款項及按金或者少繳住房公積金的公司限期繳存，未能繳存，則住房公積金行政中心可以申請法院對該公司強制執行措施，收回欠繳住房公積金。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已就往績記錄期內欠繳社會保險及住房公積金款項計提充足撥備。然而，我們無法向閣下保證有關撥備金額足以覆蓋我們的負債。倘我們須支付額外款項，我們的經營開支將會增加，進而導致我們的經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

我們的保險未必足以承保在我們業務經營當中的各類虧損及申索，因此我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響

我們認為，本集團的投保範圍具有代表性並符合相若營運的行業慣例，且就本集團的營運而言屬充分。中國法律及法規並無規定物業開發商須為其物業開發業務投保。此外，我們一般不就物業施工過程中可能發生的人身傷害投保。根據有關中國法律及法規，總承包商及建築公司負責施工過程的安全控制，且須為其施工人員購買意外險。總承包商及建築公司將根據我們工程合約的條款承擔工地不當操作所引起的風險及責任。於最後實際可行日期，我們的物業開發並無出現任何重大損壞，我們亦無被提出任何與人身傷害有關的重大申索。然而，仍然存在我們的投保範圍不足以承保我們業務經營可能產生的損失、損

風 險 因 素

害賠償及負債的風險。我們或會在任何未投保的物業開發階段中出現損失、損害賠償或負債，而我們的資金可能不足以支付、修正或取代我們的任何損失。我們就此作出的任何付款均可能對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們的成功取決於我們高級管理團隊及其他主要人員的持續努力，而倘我們失去任何該等主要行政人員的服務及無法及時覓得替代人選，我們的業務或會受到重大不利影響

我們日後的成功在很大程度上取決於我們的執行董事及高級管理團隊成員的持續服務。我們特別依賴執行董事以及其他高級管理層成員領導本公司的眼光及彼等的行業知識及關係，這些對我們的業務及經營至關重要。倘我們一名或多名高級行政人員或其他人員不能或不願繼續任職，我們可能無法輕易取代彼等或根本無法替代彼等，而我們的業務可能會中斷及我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。此外，我們能否實現擴張取決於我們能否在項目公司層面上吸引嫻熟的管理級別僱員。由於高級管理人員及主要人員的競爭激烈且合資格人選極為有限，故我們日後可能無法挽留我們的高級行政人員或主要人員繼續任職，或吸引及挽留高素質高級行政人員或主要人員。此外，倘任何該等人士或本公司的任何其他主要人員從事任何與我們存在競爭的業務，我們或會流失客戶、主要專業人士及員工，而我們針對該等人士採取的法律補救措施可能有限。

我們或無法向股東分派股息

根據公司法及組織章程細則，董事會擁有是否就任何年度宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派的股息金額的絕對酌情權。於往績記錄期，我們已就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度宣派股息分別約人民幣235.7百萬元、人民幣174.3百萬元及零，該等股息其後已清償。

我們日後宣派股息的能力將視乎我們從中國附屬公司獲得的股息(如有)而定。此外，根據中國法律及我們中國附屬公司的組織章程細則，股息只可從可分派利潤(指根據中國公認會計原則釐定的除稅後利潤，並經扣除累積虧損的任何追收及規定分配至法定基金的部分)派付。任何未在特定年度分派的可供分派利潤會保留，並在其後年度可供分派。一般而言，當我們並無任何可供分派盈利時，不會在該年度宣派股息。無法保證我們將有能力每年或於任何年度宣派有關金額或任何金額的股息。詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息」一節。因此，我們過往的股息分派不應被用作釐定可能宣派的股息水平的參考或基準。我們或未能錄得溢利及在應付我們的資金需求、其他責任及業務計劃後擁有充足資金以按計劃向股東宣派股息。

風 險 因 素

與我們的行業有關的風險

競爭加劇或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

中國房地產業競爭激烈。國內外物業開發商亦已進佔我們已有業務的城市的物業開發市場。當中許多開發商可能較我們擁有更多財政、營銷、技術或其他資源。物業開發商之間的競爭或會造成土地出讓金及原材料成本增加、優質建築承包商短缺、物業供應過剩，導致房價下跌、進一步延遲發出政府批文，及吸引或挽留熟練僱員的成本增加。倘我們未能有效競爭，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

中國有關稅務機關可能會對我們土地增值稅負債的計算基準提出質疑，或會對我們的經營業績造成重大不利影響

根據中國法律及法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地的當地機關釐定的土地增值稅。在中國轉讓國有土地使用權、建築物及其附屬設施所取得的全部收入應當按有關稅法界定的增值額介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額未超過可扣稅項目（定義見有關稅法）總額的20%，則普通住宅物業的出售可獲得若干豁免。出售商業物業不符合有關豁免。物業是否符合普通住宅物業豁免由地方政府根據適用中國法律法規釐定。出售較高端物業及商業物業一般會按較高的增值額進行評估，故一般須按較高的土地增值稅率納稅。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知於二零零七年二月一日生效。該通知對土地增值稅清算作出進一步澄清。當地的省級稅務機關可根據該通知結合當地情況制訂實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》，該規程於二零零九年六月一日生效，就土地增值稅清算的具體條件及程序作出進一步澄清。我們根據相關中國稅務法律及法規所載的規定估計適用土地增值稅總額並作出撥備，但按照現行慣例僅根據地方稅務機關的規定每年預付1.0%至5.0%的銷售及預售所得款項。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們就土地增值稅作出的撥備總額分別約為人民幣196.2百萬元、人民幣129.5百萬元及人民幣146.3百萬元。

我們會於在賬簿上確認及記錄相關物業銷售收益時，估計適用土地增值稅金額並作出撥備，但土地增值稅的實際付款將僅於中國有關稅務法律及法規規定的時間作出。我們無法向閣下保證，當地稅務機關會認同我們對往績記錄期內土地增值稅負債的計算基準。

風險因素

此外，我們無法向閣下保證土地增值稅的適用稅率不會提高，或保證中國政府或當地稅務機關不會廢除法定徵稅方法，或保證我們日後將獲批准採用法定徵稅方法。倘有關稅務機關釐定我們應繳納較高的土地增值稅，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

此外，中國政府所發佈有關土地增值稅清算的相關通知允許省級稅務機關根據當地情況制訂實施細則。倘我們項目所在城市頒佈的實施細則要求我們同時清算所有未付土地增值稅或施加其他條件，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

倘我們未有遵守土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可對我們施加罰款或其他處罰，且我們可能蒙受財務損失或失去我們過往於土地的投資以及開發項目的機會，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據中國法律及法規，倘我們未有依照相關土地出讓合同的條款(如核准土地用途、支付土地出讓金及其他費用及開發項目動工及竣工時間)開發某個項目，中國政府或會發出警告、施加處罰及/或收回我們的土地。

根據現行中國法律及法規，倘我們未有於規定期限前支付任何未繳土地出讓金，我們或須支付土地出讓合同內規定的滯納金。倘我們於土地出讓合同規定的動工日期起計超過一年仍未有動工開發，相關中國土地局可發出調查通知，倘查明延遲動工非因政府行動或不可抗力因素導致，向我們徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費。倘我們超過兩年未有動工開發，除非延誤是因政府行動或不可抗力因素所致，否則土地或會被中國政府沒收。此外，即使我們已根據土地出讓合同開始開發，倘已開發土地面積少於土地總面積的三分之一，或土地開發資本開支總額低於項目立項或審批文件內訂明的項目預期總投資額(不包括土地購買價)的四分之一，且未經政府批准土地的開發已暫停超過一年，土地仍將被視為閒置土地。

於往績記錄期，有關(i)地盤面積為74,390平方米的台州洪家原星星3號地塊(我們由台州溫商時代在其上開發的三個項目，即溫商時代•紅星美凱龍家居市場、溫商時代•新明飾品城及溫商時代•新明公館)；及(ii)一幅地盤面積25,151平方米的土地(即興盟國際商城項目於其上開發的兩幅地塊之一)的建築工程已較相關土地出讓合同規定的施工日期延遲超過一年但少於兩年。有關詳情請參閱本招股章程「業務—監管合規—不合規記錄—(A)閒置土地」一節。

風險因素

由於存在我們無法控制的因素，我們無法向閣下保證我們日後將能夠完全遵守土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書下的責任，我們亦無法向閣下保證我們的物業開發項目將不會因為上述延誤而須繳付閒置土地罰款或遭政府收回。倘我們因項目開發延誤或任何其他原因而未能遵守任何土地出讓合同或掛牌出讓成交確認書的條款，我們可能會蒙受財務損失或失去我們過往的土地投資及開發項目的機會，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規的變化或會對我們的業務表現造成重大不利影響

我們依賴來自預售物業的現金流量作為物業開發的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商在開始預售相關物業前，必須達成若干條件，且只能將預售所得款項用於開發。我們無法向閣下保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，如對取得預售許可證施加額外條件或對預售所得款項用途施加進一步限制。採納任何該等措施或會對我們的現金流量狀況造成重大不利影響，迫使我們另覓其他資金來源為我們的項目開發提供資金，而這些資金或不能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。

倘我們未能符合交付已竣工物業及發出房屋所有權證的所有規定，我們或須向客戶作出賠償

根據相關中國法律，物業開發商須於物業交付後90日內或有關買賣協議可能訂明的其他期限內協助買家取得個別房屋所有權證。我們通常選擇在買賣協議中規定申請個別房屋所有權證的最後期限，為完成申請及批准手續預留充裕時間。於開發項目竣工驗收備案表日期起計三個月內，我們須為整個開發項目申請一般房屋所有權證。這涉及(其中包括)遞交多份文件，包括土地使用權文件、規劃批文及施工許可證。於有關開發項目中一個或多個單位的買賣協議生效日期後，我們將協助買家申請每一個單位的個別房屋所有權證。這涉及遞交其他文件，包括買賣協議、買家身份證明文件、契稅繳納憑證及簽發予我們的一般房屋所有權證副本。倘買家延遲提供有關買家的文件，或各行政機構延遲審閱有關申請文件，以及其他非我們所能控制的因素，均可能會影響按時交付有關個別房屋所有權證。我們可能因延誤延遲交付房屋所有權證而須對買家作出貨幣賠償，而有關一個或多個開發項目嚴重延誤可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

環境問題的潛在責任可能招致巨額損失，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們於建設開發項目期間須遵守多項環境法律及法規。適用於任何特定開發項目地塊的特定環境法律及法規因地塊的位置、地塊的環境狀況、地塊的現時及先前用途以及鄰近物業而有很大的不同。環境法律及狀況或會導致項目延遲，或會使我們產生大量合規及其他費用以及會禁止或嚴格限制容易受環境影響的地區或區域的項目開發活動。此外，我們無法預測不可預見的環境突發事件或新訂或經修訂法律或法規會對我們或我們項目造成的影響。

按中國法律規定，獨立環境顧問已對我們的所有建設項目進行環境影響評估。儘管迄今所進行的環境調查並無揭露任何預期會對我們業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的環境責任，惟該等調查可能並無揭示所有環境責任或其範圍，並可能存在我們並無意識到的重大環境責任。在各項目完成後，環境部門會視察有關地塊，以確保符合所有適用環境標準。倘發現項目的任何部分不符合環境標準，我們將須暫停若干業務及可能會遭罰款，這均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們或會不時捲入我們營運引起的糾紛、法律及其他法律程序及或會因此承擔重大負債

我們或會不時與捲入參與我們物業開發、銷售、租賃及管理的各方(包括承包商、供應商、建築工人、買家及租戶)產生的糾紛。該等糾紛或會導致抗議或法律或其他法律程序及可能會導致我們的聲譽受損、產生大量營運費用及分散管理層的注意力。此外，我們在營運過程中與監管機構在某些方面的意見未必一致，這或會使我們面對行政程序及不利裁決，導致產生負債及物業開發延遲。我們無法向閣下保證我們日後不會捲入任何重大法律程序。捲入任何該等糾紛或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

與在中國開展業務有關的風險

我們大部分資產及業務位於中國，且我們所有收益均來自中國的業務。因此，我們的未來業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受限於中國的經濟、政治及法律發展，包括以下風險：

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務及前景產生不利影響

我們於往績記錄期的所有收益均來自在中國的業務。我們預計，在可預見的未來，中國將仍然為我們的主要市場。因此，我們的業務、前景、經營業績及財務狀況在很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展影響。

中國經濟與大多數發達國家的經濟在許多方面都有不同，包括政治架構、中國政府干預及管制的範疇與程度、腐敗程度、增長率和發展水平、資本投資與再投資的水平及管制、外匯管制及資源分配。由於上述差異，即使中國經濟與其他發達國家近似，但我們的業務未必會按預期的相同方式或相同速度發展。

中國經濟一直由中央計劃經濟過渡至日漸以市場為導向的經濟。近三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。然而，中國政府仍繼續通過資源分配、資本流量及外匯限制、制定貨幣及財政政策、實施行業政策及各項指令、向特定行業及公司提供政府補助及其他優惠待遇大力控制中國經濟。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及其法律、法規及政策變化是否會對我們當前或未來的業務、經營業績及財務狀況產生任何不利影響。此外，即使新政策對房地產開發商長遠可能有利，我們仍無法向閣下保證我們將能成功適應該等政策。

此外，中國政府進行的多項經濟改革並無先例可循或屬試行性質，並預期會逐步改進及完善。這改進及調整過程未必一定會對我們的運營及業務發展產生積極影響。例如，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的若干經濟分部（包括房地產行業）。這些行動以及中國政府的其他行動及政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務及財務狀況產生不利影響。

風 險 因 素

人民幣價值波動可能會對 閣下的投資產生重大不利影響

我們的絕大部分收益及支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們就股份派付的任何股息(如有)將以港元計值。人民幣兌港元的任何升值將對我們將自全球發售收取的所得款項的相對價值產生不利影響。另一方面，人民幣貶值將對我們以外幣向股東派付的任何股息(如有)的價值產生不利影響，或要求我們動用更多人民幣款項償還任何外債的等值金額。此外，人民幣升值或貶值將影響我們以港元或美元結算的財務業績，但不會導致我們的業務或經營業績發生任何相關變化。

人民幣匯率波動受(其中包括)政治和經濟狀況變化及中國外匯體制與政策的影響。自二零零五年七月起，人民幣不再與美元掛鈎，而雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動，但日後人民幣兌美元仍可能大幅升值或貶值。此外，日後中國當局或會放寬人民幣匯率波動的限製並減少對外匯市場的干預。

在中國，我們可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能不時大幅波動，並可能超過貨幣減少波動帶來的潛在利益。於最後實際可行日期，我們並無訂立任何對沖交易，用以降低我們面臨的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效程度可能有限，而我們未必能成功對沖我們的風險，或根本不能對沖風險。

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

由於我們全部業務均在中國經營且全部資產均位於中國，故我們的運營主要受中國法律及法規監管。中國的法律制度以成文法作基礎，法院過去的判決僅可引為參考。自一九七九年以來，為建立全面的商業法律制度，中國政府已就外商投資、企業組織及管治、商務、稅務、外匯及貿易等經濟事務頒佈法律及法規。然而，中國法律制度的發展未臻完善，且近來制定的法律及法規未必充分覆蓋中國經濟活動的所有方面。尤其是，由於該等法律及法規相對較新，加上所公佈決定的數目有限且並無約束力，故該等法律及法規的詮釋及執行存在不確定性。此外，中國法律制度部分以可能具有追溯力的政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或未有公佈)作依據。因此，我們可能在違反該等政策及規則一段時

風 險 因 素

間後方知悉違規行為。此外，視乎政府部門或如何或透過何人向該部門提呈申請或案例而定，相對競爭對手而言，有關法律法規的詮釋可能對我們較為不利。任何在中國的訴訟均可能會耗時甚久，進而招致巨額成本、分散資源及管理層的注意力。上述所有不明朗因素均可能限制我們及我們股東（包括閣下）可獲得的法律保障。

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

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。超出我們控制範圍的自然災害、流行病及其他天災均可能對中國的經濟、基礎設施及民生產生不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。此外，過去爆發的流行病（視乎其規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成不同程度的破壞。倘中國（尤其是我們經營所在的城市）再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感或爆發任何其他流行病（包括傳播中東呼吸綜合症（MERS）及H7N9禽流感病毒），可能會對我們的物業開發項目以及銷售及營銷工作造成嚴重干擾，進而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括就股份派付股息

目前，人民幣不可自由兌換為任何外幣，外幣兌換及匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將有足夠的外匯應付外匯需求。根據現行中國外匯管制制度，我們進行的經常賬項下的外匯交易（包括股息派付）毋須事先取得國家外匯管理局批准，惟須出示有關交易的證明文件，並且於中國境內持有經營外匯業務牌照的指定外匯銀行進行此類交易。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付以外幣計值的債項償還等資本費用時，需獲得適當政府機構的批准。資本賬的外匯交易限制亦會影響我們附屬公司透過債務或股本融資（包括透過我們貸款或出資的方式）獲得外匯的能力。此外，日後中國政府可能酌情限制經常賬的外匯交易。

按照現行外匯法規，在全球發售完成後，我們在遵守若干程序規定的情況下可以外幣派付股息，而毋須事先取得國家外匯管理局批准。然而，不能保證這些以外幣派付股息的外匯政策日後仍持續有效。此外，外匯的任何不足或會制約我們獲取足夠外匯以向股東派付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。倘我們未能就兌換人民幣為任何外幣以作上述任何用途取得國家外匯管理局的批准，則我們的資本開支計劃，甚至我們的業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

有關境外控股公司向中國實體提供貸款及直接投資的中國法規，或會延誤或限制我們使用自全球發售收取的所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或額外出資的能力

我們作為境外實體向我們屬外資企業的中國附屬公司作出的任何出資或貸款(如有)(包括全球發售所得款項)均須受中國法規所規限。

例如，任何提供予我們中國經營業務的貸款不得超過我們的中國經營業務根據相關中國法律獲批准的投資總額與其各自註冊資本的差額，並須作為一項流程向國家外匯管理局地方分局辦理登記。此外，我們向中國經營業務出資須經中國地方工商行政管理部門及其他相關地方部門批准。我們無法向閣下保證，我們將能及時就我們日後向中國附屬公司或其各自的任何附屬公司貸款或出資取得該等政府登記或批文，甚至無法取得政府登記或批文。倘我們不能取得有關登記或批文，我們使用自全球發售收取的所得款項及為中國營運撥資的能力可能會受到負面影響，而這可能對我們相關中國附屬公司的流動資金、我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景產生重大不利影響。

此外，根據國家外匯管理局於二零零八年八月就將外資企業的外匯出資兌換為人民幣的管理頒佈的通知，由外匯出資兌換而來的人民幣僅可應用於有關外資企業獲批准的業務範疇內的活動，不可用作境內股權投資或收購，但中國法律或法規另行批准者除外。因此，我們未必能夠將進一步出資兌換為人民幣，以在中國進行股權投資或收購。

根據中國稅法，我們可能被視為中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項

於二零零七年三月十六日，中國國家立法機關中華人民共和國全國人民代表大會採納《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，並於二零零八年一月一日生效。於二零零七年十二月六日，國務院頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)，亦於二零零八年一月一日生效。

根據企業所得稅法，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業會被視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅(「**企業所得稅**」)。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對某企業的業務、人員、賬目及財產實施實重大及全面管理控制的機構。

我們絕大部分管理層目前居於中國並可能常駐中國。二零零九年四月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的境外註冊成立企業頒佈通知，闡明了「實際

風 險 因 素

管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制而由中國個人居民最終控股的海外企業(如我們)的情況，稅務當局尚未作出明確規定。因此，我們可能就企業所得稅而言被視作中國居民企業。目前，我們被視作居民企業可能面臨的稅務後果尚不明朗，這將取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據已頒佈的企業所得稅法及實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」(在中國並無設立機構或營業地點的企業，或已設立機構或營業地點但有關收入與設立機構或營業地點並無實際關連的企業)投資者派付源自中國境內的股息須按10%的適用稅率繳納企業所得稅。同樣，該等企業轉讓股份產生的任何收益若被視為源自中國境內的收入，亦須按10%繳納中國所得稅。倘我們被視為中國「居民企業」，則我們就股份所派付的股息，或閣下因轉讓我們的股份所產生的收益是否會被當作源自中國境內的收入並須繳納企業所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港之間於二零零六年十二月八日生效的稅務條約，預扣稅限定為10%的情況之一為，於香港註冊成立的公司，倘其持有於中國註冊成立的公司25%或以上的權益，則須就自該中國公司收取的股息按5%稅率繳納預扣稅，或倘其持有該中國公司的權益不足25%，則須按10%稅率繳納預扣稅。倘根據企業所得稅法，我們向外國股東派付的股息須預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份支付企業所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。

我們可能受到中國政府對中國物業市場外商投資所施加的限制規限

由於本公司為離岸公司，我們在進行新項目開發時可能受到中國政府對中國物業市場外商投資所施加的限制規限。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**171號意見**」)，該意見指出(其中包括)境外機構或個人投資於中國房地產(自住除外)，須根據適用中國法律申請設立外商投資房地產企業，並僅可按照核准的經營範圍從事相關業務。該意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本金額佔投資總額的百分比、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(其中包括)在註冊資本未全部

風 險 因 素

繳付、未取得土地使用權或資本資金少於擬定開發項目投資總額35%的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設立及經營施加額外的限制。此外，該意見亦限制了某些外籍人士在中國購買住宅物業的能力。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「五月通知」），該通知指出（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業務，必須根據中國法律申請設立外商投資房地產企業。五月通知規定，境外投資者不得以變更中國境內房地產企業的實際控制人的方式，規避適用於外商投資房地產業務的審批規定，並須嚴格控制以返程投資方式（包括同一各實際控制人）併購或投資境內房地產企業。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的項目開發經營，必須向相關審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。此外，地方審批部門須即時依法向商務部備案記錄設立外商投資房地產企業的批文。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈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地方商務部分部取得其新設立或增資的批文並向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不予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分部批准，但並未向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不予辦理該企業的任何外匯登記（或登記變更）或資本賬項目的結售匯手續。該通知是中國政府為限制中國房地產市場的境外投資採取的另一項限制性措施。

根據上述法規，倘我們計劃從事新的項目開發，我們須向有關機關申請批文。我們可能無法從商務部獲得所需的批文及備案，尤其是無法確定我們會否被認定為房地產行業的返程投資，並因此受到嚴格控制。倘我們因上述外商投資的限制而無法向我們的中國營運附屬公司或新項目及時出資（包括但不限於全球發售所得款項淨額的匯款），或完全無法出資，則我們的經營可能會受到影響。

風 險 因 素

任何須取得中國證券監督管理委員會事先批准的規定可能會延遲此次發售，及如未能取得有關批准(如有需要)可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

於二零零六年八月八日，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局等六個中國監管機構聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)。併購規定於二零零六年九月八日生效及於二零零九年六月二十二日修訂，其規定，倘由中國境內公司或公民成立或控制的海外公司擬收購附屬於中國境內公司或公民的任何其他中國境內公司的股權或資產，有關收購應報商務部(而非地方監管機構)批准。此外，併購規定要求，中國公司以股份交換方式成立作股權海外上市用途，且由中國人士直接或間接控制的境外特殊目的公司，於其證券在海外證券交易所上市及買賣前，須取得中國證監會批准。於二零零六年九月二十一日，中國證監會於其官方網站刊登通知指明境外特殊目的公司就境外上市尋求中國證監會批准而須呈交的文件及材料。

併購規定對外國投資者收購中國公司訂立複雜的程序，可能令我們更難透過在中國進行收購來達致增長。併購規定為外國實體(如我們)進行若干收購中國公司設定更為費時及複雜的額外程序及規定，尤其是在若干情況下，涉及外國實體將離岸上市公司的股份用作收購代價的交易須得到商務部批准。遵守併購規定的要求完成有關交易可能頗為費時，而任何所需批准程序(包括取得商務部的批准)可能會延誤或妨礙我們完成有關交易的能力，因而可能影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

此外，並不排除商務部或其他有關機關頒佈與併購規定相反的新法規或詮釋的可能性。

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

併購規定列明境外投資者尋求(i)收購境內非外資企業股東的股權或認購境內非外資企業增加的股本，從而將境內非外資企業轉變為外資企業，或(ii)設立外資企業以收購境內企業資產，或收購境內企業資產並透過注入所收購資產成立外資企業所必須遵守的規則。併購規定訂明收購境內企業後的業務範圍必須符合國家發改委與商務部頒佈的《外商投資產業

風 險 因 素

指導目錄》。併購規定亦規定收購境內企業股權的程序。併購規定如何詮釋或執行存在不確定性。倘我們決定收購中國企業，我們無法向閣下保證我們或該中國企業的擁有人可順利達成併購規定的所有必要審批要求。這或會限制我們執行收購策略的能力，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面對與通過非中國控股公司間接轉讓中國附屬公司股權的稅務影響有關的不明朗因素

根據國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈並追溯至二零零八年一月一日起生效的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「698號文」）以及國家稅務總局於二零一一年三月二十八日頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，倘非居民企業通過出售海外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權或稱間接轉讓，而(i)就股權轉讓資本收益施加的實際稅率低於12.5%，或(ii)該海外控股公司成立所在司法權區不計算來自境外的資本收益收入，則境外投資者須向中國居民企業的主管稅務機關申報該間接轉讓。根據「實質重於形式」原則，倘海外控股公司欠缺合理商業目的及成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可能視該海外控股公司為不存在。因此，該間接轉讓產生的收益可能須按10%稅率繳納中國預扣稅。然而，698號文在應用方面仍存在不確定性。上市後，我們可能根據運營需要進行間接轉讓，但有關交易或須根據698號文履行納稅義務。我們的業務、經營業績及財務狀況可能因此而受到重大不利影響。

我們派付股息及動用我們附屬公司現金資源的能力取決於我們附屬公司的盈利及分派

本公司是一家控股公司。我們的收益乃通過我們的附屬公司所經營的業務產生。我們派付股息及其他現金分派、支付費用、償還所產生的債務及為其他附屬公司的需要提供資金的能力取決於自我們的附屬公司收取股息、分派或墊款。我們的附屬公司派付股息或其他分派的能力，可能取決於其盈利、財務狀況、現金需求及可得現金、適用法律及法規以及融資或其他協議所載向我們付款的限制。倘我們任何附屬公司以其本身名義產生債務，則規管債務的工具可能會限制就其股權向我們派付股息或作出其他分派。該等限制可能會減少我們自附屬公司所收取的股息或其他分派金額，進而限制我們為業務經營提供資金及向我們股東派付股息的能力。此外，我們日後宣派股息將由董事會全權酌情決定。

風 險 因 素

此外，適用中國法律及法規僅允許我們的中國附屬公司從其保留盈利(如有)派付股息，而保留盈利乃根據中國會計準則釐定。根據有關中國法律及法規及其各自組織章程細則條文的規定，我們的中國附屬公司每年須將其根據中國會計準則計算的除稅後溢利的若干百分比撥入其各自的儲備金。因此，我們的中國附屬公司以股息、貸款或墊款形式向我們轉撥其部分淨收入的能力受到限制。我們的中國附屬公司向我們派付股息的能力受到任何限制，可能會對我們增長、進行有利於我們業務的投資或收購、派付股息或以其他方式提供資金及經營業務的能力造成重大不利約束。

我們的中國附屬公司以股息以外的形式向我們作出分派，可能須取得政府批准並繳納稅項。我們向我們的中國附屬公司轉移資金(不論作為股東貸款或增加註冊資本)，須向有關中國政府機構登記或獲得批准。此外，根據中國法律，我們的中國附屬公司相互之間不得直接借出資金。該等對我們及我們的中國附屬公司之間資金流動的限制，可能會限制我們應對不斷變化的市況或向我們的中國附屬公司適當分配資金的能力。

倘關聯方之間轉讓中國企業的股權未按公平值進行，則我們或須繳納中國稅項

根據企業所得稅法及實施條例，關聯方之間轉讓中國企業的股權乃關聯方交易，或需向當地稅務機關備案，及接受中國稅務機關審核及質詢。倘稅務機關確定轉讓價格並未反映公平值，稅務機關有權自交易發生起從納稅年度開始起十年內作出稅務調整，因此，我們可能須補足所轉讓股權與投資成本之間的應課稅金額。於往績記錄期，本集團與關聯方之間曾若干次轉讓中國企業。

倘轉讓價格被視為未按公平值釐定，中國稅務機關是否將就應課稅資本收益作出調整尚不確定。目前尚不明確相關中國稅務機關是否會認為轉讓價格並非按公平值，因此資本收益的企業所得稅或會有進一步變動。倘我們須根據有關中國稅務機關的要求作出調整，並繳納資本收益的企業所得稅而我們的稅項撥備並不充足，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

風 險 因 素

與全球發售有關的風險

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律對少數股東的保障或有別於香港或其他司法權區的法律，故閣下在保障閣下權益時可能存在困難

我們是一家在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，而我們的公司事務受我們的組織章程大綱及細則、公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港及其他司法權區的現有法令及司法先例。因此，本公司少數股東可獲得的補救可能未如根據香港或其他司法權區法例可獲得者有效。進一步資料請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

股份過往並無公開市場，而股份於全球發售後的流通性和市價可能出現波動

在全球發售前，股份並無公開市場。股份的初步發行價範圍是我們與獨家全球協調人（代表包銷商）商議的結果，發售價或會與全球發售後股份的市價存在重大差異。我們已申請批准股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份將形成活躍及流通的公開買賣市場，或即使形成上述市場，亦不保證在全球發售後將仍然保持，或全球發售完成後股份的市價不會下滑。此外，股份的市價及成交量或會波動，並可能使在全球發售中購買發售股份的投資者蒙受重大損失。以下因素或會影響股份買賣的市價及成交量：

- 我們經營業績的實際或預計波動；
- 我們或我們競爭對手宣佈新項目或土地收購；
- 物業行業或住房市場融資減少或限制；
- 我們或我們競爭對手的管理層或其他主要人員變動；
- 宣佈我們行業具競爭力的開發、收購或戰略聯盟；
- 金融分析師對盈利估計或推薦的變動；
- 潛在訴訟或監管部門調查；

風 險 因 素

- 在中國影響我們行業的法律、法規及政策變動；
- 影響我們或我們行業的一般市況或其他發展；
- 其他公司及其他行業的經營及股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 有關我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們或其他股東出售或被視為出售額外股份。

閣下應注意，物業行業上市公司的股價曾出現大幅波動。此等市場波動亦可能對我們股份的市價產生不利影響。此外，證券市場在價格及成交量方面不時會出現大幅波動，而此等波動與特定公司的經營表現並無關聯。此等市場波動亦可能對股份的市價產生重大不利影響。

可能會對與購股權計劃相關的每股股份盈利產生攤薄影響並對日後盈利產生影響

我們已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－其他資料－購股權計劃」一節。日後發行根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能會增加已發行股份數目，且可能攤薄股東的所有權百分比、每股股份盈利及每股股份資產淨值。

日後在公開市場出售我們的證券(或覺察或推測可能發生有關出售)可能對股份現行市價產生重大不利影響

發售股份的市價或會因日後在公開市場大量出售股份或與股份有關的其他證券、發行新股份或其他證券，或覺察或推測可能發生有關出售或發行而下跌。日後大量出售我們的證券(包括任何日後發售)或覺察可能發生有關出售，亦可能會對我們日後在我們認為合適的時機及價格進行集資的能力造成重大不利影響。

我們的控股股東持有的股份訂有禁售期，有關詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及費用－承諾」一節。我們不能作出任何保證彼等將不會於有關期間出售任何股份。倘彼等的任何承諾獲豁免或遭違反，或於限制失效後，日後任何大量出售股份或覺察或推測可能發生有關出售，可能會對股份的現行市價產生重大不利影響。

風 險 因 素

控股股東對本公司擁有重大控制權，而彼等的利益未必與我們其他股東的利益一致

於資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權並無獲行使，控股股東將實益擁有我們發行在外股本約75%。因此，控股股東將對我們的業務擁有重大控制權。憑藉對我們股本的所有權及彼等於董事會的職位，控股股東將能夠在股東的股東大會或董事會會議上透過表決對我們的業務及對我們及其他股東而言屬重大的其他事宜施加重大影響，包括：

- 董事的選舉；
- 高級管理層成員的甄選；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或與另一實體合併；
- 整體策略及投資決策；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且彼等可按照其自身利益自由進行表決。例如，控股股東或會選擇促使我們的業務尋求與其他股東利益相衝突的戰略目標。倘控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突，其他股東可能會因此處於不利情況。

未必可完全依賴本招股章程內有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及統計數字

本招股章程內有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及統計數字乃摘錄自多份政府官方刊物及董事認為可靠的委託研究報告。然而，我們無法保證該等來源的質素或可靠性。該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、包銷商或我們或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編製或經其獨立核實，因此，我們概不就該等可能與國內外其他資料不符的事實、預測及統計數字的準確性發表任何聲明。然而，我們已在轉載及／或摘錄用於在本招股章程中披露的有關資料時採取合理審慎的步驟。由於

風險因素

收集方法可能出現瑕疵或不足，或已公佈的資料與市場慣例之間存在差異，本招股章程內的該等事實、預測及統計數字未必準確或未必能與就其他經濟體得出的事實、預測及統計數字相比較。此外，不能保證該等資料是按與其他司法權區相同的基準陳述或編製或具有相同程度的準確性，因此，閣下不應過分依賴本招股章程中所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及統計數字。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，我們已就下列事項尋求豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

管理層人員留駐

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指該發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。由於我們的總部位於中國浙江省杭州市，且本集團的主要業務經營在中國開展，我們的高級管理層成員(執行董事陳先生、非執行董事高女士、兩名獨立非執行董事(即盧華基先生及方和先生)及本公司公司秘書林婉玲女士(「林女士」)除外)一直並預計將繼續居住在中國，鄰近本集團在中國浙江省杭州市的管理中心。目前，我們在香港並無業務活動，我們的執行董事(陳先生除外)概無常駐香港。由於我們並無擁有且於可見未來不擬擁有足夠的管理層留駐香港，故我們不符合上市規則第8.12條的規定。

因此，我們已向聯交所申請且香港聯交所已向我們授出豁免，豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。我們已作出下列安排以便維持聯交所與我們之間的有效溝通：

1. 我們已根據上市規則第3.05條委任陳先生(一名執行董事)及林女士(我們的公司秘書)為我們的授權代表，彼等將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道及可由聯交所隨時聯絡且於必要時彼等將能於接獲短暫通知後與聯交所會面討論有關本公司的任何問題；
2. 我們已向授權代表及聯交所提供各董事的聯絡詳情，包括手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。我們的兩名授權代表均有方法隨時及當聯交所由於任何原因欲聯絡董事時即時聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)；
3. 日常並不居於香港的各董事均擁有或可申請有效旅遊文件，可應聯交所要求在合理期限內前往香港與聯交所會面；
4. 我們已根據上市規則第3A.19條委任中國光大融資有限公司為我們的合規顧問，彼將於上市日期起至本公司向我們的股東分發緊隨上市後首個完整財政年度年報日期止作為本公司與聯交所的額外溝通渠道；及

豁免嚴格遵守上市規則

5. 聯交所與董事之間的會議可在合理時間內透過我們的授權代表或合規顧問或直接與董事安排。本公司將就我們的授權代表及／或合規顧問的任何變更即時通知聯交所。

持續關連交易

於上市後，我們已訂立或將繼續進行的若干交易將構成上市規則下本公司的不獲豁免持續關連交易。各項協議涉及的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告及／或通函及獨立股東批准規定。本公司已就該等不獲豁免持續關連交易申請豁免遵守上市規則第14A.105條的適用規定，而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載公告、通函及獨立股東批准規定的豁免。有關該項豁免的進一步資料，載於本招股章程「關連交易」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事就本招股章程內容所承擔責任

本招股章程乃遵照公司(清盤及雜項條文)條例、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，及上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本招股章程有所誤導。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售刊發，而其構成全球發售的部分。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全面包銷，而國際配售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議全面包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價，方可作實。全球發售由獨家全球協調人管理。

倘本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何原因而未能於定價日或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

全球發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明及本文及當中所載條款並在其條件規限下發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而任何並無載於本招股章程的資料或聲明均不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、本公司或彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或任何其他參與全球發售人士的授權而可以依賴。有關全球發售架構(包括其條件)的進一步資料，載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請發售股份的程序，載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

釐定發售價

發售股份按發售價提呈發售，而發售價預期將由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日釐定。倘本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）未能於二零一五年六月三十日（星期二）或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並將告失效。

銷售發售股份的限制

根據全球發售購買發售股份的各位人士將須確認，或因其認購發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

概無採取任何行動，以獲准於香港以外任何司法權區發售發售股份或派發本招股章程或申請表格。因此，在任何不得提出要約或不得作出邀請的司法權區內，或向任何人士提出要約或作出邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區內派發本招股章程及提呈發售發售股份乃受到限制，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關監管機關登記或獲其准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程及提呈發售發售股份。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的發售股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份）、根據資本化發行將予發行的任何股份及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣。除本招股章程所披露者外，本公司的股份或借貸資本概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無意尋求或建議尋求於不久將來上市或批准上市。

香港股東名冊分冊及印花稅

根據香港公開發售的申請而發行的所有發售股份將於本公司將在香港存置的股東名冊分冊登記。本公司的股東名冊總冊將由本公司位於開曼群島的股份過戶登記總處存置。

買賣登記於本公司於香港存置的股東名冊分冊的發售股份將須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的準投資者如對認購、購買或持有及買賣發售股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方，對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣發售股份或行使有關發售股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

穩定價格行動及超額配股權

有關超額配股權及穩定價格行動的安排的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

香港發售股份的申請程序

有關香港發售股份的申請程序，載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

全球發售的架構

有關香港公開發售、國際配售及全球發售架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

股份將合資格納入中央結算系統

待我們的股份獲批准在聯交所上市及買賣，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，由股份在聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於交易日期後第二個交易日在中央結算系統內交收。於中央結算系統進行的所有活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

股份開始買賣

預期股份將於二零一五年七月六日(星期一)開始在聯交所買賣。股份將以每手買賣單位2,000股股份買賣。

匯率兌換

除另有指明外，本招股章程以人民幣列值的金額已分別按以下匯率換算為港元，惟僅供說明之用：

1.00港元：人民幣0.7917元

概無作出任何聲明表示任何人民幣或港元金額可以或可能已經按上述匯率或任何其他匯率於相關日期兌換，或根本無法兌換。

本招股章程所載的若干數額及百分比數字已經約整／約整至小數後一個或兩個位。任何表格或圖表所列的總數及數額總和之間的任何差異，乃因四捨五入所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

陳承守先生	香港 北角 電氣道233號 城市花園 第8座15樓F室	中國
-------	---	----

全筱琳女士	中國 浙江省 杭州市 西湖區 西蕩苑 杏苑 4棟1單元1002室	中國
-------	--	----

周永魁先生	中國 杭州 余杭區百姓弄 14棟1-601	中國
-------	--------------------------------	----

金樟海先生	中國 杭州 濱江區 東方郡 8棟1902室	中國
-------	-----------------------------------	----

非執行董事

高巧琴女士	香港 北角 電氣道233號 城市花園 第8座15樓F室	中國
-------	---	----

獨立非執行董事

顧炯先生	中國 上海 閔行區 虹梅路3333號 嘉年別墅A28-2	中國
------	--	----

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
盧華基先生	香港 九龍茶果嶺 麗港城 麗港街29號 第6座 16樓E室	中國
方和先生	香港 淺水灣 淺水灣道119A號 保華大廈 9樓D室	中國

進一步詳情請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人	中國光大融資有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓 (根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)
獨家全球協調人及 獨家賬簿管理人	中國光大證券(香港)有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心36樓 (根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)
聯席牽頭經辦人	中國光大證券(香港)有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心36樓 (根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)

董事及參與全球發售的各方

阿仕特朗資本管理有限公司

香港

中環

皇后大道中122-126號

122 QRC 11樓

(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)

君陽證券有限公司

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心1座21樓2103室

(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團)

軟庫中華金融服務有限公司

香港

金鐘道95號

統一中心32樓A2室

(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)

副牽頭經辦人

邦盟滙駿證券有限公司

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心909-916室

(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團)

創陞融資有限公司

香港

中環

威靈頓街39號

六基大廈1樓1室

(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

董事及參與全球發售的各方

本公司的法律顧問

香港法律：
李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

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

開曼群島法律：
Appleby
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及 包銷商的法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所
香港
中環
國際金融中心二期39樓

獨立核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

獨立物業估值師及行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座6樓

董事及參與全球發售的各方

合規顧問	中國光大融資有限公司 香港 夏愨道16號 遠東金融中心17樓 (根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)
獨立內部控制顧問	溥華風險顧問有限公司 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心3樓317室
收款銀行	交通銀行股份有限公司香港分行 香港中環畢打街20號

公司資料

註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
中國總部	中國浙江省 杭州市 恒勵大廈 5樓I座
香港主要營業地點	香港 中環 環球大廈 22樓
公司秘書	林婉玲 (ACS、ACIS) 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 33樓
授權代表	陳承守先生 香港 電氣道233號 城市花園第8座 15樓F室 林婉玲 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 33樓
審核委員會	盧華基先生 (主席) 顧炯先生 方和先生
薪酬委員會	顧炯先生 (主席) 方和先生 周永魁先生
提名委員會	陳承守先生 (主席) 方和先生 顧炯先生

公司資料

開曼群島股份過戶登記總處	Appleby Trust (Cayman) Ltd. Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
香港股份過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	興業銀行股份有限公司路橋支行 中國浙江省 台州市 路橋區 騰達路338-19號 中國農業銀行椒江支行 中國浙江省 台州市 椒江區 解放南路156號 中國建設銀行台州分行 中國浙江省 台州市經濟開發區 廣場西路1號
公司網址	www.xinm.com.cn *

* 網站內容並不構成本招股章程一部分。

行業概覽

本節所載若干資料摘錄自政府官方刊物及行業資料來源以及委託獨立第三方仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的行業研究報告。我們相信資料來源為該等資料的適當來源，並已合理審慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料失實或誤導，或遺漏任何事實導致該等資料失實或誤導。雖然我們已合理審慎地編製及轉載來自政府官方及非官方資料來源的該等資料，但我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商或參與全球發售的任何其他方均無獨立核實有關資料，亦無就其準確性發表任何聲明。因此閣下不應過份依賴該等資料。

資料來源

就全球發售而言，我們已委託仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(獨立第三方)編製行業研究報告，當中載有有關中國及我們經營所在城市房地產市場的必要資料，以供載入本招股章程。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就編製行業研究報告向我們收取總費用人民幣300,000元，我們相信該金額與該等報告的市場價格一致。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界別的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等多種服務。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就上市而言，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製有關我們所持物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司透過互相獨立的兩個業務團隊提供服務。本節主要由指定市場研究團隊根據下列各項編製：

- 多份政府刊物數據；
- 實地調研；
- 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的專有數據；及
- 著名研究機構中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)。

行業概覽

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司採納上述資料來源並認其為可靠的主要理由如下：

1. 採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
2. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司了解仲量聯行企業評估及諮詢有限公司專有數據庫及所訂購的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於編製本章節時倚賴下列假設：

- 本公司所提供選定項目的所有土地交易記錄及合同平均售價均真實準確；
- 統計局公佈的所有數據均真實準確；
- 自有關地方房屋管理局收集的所有住宅銷售交易資料均真實準確；
- 自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均真實準確；及
- 若所訂購數據來自知名公共機構，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司將倚賴該等機構的誠信及專業知識。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司不會核實此等資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

董事經合理審慎調查後確認，自仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製行業研究報告日期起市場資料並無不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、遭否定或受到影響。

中國經濟概況

(1) 中國經濟儘管增長速度放緩但仍然強勁

自於一九七八年展開市場改革，中國從中央計劃轉型為市場主導經濟，並經歷急速的經濟發展。中國的名義國內生產總值由二零零八年約人民幣314,050億元增至二零一三年的人民幣568,850億元，複合年增長率為12.6%。

行業概覽

儘管二零零八年底環球金融危機以及其後流動資金緊絀及信貸收縮令中國增長放緩，但中國政府推出多項刺激經濟措施連同主要發達國家的類似措施，於二零一零年有效提振了短期增長。然而，歐元區國家主權債務危機蔓延令危機加劇，中國政府下調其名義國內生產總值增長目標。在此等情況下，中國的實際國內生產總值增長於二零一一年放緩至9.3%並進一步降至二零一二年的7.8%及二零一三年的7.7%，為近十年來中國年增長率首次連續低於8%。即使如此，中國於二零一三年的國內生產總值仍達到合共約人民幣56.9萬億元。

(2) 固定資產投資持續大幅增長

經濟快速發展加快了固定資產投資進程。中國的固定資產投資由二零零八年約人民幣172,830億元大幅增加至二零一三年的人民幣447,070億元，複合年增長率為20.9%，表明投資信心持續堅定及存在進一步增長潛力。

(3) 城鎮化加快及家庭消費提高

經濟強勁增長亦鼓勵中國城市迅速擴展及家庭消費提高。因此，城鎮化比率由二零零八年約47.0%增至二零一三年的53.7%。尤其是，二零一一年城鎮總人口首次超過農村總人口。城鎮居民人均可支配收入已由二零零八年的人民幣15,781元增至二零一三年的人民幣26,955元，複合年增長率為11.3%。此外，同期中國的消費品零售額亦錄得15.7%的複合年增長率。

下表載列所示期間經選定相關數據：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	31,405	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885	12.6%
實際國內生產總值增幅(%)	9.6%	9.2%	10.4%	9.3%	7.8%	7.7%	9.0% ⁽²⁾
固定資產投資(人民幣十億元)	17,283	22,460	25,168	31,149	37,469	44,707	20.9%
城鎮人口(百萬)	624	645	670	691	712	731	3.2%
人口(百萬)	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	0.5%
城鎮化	47.0%	48.3%	50.0%	51.3%	52.6%	53.7%	2.7%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	11.3%
消費品零售總額 (人民幣十億元)	11,483	13,268	15,700	18,392	21,031	23,781	15.7%

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 指二零零八年至二零一三年的平均增長率。

行業概覽

中國房地產市場

(1) 儘管受到中國政府宏觀調控，中國的物業市場正在穩步增長

隨着中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資一直增長迅速。此外，城鎮化進程及生活水平提升促進了地方住宅及商業物業的需求。中國政府在塑造中國經濟環境方面亦起到積極作用。除二零零九年人民幣4萬億元的刺激計劃外，中國政府推出一系列刺激國內消費的舉措，透過中國政府及寬鬆的貨幣政策，房地產市場大幅反彈。然而，由於中國政府於二零一一年上半年推出多項旨在令物業市場「降溫」的政策及措施，中國物業市場於二零一一年下半年面臨降價壓力。

儘管中國政府近年不斷實施宏觀調控政策及措施以抑制中國房地產市場過熱，但中國的房地產物業投資仍由二零零八年約人民幣31,200億元增至二零一三年的人民幣86,010億元，複合年增長率為22.5%，遠超出實際國內生產總值增幅。二零零九年，已售商品房的建築面積增加43.6%至歷史新高948百萬平方米，而商品房的平均售價則漲至每平方米人民幣4,681元，較二零零八年增加23.2%，乃由於二零零九年實行刺激計劃所致。二零一二年，已售商品房建築面積及平均價格增長率因政府於二零一一年採取「降溫」措施而降至1.7%及8.1%。二零一三年，受物業市場的持續緊縮措施影響，已竣工商品房的建築面積增長處於低水平，但二零一二年已售商品房的建築面積則由於潛在需求而反彈至17.3%的高增長率。

下表載列二零零八年至二零一三年中國經選定物業市場指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 (附註)	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
商品房的房地產投資 (人民幣十億元)	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	22.5%
住宅物業的房地產投資 (人民幣十億元)	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	21.3%
總計							
已竣工商品房的建築面積 (百萬平方米)	665	727	787	926	994	1,014	8.8%
已售商品房的建築面積 (百萬平方米)	660	948	1,048	1,094	1,113	1,306	14.6%
商品房的平均價格 (人民幣/平方米)	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	10.4%

行業概覽

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年(附註)	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
住宅							
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	543	596	634	743	790	787	7.7%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	593	862	934	965	985	1,157	14.3%
住宅物業的平均價格 (人民幣/平方米)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	6,237	11.8%

資料來源：中國國家統計局

附註：根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。

(2) 中小城市的近期城鎮化進程使及將使物業市場獲益

二零一一年三月，中國全國人民代表大會通過二零一一年至二零一五年的新國民經濟和社會發展政策(「十二五規劃」)。十二五規劃訂明，可通過「積極穩妥推進城鎮化」以擴大內需。政府的城鎮化措施將以中小城市為重點。

中國政府亦表明其計劃發展綜合批發交易市場以及大型貿易及物流企業。十二五規劃表明政府將支持「批發及物流配送」，以「完善農村服務網絡」。

除了獲得國家層面支持外，有關項目亦已獲得多個地方政府大力扶持，該等地方政府一般要求該等項目能夠提高消費水平、促進地方商貿、提升城市規模及基建、提供就業機會及鼓勵可持續經濟增長。

董事相信，城市進行城鎮化需要更精簡的商品流程、設立有效的批發網絡及大幅增加住宅物業，而房地產行業將會受惠於城鎮化趨勢。

中國房地產市場競爭形勢概覽

中國的物業市場高度分散。我們的現有及潛在競爭對手包括國內主要開發商，其次是主要來自亞洲的國外開發商，包括香港的領先物業開發商。我們在土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品質量、規劃及設計能力、服務質素及其他方面與彼等競爭。上

行業概覽

述部分競爭對手可能具備較佳的往績記錄、較雄厚的財力、人力及其他資源、較大的銷售網絡及較高的品牌知名度。為了在激烈競爭中取得市場份額，開發商已建立不同類型的產品及品牌，以突出其市場定位並吸引不同的目標客戶群。

此外，進入中國物業開發市場存在若干壁壘。物業開發需要大量資金投資及各種專業知識。物業開發商須具備規劃與設計能力、深厚的行業知識、廣泛的優質客戶基礎、深入了解有關物業開發的政府政策及各城市當地居民的需求，並具備經營不同類型物業的專業知識。多年來，本集團一直發展提供優質產品及精緻景觀設計的物業開發項目。此外，作為營銷策略，我們的部分開發項目與家居用品連鎖百貨店運營商紅星美凱龍家居集團股份有限公司合作開發。因此，我們具有特別的營銷策略及景觀設計聲譽而較同行更具競爭優勢。

有關中國房地產市場競爭形勢的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」一節。

中國選定城市的房地產市場

(1) 杭州

杭州是浙江省的省會城市，為長江三角洲南翼最重要的中心城市之一及中國東南部的交通樞紐。二零一三年，杭州名義本地生產總值約為人民幣8,343億元，二零零八年至二零一三年的複合年增長率為11.7%。二零一三年，杭州戶籍人口約為7.1百萬人，擁有較高的城鎮化率及人均可支配收入，分別為74.9%及人民幣39,310元。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
經濟指標							
人口 ⁽²⁾ (百萬)	6.8	6.8	6.9	7.0	7.0	7.1	0.8%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	478.9	508.8	594.9	701.9	780.2	834.3	11.7%
人均可支配收入 (人民幣) ⁽³⁾	24,104	26,864	30,035	34,065	37,511	39,310	10.3%
城鎮化 ⁽⁴⁾	69.3%	69.5%	73.3%	73.9%	74.3%	74.9%	1.6%
房地產投資 (人民幣十億元)	61.5	70.5	95.6	130.3	159.7	185.3	24.7%

資料來源： 杭州市統計局、浙江省人口變動抽樣調查

附註：

(1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。

行業概覽

- (2) 按戶籍人口計算。
 (3) 指城鎮居民可支配收入。
 (4) 按杭州市常住居民計算。

二零一四年，住宅物業佔杭州商品房市場已售建築面積的84.8%。隨著於二零零九年推出全國性政府刺激政策，商品房及住宅物業的已售建築面積以及平均價格大幅上升，並分別於二零零九年及二零一零年達到最高點，之後因二零一一年上半年推出「降溫」措施而於其後年度大幅下降，並因潛在需求及升級需求而於二零一二年恢復增長。二零零八年至二零一四年，杭州商品房及住宅物業的已售建築面積分別按6.4%及5.9%的複合年增長率增長，而商品房及住宅物業的平均價格分別按8.7%及9.3%的複合年增長率增長。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年 至 二零一四年 複合年 增長率
總計 (附註)								
已竣工建築面積 (千平方米)	10,306	8,370	11,002	12,239	10,551	11,722	15,016	6.5%
已售建築面積 (千平方米)	7,750	14,564	9,883	7,380	10,896	11,391	11,229	6.4%
平均價格 (人民幣/平方米)	8,409	10,555	14,132	13,286	13,447	15,022	13,896	8.7%
住宅								
已竣工建築面積 (千平方米)	7,727	6,266	8,023	8,409	6,740	8,451	9,280	3.1%
已售建築面積 (千平方米)	6,770	13,144	7,976	6,002	9,203	9,688	9,525	5.9%
平均價格 (人民幣/平方米)	8,212	10,613	14,259	12,749	13,292	14,679	14,035	9.3%

資料來源：中國房地產指數系統

附註：指包括住宅、商業及工業物業等所有物業的商品房。

(2) 台州

台州位於浙江省，為長江三角洲經濟區南翼最重要的港口城市之一。二零一三年，戶籍人口達約5.9百萬人，在浙江省排名第四。台州亦稱為私營企業經濟搖籃，超過97%的本地生產總值來自私營企業。現時，台州已發展成為長江三角洲的綜合製造業中心，以及華東地區的能源生產基地。

行業概覽

二零一三年，台州名義本地生產總值約為人民幣3,153億元，二零零八年至二零一三年的複合年增長率為9.9%。二零一三年，台州戶籍人口約為5.9百萬人，城鎮化率為58.1%，人均可支配收入較高，為人民幣37,038元。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
經濟指標							
人口 ⁽²⁾ (百萬)	5.7	5.8	5.8	5.9	5.9	5.9	0.7%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	196.5	202.6	241.5	279.5	292.7	315.3	9.9%
人均可支配收入 (人民幣) ⁽³⁾	22,738	24,429	27,212	30,490	33,979	37,038	10.3%
城鎮化 ⁽⁴⁾	51.5%	51.7%	55.5%	56.0%	56.9%	58.1%	2.4%
房地產投資 (人民幣十億元)	12.6	15.2	19.6	32.2	35.7	45.3	29.2%

資料來源： 台州市統計局、浙江省人口變動抽樣調查、台州統計年鑒、台州市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 按戶籍人口計算。
- (3) 指城鎮居民可支配收入。
- (4) 按台州市常住居民計算。

二零一三年，住宅物業佔台州商品房市場已售總建築面積的85.6%。商品房及住宅物業的已售建築面積於二零一零年達到最高點，分別為4.6百萬平方米及3.9百萬平方米。然而，由於當地政府於二零一一年上半年推出一系列降溫措施，商品房及住宅物業的已售建築面積開始下降，於二零一三年降至人民幣3.5百萬平方米及3.0百萬平方米。二零零八年至二零一三年，台州商品房及住宅物業的已售建築面積分別按9.3%及8.8%的複合年增長率增長，而商品房及住宅物業的平均價格按12.4%及13.4%的複合年增長率增長。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
總計⁽²⁾							
已竣工建築面積 (千平方米)	9,415	8,429	9,926	10,353	11,109	12,330	5.5%
已售建築面積 (千平方米)	2,259	4,224	4,636	3,296	3,197	3,518	9.3%
平均價格 (人民幣/平方米)	5,383	6,429	7,148	8,723	9,550	9,661	12.4%
住宅							
已竣工建築面積 (千平方米)	2,181	1,301	1,387	2,264	1,420	2,470	2.5%
已售建築面積 (千平方米)	1,974	3,789	3,906	2,786	2,760	3,012	8.8%
平均價格 (人民幣/平方米)	5,304	6,495	7,245	9,127	10,018	9,946	13.4%

行業概覽

資料來源： 台州市統計局、浙江省人口變動抽樣調查、台州統計年鑒、台州市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 指包括住宅、商業及工業物業等所有物業的商品房。

台州的市區包括三個主要地區，即黃岩區、椒江區及路橋區。

椒江區位於台州市東北部，是台州政府所在的新城市地區。一般而言，截至二零一三年十二月底，預售或新建住宅單位的住房價格介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣12,600元不等，平均價格為每平方米人民幣10,920元，視乎地點、設施、基建及鄰近交通等而定。

截至二零一四年十月底，椒江區典型住宅項目的平均住房價格為每平方米人民幣10,500元，較二零一三年十二月輕微下跌約3.8%。

(3) 重慶大足區

重慶位於華東及華西交匯處。由於中國中央政府實施「西部大開發」戰略，重慶已成為中國西部最重要的經濟中心、交通樞紐和主要經濟動力之一，被指定為新的「經濟特區」。重慶於二零一三年有常住總人口約33.6百萬，屬中國人口最稠密城市。

我們的物業開發項目所在地大足區位於重慶市中心以西80公里，土地總面積1,436平方公里。大足區的名義本地生產總值由二零零八年約人民幣102億元大幅增至二零一三年的人人民幣278億元，複合年增長率為22.2%。二零一三年，大足區戶籍人口為1.0百萬，城鎮化率較低，僅為48.7%，而人均可支配收入適中，為人民幣23,721元。

行業概覽

值得注意的是，房地產投資於二零零八年至二零一三年大幅增長，複合年增長率為35.3%。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
經濟指標							
人口 ⁽²⁾ (百萬)	0.95	0.96	0.97	1.03	1.04	1.04	1.9%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	10.2	11.9	14.5	23.4	24.7	27.8	22.2%
人均可支配收入 (人民幣元) ⁽³⁾	不適用	14,697	16,397	19,430	21,742	23,721	10.0%
城鎮化 ⁽⁴⁾	34.3%	36.1%	40.0%	45.5%	47.3%	48.7%	7.3%
房地產投資 (人民幣十億元)	0.8	0.8	1.4	2.4	2.8	3.6	35.3%

資料來源：重慶市統計局

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 按戶籍人口計算。
- (3) 指城鎮居民可支配收入。
- (4) 按大足區常住居民計算。

二零一三年，住宅物業佔大足區商品房市場已售總建築面積的94.1%。二零一三年，已竣工商品房的建築面積達到1.13百萬平方米的最高點。與此同時，二零零八年至二零一三年，大足區商品房及住宅物業的已售建築面積維持於高水平，複合年增長率分別為29.2%及107.4%；而同期商品房及住宅物業的平均價格分別按22.9%及22.4%的高複合年增長率增長。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
總計⁽²⁾							
已竣工建築面積 (千平方米)	248	245	721	605	546	1,129	35.4%
已售建築面積 (千平方米)	326	629	721	723	588	1,171	29.2%
平均價格 (人民幣/平方米)	1,692	2,005	2,598	3,495	3,996	4,738	22.9%
住宅							
已竣工建築面積 (千平方米)	207	207	612	538	515	948	35.6%
已售建築面積 (千平方米)	287	574	681	681	548	1,101	107.4%
平均價格 (人民幣/平方米)	1,437	1,866	2,474	3,347	3,806	3,954	22.4%

資料來源：重慶市統計局

行業概覽

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 指包括住宅、商業及工業物業等所有物業的商品房。

(4) 上海市嘉定區

上海位於長江口，截至二零一四年常住居民總人口接近約24百萬。上海是全球金融中心及交通樞紐，擁有世界上最繁忙的集裝箱港口。上海行政上相當於一個省份，劃分為17個縣級部分。

嘉定的附加值由二零零八年約人民幣655億元快速增至二零一四年的人民幣1,630億元，複合年增長率為16.4%。二零一三年嘉定區戶籍人口約為0.6百萬，擁有較高的城鎮化率85.5%及較高的人均可支配收入人民幣36,336元。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年 至 二零一四年 複合年 增長率
經濟指標								
人口 ⁽¹⁾ (百萬)	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.3%
附加值 ⁽²⁾ (人民幣十億元)	65.5	70.7	80.6	91.5	129.3	146.1	163.0	16.4%
人均可支配收入 (人民幣) ⁽³⁾	22,241	24,020	26,611	29,764	33,222	36,336	40,042	10.3%
城鎮化 ⁽⁴⁾	81.6%	82.4%	83.6%	84.5%	84.9%	85.5%	86.5%	1.0%
房地產投資 (人民幣十億元)	9.0	12.7	17.8	23.9	22.7	29.3	29.9	22.1%

資料來源：嘉定統計年鑒

附註：

- (1) 按戶籍人口計算。
- (2) 為國內生產總值的重要指標，指國家生產過程中投入與產出的差額，按收入法通過將勞動者報酬、生產稅淨額、固定資產折舊及營業盈餘相加計算。
- (3) 指城鎮居民可支配收入。
- (4) 按嘉定區常住居民計算。

行業概覽

二零一三年，住宅物業佔嘉定區商品房市場已售總建築面積的84.9%。嘉定區商品房的已售建築面積於二零零八年至二零一三年保持穩定增長，但由於全國實施宏觀政策於二零一四年有所下降；而住宅物業的已售建築面積於二零一二年掉頭向下，乃因限購房政策於二零一一年上半年推出所致。此外，商品房及住宅物業的平均價格分別按11.0%及11.3%的複合年增長率增長。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
總計⁽²⁾							
已竣工建築面積(千平方米)	2,447	2,129	2,366	3,118	4,086	4,866	14.7%
已售建築面積(千平方米)	1,712	1,875	1,968	2,618	2,343	3,754	17.0%
平均價格(人民幣/平方米)	7,056	10,501	12,922	11,261	12,356	11,907	11.0%
住宅							
已竣工建築面積(千平方米)	1,748	1,700	1,767	1,957	2,847	2,808	9.9%
已售建築面積(千平方米)	1,506	1,608	1,649	2,286	1,959	3,186	16.2%
平均價格(人民幣/平方米)	6,811	10,345	12,398	10,634	11,999	11,627	11.3%

資料來源：嘉定統計年鑒

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 指包括住宅、商業及工業物業等所有物業的商品房。

(5) 滕州

滕州為中國山東省棗莊市轄下的一個縣級市，位於山東省南部，二零一三年人口約為1.7百萬，是山東省人口最稠密的縣級市。

滕州的名義本地生產總值由二零零八年約人民幣474億元快速增至二零一三年的人民幣902億元，複合年增長率為13.7%。滕州的城鎮化進程日益加快。根據滕州市政府的城市總體規劃，滕州的城鎮化率有望於二零二零年達到60%。由於城鎮化加速及城市擴展，房地產

行業概覽

投資由二零零八年至二零一三年按36.4%的複合年增長率大幅增長。二零一三年滕州戶籍人口約為1.7百萬，城鎮化率較低，而人均可支配收入適中。

經濟指標	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
	人口 ⁽²⁾ (百萬)	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	47.4	54.2	63.4	74.9	83.1	90.2	13.7%
人均可支配收入 (人民幣) ⁽³⁾	14,320	15,651	17,630	20,193	22,960	25,238	12.0%
城鎮化 ⁽⁴⁾	25.1%	30.3%	31.2%	31.3%	31.2%	31.2%	5.7%
房地產投資 (人民幣十億元)	1.8	3.5	4.7	7.0	6.1	8.5	36.4%

資料來源：滕州市統計局

附註：

- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 按戶籍人口計算。
- (3) 指城鎮居民可支配收入。
- (4) 按滕州市常住居民計算。

二零一三年，住宅物業佔滕州商品房市場已售總建築面積的93.8%。商品房已售建築面積保持上升趨勢並於二零一一年達到最高點，而住宅物業的已售建築面積於二零零九年開始下降。滕州商品房及住宅物業的已售建築面積於二零零八年至二零一三年分別按21.0%及22.0%的複合年增長率增長。此外，住宅物業的平均價格按9%的複合年增長率增長；然而，商品房的平均價格則從二零零八年的每平方米人民幣4,012元降至二零一三年的每平方米人民幣3,896元。

總計 ⁽¹⁾	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 ⁽¹⁾	二零零八年 至 二零一三年 複合年 增長率
	已竣工建築面積 (千平方米)	722	627	711	857	1,393	1,227
已售建築面積 (千平方米)	533	1,032	1,013	1,053	963	1,380	21.0%
平均價格 (人民幣/平方米)	4,012	4,955	5,317	5,019	5,940	3,896	-1.0%
住宅							
已竣工建築面積 (千平方米)	704	615	643	783	1,235	1,091	9.0%
已售建築面積 (千平方米)	474	1,012	947	929	903	1,295	22.0%
平均價格 (人民幣/平方米)	2,383	2,877	3,306	3,756	3,745	3,659	9.0%

資料來源：滕州市統計局

行業概覽

附註：

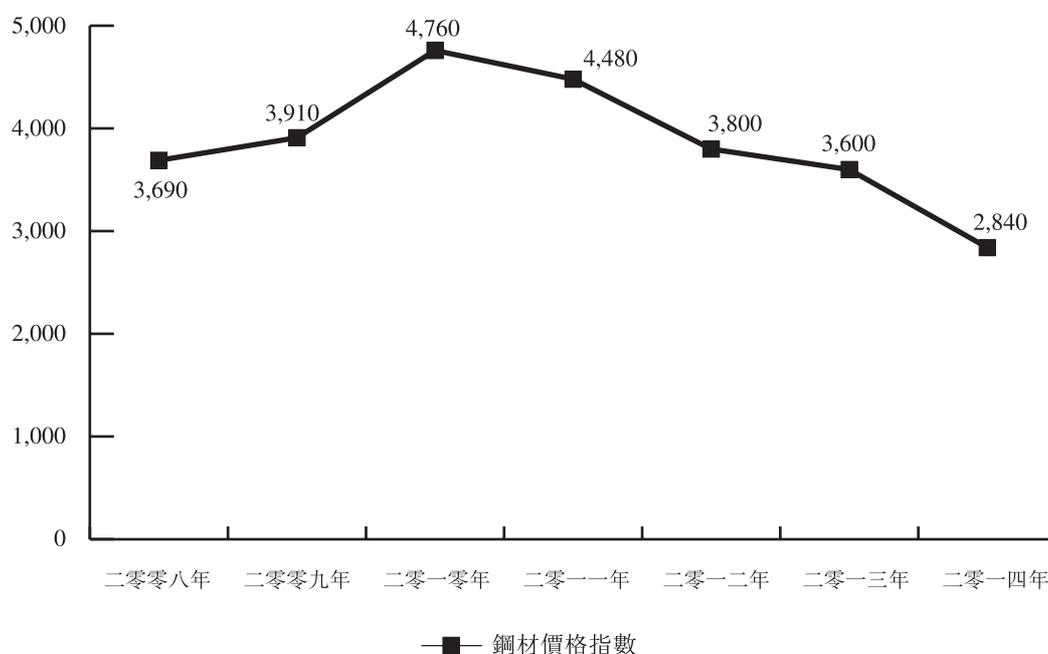
- (1) 根據行業研究報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度的數據為最新可得年度數據。
- (2) 指包括住宅及商業物業的商品房。

主要建築材料及土地的過往價格趨勢

(1) 建築材料

建築材料成本對房地產開發商而言屬重要因素之一，而鋼材及水泥則構成全部建築材料的主要部分。二零零八年至二零一四年，鋼材價格指數及水泥生產價格指數下跌。一般而言，歷年來這兩種建築材料價格的波動是由於經濟、政治及社會狀況發生改變。具體而言，鋼材及水泥的價格指數於二零零八年至二零一一年維持在較高水平，這是由於經濟強勁增長（二零零八年至二零一一年間的實際國內生產總值增長率在二零一零年達到10.4%的最高點）以及政府於二零零九年實施刺激計劃而使需求不斷增長所致。然而，隨著實際國內生產總值增長出現下降趨勢及對物業市場實施降溫措施，需求不斷下降及供應過量令市場競爭非常激烈，以致二零一二年至二零一四年間鋼材及水泥價格指數下跌並停留在較低水平。

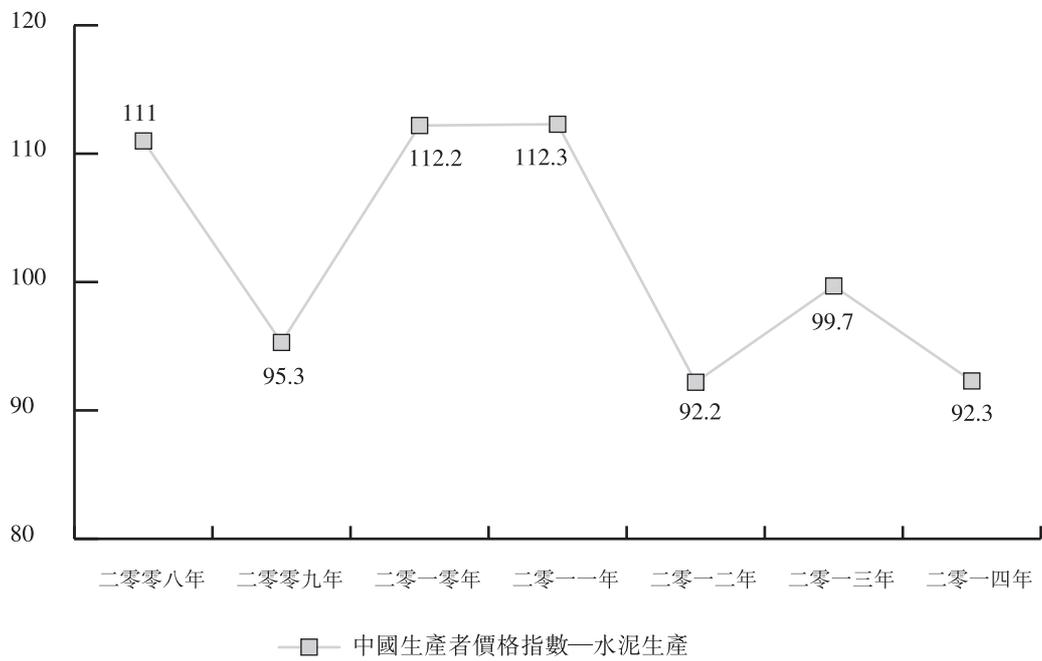
下表載列於所示期間的鋼材價格指數：



資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博

行業概覽

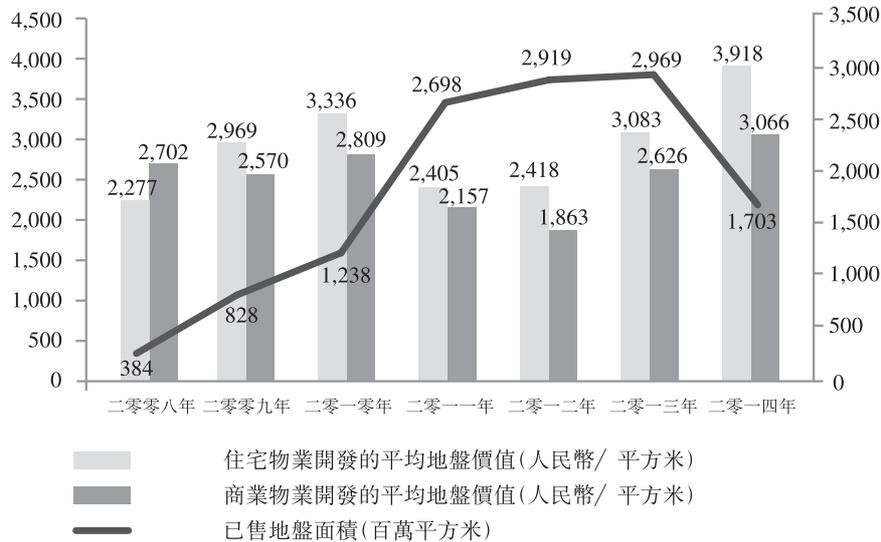
下表載列於所示期間的水泥生產價格指數：



資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博

(2) 地價

地價對房地產開發商而言也是其經營業務的關鍵因素。然而，地價可隨著供應量、政策、地方土地特徵等而變動。於二零零八年至二零一四年期間，已售地盤總面積由二零零八年的384百萬平方米增至1,703百萬平方米，複合年增長率為28.2%，當中的商業及辦公室物業開發價值由二零零八年的人民幣40百萬元／平方米增至二零一四年的人民幣271百萬元／平方米，複合年增長率為37.6%。住宅物業的平均地盤價值由二零零八年的人民幣2,277元／平方米增至二零一四年的人民幣3,918元／平方米，複合年增長率為9.5%，其次為商業及辦公室物業，由二零零八年的人民幣2,702元／平方米增至二零一四年的人民幣3,066元／平方米，複合年增長率為2.1%。下表根據渤海沿海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區的土地交易記錄載列所示期間的住宅及商業物業開發的已售地盤面積及平均地盤價值：



資料來源：中國房地產指數系統

法規

本節載列對我們的業務及經營所處行業影響最大的中國法律及法規概要。

有關成立房地產企業的法規

成立房地產開發企業

根據中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）頒佈的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」，於一九九五年一月一日生效，並於二零零七年八月三十日修訂），房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈施行的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業，應具備下列條件：1)有人民幣100萬元以上的註冊資本；及2)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

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

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

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

外商投資房地產開發企業

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

根據商務部與國家發改委於二零一五年三月十日頒佈並於二零一五年四月十日生效的《外商投資產業指導目錄(二零一五年修訂)》(「外商投資目錄」)，

- 別墅的建設、經營屬於禁止類外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許類外商投資產業。

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

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、中華人民共和國國家工商行政管理總局(「國家工商總局」)及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「171號意見」)，意見指出(其中包括)境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，須根據中國適用法律申請設立外商投資房地產企業，並僅可於核准的業務範圍內開展業務。171號意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本金額在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本未全部繳付、未取得土地使用權或資金未達到擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，171號意見亦限制了某些外籍人士在中國購買住房的能力。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「50號文」)，指出(其中包括)應嚴格控制外商投資中國高檔房地產。根據50號文，申請設立外商投資房地產企業前，應(i)取得土地使用證與房產證；或(ii)訂立可獲得土地使用權及房屋所有權的合約。此外，應嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商投資房地產行業，境外投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序。此外，現有外商投資企業開拓房地產業務前須獲得有關批文，而現有

監管概覽

外商投資房地產企業如欲擴展現有房地產業務亦須獲得新批文。國家外匯管理局主管部門及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有關企業，不予辦理資本項目結售匯手續。對地方審批部門違規審批成立的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)國家外匯管理局部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

就備案規定而言，商務部於二零零八年六月十八日發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，自二零零八年七月一日起，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對，並核實該等材料的合法性、真實性及準確性。商務部會在收到省級商務主管部門填妥並提交的備案表後將有關文件備案。該通知亦規定，外商投資設立(增資)的公司符合項目公司原則，投資(包括增資)僅限於經批准的單一房地產項目。

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

房地產開發商的資質

房地產企業的資質等級

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

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

監管概覽

根據資質管理規定，房地產開發企業分為一級、二級、三級、四級四個資質等級。房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期1年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發企業的業務範圍

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

有關土地及房地產項目開發的法規

土地出讓

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，土地使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用權者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用權者必須按照出讓合同約定，支付土地使用

權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」）（於二零零八年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「二零零七年規定」，於二零零七年十一月二日生效）。於頒佈二零零二年規定之後，國土資源部及監察部於二零零四年三月十八日發出《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行二零零二年規定。此外，國土資源部規定二零零四年八月三十一日後，不得再以歷史遺留問題為由採用協議方式出讓土地使用權。在國務院於二零零四年四月二十九日發出的《國務院辦公廳關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停審批農用地轉非農建設用地，為期約六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。二零零七年規定明確規定，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。二零零七年規定中制定有一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照土地出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證書。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證書。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或掛牌出讓等競價程序開始日期前20日發佈招標、拍賣或者掛牌出讓公告。另外，二零零七年規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。二零一一年五月十一日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，意見（其中包括）規定，(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招拍掛出讓合同。

監管概覽

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

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

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

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

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

二零零六年十二月十二日，國土資源部及國家發改委發佈《限制用地項目目錄(2006年本)》及《禁止用地項目目錄(2006年本)》。根據該等目錄，包括主題公園、低密度、大套型住宅項目的土地應用僅可由國土資源部及國家發改委等有關當局處理，且該等項目須符合若干限制規定。

監管概覽

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

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

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

二零一零年三月八日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，規定（其中包括）嚴格規範商品房用地出讓行為及土地出讓底價、嚴格土地競買人資格審查、嚴格土地出讓合同管理、以及堅持和完善土地招拍掛制度。

房地產項目開發

房地產項目動工及有關閒置土地的法規

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」是指土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的建設用地。於二零一二年七月一日生效的《閒置土地處置辦法》（經修訂）擴大了

監管概覽

閒置土地的定義，將因政府行為造成閒置的土地包括在內。如某塊土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。土地設有抵押的，應通知相關抵押權人參與處置方案的擬訂工作。

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

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

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，概述如下：

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

房地產項目規劃

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

監管概覽

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並分別於二零零一年七月四日及二零一四年十月二十五日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向縣級或以上地方人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。二零零七年十一月十七日，國務院辦公廳頒佈《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，於加強監管及檢查新項目的同時，嚴格規範投資項目新開工條件，建立新開工項目管理聯動機制，以及加強統計和信息管理。

根據開發條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發商須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請(包括填妥工程竣工驗收備案表)，以進行房屋竣工驗收及備案。房地產項目在驗收合格及取得竣工證明書後方可交付。

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

有關房地產轉讓及出售的法規

房地產轉讓

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

監管概覽

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：a)按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用證書；b)按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，應完成開發投資總額的百分之二十五以上。

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

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

銷售商品房

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

商品房預售許可證

根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售辦法**」)，商品房預售實行許可制度。房地產開發企業擬在商品房落成前進行預售，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：a)已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用證；b)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；c)投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及d)預售已辦理登記，並已取得預售許可證。

預售商品房所得收入的監管

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

商品房現售的銷售條件

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

商品房銷售限制

根據管理辦法，房地產開發企業不得(i)以返本銷售或任何變相返本銷售的方式銷售商品房；或(ii)以售後包租或任何變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。房地產開發企業若違反有關條文，會處以警告、責令採取補救措施，並可處以人民幣10,000元以上人民幣30,000元以下的罰款。

管理辦法中的「返本銷售」指房地產開發企業以定期向買家退還房屋購買價的方式銷售商品房的行為。上文「以售後包租的方式銷售未竣工商品房」中的「售後包租」，是指房地產開發企業以在一定期限內以承租或者代為出租買貸人所購該企業商品房的行為。

監管概覽

我們的中國法律顧問認為，我們與新明國際家居廣場內的建材中心及溫商時代·新明飾品城的商品房買家訂立的獨家管理及經營協議（「**管理協議**」），不會被視為管理辦法所界定的「返本銷售」（或其任何形式），理由如下：(a)管理協議乃與物業買賣協議分開訂立；(b)根據管理協議應付物業買家的協定費用與根據買賣協議的購買價於管理協議及買賣協議中明確區分；及(c)根據管理協議應付物業買家的協定費用為商業安排的一部分，當中，我們向物業買家支付費用以換取使用、管理、租賃及收取租金的權利，而非售後向物業買家返回物業總價格的行為。此外，台州市住房和城鄉建設規劃局椒江分局於二零一四年九月十九日向台州新明置業及台州溫商時代各發出一份書面確認，參照物業買家（作為一方）與台州新明置業或台州溫商時代（作為另一方）（視情況而定）之間的管理協議項下的物業原售價釐定應付物業買家的協定價格的此項銷售模式根據中國相關法律及法規不構成任何「返本銷售或任何變相返本銷售」，而買賣協議及管理協議均屬合法及有效。

就管理辦法中「以售後包租或任何變相售後包租的方式銷售未竣工商品房」的限制而言，於往績記錄期，台州溫商時代曾出售溫商時代·新明飾品城的未竣工單位，並在通過對有關限制的建設竣工驗收之前與物業買家訂立管理協議。有關該項不合規事件的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節中「銷售未竣工的商業單位並在通過竣工驗收之前出租該等單位」一段。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，除了本招股章程「業務」一節中「銷售未竣工的商業單位並在通過竣工驗收之前出租該等單位」一段所載的不合規事件外，本集團於往績記錄期內在所有重大方面一直遵守管理辦法。

商品房交易

根據開發條例及預售辦法，就預售商品房而言，開發企業須與買家簽訂商品房預售合同。自簽約之日起30日內，開發企業須向有關房地產管理部門辦理商品房預售登記備案手續。

監管概覽

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

- (a) 商品房預購人在商品房竣工及取得房屋所有權證之前不得再行轉讓任何預售商品房。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其辦理房屋權屬登記手續。
- (b) 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

人民防空工程

根據全國人民代表大會（「全國人大」）於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中國人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，人民防空工程平時由投資者使用（包括租賃）、管理，收益歸投資者所有。然而，使用時不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法》於一九九九年九月三日頒佈並於二零一四年五月二十八日修訂。據此，自人防主管部門取得批准後，開發企業可於平時管理及利用人防項目並從中獲得收益。

調整住房供應結構及穩定住房價格

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

監管概覽

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

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

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

自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)年度新審批、新動工商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。

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

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

根據國務院辦公廳於二零零八年十二月八日頒佈的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，國務院決定(1)落實和出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房；(2)加大對城市低收入居民廉租房、經濟適用房建設和棚戶區改造的信貸支持；及(3)開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產企業融資渠道。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定：

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

二零一零年四月十七日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，通知規定，各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。

堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。

房地產抵押

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

房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，由抵

押人收執。並向抵押人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房屋租賃

根據於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以人民幣一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣一千元以上人民幣一萬元以下罰款。

新物權法

二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》(「新物權法」)，自二零零七年十月一日起施行。

新物權法訂有多項加強業主權利保護的條款：

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

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

不動產登記

根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日生效的《不動產登記暫行條例》，國家實行不動產統一登記制度，根據此制度，建築物所有權及土地使用權應根據上述暫行條例的規定辦理登記。因買賣、設定抵押權等申請不動產登記的，應當由

當事人雙方共同申請。然而，尚未登記的不動產首次申請登記的，可以由當事人單方申請。任何利害關係人可以依法查詢、複製不動產登記資料，不動產登記機構應當提供。此外，暫行條例確認，暫行條例施行前頒發的各類不動產權屬證書繼續有效。

有關房地產融資的法規

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

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對申請貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

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

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

監管概覽

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

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

二零零八年五月二十六日，銀監會頒佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》。有關通知旨在打擊(i)通過虛構售房合同辦理「假按揭」的房地產開發企業；(ii)利用預售環節或其他方式為購房者墊付款違規為借款人辦理「假首付」的房地產開發企業；或(iii)通過虛增交易量或虛高房價誤導銀行判斷並套取銀行貸款的房地產開發企業，以及應對其他問題。

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

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

有關施工安全的法規

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零二年十一月一日施行及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國安全生產法》等相關施工安全法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向監督機構申辦工程施工安全登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工單位應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工單位應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合國家勞動安全、衛生標準。

有關環境保護的法規

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

有關稅務的法規

所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日起執行的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），對外商投資、於中國設立機構或設施的外國企業以及中國企業統一徵收25%所得稅稅率。根據企業所得稅法，在中國境外成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被視為「居民企業」，通常須就其全球收入按統一企業所得稅稅率25%繳稅。

營業稅

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

根據財政部與國家稅務總局於二零零九年十二月十二日聯合發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》的規定：自二零一零年一月一日起，個人將購買不足5年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過5年（含5年）的非普通住房及購買不足

5年的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5年(含5年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)的規定，轉讓房地產取得的資本收益應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級超率累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

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

此外，納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地一般民用住標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額不會超過扣除項目金額20%。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起施行。根據該通知，房地產開發企業應根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務機關清算有關土地增值稅(「**土地增值稅**」)稅款。土地增值稅以主管機關審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。符合下列情形之一的，應進行土地增值稅的清算：(1)房地產開發項目全部竣工、完成銷售的；(2)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；或(3)直接轉讓土地使用權的。此外，符合下列情形之一的，有關稅務部門可要

求開發商進行土地增值稅清算：(1)已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積（「**建築面積**」）佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(2)取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢的；(3)開發單位申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(4)稅務機關規定的其他情況。

二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，自二零零八年十一月一日起對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

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

契稅

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

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

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日起實施並於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為地方稅務機關確定的人民幣0.2元至人民幣10元。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業應徵收土地使用

費以取代土地使用稅。然而，根據《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，應向外商投資企業徵收土地使用稅，城鎮土地每平方米的年稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日起實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日起實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權轉移書據，稅率按所載金額萬分之五貼花；權利、許可證照(包括房產產權證及土地使用證)，則按件貼花人民幣五元。

於二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，自二零零八年十一月一日起對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅。

有關外匯的法規

根據於一九九六年頒佈並於一九九七年及二零零八年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目(包括貿易相關票據及付款，以及支付利息及股息)。因資本賬項目(如直接股權投資、貸款及調回投資)用途將人民幣兌換為其他貨幣及兌換中國以外的外幣匯款需獲得國家外匯管理局或當地有關部門的批准。在中國進行的交易須以人民幣付款。除非另有批准外，否則中國公司必須調回於境外所收取的外幣付款或在境外保留外幣付款。根據國家外匯管理局或當地有關部門設定的上限，外商投資企業可於指定外匯銀行保留外匯賬戶。根據國家相關規定及法規，經常賬下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬下的外匯所得款項而言，則須經國家外匯管理局批准後方可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟根據國家相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局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》(「**142號文**」)。根據

142號文，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，僅應當在外商投資企業獲批准的經營範圍內使用，除中國法律或法規另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資或收購。

《國家外匯管理局關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》（「36號文」）於二零一四年七月四日頒佈，並於二零一四年八月四日生效。為進一步深化外匯管理體制改革，更好地滿足和便利外商投資企業經營與資金運作需要，國家外匯管理局決定在部分地區（天津濱海新區、瀋陽經濟區、蘇州工業園區、東湖國家自主創新示範區、廣州南沙新區、橫琴新區、成都市高新技術產業開發區、中關村國家自主創新示範區、重慶兩江新區、黑龍江沿邊開發開放外匯管理改革試點地區、溫州市金融綜合改革試驗區、平潭綜合實驗區、中國—馬來西亞欽州產業園區、貴陽綜合保稅區、深圳前海深港現代服務業合作區和青島市財富管理金融綜合改革試驗區）開展外商投資企業資本金結匯管理方式改革試點。

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

勞動及社保法規

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

監管概覽

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

業務歷史

以下為本集團主要業務發展里程碑概要：

- | | |
|-------|--|
| 二零零七年 | 台州新明房產成立並開始於浙江省台州開發住宅物業項目－台州新明半島 |
| 二零零八年 | 台州新明置業成立並開始於浙江省台州開發商業物業項目－新明國際家居廣場 |
| 二零一一年 | 本公司收購台州溫商時代以進一步擴大於浙江省台州的商業物業項目 |
| 二零一一年 | 台州新明半島獲浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會及浙江省工程建設質量管理協會頒發2011年度浙江省建設工程錢江杯獎(優質工程) |
| 二零一一年 | 我們在台州的住宅及商業物業項目新明麗江苑及台州溫商時代分別獲中國房地產投資協會頒發2011中國新居住時代十大人居典範樓盤及2011中國新居住時代十大國際商業地標 |
| 二零一一年 | 上海新明環球成立並開始開發商業物業項目－上海新明•兒童世界 |
| 二零一二年 | 重慶新明置業成立並開始開發商業物業項目－中國西南城 |
| 二零一三年 | 本公司收購山東興盟置業並開始於山東省開發商業物業項目－興盟國際商城 |
| 二零一三年 | 我們的商業物業項目興盟國際商城獲滕州市工商行政管理局、滕州市城市管理局、滕州市消費者協會及滕州日報社頒發滕州市2013年消費者滿意樓盤評選「最具升值潛力獎」 |

歷史、重組及公司架構

二零一四年 杭州新明置業成立並開始開發商業物業項目－杭州新明•兒童世界

有關我們業務的進一步資料，請參閱本招股章程「業務」一節。

公司發展

本集團的歷史始於二零零七年，當年新明集團(由創辦人陳先生控制)在中國成立一家有限責任公司－台州新明房產，註冊資本為人民幣71,800,000元。緊接重組前台州新明房產由新明集團擁有100%。陳先生對台州新明房產的出資乃來自新明集團的資源，新明集團於一九九九年成立且初步資金為陳先生的個人資源。

於往績記錄期至重組完成，陳先生透過新明集團投資於本集團的物業開發業務。

以下敘述本公司及其附屬公司的公司歷史。

本公司

本公司為一家於二零一四年一月十六日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，為我們附屬公司的控股公司。於最後實際可行日期，全部已配發及已發行股份由Xinxing Company持有100%。

由於重組，本公司透過Xinming Capital、新明香港及杭州時刻間接持有我們主要於中國從事物業開發的附屬公司的全部股權。有關重組的進一步詳情，請參閱本節「重組」一段。

我們在英屬處女群島、香港及中國的附屬公司

英屬處女群島

Xinming Capital

Xinming Capital為一家於二零一四年一月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的股份。於二零一四年一月十七日，一股Xinming Capital股份以1.0美元的代價發行予本公司。自成立起，Xinming Capital一直由本公司擁有100%。

該公司屬於中介控股公司。

香港

新明香港

新明香港為一家於二零一四年二月四日在香港註冊成立的有限責任公司。於二零一四年二月四日，一股新明香港股份以1.0港元的代價發行予Xinming Capital。自成立起，新明香港一直由Xinming Capital擁有100%。

該公司屬於中介控股公司。

中國

杭州時刻

杭州時刻於二零一四年四月九日在中國成立為一家外商獨資企業，註冊資本為人民幣30,000,000元。自成立起，杭州時刻一直由新明香港擁有100%。

該公司主要作為中介控股公司。

新明集團控股

新明集團控股為一家於二零一二年十一月五日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。新明集團控股的主要職責為管理本集團的項目及參與若干城市的土地拍賣，並作為本集團所有項目公司的控股公司。新明集團控股於二零一二年十一月前後開始開展業務。

於成立時，新明集團控股由新明集團及獨立第三方朱宏基(除作為新明集團控股當時的股東外)分別擁有85%及15%。根據日期為二零一三年五月二十日的股權轉讓協議，朱宏基將新明集團控股15%的股權轉讓予陳先生，代價為人民幣7,500,000元，乃參考轉讓時新明集團控股的註冊資本釐定。根據日期為二零一三年十一月二十日的股權轉讓協議，陳先生將新明集團控股15%的股權轉讓予新明集團，代價為人民幣7,500,000元，乃參考轉讓時新明集團控股的註冊資本釐定。緊接重組前，新明集團控股由新明集團擁有100%。

杭州新明置業

杭州新明置業於二零一四年三月二十八日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。杭州新明置業主要在杭州從事物業開發及物業管理，為杭州新明•兒童世界的項目公司。杭州新明置業於二零一四年三月前後開始開展業務。

緊接重組前，杭州新明置業由新明集團控股擁有100%。

重慶新明置業

重慶新明置業為一家於二零一二年十一月十六日在中國成立的有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，其後增加至人民幣250,000,000元。重慶新明置業主要在重慶從事物業開發，為重慶新明·中國西南城的項目公司。重慶新明置業於二零一二年十一月前後開始開展業務。

於成立時，重慶新明置業由新明集團控股擁有60%股權。重慶新明置業餘下40%股權由四名獨立第三方(除作為重慶新明置業當時的股東外)擁有。其後，少數股東之間進行若干股權轉讓。

緊接重組前，重慶新明置業由新明集團控股擁有60%股權。重慶新明置業餘下40%股權由東莞市歐海實業有限公司、沈明、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司分別擁有20%、10%、5%及5%。所有少數股東均為獨立第三方(除作為重慶新明置業的股東及／或董事外)。

台州新明房產

台州新明房產為一家於二零零七年二月十二日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣71,800,000元。台州新明房產主要在台州從事物業開發，為台州新明半島的項目公司。台州新明房產於二零零七年二月初開始開展業務。

於成立時及緊接重組前，台州新明房產由新明集團全資擁有。

台州新明置業

台州新明置業為一家於二零零八年九月十二日在中國成立的有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，其後增至人民幣160,000,000元。台州新明置業主要在台州從事物業開發及物業投資，為新明國際家居廣場、新明麗江苑、商務樓項目及新明國際物流中心的項目公司。台州新明置業於二零零八年九月初開始開展業務。

歷史、重組及公司架構

於二零一一年一月一日，台州新明置業由新明集團擁有74%。台州新明置業餘下26%股權由四名獨立第三方(除作為台州新明置業當時的股東外)擁有。根據日期為二零一一年九月五日的四份股權轉讓協議及日期為二零一一年十二月二十三日的一份股權轉讓補充協議，四名少數股東將各自於台州新明置業的全部股權轉讓予新明集團，總代價約為人民幣111,662,710元，乃參考四名少數股東為台州新明置業出資的投資成本釐定。

根據日期為二零一二年十二月二十五日的一份吸收合併協議書，台州新明置業與台州新明國際市場經營管理有限公司(「台州新明管理」，台州新明置業的全資附屬公司)合併。台州新明管理於二零零九年九月成立，由新明集團擁有74%。台州新明管理餘下26%權益由四名獨立第三方擁有。於二零一一年九月，台州新明置業收購台州新明管理全部權益，總代價為人民幣10,000,000元，經參考轉讓時台州新明管理的註冊資本釐定。台州新明管理於二零零九年九月前後開始開展其向台州新明置業的物業項目提供管理服務業務。

為精簡集團架構及削減保持獨立法人團體的行政開支，如上文所述，台州新明管理於二零一二年十二月前後納入台州新明置業旗下。

緊接重組前，台州新明置業由新明集團全資擁有。

台州溫商時代

台州溫商時代為一家於二零一零年一月十三日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。台州溫商時代主要在台州從事物業開發及物業投資，為溫商時代•紅星美凱龍家居市場、溫商時代•新明飾品城及溫商時代•新明公館的項目公司。台州溫商時代於二零一零年一月前後開始營運。

於二零一一年一月一日，台州溫商時代由執行董事兼控股股東陳先生的兄弟鄭翔天擁有63%。台州溫商時代餘下37%股權由五名獨立第三方(除作為台州溫商時代當時的股東外)擁有。

歷史、重組及公司架構

根據日期為二零一一年九月五日的三份股權轉讓協議，鄭翔天及兩名少數股東將各自於台州溫商時代的40%、5%及15%股權轉讓予新明集團，代價分別為人民幣20,000,000元、人民幣2,500,000元及人民幣7,500,000元，有關代價已於二零一二年九月十八日全數結清。於二零一二年三月二十日，新明集團進一步收購台州溫商時代的40%權益，總代價為人民幣20,000,000元，有關代價已於當日全數結清。上述股權轉讓的代價乃參考台州溫商時代於轉讓時的註冊資本釐定。上述有關台州溫商時代的股權轉讓已依法正式完成及結清。

緊接重組前，台州溫商時代由新明集團全資擁有。

上海新明環球

上海新明環球為一家於二零一一年四月二十九日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。上海新明環球主要在上海從事物業開發、基礎設施建設及提供物業管理服務，為上海新明•兒童世界的項目公司。上海新明環球於二零一一年四月前後開始開展業務。

於成立時，上海新明環球由新明集團及獨立第三方上海嘉碩裝潢廣告有限公司(除作為上海新明環球當時的股東外)分別擁有79%及21%。根據日期為二零一二年五月十日的股權轉讓協議，新明集團向另一名獨立第三方(除作為上海新明環球的股東外)轉讓上海新明環球10%的股權，代價為人民幣5,000,000元，乃參考轉讓時上海新明環球的註冊資本釐定。根據日期為二零一三年七月一日的另一份股權轉讓協議，該獨立第三方(除作為上海新明環球當時的股東外)向新明集團轉讓上海新明環球10%的股權，代價為人民幣5,000,000元，乃參考轉讓時上海新明環球的註冊資本釐定。上海新明環球股權來回轉讓的原因是該獨立第三方(除作為上海新明環球當時的股東外)因其投資計劃調整決定撤回向上海新明環球的原始注資。

緊接重組前，上海新明環球由新明集團及上海嘉碩裝潢廣告有限公司分別擁有79%及21%。

新明物業服務

新明物業服務為一家於二零零五年十一月十四日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。新明物業服務主要從事提供物業管理服務。新明物業服務於二零零五年十一月前後開始開展業務。

歷史、重組及公司架構

於二零一一年一月一日，新明物業服務由新明集團及陳先生分別擁有70%及30%。

根據日期為二零一三年十一月二十七日的股權轉讓協議，陳先生將新明物業服務30%的股權轉讓予新明集團，代價為人民幣1,500,000元，乃參考轉讓時新明物業服務的註冊資本釐定。因此，新明物業服務由新明集團全資擁有。

緊接重組前，新明物業服務由新明集團全資擁有。

山東興盟置業

山東興盟置業為一家於二零一一年十月二十四日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。山東興盟置業主要在滕州從事物業開發及物業管理，為興盟國際商城的項目公司。山東興盟置業於二零一一年十月前後開始營運。

於成立時，山東興盟置業由山東興盟置業的執行董事高立庫及兩名獨立第三方(除作為山東興盟置業的股東外)分別擁有52%及48%權益。

根據日期為二零一三年十月十六日的三份股權轉讓協議，新明集團向三名原有股東收購山東興盟置業55%股權，總代價為人民幣27,500,000元，有關代價已於二零一三年十月二十八日全數結清。有關代價乃參考轉讓時山東興盟置業的註冊資本釐定。

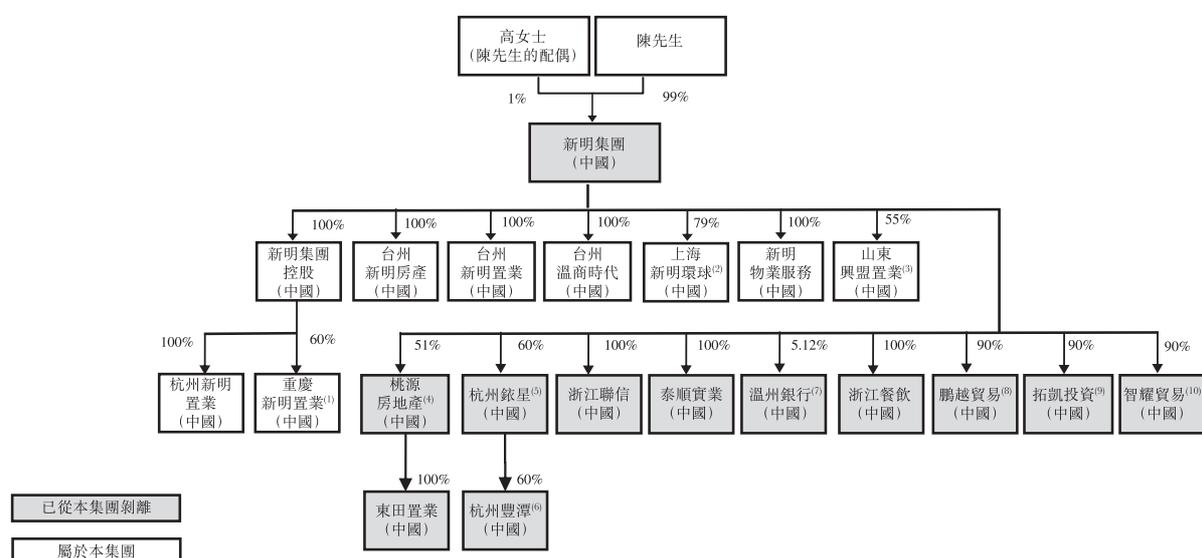
緊接重組前，山東興盟置業由新明集團及高立庫分別擁有55%及45%。

我們的中國法律顧問已確認，上述在中國進行的股權轉讓根據中國適用法律及法規的程序進行，所有股權轉讓已向中國地方登記機關妥為登記。

歷史、重組及公司架構

重組

以下載列本集團緊接進行境內重組前的股權及公司架構：



附註：

- (1) 重慶新明置業由新明集團控股擁有60%。重慶新明置業的餘下權益由東莞市歐海實業有限公司、沈明、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司分別擁有20%、10%、5%及5%，彼等均為獨立第三方（除作為重慶新明置業的股東及／或董事外）。
- (2) 上海新明環球由新明集團及獨立第三方（除作為上海新明環球的股東外）上海嘉碩裝潢廣告有限公司分別擁有79%及21%。
- (3) 山東興盟置業由新明集團及山東興盟置業的執行董事高立庫分別擁有55%及45%。
- (4) 桃源房地產由新明集團及浙江正遠房地產代理有限公司（「浙江正遠」）分別擁有51%及49%。浙江正遠由高女士擁有20%，浙江正遠餘下80%權益由兩名獨立第三方擁有。
- (5) 杭州鉸星由新明集團及新明集團的合營夥伴（一名獨立第三方）分別擁有60%及40%。
- (6) 杭州豐潭由杭州鉸星及一名獨立第三方分別擁有60%及40%。
- (7) 於二零一四年十二月三十一日，溫州銀行由新明集團擁有5.12%。
- (8) 鵬越貿易由新明集團及陳先生分別擁有90%及10%。

歷史、重組及公司架構

(9) 拓凱投資由新明集團及陳先生分別擁有90%及10%。

(10) 智耀貿易由新明集團及陳先生分別擁有90%及10%。

為籌備全球發售，我們已展開一系列的重組步驟，以就上市制定我們的公司架構。重組涉及的主要步驟概述如下：

1. Xinxing Company成立

於二零一四年一月十五日，Xinxing Company在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其全部已發行股本由陳先生擁有。

2. 本公司成立

於二零一四年一月十六日，本公司於開曼群島註冊成立，作為本集團的所有業務及經營的控股公司。本公司的初始法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。於二零一四年一月十六日，一股股份獲配發及發行予初始認購人，然後轉讓予Xinxing Company。同日，本公司按面值向Xinxing Company配發及發行額外98股入賬列為繳足股份。

3. 中介控股公司成立

Xinming Capital是於二零一四年一月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，自其成立以來一直由本公司全資擁有。

新明香港是於二零一四年二月四日在香港註冊成立的有限責任公司，自其成立以來一直由Xinming Capital全資擁有。

杭州時刻是於二零一四年四月九日在中國成立的外商獨資企業，自其成立以來一直由新明香港全資擁有。

4. 境內重組

(a) 新明集團控股收購台州溫商時代的100%權益

根據日期為二零一四年四月二十八日的股權轉讓協議，新明集團將台州溫商時代100%的股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣50,000,000元，乃經參考轉讓時台州溫商時代的註冊資本釐定，有關代價已於二零一四年五月十六日結清。該步驟已於二零一四年五月五日依法正式完成。因此，台州溫商時代由新明集團控股全資擁有。

(b) 新明集團控股收購台州新明置業的100%權益

根據日期為二零一四年五月四日的股權轉讓協議，新明集團將台州新明置業100%的股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣230,062,710.25元，乃經參考台州新明置業的股權投資成本釐定，有關代價已於二零一四年五月十六日結清。該步驟已於二零一四年五月八日依法正式完成。因此，台州新明置業由新明集團控股全資擁有。

(c) 新明集團控股收購台州新明房產的100%權益

根據日期為二零一四年五月五日的股權轉讓協議，新明集團將台州新明房產100%的股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣71,800,000元，乃經參考轉讓時台州新明房產的註冊資本釐定，有關代價已於二零一四年五月十六日結清。該步驟已於二零一四年五月七日依法正式完成。因此，台州新明房產由新明集團控股全資擁有。

(d) 新明集團控股收購上海新明環球的79%權益

根據日期為二零一四年五月五日的股權轉讓協議，新明集團將上海新明環球79%的股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣39,500,000元，乃經參考轉讓時上海新明環球的註冊資本釐定，有關代價已於二零一四年五月十六日結清。該步驟已於二零一四年五月十二日依法正式完成。因此，上海新明環球由新明集團控股擁有79%。

(e) 新明集團控股收購新明物業服務的100%權益

根據日期為二零一四年五月十四日的股權轉讓協議，新明集團將新明物業服務100%的股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣5,000,000元，乃經參考轉讓時新明物業服務的註冊資本釐定，有關代價已於二零一四年五月十六日結清。該步驟已於二零一四年五月十四日依法正式完成。因此，新明物業服務由新明集團控股全資擁有。

(f) 新明集團控股收購山東興盟置業的55%權益

根據日期為二零一四年五月十六日的兩份股權轉讓協議，新明集團及高立庫將其各自於山東興盟置業55%及45%的股權轉讓予新明集團控股及杭州高立庫控股有限公司（「杭州高立庫」），代價分別為人民幣27,500,000元及人民幣22,500,000元，乃經參考轉讓時山東興盟置業的註冊資本釐定，有關代價已於二零一四年五月十六日結清。該步驟已於二零一四年五月二十日依法正式完成。杭州高立庫由山東興盟置業的執行董事高立庫及獨立第三方董書亮分別擁有90%及10%。因此，山東興盟置業分別由新明集團控股及杭州高立庫擁有55%及45%。

5. 杭州時刻收購新明集團控股100%權益

根據日期為二零一四年八月一日的股權轉讓協議，新明集團將新明集團控股100%的股權轉讓予杭州時刻，代價為人民幣180,000,000元，乃經參考新明集團控股的註冊資本及股權溢價人民幣130,000,000元釐定，有關代價已於二零一四年八月一日結清。該步驟已於二零一四年八月一日依法正式完成。因此，新明集團控股由杭州時刻擁有100%。故此，本公司間接擁有新明集團控股100%權益、杭州新明置業100%權益、重慶新明置業60%權益、台州新明房產100%權益、台州新明置業100%權益、台州溫商時代100%權益、上海新明環球79%權益、新明物業服務100%權益及山東興盟置業55%權益。

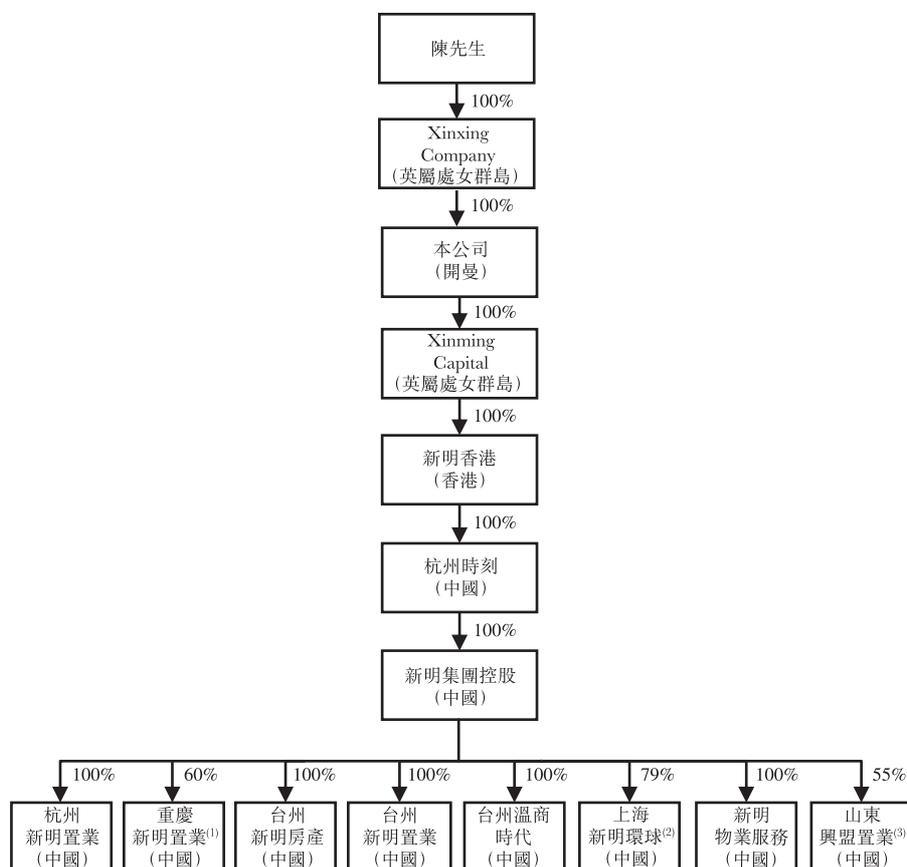
經營除外業務的理由

由於重組，若干公司已從本集團剝離。由於新明集團及桃源房地產分別為獨立第三方利益簽立股權抵押合約作為授予一名獨立第三方遠揚控股集團股份有限公司（「遠揚」）（其於往績記錄期為我們其中一名五大供應商及我們控股股東的合營夥伴，持有杭州鉅星40%權益，而杭州鉅星則擁有杭州豐潭60%權益）自二零一三年起計為期三年的最多人民幣600,000,000元貸款的擔保，限制所有權變更，故桃源房地產及東田置業並不包括在本集團之內。該貸款僅可由遠揚用於為其項目購買建築原材料。該抵押乃根據遠揚與新明集團及桃源房地產協定的相互擔保及抵押品安排作出。此外，由於杭州豐潭從事的物業開發項目土地使用權不得用於經營性房地產開發及商品房開發，故杭州豐潭及杭州鉅星（杭州豐潭的控股公司）亦已從本集團剝離。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－控股股東的保留物業業務」一節。

此外，除上述與物業開發有關的公司外，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人現時經營其他業務或於若干從事與本集團業務不構成競爭的業務的公司直接或間接持有權益。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－我們控股股東的其他業務」一節。

歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊隨重組完成後及資本化發行及全球發售完成前的公司架構及股權架構(不計及因超額配股權或根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。



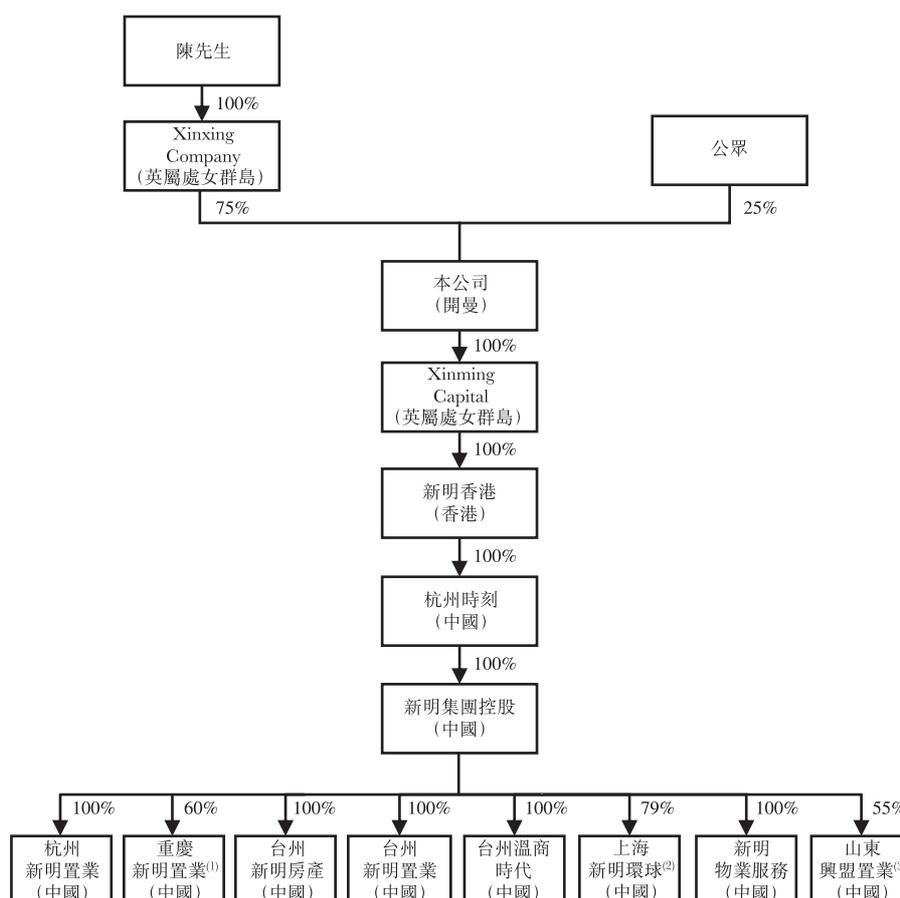
附註：

- (1) 重慶新明置業由本集團擁有60%。重慶新明置業餘下的40%股權由東莞市歐海實業有限公司、沈明、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司分別擁有20%、10%、5%及5%，彼等均為獨立第三方(除作為重慶新明置業的股東及／或董事外)。
- (2) 上海新明環球由本集團及獨立第三方(除作為上海新明環球的股東外)上海嘉碩裝潢廣告有限公司分別擁有79%及21%。
- (3) 山東興盟置業由本集團及杭州高[[[控股]]有限公司分別擁有55%及45%，而杭州高[[[控股]]有限公司由山東興盟置業的執行董事高立庫及獨立第三方董書亮分別擁有90%及10%。

歷史、重組及公司架構

上文所述重組的各步驟已依法正式完成及結清。

下圖載列本集團於資本化發行及全球發售完成後的公司架構及股權架構(不計及因超額配股權或根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)：



附註：

- (1) 重慶新明置業由本集團擁有60%。重慶新明置業餘下的40%股權由東莞市歐海實業有限公司、沈明、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司分別擁有20%、10%、5%及5%，彼等均為獨立第三方(除作為重慶新明置業的股東及／或董事外)。
- (2) 上海新明環球由本集團及獨立第三方(除作為上海新明環球的股東外)上海嘉碩裝潢廣告有限公司分別擁有79%及21%。
- (3) 山東興盟置業由本集團及杭州高嶺控股有限公司分別擁有55%及45%，而杭州高嶺控股有限公司由山東興盟置業的執行董事高立庫及獨立第三方董書亮分別擁有90%及10%。

中國政府批文

我們的中國法律顧問已確認所有的境內重組均遵守中國所有適用法律及法規且我們已就境內重組向相關中國政府機構取得所有必要的批文。

併購規定

根據商務部（「**商務部**」）、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合頒佈、於二零零六年九月八日生效及其後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**併購規定**」），倘一名境內自然人擬以其合法設立或控制的境外公司的名義併購與其相關的境內公司，則該項併購須經商務部審批；而倘一名境內自然人透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則任何涉及該特殊目的公司於海外上市的交易均須取得中國證監會的批准。

在向相關地方政府部門進行的諮詢過程中，其確認由於陳先生已移居香港，彼並不是併購規定所界定的境內居民自然人，故杭州時刻向新明集團收購新明集團控股的股權不受併購規定規限，但受限於《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》。基於上文所述，我們的中國法律顧問告知，杭州時刻向新明集團收購新明集團控股的股權不構成併購規定第十一條所規定的收購，且本公司申請發行股份及股份在聯交所上市毋須根據併購規定取得商務部或中國證監會的批准，但頒佈新的法律法規或商務部及中國證監會日後對併購規定有新的條文或詮釋則作別論。

國家外匯管理局條例

根據75號文，中國境內居民若透過境外特殊目的公司以股本發行或可換股債券方式在中國境外進行融資而資產或權益位於中國境內，則須向國家外匯管理局地方分局申請辦理境外投資外匯登記。境內居民指持有中國護照或中國居民身份證的居民或並無擁有中國合法身份但因經濟利益關係在中國境內「習慣性」居住的自然人。

歷史、重組及公司架構

就精簡批准程序及促進跨境投資而言，國家外匯管理局頒佈取代75號文的37號文，修訂及監管返程投資涉及外匯登記的有關問題。根據37號文，(a)境內居民（「境內居民」）須於以境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」），境內居民以投融資為目的而直接設立或控制的資產或股權出資前向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(b)初步登記後，境內居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括（其中包括）境外特殊目的公司境內居民股東、境外特殊目的公司名稱、經營期限變更或境外特殊目的公司增減註冊資本、股權轉讓或置換、合併或分立，向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文，未能遵守上述登記程序或會導致處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

我們的中國法律顧問告知，根據向國家外匯管理局浙江省分局進行的諮詢，由於陳先生已移居香港，彼並不是國家外匯管理局通知所界定的境內居民自然人，故陳先生的境外投資毋須遵守國家外匯管理局通知所規定的外匯登記及變更手續。

概覽

我們是中國一家綜合性住宅及商業物業開發商。自於浙江省台州市開始經營以來，我們已通過在多個城市(即上海、重慶、滕州及杭州)開發地盤進行擴展。我們的業務主要包括三個領域：(i)物業開發，即開發供出售的住宅及商業物業；(ii)物業租賃，即出租我們持作投資的商業物業及出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業；及(iii)物業管理，即向我們住宅客戶提供物業管理服務。

我們相信，我們的成功源自我們的優質物業開發項目。我們已獲得不同組織頒發的多個獎項及榮譽。例如，我們在台州的住宅開發項目台州新明半島獲得浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會及浙江省工程建設品質管制協會頒發的2011年度浙江省建設工程錢江杯獎(優質工程)；以及中國風景園林學會頒發的優秀園林綠化工程金獎。

憑藉我們於浙江省台州的地位，我們將業務擴展至具人口增長潛力的快速發展城市(即上海、重慶、滕州及杭州)。於二零一五年三月三十一日，我們於5個城市擁有16個處於不同開發階段的物業項目。這16個項目總地盤面積約984,653平方米，總建築面積約2,169,824平方米。於二零一五年三月三十一日，約1,077,699平方米的建築面積已竣工，約694,881平方米的建築面積仍在開發，以及約397,244平方米的建築面積已持作未來開發。

住宅項目

於往績記錄期，我們力求在可行情況下盡快出售我們的住宅開發項目。我們大部分住宅開發項目配備設計精良的完善配套設施，並擁有高比例的綠化景觀，如水景公園、會所及泳池，從而為我們客戶創建舒適的生活方式。我們亦旨在透過我們的物業管理公司新明物業服務(一家中國二級資質物業管理企業)為我們的住宅開發項目提供優質物業管理服務。我們相信，這些特點使我們能夠在潛在客戶中樹立品牌形象。我們亦擁有不同面積和風格的多樣化住宅物業產品組合(包括中層公寓、高層公寓及聯型排屋)，以迎合我們客戶的不同需求。

商業項目

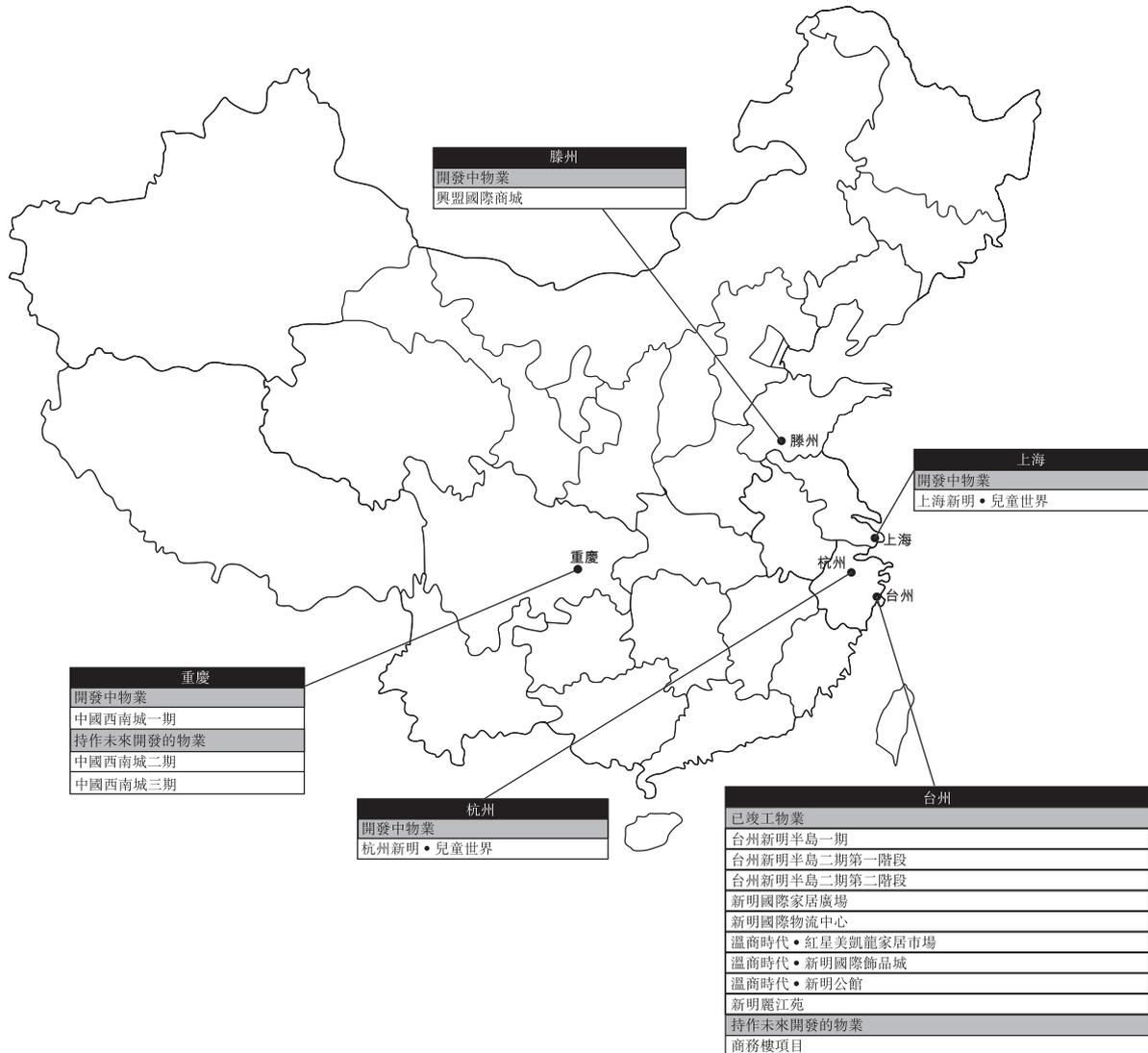
我們各商業開發項目專門向特定類型消費產品或服務的消費者提供一站式購物體驗。於往績記錄期，我們已竣工的商業開發項目專門為建築材料、家居產品、家具及小商品提供交易平台。我們有策略地銷售若干商業物業，以即時取得資金支持未來擴張，同時保留若干商業物業以獲取租金收入及資本增值的長期回報。

於往績記錄期，我們與家居產品連鎖百貨商店運營商紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「紅星美凱龍」）合作，以宣傳、推廣及管理我們持作投資的商業開發項目。我們相信合作能增加我們的租金收入及該區域的人流量，從而提高我們開發待售的鄰近商業物業的售價。

作為我們的業務策略，我們有意擴大我們物業開發中的商業開發項目組合及繼續開發具有特定主體的商業開發項目。根據董事的行業經驗，我們從戰略上選擇兒童用品及服務作為我們即將打造的未來商業開發項目的主題，即我們的上海新明•兒童世界及杭州新明•兒童世界（均為正在開發中）。我們相信，這一策略加上我們針對具人口增長潛力並快速發展城市的選擇傾向，能為我們提供獨特優勢以接觸購買力日益增長但未獲得良好服務的消費者。

業 務

下圖顯示於二零一五年三月三十一日我們物業開發項目的地理位置。



競爭優勢

我們相信，以下優勢使我們能夠在中國物業市場有效競爭：

我們在提供優質開發項目方面成績有目共睹

我們不斷為客戶提供舒適社區，以在中國建立品牌形象。我們絕大部分住宅開發項目配備設計精良的完善配套設施，並擁有高比例的綠化景觀，如水景公園、會所及泳池，從

而為我們客戶創建舒適的生活方式。我們亦旨在透過我們的物業管理公司新明物業服務（一家中國二級資質物業管理企業）為我們的住宅開發項目提供物業管理服務。我們相信，我們的成功從我們獲得的多項獎勵及榮譽可見一斑，尤為顯著的是表彰台州新明半島的優質設計及工程的2011年度浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）及優秀園林綠化工程金獎。我們相信我們在台州取得的成功將持續增強我們的競爭力並使我們進一步擴張至其他城市。

就我們的商業物業而言，我們旨在向造訪我們商業綜合體的消費者提供一站式的購物體驗，專注於提供特定類型的產品及服務。我們力求通過委聘第三方運營商管理我們的商業開發項目來維持我們商業綜合體的質量及吸引力。我們與家居產品連鎖百貨商店運營商紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「紅星美凱龍」）訂立獨家管理服務協議以宣傳、推廣及管理我們位於新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場及溫商時代·紅星美凱龍家居市場的商業物業。我們相信我們與紅星美凱龍的長期合作關係可增強我們取得經常性租金收入的能力、提升我們商業綜合體及我們周邊開發項目的形象及人流量，從而提高項目的整體價值及盈利能力。

我們享有分期承接大型開發項目帶來的好處

我們相信，與小型的單一階段開發項目相比，開發分多期建成的大型房地產開發項目通常能夠提供更好的居住環境，如在我們的住宅房地產開發項目內向客戶提供較大綠地面積。而且，分期開發亦為我們提供監察各個階段的市場接受程度的機會，並使我們能夠調整業務策略及實施營銷計劃以更好滿足或把握市場需求。

我們具備成熟的業務模式，可策略性地長期保留經選定商業物業的所有權以獲得經常性租金收入及出售不同商業物業以實現資本增值

我們的業務模式旨在平衡短期資本需求及長期財務實力。雖然我們通常出售住宅物業，但我們仍主要將一部分商業物業出售以立即換取資本回報，為我們的業務、經營及擴充計劃撥付資金，與此同時，策略性地保留其他商業物業作為投資物業以長期獲取經常性租金收入及長期資本增值。此舉能讓我們從銷售物業獲得收益外亦獲得租金收入。我們亦能長期利用商業物業的黃金地段來享有商業物業的潛在資本增值。截至二零一二年、二零

一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，物業租賃產生的收益分別佔我們總收益的3.6%、3.6%及3.1%，而物業出售產生的收益分別佔我們總收益的95.5%、95.1%及96.0%。

我們擁有可確保持續發展的位處優越地點的土地儲備

我們大部分的土地是直接通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式收購。我們堅持建立足夠應付持續項目開發所需、不同項目類型及所在地區多元化的土地儲備架構。自我們在台州開展業務以來，我們已在當地建立強大的市場影響力。我們相信能於中國其他快速發展的城市再創我們在台州取得的成功。於最後實際可行日期，我們的物業開發項目涵蓋五個城市，即台州、杭州、滕州、重慶及上海。

我們擁有敬業、資深的管理團隊，具備中國房地產業的豐富經驗

我們管理團隊的素質與經驗過去一直是我們成功的重要因素，將來也同樣如此。我們擁有一支高度敬業、資深的管理團隊，具備中國房地產業的豐富經驗。我們的執行董事及其他高級管理團隊平均擁有超過10年的中國房地產業經驗及管理經驗，有助我們及時就業務發展、市場趨勢及產品定位作出適當判斷。例如，我們的執行董事兼主席陳承守先生於物業開發行業擁有29年以上經驗。陳先生為多個商會常務委員會的會長或委員，如杭州市溫州商會會長、全國泰順企業家聯誼會會長、杭州市總商會副會長及浙江省工商聯常務委員會委員。有關陳先生的委員身份及所獲得榮譽的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。我們相信陳先生在商界的廣泛人脈能夠提高我們為商業開發項目吸引租戶及客戶的能力。

我們相信管理團隊具備的中國房地產行業經驗、房地產市場行業知識及認識將有助我們順利進軍目標市場。

業務策略

為發展業務及為股東創造價值，我們計劃實施以下業務策略：

通過進一步拓展商業物業開發業務豐富項目組合並專注於開發以家居用品或兒童用品為主題的商業綜合體

依託我們於住宅物業開發市場上的優勢，於往績記錄期，我們已開發商業綜合項目，主要供出售或長期投資。我們相信隨著中國經濟活動日益頻繁，對商業物業的需求將持續增加。我們計劃進一步拓展商業物業市場。我們相信保留這些商業物業將產生源源不斷的租金收入，從而提高收益來源的穩定性及分散我們於住宅物業市場面臨的風險。

此外，我們有意專注於開發具特定主題的商業綜合體，如家居用品主題或兒童相關產品及服務主題購物商場，為有相關需求的消費者提供一站式購物體驗，包括購物、餐飲及娛樂。我們預期開發特定主題的商業綜合體將有助於提高我們的溢利、聲譽及形象，這將提升我們物業的價值，從而提高客戶的滿意度及忠誠度。

於往績記錄期內，我們的若干商業開發項目(包括新明國際家居廣場、溫商時代•紅星美凱龍家居市場及溫商時代•新明飾品城)專門提供建築材料、家居產品、家具及小商品的貿易平台以及為有相關需求的消費者提供便利的一站式購物體驗。我們力求通過委聘第三方運營商管理我們的商業開發項目來維持我們商業綜合體的質量及吸引力。我們與家居產品連鎖百貨商店運營商紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「紅星美凱龍」)訂立獨家管理服務協議以宣傳、推廣及管理我們位於新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場及溫商時代•紅星美凱龍家居市場的商業物業。此外，我們也與新明國際家居廣場內的建材中心及溫商時代•新明飾品城的商業物業第三方買家訂立獨家管理及營運協議，以按五年或十年期限管理及控制該等物業的租賃。

根據董事的行業經驗，我們從戰略上選擇兒童用品及服務作為我們開發中或未來開發項目的主題。我們的上海新明•兒童世界及杭州新明•兒童世界均計劃開發成為以兒童用品及服務為主題的綜合商業開發項目。這一策略加上我們針對具人口增長潛力的快速發展城市的城市選擇傾向，能為我們提供獨特優勢以接觸購買力日益增長但未獲得良好服務的消費者。

我們相信以下因素對以兒童為主題的商業開發項目的成功至關重要：

- 在城市及地點選擇階段進行詳細周密的規劃。董事認為，具特定主題的商業開發項目可較不具特定主體的商業開發項目吸引及服務來自更廣闊地區的有特定需求的消費者，因此，在城市及地點選擇階段對消費者概況及偏好進行詳細周密的分析對於確保我們的商業開發項目取得獨特優勢而言屬重要；
- 根據有關商業開發項目的潛在目標消費者進行詳細及相關的設計及規劃。為吸引有兒童相關需求的消費者到訪相關商業開發項目(不包括優質租戶)，我們相信迎合具體需求的設計及我們潛在目標消費者(即父母及兒童)的愉快體驗，對於提供舒適的購物體驗而言屬重要；
- 吸引具戰略意義的主要租戶的能力。我們相信吸引具戰略意義的主要租戶有助我們增加客流量並吸引及挽留其他優質租戶；
- 富有經驗及技術熟練的管理層團隊，以營運及管理商業開發項目；及
- 審慎及有計劃地選擇租戶，以維持商業開發項目的主題。

以兒童為主題的商業開發項目的開發流程與我們的物業開發流程相似，包括城市及地點選擇、土地收購、項目規劃及設計、建設、質量控制、銷售及營銷、交付及售後服務。進一步詳情請參閱本節「我們的物業開發過程」一段。具體而言，鑒於我們認為上述因素對以兒童為主題的商業開發項目的成功至關重要，我們已按下列方式改善了流程：

- 我們在選擇特定城市及開發地盤之前對目標消費者(即帶有兒童的父母)的概況、購買力及偏好進行了詳細周密的分析；

業 務

- 我們將考慮委聘聲譽良好及富有經驗的商業管理公司協助我們營運及管理商業開發項目；及
- 視乎當前市況及本集團的財務狀況，我們計劃策略性地將目前正在開發或持作未來開發的商業開發項目預期建築面積的不少於30%保留作為投資物業，以引進具戰略意義的主要租戶並為我們的商業開發項目維持明確特定的主題。

根據相關中國法律法規，以兒童為主題的商業開發項目的第三方租戶及買家負責取得其在我們售予或租予彼等的物業經營各自業務(包括營運相關娛樂設施)所需的相關批文及許可證；而根據我們現時有關以兒童為主題的商業開發項目的開發計劃，相較於無主題商業開發項目，我們毋須就其開發取得任何額外批文或許可證。

改善物業管理服務及提升品牌知名度，藉以提高客戶滿意度

我們相信，優質物業管理服務將有助於提升物業價值、提高品牌知名度及提升客戶對我們項目的滿意度。因此，我們計劃繼續擴大我們物業管理業務的服務範圍，以及改善服務質量。此外，我們計劃通過增聘物業管理人員以及更新和完善物業管理服務政策和指引以進一步發展物業管理業務。

我們計劃推廣「新明」品牌，繼續專注於提升我們所開發商業綜合體的吸引力及力求通過提供位處優越地點的項目使我們從競爭對手中脫穎而出。我們相信通過繼續提供滿足當地居民及客戶需求的物業，我們將能夠提升我們的品牌知名度及聲譽，進而將有助於我們在中國其他城市再創成功。

優化我們的土地儲備結構，以獲取更高的盈利及實現可持續優質增長

我們旨在透過(i)在更多元化的地區擁有土地儲備；及(ii)擁有適合作多階段物業開發且具吸引力的購買及支付條款的大幅土地以優化我們的土地儲備結構。

在持續維持在浙江省台州的影響力的同時，我們計劃策略性地將我們的影響力擴大至浙江省其他城市及其他省份，以降低我們受地方政府政策及房地產相關緊縮措施影響的風險。

此外，我們擬於能為我們提供具吸引力支付及購買條件並實施利好政府支持政策的選定城市有策略性地購買適合作多階段開發的大幅土地。我們將尋求收購低成本及大面積以及我們認為能在長期為我們帶來潛在升值利益的地塊。我們相信，在上海及重慶等快速發展城市有良好的機會收購適合作我們日後開發計劃的土地。透過這些努力，我們相信我們能夠把握在這些城市及地區的增長機會並擴大我們的收益基礎及盈利。

繼續吸引、挽留及激勵擁有技能和具才幹的僱員

我們認為，重視我們企業文化的高素質僱員，是我們未來可持續發展的核心元素。我們計劃通過各項措施(包括通過有價值的培訓課程、有競爭力的薪酬待遇及有效的績效評估和激勵制度)繼續吸引、挽留及激勵擁有技能和具才幹的僱員。

我們的業務模式

物業開發

於二零一五年三月三十一日，我們在五個城市合共有16個處於不同開發階段的物業項目，其中10個位於台州，上海、滕州及杭州各一個以及三個位於重慶。這16個項目總地盤面積約984,653平方米，總建築面積約2,169,824平方米。於二零一五年三月三十一日，約1,077,699平方米的建築面積已竣工，約694,881平方米的建築面積仍在開發，以及約397,244平方米的建築面積已持作未來開發。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的物業銷售收益分別約為人民幣998.7百萬元、人民幣770.9百萬元及人民幣2,050.5百萬元，分別佔我們總收益約95.5%、95.1%及96.0%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的總簽約建築面積分別約為192,857平方米、112,227平方米及65,890平方米。該等物業銷售於有關期間產生的簽約銷售額分別約為人民幣1,829.6百萬元、人民幣1,277.8百萬元及人民幣553.6百萬元。

我們開發住宅及商業物業。我們按如下方式將我們的物業開發項目分類：

- 項目主要包括住宅物業且不包括任何寫字樓、購物商場或專業市場，但在某些情況下包括小部分商業物業(如臨街零售門店)，則分類為住宅項目；或
- 項目主要包括購物商場、倉庫及／或專業市場及辦公室，則分類為商業綜合體項目。

住宅項目

就住宅項目而言，我們專注開發居住環境舒適兼備優質配套設施的高級住宅單位，相信能迎合目標客戶（即首次置業買家或有改善居住環境需求的客戶）的需要。我們主要提供以下類別住宅單位：

- 中層公寓—一般為10至16層的樓宇，每個單位的建築面積一般介乎約85平方米至275平方米；
- 高層公寓—一般為超過16層的樓宇，每個單位的建築面積一般介乎約87平方米至240平方米；及
- 聯型排屋—一般為三至六個單位組成的聯型排屋，每個單位的建築面積一般介乎約275平方米至350平方米；

我們的部分住宅開發項目包括臨街零售門店以及會所及游泳池等配套設施，以滿足客戶的日常所需、娛樂及消閒需要。我們一般出售住宅項目當中的臨街零售門店，並聘請物業管理公司新明物業服務管理住宅項目。

商業綜合體項目

我們開發包括購物商場、倉庫、專業市場及寫字樓在內的商業綜合體項目。我們以策略性方式出售部分商業單位，同時亦保留若干部分作為投資物業。

我們的物業項目分類

我們的物業項目大致上分為三類：

- 已竣工物業—包含已竣工，並已獲相關政府機構頒發竣工驗收備案表的物業項目；
- 開發中物業—包含獲相關政府機構簽發土地使用證且已動工及／或竣工，但尚未獲得相關竣工驗收備案表的物業項目；
- 持作未來開發的物業—包含下列物業項目：我們已與相關中國機構簽署土地出讓合同並取得土地使用證，但尚未取得必要建設許可證或尚未施工的物業項目。

業 務

因為部分項目包含多期開發工程，所以一個項目可能包括處於已竣工、開發中或持作未來開發等不同階段的不同期工程。我們的物業分類反映了我們業務運營的基礎，可能有別於其他開發商採用的分類。每個物業項目在整個開發的不同階段中須取得多份土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他許可證及證書。我們的物業分類與載於本招股章程附錄三的物業估值報告及載於本招股章程附錄一的會計師報告中的物業分類無法直接比較。

下表載列我們的物業分類及物業估值報告和會計師報告中相應的物業分類：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工物業		
<ul style="list-style-type: none">我們已竣工的物業項目；及我們已從相關政府機構取得竣工驗收備案表	<ul style="list-style-type: none">第一類—本集團在中國持作出售的物業權益(物業編號1至編號5)第四類—本集團在中國持作投資的物業權益(物業編號15至編號17)	<ul style="list-style-type: none">持作出售的已竣工物業投資物業
開發中物業		
<ul style="list-style-type: none">我們已取得由相關政府機構發出的土地使用證；及已施工及／或已竣工但尚未取得相關竣工驗收備案表的物業／項目	<ul style="list-style-type: none">第二類—本集團在中國持有的開發中物業權益(物業編號6至編號9)	<ul style="list-style-type: none">開發中物業

業 務

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
持作未來開發的物業		
<ul style="list-style-type: none">我們已與相關中國機構簽署相關土地出讓合同，已取得土地使用證但尚未取得必要建設許可證；及均未開始施工	<ul style="list-style-type: none">第三類—本集團在中國持作未來開發的物業權益（物業編號10至編號14）	<ul style="list-style-type: none">預付款項、按金及其他應收款項開發中物業

物業項目摘要資料

以下列表載有我們物業項目的概要。本招股章程所採用的項目名稱為我們就物業推廣已經使用或擬使用的名稱。所有項目名稱有待相關機構批准，而相關機構未必會接受我們已經使用或擬使用的名稱作為該等項目的登記名稱。因此，在相關機構登記的實際名稱可能與本招股章程所用名稱有出入，或會有所更改。此外，為免生疑問，本招股章程中所提述的任何物業項目的開發成本（不論是實際或預期成本），均包含該項目相關土地使用權的土地出讓金的已付或應付（如適用）部分。

與各項目或項目各階段有關的施工日期指項目或階段的第一幢樓開始施工的日期。竣工項目或階段的說明內所載的竣工日期指各項目或多階段項目各階段獲發最終竣工驗收備案表的日期。就開發中或作未來開發的項目或階段而言，項目或階段的竣工日期反映我們根據當前開發計劃作出的最佳估計。

已竣工項目。於二零一五年三月三十一日，我們擁有九個已竣工項目，已竣工總建築面積約1,077,699平方米。

開發中項目。於二零一五年三月三十一日，我們擁有四個開發中項目，總建築面積約694,881平方米。

持作未來開發的項目。於二零一五年三月三十一日，我們擁有三個持作未來開發項目，總建築面積約397,244平方米。

我們的物業開發項目組合

下表為於二零一五年三月三十一日我們物業開發項目組合的概要。

項目	已竣工				開發中			未來開發				將產生的未來的開發成本 ^(b)	本集團所佔權益	本集團應佔市值	物業估值報告參考編號		
	地盤面積 ^(a)	已竣工建築面積 ^(a)	可銷售建築面積 ^(a)	已竣工可銷售建築面積 ^(a)	餘下未銷售的可銷售建築面積 ^(a)	開發中建築面積 ^(a)	可銷售建築面積 ^(a)	已預售的可銷售建築面積 ^(a)	規劃建築面積 ^(a)	實際/估計開始日期 ^(c)	實際/估計竣工日期 ^(d)					竣工驗收檔案日期	已產生的開發成本 ^(b)
已竣工																	
台州新明半島 ⁽¹⁾	205,807	463,509	394,552	68,957	8,254	—	—	—	—	2008.02	2010.11	2010.12	1,933.1	77.6	100%	77.6	2
一期	86,667	189,387	157,005	32,382	5,130	—	—	—	—	—	—	—	768.3	22.8	—	—	—
住宅	—	126,037	126,037	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	7,871	7,871	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	23,097	23,097	—	5,130	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	32,382	—	32,382	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期第一階段	66,600	121,498	111,723	9,775	706	—	—	—	—	2010.08	2010.10	2012.10	532.2	6.8	100%	6.8	—
住宅	—	90,869	90,869	—	275	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	2,637	2,637	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	18,217	18,217	—	431	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	9,775	—	9,775	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期第二階段	52,540	152,624	125,824	26,800	2,418	—	—	—	—	2011.08	2012.04	2013.12	632.6	48.0	100%	48.0	—
住宅	—	105,518	105,518	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	8,800	8,800	—	1,958	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	11,506	11,506	—	460	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	26,800	—	26,800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新明國際家居廣場 ⁽²⁾	131,768	207,908	100,151	107,757	2,957	—	—	—	—	2009.10	2009.10	2010.11	929.5	962.9	100%	962.9	1
商業(待作出售)	—	106,745	100,151	6,594	2,957	—	—	—	—	2009.10	2009.10	2010.11	576.2	28.7	—	28.7	15
商業(待作投資)	—	101,163	—	101,163	—	—	—	—	—	2009.12	—	2011.03	353.3	934.2	—	934.2	15
新明國際物流中心 ⁽³⁾	49,711	20,862	—	20,862	—	—	—	—	—	2010.08	—	2011.05	83.9	48.7	100%	48.7	16
倉庫(待作投資)	—	20,862	—	20,862	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計開始日期 ⁽¹⁰⁾	實際/估計竣工日期 ⁽¹¹⁾	已產生的開發成本 ⁽¹²⁾	將產生的未來的開發成本 ⁽¹³⁾	本集團所佔權益 (%)	本集團應佔市值 (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號
	已竣工建築面積 ⁽⁷⁾	可銷售建築面積 ⁽⁸⁾	不可銷售建築面積	餘下未銷售的可銷售建築面積 ⁽⁵⁾	開發中建築面積 ⁽⁷⁾	可銷售建築面積 ⁽⁸⁾	已預售的可銷售建築面積	規劃建築面積 ⁽⁷⁾	實際/估計開始日期 ⁽⁹⁾							
溫商時代•紅星	11,000	67,239	67,239	—	—	—	—	—	2012.02	2013.11	384.5	—	—	100%	853.3	17
美凱龍家居市場 ⁽¹⁾	—	—	67,239	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業(特種投資)	—	—	67,239	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新明麗江苑 ⁽¹⁾	63,431	210,988	33,522	16,004	—	—	—	—	2011.11	2014.10	1,007.4	—	—	100%	139.9	5
住宅	—	150,816	—	3,642	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	11,336	—	8,045	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	23,663	15,314	4,317	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	25,133	—	25,173	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
溫商時代•新明飾品城 ⁽¹⁾	44,871	67,251	22,836	25,375	—	—	—	—	2012.02	2014.01	663.5	—	—	100%	490.5	3
商業	—	44,415	—	25,375	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	22,836	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
溫商時代•新明公館 ⁽¹⁾	10,263	39,942	35,605	4,337	1,457	—	—	—	2012.02	2014.09	237.3	—	—	100%	3.3	4
住宅	—	31,003	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	4,679	—	77	1,457	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	4,260	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計開始日期 ⁽¹⁰⁾	實際/估計竣工日期 ⁽¹¹⁾	已產生的開發成本 ⁽¹²⁾	將產生的未來的開發成本 ⁽¹³⁾	本集團所佔權益 (%)	本集團應佔市值 (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號
	已竣工建築面積 ⁽⁷⁾	可銷售建築面積 ⁽⁸⁾	不可銷售建築面積	餘下未銷售的可銷售建築面積 ⁽⁵⁾	開發中建築面積 ⁽⁷⁾	可銷售建築面積 ⁽⁸⁾	已預售的可銷售建築面積	規劃建築面積 ⁽⁷⁾								
開發中	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	
上海新明·兒童世界 ⁽³⁾	39,720	—	—	—	186,261	141,941	3,921	—	2015.01	2015.12	805.3	383.6	383.6	79%	1,056.2	6
商業	—	—	—	—	103,124	107,823	2,969	—	2013.09	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	35,625	34,118	952	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	33,432	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	14,080	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶新明·中國西南城一期 ⁽³⁾	175,531	—	—	—	280,186	170,709	53,841	—	2013.10	2016.04	571.1	488.5	488.5	60%	553.4	8
商業	—	—	—	—	271,877	170,709	53,841	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	5,895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	2,414	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
興盟國際商城 ⁽⁴⁾	87,963	—	—	—	65,507 ⁽¹⁴⁾	61,743	1,826	107,864	2014.10	2015.04	346.6	346.0	346.0	55%	243.7	7
商業(開發中)	37,814	—	—	—	64,617	61,743	1,826	—	2013.03	—	245.7	59.3	59.3	—	177.1	—
配套	—	—	—	—	890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商住(未來開發)	50,149	—	—	—	—	—	—	107,864	2015.06	2018.04	100.9	286.7	286.7	—	66.6	11&12
杭州新明·兒童世界 ⁽³⁾	30,449	—	—	—	162,927	—	—	—	2014.12	2016.12	815.3 ⁽¹⁴⁾	685.5	685.5	100%	892.4	9
未來開發																
商務樓項目 ⁽¹⁾	16,236	—	—	—	—	—	—	68,204	2015.06	2016.12	37.1	218.2	218.2	100%	132.0	10
重慶新明·中國西南城二期 ⁽³⁾	73,582	—	—	—	—	—	—	110,373	2015.07	2017.05	61.0	572.0	572.0	60%	66.0	13
重慶新明·中國西南城三期 ⁽³⁾	44,321	—	—	—	—	—	—	110,803	2015.09	2017.11	36.7	401.3	401.3	60%	48.6	14
總計	984,653	1,077,699	752,189	325,510	54,047	694,881	374,393	59,588	397,244	7,912.3	3,095.1	5,568.5	5,568.5			

附註：

- (1) 該項目位於中國浙江省台州市。
- (2) 該項目位於中國上海。
- (3) 該項目位於中國重慶大足區。
- (4) 該項目位於中國山東省滕州市。
- (5) 該項目位於中國浙江省杭州市。
- (6) 有關「地盤面積」的資料乃以相關土地使用證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)為基準。
- (7) 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃以竣工驗收備案表為基準。開發中項目的「開發中建築面積」乃以建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證為基準。未來開發項目的「規劃建築面積」乃以相關土地出讓合同及/或掛牌出讓、拍賣確認函或建設工程規劃許可證為基準。
- (8) 已竣工項目的「可銷售建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「可銷售建築面積」乃基於預售許可證。
- (9) 「實際/估計開始施工日期」是指該項目或多期項目相關階段的第一座樓宇開始施工或估計開始施工的日期。
- (10) 「實際/估計開始預售日期」是指本集團取得或估計取得該項目或多期項目相關階段的預售許可證的日期。
- (11) (a) 已竣工項目的「實際/估計竣工日期」是指各項目或多期項目各階段的竣工驗收備案表日期，而(b)開發中項目的「實際/估計竣工日期」乃基於本集團參考建築工程規劃取得最終竣工驗收備案表的預計日期作出的當前估計。
- (12) 「已產生的開發成本」是指相關項目的直接成本，包括本集團於二零一五年三月三十一日產生的土地成本、建設成本及資本化利息成本。
- (13) 「將產生的未來開發成本」是指本集團根據於二零一五年三月三十一日已產生的開發成本、本集團的內部記錄、估計數字及現行計劃估計將產生的預算成本。
- (14) 該等開發成本包括土地收購成本人民幣745.0百萬元及初步開發成本人民幣70.3百萬元。我們於二零一五年三月三十日已取得相關土地使用權。
- (15) 「餘下未銷售的可銷售建築面積」指未銷售的建築面積；以及已售或預售但尚未交付至買家的建築面積。
- (16) 該面積的建設於二零一五年四月竣工。

業 務

土地儲備

下表載列於二零一五年三月三十一日我們按地理位置劃分的土地儲備概要：

	餘下 未售出 的可銷售 建築面積／ 持作投資 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	總土地 儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比 (%)
台州	243,311	—	68,204	311,515	23.3
上海	—	186,261	—	186,261	14.0
重慶	—	280,186	221,176	501,362	37.5
滕州	—	65,507	107,864	173,371	13.0
杭州	—	162,927	—	162,927	12.2
總計	243,311	694,881	397,244	1,335,436	100.0

我們持作出售物業的簽約銷售額

下表載列所示期間簽約銷售總額的概要：

項目	截至十二月三十一日止年度				截至三月三十一日止三個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	簽約銷售額 人民幣千元	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 人民幣千元	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 人民幣千元	簽約建築面積 (平方米)	簽約銷售額 人民幣千元	簽約建築面積 (平方米)
台州新明半島一期	—	—	—	—	—	—	—	—
台州新明半島二期— 第一階段	3,513.4	235	112,353.3	5,503	1,629.5	128	—	—
台州新明半島二期— 第二階段	784,573.3	64,740	409,976.4	33,053	147,163.8	14,488	5,204.9	547
新明國際家居廣場	—	—	—	—	—	—	—	—
新明麗江苑	843,569.3	104,978	382,388.3	42,941	13,325.7	1,237	7,658.6	966
溫商時代•新明 飾品城	27,689.9	1,243	241,050.8	13,728	49,412.4	4,475	—	—
溫商時代•新明公館	170,243.0	21,661	76,776.4	9,327	—	—	—	—
重慶新明•中國 西南城一期	—	—	55,247.7	7,675	333,734.6	44,582	15,293.7	1,585
興盟國際商城	—	—	—	—	8,362.1	980	7,517.9	845
上海新明•兒童世界	—	—	—	—	—	—	66,284.0	3,920
總計	1,829,588.9	192,857	1,277,792.9	112,227	553,628.1	65,890	101,959.1	7,863

停車場的簽約銷售額

下表載列所示期間我們停車場簽約銷售總額的概要：

項目	截至十二月三十一日止年度				截至三月三十一日止三個月							
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年					
	簽約 銷售額	簽約 停車位數目	簽約 銷售額	簽約 停車位數目	簽約 銷售額	簽約 停車位數目	簽約 銷售額	簽約 停車位數目				
	人民幣千元	(人民幣/ 車位)	人民幣千元	(人民幣/ 車位)	人民幣千元	(人民幣/ 車位)	人民幣千元	(人民幣/ 車位)				
台州新明半島一期	8,220	133	61,805	1,770	16	110,625	780	7	111,429	1,680	27	62,222
台州新明半島二期 - 第一階段	1,140	14	81,429	1,440	16	90,000	360	4	90,000	540	9	60,000
台州新明半島二期 - 第二階段	17,690	229	77,249	5,820	79	73,671	1,440	19	75,789	2,090	34	61,471
新明麗江苑	22,655	250	90,620	6,025	67	89,925	535	6	89,167	2,980	54	55,185
溫商時代 • 新明公館	4,340	46	94,348	2,730	28	97,500	570	6	95,000	100	2	50,000
總計	54,045	672	17,785	206	3,685	42	7,390	126				

我們物業開發項目的概況

下表載列於二零一五年三月三十一日持有我們物業項目的有關附屬公司：

附屬公司名稱	物業項目	地點
台州新明房產	台州新明半島一期	台州
台州新明房產	台州新明半島二期第一階段	台州
台州新明房產	台州新明半島二期第二階段	台州
台州新明置業	新明國際家居廣場	台州
台州新明置業	新明麗江苑	台州
台州新明置業	商務樓項目	台州
台州新明置業	新明國際物流中心	台州
台州溫商時代	溫商時代•紅星美凱龍家居市場	台州
台州溫商時代	溫商時代•新明飾品城	台州
台州溫商時代	溫商時代•新明公館	台州
上海新明環球	上海新明•兒童世界	上海
重慶新明置業	重慶新明•中國西南城一期	重慶大足區
重慶新明置業	重慶新明•中國西南城二期	重慶大足區
重慶新明置業	重慶新明•中國西南城三期	重慶大足區
山東興盟置業	興盟國際商城	滕州
杭州新明置業	杭州新明•兒童世界	杭州

浙江省台州

台州新明半島

項目概覽

台州新明半島由台州新明房產開發，為位於台州市6號路兩側的一處住宅開發項目。其位於台州經濟開發區的中心地帶，毗鄰多個政府行政、文化及休閒地標，包括台州市政府大樓、台州市人民廣場、台州影劇院、台州書畫院及台州文化及藝術中心。該項目設計為配備零售設施的住宅綜合樓，以現代及舒適的生活環境為特色，擁有大片配備配套設備的綠地景觀，如公園及會所。該項目的所有住宅及商業單位均在售。

該項目總地盤面積約205,807平方米，總建築面積約463,509平方米，包括322,424平方米的住宅區、19,308平方米的商業區、52,820平方米的停車場及68,957平方米的配套區。該項目分兩期開發，第二期分兩個階段開發。於二零一五年三月三十一日，兩期工程均告完成。

我們於二零零七年六月訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，土地出讓金約人民幣377.1百萬元已悉數支付。根據我們的內部記錄，截至二零一四年十二月三十一日，我們就銷售台州新明半島一期、二期第一階段及二期第二階段確認的總收益分別為人民幣985.8百萬元、人民幣1,403.6百萬元及人民幣1,281.0百萬元。



業 務

一期

一期包括18幢介乎10層至16層的中層公寓、臨街零售門店及公園、會所及停車場等配套設施。

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，一期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	86,667平方米
總建築面積	189,387平方米
可供出售建築面積	157,005平方米
已售或預售總建築面積	151,875平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	96.7%
建設期	
— 施工	二零零八年二月
— 竣工	二零一零年十二月
預售開始日期	二零零八年十月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就一期產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣768.3百萬元
-----------------	-------------

二期—第一階段

二期第一階段包括7幢10層至16層的中層住宅公寓及18幢每個單位建築面積介乎275平方米至350平方米的住宅聯型排屋、臨街零售門店及公園及停車場等配套設施。

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，二期第一階段的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	66,600平方米
總建築面積	121,498平方米
可供出售建築面積	111,723平方米
已售或預售總建築面積	111,017平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	99.4%
建設期	
— 施工	二零一零年八月
— 竣工	二零一二年十月
預售開始日期	二零一零年十月
本集團應佔權益	100%

業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就二期第一階段產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本 人民幣532.2百萬元

二期－第二階段

二期第二階段包括10幢介乎11層至16層的中層住宅公寓、一幢3層商業服務大樓以及公園及停車場等配套設施。

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，二期第二階段的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	52,540平方米
總建築面積	152,624平方米
可供出售建築面積	125,824平方米
已售或預售總建築面積	123,406平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	98.1%
建設期	
－ 施工	二零一一年八月
－ 竣工	二零一三年十二月
預售開始日期	二零一二年四月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就二期第二階段產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本 人民幣632.6百萬元

台州新明置業於台州的項目

以下項目(即新明國際家居廣場、新明麗江苑及商務樓項目)由台州新明置業於台州市椒江區椒江大橋東側的一幅土地上開發，總地盤面積為211,435平方米。該地塊的交通四通八達，緊鄰眾多住宅社區。我們於二零零九年五月訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，土地出讓金約人民幣476.4百萬元已悉數支付。

新明國際家居廣場

項目概覽

新明國際家居廣場為一個商業開發項目，包括名為紅星美凱龍家居市場的一個六層高的購物商場以及26幢二至五層高的低層樓宇綜合項目（主要包括集中銷售家居產品及家居裝飾及建築材料的零售門店，稱為建材中心）。紅星美凱龍家居市場的商業單位乃持作投資，而位於建材中心的商業單位將用於出售。根據我們的內部記錄，截至二零一四年十二月三十一日，我們就銷售新明國際家居廣場確認的總收益為人民幣1,259.8百萬元。



業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，新明國際家居廣場的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	131,768平方米
總建築面積	207,908平方米

紅星美凱龍家居市場

紅星美凱龍家居市場的建築面積	101,163平方米
可出租建築面積	51,180平方米
租賃建築面積	47,199平方米
已出租可出租建築面積所佔百分比	92.2%

建材中心

建材中心的建築面積	106,745平方米
可供出售建築面積	100,151平方米
已售或預售建築面積	97,194平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	97.0%

建設期

— 施工	二零零九年十月
— 竣工	二零一一年八月

預售開始日期

二零零九年十月

本集團應佔權益

100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就新明國際家居廣場產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本

人民幣929.5百萬元

新明麗江苑

項目概覽

新明麗江苑為一個住宅及商業開發項目，預期包括13幢17至23層、每個單位建築面積一般介乎87平方米至240平方米的高層公寓，並附設零售門店以及游泳池及停車場等配套設施。該項目參考歐洲城鎮設計，旨在創造健康、高檔的居住環境。該項目的所有住宅及商

業 務

業單位均在售。根據我們的內部記錄，截至二零一四年十二月三十一日，我們就銷售新明麗江苑確認的總收益為人民幣905.9百萬元。



根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，新明麗江苑的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	63,431平方米
總建築面積	210,988平方米
可供出售建築面積	177,466平方米
已售或預售總建築面積	161,462平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	91.0%
建設期	
— 施工	二零一一年十一月
— 竣工	二零一四年十一月
預售開始日期	二零一二年九月
本集團應佔權益	100%

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就新明麗江苑產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣1,007.4百萬元
-----------------	---------------

商務樓項目

項目概覽

商務樓項目為一個商業開發項目，預期將包括兩幢12層高中層綜合商業及辦公大樓。所有商業單位均擬於項目竣工後出售。

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，商務樓項目的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	16,236平方米
預期總建築面積	68,204平方米
建設期	
— 預期施工	二零一五年六月
— 預期竣工	二零一六年十二月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就商務樓項目產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣37.1百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣218.2百萬元

新明國際物流中心

項目概覽

新明國際物流中心由台州新明置業開發，位於台州市椒江區椒江大橋東側。該項目為一個商業開發項目，包括計劃用作物流中心的倉儲設施。該物流中心緊鄰我們的商業開發項目，即新明國際家居廣場。我們相信，該等倉儲設施可為新明國際家居廣場的租戶或零售業主提供便利的倉儲空間。該項目的所有商業單位均持作投資。

我們於二零一零年二月四日訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，土地出讓金約人民幣46.6百萬元已悉數支付。

業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，新明國際物流中心的詳情如下：

項目類型	倉儲
地盤面積	49,711平方米
持作投資總建築面積	20,862平方米
可出租建築面積	20,589平方米
已出租建築面積	20,589平方米
已出租可出租建築面積所佔百分比	100.0%
建設期	
— 施工	二零一零年八月
— 竣工	二零一一年十二月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就新明國際物流中心已產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本 人民幣83.9百萬元

台州溫商時代於台州的項目

以下項目(即溫商時代•紅星美凱龍家居市場、溫商時代•新明飾品城及溫商時代•新明公館)由台州溫商時代於台州市椒江區洪家街道的一幅土地上開發，總地盤面積為74,390平方米(包括8,256平方米的公共區域)。「洪家原星星3號地塊」。我們於二零一零年四月二十一日訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，土地出讓金約人民幣520百萬元已悉數支付。該幅土地北面與台州經濟開發區接壤並緊鄰東部交通樞紐、洪家陶瓷城及其倉儲設施、金屬市場及工業園。

溫商時代 • 紅星美凱龍家居市場

項目概覽

該項目是一個商業開發項目，包括一個由溫商時代 • 紅星美凱龍家居市場管理並以其命名的六層高的主題商場，提供一站式家居用品消費，設有高端家居產品零售店以及其他娛樂設施及餐廳。所有商業單位均持作投資。



根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，溫商時代 • 紅星美凱龍家居市場的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	11,000平方米
持作投資總建築面積	67,239平方米
可出租建築面積	54,391平方米
已出租建築面積	45,869平方米
已出租可出租建築面積所佔百分比	84.3%
建設期	
— 施工	二零一二年二月
— 竣工	二零一四年五月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就溫商時代 • 紅星美凱龍家居市場產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣384.5百萬元
-----------------	-------------

溫商時代 • 新明飾品城

項目概覽

該項目為一個包括11幢三或四層高家居建材及大型家電零售店的商業開發項目。所有商業單位均在售。根據我們直至二零一四年十二月三十一日的內部記錄，我們就銷售溫商時代 • 新明飾品城確認的總收益為人民幣111.5百萬元。



根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，溫商時代 • 新明飾品城的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	44,871平方米
總建築面積	67,251平方米
可供出售建築面積	44,415平方米
已售或預售總建築面積	19,040平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	42.9%
建設期	
— 施工	二零一二年二月
— 竣工	二零一四年十一月
預售開始日期	二零一二年十月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就溫商時代 • 新明飾品城已產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣663.5百萬元
-----------------	-------------

溫商時代 • 新明公館

項目概覽

預期該項目將建成一個住宅開發項目，由三幢18層高的高層公寓組成，每個單位的建築面積一般介乎89平方米至130平方米。所有住宅單位均在售。根據我們的內部記錄，截至二零一四年十二月三十一日，我們就銷售溫商時代 • 新明公館確認的總收益為人民幣96.0百萬元。



業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，溫商時代•新明公館的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	10,263平方米
總建築面積	39,942平方米
可供出售建築面積	35,605平方米
已售或預售總建築面積	34,148平方米
已售可銷售建築面積所佔百分比	95.9%
建設期	
— 施工	二零一二年二月
— 竣工	二零一四年十一月
預售開始日期	二零一二年十月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄，我們就溫商時代•新明公館已產生的總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣237.3百萬元
-----------------	-------------

上海

上海新明•兒童世界

項目概覽

上海新明•兒童世界設計為大型綜合商業及辦公綜合體，地盤面積約39,720平方米，預期總建築面積約186,261平方米，包括103,124平方米的商業空間、35,625平方米的辦公空間、14,080平方米配套區及1,003個停車位，於竣工後建築面積為33,432平方米。該項目預期包括兩幢19及21層高的高層建築及三幢5至6層高的低層建築。三幢低層建築及兩幢高層建築的地下層及地面6層預期由一個主題一站式兒童用品商場及相關娛樂設施以及停車場組成，而該等高層建築的較高層預期由優質辦公空間組成。所有商業單位於落成後擬用於出售或持有作投資用途。

我們於二零一二年九月訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，土地出讓金約人民幣321.7百萬元已悉數支付。

業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，上海新明•兒童世界的詳情如下：

項目類型	商業及寫字樓
地盤面積	39,720平方米
預期總建築面積	186,261平方米
預售總建築面積	3,921平方米
建設期	
— 施工	二零一三年九月
— 估計竣工	二零一五年十二月
預售開始日期	二零一五年一月
本集團應佔權益	79%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄及目前的項目規劃，我們就上海新明•兒童世界已產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣805.3百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣383.6百萬元

重慶

重慶新明•中國西南城

項目概覽

該項目由重慶新明置業開發，位於重慶大足區。該項目預期包括一幢商業綜合體，附設的零售店主要銷售家居建築材料、家用電器及數碼產品，並擬打造成提供「一站式」家居材料購物體驗的商業閣樓開發項目。該項目預期亦將配備完善的配套設施，如娛樂設施及餐廳。

我們分別於二零一三年一月、二零一三年十月和二零一四年一月訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，土地出讓金合共約人民幣235.1百萬元已悉數支付。該項目總地盤面積約293,434平方米並分為三期：

一期

該項目一期預計包括商業綜合體及商業閣樓開發項目。於落成後所有商業單位擬用於出售或持作投資，而所有商業閣樓單位擬用於出售。

業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，重慶新明•中國西南城一期的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	175,531平方米
預期總建築面積	280,186平方米
已售或預售總建築面積	53,841平方米
建設期	
— 施工	二零一三年十月
— 預期竣工	二零一六年四月
預售開始日期	二零一三年十二月
本集團應佔權益	60%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄及目前的項目規劃，我們就一期產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣571.1百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣488.5百萬元

二期

該項目二期預計包括商業綜合體，於落成後全部擬用作出售。

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，重慶新明•中國西南城二期的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	73,582平方米
預期總建築面積	110,373平方米
建設期	
— 預期施工	二零一五年七月
— 預期竣工	二零一七年五月
本集團應佔權益	60%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄及目前的項目規劃，我們就二期已產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣61.0百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣572.0百萬元

業 務

三期

該項目三期預計包括住宅開發，於落成後擬用於出售。

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，重慶新明•中國西南城三期的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積	44,321平方米
預期總建築面積	110,803平方米
建設期	
— 預期施工	二零一五年九月
— 預期竣工	二零一七年十一月
本集團應佔權益	60%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄及目前的項目規劃，我們就三期已產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣36.7百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣401.3百萬元

山東省滕州

興盟國際商城

項目概覽

興盟國際商城位於山東省滕州魯班大道西側、荊河西路北側、彥東路東側，由山東興盟置業開發。興盟國際商城預期將由建有主題購物中心的多功能建築群組成，該等主題購物中心主要銷售建築材料、家具、家居裝飾、電器，並包括酒店式公寓及住宅開發項目。所有商業單位及住宅單位擬用於出售。

我們於二零一三年三月三十一日就約87,963平方米訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，根據相關土地出讓合同所收購土地的土地出讓金總額約人民幣183.5百萬元已悉數支付。

業 務

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，興盟國際商城的詳情如下：

項目類型	商業及住宅
地盤面積	87,963平方米
預期總建築面積(開發中)	65,507平方米
預售總建築面積	1,826平方米
建設期	
－ 施工	二零一三年三月
－ 估計竣工	二零一五年四月
預售開始日期	二零一四年十月
預期總建築面積(未來開發)	107,864平方米
建設期	
－ 預期施工	二零一五年六月
－ 預計竣工	二零一八年四月
本集團應佔權益	55%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄及目前的項目規劃，我們就根據興盟國際商城相關土地出讓合同所收購土地已產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣346.6百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣346.0百萬元

於二零一五年四月，興盟國際商城的部分建設(總建築面積65,507平方米)已竣工。我們計劃收購鄰近土地以進一步開發項目。有關進一步詳情，請參閱本節「具潛力開發項目－鄰近滕州興盟國際商城的地塊」一段。

浙江省杭州

杭州新明·兒童世界

項目概覽

杭州新明·兒童世界將由杭州新明置業開發，預期將成為一個位於杭州市拱墅區的商業開發項目。

我們於二零一三年十二月二十日訂立相關土地出讓合同。於二零一四年十二月三十一日，我們已支付土地出讓金總額約人民幣745百萬元當中的約人民幣521.5百萬元。根據土地出讓合同，餘下土地出讓金人民幣223.5百萬元原本須於二零一四年十二月二十日前支付。

業 務

於二零一四年十二月十一日，我們取得建築工程施工許可證並其後於二零一四年十二月十五日開始建設。於二零一五年三月二十七日，我們已支付該餘下土地出讓金。杭州市土地儲備局於二零一五年三月三十一日向我們出具書面確認（「確認書」）確認，於確認書日期，根據相關土地出讓合同，我們已支付全部土地出讓金且概無尚未繳付的應付款項，並已取得土地使用證。於二零一五年三月三十日，我們已取得該幅土地的土地使用權。根據我們中國法律顧問的意見，(i) 杭州市土地儲備局為提供確認書的主管機構；及(ii) 根據確認書，本集團於該幅土地的建設持有相關建設工程許可證，已遵守一切適用的中國法律法規。

該項目的佔地面積為30,449平方米，預期包括一個主題購物中心，為有孩子的家庭提供一站式購物娛樂體驗。於落成後所有商業單位擬用於出售或持作投資。

根據我們於二零一五年三月三十一日的內部記錄，杭州新明•兒童世界的詳情如下：

項目類型	商業
地盤面積	30,449平方米
預期總建築面積	162,927平方米
建設期	
— 施工	二零一四年十二月
— 預期竣工	二零一六年十二月
本集團應佔權益	100%

根據我們直至二零一五年三月三十一日的內部記錄及目前的項目規劃，我們就杭州新明•兒童世界產生的總開發成本及預期將產生的日後總開發成本如下：

已產生的總開發成本	人民幣815.3百萬元
預期將產生的日後總開發成本	人民幣685.5百萬元

業 務

具潛力開發項目

除現有開發項目外，我們積極開拓具潛力開發項目的機會。於最後實際可行日期，為就未來物業開發收購土地作出更佳準備，我們已就對我們具吸引力的地塊與地方政府訂立框架協議或類似安排。下表載列就未來開發所訂立框架協議或類似安排的概要：

	地點	對手方	計劃用途	地盤面積	許可 建築面積	估計掛牌 出讓日期 ⁽¹⁾	估計總開發 預算 ⁽²⁾	預計本集團 應佔權益
1.	鄰近滕州 興盟國際 商城的 地塊 ⁽³⁾	滕州市 人民政府	商住	1,837畝 (約 1,224,667 平方米) ⁽⁴⁾	1,569,472.6 平方米 ⁽⁵⁾	二零一五年 七月至 九月 ⁽⁶⁾	人民幣 56.7億元 (總土地 成本 人民幣 963.5 百萬元及 建設成本 人民幣 47.1億元 ⁽⁷⁾)	55%
2.	位於蕪湖 市弋江區 的地塊	蕪湖市弋江 區人民政府	商住	668畝 (約 445,333 平方米)	820,000 平方米	二零一五年 十月至 十二月 ⁽⁸⁾	人民幣 40.0億元 (總土地 成本 人民幣 11.4億元 及建設成本 人民幣 28.6億元)	100%

附註：

- (1) 相關地塊可分階段公開招標、拍賣及掛牌出讓，而該日期指將可作公開招標、拍賣及掛牌出讓的相關地塊的首個階段掛牌出讓的估計日期。我們乃基於我們所了解的現有當前市場狀況及行業慣例作出該估計。
- (2) 有關總開發預算基於我們於最後實際可行日期的內部記錄及估計估算。土地成本須以現金支付。
- (3) 二零一三年三月三十一日，我們以代價約人民幣183.5百萬元就構成興盟國際商城的一幅地塊(地盤面積為87,963平方米及許可建築面積為170,528平方米)訂立土地出讓合同。
- (4) 不包括興盟國際商城地盤面積。
- (5) 不包括興盟國際商城的許可建築面積。
- (6) 據我們對現有當前市況及行業慣例的了解，我們估計地盤面積約124畝(約82,667平方米)地塊的首個階段將於二零一五年七月至九月期間可作公開招標、拍賣及掛牌出讓，估計土地成本約為人民幣186百萬元。我們不能保證我們將會透過公開招標、拍賣及掛牌出讓取得該幅土地的土地使用權。

- (7) 不包括興盟國際商城的預算開發成本。
- (8) 據我們對現有當前市況及行業慣例的了解，我們估計地盤面積約241畝(約160,667平方米)地塊的首部分將於二零一五年十月至十二月期間公開招標、拍賣及掛牌出讓，估計土地成本約為人民幣241百萬元。我們不能保證我們將會透過公開招標、拍賣及掛牌出讓取得該幅土地的土地使用權。

鄰近滕州興盟國際商城的地塊

二零一二年一月二十一日，山東興盟置業與滕州市人民政府(「滕州政府」)就山東省滕州多幅總地盤面積約1,968畝(約1,312,000平方米)地塊(「滕州地塊」)的開發訂立投資協議，該協議於二零一三年十一月十八日以合作協議作補充(統稱「滕州框架協議」)。滕州地塊預期將分期開發及部分分階段推出市場進行公開招標、拍賣及掛牌出讓。

根據滕州框架協議，滕州政府負責若干土地清理工作以將滕州地塊準備作公開招標、拍賣及掛牌出讓，當中包括土地徵用、對受影響居民作出賠償及／或進行安置；而山東興盟置業則負責就該等土地清理工作向滕州政府提供可收回資金。我們毋須直接進行任何土地清理或土地安置工作，且預期日後亦毋須進行。

根據滕州框架協議的安排，於最後實際可行日期，山東興盟置業向滕州政府及相關政府部門提供合共約人民幣166.0百萬元的資金，而滕州政府及相關政府部門已向山東興盟置業償還約人民幣97.0百萬元。山東興盟置業與滕州政府之後再協定，餘額約人民幣69.0百萬元將作為山東興盟置業透過公開招標、拍賣及掛牌出讓將予收購的下一幅滕州地塊的土地按金處理；而山東興盟置業將就滕州地塊的土地清理工作向滕州政府進一步提供可收回資金人民幣150.0百萬元，其中人民幣21.0百萬元(作為人民幣150.0百萬元可收回資金的一部分)已由我們支付。根據滕州框架協議，其餘人民幣129.0百萬元可收回資金將由我們根據滕州地塊土地清理工作的進度分多個階段支付，其中(i)人民幣19.0百萬元將提供用於濟棗線以北地塊的土地清理工作，(ii)人民幣50.0百萬元將提供用於濟棗線以南地塊的土地清理工作，(iii)人民幣30.0百萬元將提供用於濟棗線上姜屯鎮地塊的土地清理工作，及(iv)人民幣30.0百萬元將提供用於程莊街以南地塊的土地清理工作。我們無法估計支付上述可收回資金的時間表，原因是這取決於滕州地塊土地清理工作的實際進度及與滕州政府的進一步溝通。於最後實際可行日期，濟棗線以北地塊的土地清理工作正在進行及我們並無被滕州政

府要求支付額外資金。公開招標、拍賣及掛牌出讓滕州地塊的相關地塊後，可收回資金人民幣150.0百萬元將會退還予我們，而不論我們能否通過公開招標、拍賣及掛牌出讓成功取得該地塊的土地使用權。

另外，山東興盟置業同意以滕州政府於二零一三年五月及六月向山東興盟置業轉賬的人民幣90.0百萬元支付為滕州地塊受影響居民而建的安置房建設費用以協助滕州政府，來自該等建築工程的餘額將返還滕州政府。於最後實際可行日期，相關政府機關尚在討論安置房的整體設計，因此，我們尚未向相關各方提供人民幣90.0百萬元的資金。我們毋須就有關安置工作與受影響居民訂立任何安置協議或承擔任何費用，原因是根據相關中國法律及法規，任何實體不得進行土地安置及補償工作以賺取利潤，該等工作應由有關中國政府或其指定實體進行。

於最後實際可行日期，我們透過公開招標、拍賣及掛牌出讓收購87,963平方米的滕州地塊及就此訂立土地出讓合同，以開發興盟國際商城。有關所收購土地的開發計劃詳情，請參閱本節「我們物業開發項目的概況－山東省滕州－興盟國際商城」一段。滕州地塊其餘部分現正進行土地清理工作，並計劃於有關地塊可供分階段推出時立即參與公開招標、拍賣及掛牌出讓。倘有關拍賣順利完成，我們計劃利用該等地塊擴充興盟國際商城。

於最後實際可行日期，除就87,963平方米外，我們並無就滕州地塊訂立任何土地出讓合同，且不能確定我們能否及何時能透過根據相關中國法律法規進行的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序就滕州地塊其餘部分取得土地使用證。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或不能就已訂立框架協議或類似安排的地塊取得土地使用權，因而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

蕪湖地塊

我們已於二零一三年二月二日、二零一三年七月二日及二零一四年一月二十三日與蕪湖市弋江區地方政府（「蕪湖政府」）訂立投資協議（「蕪湖投資協議」），表明我們初步承諾於安徽省蕪湖弋江區開發多幅總地盤面積約668畝（約445,333平方米）的地塊（「蕪湖地塊」）。

根據蕪湖投資協議，經協定蕪湖政府將完成土地清理及涉及安置當地居民、拆卸現有構築物及清理土地的安置工作，而蕪湖地塊將於取得相關批文後一個月內可供公開招標、拍賣或掛牌出讓。因此，我們毋須進行任何土地清理或安置工作，亦毋須與受影響居民訂立任何安置協議。

蕪湖投資協議規定，作商業用途的土地的土地出讓金不得超過人民幣1,000,000元／畝（相等於約人民幣1,500元／平方米），作住宅用途的土地則不得超過人民幣3,080,000元／畝（相等於約人民幣4,620元／平方米），而在我們通過公開招標、拍賣及掛牌出讓程序取得土地之後，蕪湖政府將退還我們所支付土地出讓金中超出按以上基準計算得出金額的部分。

按照蕪湖投資協議，我們於二零一三年七月向蕪湖政府支付合共人民幣5.0百萬元作為土地按金。倘我們可透過公開招標、拍賣及掛牌出讓取得蕪湖地塊的土地使用權，已付蕪湖政府的按金將退還予我們。於最後實際可行日期，蕪湖地塊的土地清理及安置工作正在進行中及尚未完成，因此我們並無就蕪湖地塊訂立任何土地出讓合同。視乎蕪湖政府的土地清理及安置工作進度，預期蕪湖地塊的第一塊土地將於二零一五年十月至十二月期間可供公開招標、拍賣及掛牌出讓。

根據我們中國法律顧問的意見，除根據中國適用法律法規本意是(i)承諾就蕪湖地塊的土地出讓價設定上限及(ii)承諾就蕪湖地塊退回部分土地出讓金的條文乃屬無效及對訂約方並無法律約束力外，蕪湖投資協議的其他條文（包括我們向蕪湖政府支付人民幣5百萬元作為土地按金）根據中國適用法律法規屬有效、合法並對訂約雙方具有約束力。

我們計劃以其經營現金流量、全球發售所得款項以及（如有必要）銀行貸款及信託融資安排所得款項為該等具潛力開發項目提供資金。

就董事所知，除上文所披露者外，概無發起人、董事或相關地方政府於過去兩年在與上述兩幅已完工目標地塊有關的任何交易中擁有任何直接或間接利益。

人民防空工程

於二零一五年三月三十一日，我們的物業開發項目包括規劃用於人民防空用途的停車場，總建築面積為53,728平方米（佔我們總建築面積的2.5%），賬面值約為人民幣96.5百萬元。

業 務

下表載列我們的人民防空工程的詳情及分佈：

人民防空工程位置	人民防空工程 建築面積(平方米)	用途	物業分類
台州新明半島一期	9,743	停車場	持作出售物業
台州新明半島二期 第二階段	20,546	停車場	持作出售物業
新明麗江苑	21,553	停車場	持作出售物業
溫商時代·新明公館	1,886	停車場	持作出售物業
合計	53,728		

於往績記錄期內，我們已訂立合約，將我們物業開發項目中的人民防空工程的使用權轉讓予客戶作停車場（「指定停車場」）用途，且我們擬於日後繼續進行該轉讓。於最後實際可行日期，我們並無收到有關向我們客戶轉讓指定停車場使用權的任何禁止或整改令，亦無受到任何懲罰，且我們並無因轉讓有關停車場使用權而與客戶產生任何糾紛。根據我們中國法律顧問的意見，除台州新明置業及台州溫商時代尚未分別就新明麗江苑及溫商時代·新明公館的指定停車場取得平時使用許可證外，根據適用中國法律及法規，我們獲准就構成上文所述人民防空區域一部分的停車場進行業務營運。根據中國法律顧問的意見，根據《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法》，人民防空工程使用人須於民防工程的建設工程完成後就使用有關區域申請平時使用許可證。我們已收到相關中國政府機關確認我們獲准使用新明麗江苑及溫商時代·新明公館的人民防空工程區域的書面確認，以及如其各自已獲台州市人民防空辦公室批准的竣工驗收備案表所述，相關區域於和平時期有作停車場的指定用途。於最後實際可行日期，我們已就新明麗江苑及溫商時代·新明公館的指定停車場申請相關平時使用許可證。中國法律顧問認為，台州新明置業及台州溫商時代領取相關平時使用許可證概無重大法律障礙。

業 務

此外，人民防空工程的使用受中國相關法律法規的管理及維護條件所限。根據中國相關法律法規，人民防空工程投資者可以在平時使用(包括租賃)及管理人民防空物業，收益歸投資者所有，惟不得影響其作為人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦必須符合中國政府制訂的防護和質量標準。若我們的客戶並未遵照適用法律法規維護指定停車場，而由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘指定停車場的所有權不受有關轉讓合約規限而仍被裁定歸我們所有，我們或須承擔不利法律後果。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可接管人民防空工程作為人民防空庇護場所。若我們的客戶並無應中國政府的要求在戰時移交指定停車場，而由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘指定停車場的使用權不受有關轉讓合約規限而仍被裁定歸我們所有，我們或會遭中國政府處罰。

我們的內部法律顧問將監察我們的業務常規，倘我們從事涉及人民防空區域的新項目，我們將諮詢外部法律顧問及我們的內部法律顧問以確保遵守中國的相關法律法規。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－有關轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，且我們可能須向客戶退還有關轉讓的代價並須承擔不利法律後果」一節。

業 務

我們的項目及具潛力開發項目將產生的未來／估計開發成本

於二零一五年三月三十一日，根據我們的內部記錄及我們項目的現行開發規劃以及財務及經營狀況，我們的項目及具潛力開發項目將產生的未來／估計開發成本，以及相關預期資金來源如下：

項目	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月		截至二零一六年 十二月三十一日 止年度		二零一六年 十二月三十一日後		將產生的 未來／估計 開發成本 總額
	將產生的 未來／估計 開發成本	預期 資金來源	將產生的 未來／估計 開發成本	預期 資金來源	將產生的 未來／估計 開發成本	預期 資金來源	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)
開發中							
上海新明•兒童世界 ⁽³⁾	197,077	(1)	150,223	(1)	26,275		383,575
	10,000	(2)					
重慶新明•中國	217,579	—	259,860	(1)	11,099	(1)	488,538
西南城一期 ⁽⁴⁾	182,459	(1)					
	35,120	(2)					
興盟國際商城 ⁽⁵⁾	168,476		109,134		68,381	(1)	345,991
	118,476	(1)	79,134	(1)			
	50,000	(2)	30,000	(2)			
杭州新明•兒童世界	138,211	(1)	312,856	(1)	234,412	(1)	685,479
小計	<u>731,343</u>		<u>832,073</u>		<u>340,167</u>		<u>1,903,583</u>
未來開發							
商務樓項目	52,684	(1)	56,598		108,965	(1)	218,247
			46,598	(1)			
			10,000	(2)			
重慶新明•中國西南城二期	154,260		166,714	(1)	251,026	(1)	572,000
	99,260	(1)					
	55,000	(2)					
重慶新明•中國西南城三期	61,379		155,463		184,438	(1)	401,280
	39,952	(1)	115,463	(1)			
	21,427	(2)	40,000	(2)			
小計	<u>268,323</u>		<u>378,775</u>		<u>544,429</u>		<u>1,191,527</u>
具潛力開發							
鄰近滕州興盟國際商城的地塊 ...	93,000		158,072	(1)	5,422,428	(1)	5,673,500
	48,272	(1)					
	44,728	(2)					
蕪湖市戈江區地塊	48,200		237,022	(1)	3,714,778	(1)	4,000,000
	18,200	(1)					
	30,000	(2)					
小計：	<u>141,200</u>		<u>395,094</u>		<u>9,137,206</u>		<u>9,673,500</u>
總計：	<u>1,140,866</u>		<u>1,605,942</u>		<u>10,021,802</u>		<u>12,768,610</u>

業 務

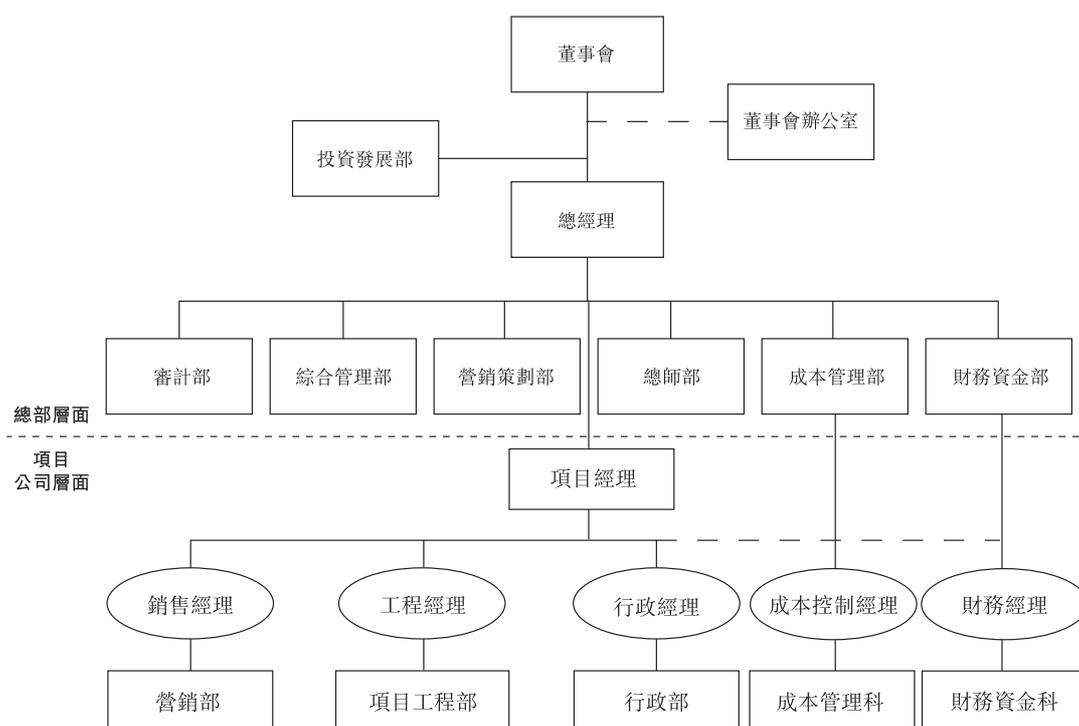
附註：

- (1) 預期資金來源為外部融資及／或內部資源。
- (2) 預期資金來源為全球發售所得款項淨額。
- (3) 預售已開始及直至二零一五年三月三十一日，該項目物業預售的所得款項總額為人民幣66.3百萬元。
- (4) 預售已開始及直至二零一五年三月三十一日，該項目物業預售的所得款項總額為人民幣404.3百萬元。
- (5) 預售已開始及直至二零一五年三月三十一日，該項目物業預售的所得款項總額為人民幣15.9百萬元。

我們預期以(i)全球發售所得款項淨額(可能會有所不同)(有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節)；(ii)本集團於二零一五年三月三十一日或之前取得的可動用外部融資；及(iii)來自預售有關物業的所得款項的內部資源撥付將產生的未來／估計開發成本。

物業開發管理

我們已在總部成立投資發展部及六個其他部門，負責監督及管理我們物業項目的開發。我們亦已在我們開發項目所在的城市成立項目公司。項目公司擁有自身團隊負責綜合行政、項目工程管理及銷售。下表載列我們總部及項目公司的組織及管理架構：



投資發展部與六個其他部門的職責不同。其各自的職責載列於下表：

部門	職責
投資發展部	本集團整體策略規劃、風險評估管理及發展
審計部	整體內部審計、維持合同合規及內部控制
綜合管理部	人力資源、數據管理及一般行政管理
財務資金部	賬目、融資及資金管理

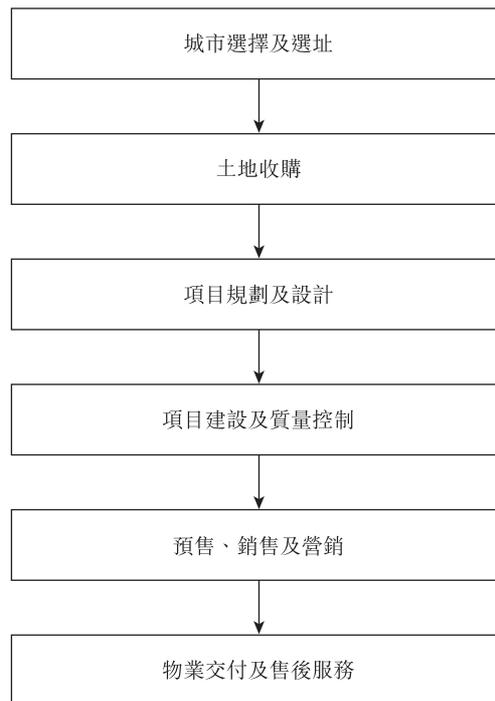
業 務

部門	職責
總師辦	項目規劃及設計、質量控制及施工監理
成本管理部	項目建設與管理、選擇承包商、成本控制及預算
營銷策劃部	項目銷售、營銷及推廣管理

我們各項目公司的項目經理直接對我們的總經理負責。我們各項目公司的財務經理及成本控制經理直接對我們總部的財務資金部及成本管理部負責並須向項目經理匯報，而我們各項目的銷售經理、工程經理及行政經理分別直接對相關項目公司負責，分別向營銷策劃部、成本管理部及綜合管理部備檔及報告。此雙重報告制度確保，在我們的項目公司層面獲指派若干日常營運職責(即銷售職能、項目工程及管理職能)時，我們的總部仍可有效監督及協調營運職能以及直接控制我們項目公司的重要財務及資金控制權。我們已制定詳細的流程與政策，對報告途徑及職責加以明確規定，以便促進有效溝通、迅速決策及快速應對不斷變化的市場狀況。

我們的物業開發過程

我們致力於向客戶交付優質產品並提供令客戶滿意的服務。我們的項目開發流程包括(其中包括)城市選擇及選址、土地收購、項目規劃與設計、建設、質量控制、銷售與營銷、交付及售後服務。



城市選擇及選址

我們相信城市選擇及選址是物業開發中的最重要階段之一。我們的投資發展部負責物色及評估中國有發展潛力的地區或城市以及向董事會建議可能用於開發的地盤，以供彼等考慮。我們的投資發展部包括我們的執行董事及總經理。為配合投資發展部的策略規劃以及城市選擇及選址，我們將對地方市場環境的土地收購成本、定價趨勢及市場供需進行盡職調查及現場視察。我們會不時聘請第三方調研公司對我們計劃開發所在的城市及／或地盤的優劣作出分析。

我們在城市選擇過程中考慮以下因素，包括：

- 地理面積、人口流動趨勢、年齡組別分佈、整體經濟發展及人均收入；
- 房地產開發分區法規及政策、未來土地供應及交通網絡發展；

業 務

- 政府稅務優惠待遇政策；
- 當地市場商業及住宅物業供需情況；
- 我們品牌的知名度；及
- 競爭格局，包括現有及潛在競爭對手的身份、規模及發展計劃、競爭項目的定價及其他指標以及競爭對手和競爭項目的營銷策略。

我們在選址過程中考慮以下因素，包括：

- 地盤周邊地區的自然及經濟環境；
- 附近目標客戶的平均收入及年齡組別以及購買意向；
- 地盤面積、地盤特徵及是否適合開發住宅社區；
- 地盤附近地區的增長潛力；
- 來自鄰近其他物業開發商的競爭程度；
- 當地政府關於地盤及附近地區的規劃及政策；
- 當地交通網絡、現有及潛在基礎設施配套(如教育及商業設施)以及是否鄰近公共設施；及
- 潛在開發項目的估計總體成本結構、現金流量貢獻及投資回報。

土地收購

於往績記錄期內及於最後實際可行日期，除台州溫商時代及山東興盟置業所持地塊是我們透過向第三方分別收購山東興盟置業55%股權及台州溫商時代100%股權獲得土地使用權外，我們物業開發項目的所有地塊乃根據中國國土資源部頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，直接透過參與政府舉辦的招標、拍賣及掛牌出讓招標程序收購中國地方政府持有的土地使用權而取得。有關適用中國法律及法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

由於我們的董事認為，直接收購土地可避免於收購前並無發現的項目公司的潛在法律責任，故我們透過招標、拍賣及掛牌出讓（而並非透過收購項目公司）直接取得我們已開發的大部分地塊。

我們認為，以具競爭力的價格收購土地對我們的整體成功至關重要。於往績記錄期，我們已在選定的具人口增長潛力的快速發展城市策略性地購買多幅適合分多階段開發的大面積地塊。我們旨在收購低成本及我們認為能在長期內為我們帶來升值的潛在利益的大型地塊。

項目規劃及設計

我們位於總部的總師辦負責根據我們投資發展部制訂的開發策略對我們各物業項目進行整體項目規劃及制訂設計概念。我們會聘請外部設計顧問公司進行詳細的設計及施工規劃。由於我們認為出色的項目設計將大大提高物業的價值與適銷性，因此我們會謹慎選擇與我們合作的建築設計公司。我們的總師辦負責挑選建築設計公司。就各物業項目而言，我們成本管理部的員工一般會邀請三至四家設計顧問公司提供詳細的設計規劃草案及報價，我們將在內部討論後從中選出與我們開發模型最契合者。選擇外部設計顧問公司時，我們將信譽、技術實力、報價、產品創新能力、開發類似項目的往績、服務標準及過去與我們的關係列為考慮因素。該等建築設計公司一般有權就其提供的服務獲得一筆固定費用，該費用須於規劃及設計流程的各個階段完成後以分期付款方式支付。

項目建設及質量控制

建築工程動工前，我們須取得開發土地的權利，其中包括從有關中國政府機構獲取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。於收購地塊後，我們於建築施工前一般需時約3至15個月開展準備工作。我們的物業開發週期，指自取得建築工程施工許可證起至就多期物業開發項目的各項物業開發取得竣工許可證止期間，於往績記錄期一般介乎約13至36個月，視乎物業類型及與物業有關的特定情況而定。有關該等許可證的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關土地及房地產項目開發的法規」一節。

項目建設

甄選及委聘建築承包商

我們將全部的項目建築工程外包予合資格第三方建築承包商。該等建築承包商可承接各種類型的工程，包括地基挖掘、主體結構建設、設備安裝及工程作業。我們認為將我們的建築工程外包可使我們利用建築承包商的專業知識及盡量降低某些風險，如某些原材料成本波動帶來的風險，亦可使我們專注於我們的主要業務，即物業開發。我們根據相關中國法律及法規透過招標程序為建築項目委聘承包商。

總部成本管理部的招標及投標團隊將制定招標條款，負責評估及甄選承包商。經選定承包商須由項目建設經理、總部成本管理部和總經理批准。我們通常會從獲批准承包商名單中邀請至少三名建築承包商參與項目招標程序。在甄選建築承包商的過程中，我們會對建築承包商及其投標文件進行詳細評估。我們會考慮包括承包商規模及資質、承包商聲譽、類似項目的往績及報價等多種因素。

經選定承包商將根據相關政府機構提供的標準模板訂立建築協議。根據該等合約，承包商有責任嚴格遵守法律法規以及我們的設計規格和時間進度計劃承接整個建設工程。根據施工合同所訂明的條款，我們須在各施工階段完成後分階段向建築承包商付款，而各階段的付款比例亦各不相同。於整個項目竣工時，我們通常會支付合同總價約95%至97%，並將餘下約3%至5%扣作保修用途的保證金。建築承包商一般須就因建築未達致合同指定質量標準而導致我們可能蒙受的任何損失向我們提供保修，保修期一般為一年至五年不等。保證金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。我們亦可同意在保修期內分期支付該保證金。此外，倘施工進度延遲至超出合同規定的期限，我們亦將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在部分情況下我們將有權終止合同。董事相信，我們根據施工合同預扣的保證金金額符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

業 務

我們的建築承包商與我們擁有介乎一年至七年的合作關係。除滕州高品建築有限公司（我們委聘進行地基挖掘工程的關連人士）及「關連人士」一節所披露的關連人士外，我們於往績記錄期內委聘的所有建築承包商均為獨立第三方。

於往績記錄期，我們聘請的建築承包商並無發生任何重大人身傷害或死亡事故，且我們亦未與建築承包商發生對業務或財務狀況有重大不利影響的任何糾紛。

我們的建築承包商負責採購我們絕大部分的建築材料。進一步詳情，請參閱本節「我們的物業開發過程－項目建設及質量控制－採購建築材料」一段。

質量控制及建設監理

在項目開發過程的每個階段，我們由最初的規劃設計到最終完成均強調及執行質量控制。

總師辦負責監督施工質量、施工進度及控制項目預算。在初步規劃階段，我們的成本管理部將按照總建設成本預算設立有關成本、質量及施工進度的一系列進度控制指標。在施工中，我們的總師辦員工會每月進行實地考察，以根據先前設立的進度指標監督施工進度。我們的總師辦亦將每年檢討所有在建項目，確保所產生的成本、質量及施工進度令我們滿意。於最後實際可行日期，我們的總師辦團隊由具備介乎三年至13年行業經驗的合資格工程師及建築技術人員組成。

為符合中國法律及法規，我們亦按相關法律及法規的規定聘請建設監理公司監督我們項目建設的若干環節。於往績記錄期內，我們已委聘九間建設監理公司監督我們的開發中項目。所有該等建設監理公司均為獨立第三方，彼等多數具備房地產建設監理的甲級資質，且擁有逾15年經營歷史。

根據我們的建設監理合同，該等建設監理公司負責監督我們的項目建設質量，並須定期報告項目的進度及質量情況。倘建築材料或建築工藝存在任何質量問題，該等監理公司經我們同意後有權暫停建設工程。根據建設監理合同的規定，我們須在各施工進度階段完成後分階段向建設監理公司付款。

採購建築材料

我們的承包商負責為我們的物業開發項目採購絕大部分建築材料，如鋼材及水泥。我們一般向承包商提供有關建築的規格，並要求承包商自一系列選定的品牌或製造商中採購。我們的成本管理部密切監察承包商所使用的建築材料及所產生的成本。倘相關中國法律及法規規定承包商須透過招標採購特定種類的建築材料，我們一般要求有關承包商在招標文件中列入我們選定的品牌或製造商，我們亦會觀察招標過程，以確保選定的建築材料供應商具備我們可接受的資質。一般而言，對於承包商採購的建築材料，價格波動的風險由承包商承擔，惟就地方當局頒佈的標準價格調整若干建築材料的價格除外。

我們負責直接採購門窗、空調系統及電梯等若干專業建築材料。我們一般向我們從眾多獲批准供應商當中選出的供應商採購材料，以確保質量。為確保質量的一貫性，我們有收集供應商資料(如服務質量及定價)的數據庫，且我們定期審核及更新有關數據庫。我們相信數據庫將有助於我們更好地評估我們供應商的資質，並可為我們日後的項目提供有用的參考。我們自眾多獲批准供應商中尋求投標，並進行價格及質量評估。經選定的原材料供應商將與我們訂立供應合同，有關合同通常不允許價格調整。在採購不同的建築材料時，付款方法各不相同，款項一般在安裝工作的若干階段完工後分階段結算。

我們並不受任何最低購買承諾所規限。於往績記錄期我們並無與供應商訂立任何長期協議。於往績記錄期，我們通常須在產品通過相關質量控制檢驗流程後於10至14天內結清最後階段付款。在若干情況下，我們會扣留3%至5%的保證金作保修用途。一般而言，倘供應商未能根據合同條款或相關法規規定供應相關材料，我們可終止合同。我們可通過提高產品價格將原材料成本的增加額轉嫁予我們的客戶。自二零一四年十二月三十一日以來，我們負責購買的原材料佔已售物業成本總額約1.2%。我們材料成本出現任何變動不會對已售物業成本總額造成重大影響。

我們的建築材料主要自中國的供應商採購。總師辦的員工監管各項目開發的質量、每月進行實地檢查及在建築材料用於項目前進行預先檢查。我們一般不會儲存建築材料，僅會訂購所需的建築材料。於往績記錄期，我們並無面臨任何對我們的業務營運造成重大不利影響的建築材料供應短缺或延誤。

預售、銷售及營銷

預售

與其他物業開發商一樣，我們在建設項目竣工前預售物業。根據預售辦法，我們在任何特定物業開發項目開始預售前須符合若干條件，這些條件包括以下各項：

- 已悉數支付土地出讓金，並已取得相關的土地使用證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 向進行物業單位預售的物業開發項目所投入的資金必須不低於該項目總投資金額的25%，且建設工程的施工進度及預期竣工和交付日期均已確定；及
- 已取得當地建設局發出的預售許可證。

我們已根據適用中國法律及法規就開始預售我們的預售物業取得相關預售許可證。

銷售及營銷

營銷策劃部負責我們營銷活動的整體管理，並在從選址直至預售的所有主要項目開發階段內與其他部門緊密合作。該部門於整個開發流程中提供寶貴意見，從而有助於確保我們的物業開發項目能保持準確定位、符合客戶期望、定價適宜且留有利潤空間。於最後實際可行日期，我們營銷策劃部有83名僱員，分別負責我們各個地區項目公司的銷售及營銷。以下載列彼等的主要角色和職責：

- 根據市場分析參與可行性研究；
- 參與完善我們項目的最佳定位及概念設計；
- 制訂及執行整體營銷策略，其中可能包括透過報章、電視、廣告牌、直接郵件、文字訊息、項目銷售手冊及項目模型進行廣告活動；
- 進行營銷活動並安排宣傳活動；
- 參與銷售及定價策略；

業 務

- 為特定物業開發項目及銷售週期的特定階段確定合適的廣告及銷售計劃；及
- 安排宣傳活動。

我們的營銷活動包括通過分派小冊子、戶外廣告、網絡廣告及其他平面媒體進行宣傳。為向客戶提供我們項目的更多詳情，我們亦設立現場接待中心展示我們的項目示範單位及有關物業開發的其他詳細資料。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的銷售及營銷成本分別約為人民幣54.4百萬元、人民幣49.7百萬元及人民幣55.3百萬元。

定價政策

我們通常按「成本加成」法對物業（住宅單位及商業單位）進行定價。該成本包括有關建設物業開發項目產生的所有成本，如土地成本、建設成本、營銷成本及資本化融資成本。我們會根據我們的目標回報率及房地產整體競爭格局加上一定的溢價。

作為市場營銷工作一部分，我們於往績記錄期曾向客戶提供下列折扣：

- 對於在開始銷售或預售我們所推銷物業當日前向我們支付介乎人民幣20,000元至人民幣100,000元按金的準客戶，我們給予人民幣20,000元至人民幣50,000元的物業價格折扣；
- 對於簽署正式買賣協議後全數支付物業價格（不論不作按揭融資或同意於我們取得按揭銀行所提供按揭貸款後將有關貸款退回予彼等）的客戶，我們給予物業價格2%至4%的折扣；
- 對於在支付按金後於若干指定期間（例如三至七日）內簽署正式買賣協議的客戶，我們給予物業價格1%至3%或人民幣10,000元至人民幣30,000元的折扣；及
- 對於由舊客戶介紹的客戶，我們給予介乎人民幣50,000元至人民幣150,000元的若干折扣，視乎物業大小而定。

我們相信以上折扣能有效吸引準客戶，並認為所給予折扣符合當時通行的市場慣例。

第三方房地產代理人

視乎市況及我們特定項目的整體銷售情況，我們偶爾聘用第三方房地產代理人協助銷售及營銷我們的項目。該等房地產代理人透過多樣化媒體廣告及市場推廣材料推廣我們的

項目，吸引潛在客戶參觀我們的項目地盤，並協助做好銷售後勤工作。我們通常會根據彼等的服務按其所促成的銷售總額支付最多9%的佣金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們分別產生佣金人民幣1.6百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣8.7百萬元。

物業交付及售後服務

我們力求在各預售或買賣合同規定的時限內向客戶交付已竣工的物業。從開始預售到竣工驗收備案表日期，通常需要大約13至26個月，視乎物業規模而定。向客戶交付物業之前，我們必須取得相關房屋建築工程竣工驗收備案表。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－銷售商品房」一節。除「監管合規－不合規記錄」一段所披露者外，董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並未經歷項目竣工或售後相關所有權文件交付的任何重大延遲。

為確保及時交付物業，我們密切監察項目的施工進度，並在交付前對物業進行視察。在交付之前，我們的項目工程部及物業管理公司人員一同檢查物業，確保達到質量標準。我們的僱員將在買賣協議規定的交付日期前以書面通知客戶，安排交付程序。

我們將向地方機關提供登記所必需的所有資料，協助客戶取得其個別房屋所有權證。地方機關其後將發出各物業單位的個別房屋所有權證。

在往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無遇到買家違反預售時訂立的正式買賣協議的任何事件。於簽立正式買賣協議後，客戶須全額支付總購買價。根據中國法律顧問的意見，根據正式買賣協議，買方並無可因物業市價出現後續變動而終止於預售時訂立的正式買賣協議或要求退換購買價的合約權利。因此董事認為，客戶違反預售時訂立的正式買賣協議的可能性很低。

根據我們的會計政策，收益於物業交付予客戶時確認。確認銷售物業的收益毋須以客戶獲發房屋所有權證為規限條件。

營銷策劃部及物業管理公司負責售後服務。我們致力及時為客戶解決有關物業建築方面的查詢。

業 務

根據中國相關規則及法規，我們就物業開發項目的建築質量及若干設備及設施向客戶提供保修期。

具體而言，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 在相關物業的規劃合理使用期間內就物業地基及結構主體提供保修；
- 就有關物業表面防水的瑕疵提供五年保修；
- 就有關浴室、房間及牆壁防水的瑕疵提供兩年保修；
- 就任何牆壁表面及天花板石膏的脫落提供兩年保修；
- 就大門提供一年保修；
- 就電纜及污水管道提供兩年保修；
- 就門窗裂縫及金屬硬件損壞提供兩年保修；
- 就有關電源開關及插座的瑕疵提供六個月保修；及
- 就管道堵塞提供兩個月保修。

所有保修期自相關物業交付當日開始。我們不會就第三方或不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關建設合約自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用。我們不會就保修計提撥備。

一般而言，倘我們交付物業的時間嚴重推遲至超過相關買賣協議規定的期限；我們的物業出現重大質量問題；我們對物業設計作出重大改變，導致物業佈局、空間尺寸及定位等方面發生變化；及我們所交付物業的建築面積與買賣協議規定的建築面積有重大差異，在該等情況下，我們允許退回物業。

於往績記錄期，台州新明半島二期第一階段的四個單位已退還予我們，總建築面積約為1,145.1平方米，涉及總合約價及賠償金分別約人民幣20.3百萬元及人民幣3.7百萬元。所有退回物業均由於實際樓高或物業方向與營銷材料所列高度或方向（視乎情況而定）不符而退回。董事確認，概無任何個別及整體退回事件對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。於最後實際可行日期，所有四個退回單位其後已售出。此等已退回單位的銷售乃由買賣雙方在自願基礎上協商同意進行，且不涉及宣傳或不當分發市場推廣資料。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為此等已退回單位的隨後銷售並不違反任何適用中國法律及法規。

除上文所披露的四個退回單位外，於往績記錄期，台州新明半島二期第一階段的物業客戶已於交付物業時簽署書面確認，並同意接受有關單位。根據該等確認書，我們的中國法律顧問認為，除非經證實存在嚴重的質量瑕疵，否則本集團不大可能面臨已售台州新明半島二期第一階段的單位遭退回的進一步風險，或承擔賠償相關客戶的任何責任。

我們的中國法律顧問表示，有關營銷材料的內容可能受到《房地產廣告發佈暫行規定》的規管。然而，《房地產廣告發佈暫行規定》並無關於實際樓高或物業方向與營銷材料所訂明者存在差異會否被視為違反有關規定的明確條文。倘我們的營銷材料被視為違反《房地產廣告發佈暫行規定》，監督機構可能責令我們停止宣傳並對我們處以最高人民幣30,000元的罰款。根據買賣合約的規定，營銷材料不得構成買賣合約的任何部分，因此，上述差異並不構成我們的違約。此外，於往績記錄期，除四個退回單位的最初客戶外，所有其他客戶於交付物業時均已簽署接受有關單位的書面確認。因此，我們的中國法律顧問認為，本集團日後不大可能就上述差異承擔賠償客戶的任何責任或遭監管機構施以任何處罰。

據董事所知，除上文披露的台州新明半島二期第一階段外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就物業開發項目因實際完工的空間尺寸及方向與營銷材料所訂明者存在重大差異而捲入將已售物業退回予我們的任何申索、糾紛或要求。

除上文所披露退回予我們的物業外，於往績記錄期，我們並未因我們建築結構或其他設備的質量不可由相關承包商根據其相關合同的保修條文進行補救而涉及任何重大申索或收到任何投訴。

付款安排

我們的客戶(包括該等購買預售物業的客戶)可選擇以按揭融資或以現金整額付款。我們通常要求客戶於訂立正式買賣協議之前支付一筆不可退還的按金。倘客戶其後決定不與我們訂立正式買賣協議，該筆按金一般會被沒收。簽署正式買賣協議後，選擇現金付款的客戶通常須全額支付物業的總購買價(減客戶已支付的任何不可退還按金)。

倘買家選擇整額付款，購買價餘額應在不遲於買賣協議指明的日期支付。

倘客戶選擇利用按揭銀行提供的按揭貸款撥付其購房資金，該客戶須支付為住宅物業購買價至少30%及商業物業購買價50%的首付款，餘款一般以提取按揭貸款的形式自正式買賣協議日期起支付予我們。

按照中國的市場慣例，我們就提供按揭融資與多家銀行訂立安排並於需要時為客戶提供擔保作為按揭貸款的抵押。有關擔保的期限一般持續至將按揭文件向相關機關存檔以及分別向銀行及買家發出他項權證及房屋所有權證，或相關買家清償按揭貸款及全面履行相關付款責任為止。作為擔保人，如買家拖欠付款，我們有責任償還買家於貸款下結欠按揭銀行的所有未償還款項。我們並無對客戶進行信用核查，而是依賴相關銀行作出的信用核查。

於二零一四年十二月三十一日，我們已預售但尚未交付的住宅物業及商業物業分別約有76.9%及45.2%以銀行按揭融資，其餘以現金整額付款。如客戶就銀行按揭融資的預售物業違反預售時訂立的正式買賣協議，我們作為買家按揭貸款的擔保人須償還買家欠付按揭銀行的所有到期按揭金額。在一般情況下，買家違約時，按揭銀行會就按揭貸款向買家啟動法律程序，並動用拍賣按揭物業所得銷售款項償還欠負的按揭金額。因此，倘拍賣按揭物業所得銷售款項不足以支付按揭欠款，我們作為買家擔保人需向按揭銀行支付任何差額。為盡量減低任何潛在違約物業買家的上述負面影響，我們要求選擇以按揭銀行提供的按揭貸款支付購買價的客戶支付住宅物業購買價最低30%及商業物業購買價最低50%作為首付款，而我們可於物業買家違反預售時訂立的正式買賣協議時沒收該等首付款。

業 務

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們就若干物業買家的按揭承擔的未償還擔保分別約為人民幣594.6百萬元、人民幣955.7百萬元及人民幣191.0百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無經歷因買家的任何違約事件而導致本集團須償還買家於貸款下欠付按揭銀行的所有未償還款項的情況。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們就銀行向我們物業買家提供的按揭貸款提供擔保，倘我們須履行擔保，或會對我們的財務狀況造成負面影響」一節。

供應商及客戶

供應商／承包商

於往績記錄期，我們的主要供應商為建築承包商及建築材料供應商。我們的單一最大供應商於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度分別佔我們的採購總額約48.6%、30.7%及20.6%。我們的五大供應商合計於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度分別佔我們的採購總額約87.6%、66.9%及71.7%。

下表載列於截至二零一二年十二月三十一日止年度我們五大供應商的詳情：

供應商的背景及業務狀況	業務關係持續時間	佔截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度採購總額 的百分比
供應商A，為台州一家建築及物業開發公司.....	自二零零八年	48.6%
供應商B，為台州一家建築及物業開發公司.....	自二零零九年	27.9%
遠揚控股集團股份有限公司（「遠揚」）， 為杭州一家建築及物業開發公司.....	自二零一一年	6.0%
供應商C，為杭州一家園林建設及設計公司.....	自二零一一年	2.7%
供應商D，為台州一家低壓配電裝置製造公司.....	自二零零九年	2.4%

業 務

下表載列於截至二零一三年十二月三十一日止年度我們五大供應商的詳情：

供應商的背景及業務狀況	業務關係持續時間	佔截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度採購總額 的百分比
供應商A，為台州一家建築及物業開發公司	自二零零八年起	30.7%
遠揚，為杭州一家建築及物業開發公司	自二零一一年起	15.9%
供應商B，為台州一家建築及物業開發公司	自二零零九年起	8.9%
杭州開捷門窗有限公司（「杭州開捷」），為關連人士及一家於杭州成立的門窗供應商	自二零零九年起	7.3%
供應商C，為杭州一家園林建設及設計公司	自二零一一年起	4.1%

下表載列於截至二零一四年十二月三十一日止年度我們五大供應商的詳情：

供應商的背景及業務狀況	業務關係持續時間	佔截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度採購總額 的百分比
供應商A，為台州一家建築及物業開發公司	自二零零八年起	20.6%
遠揚，為杭州一家建築及物業開發公司	自二零一一年起	18.8%
供應商E，為江蘇一家建築及物業開發公司	自二零一二年起	14.9%
供應商B，為台州一家建築及物業開發公司	自二零零九年起	9.4%
供應商F，為重慶一家建築及物業開發公司	自二零一三年起	8.0%

除杭州開捷為我們的關連人士外，據董事所知，於往績記錄期，概無董事、彼等各自的聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們五大供應商（彼等均為獨立第三方）中擁有任何權益。有關本集團與杭州開捷之間關係的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。此外，獨立第三方遠揚為我們的控股股東於杭州鉅星的合營夥伴，並已

業 務

根據相互擔保及抵押品安排為其本身借款取得新明集團及桃源房地產的抵押。有關遠揚與我們的控股股東之間的關係背景進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組－經營除外業務的理由」一節。

為獲得更好的定價條款並避免倚賴任何單一供應來源，我們與主要供應商維持良好關係，且於往績記錄期，我們通常會從一批獲批准供應商中作出選擇。我們在選擇供應商時會考慮多種因素，包括供應商的規模及資格、供應商的聲譽、供應商的產品質量及價格。

我們對獲批准供應商進行定期審核，以了解其服務能力、信貸狀況及財務狀況的最新情況，並對任何我們相信能滿足物業開發要求的潛在供應商進行調查，並與其建立戰略合作關係。透過以上舉措，我們相信，倘若我們的一個或多個主要供應商出現任何供應中斷，我們將有能力物色到替代供應商。於往績記錄期，我們在採購材料方面並無遇到任何困難，亦未出現對本公司業務有重大不利影響的任何重大供應商違約或延誤情況。在可預見的未來，我們預計採購方面不會遇上任何困難。

客戶

我們向大量客戶群體銷售物業，並將目標客戶鎖定為首次購房者或需要改善生活環境的客戶。除我們與我們商業物業的若干客戶訂立的獨家管理及營運協議外，我們並無與客戶訂立任何長期協議。有關該等獨家管理及營運協議的詳情，請參閱本節「物業租賃－出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業」一段。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，來自我們五大客戶的收益分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣18.8百萬元，分別佔我們總收益的約3.4%、4.6%及1.4%。我們於往績記錄期的五大客戶為我們所出售物業的個人買家，其中三名為回頭客。就我們董事所知，我們的董事、彼等各自的聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於往績記錄期內概無於我們五大客戶擁有任何權益及彼等各自為獨立第三方。於往績記錄期，概無我們的五大客戶為我們的供應商。我們的五大客戶以按揭貸款或以現金整額付款方式支付相關購買價款。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，來自我們單一最大客戶的收益分別約為人民幣8.2百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣11.3百萬元，分別佔我們總收益的約0.8%、1.0%及0.6%。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無經歷客戶的任何重大違約情況。

業 務

物業租賃

我們通過(i)出租我們持作投資的商業物業；及(ii)出租本集團商業物業的第三方買家所擁有的物業，從事物業租賃業務，詳情如下：

出租我們的投資物業

於二零一五年三月三十一日，我們的所有投資物業均位於新明國際家居廣場的紅星美凱龍、新明國際物流中心及溫商時代·紅星美凱龍家居市場。有關我們持作投資物業的詳情，請參閱本招股章程附錄三「物業估值報告」一節。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們出租投資物業所得租金收入分別約為人民幣18.4百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣52.8百萬元，分別佔我們總收益的1.8%、2.6%及2.5%。

下表載列於所示日期本集團投資物業的可出租建築面積、按各租戶各自租期加權的已租賃建築面積及各自的佔用率：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	可出租 建築面積	已租賃 建築面積	佔總額 百分比	可出租 建築面積	已租賃 建築面積	佔總額 百分比	可出租 建築面積	已租賃 建築面積	佔總額 百分比
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)	
新明國際家居 廣場的紅星 美凱龍家居 市場	51,180	44,674	87.3	51,180	51,180	100.0	51,180	45,724	89.3
新明國際物流 中心	20,589	5,046	24.5	20,589	19,194	93.2	20,589	20,589	100.0
溫商時代· 紅星美凱龍 家居市場	—	—	—	—	—	—	54,391	46,330	85.2
總計	<u>71,769</u>	<u>49,720</u>	69.3	<u>71,769</u>	<u>70,374</u>	98.1	<u>126,160</u>	<u>112,643</u>	89.3

於往績記錄期，我們與紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「紅星美凱龍」）訂立獨家管理服務協議，以管理我們位於新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場及溫商時代·紅星美凱龍家居市場的投資物業。

業 務

下表載列與紅星美凱龍訂立的獨家管理服務協議的概要。

項目	開發階段	管理年期	管理費	所提供服務
新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場	已竣工	10年 (二零一零年十一月二十八日至二零二零年十一月二十七日)	<ul style="list-style-type: none"> • 一筆過推廣佣金 人民幣2,000,000元 • 年度管理費總額 人民幣4,000,000元 • 按出租率計算的表現獎金(如適用) • 按每平方米所得收益計算的每月表現獎金(如適用) • 項目公司進行物業管理產生的所有薪金、成本及支出 	<ul style="list-style-type: none"> • 以「紅星美凱龍」品牌名義成立項目公司，宣傳、推廣及管理新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場 • 物色租戶
溫商時代•紅星美凱龍家居市場	已竣工	10年 (二零一三年十二月二十九日至二零二三年十二月二十八日)	<ul style="list-style-type: none"> • 一筆過推廣佣金 人民幣2,000,000元 • 年度管理費總額 人民幣2,000,000元 • 按每平方米所得收益計算的每月表現獎金(如適用) • 項目公司進行物業管理產生的所有薪金、成本及支出 	<ul style="list-style-type: none"> • 以「紅星美凱龍」品牌名義成立項目公司，宣傳、推廣及管理溫商時代•紅星美凱龍家居市場 • 物色租戶

出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業

我們亦出租我們商業物業的第三方買家（「物業買家」）所擁有的物業。我們已與新明國際家居廣場內建材中心及溫商時代•新明飾品城的商業物業（不包括商住物業）^{（附註）}的物業買家訂立獨家管理及營運協議（「管理協議」），為期五年或十年以管理及控制該等物業的租賃。

董事相信，維持建材中心及溫商時代•新明飾品城的特定主題對本集團而言至關重要，因為本集團的自有投資物業（即紅星美凱龍家居市場及溫商時代•紅星美凱龍家居市場）分別位於其各自附近，而它們都專注於銷售家居貨物及產品。通過維持建材中心的主題及適當管理，董事認為將有利於本集團項目在此區域的整體發展。董事擬通過於某段期間控制有關發展項目的商業物業的租賃及管理來開發具有特定主題的商業綜合體，直至有關發展項目建立起本身的聲譽並在開展特定主題業務上達到一定規模為止。為實現此目的，本集團已與物業買家訂立管理協議，以向之支付協定費用，換取有關物業的獨家管理及租賃權，年期為五或十年。董事認為，使用物業的售價作為釐定有關管理協議下協定費用的參考點屬適當，因為物業的售價能夠反映店舖各自質量及地點的價值以及節省分別與物業買家協議協定費用金額的磋商成本。我們其後將有關物業出租予第三方租戶，以取得租金收入。

物業買家於訂立零售門店的各買賣協議前首次知悉有關安排。我們通常會與物業買家協商，以就上述開發項目的商業物業訂立管理協議。於簽署有關物業的買賣協議後，同意有關獨家管理及營運安排的物業買家通常會於數天或數月後簽署管理協議。通過訂立有關

附註：

由於已售予或將售予第三方買家位於構成新明國際家居廣場內建材中心的26幢低層樓宇中四幢高層的若干商業物業的土地用途乃指定為「商業／住宅」，故我們並無涉及租賃該等物業。該等土地用途指定為「商業／住宅」的商業物業並非如建材中心的其他商業物業作為零售門店出售，而是作為支持附近零售門店的多用途商業／住宅單位出售。有關銷售該等物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－收益－商業物業」一節。

業 務

管理協議，物業買家可(i)享受物業升值；(ii)享受出租物業的保證回報；(iii)根據10年期管理協議的安排享受第6至第10年的潛在租金收入；及(iv)節省物色合適租戶及管理租約的金錢及時間成本(這對特定主題的商業開發項目尤為重要)。

除上述新明國際家居廣場內的建材中心及溫商時代•新明飾品城外，我們並無與其他物業開發項目的物業買家訂立類似管理協議。

於最後實際可行日期，我們其後與建材中心商業物業的所有物業買家訂立管理協議。由於建材中心的所有商業物業於往績記錄期前均已售出及交付，故我們於往績記錄期並無確認來自該等銷售的任何收益。

於最後實際可行日期，我們其後已與溫商時代•新明飾品城商業物業的所有物業買家訂立管理協議。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，就我們其後與物業買家訂立管理協議的已竣工及交付溫商時代•新明飾品城的物業銷售確認的收益分別約為零、零及人民幣111.5百萬元，分別佔本集團同期總收益約零、零及5.2%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們其後與物業買家訂立管理協議的溫商時代•新明飾品城的物業銷售錄得的毛利分別約為零、零及人民幣13.8百萬元，分別佔同期毛利率約零、零及1.8%。

我們與新明國際家居廣場的建材中心物業買家通常訂立5年或10年期的管理協議，並與溫商時代•新明飾品城的物業買家訂立10年期的管理協議。

新明國際家居廣場的建材中心

於往績記錄期內，我們與新明國際家居廣場的建材中心物業買家已訂立兩類5年期的管理協議，具有應付予彼等的不同協定費用計劃：(i)根據較早期的5年期管理協議類別，我們毋須就首三個年度支付任何協定費用及須就第四及第五年分別支付物業售價的9.5%及

業 務

10%；(ii)根據現有的5年期管理協議類別，我們須就首五個年度分別支付物業售價的1%、1%、1.5%、7.5%及8.5%。根據這兩類5年期管理協議，應付物業買家的協定費用總額為物業售價的19.5%。根據兩類5年期管理協議，我們有權收取五年期內物業的全部租金收入。

於往績記錄期，我們亦與物業買家訂立兩類10年期管理協議，具有應付予彼等的不同協定費用計劃，各類協議的首五個年度付款計劃及租金收入與上述相同。於第六年至第十年，我們須向物業買家支付出租有關物業所收取的全部租金收入，而我們將在該等年度各年向彼等收取金額相等於一個月租金的營銷費。倘若我們於10年期管理協議的第六年至第十年未能出租物業，我們對物業買家並無任何財務承諾。

於最後實際可行日期，我們已分別訂立835份及636份的5年期管理協議及10年期管理協議；而在此等協議中，分別僅有19份及3份屬於較早期類別。我們訂立現有版本的管理協議以取代較早期版本，目的在於將我們向物業買家的付款分攤到兩年至五年。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，根據管理協議產生的協定費用(經扣除有償合同的撥備變現)分別約為人民幣46.6百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣12.1百萬元，分別佔銷售成本總額的9.9%、4.4%及1.0%。與本集團訂立現行版本及較早期版本的10年期管理協議的物業買家，內部回報率均為2.0%，而與本集團訂立現行版本及較早期版本的5年期管理協議的物業買家，內部回報率則均為3.7%。(附註)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們根據管理協議租賃物業所得的租金收入分別約為人民幣19.1百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣13.5百萬元，分別佔我們收益總額的1.8%、1.0%及0.5%。

附註：

在計算與本集團訂立管理協議的物業買家的內部回報率時，為審慎起見作出下列假設：

- 不得提前終止管理協議；
- 物業買家將於管理協議屆滿時在公開市場自由出售物業；
- 有關物業於管理協議期間並無資本增值；
- 物業買家並無以按揭融資方式購買物業；
- 租金收入將不會產生任何稅務影響；
- 10年期管理協議的第6年至第10年將不會獲得任何租金收入；及
- 假設所有其他交易成本微不足道。

業 務

與新明國際家居廣場的建材中心商業物業的物業買家訂立該等5年期及10年期管理協議的主要條款及條件概述如下：

物業買家的權利及責任

- 物業買家須遵守我們設定的業務用途及物業買家不得改變物業的業務用途。
- 物業買家未經我們書面同意不得改變我們管理及營運該物業的權利。

本集團的權利及責任

- 我們須負責統一管理及控制建材中心物業的租賃。
- 我們須負責維護物業的配套設施。倘該等設施有任何損壞，我們須代表物業買家向負責方追討損害賠償。
- 於管理協議的第一年至第五年，我們將可全權使用、出租物業及收取租金。
- 就10年期管理協議而言，於第六年至第十年，我們須代表物業買家收取物業的所有租金，以及我們有權將該等租金抵銷物業買家承擔的稅項及我們所收取的推廣費。

物業出售限制

- 倘物業買家有意轉讓物業，物業買家須於有關轉讓前30天內以書面通知我們，而我們可選擇以建議受讓方的相同條款購買該物業。
- 倘我們同意物業買家向建議受讓方轉讓物業，該建議受讓方須向我們提供書面確認表明其將履行該協議的條款。建議受讓方於簽署該確認函後方可辦理轉讓物業登記。我們與建議受讓方須於有關轉讓後七天內訂立管理協議及向相關機構辦理物業轉讓登記。

業 務

續訂管理協議的權利

於管理協議期限屆滿時：

- 倘物業買家有意於管理協議終結後委任我們推廣該物業，雙方須於期限屆滿前一個月內訂立一份新協議。
- 倘物業買家有意直接出租物業，物業買家須於該管理協議屆滿前兩個月以書面通知我們，而我們可選擇以建議租戶的相同條款向物業買家租用該物業。倘我們不向物業買家租用物業，物業的原租戶可選擇以任何建議租戶的相同條款租用該物業。該物業可出租予建議租戶，惟(i)物業買家不得變更物業的業務用途；及(ii)物業買家及建議租戶須履行與我們訂立的商業經營管理公約（「管理公約」）項下的規定並同意由我們統一管理。
- 倘物業買家擬將物業自用，物業買家須遵守管理公約的規定並於開始經營前一個月與我們簽立一份自用協議。

終止

在發生以下情況時，管理協議須予終止：

- 雙方同意終止管理協議。
- 物業根據適用法律因城市建設目的而被分類為將予清拆或須修整的物業。
- 發生任何不可抗力事件如颱風、地震或並非因我們導致的物業損壞、火災或其他損失的其他因素。

業 務

倘物業買家有意於管理協議第一年至第五年終止管理協議：

- 物業買家須於60天前向我們作出事先書面通知並取得我們同意。倘我們同意終止，買家須支付我們與物業買家所訂立的買賣協議內訂明的物業售價的30%作為我們的經濟損失。物業買家亦須對因終止而令物業的現有租戶蒙受的任何損失負責。

就10年期管理協議而言，倘任何一方有意於協議第六年至第十年終止協議：

- 有意終止協議的一方（「終止方」）須於60天前向另一方作出事先書面通知並取得另一方的同意。倘另一方同意終止，終止方須支付協議原有餘下年期預期可收租金（租金根據過去12個月平均租金計算）的20%作為另一方的經濟損失。倘物業買家終止協議，其亦須對因終止而令物業的現有租戶蒙受的任何損失負責。

建材中心的全部商業物業已於往績記錄期前出售及交付，總建築面積約為97,194平方米，且我們其後已就相關可出租建築面積約78,037平方米與所有相關物業買方訂立管理協議。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，按各租戶各自租期加權的建築面積約68,416平方米、54,919平方米及60,725平方米已分別出租予第三方租戶，佔用率分別約為87.7%、70.4%及77.8%。

儘管新明國際家居廣場的建材中心與紅星美凱龍家居市場相鄰，於往績記錄期紅星美凱龍家居市場的出租率較建材中心為高，主要是由於以下原因：

- 新明國際家居廣場的建材中心與紅星美凱龍家居市場各自擁有不同的市場定位。在紅星美凱龍家居市場營運業務的主要目標客戶為家居產品的終端客戶，而建材

業 務

中心營運業務的主要目標客戶為建築商。由於已售商品物業的建築面積及平均價格因中國政府採取多項調控措施而自二零一一年起增長減速，董事認為，物業市場的增長減速對建築商的業務造成直接影響，從而影響建材中心租戶及潛在租戶的業務；及

- 紅星美凱龍家居市場較建材中心擁有更好的運輸網絡，有助提升紅星美凱龍家居市場的租戶業務表現。

溫商時代 • 新明飾品城

根據我們與溫商時代 • 新明飾品城的物業買家訂立的10年期管理協議條款，不會於二零一四年七月一日起計首三年期間向物業買家支付協定費用，但於第四年及第五年將分別向物業買家支付物業售價的7%及8%，並於第六年至第十年每年向物業買家支付我們就出租該等物業所收取的年度租金的90%，年度租金的餘下10%將由我們保留作為營銷費。倘若我們於10年期管理協議的第六年至第十年未能出租物業，我們並無向物業買家作出任何財務承諾。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，根據管理協議產生的協定費用（經扣除有償合同的撥備變現）分別約為零、零及人民幣0.1百萬元，分別佔銷售成本總額的零、零及0.01%。與本集團訂立管理協議的物業買家，內部回報率為1.5%。^(附註)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們根據管理協議租賃物業所得的租金收入分別約為零、零及人民幣0.3百萬元，分別佔我們收益總額的零、零及0.1%。

附註：

在計算與本集團訂立管理協議的物業買家的內部回報率時，為審慎起見作出下列假設：

- 不得提前終止管理協議；
- 物業買家將於管理協議屆滿時在公開市場自由出售物業；
- 有關物業於管理協議期間並無資本增值；
- 物業買家並無以按揭融資方式購買物業；
- 租金收入將不會產生任何稅務影響；
- 10年期管理協議的第6年至第10年將不會獲得任何租金收入；及
- 假設所有其他交易成本微不足道。

業 務

與溫商時代•新明飾品城的物業買家訂立的該等10年期管理協議的主要條款及條件概述如下：

物業買家的權利及責任

- 物業買家須遵守我們設定的業務用途及物業買家不得改變該物業的業務用途。
- 物業買家未經我們書面同意不得改變我們管理及營運該物業的權利。
- 物業買家不得直接出租該物業，亦不得接受出租物業的任何費用。
- 物業買家未經我們事先同意不得使用物業。

本集團的權利及責任

- 我們須負責統一管理及控制溫商時代•新明飾品城物業的租賃。
- 我們須負責維護物業的配套設施。倘該等設施有任何損壞，我們須代表物業買家向負責方追討損害賠償。
- 於管理協議的第一年至第三年，我們將可全權使用、出租物業及收取物業租金。
- 於管理協議的第四年至第十年，我們須代表物業買家收取物業的所有租金，及我們有權將該等租金抵銷物業買家承擔的稅項及我們所收取的推廣費。

物業出售限制

- 倘物業買家有意轉讓物業，買家須於有關轉讓前30天以書面通知我們，而我們擁有按建議受讓方的相同條款購買該物業的優先選擇權。

業 務

- 倘我們同意物業買家向建議受讓方轉讓物業，該建議受讓方須向我們提供書面確認表明其將履行該協議的條款。建議受讓方於簽署確認函後方可辦理轉讓物業登記。我們與建議受讓方須於轉讓後七天內訂立管理協議及向相關機構辦理物業轉讓登記。

續訂管理協議的權利

於管理協議期限屆滿時：

- 倘物業買家有意於管理協議終結後委任我們推廣物業，雙方須於期限屆滿前一個月內訂立一份新協議。
- 倘物業買家有意直接出租物業，物業買家須於該管理協議屆滿前兩個月以書面通知我們，及我們擁有按建議租戶的相同條款向物業買家租用該物業的優先選擇權。倘我們未向物業買家租用物業，物業的原租戶擁有按任何建議租戶的相同條款租用該物業的優先選擇權。物業買家須將該物業直接出租予建議租戶，惟(i)物業買家不得變更物業的業務用途；及(ii)物業買家及建議租戶須履行我們訂立的管理公約規定並同意根據該管理公約統一管理。
- 倘物業買家擬將物業自用，物業買家須遵守管理公約的規定並於開始自行經營前一個月與我們簽立一份自用協議。

終止

在發生以下情況時，該協議須予終止：

- 雙方同意終止管理協議。

業 務

- 物業根據適用法律因城市建設目的而被分類為將予清拆或須修整的物業。
- 發生任何不可抗力事件如颱風、地震或並非因我們導致的物業損壞、火災或其他損失的其他因素。

物業買家不得於管理協議首三年內終止管理協議，否則物業買家須按照相等於我們與物業買家所訂立預售協議內訂明的物業售價的50%向我們支付損害賠償。

倘物業買家有意於第四年後至第十年終止管理協議，物業買家須於90天前向我們作出事先書面通知並取得我們同意。倘我們同意終止，物業買家須支付該物業於協議原有餘下年期預期可收取租金(租金按終止年度所收取的租金水平計算)的50%作為終止對我們造成的經濟損失及所有相關損失。

倘我們有意終止管理協議，我們須於90天前向物業買家作出事先書面通知並取得物業買家同意。倘買家同意終止，我們須支付該物業於協議原有餘下年期預期可收取租金(租金按終止年度所收取的租金水平計算)的50%作為終止對物業買家造成的經濟損失及所有相關損失。

於二零一五年三月三十一日，溫商時代•新明飾品城44,415平方米的可供出售建築面積中，19,040平方米已出售及交付予物業買家，且我們已就約14,485平方米的有關可出租建築面積與所有有關物業買家訂立管理協議。截至二零一四年十二月三十一日止年度，按各租戶各自租期加權約501平方米的建築面積已租賃予第三方租戶，即佔用率約3.5%。使用按各租戶各自租期加權的已租賃建築面積計算截至二零一四年十二月三十一日止年度的佔用率相對較低，原因是相關物業已於二零一四年十一月竣工及二零一四年的租賃期限僅為一個月。

業 務

就董事所知，我們與物業買家訂立的管理協議的條款符合行業慣例，且中國其他物業開發商已採納類似安排，包括應付租金的結構。

如物業估值師所確認，據其了解，訂立管理協議是中國商業物業市場的慣例。經考慮董事的確認及物業估值師的意見，獨家保薦人認為管理協議的租金結構符合行業慣例及在中國經營業務的其他物業開發商已採納類似安排。

根據《商品房銷售管理辦法》（「管理辦法」），房地產開發企業不得(i)以返本銷售或任何變相返本銷售的方式銷售商品房；或(ii)以售後包租或任何變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

就管理辦法項下「返本銷售或任何變相返本銷售」的限制而言，於二零一四年九月十九日，台州市住房和城鄉建設規劃局椒江分局向台州新明置業及台州溫商時代各自發出書面確認，確認參照物業買家（作為一方）與台州新明置業或台州溫商時代（作為另一方）（視情況而定）之間的管理協議項下的物業原售價釐定應付物業買家的協定費用的此項銷售模式，根據中國相關法律及法規並不構成任何返本銷售或任何變相返本銷售，而買賣協議及管理協議均屬合法及有效。我們的中國法律顧問告知，台州市住房和城鄉建設規劃局椒江分局為發出上述確認的主管機關。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，管理協議的條文並不構成管理辦法項下的「返本銷售」（或其任何形式），且屬合法及有效。

就管理辦法項下「以售後包租或任何變相售後包租的方式銷售未竣工商品房」的限制而言，於往績記錄期，台州溫商時代曾出售溫商時代•新明飾品城的未竣工商業單位，並在通過建設竣工驗收之前與物業買家訂立管理協議抵觸了有關限制。有關該項不合規事件的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節中「銷售未竣工的商業單位並在通過竣工驗收之前出租該等單位」一段。我們的中國法律顧問認為，除了本招股章程「業務」一節中「銷售未竣工的商業單位並在通過竣工驗收之前出租該等單位」一段所載的不合規事件外，本集團於往績記錄期在所有重大方面一直遵守管理辦法。

業 務

與紅星美凱龍及上海南碩資產經營管理有限公司訂立的獨家管理服務協議

為協助我們物色切合新明國際家居廣場的建材中心及溫商時代•新明飾品城業務理念的租戶，我們分別委聘紅星美凱龍及關連人士上海南碩資產經營管理有限公司（「上海南碩」）於往績記錄期進行第三方所擁有的該等物業的宣傳、推廣及管理工作。

下表載列與紅星美凱龍及上海南碩訂立的獨家管理服務協議概要。

項目	管理公司	開發階段	管理期限	管理費	所提供服務
新明國際家居廣場的建材交易中心	紅星美凱龍	已竣工	二零一零年十一月二十八日至二零二零年十一月二十七日	<ul style="list-style-type: none"> 一筆過推廣費人民幣3,000,000元 年度管理費總額人民幣2,000,000元 紅星美凱龍進行物業營銷產生的所有薪金、成本及支出 	<ul style="list-style-type: none"> 釐定佈局以宣傳、推廣及管理新明國際家居廣場的建材中心 物色租戶
溫商時代•新明飾品城	上海南碩	已竣工	二零一三年十二月二十九日至二零一六年十二月三十一日	<ul style="list-style-type: none"> 基於租賃建築面積乘以15以及每日每平方米已收租金計算的一筆過推廣佣金 年度管理費總額人民幣2,600,000元 	<ul style="list-style-type: none"> 宣傳、推廣及管理溫商時代•新明飾品城 物色租戶

附註：

- (1) 本公司上市後，與上海南碩訂立的獨家管理服務協議將會終止，且本公司將與上海南碩訂立總服務協議，其將構成本公司的一項不獲豁免持續關連交易。有關進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－南碩總服務協議」一節。

為我們的投資物業及第三方物業買家所擁有的物業選擇租戶

為我們的投資物業及第三方物業買家所擁有的物業選擇租戶時，我們一般會考慮租戶的業務、該業務對該等物業的住戶或租戶是否具有吸引力及周邊地區的競爭性業務等因素。

我們通常要求租戶就物業預付一年租金或按季支付租金或按租期分期支付租金。租金一般按當前市場租金釐定。

物業管理

我們透過新明物業服務為我們所開發的住宅物業的業主提供物業管理服務，直至相關開發項目的業主開始依法有權自行選擇物業管理公司為止。我們十分注重物業管理，因為我們認為物業管理能提升物業對客戶的價值以及提升我們的品牌形象，從而增加我們的銷售額。我們的物業管理團隊一般會參與物業開發的早期階段及整個整體設計規劃階段，以令未來的維護成本降至最低。

我們的項目公司與物業管理公司新明物業服務於開發項目竣工起至業主開始依法有權自行選擇物業管理公司之日止期間訂立初步管理服務協議。新明物業服務的總部設在杭州，分辦事處位於台州，持有有效的二級資質物業管理許可證。我們的物業管理服務通常包括保安、消防安全、維護和管理公共區域及設施、管理家居裝飾品及配件安裝、清潔、園藝、交通控制、管理社區的文化活動及其他配套服務。

根據二零零七年八月二十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效的《物業管理條例》，住宅物業開發項目的業主委員會必須與物業管理公司訂立物業管理協議。物業開發商與物業管理公司被指示應協助成立該等業主委員會，包括提供與物業開發項目及業主有關的若干資料。於二零一四年十二月三十一日，我們所有物業開發項目的業主尚未組成可自行選擇物業管理公司的業主委員會。於最後實際可行日期，我們聘有約188名人員提供物業管理服務，涵蓋總建築面積逾714,438平方米。

由於在二零一四年十二月三十一日我們所有物業開發項目尚未成立業主委員會，我們已與各業主訂立臨時物業管理協議，該等協議將持續至業主委員會成立為止。每位業主一般須向我們支付按照其所擁有單位的類型及面積計算的物業管理費。

業 務

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的物業管理費收入分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣10.9百萬元及人民幣18.5百萬元，分別約佔我們收益的0.9%、1.3%及0.9%。

我們用於營運的物業

我們的企業總部位於中國浙江省杭州市恒勵大廈5樓1室，該物業由桃源房地產出租予我們，總建築面積約為398平方米。於最後實際可行日期，桃源房地產由新明集團及浙江正遠房地產代理有限公司（由高女士及兩名獨立第三方分別擁有20%及80%權益的公司）分別實益擁有51%及49%權益。新明集團由陳先生（為我們的董事兼控股股東之一）及高女士（為我們的董事及陳先生的配偶）分別擁有99%及1%權益。根據租賃協議，我們應向桃源房地產支付年租人民幣480,000元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易－獲豁免持續關連交易－有關總部辦公室的租賃協議」一節。

就我們於其他城市的業務而言，我們亦自獨立第三方租賃若干物業作為辦公室，於最後實際可行日期，我們自獨立第三方租賃或分租12項物業作為辦公室，總建築面積約為8,207平方米。

於最後實際可行日期，我們租賃及佔用七項物業作為辦公室（包括我們在杭州的企業總部），總建築面積約為3,654平方米，而相關出租人並無取得房屋所有權證或允許將該物業出租予我們作商業用途的相關部門批准。據我們的中國法律顧問告知，倘任何一方對有關物業申索權利或相關政府部門對出租人不當使用有關物業提出訴訟，我們未必能夠繼續進行有關租賃，因而我們可能需要搬遷辦公室及另行選址。鑒於在該等辦公室工作的僱員規模及數目，如須搬遷，我們估計從該等辦公室搬至其他地點的費用極少。然而，無法保證我們將能夠及時找到合適的搬遷位置。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們或會因影響我們租賃權益的瑕疵而無法使用我們所租賃作辦公室的若干物業」一節。

此外，於最後實際可行日期，我們作為租戶訂立的四份租賃協議尚未根據相關中國法律及法規向有關政府部門登記。詳情請參閱本節「監管合規－不合規記錄」一段。

融資安排

物業開發需要在土地收購及建設方面作出巨額資本投資，可能須時數月或數年方會產生正數現金流量。於往績記錄期，我們的項目融資主要由物業預售及銷售所得款項、銀行貸款及其他借款撥付。於往績記錄期內，我們的項目融資並無出現資金短缺情況。

預售及銷售所得款項

我們利用物業預售及銷售所得款項為相關項目的部分建設成本及業務營運提供資金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年三月三十一日止三個月，我們的物業合約銷售額分別為人民幣1,829.6百萬元、人民幣1,277.8百萬元、人民幣553.6百萬元及人民幣102.0百萬元。

銀行貸款及其他借款

根據銀監會於二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，凡未取得相關土地使用證、建設土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目，概不可獲授貸款。根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，經濟適用房及普通商品公寓的最低資本要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本要求則為30%。

此外，中國中央及地方政府提出的各項經濟措施亦影響我們為項目獲取融資的能力。近年來，中國政府為穩定國家經濟增長，已採取多項宏觀經濟及貨幣政策，尤其是對物業市場進行監管調控，或會對我們向商業銀行獲取融資的能力造成影響。有關該等措施的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

銀行貸款為我們的主要外部融資來源，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的未償還銀行借款分別為人民幣870.0百萬元、人民幣865.0百萬元及人民幣600.0百萬元。

於往績記錄期，我們亦向第三方金融機構及信託公司取得融資。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的未償還其他借款分別為人民幣310.8百萬元、零及人民幣800.0百萬元。

信託融資安排是由信託基金提供的資金安排，而信託基金是由向銀監會註冊的信託融資公司(以該等基金受託人的身份)設立及管理的國內基金。根據中國法律，信託融資是融

業 務

資交易的法定形式。於二零一四年十二月三十一日，我們與中融國際信託有限公司（「中融信託」）訂有兩項未償還信託融資安排；及與萬向信託有限公司（「萬向信託」）訂有一項未償還信託融資安排，上述安排乃於日常業務過程中訂立，為我們的營運提供融資。與銀行貸款相比，信託融資的靈活性較大。銀行貸款的提取通常取決於實際施工的進度，但信託融資的提取可與相關信託公司商定一次過全額提取或多次分期提取。我們根據信託融資安排作出的主要條款及契諾（包括(i)借款人抵押物業及提供擔保；(ii)限制使用託管賬戶監察資金用途及還款；(iii)承諾未經貸款人同意，不租賃、轉讓或抵押或以其他方式處置已抵押物業；及(iv)承諾未經貸款人同意，不進行合併、重組、減少註冊資本、清盤或成立任何合營公司）在所有重大方面與我們慣常就銀行貸款向銀行作出的條款及契諾一致，也不會遠優於該等條款及契諾。我們的銀行借款可能按與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鈎的浮動利率計息，而我們的信託融資安排則按固定利率計息。此外，我們的銀行借款也可能要求我們於銀行貸款期限內就若干比率維持特定基準，如流動比率、或然負債與淨資產比率、長期投資與淨資產比率及資產與負債比率。

下表載列於二零一四年十二月三十一日未償還信託融資安排的主要條款：

取得信託 融資的 附屬公司	信託融資 公司	融資年期	信託貸款 本金額	融資費用/ 信託融資 公司回報	擔保	所得款項用途限制及 其他關鍵條款及契約	於
							二零一四年 十二月三十一日 未償還信託 貸款總額
							(人民幣)
台州溫商 時代	中融信託	二零一四年 六月十九日 至 二零一九年 六月十八日	500百萬元 (將分兩期 等額提取， 每期 250百萬元)	年利率 9.5%	(i) 由新明集團控股擔保； (ii) 由新明集團控股所持台州溫商時代的100%股權作抵押；及 (iii) 由將溫商時代·紅星美凱龍家居市場及其所在土地作部分的土地使用權作抵押((ii)及(iii)統稱「台州溫商時代已抵押物業」)	信託貸款所得款項須用於溫商時代·紅星美凱龍家居市場。任何偏離協定用途的情況須經中融信託事先書面批准。台州溫商時代已承諾，未經中融信託事先書面批准，不會以任何方式處置台州溫商時代已抵押物業。我們已於二零一五年三月二十七日就租賃若干溫商時代已抵押物業取得中融信託的書面同意。我們尋求取得中融信託的同意，以於日後租賃台州溫商時代已抵押物業。	500百萬元

業 務

取得信託 融資的 附屬公司	信託融資 公司	融資年期	信託貸款 本金額	融資費用/ 信託融資 公司回報	擔保	所得款項用途限制及 其他關鍵條款及契約	於
							二零一四年 十二月三十一日 未償還信託 貸款總額
							(人民幣)
山東興盟 置業	萬向信託	二零一四年 九月十二日 至 二零一六年 九月十一日	150百萬元	年利率 9.6%	(i) 由新明集團、新明集團控股、杭州高[[[控股]有限公司、陳先生、高女士、高立庫及其配偶郝芳擔保； (ii) 由新明集團控股及杭州高[[[控股]有限公司分別所持山東興盟置業的55%及45%股權作抵押； (iii) 由興盟國際商城及其上若干物業有關土地使用證下的土地使用權作抵押 (ii)及(iii)統稱「山東興盟置業已抵押物業」；及 (iv) 於估值與未償還本金的比率跌至低於0.5時，將興盟國際商城的出售所得款項轉至託管賬戶以作抵押。所抵押的金額等於上文(iii)已抵押物業的估值與比率為0.5時所需金額之間的差額。	信託貸款所得款項須用於興盟國際商城。任何偏離協定用途的情況須經萬向信託事先書面批准。山東興盟置業已承諾，未經萬向信託事先書面批准，不以任何方式處置山東興盟置業已抵押物。我們於出售興盟國際商城前會尋求將興盟國際商城的相關已抵押單位的抵押解除。	150百萬元
台州新明 置業	中融信託	二零一四年 十二月四日 至 二零一六年 十二月三日	150百萬元	年利率 9.0%	(i) 由新明集團控股、陳先生及高女士擔保； (ii) 由新明集團控股所持上海新明環球的79%股權作抵押；及 (iii) 由新明國際物流中心及其所在土地部分的土地使用權作抵押(ii)及(iii)統稱為「台州新明置業已抵押物業」。	信託貸款所得款項須用於新明麗江苑。任何偏離協定用途的情況須經中融信託事先書面批准。台州新明置業亦已承諾，未經中融信託事先書面批准，不會以任何方式處台州新明置業已抵押物業。我們尋求就新明國際物流中心的日後租賃取得中融信託的同意。	150百萬元

我們預期，將透過動用內部資源及外部融資履行我們於信託融資安排下的還款責任。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無在任何重大方面違反信託融資安排下的還款責任或任何其他責任。

關於信託融資的相關法律及法規

根據銀監會於二零一零年二月十一日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司僅於符合若干規定的情況下方可向物業開發項目提供貸款。

於二零一零年十一月十二日，銀監會發佈《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，規定各信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。各信託公司必須逐筆分析監管合規性和風險狀況。如銀行監管局在核查中發現任何問題，須立即採取措施責成信託公司糾正不合規情況，對違規行為按相關規章及法規處罰。

我們的中國法律顧問認為，上述中融信託與台州溫商時代、中融信託與台州新明置業，及萬向信託與山東興盟置業之間的信託協議屬有效及對雙方均具約束力，而根據該信託協議授出信託融資符合適用中國法律及法規的規定。

獎項及表彰

我們已獲得政府機構、權威行業協會及媒體頒發的表彰及獎項。下表載列我們多年來獲得的部分物業開發項目表彰獎項。

項目／項目公司	獎項	頒獎組織／機構	年份
台州新明半島	2011年度浙江省建設工程錢江杯獎(優質工程)	浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會、浙江省工程建設質量管理協會	二零一一年九月
	優秀園林綠化工程金獎	中國風景園林學會	二零一三年
新明麗江苑	2011中國新居住時代十大人居典範樓盤	中國房地產投資協會	二零一一年五月
台州溫商時代	2011中國新居住時代十大國際商業地標	中國房地產投資協會	二零一一年五月

業 務

項目／項目公司	獎項	頒獎組織／機構	年份
興盟國際商城	滕州市2013年消費者滿意樓盤評選「最具商業價值獎」	滕州市工商行政管理局、 滕州市城市管理局、 滕州市消費者協會、 滕州日報社	二零一三年十月
	滕州市2013年消費者滿意樓盤評選「最具升值潛力獎」	滕州市工商行政管理局、 滕州市城市管理局、 滕州市消費者協會、 滕州日報社	二零一三年十月

競爭

中國物業行業高度分散且競爭激烈。我們主要與專注於在中國開發住宅及商業物業的其他地區及遍及全國的物業開發商競爭。我們在許多方面競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他方面。近年來，中國及海外的物業開發商已進入我們經營所在城市的物業開發市場，導致可供開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實行一系列政策以控制中國房地產行業的外商投資增長及抑制中國房地產行業的外商投資過熱情況。我們相信進入中國物業開發行業的主要門檻包括潛在新加入者對當地物業市場狀況的了解有限以及在有關市場的品牌知名度有限。我們相信中國房地產業仍具巨大的增長潛力。我們相信，憑藉我們專注於具人口增長潛力的城市、快速發展我們的品牌名稱及有效的管理團隊等策略，我們能夠迅速有效地應對來自中國物業市場的挑戰。

我們在物業租賃業務方面亦面臨來自其他房地產開發商或運營商的競爭。與物業開發相比，物業租賃在資本資源承諾方面所需的金額較少，進入門檻相對較低。我們的競爭對手可能較我們擁有更豐富的經驗及資源。我們相信我們與家居產品連鎖百貨商店運營商紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「紅星美凱龍」）的合作，享有為我們商業綜合體帶來客流的競爭優勢，提升我們的形象及聲譽，從而提高我們的租金收入及我們鄰近開發項目的價值。

我們無法保證將能夠在我們的行業繼續有效競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－競爭加劇或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

有關競爭的更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

中國政府過往實行的房地產相關緊縮措施以及近期政策調整

中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施對中國房地產板塊的發展施以相當程度的直接及間接影響力。過去數年，中國政府推出多項政策，國家或地方政府採取的政策可能會限制我們取得融資、收購土地作將來發展、出售我們的物業獲取利潤及從訂約銷售產生充裕營運現金流的能力。該等政府及措施，包括限制物業所有權及限制二套房物業買家的按揭融資，主要目標為投機買家及物業投資者，以控制中國房地產行業的外商投資增長及抑制中國房地產行業的外商投資過熱情況。二零一三年二月，中國政府進一步頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出六項政策措施調控房地產市場，包括：(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。於二零一三年三月一日，國務院辦公廳再次頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，該通知進一步闡明了國務院的規定。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的經營或會受到中國物業行業相關國家或地方政策變動的重大影響，故若未能適應新政策，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

最近，中國多個城市已放寬若干有關穩定住房價格及限制物業所有權的政策，例如台州及杭州。在台州，相關地方部門於二零一四年八月頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，解除在台州購買物業須出示房屋登記信息查詢證明的規定，從而解除相關限購及限貸。在杭州，相關地方部門於二零一四年七月發佈官方聲明，以解除在杭州若干地區購買一定規模的物業須出示房屋登記信息相關證明的規定，從而解除該等地區內該等物業的購買限制及信貸限制。

董事相信，實施緊縮措施或已影響投機買家或物業投資者的需求，但有關緊縮措施對我們目標客戶（即首套房買家或有改善居住環境需求的客戶）的需求影響較小。於往績記錄期內，我們的住宅開發項目乃為迎合首次置業人士或需要改善居住環境的客戶的需求而設，大部分為面積介乎約76至170平方米的兩房至三房戶型。此外，於往績記錄期內，我們有超過60%的住宅物業客戶就房價按揭融資40%或以上。於往績記錄期，根據我們住宅開發項目或潛在開發項目所在地的中國相關法規，倘買方的第一套房使用按揭貸款，物業買方不得就其第二套房取得40%以上房價的按揭貸款，故我們大部分住宅物業客戶乃向我們購買其第一套房。此外，我們亦注意到中國多個城市已對緊縮措施作出一定調整。

然而，無法保證我們能於未來維持盈利能力或中國政府實施的進一步措施或政策將不會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的經營或會受到中國物業行業相關國家或地方政策變動的重大影響，故若未能適應新政策，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

風險管理

我們認為風險管理對所有中國物業開發商的成功至關重要。我們面臨的主要運營風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變動、以合理價格取得合適土地作開發用途的可能性、支持我們開發的融資供應、按時完成開發項目的能力及來自其他物業開發商的競爭。有關我們面臨的各種風險及不確定因素的討論，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

業 務

此外，我們亦面臨各種金融風險。尤其是我們面臨在一般業務過程中產生的利率、外匯、信貸及流動性風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料－金融風險的定量及定性披露」一節。

為應對該等挑戰，我們已建立下列架構及措施以管理我們的風險：

- 董事會以及投資發展部負責釐定我們的業務及投資計劃、編製年度財務預算及年終報告以及制訂盈利分派建議，並負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的業務決策均在董事會層面審核、分析及批准，以確保於我們最高企業管治機構對有關風險進行深入審核。有關董事會成員經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員－董事」一節。
- 我們總部的高級管理層團隊負責本集團日常業務運營及風險監控，並負責每日監督我們運營的不同方面以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決策。我們已制訂詳細程序及政策，當中載有清晰的報告路徑及職責，以便於總部與項目公司的有效溝通。總部的審計部及法律人員負責確保監管及合約合規。
- 城市選擇及選址決定由董事會作出。董事會負責評估中國各地區或城市的發展潛力並批准選址決定。我們的項目公司項目經理亦會應要求參加我們的投資發展部會議。
- 就特定運營及市場風險而言，我們於運營層面採取控制措施。例如，我們通過於委聘前對一般建築承包商進行盡職審查程序以控制主要建築風險，同時維持定期質量控制監督。
- 我們已採納各種內部控制措施以管理及提升我們的流動資金狀況，包括：(i)編製整體年度預算及按季進行變數分析；(ii)按月監控流動資金狀況及比率以及密切監控資產及負債到期情況，以確保我們具備充裕資金應付到期責任；(iii)積極地執行

業 務

銷售計劃以從銷售及預售我們的物業取得充裕營運現金流；(iv)密切監控銀行融資，確保我們取得充裕銀行融資以支持我們的開發計劃；及(v)尋求其他可能的長期融資機會(如上市後發行債券及股本)，藉以考慮分散資金來源。

- 我們已根據營運需求就物業開發過程的不同方面為我們的個別僱員採納多項內部政策及程序。我們向僱員提供內部及外部培訓以加強其對我們企業文化的了解，從而保持管理我們營運及市場風險的完整性及可靠性。

知識產權

於最後實際可行日期，本集團擁有五項商標、一項著作權及一個域名，其均於中國註冊及對我們的業務而言屬重大，且我們擁有一項於香港註冊及對我們業務而言屬重大的商標。再者，我們已於中國申請註冊七項商標。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料－本集團的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

保險

根據相關中國法律及法規，物業開發商毋須就其物業開發業務投購保險。然而，根據相關中國法律及法規，作為僱主的建築承包商須為其建築工人購買保險。由於我們聘用第三方承包商開展項目建設，故我們目前本身並無投購有關保險。我們一般要求我們物業開發項目的建築承包商為我們的開發中項目購買保險。

就我們經營物業租賃業務的已竣工商業開發項目而言(即新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場及溫商時代·紅星美凱龍家居市場)，我們投購第三方責任保險及財產綜合保險。我們亦就新明國際家居廣場的紅星美凱龍家居市場投購業務終止風險保險。

除上文所披露者外，我們並無就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律及法規並無有關規定。董事認為，我們的保險保障充足，符合中國通常的行業慣例。於往績記錄期，我們並無接獲因我們的建築地盤施工引致的人身傷害而提起的任何民事申索。然而，我們面對並未就業務經營中可能產生的損失、

業 務

損害及責任投購充足或任何保險保障的風險。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險未必足以承保在我們業務經營當中的各類虧損及申索，因此我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響」一節。

勞工及安全

於最後實際可行日期，我們共有438名僱員。我們按職能劃分的僱員明細載於下表：

職能	僱員
高級管理層	26
法律	1
財務資金	40
行政及人力資源	51
營銷策劃	83
成本控制	21
工程作業	28
物業管理	188
總計	438

於最後實際可行日期，我們按地理位置劃分的僱員明細載於下表：

省份，城市	僱員
浙江台州	152
浙江杭州	162
山東滕州	40
重慶	43
上海	41
總計	438

我們通過多種渠道（例如投放網絡廣告及由獵頭公司轉介）在當地市場積極招聘熟練的合資格人員。於往績記錄期，我們在若干特定職位的人員甄選過程中委託獵頭公司，以物色勝任該特定職位的熟練合資格人員。根據我們與獵頭公司訂立的合同，我們將向其支付金額相當於我們成功僱用人員的年薪若干百分比的佣金。於往績記錄期，我們透過獵頭公司成功僱用人員的職位包括項目經理及副工程經理。除獵頭公司安排外，我們並無就招聘目的委託任何外部招聘代理。

業 務

我們的僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員薪金，並基於僱員的表現及集團經營業績釐定花紅。我們認為，與我們業務經營所在各個地區的市場標準相比，我們的僱員所獲薪金及福利具有競爭力。

於最後實際可行日期，我們約21.5%的員工已取得學士或碩士學位，我們有29名工程師。我們相信，我們的員工擁有豐富的經驗，足以面對我們日常業務經營中可能遇上的挑戰，且我們的激勵措施、培訓計劃及具競爭力的薪酬待遇有助提高僱員的工作效率。我們已實施入職培訓計劃，向新員工介紹我們的企業文化、制度及管理架構，目的是確保新員工能高效地滿足不同工作需要。我們亦為新入職僱員實施一項導師計劃。我們向僱員提供在職培訓及外部培訓。我們可要求經理級別或以上的僱員參加當地大學每月提供的管理及專業發展培訓。另外，我們會為員工報銷經批准的外部課程或培訓費用，每年每名僱員可獲最多人民幣3,000元，旨在提高其技術實力及服務品質。

我們的僱員並無通過任何工會或以集體勞動合同方式磋商其僱傭條款。於往績記錄期及最後實際可行日期，並無發生已經或可能對我們的經營造成重大不利影響的任何僱員投訴或申索或勞資糾紛。

根據相關中國法律及法規的規定，我們以中國僱員為受益人向強制性社會保障基金作出供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。據相關政府機構及我們的董事確認，除本節下文「監管合規」一段所披露者外，我們並不知悉本集團於往績記錄期及直至最後實際可行日期根據中國相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，於過往有任何重大不合規情況。

作為物業開發商，我們對我們建築地盤的工人承擔有限潛在責任，因為大部分責任由建築承包商承擔。總師辦的員工將每月進行實地考察，確保實施令我們滿意的安全措施。我們的僱員工作手冊載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們總部的綜合管理部負責記錄及處理工傷事故以及保存健康及工作安全合規記錄。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，並無錄得重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的申索及並無就有關人身傷害或財產損失的申索向僱員支付賠償。

環境事宜

我們須遵守中國各類環境法律及法規以及地方政府頒佈的環境法規。有關該等法律及法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關環境保護的法規」一節。

根據中國法律及法規的規定，物業開發商所開發的各個項目須進行環境評估，且在開始施工前須向相關政府機構提交環境影響評估報告以供審批。倘建築地盤、既定項目的規模或性質有重大改變，物業開發商必須提交新的環境影響評估報告以供審批。根據該等法律及法規，我們已委聘獨立第三方環境顧問對我們全部建設項目進行環境影響評估，而有關環境影響評估已於開始開發前提交予相關政府部門。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已根據中國相關法律及法規就所有項目取得所必需的環境影響評估報告。

在建設過程中，物業開發商及建築公司須採取措施防止空氣污染、噪音排放以及水和廢物排放。由於我們將建築工程外包予第三方承包商，根據建築合同的條款，承包商須遵守有關環境保護及安全的中國相關法律及法規。此外，我們定期檢查建築地盤並要求我們的承包商及時糾正已發現的任何違約或不合規情況。

於建設工程竣工後，我們須向相關政府部門申請就環境事宜進行驗收。只有已通過相關驗收的物業開發項目方可交付予客戶。我們所有已竣工物業均已通過環保機構的檢驗，且我們已就開發中物業取得相關環境評估批文。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們為遵守適用環境規則及法規而產生的成本分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣2.1百萬元。董事預期，我們日後將繼續按類似水平產生環境合規成本。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律及法規而遭罰款或處罰。於最後實際可行日期，我們在物業竣工後通過相關環保機構進行的驗收方面並未遇到任何重大問題。我們在所有重大方面均已遵守中國的適用環境法律及法規，且我們已就物業開發項目的環境影響評估報告取得一切所需批文。

業 務

我們無法預料不可預見的環境突發事件或新頒佈或經變更的法律或法規對我們現有項目或未來可能開發的物業的影響。我們計劃持續遵守中國的相關環境法律及法規、僅聘用具有良好環境保護及安全往績的建築承包商，以及要求我們的建築承包商嚴格遵守有關材料採購及物業建設方面的相關法律及法規，務求將任何潛在未來環境風險降至最低。

監管合規

法律訴訟

我們可能不時涉及日常業務過程中產生的各項法律訴訟或糾紛。於最後實際可行日期，我們並無面臨任何可能對我們的業務、財務狀況及聲譽造成重大不利影響的實際或可能提出的重大申索、訴訟或仲裁程序。

執照及證書

於往績記錄期及於最後實際可行日期，除本節「監管合規—不合規記錄」各段所披露者外，我們已根據有關在中國房地產行業開展業務的中國相關法律及法規規定，取得所有相關執照、許可證、證書及資質證明。我們的中國法律顧問確認，根據相關部門的確認，除本節「監管合規—不合規記錄」各段所披露者外，就其所知，我們的中國附屬公司於往績記錄期已就其成立及業務經營向中國相關監管部門取得業務營運所需的一切執照、許可證、證書及資質證明，且在一切重大方面已遵守與我們業務經營有關的相關法律及法規。

下表載列我們中國附屬公司所取得於最後實際可行日期有效的房地產開發商資質證書及物業管理企業資質證書的詳情：

中國附屬公司	資質	狀態
新明集團控股	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一七年十月九日屆滿
台州新明房產	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一五年十月二十三日屆滿

業 務

中國附屬公司	資質	狀態
台州新明置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一五年七月二十三日屆滿
台州溫商時代	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於二零一五年七月二日屆滿
山東興盟置業	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於二零一五年九月三十日屆滿
重慶新明置業	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於二零一五年九月十二日屆滿
上海新明環球	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於二零一五年九月三日屆滿
新明物業服務	物業服務企業資質證書	有效，於二零一五年七月二日屆滿
杭州新明置業	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於二零一五年十一月三十日屆滿

根據中國相關法律及法規，我們須於屆滿前一個月內提交申請以重續資質證書。根據我們中國法律顧問的意見，倘已根據《房地產開發企業資質管理規定》以及其他相關法律法規向相關機關提交申請文件，且相關機關認為有關重續符合房地產開發企業資質管理規定以及其他相關法律及法規的規定，我們在重續相關資質證書方面並無任何法律障礙。

不合規記錄

除下文所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均遵守適用於我們的法律及法規。下文載列於往績記錄期違反適用法律及法規的若干過往不合規事件概要。董事認為該等不合規事件並無且將不會對我們業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。

(A) 閒置土地

根據國土資源部頒佈的《閒置土地處置辦法》，倘我們於相關土地出讓合同所規定的建設動工日期滿一年但未滿兩年內尚未動工建設，我們或須按土地出讓金的20%繳納土地閒置罰款，或倘我們自規定動工日期滿兩年尚未動工建設，中國政府可無償收回土地使用權，惟建設動工的延誤由不可抗力或政府行為所導致則除外。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－房地產項目開發－房地產項目動工及有關閒置土地的法規」一節。

於往績記錄期，(i)台州洪家原星星3號地塊(佔地面積74,390平方米，在此塊土地上開發三個項目，即溫商時代·紅星美凱龍家居市場、溫商時代·新明飾品城及溫商時代·新明公館)；及(ii)一幅地盤面積25,151平方米的土地(為在其上開發興盟國際商城項目的兩幅地塊之一)的建設工程較有關土地出讓合同規定的動工日期延遲超過一年但少於兩年。

業 務

下表載列有關台州洪家原星星3號地塊建設工程延誤的不合規詳情：

土地出讓 合同規定 的動工日期	延誤期間	(i)延誤原因 (ii)所涉責任人	有關部門 作出的確認	我們的中國法律 顧問意見	潛在營運及 財務影響
二零一零年 九月十七日 前	於二零一二 年一月動工	(i) 當地政府因有關部門與現有居民就拆遷補償問題進行的談判出現拖延而未向我們交付有關土地。 (ii) 台州當地政府。	台州市國土資源局椒江分局(「椒江國土局」)已向台州溫商時代發出書面確認(「椒江國土局確認」)，表明(i)延遲交付該幅土地的原因是當地政府與該幅土地現有居民就拆遷補償問題進行的談判出現拖延；(ii)建設工程的動工日期已推遲至二零一二年一月，而竣工日期亦相應推遲；及(iii)該幅土地不會被收回，而台州溫商時代將毋須繳交因建設工程延期動工及竣工的任何罰款或違約金。浙江省國土資源廳亦已發出書面確認，確認椒江國土局確認的內容及椒江國土局為發出相關確認的主管機構。	我們的中國法律顧問確認，椒江國土局及浙江省國土資源廳為提供彼等各自的確認的主管機構。 根據(i)椒江國土局確認；及(ii)我們的董事確認，我們概無收到有關政府機關就建設工程延遲動工及竣工而發出的任何閒置土地調查通知書及／或指令我們支付違約金及／或罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，我們將會被徵收土地閒置費及／或被要求沒收土地及／或要求我們就建設工程動工及竣工延誤支付違約金的可能性偏低。	於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無收到有關政府機關就延遲動工發出的任何閒置土地調查通知書或要求我們支付違約金及／或罰款的通知。 根據椒江國土局確認及我們的中國法律顧問意見，董事認為，有關不合規事件不會對我們造成重大營運或財務影響。 因此，我們並無於財務報表內作出撥備。

業 務

下表載列就興盟國際商城一塊土地推遲動工建設的不合規事件詳情：

土地出讓 合同規定 的動工日期	估計建設 動工日期	(i)延誤原因 (ii)所涉責任人	有關部門 作出的確認	我們的中國法律 顧問意見	潛在經營及財務影響
二零一三年 十二月一日	二零一五年 三月至六月	(i)由於我們計劃將目標地塊與周邊土地一併開發須遵守滕州當地政府就目標地塊周邊土地的相關審批程序，使我們的目標土地延遲動工。 (ii)滕州當地政府。	滕州市國土資源局（「滕州國土局」）已向山東興盟置業發出一份書面確認（「滕州國土局確認」），表明(i)延遲動工乃由於該地區若干地塊的相關審批程序仍在進行；(ii)建設工程的動工日期已推遲至二零一五年六月三十日，而竣工日期亦相應推遲；及(iii)滕州國土局不會將該地塊劃為閒置土地且不會沒收土地或就建設工程推遲動工及竣工而要求山東興盟置業支付任何閒置土地罰款或違約金。	我們的中國法律顧問確認，滕州國土局乃發出滕州國土局確認的主管機構。基於(i)滕州國土局確認；及(ii)董事確認我們並無自相關政府機構接獲任何閒置土地調查通知及／或責令我們就相關項目的建設動工及竣工推遲支付違約金及／或罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，我們因建設動工及竣工推遲而被處以閒置土地罰款及／或被沒收相關土地及／或被責令支付違約金的可能性偏低。	於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無自相關政府機構接獲任何閒置土地調查通知或責令我們就建設動工及竣工推遲支付違約金及／或罰款的通知。 基於滕州國土局確認及我們的中國法律顧問意見，董事認為該不合規事件不會對我們產生任何重大經營或財務影響。因此，並無於財務報表內作出任何撥備。

除上文所披露者外，董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已遵守中國有關閒置土地的所有相關法律及法規。除上文所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，我們的開發中項目或未來開發項目不構成根據相關中國法律及法規將被徵收土地閒置費及／或違約金及／或被收回土地的閒置土地。我們並無因上述閒置土地的不合規事件而在獲取銀行借貸或其他外部融資時遭遇任何困難。

業 務

我們已制定內部程序，以確保我們日後根據土地出讓合同履行責任。有關進一步詳情，請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。

(B) 其他過往不合規事件

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
稅務不合規			
<p>於二零零九年至二零一一年，台州新明置業欠繳以下稅金及附加費共計約人民幣10,980,765元：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 截至二零一一年十二月三十一日止年度約人民幣407,753元的房產稅； • 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度分別約人民幣1,405,284元及人民幣2,010,072元的企業所得稅，共計約人民幣3,415,356元； • 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度分別約人民幣3,650,956元及人民幣1,833,494元的土地增值稅，共計約人民幣5,484,450元； • 截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度分別約人民幣617,948元、人民幣352,828元及人民幣386,985元的土地使用稅，共計約人民幣1,357,761元； • 截至二零一零年十二月三十一日止年度約人民幣236,789元的營業稅； • 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度分別約人民幣33,004元及人民幣12,501元的若干租賃協議印花稅，共計約人民幣45,505元； • 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度分別約人民幣28,415元及人民幣4,736元的營業稅附加（即城市維護建設稅、教育附加、地方教育附加及水利基金），共計約人民幣33,151元。 <p>截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，上述稅金及附加欠繳總額分別約為人民幣617,948元、人民幣5,707,276元及人民幣4,655,540元。</p>	<p>(i) 台州新明置業的財務經理（「財務經理」）並不熟悉其業務及適用稅務法律及法規且未經本集團管理層審核及批准提交稅務申報。</p> <p>有關稅務申報及繳稅的內部監控程序存在不足：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 缺乏有關稅項計算、申報及批准的明確書面政策及程序；及 • 缺乏有關稅項計算、申報及繳納的獨立審核程序。 <p>拖欠以下稅項的具體情況：</p> <p>房產稅：財務經理因其不熟悉有關法律法規而未有就新明國際物流中心竣工及未有就此中心產生的租金收入提交稅務申報及悉數繳付房產稅。</p> <p>企業所得稅：主要由於財務經理基於已收取的實際租金收入（而非應收租金收入）錯誤計算應課稅租金收入。</p> <p>土地增值稅：財務經理不正確地採用2%而非3%的稅率計算預付的土地增值稅。</p> <p>土地使用稅：財務經理錯誤採用第2類土地的土地使用稅基準（而非採用第1類土地使用稅基準）計算土地使用稅，第1類土地為位於椒江區椒江大橋東側的土地所屬類別。</p> <p>營業稅：財務經理基於已收取的實際租金收入（而非應收租金收入）錯誤計算應課稅租金收入。</p> <p>若干租賃協議的印花稅：財務經理未能於二零一零年就租賃協議申報及支付印花稅，且未能於二零一一年根據有關法律法規就租賃協議悉數繳付印花稅。</p>	<p>就有關欠繳稅金及附加費而言，於二零一二年十二月二十八日，有關政府部門責令台州新明置業繳納有關未繳的稅金共計約人民幣10,980,765元並處以罰款約人民幣2,885,385元及拖欠費約人民幣598,689元（「命令」）。</p> <p>我們已作出必要的稅務申報並悉數繳付所有欠繳稅金及罰款以及拖欠費用。</p> <p>於二零一四年十一月二十日（「十一月確認」）及二零一五年一月二十八日（「一月確認」），台州市椒江地方稅務局向台州新明置業發出書面確認，確認台州新明置業已作出必要的稅務申報並繳納自成立之日起至十一月確認及一月確認的各自日期止的欠繳稅金及罰款，且據其所知，除命令所示的稅務不合規外，台州新明置業並不存在任何罰款或稅務不合規。</p> <p>於二零一四年十一月二十一日，台州新明置業已進一步取得由台州市地方稅務局發出的確認書（「市級確認」），其確認彼等同意十一月確認的內容，並確認台州市椒江地方稅務局為發出十一月確認的主管部門。根據我們的中國法律顧問意見，台州市地方稅務局為作出市級確認的主管地方機關。</p> <p>根據我們中國法律顧問的意見，台州市椒江地方稅務局為作出十一月確認及一月確認的主管機關；而根據確認台州市椒江地方稅務局為發出十一月確認的主管機關的市級確認，一月確認被台州市地方稅務局質疑的可能性甚微。</p> <p>根據我們的中國法律顧問意見，董事認為有關不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表中計提撥備。</p>	<p>截至最後實際可行日期，我們已作出必要稅務申報並全數繳納所有該等未繳稅金及罰款及拖欠費。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除所接獲命令外，我們概無被政府部門就本項不合規事件收取任何費用、受任何命令規限或被處以任何罰則，亦無遭採取法律行動。</p> <p>台州新明置業的失責財務經理已於二零一二年八月辭職。</p> <p>我們已制定內部程序，確保我們日後遵守有關稅務申報及納稅的相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>
	<p>(ii) 台州新明置業的財務經理。</p>		

業 務

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
<p>於二零零九年至二零一二年，台州新明房產欠繳以下稅金共計約人民幣19,591,321元：</p> <ul style="list-style-type: none"> 截至二零一二年十二月三十一日止年度人民幣12,929,971元的土地增值稅； 截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度分別約人民幣407,680元及人民幣174,720元的勞工稅；及 截至二零零九年、二零一零年及二零一二年十二月三十一日止年度分別約人民幣199,576元、人民幣57,975元及人民幣5,821,399元的個人薪金所得稅。 <p>截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，上述稅金欠繳總額分別約為人民幣607,256元、人民幣232,695元、零及人民幣18,751,370元。</p>	<p>(i) 台州新明房產的財務經理並不熟悉其業務及適用稅務法律及法規且未經本集團管理層審核及批准提交稅務申報。</p> <p>台州新明房產的財務經理因其不熟悉台州新明房產的業務及適用稅務法律及法規而於二零零九年拖欠每月申報及繳納土地增值稅、勞工稅及個人薪金所得稅。該名財務經理於二零零九年十月離職後，繼任的財務經理在申報及繳納土地增值稅、勞工稅及個人薪金所得稅方面跟隨不合規財務經理的做法，且並無發現有關不合規事宜直至相關政府機構向台州新明房產發出命令，須於二零一二年繳納欠繳的稅金及罰款。</p> <p>有關稅務申報及繳稅的內部監控程序存在不足：</p> <ul style="list-style-type: none"> 缺乏有關稅項計算、申報及批准的明確書面政策及程序；及 缺乏有關稅項計算、申報及繳納的獨立審核程序。 <p>拖欠以下稅項的具體情況：</p> <p>土地增值稅：由於有關稅項的計算複雜及缺乏對有關法律及法規的了解，台州新明房產的財務經理就台州新明半島一期繳稅時並無準確計算土地增值稅。</p> <p>勞工稅：台州新明房產的財務經理未有就若干已付服務費預扣稅項。</p> <p>個人薪金所得稅：主要由於財務經理未有自支付予僱員的若干花紅中預扣個人薪金所得稅。</p>	<p>就有關欠繳稅金而言，於二零一二年十二月二十四日，有關政府部門責令台州新明房產繳納未繳的稅金約人民幣19,591,321元並處以罰款約人民幣4,662,945元（「命令」）。</p> <p>我們已悉數繳付所有欠繳稅金及罰款。</p> <p>於二零一四年十一月二十日（「十一月確認」）及二零一五年一月二十八日（「一月確認」），台州市椒江地方稅務局向台州新明置業發出書面確認，確認台州新明置業已作出必要的稅務申報並繳納自成立之日起至十一月確認及一月確認的各自日期止的欠繳稅金及罰款，且據其所知，除命令所示的稅務不合規外，台州新明置業並不存在任何罰款或稅務不合規。</p> <p>於二零一四年十一月二十一日，台州新明房產進一步獲得台州市地方稅務局發出的書面確認（「市級確認」），確認彼等同意十一月確認的內容及台州市椒江地方稅務局為發出十一月確認的主管機構。我們的中國法律顧問表示，台州市地方稅務局為提供市級確認的主管市級機構。</p> <p>根據我們中國法律顧問的意見，台州市椒江地方稅務局為作出十一月確認及一月確認的主管機關；而根據確認台州市椒江地方稅務局為發出十一月確認的主管機關的市級確認，一月確認被台州市地方稅務局質疑的可能性甚微。</p> <p>根據我們的中國法律顧問意見，董事認為有關不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表中計提撥備。</p>	<p>於最後實際可行日期，我們已全數繳納所有該等未繳稅金及罰款。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除所接獲命令外，我們概無被政府部門就本項不合規事件收取任何費用、受任何命令規限或被處以任何罰則，亦無遭採取法律行動。</p> <p>台州新明房產的失責財務經理已於二零零九年十月離職，而繼任的財務經理及員工獲提供相關培訓。</p> <p>我們已制定內部程序，確保我們日後遵守有關稅務申報及納稅的相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>
	<p>(ii) 台州新明房產的財務經理。</p>		

業 務

不合规事件	(i) 不合规原因；及 (ii) 所涉责任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
<p>截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，台州新明房產欠繳企業所得稅分別約人民幣180,534元及人民幣2,518,208元，共計人民幣2,698,742元。</p>	<p>(i) 台州新明房產的財務經理不熟悉有關企業所得稅的適用稅務法律及法規且未經本集團管理層審核及批准提交稅務申報。</p> <p>有關稅務申報及繳稅的內部監控程序存在不足：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 缺乏有關稅項計算、申報及批准的明確書面政策及程序；及 • 缺乏有關稅項計算、申報及繳納的獨立審核程序。 <p>主要因為台州新明房產的若干資金乃由其關聯公司於二零零八年及二零零九年動用，而其時任財務經理未能就被視為台州新明房產所收取的利息繳納所得稅。</p>	<p>就有關欠繳稅金而言，於二零一二年九月二十八日，有關稅務主管部門責令台州新明房產繳納欠繳的企業所得稅共計約人民幣2,698,742元，另加利息及罰款約人民幣19,040元（「命令」）。</p> <p>我們已悉數繳付所有欠繳的稅金及利息以及罰款。</p> <p>於二零一五年二月五日，台州市椒江區國家稅務局已向台州新明房產書面確認，台州新明房產已作出必要的稅務申報並繳納台州新明房產成立起至該確認日期止的欠繳稅金及罰款，且我們的中國法律顧問表示，台州市椒江區國家稅務局為提供上述確認的主管機關。</p> <p>根據我們的中國法律顧問意見，董事認為有關不合规行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表內計提撥備。</p>	<p>於最後實際可行日期，我們已全數繳納所有該等未繳稅金及其利息以及罰款。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除所接獲命令外，我們概無被政府部門就本項不合规事件收取任何費用、受任何命令規限或被處以任何罰則，亦無遭採取法律行動。</p> <p>台州新明房產的失責財務經理已於二零零九年十月離職。</p> <p>我們已制定內部程序，確保我們日後遵守有關稅務申報及納稅的相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>
	<p>(ii) 台州新明房產的財務經理。</p>		

業 務

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
銷售未竣工的商業單位並在通過竣工驗收之前出租該等單位			
<p>台州溫商時代在通過竣工驗收前出售溫商時代•新明飾品城的未竣工商業單位，並與該等買家訂立獨家管理及營運協議，違反了中國相關法律及法規。該獨家管理及營運協議規定，台州溫商時代可自二零一四年七月一日起10年期間內出租該等商業單位並收取物業的所有或部分租金收入。</p>	<p>(i) 缺乏對有關規則及法規的了解。</p> <p>(ii) 台州溫商時代的銷售經理。</p>	<p>根據我們的中國法律顧問告知，根據《商品房銷售管理辦法》，我們或會被相關政府部門處以紀律警告、責令採取補救措施及/或被處以不少於人民幣10,000元但不超過人民幣30,000元的罰款，潛在最高罰款金額為人民幣30,000元。</p> <p>於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並無被處以任何罰款、責令或處罰，而政府部門亦無就該不合規事件採取任何行動。</p> <p>台州溫商時代已取得銷售有關未竣工商業單位的預售許可證。於二零一四年九月十九日，台州市住房和城鄉建設規劃局椒江分局發出書面確認，確認由於台州溫商時代已於通過竣工驗收前取得預售許可證以銷售相關未竣工單位，故預售活動、買賣協議以及獨家管理及營運協議仍然合法有效。基於上述確認，根據我們的中國法律顧問意見，在通過竣工驗收前銷售上述未竣工商業單位並不影響相關買賣協議以及獨家管理及營運協議的有效性，也不會導致相關收入貢獻無效。</p> <p>根據我們的中國法律顧問進一步告知，台州溫商時代與買方訂立的獨家管理及營運協議並無違反適用中國法律及行政法規的強制性條文。考慮到我們的中國法律顧問意見，董事認為有關不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表內計提撥備。</p>	<p>溫商時代•新明飾品城已於二零一四年十一月取得竣工驗收備案表。</p> <p>我們已制定內部程序，確保我們日後遵守相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>

業 務

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
租賃未登記			
於最後實際可行日期，重慶新明置業、杭州時刻及杭州新明置業在中國租賃四項物業，因此，作為租戶共計訂立四份租賃協議，尚未向有關政府部門登記。	<p>(i) 相關業主在備案租賃協議及其他相關文件方面不合作。</p> <p>(ii) 四項有關物業的相關業主。</p>	<p>根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議須於簽訂後30日內向有關部門登記。我們的中國法律顧問向我們表示，根據相關中國法律及法規，有關政府部門或會要求租約訂約方於規定期限內登記該租約，並將對未能於規定期限內予以糾正的租約訂約方處以每份未登記租約罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。我們估計可能受到的最高罰金將為人民幣40,000元。</p> <p>據我們的中國法律顧問進一步告知，儘管並未辦理法定租賃登記手續，有關協議屬有效，並對訂約方具有法律約束力。然而，尚未辦理法定租賃登記手續的租約可能受真誠第三方租戶與業主就相關物業訂立已登記的租約規限。</p> <p>於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因未登記租賃協議被責令改正或被處任何罰款或罰則。</p> <p>考慮到我們的中國法律顧問意見，董事認為有關不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表內計提撥備。</p>	<p>我們已採取積極措施與業主聯繫辦理租賃協議登記事宜，而於最後實際可行日期，我們作為承租人訂立的所有租賃協議並無向相關政府部門辦理登記。</p> <p>我們已制定內部程序，確保日後遵守有關租賃登記的法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>

業 務

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
有關臨時建築物的不合規情況			
<p>在取得規定的建築工程施工許可證前，台州溫商時代在洪家原星3號地塊(其上開發三個項目，即溫商時代•紅星美凱龍家居市場、溫商時代•新明飾品城及溫商時代•新明公館)建設一項臨時建築物作為銷售商業單位的展示中心，違反了相關中國法律及法規。</p> <p>竣工後，台州溫商時代亦未能取得展示中心的房屋所有權證，並於通過相關中國法律及法規規定的竣工驗收前投入使用。</p> <p>展示中心的建設成本約為人民幣2,049,607元，建築面積約為1,170平方米。</p>	<p>(i) 缺乏對相關法律及法規的了解。</p> <p>(ii) 台州溫商時代的行政經理。</p>	<p>根據中國法律顧問的意見，我們或會被責令限期拆除相關臨時建築物，並須向相關政府部門繳納相當於建築成本若干百分比的罰款。估計最高罰款金額約為人民幣532,898元。</p> <p>於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無受到任何責令或處罰，且政府部門並未就此不合規事件採取任何措施。於二零一五年二月九日，考慮到台州溫商時代的開發及銷售需要，台州市住房和城鄉建設規劃局椒江分局向台州溫商時代發出書面同意，准許於二零一五年十二月三十一日前將展示中心用作溫商時代•新明飾品城的展示中心。我們的中國法律顧問表示，台州市住房和城鄉建設規劃局椒江分局為發出上述同意的主管機構，我們將被有關機構責令早於二零一五年十二月三十一日拆除臨時建築物及/或遭受處罰的可能性極低。</p> <p>由於本公司預期於不遲於二零一五年十二月三十一日前使用該臨時建築物並於二零一五年十二月三十一日前將之拆除，考慮到我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表內計提撥備。</p>	<p>預計我們將使用該臨時建築物直至不遲於二零一五年十二月三十一日為止並於二零一五年十二月三十一日前將之拆除。</p> <p>我們已制定內部程序，確保日後遵守相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>

業 務

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
未足額繳納社會保險及住房公積金供款			
<p>台州新明置業、台州新明房產、台州溫商時代、重慶新明置業、山東興盟置業、新明物業服務、上海新明環球、杭州新明置業及新明集團控股（「違規公司」）未能按照中國相關法律及法規的規定為我們的僱員足額繳納社會保險及住房公積金供款。我們估計，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度欠繳的社會保險及住房公積金供款總額分別為人民幣6.5百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.8百萬元。</p>	<p>(i) 地方機構實施中國法律及法規不統一，且僱員接納社會保險及住房公積金供款系統的等級不同。此外，違規公司並無為其各自的若干僱員繳納社會保險及住房公積金供款，原因是此等僱員拒絕作出本身供款（有關違規公司須就此作出匹配供款）。</p> <p>(ii) 相關地方政府機構及本集團部分僱員。</p>	<p>根據我們的中國法律顧問意見，倘我們未能於有關當局規定的指定時限內支付有關的社會保險，則於二零一一年七月之前須就欠繳金額按日繳納0.2%的滯納金，及／或自二零一一年七月起，須繳納按欠繳金額一至三倍計算的罰款，並自欠繳之日起就欠繳金額按日繳納0.05%的滯納金。</p> <p>根據我們中國法律顧問的意見，住房公積金管理中心將責令逾期不繳或者少繳住房公積金的單位限期繳存；逾期仍不繳存者，住房公積金管理中心可以向法院申請對公司強制執行，收回欠繳住房公積金。</p> <p>於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無受到任何責令或處罰，且政府部門並未就社會保險或住房公積金採取任何措施，我們亦不知悉任何僱員就之前的欠繳社會保險或住房公積金作出投訴或要求繳納。</p> <p>各違規公司已取得有關監管部門的書面確認，確認彼等於往績記錄期就社會保險或住房公積金並無任何欠繳社會保險及住房公積金的記錄。中國法律顧問認為(i)該等有關監管部門為發出上述確認的主管機構；及(ii)根據有關確認，違規公司被該等部門要求支付欠繳付款及繳納任何罰款的可能性偏低。</p> <p>考慮到我們中國法律顧問的意見，我們已於財務報表中就往績記錄期欠繳的社會保險及住房公積金供款計提全額撥備，但不包括潛在罰款。董事認為，有關撥備足以涵蓋該等不合規事件的潛在付款。</p>	<p>我們將繼續就中國相關法律法規規定我們的僱員須作出的供款與之進行溝通並根據相關監管機關實行的標準對社會保險計劃及住房公積金作出供款。此外，我們已於二零一四年六月採納內部程序，確保上市後遵守有關社會保險及住房公積金供款的相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p> <p>我們的控股股東已就（其中包括）本集團任何成員公司因中國相關法律法規規定須作出但本集團任何成員公司自其各自的成立日期起至上市日期止未能根據有關法律法規作出的社會保險及住房公積金供款而遭遇或產生的所有申索、法律行動、虧損、損害、成本或開支向本集團的各成員公司作出彌償保證。此外，我們已於二零一四年十二月三十一日的財務報表中就欠繳社會保險及住房公積金供款的潛在申索計提充足撥備人民幣31.0百萬元。</p> <p>董事認為有關不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。</p>

業 務

不合規事件	(i) 不合規原因；及 (ii) 所涉責任人	法律後果、 潛在最高處罰 及其他財務責任	所採取的整改 措施及現狀
集團內公司間貸款			
於往績記錄期，我們向眾多關聯及獨立第三方作出免息墊款。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－影響我們的綜合財務狀況表的若干主要項目說明－其他應付款項及應計費用」。	<p>(i) 由於我們既未作為金融機構開展業務亦未從事提供金融服務業務，我們相關集團公司財務經理缺乏對中國人民銀行頒佈的《貸款通則》對集團內公司間貸款限制的了解。</p> <p>(ii) 相關集團公司財務經理。</p>	<p>根據有關中國法律及法規，該等集團內公司間貸款或會被中國法院裁定為無效，及倘就有關貸款收取利息，則貸款人或須向中國人民銀行支付相當於貸款所得收益一至五倍的罰款。因此，根據我們的中國法律顧問意見，我們因該等集團內公司間貸款而可能產生的最高潛在責任為被處以所得收益最高達五倍的罰款。我們的董事確認，(i) 所有有關貸款屬免息貸款，我們並未從中獲取任何收益；(ii) 所有貸款將於上市時悉數償還；及(iii) 我們從未因參與該等貸款交易遭受中國人民銀行任何處罰。我們的中國法律顧問認為，由於我們未曾自貸款交易獲得任何利息收入，我們被中國人民銀行處以相當於有關集團內公司間貸款所得收益一至五倍的罰款的可能性極低。因此，我們的董事認為，我們過往參與該等貸款交易不會對我們產生重大經營或財務影響。因此，我們並無於財務報表內計提撥備。</p>	<p>於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們概無被政府部門就本項不合規事件收取任何費用、受任何命令規限或被處以任何罰則，亦無遭採取法律行動。我們預期會於上市前清償所有集團內公司間貸款結餘。</p> <p>我們已設立內部程序以確保我們日後將遵守相關法律及法規。請參閱本節「確保未來合規的內部監控措施」一段。</p>

經考慮(i)我們所採取的整改措施及該等不合規事件的狀況；(ii)據我們的中國法律顧問告知，該等不合規事件的潛在法律後果；及(iii)潛在罰款的重大程度(如有)，我們已就上述不合規事件計提必要及充足撥備。除上文所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，就已取得相關政府機關批准的業務經營而言，我們已於所有重大方面遵守相關中國法律及法規。

確保未來合規的內部監控措施

為確保日後在不同營運方面均符合適用法律法規及有關政策，我們已採納以下步驟及措施以進一步提升我們的企業管治常規及我們內部控制措施的有效性：

- (i) 我們的全體董事及高級管理層已參加由我們的香港法律顧問李偉斌律師行於二零一四年六月就公司條例、證券及期貨條例及上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任舉辦的培訓，且董事已完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；

- (ii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任中國光大融資有限公司擔任本公司的合規顧問，以確保(其中包括)我們在遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引方面取得恰當的指引及建議。合規顧問的任期由上市日期起至本公司寄發有關其上市日期後首個完整財政年度的財務業績的年報當日止。
- (iii) 我們已成立審核委員會，由三名獨立非執行董事組成。審核委員會亦已採納其職權範圍，當中清楚列明其職責及責任以確保遵守相關監管規定。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部監控或其他事宜的可能不恰當情況關注的任何安排；
- (iv) 我們已於二零一四年五月十二日成立由兩名僱員組成的審計部，由我們的執行董事全筱琳女士監督。其中一名該等僱員擁有全國建設工程造價員資格證書及副工程師資格，而另一名僱員則為中國執業會計師。該兩名僱員平均擁有約七年工作經驗。審核部定期監督本集團內部監控措施的效率，以改善本集團的營運。我們的審核部將持續審閱本集團的內部監控措施，並每季向審核委員會及董事會匯報調查結果及作出恰當建議；
- (v) 我們已按照最新的相關中國法律及法規以及會計政策及更新檢討及更新我們的內部政策及程序，以確保本集團持續合規。我們的外部法律顧問及稅務顧問於二零一三年及二零一四年向我們的僱員提供多個與本集團經營有關的中國法律法規培訓。倘我們的政策及程序有任何重大變動及更新，我們將向僱員提供培訓；及
- (vi) 我們已留任中國法律顧問審閱我們有關中國所有相關法律及法規(包括該等法律及法規可能影響我們中國業務經營的變動)的監管合規情況並就此提供意見。

業 務

特別是，為防止日後再發生不合規事件，我們已針對各過往不合規事件採取以下經改善內部監控及政策：

不合規事項	內部監控措施	執行內部監控措施的時間
閒置土地	<p>我們已修訂內部政策及程序，以實施內部監控措施，我們的內部律師將負責監督及監察土地轉讓及開發相關條款的實施並定期向本公司管理層匯報開發項目的進展。倘建築工程無法按照土地出讓合同所列明的指定施工日期施工，將迅即書面通知相關政府部門並須徵得相關政府部門的同意。</p> <p>在我們收購土地前，我們的項目團隊亦將進行廣泛的研究及制訂詳細的項目方案，有關方案將提交予我們的投資開發部以評估閒置土地風險。</p>	我們自二零一四年六月起採納該等措施。

業 務

不合規事項	內部監控措施	執行內部監控措施的時間
稅務不合規	<p>自二零一四年八月起，我們已制訂內部政策及程序，以實施內部監控措施，旨在加強對稅務相關事宜的管理，包括向總部層面及項目公司層面的相關財務經理及員工提供培訓以及要求財務部擁有經驗的指定員工處理稅務相關事宜（包括稅務申報及繳稅）。</p> <p>我們的稅務申報文件由各項目公司的財務人員準備，其後交由各項目公司的財務經理審核。本集團的財務經理為財務資金部主管，負責每月對本集團各項目公司的管理賬目及納稅申報單進行檢查及審核，以預防稅務申報及繳稅出現任何異常情況。稅務付款連同相關稅務申報須由各項目公司的財務經理審核而付款申請及相關稅務申報須提交本集團財務總監以供其事先審核及批准。</p> <p>此外，本集團的內部審核部每半年會對稅務週期進行一次獨立審核，其審核結果將會呈交審核委員會進行評估及批准。</p> <p>本集團自二零一五年五月委聘安永為我們的外聘稅務顧問。根據該聘任，我們的外聘稅務顧問須（其中包括）(i)協助我們審閱各項稅項的日常申報及向我們提供專業意見；(ii)定期向我們提供中國稅法及法規的最新資料；(iii)為我們相關的財務人員安排稅務政策及法規的培訓；及(iv)就本集團的稅務合規事宜向審核委員會提供意見並向其匯報。</p>	<p>除我們委聘稅務顧問（於二零一五年五月生效）外，我們於二零一四年八月採納該等措施。</p>

業 務

不合規事項	內部監控措施	執行內部監控措施的時間
銷售未竣工的商業單位並在通過竣工驗收之前出租該等單位	<p>我們已修訂物業建設的內部程序並向員工提供相關培訓課程。</p> <p>我們已修訂內部政策及程序，各項目公司須(i)編製一份清單，列出所有物業所需的全部許可證、證書、批文及是否通過竣工驗收；及(ii)指示一名指定僱員以確保只有在清單上的所有條件均已達成後才簽訂租賃協議。該清單須提交我們的內部律師審閱及備案。</p>	我們於二零一四年六月採納該等措施。
租賃未登記	<p>我們已修訂內部政策及程序，以實施內部監控措施，我們的租賃團隊將負責監督於租賃協議簽訂後30日內在相關部門對有關租賃協議進行備案及登記。我們的租賃團隊存置一份登記冊，當中載有租約及其登記的基本信息。相關僱員將每兩週審閱該登記冊並將在租賃協議未及時登記時對相關業主或租戶進行跟進。</p> <p>我們已就將訂立的新租約在我們的標準格式租賃協議中加入一項額外條款，約定租賃協議日期起30日內未辦妥租賃登記將被視為違反租約，而我們有權終止租約。</p>	我們於二零一四年六月採納該等措施。

業 務

不合規事項	內部監控措施	執行內部監控措施的時間
有關臨時建築物的不合規	<p>我們已修訂內部政策及程序，以實施內部監控措施，項目工程部將負責(i)編製一份清單，列出所有建築工程所需的全部許可證、證書及批文；及(ii)指示具體施工項目的一名指定人士或團隊以確保相關條件已達成，包括在任何建築工程施工前已取得建築工程施工許可證。該清單須提交我們的內部律師審閱及備案。必要時，我們的投資開發部將在建築工程施工前諮詢內部律師及／或外部法律顧問，以防止出現建築工程未取得所需施工許可證開始施工的情況。</p>	我們於二零一四年六月採納該等措施。
未足額繳納社會保險及住房公積金供款	<p>我們的勞動合同中規定僱員須強制參加社會保險及住房公積金。</p> <p>我們已制訂內部政策及程序，以實施內部監控措施，包括(i)在附屬公司層面指定一名有經驗的人力資源員工，根據政策及程序所載的計算方法，處理社會保險及住房公積金供款相關事宜；及(ii)相關計算其後將由集團層面綜合管理部的人力資源監督人員審核。財務資金部亦將保存已繳供款的適當記錄。</p> <p>我們已向管理人員提供培訓課程，以讓僱員了解該規定、相關政策及程序，包括但不限於供款的計算方式。</p>	我們於二零一四年六月採納該等措施。

業 務

不合規事項	內部監控措施	執行內部監控措施的時間
集團內公司間貸款	我們已就本集團的融資管理制訂內部政策及程序，當中載有禁止一切集團內公司間墊款、貸款及借款的政策。我們已向財務資金部各成員提供培訓課程，以確保不存在集團內公司間墊款、貸款及借款的情況。	我們於二零一四年六月採納該等措施

內部控制顧問的審查

我們已於二零一四年二月委聘獨立內部控制顧問溥華風險顧問有限公司，以對我們主要業務程序、系統及內部監控的若干方面進行整體評估，並找出需要改進之處。此外，我們已於二零一四年六月委聘內部控制顧問，根據內部控制顧問與我們協定的程序評估有關過往不合規事件的加強內部監控措施及政策（「加強政策及措施」，如上文「確保未來合規的內部監控措施」一段所詳述者）。內部控制顧問已進行以下與加強政策及措施有關的審查工作：

- 與相關管理人員、職員及主要程序負責人會面，並檢查相關文件以了解加強政策及措施；
- 進行預排演練測試，以確認其了解相關政策及監控措施，並確定該等監控措施是否如本集團所述獲履行；
- 進行抽樣測試，以評估內部監控措施是否如經選定樣本的營運政策及程序所述並按照該等政策及程序執行；及
- 根據上述步驟進行的預排演練測試及抽樣測試結果確定調查結果。

內部控制顧問在其於二零一五年二月及三月進行的跟進審查中發現，我們已根據其建議確立內部監控政策，並落實多項內部監控措施(包括加強政策及措施)，以糾正在審查範圍內發現的瑕疵。根據其進行的評估及審查結果，於最後實際可行日期，我們的內部控制顧問並無發現我們的內部監控系統存在任何重大瑕疵(包括有關我們前述過往不合規事件業務程序上的重大瑕疵)，令我們的內部監控措施不足。因此，我們的內部控制顧問認為我們現有加強政策及措施的設計於最後實際可行日期乃屬充裕及有效，以避免發生上述不合規事件。

基於本集團所採取的上述補救行動、我們的業務性質及業務規模以及內部控制顧問的評估及審查結果，我們確認，所有被視為重大的內部監控瑕疵均已得到糾正及解決。有鑒於此，董事信納，我們的內部監控系統對目前的營運環境而言屬充足及有效，並認為不合規事件不會對根據上市規則第3.08及3.09條董事的適宜性及根據上市規則第8.04條我們上市的適宜性造成任何重大影響。

獨家保薦人的意見

於獨家保薦人進行盡職審查的過程中，並考慮以下已獲董事確認的事宜後，獨家保薦人並無發現任何事宜令其認為根據上市規則，我們的內部監控不足以預防日後發生上述不合規事件。

- 已考慮本節上文「不合規記錄」及「確保未來合規的內部監控措施」各段所載各項過往不合規事件的原因及內部監控措施；
- 已審閱本集團編製的內部監控程序及向本集團收集的有關證明文件；
- 已與高級管理層討論內部控制顧問就內部監控系統作出的調查結果及建議；
- 經了解本節「內部控制顧問的審查」一段所披露者後，(i)本集團已根據內部控制顧問的推薦意見制定內部監控政策，並已落實多項內部監控措施(包括同時在總部及項目公司的層面假設按持續基礎全面實施的加強政策及措施)，以糾正在審查範圍內發現的瑕疵。總部層面指本公司作為本集團整體行政主管的職能，項目公司層面指本集團主要經營附屬公司。內部控制顧問確認，加強政策及措施為旨在防止

再發生過往不合規事件的政策及措施機制，及同時涉及與適用於本集團總部層面及項目公司層面的員工及人員；(ii)內部監控系統並無其他不足或無效的瑕疵，包括業務過程中涉及過往不合規事件的任何瑕疵；及(iii)本集團相信其現時實行的內部監控措施屬充足及有效；

- 由我們的香港法律顧問李偉斌律師行向我們的全體董事提供有關上市公司董事根據公司條例、證券及期貨條例及上市規則的持續義務、職責及責任的培訓講座，且董事已全面了解其作為香港上市公司董事的職責及責任；及
- 本公司已委聘合規顧問及法律顧問等外部專業人員，以就有關中國及香港規則、法律及法規的任何事宜需求專業意見。

除上述者外，董事相信且獨家保薦人同樣認為，上述不合規事件不會影響上市規則第3.08及3.09條董事的適當性，理由如下：

- (i) 發生不合規事件純粹因過往疏忽及不熟悉相關規則及法規而導致，並不涉及董事一方的不誠實或欺詐，亦不影響董事的品格或勝任能力；
- (ii) 發生有關事件後，董事留意可能導致不合規的任何事宜，並設有措施防範再次發生上文披露的不合規，且有關措施被認為充足有效；
- (iii) 經向董事提供培訓課程，董事充分知悉根據上市規則擔任上市發行人董事的要求及義務，並已承諾遵守所有相關規定及法規；及
- (iv) 董事確認，自實施加強政策及措施起直至最後實際可行日期，除上文披露的不合規事件外，本集團並無被指控違反任何規定及法規。

與控股股東的關係

與控股股東的關係

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權或根據購股權計劃已授出及可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Xinxing Company將實際持有本公司已發行股本總額75%。Xinxing Company由陳先生持有100%權益。Xinxing Company將繼續控制我們超過30%的已發行股本。Xinxing Company由陳先生持有100%權益，而於資本化發行及全球發售後，陳先生將繼續控制我們超過30%的已發行股本並將仍為控股股東。有關陳先生的背景，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

控股股東的保留物業業務

於最後實際可行日期，控股股東於若干公司(即桃源房地產、東田置業及杭州豐潭)擁有權益，而該等公司所從事的物業開發業務並不構成本集團業務的一部分(「保留物業業務」)。有關業務包括其他物業開發項目，詳情載於下文。

新明集團

新明集團為一家於一九九九年三月在中國成立的公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，由陳先生及非執行董事並為陳先生配偶的高女士分別擁有99%及1%。該公司主要作為陳先生及高女士的控股公司，用於持有不包括在本集團之內若干公司的權益。於最後實際可行日期，新明集團於桃源房地產(亦於東田置業擁有100%權益)、杭州鉅星(亦於杭州豐潭擁有60%權益)、浙江聯信、泰順實業、浙江餐飲、鵬越貿易、拓凱投資及智耀貿易分別擁有51%、60%、100%、100%、100%、90%、90%及90%權益。於二零一四年十二月三十一日，新明集團於溫州銀行擁有5.12%權益。

保留物業業務包括位於杭州的三個物業開發項目。

與控股股東的關係

本集團位於杭州的物業開發項目(即杭州新明置業)與位於杭州的保留物業業務比較表載列如下：

	桃源房地產	東田置業	杭州豐潭	杭州新明置業
所有權	不包括在本集團之內	不包括在本集團之內	不包括在本集團之內	包括在本集團之內
物業項目	杭州新明半島	杭州東田	杭州豐潭	杭州新明•兒童世界
項目類型	住宅	住宅	商業及綜合 (外來務工人員) ⁽³⁾	商業
分類	項目由三期組成。一期及二期已完工，三期正在開發中。	持作未來開發	持作未來開發	持有開發中
地盤面積	562,278平方米 ⁽¹⁾	29,147平方米	14,658平方米	30,449平方米
新明集團於二零一五年三月三十一日實益權益應佔估值(不包括已售物業) ⁽²⁾	人民幣 1,247,466,000元	人民幣 135,000,000元	人民幣 341,000,000元	人民幣 892,384,000元
估計完工時間	三期：二零一六年	二零一六年	二零一八年	二零一六年
本集團派出的獨立管理人員	有	有	有	不適用

附註：

- (1) 桃源房地產的地盤面積包括全部三期。
- (2) 每個項目的估值乃基於假設所有土地出讓金及其他成本(如安置及配套設施服務)已全數支付，且物業可在毋須再支付土地出讓金或轉讓費下自由轉讓、出租或按揭計算。
- (3) 杭州豐潭從事的物業開發項目的土地使用權不得用於經營性房地產開發及商品房開發，預期主要用作為外來務工人員興建公寓用途。

與控股股東的關係

保留物業業務的各項目詳情如下。

桃源房地產

桃源房地產為一家於二零零零年四月十八日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，由新明集團及浙江正遠房地產代理有限公司分別擁有51%及49%。於最後實際可行日期，浙江正遠房地產代理有限公司分別由高女士及兩名獨立第三方擁有20%及80%權益。

桃源房地產主要從事杭州新明半島的開發，該項目主要由在杭州的住宅物業開發項目組成。杭州新明半島由三期組成。桃源房地產已完成並售出該項目一及二期的大部分物業。該項目第三期的建設已開始。預期第三期將於二零一六年竣工，而第三期竣工後的可銷售建築面積將約為61,805平方米。

由於新明集團向一名獨立第三方簽立股權抵押合約作為授予一名獨立第三方（「新明集團合營夥伴」）（彼於往績記錄期為我們五大供應商之一及為我們控股股東的合營夥伴，並持有杭州鉅星40%權益，而杭州鉅星則擁有杭州豐潭60%權益）一筆自二零一三年起計為期三年的不超過人民幣600,000,000元貸款的擔保，而當中對所有權變更訂有限制，故桃源房地產並不包括在本集團之內。該貸款由新明集團合營夥伴用於購買其項目所需建築原材料。抵押乃根據新明集團合營夥伴與新明集團及桃源房地產協定的相互擔保及抵押安排而作出。

董事認為，桃源房地產與我們在杭州開展的業務之間可能存在潛在競爭。然而，董事相信競爭程度並不嚴重，理由如下：

- 1) 桃源房地產與本集團訂有獨家房地產代理服務協議，據此，本集團（經諮詢桃源房地產）有權酌情決定杭州新明半島物業的策略、時間及售價。桃源房地產須就本集團為杭州新明半島售出的物業價值按8%或桃源房地產與本集團經參考有關時間的市價而將予協定的比例向本集團支付佣金。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－房地產代理服務協議」一節；

與控股股東的關係

- 2) 桃源房地產開發的所有物業均位於杭州，而本集團的物業開發項目則主要位於台州、上海、山東及重慶。於最後實際可行日期，本集團位於杭州的唯一項目為杭州新明•兒童世界。由於杭州新明•兒童世界所佔用土地的開發中建築面積(於二零一五年三月三十一日佔我們土地儲備約12.2%)純屬商業性質，本集團將根據土地使用權及相關中國法律僅集中該項目的商業物業開發。桃源房地產主要從事住宅物業開發，有別於本集團在杭州進行商業物業開發；
- 3) 桃源房地產擁有自身的管理團隊，不會與我們共用任何管理層人員；
- 4) 桃源房地產承諾，其將於杭州新明半島項目竣工後終止經營；及
- 5) 控股股東就收購桃源房地產的股權向本集團授出購股權，惟須受若干限制。有關進一步詳情，請參閱本節「不競爭契據」一段。

桃源房地產亦取得位於杭州拱墅體育大廈及恒勵大廈建築面積分別約為2,137平方米及1,344平方米的若干物業的使用權。該等物業並非由桃源房地產開發，但桃源房地產已取得將其用作辦公室用途的權利。除桃源房地產向本集團出租位於恒勵大廈的一項物業(建築面積約398平方米)作辦公室用途外，而這在上市後構成獲豁免持續關連交易，桃源房地產現時使用其他物業作為辦公室。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易－獲豁免持續關連交易－有關總部辦公室的租賃協議」一節。

東田置業

東田置業為一家於二零零八年二月二十八日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣70,000,000元，於最後實際可行日期由桃源房地產擁有100%。

東田置業主要從事開發杭州東田項目的住宅物業。杭州東田的土地與杭州新明半島相連。東田置業尚未開始興建該項目。預期杭州東田將於二零一六年竣工。

與控股股東的關係

由於桃源房地產向一名獨立第三方簽立股權抵押合約作為授予新明集團合營夥伴一筆自二零一三年起計為期三年的不超過人民幣600,000,000元貸款的擔保，而當中對所有權變更訂有限制，故東田置業並不包括在本集團之內。該貸款僅由新明集團合營夥伴用於購買其項目的建築原材料。抵押乃根據新明集團合營夥伴與新明集團及桃源房地產協定的相互擔保及抵押安排而作出。

董事認為，東田置業與我們在杭州開展的業務可能存在潛在競爭。然而，董事相信競爭程度並不嚴重，理由如下：

- 1) 東田置業與本集團訂有獨家房地產代理服務協議，據此，本集團（經諮詢東田置業）有權酌情決定杭州東田物業的策略、時間及售價。東田置業須就本集團為杭州東田售出的物業價值按8%或東田置業與本集團經參考有關時間的市價而將予協定的比例向本集團支付佣金。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－房地產代理服務協議」一節；
- 2) 東田置業開發的所有物業均位於杭州，而本集團的物業開發項目則主要位於台州、上海、山東及重慶。於最後實際可行日期，本集團位於杭州的唯一項目為杭州新明·兒童世界，於二零一五年三月三十一日佔我們土地儲備約12.2%。由於杭州新明·兒童世界所佔用土地的土地使用權純屬商業性質，本集團將根據土地使用權及相關中國法律僅集中該項目的商業物業開發。東田置業主要從事住宅物業開發，有別於本集團在杭州進行商業物業開發；
- 3) 東田置業擁有自身的管理團隊，不與我們共用任何管理層人員；
- 4) 東田置業承諾，其將於杭州東田項目竣工後終止經營；及
- 5) 控股股東就收購東田置業的股權向本集團授出購股權，惟須受若干限制。有關進一步詳情，請參閱本節「不競爭契據」一段。

與控股股東的關係

杭州豐潭

杭州豐潭為一家於二零零四年五月十二日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣15,000,000元，於最後實際可行日期由杭州鉞星及一名獨立第三方分別擁有60%及40%。

杭州鉞星為一家於一九九八年十一月二十七日在中國成立的公司，由新明集團及新明集團合營夥伴分別擁有60%及40%。於最後實際可行日期，杭州鉞星為杭州豐潭的控股公司。

杭州豐潭主要從事物業開發，而物業所在土地的土地使用權不得用於經營性房地產開發及商品房開發。預期該幅土地將主要用於建設外來務工人員的公寓。由於本集團主要從事經營性房地產開發，杭州豐潭因土地使用權限制而並不包括在本集團之內。

董事認為，杭州豐潭與我們開展的業務不存在競爭，原因是其業務性質與我們集中在杭州的經營性物業開發重心不同。此外，杭州豐潭承諾，其將於上述土地的開發完成後終止經營。

按照中國國內審計師根據中國會計準則編製的賬目編製的保留物業業務截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的相關財務資料或保留物業業務的管理層編製的未經審核管理賬目的概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣	人民幣	人民幣
桃源房地產			
總收益.....	830,131,261	20,607,888	315,060,679
純利／(淨虧損) 總額.....	85,548,897	1,356,698	19,393,744
東田置業			
總收益.....	—	—	—
淨虧損總額.....	(366,279)	(988,127)	(1,052,913)
杭州豐潭			
總收益.....	—	—	—
淨虧損總額.....	(5,250)	(7)	(975,121)

與控股股東的關係

我們控股股東的其他業務

除本集團及保留物業業務外，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人現時進行其他業務，或直接或間接於業務與本集團的業務不存在競爭的若干公司持有權益。此等由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接從事或擁有的其他主要業務包括(其中包括)銀行、投資、貿易、提供擔保服務、媒體及網絡技術。

由於我們主要從事房地產開發，且概無本集團外的控股股東及彼等各自緊密聯繫人擁有的業務(保留物業業務除外)涉及物業開發業務，故董事認為，除保留物業業務外，本公司的主要業務與上述由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人擁有的上述公司的業務有清晰區別。

就保留物業業務而言，即使可能因本節「控股股東的保留物業業務」一段所載理由產生潛在競爭，惟競爭並不嚴重，而董事認為這對本公司是否適合上市並無影響。

除上文所披露者外，執行董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。為盡量減少日後可能出現的競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務(保留物業業務除外)。

不競爭契據

不競爭

我們於二零一五年六月八日與控股股東訂立不競爭契據，據此控股股東同意不會並將促使其附屬公司(本集團除外)及其緊密聯繫人不會直接或間接與我們的主要業務競爭，並向本集團授出新業務機會選擇權、收購選擇權及優先購買權。

控股股東於不競爭契據中進一步作出不可撤回承諾，除保留物業業務外，於不競爭契據期限內，彼等不會並將促使其附屬公司(本集團除外)及其緊密聯繫人不會獨自或連同任

與 控 股 股 東 的 關 係

何其他實體以任何形式直接或間接從事、參與、協助或支持第三方從事或參與任何與我們的主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(包括住宅及商業物業開發)。上述限制容許本公司可根據不競爭契據下條款及條件放棄某些新業務機會。

上述限制不適用於：(1)控股股東、其附屬公司或緊密聯繫人出於投資目的向與我們主要業務構成或可能構成競爭的其他上市公司購買不超過10%的股權；或(2)控股股東、其附屬公司或緊密聯繫人由於與我們主要業務構成或可能構成競爭的其他公司的債務重組而持有該等公司不超過10%的股權(第(1)及第(2)項中的公司統稱「投資公司」)。為免生疑問，上述例外情況不適用於控股股東、其附屬公司或緊密聯繫人可控制其各自董事會的投資公司，儘管有關投資公司不超過10%的股權由控股股東、其附屬公司或緊密聯繫人持有。

新業務機會選擇權

控股股東於不競爭契據中承諾，在不競爭契據期限內，倘控股股東及／或其附屬公司獲悉有某項與我們的主要業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務機會，控股股東將立即以書面通知我們，並向我們提供一切合理必要的資料，以便我們考慮是否從事該業務機會(「要約通知」)。控股股東亦有責任盡最大努力促使該機會以公平合理的條款首先給予我們。我們在遵守上市規則適用規定的情況下有權於收到要約通知後30個營業日(可按我們的要求將通知期間延長30個營業日)內決定是否接納該業務機會。

根據不競爭契據的條款，控股股東及／或其附屬公司將盡最大努力促使其緊密聯繫人向我們提供收購任何與我們的主要業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何新業務機會的選擇權。

倘我們基於任何理由決定不接納新業務機會或並無於收到要約通知後30個營業日(可按我們的要求將通知期間延長30個營業日)內答覆控股股東及／或其附屬公司及／或其緊密聯繫人，我們應被視為決定不接納該新業務機會，而控股股東及／或其附屬公司可自行從事該新業務機會。

與控股股東的關係

收購選擇權

就下列事項而言：

- (i) 保留物業業務；及／或
- (ii) 不競爭契據所提及已向本公司提出但並無獲本公司接納而由控股股東或其任何附屬公司(本集團除外)保留的任何新業務機會，而該等業務機會與我們的主要業務直接或間接構成或可能構成競爭，

控股股東已承諾向我們授出，可於不競爭契據期間內隨時行使的選擇權(惟須遵守適用法律及法規以及受新明集團及桃源房地產分別向一名獨立第三方簽立的前述股權抵押合約下的限制所規限)，一次或分多次購買構成保留物業業務或上述新業務的部分或全部股權、資產或其他權益，或透過(包括但不限於)管理外判、租賃或分包等方式經營上述保留物業業務及／或新業務。然而，倘某第三方擁有優先購買權，則根據適用法律及法規及／或先前具有法律約束力的文件(包括但不限於組織章程細則及股東協議)，我們收購的選擇須受有關第三方權利規限。在此情況下，控股股東將盡最大努力促使該第三方放棄其優先購買權。

控股股東須促使其附屬公司(本集團除外)及其緊密聯繫人遵守以上控股股東向我們授出的選擇權。

代價須根據由獨立第三方專業估值師(由控股股東及我們兩者共同選用)進行的估值以及適用法律及法規訂明的機制及程序根據公平合理原則經訂約方磋商後釐定。

優先購買權

控股股東承諾於不競爭契據期限內，倘其有意向第三方轉讓、出售、租賃、授予特許權或以其他方式容許使用保留物業業務(但不包括於保留物業業務日常業務過程中向終端用戶出售或租賃已竣工物業)，控股股東或其附屬公司須向我們事先發出書面通知(「**出售通知**」)。出售通知須附有轉讓、出售、租賃或授予特許權的條款及本公司可合理要求的任何資料。我們須於收到出售通知後30個營業日內回覆控股股東及／或其附屬公司。控股股東及／或其附屬公司承諾直至收到我們的回覆前，其不會通知任何第三方有關轉讓、出售、

與控股股東的關係

租賃或授予特許權從事該業務的意向。倘若本公司決定不行使其優先購買權或倘本公司於所協定期間內並無回覆，或倘本公司不接受出售通知所載條款及於協定期間向控股股東發出載列可接受條款的書面通知，但該等條款於訂約方按公平合理原則進行協商後不獲控股股東或其附屬公司接受，控股股東或其附屬公司有權根據出售通知所規定條款向第三方轉讓業務。

控股股東須促使其附屬公司(本集團除外)及其緊密聯繫人遵守以上優先購買權。

我們的獨立非執行董事將負責審議、考慮及決定是否行使新業務機會及保留物業業務的選擇權(惟須遵守適用法律及法規以及受前述股權抵押合約下的限制所規限)以及是否行使優先購買權。在評估是否行使購股權及我們的優先購買權時，獨立非執行董事將考慮可行性研究、對手方風險、估計盈利能力、我們的業務及法律、法規及合約架構等多項因素，並基於股東及本公司的整體最佳利益形成彼等的意見，在有需要時，我們的獨立非執行董事將考慮聘請一名獨立第三方專業估值師評估業務機會。我們的獨立非執行董事亦有權就行使業務機會的選擇權聘請一名獨立財務顧問，費用由本公司承擔。

控股股東的進一步承諾

各控股股東已進一步承諾：

- (i) 其將向我們的獨立非執行董事提供一切所需資料，以檢討控股股東及其附屬公司遵守及執行不競爭契據的情況；
- (ii) 其同意我們於年報中或以公告方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據而作出的決定；及
- (iii) 其每年將向本公司及我們的獨立非執行董事作出有關其遵守不競爭契據的聲明，以供我們於年報中披露。

與控股股東的關係

管理潛在利益衝突的企業管治措施

本公司將採取以下企業管治措施。

- (a) 董事將遵守組織章程細則，其中規定有利害關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議事項的任何董事會決議案投票 (亦不得計入法定人數內)；
- (b) 我們的獨立非董事將每年檢討控股股東遵守及執行不競爭契據的情況。控股股東承諾將提供並將促使其附屬公司及緊密聯繫人提供我們的獨立非執行董事合理要求的一切資料，以協助彼等進行評估。本公司將在年報中或以公告方式向公眾披露檢討結果。控股股東亦承諾每年將在年報中就不競爭契據及其他關連交易協議的遵守情況作出聲明；
- (c) 我們的獨立非執行董事亦將每年檢討年內就任何優先購買權作出的所有決定。本公司將在年報中或以公告方式向公眾披露有關決定及決定賴以的依據；
- (d) 本公司已委任一名合規顧問，其將就上市規則及適用法律的遵守情況為本公司提供專業建議及指引；及
- (e) 本集團與關連人士之間進行 (或建議進行) 的任何交易 (如有) 將須遵守上市規則第十四A章的規定，包括 (如適用) 有關申報、年度審核、公告、及／或通函及獨立股東批准的規定以及聯交所就批准豁免嚴格遵守上市規則有關規定而施加的條件。

董事及獨家保薦人已審核上述將由本集團採取的企業管治措施，且獨家保薦人已與內部控制顧問進行討論。董事及獨家保薦人相信，一經採取以上企業管治措施，將足以管理本集團與控股股東之間的潛在利益衝突。

與控股股東的關係

管理、財務及營運獨立性

經考慮以下因素，董事信納本集團將有能力於經營及財務上獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人：

不競爭

儘管如本節上文所述，控股股東擁有若干業務，但概無控股股東或執行董事在與本集團業務（保留物業業務除外）直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。此外，各控股股東已向我們簽立不競爭契據。詳情請參閱本節「不競爭契據」一段。

管理獨立性

我們的董事會由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

本公司、保留物業業務及新明集團及其附屬公司均設有董事會，運作互相獨立。下表載列在緊隨上市後董事於本公司、保留物業業務及新明集團及其附屬公司所擔任職位的詳情：

姓名	於本公司的職位	於保留物業業務的職位	於新明集團及其附屬公司的職位
陳承守先生	執行董事	無	新明集團及其若干附屬公司的非執行董事
全筱琳女士	執行董事	無	無
周永魁先生	執行董事	無	無
金樟海先生	執行董事	無	無
高巧琴女士	非執行董事	無	新明集團及其若干附屬公司的非執行董事
顧炯先生	獨立非執行董事	無	無
盧華基先生	獨立非執行董事	無	無
方和先生	獨立非執行董事	無	無

與 控 股 股 東 的 關 係

儘管控股股東於本集團以外的若干業務中擁有權益及上文披露的董事職位重疊，但我們認為董事會將獨立於控股股東運作，理由為：

- (a) 各董事知悉其作為我們董事的受信責任，當中規定(其中包括)其須為本公司利益並以本公司最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益存在任何衝突；
- (b) 倘因本公司與董事或彼等各自的緊密聯繫人將訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，有利害關係的董事將須於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票；
- (c) 我們的董事會由八名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一，符合上市規則所載規定；
- (d) 於最後實際可行日期，本公司及保留物業業務並無共同董事；及
- (e) 我們的執行董事及高級管理層成員概無於新明集團及其附屬公司擔任任何行政職務。

財務獨立性

本集團擁有獨立財務制度，並按本身業務需要作出財務決定。於二零一四年十二月三十一日，本集團欠付我們關聯方的款項及我們控股股東及關聯方欠付本集團的款項分別約為人民幣256,769,000元及人民幣7,534,000元。屬非貿易性質的應收／應付關聯方的全部款項預期於上市前悉數清償(部分以抵銷方式，部分以現金方式)。同樣地，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就我們的銀行貸款及其他借款(於二零一四年十二月三十一日為數約人民幣1,400,000,000元)所提供的擔保及／或抵押預期於上市前解除(以本集團提供的擔保／抵押及／或獨立第三方再融資(包括銀行貸款)替代該等擔保)。在此情況下，董事相信我們有能力在毋須依賴控股股東下自獨立第三方取得融資。

與控股股東的關係

營運獨立性

本集團擁有獨立的工作團隊負責營運，並無與控股股東於本集團以外的業務共用其經營團隊。儘管我們於往績記錄期曾與關聯方進行若干交易（詳情載於會計師報告附註33），但董事確認，該等關聯方交易（屬業務相關者）乃於日常業務過程中按正常商業條款進行。除本招股章程「關連交易」一節所披露者外，預期概無與關連人士（定義見上市規則）的過往關聯方交易於上市後成為不獲豁免持續關連交易。

考慮到(i)我們已建立本身的組織架構，當中包括設有具體職責範圍的個別部門；(ii)本集團並無與控股股東及／或彼等的緊密聯繫人分享客戶、銷售、營銷及一般行政資源等營運資源，從運營角度而言，董事認為本集團能獨立於控股股東運營。

關 連 交 易

持續關連交易

以下持續關連交易已經及將由本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方給予本公司的條款進行，預期於可見未來將繼續進行。

獲豁免持續關連交易

於上市後，就上市規則第十四A章而言，下文所述交易將構成本公司的獲豁免持續關連交易：

完全獲豁免申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 有關總部辦公室的租賃協議

關連人士背景

桃源房地產主要於杭州從事房地產，為杭州新明半島的項目公司，於最後實際可行日期，杭州新明半島由新明集團及浙江正遠房地產代理有限公司（「浙江正遠」）分別擁有51%及49%權益。浙江正遠由高女士（我們的非執行董事兼陳先生的配偶）擁有20%權益。浙江正遠餘下80%權益由兩名獨立第三方擁有。於最後實際可行日期，新明集團由陳先生（我們的董事兼控股股東之一）及高女士分別擁有99%及1%權益。根據上市規則第14A.07條，新明集團及桃源房地產被視為本集團的關連人士。

交易性質

桃源房地產與新明集團控股於二零一四年七月一日訂立租賃協議及於二零一五年三月十日訂立補充租賃協議，據此，桃源房地產同意向新明集團控股出租中國浙江省杭州市西湖區黃龍路5號恒勵大廈5樓I室，建築面積約為398平方米，年期截至二零一七年十二月三十一日止，作辦公用途（「租賃協議」）。

根據租賃協議，新明集團控股應向桃源房地產支付月租人民幣40,000元。

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，新明集團控股向桃源房地產支付的租金合共分別為人民幣29,000元、人民幣150,000元及人民幣315,000元。

關連交易

建議年度上限

董事估計，新明集團控股根據租賃協議向桃源房地產應付的年度租金合共為人民幣480,000元，因此，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，根據租賃協議的建議租賃年度上限分別約為人民幣480,000元、人民幣480,000元及人民幣480,000元。

年度上限基準

有關建議上限金額乃按正常商業條款並經參考當地同類物業的現行市價釐定。

上市規則的涵義

預計按年計，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，本集團根據租賃協議將予支付的年度租金分別約為人民幣480,000元、人民幣480,000元及人民幣480,000元，根據上市規則第十四章有關租賃協議的各百分比率(盈利比率除外)(倘適用)按年計(i)低於0.1%；或(ii)低於1%，而有關交易純粹因為涉及附屬公司層面的關連人士而屬關連交易；或(iii)低於5%，而總代價低於3,000,000港元。因此，租賃協議項下的交易為符合最低豁免水平的交易及構成上市規則第14A.76條的獲豁免持續關連交易，並將獲豁免遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議的條款按公平基準及正常商業條款或不遜於獨立第三方給予本公司的條款進行。

根據物業估值師的意見，根據租賃協議就租賃應付的年度租金屬公平合理且與當地同類物業的現行市價一致。

2. 商標許可協議

關連人士背景

於最後實際可行日期，新明集團由陳先生(我們的董事兼控股股東之一)及高女士(我們的董事之一兼陳先生的配偶)分別擁有99%及1%權益。根據上市規則第14A.07條，新明集團被視為本集團的關連人士。

關 連 交 易

交易性質

我們(作為獲許可方)與新明集團(作為許可方)於二零一四年八月二十一日訂立商標許可協議，為期三年並於二零一七年八月二十日屆滿(「商標許可協議」)。經各訂約方協商後，其將可另外續期一個年期。根據商標許可協議，新明集團已同意以零代價向本集團授出可使用新明集團多個「新明半島」商標的許可。請參閱本招股章程附錄五「有關本公司業務的進一步資料—本集團的知識產權」一節。

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們並無向新明集團支付任何商標許可費。

建議年度上限

我們將毋須就使用新明集團的多個「新明半島」商標向新明集團支付任何款項。

理由

多年以來，我們一直使用新明集團的多個「新明半島」商標。因此，為保持我們市場形象的一致性，我們將於上市後繼續使用新明集團的多個「新明半島」商標。

上市規則的涵義

根據商標許可協議，我們無須向新明集團支付任何代價，而根據上市規則第十四章，有關商標許可協議的各百分比率(盈利比率除外)(倘適用)按年計(i)低於0.1%；或(ii)低於1%，而有關交易純粹因為涉及附屬公司層面的關連人士而屬關連交易；或(iii)低於5%，而總代價低於3,000,000港元。因此，商標許可協議為符合最低豁免水平的交易及構成上市規則第14A.76條的獲豁免持續關連交易，並將獲豁免遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 我們附屬公司少數股東提供的擔保

(a) 重慶新明置業少數股東提供的擔保

關連人士的背景

重慶新明置業由新明集團控股擁有60%權益。重慶新明置業的餘下權益由東莞市歐海實業有限公司、沈明、東莞市森欣服飾有限公司及浙江星際電梯有限公司分別擁有20%、10%、5%及5%。

由於(i)東莞市歐海實業有限公司及沈明均為重慶新明置業的主要股東以及(ii)沈明亦為重慶新明置業的董事，及連同其表兄弟擁有浙江星際電梯有限公司，根據上市規則第14A.07條，彼等被視為本集團關連人士。另一名少數股東(即東莞市森欣服飾有限公司)為獨立第三方(為重慶新明置業的股東除外)。

交易性質

二零一四年十月八日，重慶新明置業與工商銀行重慶大足支行訂立一份貸款協議，貸款金額為人民幣81,700,000元，期限自提款日期(即二零一五年二月十五日)起為期三年，利率為中國人民銀行公佈的3年期貸款基準利率的110%。於二零一五年二月二十四日，重慶新明與同一家銀行訂立另一份貸款協議，貸款金額為人民幣45,000,000元，期限自提款日期(即二零一五年四月二十日)起為期三年，利率為中國人民銀行公佈的3年期貸款基準利率的110%。於二零一五年五月二十七日，重慶新明與同一家銀行訂立第三份貸款協議，貸款金額為人民幣150,000,000元，期限自提款日期(即二零一五年五月三十日)起為期五年，利率為中國人民銀行公佈的5年期貸款基準利率的110%。該等貸款由(其中包括)非關連人士的其他少數股東、東莞市歐海實業有限公司、沈明及浙江星際電梯有限公司擔保。該等貸款的用途分別為採購中國西南城一期項目及中國西南城二期項目的建築材料及支付建設成本。

根據上市規則第14A.24(4)條，東莞市歐海實業有限公司、沈明及浙江星際電梯有限公司就該等貸款提供的擔保構成本公司關連人士為本集團利益提供的財務資助。

關連交易

過往交易價值

擔保乃無償授出。

建議年度上限

由於擔保乃無償授出，故我們毋須向東莞市歐海實業有限公司、沈明及浙江星際電梯有限公司支付任何款項。

理由

我們並不建議於上市前解除東莞市歐海實業有限公司、沈明及浙江星際電梯有限公司就貸款提供的擔保，我們擬保留貸款直至屆滿。提早解除彼等提供的擔保將需要與相關銀行重新磋商，這將成為本公司過份繁重的負擔，且不具成本效益。此外，由於重慶新明置業由本集團擁有60%權益，故本集團已就貸款提供擔保。同樣，擁有重慶新明置業40%權益的少數股東亦須向重慶新明置業提供相同擔保。

上市規則的涵義

東莞市歐海實業有限公司為一名於我們的非全資附屬公司重慶新明置業持有20%權益的股東，因此彼為重慶新明置業的主要股東及本公司的關連人士。

沈明為一名於我們的非全資附屬公司重慶新明置業持有10%權益的股東，並為重慶新明置業的董事，因此沈明為本公司的關連人士。浙江星際電梯有限公司(即持有重慶新明置5%股權的股東)由沈明連同其表兄弟擁有，故為沈明的聯繫人。

由於貸款乃為本集團利益按正常商業條款(或更優)提供，且並無就財務資助抵押本集團資產，故根據上市規則第14A.90條財務資助將獲豁免申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

(b) 山東興盟置業少數股東提供的擔保

關連人士的背景

山東興盟置業由新明集團控股及杭州高崑控股有限公司分別擁有55%及45%，而杭州高崑控股有限公司由山東興盟置業執行董事高立庫及獨立第三方董書亮分別擁有90%及10%。

關 連 交 易

由於高立庫擁有90%權益的杭州高◀◀控股有限公司為山東興盟置業的主要股東，故根據上市規則14A.07條杭州高◀◀控股有限公司及高立庫均被視為本集團關連人士。高立庫的妻子郝芳為高立庫的聯繫人。

交易性質

二零一四年九月五日，山東興盟置業與萬向信託有限公司訂立一份信託融資協議，金額為人民幣150,000,000元，期限自提款日期(即二零一四年九月十二日)起為期兩年，利率為9.6%。信託融資由本集團、杭州高◀◀控股有限公司、高立庫及郝芳擔保。此項融資安排的用途為建設及裝修山東興盟置業項目。

根據上市規則第14A.24(4)條，信託融資協議項下杭州高◀◀控股有限公司、高立庫及郝芳提供的擔保構成本公司關連人士或其聯繫人為本集團利益提供的財務資助。

過往交易價值

擔保乃無償授出。

建議年度上限

由於擔保乃無償授出，故我們毋須向杭州高◀◀控股有限公司、高立庫及郝芳支付任何款項。

理由

我們並不建議於上市前解除杭州高◀◀控股有限公司、高立庫及郝芳就信託融資協議提供的擔保，我們擬保留託融資協議直至屆滿。提早解除杭州高◀◀控股有限公司、高立庫及郝芳提供的擔保將需要與相關信託公司重新磋商，這將成為本公司過份繁重的負擔，且不具成本效益。此外，由於山東興盟置業由本集團持有55%權益，本集團已就有關信託融資協議提供擔保。同樣，擁有山東興盟置業45%權益的少數股東亦須向山東興盟置業提供相同擔保。

關連交易

上市規則的涵義

高立庫擁有90%權益的杭州高嶺控股有限公司為一名持有我們的非全資附屬公司山東興盟置業45%權益的股東，因此，彼等為山東興盟置業的主要股東及本公司的關連人士。高立庫的妻子郝芳為高立庫的聯繫人。

由於信託融資乃為本集團利益按正常商業條款(或更優)提供，且並無就財務資助抵押本集團資產，故根據上市規則第14A.90條，財務資助將獲豁免申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

不獲豁免持續關連交易

於上市後，就上市規則第十四A章而言，下文所述交易將構成本公司的不獲豁免持續關連交易(「不獲豁免持續關連交易」)：

須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 南碩總服務協議

關連人士背景

根據營業執照，上海南碩資產經營管理有限公司(「上海南碩」)的經營範圍為資產管理，企業管理諮詢，市場營銷策劃，物業管理，投資管理，汽車用品、日用品、家居用品、家具、建材的銷售。上海南碩由浙江天茂園林工程有限公司(「浙江天茂」)擁有100%權益，浙江天茂則由鄭翔天及獨立第三方劉小豐分別擁有60%及40%權益。

鄭翔天為我們附屬公司的董事之一及陳先生(我們的董事兼控股股東之一)的胞兄。由於上海南碩由浙江天茂擁有100%權益而浙江天茂乃鄭翔天的聯繫人，因此根據上市規則第14A.07條，上海南碩被視為本集團的關連人士。

關連交易

交易性質

二零一五年五月十五日或前後，上海南碩與本公司訂立總服務協議（「南碩總服務協議」），年期截至二零一七年十二月三十一日止。據此，上海南碩同意向採購租戶提供商業物業營銷服務及為本集團的商業物業提供持續管理服務。本集團應向上海南碩支付的服務費將由相關各方經參考中國類似服務通行市價後公平磋商協定。

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團就上海南碩所提供服務支付的服務費總額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(概約) 人民幣千元	(概約) 人民幣千元	(概約) 人民幣千元
商業物業營銷及管理服務	—	—	1,415

建議年度上限

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團根據南碩總服務協議就服務將支付服務費的建議年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業營銷及管理服務	9,000	18,000	22,000

過往金額與建議年度上限的差額乃由於需要上海南碩提供商業物業營銷及管理服務的項目商業區的建築面積預期有所增加所致。於往績記錄期及預期將於截至二零一五年、二

關 連 交 易

零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，涉及上海南碩已經或將會向本集團提供商業物業管理服務的項目名稱及有關開發中商業區的估計建築面積如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
溫商時代•新明飾品城.....	—	—	44,381 平方米	—	—	—
上海新明•兒童世界.....	—	—	—	103,124 平方米	103,124 平方米	103,214 平方米
重慶新明•中國 西南城一期.....	—	—	(附註1)	44,498 平方米	44,498 平方米	44,498 平方米
重慶新明•中國 西南城二期.....	—	—	—	—	98,790 平方米	98,790 平方米
興盟國際商城.....	—	—	(附註2)	61,744 平方米	61,744 平方米	61,744 平方米
杭州新明•兒童世界.....	—	—	—	—	44,644 平方米	44,644 平方米
總計：.....	—	—	44,381 平方米	209,366 平方米	352,800 平方米	352,800 平方米

附註：

- (1) 上海南碩已就籌備相關項目的營銷計劃自本集團收到初步營銷費用人民幣50,000元。
- (2) 上海南碩已就籌備相關項目的營銷計劃自本集團收到初步營銷費用人民幣50,000元。
- (3) 預計於二零一七年的商業物業管理的服務費將高於二零一六年者，此乃由於預計於二零一六年僅向兩個項目(即重慶新明•中國西南城二期及杭州新明•兒童世界)提供營銷服務，而不提供管理服務。

年度上限基準

有關建議上限金額乃基於以下各項釐定：(i)本集團於往績記錄期所支付服務費的過往金額；(ii)預期於二零一五年至二零一六年項目推出營銷活動時對商業物業營銷服務的需求增加；及(iii)預計於二零一五年至二零一七年需要上海南碩提供商業物業管理服務的項目商業區建築面積增加。

關連交易

理由

本集團的業務以三個範疇為主，分別為(i)物業開發，即開發供出售的住宅及商業物業；(ii)物業租賃，即出租我們的持作投資商業物業及出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業；及(iii)物業管理，即為我們的住宅客戶提供物業管理服務。本集團的主要業務為物業開發，佔截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的收益分別約95.5%、95.1%及96.0%。由於我們的主要業務將會繼續以物業開發為主，我們需要上海南碩為我們的商業物業提供營銷及管理服務，使我們得以將資源集中於物業開發業務上。此外，管理住宅物業所需的技巧及專業知識與商業物業所需者有所不同，而本集團將商業物業的管理外判予上海南碩將更具成本效益。

上市規則的涵義

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，根據南碩總服務協議的交易建議年度上限金額分別為人民幣9,000,000元、人民幣18,000,000元及人民幣22,000,000元，而根據上市規則第十四章，有關南碩總服務協議的各百分比率(盈利比率除外)(倘適用)按年計低於5%。因此，根據上市規則第十四A章，南碩總服務協議的交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審核及公告規定規定。

2. 天茂總服務協議

關連人士背景

根據營業執照，浙江天茂園林工程有限公司(「浙江天茂」)的經營範圍為園林綠化工程、市政環境工程的設計、施工、工程承包；花卉、苗木(不含種子)的栽培；園林機械、五金交電、建築裝飾材料、工藝飾品的銷售。浙江天茂由鄭翔天及獨立第三方劉小豐分別擁有60%及40%權益。

鄭翔天為我們附屬公司的董事之一及陳先生(我們的董事兼控股股東之一)的胞兄。浙江天茂為鄭翔天的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07條，浙江天茂被視為本集團的關連人士。

關連交易

交易性質

二零一五年五月十五日或前後，浙江天茂與本公司訂立總服務協議（「天茂總服務協議」），年期截至二零一七年十二月三十一日止。據此，浙江天茂同意向本集團提供建設服務，主要包括園林綠化及種植工程。本集團應向浙江天茂支付的服務費將由相關各方經參考中國類似服務通行市價後按公平磋商協定。

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團就浙江天茂所提供服務支付的服務費總額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (概約) 人民幣千元	二零一三年 (概約) 人民幣千元	二零一四年 (概約) 人民幣千元
園林綠化及種植工程建設服務	14,751	14,161	17,212

建議年度上限

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團根據天茂總服務協議就服務將支付費的建議年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
園林綠化及種植工程建設服務	22,000	35,000	10,000

關 連 交 易

過往金額與建議年度上限的差額乃由於需要浙江天茂提供建設服務的項目園林綠化區的建築面積預期有所增加所致。於往績記錄期及預期將於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度涉及浙江天茂已經或將會向本集團提供園林綠化及種植工程建設服務的項目名稱及相關園林綠化區的估計建築面積如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
台州新明半島二期 第一階段	19,980 平方米	—	—	—	—	—
台州新明半島二期 第二階段	—	13,713 平方米	—	—	—	—
新明麗江苑	(附註1)	—	15,908 平方米	3,121 平方米	—	—
商務樓項目	—	—	—	1,948 平方米	2,922 平方米	—
溫商時代•紅星美凱龍 家居市場	—	3,851 平方米	—	—	—	—
溫商時代•新明飾品城	—	(附註2)	8,974 平方米	—	—	—
溫商時代•新明公館	—	—	2,053 平方米	—	—	—
上海新明•兒童世界	—	—	(附註3)	1,589 平方米	2,383 平方米	—
重慶新明•中國 西南城一期	—	—	—	21,396 平方米	13,417 平方米	4,513 平方米
重慶新明•中國 西南城二期	—	—	—	—	5,887 平方米	1,472 平方米
重慶新明•中國 西南城三期	—	—	—	—	12,410 平方米	3,102 平方米
興盟國際商城	—	—	—	2,817 平方米	4,225 平方米	1,761 平方米
杭州新明•兒童世界	—	—	—	—	6,090 平方米	1,522 平方米
總計：	19,980 平方米	17,564 平方米	26,935 平方米	30,871 平方米	47,334 平方米	12,370 平方米

附註：

- (1) 浙江天茂就相關項目樣板單元的園林綠化工程自本集團收到建設服務費人民幣850,000元。
- (2) 浙江天茂就相關項目樣板單元的園林綠化工程自本集團收到建設服務費人民幣1,349,936元。
- (3) 浙江天茂就相關項目樣板單元的園林綠化工程自本集團收到建設服務費人民幣944,505元。

關連交易

年度上限基準

有關建議上限金額乃基於以下各項釐定：(i)本集團於往績記錄期所支付服務費的過往金額；(ii)對建設服務的預期需求；及(iii)我們項目的預計園林綠化面積。

理由

本集團與浙江天茂已建立長期的關係，浙江天茂不時向本集團提供園林綠化及種植工程建設服務。於往績記錄期，浙江天茂一直向我們提供優質服務。董事認為於上市後繼續維持我們與浙江天茂的關係並向浙江天茂獲取服務符合本集團的利益。

上市規則的涵義

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，根據天茂總服務協議的交易建議年度上限金額分別約為人民幣22,000,000元、人民幣35,000,000元及人民幣10,000,000元，而根據上市規則第十四章，有關天茂總服務協議的各百分比率（盈利比率除外）（倘適用）按年計低於5%。因此，根據上市規則第十四A章，天茂總服務協議的交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審核及公告規定。

3. 總供應協議

(a) 開捷總供應協議

關連人士背景

根據營業執照，杭州開捷門窗有限公司（「杭州開捷」）的經營範圍為鋁塑門窗、卷門生產、安裝、銷售。

杭州開捷由鄭翔天及三名獨立第三方分別擁有35%及65%權益。鄭翔天為我們附屬公司的董事之一及陳先生（我們的董事兼控股股東之一）的胞兄。杭州開捷為鄭翔天的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07條，杭州開捷被視為本集團的關連人士。

關 連 交 易

交易性質

於二零一五年五月十五日或前後，杭州開捷與本公司訂立總供應協議（「開捷總供應協議」），年期截至二零一七年十二月三十一日止，據此杭州開捷同意向本集團供應建築原材料（主要包括門窗）。本集團向杭州開捷應付的採購價將於相關訂約方經參考中國類似建築原材料通行市價後按公平磋商方式協定。

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團就杭州開捷供應建築原材料已付的總採購價如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築原材料	9,980	43,867	19,442

建議年度上限

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團根據開捷總供應協議就供應建築原材料將支付採購價的建議年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築原材料	12,000	13,000	21,000

關 連 交 易

過往金額與建議年度上限的差額乃由於預期項目進度及需要杭州開捷供應建築材料的項目建築面積不同所致。以下為於往績記錄期及預期將於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度涉及杭州開捷已經或將會向本集團供應建築原材料的項目名稱及相關開發中估計建築面積：

	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
台州新明半島二期 第一階段	42,524 平方米	—	—	—	—	—
台州新明半島二期 第二階段	39,682 平方米	112,942 平方米	—	—	—	—
新明國際家居廣場	—	(附註1)	—	—	—	—
新明麗江苑	—	122,162 平方米	88,826 平方米	—	—	—
商務樓項目	—	—	—	20,461 平方米	13,641 平方米	—
溫商時代•新明 飾品城(附註2)	—	53,801 平方米	13,450 平方米	—	—	—
溫商時代•新明公館	—	19,949 平方米	19,949 平方米	—	—	—
上海新明•兒童世界	—	—	—	55,878 平方米	37,252 平方米	—
重慶新明•中國 西南城二期	—	—	—	—	9,934 平方米	45,253 平方米
重慶新明•中國 西南城三期	—	—	—	—	—	55,402 平方米
興盟國際商城	—	—	—	25,887 平方米	17,258 平方米	10,786 平方米
杭州新明•兒童世界	—	—	—	—	28,817 平方米	64,313 平方米
總計：	82,206 平方米	308,854 平方米	122,225 平方米	102,226 平方米	106,902 平方米	175,754 平方米

附註：

- (1) 杭州開捷於二零一三年向本集團收取採購價人民幣222,383元，乃為於相關項目完成後就改建工程供應額外原材料而收取的採購價。

關 連 交 易

- (2) 由於溫商時代·新明飾品城的開放式建築設計，該項目的每平方米開發面積相比其他項目需要更多窗戶，因此，在溫商時代·新明飾品城處於開發中的二零一三年及二零一四年，交易金額相對較高及預期會相對較高。

年度上限基準

有關建議上限金額乃基於以下各項釐定：(i)本集團於往績記錄期所支付採購價的過往金額；(ii)我們預計需要杭州開捷供應建築原材料的項目建築面積；及(iii)本集團項目的性質。

理由

本集團與杭州開捷已建立長期的關係，杭州開捷不時向本集團供應建築原材料。於往績記錄期，杭州開捷一直向我們供應優質建築原材料。董事認為於上市後繼續維持我們與杭州開捷的關係並向杭州開捷獲取建築原材料符合本集團的利益。

(b) 首創總供應協議

關連人士背景

根據營業執照，浙江首創實業有限公司（「浙江首創」）的經營範圍為實業投資；金屬材料、建築材料、機械設備、五金交電產品的銷售、技術開發、成果轉讓；門窗加工、安裝服務。浙江首創由鄭翔天擁有100%權益。

鄭翔天為我們附屬公司的董事之一及陳先生（我們的董事兼控股股東之一）的胞兄。浙江首創為鄭翔天的聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07條，浙江首創被視為本集團的關連人士。

交易性質

於二零一五年五月十五日或前後，浙江首創與本公司訂立總供應協議（「首創總供應協議」），年期截至二零一七年十二月三十一日止，據此浙江首創同意向本集團供應建築原材料（主要包括配電箱、風機、抽水機、水箱、空調、瓷磚、油漆、噴泉、鎖及其他建築及樓宇原材料）。本集團向浙江首創應付的採購價將於相關訂約方經參考中國類似建築原材料通行市價後按公平磋商方式協定。

關 連 交 易

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團就浙江首創供應建築原材料已付的總採購價如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(概約) 人民幣千元	(概約) 人民幣千元	(概約) 人民幣千元
建築原材料	5,129	8,715	8,981

建議年度上限

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團根據首創總供應協議就供應建築原材料將支付採購價的建議年度上限金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築原材料	25,000	34,000	15,000

過往金額與建議年度上限的差額乃由於需要浙江首創供應建築原材料的項目建築面積預期有所增加所致。於往績記錄期及預期將於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度涉及浙江首創已經或將會向本集團供應建築原材料的項目名稱及有關開發中估計建築面積如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
台州新明半島二期 第一階段	51,029 平方米	46,169 平方米	—	—	—	—
台州新明半島二期 第二階段	88,522 平方米	57,997 平方米	—	—	—	—
新明麗江苑	—	73,846 平方米	137,142 平方米	—	—	—
商務樓項目	—	—	—	23,871 平方米	44,333 平方米	—
溫商時代·新明公館	—	14,709 平方米	25,189 平方米	—	—	—

關 連 交 易

	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
溫商時代•新明飾品城.....	—	24,792 平方米	42,459 平方米	—	—	—
溫商時代•紅星美凱龍 家居廣場.....	—	24,788 平方米	42,451 平方米	—	—	—
上海新明•兒童世界.....	—	—	—	121,070 平方米	65,191 平方米	—
重慶新明•中國 西南城一期.....	—	—	—	160,089 平方米	47,854 平方米	72,244 平方米
重慶新明•中國 西南城二期.....	—	—	—	—	77,261 平方米	33,112 平方米
重慶新明•中國 西南城三期.....	—	—	—	—	77,562 平方米	33,241 平方米
興盟國際商城.....	—	—	—	70,934 平方米	78,021 平方米	21,573 平方米
杭州新明•兒童世界.....	—	—	—	—	112,067 平方米	48,029 平方米
總計：	139,551 平方米	242,301 平方米	247,241 平方米	375,964 平方米	502,289 平方米	208,199 平方米

年度上限基準

有關建議上限金額乃基於以下各項釐定：(i)本集團於往績記錄期所支付採購價的過往金額；(ii)對建築原材料的預期需求；及(iii)我們預計需要浙江首創供應建築原材料的項目建築面積。

理由

本集團與浙江首創已建立長期的關係，浙江首創不時向本集團供應建築原材料。於往績記錄期，浙江首創一直向我們供應優質建築原材料。董事認為於上市後繼續維持我們與浙江首創的關係並向浙江首創獲取建築原材料符合本集團的利益。

關連交易

上市規則的涵義

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，根據開捷總供應協議的交易建議年度上限金額分別為人民幣12,000,000元、人民幣13,000,000元及人民幣21,000,000元。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，根據首創總供應協議的交易建議年度上限金額分別為人民幣25,000,000元、人民幣34,000,000元及人民幣15,000,000元。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，開捷總供應協議及首創總供應協議（統稱「總供應協議」）的交易已合併計算。按年計，預計截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年總供應協議的總計年度上限分別約為人民幣37,000,000元、人民幣47,000,000及人民幣36,000,000元，而根據上市規則第十四章，有關總供應協議的各百分比率（盈利比率除外）（倘適用）按年計低於5%。因此，根據上市規則第十四A章，總供應協議的交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

4. 房地產代理服務協議

關連人士背景

桃源房地產主要於杭州從事物業開發，為杭州新明半島的項目公司，於最後實際可行日期，杭州新明半島由新明集團及浙江正遠房地產代理有限公司（「浙江正遠」）分別擁有51%及49%權益。浙江正遠由高女士（我們的非執行董事兼陳先生的配偶）擁有20%權益。浙江正遠餘下80%權益由兩名獨立第三方擁有。於最後實際可行日期，新明集團由陳先生（我們的董事兼控股股東之一）及高女士分別擁有99%及1%權益。

東田置業主要於杭州從事物業開發，為杭州東田的項目公司，杭州東田由桃源房地產全資擁有。

根據上市規則第14A.07條，桃園房地產及東田置業被視為本集團的關連人士。

交易性質

於二零一五年五月十五日，本集團與桃源房地產訂立獨家房地產代理服務協議，並與東田置業訂立另一份獨家房地產代理服務協議（統稱「房地產代理服務協議」）。根據房地產代理服務協議，桃源房地產與東田置業各自就杭州新明半島及杭州東田委任本集團擔任由

關 連 交 易

桃源房地產與東田置業所開發物業的獨家銷售代理，年期截至二零一七年十二月三十一日止。本集團有權酌情(但非義務)按相同條款將房地產代理服務協議續期三年，直至杭州新明半島及杭州東田的所有物業售罄。

本集團續訂房地產代理服務協議時，我們亦須不時遵守上市規則及聯交所有關不獲豁免持續關連交易的規定。

根據房地產代理服務協議，桃源房地產與東田置業同意就本集團分別出售的杭州新明半島及杭州東田的物業價值向本集團支付佣金，比率為8%或將由桃源房地產與東田置業與本集團經參考有關時間的通行市價協定。

過往交易價值

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，桃源房地產與東田置業並無向本集團支付任何佣金。

建議年度上限

董事估計，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年，應付本集團的最高年度銷售佣金將合共分別約為人民幣34,000,000元、人民幣32,000,000元及人民幣37,000,000元。

年度上限基準

有關估計乃由董事基於對桃源房地產與東田置業於相關年度將出售的物業價格及物業數目的估計作出。

理由

根據重組，由於新明集團及桃源房地產分別為獨立第三方利益簽立的股權抵押合約對所有權變更有所限制，故桃源房地產與東田置業不計入本集團。為盡量減少任何潛在競爭問題，本集團與桃源房地產及東田置業訂立房地產代理服務協議，據此，經諮詢彼等後，本集團有權酌情釐定杭州新明半島與杭州東田物業的策略、時間及售價。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－控股股東的保留物業業務」一節。

關 連 交 易

上市規則的涵義

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，根據房地產代理服務協議交易的建議年度上限金額分別約為人民幣34,000,000元、人民幣32,000,000元及人民幣37,000,000元，而根據上市規則第十四章，有關房地產代理服務協議的各百分比率（盈利比率除外）（倘適用）按年計低於5%。因此，根據上市規則第十四A章，房地產代理服務協議的交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

申請豁免

由於不獲豁免持續關連交易將於上市後繼續經常進行，故董事認為在每次進行該等交易時均嚴格遵守上市規則的公告規定將為本公司帶來繁重負擔，並產生不必要的行政成本。各相關協議項的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，而本公司已申請豁免遵守上市規則第14A.105條的適用規定及聯交所已同意批准豁免嚴格遵守上市規則的公告規定，惟各不獲豁免持續關連交易於各財政年度的總值不得超過上文所述的相關年度上限金額。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）確認，以上不獲豁免持續關連交易已經並將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立或與其有關，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，以及不獲豁免持續關連交易交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，不獲豁免持續關連交易已經及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立或與其有關，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，以及不獲豁免持續關連交易所涉及交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事會由八名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及於股東大會上匯報董事會的工作、執行於股東大會上通過的決議案、釐定本集團的業務計劃及投資計劃、制訂本集團的年度預算及期末賬目、制訂溢利分派與增加或削減股本的建議，以及行使組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能及職責。全體執行董事均已與本集團訂立服務合約。

下表載列有關本公司現任董事的資料。

姓名	年齡	職位	委任日期	加入 本集團日期	主要職務	與其他 董事的關係
陳承守先生	49	主席、 執行董事 兼行政總裁	二零一四年 一月十六日	二零零七年 二月十二日 ⁽¹⁾	主要負責本集團 的公司策略規劃 及整體業務發展 並擔任提名委員 會成員	高巧琴女士 的配偶
全筱琳女士	43	執行董事	二零一四年 六月十日	二零一零年 四月十六日 ⁽²⁾	主要負責風險管 理及董事會的一 般秘書事務	—
周永魁先生	37	執行董事	二零一四年 六月十日	二零一三年 二月一日 ⁽³⁾	主要負責本集團 的上市規則合規 及資本管理並擔 任薪酬委員會成 員	—
金樟海先生	36	執行董事 兼財務總監	二零一四年 六月十日	二零一零年 三月四日 ⁽⁴⁾	本集團的財務管 理	—
高巧琴女士	47	非執行董事	二零一四年 六月十日	二零一二年 十一月 二十八日 ⁽⁵⁾	主要負責就本集 團的整體策略規 劃提供意見，但 不參與本集團業 務運營的日常管 理	陳承守先生 的配偶

董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	職位	委任日期	加入 本集團日期	主要職務	與其他 董事的關係
顧炯先生	42	獨立非 執行董事	二零一五年 六月八日	二零一五年 六月八日	擔任審核、薪酬 及提名委員會成 員，主要負責監 督董事會及向董 事會提供獨立判 斷	—
盧華基先生	44	獨立非 執行董事	二零一五年 六月八日	二零一五年 六月八日	擔任審核委員會 成員，主要負責 監督董事會及向 董事會提供獨立 判斷	—
方和先生	64	獨立非 執行董事	二零一五年 六月八日	二零一五年 六月八日	擔任審核、薪酬 及提名委員會成 員，主要負責監 督董事會及向董 事會提供獨立判 斷	—

附註：

- (1) 陳先生於一九九九年三月至二零一四年六月為新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)的董事。新明集團於二零零七年二月成立我們首家營運附屬公司台州新明房產。
- (2) 全筱琳女士於二零一零年四月至二零一四年六月於新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)任職。
- (3) 周永魁先生於二零一三年二月至二零一四年六月於新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)任職。
- (4) 金樟海先生於二零一零年三月至二零一四年六月於新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)任職。
- (5) 高女士於二零一二年十一月至二零一四年六月為新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)的董事。

執行董事

陳承守先生，49歲，為我們的主席、執行董事兼行政總裁。彼為本集團的創辦人，主要負責本集團的公司策略規劃及整體業務發展並擔任提名委員會成員。陳先生於房地產行業擁有約29年經驗。彼自二零零七年二月起為台州新明房產的董事會主席及我們若干附屬公司的董事。陳先生自二零零一年六月獲委任為桃源房地產的主席時初次參與中國物業開

董事、高級管理層及僱員

發業務的管理。陳先生於一九九九年三月至二零一四年六月亦為新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)的董事。桃源房地產及新明集團並不包括在本集團之內。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－控股股東的保留物業業務」一節。於一九八五年七月至一九九九年二月，彼任職於溫州新城建設股份有限公司，該公司的主要業務為企業投資及發展、運輸及物流、城市基建及設施的投資及發展、房地產開發及運營及投資服務，彼負責銷售及營銷，離開該公司時已晉升至副總經理職位。

陳先生為杭州市溫州商會會長、全國泰順企業家聯誼會會長、杭州市總商會副會長、杭州公共外交協會副會長、浙江省工商聯常務委員會會員及中國人民政治協商會議第十屆杭州市委員會會員。彼於二零一三年三月獲委任為中國商業聯合會市場委員會副主任。彼亦自二零一二年十一月起擔任溫州銀行的董事及自二零一四年二月起擔任浙江大學國際商務碩士學位的兼職導師。

陳先生於二零一三年十月獲中共杭州市委及杭州市人民政府共同授予「品質杭商」稱號、於二零一一年八月獲溫州市委宣傳部及溫州市信用辦公室共同授予「誠信溫商」傑出代表稱號、於二零一零年九月獲中共杭州市委及杭州市人民政府共同授予「優秀社會主義事業建設者」稱號及於二零零九年十二月獲杭州市總工會及杭州市工商聯合會共同授予「關愛員工優秀企業家」稱號。

陳先生於二零一三年七月在中國(透過網絡課程)取得華中科技大學的行政管理畢業證書。陳先生目前正在中國修讀長江商學院的行政人員工商管理碩士學位課程。陳先生為高女士的配偶。

全筱琳女士，43歲，於二零一四年六月十日獲委任為我們的執行董事。彼主要負責風險管理及董事會的一般秘書事務。全女士於房地產行業擁有約10年經驗。彼於二零零四年十月至二零一零年四月於桃源房地產任職財務經理，負責會計及財務事宜。彼於二零一零年四月加入新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)。彼於二零一零年四月

董事、高級管理層及僱員

至二零一零年八月擔任新明集團的財務資金部經理，負責財務及資金事宜，及於二零一零年八月至二零一四年六月擔任新明集團的董事會秘書，負責(其中包括)監督我們物業開發項目的風險管理。彼憑藉其上述的過往工作經驗加入房地產行業並獲得該行業的知識及經驗。全女士於一九九二年七月至一九九六年五月於景寧縣醫藥有限公司任職財務經理，該公司的主要業務為藥物生產及銷售，彼負責財務及會計事宜。彼於一九九六年五月至二零零四年九月曾於浙江康寧醫藥有限公司(前稱景寧縣醫藥有限公司)任職財務經理，該公司的主要業務為藥物生產及銷售，彼負責財務及會計事宜。

全女士於二零零二年一月在中國取得浙江廣播電視大學的財務會計畢業證書。

周永魁先生，37歲，於二零一四年六月十日獲委任為我們的執行董事。彼主要負責本集團的上市規則合規及資本管理並擔任薪酬委員會成員。周先生於房地產行業擁有約10年經驗。周先生曾於二零一三年二月至二零一四年六月於新明集團(於重組前為我們營運附屬公司的控股公司)任職主席財務助理，負責(其中包括)我們物業開發項目的資本管理。彼於二零一一年五月至二零一三年一月於浙江六合盛房地產開發有限公司任職財務總監，該公司的主要業務為物業開發及管理，彼負責財務管理及融資事宜。彼於二零零七年十二月至二零一一年四月於保億置業集團股份有限公司任職財務經理，該公司的主要業務為房地產開發、物業管理、貿易及房地產投資，彼負責財務管理。彼於二零零七年七月至二零零七年十一月擔任亞士漆(上海)有限公司杭州辦事處的財務經理，該公司的主要業務為開發、製造及提供建築塗料、熱能裝飾板及防火板，彼負責財務管理。於二零零四年八月至二零零七年六月，他曾擔任浙江華元建設置業有限公司的財務經理，該公司的主要業務為物業營運、工程服務、物業管理、資源開發及材料貿易，彼負責財務管理。彼憑藉其上述的過往工作經驗加入房地產行業並獲得該行業的知識及經驗。

周先生於二零零四年六月在中國取得鄭州大學的會計學學士學位，及於二零一三年十月在香港取得香港理工大學的國際房地產理學碩士學位。

金樟海先生，36歲，於二零一四年六月十日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的財務總監。彼於房地產行業擁有約13年經驗。他曾於二零一零年三月至二零一四年六月於新明集團(於重組前為我們營運附屬公司的控股公司)任職財務總監，負責(其中包括)我們

董事、高級管理層及僱員

物業開發項目的財務事宜及整體監督。金先生曾於二零零四年十月至二零一零年三月在保億置業集團股份有限公司擔任財務經理，該公司的主要業務為房地產開發、物業管理、貿易及房地產投資，彼負責財務管理及融資事宜。彼於二零零二年六月至二零零四年十月於杭州興耀房地產開發有限公司任職財務總監，該公司的主要業務為房地產開發，包括住宅樓宇、低密度度假村、辦公樓、商業及工業大廈，彼負責財務管理。彼憑藉其上述的過往工作經驗加入房地產行業並獲得該行業的知識及經驗。

金先生於二零零二年六月在中國取得浙江財經學院(現稱為浙江財經大學)的金融學學士學位。

非執行董事

高巧琴女士，47歲，於二零一四年六月十日獲委任為我們的非執行董事。彼負責就本集團的整體策略規劃提供意見，但不參與本集團業務運營的日常管理。彼於房地產行業擁有約9年經驗。高女士於二零一二年十一月至二零一四年六月及二零零五年八月至二零一四年六月分別擔任新明集團(於重組前為我們營運附屬公司的控股公司)及桃源房地產的董事。彼憑藉其上述的過往工作經驗加入房地產行業並獲得該行業的知識及經驗。

高女士於二零零五年六月在中國(透過網絡課程)取得華中科技大學的計算機信息管理畢業證書。高女士為陳先生的配偶。

獨立非執行董事

顧炯先生，42歲，於二零一五年六月八日獲委任為我們的獨立非執行董事。顧先生自二零一三年九月起一直擔任華人文化基金的財務總監，該基金為專注於中國及全球媒體及娛樂投資的投資基金。彼曾於二零一零年一月至二零一三年九月擔任百視通新媒體股份有限公司(股份代號：600637)的財務總監，該公司股份於上海證券交易所上市，主要從事透過媒體來源平台為電視終端、電腦終端及移動終端提供技術服務、內容服務及營銷服務。彼於二零零四年四月至二零零九年十二月於UTStarcom Inc.(股份代號：UTSI)任職，該公司股份於納斯達克上市，為專注於為網絡營運商提供分組光纖傳輸及寬頻接入產品的全球電信基建供應商，彼離開該公司時為公司總監。彼亦曾於一九九五年七月至二零零四年四月於安永會計師事務所上海辦事處任職，離開該事務所時為審計部高級經理。

董事、高級管理層及僱員

顧先生自二零零四年四月起一直為中國註冊會計師協會非執業會員。顧先生於一九九五年七月在中國取得復旦大學的金融管理學學士學位。

盧華基先生，44歲，於二零一五年六月八日獲委任為我們的獨立非執行董事。盧先生在審計、會計及財務方面擁有豐富經驗。盧先生為信永中和(香港)會計師事務所有限公司的管理合夥人，該公司為從事提供(其中包括)保證及商業諮詢服務的全面服務會計及諮詢事務所。

盧先生自一九九九年五月、二零零四年九月、二零零九年二月、二零一二年六月及二零一四年十一月起分別擔任多家聯交所上市公司的獨立非執行董事，包括新興光學集團控股有限公司(股份代號：125，一家從事設計、製造及分銷原設計製造商眼鏡的公司)；北方礦業股份有限公司(前稱「新萬泰控股有限公司」)(股份代號：433，一家從事採礦業務(開採、勘探及買賣礦物資源)及物業管理業務的公司)；中國忠旺控股有限公司(股份代號：1333，一家工業鋁擠壓產品開發商及製造商)；順泰控股集團有限公司(股份代號：1335，一家主要從事開發、推廣及銷售進口薄膜、自製薄膜及香煙紙盒的包裝物料製造商及供應商)及中泛控股有限公司(前稱「和記港陸有限公司」)(股份代號：715，一家在中國主要從事物業投資業務的公司)。彼亦於二零零四年五月至二零一零年十一月擔任聯合光伏集團有限公司(前稱太益控股有限公司)(股份代號：686，一家在中國從事投資及經營光伏電廠的公司)、於二零零四年九月至二零零六年十月擔任中廣核礦業有限公司(前稱維奧生物科技控股有限公司)(股份代號：1164，一家從事買賣天然鈾、銷售、分銷及製造藥物及食品以及物業投資的公司)及於二零零四年七月至二零零六年四月擔任華人策略控股有限公司(股份代號：8089，一家主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務的公司)的獨立非執行董事。

盧先生於一九九三年十一月獲得香港大學的工商管理學士學位及於二零零零年十一月獲得香港理工大學的專業會計碩士學位。彼為執行會計師、香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。盧先生亦憑藉其廣泛的專業知識，獲委任為天津市青聯港澳區特邀委員。

方和先生，銅紫荊星章，太平紳士，64歲，於二零一五年六月八日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼為King & Wood Mallesons(為總部位於亞洲的全球律師事務所)的顧問。方先生在法律行業執業逾30年，並為香港、上加拿大及英格蘭律師會會員。

董事、高級管理層及僱員

方先生自二零零六年九月、二零零七年一月、二零一零年十月、二零一一年四月、二零一二年六月起分別擔任多家聯交所上市公司的獨立非執行董事，包括綠地香港控股有限公司(前稱盛高置地(控股)有限公司)(股份代號：337，一家從事銷售物業、物業租賃、物業管理、酒店及高爾夫球營運以及教育業務的公司)；粵海置地控股有限公司(前稱金威啤酒集團有限公司)(股份代號：124，一家主要從事物業開發及投資的公司)；長興國際(集團)控股有限公司(股份代號：238，一家從事製造及買賣高檔商務正裝及休閒男裝的公司)；中國投資開發有限公司(前稱泰潤國際投資有限公司)(股份代號：204，一家從事投資控股以獲得中期至長期資本增值以及投資於上市及非上市證券的公司)；順泰控股集團有限公司(股份代號：1335，一家主要從事開發、推廣及銷售進口薄膜、自製薄膜及香煙紙盒包裝物料製造商及供應商)。方先生亦自二零一零年五月起擔任中海油田服務股份有限公司(股份代號：2883：香港；601808：上海，一家從事地球物理服務、鑽井服務、油井服務及海運和運輸服務的綜合油田服務解決方案供應商，其股份於聯交所及上海證券交易所上市)的獨立非執行董事。方先生亦於二零零零年五月至二零零八年十二月擔任信達國際控股有限公司(股份代號：111，一家從事企業財務顧問、證券經紀及資產管理的金融機構)的非執行董事。方先生為香港食物及環境衛生諮詢委員會的前任主席及香港通訊事務管理局成員。

方先生曾為一家私人公司盈豐亞洲有限公司的董事，該公司於香港註冊成立，因未在規定時間內向公司註冊處提交年度申報表而於二零零六年二月十七日通過註銷解散。根據方先生所述，上述公司於被註銷時具償債能力及並無運營。解散上述公司並無導致其產生任何負債或責任。

方先生於一九七四年六月在加拿大獲得麥克馬斯特大學的工程學位，並於一九七八年六月在多倫多獲得Osgoode Hall Law School的法學博士學位。方先生於一九八零年在加拿大安大略省獲認可為大律師，分別於一九八六年及一九八七年在英格蘭和威爾士及香港獲認可為律師。方先生獲中國司法部委任為香港其中一名中國委託公證人。

除所披露者外，於最後實際可行日期前三年內，各董事概無擔任任何其他公眾上市公司的董事職位。

除本文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他有關委任董事的事宜須提呈股東注意，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事、高級管理層及僱員

高級管理層

下表載列有關本公司現任高級管理層成員的資料。

姓名	年齡	職位	委任日期	加入本集團日期	主要職務	與董事的關係
朱波先生	39	項目總監	二零一一年 三月十六日	二零一零年 七月一日 ⁽¹⁾	設計本集團的項目	—
樓國歡先生	37	成本管理 部總監	二零一二年 五月一日	二零一一年 十二月五日 ⁽²⁾	本集團的成本管理	—

附註：

- (1) 朱波先生於二零一零年七月至二零一四年五月於新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)任職。
- (2) 樓國歡先生於二零一一年十二月至二零一四年五月於新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)任職。

朱波先生，39歲，自二零一四年五月起出任我們的項目總監，主要負責設計本集團的項目。朱先生於建築設計或物業項目方面擁有約10年經驗。彼於二零一零年七月加入新明集團(於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司)，出任項目總監。彼負責(其中包括)設計我們營運附屬公司進行的物業開發項目。為進行重組，朱先生於二零一四年五月自新明集團調至本集團。彼曾於二零零七年二月至二零一零年六月於奧中建築設計公司任職項目經理，該公司主要從事建築設計，而彼負責該公司的營運、管理及業務發展。彼於二零零六年三月至二零零七年一月曾於美國都市建設公司任職建設部經理，該公司主要從事建築設計及建設，而彼負責設計建築項目。彼於二零零四年七月至二零零六年三月曾於中國聯合工程公司任職建築師，該公司為從事工業工程、能源及環境工程、民用建築、工程建設、工業設備、城市規劃及城市工程業務的科學及技術公司，而彼負責設計建築項目。彼於一九九八年七月至二零零一年一月於東南大學科學園任職工程師。

朱先生於二零零四年三月在中國取得東南大學的土木工程碩士學位。

董事、高級管理層及僱員

樓國歡先生，37歲，自二零一四年五月起出任我們的成本管理總監，主要負責本集團的成本管理。彼於項目開發的成本管理方面擁有約14年經驗。彼於二零一一年十二月加入新明集團（於重組前為本集團營運附屬公司的控股公司），出任成本管理主管。彼負責（其中包括）我們營運附屬公司進行的物業開發項目的成本管理。為進行重組，樓先生於二零一四年五月自新明集團調至本集團。樓先生於二零零九年九月至二零一一年十一月於艾健醫療器械（杭州）有限公司任職財務總監，該公司從事研發及製造臨床分析儀、用作檢查及分析的醫療儀器及一般裝置，而彼負責項目開發。彼於二零零八年九月至二零零九年八月於浙江盈都集團有限公司任職建設管理部經理，該公司為從事金屬貿易、橋樑鋼構、建築鋼構、房地產、港口物流及資訊科技的多元化實業集團公司，而彼負責項目開發。彼於二零零三年八月至二零零八年七月於深圳證券交易所上市公司深圳市海王生物工程股份有限公司（股份代號：000078）任職成本部經理，該公司從事開發、製造、分銷及零售製藥，而彼負責成本管理及項目開發。彼於二零零零年七月至二零零三年八月於浙江宏達建設工程有限公司任職項目管理副總監，該公司為從事建設道路、高架公路、橋樑、污水處理項目、水務工程、供水及污水系統、垃圾填埋、河道整治、泵站、住宅樓宇及樓宇裝飾的綜合建設服務公司，而彼負責項目開發。

樓先生於二零零零年六月在中國取得浙江大學的城市建設學學士學位。

於最後實際可行日期前三年內，各高級管理人員概無擔任任何其他公眾上市公司的董事職位。

公司秘書

林婉玲女士，48歲，於二零一五年三月一日獲委任為本公司的公司秘書。林女士為邦盟匯駿上市秘書顧問有限公司（一家提供公司秘書服務的公司）的董事。林女士擁有逾20年公司秘書服務的經驗。彼負責監督公司秘書團隊向客戶提供全套上市及私人公司秘書服務。於二零一四年九月一日加入邦盟匯駿上市秘書顧問有限公司前，彼於一九九三年四月至二零零五年五月於何錫麟會計師行（一家執業會計師行）擔任高級秘書助理，於二零零五年五月至二零零五年八月於Premier Corporate Services Limited（一家會計及公司秘書服務供應商）擔任高級秘書助理，自二零零五年九月起於樂高樂有限公司（一家公司秘書服務供應商）擔任助理經理，並於二零一零年十二月晉升為經理，其後於二零一一年六月晉升為董

董事、高級管理層及僱員

事。林女士於一九九三年獲得香港理工大學頒發的公司秘書及行政學高級證書，現於香港浸會大學修讀公司管治與董事學理學碩士課程。林女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

於最後實際可行日期，林女士亦為新天綠色能源股份有限公司(股份代號：956，一家主要從事對天然氣、液化天然氣、壓縮天然氣、煤制氣、煤層氣開發利用項目的投資，對風能、太陽能等新能源項目的投資的公司)的聯席公司秘書、中持基業控股有限公司(股份代號：8125，一家主要從事提供設計及裝修服務，以及提供設計及採購室內陳設及材料的公司)的公司秘書及百本醫護控股有限公司(股份代號：8216，一家主要從事提供醫護人手解決方案服務的公司，其股份已於聯交所上市)的公司秘書。

於最後實際可行日期前三年內，林女士概無擔任任何其他公眾上市公司的董事職位。

董事委員會

審核委員會

本公司於二零一五年六月八日成立審核委員會，並遵照上市規則制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督我們的財務申報程序及內部控制制度、提名及監察外聘核數師，以及向董事會提供意見及建議。

審核委員會由三名成員組成，即盧華基先生、顧炯先生及方和先生。盧華基先生目前出任審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司於二零一五年六月八日成立薪酬委員會，並遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則制訂其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為評估董事及高級管理層的表現以及就彼等的薪酬提供推薦建議。

薪酬委員會由三名成員組成，即顧炯先生、方和先生及周永魁先生。顧炯先生目前出任薪酬委員會主席。

董事、高級管理層及僱員

提名委員會

本公司於二零一五年六月八日成立提名委員會，並參照上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告的守則條文制訂其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為向董事會推薦人選以填補董事會及／或高級管理層的空缺。

提名委員會由三名成員組成，即陳承守先生、方和先生及顧炯先生。陳承守先生目前出任提名委員會主席。

董事及高級管理層報酬

董事及高級管理層以袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休金計劃供款的形式從本公司收取報酬。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，董事已收取的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休金計劃供款)分別約為零、零及人民幣1,496,000元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，已支付予五名非董事最高薪酬僱員的薪金、津貼及實物利益及退休金計劃供款總額分別約為人民幣2,069,000元、人民幣2,709,000元及人民幣3,651,000元。

於往績記錄期，本集團同意因本集團主要管理人員就公司事務提供的諮詢服務向新明集團支付管理諮詢服務費。就此而言，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，當時的股東新明集團承擔的本集團主要管理人員報酬分別約為人民幣1,750,000元、人民幣2,001,000元及人民幣705,000元。詳情請參閱會計師報告附註33。

根據現行有效的安排，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團應付董事(包括獨立非執行董事以彼等各自董事的身份)的酬金總額(不包括酌情花紅)及彼等應收的實物利益預期約為人民幣2,268,000元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，於上市後，薪酬委員會將提出推薦建議，推薦建議將考慮可資比較公司支付的薪金、董事及高級管理層的投入時間及職責以及本集團的表現。

購股權計劃

我們亦已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程附錄五「其他資料－購股權計劃」一節。

可能向管理層成員轉讓股份

緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權或根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲任何行使而可能配發及發行的任何股份），Xinxing Company將實際持有本公司已發行股本總額的75%。Xinxing Company由陳先生持有100%權益。

陳先生有意於日後向其指定的本集團管理層成員轉讓最多56,400,000股股份，最多佔本公司於上市日期的已發行股本（並無計及因超額配股權或根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲任何行使而可能配發及發行的任何股份）約3%。於最後實際可行日期，陳先生尚未就分配Xinxing Company所持有的本公司權益作出最終決定。陳先生及Xinxing Company將遵守上市規則第10.07(1)條所載有關出售股份的限制以及所有其他適用法律及監管規定。

企業管治守則

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁的職責應有區分，不應由同一人士兼任。然而，我們並無區分主席及行政總裁，陳先生目前同時執行該兩項職務。董事會相信，由同一人士兼任主席及行政總裁職務有利於確保本集團的內部領導貫徹一致，並可使本集團的整體策略規劃更有效及更高效。董事會認為，現行安排將不會損害權力與權責之間的平衡，而此結構可令本公司迅速及有效地作出及執行決定。董事會將考慮本集團的整體情況，於適當及合適時候繼續檢討及考慮分開本公司董事會主席與行政總裁的職務。

除上文所披露者外，本公司預期會遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。董事將於每個財政年度審閱我們的企業管治政策並遵從企業管治守則及遵守將於上市後載入我們年報的企業管治報告的「不遵守就解釋」原則。

管理層人員留駐香港

我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免，豁免我們嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。豁免詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則－管理層人員留駐」一節。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委聘中國光大融資有限公司為其合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問(當被徵詢時)將就以下事務向本公司提供意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告；
- (ii) 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- (iii) 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或其業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 聯交所就本公司股份價格或成交量的不尋常波動向本公司作出查詢。

合規顧問的任期由上市日期起至本公司就其於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績發佈年報當日止，而該委任可由雙方協議延長。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及根據全球發售可能獲認購或購入的任何股份及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），下列各方將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

A. 於本公司的權益

股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
Xinxing Company ⁽²⁾	實益擁有人	1,410,000,000股股份(L)	75%
陳先生 ⁽³⁾	受控制法團權益 ⁽²⁾	1,410,000,000股股份(L)	75%
高女士 ⁽⁴⁾	配偶權益	1,410,000,000股股份(L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於本公司股份中的好倉。
- (2) Xinxing Company將直接持有本公司約75%權益（並無計及因超額配股權及根據購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。
- (3) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權及根據購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），Xinxing Company將持有本公司約75%權益。Xinxing Company由陳先生持有100%權益。
- (4) 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (5) 有關基礎投資者於本公司的權益詳情，請參閱本招股章程「基礎投資者」一節。

主要股東

B. 於本集團其他成員公司的權益

股東名稱	本集團附屬公司／ 成員公司名稱	註冊資本	佔本集團其他 成員公司權益的 概約百分比
東莞市歐海實業有限公司	重慶新明	人民幣50,000,000元	20%
沈明	重慶新明	人民幣25,000,000元	10%
上海嘉碩裝潢廣告有限公司	上海新明	人民幣10,500,000元	21%
杭州高畎控股有限公司	山東興盟置業	人民幣22,500,000元	45%

除本招股章程所披露者外，據董事所知，並無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及根據全球發售可能獲認購或購入的任何股份及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

股本

法定及已發行股本

緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司法定及已發行股本將會如下：

	港元
法定股本：	
10,000,000,000股 每股面值0.01港元的股份	100,000,000
已發行及將予發行繳足或入賬列為繳足的股份：	
99股 於本招股章程日期的已發行股份	0.99
1,409,999,901股 根據資本化發行將予發行的股份	14,099,999.01
470,000,000股 根據全球發售將予發行的股份 (不包括根據超額配股權可能發行的 任何股份及因根據購股權計劃可能授出 的購股權獲行使而可能發行的任何股份)	4,700,000
<hr/> 1,880,000,000股 股份(合計) <hr/>	<hr/> 18,800,000 <hr/>

假設

上表假設全球發售成為無條件。

該表並無計及因超額配股權或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份，或如下文所述本公司因授予董事配發及發行或購回股份的發行授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

發售股份及因超額配股權獲行使而可能發行的股份將與本招股章程所述全部其他現有已發行股份在各方面享有同地位，尤其是將有權享有其後於本招股章程日期後就股份所宣派、派付或作出的所有股息及其他分派，惟參與資本化發行的權利除外。

購股權計劃

本公司已於二零一五年六月八日有條件採納購股權計劃。根據購股權計劃，計劃的合資格參與者(包括本公司或我們附屬公司的董事、全職僱員以及顧問及專家顧問)可能獲授予賦予彼等權利認購股份的購股權(與根據任何其他計劃授予的購股權合併計算)，可認購的股份數目初步不得超過上市日期已發行股份的10%。購股權計劃的規則的其他詳情載於本招股章程附錄五「其他資料－購股權計劃」一節。

發行授權

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者總和的股份：(a)經資本化發行及全球發售擴大的本公司已發行股本(惟不包括根據超額配股權可能發行的任何股份)總面值的20%；及(b)本公司根據購回授權可能購回的本公司股本總面值。

除董事根據發行授權有權發行的股份外，董事可根據供股、因行使本公司任何認股權證或可換股證券所附認購權而發行股份、以股代息或類似安排或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份。董事獲授權根據此項發行授權配發及發行的股份總面值，將不會因配發及發行有關股份而減少。

此項發行授權將於下列情況發生時屆滿(以最早者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤回或更新此項授權時。

有關發行授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄五「有關本公司的資料－唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案」一節。

購回授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過經資本化發行及全球發售擴大的本公司已發行股本（惟不包括本公司根據超額配股權可能發行的任何股份）總面值10%的股份。

此項購回授權僅適用於在聯交所或股份上市（且就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所，按所有適用法律及上市規則規定進行的購回。聯交所規定將收錄於本招股章程內與購回股份有關的其他資料，載於本招股章程附錄五「有關本公司的資料－證券購回授權」一節。

此項購回授權將於下列情況發生時屆滿（以最早者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤回或更新此項授權時。

有關此項購回授權的其他資料，請參閱本招股章程附錄五「有關本公司的資料－唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別大會的情況

根據公司法，獲豁免公司無須依法舉行任何股東大會或類別大會。股東大會或類別大會須按公司的組織章程細則舉行。因此，本公司將按組織章程大綱及組織章程細則的規定舉行股東大會，有關概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

財務資料

以下有關本集團財務狀況及經營業績的討論及分析，應與本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該等日期止年度各年的綜合財務報表連同相關附註一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。準投資者務請細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而非純粹依賴本節所載資料。以下討論及分析包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不明朗因素的其他資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

概覽

我們是中國一家綜合性住宅及商業物業開發商。自於浙江省台州市開始經營以來，我們通過在多個城市（即上海、重慶、滕州及杭州）開發地盤進行擴展。我們的業務主要包含三個方面：(i)物業開發，即開發供出售的住宅及商業物業，(ii)物業租賃，即出租我們的商業物業及出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業，及(iii)物業管理，即向我們的住宅客戶提供物業管理服務。

於往績記錄期內，我們的收益主要來自銷售住宅及商業物業以及物業租賃。特別是，我們以首次置業買家或有需要改善其居住環境的客戶為目標。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的收益分別為人民幣1,045.8百萬元、人民幣810.6百萬元及人民幣2,135.6百萬元。同期，本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣207.8百萬元、人民幣262.3百萬元及人民幣330.2百萬元。我們預期未來期間我們的收益將繼續主要來自銷售住宅及商業物業以及物業租賃。

呈列基準

本公司於二零一四年一月十六日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，本集團已進行重組，更多詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節及本招股章程附錄五「法定及一般資料」。本公司於二零一四年八月一日成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料採用合併會計法原則按綜合基準編製，猶如重組於往績記錄期開始時已經完成。

財務資料

本集團往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團目前旗下所有公司自所呈列最早日期起或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日以來(以較短者為準)的業績及現金流量。本集團已編製於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間交易及結餘均已於綜合入賬時抵銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，當中許多因素非我們所能控制，包括但不限於下文所述因素。

中國的經濟增長、房地產市場及城鎮化進程

經濟增長、城鎮化進程及生活水平不斷提高，一直是中國房地產市場需求不斷增長的主要動力。隨著城鎮居民的購買力及可支配收入增加、生活水平提高，中國的住宅物業及商業物業的投資需求空前旺盛。中國房地產行業頗大程度上依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力增強及可支配收入增長，生活水平提高及投資需求增加及因此產生對物業的需求。由於我們專注於中國的住宅及商業物業開發，我們相信中國的整體經濟增長及城鎮化率對我們業務營運的持續增長尤為重要。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素所影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。倘中國宏觀經濟下滑或房地產市場下滑，將會對我們的業務、經營業績及現金流量造成重大不利影響。

中國房地產行業的政府政策及法規

政策及法規一直並將繼續是中國政府對物業開發及房地產行業施加其影響力的主要措施，其將對我們的業務及經營業績產生直接影響。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，通過規管(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭利率及稅務來鼓勵或限制房地產行業的發展。中國政府為控制資金供應、信貸供應及固定資產投資而採取的宏觀經濟措施亦對物業開發商有著重大影響。

財務資料

近年來，面對全國各地物業價格不斷上漲，中國政府已頒佈一系列限制性措施，同時增加供應廉價住宅物業以防止中國房地產市場過熱及抑制投機。該等限制性措施包括(其中包括)提高按揭貸款的最低首付規定、對支付土地出讓金實施更嚴格規定、限制一個家庭可購買住宅物業的數目、提高按揭融資的銀行貸款利率、就銷售若干住宅物業徵收20%的個人所得稅及可能頒佈物業稅。中國幾個主要大都市(包括上海及北京)亦已宣佈實施地方限制性政策以抑制投機性投資購買，為中國房地產市場降溫。

最近，中國多個城市已放寬若干有關穩定住房價格及限制物業所有權的政策。在台州，相關地方部門於二零一四年八月頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，解除在台州購買物業須出示房屋登記信息查詢證明的規定，從而解除相關限購及限貸。在杭州，相關地方部門於二零一四年七月發佈官方聲明，解除在杭州若干地區購買一定規模的物業須出示房屋登記信息查詢證明的規定，從而解除該等地區內該等物業的相關限購及限貸。

有關其他資料，請參閱本招股章程「業務－中國政府過往實行的房地產相關緊縮措施以及近期政策調整」及「監管概覽」兩節。我們預期中國房地產行業的監管政策及措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

以商業上可接受的成本收購土地的能力

我們業務的持續增長將頗大程度上依賴以商業上可接受的成本識別及收購優質土地的能力。土地收購成本(包括土地出讓金以及拆除現有建築及居民搬遷的成本(如必要))為我們物業開發銷售成本主要組成部分之一。近年來，土地出讓金隨著中國房地產行業繁榮而大幅上漲。就出讓國有土地使用權採用的公開投標、拍賣及掛牌出讓等法定方式已導致爭奪優質開發用地的競爭加劇，從而令土地收購成本增加。土地收購成本的增加將使我們的銷售成本增加，對我們的毛利率造成負面影響。此外，於二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付比例提高至50.0%，並規定於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟少數情況除外。於二零一零年三月，國土資源部進一步頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地基準地價的70%，且房地產開發商的競買保證金不得低於最低出讓價的20%。該等及未來政策的變動或會對我們的現金流量及我們為增長而收購合適土地的能力造成重大不利影響。

財務資料

請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們日後未必能夠在理想的位置以商業上可接受的成本取得充足規模的土地儲備，倘出現此情況，我們的業務、經營業績及財務狀況以及前景或會受到重大不利影響」一節。

物業開發的時間及用時長短

我們物業項目的開發於進行任何預售前或須耗時數月或數年，而竣工及交付則需更長時間。由於須為土地收購提供大量資金及支付建設成本，以及土地供應及其他因素，一名開發商於特定會計期間能夠承擔的物業開發數目有限。此外，建設、監管批文及其他程序的延遲可能對我們項目的時間表造成不利影響。根據收益確認的會計政策，物業項目待竣工、售出及交付予客戶後方會確認收益。因此，各期間的經營業績或會顯著不同，視乎我們所開發物業項目的進度而定。此外，中期業績未必為我們年度業績的指標。更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－由於我們的收益主要源自物業銷售，故我們各期間的經營業績或會顯著不同，因此各期間或會大幅波動，而有關波動會令我們的日後表現及股份價格難以預測」一節及本節「重要會計政策－收益確認」。

預售

於竣工前銷售物業（稱為物業預售）是我們項目開發過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們於滿足若干規定後在竣工前預售物業，並規定我們使用所得款項為已預售物業的開發提供資金。來自預售的現金流入金額及時間受多項因素影響，包括市場對我們預售物業的需求及可供預售物業的數目、時間及中國政府對預售實施的其他限制、我們的買家能否獲得及承擔按揭融資。來自我們物業預售的現金流量減少或會增加我們對外部融資的依賴，因而或會增加我們的成本及影響我們為持續物業開發提供資金的能力及盈利能力。

融資途徑及成本

我們的物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設，而一個項目產生正現金流量可能需要數月或數年。資本投資可由內部產生的現金流量及外部融資提供資金。外部融資（尤其是銀行貸款）一直並將繼續是我們物業開發的一個重要資金來源。我們的融資途徑及融資成本受中國政府施加的限制所影響，包括中國人民銀行所採納的限制銀行貸款的任何

財務資料

規定或措施，尤其是限制房地產開發商取得融資的能力的規定及措施。由於中國商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率上調將增加我們整體的借貸成本。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的未償還銀行貸款及其他借款總額分別為人民幣1,180.8百萬元、人民幣865.0百萬元及人民幣1,400.0百萬元。一旦物業開發項目竣工並交付予客戶，利率上調對我們融資成本的影響會於綜合損益及其他全面收益表中的銷售成本內大部分確認。此外，任何利率上調將影響我們物業潛在買家的按揭融資成本，繼而或會影響對我們物業的需求。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的融資成本及因而我們的盈利能力及經營業績或會受到利率變動影響」一節。

產品組合

我們的收益基本上來自物業銷售。我們物業的每平方米售價及毛利率因我們所開發及銷售物業的類型而異，乃因涉及眾多因素，包括物業所在地的市場需求、當時當地的市價、所建設及出售物業的成本（包括建築材料及建設成本）。此外，由於中國各地的城鎮化速度有別，故我們於不同城市所出售物業的價格可能相差甚遠。因此，我們各期的經營業績及現金流量或因已交付物業的類型、位置及總建築面積以及該等物業的平均售價而異。同時，我們根據政府法規及地方市場需求調整各期間的產品組合，但未必能維持或增加我們的毛利率，這會對我們的盈利能力造成重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－隨著我們擴展至新區域，我們未必能夠複製我們於目前經營所在城市取得的成功，因而可能對我們的未來增長造成重大不利影響」一節。

建築材料的價格波動

我們的經營業績可能受到鋼材及水泥等建築材料價格波動的重大影響，因建築材料為已售物業成本的主要部分，可對我們的毛利率有直接影響。根據西本新幹線電子商務有限公司、彭博的資料，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的鋼材價格指數分別為3,800及3,600，而中國生產者物價指數－水泥生產分別為92.2及99.7。請參閱本招股章程「行業概覽－主要建築材料及土地的過往價格趨勢」一節。此外，由於我們通常於竣工前預售物業，倘於該預售後建築成本增加，我們將無法把增加的成本轉嫁予客戶。倘我們不能成功將材料成本增加轉嫁予客戶，我們的盈利能力將受到不利影響。

土地增值稅(「土地增值稅」)

我們須就物業開發的相關土地增值支付土地增值稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣196.2百萬元、人民幣129.5百萬元及人民幣146.3百萬元。於最後實際可行日期，我們已根據相關土地增值稅法律及法規就土地增值稅預付款項及作出撥備。然而，我們無法向閣下保證相關稅務機關將同意我們就撥備土地增值稅負債的計算基準，或者該撥備足夠繳付稅務機關最終可能向我們施加的所有土地增值稅負債。若相關稅務機關所計算我們的土地增值稅負債遠高出我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況可能受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的行業有關的風險－中國有關稅務機關可能會對我們土地增值稅負債的計算基準提出質疑，或會對我們的經營業績造成重大不利影響」一節。

我們投資物業的估計公平值變動

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們投資物業的公平值分別為人民幣1,504.4百萬元、人民幣1,815.8百萬元及人民幣1,832.7百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的投資物業公平值收益分別為人民幣180.5百萬元、人民幣186.8百萬元及人民幣16.9百萬元，分別佔同期我們除稅前溢利的32.4%、39.7%及2.9%。

我們的投資物業主要包括持作出租的商業物業。我們的投資物業於各報告期末以獨立物業估值師的估值為基準按公平值於綜合財務狀況表列作非流動資產。我們投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於綜合損益及其他全面收益表列作重估收益或虧損，可能會對我們的溢利產生重大影響。物業估值涉及行使專業判斷，需要採用若干基準及假設。倘估值師採用一套不同的基準或假設，或倘估值由另一位合資格獨立專業估值師採用一套不同的基準及假設進行，則於特定日期釐定的投資物業公平值可能有所增減。此外，重估上調反映於相關結算日投資物業的未變現資本收益，不會產生任何可供我們的業務動用的現金流入，亦不會為我們的股東產生潛在股息分派。公平值調整的數額一直且可能繼續受中國當時物業市況的重大影響，而且可增可減。我們無法向閣下保證日後可維持類似水平的公平值收益。

重要會計政策

我們根據國際財務報告準則並一般按歷史成本基準編製我們的綜合財務報表，惟按公平值計入損益的股權投資以及投資物業除外。該等會計政策需要我們管理層作出主觀或複雜的判斷、估計及假設，通常是由於須對固有有不確定事項的影響作出估計所致。我們所使用的假設及估計是基於我們的行業經驗及各種因素，包括我們管理層對未來事件作出彼等相信為屬合理的預期。實際結果或有別於該等估計及假設。於往績記錄期內，我們的假設及估計並無重大變動，而未來我們將繼續評估我們的假設及估計。

於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)我們對重要會計政策的選擇；(ii)影響採用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)所呈報業績對條件及假設變動的敏感度。我們相信，下列會計政策涉及編製我們的綜合財務報表所用的最重大判斷及估計：

收益確認

收益於經濟利益可能流入本集團且能夠可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 向物業買家交付物業，即收到物業買家簽署的交付確認書或向物業買家寄發的交付通知所列屆滿日期(以較早者為準)後確認物業銷售；
- (b) 租金收入於租期內按時間比例確認；
- (c) 提供服務的收益於服務已提供且經濟利益可能流入時確認；
- (d) 利息收入按應計基準使用實際利率法透過採用將金融工具整個預計年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的比率確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或提供服務或作行政管理用途；或用作在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值列賬，以反映報告期末的市況。

財務資料

投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入其產生年度的損益內。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於報廢或出售的損益確認。

開發中物業

開發中物業擬持作竣工後出售。

開發中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期內產生與該等物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不會於正常營運周期內竣工，否則其分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該物業時將產生的估計成本。

經營租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列賬為經營租賃。倘本集團為出租人，則我們根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃項下的應收租金在租期內以直線法計入損益。倘本集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金扣除任何自出租人收取的優惠後在租期內以直線法自損益扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後在租期內以直線法確認。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何盈虧。倘售價低於公平值，則須即時確認任何盈虧，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關盈虧須予遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間內攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的部分須予遞延並在預期使用資產期間內攤銷。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間過去而增加的金額計入損益中的融資成本。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不再將該等借貸成本撥充資本。在特定借貸用作未完成合資格資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間列為開支。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

重要會計判斷及估計

編製我們的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報的收益、開支、資產及負債金額及其隨附披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債的賬面值。

售後租回交易

我們與若干物業買家就售後租回訂立多份合同或協議，以向第三方租戶出租該等物業(「管理協議」)。本公司認為，基於下列原因，該等安排構成售後租回交易：

- 管理協議已與物業的買賣協議分開訂立；
- 買賣協議的效力並非以物業買家訂立管理協議為條件；

財務資料

- 與物業買家訂立管理協議旨在確保妥善管理適當租戶，這對具有特定主題的商業開發項目盡量擴大所有參與各方的利益而言尤其重要；
- 已訂有管理協議的物業的售價乃參考當時類似種類物業的地方市價釐定；
- 應付物業買家的協定費用與管理協議開始時類似物業的市場租金可資比較；及
- 售價相當於訂立交易時物業的公平值。

在評估售後租回交易是否引致經營租賃或融資租賃時，管理層會考慮多項因素，包括物業售價、租賃條款及租賃期長度。基於下列原因，管理人認為安排引致經營租賃及不應分類為融資租賃：

- (i) 於租期結束時，物業的擁有權歸於物業買家；
- (ii) 並無向本集團授出選擇權，以按預期遠低於物業公平值的價格向物業買家購買物業；
- (iii) 管理協議的有效期僅為5或10年，僅涉及物業經濟年期的短時間；
- (iv) 即使不考慮款項的時間價值，本集團仍須支付應付物業買家的協定費用，金額為物業價格的19.5%，以換取根據管理協議使用、管理、租賃物業及自物業賺取租金的權利。在任何情況下，應付的協定價格將不可與租賃資產的公平值大致比較；及
- (v) 管理協議項下的物業可用作一般商業用途，而非本集團僅可在未經修改下使用的專有性質。

根據國際會計準則第17號，經營租賃為融資租賃以外的租賃。

財務資料

投資物業的公平值估計

投資物業(包括按公平值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業)均於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，本集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各報告日期已存在市況的假設。

對本集團公平值估計的主要假設包括對相同地區及條件下類似物業的現時市場租金、適當貼現率、預期未來市場租金及未來維修成本的假設。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣1,504百萬元、人民幣1,815.8百萬元及人民幣1,832.7百萬元。

撥備

本集團就虧損合約計提撥備，而管理層乃根據現有合約條款、預期經濟利益、可用知識及過往經驗估計有關撥備。於二零一四年十二月三十一日，撥備的賬面值為人民幣24.3百萬元(二零一三年：人民幣46.1百萬元、二零一二年：人民幣66.9百萬元)。

綜合損益及其他全面收益表若干主要項目的說明

收益

我們的收益乃來自(i)物業銷售，(ii)物業租賃，及(iii)物業管理服務，所有收益均扣除營業稅及附加費。

下表載列於所示期間我們按經營分部劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	998,664	95.5	770,924	95.1	2,050,485	96.0
租金收入	37,478	3.6	28,856	3.6	66,546	3.1
物業管理收入	9,693	0.9	10,866	1.3	18,581	0.9
收益總額	<u>1,045,835</u>	100.0	<u>810,646</u>	100.0	<u>2,135,612</u>	100.0

財務資料

物業銷售

我們主要收益來源為物業銷售，佔整個往績記錄期我們收益總額逾95.0%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，物業銷售的收益分別為人民幣998.7百萬元、人民幣770.9百萬元及人民幣2,050.5百萬元。

與行業慣例一致，我們通常在物業仍在建但根據中國法律法規符合預售條件的情況下與我們的客戶訂立銷售合同。於物業落成及交付前，向買方收取的付款將入賬列作來自客戶墊款，計入綜合財務狀況表內的流動負債。

由於我們絕大部分收益來自物業銷售，經營業績主要受我們物業預售時我們所開發物業的價格影響，而物業價格主要取決於物業位置及當地居民的可支配收入。而且，當地市場需求、我們所交付物業的質量及周邊設施亦為決定所銷售物業價格的重要因素。我們經營所在物業市場的狀況不時變動，受調節物業市場消費及價格的宏觀經濟及中國法規發展的較大影響。

下表載列所示期間按物業類型劃分的物業銷售的收益、我們交付物業的總建築面積及該等物業的每平方米平均售價：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價
人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	
住宅 ⁽¹⁾	955,011	69,197	13,801	756,960	54,746	13,827	1,895,551	207,241	9,147
商業	552	53	10,415	—	—	—	111,479	8,450	13,193
停車場 ⁽²⁾	43,101	17,969	2,399	13,964	6,120	2,282	43,455	16,225	2,678
總計	998,664	87,219	11,450	770,924	60,866	12,666	2,050,485	231,916	8,841

附註：

- (1) 包括銷售公寓、聯型排屋及住宅物業內臨街零售門店所得款項。
- (2) 指僅銷售住宅物業內停車場所得款項。商業物業內的停車場不可出售。

(1) 住宅物業

來自住宅物業的收益由二零一二年的人民幣955.0百萬元減至二零一三年的人民幣757.0百萬元，而後大幅增至二零一四年的人民幣1,895.6百萬元，主要反映我們所交付住宅物業總建築面積的波動。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們所交付住宅物業的總建築面積分別為69,197平方米、54,746平方米及207,241平方米。

往績記錄期的每平方米平均售價波動反映我們所交付住宅物業的不同類型以及各項目所處的不同位置。一般而言，由於聯型排屋的容積率較其他類型物業低，故同一項目中的聯型排屋售價較公寓及臨街零售門店等其他物業高。二零一二年及二零一三年的平均售價維持相對穩定，約為人民幣13,800元，而後降至二零一四年的人民幣9,147元，主要歸因於：(i)台州新明半島二期第一階段於二零一二年及二零一三年交付的部分物業為聯型排屋，而新明麗江苑、台州新明半島二期第二階段及溫商時代•新明公館於二零一四年交付的所有住宅物業均為公寓及臨街零售門店；及(ii)新明麗江苑及溫商時代•新明公館的物業平均售價較台州新明半島一期及二期低，主要歸因於其地理位置稍遜。

(2) 商業物業

於往績記錄期，來自商業物業的收益絕大部分於二零一四年確認，乃由於溫商時代•新明飾品城交付建築面積為8,450平方米的物業。於二零一二年，指定土地用途為「商住」的新明國際家居廣場建材中心僅交付一個單位，並確認收益人民幣0.6百萬元。二零一三年並無交付商業物業。截至二零一四年十二月三十一日，上海新明•兒童世界、興盟國際商城、重慶新明•中國西南城一期及杭州新明•兒童世界等四個商業物業項目正在建設並預期分別將於二零一五年十二月、二零一五年四月、二零一六年四月及二零一六年十二月竣工。

我們已與新明國際家居廣場建材中心及溫商時代•新明飾品城的第三方買家訂立管理協議。由於中國政府施行意料之外的緊縮措施以遏抑物業市場自二零一零年起的過熱情況，我們就該等管理協議的虧損性合約作出撥備。有關我們對虧損性合約作出撥備的詳情，請參閱本節「撥備」一段。有關撥備對我們的收益並無影響，但已於銷售成本中變現。有關自銷售成本中扣減的變現撥備金額的詳情，請參閱本節「與租賃物業有關的成本」。

(3) 停車位

二零一三年來自停車位出售的收益較二零一二年減少人民幣29.1百萬元或67.6%，而二零一四年來自停車位出售的收益較二零一三年增加人民幣29.5百萬元或211.2%。該等波動一般與我們於往績記錄期所交付的停車位總建築面積變動相符，而同期的停車位平均售價維持相對穩定。

租金收入

租金收入指出租我們的投資物業及出租我們商業物業的第三方買家所擁有物業產生的收益。租金收入於相關租期內按直線基準確認。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們來自出租投資物業的租金收入分別為人民幣18.4百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣52.8百萬元，總租賃面積分別約為49,720平方米、70,374平方米及112,643平方米。總租賃面積於二零一三年增加，主要是由新明國際物流中心所貢獻，原因是其周邊交通狀況於二零一三年有所改善。我們的總租賃面積於二零一四年進一步增加，主要是由於自二零一三年底起開始出租溫商時代·紅星美凱龍家居市場所致。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，來自出租我們商業物業的第三方買家所擁有物業的租金收入分別為人民幣19.1百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣13.7百萬元，總租賃面積分別為68,416平方米、54,919平方米及61,226平方米。有關我們出租第三方買家所擁有物業的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業租賃－出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業」一節。

物業管理收入

物業管理收入指我們向已售住宅物業擁有人提供的物業管理服務所產生的收益。我們的物業管理服務所得收益於整個往績記錄期有所增加，主要原因是本集團業務拓展及因而增加我們提供物業管理服務的已交付物業項目。

財務資料

銷售成本

銷售成本主要包括已售物業成本、與物業租賃及物業管理服務有關的成本。下表載列所示期間按經營分部劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
已售物業成本	391,175	83.1	314,594	87.1	1,328,594	96.0
與租賃物業有關的成本	66,742	14.2	31,674	8.8	37,082	2.7
所提供物業管理服務的 成本	13,027	2.7	15,096	4.1	18,671	1.3
總計	470,944	100.0	361,364	100.0	1,384,347	100.0

已售物業成本

下表載列於所示期間按成本類別劃分的已售物業成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
已售物業成本						
－土地收購成本	79,915	20.4	66,832	21.2	245,175	18.5
－建設成本	298,118	76.2	235,868	75.0	965,929	72.7
－資本化借貸成本	13,142	3.4	11,894	3.8	117,490	8.8
總計	391,175	100.0	314,594	100.0	1,328,594	100.0

(1) 土地收購成本

土地收購成本與取得佔用、使用及開發土地的權利有關，主要包括在中國政府出讓土地時及以公司收購或其他方式取得土地時產生的土地出讓金。土地收購成本通常受到物業位置、收購時間、收購方式及中國法規變更等多個因素影響。

財務資料

土地收購成本佔所售物業總成本的百分比由二零一二年的20.4%微升至二零一三年的21.2%，主要歸因於台州新明半島二期第一階段的住宅聯型排屋銷售佔物業銷售總額的比例較二零一二年升高。土地收購成本佔所售物業總成本的百分比於二零一四年降至18.5%，主要歸因於二零一四年的住宅物業銷售收益全部來自容積率較高的公寓及臨街零售門店交付，而於二零一二年及二零一三年，台州新明半島二期第一階段容積率較低的若干住宅聯型排屋於二零一二年及二零一三年交付。

(2) 建設成本

建設成本包括項目設計及建築的所有成本，包括向設計師及第三方承包商支付的款項以及建築材料成本。建設成本佔銷售成本的大部分，而建材成本過往一直為建設成本的主要推動因素。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的建設成本分別為人民幣298.1百萬元、人民幣235.9百萬元及人民幣965.9百萬元，分別佔該等年度總銷售成本的76.2%、75.0%及72.7%。

(3) 資本化借貸成本

我們把部分銀行貸款及其他借款成本資本化，金額以收購及建設特定物業項目直接應佔的該等成本為限。資本化借貸成本佔所售物業總成本的百分比於二零一二年及二零一三年維持相對穩定，分別為3.4%及3.8%，並於二零一四年升至8.8%，主要歸因於我們於二零一四年取得更多計息貸款以滿足業務擴張的資金需要。

與租賃物業有關的成本

與租賃物業有關的成本主要指(i)我們根據管理協議向第三方買家支付的協定費用，(扣除繁苛合同撥備變現)，於二零一二年、二零一三年及二零一四年分別為人民幣46.6百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣12.2百萬元；以及(ii)與管理我們的投資物業及我們已出租予第三方租戶的第三方買家所擁有物業有關的其他成本，主要包括我們就該等物業的營銷及日常營運支付予第三方的一筆過推廣佣金、年度管理費、表現獎金及實際經營開支償付。有關詳情，請參考本招股章程「業務－物業租賃－出租我們的投資物業／出租我們商業

財務資料

物業的第三方買家所擁有的物業－與紅星美凱龍及上海南碩資產經營管理有限公司訂立的獨家管理服務協議」一節。下表載列所示期間與物業租賃相關的成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
根據管理協議向第三方			
買家支付的協定費用	46,613	46,613	46,908
繁苛合同撥備變現	—	(30,619)	(34,685)
其他成本	20,129	15,680	24,859
	<u>66,742</u>	<u>31,674</u>	<u>37,082</u>

與提供物業管理服務有關的成本

提供物業管理服務的成本主要包括我們物業管理公司的相關員工成本以及與我們已交付物業的管理相關的其他成本。

毛利

我們截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的毛利分別為人民幣574.9百萬元、人民幣449.3百萬元及人民幣751.3百萬元，而同期我們的毛利率分別為55.0%、55.4%及35.2%。

下表載列於所示期間毛利率(「毛利率」)的明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年		二零一三年		二零一四年				
	收益	成本	毛利率	收益	成本	毛利率	收益	成本	
人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		%	
物業銷售									
— 住宅	955,011	363,079	62.0	756,960	304,942	59.7	1,895,551	1,200,513	36.7
— 商業	552	306	44.6	—	—	不適用	111,479	97,669	12.4
— 停車場	43,101	27,790	35.5	13,964	9,652	30.9	43,455	30,412	30.0
小計	998,664	391,175	60.8	770,924	314,594	59.2	2,050,485	1,328,594	35.2
租金	37,478	66,742	不適用	28,856	31,674	不適用	66,546	37,082	44.3
物業管理	9,693	13,027	不適用	10,866	15,096	不適用	18,581	18,671	不適用
總計	1,045,835	470,944	55.0	810,646	361,364	55.4	2,135,612	1,384,347	35.2

物業銷售

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，銷售住宅物業的毛利率分別為62.0%、59.7%及36.7%。毛利率由二零一二年的62.0%略降至二零一三年的59.7%，主要歸因於台州新明半島二期第二階段交付部分較小空間單位，有關空間單位與於二零一二年交付的台州新明半島二期第一階段的單位相比地段稍遜及售價較低。毛利率進一步減至二零一四年的36.7%，主要是由於在二零一四年交付的新明麗江苑及溫商時代•新明公館內的物業較台州新明半島一期及二期的物業平均售價較低以及單位建設成本及資本化成本較高所致。儘管新明麗江苑及溫商時代•新明公館的單位地價因收購土地的時間不同及地段不同而高於台州新明半島一期及二期的單位地價，但新明麗江苑及溫商時代•新明公館的容積率亦高於台州新明半島一期及二期。因此，單位土地收購成本於二零一三年及二零一四年保持相對穩定。

於往績記錄期，銷售商業物業的毛利大部分來自於二零一四年交付的溫商時代•新明飾品城內的商業物業。由於溫商時代•新明飾品城內的商業物業土地收購成本及建設成本較高以及中國房地產市場近期放緩，二零一四年銷售商業物業的毛利率大幅減少。

於往績記錄期內，銷售停車場的毛利率呈下滑趨勢，反映停車場的每平方米建設成本有所上升。

租金

於二零一二年及二零一三年，我們於租賃業務錄得毛損，主要是由於新明國際家居廣場建材中心於管理協議下的租賃表現不佳，於二零一二年因出租率下跌而具虧損性。有關我們就虧損性合約作出撥備的詳情，參閱本節「撥備」一段。並無於財政年度出租的相關物業的成本經就虧損性合約所作撥備變現扣除。二零一二年及二零一三年錄得毛損乃由於中國政府施行意料之外的緊縮措施以遏抑物業市場自二零一零年起的過熱情況，因而對我們的租賃表現及我們的租金收入水平造成不利影響。二零一四年，我們的租賃業務的毛利率為44.3%，主要是由於(i)自二零一三年年底開始出租我們的投資物業之一溫商時代•紅星美凱龍家居市場；及(ii)從出租率及我們的租金收入水平來看，租賃表現有所改善。

財務資料

物業管理

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的物業管理服務錄得的毛損分別為人民幣3.3百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣0.1百萬元。該等虧損主要是由於我們的定價策略涉及提供質優價低的管理服務以提高競爭力及促進我們物業的銷售。二零一四年虧損減少主要是由於隨著我們提供物業管理的物業數目與我們交付的住宅物業同步增長而產生經濟規模所致。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括銀行存款產生的利息收入、政府補助及信託產品產生的利息收入。我們自多個政府部門取得補助，作為我們對當地經濟增長所作貢獻的獎勵。

下表載列於所示期間其他收入及收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
銀行利息收入	1,529	910	385
政府補助	680	527	2,140
可供出售金融投資的利息收入 ⁽¹⁾	345	345	—
其他	1,061 ⁽²⁾	214	272
	<u>3,615</u>	<u>1,996</u>	<u>2,797</u>

附註：

(1) 可供出售金融投資產生的利息收入指於二零一四年一月到期的信託產品的投資收入。

(2) 主要指客戶支付的不可退還按金，該等按金因客戶其後未能訂立正式買賣協議而被我們沒收。

財務資料

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本主要包括與銷售及營銷人員有關的僱員福利成本，我們的物業項目在電視、報紙及雜誌上的廣告及推廣開支，以及支付予獨立物業銷售代理的銷售佣金。我們的銷售及營銷開支一般受多項因素影響，包括我們於特定期間推出的物業項目的數目及預售時物業項目的市場需求。

下表載列於所示期間銷售及分銷成本的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
僱員福利成本	5,182	7,558	9,920
廣告及推廣開支	54,429	49,696	55,281
銷售佣金 ⁽¹⁾	1,573	16,308	8,715
裝修開支	5,693	6,851	3,635
其他 ⁽²⁾	8,506	11,630	9,296
總計	<u>75,383</u>	<u>92,043</u>	<u>86,847</u>

附註：

(1) 銷售佣金指就預售及推廣我們的物業(主要為商業物業)支付予獨立銷售代理的佣金費用。

(2) 其他包括辦公室開支、招待、折舊及攤銷以及租金及物業管理開支。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利成本、辦公室及會議開支、差旅及汽車費、招待費及專業費用。往績記錄期內行政開支的整體波動大致與我們的業務規模整體擴大一致。

財務資料

下表載列於所示期間行政開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
僱員福利成本	13,529	17,511	33,812
辦公室及會議開支	5,682	6,099	9,528
差旅及汽車費	2,167	3,443	7,326
招待費	3,856	6,644	10,695
專業費用	3,687	12,599	11,262
折舊及攤銷	1,396	3,241	2,970
其他 ⁽¹⁾	9,630	9,678	18,380
總計	39,947	59,215	93,973

附註：

(1) 其他主要包括城鎮土地使用稅、印花稅、招聘開支、辦公室租賃開支、物業管理費及其他。

其他開支

其他開支主要包括虧損合約撥備、稅務違規罰款及貿易應收款項壞賬撥備。下表載列於所示期間行政開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
虧損合約撥備	66,866	5,610	9,838
罰款	8,166	217	29
貿易應收款項壞賬	—	1,430	—
其他 ⁽¹⁾	9,172	5,154	1,382
總計	84,204	12,411	11,249

附註：

(1) 其他主要包括因火災、常見住房質量問題、我們就前僱員支付的勞工稅及個人所得稅、出售固定資產虧損、銀行收費及捐贈而產生的非經常開支。

根據我們與新明國際家居廣場建材中心及溫商時代·新明飾品城內商業物業的第三方買家訂立的管理協議，我們須於管理協議期內的若干年度向第三方買方每年支付協定費用作為出租開支。履行責任的不可避免成本已超過預期於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日收到的經濟利益。我們已根據退出合約的估計最低成本淨額就該等虧

財務資料

損性合約作出撥備。有關更多詳情，請參閱本節「影響我們的綜合財務狀況表的若干主要項目說明－撥備」一段。

於二零一二年，我們因若干稅項違規向相關政府部門繳納罰款人民幣8.2百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄－(B)其他過往不合規事件」一節。

於二零一三年，考慮到新明國際家居廣場建材中心內商業物業的若干租戶的營運情況及該等未繳應收租金的可收回性，我們為潛在虧損作出撥備人民幣1.4百萬元。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動指於有關報告日期我們投資物業估計公平值的未變現資本收益且並不構成我們經營產生的溢利。我們已於綜合損益及其他全面收益表確認我們投資物業(包括在建投資物業及已竣工物業)的公平值變動，惟其公平值於當時無法可靠釐定者除外。對我們投資物業的估值乃根據由第三方專業估值師進行的估值作出，有關估值報告載於本招股章程附錄三。於往績記錄期內，我們投資物業的公平值增加分別佔於二零一二年、二零一三年及二零一四年我們除稅前溢利的32.4%、39.7%及2.9%。

下表載列所示期間按項目劃分的投資物業公平值變動淨額的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
溫商時代·紅星美凱龍			
家居市場	139,933	172,536	10,635
紅星美凱龍家居市場	39,693	10,907	5,614
新明國際物流中心	833	3,359	615
	<u>180,459</u>	<u>186,802</u>	<u>16,864</u>

財務資料

融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支減與開發中物業有關的資本化利息開支，惟有關成本須直接歸屬於項目或項目階段的收購及建設。開發中物業的借貸成本資本化於房地產開始建設時開始及於建設工程完成時結束。由於物業開發項目的建設期間與銀行貸款的借貸期間並非經常一致，故並非所有涉及項目的利息開支均能夠資本化。因此，融資成本於不同期間波動，視報告期內未償還債務水平及有關債務的利率以及資本化借貸成本金額及有關成本資本化的時間而定。

下表載列於所示期間融資成本的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
銀行貸款及其他借款利息	72,303	85,143	108,469
名義利息	—	4,279	3,021
減：資本化利息	(70,670)	(85,143)	(108,469)
	<u>1,633</u>	<u>4,279</u>	<u>3,021</u>

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅開支及我們中國附屬公司產生的土地增值稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們的實際所得稅稅率分別為53.8%、46.4%及46.0%。於最後實際可行日期，我們已就支付所有相關稅項作出撥備及並無與有關稅務部門產生任何糾紛或尚未解決的事宜。

下表載列於所示期間所得稅開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
即期稅項：			
年內中國所得稅	119,527	96,809	93,412
土地增值稅	196,165	129,478	146,347
遞延稅項	(15,422)	(7,980)	25,042
	<u>300,270</u>	<u>218,307</u>	<u>264,801</u>

財務資料

我們須就各實體於本集團成員公司所處及經營所在司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。

開曼及英屬處女群島稅項

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

香港利得稅

本集團於香港註冊成立的附屬公司須按16.5%的稅率繳納香港利得稅，但本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納利得稅，乃因其現時於往績記錄期內並無在香港產生任何應課稅收入。

中國企業所得稅

中國即期企業所得稅乃根據本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的法定稅率作出撥備。

土地增值稅(「土地增值稅」)

根據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》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例(實施細則)》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

本集團根據相關中國稅法及法規所載規定估計土地增值稅並就此作出稅項撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。我們根據現行市場慣例(因所在地及物業類型而有不同)按地方稅務機關的規定每年預付銷售及預售所得款項的1.0%至5.0%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，我們分別產生土地增值稅人民幣196.2百萬元、人民幣129.5百萬元及人民幣146.3百萬元。

財務資料

經營業績

我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
收益	1,045,835	810,646	2,135,612
銷售成本	(470,944)	(361,364)	(1,384,347)
毛利	574,891	449,282	751,265
其他收入及收益	3,615	1,996	2,797
銷售及分銷成本	(75,383)	(92,043)	(86,847)
行政開支	(39,947)	(59,215)	(93,973)
其他開支	(84,204)	(12,411)	(11,249)
投資物業公平值變動	180,459	186,802	16,864
融資成本	(1,633)	(4,279)	(3,021)
除稅前溢利	557,798	470,132	575,836
所得稅開支	(300,270)	(218,307)	(264,801)
年內除稅後溢利 及全面收益總額	257,528	251,825	311,035
以下各項應佔：			
母公司擁有人	207,772	262,292	330,179
非控股權益	49,756	(10,467)	(19,144)
	<u>257,528</u>	<u>251,825</u>	<u>311,035</u>

經營業績的管理層討論與分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

收益由二零一三年的人民幣810.6百萬元增加人民幣1,325.0百萬元或163.5%至二零一四年的人民幣2,135.6百萬元，主要是由於我們的物業銷售及租金收入增加所致。

財務資料

銷售住宅物業的收益由二零一三年的人民幣757.0百萬元增加150.4%至二零一四年的人人民幣1,895.6百萬元，主要是由於我們交付的總建築面積增加，部分被平均售價減少所抵銷。台州新明半島二期第二階段、新明麗江苑及溫商時代•新明公館總面積207,241平方米的住宅物業已於二零一四年交付，而台州新明半島二期第一階段及二期第二階段總面積54,746平方米的住宅物業已於二零一三年交付。住宅物業的平均售價由二零一三年的人人民幣13,827元減至二零一四年的人人民幣9,147元，主要是由於以下兩個原因：(i)我們於二零一三年交付的台州新明半島二期第一階段的部分住宅物業為聯型排屋，而我們於二零一四年交付的所有住宅物業為公寓及臨街零售門店；及(ii)新明麗江苑及溫商時代•新明公館內的公寓及零售門店的平均售價低於台州新明半島二期內的公寓及零售門店，主要是由於地理位置較為不利所致。

於二零一四年交付我們的商業物業之一溫商時代•新明飾品城為本集團帶來收益人民幣111.5百萬元，而於二零一三年我們並無交付商業物業。

租金收入由二零一三年的人人民幣28.9百萬元增加人民幣37.6百萬元或130.1%至二零一四年的人人民幣66.5百萬元，主要是由於(i)自二零一三年年底開始出租溫商時代•紅星美凱龍家居市場，於二零一四年帶來租金收入人民幣30.1百萬元；及(ii)新明國際家居廣場建材中心的佔用率增加。

物業管理收入由二零一三年的人人民幣10.9百萬元增加人民幣7.7百萬元或70.6%至二零一四年的人人民幣18.6百萬元，主要是由於於二零一四年隨著進一步交付台州新明半島二期第二階段以及新明麗江苑及溫商時代•新明公館的完工及交付我們提供管理服務的物業數目增加。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一三年的人人民幣361.4百萬元增加人民幣1,022.9百萬元或283.0%至二零一四年的人人民幣1,384.3百萬元，主要是由於因我們於二零一四年交付的建築面積增加而令所出售的物業成本增加。

毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一三年的人人民幣449.3百萬元增加人民幣302.0百萬元或67.2%至二零一四年的人人民幣751.3百萬元，而我們同期的毛利率由55.4%減至35.2%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一三年的人民幣2.0百萬元增加人民幣0.8百萬元或40.0%至二零一四年的人民幣2.8百萬元，主要是由於就二零一三年我們稅項付款的政府補助增加人民幣1.6百萬元所致，已因(i)我們的銀行利息收入減少人民幣0.5百萬元；及(ii)由於信託產品於二零一四年一月到期致使來自該產品的利息收入減少人民幣0.3百萬元而部分抵銷。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由二零一三年的人民幣92.0百萬元減少人民幣5.2百萬元或5.7%至二零一四年的人民幣86.8百萬元。減少主要是由於因於二零一四年聘任較少第三方銷售代理推廣我們的項目及較少項目展廳裝修而令銷售佣金及裝修開支減少人民幣10.8百萬元，部分被(i)主要與二零一四年興盟國際商城及上海新明•兒童世界的推廣活動有關的廣告及推廣開支增加人民幣5.6百萬元；及(ii)僱員福利成本增加所抵銷。

行政開支

行政開支由二零一三年的人民幣59.2百萬元增加人民幣34.8百萬元或58.8%至二零一四年的人民幣94.0百萬元。行政開支增加主要是由於(i)僱員福利成本增加人民幣16.3百萬元，主要是由於因於二零一三年十月開始建設重慶新明•中國西南城一期及於二零一四年三月成立杭州新明以及於二零一三年十月收購山東興盟置業而令管理人員人數增加所致；(ii)因業務擴張令辦公室及會議開支、差旅及汽車開支以及招待費共同增加人民幣11.4百萬元；及(iii)其他開支增加人民幣8.7百萬元，主要是由於因於二零一四年出租溫商時代•紅星美凱龍家居市場而令房產稅增加所致。

其他開支

其他開支由二零一三年的人民幣12.4百萬元減少人民幣1.2百萬元或9.7%至二零一四年的人民幣11.2百萬元。減少乃主要由於二零一三年就退回物業向客戶支付賠償人民幣3.7百萬元而於二零一四年並無再發生該情況所致，部分被就該等虧損合約作出的撥備增加所抵銷，有關撥備增加主要是由於因於二零一四年十二月三十一日的佔用率較低而就溫商時代•新明飾品城的虧損合約作出撥備人民幣7.7百萬元所致。

財務資料

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動於二零一四年為人民幣16.9百萬元，而於二零一三年則為人民幣186.8百萬元。

融資成本

於二零一三年及二零一四年，銀行貸款及其他借款的所有利息被資本化為我們物業的一部分。我們的融資成本因我們的名義利息減少而由二零一三年的人民幣4.3百萬元減少至二零一四年的人民幣3.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一三年的人民幣218.3百萬元增加人民幣46.5百萬元或21.3%至二零一四年的人民幣264.8百萬元，主要是由於 (i)遞延稅項開支人民幣25.0百萬元；及(ii)土地增值稅因於二零一四年較二零一三年交付更多的建築面積而增加人民幣16.9百萬元。

實際所得稅稅率於二零一三年及二零一四年保持相對穩定，分別為46.4%及46.0%。

年內溢利

由於上述原因，期內溢利由二零一三年的人民幣251.8百萬元增加人民幣59.2百萬元(或23.5%)至二零一四年的人民幣311.0百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收益

收益由二零一二年的人民幣1,045.8百萬元減少人民幣235.2百萬元(或22.5%)至二零一三年的人民幣810.6百萬元，主要是由於我們的物業銷售及租金收入減少所致。

物業銷售所得收益由二零一二年的人民幣998.7百萬元減少22.8%至二零一三年的人民幣770.9百萬元，主要是由於我們已交付住宅物業的總建築面積減少所致。於二零一二年，台州新明半島二期第一階段的絕大部分住宅物業及台州新明半島一期的餘下部分單位已交付，總面積為69,197平方米，而台州新明半島二期第二階段的部分住宅物業及台州新明半島二期第一階段於二零一三年交付，總面積為54,746平方米。

財務資料

租金收入由二零一二年的人民幣37.5百萬元減少人民幣8.6百萬元(或23.0%)至二零一三年的人民幣28.9百萬元，主要是由於二零一三年新明國際家居廣場的建材中心的出租率降低所致。

物業管理收入由二零一二年的人民幣9.7百萬元增加人民幣1.2百萬元(或12.1%)至二零一三年的人民幣10.9百萬元，主要是由於同期我們提供管理服務的物業項目及項目階段數目由5項增至6項所致。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一二年的人民幣470.9百萬元減少人民幣109.5百萬元(或23.3%)至二零一三年的人民幣361.4百萬元。銷售成本減少與同期收益減少大體一致。

毛利

毛利由二零一二年的人民幣574.9百萬元減少人民幣125.6百萬元(或21.8%)至二零一三年的人民幣449.3百萬元，而二零一二年及二零一三年的毛利率均保持穩定約為55.0%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的人民幣3.6百萬元減少人民幣1.6百萬元(或44.8%)至二零一三年的人民幣2.0百萬元，主要是由於(i)二零一三年我們的銀行利息收入減少人民幣0.6百萬元；及(ii)二零一二年我們的客戶未有訂立正式買賣協議而被我們沒收其支付的不可退還按金的情況於二零一三年並無再次發生所致。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由二零一二年的人民幣75.4百萬元增加人民幣16.7百萬元(或22.1%)至二零一三年的人民幣92.0百萬元。銷售及分銷成本增加主要是由於自二零一二年十月開始預售溫商時代·新明飾品城令銷售佣金增加所致，已因我們於二零一二年產生較高的廣告及營銷成本後於二零一三年的廣告及推廣開支減少所部分抵銷。

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣39.9百萬元增加人民幣19.3百萬元(或48.4%)至二零一三年的人民幣59.2百萬元。行政開支增加主要是由於(i)專業費用增加人民幣8.9百萬元，主要由於籌備上市所致；(ii)僱員福利成本增加人民幣4.0百萬元(或29.4%)，乃由於基於年內各項目預售款項的管理層表現獎金增加人民幣2.2百萬元；另於二零一三年開始建設及預售

財務資料

重慶新明•中國西南城一期及二零一三年九月開始建設上海新明•兒童世界而使管理人員數目增加亦令僱員福利成本整體上升；及(iii)二零一三年我們擴展業務令招待費增加人民幣2.8百萬元。

其他開支

其他開支由二零一二年的人民幣84.2百萬元減少人民幣71.8百萬元(或85.3%)至二零一三年的人民幣12.4百萬元。減少主要是由於(i)虧損合約撥備大幅減少人民幣61.3百萬元；及(ii)稅務罰款減少人民幣7.9百萬元的綜合影響。有關虧損合約撥備的更多詳情，請參閱本招股章程「影響我們的綜合財務狀況表的若干主要項目說明－撥備」一節。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動金額於二零一二年為人民幣180.5百萬元及於二零一三年為人民幣186.8百萬元，主要是由於二零一三年十一月溫商時代•紅星美凱龍家居市場的建設成本增加及完工所致。

融資成本

融資成本由二零一二年的人民幣1.6百萬元增加人民幣2.7百萬元(或168.8%)至二零一三年的人民幣4.3百萬元。增加主要是由於為物業開發活動撥付資金的借款以及名義利息增加令利息開支增加所致，已因就開發中待售物業資本化的利息增加而部分抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由二零一二年的人民幣300.3百萬元減少人民幣82.0百萬元(或27.3%)至二零一三年的人民幣218.3百萬元，乃由於(i)即期中國企業所得稅減少人民幣22.7百萬元，這與收益及除稅前溢利的減少一致；及(ii)二零一三年交付建築面積少於二零一二年令土地增值稅減少人民幣66.7百萬元的綜合影響所致。

實際所得稅率由二零一二年的53.8%降至二零一三年的46.4%，主要是由於交付較多物業及適用土地增值稅率上調令二零一二年計提及預付的土地增值稅增加所致。

年內溢利

由於上述原因，年內溢利由二零一二年的人民幣257.5百萬元減少人民幣5.7百萬元(或2.2%)至二零一三年的人民幣251.8百萬元。

財務資料

我們的綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,800	19,728	16,377
投資物業	1,504,423	1,815,824	1,832,688
遞延稅項資產	32,595	66,801	110,022
可供出售金融投資	3,000	—	—
	1,554,818	1,902,353	1,959,087
流動資產			
開發中物業	1,877,546	2,466,339	1,664,186
持作出售的已竣工物業	182,048	500,009	1,079,644
按公平值計入損益的股權投資	894	—	—
可供出售金融投資	—	3,000	—
貿易應收款項	7,855	—	5,097
應收控股股東款項	48,171	23,207	4,042
應收其他關聯方款項	1,370,538	686,906	3,492
預付款項、按金及其他應收款項	182,363	546,305	725,967
可收回稅項	121,189	111,907	52,338
受限制存款	28,976	10,584	18,401
現金及現金等價物	131,155	161,412	40,301
	3,950,735	4,509,669	3,593,468
流動負債			
貿易應付款項	347,250	356,608	695,432
其他應付款項及應計費用	327,212	467,100	324,700
客戶墊款	1,776,301	2,715,484	1,083,369
應付其他關聯方款項	10,785	7,241	256,769
計息銀行貸款及其他借款	402,000	450,000	85,000
撥備	28,778	31,867	21,149
應付稅項	506,928	505,859	598,671
	3,399,254	4,534,159	3,065,090
流動資產／(負債)淨值	551,481	(24,490)	528,378
總資產減流動負債	2,106,299	1,877,863	2,487,465

財務資料

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	778,842	415,000	1,315,000
撥備	38,088	14,269	3,161
其他負債	69,366	55,022	296
遞延稅項負債	133,779	159,845	228,108
	<u>1,020,075</u>	<u>644,136</u>	<u>1,546,565</u>
資產淨值	<u>1,086,224</u>	<u>1,233,727</u>	<u>940,900</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	—	—	—
儲備	1,043,297	1,169,699	896,016
	<u>1,043,297</u>	<u>1,169,699</u>	<u>896,016</u>
非控股權益	42,927	64,028	44,884
權益總額	<u>1,086,224</u>	<u>1,233,727</u>	<u>940,900</u>

財務資料

影響我們的綜合財務狀況表的若干主要項目說明

投資物業

我們的投資物業包括(i)持作賺取租金收入及／或資本增值的已竣工物業(於一般業務過程中作自身佔用或銷售的物業除外)；及(ii)開發中投資物業。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們投資物業的公平值分別為人民幣1,504.4百萬元、人民幣1,815.8百萬元及人民幣1,832.7百萬元。下表載列於所示日期按項目劃分的投資物業公平值：

	於十二月三十一日					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	建築面積	公平值	建築面積	公平值	建築面積	公平值
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
溫商時代•紅星						
美凱龍家居市場 ⁽¹⁾⁽²⁾	—	543,330	67,239	840,465	67,239	851,100
紅星美凱龍家居市場 ⁽²⁾	101,163	916,653	101,163	927,560	101,163	933,174
新明國際物流中心 ⁽²⁾	20,862	44,440	20,862	47,799	20,862	48,414
	<u>122,025</u>	<u>1,504,423</u>	<u>189,264</u>	<u>1,815,824</u>	<u>189,264</u>	<u>1,832,688</u>

附註：

- (1) 於二零一二年十二月三十一日，溫商時代•紅星美凱龍家居市場正在開發，我們參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據採用直接比較法進行估值，並已計及與截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成開發項目預期產生的餘下成本及費用。
- (2) 溫商時代•紅星美凱龍家居市場於二零一三年及二零一四年十二月三十一日已竣工，而紅星美凱龍家居市場及新明國際物流中心於三個估值日(二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日)已竣工。我們採用收益法對已竣工投資物業進行估值，其中計及該等物業源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當準備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按適當資本化比率釐定市值。

財務資料

下表載列所示期間我們投資物業的公平值變動：

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元		
於二零一二年一月一日	920,567	293,000	1,213,567
— 添置	—	110,397	110,397
— 投資物業公平值變動	40,526	139,933	180,459
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	961,093	543,330	1,504,423
— 添置	—	124,599	124,599
— 轉撥	667,929	(667,929)	—
— 投資物業公平值變動	186,802	—	186,802
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,815,824	—	1,815,824
— 投資物業公平值變動	16,864	—	16,864
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1,832,688	—	1,832,688

於往績記錄期內，我們的投資物業呈現持續增長態勢。我們的投資物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,504.4百萬元增加20.7%至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,815.8百萬元，主要是由於建設成本增加人民幣124.6百萬元及就溫商時代·紅星美凱龍家居市場於二零一三年底已完成建設並轉撥至已竣工投資物業而增加公平值人民幣172.5百萬元所致。我們的投資物業進一步增加至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,832.7百萬元，主要原因是我們的投資物業公平值於二零一四年增加。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣1,504.4百萬元、人民幣1,768.0百萬元及人民幣1,832.7百萬元投資物業已質押以取得授予我們的計息銀行貸款及其他借款。

財務資料

開發中物業

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們擁有的開發中物業分別為人民幣1,877.5百萬元、人民幣2,466.3百萬元及人民幣1,664.2百萬元。下表載列於所示日期我們按項目劃分的開發中物業的賬面值明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
住宅			
台州新明半島二期第二階段	441,141	—	—
新明麗江苑	489,885	763,031	—
溫商時代•新明公館	204,820	225,091	—
	<u>1,135,846</u>	<u>988,122</u>	<u>—</u>
商業			
溫商時代•新明飾品城	416,384	538,092	—
上海新明•兒童世界	325,205 ⁽¹⁾	421,990	732,954
重慶新明•中國西南城一期	111 ⁽²⁾	284,901	526,260
興盟國際商城	—	233,234	336,007
杭州新明•兒童世界	—	—	37,608
商務樓項目	—	—	31,357 ⁽³⁾
	<u>741,700</u>	<u>1,478,217</u>	<u>1,664,186</u>
總計	<u>1,877,546</u>	<u>2,466,339</u>	<u>1,664,186</u>

附註：

- (1) 主要指土地收購成本及設計費。
- (2) 指土地交易服務費。
- (3) 指我們三個項目(即新明麗江苑、新明國際家居廣場及商務樓項目)開發/將開發所用的土地的餘下土地收購成本，對應於二零一四年十二月三十一日的商務樓項目的土地收購成本。

於往績記錄期內，我們開發中物業的賬面值受施工及項目竣工時間的影響。已竣工而未交付的物業由開發中物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

財務資料

我們的開發中物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,877.5百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣2,466.3百萬元，主要是由於(i)收購興盟國際商城的項目公司山東興盟置業，該公司於二零一三年三月開始建設興盟國際商城；(ii)我們項目的建設進度增加，包括新明麗江苑、溫商時代•新明公館及溫商時代•新明飾品城；及(iii)上海新明•兒童世界於二零一三年九月開始施工及重慶新明•中國西南城一期於二零一三年十月開始施工所致，增加已因台州新明半島二期第二階段於二零一三年十二月竣工及轉撥而部分抵銷。我們的開發中物業其後減少至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,664.2百萬元，主要原因在於新明麗江苑、溫商時代•新明飾品城及溫商時代•新明公館於二零一四年十一月竣工及轉撥，惟因上海新明•兒童世界、重慶新明•中國西南城一期及興盟國際商城進一步施工而部分抵銷。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣1,559.3百萬元、人民幣1,181.8百萬元及人民幣1,056.3百萬元開發中物業已質押以取得授予我們的計息銀行貸款及其他借款。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業指於各報告期末仍未出售的已竣工物業，計入綜合財務狀況表列作流動資產。下表載列於所示日期我們按項目劃分的持作出售的已竣工物業的賬面值明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
住宅			
台州新明半島一期	11,748	10,921	10,483
台州新明半島二期第一階段	153,284	3,002	2,787
台州新明半島二期第二階段	—	469,070	25,688
新明麗江苑	—	—	314,909
溫商時代•新明公館	—	—	142,897
商業			
新明國際家居廣場的建材中心	17,016	17,016	17,016
溫商時代•新明飾品城	—	—	565,864
	182,048	500,009	1,079,644
	182,048	500,009	1,079,644

財務資料

於二零一三年十二月三十一日，我們持作出售的已竣工物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣182.0百萬元增加至人民幣500.0百萬元，主要是由於台州新明半島二期第二階段由開發中物業轉撥至持作出售的已竣工物業所致，已因交付台州新明半島二期第二階段及第一階段以及台州新明半島一期的已竣工物業而部分抵銷。於二零一四年十二月三十一日，我們持作出售的已竣工物業進一步大幅增至人民幣1,079.6百萬元，主要原因是將新明麗江苑、溫商時代•新明飾品城及溫商時代•新明公館由開發中物業轉撥至持作出售的已竣工物業，惟因於二零一四年部分交付上述項目及台州新明半島二期第二階段的已竣工物業而部分抵銷。

貿易應收款項

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們擁有小額貿易應收款項淨額，分別為人民幣7.9百萬元、零及人民幣5.1百萬元。我們的貿易應收款項主要指應收租戶租金及應收客戶服務收入。以下為於所示日期我們貿易應收款項的減值分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
貿易應收款項	7,855	1,430	6,527
減：減值	—	(1,430)	(1,430)
	<u>7,855</u>	<u>—</u>	<u>5,097</u>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的貿易應收款項減值撥備結餘均為人民幣1.4百萬元，主要有關我們出租第三方所擁有位於新明國際家居廣場的建材中心的商業物業的不可回收金額。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，貿易應收款項周轉天數分別為71天、43天及17天。我們在計算貿易應收款項周轉天數時，以某一年度的年初及年末貿易應收款項結餘的平均數(受到相關期間內的租賃業務規模及所進行的物業管理服務的影響)除以年內來自租金收入及物業管理收入的收益，再乘以365。二零一二年的周轉天數較長主要是由於建材中心的租戶欠付租賃費用所致。周轉天數由二零一二年的71天減少至二零一三年的43天，主要因為我們於二零一三年下半年致力收回應收租金以致我們於二零一三年十二月三十一日的貿易應收款項結餘大幅減少所致。我們的貿易應收款項周轉天數進一步減少至17天乃主要由於自二零一三年底開始租賃溫商時代•紅星美凱龍家居市場所致。根據我們與溫商時代•紅星美凱龍家居市場租戶訂立的協議條款，租戶須提前支付租賃費用。

財務資料

於二零一四年十二月三十一日，貿易應收款項總額結餘為人民幣6.5百萬元，其中人民幣5.5百萬元已於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日四個月期間收回。

應收控股股東款項

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們應收控股股東陳先生的款項分別為人民幣48.2百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣4.0百萬元。應收控股股東款項指墊付陳先生的現金，該款項為非貿易性質、不計息及將於上市前悉數結清。

應收／應付其他關聯方款項

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的應收其他關聯方款項分別為人民幣1,370.5百萬元、人民幣686.9百萬元及人民幣3.5百萬元，而應付其他關聯方款項分別為人民幣10.8百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣256.8百萬元。下表載列我們於所示日期與關聯方結餘的明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
<u>應收其他關聯方款項</u>			
新明集團	1,351,908	643,453	—
浙江天茂園林工程有限公司 (「浙江天茂」)	—	34,490	—
浙江順業貿易有限公司(「浙江順業」)	10,000	—	—
杭州桃源山莊房地產 開發有限公司	8,630	8,963	3,492
	1,370,538	686,906	3,492
	1,370,538	686,906	3,492
	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
<u>應付其他關聯方款項</u>			
新明集團	—	—	215,291
浙江天茂	8,689	—	12,053
杭州開捷門窗有限公司(「杭州開捷」)	2,051	7,196	18,452
浙江首創實業有限公司(「浙江首創」)	45	45	9,991
上海南碩資產經營管理有限公司	—	—	982
	10,785	7,241	256,769
	10,785	7,241	256,769

新明集團

於往績記錄期內，我們不時向新明集團提供墊款／或收到新明集團的墊款及收取新明集團的還款／或向新明集團作出還款，新明集團為一家由我們的控股股東陳先生擁有99%權益的公司。於二零一二年及二零一三年，我們亦自新明集團收到管理諮詢服務，分別為數人民幣6.0百萬元及人民幣8.0百萬元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們應收新明集團款項的未償還結餘淨額分別為人民幣1,351.9百萬元及人民幣643.5百萬元，而於二零一四年十二月三十一日，我們應付新明集團款項的未償還結餘淨額為人民幣215.3百萬元。

浙江天茂

於往績記錄期內，我們不時向浙江天茂提供墊款／或收到浙江天茂的墊款及收取浙江天茂的還款／或向浙江天茂作出還款，浙江天茂為一家受陳先生的胞兄鄭翔天先生重大影響的公司。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們亦自浙江天茂購買建築服務，分別為數人民幣14.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣17.2百萬元。於二零一三年十二月三十一日，應收浙江天茂款項的未償還結餘淨額為人民幣34.5百萬元，而於二零一二年及二零一四年十二月三十一日，我們應付浙江天茂款項的未償還結餘淨額分別為人民幣8.7百萬元及人民幣12.1百萬元。

浙江首創

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們向浙江首創(由陳先生的胞兄鄭翔天先生控制的公司)購買建築材料，分別為數人民幣5.1百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣9.0百萬元，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付浙江首創的未償還結餘淨額分別為人民幣0.05百萬元、人民幣0.05百萬元及人民幣10.0百萬元。

其他關聯方

於二零一二年十二月三十一日，應收浙江順業(一家由陳先生的配偶高巧琴女士控制的公司)款項人民幣10.0百萬元是由於我們向浙江順業作出墊款而產生，該款項已於二零一三年悉數結清。於往績記錄期內，應付杭州開捷(一家受陳先生的胞兄鄭翔天先生重大影響的公司)款項主要是由於杭州開捷所提供建築服務而產生。

該等應收／應付關聯方款項為免息、無抵押且無固定還款期。所有有關應收／應付關聯方金額為非貿易性質，預期於上市前悉數結清。根據相關中國法律及法規，該等來自關聯方／提供予關聯方的現金非貿易墊款(集團內公司間貸款)或被中國法院裁定為無效。有關集團內公司間貸款的法律後果、潛在最高罰款及其他財務負債、所採取的整改措施以及現狀，請參閱本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄－(B)其他過往不合規事件」一節。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的預付款項、按金及其他應收款項總額分別為人民幣182.4百萬元、人民幣546.3百萬元及人民幣726.0百萬元。下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
預付款項 ^(附註)	4,548	7,190	11,047
其他可收回稅項	101,929	155,914	64,153
按金	21,543	293,752	4,496
土地使用權預付款項	—	16,458	598,851
其他應收款項	54,343	72,991	47,420
	<u>182,363</u>	<u>546,305</u>	<u>725,967</u>

附註：預付款項主要指預付項目建設成本。

其他可收回稅項主要指營業稅及相關附加費，包括城建稅、教育費附加及水利基金、就預售我們物業項目預付稅務機關的款項。其他可收回稅項波動大致與往績記錄期內來自客戶墊款波動的情況相符。

我們的按金主要包括競投土地使用權的投標按金及已付建設按金。我們的按金由二零一二年十二月三十一日的人民幣21.5百萬元大幅增至二零一三年十二月三十一日的人民幣293.8百萬元，主要是由於就杭州新明·兒童世界一幅地盤面積30,449平方米的土地支付競投土地使用權按金人民幣210.0百萬元所致。我們於二零一三年十二月訂立土地出讓合同，並於二零一四年一月支付土地出讓金人民幣162.5百萬元，該筆金額連同投標按金人民幣210.0百萬元佔土地出讓金總額人民幣745.0百萬元的50%。於二零一四年八月，已就杭州新明·兒童世界所用的土地支付另外的土地出讓金人民幣149.0百萬元。因此，於二零一四年十二月三十一日，我們的按金結餘減至人民幣4.5百萬元及我們的土地使用權預付款項結餘大幅增至人民幣598.8百萬元。

其他應收款項主要包括向第三方墊款及當物業建設竣工後支付予相關機關的保養基金，有關款項將收取自我們物業的客戶。於往績記錄期內，我們不時向第三方作出墊款及收到來自第三方的還款。二零一三年十二月三十一日的其他應收款項增加，主要是由於台州新明半島二期第二階段竣工因而我們已付的保養基金增加所致。其他應收款項結餘其後由二零一三年十二月三十一日的人民幣73.0百萬元減少人民幣25.6百萬元至二零一四年十二月三十一日的人民幣47.4百萬元，主要原因是於二零一四年收到第三方墊款所致。

財務資料

所有預付款項、按金及其他應收款項均為無抵押、免息且無固定還款期。根據相關中國法律及法規，該等提供予第三方的現金墊款(集團內公司間貸款)或被中國法院裁定為無效。有關集團內公司間貸款的法律後果、潛在最高罰款及其他財務負債、所採取的整改措施以及現狀，請參閱本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄－(B)其他過往不合規事件」一節。

可收回稅項

可收回稅項指就預售我們的物業項目向稅務機關預付的企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅。可收回企業所得稅與特定期間的除稅前溢利相關，而可收回土地增值稅與年內收取的客戶墊款有關。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的可收回稅項金額分別為人民幣121.2百萬元、人民幣111.9百萬元及人民幣52.3百萬元。波動主要與於往績記錄期內預售我們的物業收取的所得款項有關。

貿易應付款項

貿易應付款項一般包括應付第三方(如供應商及承包商)的建築成本。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的貿易應付款項分別為人民幣347.3百萬元、人民幣356.6百萬元及人民幣695.4百萬元。我們的貿易應付款項增加大致與往績記錄期內我們的物業開發業務整體擴展一致。

以下為於所示日期我們貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
一年以內	340,516	346,884	684,526
一年以上	6,734	9,724	10,906
	<u>347,250</u>	<u>356,608</u>	<u>695,432</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們貿易應付款項的周轉天數分別為326天、545天及199天。我們計算貿易應付款項周轉天數時，首先計算於某一特定年份的年初及年末貿易應付款項結餘的平均數(受有關期間內我們進行的物業開發活動的規模及產生的建設成本的影響)，然後以該平均數除以特定年度的銷售成本(不包括土地收購成本及資本化的借貸成本)(受期內已竣工及已交付物業的影響)，再乘以365。我們的貿易應付款項周轉天數約為一至兩年，一般與我們特定項目的物業開發期限一致。

財務資料

一般而言，我們產生的成本與計入損益的成本之間存在時間差異。我們於有關物業已竣工及該等物業的管有權已交付予客戶時方確認任何已出售物業成本。物業開發產生的建設成本於有關成本計入損益前列為「開發中物業」。該等交付的時間或會影響已出售物業成本的金額，因而令我們的貿易應付款項周轉天數不時出現波動。我們的貿易應付款項周轉天數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的326天增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的545天，主要是由於年內我們進行大規模開發活動以致建設成本增加所致。我們的貿易應付款項周轉天數其後減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的199天，主要歸因於二零一四年交付了大量物業，導致我們同期確認的建築成本劇增。

於二零一四年十二月三十一日，貿易應付款項結餘為人民幣695.4百萬元，其中人民幣213.2百萬元已於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日四個月期間支付。

其他應付款項及應計費用

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的其他應付款項及應計費用總額分別為人民幣327.2百萬元、人民幣467.1百萬元及人民幣324.7百萬元。下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
			人民幣千元
應付第三方款項.....	181,570	134,346	86,731
建設相關按金.....	42,143	75,000	42,435
物業銷售相關按金.....	47,869	47,556	9,129
應付租金.....	—	43,027	7,483
應付工資及福利.....	18,956	25,895	32,994
其他應付款項及應計費用.....	12,746	122,992	122,101
營業稅及附加費.....	13,884	14,339	18,414
其他.....	10,044	3,945	5,413
	<u>327,212</u>	<u>467,100</u>	<u>324,700</u>

於二零一二年十二月三十一日，我們應付第三方款項主要指我們所收到來自重慶新明置業非控股股東用以支持其物業開發的現金墊款，有關款項已於二零一三年悉數結清。於二零一三年，我們收到來自山東興盟置業非控股股東用作支持其物業開發的現金墊款人民幣37.3百萬元。二零一三年我們亦收到來自其他三名第三方的墊款人民幣97.0百萬元。因此，我們於二零一三年十二月三十一日應付第三方款項為人民幣134.3百萬元。應付第三方款項的結餘減少至二零一四年十二月三十一日的人民幣86.7百萬元，主要原因是我們於二零一四年向第三方還款。

財務資料

有關集團內公司間貸款的法律後果、可能最高罰款及其他金融負債、所採取的整改措施及現狀，請參閱本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄－(B)其他過往不合規事件」一節。

建設相關按金指各項目開發承包商就於項目建設期間的質量及安全保證向本集團支付，並根據項目各階段驗收合格後返還承包商的建設按金。各項目的建設按金金額與各承包器具體磋商。於往績記錄期內的建設按金結餘波動，主要與特定期間在建項目的規模及數目以及各項目的施工進度有關。

物業銷售相關按金指簽訂正式銷售合同前或按揭貸款獲批准前向買家收取的按金。於二零一二年十二月三十一日，我們物業銷售相關按金為人民幣47.9百萬元，主要來自於二零一二年下半年新明麗江苑的預售。於二零一三年十二月，我們物業銷售相關按金主要指所收到與重慶新明·中國西南城一期有關的客戶按金。由於我們於二零一四年年底較少開始預售任何項目，我們物業銷售相關按金大幅減少至二零一四年十二月三十一日的人民幣9.1百萬元。

應付租金指應付新明國際家居廣場的建材中心及溫商時代·新明飾品城出租商業物業第三方買家（「物業買家」）的協定費用。我們已與物業買家訂立管理協議，以管理及監控有關物業的租賃，租賃期限為五或十年，據此我們須於管理協議的合約期間內向物業買家支付協定的費用。該等應付款項在我們的綜合財務狀況表內計入流動負債項下的其他應付款項及非流動負債項下的其他負債。有關管理協議條款的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業租賃－出租我們商業物業的第三方買家所擁有的物業」一節。應付租金由二零一三年十二月三十一日的人民幣43.0百萬元大幅減少人民幣35.5百萬元至二零一四年十二月三十一日的人民幣7.5百萬元，主要原因是於二零一四年就新明國際家居廣場的建材中心向第三方所有者支付第四年的協定費用。

應付工資及福利主要指我們的應計薪金及我們員工的社會保障保險。工資結餘出現波動主要與往績記錄期內我們員工的人數增加及平均薪金提高以及本集團的整體表現有關。

其他應付款項及應計費用主要包括應計廣告開支、全球發售所產生的專業費用及其他。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的其他應付款項及應計費用結餘分別為人民幣12.7百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣122.1百萬元。其他應付

財務資料

款項及應計費用結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣12.7百萬元大幅增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣123.0百萬元，主要是由於滕州市人民政府向山東興盟置業轉撥款項人民幣90.0百萬元所致，該款項將支付予我們將開發滕州地塊的受影響居民，以建設安置房。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－具潛力開發項目－鄰近滕州興盟國際商城的地塊」一節。

所有其他應付款項及應計費用均為無抵押、免息且無固定還款期。

客戶墊款

我們於物業竣工交付前開始銷售物業及自客戶收取所得款項，這程序稱為預售。來自客戶的該等所得款項在有關銷售確認為收益前記錄為客戶墊款。客戶墊款為不計息。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的客戶墊款分別為人民幣1,776.3百萬元、人民幣2,715.5百萬元及人民幣1,083.4百萬元。

撥備

根據管理協議，我們須於管理協議的若干年度內向第三方買家支付協定費用作為出租開支。我們根據現有合約條款、預期經濟利益、可用知識及過往經驗，就有關虧損合約累計撥備。下表載列我們於所示日期就管理協議所作撥備的變動情況：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
於一月一日	—	66,866	46,136
額外撥備	66,866	5,610	9,838
變現	—	(30,619)	(34,685)
隨時間過去而產生的貼現金額增加	—	4,279	3,021
於十二月三十一日	<u>66,866</u>	<u>46,136</u>	<u>24,310</u>
分析為：			
即期	28,778	31,867	21,149
非即期	<u>38,088</u>	<u>14,269</u>	<u>3,161</u>

財務資料

管理層會定期評估管理協議及本集團與我們商業物業第三方買家所擁有物業的第三方租戶訂立的相關租約。於該期間內，管理層會考慮多項因素，包括但不限於(i)目前及預期出租率；(ii)已收取及管理協議餘下年度預期會收取的租金收入；(iii)管理協議的安排；及(iv)整體物業市場氣氛。本集團的估計未來租金收入現值低至不足以支付管理協議餘下期間已付的協定費用總額時，該等管理協議會入賬列作虧損合約。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，經計及以下各項後並無就虧損合約作出撥備：(i)租賃表現理想，二零一一年錄得92.9%的高出租率；(ii)自相關租約收取的租金收入遠足以支付截至二零一一年十二月三十一日止年度應付的協定費用；(iii)建材中心於二零一一年完成建設，其開發於截至二零一一年十二月三十一日止年度處於初步階段；(iv)我們預期建材中心需要一段時間建立其聲譽及達到可進行特定主題業務的規模；及(v)於二零一一年十二月三十一日市場並無跡象顯示租賃表現可能轉差。

本公司於二零一二年首批租約屆滿時開始與租戶磋商重續及訂立新租約時，管理層注意到未來數年的出租率轉差至約70%。有關轉差乃由於中國及地方政府實施一系列法規及政策使物業市場放緩以及打擊物業投機活動，繼而令中國物業市場呈下行壓力及二零一二年第一季的成交量減少所致。該等措施對建材中心的租賃表現構成直接不利影響，因為建築材料的貿易業務預期會隨物業市場放緩而大幅減少。鑒於租賃表現轉差，管理層決定就管理協議餘下期間的未來預期虧損作出撥備。於二零一二年作出撥備總額約人民幣66.9百萬元，乃根據(i)基於首批相關租約屆滿後的實際情況，已收取及預期將於餘下合約期收取的實際及預期租金收入現值；及(ii)已產生及預期將於餘下合約期內產生的應付協定費用兩者間的差額計算。由於租賃表現轉差的跡象於截至二零一二年十二月三十一日止年度首次出現，故大部分撥備已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表內記錄為其他開支。

財務資料

雖然根據管理協議應付的協定費用已固定，但由於與第三方訂立的初期租約只為期一至兩年，故預期將收取的租金收入會變動。因此，量化於管理協議整個合約期內將予作出撥備的確切金額並不可能。於各報告期末，管理層會根據實際租賃表現(包括出租率及租金收入)評估安排。先前的估計撥備會按報告期內的實際虧損通過利用資產負債表上的撥備實現，並於報告期末反映為撥備實現，而銷售成本會撥備實現年度扣減。因此，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣30.6百萬元及人民幣34.7百萬元分別為截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的先前作出及已實現的預期虧損。

就截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度作出額外撥備人民幣5.6百萬元及人民幣9.8百萬元，乃由於(i)報告期內租約屆滿影響整體出租率，及(ii)報告期內重續租約時調整租金等部分與第三方訂立的租約部分變動所致。

董事認為上述處理與就虧損性合約作出的撥備並無自我們的收益扣除而自銷售成本中變現符合相關會計準則，原因如下：

- 相關物業的買賣協議並不以管理協議的簽訂作為條件；
- 物業買家可選擇是否訂立相關管理協議；
- 售出物業的售價可與類似物業的市值比較；
- 出售物業收益根據買賣協議已協定的售價記錄；及
- 由於中國政府自二零一零年起施行預料之外的嚴謹措施以遏抑物業市場的過熱情況，導致租賃表現欠佳。

於達致對本集團綜合財務報表整體意見的過程中，我們的申報會計師安永會計師事務所已履行必要工作並認為上述會計處理對綜合財務報表而言並非不合理。

財務資料

應付稅項

應付稅項包括於各報告期末應付稅務機關的企業所得稅及土地增值稅。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的應付稅項總額分別為人民幣506.9百萬元、人民幣505.9百萬元及人民幣598.7百萬元。下表載列於所示日期應付稅項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
土地增值稅	323,154	402,538	461,443
— 與本年度有關	196,165	129,478	146,347
— 以往年度有關	126,989	273,060	315,096
企業所得稅	183,774	103,321	137,228
— 與本年度有關	119,527	96,809	93,412
— 以往年度有關	64,247	6,512	43,816
	<u>506,928</u>	<u>505,859</u>	<u>598,671</u>

於往績記錄期，應付土地增值稅構成我們稅項的重大部分。我們估計相關物業銷售收益確認時的適用土地增值稅金額並就此作出撥備，但實際土地增值稅付款僅於相關中國稅收法律及法規所訂明的時間支付。應付土地增值稅於我們作出土地增值稅撥備及實際結算土地增值稅之時間差距中產生。於二零一四年十二月三十一日，二零一四年及以往年度累計的應付土地增值稅分別為人民幣146.3百萬元及人民幣315.1百萬元。

流動資金及資本資源

流動資金來源

物業開發項目在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時數月或數年才能產生正現金流量。迄今，我們主要透過內部預售物業所得現金及外部銀行貸款以及第三方金融機構融資為發展提供資金。我們的資金來源及融資成本因項目而不同，並受中國政府透過法規及貨幣政策實施的限制影響。我們預期繼續透過經營所產生現金及借款為業務發展提供資金。此外，我們計劃以全球發售所得款項為主要來源之一，以撥付未來期間的資本開支。全球發售後，我們計劃進一步豐富融資渠道，如透過債務或股本發售。我們預期融資來源更多元化將增強我們的財務實力，有助我們把握更廣泛的有利土地收購機會，因而提升股東回報。

財務資料

於往績記錄期內，我們主要於相關項目的建設竣工前預售物業開發項目。該等預售中所收取的現金為我們於往績記錄期內現金流入的重要來源。經計及本集團可動用財務資源（包括內部產生的資金），我們的可動用信貸融資及全球發售的估計所得款項淨額，我們的董事認為，我們的營運資金足以應付我們目前的資金需求（即自本招股章程日期起計至少未來十二個月）。

現金流量

下表載列於所示期間來自我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
經營活動產生／(所用) 現金淨額	206,878	127,695	(935,041)
投資活動(所用)／產生現金淨額	(105,072)	(131,982)	1,954
融資活動(所用)／產生現金淨額	(43,062)	34,544	811,976
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	58,744	30,257	(121,111)
年初現金及現金等價物	72,411	131,155	161,412
年末現金及現金等價物	131,155	161,412	40,301

經營活動產生的現金流量

我們的經營活動所用現金主要包括就我們的物業開發活動及土地收購支付的款項。我們經營活動產生的現金主要是自銷售我們的物業收取的所得款項、租金收入及來自我們所提供物業管理服務的收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所用現金淨額人民幣935.0百萬元，主要包括(i)年內溢利人民幣311.0百萬元，已就稅項人民幣264.8百萬元作出調整，(ii)貿易應付款項增加人民幣338.8百萬元，及(iii)開發中物業及持作出售的已竣工物業減少人民幣331.0百萬元，已因(i)客戶墊款減少人民幣1,632.1百萬元，(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣219.4百萬元，(iii)其他應付款項及應計費用減少人民幣139.9百萬元，及(iv)已繳稅款人民幣87.4百萬元而部分抵銷。我們於二零一四年的經營活動所用現金淨額主要由於(i)向承包商及供應商支付我們項目(如台州新明半島二期第二階段、新明麗江苑、溫商時代·新明公館及溫商時代·紅星美凱龍家居廣場)的建築成本；以及(ii)向地方部門支付杭州新明·兒童世界一幅地塊的土地收購成本，惟被我們項目於二零一四年收到的所得款項部分抵銷。

財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們有經營活動產生現金淨額人民幣127.7百萬元，主要包括(i)年內溢利人民幣251.8百萬元，已就稅項人民幣218.3百萬元作出調整，(ii)來自客戶墊款增加人民幣939.2百萬元，及(iii)其他應付款項及應計費用增加人民幣34.4百萬元，已因(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣588.4百萬元，(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣340.5百萬元，(iii)投資物業公平值變動增加人民幣186.8百萬元，及(iv)已繳稅款人民幣218.1百萬元而部分抵銷。我們於二零一三年的經營活動產生現金淨額主要是因預售新明麗江苑及溫商時代·新明飾品城收取的所得款項所致，已因與支付予我們承包商及供應商的建設成本、土地收購成本及向相關稅務機關支付的土地增值稅及企業所得稅有關的現金流出而部分抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們有經營活動產生的現金淨額人民幣206.9百萬元，主要包括(i)年內溢利人民幣257.5百萬元，已就稅項人民幣300.3百萬元作出調整，(ii)來自客戶墊款增加人民幣336.0百萬元，(iii)貿易應付款項增加人民幣141.5百萬元，(iv)受限制存款減少人民幣130.5百萬元，及(v)就虧損經營租約計提撥備人民幣66.9百萬元，已因由(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣763.8百萬元，(ii)投資物業公平值變動增加人民幣180.5百萬元，及(iii)已繳稅款人民幣118.1百萬元而部分抵銷。我們於二零一二年的經營活動產生現金淨額主要是因預售台州新明半島二期第二階段及新明麗江苑收取的所得款項所致，已因與支付予我們承包商及供應商的建設成本有關的現金流出而部分抵銷。

投資活動產生的現金流量

我們投資活動產生的現金流入主要反映來自銀行存款的利息收入及出售可供出售金融投資收取的所得款項。我們投資活動所用的現金主要反映建設投資物業、收購附屬公司及購買物業、廠房及設備項目。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們有投資活動產生現金流入淨額人民幣2.0百萬元，主要包括出售可供出售投資收取的所得款項人民幣3.0百萬元，惟被收購物業、廠房及設備所支付的現金人民幣1.5百萬元所部分抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所用的現金淨額人民幣132.0百萬元，主要包括投資物業增加人民幣144.6百萬元，已由當時股東收購一間附屬公司的所得款項人民幣18.4百萬元所部分抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所用現金淨額人民幣105.1百萬元，主要包括(i)投資物業增加人民幣90.4百萬元，及(ii)就收購物業、廠房及設備支付現金人民幣13.2百萬元。

融資活動產生的現金流量

我們融資活動產生的現金流入主要反映來自新計息貸款及其他借款的所得款項，來自控股股東、其他關聯方及第三方的墊款以及來自當時股東及非控股權益的出資。融資活動的現金流出主要反映償還計息貸款及其他借款、已付利息及給予控股股東、關聯方及第三方的現金墊款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們有融資活動產生現金淨額人民幣812.0百萬元，主要包括(i)來自新計息貸款及其他借款的所得款項人民幣1,025.0百萬元，(ii)應付其他關聯方款項減少人民幣249.5百萬元，(iii)應收其他關聯方及控股股東款項減少人民幣98.7百萬元，及(iv)其他應收款項減少人民幣39.7百萬元，已因(i)償還計息貸款及其他借款人民幣490.0百萬元，以及(ii)已付利息人民幣108.5百萬元而部分抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們有融資活動產生現金淨額人民幣34.5百萬元，主要包括(i)來自新計息貸款及其他借款的所得款項人民幣285.0百萬元，(ii)應收其他關聯方及控股股東款項減少人民幣534.3百萬元，及(iii)附屬公司非控股股東出資人民幣20.0百萬元，已因(i)償還計息貸款及其他借款人民幣600.8百萬元，(ii)應付其他關聯方款項減少人民幣67.8百萬元，(iii)已付利息人民幣85.1百萬元，及(iv)其他應付款項減少人民幣47.2百萬元而部分抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所用現金淨額人民幣43.1百萬元，主要包括(i)償還計息貸款及其他借款人民幣230.0百萬元，(ii)應收其他關聯方款項減少人民幣879.1百萬元，及(iii)已付利息人民幣72.3百萬元，已因(i)新計息貸款及其他借款所得款項人民幣1,045.8百萬元；(ii)受共同控制的當時股東及非控股股東出資人民幣50.0百萬元；(iii)附屬公司非控股股東出資人民幣20.0百萬元；及(iv)其他應收款項減少人民幣13.1百萬元而部分抵銷。

流動資產／(負債)淨額

我們的流動資產主要包括開發中物業、持作出售的已竣工物業、應收其他關聯方款項以及預付款項、按金及其他應收款項。我們的流動負債主要包括客戶墊款、其他應付款項及應計費用、貿易應付款項、計息銀行貸款及其他借款以及應付稅項。我們的流動資產／(負債)淨額已因受往績記錄期內我們的物業開發及其交付進度而受到重大影響。我們於二零一二年及二零一四年十二月三十一日的流動資產淨值分別為人民幣551.5百萬元及人民幣528.4百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則有流動負債淨額人民幣24.5百萬元。

財務資料

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產／(負債)淨額：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動資產				
開發中物業	1,877,546	2,466,339	1,664,186	2,518,087
持作出售的已竣工物業	182,048	500,009	1,079,644	789,027
按公平值計入損益 的股權投資	894	—	—	—
可供出售金融投資	—	3,000	—	—
貿易應收款項	7,855	—	5,097	6,580
應收控股股東款項	48,171	23,207	4,042	3,738
應收其他關聯方款項	1,370,538	686,906	3,492	6,548
預付款項、按金及 其他應收款項	182,363	546,305	725,967	256,434
可收回稅項	121,189	111,907	52,338	42,681
受限制存款	28,976	10,584	18,401	41,585
現金及現金等價物	131,155	161,412	40,301	45,044
	<u>3,950,735</u>	<u>4,509,669</u>	<u>3,593,468</u>	<u>3,709,724</u>
流動負債				
貿易應付款項	347,250	356,608	695,432	765,254
其他應付款項及應計費用	327,212	467,100	324,700	381,257
客戶墊款	1,776,301	2,715,484	1,083,369	531,105
應付其他關聯方款項	10,785	7,241	256,769	298,260
計息銀行貸款及其他借款	402,000	450,000	85,000	385,000
撥備	28,778	31,867	21,149	16,814
應付稅項	506,928	505,859	598,671	595,793
	<u>3,399,254</u>	<u>4,534,159</u>	<u>3,065,090</u>	<u>2,973,483</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>551,481</u>	<u>(24,490)</u>	<u>528,378</u>	<u>736,241</u>

我們於二零一三年十二月三十一日有流動負債淨額人民幣24.5百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則有流動資產淨值人民幣551.5百萬元。此乃主要由於我們的客戶墊款由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,776.3百萬元大幅增至二零一三年十二月三十一日的人民幣2,715.5百萬元令我們的流動負債增加人民幣1,134.9百萬元所致，已因我們的流動資產

財務資料

增加人民幣558.8百萬元而部分抵銷，而我們的流動資產增加則主要因(i)開發中物業增加人民幣588.9百萬元；(ii)持作出售的已竣工物業增加人民幣318.0百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣363.9百萬元；及(iv)應收其他關連方款項減少人民幣683.6百萬元所致。

我們於二零一四年十二月三十一日有流動資產淨值人民幣528.4百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則有流動負債淨額人民幣24.5百萬元。此乃主要由於(i)我們於二零一四年大量交付物業以致客戶墊款減少人民幣1,632.1百萬元，及(ii)我們的項目已竣工並轉撥令持作出售的已竣工物業增加人民幣579.6百萬元，惟因開發中物業及應收其他關聯方款項減少而部分抵銷。

債項及或然負債

借款

下表載列於所示日期我們的未償還借款明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
即期			
銀行貸款－有抵押	402,000	450,000	40,000
其他借款－有抵押	—	—	45,000
小計	402,000	450,000	85,000
非即期			
銀行貸款－有抵押	468,000	415,000	560,000
其他借款－有抵押	310,842	—	755,000
小計	778,842	415,000	1,315,000
總計	1,180,842	865,000	1,400,000

我們於往績記錄期內的借款均以人民幣計值。我們的借款由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,180.8百萬元減少至二零一三年十二月三十一日的人民幣865.0百萬元，主要是由於在二零一三年償還來自第三方金融機構的借款所致。我們的借款其後增加至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,400百萬元，主要由於來自兩家信託公司的本金總額為人民幣800.0百萬元的另外其他借款所致，惟因我們銀行貸款結餘減少人民幣265.0百萬元而部分抵銷。

財務資料

我們於往績記錄期內的銀行借款以若干開發中物業、投資物業及於本集團若干附屬公司的100%股權作抵押，並由我們的控股股東陳先生、我們的非執行董事高女士及本集團的關聯公司新明集團以及本公司附屬公司山東興盟置業非控股股東高立康先生、林芳女士及杭州高崑控股有限公司免費共同擔保。所有尚未到期擔保將於上市前透過以本公司上市後將提供的企業擔保取代該等擔保的方式完全解除。

下表載列於所示日期我們的銀行借款到期狀況。

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
須於以下日期償還的借款金額：			
— 一年內	402,000	450,000	85,000
— 第二年	408,842	—	295,000
— 第三至第五年	—	85,000	930,000
— 五年以上	370,000	330,000	90,000
	<u>1,180,842</u>	<u>865,000</u>	<u>1,400,000</u>

於往績記錄期，我們的銀行貸款被安排按介乎6.06%至10.3%的浮動利率計息。於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們的其他借款分別按15.5%、15.5%以及9.0%至9.6%的利率計息。

債項

於二零一五年四月三十日(即於本招股章程披露流動資金的最後日期)，我們有未償還債項人民幣1,850百萬元，其中人民幣750.7百萬元為銀行借款，而其餘債則為信託貸款。於二零一五年四月三十日，未動用銀行融資及信託公司授出的未動用信貸融資分別為人民幣146.0百萬元及人民幣700.0百萬元。

除已經符合的提取條件外，提取該等未動用銀行融資須受下列限制：(1)其有關擔保乃屬持續及有效；(2)概無發生違反或其他潛在事件將影響欠貸款人的債務；(3)相關法律、法規及當局並無禁止提取；(4)預期提取與投資項目的金額成比例，且項目的進度符合投資項目的金額；(5)達致若干財務比率的若干標準；(6)提供提取所得款項用途的計劃及貸款人要求的其他材料，或倘提取所得款項僅為超過項目總投資額5%的開支或人民幣5.0百萬元，則提供相關合約或發票。

財務資料

除本節所披露者外，我們並無任何已發行及發行在外或法定或已設立惟未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押)。董事確認，自二零一五年四月三十日直至本招股章程日期，我們的債項狀況概無重大變動。我們擬在我們認為適當的情況下繼續使用銀行借款為部分物業開發項目提供資金。除該等銀行借款外，我們現時並無計劃進行其他重大對外債務融資。

或然負債

按揭融資的擔保

於往績記錄期內，我們為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就有關買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間中的較早者終止：(i)房屋所有權證轉交予買家時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭貸款時，我們須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，故按公平值計量的財務擔保並不重大。下表載列於所示日期我們的按揭擔保總額。

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
就授予本集團物業買家的按揭提供的擔保	594,584	955,664	190,970

就銀行融資向一名關聯方提供的擔保

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團無償就台州首創金額為人民幣30.0百萬元的銀行貸款提供擔保。根據擔保的條款，於關聯方就償還銀行貸款違約時，我們將負責向銀行償還台州首創建材有限公司的未償還銀行貸款本金連同應計利息。銀行貸款已於二零一四年十二月償還。

財務資料

資產負債表外的承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零一五年四月三十日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務抵押、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

資本開支

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，我們產生資本開支(包括撥充資本利息)金額分別為人民幣123.6百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣1.5百萬元，主要包括投資物業、汽車、家具及辦公設備的開支。

經營租賃安排

作為出租人

我們根據經營租賃安排出租投資物業，磋商的租期介乎一至五年不等。租賃條款一般規定租戶支付抵押按金。

於各有關期間末，我們根據與租戶的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃應收款項總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
一年內	32,333	28,734	97,524
第二至第五年(包括首尾兩年)	40,573	33,118	93,653
	<u>72,906</u>	<u>61,852</u>	<u>191,177</u>

作為承租人

我們根據經營租賃安排租賃我們的若干商業物業，磋商的租期介乎一至五年不等，並可選擇於租期結束後續租，屆時所有條款將重新磋商。

財務資料

於各有關期間末，我們根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
一年內	17,943	89,791	56,554
第二至第五年(包括首尾兩年)	194,081	104,292	46,969
	<u>212,024</u>	<u>194,083</u>	<u>103,523</u>

我們已與本集團商業物業的買家就出租其所擁有的若干商業物業訂立多項管理協議。根據該等協議的支付條款，我們應於租期內支付固定比率的物業售價。該等租賃分類為經營租賃，於二零一四年十二月三十一日尚有十二至五十四個月餘下租期。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，經營租賃應付款項於五年期內以直線法計算，並計入綜合財務狀況表的其他負債及其他應付款項及應計費用。

承擔

除經營租賃承擔外，我們於所示日期有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元		
已訂約但未撥備：			
開發中物業	562,181	245,817	731,007
	<u>562,181</u>	<u>245,817</u>	<u>731,007</u>

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示期間或所示日期的若干財務比率概要：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率	1.2	1.0	1.2
資本負債比率(%)	108.7	70.1	148.8
負債淨額與權益比率(%)	96.6	57.0	142.6

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
權益回報率(%)	23.7	20.4	33.1
毛利率(%)	55.0	55.4	35.2
純利率(%)	24.6	31.1	14.6

流動比率

流動比率為於各財政期末我們的流動資產除以流動負債。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為1.2、1.0及1.2。這主要是由於我們於往績記錄期內維持謹慎的財務策略所致。

資本負債比率

資本負債比率為於各財政期末我們的銀行借款及其他借款總額佔權益總額的百分比。

我們的資本負債比率由二零一二年十二月三十一日的108.7%減至二零一三年十二月三十一日的70.1%，主要是由於二零一三年償還銀行貸款及其他借款以及分派股息。我們的資本負債比率其後增至二零一四年十二月三十一日的148.8%，主要是由於為支持我們的業務拓展而於二零一四年新增來自銀行及其他金融機構貸款所致。

財務資料

負債淨額與權益比率

負債淨額與權益比率為於各財政期末，我們的銀行借款及其他借款總額減受限制存款以及現金及現金等價物佔權益總額的百分比。

於往績記錄期內各年末負債淨額與權益比率呈波動趨勢，大致與上文所披露的資本負債比率一致。

權益回報率

我們的權益回報率由二零一二年的23.7%減至二零一三年的20.4%，主要因為二零一二年至二零一三年的純利減少2.2%而同期的權益則增加13.6%所致。我們於二零一三年的權益增加主要因二零一三年的純利人民幣251.8百萬元所致，已因宣派股息人民幣174.3百萬元而部分抵銷。我們的權益回報率其後由二零一三年的20.4%增至二零一四年的33.1%，主要原因是純利於二零一三年至二零一四年增加23.5%，而權益同期減少23.7%。我們的權益於二零一四年減少主要由於在二零一四年向當時董事收購附屬公司人民幣603.9百萬元所致。

毛利率

毛利率為各財政期我們的毛利佔收益的百分比。

有關我們於往績記錄期內毛利率波動的原因，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表若干主要項目的說明－毛利」一段。

純利率

純利率為各財政期末我們的純利佔收益的百分比。

二零一三年，我們的純利率由二零一二年的24.6%增加至31.1%，主要是由於我們就虧損合約可能產生的虧損所計提撥備由人民幣66.9百萬元減少至人民幣5.6百萬元所致。我們的純利率其後由二零一三年的31.1%減少至二零一四年的14.6%，主要原因是(i)毛利率由二零一三年的55.4%大幅下跌至二零一四年的35.2%；以及(ii)投資物業公平值變動由二零一三年的人幣186.8百萬元減少至二零一四年的人幣16.9百萬元。

財務資料

敏感度分析

以下分析列示於往績記錄期內我們投資物業估值中的兩項主要假設(資本化比率及市場租金)的變動將如何影響本集團的除稅後溢利。

(i) 資本化比率變動的敏感度分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度

我們的基本情景乃按過往經審核除稅後溢利人民幣257.5百萬元計算：

用於投資物業估值的資本化 比率百分比增加／(減少)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度的除稅後溢利	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度的除稅後 溢利百分比增加／(減少)
	人民幣千元	
10%	256,081	(0.6%)
零	257,528	零
(10%)	259,036	0.6%

截至二零一三年十二月三十一日止年度

我們的基本情景乃按過往經審核除稅後溢利人民幣251.8百萬元計算：

用於投資物業估值的資本化 比率百分比增加／(減少)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度的除稅後溢利	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度的除稅後 溢利百分比增加／(減少)
	人民幣千元	
10%	205,098	(18.6%)
零	251,825	零
(10%)	304,354	20.9%

財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

我們的基本情景乃按過往經審核除稅後溢利人民幣311.0百萬元計算：

用於投資物業估值的資本化 比率百分比增加／(減少)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度的除稅後溢利	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度的除稅後 溢利百分比增加／(減少)
	人民幣千元	
10%	229,110	(26.3%)
零	311,035	零
(10%)	429,909	38.2%

(ii) 市場租金變動的敏感度分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度

我們的基本情景乃按過往經審核除稅後溢利約人民幣257.5百萬元計算：

用於投資物業估值的 市場租金百分比增加／(減少)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度的除稅後溢利	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度的除稅後 溢利百分比增加／(減少)
	人民幣千元	
10%	260,881	1.3%
零	257,528	零
(10%)	254,175	(1.3%)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

我們的基本情景乃按過往經審核除稅後溢利約人民幣251.8百萬元計算：

用於投資物業估值的 市場租金百分比增加／(減少)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度的除稅後溢利	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度的除稅後 溢利百分比增加／(減少)
	人民幣千元	
10%	307,136	22.0%
零	251,825	零
(10%)	196,513	(22.0%)

財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

我們的基本情景乃按過往經審核除稅後溢利約人民幣311.0百萬元計算：

用於投資物業估值的 市場租金百分比增加／(減少)	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度的除稅後溢利	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度的除稅後 溢利百分比增加／(減少)
	人民幣千元	
10%	452,484	45.5%
零	311,035	零
(10%)	210,108	(32.4%)

金融風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具主要包括直接自我們經營產生的現金及現金等價物、受限制存款、按公平值計入損益的股權投資、貿易應收款項以及貿易應付款項。我們擁有其他金融資產及負債，如計息銀行貸款及其他借款、應收控股股東款項、應收及應付其他關聯方款項、按金及其他應收款項，以及其他應付款項及應計費用。該等金融工具的主要用途是為我們的運營籌集資金。

因我們的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們並無持有或發行衍生金融工具以作對沖或買賣之用。董事會檢討並同意管理各風險的政策，乃概述如下：

利率風險

我們因主要與我們的計息銀行貸款及其他借款有關的利率變動而面臨市場風險。我們並無使用衍生金融工具對沖我們的利率風險。董事認為，利率風險對我們的溢利及權益的影響並不重大。

信貸風險

信貸風險為由於對手方不能或不願履行合約責任所導致的虧損風險。面臨的信貸風險主要因向關聯方的融資活動而產生。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應收其他關聯方(包括控股股東)款項分別為人民幣1,418.7百萬元、人民幣710.1百萬元及人民幣7.5百萬元。我們於有關期間並無分別錄得任何重大壞賬虧損。我們其他金融資產(主要包括現金及受限制存款、其他應收款項、應收股東款項以及應收及應付關聯公司款項)的信貸風險因對手方違約而產生，最高風險相等於該等工具的賬面值。

財務資料

流動資金風險

我們的目標為透過使用計息銀行貸款及其他借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。現金流量持續受到密切監控。

於各有關期間末，我們基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

本集團

	1年內	2至5年內	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年十二月三十一日				
貿易應付款項	347,250	—	—	347,250
其他應付款項及應計費用	294,372	—	—	294,372
應付其他關聯方款項	10,785	—	—	10,785
計息銀行貸款及其他借款	513,262	580,518	505,211	1,598,991
	<u>1,165,669</u>	<u>580,518</u>	<u>505,211</u>	<u>2,251,398</u>
已發出財務擔保：				
最高擔保金額	624,584	—	—	624,584
	1年內	2至5年內	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一三年十二月三十一日				
貿易應付款項	356,608	—	—	356,608
其他應付款項及應計費用	426,866	—	—	426,866
應付其他關聯方款項	7,241	—	—	7,241
計息銀行貸款及其他借款	517,550	217,075	421,520	1,156,145
	<u>1,308,265</u>	<u>217,075</u>	<u>421,520</u>	<u>1,946,860</u>
已發出財務擔保：				
最高擔保金額	985,664	—	—	985,664

財務資料

	1年內	2至5年內	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一四年十二月三十一日				
貿易應付款項	695,432	—	—	695,432
其他應付款項及應計費用	277,492	—	—	277,492
應付其他關聯方款項	256,769	—	—	256,769
計息銀行貸款及其他借款	204,609	1,531,357	105,745	1,841,711
	<u>1,434,302</u>	<u>1,531,357</u>	<u>105,745</u>	<u>3,071,404</u>
已發出財務擔保：				
最高擔保金額	<u>190,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>190,970</u>

倘對手方對擔保申索全部擔保金額，計入上述財務擔保合約的金額為我們就全部擔保金額可能須根據安排應要求償還的最高金額。根據於有關期間末的預期，我們認為根據安排須支付任何款項的可能性很低。

股息

在公司法及我們的組織章程細則的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過股東建議宣派的金額。我們的組織章程大綱及細則訂明可動用我們的溢利(已變現或未變現)或董事從溢利中酌情撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用根據公司法及我們的組織章程大綱及細則批准作此用途的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

於二零一三年十二月十六日及二零一二年十二月三十一日，我們分別向新明集團宣派股息人民幣174.3百萬元及人民幣235.7百萬元。董事會將按每股股份基準以港元宣派股份的股息(如有)，並將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，並須獲得股東批准。

日後派付股息亦將視乎我們從中國附屬公司收到的股息而定。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的純利支付股息，而中國會計準則在若干方面有別於其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)。中國法律同時規定外資企業須將其部分純利撥入法定儲備，而法定儲備不可作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債務或虧損或基於我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾，來自我們的附屬公司的分派可能受限。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無可供分派予本公司股東的可供分派儲備。

無重大不利變動

我們的財務業績曾經及將會承受因為我們物業及物業組合(如供出售的物業比例及投資物業所得租金收入)的不同開發周期而導致的波動。預售的時機、項目完成、物業的實際交付、轉撥至投資物業後的公平值收益變動、及投資物業公平值變動等其他因素亦可能會不時影響我們的財務業績。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－由於我們的收益主要源自物業銷售，故我們各期間的經營業績或會顯著不同，因此各期間或會大幅波動，而有關波動會令我們的日後表現及股份價格難以預測」及「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」兩節。

我們的董事負責編製及公平地呈列截至二零一四年四月三十日及二零一五年四月三十日止四個月本集團未經審核綜合財務報表，而財務報表則經過我們的申報會計師根據香港會計師公會發出的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

我們的未經審核流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的人民幣528.4百萬元增加至二零一五年四月三十日的人民幣736.2百萬元，主要原因是我們的開發中物業增加。該等開發中物業包括上海新明·兒童世界、重慶新明·中國西南城一期、興盟國際商城及杭州新明·兒童世界，其中，興盟國際商城的部分已交付；及上海新明·兒童世界的部分及重慶新明·中國西南城一期的部分亦預期於二零一五年交付。

截至二零一五年四月三十日止四個月的未經審核收益降至約人民幣688.8百萬元，而截至二零一四年四月三十日止四個月則為人民幣854.8百萬元，這是因為二零一五年開發的物業錄得較低的平均售價。我們主要交付了位於台州黃金地段的台州新明半島二期第二階段的住宅物業，而於二零一五年一月則交付了新明麗江苑及溫商時代·新明公館。截至二零一四年四月三十日止四個月，我們交付了台州新明半島二期第二階段，平均售價為每平方米人民幣10,947元，而於截至二零一五年四月三十日止四個月，我們則按平均售價每平方米人民幣8,434元確認收益，主要來自交付新明麗江苑及溫商時代·新明公館。董事認為，雖然截至二零一五年四月三十日預售的上海新明·兒童世界的平均售價在每平方米人民幣16,878元的高位，但上海新明·兒童世界預期於二零一五年下半年交付將會改善本集團的經營業績。

財務資料

我們的毛利由截至二零一四年四月三十日止四個月的人民幣452.3百萬元降至截至二零一五年四月三十日止四個月的人民幣117.2百萬元，而我們的毛利率亦由截至二零一四年四月三十日止四個月的52.9%下降至截至二零一五年四月三十日止四個月的17.0%，主要原因是台州溫商時代於台州的項目的地價較高，為每平方米人民幣6,990元，而台州新明半島則為每平方米人民幣1,832元。

我們的董事確認，除本招股章程另有披露者外，自二零一四年十二月三十一日至本招股章程日期為止，(i)我們的財政或業務狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何事件致使本招股章程附錄一所載的會計師報告所顯示的資料受到重大不利影響；及(ii)中國的整體經濟及市場狀況無任何重大不利變動，令我們的業務營運或財政狀況受到重大不利影響。

關聯方交易

對於本招股章程附錄一會計師報告附註33所載關聯方交易及結餘，董事確認，往績記錄期內所有關聯方交易均按一般商業條款及／或按公平基準進行，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

未經審核備考經調整有形資產淨值

謹此列載根據上市規則第四章第29段規定編製的如下未經審核備考財務資料，乃僅作說明用途，以便向有意投資者就建議上市於全球發售完成後或會對本集團綜合有形資產淨值造成的影響提供進一步財務資料。

隨附本集團未經審核備考財務資料乃根據現有資料，以及多項假設、估計及不確定因素而作出。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附本集團未經審核備考財務資料並非擬作預測本集團未來財務狀況及業績。

儘管上述資料乃以合理審慎的方式編製，但參閱上述資料的有意投資者應謹記，該等數字本身可予調整，且未必能真實反映本集團的財務狀況。

財務資料

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按以下附註所述基準編製，以說明假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日發生的影響。其僅作說明用途而編製，且由於其假設性質便然，未必能真實公平地反映我們的財務狀況。

	於 二零一四年 十二月 三十一日		未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	未經審核 備考經 調整綜合 每股有形 資產淨值 ⁽³⁾	未經審核 備考經 調整綜合 每股有形 資產淨值 (折合港元)
	本公司 擁有人應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾			
按發售價每股股份					
1.1港元計算.....	896,016	383,479	1,279,495	0.68	0.86
按發售價每股股份					
2.1港元計算.....	896,016	746,246	1,642,262	0.87	1.10

附註：

- (1) 於二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃如全文載於本招股章程附錄一的會計師報告所示於二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合權益人民幣896,016,000元扣除無形資產零元得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於估計發售價每股股份1.10港元或2.10港元計算，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支，但未計入因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份。估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.7917元的匯率換算成人民幣。並無作出聲明表示人民幣金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率或必定能兌換為港元，反之亦然。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃經作出以上各段所述調整，並分別按已發行1,880,000,000股股份(假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成)及發售價為每股股份1.10港元(即發售價範圍的下限)以及已發行1,880,000,000股股份(假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成)及發售價為每股股份2.10港元(即發售價範圍的上限)計算，但未計入因超額配股權獲行使而可能發行的股份。

財務資料

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已對我們於二零一五年三月三十一日的物業權益進行估值，並認為於該日期我們擁有權益的物業的總價值為人民幣5,568.5百萬元。有關物業權益的估值函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三「物業估值報告」一節內。

物業估值對賬

下表載列本招股章程附錄一所載於二零一四年十二月三十一日的經審核綜合財務資料所反映若干物業的總額與本招股章程附錄三所載於二零一五年三月三十一日該等物業的估值的對賬。

	人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日下列物業的賬面淨值	
— 開發中物業	1,664,186
— 持作出售的已竣工物業	1,079,644
— 投資物業	1,832,688
加：於二零一四年十二月三十一日至 二零一五年三月三十一日期間的添置	173,557
減：於二零一四年十二月三十一日至 二零一五年三月三十一日期間的出售	(666,514)
於二零一五年三月三十一日物業的賬面淨值	4,083,561
杭州新明•兒童世界的土地收購成本及期初開發成本	767,798 ^(附註)
估值盈餘淨額	1,642,572
本招股章程附錄三物業估值報告所載 於二零一五年三月三十一日物業的市值	6,493,931

附註：指我們尚未取得土地使用權的土地的土地收購成本人民幣745.0百萬元及相關稅項人民幣22.8百萬元，已計入綜合財務狀況表的預付款項、按金及其他應收款項。我們已於二零一五年三月取得相關土地使用權。

上市開支

我們將就上市產生上市開支，包括專業費用、包銷佣金及其他費用。本集團將承擔的上市開支估計為人民幣40.3百萬元(相等於50.9百萬港元)(按全球發售指示性價格範圍中位數計算)。於往績記錄期，我們產生上市開支約人民幣13.1百萬元，其中人民幣9.8百萬元已計入我們的綜合損益及其他全面收益表，而人民幣3.3百萬元資本化為預付款項，於上市後於權益內支銷。我們預計產生額外開支約人民幣27.2百萬元，其中人民幣17.5百萬元預計將計入我們的綜合損益及其他全面收益表，而人民幣9.7百萬元預計會資本化為預付款項，於上市後於權益內支銷。上述上市開支為最近期的可行估計，僅供參考，實際數字或與估計有所不同。董事並不預期有關開支會對我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的經營業績造成重大不利影響。

根據上市規則規定的披露

董事確認，並不存在倘我們須遵守上市規則第13.13至13.19條會導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細說明，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股股份1.6港元(即估計價格範圍的中位數)，董事估計，經扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計開支後，我們的全球發售所得款項淨額將約為701百萬港元。董事現擬以下列方式動用全球發售所得款項淨額：

- 約491百萬港元，或所得款項淨額的70%，預期會用作開發我們的現有項目，即商務樓項目、上海新明•兒童世界、中國西南城二期及三期、興盟國際商城及杭州新明•兒童世界(視乎該等項目的建設進度而定)的建設成本。有關我們現有項目及預期將產生的未來開發成本的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們物業開發項目的概況」一節；
- 約140百萬港元，或所得款項淨額的20%，預期會用作具潛力開發項目的土地收購及建設成本，以及日後透過在我們目前經營業務所在的城市及目標城市物色及收購地塊購入土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認，除本招股章程「業務－具潛力開發項目」一節所披露者外，我們並無確定作未來發展的任何目標項目或地塊；及
- 約70百萬港元，或所得款項淨額的10%，將用於營運資金及其他一般公司用途。

在所得款項淨額多或少過預期的情況下，我們將會按*比例*調整我們撥作上述用途的所得款項淨額的分配方式。

倘發售價定於建議發售價範圍的上限，則全球發售所得款項淨額(假設超額配股權並無獲行使)將增加約229百萬港元。倘發售價定於建議發售價範圍的下限，則全球發售所得款項淨額(假設超額配股權並無獲行使)將減少約229百萬港元。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲悉數行使(假設發售價為每股發售股份1.6港元，即指示性發售價範圍的中位數)，則我們將獲得額外所得款項淨額約109百萬港元。

倘全球發售所得款項淨額並非即時需要用作上述用途，我們目前的意向為，該等所得款項將以短期存款形式存放於香港的持牌銀行或金融機構。

倘所得款項淨額不足以為上文所載的用途撥付資金，我們擬透過經營所得現金及銀行融資等多種不同方式撥付餘額。

倘上述所得款項用途有任何重大變動，則我們將會在香港刊發公告。

基礎投資者

基礎配售

我們已與兩名基礎投資者（「**基礎投資者**」）及各為一名「**基礎投資者**」訂立協議，基礎投資者合共同意按發售價認購可以按德意志銀行於二零一五年六月二十六日所報基本匯率計算的總額人民幣200百萬元的港元等值金額認購的發售股份數目（向下湊整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位）（統稱「**基礎配售**」）。假設發售價1.1港元、1.6港元及2.1港元（即本招股章程所載的指示性發售價範圍下限、中位數及上限），基礎投資者合共認購的股份總數將分別約為230,468,000、158,448,000及120,720,000股股份（「**基礎投資者股份**」），相當於緊隨全球發售完成後（假設(i)超額配股權未獲行使；(ii)並無股份將會因購股權計劃的購股權獲行使而發行；及(iii)採用1.00港元兌人民幣0.7889元的匯率）我們的已發行股份約12.3%、8.4%及6.4%。將分配予基礎投資者的發售股份實際數目詳情將於我們於二零一五年七月三日或前後刊發的分配結果公佈披露。

就我們的董事所知，各基礎投資者及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方、並非本公司的現有股東及彼此獨立。緊隨全球發售完成後，基礎投資者將不會在本公司有任何董事代表，亦不會有任何基礎投資者成為本公司主要股東。基礎投資者並無獲授予任何特別權利作為基礎配售的一部分。基礎投資者的股份將與當時已發行的繳足股份享有同等權益並將根據上市規則第8.24條計入我們的股份公眾持股量。

待以下披露的先決條件達成後，基礎投資者將根據國際配售及作為其中的一部分認購基礎投資者股份。除根據相關基礎投資協議外，基礎投資者將不會認購全球發售的任何股份。一旦香港公開發售出現如「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述的超額認購，基礎投資者認購的發售股份不會受到國際配售與香港公開發售之間的任何發售股份重新分配所影響。

基礎投資者

基礎投資者	投資額	已認購的發售 股份數目 ⁽¹⁾	佔根據全球 發售初步提呈 發售的發售 股份總數的 概約百分比(%)	佔於全球 發售完成後 已發行的 股份總數的 概約百分比(%) ⁽²⁾
	(人民幣百萬元)			
上海益浩金融服務 有限公司	100	79,224,000	16.9	4.2
上海慧瞳智能科技 有限公司	100	79,224,000	16.9	4.2

附註：

- (1) 根據發售價1.6港元(即指示性發售價範圍中位數)、向下湊整至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位及假設採用1.00港元兌人民幣0.7889元的匯率計算。
- (2) 假設超額配股權未獲行使及股份概不會因根據購股權計劃的購股權獲行使而發行。

我們的基礎投資者

我們於下文載列我們各基礎投資者的簡述：

上海益浩金融服務有限公司(「上海益浩」)為一家於二零一二年十月三十日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣50百萬元。上海益浩最終由若干身為獨立第三方的個人擁有。上海益浩主要從事基金及資產管理業務以及提供財務諮詢服務。

上海慧瞳智能科技有限公司(「上海慧瞳」)為一家於二零零六年十二月十三日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣40百萬元。上海慧瞳最終由若干身為獨立第三方的個人擁有。上海慧瞳主要從事開發、銷售及提供有關計算機軟件及硬件、電子及電信設備的服務。

基礎投資者

先決條件

各基礎投資者的認購責任須待(其中包括)下列先決條件達成後,方可作實:

- (i) 香港包銷協議及國際包銷協議在該等包銷協議指定時間及日期之前成為無條件(按照各自原有的條款或其後由協議訂約方修改的條款)簽訂,且為無條件;
- (ii) 香港包銷協議或國際包銷協議均未被終止;
- (iii) 上市委員會批准發售股份上市及買賣,且在股份在聯交所開始買賣前並無撤回該等批准或許可;及
- (iv) 任何相關司法權區的任何政府機關並無發佈或頒佈禁止投資的法規、規則或規例,且具有管轄權的法院及相關司法權區並無頒佈阻止或禁止基礎投資者進行投資的命令或禁令。

基礎投資者的出售限制

各基礎投資者同意,未經本公司及獨家賬簿管理人各方事先書面同意,其於上市日期後六個月期間內任何時間,均不會直接或間接地(i)出售或同意或訂約出售(無論直接或間接、有條件或無條件)基礎投資者各自的任何股份或當中任何權益或所附任何投票權或任何其他權利;或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓擁有該等股本或證券或當中任何權益或所附任何投票權或任何其他權利而帶來的全部或任何部分經濟後果;或(iii)直接訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易的經濟效益相同的任何交易;或(iv)同意或訂約或公開宣佈有意進行上文第(i)或(ii)或(iii)段所述任何交易,不論上文第(i)或(ii)或(iii)段所述上述交易是以交付股本或其有關他證券、現金或其他方式結算。各基礎投資者可在若干有限情況下轉讓任何已認購的基礎投資者各自的股份,例如轉讓予有關基礎投資者的全資附屬公司,而只有在承讓人同意接受對相關基礎投資者的出售限制情況下方可進行有關轉讓。

於上述禁售期屆滿後,各基礎投資者可自由出售其任何股份,及其不得在知情情況下出售其任何股份造成市場混亂或造市,並須符合公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨條例及上市規則以及其他適用法例。

包 銷

全球發售包銷商

香港包銷商

中國光大證券(香港)有限公司
軟庫中華金融服務有限公司

國際包銷商

中國光大證券(香港)有限公司
阿仕特朗資本管理有限公司
邦盟滙駿證券有限公司
創陞融資有限公司
君陽證券有限公司

包銷安排及費用

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在上述條款及條件規限下，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議成為無條件且並無予以終止，方可作實。待聯交所上市委員會批准本招股章程所述我們已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及達成香港包銷協議中所載的若干其他條件，香港包銷商已個別同意認購或促使認購人認購香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生下列任何事件，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可向本公司發出(口頭或書面)通知即時終止香港包銷協議：

—

(a) 發展、發生或出現下列事件：—

- (i) 任何新法例或法規或任何現有的法例或法規出現變動，或香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或任何與本公司及我們的附屬公司有關的任何其他司法權

包 銷

區的任何法院或其他主管機構對法例或法規的詮釋或應用有任何變動，或任何其他類似事件，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為對本集團的業務或財務狀況或前景有或很可能會有重大不利影響或可能預期對本集團的業務或財務狀況或前景有重大不利影響；或

- (ii) 在香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或任何與本公司及我們的附屬公司有關的任何其他司法權區出現的國家、地區、國際、金融、軍事、工業或經濟狀況或前景、股票市場、財政或政治狀況、監管或市場狀況及事宜的任何變動(不論是否永久)及／或災難，或任何其他類似事件，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為對本集團的業務或財務狀況或前景有或很可能會有重大不利影響或可能預期對本集團的業務或財務狀況或前景在重大方面有不利影響；或
- (iii) 在不影響上段第(i)分段或第(ii)分段的原則下，因特殊金融情況或其他情況在聯交所對證券買賣全面施行任何暫禁、暫停或限制；或
- (iv) 任何超出香港包銷商控制範圍的事件或連串事件(包括但不限於政府措施、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民變、戰爭或天災或意外)對本集團任何成員公司或其現有或未來股東作為股東身份會有或可能有重大不利影響；或
- (v) 發生涉及香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或本集團任何成員公司所屬任何其他司法權區的稅務或外匯管制未來變動的任何變動或發展，或實施任何外匯管制，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為將會或可能會對本集團任何成員公司或我們的任何現有或未來股東作為股東身份在重大方面會有或可能有重大不利影響；或
- (vi) 對本集團成員公司威脅提出或提出對本集團的業務、財務或營運具重要性的任何訴訟或申索；或
- (vii) 在香港、中國、英屬處女群島、開曼群島或任何與本公司及我們的附屬公司有關的任何其他司法權區施加任何形式、直接或間接的經濟制裁；或
- (viii) 在任何相關司法權區的任何政府或監管委員會、管理委員會、組織、主管當局或機構，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管當局，或任何法院、法庭或仲裁員，不論屬於國立、中央、聯邦、省級、州立、區域、市

包 銷

級、地方、境內或境外，或政治組織或機構，針對任何本集團成員公司或董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意進行調查或採取其他行動；或

- (ix) 下令或呈請任何本集團成員公司清盤或任何本集團成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或任何本集團成員公司訂立債務償還安排或任何本集團成員公司通過任何清盤決議案或對任何本集團成員公司的全部或部分重大資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或任何本集團成員公司發生任何類似事件；
- (x) 而任何該等事件，個別或合計而言，獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）合理地認為，(i)對全球發售的成功或香港公開發售的申請情況或國際配售的踴躍情況有或可能有重大不利影響；或(ii)對本集團整體的資產、負債、業務、前景、交易或財務狀況有或將有或可能有重大不利影響；或(iii)使全球發售不宜進行或不實際可行；或(iv)具有或將會或可能具有使香港包銷協議（包括包銷）任何部分未能根據其條款履行或阻止根據全球發售或根據其包銷安排處理申請及／或付款的效果。
- (b) 獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）獲悉任何事宜或事件，顯示香港包銷協議所載的任何聲明及保證失實或不準確，或倘緊隨上述情況出現後重複該等聲明及保證會令獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）合理地認為在任何重大方面屬失實或不準確，或顯示本公司或保證人根據香港包銷協議表明須承擔或施加的任何責任或承諾，按獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）合理地認為在任何方面（其全權認為屬重大）未獲遵守；或
- (c) 獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）獲悉本公司或香港包銷協議任何條文的任何承諾人在獨家全球協調人認為（為其本身及代表香港包銷商合理地認為屬重大）的任何方面出現任何違約情況；或
- (d) 獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）合理地認為，向獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）、聯交所、獨家全球協調人及包銷商的法律顧問以及參

包 銷

與全球發售的任何其他各方提供的本招股章程、通知、廣告、公告、申請版本招股章程、聆訊後資料集、呈交材料、文件或資料內所載的任何聲明陳述在任何重大方面已成為或發現屬失實、不正確、不完整或誤導；或

- (e) 已發生或被發現獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為倘本招股章程、通告、廣告、公告、申請版本招股章程、聆訊後資料集將於當時刊發，會構成重大遺漏該等資料的事件；或
- (f) 本集團的業務或財務或營運狀況或前景發生任何獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為屬重大的任何重大不利變動或前景重大不利變動；或
- (g) 在上市日期上午八時正(香港時間)或之前，聯交所上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將予發行或出售的股份及根據資本化發行將予發行的股份上市及買賣(惟受慣常條件限制者除外)，或(若已授出批准)其後批准被撤回、有所保留(因慣例者條件)或撤銷；或
- (h) 本招股章程載有所發出意見或建議的任何專家，於刊發本招股章程前撤回就刊發招股章程發出的相關同意書，該同意書中表示同意按招股章程現有形式及涵義載入其報告、函件、意見或建議及引述其名稱；或
- (i) 本公司撤回本招股章程(及/或關於全球發售已刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (j) 獨家全球協調人或任何包銷商得悉任何資料、事宜或事件，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)合理地認為：
 - (i) 與任何董事根據全球發售在有關董事的聲明及承諾(表格B)內所提供的任何資料重大不符；或
 - (ii) 會對任何董事的誠信或聲譽或本集團的聲譽產生任何嚴重質疑。

承諾

各控股股東茲共同及個別向本公司、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾，除Xinxing Company根據借股協議借出股份外，未經獨家全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合上市規則的規定，控股股東不會，並促使其緊密聯繫人概不會：

- (i) 於香港包銷協議日期起至上市日期後六個月之日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)內，(a)出售、提呈出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售任何股份或本公司的任何其他證券或當中的任何權益(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或購買任何股份的任何認股權證或其他權利(倘適用))，或以其他方式予以轉讓或處置或設立產權負擔，或同意予以轉讓或處置或設立產權負擔(不論直接或間接、有條件或無條件)(上述限制明確協定禁止控股股東從事任何對沖或其他旨在或可合理預期導致銷售或處置任何股份的交易，即使有關股份將分別由控股股東以外的其他人士處置。有關禁止對沖或其他交易將包括(但不限於)有關任何股份或有關任何證券(包括、關於或衍生自該等股份之任何重大部分價值)之任何認沽或認購期權)；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓股份或本公司任何其他證券擁有權或當中的任何權益之全部或部分經濟後果(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或購買任何股份的任何認股權證或其他權利)；或(c)訂立與上文(a)或(b)所指的任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(d)提呈或同意或宣佈有意作出上文(a)、(b)或(c)所指的任何交易，不論上文(a)、(b)或(c)所指的任何交易以交付股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的股份或其他證券(如適用)，或以現金或其他方式結算(不論股份或其他證券的發行是否將於上述期間內完成)；
- (ii) 於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間及包括首六個月期間完結後六個月當日(「**第二個六個月期間**」)，其將不會訂立與上文(i)段(a)、(b)或(c)所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意作出任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再

包 銷

為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)或不再於受其及／或其任何緊密聯繫人所控制而又擁有上述股份或權益的任何公司中直接或間接持有超過30%或收購守則不時指定的較低數額(即觸發強制性全面收購建議的數額)的控股權益；及

- (iii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘若其訂立上文(i)段(a)、(b)或(c)條所指的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會導致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。

於首六個月期間，除根據全球發售(包括根據超額配股權)發售及出售發售股份及根據本招股章程所披露的資本化發行而發行及配發股份外，本公司謹此向獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾，在未經獨家全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非符合上市規則的規定，本公司不會，並促使本集團各成員公司不會：

- (i) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售任何股份或本公司任何其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)，或任何前述者的任何權益(包括(但不限於)任何可轉換為或交換或行使以獲取任何股份或代表收取任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份的權利的證券，或可供購買任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份的任何認股權證或其他權利(倘適用))或以其他方式予以轉讓或出售或設立產權負擔或同意予以轉讓或出售或設立產權負擔(不論是直接或間接，有條件或無條件)；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓股份或本公司任何其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)擁有權或於任何前述者的任何權益的任何經濟後果(包括(但不限於)任何可轉換為或交換或行使以獲取任何股份或代表收取任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份的權利的證券，或可供購買任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份(倘適用)的任何認股權證或其他權利(倘適用))；或
- (iii) 訂立與上文(i)及(ii)段所指的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的任何交易，

包 銷

且在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)段所指的任何交易是否以交付股份或本公司任何其他證券或本集團有關成員公司的股份或其他證券(倘適用)，或以現金或其他方式結算(不論發行股份或該等其他證券是否將於上述期間內完成)。倘於第二個六個月期間內，本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的任何交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司會採取一切合理措施，確保將不會引致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。本公司、我們的控股股東及我們的執行董事各自向獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守本段作出的承諾。

根據香港包銷協議，本公司、我們的控股股東及我們的執行董事各自向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾及契諾，除獲獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)的事先書面同意外，本集團內的公司於首六個月期間內概不會認購買本公司任何證券。

在不影響上文所述者的前提下，控股股東各自向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾及契諾：

- (i) 除非獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲事先書面同意及在上市規則許可的範圍下，否則其不會，亦將促使其緊密聯繫人不會於本招股章程內披露控股股東的股權當日起計至上市日期後滿12個月當日止期間質押或抵押由其本身或彼等任何緊密聯繫人擁有，或其或彼等任何緊密聯繫人於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有權益的任何股份或任何權益(或來自或源自資本化發行或以股代息或其他的任何其他股份或本公司證券或權益)，或其或彼等任何緊密聯繫人控制的任何公司的任何股份或權益，且彼或其任何緊密聯繫人為上述該等股份或有關權益(或來自或源自資本化發行或以股代息或其他形式的任何其他股份或公司證券或權益)的(直接或間接)實益擁有人，或就此增設任何其他權利或產權負擔；及
- (ii) 倘獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)獲知會，而其或其任何緊密聯繫人須質押或抵押上文第(i)項所指的任何股份或權益或就此增設任何產權負擔或其他權利，其將須於不少於兩個營業日前向聯交所、本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)發出事先書面通知，提供股份數目、身為該等股份的實益擁有人的公司股份、或上述權益、承押人或增設質押、抵押、產權負擔或權益的受惠人士(「承押人」)身份的詳情，及倘其或彼等任何緊密聯繫人

包 銷

得悉或接獲承押人的指示或通知(不論口頭或書面)，表明承押人將出售或轉讓上文第(i)項所指的任何股份或權益，其將即時以書面知會聯交所、本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)該等指示，並按聯交所、本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)的要求向彼等提供有關出售或轉讓的詳情。

本公司向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾及契諾，本公司於獲知會上文(b)段所述的事宜後，將立即以書面通知獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)及聯交所，倘聯交所或上市規則要求，本公司亦將以公佈形式披露該等事宜，並遵守聯交所的所有規定。

國際配售

就國際配售而言，預期本公司與國際包銷商將訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，本公司將提呈發售國際配售股份，以供專業、機構及其他投資者根據國際包銷協議及配售文件所載條款及條件並在其規限下認購及購買，並於認購及購買時按應付發售價悉數以港元支付。預期國際包銷商將同意個別包銷國際配售股份。

佣金

香港包銷商將收取其包銷香港發售股份總發售價2.5%的佣金，而國際包銷商將收取其包銷國際配售股份總發售價2.5%的佣金，彼等將以該等佣金支付任何分包銷佣金。

獨家保薦人將額外收取保薦費及文件費。假設發售價為1.6港元(即發售價範圍每股發售股份1.1港元至每股發售股份2.1港元的中位數)，包銷佣金、財務顧問及文件費、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同有關全球發售的印刷及其他開支合計估計約為50.9百萬港元(假設超額配股權並無獲行使)。

香港包銷商於本公司的權益

中國光大融資有限公司已獲委任為本公司的合規顧問，自上市日期起生效，直至寄發上市日期後我們首個財政年度全年的經審核綜合財務業績為止，我們將就其提供服務按上市規則規定的範圍向中國光大融資有限公司支付協定的費用。

除彼等於包銷協議項下的權益及責任外，獨家保薦人、獨家全球協調人或包銷商概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益的權益或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利（不論是否可依法強制執行）或購股權。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，董事將確保於資本化發行及全球發售完成後，全部已發行股份中最少有25%由公眾人士持有。

全球發售的架構

釐定發售價

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日或之前(在可確定市場對發售股份的需求時)透過訂立定價協議協定。現時預期定價日為二零一五年六月二十九日(星期一)，惟無論如何不會遲於二零一五年六月三十日(星期二)。

有意投資者務請注意，將於定價日或之前釐定的發售價或會(惟預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍。發售價將不會高於每股發售股份2.1港元，且預期將不會低於每股發售股份1.1港元。除非按下文進一步闡述在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午另行公佈，否則發售價將介乎本招股章程所列發售價範圍內。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)基於有意專業、機構及私人投資者於累計投標過程中表現的踴躍程度，在其認為合適的情況下及經本公司同意，可在遞交香港公開發售申請截止日期上午前隨時將指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所列者。在此情況下，本公司將於決定有關調低後，在切實可行情況下盡快且無論如何在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在本公司網站(www.xinm.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發調低指示性發售價範圍的通知。於上述通知刊發後，經修訂發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價(倘與本公司協定)將定於經修訂發售價範圍內。上述通知亦將會載有確認或修訂(視情況而定)的營運資金報表、本招股章程「概要」目前所載全球發售的統計數字及任何其他或會因有關調低而變動的財務資料。倘於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前並無在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發有關調低本招股章程所列指示性發售價範圍的通知，發售價(倘與本公司協定)在任何情況下均不得定於本招股章程所列發售價範圍之外。

倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於定價日前訂立定價協議，全球發售將不會成為無條件且將不會進行，並將告失效。

全球發售的架構

有關最終發售價連同國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港發售股份的分配基準的公告，預期將於二零一五年七月三日(星期五)刊發。

申請時應繳付的價格

除非如上文所述在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午另行公佈外，否則發售價將不會高於每股發售股份2.1港元，且預期不會低於每股發售股份1.1港元。有意投資者務請注意，於定價日釐定的發售價可能會低於本招股章程所列指示性發售價。

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份2.1港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即認購每手2,000股股份須繳付最高4,242.32港元。申請表格附有一覽表，列出認購若干倍數香港發售股份的實際應付金額。倘按上文所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份2.1港元，則適當款項(包括多繳申請款項所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還予申請人。有關進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售申請的發售股份須待以下條件達成後，方獲接納：

1. 上市

聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份於聯交所上市及買賣，該批准其後並無在股份開始買賣前遭撤回。

2. 包銷協議

- (i) 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件，且並無根據該等協議的條款終止；及
- (ii) 國際包銷協議於定價日或之前簽立及交付。

全球發售的架構

3. 定價

於定價日或前後釐定發售價及簽立定價協議。

倘任何條件並無於上述指定時間或之前達成或獲豁免，全球發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。申請人獲退還申請股款的條款載於相關申請表格「退回款項」一段。

與此同時，申請股款將存入收款銀行或香港法例第155章銀行業條例規定的其他香港持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

全球發售

全球發售包括國際配售及香港公開發售。根據全球發售，初步合共470,000,000股發售股份將可供認購。於該等發售股份中，初步將根據國際配售有條件配售予經選定專業、機構及私人投資者的為423,000,000股國際配售股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定，佔發售股份的90%)。其餘47,000,000股香港發售股份(可予重新分配，佔發售股份的10%)初步將根據香港公開發售提呈發售予香港公眾人士。

香港公開發售可供所有香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。香港包銷商已個別同意根據香港包銷協議的條款包銷香港發售股份。國際包銷商將根據國際包銷協議的條款包銷國際配售股份。有關包銷的進一步詳情載於本招股章程「包銷」。

投資者可申請香港公開發售的發售股份，或表示有意認購國際配售的發售股份，惟不可同時提出兩項申請。

國際配售

預期本公司將按發售價初步提呈發售國際配售的423,000,000股國際配售股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。預期國際配售初步可供申請的國際配售股份數目佔全球發售初步提呈發售的發售股份總數90%。預期國際配售將由國際包銷商全數包銷。認購國際配售股份的投資者亦須繳付最高發售價每股股份2.1港元，另加發售價的1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

全球發售的架構

預期國際包銷商或由其提名的銷售代理，將代表本公司按發售價向經選定的專業、機構及私人投資者有條件配售國際配售股份。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份及其他證券的公司實體。透過銀行或其他機構申請國際配售的國際配售股份的私人投資者亦可獲分配國際配售股份。

國際配售股份將按多項因素分配，包括需求程度及時間，以及預期有關投資者會否於上市後進一步購入股份及／或持有或出售其股份。該項分配旨在使國際配售股份按可建立穩固股東基礎的基準分配，以符合本公司及其股東的整體利益。獲提呈國際配售股份的投資者將須於申請表格承諾及確認其並無申請香港公開發售股份。

本公司、董事、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)須採取合理步驟，以識別及拒絕接納獲得國際配售的股份的投資者作出的香港公開發售申請，並識別及拒絕處理獲得香港公開發售的股份的投資者對國際配售有意提出的申請。

預期國際配售將受本節「香港公開發售的條件」所述條件所規限。

香港公開發售

本公司現正初步提呈發售香港公開發售的47,000,000股香港發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購，而該等香港發售股份佔全球發售提呈發售的發售股份總數10%。香港公開發售由香港包銷商全數包銷。香港發售股份的申請人於申請時須繳付最高發售價每股股份2.1港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

香港公開發售可供香港所有公眾人士認購。申請香港公開發售的股份的申請人，將須在其遞交的申請表格上承諾及確認其並無申請或接納國際配售的任何股份，亦無參與國際配售。申請人務請注意，倘申請人違反所作承諾及／或確認及／或有關承諾／確認不實(視情況而定)，該申請人提出的香港公開發售申請會遭拒絕受理。

全球發售的架構

僅就分配而言，香港發售股份的數目將平均分為兩組：甲組23,500,000股股份及乙組23,500,000股股份。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請價值5百萬港元或以下（不包括有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）的香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請價值5百萬港元以上（不包括有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）至乙組股份價值上限的香港發售股份的申請人。

投資者務請注意，兩組申請的分配比例以及同一組申請的分配比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足，多出的香港發售股份將會轉撥至另一組，以滿足該組需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配其中任何一組而非兩組的香港發售股份，且僅可申請甲組或乙組的股份。作出超過甲組或乙組初步可供認購的全部香港發售股份數目的任何申請會遭拒絕受理。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，將僅取決於香港公開發售所接獲的有效申請水平。倘香港公開發售出現超額認購，則可能以抽籤形式分配香港發售股份，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲配發更多香港發售股份，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

發售股份的分配基準

國際配售與香港公開發售之間的發售股份分配可按下列基準重新分配：

- (a) 倘香港公開發售有效申請的股份數目佔香港公開發售初步可供認購的股份數目的15倍或以上但少於50倍，股份將從國際配售分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的股份總數增至141,000,000股股份，佔發售股份的30%；
- (b) 倘香港公開發售有效申請的股份數目佔香港公開發售初步可供認購的股份數目的50倍或以上但少於100倍，股份將從國際配售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的股份數目增至188,000,000股股份，佔發售股份的40%；及

全球發售的架構

- (c) 倘香港公開發售有效申請的股份數目佔香港公開發售初步可供認購的股份數目的100倍或以上，股份將從國際配售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的股份數目增至235,000,000股股份，佔發售股份的50%。

在所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外股份將在甲組與乙組之間平均分配，而分配至國際配售的發售股份數目將相應減少。

倘香港公開發售並無獲全數認購，獨家全球協調人有權將全部或任何原本納入香港公開發售但並無獲認購的香港發售股份，按其視為適合的比例重新分配至國際配售。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向獨家全球協調人授予超額配股權，其將於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日當日屆滿。根據超額配股權，獨家全球協調人可要求本公司按發售價配發及發行最多但不超過70,500,000股額外新股份（佔全球發售下初步可供認購的發售股份總數15%），以補足國際配售的超額分配。獨家全球協調人亦可透過（其中包括）在第二市場購買股份或透過與Xinxing Company訂立借股安排或透過結合以上方法或適用法律及監管規定許可的其他方法，補足有關超額分配。在第二市場進行的任何有關購買，將根據所有適用法律、規則及法規作出。倘超額配股權獲悉數行使，該70,500,000股額外新股份將佔本公司於緊隨資本化發行、全球發售及超額配股權獲悉數行使完成後的經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在部分市場為促進證券分銷而採取的常用做法。為穩定價格，包銷商可於指定期間在第二市場競投或購買新發行證券，以減慢並在可能情況下防止證券市價下跌至低於發售價。於香港，進行穩定價格行動時的價格不得高於發售價。

全球發售的架構

就全球發售而言，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)或其聯屬人士或代其行事的任何人士，均可代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或維持股份市價高於上市日期後一段有限期間內原應達到的水平。可予超額分配的股份數目將合共最多但不超過70,500,000股額外股份，即根據超額配股權可予發行的股份數目。該等穩定價格行動可包括超額分配國際配售股份，以及透過行使超額配股權或透過在第二市場購買股份或透過與Xinxing Company訂立借股安排或透過結合以上方法或其他方法，補足有關超額分配。然而，獨家全球協調人並無責任作出上述行動。有關穩定價格行動一經開展，可隨時終止，並須於限定期間後結束。該等交易可在允許進行有關行動的所有司法權區進行，而於各情況下均須遵守一切適用法律及監管規定。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則並在其規限下，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可於穩定價格期間(將於二零一五年七月二十五日(星期六)結束)就任何股份採取以下全部或任何行動(「**主要穩定價格行動**」)：

- (1) 購買或同意購買任何股份；
- (2) 僅為防止或盡量減低股份市價下跌而提出或嘗試進行第(1)段所述任何事項。獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)亦可就任何主要穩定價格行動採取以下全部或任何行動：
 - (a) 為防止或盡量減低股份市價下跌；
 - (i) 分配多於全球發售初步提呈發售數目的股份；或
 - (ii) 出售或同意出售股份以建立股份淡倉；
 - (b) 根據可購買或認購股份的購股權或其他權利，購買或認購或同意購買或認購股份，藉以將(a)段建立的倉盤平倉；
 - (c) 出售或同意出售其於主要穩定價格行動過程中購入的任何股份，藉以將有關行動所建立的任何倉盤平倉；及／或
 - (d) 提出或嘗試進行(a)(ii)、(b)或(c)各段所述的任何事項。

全球發售的架構

投資者務請注意：

- 獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可就穩定價格行動持有股份好倉；
- 獨家全球協調人持有該好倉的規模及時間並不確定；
- 獨家全球協調人將該好倉平倉可能對股份市價造成不利影響；
- 就支持股份價格進行穩定價格行動的時間不能長於穩定價格期間(即上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日止期間)；穩定價格期間預期於二零一五年七月二十五日(星期六)屆滿；而於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，故股份的需求及其價格可能會下跌；及
- 採取任何穩定價格行動不能保證股份價格能維持於發售價或以上的水平；及穩定價格行動過程中可能涉及按發售價或以下的任何價格作出競價購股或進行有關交易，即可能按低於投資者就股份所付價格的價格作出競價購股或進行有關交易。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿起計七日內，遵照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

借股安排

獨家全球協調人可就全球發售超額分配最多但不超過合共70,500,000股額外股份，並透過行使超額配股權或透過在第二市場以不超過發售價的價格購買股份或透過借股安排或結合以上方法，補足有關超額分配。尤其是，獨家全球協調人或會就補足有關超額分配根據借股協議向Xinxing Company借入最多70,500,000股股份(相等於悉數行使超額配股權而將予發行的最高股份數目)。倘借股安排符合上市規則第10.07(3)條所載規定，則毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條的限制。借股協議的主要條款為：

- 借股安排僅會由借入方為解決國際配售的超額分配情況而進行；

全球發售的架構

- 可向Xinxing Company借入的最高股份數目，將以超額配股權獲行使時可予發行的最高股份數目為限；
- 與所借入股份數目相同的股份須在不遲於(i)行使超額配股權的最後一日；及(ii)超額配股權獲悉數行使當日(以較早者為準)後的三個營業日歸還予Xinxing Company或其代名人；
- 借股安排將於符合所有適用上市規則、法律及其他監管規定的情況下進行；及
- 獨家全球協調人將不會就借股安排向Xinxing Company支付任何款項。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一五年七月六日(星期一)上午八時正或之前於香港成為無條件，預期股份將於二零一五年七月六日(星期一)在聯交所開始買賣。

股份將以每手2,000股為單位進行買賣。本公司股份代號為2699。

如何申請香港發售股份

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。本公司、獨家全球協調人及其各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下為公司，申請必須以個人成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經正式獲授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

香港發售股份的聯名申請人不得超過四名。

除非上市規則許可，否則下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；

如何申請香港發售股份

- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一五年六月二十三日(星期二)上午九時正至二零一五年六月二十六日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (1) 獨家賬簿管理人的下列辦事處：

中國光大證券(香港)有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

如何申請香港發售股份

(2) 交通銀行股份有限公司香港分行的下列任何支行：

	支行名稱	分行／支行地址
香港島	軒尼詩道支行	軒尼詩道368號交通銀行大廈地下
	柴灣支行	柴灣環翠道121-121號A地下
	香港仔支行	香港仔南寧街2/4及14/16號 香港仔中心第四期地下3號舖
九龍	紅磡支行	黃埔新邨德民街1-3號 永貴大廈地下A6號舖
新界	上水支行	上水上水中心商場地下 1010-1014號舖

閣下可於二零一五年六月二十三日(星期二)上午九時正至二零一五年六月二十六日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內：

- 在香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓；或
- 向 閣下的經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「交通銀行(代理人)有限公司－新明中國公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行的指定支行的特備收集箱：

二零一五年六月二十三日(星期二)	－	上午九時正至下午五時正
二零一五年六月二十四日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
二零一五年六月二十五日(星期四)	－	上午九時正至下午五時正
二零一五年六月二十六日(星期五)	－	上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為二零一五年六月二十六日(星期五)(截止申請日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請謹慎依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理人的獨家全球協調人(或其代理人或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，並於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際配售的任何發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人的要求，向彼等披露彼等所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

如何申請香港發售股份

- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家全球協調人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下根據本招股章程及申請表格所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份尚未亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或發出任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，惟閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票者除外；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理人的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及

如何申請香港發售股份

(xix) (倘閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理人或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理人的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理人代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

填妥輸入認購指示表格，由香港結算代為輸入電子認購指示。

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及我們的香港股份過戶登記處。

如何申請香港發售股份

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請的香港發售股份數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際配售的任何發售股份；
 - (倘為閣下之利益而發出電子認購指示) 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的電子認購指示；
 - (如閣下為他人的代理人) 聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事、獨家全球協調人在決定是否向閣下配發任何香港發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述。閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

如何申請香港發售股份

- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列就申請香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司(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)遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及

如何申請香港發售股份

- 同意 閣下的申請、接納任何申請及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少2,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，任何有關申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一五年六月二十三日(星期二)	— 上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一五年六月二十四日(星期三)	— 上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一五年六月二十五日(星期四)	— 上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一五年六月二十六日(星期五)	— 上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

如何申請香港發售股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一五年六月二十三日(星期二)上午九時正至二零一五年六月二十六日(星期五)中午十二時正(每日24小時，截止申請日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期二零一五年六月十八日(星期四)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

6. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。該服務存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家全球協調人、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

如何申請香港發售股份

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。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上困難，請：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於二零一五年六月二十六日(星期五)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填寫及遞交輸入電子認購指示的表格。

7. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如 閣下未有填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提交。

如為 閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)， 閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

8. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列其中一個數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節。

9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於二零一五年六月二十六日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一五年六月二十六日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況刊發公告。

10. 公佈結果

本公司預期於二零一五年七月三日（星期五）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站www.xinm.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

如何申請香港發售股份

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零一五年七月三日(星期五)前登載於本公司網站www.xinm.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告；
- 於二零一五年七月三日(星期五)上午八時正至二零一五年七月九日(星期四)下午十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於二零一五年七月三日(星期五)至二零一五年七月八日(星期三)(不包括星期六、星期日及公眾假期)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691 8488查詢；及
- 於二零一五年七月三日(星期五)至二零一五年七月七日(星期二)期間在所有收款銀行的指定支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成條件且並無以其他方式終止，閣下必須購買有關香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

11. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或由香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程承擔責任的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

如何申請香港發售股份

倘發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲發有關須確認其申請的通知。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請獲接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即構成確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準須符合若干條件或規定須以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理人行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分，而毋須提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無妥當付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納閣下的申請將導致其違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或

如何申請香港發售股份

- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

12. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.1港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於二零一五年七月三日(星期五)向閣下作出。

13. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)倘申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所繳付每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。閣下兌現退款支票前，銀行或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

如何申請香港發售股份

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將於二零一五年七月三日(星期五)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳款項。

股票僅會於二零一五年七月六日(星期一)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利並無行使的情況下成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上提供一切所需資料，可於二零一五年七月三日(星期五)或我們在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書方可領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於二零一五年七月三日(星期五)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事。倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一五年七月三日(星期五)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一五年七月三日(星期五)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

如何申請香港發售股份

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一五年七月三日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，取而代之，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人將會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一五年七月三日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於二零一五年七月三日(星期五)以上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併公佈有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一五年七月三日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

如何申請香港發售股份

- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一五年七月三日(星期五)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列示記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步繳付每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於二零一五年七月三日(星期五)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

14. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統的活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

投資者應就交收安排詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

下文載列吾等就新明中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的財務資料編製的報告，其中包括按下文第II節附註2所載呈列基準編製的 貴集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年（「有關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及 貴公司於二零一四年十二月三十一日的財務狀況表連同相關附註（「財務資料」），以供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而於二零一五年六月二十三日刊發的招股章程（「招股章程」）內。

貴公司於二零一四年一月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註2所載集團重組（「重組」，已於二零一四年八月一日完成）， 貴公司成為組成 貴集團的其他附屬公司的控股公司。除重組以外， 貴公司自註冊成立起尚未開展任何業務或營運。

由於根據註冊成立所在司法權區的有關規則及法規， 貴公司毋須遵守法定審核規定，故於本報告日期並無就 貴公司編製任何法定財務報表。

於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有直接及間接權益。貴集團目前旗下的所有公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。 貴集團目前旗下公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於有關公司的相關會計原則編製。有關期間內其法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製貴集團的綜合財務報表（「相關財務報表」），而吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審核準則對截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表進行審核。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整。

董事的責任

董事須負責根據國際財務報告準則編製真實公平的相關財務報表及財務資料，並負責董事釐定為屬必要的有關內部控制，以使相關財務報表及財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師就財務資料進行相關程序。

就財務資料作出的意見

吾等認為，就本報告而言，基於下文第II節附註2所載呈列基準，財務資料真實公平地反映貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及貴公司於二零一四年十二月三十一日的財務狀況，以及貴集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	7	1,045,835	810,646	2,135,612
銷售成本		(470,944)	(361,364)	(1,384,347)
毛利		574,891	449,282	751,265
其他收入及收益	7	3,615	1,996	2,797
銷售及分銷成本		(75,383)	(92,043)	(86,847)
行政開支		(39,947)	(59,215)	(93,973)
其他開支		(84,204)	(12,411)	(11,249)
投資物業公平值變動		180,459	186,802	16,864
融資成本	8	(1,633)	(4,279)	(3,021)
除稅前溢利	9	557,798	470,132	575,836
所得稅開支	11	(300,270)	(218,307)	(264,801)
年內除稅後溢利及 全面收益總額		<u>257,528</u>	<u>251,825</u>	<u>311,035</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人	13	207,772	262,292	330,179
非控股權益		49,756	(10,467)	(19,144)
		<u>257,528</u>	<u>251,825</u>	<u>311,035</u>
母公司普通權益持有人應佔 每股盈利*		不適用	不適用	不適用

* 由於重組及附註2所披露有關期間業績的呈列基準，就本報告而言，載入每股盈利的資料被視為無意義，故並無呈列有關資料。

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	14,800	19,728	16,377
投資物業	16	1,504,423	1,815,824	1,832,688
遞延稅項資產	17	32,595	66,801	110,022
可供出售金融投資		3,000	—	—
		<u>1,554,818</u>	<u>1,902,353</u>	<u>1,959,087</u>
流動資產				
開發中物業	18	1,877,546	2,466,339	1,664,186
持作出售已竣工物業	19	182,048	500,009	1,079,644
按公平值計入損益 的股權投資	20	894	—	—
可供出售金融投資		—	3,000	—
貿易應收款項	21	7,855	—	5,097
應收控股股東款項	33	48,171	23,207	4,042
應收其他關聯方款項	33	1,370,538	686,906	3,492
預付款項、按金及 其他應收款項	22	182,363	546,305	725,967
可收回稅項		121,189	111,907	52,338
受限制存款	23	28,976	10,584	18,401
現金及現金等價物	23	131,155	161,412	40,301
		<u>3,950,735</u>	<u>4,509,669</u>	<u>3,593,468</u>
流動負債				
貿易應付款項	24	347,250	356,608	695,432
其他應付款項及 應計費用	25	327,212	467,100	324,700
客戶墊款	26	1,776,301	2,715,484	1,083,369
應付其他關聯方款項	33	10,785	7,241	256,769
計息銀行貸款及 其他借款	27	402,000	450,000	85,000
撥備	28	28,778	31,867	21,149
應付稅項	29	506,928	505,859	598,671
		<u>3,399,254</u>	<u>4,534,159</u>	<u>3,065,090</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>551,481</u>	<u>(24,490)</u>	<u>528,378</u>
總資產減流動負債		<u>2,106,299</u>	<u>1,877,863</u>	<u>2,487,465</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
計息銀行貸款及				
其他借款	27	778,842	415,000	1,315,000
撥備	28	38,088	14,269	3,161
其他負債	30	69,366	55,022	296
遞延稅項負債	17	133,779	159,845	228,108
		<u>1,020,075</u>	<u>644,136</u>	<u>1,546,565</u>
資產淨值		<u>1,086,224</u>	<u>1,233,727</u>	<u>940,900</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	31	—	—	—
儲備	31	1,043,297	1,169,699	896,016
		<u>42,927</u>	<u>64,028</u>	<u>44,884</u>
非控股權益				
權益總額		<u>1,086,224</u>	<u>1,233,727</u>	<u>940,900</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					
	股本	合併儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	—	436,456	424,282	860,738	133,636	994,374
年內溢利及其他						
全面收益總額	—	—	207,772	207,772	49,756	257,528
收購非控股權益	—	176,715	—	176,715	(176,715)	—
部分出售一家未失去控制權 的附屬公司的股權	—	(4,500)	—	(4,500)	4,500	—
附屬公司非控股股東出資 受共同控制的當時股東 及非控股股東出資	—	—	—	—	20,000	20,000
向當時股東宣派的股息	—	38,250	—	38,250	11,750	50,000
向當時股東宣派的股息	—	—	(235,678)	(235,678)	—	(235,678)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	—	646,921	396,376	1,043,297	42,927	1,086,224
年內溢利及其他						
全面收益總額	—	—	262,292	262,292	(10,467)	251,825
收購非控股權益	—	10,932	—	10,932	(10,932)	—
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	20,000	20,000
當時股東收購附屬公司	—	27,500	—	27,500	22,500	50,000
向當時股東宣派的股息	—	—	(174,322)	(174,322)	—	(174,322)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	—	685,353	484,346	1,169,699	64,028	1,233,727
年內溢利及其他全面 收益總額	—	—	330,179	330,179	(19,144)	311,035
向當時股東收購附屬公司	—	(603,862)	—	(603,862)	—	(603,862)
於二零一四年 十二月三十一日	—	81,491	814,525	896,016	44,884	940,900

* 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該等儲備賬戶分別包括綜合儲備人民幣1,043,297,000元、人民幣1,169,699,000元及人民幣896,016,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量				
除稅前溢利		557,798	470,132	575,836
就下列各項作出調整：				
折舊	9	2,783	4,412	4,781
投資物業公平值變動	9	(180,459)	(186,802)	(16,864)
銀行利息收入	7	(1,529)	(910)	(385)
按公平值計入損益的股權				
投資的公平值變動	9	(67)	—	—
出售按公平值計入損益的				
股權投資所得收益	9	—	(195)	—
虧損經營租賃撥備／(變現)		66,866	(25,009)	(24,847)
貿易應收款項減值撥備	9	—	1,430	—
可供出售金融投資產生				
的利息收入	9	(345)	(345)	—
融資成本	8	1,633	4,279	3,021
貿易應收款項				
減少／(增加)		2,725	6,425	(5,097)
預付款項、按金及其他				
應收款項增加		(32,587)	(340,528)	(219,350)
客戶墊款增加／(減少)		336,000	939,183	(1,632,115)
貿易應付款項增加		141,544	23,634	338,824
其他負債增加／(減少)		34,661	(14,344)	(54,726)
其他應付款項及應計費用				
增加／(減少)		29,120	34,392	(139,911)
持作出售的開發中物業				
及已竣工物業(增加)／減少		(763,758)	(588,377)	330,987
受限制存款減少／(增加)	23	130,546	18,392	(7,817)
經營所得／(所用) 現金		324,931	345,769	(847,663)
已付稅項		(118,053)	(218,074)	(87,378)
經營活動產生／(所用)				
現金流量淨額		206,878	127,695	(935,041)
投資活動產生的現金流量				
購買物業、廠房及設備項目		(13,204)	(8,165)	(1,462)
出售物業、廠房及設備的所得款項		—	—	31
添置投資物業		(90,397)	(144,599)	—
出售按公平值計入損益的				
股權投資所得款項		—	1,089	—

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
當時股東收購一家附屬公司	32	—	18,438	—
購買可供出售金融投資		(3,000)	—	—
銀行利息收入	7	1,529	910	385
可供出售金融投資的利息收入		—	345	—
出售可供出售投資所得款項		—	—	3,000
投資活動(所用)／產生				
現金流量淨額		<u>(105,072)</u>	<u>(131,982)</u>	<u>1,954</u>
融資活動產生的現金流量				
附屬公司非控股股東出資		20,000	20,000	—
受共同控制的當時股東及 非控股股東出資		50,000	—	—
已付利息	8	(72,303)	(85,143)	(108,469)
新增計息銀行貸款及其他借款		1,045,842	285,000	1,025,000
其他應收款項減少／(增加)		13,128	(3,728)	39,690
其他應付款項減少		(2,165)	(47,223)	(2,490)
應收其他關聯方款項(增加)／減少		(879,074)	509,310	79,552
應收控股股東款項減少		1,961	24,964	19,165
應付其他關聯方款項增加／(減少)		9,549	(67,794)	249,528
償還計息貸款及其他借款		<u>(230,000)</u>	<u>(600,842)</u>	<u>(490,000)</u>
融資活動(所用)／所得				
現金流量淨額		<u>(43,062)</u>	<u>34,544</u>	<u>811,976</u>
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額		58,744	30,257	(121,111)
年初現金及現金等價物	23	<u>72,411</u>	<u>131,155</u>	<u>161,412</u>
年末現金及現金等價物		<u><u>131,155</u></u>	<u><u>161,412</u></u>	<u><u>40,301</u></u>

貴公司的財務狀況表

		於二零一四年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資		<u>1</u>
		<u>1</u>
流動資產		
現金及現金等價物	23	<u>8</u>
		<u>8</u>
流動負債		
應付公司間款項	33	<u>(661)</u>
		<u>(661)</u>
流動負債淨額		<u>(653)</u>
總資產減流動負債		<u>(652)</u>
負債淨額		<u>(652)</u>
股權		
已發行股本	31	—
累計虧損	31	<u>(652)</u>
虧絀總額		<u>(652)</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

新明中國控股有限公司（「貴公司」）於二零一四年一月十六日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

貴公司的主要業務為投資控股。於有關期間內，貴集團目前旗下的附屬公司主要從事物業開發、物業租賃及提供物業管理服務。貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為Xinxing Company Limited。貴集團的最終控股股東為陳承守先生（「控股股東」）。

如本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所述，現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司已進行重組。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外註冊成立，則為具有與於香港註冊成立的私人公司大致相若的特徵），其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業 日期及地點	已發行普通股 面值／註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Xinming Capital Limited ⁽¹⁾ （「Xinming Capital」）	二零一四年一月十七日 英屬處女群島	50,000美元	100%	—	投資控股
新明中國投資有限公司 ⁽¹⁾ （「新明香港」）	二零一四年二月四日 香港	1,000,000港元	—	100%	投資控股
杭州時刻企業管理諮詢 有限公司 ⁽¹⁾ （「杭州時刻」）	二零一四年四月九日 中國內地	人民幣 30,000,000元	—	100%	投資控股
新明集團控股有限公司 ⁽²⁾ （「新明集團控股」）	二零一二年十一月五日 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	100%	投資控股
台州市新明房地產開發 有限公司 ⁽³⁾ （「台州新明房產」）	二零零七年二月十二日 中國內地	人民幣 71,800,000元	—	100%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業 日期及地點	已發行普通股 面值／註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
台州新明置業投資 有限公司 ⁽⁴⁾ (「台州新明置業」)	二零零八年九月十二日 中國內地	人民幣 160,000,000元	—	100%	物業開發、 物業投資
台州溫商時代置業 有限公司 ⁽⁵⁾ (「台州溫商時代」)	二零一零年一月十三日 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發、 物業投資
上海新明環球置業 有限公司 ⁽⁶⁾ (「上海新明環球」)	二零一一年四月二十九日 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	79%	物業開發、基 礎設施建設、 提供物業管理 服務
重慶新明置業股份 有限公司 ⁽⁷⁾ (「重慶新明置業」)	二零一二年十一月十六日 中國內地	人民幣 100,000,000元	—	60%	物業開發
浙江新明物業服務 有限公司 ⁽⁸⁾ (「新明物業服務」)	二零零五年十一月十四日 中國內地	人民幣 5,000,000元	—	100%	提供物業管理 服務
山東興盟置業有限公司 ⁽⁹⁾ (「山東興盟置業」)	二零一一年十月二十四日 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	55%	物業開發； 物業管理
杭州新明置業 投資有限公司 ⁽¹⁰⁾ (「杭州新明置業」)	二零一四年三月二十八日 中國內地	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業開發； 物業管理

附註：

- (1) 由於根據該實體註冊成立所在司法權區的有關規則及法規，該實體毋須遵守任何法定審核規定，因此自註冊成立／成立日期起並無就該實體編製任何經審核財務報表。

- (2) 新明集團控股自二零一二年十一月五日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。新明集團控股截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (3) 台州新明房產截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。台州新明房產截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (4) 台州新明置業截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。台州新明置業截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (5) 台州溫商時代截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。台州溫商時代截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (6) 上海新明環球截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。上海新明環球截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (7) 重慶新明置業自二零一二年十一月十六日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由重慶渝正會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。重慶新明置業截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (8) 新明物業服務截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。新明物業服務截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。

- (9) 山東興盟置業截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江正大會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。山東興盟置業截至二零一三年十二月三十一日止年度根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由浙江南方會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。
- (10) 杭州新明置業自二零一四年三月二十八日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間根據中國會計準則及法規編製的法定財務報表已由中匯會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師事務所)審核。

2. 呈列及編製基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段對重組的詳細闡述，貴公司於二零一四年一月十六日註冊成立，並於二零一四年八月一日成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。該等公司於重組前後共同受控股股東控制。因此，就本報告而言，財務資料根據合併會計法原則按綜合基準編製，猶如重組於有關期間開始時已經完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團目前旗下所有公司自所呈報的最早日期起或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團已編製於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

重組前各方(控股股東除外)於附屬公司及／或業務中所持有的股權及其變動乃採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已在綜合時對銷。

財務資料乃根據國際財務報告準則編製，該準則包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋，以及國際會計準則委員會批准及仍然有效的國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會詮釋。貴集團就編製整個有關期間的財務資料而提早採納所有由二零一五年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則。

財務資料按歷史成本常規編製，惟透過損益以公平值計量的股權投資及投資物業除外。除另有指明者外，財務資料乃以人民幣（「人民幣」）（與 貴公司及其附屬公司功能貨幣相同）呈列，所有價值均約整至最接近的千位數。

3. 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則

貴集團於財務資料中並未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第1號修訂本	披露計劃 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際財務報告準則第11號修訂本	收購共同營運權益的會計處理 ²
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
國際財務報告準則第15號	與客戶訂約所得收益 ³
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號修訂本	有關接納折舊及攤銷方法的澄清 ²
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號修訂本	生產性植物 ²
國際會計準則第27號修訂本	獨立財務報表中的權益法 ²
國際會計準則第19號修訂本	定額福利計劃：僱員供款 ¹
二零一零年至二零一二年 週期的年度改進	對一系列國際財務報告準則的修訂 ¹
二零一一年至二零一三年 週期的年度改進	對一系列國際財務報告準則的修訂 ¹
二零一二年至二零一四年 週期的年度改進	對一系列國際財務報告準則的修訂 ²

1 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所進一步闡述有關國際財務報告準則第15號的影響外， 貴集團預期採納新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對 貴集團的經營業績及財務狀況構成任何重大財務影響。

國際財務報告準則第15號乃於二零一四年五月頒佈，並確立將應用於與客戶訂約所產生收益的全新五步模型。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶移交貨物或服務而有權收取的代價的金額確認。

國際財務報告準則第15號的原則提供了計量及確認收益的更具體方法。新收益準則適用於所有實體並將取代國際財務報告準則項下所有現行收益確認規定。須對二零一七年一月一日或之後開始的年度期間作出全面或經修改追溯應用，並允許提早採納。貴集團目前正在評估國際財務報告準則第15號的影響，並計劃於規定生效日期採納新準則。

4. 重大會計政策概要

綜合的基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。誠如上文附註2所闡述，受共同控制附屬公司的收購已採用合併會計法入賬。收購非共同控制下的附屬公司使用下文「非共同控制下的業務合併」所說明的收購法入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受控股股東控制當日起已綜合處理。在進行共同控制合併時，並無就商譽或就收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出投資成本的部分確認任何金額。綜合損益及其他全面收益表包括自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來（以較短期間為準）的各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

貴集團內公司間交易的所有收入、支出及未變現收益與虧損以及貴集團內公司間的所有結餘均在合併時對銷。

非控股權益指並非母公司直接或間接應佔附屬公司的權益。全面收益總額分配至非控股權益，即使此舉會導致虧絀結餘。

共同控制下的業務合併

非共同控制下的業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日期的公平值計量，即貴集團於收購日期所轉讓資產的公平值、貴集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與貴集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項非共同控制下的業務合

併，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的比例，計量被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時，會根據合約條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產及所承擔的金融負債，以作出適當分類及指定，包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

對於分階段進行的非共同控制下的業務合併，收購方原已持有被收購方的股權會按收購日期的公平值重新計量，所得損益會於損益表中確認。

收購方將轉撥的任何或然代價按收購日期的公平值確認。歸類為資產或負債且屬金融工具並在金融工具：確認及計量（「國際會計準則第39號」）所界定範圍內的或然代價按公平值計量，其公平值變動於損益內確認或確認為其他全面收益的變動。倘或然代價不屬於國際會計準則第39號所界定範圍，則按照適當的國際財務報告準則計量。倘或然代價歸類為權益毋須重新計量，其日後結算於權益列賬。

附屬公司

附屬公司指由貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。倘貴集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額（即現有權利可使貴集團能於當時指揮投資對象的相關活動），即代表貴集團擁有投資對象的控制權。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象過半數投票或類似權利的權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司的損益。貴公司於附屬公司根據國際財務報告準則第5號尚未分類至持作出售的投資按成本減任何減值虧損列賬。

公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及股權投資。公平值為在計量日市場參與者之間進行的有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付的價格。在計量公平值時乃假設出售資產或轉讓負債的交易乃在資產或負債的主要市場，或如無主要市場則在對資產或負債最有利的市場中進行，而貴集團必須能進入該主要或最有利市場。在計量一項資產或負債的公平值時乃使用市場參與者在訂定資產或負債價格時會採用的假設，並假定市場參與者乃按其最佳經濟利益行事。

在計量非金融資產的公平值時會考慮市場參與者能否透過最多及最佳使用資產或將其售予另一會最多及最佳使用資產的市場參與者而賺取經濟利益。

貴集團採用切合情況的估值方法，並就此可取得足夠數據計量公平值，盡量增加使用相關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

在財務報告中按公平值計量或披露的一切資產及負債乃基於對公平值計量整體上屬重大的最低級別參數在公平值層級中分類如下：

- | | | |
|-----|---|---|
| 第一級 | — | 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量 |
| 第二級 | — | 根據估值方法計量，而估值使用的對公平值計量屬重大的最低級別參數均直接或間接屬可觀察 |
| 第三級 | — | 根據估值方法計量，而估值使用的對公平值計量屬重大的最低級別參數並非屬可觀察 |

至於在財務報表中按經常性基準確認的資產及負債，貴集團會於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體上屬重大的最低級別參數)以釐定層級中各級間曾否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示資產減值，或須每年對資產進行減值測試(遞延稅項資產、開發中物業、持作出售的已竣工物業、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售集團除外)，則會估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用

價值與其公平值減出售成本兩者的較高值，乃按個別資產釐定，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在該情況下以資產所屬的現金產生單位來釐定可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。減值虧損於產生期間自損益內符合減值資產功能的開支類別。

於各報告期末會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認的資產減值虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產的可收回金額的估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認減值虧損情況下原應釐定的賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損乃在產生期間計入損益，惟倘資產按重估金額列賬，則撥回減值虧損乃根據重估資產的相關會計政策入賬。

關聯方

任何人士如符合以下條件，即被視為與 貴集團有關連：

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與 貴集團有關連：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團的控股公司的主要管理層成員；

或：

(b) 有關人士為實體並符合任何下列條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體(或一個集團的成員公司(另一實體亦為成員公司之一))的一間聯營公司或合營公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 兩實體均為同一第三方的合營公司；

- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建項目除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間計入損益。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則 貴集團確認該等部分為具特定使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊乃以直線法在估計使用年期內將各物業、廠房及設備項目的成本撇減至其剩餘價值。就此使用的估計使用年期如下：

廠房及機器	7年
家具及辦公設備	4年
汽車	4年

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，每部分單獨計算折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少每個財政年度結算日檢討，並於適當時調整。

初始確認的物業、廠房及設備項目(包括任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益內確認的任何出售或報廢產生的收益或虧損，乃有關資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益)，但不包括用作生產或作供應貨品或提供服務或作行政管理用途或持作日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值列賬，以反映報告期末的市況。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入其產生年度的損益內。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度的損益確認。

開發中物業

開發中物業擬持作竣工後出售。

開發中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用與於開發期內產生與該等物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不會於正常營運周期內竣工，否則其分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該物業時將產生的估計成本。

租賃

釐定安排是否為或包含租賃乃基於簽訂日期安排的內容而定。評估該安排乃基於該安排的履行是否須視乎使用某一(些)特定資產而定，或該安排是否轉移資產使用權或資產，即使該權利並未在安排中明確規定。

經營租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列賬為經營租賃。倘 貴集團為出租人， 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收租金在租期內以直線法計入損益。倘 貴集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金扣除出租人給予的優惠後在租期內以直線法自損益內扣除。

經營租賃項下的預付土地租金初步按成本列賬，其後在租期內以直線法確認。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何盈虧。倘售價低於公平值，則須即時確認任何盈虧，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關盈虧須予遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間內攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的部分須予遞延並在預期使用資產期間內攤銷。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時歸類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(如適用)。所有金融資產初始按公平值加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有金融資產的常規買賣於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規買賣指須在法規或市場慣例普遍規定的期間交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其以下類別：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。以在短期出售為目的而購買的金融資產分類為持作買賣的金融資產。衍生工具包括個別嵌入式衍生工具，除非指定為實質對沖工具(定義見國際會計準則第39號)，否則亦分類為持作買賣。

按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列示，公平值的有利淨變動於損益內呈列為其他收入及收益，而公平值的不利淨變動呈列為其他開支。該等公平值淨變動不包括就該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收益確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初始確認當日且僅須符合國際會計準則第39號的標準即指定為該分類。

倘嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵和風險並不緊密相關，且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則主合約內的嵌入式衍生工具單獨列為衍生工具，並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益確認。僅當合約條款發生變更，致使合約相關的現金流量發生重大變化時或當金融資產重分類為非以公平值計入損益類別時，該嵌入式衍生工具才須進行重估。

可供出售的金融投資

可供出售的金融投資為已上市及未上市股權投資及債務證券的非衍生金融資產。歸類為可供出售的股權投資為既非歸類為持作買賣又非指定為按公平值計入損益者。歸類為可供出售的債務證券指擬於確定時期持有及可於有流動資金需求或應對市況變化時出售者。

於初次確認後，可供出售的金融投資其後按公平值計量，而未實現的收益或虧損將於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至有關投資終止確認(屆時累計收益或虧損將於損益內的其他收入確認)或直至有關投資釐定為已減值(屆時累計收益或虧損將由可供出售投資重估儲備重新歸類至損益的其他收益或虧損內)。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並將根據下文「收益確認」所載政策於損益確認為其他收入。

因(a)公平值合理估計範圍的變動對有關投資而言屬重大或(b)範圍內各種估計可能無法合理評估及用於估計公平值，導致無法可靠計量未上市股權投資的公平值時，有關投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估短期內出售其可供出售金融資產的能力及意願是否仍然適當。在極少數情況下，貴集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，倘管理層有能力及意願於可見未來內持有資產或持有資產直至到期，則貴集團或會選擇將該等金融資產重新分類。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，分類之日公平值的賬面金額成為其新攤銷成本，而已於權益確認的該資產過往任何收益或虧損將採用實際利率於投資的剩餘年期內攤銷至損益。新攤銷成本與到期金額之間的任何差額亦採用實際利率於該資產的剩餘年期內攤銷。倘該資產其後被釐定為已減值，則於權益入賬的金額將重新分類至損益。

金融資產終止確認

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下終止確認(即從 貴集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排承擔在並無嚴重延誤的情況下向第三方全數支付所得現金流量責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，其會評估是否有保留該項資產擁有權的風險及回報及保留程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則 貴集團繼續根據 貴集團持續參與的程度將轉讓資產確認入賬。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按可反映 貴集團所保留的權利及責任的基準計量。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估有否客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘資產初始確認後出現一項或多項事件而對能可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響，則說明已發生減值。減值跡象可能包括單個債務人或一組債務人有重大財務困難、違約或拖欠利息或本金付款、可能破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減少，例如與違約有關的欠款或經濟狀況變動。

按攤銷成本列賬的金融資產

對於按攤銷成本列賬的金融資產，貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否存在減值。倘貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已識別減值虧損金額以資產的賬面值與估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信用損失)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時計算採用的實際利率)貼現。

資產賬面值通過使用撥備賬扣減，減值虧損金額於損益內確認。利息收入持續按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現回收且所有抵押品已變現或轉至貴集團，則貸款及應收款項連同任何相關撥備可撇銷。

倘後續期間由於減值確認後發生的事項導致估計減值虧損金額增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘未來撇賬於日後收回，則轉回的減值虧損計入損益。

按成本列賬的資產

倘有客觀跡象顯示因未能可靠計量公平值而不按公平值列賬的未報價股本工具，或與該等未報價股本工具掛鉤且須以交付該未報價股本工具結算的衍生資產已產生減值虧損，則該虧損金額按該資產的賬面值與按同類金融資產的現時市場回報率折讓的估計未來現金流量現值的差額計量。該等資產的減值虧損不會撥回。

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，貴集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與當時公平值的差額，減去以往已於損益確認的任何減值虧損，從其他全面收益轉入損益確認。

對於分類為可供出售的股權投資，相關客觀證據包括投資的公平值顯著或持續跌至低於其成本。「顯著」乃根據投資的初始成本評定，而「持續」乃根據公平值低於初始成本的期間確定。倘有減值證據，則累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，扣除以往於損益確認的投資減值虧損計量)從其他全面收益轉入損益確認。歸類為可供出售權益工具的減值虧損不得透過損益撥回，減值確認後公平值的增加直接於其他全面收益確認。

確定是否屬「顯著」或「持續」時須作出判斷。在作出判斷時，貴集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時歸類為按公平值計入損益的金融負債、或貸款及借貸，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，而貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行借貸及應付其他關聯方款項。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下類別：

貸款及借貸

於初始確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收益或虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包括的費用或成本。攤銷則計入損益的融資成本。

財務擔保合約

貴集團開立的財務擔保合約指須支付款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具條款作出到期付款而產生的虧損的合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就開立該擔保的直接應佔交易成本進行調整。於初始確認後，貴集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末對履行現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認金額減(如適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於債務責任已解除或取消或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以與原有負債條款有重大差別的金融負債取代，或現有負債條款經重大修訂，則上述取代或修訂將視為終止確認原有負債並確認新負債，而有關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債予以抵銷且淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般具有不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且為貴集團現金管理所包括的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括不限用途的手頭現金及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間過去而增加的金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅於其他全面收益或直接於權益確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就編製財務報告而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時差額作撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債產生自初始確認非業務合併交易中的資產或負債，且於交易時不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可受控制，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債產生自初始確認非業務合併的交易中的商譽或資產或負債，且於交易時不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及

- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計量。

倘存在可依法強制執行的權利，可使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與相同課稅實體及相同稅務部門有關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

政府補助

倘能合理確定將可收到政府補助且所有附帶條件得到遵守，則政府補助按公平值確認。倘補助與開支項目有關，則會有系統地在擬用作補償的成本支銷期間確認補助為收入以符合該補助。

倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期內按等額年度分期撥至損益表，或自資產賬面值扣除並透過扣減折舊開支撥至損益表。

收益確認

收益於經濟利益可能流入 貴集團且收益能夠可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 物業銷售收益於擁有權的重大風險及回報已轉移至買家，而 貴集團通常參與管理的程度並不足以附帶擁有權，亦無實際控制已售出物業時確認；
- (b) 租金收入於租期內按時間比例確認；
- (c) 提供服務的收益於服務已提供且經濟利益可能流入時確認；

- (d) 利息收入按應計基準使用實際利率法透過採用將金融工具整個預計年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的比率確認。

僱員福利

退休金計劃

於中國內地營運的 貴集團附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的12%至22%向中央退休金計劃供款。供款於按照中央退休金計劃的規定應付時自損益扣除。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不再將該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產的特定借貸臨時投資所賺取的投資收入須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間列為開支。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

股息

董事擬派的末期股息在股東大會獲股東批准前，須於綜合財務狀況表的權益部分列為保留溢利的獨立撥款。當該等股息獲股東批准及宣派時，即確認為負債。

由於 貴公司組織章程大綱及細則賦予董事宣派中期股息的權力，故 貴公司可同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

由於 貴集團的主要業務於中國內地進行，故該等財務報表以 貴公司的呈列及功能貨幣人民幣(「人民幣」)列示。 貴集團旗下各實體自行選擇功能貨幣，而各實體的財務報

表項目均以各自的功能貨幣計量。貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易日的匯率以其各自功能貨幣列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末功能貨幣的匯率重新換算。所有差額均計入損益。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目以計量公平值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目產生的收益或虧損與該項目公平值變動產生的收益或虧損確認方式一致，即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的匯兌差額亦分別相應於其他全面收益或損益確認。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的匯率換算為貴公司的呈列貨幣，而其損益按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

5. 重要會計判斷及估計

編製貴集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報的收益、開支、資產及負債金額及其隨附披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債的賬面值。

判斷

管理層在應用貴集團的會計政策過程中，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表內所確認金額有最重大影響的判斷：

售後租回交易

貴集團與若干物業買家就售後租回訂立多份合同或協議，以向第三方租戶出租該等物業。在評估售後租回交易是否引致經營租賃或融資租賃時，集團管理層會考慮多項因素，包括物業售價、租賃條款及租賃期長度。根據評估，貴集團認為安排引致經營租賃。釐定視乎對因素及情況的判斷而定。

投資物業及持作出售的已竣工物業之間的分類

貴集團會釐定一項物業是否合資格作為投資物業，並已制定作出該判斷的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於貴集團持有的其他資產。某些物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的另一部分。倘該等部分能獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則貴集團會將各部分獨立入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。貴集團會根據個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大以致其不合資格歸類為投資物業。持作出售的已竣工物業包括持作於日常業務過程中出售的物業，主要是貴集團開發並擬於竣工前或竣工時出售的住宅物業。

分派股息產生的預扣稅

貴集團在釐定是否根據司法權區所頒佈的相關稅務規則計算若干附屬公司分派股息所產生的預扣稅時，須對分派股息的計劃作出判斷。

估計的不確定因素

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險：

有關開發中物業及持作出售的已竣工物業的撥備

貴集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。基於貴集團的過往經驗及目標物業的性質，貴集團對售價、開發中物業的竣工成本及根據現行市況銷售該物業所產生的成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，而這或會導致就開發中物業及持作出售的已竣工物業作出撥備。該撥備須使用判斷及估計。倘預期不同於原先估計，則於估計發生變動期間物業的賬面值及撥備將作相應調整。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其所有物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而任何差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否減值跡象。無限年期的無形資產於每年及於有關跡象存在的其他時間進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示其賬面值無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減銷售成本與其使用價值的較高者)，則存在減值。公平值減銷售成本乃基於按公平原則進行具約束力的類似資產銷售交易所得數據或可觀察市價扣除出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

投資物業(包括按公平值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業)均於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，貴集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各報告日期已存在市況的假設。

對貴集團公平值估計的主要假設包括對相同地區及條件下類似物業的現時市場租金、適當貼現率、預期未來市場租金及未來維修成本的假設。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣1,504,423,000元、人民幣1,815,824,000元及人民幣1,832,688,000元。

撥備

貴集團就虧損合約計提撥備，而管理層乃根據現有合約條款、預期經濟利益、可用知識及過往經驗估計有關撥備。

於二零一四年十二月三十一日，撥備的賬面值為人民幣24,310,000元(二零一三年：人民幣46,136,000元、二零一二年：人民幣66,866,000元)。更多詳情載於財務資料附註28。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利可用以抵銷虧損，則就所有未動用的稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅溢利的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日，有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣20,114,000元、人民幣56,911,000元及人民幣38,184,000元。進一步詳情載於財務資料附註17。

6. 分部資料

就管理而言，貴集團按產品及服務劃分其業務單位，且有以下四個可呈報經營分部：

- (a) 從事物業開發及銷售的物業開發分部；
- (b) 從事具租金收入潛力及／或資本增值的物業的物業租賃分部；
- (c) 從事管理 貴集團所開發的物業管理分部；及
- (d) 從事投資控股的其他分部

管理層獨立監察其各經營分部的業績，以作出有關資源分配及業績評價的決策。分部業績乃基於可呈報分部損益(即對持續經營業務經調整除稅前損益的計量)進行評價。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時市價向第三方作出銷售所用的售價進行交易。

由於 貴集團自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的營運，且並無 貴集團的非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地理資料。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，由於並無單一客戶單獨為 貴集團貢獻10%以上的收益，故並無呈列有關主要客戶的資料。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：					
銷售予外部客戶	998,664	37,478	9,693	—	1,045,835
收益					1,045,835
分部業績：	487,914	75,423	(5,436)	(103)	557,798
除稅前溢利					557,798
分部資產	4,872,410	1,533,928	16,282	49,926	6,472,546
對賬：					
抵銷分部間應收款項					(966,993)
總資產					5,505,553
分部負債	4,932,704	329,780	27,100	29	5,289,613
對賬：					
抵銷分部間應付款項					(870,284)
負債總額					4,419,329
其他分部資料：					
折舊	2,593	122	68	—	2,783
銀行利息收入	(1,468)	(21)	(34)	(6)	(1,529)
融資成本	—	1,633	—	—	1,633
投資物業公平值收益	—	(180,459)	—	—	(180,459)
可供出售金融投資產生的					
利息收入	(345)	—	—	—	(345)
資本開支	13,162	110,397	42	—	123,601

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：					
銷售予外部客戶	770,924	28,856	10,866	—	810,646
收益					810,646
分部業績：	287,221	191,760	(8,607)	(242)	470,132
除稅前溢利					470,132
分部資產	6,276,553	1,858,700	29,031	60,015	8,224,299
對賬：					
抵銷分部間應收款項					(1,812,277)
總資產					6,412,022
分部負債	6,522,293	363,832	88,632	10,359	6,985,116
對賬：					
抵銷分部間應付款項					(1,806,821)
負債總額					5,178,295
其他分部資料：					
折舊	4,235	128	49	—	4,412
銀行利息收入	(832)	(10)	(64)	(4)	(910)
融資成本	—	4,279	—	—	4,279
投資物業公平值收益	—	(186,802)	—	—	(186,802)
貿易應收款項減值撥備	—	1,430	—	—	1,430
可供出售金融投資產生的					
利息收入	(345)	—	—	—	(345)
資本開支	8,116	124,599	49	—	132,764

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：					
銷售予外部客戶	2,050,485	66,546	18,581	—	2,135,612
收益					2,135,612
分部業績：	575,482	20,573	(5,154)	(15,065)	575,836
除稅前溢利					575,836
分部資產	4,840,370	1,896,097	21,893	747,777	7,506,137
對賬：					
抵銷分部間應收款項					1,953,582
總資產					5,552,555
分部負債	5,720,046	650,328	62,614	1,422,951	7,855,939
對賬：					
抵銷分部間應付款項					(3,244,284)
負債總額					4,611,655
其他分部資料：					
折舊	4,166	577	38	—	4,781
銀行利息收入	(308)	(7)	(61)	(9)	(385)
融資成本	—	3,021	—	—	3,021
投資物業公平值收益	—	(16,864)	—	—	(16,864)
資本開支	998	303	151	10	1,462

7. 收益、其他收入及收益

收益及其他收入及收益分析如下：

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益			
物業銷售	1,059,028	817,522	2,174,447
租金收入	39,710	30,525	70,527
物業管理服務收入	10,251	11,512	19,635
	<u>1,108,989</u>	<u>859,559</u>	<u>2,264,609</u>
減：政府附加費	(63,154)	(48,913)	(128,997)
	<u>1,045,835</u>	<u>810,646</u>	<u>2,135,612</u>
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入	1,529	910	385
政府補助	680	527	2,140
可供出售金融投資產生的			
利息收入	345	345	—
按公平值計入損益的			
股權投資公平值變動	67	—	—
出售按公平值計入損益的			
股權投資所得收益	—	195	—
其他	994	19	272
	<u>3,615</u>	<u>1,996</u>	<u>2,797</u>

政府補助指為獎勵 貴集團對台州市及重慶市的發展以及稅務管理事宜作出的貢獻，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，地方政府授予的補貼人民幣680,000元、人民幣527,000元及人民幣2,140,000元。

8. 融資成本

融資成本分析如下：

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資成本			
須於五年內悉數償還的計息			
銀行貸款及其他借款的利息	41,237	46,166	50,892
毋須於五年內悉數償還的計息			
銀行貸款利息	31,066	38,977	57,577
名義利息	—	4,279	3,021
非按公平值計入損益的			
金融負債的總利息開支	72,303	89,422	111,490
減：資本化利息	(70,670)	(85,143)	(108,469)
	<u>1,633</u>	<u>4,279</u>	<u>3,021</u>

9. 除稅前溢利

貴集團於有關期間的溢利已扣除／(抵免)下列各項：

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已出售物業的成本	391,175	314,594	1,328,594
已提供的物業管理服務的成本	13,027	15,096	18,671
租賃物業成本	66,742	31,674	37,082
核數師酬金	610	3,285	2,392
折舊(附註15)	2,783	4,412	4,781
投資物業公平值變動(附註16)	(180,459)	(186,802)	(16,864)
按公平值計入損益的			
股權投資的公平值變動	(67)	—	—
可供出售金融投資產生的			
利息收入(附註7)	(345)	(345)	—
出售按公平值計入損益的			
股權投資所得收益(附註7)	—	(195)	—
虧損經營租賃撥備(附註28)	66,866	5,610	9,838
貿易應收款項減值撥備(附註21)	—	1,430	—
僱員福利開支(不包括 附註10所載董事薪酬)：			
工資及薪金	11,921	14,498	26,395
退休金計劃及社會福利	4,086	5,124	12,451

10. 董事薪酬

根據聯交所證券上市規則，董事薪酬披露如下：

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	—	—	—
其他薪酬：			
薪金、津貼及實物利益	—	—	1,311
酌情花紅	—	—	—
退休金計劃供款	—	—	185
	—	—	1,496

(a) 獨立非執行董事

於有關期間並無應付獨立非執行董事的其他酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年 十二月三十一日止年度					
執行董事：					
— 陳承守先生	—	—	—	—	—
— 全筱琳女士	—	—	—	—	—
— 周永魁先生	—	—	—	—	—
— 金樟海先生	—	—	—	—	—
非執行董事：					
— 高巧琴女士	—	—	—	—	—

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
執行董事：					
— 陳承守先生	—	—	—	—	—
— 全筱琳女士	—	—	—	—	—
— 周永魁先生	—	—	—	—	—
— 金樟海先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
非執行董事：					
— 高巧琴女士	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
執行董事：					
— 陳承守先生	—	358	—	37	395
— 全筱琳女士	—	227	—	37	264
— 周永魁先生	—	269	—	37	306
— 金樟海先生	—	301	—	37	338
	—	—	—	—	—
非執行董事：					
— 高巧琴女士	—	156	—	37	193
	—	1,311	—	185	1,496

於有關期間內，並無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的任何安排。

於註冊成立日期二零一四年一月十六日之前，貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。如附註33所披露，於有關期間內，上述董事並無向貴集團現時旗下附屬公司收取任何薪酬，惟上文所披露於二零一四年五月至十二月期間收取人民幣1,496,000元除外。

(c) 五名最高薪酬僱員

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度五名最高薪酬人士不包括任何董事。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度五名非董事最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益.....	1,806	2,410	3,341
退休金計劃供款.....	263	299	310
	<u>2,069</u>	<u>2,709</u>	<u>3,651</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，非董事最高薪酬僱員的薪酬介乎零至人民幣1,000,000元。

11. 所得稅

貴集團須就各實體於貴集團成員公司註冊及經營所在司法權區產生或取得的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因其於有關期間並無在香港產生任何應課稅收入。

中國內地現時所得稅的撥備乃基於貴集團中國附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%計算，應課稅溢利乃根據於二零零八年一月一日批准並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）釐定。

根據於一九九四年一月一日生效有關土地增值稅（「土地增值稅」）的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例（實施細則）》的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附著物所得全部收入均須就增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值並不超過可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可免繳土地增值稅。

貴集團根據相關中國稅法及法規所載規定估計土地增值稅並就此作出稅項撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

所得稅開支的主要組成部分如下：

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
年內中國所得稅	119,527	96,809	93,412
土地增值稅	196,165	129,478	146,347
遞延稅項 (附註17)	(15,422)	(7,980)	25,042
年內稅費總額	<u>300,270</u>	<u>218,307</u>	<u>264,801</u>

按 貴公司及其附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的適用於除稅前溢利的所得稅開支與按各有關期間實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	<u>557,798</u>	<u>470,132</u>	<u>575,836</u>
按法定稅率計算的稅項	139,450	117,533	143,959
不可扣稅開支	4,640	1,158	2,031
未確認稅項虧損的影響	9,056	2,508	9,051
小計	<u>153,146</u>	<u>121,199</u>	<u>155,041</u>
年內土地增值稅撥備	130,248	107,284	42,519
年內預付土地增值稅	65,917	22,194	103,828
土地增值稅撥備的遞延稅項			
影響 (附註17)	(32,562)	(26,821)	(10,630)
預付土地增值稅的稅務影響	(16,479)	(5,549)	(25,957)
按集團實際稅率收取的稅費總額	<u>300,270</u>	<u>218,307</u>	<u>264,801</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無就分別為人民幣36,224,000元、人民幣10,032,000元及人民幣36,204,000元的稅項虧損確認遞延稅項資產，乃因認為不大可能有應課稅溢利可用於抵銷上述稅項虧損。

12. 每股盈利

由於重組及按上文附註2所披露編製 貴集團於有關期間的業績，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故並無呈列有關資料。

13. 母公司擁有人應佔虧損

於有關期間，母公司擁有人應佔綜合溢利包括自註冊成立日期至二零一四年十二月三十一日的虧損人民幣652,000元，而其已於 貴公司財務報表中處理。

14. 股息

貴公司自註冊成立日期以來並無支付或宣派任何股息。

貴公司附屬公司於有關期間向其當時股東宣派的股息如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
特別股息	235,678	174,322	—

作為重組的一部分， 貴集團董事會建議向其當時股東派付的人民幣235,678,000元及人民幣174,322,000元的特別股息分別於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月十六日獲得批准。

15. 物業、廠房及設備

貴集團

	廠房及機器	家具 及辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於二零一二年一月一日	2,662	3,055	3,980	9,697
添置	—	646	12,558	13,204
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	2,662	3,701	16,538	22,901
當時股東收購一家 附屬公司	—	669	555	1,224
添置	—	2,169	5,996	8,165
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	2,662	6,539	23,089	32,290
添置	—	889	573	1,462
出售	—	(121)	(8)	(129)
於二零一四年 十二月三十一日	2,662	7,307	23,654	33,623
累計折舊：				
於二零一二年一月一日	1,948	1,971	1,399	5,318
年內扣除	581	604	1,598	2,783
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	2,529	2,575	2,997	8,101
當時股東收購一家 附屬公司	—	3	46	49
年內扣除	—	988	3,424	4,412
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	2,529	3,566	6,467	12,562
年內扣除	—	1,385	3,396	4,781
出售	—	(92)	(5)	(97)
於二零一四年 十二月三十一日	2,529	4,859	9,858	17,246
賬面淨值：				
於二零一二年 十二月三十一日	133	1,126	13,541	14,800
於二零一三年 十二月三十一日	133	2,973	16,622	19,728
於二零一四年 十二月三十一日	133	2,448	13,796	16,377

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團概無抵押物業、廠房及設備以擔保貴集團獲授的銀行貸款。

16. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	920,567	293,000	1,213,567
添置	—	110,397	110,397
投資物業公平值變動	40,526	139,933	180,459
於二零一二年十二月三十一日			
及二零一三年一月一日	961,093	543,330	1,504,423
添置	—	124,599	124,599
轉撥	667,929	(667,929)	—
投資物業公平值變動	186,802	—	186,802
於二零一三年十二月三十一日			
及二零一四年一月一日	1,815,824	—	1,815,824
投資物業公平值變動	16,864	—	16,864
於二零一四年十二月三十一日	1,832,688	—	1,832,688
	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值	697,039	821,638	821,638
投資物業：			
按公平值	1,504,423	1,815,824	1,832,688

貴集團的投資物業位於中國內地，並根據中期租約持有。

於二零一二年，貴集團的投資物業包括於中國內地已竣工及在建的商業物業。貴集團投資物業的公平值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值。投資物業乃根據經營租約租予第三方，進一步詳情載於附註35。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團已抵押價值分別為人民幣1,504,423,000元、人民幣1,768,025,000元及人民幣1,832,688,000元的投資物業，以擔保貴集團獲授的一般計息銀行貸款及其他借款(附註27)。

公平值層級

下表載列 貴集團投資物業的公平值計量層級：

	活躍市場 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對以下各項進行經常性 公平值計量：				
二零一二年十二月三十一日				
商業物業	—	—	1,504,423	1,504,423
二零一三年十二月三十一日				
商業物業	—	—	1,815,824	1,815,824
二零一四年十二月三十一日				
商業物業	—	—	1,832,688	1,832,688

於有關期間內，公平值計量無第一級與第二級間的轉換，亦無第三級的轉入或轉出。

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	商業物業 人民幣千元
於二零一二年一月一日的賬面值	1,213,567
添置	110,397
於損益內投資物業公平值變動確認的公平值調整收益淨額	180,459
於二零一二年十二月三十一日的賬面值	1,504,423
添置	124,599
於損益內投資物業公平值變動確認的公平值調整收益淨額	186,802
於二零一三年十二月三十一日的賬面值	1,815,824
於損益內投資物業公平值變動確認的公平值調整收益淨額	16,864
於二零一四年十二月三十一日的賬面值	1,832,688

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

商業物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	收入法	市場月租	0.48-3.80
		(人民幣／ 平方米)	
		年期回報率	5.50%-6.00%
		復歸回報率	6.00%-7.00%
		長期空置率	5.00%-10.00%
截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	收入法	市場月租(人民幣／ 平方米)	0.49-4.10
		年期回報率	5.50%-6.00%
		復歸回報率	6.00%-7.00%
		長期空置率	3.00%-5.00%
		截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	收入法
年期回報率	5.50%-6.00%		
復歸回報率	6.00%-7.00%		
長期空置率	3.00%-5.00%		

在建的投資物業乃根據物業將會根據相關開發計劃開發及竣工的基準估值。

已竣工或即將竣工的投資物業乃採用於資產年限內的所有權利益及負債的假設估值(包括退出值或最終價值)。該方法涉及對物業權益一系列現金流量的預測。市場衍生的貼現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加／(減少)會導致投資物業公平值大幅增加／(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加／(減少)會導致投資物業公平值大幅減少／(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

17. 遞延稅項

遞延稅項資產

以下為於有關期間已確認的遞延稅項資產及其變動：

遞延稅項資產	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	預提及撥備	應計土地 增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	4,533	—	39,635	44,168
年內計入損益的遞延稅項 (附註11)	15,581	16,717	32,562	64,860
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 的遞延稅項資產總值	20,114	16,717	72,197	109,028
當時股東收購一家附屬公司	160	—	—	160
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項(附註11)	36,637	(4,455)	26,821	59,003
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日的 遞延稅項資產總值	56,911	12,262	99,018	168,191
年內(扣除自)／計入損益的 遞延稅項(附註11)	(18,727)	(6,054)	10,630	(14,151)
於二零一四年十二月三十一日	<u>38,184</u>	<u>6,208</u>	<u>109,648</u>	<u>154,040</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團於中國內地產生稅項虧損分別為人民幣115,538,000元、人民幣160,481,000元及人民幣93,011,000元，並將於一至五年內屆滿用於抵銷未來應課稅溢利。

並無就於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日人民幣32,946,000元、人民幣35,454,000元及人民幣44,505,000元的稅項虧損確認遞延稅項資產，乃因認為不大可能有應課稅溢利可用於抵銷上述稅項虧損。

遞延稅項負債

遞延稅項負債	投資物業 產生的 公平值調整	加速稅項折舊	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	156,731	4,043	160,774
年內自損益扣除的遞延稅項 (附註11)	45,115	4,323	49,438
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日的 遞延稅項負債總額	201,846	8,366	210,212
年內自損益扣除的遞延稅項 (附註11)	46,700	4,323	51,023
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的 遞延稅項負債總額	248,546	12,689	261,235
年內自損益扣除的遞延稅項 (附註11)	4,216	6,675	10,891
於二零一四年十二月三十一日	252,762	19,364	272,126

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國與外商投資者所在司法權區已簽訂稅務協議，則可採用較低的預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，自二零零八年一月一日起，貴集團須就在中國內地成立的附屬公司所產生的盈利而分配的股息履行徵收預扣稅的義務。

於各有關期間末，概無就貴集團於中國內地成立的附屬公司的未匯出盈利(須繳納預扣稅者)而應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可預見將來不大可能分派於二零零八年一月一日至二零一四年十二月三十一日產生的盈利。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，有關投資於該等中國內地的附屬公司的暫時性差額總數(未就此確認遞延稅項負債)分別合共約為人民幣22,122,000元、人民幣12,914,000元及人民幣50,340,000元。

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。以下為就財務報告目的的 貴集團遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的			
遞延稅項資產淨值	32,595	66,801	110,022
於綜合財務狀況表確認的			
遞延稅項負債淨額	133,779	159,845	228,108
	<u>(101,184)</u>	<u>(93,044)</u>	<u>(118,086)</u>

18. 開發中物業

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值	1,184,126	1,877,546	2,466,339
添置	1,225,603	988,114	1,106,076
當時股東收購一家附屬公司	—	233,234	—
轉撥至持作出售已竣工物業	(532,183)	(632,555)	(1,908,229)
	<u>1,877,546</u>	<u>2,466,339</u>	<u>1,664,186</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日， 貴集團抵押賬面總值分別約為人民幣1,559,279,000元、人民幣1,181,817,000元及人民幣1,056,334,000元的若干開發中物業，以擔保 貴集團獲授的計息銀行貸款及其他借款(附註27)。

19. 持作出售的已竣工物業

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值	41,040	182,048	500,009
自開發中物業轉撥	532,183	632,555	1,908,229
轉撥至已售出物業成本	(391,175)	(314,594)	(1,328,594)
	<u>182,048</u>	<u>500,009</u>	<u>1,079,644</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團概無抵押持作出售已竣工物業以擔保貴集團獲授的計息銀行貸款及其他借款。

20. 按公平值計入損益的股權投資

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計的中國股權投資	894	—	—

該等股權投資的公平值乃根據其於活躍市場的公開贖回價格計算。

21. 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	7,855	1,430	6,527
減值	—	(1,430)	(1,430)
	<u>7,855</u>	<u>—</u>	<u>5,097</u>

貿易應收款項指應收租戶的租金、銷售收入及應收客戶的服務收入，乃根據相關買賣協議的條款應預先支付。貴集團致力保持對其未收回應收款項的嚴格控制，並設有信貸控制部門降低信貸風險。逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及貴集團的貿易應收款項與眾多多元化客戶有關，故貴集團並無面臨重大集中信貸風險。

貿易應收款項為無抵押及免息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

於報告期末基於發票日期的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,855	—	5,097

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	—	—	1,430
計提減值撥備	—	1,430	—
	—	1,430	1,430

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，上述貿易應收款項減值撥備包括已減值貿易應收款項撥備分別為零、人民幣1,430,000元及人民幣1,430,000元，撥備前賬面值分別為人民幣7,855,000元、人民幣1,430,000元及人民幣6,527,000元。

並非個別或共同視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已逾期一年以內但未減值	7,855	—	5,097

已逾期一年以內但未減值的應收款項與眾多近期並無拖欠記錄的多元化客戶有關。根據過往經驗，貴公司董事認為，毋須就該等結餘計提任何減值撥備，原因是信貸質素並無發生任何重大變動且結餘仍被視為可全部收回。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	4,548	7,190	11,047
其他可收回稅項	101,929	155,914	64,153
按金及其他應收款項	75,886	383,201	650,767
	182,363	546,305	725,967

預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

23. 現金及現金等價物以及受限制存款

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	1,188	703	330
銀行現金，不受限制	129,967	160,709	39,971
現金及現金等價物	131,155	161,412	40,301
以人民幣計值	131,155	161,412	15,060
以港元計值	—	—	25,241
	<u>131,155</u>	<u>161,412</u>	<u>40,301</u>
受限制預售所得款項	<u>28,976</u>	<u>10,584</u>	<u>18,401</u>

貴公司

	二零一四年 十二月三十一日
	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>8</u>
以港元計值	<u>8</u>

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。銀行現金按基於每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。

根據中國國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團旗下若干物業開發公司均須將預售物業所得款項的若干金額存放於指定銀行賬戶內作為建設有關物業的按金。該等存款只可在獲得中國國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關物業項目的建造費用。

24. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的未償還貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	340,516	346,884	684,526
一年以上	6,734	9,724	10,906
	<u>347,250</u>	<u>356,608</u>	<u>695,432</u>

貿易應付款項為無抵押及免息。

25. 其他應付款項及應計費用

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付第三方款項	181,570	134,346	86,731
與建設有關的按金	42,143	75,000	42,435
與銷售物業有關的按金	47,869	47,556	9,129
應付租金	—	43,027	7,483
應付工資及福利	18,956	25,895	32,994
其他應付款項及應計費用	12,746	122,992	122,101
營業稅及附加費	13,884	14,339	18,414
其他	10,044	3,945	5,413
	<u>327,212</u>	<u>467,100</u>	<u>324,700</u>

其他應付款項及應計費用為無抵押、免息及須按要求償還。

以下載列於各報告期末應付的營業稅及附加費分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業稅及附加費			
— 與本年度有關	13,884	14,339	18,414
— 以往年度有關	—	—	—
小計	<u>13,884</u>	<u>14,339</u>	<u>18,414</u>

26. 客戶墊款

客戶墊款指於各有關期間末就 貴集團預售物業自買方收取的銷售所得款項、自業主收取的物業管理服務費及自承租人收取的租金收入。

27. 計息銀行貸款及其他借款

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	870,000	865,000	600,000
其他借款，有抵押	(i) 310,842	—	800,000
銀行貸款及其他借款	<u>1,180,842</u>	<u>865,000</u>	<u>1,400,000</u>
須於一年內償還	402,000	450,000	85,000
須於第二年償還	408,842	—	295,000
須於第三年至 第五年償還	—	85,000	930,000
須於五年後償還	370,000	330,000	90,000
	<u>1,180,842</u>	<u>865,000</u>	<u>1,400,000</u>
分析為：			
即期	402,000	450,000	85,000
非即期	778,842	415,000	1,315,000
	<u>1,180,842</u>	<u>865,000</u>	<u>1,400,000</u>

(i) 其他借款指來自第三方金融機構的借款，於二零一二年、二零一三年及二零一四年分別按15.5%、15.5%及9.0%至9.6%的年利率計息。

貴集團的借款均以人民幣計值。

貴集團計息銀行貸款及其他借款的實際利率範圍如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度	6.06%至 15.50%
截至二零一三年十二月三十一日止年度	6.40%至 15.50%
截至二零一四年十二月三十一日止年度	6.40%至 10.30%

貴集團的計息銀行貸款及其他借款由下列資產的抵押所擔保，有關資產於各有關期間末的賬面值如下：

		於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司的股權	(ii)	245,582	—	290,038
投資物業		1,504,423	1,768,025	1,832,688
開發中物業		1,559,279	1,181,817	1,056,334

(ii) 於二零一二年十二月三十一日，貴集團的其他借款人民幣100,000,000元以貴公司的附屬公司台州溫商時代的100%股權作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團的其他借款人民幣500,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元分別以貴公司的附屬公司台州新明置業、台州溫商時代及山東興盟置業的100%股權作抵押。

(iii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貴集團的計息銀行貸款及其他借款人民幣1,180,842,000元、人民幣865,000,000元、人民幣1,400,000,000元由陳承守先生(控股股東)、高巧琴女士(非執行董事)、新明集團有限公司(貴集團關聯公司)及高立庫先生、郝芳女士及杭州高鈺控股有限公司(貴公司附屬公司山東興盟置業的非控股股東)共同擔保(載於附註33(b)(viii))。

28. 撥備

虧損性經營租賃：

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	—	66,866	46,136
額外撥備	66,866	5,610	9,838
變現	—	(30,619)	(34,685)
隨時間過去而產生的 貼現金額增加	—	4,279	3,021
於十二月三十一日	<u>66,866</u>	<u>46,136</u>	<u>24,310</u>
分析為：			
即期	28,778	31,867	21,149
非即期	<u>38,088</u>	<u>14,269</u>	<u>3,161</u>

虧損合約撥備

貴集團按市價出售若干商業物業，然後向該等商業物業的業主租賃該等物業，以向第三方租戶出租該等物業。根據該等合約的付款條款，履行責任的不可避免成本已超過預期將於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日取得的經濟利益。貴集團已根據退出合約的估計最低成本淨額就該等虧損合約作出撥備。

29. 應付稅項

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所得稅	183,774	103,321	137,228
土地增值稅	323,154	402,538	461,443
	<u>506,928</u>	<u>505,859</u>	<u>598,671</u>

以下載列於各報告期末應付稅項的分析：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
所得稅			
— 與本年度有關	119,527	96,809	93,412
— 以往年度有關	64,247	6,512	43,816
小計	183,774	103,321	137,228
土地增值稅			
— 與本年度有關	196,165	129,478	146,347
— 以往年度有關	126,989	273,060	315,096
小計	323,154	402,538	461,443
應付稅項總額	506,928	505,859	598,671

30. 其他負債

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付租金	69,366	55,022	296

貴集團已就租賃其由第三方擁有的若干商業物業以向第三方租戶出租該等物業訂立多項合約。根據該等合約的付款條款，貴集團應於租期內按固定比率支付物業的售價。該等租賃分類為經營租賃，於二零一四年十二月三十一日尚有十二個月至五十四個月餘下租期。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，經營租賃應付款項於租期內以直線法計入綜合財務狀況表的其他負債及其他應付款項。

31. 已發行資本及儲備

已發行股本

貴公司於二零一四年一月十六日註冊成立，法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，貴公司1股0.01港元的普通股由初始認購人轉讓予Xinxing Company Limited，代價為0.01港元，而貴公司98股每股面值0.01港元的普通股配發及發行予Xinxing Company Limited，代價為0.98港元。

合併儲備

合併儲備指於貴公司註冊成立前貴集團旗下公司的繳足資本總額及因收購非控股權益而產生的儲備。合併儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

法定儲備金

法定儲備金

中國法律及法規規定，外商獨資企業（「外商獨資企業」）須於分派股息前劃撥部分純利（基於實體的中國公認會計原則法定賬目）作為儲備金。屬外商獨資企業的各附屬公司須將不少於10%的稅後純利撥往儲備金，直至該儲備金結餘達到其註冊資本的50%為止。

儲備金僅在獲有關機關批准下方可用於抵銷累計虧損或增資。

法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，於中國註冊為內資公司的附屬公司須將根據中國公認會計原則釐定的年度法定純利（經抵銷任何過往年度虧損後）的約10%撥往法定盈餘儲備。當該儲備金結餘達到該實體資本的50%時，則實體可選擇進一步撥款。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度的虧損或增資。然而，作該等用途後法定盈餘儲備結餘必須至少維持在資本的25%。

32. 當時股東收購附屬公司

山東興盟置業的資產收購

於二零一三年十月十六日，新明集團有限公司(作為附屬公司當時的權益持有人)自三名第三方收購山東興盟置業55%的股權。山東興盟置業從事物業開發業務。該收購的購買代價人民幣27,500,000元由當時的股東以現金支付。貴集團將收購山東興盟置業作為一項資產收購入賬，因為其於被新明集團有限公司收購之日並不構成一項業務。

山東興盟置業於收購日期的詳情如下：

	分配至資產 收購的代價
	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,175
開發中物業	233,234
遞延稅項資產	160
預付款項、按金及其他應收款項	19,688
現金及現金等價物	18,438
貿易應付款項	(5,723)
應付關聯方款項	(64,250)
其他應付款項及應計費用	(152,722)
	<u>50,000</u>

有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
已付現金	—
已收購現金及現金等價物	18,438
有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	<u>18,438</u>

33. 關聯方交易及結餘

(a) 名稱／姓名及關係

關聯方名稱／姓名	與 貴集團的關係
陳承守先生	控股股東
杭州開捷門窗有限公司	受鄭翔天先生(控股股東的胞兄) 重大影響
浙江首創實業有限公司	由鄭翔天先生(控股股東的胞兄) 控制
台州首創建材有限公司	由鄭翔天先生(控股股東的胞兄) 控制
浙江天茂園林工程有限公司	受鄭翔天先生(控股股東的胞兄) 重大影響
新明集團有限公司	由控股股東控制
杭州桃源山莊房地產 開發有限公司	由控股股東控制
浙江順業貿易有限公司	由非執行董事高巧琴女士(控股股東的配偶) 控制
上海南碩資產經營管理有限公司	受鄭翔天先生(控股股東的胞兄) 重大影響

(b) 除本報告其他部分所詳述的交易及結餘外，於有關期間內，貴集團有以下與關聯方的重大交易：

交易性質

經常性交易

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(i) 自其他關聯方購買 建築材料及接受服務			
(1) 杭州開捷門窗 有限公司	9,980	43,867	19,442
(2) 浙江首創實業 有限公司	5,129	8,715	8,981
(3) 浙江天茂園林 工程有限公司	14,751	14,161	17,212
	<u>29,860</u>	<u>66,743</u>	<u>45,635</u>

自上述關聯方購買建築材料及接受相關服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ii) 自其他關聯方接受 管理諮詢服務			
新明集團有限公司	6,000	8,000	—

上述關聯方提供的管理諮詢服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

根據新明集團有限公司、台州新明房產及台州新明置業訂立的管理諮詢協議，貴集團同意就貴集團的主要管理人員提供公司事務諮詢服務向新明集團有限公司支付管理諮詢服務費。就此而言，截至二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度以及二零一四年一月一日至註冊成立日期止期間，貴集團主要管理人員的薪酬由當時的股東新明集團有限公司承擔，金額分別為人民幣1,750,000元、人民幣2,001,000元及人民幣705,000元。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iii) 自其他關聯方接受 物業管理服務			
上海南碩資產代理有限公司	—	—	1,415

自上述關聯方接受物業管理服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iv) 向其他關聯方 提供物業管理服務			
杭州桃源山莊房地產 開發有限公司	1,897	—	—

向上述關連方提供物業管理服務乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(v) 自其他關聯方			
租賃辦公室			
杭州桃源山莊房地產			
開發有限公司	29	150	315

自上述關連方租賃辦公室乃根據關聯方協定的價格及條款作出。

- (vi) 貴集團已於二零一四年八月二十一日與新明集團有限公司訂立商標許可協議，自二零一七年八月二十日起為期三年。根據協議，新明集團有限公司已同意無償向貴集團授出許可，可使用新明集團有限公司多個「新明半島」商標。

非經常性交易

貴集團

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(vii) 就其他關聯方的計息			
銀行貸款提供擔保			
台州首創建材			
有限公司	30,000	—	—

於二零一二年七月三十日，貴集團就台州首創建材有限公司的計息銀行貸款人民幣30,000,000元提供擔保，該銀行貸款已於二零一四年十二月九日償還。

- (viii) 關聯方就計息銀行貸款及其他借款提供擔保

如附註27(iii)所述，於二零一四年十二月三十一日，貴集團的計息銀行貸款及其他借款人民幣1,400,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣865,000,000元；二零一二年十二月三十一日：人民幣1,180,842,000元)由貴集團的關聯公司新明集團有限公司控股股東陳承守先生及非執行董事高巧琴女士以及高立庫先生與郝芳女士以及杭州高鈺控股有限公司、貴公司附屬公司山東興盟置業的非控股股東共同免費擔保。

(c) 與關聯方的未償還結餘

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收控股股東款項			
陳承守先生	48,171	23,207	4,042
應收其他關聯方款項			
新明集團有限公司	1,351,908	643,453	—
杭州桃源山莊房地產開發 有限公司	8,630	8,963	3,492
浙江天茂園林工程 有限公司	—	34,490	—
浙江順業貿易有限公司	10,000	—	—
	<u>1,370,538</u>	<u>686,906</u>	<u>3,492</u>
應付其他關聯方款項			
新明集團有限公司	—	—	215,291
浙江天茂園林工程有限公司	8,689	—	12,053
杭州開捷門窗有限公司	2,051	7,196	18,452
浙江首創實業有限公司	45	45	9,991
上海南碩資產經營管理 有限公司	—	—	982
	<u>10,785</u>	<u>7,241</u>	<u>256,769</u>

於有關期間末，貴公司有以下與其關聯方的結餘。

貴公司

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付公司間	
新明集團控股有限公司款項	<u>661</u>

與關聯方的結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。

(d) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	—	—	1,311
退休金計劃供款	—	—	185
向主要管理人員支付的			
薪酬總額	—	—	1,496

如附註33(b)(ii)所載，根據新明集團有限公司、台州新明房產及台州新明置業訂立的管理諮詢協議，貴集團同意就貴集團的主要管理人員提供公司事務諮詢服務向新明集團有限公司支付管理諮詢服務費。就此而言，於截至二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年一月一日至註冊成立日期止期間，貴集團主要管理人員的薪酬由當時的股東新明集團有限公司承擔，金額分別為人民幣1,750,000元、人民幣2,001,000元及人民幣705,000元。

有關董事薪酬的進一步詳情載於財務資料附註10。

有關以上第(b)(i)、b(iii)、(b)(v)及b(vi)項的關聯方交易亦構成上市規則第十四A章界定的持續關連交易。

有關以上第(b)(ii)、b(iv)、(b)(vii)及(b)(viii)項的關聯方交易而言，董事確認，該等交易於日後貴公司股份於聯交所建議上市後不會持續。

34. 董事貸款

以下為根據聯交所證券上市規則披露的董事貸款：

貴集團

姓名／名稱	二零一二年 十二月三十一日	年內未償還 最高金額	二零一二年 一月一日	所持抵押品
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
陳承守先生	48,171	50,132	50,132	無
新明集團有限公司 (由陳承守先生控制)	1,351,908	1,629,518	538,819	無
杭州桃源山莊房地產 開發有限公司 (由陳承守先生控制)	8,630	8,630	6,956	無
浙江順業貿易有限公司 (由高巧琴女士控制)	10,000	10,000	—	無
金樟海先生	—	2,010	1,500	無
	<u>1,418,709</u>	<u>1,700,290</u>	<u>597,407</u>	

貴集團

姓名／名稱	二零一三年 十二月三十一日	年內未償還 最高金額	二零一三年 一月一日	所持抵押品
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
陳承守先生	23,207	64,707	48,171	無
新明集團有限公司 (由陳承守先生控制)	643,453	1,685,833	1,351,908	無
杭州桃源山莊房地產 開發有限公司 (由陳承守先生控制)	8,963	9,306	8,630	無
浙江順業貿易有限公司 (由高巧琴女士控制)	—	10,000	10,000	無
	<u>675,623</u>	<u>1,769,846</u>	<u>1,418,709</u>	

姓名／名稱	二零一四年	年內未償還	二零一四年	所持抵押品
	十二月三十一日	最高金額	一月一日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
陳承守先生	4,042	29,725	23,207	無
新明集團有限公司 (由陳承守先生控制)	—	857,153	643,453	無
杭州桃源山莊房地產 開發有限公司 (由陳承守先生控制)	3,492	8,963	8,963	無
浙江順業貿易有限公司 (由高巧琴女士控制)	—	27,000	—	無
	<u>7,534</u>	<u>922,841</u>	<u>675,623</u>	

向董事提供的貸款為免息及無固定還款期限。

35. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業，磋商的租期介乎一至五年不等。租賃條款一般規定租戶支付抵押按金。

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃應收款項總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	32,333	28,734	97,524
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	40,573	33,118	93,653
	<u>72,906</u>	<u>61,852</u>	<u>191,177</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干商業物業，磋商的租期介乎一至五年不等，並可選擇於租期結束後續租，屆時所有條款將重新磋商。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	17,943	89,791	56,554
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	194,081	104,292	46,969
	<u>212,024</u>	<u>194,083</u>	<u>103,523</u>

貴集團已就租回由第三方擁有的商業物業以向第三方租戶出租該等物業訂立多項合約。根據該等合約的付款條款，貴集團應於租期內按物業售價的固定比率付款。該等租賃分類為經營租賃，於二零一四年十二月三十一日尚有十二個月至五十四個月的餘下租期。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，經營租賃應付款項於租期內以直線法計入綜合財務狀況表的其他負債及其他應付款項。

36. 承擔

除上文附註35所述經營租賃承擔外，貴集團於各報告期末有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>562,181</u>	<u>245,817</u>	<u>731,007</u>

37. 或然負債

於報告期末，並無於綜合財務報表計提撥備的或然負債如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團物業買家獲授 的按揭融資提供的擔保 ⁽¹⁾	594,584	955,664	190,970
就其他關聯方獲授的 計息銀行貸款 向銀行提供的擔保 ⁽²⁾	30,000	30,000	—
	<u>624,584</u>	<u>985,664</u>	<u>190,970</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售已竣工物業的買家獲授的按揭融資提供擔保。根據擔保協議的條款，倘買家拖欠按揭付款， 貴集團負責償還未償還按揭貸款連同違約方結欠銀行的任何應計利息及罰款。 貴集團則有權接管相關物業的合法業權。 貴集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起至執行個別買家的抵押協議後為止。

貴集團並無於有關期間就 貴集團持作出售已竣工物業的買家獲授的按揭融資提供擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘發生拖欠付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就有關擔保計提任何撥備。

- (2) 如附註33所載，於二零一二年七月三十日， 貴集團就鄭翔天先生控制的台州首創建材有限公司的銀行貸款人民幣30,000,000元提供擔保。該銀行貸款已於二零一四年十二月九日償還。

38. 按類別劃分的金融工具

下表為於各有關期間末按類別劃分的金融工具的賬面值分析：

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款項			
貿易應收款項	7,855	—	5,097
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	75,886	383,201	650,767
應收控股股東款項	48,171	23,207	4,042
應收其他關聯方款項	1,370,538	686,906	3,492
受限制存款	28,976	10,584	18,401
現金及現金等價物	131,155	161,412	40,301
	<u>1,662,581</u>	<u>1,265,310</u>	<u>722,100</u>
其他金融資產			
可供出售金融投資	3,000	3,000	—
按公平值計入損益 的股權投資	894	—	—
	<u>3,894</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債			
貿易應付款項	347,250	356,608	695,432
其他應付款項及應計費用	294,372	426,866	277,492
應付其他關聯方款項	10,785	7,241	256,769
計息銀行貸款及 其他借款	1,180,842	865,000	1,400,000
	<u>1,833,249</u>	<u>1,655,715</u>	<u>2,629,693</u>

39. 公平值及公平值層級

貴集團金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值：			
計息銀行貸款及其他借款			
— 非即期部分	778,842	415,000	1,315,000
	<u>778,842</u>	<u>415,000</u>	<u>1,315,000</u>
	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
計息銀行貸款及其他借款			
— 非即期部分	796,654	415,000	1,315,000
	<u>796,654</u>	<u>415,000</u>	<u>1,315,000</u>

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收／應付其他關聯方款項以及應收控股股東款項的公平值與其賬面值相若，主要原因是該等工具會於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按自願雙方在當前交易(而非強制或清盤出售)中就有關工具進行交易的金額入賬。以下方法及假設用於估計公平值：

上市股權投資的公平值乃根據活躍市場公開報價釐定。

計息銀行貸款及其他借款非即期部分的公平值乃使用具有類似條款、信貸風險及餘下還款期的工具現時可用的折現率將預期未來現金流量折現而計算。

下表說明 貴集團金融工具 (其公平值已披露) 的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	使用活躍市場的報價計量公平值 (第一級)		
	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
按公平值計入損益			
的股權投資	894	—	—

按攤銷成本計量的負債：

	使用重大不可觀察輸入數據計量公平值 (第三級)		
	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
計息銀行貸款及其他借款			
— 非即期部分	796,654	415,000	1,315,000

40. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括直接自其經營產生的現金及現金等價物、受限制存款、按公平值計入損益的股權投資、貿易應收款項以及貿易應付款項。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行貸款及其他借款、應收控股股東款項、應收及應付其他關聯方款項、按金及其他應收款項，以及其他應付款項及應計費用。該等金融工具的主要用途是為 貴集團的運營籌集資金。

因 貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團並無持有或發行衍生金融工具以作對沖或買賣之用。董事會檢討並同意管理各風險的政策，乃概述如下：

利率風險

貴集團因主要與其計息銀行貸款及其他借款有關的利率變動而面臨市場風險。 貴集團並無使用衍生金融工具對沖其利率風險。董事認為，利率風險對 貴集團的溢利及權益的影響並不重大。

信貸風險

信貸風險為由於對手方不能或不願履行其合約責任所導致的虧損風險。面臨的信貸風險主要因向關聯方的融資活動而產生。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應收其他關聯方(包括控股股東)款項分別為人民幣1,418,709,000元、人民幣710,113,000元及人民幣7,534,000元。 貴集團於有關期間分別並無錄得任何重大壞賬虧損。

貴集團其他金融資產(主要包括現金及受限制存款、其他應收款項、應收控股股東款項以及應收及應付關聯方款項)的信貸風險因對手方違約而產生，最高風險相等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

貴集團的目標為透過使用計息銀行貸款及其他借款維持資金連續性與靈活性之間的平衡。現金流量持續受到密切監控。

於各有關期間末，貴集團基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

貴集團

	1年內	2至5年內	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年十二月三十一日				
貿易應付款項	347,250	—	—	347,250
其他應付款項及應計費用	294,372	—	—	294,372
應付其他關聯方款項	10,785	—	—	10,785
計息銀行貸款及其他借款	513,262	580,518	505,211	1,598,991
	<u>1,165,669</u>	<u>580,518</u>	<u>505,211</u>	<u>2,251,398</u>
已發出財務擔保：				
最高擔保金額(附註37)	<u>624,584</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>624,584</u>
	1年內	2至5年內	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一三年十二月三十一日				
貿易應付款項	356,608	—	—	356,608
其他應付款項及應計費用	426,866	—	—	426,866
應付其他關聯方款項	7,241	—	—	7,241
計息銀行貸款及其他借款	517,550	217,075	421,520	1,156,145
	<u>1,308,265</u>	<u>217,075</u>	<u>421,520</u>	<u>1,946,860</u>
已發出財務擔保：				
最高擔保金額(附註37)	<u>985,664</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>985,664</u>

	1年內	2至5年內	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一四年十二月三十一日				
貿易應付款項	695,432	—	—	695,432
其他應付款項及應計費用	277,492	—	—	277,492
應付其他關聯方款項	256,769	—	—	256,769
計息銀行貸款及其他借款	204,609	1,531,357	105,745	1,841,711
	<u>1,434,302</u>	<u>1,531,357</u>	<u>105,745</u>	<u>3,071,404</u>
已發出財務擔保：				
最高擔保金額(附註37)	<u>190,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>190,970</u>

倘對手方對擔保申索全部擔保金額，計入上述財務擔保合約的金額為 貴集團就全部擔保金額可能須根據安排按要求償還的最高金額。根據於有關期間末的預期， 貴集團認為根據安排須支付任何款項的可能性很低。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持良好信用評級及穩健的資本比率以支持其業務及使股東價值最大化。

貴集團管理其資本架構並根據經濟狀況的變動對其作出調整。為維持或調整資本架構， 貴集團可調整向股東派付的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間並無對管理資本的目標、政策或程序作出調整。

貴集團採用資本負債比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額) 監控資本。 貴集團的債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減現金等價物。權益總額包括母公司擁有人應佔權益及非控股權益。

於各有關期間末，貴集團的策略是維持資本負債比率處於穩健資本水平以支持其業務。貴集團採納的主要策略包括但不限於檢討未來現金流量需求及償還到期債務的能力、維持合理水平的可用銀行融資及在必要時調整投資計劃及融資計劃，以確保貴集團擁有合理水平的資金支持其業務。於各有關期間末的資本負債比率如下：

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	1,180,842	865,000	1,400,000
減：現金及現金等價物	(131,155)	(161,412)	(40,301)
債務淨額	1,049,687	703,588	1,359,699
權益總額	1,086,224	1,233,727	940,900
權益總額及債務淨額	2,135,911	1,937,315	2,300,599
資本負債比率	49%	36%	59%

41. 報告期後事件

截至批准財務資料的日期，貴集團於二零一四年十二月三十一日後並無任何重大事件。

III. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一四年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

新明中國控股有限公司
列位董事
中國光大融資有限公司 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一五年六月二十三日

以下為根據上市規則第四章第29段規定編製的未經審核備考財務資料，乃僅作說明用途，以便就建議上市於全球發售完成後或會對本集團綜合有形資產淨值造成的影響向有意投資者提供進一步財務資料。

隨附本集團未經審核備考財務資料乃根據現有資料，以及多項假設、估計及不確定因素而作出。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團未來財務狀況及業績。

儘管上述資料乃以合理審慎的方式編製，惟務請參閱上述資料的有意投資者謹記，該等數字本身可予調整，且未必能真實反映本集團的財務狀況。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按以下附註所列基準編製，以說明假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日進行而產生的影響。其乃僅作說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實公平地反映我們的財務狀況。

	截至 二零一四年 十二月三十一日		未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考 經調整合併 每股股份 有形資產淨值	未經審核 備考 經調整合併 每股股份 有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔合併 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額				人民幣千元 (附註1)
按發售價每股股份						
1.10港元計算.....	896,016	383,479	1,279,495	0.68	0.86	
按發售價每股股份						
2.10港元計算.....	896,016	746,246	1,642,262	0.87	1.10	

附註：

- 於二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃如全文載於本招股章程附錄一的會計師報告所示，於二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核合併權益人民幣896,016,000元扣除無形資產零元得出。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃經扣除包銷費用及本公司應付其他相關開支後基於估計發售價每股股份1.10港元或2.10港元計算，但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。估計所得款項淨額乃按本招股章程第77頁所載匯率1港元兌人民幣0.7917元換算為人民幣。並無作出聲明表示人民幣金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率或必定能兌換為港元，反之亦然。
3. 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃經作出以上各段所述調整，並分別按已發行1,880,000,000股股份(假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成)及發售價為每股股份1.10港元(即發售價範圍下限)以及已發行1,880,000,000股股份(假設全球發售已於二零一四年十二月三十一日完成)及發售價為每股股份2.10港元(即發售價範圍上限)計算，但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份。

B. 獨立申報會計師就編撰備考財務資料發出的鑒證報告

吾等已完成受聘進行的鑒證工作，以就新明中國控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編撰 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的備考財務資料發出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司刊發的招股章程第II-1至II-2頁所載於二零一四年十二月三十一日的備考合併有形資產淨值及有關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料採用的適用標準於附註A載述。

備考財務資料由董事編製，以說明全球發售 貴公司股份對 貴集團於二零一四年十二月三十一日財務狀況的影響，猶如該交易已於二零一四年十二月三十一日進行。作為此過程的一部分， 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日（會計師報告刊發之日）止年度的財務報表。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」，編撰備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定對備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於吾等過往就編撰備考財務資料採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證準則第3420號受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告進行鑒證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製供載入投資通函內的備考財務資料編撰備考財務資料取得合理鑒證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就於編撰備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，而於是次受聘的過程中，吾等亦無就編撰備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載備考財務資料僅供說明全球發售 貴公司股份對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已為便於說明而選定的較早日期進行。因此，吾等概不就該交易的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編撰而作出報告的合理受聘鑒證工作，涉及執行情序以評估董事編撰備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理準則，以顯示該交易直接造成的重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 相關備考調整對該等準則有否適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出適當調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編撰備考財務資料有關的交易，以及其他相關業務狀況。

此委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，足以作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 對於根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料，有關調整均屬恰當。

此致

新明中國控股有限公司列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業於二零一五年三月三十一日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，對新明中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零一五年三月三十一日（「估值日」）的資本值，向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在資產或負債進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日按公平原則進行交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法對第一類及第三類物業權益進行估值，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易個案。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

在對第二類物業權益（於估值日為開發中物業權益）進行估值時，吾等假設物業權益會根據貴集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展及完成。吾等於達致估值意見時，乃參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據採納直接比較法，並已計及於估值日的建設階段

相關的累計建設成本及專業費用以及建成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴由貴集團根據目標物業於估值日的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證但未獲發樓宇的建設工程竣工驗收報告或竣工驗收備案表的開發項目。

吾等採用收益法對第四類物業權益進行估值，其中計及該等物業源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當撥備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定市值。

吾等估值時乃假設賣方可於市場出售物業權益，而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，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮到任何所估物業權益涉及的任何抵押、質押或債項，亦無考慮到在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》；以及國際評估準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載所有規定。

吾等在頗大程度上依賴貴集團提供的資料，亦接納貴集團向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及租賃等事項以及其他相關事項的意見。

吾等獲提供國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證等各類業權文件及有關物業權益的正式圖則副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益有效性所發表的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好且施工期間不會出現意料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

高景棠先生、周斯思先生、柳斯凡先生及王丹鳳女士曾二零一四年一月進行物業視察，隨後於二零一五年三月重新進行物業視察。高景棠先生為皇家特許測量師學會會員及中國合資格土地估價師，而周斯思先生為中國房地產估價師。柳斯凡先生與王丹鳳女士分別擁有8年及2年的中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠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。

除非另有說明，否則本報告闡述的所有貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值概述於下文並隨函附奉估值證書。

此致

中國浙江省
杭州市
恒勵大廈1座5樓
新明中國控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一五年六月二十三日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，以及在亞太地區擁有相關估值經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
1.	位於中國 浙江省台州市 椒江區台州大道北側8號 新明國際家居廣場 的餘下28個未售單元	28,720,000	100%	28,720,000
2.	位於中國 浙江省台州市 椒江區六號路兩側 台州新明半島一期、二期 第一階段及二期第二階段的 餘下未售部分	77,563,000	100%	77,563,000
3.	位於中國 浙江省台州市 椒江區緯三路南側、大環線西側 及經三路東側的 溫商時代·新明飾品城 的餘下未售部分	490,486,000	100%	490,486,000
4.	位於中國 浙江省台州市 椒江區緯三路南側、 大環線西側及經三路東側的 溫商時代·新明公館 的餘下未售部分	3,255,000	100%	3,255,000

編號	物業	於二零一五年	貴集團	於二零一五年
		三月三十一日		三月三十一日
		現況下的資本值	應佔權益	貴集團
		人民幣		應佔資本值
				人民幣
5.	位於中國 浙江省台州市 椒江區椒江大橋東側 的新明麗江苑的餘下未售部分	139,946,000	100%	139,946,000
小計：		739,970,000		739,970,000

第二類一 貴集團於中國持有的開發中物業權益

編號	物業	於二零一五年	貴集團	於二零一五年
		三月三十一日		三月三十一日
		現況下的資本值	應佔權益	貴集團
		人民幣		應佔資本值
				人民幣
6.	位於中國 上海市嘉定區 瀏翔公路西側、 豐翔路北側的 在建上海新明·兒童世界	1,337,000,000	79%	1,056,230,000
7.	位於中國 山東省滕州市 魯班大道西側、 荊河西路北側及 彥東路東側的在建 山東興盟國際商城一期A區	322,000,000	55%	177,100,000

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
8.	位於中國重慶 大足區五星大道666號的 在建中國西南城一期	922,376,000	60%	553,426,000
9.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 京杭大運河西側、 1路公交車站北側、 小河路東側及 晝錦街南側的在建 杭州新明·兒童世界	892,384,000	100%	892,384,000
	小計：	<u>3,473,760,000</u>		<u>2,679,140,000</u>

第三類一 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
10.	位於中國 浙江省台州市 椒江區椒江大橋東側名為 商業樓項目的一幅土地	132,000,000	100%	132,000,000

編號	物業	於二零一五年	貴集團 應佔權益	於二零一五年
		三月三十一日 現況下的資本值 人民幣		三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
11.	位於中國 山東省滕州市 魯班大道西側、 荊河西路北側及 彥東路東側 的山東興盟國際商城 一期商業部分 名為B區的一幅土地	67,000,000	55%	36,850,000
12.	位於中國 山東省滕州市 魯班大道西側、 荊河西路北側及 彥東路東側的 山東興盟國際商城一期的 一幅土地	54,012,000	55%	29,707,000
13.	位於中國重慶 大足區五星大道666號 名為中國西南城二期的 一幅土地	110,000,000	60%	66,000,000
14.	位於中國重慶 大足區五星大道666號 名為中國西南城三期的 3幅土地	81,000,000	60%	48,600,000
	小計：	444,012,000		313,157,000

第四類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣
15.	位於中國 浙江省台州市 椒江區 台州大道北段8號27棟 新明國際家居廣場	934,219,000	100%	934,219,000
16.	位於中國 浙江省台州市 椒江區 工人西路 第2000號及2001號 新明國際物流中心	48,670,000	100%	48,670,000
17.	位於中國 浙江省台州市 椒江區 東環大道1990號 溫商時代·紅星美凱龍家居市場	853,300,000	100%	853,300,000
	小計：	<u>1,836,189,000</u>		<u>1,836,189,000</u>
	總計：	<u><u>6,493,931,000</u></u>		<u><u>5,568,456,000</u></u>

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於中國 浙江省 台州市 椒江區 台州大道 北側8號 新明國際 家居廣場 的餘下 28個未售 單元	該物業包括一幢於二零一零年落成的 5層高綜合大樓3至5層的28個未售辦 公單位。 該物業位於椒江區台州大道北側，地 處主幹道沿線，有多項設施及公共交 通。 該物業的總建築面積為2,957.35平方 米。 該物業已獲授土地使用權，為期40 年，於二零四九年七月十三日屆滿， 作商業用途。	於估值日，該物業 為空置。	28,720,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,720,000元

附註：

- 根據日期為二零零九年五月十九日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第5、10及15號物業的土地使用權）已訂約授予 貴公司的間接全資附屬公司台州新明置業投資有限公司（「台州新明置業」），詳情如下：

地盤面積	：	211,435平方米
土地用途	：	商住
土地年期	：	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	：	住宅用途兼商業用途低於2.58，商業用途低於1.69
地價	：	人民幣476,370,000元

- 根據一份建設用地規劃許可證，台州新明置業獲授有關一幅地盤面積約131,768平方米的土地規劃的許可（連同第15號物業的土地使用權）。
- 根據國有土地使用證－椒國用(2010)第005043號，該物業所在地盤面積約131,768平方米的一幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予台州新明置業，作住宅用途的屆滿日期為二零七九年七月十三日，作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。

4. 根據台州市住房和城鄉建設規劃局向台州新明置業發出的建設工程規劃許可證—建字第331001200920049號，規劃總建築面積約107,149.25平方米(包括該物業)的物業已獲准建設。
5. 根據台州市建設規劃局椒江分局向台州新明置業發出的2份建築工程施工許可證，以下各項物業的建設工程(包括該物業)已獲准動工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
第332601200910200101號.....	第1標段	55,613.53	二零零九年十月一日
第332601200910200102號.....	第2標段	51,121.20	二零零九年十月一日
總計：		106,734.73	

6. 根據向台州新明置業發出的預售許可證—售許字(2009)第12號，貴集團有權自由出售該物業予本地及海外買家。
7. 根據2份房屋建築工程竣工驗收備案表，新明國際家居廣場(包括該物業)已獲認可符合城鄉規劃規定。詳情載列如下：

編號	房屋建築工程竣工 驗收備案表編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1).....	第31800020101123101號	55,613.53	二零一零年十一月二十三日
(2).....	第31800020101123102號	51,131.20	二零一零年十一月二十三日
總計：		106,744.73	

8. 根據28份房屋所有權證—台房權證椒字第10019725號、10019738號、10019769號、10019841號、10019855號、10079862號、10019863號、10019866號、10019882號、10019884號、10019974號、10019975號、10019977號、10019979號、10020568號、10020601號、10020614號、10020615號、10020616號、10020628號、10020637號、10020641號、10020645號、10021594號、10021596號、10021597號、10021600號及10021601號，該物業(總建築面積約2,957.35平方米)由台州新明置業擁有。
9. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與目標物業特點相近的不同相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣9,000元/平方米至人民幣12,000元/平方米之間。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設平均單位價格為人民幣9,710元/平方米。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 該物業已抵押予興業銀行股份有限公司台州分行(「承押人」)；
- b. 在抵押期間取得承押人的同意後，台州新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。

11. 主要證書／批文的概要列示如下：

- | | |
|------------------------|---|
| 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. 房屋建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 有 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣												
2.	位於中國 浙江省 台州市 椒江區 六號路兩側 台州新明 半島一期、 二期第一 階段及二期 第二階段 的餘下 未售部分	<p>該物業包括於二零零八年至二零一三年分多個階段落成的新明半島一期、二期第一階段及二期第二階段的11個未售住宅單位、兩個未售零售單位及276個未售地下停車位。</p> <p>該物業位於台州開發區台州大道西側及82省道南側。該區域地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。周圍環境為一個住宅區，配套有零售店及商業大樓。</p> <p>該物業的總建築面積約10,030.68平方米，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>1,909.89</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,007.78</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>6,113.01</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(220個車位)</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,030.68</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零七七年六月二十九日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,909.89	商業	2,007.78	地下停車位	6,113.01		(220個車位)	總計：	<u>10,030.68</u>	於估值日，該物業為空置。	77,563,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 77,563,000元
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	1,909.89															
商業	2,007.78															
地下停車位	6,113.01															
	(220個車位)															
總計：	<u>10,030.68</u>															

附註：

- 根據台州市國土資源局椒江分局與 貴公司的間接全資附屬公司台州市新明房地產開發有限公司（「台州新明房產」）訂立日期為二零零七年六月十一日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約239,649平方米的一幅土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已訂約授予台州新明房產，詳情如下：

地盤面積	：	239,649平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	：	高於1.0及低於1.7
地價	：	人民幣377,050,000元

2. 根據3份建設用地規劃許可證，台州新明房產已獲授一幅地盤面積約205,806.52平方米的土地的規劃許可。
3. 根據3份國有土地使用證—椒國用(2007)第002807號、椒國用(2010)第003335號及椒國用(2011)第003651號，該物業所在總地盤面積約205,806.52平方米的三幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予台州新明房產，年期於二零七年六月二十九日屆滿，作住宅及商業用途。
4. 根據台州新明房產的6份預售許可證，貴集團有權自由出售物業予國內外買家：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
售許字2008第06-A號	一期	95,961.32	二零零八年十月六日
售許字2009第03號	一期	33,363.76	二零零九年六月十七日
售許字2010第10號	二期	32,079.23	二零一零年八月七日
售許字2011第01號	二期	34,258.64	二零一一年三月十七日
售許字2011第03號	二期	21,438.89	二零一一年二月二十一日
售許字2012第02號	二期—第二階段	105,553.55	二零一二年四月二十三日
	總計：	<u>322,655.39</u>	

5. 根據217份房屋所有權證，該物業由台州新明房產擁有。
6. 據貴集團告知，於估值日，該物業總建築面積為1,776.33平方米的部分已訂約出售，代價為人民幣17,622,605元，但尚未移交予買家。於達致吾等有關該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價格。據貴集團告知，該物業的該等部分現正移交予買家。
7. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與目標物業特點相近的不同相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎人民幣11,000元/平方米至人民幣12,000元/平方米(住宅用途)、人民幣14,000元/平方米至15,000元/平方米(零售用途)及人民幣100,000元/平方米至人民幣120,000元/平方米(停車位)之間。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設平均單位價格為人民幣11,670元/平方米(住宅部分)、人民幣14,491元/平方米(零售部分)及人民幣119,000元(每個停車位)。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 台州新明房產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
9. 主要證書/批文的概要列示如下：
 - a. 國有土地使用證
 - b. 建設用地規劃許可證
 - c. 建設工程規劃許可證
 - d. 建築工程施工許可證
 - e. 預售許可證
 - f. 房屋建築工程竣工驗收備案表
 - g. 房屋所有權證

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於中國浙江省台州市椒江區緯三路南側、大環線西側及經三路東側的溫商時代•新明飾品城餘下的未售部分	<p>該物業包括於二零一四年落成的溫商時代•新明飾品城的595個未售商業單位。</p> <p>該物業位於緯三路南側、規劃用地邊界北側、大環線西側及經三路東側。該區域地處主幹道沿線，具完備設施及公共交通。周邊環境為商業區，配套有零售店及商業樓。</p> <p>該物業擁有約25,375.07平方米的建築面積。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作住宅及商業用途，於二零八年六月十七日屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>490,486,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 490,486,000元</p>

附註：

- 根據台州市國土資源局椒江分局與 貴公司的間接全資附屬公司台州溫商時代置業有限公司（「台州溫商時代」）訂立的日期為二零一零年四月十日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第4及17號物業的土地使用權）已訂約授予台州溫商時代，詳情如下：

地盤面積	：	74,390平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	：	高於1.0，低於1.8
地價	：	人民幣520,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證，台州溫商時代獲授一幅建築面積約74,390平方米（連同第4及17號物業的土地使用權）的土地的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—椒國用(2010)第010234號，地盤面積約為74,390平方米的一幅土地的土地使用權（連同第4及17號物業的土地使用權）已授予台州溫商時代，用作住宅及商業用途，於二零八年六月十七日屆滿。

4. 根據台州市住房和城鄉建設規劃局向台州溫商時代發出的建設工程規劃許可證—建字第331001201220004號，總規劃建築面積約175,082.6平方米的該物業的建設工程(連同興建第4及17號物業)已獲批准。
5. 根據台州市國土資源局椒江分局向台州溫商時代發出的建築工程施工許可證，規劃建築面積約107,149.01平方米的該物業的建設工程(連同興建第4號物業)已獲批准動工興建。
6. 根據向台州溫商時代發出的預售許可證—售許字(2012)第10號，貴集團有權自由向本地及海外買家銷售該物業開發項目。
7. 根據房屋建築工程竣工驗收備案表—第31800020141111101號，溫商時代•新明飾品城(包括該物業)已獲認可遵守城鄉規劃要求。
8. 根據633號房屋所有權證，該物業由台州溫商時代擁有。
9. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格根據不同樓層而介乎每平方米人民幣6,700元至每平方米人民幣32,000元。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異考慮作出適當調整及分析，以使目標物業達致每平方米人民幣19,329元的假設平均單位價。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 台州溫商時代有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證書／批文的概要列示如下：

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. 房屋建築工程竣工驗收備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4.	位於中國浙江省台州市椒江區緯三路南側、大環線西側及經三路東側的溫商時代•新明公館的餘下未售部分	<p>該物業包括於二零一四年落成的溫商時代•新明公館的38個未售地下停車位。</p> <p>該物業位於緯三路南側、規劃用地邊界北側、大環線西側及經三路東側。該區域地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。周邊環境為商業區，配有零售店及商業樓。</p> <p>該物業擁有約1,457.3平方米的建築面積。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作住宅及商業用途，於二零八年六月十七日屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>3,255,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣3,255,000 元</p>

附註：

- 根據台州市國土資源局椒江分局與 貴公司的間接全資附屬公司台州溫商時代置業有限公司（「台州溫商時代」）訂立的日期為二零一零年四月十日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第3及17號物業的土地使用權）已訂約授予台州溫商時代，詳情如下：

地盤面積	：	74,390平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	：	高於1.0，低於1.8
地價	：	人民幣520,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證，台州溫商時代已獲授一幅建築面積約74,390平方米（連同第3及17號物業的土地使用權）的土地的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—椒國用(2010)第010234號，地盤面積約為74,390平方米的一幅土地的土地使用權（連同第3及17號物業的土地使用權）已授予台州溫商時代，用作住宅及商業用途，於二零八年六月十七日屆滿。

4. 根據台州市住房和城鄉建設規劃局向台州溫商時代發出的建設工程規劃許可證—建字第331001201220004號，總規劃建築面積約175,082.6平方米的該物業的建設工程(連同興建第3及17號物業)已獲批准。
5. 根據台州市國土資源局椒江分局向台州溫商時代發出的建築工程施工許可證，規劃建築面積約107,149.01平方米的該物業的建設工程(連同興建第3項物業)已獲批准動工興建。
6. 根據向台州溫商時代發出的預售許可證—售許字(2012)第11號，貴集團有權自由向本地及海外買家銷售該物業開發項目。
7. 根據房屋建築工程竣工驗收備案表—第31800020141111102號，溫商時代•新明公館(包括該物業)已獲認可符合城鄉規劃要求。
8. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每段人民幣49,000元至每段人民幣90,000元。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以使目標物業達致每段人民幣85,660元的假設單位價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 台州溫商時代有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
10. 主要證書／批文的概要列示如下：

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. 房屋建築工程竣工驗收備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值										
				人民幣										
5.	位於中國浙江省台州市椒江區椒江大橋東側的新明麗江苑的餘下未售部分	<p>該物業包括於二零一四年落成的新明麗江苑的15個未售住宅單位、43個未售零售單位及148個未售地下停車位。</p> <p>該物業位於椒江區椒江大橋東側，地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。</p> <p>該物業的總建築面積約為16,004.21平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,642.36</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,044.69</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>4,317.16 (148個車位)</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>16,004.21</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的屆滿日期為二零七九年七月十三日，作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	3,642.36	商業	8,044.69	地下停車位	4,317.16 (148個車位)	總計：	16,004.21	於估值日，該物業為空置。	139,946,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 139,946,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	3,642.36													
商業	8,044.69													
地下停車位	4,317.16 (148個車位)													
總計：	16,004.21													

附註：

- 根據日期為二零零九年五月十九日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第1、10及15號物業的土地使用權)已訂約授予 貴公司的間接全資附屬公司台州新明置業投資有限公司(「台州新明置業」)，詳情如下：

地盤面積	：	211,435平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	：	住宅用途兼商業用途低於2.58，商業用途低於1.69
地價	：	人民幣476,370,000元
- 根據建設用地規劃許可證，台州新明置業已獲授一幅地盤面積約79,667平方米(連同第10號物業的土地使用權)的土地的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證—椒國用(2010)第005042號，該物業所在地盤面積約79,667平方米的一幅土地的土地使用權(連同第10號物業的土地使用權)已授予台州新明置業，作住宅用途的屆滿日期為二零七九年七月十三日，作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。
4. 根據台州市建設規劃局向台州新明置業發出的建設工程規劃許可證—建字第331001201120051號，總規劃建築面積約210,987.98平方米的該物業的建設工程已獲批准。
5. 根據台州市建設規劃局椒江分局向台州新明置業發出的3份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲許可施工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
第332601201111010101號	第1標段	69,765	二零一一年十一月一日
第332601201111010102號	第2標段	76,265	二零一一年十一月一日
第332601201111170101號	第3標段	64,958	二零一一年十一月十七日
	總計：	<u>210,988</u>	

6. 根據向台州新明置業發出的3份預售許可證，貴集團有權自由出售物業予國內外買家：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
售許字(2012)第08號	3-5#、11#12#	92,181.97	二零一二年九月二十六日
售許字(2012)第14號	1#2#8#10#	41,086.62	二零一二年十二月十六日
售許字(2012)第15號	6#7#9#13#	44,204.11	二零一二年十二月十一日
	總計：	<u>177,472.70</u>	

7. 根據3份房屋建築工程竣工驗收備案表，新明麗江苑已獲認可符合城鄉規劃規定。詳情載列如下：

編號	房屋建築工程竣工 驗收備案表編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第31800020141107101號	69,765	二零一四年十一月七日
(2)	第31800020141107102號	76,265	二零一四年十一月七日
(3)	第31800020141107103號	64,958	二零一四年十一月七日
	總計：	<u>210,988</u>	

8. 根據206份房屋所有權證，該物業由台州新明置業擁有。

9. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析附近地區與目標物業特點相近的不同相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣10,000元(住宅用途)、每平方米人民幣11,000元至每平方米人民幣13,000元(零售用途)及人民幣50,000元至人民幣10,000元(停車位)之間。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，並得出目標物業的假設平均單位價格為人民幣9,460元/平方米(住宅部分)、人民幣11,825元/平方米(零售部分)及人民幣70,000元/個(停車位)。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 台州新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
11. 主要證書/批文的概要列示如下：
- | | |
|------------------------|---|
| 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. 房屋建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 有 |

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣														
6.	位於 中國 上海市 嘉定區 瀏翔公路 西側、 豐翔路 北側的 在建 上海新明 兒童世界	<p>該物業包括地盤面積約39,719.8平方米的一幅土地以及於估值日建於其上的綜合廣場。</p> <p>該物業位於嘉定區瀏翔公路西側、豐翔路北側，靠近連接上海市中心的滬嘉高速公路，在南翔地鐵站旁。</p> <p>該開發項目計劃於二零一五年十二月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為186,260.85平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>35,624.7</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>103,124.42</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>14,079.95</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>33,431.78</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(913個車位)</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>186,260.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總開發成本估計約人民幣1,188,847,259元，其中人民幣805,271,027元已於估值日產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途為期40年，於二零五三年二月七日屆滿，作辦公用途為期50年，於二零六三年二月七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	辦公	35,624.7	商業	103,124.42	配套	14,079.95	地下停車位	33,431.78		(913個車位)	總計：	<u>186,260.85</u>	於估值日，該物業乃在建中。	1,337,000,000 貴集團應佔 79%權益： 人民幣 1,056,230,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)																	
辦公	35,624.7																	
商業	103,124.42																	
配套	14,079.95																	
地下停車位	33,431.78																	
	(913個車位)																	
總計：	<u>186,260.85</u>																	

附註：

1. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局與 貴公司擁有79%權益的附屬公司上海新明環球置業有限公司(「上海新明環球」)訂立日期為二零一二年九月十九日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予上海新明環球，詳情如下：

地盤面積	: 39,719.80平方米
土地用途	: 商業及辦公
土地年期	: 商業用途為40年，辦公用途為50年
容積率	: 3.0
地價	: 人民幣321,730,000元

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約39,719.8平方米的一幅土地的規劃許可已授予上海新明環球。
3. 根據房地產權證—滬房地嘉(2013)第017287號，地盤面積約39,719.8平方米的一幅土地的土地使用權已授予上海新明環球，作商業用途為期40年，於二零五三年二月七日屆滿，作辦公用途為期50年，於二零六三年二月七日屆滿。
4. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局向上海新明環球發出的2份建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
滬嘉建(2013) FA31011420135521	商業及 辦公項目	185,850.97	二零一三年十一月五日
滬嘉建(2014) FA31011420144197	商業及 辦公項目	409.88	二零一四年一月二十九日
總計		<u>186,260.85</u>	

5. 根據上海市嘉定區建設和交通委員會向上海新明環球發出的建築工程施工許可證，該物業的建設工程已獲許可施工。
6. 根據向上海新明環球發出的兩份預售許可證，除總建築面積約43,949.05平方米的物業的地上部分僅可於10年後出售外， 貴集團有權自由出售物業予國內外買家：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
嘉定房管2014預字第0000830號	第669號	107,822.61	二零一五年一月二日
嘉定房管2014預字第0000831號	第2800號	34,118.02	二零一五年一月二日
	總計：	<u>141,940.63</u>	

7. 根據抵押合同，該物業的土地已抵押予中國建設銀行股份有限公司上海嘉定支行（「銀行」），作為銀行與上海新明環球訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣321,730,000元，抵押年期由二零一三年十一月二十七日至二零一七年十一月二十四日。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積為3,920.26平方米的部分已按代價人民幣66,284,006元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分計入吾等的估值內。於達致吾等對有關該物業資本值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的訂約價格。
9. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣2,422,000,000元。在對零售部分進行估值的過程中，吾等已參考當地類似零售開發項目的租賃憑證／租金要價（其範圍為每天每平方米人民幣1.9元至人民幣5.4元）。假設市場回報率為6%，與區內該物業領域5%至7%的市場回報率相符。就辦公部分而言，吾等已考慮當地類似辦公開發項目的銷售憑證／要價（其範圍為每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元）。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 上海新明環球已取得該物業的土地使用權；
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，上海新明環球有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 上海新明環球已取得建設該物業所需的所有建設批文，有權根據該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證書／批文的概要列示如下：
- | | |
|------------------------|-----|
| 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 | 部分 |
| f. 房屋建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值								
				人民幣								
7.	位於 中國 山東省 滕州市 魯班大道 西側、 荊河西路 北側及 彥東路 東側的 在建 山東興盟 國際商城 一期A區	<p>該物業包括地盤面積約37,814平方米的一幅土地以及於估值日建於其上的一幅商業樓。</p> <p>該物業位於魯班大道西側、荊河西路北側及彥東路東側，地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。周邊環境為建材批發市場、加油站及許多未開發地塊。</p> <p>該開發項目於二零一五年四月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為65,507平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>64,617</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>890</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>65,507</td> </tr> </tbody> </table> <p>總開發成本估計約人民幣305,011,689元，其中約人民幣245,673,740元已於估值日產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途為期40年，於二零五三年六月七日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	64,617	配套	890	總計：	65,507	於估值日，該物業乃在建中。	322,000,000 貴集團應佔 55%權益： 人民幣 177,100,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)											
商業	64,617											
配套	890											
總計：	65,507											

附註：

- 根據滕州市國土資源局與貴公司擁有55%權益的附屬公司山東興盟置業有限公司（「山東興盟置業」）訂立日期為二零一三年三月三十一日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第11號物業的土地使用權）已訂約授予山東興盟置業，詳情如下：

地盤面積	：	62,812平方米
土地用途	：	商業
土地年期	：	商業用途為40年
容積率	：	1.8
地價	：	人民幣141,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約62,812平方米的一幅土地（連同第11號物業的土地使用權）的規劃許可已授予山東興盟置業。
3. 根據國有土地使用證－滕國用(2013)第079號，地盤面積約62,812平方米的一幅土地的土地使用權（連同第11號物業的土地使用權）已授予山東興盟置業，作商業用途為期40年，於二零五三年六月七日屆滿。
4. 根據滕州市規劃局向山東興盟置業發出的2項建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積	發出日期 (平方米)
建字第370481201400002號	第1、2、3、5、8、9、 10、11、15、16、17、 18、19、23、25、26棟	62,664	二零一四年一月七日
建字第370481201400054號	第27棟	2,843	二零一四年十一月二十五日
	總計：	<u>65,507</u>	

5. 根據滕州市住房和城鄉建設局向山東興盟置業發出的建築工程施工許可證，該物業的建設工程已獲許可施工。
6. 根據授予山東興盟置業的預售許可證，貴集團可向國內外買家自由出售建築面積約61,742.8平方米的物業的商業部分。
7. 根據日期為二零一四年九月五日及十日的3份抵押登記證，該物業連同第11號物業（參考編號：滕國用(2013)第079號及080號）已抵押予Wanxiang Trust Co., LTD.（「承押人」），作為擔保人民幣15,000,000元的貸款責任的抵押。
8. 據貴集團告知，該物業總建築面積為1,825.88平方米的部分已按總代價人民幣15,880,001.98元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。於達致吾等對有關該物業資本值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的訂約價格。
9. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣333,040,000元。在估值過程中，吾等已參考當地類似辦公及零售開發項目的要價（其範圍為辦公用途每平方米人民幣3,600元至人民幣4,300元，零售用途每平方米人民幣7,000元至人民幣9,800元）。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 山東興盟置業已取得該物業的土地使用權；

- b. 在抵押期間取得承押人的同意後，山東興盟置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- c. 山東興盟置業已取得建設該物業所需的所有建設批文，有權根據該等批文的許可範圍開發該物業。
11. 主要證書／批文的概要列示如下：
- | | |
|------------------------|-----|
| 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. 房屋建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣										
8.	位於中國 重慶 大足區 五星大道 666號 的在建中國 西南城一期	<p>該物業包括總地盤面積約175,531平方米的4幅土地及一棟閣樓樓宇(第4棟)以及於估值日建於其上名為中國西南城一期的6棟商業樓(第1、2、3、5、6及7棟)。</p> <p>該物業位於重慶大足區五星大道666號。該區域為大足區的新開發區，主幹道沿線的相關設施仍在建設。周邊環境為在建住宅區，配套有零售店及商業樓。</p> <p>該開發項目計劃於二零一六年四月竣工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為280,186.52平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>271,877.19</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>5,895.45</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,413.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>280,186.52</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總開發成本估計約人民幣1,059,601,000元，其中人民幣571,062,695元已於估值日產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途為期40年，屆滿日期為二零五三年一月二十七日、二零五三年十月十七日及二零五四年一月十九日。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	271,877.19	地下停車位	5,895.45	配套	2,413.88	總計：	<u>280,186.52</u>	於估值日，該物業乃在在建中。	922,376,000 貴集團應佔 60%權益： 人民幣 553,426,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)													
商業	271,877.19													
地下停車位	5,895.45													
配套	2,413.88													
總計：	<u>280,186.52</u>													

附註：

1. 根據重慶市大足區國土資源和房屋管理局與 貴公司擁有60%權益的附屬公司重慶新明置業股份有限公司(「重慶新明置業」)訂立的3份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第13及14號物業的土地使用權)已訂約授予重慶新明置業，詳情如下：

土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	地價
商業	76,835	商業用途為40年	≤1.5	人民幣 58,174,203元
商業	35,525	商業用途為40年	≤1.5	人民幣 34,000,000元
商業及住宅	181,080	商業用途為40年， 住宅用途為70年	商業用途≤1.5， 住宅用途≤2.5	人民幣 142,938,140元
總計	<u>293,440</u>			人民幣 <u>235,112,343元</u>

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約175,537平方米的一幅土地(連同第13及14號物業的土地使用權)的規劃許可已授予重慶新明置業。

3. 根據4份國有土地使用證，總地盤面積約175,531平方米的4幅土地的土地使用權已授予重慶新明置業，詳情如下。

土地使用證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
210房地證2013字第12098號	76,835	商業	二零五三年一月二十七日	二零一三年十一月十五日
210房地證2013字第12130號	35,525	商業	二零五三年十月十七日	二零一三年十一月十五日
210房地證2014字第01370號	39,550	商業	二零五四年一月十九日	二零一四年一月二十七日
210房地證2014字第01371號	23,621	商業	二零五四年一月十九日	二零一四年一月二十七日
總計	<u>175,531</u>			

4. 根據重慶市大足區規劃局向重慶新明置業發出的7份建設工程規劃許可證，建設工程：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
建字第足規建證2013第98號	西南城一期第3棟	46,286.00	二零一三年十一月二十二日
建字第足規建證2013第99號	西南城一期第4棟	62,066.62	二零一三年十一月二十二日
建字第足規建證2013第100號	西南城一期第5棟	12,508.16	二零一三年十一月二十二日
建字第足規建證2013第101號	西南城一期第6棟	62,339.91	二零一四年四月二十五日
建字第足規建證2014第37號	西南城一期第1棟	23,448.46	二零一四年七月七日
建字第足規建證2014第45號	西南城一期第2棟	71,469.64	二零一四年八月十二日
建字第足規建證2014第46號	西南城一期第7棟	2,067.73	二零一四年八月十三日
總計		<u>280,186.52</u>	

5. 根據重慶市大足區城鄉建設委員會向重慶新明置業發出的4份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲許可施工：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
500225201312040101	中國西南城 第4棟、第6棟	124,400.12	二零一三年十二月四日
500225201311270301	中國西南城 第3棟、第5棟	58,794.16	二零一三年十一月二十七日
500225201408220101	中國西南城 二期第1棟	23,448.46	二零一四年八月八日
500225201409250101	中國西南城一期 第2棟、第7棟	73,537.37	二零一四年九月二十五日
總計		<u>280,180.11</u>	

6. 根據向重慶新明置業發出的9份預售許可證，貴集團獲批准，有權自由出售以下物業予國內外買家：

許可證編號	建築	建築面積 (平方米)	發出日期
大足國土房管2013預字第78號	3#2,7	10,672.01	二零一三年十二月十九日
大足國土房管2013預字第84號	3#9	3,094.52	二零一三年十二月二十六日
大足國土房管2013預字第91號	3#3,5	5,981.82	二零一三年十二月三十一日
大足國土房管2014預字第09號	3#1,4,6,8	15,673.24	二零一四年一月十六日
大足國土房管2014預字第03號	3#11,12,10	9,076.34	二零一四年一月七日
大足國土房管2014預字第33號	6#1	17,132.4	二零一四年五月二十九日
大足國土房管2014預字第62號	6#2	44,335.33	二零一四年八月五日
大足國土房管2014預字第95號	4# 1-11層	53,194.27	二零一四年十二月二十六日
大足國土房管2014預字第96號	5# 1-3層	11,548.67	二零一四年十二月二十六日
	總計：	170,708.60	

7. 根據抵押合同，該物業的2幅總地盤面積約112,360平方米的地塊(參考編號：210房地證2013字第12098號及12130號)已抵押予中國工商銀行重慶大足支行(「銀行」)，作為銀行與重慶新明置業訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣81,700,000元，抵押年期由二零一五年二月十五日至二零一八年二月十四日。
8. 根據抵押合同，該物業的2幅總地盤面積約63,171平方米的地塊(參考編號：210房地證2014字第01370號及01371號)已抵押予中國工商銀行重慶大足支行(「銀行」)，作為銀行與重慶新明置業訂立的貸款合同項下主要責任的抵押，金額為人民幣150,000,000元，抵押年期由二零一五年五月三十日至二零二零年五月二十九日。
9. 據貴集團告知，該物業總建築面積為53,841.39平方米的部分已按代價人民幣404,276,009.3元預售予多名第三方。該物業的該等部分尚未合法實際轉讓，因此該等部分已計入吾等的估值內。於達致吾等對有關該物業資本值的意見時，吾等已計及該物業該等部分的訂約價格。
10. 倘該物業第1、2、3、4、5、6及7棟按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣1,713,441,000元。在估值過程中，吾等已參考當地類似商業開發項目的銷售憑證(其範圍為零售用途每平方米人民幣6,910元至人民幣10,600元，閣樓部分人民幣4,200元至人民幣4,600元)。吾等已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模、落成時間及其他特點方面的差異而作出適當調整。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 重慶新明置業已取得該物業的土地使用權；
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，重慶新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 重慶新明置業已取得建設該物業所需的所有建設批文，有權根據該等批文的許可範圍開發及預售該物業。
12. 主要證書／批文的概要列示如下：
- | | |
|------------------------|-----|
| 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. 房屋建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣												
9.	位於中國浙江省杭州市拱墅區京杭大運河西側、1號公交站北側、小河路東側及晝錦街南側在建中的杭州新明·兒童世界	<p>該物業包括地盤面積約30,449平方米的一幅土地，於估值日其上正在建設綜合廣場。</p> <p>該物業位於杭州市拱墅區京杭大運河西側、1號公交站北側、小河路東側及晝錦街南側，基礎設施充足，位處主幹道旁，有公共交通。</p> <p>該發展項目計劃於二零一六年十二月完成。完成後，該發展項目的總建築面積約162,927.24平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>53,738.18</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>60,383.90</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>41,560.90 (1,300個)</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,244.26</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>162,927.24</td> </tr> </tbody> </table> <p>發展成本總額估計約為人民幣1,500,794,200元，其中人民幣815,315,369元已於估值日期產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零一四年十二月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	53,738.18	辦公	60,383.90	地下停車位	41,560.90 (1,300個)	配套設施	7,244.26	總計	162,927.24	於估值日，該物業為在建中。	892,384,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 892,384,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)															
商業	53,738.18															
辦公	60,383.90															
地下停車位	41,560.90 (1,300個)															
配套設施	7,244.26															
總計	162,927.24															

附註：

1. 根據日期為二零一三年十二月二十日的國有土地使用權出讓合同及日期為二零一四年四月四日的補充合約，該物業的土地使用權已訂約授予 貴公司的間接全資附屬公司杭州新明置業投資有限公司（「杭州新明置業」），詳情如下：

地盤面積	：	30,449平方米
土地用途	：	商業
土地年期	：	商業用途為40年
容積率	：	低於3.5
地價	：	人民幣745,000,000元

2. 根據向杭州新明置業發出的建設用地規劃許可證—地字第330100201400115號，新明置業投資已獲授地盤面積約30,449平方米的標的土地的規劃許可。
3. 根據國有土地使用證—杭拱國用(2015)第100020號，該物業所在地盤面積約30,449平方米的一幅土地的土地使用權已授予杭州新明置業，屆滿日期為二零五四年十二月二十九日，作商業用途。
4. 根據杭州市建設規劃局向杭州新明置業發出的建設工程規劃許可證—建字地第330100201400409號，總規劃建築面積約162,927.24平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據杭州市國土資源局拱墅分局向杭州新明置業發出的建築工程施工許可證，規劃建築面積約162,927.24平方米的物業建設工程已獲批准施工。
6. 根據日期為二零一五年五月十四日的抵押登記證，該物業已抵押予中融國際信託有限公司（「承押人」），作為擔保為數人民幣700,000,000元的貸款責任的抵押。
7. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣2,008,798,000元。於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣13,000元至每平方米人民幣15,000元（就辦公用途）及每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣22,000元（就商業用途）。已對可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異考慮作出適當調整及分析。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 杭州新明置業已取得該物業的土地使用權；
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，杭州新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - c. 杭州新明置業已取得建設該物業所需的所有建設批文，有權根該等批文的許可範圍開發該物業。

9. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	不適用
f.	房屋建築工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
10.	位於中國 浙江省 台州市 椒江區 椒江大橋 東側名為 商業樓項目 的一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為16,236平方米的一幅土地，計劃開發為一個綜合開發項目。</p> <p>該物業位於台州市椒江區椒江大橋東側，地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。</p> <p>據 貴集團告知，該開發項目預定於二零一五年六月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為68,204.11平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>42,976.72</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>25,227.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>68,204.11</td> </tr> </tbody> </table> <p>據台州新明置業告知，總開發成本估計約為人民幣255,347,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作住宅用途的屆滿日期為二零七九年七月十三日，用作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。</p>	部分	建築面積 (平方米)	地上	42,976.72	地下	25,227.39	總計：	68,204.11	於估值日，該物業為空置。	132,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 132,000,000元
部分	建築面積 (平方米)											
地上	42,976.72											
地下	25,227.39											
總計：	68,204.11											

附註：

- 根據日期為二零零九年五月十九日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第1、5及15號物業的土地使用權)已訂約授予 貴公司的間接全資附屬公司台州新明置業投資有限公司(「台州新明置業」)，詳情如下：

地盤面積	：	211,435平方米
土地用途	：	住宅／商業
土地年期	：	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	：	住宅用途及商業用途低於2.58，商業用途低於1.69
地價	：	人民幣476,370,000元

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約79,667平方米的一幅土地（連同第5號物業的土地使用權）的規劃許可已授予台州新明置業。
3. 根據國有土地使用證—椒國用(2010)第005042號，該物業所在地盤面積約為79,667平方米的一幅土地的土地使用權（連同第5號物業的土地使用權）已授予台州新明置業，用作住宅用途的屆滿日期為二零七九年七月十三日，用作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。
4. 根據台州市建設規劃局椒江分局向台州新明置業發出的建設工程規劃許可證，總規劃建築面積約為68,204.11平方米的建設工程已獲批准。
5. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至每平方米人民幣4,400元。已對可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異考慮作出適當調整及分析，以使目標物業達致每平方米人民幣3,070元的假設住宅價值。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 台州新明置業已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，台州新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
7. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 房屋建築工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11.	位於 中國 山東省 滕州市 魯班大道 西側、 荊河西路 北側及 彥東路 東側的 山東興盟 國際商城 一期商業 部分名為 B區的 一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為24,998平方米的一幅土地，計劃開發為一個商業開發項目。</p> <p>該物業位於魯班大道西側、荊河西路北側及彥東路東側，地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通便利。周邊環境為建材批發市場、加油站及許多未開發土地。</p> <p>該開發項目計劃於二零一五年六月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為44,996.4平方米，作零售用途。</p> <p>據山東興盟置業告知，總投資額估計約為人民幣160,733,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作商業用途，年期為40年，於二零五三年六月七日屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>67,000,000</p> <p>貴集團應佔 55%權益： 人民幣 36,850,000元</p>

附註：

- 根據滕州市國土資源局與 貴公司擁有55%權益的附屬公司山東興盟置業有限公司（「山東興盟置業」）訂立的日期為二零一三年三月三十一日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（連同第7號物業的土地使用權）已訂約授予山東興盟置業，詳情如下：

地盤面積	：	62,812平方米
土地用途	：	商業
土地年期	：	商業用途為40年
容積率	：	1.8
地價	：	人民幣141,000,000元

- 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約62,812平方米的一幅土地（連同第7號物業的土地使用權）的規劃許可已授予山東興盟置業。

3. 根據國有土地使用證－滕國用(2013)第079號，地盤面積約為62,812平方米的一幅土地的土地使用權（連同第7號物業的土地使用權）已授予山東興盟置業用作商業用途，年期為40年，於二零五三年六月七日屆滿。
4. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至每平方米人民幣1,590元。已對可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特徵方面的差異考慮作出適當調整及分析，以使目標物業達致每平方米人民幣1,489元的假設住宅價值。
5. 根據日期為二零一四年九月五日及十日的3份抵押登記證，該物業連同第7號物業（參考編號：滕國用(2013)第079號及080號）已抵押予萬向信託有限公司（「承押人」），作為擔保為數人民幣15,000,000元的貸款責任的抵押。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 山東興盟置業已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，山東興盟置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
7. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 房屋建築工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
12.	位於 中國 山東省 滕州市 魯班大道 西側、 荊河西路 北側及 彥東路 東側的 興盟國際 商城一期 的一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為25,151平方米的一幅土地，計劃開發為一個綜合開發項目。</p> <p>該物業位於滕州市魯班大道西側、荊河西路北側及彥東路東側，地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。周邊環境為建材批發市場、未開發土地及廢棄工廠。</p> <p>該開發項目計劃於二零一五年六月動工。竣工後，該開發項目的總建築面積將約為62,867平方米，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>46,352</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>16,515</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>62,867</td> </tr> </tbody> </table> <p>據山東興盟置業告知，總投資額估計約為人民幣226,820,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，商業用途的到期日為二零五三年六月七日及住宅用途的到期日為二零八三年六月七日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	46,352	商業	16,515	總計：	62,867	於估值日，該物業為空置。	54,012,000 貴集團應佔 55%權益： 人民幣 29,707,000元
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	46,352											
商業	16,515											
總計：	62,867											

附註：

- 根據滕州市國土資源局與 貴公司擁有55%權益的附屬公司山東興盟置業有限公司（「山東興盟置業」）訂立的日期為二零一三年三月三十一日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予山東興盟置業，詳情如下：

地盤面積	：	25,151平方米
土地用途	：	住宅及商業
土地年期	：	住宅用途為70年，商業用途為40年
容積率	：	2.5
地價	：	人民幣42,450,000元

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約25,151平方米的一幅土地的規劃許可已授予山東興盟置業。
3. 根據國有土地使用證－滕國用(2013)第080號，地盤面積約為25,151平方米的一幅土地的土地使用權已授予山東興盟置業，分別為期40年及70年，商業用途的到期日為二零五三年六月七日及住宅用途的到期日為二零八三年六月七日。
4. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地在用途、交易日期、規模等方面與目標物業相似的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣780元至每平方米人民幣930元。已對可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異考慮作出適當調整及分析，以使標的物業達致每平方米人民幣859元的假設住宅價值。
5. 根據日期為二零一四年九月五日及十日的3份抵押登記證，該物業連同第7號物業(參考編號：滕國用(2013)第079號及080號)已抵押予萬向信託有限公司(「承押人」)，作為擔保為數人民幣15,000,000元的貸款責任的抵押。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 山東興盟置業已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，山東興盟置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
7. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	無
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 房屋建築工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
13.	位於中國重慶大足區五星大道666號中國西南城二期的一幅土地	<p>該物業包括地盤面積約為73,582平方米的一幅土地，計劃開發為一個商業開發項目。</p> <p>該物業位於重慶大足區五星大道666號。該區域為大足區的新開發區，主幹道沿線的相關設施及公共交通仍在開發中。周邊環境為在建的住宅區，配套有零售店及商業樓。</p> <p>該開發項目計劃於二零一五年七月動工。該開發項目約為110,373平方米的總規劃建築面積用作零售用途。</p> <p>總開發成本估計約為人民幣633,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作商業用途，於二零五四年一月十九日屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>110,000,000</p> <p>貴集團應佔60%權益： 人民幣 66,000,000元</p>

附註：

- 根據重慶市大足區國土資源和房屋管理局與 貴公司擁有60%權益的附屬公司重慶新明置業股份有限公司（「重慶新明置業」）訂立的日期為二零一四年一月二十日的國有土地使用權出讓合同，一幅土地的土地使用權（連同第8及14號物業的土地使用權）已訂約授予重慶新明置業，詳情如下：

土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	地價
商業	181,080	商業用途為40年	商業用途不高於1.5	人民幣
住宅		住宅用途為70年	住宅用途不高於2.5	142,938,140元
總計	181,080			人民幣 142,938,140元

- 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約112,360平方米的一幅土地（連同第14號物業的土地使用權）的規劃許可已授予重慶新明置業。

3. 根據國有土地使用證-210房地證2014字第01375號，地盤面積約為73,582平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶新明置業，用作商業用途，於二零五四年一月十九日屆滿。
4. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的樓面地價乎每平方米人民幣750元至每平方米人民幣1,315元。已對可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異考慮作出適當調整及分析，以使目標物業達致每平方米人民幣997元的假設住宅價值。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 重慶新明置業已取得該物業的土地使用權；及
 - b. 重慶新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	無
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 房屋建築工程竣工驗收備案表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
14.	位於中國重慶大足區五星大道666號中國西南城三期的三幅土地	<p>該物業包括總地盤面積約為44,321平方米的三幅土地，計劃開發為一個住宅開發項目。</p> <p>該物業位於重慶大足區五星大道666號。該區域為大足區的新開發部分，主幹道沿線的相關設施及公共交通仍在開發中。周邊環境為在建的住宅區，配套有零售店及商業樓。</p> <p>該開發項目計劃於二零一五年九月動工。該開發項目有約為110,802.5平方米的總規劃建築面積用作住宅用途。</p> <p>總開發成本估計約為人民幣438,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作住宅用途，於二零八四年一月十九日屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>81,000,000</p> <p>貴集團應佔 60%權益： 人民幣 48,600,000元</p>

附註：

- 根據重慶市大足區國土資源和房屋管理局與 貴公司擁有60%權益的附屬公司重慶新明置業股份有限公司（「重慶新明置業」）訂立的日期為二零一四年一月二十日的國有土地使用權出讓合同，一幅土地的土地使用權（連同第8及13號物業的土地使用權）已訂約授予重慶新明置業，詳情如下：

土地用途	地盤面積 (平方米)	土地年期	容積率	地價
商業	181,080	商業用途為40年	商業用途不高於1.5	人民幣
住宅		住宅用途為70年	住宅用途不高於2.5	142,938,140元
總計	181,080			人民幣 142,938,140元

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約112,360平方米的一幅土地（連同第13號物業的土地使用權）的規劃許可已授予重慶新明置業。
3. 根據3份國有土地使用證，總地盤面積約為44,321平方米的3幅土地的土地使用權已授予重慶新明置業，詳情如下：

土地使用證	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
210房地證2014字 第01372號	14,261	住宅	二零八四年一月十九日	二零一四年一月二十七日
210房地證2014字 第01373號	15,530	住宅	二零八四年一月十九日	二零一四年一月二十七日
210房地證2014字 第01374號	14,530	住宅	二零八四年一月十九日	二零一四年一月二十七日
總計	<u>44,321</u>			

4. 於估值時，吾等已鑒別及分析當地與目標物業有相似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的住宅價值介乎每平方米人民幣660元至每平方米人民幣750元。已對可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點方面的差異考慮作出適當調整及分析，以使目標物業達致每平方米人民幣731元的假設住宅價值。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶新明置業已取得該物業的土地使用權；及
 - 重慶新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 主要證書／批文的概要列示如下：
- | | |
|------------------------|-----|
| 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 | 無 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 房屋建築工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

第四類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣																
15.	位於中國浙江省台州市椒江區台州大道北段8號27棟新明國際家居廣場	<p>該物業包括一幢五層商業大樓(加一層地下室)，於二零一零年竣工。</p> <p>該物業位於台州市椒江區椒江大橋東側，地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。</p> <p>該物業的總建築面積約為101,163.31平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下一樓</td> <td>26,165.89</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>17,331.05</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>14,456.40</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>14,380.96</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>14,449.09</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>14,379.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>101,163.31</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，用作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	地下一樓	26,165.89	一樓	17,331.05	二樓	14,456.40	三樓	14,380.96	四樓	14,449.09	五樓	14,379.92	總計：	101,163.31	除該物業地下一樓用作地下停車位及該物業一至五樓部分空置外，於估值日，該物業其餘區域已租賃予多名獨立第三方用作商業用途。	934,219,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 934,219,000元
樓層	建築面積 (平方米)																			
地下一樓	26,165.89																			
一樓	17,331.05																			
二樓	14,456.40																			
三樓	14,380.96																			
四樓	14,449.09																			
五樓	14,379.92																			
總計：	101,163.31																			

附註：

- 根據日期為二零零九年五月十九日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第1、5及10號物業的土地使用權)已訂約授予 貴公司的間接全資附屬公司台州新明置業投資有限公司(「台州新明置業」)，詳情如下：

地盤面積	:	211,435平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年／商業用途為40年
容積率	:	住宅用途兼商業用途低於2.58，商業用途為1.69
地價	:	人民幣476,370,000元

2. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約131,768平方米的一幅土地（連同第1號物業的土地使用權）的規劃許可已授予台州新明置業。
3. 根據建設用地規劃許可證，有關地盤面積約131,768平方米的一幅土地（連同第1號物業的土地使用權）的規劃許可已授予台州新明置業。
4. 根據國有土地使用證－椒國用(2011)第003852號，地盤面積約為17,079.32平方米的一幅土地（即物業所在土地）的土地使用權已授予台州新明置業，用作商業用途的屆滿日期為二零四九年七月十三日。
5. 根據台州市住房和城鄉建設規劃局向台州新明置業發出的建設工程規劃許可證－建字第331001200920058號，該物業的建設工程已獲批准。
6. 根據台州市建設規劃局椒江分局向台州新明置業發出的建築工程施工許可證，該物業的建設工程已獲批准動工興建。
7. 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。
8. 根據6份房屋所有權證－台房權證椒字第12002890至12002895號，總建築面積約為101,163.31平方米的該物業由台州新明置業擁有。
9. 根據多項租賃協議，該物業總可出租面積約47,199.05平方米的多個部分已按不同租期租賃予多名人士，屆滿日期為二零一五年十一月二十七日至二零一七年十二月三十一日，現時年租金總額為人民幣33,234,816元，不包括管理費及水電費。
10. 根據日期為二零一二年八月二日的最高抵押合同，該物業已抵押予中國農業銀行台州椒江支行（「銀行」），作為銀行與台州新明置業所訂立的一份貸款合同下的主要責任的抵押，最高額為人民幣400,000,000元，擔保年期由二零一二年八月二日至二零二二年二月二十日。
11. 在估值過程中，吾等已參考當地類似商業開發項目的租賃憑證／要價（其範圍介乎每天每平方米人民幣2.1元至人民幣3.8元。假設市場回報率為6%，與區內該物業類別的市場回報率5.5%至6.5%一致。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業已抵押；及
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，台州新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。

13. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	不適用
f.	房屋建築工程竣工驗收備案表	有
g.	房屋所有權證	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16.	位於中國浙江省台州市椒江區工人西路第2000號及2001號新明國際物流中心	<p>該物業包括總地盤面積約為49,711平方米的2幅土地及建於其上的12幢一層存儲樓宇。該等樓宇於二零一一年竣工。</p> <p>該物業位於椒江區工人西路，臨近椒江，地處主幹道沿綫，公共交通便利。</p> <p>該物業的總建築面積約為20,861.83平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作存儲用途的屆滿日期為二零六零年五月二十日。</p>	於估值日，該物業乃租賃予多名獨立第三方，用作存儲用途。	<p>48,670,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 48,670,000元</p>

附註：

- 根據日期為二零一零年二月四日的2份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予 貴公司的間接全資附屬公司台州新明置業投資有限公司（「台州新明置業」），詳情如下：

地盤面積	：	49,711平方米
土地用途	：	存儲
土地年期	：	50年
容積率	：	高於1.0低於1.3
地價	：	人民幣46,610,000元
- 根據2份建設用地規劃許可證，有關總地盤面積約49,711平方米的2幅土地的規劃許可已授予台州新明置業。
- 根據2份國有土地使用證—椒國用(2010)第003541及003542號，總地盤面積約為49,711平方米的2幅土地（即物業所在土地）的土地使用權已授予台州新明置業，用作存儲用途的屆滿日期為二零六零年五月二十日。
- 根據台州市住房和城鄉建設規劃局向台州新明置業發出的建設工程規劃許可證—建字第331001201020022號，該物業的建設工程已獲批准。
- 根據台州市建設規劃局椒江分局向台州新明置業發出的建築工程施工許可證，該物業的建設工程已獲批准動工興建。
- 根據房屋建築工程竣工驗收備案表，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。

7. 根據12份房屋所有權證—台房權證椒字第11012735至11012746號，總建築面積約20,861.83平方米的該物業由台州新明置業擁有。
8. 根據多項租賃協議，該物業已按不同租期租賃予多名人士，屆滿日期介乎二零一五年五月三十日至二零一七年八月三日，現時年租金總額為人民幣2,897,086元，不包括管理費及水電費。
9. 根據日期為二零一四年十二月四日的抵押合約，該物業已抵押予中融國際信託有限公司（「承押人」），作為擔保為數人民幣76,004,700元的貸款責任的抵押。
10. 在估值過程中，吾等已參考當地類似開發項目的租賃憑證／要價（其範圍介乎每天每平方米人民幣0.46元至人民幣0.52元）。假設市場回報率為7%，與區內該物業類別的市場回報率6.5%至8.5%一致。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業已予抵押；及
 - b. 在抵押期間取得承押人的同意後，台州新明置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	不適用
f. 房屋建築工程竣工驗收備案表	有
g. 房屋所有權證	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣
17.	位於中國浙江省台州市椒江區東環大道1990號溫商時代·紅星美凱龍家居市場	<p>該物業包括地盤面積約11,000平方米的一幅土地及建於其上的一幢6層商業大樓(加一層地下室)，於二零一四年竣工。</p> <p>該物業位於椒江區緯三路南側、規劃用地邊界北側、大環線西側及經三路東側。該區域地處主幹道沿線，具多項設施及公共交通。周邊環境為商業區域，有零售店及商業樓宇作為配套。</p> <p>該物業的總建築面積約為67,239.46平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，用作商業用途的屆滿日期為二零五零年六月十六日。</p>	於估值日，該物業租賃予多名人士，用作商業用途。	853,300,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 853,300,000元

附註：

- 根據台州市國土資源局椒江分局與貴公司的間接全資附屬公司台州溫商時代置業有限公司(「台州溫商時代」)訂立的日期為二零一零年四月十日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(連同第3及4項物業的土地使用權)已訂約授予台州溫商時代，詳情如下：

地盤面積	:	74,390平方米
土地用途	:	住宅／商業
土地年期	:	住宅用途為70年及商業用途為40年
容積率	:	高於1.0低於1.8
地價	:	人民幣520,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證，有關總地盤面積約74,390平方米的土地(連同第3及4號物業的土地使用權)的規劃許可已授予台州溫商時代。
- 根據國有土地使用證—椒國用(2014)第004205號，地盤面積約為11,000平方米的該物業的土地使用權已授予台州溫商時代，用作商業用途的屆滿日期為二零五零年六月十六日。

4. 根據台州市住房和城鄉建設規劃局向台州溫商時代發出的建設工程規劃許可證一建字第331001201220004號，總規劃建築面積約175,082.6平方米的該物業(連同第3及4號物業建設)的建設工程已獲批准。
5. 根據台州市國土資源局椒江分局向台州溫商時代發出的建築工程施工許可證，總規劃建築面積約67,933.6平方米該物業的建設工程已獲批准動工興建。
6. 根據房屋建築工程竣工驗收備案表一第31800020140527101號，溫商時代•紅星美凱龍家居市場(包括該物業)已獲批准符合城鄉規劃規定。
7. 根據房屋所有權證一房權證椒字第14011693號，建築面積約為67,239.46平方米的物業由台州溫商時代擁有。
8. 根據多項租賃協議，該物業總可出租面積約為45,869.46平方米的多個部分已按不同租期租賃予多名人士，屆滿日期為二零一六年十二月二十九日，現時年租金總額為人民幣34,953,458元，不包括管理費及水電費。
9. 根據抵押合同，該物業已抵押予中融國際信託有限公司(「承押人」)，作為擔保為數人民幣500,000,000元的貸款責任的抵押。
10. 在估值過程中，吾等已參考當地類似零售開發項目的租賃憑證／租金要價(其範圍介乎每天每平方米人民幣2.2元至人民幣4.1元)。假設市場回報率為6%，與區內該物業類別的市場回報率5.5%至6.5%一致。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業已抵押；及
 - b. 在抵押期間取得承押人及銀行的同意後，台州溫商時代有權佔用、使用、租賃、轉讓、再抵押或以其他方式處置該物業。
12. 主要證書／批文的概要列示如下：

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	不適用
f. 房屋建築工程竣工驗收備案表	有
g. 房屋所有權證	有

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一四年一月十六日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列的組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一家投資公司），且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

(b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於二零一五年六月八日採納並於上市日期生效。細則若干條文的概要如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 股票

各名列股東名冊為股東的人士，均有權就其股份獲發股票一張。本公司不會發出不記名股份。

本公司股份、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券的每張股票或證書，均須蓋上本公司印章發行，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或若干獲董事會為此委任的其他人士親筆簽署。就本公司股份或債權證或其他證券的任何股票或證書而言，董事會可藉決議案決定豁免該等簽署或其中任何簽署，或決定須以若干機印簽署方式或系統作出該等

簽署或其中任何簽署(而非按該決議案所指作出親筆簽署或可能列印簽署)，或決定該等股票或證書毋須由任何人士簽署。每張獲發行股票須列明所發行股份數目及類別以及已繳金額，而股票在其他方面所採用的形式可由董事會不時指定。每張股票僅可與一種股份類別有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權的股份，則各股份類別(附有股東大會一般投票權的類別除外)的名稱，均須附有「受限制投票權」或「有限投票權」或「無投票權」的字眼，或若干其他與有關股份類別所附權利配合的適當名稱。本公司並無責任就任何股份登記超過4名人士作為其聯名持有人。

(b) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司的任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有的該等權利或限制。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在公司法及細則條文，以及(在適用情況下)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，將該等股份向該等人士提呈發售、配發或以其他方式處置，或就該等股份向上述人士授出購股權，惟不得以折讓方式發行任何股份。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜(即使細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜)，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項(並非有關董事有權收取的合約或法定付款)，均須獲本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

細則載有禁止向董事及其緊密聯繫人提供貸款的條文，與採納細則當時的現行香港法例條文相對應。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益)向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會釐定，並可就此獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得就此計入法定人數內），倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或由本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其附屬公司僱員福利，包括(i)採納、修改或實施任何僱員股份計劃或董事或其緊密聯繫人可能得益的任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)採納、修改或實施與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人與該等計劃或基金相關的人士類別一般未獲賦予的任何特權或利益；或
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

(vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上（視乎情況而定）不時釐定，除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理招致的旅費、酒店費及其他開支。擔任本公司任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，乃其因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付），該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或（藉著同意或協議）聯同其他公司（即本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員（此詞句於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士支付、訂立協議（不論是否受任何條款或條件所規限）支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。獲董事會委任以填補董事會臨時空缺的任何董事，其任期僅至其獲委任後的本公司首次股東大會舉行之日為止，並須於該大會上膺選連任。獲董事會委任以增加現有董事會董事人數的任何董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會舉行之日為止，屆時有資格膺選連任。獲董事會委任的任何董事於釐定在股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時不應計算在內。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向本公司提交該等通知的最短期間須達至少7日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何獲委任的董事須遵守組織章程細則的輪席退任條款。董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 董事將辭職通知書送交本公司當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該通知書；

- (bb) 董事身故，或任何管轄法院或主管官員以董事屬或可能屬精神失常，或以董事因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；
- (cc) 董事未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止董事擔任董事職務；
- (ff) 董事根據任何法律條文不再為董事，或董事根據細則被免職；
- (gg) 有關地區(定義見細則)證券交易所有效要求董事終止其董事職務，且有關規定的覆核申請或上訴的有關期限已失效，且與該規定有關的覆核申請或上訴並無提交或並非在處理當中；或
- (hh) 人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準)的當時在任董事(包括該名董事)以經彼等簽署的書面通知將董事免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

根據細則，董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本，並在公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品)。上文所概述的條文與組織章程細則的條文大致相同，如獲本公司特別決議案批准即可予以更改。

(ix) 董事及高級職員名冊

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級職員的任何變動（包括該等董事或高級職員的姓名變動）須於30日內通知公司註冊處處長。

(x) 董事會議事程序

在細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大多數票投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂章程文件

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂大綱及細則及更改本公司名稱。

(d) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可（除非該類別股份的發行條款另有規定）藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，其獲正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(e) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為小的股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的結算貨幣；及(h)透過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本—在公司法及法院確認的規限下，股份有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(f) 特別決議案—須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案必須在股東大會上由親身或以受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，且註明擬以特別決議案的方式提呈決議案的通知已妥為發出。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

根據細則的定義，「普通決議案」則指於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而有關大會通知須於不少於足14日發出，並須根據細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(g) 表決權(一般表決及投票表決)及要求投票表決的權利

在任何類別股份當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可

投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而言不會被視為已繳股款並且於舉手表決時每位親身(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或以受委代表出席的股東應有一票。即使細則已有任何規定，倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則容許決議案以舉手方式表決。在容許舉手表決的情況下，於宣佈舉手表決結果之前或之時，以下人士可要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名親身出席大會且當時有權於會上投票的股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或受委代表；或
- (ii) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一，並親身或(倘股東為公司)由其獲正式授權代表或受委代表出席的任何一名或多名股東；或
- (iii) 持有授予權利在會上投票且該等股份的已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份，並親身或(倘股東為公司)由其獲正式授權代表或受委代表出席的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會上的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為已獲正式授權，而毋須提供進一步的事實證據，並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就本公司任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數須不予計算在內。

(h) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度之外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的較長期間舉行。

(i) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、有關該等收支事項、本公司的資產及負債，以及公司法所規定就真實公平地反映本公司事務及列明及解釋有關交易而言屬必要的一切其他事項。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件，惟倘公司法賦予或司法管轄權法院頒令或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利則除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以於該股東週年大會上送呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要而非詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區(定義見細則)證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審核本公司的財務報表。

(j) 會議通告及議程

凡召開本公司的股東週年大會，必須發出最少21日的書面通告，而召開股東週年大會以外的本公司股東大會則須發出最少14日的書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行說明者外，任何根據細則發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或使用預付郵資的信封或包裝物以郵寄方式按本公司股東名冊所示有關登記地址寄予股東，或將通告或文件遺置於上述登記地址，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就發出通告而言將被視為其登記地址。倘股東的登記地址位於香港以外地區，則通知(如以郵寄方式送達)均須以預付郵資的空郵信件(如可用)寄出。在公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通告或文件至有關股東不時指定的地址或登載於網站並通知有關股東通告或文件已經刊登。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲有權出席該會並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東(即合共持有在本公司全體股東的大會上投票權總數不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；

- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過20%的本公司未發行股份(或聯交所規則可能不時列明的其他百分比)，或就該等股份授出購股權的任何授權或權力，以及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回本公司證券的授權或權力。

(k) 股份轉讓

在公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式(須為聯交所指定的格式)的轉讓文據親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行協定，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東名冊總冊的股份，則有關登記須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

董事會可拒絕承認任何轉讓文據，除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳交聯交所可能釐定的應繳最高金額費用或董事會可能不時規定的較低費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達相關註冊辦事處或存置股東名冊總冊的地點。

在上市規則(定義見細則)的規限下，在任何年度內，董事會釐定的暫停辦理股東名冊登記的時間或期間合計不得超過足30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(l) 本公司購回本身股份的權力

根據公司法及細則的授權，本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購買可贖回股份以作贖回時，倘非經市場或非以招標方式購回，則股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(n) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將派付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及

- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘任何股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付該股東的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足的股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式支付，並按持有人的登記地址郵寄至持有人，或(倘屬聯名持有人)按本公司股東名冊中就有關股份所作登記的名列首位持有人的地址寄往該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄往其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

每當董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何日後宣派股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

(o) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其獲書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用兩種表格。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

(p) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或

多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款(以金錢或有價實物繳付)，且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的任何時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於通知日期起計14日屆滿時)及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情如此要求)由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(q) 查閱公司記錄

公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司股東將擁有細則可能列明的權利。細則規定，只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點(無論於開曼群島以內或以外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席)或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律下若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(t) 清盤程序

本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制清盤)，則清盤人在獲得特別決議案的批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為前述將予

分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；
- (ii) 在12年零3個月期間(當中3個月為分段(iii)所指的通知期)屆滿時，本公司於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及
- (iii) 本公司根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則，安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿，並已將上述意向知會有關地區(定義見細則)證券交易所。出售該等股份任何所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，即結欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

(v) 認購權儲備

根據細則，在公司法未予禁止及以其他方式遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因該等認股權證獲行使而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零一四年一月十六日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有權益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。公司法規定，在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列方式：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 按公司法第37條列明的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，公司法規定，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

公司法進一步規定，倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干保障特別股份類別持有人的條文，規定在更改該等持有人的權利前須先獲彼等同意。更改有關權利前，須先獲該類別已發行股份的特定比率持有人同意，或獲該等股份持有人另行召開會議通過決議案批准。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東選擇將要贖回或須予贖回的股份，且為釋疑慮，更改任何股份附帶的權利須為合法，在該公司的組織章程細則條文規限下，使得該等股份將或須按上述方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則在未獲公司事先以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回任何本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘有關贖回或購回將導致該公司再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

根據公司法第37A(1)條，由公司購買或贖回的股份或向該公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份，惟(a)該公司組織章程大綱及細則並無禁止該公司持有庫存股份；(b)符合組織章程大綱及細則(如有)的相關條文；及(c)於購回、贖回或交回該等股份前，該公司根據其組織章程細則或藉董事通過決議案獲准以該公司名義持有該等股份作為庫存股份。根據公司法第37A(1)條，公司持有的股份須繼續列作庫存股份，直至該等股份根據公司法被註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權證文據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34及37A(7)條外，並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。此外，公司法第34條容許公司(在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下)運用股份溢價賬支付股息及分派(進一步詳情見本附錄2(n)分段)。公司法第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，便不得就任何庫存股份宣派或派付股息，亦不得向該公司作出其資產的其他分派(不論現金或其他方式)(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是*Foss v. Harbottle*案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：

- (i) 超越公司權力行為或非法行為；
- (ii) 公司控制者為過失方，對少數股東涉嫌作出欺詐行為；及
- (iii) 須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過(該大多數票並未獲得)。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報結果。

此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反。

(g) 出售資產

公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使權力及履行職責時須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司法第59條規定公司須安排妥為存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產及負債等的賬目記錄。

公司法第59條進一步訂明，倘並無存置就真實公平地反映公司狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘本公司在其註冊辦事處以外的任何地點或設於開曼群島的任何其他地點存置賬目，其須於稅務資訊機關根據《開曼群島稅務資訊權法》(二零一三年修訂本)送達指令或通知後，以電子方式或以任何其他媒體將有關指令或通知內所指定其賬冊或其任何部分的副本放於其註冊辦事處以供查閱。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

- (i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，

支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由二零一四年二月十一日起有效期為二十年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事作出貸款

公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司法並無賦予公司股東查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於其不時決定的任何國家或地區(無論於開曼群島以內或以外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊機關根據《開曼群島稅務資訊權法》(二零一三年修訂本)送達指令或通知後，以電子方式或以任何其他媒體將其可能獲規定的股東名冊(包括任何股東名冊分冊)放於其註冊辦事處以供查閱。

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下有權頒令清盤(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)。

倘任何公司藉特別決議案議決自動清盤或倘該公司於股東大會上議決因其未能償還其到期債項而自動清盤；或倘屬有限期的公司，則是當該公司的大綱或細則所指定該公司的期限屆滿，或倘發生大綱或細則中規定公司須清盤的事件，則公司將自動清盤。倘自動清盤，該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則除外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則除外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或多名清盤人，以負責清算公司事務及分派其資產。

待公司事務完全清算後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及記錄，顯示清盤及出售公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，向公司提呈報告並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，公司的所有財產均由法院保管。

(p) 重組

重組及合併受公司法的明確法定條文規管，據此，倘獲就此召開的大會上佔出席股東或債權人（視乎情況而定）所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示其認為正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利）的權利。

(q) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知，要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(r) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級職員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。如附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，均應諮詢獨立法律意見。

有關本公司的資料

1. 本公司的註冊成立

本公司於二零一四年一月十六日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司已在香港根據香港公司條例第16部登記為非香港公司，我們在香港的主要營業地點位於香港中環環球大廈22樓。根據香港公司條例的規定，陳先生已獲委任為我們的代理，負責在香港接收法律程序文件及任何須送達本公司的通知。

本公司在開曼群島註冊成立，受到開曼群島法律的規限。本公司的組織章程包括組織章程大綱及組織章程細則。本公司組織章程的若干有關部分及公司法的若干有關方面的概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司的股本變動

(a) 法定股本

- (i) 於二零一四年一月十六日本公司註冊成立當日，我們的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (ii) 緊隨全球發售及資本化發行完成後(惟不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，本公司的法定股本將為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中1,880,000,000股股份將於發行時繳足或入賬列為繳足，8,120,000,000股股份尚未發行。

除因超額配股權獲行使及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使外，本公司目前無意發行本公司的任何法定但尚未發行股本，及未經股東於股東大會上事先批准，將不會發行可實際改變本公司控制權的股份。

除本段及本附錄「唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案」及「集團重組」兩段所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無任何變更。

(b) 創辦人股份

本公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案

唯一股東於二零一五年六月八日通過書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 本公司批准及採納組織章程細則，自上市日期起生效；
- (b) 於本招股章程日期起計30日或之前，待(aa)聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣；(bb)已釐定發售價；(cc)於本招股章程所述日期或之前簽立及交付包銷協議；及(dd)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件且並無根據包銷協議的條款或因其他原因而終止：
 - (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事根據全球發售配發及發行發售股份，及因超額配股權獲行使而可能須予配發及發行的該等數目的股份；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄第13段)，並授權董事批准聯交所可予接納或不反對的購股權計劃規則的任何修訂，並由董事全權酌情授出購股權，藉以認購購股權計劃下的股份，及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，並採取一切對落實購股權計劃可能屬必要、適宜或合宜的步驟；
 - (iii) 待本公司股份溢價賬因全球發售取得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中14,099,999.01港元的進賬撥充資本，並動用該筆款項按賬面值繳足1,409,999,901股股份，以向於二零一五年六月八日(或彼等可能指示的日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等當時於本公司的持股比例(盡可能不涉及零碎股，以免配發及發行零碎股份)配發及發行股份，故根據本決議案配發及發行的股份須在各方面與當時已有的已發行股份享有同等權利，以及授權董事落實有關資本化；

- (iv) 授予董事一般無條件授權，行使本公司一切權力以配發、發行及處置（不包括根據組織章程細則以供股、以股代息計劃或規定須配發股份以代替全部或部分股息的類似安排或行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權或根據全球發售或資本化發行或行使超額配股權的方式）總面值不超過下列兩者總和的股份：(aa)緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本（不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值的20%；及(bb)根據下文(v)分段所述授予董事的授權，而可能由本公司購回的本公司股本總面值，該授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則、公司法或開曼群島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日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權之時（以最早發生者為準）為止；
- (v) 授予董事一般無條件授權（「購回授權」），行使本公司一切權力以在聯交所或本公司證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的其他證券交易所購回總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本（不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值10%的股份，該授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權之時（以最早發生者為準）為止；及
- (vi) 擴大根據上文(iv)段配發、發行及處置股份的一般授權至涵蓋可能根據上文(v)段而購買或購回的股份的面值。
- (c) 本公司批准執行董事與我們訂立的各份服務協議的形式及內容，以及各非執行董事及獨立非執行董事與我們訂立的各份委任函的形式及內容。

4. 集團重組

為籌備股份於聯交所上市，本集團旗下各公司已進行重組以精簡本集團架構。有關重組的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 附屬公司股本的變動

本公司的附屬公司列示於本招股章程附錄一所載會計師報告。

除本段及本附錄第4段以及本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司各附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內發生以下變更：

重慶新明置業

根據日期為二零一三年十一月十八日的兩份股權轉讓協議，浙江中度實業有限公司將其於重慶新明置業的5%及5%股權分別轉讓予東莞市歐海實業有限公司及東莞市森欣服飾有限公司，代價分別為人民幣2,500,000元及人民幣2,500,000元。

山東興盟置業

根據日期為二零一三年十月十六日的三份股權轉讓協議，兩名獨立第三方(除為山東興盟置業的股東外)及高立庫將彼等於山東興盟置業的40%、8%及7%股權轉讓予新明集團，代價分別為人民幣20,000,000元、人民幣4,000,000元及人民幣3,500,000元。

6. 證券購回授權

股份購回的限制

上市規則容許以聯交所主板為第一上市地的公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，最重要的限制概述如下：

本段載有聯交所規定須載入本招股章程的有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 股東批准

在聯交所上市的所有購回證券建議(如屬股份須繳足股款)必須按一般授權或就特定交易給予特別批准方式經股東以普通決議案事先批准。

根據唯一股東於二零一五年六月八日通過的書面決議案，董事獲授購回授權授權本公司在聯交所或本公司證券可能上市且香港證監會與聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，惟不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本(但不包括因超額配股權獲行使及根據購股權計劃而可能發行的任何股份)總面值的10%。購回授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則或開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權時(以最早發生者為準)屆滿。

(b) 資金來源

購回須以組織章程細則及公司法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的代價或以聯交所交易規則規定以外的其他結算方式於聯交所購回其本身證券。根據開曼群島法律，本公司可以本公司溢利或為購回目的而新發行股份的所得款項購回股份，或在獲組織章程細則授權及遵守公司法條文的情況下，動用股本購回。

贖回或購回時支付超過將予購回股份面值的溢價必須以本公司溢利或本公司股份溢價賬中的進賬撥付，或在獲組織章程細則授權及遵守公司法條文的情況下，動用股本撥付。

(c) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以使本公司能在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回可能會提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利，並僅於董事相信購回對本公司及股東有利時方會進行。

(d) 購回的資金

在購回證券時，本公司僅可動用組織章程細則、上市規則以及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金。

按照本招股章程所披露本集團目前的財務狀況，並經考慮本集團目前的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，相比本招股章程所披露的狀況，本集團的營運資金及／或資產負債狀況或會受到重大不利影響。然而，董事在對本集團的營運資金需求或董事不時認為適合本集團的資產負債水平受到重大不利影響的情況下不建議行使購回授權。

按緊隨上市後已發行的1,880,000,000股股份計算，全面行使購回授權可使本公司於購回授權仍然有效的期間內最多購回188,000,000股股份。

(e) 一般資料

就董事作出一切合理查詢後所知，董事或其任何聯繫人目前均無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程細則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘某一股東於本公司的投票權的權益比例因證券購回而有所上升，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，某一股東或一批一致行動（定義見收購守則）的股東可能取得或鞏固（視該等股東權益的增幅而定）對本公司的控制權，且須根據收購守則規則26作出強制要約，惟獲清洗豁免則除外。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行購回會引起收購守則項下的任何後果。

倘購回導致公眾所持股份的數目低於已發行股份總數的25%（或上市規則可能規定為最低公眾持股量的其他百分比），董事不會行使購回授權。

本公司核心關連人士（定義見上市規則）概無知會本公司其目前有意在購回授權獲行使的情形下向本公司出售股份或承諾不會如此行事。

有關本公司業務的進一步資料

7. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 新明集團與新明集團控股訂立日期為二零一四年四月二十八日的股權轉讓協議，內容有關新明集團將台州溫商時代的100%股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣50,000,000元；
- (b) 新明集團與新明集團控股訂立日期為二零一四年五月四日的股權轉讓協議及日期為二零一四年五月五日的股權轉讓協議的補充協議，內容有關新明集團將台州新明置業的100%股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣230,062,710.25元；
- (c) 新明集團與新明集團控股訂立日期為二零一四年五月五日的股權轉讓協議，內容有關新明集團將台州新明房產的100%股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣71,800,000元；
- (d) 新明集團與新明集團控股訂立日期為二零一四年五月五日的股權轉讓協議，內容有關新明集團將上海新明環球的79%股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣39,500,000元；
- (e) 新明集團與新明集團控股訂立日期為二零一四年五月十四日的股權轉讓協議，內容有關新明集團將新明物業服務的100%股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣5,000,000元；
- (f) 新明集團與新明集團控股訂立日期為二零一四年五月十六日的股權轉讓協議，內容有關新明集團將山東興盟置業的55%股權轉讓予新明集團控股，代價為人民幣27,500,000元；
- (g) 新明集團與杭州時刻訂立日期為二零一四年八月一日的股權轉讓協議，內容有關新明集團將新明集團控股的100%股權轉讓予杭州時刻，代價為人民幣180,000,000元；
- (h) 不競爭契據；

- (i) 彌償保證契據；
- (j) 本公司、上海益浩金融服務有限公司與中國光大證券(香港)有限公司訂立的日期為二零一五年六月十九日的基礎投資協議，據此，上海益浩金融服務有限公司同意認購金額為人民幣100,000,000元的股份；
- (k) 本公司、上海慧瞳智能科技有限公司與中國光大證券(香港)有限公司訂立的日期為二零一五年六月十九日的基礎投資協議，據此，上海慧瞳智能科技有限公司同意認購金額為人民幣100,000,000元的股份；及
- (l) 香港包銷協議。

8. 本集團的知識產權

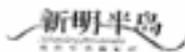
下文載列本集團的重大知識產權：

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列重要商標：

編號	商標	申請地點	類別	申請號碼	申請日期
1.		中國	19	14671549	二零一四年 五月六日
2.		中國	35	14671542	二零一四年 五月六日
3.		中國	36	14672326	二零一四年 五月六日
4.		中國	25	15193117	二零一四年 八月二十日
5.		中國	35	15193204	二零一四年 八月二十日
6.		中國	36	15193269	二零一四年 八月二十日
7.		中國	43	15193165	二零一四年 八月二十日

截至最後實際可行日期，本集團已獲授下列重要商標的許可：

編號	商標	註冊地	類別	註冊號	註冊日期	屆滿日期
1.		中國	44	5800384	二零一零年 一月二十八日	二零二零年 一月二十七日
2.		中國	42	5800385	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日
3.		中國	37	5800386	二零一零年 一月二十八日	二零二零年 一月二十七日
4.		中國	36	5800387	二零一零年 一月二十八日	二零二零年 一月二十七日
5.		中國	35	5800388	二零一零年 五月二十一日	二零二零年 五月二十日

於最後實際可行日期，本集團為下列重要商標的註冊所有人及實益擁有人：

編號	商標	註冊地	類別	註冊號	註冊日期	屆滿日期
1.		中國	36	10407221	二零一三年 三月二十一日	二零二三年 三月二十日
2.		中國	37	10407597	二零一三年 三月二十一日	二零二三年 三月二十日
3.		中國	42	10407680	二零一三年 三月二十一日	二零二三年 三月二十日
4.		中國	42	10407728	二零一三年 三月二十一日	二零二三年 三月二十日
5.		中國	37	10407310	二零一三年 九月二十一日	二零二三年 九月二十日

編號	商標	註冊地	類別	註冊號	註冊日期	屆滿日期
6.	A. 	香港	19、 35、 36、	302881909	二零一四年 一月二十八日	二零二四年 一月二十七日
	B. 		37及 42			
	C. 					
	D. 					

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團擁有下列重要註冊域名：

域名	註冊者名稱	註冊日期	屆滿日期
www.xinm.com.cn	新明集團控股	二零一一年 四月七日	二零一六年四月七日

(c) 版權

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列重要版權：

編號	版權	註冊地點	註冊號	註冊日期
1.		中國	浙作登字11-2014-F-5529	二零一四年 五月十六日

9. 關連交易及關聯方交易

除「業務」、「關連交易」及「與控股股東的關係」等節以及會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)附註33所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並無進行任何其他重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及股東的進一步資料

10. 董事

(a) 董事權益披露

- (i) 陳先生及高女士於重組及本附錄第7段所載根據重大合約擬進行的交易中擁有權益。
- (ii) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，概無董事或其聯繫人與本集團進行任何交易。

(b) 董事的服務合約詳情

執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止為止。各執行董事有權享有下列各自基本薪金。

本集團現時應付執行董事的基本年薪如下：

姓名	概約年薪
陳先生	人民幣983,000元
全筱琳女士	人民幣242,000元
周永魁先生	人民幣290,000元
金樟海先生	人民幣322,000元

非執行董事

非執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止為止。非執行董事有權享有下列年薪。

本集團現時應付非執行董事的基本年薪如下：

姓名	概約年薪
高女士	人民幣180,000元

獨立非執行董事

各獨立非執行董事的初步委任期自上市日期起為期三年，直至任何一方於初步委任期結束或其後任何時間向另一方發出不少於三個月的書面通知終止為止。委任受組織章程細則有關董事離職、罷免及董事輪值退任的條文所規限。各獨立非執行董事有權收取下文載列的董事袍金。除董事袍金外，預計概無獨立非執行董事就出任獨立非執行董事一職收取任何其他薪酬。

本集團現時應付獨立非執行董事的基本年薪如下：

姓名	概約年薪
顧炯先生	200,000港元
盧華基先生	200,000港元
方和先生	250,000港元

除上文所述者外，並無董事已經或擬與本公司或本公司任何附屬公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

(c) 董事薪酬

- (i) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團向董事支付的酬金總額及授出的實物利益分別為零、零及人民幣1,496,000元。
- (ii) 根據現行安排，預期截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團應付董事（包括各自作為董事身份的獨立非執行董事）的酬金總額（不包括酌情花紅）及董事應收的實物利益將約為人民幣2,268,000元。
- (iii) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，董事或本集團任何成員公司的任何過往董事概無收取任何款項(i)作為招攬加入或加入本集團後的獎勵；或(ii)作為離任本集團任何成員公司董事職位或離任與管理本集團任何成員公司事務相關的任何其他職位的補償。

(iv) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(d) 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，董事及最高行政人員於本公司及相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	權益性質	證券的數目 及類別 ⁽¹⁾	股權 概約百分比
陳先生	受控制法團的權益 ⁽²⁾	1,410,000,000 股股份(L)	75%
高女士	配偶權益 ⁽³⁾	1,410,000,000 股股份(L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於股份中的好倉。
- (2) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因超額配股權及根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），本公司將由Xinxing Company持有約75%權益。Xinxing Company由陳先生持有100%權益。
- (3) 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

相聯法團 – Xinxing Company

董事姓名	權益性質	於相聯法團的 證券數目及類別	於相聯法團的 權益概約百分比
陳先生	實益擁有人	一股股份 ⁽¹⁾	100%
高女士	配偶權益	一股股份 ⁽²⁾	100%

附註：

- (1) 所披露權益指於相聯法團Xinxing Company的權益，而Xinxing Company由陳先生持有100%權益。
- (2) 高女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，高女士被視為於陳先生持有的Xinxing Company一股股份中擁有權益。

11. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（惟不計及根據全球發售可能獲認購或收購的任何股份以及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），下列人士（不包括董事及最高行政人員）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

A. 於本公司的權益

股東名稱	身份／權益性質	證券的數目 及類別 ⁽¹⁾	於本公司權益 的概約百分比
Xinxing Company ⁽²⁾ ...	實益擁有人	1,410,000,000 股股份(L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於本公司或本集團相關成員公司的股份中的好倉。
- (2) Xinxing Company直接擁有本公司約75%的權益（不計及因超額配股權及根據購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。
- (3) 有關基礎投資者於本公司的權益詳情，請參閱本招股章程「基礎投資者」一節。

B. 於本集團其他成員公司的權益

股東名稱	本集團附屬公司／ 成員公司的名稱	註冊資本	於本集團 其他成員公司權益 的概約百分比
東莞市歐海實業 有限公司	重慶新明置業	人民幣50,000,000元	20%
沈明	重慶新明置業	人民幣25,000,000元	10%
上海嘉碩裝潢 廣告有限公司	上海新明環球	人民幣10,500,000元	21%
杭州高崑 控股有限公司	山東興盟置業	人民幣22,500,000元	45%

12. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 並不計及根據全球發售或因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能獲認購或收購的任何股份，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）緊隨資本化發行及全球發售完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (b) 概無董事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何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隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為擁有的任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (c) 董事及下文20段所列的任何各方概無於本公司或本公司任何附屬公司的發起中擁有權益，或於本公司或本公司任何附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產或本公司或本集團任何其他成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益，董事亦不會以其本身名義或代名人的名義申請發售股份；
- (d) 董事及下文20段所列的任何各方概無在於本招股章程日期仍然有效並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (e) 除與包銷協議有關外，下文20段所列的任何各方概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利（不論可否依法執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

其他資料

13. 購股權計劃

下文為唯一股東於二零一五年六月八日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為嘉許及肯定合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司持有個人權益的機會，旨在達到下列目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益盡量提高工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻目前或將來對本集團長期發展有利的合資格參與者，或以其他方式維持與該等合資格參與者的持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情向以下人士（「合資格參與者」）提呈授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士，評估標準為：
 - (aa) 對本集團的發展及表現的貢獻；
 - (bb) 為本集團開展工作的質素；
 - (cc) 履行職責的主動性及承擔；及
 - (dd) 服務年資或對本集團所作貢獻。

(c) 接納購股權要約

本公司於有關接納日期或之前收到承授人妥為簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同向本公司支付作為授出購股權的代價的1.00港元的款項後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。無論如何，有關款項不得退還。就授出認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於提呈授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定接納日期前獲接納，則視為已遭不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使購股權的情況外，行使所涉股份數目均須為股份當時於聯交所買賣的一手單位的完整倍數。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的股款。

於收到通知及股款以及(如適用)本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)根據(r)段發出的證書後21日內，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的有關數目股份，並就已配發的股份向承授人發出股票。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限(包括已授出的已行使或尚未行使購股權所涉及的股份)，合共不得超過於上市日期已發行股份總數的10%，即188,000,000股股份(「計劃限額」)，就此而言，不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原應可予發行的股份。待本公司刊發通函並於股東大會獲股東批准後及／或根據上市規則不時訂明的其他規定，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定此限額至於股東在股東大會批准日期已發行股份的10%(「新計劃限額」)；及／或
- (ii) 向由董事會具體選定的合資格參與者授出超出計劃限額的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授有關購股權的特定合資格參與者的一般描述、將授出的購股權數目及條款、向特定合資格參與者授出購股權的目的連同購股權如何達到有關目的的闡釋、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述規定，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但有待行使的所有未行使購股權獲行使而可能於任何時間發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%(「最高限額」)。倘根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將導致超出最高限額，則不得授出該等購股權。倘根據下文(r)段透過資本化發行、供股、合併、股份拆細或削減本公司股本而令本公司股本結構有所改變，則可予授出的購股權所涉及股份數目上限須以本公司核數師或獲認可獨立財務顧問證實為合適、公平及合理的方式調整，惟在任何情況下均不得超過本段訂明的限額。

(e) 向任何個人授出購股權的數目上限

於任何12個月期間直至授出日期，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使、尚未行使的購股權及根據購股權計劃或本公司任何其他計劃已授出並獲接納但於其後註銷的購股權所涉及股份(「已註銷股份」))獲行使而已經及可能向各合資格參與者發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及先前授予該參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 於股東大會獲得股東批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票表決。將向該參與者授出的購股權的數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而就計算股份認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期被視為授出日期。董事會須向該合資格參與者遞交一份要約文件，文件格式由董事會不時決定，或隨附要約文件的文件，當中列明(其中包括)：
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期(須為聯交所公開辦理證券交易業務的日子)；
 - (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
 - (dd) 根據(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目；
 - (ff) 根據及視乎購股權的行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；
 - (gg) 承授人就行使購股權而發出通知的日期；及
 - (hh) 接納購股權的方法，而除非董事會另有決定，否則方法須按(c)段所述。

(f) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所公開辦理證券交易業務的日子）在聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向董事、本公司最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，須經獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而在行使獲授及將獲授購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）後會導致於12個月期間直至授出日期（包括該日）已向及將向有關人士發行的股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%；及
- (ii) 根據股份於各授出日期於聯交所每日報價表所報收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他款額，則須待取得本段所述的獨立非執行董事批准、本公司刊發通函、股東於股東大會上以投票表決方式批准（本公司所有核心關連人士（定義見上市規則）須於大會上放棄投贊成票）及／或符合上市規則不時訂明的其他規定後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出有關購股權的表決，須以投票表決方式作出。

本公司根據上段將向股東發出的通函須載有以下資料：

- (i) 將向各經選定合資格參與者授出的購股權數目及條款(包括行使價)的詳情，有關數目及條款須在股東大會前確定，而就計算該等購股權的行使價而言，提呈進一步授出購股權的董事會會議日期須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票向獨立股東作出的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在發生股價敏感事件或就股價敏感事件作出決定後，本公司不可授出購股權，直至股價敏感資料根據上市規則的規定公佈為止。尤其於緊接以下日期中較早發生者前一個月至實際刊發業績公佈日期止期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 批准本公司任何年度、半年、季度或其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績的董事會會議日期(該日期根據上市規則須首先知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊發任何年度、半年、季度或其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績公佈的最後期限。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有。承授人不可亦不可嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何法定或實益權益

(惟承授人可提名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。一旦違反上述規定，本公司將有權註銷授予該名承授人的任何尚未行使購股權或部分有關購股權。

(j) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納當日之後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可能獲行使的期間將由董事會全權酌情確定，惟不得超過授出購股權之日起計十年。購股權不得於本公司股東批准購股權計劃當日（「採納日期」）起十年後授出。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起十年期間內合法及有效。

(k) 表現目標

承授人於行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，可能須達到董事會於授出當時可能指定的任何表現目標。

(l) 終止僱傭關係／身故時的權利

倘購股權承授人因以下理由不再為合資格參與者：

- (i) 承授人因身故、生病、受傷、傷殘或基於下文(m)段所列的一項或多項理由而終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係以外的任何理由，則承授人可於終止關係當日起計一個月內(或董事會可能決定的較長期間)行使終止僱傭當日可行使的購股權(以尚未行使者為限)，終止僱傭日期須為承授人在本公司或有關附屬公司的最後一個實際工作日，而不論是否支付代通知金，逾期作廢(或本公司可能決定的較長期間)；或
- (ii) 承授人因身故、生病、受傷或傷殘(均須具有獲董事會信納的證明)及並無發生構成(m)段所述承授人與本公司及／或其任何附屬公司終止關係的理由的任何事件，承授人或其遺產代理人可於其終止為合資格參與者當日或身故後12個月(或董事會可能決定的較長期間)內悉數行使購股權(以尚未行使者為限)。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因行為嚴重失當或破產或無力償債，或已與其債權人全面達成任何償債安排或債務重整協議，或因任何涉及其操守或誠信的刑事罪行被裁定罪名成立而不再為合資格參與者，則其購股權於承授人終止僱傭當日之後失效並不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東(或除收購人(定義見收購守則)及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士以外的所有有關股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時悉數行使購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自願清盤的決議案，本公司須立即向所有承授人發出有關通知，而各承授人(或其法定遺產代理人)有權於不遲於建議召開上述本公司股東大會之日前兩個營業日任何時間向本公司發出書面通知，並附寄所發出通知涉及的股份總認購價全數金額的股款，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及在任何情況下最遲於緊接擬舉行的股東大會日期前的營業日，以入賬列為繳足方式向承授人配發有關股份。

(p) 本公司與其股東或債權人達成妥協或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成妥協或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組或與任何其他公司合併的計劃，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知之日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並附寄所發出通知所涉及的股份總認購價全數金額的股款(通知須不遲於擬舉行的股東大會日期前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知所指定數目的購股權；而本公司須盡快及在任何情況下最遲於緊接擬舉行的大會日期前的營業日，以入賬列為繳足方式向承授人配發及發行因行使有關購股權而將予發行的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關大會日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫時終止。在有關妥協或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘因任何理由該妥協或安排未能生效、被終止或已告失效，承授人行使彼等各自購股權(以尚未行使者為限)的權利須自妥協或安排終止之日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)辦妥手續登記為有關股份的持有人為止。在上文所述規限下，因行使購股權而配發及發行的股

份將與行使日期其他已發行繳足股份享有同等權益，擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利(包括清盤產生的權利)，惟不得享有記錄日期為行使日期或之前的已宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派。

(r) 股本變動的影響

倘於任何購股權可行使或仍可行使時本公司的股本架構發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本，則須對任何尚未行使的購股權涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股認購價作出相應變動(如有)，有關變動須獲本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引的規定。本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證書於並無明顯錯誤的情況下，將為最終及決定性並對本公司及承授人具約束力。

如作出任何該等變動，須使任何購股權承授人根據其持有的購股權有權認購本公司股本的比例與有關變動前的比例相同(按聯交所於二零零五年九月五日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引詮釋)，惟倘有關變動會導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出有關變動。發行證券作為交易的代價不得視作要求作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於以下時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能確定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)段所述的任何期限屆滿；或
- (iii) (p)段所述的本公司安排計劃生效的日期；
- (iv) 在(o)段規限下，本公司開始清盤的日期；
- (v) 承授人因離任本公司或其任何附屬公司職務，或因嚴重行為失當、破產、無力償債、無償債能力、與其債權人全面達成任何安排或妥協、或因任何涉及其操守或

誠信的刑事罪行被定罪或違反合約而終止受僱或其合約被終止而不再為合資格參與者的日期。董事會因本段上述一項或多項理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論；或

(vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後任何時間董事會須行使本公司權利註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與者(視乎情況而定)的修訂；及

(ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動，須先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則有關修訂須根據購股權計劃的條款另獲承授人批准。購股權計劃的經修訂條款及行使價的任何調整仍須符合上市規則第十七章、二零零五年九月五日的補充指引及上市規則不時的任何未來的指引或詮釋，而對董事會在購股權計劃條款任何修訂方面的權限作出任何變動，均須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須獲相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，如任何購股權已根據(i)段註銷，則毋須獲該項批准。

(v) 購股權計劃終止

本公司可透過股東大會決議案或董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前授出或可能根據購股權計劃條文而須予以行使的任何購股權可繼續行使。

在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效力(本附錄另有規定者除外)的決定為最終決定，對各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而將予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件(包括(如相關)由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)豁免任何有關條件)且並無根據包銷協議的條款或因其他理由予以終止；及
- (iii) 股份在聯交所開始買賣。

倘上文(x)段的條件於採納日期起12個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權及任何有關授出的建議將告失效；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須承擔任何責任。

(y) 在年報及中期報告作出披露

本公司將遵照不時有效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而將予發行的股份(即合共188,000,000股股份)上市及買賣。

14. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東（「彌償人」）已與本公司訂立以本公司（為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人）為受益人的彌償保證契據（「彌償保證契據」）（即上文第7段所述的重大合約(i)），就（其中包括）以下事項提供共同及個別彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司可能因上市或之前任何時間向本集團任何成員公司轉讓任何財產（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港以外任何司法權區法例下的同等條例）產生的任何香港遺產稅責任；
- (b) 本集團任何成員公司就於上市日期或之前賺取、累計、收取、進行或發生的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或事項而可能應付的稅項負債（包括附帶於或有關稅項的所有罰金、罰款、成本、費用、開支及利息），不論單獨或連同任何其他情況且不論何時發生及不論有關稅項負債是否應由任何其他人士、商號、公司或企業承擔或繳付；
- (c) 於全球發售成為無條件之日或之前，根據公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例或任何其他適用法例、規則或法規，因未能、延誤或未完全遵守公司或監管規定或本集團任何成員公司的法定記錄出現錯誤、誤差或遺失文件或違反當中任何條文而產生的任何開支、付款、款項、支出、費用、要求、申索、損害賠償、損失、成本（包括但不限於法律及其他專業費用）、收費、負債、罰金、罰款；
- (d) 本集團任何成員公司就根據中國相關法律法規須作出的社會保險及住房公積金供款，而本集團任何成員公司於成立日期至上市日期期間未能根據有關法律法規作出供款而遭受或產生的所有申索、行動、損失、損害賠償、費用或開支；及
- (e) 本集團任何成員公司因為或基於或有關本招股章程「業務－監管合規－不合規記錄」一節所述法律訴訟及違規事宜或有關本集團任何成員公司於上市日期或之前任何時間發生的任何其他違規事宜而直接或間接產生或遭受的所有申索、付款、訴訟、損害賠償、和解、款項、支出、費用、虧損以及任何相關成本及開支。

根據彌償保證契據，彌償人於以下範圍並無任何稅務責任：

- (a) 直至二零一四年十二月三十一日的任何會計期間於本集團任何成員公司經審核賬目中已就有關稅項作出撥備或儲備；
- (b) 本集團任何成員公司於二零一五年一月一日或之後開始至上市日期止的任何會計期間須付的稅項或負債，除非本集團任何成員公司事先並無獲得彌償人的書面同意或協定的若干行動或遺漏，或自願進行的交易（不論任何時間單獨或連同某些其他行為、遺漏或交易），否則有關稅務或負債應不會產生，惟下列任何行動、遺漏或交易除外：
 - (i) 於上市日期或之前於日常業務過程中或於收購及出售資本資產的一般過程中進行或產生；及
 - (ii) 根據於上市日期或之前訂立而具有法律約束力的承擔，或根據招股章程作出的任何意向聲明執行、實現或進行；或
- (c) 因香港稅務局或中國稅務機關、或任何其他有關機構（不論於香港、中國或世界任何其他地方）就彌償保證契據日期後生效的法律、規則及規例或詮釋或慣例的任何追溯性變動而徵收稅項所產生或招致的稅務負債或索償或於彌償保證契據日期後具追溯性影響的稅率或索償率增加致使有關索償產生或增加；或
- (d) 直至二零一四年十二月三十一日於本集團任何成員公司經審核賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備而最後斷定為超額撥備或過度儲備者，彌償人有關稅項方面的責任（如有）該扣減不多於該撥備或儲備的金額，惟本段所述適用於扣減彌償人有關稅項方面的責任的任何有關撥備或儲備的金額，將不適用於隨後產生的任何有關責任。

根據彌償保證契據，彌償人亦已共同及個別向我們作出承諾，其將賠償並使我們隨時就因以下各項獲得悉數彌償：其資產價值的任何減少或降低，或因落實重組所產生或與其有關而導致本集團任何成員公司承擔或蒙受的任何虧損（包括一切法律費用及暫停營運）、成本、開支、損害賠償或其他負債。

15. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或我們的任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或我們的任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨會對本公司的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟或索償。

16. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為56,000港元，須由本公司支付。

17. 發起人

- (a) 本公司的發起人為陳先生。
- (b) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，本公司並無就全球發售或本招股章程所述有關交易向上文(a)分段所述發起人支付或給予任何款項或利益。

18. 已收代理費或佣金

將由本公司承擔的有關全球發售的佣金及開支，載於招股章程「包銷」一節。

19. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份，以及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份在聯交所上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，以使證券獲准納入中央結算系統。根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人獨立於本公司。

獨家保薦人亦將就擔任本公司有關全球發售的保薦人而收取2,000,000港元的費用。

20. 專業人士資格

以下為於本招股章程提供意見及／或名列本招股章程的專業人士資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
Appleby	本公司的開曼群島法律顧問
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問
仲量聯行企業評估及 諮詢有限公司	物業估值師及行業顧問
PRO-WIS Risk Advisory Services Limited	內部控制顧問

21. 專業人士同意書

中國光大融資有限公司、安永會計師事務所、Appleby、競天公誠律師事務所、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及PRO-WIS Risk Advisory Services Limited各自就本招股章程的刊發分別發出書面同意書，並同意按現時所示的形式及涵義，轉載其報告副本、估值、函件或意見(視情況而定)，以及引述其於招股章程內的名稱或意見概要，且至今並無撤回同意書。

22. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的全部適用條文(罰則條文除外)約束。

23. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳付香港印花稅。銷售、購入及轉讓股份須繳付香港印花稅，現行稅率為代價或所出售或轉讓股份價值(以較高者為準)的0.2%。

於香港買賣股份所產生或所得的溢利亦須繳付香港利得稅。

(b) 開曼群島

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對認購、購買、持有或出售或買賣股份、或行使任何其所附權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概毋須就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使任何其所附權利而導致的任何稅務影響或負債承擔責任。

24. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 於本招股章程日期前兩年內：

(aa) 本公司或我們的任何附屬公司概無發行、同意發行或擬發行繳足或部分繳足的股本或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；及

(bb) 本公司或我們的任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(cc) 本公司或我們的任何附屬公司概無就認購或同意認購、促使或同意促使認購任何股份而已付或應付任何佣金；

(ii) 本公司或我們的任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；及

(b) 董事確認本集團的財務或經營狀況或前景自二零一四年十二月三十一日(即本集團最新近綜合財務報表編製完成日期)以來並無重大不利變動。

(c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無中斷而可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響。

25. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文獨立刊發。

26. 其他

招股章程的中英文版本如有歧義，概以英文為準。

1. 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊登記的文件為(其中包括)白色及黃色申請表格副本、本招股章程附錄五「其他資料－專業人士同意書」一節所述的書面同意書及本招股章程附錄五「有關本公司業務的進一步資料－重大合約概要」一節所述的重大合約的經核證副本。

2. 備查文件

下列文件的副本由即日起至本招股章程日期起計14日(包括該日)止期間的一般辦公時間上午九時正至下午五時正內,於李偉斌律師行位於香港中環環球大廈22樓的辦事處可供查閱:

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則;
- (b) 安永會計師事務所就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的過往財務資料編製的會計師報告,全文載於本招股章程附錄一;
- (c) 安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告,全文載於本招股章程附錄二;
- (d) 本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務報表;
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的函件、估值概要及估值證書,全文載於本招股章程附錄三「物業估值報告」一節;
- (f) 公司法;
- (g) 本招股章程附錄四所述由Appleby所編製概述開曼群島公司法若干方面的意見函件;
- (h) 競天公誠律師事務所就本集團若干方面、本集團在中國的物業權益及與本集團有關的中國法律法規的概要編製的法律意見;
- (i) 本招股章程附錄五「有關本公司業務的進一步資料－重大合約概要」一節所述的重大合約;

- (j) 本招股章程附錄五「其他資料－專業人士同意書」一節所述的書面同意書；
- (k) 購股權計劃的規則；及
- (l) 本招股章程附錄五「有關董事及股東的進一步資料－董事」一節所述的服務合約。



新明中国控股
XINMING CHINA

XINMING CHINA HOLDINGS LIMITED
新明中國控股有限公司