
本公司的業務

概覽

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商和投資者，專注開發和投資於商用房地產。本公司亦為中國中化集團公司的房地產開發旗艦公司。中國中化集團公司是中國僅有16家獲得國資委批准以發展、投資和管理房地產項目為其一項核心業務的中央國有企業之一。本公司的過往經營業績驕人，並曾在上海和北京市場成功推出多個優質房地產項目。本公司主要從事商用和住宅物業的開發、銷售、租賃及管理。本公司致力發展本公司認為具有高技術、環保、節能及／或具有獨特設計特色及位於黃金地段的高端商業項目。本公司於不同城市興建地標式建築，本公司的代表作包括上海財富廣場和北京凱晨世貿中心等。

本公司的物業位於國內經濟最繁榮、最發達地區的其中三大城市，即中國的金融中心上海、首都北京及中國五個經濟特區之一的珠海。

本公司於往績期和在上市前已完成以下主要項目：

- 上海財富廣場，2005年竣工的寫字樓開發項目，地處上海的金融中心區陸家嘴，並由七幢獨立寫字樓組成，已出售建築面積約44,652平方米；
- 上海張楊濱江苑的部分開發項目，2006年竣工的住宅開發項目，毗鄰上海財富廣場開發項目，已出售作住宅用途的建築面積為57,305平方米；及
- 北京凱晨世貿中心，2006年12月竣工的寫字樓開發項目，位於北京市中心地帶，佔地面積約21,659平方米，建築面積約193,936平方米，主要作寫字樓用途。

本公司於往績期及其後一直致力開發以下主要項目：

- 上海高陽國際客運中心地點B，一個多功能開發項目，佔地面積約85,089平方米。待寫字樓、零售單位、公寓式酒店及藝術和文化展館竣工後，預期建築面積約297,125平方米；及
- 珠海每一間花園，住宅開發項目，佔地面積約43,499平方米。待住宅物業竣工後，預期建築面積約136,416平方米。

本公司的業務

上述項目完成後，本公司物業將合共有(不含已出售建築面積、預售建築面積及其他建築面積)可出售建築面積約355,568平方米及可出租建築面積162,592平方米，包括合共約289,901平方米為辦公室建築面積、63,409平方米為住宅建築面積、10,942平方米為零售單位建築面積、24,552平方米為公寓式酒店建築面積及129,356平方米為停車場建築面積。於最後可行日期，本公司已竣工開發項目的總建築面積約為295,893平方米，而發展中物業的總規劃建築面積約為433,541平方米。

本公司的總體策略為出售其所有住宅物業，而保留其部分優質商用物業作長期投資用途。於決定是否出售本公司商用物業(包括是否以樓層或以幢為單位出售)或是否保留這些商用物業作未來投資用途時，本公司將考慮客戶需求、現金流需求、當時市況和可獲取的最大價值。

於往績期，鑑於本公司的項目按幢或以在建項目方式出售，本公司截至2006年12月31日止兩個年度的全部物業分別售予本公司的五大客戶和兩大客戶。截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2007年3月31日止三個月，本公司單一最大客戶佔本公司銷售總額的百分比分別約為零、42.1%、68.2%和零。同期，本公司五大客戶佔本公司銷售總額的百分比分別為零、100%、100%和零。

本公司目前就現有主要發展中項目的計劃如下：(i)出售上海高陽國際客運中心(商用部分)七幢寫字樓中的五幢(將出租並持作長期投資的兩幢寫字樓除外)和地點B的其他物業；(ii)出售珠海每一間花園；及(iii)出售北京凱晨世貿中心三幢大樓中的東座大樓，並將中央大樓和西座大樓持作長期投資，用於出租。於這些項目竣工並取得物業所有權證後，租賃物業將重新歸類為投資物業，但須待參考這些項目竣工時的市況作出最終決策後，方可作實。

本公司已購買一幅面積約35,210平方米土地的土地使用權，該幅土地為滙港土地開發項目的一部分，沿著長達280米的黃浦江畔，毗鄰上海高陽國際客運中心。本公司預期在其上興建總建築面積約200,000平方米的物業。請參閱「一土地儲備」。

此外，本公司目前擁有中化物業管理和王府井飯店管理各自的25%股權，以及凱晨置業的50%權益。中化物業管理擁有和管理中化大廈，該大廈為一幢26層高的辦公大樓，位於北京西城區復

本公司的業務

興門外大街。王府井飯店管理擁有和經營王府井大飯店，該飯店樓高14層，擁有405間房間，位於屬北京主要商業和購物區的王府井商業街北段。凱晨置業擁有北京凱晨世貿中心，該中心是一個寫字樓開發項目，位於北京西城區復興門內大街。中國中化集團公司持有中化物業管理和王府井飯店管理各自的餘下股權，而中化香港持有凱晨置業的餘下權益。於上市前，中國中化集團公司與中化香港訂立一份協議，據此，中國中化集團公司將其於中化物業管理及王府井飯店管理各自75%股權轉讓予中化香港。本公司已訂立收購協議，據此，本公司將從中化香港收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業各自的餘下股權。

中化香港於中化物業管理和王府井飯店管理的股權的代價為8.26億港元，而本公司須於寶福收購協議訂立日期後30個營業日內向中化香港支付6.5億港元作為首期付款。中化香港於凱晨置業的權益的代價為14.13億港元，而本公司須於盛榮收購協議訂立日期後30個營業日內向中化香港支付11.5億港元作為首期付款。收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業的代價是參照於2007年5月31日編製的物業估值報告而釐定，並以現金支付。

預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司可能書面協定的較後日期完成。如收購協議於2007年12月31日前完成，由於收購事項被視為共同控制下的業務合併，收購事項將根據香港會計師公會頒佈的《香港會計指引》第5號「共同控制合併的合併會計處理」（「會計指引第5號」）以合併會計法入賬。因此，預期本公司截至2006年12月31日止年度的財務資料將在截至2007年12月31日止年度的財務報表內重列，猶如中化物業管理、王府井飯店管理和凱晨置業由最早呈列日期起為本集團全資擁有的子公司。如收購協議並未完成，據此支付的首期付款將不計利息退還本公司。

收購協議完成後，本公司將擁有上述各公司的全部股權。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」、「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」及「風險因素－與本公司業務有關的風

本公司的業務

險—本公司可能承受有關本公司計劃於緊隨上市後收購的物業的經營和將有關投資物業與本公司現有業務整合的風險」。

此外，中國中化集團公司已授予本公司選擇權，收購其於金茂的54.87%權益、世貿投資的15%權益和中化香港於上海銀滙的55%權益。

金茂從事物業及酒店開發和投資，是上海金茂大廈的獨家開發商並參與興建深圳JW萬豪酒店和海南省三亞金茂三亞麗思卡爾頓酒店。同時，金茂與一名獨立第三方組建一家合資公司，以開發位於海南省三亞的金茂三亞希爾頓大酒店。金茂近期也在北京收購了一家酒店。按照金茂根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，金茂的總資產、總負債、總收入及純利分別約為人民幣65.63億元、人民幣30.05億元、人民幣21.72億元及人民幣3.34億元。

世貿投資是中國國際貿易中心有限公司(持有中國國際貿易中心股份有限公司約80.14%的權益)的控股公司並持有其50%的權益。這些公司已在北京開發了眾多物業，亦從事物業和酒店管理。按照世貿投資根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，其總資產、總負債及純利分別約為人民幣21.98億元、人民幣4,100萬元及人民幣2.26億元。

上海銀滙從事物業開發，且其所持有的土地連同兩塊毗鄰土地(其中一塊由滙港房地產持有，另一塊則由上海港務持有)將發展為國際船務中心，毗鄰上海高陽國際客運中心。按照上海銀滙根據中國公認會計原則編製的2006年11月30日經審核賬目，上海銀滙的總資產及總負債分別約為人民幣2.3億元及人民幣2.1億元。

現擬訂本公司將通過全球發售所得款項淨額(約27.615億港元，假設發售價為每股股份2.10港元，即建議發售價範圍每股股份1.85港元至2.35港元的中間價)、內部資源、外部融資及／或股本或債務要約，來為行使任何購股權提供融資。進一步詳情，請參閱「與中化集團的關係—分拆後業務」和「未來計劃和所得款項用途」。

截至2006年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約為1.7億港元，其中約1.22億港元來自出售可供出售投資及可供出售投資的股息收入(即本公司向中化香港現時擁有30.8%權益的Rillbulk Navigation Limited出售其於遠洋地產的17%權益)，均屬非經常性收入。本公司於2005

本公司的業務

年向中化香港的全資子公司立豐收購遠洋地產的該17%權益。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司未必能夠維持目前的盈利狀況」。

競爭優勢

1. 準備就緒把握中國商用物業市場的快速增長

本公司認為，本公司一直致力開發質量上乘、設計新穎、建造創新的物業項目，而且成績驕人，這將使本公司能夠從中國商用物業市場的增長中獲益。為了提供優質設計，本公司委聘享譽國際的建築師和設計師，力求設計出新穎、別樹一幟的物業。例如，本公司曾與美國其中一家規模最大的建築設計公司Skidmore, Owings & Merrill LLP共同設計北京凱晨世貿中心項目，並獲中國藝術研究院頒授2003年中國建設藝術獎和中國房地產協會頒授影響中國地標建築獎。為了提供優質建築，本公司選擇著名的工程公司中國建築工程總公司進行北京凱晨世貿中心項目的建築工程，該工程獲北京市優質工程評審委員會頒發北京市結構長城盃工程金質獎和中國建築金屬結構協會頒發的2005年中國建築鋼結構金獎。本公司相信，正是憑著在物業設計和建築細節方面一絲不苟的態度，本公司得以躋身一流物業開發商之列。

目前，本公司正在開發主要由英國著名建築設計公司SMC ALSOP設計的上海高陽國際客運中心項目內的地點B，本公司銳意將其建成上海黃浦江幾近880米沿岸線的標誌性建築物。這個開發項目是上海市政府的重要建設項目。該項目地處上海黃金地段，加上設計新穎、建築質量上乘，已吸引優質客戶表示有意購置。

此外，本公司已簽訂收購協議，收購凱晨置業、中化物業管理和王府井飯店管理的餘下股本權益。本公司預期，擁有這些公司將有助本公司把握中國商用物業市場的發展商機。而且，由於金茂擁有金茂大廈（中國最高寫字樓，內設上海金茂君悅大酒店，位於上海浦東新區）及深圳、海南省三亞和北京的四家其他豪華酒店，如果本公司能夠成功行使選擇權以收購中國中化集團公司於金茂的54.87%權益，本公司將在上海、深圳、海南省三亞和北京獲得數項高價值租賃兼酒店物業。這與本公司增加黃金地段優質商用物業（包括酒店）投資的業務策略一致。請參閱本招股書「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、

本公司的業務

中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」、「—本公司計劃收購的物業」及「與中化集團的關係—不競爭承諾」各節。

2. 擁有適合本公司房地產開發模式的優質土地儲備和已竣工物業

本公司相信，我們在中國的業務和過往業績卓著。本公司與中化集團、地方政府及業內經營商的關係良好，因此能夠取得適合本公司房地產開發模式的優質土地。考慮到以上情況，根據政府現行的土地供應政策，土地使用權的出讓不僅取決於公司支付最高土地價格的能力，也取決於參與土地使用權競投的公司的質素和聲譽。本公司相信，本公司業務發展穩健，備受推崇，與中化集團關係良好，有利於本公司為開發項目取得優質土地。本公司精心物色土地，以重質不重量的前提發展優質項目。本公司已發展或現有的項目均分佈在上海、北京及珠海，預期這些城市對優質物業的需求將繼續攀升。本公司在上述城市的項目位於或鄰近商業中心或風景區，均屬黃金地段，相比其他地段(包括離市中心較遠的地段)物業而言，預期市場對上述中心地段物業的需求更為殷切。本公司致力按照項目類型，選擇我們認為適宜的地段開發有關項目。例如，本公司近來與上海市房屋土地資源管理局訂立一項有關開發滙港土地開發項目的協議，該項目位於上海黃浦江北岸，鄰近外灘，規劃的建築面積約200,000平方米。

3. 經驗豐富的管理團隊

本公司相信，本公司的管理團隊在中國房地產開發、財務及管理方面具備豐富經驗。本公司的成功在很大程度上歸功於穩定且經驗豐富的高級管理團隊。於最後可行日期，本公司的高級管理團隊由十人組成，他們在中化集團平均擁有約14年工作經驗，從事房地產開發、財務及／或管理工作約15年。本公司通過以下措施維持穩定的管理團隊：(a)盡可能為管理人員安排符合其興趣和能力的職位和工作；(b)建立健康和諧的公司文化，確保管理人員融入管理團隊，愉快工作；(c)建立公平合理的績效評估制度；及(d)提供具競爭力的薪金和報酬。本公司認為，憑藉本公司高級管理層豐富的行業經驗，有助本公司正確制定並有效實行營商策略和方針。有關詳情請參閱「董事、高級管理層和僱員—高級管理層」。

本公司的業務

4. 改善本公司開發項目營銷情況的能力

本公司相信，憑藉本公司的既定經營策略，將可改善本公司開發項目的營銷情況。本公司的經營策略令本公司能夠順應客戶需求作出調整，主動物色土地，並根據客戶的要求修改本公司物業的設計。第一，本公司嚴格篩選具潛質的土地作為開發項目，主力收購市中心黃金地段的土地，在其上興建的物業享有可觀的升值潛力。其次，在項目設計階段，本公司不僅與地方政府溝通，確保項目符合當地的發展計劃，也會在施工前諮詢目標客戶的意見，以便確定最切合客戶需要的設計。本公司相信，「度身訂制」的設計策略，加上本公司就每個開發項目編製詳細的項目預算及通過公開招標方式遴選承建商和供應商以控制成本，締造項目增值成果，並改善本公司項目的營銷情況。

5. 與中化集團的關係

中國中化集團公司為本公司的控股股東，是目前中國最大的國有集團公司及全球財富500強企業之一，且按利潤總額、淨資產收益率及其他規定財政指標計算，於2005年獲國資委從166家國有企業中評選為28家A級企業之一。該公司業務涵蓋多個行業，其中包括石油、化肥和化工產品、房地產和酒店經營以及金融。尤為重要的是，該公司是僅有的16家獲得國資委批准以發展和投資房地產業務為其一項核心業務的中央國有集團公司之一，因此中國中化集團公司可繼續在本公司業務擁有權益。本公司為中國中化集團公司的房地產發展旗艦公司，憑藉中化集團在國內穩固的業務根基及良好表現，本公司相信，背靠中國中化集團公司的支持，本公司能夠與國內各級政府建立聯繫，與優秀的地方合作夥伴發展和投資地標式開發項目，並借助中化集團的聲譽爭取新客戶。特別在提供潛在優質物業資產方面，本公司已簽訂收購協議，據此，本公司將收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業各自餘下的股權。請參閱「一本公司計劃收購的物業」。此外，根據不競爭承諾，中國中化集團公司已授予本公司選擇權，藉以收購其於金茂、世貿投資和上海銀滙的股權。請參閱「與中化集團的關係—不競爭承諾」。

6. 有效安排相關資源的能力

本公司能有效安排相關各方和各種資源，包括地方政府和合作夥伴、國內外知名設計師、承建商及項目經理等，以提高本公司效率。本公司通常與上述各方通力合作，確保項目的高質量並充分利用各方的專業知識。例如，通過合作開發本公司的物業發展項目，本公司已與Skidmore,

本公司的業務

Owings & Merrill LLP等享譽全球的建築和設計公司建立密切關係，從而可容易地為項目取得該等公司提供的優質服務。本公司作為中國中化集團公司的房地產開發旗艦公司，一直利用其網絡和資源，與一些實力雄厚的地方合作夥伴建立長期合作關係，諸如上海港務及上海房地產。本公司憑藉地方合作夥伴的有力支持和地方關係，可迅速進軍當地市場及獲得更多的物業發展機會。此外，本公司致力通過開發本公司相信能惠澤當地社群的項目，包括擴展綠色空間、改善都市地貌和推動開發項目鄰近社區的經濟發展，上述種種均有助促進本公司與地方政府和其他合作夥伴的關係。這些均有助提升項目開發效率。

策略

本公司的長遠規劃是繼續發展和拓展公司業務，銳意發展成為全國各大城市和經濟地區的主要物業開發商和投資者。本公司已制定下列策略以達致上述目標：

1. 增加本公司投資物業的比例，平衡各種收入來源

為實現本公司平衡開發和管理物業的業務目標，本公司致力繼續增加本公司於黃金地段優質物業(包括酒店)的投資，藉着經常性租金收入以確保收入來源更穩定，並加大物業投資所產生收入的比例。本公司已與中國中化集團公司和中化香港簽訂收購協議，據此，本公司將收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業各自餘下的股權。收購這些優質投資物業(其中兩項為商用物業，一項為酒店)將會增加經常性租金收入在本公司收入組合內所佔的比例。請參閱「—本公司計劃收購的物業」。

於2007年5月31日和收購中化物業管理、王府井飯店管理和凱晨置業前，約39.06%的本集團物業為投資物業，而約60.94%的本集團物業為發展物業。收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業後，約54.41%的本集團物業將為投資物業，而約45.59%的本集團物業將為發展物業。

假設本公司於往績期擁有中化物業管理和王府井飯店管理的全部權益，則中化物業管理和

本公司的業務

王府井飯店管理於截至2006年12月31日止年度及截至2007年止三個月產生的收入分別為200,154,000港元及46,915,000港元，分別佔經擴大集團收入的28.6%及100%。

此外，根據不競爭承諾，中國中化集團公司已授予本公司選擇權，藉以收購其於金茂、世貿投資和上海銀滙的股權。請參閱「與中化集團的關係－不競爭承諾」。本公司相信，公司業務拓展至物業開發、物業投資和項目管理各領域，實現多元化發展，將能降低相對較為不穩定的寫字樓和住宅物業銷售市場給本公司帶來的整體風險，從而拓寬本公司的收入來源及提高收入的穩定性。就本公司的寫字樓和住宅物業而言，本公司計劃側重在各主要城市的中心商業區發展優質物業。由於中國經濟持續增長，近年來寫字樓和住宅物業的租金大幅攀升，我們相信此趨勢將會繼續。

本公司的總體策略傾向於出售其所有住宅物業，而保留其部分優質商用物業作長期投資用途。於決定是否出售商用物業(包括是否以樓層或以幢為單位出售)或是否保留這些商用物業作未來投資用途時，本公司將考慮客戶需求、現金流需求、當時市況和可獲取的最大價值，以符合本公司及其股東的整體最佳利益。

2. 通過不斷收購黃金地點的土地開發權，提高本公司收入的穩定性

我們將繼續收購經濟繁榮、高收入潛力地區的土地開發權，尤其是長江三角洲(包括上海和鄰近地區)、珠江三角洲(包括珠海市和廣州市)以及渤海地區(包括北京市、天津市和鄰近地區)。本公司的土地收購和開發過程一般包括通過競投方式取得土地使用權，或向第三方購買土地使用權，或通過收購股權間接取得土地。本公司還計劃憑藉本公司與中化集團的關係，對中化集團擁有的物業進行重建。本公司也會選擇性地開發上述地區以外其他利潤可觀的物業項目。

3. 持續推出創新產品，開發和收購市場領先項目

本公司計劃利用本身豐富的經驗，繼續推行現有業務方針，包括在設計和興建新項目之前諮詢潛在客戶的意見，令物業「切合客戶的需要」，並且與國際和國內建築師和設計師攜手合作，共同打造領導市場的項目。此外，本公司在辦公室、住宅、酒店及零售物業方面將繼續力求創新。

本公司的業務

比方說，本公司計劃採用先進技術，開發節能辦公室、住宅大廈和酒店，讓自然光照入樓宇，令整體建築更具美感。本公司相信，創新項目將為本公司帶來競爭優勢，並使本公司的開發項目和服務在眾多競爭對手當中脫穎而出，為客戶帶來獨一無二的體驗。本公司還計劃收購本招股書「本公司計劃收購的物業」所述的若干市場領先項目。本公司相信，收購這些項目也將使本公司在有關市場具備領先優勢。

4. 繼續鞏固「方興」品牌和相關產品的知名度

本公司計劃繼續推廣「方興」品牌。為此，本公司將繼續專注於物業項目的質量和創新，同時為客戶提供完善的物業管理服務。本公司相信，為客戶創造價值、提高客戶對本公司產品的總體滿意度，將有助進一步提升「方興」品牌和相關產品的知名度，加強「方興」作為尊貴和優質產品的形象。本公司銳意整合本公司品牌和產品，與此同時繼續通過廣告宣傳、參與國際物業展覽和籌辦客戶推廣活動等營銷手段，不斷打造「方興」和相關產品的品牌市場認受程度。

5. 繼續建立和加強與地方合作夥伴的戰略性合作關係

本公司與地方合作夥伴建立戰略性合作關係，以開發本公司物業。本集團現有兩個地方合作夥伴為：(a)上海港務(前身為上海市政府上海港務局)，共同開發上海高陽國際客運中心項目和滙港土地開發項目；及(b)上海房地產，共同開發上海財富廣場項目和上海張楊濱江苑。

展望未來，在加強現有合作關係的同時，本公司計劃持續建立戰略性夥伴關係，以便充分利用地方合作夥伴對當地經營環境等情況的了解，協助本公司管理和完成在中國的建設項目，促進互惠互利的長期合作關係。本公司相信這些關係將可繼續為本公司帶來先行者優勢，能率先挑選最合適的機遇並有助於項目計劃的成功審批。地方合作夥伴(即上海港務和上海房地產)若非從事不同業務，便是從事類似業務但另具異於本集團業務的獨有特色，因此本公司認為本集團與地方合作夥伴之間現時或日後的競爭微乎其微。

本公司的業務

6. 繼續奉行國際同業最佳實務，保持高效的組織架構

本公司計劃在本公司的物業開發、物業管理和整體企業治理等方面，繼續遵照國際同業的最佳實務，包括通過以下方式：

- 實踐本公司的企業目標；
- 借助本公司深厚的企業文化，即倡導以下品質：
 - 真誠－我們相信本公司切實了解客戶的需要，務求提供令客戶滿意的最終產品；
 - 可靠－我們相信本公司可靠地履行對客戶的承諾，致力提供優質產品和服務；
 - 創新－我們相信本公司在樓宇設計方面採用先進科技，力求創造出新穎的產品；
 - 合作－我們相信通過與戰略夥伴密切合作，將可實現更高的利潤增長；
- 與本公司的機構投資者、設計師、供應商、租戶及其他專業顧問積極合作；
- 為本公司的全體行政人員和僱員制定商業行為守則和道德規範；及
- 為本公司僱員提供有效的培訓和管理課程。

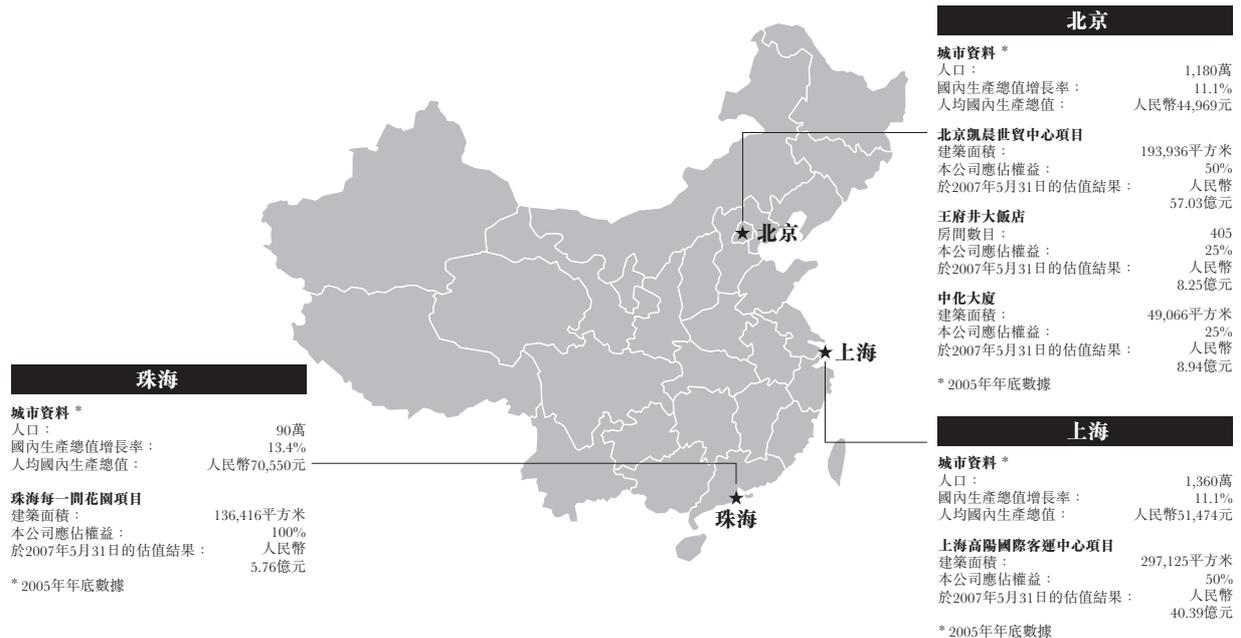
除商業行為守則和道德規範外，本集團有適用於本集團行政人員和僱員的僱員手冊。本公司董事認為本集團已建立了健全的企業管治常規和程序，全體行政人員、高級管理層和僱員均須遵守。

本公司主要業務活動

本公司業務活動為物業開發、物業投資、物業管理及物業銷售和租賃，往績期內本公司的主要業務為物業開發和銷售。

本公司的業務

本公司現時擁有三個物業開發項目，並在往績期內完成及出售兩個項目。本公司已開發或正在開發物業的總可出售建築面積和總可出租建築面積分別為約510,619平方米(包含已出售建築面積和預售建築面積)和約162,592平方米(不含其他建築面積)。下圖載列於最後可行日期本公司旗下各個項目的建築面積的總數。



本公司物業項目

本公司目前擁有三個處於不同開發階段的項目，並在往績期內完成及出售兩個項目。下表載列於最後可行日期有關本公司物業項目的資料，包括本公司往績期內已完成和出售的項目。

本公司的業務

物業	已竣工物業開發項目 ⁽²⁾			發展中物業 ⁽²⁾			本公司應佔權益 (於最後可行 日期的所有權 百分比)
	總建築 面積 ⁽¹⁾	已出售 建築 面積	估計 可出租 建築面積	估計 可出售 建築面積	估計 可出租 建築面積	估計 可出售 建築面積	
上海－發展中項目							
上海高陽國際客運中心	297,125	—	—	—	58,313	205,611	33,202
上海－已竣工項目							
上海財富廣場	44,652	44,652 ⁽⁵⁾	—	—	—	—	—
上海張楊濱江苑	57,305	57,305 ⁽⁶⁾	—	—	—	—	—
北京－已竣工項目							
北京凱晨世貿中心	193,936	14,371 ⁽⁷⁾	102,739 ⁽⁸⁾	64,713	—	—	12,114
珠海－發展中項目							
珠海每一間花園	136,416	38,723 ⁽⁹⁾	—	—	1,540	85,245	10,908
總計	729,435 ⁽⁴⁾	155,051	102,739	64,713	59,853	290,855	56,223

(1) 建築面積指地上和地下建築面積(按平方米計算)。

(2) 已竣工物業開發項目指所有組成樓宇的建築工程均已竣工，且可供出租或出售的物業。發展中物業指已經開始土地平整、支付土地出讓金並展開搬遷和建設工作的未竣工物業。

(3) 其他建築面積包括機房、可出租的停車場及其他不可出售的建築面積。

(4) 本集團目前在建項目部分佔本集團總建築面積(包括土地儲備，但不包括已出售建築面積和預售建築面積)的50.98%。

(5) 物業預售於2004年開始進行，而這些物業開發項目的多幢組成樓宇已於2005年3月、2005年4月、2005年5月、2005年12月、2006年5月及2006年12月出售。已出售建築面積包括辦公室面積37,686平方米、停車場面積6,749.35平方米及其他面積216.65平方米。

(6) 該物業開發項目已於2005年1月出售。已出售建築面積為賣方與買方於預售在建物業時確認的估計建築面積。

(7) 這些物業開發項目的多個樓層(包括停車場)已於2006年10月和2007年2月預售。

(8) 估計可出租建築面積包括已出租建築面積35,773平方米。

(9) 自2007年7月起已預售291個住宅單位。

(10) 由於四捨五入的差異，總建築面積可能與各部分的總和有所出入。

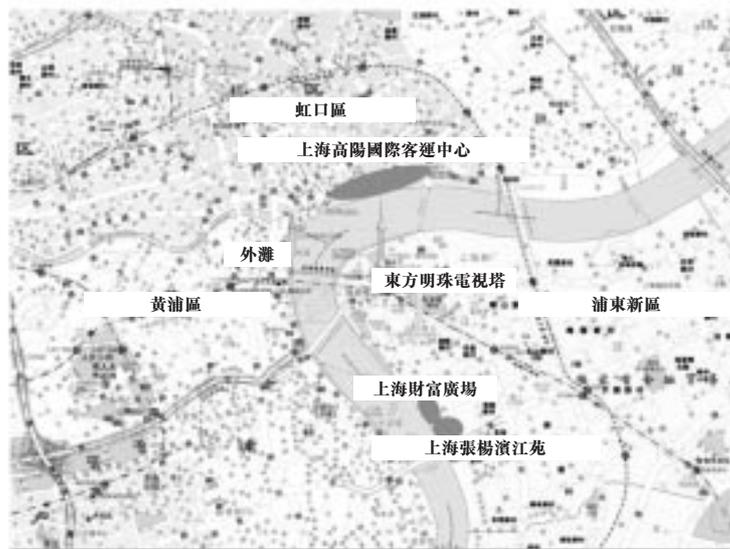
本公司的業務

截至最後可行日期，本公司向第三方出售的住宅和辦公物業單位(包括預售單位)的建築面積合共約155,051平方米。

上海物業

按人口計算，上海是中國第二大城市。上海也被公認為中國的經濟中心，並為中國最重要的文化、商業、金融、工業和通訊中心之一。此外，按貨櫃噸位計算，2006年上海亦被列為全球最大的貨櫃港。近年來上海經濟發展迅速，2001年至2005年的國內生產總值增長率達75.7%。由於經濟的增長，2005年人均國內生產總值達到約人民幣51,474元。

下圖標示本公司位於上海項目的所在位置。



發展中項目

上海高陽國際客運中心

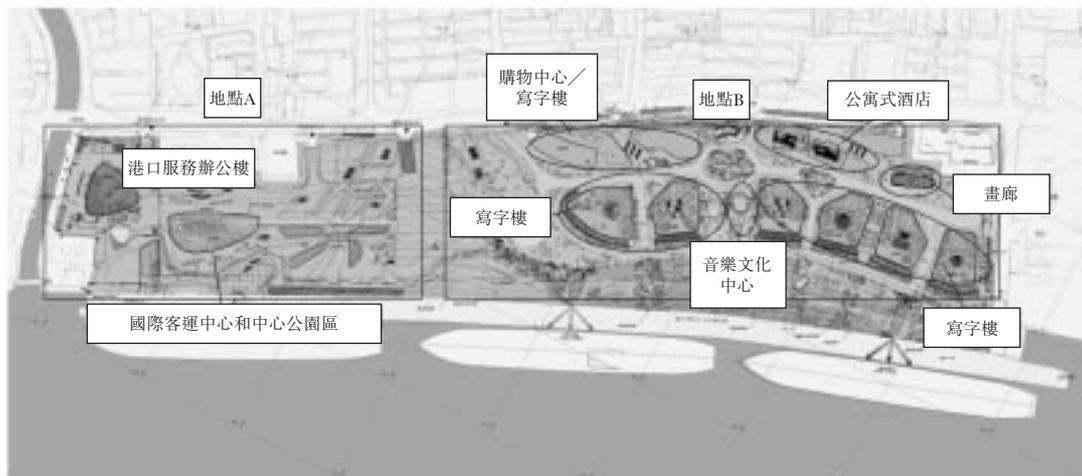
地點B概述

上海高陽國際客運中心的設計目的是成為上海中心商業區中央區域的現代化運輸樞紐。本公司與上海港務建立合作夥伴關係，當中將發展兩個項目：一個位於地點A，另一個位於地點B。本公司持有地點B開發項目的50%經濟權益，而並沒有持有地點A開發項目的權益。地點A毗鄰本公司開發項目，上海港務將開發、擁有和管理一幢港口服務辦公樓、一座國際客運服務中心和880

本公司的業務

米的碼頭，預期該綜合項目可停泊三艘80,000噸級國際客輪。在地點B，本公司計劃建造七幢寫字樓、兩幢公寓式酒店、一個購物中心、一個音樂文化中心和一間畫廊。本公司計劃出售五幢寫字樓和出租兩幢寫字樓(以持作長期投資)。該綜合項目位於880米長的黃浦江西岸，靠近外灘，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江對望。目前在該黃金地段的房地產開發土地供應量有限。上海高陽國際客運中心是上海市政府的重點項目，是政府發展上海國際船務行業所作出的努力的一部分。

以下為上海高陽國際客運中心的平面圖：



上海高陽國際客運中心項目(包含了地點A和地點B)計劃佔地共約126,072平方米，地點B中的85,089平方米將專門用於地點B的開發。竣工後，地點B的總建築面積將約為297,125平方米。

本公司的業務

以下為上海高陽國際客運中心開發物業的效果圖（與竣工後樓宇的實際格局未必相符）。



本公司在地點B的開發項目

本公司將開發、擁有和管理地點B的樓宇。地點B開發項目將包括興建七幢寫字樓、兩幢公寓式酒店、一個購物中心、一個音樂文化中心和一間畫廊。該地點的建築工程已於2004年5月動工。

本公司的業務

下表載列截至最後可行日期有關該項目地點B的若干資料：

地段	總建築面積	發展中物業		估計竣工日期	本公司應佔權益(所有權百分比)
		估計可出租建築面積	估計可出售建築面積		
寫字樓	139,280	58,313	80,967	2008年至 2009年	50%
購物中心	6,021		6,021	2008年	50%
音樂文化中心	9,994		9,994	2008年	50%
畫廊	4,077		4,077	2007年	50%
公寓式酒店	24,552		24,552	2009年	50%
地下停車場	113,202		80,000	2008年	50%
總計	297,125	58,313	205,611		
停車位(個)	2,000				

- (1) 表中所有建築面積數字均以平方米為單位。
- (2) 由於四捨五入的差異，總建築面積可能與各部分的總和有所出入。

寫字樓

本公司計劃興建七幢寫字樓，其中六幢為六至八層高，一幢為23層高的寫字樓。預期七幢寫字樓將用作辦公面積的合併建築面積約為139,280平方米，包括分佈於七幢寫字樓的99,458平方米地上建築面積和39,822平方米地下建築面積。各幢建築將安裝智能和節能設計設施，包括各幢樓宇之間自然光照和高效空氣流通的輸送系統。具體而言，各幢寫字樓的垂直內牆外有波浪形外牆。這種設計讓樓宇可以保持冬暖夏涼，同時，使用內牆大窗戶可以實現新鮮空氣流通，並且在開窗時不會導致暖空氣或冷空氣大量外流。各樓宇中央的樓內天井可以實現各辦公室的自然採光。主體結構於2007年7月完成，並預期六幢低層寫字樓的全部工程將於2008年6月完成。23層寫字樓的主體結構和全部工程預期將分別於2008年6月和2009年年中完成。

本公司的業務

以下為寫字樓開發項目的效果圖(與竣工後樓宇的實際格局未必相符)。



購物中心

本公司計劃興建一幢四層的購物中心，預期總建築面積約6,021平方米。

音樂文化中心

本公司計劃興建一幢八層的音樂文化中心，預期建築面積約9,994平方米。該中心將設置幾座大型雕塑，以增強該開發項目的藝術氛圍。有關樓宇亦將包括酒吧、宴會廳或會議室和小型私人會議場地。本公司預期2008年6月底前完工。

本公司的業務

畫廊

本公司計劃興建一幢五層高的畫廊，預期總建築面積約4,077平方米。本公司預期於2007年11月底前完成該畫廊的施工。

兩幢公寓式酒店

本公司計劃興建一幢17層和一幢20層的公寓式酒店，預期總建築面積合計約24,552平方米。本公司預期於2009年6月完工。

中心公園和河畔走廊

該項目的總面積中，80,000平方米將用於綠地建設，包括50,000平方米的中心公園區，旨在將該區域裝扮成黃浦江畔最亮麗的風景帶之一。

停車場

該開發項目將包括一個三層的地下室，其中一部分將發展成停車場，設有約2,000個停車位。本公司規劃作停車場的地下室可出售建築面積約為80,000平方米。

本公司預期該項目的總開發成本約為人民幣43.476億元，其中包括土地成本約人民幣10.726億元(包括遷置費用)及建築成本人民幣32.75億元。於2007年3月31日，本公司已在該項目投資約人民幣13.65億元。於2007年5月31日，該項目的合同資本開支約為人民幣4.63億元，包括截至2009年12月31日止三個年度的約人民幣1.85億元、人民幣1.23億元和人民幣1.55億元。已為該未來資本開支作出了融資安排。已為該資本開支作出人民幣4.63億元的融資安排。

本公司計劃將出售其於上海高陽國際客運中心開發的大部分物業(本公司計劃出租並持作長期投資的兩幢寫字樓除外)。

擁有權

本公司通過本公司擁有50%權益的子公司上海浦東金鑫持有上海高陽國際客運中心項目地點B的權益。上海浦東金鑫擁有上海港客運中心80.39%股權，其餘19.61%股權則由上海港務擁有。

本公司的業務

上海港務的前身是上海市政府的上海港務局。上海港客運中心正在開發上海高陽國際客運中心所含的兩個項目，即地點A和地點B。根據合同安排，各方同意，地點A將由上海港務開發、管理、投資和擁有，而地點B則由上海浦東金鑫開發、管理、投資和擁有，而不論他們各自於上海港客運中心的持股權益。有關地點B的賬目將相應地合併到上海浦東金鑫的賬目。

本公司擁有上海浦東金鑫50%權益，而上海房地產擁有餘下50%權益。根據合同安排，本公司擁有上海高陽國際客運中心項目地點B的50%經濟利益。上海浦東金鑫的兩家持有人已同意根據他們各自於上海浦東金鑫的持股權益分配項目股本權益。

本公司從其中國法律顧問獲悉，就根據各方達成的合同安排而非根據各方於上海港客運中心的持股權益分配項目資產的經濟利益而言，上述合同安排符合中國法律，並對上海港客運中心的股東具有約束力。

上海港客運中心在2005年4月取得該開發項目將使用的幾幅土地的土地使用權，使用期限為50年，可作綜合用途。

預期上海高陽國際客運中心地點B的實際總建築面積將超過其土地出讓合同內列明的規劃建築面積。預期上海港客運中心將支付額外土地出讓金，以修訂土地出讓合同。本公司從其中國法律顧問獲悉，如能取得規劃局有關實際建築面積的批文，土地出讓合同的修訂並不存在重大障礙。

地點A的上海港務開發項目

上海港務將開發、擁有和管理位於上海高陽國際客運中心發展項目地點A的數幢樓宇。本公司目前於地點A的發展項目中概無持有任何權益。除發展和管理880米的碼頭供國際客輪停泊外，上海港務預期於地點A發展國際客運中心和港口服務辦公樓。國際客運中心包括一幢地上三層球形玻璃建築物和地下設施。由於設計新穎，有關設計將成為獨一無二的觀光點和外灘北岸海傍的象徵。預期該中心將設有旅客候車服務區，包括娛樂、會議和餐廳設施。

本公司的業務

已竣工項目

上海財富廣場

上海財富廣場開發項目包括七幢低層寫字樓和一個停車場設施，沿作為上海金融中心的浦東區陸家嘴黃浦江東岸一字排開。上海財富廣場周圍設有多家國內和跨國公司的辦事處，交通便捷，鄰近上海地鐵等重要交通線路，毗鄰東方明珠電視塔。新辦公樓宇的湧現已使該地區成為黃金寫字樓地段。

組成上海財富廣場的七幢獨立寫字樓各包括四層地上樓層和一層地下室。這些寫字樓的高度受上海市政府就限制黃浦江沿岸樓宇高度而頒佈的規劃所限，因此高度較低。該項目建於地盤面積為30,195平方米的土地上，並包括已出售總建築面積44,652平方米。此外，項目設有一個包括163個停車位的停車設施。上海財富廣場於2002年年中動工，於2005年年底前竣工。上海財富廣場於2004年開始預售，本公司於該物業的權益已於2005年和2006年全部售出，包括向第三方出售的所有寫字樓和163個停車位。就有關寫字樓，本公司取得平均售價每平方米約人民幣31,611元，賺取所得款項合計人民幣12.68億元和銷售毛利約人民幣3.76億元。

上海財富廣場與其周邊高層樓宇相比，具有與眾不同的建築設計。這些寫字樓在設計和建築方面具有新穎、技術先進和富有藝術感的特點，包括：

- 擁有大型雙層玻璃幕牆，在節省寫字樓內部能源的同時，還可以欣賞黃浦江和外灘全景；
- 具有環保型樓宇設計和園林特色；
- 各層下面均安裝節能空調和空氣循環系統；及
- 寫字樓單位走廊和內部距天花板高度分別為五至八米和約三米，空間寬敞。

上海財富廣場目前的物業管理人為仲量聯行。

本公司的業務

以下為上海財富廣場項目各寫字樓物業的圖片。



該項目的總開發成本約為人民幣8.259億元，其中包括土地成本約人民幣1.958億元(包括遷置費)及建築成本人民幣6.302億元。該項目(寫字樓單位)產生的平均開發成本約為每平方米人民幣1.85萬元。

本公司通過科怡房地產持有上海財富廣場的50%權益。科怡房地產由上海浦東金鑫和科怡諮

本公司的業務

詢分別擁有90%和10%的權益，而本公司各擁有這兩家公司的50%股權。科怡諮詢和上海浦東金鑫的餘下50%股權則歸屬於上海房地產。

於2003年11月25日，科怡房地產購入上海財富廣場項目用地，並於2003年12月3日取得房屋所有權證及該幅土地的土地使用權。於2006年7月，科怡房地產與上海市房屋土地資源管理局訂立一份補充協議，將上海財富廣場項目的建築面積擴大至44,652平方米，並於作出上述修訂後就建築面積差異支付款項。

上海張楊濱江苑

上海張楊濱江苑開發項目由五幢高層豪華公寓樓群組成，鄰近上海財富廣場，沿黃浦江東岸建設。該開發項目座落在上海金融區黃金地段，可以欣賞黃浦江和上海碼頭舊址的怡人風景，且毗鄰上海地鐵線。本公司已開發和出售該項目五幢樓宇中的兩幢，即A幢和C幢，總建築面積共為57,305平方米。

以下為上海張楊濱江苑的平面圖：



上海張楊濱江苑開發項目計劃用地48,595平方米。根據2003年1月9日一份出售國有土地使用權協議，科怡房地產與一名獨立第三方分別按35%和65%的比例收購該土地。上海張楊濱江苑開發項目在2003年3月開始施工，而科怡房地產於2004年2月16日取得該物業的土地使用權。

本公司的業務

以下為上海財富廣場物業和上海張楊濱江苑開發項目住宅物業的圖片。



本公司通過科怡房地產持有上海張楊濱江苑A幢和C幢50%權益。A幢和C幢的總開發成本中，本公司已支付人民幣2.392億元，包括土地成本約人民幣1.6761億元(包括遷置費用)及建築成本人民幣7,160萬元。開發成本的剩餘款項由獨立第三方買家支付，如下所述。

根據科怡房地產與一名買家(為本公司的一名獨立第三方)於2004年12月30日，簽訂的在建樓宇轉讓協議，科怡房地產將其於上海張楊濱江苑A幢和C幢的權益轉讓予上述買家，代價為人民幣5.294億元(未扣除營業稅)。

根據上述協議，如果銷售上海張楊濱江苑A幢和C幢產生的淨利潤超過人民幣2.4億元，科怡房地產有權獲得一筆額外付款，金額相當於超出人民幣2.4億元的該部分淨利潤的45%。

於2005年1月履行上述協議後，本公司於A幢和C幢所有權(包括業權)的風險及回報已轉讓給上述買家。截至2005年12月31日止年度，本公司因出售A幢和C幢取得的收入在本公司賬目中確認，金額約為人民幣5.029億元(扣除A幢和C幢總售價5%的營業稅)。

本公司的業務

根據有關各方於2006年2月17日、2006年4月7日及2006年7月15日訂立的若干補充協議，各方分別同意(i)上文所述就科怡房地產有權獲得一筆金額相當於超出人民幣2.4億元的該部分淨利潤的45%的額外付款而言，該款項將以A幢和C幢的首期銷售所得款項支付；(ii)從本公司購買上海張楊濱江苑的買家將以至少人民幣18.8億元的總價格向第三方出售A幢和C幢(包括停車位)；及(iii)預計超出人民幣2.4億元的該部分淨利潤約為人民幣3.503億元，超額部分中科怡房地產的比例份額約為人民幣1.577億元(未扣除土地增值稅)。各方同意約人民幣8,330萬元於2006年7月30日之前支付予科怡房地產，同時約人民幣7,430萬元將由監管人保留，用於繳納土地增值稅(若有)。如果2007年3月31日後六至九個月內無須繳納土地增值稅，科怡房地產可從監管賬戶提取其份額，但須提供擔保。於最後可行日期，本公司根據有關協議已收到人民幣8,300萬元。

本集團之前沒有確認2006年收到的任何額外付款，原因在於當時尚未完成上海張楊濱江苑的銷售，無法確定出售A幢和C幢產生的最終淨利潤。

本公司當時認為出售其於上海張楊濱江苑的權益具備商業可行性，原因在於相關協議的條款及條件(包括其下有關調整應付代價的條款)有利於本公司。另外，當時本公司需要大量資金發展上海高陽國際客運中心項目。

北京物業

北京是中國的首都，按人口計算是中國第三大城市。北京被譽為中國的政治、教育與文化中心。北京亦擁有許多鐵路、公路和高速公路，是主要的交通樞紐。如上海一樣，北京近年經濟迅速發展，2001年至2005年國內生產總值增長速度達到141.9%。由於經濟的增長，2005年人均國內生產總值達到約人民幣44,969元。

本公司的業務

下圖標示本公司位於北京的項目所在位置。



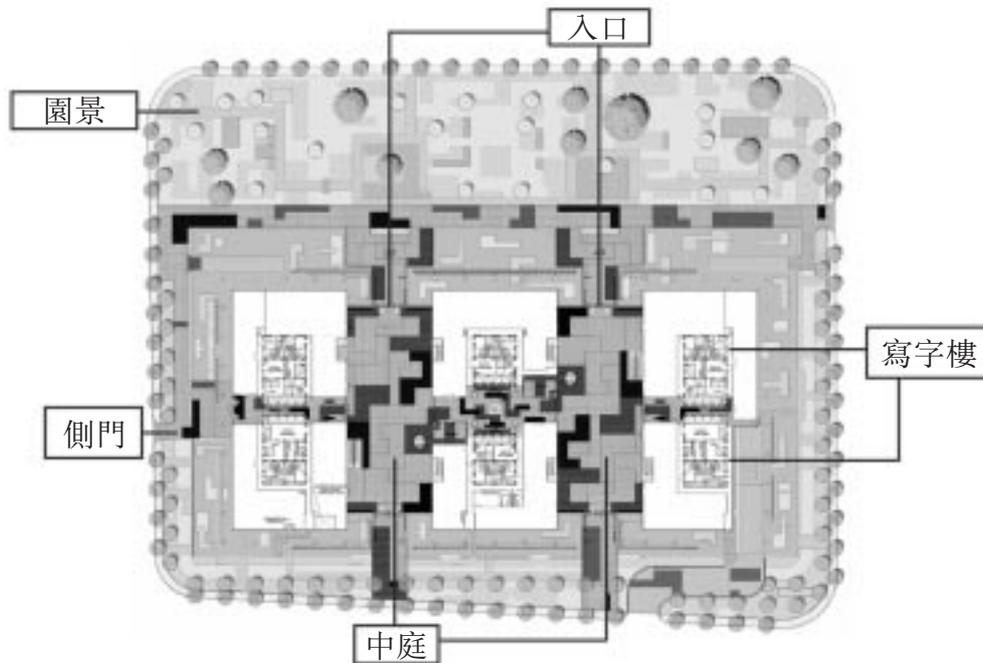
已竣工項目

北京凱晨世貿中心

北京凱晨世貿中心座落於北京金融區內復興門內大街，由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分別為東座、中央及西座大樓。北京凱晨世貿中心被稱為2003年、2004年和2005年北京市人民政府的重點建設項目之一。該開發項目距離兩條地鐵線路的步行路程不到10分鐘，且與二環路西段僅相隔一個街區。

本公司的業務

以下為北京凱晨世貿中心的平面圖：



該項目建築用地約21,659平方米。三幢寫字樓的建築面積約為193,936平方米，其中地上建築面積147,677平方米，地下建築面積46,259平方米。寫字樓通過封閉式連橋相互連接。地下各層則為停車位和倉儲區。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，室內裝修以外的主要建築工程已於2006年12月竣工。本公司預期大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工。此外，停車位約為1,062個。於最後可行日期，本公司已預售約12,502平方米的可出售建築面積，以及43個停車位。於2007年3月31日，本公司尚未錄得任何預售建築面積的收入。

為了在北京房地產市場上獨樹一幟，本公司為該項目注入了許多獨特的設計元素與特點，包括：

- 由一家瑞士工程公司設計一幅面積達50,000平方米的雙層玻璃幕牆，可實現樓宇內高效溫度調節並節省保暖與製冷成本；
- 高57米的雙中庭，總面積合共3,000平方米，自然光可穿越三幢寫字樓；及
- 2,800平方米的頂層花園和4,675平方米的園景水池。

本公司的業務

北京凱晨世貿中心的獨特設計部分歸功於本公司與國內外著名建築設計公司(即Skidmore, Owings and Merrill LLP和北京市建築設計研究院)的合作，也是本公司聘用優質可靠承建商的成果。

下表載列截至最後可行日期有關該項目的若干資料：

地段	總建築面積	預售建築面積	已竣工物業開發項目		本公司應佔權益 (於最後可行日期的所有權百分比)
			估計可出租建築面積	估計可出售建築面積	
東座大樓	44,939	12,502	—	32,436	50%
中央大樓	54,258	—	54,258	—	50%
西座大樓	48,480	—	48,480	—	50%
地下室	46,259	1,869	12,114	32,276	50%
總計	193,936	14,371	114,852	64,713	
停車位(個)	1,062	43			

- (1) 表中所有建築面積數字均以平方米為單位。
- (2) 由於四捨五入的差異，總建築面積可能與各部分的總和有所出入。

以下為北京凱晨世貿中心項目辦公物業的圖片。



本公司的業務

本公司預期中化集團將成為此大廈的核心租戶之一。參見「與中化集團的關係－持續關連交易」。

本公司持作長期投資的北京凱晨世貿中心的中央大樓和西座大樓可供出租，而東座大樓則可以樓層為單位供出售。下表載列中央大樓和西座大樓於最後可行日期的平均出租率。

	可出租零售/ 寫字樓 建築面積 (平方米)	已出租零售/ 寫字樓 建築面積 (平方米)	平均出租率
中央大樓	54,258	35,263 ⁽¹⁾	65.0%
西座大樓	48,480	0	0.0%
總計	102,739	35,263	34.3%

(1) 已出租面積不包括面積為509.77平方米的已出租地下室。

(2) 由於四捨五入的差異，總建築面積可能與各部分的總和有所出入。

於最後可行日期，已有35,263平方米的中央大樓建築面積已出租給四位租戶，其中一位為中國中化集團公司及其六家子公司(就本分析而言被視為一位租戶)，另外三位租戶中的兩位為銀行，而第三位租戶則從事提供擔保融資予中小型企業。下表載列該等已出租面積的租賃資料。

租戶	基本租金 ⁽¹⁾ (人民幣/月/ 平方米)	已出租建築面積 (平方米)	每月租金總額 (人民幣元)
四位租戶 ⁽²⁾	297	35,263 ⁽³⁾	10,462,397

(1) 基本租金包括管理費。

(2) 中國中化集團公司及其六家子公司訂立獨立租賃協議，作為本公司的租戶。就本分析而言，他們被視為一家租戶。

(3) 已出租面積包括中化集團的成員公司租用的32,606平方米建築面積。35,263平方米的已出租建築面積並未包括509.77平方米的地下室已出租建築面積。

現時，本公司的策略主要是將中央大樓出租，因為從物業管理角度來看，出租中央大樓更具效益，但如果能與準租戶達成有利條款，本公司不反對出租西座大樓。

2006年10月正式開始出售東座大樓。於最後可行日期，總建築面積44,939平方米中已預售12,502平方米建築面積，平均售價為每平方米人民幣36,500元。按銷售合同價格計算的總額約為人民幣4.6億元，其中已收取預付款約人民幣4.4億元。

北京凱晨世貿中心目前由本公司的關連人士凱晨物業管理進行管理。請參閱「與中化集團的關係－持續關連交易」。

本公司的業務

除銷售費用約人民幣8,000萬元外，本公司預期本項目(包括地下室)的總開發成本約人民幣26.052億元，其中包括土地成本約人民幣7.877億元(包括遷置費用)及建築成本人民幣18.176億元。於2006年12月31日，北京凱晨世貿中心中央大樓和西座大樓已耗用的開發成本約為人民幣15.54億元，而東座大樓已耗用的開發成本約為人民幣6.8億元。建成北京凱晨世貿中心中央大樓和西座大樓所需的未償付建築成本預計約為人民幣7,600萬元，而東座大樓所需的未償付建築成本則為人民幣3,300萬元。

凱晨置業擁有北京凱晨世貿中心項目，而本公司持有凱晨置業50%權益。餘下50%的權益則由中化香港持有。凱晨置業的註冊資本為1.02億美元。本公司已與中國中化集團公司和中化香港訂立盛榮收購協議，藉以於全球發售完成後收購盛榮(中化香港的代名人，並持有凱晨置業50%權益)，從而間接收購凱晨置業餘下50%的權益。代價須以現金支付，並參考日期為2007年5月31日的物業估值報告釐定。待完成盛榮收購協議後，本公司將擁有凱晨置業100%權益。由於盛榮收購協議的實現須待(其中包括)獲得相關中國政府和監管機關的批文後，方可作實，因此本公司不能保證北京凱晨世貿中心的全部擁有權將及時或最終轉讓予本公司。就中化香港向本公司轉讓凱晨置業50%權益而言，本公司正在申請相關中國政府和監管機關的批准。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」。本公司於2005年6月3日取得該物業的土地使用權。

珠海物業

珠海與澳門特別行政區邊界對望，過去經濟發展強勁，是一個充滿經濟活力的城市。珠海是中國五個經濟特區之一。珠海風景優美，亦深受旅遊人士歡迎。

本公司的業務

下圖標示本公司位於珠海的項目所在位置。



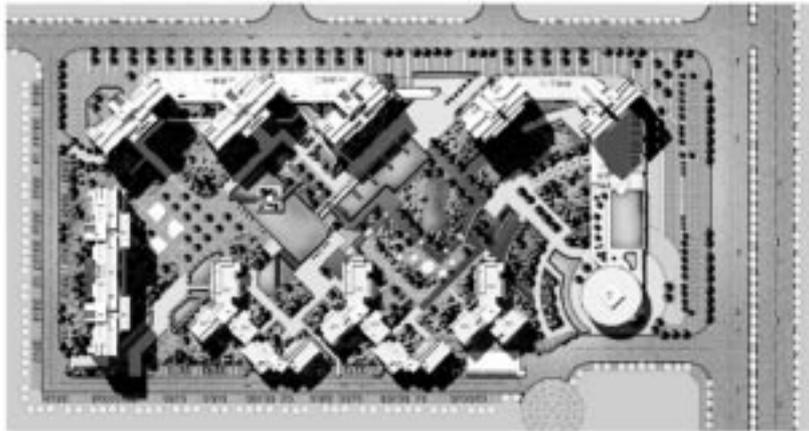
發展中項目

珠海每一間花園

珠海每一間花園項目為由13幢8層至31層的住宅公寓樓組成的樓群，位於南中國海海岸，珠海港口東側，依山傍水，風景優美。

本公司的業務

以下為珠海每一間花園的平面圖：



珠海每一間花園項目用地約43,499平方米。珠海每一間花園項目於2006年6月開始施工，預期將於2008年1月竣工。本公司於2007年7月開始向公眾預售選定的公寓。該開發項目總建築面積將約為136,416平方米，其中包括一塊擁有102,132平方米可出售建築面積的住宅用地(含預售單位)。本公司預期將建造約700個公寓單位，其中80%公寓單位各自的建築面積在80至150平方米之間。其餘單位的建築面積預期分別約為200平方米。平均售價預期約為每平方米人民幣9,000元。本公司預期還將開發約729個停車位。

珠海每一間花園的預期建築面積超出建設工程規劃許可證規定的總建築面積預期達6,206.8平方米。方興珠海已申請擴大許可建築面積。於2006年11月7日，珠海市規劃局已原則上批准方興珠海的許可建築面積增加5,447.9平方米。至於餘下754.9平方米的面積差異，預期就建築面積變動尋求規劃局的批准將不會存在重大障礙。由於珠海每一間花園的容積率為2.5，並無超出國有土地使用權出讓合同所批准的容積率，故此方興珠海無須就擬定的建築面積與建設工程規劃許可證項下建築面積的差異支付額外土地出讓金。

珠海每一間花園公寓樓宇的設計加入了一系列技術先進的設計元素與便利設施，其中包括：

- 便利設施，包括零售商店、俱樂部和一個可停放大約729輛車輛的地下停車場；

本公司的業務

- 現代化信息技術基礎設施，包括高速互聯網和有線電視連接；
- 節能設計，令空氣流通良好，冬暖夏涼；
- 現代化保安系統，保護本公司的樓群與租戶；及
- 精妙設計，陽光可穿越樓宇。

下表載列截至最後可行日期有關該項目的若干資料：

	總建築面積	預售 建築面積	發展中物業		本公司 應佔權益 (所有權 百分比)
			估計 可出租 建築面積	估計 可出售 建築面積	
住宅	102,132	38,723	—	63,409	100%
零售	4,202	—	—	4,202	100%
停車位	23,688	—	6,055	17,633	100%
其他	6,393	—	1,540	—	100%
總計	<u>136,416</u>	<u>38,723</u>	<u>7,595</u>	<u>85,245</u>	
停車位(個)	729				

- (1) 表中所有建築面積數字均以平方米為單位。
- (2) 由於四捨五入的差異，總建築面積可能與各部分的總和有所出入。

本公司的業務

以下為珠海每一間花園開發項目住宅物業的效果圖（與竣工後樓宇的實際格局未必相符）。



本公司預期該項目產生的總開發成本將約為人民幣6.0217億元，其中人民幣2.9004億元已於2007年3月31日前產生。開發成本包括土地成本約人民幣2.063億元（包括遷置費用）及建築成本約人民幣3.959億元。該項目的合同資本開支估計為人民幣1.22億元，包括2007年、2008年和2009年的約人民幣7,900萬元、人民幣3,400萬元和人民幣900萬元。於2007年5月31日，已為上述未來資本開支作出人民幣2億元的融資安排。

本公司通過本公司的子公司方興珠海持有珠海每一間花園項目100%的權益。本公司於2007年7月開始向公眾預售選定的公寓。

本公司於2006年8月29日取得該物業的土地使用權。

本公司的業務

本公司計劃收購的物業

本公司目前擁有中化物業管理和王府井飯店管理各自的25%股權，以及凱晨置業的50%權益。上述公司分別擁有中化大廈、王府井大飯店和北京凱晨世貿中心的全部股權。中國中化集團公司擁有王府井飯店管理和中化物業管理各自餘下的75%權益，而中化香港擁有凱晨置業餘下的50%權益。

於上市前，盛明、遠洋地產、遠洋地產(香港)、本公司及中化香港於2006年11月28日訂立框架協議，並獲凱晨置業及盛榮確認。於簽署框架協議之前，凱晨置業由本公司、遠洋地產和盛明分別擁有50%、44%及6%權益。根據框架協議，將進行下列權益轉讓：(i)遠洋地產將其於凱晨置業44%的權益轉讓給盛明；(ii)遠洋地產(香港)將其於盛明的全部權益轉讓給盛榮；及(iii)遠洋地產(香港)將其於盛榮的全部權益轉讓給中化香港。

中化香港就遠洋地產(香港)於盛榮的全部權益已支付遠洋地產(香港)代價人民幣9.545億元。於2007年4月30日，框架協議項下擬進行的轉讓已經完成，本公司及中化香港因而分別擁有凱晨置業50%權益。

於上市前，中國中化集團公司與中化香港訂立一份協議，據此，中國中化集團公司將其於中化物業管理及王府井飯店管理各自75%權益轉讓予中化香港。根據收購協議，本公司將收購中化香港於中化物業管理和王府井飯店管理各自的75%權益，以及其於凱晨置業的50%權益，但須待達成(或獲豁免)若干條件後方可作實。收購中化香港於中化物業管理和王府井飯店管理的權益的代價為8.26億港元，本公司須於寶福收購協議訂立的日期後30個營業日內向中化香港支付6.5億港元作為首期付款。收購中化香港於凱晨置業權益向中化香港支付的代價為14.13億港元，本公司須於盛榮收購協議訂立日期後30個營業日內向中化香港支付11.5億港元作為首期付款。收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業的代價是參照於2007年5月31日編製的物業估值報告而釐定，並以現金支付。預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司可能書面協定的較遲日期前完成。如若收購協議被終止，根據該等協議作出的首期付款將不計息退還予本公司。

本公司的業務

以下為本公司於截至2006年12月31日止財政年度計劃收購的物業的主要財務資料：

千港元	凱晨置業	中化 物業管理	王府井 飯店管理
收入	—	92,653	107,501
銷售毛利	—	44,711	80,452
年度利潤／(虧損)	(2,109)	47,901	2,437
資產總值	2,502,029	929,089	512,531
負債總額	2,415,060	374,932	475,453
權益總額	86,969	554,157	37,078

由於收購協議的完成須待(其中包括)獲得相關中國政府和監管機關的批文後方可作實，因此本公司無法保證這些收購將會完成，也無法保證這些物業的全部擁有權可以獲得及時轉讓或者獲得轉讓。就中化香港向本公司轉讓凱晨置業50%權益而言，本公司正在申請相關中國政府和監管機關的批准。就中國中化集團公司向中化香港轉讓中化物業管理及王府井飯店管理的75%權益而言，本公司知悉正在申請相關中國政府和監管機關的批准。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」。

中化物業管理

本公司目前擁有中化物業管理25%的權益，該公司擁有和經營北京中化大廈。中化大廈為一幢26層高的辦公大樓，位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，屬於北京市金融區，毗鄰紫禁城、天安門廣場及中南海等著名地標。中化大廈於1992年開始動工，並於1995年11月竣工。

中化大廈的地盤面積約為5,833平方米，寫字樓的建築面積約為49,066平方米，其中37,731平方米為地上建築，而11,335平方米為地下建築。約有30,365平方米建築面積用作寫字樓單位，而約有15,005平方米建築面積用作零售商舖。

本公司的業務

下表載列截至最後可行日期有關該項目的若干資料：

地段	總建築 面積	已竣工 物業 開發項目	本公司 應佔權益 (所有權 百分比)
		可出租 建築面積	
辦公室	30,365	30,365	25%
零售單位	15,005	15,005	25%
其他	3,696	2,237	25%
總計	49,066	47,607	25%

表中所有建築面積數字均以平方米為單位。

以下為中化大廈的圖片。



中化集團的總部目前位於北京的中化大廈。中化大廈的其他主要跨國公司租戶包括中國工商銀行(北京分行)、北京復興商業城及賽貝斯軟件。該五大租戶租賃的總可出租建築面積約為12,311平方米。中化大廈寫字樓部分的建築面積約為30,365平方米。

中化大廈的辦公室和零售單位租約一般為年期超過一年的定期租約(並訂明租金調整規定)。

本公司的業務

且通常需繳付三個月租金的保證金。租金通常依據現行市場租金釐定。租戶一般每月需繳付管理費，以償付樓宇維護費用和冷氣服務。租戶還須自行支付水電費。

於2004年、2005年和2006年12月31日以及2006年和2007年3月31日，中化大廈的出租率分別為98.1%、98.8%、97.3%、95.93%和98.11%，而截至2006年12月31日止三個年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，平均每平方米日租分別約為人民幣4.64元、人民幣4.60元、人民幣4.61元、人民幣4.62元和人民幣4.59元。

本公司通過合資公司中化物業管理擁有中化大廈25%的權益。中國中化集團公司擁有合資公司餘下的75%權益。中化物業管理的註冊資本為人民幣3.876億元。

該項目的總開發成本約人民幣7.107億元，其中包括土地成本約人民幣1,910萬元及建築成本約人民幣6.916億元。於2001年7月，該物業的土地使用權由北京市國土資源局授予中化物業管理，於2044年11月7日屆滿，用作綜合用途。

待完成收購中化物業管理餘下75%權益後，本公司計劃持有中化大廈作為物業投資組合的長期投資。

中化物業管理旗下管理的物業

中化物業管理目前為至少九項物業(建築面積超過110萬平方米)提供園林景觀、保安、清潔和維護等管理服務，中化大廈即為其中之一。上述物業還包括位於北京海淀區的住宅大廈華澳中心及位於北京海淀區的豪柏國際公寓大樓。管理服務費用於中化物業管理與其客戶訂立的服務合同內列明，有關費用是與客戶經公平磋商後，一般按照現行市場收費釐定。有關管理服務費用是根據相關服務合同的條款按月、按季或按年償付。於截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2006年和2007年3月31日止三個月，中化物業管理分別收取物業管理費1,600萬港元、2,040萬港元、4,450萬港元、1,316萬港元和1,257萬港元。中化物業管理獲建設部頒發一級物業管理企業證書。

本公司的業務

王府井飯店管理

本公司目前通過合資公司王府井飯店管理擁有北京王府井大飯店的25%權益，而中國中化集團公司擁有該合資公司其餘75%權益。王府井飯店管理擁有註冊資本7,335萬美元。王府井大飯店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園。

王府井大飯店因位置便利，對遊客和商務旅客同樣吸引。尤其是，王府井大飯店與多家跨國公司建立了業務關係，令飯店的業務有了穩定的基礎。

王府井大飯店於1995年開業。該大樓樓高14層，設有405間客房，以及多個會議室、食肆、餐飲及其他設施，包括下列各項：

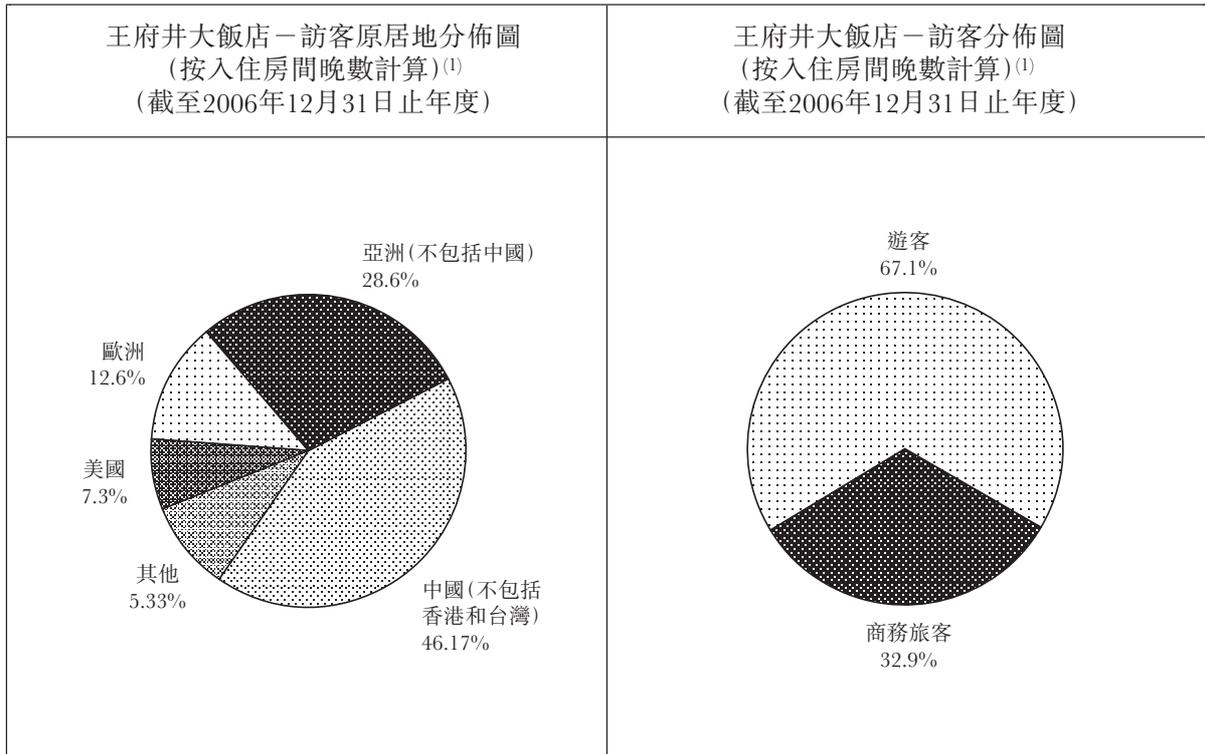
會議室	食肆、餐飲	其他設施
<ul style="list-style-type: none">一個約280平方米，能容納最多150人的多功能會堂，可用作會議和宴會一個約280平方米，能容納最多150人的宴會廳，可用作會議和宴會	<ul style="list-style-type: none">潮王府(中式)王府井咖啡廳(國際)唐吧(中式)羅馬花園西餐廳(法式和意式)行政樓層走廊(國際)大堂酒吧	<ul style="list-style-type: none">陽光俱樂部夜總會藝品軒茶館銀玫瑰美容中心室內游泳池健身房商務中心

獨立物業估值師萊坊估計王府井大飯店於2007年5月31日的價值為人民幣8.25億元。酒店佔地面積9,858平方米，總建築面積約為41,349平方米，其中約33,144平方米為地上建築，而約8,206平方米為地下建築。

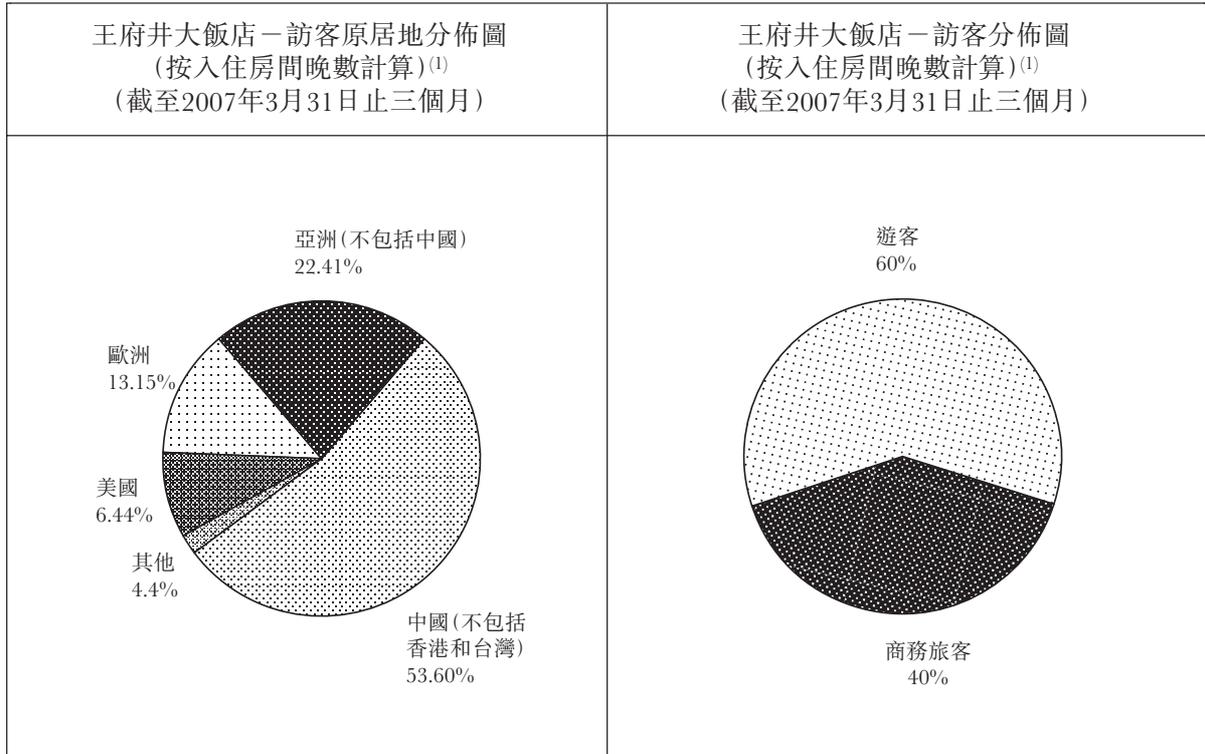
王府井大飯店的大部分住客為遊客。飯店的訪客大部分來自中國及亞洲其他地區。

本公司的業務

誠如下列圖表所示，截至2006年12月31日止年度及截至2007年3月31日止三個月，按入住房間晚數計算，亞洲旅客(包括中國)分別佔王府井大飯店住客總數的74.78%和76.01%；而按入住房間晚數計算，遊客佔住客的67.1%和60%，商務旅客佔住客的32.9%和40%。



本公司的業務



附註：

(1) 就一段時間而言，入住房間晚數是酒店房間被住客使用或供住客使用過夜住宿(最多24小時)的次數。

待完成收購王府井飯店管理後，本公司計劃持有王府井大飯店作長期用途。本公司預期於完成收購王府井大飯店全部的擁有權之後，隨即將該物業的戰略重心集中於吸引更多往來頻繁的個人商務旅客，因為他們是市場上高消費力的一群。

本公司的業務

下表列載王府井大飯店於所示期間的入住率和其他經營數據。從中可見過去三年的入住率維持在大約75%的穩定水平。鑑於截至2005年12月31日止兩個年度北京五星級酒店的入住率分別為69%和69%，而同期北京四星級酒店的入住率分別為71%和71%，王府井大飯店較北京可資比較的酒店擁有更高的入住率。於最後可行日期，沒有截至2006年12月31日止年度北京五星級和四星級酒店入住率的統計數字。

經營和入住率信息：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年	2007年
房間數	405	405	405	405	405
入住率	71.32%	76%	77.7%	64.25%	64.60%
平均房租(人民幣元)	629.54	713.82	731.29	666.76	668
每間可出租房間收入(人民幣元)	449.02	542.5	568.4	428.39	431.83

王府井大飯店位於北京熱門遊客區王府井商業街的北段。王府井大飯店面臨數家毗鄰的酒店的競爭。相較於王府井大飯店附近九間酒店於2005年和2006年(均截至10月)的平均入住率(由北京客戶經理協會(Beijing Association of Client Managers)發佈)，王府井大飯店在這兩段期間的入住率分別高出2.4%和6.3%。

王府井大飯店的零售租約一般為期12至36個月，且通常需繳付三個月租金的保證金。

租金通常依據現行市場租金和冷氣服務收費釐定。租戶還須自行支付水電費。

下表載列將於2007年和2008年到期續訂的王府井飯店管理零售租約。

於2007年和2008年到期續訂的租約

續訂年份	即將到期續訂的 租戶公司數目	面積 (平方米)	月租總額 (人民幣元)
2007年	4	708.0	115,833.33
2008年	8	2,397.3	515,533.34
總計	12	3,105.3	631,366.67

本公司的業務

截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2006年和2007年3月31日止三個月，王府井大飯店零售商舖的平均出租率均為100%。同期，該等零售商舖的平均租金分別為每日每平方米人民幣3.91元、人民幣4.06元、人民幣4.00元、人民幣4.22元和人民幣3.97元。

由於王府井大街零售租賃的市場需求殷切，假使王府井飯店管理未能續訂任何該等租約，理應可在商業上而言適宜的期間內物色到替代租戶，故此應該不會對王府井飯店管理造成任何重大不利影響。此外，如若租約未獲續訂，王府井飯店管理將自行管理和經營有關零售商舖，以及擴大食肆規模以增加餐飲服務的收入。

王府井大飯店的總開發成本約為人民幣3.391億元，包括約人民幣1.039億元的土地成本和人民幣2.352億元的建築成本。於2006年11月9日，北京市國土資源局向王府井飯店管理授予該物業的土地使用權作商業用途，使用期限為40年。

金茂、世貿投資及上海銀滙

中國中化集團公司已授予本公司選擇權，藉以收購其於金茂、世貿投資和上海銀滙的股權。請參閱「與中化集團的關係」一節。

土地儲備

本公司已購買一幅面積約35,210平方米土地的土地使用權，該幅土地隸屬滙港土地開發項目，沿著長達280米的黃浦江畔，毗鄰上海高陽國際客運中心。本公司預期於開發後，其建築面積將約為200,000平方米。本公司計劃利用該幅土地開發寫字樓物業。本公司估計該項目的總開發成本將約為人民幣37.201億元，當中包括土地成本約人民幣15.09億元(包括遷置費用)及建築成本約人民幣22.112億元。

該土地由本公司通過滙港房地產持有。該公司於2007年1月成立，並由本公司和上海港務各擁有50%權益。滙港房地產和上海市房屋土地資源管理局於2007年3月28日訂立國有土地使用權出讓合同，據此，滙港房地產將支付總代價人民幣14.65億元。滙港房地產已支付該合同項下的全部代價，並正進行土地使用證的申請。

本公司的業務

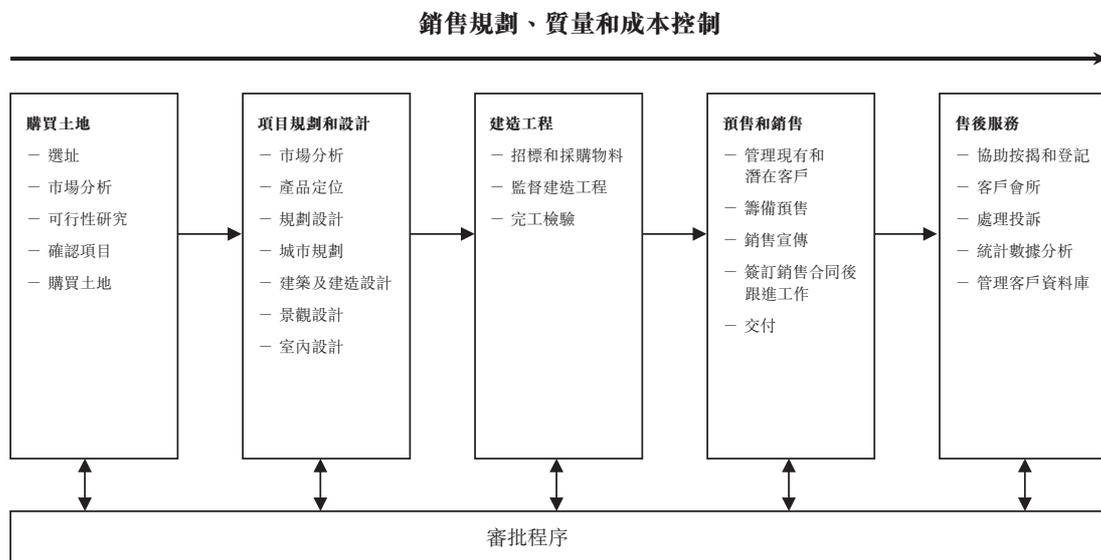
本公司獲批的土地出讓期為40年和50年，分別作商業用途和辦公用途，通常與本公司為開發國內物業而成立的中國子公司經營期一致。一般來說，中國住宅物業的土地使用權為期70年、商用物業為期40年及其他用途物業為期50年。

下表列出本公司國內發展項目的土地出讓期。

項目	地段編號或階段或用途或面積	土地出讓期(年數)
上海滙港土地發展項目	東面地塊：包括面積約35,210平方米 臨近長280米河畔的一幅土地， 開發後預計建築面積將約為 200,000平方米	商業用途為期40年， 而辦公用途為期 50年

物業發展

雖然具體規劃及推行活動的性質和次序將因應各項目而有所不同，現仍將本公司住宅、寫字樓及零售物業的一般項目開發程序主要核心部分概述如下：



購買土地

本公司非常著重選址過程，認為這是物業發展成功的基石。本公司在開展或推出一項物業發展項目前，會先進行深入的市場分析，以了解該城市的有關趨勢。

本公司的業務

於決定是否進行一項新發展項目時，本公司會考慮(其中包括)以下因素和發展風險：

- 城市規模、人口數量及其整體發展水平，尤其是大型國內外企業和機構的集中程度以及城市對高端物業的需求；
- 建議的發展項目與本公司業務和發展策略的配合程度，以及中國政府和地方政府的發展計劃；
- 當地市場的供求特性；
- 地盤在市中心地區的位置；
- 周圍環境和設施，包括該地點是否交通方便及其附近有否任何特色或設施上的優點，如天然公園、湖畔、河流、林木、學校、大學和商業設施；
- 有否重要的歷史樓宇或建築細則可予以保留和納入發展項目；
- 本公司對潛在項目回報的評估，包括自該項發展項目產生的現金流量和資本增值；
- 潛在租約的條款，包括租金增長潛力；及
- 市場的整體競爭水平。

由於中國所有土地均為國家擁有或集體擁有，本公司的土地權益為土地使用權。持有土地使用權的實體可據此持有權益以作投資或發展用途或將其權益轉讓予其他人士。個別人士及實體可以多種方式購買土地使用權，其中兩大主要方式為自當地土地局取得批授土地，以及自己持有土地使用權的土地使用者獲轉讓土地。詳情請參閱「附錄六－主要中國法律和監管規定概要」一節。

本公司積極取得土地使用權以增加土地儲備。本公司尋求直接透過以下方式取得土地使用權：(i)通過競購方式，包括參與公開投標、拍賣或由地方政府管理的土地交易所掛牌發售；及(ii)直接向第三方購買土地使用權或收購持有土地使用權的公司。

本公司取得一幅土地的土地使用權或訂立土地出讓合同後，便會開始申領所需的各項證書、

本公司的業務

許可證和執照，以便開始本公司物業的建築和銷售。該等證書、許可證和執照包括以下各項：

- 土地使用證。某一方人士使用一幅土地的權利的證書。於上海及其他城市，則會發出房地產所有權證；
- 建設用地規劃許可證。批准發展商開始測量、規劃及設計土地的許可證；
- 建設工程規劃許可證。顯示政府批准發展商的整體規劃和項目設計的許可證，並容許發展商申領施工許可證；
- 施工許可證。開展建設工程前所需的許可證；及
- 預售許可證。批准發展商開始預售仍在建設中的物業的許可證。

於最後可行日期，本公司經考慮現有發展中物業於該日的發展階段後，已取得所有必要的土地使用證及許可證。本公司並無持有本公司所收購並屬滙港土地開發項目一部分的一幅土地的土地使用證。該幅土地的土地使用證現有待有關當局審批。本集團將於取得有關土地使用證後，方會開始發展有關項目(包括構成滙港土地開發項目的部分用地)。本公司已取得中國法律顧問出具的法律意見，除滙港房地產購置的土地外，本集團已獲取現有發展中物業的所有有關土地使用證。

安置原居民

如果開發土地所包括的土地上建有樓宇，而有關樓宇已被佔用，本集團在進行清拆和地盤平整工程前，須賠償和遷置原居民。

就上海港客運中心、凱晨置業及科怡房地產開發的物業而言，開發項目的地方合作夥伴須負責搬遷及安置事宜。至於珠海每一間花園，只需拆卸項目土地上所建的一項政府設施，而並無須遷置當時居民。

據本集團所知，於往績期內並無因搬遷事宜引致當時居民與本集團或地方合作夥伴發生任

本公司的業務

何法律糾紛。搬遷及安置費用計入應付地方合作夥伴土地使用權收購成本總額內，於往績期的成本約為人民幣17.3207億元。

資金來源

本公司物業發展有兩個主要資金來源：內部資源（包括預售所得款項）和貸款。本公司籌措資金的方法因應各發展項目而有所不同。本公司一般亦會為項目公司的貸款提供擔保。本公司現有的所有債務均為無抵押。有關進一步資料，請參閱「財務資料－債項和或有負債」。

2006年，上海港客運中心獲得銀團貸款人民幣30億元，就此，上海港客運中心以銀行銀團為受益人簽訂一項物業按揭。由於該筆人民幣30億元的貸款只由上海浦東金鑫用以開發上海高陽國際客運中心地點B，故本公司、上海浦東金鑫及上海房地產提供人民幣30億元的背對背擔保。除該背對背擔保外，於往績期內各結算日本集團並無提供其他擔保。詳情請參閱「與中化集團的關係－持續關連交易」。

本公司的組織章程大綱和公司章程並無限制本公司債務的金額或百分比。

項目規劃設計和設計工程

如合適，本公司一經選址便將接洽地方政府，討論該地點開發方式的構思，以配合有關城市的整體規劃。本公司一般會與本公司認為實力卓越的地方開發商合作開發物業，並與政府機關緊密合作，以便更緊密參與城市規劃，並提供發展及重建方案，將項目融入該地區政府機關所規劃的社會和經濟框架。

本公司擁有一支積極熱忱的專業規劃和設計團隊，在各個開發項目的整體規劃以及各個項目的建築、景觀和內部設計方面，他們與本公司的項目經理、簽約設計師和工程師緊密合作。高級管理層人員積極參與各個開發階段，尤其是各個項目的整體規劃和建築設計。通過與客戶進行有效的溝通，本公司可為客戶提供更高增值的產品和服務並了解客戶的特殊需要。

本公司的業務

本公司項目的所有具體項目及室內設計工程均分判予國內及國際的建築及室內設計公司，該等公司會按照本公司的規格為項目規劃建築、景觀和室內設計。本公司就每個項目發展挑選建築師和室內設計公司時，採用投標程序。於作出決定時，本公司會考慮其建議的設計概念、其可靠性和質量方面的信譽，以及其建議服務的價格。項目團隊不斷監察所選設計公司的進度和質量，以確保其符合本公司的規格。建成用作出租的項目完工時，本公司亦會提供設計配套服務，以便租戶進行裝修工程。

於往績期內，本公司應付予國際建築公司的款項總額達到1,070萬美元，而應付予國際室內設計公司的款項總額達到人民幣190萬元。該等費用很大程度上是通過公開投標方式釐定，當中已考慮特定建築或設計公司的知名度及過往表現，或通過與各方直接商議釐定。

於決定項目設計時，本公司會考慮：(i)該地點的周邊環境和社區；(ii)該地盤面積；(iii)本公司的專業顧問所提供的意見，包括建築師、規劃專家和銷售及營銷人員；及(iv)最適宜發展的樓宇類別。

本公司過往項目曾獲多個設計獎項，包括北京凱晨世貿中心曾獲中國藝術研究院頒授2003年中國建設藝術獎及獲中國房地產協會頒授「影響中國地標建築」獎。

本公司的獲獎建築設計，一部分歸功於本公司與極為知名的國內外建築公司的項目合作。例如，就發展北京凱晨世貿中心，本公司委聘美國公司Skidmore, Owings & Merrill LLP，該公司曾設計世界各地一些極受注目的建築物，包括芝加哥西爾斯大樓、畢爾巴鄂古根海姆博物館和上海金茂大廈等。本公司亦委聘國內最知名建築設計公司之一北京市建築設計研究院，該公司曾負責人民大會堂和北京飯店的設計。

於截至2006年12月31日止三個年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，付予本公司單一最大建築及室內設計公司的款項分別佔本公司建築及室內設計合同付款總額約47.85%、21.29%、17.86%、65.28%和32.25%，而於同期付予本公司五大建築及室內設計公司的款項則分別佔本公司建築和設計合同付款總額約95.65%、71.53%、59.81%、87.80%和76.47%。該等費用很大程度

本公司的業務

上是通過投標方式釐定，當中已考慮特定建築或設計公司的知名度及過往表現。有關費用將由本公司以現金分期支付。一般而言，本公司分別於簽訂有關合同、遞交設計圖、批准最終設計圖、遞交初步擴展設計圖及批准最終擴展設計圖時支付應付款項總額的至少10%、15%、15%、20%及20%。餘下約5%或10%的應付款項總額通常於遞交所有設計文件及獲取中國有關政府部門批文時清償。

本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東，概無於本公司聘用的五大建築和設計承包商中擁有任何權益。

項目施工和管理

本公司透過本公司的項目子公司開發和管理項目。本公司一般會從本公司內部員工委任一名項目經理，以監管各個項目的總體開發和管理。此外，本公司還設立財務部和項目管理部，負責管理各個項目的財務、會計、建材採購及成本。本公司並無與獨立第三方訂約提供項目管理服務。

本公司通過競爭性招標程序委聘獨立承建商，為本公司的每個開發項目提供建築、樓宇和建築裝修工程及景觀美化工程。本公司制定遴選承建商的篩選程序，以確保符合本公司的質量和工藝標準。本公司通常通過公開招標或招標邀請遴選承建商。本公司會審閱投標者的資格，以便編製投標者名單，並安排實地檢查，以核證及補充其投標文件。本公司於開標前72小時成立一個評標委員會，評估所有選定投標者各自提交的投標計劃的主要條款，包括費用總報價及估計施工期等。本公司在選標時考慮承建商的專業資質、質量聲譽、以往表現、與本公司的過往合作以及承建商的財務狀況和資源，並會向成功投標者發出中標通知書並編製和記錄相關書面報告。本公司的高級管理層人員積極參與評標和定標程序。

承建商負責承擔項目施工期間產生的負債和風險，而竣工項目一經通過驗收並交付本集團後，即由本集團承擔所有負債和風險，但在保修期內享有承建商作出的質量保證。建築結構一般可獲永久保修，防水及防漏建築通常獲提供五年保修期，而所有其他類型建築通常有三年保修期。本集團和承建商藉購買相關保單以管理其負債和風險。

本公司與承建商訂立的承包合同載有條文，規定承建商須遵守有關環保、勞動、社會及安

本公司的業務

全法律和法規。本公司委聘多家監理公司進行實地檢查以監督有關法律和法規的實施，或組織本公司的項目子公司進行實地檢查和審核。此外，本公司還投保相關保單以保障任何潛在風險。

每個項目所需的建材均由本公司的項目子公司或承建商採購。就鋼鐵和水泥等常用建材而言，承建商一般按有關政府部門認可的市價採購該等物料。至於較為專用的設備，包括電梯和空調設備，本公司通過本公司的項目子公司進行公開招標，並與有關供應商簽訂合同。這些合同下的付款安排各不相同。一般而言，本公司會於簽訂合同及供應商提供履約保證時預付應付款項總額的5%至20%，其後款項將按照工程進度及供應商的要求支付，供應商通常會於交付設備、完成安裝、通過檢測及交付使用時要求付款。本公司一般會要求供應商提供合同總額5%至10%的質量保證，該數額將於保證期屆滿後予以支付。因此，各建材供應商授予的信貸期介乎合格驗收交付材料至項目竣工，或甚至保證期屆滿。

通過以往項目的通力合作，本公司的項目管理部與供應商建立了密切的合作關係，並能夠與供應商緊密合作，從而以較低成本購得優質材料。憑藉本公司與供應商的深厚關係，確保供應商按時交貨。

裝修工程由獨立承建商按照經預先批准的室內設計圖進行。裝修承建商亦會經過與上述類似的投標過程挑選。

承建商和裝修承建商必須從中華人民共和國建設部取得有關牌照。目前，本公司就現有項目聘用的所有承建商均具備必要的牌照。此外，於最後可行日期，本公司所有承建商和裝修承建商均為獨立第三方。

本公司的物業發展項目曾獲頒多個優質建築獎項，近期獲得的獎項包括北京市優質工程評審委員會頒授的北京市結構長城盃工程金質獎和中國建築金屬結構協會頒授的2005年中國建築鋼結構金獎。

於截至2006年12月31日止三個年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，已付承建商的總建築費用分別為人民幣2.625億元、人民幣4.079億元、人民幣7.02億元、人民幣1.188億元和人民幣2.54億元。於截至2006年12月31日止三個年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，付

本公司的業務

予本公司單一最大承建商和設計師的款項分別佔本公司建築和設計合同付款總額約25.0%、49.6%、40.3%、36.06%和53.54%，而於同期付予本公司五大承建商和設計師的款項則分別佔本公司建築和設計合同項下付款總額約63.4%、74.0%、79.1%、75.56%和79.12%。於往績期內，除北京中遠廣田裝飾工程有限公司外，本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東，概無於本公司聘用的五大承建商中擁有任何權益。

於往績期內，本集團採購建材的已付款項總額分別約人民幣670萬元、人民幣2,210萬元、人民幣4,310萬元、人民幣1,600萬元和人民幣1,750萬元，支付總承建商款額分別合計約人民幣8,400萬元、人民幣2.286億元、人民幣3.069億元、人民幣6,000萬元和人民幣3.052億元，而支付裝修承建商款額分別合計人民幣400萬元、人民幣2,790萬元、人民幣1.202億元、人民幣500萬元和人民幣1,850萬元。

由於建築承建商和裝修承建商是通過公開招標遴選，合同總價一般按投標價釐定。

建築費用以現金分期償付。至於建築承建商付款，本公司一般於簽訂合同時預付少數預付款，而總承建商可於施工期間要求按月支付。經估價師作出合理評估及業主批准後，將按已竣工項目的實際費用償付承建商不超過總額85%的款項；當項目竣工及驗收合格時，將支付不超過90%的建築費用；而於審核圓滿進行後，將支付合同價的最多95%；並於一年缺陷保修期屆滿後，如若並無發現任何缺陷，則將支付最後的5%合同價。

至於裝修承建商，本公司也會在簽訂合同時預付少數預付款。於裝修期間，項目主管會向承建商確認每月工程進度，並經雙方確認後，按已竣工裝修工程的實際金額向承建商最多支付應付總額的85%；當項目竣工並通過驗收時，承建商將獲支付合同價的最多95%，並於兩年保修期屆滿或承建商於竣工時提供保修後獲清償餘下的5%合同價。

質量控制

本公司非常著重質量控制，以確保本公司的物業質量符合有關規定以及市場標準。各功能部門以及各項目公司和建築監理公司均已設有質量控制程序。於項目規劃和設計階段，本公司將通過競爭性招標程序委聘聲譽卓著的建築公司、建築監理公司和質量顧問。本公司委聘的該等公

本公司的業務

司和顧問均為本公司的獨立第三方。本公司相信質量控制對本公司的寫字樓、住宅和零售物業的成功發展以及迎合目標客戶的要求至關重要。

本公司與建築公司的合同一般包含質量保證和準時完工的規定。倘工程延誤或質量欠佳，有關承建商或供應商或需支付罰款。本公司一般會扣留建築費用總額的3%至10%至物業竣工後一年，使建築質量更有保證。本公司過往從未與任何承建商或供應商有任何重大糾紛。於2004年、2005年及2006年12月31日以及2006年和2007年3月31日，保留金額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣710萬元、人民幣700萬元和人民幣410,829.4元。人民幣410,829.4元的款項已保留作質量保證金，預計將於2008年全數付清。

本公司通過招標方式遴選質量顧問和建築監理公司時，對候選者的評估乃根據其具備的建設監理資格、過往表現和所報的擬定收取費用以及其他考慮因素進行。

本公司通常會聘請第三方質量顧問和建築監理公司監察和評估設計顧問、其他顧問、承建商和物料供應商的表現，以確保其符合指定要求，並對不合所定規格者採取適當跟進行動及懲罰。

本公司的質量保證部也定期對各項目的工地進行質量審核，並向項目管理部的總經理以及負責該項目的項目經理匯報違規或質量欠佳的情況。負責的項目團隊須即時採取措施修正問題。總經理及項目經理會定期檢察項目，以確保符合必要的質量標準。本公司的項目管理部也會進行實地視察，以監督建築質量和進度。按中國適用法規規定，每個項目亦須由政府機構指定的監理顧問定期監察。

應付質量顧問和建築監理公司的費用通常依照投標價釐定，並根據有關合同支付。小額款項通常於簽訂合同時支付，之後按應付款項總額的若干百分比定期支付，一般直至已經支付多達應付款項的90%。餘下10%的付款將於竣工及圓滿驗收後結算。

於截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2006年和2007年3月31日止三個月，支付予建築監理公司的款項分別為人民幣140萬元、人民幣160萬元、人民幣250萬元、人民幣29萬元和人民幣130萬元。於截至2006年12月31日止三個年度各年，支付予質量顧問的款項分別為人民幣30

本公司的業務

萬元、人民幣460萬元、人民幣450萬元、人民幣760,121元和人民幣80,727元。這些款項均根據有關協議的條款釐定並以現金支付。

誠如上文所述，本公司已制定一系列涵蓋項目設計至物業管理階段的措施，以確保物業項目的建設將按預算如期完成。本公司通過內部項目團隊、建築公司和質量顧問開發和管理其項目。內部項目團隊持續監控項目進度。本公司通常會聘請一名項目經理監督各項目的整體開發和管理情況。本公司將成立專門的融資部和項目管理部，就各個項目協助項目經理，同時監控有關項目預算的財務事宜和項目開發的一般管理。與建築公司訂立的合同通常包括質量保證和按時完成建設進度的規定。此外，本公司聘請第三方質量顧問監控和評估建設進度。本公司亦安排其項目團隊定期進行工地視察，以監督建設的質量和進度。

本公司董事相信，本公司已制定完善的措施，確保物業項目的建設將按預算如期完成。本集團至今於如期完成項目方面未遇到任何困難。

預售

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》(於2001年修訂)(一般於中國適用，包括上海、北京和珠海)，本公司開始預售任何一項物業前，必須符合以下條件：

- (i) 地價必須已經悉數支付，且必須取得有關土地使用證；
- (ii) 必須取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- (iii) 如預售商品物業單位，撥作發展該物業發展項目的資金不得少於該項目投資款項總額的25%，且須確定建築工程進度和預期完工日期；及
- (iv) 必須已從國家縣級房地產管理局取得預售許可證。

為符合上述第(iv)項，本公司必須於開始預售位於北京、上海和珠海(倘相關)的物業前向該

本公司的業務

等城市有關政府機關申領預售許可證。在上海，根據《上海市房地產轉讓辦法修正》，有關預售許可證於(其中包括)符合上述(i)至(iii)項條件及以下各項後方會簽發：

- (a) 相關設施的建設計劃已獲確認；
- (b) 與房地產資金監管的專業機構簽訂預售款監管協議；
- (c) 已制定有關物業的使用公約；
- (d) 與物業管理公司簽訂初步物業管理服務合同；及
- (e) 商品房的建築工程已完工，並達致以下指定標準：就七層或以下的物業而言，應當完成地基工程和結構建築，而就八層或以上物業而言，須已完成地基工程及主結構建築的最少三分之二，且於任何情況下須已完成最少七層。

於本集團開發的物業中，上海財富廣場已預售，而北京凱晨世貿中心及珠海每一間花園已開始預售。科怡房地產已就上海財富廣場與交通銀行上海浦東分行簽訂預售款監管協議。根據該協議，預售所得款項已存入在該行開設的賬戶，以便銀行監管所得款項的用途，確保有關款項用以支付上海財富廣場的建築成本。方興珠海已與中國工商銀行珠海市分行簽訂建築款項及預售款監管協議。根據該協議，該行提供的貸款須存入指定賬戶，並由該行監管貸款用途，確保貸款用以支付珠海每一間花園的建築成本。預售所得款項須存入該指定賬戶。凱晨置業並未與任何商業銀行簽訂預售款監管協議，因為凱晨置業並無向商業銀行申請貸款，所以無須就於北京申請預售許可證而訂立監管協議。儘管有上文所述情況，預售所得款項已用於支付有關建築成本。此外，本集團一直遵守所有其他相關預售規則和法規。

銷售及營銷

本公司擁有一支銷售及營銷團隊，由本公司僱員和位於北京和珠海的外部代理組成)，負責為本公司物業發展項目進行品牌建立、定位和銷售及營銷工作。本公司的全體銷售和規劃人員均接受本公司定期培訓。本公司相信，本公司的銷售和規劃團隊員工的流失率維持低水平。銷售和

本公司的業務

規劃員工會緊密合作，以便就特定物業開發項目決定合適的宣傳和銷售計劃，並計劃和組織有效和有系統的現場銷售程序。

於物業開發項目落成之前和之後的品牌建立和定位，是本公司的銷售及營銷程序中的重要部分。於規劃和設計階段，本公司的銷售及營銷員工與規劃和業務發展員工緊密合作，就每項物業開發項目建立品牌和定位。此程序包括確定每個項目的目標客戶，並制定策略，盡量擴大物業的使用率和銷售量。項目完工後，銷售及營銷人員亦會就持作出租的物業和售予物業買家的住宅物業，制定宣傳和銷售與出租計劃。

本公司採用多種宣傳途徑以推廣本公司的物業開發項目，包括報章、雜誌、電視、收音機、直銷郵件、電子宣傳推廣和戶外廣告板。本公司亦參與房地產展銷會，以提升品牌知名度及推廣本公司的物業開發項目。本集團廣告預算佔總銷售成本的比例視乎特定項目的規模大小及有否委聘外部銷售和營銷代理而定。一般而言，該款額介乎總營運成本的20%至40%。例如，就北京凱晨世貿中心項目而言，估計廣告預算為估計總銷售成本的19.6%。再如珠海每一間花園，本公司就此項目委聘深圳原點匯管理諮詢有限公司負責營銷策劃，並委聘北京攬勝廣告有限責任公司負責項目推廣工作。該項目於2007年的廣告預算為人民幣400萬元，佔該項目總銷售成本的41.1%。本公司通過多種渠道監管和控制銷售和營銷開支，包括通過招標遴選外部銷售和營銷代理以降低成本，以及(如適合)通過內部現有營銷人員進行項目銷售和營銷，從而節省外部銷售成本。

本公司亦會設置現場接待中心，展出有關物業開發項目的資料，及於不適合設置現場接待中心的情況下，在目標客戶經常流連的地方設置場外宣傳中心。

此外，本公司致力透過在設計和興建物業開發項目前諮詢潛在租戶，預早推廣本公司的物業開發項目，從而提供切合客戶要求且潛在利潤更高的度身訂製產品。

本公司通過招標遴選外部銷售和營銷代理。遴選這些外部代理時，本公司通常考慮候選公司的資質和聲譽、這些公司專業人員的資格和經驗、過往表現和市場份額、項目方案、可用資源的分配以及評估專家對每次公開招標的審查結果。

本公司的業務

一經委聘，外部代理將承擔項目地點的銷售和租賃代理職責。在北京和珠海，本公司已通過相關的項目子公司委聘外部代理，負責本公司在這兩個城市各個項目的銷售和營銷活動。北京的外部代理之一為遠洋嘉業，該公司為遠洋地產的子公司，專門從事房地產銷售和營銷業務，由本公司按非獨家的基準委聘。遠洋嘉業和遠洋地產為本公司的關連人士。根據2007年5月31日訂立的終止協議，本公司終止與遠洋嘉業之間的銷售及租賃協議。本公司已就其於珠海的項目委聘珠海紅館房地產策劃有限公司，該公司為當地專門從事房地產銷售和營銷的公司，且與本集團、本公司董事或中國中化集團公司並無關連。就本公司於上海的項目而言，項目的所有銷售和營銷工作均由本公司自身的項目公司負責。

應付予外部銷售和營銷代理的費用通常按現行市場價格經磋商後釐定。截至2006年12月31日止三個年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，支付予外部銷售和營銷代理的款項分別為220萬港元、140萬港元、58.5萬港元、零港元和1,500萬港元。這些合同下的支付進度各不相同。通常代理費是按照銷售進度予以支付。有時，本公司會向銷售代理預付每月計劃代理費，而本公司在取得預售許可證之後將扣除該預付款。有時，本公司不提供該預付款，但代理公司與購買方簽訂銷售及購買協議後可獲得80%至100%的代理費。

客戶

截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2006年和2007年3月31日止三個月，本公司單一最大客戶應佔銷售額佔本公司總銷售額的百分比分別約為零、42.1%、68.2%、零和零，而於同期，由於本公司2005年和2006年的全部銷售分別向五大客戶和兩大客戶作出，因此，本公司五大客戶應佔銷售額佔本公司總銷售額的百分比分別為零、100%、100%、零和零。本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東，概無於本公司的五大客戶中擁有任何權益。

於往績期內，本集團客戶的身份和背景概要及本集團向其出售的物業載列如下：

2005年完成的銷售

1. 上海寶瑞置業有限公司（「**上海寶瑞**」）為重慶國際信託投資有限公司（由重慶市政府控股）的子公司，主要從事物業開發業務。該公司已購買本公司於上海張楊濱江苑A幢和C幢所擁有的權益（當時A幢和C幢尚處於興建階段）。

本公司的業務

2. 萬豐奧特控股集團有限公司，為中國上市公司浙江萬豐奧威汽輪股份有限公司(從事汽車鋁質車輪製造)的控股公司。萬豐奧特控股集團有限公司為一家私營公司，從事汽車零部件的製造。該公司已購買上海財富廣場1號樓。

3. 上海品捷實業發展有限公司為一家私營公司，主要從事投資管理、諮詢、物業管理及其他業務。該公司已購買上海財富廣場5號樓。

4. 上海汽車工業(集團)總公司，中國三大汽車製造商之一。其為一家由上海市國資委全資控制的國有企業，主要從事汽車和汽車零部件的製造和銷售。該公司已購買上海財富廣場6號樓。

5. Unique Success Pte, Ltd，為一家在新加坡註冊的公司，為本公司的獨立第三方。該公司已購買上海財富廣場7號樓。

2006年完成的銷售

1. 上海世博土地控股有限公司為一家政府扶持企業，由上海世博土地儲備中心控制，主要為2010年上海世博會而從事土地、基建和設施開發業務。該公司已購買上海財富廣場3號樓和4號樓。

2. 上海威爾頓資產管理有限公司為上海世博土地控股有限公司的子公司，主要從事資產管理(金融業務除外)、工業投資與諮詢、項目開發和物業管理業務。該公司已購買上海財富廣場2號樓。

於最後可行日期，就銷售本公司物業而應收上述客戶的款項已全部結清。

於往績期，鑑於當時的市況和本公司已獲取的有利條款，本公司按幢將發展中物業或已竣工物業售予為數有限的客戶。本集團根據以下基準遴選客戶：(a)潛在客戶的財務狀況；(b)客戶的企業聲譽及(c)客戶的企業形象與客戶購買的目標物業的適宜程度(依目標物業的市場定位而定)。

本公司的業務

除考慮潛在客戶是否具備充足的財力購買物業外，本集團竭力通過挑選質素高、聲譽好、企業形象佳的客戶，以提升本公司和物業項目的商譽。

鑑於本公司物業銷售和租賃的總體策略，本公司傾向於出售其所有住宅物業，但保留部分優質商用物業，並將有關物業出租，作長期投資用途。

付款及最終用戶融資

有關銷售住宅單位的所有付款，計劃由買家最遲於交付物業時分期支付。在中國，物業開發商一般會為他們的住宅物業單位買家安排由多家國內銀行提供的銀行融資。根據市場慣例，銀行通常要求物業開發商就買家償還有關物業的按揭向其提供擔保。擔保期一般最長為18個月。倘買方拖欠償還貸款，一旦物業開發商償還買方拖欠按揭銀行的全部債項，按揭銀行將把其於該貸款和按揭下的權利轉讓予開發商，而辦妥按揭登記後，開發商將擁有該物業的絕對追索權。於往績期內，本公司並無與國內銀行作出任何為物業買家提供按揭融資的安排，亦無為買家要求的任何按揭提供擔保，是由於本公司物業的買家並無要求這些融資服務。如有需要，本公司有能力為物業買家作出有關安排。

買家可以一筆過付款或分期付款，以支付住宅單位以外的物業銷售。就分期付款而言，最後一期分期付款必須於交付物業或取得所有權證之時作出。所有銷售(包括預售)均於交付或取得所有權證前悉數支付。於往績期內，本公司並無向本公司商用物業的買家提供任何融資安排。

倘法律法規、政策和慣例出現任何變動，以致禁止中國物業開發商就提供予客戶的按揭向銀行作出擔保，而該等銀行不接受其他第三方可能提供的任何其他擔保，或倘市場並無第三方提供該等擔保，或出現其他情況，本公司董事相信，物業買家於預售期內自該等銀行取得按揭將更困難，因而可能對本公司物業的預售率造成負面影響。然而，本公司董事並無發現將會出現任何將禁止於上海、北京或珠海進行上述事宜的法律法規、政策或慣例的變動。

本公司的業務

完工和交付

本公司致力於任何適用的預售或銷售合同所訂明的時限內，按時發展優質發展物業。通過有關中國政府部門的檢查(包括防火安全和環保規劃方面)核證建築工程完工，並接獲客戶全數付款後，本公司將按照任何有關買賣協議的條款，向客戶移交各項物業的鑰匙。本公司亦會協助客戶自有關的中國政府部門取得所有權證。本公司會協助客戶安排融資，並提供有關資料，包括潛在的按揭銀行(如東亞銀行和中國工商銀行)和其提供的按揭條件的資料。本公司亦於有關物業的各項所有權登記程序中向客戶提供協助。

物業管理

按照地方規定，本公司代表客戶委聘物業管理公司以管理本公司所發展的物業，直至有關物業成立業主委員會及委任新的物業管理人為止。本公司注重客戶服務，並就已落成項目提供有效率和奏效的保養服務，遴選物業管理公司時，本公司會考慮候選公司的資質、服務質量、擬定收取的費用以及其向潛在未來優質客戶推薦本公司的能力。本公司的物業管理人員亦協助項目團隊進行交收檢查以及已落成項目所需的跟進工作。在本公司現有的五個物業項目中，本公司只就上海財富廣場和北京凱晨世貿中心委聘了物業管理公司。於往績期，本公司委聘仲量聯行為上海財富廣場的物業管理人。截至2005年和2006年12月31日止年度，本公司已分別向其支付人民幣84.5萬元和人民幣35.2萬元。這些管理費是各方按現行市場價格通過公平磋商後釐定。本公司還就北京凱晨世貿中心委聘中遠物業酒店物業管理公司，以提供前期物業管理諮詢服務，於往績期應付予該公司之費用總額約為人民幣210萬元。中遠物業酒店物業管理公司是遠洋地產的子公司，專門從事物業管理服務。管理費一般按月或季度結算。凱晨物業管理自2007年1月26日起，管理北京凱晨世貿中心。

就已落成住宅物業開發項目而言，成立業主組織後，該等開發單位的業主可自由選擇其物業管理公司。

本公司的業務

物業投資

本公司的投資目標為通過物業增值獲取經常性收入和長期資金增長。本公司擬開發、銷售、管理和營運國內物業項目，以實現投資目標。本公司的政策為平衡供作銷售的已開發物業(包括住宅物業)和持作租賃物業(包括寫字樓、零售、文娛物業)。

本公司已簽訂收購協議，據此，本公司將收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業各自的餘下股權。預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司可能書面協定的其他較後日期完成。請參閱「—本公司計劃收購的物業」。

環保和安全事項

本公司作為中國物業營運商及開發商，須遵守多項由中國國家及省市政府所制定的環保法律法規，包括有關空氣和噪音污染以及排水排污的規定。第九屆全國人民代表大會常務委員會於2002年10月28日頒佈並於2003年9月1日實施的《中國環境影響評價法》規定，房地產開發商須編製環境影響評估報告，並提交中國有關環保機關，獲得中國有關環保機關批准後方可動工。建設期間，須實施環保措施。每個項目落成時，有關環保機關將視察該項目地盤，並測試環保控制設施，以確保符合所有適用的環保法規，以及簽發有關環境測試合格書，確認有關合規狀況。根據國務院於2003年11月24日頒佈並於2004年2月1日實施的《建設工程安全生產管理條例》，房地產開發商須保證用於安全施工措施方面的資金投入，並編製有關安全施工措施的文件，於申請施工許可證時提交有關建設機關。本公司董事知悉本集團符合中國安全規定，且本集團於往績期並無不合規記錄。本公司相信，本公司已於各重大方面遵守適用國家及省市環保法律法規，且從未就違反上述任何規定遭任何罰款或懲罰。

遵守現有環保法律法規並無對本公司財務狀況及經營業績構成任何重大負面影響，而管理層相信，日後亦不會出現該等影響。於往績期內，本公司截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2006年和2007年3月31日止三個月為遵守適用規則和法規而產生的成本分別為人民幣5,880元、人民幣9,000元、人民幣96,000元、人民幣20,000元及人民幣零元。本公司預期未來為守法而產生

本公司的業務

的成本為人民幣118,920元。然而，本公司無法預測不可預見而可能出現的環保相關事項，或任何新頒或修訂的法律法規對本公司現有項目或日後可能建設或發展的物業帶來的影響。

於項目設計階段，本公司必須編製環境影響評估報告，並提呈有關環保機關。本公司於開始施工前必須獲環保機關批准有關環境影響評估報告。本公司現時所有發展中項目均已獲取有關批准。已獲批准的環境影響評估報告中所述之必要環保控制系統，將會被納入有關項目設計，例如污水處理設施和控制排水及排污的措施。本公司亦須就該等環保控制設施獲其他有關機關的批准，包括國家環保局。

於施工階段中，環保控制設施必須按設計和有關慣例守則完成。本公司亦須確保承建商於施工期內符合適用的環保和安全法律法規。在開發項目的施工過程中，對環境的主要影響是工地周圍的塵土、建築垃圾及噪音污染量增加。針對這些情況，本公司承建商在合同項下須承擔的部分責任包括採取措施清理垃圾，減少塵土飛揚，控制噪音污染，以及遵守各項有關環保法律法規。為確保合規，本公司聘請相信將嚴格遵守這些規定的優質、經驗豐富且實力超群的承建商。此外，本公司還聘請獨立第三方顧問監察對環境、社會、衛生及安全條例的合規情況。有關進一步詳情，請參閱「一項目施工和管理」。本公司所有涉及合規事宜的員工均具備履行其職責所需的相關經驗。

每個項目落成時，有關環保機關將會視察該項目地盤，並測試環保控制設施，以確保符合所有適用的環保標準，並編製報告確認有關合規狀況。該報告將連同其他規定文件送呈有關建築管理機關，待其批准及備案。本公司於向客戶移交落成物業前，必須獲環保機關批准有關報告。

本公司物業開發項目採用多項創新環保技術，包括有效節能的技術。有關進一步詳情，請參閱「一本公司物業項目」。

本公司通過選擇合資格的合作夥伴降低潛在的安全風險。這些合作夥伴憑藉豐富的經驗，能夠有效應付施工過程中出現的任何風險。本公司的所有承建商均已落實有關應急計劃，以確保

本公司的業務

可以在發生任何事故時及時有效地進行處理。本公司也會進行安全檢查，以確保工地配備適當的設施，從而盡可能地降低可能發生的任何安全風險。

監管合規

本公司董事確認，本集團於全部重大方面均已遵守，並已獲取與本集團現時經營相關的所有法律法規所規定的所有必要批准和許可。

競爭

中國的房地產市場相當分散，即使排名靠前的營運商佔整個市場份額亦一般少於1%。本公司憑藉自身的開發策略，致力於在黃金地段發展優質商用物業。本集團迄今所面臨的市場競爭相對較小。

進入本行業存在若干障礙，包括：1)獲取合適土地儲備的能力，2)財力及3)行業經驗。行業參與者面臨的威脅和挑戰主要與房地產的監管環境有關。政府政策的變動尤其可能對房地產業產生重大影響。

北京

北京物業開發市場的主要市場競爭者有(其中包括)中國海外發展有限公司、首創置業股份有限公司、萬科企業股份有限公司和保利房地產(集團)股份有限公司。本公司就銷售和出租北京凱晨世貿中心開發項目面對競爭。本公司現正銷售東座大樓的寫字樓單位，面對來自五至六幢北京其他高檔辦公大樓的銷售競爭。本公司正出租中央和西座大樓的寫字樓單位，主要面對來自復興門內大街周邊金融區內寫字樓單位的出租人的競爭。該區目前有同等質量的寫字樓單位可供出租。

珠海

珠海物業開發市場的主要市場競爭者有(其中包括)珠海市世榮實業有限公司、萬科企業股份有限公司和珠海華髮實業股份有限公司。本公司預期將與珠海香洲(Xiangzhou)、吉大(Jida)及新香洲(Xinxiangzhou)地區的中高檔住宅物業開發項目競爭。本公司相信於此等地區的競爭基於以下因素：

- 價格：此等地區新建的中高檔住宅的市價已超過每平方米人民幣7,000元，而有海景的樓宇則為每平方米人民幣10,000元；

本公司的業務

- 規模：有海景的大型住宅開發項目供應有限。
- 供應：多個新住宅物業開發項目不久將推出市場，導致短期內市場上新建的中高檔住宅供應將有所增長。
- 產品類別：一般來說，中高檔住宅物業開發項目專門提供超過140平方米的住所，內設三間或以上房間。
- 銷售：儘管近年市場上中高檔住宅供應已增加，但此等物業的價格同時急速上升，然而整體銷售仍保持穩定。

上海

上海物業開發市場的主要市場競爭者有(其中包括)復地(集團)股份有限公司和上海置業有限公司。本公司在銷售上海高陽國際客運中心項目的寫字樓時，將面臨來自其他寫字樓供應商(特別是黃浦江和外灘地區)的競爭。然而，本公司相信，憑藉本公司寫字樓的特色，本公司具備競爭優勢。

法律訴訟

本公司面對由一般業務過程中產生的多項法律訴訟和申索，例如與寫字樓及商用物業租戶的糾紛，以及與住宅物業單位業主的糾紛。然而，本公司現時並無任何重大訴訟，而就本公司所知，亦無面臨任何重大訴訟的威脅。

知識產權

本公司依賴商標、域名註冊及合同安排的綜合方式，建立及保護本公司的品牌和標誌、行銷設計及互聯網域名。

本公司已與中國中化集團公司訂立商標特許使用協議，內容有關本公司取得中國中化集團公司於中國及／或香港(視情況而定)已註冊或已申請註冊的商標**方兴**、**方興**、**方兴地产**、**方興地產**、**中化**、**SINOCHEM**、及的中國及／或香港(視情況而定)使用權。

有關該商標特許使用協議項下合同安排的詳情，請參閱「與中化集團的關係－持續關連交易」一節。

本公司的業務

另外，本公司已為本公司的珠海每一間花園項目註冊互聯網域名「meiyijian.com」。有關這些商標和域名的詳情，請參閱本招股書附錄八「5.有關本公司業務的其他資料－B.本公司的知識產權」一節。

於最後可行日期，本公司並無發現任何第三方侵犯本公司知識產權的事宜。

保險

本公司已向中國的保險公司購買保險，保障因自然災害(包括閃電、颱風、龍捲風、水災、山體滑坡及其他天災)和意外(包括火災和爆炸)以及財產一切險和公眾責任保險下一般責任產生的財產損失。於最後可行日期，本公司並無就物業遇到任何重大損失或損害。

下表概述本公司於最後可行日期的保險範圍：

保險種類	最高受保額 (人民幣元)
建築全面保險.....	5,170,714,700
公眾責任保險.....	168,000,000

本公司認為，我們的物業已根據行業慣例，由聲譽良好的獨立保險公司承保足夠的保險，而當中附帶一些在商業上合理的免賠額和保險限制。

設施

本公司的主要辦事處及公司總部位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓4702-4703室。總部約有408.3平方米，供本公司的管理層及辦公室職員作辦公所用。本公司向中化香港租用總部。我們與中化香港的租賃期由2007年7月1日開始至2009年12月31日屆滿。本公司預期就更新租約或物色替代設施不會有任何困難。本公司亦於本公司各項目地盤範圍或附近地方，設立有辦公室供我們的項目小組使用，另有銷售及租賃辦公室。這些辦公室中，兩間位於本公司自有物業，其餘位於租用物業。

本公司的業務

物業	建築面積 (平方米)	佔用情況	是否已取得 業權證書	租賃期限	租約是否 已登記	租約是否 有效、 具約束力及 可強制執行
中國珠海九洲 大道中1083號 花園大廈2樓.....	741	業主自用	是	不適用	不適用	不適用
上海高陽國際 客運中心 地點B的工地 辦公室(將於 項目竣工後搬出) .	500	業主自用	未取得 房屋 所有權	不適用	不適用	不適用
香港港灣道1號 會展廣場 辦公大樓 4702-4703室.....	408	已租賃	不適用	自2007年 7月1日至 2009年 12月31日	否	是
中國北京西城區 宣武門西大街甲 129號金隅大廈 17樓1701室.....	306	已租賃	不適用	自1998年 8月1日至 2008年 7月31日	否	是
中國上海虹口區 東大名路888弄 19號4樓和東大名路 888弄3號2樓.....	1,297	已租賃	不適用	自2005年 5月1日至 2008年 4月30日	否	僅具約束力

北京租賃物業的業主擁有該物業的合法業權。然而，本公司並未對該租賃協議進行登記。本公司中國法律顧問認為，北京當地的法規並未就不登記租賃協議行為制定任何具體處罰措施。此外，由於本集團所需辦公場所面積小，即使因為未登記租賃協議而被要求遷出該辦公場所，本公司認為不難找到新辦公場所取而代之。同時，本公司並未收到第三方所發出關於佔用或使用該物業的有效性的任何聲明。基於上述理由和考慮因素，本公司並無申請登記該租賃協議。

本公司的業務

就於上海租賃的物業而言，出租人未能提供文件表明其擁有該物業的合法業權，從而可能會影響租賃協議的有效性和登記。本公司中國法律顧問認為，如果出租人與承租人之間出現爭議並提交具有管轄權的法院解決，由於出租人並未獲得該物業的所有權證，法院可能會宣佈該租約無效。在此情況下，租約必須終止，而承租人只能向出租人索取損失賠償。然而，由於本集團所需辦公場所面積不大，即使因為任何原因而須遷出該辦公場所，本公司認為不難另覓新址。同時，本公司並未收到第三方所發出關於佔用或使用該物業的有效性的任何聲明。如果於租賃期屆滿時出租人仍未獲得該物業的合法業權證，本公司計劃搬遷至新辦公場所。本公司董事相信，有關事宜不會對本集團的經營造成任何重大影響。