

## 業務概覽

我們是一家於中國具領導地位的大型綜合住宅物業房地產開發商，於全國戰略性地點擁有建築面積達**45.8**百萬平方米的土地儲備，現正在開發中或持有作未來發展用途。自**2004**年起，我們連續**4**年名列在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、搜房中國指數研究院組成的中國房地產**Top 10**研究組發布的中國十大房地產開發商名單之中。儘管過往一直將房地產開發集中在廣東省內，我們亦已將業務拓展至其他高增長的特選中國城市，包括重慶、天津、武漢、成都、瀋陽、西安、南京、啟東、昆明、包頭、太原、貴陽、合肥、長沙、南寧、鄭州及洛陽。

我們主要開發大型住宅項目，總建築面積一般介乎**500,000**平方米至**2,000,000**平方米。基於規模和地點的因素，我們的房地產項目一般可以分為兩大類：

- **大型城區住宅開發項目。** 這些大型住宅項目通常擁有超過**500,000**平方米的總建築面積，而且大部分都建設在城市中心或城市周邊區域。項目內多數會包含各式各樣的住宅，包括別墅、雙聯住宅、多聯住宅、多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅。
- **超大型城郊旅遊度假開發項目。** 這類超大型的城郊旅遊度假綜合項目一般的地盤面積超過**670,000**平方米，大多數位處距離大城市**20**至**75**公里的城郊，當中不單只設有不同款式的住宅項目，還包括眾多的商業設施，例如高檔酒店和現代化會議中心、娛樂設施、運動場所、餐飲食肆以及旅遊相關設施。

我們的開發項目全部都配置各式配套，例如會所、幼兒園、學校和購物中心。我們的首要目標客戶，就是全國的中至中高收入住戶。

截至本招股章程日期及自我們展開業務以來，我們已完成開發總地盤面積約**595,754**平方米及總建築面積約**2.3**百萬平方米。竣工項目絕大部分均已售罄或預售完畢。我們目前土地儲備的建築面積為**45.8**百萬平方米，其中於**19**個城市擁有處於不同開發階段的**33**個房地產項目，總佔地面積約**16.3**百萬平方米，估計總建築面積約**30.7**百萬平方米。我們也持有總地盤面積約**4.3**百萬平方米和估計總建築面積約**15.1**百萬平方米的土地儲備，可供日後發展用途。

多年來，我們已經向市場推出多個不同產品系列，包括：

## 高端系列

- 恒大華府，位於大城市的中心地帶，為對準高收入人群的高級住宅項目，以精緻設計的園林環境及「空中花園」見稱；

## 中端及中高端系列

- 恒大城及恒大名都，位於人口逾5百萬的大城市，是對準中至中高收入群的城市住宅項目。恒大城的規模一般較恒大名都稍大；
- 恒大綠洲及恒大雅苑，為坐擁不可或缺自然景觀的城市住宅項目，對準人口逾5百萬的大城市內中至中高收入住戶；

## 旅遊地產系列

- 恒大金碧天下，超大型城郊旅遊度假開發項目，集住宅、商業及旅遊相關物業於一體，多數位於城郊，距離主要城區20至75公里，可滿足商業社群、度假人士、旅遊人士及所鄰近城市居民的不同需求；及

## 已竣工廣州項目

- 金碧系列，我們在廣東省的大部分已竣工住宅房地產開發項目均在此列。

我們也以不同項目名稱推廣這些產品系列。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止3個年度以及截至2007年9月30日止9個月，我們的收入分別為人民幣1,443.4百萬元、人民幣1,322.0百萬元、人民幣1,983.3百萬元及人民幣2,323.4百萬元，而我們於同期的股東應佔純利則分別為人民幣78.6百萬元、人民幣185.5百萬元、人民幣325.5百萬元及人民幣1,000.6百萬元。

## 競爭優勢

我們相信，我們擁有下列主要優勢，足以在中國住宅物業市場與同業競爭：

**中國具領導地位的大型綜合住宅物業房地產開發商，在全國戰略性位置擁有建築面積45.8百萬平方米的較低成本土地儲備以供開發**

我們是一家於中國具領導地位的大型綜合住宅物業開發商。於最後可行日期，我們在22個城市擁有土地儲備，總地盤面積約為20.6百萬平方米，預計總建築面積45.8百萬平方米，包括我們持有土地使用證的開發中以及我們已簽署土地出讓合同的持作未來發展用途項目。於總建築面積45.8百萬平方米之中，我們預期約0.4百萬平方米及約7.5百萬平方米將分別於2007年及2008年竣工並可交付，而2006年則竣工及交付了0.4百萬平方米。我們預期，我們現有的土地儲備足以維持未來5年的業務增長。

豐富的經驗和獨到的眼光，令我們能夠以具競爭力的價格獲得具有良好發展前景的獨特地段。我們銳意在全國各地物色我們深信具有較大市場增長潛力的戰略性地點，以建立土地儲備，在42個開發中項目當中，34個位於主要城市，包括2個直轄市及13個省會城市。我們亦利用我們的強大發展實力，設計及推出最適合恒大的品牌系列，務求令我們的土地價值最大化。在我們高瞻遠矚的方針引領下，我們按低成本購入大量升值潛力大的土地儲備，其中許多於收購後大幅升值。按照建築面積計算，當前在我們的土地儲備約14.9%位於廣東省、26.1%位於啟東市、6.0%位於重慶市、8.0%位於武漢市、4.2%位於成都市、6.9%位於瀋陽市，其餘33.8%位於中國其他地區。我們深信，我們已經成功將業務擴展至廣東省以外的多個地區，不單只讓我們能從全中國發展迅速的房地產市場中取得優勢，也增強了我們適應市場變化的能力。

**我們是擁有豐富住宅產品線的全國性房地產開發商**

我們認為，豐富的住宅產品線、深入了解目標市場、準確的產品定位及卓越的執行力是於中國房地產市場實現我們全國性高效經營業務的關鍵。我們擁有各種產品系列，以迎合市場需求，其中10%是高端產品、70%是中端到中高端產品，餘下20%則為旅遊度假開發項目，並且我們相信，此比例符合市場需求。我們豐富的住宅產品類型，滿足不同層次的市場需求，不僅涵蓋首次置業人士至富裕業主，而且可滿足自住、酒店、度假及商用多種用途。多年來，我們在房地產開發的所有關鍵領域均積累了豐富的知識、經驗及專業技能，為

我們從廣東省大舉進軍全國其他地區市場做好了準備。另外，為準備進軍全國各地，我們進行了廣泛的地區市場研究與分析，深入瞭解所經營或計劃進軍地區的市場狀況、消費者偏好及競爭環境。我們具有開發項目的專業知識，產品新穎富有創意，加上我們對全國和地區市場瞭若指掌，相對僅在當地經營的本地開發商而言，擁有更為廣闊的視野及遠見，自然更具競爭優勢。

我們的研發設計始終強調掌握市場走勢並與市場需求接軌。我們對不同消費者類型以及不同客戶市場均發展出不同標準產品線。此外，我們的房地產研發設計人員亦針對地方需要及喜好而調整標準設計，並注重對房地產設計潮流的把握，密切關注國內外房地產設計領域的最新趨勢和創意。這些措施令我們可以快捷有效地迎合市場需要。我們相信，良好的聲譽及品牌知名度，加上我們對全國各地區市場的較強適應能力，可繼續幫助我們在全國擴展業務及實現巨額增長。

**我們擁有強大的內部資源整合能力，通過集中式採購、優化設計及綜合運作獲得顯著的成本效益**

我們能通過集中式採購、標準化的設計和綜合運作，於業務營運中獲得顯著成本效益。通過我們的集中採購系統，我們集合我們於全國大型及超大型項目的主要供貨需求，為我們的採購取得大幅度的折扣。除我們的集中採購外，我們的設計機構具備多年住宅開發經驗，更已制定可優化空間利用和原料消耗的標準戶型設計及樓面規劃。這些成本監控措施已大大減低我們的每平方米建築面積成本，而我們的有效成本監控系統使我們能按既定預算控制成本。這些按各個產品系列制定的標準設計，可隨時應用於新項目，因而可縮短整體開發期及減低成本。透過房地產開發的價值鏈，我們對上述業務運營過程實行審慎規劃與優化，實現協同效應。利用編制詳盡的資金調配計劃，我們把所有業務的資金集中調配管理，實現資金利用效率的最大化。隨著我們不斷擴張我們的業務版圖，我們深信，規模經濟將會令我們通過集中採購、優化設計和綜合運作，大大提升成本效益。

**我們在房地產開發各階段強大的執行力，確保產品品質並按時交付**

我們是中國少數於規劃設計、房地產開發、建築施工和物業管理各方面均具備全國一級資質認證的物業開發商之一。我們已經建立了一個高效率及綜合的規劃、設計及質量控制系統，涵蓋選址、設計及建築標準、開發流程及責任分配。選址乃基於三份獨立的評估報告作出，即營銷團隊、內部設計研究院、當地項目公司三個團隊分別根據其獨立研究及調

查作出報告。我們的設計研究院由200多名覆蓋項目設計所有關鍵領域的專業人士組成。為確保開發物業整體的質量，對於材料供貨商、設備製造商及外聘建築公司，我們均堅持嚴格的選擇標準。我們目前將絕大部分的建築工程外包予獨立第三方建築公司。根據標準程序，我們只會選擇中國相關產品或服務方面的一流供應商。除了與最佳的供應商合作外，我們還委任通過政府認可的監管人員在施工期間對項目進行監管。受惠於規模經濟效益及我們以項目設計和開發到物業管理的綜合經營模式，我們得以在確保質量的同時，維持具競爭力的成本結構。

我們要求材料供應商和建築承包商恪守嚴格的開發進度。我們與建築承包商訂立的合同約定了建築進度和交付時間表，有關的付款及獎賞與開發進度緊密相關。自2006年以來，我們所有的建材採購合同都是由供應商、建築承包商與我們三方訂立的安排，以確保及時供應建築用材料。我們的建築承包商是信譽昭著和經驗豐富的公司，能事先制定出全面的建築進度計劃，以確保我們的項目進度快捷而又切實可行。我們的建築管理部門和項目監督團隊也會密切監控建築進度。因此，我們的開發計劃一般都能按時完成。

**我們的品牌享負盛名，並且通過與領先的品牌供應商合作，令我們的產品深受市場歡迎**

迄今為止，我們已連續四年被中國房地產Top 10研究組評為「中國十大房地產開發商」。另根據搜房中國指數研究院評比結果，我們的「恒大」企業品牌躋身「中國房地產公司品牌價值Top 10」。

我們的全國項目維持貫徹一致的營銷、銷售及品牌管理策略。我們的一般做法是在我們開始預售物業前首先完成園林環境工程及實地示範單位。按照我們現時的做法，我們大部分的住宅單位在交付時已全部完成室內裝修，包括實木地板或地磚、衛浴設備齊全的浴室、電器及廚櫃一應俱全的現代化廚房，全部均採用優質品牌的貨品。我們也將按照市場需要和客戶喜好，修改我們的交付條件。我們的營銷團隊聯合本地項目公司共同制訂全國市場推廣及銷售策略，並協調中國各個不同地區市場的促銷活動。我們也會從外界聘請著名的代理，負責銷售特定項目。我們相信，透過我們集中管理的方針，定必確保貫徹實現我們的銷售策略和維持一貫的品牌形象，也能為客戶帶來優質服務，同時有效控制我們遍布中國各地的物業定價及銷售成本。

我們與聲譽昭著的頂尖承包商和供應商合作，確保能快速擴充業務至全國各地，並減輕因快速擴充業務帶來的執行風險。我們聘請中國一流的建築公司，包括中國建築工程總公司和中鐵建設集團有限公司，承建我們大部分的項目建築工程。我們也聘用了多家中



國裝修工程行業龍頭進行裝修建築工程，其中包括有蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司、深圳廣田建設集團有限公司及深圳市深裝總裝飾工程工業有限公司。我們為開發工程精挑細選了超過60家優秀品牌供應商，例如，電梯方面我們選用了奧的斯；戶內配電箱用西門子；廚房電器用林內和西門子；浴室裝置用TOTO和科勒；開關面板為松下；空調使用大金、開利和三星；櫥櫃用海爾；而各式水管、電線和其他元件，則選用了多家中國領先的供應商，例如從亞細亞採購瓷磚。

我們設有專責的售後服務團隊，對客戶信息及客戶意見作出回應。我們相信，通過銷售和售後服務來保護和建立我們的品牌，提高了我們的市場聲譽，也增加了客戶滿意度。現有客戶因再次購買或推薦他人購買我們的物業，已成為我們的一個重要銷售渠道。

### 擁有經驗豐富的高級管理團隊、訓練有素兼積極進取的員工以及高效的企業文化

我們的高級管理團隊年輕有為，教育背景良好，彼等大部分皆持有研究生學位，年齡介乎32至49歲。我們的高級管理團隊在主席許先生領導下於中國的房地產領域平均累積了逾十年的從業經驗，其戰略眼光、商業策劃及執行能力均有實證支持。我們的主席許先生為中國人民政治協商會議第11屆全國委員會委員、中國房地產業協會副會長、中國企業聯合會副會長、中國企業家協會副會長及廣州房地產行業協會會長。我們的行政總裁夏海鈞先生在房地產開發和公司管理方面累積了逾13年的經驗。大部分執行董事及高級管理成員都是在業界內享負盛名的專才，與我們並肩工作多年。在管理團隊的領導下，我們成功進軍廣東省以外19個城市，短短數年間，已經從一家廣州知名的房地產開發商發展成為全國性開發商。

鑒於高質物業開發需要嚴格的監控，我們在招聘過程中篩選十分嚴格，並致力於招聘及培訓管理人員及有潛力成為長期高效管理人員的人才。我們每年除了從中國著名大學學府招聘新一屆畢業生外，還招聘行業專才，壯大人才團隊。於最後可行日期，我們超過90%管理人員擁有大學學位或研究生學位。我們為員工舉辦或組織員工參加有關管理技巧、專業技能及行業法規等各種類型的培訓課程，並資助僱員參加由著名行業專家提供的培訓。此外，我們透過提供以表現為基礎的獎勵、購股權以及清晰的職業發展規劃，同時配合以客觀績效為基礎的提升計劃，充分激勵員工。我們圍繞核心價值「質量、誠信、創新及

效率」，形成高效的企業文化。相信憑藉企業文化、持續的培訓計劃及優厚的薪酬待遇，我們已經吸納並留聘中國房地產業的頂尖人才。

## 業務策略

於中國房地產開發行業確立龍頭地位，並進一步打入中國其他高增長地區

我們矢志透過增加土地儲備、提高品牌知名度、提供高質量兼多樣化的產品組合和提升客戶服務，成為並鞏固我們作為全國首屈一指的房地產開發商的地位。廣東省依然是我們在中國的整體業務發展策略中非常關鍵的一個地理區域。另外，我們現時於重慶、天津、武漢、成都、瀋陽、西安及其他特選城市擁有大規模業務。我們預計於2008年開始預售大部分這些城市的項目。隨著我們獲得當地消費者的認同，我們計劃在那些城市及鄰近地區收購其他土地儲備。我們相信，踏足該等城市將促進我們日後擴展全國業務提升品牌價值及鞏固我們全國主要房地產開發商的地位。我們將繼續尋求其他省會城市及具戰略意義的二線城市之商機，以獲得該等地區經濟增長之良機，增加土地儲備，並從地域上擴展收入基礎。鑒於省會城市及二線城市將吸引更多省內小城鎮的物業買家，我們認為該等省會和二線城市將迎來巨大的增長機會。

## 持續打造精品，不斷提升品牌價值

我們認為卓越的品牌是我們過去取得成功的一個極為重要的因素。我們將繼續通過提供功能出色、外表美觀、設計獨特、材料及工藝上乘的優質物業以及營造和諧社區，來塑造我們的品牌知名度。為了維持質量水平，我們將會繼續為我們的發展項目挑選知名的服務供應商和品牌供應商。為使我們的品牌在中國的知名度最大化，我們將持續在全國的產品中使用我們的品牌「恒大」。我們將繼續聘請聲譽昭著的廣告代理在我們經營的市場推廣我們的品牌和產品。此外，我們亦將致力積極地管理我們的客戶關係，包括建立全國「恒大客戶會所」以擴展客戶基礎及提高客戶忠誠度。我們亦相信，本次全球發售將進一步提升我們的品牌知名度。

## 繼續善用規模經濟效益及有效成本控制

我們認為具競爭力的成本結構是我們過去獲取豐厚利潤和增長的關鍵。我們將繼續集中擴展業務，透過規模經濟效益及有效的成本控制，在不降低質量標準的同時，降低開發成本。為降低材料及建築成本，我們將繼續透過集中招投標流程選擇供應商及承包商，並透過同時開發多個標準化產品系列項目，實現規模經濟的最大化。為了維持低成本水平而又不影響質量，我

們將會繼續慎選國內及國際優質品牌產品和服務供應商，也會繼續與廠商批量議價，透過將所有開發項目未來三年內的採購需求加總，協商出最有利的定價安排。此外，我們亦將繼續尋求及發展提高整體經營效率、優化成本結構的措施。

## 集中於項目策劃、設計及質量控制，增加產品的吸引力

我們將繼續加強綜合項目策劃、項目設計及整體的質量控制，不斷增強產品的吸引力。為達致此目標，我們致力激勵多個部門在項目所有階段皆同心協力。我們主要依靠內部強大的設計實力，並與著名國內外設計公司合作，加上銷售團隊與當地項目公司的市場研究，而得出式樣新穎、富吸引力且貼合實際需要的設計。為優化設計細節及令我們的物業立於市場最佳產品類別之列，我們還邀請知名的國際設計公司優化設計。我們的目標是在當地環境及市場條件的大前提下，問鼎頂級設計標準。我們將繼續在開發流程中以嚴格的質量控制，監控建築工程及工藝的各個環節。我們亦將繼續集中面向中至中高收入客戶，提供我們的現有產品系列，利用該等產品系列在新市場再下一城。我們也會透過持續的產品創新，力求進步及令產品更臻完美。

## 堅持審慎的財務管理，確保可持續發展及資本充足率

我們將密切監控資本及現金狀況，嚴格管理土地收購成本、建築成本、現金流及固定費用等關鍵措施。我們擬積極管理銷售及預售，確保擁有充裕的現金流應付持續的資金需要。我們仍將嚴格遵守資本承擔，尋求長期的融資機會。

## 房地產項目

目前，我們總共擁有48個物業項目，分類如下：

- 竣工物業，包括自業務開辦以來已落成並獲相關政府機關發出驗收合格證的房地產項目；
- 開發中物業，包括已取得土地使用證及部分取得施工許可證或先行施工批文，但尚未獲得驗收合格證的房地產項目；及



## 業 務

- 持作未來開發用途的物業，包括我們已與中國相關土地行政主管部門簽訂有關土地出讓合同，並與項目公司簽訂股權轉讓協議或項目合作協議，但尚未獲發土地使用證的房地產項目。

我們對物業的分類反映了我們經營業務之基準，這種基準或與其他開發商所採用之分類有所不同。各個房地產項目在開發過程中不同階段，必須取得多種證件，如土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書。此外，我們的物業分類與本招股章程附錄四所載物業估值報告及附錄一所載會計師報告所採用之物業分類並沒有直接相似之處。

下表載列我們的物業分類，以及物業估值報告和會計師報告內之相應物業分類：

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"><li>• 竣工物業，包括附驗收合格證的物業（包括其已售出的竣工物業）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類—持有作投資的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持作出售的竣工物業（不包括已售竣工物業）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 開發中物業，包括已取得土地使用證及部分取得施工許可證或提早施工批文，但尚未取得驗收合格證的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第二類—持有作銷售及佔用的物業權益（不包括已售竣工物業）</li><li>• 第三類—持有作開發的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持作出售竣工物業應佔土地使用權</li><li>• 投資物業</li><li>• 開發中物業</li><li>• 開發中物業應佔土地使用權</li></ul>

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 持作未來開發用途的物業，包括尚未取得土地使用證，但已簽訂土地出讓合同或項目公司權益轉讓協議或合作協議的物業</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 第四類及第七類 — 已訂約持有的物業權益</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就尚未取得土地使用證的項目產生的開支入賬列作流動資產中預付款項、訂金及其他應收款項</li> </ul> |
|---|--|---|

**地盤面積的計算。** 本招股章程所載的地盤面積資料乃根據以下基準獲得：

- 當我們取得項目土地使用證時，該項目的地盤面積資料指相關土地使用證所列之地盤面積資料；及
- 於取得土地使用證之前，該項目的地盤面積資料乃指相關土地出讓合同或有關政府就該項目發出的許可證所列之地盤面積資料，惟不包括劃歸公用基礎設施（例如道路及社區重建地區）用地的範圍。

當一個項目同時有竣工物業和開發中物業且擁有一個土地使用證時，例如在廣州的金碧新城和金碧世紀花園，我們按照其各自總建築面積佔土地使用證下總建築面積總和的百分比，依比例計算出這些竣工物業及開發中物業應佔的地盤面積。

**建築面積的計算。** 本招股章程所載的建築面積資料乃根據以下基準得出：

- 當項目的建築工程已經完工，且我們已收到驗收合格證，則該項目的總建築面積指相關驗收合格證載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得驗收合格證，但取得建設工程規劃許可證，則該項目的總建築面積指該建設工程規劃許可證載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得建設工程規劃許可證，但已取得相關建設用地規劃大綱，則該項目的總建築面積指相關建設用地規劃大綱載列的總建築面積；

- 倘我們尚未取得建築工程規劃大綱，但已收到政府批核設計規劃，則該項目的總建築面積指該政府批核設計規劃載列的總建築面積；及
- 倘我們尚未取得任何上述文件，則該項目的總建築面積指按我們現時的项目發展計劃的總建築面積。

驗收合格證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃大綱及政府批核設計規劃所列之總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指地下室及其他地庫空間（通常作停車場或儲存用途）。

本招股章程所指之總建築面積包括可售及非可售建築面積。可售建築面積通常包括住宅物業、可售停車場、零售商舖及寫字樓（包括樓宇內專屬於有關項目的內部樓面及共用範圍）。非可售建築面積通常包括社區設施，如學校、政府規定用作物業管理之樓面面積、項目相關的輔助設施以及自有物業如酒店和非可售停車場。

項目內總地盤面積與總建築面積的關係主要隨着土地出讓合同所載容積率及相關配套設施的數量變化。相對同一開發地盤的低層樓宇，高層樓宇的總建築面積一般較多。公園等配套設施及公路等基建則一般令開發項目的總建築面積減少。

**可售建築面積及估計可售建築面積的計算。** 本招股章程的可售建築面積及估計可售建築面積資料乃根據以下基準得出：

- 倘我們已取得相關項目的房地產權證，可售建築面積指房地產權證載列的可售建築面積；
- 倘我們尚未取得房地產權證，但已取得項目的預售許可證，則可售建築面積指預售許可證載列的可售建築面積；
- 倘我們尚未取得預售許可證，但已取得建設工程規劃許可證，則相關項目的估計可售建築面積指相關建設工程規劃許可證載列的估計可售建築面積；
- 倘我們尚未取得建設工程規劃許可證，但已獲得相關項目的建設用地規劃大綱，則有關項目的估計可售建築面積指有關建設用地規劃大綱所示的估計可售建築面積；

- 倘我們尚未取得建設用地規劃大綱，但已獲取有關項目的政府批核設計規劃，則相關項目的估計可售建築面積乃指相關政府批核設計規劃載列者；及
- 倘我們尚未就相關項目取得任何上述文件，則相關項目的估計可售建築面積乃根據我們現時的項目發展計劃估算。

已售建築面積指相關買賣協議內指明的已售或已預售建築面積的總和。本招股章程所指之已售建築面積也包括已售車位的建築面積。

項目的可售建築面積與根據中國法律可能預售及出售的建築面積有關。住宅單位的售價一般按可售建築面積的基準計算。然而，項目的總建築面積不僅包括可售建築面積，還包括各式各樣與項目相關的配套設施，例如不作出售用途的酒店、娛樂設施及商務中心。

在建中建築面積就是指我們不單只已取得有關土地使用證，更已獲得有關施工許可證或准許我們動工的提早施工批文物業的建築面積。

除已開始預售的項目外，我們已在本招股章程內披露了持續進行中項目的估計預售開始時間。該等估計由管理層根據彼等所信及所知推算，並非一種承諾且可能會予以更改。除竣工項目外，我們同樣在本招股章程內披露了持續進行中項目之估計竣工時間，同樣地，該等估計由管理層根據彼等所信及所知推算，並非一種承諾且可能會予以更改。

我們目前有5類住宅物業：

- 別墅，一般為1或3層的獨立房屋；
- 雙聯住宅，一般為一牆相連的兩幢獨立房屋；
- 多聯住宅，一般為超過2個單位組成的相連房屋；
- 多層及小高層洋房，一般為4至18層的低層住宅樓宇；及
- 中高層及高層住宅，一般超過18層高。

因為我們的項目規模相對較大，一些項目可能會有部分竣工，同時又有開發中或持作未來發展部分。假設只有一個土地出讓合同或土地使用證，當我們披露不同開發類別的項目數目時，我們亦已計及屬於有關開發類別階段的項目。為方便閣下及避免混淆，我們透過精確計算，

## 業 務

按比例將相關項目數據（如地盤面積、總建築面積、可售建築面積、可租建築面積）分配至處於不同開發進程的階段內。

於最後可行日期，我們的房地產項目的地區分布如下：

省份或城市	竣工物業		開發中物業		持作未來開發用途的物業	
	總建築面積	佔總建築面積的百分比	總建築面積	佔總建築面積的百分比	總建築面積	佔總建築面積的百分比
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)
廣州 .....	2,311	100.0	878	2.9	1,041	6.9
廣東其他城市 ....	—	—	4,904	16.0	—	—
重慶 .....	—	—	1,128	3.7	1,600	10.6
天津 .....	—	—	314	1.0	—	—
武漢及鄰近地區 ..	—	—	1,942	6.3	1,696	11.2
成都及鄰近地區 ..	—	—	1,898	6.2	—	—
瀋陽 .....	—	—	805	2.6	2,372	15.7
西安 .....	—	—	906	3.0	—	—
南京 .....	—	—	1,352	4.4	106	0.7
昆明 .....	—	—	915	3.0	—	—
啟東 .....	—	—	11,957	39.0	—	—
包頭 .....	—	—	1,648	5.4	391	2.6
太原 .....	—	—	426	1.4	1,584	10.5
貴陽 .....	—	—	301	1.0	—	—
合肥 .....	—	—	—	—	494	3.3
長沙 .....	—	—	551	1.8	556	3.7
南寧 .....	—	—	759	2.5	—	—
鄭州 .....	—	—	—	—	1,862	12.3
洛陽 .....	—	—	—	—	3,398	22.5
總計 .....	<u>2,311</u>	<u>100.0</u>	<u>30,684</u>	<u>100.0</u>	<u>15,100</u>	<u>100.0</u>

我們的竣工物業指所有自業務開辦以來已落成的物業。於最後可行日期，我們總建築面積2,310,532平方米的竣工物業中，可售建築面積達1,998,747平方米（或86.5%），而1,995,089平方米建築面積已售，相當於可售建築面積的99.8%。截至最後可行日期，我們持有總建築面積合共175,377平方米的竣工物業作投資物業。



以下地圖顯示於最後可行日期，我們中國房地產項目的大概位置。



業 務

下表載列於最後可行日期我們每個項目的資料。

編號	項目	城市	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			應佔權益 (%)
				竣工物業	開發中物業	持作未來 開發用途物業	
<b>廣東省</b>							
1	第一金碧花園	廣州	63,544	341,683	—	—	100
2	第二金碧花園	廣州	69,146	275,521	—	30,201	100
3	第三金碧花園	廣州	145,978	380,778	—	79,545	100
4	金碧華府	廣州	26,686	137,399	—	—	100
5	金碧都市廣場	廣州	21,073	118,483	—	—	100
6	金碧翡翠庭	廣州	5,409	53,453	—	—	100
7	金碧新城	廣州	120,240	350,059	77,944	—	100
8	金碧世紀花園	廣州	138,116	339,794	73,227	—	100
9	金碧灣	廣州	20,403	89,323	—	—	100
10	金碧雅苑	廣州	54,930	209,005	—	—	100
11	金碧駿鴻花園	廣州	36,357	15,034	181,109	—	100
12	恒大御景半島	佛山	543,528	—	1,073,147	—	60
13	恒大山水城	廣州	536,199	—	545,594	226,711	100
14	廣州恒大綠洲	廣州	111,048	—	—	391,000	100
15	佛山恒大名都	佛山	171,868	—	1,034,944	—	100
16	清遠恒大金碧天下	清遠	1,801,408	—	2,795,558	—	100
17	廣州恒大華府	廣州	98,156	—	—	314,099	100
<b>重慶市</b>							
18	重慶恒大金碧天下	重慶	353,346	—	129,528	—	100
19	重慶恒大城	重慶	316,760	—	592,447	569,809	100
20	重慶恒大華府	重慶	169,812	—	249,106	135,512	100
21	重慶恒大綠洲	重慶	91,928	—	125,302	251,602	100
22	重慶恒大名都	重慶	191,400	—	31,283	643,417	100
<b>天津市</b>							
23	天津恒大金碧天下	天津	666,667	—	313,938	—	100
<b>湖北省</b>							
24	鄂州恒大金碧天下	鄂州	765,073	—	897,319	—	100
25	武漢恒大華府	武漢	284,569	—	573,590	—	100
26	武漢恒大綠洲	武漢	314,901	—	229,989	561,681	100
27	武漢恒大城	武漢	370,692	—	240,979	414,619	100
28	武漢恒大雅苑	武漢	373,478	—	—	719,610	100

業 務

編號	項目	城市	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
				竣工物業	開發中物業	持作未來 開發用途物業		
	<b>四川省</b>							
29	彭山恒大金碧天下	彭山	439,315	—	583,603	—	583,603	100
30	成都恒大綠洲	成都	142,145	—	629,449	—	629,449	100
31	成都恒大城	成都	169,501	—	685,218	—	685,218	100
	<b>遼寧省</b>							
32	瀋陽恒大綠洲	瀋陽	602,130	—	490,666	1,781,934	2,272,600	100
33	瀋陽恒大城	瀋陽	355,000	—	314,265	590,035	904,300	100
	<b>陝西省</b>							
34	西安恒大名都	西安	78,574	—	303,692	—	303,692	100
35	西安恒大綠洲	西安	207,175	—	602,154	—	602,154	65
	<b>江蘇省</b>							
36	南京恒大金碧天下	南京	980,629	—	1,157,086	—	1,157,086	100
37	南京恒大綠洲	南京	137,098	—	195,160	105,591	300,751	100
38	啟東恒大金碧天下	啟東	5,978,624	—	11,957,045	—	11,957,045	100
	<b>雲南省</b>							
39	昆明恒大金碧天下	昆明	660,891	—	915,411	—	915,411	100
	<b>內蒙古自治區</b>							
40	包頭恒大華府	包頭	573,114	—	1,648,008	390,528	2,038,536	70
	<b>山西省</b>							
41	太原恒大綠洲	太原	699,277	—	426,115	1,583,513	2,009,628	100
	<b>貴州省</b>							
42	貴陽恒大綠洲	貴陽	146,825	—	300,613	—	300,613	100
	<b>安徽省</b>							
43	合肥恒大華府	合肥	142,578	—	—	494,085	494,085	100
	<b>湖南省</b>							
44	長沙恒大華府	長沙	145,000	—	550,598	—	550,598	51
45	長沙恒大名都	長沙	185,376	—	—	556,128	556,128	100
	<b>廣西省</b>							
46	南寧恒大華府	南寧	341,449	—	758,924	—	758,924	80
	<b>河南省</b>							
47	鄭州恒大綠洲	鄭州	438,652	—	—	1,861,551	1,861,551	80
48	洛陽恒大綠洲	洛陽	892,080	—	—	3,398,495	3,398,495	100
	總計		21,178,149	2,310,532	30,683,011	15,099,666	48,093,208	

在48個項目中，9個是超大型城郊旅遊度假開發項目。該9個項目的共通點如下：

- 位於人口超過5百萬的大城市附近；
- 鄰近高速公路出口，距離大城市20至75公里；
- 坐擁秀麗天然景觀；
- 購地成本相對較低；
- 地盤面積合共超過670,000平方米適合開發為商住、度假及旅遊物業項目；及
- 鄰近區內並無類似開發項目。

我們已於該9個項目各自的總體規劃中加入高檔酒店及現代化的會議、娛樂、運動、餐飲及其他商業設施。我們的配套設施及酒店設計既面向旅遊度假人士，也針對自住人士，提供一種成熟社區的感覺，我們計劃於各開發項目的第一期興建酒店及各種設施。我們相信，該等設施將可推動區內的商務會議及度假市場，從而刺激我們的超大型項目住宅單位的銷售。

竣工物業

自業務開辦以來至最後可行日期，以下11個房地產開發項目已經竣工，總建築面積達2.3百萬平方米。這些竣工物業主要是中高層及高層住宅，全部位於廣州。務請閣下留意下表中已售罄及交付的竣工物業並不包含於本招股章程附錄四之物業估值報告內。下表載列這些房地產項目之詳情。

項目	項目階段	竣工時間	地盤面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	應佔權益 (%)	可售 建築面積 (千平方米)	已售 建築面積 (千平方米)	銷售率	未售 建築面積 (平方米)	可租 建築面積 (平方米)	物業 估值報告 參照編號
1. 第一金碧花園 . . . . .	一至五	2005年3月	63.5	341.7	100	302.1	300.9	99.6%	1,125	32,454	12
2. 第二金碧花園 . . . . .	一至五	2003年9月	61.2	275.5	100	251.3	251.3	100.0	—	8,033	2
3. 第三金碧花園 . . . . .	一至四	2007年5月	119.4	380.8	100	338.6	338.6	99.99	31	14,214	13
4. 金碧華府 . . . . .	一至三	2004年11月	26.7	137.4	100	116.0	115.3	99.4	727	19,551	15
5. 金碧都市廣場 . . . . .	—	2006年6月	21.1	118.5	100	79.5	79.5	100.0	—	23,553	14
6. 金碧翡翠華庭 . . . . .	—	2006年12月	5.4	53.5	100	40.1	39.9	99.5	197	12,352	16
7. 金碧新城 . . . . .	一至四	2007年5月	98.2	350.1	100	309.3	309.3	100.0	—	13,693	17
8. 金碧世紀花園 . . . . .	一至四	2007年6月	114.0	339.8	100	296.2	295.8	99.9	417	18,573	20
9. 金碧灣 . . . . .	一至二	2007年3月	20.4	89.3	100	78.4	78.2	99.8	137	8,152	19
10. 金碧雅苑 . . . . .	一至五	2007年5月	54.9	209.0	100	174.9	174.2	99.6	694	24,803	18
11. 金碧駿鴻花園 . . . . .	— (部分)	2007年11月	10.9	15.0	100	12.0	12.0	97.3	330	—	21
總計 . . . . .			595.7	2,310.5		1,998.7	1,995.0	99.9%	3,659	175,377	

我們已就所有竣工項目取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及驗收合格證。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批准及證書或其缺漏的更多披露詳情。截至最後可行日期，我們持有總建築面積合共175,377平方米的竣工物業作投資物業。



開發中物業

於最後可行日期，我們有33個開發中房地產項目，總建築面積為30.7百萬平方米。下表載列這些房地產項目的詳情。

項目	位置	總建築面積 (千平方米)			應佔權益 (%)	可售建築面積 (千平方米)	實際或估計開始預售時間	於2007年		物業估值報告參照編號
		地盤面積 (千平方米)	附許可證的建築面積	無許可證的建築面積				已產生的總成本	於2007年11月30日現階段的未支付承擔	
1. 金碧新城五期	廣東廣州	22.0	77.9	—	100	49.0	2006年1月	114.1	—	22
2. 金碧世紀花園五期	廣東廣州	24.1	73.2	—	100	54.5	2006年5月	211.0	—	23
3. 金碧驕鴻花園	廣東廣州	25.5	150.4	30.7	100	150.7	2006年2月	498.3	250.4	24
4. 恒大御景半島	廣東佛山	543.5	1,073.1	—	60	923.1	2005年3月	1,516.4	1,179.0	25
5. 恒大山水城	廣東佛山	409.1	539.8	5.8	100	369.9	2007年3月	257.5	558.3	26
6. 佛山恒大名都	廣東佛山	171.9	—	1,034.9	100	773.8	2007年12月	91.9	—	28
7. 清遠恒大金碧天下	廣東清遠	1,801.4	403.0	2,392.6	100	2,671.8	2007年12月	111.1	604.4	27
8. 重慶恒大金碧天下	重慶	353.3	113.4	16.1	100	28.9	2007年5月	193.9	162.1	30
9. 重慶恒大華府	重慶	224.9	—	592.4	100	459.4	2007年12月	16.2	478.0	31
10. 重慶恒大綠洲	重慶	54.0	187.5	61.6	100	186.6	2007年8月	506.7	262.6	32
11. 重慶恒大名都	重慶	30.6	—	125.3	100	112.8	2008年1月	—	—	—
12. 重慶恒大名都	重慶	8.9	—	31.3	100	28.2	2008年4月	—	—	—
13. 天津恒大金碧天下	天津	666.7	309.9	4.0	100	224.4	2007年9月	176.4	306.4	29
14. 鄂州恒大金碧天下	湖北鄂州	765.1	340.7	556.6	100	681.2	2007年6月	159.7	370.9	33
15. 武漢恒大華府	湖北武漢	284.6	349.9	223.7	100	455.6	2007年6月	1,041.9	0.5	35
16. 武漢恒大綠洲	湖北武漢	158.3	212	18	100	206.6	2007年10月	221.5	128.2	34
17. 武漢恒大城	湖北武漢	129.7	—	241.0	100	233.8	2007年12月	383.8	14.7	36
18. 彭山恒大金碧天下	四川彭山	439.3	342.3	241.3	100	488.9	2007年12月	212.2	5.1	40
19. 成都恒大綠洲	四川成都	142.1	287.0	342.4	100	441.9	2007年4月	482.3	264.0	39
20. 成都恒大城	四川成都	169.5	427.8	257.4	100	609.7	2007年8月	497.2	297.2	38
21. 瀋陽恒大綠洲	遼寧瀋陽	199.5	490.7	—	100	404.7	2007年6月	278.8	206.0	43
22. 瀋陽恒大城	遼寧瀋陽	185.4	290.5	23.8	100	290.5	2007年12月	51.4	203.3	42
23. 西安恒大綠洲	陝西西安	207.2	—	602.2	100	507.4	2007年11月	400.8	2.1	46
24. 西安恒大名都	西安	78.6	—	303.7	100	263.3	2007年11月	136.9	2.2	45
25. 南京恒大金碧天下	江蘇南京	980.6	581.4	575.7	100	938.8	2007年8月	379.9	297.3	41
26. 南京恒大綠洲	江蘇南京	109.6	—	195.2	100	188.2	2007年12月	652.5	22.7	51
27. 敬東恒大金碧天下**	江蘇敬東	5,978.7	—	11,957.0	100	11,510.0	2008年1月	140.5	65.6	37
28. 昆明恒大金碧天下	雲南昆明	660.9	443.2	472.2	100	737.0	2007年11月	135.7	477.5	44
29. 包頭恒大華府	內蒙古包頭	559.8	—	1,648.0	70***	1,472.0	2007年12月	432.7	—	52
30. 貴陽恒大綠洲	貴州貴陽	146.8	—	300.6	100	272.0	2007年12月	98.9	—	48
31. 太原恒大綠洲	太原	249.5	—	426.1	100	351.1	2007年12月	1.5	—	47
32. 長沙恒大華府	湖南長沙	145.0	—	550.6	51***	456.7	2008年1月	466.0	—	49
33. 南寧恒大華府	廣西南寧	341.4	—	758.9	80***	683.0	2007年12月	373.8	—	50
總計		16,267.5	6,693.7	23,989.0		27,225.4		10,241.5	6,158.5	

\* 動工時間乃根據相關施工許可證或提早動工之相關批文計算。

\*\* 我們須就敬東恒大金碧天下取得進一步政府批文及支付額外土地出讓金，方可出售物業。

\*\*\* 這些項目的應佔權益指按於最後可行日期的付款計算持有土地使用權的被收購公司的股權。我們與該被收購公司的股東訂立協議將致使我們於悉數付款後隨即取得100%擁有權。

我們已就所有開發中物業獲取土地使用證。就上表「附許可證的建築面積」而言，我們於最後可行日期已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。部分亦已取得預售許可證。就上表「無許可證的建築面積」而言，我們於最後可行日期尚未取得部分或全部相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。閣下可參閱「附錄四—物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批准及證書或其缺漏的更多披露詳情。上表各項目產生的總成本按累計基準計算；各項目的未償還承擔不只包括實際合同承擔，還包括日後落成相關項目現階段的估計成本。

# 業 務

## 持作未來開發用途的物業

於最後可行日期，我們有21個項目持作未來開發用途。我們已為有關土地訂立土地出讓合同，但尚未取得土地使用證。這些物業擬作未來開發用途，於最後可行日期，這些物業總地盤面積約為4.3百萬平方米及總建築面積15.1百萬平方米。

下表呈列我們於最後可行日期持作未來開發用途物業的詳情。持作未來開發用途的物業內各項目的總建築面積，乃由我們的管理層按相關土地出讓合同項下制訂的現行開發計劃估計得出。

項目	地點	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	物業估值 報告 參照編號
<b>廣東省</b>					
1. 第二金碧花園商業廣場 .....	廣州	7,932	30,201	100	53
2. 第三金碧花園五期 .....	廣州	26,590	79,545	100	54
3. 廣州恒大綠洲 .....	廣州	111,048	391,000	100	55
4. 恒大山水城 .....	廣州	127,065	226,711	100	56
5. 廣州恒大華府 .....	廣州	98,156	314,099	100	76
<b>重慶市</b>					
6. 重慶恒大城 .....	重慶	91,860	569,809	100	57
7. 重慶恒大華府 .....	重慶	115,861	135,512	100	58
8. 重慶恒大綠洲 .....	重慶	61,367	251,602	100	59
9. 重慶恒大名都 .....	重慶	182,526	643,417	100	60
<b>湖北省</b>					
10. 武漢恒大雅苑 .....	武漢	373,478	719,610	100	61
11. 武漢恒大綠洲 .....	武漢	156,589	561,681	100	62
12. 武漢恒大城 .....	武漢	241,009	414,619	100	63
<b>江蘇省</b>					
13. 南京恒大綠洲 .....	南京	27,470	105,591	100	71
<b>遼寧省</b>					
14. 瀋陽恒大城 .....	瀋陽	169,623	590,035	100	64
15. 瀋陽恒大綠洲 .....	瀋陽	402,635	1,781,934	100	65
<b>內蒙古自治區</b>					
16. 包頭恒大華府 .....	包頭	13,356	390,528	70	72
<b>山西省</b>					
17. 太原恒大綠洲 .....	太原	449,773	1,583,513	100	68
<b>安徽省</b>					
18. 合肥恒大華府 .....	合肥	142,578	494,085	100	69
<b>湖南省</b>					
19. 長沙恒大名都 .....	長沙	185,376	556,128	100	70
<b>河南省</b>					
20. 鄭州恒大綠洲 .....	鄭州	438,652	1,861,551	80	66
21. 洛陽恒大綠洲 .....	洛陽	892,080	3,398,495	100	67
總計 .....		<u>4,315,025</u>	<u>15,099,666</u>		

我們就所有持作未來開發用途的項目訂立土地出讓合同。然而，我們於最後可行日期尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。閣下可參閱「附錄四 — 物業估值報告」所述各項目，以瞭解有關該等項目已取得的特定批准及證書或其缺漏的更多披露詳情。

下表載列我們將於2008年12月31日前竣工的估計建築面積及於最後可行日期的估計項目竣工時間。

將於2008年竣工的估計建築面積 (平方米)

項目	地點	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	將於2008年竣工的估計建築面積 (平方米)			估計項目 竣工時間
					總建築面積	可售 建築面積	在建中總 建築面積	
1. 第二金碧花園	廣州	7,932	30,201	100	—	—	—	2010年
2. 第三金碧花園	廣州	26,590	79,545	100	—	—	—	2009年
3. 金碧新城	廣州	22,000	77,944	100	77,944	49,003	77,944	2008年
4. 金碧世紀花園	廣州	24,100	73,227	100	73,227	54,465	73,227	2008年
5. 金碧駿鴻花園	廣州	25,450	181,109	100	84,887	64,514	84,887	2009年
6. 恒大御景半島	廣東佛山	543,528	1,073,147	60	506,359	414,727	506,359	2012年
7. 恒大山水城	廣州	536,199	772,305	100	337,351	220,023	337,351	2010年
8. 廣州恒大綠洲	廣州	111,048	391,000	100	—	—	—	2011年
9. 佛山恒大名都	廣東佛山	171,868	1,034,944	100	202,164	193,020	180,000	2013年
10. 清遠恒大金碧天下	廣東清遠	1,801,408	2,795,558	100	390,864	313,375	390,864	2016年
11. 廣州恒大華府	廣州	98,156	314,099	100	—	—	—	2012年
12. 重慶恒大金碧天下	重慶	353,346	129,528	100	129,528	28,901	113,370	2008年
13. 重慶恒大城	重慶	316,760	1,162,256	100	360,239	226,290	360,239	2012年
14. 重慶恒大華府	重慶	169,812	384,618	100	269,133	200,244	187,505	2010年
15. 重慶恒大綠洲	重慶	91,928	376,904	100	97,000	90,000	—	2010年
16. 重慶恒大名都	重慶	191,400	674,700	100	182,622	163,573	—	2012年
17. 天津恒大金碧天下	天津	666,667	313,938	100	255,868	208,029	255,868	2009年
18. 鄂州恒大金碧天下	湖北鄂州	765,073	897,319	100	307,177	253,373	307,177	2012年
19. 武漢恒大華府	湖北武漢	284,569	573,590	100	192,169	149,000	192,169	2010年
20. 武漢恒大綠洲	湖北武漢	314,901	791,670	100	211,431	190,066	211,431	2011年
21. 武漢恒大城	湖北武漢	370,692	655,597	100	226,425	195,600	210,000	2011年
22. 武漢恒大雅苑	湖北武漢	373,478	719,610	100	—	—	—	2012年
23. 彭山恒大金碧天下	四川彭山	439,315	583,603	100	299,948	252,012	299,948	2010年
24. 成都恒大綠洲	四川成都	142,145	629,449	100	297,710	278,921	287,029	2011年
25. 成都恒大城	四川成都	169,501	685,218	100	339,251	306,700	339,251	2011年
26. 瀋陽恒大綠洲	遼寧瀋陽	602,130	2,272,600	100	331,500	310,000	331,500	2015年
27. 瀋陽恒大城	遼寧瀋陽	355,000	904,300	100	240,821	200,000	240,821	2012年
28. 西安恒大名都	陝西西安	78,574	303,692	100	205,202	164,763	205,202	2010年
29. 西安恒大綠洲	陝西西安	207,175	602,154	65**	218,516	175,456	218,516	2012年
30. 南京恒大金碧天下	江蘇南京	980,629	1,157,086	100	472,815	377,360	472,815	2013年
31. 南京恒大綠洲	江蘇南京	137,098	300,751	100	184,980	174,636	184,980	2010年
32. 啟東恒大金碧天下*	江蘇啟東	5,978,624	11,957,045	100	—	—	—	2022年
33. 昆明恒大金碧天下	雲南昆明	660,891	915,411	100	443,844	347,047	443,175	2012年
34. 包頭恒大華府	內蒙古包頭	573,114	2,038,536	70**	243,800	220,000	243,800	2015年



將於2008年竣工的估計建築面積(平方米)

項目	地點	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)	總建築面積	可售 建築面積	在建中總 建築面積	估計項目 竣工時間
35. 太原恒大綠洲	山西太原	699,277	2,009,628	100	350,376	319,521	335,916	2015年
36. 貴陽恒大綠洲	貴州貴陽	146,825	300,613	100	158,799	149,655	158,799	2010年
37. 合肥恒大華府	安徽合肥	142,578	494,085	100	168,129	138,985	—	2010年
38. 長沙恒大華府	湖南長沙	145,000	550,598	51**	117,539	107,745	117,539	2011年
39. 長沙恒大名都	湖南長沙	185,376	556,128	100	149,573	140,429	—	2011年
40. 南寧恒大華府	廣西南寧	341,449	758,924	80**	251,224	215,380	215,000	2012年
41. 鄭州恒大綠洲	河南鄭州	438,652	1,861,551	80**	245,036	235,892	—	2015年
42. 洛陽恒大綠洲	河南洛陽	892,080	3,398,495	100	431,428	400,445	—	2018年
總計		20,582,340	45,782,677		9,054,879	7,529,150	7,582,682	

\* 就啟東恒大金碧天下而言，我們須取得進一步政府批文及支付額外土地出讓金，方可出售物業。

\*\* 這些項目的應佔權益指按於最後可行日期的付款計算持有土地使用權的被收購公司的股權。我們與該被收購公司的股東訂立協議將致使我們於悉數付款後隨即取得100%擁有權。

上表所載我們將於2008年底前竣工的總估計可售建築面積7,529,150平方米之中，約92%將於2008年下半年竣工。

## 項目概況－廣東省



## (1) 第一金碧花園

第一金碧花園是位於廣州市海珠區的住宅項目。這個項目的總地盤面積為63,544平方米，總建築面積為341,683平方米，當中包括總建築面積291,288平方米的3,921個住宅單位；總建築面積達25,327平方米的228個商舖及總建築面積17,963平方米的480個車位。這個項目配套設施齊全，包括一所小學、一所幼兒園、文化活動中心、社區服務中心、農產品市場、室外游泳池及其他體育設施。每個住宅單位的總建築面積為23至135平方米不等。



這個項目早於2005年3月竣工。截至最後可行日期，除12個總建築面積1,125平方米的住宅單位外，這個項目的全部住宅單位已經售罄。

第一金碧花園曾獲得多個獎項，包括於2003年獲中國房地產協會及廣州市房地產業協會頒發「品牌社區10佳」，以及於2003年獲中國房地產協會頒發「中國著名城鎮化社區50佳」獎項。

## (2) 第二金碧花園

第二金碧花園是位於廣州市海珠區的住宅項目，毗鄰第一金碧花園。這個項目的總地盤面積為69,146平方米，總建築面積為305,722平方米。我們將這個項目分為六期。

這個項目的一至五期已於2003年9月完成。截至最後可行日期，各期的住宅單位已經全部售罄。整個項目由24幢中高層及高層住宅組成，當中包括合共3,484個住宅單位，總建築面積為247,082平方米；另設有總建築面積為5,207平方米的154個商舖及總建築面積7,132平方米的88個車位。這個項目設有各式各樣的配套設施，包括一所小學、一所幼兒園、文化活動中心、社區服務中心及體育設施。這個項目亦將為其住客特設一個商業中心，有待日後發展成第六期。每個住宅單位的總建築面積為27至127平方米不等。



第二金碧花園六期現時持作未來開發用途，其中包括一個商業中心及相關物業。六期的地盤面積約7,932平方米，總建築面積約30,201平方米。我們計劃於2008年7月開始六期的開發工程，並預期於2009年10月竣工。

### (3) 第三金碧花園

第三金碧花園是位於廣州市海珠區的住宅項目，座落於第一金碧花園及第二金碧花園對面。這個項目的總地盤面積為145,978平方米，總建築面積為460,323平方米。我們將這個項目分為五期建設。

我們已於2007年5月完成一至四期的開發工程。截至最後可行日期，除一個零售商舖之外，所有單位已經售罄。一至四期包括由合共3,829個住宅單位組成、總建築面積為322,775平方米的25幢中高層及高層住宅；總建築面積為10,607平方米的46幢別墅；總建築面積5,864平方米的143個商舖及總建築面積12,511平方米的204個車位。這個項目的配套設施計有商業中心、中學、幼兒園、室外游泳池、文化活動中心、社區中心及多個室外運動場地。中高層及高層住宅內每個住宅單位的總建築面積介乎27至143平方米，而每幢別墅的總建築面積由176至280平方米。



第三金碧花園五期乃持作未來開發用途，由5幢住宅樓宇組成，地盤面積為26,590平方米，而總建築面積達79,545平方米。我們計劃於2008年3月展開這期的開發工程，預期將於2009年11月竣工。

第三金碧花園於2006年榮獲廣州日報及廣州其他三份報章評為「廣州市民十大最喜愛樓盤」及「廣州暢銷戶型」的殊榮。

#### (4) 金碧華府

金碧華府是位於廣州市天河珠江新城中央商務區的高檔住宅區項目。該項目總地盤面積為26,686平方米，總建築面積為137,399平方米，當中包括總計706個住宅單位、總建築面積111,141平方米的13幢中高層及高層住宅；總建築面積1,694平方米的18個商舖及總建築面積21,983平方米的533個地庫車位組成。這個項目設有完善的配套設施，其中更特設一個恆溫泳池。每個單位的建築面積為126至755平方米不等。



這個項目已於2004年11月竣工。截至最後可行日期，這個項目的住宅單位，除1個總建築面積727平方米的頂層復式單位外，已經全部售罄。

金碧華府以一梯一戶為特色，每戶設有「空中花園」，這種獨特設計，深受業內人士及顧客好評。這個項目更於2003年榮獲中國房地產協會頒發「健康住宅」大獎。

(5) 金碧都市廣場

金碧都市廣場是位於廣州市海珠區的住宅項目，毗鄰第一金碧花園、第二金碧花園及第三金碧花園。這個項目總地盤面積為21,073平方米，總建築面積為118,483平方米。項目由8幢商住兩用樓宇組成，包括總建築面積79,535平方米的1,194個住宅單位；位於一至四層、總建築面積12,004平方米的商用物業；以及總建築面積11,548平方米的190個地庫車位。每個住宅單位的總建築面積為24至173平方米。



這個項目已於2006年6月竣工。截至最後可行日期，該項目的住宅單位已經全部售罄。商用物業全部作為投資物業出租。

**(6) 金碧翡翠華庭**

金碧翡翠華庭是位於廣州市天河區的住宅項目。這個項目總地盤面積為5,409平方米，總建築面積為53,453平方米，當中包括合共464個住宅單位、總建築面積37,133平方米的3幢中高層及高層住宅單位；位於一至五層、總建築面積11,367平方米的商用物業及總建築面積3,981平方米的地庫停車場。這個項目的配套設施包括酒樓及休閒設施。每個住宅單位的總建築面積介乎48至167平方米不等。



這個項目已於2006年12月竣工。截至最後可行日期，這個項目的住宅單位已經全部售罄，僅剩餘總建築面積197平方米的2個住宅單位，而商用物業則作為投資物業出租。

**(7) 金碧新城**

金碧新城是位於廣州市白雲區的大型住宅項目。這個項目的總地盤面積為120,240平方米，總建築面積為428,003平方米。項目包括由合共4,492個住宅單位組成、總建築面積342,108平方米的49幢住宅樓宇；總建築面積16,790平方米的516個商舖及總建築面積35,415平方米



的1,294個車位。這個項目的配套設施計有一幢會所、社區服務中心、購物中心、小學、幼兒園以及體育設施。每個住宅單位的總建築面積介乎24至107平方米不等。



我們將金碧新城的建設分為五期。一至四期已於2007年5月完成，當中包括3,888個總建築面積296,590平方米的住宅單位。截至最後可行日期，每期的住宅單位已經全部售罄。商用物業的總建築面積為13,505平方米。除我們持作投資物業、總建築面積310平方米的兩個零售商舖外，於最後可行日期，所有該等商用物業均已售出。

金碧新城五期為開發中的項目，包括總計604個住宅單位、總建築面積45,518平方米的3幢高層住宅樓宇；總建築面積3,485平方米的49個商舖及總建築面積27,277平方米的地庫空間。這期的建設工程於2006年1月施工，預期將於2008年4月竣工，更已於2007年10月開始預售。於最後可行日期，我們已預售總建築面積27,775平方米或61%的高層住宅。

於2007年11月30日，五期產生了總開發成本（包括購地成本、建築成本及已資本化的融資成本）人民幣114.1百萬元。

金碧新城於2004年獲中國經濟年鑑出版社及廣州房地產導刊出版社分別頒發「2004年度廣州最佳建築設計金獎」及「2004廣州最佳小區規劃金獎」的殊榮。

**(8) 金碧世紀花園**

金碧世紀花園為位於廣州市黃埔區的大型住宅項目，鄰近中山大道黃埔區。這個項目的總地盤面積為138,116平方米，總建築面積為413,021平方米。這個項目設有31幢住宅樓宇，由總計4,168個總建築面積346,498平方米的住宅單位組成；另有總建築面積4,579平方米的134個商舖及總建築面積34,423平方米的1,270個車位。這個項目的配套設施包括大型室外園林泳池、其他體育設施、小學及幼兒園。每個住宅單位的總建築面積介乎23至221平方米不等。



我們將金碧世紀花園的發展分為五期。一至四期已於2007年6月竣工，當中包括26幢總建築面積339,794平方米的住宅樓宇。截至最後可行日期，各期所有住宅單位已經售罄，僅剩餘總建築面積417平方米的7個住宅單位。

五期是開發中的項目，包括總計369個住宅單位、總建築面積54,465平方米의5幢高層住宅；以及總建築面積18,762平方米的地庫空間。五期的建設工程於2006年5月動工，預期將於2008年4月完成，而預售已於2007年10月1日展開。於最後可行日期，我們已預售總建築面積41,873平方米或76.9%的高層住宅。

截至2007年11月30日，五期產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣211.0百萬元。

金碧世紀花園曾獲多項殊榮，包括於2004年獲廣州日報頒發「廣州十大人氣樓盤」，以及於2005年獲搜房中國指數研究院頒發「中國百強典型住宅項目」及「廣州最佳小區社區規劃」的獎項。

### (9) 金碧灣

金碧灣是位於廣州市海珠區的豪華江畔住宅項目，面向廣州市八大觀光勝地之一——「鵝潭夜色」。這個項目總地盤面積為20,403平方米，總建築面積89,323平方米，當中包括由總計920個總建築面積78,132平方米的住宅單位組成的12幢住宅樓宇及總建築面積8,152平方米的235個車位。這個項目具有完善的配套設施，包括室外游泳池。每個住宅單位的總建築面積介乎23至171平方米。



這個項目已於2007年3月竣工。截至最後可行日期，這個項目全部住宅單位已售罄，僅剩餘總建築面積137平方米的2套住宅。

金碧灣曾於2004年獲南方報業集團頒發「廣州市十大明星樓盤」的獎項。

### (10) 金碧雅苑

金碧雅苑是位於廣州市白雲區的住宅項目，鄰近白雲山風景區及白雲新城，總地盤面積54,930平方米，而總建築面積為209,005平方米。這個項目計有27幢住宅樓宇，由2,279個總建

築面積174,156平方米的住宅單位組成；另有總建築面積24,803平方米的779個車位。配套設施非常齊全，設有綜合商務樓、幼兒園、室外游泳池及運動設施。每個住宅單位的總建築面積介乎35至180平方米不等。



這個項目已於2007年5月落成。截至最後可行日期，這個項目全部住宅單位已基本上售罄，僅剩餘總建築面積694平方米的8套住宅。

金碧雅苑曾獲羊城晚報集團頒發「2006年度最佳小區規劃設計樓盤金冠獎」獎項。

### **(11) 金碧駿鴻花園**

金碧駿鴻花園是位於廣州市黃埔區的住宅項目，座落於廣州現正興建中的地鐵五號線，交通非常方便，南向正望黃埔港，東南坐擁開濶江景。這個項目總地盤面積為36,357平方米，總建築面積為196,143平方米，包括由總計1,548個總建築面積130,061平方米的住宅單位組成的6幢住宅樓宇；總建築面積12,304平方米的74幢多聯住宅；總建築面積30,675平方米的一幢寫字樓；連同總建築面積7,019平方米的地庫車位。配套設施方面，這個項目包括一所小學、一所幼

兒園、商業中心及室外游泳池。每個住宅單位的總建築面積介乎33至136平方米不等，而每幢多聯住宅的總建築面積介乎163至170平方米不等。



我們將金碧駿鴻花園分為兩期開發，兩期均正在開發中。一期主要包括由總計1,548個總建築面積130,061平方米的住宅單位組成的6幢住宅樓宇；以及總建築面積12,304平方米的74幢多聯住宅。這期的建設工程於2006年2月動工，預期將於2008年初竣工。截至最後可行日期，我們已預售建築面積116,921平方米或89.9%的高層住宅，其中65,545.62平方米已經於2007年12月31日前交付。於最後可行日期，我們已售出72幢總建築面積11,975平方米的多聯住宅，其中7,152平方米已經於2007年12月31日前交付，剩餘總建築面積330平方米的2套多聯住宅尚未出售。

二期主要包括1幢總建築面積30,675平方米的寫字樓及一所總建築面積6,864平方米的小學。我們預期於2008年初展開這期的建設工程，並於2009年竣工。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣498.3百萬元。我們估計，要完成這個項目，須額外投資約人民幣349.7百萬元，其中人民幣250.4百萬元為未支付承擔。

## (12) 恒大御景半島

恒大御景半島位於佛山南海與廣州交匯處，屬於政府重點發展的金沙洲大型居住版塊，距廣州市僅15分鐘車程，擁有2,800米珠江景觀大道。這個項目總地盤面積543,528平方米，總建築面積1,073,147平方米，主要包括總計5,304個住宅單位、總建築面積784,350平方米的53幢高層住宅；總建築面積130,210平方米的252幢獨立及雙聯住宅；總建築面積約8,547平方米的商舖及總建築面積約75,066平方米的5,308個地庫車位。項目配套設施包括5個人工湖泊、1所小學、2所幼兒園、商業街、私家遊艇碼頭以及總建築面積21,578平方米的大型私人會所。這個項目也包括總建築面積21,907平方米的高檔酒店。高層住宅單位的總建築面積介乎97至309平方米不等，而每幢別墅的建築面積介乎240至708平方米。



我們將這個項目分多期開發。一至三期正在開發中。一期主要包括總建築面積76,602平方米的149幢獨立及雙聯住宅；由總計907個總建築面積113,709平方米的住宅單位組成的7幢及高層住宅；一幢總建築面積21,907平方米的高檔酒店；一個總建築面積21,578平方米的會所；

一所小學及其他配套設施。這期的建設工程於2005年3月動工，預期將於2008年3月竣工，並已於2007年10月開始預售。

二期將包括16幢高層住宅，總建築面積224,416平方米。這期的建設工程已於2006年12月動工，預期將於2008年12月竣工及將於2008年5月開始預售。

三期將包括12幢高層住宅，總建築面積為173,086平方米。這期的建設工程已於2007年1月動工，預期將於2009年11月竣工及將於2008年10月開始預售。

四至六期包括總建築面積341,144平方米。我們計劃四至六期會由18幢高層住宅、超過100幢獨立及雙聯住宅及其他設施組成，並預期將於2008年8月展開建設工程。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣1,516.4百萬元。我們估計，要完成此項目，須額外投資約人民幣30億元，其中人民幣1,179.0百萬元為未支付承擔。

### **(13) 恒大山水城**

恒大山水城位於廣州增城，鄰近國家級開發區—廣州經濟技術開發區，項目地塊山體起伏，有高低2座湖泊及1個天然水庫。我們計劃將這項目定位為一個集住宅、旅遊度假、商務會議及運動休閒為一體的超大型城郊旅遊度假房地產項目，總地盤面積536,199平方米，總建築面積



772,305平方米，當中包括總建築面積520,342平方米的中高層住宅以及小高層洋房；總建築面積72,734平方米的雙聯住宅。這項目的配套設施有會所、幼兒園、商業中心及體育設施，也包括總建築面積45,990平方米的高檔酒店。每幢別墅的總建築面積介乎141至514平方米。



我們將這項目分三期開發。一至二期是開發中項目。一期包括總建築面積59,961平方米的雙聯住宅；總建築面積157,662平方米的22幢住宅樓宇；總建築面積45,990平方米的高檔酒店及一所幼兒園。這期的建設工程已於2007年3月動工，預期將於2008年12月竣工及將於2008年5月預售。我們於2008年2月與Wyndham Hotel Management, Inc.訂立了酒店管理協議，乃關於管理這個項目內一幢將命名為「Zengcheng Evergrande Ramada Plaza Hotel」的酒店。

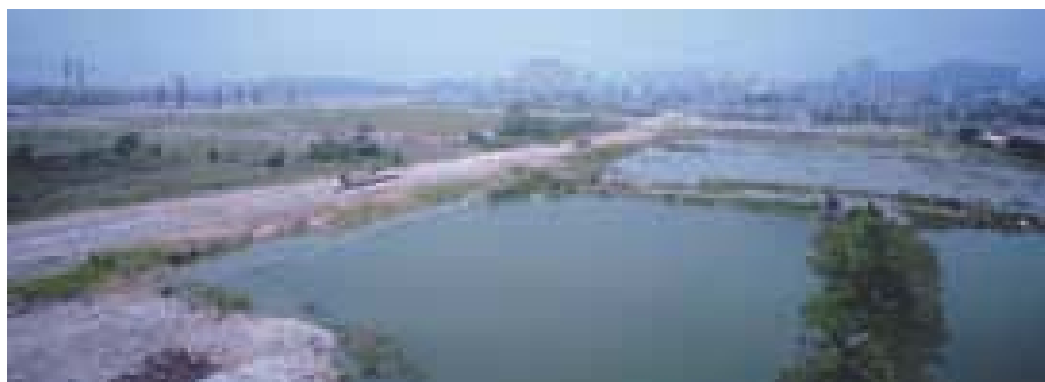
二期包括總建築面積12,773平方米的小高層洋房以及總建築面積135,969平方米的住宅樓宇。這期建設工程已於2008年1月動工，預期將於2009年6月竣工及將於2008年10月預售。

三期是持作未來開發用途的項目，總建築面積為226,711平方米。我們計劃，這期將包括中高層住宅以及小高層洋房。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣257.5百萬元。我們估計，要完成一及二期，須額外投資約人民幣12億元，其中人民幣558.3百萬元為未支付承擔。

#### (14) 廣州恒大綠洲

廣州恒大綠洲位於廣州市西面白雲區金沙洲，地盤面積為111,048平方米，總建築面積391,000平方米。這個項目訂約列為持作未來開發用途。



我們計劃開發成一個住宅項目，當中將包括高層住宅以及車位，配套大型商業中心、幼兒園及會所，項目計劃分為三期開發，計劃2008年中開始動工。

截至最後可行日期，這個項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣359.6百萬元。

#### (15) 佛山恒大名都

佛山恒大名都位於佛山市南海區與廣州交界處，毗鄰我們的恒大御景半島。項目四周青山環抱，坐擁天然湖泊景觀，地盤面積為171,868平方米，總建築面積為1,034,944平方米。



我們計劃開發一個大型豪華住宅項目，目標對象是在廣州或佛山工作的置業人士。這個項目將包括小高層洋房、高層住宅以及車位。配套設施將有商業中心、幼兒園及會所。我們計劃分期開發這項目。

一期包括總建築面積202,164平方米。我們一期建設工程已於2007年12月動工，並預期將於2008年底竣工。

截至最後可行日期，這個項目產生了總購地成本人民幣91.9百萬元。

#### (16) 清遠恒大金碧天下

清遠恒大金碧天下是位於廣東省清遠市清新縣的超大型城郊旅遊度假項目。清遠縣屬於生態旅遊示範縣，又有「珠江三角洲後花園」之美譽。這項目目前的總地盤面積為1,801,408平方米，總建築面積為2,795,558平方米。我們計劃拓展周邊更多土地，以將這個項目開發成超大型城郊旅遊度假項目。



我們計劃開發成一個主要面向週邊城市，集商務會議，旅遊度假以及自住為一體的旅遊度假社區。這個項目將包括總建築面積451,177平方米的雙聯住宅及多聯住宅；總建築面積676,437平方米的小高層洋房；總建築面積1,541,805平方米的高層住宅；總建築面積35,204平方米的高檔酒店以及總建築面積51,467平方米的商業設施。我們將保留大片原始樹林，令開發項目與自然生態融為一體。

一期的估計總建築面積為390,864平方米。我們已於2007年12月開始這項目的建設工程，預期將於2008年9月竣工及於2008年5月預售。

截至2007年11月30日，這項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣111.1百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣927.3百萬元，其中人民幣604.4百萬元為未支付承擔。

#### (17) 廣州恒大華府

廣州恒大華府位於廣州市天河區，鄰近珠江新城中央商務區。我們計劃將這地塊開發成高檔大型城區住宅項目。這個項目的總地盤面積為98,156平方米，總建築面積為314,099平方米。我們計劃在這項目內興建高層住宅、車位、購物商場、會所及運動設施。

我們於2008年1月以人民幣41億元成功競得這塊由中國政府推出拍賣的土地。我們於2008年1月8日與廣州市國土局訂立土地出讓合同，並已支付拍賣訂金人民幣130.0百萬元。

#### 項目概況－重慶



#### (18) 重慶恒大金碧天下

重慶恒大金碧天下位於重慶江津市雙福產業園區。項目連接主要公路，距離重慶市約三十分鐘車程，交通方便。我們計劃將這項目發展成低密度超大型城郊旅遊度假開發項目。這個項目毗連縉雲山逾萬畝原始森林，更座擁三大自然湖泊、三大生態公園以及原始森林的大自然景

緻。項目包括多聯住宅、雙聯住宅及小高層洋房。配套設施包括現代化商務中心。我們計劃拓展周邊更多土地，以將項目開發成超大型城郊旅遊度假項目。



我們計劃分期發展項目。一期項目的總地盤面積為**353,346**平方米，估計總建築面積為**129,528**平方米，將包括總建築面積為**28,901**平方米之雙聯住宅，連同包括酒店及其他商務設施的配套設施。這個項目的建設工程已於**2007**年**5**月動工，預期將**2008**年年底竣工及於**2008**年**5**月開始預售。我們於**2008**年**2**月與Wyndham Hotel Management, Inc.訂立了酒店管理協議，乃關於管理這個項目內一幢將命名為「Zengcheng Evergrande Ramada Plaza Hotel」的酒店。

截至**2007**年**11**月**30**日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣**193.9**百萬元。我們估計，要完成這個項目，須額外投資約人民幣**284.3**百萬元，其中人民幣**162.1**百萬元為尚未支付承擔。

### **(19) 重慶恒大城**

重慶恒大城是位於重慶市巴南區的大型綜合住宅項目，背山而建，盡覽長江美景，東依南山風景區，景色怡人。項目所在地屬於重慶南部發展核心，城市基本設施發展完善，交通網絡發達。這個項目總地盤面積為**316,760**平方米，估計總建築面積為**1,162,256**平方米。這個項目將

主要包括多層及小高層洋房、高層住宅、零售商舖及車位。配套設施將包括多用途綜合樓、幼兒園、小學、購物中心及體育設施。

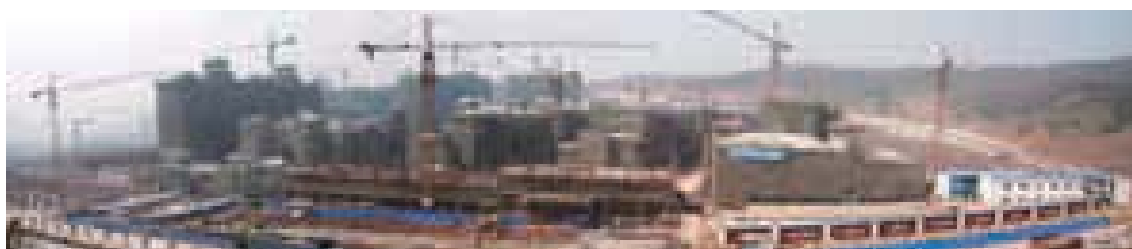


我們計劃分期發展項目，預期一期估計總建築面積**360,239**平方米。我們已於**2007**年**12**月開始動工，可望於**2008**年年底前竣工及於**2008**年**8**月開始一期預售。

截至**2007**年**11**月**30**日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化的融資成本）人民幣**16.2**百萬元。我們估計，要完成此項目的一期工程，須額外投資約人民幣**988.1**百萬元，當中人民幣**478.0**百萬元為未支付承擔。

### **(20) 重慶恒大華府**

重慶恒大華府位於重慶北部，當地是政府規劃為核心經濟發展區域的新城區，四周豪宅雲集。我們計劃將重慶恒大華府打造成奢華居所地標。這個項目的總地盤面積為**169,812**平方米，估計總建築面積為**384,618**平方米，當中主要包括**68**棟多層及小高層洋房，提供總計**1,644**個總建築面積**264,931**平方米的住宅單位；總建築面積**32,494**平方米的商舖及總建築面積**77,162**平方米的地庫。這項目的配套設施將包括會所、幼兒園及商業設施，住宅項目內更設有陽光生態水景花園和空中花園，設計別樹一幟。



我們將分期發展這項目。一期估計總建築面積269,133平方米。我們已於2007年8月展開此期的建設工程，預計將於2008年10月竣工。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣506.7百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣718.3百萬元，當中人民幣262.6百萬元為未支付承擔。

### (21) 重慶恒大綠洲

重慶恒大綠洲位於重慶市九龍坡區，毗鄰重慶動物園及九龍坡圖書館，東臨楊家坪商業步行街。我們會將重慶恒大綠洲打造成健康生態社區。這個項目的總地盤面積為91,928平方米，估計總建築面積為376,904平方米。項目將主要包括小高層洋房及高層住宅。配套設施將包括多用途綜合樓及購物中心。



一期總建築面積約為97,000平方米。我們已於2008年1月展開一期的建設工程，可望於2008年年底竣工。我們預計於2008年8月開始一期預售。

截至最後可行日期，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣276.4百萬元。



**(22) 重慶恒大名都**

重慶恒大名都位於重慶市渝中半島，將開發成文化氣息濃厚的大型住宅項目。這項目鄰近主要快速公路，視野開闊，部分單位更可眺望長江，為市區內難得的江景樓盤。這個項目總地盤面積為191,400平方米，估計總建築面積為674,700平方米。這個項目將包括小高層洋房及高層住宅。配套設施將包括室內專業運動場館、室外游泳池、體育設施、會所、小學及幼兒園。

一期的總建築面積約為182,622平方米。我們預期於2008年4月展開一期的建設工程，可望於2008年年底竣工。

截至最後可行日期，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣110.4百萬元。

**項目概況－天津**

**(23) 天津恒大金碧天下**

天津恒大金碧天下位於天津市薊縣，我們計劃將之打造成集酒店、會議、運動、康體、娛樂與商務設施於一體的超大型城郊旅遊度假項目。這個項目坐落於盤山風景區以南，國家自然名勝一覽無遺，且毗鄰北京市平谷區，沿津薊高速公路便可輕易到達。項目現時地盤面積666,667平方米，估計總建築面積為313,938平方米。我們計劃拓展周邊更多土地，將這項目發展成超大型城郊旅遊度假開發項目。這項目將主要包括總建築面積為224,429平方米的雙聯住宅及多聯住宅。



一期的總建築面積約255,868平方米。我們已於2007年9月展開這期的建設工程，預計將於2008年9月竣工及於2008年5月開始預售。

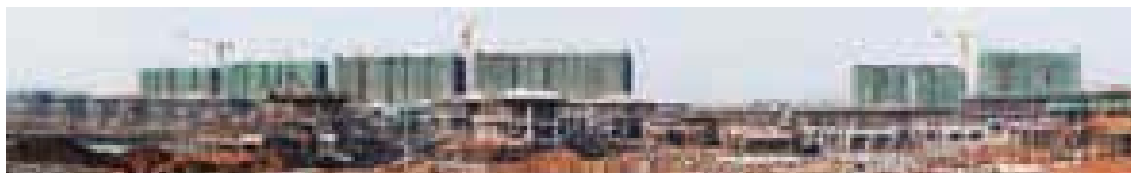
截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣176.4百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣546.9百萬元，當中人民幣306.4百萬元為未支付承擔。

## 項目概況－武漢及鄰近地區



## (24) 鄂州恒大金碧天下

鄂州恒大金碧天下是集購物、消閑、娛樂、運動、會議及商務於一體的超大型城郊旅遊度假項目，座落於紅蓮湖，擁有兩個水面開闊的半島，四周由武漢高速、金碧大道及紅蓮湖圍繞。項目現時的總地盤面積為765,073平方米，總建築面積為897,319平方米。我們計劃拓展周邊更多土地，將這項目發展成超大型城郊旅遊度假開發項目。這項目將主要包括總建築面積41,949平方米的286幢多聯住宅；總建築面積為101,772平方米464幢雙聯住宅；總建築面積42,350平方米的16幢多層及小高層洋房；總建築面積416,809平方米的30幢高層住宅樓宇及總建築面積147,303平方米的一幢服務式公寓。配套設施將包括總建築面積約100,000平方米的高檔酒店及國際級商務設施。



我們計劃分期發展這項目。一期估計總建築面積307,177平方米。我們已於2007年6月展開一期建設工程，預計將於2008年9月竣工及於2008年5月開始預售。

截至2007年11月30日，項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣159.7百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣577.6百萬元，其中人民幣370.9百萬元為未支付承擔。

## (25) 武漢恒大華府

武漢恒大華府位於武漢武昌區，毗鄰佔地7,000,000平方米的馬鞍山國家級森林公園，內有多個天然湖泊，將打造成為高端景觀式的低密度住宅項目，周邊高校雲集，高新技術企業數量眾多。這個項目的總地盤面積為284,569平方米，總建築面積為573,590平方米，將主要包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，總建築面積為449,568平方米，提供1,736個住宅單位。配套設施將包括多用途綜合樓、購物街、超級市場、幼兒園及體育設施。



我們計劃分期發展這項目。一期估計建築面積192,169平方米。我們已於2007年6月展開這期建設工程，預計將於2008年9月竣工及於2008年4月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目工程產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣1,041.9百萬元。我們估計，要完成這個項目須額外投資約人民幣1,760.7百萬元，其中人民幣0.5百萬元為未支付承擔。

**(26) 武漢恒大綠洲**

武漢恒大綠洲是武漢蔡甸區的全生態大規模住宅開發項目，位於南湖生態旅遊區範圍，南臨知音湖，且鄰近主要公路，交通方便。這個項目的總地盤面積為314,901平方米，總建築面積為791,670平方米。這個項目包括總建築面積為713,637平方米的多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅；總建築面積為20,130平方米的商舖；及總建築面積為36,538平方米的車位。配套設施包括多用途綜合樓、超級市場、小學、幼兒園、體育設施及戶外花園游泳池，更特設豪華生態水景園林。



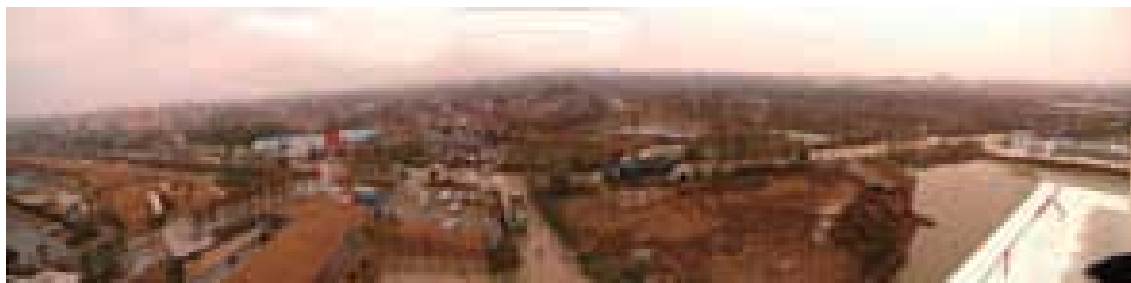
一期估計總建築面積211,431平方米，其中包括多層及小高層洋房及中高層住宅，以及多用途綜合樓和學校等配套設施。一期項目的建設工程已於2007年10月動工，預期將於2008年11月竣工及將於2008年5月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣221.5百萬元。我們估計，要完成這個項目的一期工程，須額外投資約人民幣389.3百萬元，其中人民幣128.2百萬元為未支付承擔。

**(27) 武漢恒大城**

武漢恒大城是集住宅、教育、消費、娛樂、健身於一體的大型綜合住宅項目，位於武漢市漢口區金銀湖畔，鄰近臨河公園及主要交通幹線。這個項目的總地盤面積為370,692平方米，總建築面積為655,597平方米。這項目包括總建築面積574,992平方米的多層及小高層洋房以及中

高層住宅；以及總建築面積27,600平方米的商舖。配套設施包括兩個人工湖、戶外休憩設施、多用途綜合樓、專業室內運動中心及幼兒園。



我們計劃分期發展這項目。一期估計總建築面積226,425平方米。項目的建設工程已於2007年12月動工，預期將2008年年底竣工及將於2008年8月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣383.8百萬元。我們估計，要完成這個項目的一期工程，須額外投資約人民幣294.7百萬元，其中人民幣14.7百萬元為未支付承擔。

#### **(28) 武漢恒大雅苑**

武漢恒大雅苑是位於武漢西北部的大型住宅項目，座落於武漢市蔡甸區，北臨漢江。這個項目的總地盤面積為373,478平方米，總建築面積為719,610平方米。這項目包括多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅。配套設施包括大型購物商場、多用途綜合樓及學校。

這個項目乃持作未來開發用途的項目。截至最後可行日期，這項目產生了總購地成本人民幣45.0百萬元。

## 項目概況－成都及鄰近地區

**(29) 彭山恒大金碧天下**

彭山恒大金碧天下是位於眉山市彭山縣、距離成都市僅30分鐘車程的湖畔住宅及酒店項目。這個項目的所在地群山環抱，屬旅遊熱點。這個項目現階段的總地盤面積為439,315平方米，總建築面積為583,603平方米。我們計劃拓展周邊更多土地，以將這個項目開發成超大型城郊旅遊度假項目。這項目將包括39幢總建築面積97,747平方米的小高層洋房；15幢總建築面積248,853平方米的高層住宅；261幢總建築面積102,464平方米的雙聯住宅；及226幢總建築面



積為39,801平方米的多聯住宅。除了其他商務及旅遊相關設施外，配套設施將包括商務、運動、娛樂、保健及餐飲中心。這項目亦包括一所高檔酒店，總建築面積為34,803平方米。



我們計劃分期發展這個項目。一期估計總建築面積299,948平方米。一期的建設工程已於2007年12月動工。我們預期將在2008年年底竣工及於2008年8月開始預售一期項目。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣212.2百萬元。我們估計，要完成這個項目的一期工程，須額外投資約人民幣625.3百萬元，其中人民幣5.1百萬元為未支付承擔。

### **(30) 成都恒大綠洲**

成都恒大綠洲是住宅及酒店項目，位於成都龍泉驛區，屬成都政府倡建的新開發區。項目毗鄰3,330畝四川師範大學校區及兩個國家AAAA風景區，四週景緻怡人。這個項目的總地盤面積為142,145平方米，總建築面積為629,449平方米。這個項目將包括19幢高層住宅及40幢

小高層洋房，總建築面積分別為275,955平方米和145,899平方米。配套設施包括多用途綜合樓、室內健身中心及幼兒園。這個項目亦將包括一所高檔酒店，總建築面積為120,771平方米。

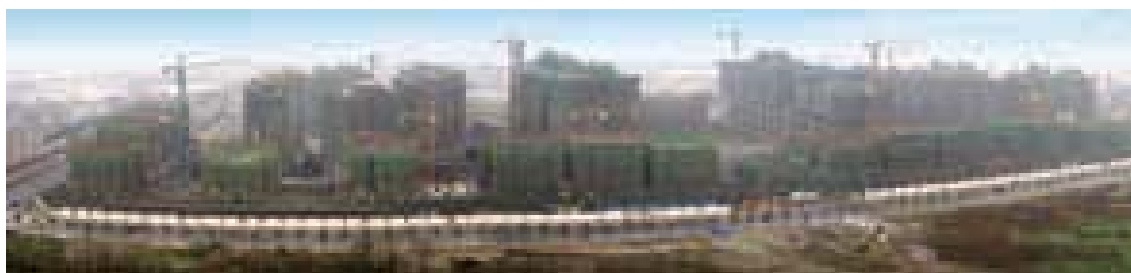


我們計劃分期發展項目。一期及二期估計總地盤面積106,287平方米，包括19幢高層住宅及40幢小高層洋房，總建築面積為421,854平方米。配套設施包括購物商場、多用途綜合樓及幼兒園，總建築面積為29,206平方米。一期的估計總建築面積為297,710平方米。這期的建設工程已於2007年4月動工，預期將於2008年11月竣工及將於2008年4月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣482.3百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣449.4百萬元，其中人民幣264.0百萬元為未支付承擔。

### **(31) 成都恒大城**

成都恒大城是位於成都溫江區的住宅項目，鄰近800畝的花博會主題公園、大學城及政務中心。這個項目的總地盤面積為169,501平方米，總建築面積為685,218平方米。這項目主要包括30幢總建築面積378,003平方米的高層住宅；46幢總建築面積為148,034平方米的小高層洋房；總建築面積為83,644平方米的商舖；以及4,152個車位。配套設施包括一個人工湖、兩個大型花園、多用途綜合樓、兒童活動中心及社區商舖。



我們計劃分期發展項目。一期估計總建築面積339,251平方米。項目的建設工程已在2007年8月動工，預期將在2008年12月竣工及在2008年4月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣497.2百萬元。我們估計，要完成這個項目的一期工程，須額外投資約人民幣546.8百萬元，其中人民幣297.2百萬元為未支付承擔。

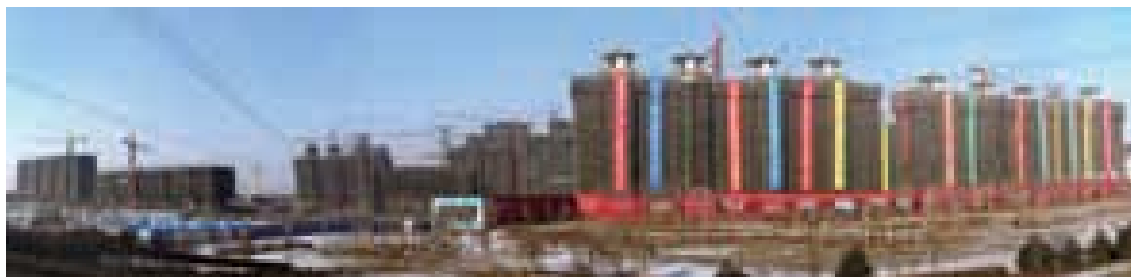
#### 項目概況－瀋陽



#### (32) 瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲是位於瀋陽於洪新城渾河以北的大型住宅項目。瀋陽是遼寧省省會，是中國東北部工業重鎮及交通樞紐。這個項目位於濱河生態景觀大盤，總地盤面積為602,130平方米，總建築面積為2,272,600平方米。這項目將包括超過130幢小高層、中高層及高層住宅，總建築面積為1,923,600平方米；總建築面積為152,900平方米的零售商舖；及5,300個總建築面積為

162,200平方米的車位。配套設施包括人工湖泊、大型購物商場、室外泳池、小學、兩所幼兒園、室內運動中心、多用途綜合樓及其他體育設施。



我們計劃分期發展項目。一期將包括小高層洋房及若干相關設施，總建築面積為331,500平方米。項目的建設工程已於2007年6月動工，預期將2008年10月竣工。我們已於2007年12月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣278.8百萬元。我們估計，要完成這個項目的一期工程，須額外投資約人民幣668.4百萬元，其中人民幣206.0百萬元為未支付承擔。

### **(33) 瀋陽恒大城**

瀋陽恒大城座落在瀋陽于洪區，緊鄰地鐵2號線。項目內外配套完善，南臨北陵公園，北眺大學城。這個項目的總地盤面積為355,000平方米，總建築面積為904,300平方米。



我們計劃開發成富有歐陸風情的高尚住宅項目。這個項目將包括總建築面積239,300平方米的47幢小高層洋房；總建築面積490,600平方米的41幢高層住宅；總建築面積為115,400平方米的零售商舖；以及總建築面積為35,300平方米的車位。配套設施包括人工湖、兩個大型商業中心、室外游泳池、室內健身中心、多用途綜合樓、室外籃球場及羽毛球場。我們計劃分期開

發項目。我們已於2007年12月展開建設工程，該期估計總建築面積為240,821平方米，預期將於2008年11月竣工及於2008年7月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣51.4百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣719.2百萬元，其中人民幣203.3百萬元為未支付承擔。

#### 項目概況－西安



**(34) 西安恒大名都**

西安恒大名都位於西安二環東沿線，由主要通道貫通，距離滻灞生態區兩公里以內，鄰近滻灞三角洲及灞橋鎮大學園區。這個項目的總地盤面積為78,574平方米，總建築面積為303,692平方米。



我們計劃將這項目開發成生態居住社區。此項目將包括住宅樓宇及零售商舖。配套設施包括多用途綜合樓、購物街及體育設施。我們預期分期開發項目。我們的項目一期估計總建築面積205,202平方米，已於2007年11月展開建設工程，預期將於2008年11月竣工及將於2008年8月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣136.9百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣482.5百萬元，其中人民幣2.2百萬元為未支付承擔。

**(35) 西安恒大綠洲**

西安恒大綠洲位於西安滄河西部，鄰近主要高速公路及滄灞生態區。這個項目的總地盤面積為207,175平方米，總建築面積為602,154平方米。



我們計劃將這項目開發成水岸高檔住宅社區。這個項目將包括總建築面積為339,863平方米的35幢中高層及高層住宅；總建築面積為167,596平方米的36幢小高層洋房；以及總建築面積為7,860平方米的零售商舖。配套設施將包括多用途綜合樓、室內運動中心、幼兒園、人工湖及3個中心綠地。我們計劃分期開發項目。估計總建築面積218,516平方米的一期建設工程於2007年11月動工，預期將於2008年12月竣工及於2008年5月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣400.8百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣287.8百萬元，其中人民幣2.1百萬元為未支付承擔。

## 項目概況－南京

**(36) 南京恒大金碧天下**

南京恒大金碧天下是超大型城郊旅遊度假項目，位於溧水縣以北，四通八達，距離南京國際機場僅為15分鐘車程。項目緊靠2.5百萬平方米的臥龍湖，湖岸線近2,000米。這個項目的總地盤面積為980,629平方米，總建築面積為1,157,086平方米，其中包括總建築面積為924,655平方米的住宅樓宇、雙聯住宅及多聯住宅。配套設施包括多用途綜合樓、現代化商務設施及幼兒園。這項目亦將包括總建築面積35,593平方米的高檔酒店。



我們計劃分期開發項目。一期包括住宅樓宇、雙聯住宅、多聯住宅及配套設施，總建築面積為472,815平方米。我們已於2007年8月展開這期的建設工程，預期將於2008年9月竣工及於2008年5月開始預售。



截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣379.9百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣658.5百萬元，其中人民幣297.3百萬元為未支付承擔。

### (37) 南京恒大綠洲

南京恒大綠洲位於南京江寧經濟開發區，乃規劃為生態居住社區，總地盤面積為137,098平方米，總建築面積為300,751平方米，當中包括小高層及高層住宅、購物街及車位。配套設施包括會所、幼兒園及4個景觀花園。



我們計劃分兩期開發項目。一期將包括小高層洋房、會所及部分購物街範圍，總建築面積為184,980平方米。我們已於2007年12月展開這期的建設工程，預期將於2008年年底竣工及於2008年7月開始預售。

截至2007年11月30日，這項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣652.5百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣135.5百萬元，其中人民幣22.7百萬元為未支付承擔。

## 項目概況－啟東

**(38) 啟東恒大金碧天下**

啟東恒大金碧天下位於上海北岸長江海口，三面環海，海岸線綿延4.8公里。根據現有資料顯示，當地有兩條大橋，將於2010年年底落成，連接啟東與上海，其中一條大橋，目前正在建設中，另一條計劃將於2008年動工。屆時，由啟東恒大金碧天下前往上海，僅40分鐘車程。這個項

目的總地盤面積為5,978,624平方米，總建築面積為11,957,045平方米。我們通過7家項目公司持有這個項目的土地使用權。



我們評估購入地盤的潛力時，著重長遠市場潛力及發展的靈活性。收購啟東恒大金碧天下前，通過我們詳盡仔細的調查和發展計劃，及根據我們對有關市區規劃資料的認知，我們斷定，當基建得到改善，令這項目通往上海市中心的車程少於1小時，樓價將大幅升值。因此，我們作出戰略性決定，及早購入土地，通過填土和填海進一步減低我們的土地成本。

我們計劃將項目開發成以水上公園及威尼斯城為主題的超大型城郊旅遊度假項目，目標顧客主要包括來自長江三角洲和中國其他地區的旅遊度假居所買家。這個項目將包括住宅樓宇、多層及小高層洋房、雙聯住宅、多聯住宅及車位。配套設施將包括高檔酒店、多用途綜合樓、現代化商務設施及幼稚園。我們現正按照我們的發展計劃展開基建準備工程。我們已於2008年1月開始一期項目的若干基本建設工程。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本人民幣140.5百萬元。我們須取得進一步政府批文，並向有關政府機關支付額外款項，款額乃扣除我們向客戶出售物業前所注入的多項費用及平整成本後，按照有關土地的估值計算得出。我們相信，我們將竣工物業的擁有權移交客戶前，不會就取得有關批准遇到任何法律障礙。

## 項目概況－昆明

**(39) 昆明恒大金碧天下**

昆明恒大金碧天下位於安寧市，距昆明約30公里，毗連森林公園和天然水庫。這個項目現時的總地盤面積為660,891平方米，總建築面積為915,411平方米。我們計劃進一步購入周邊土地，將這項目開發成超大型城郊旅遊度假項目。



這個項目將包括總建築面積162,050平方米的多層、小高層及高層洋房；總建築面積100,988平方米的雙聯住宅；總建築面積84,010平方米的多聯住宅；以及總建築面積389,938平方米的中高層及高層住宅。配套設施包括商業、運動、娛樂、保健及餐飲中心，更有其他商務及旅遊相關設施。這項目亦建有總建築面積33,230平方米的高檔酒店。一期的估計總建築面積為443,844平方米，建設工程已於2007年11月動工，預期將2008年年底竣工及於2008年5月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣135.7百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣11億元，當中人民幣477.5百萬元為未支付承擔。

### 項目概況－包頭



**(40) 包頭恒大華府**

包頭恒大華府位於包頭市九原區，緊鄰城市生態公園，亦鄰近包頭市九原區區政府，周邊有法院及其他市政機關，各項公用設施配套完備。這個項目的總地盤面積為573,114平方米，總建築面積為2,038,536平方米。



我們計劃於包頭開發一個超大型城市高層住宅項目。這項目將包括65幢總建築面積445,986平方米的小高層洋房；總建築面積1,410,750平方米的高層住宅；及總建築面積88,000平方米的零售商舖。配套設施包括2幢多用途綜合樓、一間大型室內運動中心、一所小學及一所幼稚園。這項目亦建有總建築面積60,000平方米的高檔酒店。一期的估計總建築面積為243,800平方米，於2007年12月動工，預期將於2008年12月竣工及於2008年8月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣432.7百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣503.4百萬元。

## 項目概況－太原

**(41) 太原恒大綠洲**

太原恒大綠洲位於山西省省會太原市小店區。這項目乃規劃為景觀住宅區，總地盤面積為699,277平方米，總建築面積2,009,628平方米，當中包括小高層及高層住宅，提供總計11,825個住宅單位。這項目亦設有購物街和車位。配套設施包括大型會所、室內運動中心、幼兒園、小學及4個人工湖。



我們計劃分期開發項目。一期包括多層及小高層洋房、會所及部分購物街範圍，總建築面積為350,376平方米。我們已於2007年12月展開這期的建設工程，預期將於2008年年底竣工及於2008年8月開始預售。

截至2007年11月30日，這項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣1.5百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣1,105.2百萬元。

## 項目概況－貴陽

**(42) 貴陽恒大綠洲**

貴陽恒大綠洲位於貴州省省會貴陽市白雲區。這項目乃規劃為碧山環抱的住宅開發項目，總地盤面積為146,825平方米，總建築面積為300,613平方米，當中包括小高層、中高層及高層住宅，以及購物區和車位。配套設施包括大型會所及幼兒園。

我們計劃分兩期開發項目。一期包括34幢多層及小高層洋房，連同會所及幼兒園，總建築面積為158,799平方米。我們已於2007年12月展開這期的建設工程，預期將於2008年年底竣工及於2008年8月開始預售。

截至2007年11月30日，這個項目產生了總發展成本（包括購地成本、建築成本及已資本化融資成本）人民幣98.9百萬元。我們估計，要完成這項目的一期工程，須額外投資約人民幣369.4百萬元。



## 項目概況－合肥

**(43) 合肥恒大華府**

合肥恒大華府位於安徽省省會合肥市，毗鄰合肥市國家高新技術產業開發區。這項目乃規劃為水景住宅開發項目，總地盤面積為142,578平方米，總建築面積為494,085平方米，當中包括27幢高層住宅以及25幢小高層洋房，提供總計約3,650個住宅單位，亦包括購物區及車位。配套設施包括大型會所、幼兒園、購物商場及大規模生態水景園林。

我們計劃分三期開發項目。一期包括25幢高層洋房，連同會所及幼兒園，總建築面積為168,129平方米。我們已於2008年2月展開這期的建設工程，預期將於2008年年底竣工及於2008年10月開始預售。

截至最後可行日期，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣30.0百萬元。

## 項目概況－長沙

**(44) 長沙恒大華府**

長沙恒大華府座落於湖南省會長沙，毗鄰市政府所在的新區。這項目乃規劃為市內豪華住宅項目，總地盤面積為145,000平方米，總建築面積為550,598平方米，當中包括總建築面積435,211平方米的中高層及高層住宅以及小高層洋房，亦建有總建築面積21,459平方米的商業大廈以及購物中心及車位。配套設施包括大型會所、山景公園及人工湖。



我們計劃分三期開發項目。一期包括17幢小高層洋房，連同會所及幼兒園，總建築面積為117,539平方米。我們於2008年1月展開這期的建設工程，預期將於2008年年底竣工及於2008年7月開始預售。

截至2007年11月30日，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣466.0百萬元。

### (45) 長沙恒大名都

長沙恒大名都位於星城鎮，緊鄰湘江西岸。這個項目的總地盤面積為185,376平方米，總建築面積為556,128平方米，當中包括高層住宅以及多層及小高層洋房，亦包括零售購物區及車位。配套設施包括會所及幼兒園。

我們計劃分三期開發項目。一期包括多層及高層洋房連同會所，總建築面積為149,573平方米。我們計劃於2008年4月展開這期的建設工程，預期將於2008年年底竣工及於2008年8月開始預售。

截至最後可行日期，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣66.2百萬元。

### 項目概況－南寧



**(46) 南寧恒大華府**

南寧恒大華府位於廣西壯族自治區首府南寧市良慶區，毗鄰邕江。這個項目乃規劃為翠山綠景的住宅開發項目，總地盤面積為341,449平方米，總建築面積為758,924平方米，當中包括64幢小高層洋房樓宇及31幢高層住宅。配套設施將包括大型會所、小學及幼兒園。

我們計劃分期發展項目。一期將包括總建築面積為251,224平方米的44幢小高層洋房連同會所、一所小學及一所幼兒園。我們已於2007年12月展開這期的建設工程，預期將於2008年12月竣工及於2008年8月開始預售。

截至2007年11月30日，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣373.8百萬元。

**項目概況－鄭州****(47) 鄭州恒大綠洲**

鄭州恒大綠洲位於鄭東新區南部國家級開發區內，緊鄰加州工業園區及老城區中心商業區域。項目地盤鄰近連接機場的高速公路，四周建有航海體育館、中央廣場、購物中心及高爾夫球場。這項目的總地盤面積為438,652平方米，總建築面積為1,861,551平方米。

我們計劃將這項目打造成高尚住宅項目。這項目將包括住宅樓宇、零售商舖及車位。一期的總建築面積為245,036平方米。配套設施將包括多用途綜合樓、一所小學、一所幼兒園、3個人工湖及1個中央花園游泳池。我們預計於2008年開始分期發展項目。

截至最後可行日期，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）人民幣150.0百萬元。

#### 項目概況－洛陽



#### (48) 洛陽恒大綠洲

洛陽恒大綠洲位於洛陽市東部，緊鄰公園及河堤，毗連城內的主要通道。這項目的總地盤面積為892,080平方米，總建築面積為3,398,495平方米。這項目是持作未來開發用途的項目。

我們計劃將這項目開發成全河景大型住宅項目，當中將包括總建築面積2,200,418平方米的高層住宅；總建築面積390,901平方米的多層及小高層洋房；及總建築面積80,535平方米的零售商舖及停車場。配套設施將包括多用途綜合樓、大型室內運動中心、其他體育設施、2所幼兒園及1所小學。這項目亦將包括總建築面積合共489,600平方米的高檔酒店及辦公室大樓。我們預計於2008年初開始分期發展項目。一期的估計總建築面積將為431,428平方米。

截至最後可行日期，這項目產生了總發展成本（主要包括購地成本）為人民幣393.1百萬元。



## 其他土地收購

於2007年10月，我們與兩名獨立第三方訂立了買賣協議，以購買彼等全資擁有並於香港註冊成立的公司，代價為人民幣14億元。該代價是按該地點及其鄰近地區土地的市價為基準磋商釐定。該兩名個別賣家為楊崧才先生及何鶴齡先生，均為香港居民，與我們任何關連人士都沒有關連。該香港公司於一家中國合營企業擁有84%股本權益，而該合營企業則擁有一幅位於上海陸家嘴金融貿易區、地盤面積約34,063平方米的的土地的土地使用權。這個地盤計劃用作興建一幢總建築面積約170,000平方米的高檔酒店。代價人民幣14億元乃就該中國合營企業的全部權益支付，然而，賣家承諾盡最大努力促使獨立合營企業夥伴寶鋼集團向我們出售額外16%股本權益。於2007年12月，寶鋼集團正式書面知會了該兩名賣家，表示其願意透過該兩名個別賣家擁有的香港公司，向我們出售其於合營公司的16%權益，以換取現金。於最後可行日期，我們已向賣家支付訂金300百萬港元，代價餘額將以於全球發售完成時按賣家的選擇以按發售價發行股份的方式或現金支付。倘我們不能致令股份在2008年8月31日前於聯交所上市，賣家可選擇(i)押後買賣的截止時間；或(ii)要求我們以現金支付代價餘額以完成購買。倘我們不能支付餘下代價，則賣家有權註銷買賣協議，在這個情況下，我們支付予賣家的訂金將被沒收。根據該合同，該84%權益收購及16%權益收購並沒有完成期限。於2008年1月，賣家確認，彼等將要求我們以現金支付部分餘下代價人民幣約900百萬元，並以股份支付剩餘人民幣200百萬元。我們擬從全球發售所得款項淨額中撥付部分作出現金付款。

有關各方另同意，當我們在全球發售完成後按發售價向該兩名個別賣家配發及發行股份，作為全球發售其中一環時，該等股份將從國際發售股份之中發行，並受六個月禁售期規限。假設根據上述安排買賣股本權益已完成，且超額配股權並沒有獲行使，則該兩名個別賣家楊崧才先生及何鶴齡先生將共同擁有：

- 59,013,500股股份（假設發售價為3.50港元，即本招股章程封面所披露指示性發售價範圍的最低價，而合約釐定的匯率為1.00港元兌人民幣0.9683元），或相當於我們緊隨全球發售完成後已發行股本約0.41%；
- 36,883,500股股份（假設發售價為5.60港元，即本招股章程封面所披露指示性發售價範圍的最高價，而合約釐定的匯率為1.00港元兌人民幣0.9683元），或相當於我們緊隨全球發售完成後已發行股本約0.26%；及

- 45,395,000股股份（假設發售價為4.55港元，即本招股章程封面所披露指示性發售價範圍的中位數，而合約釐定的匯率為1.00港元兌人民幣0.9683元），或相當於我們緊隨全球發售完成後已發行股本約0.32%。

我們已於2008年2月另行與美國房地產開發商The Trump Organization, LLC及Orient Property Group Limited訂立一份協議，據此，我們可能共同競投位於廣州市中心商業區名為東塔項目的商用物業發展項目，計劃包括一幢酒店、辦公室大樓及購物商場。任何有關共同競投的條款詳情，包括金額及訂約各方各自的出資額，仍有待訂約各方商討。

### 房地產開發

我們的業務營運主要包括開發及銷售，並面對中國中至中高收入住戶，提供高檔住宅物業管理。我們的住宅物業開發都是綜合社區，通常包括中高層及高層住宅、多層及小高層洋房、多聯住宅、別墅及雙聯住宅，並配有相應的社區配套設施，如幼兒園、小學、中學及購物中心。

按照規模和位置，我們的房地產項目一般分為兩大類：

- 大型城區住宅房地產項目；及
- 超大型城郊旅遊度假房地產項目。

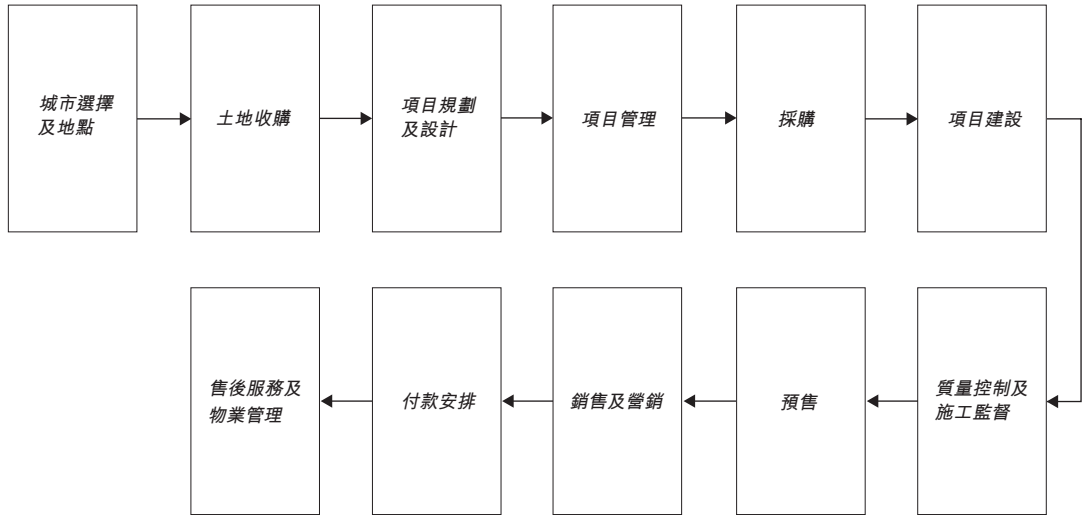
我們傾向開發大型或超大型項目，主要因為我們需要達致規模經濟效益，把握項目潛在開發機會，以及大型項目開發的靈活彈性。

我們的大型城區住宅房地產項目的總建築面積多數超過500,000平方米。預期中國都市化的步伐急速，我們於收購土地作大型城區住宅項目開發時，首要選擇圍繞著城市與城郊之間的地點。這些地點座擁天然環境，景觀較市中心優美，也能提供土地日後升值的空間。就該等城區住宅物業項目方面，我們多數會選擇人口超過5百萬，且發展較為成熟的中至大型城市。這些市場的居民一般擁有更雄厚購買能力，對優質物業的需求也更加殷切。

我們的城郊旅遊度假項目多數為超大型商住旅遊度假及旅遊相關綜合項目，總佔地面積一般超過670,000平方米。由於這些項目有預設的用途，加上所需的客戶基礎，我們傾向選擇適合富裕大城市及大都會的地點，因為這裡有較強的市場需求。我們理想的城郊項目須距離城市

20至75公里，而且接近現有的公路或建設中的公路。我們對超大型旅遊度假項目的選址多數為有山有水的地方或新填海濱地區。

儘管每個項目均針對特定目標市場而具體設計，但我們擁有一個系統化的開發方式。我們的房地產開發流程和步驟可以歸納為下表：



### 城市及地點選擇

我們視察中國各城市及地點，以物色潛在的發展機遇。我們目前的規劃項目均通過審慎、嚴格的篩選程序，其中包括多次的實地考察、深入研究及分析等。在我們決定收購任何作未來開發用途的土地前，我們的營銷團隊、設計及研究團隊以及當地項目公司會分別就潛在項目的可行性提供一份詳盡的獨立研究報告，我們的高級管理層團隊將審閱報告、實地考察選址及視察周邊環境，然後就項目建議作出最終決定。因此，在我們決定收購某塊土地時，我們已對項目的關鍵方面掌握了寶貴的資料及總體規劃。我們在新址及新項目的選擇方面須高瞻遠矚，很大程度上依據我們對目標市場的長遠發展趨勢及增長潛力的遠見及判斷。我們的選址評估程序主要包括以下標準：

- 相關市場的前景；
- 考慮到土地的升值潛力，對該地區總體經濟及發展條件、城市規劃及發展狀況的評估；
- 地方政府在相關選址及其周邊環境提供或將會提供的基礎設施及政府開發計劃；
- 地理位置及交通條件；



- 具長遠發展潛力的機會；
- 選址周邊環境的實質特徵，如生態公園、植被、湖泊及河流；
- 大型開發項目的規模及適用性；
- 甚少或並無拆卸及重新安置；
- 政府對開發作出的支持和承諾；
- 潛在開發項目的成本、投資及財務回報，也考慮到相關現金流量及機會成本；及
- 該地區及鄰近地區現有及潛在的競爭狀況。

### 土地收購

根據中國現行法律及法規，房地產開發項目的國有土地使用權必須由有關政府機關通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式授出。土地儲備亦可在二手市場通過收購擁有土地使用權的公司的股權來獲得。有關中國土地出讓法規的詳情，閣下可參閱本招股章程附錄六「有關中國房地產業法律概要」一節。我們通過於相關政府機關舉行的拍賣直接競投，或者是通過收購持有土地使用權的公司取得土地使用權。

作為一個面向中至中高收入層顧客的房地產開發商，我們相信，以具有競爭力的價格收購土地對我們的整體發展策略攸關重要。物色可能被低估的土地儲備的能力，以及對我們土地收購策略的有效執行，是我們的重要優勢。基於我們現時的发展及增長目標，我們預期可以保持充足的土地儲備以持續滿足我們未來5年的發展要求。於最後可行日期，我們擁有開發中建築面積約30.7百萬平方米，以及持作未來開發用途的建築面積約15.1百萬平方米。我們將繼續物色符合我們篩選標準的土地。

根據中國法規，我們取得土地的開發權後便會立即開始申請各種所需的許可證及執照，以便開始建設物業。倘若以出讓方式獲得土地使用權，土地出讓合同將是申領下列許可證及執照的先決條件：

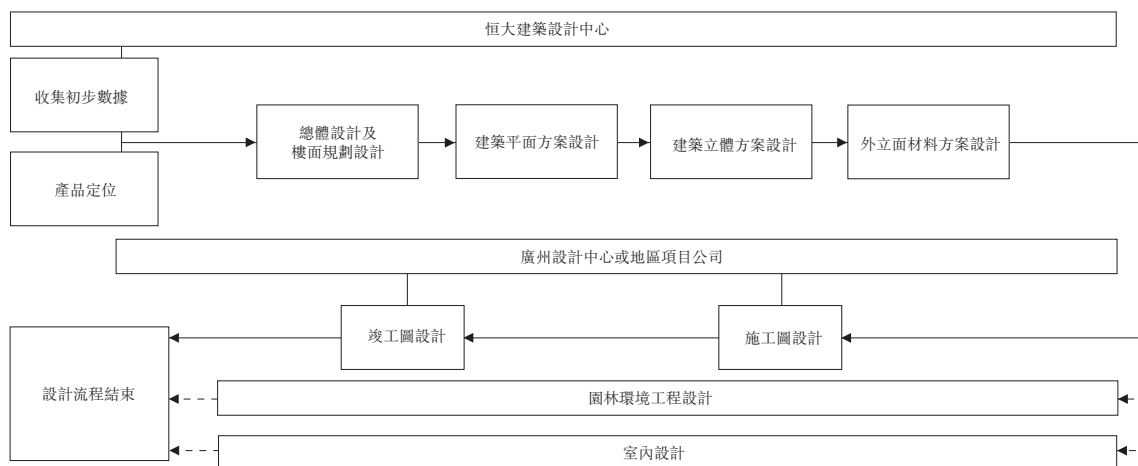
- 土地使用證，開發商擁有使用土地權利的證明；
- 建設用地規劃許可證，正式批准開發商對土地進行勘查、規劃及設計的許可證；

- 建設工程規劃許可證，表明政府批准開發商的項目整體規劃及設計，容許開發商申請施工許可證的批文；及
- 施工許可證，開始施工所需的許可證。

於往績期間，我們並沒有因為違反中國有關規則而須支付任何土地閑置費或被沒收任何土地。雖然不能保證日後不會發生任何導致沒收土地或嚴重延誤開發計劃的情況，但是我們預期，按照現行的開發計劃，我們現有土地儲備將不會遭沒收。

## 項目規劃及設計

我們擁有強大的內部設計實力。恒大設計及研究院是我們的內部設計子公司，於最後可行日期由超過200名專業人士組成，是一家全國認可的建築設計公司。我們的設計團隊與項目經理及營銷團隊在總體規劃、詳細平面(2D)及立體(3D)建築設計方面緊密合作。我們的設計團隊也會與著名的國內及國際設計公司合作，攜手制定、開發及落實項目的園林環境工程設計及室內設計。我們的高級管理層積極參與整個規劃設計過程，特別是在項目的總體規劃及建築設計方面。我們的設計程序於下圖概述：



為了讓我們的物業能夠採合優良品質及獨特設計於一身，我們亦邀請了賽瑞顧問公司和亞瑞建築設計有限公司等國內及國際著名的設計公司，從不同方面對我們的建築設計進行優化。我們致力將產品系列的設計標準化，也努力令現有的系列符合客戶需求，也會依據市場的需求和喜好，引入創新的系列。我們與外部園景及室內設計師密切合作，為我們的物業帶來最大的美學魅力及生態價值。我們致力通過獨特的設計特色及加添額外的增值功能，使我們的房地產開發項目與眾不同。例如，在金碧華府項目中，我們引入獨一無二的一梯一戶和「空中花

園」設計，每一個住宅單位內均設有一個庭院面積30至100平方米的「空中」花園，為壓迫的都市生活帶來戶外氣息。我們榮獲多個獎項，反映我們在整體規劃和戶型設計方面的努力獲得肯定。

## 項目管理

我們各地區的項目均由我們在各地特別成立的地區公司管理。我們廣州總部的項目管理團隊也監督我們於廣東省以外地區所進行項目的若干重要方面。在良好企業管治制度配合之下，我們集中管理全國業務的若干主要職能，包括財務管理、內部審核、投標、規劃、營銷及品牌管理。為了提高營業效率、優化能力及資源，我們促進不同項目之間在設計、建造、營銷及銷售等領域的資源及專業知識共享。

我們的策劃部在管理及協調項目開發的各個階段方面起著關鍵的作用。該部門參與我們項目發展的所有重要決策，包括產品定位、項目設計與規劃、預算控制與分配以及預售計劃。策劃部參與項目發展的整個過程，使我們能夠因應多樣化的市場喜好及趨勢提高管理一致性及制訂發展策略。

各項目公司的負責人均從我們廣州總部經驗豐富的管理團隊中選出，以確保我們的項目管理經驗及企業文化得到傳承。我們的主席許先生及高級管理層團隊與各部門及各項目公司的負責人密切合作，為公司提供管理指引。

## 採購

採購優質品牌的物料和設備，是我們品牌建立策略的重要一環。我們以集中式採購系統採購建築及裝修材料以及設備，有助取得規模經濟效益及有利的優惠條件，並鞏固我們與供應商建立的長期合作關係。我們建立了一個嚴格的篩選及招標程序來選擇供應商。我們在篩選過程中主要只考慮相關類別中全國一級的供應商，並從中就各重要物料及設備類別分別選出3至5名供應商歸入準合格供應商資料庫。準合格供應商將應邀提交一份依據我們產品規格要求編製的競標方案。所有提交的競標方案均經過我們由高級管理層、採購團隊及設計團隊成員組成的競標及招標委員會的審閱及評估。競標及招標委員會將基於一套包括產品質量、價格、供應耗時、財務實力、信譽及售後服務的標準，決定最終入選的供應商。我們這個集中式採購系統的定價目標是就整體外包要求取得大額折扣。鋁合金材料、實木地板及土方平整等某些關鍵建築材料及服務，部分乃由我們本身的子公司提供。

自2006年以來，我們與供應商及建築承包商訂立之所有建築材料採購合同均為三方安排。該等安排規定供應商須直接向我們的採購部門交貨，然後由採購部門分派予建築承包商。我們每月支付供應商之款項則直接從應付建築承包商之費用中扣除。該等安排不僅確保各項目中所用材料及設備之質量，同時亦解除供應商對可能延遲付款或者建築承包商不受監管之憂慮。透過這個大規模的集中式採購安排，我們能夠與中國及海外主要供應商建立長期的戰略性合作關係，以具優勢的成本為我們及間接地為客戶提供優質產品。舉例來說，我們目前主要從奧的斯購入電梯；從西門子購入戶內配電箱；廚房電器從林內和西門子購入；浴室裝置則從TOTO及科勒購買；開關面板從松下購買；空調則購自大金、開利和三星；廚櫃來自國內品牌海爾；而瓷磚則從國內品牌亞細亞採購。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2007年9月30日止9個月，向單一最大供應商作出的採購分別佔我們採購總額約12.9%、14.2%、8.0%及0.1%，而同期向五大供應商作出的採購分別佔我們採購總額約47.2%、45.4%、16.7%及0.2%。概無董事、彼等之聯繫人士或任何持有我們已發行股本超過5%的股東在我們五大供應商中擁有權益。

### 項目建設

我們一般將項目的絕大部分建設工作外包予獨立承包商。我們也收購了一家全國一級資質的建築公司，以承辦我們的項目建築工程。作為我們品牌建立策略的重要一環，我們籌組招標活動，主要邀請中國一級的建築公司參與競標，以確保我們能夠以具競爭力的價格完成優質的建築工程。在選擇過程中，我們會考慮建築公司的專業資格、信譽、往績、過往與本公司的合作關係、建議交付時間表及成本。除了土木工程建設，我們的建設工作亦包括室內裝修、園林及景觀，這些工作通常會外判予中國相關類別中聲譽良好的服務供應商。於目前的開發項目之中，我們主要聘請中國的一級建築公司承建，例如中國建築工程總公司和中鐵建設集團有限公司，以承建我們大部分的項目建築工程；另外也請來中國信譽昭著的裝修公司，例如蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司、深圳廣田建設集團有限公司及深圳市深裝總裝飾工程工業有限公司，以進行裝修及室內布置工程；至於園林環境工程方面，則委聘了業界翹楚國際怡境景觀（廣州）設計有限公司負責我們大部分的園林環境工程。

我們與建築公司訂立的建築合同一般包括有關建設項目質量及按時完工的保證。我們要求建築公司遵守中國相關法律法規，以及我們本身的標準及規格。我們的建設管理部門密切監

督建設過程中的質量、成本控制及建設進度。倘工程質量未能達到預期水平，我們將會拒絕接收直至工程重建至令人滿意水平為止。我們的建築合同一般規定按工程進度付款，直至支付款項達到合同款項總額規定的百分比上限為止。除了扣押合同款項約5%兩年用作賠償因工程缺漏帶來的或然開支外，餘額於有關政府機關發出建築質量證明書後支付。閣下請參閱下文「質量控制及施工監督」，以瞭解質量控制系統的進一步資料。

### 質量控制及施工監督

本集團十分注重質量控制，從早期規劃設計到最後竣工，項目開發的每個階段均進行嚴格監管。於選擇供應商和服務供應商時，除了「一採購」及「一項目建設」所披露嚴緊徹底的篩選程序外，我們亦透過嚴格的程序以篩選、檢驗及檢測所購置的設備及材料。我們的項目管理團隊對設備及材料進行檢查，確保在接收及批准付款前符合合同規定。我們拒絕接收並會退回低於標準或不符合規格的供應。

為確保質量及監控建築工程的進度及品質，我們全資擁有的建築監督公司廣州市恒大工程監理有限公司負責全國監控項目的開發進展。廣州市恒大工程監理有限公司現時聘有超過800名合資格的建築監督工程師。為了遵照中國法律及法規，我們也按有關法規聘請了政府認可的建築監督公司來監察項目工程的若干方面。建築承包商亦須遵守我們的質量控制程序，包括委聘內部實地質量控制工程師、檢查材料物資以及實地檢驗。於建築過程中最重要一員，是我們的合資格建築監督工程師，彼等會每日及持續對建築工程進行實地質量檢驗，並獲授權將於必要時拆除不符合標準的建築。我們已制定了一系列的內部質量保證標準和系統，監管項目開發過程中所有主要的過程及程序，包括建築工程、水電系統、管網工程、園林環境工程、裝修布置工程、室內設計與裝飾、原料和設備供應監控等等。我們亦盡全力提高建築工地的安全及環保意識，我們許多在廣州的建築工地被廣州市政府評為「雙優工地」。

此外，物業交付買家之前，我們的銷售及客戶服務部將與工程師及有關物業管理公司一同對該物業進行檢查，確保竣工物業的質量。

## 預售

如其他開發商一樣，我們會在建築竣工前開始預售物業。根據中國預售法規定，物業開發商必須於預售彼等之在建物業前，符合各項特定條件。該等強制性條件包括：

- 已全數繳付土地出讓金；
- 已取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證以及施工許可證；
- 至少已投入項目開發總投資額之25%；
- 須確定建築工程進度以及預期竣工交付日期；及
- 已取得預售許可證。

該等強制性條件旨在對開始預售之開發商作出時間限制。開發商在大部分項目建設過程及資本開支方面都需要依循這些條件。為保障消費者的權利及利益，地方政府一般要求開發商及物業買家採用由該地方政府主編的標準買賣合同。開發商須於簽訂該等合同30天內將所有這些合同送交地方土地局及房地產行政管理局備案。地方政府可能不時對開始預售之物業施加額外條件。

過往我們一直在所有重大方面遵守一切有關預售規則及法規。此外，我們多數會於預售之前，施加我們本身的額外要求。為了令潛在買家能夠真實感受到我們的發展項目及縮短預售至交付的時間，我們一般只會在完成了園林環境工程、園景及實地示範單位和大堂的建造工程之後，才會開始預售。

## 銷售及營銷

對於中國的銷售營銷，我們實行集中營銷管理團隊與外聘一級專業物業銷售代理機構相結合的策略。我們的內部營銷管理團隊負責制定全國營銷策略及監督其執行，而外聘的專業銷售代理負責具體執行有關策略及達致實際銷售。該方式可確保我們在全國各地實行一致的推廣及銷售策略，並改善效率。我們擁有近200名專才以管理及協調營銷工作。彼等的職責包括以下5類職能：市場研究、品牌宣傳、營銷策劃、物業定價及銷售管理。我們集中的營銷管理團隊協同中國各個不同地區市場的公司甄選專業銷售代理機構、協調我們品牌和產品的推廣活動，在全國宣傳我們的品牌及產品。我們的營銷管理團隊與內部其他團隊及外聘代理機構合作



無間，為特定項目釐定合適的廣告及銷售計劃。同時，彼等亦負責監控外聘代理機構的銷售及預售程序。此外，我們營銷管理團隊的高層人員在其他事項中發揮積極作用，其中包括選址、項目策劃及設計等。

於2007年12月，我們與中國其中一家最大規模的銷售代理易居（中國）控股有限公司（「易居」，紐約證券交易所上市公司）訂立了銷售代理協議。根據我們與易居訂立的安排，易居旗下子公司將就我們在中國8個城市的20個項目，出任我們的獨家銷售代理。易居已向我們支付合共100百萬美元誠意金，誠意金可於各個別項目開始銷售後3至6個月內無條件退回。

我們的主要推廣渠道包括報章、電視、電台、互聯網、廣告牌、雜誌以及移動電話文本信息。我們主要聘用中國一級的專業物業銷售代理和廣告設計公司，包括合富輝煌集團控股有限公司和廣東省廣告有限公司，協助推行我們的銷售活動。作為營銷策略的一部分，我們會組織潛在客戶參觀房地產項目，並提供免費穿梭巴士接送。該等參觀活動有利於在建物業的銷售，並有助於提升我們的品牌。

我們的客戶主要是中國住宅物業的個人買家。於2004年、2005年及2006年及截至2007年9月30日止9個月，來自五大客戶的收入佔我們各期間的總收入不足1.6%。董事、彼等之聯繫人士及任何持有我們已發行股本5%以上之股東概無於往績期間內於我們五大客戶中擁有任何權益。

### 付款安排

我們的住宅物業買家（包括購買預售物業的買家）可採用銀行按揭貸款的方式向我們付款。於簽訂臨時購房合同之前，我們通常要求買家支付一筆不予退還的訂金。假如買家隨後決定不簽訂正式購房合同，我們將沒收訂金。於簽訂正式購房合同時，買家通常須於5日內支付物業總購買價至少30%之金額，餘款於20日內付清。倘買家選擇以銀行按揭貸款之方式付款，申請及收取按揭審批概由買家自行負責，惟我們會在需要時予以協助。銷售及預售物業之付款條款大致上相同。

大多數客戶以按揭融資的方式購買我們的物業。按照中國行業慣例，我們會為買家就我們的預售物業所獲取之按揭貸款向按揭銀行提供擔保。該等擔保於以下事件之最早者發生時解除：(i)相關物業擁有權證書交付買家；及(ii)買家全數繳付按揭銀行提供之按揭貸款。根據行業慣例，我們不會對買家進行獨立的信用審查，而會依賴按揭銀行的信用審查結果。截至2004年、2005年及2006年12月31日以及截至2007年9月30日，我們就買家按揭貸款有未解除擔保分別人民幣622.6百萬元、人民幣981.7百萬元、人民幣1,073.9百萬元及人民幣1,169.3百萬元。於往

續期間，我們遭遇為數人民幣5.7百萬元的按揭貸款拖欠情況，我們能以止贖出售方式悉數收回所擔保的金額，並沒有任何經濟損失。閣下請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，我們便可能須向按揭銀行負責」，以瞭解進一步風險披露資料。

### 售後服務及物業管理

我們設有專門的客戶服務部門管理售後服務，並已建立房產證部門，協助買家獲取其房地產權證。我們提供多種溝通渠道，例如專屬郵箱及電子信箱，方便客戶反映彼等對樓盤及服務的意見及投訴。客戶服務人員將努力尋找最佳方案解決每一個收到報告的問題。我們也會向現有客戶寄發免費的刊物，營造歸屬感及社區氛圍。

在交付物業予買家之前，我們多數物業一般會交由我們的子公司金碧物業代為管理，該公司具有國家一級資質，直至由業主根據中國法律及規例成立的業主委員會選擇本身物業管理公司為止。我們也為部分高檔項目的管理工作外聘知名的專業物業管理或顧問公司。於最後可行日期，我們開發項目之大多數業主（彼等已獲得法定資格，可選聘彼等之物業管理公司）均繼續聘請金碧物業管理彼等之物業。就我們的項目而言，我們提供的物業管理服務包括公共設施保養、清潔、保安、園藝綠化及景觀美化以及其他服務。物業管理公司一般會與業主訂立物業管理協議。物業管理協議列明由物業管理公司提供服務之範圍及質量要求，而物業管理公司不可將管理責任轉託第三方負責。彼等就所管理的有關物業及公共設施設立物業管理程序及制訂保養及翻新計劃。同時，物業管理合同亦列明管理費用的支付安排，事先未經有關業主法團同意，不得自行增加該等費用。

### 投資物業

在開發住宅物業項目的同時，我們還開發辦公大樓、酒店、零售商舖及車位，是為住宅項目其中一部分，以作出租用途。由於我們有意持有這些物業作長期投資，故這些物業被當作投資物業處理。於2007年9月30日，該等投資物業的總建築面積約123,006平方米。我們的部分零售商舖及車位設於或可能設於大型多功能綜合大樓。倘我們認為銷售較收取租金及升值帶來的



投資回報更佳，我們可能選擇出售我們的零售商舖。於2007年9月30日，我們向第三方出租了建築面積合共約36,738平方米的商舖以及建築面積合共86,268平方米的1,681個車位及地下公用設施空間。

## 我們使用的物業

於2008年1月5日，我們從獨立第三方租用位於中國不同地區、總建築面積86,064.6平方米的單位，作為我們的辦事處。

## 競爭

我們從產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購合適土地儲備的能力及其他方面等多個因素，與其他房地產開發商競爭。中國物業市場競爭非常激烈，尤以廣東省為甚。我們現有及潛在的競爭對手包括國內大型開發商及少數海外開發商（如香港的主要開發商）。閣下請參閱「風險因素 — 與中國房地產業有關的風險 — 競爭加劇可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」，以瞭解進一步披露資料。

## 知識產權

我們已在中國國家工商行政管理總局註冊「恒大地產集團」，以及於香港註冊「Evergrande」和「Evergrande Real Estate Group」的商標。誠如我們於本招股章程「附錄八一 法定及一般資料 — B.有關業務的進一步資料 — 知識產權」內所詳細披露，我們亦已經就我們的徽號、公司的中英文名稱以及產品系列的名稱及徽號，向中國知識產權管理局申請登記註冊商標。

## 保險

根據中國國家及地方法律或法規，房地產開發商毋須為其房地產開發業務投購保險。除了我們的借款銀行擁有抵押權益的該等開發項目或我們根據有關貸款協議需要投購保險的該等開發項目外，我們並沒有為開發作銷售用途的物業投購保險。此外，我們沒有要求我們所委聘的建築公司對在建物業投保。我們一般不會針對物業施工期間可能發生的人身傷亡事故購買保險。然而，建築公司於施工過程中負責質量及安全控制，並須根據中國法律及法規為建築工人投購意外保險。為確保工程的質量及安全，建築工人在建築施工過程期間須遵守我們的標準及規格。我們本身聘有合資格的建築監督工程師，另外亦聘請了合資格外部監理公司監督建築施工過程。根據中國法律及法規，在建物業的擁有人或管理人須就建築工程中造成的人身傷亡

事故承擔民事責任，除非擁有人或管理人能夠證明本身沒有過錯則作別論。由於我們已採取上述及其他措施防止建築工程意外及人身傷亡，我們認為，倘若有人對我們提出人身傷亡索償，我們一般能夠證明我們作為物業擁有人並無過失。此外，根據我們的建築合同，因在工地作出侵權行為而可能產生的任何責任將由建築公司承擔。至今，我們的房地產開發項目並未出現過任何嚴重破壞或損毀，我們亦無遭提出與嚴重人身傷亡有關的索償。

我們認為，我們的保險政策符合中國業界的常規。然而，我們可能沒有足夠的保險，保障免受業務經營中產生的虧損、損失及負債等風險。閣下請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們僅就潛在損失及申索投買了有限的保險」，以瞭解有關風險的進一步披露資料。

### 環保及安全事宜

我們須遵守由中央及地方政府頒布的中國環保法律及法規。根據中國法律及法規，視乎項目對環境的影響而定，房地產開發商須於施工前向有關政府機關呈交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，且房地產開發商開發的每個項目均須於項目竣工後進行環境評估。倘若某項目的施工地盤、規模或性質出現重大變動，則須另外呈交新的環境影響評估報告以供批核。於施工期間，房地產開發商及建築公司必須採取措施防止空氣污染、噪音及污水廢物排放。

此外，中國環保法律及法規規定，建築項目或須涵蓋環保設施（例如為防止污染及保護環境而建設或安裝的工程項目、設備、監測器及其他設施），則該等設施將須通過環保機關檢查，並須取得批文，有關環保設施方可投產。倘建築項目毋須或沒有包括任何環保設施，則毋須取得上述批文。基於業務性質使然，我們毋須建設環保設施，因此我們毋需就環保設施向環保機關取得批文。

我們認為，我們的業務在各重大方面符合目前適用的國家及地方環保及安全法律及法規。閣下請參閱「風險因素 — 與中國房地產業有關的風險 — 損害環境的潛在責任可能招致重大資源流出」，以瞭解有關風險的進一步披露資料。

## 法律訴訟

我們不時於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，包括與我們就買家獲授的按揭貸款提供擔保有關的索償，以及與買家及供應商的合作爭議。我們未發現任何向我們提出的現存或尚未結案的重大法律訴訟、申索或爭議。閣下請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們不時可能因營運業務而涉及重大糾紛、法律及其他程序，繼而或會負上重大法律責任」，以瞭解進一步風險披露資料。

於往績期間，我們及我們的中國子公司擁有中國法律及法規所規定經營業務所需的一切重要批文及許可證。

於往績期間，我們沒有拖欠任何到期稅款，並已遵守一切稅法及法規。