

概覽

本公司為中國泛長江三角洲其中一家領先房地產發展商。本公司在企業及項目層面上獲得中國頒發多項殊榮，作為對本公司的行業成就的認同。例如，本公司在2007年3月榮獲由中國房地產協會及國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒發的中國房地產百強企業。此外，於2007年9月，本公司獲中國國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒發之「2007中國華東房地產品牌價值Top 10」。

本公司最初於1997年在中國浙江省杭州開展其房地產開發業務。本公司的核心業務活動為在泛長江三角洲地區兩個主要省份－浙江省及安徽省開發和銷售大型中高端住宅房地產。為使本公司的業務營運和收入來源更為多元化，除繼續發展本公司的物業開發業務和營運外，本公司計劃擴展本公司的核心業務活動至包括物業投資在內。

本公司開發及持有商用物業作長線投資，包括購物中心、辦公室及服務式公寓。本公司開發恒隆廣場正處於最後階段。恒隆廣場總建築面積172,569平方米，為位於杭州蕭山區新城區的中高端商業項目。其擁有一座按五星級標準興建的酒店、辦公室及一個購物中心，計劃建築面積為60,337平方米，預期於2007年11月完工。該酒店，即杭州蕭山眾安假日酒店的計劃建築面積達35,834平方米並設417間客房，而本公司已與假日酒店(中國)就其管理訂立管理合同。假日酒店(中國)負責酒店日常業務的管理，包括制定酒店業務的營運和策略計劃，並就此收取月費和獎勵費。本公司計劃持有購物中心作投資用途。

本公司與地方政府當局訂立一項土地出讓合同(用地面積92,610平方米)及一項框架協議(用地面積204,056平方米)，以開發國際辦公中心。國際辦公中心為位於錢塘江南岸的一項高端商業開發項目，計劃總建築面積達2.1百萬平方米。杭州市規劃局計劃將錢塘江南岸計劃作為杭州的新商業中心。就此項目，本公司計劃開發國際級酒店、辦公室、零售商場及服務式公寓，並選擇性持有辦公室與酒店物業作長線投資。本公司已就位於本公司的國際辦公中心項目內的計劃酒店、服務式公寓及辦公室的管理，與Key International Hotels Management Co., Ltd. (Kempinski Hotels S.A. 的中國合營企業)訂立諒解備忘錄。本公司亦正就其兩間位於安徽省的計劃酒店與國際酒店管理集團進行商討。

截至最後實際可行日期，本公司在浙江及安徽省共有37個處於不同發展階段的項目或項目分期。截至最後實際可行日期，本公司已完成發展九個項目或項目分期，總用地面積為568,693平方米及總建築面積為702,657平方米。截至最後實際可行日期，本公司的土地儲備包括(i)本公司已取得土地使用權證及有關施工許可證的總用地面積212,550平方米及總規劃建築面積492,607平方米；(ii)本公司已取得土地使用權證的總用地面積2,071,167平方米及總計劃建築面積2,795,005平方米，以及(iii)本公司已與當地政府機關訂立、土地供應合同或框架協議的總用地面積1,911,106平方米及總計劃建築面積2,127,500平方米。本公司估計其現時土地儲備將足夠本公司目前計劃於未來五年或以上的發展所需。

本公司擁有將位於泛長江三角洲地區的房地產項目成功推出市場的往績記錄。本公司相信，本公司相信，本公司的成就，在於專注在泛長江三角洲地區經營業務，洞悉泛長江三角洲地區的社會經濟政策與發展趨勢。本公司能夠識別發展相對較快的市場，例如杭州、合肥及淮北，並已適時進入該等市場以及持續提供優質物業。本公司相信，本公司的地區專業知識已令本公司能以較低的成本，在優越地段(或本公司預期稍後將成為優越地段的位置)獲取土地，並受惠於有關土地的升值，以及以較高邊際利潤締造優質產品。

截至最後實際可行日期，本公司的業務組合包括以下產品：

- 高層公寓，一般為十一層以上；
- 小高層公寓，一般為七至十一層；
- 多層公寓，一般為三至六層；
- 排屋，一般為兩至三層；
- 獨立別墅，一般為兩至三層的獨立屋；
- 服務式公寓；
- 辦公室；
- 購物中心；及
- 酒店物業。

於本公司的往績記錄期間，本公司從銷售住宅物業賺取很大部分的收入。本公司目前的住宅物業目標客戶為中等至中高收入買家。本公司的住宅開發項目多為綜合住宅小區，並提供不同的產品系列及附屬設施，如商店、會所、花園、幼兒園、學校及泊車位。除住宅物業外，本公司已經並將繼續開發在浙江及安徽省的辦公樓、購物中心及酒店物業。本公司擁有發展多元化產品的往績記錄，而且本公司相信本公司將有能力保持產品多樣化。

本公司將繼續向專注發展的泛長江三角洲的酒店、商用及辦公室物業等分部擴展。就酒店物業而言，本公司計劃與國際酒店管理集團合作，集中開發位於泛長江三角洲的主要城市內的優質酒店。本公司的杭州蕭山眾安假日酒店仍未正式開業，但已正在試營業階段。本公司董事預期酒店業務不會對2007年收入有重大貢獻。就商用物業而言，本公司計劃訂立租賃協議，旨在將本公司的零售商場發展成為集購物、休閒及飲食服務於一身的多用途商場，本公司亦計劃在本公司的物業發展項目建立商業步行街道作為長遠的租金投資。本公司計劃專注在對優質辦公室地區的需求持續增長但供應卻有限的杭州市新商業中心開發辦公室物業。

隨著本公司的業務營運多元發展至物業發展和投資，本公司預期我們的收入來源亦將分散到租賃本公司商用物業、辦公室及／或服務式公寓樓(例如本公司的恒隆廣場內的購物中心及本公司的酒店營運)的經常性收入，以及出售和預售本公司的住宅、商用及／或辦公室物業的收入。然而，本公司預期於未來數年，本公司的收入將繼續主要來自銷售和預售本公司的物業所得的收入。

本公司的競爭優勢

本公司相信本公司的競爭優勢包括以下幾個方面：

- **本公司專注發展本公司具有競爭力優勢的地區**

本公司所有物業項目都是位於泛長江三角洲地區，而本公司自1990年代末以來成功在該區建立知名度。透過本公司的深入認識與經營專業知識，本公司於該等地區的大部分項目都能持續錄得相當可觀的邊際利潤。由於泛長江三角洲地區經濟迅速發展及住房需求急遽增長，本公司相信當地的房地產市場將會具重大潛力。有別於例如北京、上海和廣州等城市的激烈競爭情況，本公司在經營地區面對的競爭相對較少。

本公司計劃持續專注發展本公司管理層具深入認識的地區，而非進行全國擴充。

- **本公司於泛長江三角洲地區具有聲譽，對產品系列的執行能力備受認可**

自本公司於十年前開發房地產業務以來，一直著重通過持續追求本公司物業項目的質素，建立卓越品牌，尤其專注於技術創新、結構完整、環境和諧以及景觀效果。因此，本公司多個開發項目均為獲獎物業，其中包括地方及國家級的多個獎項。在2006年，浙江眾安房地產開發乃十三個獲建設部頒發住宅創新獎的開發商之一。在2006年，本公司的國泰花園獲建設部嘉許為國家康居住宅示範工程，並在同年就其技術創新、規劃、建築設計及施工管理和組織獲建設部授予最高獎項。在2006年，本公司在安徽省淮北的溫哥華城基於其建築和景觀設計以及物業管理的質素，獲安徽省建設廳頒授安徽省十佳住宅小區。在2005年，本公司於浙江省杭州的旗艦住宅開發項目白馬公寓獲建設部及文化部共同頒授人居經典綜合大獎。本公司相信，其卓越品牌及備受認可的執行能力（特別是在泛長江三角洲）將繼續提升本公司於區內的品牌優勢，令本公司在其未來房地產產品以溢價訂價的同時，擴大公司在業內的業務。

- **本公司擁有相當規模的土地儲備，相信足夠本公司現時計劃於未來五年或以上進行的發展需要，本公司持有的土地使用權以較低成本購得**

截至2007年8月31日，本公司持有土地儲備總額4,194,823平方米最高用地面積及5,415,112平方米總規劃建築面積。本公司相信該等土地將足夠維持本公司計劃於未來五年或以上進行的發展需要。

本公司相信其可持續以相對較低成本擴充其土地儲備，主要原因是本公司高級管理層在業內的深厚經驗及對本公司業務所在地區的發展趨勢的洞察力。這已通常令本公司得以於城市發展的早期階段進入當地房地產市場，使本公司可以相對低成本競價並成

功收購大宗土地。另外，本公司亦持續就新城市中心的規劃及建設，與地方政府緊密合作。由於本公司力求其發展目標與當地政府的發展目標一致，因此本公司的項目通常為該等新市區的經濟及基建發展帶來顯著貢獻。憑藉於規劃階段具備相當規模的土地儲備以供發展，本公司相信本公司的土地儲備在項目較後分期通常可在本公司土地儲備所在的新城區逐步成熟過程中所帶來較長期的升值潛力中受惠。例如，在2001年，本公司以人民幣30.7百萬元或每平方米人民幣177.9元，收購其位於杭州蕭山區計劃中新行政及商業中心的恒隆廣場發展項目。根據附錄五的物業估值報告土地收購成本代表該物業截至2007年8月31日估計總市值(人民幣1,561百萬元)的2.0%。

- **本公司擁有資深、具凝聚力的高層管理團隊**

本公司的高層管理團隊於中國房地產行業平均擁有逾十年經驗，具備廣泛的策略規劃、業務管理及營運能力。本公司董事長兼首席執行官施先生對中國房地產業務環境有深入了解。本公司的高層管理團隊組織穩定。本公司多名項目經理員工於本公司業務早期階段已加入本公司。本公司相信一個強大且具凝聚力的管理團隊的集體經驗為本公司過往成功表現的基本因素，並將繼續成為未來競爭優勢的關鍵。另外，本公司招聘新人員的過程極為嚴謹。截至最後實際可行日期，本公司超過90%管理人員持有大專教育及／或專業資質。本公司認為發展專業工作隊伍為關鍵策略元素，並已主要投資於其銷售隊伍、項目管理人員及其他僱員的培訓及管理課程。為挽留有才能的員工及令彼等與本公司的動機一致，本公司同時提供具競爭力的薪酬待遇及表現花紅計劃。

- **本公司房地產開發項目規模，讓本公司實現更大的規模經濟效益、採納創新設計特點及其他優勢。**

本公司力求通過專注於較大規模房地產開發項目以令本公司在競爭對手中脫穎而出。例如溫哥華城及國際辦公中心總規劃建築面積均超過1,700,000平方米，而綠色港灣亦超過800,000平方米。本公司認為這些項目的規模為本公司提供(或預期提供)更大的規模經濟。項目的規模亦令本公司更容易以具有成本效益的方式測試及結合創新形態同時令本公司能夠在同一個開發項目中提供類型更為廣泛的產品，包括高層公寓、低層公寓、別墅及洋房，以及配套項目，例如商店、會所、花園、幼兒園及學校等。本公司相信，更廣泛的產品及附屬配套組合可令提升後續房產發展價值。

- **本公司並無面對重大動遷影響**

動遷居民及拆卸用地的現有樓宇及物業一般須經清理用地及安置居民才可開發。拆遷成本通常包括向現有居民作出的補償。中國政府已訂下若干基本原則以釐定補償的適當水平。

補償金額因地點不同而有所差異，並取決於發展商與居民間之磋商的結果而定。因此，安置事宜已成為中國房地產業的主要風險。內城用地的重建通常涉及大規模安置現有居民，日漸對發展商及當地政府構成挑戰。即使已得到政府批准，居民的搬遷及現有建築物拆卸通常變得相當複雜及情緒化，亦常大幅延誤發展進程，產生成本。本公司的其中一項主要優勢為專注於只有輕微或全無安置事宜的新建開發項目。截至最後實際可行日期，本公司全部土地儲備經已清理，並無面對重大動遷影響。本公司概無重大的安遷問題，有助於降低本公司於時間及成本方面的發展風險。因此，本公司相信其大部分開發項目均有更可預測的交付時間表，因而有更為可信的現金流量。本公司相信，本公司專注於開發主要為新場地的項目，更可讓本公司從本公司房地產開發，相對土地出讓金較高的市中心區房地產開發潛在資本增值受惠。

本公司的策略

本公司策略的核心包括以下內容：

- **繼續專注於泛長江三角洲地區**

本公司計劃繼續專注於泛長江三角洲的商機，並已取得具競爭力的地區優勢。因此，本公司現時大部分土地儲備均位於浙江及安徽省的策略性位置，而浙江省及安徽省為經濟互補地區的其中兩個最主要省份。

浙江是中國最富裕及增長最快的省份之一。2006年全省人均本地生產總值達到3,975美元，排名全國第一。於過去六年，浙江省於中國各省當中錄得最高城鎮居民人均可支配收入。作為浙江省的省會及地區性貿易中心，杭州的經濟發展速度於省內名列首位。基於西湖附近的優美景致，杭州亦成為中國最受遊客歡迎的城市之一，中國2001年最佳居住環境的城市吸引高速增長的國外直接投資以及令酒店及旅遊業收入大增。隨著傳統杭州中部房地產發展飽和，城市規劃局現正計劃將城市的城市及商業中心向南遷至錢塘江的堤岸，由「西湖時代」過渡至「錢塘江時代」。本公司具大型中至高端項目如在錢江世紀城最高規劃建築面積2.1百萬平方米的國際辦公中心項目及錢塘江南岸最高規劃建築面積307,600平方米的景海灣項目的發展權利。本公司預期可把握浙江省的良好經濟基調和杭州持續發展所帶來的房地產行業持續增長（詳情請參閱「行業概覽」）。

作為華中的核心省份，安徽省為國家西部的門戶以及地區交通基建的樞紐。附著中國政府強調西部的經濟發展，安徽省已成為首批受惠於相關政策的省份之一。中國政府於2006年頒布「十一五規劃」，安徽被特別識別為策略性經濟發展的主要地區之一。於2006年，安徽省財政收入上升至人民幣428億元，較上年增長28%，同期房地產投資亦由人民幣459億元增加至人民幣637億元或增長38.9%。安徽省亦為一個主要煤炭來源的省

份。自1990年代後期的本地煤礦現代化發展，已令安徽省的財富及消費力大增。透過大型項目如規劃建築面積約1.8百萬平方米的淮北溫哥華城項目及合肥規劃建築面積837,740平方米的綠色港灣的發展權利，本公司相信本公司將能把握安徽省龐大經濟增長潛力。

本公司專注於泛長江三角洲策略性互補地區的業務，本公司相信，本公司的房地產開發及投資業務將可繼續同時受惠於地區的雄厚經濟增長潛力。本公司亦將審慎發掘上海的房地產開發及投資機會，從而物色本公司相信具有充裕執行能力及資源的高利潤項目。

- **繼續以相對低成本擴充本公司的土地儲備**

本公司一直成功在較早階段物色和收購有長遠升值潛力的用地，因此成本較低。在2003年，本公司在杭州蕭山區為景海灣以人民幣145.4百萬元，或每平方米可供銷售、可供出租總建築面積人民幣525.0元收購土地。根據附錄五的物業估值報告，這地塊的市值截至2007年8月31日已急速上升至人民幣1,746百萬元。

本公司計劃繼續憑藉本公司對區域經濟發展動態洞見和對房地產市場變化的專業經驗，及依據對目標地區的物業和經濟走勢進行透徹的研究和分析，作出土地收購的投資決定。本公司相信，這項策略將致使本公司及時進軍新市場，並以較低成本於優越地段（或本公司預期於未來將成為優越地段的地點）取得土地。此外，本公司計劃繼續憑藉本公司的品牌名稱和良好的財務營業記錄，取得具吸引力的融資和再融資機會，為本公司的土地收購提供資金。

- **繼續提升本公司的品牌及鞏固本公司於泛長江三角洲競爭力的雄厚地位**

本公司相信其品牌優勢對本公司的成就作出重大貢獻。本公司計劃通過專注於質素及創新、向客戶提供強大的售後支援及物業管理服務，以及透過市場推廣計劃，例如廣告宣傳及建立客戶協會，繼續推廣本公司的品牌。

泛長江三角洲，尤其是杭州仍為本公司整體業務發展策略的重要地區。本公司計劃鞏固堅穩競爭地位及把握泛長江三角洲的市場潛力。

- **繼續尋求物業種類多元化，提高投資物業比例，平衡不同收入來源**

本公司將繼續向專注發展的泛長江三角洲(本公司認為本公司享有地區優勢之處)的酒店、商用及辦公室物業等分部擴展，藉以使今後的現金流更見豐富及穩健。與此同時，本公司亦致力增加持作投資物業的比例，藉著持續的租金收入以及把握該等物業的長期資本升值潛力，使收入來源更加穩定。本公司相信，透過此種多元化方式，本公司可減低住宅物業銷售市場週期性和項目竣工進度的整體風險，同時提升本公司物業組合的整體價值。

就酒店物業而言，本公司計劃聯同國際酒店管理集團專注發展位於泛長江三角洲地區主要城市的優質酒店。本公司已經與假日酒店(中國)就本公司的酒店杭州蕭山眾安假日酒店(作為杭州恒隆廣場開發項目，並有417間客房的25層五星級標準酒店)訂立管理合同。本公司已就位於本公司的國際辦公中心項目內的計劃酒店、服務式公寓及辦公室的管理，與Key International Hotels Management Co., Ltd. (Kempinski Hotels S.A. 的中國合營企業)訂立諒解備忘錄。本公司亦正就其兩間計劃中酒店與國際酒店管理集團進行磋商該兩間酒店其一間於本公司在合肥的綠色港灣項目(計劃總建築面積為50,000平方米)，為一間位於本公司在淮北的溫哥華城項目(計劃總建築面積為50,000平方米)。本公司並計劃為本公司計劃發展的其他酒店物業訂立類似管理合同，而本公司正就計劃於杭州國際辦公中心項目進一步發展的兩間頂級豪華酒店進行商討。

就辦公室物業而言，本公司計劃專注發展位於本公司預期需求將持續增長但優質辦公室面積供應有限的杭州的新發展優越商業中心的物業。該等物業包括計劃於本公司國際辦公中心(為錢塘江南岸的杭州新中央商業區之一部分)項目發展的優質辦公室。本公司計劃持有總規劃建築面積258,000平方米高層優質辦公室作長期投資。本公司計劃與國際及具聲譽的本地租戶訂立租賃協議，藉此確保經常性租金收入。

就商用物業而言，本公司已與不同租戶就恒隆廣場內的購物中心訂立租賃協議，旨在開發該購物中心及綜合多用途中心，包括購物、娛樂及飲食。本公司的租約一般為期五年，而本公司可選擇於租約開始起計3年後調升租金。就本公司國際辦公中心項目而言，本公司亦計劃發展及持有總規劃建築面積95,000平方米購物中心作長期投資用途。本公司現正發展規劃建築面積約33,000平方米商業步行街，作為本公司於淮北溫哥華城發展的一部分；本公司亦計劃在合肥綠色港灣項目興建另一條規劃建築面積16,000平方米的商業步行街。本公司計劃持有兩項零售物業作長期投資。

本公司可能考慮就商用項目的若干發展計劃與其他開發商、承包商、顧問和投資者組成策略合作關係。

• **繼續提升本公司的企業管治、內部控制及人力資源**

本公司規劃繼續實施業內最佳的企業管治及內部控制常規和標準，並繼續善用高級管理層的專長和經驗，推動本公司的營運。本公司計劃進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的責任，以確保高效有序的營運及對市場狀況的快速反應。

本公司銳意將本公司整體的財務及成本的控制能力提升到更高水平，而同時維持項目的靈活度及效率。本公司計劃實施更嚴格的財務紀律以管理負債、流動資金及現金流量，確保本公司的整體財務狀況良好且擁有足夠財務資源擴展業務。

此外，本公司計劃訂立內部評估及獎勵制度的成文規定，以促進僱員的專業態度、積極性及團隊精神，並培養強調盡責、創新和公司的文化。此制度將包括花紅制度、購股權計劃，以及容許並鼓勵本公司僱員參與廣泛的培訓和開發計劃的制度。本公司亦會積極招聘新的人才，優化本公司的人力資源，提高員工隊伍的生產力及競爭力。

本公司物業項目

截至最後實際可行日期，本公司在浙江省及安徽省共有37個項目或項目分期。

截至估值日，本公司已完工項目佔用的總用地面積及總建築面積分別為568,693平方米及702,657平方米，本公司在建項目的總用地面積及總計劃建築面積分別為212,550平方米及492,607平方米，本公司持作未來開發項目的總計劃用地面積及總計劃建築面積分別為3,982,273平方米及4,922,505平方米。截至2007年8月31日，就供銷售及投資的已完工物業而言，本公司持有未出售總建築面積83,099平方米。

截至估值日，本公司的土地儲備共有總用地面積4,194,823平方米及總規劃建築面積5,415,112平方米。誠如附錄五的物業估值報告所載，本公司持有總用地面積2,283,717平方米及總計劃建築面積3,287,612平方米的土地使用權證，而應佔總估值為人民幣10,797.7百萬元。截至估值日，本公司已與當地政府機關就總用地面積1,911,106平方米及總規劃建築面積2,127,500平方米訂立框架協議或土地供應合同。

截至估值日，本公司的土地儲備如下：

	用地面積 (平方米)	估計規劃 建築面積 (平方米)
開發中項目	212,550	492,607
持作未來開發項目	3,982,273	4,922,505
合計	4,194,823	5,415,112

業 務

於2007年9月，本公司取得滙駿項目規劃建築面積50,439平方米的施工許可證，以及綠色港灣項目規劃建築面積10,528平方米的施工許可證。

下表載列有關本公司業務分部截至2007年8月31日的若干主要資料(按總建築面積計)：

	已完工	開發中 ⁽¹⁾ 總建築面積 (平方米)	持作未來開發 ⁽²⁾
可供銷售、投資及自營物業⁽³⁾			
住宅	517,799	242,348	2,382,040
商用	89,412	74,017	197,069
辦公室.....	15,157	25,642	387,600
酒店	—	35,834	256,000
服務式公寓	—	22,593	1,168,000
小計	<u>622,368⁽⁴⁾</u>	<u>400,434</u>	<u>4,390,709</u>
其他 ⁽⁵⁾	<u>80,289</u>	<u>92,173</u>	<u>531,796</u>
合共	<u>702,657</u>	<u>492,607</u>	<u>4,922,505</u>

(1) 本公司已取得開發中物業的有關土地使用權證。

(2) 本公司已取得持作未來開發之若干物業之有關土地使用權證。見「一持作未來開發項目」。

(3) 截至2007年8月31日，本公司擬運用總興建及計劃建築面積462,387平方米作租賃用途，包括商用地方204,387平方米規劃建築面積及辦公室地方258,000平方米規劃建築面積。截至2007年8月31日，在本公司的已完工項目中，本公司已租出總建築面積15,995平方米。進一步詳情請參閱第100頁「一已完工項目」下的圖表及第113頁載有本公司土地儲備資料的圖表。

(4) 截至2007年8月31日，就可供銷售、投資及自營的已完工物業而言，本公司持有未出售總建築面積83,099平方米。

(5) 其他指不可供銷售建築面積和地下樓面面積。

本公司計劃在其土地儲備中發展五間酒店。本公司正完成其第一間酒店杭州蕭山假日酒店的發展，作為本公司恒隆廣場項目的一部分。該酒店的計劃建築面積為35,834平方米。本公司計劃在其國際辦公中心項目發展兩間酒店在綠色港灣項目發展一間酒店，在溫哥華城發展另一間酒店。下表載列本公司各酒店的計劃建築面積：

項目名稱	酒店的計劃 建築面積 (平方米)
恒隆廣場.....	35,834
國際辦公中心	(i) 78,000 (ii) 78,000
綠色港灣.....	50,000
溫哥華城.....	50,000

業 務

本公司的物業項目主要位於杭州、合肥及淮北。有關該等地區的資料，請參閱「行業概覽」。以下地圖顯示本公司房地產開發項目的地理位置：



已完工項目

截至最後實際可行日期，本公司已於杭州及淮北取得九個項目分期的有關土地使用權證及完成發展，總用地面積為568,693平方米而總建築面積為702,657平方米，其中622,368平方米為可供銷售／可供出租建築面積。下表載列該等已完工項目的資料。附錄五的物業估值報告並不涵蓋已售出的已完工物業。

項目	位置	土地用途	用地面積 (平方米)	總計建築 面積 (平方米)	可供銷售／ 可供出租 總建築面積 (平方米)	截至2007年 8月31日 的未售出 總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	截至2007年 8月31日 的已租出 總建築面積 (平方米)	完工日期 ⁽²⁾	本公司 應佔權益	本公司 的主要用途	物業估值 報告對照
國泰花園	浙江省 杭州	住宅	86,091	178,812	153,027	4,766	-	2006年1月	90.0%	持作銷售 物業	2
山水苑，第1期	浙江省 杭州	住宅	53,260	111,455	92,679	6,077	415	2005年9月	90.0%	持作銷售 物業	3
山水苑，第2期	浙江省 杭州	住宅	34,073	44,487	38,838	11,405	1,562	2006年12月	90.0%	持作銷售 物業	3
翠安花園	浙江省 杭州	住宅	17,788	46,404	44,594	2,476	1,210	2003年9月	90.0%	持作銷售 物業	6
義蓬建材市場	浙江省 杭州	商用	24,800	29,309	28,865	3,006	-	2006年6月	90.0%	持作銷售 物業	5
國貿大廈	浙江省 杭州	商用	1,455	12,200	12,200	11,688	4,679	1998年10月	81.0%	投資物業	19
綜合服務中心	浙江省 杭州	商用／ 辦公室	2,979	11,131	9,418	6,297	6,019	2005年8月	90.0%	投資物業	4, 20
溫哥華城， 第1期	安徽省 淮北	住宅	197,000	168,088	147,793	3,843	2,110	2004年7月	95.0%	持作銷售 物業	7
溫哥華城， 第2期－南部	安徽省 淮北	住宅	151,247	100,771	94,954	33,541	-	2006年12月	95.0%	持作銷售 物業	7
合共			<u>568,693</u>	<u>702,657</u>	<u>622,368</u>	<u>83,099</u>	<u>15,995</u>				

(1) 包括未租出及已租出面積。就已租出建築面積而言，請參閱下一欄。

(2) 一個項目或一個項目分期的物業可能在一個時段內的不同時間完工。因此，一個項目或一個項目分期可能有多於一個完工日期。本欄顯示一個項目或一個項目分期的最後完工日期。

(3) 有關平均售價的資料，請參閱「財務資料－若干收益表項目－收入」。

國泰花園



國泰花園位於杭州蕭山區政府大樓以西杭州蕭山區商業地區中心。該項目佔總用地面積 86,091 平方米，而總建築面積 178,812 平方米，並包括低層及高層公寓樓 799 個住宅單位及排屋。該項目亦包括花園、會所、店舖及泊車位。國泰花園的所有住宅單位、店舖單位及泊車位均發展作銷售。

國泰花園的工程在 2006 年 1 月完工。截至 2007 年 8 月 31 日，按建築面積計住宅的 98.5% 及按總建築面積計商舖的 70.4% 已售出。已售出的可供銷售總建築面積（不包括泊車位）為 147,186 平方米。截至 2007 年 4 月 30 日，按建築面積計住宅的 97.0% 及按建築面積計商舖的 62.3% 已售出。已售出的可供銷售總建築面積（不包括泊車位）為 145,093 平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣 518.2 百萬元。在往績記錄期內已產生的土地收購成本為人民幣 3.4 百萬元、建築成本為人民幣 148.7 百萬元及資本化利息為人民幣 14.7 百萬元。

在 2006 年，本公司的國泰花園獲中華人民共和國建設部嘉許為國家康居住宅示範工程。國泰花園就其技術創新、規劃、建築設計及施工管理和組織獲建設部授予最高金獎。康居苑住宅開發項目（如國泰花園）的著名特點為房地產開發項目的整體設計集中於保留自然環境及能源保護；環保材用作建築材料；及已竣工住宅單位已完全進行裝修；國泰花園於 2006 年亦獲杭州建設局頒發優秀住宅小區。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有國泰花園的 90.0% 實際權益。

山水苑



山水苑位於杭州蕭山區南部，鄰近里秀河及西山風景區。該項目佔總用地面積87,333平方米，而總建築面積155,942平方米，並包括712個低層及高層公寓樓住宅單位及排屋。該項目亦包括店舖、四層購物中心、花園及泊車位。山水苑於2007年獲杭州建設局頒發優秀住宅小區及於2006年獲杭州蕭山區建設局等機構頒發市民最喜愛的十大樓盤。山水苑的所有住宅單位均發展作銷售。

第一期

山水苑的工程第一期合共35幢大樓其中27幢的建築工程在2004年11月完工。第一期餘下8幢樓的建築工程已在2005年9月完工。截至2007年8月31日，按建築面積計住宅的99.4%及按總建築面積計商舖的34.5%已售出，而按總建築面積計未出售商舖的11.5%已出租。截至2007年8月31日，已售出的可供銷售總建築面積(不包括泊車位)為86,433平方米。截至2007年4月30日，按建築面積計住宅面積的97.2%及按建築面積計零售面積的31.2%已售出，而按建築面積計未售出零售面積的10.9%已租出。已售出的可供銷售總建築面積(不包括泊車位)為84,477平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣350.0百萬元。在往績記錄期內，建築成本為人民幣76.4百萬元及資本化利息為人民幣7.8百萬元。在往績記錄期內，本公司並無產生任何土地收購成本。

第二期

山水苑的工程第二期在2006年12月完工。截至2007年8月31日，按建築面積計住宅的94.8%及按總建築面積計商舖的25.2%已售出，而按總建築面積未出售商舖並未出租。截至2007年8月31日，已售出的可供銷售總建築面積(不包括泊車位)為26,892平方米。截至2007年4月30日，按建築面積計住宅面積的82.2%及按建築面積計零售面積的25.2%已售出，而按建築面積計未售出零售面積並未出租。截至2007年4月30日，已售出的可供銷售總建築面積(不

業 務

包括泊車位)為23,407平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣132.7百萬元。在往績記錄期內，已產生的土地收購成本為人民幣30.4百萬元、建築成本為人民幣71.8百萬元及資本化利息為人民幣3.2百萬元。

本公司在該項目第一及二期的已興建總建築面積已超出建設工程規劃許可證所授權的建築面積合共8,931平方米。本公司已按照地方政府機關的規定就該超額已興建建築面積支付額外的土地成本人民幣3.0百萬元。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有山水苑的90.0%實際權益。

眾安花園



眾安花園位於杭州蕭山區老城區。該項目佔總用地面積17,788平方米，而總建築面積46,404平方米，並包括低層及高層公寓樓的268個住宅單位。該項目亦包括花園、店舖及泊車位。眾安花園於2001年獲杭州建設局頒發花園式小區。眾安花園的所有物業均發展作銷售，但本公司持作投資的店舖單位部分除外。

眾安花園的工程在2003年9月完工。截至2007年8月31日，按建築面積計住宅的98.0%及商舖的67.8%已售出。截至2007年8月31日，按建築面積計未出售商舖的37.1%已出租。截至2007年8月31日，已售出的可供銷售總建築面積（不包括泊車位）為45,160平方米。截至2007年4月30日，按建築面積計住宅的98.0%及按建築面積計商舖的67.8%已售出。截至2007年4月30日，按建築面積計未售出商舖的37.1%已租出。已售出的可供銷售總建築面積（不包括泊車位）為40,160平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣7.1百萬元。在往績記錄期內，本公司並無在這項目產生任何土地收購成本、建築成本或資本化利息。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有眾安花園的90.0%實際權益。

義蓬建材市場



義蓬建材市場相距杭州蕭山國際機場2公里。該項目分為兩期，總用地面積24,800平方米，而總建築面積29,309平方米，包括10幢開發供銷售的低層商業大樓。

義蓬建材市場其中4幢大樓的建築工程已在2005年6月完工，而餘下6幢大樓已在2006年6月完工。截至2007年8月31日，按總建築面積的購物中心的79.9%已售出，主要售予建築材料零售商。截至2007年4月30日，按建築面積計商舖的77.9%已售出。截至2007年4月30日，已售出的可供銷售總建築面積為21,510平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣41.3百萬元。在往績記錄期內，已產生的土地收購成本為人民幣10.6百萬元及建築成本為人民幣14.8百萬元。截至2007年4月30日，本公司並無在本項目上產生資本化利息。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有義蓬建材市場的90.0%實際權益。

國貿大廈



國貿大廈位於杭州蕭山區商業中心。該項目佔總用地面積1,455平方米，而總建築面積12,200平方米。該項目包括15層高商業大樓，連同購物中心及其他娛樂設施，以及一層地庫。本公司已出租總建築面積達4,679平方米的首四層予獨立第三方租戶，作為百貨店。總建築面積達1,508平方米的第五及六層及總建築面積達2,686平方米的第十一至十五層現正空置，而本公司計劃出租該等樓層予獨立第三方。本公司現時運用總建築面積1,611平方米的第七至九層作為本公司的臨時僱員宿舍，但本公司計劃出租該三層予獨立第三方。

國貿大廈的工程於1998年完工。截至2007年8月31日，首九層(包括地庫)可出租總建築面積的52.0%已租出。截至2007年4月30日，首九層(包括地庫)可出租總建築面積的52.0%已租出。在往績記錄期內，租賃的總收入為於2004年人民幣1.9百萬元、於2005年人民幣2.5百萬元、於2006年人民幣2.5百萬元及截至2007年4月30日止四個月人民幣0.9百萬元。

本公司透過本公司的子公司眾安房地產蕭山開發持有國貿大廈的81.0%實際權益。

綜合服務中心



綜合服務中心位於杭州蕭山區老城區。該項目佔總用地面積2,979平方米，而總建築面積11,131平方米。服務中心樓高七層，其中三層乃持作銷售作辦公室及酒店式公寓，而其餘四層則由本公司持作投資及作商業用途。

綜合服務中心的工程在2005年8月完工。截至2007年8月31日，本公司已向獨立第三方出售總建築面積2,914平方米(不包括泊車位)及出租總建築面積6,019平方米。截至2007年4月30日，本公司已售出的建築面積(不包括泊車位)為2,914平方米，並已向獨立第三方租戶出租合共4,185平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣17.1百萬元。在往績記錄期內租賃的總收入為人民幣3.0百萬元。在往績記錄期內，建築成本為人民幣20.0百萬元。在往績記錄期內本公司並無產生任何土地收購成本或資本化利息。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有綜合服務中心的90.0%實際權益。

溫哥華城



溫哥華城為安徽省淮北之一個大型城市開發項目。本公司與當地政府合作開發溫哥華城的用地及鄰近地區為淮北市的新區。溫哥華城佔總用地面積1,835,749平方米，而總計劃建築面積將為1,797,545平方米，其中1,695,147平方米計劃作可供銷售／可供出租總建築面積。該項目包括住宅公寓樓、店舖、幼兒園、學校、會所、員工宿舍、花園及泊車位。此外，本公司計劃於溫哥華城內設置一棟酒店作銷售。本公司預計該酒店佔總計劃建築面積50,000平方米，並計劃於溫哥華城的用地面積中心興建一個180,000平方米的廣場和計劃建築面積33,050平方米的商業步行街，作為溫哥華城的部分設施。鄰近溫哥華城用地的公共設施包括政府辦公樓一間醫院及一間中學。

本公司已向地方政府捐贈一個公共交通工具總站及一間為小學及初中學生而設的學校，佔總用地面積17,352平方米及總建築面積9,705平方米，作為溫哥華城鄰近地區的部分公共設施。該等用地面積及有關建築面積並不納入溫哥華城的總用地面積及總建築面積。該公共交通工具總站及學校的開發成本列作開發溫哥華城項目的總成本入帳。

溫哥華城分為十期：第一期、第二期－南部、第二期－北部及第三A至六期。

第一期

第一期佔總用地面積197,000平方米，而總建築面積168,088平方米，並主要包括75幢低層公寓樓、六幢別墅及32個泊車位。第一期亦包括店舖、花園、會所、幼稚園及員工宿舍。

第一期在2004年7月完工。截至2007年8月31日，按總建築面積第一期的住宅的96.3%已售出，而按總建築面積第一期的購物中心的14.8%已出租。截至2007年4月30日，按第一期建築面積計住宅建築面積的89.2%已售出，而按第一期建築面積計商舖的14.8%已租出。截至2007年4月30日，已售出的可供銷售總建築面積為126,572平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣170.3百萬元。在往績記錄期內，建築成本為人民幣84.2百萬元。在往績記錄期內，本公司並無在本項目上產生任何土地收購成本或資本化利息。

第二期－南部

第二期－南部佔總用地面積151,247平方米，而總建築面積100,771平方米，並主要包括28幢低層公寓樓和27間排屋。第二期亦包括店舖、花園、會所及幼稚園。

第二期－南部在2006年12月完工。截至2007年8月31日，按總建築面積第二期－南部的住宅的73.5%已售出，並無第二期－南部的購物中心已出租。截至2007年8月31日，已售出的可供銷售總建築面積為62,876平方米。截至2007年8月31日，已售出的可供銷售總建築面積為62,877平方米。截至2007年4月30日，按第二期－南部建築面積計住宅建築面積的35.7%已售出，而第二期－南部並無商舖已租出。截至2007年4月30日，已售出的可供銷售總建築面積為30,523平方米。在往績記錄期內，該等銷售的總收入為人民幣52.5百萬元。在往績記錄期內，建築成本為人民幣120.0百萬元，而資本化利息為數人民幣2.3百萬元。在往績記錄期內，本公司並無產生任何土地收購成本。

其他分期

第二期－北部及第三A期至第六期尚未竣工。請見「一發展中項目－溫哥華城第二期－北部」及「持作未來開發項目－本公司已取得土地使用權證的項目或項目分期－溫哥華城第三A期至第六期」，了解第二期－北部及第三A期至第六期的更多資料。

獎項

自溫哥華城開展起，溫哥華城及安徽眾安房地產開發已取得多項獎項，包括：

- 在2007年3月，溫哥華城獲安徽經濟日報安徽房地產及住宅調查研究中心頒發安徽明星樓盤；
- 在2007年3月，安徽眾安房地產開發獲安徽經濟日報安徽房地產及住宅調查研究中心及安徽省市場工程建設質量調查中心頒發安徽省質量服務信譽AAA級優秀房地產公司；
- 在2007年1月，安徽眾安房地產開發獲安徽省工商業聯合會及中國品牌看安徽組委會聯合頒發安徽省十大房產品牌；

- 在2006年10月，溫哥華城獲建設部及文化部聯合於中國國際建築藝術雙年展上頒發和諧人居經典項目稱號；及
- 在2005年4月，溫哥華城第一期獲安徽省建設廳頒發2004年度安徽省十佳住宅小區。

溫哥華城項目的建築面積

本公司的溫哥華城項目土地用地的土地出讓合同並無註明土地用地的容積比率。本公司未能計算土地出讓合同下的可容計最大建築面積。就該項目的各發展分期而言，本公司在有關土地用地開始施工前，向地方政府機關提交發展建議。發展建議載有包括該項目分期的建議建築面積及建議設計。本公司其後根據地方政府機關已批准的發展建議發展項目分期。

就該項目第一及二期而言，本公司根據經地方政府機關批准本公司該兩期發展建議內的建築面積而興建。就第三A及六期而言，本公司已按照第一及二期獲批准的建築面積估計本公司可興建的最大建築面積。請參閱「若干詞彙及慣例—本公司總建築面積的計算。」在本公司的土地儲備中，該情況屬於獨有。就本公司的其他發展中項目或持作未來發售項目而言，本公司可根據土地出讓合同、框架協議或政府批文內的條文確定本公司可興建的總建築面積。

溫哥華城項目的土地用地

溫哥華城項目的土地用地位於過往為地下煤礦的地區。大部分土地用地地質已經穩定，但部分土地用地尚未穩定。本公司已聘請富有經驗的勘察公司對第一至三期的土地用地進行地質勘察。本公司所聘請的勘察公司包括淮北市建築勘察設計研究院，其為在中國成立而獨立於本集團的國有實體。該研究院持有建設部和安徽省地方建設機關頒授的項目勘察資格，並已對第一至三期的土地用地進行勘察，費用合共人民幣350,000元。

本公司須在申請項目設計計劃批文及施工許可證時，向地方政府機關提交該等地質勘察的報告。該等報告顯示土地用地的部分已經穩定以及部分正出現土地沉降（即地面及地面上的樓宇出現沉降，原因包括引力及地下出現洞穴等因素）。該等報告亦就物業規劃、開發時間表、有關地基及樓宇的興建規定提出建議。本公司已在溫哥華城開發項目的物業規劃及分期開發過程中考慮到該等建議。本公司已對溫哥華城項目的全部用地進行整體地質勘察，但尚未對第四至六期的土地用地進行任何詳細地質勘察，因為本公司尚未展開該等項目分期的開發。本公司不計劃在該項目尚未穩定的部分土地用地上展開發展。請參閱附錄七「中國的土地制度—房地產開發」。

樓宇一般會出現沉降，不論地下是否存在任何洞穴。本公司對溫哥華城的已完工物業進行定期測量，以監察該等物業的沉降程度。該等測量顯示沉降程度處於正常範圍。本公司計劃對將於日後項目分期完成的溫哥華城項目定期進行同類型的定期測量。

如本公司溫哥華城項目土地用地任何部分的沉降超出本公司根據地質勘察報告所預計的沉降程度，本公司物業的價值可能下降，而本公司的興建及開發進度可能受到延誤及本公司可能遭到索償或須支付賠償。請參閱「風險因素－本公司的溫哥華城項目的土地用地可能面對地質風險」

本公司透過本公司的子公司安徽眾安房地產開發持有溫哥華城第一期及第二期－南部的95.0%實際權益。

本公司的土地儲備概覽

下表為有關本公司截至2007年8月31日的土地儲備的若干資料。有關下表並未載列的本公司土地儲備進一步詳情，請參閱「發展中項目」及「持作未來開發項目」。下表的資料以上為本公司就其發展中或持作未來開發項目或項目分期的目前計劃和估計。本公司可決定改變任何或所有這項目的發展計劃，或改變任何或所有這項目的進行時間，甚或不進行任何或所有這項目。

物業項目	分期	地點	本公司 應佔權益	用地 面積或計劃 用地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	物業類型	估計可供 銷售/可供 出租建築面積 (平方米)/ 泊車位數目		(i) 實際或 (ii) 估計開始 工程時間		(i) 實際或 (ii) 估計開始 預售時間		截至2007年 8月31日 已預租 建築面積		估計 完工時間	物業估值 報告對照	
							(i) 2003年10月	(ii) 2005年5月	(i) 2005年5月	(ii) 2006年6月	(i) 2007年6月	(ii) 2007年11月	2,720	49,300			2007年11月
開發中物業																	
恒盛廣場		浙江杭州	90.0%	30,933	172,569	酒店 服務式公寓 零售 辦公室 泊車位	144,406	(i) 2003年10月	(i) 2005年5月	(i) 2005年5月	(ii) 2006年6月	(i) 2005年5月	(ii) 2006年6月	49,300	2007年11月	10	
新白馬公寓		浙江杭州	90.0%	62,800	221,947	高層住宅 零售 泊車位	161,937	(i) 2005年5月	(i) 2005年5月	(i) 2006年6月	(i) 2006年6月	(i) 2005年5月	(ii) 2006年6月	139,678	2008年第1季	8	
溫哥華城	第2期-北部	安徽淮北	95.0%	84,330	73,600	多層住宅 獨立別墅 零售 泊車位	71,100	(i) 2006年10月	(i) 2007年4月	(i) 2007年4月	(i) 2007年4月	(i) 2007年4月	(i) 2007年4月	-	2008年第4季	9	
綠色港灣	1A	安徽合肥	84.2%	34,487	24,491	排屋 泊車位	22,991	(i) 2007年6月	(ii) 2007年11月	(i) 2007年11月	(ii) 2007年11月	(i) 2007年11月	(ii) 2007年11月	-	2008年第4季	12	
小計(平方米)				212,550	492,607		400,434							142,398			49,300

業 務

物業項目	分期	地點	本公司 應佔權益	用地 面積設計 用地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	物業類型	估計可供 銷售/可供 出租建築面積 (平方米)/ 泊車位數目	(i)實際或 (ii)估計開始 預售時間	(i)實際或 (ii)估計期限 工程時間	截至2007年 8月31日 已預售 建築面積	截至2007年 8月31日 已預租 建築面積	估計 完工時間	物業估值 報告對照
持作未來開發項目													
已有土地使用權證													
景海灣	1	浙江杭州	90.0%	163,334	250,600	高層住宅 泊車位	220,000 220,000 520	(ii) 2008年第一季 (ii) 2008年第三季		-	-	2009年第四季	13
景海灣	2	浙江杭州	90.0%	52,000	57,000	獨立別墅 排屋 零售 泊車位	57,000 20,000 30,000 7,000 80	(ii) 2008年第二季 (ii) 2009年第一季		-	-	2010年第二季	13
滙駿 ⁽¹⁾	A	浙江杭州	99.7%	22,229	19,968	排屋	14,610 14,610	(i) 2007年9月 (ii) 2008年第一季		-	-	2008年第四季	17
滙駿 ⁽¹⁾	B	浙江杭州	99.7%	51,285	148,686	高層住宅 零售 泊車位	113,799 108,200 5,599 150	(i) 2007年9月 (ii) 2008年第一季		-	-	2009年第四季	17
滙豐廣場	A段	浙江杭州	90.0%	13,910	37,316	高層住宅 泊車位	28,991 28,991 66	(ii) 2008年第一季 (ii) 2008年第三季		-	-	2010年第二季	14
溫哥華城	3A	安徽淮北	95.0%	413,600 (第3A至3D期)	131,222	多層住宅 獨立別墅 零售(僅供出租) 泊車位	125,590 107,000 1,840 16,750 176	(ii) 2008年第一季 (ii) 2008年第二季		-	-	2008年第四季	16

(1) 在2007年9月，本公司已取得規劃建築面積50,439平方米的施工許可證

業 務

物業項目	分期	地點	本公司 應佔權益	用地 面積或計劃 用地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	物業類型	估計可供 銷售/可供 出租建築面積 (平方米)/ 泊車位數目	(i) 實際或 (ii) 估計開始 工程時間		(i) 實際或 (ii) 估計開始 預售時間		截至2007年 8月31日 已預售 建築面積	截至2007年 8月31日 已預租 建築面積	估計 完工時間	物業估值 報告對照
								(i) 2008年 第一季	(ii) 2008年 第四季	(i) 2008年 第一季	(ii) 2008年 第四季				
溫哥華城	3B	安徽淮北	95.0%		130,990	高層住宅 多層住宅 泊車位	120,110 45,000 75,110 340	(ii) 2008年 第一季	(ii) 2008年 第四季	-	-	-	-	2009年 第四季	16
溫哥華城	3C	安徽淮北	95.0%		133,924	高層住宅 多層住宅 零層(僅供出租) 泊車位	123,300 45,000 62,000 16,300 332	(ii) 2009年 第一季	(ii) 2009年 第四季	-	-	-	-	2010年 第三季	16
溫哥華城	3D	安徽淮北	95.0%		137,900	高層住宅 多層住宅 獨立別墅 零層 泊車位	122,300 93,100 25,140 1,640 2,420 490	(ii) 2010年 第一季	(ii) 2010年 第四季	-	-	-	-	2011年	16
溫哥華城	4	安徽淮北	95.0%	306,020	334,560	高層住宅 多層住宅 零層 泊車位	324,000 128,000 191,000 5,000 330	(ii) 2010年 第二季	(ii) 2011年	-	-	-	-	2012年	16

業 務

物業項目	分期	地點	本公司 應佔權益	用地 面積或計劃 用地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	物業類型	估計可供 銷售/可供 出租建築面積 (平方米)/ 泊車位數目	(i)實際或 (ii)估計開展 工程時間	(i)實際或 (ii)估計開始 預售時間	截至2007年 8月31日 已預售 建築面積	截至2007年 8月31日 已預租 建築面積	估計 完工時間	物業估值 報告對照
溫哥華城	5	安徽淮北	95.0%	466,935	348,370	高層住宅 多層住宅 獨立別墅 酒店 泊車位	338,000 142,000 126,000 20,000 50,000 390	(ii) 2012年	(ii) 2012年	-	-	2014年	16
溫哥華城	6	安徽淮北	95.0%	216,620	237,920	多層住宅 零售 泊車位	228,000 223,000 5,000 330	(ii) 2014年	(ii) 2014年	-	-	2017年	16
綠色港灣 ⁽²⁾	1B	安徽合肥	84.2%	124,327	50,649	排屋 獨立別墅 泊車位	47,709 24,409 23,300 90	(i) 2007年6月 (ii) 2007年11月	(ii) 2007年11月	-	-	2008年第四季	15
綠色港灣	1C	安徽合肥	84.2%	148,297	79,100	多層住宅 零售 泊車位	74,000 58,000 16,000 150	(i) 2007年6月 (ii) 2007年11月	(ii) 2007年11月	-	-	2009年第四季	15
國際辦公中心	A1	浙江杭州	100%	39,060	167,600	辦公室 泊車位	129,600 129,600 300	(ii) 2008年第三季 (ii) 2009年第二季	(ii) 2009年第二季	-	-	2010年第三季	18
國際辦公中心	A2	浙江杭州	100%	28,017	246,000	酒店 服務式公寓 泊車位	216,000 156,000 60,000 650	(ii) 2008年第三季 (ii) 2009年第二季	(ii) 2009年第二季	-	-	2010年第三季	18
國際辦公中心	A3	浙江杭州	100%	25,533	283,000	辦公室 泊車位	258,000 258,000 800	(ii) 2010年第三季	(ii) 2011年	-	-	2013年第三季	18
小計(平方米)				2,071,167	2,795,005		2,541,009						

(2) 於2007年9月，本公司已取得規劃建築面積10,528平方米的施工許可證

業 務

物業項目	分期	地點	本公司 應佔權益	用地 面積或計劃 用地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	物業類型	估計可供 銷售/可供 出租建築面積 (平方米)/ 泊車位數目	(i) 實際或 (ii) 估計期限 工程時間	(i) 實際或 (ii) 估計開始 預售時間	截至2007年 8月31日 已預售 建築面積	截至2007年 8月31日 已預租 建築面積	估計 完工時間	物業估值 報告對照
已有土地供應合同													
綠色港灣	2	安徽合肥	84.2%	269,000	128,200	排屋 獨立別墅 零售(僅供出租) 零售 泊車位	104,200 73,800 9,400 20,000 1,000 731	(i) 2008年第一季 (ii) 2008年第四季	(i) 2008年第四季 (ii) 2009年第四季	-	-	2009年第四季	22
綠色港灣	3	安徽合肥	84.2%	402,000	193,300	排屋 獨立別墅 酒店 零售 泊車位	190,600 130,100 9,500 50,000 1,000 60	(i) 2009年第一季 (ii) 2009年第四季	(i) 2009年第四季 (ii) 2010年第四季	-	-	2010年第四季	22
綠色港灣	4	安徽合肥	84.2%	348,050	173,800	多層住宅 排屋 獨立別墅 零售 泊車位	170,000 48,000 113,100 6,900 2,000 96	(i) 2010年第一季 (ii) 2010年第四季	(i) 2010年第四季 (ii) 2011年	-	-	2011年	22
綠色港灣	5	安徽合肥	84.2%	251,000	100,000	多層住宅 排屋 獨立別墅 零售 泊車位	98,000 71,900 20,900 3,200 2,000 74	(i) 2011年 (ii) 2011年	(i) 2011年 (ii) 2011年	-	-	2012年	22

業 務

物業項目	分期	地點	本公司 應佔權益	用地 面積或計劃 用地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	物業類型	估計可供 銷售/可供 出租建築面積 (平方米)/ 泊車位數目	(i) 實際或 (ii) 估計期限 工程時間		(i) 實際或 (ii) 估計開始 預售時間		截至2007年 8月31日 已預售 建築面積	截至2007年 8月31日 已預租 建築面積	估計 完工時間	物業估值 報告對照
								(ii) 2012年	(ii) 2012年	(ii) 2012年	(ii) 2013年				
綠色港灣	6	安徽合肥	84.2%	437,000	88,200	多層住宅 排屋 零售 泊車位	83,900 60,600 21,300 2,000 159	(ii) 2012年	(ii) 2012年	-	-	-	-	2014年	22
小計 (平方米)				1,707,050	683,500		646,700								
已有建築協議															
國際辦公中心	B	浙江杭州	100.0%	84,190	653,500	服務式公寓 零售 泊車位	569,500 474,500 95,000 1,050	(ii) 2011年	(ii) 2012年	-	-	-	-	2014年	23
國際辦公中心	C	浙江杭州	100.0%	119,866	790,500	服務式公寓 泊車位	633,500 633,500 1,300	(ii) 2012年	(ii) 2013年	-	-	-	-	2016年	23
小計 (平方米)				204,056	1,444,000		1,203,000								
總計 (平方米)				4,194,823	5,415,112		4,791,143								

以上為本公司就其發展中或持作未來開發項目或項目分期的目前計劃和估計。本公司可隨時改變其計劃或估計。本公司可決定改變任何或所有這項目的發展計劃，或改變任何或所有這項目的進行時間，甚或不進行任何或所有這項目。

開發中項目

截至2007年8月31日，本公司發展中項目的組合包括於杭州、淮北及合肥處於發展不同階段的四個項目或項目階段，總用地面積212,550平方米及總規劃建築面積492,607平方米，其中400,434平方米乃規劃作可供銷售／可供出租建築面積。

本公司於2007年9月取得滙駿項目規劃建築面積50,439平方米的施工許可證。因此，本公司的滙駿項目第A期(用地面積22,229平方米及計劃建築面積19,968平方米)已成為本公司的開發中項目。有關本公司滙駿項目的資料，請參閱「一持作未來開發項目－本公司已取得土地使用權證的項目或項目分期－滙駿」。

本公司於2007年9月取得綠色港灣規劃建築10,528平方米的施工許可證。有關綠色港灣項目的資料，請參閱「一開發中項目－綠色港灣」。

恒隆廣場



恒隆廣場為杭州蕭山區一項大型綜合商業開發項目，並是浙江省杭州「十一五規劃」的指定重點社區發展項目。本公司計劃於完工後，該開發項目將包括按五星級標準興建的假日酒店、三棟辦公室和服務式公寓、購物中心及地下泊車位。恒隆廣場位於該市的新市政和商業中心，俯瞰蕭山中央公園及鄰近蕭山人民廣場。本公司聘用國際及當地認可的設計師(包括獲得國際建築師業協會(International Architectural Industry Association)及香港室內設計協會頒發殊榮的設計師)助本公司開發恒隆廣場。於2006年，恒隆廣場獲中國商業聯合會頒發中國商業地產開拓創新獎最高級別。整個項目計劃將在2007年11月前完工。

- **按五星級標準興建的酒店。**一旦完工，杭州蕭山眾安假日酒店將為25層高的酒店，最高達到五星級，擁有417間客房。杭州蕭山眾安假日酒店的總計劃建築面積為35,834平方米，並將由假日酒店(中國)公司管理，本公司與其訂立長期管理合約以管理酒店。有關管理合約的詳情，請見「—本公司使用的物業」。
- **辦公室及服務式公寓大樓。**本公司計劃於本公司的購物中心上蓋建造三棟大樓，包括一棟辦公樓及兩棟服務式公寓大樓。本公司計劃辦公樓建於五層高購物中心上蓋，樓高11層，而總計劃建築面積為25,563平方米。本公司計劃服務式公寓大樓計劃建於五層高購物中心上蓋，分別樓高七層及九層，總計劃建築面積分別為9,478平方米及13,193平方米。三棟辦公室及服務式公寓大樓的總計劃建築面積將為48,235平方米。本公司計劃辦公室及服務式公寓大樓由本公司的附屬公司蕭山眾安物業管理進行管理。
- **購物中心。**五層高的購物中心將連接酒店到三棟辦公樓。購物中心的總建築面積為60,337平方米。截至2007年4月30日，按總建築面積的商場的可供出租購物中心的82.0%已預租予國際及大型本地零售商。本公司正在挑選國際和國內大型租戶租用地方的地方。購物中心將由本公司的附屬公司蕭山眾安物業管理進行管理。

恒隆廣場佔總用地面積30,933平方米，而總計劃建築面積172,569平方米。本公司在2001年取得恒隆廣場所有土地的土地使用權證。本公司目前的計劃為在恒隆廣場完工後由本集團持有眾安蕭山假日酒店為一項供使用的物業，並將其由本公司的開發中物業重新分類為物業及設備，並將開發中物業於完工時重新分類為投資物業。本公司計劃於市況較好時出售部分或全部辦公樓及兩棟服務式公寓樓，購物中心作長期投資，並將開發中物業的購物中心於完工時重新分類為投資物業，本公司預期於2007年底前完成購物中心的開發。本公司一直，並將於其完工前繼續按成本將購物中心於本公司的帳冊入帳。本公司計劃於完工時重估購物中心，根據本公司現在的估計，本公司投資物業截至2007年12月31日止年度的公允價值將會增加約人民幣315.0百萬元(扣除遞延稅項效應及分佔少數股東權益)。然而，購物中心的重估金額和本公司投資物業公允價值的增加可能多於或少於本公司現在的估計。然而，重估金額可能多於或少於本公司現在的估計。請參閱「風險因素—本公司的物業有限項目未必能及時完工或不一定完工」及「風險因素—本公司業績可能因本公司投資物業經評估公允價值增加或減少而波動」。

本集團在恒隆廣場的權益截至2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣14.0億元。該項目在往績記錄期內產生的總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本化財務費用)為人民幣460.5百萬元。本公司估計將需要額外人民幣44.0百萬元以完成該項目。本公司計劃透過出售我們已落成但尚未出售的物業的所得款項來撥付此項目所需要的資金，並使用此項目的開發中物業作為抵押以便取得銀行貸款。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有恒隆廣場的90.0%實際權益。

新白馬公寓



新白馬公寓為位於本公司恒隆廣場項目用地以西，座落在杭州蕭山區商業中心的住宅開發項目。新白馬公寓佔總用地面積62,800平方米，而總計劃建築面積221,947平方米，其中161,937平方米為計劃作可供銷售／可供出租總建築面積。本公司計劃於完工後，該開發項目將包括高層公寓樓、購物中心及泊車位，乃開發作銷售，以及一棟本公司現時計劃持作租賃用途的三層高會所。

在2006年，新白馬公寓榮獲建設部及文化部頒發人居經典綜合大獎。於同年，新白馬公寓榮獲杭州蕭山區建設局頒發的杭州蕭山區市民最喜愛的十大樓盤。

本公司在2004年取得新白馬公寓所有土地的土地使用權證。本公司在2006年6月開始預售住宅單位。截至2007年8月31日，本公司預售總建築面積合共139,678平方米，包括135,321平方米的住宅單位及總建築面積合共4,357平方米的零售面積。在往績記錄期內，本公司已預售總建築面積115,741平方米，包括住宅112,972平方米及2,769平方米零售商舖，總金額為人民幣860.5百萬元。整個項目計劃預定在2008年第1季完工。

業 務

本集團在新白馬公寓的權益截至2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣937.8百萬元。該項目在往績記錄期內產生的總發展成本為人民幣628.6百萬元(包括公允價值調整人民幣69.8百萬元)，包括土地成本為人民幣171.2百萬元、建築成本為人民幣356.5百萬元及資本化財務費用為人民幣31.1百萬元。本公司現時估計將需要額外人民幣248.2百萬元以完成該項目，包括建築成本人民幣237.8百萬元及資本化財務費用人民幣10.4百萬元。本公司計劃透過預售此項目的物業所得款項來撥付此項目所需要的資金。

本公司透過本公司的子公司白馬房地產開發持有新白馬公寓的90.0%實際權益。

溫哥華城



溫哥華城分為十期：第一期、第二期－南部、第二期－北部及第三A至六期。以上為竣工後溫哥華城第二期－北部的照片。

本公司第一期及第二期－南部的開發項目已完工。有關溫哥華城整體開發計劃的介紹以及有關已完工分期的詳情，請見「－已完工項目－溫哥華城」。有關第三A至六期的更多詳情，請見「持作未來開發項目－本公司已取得土地使用權證的項目或項目分期－溫哥華城」。

本公司計劃，在完工後，開發項目將包括多層住宅大樓、獨立別墅、零售商舖及泊車位。本公司預計於2008年第4季前完成第二期－北部，並於2008年第4季至2017年間完成其餘階段。

本公司在第二期－北部的權益在2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣114.95百萬元。第二期－北部在往績記錄期內產生的總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化財務費用）為人民幣11.6百萬元。本公司現時估計將需要額外人民幣123.1百萬元以完成第二期－北部。本公司計劃透過出售我們第一期及第二期－南部已落成的物業的所得款項，以及於第二期－北部達到預售階段時從預售此項目的所得款項來撥付此項目所需要的資金。

本公司透過本公司的子公司安徽眾安房地產開發持有溫哥華城的95.0%實際權益。

綠色港灣



以上為綠色港灣的照片

綠色港灣為位於合肥市的高端大型住宅開發項目，距離巢湖風景區10公里以內。綠色港灣佔總計劃用地面積2,014,161平方米，而總計劃建築面積為837,740平方米，其中791,400平方米為計劃作可供銷售總建築面積。根據本公司現時的計劃，該開發項目將包括擁有別墅、連排公寓及按五星級標準興建的酒店的低密度住宅開發項目。本公司並預計該項目將包括店舖、花園、幼稚園、學校、會所、人工湖及泊車位。綠色港灣大部份物業將發展作銷售，但本公司計劃委聘一國際酒店管理集團管理規劃中的酒店業務的規劃中酒店，以及本公司計劃持作出租的步行商業街(規劃建築面積20,000平方米)除外。本公司計劃運用該項目各期用地的40.0%作為地產開發及用地的60.0%作為開發該房地產開發項目的中央公園。

該項目分為八期。本公司已取得綠色港灣第一A至一C期307,111平方米的土地使用權證及綠色港灣第一A期的有關施工許可證，用地面積為34,487平方米及計劃總建築面積24,491平方米。於2007年9月，本公司已取得規劃建築面積10,528平方米的施工許可證，該面積屬第一B期的一部分。第一A至一C期主要包括連排公寓、獨立別墅、多層住宅大廈及零售商舖。本公司亦計劃興建公園、會所及幼稚園。本公司預計在2007年11月開始預售第一A期物業。

有關綠色港灣第二至六期的更多詳情，請見「持作未來開發項目－本公司仍未取得土地使用權證的項目或項目分期－綠色港灣」。

本集團在綠色港灣第一期的權益截至2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣275.1百萬元。第一期在往績記錄期內產生的總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本

業 務

化財務費用)為人民幣108.7百萬元。本公司現時估計將需要額外人民幣134.5百萬元以完成第一A至一C期，並需要人民幣1,754.6百萬元以完成第二至六期。本公司計劃透過取得項目特定銀行貸款及於達到預售階段時從預售此項目的所得款項來撥付此項目所需要的資金。

本公司透過本公司的子公司安徽眾安實業持有綠色港灣的84.2%實際權益。

持作未來開發項目

本公司持作未來開發項目的現時組合包括：

- 本公司已取得土地使用權證但尚未取得有關施工許可證的項目或項目分期；及
- 本公司未取得土地使用權證，但已與當地政府機關訂立土地出讓合同、土地供應協議、框架協議或其他協議，而根據該等協議，本公司已取得土地權益的項目或項目分期。

請參閱「風險因素－本公司並未持有本公司土地儲備內若干土地的土地使用權證及本公司與中國政府實體簽訂的長期土地出讓合同、土地供應合同及框架協議可能不會如協定實行」一節。

截至2007年8月31日，本公司已就17個項目或項目分期取得土地使用權證並現正申請但尚未取得有關施工許可證，該等項目或項目分期總用地面積為2,071,167平方米，而總計劃建築面積為2,795,005平方米，其中2,541,009平方米為計劃可供銷售／可供出租建築面積。

截至2007年8月31日，本公司有七個項目或項目分期仍未取得土地使用權證，但本公司已與當地政府機關就總計劃用地面積為1,911,106平方米，而總計劃建築面積為2,127,500平方米訂立框架協議、供應協議或土地出讓合同，其中1,849,700平方米為計劃可供銷售／可供出租建築面積。這些項目或項目分期內的土地的土地使用權將透過招標、拍賣或掛牌出讓。本公司取得任何及所有部分土地的價格可能有所改變。本公司不能向閣下保證本公司將可以商業可接受之價格或可完全取得這些項目或項目分期內的土地使用權。請見「風險因素－本公司並未持有本公司土地儲備內若干土地的土地使用權證及本公司與中國政府實體簽訂的長期土地出讓合同、土地供應合同及框架協議可能不會如協定實行」一節。

本公司已取得土地使用權證的項目或項目分期

國際辦公中心



以上為國際辦公中心用地的照片。

國際辦公中心為位於橫越錢塘江兩橋間錢塘江南岸的高端大型開發項目，並為杭州城市規劃局規劃的新中央商業區的一部份。隨着傳統杭州中部的房地產開發日趨飽和，杭州市規劃局現正計劃將市政及商業中心移至錢塘江兩岸，由「西湖主時代」過渡至「錢塘江主時代」。

國際辦公中心佔總計劃用地面積296,666平方米，而最大計劃建築面積為2,140,600平方米，其中1,806,600平方米為計劃作可供銷售／可供出租總建築面積。本公司計劃於完工後，該開發項目將包括辦公樓、零售商舖、服務式公寓、展覽中心及教育設施及兩間計劃按五星級標準興建的酒店。在2007年9月，本公司與Kempinski Hotels S.A.的中國合營企業就管理本公司於該項目內的計劃酒店、服務式公寓及辦公室訂立一項諒解備忘錄。有關該項諒解備忘錄的進一步資料，請參閱「－本公司使用的物業－酒店－國際辦公中心」。本公司亦可能考慮就本公司在該項目的開發與其他開發商、分包商、顧問及其他投資者訂立策略性夥伴。

國際辦公中心分為六期：第A一至A三、B及C期。本公司已取得第A期用地面積的土地使用權證。第A期的土地用地為92,610平方米，總規劃建築面積為696,600平方米。於附錄五的物業估值報告內，國際辦公中心第A期截至2007年8月31日應佔總估值為人民幣3,417百萬元。本公司尚未取得第B及C期用地面積的土地使用權證。有關第B及C期的更多資料，請參閱「－持作未來開發項目－本公司仍未取得土地使用權證的項目或項目分期－國際辦公中心」。

本公司透過本公司的子公司恒利企業持有國際辦公中心的100%實際權益。

景海灣



以上為景海灣用地的照片。

景海灣為位於杭州蕭山區的大型住宅開發項目，位於錢塘江南岸。景海灣佔總計劃用地面積215,334平方米，而最大計劃建築面積為307,600平方米，其中277,000平方米為計劃作可供銷售／可供出租總建築面積。本公司計劃於完工後，該開發項目將包括高層公寓樓、購物中心、泊車位及會所。

該項目分為兩期。本公司預計在2008年3月前開始第一期建築工程並於2008年第三季前開始預售第一期住宅單位。本公司已取得景海灣所有土地的土地使用權證。

景海灣截至2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣17.5億元。本公司在往績記錄期內並無產生任何土地收購成本、建築成本及資本化財務費用。本公司現時估計將需要額外人民幣680.6百萬元以完成該項目。

本公司透過本公司的子公司多瑙河置業持有景海灣的90.0%實際權益。

滙駿



滙駿為位於西湖區的住宅開發項目。滙駿佔總計劃用地面積73,514平方米，而總計劃建築面積為168,654平方米，其中128,409平方米為計劃作可供銷售／可供出租總建築面積。該項目分為第A期和第B期。第A期的用地面積為22,229平方米，而總計劃建築面積為19,968平方米。第B期的用地面積為51,285平方米，而總計劃建築面積為148,686平方米。

本公司已取得滙駿全部土地用地的土地使用權及建築工程規劃許可證。本公司在2007年9月取得規劃建築面積50,439平方米的施工許可證，該面積為第A期的規劃建築面積及第B期的部分規劃建築面積。本公司計劃於完工後，滙駿開發項目將包括高層住宅大樓、排屋、商舖、泊車位及會所。

截至2007年8月31日附錄五物業估值報告內賦予滙駿用地面積的總估值為人民幣871百萬元。該項目在往績記錄期產生的總發展成本(包括土地成本及安置成本)為人民幣398.6百萬元。本公司現時估計將需要額外人民幣571.1百萬元以完成該項目，並已在2007年7月13日取得中國建設銀行香港分行一項33.0百萬美元的定期貸款融資，為該項目提供資金。該項貸款的進一步資料請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—合約責任及承擔」。

本公司透過本公司的子公司滙駿置業持有滙駿的99.7%實際權益。

滙豐廣場



以上為滙豐廣場用地的照片。

滙豐廣場之用地為位於杭州蕭山區新區沿大浦河岸。滙豐廣場由A段、B段及C段組成。本公司擬開發滙豐廣場全部三段。截至最後實際可行日期，本公司已取得A段的土地使用權證及有關施工許可證，其用地面積為13,910平方米，而計劃建築面積為37,316平方米。本公司現正申領B段及C段的土地使用權證。B段的用地面積為15,398平方米。截至最後實際可行日期，地方政府機構正對佔用B段的農民進行動遷。B段的用地僅於動遷過程完成後，方可供收購，而當其可供收購，將透過招標、拍賣及掛牌出讓而出售。本公司可能須承擔部分動遷成本，在這情況下動遷成本將在本公司的土地收購成本中反映。在收購B段時，其他人士或公司可能與本公司進行競爭，而本公司或未能購入B段的用地。

滙豐廣場C段的用地面積為11,400平方米。本公司就開發C段在2002年9月9日與杭州蕭山區北干街道城北村訂立聯合開發協議。

本公司擬開發A段、B段及C段作為住宅物業開發項目，興建住宅大樓、排屋、零售商舖及農貿市場。雖然本公司擬開發全部三段作為一項開發項目，但本公司須於有關土地使用權證日期起計兩年內(即本公司已獲得延期至2008年8月)開展A段用地面積的興建。如本公司未能取得B段及C段的土地使用權，本公司仍可開發A段，雖然該房地產開發項目的規模將會較小。

本集團在滙豐廣場A部的權益截至2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣106百萬元。該項目在往績記錄期產生的總發展成本(包括土地成本及安置成本)為人民幣16.6百萬元。本公司現時估計將需要額外人民幣82.9百萬元以完成該項目。

本公司透過本公司的子公司浙江眾安房地產開發持有滙豐廣場的90.0%實際權益。

溫哥華城



溫哥華城分為十期：第一期、第二期－南部、第二期－北部、第三A至六期。

本公司已完成第一期及第二期－南部的開發項目。本公司現正開發第二期－北部。有關溫哥華城整體開發計劃的介紹及該等已完工及發展中階段的詳情，請見「－已完工項目－溫哥華城」及「－開發項目中－溫哥華城」。

本公司預計於2008年3月展開第三A期的建築工程。本公司計劃第三A期於完工後將擁有住宅大樓、零售商舖及泊車位。

由於該項目用地的土地出讓合同並無規定適用於該用地的容積比率，本公司未能確定本公司就該項目各期可興建的最高建築面積，直至本公司就該期的發展方案獲地方政府機關批准。就該項目的第一期和第二期，本公司的發展方案已獲地方政府機關批准，而該兩期的總建築面積為獲批准的建築面積。就該項目的第三A至六期而言，本公司已根據第一期和第二期獲批准的建築面積而估計本公司合理或可興建的最高建築面積。另外，第三A至六期的建築面積可能受該等項目分期土地用地的潛在地質狀況影響。請參閱「已完工項目－溫哥華城－溫哥華城的土地用地」及「風險因素－本公司溫哥華項目的土地用地可能面對地質風險」。本公司對第三A至六期的估計建築面積可能大於地方政府機關最終批准的建築面積。

本集團在溫哥華城第三A至六期的權益截至2007年8月31日在附錄五物業估值報告的總估值為人民幣14.5億元。第三A期於往績記錄期內產生的總發展成本(包括土地成本及建築成本)為人民幣2.3百萬元。本公司於往績記錄期內並未產生任何資本化財務費用。本公司現時估計將需要額外人民幣837.8百萬元的完成第三A至三D期，並將大概需要額外人民幣17億元以完成第四至六期。

本公司透過本公司的子公司安徽眾安房地產開發持有溫哥華城的95.0%實際權益。

本公司仍未取得土地使用權證的項目或項目分期

國際辦公中心



國際辦公中心分為六期：第A一至A三、B及C期。本公司已取得第A期用地面積的土地使用權證。有關國際辦公中心的整體發展計劃及有關第A期的更多資料，請參閱「一持作未來開發項目—本公司仍未取得土地使用權證的項目或項目分期—國際辦公中心」。截至最後實際可行日期，本公司尚未取得第B及C期用地面積的土地使用權證。

由於本公司仍未取得國際辦公中心用地面積的土地使用權證，因此並無於附錄五物業估值報告內賦予該等土地任何商業價值。該項目在往績記錄期內產生的總預付發展成本(包括土地成本及安置成本)為人民幣125.3百萬元。本公司現時估計將大概需要額外人民幣115億元以完成該項目。

本公司透過本公司的子公司恒利企業持有國際辦公中心的100%實際權益。

綠色港灣



以上為綠色港灣用地的照片。

該項目分為八期。有關本公司對該項目的發展計劃的介紹及第一A至一C期的詳情，請見「一發展中項目一綠色港灣」。

綠色港灣第二期至第六期的土地的土地使用權已透過掛牌競價出售予本公司，本公司已與地方政府機關訂立土地供應合同，據此地方政府機關同意根據本公司的開發進度及每年可向房地產開發商供應的用地數量，向本公司按期供應該項目的有關用地。本公司取得任何及所有部分土地的價格不時可能有所改變。本公司不能向閣下保證本公司將可以商業上可接受之價格或可完全取得第二期至第六期內的土地使用權。請見「風險因素一本公司並未持有本公司土地儲備內若干土地的土地使用權證」及「風險因素一本公司與中國政府實體簽訂長期土地出讓合同、土地供應合同及框架協議可能不會按計劃實行」。

本公司正就綠色港灣第二至六期(計劃總用地面積為1,707,050平方米，而估計總建築面積為683,500平方米)申請土地使用權證。本公司預期於2007年年底前取得第二期的土地使用權證。有關本地政府已在2005年5月完成安置居住綠色港灣的農民。

由於本公司仍未取得綠色港灣第二至六期1,707,050平方米的土地使用權證，因此並無於附錄五物業估值報告內賦予該等土地任何商業價值。本公司現時估計將需要額外人民幣1,903百萬元以完成本項目全部各期。

本公司透過本公司的子公司安徽眾安實業持有綠色港灣的84.2%實際權益。

其他潛在項目

本公司現正於上海和浙江及安徽省其他城市物色發展機會，並繼續在中國其他地方尋找可能的發展機會。就該等潛在項目而言，本公司正處於選擇項目的初步階段，並正進行市場

調查。亦請參閱「風險因素－本公司未必能成功於新城市擴充業務或擴充新業務分類及本公司未必能成功開發大型商用房地產開發項目」。另請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」，了解本公司計劃動用全球發售所得款項淨額收購的土地用地。

項目發展

本公司的業務經營主要涉及於浙江省及安徽省發展大規模中高檔住宅及商用開發項目。雖然各項目的性質和具體規劃及執行活動的次序有所不同，但本公司已於下文概述本公司在一般項目發展過程中的核心環節：

項目甄選	競價／招標	土地 施工前	項目設計	施工	預售及銷售	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> 收集及分析土地資料 制訂初步概念 進行市場調查 進行內部可行性研究 進行內部評估及批核 	<ul style="list-style-type: none"> 安排競價／招標 接獲競價／招標成功的通告 簽署土地合同 取得土地使用權證 	<ul style="list-style-type: none"> 取得政府許可證及批文 完成現有居民動遷（如適用） 取得融資 	<ul style="list-style-type: none"> 邀請第三方對設計方案進行競價／投標，包括概念設計、建築設計、機電設計及室內設計 	<ul style="list-style-type: none"> 邀請第三方競價／投標 建築工程合約 建築工程開始 監察建築工程進展 進行質量檢查 維持成本監控 	<ul style="list-style-type: none"> 進行營銷及宣傳 取得預售許可證 簽署、公證核實、登記預售合同和按揭 取得竣工驗收證明 取得交付使用許可證（如適用） 向買家交付物業 	<ul style="list-style-type: none"> 委任物業管理公司 登記及申請小產證 收集及處理客戶回應 進行客戶資料分析 定期客戶造訪和活動

土地甄選

本公司在不斷進行市場和設計調查的同時，亦努力不懈地物色和評估有潛質的用地發展新項目。本公司認為用地甄選為本公司房地產開發項目成功的基本因素，而本公司對用地甄選過程極為重視。本公司的用地甄選過程由本公司董事長施先生、本公司的執行董事及高級管理層成員領導。本公司於開展房地產開發項目前，會進行深入的市場調查及分析，以了解地點的有關趨勢。本公司持續對泛長江三角洲的城市進行研究，以物色房地產開發的新機會。另外，本公司獲中國政府官員邀請對特定城市或地點的開發前景作出評價。在這評估過程中，本公司的研發部門連同外聘顧問（包括策略顧問及城市規劃師）對目標用地進行深入分析，以評估其開發潛力。本公司於評估過程中考慮的因素其中包括：

- 地塊的位置、面積及形狀及於地區內的位置；
- 基建設施，包括交通及公用事業的供應；

- 當地政府對該地區及鄰近地區的房地產發展、未來土地供應及長期與短期開發計劃的政策；
- 當地政府對該項目的經濟及技術規定；
- 適用的分區法規和政府優先政策；
- 經濟發展前景，當中考慮到當地政府收入、本地生產總值、社會、經濟及環境的影響；
- 用地所在地區的人口及購買力；
- 動遷現有居民所需時間及成本(如適用)；及
- 潛在發展與競爭形勢的整體成本結構。

當本公司決定購入土地時，本公司須編製可行性研究報告提交高級管理層批核。本公司亦與有關地方政府磋商，並就可如何開發有關用地以切合有關城市或地點的整體開發計劃提供意見。本公司與地方政府合作開發項目，並向地方政府提供發展解決方案，協助整合有關項目與地方政府就有關地區所設的社會及經濟框架。

土地收購

本公司尋求透過公開招標、拍賣或掛牌競價收購土地使用權。根據在2002年5月9日頒佈、2002年7月1日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，所有將用作商業發展(如商業、旅遊、娛樂和商品住宅等)的土地，須以該等方式，即公開招標、拍賣或於土地交易所掛牌競價的方式出讓。

土地使用權的承讓人在遵守土地使用權出讓合約的條款和條件及中國相關法律及法規的情況下，可繼續將該土地使用權轉讓。倘若法律容許，除公開投標、拍賣或競價外，本公司可透過協議轉讓在二手市場徵購土地。本公司亦可能透過收購持有土地使用權的公司以收購土地。當機會出現時，本公司亦會考慮透過合作開發向第三方取得土地使用權，增加土地儲備。

有關中國土地出讓的法規，詳情請參閱附錄七「有關房地產業的中國法律概要」。

根據本公司的現行發展及增長目標，本公司預期可以滾動方式維持足夠土地儲備供未來五年開發的用。截至最後實際可行日期，本公司有約212,550平方米土地仍在開發中，另有約3.98百萬平方米土地持作可供未來發展。本公司繼續搜尋符合本公司甄選要求的土地。

先決條件

政府許可證

當本公司取得土地的發展權後，將開始申請所需的不同許可證和牌照，以便開展建築工程和發售物業。如土地使用權以出讓的方式獲得，取得土地出讓合同將會是本公司申請下列許可證和牌照的先決條件：

- 土地使用權證。一方擁有使用土地的權利的證明；
- 建設用地規劃許可證。准許發展商開始對土地進行調查、規劃和設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證。表示政府已批准發展商對項目的整體規劃和設計，以及准許發展商申請施工許可證的證明；
- 施工許可證。開始建築工程施工所需的許可證；及
- 預售許可證。准許發展商開始對在建物業進行預售活動的許可證。

截至最後實際可行日期，本公司已取得其發展中項目所需的所有土地使用權證。

動遷

本公司大部分開發項目的動遷工作均由有關當地政府根據與本公司所協定交付土地的具體時間表進行，並在本公司的土地出讓合同中反映。就本公司透過競價過程收購的土地如綠色港灣，動遷工作通常於競價過程前完成。

有關當地政府通常只會在動遷工作完成後方發出土地的土地使用權證。截至最後實際可行日期，當地政府仍在對居於杭州蕭山區滙豐廣場部分土地上的農民進行動遷工作。向本公司交付土地（以及隨附的土地使用權證）後，本公司將支付反映動遷成本的土地出讓金。

項目融資

本公司主要以內部財務資源（包括預售本公司物業的所得款項）及銀行貸款為本公司的項目提供資金。本公司使用預售所得款項為本公司有關項目的建築成本提供部份資金，以及償還有關已預售項目的銀行貸款。預售所得款項構成本公司於項目開發程序中經營現金流入的重要來源。根據中國法律，本公司可在達到若干規定時預售未完工物業，而預售所得款項應用於發展所預售的物業。

根據於2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「該管理辦法」），尚未完工的商品房，須符合若干條件及／或規定後，始能預售。商品房的預售須經審批。計劃預售其商品房的發展商須向有關的市、縣人民政府房地產管理部門申請，並獲取預售許可證。

當預售商品房時，根據城市房地產法，必須符合下列規定：

- (i) 有關土地使用權的土地出讓金必須已繳足，並必須獲取土地使用權證；
- (ii) 必須已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iii) 為開發項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25.0%，而項目進度以及項目完工日期必須已能確定；及
- (iv) 必須獲得預售許可證。

根據2001年6月1日實施的《杭州城市房地產開發經營管理若干規定》，房地產開發企業預售商品房，除須符合中國法律和法規已有規定外，房地產開發項目的工程形象進度須符合：(一)多層建築已完成主體結構三分之一；及(二)高層建築已完成地面以下的主體工程。

根據《安徽省人民政府關於促進房地產市場持續健康發展的通知》的規定，從2004年4月1日起，房地產開發企業預售商品房時，除達到中國法律和法規規定的條件外，在形象進度上還要完成一層施工。

經中國建設部在2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》規定，預售商品房所得款項應用於開發經已預售的有關物業。中國地方政府機關的房地產管理部門負責制訂詳細規例以實行該等措施。截至本招股章程日期，中國並無有關監督預售商品房所得款項的標準規則。浙江省和安徽省亦無該等詳細規例。截至最後實際可行日期，浙江省和安徽省並無規定預售商品房所得款項須存入指定及有限制銀行賬戶。

截至最後實際可行日期，在浙江及安徽省，有關中國法律及法規並無規定本公司須存放其所收取的預售所得款項於有使用限制的指定銀行帳戶內。請參閱附錄七「中國的土地制度－預售及銷售」。本公司預售產生的現金流入受多項因素的影響，例如市場對本公司可供預售物業的需求、本公司可供預售物業的數目，以及中國政府對預售的任何限制。倘本公司物業預售減少，本公司將需依賴外來融資，並會影響本公司的持續及未來房地產開發融資的能力。

根據由中國銀監會發出的指引，不得就未取得有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目批出任何貸款。該等指引亦規定房地產開發項目中最少35%的總投資額須來自房地產發展商本身的項目資本金，銀行方可向房地產發展商提供貸款。本公司的政策是在切實可行情況下盡量以內部資源為本公司的房地產開發項目提供資金，從而減低需要外界資金的程度。截至2007年4月30日，本公司的未償還銀行貸款為人民幣410.5百萬元。截至2007年8月31日，本公司的借款總額合共人民幣1,405.3百萬元，本公

司於2007年10月8日產生額外借款人民幣40.0百萬元、於2007年10月11日產生額外借款19.9百萬美元及於2007年10月24日產生額外借款7.3百萬美元，並已於2007年9月13日償還人民幣20.0百萬元的借款，有關本公司債務的進一步資料，請參閱本公司的香港招股章程中「財務資料－流動資金及資本資源－債務」。

項目設計

本公司透過招標過程，將房地產開發項目的項目設計工程外發予獲選的知名建築及室內設計公司。

本公司的競價／招標委員會由本公司的項目公司副總經理、項目經理、建築經理、成本監控經理及採購經理組成。該委員會負責組織及監察主要項目合同(價值低於人民幣100,000元的招標)的招標過程。該委員會亦管理招標的甄選過程。價值高於人民幣100,000元的招標須獲得由本公司的集團項目董事、集團研發經理、集團成本監控經理、集團採購經理及財務總經理組成的高層委員會審閱及作出建議，並獲董事長施先生批准。就大型主要房地產開發項目而言，本公司亦於項目設計階段與外聘顧問通力合作。

本公司的內部研發部門繼而與獲選獨立承包商合作，根據以下等因素為指定房地產開發項目確定設計方針：

- 建議的發展類別；
- 目標市場；
- 用地面積及鄰近地區；及
- 銷售和營銷部門按目標市場的預期所提供的意見。

當本公司為項目確立總體設計概念後，本公司的內部研發部門將與外包團隊合作，將概念轉化為較具體的設計圖紙。這正是整個設計過程中最重要之一環。詳盡設計文件須由有關中國政府機關批核。當設計文件獲批核後，該設計將成為該項目的具體設計和建築工程的基礎。

本公司的研發部門亦與項目工程師和本公司的建材採購團隊合作，以發展和釐定適當的建築方法和材料，從而控制項目成本，使本公司的已發展物業更能獲得目標市場的更好接納。

在建築階段，本公司的研發部門與承包商、項目工程師和外包團隊緊密合作，以管理和監督項目進展。除了專注於項目的功能和美感方面，本公司的設計團隊亦定期到工程現場及進行進度審核，務求確保建築進度符合設計規劃及時間表。

建築工程及工程管理

本公司的項目建築工程通常分期或分批進行，這是本公司的財務管理及營銷策略之一。本公司透過工程公司發展及管理本公司的項目。本公司會指定工程經理，以及監管財務與會計、工程材料採購及工程成本管理。

工程

本公司的建築工程會外包予透過投標程序選擇的獨立建築公司。由於本公司的項目並無涉及國有項目，因此本公司一般毋須透過公開投標程序選擇建築公司。本公司在一般情況下透過與在項目設計階段的類似過程，甄選不同的總承包商，以對一個開發項目的不同分期或座數進行建築工程，相信此舉可使本公司更有效地監控建築工程的質量、時間和成本。

根據於2000年1月1日生效的《中華人民共和國招標投標法》、《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》以及本公司的內部投標競價程序，選擇某些建築項目的建築公司時必須採用競價程序，而任何金額達人民幣100,000元或以上的項目合約均須透過投標程序選擇。所有投標文件及已選擇的投標必須提交本公司的高級管理層批准。

截至最後實際可行日期，本集團已根據有關法律及法規選擇建築公司，並已採納下述的嚴格選擇過程：

1. 本公司的項目經理聯同本公司的成本控制部門及相關的支援技術團隊，向本集團的高級管理層推薦一份承包商清單。
2. 獲推薦的承包商繼而獲邀提供有關其過往經驗、財務狀況及項目管理團隊規模及成員等資料。
3. 本公司的技術、設計及合同部門根據承包商提供的資料，編製承包商候選名單，邀請他們入標。
4. 本公司向承包商候選者發出招標通知。
5. 於收到由承包商組成的招標團隊提交的投標文件後，本公司的競價／投標委員會將分析投標文件，並編製報告。
6. 競價／投標委員會與承包商候選者會面，詳細討論有關項目所要求的工作範疇和規格。
7. 項目經理根據招標團隊的分析報告和會面結果向高級管理層推薦人選待其審批。

本公司的建築合同一般規定在建築工程期內須作出進度付款，直至總合同金額的指定最高百分比獲得支付為止。除了本公司一般保留合同金額的3%至5%（由完工後起計一年半至三年）作抵銷任何建築工程失誤所產生的任何費用外，餘額均須於工程圓滿完工後支付。本公司的標準建築合同亦載有對建築時間表、成本和工程質量的明訂條款。根據本公司的標準建築合同，承包商須就建築工程缺陷或延誤而令本公司蒙受的任何損失，向本公司作出彌償保證；

而在後者的情況下，承包商亦須支付按日計算的逾期利息。誠如建築合同中訂明，本公司通常亦規定承包商提供相等於建築成本10%的履約保證金。

工程管理

截至最後實際可行日期，本公司由項目經理履行本集團的質量監控及建築監管職能。本公司對質量監控十分重視，確保本公司的物業遵照有關法規，並且達到高質量。本公司的功能部門、項目公司和本公司的工程主管均嚴格遵守這些程序。作為本公司的質量監控程序一部分，本公司的政策是只與知名的設計和建築公司簽訂合同。

為確保質量和監察工程進度和施工質量，各個項目均設有其本身的駐用地項目管理團隊，由本公司的項目公司副總經理帶領合資格工程師組成。截至最後實際可行日期，本公司僱有42名合資格工程師。該等項目管理團隊對項目進行實地監督。此外，本公司已設立質量監控部門，以抽查方式檢測建築工程質量。本公司同時委聘獨立質量監察公司，對所有建材和技術進行質量和安全監控的實地檢查。

此外，本公司的建築工程合約涵蓋質量保證及不符規格工程的罰款條文，以確保建築工程的質素。本公司的建築工程合約禁止本公司的建築承包商將其與本公司訂立的合約安排分包或轉讓予任何第三方。於建築工程完成後，本公司一般會保留建築工程費用的3%至5%，為期一年半至三年，以抵銷任何建築工程失誤所產生的任何費用。

本公司的工程總監負責監督本公司物業的建築工程，以及確保本公司的物業於竣工時符合指定標準。此外，向本公司的客戶交付物業前，本公司的銷售及客戶服務部門連同本公司的工程師和有關物業管理公司將檢查有關物業。

建築材料

本公司直接選購主要材料(例如門、窗、衛生設備和廚櫃)，而總承包商則負責採購較為基本的建材(如水泥和鋼材)。一般來說，本公司的承包商負責對其工程所需的材料進行加工，而本公司則承擔該等材料成本波動的風險。總承包商是按照本公司所定的規格採購各個項目所需的大部分設備。本公司一般沒有自身的任何建築設備，亦沒有為存置任何建材存貨。為了保持質量監控，本公司採取非常嚴格的步驟以甄選、檢查和測試材料。本公司的項目管理團隊，會檢測所有設備和材料，確保全部符合合同規格，然後才會接受及付款。本公司拒絕接受質量低於標準或並不符合本公司規格的材料，並將的退回供應商。

有關本公司主要供應商的討論，請參閱「一客戶與供應商」。

預售及銷售

預售

一如其他發展商，本公司於物業建築完成前預售物業。本公司的預售通常分期進行，而本公司利用預售所得款項來支付有關項目工程成本的主要部分。

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》，預售特定物業的前，必先符合以下條件：

- 必須全數繳付土地出讓金，並必須取得土地使用權證；
- 必須取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 撥入項目發展的款項應至少為項目總投資額的25%，且必須訂明項目進度及項目可供使用的完工日期；
- 於杭州，高層及小高層公寓須已完成地面以上主體結構三分之一，而多層公寓、排屋及獨立別墅須已完成達到屋頂的主體工程；
- 必須取得當地政府機關預售批文。

本公司已遵守有關預售的法定規定，包括採用中國政府規定的標準預售合同的規定。有關監管預售的法例及法規的詳情，請參閱附錄七「有關房地產業的中國法律概要」。

銷售和營銷

本公司擁有35名僱員的專門銷售和營銷團隊，聯同本公司於本公司所經營地區所聘請的外部銷售及營銷顧問，負責決定適合本公司房地產開發項目的宣傳及銷售計劃。本公司的銷售及營銷團隊負責為本公司的項目進行詳盡的市況分析、編撰宣傳材料、進行一般宣傳活動和建議單位價格和定價相關的政策，並與傳媒協調，維繫本公司與傳媒的關係。本公司的物業銷售計劃一般分為三個階段，詳情如下：

- **計劃階段**—於本公司物業的建設期間，本公司的銷售及規劃與發展部門成立銷售團隊，培訓有關團隊，並挑選代理在有關城市代表本公司。在此階段，本公司的銷售及規劃及開發部門制訂周詳的銷售計劃，包括估計售價、銷售期、銷售單位數目及開支預算，並且修訂本公司先前在項目甄選階段所編製的銷售計劃；
- **銷售階段**—本公司的管理委員會連同本公司的高級管理層確認銷售計劃，而有關功能部門實行銷售計劃。本公司於取得有關預售許可證後開始預售；及
- **檢查階段**—本公司定期比較本公司的實際銷售業績與銷售計劃，藉以檢討本公司的銷售表現。倘存在重大差異，本公司的管理委員會調查有關原因，並在適當情況下實行補救計劃。

為了推廣「眾安」品牌，本公司致力進行直接與間接營銷工作，如通過廣告、參加國際房地產展銷會和設立眾客會計劃。透過眾客會計劃，本公司與客戶保持密切的聯繫，且鼓勵客戶積極向本公司推薦潛在買家。此外，本公司向眾客會計劃會員寄發簡報、雜誌及其他期刊。本公司與不同著名品牌的公司合作，為客戶舉行社區活動。在酒店方面，本公司與IHG合作，以擴大本公司的國際客戶網絡，擴闊本公司的客戶基礎，進一步提高「眾安」品牌的國際知名度。

本公司並無提供物業銷售代理服務。

有關本公司主要客戶的討論，請參閱「一 客戶與供應商」。

交付

對於銷售用途的物業，於建築工程完成後，本公司必須向有關地方政府取得竣工驗收證明，方可向客戶交付物業。本公司致力按時向客戶交付本公司的產品。本公司會密切監察本公司物業項目的建築工程進度，並且進行交付前的物業檢查，確保按時交付。交付時間表已載於本公司與客戶訂立的買賣協議。物業項目或項目分期通過必要的檢查，因而可進行交付後，本公司的客戶服務員工將就交付通知客戶。本公司的銷售及工程員工，聯同物業管理公司員工，將於交付前檢查物業，以確保質量。

付款及最終用家融資

購買本公司物業的買家可選擇一筆過向本公司付款或以分期付款由銀行提供按揭分期付款。倘買家選擇向本公司分期付款，在簽訂銷售合同時一般須向本公司支付不少於購買價30%作為首期付款。餘下購買價將安排申請按揭，而全數購買價必須於銷售合同日期起計三個月內或交付單位時（以較早者為準）支付。根據市場慣例，本公司已與多家銀行安排為本公司的買家提供按揭融資，而本公司則就這些按揭提供擔保，直至工程完成及有關物業所有權證和物業其他權益證書提交予有關銀行。

依照行業慣例，本公司沒有對本公司的買家進行獨立的信用檢查，但倚賴有關銀行進行的信用檢查。在最後實際可行日期，並無拖欠由本公司擔保的住宅按揭貸款的個案。有關按揭擔保風險的詳情，請參閱「風險因素－有關本公司業務的風險－本公司為客戶的按揭作出擔保時並無進行獨立信用檢查。若大量擔保遭催繳，本公司的財務狀況可能受到不利影響」一節。

售後服務

本公司設有專業客戶服務團隊，專責向本公司的客戶提供全面售後服務，包括協助本公司的客戶申請融資、登記業權和申領相關所有權證。

本公司亦為客戶提供優質物業管理及售後服務。本集團管理本集團所有商業物業及辦公樓。本公司亦管理本公司所有住宅物業，直至物業業主組織（於該物業三分二單立入伙後成立）委派第三方管理公司或本公司繼續提供管理服務為止。

投資物業

投資物業是本公司持有作租賃用途或供資本增值，或同時實現上述兩個目標的物業，而並非由本公司佔用或使用。截至2007年4月30日，本公司的投資物業包括總建築面積為9,002平方米的國貿大廈地庫至九樓、總建築面積為5,913平方米的綜合服務中心第一層至第四層及Shanghai La Vie的一個總建築面積為341平方米的零售商舖，而本公司已取得該等投資物業的土地使用權證。本公司的投資物業因其所地區的物業價格一般增長而增值。此外，本公司的住宅物業項目多個店舖單位、會所及泊車位現正發展作投資用途，以配合本公司於建築工程用地的住宅物業。本公司亦計劃在恒隆項目完工後持有恒隆廣場的購物中心作為投資物業。

本公司有關投資物業的目標，是透過增強包括辦公室、零售單位、購物中心及泊車位範圍在內的多元化組合的經常性收入，從而達致更加平衡的盈利來源。有關詳情，請參閱「本公司的策略－繼續尋求物業種類多元化，提高投資物業比例，平衡不同收入來源」。

本公司設有租務部門，負責為本公司的租賃物業制訂策略。一般而言，本公司授出年期較長（例如8至15年）的租約以鎖定大型百貨公司、連鎖戲院及大型娛樂服務提供者及餐飲經營商等的租戶，以及向時裝店及一般零售商授出年期較短（如3年）的租約。本公司亦根據其項目的整體計劃挑選租戶，旨在建立多元化及優質租戶組合。本公司參照鄰近地區的市場租金釐定平均租金。

本公司投資物業的租賃條款，是由本公司的租務部門參照鄰近地區類似物業的供求、現行租金及條款和條件的市場研究（同時由公司內部團隊及第三方專業代理進行）而釐定。對於恒隆廣場等的大型發展項目，本公司會引入鎖定租戶來提高遊人流量和強化零售組合。基於這個理由，鎖定客戶通常會獲給予較為優惠的租金和較長租期，而較小型租戶的租金卻較高，而租期亦較短。本公司透過於預租期內展開宣傳活動，向國際及國內的連鎖零售商和較小型的專門店積極地宣傳本公司的投資物業。為配合恒隆廣場等新物業的推出，本公司亦會選擇性地向優先租戶提供優待，例如免租期作內部裝修等。本公司相信，我們的策略加上多元化的客戶組合、奏效的推廣宣傳和富有彈性的租賃安排，將能達致一個均衡、穩定和追求利潤的投資物業組合，而這個組合將能夠產生經常性收入。

本公司使用的物業

酒店

作為本公司主要策略的一部分，本公司計劃專注開發豪華酒店，並交由國際酒店集團管理。本公司董事相信經常性的酒店及酒店設施租金收入將為本公司提供穩定收入來源，同時，本公司將可保留其酒店物業的長期資本升值潛力。

杭州蕭山眾安假日酒店。本公司正開發杭州蕭山眾安假日酒店，為一座位於恒隆廣場開發項目內並有417間客房的25層高五星級標準酒店。該酒店為本公司第一座酒店，同時為本公司進軍酒店業計劃的第一步。本公司已與洲際酒店集團的成員公司假日酒店(中國)訂立管理合同，以管理杭州蕭山眾安假日酒店，由酒店正式開幕(預期為2007年年底)起計為期10年。該項合同可經磋商後額外予以續期。

根據酒店管理協議，假日酒店(中國)負責管理酒店的各方面日常業務，包括制訂酒店業務的營運與策略計劃。本公司已同意由酒店開始營運起，根據酒店收入的某個百分比計算，向假日酒店(中國)支付管理月費，並已同意根據酒店總經營利潤的某個百分比向假日酒店(中國)支付獎金。假日酒店(中國)同時負責代本公司招募和培訓本公司的酒店員工。本公司已獲授權於管理協議期間非獨家使用「Holiday Inn」和「假日酒店」品牌名稱。

杭州蕭山眾安假日酒店將為本地及海外旅客提供酒店服務。本公司預期經營酒店可產生經常收入來源，包括房租帶來的收入、餐飲銷售，以及在本公司酒店的其他消費。本公司將承擔有關本公司酒店之一切經營成本、營銷成本、員工成本和管理費。本公司計劃就為其計劃開發的其他酒店物業訂立類似管理協議。

國際辦公中心。本公司已於2007年9月8日與Key International Hotels Management Co., Ltd. (「Key Hotels」) (Kempinski Hotels S.A. 的中國合營企業)訂立諒解備忘錄，委聘Key Hotels管理位於本公司的國際辦公中心項目內的兩間計劃豪華酒店、計劃服務式公寓及計劃辦公樓。該項暫定聘約須待本公司與Key Hotels訂立正式管理協議，方可作實。本公司目前的意向為委聘Key Hotels，為期15年，而Key Hotels可選擇結合整筆費用及分別按照酒店、服務式公寓及辦公樓的收入百分比所佔的費用及成本，另行續期十年。本公司亦計劃分別按照酒店、服務式公寓及辦公樓的經營利潤總額的百分比，向Key Hotels支付獎勵費用。根據諒解備忘錄，本公司為該等酒店的經營提供營運資金。

本公司現時正就其兩間計劃中酒店(一間位於本公司的綠色港灣開發項目而另一間位於本公司的溫哥華城開發項目)與國際酒店管理集團進行商討。

本公司使用的其他物業

本公司目前使用若干物業。該等物業包括本公司位於杭州蕭山區蕭紹路996號的總部大樓。本公司在2001年收購該大樓的第四層至第六層，並在2004年收購該大樓的第一層至第三

層。本公司已取得此物業的房屋所有權證。由2006年6月開始，杭州蕭山區的物業業主可選擇就彼等購買的物業申請土地使用權證，儘管此舉並非強制規定。本公司董事相信取得蕭紹路996號的土地使用權證乃明智之舉，而本公司現正申請有關土地使用權證。該物業現時由本公司用作其行政辦公室，對本集團並無收入貢獻。本公司董事認為該物業並無且將不會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，本公司佔用物業的總建築樓面面積為9,856平方米，包括浙江省5,468平方米物業（包括本公司於杭州蕭山區的總部）、安徽省的4,056平方米物業及上海的340.8平方米物業。該等物業主要用作辦公室物業或本公司於不同地區員工的宿舍。在最後實際可行日期，該9,856平方米辦公室物業及宿舍當中，本公司擁有及持有8,166平方米的土地使用權證，並向獨立第三方租賃剩餘1,690平方米。

客戶和供應商

本公司的五大客戶為本公司物業的個人買家，在2004年、2005年及2006年及截至2007年4月30日止四個月，分別佔本公司的總銷售額2.0%、5.1%、1.6%、及10.4%。本公司的五大客戶各自為獨立第三方。本公司可讓客戶選擇一次過或分期付款。本公司的國內客戶一般以人民幣付款，而國外客戶一般以外幣付款。本公司的客戶可選擇以現金或透過銀行付款。

本公司向國內供應商採購本公司所有建築材料。本公司的五大供應商（包括物料供應商和工程承包商）2004年、2005年及2006年及截至2007年4月30日止四個月分別佔本公司的總採購額約42.0%、31.8%、31.9%及51.2%，而本公司的單一最大供應商在2004年、2005年及2006年及截至2007年4月30日止四個月佔本公司採購額的10.4%、12.2%、9.3%及16.6%。本公司的五大供應商各自為獨立第三方。本公司一般於30天內向供應商付款。基於房地產行動的慣例，本公司一般保留3%至5%付款一年半至三年作保證用途。董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本超過5%）概無於本公司的任何五大供應商中擁有任何權益。

競爭

本公司憑藉產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購恰當土地儲備的能力及其他因素與其他房地產發展商競爭。本公司相信，本公司自1997年本公司於杭州成立後已於浙江及安徽省建立知名度。本公司的現有和潛在競爭者包括大型國內發展商，以及少部分海外發展商（包括在香港上市的大型發展商）。這些競爭者部分或擁有較佳的往績，更多財務、人力及其他資源、更大的銷售網絡，以及更高品牌知名度。請參閱「風險因素—有關中國房地產行業的風險—本公司面對的劇烈競爭可能會對本公司的業務構成不良影響。」

近年來，多家海外房地產開發商在中國日趨活躍。在2004年4月，中國政府宣布暫停土地拍賣六個月。在2004年6月，中國政府進一步頒布政策，以減少涉及重建或重置現有居民的物

業項目數量。由於可作房地產開發的土地數目減少，此等政策進一步增加房地產發展商的競爭。該等政策的詳情，請參閱附錄七「有關房地產業的中國法律概要」。

知識產權

本公司的知識產權構成本公司強勁品牌知名度的不可或缺部分，是本集團業務和盈利能力的重要因素。本公司已根據房地產開發、建築、物業租賃及房地產代理等不同類別，於中國商標辦事處註冊「眾安房產」及「綠色港灣」商標。本公司亦是「www.zafc.com」域名的擁有者。在本公司網頁的資料並不構成本招股章程之一部分。

有關本公司知識產權的進一步詳情，請參閱附錄九「法定及一般資料」內「知識產權」一段。

保險

發展中項目

本公司就僱員可能因其於本公司房地產開發項目的工作地點或建築用地蒙受個人損傷而招致的醫療及相關開支投購僱主責任保險。然而，本公司並無為本公司的工作地點或房地產開發項目購買物業損壞或第三者責任保險。根據現有中國法律，該等保險種類並非強制性，並可按自願基準購買。

銀行規定本公司為已抵押以取得銀行貸款的物業購買物業損壞及第三者責任保險。有關本公司已抵押物業的其他資料，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」。

已完工項目

本公司並無為已完工及交付客戶的物業購買任何保險。本公司亦無為該等物業的公用範圍和配套設施購買財產保險和公眾責任保險。

本公司的保險工作符合中國房地產身行業的慣例。本公司會緊密監察建築公司在本公司建築用地採取的質量及安全措施，以降低本公司物業及本公司可能應付責任的損壞風險。本公司可能會重新評估物業市場的風險情況，並不時調整本公司保險工作。請參閱「風險因素－有關本公司業務的風險－本公司並無保險保障潛在的損失及索償。」

環境事宜

中國房地產開發須遵守多項環境法律和法規，特別受到管制空氣污染、噪音污染、污水及廢物排放的法律和法規所影響。有關中國法律包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》和《建設環境保護管理條例》。有關這些環境法例和法規的詳情，請參閱附錄七「有關房地產業的中國法律概要」。

根據中國環境法律及法規，房地產開發公司於進行新建築項目前必須進行環境影響研究，以確保施工的過程符合相關環保標準。本公司每個項目均須進行環境評估，而本公司於施工前，須呈交環境影響評估報告予有關政府當局審批。倘有關項目的建築用地、規模或性質出現任何重大改變，本公司須呈交新環境影響評估報告。於施工過程中，本公司及其委聘進行施工的承建商亦須採取措施防止空氣污染、噪音產生及廢水及廢物排放。

於建築階段，本公司會為每個發展項目籌組一支項目隊伍。該項目隊伍由本公司為監督項目(包括環保措施的施行)而委任的項目總監進行督導。該項目隊伍由專責監督建築質量的外聘監督顧問提供支援，藉以確保項目達到中國政府的要求，包括有關環保措施方面。

於本公司土地用地上進行的建築工程產生建築塵埃、噪音及固體廢料。本公司規定其承包商實行多項措施以減少建築工程所產生污染，例如在建築工地加裝圍欄、限制產生噪音的工程施工時間及監控殘留土質量。為確保符合法規，本公司僱用我們相信將會務實地遵從該等法規的具經驗和優秀的承包商。此外，本公司僱用獨立第三方顧問來監督環保法規的遵守情況。然而，本公司的業務性質毋須本公司興建環境設施，包括工程項目、裝置或監察器，以防止環境污染。

於每個項目落成後，有關環境當局將查察場地及測試環境控制設施，以確保達到所有適用的環境標準，並會製備一份報告以確認該等遵守情況。於本公司向客戶交付已竣工的單位前，該份報告須取得環境部門批准，而獲批准的報告須連同其他指定文件一起呈交給有關的建築管理部門以備審批和記錄。

本公司在各重大方面均已遵守中國適用環境法例和法規。本公司在項目施工前已向有關環保部門呈交有關環境影響研究、報告或環境影響分析表。中國政府會對本公司的房地產開發項目進行評估，以確保符合環保標準。這些評估的報告須遞交予地方建設管理機關。本公司並無因造成環境損害的任何活動而被起訴，而中國政府對本公司開發項目進行的環保評估亦無發現任何重大缺失。

健康及安全事宜

本公司外包所有建築工程予獨立建築承包商，並要求該等承包商根據書面協議遵守規定的安全標準。根據該等協議的條款，分包商須遵守由有關的政府部門批授的環境影響評估和其後批核的條件。

根據中國法例和法規，本公司作為一家房地產發展商，對本公司建築地盤的勞工和訪客須承擔的潛在責任甚為有限，而大部分的有關責任均由本公司的承包商承擔。

根據《中華人民共和國建築法》，建築地盤的安全責任由建築承包商承擔。主要承包商將承擔地盤的整體責任，而分包商須遵守主要承包商所採納的保障措施。根據《建築施工現場環境與衛生標準》，承包商須採納有效的職業性受傷控制措施，以為工人提供必須的保護性裝置，並且為面臨職業性受傷風險的工人提供定期身體檢查和訓練。

本公司採用的措施足以達到適用的安全標準，本公司亦未曾遭遇任何嚴重的建築相關意外事故或受到違反安全標準的指控。

法律訴訟

本公司的正常業務過程涉及法律索償。截至2007年4月30日，截至該日期本公司被索償的金額合共為人民幣0.9百萬元。截至2007年4月30日，本公司概無向第三方提出任何索償。本公司相信，該等法律訴訟的最終結束個別地或整體而言概不會對本公司的業務、財務狀況、營運業績及前景有重大不利影響。截至最後實際可行日期，本公司已全部解決該等索償。本公司根據杭州蕭山區地方法院頒發調解令，於2007年10月16日以人民幣0.5百萬元解決了其中一項約人民幣0.9百萬元的索償。本公司於2007年7月已支付另一項小數目(約人民幣20,000元)的索償。

截至最後實際可行日期，本集團成員公司並無牽涉任何重大的訴訟或仲裁，而董事亦不知悉有任何待決或者計劃將由本集團任何成員公司提出的重大訴訟、仲裁或索償。

其他事項

截至最後實際可行日期，本公司已完工物業的所有建築面積均符合根據有關土地出讓合同或政府許可證的授權建築面積，或本公司已就超過有關土地出讓合同下授權建築面積的所興建建築面積取得了政府的一切批准並補繳了當地政府機關規定的所有額外土地出讓金。於最後實際可行日期，本公司的項目公司持有有效的資質證書以進行業務。截至最後實際可行日期，本公司已就本集團的營運取得一切重要批文、證書及執照。

於往績記錄期內，本公司向中國的非銀行實體及中國的僱員借貸。截至2005年12月31日、2006年12月31日、2007年4月30日及2007年8月31日，非銀行實體提供的本公司貸款分別為數人民幣402.8百萬元、人民幣167.8百萬元、人民幣574.2百萬元及人民幣451.3百萬元。截至2007年8月31日，除了本公司向AFG Trust Finance Limited借入人民幣304.1百萬元或40.3百萬美元及向杭州道遠化纖集團有限公司借入的人民幣147.2百萬元外，本公司已全數償還非銀行實體及本公司僱員提供予本公司所有貸款。本公司向杭州道遠化纖集團有限公司借入的人民幣147.2百萬元已在2007年9月30日全數償還。在往績記錄期內，本公司向中國的非銀行實體及中國的僱員借貸，部分為本公司提供營運資金，原因是中國的銀行受限制向房地產開發公司提供營運資金貸款，所以本公司未能向中國的銀行取得營運資金融資。此外，中國政府近年來就向房地產業借貸的政策轉變，亦限制本公司取得足夠融資為本公司的房地

產開發及土地收購提供充足融資的能力。本公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所向本公司表示，獲得中國公司及中國僱員提供的貸款，違反有關中國法律及規例。由於截至最後實際可行日期，本公司已全數償還中國的非銀行實體及中國的僱員提供的本公司所有貸款，本公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所向本公司表示，這些貸款將不會對本集團造成任何法律後果。有關其他貸款的其他資料，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－債務－其他貸款」及「財務資料－流動資金及資本資源－債務－若干債項的說明」。

與控股股東的關係

於全球發售完成後，施先生將透過其單獨擁有的公司(即 Whole Good) 於股份擁有 72.85% 權益(假設超額配股權不獲行使)，並因而是上市規則所指的控股股東。

競爭權益

截至最後實際可行日期，除其於本集團的股權外，施先生或 Whole Good 並無從事與本集團業務直接或間接競爭的任何業務或於其中擁有權益。

不競爭承諾契據

為保障本集團的利益及其現有業務活動，本公司的控股股東施先生及 Whole Good (統稱「契諾人」) 已各自於 2007 年 10 月 17 日以本公司為受益人(為本公司及不時作為本公司的子公司受託人) 訂立一項不競爭承諾契據(「不競爭承諾契據」)，據此各契諾人向本公司承諾及契諾，於本公司證券在聯交所上市期間任何時間及只要各契諾人及／或其聯繫人士直接或間接持有(不論個別或共用)本公司已發行股份的 10% 或以上，契諾人將不會亦將促使其各自的聯繫人士不會直接或間接從事中國物業的發展、興建、銷售、租賃及投資業務及任何物業或物業相關業務及與本集團不時進行的業務相同或類似的業務或以其他方式擁有當中的權益(透過本集團者除外)，以上所述者並不適用於其股份於聯交所或任何其他股票交易所上市及與本公司競爭的任何公司的股份擁有權，但該等股份並不超過該上市公司已發行股本的 5%，而施先生及／或其聯繫人士於任何時間均不得參與該公司的管理。

不競爭承諾契據將於以下日期終止(以較早者為準)：

- (i) 契諾人及／或其聯繫人士合共於本公司的實益股權(不論直接或間接)下降至本公司已發行股份的 10% 以下；或
- (ii) 本公司的證券不再於聯交所上市。

根據本節所述事宜，本公司相信本集團有能力獨立於控股股東和其各自的聯繫人士而進行其業務。