

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

### 禹洲地產股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 網上預覽資料集

#### 警告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)／證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向禹洲地產股份有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問及包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發佈資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港交易所網站登載本網上預覽資料集或補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問及包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後的正式的售股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集為草擬本，本公司可能不時將其更改、更新或修訂，且該等更改、更新及／或修訂可能屬重大，但本公司及其聯屬公司、顧問、保薦人或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的售股章程、公告、通函、冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為認購或購買任何證券的誘因，亦不擬構成該等誘因；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、保薦人或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、保薦人或其包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (i) 本公司及其任何聯屬公司、顧問、保薦人或其包銷團成員各自明確表示，概不會就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (j) 本公司並無亦不會將本網上預覽資料集所指的證券按美國1933年證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州立證券法例登記註冊；及
- (k) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無及不會根據證券法登記註冊，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法的豁免的情況下提呈或出售。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不構成於美國提呈出售或徵求購買任何證券的要約。本網上預覽資料集將不會在加拿大或日本作出，亦不可在加拿大或日本派發或發送至加拿大或日本。

於本公司售股章程於香港公司註冊處登記後，方會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處登記的本公司售股章程作出投資決定；售股章程的副本將於發售期內向公眾派發。

## 目 錄

---

本資料集載有下列有關禹洲地產股份有限公司的資料，乃摘錄自文件草稿的聆訊後版本的修訂本：

- 概要
- 釋義
- 風險因素
- 前瞻性陳述
- 董事及各方
- 公司資料
- 行業及監管概覽
- 歷史、重組及集團架構
- 業務
- 與我們控股股東的關係
- 關連交易
- 董事及高級管理層
- 股本
- 主要股東
- 財務資料
- 未來計劃
- 附錄一 會計師報告
- 附錄三 利潤預測
- 附錄四 監管概覽
- 附錄五 物業估值
- 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄七 法定及一般資料

請閱讀本資料集封面之警告。

## 概 要

### 概要

我們是福建領先的物業開發商之一，並且一直名列「中國房地產百強企業」<sup>(1)</sup>。尤其是根據廈門市房地產業協會<sup>(2)</sup>，截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大房地產開發商之一。我們專注於開發住宅、零售及商用物業。為了使我們的產品組合多樣化，我們亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商用物業，並保留或擬保留其中部分作為長期投資。同時，我們也從事物業相關業務，例如住宅物業及商用物業的物業管理。在廈門及上海，我們在成功推出房地產項目方面具有良好的往績記錄。例如，根據廈門市房地產業協會，就2006年、2007年及2008年各年已訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，我們位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至2009年6月30日止六個月，根據廈門市房地產業協會，在廈門所有物業開發商中，我們錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。我們相信，該等往績記錄以及對於我們「禹洲」品牌的認可令我們處於有利地位，便於我們在廈門更廣大的市區範圍內鞏固我們的領導地位，且有助我們擴張至福建省的其他城市以及中國的其他地區。

我們相信，我們的成功應歸功於我們的設計及開發，以及我們對細節的重視。例如，我們的禹洲華僑海景城項目獲得了由廈門市房地產業協會及廈門日報社（一間獨立第三方報社）頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」獎。我們的東方威尼斯項目獲得了多個獎項，包括於2005年獲得的全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎<sup>(3)</sup>。於2005年，中國

- (1) 「中國房地產百強企業」乃由中國房地產Top 10研究組發佈，該研究組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及中國指數研究所（均為獨立第三方）聯合組建。自2004年以來，中國房地產Top 10研究組一直從事中國房地產百強企業的研究。該研究組為獨立第三方。從2006年至2009年各年，本集團均榮膺「中國房地產百強企業」之列。
- (2) 廈門市房地產業協會是在廈門市民政局登記的組織，獲得廈門市建設與管理局的支助。該組織的成員包括在廈門專事房地產開發與經營、物業建設與維護、物業管理與物業業權管理的商業企業、協會及有關政府機構。該組織為獨立第三方。
- (3) 全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎（「全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎」）是一項關注城市管理與社區生活環境、生態建築、資源利用及可持續發展有關事項的評選活動。全球最適宜居住城市（社區）國際大獎由聯合國環境規劃署頒發，由國際非盈利組織國際公園與康樂設施管理協會（IFPRA）發起，該組織擁有遍及60多個國家的逾700個成員。中國有20多個地方與全國性組織是IFPRA正式成員。IFPRA為獨立第三方。

## 概 要

建設銀行向我們的禹洲海灣新城項目授予總行級「優質樓盤放心房」稱號。我們的金橋國際項目榮獲獨立第三方網站—網易房產頻道頒發的「2009上海中環最具投資價值樓盤」這一獎項。於2006年，我們獲得了由國務院發展研究中心企業研究所<sup>(4)</sup>、清華大學房地產研究所<sup>(5)</sup>及中國指數研究院<sup>(6)</sup>頒發的「中國房地產企業發展策略拓展金獎」。我們的「禹洲」品牌獲福建省政府及廈門市政府<sup>(7)</sup>認可為「著名商標」。

我們於1994年開始發展房地產發展業務，我們在廈門、上海、福州及合肥共有處於不同發展階段的18個項目。截至2009年8月31日，我們已完成8個項目，總佔地面積約為191,958平方米，總建築面積約924,316平方米。截至2009年8月31日，我們的在建項目共有10個，總佔地面積約1,734,116平方米，總建築面積約3,143,127平方米。我們已就此10個項目的土地分別獲得國有土地使用證。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們所交付的總建築面積分別約為16,127平方米、143,439平方米、193,030平方米及137,013平方米，地產開發所產生的收入分別約為人民幣86.9百萬元、人民幣1,050.1百萬元、人民幣1,716.5百萬元及人民幣1,285.3百萬元。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們從物業開發方面產生的收入主要來自住宅物業的銷售額，少部分來自零售物業及停車位的銷售額。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們銷售住宅物業帶來的收入分別佔物業開發產生收入的約43.4%、75.0%、94.1%及99.9%。2006年銷售住宅物業帶來的收入佔物業開發產生收入的百分比下降，原因是2006年我們並未竣工及交付任何新項目或項目分期，而售出相對更多的現有項目或項目分期的零售物業及停車位。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的期間利潤分別約為人民幣11.9百萬元、人民幣377.5百萬元、人民幣369.1百萬元及人民幣974.4百萬元。

- (4) 國務院發展研究中心企業研究所的主要職責是研究與企業的制度、組織、發展、競爭及擴張有關的理論及政策；研究企業重組以及改善所有制結構及促進生產力所引致的問題或與該等事項相關的問題；研究與企業的發展、激勵、監督、合併、收購及破產有關的問題與政策。該研究所亦根據各種理論、政策及實踐研究的結果，為政府機構及企業提供服務。該研究所為獨立第三方。
- (5) 清華大學房地產研究所研究影響開發進度、房地產投融資、房地產資產管理、城市及房地產經濟學以及物業估值的問題。該研究所的師資力量來自清華大學的土木工程學院、經濟管理學院及建築學院。其研究課題包括房地產開發、估值、投融資、物業管理、城市土地利用及管理。該研究所為獨立第三方。
- (6) 中國指數研究院是由多位專家及多個學術機構聯合組建的研究機構，整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP10研究組等研究資源，提供與中國商業經濟有關的全方位服務。該研究院亦研究與房地產市場及市場參與者有關的各種課題並提供相關的研究及諮詢服務。該研究院為獨立第三方。
- (7) 我們在2007年及2003年分別獲得由福建省政府及廈門市政府授予的「著名商標」證書，福建省政府頒發的證書將於2010年屆滿。廈門市政府頒發的證書已於2009年續期，並將於2012年屆滿。

## 概 要

我們擬繼續著重於福建的物業開發，同時針對中國大陸其他可能具有較高增長潛力的房地產市場採取審慎的擴張策略，包括上海及合肥。我們將繼續主要著重於住宅物業的開發，同時通過提高商用物業開發的比重來使我們未來的產品組合更加多樣化。

### 我們的競爭優勢

我們相信我們具有以下主要競爭優勢：

- 以福建省為基地，重心在廈門的領先物業開發商之一
- 項目與創新產品
- 多樣化的物業組合
- 知名的品牌、有效的營銷及完善的售後服務
- 有效的品質控制及成本管理
- 經驗豐富而穩定的管理層團隊

有關更多詳情，請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」。

### 我們的策略

實現我們目標的策略包括以下各項：

- 鞏固我們作為福建省領先物業開發商之一的地位，同時利用我們的技術專長向中國東南地區擴張
- 繼續通過開發創新性項目來利用及提高「禹洲」品牌知名度及客戶忠誠度
- 繼續追求物業多樣化，增加投資型物業比重
- 繼續有序地擴大我們的土地儲備
- 採取國際行業最佳慣例，保持高效的組織架構

有關更多詳情，請參閱「業務 — 我們的策略」。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

下表載列於所列示期間及截至指示日期止我們的合併財務資料概要。此概要摘錄自本文件附錄一「會計師報告」所載的經審核合併財務資料，並應與其一併閱讀。

#### 節選的合併收益表數據：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月期間			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審核)									
收入	92,570	100.0%	1,083,729	100.0%	1,759,803	100%	1,612,805	100%	1,308,261	100%
銷售成本	(50,465)	(54.5)	(828,563)	(76.5)	(1,010,236)	(57.4)	(940,009)	(58.3)	(675,720)	(51.6)
毛利	42,105	45.5	255,166	23.5	749,567	42.6	672,796	41.7	632,541	48.4
其他收入及收益	10,398	11.2	329,699	30.4	6,499	0.4	1,945	0.1	2,514	0.2
銷售及營銷開支	(7,401)	(8.0)	(41,382)	(3.8)	(42,398)	(2.4)	(27,006)	(1.7)	(24,630)	(1.9)
行政開支	(27,632)	(29.9)	(52,699)	(4.9)	(61,396)	(3.5)	(36,830)	(2.2)	(27,936)	(2.1)
其他開支	(1,593)	(1.7)	(2,480)	(0.2)	(24,357)	(1.4)	(4,512)	(0.3)	(2,344)	(0.2)
投資物業公允值收益	840	0.9	73,396	6.8	108,088	6.1	47,910	3.0	932,094	71.2
融資成本	—	—	(1,299)	(0.1)	(12,854)	(0.7)	(7,750)	(0.5)	(514)	(0.0)
稅前利潤	16,717	18.0	560,401	51.7	723,149	41.1	646,553	40.1	1,511,725	115.6
稅項	(4,783)	(5.1)	(182,886)	(16.9)	(354,053)	(20.1)	(313,731)	(19.5)	(537,332)	(41.1)
年度／期間利潤	11,934	12.9%	377,515	34.8%	369,096	21.0%	332,822	20.6%	974,393	74.5%
以下各項應佔：										
本公司股權持有人	8,160	8.8	376,898	34.7	292,178	16.6	273,670	16.9	977,053	74.7
少數股東權益	3,774	4.1	617	0.1	76,918	4.4	59,152	3.7	(2,660)	(0.2)
	11,934	12.9%	377,515	34.8%	369,096	21.0%	332,822	20.6%	974,393	74.5%
本公司股權持有人應佔每股盈利	不適用		不適用		不適用		不適用		不適用	

#### 節選的合併財務狀況表數據：

	於12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
非流動資產	442,963	1,988,674	2,232,621	3,198,272
流動資產	3,860,184	5,363,086	5,040,844	5,251,340
流動負債	3,359,971	5,331,842	4,678,395	5,302,363
流動資產／(負債)淨值	500,213	31,244	362,449	(51,023)
總資產減流動負債	943,176	2,019,918	2,595,070	3,147,249
非流動負債	635,210	1,241,103	1,581,830	1,166,768
資產淨值	307,966	778,815	1,013,240	1,980,481
權益總額	307,966	778,815	1,013,240	1,980,481

## 概 要

### 節選的合併現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動產生的現金流入／					
(流出)淨額 .....	(308,096)	(924,040)	(106,833)	(23,083)	1,111,993
投資活動產生的現金流出					
淨額.....	(390,615)	(676,008)	(142,966)	(84,217)	(74,416)
融資活動產生的現金流入／					
(流出)淨額 .....	772,831	1,534,915	304,893	139,538	(770,125)

截至2006年、2007年、2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，我們於合併收益表中錄得的已竣工投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響)分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣55.0百萬元、人民幣81.1百萬元及人民幣699.1百萬元。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第40號「投資物業」，可採用公允值模式或成本模式計量已竣工投資物業。我們已選擇按公允值列示已竣工投資物業，原因是我們認為根據現行市況對公允值進行週期性調整能更及時反映我們的已竣工投資物業的價值的最新景況。本公司採用公允值模式以公允值將已竣工投資物業列賬，此做法與本文件附錄一會計師報告所載的會計政策相一致，且符合香港會計準則第40號「投資物業」的有關規定。然而，準投資者須注意，反映(其中包括)於相關報告日我們的已竣工投資物業價值的未變現資本收益的公允值上調並非來自我們的已竣工投資物業的日常租金或其他收益的利潤，其在很大程度上倚賴於物業市場的現行市況，且並未為本集團產生現金流入以向股東分派股息，惟有關已竣工投資物業被出售及資本收益已變現的情況除外。此外，準投資者亦須注意，物業價值受市場波動影響，我們不能向閣下保證本集團的已竣工投資物業能夠在未來繼續錄得金額相若的有利的公允值調整，或者根本就不能錄得有利的公允值調整。倘我們的已竣工投資物業在未來錄得任何公允值下調，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

### 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

#### 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

董事相信，根據本文件附錄三所載「利潤預測」的基準及假設及不存在無法預見的情況下，截至2009年12月31日止年度，本公司股東應佔預測合併綜合利潤未必低於人民幣1,072.4百萬元(1,217.4百萬港元)。利潤預測乃由董事根據(i)截至2009年6月30日止六個月本集團的經審核合併業績，(ii)截至2009年8月31日止兩個月本集團的未經審核合併業績及(iii)我們對截至2009年12月31日止餘下四個月本集團的合併業績的預測而編製，編製的基準為現行集團架構於截至2009年12月31日止整個財政年度一直存在。

## 概 要

我們於截至2009年12月31日止四個月的幾乎所有預測收入預期來自銷售禹洲金橋國際二期的物業。禹洲金橋國際二期工程已於2009年5月竣工，我們已於2009年下半年開始交付該期項目的物業。截至2009年12月31日止四個月內已交付或將予交付的該期項目的所有物業根據2009年6月30日或之前簽訂的銷售協議已交付或預期將予交付。

預測	人民幣 (百萬元)
本公司股權持有人應佔合併利潤(未計投資物業公允值收益 (扣除遞延稅項影響)) .....	373.3
投資物業公允值收益 .....	932.1
遞延稅項負債撥備 .....	233.0
投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響) .....	699.1
經計入投資物業公允值收益後本公司股權持有人應佔合併利潤 (扣除遞延稅項影響) .....	1,072.4

### 有關投資物業公允值收益的基準及假設

預測利潤淨額，經扣除我們的投資物業預測公允值收益(已扣除遞延稅項影響)人民幣699.1百萬元後，為人民幣1,072.4百萬元。該等投資物業公允值收益根據2009年12月31日由董事估計的預計估值為基準作出估計，所採用的估值基準在可行情況下，與我們的物業估值師對我們的物業進行估值以供載入我們截至2009年6月30日止六個月的經審核合併財務資料及本文件附錄五物業估值，所採納的估值基準相一致。投資物業由我們的物業估值師於2009年8月31日進行估值。

對我們的投資物業進行估值時，董事已採用現有租約取得的現有租金資本化的投資法，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，或(倘適用)，採用直接比較法，參考有關市場的可比較銷售案例。

因此，我們根據直接比較法已預測於2009年12月31日投資物業的公允值(按每平方米的基準)為人民幣2,035.3元。於2009年12月31日我們的投資物業公允值及投資物業的任何公允值收益，預期將繼續視乎市場狀況及超出我們控制範圍的其他因素而定，並將以獨立專業物業估值師作出的估值為基礎，而所採納的假設因其性質使然具有主觀性及不確定性。

我們已採納的重大假設包括：

- 本集團經營所在國家或地域的稅基或稅率或與該等稅項的徵收有關的政策將不會有重大改變。



## 概 要

- 利率或滙率與本文件刊發之日現行者相比將不會有重大改變。
- 中國及相鄰城市／省份對投資物業產生的租金收入意義重大的現行財政、經濟及政治環境預期將維持不變。

此等具體假設與本文件附錄五所述我們物業估值師所採取的方法一致。

我們的投資物業公允值的變動取決於有關時間的市況及我們控制範圍以外的因素。儘管我們在利潤預測方面，已作出我們相信是投資物業於2009年12月31日的公允值的最佳估計，而我們的物業估值師認為，預測所根據的假設實屬合理，但於有關時間我們的投資物業的公允值及／或任何投資物業公允值損益可能與我們的估計大為不同(可能大幅超出或低於我們的估計)。得出我們利潤預測所基於的基準及假設載於本文件附錄三的利潤預測中。

### 按項目劃分的投資物業公允值收益

截至2009年12月31日止年度的利潤預測人民幣1,072.4百萬元包括我們投資物業的預測公允值收益。我們投資物業的預測公允值收益(經扣除截至2009年12月31日止年度的遞延稅項影響後)為人民幣699.1百萬元。任何該等公允值收益均不會產生現金流入。

	截至 2009年6月30日 止六個月	截至 2009年12月31日 止年度
	(人民幣千元)	
禹洲世貿國際一期的購物中心.....	109,500	109,500
禹洲世貿國際二期的購物中心.....	441,047	441,047
禹洲金橋國際二期.....	41,016	41,016
禹洲華僑金海岸.....	107,508	107,508
年內／期內已確認的公允值變動.....	699,071	699,071

## 概 要

### 敏感度分析

下表列明本公司股權持有人應佔預測合併利潤對截至2009年12月31日止年度投資物業重估增值／減值(扣除遞延稅項影響)的敏感度：

與我們的投資物業估計重估增值／(減值)						
人民幣2,035.3百萬元相比，投資物業						
估值的變動.....	5%	10%	15%	(5)%	(10)%	(15)%
對本公司股權持有人應佔預測合併利潤的						
影響(人民幣千元).....	76,324	152,647	228,971	(76,324)	(152,647)	(228,971)

倘我們的投資物業的估計公允值上升／下降5%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,148.7百萬元／人民幣996.1百萬元，即較目標預測利潤分別高／低7.1%。

倘我們的投資物業的估計公允值上升／下降10%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,225.1百萬元／人民幣919.8百萬元，即較目標預測利潤分別高／低14.2%。

倘我們的投資物業的估計公允值上升／下降15%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,301.4百萬元／人民幣843.4百萬元，即較目標預測利潤分別高／低21.4%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何變動均可能異於及可能超出或達不到指定範圍。上述敏感度說明並非擬為詳盡無疑，且限於投資物業重估程度變動的影響。利潤預測一般受到其他及額外的不確定性所規限。雖然我們已就利潤預測(我們相信此乃截至2009年12月31日止年度投資物業公允值收益的最佳估計)作出考慮，但該年度我們的投資物業實際的公允值收益或虧損可能與我們的估計存在重大差異，且視乎市場狀況及我們控制以外的其他因素。

## 概 要

### 風險因素

存在與我們的業務、在中國進行物業開發及在中國經營業務有關的若干風險。該等風險因素載於本文件「風險因素」一節，概述如下。

### 有關我們業務的風險

- 我們的業務極易受到中國(尤其是廈門)房產市場的波動，這可能會對我們的業務及經營業績造成不利影響。
- 我們的業務倚賴充足的土地供應，亦有賴我們為未來發展項目成功投得土地及取得國有土地使用權及其他必要的中國政府批文的能力，而未來我們所收購土地取得國有土地使用權的付款條款將受中國政府近期所頒佈的更具限制性的法規所規限。
- 我們未必擁有足夠資源提供土地收購或物業開發或支付我們的融資責任所需資金。
- 我們的業務對近期的全球經濟危機極為敏感。全球經濟的嚴重衰退或衰退的持續時間過長均可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利。
- 我們的經營業績包含未變現的投資物業的公允值收益。
- 我們為銀行向買家授予的按揭貸款提供擔保，倘若該等擔保遭催繳，則我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。
- 物業預售的法律及法規的變動可能對我們的業務、現金流量狀況及財務狀況造成重大不利影響。
- 我們面臨與預售有關的合約及法律風險。
- 我們曾於2006年、2007年及2008年面臨經營活動所引致的淨現金流出，於截至2009年6月30日及8月31日錄得流動負債淨額，負債維持在較高的水平且承擔巨額的未來資本開支，該等狀況均可能對我們的流動性及經營業績造成重大不利影響。
- 由於我們的收入主要來自物業銷售，故我們的經營業績在不同時期或有重大變化。
- 我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務。
- 我們未必能夠利用過往物業開發的經驗，拓展至其他城市。

## 概 要

- 管理我們酒店的酒店管理合夥人的表現、聲譽及與其有關的任何不利發展均可能影響我們的經營業績。
- 我們的目標可能不時與我們的酒店管理合夥人的目標互相抵觸，因而可能對我們酒店的經營與盈利能力造成重大不利影響。
- 若我們的項目公司未能取得或重續彼等的資質證書，則我們將面臨法律及業務風險。
- 我們可能不時捲入因經營所產生的法律及其他程序，因而可能面臨重大法律責任。
- 我們的客戶獲取銀行按揭的能力對我們出售物業的能力構成部分影響。
- 我們須受若干限制性契約及通常與債務融資相關連的若干風險所規限，該等契約及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。
- 任何未經授權使用我們的品牌或商標的行為可能對我們的業務造成不利影響。
- 我們的成功取決於高級管理層團隊及其他主要員工的持續服務。
- 我們倚賴獨立承建商提供物業開發產品及服務。
- 如我們未能為我們的物業開發項目取得或被有關政府當局認為未能取得或經重大延誤後方取得中國政府的批文或證書，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。
- 我們未必能如期完成或根本無法完成物業開發項目。
- 物業業主可能不再選用我們作為物業管理服務提供商。
- 我們可能遭受因未投保風險而產生的損失。
- 我們主要依賴附屬公司支付的股息以應付我們可能面對的現金及融資需求，限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力可能嚴重影響我們進行業務的能力。
- 我們的部分物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的面積，而超出的建築面積須取得政府批文及支付額外的地價。

### 有關中國房地產行業的風險

- 中國政府可能採取進一步措施以遏止物業行業過熱。

## 概 要

- 中國政府近期已開始限制中國物業開發商獲取離岸資金的能力。
- 中國的物業市場正處於發展初期且波動較大。
- 有關中國稅務機關可能徵收土地增值稅，並有可能質疑我們計算土地增值稅的基準。
- 我們面臨其他物業開發商的激烈競爭。
- 倘若我們未及時交付個別物業所有權證，則可能須對客戶的損失負責。
- 投資物業的非流動性及缺乏其他用途，可能限制我們按照物業表現的不利變動作出反應的能力。
- 我們可能需要承擔與物業開發項目有關的遷置成本。
- 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地。
- 環境問題的潛在責任可能招致重大成本。

### 有關在中國經營業務的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務。
- 對貨幣兌換的管制可能限制我們有效運用收入的能力。
- 我們須承受外匯波動所產生的風險。
- 中國法律及法規的詮釋存在不明朗因素。
- 倘若我們當前享有的任何優惠稅務待遇終止及中國企業所得稅增加，均可能減少我們的收入淨額以及對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們可能根據企業所得稅法被視為中國居民企業，而我們於世界各地的收入或須繳納中國稅項。
- 有關由中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規可能對我們的業務營運造成不利影響。
- 豬流感、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症等疫症爆發可能對中國全國及地區經濟造成不利影響，從而影響我們的前景。

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人」	指	直接或間接控制的任何人士或實體乃由另一人士或實體控制或與另一人士或實體處於直接或間接的共同控制下
「安徽華僑城公司」	指	安徽華僑城建設發展有限公司，一家於2004年3月31日在中國成立的有限責任公司。安徽華僑城公司目前為豐洲公司全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生組成安徽華僑城公司的全部董事
「組織章程細則」或「細則」	指	於2009年10月9日採納並經不時修訂、補充或另行修改的本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般可辦理普通銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公共假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司」	指	禹洲國際控股有限公司，一家於2008年4月23日在英屬處女群島成立的有限責任公司，為本公司全資擁有
「資本化發行」	指	本文件附錄七「A.有關本公司的其他資料 — 本公司股東的書面決議案」項下所述，待本公司股份溢價賬的進賬額99,360,094.20港元作資本化後，將予發行的993,600,942股股份

## 釋 義

「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「商品房」	指	辦公及零售物業
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法案，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港公司條例(香港法例第32章)，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一家於2008年4月23日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，由林龍安先生及郭英蘭女士分別擁有50%的股權
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國的地方城鄉規劃局或相同級別的主管部門發出的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國的地方城鄉規劃局或相同級別的主管部門發出的許可證
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	林龍安先生及郭英蘭女士
「大世界公司」	指	福建大世界華夏房地產有限公司，一家於1999年1月28日在中國成立的有限責任公司。大世界公司目前由盈峰公司全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為一家由本集團擁有80%權益的附屬公司。我們的董事林聰輝先生為大世界公司的唯一董事
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法
「豐洲集團公司」	指	豐洲集團有限公司，一家於2001年12月14日在香港成立的有限責任公司。豐洲集團公司現時分別由豐洲公司、新富金融有限公司及汎年投資有限公司擁有60%、30%及10%的權益。豐洲集團公司主要從事投資控股。該公司為本集團擁有60%權益的附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生亦為豐洲集團公司7名董事的其中4名
「豐洲置業公司」	指	廈門豐洲置業有限公司，一家於2000年10月10日在中國成立的有限責任公司。豐洲置業公司目前為豐洲集團公司全資擁有，主要從事物業投資及管理。該公司為本集團擁有60%權益的附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生亦為豐洲置業公司7名董事的其中4名
「福建東方 威尼斯公司」	指	福建東方威尼斯休閒娛樂發展有限公司，一家於2006年4月20日在中國成立的有限責任公司。福建東方威尼斯公司曾由大世界公司全資擁有，於2008年8月7日在福州市工商行政管理局完成註銷登記
「福建萬龍 休閒觀光公司」	指	福建萬龍農莊休閒觀光有限公司，一家於2004年4月15日在中國成立的有限責任公司。福建萬龍農莊休閒觀光公司曾由大世界公司全資擁有，於2008年8月7日在福州市工商行政管理局完成註銷登記
「福建沿海公司」	指	沿海綠色家園發展(福建)有限公司，一家於1991年1月11日在中國成立的有限責任公司。福建沿海公司目前由星洲



## 釋 義

公司全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團擁有60%權益的附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生亦為福建沿海公司7名董事的其中4名

「豐洲公司」	指	香港豐洲投資有限公司，一家於2000年11月29日在香港成立的有限責任公司。豐洲公司目前由英屬處女群島公司全資擁有，主要從事投資控股。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生及郭英蘭女士組成豐洲公司的全部董事
「港麗裝飾公司」	指	港麗裝飾設計工程有限公司，一家於2007年8月30日在香港成立的有限責任公司。港麗裝飾公司目前為菲律賓國際全資擁有，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及至目前為止，一直處於暫無營業的狀態。該公司為本集團的全資附屬公司。我們控股股東的姻親姐妹黃淑女擔任港麗裝飾公司的唯一董事
「港誼投資公司」	指	廈門港誼投資有限公司，一家於2008年1月7日在中國成立的有限責任公司，由葉碧雲女士(代表林龍安先生及郭英蘭女士)及林聰輝先生(代表林龍安先生及郭英蘭女士)分別擁有95%及5%的股權，主要從事電訊投資及開發。該公司並不構成本集團的一部。葉碧雲女士(我們的控股股東林龍安先生及我們的董事林龍智先生的岳母；我們的另一位控股股東郭英蘭女士的母親)為港誼投資公司的唯一董事
「港誼通訊公司」	指	廈門港誼通訊有限公司，一家於2006年8月31日在中國成立的有限責任公司。港誼通訊公司目前為港誼置業公司全資擁有，主要從事電信設計、建設、銷售及管理。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及截至目前為止，該公司暫無營業。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生亦為港誼通訊公司的唯一董事
「港誼置業公司」	指	廈門港誼置業有限公司，一家於2005年4月8日在中國成立的有限責任公司。港誼置業公司目前為豐洲公司全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁

## 釋 義

有附屬公司。我們的董事林龍安先生、林龍智先生及林聰輝先生組成港誼置業公司的全部董事

「港誼房產公司」	指	廈門港誼房產營銷代理有限公司，一家於2007年7月4日在中國成立的有限責任公司。港誼房產公司目前由香港禹洲集團全資擁有，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及至目前為止，一直處於暫無營業的狀態。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的高級管理層成員陳賽紅女士在港誼房產公司擔任執行董事
「建築面積」	指	建築面積，房地產開發行業採用的標準計量單位，包括可售建築面積、不可售建築面積及停車位面積。「可售建築面積」乃我們計劃出售物業的建築面積，且不超過地盤面積與許可的最大容積率(該比率已於相關土地出讓合同或地方政府就有關項目發出的其他批文中列明)的乘積。「不可售建築面積」指不作出售的物業建築面積，主要包括會所及學校等附屬設施
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所規定，指於本公司成為我們目前附屬公司的控股公司之前的期間內本公司目前的附屬公司，並包括該等附屬公司或其前身(視乎情況而定)所進行的業務
「貴豐公司」	指	廈門貴豐房地產開發有限公司，一家於1992年11月19日在中國成立的有限責任公司。貴豐公司目前為豐洲公司全資

## 釋 義

		擁有，主要從事物業投資及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生組成貴豐公司的全部董事
「海天公司」	指	廈門海天房地產開發有限公司，一家於1993年6月16日在中國成立的有限責任公司。海天公司目前由豐洲公司及禹洲開發公司分別擁有95%及5%的股權，主要從事禹洲海天廣場的建設及開發，並預期從事F1廣場的開發。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生組成海天公司的全部董事
「合肥禹洲公司」	指	合肥禹洲房地產開發有限公司，一家於2006年8月1日成立的有限責任公司。合肥禹洲公司目前為豐洲公司全資擁有，主要從事物業開發、物業管理及室內裝飾。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生亦為合肥禹洲公司的唯一董事
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港禹洲集團」	指	禹洲集團(香港)有限公司，一家於2005年3月8日在香港成立的有限責任公司。香港禹洲集團目前為英屬處女群島公司全資擁有，主要從事投資控股。該公司為本集團的全資

## 釋 義

		擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生及郭英蘭女士組成香港禹洲集團的全部董事
「華僑城物業公司」	指	廈門華僑城物業經營服務有限公司，一家於1997年5月22日在中國成立的有限責任公司。華僑城物業公司目前為禹洲公司全資擁有，主要從事物業管理及服務。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林聰輝先生亦為華僑城物業公司唯一的董事
「國際公園與康樂設施協會」	指	獨立第三方國際公園與康樂設施協會
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或本公司任何附屬公司的任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人及與該等人士概無關連的個人或公司
「剩餘物業的注入」	指	林氏家族集團向本集團銷售剩餘物業，價格乃參照相關剩餘物業的獨立估值而釐定，有關詳情載於「一 我們控股股東的不競爭承諾」
「金國際公司」	指	廈門金國際地產發展有限公司，一家於1994年7月13日在中國成立的有限責任公司。金國際公司目前為菲律賓國際全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生亦為金國際公司5名董事的其中4名
「康麗公司」	指	合肥市康麗置業有限公司，一家於2005年12月27日在中國成立的有限責任公司。康麗公司目前為安徽華僑城公司全資擁有，主要從事物業銷售、開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事郭英蘭女士亦為康麗公司唯一的董事
「康泰公司」	指	上海康泰房地產開發有限公司，一家於1993年1月18日在中國成立的有限責任公司。康泰公司目前為禹洲公司全資

## 釋 義

		擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事郭英蘭女士及林龍智先生亦為康泰公司3名董事的其中2名
「康泰物業公司」	指	上海康泰物業管理有限公司，一家於2007年7月10日在中國成立的有限責任公司。康泰物業公司目前為康泰公司全資擁有，主要從事物業管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的高級管理層成員林龍國先生亦為康泰物業公司的唯一董事
「林氏家族集團」	指	林龍安先生(我們的控股股東)、林泓禹先生(我們控股股東的兒子)及黃淑女女士(我們控股股東的姻親姐妹)
「林氏家族集團的零售物業」	指	由林氏家族集團擁有，位於中國廈門市三個物業開發項目(即禹洲華僑海景城一期及二期、禹洲海灣新城一期及禹洲花園一期)的若干居民物業首層及較低層的零售物業
「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用一幅土地的一張證書(或多張證書，視乎情況而定)
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見本文件附錄四所述的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》
「最後實際可行日期」	指	2009年10月9日，即本文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（不時予以修訂、補充或另行修改）
「利雅得公司」	指	上海利雅得投資置業有限公司，一家於2004年2月12日在中國成立的有限責任公司。利雅得公司為悅江公司全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事郭英蘭女士、林龍智先生及高級管理層成員林龍國先生組成利雅得公司的全部董事
「廬東公司」	指	合肥廬東房地產開發有限責任公司，一家於2006年1月16日在中國成立的有限責任公司。廬東公司目前由安徽華僑城公司及禹洲開發公司分別擁有95%及5%的權益，主要從事物業開發。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林聰輝先生亦為廬東公司唯一的董事
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於註冊成立時採納的組織章程大綱（不時予以修訂、補充或另行修改）
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「林龍安先生」	指	控股股東、主席兼董事林龍安先生，彼為郭英蘭女士的配偶
「郭英蘭女士」	指	控股股東、董事兼總經理郭英蘭女士，彼為林龍安先生的配偶

## 釋 義

「重疊項目」	指	由我們所開發的兩個住宅物業開發項目(即禹洲海灣新城及禹洲花園)，為作租賃用途，本集團及林氏家族集團同時於其中持有若干零售物業
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「珠江三角洲地區」	指	廣東省
「菲律賓國際」	指	菲律賓國際地產發展有限公司，一家於1992年8月27日在香港成立的有限公司。菲律賓國際目前為豐洲公司全資擁有，主要從事投資控股。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生及郭英蘭女士組成菲律賓國際的全部董事
「中國」	指	中華人民共和國(除文義另有規定，僅就本文件，於本文件中是指中華人民共和國或中國，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區)
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府及所有其轄下政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及機構，或(如文義所規定)其中任何一個單位
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，一種准許發展商開始預售在建物業的許可證
「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立專業物業估值師
「重組」	指	本集團進行的重組安排，詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節
「申報會計師」	指	安永會計師事務所

## 釋 義

「剩餘物業」	指	緊隨重組後六個月內林氏家族集團尚未向獨立第三方出售的林氏家族集團的部分零售物業
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海燕海公司」	指	上海燕海房地產開發經營有限責任公司，一家於1992年12月25日在中國成立的有限責任公司。上海燕海公司目前為悅江公司全資擁有，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生組成上海燕海公司的全部董事
「上海禹洲酒店公司」	指	上海禹洲酒店管理有限公司，一家於2007年3月7日在中國成立的有限責任公司。上海禹洲酒店公司目前為悅江公司全資擁有，主要從事酒店管理、物業管理及室內裝璜。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事郭英蘭女士亦為上海禹洲酒店公司的唯一董事
「股份」	指	本公司發行的普通股，每股面值為0.10港元
「股東」	指	股份持有人
「新加坡帝元」	指	新加坡國際帝元私營有限公司，一家於1994年1月14日在新加坡成立的有限責任公司。新加坡帝元目前為豐洲公司全資擁有及其主營業務為投資控股公司。其該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生及郭英蘭女士亦為新加坡帝元3名董事的其中2名



## 釋 義

「平方米」	指	平方米
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	有權於本公司任何股東大會上行使10%或以上投票權或就此行使作出控制的人士
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國，包括哥倫比亞特區、其領土及屬地
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「萬龍公司」	指	福建萬龍物業管理服務有限公司，一家於2004年4月15日在中國成立的有限責任公司。萬龍公司目前為大世界公司全資擁有。該公司為本集團擁有80%權益的附屬公司。我們的員工范肖燕女士為萬龍公司的唯一董事
「海峽西岸經濟區」	指	台灣海峽西岸經濟區，包括福建省及與其相鄰的浙江省、江西省及廣東省的部分地區
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，施工所需的許可證
「廈門帝元公司」	指	廈門帝元保稅儲運有限公司，一家於1994年11月17日在中國成立的有限責任公司。廈門帝元公司目前分別由新加坡帝元及廈門市開元國有資產投資有限公司擁有其98%及2%的權益，主要從事保稅倉儲及轉口貿易以及房地產開發經營業務。該公司為本集團擁有98%權益的附屬公司。我們的董事郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生以及我們的高級管理層成員李鴻光亦為廈門帝元公司5名董事的其中4名

## 釋 義

「廈門華僑城公司」	指	廈門華僑城房地產開發有限公司，一家於1999年9月6日在中國成立的有限責任公司。廈門華僑城公司目前為豐洲公司全資擁有及主要從事禹洲華僑海景城項目的開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林聰輝先生亦為廈門華僑城公司的唯一董事
「廈門禹洲酒店公司」	指	廈門禹洲酒店投資管理有限公司，一家於2006年5月24日在中國成立的有限責任公司。廈門禹洲酒店公司目前分別由豐洲公司及禹洲開發公司擁有其95%及5%的權益，及主要從事酒店物業的開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生組成廈門禹洲酒店公司的所有董事
「星洲公司」	指	香港星洲投資有限公司，一家於2004年4月19日在香港成立的有限責任公司。星洲公司目前分別由英屬處女群島公司、陳捷中及陳金烈擁有其60%、30%及10%的權益。星洲公司為本公司的關連人士。星洲公司主要從事投資控股。該公司為本集團擁有60%權益的附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生亦為星洲公司7名董事的其中4名
「長江三角洲地區」	指	上海市、江蘇省及部份的浙江省
「堯洲公司」	指	廈門堯洲房地產開發有限公司，一家於1998年3月27日在中國成立的有限責任公司，為香港禹洲集團全資擁有。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍智先生亦為堯洲公司的唯一董事
「堯洲實業公司」	指	廈門堯洲實業有限公司，一家於1999年5月27日在中國成立的有限責任公司。堯洲實業公司目前由葉碧雲女士(代表林龍安先生及郭英蘭女士)及林聰輝先生(代表林龍安

## 釋 義

先生及郭英蘭女士)分別擁有其95%及5%的權益，堯洲實業公司為一家投資控股公司，並不構成本集團的一部分。葉碧雲女士(我們的控股股東林龍安先生及我們的董事林龍智先生的岳母；我們的另一個控股股東郭英蘭女士的母親)為堯洲實業公司的唯一董事。

「盈峰公司」	指	福建盈峰地產投資有限公司，一家於2001年12月5日在中國成立的有限責任公司。盈峰公司目前分別由港誼通訊公司及劉瑜擁有其80%及20%的權益，主要從事物業投資、建築、社會服務及投資諮詢。該公司為本集團擁有80%權益的附屬公司。我們的董事林龍智先生、林聰輝先生及我們的高級管理層成員林宇華女士亦為盈峰公司5名董事的其中3名
「悅江公司」	指	上海悅江置業有限公司，一家於2005年3月21日在中國成立的有限責任公司。悅江公司目前分別由禹洲公司及康泰公司擁有其90%及10%的權益，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生組成悅江公司的所有董事
「禹洲公司」	指	廈門禹洲集團股份有限公司，一家於1994年12月8日在中國設立的有限責任公司。禹洲公司目前分別由港誼置業公司、貴豐公司及金國際公司擁有其89.96%、5.02%及5.02%的權益，及主要從事物業投資、開發及管理。其為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍智先生及林聰輝先生及我們的高級管理人員李鴻光先生亦為禹洲公司5名董事的其中3名
「禹洲商業投資公司」	指	廈門禹洲商業投資管理有限公司，一家於2007年4月18日在中國成立的有限責任公司。禹洲商業投資公司目前為香港禹洲集團全資擁有，及主要從事商業物業管理。該公司

## 釋 義

為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事郭英蘭女士亦為禹洲商業投資公司的唯一董事

「禹洲開發公司」	指	廈門禹洲房地產開發有限公司，一家於1999年2月25日在中國成立的有限責任公司。禹洲開發公司目前為禹洲公司全資擁有及主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍智先生亦為禹洲開發公司的唯一董事
「禹洲地產投資公司」	指	廈門禹洲集團地產投資有限公司，一家於2006年6月20日在中國成立的有限責任公司。禹洲地產投資公司目前分別由豐洲公司及禹洲開發公司擁有其95%及5%的權益，主要從事物業開發及管理。該公司為本集團的全資擁有附屬公司。我們的董事林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生組成禹洲地產投資公司的所有董事
「縱橫公司」	指	廈門縱橫集團房地產開發有限公司，一家於1996年8月29日在中國成立的有限責任公司，現時由堯洲管理公司全資擁有，並不從事銷售或開發任何住宅、零售或商用物業。該公司並不構成本集團的一部分
「縱橫通信發展公司」	指	廈門縱橫集團通信發展有限公司，於1996年3月15日在中國成立的有限責任公司。縱橫通信發展公司目前分別由縱橫科技公司和縱橫集團擁有95%及5%的權益，並不從事銷售或開發任何住宅、零售或商用物業。該公司並不構成本集團的一部分
「縱橫置業公司」	指	廈門縱橫集團置業有限公司，於2000年6月29日在中國成立的有限責任公司。現時縱橫置業公司由縱橫集團擁有95%的股權，由縱橫科技公司擁有5%的股權。該公司並未

## 釋 義

從事住宅、零售或商業物業的任何銷售或開發業務。該公司並不構成本集團的一部分

「縱橫集團」 指 廈門縱橫集團股份有限公司，於1996年1月6日在中國成立的有限責任公司。現時縱橫集團由港誼投資公司及傅妙玲女士分別擁有99.99%及0.01%的股權。該公司從事提供多種通訊服務，但不從事銷售或開發任何住宅、零售或商用物業，並不構成本集團的一部分

「縱橫科技公司」 指 廈門縱橫集團科技股份有限公司，於1996年12月18日在中國成立的有限責任公司。縱橫科技公司目前分別由縱橫集團、廈門縱橫集團建設開發有限公司、廈門黃頁信息廣告有限公司、廈門郵電縱橫賓館有限公司和縱橫通信發展公司擁有73.95%、22.1%、1%、1.95%及1%的權益。該公司並未從事住宅、零售或商業物業的任何銷售或開發業務。該公司並不構成本集團的一部分

「%」 指 百分比

以星號標記的中國實體英文名稱概為其中文名稱的翻譯，僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

除非文義明文述明或文義另有所指，否則本文件內所有數據均為截至本文件刊發日期的數據。

除本文件另有所指外，以人民幣列值的金額均按人民幣0.8809元兌1.00港元的匯率(由中國人民銀行就外匯交易而設定的於2009年10月9日通行的匯率)換算為港元，上述匯率僅供說明用途。概不表示人民幣金額原可或可以按該等匯率或任何其他匯率於有關日期或任何其他日期兌換為港元，反之亦然。

除另有指明外，「2006年」、「2007年」及「2008年」的提述分別指截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度。

任何表格所列示的總計數字與各數額總和之間的任何差異，均因尾數四捨五入而產生。

## 風險因素

我們認為，我們的經營涉及若干風險與不確定因素，其中諸多非我們所能控制。我們將該等風險與不確定因素分為以下類別：(i)有關我們業務的風險；(ii)有關中國房地產行業的風險及(iii)有關在中國經營業務的風險。

### 與我們業務有關的風險

**我們的業務極易受到中國(尤其是廈門)房地產市場的波動，這可能會對我們的業務及經營業績造成不利影響。**

我們的業務很大程度上取決於中國(尤其是廈門)房地產市場的狀況。過去十年，中國私人住宅房產的需求一直呈快速增長，但該增長通常伴隨着市況的波動及房價的波動。例如，緊隨多數大城市的房價及成交量於2003年至2007年期間不斷攀升之後，中國的房地產市場於2008年遭受衰退，並於2009年第一季度仍持續衰退，眾多大城市(包括廈門)的成交量大幅下滑(與2007年相比)。於該期間，多數城市的平均售價亦有所下降。經濟、社會、政治及其他因素均會導致中國房地產市場的供需產生波動。

自2009年初期起，中國的房地產市場呈現反彈，包括廈門在內的眾多城市已錄得房價及成交量的上升。該反彈符合銀行貸款量急劇增加的情況，而增加銀行貸款量亦是中國應對全球經濟危機的一項措施。中國的銀行監管機構已對房地產投資的過度借貸表示擔憂。因低息信貸而形成的過度開發可能會致使房地產投資出現供應過剩，從而導致市場大幅調整，這可能對我們項目的銷量及售價造成不利影響。另一方面，銀行監管機構為抑制過度借貸所作的任何努力倘實施過度，則可能阻礙開發商募集所需資金從而開發新的項目。倘發生任何上述情況，我們的收入及經營業績可能會受到重大不利影響。

**我們的業務倚賴充足的土地供應，亦有賴我們為未來開發項目成功投得土地及取得國有土地使用權及其他必要的中國政府批文的能力，而未來我們所收購土地取得國有土地使用權的支付條款將受中國政府近期所頒佈的更為嚴格的法規所限制。**

我們的收入主要來自銷售我們的已開發物業。為保證未來的收入，我們需要按商業上可接受的價格物色及收購適當的物業投資組合以作未來開發。然而，我們物色及收購該等地塊的能力取決於一系列非我們所能控制的因素。

中國政府完全控制中國所有的土地供應。因此，中國政府有關土地供應的政策將影響我們取得已確定作為未來開發的土地使用權的能力及我們的土地收購成本。

## 風險因素

中國政府負責規管物業開發商(包括我們)取得用作開發用途土地的方式。於2002年5月，中國政府頒佈法規，規定住宅及商業物業開發項目的國有土地使用權須以公開招標、拍賣或掛牌的方式出讓。此外，中國政府可同時限制我們已有或有意擁有利益的城市可供開發用途的土地供應。我們不能向閣下保證將能夠繼續或根本不能按可接受價格，以招標或競投方式成功取得適合我們未來開發項目的土地。

中國政府亦規管可開發土地的形式。舉例而言，國務院及其他相關政府機關於2006年5月底公佈有關調整中國住宅市場結構新的指引後，國土資源部於2006年5月30日發出有關高檔住宅物業開發項目的總土地供應限制指引的詳盡通知，特別包括終止別墅項目的新土地供應。

物業開發商須向有關中國政府機構取得國有土地使用證，方可在中國開發及銷售物業。於最後實際可行日期，我們已取得全部發展中項目及已竣工項目的國有土地使用證。

於2007年9月28日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自2007年11月1日起生效。此等規定要求(其中包括)，物業開發商須根據土地出讓合同的條文全數支付有關地價後，方可申請辦理土地登記及領取國有土地使用證。因此，物業開發商不得競標整塊土地而僅支付部分出讓金，從而按出讓金繳納比例申請土地登記及獲取國有土地使用證以開始開發，該等做法一直為中國許多城市的慣例。實施該規定要求物業開發商維持較高水平的營運資金。我們無法向閣下保證我們的現金流量狀況、財務狀況或業務計劃不會因實施該規定而受到重大不利影響。

倘若政府政策變動以致我們日後項目的土地供應減少，或我們無法就我們的項目以招標方式成功獲得土地或取得國有土地使用證或其他必要的中國政府批文，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們未必擁有足夠資源提供土地收購或物業開發或支付我們的融資責任所需資金。**

我們一般透過我們股東的注資、銀行貸款及內部現金流量(包括預售物業所得款項)，

## 風險因素

為我們的開發項目提供資金。我們無法保證本集團將一直擁有充裕資金可供未來所有物業開發項目之用。

就銀行融資而言，我們按照可令特定物業開發項目取得合理回報的條款而為我們的物業開發項目安排足夠融資的能力，需視乎多項因素，包括整體經濟條件、我們的財務實力與表現、金融機構的信貸額度及中國整體貨幣政策。中國政府近幾年已對金融業實行多項政策措施，以進一步從整體上收緊貸款要求，尤其是對物業開發商的貸款要求，其中包括：

- 2007年及2008年多次調高商業銀行存款準備金率至17.5%，自2008年6月25日起生效，存款準備金率指銀行必須就客戶所存入資金而儲備於中國人民銀行的最低資金額。然而，自從2008年9月25日起，中國人民銀行將商業銀行（不包括中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、中國交通銀行及郵政儲蓄銀行）的存款準備金率下調至16.5%，並將2008年5月12日遭受中國四川地震襲擊地區內的商業銀行的存款準備金率下調至15.5%。隨後中國人民銀行將存款準備金率進一步下調0.5%，該決定於2008年10月15日生效。中國人民銀行決定將中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、中國交通銀行及郵政儲蓄銀行的存款準備金率下調1%至16%，將小型商業銀行的存款準備金率下調2%至14%，並就中國四川遭受2008年5月12日地震襲擊地區內的農村商業銀行及商業銀行採納優惠存款準備金率，上述調整於2008年12月5日生效。中國人民銀行的存款準備金率下調0.5%，於2008年12月25日生效；
- 禁止中國商業銀行向物業開發商發放貸款繳付地價；
- 倘若物業開發商就某一個項目的內部可用資金比例達不到該項目估計所需總資金的35%，則禁止中國商業銀行就該項目向該物業開發商發放貸款；
- 限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或延長循環信貸融資；
- 禁止商業銀行接納空置三年以上的商品房作為貸款擔保；
- 禁止物業開發商以取自任何地方銀行的項目貸款用於該地區以外的物業開發；及
- 限制中國的商業銀行為豪華住宅物業的開發提供融資。



## 風險因素

我們不能向閣下保證中國政府不會推出可能限制我們取得資金途徑的其他措施。中國政府推出的上述及其他措施，可能限制我們動用銀行貸款或其他融資方式為我們的土地收購或物業開發項目提供資金的靈活性和能力，因此我們可能因而須將內部資金源維持在相對較高水平。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

截至2009年8月31日（為釐定我們債務的最後實際可行日期），我們的借款達人民幣1,273.4百萬元，其中人民幣823.4百萬元於一年內到期，但不會超過一年，人民幣450.0百萬元於一年以上但不超過兩年到期。我們無法向閣下保證未來將能夠按合理的條款取得銀行貸款或為金融機構授出的現有信貸續期，或甚至未能取得有關貸款及為有關信貸續期，亦不能保證任何利率波動將不會影響我們為物業開發項目提供資金的能力。有關更多詳情，亦請參閱「—我們曾於2006年、2007年及2008年面臨經營活動所引致的淨現金流出，負債維持在較高的水平且承擔巨額未來資本開支，該等狀況均可能對我們的流動性及經營業績造成重大不利影響」。

**我們的業務對近期的全球經濟危機極為敏感。全球經濟的嚴重衰退或衰退的持續時間過長均可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。**

近期的全球市場及經濟狀況可謂史無前例，且極具挑戰性，使得多數主要經濟體在2009年持續低迷。對長期廣泛的潛在衰退的系統性影響、能源成本、地緣政治問題、信貸的可獲取性及成本，以及全球住房及按揭市場的持續擔憂已促使市場的波動增大，並使得對全球經濟增長的期望降低。經濟前景嚴峻已對業務及消費者信心造成負面影響，並導致市場波動呈現出史無前例的水平。

中國經濟亦面臨諸多挑戰。中國政府為應對全球經濟危機而實施的多項刺激計劃及其他措施對維持中國的經濟增長，或避免出現經濟下滑的嚴峻形勢可能並不見效或見效不夠快。倘經濟增長減緩或出現經濟衰退，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們的經營業績包含未變現的投資物業的公允值收益。**

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們於合併收益表中錄得的投資物業公允值、扣除遞延稅項影響收益分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣55.0百萬元、人民幣81.1百萬元及人民幣699.1百萬元。根據香港會計準則第40號，即香港會計師公會頒佈的關於已竣工投資物業的香港會計準則，可採用公允值模式或成本模式列示投資物業。我們已選擇按公允值列示已竣工投資物業，原因是我們認為根據現行市況對公允值進行週期性調整能更及時反映我們的已竣工投資物業的價值的最新景況。本公司採用公允值模式以已竣工投資物業的公允值對其列賬，此做法與本文件附錄一內會計師報告所載的會

## 風險因素

計政策相一致，且符合香港會計準則第40號「投資物業」的規定。然而，準投資者須注意，反映(其中包括)於相關申報日我們的已竣工投資物業價值的未變現資本收益的公允值上調並非來自我們的已竣工投資物業的日常租金或其他收益的利潤，其在很大程度上倚賴於房地產市場的現行市況，且並未為本集團產生現金流入以向股東分派股息，惟有關已竣工投資物業被出售及資本收益已變現的情況除外。此外，準投資者還須注意，物業價值受市場波動影響，我們不能向閣下保證本集團的已竣工投資物業能夠繼續錄得金額相若的有利的公允值調整，或者根本就不能錄得有利的公允值調整。倘我們的已竣工投資物業在未來錄得任何大幅的公允值下調，則我們的經營業績可能受到重大不利影響。

**我們為銀行向買家授予的按揭貸款提供擔保，倘若該等擔保遭催繳，則我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。**

我們與多間銀行作出安排，以便為我們的物業買家提供按揭貸款。根據行業慣例，我們須就我們客戶獲提供的按揭向銀行作出擔保，直至(i)工程完成及有關物業所有權證提交予買家及(ii)按揭銀行與買家之間的按揭貸款結清(以發生時間較早者為準)。根據我們的經驗，擔保期一般最多為24個月。若買家違反按揭貸款的條文而銀行催繳擔保，我們須償還買家就有關貸款拖欠承按銀行的所有債務，承按銀行將會向我們轉讓其於貸款中的權利和有關按揭，而我們將享有物業的完全追索權。

依照行業慣例，我們沒有對客戶進行獨立的信用檢查，而是倚賴承按銀行進行的信用檢查。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們為客戶的按揭貸款作出而仍未了結的擔保分別約達人民幣1,241.0百萬元、人民幣1,688.8百萬元、人民幣1,719.3百萬元及人民幣2,220.2百萬元。

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，按揭銀行針對違約按揭的買家及本集團(作為該等按揭的擔保方)提出了六宗訴訟，截至最後實際可行日期，(除三宗以外)所有訴訟均獲解決。截至最後實際可行日期，我們未曾因已解決的違約招致任何財務損失，原因是違約買家最終付清或重新開始支付按揭貸款。截至最後實際可行日期尚未解決的訴訟的申索金額約為人民幣2.3百萬元。我們相信，該等違約案件的最終結果不會對我們的財務狀況、經營業績或現金流量帶來重大不利影響。於2009年7月1日至最後實際可行日期期間，我們並無因我們所擔保的住房按揭出現違約而遭受任何新的訴訟。截至最後實際可行日期，有關銀行並未要求我們支付所擔保的按揭貸款與相關物業市值之間

## 風險因素

的差額。我們不能向閣下保證在未來不會發生拖欠，亦不能保證我們將不會因現有或日後的拖欠而承受任何損失。若大量買家在按揭中出現拖欠，令我們被催繳擔保，而有關物業的價值較買家支付的價格出現大幅貶值，或我們因市況欠佳或其他原因而未能出售有關物業，我們的經營業績和財務狀況可能會受到不利影響。

**物業預售的法律及法規的變動可能對我們的業務、現金流量狀況及財務狀況造成重大不利影響。**

我們依賴預售物業作為我們物業項目一項重要的融資來源。我們無法保證能夠繼續進行充分預售為個別開發項目提供資金。根據目前的中國法律及規定，物業開發商必須滿足若干條件方可開始預售相關物業，並可能僅使用預售所得款項為開發該等物業提供資金。有關更多詳情，請參閱「業務 — 物業開發 — 預售」。於2005年8月，中國人民銀行刊發「2004年房地產金融報告」，建議終止預售未竣工物業的做法，理由是此做法會產生重大市場風險及導致交易不規範。儘管此建議及類似建議並未獲中國政府採納，但不能保證中國政府日後將不會採納該等建議及禁止預售未竣工物業的做法或就此施加進一步限制，例如對獲得預售許可證施加其他條件，及對預售所得款項進行進一步限制。對我們預售物業能力的任何限制，包括任何增加我們於獲得預售許可證前須預繳開支或對我們使用預售所得款項能力的任何限制，包括監管使用預售所得款項的法律及法規的未來變動，均會令我們資本開支所需收回時間延長，並導致我們須尋求其他途徑為我們各階段的開發項目提供資金，繼而對我們的業務、現金流量狀況及財務狀況造成不利影響。

**我們面臨與預售有關的合約及法律風險。**

我們在預售合同中作出若干承諾。該等預售合同和中國法律與規定要求對任何違反該等承諾作出賠償。例如倘若我們預售一個物業項目而無法完成該等物業項目，則我們須承擔預售物業買房的損失。倘若我們未能及時完成一處預售物業項目，我們的買家可能根據與我們訂立的合同或中國法律與規定就延期交付向我們索償。倘若我們遲於合同規定的特定寬限期交付物業，則買方可終止預售合同甚至索償。我們無法向閣下保證及時完成及交付我們的項目。

## 風險因素

我們曾於2006年、2007年及2008年面臨經營活動所引致的淨現金流出，於截至2009年6月30日及8月31日錄得流動負債淨額，負債維持在較高的水平且承擔巨額的未來資本開支，該等狀況均可能對我們的流動性及經營業績造成重大不利影響。

我們於2006年、2007年及2008年因經營活動所引致的淨現金流出分別為人民幣308.1百萬元、人民幣924.0百萬元及人民幣106.8百萬元。我們的物業開發業務不時面臨經營現金淨流出，尤其是當我們預售及銷售物業的相關現金流入時間表與我們建造及開發物業及購置土地的相關現金流出時間表之間出現不均衡的狀況時。我們拓展物業開發業務，包括土地收購及項目施工，導致於2006年、2007年及2008年現金流出的速度較同期內預售及銷售符合預售或銷售資格的項目所產生的現金回流的速度更快。我們無法向閣下確保，日後我們不會經歷經營活動引致的淨現金流出時期。

截至2009年6月30日，我們的流動負債淨額為人民幣51.0百萬元，對比截至2008年12月31日則錄得流動資產淨額人民幣362.4百萬元，部份歸因於將非即期銀行貸款重新分類為自2009年6月30日起一年內須予償還的流動負債，以及截至2009年6月30日止六個月在建投資物業的開支增加所致。截至2009年8月31日，我們的流動負債淨額為人民幣365.7百萬元，對比截至2009年6月30日則為人民幣51.0百萬元，部分歸因於採用現金盈餘提早償還非即期銀行貸款以及在建投資物業開支增加所致。我們無法向閣下保證我們日後不會面臨流動負債淨額。倘我們於日後繼續面臨流動負債淨額，則我們用於經營業務的營運資金可能會受到限制。

我們維持較高的負債水平。於2006年、2007年及2008年12月31日以及截至2009年6月30日止六個月，我們的銀行及其他貸款總額(包括即期及非即期銀行及其他貸款)分別為約人民幣917.2百萬元、人民幣2,043.1百萬元、人民幣2,364.5百萬元及人民幣1,713.4百萬元。比較而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的總資產淨額分別為人民幣308.0百萬元、人民幣778.8百萬元、人民幣1,013.2百萬元及人民幣1,980.5百萬元。截至2009年8月31日，即釐定我們負債的最後實際可行日期，在我們的銀行貸款總額中，約人民幣1,273.4百萬元、約人民幣823.4百萬元乃須於1年內償還或須按要求即時償還，約人民幣450.0百萬元乃須於超過1年的期限內償還。誠如2006年、2007年及截至2008年的持續經營現金流出所表明，我們無法從經營中產生足夠的現金流量以支援該等即期貸款的償還。

我們亦承擔巨額的未來資本開支及或然負債。截至2009年6月30日，我們與在建投資物業、在建物業及收購土地使用權有關的資本承擔為人民幣938.5百萬元，我們就銀行向我們的已開發物業買家提供的按揭貸款而向中國的銀行提供的擔保金額為人民幣2,220.2百萬元。

## 風險因素

日後我們的流動性將主要取決於我們維持足夠的經營現金流入以於到期時履行債務責任的能力，亦取決於我們維持足夠的外部融資以滿足所承擔的未來資本開支需求的能力，及當物業買家拖欠按揭貸款時就我們向商業銀行所提供的擔保進行付款的能力。我們的經營現金流量可能受到諸多因素的不利影響，該等因素包括競爭加劇、對住宅物業的需求減少、零售及商用物業或停車位、物業開發過程不可預見的延遲及超出我們控制範圍的其他多種事項。由於我們的負債維持在較高水平且承擔巨額的未來資本開支及或然負債，我們的經營現金流入量減少可能對我們的流動性及經營業績造成重大不利影響。

**由於我們的收入主要來自物業銷售，故我們的經營業績在不同期間或有重大變化。**

目前，我們絕大部分收入來自我們開發住宅物業銷售，而並非來自投資物業的回報，如租金收入。我們的經營業績日後或會基於多項因素(包括我們物業開發項目的整體發展規劃、潛在客戶對我們物業的接受程度、我們開發物業的銷售進度、我們收入確認政策，以及土地成本及建築成本等開支增減)而波動。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月，我們的營業額分別約為人民幣92.6百萬元、人民幣1,083.7百萬元、人民幣1,759.8百萬元及人民幣1,308.3百萬元。

鑒於上述因素，我們相信，由於經營業績佔本集團經常收益的比重較大，故分期比較本集團的經營業績未必有意義。此外，任何開發項目的竣工或交付均可能受多項因素的不利影響，包括惡劣天氣條件、延遲獲得相關政府機構的必要許可證與批文，及其他非我們所能控制的因素。任何該等因素可能影響我們項目的竣工與交付時間、現金流量狀況及項目的收入確認，從而令我們的財務狀況受到不利影響。

**我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務。**

我們正開始從事寫字樓及酒店的開發和管理業務。我們目前正在廈門及上海開發酒店及寫字樓。然而，我們僅作為住宅物業開發商的經驗可能並不適用於開發該等投資物業類型。我們不能向閣下保證我們能利用過往經驗應付該等新投資物業業務所面臨的挑戰。我們將倚賴第三方物業管理公司進行我們酒店及寫字樓的日常經營。倘若其表現不能令我們的客戶或租戶滿意，我們酒店及寫字樓的出租率及／或租金可能下降，從而令我們的經營業績與聲譽受到不利影響。我們亦可能不能及時降低我們酒店及寫字樓管理有關的成本，以對該等物業的需求變動作出反應。此外，我們投資物業的表現受到多個非我們所

## 風險因素

能控制因素的影響，如該地區的經濟條件、業務活動、商業旅行及旅遊。我們計劃於廈門開發高檔酒店及寫字樓的其他城市對該等物業的市場需求可能並不夠充足及持續，因此，該等新業務的經營業績可能並不能如我們預期實現盈利或產生經常性收入或現金流量，甚至出現經營虧損。

**我們未必能夠利用過往物業開發的經驗，拓展至其他城市。**

自1994年(當時我們開始進行物業開發業務)以來，我們的業務快速擴張。除在廈門的份額持續擴大外，我們已擴張至上海、合肥與福州。我們計劃繼續將我們的經驗推展至其他快速發展的中國城市。該等新城市在經濟發展水平、地形、文化、監管措施、與承包商的業務關係、業務慣例與常規以及客戶品味、行為及喜好等方面可能不同於廈門及我們已開發項目的其他城市。因此，我們的過往經驗未必能適用於其他城市。此外，當我們進入新市場與地區時，可能與當地開發商競爭，而該等開發商在當地市場已建立一定份額，並且更熟悉當地的監管及業務慣例及常規，與當地承包商有較穩固的業務關係，因而或會較我們更勝一籌。倘若我們未能憑藉經驗或未能掌握有意進軍的其他中國城市的房地產市場，則可能對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。此外，倘若我們未能在廈門以外擴張業務，則長期局限於廈門市場或會影響我們的發展及前景。

**管理我們酒店的酒店管理合夥人的表現、聲譽及與其有關的任何不利發展均可能影響我們的經營業績。**

我們的禹洲國際大酒店竣工後將由獨立第三方酒店管理集團管理。因此，酒店管理合夥人的表現以及可能從整體上對酒店管理合夥人或其品牌造成影響的任何不利宣傳或其他不利發展均可能影響我們的經營業績。酒店管理合夥人與我們就禹洲國際大酒店的管理而發生的任何分歧均可能對我們酒店的經營表現帶來不利影響。此外，倘我們有意更換我們的酒店管理合夥人，我們可能無法根據管理協議的條款進行更換，或我們可能需要支付高額終止費，酒店亦可能發生營業中斷。因此，酒店管理合夥人管理我們酒店的效率及表現將對我們酒店的收入、開支及價值造成重大影響。

**我們的目標可能不時與我們的酒店管理合夥人的目標互相抵觸，因而可能對我們酒店的經營及盈利能力造成重大不利影響。**

將經營禹洲國際大酒店的酒店管理合夥人將與我們訂立非獨家安排，酒店管理合夥人將擁有、經營或特許經銷我們的物業以外的物業，包括可能與我們的物業形成競爭的物業。因此，就短期或長期的目的及目標而言，我們的酒店管理合夥人的利益可能與我們自

## 風險因素

身的權益有差異或相衝突。該等差異可能重大，惟須視乎多個因素而定，包括管理協議的餘下年期、與競爭或不同政策、程序或行業慣例有關的貿易區域限制。任何該等因素均可能對我們酒店的經營及盈利能力造成重大不利影響，因而可能有損於我們的業務、財務狀況及經營業績。

**若我們的項目公司未能取得或重續彼等的資質證書，則我們將面臨法律及業務風險。**

中國所有房地產開發商／公司必須取得資質證書，方可在中國進行房地產開發業務。此外，中國房地產開發商必須持有有效的資質證書，才能申請預售許可證。

《房地產開發企業資質管理規定》或《資質管理規定》，規定新成立的開發商必須先申請有效期為一年的暫定資質證書，該等證書最多可續期兩年。

其後，開發商必須根據《資質管理規定》所列明的四個級別，申請其中一個級別의正式資質證書。直到及除非開發商符合《資質管理規定》所載的各項規定，方可獲授或更新資質證書。倘若我們任何項目公司無法符合相關資質規定，則地方機構一般會給予有關項目公司寬限期以修正不足或違規事項，惟有關公司須繳納介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。倘無法在指定限期內符合有關規定，則會吊銷相關項目公司的資質證書及營業執照。

**我們可能不時捲入因經營所產生的法律及其他程序，因而可能面臨重大法律責任。**

我們可能於物業開發、建設及銷售過程中與多方產生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、合作夥伴及買家。該等糾紛可能因多項因素引起，包括建築材料的適宜性、作工、建築延期及付款條件。該等糾紛可能引起法律或其他程序，可能導致大量成本，並分散資源和管理層注意力。由於我們大部分物業均分期進行，早期物業的買家可能因不滿意項目於其後的規劃及開發，認為與先前對該等買家作出的陳述及保證不一致而對我們採取法律行動。此外，本集團可能在營運過程中與監管機構意見不一致，而需面對行政程序及不利決定，導致罰款及／或延誤我們的物業開發項目。

## 風險因素

我們的客戶獲取銀行按揭的能力對我們出售物業的能力構成部分影響。

我們物業的大部分買家均依賴按揭貸款為其購買融資。沒有按揭融資，我們部分潛在客戶將不能購買物業。非我們所能控制的諸多因素將影響中國按揭市場及貸款的可獲得性，任何一種或多種因素將令我們預售或銷售物業更加困難。該等因素包括：

- 上調利率將增加我們的客戶通過按揭貸款作為購買物業融資的成本。利率的任何上調(包括中國央行中國人民銀行作出的上調)將不利於我們物業的潛在買家對按揭融資的負擔能力與吸引力。利率上調亦將增加我們的借款成本，從而對我們的經營業績產生不利影響；
- 中國政府亦可能調高首期要求，頒佈其他條件，或以其他方法改變監管構架，使潛在物業買家不能取得按揭融資對或令其缺乏吸引力。根據目前中國的法律及法規，首套自用住宅物業(單位建築面積低於90平方米)的購買者在獲得按揭貸款為其購買融資前一般須最低支付該物業購買價20%。自2006年6月以後，中國政府將首次置業買家購買單位建築面積超過90平方米的物業最低首付金額提高至購買價的30%。自2007年9月以後，對於使用按揭融資的二次置業買家，中國政府已將最低首付金額提高至購買價的40%，最低按揭貸款利率為相關中國人民銀行基借貸利率的110%。對於商業物業買家，銀行不得為購買任何預售物業提供貸款。商業物業買家的最低首付金額已提高至購買價的50%，最低按揭貸款利率為相關中國人民銀行基借貸利率的110%，最高期限為10年。自2008年10月27日以後，中國人民銀行將住房按揭貸款限制為最低按揭貸款利率為基準借貸利率的0.7倍，並將最低首付款比率下調至20%。此外，根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，倘若預期按揭貸款的每月還款額超過個人貸款人月收入的50%，或個人貸款人的每月總債務超過該個人貸款人月收入的55%，按揭銀行不得向任何該等個人貸款人發放貸款。
- 買家可及時獲得按揭貸款。尤其是中國人民銀行於2001年6月19日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》規定，銀行不得向訂立未竣工物業的預售協議的買家提供貸款，直至該物業所在樓宇的主體建築已竣工。對於多層樓



## 風險因素

字，主體建築指樓宇總體框架竣工；對於高層樓宇，指已作出總投資的三分之二。該條件比獲得預售許可證的條件更嚴格。因此，銀行嚴格遵守2001年6月通知將導致我們的部分客戶不能獲得貸款支持其購買，直至以後該問題的解決。因此，我們獲得及使用預售存款為建築融資的能力將受到不利影響；及

- 中國銀行業的任何中斷或變動將影響客戶獲得按揭的能力，從而對我們的現金流量及經營業績產生不利影響。

**我們須受若干限制性契約及通常與債務融資相關連的若干風險所規限，該等契約及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。**

我們須受我們與某些銀行之間的貸款合同中的若干限制性契約所規限，該等契約訂明，倘我們未能履行我們與該等銀行之間的任何其他貸款合同項下的任何償還責任，則此事項將是貸款合同項下的違約事項(一種「交叉違約」)。倘發生交叉違約，則該等銀行將有權加快我們與該等銀行之間的所有貸款合同項下欠負的全部或任何部分債務的償還，並執行該等債務的全部或任何擔保。倘發生任何該等事項，則我們的財務狀況、經營業績、現金流量及可供派發予股東的現金均可能受到重大不利影響。

**任何未經授權使用我們的品牌或商標的行為可能對我們的業務造成不利影響。**

我們擁有「禹洲」商標，形式為中文字和公司標識。我們倚賴中國知識產權保護法及反不正當競爭法及合同限制來保護我們的品牌及商標。我們認為我們的品牌、商標及其他知識產權對我們的成功至關重要。任何未經授權使用我們的品牌、商標及其他知識產權將損害我們的競爭優勢和業務。根據過往經驗，中國保護知識產權的力度不及美國或開曼群島，侵害知識產權仍然是在中國開展業務的嚴重風險。監控與阻止未經授權的知識產權使用依然困難。我們保護知識產權所採取的措施仍不充足。此外，在中國和國外應用管理知識產權的法律並不確定及尚未開展，令我們可能面臨巨大風險。倘若我們未能充分保護我們的品牌、商標及其他知識產權，我們的聲譽可能受到損害且業務或會受到不利影響。

**我們的成功取決於高級管理層團隊及其他主要員工的持續服務。**

我們日後的成功倚重本集團執行董事及高層管理團隊成員持續提供服務，尤其是創辦人兼主席林龍安。我們高層管理團隊的大部分成員均擁有9年以上的中國物業開發經驗。倘若我們一位或多位高級管理人員或其他人員不能或不願意留任現任職位，我們未必可輕易另覓人選取替或完全不能取替，則我們的業務可能中斷，而我們的財務狀況和經營業績

## 風險因素

可能受到重大不利影響。由於中國國內對具有物業開發經驗的高級管理人員和主要人員的競爭非常激烈，而合資格人選數目十分有限，我們未來未必能挽留高級管理人員或主要人員，或吸納及挽留高素質的高級管理人員或主要人員。此外，倘若我們任何高層管理團隊的成員或任何其他主要人員改投競爭對手或開展競爭業務，我們可能流失客戶、主要專業人員及職員。再者，當我們的業務繼續增長，我們將需招聘及培訓更多合資格人員。倘若我們未能吸納及挽留合資格人員，我們的業務和前景將可能受到不利影響。

### 我們倚賴獨立承建商提供物業開發產品及服務。

我們聘用獨立第三方承包商提供重大物業開發服務，包括建築、打樁與地基工程、建築及設備安裝、內部裝修、空調與電梯安裝。支付予我們建築承包商的款項佔我們成本的絕大部分，截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月，我們向五大建築承包商支付的款項佔我們建築合同總款項的比例分別為50.8%、41.8%、62.6%及61.3%。我們的項目一般以招標程序挑選獨立承包商，而未經我們事先批准，我們的合同一般不得允許該等獨立第三方承包商分包全部或部分工程。我們無法保證任何該等獨立承包商或分包商提供的服務能夠一直按時完成或質量令人滿意。倘若該等服務並未及時完成或質量不可接受，我們可能產生重大成本用於完成該等項目及修繕任何缺陷，而我們的聲譽將受到重大損害。我們亦將面臨承包商可能索要超過其在合同中所承諾固定成本的額外款項，而我們可能必須承擔該等額外款項。此外，任何承包商面臨財務或其他困難(包括與其員工產生勞資糾紛)，可能不能進行建築或相關工作，導致我們開發項目延遲竣工或產生額外成本。我們認為與我們承包商有關的任何問題(不論個別還是整體而言)可能對我們的財務狀況、經營業績或聲譽產生重大不利影響。我們無法向閣下保證日後不會產生該等與我們承包商有關的問題。

如我們未能為我們的物業開發項目取得或被有關政府當局認為未能取得或經重大延誤後方取得中國政府的批文或證書，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

中國房地產行業受到中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守適用法律及法規規定的多項要求，包括地方機構為實施該等法律及法規而制定的政策及規章。

為開發與完成一處物業開發項目，物業開發商必須取得相關管理機構在物業開發項目各個階段發出的各式許可證、執照、證書及其他批文，包括國有土地使用證、規劃許可

## 風險因素

證、施工許可證、預售許可證或竣工驗收確認證書。各項批文須符合若干條件方可取得。我們無法向閣下保證在取得所需許可證、執照、證書及批文的過程中不會出現重大延誤，亦無法保證日後可適應與中國整個房地產市場有關的不時生效的新法律、法規或政策或與授出批文有關的特定程序。

**我們未必能如期完成或完全無法完成物業開發項目。**

物業開發項目在施工前及施工期間需要大量資本開支。完成開發項目所需的時間及成本或會因多項因素而受到不利影響，包括：

- 取得政府部門或機構所授出的必需執照、許可證或批文有所延誤；
- 政府暫行條例；
- 現有住戶搬遷及／或拆除現有建築物；
- 物料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災；及
- 惡劣天氣。

倘基於上述原因而導致項目建築延誤或不能按計劃規定、進度或預算完成，可能導致我們的聲譽受損、收入損失或延遲確認收入及回報減少。若預售物業開發項目未能依時完成，預售單位的買家有權獲得延期交付的賠償。若延期超過某個期限，買家甚至有權終止預售協議並索償。於最後實際可行日期，本集團並未遭遇任何重大建築延誤或未能如期完成建築項目。然而，我們無法向閣下保證未來物業的完成或交付不會出現任何重大延誤，亦無法保證我們不會因任何該等延誤而須負上任何責任。

此外，在規劃與開發過程中的任何階段都可能出現其他規管制度改變、競爭、不能取得政府批文，或需要改變項目開發慣例。我們可能不能完成目前開發中或計劃開發的項目，我們更可能需要對預售單位的買家所蒙受的損失負責。

## 風險因素

物業業主可能不再選用我們作為物業管理服務供應商。

我們透過全資物業管理附屬公司廈門華僑城公司為我們開發的數個住宅項目的業主提供售後物業管理服務。我們相信，物業管理是我們業務不可或缺的部分，為成功營銷及推廣我們的物業開發項目的關鍵。根據中國法律及法規，若干規模的住宅小區的業主獲得一定比例的業主同意後可撤換物業管理服務供應商。倘若我們所開發項目的業主終止選用或物業買家對我們的物業管理業務不滿意，我們的聲譽可能受到重大不利影響。

我們可能遭受因未投保風險而產生的損失。

根據我們認為的行業慣例，本集團並無為有關物業開發項目(不論物業為在建或竣工及有待交付)的損毀或損害投保，惟我們的借款銀行擁有抵押品權益及根據相關貸款協議我們需要維持投保的該等建築除外。我們並未購買建築工傷保險。此外，我們亦無就在工作場地發生侵權行為而導致的任何責任投保。根據中國法律，建築公司須就其建築工程導致的人身傷害承擔主要民事責任。倘建築公司無法全數賠償傷者，在建物業的業主或須分擔建築公司的責任。倘該等人身傷害、意外或死亡乃由該業主的過失所致，則物業的業主亦可能須承擔人身傷害的民事責任。另外，就以商業可行條款而言，若干損失，例如由地震、颶風、水災、戰爭及內亂引致的損失，乃屬於不受保範圍。倘若我們在經營和物業開發過程中招致任何損失、損害或責任，我們未必擁有足夠資金支付任何該等損失、損害或責任，或遷置任何受損毀的物業開發項目。此外，倘若我們就任何損失、損害或責任作出任何償付，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們主要依賴附屬公司支付的股息以應付我們可能面對的現金及融資需求，限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力可能嚴重影響我們進行業務的能力。

我們為一間控股公司，主要依賴附屬公司支付的股息以應付現金需求，包括償還所產生的負債的所需資金。倘日後任何一間附屬公司以其名義陷於負債，有關債權質證可能限制附屬公司向我們支付股息或其他權益分派。此外，適用的中國法律、法規及規章僅允許我們的中國附屬公司按合併基準從根據中國會計準則釐定的預留盈利(如有)中支付股息。根據相關法例規定及中國合併實體相應的章程細則條款，我們的中國附屬公司須每年將按

## 風險因素

中國會計準則計算的除稅後溢利的若干百分比設定為儲備基金。因此，我們的中國附屬公司可能被限制轉讓部份彼等的收入淨額予我們（不論以股息、借款或預付款形式）。任何對附屬公司向我們支付股息的限制，均可能嚴重限制我們開展及擴張我們的業務、作出可能對我們有利的投資或收購、支付股息或以其他方式注資的能力。

根據於2007年3月16日頒發及於2008年1月1日生效的新《中華人民共和國企業所得稅法》（或企業所得稅法）及國務院頒佈的與企業所得稅法同時生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由中國企業向「非居民企業」（於中國並無設立機構或營業地點的企業，或擁有該等機構或營業地點，惟有關收入與該等機構或營業地點並無有效關連）支付股息的適用中國所得稅稅率為10%（須適用中國已訂立的規定較低預扣稅率的所有相關所得稅條約）。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司倘持有中國附屬公司25%或以上權益，則於分派時須就其自中國附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣稅，倘該公司持有中國附屬公司不足25%的權益，則須按10%的稅率繳納預扣稅。倘我們或我們的非中國附屬公司被視為「非居民企業」，則我們或任何該等非中國附屬公司從我們的中國附屬公司所收取的任何股息可能須按5%或10%的稅率（視乎情況而定）繳納中國稅項。

**我們的部分物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的面積，而超出的建築面積須取得政府批文及支付額外的地價。**

中國政府出讓一幅土地的土地使用權時，會在土地出讓合同訂明土地的許可用途及開發商可在該幅土地上開發的總建築面積。然而，由於隨後的規劃及設計調整等因素，實際興建的建築面積或會超過該土地出讓合同許可的總建築面積。有關機關於物業開發完成後對其進行驗收，而超過許可數目的建築面積須取得批文，開發商可能需要就超額的建築面積支付額外的地價。倘我們因為任何超額的建築面積而未能取得所需竣工證書，則我們將不獲准交付有關物業及將有關預售物業的收入入賬，亦可能須負上購銷協議項下的責任。我們不能向閣下保證現有在建項目或任何未來物業開發項目建成後的總建築面積不會超過有關已授權竣工建築面積，或我們將能夠及時地支付額外的地價及申領竣工證書。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 風險因素

### 有關中國房地產行業的風險

中國政府可能採取進一步措施以遏止物業行業過熱。

作為物業開發商，我們實質上在經營的各個方面受到廣泛的政府法規的規管，並對中國政府實施的監管措施及政策條例的變動高度敏感。過往數年，物業開發商在中國大量投資，引致對房地產市場若干行業已過熱的擔憂。為此，中國政府已不時頒佈緊縮措施壓抑物業開發過熱，並遏制住宅房地產市場的投機行為。該等措施包括信貸收緊措施（於「有關我們業務的風險—我們未必擁有足夠資源應付土地收購或物業開發或支付本集團融資責任所需資金」中討論）及以下措施（其中包括）：

- 於任何指定年度地方政府批准用作住宅物業開發的土地供應至少70%以上須用於開發中低成本的中小型單位及廉租房物業；
- 採納「70/90規定」，規定自2006年6月1日起，已批准或在建的住宅項目總建築面積至少70%以上為建築面積90平方米以下的單位；
- 首次置業者購買建築面積90平方米以上住宅物業的首付金額由購買價的20%提高至30%；
- 對於二次置業者，(i)將首付金額提高至不低於相關物業購買價的40%及(ii)按揭貸款利率提高至不低於中國人民銀行頒佈的基準借款利率的110%（二次置業者現有普通住房面積小於該置業者所在當地平均房屋面積除外，該置業者有權享受類似於首次置業者有利貸款條款）；倘若一個家庭的成員（包括買家及其配偶及其年齡在18歲以下的子女）已使用銀行貸款為購買住宅單位融資，該家庭任何成員購買其他住宅單位將視作二次置業者；
- 對於商業物業買家，(i)要求銀行不得向任何購買預售物業貸款，(ii)首付金額提高至不低於相關物業購買價的50%，(iii)按揭貸款利率提高至不低於中國人民銀行頒佈的基準借款利率的110%，及(iv)儘管商業銀行基於其風險評估具有一定靈活性，該等銀行貸款的期限限制為不得超過10年；
- 對於商住兩用物業的買家，首付金額提高至不得低於相關物業購買價的45%，其他條款類似於商業物業；
- 於2006年6月1日，對轉售持有期不足五年的物業所得全部款項徵收營業稅。然而，中國政府於2009年頒佈若干減低或豁免營業稅政策，如：(i)自最後轉讓日期起計兩年後轉讓普通住房可免繳營業稅；(ii)自最後轉讓日期起計兩年以上轉讓

## 風險因素

非普通住宅或自最後轉讓日期起計兩年內轉讓普通住宅，就轉讓該等住房的轉讓價及原購入價的差額徵收營業稅；(iii)自最後轉讓日期起計兩年內轉讓任何非普通住宅，就該等轉讓的所有售價徵收營業稅；

- 禁止轉售所購入的未竣工物業；
- 將每月按揭付款限於個別借貸人每月收入的50%，並將每月總還債額限於個別借貸人每月收入的55%；
- 對自土地出讓合同規定的施工日期起計一年內仍未開發的土地徵收土地閒置費用，而閒置達兩年或以上的土地將收回國有土地使用權；
- 撤回違反相關規劃許可證項目的批文；及
- 禁止授予土地用以興建別墅及限制興建高檔住宅物業的土地供應。

有關更多詳情，請參閱本文件的「行業及監管概覽 — 監管概覽」及附錄四「監管概覽」。中國政府為遏止物業行業過熱而採取的限制性法規及措施將增加我們遵守該等法規及措施的經營成本，限制我們獲取資本資源，甚至限制我們的業務經營。我們不能確定中國政府將不會再頒佈其他或更多嚴格法規或措施，該等法規或措施可能使中國的物業開發進一步放緩，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### 中國政府近期已開始限制中國物業開發商獲取離岸資金的能力。

於2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)，(i)國家外匯管理局不再為於2007年6月1日或之後獲商務部頒發的批准證書或已於商務部備案的外商投資房地產企業(包括新成立的企業及增加註冊資本的企業)進行外債登記或外債結匯核准手續及(ii)國家外匯管理局不再為於2007年6月1日或之後獲地方商務主管部門發出批准證書但未向商務部備案的外商投資房地產企業進行外匯登記(或變更登記)或結售匯申請手續。此項新法規將限制外商

## 風險因素

投資房地產公司以借貸海外債項的方式(包括股東貸款及海外商業貸款)向公司注入該等資金。然而，倘若該等註冊資本增加或設立新公司已獲商務部的地方主管分局正式批准且於商務部備案或已獲商務部正式批准，則此新規定並不限制物業開發商透過增加現有外商投資物業公司的註冊資本或設立新外商投資項目公司的形式獲取海外資金。於2007年6月1日後，我們已就增加對我們現有的一家外商投資附屬公司的註冊資本出資及設立一家外商投資附屬公司在商務部進行備案。

### 中國的房地產市場正處於發展初期且波動較大。

中國的房地產市場仍在初步開發階段，社會、政治、經濟、法律及其他因素均可能影響其開發。例如，私人物業缺乏成熟及活躍的二級市場，中國國內個人可得的按揭貸款額有限，均為可能抑制市場對住宅物業需求的因素。我們現在及預期未來均須倚賴中國城市中產階層及中上階層的增長。倘若中國經濟顯著放緩，則可能對該等需求及企業及其他機構實體對我們商業物業的需求構成不利影響。

中國房地產市場具有波動性，可能出現供應不足或供過於求以及物業價格波動的情況。中央及地方政府經常調整貨幣及其他經濟政策，以防止及遏止中國及地區經濟過熱的情況，而該等經濟調整可能對中國的房地產市場構成影響。我們不能向閣下保證未來中國房地產市場不會出現過度開發的情況。倘若未來中國的房地產市場過度開發，可能導致物業供應過剩及房價下調，以及可供未來開發的地塊供應不足，及收購土地的成本增加，以致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

### 有關中國稅務機構可能徵收土地增值稅，並有可能質疑我們計算土地增值稅的基準。

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》或土地增值稅實施條例的規定，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附屬設施所獲得的全部收入須繳納土地增值稅，按增值部分(由相關稅法界定)以累進稅率30%至60%徵收。倘若出售普通標準住房，且增值額不超過可減免項目總額的20%，則可豁免繳納土地增值稅。出售高檔公寓、別墅及渡假村不可享受該豁免。於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》並於2009年6月1日生效，該規程進一步闡述土地增值稅結算的具體條件及流程。



## 風險因素

我們預期並已根據相關中國稅務法律及法規的規定，就全額適用土地增值稅稅款作出撥備。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們已作出土地增值稅撥備，分別為人民幣2.3百萬元、人民幣41.9百萬元、人民幣200.4百萬元及人民幣198.9百萬元。我們並不確定中國稅務機構將何時徵收全額土地增值稅。倘若我們作出的土地增值稅撥備全額為中國稅務機構所實際徵收，我們的現金流量及財務狀況將受到影響。此外，倘若中國稅務機構最終徵收的土地增值稅超過我們作出的撥備，我們的稅後純利將受到不利影響。請參閱本文件附錄四「監管概覽 — 中國的稅項 — 土地增值稅」。

**我們面臨其他房地產開發商的激烈競爭。**

近年來，大量物業開發商開始在中國從事物業開發及投資項目。此外，大量國際開發商(包括大量香港及新加坡領先的房地產開發商與投資集團)已將其經營擴張至中國。大部分該等開發商為私有或國有，較我們擁有更大的財務、管理、市場推廣及其他資源，及更豐富的物業與土地開發經驗。物業開發商之間競爭激烈，可能導致(其中包括)開發土地的收購成本增加、中國若干地區的物業供應過剩、物業價格下跌、相關政府機構批准及/或審核新物業開發項目減慢、建築成本上升及招聘高質素承包商與合格員工的困難加大。任何該等影響可能造成我們的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響。此外，中國房地產市場變化迅速。倘若我們對市場狀況的變動不能較競爭對手更快更有效的作出反應，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。有關更多詳情，請參閱「業務 — 競爭」一節。

**倘若我們未及時交付個別物業所有權證，則可能須對客戶的損失負責。**

物業開發商一般須在物業交付後90日內或相關買賣協議訂明時限內交付相關個別物業所有權證予買家。物業開發商(包括我們)一般選擇在買賣協議內列明交付相關個別物業所有權證的最後限期，以給予充分時間處理申請及審批程序。按現行法規，我們須在收到相關物業的竣工驗收確認證書後30天內向地方土地資源及房屋管理局出示與物業開發項目有關的所需政府批文(包括國有土地使用權文件、規劃及施工許可證)以申請該等物業的所有權初始登記。我們屆時須在物業交付後的規定期限內或相關購銷協議中所訂明的時間把相關物業買賣協議、買家身份證明文件及契約稅繳納憑證，連同所有權初始登記交由有關

## 風險因素

部門審閱及就個別買家所購買物業簽發個別所有權證。各管理機關審閱申請及授出批准延遲或因其他因素引致的延遲，可能影響初始登記及個別所有權證，致使不能按時交付。由於行政批准程序延遲或並非我們所能控制的其他任何原因導致個別所有權證延遲交付，我們可能須向買家承擔金錢賠償。

我們於2007年2月收購貴豐公司之前，由於根據最初的開發計劃施工工程屬推遲竣工，貴豐公司延遲交付禹洲世貿國際一期的購物中心的147個單位的個別物業所有權證。我們於2007年2月收購貴豐公司之後，我們繼續並完成了禹洲世貿國際一期的購物中心的施工。我們於2008年5月取得廈門房地產登記中心頒發的禹洲世貿國際一期的購物中心的房屋所有權證登記通知，並以刊發公佈的方式通知買家可就其單位取得個別物業所有權證。個別物業所有權證被延遲交付的一個單位的買家已對貴豐公司提出仲裁。該仲裁於2008年9月結案，根據仲裁令，貴豐公司已向買家支付賠償金人民幣173,934元及仲裁費人民幣9,390元，且同意協助該買家取得其所購單位的個別物業所有權證。此外，物業所有權證延遲交付的另一個單位的買家對貴豐公司提起的訴訟已於2008年9月結案。根據法庭判決，貴豐公司已向買家支付賠償金人民幣375,917元，並同意協助該買家取得其所購單位的個別物業所有權證。截至2009年6月30日，我們已根據相關買賣協議賠償個別物業所有權證延遲交付的買家合共約人民幣21.04百萬元(包括我們根據以上仲裁及法院判決支付的款項)。我們根據有關買賣協議因延遲交付而可能支付予買家的最高賠償金額(包括我們已付款項)約為人民幣21.1百萬元。截至最後實際可行日期，由於我們在合併財務報表中將我們由於延遲交付而可能向買家支付的賠償金中未支付的最高金額列為其他應付款項，因此我們並無就該等延遲而承擔任何重大或然負債。我們無法向閣下保證個別物業所有權證被延遲交付的其他買家不會向我們採取法律或其他程序。我們的各位控股股東已經同意賠償及使我們獲賠償因延期交付禹洲世貿國際一期購物中心的單位的個別物業所有權證而可能給我們帶來的所有損失(包括處罰及罰款)。

除以上所述者外，於截至2008年12月31日止三年及截至2009年6月30日止六個月，我們在交付物業所有權證方面並無超逾任何限期。然而，我們無法向閣下保證，我們未來將可按時交付全部物業所有權證或我們將不會因延遲交付物業所有權證而承擔任何負債。

## 風險因素

投資物業的非流動性及缺乏其他用途，可能限制我們按照物業表現的不利變動作出反應的能力。

由於相比其他類型的投資(如證券)，投資物業流動性一般較低，限制我們因經濟、財務及投資狀況發生變動而及時出售一個或多個投資物業的能力。物業市場受多項因素影響，如整體經濟狀況、按揭融資的供應、利率及其他非我們所能控制的因素(包括供求)。我們不能預測是否能夠以自行釐定的價格或條款出售任何投資物業，或是否能夠接受準買家提出的任何價格或其他條款。我們亦不能預測尋求買家的時間及出售完成時間。倘若我們決定根據物業管理協議或租賃協議出售物業，可能需要向酒店管理夥伴或租戶取得同意或支付終止費用。

此外，倘若投資物業因競爭、老化、需求下降或其他因素而不能賺取盈利，可能不能隨時轉換用途。投資物業轉換用途一般需要大量資本開支。尤其是，物業得以出售前，我們可能須增加資金以維修物業、修葺或粉飾。我們不能向閣下保證，我們將有資金維修、修葺或粉飾物業。該等因素或任何其他因素可能妨礙因投資物業表現的不利變動作出反應的能力，並可能對我們挽留租戶及與競爭者競爭的能力產生不良影響，因此可對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能需要承擔與物業開發項目有關的遷置成本。**

我們未來收購以供開發的地塊可能有現存樓宇或其他建築物或由第三方佔用。根據《城市房屋拆遷管理條例》及適用的地方法規，中國的物業開發商須直接或透過地方政府間接與被拆卸作開發的樓宇的現有業主或住戶訂立書面協議，為彼等的搬遷安置給予賠償。物業開發商應給予的賠償按相關省政府部門提供的預定公式計算，該等公式可予改變。倘若該賠償公式改變而增加賠償，我們的收購土地成本可能大幅增加，使我們的財務狀況及經營業績受到不利影響。此外，倘若我們或地方政府未能就須拆卸的樓宇的賠償與業主或住戶達成協議，任何一方均可向相關住房安置部門申請就賠償金作出裁決，這可能使我們的項目開發時間表延遲。我們物業開發項目的該等延誤將會導致成本增加及推遲來自有關項目預售的預期現金流入，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能需將土地歸還予中國政府。

按中國的法律法規，物業開發商如不根據土地出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地指定用途、土地開發施工及完成時間的條款)開發土地，相關政府部門可發出警告，或對開發商施加罰款，或收回該土地。其中，根據中國現行的法律法規，倘若我們由土地出讓合同訂明的施工日期起計超過一年仍未開始開發，則有關的中國國土局將會向我們發出警告通知，並向我們徵收最高為地價20%的土地閒置費用。倘若我們由土地出讓合同訂明的施工日期起計超過兩年仍未能開始開發，則土地將會被中國政府收回，除非該延誤是因任何政府行為或不可抗力事件所引致。近期，國務院於2008年1月3日頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》中規定實施此政策。該通知指出(其中包括)，國土資源部及其他主管部門須研究並開始擬訂有關對閒置土地徵收土地增值費的實施條例。此外，國土資源部於2009年8月頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，其中重申目前對閒置土地的規管。

我們於禹洲華僑城一期和二期的施工過程中已出現了延遲。根據地方土地收購儲備中心及縣級政府頒佈的文件，禹洲華僑城一期延遲的原因為當地政府供水網建設的延遲，而禹洲華僑城二期延遲的原因為預計將穿過禹洲華僑城地塊的省際高速鐵路項目的建設規劃最終確定的延遲。於2008年9月，地方當局接受了我們推遲施工的請求，據此我們承諾於2009年1月16日前開始禹洲華僑城一期的施工並在2010年1月1日前開始禹洲華僑城二期的施工。我們已於2008年9月開始禹洲華僑城一期的施工，並擬於2010年1月1日前開始該項目的二期施工。我們尚未因任何土地閒置或延遲施工而接獲當地土地局的任何警告通知或招致任何罰款。我們的中國法律顧問認為，只要我們在2010年1月1日前開始禹洲華僑城二期的施工，則我們被收回土地的可能性相對較低。由於地方當局並無明確規定任何罰款，故我們深信不會被要求支付土地閒置費用。

由於該土地的指定土地用途不確定，故我們尚未開始禹洲金橋國際四期的施工。我們透過法院組織的拍賣以人民幣43.5百萬元的價款購得禹洲金橋國際四期的土地，並於2006年9月7日取得土地使用證。由於我們透過由法院組織的拍賣會而購得該土地，而根據中國法律法規毋須取得土地出讓合同，因此我們亦無訂立土地出讓合同，因此禹洲金橋國際四期並無動工截止日期。然而，誠如我們的中國法律顧問所告知，地方政府可能酌情詮釋該期項目的動工截止日期，且地方政府很有可能將我們接獲土地使用權證當日(即2006年9月7

## 風險因素

日)或較後日期作為該期項目的動工截止日期。禹洲金橋國際四期的土地包括兩幅地塊，即地塊A及地塊B，建築面積分別約為18,666平方米及51,137平方米。購買時，地塊A的土地用途為研究用途，指定由公司及機構作研究及開發用途，而地塊B的土地用途則為辦公用途，指定作一般辦公用途。於我們購買該土地時，地方政府擬將禹洲金橋國際四期的地塊所在地區內制定作研究用途的地塊的用途由研究用途變更為辦公及商業用途。為遵守地方政府的規定，我們隨後申請將禹洲金橋國際四期地塊A的土地用途由研究用途變更為辦公及商業用途。然而，於2009年8月，當地政府知會我們彼等決定決定不更改有關土地用途，故禹洲金橋國際四期地塊A的土地用途依舊為研究用途。隨後，我們於2009年9月15日提出申請禹洲金橋國際四期的建設用地規劃許可證，並擬根據正常程序申請並取得該項目施工所需的其他許可證。我們預期將取得包括工程施工許可證在內的一切所需許可證，並將於2009年年底之前開始動工。我們預期，在取得工程施工許可證時並無任何法律障礙。我們尚未因任何土地閒置或延遲施工而接獲當地土地局的任何警告通知或招致任何罰款。基於上文所載的時間表、對當前中國法律法規的理解並經諮詢有關政府機構，我們的中國法律顧問認為，我們已根據正常程序開始辦理動工興建禹洲金橋國際四期所需許可證的申請手續，且不會就該項目支付土地閒置費或遭沒收土地。因此，董事認為，毋須就禹洲金橋國際四期的土地閒置費或土地被收回而計提撥備。然而，我們無法向閣下保證，有關政府當局不會向我們收取土地閒置費用(最高金額約人民幣8.7百萬元，拍賣價的20%)，或日後因禹洲金橋國際四期的施工延期而收回該土地。倘該土地被政府收回，則我們將被迫部分或全部撤銷禹洲金橋國際四期的投資，且無法在該土地上開發任何物業。截至2009年6月30日，該項目已投資人民幣102.1百萬元。

由於該土地的容積率不確定，故我們尚未開始東方威尼斯三期工程的施工。我們透過收購一間當時為獨立第三方的公司購得東方威尼斯三期工程的土地，地價為人民幣222百萬元。土地出讓合同所述的動工期為2008年10月15日。土地出讓合同中的容積率指定該土地用作建造低密度住宅。於2008年5月，我們申請變更該土地的容積率以建造高密度住宅。於2009年4月，當地政府通過一項決議案，維持東方威尼斯三期工程所佔土地起初的容積率。隨後，我們於2009年8月聘請一間第三方設計公司，按照原有容積率修改該項目的項目設計，預期將於2009年10月提交該項目設計文件，以獲政府批准取得建設工程規劃許可證。我們於2007年收購大世界公司的母公司盈峰公司之前，大世界公司已於2005年取得東方威尼斯三期的建設工程規劃許可證。我們擬根據正常程序申請並取得該項目施工所需的其他許可證，預期將取得包括施工許可證在內的一切所需許可證，並將於2010年年底之前開始興建東方威尼斯三期工程。我們預期，在取得工程施工許可證時並無任何法律障礙。我們尚未因土地閒置或施工延遲而接獲當地土地局的任何警告通知或招致罰款。基於上文所載的

## 風險因素

時間表、對當前中國法律法規的理解並經諮詢有關政府機構，我們的中國法律顧問認為，我們已根據正常程序開始辦理動工興建東方威尼斯三期所需許可證的申請手續，且不會就該項目支付土地閒置費或遭沒收土地。因此，董事認為，毋須就東方威尼斯三期計提土地閒置費或土地收回的撥備。然而，我們無法向閣下保證，有關政府當局不會向我們收取土地閒置費用（最高金額約為人民幣44.4百萬元，為地價的20%），或日後因東方威尼斯三期工程施工延期而收回該土地。倘該土地被政府收回，則我們將被迫部分或全部撤銷東方威尼斯三期工程的投資，且無法在該土地上開發任何物業。截至2009年6月30日，該項目已投資人民幣461.3百萬元。

我們亦無法保證，日後不會發生收回土地或物業開發項目竣工延遲的情況。倘我們被要求收回土地、支付土地閒置費或地價，預期我們無法於收回的土地繼續進行我們的物業開發項目或收回最初購買該土地產生的成本或收回開發成本及產生的其他成本，從而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 環境問題的潛在責任可招致重大成本。

我們受多項有關保護健康及環境的法律及法規規管。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四「監管概覽 — 環境保護」。適用於任何指定開發項目的特定環境法律及法規因應地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前用途及毗鄰物業而有所不同。環境法律可禁止或嚴格限制在環境敏感區域或地區的項目開發活動。在環境敏感區域或地區遵守環境法律及法規及其任何後續變動，可能導致開發活動延遲，可能使我們產生重大合規費用及其他費用，並可使開發活動被禁止或受到重大限制。

按照中國法律的要求，我們開發的每個項目均須通過環保評估，於建築施工前，須遞交有關環境影響評估文件予相關政府機構審批。地方機構可能就建設動工前未接獲環境影響評估文件批文的項目，要求開發商遞交環境影響評估文件，頒令暫停建設及徵收罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元。我們無法向閣下保證，迄今對我們的物業所進行的環境調查已揭示所有的環境責任，或並無任何我們尚未知悉的重大環境責任。有關更多詳情，請參閱「業務—環境事宜」。

## 風險因素

### 有關在中國經營業務的風險

我們全部資產幾乎均位於中國，本集團幾乎全部收入亦源於中國的經營。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景面臨中國未來經濟、政治及法制發展的風險。

**中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務。**

中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 開發水平；
- 增長率；
- 關於外匯的政府政策；及
- 資源分配。

雖然中國經濟在過去20年以來大幅增長，但按地區及不同行業而定，增長並不平均。中國政府實施多項措施刺激經濟增長，並指導資源分配。部分該等措施使中國整體經濟受益，但亦可能對我們經營產生不利影響。例如，中國政府管制資本投資或變更適用於我們的稅法或外匯管制，可能對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

中國經濟正從計劃經濟過渡至以市場為主導的經濟。近20年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國經濟開發。儘管我們相信該等改革對我們的整體及長期開發會產生正面影響，但不能預測中國的政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策的改變是否會對我們現時或未來的業務、財務狀況或經營業績造成任何不利影響。

**對貨幣兌換的管制可能限制我們有效運用收入的能力。**

我們幾乎全部收入及經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前仍然不可自由兌換。中國政府限制人民幣兌換為外幣，並且在某些情況下限制向中國境外匯款。按現時結構，我們的資金主要源自中國附屬公司所派付的股息及其他付款。外幣供應不足可能限制我們

## 風險因素

的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或支付其他款項，或償還以外幣計值的債務的能力。

根據中國現行外匯法規，我們可按照若干程序規定以外幣進行經常賬項目(如股息、買賣及服務相關外匯交易等)的付款，而毋須國家外匯管理局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本賬項(如償還以外幣計值的銀行貸款等)均須取得有關中國政府機關的批准。

目前，我們在中國的附屬公司可購入外匯為經常賬交易進行結算，包括向我們支付股息，而毋須事先獲國家外匯管理局批准。我們的中國附屬公司亦可於其經常賬目保留外匯，以支付外匯債務或支付股息。由於資本賬的外匯交易仍受限制，並須取得國家外匯管理局的批准，可能會影響我們附屬公司藉股本融資(包括通過由我們出資)取得所需外匯的能力。我們亦不能向閣下保證中國政府不會對人民幣的兌換施加進一步限制。

### 我們須承受匯率波動風險。

我們大部分收入均來自我們在中國經營業務的附屬公司，並以人民幣計值。請參閱「財務資料—市場風險的量化及質化披露—外匯」。由1994年至2005年，人民幣按中國人民銀行根據前一日中國銀行同業外匯市場匯率及全球金融市場當時通行的匯率每日釐定的匯率兌換為外幣，包括港幣和美元。此後，中國政府一直且會繼續對匯率制度作出進一步調整。於2005年7月21日，中國政府實施管理浮動匯率制度，容許人民幣的價值根據市場需求與一籃子貨幣掛鈎，並在受管制範圍內波動。同日，人民幣兌美元升值約2%。由當日起計直至最後實際可行日期，人民幣兌美元已升值約18.8%。人民幣兌美元或任何其他貨幣升值，均會使我們就任何以人民幣計值的新投資項目或開支而將外幣兌換為人民幣時增加支出，而人民幣兌美元或港元的匯價如出現大幅貶值，亦會對我們以人民幣收益支付的港元股息價值構成不利影響。

中國市場上可用來減低人民幣兌其他外幣的匯率波動風險的對沖工具有限。迄今為止，我們未曾進行任何對沖交易，以減低我們承受的外匯風險。在任何情況下，該等對沖工具的可獲得性及效用可能有限，我們不一定可成功對沖我們承受的風險，該等對沖工具甚至不能發揮任何作用。



## 風險因素

中國法律及法規的詮釋存在不明朗因素。

我們的核心業務在中國進行，並受中國法律及法規的監管。中國法制以成文法為依據，法院判決先例僅可被引用作參考。1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，包括有關物業所有權和開發的法律，已頒佈法律及法規，處理如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易等經濟事項。然而，由於該等法律及法規實際上尚未得到充分發展，並因為已公佈的案例數量有限及法院判決先例並無約束力，故中國法律及法規的詮釋存在不明朗因素。部分該等法律可能未經及時公佈而變更，或其修訂具有追溯力。倚賴政府機構或如何向該等機構遞交申請或訴訟，我們可能接獲少於競爭對手的有關法律及法規的有利詮釋，尤其是在競爭對手在當地成立已久並與該等機構將建立良好關係的情況下。此外，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，致使產生巨額成本、分散資源及管理層的注意力。所有該等不明朗因素可能造成我們難以行使國有土地使用權、許可證賦予的權利及其他法定及合同的權利與利益。

倘若我們當前享有的任何優惠稅務待遇終止及中國企業所得稅增加，均可能減少我們的收入淨額以及對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2008年1月1日之前，我們位於廈門的附屬公司及上海浦東新區的物業項目公司根據當時適用的中國全國性稅法及地方稅法按優惠所得稅率15%繳納稅款。根據當時適用的中國國家稅法及從地方稅務機關取得的批文，我們的附屬公司福建沿海公司於2004年（首個盈利年度）起計的前兩年內享有所得稅豁免待遇，於隨後三年享有所得稅減半的優惠。於2008年1月1日之前，我們其他的附屬公司根據當時適用的中國稅法按標準企業所得稅率33%納稅。

國務院於2007年12月26日頒佈《關於實施企業所得稅過度優惠政策的通知》或過濾優惠政策的通知，該通知自頒佈日期起生效。根據企業所得稅法、其實施條例及過渡優惠政策的通知，所有企業（包括外資企業）均採取統一稅率25%，並撤銷當時適用於外資企業的所得稅豁免、減免及優惠待遇。然而，在企業所得稅法及過渡優惠政策的通知規定的過渡期內，我們於2007年3月16日之前組建且位於廈門及上海浦東新區的附屬公司於2008年按18%的稅率繳納稅款，並將於2009年、2010年及2011年分別按稅率20%、22%及24%繳納稅款，以及於2012年按統一稅率25%繳納稅款，而福建沿海公司可繼續享有其稅務減免待遇，直至2008年年末。此外，根據過渡優惠政策的通知，於2008年1月1日以後仍享有優惠稅務待遇的中國企業的應課稅收入須根據新企業所得稅法及其實施條例進行計算。我們當前享有的優

## 風險因素

惠稅待遇減少或停止，或我們或我們在中國的附屬公司須繳納額外稅款，則或會大幅增加我們的所得稅支出，並可能大量減少我們的收入淨額。

**我們可能根據企業所得稅法被視為中國居民企業，而我們於世界各地的收入或須繳納中國稅項。**

根據企業所得稅法，於中國境外成立但「實際管理機構」卻位於中國的企業，均被視為「居民企業」，須按25%的統一企業所得稅就來自世界各地的收入納稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」的定義是對一家企業的業務、人員、賬目、財產等實施實質性全面管理及控制的機構。現時我們的大部分管理層均駐於中國，並可能繼續留駐中國。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通告將於國外註冊成立且其控股股東為中國企業的，依據「實際管理機構」定義為中國居民企業。然而，誠如我們面臨的情況，對於由另一國外企業投資或控制且最終由香港永久居民控制的國外企業，就稅務機關如何向該等企業徵稅尚無明確規定。因此，我們或會就中國企業所得稅而被視為中國居民企業。有關待遇的稅務後果現時尚不明確，須視乎中國的財政及稅務部門如何應用或執行企業所得稅法及實施條例而定。

**有關由中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規可能對我們的業務營運造成不利影響。**

根據於2005年10月21日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》或第75號通函，(i)包括中國居民自然人或中國公司的中國居民須於其成立或控制特殊目的公司，以作海外權益融資(包括可兌換債務融資)之用之前與國家外匯管理局的當地分局註冊；(ii)當中國居民向特殊目的公司注入其於國內企業的資產或權益，或於向特殊目的公司注入資產或權益後從事海外融資，有關中國居民將向國家外匯管理局當地分局註冊其於特殊目的公司的權益及相關改變；及(iii)當特殊目的公司於中國以外地方進行如更改股本或合併及收購的重大事項，中國居民將於有關事項發生30日內向國家外匯管理局當地分局註冊有關變動。根據第75號通函，未能遵守上述註冊程序將招致處罰，其中包括限制中國附屬公司的外匯活動及其向特殊目的公司分派股息的能力。董事及我們的中國法律顧問認為，根據我們在國家外匯管理局廈門市分局的徵詢，我們的控股股東毋須根據第75號通函在國家外匯管理局廈門市分局登記。然而，倘相關的國家外匯管理局隨後決定我們的控股股東須根據第75號通函或該通函任何新的解釋、說明

## 風險因素

或新的實施細則及以其他方式要求我們的控股股東登記，且我們的控股股東未能遵守或未能及時遵守該等規定，則我們的控股股東可能須接受罰款及法律制裁，而我們的業務經營可能受到不利影響。

**豬流感、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症等疫症爆發可能對中國全國及地區經濟造成不利影響，從而影響我們的前景。**

中國容易受到豬流感、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症等疫症的威脅。如該等或類似的傳染病繼續升級（尤其在發展至人群傳染的情況下），或如在中國爆發任何其他疫症，均可能導致我們的物業開發項目施工進度以及銷售及預售程序受到嚴重干擾，並減低我們的商用、零售及住宅物業的價格及價值，以致我們的財務狀況及經營業績受到不利影響。

## 前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述。基於其性質，該等陳述受重大風險及不確定因素所規限，包括本文件所述風險因素。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項的陳述：

- 我們的經營及業務前景；
- 中國房地產行業的未來發展、趨勢及競爭；
- 開發或規劃中的產品；
- 我們的策略、業務計劃、目的及目標；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的業務日後發展的金額、性質及潛力；
- 中國的整體經濟狀況；及
- 我們經營所在市場的監管及經營狀況的變動。

在某些情況下，本公司使用「旨在」、「預期」、「相信」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」及其他表示前瞻性陳述的類似用語。本文件中除過往實況陳述以外的所有陳述(包括有關我們的策略、預算成本及計劃以及日後經營的管理目標的陳述)均屬前瞻性陳述。儘管我們相信該等前瞻性陳述所反映的預測為合理，惟無法保證該等預測最終將屬實，故務請閣下注意，不應過分依賴該等陳述。

此外，該等前瞻性陳述純粹反映我們目前對未來事件的看法，惟並非日後表現的保證。基於多項因素，本公司的財務狀況可能與前瞻性陳述所載資料有重大差別，包括但不限於「風險因素」及本文件其他部分所披露因素以及下列各項：

- 對我們產品的需求；
- 房地產行業的整體經營環境變動；
- 美國、歐洲、亞洲及全球的整體經濟、市場及業務狀況；
- 競爭對我們產品的需求及價格的影響；
- 影響我們現行及日後業務的新產品開發；
- 利率、匯率、股價或其他費率或價格的變動或波幅；及
- 我們的控制範圍以外的其他因素。

## 前 瞻 性 陳 述

在適用的法律、規則及規定的規限下，我們並無責任亦無意因新資料、日後事件或其他事宜而更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述。由於該等風險、不確定因素或假設，本文件所論述前瞻性事件及情況可能不會按我們所預期的方式發生或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性陳述。本文件所載所有前瞻性陳述均受本提示聲明限制。

## 董事及各方

### 董事

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
<b>執行董事</b>		
林龍安	中華人民共和國 福建 廈門 禾祥西二路43號35A室	中國
郭英蘭	中華人民共和國 福建 廈門 禾祥西二路43號35A室	中國
林龍智	中華人民共和國 福建 廈門 湖裏區 南山路538號3室	中國
林聰輝	中華人民共和國 福建 廈門 湖裏區 南山路528號A室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
辜建德	中華人民共和國 福建 廈門 檳榔西裏249號801室	中國
林廣兆	香港 北角 寶馬山道37號 賽西湖大廈 12座23樓B室	中國
黃循強	香港 北角 寶馬山道41號 賽西湖大廈 14座7樓B室	馬來西亞

## 董事及各方

### 本公司的法律顧問

香港及美國法律：  
世達國際律師事務所  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈42樓

中國法律：  
通商律師事務所  
中國  
北京  
朝陽區建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6樓

開曼群島法律：  
康明德律師事務所  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 申報會計師

安永會計師事務所  
執業會計師  
  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心2期18樓

### 物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

## 公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要行政及管理中心	中華人民共和國 福建 廈門 湖濱西路45號
香港營業地址	香港 北角 電氣道183號 友邦廣場32樓3208B室
公司秘書	邱于廣先生(ACCA、CPA)
授權代表	林龍安先生 中華人民共和國 福建 廈門 禾祥西二路43號35A室  郭英蘭女士 中華人民共和國 福建 廈門 禾祥西二路43號35A室
審核委員會	黃循強先生(主席) 辜建德先生 林廣兆先生
薪酬委員會	辜建德先生(主席) 林龍安先生 黃循強先生
提名委員會	辜建德先生(主席) 林龍安先生 黃循強先生



## 行業及監管概覽

本節及本文件其他部分所載有關中國經濟及我們所從事行業的若干資料及統計數據，乃來自多種政府官方刊物。該等資料及統計數據並未經獨立核實。董事已合理審慎地摘錄及轉載該等資料及統計數據。本公司概無就該等資料及統計數據的準確性作出聲明，而該等資料及統計數據或會不準確、不完整、過時或彼此不一致或與其他資料不一致。

### 中國宏觀經濟狀況

自從中國於1978年採取對外開放政策，中國經濟實現大幅增長，中國於2001年加入世界貿易組織，進一步促進了經濟增長。中國的國內生產總值從2002年的人民幣120.33億元增至2008年的約人民幣300.67億元，複合年增長率約16.5%，從而使中國成為世界上增長最快的經濟體之一。下表載列所示年度中國經濟的節選統計數據：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	12,033	13,582	15,988	18,322	21,192	24,953	30,067	16.5%
實際國內生產總值增長率(%) .....	9.1	10.0	10.1	10.4	11.6	11.9	9.0	
人均國內生產總值(人民幣元) ....	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	19,524	22,698	15.8%
外國直接投資								
實際投資(十億美元) .....	52.7	53.5	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	9.8%
合約投資(十億美元) .....	82.8	115.1	153.5	189.1	193.7	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	23.7%
固定資產投資(人民幣十億元) ....	4,350.0	5,556.7	7,047.7	8,877.4	10,999.8	13,732.4	17,282.8	25.9%
消費者物價指數的增長率 .....	(0.8%)	1.2%	3.9%	1.8%	1.5%	4.8%	5.9%	
失業率 .....	4.0%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	4.2%	
消費品零售額(人民幣十億元) ....	4,814	5,252	5,950	6,718	7,641	8,921	10,849	14.5%

資料來源：中國統計年鑒2003-2009

附註：

(1) 自2007年以來，商務部不再發佈境外國家或地區的訂約投資價值方面的數據。

隨着名義國內生產總值的增長，中國城鎮家庭的人均可支配年收入從2002年的人民幣7,703元增至2008年的人民幣15,781元，顯示了中國各地城鎮家庭不斷增長的購買力。下表說明了中國城鎮家庭的人均可支配年收入及個人儲蓄總額。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
城鎮家庭人均可支配收入								
(人民幣元) .....	7,703	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	12.7%
個人儲蓄總額(人民幣十億元) ....	8,691	10,362	11,956	14,105	16,159	17,253	21,789	16.9%

資料來源：中國統計年鑒2003-2009

## 行業及監管概覽

### 中國房地產市場的發展

中國的房地產行業改革直到二十世紀九十年代初期才開始。在此之前，絕大部分中國城鎮居民依靠國家提供住房。房地產所有權屬於國家，物業開發由國家負責。然而，從二十世紀九十年代初期開始，中國的物業制度開始向以市場為主導的制度過渡。中國的主要物業改革及政策的時間表概述如下：

<u>年份</u>	<u>事件</u>
1988年	中國政府修訂中國憲法，准許轉讓國有土地使用權
1991年	僱主／僱員的住房公積金開始實施
1992年	公有房屋開始在主要城市銷售
1994年	中國政府進一步實施改革，並建立僱主／僱員住房公積金制度
1995年	中國政府頒佈關於銷售及預售房地產的法規，設立房地產銷售的監管架構
1998年	中國政府廢除國家分配住房政策。廣東省政府頒佈管理廣東省商品房預售的法規
1999年	中國政府延長房屋按揭抵押年期上限至30年 中國政府把抵押融資上限由70%調高至80% 中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程序
2000年	中國政府頒佈法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程素質的架構
2001年	上海成為廢除國內及海外住房買家雙重定價機制的首個城市 中國政府頒佈有關銷售商品房的法規 中國政府頒佈有關加強管理城區損毀及重建的法規
2002年	中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》 中國政府廢除中國本地及海外住房買家的雙重機制

## 行業及監管概覽

年份	事件
2003年	<p>中國政府公佈規則加緊管制房地產貸款，以減輕貸款的信用及系統性風險</p> <p>國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》</p> <p>中國政府頒佈關於物業管理、設立物業管理活動架構的法規</p>
2004年	<p>國務院頒佈通告，要求開發商動用投資基金為物業開發項目(不包括安居工程)融資的額度應佔該項目預期總資本開支的35%(非20%)</p> <p>建設部修訂了《城市商品房預售管理辦法》</p> <p>中國銀監會頒佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，藉以進一步加強商業銀行在房地產貸款方面的風險控制</p>
2005年	<p>國務院發出要求市政府及有關機構遏制售價急升的通知，以保持房地產市場的健康發展</p> <p>國務院採取額外的措施來遏制某些地區市場的投機活動，其中包括將所要求的最低首期付款提高至購買價總額的30%，減少住房的優惠按揭利率，限制個人按揭貸款的每月還款額，針對購房後兩年內的出售行為徵收營業稅，禁止竣工前對物業的轉售</p>
2006年	<p>中國政府公佈了一些措施，旨在通過控制貨幣供應、信貸可得性及固定資產投資來緩解中國經濟的快速增長，使經濟增長趨於更均衡、更持久的狀態。中國政府特別專注於某些高增長的行業，包括中國的物業市場。針對物業市場的措施設計旨在遏制住宅物業市場中的投機活動，並限制該市場的過度發展</p> <p>中國政府公佈新一輪宏觀經濟政策，通過更嚴格地控制土地及借貸來控制固定資產投資</p> <p>中國人民銀行將其一年期基準貸款利率提升0.27%至5.85%，而其他不同期限的貸款利率亦相應提升以進一步收緊國家的信貸政策，該措施由2006年4月28日起生效</p>

## 行業及監管概覽

<u>年份</u>	<u>事件</u>
	<p>於2006年5月，國務院及其他有關政府機關作出多項政策公佈，以(i)遏制中國高檔住宅物業行業的過度增長，及(ii)刺激更經濟適用的大眾市場住宅物業項目的開發</p> <p>於2006年5月24日，9個中國政府機關(包括建設部、國家稅務總局、國土資源部、中國銀監會及中國人民銀行)聯合公佈多項特別指示。其中與我們有關的主要是銀行不得向資本金總額達不到擬發展項目投資總額的35%的物業開發商發放貸款</p> <p>於2006年5月30日，國土資源部頒佈有關高端住宅物業開發的總體土地供應限制指引的詳盡公告，特別包括終止別墅項目的新土地供應</p>
2007年	<p>國家稅務總局實施旨在加強徵收土地增值稅的措施，由2007年2月1日起生效</p> <p>中國政府推行措施，規定於2007年6月1日後獲得中國的地方商務機關批准的外商投資房地產企業的成立或股本增加須向商務部登記。未作出有關登記的外商投資房地產企業不會獲准取得海外債項(包括股東貸款及外國商業貸款)，而國家外匯管理局亦不會施行外匯登記或外匯變更登記，令已注入的外匯不獲結算</p>
2008年	<p>2008年1月3日，國務院頒佈《國務院促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)。該通知強調有關閒置土地的現行政策。該通知規定(其中包括)須嚴格執行閒置土地處置政策。獲批准開發而擱置超過兩年的土地須由政府無償沒收，而政府機關須就有關閒置土地徵收額外土地閒置金(詳情待公佈)。該通知亦重申住宅土地開發項目及建設工程總建築面積最少70%須為建築面積少於90平方米的住房(包括經濟適用房)的規定</p> <p>於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於2008年11月1日生效，其旨在降低房</p>

## 行業及監管概覽

### 年份

### 事件

產交易時的個人稅務負擔並鼓勵購買普通住宅物業的首次買家。該通知規定的稅收政策如下：

- 對普通住宅物業的首次購房者(單位樓面面積少於90平方米)而言，契稅下調至1%，並由縣級或區級的當地房建機構頒發首次購房證明；
- 個人住宅物業的買賣免繳印花稅；及
- 個人住宅物業的銷售免繳土地增值稅。

於2008年10月22日，中國人民銀行公佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》。根據該等措施，自2008年10月27日起，個人住房按揭貸款的最低按揭貸款利率可低至基準貸款利率的70%及最低首付比例下調至20%。金融機構釐定貸款率及首付比例時應考慮相關因素，包括(但不限於)買家是否為首次買家、物業是否由買家自用、物業是否為普通住宅物業及購房者的信貸記錄及付款能力。對首次購買普通自住房或購買改善型普通自住房的購房者，金融機構應以優惠的貸款率及首付比例支持買家的貸款需求；對購買並非自用的物業或非普通住宅物業的購房者，金融機構則應適當提高貸款標準。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，意見提出了為城市低收入家庭增加修建住房的鼓勵措施，鼓勵購買普通住宅，支持房地產開發企業積極應對市場變化，強化地方人民政府穩定房地產市場的職責，以及加強房地產市場監測。有關政策包括：

- 對於現有普通住宅小於當地平均水平而二次置業的買家，可比照首次置業的買家提供優惠貸款利率；
- 於2009年12月31日前在若干情況下免徵營業稅；

## 行業及監管概覽

年份	事件
	<ul style="list-style-type: none"><li>支持開發商合理的融資需求，加大對開發低價物業單位以迎合低收入群體需求的開發商的信貸支持力度；及</li><li>取消城市房地產稅。將《中華人民共和國房產稅暫行條例》適用於所有內資企業、外商投資企業及個人</li></ul>
2009年	於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他房地產開發項目的最低資本金比例由35%調低至30%

有關中國房地產行業近期變動的更多資料，請參閱「— 監管概覽」。

### 中國房地產市場的增長

我們相信，中國經濟增長、可支配收入增加、按揭貸款市場興起及城市化比率上升，都是中國房地產市場持續增長的主要因素。政府住房改革繼續鼓勵私有化，預期於不久的將來，擁有私人物業的城鎮居民比例將上升。下表載列所示期間中國城鎮人口的城市化比率的節選數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
城鎮人口(百萬) .....	502	524	543	562	577	594	607
總人口(百萬) .....	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328
城市化比率(%) .....	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7

資料來源：中國統計年鑒2003-2009

### 物業價格及供應

平均而言，2002年至2008年中國房地產價格呈上漲趨勢。2008年中國物業市場(包括住宅及商用物業)的每平方米均價約為人民幣3,800元，而2002年約為人民幣2,250元。

## 行業及監管概覽

下表列載所示期間中國物業市場的節選數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
物業投資(人民幣十億元) . . . . .	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3
住宅物業投資							
(人民幣十億元) . . . . .	552.8	677.7	883.7	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,244.0
寫字樓物業投資							
(人民幣十億元) . . . . .	38.1	50.8	65.2	76.3	92.8	103.5	116.7
竣工商品房建築面積							
(百萬平方米) . . . . .	349.8	414.6	424.6	534.2	558.3	606.1	665.4
已售商品房建築面積							
(百萬平方米) . . . . .	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	773.5	659.7
已售住宅物業建築面積							
(百萬平方米) . . . . .	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	701.4	592.8
已售寫字樓建築面積							
(百萬平方米) . . . . .	5.4	6.3	6.9	11.0	12.3	14.7	11.6
商品房的每平方米均價							
(人民幣元) . . . . .	2,250	2,359	2,778	3,168	3,367	3,864	3,800
住宅物業的每平方米均價							
(人民幣元) . . . . .	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,576
零售物業的每平方米均價							
(人民幣元) . . . . .	3,489	3,675	3,884	5,022	5,247	5,774	5,886
寫字樓的每平方米均價							
(人民幣元) . . . . .	4,336	4,196	5,744	6,923	8,053	8,667	8,378

資料來源：中國統計年鑒2003-2009

### 物業收入

中國的物業銷售收入增長，印證了中國房地產行業的上升趨勢。根據中國統計年鑒2009，中國房地產銷售總收入由1998年約人民幣2,513億元增至2008年的約人民幣25,068億元。中國的已售總建築面積由1998年約121.9百萬平方米增至2008年的約659.7百萬平方米。

### 廈門及福州的房地產市場

廈門及福州為海峽西岸經濟區的兩大主要城市，海峽西岸包括福建省及其與浙江省、江西省及廣東省接壤的部分地區。於2006年3月，全國人民大會在國民經濟和社會發展第十一個五年(2006年至2010年)計劃綱要中首次提出在該地區建立一個經濟特區。於2009年5月，國務院下發《國務院關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》。於2009年7月，福建省政府發佈《〈福建省貫徹落實〈國務院關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見〉的實施意見》(「實施意見」)。海峽西岸經濟區是一個位於中國東南部的經濟開發

## 行業及監管概覽

區，成立該經濟區是為了促進福建省與台灣之間的區域經濟融合及合作。海峽西岸經濟區是在改善中國大陸及台灣兩岸之間的關係以及福建省及其臨近省份之間的關係的背景下進行開發的（考慮到福建省連接珠江三角洲地區與長江三角洲地區的戰略性地理位置）。海峽兩岸關係此舉預計將加快福建省沿海城市的經濟發展，所惠及的行業包括農業、製造業、服務業及科技等行業。根據福建省政府發佈的實施意見，海峽西岸經濟區的建立預計將使福建省的國內生產總值增至2020年的人民幣4萬億元。海峽西岸經濟區亦有望成為海峽兩岸人民交流的走廊及東部沿海主要發達製造業中心，並有望成為中國主要的自然文化旅遊區之一。鑒於此，國家將頒佈優惠政策促進福建經濟的快速健康發展。

### 廈門的房地產市場

廈門的面積約為1,573.2平方公里。根據廈門統計局的資料，於2008年12月31日，廈門的人口約為2.5百萬人。廈門的國內生產總值在過去10年內大幅增長。於2008年，廈門的名義國內生產總值達至約人民幣1,560億元，而實際國內生產總值較2007年增長約11.1%。

下表列載所示期間廈門的節選經濟統計數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	64.8	76.0	88.8	100.7	116.8	138.8	156.0	15.8%
實際國內生產總值增長率(%) . . . . .	15.6	17.0	16.0	16.0	16.8	16.6	11.1	
人均國內生產總值(人民幣元) . . . . .	30,297	35,009	40,351	44,737	50,130	57,113	62,651	12.9%

資料來源：廈門統計年鑒2003-2008及廈門市統計局

### 廈門的住宅物業市場

隨着廈門的經濟增長，近年來對當地房地產發展的投資呈上揚趨勢。2008年廈門的住宅物業投資總額由2002年的人民幣41億元增加至人民幣211億元，複合年增長率約31.4%。



## 行業及監管概覽

下表列載於所示期間廈門住宅物業的已竣工總建築面積、已售總建築面積、每平方米均價及收入。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元) . . . . .	4.1	5.5	6.7	8.3	15.5	25.9	21.1	31.4%
已竣工建築面積(平方米) . . . . .	1,586,623	2,196,385	2,815,607	2,767,596	2,109,478	2,413,581	3,679,800	15.1%
已售建築面積(平方米) . . . . .	1,867,448	2,171,255	2,550,452	2,723,155	3,173,860	3,695,570	1,502,100	-3.6%
已售建築面積佔中國已售總建築面積百分比 . . . . .	0.70	0.64	0.67	0.49	0.51	0.48	0.23	
每平方米均價(人民幣元) . . . . .	2,595.1	3,137.2	3,768.5	4,744.0	6,600.7	8,907.0	8,940.0	22.9%
收入(人民幣十億元) . . . . .	4.8	6.8	9.6	12.9	20.9	32.9	13.4	18.7%

資料來源：廈門統計年鑒2003-2008、中國統計年鑒2009

### 廈門的辦公物業市場

下表列載所示期間廈門辦公物業的節選統計數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年增長率
辦公物業投資(人民幣百萬元) . . . . .	282	303	300	330	1,854	1,487	1,800.1	36.2%
已竣工建築面積(平方米) . . . . .	97,716	104,737	109,220	13,620	238,791	439,148	—	35.1%
已出售建築面積(平方米) . . . . .	57,199	119,865	88,842	75,133	260,987	700,214	562,500	46.4%
已售建築面積佔中國已售總建築面積的百分比 . . . . .	0.02	0.04	0.02	0.01	0.04	0.09	0.09	
每平方米均價(人民幣元) . . . . .	3,803.0	3,925.6	4,949.2	7,631.1	6,603.8	4,970.1	—	5.5%
收入(人民幣百萬元) . . . . .	217.5	470.5	439.7	573.4	1,723.5	3,480.1	—	74.1%

資料來源：廈門統計年鑒2003-2008、中國統計年鑒2009及廈門市統計局

由於廈門對辦公室的需求增加，廈門的每平方米資本值及租金近年有所攀升。我們預期本地及跨國公司對高級辦公室的需求增加，將進一步促進廈門的發展。

### 福建省的酒店物業市場

中國經濟在過去幾年不斷增長，帶動前往中國的商務及消閒遊客增加。

## 行業及監管概覽

2002年至2008年，廈門來訪的國外遊客達兩位數增長，複合年增長率為11.0%。下表列載2002年至2008年廈門來訪國外遊客的統計數據。

	到達廈門的海外游客						
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
國外遊客(千人) .....	671.6	548.8	765.8	944.4	1,010.0	1,130.0	1,256.0
增加／減少(%) .....	17.2	18.3	39.5	23.3	7.1	12.0	10.9

資料來源：廈門統計年鑒2003-2008及廈門統計局

福建省的星級酒店數目已由2002年的284間增至2007年的411間。下表載列福建省於2002年至2007年的星級酒店數目，反映福建省的高檔酒店供應量。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
星級酒店數目.....	284	305	322	397	412	411

資料來源：福建統計年鑒2003-2008

### 福州的房地產市場

福州的面積約為12,000平方公里。根據福州市統計局的資料，於2008年12月31日，福州的人口約為6.8百萬人。福州的國內生產總值在過去10年內大幅增長。於2008年，福州的名義國內生產總值達至約人民幣2,284億元，而實際國內生產總值較2007年增長約13.0%。

下表列載於所示期間福州的節選經濟統計數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	101.2	116.2	133.5	147.6	166.4	197.5	228.4	14.5%
實際國內生產總值增長率(%) .....	10.2	13.6	12.7	9.6	12.3	15.1	13.0	
人均國內生產總值(人民幣元) .....	16,901	17,695	20,292	22,301	24,874	29,318	33,615	12.1%

資料來源：福州統計年鑒2003-2008及福州市統計局

隨着福州的經濟增長，近年來對當地房地產發展的投資呈上揚趨勢。2008年福州的住宅物業投資總額由2002年約人民幣69億元增加至人民幣224億元，複合年增長率約為21.7%。根據中國統計年鑒的資料，2007年福州的物業投資總額(包括住宅及非住宅物業)約為人民幣376億元。

## 行業及監管概覽

下表列載於所示期間福州住宅物業的竣工總建築面積、已售總建築面積、每平方米均價及收入。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	6.9	11.4	15.1	15.9	20.3	27.0	22.4	21.7%
竣工建築面積 (平方米)	3,692,000	4,237,000	4,729,300	4,481,100	4,111,200	4,118,000	2,946,800	3.7%
已售建築面積 (平方米)	3,173,000	4,106,000	3,950,200	7,963,100	6,214,200	5,925,300	3,414,400	1.2%
已售建築面積佔中國 已售總建築面積 百分比	1.2	1.2	1.0	1.4	1.0	0.8		0.5
每平方米均價 (人民幣元)	1,960	2,178	2,463	2,981	3,976	4,900	5,244	17.8%
收入 (人民幣十億元)	6.2	8.9	9.7	23.7	24.7	29.0	17.9	19.3%

資料來源：中國統計年鑒2003-2009

### 上海的房地產市場

上海的面積約為6,340.5平方公里。根據上海統計年鑒2009，截至2008年12月31日止，上海的人口約為13.9百萬人。上海的國內生產總值在過去10年內大幅增長。於2008年，上海的名義國內生產總值達至約人民幣13,698億元，而實際國內生產總值較2007年增長約9.7%。

下表列載所示期間上海的節選經濟統計數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
上海的名義國內生產總值 (人民幣十億元)	574.1	669.4	807.3	916.4	1,036.6	1,218.9	1,369.8	15.6%
實際國內生產總值增長率(%)	11.3	12.3	14.2	11.1	12.0	14.3	9.7	
人均國內生產總值(人民幣元)	35,329	39,128	46,338	51,529	57,695	66,367	73,124	12.9%

資料來源：上海統計年鑒2003-2009

### 上海的住宅物業市場

隨着上海的經濟增長，近年來對當地房地產發展的投資呈上揚趨勢。2008年上海的住宅物業投資總額由2002年的約人民幣568億元增長至約人民幣844億元，複合年增長率約

## 行業及監管概覽

為6.8%。根據上海市統計局的資料，2008年上海的物業投資總額(包括住宅及非住宅物業)約達人民幣1,367億元。

下表列載於所示期間上海住宅物業的竣工總建築面積、已售總建築面積、每平方米均價及收入。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
住宅物業投資(人民幣十億元) . . . .	56.8	67.6	90.1	92.1	83.6	83.8	84.4	6.8%
竣工建築面積(百萬平方米) . . . . .	17.1	21.4	30.8	27.4	27.0	27.5	17.6	0.5%
已售建築面積(百萬平方米) . . . . .	18.5	22.2	32.3	28.5	26.2	32.8	19.7	1.1%
已售建築面積佔中國已售總建築 面積百分比 . . . . .	6.9	6.6	8.5	5.1	4.2	4.2	3.2	
每平方米均價(人民幣元) . . . . .	4,007.0	4,989.4	6,385.0	6,698.0	7,039.0	8,250.0	8,182.0	12.6%
收入(人民幣十億元) . . . . .	74.0	111.0	206.5	190.6	184.1	270.6	160.8	13.8%

資料來源：上海統計年鑒2003-2009

### 上海的辦公物業市場

下表列載所示期間上海辦公物業的節選統計數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
辦公物業投資(人民幣十億元) . . . .	3.4	6.7	8.3	10.2	12.4	15.8	18.6	32.7%
竣工建築面積(平方米) . . . . .	548,300	631,500	730,500	870,500	1,085,300	1,388,900	2,056,700	24.6%
已售建築面積(平方米) . . . . .	423,500	451,800	848,300	978,900	1,390,500	1,509,300	1,458,700	22.9%
已售建築面積佔中國已售總建築 面積百分比 . . . . .	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
每平方米均價(人民幣元) . . . . .	8,343	9,711	10,694	11,867	12,078	14,223	11,811	6.0%
收入(人民幣十億元) . . . . .	3.5	4.4	9.1	11.6	16.8	21.5	17.2	30.4%

資料來源：上海統計年鑒2003-2009

## 行業及監管概覽

### 上海的酒店物業市場

2002年至2008年，上海來訪的國外遊客達兩位數增長，複合年增長率為15.3%。下表列載指示期間國內及海外遊客造訪上海的統計數據：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年增長率
國內遊客(千人) .....	87,610.0	76,030.0	85,050.0	90,120.0	96,840.0	102,100.0	110,060.0	3.9%
增加／減少(%) .....	6.1	- 13.2	11.9	6.0	7.5	5.4	7.8	
國外遊客(千人) .....	2,106.6	2,115.7	3,391.1	4,522.7	4,854.0	5,367.6	5,074.0	15.8%
增加／減少(%) .....	43.3	0.43	60.3	33.4	7.3	10.6	-5.5	
國際總計(千人) .....	2,725.3	3,198.7	4,919.2	5,713.5	6,056.7	6,655.9	6,403.7	15.3%
增加／減少(%) .....	33.4	17.4	53.8	16.1	6.0	9.9	-3.8	

資料來源：上海統計年鑒2003-2009

為接待日益增加的遊客，上海的四星級及五星級酒店的數目已由2002年的47間增至2008年的91間。下表載列上海於2002年至2008年的四星級及五星級酒店數目，反映上海的高檔酒店供應情況。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
四星級及五星級酒店數目 .....	47	50	61	66	69	79	91

資料來源：上海統計年鑒2003-2009

### 合肥房地產市場

合肥的面積約為7,029平方公里。根據合肥市統計局的資料，合肥人口約為4.8百萬人。合肥的國內生產總值在過去10年內大幅增長。於2008年，合肥的名義國內生產總值達至約人民幣1,665億元，而實際國內生產總值較2007年增長約17.2%。

下表列載於所示期間合肥的節選經濟統計數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元) .	49.7	59.0	72.2	87.8	107.4	133.5	166.5	22.3%
實際國內生產總值增長率(%) .....	16.4	16.8	17.3	17.0	17.5	18.1	17.2	
人均國內生產總值(人民幣元) ....	11,173	13,047	16,377	19,512	23,203	28,134	34,482	20.7%

資料來源：合肥統計局

隨着合肥的經濟增長，近年來對當地房地產發展的投資呈上揚趨勢。2008年合肥的住宅物業投資總額由2002年的約人民幣24億元增加至約人民幣440億元，複合年增長率約為

## 行業及監管概覽

62.4%。根據中國統計年鑒2008，於2007年合肥的物業投資總額(包括住宅及非住宅物業)約為人民幣388億元。

下表列載於所示期間合肥住宅物業的竣工總建築面積、已售總建築面積、每平方米均價及收入。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年 增長率
住宅物業的投資(人民幣十億元) ..	2.4	6.4	10.3	14.3	22.5	29.9	43.6	62.1%
竣工建築面積(平方米) .....	1,880,000	2,645,000	2,987,400	4,137,700	4,507,300	5,120,600	4,634,200	16.2%
已售建築面積(平方米) .....	1,756,000	2,482,000	3,087,000	5,374,000	5,832,600	9,531,000	8,673,500	30.5%
已售建築面積佔中國已售總建築 面積百分比.....	0.7	0.7	0.8	1.0	0.9	1.2	1.3	
每平方米均價(人民幣元) .....	1,618	1,889	2,271	2,799	2,874	3,154	3,592	14.2%
收入(人民幣十億元) .....	2.8	4.7	7.0	15.0	16.8	30.1	31.2	49.5%

資料來源：中國統計年鑒2003-2009

### 監管概覽

與我們營運及業務以及中國物業行業有關的中國法律和法規若干方面的概要載於本文件附錄四。下文所載為與中國物業行業的主要近期監管動向的概覽，當中多項是針對住宅物業行業。

### 政府政策

最近，中國政府已推出一系列旨在穩定物業市場的宏觀調控政策。於2005年4月及5月，中國政府推出多項加強物業市場宏觀經濟調控及遏制物業市場投機的措施。該等措施包括：

- 按揭利率增加0.27% / 年；及
- 實施就有關購買住宅物業後兩年內轉售的住宅物業銷售所得款項總額徵收5.55%的營業稅及有關法定附加費。

中國國務院於2006年5月24日發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通

## 行業及監管概覽

知》，實施額外措施以遏制國內住宅市場的投機活動並確保提供經濟適用房。於2006年6月1日生效的若干主要條款載列如下：

- 對90平方米以上的單位，按揭放款人須將首期付款由物業價值的至少20%提高到至少30%。
- 就轉售住宅物業所得款項總額徵收5.55%的營業稅及有關法定附加費，於2006年6月1日前乃就購買後兩年內進行的轉售徵收，擴展至就所有於購入單位後5年內進行的銷售而徵收。
- 於2006年6月1日後，責令有關地方機關在審批住房開發項目時規定90平方米以下的單位應佔總開發及建築面積的至少70%，惟有關地方機關在特別情況下獲建設部批准可不遵守此項規定者除外。此項限制於2006年7月6日作進一步改進，明確該70%的最低規定可由地方機關於全市實施，而非只適用於個別開發項目。

於2006年4月，中國人民銀行將金融機構一年期基準貸款利率從5.58%上調至5.85%，並於2006年8月進一步上調至6.12%。2007年，中國人民銀行又數次上調一年期貸款利率，2007年3月由6.12%上調至6.39%，5月由6.39%上調至6.57%，7月由6.57%上調至6.84%，8月由6.84%上調至7.02%，9月由7.02%上調至7.29%，及12月由7.29%上調至7.47%。與之相反，中國人民銀行於2008年9月將一年期貸款基準利率從7.47%下調至7.20%，於2008年10月9日從7.20%下調至6.93%，於2008年10月30日從6.93%下調至6.66%，於2008年11月27日從6.66%下調至5.58%，及於2008年12月23日從5.58%下調至5.31%。

於2006年7月11日，中國政府頒佈有關外商投資房地產的一套新法規，以進一步促進中國房地產市場的可持續發展。適用於外國人士的該等措施包括規定買家表明彼等已於中國居住至少一年，且有關物業將由該人士佔用。香港、澳門及台灣居民以及海外華人獲準於若干地區購買房屋以供自用。外國機構將需要設立分辦事處或代表辦事處，以購買物業以供自用。適用於外國業務的主要規定包括規定10,000,000美元以上的投資需要符合50%的最低資本規定，以及於作出任何房地產投資前必須事先獲得政府批准。

於2008年8月29日，國家外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。該通知進一步規定了對外商投資企業在中國境內外匯資本金支付結匯的管理。

根據該通知，在於指定銀行申請外匯資本金支付結匯之前，外商投資企業須由會計公司辦理資本金驗資證明。指定銀行不可為尚未辦妥資本金驗資證明的企業辦理外匯資本

## 行業及監管概覽

金支付結匯業務。此外，指定銀行為外商投資企業辦理的外匯結匯總額不可超過其經審核的資金總額。在為外商投資企業辦理外匯資本金支付結匯時，指定銀行必須遵守國家外匯管理局的結匯管理條例按實際款項辦理。

外商投資企業透過外匯資本金支付結匯取得的資金(以人民幣)僅可在經政府機關批准的業務範圍內使用。此外，該等資金不得用於中國境內的股權投資，除非另有規定。除外資房地產企業外，外商投資企業不可透過外匯資金結匯而使用資金(以人民幣)購買非自用境內房地產。(倘若一家外商投資企業欲透過外匯資本金支付結匯而使用資金(以人民幣)用於證券投資，則其行動須遵守相關中國法規。商務主管部門批准成立的投資性外商投資企業從事境內股權投資，其資本金的境內劃轉應當經國家外匯管理局或當地分局核准後才可辦理。中國企業或個人透過向外國投資者出售於中國企業的股票或權益而取得的外匯購買對價，須透過資產變現專用外匯賬戶辦理。按照相關規定，該等賬戶開戶及有關資金轉讓須經國家外匯管理局當地分局檢查及批准。)

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於2008年11月1日實施，其旨在降低房產交易時的個人稅務負擔並鼓勵購買普通住宅物業的首次買家。該通知規定的稅收政策如下：

- 對普通住宅物業的首次購房者(單位樓面面積少於90平方米)而言，契稅下調至1%，並由市級或區級的當地房建機構頒發首次購房證明；
- 個人住宅物業的購買或銷售免繳印花稅；及
- 個人住宅物業的銷售免繳土地增值稅。

於2008年10月22日，中國人民銀行公佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》。根據該措施(自2008年10月27日起生效)，房屋按揭貸款的最低按揭貸款利率可低至基準貸款利率的70%及最低首付比例下調至20%。金融機構釐定貸款率及首付比例時應考慮相關因素，包括(但不限於)買家是否為首次買家、物業是否由買家自用、物業是否為普通住宅物業及購房者的信貸記錄及付款能力。對首次購買普通自



## 行業及監管概覽

住房或購買改善型普通自住房的購房者，金融機構可以有利的貸款利率及首付比例支持買家的貸款需求；對並非自用的物業或非普通住宅物業的購買，可適當提高貸款標準。

國務院於2008年12月8日頒佈《關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，意見規定落實和出臺有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房和購買第二套用於改善居住條件的普通自住房，並將開展房地產信託基金試點，以及拓寬房地產企業融資渠道。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，意見提出加大保障性住房建設力度，鼓勵普通商品住房消費，支持房地產開發企業積極應對市場變化，強化地方人民政府穩定房地產市場的職責，以及加強房地產市場監測。有關政策包括：

- 對已購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水平而購買第二套普通自住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策；
- 於2009年12月31日前在若干情況下免徵營業稅；
- 支持開發商合理的融資需求，加大對開發低價物業單位以迎合低收入群體需求的開發商的信貸支持力度；及
- 取消城市房地產稅。將《中華人民共和國房產稅暫行條例》適用於所有內資企業、外商投資企業及個人。

截至2008年12月23日，中國人民銀行將一年期貸款基準利率調低至5.31%。此外，準備金率亦調低0.5%，自2008年12月25日起生效。

於2008年12月29日，財政部及國家稅務總局聯名頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，自2009年1月1日至12月31日，個人將上一次轉讓至今不足2年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將上一次或任何一次轉讓至今超過2年(含2年)的非普通住房或上一次轉讓至今不足2年的普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將上一次轉讓至今超過2年(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2008年12月31日，國務院宣佈《城市房地產稅暫行條例》自2009年1月1日起廢止，內

## 行業及監管概覽

外資企業及個人統一適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他房地產開發項目的最低資本金比例已由35%調低至30%。

### 土地收購

由於中國的所有土地均為國有或集體所有，故此土地權益包括土地使用權，根據土地使用權，個人及公司實體可持有該等權利作投資或開發用途或轉讓彼等的權益予其他方。個人及公司實體可以多種方式收購土地使用權，當中兩種最重要的方式為地方土地管理機關出讓土地，以及已獲得土地使用權的土地使用者轉讓土地。有關更多詳情，請參閱附錄四的「監管概覽—中國的土地制度」。

中國國土資源部於2002年5月頒佈的法規規定，物業的土地使用權將用作商業目的（包括商務、旅遊、娛樂及住宅物業），僅可透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式由中國政府出讓。該等法規亦規管公開招標、拍賣或掛牌出售程序。中國國土資源部於2003年6月頒佈的規管中國政府以私人協議方式出讓土地使用權的法規，其指定用途為商業以外的用途。有關更多詳情，請參閱附錄四的「監管概覽—中國的土地制度—出讓」。根據現行法規，土地使用權的受讓人一般獲准將出讓予彼等的土地使用權在二級市場出售，條件是彼等已根據土地出讓協議及有關法定規定作出若干相應投資或勘探。我們收購土地使用權及開發未來項目的能力可能受到現時及日後的中國法律及法規的不利影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險」。

### 穩定物業價格的近期措施

鑒於中國物業市場的投機及投資活動增加及物業價格因而迅速上漲，中國政府自1994年以來已實施一系列調控措施，旨在遏制物業市場的投機活動。該等措施亦有更廣泛的目的，就是降低中國經濟的增長率及促進經濟均衡及可持續增長。中國政府已實施緊縮措施，以減少中國物業市場的投機活動，包括：

- 限定每月按揭還款額為個人借款人每月收入的50%，並限定個人借款人的每月全部債項還款總額不超過其每月收入的55%；

## 行業及監管概覽

- 將房地產開發商的最低規定出資額從任何物業開發項目的預計投資總額的20%增至35%；
- 將商業銀行就存款必須持有的銀行準備金率從7%逐漸增至17.5%（自2008年6月25日至2008年9月24日實施該等調整），有效減少銀行可借出的款額。中國人民銀行將商業銀行（不包括中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、中國交通銀行及郵政儲蓄銀行）的存款準備金率下調至16.5%，並將中國四川遭受2008年5月12日地震襲擊地區內的商業銀行的存款準備金率下調至15.5%，上述調整於2008年9月25日生效。隨後中國人民銀行將存款準備金率進一步下調0.5%，於2008年10月15日生效。中國人民銀行決定將中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、中國交通銀行及郵政儲蓄銀行的存款準備金率下調1%至16.0%，將較小商業銀行的存款準備金率下調2%至14.0%，並就中國四川遭受2008年5月12日地震襲擊地區內的農村商業銀行及商業銀行採納優惠存款準備金率，上述調整於2008年12月5日生效。中國人民銀行於2008年12月25日再次將儲備金率調低0.5%；及
- 收緊規管按揭借貸的法規，並限制批准新開發地區。

特別是，於2005年5月9日，住房和城鄉建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，或《意見》，當中載有有關中國機關穩定住房物業市場的快速增長的指引。該等指引隨後反映在一套新措施中，有關措施旨在直接控制房地產行業的增長，包括：

- 於2005年6月1日開始，就銷售所得款項按持有期間長短及物業類型徵收營業稅；
- 禁止提前轉讓未竣工物業；
- 對自土地出讓合同訂明的日期起1年尚未開發的土地徵收土地閒置費及無償收回閒置2年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證的項目的規劃許可證；及
- 禁止供應興建別墅的用地及限制供應興建高檔住宅物業的用地。

## 行業及監管概覽

於2006年，中國政府在土地供應、銀行按揭融資、稅項及其他方面實施一系列新措施，旨在減緩房地產價格上漲的速度，鼓勵開發更多中低檔物業及為中國物業行業的增長及發展營造更好環境。該等新措施包括：

- 調高按揭貸款利率；
- 對於2006年6月1日後在各個城市獲批准及興建的物業，規定樓面面積少於90平方米的住宅單位須佔住宅單位總面積的70%以上。地方政府將有權決定興建新商務樓宇；
- 將就於購買後5年內出售的住宅物業，按其總銷售價值徵收營業稅，及就個人購買後超過5年出售的不被視為普通住宅物業的住宅物業，按其出售的任何收益徵收營業稅；
- 自2006年6月1日起，個人住宅物業按揭的最低首期付款額須為總購買價的30%，但低收入買家購買樓面面積少於90平方米的住宅單位除外；及
- 自2006年8月1日起，為計算轉讓住宅物業的個人所得稅的應課稅收益及可合理扣除的費用(各項許可費用均有上限)，規定了不同類別住宅物業的物業價值的定義。

於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》或「第171號意見」。第171號意見旨在規範境外投資者進入房地產市場，並加強對外商投資企業購買房地產的管理。第171號意見規定(其中包括)，並無設立境內分公司或代表處的離岸實體或於中國學習或工作少於1年的境外人士，均不得購買商用物業及住宅物業。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四的「監管概覽—中國的土地制度」。

根據2003年9月4日國土資源部下發的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自下發通知之日起，須嚴格控制豪華商品房土地使用權的授出，且不再受理別墅土地使用權的申請。於該通知下發前，我們的在建項目(包括別墅)所用地塊已由相關政府機關出讓予我們。為遵守該通知及其他相關的中國法規，我們擬於日後不再獲取用於開發別墅的土地。董事相信，該等通知不曾或不會對我們的業務及策略造成重大不利影響。

## 行業及監管概覽

根據商務部及國家發改委於2004年11月30日頒佈並於2005年1月1日起生效的《外商投資產業指導目錄》的規定，(i)普通住宅物業的開發建設屬於鼓勵外商投資的產業；(ii)整幅土地開發(僅限於中外合資企業及中外合作企業)及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心、主題公園及高爾夫球場的建設及管理屬於限制外商投資的產業；(iii)其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。商務部及國家發改委於2007年10月31日聯合頒佈新的《外商投資產業指導目錄》，該目錄於2007年12月1日生效，據此，普通住宅物業的開發建設不再屬於鼓勵外商投資的產業，在房地產行業中由房地產中介或代理進行的二級市場交易則屬於限制外商投資的產業，而高爾夫球場的建設與管理則禁止外商投資。

我們開發住宅、零售及商業物業，包括普通住宅物業、高檔酒店、豪華寫字樓及零售樓宇。我們的全部物業均歸類為限制外商投資產業或允許外商投資產業。我們的中國法律顧問認為，我們遵守有關規則及規例。我們的所有外商投資項目公司就彼等的註冊成立及彼等物業項目的開發已獲包括商務部在內的有關當局的相關批准或同意。我們的中國法律顧問認為我們已遵守外商投資產業指導目錄。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。此通知規定外商投資房地產企業不得繞過任何批文或監管規定而投資於中國的房地產物業；尤其明文規定嚴禁以更換境內房地產的控股股東方式作出的投資。

於2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)，(i)國家外匯管理將不再為於2007年6月1日或之後取得商務部批准證書及已於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外債登記或外債的外匯結算及(ii)國家外匯管理局將不再為於2007年6月1日或之後取得地方政府商務部門的批准證書但尚未於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外匯登記(或更改有關登記)或外匯結算與出售申請手續。該項新規定限制外商投資房地產公司透過借取海外債務(包括股東貸款及海外商業貸款)的方式離岸籌集資金以為該等公司提供資金的能力。雖然如此，新規例並不限制以增加現有外商投資物業公司的註冊資本或成立新外商投資項目公司的方式令物業開發商收取海外資本，惟註冊資本增資或成立新

## 行業及監管概覽

公司須經商務部的地方分支機構正式批准並於商務部備案或經商務部正式批准。於2007年6月1日後，我們已就我們現有的一間外商投資附屬公司的註冊資本增資及一間外商投資附屬公司的成立在商務部備案。

於2008年6月18日，商務部下發了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，以實施上文所述有關外商投資房地產企業於商務部備案的中國法律及法規，通知自2008年7月1日開始生效。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四的「監管概覽—外商投資房地產開發」。

中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月29日聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知的主要條文如下：

- 貸款項目用地應依法取得，符合土地利用總體規劃、城鄉規劃及相關行業規劃。涉及新增建設用地的時，該等土地亦應納入土地利用年度計劃。禁止向不符合有關規劃要求的項目，或不符合有關中國法律法規的項目提供貸款。嚴禁對列入國家《禁止用地項目目錄》的任何項目發放貸款。倘已向該項目發放貸款，相關銀行須採取必要措施，並逐步收回。對列入國家《限制用地項目目錄》的項目，應審慎發放貸款。
- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交地價的貸款。應就採取抵押方式的土地儲備貸款取得合法的土地使用權証。於該等情況下，貸款抵押率不得超過抵押物業整體評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年。對於超過土地出讓合同約定的施工期限一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足經協定資本四分之一的企業，應審慎發放貸款。此外，應嚴格控制該等企業的展期貸款或滾動授信。對國土資源部認定閒置2年或以上的建設用地，以此類項目建設用地作為抵押物的各類貸款(包括資產保余業務)，禁止發放房地產開發貸款。

於2008年第四季度，作為應對當前全球經濟危機的措施之一，中國政府公佈一項由公共及私營部門提供資金的人民幣4萬億元的財政刺激計劃。中華人民共和國國家發展和改革委員會已表明，計劃的支出將用於公共基礎設施建設及低收入家庭住房等若干重要領域。

## 行業及監管概覽

可以相信的是，財政刺激計劃的主要受益人將包括中國的建築公司、水泥及鋼鐵公司、物業開發商及投資者。截至2009年4月，政府根據財政刺激計劃投入的資金總額為人民幣2.3萬億元，資金的主要投向為低收入家庭住房的建設工程以及醫院、污水系統、鐵路及能效項目。

### 土地增值稅

就出售或轉讓房地產所得純利按介乎30%至60%不等的的升值累進稅率向所有實體徵收土地增值稅。土地增值稅按照四級累進稅率計算：增值額未超過可扣減項目金額50%的部份，稅率為30%；增值額超過可扣減項目金額50%但未超過100%的部份，稅率為40%；增值稅超過可扣減項目金額100%但未超過200%的部份，稅率為50%；增值稅超過可扣減項目金額200%的部份，稅率為60%。可扣減項目包括土地使用權的收購成本、土地的開發成本、新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇的經評估價值、與房地產轉讓有關的稅項及其他財政部規定的可扣減項目。於2007年2月1日，由國家稅務總局發出的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》或「土地增值稅通知」開始生效，以加強徵收土地增值稅。該通知規定(i)必須清算土地增值稅的條件；(ii)應課稅收益的計算方法；(iii)識別可扣減成本的科目；(iv)清算土地增值稅的時限；及(v)文件報備的要求。於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，自2009年6月1日起生效，規程進一步闡明土地增值稅清算的特殊情況及操作程序。請參閱本文件附錄四的「監管概覽—中國的稅項—土地增值稅」。

土地增值稅通知規定透過逐個項目進行土地增值稅決算而加強徵收土地增值稅。就多階段項目而言，各階段將須進行土地增值稅清算及結算過程。

根據土地增值稅通知，倘下列任何一項條件獲達成，則物業開發商必須進行土地增值稅決算：

- 項目已竣工、開發項目已售出；
- 項目於竣工前已全部轉讓；或
- 任何土地使用權獲轉讓。

## 行業及監管概覽

此外，倘下列任何一項條件獲達成，則中國稅務機關可要求物業開發商進行土地增值稅決算：

- 就已竣工項目而言，已售面積超過可銷售總面積的85%，或雖然已售面積未超過可銷售總面積的85%，但其餘可供銷售面積已出租或作自用；
- 項目已持有銷售／預售許可證至少3年，但尚未完成銷售；
- 納稅人已申請註銷稅務登記且並無進行土地增值稅結算；或
- 省級稅務機關規定的任何其他條件。

我們相信，我們根據法律估計應繳的土地增值稅的金額並作出足夠撥備，並當我們確認來自銷售旗下物業的收益時，在我們的損益賬中將該等撥備確認為所得稅項目。我們於2006年、2007年及2008年以及截至2009年6月30日止六個月分別確認人民幣2.3百萬元、人民幣41.9百萬元、人民幣200.4百萬元及人民幣198.9百萬元的土地增值稅。我們相信，我們一直遵守不時生效的有關土地增值稅規則及法規，並準備隨時結算由中國稅務機關可能評定的任何額外土地增值稅。我們認為我們擁有足夠資源繳納應付的土地增值稅，因我們於2009年8月31日的現金及現金等價物合共達人民幣383.6百萬元。我們亦於銀行保持良好的信貸記錄，倘出現任何現金流量問題，我們相信我們可抵押我們的未售物業以獲得銀行貸款。我們相信，稅務機關為執行土地增值稅通知而採取的任何額外行政管理措施，將對我們的業務及經營業績帶來輕微影響。有關與土地增值稅相關的潛在風險的其他詳情，請參閱「風險因素—有關房地產行業的風險—有關中國稅務機關可能徵收土地增值稅，並有可能質疑我們計算土地增值稅的基準」。



## 歷史、重組及集團架構

### 歷史

我們的創始人林龍安先生，連同其他幾位人士於1994年開始我們的物業開發業務。我們的第一個房地產開發項目禹洲新村的建築工程於1995年開始在廈門動工。於2002年9月，我們開始對我們的禹洲華僑海景城項目進行施工，這標誌著我們的方向轉變為重點開發住宅、零售及商用物業開發項目。禹洲華僑海景城獲得由廈門市房地產業協會及廈門日報社頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」稱號。

憑藉我們在廈門的房地產開發業務的成功及根據中國經濟以及住宅及零售物業市場的發展狀況，透過於2004年啟動福州的物業開發項目及於2006年啟動上海的物業開發項目，我們擴大了我們業務的覆蓋區域。於2004年9月，以資產淨值為基準進行公平協商後，我們持有60%股權的星洲公司與一獨立第三方訂立了一項協議，以人民幣115.0百萬元的對價收購福建沿海公司的股權。收購之後，福建沿海公司成為本集團的附屬公司，同時亦為我們位於福州的禹洲鼓山一號項目的項目公司。於2005年8月，以資產淨值為基準進行公平磋商後，我們與當時由郭英蘭女士及林龍智先生全資擁有的康泰公司訂立一項協議，以人民幣71.1百萬元的對價收購悅江公司90%的股權。於2006年8月，以資產淨值為基準進行公平協商後，我們與郭英蘭女士及林龍智先生各自訂立一項協議，分別以人民幣16.5百萬元及人民幣13.5百萬元的對價收購康泰公司的55%及45%股權。收購之後，悅江公司及康泰公司成為本集團的全資附屬公司，且分別為我們位於上海的禹洲金橋國際項目一期及二期的項目公司。

於2007年2月，以資產淨值為基準進行公平協商後，我們以人民幣258百萬元的對價收購貴豐公司(當時為獨立第三方)的全部股權，從而收購了禹洲世貿國際一期的購物中心，自此開始從事大型商業物業開發。我們於2007年開始動工的禹洲國際大酒店項目標誌著我們進入酒店物業開發市場。

## 歷史、重組及集團架構

以資產淨值為基準進行公平磋商後，本集團亦收購了下列公司，收購日期及現金對價載列於下表中。所有被收購的公司收購前均為獨立第三方。

被收購公司	被收購權益	現金對價 (人民幣千元， 另有註明者除外)	收購日期	與被收購公司 有關的項目
廈門華僑城公司 <sup>(1)</sup> ..	100%	20,000	2001年10月 / 2008年5月	禹洲華僑海景城
新加坡帝元.....	100%	2,400,000新加坡元	2004年5月	禹洲締元山莊
海天公司.....	100%	2,000,000美元	2005年6月	禹洲海天廣場
上海燕海公司 <sup>(1)</sup> ....	100%	137,252	2006年9月 / 2007年1月	禹洲金橋國際三期
康麗公司 <sup>(1)</sup> .....	100%	22,400	2007年3月 / 2007年9月	禹洲華僑城二期
盈峰公司.....	80%	409,425	2007年3月	東方威尼斯
廬東公司 <sup>(1)</sup> .....	100%	27,967	2007年7月 / 2008年1月	禹洲華僑城一期
菲律賓國際.....	60%	30,000,000港元	2004年5月	園博學府
菲律賓國際.....	40%	400,000	2007年9月	園博學府
利雅得公司.....	100%	39,609	2007年8月	禹洲金橋國際四期

附註：

(1) 我們單獨進行交易來收購該等實體中的權益。所收購權益的百分比及現金對價的金額指交易的合共百分比及總金額。

收購時，本集團收購的上述公司僅擁有土地使用權或在建物業且僅開展了施工的前期工作(例如規劃)，被購公司的業務經營尚未轉移至本集團。因此，收購並未構成香港財務報告準則第3號所定義的業務收購，而被歸類為就會計目的進行的淨資產收購。

隨着我們業務的發展及壯大，我們的集團架構已擴大至包括一系列最終由我們的控股股東最終擁有的營運及項目附屬公司。隨着本集團營運及項目公司數目的增加，我們的控股股東決定，透過單一實體(本公司)管理所有該等公司將更具效率及效能。林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生為本集團的核心管理層，負責本集團於2006年、2007年及2008年的業績。我們的所有董事於重組後將繼續參與本公司的管理工作。

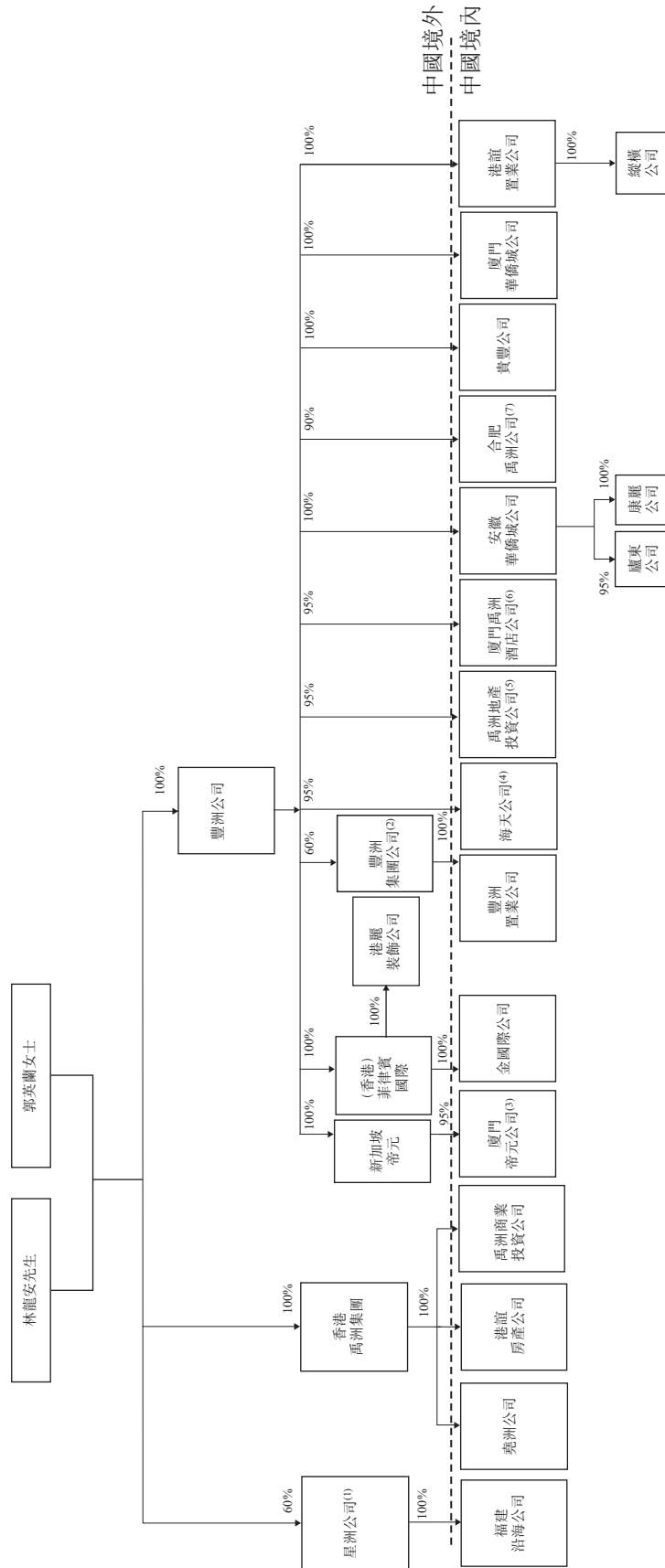
截至2009年8月31日，我們在廈門、上海、福州及合肥擁有18個處於不同開發階段的項目。我們的業務已擴展至包括用作或將用作寫字樓、購物中心、酒店及住宅物業在內的項目。我們的大部分項目包括我們持作投資用途並從中賺取租金收入的零售店舖單位及停車位。

### 重組

於2008年，本集團開始進行重組。作為重組的一部分，本公司於2008年4月23日於開曼群島註冊成立，成為本集團所有營運及項目附屬公司的最終控股公司，從事住宅及商業物業開發、物業管理及物業租賃服務。

## 歷史、重組及集團架構

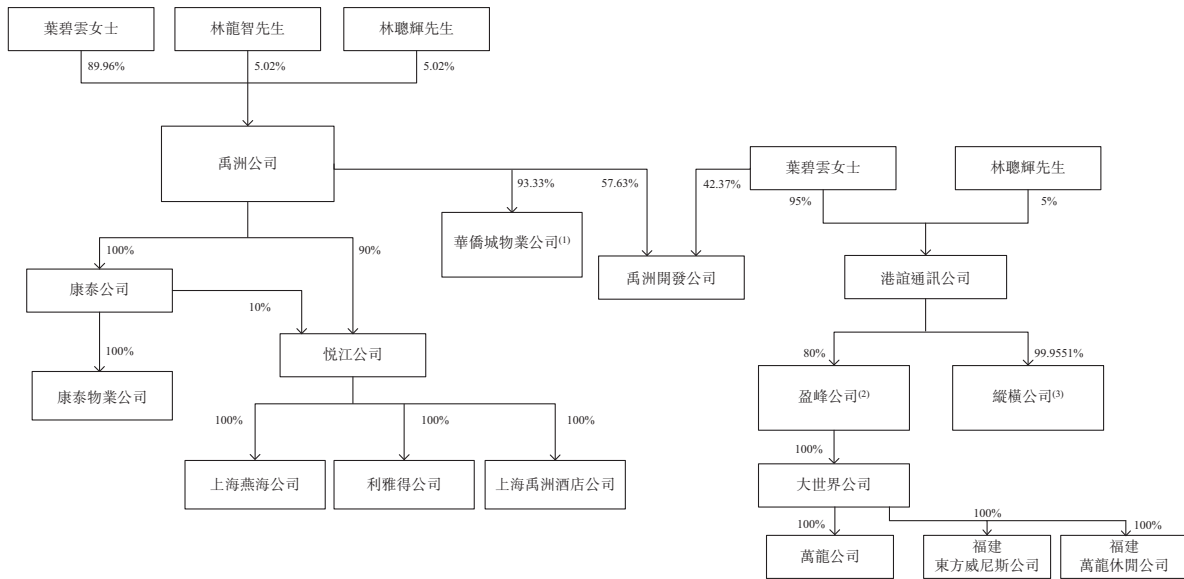
以下圖表列示緊接重組前我們的持股架構(列示的所有百分比均為約數)：



附註：

- (1) 星洲公司的其他股東為陳捷中先生及陳金烈先生，分別持有30%及10%的股份。陳捷中先生及陳金烈先生為獨立第三方。
- (2) 豐洲集團公司的其他股東為新富金融有限公司及汎年投資有限公司，分別持有30%及10%的股份。新富金融有限公司及汎年投資有限公司為獨立第三方。
- (3) 廈門帝元公司的另一股東為廈門市開元國有資產投資有限公司，該公司持有5%的股份。廈門市開元國有資產投資有限公司為獨立第三方。
- (4) 海天公司的另一股東為禹洲開發公司(完成重組後該公司為我們的附屬公司之一)，該公司持有5%的股份。
- (5) 禹洲地產投資公司的另一股東為禹洲開發公司(完成重組後該公司為我們的附屬公司之一)，該公司持有5%的股份。
- (6) 廈門禹洲酒店公司的另一股東為禹洲開發公司(完成重組後該公司為我們的附屬公司之一)，該公司持有5%的股份。
- (7) 合肥禹洲公司的另一股東為朱華女士，彼持有10%的股份。朱華女士為獨立第三方。

## 歷史、重組及集團架構



附註：

- (1) 華僑城物業公司的另一股東為林聰輝先生(我們的執行董事之一)，彼持有6.67%的股權。
- (2) 盈峰公司的另一股東為劉瑜先生，彼持有20%的股權。劉瑜先生在本公司重組之前為獨立第三方，在重組完成後，則成為本公司的關連人士。
- (3) 縱橫集團的其他三位股東為杜如生先生，楊澤先生及傅妙玲女士，彼等分別持有0.02251%、0.01239%及0.01%的股權。杜如生先生，楊澤先生及傅妙玲女士為獨立第三方。

由於林龍安先生及郭英蘭女士(彼等均為香港居民)因公事及私事必須經常外出，為減少彼等就堯洲公司、港誼置業公司、禹洲公司、康泰公司、華僑城物業公司、禹洲開發公司、港誼通訊公司及豐洲置業公司而承擔的日常行政工作的負擔，從2001年至2008年期間，林龍安先生及郭英蘭女士與彼等的若干親屬(包括林龍智先生、林聰輝先生、葉碧雲女士及林龍同先生)簽訂八份委託協議。根據該等協議，有關親屬作為受託人代表林龍安先生及郭英蘭女士持有堯洲公司、港誼置業公司、禹洲公司、康泰公司、華僑城物業公司、禹洲開發公司、港誼通訊公司的權益及豐洲置業公司。有關堯洲公司、港誼置業公司、禹洲公司、康泰公司、華僑城物業公司、禹洲開發公司及港誼通訊公司委託協議的詳情載於「法定及一般資料—有關本公司的其他資料—本集團的股本變動—我們的附屬公司」第(j)、(p)、(x)、(z)、(cc)、(ff)及(gg)段。我們的中國法律顧問建議我們：(i)重組前及於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月就這八項代持安排而言，倘受託人不根據代持安排行事，則林龍安先生及郭英蘭女士須承擔可能無法以中國公司實益擁有人的身份對抗第三方以維護自身權益的風險，但根據有關代持安排，僅可向受託人進行索償；及(ii)上述八項代持協議的訂立及內容，並無違反中國現行的法律及法規，有效且對協議各方均具法律約束力。重組前及於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個

## 歷史、重組及集團架構

月，根據以上代持安排，林龍安先生及郭英蘭女士可行使彼等作為股東的所有權利。作為重組的一部分，所有八項代持安排均被終止。

重組包括下列交易：

於2008年1月3日，禹洲公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以人民幣10,000,000元(相當於禹洲開發公司註冊資本的42.37%)的對價向葉碧雲女士收購禹洲開發公司42.37%的股權。葉碧雲女士為我們的執行董事及總經理郭英蘭女士的母親。該收購於2008年1月24日完成，此後禹洲開發公司由禹洲公司持有100%股權；

於2008年1月3日，禹洲公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此禹洲公司以人民幣200,000元(相當於華僑城物業公司註冊資本的6.67%)的對價向林聰輝先生收購華僑城物業公司6.67%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後華僑城物業公司由禹洲公司持有100%股權。

於2008年1月27日，港誼置業公司分別與葉碧雲女士及林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣4,750,000元(相當於港誼通訊公司的註冊資本的95%)的對價向葉碧雲女士收購港誼通訊公司95%的股權以及以人民幣250,000元(相當於港誼通訊公司的註冊資本的5%)的對價向林聰輝先生收購港誼通訊公司5%的股權。該等收購於2008年1月29日完成，此後港誼通訊公司由港誼置業公司持有100%股權。

於2008年1月7日，(i)貴豐公司與林龍智先生訂立股權轉讓協議，據此貴豐公司以人民幣2,800,000元(相當於禹洲公司註冊資本的5.02%)的對價向林龍智先生收購禹洲公司5.02%的股權；(ii)金國際公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此金國際公司以人民幣2,800,000元(相當於禹洲公司註冊資本的5.02%)的對價向林聰輝先生收購禹洲公司5.02%的股權；及(iii)港誼置業公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣50,200,000元(相當於禹洲公司註冊資本的89.96%)的對價向葉碧雲女士收購禹洲公司89.96%的股權。該等收購於2008年1月28日完成，此後禹洲公司分別由港誼置業公司、金國際公司及貴豐公司持有89.96%、5.02%及5.02%的股權。

於2008年1月24日，港誼通訊公司及港誼投資公司訂立股權轉讓協議，據此港誼投資公司以約人民幣168,224,000元(相當於縱橫集團公司收購價的99.9551%)的對價向港誼通訊公司收購縱橫集團99.9551%的股權。該收購於2008年1月28日完成，此後縱橫集團分別由港誼投資公司、杜如生先生、楊澤及傅妙玲女士持有99.9551%、0.02251%、0.01239%及0.01%的股權。

## 歷史、重組及集團架構

於2008年1月3日，港誼置業公司及堯洲實業公司訂立股權轉讓協議，據此堯洲實業公司以人民幣5,000,000元(相當於縱橫公司100%的註冊資本)的對價向港誼置業公司收購縱橫公司100%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後縱橫公司由堯洲實業公司持有100%的股權。

於2008年1月20日，安徽華僑城公司與李永好先生訂立股權轉讓協議，據此安徽華僑城公司以人民幣4,000,000元(相當於廬東公司5%的註冊資本)的對價向李永好先生收購廬東公司5%的股權。此收購於2008年3月18日完成，此後廬東公司由安徽華僑城公司持有100%股權。於2008年3月1日，安徽華僑城公司與禹洲開發公司訂立股權轉讓協議，據此禹洲開發公司以人民幣4,000,000元(相當於廬東公司5%的註冊資本)的對價向安徽華僑城公司收購廬東公司5%的股權。此收購於2008年3月18日完成，此後廬東公司由安徽華僑城公司持有95%股權，由禹洲開發公司持有5%股權。

於2008年3月18日，汎年國際有限公司與豐洲公司訂立股權轉讓協議，據此豐洲公司以人民幣3,000,000元(相當於廈門華僑城公司15%的註冊資本)的對價向汎年國際有限公司收購廈門華僑城公司15%的股權。此收購於2008年5月15日完成，此後廈門華僑城公司由豐洲公司持有100%股權。

於2008年4月8日，朱華女士與豐洲公司訂立股權轉讓協議，據此豐洲公司以600,000美元(相當於合肥禹洲公司10%的註冊資本)的對價向朱華女士收購合肥禹洲公司10%的股權。此收購於2008年5月28日完成，此後合肥禹洲公司由豐洲公司持有100%股權。

上述各股份轉讓交易的對價已全額結清。

於2008年8月7日，福建東方威尼斯公司及福建萬龍休閒觀光公司完成了於福州市工商行政管理局的註銷登記。

於2008年11月11日，廈門帝元公司的註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣20,000,000元，均由新加坡帝元出資。

於上述重組步驟完成後，縱橫公司及縱橫集團不再是本集團的一部分，且福建東方威尼斯公司及福建萬龍休閒觀光公司已被解散。

於2008年4月23日，本公司於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，作為本集團的最終控股公司。截至2008年4月23日，已發行100股每股面值1.00美元的股份，其中50股由林龍安先生持有，餘下50股由郭英蘭女士持有。同日，英屬處女群島公司於英屬處女群島

## 歷史、重組及集團架構

註冊成立為一家有限公司，其100股股份由本公司完全所有。設立英屬處女群島公司乃作為中介控股公司，本公司透過其持有星洲公司、香港禹洲集團及豐洲公司的全部權益及其各自附屬公司的權益。

本公司的法定股本隨後已增加，其股份面值已由每股1.00美元變更為每股0.10港元。

根據林龍安先生與郭英蘭女士(均為本公司股東)於2009年9月14日通過的書面決議案，透過增發50,000股每股面值0.10港元的股份，本公司的法定股本已增加5,000港元。本公司已向林龍安先生與郭英蘭女士分別配發及發行50股及50股入賬列為繳足的股份。本公司董事獲授權進行購回現有股份，將發行股份所得款項用於購回現有股份。緊隨法定股本增加及上述股份發行後，本公司已購回本公司已發行股本中全部100股現有已發行每股面值1.00美元的股份，並註銷該等股份。透過註銷本公司股本中50,000股每股面值1.00美元的股份，本公司法定股本已減少。

於以上步驟完成後，本公司法定股本為5,000港元，分為50,000股每股面值0.10港元的股份。

為收購星洲公司、香港禹洲集團及豐洲公司及其各自附屬公司的權益，已採取以下重組步驟：

- 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林龍安先生與郭英蘭女士(作為星洲公司的股東)同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持星洲公司的全部權益(即6,000股股份，相當於60%的股權)，對價為2.00港元金額。
- 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林龍安先生與郭英蘭女士(作為香港禹洲集團的股東)同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持香港禹洲集團的全部權益(即100%的股權)，對價為2.00港元金額。
- 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林龍安先生與郭英蘭女士(作為豐洲公司的股東)同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持豐洲公司的全部權益(即100%的股權)，對價為406,162,968.00港元金額。

於上述在中國境外的重組步驟完成後：

- 英屬處女群島公司、陳捷中先生及陳金烈先生已成為星洲公司的三名股東；

## 歷史、重組及集團架構

- 英屬處女群島公司已成為香港禹洲集團及豐洲公司的唯一股東；
- 本公司已成為本集團各公司的最終股東；及
- 林龍安先生與郭英蘭女士已成為本公司及本集團的最終股東。

我們的控股股東及／或其聯繫人一方與本集團的附屬公司另一方之間的現有墊款，我們已用現金悉數支付。於2009年9月1日，林龍安先生及郭英蘭女士以同等比例向本公司提供的未償還墊款為403,199,479港元。作為重組的一部分，本公司已於2009年10月9日通過向林龍安先生發行403,199,479股股份及向郭英蘭女士發行809,362,447股股份而悉數支付該墊款。





## 業 務

### 概覽

我們是福建領先的物業開發商之一，並且一直名列「中國房地產百強企業」<sup>(1)</sup>。尤其是根據廈門市房地產業協會<sup>(2)</sup>，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大房地產開發商之一。我們專注於開發住宅、零售及商用物業。為了使我們的產品組合多樣化，我們亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商用物業，並保留或擬保留其中部分作為長期投資。同時，我們也從事物業相關業務，例如住宅物業及商用物業的物業管理。在廈門及上海，我們在成功推出房地產項目方面具有良好的往績記錄。例如，根據廈門市房地產業協會，就2006年、2007年及2008年各年已訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，我們位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至2009年6月30日止六個月，根據廈門市房地產業協會，在廈門所有物業開發商中，我們錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。我們相信，該等往績記錄以及對於我們「禹洲」品牌的認可令我們處於有利地位，便於我們在廈門更廣大的市區範圍內鞏固我們的領導地位，且有助我們擴張至福建省的其他城市以及中國的其他地區。

我們相信，我們的成功應歸功於我們的設計及開發，以及我們對細節的重視。例如，我們的禹洲華僑海景城項目獲得了由廈門市房地產業協會及廈門日報社（一間獨立第三方報社）頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」獎。我們的東方威尼斯項目獲得了多個獎項，包括於2005年獲得的全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎<sup>(3)</sup>。於2005年，中國建設銀行向我們的禹洲海灣新城項目授予總行級「優質樓盤放心房」稱號。我們的金橋國際項目榮獲獨立第三方網站—網易房產頻道頒發的「2009上海中環最具投資價值樓盤」這一獎項。於2006年，我們獲得了由國務院發展研究中心企業研究所<sup>(4)</sup>、清華大學房地產研究所<sup>(5)</sup>及

- (1) 「中國房地產百強企業」乃由中國房地產Top 10研究組發佈，該研究組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及中國指數研究所（均為獨立第三方）聯合組建。自2004年以來，中國房地產Top 10研究組一直從事中國房地產百強企業的研究。該研究組為獨立第三方。從2006年至2009年各年，本集團均榮膺「中國房地產百強企業」之列。
- (2) 廈門市房地產業協會是在廈門市民政局登記的組織，獲得廈門市建設與管理局的支助。該組織的成員包括在廈門專事房地產開發與經營、物業建設與維護、物業管理與物業業權管理的商業企業、協會及有關政府機構。該組織為獨立第三方。
- (3) 聯合國全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎是一項關注城市管理與社區生活環境、生態建築、資源利用及可持續發展有關事項的評選活動。該獎項亦是全球城市建築與社區管理行業最知名的獎項之一。聯合國全球最適宜居住城市（社區）國際大獎由聯合國環境規劃署頒發，由國際非盈利組織國際公園與康樂設施管理協會（IFPRA）發起，該組織擁有遍及60多個國家的逾700個成員。中國有20多個地方與全國性組織是IFPRA正式成員。IFPRA為獨立第三方。
- (4) 國務院發展研究中心企業研究所的主要職責是研究與企業的制度、組織、發展、競爭及擴張有關的理論及政策；研究企業重組以及改善所有制結構及促進生產力所引致的問題或與該等事項相關的問題；研究與企業的發展、激勵、監督、合併、收購及破產有關的問題與政策。該研究所亦根據各種理論、政策及實踐研究的結果，為政府機構及企業提供服務。該研究所為獨立第三方。

## 業 務

中國指數研究院<sup>(6)</sup>頒發的「中國房地產企業發展策略拓展金獎」。我們的「禹洲」品牌獲福建省政府及廈門市政府<sup>(7)</sup>認可為「著名商標」。

我們於1994年開始發展房地產發展業務，我們在廈門、上海、福州及合肥共有處於不同發展階段的18個項目。截至2009年8月31日，我們已完成8個項目，總佔地面積約為191,958平方米，總建築面積約924,316平方米。截至2009年8月31日，我們的在建項目共有10個，總佔地面積約1,734,116平方米，總建築面積約3,143,127平方米。我們已就此10個項目的土地分別獲得國有土地使用證。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們所交付的總建築面積分別約為16,127平方米、143,439平方米、193,030平方米及137,013平方米，地產開發所產生的收入分別約為人民幣86.9百萬元、人民幣1,050.1百萬元、人民幣1,716.5百萬元及人民幣1,285.3百萬元。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們從物業開發方面產生的收入主要來自住宅物業的銷售額，少部分來自零售物業及停車位的銷售額。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們銷售住宅物業帶來的收入分別佔物業開發產生收入的約43.4%、75.0%、94.1%及99.9%。2006年銷售住宅物業帶來的收入佔物業開發產生收入的百分比下降，原因是2006年我們並未竣工及交付任何新項目或項目分期，而售出相對更多的現有項目或項目分期的零售物業及停車位。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的期間利潤分別約為人民幣11.9百萬元、人民幣377.5百萬元、人民幣369.1百萬元及人民幣974.4百萬元。

我們擬繼續著重於福建的房地產開發，同時針對中國大陸其他可能具有較高增長潛力的房地產市場採取審慎的擴張策略，包括上海及合肥。我們將繼續主要著重於住宅型物業的開發，同時通過提高商用物業開發的比重來使我們未來的產品組合更加多樣化。

- (5) 清華大學房地產研究所研究影響開發進度、房地產投融資、房地產資產管理、城市及房地產經濟學以及物業估值的問題。該研究所的師資力量來自清華大學的土木工程學院、經濟管理學院及建築學院。其研究課題包括房地產開發、估值、投融資、物業管理、城市土地利用及管理。該研究所為獨立第三方。
- (6) 中國指數研究院是由多位專家及多個學術機構聯合組建的研究機構，整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP 10研究組等研究資源，提供與中國商業經濟有關的全方位服務。該研究院亦研究與房地產市場及市場參與者有關的各種課題並提供相關的研究及諮詢服務。該研究院為獨立第三方。
- (7) 我們在2007年及2003年分別獲得由福建省政府及廈門市政府授予的「著名商標」證書，福建省政府頒發的證書將於2010年屆滿。廈門市政府頒發的證書已於2009年續期，並將於2012年屆滿。

## 業 務

### 我們的競爭優勢

#### 以福建省為基地，重心位於廈門的領先物業開發商之一

我們一直名列「中國房地產百強企業」，是福建省領先的物業開發商之一。尤其是於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大房地產開發商之一。廈門位於海峽西岸經濟區，地理位置具有戰略意義，是華南地區的經濟開發區，成立該經濟區旨在促進福建省與台灣之間的區域經濟融合及合作。海峽西岸經濟區是在改善中國大陸與台灣兩岸之間的關係以及福建省及其臨近省份之間的關係的背景下來進行開發的（考慮到福建省連接珠江三角洲地區與長江三角洲地區的戰略性地理位置）。憑藉我們在廈門房地產市場所佔有的重要及領先地位，我們能夠並擬繼續利用廈門迅猛的經濟發展及日益增長的住房需求。就2006年、2007年及2008年各年按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，我們分別位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至2009年6月30日止六個月，在廈門所有物業開發商中，我們錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。我們透過收購土地儲備而繼續增強我們於廈門的競爭地位。我們相信，截至2009年8月31日我們在廈門市擁有規模最大的土地儲備之一，在建項目及潛在項目的總建築面積約為1.4百萬平方米。我們收購的土地大多數位於中心商業區或風景優美的地區。根據本文件附錄五中的物業估值，本集團擁有的土地儲備中，絕大多數是在過去以遠低於其當前市值的價格購得。本集團管理層團隊的集體經驗以及廣泛的市場調查，使我們對房地產市場的前景了解深入，我們相信，本集團可以在相對較早的階段尋找並把握住土地收購機會，從而獲得土地的長期升值潛力。

與此同時，我們亦透過擴張至福州、上海及合肥等中國其他房地產市場，以實現策略性的增長及多樣化的地域分佈。我們相信，該等極具增長潛力的房地產市場可以為我們帶來更多可能引起廣大買家及租戶的強烈興趣的發展機會，借此提高我們的收入與利潤率。我們相信，公司目前的土地儲備將為我們提供未來數年的項目開發機會。

#### 優質項目與創新產品

我們相信，獨特的項目設計及優異品質令我們在競爭高度激烈的房地產市場中脫穎而出。我們的設計團隊關注於創新設計及為客戶創造附加價值。例如，在我們的禹洲華僑金海岸及禹洲水蓮山莊項目中，我們創新的佈局設計令使用面積擴大約30–40%。禹洲金橋國際項目中若干單位的設計令可使用面積至少增加90%。有關更多詳情，請參閱「已竣工

## 業 務

項目」及「一在建項目」中的單個項目描述。我們相信，通過向客戶提供更多的使用面積，我們可憑藉設計能力上的優勢提高我們定價的能力。我們相信，我們的禹洲華僑海景城項目是廈門最早的電腦化住宅物業之一，採用了最先進的電腦化保安系統例如監視傳感器及控制室，具備一系列先進功能。我們長期評聘國內外領先的設計公司，在總體規劃、建築、景觀及室內設計等重要的物業開發方面為我們的設計團隊提供建議。在深入了解及把握市場趨勢的基礎上，我們已經推出創新產品，該等項目及產品已獲得不同組織所頒發的獎項及其認可，亦深受客戶的青睞。

我們的物業設計屢獲殊榮。例如，禹洲華僑海景城獲得由廈門市房地產業協會及廈門日報社頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」。我們的東方威尼斯項目榮獲多項殊榮，其中包括於2007年由中國建築文化中心頒發的「2007年全國最佳景觀別墅」獎、全球最適宜人類居住城市(社區)國際大獎及由人民日報社頒發的「2006中國最具投資價值極品別墅獎」。禹洲華僑金海岸項目獲海峽導報頒發的「2007閩南十佳人居戶型—最具創意舒適戶型」稱號。2005年，禹洲海灣新城項目獲得中國建設銀行授予總行級「優質樓盤放心房」。我們力求將「禹洲」品牌定位為與開發及獨具特色的設計密切相關，而且我們相信已成功地樹立起一流品牌形象。

### 多樣化的物業組合

我們相信，由住房、商舖、寫字樓及酒店等開發項目構成的多樣化物業組合是我們實現長期持續增長的重要因素。我們相信，以此種方式將我們的產品組合多元化可以減少某一類物業的波動以及銷售收入波動相對較大的住房物業對整個公司的影響，從而可增加本集團收入的來源及穩定性。與此同時，我們計劃對各種不同的市場增長趨勢以及不同物業類別的持續發展加以利用。

迄今為止，我們已完成了與投資用住房物業開發項目相關的大量商舖及寫字樓項目。禹洲世貿國際的購物中心是廈門市第一個大型購物中心，該項目的租戶包括許多零售商店、餐館及超級市場，如巴黎春天百貨、沃爾瑪、音樂廚房美食廣場、肯德基與麥當勞等。目前，我們正在開發禹洲國際大酒店。該項目是集高端酒店及購物中心於一體的多用途項目，預計將於2012年9月竣工。我們擁有一支專心致志、饒富經驗的商用物業管理團隊對旗下的零售及商用物業進行管理。本集團的商用物業擁有多樣化的租戶，其中包括國際知名的跨國公司、國內領先企業及中小企業等。

## 業 務

### 知名的品牌、有效的營銷及完善的售後服務

我們在以往成功經驗的基礎上，打造出了代表頂尖設計的住房項目品牌—「禹洲」。我們的「禹洲」品牌被福建省政府及廈門市政府認可為「著名商標」。我們相信，業主之所以購買我們的物業，部分原因是「禹洲」品牌所代表的優異品質及卓越設計。

我們認為，市場推廣是成功打造出強大品牌知名度的主要因素之一。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年以及截至2009年6月30日止六個月，我們的廣告支出分別為人民幣5.1百萬元、人民幣27.3百萬元、人民幣15.8百萬元及人民幣11.8百萬元。為了將物業推介給潛在客戶，本集團已採取多種營銷形式，包括廣告、房地產展覽會、推介會、多個銷售辦事處、物業網站。我們推出「禹洲」俱樂部計劃，與客戶保持緊密聯繫，並鼓勵他們將我們的品牌介紹給更多的潛在客戶。有關更多詳情，請參閱「一項目開發—銷售及營銷」一節。我們透過向推薦新客戶的現有客戶免收一年的物業管理費來鼓勵客戶幫助推廣我們的品牌。以免交一年物業管理費的客戶數目為基準，截至2008年12月31日止三年及截至2009年6月30日止六個月，新買家中約28%來自現有客戶的推薦，我們認為該等業績應部分歸功於我們在營銷方面的努力。於截至2008年12月31日止三年及截至2009年6月30日止六個月，免交一年物業管理費對本集團並無重大財務影響。此外，我們也組建了一支經驗豐富的專業物業管理團隊，為我們的買家提供售後服務。

通過銷售獨樹一幟的產品、提供售後服務，我們相信，我們創造了更多機會來鞏固我們與客戶的關係，並增加了反覆購買及推薦的可能性。

### 有效的品質控制及成本管理

我們相信，通過標準化的項目開發與集中化採購程式，本集團將實現有效的品質控制及成本管理。一般而言，我們通過招標方式選擇第三方承建商與設備及原料供應商，在甄選過程中將會考慮其往績記錄表現、工作質量、擬交付時間表及成本等。本集團通過此甄選程式，將建築成本控制在合理水準，但絕不會因此降低我們對品質的要求。我們通常指定若干固定裝置材料的購買，如門、窗戶、衛生間裝備及廚房櫥櫃，該等設備規定須符合國家標準或來自若干知名品牌生產商。於建造過程中，我們密切監控品質、成本管理及建築進展。我們通常會根據建築進展向承建商支付費用，我們相信此將促使承建商對產品的品質更為關注。截至最後實際可行日期，我們從未收到有關產品重大結構缺點的客戶投訴。於2005年、2007年及2008年，我們的禹洲新城、禹洲華僑海景城及禹洲海灣新城獲廈門市建築行業協會頒發的廈門市優良工程證書。

## 業 務

### 經驗豐富而穩定的管理層團隊

我們認為，強大的管理層團隊是我們在競爭尤為激烈的房地產市場取得成功的基礎。我們的管理層團隊的成員，包括公司創始人兼主席——林龍安先生，在中國房地產行業平均經驗逾9年，同時在策略規劃及業務管理方面具有遠見卓識。大多數執行董事與高級管理層人員已加入本集團逾8年，並凝聚成為一支運作良好的穩定的核心團隊。近年來，維持核心管理層團隊穩定性的同時，我們已通過選拔招聘程式，在各地聘用了具有不同專業知識的中高層管理人員。我們相信，管理層團隊的穩定性、管理層成員在房地產開發方面的豐富經驗及行業知識，及其對房地產市場的深入了解，均將有助於繼續把握未來的市場機遇並拓展進入新的市場領域。

### 我們的策略

**鞏固我們作為福建省領先的物業開發商之一的地位，同時利用我們的技術專長向中國東南地區擴張**

我們計劃繼續加強本集團作為福建省領先的物業開發商之一的地位，以及提升我們在福建房地產市場的市場份額。同時，我們計劃通過利用本集團在廈門的聲譽與技術專長，繼續採取策略增長及地區業務多樣化的策略，在我們認為具有較高增長潛力的中國東南地區尤其是海峽西岸經濟區進行業務擴張。我們相信，隨着海峽兩岸關係的進展及中國政府的支持，海峽西岸經濟區具有經濟發展潛力且我們計劃專注於該地區的物業開發，以利用經濟增長潛力。有見及此，我們計劃通過尋求更多的房地產開發機會來擴張我們在福州及福建省其他地區的業務。除此之外，我們也計劃向上海，合肥及其他我們認為具有市場增長潛力的中國東南地區城市推行進一步業務擴張。我們相信，多樣化地域產品組合對於維持我們的增長及收入的穩定性至關重要，因為此能夠降低我們過於倚賴某一特定房地產市場的風險，並使我們能夠利用不同物業市場的不同市場增長趨勢。

### 繼續通過開發創新性項目來利用及提高「禹洲」品牌知名度及客戶忠誠度

我們擬繼續通過重視高品質的創新性項目，提供強大的售後支援與物業管理服務來提升「禹洲」品牌。為創建創新性項目，我們將繼續採用深入市場研究及分析的策略，從而在一個特定地區的潛在發展週期內，盡早確定房地產走勢及潛在的發展機會。同時，我們也將繼續貫徹當前的業務操作方式，包括利用規模效益來加強施工合同的協商能力，同時與知名建築師及設計師合作來創建市場中的領先項目。

## 業 務

我們相信，為客戶帶來價值並增加其對我們產品的整體滿意度將使我們進一步強化「禹洲」品牌，使其成為高端與品質的象徵。與此同時，我們計劃進一步通過各種營銷手段，例如，廣告及組織客戶活動，來提高市場對於「禹洲」品牌的認知度。

### 繼續追求物業多樣化，增加投資型物業比重

我們擬繼續擴張至中國的零售、酒店及寫字樓物業領域，使我們日後的收入來源更均衡。我們亦希望繼續增加持作投資用途的物業的比例，以通過經常性租金收入來提高收入的穩定性。我們相信，通過降低過於倚重單一物業板塊的風險，該等多樣化措施將擴大我們收入來源的範圍並提高其穩定性。

就我們的零售及辦公物業，我們擬專注於位於大城市中央商業區的物業。由於中國持續的經濟增長，近幾年零售及商用物業的租價大幅上漲，我們認為此趨勢將持續下去。我們已就我們持作投資用途的該等零售及商用物業與知名的租戶訂立長期租賃協議，以確保穩定的經常租金收入。我們擬就計劃開發的其他零售及商用物業訂立類似的租賃協議。就酒店而言，我們打算著重開發豪華酒店，且該等酒店將由知名的國際酒店管理集團經營。

我們的目標是在幾年內令物業銷售及我們的投資物業的收入淨額分別佔我們未來收入淨額的約90%及10%。

### 繼續有序地擴大我們的土地儲備

我們擬繼續在我們的目標城市進行有效的土地儲備收購。鑒於目標城市的未來房地產走勢與經濟趨勢，我們擬根據對一個特定項目的預期回報進行整體的研究與分析，做出收購決策。我們亦計劃繼續利用我們強大的品牌優勢及一貫良好的財務表現來爭取理想的融資與再融資機會。我們相信有效的土地收購加上完善的項目執行將使我們能夠進一步向目標城市進行擴張，並為我們的業務提供可持續的增長。

### 採取國際行業最佳慣例，保持高效的組織架構

我們計劃維持透明的、以員工為本的公司文化，激勵責任感、創新性及合作精神。我們擬繼續採用國際的最佳行業慣例及企業管治標準。我們計劃利用高層管理人士的專業



## 業 務

能力與豐富經驗，與國際商業合作夥伴及專業顧問繼續進行積極互動。我們計劃保持符合我們業務發展計劃的組織架構，以保持及提高我們的運營效率。我們根據業績及針對不同職能、不同專長的員工培訓計劃向我們的管理層與員工提供激勵，並打算繼續提供該等措施。

### 我們的物業開發項目概述

#### 我們的項目概覽

我們目前的物業開發項目組合包括在廈門、上海、福州及合肥的18個處於不同開發階段的項目。我們將我們的物業開發項目分為兩類：已竣工項目及在建項目。

當我們取得相關政府建設機構出具的竣工驗收備案表或竣工驗收備案證明書時，則項目即視為竣工。部分或全部項目倘已開始建設工程施工則直至整個項目竣工前，有關項目被視為在建。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄五中的物業估值。

由於我們某些項目包含持續進行的多期發展項目，因此一個項目可能包括分別處於竣工或在建等不同階段的不同期數。就本文件本節而言，倘我們已至少開始一期施工，則包含多期建設的項目被視為在建項目。

截至2009年8月31日，我們擁有18個項目，總佔地面積約為1,926,075平方米及總建築面積約為4,067,443平方米。項目的佔地面積以相關的國有土地使用證為基準。項目的總建築面積包括可售建築面積及不可售建築面積，亦指(i)竣工物業開發項目的已竣工總建築面積及(ii)在建物業的在建總建築面積。可售建築面積指(i)內部建築面積，不含分配予開發以供銷售的住宅單位及其他物業的不可售建築面積(指若干公共設施，其中包括學校等)及(ii)僅持作投資用途的建築面積(包括用作租賃的寫字樓、零售店舖單位、酒店、學校及幼兒園以及若干停車位)。就僅持作投資用途的建築面積而言，本集團持有該等物業作投資用途，以賺取租金收入及／或獲得資本增值。然而，倘我們相信出售所帶來的經濟價值較持有者為高，本集團將酌情決定出售該等物業。

待本集團與客戶簽訂購買合同，並將物業交付給有關客戶後，該物業即視為已售。在我們簽訂購買合同後，但並未將物業交付給該客戶，該物業則視為已預售。物業待物業

## 業 務

竣工驗收合格後方交付予客戶。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四「監管概覽」。本文件所載有關土地成本及開發成本的資料僅以我們內部的記錄及估計為基礎。本文件內有關土地成本及開發成本的資料，純粹以本集團的內部記錄或估計為依據。

本文件包含本集團曾經或計劃採用以營銷旗下物業的項目名稱。部分物業開發項目的名稱仍待有關政府機關批准並可能更改。

## 業 務

截至2009年8月31日本集團18個項目以平方米為計算的建築面積及其他資料載於下表：

項目 <sup>(1)</sup>	佔地面積 (平方米)	地點	已竣工 總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	在建 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	我們於 項目中 的權益	可 售 總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未售的可售總建築面積 <sup>(5)</sup>		已售或已預售 的可售 總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	於截至2008年 12月31日 止三個年度及 截至2009年 6月30日 止六個月的 銷售額貢獻 (人民幣千元)	項目竣工或 預計竣工日期 <sup>(7)</sup>	附錄五 物業估值參考
							僅持作 銷售用途 (平方米)	僅持作 投資用途 <sup>(8)</sup> (平方米)				
<b>已竣工項目</b>												
禹洲華僑海峽城.....	27,703	廈門	239,627	0	100%	236,745	3,926	1,101	231,719	840,198	2006年	2、16、17
禹洲水蓮山莊.....	12,909	廈門	29,126	0	100%	27,325	919	0	26,406	187,381	2006年	15
禹洲海天廣場.....	6,316	廈門	65,104	0	100%	64,575	4,223	0	60,352	474,873	2007年	13
禹洲海灣新城.....	20,089	廈門	191,649	0	60%	186,013	6,495	0	179,528	954,197	2007年	11、14
禹洲新城.....	25,610	廈門	93,473	0	100%	90,771	5,816	0	84,955	24,581	2005年	7、10
禹洲花園.....	27,345	廈門	92,888	0	100%	92,119	2,717	0	89,402	13,968	2000年	8、9、12
禹洲新村.....	45,619	廈門	118,892	0	100%	118,641	21	0	118,620	1,124	2003年	18
星洲花園.....	26,367	廈門	93,556	0	100%	84,164	10,737	0	73,427	372,000	2008年	23
<b>在建項目</b>												
禹洲華僑金海岸.....	70,793	廈門	122,285	120,715	100%	233,350	87,036	41,314	105,000	346,728	2010年9月	6、21、30
禹洲世貿國際.....	19,454	廈門	136,312	68,164	100%	183,372	39,823	49,838	93,711	616,039	2009年12月	1、5、22、31
禹洲金橋國際.....	49,738	上海	91,763	142,750	100%	231,504	119,130	15,765	96,609	307,720	2012年10月	34、37
東方威尼新.....	706,397	福州	0	365,512	80%	354,855	277,719	15,733	61,403	0	2013年5月	25、26、36
禹洲鼓山一號.....	234,160	福州	0	87,576	60%	83,224	83,224	0	0	0	2010年12月	27
禹洲國際大酒店.....	60,018	廈門	0	125,221	100%	102,142	0	102,142	0	0	2012年9月	32
禹洲港嶺廣場.....	3,333	廈門	0	60,251	100%	57,861	0	57,861	0	0	2012年11月	29
禹洲園博學府.....	90,750	廈門	0	480,252	100%	458,609	287,157	10,059	161,393	0	2012年9月	33
禹洲錦元山莊.....	52,715	廈門	0	193,767	98%	176,525	161,189	15,336	0	0	2011年9月	28
禹洲華僑城.....	446,757	合肥	0	1,148,560	100%	1,144,260	1,045,560	98,700	0	0	2014年12月	35
<b>總計</b> .....	<b>1,926,075</b>		<b>1,274,676</b>	<b>2,792,768</b>		<b>3,926,056</b>	<b>2,135,691</b>	<b>407,850</b>	<b>1,382,516</b>			

附註：

- 截至最後實際可行日期，我們已就我們的在建物業及已竣工物業取得所有必需的國有土地使用證。有關詳情，請參閱「我們的物業開發項目概述」。
- 竣工物業開發項目及在建物業的「已竣工總建築面積」及「在建總建築面積」均以我們內部記錄為基準。
- 「可售總建築面積」乃以我們內部記錄及估計為基準。
- 竣工物業開發項目及在建物業的「未售的可售總建築面積」指整個項目的可售總建築面積減根據與客戶訂立的有關購買合同為基準的已售或已預售的可售總建築面積。
- 「未售的可售總建築面積」僅持作投資用途指我們全部項目的可出租總建築面積，惟不包括禹洲國際大酒店，該酒店不會用於銷售，僅持作投資用途。禹洲國際大酒店將由 Carlson Asia Pacific Hotel Management Pty. Limited 以「麗笙」品牌經營。
- 「已售或已預售的可售總建築面積」指已竣工項目已售的可售總建築面積及在建項目已預售的可售總建築面積。
- 有關我們項目各期的預售開始日期，請參閱「我們的物業開發項目概述」。

## 業 務

下表載列截至2009年8月31日我們18個項目在物業用途或計劃用途方面的可售建築面積資料：

	竣工物業 <sup>(1)</sup>	在建物業 <sup>(2)</sup>
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
<b>持作銷售用途的物業</b>		
住宅.....	777,441	2,170,742
零售.....	57,047	15,764
停車位.....	63,560	256,592
辦公室.....	1,204	175,857
小計.....	899,252	2,618,954
<b>持作投資用途的物業</b>		
零售.....	0	261,043
酒店.....	0	60,018
辦公室.....	0	59,915
停車位.....	0	8,863
其他 <sup>(3)</sup> .....	1,101	16,910
小計.....	1,101	406,749
<b>總計</b> .....	900,353	3,025,703
<b>應佔建築面積(平方米)<sup>(4)</sup></b> .....	825,948	2,917,912

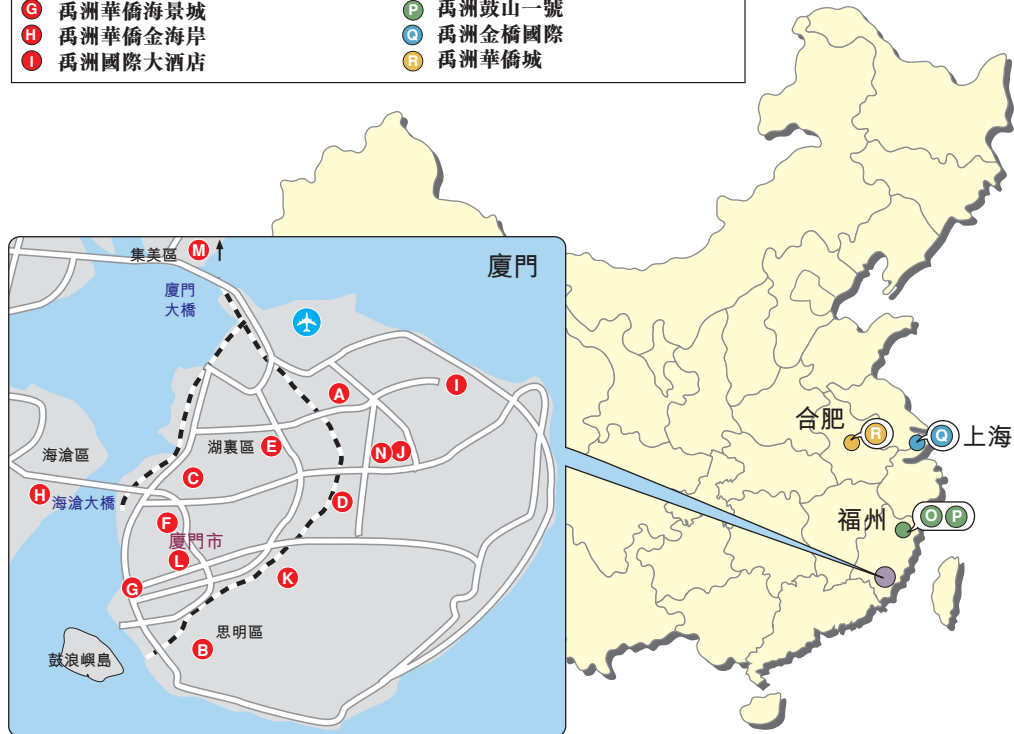
附註：

- (1) 截至2009年8月31日，我們竣工物業的已售出的可售總建築面積為864,399平方米。
- (2) 截至2009年8月31日，我們在建物業的已預售的可售總建築面積為518,117平方米。
- (3) 包括學校及幼兒園。
- (4) 應佔建築面積乃指以我們在相關項目中所佔權益為基礎，本集團應佔總建築面積的部分。我們在相關項目中所佔權益載於附錄五的物業估值中。竣工或在建物業的該等數字包括已預售或已售出單位的建築面積。

## 業 務

以下地圖列明了我們18個物業開發項目的地理位置：

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A</b> 禹洲水蓮山莊</li> <li><b>B</b> 禹洲海天廣場</li> <li><b>C</b> 禹洲新城</li> <li><b>D</b> 禹洲花園</li> <li><b>E</b> 禹洲新村</li> <li><b>F</b> 禹洲海灣新城</li> <li><b>G</b> 禹洲華僑海景城</li> <li><b>H</b> 禹洲華僑金海岸</li> <li><b>I</b> 禹洲國際大酒店</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>J</b> 星洲花園</li> <li><b>K</b> 禹洲世貿國際</li> <li><b>L</b> 禹洲港誼廣場</li> <li><b>M</b> 園博學府</li> <li><b>N</b> 禹洲錦元山莊</li> <li><b>O</b> 東方威尼斯</li> <li><b>P</b> 禹洲鼓山一號</li> <li><b>Q</b> 禹洲金橋國際</li> <li><b>R</b> 禹洲華僑城</li> </ul> |
|--|---|



## 業 務

以下為截至最後實際可行日期有關我們18個項目的詳細描述。各項目或項目各階段的動工日期指建築工程施工許可證的日期。竣工物業開發項目概述所載的竣工日期指各項目(或多期項目的各個階段)取得竣工驗收備案表的日期。就在建項目或項目的各階段而言，項目或項目各階段的竣工日期則為我們根據目前開發計劃作出的最佳估計。

### 已竣工項目

#### 禹洲華僑海景城



禹洲華僑海景城是位於廈門老城區的一個綜合住宅建築群，地處禾祥西路邊。該項目鄰近重要的商業中心及教育機構。此外，廈門海灣公園、筓筓湖及廈門西海岸美景盡收住戶眼底。我們為住戶提供了多種生活方式的宜人環境。該項目的商務部分已成為一個與禾祥美食街相連的國際性美食廣場，以提供商務區。該項目獲得了由廈門市房地產業協會及廈門日報社授予的「2004-2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」，及由海峽導報授予的「2005閩南十佳人居戶型——最具創意舒適戶型」稱號。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣20百萬元。該項目總共佔地約27,703平方米，總建築面積為239,627平方米。包括1,333個住宅單位(可售總建築面積約為194,149平方米)、174個商舖(可售總建築面積約22,330平方米)、10個辦公室單位(建築面積約1,204平方米)及327個停車位(建築面積約17,961平方米)。

## 業 務

截至2009年8月31日，99%以上建築面積的住宅單位已售出。我們現時保留可售總建築面積約1,101平方米作投資用途。該項目分為兩期，由我們的全資附屬公司廈門華僑城公司開發。我們持有該項目100%的權益。

該項目分為兩期，由廈門華僑城公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%的權益。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

施工期.....	2002年9月至2004年12月
預售開始日期.....	2005年1月
截至2008年12月31日產生的開發成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元).....	512
已竣工總建築面積(平方米).....	136,032

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	115,202	11,361	8,351
已售出的可售總建築面積.....	115,202	11,361	7,486
已售出的可售總建築面積			
所佔百分比(%).....	100	100	90
單位總數.....	782	76	182
每平米的平均售價(人民幣元).....	5,883	9,975	4,809

### 二期

施工期.....	2004年9月至2006年10月
預售開始日期.....	2005年11月
截至2008年12月31日產生的開發成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元).....	548
已竣工總建築面積(平方米).....	103,594

	住宅	零售	辦公室	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	78,948	10,969	1,024	9,610
已售出的可售總建築面積(平方米).....	78,074	10,969	0	8,626
已售出的可售建築面積百分比(%).....	99	100	0	90
單位總數.....	551	98	10	145
每平米的平均售價(人民幣元).....	8,353	12,417	—	3,980

附註：

(1) 就本節而言，一個項目或一個項目分期的開發成本僅包括施工成本，不包括土地成本及資本化利息支出。

## 業 務

### 禹洲水蓮山莊



禹洲水蓮山莊是位於廈門金尚路的一處綜合性住宅樓，靠近五緣灣及多家財富500強企業。禹洲水蓮山莊若干單位的特色是創新的佈局設計元素，該等設計令使用面積擴大約30-40%。例如，由於創新的設計，該等單位中的若干房間符合半開放式天井的樣式，而根據中國的相關法規，半開放式天井的實際使用面積中僅一半面積被視為可售建築面積。此外，該項目還附設花園、游泳池、羽毛球場、林蔭道及其他娛樂設施。該項目獲海峽導報授予的「2005閩南十佳人居戶型—最具價值戶型」稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣26.5百萬元。該項目的總佔地面積約為12,909平方米，總建築面積約為29,126平方米。截至2009年8月31日，所有住宅單位均已售出。該項目由本集團附屬公司廈門堯洲房地產開發有限公司負責開發。我們擁有該項目100%權益。

下表載列該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

施工期.....	2004年12月至2006年12月
預售開始日期.....	2005年8月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	114
已竣工總建築面積(平方米).....	29,126

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	23,470	955	2,900
已售出的可售總建築面積(平方米)....	23,470	955	1,981
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	68
單位總數.....	248	13	62
每平米的平均售價(人民幣元).....	7,666	13,425	2,495



## 業 務

### 禹洲·海天廣場



禹洲海天廣場是位於廈門思明南路的一處綜合性住宅建築。該項目靠近華僑博物館、鴻山公園、南普陀五老峰以及廈門大學及其他著名教育機構。住戶可眺望海景及南普陀五老峰。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣25.8百萬元。該項目的總佔地面積約為6,316平方米，總建築面積約為65,104平方米。該項目包括可售總建築面積約為57,347平方米的395個住宅單位、可售總建築面積約為2,001平方米的24個商舖及建築面積為5,227平方米的87個停車位。截至2009年8月31日，98%以上建築面積的住宅單位已售出。該項目由本集團的全資附屬公司之一海天公司開發。我們持有該項目的100%權益。

下表載列該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

施工期.....	2004年10月至2007年11月
預售開始日期.....	2005年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	234
已竣工總建築面積(平方米).....	65,104

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	57,347	2,001	5,227
已售出的可售總建築面積(平方米)....	55,966	1,009	3,376
已售出的可售建築面積百分比(%).....	98	50	65
單位總數.....	395	24	87
每平米的平均售價(人民幣元).....	8,496	38,103	4,701

## 業 務

### 禹洲海灣新城



禹洲海灣新城是位於廈門湖濱北路筓簣湖附近的綜合式住宅。該項目靠近許多餐廳、市場、醫院、學校及商務中心，兩側是仙岳山及筓簣湖。2005年，該項目獲得中國建設銀行授予的總行級「優質樓盤放心房」。

我們透過一項司法程序為該項目收購土地。土地的對價為人民幣145.8百萬元。該項目總佔地面積約為20,089平方米，總建築面積為191,649平方米，包括1,260個住宅單位(可售總建築面積約156,469平方米)、38個商舖(可售總建築面積約7,820平方米)，以及367個停車位(建築面積為21,724平方米)。截至2009年8月31日，已售出1,245個住宅單位。該項目分為兩期，並由豐洲置業公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目60%權益。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

施工期.....	2003年9月至2005年10月
預售開始日期.....	2004年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	190
已竣工總建築面積(平方米).....	74,260

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	55,640	7,214	10,450
已售出的可售總建築面積(平方米)....	55,640	7,214	10,400
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	99
單位總數.....	538	22	196
每平米的平均售價(人民幣元).....	5,048	9,925	3,358

### 二期

施工期.....	2004年12月至2007年11月
預售開始日期.....	2005年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	350
已竣工總建築面積(平方米).....	117,389

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	100,829	607	11,274
已售出的可售總建築面積(平方米)....	98,071	435	7,759
已售出的可售建築面積百分比(%).....	97	72	69
單位總數.....	722	16	171
每平米的平均售價(人民幣元).....	8,729	17,424	3,889

## 業 務

### 禹洲新城



禹洲新城是位於廈門的一處綜合性住宅建築，地處東渡濠頭疏港路。與仙岳山森林公園、海滄大橋及牛頭山公園風景區相鄰。該項目包含一大片綠化帶及一個游泳池。曾獲福建日報社及福建省消費者委員會授予的「2003我心中的理想家園」稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為60.5百萬元。該項目佔地面積共計約25,610平方米，總建築面積約為93,473平方米。包括754個住宅單位(可售總建築面積76,602平方米)、138個商舖(可售總建築面積約11,008平方米)及100個停車位(總建築面積約3,161平方米)。截至2009年8月31日，所有住宅單位已經售出。該項目分為兩期，由禹洲開發公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%權益。

## 業 務

下表載列該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

施工期.....	2001年8月至2002年11月
預售開始日期.....	2001年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	36
已竣工總建築面積(平方米).....	26,130

	住宅	零售
已竣工可售總建築面積(平方米).....	23,061	3,069
已售出的可售總建築面積(平方米).....	23,061	2,854
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	93
單位總數.....	268	62
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,883	7,730

### 二期

施工期.....	2003年4月至2005年1月
預售開始日期.....	2003年8月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	183
已竣工總建築面積(平方米).....	67,343

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	53,541	7,939	3,161
已售出的可售總建築面積(平方米)....	53,541	4,154	1,345
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	52	43
單位總數.....	486	76	100
每平米的平均售價(人民幣元).....	4,454	10,597	3,970

## 業 務

### 禹洲花園



禹洲花園是位於廈門的一個住宅社區，地處金尚路和蓮前大道的交匯處。該項目地理位置便利，接近學校、金融中心、市場、購物中心及娛樂設施。該傳統中式風格項目以其設計及品質受到市場廣泛歡迎，於1999年獲得廈門市房地產業協會頒發的「優秀營銷樓盤」稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣54.4百萬元。該項目佔地面積共計約27,345平方米，總建築面積約92,888平方米。包含938個住宅單位(可售總建築面積約78,207平方米)、174個商舖(可售總建築面積約12,064平方米)及57個停車位(建築面積約1,849平方米)。截至2009年8月31日，所有住宅單位已經售出。該項目分為三期，由我們的全資附屬公司禹洲開發公司及堯洲公司開發。我們持有該項目的100%權益。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

施工期.....	1998年10月至1999年5月
預售開始日期.....	1999年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	38
已竣工總建築面積(平方米).....	27,205

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	21,355	5,739	111
已售出的可售總建築面積(平方米)....	21,355	5,256	21
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	92	19
單位總數.....	260	67	5
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,541	5,550	5,273

### 二期

施工期.....	1999年12月至2000年12月
預售開始日期.....	2001年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	74
已竣工總建築面積(平方米).....	29,546

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	24,461	3,988	1,097
已售出的可售總建築面積(平方米)....	24,461	2,296	666
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	58	61
單位總數.....	270	62	28
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,723	9,070	2,735

### 三期

施工期.....	1999年6月至2000年4月
預售開始日期.....	2001年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	53
已竣工總建築面積(平方米).....	36,138

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	32,391	2,336	641
已售出的可售總建築面積(平方米)....	32,391	2,336	621
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	97
單位總數.....	408	45	24
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,602	8,450	4,261

## 業 務

### 禹洲新村



禹洲新村是位於廈門湖裏區南山路的綜合式住宅。為利用毗鄰仙岳山的優勢，該項目提供了許多可觀賞優美的自然環境的花園、綠化帶及休閒場所。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣58.6百萬元。該項目總佔地面積約為45,619平方米，總建築面積為118,892平方米，包括1,316個住宅單位(可售總建築面積約114,103平方米)、18個商舖(可售總建築面積約868平方米)，以及142個停車位(建築面積為3,669平方米)。截至2009年8月31日，所有的住宅單位已售出。該項目分為兩期，由禹洲開發公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%權益。



## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

施工期.....	1996年8月至1999年3月
預售開始日期.....	1997年8月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	136
已竣工總建築面積(平方米).....	77,044

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	72,863	667	3,513
已售出的可售總建築面積(平方米)....	72,863	667	3,493
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	99
單位總數.....	871	12	137
每平米的平均售價(人民幣元).....	2,447	4,715	2,320

### 二期

施工期.....	2002年3月至2003年6月
預售開始日期.....	2001年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(於2008年12月31日).....	212
已竣工總建築面積(平方米).....	41,848

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	41,240	201	156
已售出的可售總建築面積(平方米)....	41,240	201	156
已售出的可售建築面積百分比(%).....	100	100	100
單位總數.....	445	6	5
每平米的平均售價(人民幣元).....	3,117	5,933	4,160

## 業 務

### 星洲花園



星洲花園乃位於廈門金尚路與金湖路交匯處且毗鄰五緣灣的綜合式住宅。我們相信，創新的室內設計增加了各單位的可用空間。該項目獲海峽導報授予「2007閩南十佳人居戶型—最經典舒適戶型」的稱號。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地。土地的對價為人民幣106.7百萬元。該項目的佔地面積為約26,367平方米，總建築面積為約93,556平方米。截至2009年8月31日，91%以上建築面積的住宅單位已售出。該項目由我們的全資附屬公司堯洲公司開發。我們持有該項目100%權益。

下表載列了該項目的若干資料(除非另有註明，截至2009年8月31日)：

施工期.....	2006年10月至2008年12月	
預售開始日期.....	2007年8月	
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	232	
已竣工總建築面積(平方米).....	93,556	
	<u>住宅</u>	<u>停車位</u>
已竣工可售總建築面積(平方米).....	77,095	7,069
已售出的可售總建築面積(平方米).....	73,427	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	95	0
單位總數.....	610	126
每平方米平均售價(人民幣元).....	9,817	—

## 業 務

### 在建項目

#### 禹洲華僑金海岸



禹洲華僑金海岸預期將成為位於廈門海滄區興港大道、毗鄰海滄市政廣場以及海滄音樂廳及電影院的綜合式住宅。禹洲華僑金海岸若干單位的特色是創新的佈局設計元素，該等設計令使用面積擴大約30–40%。例如，由於創新的設計，該等單位中的若干房間符合半開放式天井的樣式，而根據中國的相關法規，半開放式庭院的實際使用面積中僅一半面積被視為可售建築面積。該項目獲海峽導報授予的「2007閩南十佳人居戶型 — 最具創意舒適戶型」。

禹洲開發公司(我們的全資附屬公司之一)透過政府組織的掛牌出讓為該項目收購土地。土地的對價為人民幣376.0百萬元。於2006年8月，該塊土地的受讓人變更為禹洲地產投資公司(我們的全資附屬公司之一)。該項目預期總佔地面積約為70,793平方米，規劃的總建築面積約243,000平方米。該項目正由禹洲地產投資公司開發。我們持有該項目100%權益。就此項目而言，我們已獲授國有土地使用證及必要的建築工程施工許可證。我們已就此項目取得預售許可證。我們擬持有可售總建築面積約41,314平方米作投資用途。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2006年11月至2010年9月
預售開始日期.....	2007年10月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	309
估計完成該項目所需的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	158
已竣工總建築面積(平方米).....	122,285
在建規劃的總建築面積(平方米).....	120,426

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	89,532	20,376	6,069
在建可售總建築面積(平方米).....	84,982	20,938	11,454
已售出的可售總建築面積(平方米)....	105,000	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	60	0	0
規劃的單位總數.....	1,522	432	359

### 禹洲世貿國際



禹洲世貿國際預期將成為位於廈門市中心火車站商業中心區的住宅及商用綜合物業。該物業的特點是所處位置可通往商業及休閒場所。該項目分為兩期。一期由A部分及D部分(兩幢高層大廈)組成，二期由B部分(第三幢高層大廈)組成。該項目包括住宅單位、沃爾瑪及禹洲世貿國際購物中心。該項目於2009年榮獲泉州晚報社頒發的「廈門最具配套價值樓盤」這一獎項。

禹洲世貿國際的購物中心預期將成為位於禹洲世貿國際內的商用綜合物業。禹洲世貿國際的購物中心一期包括商業街、飲食街及娛樂街，且已成為廈門消費者最為青睞的場所

## 業 務

之一。二期已增加更多景點及設施，以使禹洲世貿商城成為廈門消費者的一流消費場所。每年有20,000,000以上消費者惠顧禹洲世貿國際的購物中心。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣258.4百萬元。整個項目預期佔地面積約為19,454平方米，規劃的總建築面積約204,477平方米，預期包括約1,465個住宅單位(可售總建築面積約100,002平方米)、287個零售商舖單位(可售總建築面積約65,601平方米)，以及332個停車位(建築面積約17,769平方米)。

禹洲世貿國際一期於2001年5月動工，於2009年1月竣工。禹洲世貿國際二期的購物中心已於2008年12月竣工。禹洲世貿國際二期於2006年7月動工，預計將於2009年12月竣工。該項目正由貴豐公司(我們的全資附屬公司之一，我們於2007年2月收購該公司)開發。我們持有該項目100%權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證及所需的建築工程施工許可證。我們亦已取得該項目的預售許可證。我們擬持有可售總建築面積約49,838平方米作投資用途。

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

施工期.....	2001年5月至2008年12月
預售開始日期.....	2007年6月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	225
已竣工總建築面積(平方米).....	136,312

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	58,084	49,096	12,012
已售出的可售總建築面積(平方米)....	50,802	15,764	445
已售出的可售建築面積百分比(%).....	87	32	4
單位總數.....	961	202	238

### 二期

計劃施工期.....	2006年7月至2009年12月
預售開始日期.....	2008年5月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	214
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	11
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	68,164

## 業 務

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米) .....	41,918	16,505	5,757
已售出及已預售的可售總建築面積 (平方米) .....	26,701	0	0
已售出及已預售的可售建築面積 百分比(%) .....	64	0	0
規劃的單位總數 .....	504	85	94

### 禹洲金橋國際



禹洲金橋國際預期將成為位於上海浦東區的商用綜合物業。該項目位於新金橋路與金港路的交匯處，且毗鄰金橋商業區。禹洲金橋國際若干單位的設計特色在於5.3米高的加高天花板，我們的客戶可選擇建造閣樓，閣樓可令使用面積至少擴大90%以上。該項目為我們同新加坡建築公司 CPG Corp.及 First Pacific Davies Company Limited 的合作項目。該項目榮獲獨立第三方網站——網易房產頻道頒發的「2009上海中環最具投資價值樓盤」這一獎項。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目一期收購土地，收購該公司的對價為人民幣79百萬元。我們亦透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目二期收購土地，收購該公司的對價為人民幣30百萬元。我們亦透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目三期收購土地，收購該公司的對價為人民幣137.3百萬元。我們透過政府組織的拍賣為該

## 業 務

項目四期收購土地，土地的對價為人民幣43.5百萬元。預期該項目的佔地面積約為49,738平方米，規劃的總建築面積約234,513平方米，預期將包括約2,837個辦公室單位(可售總建築面積約175,857平方米)、160個零售商舖單位(可售總建築面積約15,765平方米)，以及915個停車位(建築面積為約39,544平方米)。我們擬持有可售總建築面積約15,765平方米作投資用途。

該項目分為四期。一期，即上海禹洲國際大廈，正由悅江公司(我們的附屬公司之一)開發。二期，即上海禹洲金橋國際大廈，正由康泰公司(我們的附屬公司之一)開發。三期，即上海燕海大廈，正由上海燕海公司(我們的附屬公司之一)開發。四期，即上海利雅得大廈，將由利雅得公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%的權益。就此項目而言，我們已就全部四期工程獲授國有土地使用證並就前三期工程獲授必要的建築工程施工許可證及預售許可證。

由於尚未確認土地的指定土地使用用途，因此我們尚未開始禹洲金橋國際四期的施工。我們透過法院組織的拍賣購得禹洲金橋國際四期的土地。禹洲金橋國際四期的土地包括兩幅地塊，即地塊A及地塊B，建築面積分別約為18,666平方米及51,137平方米。購買時，地塊A的土地用途為研究用途，指定由公司及機構作研究及開發用途，而地塊B的土地用途則為辦公用途，指定作一般辦公用途。於我們購買該土地時，地方政府擬將禹洲金橋國際四期的地塊所在地區內制定作研究用途的地塊的用途由研究用途變更為辦公及商業用途。我們隨後申請將禹洲金橋國際四期地塊A的土地用途由研究用途變更為辦公及商業用途，以迎合政府擬更改土地用途的計劃。然而，於2009年8月，當地政府通知我們其決定不作建議更改，禹洲金橋國際四期地塊A的土地仍用於研究用途。之後不久，我們於2009年9月15日提出申請禹洲金橋國際四期的建設用地規劃許可證，並將根據正常程序申請並取得該項目施工所需的其他許可證。我們預期將取得包括工程施工許可證在內的一切所需許可證，並將於2009年年底之前開始動工。有關更多詳情，請參見「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險 — 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地」。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期 — 上海禹洲國際大廈

施工期.....	2006年3月至2008年4月
預售開始日期.....	2007年1月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	198
已竣工總建築面積(平方米).....	34,434

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	23,995	3,829	6,087
在建可售總建築面積(平方米).....	23,322	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	97	0	0
規劃的單位總數.....	494	51	135
每平方米平均售價(人民幣元).....	13,937	—	—

### 二期 — 上海禹洲金橋國際大廈

施工期.....	2006年8月至2009年5月
預售開始日期.....	2007年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	161
已竣工總建築面積(平方米).....	57,329

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	45,892	3,661	7,075
已售出的可售總建築面積(平方米)....	42,803	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	93	0	0
單位總數.....	847	24	130
每平方米平均售價(人民幣元).....	17,045	—	—

### 三期 — 上海燕海大廈

計劃施工期.....	2007年6月至2010年6月
預售開始日期.....	2008年12月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	96
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	153
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	72,947



## 業 務

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米) .....	59,929	4,475	6,758
已售出的可售總建築面積(平方米) ....	30,485	0	0
已售出的可售總建築面積百分比(%)....	51	0	0
規劃的單位總數 .....	1,085	46	234

### 四期 — 上海利雅得大廈

計劃施工期.....	2009年12月至2012年10月
估計預售開始日期 .....	2010年第2季度
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日) .....	14
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元) .....	146
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米) .....	69,803

	辦公室	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米) .....	46,041	3,800	19,624
已售出的總建築面積(平方米) .....	0	0	0
已售出的建築面積百分比(%).....	0	0	0
規劃的單位總數 .....	411	39	416

## 業 務

### 東方威尼斯



東方威尼斯預期將成為位於福建省福州市的住宅社區。該項目三面為烏龍江所環繞，且毗鄰橘園。該項目座落在烏龍江北岸，海岸線長1,750米，亦可眺望河對岸的五虎山。該項目自2004年開始開發以來已獲得多項獎項及榮譽，包括由中國別墅指數系統<sup>(1)</sup>、別墅雜誌<sup>(2)</sup>及中國房地產Top 10研究組授予的「2004中國十大特色別墅金獎」、由中國主流媒體房地產宣傳聯盟<sup>(3)</sup>授予的「2005影響中國的三十大典範社區」、由人民日報社授予的「2006中國最具投資價值極品別墅獎」、由中國建築文化中心<sup>(4)</sup>於2005年頒發的「中國國際花園社區獎」以及於2007年頒發的「全國最佳景觀別墅」獎及全球最適宜人類居住城市(社區)國際大獎。此外，為彰顯中國東南部最長的海岸線，該項目透過留作東方威尼斯住戶專用的兩個獨立入口提供可通往烏龍江的私營小船。

- (1) 中國別墅指數系統是中國房地產指數系統的組成部分，用作評估中國的別墅市場。中國房地產指數系統最初由中國房地產業協會、國務院發展研究中心信息中心及中國房地產開發集團建立。現時中國房地產指數系統由中國指數研究院運作，且該系統為獨立第三方。
- (2) 別墅雜誌是關注高端生活的與中國生活方式相關的雜誌。其重點刊登中國的高端休閒生活方式，為讀者推薦高質素別墅，並提供物業收購與生活方式指引。該雜誌為獨立第三方。
- (3) 中國主流媒體房地產宣傳聯盟由中國35間領先的傳媒實體組成，旨在改善與加強媒體公司與房地產業務之間的交流與合作，協調其成員與房地產市場有關的廣告活動，並為媒體與公眾提供指引。
- (4) 中國建築文化中心是中國建設部下屬一個研究機構。自1997年成立以來，中國建築文化中心經過多年發展，在中國建築行業發揮著重要作用，能夠提供國際交流會、座談會與論壇活動、培訓、諮詢及展覽等多種服務。該中心為獨立第三方。

## 業 務

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司80%權益的對價為人民幣409.4百萬元。預期該項目的佔地面積為706,397平方米，規劃的總建築面積約365,512平方米，預期包括可售總建築面積約320,627平方米的住宅單位、可售總建築面積約8,233平方米的零售商舖單位，以及建築面積為約18,495平方米的停車位。

該項目分為三期，正由大世界公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目80%權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證及前兩期所需的建築工程施工許可證。我們亦已就此項目的一部分取得預售許可證。我們擬保留可售總建築面積約15,733平方米作投資用途。

由於該土地的容積率不確定，故我們尚未開始東方威尼斯三期工程的施工。我們透過收購當時獨立第三方公司的形式購得東方威尼斯三期所需的土地，地價為人民幣222百萬元。土地出讓合同中所列的施工到期日為2008年10月15日。土地出讓合同中的容積率指定該土地用作建造低密度住宅。於2008年5月，我們申請變更該地塊的容積率以建造高密度住宅。於2009年4月，當地政府通過一項決議案，維持該地塊起初的容積率。隨後，我們於2009年8月聘請一間第三方設計公司，按照原有容積率修改該項目的項目設計，預期將於2009年10月提交該項目設計文件，以獲政府批准取得建設工程規劃許可證。我們於2007年收購大世界公司的母公司盈峰公司之前，大世界公司已於2005年取得東方威尼斯三期的建設工程規劃許可證。我們將根據正常程序申請並取得該項目施工所需的其他許可證，預期將取得包括施工許可證在內的一切所需許可證，並將於2010年年底之前開始興建東方威尼斯三期工程。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險 — 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地」。

我們已於2007年3月購得盈峰公司，該公司擁有威尼斯項目土地的土地使用權。於收購時，盈峰公司已完成威尼斯一期若干單元的施工，並已於2004年開始預售該等單元。盈峰公司竣工的所有單元均於2007年我們收購時交付予客戶，且來自該等單元的銷售額已由盈峰公司確認。威尼斯一期的餘下單元的工程最近已竣工，我們預期不會招致所估計的進一步開發成本。我們正為該等單元申請竣工驗收備案表或竣工驗收備案證明書，預期將於2010年3月之前取得該備案表或備案證明書。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

### 一期

計劃施工期.....	2004年9月至2010年3月
預售開始日期.....	2004年
截至2008年12月31日產生的開發成本(人民幣百萬元).....	34
估計完成該項目所需的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	0
已竣工總建築面積(平方米).....	0
規劃的在建總建築面積(平方米).....	77,175

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	56,721	1,622	0
可售的在建總建築面積(平方米).....	13,416	0	1,893
已售出的可售總建築面積(平方米).....	56,467	0	0
已售出及已預售的可售建築面積 百分比(%).....	81	0	0
規劃單位總數.....	247	9	50

### 二期

計劃施工期.....	2007年3月至2009年12月
預售開始日期.....	2008年9月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	128
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	74
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	67,779

	住宅	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	57,439	3,461
已售出及已預售的可售總建築面積(平方米).....	4,890	46
已售出及已預售的可售建築面積百分比(%).....	9	1
計劃單位總數.....	219	95

### 三期

計劃施工期.....	2010年12月至2013年5月
估計預售開始日期.....	2010年10月
截至2008年12月31日產生的開發成本(人民幣百萬元).....	2
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	820
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	220,558

## 業 務

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米) .....	0	0	0
在建的可售總建築面積(平方米) .....	193,306	6,611	13,141
已售出及已預售的可售 總建築面積(平方米) .....	0	0	0
已售出及已預售的可售 建築面積百分比(%) .....	0	0	0
規劃的單位總數 .....	待定	待定	待定

### 禹洲鼓山一號



禹洲鼓山一號預期將成為由花園別墅及複式住宅組成的綜合性住宅。該項目座落於毗鄰國家級風景區鼓山的小山中，位處福州市東部，毗鄰福馬快速路及福州東三環。每戶均附設私家花園、停車庫、設備房及陽台。社區配套設施有體育館、社區中心、露天游泳池及網球場。我們的禹洲鼓山一號項目名列由中國指數研究院中國房地產指數系統<sup>(1)</sup>及中國房地產業協會產業與市場研究專業委員會<sup>(2)</sup>發佈的2008中國房地產指數系統測評推薦的「十大高端別墅」之一。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣115百萬元。該項目的總佔地面積約為234,160平方米，總建築面積為87,576平方米。該項目正由福建沿海公司(我們的附屬公司之一)開發。我們持有該項目60%權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證及必需的建築工程施工許可證。

- (1) 中國房地產指數系統於1994年創建，涵蓋全國17個城市。
- (2) 中國房地產業協會是在中華人民共和國民政部註冊登記的社會團體，業務主管部門是中華人民共和國建設部。該協會是非盈利性組織，自願參加的成員包括從事房地產業務的開發、經營、交易、經紀、物業裝修及物業管理的企業及機構、各地房地產業協會及個人等。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2006年9月至2010年12月	
估計預售開始日期.....	2009年12月	
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	244	
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	51	
已竣工總建築面積(平方米).....	0	
在建規劃的總建築面積(平方米).....	87,576	
	住宅	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	63,399	19,826
已售出及已預售的可售總建築面積(平方米).....	0	0
已售出及已預售的可售建築面積百分比(%).....	0	0
規劃的單位總數.....	183	398

### 禹洲國際大酒店

禹洲國際大酒店預期將成為位於廈門中央商務區五緣灣的高端綜合用途項目。該酒店面向海傍湖，毗鄰廈門最新的旅遊景點之一——環島路。該項目靠近高崎國際機場、廈門國際會議展覽中心、廈門火車站及市中心、廈門港及廈門大學。整個項目將包括五星級酒店——禹洲國際大酒店、一個購物中心及多套別墅。預期該酒店將擁有400多間客房及套房，其中大部分房間可欣賞湖海景。該酒店亦設有宴會廳、會議室、餐廳、商務中心、體育館、游泳池及酒吧。

我們透過政府組織的掛牌出讓為該項目收購土地，對價為人民幣120.0百萬元。該項目的總佔地面積約為60,018平方米，總建築面積約為125,221平方米。該物業由廈門禹洲酒店公司(我們的全資附屬公司)開發。我們持有該項目100%權益。就此項目而言，我們已獲授國有土地使用證及地下建築工程所必需的建築工程施工許可證。我們擬持有該酒店作長期投資，該酒店預期將於2012年12月開業。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年10月至2012年9月	
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....		23
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....		641
已竣工總建築面積(平方米).....		0
在建規劃的總建築面積(平方米).....		125,221

	可售總建築面積 (平方米)	規劃的單位總數
酒店／別墅.....	60,018	678
零售商舖單位.....	42,124	待定
總計.....	102,142	待定

### 禹洲港誼廣場

禹洲港誼廣場預期將成為位於廈門湖濱南路及筲箕湖南岸的寫字樓。我們相信，該41層高的大樓的建築設計以其現代及流線型的設計詮釋了湖濱環境的精神，配合該樓宇獨特的風帆造型，凸顯「領航者」的形象。

我們透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議為該項目收購土地，據此，一獨立第三方於2006年2月向我們轉讓土地。土地的對價為人民幣151.4百萬元。廈門滙成建設發展有限公司(獨立第三方)於2005年7月透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議收購該土地。於2006年2月，經中國地方政府批准，土地的受讓人變更為港誼置業公司。該項目的總佔地面積約為3,333平方米，總建築面積約60,251平方米。該項目正由港誼置業公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%權益。我們擬持有該項目作投資用途。就此項目而言，我們已獲授國有土地使用證及必需的建築工程施工許可證。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年9月至2012年11月	
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....		45
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....		186
已竣工總建築面積(平方米).....		0
在建規劃的總建築面積(平方米).....		60,251
	辦公室	停車位
在建規劃總建築面積(平方米).....	48,998	8,863
單位總數.....	150	278

### 禹洲園博學府



禹洲園博學府預計將成為位於廈門集美同集路靠近集美大學的綜合性樓盤。該項目包括籃球場及網球場以及其他社區設施。該項目亦臨近福建省最大的室內競技場。該項目被廈門日報社評為「廈門十大最值得期待樓盤」之一。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為人民幣400百萬元及30百萬港元。該項目預計佔地面積約為90,750平方米，規劃的總建築面積約為480,252平方米。該項目正由金國際公司(我們的全資附屬公司之一)開發。我們持有該項目100%的權益。就該項目而言，我們已獲授國有土地使用證。就該項目的一部分而言，我們已取得所需的建築工程施工許可證。我們擬保留可售總建築面積約10,059平方米作投資用途。



## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年10月至2012年9月
預售開始日期.....	2008年12月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	240
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	769
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	480,252

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	397,655	8,208	50,895
已售出的可售總建築面積(平方米)....	161,393	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	41	0	0
規劃的單位總數.....	4,329	47	1,124

### 禹洲締元山莊



禹洲締元山莊預計將成為位於廈門金尚路及金湖路交匯處的綜合式住宅，毗鄰虎頭山森林公園及五緣灣。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目收購土地。收購該公司的對價為2.4百萬新加坡元。預期該項目的總佔地面積約為52,715平方米，規劃的總建築面積約為193,767平方米。該項目正由廈門帝元公司(我們的附屬公司之一)開發。2008年11月之前，我們持有該項目95%的權益。本集團於2008年11月增加廈門帝元公司的註冊資本之後，我們於該項目的權益增至98%。我們已獲授國有土地使用證及此項目所需的建築工程施工許可證。我們擬保留可售總建築面積約15,336平方米作投資用途。

## 業 務

下表載列了該項目截至2009年8月31日(除非另有註明)的若干資料：

計劃施工期.....	2007年3月至2011年9月
估計預售開始日期.....	2010年6月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	118
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	310
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	193,767

	住宅	零售	辦公室	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	131,528	1,661	10,917	29,661
已售出的可售總建築面積(平方米).....	0	0	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	0	0	0	0
規劃的單位總數.....	1,032	32	待定	526

### 禹洲華僑城



禹洲華僑城預計將成為位於合肥市新南城的綜合式住宅。該項目將位於天鵝湖、徽園等眾多景點以及飯店、市場、醫院、學校及商務中心的附近。該項目於2008年榮獲合肥市住宅建設與房地產開發協會<sup>(1)</sup>、新安晚報及安徽春季住宅交易會組委會<sup>(2)</sup>頒發的「最具投資潛力樓盤獎」。

我們透過收購一家當時的獨立第三方公司為該項目一期收購土地。收購該公司的對價為人民幣28.0百萬元。我們透過收購一家當時的獨立第三方公司以收購該項目二期中將

(1) 合肥市住宅建設與房地產開發協會乃為合肥市獨立私人房地產公司組成的機構。該機構致力於透過合作及討論，提高合肥市房地產市場的質量及聲譽。

(2) 安徽春季住宅交易會組委會乃於安徽春季住宅交易會所組成的委員會。安徽春季住宅交易會由合肥市住宅建設與房地產開發協會及新安晚報舉辦。安徽春季住宅交易會組委會乃一獨立第三方。

## 業 務

由康麗公司開發的土地，並透過政府組織的掛牌出讓收購該項目二期中將由合肥禹洲公司開發的土地。收購該獨立第三方公司的對價為人民幣22.4百萬元，而透過政府組織掛牌出售收購該項目二期所用土地的對價為人民幣254.8百萬元。該項目預計佔地面積約為446,757平方米，規劃的總建築面積約為1,148,560平方米。該項目預計包括可售總建築面積約982,680平方米的住宅單位、可售總建築面積約93,900平方米的零售商舖單位及建築面積約62,880平方米的停車位。

該項目一期正由我們的附屬公司之一廬東公司開發。該項目二期將由我們的附屬公司康麗公司及合肥禹洲公司開發。我們持有該項目100%的權益。我們已獲授國有土地使用證，並已取得該項目一期工程所需的建築工程施工許可證。我們擬保留可售總建築面積約98,700平方米作投資用途。

我們於禹洲華僑城一期及二期的施工過程中已出現了延遲。根據地方土地收購儲備中心及縣級政府頒佈的文件，該項延遲的原因為預計將穿過禹洲華僑城二期地塊的省際高速鐵路項目的建設規劃尚未最終確定。請參閱本文件內「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險 — 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地。」一節。

下表載了該項目的若干資料(除非另有註明，截至2009年8月31日)：

### 一期

施工期.....	2008年9月至2014年9月
估計預售開始日期.....	2009年11月
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	15
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	190
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	175,960

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	148,880	14,600	11,880
已售出的可售總建築面積(平方米)....	0	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	0	0	0
規劃的單位總數.....	1,460	待定	670

## 業 務

### 二期

計劃施工期.....	2009年10月至2014年12月
估計預售開始日期.....	2010年第2季度
產生的開發成本(人民幣百萬元)(截至2008年12月31日).....	0
估計完成該項目的進一步開發成本(人民幣百萬元).....	1,253
已竣工總建築面積(平方米).....	0
在建規劃的總建築面積(平方米).....	972,600

	住宅	零售	停車位
已竣工可售總建築面積(平方米).....	0	0	0
在建可售總建築面積(平方米).....	833,800	79,300	51,000
已售出的可售總建築面積(平方米)....	0	0	0
已售出的可售建築面積百分比(%).....	0	0	0
規劃的單位總數.....	待定	待定	2,930

### 我們的潛在項目

#### F1廣場

於2009年5月，我們透過政府組織的掛牌出售程序訂立一項土地出讓合同，為F1廣場項目收購土地。該土地的對價為人民幣226百萬元。根據土地出讓合同，我們須進行分期付款，即於2009年7月15日、2009年11月15日、2010年2月15日及2010年5月15日之前分別支付人民幣67.8百萬元、人民幣67.8百萬元、人民幣67.8百萬元、人民幣45.2百萬元及人民幣45.2百萬元。截至本文件刊發日期，我們已支付人民幣67.8百萬元。F1廣場預計將為蓮前西路瑞景商業廣場附近的住宅及零售綜合體。該項目毗鄰廈門市新的公交載運系統或快速公交系統的東方山莊站，並靠近雲頂山。預計該項目的佔地面積約為15,652平方米，規劃總建築面積約為79,000平方米。其中規劃總建築面積約24,000平方米將用作在項目F1廣場土地上為政府建設一個快速公交系統終端及相關設施。該項目將由我們的全資附屬公司之一海天公司開發。我們將持有該項目的100%權益。

#### 禹洲尊海

於2009年9月，我們透過政府組織的掛牌出售程序訂立一項土地出讓合同，以收購位於廈門市海滄區的一幅土地。該土地的對價為人民幣1,500.0百萬元。根據土地出讓合同，我們須分別於2009年11月17日、2010年3月17日、2010年9月17日及2011年3月17日之前分期支付人民幣450.0百萬元、人民幣450.0百萬元、人民幣300.0百萬元及人民幣300.0百萬元。截至本文件刊發日期，我們已支付人民幣164.0百萬元。我們擬於2010年12月之前結清餘下未支付地價。我們預期透過截至2009年12月31日止六個月及截至2010年12月31日止年度預售物業的所得款項為收購土地及禹洲尊海的建築成本融資。根據土地出讓合同，我們的禹洲尊海

## 業 務

項目須於2011年9月之前動工，並於2014年9月之前竣工。該項目預計將為毗鄰鼓浪嶼的興港路的住宅及零售綜合體。預期該項目的佔地面積約為107,622平方米，計劃總建築面積約為301,000平方米。該項目將由我們的一家全資附屬公司禹洲地產投資公司開發。我們將持有該項目100%的權益。

### 禹洲海滄

根據Orient (Xiamen) Golf Country Club Recreation Co. Ltd.與我們於2009年9月22日簽訂的轉讓協議，我們同意向Orient (Xiamen) Golf Country Club Recreation Co. Ltd.收購一幅位於廈門海滄區的土地，對價為人民幣134百萬元。轉讓協議須待Orient (Xiamen) Golf Country Club Recreation Co. Ltd.的股東批准，據此，協議雙方均同意，該土地的轉讓須待轉讓協議簽訂日期後60日內簽訂最終轉讓合同方可作實，倘雙方於轉讓協議簽訂日期後60日內未能簽訂最終轉讓合同，則轉讓協議將會終止。預期該項目將開發為一幢位於馬青路、毗鄰高爾夫球場的住宅式綜合大樓，佔地面積約55,986平方米，規劃總建築面積在81,511平方米以上。於該建議收購完成後，該項目將由禹洲地產投資公司(我們的一家全資附屬公司)開發，且我們將擁有該項目100%的權益。

現時我們正在廈門、上海、合肥及福州尋求更多的發展商機，並繼續對中國其他地方可能的發展商機進行評估。

### 項目開發

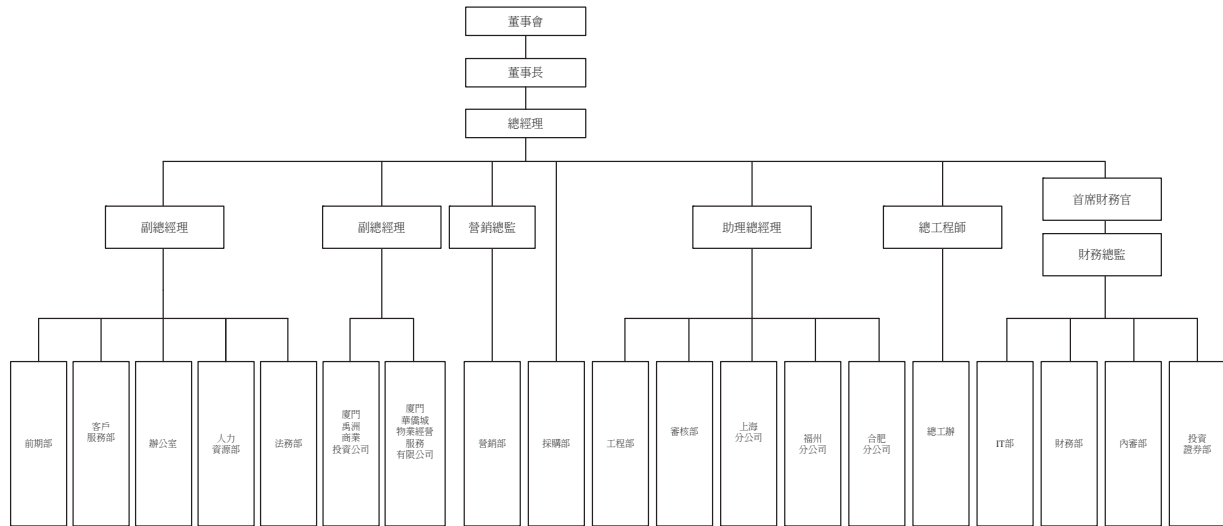
儘管不同項目的特定規劃及執行活動的性質與順序將有所不同，但我們已於下文中概述用於銷售的住宅及商用物業的典型項目開發程序的核心元素：

土地收購	項目規劃及 初期工作	設計	施工	預售及銷售	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地盤評估／識別</li> <li>• 市場分析</li> <li>• 可行性研究</li> <li>• 土地收購</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 詳細市場分析</li> <li>• 產品定位</li> <li>• 發展計劃設計</li> <li>• 開發整體主題及設計特點</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大綱設計</li> <li>• 結構設計</li> <li>• 建築設計</li> <li>• 單位設計</li> <li>• 繪圖</li> <li>• 景觀設計</li> <li>• 室內設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 甄選承建商</li> <li>• 採購供應物料</li> <li>• 工程監理</li> <li>• 竣工驗收</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 預售許可證申請</li> <li>• 向現有客戶及潛在客戶營銷</li> <li>• 銷售及銷售管理</li> <li>• 按揭及登記輔助</li> <li>• 交付物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業管理</li> <li>• 住戶活動</li> <li>• 客戶服務</li> <li>• 客戶反饋及回應</li> <li>• 客戶資料庫</li> </ul>

## 業 務

### 項目管理

我們已成立各個專業職能部門，以監督及管理我們所有物業開發的主要步驟。我們的主席及總裁林龍安先生及高級管理層團隊與我們各部門主管通力合作，提供管理指導。我們將項目開發程序在幾個部門內劃分，此等部門包括投資證券部、項目審計部、營銷部、財務部、工程管理部、前期部、辦公室、採購部、客戶服務部、法務部及總工辦。我們力求透過此管理系統提升運作效率，優化公司實力和資源，提高我們與供應商及承建商之間的議價能力，並促進各項目在設計、施工、營銷與銷售等方面的資源和專長分享。下圖列載本集團的管理架構：



前期部負責進行市場調查及分析，以追蹤宏觀經濟及社會經濟的變動以及中國各城市的增長模式，以便識別及評估我們認為具發展潛力的目標地點。前期部監督項目甄選程序，並參與其他多個程序(包括土地收購、預建、預售、銷售以及營銷)。

### 項目甄選及產品定位

我們相信選址是物業開發項目能否成功的關鍵因素，因此我們投放了大量管理資源於選址工作之中。在購入地塊前，我們的前期部，連同其他部門，會對有關地盤的物業開發項目的潛在需求進行市場調查、釐定整體市場定位、設立項目規劃藍圖，以及計算項目的目標平均售價及毛利率。我們相信，上述在購置前實行的所有措施，均有助我們審慎收購土地，並於早期在具有清晰的市場定位之下開發項目。

## 業 務

至今，我們一直以廈門為發展重心。我們一般會挑選基建良好或增長潛力較大的區域或鄰近地區。我們已拓展至上海、福州及合肥。我們選址時考慮的主要因素包括以下各項：

- 政府對有關地盤的開發計劃；
- 地盤的交通情況及是否有基建支持；
- 買家對有關地區物業的需求；
- 區內現有及潛在物業開發項目；
- 地盤位置是否便利，例如是否鄰近市中心、機場、地鐵及商業設施；
- 周邊環境，譬如自然公園、綠化帶、湖泊、河流；
- 與我們有意於二手市場收購的物業有關的土地使用權狀況；
- 潛在租賃的條款，包括租金上漲的潛力；及
- 潛在開發項目的成本、投資及財務回報，包括現金流量及資本增值。

我們擬繼續於機會出現時尋找合適機會發展豪宅物業，並將繼續遵守多項中國法律及法規，當中包括限制未來用作住宅物業開發的土地。有關更多詳情，請參閱「行業及監管概覽—監管概覽」。

### 土地收購

據中國國土資源部頒佈的中國《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用證規定》所規定，自2002年7月1日起，中國境內商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地的國有土地使用證必須由政府以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。於該等法規生效之前，我們已與地方政府或土地使用權原有受讓人訂立轉讓協議取得本集團的大部分土地使用權。我們亦透過招標、拍賣或掛牌方式取得我們的部分土地使用權。

如以招標方式出讓土地使用權，應由成員人數為單數且不少於五人(包括出讓人代表及其他專家)的評標小組評審已提交的招標文件及進行篩選。有關主管部門在決定土地使用權的出讓對象時，不但會考慮投標價格，還會考慮投標人的信貸記錄、資格以及標書內容。如以拍賣方式出讓土地使用權，則由有關地方土地局舉行公開拍賣，土地使用權應出

## 業 務

讓予最高出價者。倘土地使用權以掛牌方式出讓，有關地方土地局將於指定土地交易中心宣佈出讓土地使用權的條件，且投標人會相應地遞交投標。於掛牌出讓期的末期，土地使用權將出讓予出價最高的投標人。倘兩位或以上的人士要求進行競價投標，則進行現場競價投標，而土地使用權將授予出價最高的人士。

根據現行法規，土地使用權原受讓人一般可在二級市場出售、出讓或轉讓其獲出讓的土地使用權，但前提是：(i)出讓土地使用權的地價必須根據土地出讓合同悉數支付且必須獲得國有土地使用證；(ii)投資或開發必須根據土地出讓合同的條款作出或進行；(iii)投資或開發總額25%以上必須已作出或完成；及(iv)當投資或開發涉及大幅土地，必須符合將土地用作工業或其他建築用途的條件。

凡在政府招標及二級市場中購買，購買價一般包含交付土地使用權所需的一切費用，如遷置費用。

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們一般採用三種方法收購土地：(i)透過與中國政府簽訂土地使用權出讓協議收購土地使用權，根據該等協議第三方向我們轉讓土地；(ii)收購其本身已收購土地使用權的目標公司；及(iii)透過政府組織的招標、拍賣及掛牌出讓收購土地使用權。

### 證書、許可證及牌照

為了開始建造及銷售我們的物業，我們須申請各種許可證及牌照。倘透過出讓方式收購土地使用權，則土地使用權出讓合同將為申請下列證書、許可證及牌照的前提條件：

- **國有土地使用證**。一方擁有使用一塊土地的權利證書；
- **建設用地規劃許可證**。授權開發商開始測量、規劃及設計一塊土地的許可證；
- **建設工程規劃許可證**。一種表明政府批准開發商的整體項目規劃及設計，並允許開發商申請施工許可證的證書；
- **建築工程施工許可證**。開始施工所需的許可證；及
- **商品房預售許可證**。授權開發商開始預售在建物業的許可證。



## 業 務

物業開發商在獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，才會獲授建築工程施工許可證，獲授此證後才允許開始建設物業開發項目。截至最後實際可行日期，我們的在建物業及已竣工物業已獲得所需的全部國有土地使用證。我們尚未就禹洲華僑城二期、禹洲金橋國際四期及東方威尼斯三期的建築工程動工接獲所需的許可證。有關詳情，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能需將土地歸還予中國政府。」

### 項目融資

我們主要用股東出資、銀行借款及自有資金以及出售及預售我們物業的所得款項為我們的物業開發提供資金。我們的融資方法因項目而異，且須受中國法規及貨幣政策施加的限制措施所規限。

根據銀監會發出的相關指引，銀行不得向所有尚未獲取國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的房地產項目提供貸款。根據住房和城鄉建設部與中國其他政府部門於2006年5月聯合下發的《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，對內部資本金比例(以可供動用的內部資金除以有關項目所需的資金總額計算)低於35%的物業開發商，中國的商業銀行不得發放貸款。我們一般採用內部資金及從中國各銀行獲取的項目貸款來撥付物業開發項目的施工成本。當物業符合國家及地方相關法規的預售規定時，則物業預售會產生額外現金。該等預售所得款項連同股東出資及項目貸款為我們項目施工的主要資金來源。

### 項目設計

為了實現與眾不同的設計以及維持營運效率，我們一般會把設計工作外包予外聘設計專家。我們的總工辦負責甄選第三方設計公司，甄選時會考慮設計公司的聲譽、建議設計圖以及與我們的過往關係。總工辦由負責監管建築設計、景觀設計、機械工程及結構工程的工程師組成。總工辦會協調選定的設計公司，並在設計過程中就總體規劃、設計規範及調整以至原材料挑選等各個主要方面與設計公司緊密合作。我們的總工辦亦監控選定的設計公司的工作進度，確保項目設計符合我們的設計規範並能按時完成。近年，我們聘用了頂尖的海內外設計公司協助總體規劃、施工設計、景觀設計及室內設計等各個領域的項目設計。

## 業 務

我們力求透過提供卓越設計以及為旗下物業開發項目增加額外使用功能，以使自己的房地產開發項目脫穎而出。例如，在我們的禹洲華僑金海岸及禹洲水蓮山莊項目中，我們創新的佈局設計令使用面積擴大約30-40%。我們對禹洲金橋國際項目中若干單元的設計令使用面積至少增加了90%。禹洲華僑金海岸獲海峽導報授予「2007閩南十佳人居戶型 — 最具創意舒適戶型獎」。我們對星洲花園項目的設計獲海峽導報授予「2007年閩南十佳人居戶型 — 最經典舒適戶型」。

### 建築工程

我們將項目的建築工程完全外包予獨立第三方。工程建設項目須根據國家及地方法規採用招標方式選擇承建商。目前我們沒有長期的外包合同，工程管理部安排招標程序與多家合資格承建商合作，以營造競爭環境。我們在甄選過程中會考慮投標公司的往績記錄表現、工作質量、建議交付時間表及成本，力求在不犧牲品質的前提下使我們的施工成本維持在合理的水平。我們在競標過程中將對承建商的資歷與信譽進行詳盡調查，然後才向其提供施工合同。截至2009年8月31日，我們已就單個項目委聘15家工程承建商（均為獨立第三方）以建造我們的物業開發工程。我們的中國法律顧問認為，我們於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月已遵守中國相關法律及法規委聘工程承建商。該等承建商一般與本集團擁有1至11年的合作關係。

承建商的付款乃經考慮勞工與物料成本、裝修要求及工程進度而定，並可根據施工合同作出調整。我們與建築公司訂立的施工合同，一般載有質量及及時完成的保證。我們要求建築公司遵守中國法律及法規內有關施工質量的規定以及本集團自定的標準及規範。我們的工程管理部、項目審計部及總工辦在施工期間密切監督質量、成本控制及施工進度。倘建築工程延誤或工藝質量不合要求，則我們可能要求建築公司支付違約金或採取其他補救措施。為努力確保承建商所提供服務的質素，我們的施工合同一般規定根據施工進度付款，直至合同總金額的指定最高百分比獲得支付為止。除了合同金額約3%一般自竣工起由我們保留兩年以支付任何建築工程缺陷所引致的任何潛在費用外，餘額均須於發出建築工程質量認可證書後支付。兩年保留期到期後，將向承建商支付保留金額的餘款。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們並未面臨保留金額少於我們修復建築瑕疵所需支付金額的任何情況。保留款項於本文件附錄一的會計師報告中列作貿易

## 業 務

應付款項。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們並未與任何承建商產生已經及預期將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的任何糾紛。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 我們倚賴獨立承建商提供物業開發產品及服務」。

根據中國的法律及法規，倘人身傷害、意外及身亡乃由建築公司所引致，則建築公司須就施工過程中發生的人身傷害、意外及身亡承擔主要民事責任。倘建築公司未能向傷者提供全數賠償，則在建物業的業主或須分擔建築公司的責任。倘該等人身傷害、意外或死亡乃由該業主的過失所致，則物業的業主亦可能須對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。為有助於確保本集團項目現場的安全並確保遵守中國的法律及法規(包括環境、社會及安全法規)，我們於建築工人的建築合同中列明一套施工過程中須遵守的準則及規格。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的物業開發工程並無遭遇破壞或損毀，我們亦無面臨任何與人身傷害有關的索賠，且我們的項目現場並無發生重大人身傷害意外。我們無須就承建商的勞工問題負責。

過往，我們的大部分物業並無包括傢具及室內裝修，以便令我們的客戶可根據其自身的喜好及需求裝修該等物業。然而，為應對市場趨勢，我們擬透過我們的附屬公司港麗裝飾公司開始為我們的若干物業提供定制的傢具及室內裝修服務，以期為我們的物業創造進一步的價值。鑒於此，港麗裝飾公司可能會與我們的項目公司(均為關連公司)訂立安排及交易。根據中國法律法規，關連方之間的安排及交易須於中國稅務局存檔，且可能會由中國稅務局進行審核或查驗。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們向承建商支付的款項分別為人民幣6.251億元、人民幣12.768億元、人民幣9.412億元及人民幣3.908億元。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們向單一最大工程承建商所付的款項，分別佔我們根據施工合同所支付款項總額的約32.4%、13.7%、25.2%及36.6%。於2006年、2007年、2008年各年及截至2009年6月30日止六個月，向我們的五大承建商所付的款項佔我們根據施工合同所支付款項總額的百分比分別為50.8%、41.8%、62.6%及61.3%。概無董事、彼等的聯繫人或任何持有我們已發行股本5%以上的任何股東，於五大工程承建商中擁有任何權益。

### 質量控制及工程監理

我們對質量控制十分重視，以確保我們的物業遵照有關法規，且達到高質量。我們

## 業 務

的財務部、項目公司及施工監理嚴格遵照該等程序。作為我們的質量控制程序的一部分，我們一般僅與知名的設計及建築公司訂立合同。

我們一般指定購買若干裝修材料，例如門、窗、衛生設備及廚櫃，該等材料均須符合國家標準或出自某些品牌。總承建商採購較基本的建築材料，例如水泥及鋼材。總承建商乃按照我們所定的規格採購各個項目所需的大部分設備。我們並無擁有任何建築設備，亦無存置任何建材存貨。為保持質量控制，我們採取非常嚴格的步驟來挑選、檢查及測試材料。我們的項目管理團隊，會檢測所有設備及材料，確保符合合同所約定的規格，然後才會在現場接受材料及核准付款。我們拒絕接受質量低於標準或並不符合我們規格的材料，並將其退回供應商。

為確保質量及監督工程進度與施工工藝，各項目均設有其本身的現場項目管理團隊，由我們的項目總監帶領合資格工程師組成。截至2009年8月31日，我們已僱用32名合資格工程師。我們的項目管理團隊對項目進行現場監督。此外，我們已設立質量控制部門，該部門以抽查方式檢測建築工程質量。本集團同時委聘獨立質量監察公司，對所有建材及技術進行質量及安全監控的實地檢查。

我們的工程管理部負責監督我們物業的建築工程，以及確保我們的物業於竣工時符合指定標準。此外，向客戶交付物業前，我們的工程師及客戶服務部以及相關物業管理公司將檢查有關物業。

### 預售

在符合規管預售物業的法律及法規的前提下，我們一般會在項目或項目各期工程竣工前預售物業單位。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》，我們必須在開始預售某項物業開發項目前符合以下條件：

- 全數繳付地價，並取得國有土地使用證；
- 取得必需的建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入項目開發的資金不得少於該項目投資總額的25%，而施工進度及該項目竣工使用的日期必須已確定；及
- 須取得預售許可證。

## 業 務

根據《廈門市商品房預售管理規定》，我們就我們在廈門的項目於獲授預售許可證前，除須符合上述前三項條件外，亦須符合以下條件：

- 三層或三層以下的商品房，須已完成該樓宇的基本地基工程及結構工程；
- 帶有一間地下室的四層或四層以上的商品房，須已完成基本地基工程及至少完成第一層的結構工程；及
- 不帶地下室的四層或四層以上的商品房，須已完成基本地基工程及至少完成四層樓的施工。

有關更多詳情，請參閱本文件附錄四「監管概覽 — 中國的土地制度 — 預售及銷售」一節。

### 銷售及營銷

我們擁有一支勤勉的銷售及營銷團隊，由逾18名僱員組成，負責釐定物業開發項目的適當廣告宣傳及銷售計劃。此外，我們與第三方銷售及營銷公司訂立合同，該等公司負責對市場狀況進行詳細分析、編製推廣資料、開展一般的推廣活動、為我們的項目建議單位價格及與定價有關的政策，以及協調及監督我們與媒體的關係。我們的物業銷售規劃一般分為三個階段，載列如下：

- 規劃階段 — 於物業施工期間，我們將挑選第第三方銷售及營銷公司，並對其進行培訓。於此階段，銷售及營銷公司將制訂詳細的銷售計劃(包括估計售價、銷售周期、銷售的單位數目及費用預算)，並使我們之前於項目甄選階段所編製的銷售計劃更為精煉；
- 銷售階段 — 我們的高級管理層將確認銷售計劃，且相關職能部門將實施該銷售計劃。我們於取得相關預售許可證後開始預售；及
- 檢討階段 — 我們會透過銷售計劃與實際銷售業績的比較，來定期檢討我們的銷售表現。如出現重大差異，我們的高級管理層將調查原因並會實施適當的補救計劃(如適用)。

為進一步宣傳我們的「禹洲」品牌，我們採用各種直接的措施向準買家進行宣傳，包括廣告宣傳、房地產展覽會、推介會、多個銷售辦事處、物業網站、我們自創的雜誌「禹洲

## 業 務

會同期聲」、我們的禹洲俱樂部會員制及慈善活動。於最後實際可行日期，我們的禹洲俱樂部擁有逾7,900名會員。透過俱樂部會員制及「禹洲會同期聲」雜誌，我們與客戶保持密切聯繫，並促使彼等向其他有意向的客戶介紹我們的品牌。為豐富我們社區的文化體驗，我們提供了文化競賽、社區活動、音樂會、假日活動及遊戲。我們與幾家名牌公司合作，以提供建築設計、室內設計及景觀設計等服務。我們的部分合作方包括 Peddle Thorp Melbourne Architects、美國設計公司 Dawson Design Associates, Inc. 及香港設計公司水木清華。我們亦在發行我們自身的「禹洲」品牌信用卡時與工商銀行合作，而我們並未自該項合作中賺取任何收入。我們與中國工商銀行訂立協議，該協議可於五年後自動續期，僅作營銷用途。中國工商銀行同意支付製作該等信用卡的成本，並負責持卡人的所有行為。我們同意介紹我們的員工、我們禹洲俱樂部的會員、我們的租戶以及我們零售物業的客戶成為中國工商銀行的潛在持卡人。我們的部分商業租戶包括沃爾瑪、巴黎春天百貨、肯德基、麥當勞、耐克及阿迪達斯。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的五大客戶所貢獻的收入分別佔我們收入的23.3%、13.6%、1.5%及0.9%，可見該等期間五大客戶所貢獻的收入佔我們收入的比率均低於30%。除了一個商業實體買家外，所有該等客戶均為我們已開發物業的個人買家。

### 付款安排

我們的物業買家可選擇分期付款或一次性付款。倘買家選擇分期付款，訂立銷售合同時一般至少須支付購買價的20%至50%作為首期款，並將安排以按揭貸款支付餘款。根據業內慣例，我們不會對我們物業的買家進行獨立信貸審查，但會依賴按揭銀行所進行的信貸審查。我們與買家訂立銷售購買協議時，尤其在銷售購買協議執行之後三個月內我們與買家訂立按揭協議時，按揭銀行會對該買家進行初步信用審查。因此，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們尚未遭致任何罰金。

根據業內慣例，我們會就銀行給予我們買家的按揭貸款，向銀行提供擔保。該等擔保將於(i)有關房地產權證交付買家；及(ii)按揭銀行與我們的項目買家之間的按揭貸款已結清後解除(以較早者為準)。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，按揭銀行已對拖欠按揭貸款的買家及本集團(作為該等按揭的擔保方)提出了6宗訴訟，截至最後實際可行日期，(除3宗以外)所有訴訟均獲解決。該等違約事項尚未或預期不會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。自2009年7月1日至最後實際可行日期，就我們擔保的住宅按揭貸款而言，我們並無經歷任何違約引致的新訴訟。有關更多詳情，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們為我們的物業買家提供銀行按揭貸款擔保，如果該等擔保遭催繳，可能對我們的盈利能力造成不利影響」。

## 業 務

### 物業交付

物業開發項目通過有關政府驗收、取得竣工驗收備案表或竣工驗收備案證明書，並準備交付時，我們將通知客戶索取鑰匙及接管物業。物業交付通常在物業竣工後三個月內（取決於物業類別）進行。我們的預售或銷售合同規定了交付期限，倘交付出現任何延遲，我們須向買家支付罰款。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們未必能如期完成或根本無法完成物業開發項目」。

### 物業管理

我們一般聘用自身的物業管理公司華僑城物業公司管理已開發的住宅物業。除禹洲花園及禹洲金橋國際一期以外，我們所有的項目現時均由華僑城物業公司管理。華僑城物業公司一般與物業業主訂立物業管理協議。物業管理協議訂明我們的物業管理公司所提供的服務範圍及質量要求。根據《物業管理條例》，我們不得將全部管理責任另委第三方負責。華僑城物業公司負責就物業及公共設施訂立物業管理程序及編製維護及翻新計劃。物業管理合同亦載有支付管理費的安排，不得在未經業主同意前調高管理費。根據中國的法律及法規，住宅小區的業主或業主委員會有權根據若干程序更換物業管理公司。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 物業業主可能不再選用我們作為物業管理服務提供商」。

### 酒店

現時我們正在開發禹洲國際大酒店，並擬與卡爾森亞太酒店管理有限公司（或卡爾森）訂立管理協議，以「麗笙」品牌經營酒店。我們擬持有該酒店作投資用途。

卡爾森是亞太地區的一間酒店管理公司，在11個國家擁有已運營及在建的酒店100家、房間近20,000間。總部位於新加坡並由東京、上海、新德里及悉尼的預訂、銷售及開發辦事處所支援。其屬於卡爾森公司（總部位於美國的一家私有企業，成立於1938年，業務遍及全球150個國家）的一部分。卡爾森在亞太地區經營五個世界頂級酒店品牌，即：麗晶、麗笙、麗亭、卡爾森麗怡及麗柏。2008年，北京麗晶酒店及上海證大麗笙酒店被 Travel+Leisure 雜誌（一家獨立第三方旅遊雜誌）評為中國100大酒店之一。我們相信，由卡爾森經營我們的酒店，我們將能受益於其全球聲譽、酒店經營經驗以及整合營銷服務及全球預訂系統。根據酒店經營協議，卡爾森將負責管理禹洲國際大酒店日常經營的所有方面，包括就酒店業

## 業 務

務制訂經營及定價計劃。我們擬同意按酒店收入的特定百分比，從酒店開業起，向卡爾森支付每月的管理費。我們亦擬按酒店經營毛利(倘該等利潤超過若干上限)的百分比，向卡爾森支付獎金，以便使卡爾森的利息與我們的利益相關連。我們擬打算將卡爾森整合至聯屬公司麗笙酒店的廣告及促銷活動中，並分擔營銷成本。卡爾森亦預計將負責招聘及培訓我們酒店的員工。

竣工後，我們預期禹洲國際大酒店將向國內外遊客提供豪華酒店服務。我們預期有來自酒店經營的經常性收入(包括來自客房租金、食物及飲料銷售以及其他消費的收入)。我們擬承擔與我們的禹洲國際大酒店相關的所有經營成本、員工成本及管理費用。

我們相信，擴展至酒店領域將會擴大我們的收入來源及增強其穩定性，並降低我們過於倚賴某一特定房地產市場的風險。有關擴展至酒店領域的相關風險，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務」、「—管理我們酒店的酒店管理合夥人的表現、聲譽及與其有關的任何不利發展均可能影響我們的經營業績」及「—我們的目標可能不時與我們的酒店管理合夥人的目標互相抵觸，因而可能對我們酒店的經營及盈利能力造成重大不利影響」。

### 投資物業

我們開發商用綜合樓宇、辦公樓宇、零售店舖單位及停車位，供租賃及／或資本增值。我們擬專注於位於大城市中央商業區的物業。

現時我們正經營禹洲世貿國際的購物中心。我們的目標租戶為中高端零售商舖、飯店及超市。就禹洲世貿國際的購物中心而言，我們的租戶包括巴黎春天百貨、沃爾瑪、音樂廚房美食廣場、肯德基、麥當勞及其他公司。

全資附屬公司禹洲商業投資公司，負責管理禹洲世貿國際的購物中心。禹洲商業投資公司提供詳細的市場調查並制訂管理計劃。此外，其管理層團隊根據品牌及潛在影響審慎挑選租戶，以提升可銷售性。其管理層團隊亦負責我們投資物業的日常經營，包括人力、客戶服務及活動規劃事項。



## 業 務

本集團在住宅物業、商舖及停車位的管理方面擁有逾9年的經驗。現時我們擬開發與禹洲華僑金海岸、禹洲國際大酒店、東方威尼斯、禹洲金橋國際及禹洲華僑城相關的商業綜合樓宇。我們擬在開發該等零售綜合樓宇時採用禹洲世貿國際的管理模式，而該等綜合樓宇預期將由禹洲商業投資公司管理。

我們目前正開發禹洲港誼廣場，預期於2012年11月竣工。本集團擬持有該辦公物業作投資用途。我們將聘用我們自有的物業管理公司禹洲商業投資公司或第三方物業管理公司來管理辦公物業。管理公司將挑選租戶，並負責我們辦公物業的日常經營。我們擬於日後開發其他辦公物業，並將在開發及管理該等辦公物業中採納禹洲港誼廣場的管理模式。

我們相信，擴展至零售及辦公物業領域將會擴大我們的收入來源及增強其穩定性，並降低我們過於倚賴某一特定房地產市場的風險。有關擴展至零售及辦公物業領域的相關風險，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務」。

### 我們佔用的物業

我們的公司本部位於福建省廈門市湖濱西路45號的禹洲華僑海景城，建築面積約為1,204平方米。我們擬於該項目竣工後將我們的本部遷至禹洲港誼廣場。

### 競爭


中國的房地產開發市場已於過去十年發生巨大變化。除中國物業開發商外，大量海外物業開發商亦活躍於中國。於2004年4月，中國政府發佈了有關土地拍賣的六個月延期付款規定。於2004年6月，中國政府進一步發佈政策，以減少涉及重覆開發或重新安置現有居民的物業項目的數量。因用於物業開發的土地數量減少，故該等政策進一步加劇了物業開發商之間的競爭。請參閱「風險因素—有關中國房地產行業的風險—我們面臨來自其他物業開發商的激烈競爭」一節。有關該等政策的詳情，請參閱本文件的「行業及監管概覽—監管概覽」及附錄四中的「監管概覽—遷置」。

我們現有及潛在的競爭對手包括國內主要國有開發商及私營開發商以及外資物業開發商(包括在香港上市的領先開發商)，該等開發商專注於在中國進行高品質的物業開發。

## 業 務

我們相信，憑借我們開發大規模物業的經驗以及我們對中國房地產市場的深入理解，如果我們與該等物業開發商產生競爭，我們將能作出更迅速的反應，以識別並獲取理想的商機。

### 知識產權

我們的知識產權為我們強勁的品牌知名度提供了必備的基礎，且對本集團的業務及盈利能力極為重要。截至最後實際可行日期，我們在中國已註冊了4枚商標並已在香港註冊1枚商標。截至最後實際可行日期，我們已註冊了以下域名：(1)「禹洲.com」、(2)「禹洲.中国」、(3)「禹洲集团.com」及(4)「禹洲集团.中国」。

我們網站上的資料並不構成本文件的一部分。

根據香港及中國法律，註冊商標的擁有人擁有該註冊商標的專有權。任何未經授權而使用該註冊商標（除非該等使用為法律所定義的「公平使用」）將構成對商標擁有人專有權的侵害。

### 保險

我們根據中國社會保障法規為僱員購買社會保險，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及相關工傷保險計劃。按照保險行業慣例，除我們須根據有關貸款協議為我們的貸款銀行擁有抵押權益的樓宇投保外，我們並無為物業開發項目（不論為在建或已竣工及待交付中）損毀或損害投保。我們亦無購買物業開發項目興建時可能發生人身傷害的保險。此外，我們亦無就在工作場地發生的據稱侵權行為而導致的任何責任投保。建築公司負責在施工期間的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規購買施工人員的意外事故險。另外，就以商業可行條款而言，若干損失，例如由地震、颶風、水災、戰爭及內亂引致的損失，乃屬於不受保範圍。在中國，業務中斷亦屬於不受保範圍。

為確保建築質量及安全，我們的施工合同制定一系列施工過程中工人須遵守的標準及規定。我們亦聘用合資格監理公司監督施工過程。根據中國法律，倘有關人身傷害、意外及身亡由建築公司所引致，則建築公司須承擔建築工程引致的人身傷害、意外及身亡的主要民事責任。倘建築公司未能向傷者提供全數賠償，則在建物業的業主或須分擔建築公司的責任。倘該等人身傷害、意外或死亡乃由該業主的過失所致，則物業的業主亦可能須

## 業 務

對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。截至現時為止，我們的物業開發並無遭遇破壞或損毀，而我們亦無面臨任何相關人員傷害的索償且本集團項目地盤並無重大人身傷害意外發生。

然而，對於我們的業務經營過程中可能發生的虧損、損壞及負債風險，我們並無購買足夠保險。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們可能遭受因未投保風險而產生的損失」一節。

### 環境事宜

我們須遵守中國環境法律及法規，以及地方政府頒佈的環境規例。有關中國房地產開發的環境要求的法律及法規包括《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》及《建設項目環境保護管理條例》。根據中國法律及法規規定，任何物業開發商開發的每個項目均須通過環境評估，於建築物施工前，須呈交有關的環境影響評估報告予相關政府主管部門審批。倘某個項目的建築地盤、規模或性質出現任何重大改變，必須呈交新環境評估報告以供審批。於施工過程中，物業開發商及建築公司必須採取措施防止空氣污染、噪聲及廢水及廢物的排放。迄今為止對我們的項目所開展的環境調查並未發現我們認為可能對我們的業務、財務狀況或經營業務產生重大不利影響的任何環境責任。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 環境問題的潛在責任可招致重大成本」。

此外，中國環境法律及法律訂明，假如建築項目包括環保設施（包括已興建或配置的工程項目、設備、監察及其他防止污染及保護環境的設施），該等設施將須由環保機關檢查，環保設施投入營運前必須取得批准。假如建築項目並無包括任何環保設施，則無須批准。我們的業務性質被視為無需建設環保設施，故無須環保機關對環保設施作出批准。

根據相關環保機關頒發的批文及確認書，我們的中國法律顧問認為，本集團於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月在所有重大方面均已遵守相關的中國環境法律及法規。同期，我們並無出現任何重大環境污染事件，亦並未因違反環境法律及法規而招致對我們徵收罰款。我們就物業開發項目獲得有關機構頒發的所有環境許可證及批文。

## 業 務

我們矢志繼續遵守中國的環境法律及法規，並進一步加強我們在環保方面的管理與監督機制。我們的前期部與工程管理部中的一支在物業開發的前期工作及環境事宜方面擁有豐富經驗的團隊負責管理與檢測可能導致環境問題的程序及活動（如噪聲、水污染及空氣污染），並與第三方承建商合作，以確保符合環保規定。

### 法律訴訟

我們不時在日常業務過程中涉及法律訴訟或爭議，其中包括與我們向其買家提供按揭貸款擔保有關的索償，以及與我們的買家及供應商之間的合同爭議。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們為銀行向買家授予的按揭貸款提供擔保，倘若該等擔保遭催繳，則我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。」我們並不知悉我們目前有任何現有或仍未了結的重大法律訴訟、申索或爭議。董事認為，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，並無屬重大或可能對本集團造成不利影響的重大法律訴訟或爭議。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們可能不時捲入因經營所產生的法律及其他程序，因而可能面臨重大法律責任」。

### 合規事宜

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，為開展我們的業務，我們及我們的中國附屬公司已取得中國法律法規所要求的所有相關批文及資質證書。我們的幾家中國附屬公司正在重續其各自的資質證書。

我們的中國法律顧問已向我們表示，經深入查詢後就其所知，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團在所有重大方面一直遵守本文件有關章節所述的適用的中國法律法規，以下事宜除外：

- 我們於2007年2月收購貴豐公司之前，貴豐公司曾延遲交付個別物業所有權證。有關更多詳情，請參見「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險 — 倘若我們未及時交付個別物業所有權證，則可能須對客戶的損失負責」。
- 我們由土地出讓合同訂明的施工日期起計超過一年仍未開始禹洲華僑城一期及二期以及東方威尼斯三期的施工。此外，由於指定土地用途尚不確定，故禹洲金橋國際四期尚未施工。有關更多詳情，請參見「風險因素 — 有關中國房地產行業的風險 — 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地」。

## 業 務

我們已建立一套全面的內部控制機制與企業管理架構。我們的管理團隊負責釐定內部控制策略及政策，批准各種業務活動的內部控制程序，並評估內部控制系統的整體完整性及效力。我們的法務部負責實施由管理團隊採用的內部控制策略及政策，並建立內部控制報告架構。我們附屬公司的管理團隊負責實施彼等各自業務範圍的內部控制政策及程序，進行內部控制檢查，並向我們的管理團隊與法務部報告。我們的前期部門負責並監控是否遵守土地出讓合同訂明的施工日期。於2008年9月，我們開始開發企業資源規劃(或ERP)系統，其將為我們的項目建立基於互聯網的進度監控系統並由我們的管理團隊成員負責監督。ERP系統預期於2010年1月完成。我們相信，ERP系統完後將進一步加強我們的內部控制機制及企業管理架構。

## 與我們控股股東的關係

### 與我們控股股東的關係

重組完成後，林龍安先生及其配偶郭英蘭女士將分別擁有本公司已發行股本約37.5%及37.5%，因而林龍安先生及郭英蘭女士均為我們的控股股東。

### 林龍安先生及郭英蘭女士的背景資料

林龍安先生在住宅、商業及酒店物業開發與投資領域擁有逾15年經驗。於1994年，林先生進入中國廈門物業開發業務領域，為本集團奠定了基礎，並建立「禹洲」品牌。郭英蘭女士在物業開發、投資及財務管理領域擁有逾12年經驗，彼於1997年4月加入本集團。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

### 我們控股股東的保留業務

於完成重組後及截至本文件日期，林龍安先生與郭英蘭女士於本集團以外的若干業務中擁有控制權或權益（「保留業務」）。該等業務包括(i)由縱橫集團經營的通訊業務（「通訊業務」）；(ii)由縱橫公司經營的通訊培訓中心業務（「通訊培訓中心業務」）；及(iii)與出租由林龍安先生（我們的控股股東之一）及其若干聯繫人（林泓禹先生（我們控股股東的兒子）及黃淑女女士（我們控股股東的大嫂））所擁有的三項住宅開發項目的零售物業租賃有關的零售物業租賃業務（「零售物業租賃業務」）。林龍安先生、林泓禹先生及黃淑女女士統稱為「林氏家族集團」。

保留業務的詳情概述如下：

#### 業務類別

通訊業務

#### 主要特點

提供多種通訊服務，包括（但不限於）通訊產品與設備的銷售、通訊網絡的維修及通訊項目的設計。

通訊培訓中心業務

經營與通訊服務有關的通訊培訓中心。

零售物業租賃業務

出租林氏家族集團位於廈門三個住宅物業開發項目首層及較低層的零售物業，即禹洲華僑海景城、禹洲海灣新城及禹洲花園。

## 與我們控股股東的關係

通訊業務及通訊培訓中心業務不會直接或間接與本集團業務競爭。零售物業租賃業務僅在相當小的程度上與本集團的業務存在競爭，對我們而言並非屬重大，其原因是我們亦從事本集團位於中國廈門、福州、上海及合肥等地區若干住宅物業開發項目的零售物業的租賃業務。

保留業務未作為重組的一部分納入本集團，其原因是我們董事認為：(i)通訊業務及通訊培訓中心業務並不構成我們業務的一部分；及(ii)由於以下原因，零售物業租賃業務僅構成對本集團的業務而言屬無關緊要的競爭。

### 將本集團的業務從通訊業務及通訊培訓中心業務中劃分出來

我們董事認為通訊業務及通訊培訓中心業務與我們的核心業務(開發住宅、零售及商用物業)之間各自存在清楚的劃分，理由如下：

**通訊業務：**通訊業務乃透過縱橫集團進行。縱橫集團由港誼通訊公司(根據日期為2006年9月1日的信託協議，當時由葉碧雲女士及林聰輝先生代表林龍安先生及郭英蘭女士持有)收購99.9551%股權，該收購已於2006年9月13日完成。其他三位股東為杜如生先生、楊澤先生及傅妙玲女士，分別擁有0.02251%、0.01239%及0.01%的權益。於2008年1月24日，港誼通訊公司將其於縱橫集團的99.9551%的權益轉讓予港誼投資公司。港誼投資公司的股權架構及董事會組成的有關詳情，請參見「釋義—港誼投資公司」。於2009年7月10日，港誼投資公司自杜如生先生及楊澤先生分別收購0.02251%及0.01239%的權益，因此其於縱橫集團的權益達99.99%。縱橫集團提供多方面的通訊服務，包括電子產品及通訊設備的安裝、銷售及維護、通訊項目的設計、招標及建設、通訊網絡的維護、辦公及通訊設備的批發與零售、電話簿的編製與銷售、提供與通訊業務有關的電話簿諮詢服務及中介服務。縱橫集團並未從事任何住宅、零售或商用物業的銷售或開發業務，而本集團亦未經營或以其他方式從事提供任何方面的通訊服務。因此，縱橫集團與我們並無業務重疊，亦無直接或間接的競爭。

**通訊培訓中心業務：**於2007年1月31日港誼置業公司向縱橫集團及廈門縱橫集團科技股份有限公司收購縱橫公司的100%股權，該股權於2008年1月3日轉讓予堯洲實業公司。港誼置業公司及堯洲實業公司的股權架構及董事會組成的有關詳情，請參見「釋義—港誼置業公司」及「釋義—堯洲實業公司」。縱橫公司經營一間通訊培訓中心(該中心於其被港誼置業

## 與我們控股股東的關係

公司收購前成立)，以提供與通訊行業相關的培訓。由於縱橫公司並未從事任何住宅、零售或商用物業的銷售或開發業務，而本集團亦未經營或以其他方式從事組建通訊培訓中心的任何方面的業務，因此縱橫公司與我們之間並無業務重疊，亦無直接或間接的競爭。

### 零售物業租賃業務及其未納入本集團的原因

零售物業租賃業務僅涉及出租林氏家族集團所擁有的林氏家族集團零售物業。此等零售物業位於為本集團所開發的三個物業開發項目(即禹洲華僑海景城、禹洲海灣新城及禹洲花園)內住宅物業的首層或較低層。該等零售物業的出售構成「關連交易—於重組完成前不久已終止或將於重組完成後終止的關連交易—出售物業」中所述關連方出售的一部分，有關林氏家族集團零售物業的出售背景的詳情載列於下文。

本集團亦從事類似的零售物業租賃業務，該等業務涉及位於我們開發的住宅物業開發項目底層或較低層的零售物業以及位於我們開發的商業羣樓及寫字樓附近的零售物業。本集團持有若干該等零售物業作銷售用途，餘下部分則作投資用途。

於最後實際可行日期，分別由林氏家族集團及本集團持有的部分零售物業位於兩個重疊性的住宅物業開發項目(即禹洲海灣新城及禹洲花園(統稱為「重疊性項目」))之內。



## 與我們控股股東的關係

截至最後實際可行日期，林氏家族集團及本集團持有或將於上市後持有的零售物業詳情(按項目、地理位置、用途、建築面積及租賃情況劃分)如下：

項目	林氏家族集團				本集團				
	位置	用途	已租出面積 (平方米)	可供 租賃面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	已租出面積 (平方米)	可供 租賃面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
<b>已竣工項目及項目工期的零售物業</b>									
馬洲華僑海景城(一期)	廈門	投資	7,048.2	1,059.6	8,107.8 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—
馬洲華僑海景城(二期)	廈門	投資	6,399.7	2,192.8	8,592.5 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—
馬洲水連山莊	廈門	—	—	—	—	—	—	54.9	54.9
馬洲海天廣場	廈門	—	—	—	—	682.7	309.1	991.7	991.7
馬洲海灣新城(一期)	廈門	投資	4,181.1	742.1	4,973.3 <sup>(3)</sup>	—	—	—	—
馬洲海灣新城(二期)	廈門	—	—	—	—	171.3	—	171.3	171.3
馬洲新城(一期)	廈門	—	—	—	—	48.1	166.9	215.0	215.0
馬洲新城(二期)	廈門	—	—	—	—	2,327.9	1,457.6	3,785.5	3,785.5
馬洲花園(一期)	廈門	投資	—	1,483.0	1,483.0 <sup>(4)</sup>	—	483.7	483.7	483.7
馬洲花園(二期)	廈門	—	—	—	—	1,699.6	22.4	1,722.0	1,722.0
馬洲世貿國際(一期) <sup>(5)</sup>	廈門	—	—	—	—	33,979.0	—	33,979.0	33,979.0
馬洲世貿國際(二期) <sup>(5)</sup>	上海	—	—	—	—	1,535	2,294.0	3,829.0	3,829.0
馬洲金橋國際(一期) <sup>(5)</sup>	上海	—	—	—	—	—	3,662.0	3,662.0	3,662.0
馬洲金橋國際(二期) <sup>(5)</sup>	上海	—	—	—	—	—	—	—	—
			17,629.1	5,527.6	23,156.6	40,443.6	8,450.6	48,894.1	48,894.1
<b>總建築面積(平方米)</b>									
<b>在建項目及項目工期的零售物業</b>									
東方威尼斯(一期)	福州	—	—	—	—	—	—	—	2,300.1
馬洲園博學府	廈門	—	—	—	—	—	—	—	8,208.0
馬洲錦元山莊	廈門	—	—	—	—	—	—	—	1,529.0
馬洲華僑金海岸	廈門	—	—	—	—	—	—	—	39,384.0
馬洲世貿國際(二期)	廈門	—	—	—	—	—	—	—	16,505.0
馬洲國際大酒店	廈門	—	—	—	—	—	—	—	42,124.0
馬洲華僑城(一期)	合肥	—	—	—	—	—	—	—	14,600.0
馬洲金橋國際(三期)	上海	—	—	—	—	—	—	—	4,475.0
									129,125.1
<b>總建築面積(平方米)</b>									
<b>持未來發展的在建項目工期的零售物業</b>									
東方威尼斯(三期)	福州	—	—	—	—	—	—	—	6,611.0
馬洲金橋國際(四期)	上海	—	—	—	—	—	—	—	3,800.0
馬洲華僑城(二期)	合肥	—	—	—	—	—	—	—	79,300.0
									89,711.0
<b>總建築面積(平方米)</b>									

附註：

- 林龍安先生於2007年6月購買所有該等物業。
  - 林泓禹先生於2007年1月購買8,104.0平方米，且於2007年6月購入488.6平方米。
  - 黃淑女女士於2007年1月購買所有該等物業。
  - 林泓禹先生於2006年10月自本集團購買所有該等物業，並於2006年10月至2007年12月期間將該等物業出租予本集團。
  - 馬洲世貿國際一期及馬洲金橋國際一期及二期已竣工。截至最後實際可行日期，本集團持有該等項目第一期中零售物業作投資用途。就本文件中我們項目分類而言，在整個項目竣工前，該項目的所有階段均視為在建物業。由於馬洲世貿國際及馬洲金橋國際並未全部竣工，因此在本文件中彼等被歸類為在建項目。根據本文件第105頁列表中在建物業的分類(而非竣工物業分類)，本集團在馬洲世貿國際一期及馬洲金橋國際一期及二期中持有的零售物業計入持作投資用途的物業。
  - 目前，本集團將該等零售物業持作待銷售物業。我們擬按我們認為適當的價格及商業條款出售該等零售物業。
- 指林氏家族集團及本集團均持有其若干零售物業的重疊性項目。

## 與我們控股股東的關係

本集團及林氏家族集團自零售物業租賃所取得的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至 2009年 6月30日 止六個月期間
	2006年	2007年	2008年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>本集團的零售物業租賃業務</b>				
租金收入總額 .....	—	19,386 <sup>(1)</sup>	22,707 <sup>(1)</sup>	12,346 <sup>(1)</sup>
持作銷售的重疊性項目中物業的 租金收入.....	642 <sup>(7)</sup>	1,615 <sup>(7)</sup>	1,712 <sup>(2)</sup>	644 <sup>(2)</sup>
持作銷售物業的租金收入 (不包括重疊性項目中的物業) ....	5,397	3,240	486 <sup>(3)</sup>	264
	<u>6,039</u>	<u>24,241</u>	<u>24,905</u>	<u>13,254</u>
<b>零售物業租賃業務</b>				
自林氏家族集團的零售物業取得的 租金收入淨額 <sup>(6)</sup> .....	— <sup>(9)</sup>	8,505 <sup>(4)</sup>	17,197 <sup>(5)</sup>	6,851 <sup>(8)</sup>
	<u>—</u>	<u>8,505</u>	<u>17,197</u>	<u>6,851</u>

附註：

- (1) 此收入來自禹洲世貿國際一期的零售物業(總建築面積為33,979平方米)。
- (2) 此收入來自禹洲花園一期及二期的零售物業。
- (3) 此收入來自禹洲海天廣場的零售物業。
- (4) 此收入來自林氏家族集團的部分零售物業(總建築面積為16,865.8平方米)。
- (5) 此收入來自林氏家族集團的部分零售物業(總建築面積為18,918.9平方米)。
- (6) 此為摘自林氏家族集團管理層賬戶的未經審核數字。
- (7) 此收入來自禹洲海灣新城二期及禹洲花園一期及二期的零售物業。
- (8) 此收入來自林氏家族集團的部分零售物業(總建築面積為17,947.9平方米)。
- (9) 由於林泓禹先生(林氏家族集團的成員)於2006年10月自本集團購買禹洲花園一期的兩處零售物業並將其免費出租予本集團(免租期為期三個月)，故截至2006年12月31日止年度並無取得任何租金收入。於該收購事項前，林氏家族集團概無持有任何林氏家族集團的零售物業。

儘管林氏家族集團與本集團均從事零售物業(其中若干物業位於重疊性項目之內)的租賃業務，但經考慮相關項目的性質、所涉及的總建築面積及涉及租金收入、不競爭承諾及將予採納的企業管治措施以及出售林氏家族集團所有零售物業的承諾(詳情載於下文)之後，我們的董事認為零售物業租賃業務與本集團業務之間的任何競爭所產生的影響不大。

在以下情況下，林氏家族集團於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月自本集團收購下列物業開發項目中的零售物業：

**禹洲華僑海景城一期及二期，以及禹洲海灣新城一期：**禹洲華僑海景城一期及二期以及禹洲海灣新城一期的物業分別於2004年12月、2007年3月及2005年10月竣工及交付。該等項目竣工後，本集團將餘下所有未出售零售物業出售，以獲得現金償還該等項目所涉及的投資者。於2007年，由於廈門大批出售的零售物業的市場需求不足，本集團分別將餘下的零售物業售予林泓禹先生、林龍安先生及黃淑女女士。本集團的高級管理層認為，該等

## 與我們控股股東的關係

物業乃按反映當時通行市率的批發價出售。此外，該等項目所涉及的投資者並未反對該等物業的銷售。

**禹洲花園一期：**禹洲花園一期的物業於1999年8月竣工及交付。於2006年10月，本集團將其寫字樓(包括總建築面積為1,483.0平方米的兩處零售物業)出售予林泓禹先生，而林泓禹先生又將該等物業出租予本集團。該出售及租回事項令本集團得以減少截至2007年12月31日止兩個年度的應付稅項。於2008年1月遷址至禹洲華僑海景城之前，我們一直佔用該等寫字樓。本集團的高級管理層認為，(i)該等辦公物業乃按反映當時通行市率的批發價出售；及(ii)該等辦公物業已按當時通行市率，根據一般商業條款(包括一般免租期)出租予本集團。我們的中國法律顧問認為，由於本集團與林泓禹先生訂立的物業銷售合同所規定的銷售價，以及本集團根據售後租回向林泓禹先生支付的租金符合當時的通行市率，因此，上述售後租回並不會違反適用的中國法規。

由於上述收購事項，本集團與林氏家族集團在重疊性項目中均持有零售物業。我們認為，儘管零售物業租賃業務與本集團的租賃業務之間存在實際及潛在的競爭，但鑒於以下因素，該競爭對本集團而言並不重大：

### 項目及建築面積

- 本集團較大的投資組合。就建築面積而言，本集團擁有較多持作租賃的零售物業並較林氏家族集團租出更多的零售物業。截至2009年6月30日，林氏家族集團的投資組合包括總建築面積約為23,156.6平方米的零售物業(其中17,947.9平方米已租出,5,208.8平方米可供租賃)，而本集團的投資組合包括總建築面積為48,894.1平方米的零售物業(其中40,362.0平方米已租出,8,532.1平方米可供租賃)。待本文件中所披露的項目竣工後，本集團預期將持有的零售物業將增加214,216.1平方米，從而增加零售物業的持有量。
- 重疊性項目中的物業對本集團的投資組合而言並不重要。截至2009年6月30日，林氏家族集團於禹洲海灣新城持有4,973.3平方米，於禹洲花園持有1,483.0平方米。截至同一天，本集團於禹洲海灣新城持有171.3平方米，於禹洲花園持有2,205.7平方米，僅佔我們當時持有的已竣工零售物業總建築面積的約0.35%及4.5%。

### 租金收入

- 我們的零售物業租賃部分。相對於本集團的收入總額而言，來自我們零售物業租賃部分的收入並不重大。截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30

## 與我們控股股東的關係

日止六個月，來自持作銷售及持作投資的物業的合併租金收益分別約為人民幣24,241,000元、人民幣24,905,000元及人民幣13,254,000元，分別僅佔我們於相應期間的收入總額的約2.23%、1.41%及1.01%。

- *林氏家族集團的零售物業*。相對於本集團的收入總額而言，來自零售物業租賃業務的收益並不重大。截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月，來自林氏家族集團的零售物業的租金收入淨額分別約為人民幣8,505,000元、人民幣17,197,000元及人民幣6,851,000元，分別僅佔我們於相應期間收入總額的約0.78%、0.97%及0.52%。此外，截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月，來自林氏家族集團零售物業的租金收入淨額分別約佔本集團於相應期間租金收益總額的35%、69%及52%。
- *重疊性項目*。自2007年以來，在零售物業租賃部分中，林氏家族集團與本集團之間在重疊性項目方面的競爭所產生的影響較小。截至2008年12月31日止兩個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們自重疊性項目取得的租金收益僅佔同期本集團租金收益總額的約6.7%、6.9%及4.9%。

### 不競爭承諾

- *透過租賃減少競爭*。只要林氏家族集團仍持有任何林氏家族集團的零售物業，我們預期零售物業租賃業務在租賃方面將與本集團的租賃業務存在實際或潛在的競爭。為透過租賃將重組完成後的競爭減至最少，我們的控股股東承諾不會且將促使其若干聯繫人不會重續林氏家族集團零售物業的任何現有租約，而該等租約於重組完成後六個月內屆滿或以其他方式終止。有關更多詳情，請參見「—我們控股股東的不競爭承諾」。透過該等安排，重組完成後林氏家族集團對零售物業租賃業務的參與程度降低至相關物業的被動業主的程度。林氏家族集團將不再有機會利用彼等的專業技能及行業知識確保自其物業取得更好的回報。
- *無進一步收購*。我們的控股股東承諾不會且將促使其若干聯繫人不會從本集團或以其他方式收購任何額外的投資物業（此可能對本集團的業務及我們控股股東及其若干聯繫人的業務構成競爭）。倘本集團須出售未售出零售物業以償還我們項目所涉及的投資者，則本集團不會向我們控股股東或若干彼等的聯繫人出售

## 與我們控股股東的關係

任何該等零售物業或會於適當時收購該等未售出物業。有關更多詳情，請參見「—我們控股股東的不競爭承諾」。

- 出售林氏家族集團的所有零售物業。為完全消除零售物業租賃業務與本集團的租賃業務之間的競爭，我們的控股股東承諾最遲於上市後起計六個月將按公平條款向獨立第三方出售林氏家族集團的所有零售物業並將促使林氏家族集團如此行事。本集團無意於緊隨重組完成後六個月內出售由我們持有的任何商用物業或零售物業。倘六個月期間後林氏家族集團未能出售其所有的零售物業，則我們的控股股東承諾，並促使林氏家族集團向本集團出售所有該等剩餘的林氏家族集團零售物業（「剩餘物業」），價格乃參照有關零售業務的獨立估值而釐定（「剩餘物業的注入」）。剩餘物業的注入（倘有）將構成本集團的關連交易，董事確認本集團將會遵守上市規則第14A章的相關規定。更多詳情見「—我們控股股東的不競爭承諾」。

經考慮(i)我們的董事認為零售物業租賃業務對本集團業務構成或將構成的任何競爭並不重大或將不會重大的意見及(ii)我們的控股股東作出的有關於重組完成後六個月內向獨立第三方出售林氏家族集團所有零售物業的承諾，零售物業租賃業務將不會納入本集團的業務之內（剩餘物業的注入除外（倘適用））。

除以上零售物業租賃業務外，本公司控股股東及其聯繫人並無從事任何其他可能直接或間接與本集團業務競爭的業務。

## 與我們控股股東的關係

### 我們的控股股東及彼等聯繫人所持有零售物業以外的物業

除於「— 我們的控股股東的保留業務」中披露的由林氏家族集團所持有的零售物業外，我們的控股股東及彼等的聯繫人已保留彼等位於以下本集團開發的住宅物業及停車位的權益作自用及作為保留業務以外的權益：

物業開發	擁有着姓名／ 與我們的 控股股東的關係	物業類別	總建築面積 (平方米)	該物業與 本集團在同一 物業開發內持有的 物業之間的差別
廈門禹洲華僑海景城 二期	郭英蘭 (我們的控股股東)	住宅	741.3	該等單位位於與本集團持 作銷售單位不同的座數。
	林泓禹 (林龍安與 郭英蘭的兒子)	停車位	400.7	儘管林泓禹與本集團所擁 有的停車位均在該物業開 發，但是林泓禹持有該等 停車位作自用，而本集團 持有該等停車位作銷售用 途。
	林禹芳 (林龍安與 郭英蘭的女兒)	住宅	817.6	該等單位位於與本集團持 作銷售單位不同的座數。
廈門禹洲海灣新城	林禹芳 (林龍安與 郭英蘭的女兒)	住宅	95.2	本集團並未在該物業開發 持有任何住宅物業。

### 我們控股股東的不競爭承諾

於2009年10月9日，我們的控股股東與本公司訂立不競爭承諾(或不競爭承諾契據)，據此，彼等共同及個別確認並承諾(其中包括)，自重組完成之日起至控股股東不再共同持有或以其他方式不再擁有本公司已發行股本30%或以上權益的日期(以較早者為準)止期間：

- (a) 自不競爭契據日期起，除文件「與我們控股股東的關係」一節所披露者外，彼等或直接或間接控制及／或出資的任何聯繫人或聯營公司並無從事任何直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務，亦無於任何從事直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務的實體中擁有權益；

## 與我們控股股東的關係

- (b) 在彼等擔任本公司董事及／或主席，或彼等共同持有或以其他方式實益擁有本公司已發行普通股本30%或以上權益期間：
- (i) 除本文件「與我們控股股東的關係」一節所披露者外，彼不會，且促使其控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得直接或間接從事將會或可能直接或間接與本集團所經營業務競爭的任何業務（不論以股東、職員、合夥人、代理、顧問或其他職務身份，亦不論為利益、回報或其他原因進行）；
  - (ii) 倘彼等或其控制及／或出資的聯繫人或聯營公司直接或間接被給予或發現任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼等本身會，並促使該等聯繫人或聯營公司在切實可行的情況下盡快知會本公司有關商機，並向本公司提供彼等或任何有關聯繫人或聯營公司獲悉的有關該商機的資料。本公司有權於此後一個月內爭取該商機。倘本公司決定爭取該商機，彼等須盡全力協助本集團取得該商機。倘我們於指定時間內拒絕使用該商機或未有回覆，則彼等本身或其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司可使用該商機，惟其接納該商機的有關條款不得有利於本集團所獲提供者；
  - (iii) 彼等不得，並促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得向作為本集團客戶或潛在客戶的任何人士、商號、公司、法人組織、合夥公司或機構兜攬任何業務，而該等業務本集團已經參與、從事、競投、投標或擬參與；及
  - (iv) 彼等不得，並促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得誘使或游說本集團任何成員公司的任何僱員或前僱員受聘於所經營業務將會或可能直接或間接與本集團現時或日後經營的業務競爭的任何其他人士、商號或公司；
- (c) 只要彼等或林氏家族集團於重組後持有任何林氏家族集團的零售物業：
- (i) 彼等將會及須促使林氏家族集團於重組後六個月內，按公平原則，向獨立第三方出售所有的林氏家族集團下屬零售物業；
  - (ii) 倘於重組後六個月結束時仍有任何剩餘物業，則彼等將會及促使林氏家族集團於切實可行的情況下盡快實施剩餘物業的注入；及
  - (iii) 未向獨立第三方出售(c)(i)段所述的林氏家族集團零售物業及（倘適用），上文(c)(ii)段所述的剩餘物業的注入：彼等將會，並促使林氏家族集團仍然作

## 與我們控股股東的關係

為林氏家族集團零售物業的被動業主；彼等不得，並促使林氏家族集團不得重續林氏家族集團零售物業的任何現有租約，而該等租約於重組日期起計的首六個月內的某一日期屆滿或以其他方式終止；

- (d) 彼等不得，並促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司不得自本集團或以其他方式收購任何額外零售物業，這可能導致彼等的業務與本集團的業務產生競爭；
- (e) 為確保遵守上文(a)至(d)所述的承諾，彼等均會：
  - (i) 提供獨立非執行董事就我們的控股股東是否遵守不競爭承諾而至少每六個月進行一次檢閱所需的一切資料，例如：(x)有關我們的控股股東或其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司可能會識別的業務商機的資料，包括項目名稱、投資額及地理位置；(y)有關我們的控股股東或其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司於年內從事的任何物業開發或投資的資料，或作出一項否定性確認(視情況而定)；
  - (ii) 促使本公司以年報或刊發公告的方式向公眾披露，我們獨立非執行董事檢討有關遵守及執行不競爭承諾事項的結論；
  - (iii) 於我們的年報中作有關遵守不競爭承諾的年度聲明，並確保披露遵守及執行不競爭承諾的詳情符合上市規則附錄23所載企業管治報告中的自願披露原則；及
  - (iv) 在考慮及批准任何可能存在任何實際或潛在利益衝突事宜的大會上，我們的任何股東及或／董事會以及促使其直接或間接控制及／或出資的聯繫人或聯營公司放棄出席該等會議及放棄投票。

為免生疑問，控股股東(無論獨自或與其他人士共同代表或協助任何其他人直接或間接)於非競爭期間以被動投資的方式透過收購或持有任何單位的投資或權益或任何公司、投資信託公司、聯營公司、合作夥伴或以任何方式從事任何將或可能與本集團(一家「競爭實體」)開展的業務直接或間接構成競爭的業務的其他實體的股份從事、參與、投資或持有任何將或可能直接或間接與本集團所開展的業務構成競爭的業務的權益(無論經濟方面或其



## 與我們控股股東的關係

他方面)不受限制，惟該等投資或權益不超過該競爭實體未行使投票權的5% (計及所有契約承諾人持有的股份總數)，且該等投資或權益尚未授予，控股股東及／或彼等的聯繫人士並無以其他方式持有控制該競爭實體董事會或管理成員構成的權利，或直接或間接參與管理該競爭實體的任何權利。

為確保我們的控股股東各自所作出的不競爭承諾獲得遵守，我們的獨立非執行董事將(i)至少每六個月檢查一次控股股東遵守不競爭契約的情況；及(ii)檢查及批准是否爭取我們的控股股東及其聯繫人或聯營公司向本集團提及的任何業務商機。本公司將以向公眾刊發公告的方式及在我們的年報中，披露檢討結果及本集團獨立非執行董事就違反不競爭承諾作出的執行決斷。

### 對我們控股股東的倚賴性及獨立性

#### 經營獨立性

我們擁有獨立的原材料採購渠道、獨立的經營產能及獨立的銷售與營銷團隊。除本文件「關連交易 — 獲豁免的持續關連交易」一節所披露者外，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及直至最後實際可行日期，本集團並未使用或共享任何由控股股東或彼等任何聯繫人所擁有或所有的任何設施或資源。除零售物業的租賃業務外，我們各控股股東與本集團並無競爭業務，而我們控股股東已訂立以本公司為受益方的若干不競爭契據。有關更多詳情，請參閱上文「與我們控股股東的關係 — 我們控股股東的不競爭承諾」。因此，我們能夠獨立於控股股東及其聯繫人進行獨立經營及獨立開展業務。

#### 財務獨立性

截至本文件日期，一切應付予我們的控股股東及彼等各自聯繫人或應向彼等收取的貸款、預收款及餘額已全數結清，因而我們的控股股東及彼等各自聯繫人就本集團借款所提供的抵押及擔保已完全解除。本集團擁有其自有的內部控股與會計系統、會計及財務部、獨立的現金收支財務功能及獨立獲得第三方融資。因此，我們的董事相信本集團在財務上獨立於控股股東及其聯繫人。

## 與我們控股股東的關係

### 管理獨立性

我們董事會現由4名執行董事及3名獨立非執行董事組成。除我們執行董事林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生同時兼任保留業務的董事外，概無我們董事或高級管理層在保留業務中擔任任何董事或高級管理人員職務。

儘管林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生於保留業務擔任董事，我們董事(包括全體獨立非執行董事)均認為，基於下述理由，董事會能夠全職並能獨立於保留業務管理我們的業務：

- (a) 林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生確認，在其擔任本公司執行董事期間，其於保留業務中擔任的一切職位均是並將繼續會是非執行性質。此外，各獨立非執行董事確認，截至本文件刊發日期，其並無於保留業務中擔任任何董事或高級管理職位，並進一步承諾，在其擔任本公司董事期間，概不會接受保留業務(本集團內實體除外)中任何執行董事或高級管理職位；
- (b) 林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生均確認並承諾，在其擔任本公司執行董事期間，其將貢獻足夠時間與資源以履行彼等作為本公司董事的董事責任(包括誠信責任及按應有技能、謹慎及勤勉行事之責任)；
- (c) 由於通訊業務及通訊培訓中心業務不會及不可能與我們的核心業務競爭，且零售物業租賃業務所構成的競爭對本集團業務而言並非重大，因而在大部分情況下，林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生各人的雙重身份不會影響我們執行董事履行本公司的誠信職責時所必需的公正性；
- (d) 我們有3名獨立非執行董事，本公司若干事務，包括關連交易及不競爭承諾所述的其他事項(詳情見上文「我們控股股東的不競爭承諾」一節)，必須交由獨立非執行董事審閱。此有助於提高我們管理層獨立於保留業務；
- (e) 我們全部董事(包括3名獨立非執行董事)擁有必需的資格、誠信及經驗以維持有效的董事會，並履行其誠信職責。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」；及
- (f) 除本招股章程所披露者外，我們的日常運作由高級管理層團隊管理，其於保留業務期間概無擔任任何高級管理或董事職位。

## 關 連 交 易

### 於上市前不久已終止或將於重組完成後終止的關連交易

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及在重組完成之前，倘本公司於有關時間上市，則下列交易將構成關連交易，須受申報、公佈及／或獨立股東批准規定所規限。

#### 出售物業

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團向我們的控股股東、本公司董事及高級管理層成員、我們若干附屬公司的董事及股東及彼等各自若干聯繫人出售我們物業開發項目中的若干物業，包括商業及零售物業，供彼等用於居住或出租。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，出售予關連方物業的總建築面積為1,483.0平方米、24,123.8平方米、零平方米及零平方米。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，出售物業予關連方的交易值總額分別為約人民幣3,200,000元、約人民幣132,500,000元、人民幣零元及人民幣零元。於2007年，物業銷售的交易值大幅增加，原因是銷售額主要來自於2007年竣工及交付的項目。於2006年，向關連方銷售物業所錄得的虧損約為人民幣211,000元，於2007年，向關連方銷售物業所賺取的利潤約為人民幣10,200,000元。於最後實際可行日期，為關連方所佔用作自住、買賣及租賃用途的總建築面積分別為1,744.1平方米、零平方米及23,156.6平方米。

我們的董事及物業估值師認為：(i)出售禹洲花園一期、禹洲華僑海景城一期及二期以及禹洲海灣新城一期中的各個單位乃按一般商業條款進行交易（低於當時通行市場比率水平的相關對價除外）；及(ii)按個別單位出售禹洲海灣新城一期的6個零售單位乃根據一般商業條款協定，其對價乃屬合理。

我們的董事認為，(i)及(ii)項所述已售物業的相關對價乃屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

該等交易已於重組完成前完成，且我們無意於重組完成後進行該等交易。

#### 收購物業

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的控股股東郭英蘭女士將位於中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3104、3105及3106室的辦公物

## 關 連 交 易

業(總建築面積為479平方米)售予我們的附屬公司廬東公司，總對價約人民幣2,538,000元。有關辦公物業的轉讓將自2008年9月23日起生效。在有關物業轉讓之前，該等辦公物業以郭英蘭女士的名義租予廬東公司及合肥禹洲公司，有關詳情見「一辦公物業的租賃」。我們董事認為就收購該等辦公物業的對價屬公平合理。物業估值師認為，所支付的對價屬公平合理且有關交易按一般商業條款進行。

### 關連方向本集團提供的預付款或關連方從本集團獲得的預付款

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們的控股股東及彼等若干聯繫人向我們的若干附屬公司提供預付款或從我們的若干附屬公司獲得預付款。

下表載列於所示日期關連方向本集團提供的預付款：

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
林龍安.....	2,892 <sup>(1)</sup>	2,892 <sup>(1)</sup>	2,892 <sup>(1)</sup>	2,892 <sup>(1)</sup>
郭英蘭.....	151,791 <sup>(2)</sup>	94,841 <sup>(3)</sup>	24,402 <sup>(4)</sup>	145,365 <sup>(10)</sup>
林龍智.....	18,513 <sup>(5)</sup>	43,543 <sup>(5)</sup>	—	—
林聰輝.....	200 <sup>(6)</sup>	200 <sup>(6)</sup>	—	—
葉碧雲.....	9 <sup>(7)</sup>	9 <sup>(7)</sup>	—	—
縱橫集團.....	162,813 <sup>(8)</sup>	192,813 <sup>(8)</sup>	—	—
堯洲實業公司.....	24,770 <sup>(9)</sup>	24,770 <sup>(9)</sup>	—	—
港誼投資公司.....	—	—	—	900 <sup>(12)</sup>
縱橫科技公司.....	—	—	—	10,400 <sup>(11)</sup>
<b>合計.....</b>	<b>360,988</b>	<b>359,068</b>	<b>27,294</b>	<b>159,557</b>

附註：

- (1) 林龍安從廈門華僑城有限公司取得的預付款。
- (2) 該款項包括郭英蘭從港誼通訊、廈門華僑城公司、禹洲公司、港誼置業公司及新加坡帝元取得的預付款。
- (3) 該款項包括郭英蘭從港誼通訊、廈門華僑城公司、港誼置業公司、豐洲公司及新加坡帝元取得的預付款。
- (4) 該款項包括郭英蘭從豐洲集團公司、本公司、英屬處女群島公司、禹洲公司、廈門華僑城公司、及港誼置業公司取得的預付款。
- (5) 截至2006年12月31日止年度從港誼通訊取得預付款及截至2007年12月31日止年度從港誼通訊及禹洲公司取得預付款。
- (6) 截至2007年12月31日止兩個年度，林聰輝從禹洲公司取得預付款。
- (7) 截至2007年12月31日止兩個年度，葉碧雲從豐洲投資取得預付款。
- (8) 截至2006年12月31日止年度，縱橫集團從港誼通訊取得預付款及截至2007年12月31日止年度，從港誼通訊及禹洲公司取得預付款。
- (9) 截至2007年12月31日止三個年度，堯洲實業公司從安徽華僑城公司取得預付款。
- (10) 此預付款包括郭英蘭向豐洲集團公司、本公司、英屬處女群島公司、廈門華僑城公司、港誼置業公司及港誼通訊公司所收取的預付款。
- (11) 縱橫科技公司向禹洲公司收取預付款。
- (12) 港誼投資公司向禹洲公司收取預付款。

## 關 連 交 易

下表載列於所示日期本集團向關連方提供的預付款：

	截至12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
郭英蘭.....	144,308 <sup>(13)</sup>	362,982 <sup>(14)</sup>	549,033 <sup>(20)</sup>	567,238 <sup>(24)</sup>
葉碧雲.....	—	—	4,750 <sup>(22)</sup>	—
郭文固.....	30,000 <sup>(15)</sup>	422,413 <sup>(15)</sup>	—	—
林聰輝.....	—	—	250 <sup>(21)</sup>	—
林泓禹.....	1,989 <sup>(16)</sup>	50 <sup>(16)</sup>	1,642 <sup>(16)</sup>	1,642 <sup>(16)</sup>
縱橫集團.....	55,000 <sup>(17)</sup>	—	10,348 <sup>(17)</sup>	10,348 <sup>(17)</sup>
港誼投資公司.....	—	—	4 <sup>(23)</sup>	—
堯洲實業公司.....	5,248 <sup>(19)</sup>	5,248 <sup>(19)</sup>	—	—
縱橫公司.....	25,000 <sup>(18)</sup>	2,620 <sup>(18)</sup>	—	—
縱橫置業公司.....	—	12,479 <sup>(25)</sup>	12,479 <sup>(25)</sup>	4,539 <sup>(25)</sup>
<b>合計.....</b>	<b>261,546</b>	<b>805,792</b>	<b>578,506</b>	<b>583,767</b>

附註：

- (13) 郭英蘭向康泰公司、香港禹洲集團、星洲公司、豐洲公司、菲律賓國際及豐洲集團公司提供預付款。
- (14) 郭英蘭向禹洲公司、康泰公司、悅江公司、豐洲公司、菲律賓國際、香港禹洲集團、星洲公司及港麗裝飾公司提供預付款。
- (15) 截至2006年12月31日止年度，郭文固向禹洲公司提供預付款及截至2007年12月31日止年度，向廈門華僑城公司及禹洲公司提供預付款。
- (16) 林泓禹於截至2008年12月31日止三個年度向廈門華僑城公司提供預付款，並於截至2008年12月31日止一個年度及截至2009年6月30日止六個月向金國際公司提供預付款。
- (17) 截至2006年12月31日止年度、截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月，縱橫集團向禹洲公司提供預付款。
- (18) 截至2007年12月31日止年度，縱橫公司向禹洲公司提供預付款。
- (19) 截至2007年12月31日止兩個年度，堯洲實業公司向禹洲發展公司及廈門華僑城公司提供預付款。
- (20) 截至2008年12月31日止年度，郭英蘭向豐洲公司、菲律賓國際、新加坡帝元、香港禹洲集團、星洲公司、港麗裝飾公司、港誼通訊公司、悅江公司、康泰公司及金國際公司提供預付款。
- (21) 截至2008年12月31日止年度，林聰輝向港誼通訊公司提供預付款。
- (22) 截至2008年12月31日止年度，葉碧雲向港誼通訊公司提供預付款。
- (23) 截至2008年12月31日止年度，港誼投資公司向禹洲商業投資公司提供預付款。
- (24) 郭英蘭向豐洲公司、菲律賓國際、新加坡帝元、香港禹洲集團、星洲公司、禹洲公司、堯洲公司、貴豐公司、禹洲地產投資公司、港誼通訊公司、悅江公司、康泰公司、金國際公司及港麗裝飾公司提供預付款。
- (25) 截至2007年12月31日止年度，縱橫置業公司為悅江公司提供裝修服務。

以上由我們的關連方向本集團旗下的附屬公司提供的預付款或從本集團旗下的附屬公司獲得的預付款已於重組完成前以現金方式全數結清。截至2009年9月1日，林龍安先生及郭英蘭女士以相同比例向本公司提供的未償還預付款項為809,362,447港元。作為重組的一部份，該項預付款已於2009年10月9日全數結清，操作方式為向林龍安先生及郭英蘭女士分別發行403,199,479股股份及403,199,479股股份。

## 關 連 交 易

### 出租辦公物業

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團與若干本公司的關連人士訂立一系列租賃協議，據此本集團已自該等關連人士租得，同時亦向該等關連人士出租一系列物業，用作辦公物業或其他用途。該等租賃協議包括：

- (i) 郭英蘭女士與合肥禹洲公司訂立的一份租賃協議，據此，郭英蘭女士同意出租建築面積為166.4平方米的辦公室（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場2804室（現為3104室）），租期自2006年9月1日至2007年12月31日止，為期16個月；
- (ii) 郭英蘭女士與合肥禹洲公司訂立的一份租賃協議，據此，郭英蘭女士同意出租建築面積為166.4平方米的辦公室（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場2805室（現為3105室）），租期自2006年9月1日至2007年12月31日止，為期16個月；
- (iii) 郭英蘭女士與安徽華僑城公司訂立的一份租賃協議，據此，郭英蘭女士同意出租建築面積為146.3平方米的辦公室（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場2806室（現為3106室）），租期自2006年9月1日至2007年12月31日止，為期16個月；
- (iv) 於2007年6月29日廬東公司與林龍智先生訂立一份租賃協議，據此，林龍智先生（代表郭英蘭女士）同意向廬東公司出租建築面積為166.4平方米的辦公物業（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3104室），租期自2007年7月1日至2008年12月31日止，為期18個月；
- (v) 於2007年6月29日廬東公司與葉碧雲女士訂立一份租賃協議，據此，葉碧雲女士（代表郭英蘭女士）同意向廬東公司出租建築面積為166.4平方米的辦公物業（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3105室），租期自2007年7月1日至2008年12月31日止，為期18個月；
- (vi) 於2007年6月29日合肥禹洲公司與郭文固先生訂立一份租賃協議，據此，郭文固先生（代表郭英蘭女士）同意向合肥禹洲公司出租建築面積為146.3平方米的辦公物業（地址為中國安徽省合肥市馬鞍山路新都會環球廣場3106室），租期自2007年7月1日至2008年12月31日止，為期18個月；
- (vii) 於2007年1月16日禹洲開發公司與郭虹英女士訂立一份租賃協議，據此，禹洲開發公司同意向郭虹英女士出租建築面積為48.1平方米的物業（地址為中國福建省廈門市湖裏區東渡濠頭禹洲新城一期和寧裏22號底層11室），根據以上(vii)中的租賃協議，用作幼兒園的存儲區，租期自2007年1月17日至2010年1月16日止，為期3年。

## 關 連 交 易

上文(i)、(ii)及(iii)中所載的三份租賃協議已於2007年6月30日終止。郭英蘭女士向我們的附屬公司廬東公司轉讓該租賃所涉及的三處辦公物業，自2008年9月23日起生效，有關詳情請見「一收購物業」。以上(iv)、(v)及(vi)中的三份租賃協議已終止。以上(vii)中的租賃協議已終止，自2008年1月起生效。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，根據以上(i)至(vi)中的六份租賃協議，本集團應付予關連人士的租金收入總額分別為人民幣42,300元、人民幣167,600元、人民幣126,900元及人民幣零元。截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，根據以上(vii)中的租賃協議，本集團來自關連人士的租金收入總額分別為人民幣36,000元、人民幣36,000元、人民幣零元及人民幣零元。

### 廈門華僑城公司向林氏家族集團提供的物業租賃服務

重組完成前，林氏家族集團已委託廈門華僑城公司提供服務，將林氏家族集團的零售物業(總建築面積約為23,156.6平方米)出租。由於對價為零，廈門華僑城公司乃依據當時通行市價及條款處理有關該等零售物業租賃業務的所有事宜(包括但不限於租金收入及租賃條款的磋商)。

誠如「與我們控股股東的關係」一節所披露，林氏家族集團已承諾於重組完成後六個月之前按公平原則向獨立第三方出售林氏家族集團的零售物業。林氏家族集團亦承諾，於重組完成後，其任何股東不會重續林氏家族集團零售物業的現有租約，該等租約乃自重組完成日期起(包括該日)至於該日起計六個月止(包括該日)期間屆滿或以其他方式終止，以待有關林氏家族集團的零售物業於重組完成後六個月內出售。

### 委託貸款安排

自2008年8月至2008年9月，縱橫集團(林龍安及郭英蘭的聯繫人，因此為本公司的關連人士)、興業銀行股份有限公司及金國際公司訂立四份委託貸款協議，據此，金國際公司透過興業銀行股份有限公司廈門分行自縱橫集團取得四項總金額為人民幣145,000,000元的無抵押委託貸款，年期為一年，利率按8.69%計算。該等委託貸款被用作開發園博學府。金國際公司於2009年4月及2009年7月分別償還了上述委託貸款，因此，所有委託貸款均已獲悉數償還。

我們並無意於重組完成後與我們的關連人士訂立任何委託貸款安排。

## 關 連 交 易

### 縱橫置業公司為悅江公司提供的裝修服務

自2007年2月至2007年5月，縱橫置業公司(本公司的關連人士)就與我們項目(禹洲金橋國際)相關的某些商務區域為悅江公司提供裝修服務，支付縱橫置業公司的服務費約為人民幣12,479,000元。縱橫置業公司的裝修服務撥備為非經常性撥備並於重組完成前終止。

### 縱橫置業公司為康泰房地產開發有限公司提供的室內裝修服務

自2009年5月至2009年9月，縱橫置業公司(本公司的關連人士)就我們的項目禹洲金橋國際為康泰公司提供室內裝修服務，支付縱橫置業公司的服務費約為人民幣16,507,000元。縱橫置業公司的室內裝修服務撥備為非經常性撥備並於重組完成前終止。

### 獲豁免的持續關連交易

#### 縱橫置業公司提供的設計及安裝服務

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，縱橫置業公司(本公司的關連人士)就我們某些項目中智能系統的設計、安裝及測試於竣工前後不時為本集團提供室內裝修服務。該智能系統包括但不限於警報系統、閉路電視監控系統、可視對講機系統及防盜系統。

下表載列本集團截至2008年12月31日止三個年度及2009年6月30日止六個月向縱橫置業公司支付費用總額的歷史數據：

	截至12月31日止年度歷史數據			截止6月30日
				止六個月
	2006年	2007年	2008年	歷史數據
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
支付予本集團費用總額.....	541,000	320,000	3,148,000	859,000



## 關 連 交 易

縱橫通訊發展公司為下列項目提供服務：

截至2006年12月31日止年度 .....	水蓮山莊 海天廣場
截至2007年12月31日止年度 .....	水蓮山莊 海天廣場
截至2008年12月31日止年度 .....	星洲花園 禹洲世貿國際一期 禹洲華僑金海岸 海天廣場 水蓮山莊
截至2009年6月30日止六個月 .....	星洲花園 禹洲世貿國際一期 禹洲華僑金海岸

我們擬請縱橫置業公司就我們開發的項目中智能系統的設計、安裝及測試不時為我們提供室內裝修服務。根據本公司與縱橫置業公司訂立的框架智能系統設計及安裝協議，估計本集團支付縱橫置業公司重組完成後三個財政年度內的費用總額至多不得超過下列年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2009年	2010年	2011年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
支付予本集團費用總額 .....	6,000,000	6,000,000	6,000,000

在計算以上年度上限時，我們的董事已考慮有關交易的過往數據、第三方承包商就提供類似服務而預期將收取的費用以及我們基於項目進度對該等設計及安裝服務的需求。

框架智能系統設計及安裝協議的年期為三年，可由本公司選擇於初步年期屆滿前至少三個月發出通知以續期三年。各方可透過至少提前三個月的通知終止框架智能系統設計及安裝協議。

框架智能系統設計及安裝協議乃按普通商業條款訂立。根據上述協議，我們估計截至2011年12月31日止三個年度各年本集團將支付的費用將少於適用百分比的0.1%。根據框架智能系統設計及安裝協議，持續關連交易預計將屬於上市規則第14A.33(3)條最低限額的範圍內，因此可豁免遵守上市規則的報告、公佈及獨立股東的批准等規定。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會由7名董事組成，其中4名為執行董事，其餘3名為獨立非執行董事。董事獲委聘的任期不超過3年。董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上報告董事會的工作、執行股東大會上通過的決議案、釐定我們的業務計劃及投資計劃、制定我們的年度預算及決算、制定我們的利潤分配提案及增加或減少註冊資本的提案，以及行使組織章程大綱及細則授予的其他權力、職能及職責。下表載列有關我們董事會成員的若干資料：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>
林龍安.....	44歲	董事長兼執行董事
郭英蘭.....	39歲	執行董事
林龍智.....	41歲	執行董事
林聰輝.....	38歲	執行董事
辜建德.....	66歲	獨立非執行董事
林廣兆.....	75歲	獨立非執行董事
黃循強.....	63歲	獨立非執行董事

### 執行董事

林龍安，44歲，於2009年10月9日獲委任為我們的董事長兼執行董事。彼於1994年12月創建本集團。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會的成員。自1994年12月以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、副董事長、董事及總經理)，彼主要負責制定我們的發展策略以及監督我們的項目規劃、融資、設計及營銷。彼擁有逾15年的住宅、商業及酒店物業開發及投資經驗。林先生為廈門集美大學的客座教授及校董會常務校董。於2006年，林先生獲廈門市市長認可為廈門市的榮譽市民。彼亦為第八屆中華全國歸國華僑聯合會常務委員會委員、中國民主建國會第九屆中央委員會委員、福建省歸國華僑聯合會第七屆常務委員會委員及中國人民政治協商會議第十一屆廈門市委員會常務委員會委員。林先生現亦擔任中國僑商聯合會常務副會長、第十四屆廈門市歸國華僑聯合會副主席、香港福建社團聯合會永遠名譽會長、第八屆香港廈門聯誼總會永遠名譽會長以及第十一屆廈門總商會理事會副會長。林先生於1996年11月畢業於中國科學技術大學，持有工學碩士學位。林先生為郭英蘭女士(我們的執行董事)的配偶、林龍智(我們的執行董事)及林龍國(我們的高級管理層成員)的兄長以及林聰輝(我們的執行董事)的大舅子。

## 董事及高級管理層

過去3年內，林先生並無於任何上市公司擔任任何董事職位。林先生從未擔任政府官員。加盟本集團前，林先生任職於廈門土地開發公司(一家國有企業)。1999年移居香港前，林先生大部分時間居住於中國。於2006年2月，林先生成為香港永久性居民。彼為我們的控股股東之一。有關林先生於本公司股份中持有的證券及期貨條例第XV部所界定的權益詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料—有關董事及主要股東的其他資料」。除上文所述者外，並無須提請股東注意的有關林先生任職情況的任何其他事項，亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

**郭英蘭**，39歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的總經理。自1997年4月加入本集團以來，郭女士曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、董事及總經理)，彼主要負責監管採購部。郭女士擁有逾12年的房地產開發以及財務管理經驗。郭女士曾任廈門市外商投資企業協會的常務理事。彼為林龍安先生(我們的執行董事)的配偶、林龍智先生及林聰輝先生(我們的執行董事)以及林龍國先生(我們的高級管理層成員)的大嫂。

過去3年內，郭女士並無於任何上市公司擔任任何董事職位。郭女士從未擔任政府官員。加盟本集團前，郭女士任職於中國建設銀行廈門市分行(一家國有銀行)。2000年移居香港前，郭女士大部分時間居住於中國。郭女士於2000年8月16日注銷了中華人民共和國戶籍，並於2000年10月9日取得了香港居民身份。於2007年10月，郭女士成為香港永久性居民。彼為我們的控股股東之一。有關郭女士於本公司股份中持有的證券及期貨條例第XV部所界定的權益詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料—有關董事及主要股東的其他資料」。除上文所述者外，並無須提請股東注意的有關郭女士任職情況的任何其他事項，亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

**林龍智**，41歲，於2009年10月9日獲委任為執行董事。彼亦為我們的副總經理。自1997年12月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、董事及總經理)，彼主要負責監管辦公室、人力資源部、前期部、客戶服務部及法務部的日常運作。林先生擁有近12年的房地產開發及投資經驗。林先生為廈門市第十二屆人民代表大會代表和第四屆廈門房地產協會常務理事。林先生現亦擔任廈門市泉港區政協常委委員及廈門市外商投資企業協會副會長。林先生為林龍安先生(我們的執行董事)的弟

## 董事及高級管理層

弟、林龍國先生(我們的高級管理層成員)的哥哥、郭英蘭女士(我們的執行董事)的小叔子及林聰輝先生(亦為我們的執行董事)的大舅子。

過去3年內，林先生並無於任何上市公司擔任任何董事職位。林先生並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。除上文所述者外，並無須提請股東注意的有關林先生任職情況的任何其他事項，亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

**林聰輝**，38歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。自1998年7月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長及董事)，彼主要負責本集團的質量控制、預算編製、審批及審查。林先生擁有逾11年的項目管理經驗。林先生於2006年1月畢業於同濟大學建築工程專業。林先生為林龍安先生、郭英蘭女士及林龍智先生(我們的執行董事)及林龍國先生(我們的高級管理層成員)的妹夫。

過去3年內，林先生並無於任何上市公司擔任任何董事職位。林先生並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。除上文所述者外，並無須提請股東注意的有關林先生任職情況的任何其他事項，亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

### 獨立非執行董事

**辜建德**，66歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員及薪酬委員會與提名委員會主席。彼自2009年5月以來一直擔任廈門國貿集團股份有限公司(一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600755)的獨立非執行董事。彼自2008年5月以來一直擔任廈門國際航空港股份有限公司(一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600897)的獨立非執行董事。彼自1997年5月起至2007年9月止擔任集美大學校長，且亦為集美大學校董會的常務校董及秘書長。辜先生自1993年10月以來獲中華人民共和國國務院政府授予的特殊津貼，認可彼對國家高等教育的傑出貢獻；於2002年10月獲集友陳嘉庚教育基金會頒發的陳嘉庚突出貢獻獎；於1992年及1995年分別獲福建省人民政府及廈門市人民政府頒發的福建省及廈門市科技成果二等獎；於1984年6月獲福建省教育廳頒發的福建省高等院校科學技術成果二等獎。辜先生為多本出版物及多篇文章的作者，著作涉及不同的自然科學及社會科學領域，包括《微分方程》(廈門大學出版社，1993年8月)、《系統工程與人才預測》(廈門大學出版社，1991年11

## 董事及高級管理層

月)、《福建行業人才需求預測》(廈門大學出版社, 1991年9月)、《福建經濟社會發展與人才需求》(廈門大學出版社, 1991年4月)、《一類廣義 Hopfield 連續神經網絡的穩定性》(大連海事大學出版社, 1996年8月)、《一類二階微分方程的穩定性和有界性》(《廈門大學學報(自然科學版)》, 1993年8月)、《一類時滯變大系統的穩定性》(《常微分方程理論及其應用》, 科學出版社, 1992年10月)、《一類時滯微分方程滯後量的估計》(《廈門大學學報(自然科學版)》, 1991年3月)、《一類綫性時變大系統的運動穩定性》(《控制理論與應用》, 1985年第2期)。辜先生於1968年5月畢業於北京大學, 持有數學本科畢業證書。

辜先生並無與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關連。辜先生並無於本公司股份中擁有任何權益。除上文所述者外, 並無須提請股東注意的有關辜先生任職情況的任何其他事項, 亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

**林廣兆**, 75歲, 於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼擁有逾50年的銀行業經驗。此外, 林先生於銀行業部門擔任以下職務:

- 自2002年7月以來擔任中銀國際有限公司(前稱中銀國際融資有限公司)的非執行董事;
- 自2002年1月以來擔任中信嘉華銀行有限公司(前稱香港華人銀行有限公司)的獨立非執行董事;
- 自2001年10月以來擔任中銀國際控股有限公司(中國銀行股份有限公司的全資附屬公司)的副董事長; 及
- 自1996年起擔任中信國際金融控股有限公司(前稱中信嘉華銀行有限公司, 一間於香港註冊成立並曾於香港聯交所上市直至2008年11月撤回上市的公司, 當時的股份代碼為00183)的獨立非執行董事。

林先生於以下公司擔任職務:

- 自2004年8月以來擔任信義玻璃控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司, 股份代碼為00868)的獨立非執行董事;
- 自2003年12月以來擔任閩港控股有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司, 股份代碼為00181)的獨立非執行董事;
- 自2003年9月以來擔任中國海外發展有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司, 股份代碼為00688)的獨立非執行董事;

## 董事及高級管理層

- 於2003年1月以前擔任永安旅遊(控股)有限公司(前身為辰達永安旅遊(控股)有限公司，一間於百慕大註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01189)；及
- 從1999年6月至2001年7月擔任麗豐控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01125)的獨立非執行董事。

林先生於2003年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。林先生曾任第十屆全國人大的港區代表。林先生現任香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會監事長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠名譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。

林先生並無與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關連。林先生並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。除上文所述者外，並無須提請股東注意的有關林先生任職情況的任何其他事項，亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

**黃循強**，63歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會的主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾30年公共會計實務經驗。黃先生自2001年9月至2006年11月擔任紀翰集團有限公司(前稱德維森控股有限公司)的獨立非執行董事，該公司為一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市(股份代碼為02330)的公司。彼為黃循強會計師事務所的創始人，該公司乃於1988年2月在香港會計師公會註冊的執業會計師事務所。自1988年以後，黃先生為黃循強會計師事務所的合夥人。彼曾作為合夥人任職於 Glass Radcliffe Chan & Wee。黃先生於1971年3月畢業於澳洲新南威爾士省紐卡素大學，並取得商業學士學位。黃先生於1975年7月獲得澳洲特許會計師資格，並於1988年成為香港會計師公會的執業會計師。

黃先生並無與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關連。黃先生並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。除上文所述者外，並無須提請股東注意的有關黃先生任職情況的任何其他事項，亦無須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露的任何其他事項。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

下表載列有關我們現任高級管理層(包括兼任行政職位的董事)的資料：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>
郭英蘭.....	39歲	總經理
林龍智.....	41歲	副總經理
高川建.....	55歲	副總經理
傅春宇.....	41歲	助理總經理
林宇華.....	37歲	首席財務官
邱于賡.....	31歲	財務總監兼公司秘書
鄭醒民.....	73歲	總工程師
陳賽紅.....	41歲	營銷總監、營銷部經理
王先福.....	40歲	前期部經理
陳開傑.....	38歲	財務經理
李鴻光.....	34歲	內審部主管
林龍國.....	34歲	康泰公司、康泰物業公司、悅江公司、上海燕海公司、利雅得公司及上海禹洲酒店公司的總經理

有關郭英蘭女士及林龍智先生的資料，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會」。

**高川建**，55歲，為本集團的副總經理。高先生於2003年5月加入本集團，負責監管禹洲商業投資公司及華僑城物業公司。高先生於房地產開發行業擁有逾20年的經驗。加盟本集團之前，高先生自2000年9月至2003年5月於一家房地產開發公司廈門古龍集團房地產有限公司擔任總經理。於1985年6月至2000年4月期間，彼於廈門特貿房地產開發公司任職，自1990年至1992年期間擔任該公司副總經理，負責管理房地產開發及建築工程的運作。自1980年10月至1985年6月，高先生任職於廈門經濟特區管理委員會。高先生於1978年畢業於南京工學院(現為東南大學)建築系。

**傅春宇**，41歲，為我們的助理總經理。傅先生擁有逾9年的房地產設計及管理相關經驗。傅先生於2009年2月加入本集團。彼直接向我們總經理匯報工作，負責制定公司發展戰略，為公司的重大決策提出相關建議，負責公司工程部和審核部的管理，監督上海、福州和合肥子公司的項目運作，負責集團新投資項目的前期工作。在加盟本集團前，傅先生自2008年1月至2008年11月任北卡羅來納州華人企業協會(一家位於美國北卡羅來納州羅利市的非營利組織機構)市場行銷業務副總裁。其自2005年1月至2008年5月擔任美國北卡羅來納州特勒姆市 Motricity Inc. 的品質保證工程師。自2002年5月至2004年10月，其任美國北卡羅來納州羅利市 Web Commerce 集團的軟件工程師。自1999年8月至2001年1月，其擔任美國華盛頓西雅圖市DLR集團的建築設計師。自1993年12月至1997年8月，其擔任新加坡 Prodecon Architects 的建築設計師和電腦輔助設計經理。自1989年8月至1993年12月，其擔任廈門中建

## 董事及高級管理層

東北設計院有限公司的建築設計師。傅先生於2007年12月30日畢業於美國杜克大學，持有工商管理碩士學位，於2002年5月18日及1999年5月15日畢業於美國北卡萊羅納州立大學，分別持有計算機工程碩士學位和建築學碩士學位，並於1989年7月畢業於同濟大學，持有工學學士學位。

**林宇華**，37歲，為本集團首席財務官，負責本集團財務統籌管理和策略制定。林女士於2001年5月加入本集團。林女士擁有近16年的財務管理相關經驗。自2008年8月至2009年7月，其擔任禹洲公司財務總監；自2001年5月至2008年7月，其擔任禹洲公司財務部經理。加盟本集團之前，林女士自2003年10月至2005年8月擔任廈門華誠會計師事務所有限公司審計部經理；自2003年5月至2003年10月擔任廈門旭初稅務師事務所有限公司審計部經理；自2001年5月至2003年5月擔任華僑城公司的財務部經理；自1995年2月至2001年5月擔任廈門建興租賃公司的財務總監及自1993年7月至1995年2月擔任廈門機械冶金工業公司的會計。林女士於2001年7月畢業於廈門大學企業管理專業。林女士自2005年9月成為中國註冊會計師協會會員，並於2007年5月由福建會計專業高級職務評審委員會認定為高級會計師。於2006年12月，林女士合資格獲得國際財務管理協會授予國際財務管理師。

**邱于廣**，31歲，為我們的財務總監兼公司秘書。邱先生於2008年10月加入本公司，負責監督本集團的財務報告程序、公司秘書事項、內部控制及就財務報告、公司秘書及其他相關事項遵從上市規則的規定。自2004年12月至2008年10月，邱先生曾於香港安永擔任高級會計師，並負責為香港上市公司提供擔保及諮詢服務。自2002年6月至2004年12月，邱先生曾於劉歐陽會計師事務所有限公司擔任高級審核會計師，在香港為私人公司進行審計。邱先生畢業於香港大學，分別於2001年及2002年獲得工商管理學學士學位及經濟學碩士學位。邱先生於2007年1月31日被接納為特許公認會計師公會的成員，並於2009年1月1日被接納為香港會計師公會的成員。

**鄭醒民**，73歲，為本集團總工程師，負責管理本集團的總工辦公室。鄭先生擁有逾50年的工程設計相關經驗。鄭先生自1996年10月起加入本集團，其擔任禹州公司的總工程師和副總經理。加盟本集團之前，鄭先生自1993年9月至1996年9月擔任廈門市建設工程監理事務所所長、自1986年9月至1993年8月擔任廈門市建設工程品質監督站副站長。鄭先生於1957



## 董事及高級管理層

年8月畢業於福州城市建設工程學校工業與民用建築專業。鄭先生於1992年9月5日由福建省工程技術人員高級職務評審委員會認定為註冊高級工程師。

**陳賽紅**，41歲，為本集團營銷總監及營銷部經理，負責本集團營銷部的日常管理。陳女士已在房地產行業累積11年的營銷經驗。彼於1998年4月加入本集團。自1989年直至其加入本集團之前，陳女士曾任職於一家玻璃製造廠商廈門市富華光學工業有限公司。陳女士於1989年畢業於廈門大學企業管理專業。

**王先福**，40歲，為本集團前期部經理，負責本集團前期部的日常管理。王先生於1994年12月加入本集團，並於此後累積逾14年的房地產行業經驗，專注於房地產項目的前期開發階段。

**陳開傑**，38歲，為本集團財務部經理。陳先生負責本公司的財務審核及管理。陳先生擁有15年的財務管理相關經驗。陳先生自2008年5月加入本集團起，負責財務部門的財務審核及管理。加盟本集團之前，陳先生自2005年11月至2008年5月，擔任廈門市頂康生物科技有限公司華東區財務經理和公司財務總監。自2004年12月至2005年10月，任廈門中興會計師事務所註冊會計師和註冊稅務師。自2003年3月至2004年11月，任福建恒安集團財務部和雲南銷售公司報告分析師和財務經理。自1999年3月至2003年3月，任泉州三盛橡膠發泡鞋材有限公司任財務經理。自1994年8月至1996年12月，擔任大田縣太華糧站主辦會計兼站長。陳先生於1994年7月畢業於福州大學會計系。陳先生於2002年12月31日由財政部註冊會計師考試委員會授予中級註冊會計師資格，於2004年8月31日由福建省人事局授予註冊稅務師資格。

**李鴻光**，34歲，為本集團內審部主管。李先生於1999年7月加入本集團，負責本公司財務內部審核及管理。李先生擁有逾11年的房地產企業財務管理經驗。李先生自2004年11月起擔任廈門帝元保稅儲運有限公司董事，及自2003年5月起擔任廈門禹洲集團股份有限公司董事。李先生於1996年畢業於集美大學投資經濟管理專業。

**林龍國**，34歲，為康泰公司、康泰物業公司、悅江公司、上海燕海公司、利雅得公司及上海禹洲酒店公司的總經理。林先生於2000年8月加入本集團，負責本集團上海業務的日常管理。林先生自2007年8月起擔任利雅得公司董事、自2007年6月起擔任康泰物業公司執行

## 董事及高級管理層

董事及經理，及自2000年8月至2004年8月擔任本集團前期部經理助理。林先生目前於廈門大學管理學院參加高級經理工商管理碩士的學習。林先生於2009年7月畢業於中南大學網路教育學院工商管理專業，預計將於2010年獲得工商管理專業本科文憑。林先生為林龍安先生及林龍智先生(均為本集團執行董事)的弟弟。

### 公司秘書

就上市規則第8.17條而言，邱于賡為我們的公司秘書。有關邱先生的背景詳情，參見「董事及高級管理層—高級管理層」。

### 董事會下設委員會

#### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條於2009年10月9日設立審核委員會。審核委員會的主要職責是檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制制度、審查及批准關連交易並向董事會提供建議及意見。審核委員會由3名成員(辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生)組成，彼等均為本公司的獨立非執行董事。審核委員會的主席為黃循強先生。

#### 薪酬委員會

本公司亦已於2009年10月9日組建薪酬委員會，該委員會包括3名成員，由我們的2名獨立非執行董事辜建德先生及黃循強先生以及1名執行董事林龍安先生組成。薪酬委員會的主席為辜建德先生。薪酬委員會的主要職責是檢討及釐定有關薪酬組合、花紅及其他應付予我們董事及其他高級管理層的報酬的條款。

#### 提名委員會

本公司已遵照上市規則的企業管治常規守則於2009年10月9日組建提名委員會。提名委員會的主要職責是就董事委任及董事會繼任管理向董事會提出建議。提名委員會包括3名成員，由我們的2名獨立非執行董事辜建德先生及黃循強先生以及1名執行董事林龍安先生組成。提名委員會的主席為辜建德先生。

## 董事及高級管理層

### 員工

#### 概覽

截至2009年8月31日，我們擁有656名全職員工，下表載列截至同日的員工分類列表（按職能分）：

分類	員工數目
管理.....	19
銷售.....	18
工程設計.....	9
研發.....	7
招投標.....	23
項目監督.....	10
法務及合規.....	3
財務管理.....	32
客戶服務.....	7
人力資源.....	2
辦公室.....	34
IT.....	4
物業管理.....	453
資產管理.....	35
總計.....	656

#### 本集團與其員工的關係

本集團並無與員工有任何重大問題，或由於勞資糾紛導致經營中斷，或在招聘及挽留經驗的員工上存在任何困難。董事認為本集團與其員工維持良好的工作關係。

#### 退休計劃

本集團的中國員工均參加由相關市級及省級政府組織的各類退休金計劃，據此我們每月須向該等計劃供款。當地政府負責規劃、管理及監督計劃，包括供款的收取及投資以及向退休員工支付退休金。截至2006年、2007年及2008年12月31日止各財政年度及截至2009年6月30日止六個月，我們就該等員工退休金計劃所作供款總額分別為約人民幣65,000元、人民幣232,000元、人民幣1,062,000元及人民幣863,000元。

#### 董事及高級管理層的薪酬

任何董事因向本公司提供服務或執行與本公司業務有關的事務而產生必要及合理的開支，本公司會予以補償。董事會甄選的執行董事（亦為本公司僱員）有權以本公司僱員的

## 董事及高級管理層

身份收取薪金、其他津貼及實物利益(包括本公司對執行董事退休金計劃的供款)等形式的補償。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止各財政年度及截至2009年6月30日止六個月間，董事獲支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼及實物利益及酌情花紅)總額分別為約人民幣317,000元、人民幣385,000元、人民幣3,318,000元及人民幣1,549,000元。該等薪酬乃參考本公司相關財政年度的業務及財務表現而釐定。緊隨本公司於2008年決定開始重組，所有董事的薪酬均已提升至不高於房地產行業的其他公司所提供的水平，而各董事的薪酬提升比率有所不同。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止各財政年度及截至2009年6月30日止六個月間，本集團向五名最高薪酬人士支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼及實物利益及酌情花紅)總額分別為約人民幣375,000元、人民幣479,000元、人民幣3,479,000元及人民幣1,999,000元。

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引其加入本集團或加盟後的報酬，亦無支付任何離職補償。此外，我們的董事於相同期間概無放棄任何酬金。

根據現時有效的安排，截至2009年12月31日止財政年度應付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼及其他津貼、實物利益以及酌情花紅)估計不會超過人民幣3.3百萬元。

## 股 本

以下為本公司已發行的法定及已發行股本概述。

	(面值) 港元
法定股本：	
100,000,000,000..... 股份	10,000,000,000.00
已發行股本：	
806,399,058 ..... 於本文件日期 已發行股份	80,639,905.80

## 主要股東

### 我們的主要股東

據我們的董事所悉，以下人士將於重組完成後於股份中擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的實益權益或淡倉，或直接及／或間接擁有在任何情況下均有權於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的5%或以上的權益，因此根據上市規則，該等人士被視為本公司的主要股東：

姓名	權益性質	持有的股份數目	持股百分比
林龍安先生.....	實益擁有人及配偶的權益	1,800,000,000 <sup>(2)</sup>	[●]%
郭英蘭女士.....	實益擁有人及配偶的權益	1,800,000,000 <sup>(3)</sup>	[●]%

附註：

- (1) 有關百分比乃僅參照於已發行的[●]股股份而計算。
- (2) 林龍安先生為900,000,000股股份(即本公司已發行股本的37.5%)的實益擁有人，且根據證券及期貨條例，被視為擁有由其配偶郭英蘭女士所持有的900,000,000股股份(即本公司已發行股本的37.5%)的權益。
- (3) 郭英蘭女士為900,000,000股股份(即本公司已發行股本的37.5%)的實益擁有人，且根據證券及期貨條例，被視為擁有由其林龍安先生所持有的900,000,000股股份(即本公司已發行股本的37.5%)的權益。

## 財務資料

以下討論應與我們的合併財務資料連同隨附的附註一併閱覽。請參閱本文件附錄一會計師報告。我們於及截至2006年、2007年、2008年12月31日止年度各年以及於及截至2009年6月30日止六個月的經審核財務資料乃經安永會計師事務所(執業會計師)審核，並根據香港財務報告準則編製。截至及於2008年6月30日止六個月的綜合財務資料乃節選自本文件其他地方所載的未經審核綜合財務資料。我們編製未經審核中期合併財務資料與我們經審核合併財務資料的基準相同。以下討論載有若干前瞻性陳述，其中涉及風險及不明朗因素，因此閣下不應過分依賴任何該等陳述。

### 概覽

我們一直名列「中國房地產百強企業」，是福建領先的物業開發商之一。尤其是根據廈門市房地產業協會，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大物業開發商之一。我們專注於開發住宅、零售及商用物業。為了使我們的產品組合多樣化，我們亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商業型物業，並保留或擬保留其中部分作為長期投資。同時，我們也從事物業相關業務，例如住宅物業及商業物業的物業管理。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣92.6百萬元、人民幣1,083.7百萬元、人民幣1,759.8百萬元，人民幣1,612.8百萬元及人民幣1,308.3百萬元。我們僅於物業竣工並交付業主後於收益表確認出售物業所得的收益。更多詳情，請參閱「重要會計政策—收益確認」。由於2008年竣工並交付的絕大部分物業乃於2008年前六個月內交付，因此我們於截至2008年6月30日止六個月的收益佔我們截至2008年12月31日止年度收益的91.6%。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月，我們的期內利潤分別為人民幣11.9百萬元、人民幣377.5百萬元、人民幣369.1百萬元，人民幣332.8百萬元及人民幣974.4百萬元。截至2009年6月30日止六個月，我們的利潤為人民幣974.4百萬元，其中包括已竣工投資物業公允值人民幣699.1百萬元(經扣除遞延稅項影響)，該等物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。根據香港財務報告準則，我們須於各報告日期對我們已竣工投資物業的公允值進行再評估，我們已將該等已竣工投資物業公允值變動產生的收益納入其產生期間的收益表內。然而，該等納入我們收益表的收益為我們已竣工投資物業價值中的未變現收益，並不構成我們經營所產生的利潤或產生任何實

## 財務資料

際現金流。有關更多詳情，請參閱「一重要會計政策—我們投資物業的估值」及「一若干收益表項目的描述—投資物業的公允值收益」。

下表載列於指示期間的若干經營及財務數據，該等數據節選自我們的內部記錄及本文件附錄一所載的會計師報告。

	於12月31日及截至12月31日止年度			於6月30日及 截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	期內已確認物業銷售額 (人民幣百萬元) . . . . .	86.9	1,050.1	1,716.5	1,592.5
預收款項(人民幣百萬元) . . . . .	2,076.3	2,550.4	1,816.2	1,582.5	2,209.1
訂約售出的建築面積 (平方米) . . . . .	156,785	138,238	100,112	56,010	290,760
已交付建築面積(平方米) . . . . .	16,127	143,439	193,030	183,547	137,013

我們於物業竣工並交付業主後方才確認出售及預售物業產生的收益(一般於預售開始後須耗時9至24個月)。於截至2009年6月30日止六個月期間的大部分已簽約待售業務的收益僅將於隨後的財務期間確認。於收益確認日期之前，我們將出售物業的所得款項(包括於物業竣工並交付前我們出售物業時的預售所得款項)納入我們的財務狀況表，於「流動負債」項下列作「預收款項」。因此，我們期間與期間的經營業績可能出現大幅懸差，尤其取決於我們物業的竣工及交付時間。故我們經營業績的期間比較相對擁有較大比例經常收益的公司而言可能並無意義。此外，我們的過往業績並不能說明我們的未來表現。

### 呈列基準

為籌備重組，本公司於2008年4月23日在開曼群島註冊成立。根據重組，本公司已成為現時組成本集團各公司的控股公司。有關重組的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—重組」。

會計師報告所呈列的財務資料包括以下假設：

- 已編製本集團及重組後現時組成本集團各公司於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的合併收益表、合併全面收益表、合併現金流量表及合併權益變動表(與下文的討論有關)，猶如本集團的架構於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，或自其各自的註冊成立日期或成立日期以來(以較短期間為準)一直存在；



## 財務資料

- 已根據控股股東於該等日期應佔的各自股本權益及／或行使對個別公司控制的權力編製本集團於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的合併財務狀況表，以呈列現時組成本集團各公司於該等日期的資產及負債，猶如現時集團架構於該等日期已經存在；
- 收購(因重組產生的收購除外)乃採用購買法入賬；及
- 所有現時組成本集團各公司之間重大集團內部交易及結餘已撤銷。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素(其中許多非我們所能控制)的影響，包括下文所載的因素。

### 房地產市場的表現及我們擁有業務的物業市場中對住宅物業的需求

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們絕大部分收入均來自廈門的業務。儘管我們的業務集中在廈門，但自2004年以來我們亦已擴張至中國其他主要城市，包括上海、福州及合肥。中國的宏觀經濟因素及中國(尤其是廈門及其他我們已擁有開發項目的城市)物業市場的表現對我們的經營業績構成直接影響。中國經濟增長、城市化及較高生活水準一直是支撐住宅物業市場需求持續上升的主要推動因素，但該增長通常伴隨着市況的波動及房價的波動。例如，緊隨多數大城市的房價及成交量於2003年至2007年期間不斷攀升之後，中國的房地產市場於2008年遭受衰退，並於2009年第一季度持續衰退，眾多大城市(包括廈門及我們已開發項目的其他城市)的成交量大幅下滑(與2007年相比)。於該期間，多數城市的平均售價亦有所下降。自2009年初期起，中國房地產市場已出現反彈，眾多城市(包括廈門及我們已開發項目的其他城市)的房價及成交量已有所提升。中國私有產業的發展、城市化及受此推動的住宅物業需求，過往曾令我們物業的銷售額增加。中國房地產市場的表現將繼續受多項宏觀經濟因素的影響，包括中國經濟的增長(尤其是消費者規模及購買力的增長)、利率水平、人民幣匯率及政治、經濟及監管環境。

我們在廈門及福州的業務亦將受到地區市場需求的影響，而我們認為這將獲益於近期成立的海峽西岸經濟區。於2009年5月，中國國務院發佈《國務院關於支持福建省加快建

## 財務資料

設海峽西岸經濟區的若干意見》。海峽西岸經濟區是一個位於中國東南部的經濟開發區，成立該經濟區是為了促進福建省與台灣之間的區域經濟融合及合作。海峽西岸經濟區是在改善海峽兩岸之間的關係以及中國大陸與台灣之間的關係的背景下進行開發的（考慮到福建省連接珠江三角洲地區與長江三角洲地區的戰略性地理位置）。該政策將加速福建省沿海城市各項產業的經濟發展，比如：農業、製造業、服務業及科技業。因此，預期將頒佈優惠政策促進福建經濟的快速健康發展，而我們相信這將對我們的業務經營產生積極的影響。有關更多詳情，請參閱「行業及監管概覽—廈門及福州的房地產市場」。

根據行業慣例，在建築竣工及有關物業所有權證與物業其他權益證書遞交予相關銀行前，我們必須就提供予我們客戶的按揭向銀行提供擔保。倘若中國經濟或我們擁有業務的任何物業市場（尤其是廈門）出現低迷狀況而導致我們的大量客戶拖欠按揭貸款，則我們可能必須償還該等按揭貸款，而倘若我們未能售出物業以彌補成本，則我們可能遭受重大虧損。該等因素將繼續對我們的經營業績造成重大影響。

### 中國房地產行業的監管措施

我們的經營業績過去一直及將繼續受中國監管環境的影響，包括以下相關的政策：

- 土地收購；
- 預售；
- 按揭貸款的可獲取性；
- 透過貸款或其他來源獲得資金的可能性；
- 銷售或以其他方式出讓土地使用權及竣工物業；
- 稅項；
- 規劃及分區；及
- 樓宇設計及施工。

例如，要求政府部門及機構通過競標程序出讓住宅或商用物業開發項目的國有土地使用權的規定對我們的經營有重大影響。有關更多詳情，請參閱下文「— 收購合適土地的成本及程序」。

## 財務資料

中國政府不時透過有關(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項的措施，調整其宏觀調控政策，以鼓勵或限制私有物業行業的發展。近年來，中國政府已制定多項措施以穩定及遏止房地產市場任何潛在的過熱現象，尤其關注住宅市場。該等政策已導致並可能繼續導致市場狀況發生變動，包括住宅物業的價格穩定性、所有權成本、開發成本及供需平衡的變動。採取該等措施後，與2006年及2005年相比，2007年中國若干地區的物業開發的增長放緩。為應對目前在全球出現的經濟危機，中國政府近期已實施一項刺激計劃及其他措施，致使銀行貸款量大幅增加。中國銀行監管機構已對用於房地產投資的過度借貸表示擔憂。因低息借貸而形成的過度開發可能會引致房地產存貨出現供應過剩，從而導致對市場進行大幅整改，這可能對我們的開發商客戶造成不利影響。另一方面，銀行監管機構為抑制過度借貸所作的任何努力倘實施過度，則可能阻礙開發商募集所需資金著手新的項目。中國房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。更多詳情，請參閱「行業及監管概覽」及「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們的業務極易受到中國(尤其是廈門)房產市場的波動，這可能會對我們的業務及經營業績造成不利影響」。

我們亦極易受到中國人民銀行採納的可能限制銀行向企業(特別是房地產開發商)提供貸款的任何規定或措施的影響。此外，我們大部分買家依賴按揭貸款以購買我們的物業。中國政府採取的限制買家取得按揭的能力、限制彼等轉售其物業的能力或提高按揭融資成本的規定或措施，可能減低我們物業的市場需求，並對我們的銷售收入產生不利影響。

### 收購合適土地的成本及程序

土地成本包括有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要是指因政府出讓土地或於二級市場以轉讓、公司收購或以其他方式取得土地而引致的地價。我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間及項目容積率等多項因素的影響。土地使用權成本亦會受收購方式的影響，無論我們是透過中國政府組織的招標、拍賣或掛牌，還是透過私人銷售交易，或透過收購持有土地使用權的其他公司。我們的土地使用權成本亦受中國法規變動的影響。倘收購建有現有樓宇或其他建築物或由第三方佔用的土地，我們必須承擔清拆及／或遷置成本。在大多數情況下，根據土地出讓合同，中國政府負責完成該土地上的原有建築的清拆及原住戶的遷置，而我們通常支付清拆及遷置成本作為地價的一部分。於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，我們的每平方米已交付建築面積的平均土地成本分別為人民幣768元、人民幣780元、人民幣1,362元、人民幣1,362元及人民幣1,738元，乃按土地成本總額除以該等期間已交付物業的可售總

## 財務資料

建築面積計算。由於中國土地成本整體上升的趨勢以及我們旨在理想地點收購及開發土地的策略，我們預期在未來期間我們的已交付建築面積的每平方米土地成本將持續上升。

### 建築成本

我們銷售成本的主要部分為建築成本。建築成本包括項目設計與建築的所有成本，主要為支付予承建商(包括負責基礎設施建設、土木工程建設、景觀、設備安裝及室內裝修的承建商)的費用，以及設計成本、材料及若干政府附加費。我們通常指定購買若干固定設備的材料，比如門、窗、衛浴設備及廚櫃，該等材料須達到國家標準或須為若干品牌的產品，而一般承建商則購買更為基礎的建築材料，如水泥及鋼鐵。我們各個項目的建築成本不僅隨樓宇的建築面積及高度而變化，亦會因建築地盤的地理狀況而變動。過往，建築材料成本一直為我們建築成本的主要部分。與此不同的是，聘用獨立承建商的成本一直保持相對穩定。鋼鐵與水泥等主要材料的價格變動將導致建築成本波動。因此，我們受建築材料價格波動的影響，而倘若我們不能將增加的成本轉嫁予客戶，則我們的盈利能力可能受到損害。此外，我們通常在物業竣工前進行預售，倘若預售後建築成本增加，則我們可能無法將增加的成本轉嫁予客戶。

### 預售

預售為我們項目開發過程中最重要的經營現金流量來源。中國法律允許我們在符合若干規定後預售未竣工物業，並要求我們將預售所得款項用於開發已預售的特定項目。有關更多詳情，請參閱「業務 — 項目開發 — 預售」。預售產生的現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們各個項目的開發時間表、中國政府對預售施加的限制、我們擬預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數量等。我們預售物業產生的現金流量減少，將令我們更依賴外部融資，而外部融資將增加我們的成本並影響我們為持續的物業開發提供資金的能力。

### 銀行融資的渠道及成本

銀行借款為我們物業開發資金的另一個重要來源。於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，我們未償還的銀行貸款分別為人民幣917.2百萬元、人民幣2,043.1百萬元、人民幣2,219.5百萬元及人民幣1,623.4百萬元。由於中國商業銀行的銀行貸款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，因此該等貸款基準利率的任何上調將增加我們的利息成本。我們取得資金的渠道及融資成本亦受中國政府就物業開發的銀行貸款而不時施加的限制所影響。

## 財務資料

### 稅項

**企業所得稅。**於2008年1月1日之前，中國所適用的企業所得稅稅率一般為應課稅收入的33%，而自2008年1月1日起為25%。根據當時適用的中國國家及地方稅法，我們位於廈門的附屬公司及位於上海浦東新區的物業開發附屬公司於2008年1月1日之前一直享有15%的優惠企業所得稅稅率。根據當時適用的中國國家稅法及從當地稅務機關取得的批文，我們的附屬公司福建沿海公司於2004年(首個盈利年度)起計的前兩年內享有所得稅豁免待遇，於隨後三年享有所得稅減免50%的優惠。由於全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的企業所得稅法(於2008年1月1日生效)，25%的統一企業所得稅稅率將適用於我們位於廈門及上海浦東新區的附屬公司及福建沿海公司。然而，企業所得稅法亦向於2007年3月16日前成立且根據當時的有效稅務法律或法規享有優惠的較低所得稅稅率的企業提供自新所得稅法生效日期起計的過渡期。於2007年12月26日，國務院發佈過渡優惠政策的通知，該通知規定了當時享有15%的優惠所得稅稅率且於2007年3月16日前成立的企業於過渡期內所適用的所得稅稅率。於該過渡期內，我們於2007年3月16日之前組建的位於廈門及上海浦東新區的若干附屬公司於2008年已按18%的稅率繳納稅款；於2009年、2010年、2011年將分別按20%、22%及24%的稅率繳納稅款；於2012年將按25%的統一稅率繳納稅款，而福建沿海公司可繼續享有其減稅待遇，直至2008年年末。除位上述附屬公司外，我們位於中國的其他附屬公司已自2008年1月1日起按25%的稅率繳納企業所得稅。

**土地增值稅。**我們須繳納中國的土地增值稅。中國土地增值稅乃按土地增值部分按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收，而土地增值部分乃用銷售物業所得款項減去可扣減開支來計算，可扣減開支包括：(i)土地收購成本；(ii)與土地開發、新建樓宇及相關設施有關的成本；(iii)包括土地開發及項目施工的財務成本及銷售與一般行政開支在內的開支，其總額不得超過上文(i)與(ii)項總和的10%；(iv)於土地上任何現有樓宇及建築物的評估價格；(v)與轉讓房地產有關的稅項；及(vi)就身為房地產開發商的納稅人而言，進一步獲得相等於上文(i)與(ii)項總和的20%的扣減。此外，就建造普通住宅物業的納稅人而言，倘若其增值金額未超過上文(i)、(ii)、(iii)、(v)及(vi)項總額的20%，的扣減項目，則可獲豁免支付土地增值稅。然而，倘若其增值金額超過允許扣減的總額的20%，則納稅人須就增值金額全額(計及可扣減款項後)繳納土地增值稅。

我們已估計並就與物業開發項目有關的土地增值稅全額作出撥備，並已於我們的合併收益表中確認。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們作出的土地增值稅撥備分別為人民幣人民幣2.3百萬元、人民幣41.9百萬元、人民幣200.4百萬元及人民幣198.9百萬元。於2008年及截至2009年6月30日止六個月，土地增值稅的撥備大幅增加主要歸因於同期已售項目的增值率高於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度已售項目的增值率。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，適用於我們的物業開發項目的土地增值稅最高稅率分別為30%、30%、

## 財務資料

50%及60%。於2008年及截至2009年6月30日止六個月，廈門已售項目的土地增值稅最高稅率分別為50%及60%，主要由於星洲花園及世貿國際一期的單位售價較高所致，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的適用土地增值稅稅率高於其他項目。於最後實際可行日期，我們已根據中國土地增值稅法律及法規就土地增值稅作出撥備。土地增值稅法規及其實施的任何變動將直接影響我們的利潤。

我們參照預售所得款項及地方稅務部門設定的稅率預付土地增值稅。有關更多詳情，請參閱附錄四「行業及監管概覽 — 監管概覽 — 土地增值稅」及「監管概覽 — 中國稅項 — 土地增值稅」。

我們於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月的實際稅率分別為28.6%、32.6%、49.0%及35.5%。

### 投資物業的公允值調整

我們的經營業績過去受已竣工物業公允值調整的影響，該等調整影響於未來可能將持續。根據香港財務報告準則，我們須於各報告日期重新評估我們的已竣工投資物業的公允值，我們已將該等已竣工投資物業公允值調整產生的損益納入其產生期間的收益表內。根據香港會計準則第40號，我們的已竣工投資物業可採用公允值模式或成本模式進行確認。我們採用公允值模式對我們的已竣工投資物業進行確認，其原因是我們認為根據現行市場條件進行的期間性公允值調整更能反映我們已竣工投資物業的當前價值。我們的已竣工投資物業的公允值乃根據我們的物業估值師採用物業估值法（涉及若干市場條件假設）對該等物業作出的估值釐定。更多詳情，請參閱本文件「重要會計政策 — 我們投資物業的估值」及附錄五的物業估值。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，我們就投資物業確認的公允值收益（經扣除遞延稅項）分別為人民幣0.6百萬元、人民幣55.0百萬元、人民幣81.1百萬元及人民幣699.1百萬元，分別佔有關期間我們總利潤的5.0%、14.6%、22.0%及71.7%。提請有意投資者注意，該等納入我們收益表的收益指我們已竣工投資物業於有關報告日期的價值資本收益，並不構成我們自經營產生的利潤或為我們產生任何實際現金流。物業估值師採用的有利或不利市場條件假設將改變我們的已竣工投資物業的公允值，並將對我們的未來收益表所呈列的損益金額作出調整。於未來報告期間，我們的已竣工投資物業的公允值下降將導致我們於收益表中確認虧損，從而會減少我們的利潤，並將

## 財務資料

為我們的經營業績帶來重大不利影響。有關更多詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的經營業績包含未變現的投資物業的公允值收益」。

### 經營業績的波動

於不同的期間內，我們的經營業績會有所波動。根據我們收入確認的會計政策，我們在物業交付後隨即確認物業銷售及預售收入，而物業交付通常在開始預售後約12至24個月開始進行。有關更多詳情，請參閱「— 主要會計政策 — 收入確認」。由於我們的物業交付時間隨施工時間表的不同而有所不同，因此我們不同期間的經營業績可能大幅波動（視乎我們出售的物業的建築面積及交付時間而定）。在我們交付建築面積較多的期間，收入一般較高。但在預售總建築面積較多的期間，若預售物業並非在同一期間交付，則收入未必相應增加。由於收購土地及施工需要大量資金，人力資源有限且土地供應有限，我們在任何一段時間內所能從事的項目數量有限，導致項目交付的時間對我們經營業績的影響更加顯著。有關更多詳情，請參閱「流動資金及資本資源 — 財務資源及營運資金」。

此外，我們通常在數年內開發多期物業。通常，隨着整個開發項目接近竣工，由於更多已建成的住宅社區對潛在買家更具吸引力，從而令我們能夠提高價格，因此該等多期物業開發中的物業售價會隨之上漲。

日後，我們擬通過擴大投資物業組合（主要著重於寫字樓、購物中心、服務式公寓及酒店）來提高租金收入所產生的經常性收入的比例。通過提高經常性收入，我們預期將在一定程度上降低經營業績的波動。

### 主要會計政策

我們已識別了若干對我們財務報表的編製有重要影響的會計政策。我們的重大會計政策詳情載於本文件附錄一中的會計師報告附註3，該等會計政策對理解我們的財務狀況及經營業績至關重要。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，亦涉及有關收入確認、成本或開支分配及負債撥備等會計項目的判斷。於各種情況下，該等項目的釐定均須管理層基於未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷。在審閱我們的財務資料時，閣下應考慮：(i)我們所選擇的關鍵會計政策；(ii)影響適用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)申報業績對條件及假設的變動的敏感度。我們於下文呈列了我們認為涉及編製我們的

## 財務資料

財務資料時使用的最重大估計及判斷的該等會計政策。此外，由於收益確認十分重要，因此，即使不涉及重大估計及判斷，我們亦會在下文討論我們的收入確認政策。

### 收入確認

當所有權的重大風險及回報均轉移至買家時，一旦物業已竣工且已根據銷售協議交付予買家，我們會於收益表中確認銷售物業的收入。物業業權一般在交付後約1至2年方可完成過戶。完成業權轉移需較長時間差，此乃中國房地產市場中的普遍現象。此外，根據中國最高法院頒佈的《關於審理商品房買賣合同糾紛案件適用法律若干問題的解釋》，物業交付後的損壞或火災風險由買家承擔。於交付後買家有權佔用及使用物業及實現所有權的回報。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們並未出現因無法過戶物業業權而導致已確認收入撥回的任何事件。

收入確認日期前就已出售物業收取的訂金及分期付款(包括物業竣工及交付前我們出售物業時收取的預售所得款項)乃作為「流動負債」項下的「預付款項」計入財務狀況表中。

我們在租賃期內按時間比例確認租金收入。我們於提供服務期間內確認物業管理費。

### 銷售成本

倘在特定期間內我們的物業所產生的收入已獲確認，則我們會確認該期間內的物業銷售成本。在建物業交付前，乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者計入合併財務狀況表。

我們所售各物業的銷售成本包括建築成本、取得土地使用權的成本及相關借貸資金於施工期間的資本化借貸成本，均以各項目預期將出售的物業的可售總建築面積為基準，並按照各物業的估計有關可售建築面積分攤予各物業。我們根據於相關銷售合同的完成時的可用資料(包括開發計劃及項目預算)作出估計。倘一個項目的初期銷售後，導致估計總開發成本出現任何變動(例如由於建築成本波動或開發計劃變動)，我們將需要與承建商釐定成本，從而將增加或減少的成本分配予項目內的所有物業，包括已於之前期間預售的物



## 財務資料

業，此舉將在變動出現的期間增加或減少項目物業的單位成本，並將減少或增加項目物業的可變現利潤率。

### 所得稅

**企業所得稅。**本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及慣例，就截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月內估計應課稅利潤按適用稅率計算。於2008年1月1日前，中國普遍適用的企業所得稅稅率為應課稅收入的33%，而自2008年1月1日起則為25%。根據當時適用的中國國家及地方稅法，於2008年1月1日之前，我們位於廈門的附屬公司及位於上海浦東新區的物業開發公司有權按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。根據當時適用的中國國家稅法及從當地稅務機關取得的批文，我們的附屬公司福建沿海公司於2004年(首個盈利年度)起計的前兩年內享有所得稅豁免待遇，於隨後三年享有所得稅減免50%的優惠。由於全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的企業所得稅法(於2008年1月1日生效)，於一定過渡期後，按適用的中國稅法稅規規定，25%的統一企業所得稅稅率已適用於我們部分位於廈門及上海浦東新區的附屬公司及福建沿海公司。位於中國的所有其他附屬公司自2008年1月1日起按25%的稅率繳納企業所得稅。就本集團各中國附屬公司而言，企業所得稅乃按中國法定財務申報按適用稅率計提撥備，並就不可課稅或不可扣減的該等項目作出調整。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事宜的最終稅務結果與我們起初入賬的金額不同，該等差異將影響稅務釐定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

**土地增值稅。**我們亦須繳納土地增值稅。由於我們在交付物業時可能並未完成該項目各期工程或整個項目，我們於當時釐定預期土地增值稅撥備時須作出重大判斷，該等判斷乃關於(其中包括)出售該項目的整期或整個項目產生的所得款項總額、土地、樓宇及附屬設施的增值總額及各項可減稅項目。我們以管理層根據其對稅務法規的理解作出的最佳估計為基準，確認土地增值稅。最終的土地增值稅金額可能與我們初始記錄的金額不同，而該等差異將影響於地方稅務機構最終釐定該等稅項的期間內的銷售成本及遞延所得稅撥備。有關更多詳情，請參閱「影響我們表現的主要因素 — 稅項 — 土地增值稅」。

**遞延所得稅。**遞延所得稅乃就資產及負債的稅基與在財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法作出全額撥備。遞延所得稅採用於報告日之前已頒佈的稅率釐定，預期將於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。遞延稅項資產於我們的管理人員認為可能出現可利用暫時差額並扣減未來應課稅利潤後確認。遞延所得稅乃就於附屬

## 財務資料

公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，除非我們能夠控制暫時差額的撥回時間且暫時差額在可預見未來很可能不會撥回，則作別論。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額要求管理層根據未來應課稅利潤的可能時間與金額及未來稅項規劃策略作出重大估計。

### 在建物業及持作銷售的竣工物業

在建物業及持作銷售的竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。我們根據收購土地使用權成本（就收購以供開發的土地）及發票，以及建築承建商與建築監理公司關於建築項目竣工情況的施工進度報告，將在建物業的成本記入合併財務狀況表。尚未出售的竣工物業按持作銷售的竣工物業記入我們的合併財務狀況表。

我們在建物業的可變現淨值乃經參考管理層根據當時市場狀況估計的售價，減去適用的可變動銷售開支及預期竣工成本予以釐定。我們持作銷售的竣工物業的可變現淨值由董事根據當時市價或按個別物業釐定。如果市場狀況或需求出現變動，我們需要修訂該等估計。如果實際市場狀況較我們管理人員所預期者為差，則可能須對在建物業的價值作出額外調整。

### 我們投資物業的估值

我們的投資物業包括持作賺取租金及／或升值的物業，並按各結算日的公允值列賬。根據香港會計師公會就投資物業頒佈的香港會計準則第40號，已竣工投資物業可以公允值模式或成本模式列示。我們選用以公允值模式列示已竣工投資物業，因為我們認為按當時市況進行定期性公允值調整更能反映我們已竣工投資物業的最新價值。我們採用公允值模式以公允值列賬已竣工投資物業與本文件附錄一會計師報告所載的我們的會計政策一致，且符合香港會計準則第40號「投資物業」的有關規定。

在建物業或持作未來開發的物業（作投資用）被列作在建投資物業。倘公允值無法可靠釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可予釐定或工程竣工為止。我們的董事認

## 財務資料

為其在建投資物業的公允值無法合理計量，因此，我們的在建投資物業繼續按成本計量，直至工程竣工為止。

投資物業估值涉及專業判斷的運用，並須使用與多種因素有關的若干基準與假設，該等因素包括：

- 本集團經營所在國家或地區的稅基或稅率或徵收有關稅項的政策將不會有重大變動。
- 與本文件刊發之日通行的利率或外匯匯率相比，有關利率或外匯匯率將不會有重大變動。
- 關於投資物業估值的具體假設：
  - (i) 中國及鄰近城市／省份現時對投資物業所得租金收入有重大影響的金融、經濟及政治狀況預期將維持不變；
  - (ii) 對投資物業收益及成本有重大影響的經營狀況將不會改變；
  - (iii) 與物業相關的具體因素，如樓宇設施供應、樓宇規格、通風系統、物業管理的配套支援零售服務的質素及租戶組合將維持不變；及
  - (iv) 任何租約已屆滿的物業單位將按一般商業條款續約。

此等具體假設與本文件附錄五中我們的物業估值師所採取的方法一致。

物業估值師用作估值的基準與假設一般包括參照相若面積、特徵及地點的物業在可比較的交易先例中的變現價值。倘若物業估值師使用不同的基準或假設，或由其他合資格獨立專業估值師進行估值，則我們已竣工投資物業的公允值可能更高或更低。此外，重估的上調反映了我們已竣工投資物業於相關報告日的未變現資本收益，並非我們已竣工投資物業的日常租金收入所產生的利潤；該等重估主要取決於物業市場當時的狀況，且不會為本集團產生任何現金流入以供我們向股東分派股息（除非該等已竣工投資物業被出售且資本收益變現）。該重估調整的金額一直且可能繼續受到現行物業市場的重大影響，而可能下降或上升。在倚賴估值報告時，我們的管理層團隊已運用其判斷並信納，估值方法可反映現時的市場狀況。請參閱「若干收益表項目的描述—投資物業的公允值收益」及本文件附錄一所載會計師報告的附註15。

## 財務資料

### 資本化借貸成本

我們將部分借貸成本資本化，金額以項目施工直接應佔的該等成本為限。一般而言，我們會將從有關項目開始開發至有關項目或項目各期工程竣工期間內所產生的財務成本資本化。為將借貸成本資本化，當我們開始用有關貸款所得款項進行項目規劃及設計時，物業開發開始進行，於相關工程竣工後該等開發宣告結束。就任何特定項目而言，於有關項目或項目各期工程竣工的當月月底後產生的財務成本不予資本化，而是在產生財務成本的期間內於我們的合併收益表中列賬為財務成本。

### 若干收益表項目的描述

下文概述本文件附錄一所載會計師報告中的若干收益表項目，我們認為此概述有助於理解下文按期劃分的論述。

### 收入

我們的收入指截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月內(i)物業銷售所得款項總額減營業稅；(ii)來自投資物業的已收及應收經常性收入總額；及(iii)除營業稅的物業管理費收入。我們將業務分為三個分部，即物業開發(指出售持作銷售的物業)、物業投資(指投資物業的租金收入)及物業管理。

下表載列於所示期間我們各個業務分部的收入及各分部所佔收入百分比。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審核)									
物業開發.....	86,935	93.9%	1,050,052	96.9%	1,716,479	97.6%	1,592,520	98.7%	1,285,343	98.2%
物業投資.....	—	—	18,407	1.7	21,560	1.2	9,990	0.6	11,704	0.9
物業管理.....	5,635	6.1	15,270	1.4	21,764	1.2	10,295	0.7	11,214	0.9
總計.....	92,570	100.0%	1,083,729	100.0%	1,759,803	100%	1,612,805	100%	1,308,261	100%

物業開發的收入指銷售我們持作銷售物業的所得款項。由於我們大部分收入來自物業開發分部，我們於特定期間的經營業績依賴於該期間可供銷售物業的建築面積、該等物業的市場需求及我們於該等期間內就該等物業可達到的價格。我們經營所在的物業市場的

## 財務資料

狀況不時發生變動，並受到中國（特別是廈門）整體經濟、政治及監管發展的影響。有關更多詳情，請參閱「一 影響我們表現的主要因素」。物業管理所產生收入的增加主要是由於我們所管理的建築面積增加，並部分反映我們已出售及已交付的建築面積增加。

我們於特定期間的財務表現主要依賴我們於該期間竣工及交付物業的數量及該等物業的已變現售價。下表載列於所示期間我們已交付物業的總建築面積及該等物業的每平方米平均售價，此平均售價乃按物業銷售收入除以已交付總建築面積計算。

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2006年			2007年			2008年			2008年			2009年		
	已交付 收入	已交付 建築面積	平均售價	已交付 收入	已交付 建築面積	平均售價	已交付 收入	已交付 建築面積	平均售價	已交付 收入	已交付 建築面積	平均售價	已交付 收入	已交付 建築面積	平均售價
	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣 元)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣 元)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣 元)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣 元)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣 元)
住宅.....	37,746	6,743	5,598	787,690	101,749	7,742	1,614,444	176,745	9,134	1,509,136	170,022	8,876	1,284,052	136,828	9,384
零售及商用.....	32,234	3,797	8,489	192,706	25,513	7,553	43,283	1,268	34,135	40,522	1,363	29,730	—	—	—
停車位.....	16,955	5,587	3,035	69,656	16,177	4,306	58,752	15,017	3,912	42,862	12,162	3,524	1,291	185	6,986
總計.....	86,935	16,127	5,391	1,050,052	143,439	7,321	1,716,479	193,030	8,892	1,592,520	183,547	8,676	1,285,343	137,013	9,381

### 銷售成本

銷售成本主要指我們物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本主要包括於建築期間內物業銷售成本（包括直接建築成本）、土地成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

下表載列於所示期間內各年與已售出物業的成本有關的資料。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
建築成本.....	36,886	74.1%	690,273	83.7%	714,469	71.4%	668,974	71.4%	354,695	52.8%
土地成本.....	12,380	24.9	111,844	13.6	262,913	26.3	250,041	26.7	238,059	35.4%
資本化借貸成本.....	497	1.0	22,589	2.7	23,275	2.3	17,461	1.9	79,032	11.8
總計.....	49,763	100.0%	824,706	100.0%	1,000,657	100.0%	936,476	100%	671,786	100%

倘我們於特定期間內確認物業產生的收入，則會確認該期間的物業銷售成本。於竣工及交付前，在建物業乃按成本與可變現淨值中的較低者計入合併財務狀況表。我們的在建物業的可變現淨值，乃經參考管理層根據現行市況估計的售價減去適用的可變銷售開支及預期的竣工成本後釐定。我們持作銷售的已竣工物業的可變現淨值由董事根據現行市價

## 財務資料

或按個別物業釐定。我們於任何指定年度的銷售成本的組成可能隨物業開發過程中我們的項目階段的不同而有所變化。有關更多詳情，請參閱「業務 — 物業開發」。

**建築成本。**建築成本包括項目設計與建築的所有成本，主要為支付予承建商(包括負責基礎設施建設、土木工程建設、景觀、設備安裝及室內裝修的承建商)費用，以及設計成本及若干政府附加費。我們的建築成本受諸多因素的影響，如建築材料的價格波動、物業地點及類型、材料選擇及附屬設施投資等。大部分建築材料成本乃列作與有關承建商結算時支付予承建商的部分款項。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，我們的每平方米已交付建築面積的平均建築成本分別為人民幣2,287元、人民幣4,812元、人民幣3,701元、人民幣3,645元及人民幣2,589元，乃按總建築成本除以該等期間內已交付物業的可售總建築面積計算。

**土地成本。**土地成本包括有關取得佔用、使用及開發土地的權利的成本，主要包含在政府出讓土地或於二級市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時產生的地價。除中國整體物業市場狀況及中國經濟發展外，我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間、項目容積率及收購方式等多項因素的影響。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，我們的每平方米已交付建築面積的平均土地成本分別為人民幣768元、人民幣780元、人民幣1,362元、人民幣1,362元及人民幣1,738元，乃按土地成本總額除以該等期間已交付物業的可售總建築面積計算。

**資本化的利息開支。**我們將借貸成本資本化，作為項目或項目各期工程的部分銷售成本，乃假定該等成本直接歸屬於該項目或項目各期工程的建築。

### 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本包括有關銷售及租賃我們物業的廣告及宣傳費用(包括電視、報章、雜誌及廣告牌的廣告、直接向客戶提供的推廣優惠及若干其他宣傳活動)、銷售代理的佣金以及其他銷售開支。我們於任何期間的銷售及營銷成本，均受到該期間新推出的開發項目的數量影響。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括我們位於廈門本部的員工薪金與福利(不包括銷售代理的佣金(作為銷售及營銷成本列賬)及項目經理的薪金與福利(作為銷售成本列賬))、辦公室與業務開支及其他行政開支。我們的攤銷成本與壞賬開支亦按行政開支列賬。

### 投資物業的公允值收益

我們的投資物業包括持作賺取租金及／或資本升值的物業，並於各報告日按其公允值列賬。因投資物業公允值變動而產生的損益，在產生期間內計入合併損益賬。該公允值乃基於物業估值師採用物業估值法對該等物業進行的估值，該等物業估值法涉及市場狀況的若干假設。該等假設的有利或不利變動可能導致本集團投資物業公允值的變動，並可能導致綜合收益表中呈報的收益或虧損金額作出相應調整。

下表所載為所示期間投資物業的公允值收益(經扣除遞延稅項影響)的組成。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
禹洲華僑海景城二期的					
幼兒園.....	840	—	1,700	—	—
禹洲世貿國際一期的					
購物中心.....	—	73,396	56,000	12,000	146,000
禹洲世貿國際二期的					
購物中心.....	—	—	—	—	588,062
禹洲金橋國際一期.....	—	—	53,788	35,910	—
禹洲金橋國際二期.....	—	—	—	—	54,688
禹洲華僑金海岸.....	—	—	—	—	143,344
總計.....	840	73,396	108,088	47,910	932,094

### 財務成本

財務成本主要包括扣除有關銷售物業的資本化利息後的利息成本。有關更多詳情，請參閱「— 影響我們表現的主要因素 — 借貸成本」。由於項目或項目各期工程的施工期不一定與有關貸款的利息償付期一致，因此並非所有有關項目或項目各期工程的利息成本均可資本化。此外，日後我們公司可能借貸離岸貸款，該等貸款亦可能無法完全資本化。因此，不同期間內我們的財務成本可能發生波動，該等波動視乎報告期間資本化利息成本的多少而定。

## 財務資料

### 稅項

稅項指我們於中國的附屬公司應繳納的中國企業所得稅及土地增值稅。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，中國一般適用的企業所得稅稅率為應課稅收入的33%（若干附屬公司除外）。根據適用的中國國家及地方稅法，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們位於廈門的附屬公司及位於上海浦東新區的物業開發附屬公司可享有企業所得稅優惠稅率15%。根據當時適用的中國國家稅法及從當地稅務機關取得的批文，我們的附屬公司福建沿海公司於2004年（首個盈利年度）起計的前兩年內享有所得稅豁免待遇，於隨後三年享有所得稅減免50%的優惠。由於全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的企業所得稅法（於2008年1月1日生效），於一定過渡期後，按適用的中國稅法稅規規定，25%的統一企業所得稅稅率將適用於我們部分位於廈門的附屬公司及福建沿海公司。位於中國的所有其他附屬公司將自2008年1月1日起按25%的稅率繳納企業所得稅。有關更多詳情，請參閱「— 影響我們表現的主要因素 — 稅項 — 企業所得稅」。

為便於開曼群島的監管，我們以海外公司的身份進行經營，毋須繳納開曼群島所得稅。

### 少數股東權益

少數股東權益指我們非全資擁有附屬公司的其他股東應佔除稅後利潤或虧損。



## 財務資料

### 合併收益表概要

下表載列所示期間內摘錄自我們合併收益表的若干項目及其佔我們總收入的百分比。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審核)			
收入	92,570	100.0%	1,083,729	100.0%	1,759,803	100%	1,612,805	100%	1,308,261	100%
銷售成本	(50,465)	(54.5)	(828,563)	(76.5)	(1,010,236)	(57.4)	(940,009)	(58.3)	(675,720)	(51.6)
毛利	42,105	45.5	255,166	23.5	749,567	42.6	672,796	41.7	632,541	48.4
其他收入及收益	10,398	11.2	329,699	30.4	6,499	0.4	1,945	0.1	2,514	0.2
銷售及營銷開支	(7,401)	(8.0)	(41,382)	(3.8)	(42,398)	(2.4)	(27,006)	(1.7)	(24,630)	(1.9)
行政開支	(27,632)	(29.9)	(52,699)	(4.9)	(61,396)	(3.5)	(36,830)	(2.2)	(27,936)	(2.1)
其他開支	(1,593)	(1.7)	(2,480)	(0.2)	(24,357)	(1.4)	(4,512)	(0.3)	(2,344)	(0.2)
投資物業公允價值收益	840	0.9	73,396	6.8	108,088	6.1	47,910	3.0	932,094	71.2
融資成本	—	—	(1,299)	(0.1)	(12,854)	(0.7)	(7,750)	(0.5)	(514)	(0.0)
稅前利潤	16,717	18.0	560,401	51.7	723,149	41.1	646,553	40.1	1,511,725	115.6
稅項	(4,783)	(5.1)	(182,886)	(16.9)	(354,053)	(20.1)	(313,731)	(19.5)	(537,332)	(41.1)
年度利潤	11,934	12.9%	377,515	34.8%	369,096	21.0%	332,822	20.6%	974,393	74.5%
以下各項應佔：										
本公司股權持有人	8,160	8.8	376,898	34.7	292,178	16.6	273,670	16.9	977,053	74.7
少數股東權益	3,774	4.1	617	0.1	76,918	4.4	59,152	3.7	(2,660)	(0.2)
	11,934	12.9%	377,515	34.8%	369,096	21.0%	332,822	20.6%	974,393	74.5%
本公司股權持有人應佔每股盈利	不適用		不適用		不適用		不適用		不適用	

### 截至2009年6月30日止六個月與截至2008年6月30日止六個月比較

**收入。**截至2009年6月30日止六個月，我們的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1,612.8百萬元減少人民幣304.5百萬元(或18.9%)至人民幣1,308.3百萬元，主要原因是物業開發產生的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1,592.5百萬元減少人民幣307.2百萬元(或19.3%)至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1,285.3百萬元。

物業開發產生的收入減少主要由於截至2009年6月30日止六個月我們已交付的建築面積由截至2008年6月30日止六個月的183,547平方米減少46,534平方米(或25.4%)至137,013平方米，且部分被截至2009年6月30日止六個月每平方米的平均售價由截至2008年6月30日止六個月的人民幣8,676元增加人民幣705元(或8.1%)至每平方米人民幣9,381元所致。

截至2009年6月30日止六個月，已交付的建築面積有所減少，主要因為按照我們的一般建築及交付日程安排，於該期間已竣工並已交付的物業開發項目為兩個，而截至2008年6月30日止六個已竣工並已交付的物業開發項目為三個。於截至2009年6月30日止六個月期間，總建築面積135,201平方米及收入人民幣1,269.4百萬元是由於銷售禹洲世貿國際一期、

## 財務資料

禹洲華僑金海岸及星洲花園的單位所產生，分別佔同期我們已交付總建築面積的98.7%及物業開發總收入的98.8%。

於截至2009年6月30日止六個月，每平方米平均售價的增加主要反映於此期間我們已交付住宅物業的每平方米平均售價增加。住宅物業的每平方米平均售價增加人民幣508元（或5.7%），反映（其中包括）位於禹洲世貿國際一期的平均售價相對較高，平均售價相對較高主要得益於禹洲世貿國際令人吸引的地理位置（位於廈門市中心火車站商業區）以及廈門市對物業的需求及價格的整體提升。

下表載列我們分別於截至2008年及2009年6月30日止六個月所交付的物業類型有關的銷售資料：

	截至6月30日止六個月					
	2008年			2009年		
	收入	已交付 建築面積	平均售價	收入	已交付 建築面積	平均售價
	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元)
住宅.....	1,509,136	170,022	8,876	1,284,052	136,828	9,384
零售及商用.....	40,522	1,363	29,726	—	—	—
停車位.....	42,862	12,162	3,524	1,291	185	6,986
總計.....	<u>1,592,520</u>	<u>183,547</u>	<u>8,676</u>	<u>1,285,343</u>	<u>137,013</u>	<u>9,381</u>

下表載列截至2008年及2009年6月30日止六個月，所示各項目或項目階段產生的收入，佔我們總收入的百分比，以及已售建築面積及每平方米平均售價。

物業	截至6月30日止六個月							
	2008年				2009年			
	收入	收入 百分比	已交付 建築面積	平均售價	收入	收入 百分比	已交付 建築面積	平均售價
	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣)
禹洲世貿國際—一期.....	—	—	—	—	616,038	47.9%	43,053	14,309
禹洲華僑金海岸—一期.....	—	—	—	—	346,728	27.0%	55,846	6,209
星洲花園.....	—	—	—	—	306,675	23.9%	36,302	8,448
禹洲金橋國際—一期.....	283,415	17.8%	21,579	13,134	5,345	0.4%	391	13,670
禹洲華僑海景城—二期.....	814,826	51.2%	100,291	8,125	1,750	0.1%	427	4,098
禹洲海天廣場.....	473,473	29.7%	57,042	8,300	—	0.0%	—	—
其他.....	20,806	1.3%	4,635	4,489	8,807	0.7%	994	8,860
	<u>1,592,520</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,676</u>	<u>1,285,343</u>	<u>100.0%</u>	<u>137,013</u>	<u>9,381</u>

## 財務資料

於截至2009年6月30日止六個月，我們物業管理產生的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣10.3百萬元增長人民幣0.9百萬元或8.7%至人民幣11.2百萬元。

於截至2009年6月30日止六個月，我們物業投資產生的收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣10.0百萬元增長人民幣1.7百萬元或17.0%至人民幣11.7百萬元，主要包括租賃位於禹洲世貿國際的購物中心的零售與商用物業產生的租金收入。

**銷售成本。**於截至2009年6月30日止六個月，我們的銷售成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣940.0百萬元減少人民幣264.3百萬元或28.1%至人民幣675.7百萬元，主要原因是我們的物業開發活動直接產生的成本減少人民幣264.7百萬元(或28.2%)。我們的物業開發活動直接產生的成本減少乃因截至2009年6月30日止六個月已交付建築面積減少，以及同期每平方米平均成本下降所致。於截至2009年6月30日止六個月，我們的每平方米成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣5,102元減少人民幣199元或3.9%至人民幣4,903元，主要原因是截至2009年6月30日止六個月每平方米建築成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣3,645元減少人民幣1,056元或28.9%至人民幣2,589元。每平方米的建築成本下降反映(其中包括)截至2008年6月30日止六個月的建築成本包括禹洲金橋國際一期主要因其較高的天花板設計導致較高的建築成本，而截至2009年6月30日止六個月的建築成本包括禹洲華僑金海岸及星洲花園相對較低的建築成本。每平方米的建築成本下降部分被土地成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1,362元增加人民幣376元(或27.6%)至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1,738元所抵銷，從而反映(其中包括)星洲花園及禹洲華僑金海岸每平方米的 land 成本相對較高。

**毛利。**毛利由截至2008年6月30日止六個月的人民幣672.8百萬元減少人民幣40.3百萬元(或6.0%)至截至2009年6月30日止六個月的人民幣632.5百萬元。我們的毛利潤率亦由截至2008年6月30日止六個月的41.7%上升至截至2009年6月30日止六個月的48.4%，其原因是同期每平方米平均售價增加及每平方米平均成本降低兩者所致。

**其他收入及收益。**其他收入及收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1.9百萬元增至截至2009年6月30日止六個月的人民幣2.5百萬元。

**銷售及營銷開支。**我們的銷售及營銷成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣27.0百萬元減少人民幣2.4百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣24.6百萬元，主要由於銷售代理佣金減少人民幣4.6百萬元，銷售代理佣金減少歸因於截至2009年6月30日止六個月已確認的收益減少。銷售代理佣金減少部分被廣告及推廣開支增加人民幣2.3百萬元所抵銷，其原因是截至2009年6月30日止六個月我們推出更多的待售新項目或項目工程。

## 財務資料

**行政開支。**行政開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣36.8百萬元減少人民幣8.9百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣27.9百萬元，部分原因是捐贈減少人民幣4.5百萬元以及由於禹洲華僑城一期於2008年獲得施工許可證及該項目所用土地由預付土地租賃款項重新分類為在建物業令土地使用權攤銷減少人民幣1.5百萬元。

**投資物業的公允值收益。**我們投資物業的公允值收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣47.9百萬元增至截至2009年6月30日止六個月的人民幣932.1百萬元。我們於截至2009年6月30日止六個月的投資物業的公允值收益主要得益於禹洲世貿國際二期、禹洲華僑金海岸及禹洲金橋國際二期的購物中心的投資物業已竣工，因此納入我們截至2009年6月30日止六個月的投資物業，其次亦得益於禹洲世貿國際一期的購物中心的投資物業。

**財務成本。**於截至2009年6月30日止六個月，財務成本為人民幣0.5百萬元，主要指由我們產生的利息開支而非直接因土地收購或建築產生，因此未被資本化。

**稅項。**稅項由截至2008年6月30日止六個月的人民幣313.7百萬元增加人民幣223.6百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣537.3百萬元，主要歸因於遞延稅項增加人民幣223.6百萬元，而遞延稅項增加主要因為截至2009年6月30日止六個月投資物業公允值大幅上升。就本文件附錄一會計師報告所載的截至2008年12月31日止年度的稅務對賬而言，不可扣稅開支主要指被地方稅務局視為於竣工項目的稅項審核完成後，不可扣稅的建築成本。

**期內利潤。**期內利潤由截至2008年6月30日止六個月的人民幣332.8百萬元增加人民幣641.6百萬元至截至2009年6月30日止六個月的人民幣974.4百萬元，此乃因上述因素的累積影響所致。

### 2008年與至2007年比較

**收入。**於2008年，我們的收入由2007年的人民幣1,083.7百萬元增長人民幣676.1百萬元（或62.4%）至人民幣1,759.8百萬元，主要原因是物業開發產生的收入由2007年的人民幣1,050.0百萬元增加人民幣666.5百萬元（或63.5%）至2008年的人民幣1,716.5百萬元。

物業開發產生的收入增加(i)主要由於2008年我們已交付的建築面積由2007年的143,439平方米增加49,591平方米（或34.6%）至193,030平方米；及(ii)其次，由於2008年每平方米的平價售價由2007年的人民幣7,321元增加人民幣1,571元（或21.5%）至每平方米人民幣8,892元所致。

## 財務資料

於2008年，我們已交付建築面積的增加主要由於禹洲海灣新城二期、禹洲海天廣場及禹洲金橋國際一期的單位於此期間竣工並交付，與2007年相比，佔已交付的建築面積較多。於2008年，總建築面積181,694平方米及收入人民幣1,614.3百萬元是由於銷售禹洲海灣新城二期、禹洲海天廣場及禹洲金橋國際一期的單位所產生，分別佔我們已交付總建築面積的94.1%及物業開發總收入的94.0%。

於2008年，每平方米平均售價的增加主要反映於此期間本集團已交付住宅物業、零售及商用物業的每平方米平均售價增加。住宅物業的每平方米平均售價增加人民幣1,392元（或18.0%），反映（其中包括）廈門物業需求及價格的整體提升及位於上海浦東新區禹洲金橋國際一期單位的平均售價相對較高。上海住宅物業的平均售價普遍高於廈門。零售及商用物業的每平方米平均售價增加人民幣26,581元（或351.9%），主要反映了2008年已售出及已交付的禹洲海天廣場及禹洲海灣新城的零售及商用物業一般位於較為理想的樓層或地段及獲得的平均售價較高。

下表載列我們分別於2007年及2008年所交付的物業類型有關的銷售資料：

	截至12月31日止年度					
	2007年			2008年		
	收入	已交付 建築面積	平均售價	收入	已交付 建築面積	平均售價
(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣元)	
住宅.....	787,690	101,749	7,742	1,614,444	176,745	9,134
零售及商用.....	192,706	25,513	7,553	43,283	1,268	34,135
停車位.....	69,656	16,177	4,306	58,752	15,017	3,912
總計.....	1,050,052	143,439	7,321	1,716,479	193,030	8,892

## 財務資料

下表載列截至2007年及2008年，所示各項目或項目階段產生的收入，佔我們總收入的百分比，以及已售建築面積及每平方米平均售價。

項目	截至12月31日止年度							
	2007年				2008年			
	收入	收入	已交付	平均售價	收入	收入	已交付	平均售價
(人民幣千元)	百分比	建築面積 (平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	百分比	建築面積 (平方米)	(人民幣)	
禹洲華僑海景城—二期	—	—	—	—	837,009	48.8%	101,057	8,283
禹洲海天廣場	—	—	—	—	474,873	27.7%	57,706	8,229
禹洲金橋國際—一期	—	—	—	—	302,375	17.6%	22,931	13,186
星洲花園	—	—	—	—	65,327	3.8%	4,447	14,690
禹洲海灣新城—一期	50,742	4.8%	10,989	4,618	21,237	1.2%	3,992	5,320
禹洲華僑海景城—一期	45,794	4.4%	9,337	4,905	5,319	0.3%	831	6,401
禹洲華僑海景城—二期	758,210	72.2%	95,295	7,956	4,530	0.3%	825	5,491
水蓮山莊	186,454	17.8%	26,166	7,126	926	0.1%	137	6,759
其他	8,852	0.8%	1,652	5,358	4,883	0.2%	1,104	4,423
	<u>1,05052</u>	<u>100.0%</u>	<u>143,439</u>	<u>7,321</u>	<u>1,716,479</u>	<u>100.0%</u>	<u>193,030</u>	<u>8,892</u>

於2008年，我們物業管理產生的收入由2007年的人民幣15.3百萬元增長人民幣6.5百萬元或42.5%至人民幣21.8百萬元，主要原因是我們所管理的建築面積增加，部分反映出我們所售及已交付的累計建築面積增加。

於2008年，我們物業投資產生的收入由2007年的人民幣18.4百萬元增長人民幣3.2百萬元或17.4%至人民幣21.6百萬元，主要包括租賃位於禹洲世貿國際一期的購物中心的零售與商業物業產生的租賃收入。

**銷售成本。**於2008年，我們的銷售成本由2007年的人民幣828.6百萬元增加人民幣181.6百萬元或21.9%至人民幣1,010.2百萬元，主要原因是我們的物業開發活動直接產生的成本增加人民幣176.0百萬元或21.3%。我們的物業開發活動直接產生的成本增加乃主要因為2008年已交付建築面積增加部分為於此期間每平方米平均成本減少所抵銷。於2008年，我們的每平方米成本由2007年的人民幣5,750元減少人民幣566元或9.8%至人民幣5,184元，主要原因是2008年每平方米建築成本由2007年的人民幣4,812元減少人民幣1,111元或23.1%至人民幣3,701元，部分為2008年每平方米土地成本由2007年的人民幣780元上升人民幣582元或74.6%至每平方米人民幣1,362元所抵銷。每平方米建築成本的降低反映出(其中包括)2007年每平方米建築成本包括禹洲華僑海景城二期單位(由於入戶花園及電腦保安系統等若干溢價特點)及水蓮山莊單位(由於擁有較高天花板的革新設計)的相對較高的建築成本。每平方米建築成本的降低部分為建築材料(比如鋼材、水泥及勞工)成本上漲所抵銷。每平方米土地成本的上漲反映了(其中包括)禹洲金橋國際一期及禹洲海天廣場每平方米相對較高的土地成本。

## 財務資料

**毛利。**毛利由2007年的人民幣255.2百萬元增加人民幣494.4百萬元至2008年的人民幣749.6百萬元。我們的毛利潤率亦由2007年的23.5%上升至2008年的42.6%，主要原因是於此期間每平方米平均售價增加及每平方米平均成本降低兩者所致。

**其他收入及收益。**其他收入及收益由2007年的人民幣329.7百萬元大幅下降至2008年的人民幣6.5百萬元，主要乃因2007年的一次性收益人民幣319.9百萬元所致，反映出我們所收購貴豐公司資產的公允值與我們為貴豐公司所有權益所支付對價之間的差異。約人民幣258.4百萬元的對價乃與獨立第三方的賣方經公平磋商後基於一般商業條款所達致。由於貴豐公司於過往年度遭受虧損（部分原因是其當時管理團隊缺乏效率），故我們能夠以較低價格達成收購。約人民幣193.4百萬元的部分對價於2007年2月7日支付。

**銷售及營銷開支。**我們的銷售及營銷成本由2007年的人民幣41.4百萬元增加人民幣1.0百萬元至2008年的人民幣42.4百萬元，主要由於2008年的銷售代理的佣金由2007年的人民幣12.3百萬元增加人民幣10.6百萬元至人民幣22.9百萬元，此主要因為2008年已確認收入增加所致，而我們於2008年所推出的預售新項目或項目分期工程較少而導致2008年的廣告及促銷開支由2007年的人民幣27.3百萬元減少人民幣12.9百萬元至人民幣14.4百萬元則部分抵銷了收入的增加。

**行政開支。**行政開支由2007年的人民幣52.7百萬元增加人民幣8.7百萬元至2008年的人民幣61.4百萬元，部分原因是(i)2008年就（其中包括）2008年5月中國四川省地震而給予的捐贈開支人民幣5.5百萬元；(ii)於2008年，就禹洲金橋國際四期及禹洲華僑城地塊的土地使用權攤銷的開支約達人民幣10.9百萬元；及(iii)於2008年，免息銀行費用及開支為人民幣2.9百萬元，部分被辦公及業務開支（我們於2007年因拓展我們的經營規模而於該期間產生較多的辦公及業務開支）減少人民幣2.0百萬元所抵銷。

**其他開支。**其他開支由2007年的人民幣2.5百萬元增加人民幣21.9百萬元至2008年的人民幣24.4百萬元，此乃主要由於與重組有關的法律及專業費用增加約人民幣19.8百萬元。

**投資物業的公允值收益。**我們投資物業的公允值收益由2007年的人民幣73.4百萬元增加至2008年的人民幣108.1百萬元。我們於2008年的投資物業的公允值收益主要因禹洲世貿國際一期及禹洲金橋國際一期的購物中心所產生。

**財務成本。**於2008年，財務成本為人民幣12.9百萬元主要指由我們產生的利息開支而非直接因土地收購或建築產生，因此未被資本化。

## 財務資料

**稅項。**稅項由2007年的人民幣182.9百萬元增加人民幣171.2百萬元至2008年的人民幣354.1百萬元，原因是(i)企業所得稅增加55.6百萬元及(ii)土地增值稅撥備增加人民幣158.5百萬元，部分為遞延稅項減少人民幣42.9百萬元所抵銷。我們的實際稅率由2007年32.6%大幅增至2008年的49.0%，此乃主要由於2008年的適用土地增值稅較高，這主要歸因於2008年已出售項目的增值率較高。當土地價值升值時，應繳納土地增值稅，按物業銷售所得款項減可扣除支出計算。有關詳情，請參閱「影響我們表現的主要因素—土地增值稅」。就本文件附錄一會計師報告所載的截至2008年12月31日止年度的稅務對賬而言，不可扣稅開支主要指被地方稅務局視為於竣工項目的稅項審核完成後，不可扣稅的建築成本。

**期內利潤。**期內利潤由2007年的人民幣377.5百萬元減少人民幣8.4百萬元至2008年的人民幣369.1百萬元，此乃因上述因素的累積影響所致。

### 2007年與2006年比較

**收入。**我們的收入由2006年的人民幣92.6百萬元增加人民幣991.1百萬元至2007年的人民幣1,083.7百萬元，主要原因是物業開發收入由2006年的人民幣86.9百萬元增加人民幣963.2百萬元至2007年的人民幣1,050.1百萬元。

物業開發收入增加(i)主要是由於我們的已交付建築面積由2006年的16,127平方米大幅增加127,312平方米至2007年的143,439平方米及(ii)其次，由於每平方米平均售價由2006年的人民幣5,391元增加人民幣1,930元或35.8%至2007年的人民幣7,321元。

2007年已交付建築面積的大幅增加主要由於2007年第一季度內禹洲華僑海景城二期及水蓮山莊的竣工及交付，而於2006年我們並無竣工及交付任何新項目或項目各期。2007年，總建築面積121,461平方米及收入人民幣944.7百萬元是由於銷售禹洲華僑海景城二期及水蓮山莊的單位所產生，分別佔2007年我們已交付總建築面積84.7%及物業開發總收入90.0%。

2007年每平方米平均售價的增加(i)主要是由於我們已交付住宅物業的每平方米平均售價由2006年的人民幣5,598元大幅增加人民幣2,144元或38.3%至2007年的人民幣7,742元，反映(其中包括)廈門物業需求及價格的整體提升及水蓮山莊中的單位擁有較高的天花板的革新設計及(ii)其次，由於2007年停車位的每平方米平均售價上漲，反映廈門停車位需求及價格的整體增加，而2007年零售及商用物業的每平方米平均售價的降低，抵銷了上述部分增幅。2007年零售及商用物業的每平方米平均售價相對2006年有所降低，反映了(其中包括)與2006年出售及交付的零售及商用物業相比，於2007年出售及交付的禹洲華僑海景城一期



## 財務資料

及水蓮山莊的若干零售及商用物業乃位於地下層或其他不太理想的樓層。於2007年向我們的關連方出售及交付的禹洲華僑海景城一期及二期的零售及商用物業乃參考當時通行市價按協商價出售。我們的董事認為該等交易乃於日常業務過程中訂立。請參閱本文件附錄一會計師報告附註36。

下表載列與我們分別於2006年及2007年交付的物業類型有關的銷售資料。

	截至12月31日止年度					
	2006年			2007年		
	收入	已交付 建築面積	平均售價	收入	已交付 建築面積	平均售價
(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣 千元)	(平方米)	(人民幣)	
住宅.....	37,746	6,743	5,598	787,690	101,749	7,742
零售及商業.....	32,234	3,797	8,489	192,706	25,513	7,553
停車位.....	16,955	5,587	3,035	69,656	16,177	4,306
總計.....	<u>86,935</u>	<u>16,127</u>	<u>5,391</u>	<u>1,050,052</u>	<u>143,439</u>	<u>7,321</u>

下表載列於2006年及2007年，所示各項目或項目階段產生的收入，佔我們總收入的百分比，以及已售建築面積及每平方米平均售價。

項目	截至12月31日止年度							
	2006年				2007年			
	收入	收入百分 比	已交付 建築面積	平均售價	收入	收入百分 比	已交付 建築面積	平均售價
(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣)	(人民幣 千元)		(平方米)	(人民幣)	
禹洲華僑海景城一二期.....	—	—	—	—	758,210	72.2%	95,295	7,956
水蓮山莊.....	—	—	—	—	186,454	17.8%	26,166	7,126
禹洲海灣新城一期.....	43,222	49.7%	5,955	7,258	50,742	4.8%	10,989	4,618
禹洲華僑海景城一期.....	19,706	22.7%	4,794	4,111	45,794	4.4%	9,337	4,905
禹洲新城一二期.....	14,830	17.1%	2,529	5,864	4,127	0.4%	827	4,990
其他.....	9,177	10.5%	2,849	3,221	4,725	0.4%	825	5,727
	<u>86,935</u>	<u>100.0%</u>	<u>16,127</u>	<u>5,391</u>	<u>1,050,052</u>	<u>100.0%</u>	<u>143,439</u>	<u>7,321</u>

我們的物業管理收入由2006年的人民幣5.6百萬元增至2007年的人民幣15.3百萬元，增加人民幣9.7百萬元或增幅173.2%，主要由於我們所管理建築面積的增加，其部分反映了我們已售及已交付累計建築面積的增加。

於2007年，我們已確認物業投資所產生的收入為人民幣18.4百萬元，主要包括出租禹洲世貿國際一期(由貴豐公司全資擁有)的零售及商用物業所得租金收入。於2007年2月，我們從幾名第三方收購貴豐公司100%的股權。

## 財務資料

**銷售成本。**銷售成本由2006年的人民幣50.5百萬元大幅增加人民幣778.1百萬元至2007年的828.6百萬元，主要是由於我們物業開發活動直接產生的成本大幅增加人民幣775.0百萬元，而此增加(i)主要是由於2007年已交付建築面積的增加及(ii)其次，由於2007年每平方米平均成本的增加。每平方米的成本由2006年的人民幣3,086元增加人民幣2,664元或86.3%至2007年的人民幣5,750元，(i)主要由於每平方米的建築成本由2006年的人民幣2,287元增加人民幣2,525元或110.4%至2007年的人民幣4,812元，及(ii)其次，由於每平方米的土地成本由2006年的人民幣768元增加人民幣12元或1.6%至2007年的人民幣780元。每平方米建築成本的增加反映了(其中包括)(i)由於停車位的每平方米建築成本一般低於住宅、零售及商用物業的每平方米建築成本，而2007年已交付的停車位佔已交付總建築面積的百分比有所下降，(ii)水蓮山莊中的單位(由於其較高的天花板設計)及禹洲華僑海景城中的單位(由於室內花園及計算機化的安全系統等若干優質特色)的建築成本相對較高，及(iii)建築材料成本的增加，比如鋼鐵及水泥以及勞動力成本。每平方米土地成本的增加反映了(其中包括)(i)由於我們並未將土地成本分配至禹洲華僑海景城及禹洲海灣新城的停車位(符合相關的中國法規)，2007年已交付的停車位佔已交付總建築面積的百分比有所下降，及(ii)水蓮山莊的每平方米土地成本相對較高(我們於2007年開始交付水蓮山莊)。

**毛利。**毛利由2006年的人民幣42.1百萬元增加人民幣213.1百萬元至2007年的人民幣255.2百萬元。我們的毛利率由2006年的45.5%降至2007年的23.5%，主要是2007年交付的住宅物業佔2007年交付的總建築面積的百分比有所上升。我們住宅物業的利潤率低於零售及商用物業以及停車位的利潤率。

**其他收入及收益。**其他收入及收益由2006年的人民幣10.4百萬元增加人民幣319.3百萬元至2007年的人民幣329.7百萬元，主要是由於2007年的一次性收益人民幣319.9百萬元，該收益乃所收購資產的公允值與我們為貴豐公司全部權益所支付的對價之間的差額。約人民幣258.4百萬元的對價乃經與賣方(賣方為獨立第三方)按普通商業條款進行公平協商後釐定。前幾年貴豐公司因其當時管理團隊中的低效率而遭受損失，因此我們得以就此收購協定較低的價格。約人民幣193.4百萬元的部分對價於2007年2月7日支付。

**銷售及營銷開支。**我們的銷售及營銷開支由2006年的人民幣7.4百萬元增加人民幣34.0百萬元至2007年的人民幣41.4百萬元，主要是由於(i)廣告開支由2006年的人民幣5.1百萬元增加人民幣22.2百萬元至2007年的人民幣27.3百萬元，主要是由於2007年推出的預售新項目或項目分期的廣告有所增加，及(ii)銷售代理的佣金由2006年的人民幣0.8百萬元增加人民幣11.5百萬元至2007年的人民幣12.3百萬元，主要是由於2007年確認的收入增加。

**行政開支。**行政開支由2006年的人民幣27.6百萬元增加人民幣25.1百萬元至2007年的

## 財務資料

人民幣52.7百萬元，部分原因是(i)總人數及平均工資及福利的增加導致工資及福利總額增加，及(ii)辦公室及業務開支增加(部分原因是我們經營規模的拓展)。

*投資物業的公允值收益*。我們的投資物業公允值收益自2006年的人民幣0.8百萬元增至2007年的人民幣73.4百萬元。於2007年我們的投資物業公允值收益主要來自我們於2007年2月收購的禹洲世貿國際一期購物中心的投資物業。

*財務成本*。2007年的財務成本為人民幣1.3百萬元，主要指我們所產生的並非直接歸於土地收購或施工的利息開支(因此不能撥充資本)。

*稅項*。稅項由2006年的人民幣4.8百萬元增加人民幣178.1百萬元至2007年的人民幣182.9百萬元，此增加乃由於(i)企業所得稅增加人民幣77.9百萬元(主要反映了除稅前利潤的增加)，(ii)土地增值稅撥備增加人民幣39.6百萬元，及(iii)遞延稅項增加人民幣60.6百萬元，此乃主要由於位於禹洲世貿國際一期的購物中心應佔的投資物業公允值收益的稅率有所增加所致。就本文件附錄一會計師報告所載的截至2007年12月31日止年度的稅務對賬而言，毋須扣稅的收入主要指超過有關2007年收購貴豐公司的業務合併成本的部分，而不可扣稅開支主要指被地方稅務局視為於竣工項目的稅項審核完成後，不可扣稅的建築成本。

*年內利潤*。年內利潤由2006年的人民幣11.9百萬元增加人民幣365.6百萬元至2007年的人民幣377.5百萬元，乃因前述因素的累計影響所致。

### 若干財務狀況表項目的描述

#### 投資物業

投資物業指持有經常性收入及／或資本增值用途的土地及樓宇權益，包括已竣工投資物業及在建投資物業。我們已竣工投資物業的價值乃以物業估值師(獨立專業物業估值師)進行的估值為基準計算。倘無法可靠釐定公允值，則在建投資物業將以成本計量，直至釐定公允值或建設項目已竣工為止。我們已確認，由於無法合理計量在建投資物業公允值，故我們的在建投資物業於工程竣工前繼續以成本法計量。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們分別擁有人民幣307.4百萬元、人民幣1,232.8百萬元、人民幣1,443.6百萬元及人民幣2,415.7百萬元投資物業。截至2009年6月30日，我們已竣工投資物業主要包括我們於禹洲世貿國際一期及二期的購物中心、禹洲華僑海景城一期的幼兒園、禹洲金橋國際一期及二期以及禹洲華僑金海岸。

## 財務資料

### 預付的土地租賃款項及收購土地使用權的預付款

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團已訂立多項合同以收購用於物業開發項目的土地，並已根據該等合同的條款支付定金。在取得土地使用權之前，該等定金記錄為收購土地的預付款；在取得土地使用權後但開始興建該等項目之前，記錄為預付土地租賃款項。截至2006年12月31日，於2006年或之前收購的所有土地已開始動工，由於有關預付土地租賃款項已於2006年12月31日之前轉至在建物業，故概無錄得預付租賃款項。截至2009年6月30日，我們就東方威尼斯三期、禹洲金橋國際四期及禹洲華僑城二期部分所用之地塊支付預付租賃款項人民幣611.7百萬元。

截至2009年6月30日，我們就收購禹洲華僑城二期F1廣場及部分用地預付的款項為人民幣230.7百萬元。截至2009年6月30日，我們就禹洲華僑城二期部分用地的預付款項的賬齡超過一年，原因是當地政府未能根據與本集團訂立的各項協議，完成地面平整、供應水電及修築從城市到該土地道路等工作。我們於2009年8月已接獲該土地的土地使用權證。

### 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。尚未出售的已竣工物業作為持作銷售的已竣工物業記入我們的合併財務狀況表。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們分別擁有在建物業約人民幣1,909.8百萬元、人民幣3,191.5百萬元、人民幣3,412.1百萬元及人民幣3,046.2百萬元。

土地成本包括為固定期間內物業開發而收購若干土地使用權的成本，該等土地均位於中國。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的土地成本分別為約人民幣1,451.0百萬元、人民幣2,031.9百萬元、人民幣1,902.5萬元及人民幣1,645.4百萬元。

## 財務資料

### 預付款、定金及其他應收款項

預付款、定金及其他應收款項(詳情如下)包括預付款、定金及其他應收款項以及應收附屬公司少數股東款項。

	於12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
預付款				
其他税金及附加費.....	78,814	136,349	95,102	102,783
銷售佣金.....	20,203	18,733	7,684	13,146
其他.....	16,946	7,887	13,978	12,981
	115,963	162,969	116,764	128,910
定金及其他應收款項				
向承建商支付的預付款.....	29,771	78,080	69,236	32,385
向少數權益股東發放的貸款.....	87,824	124,324	15,527	15,543
其他.....	17,128	33,439	45,670	73,234
總計.....	250,686	398,812	247,197	250,072

**預付款。**預付款主要指若干預付營業稅及政府附加費及預付銷售及營銷開支。截至2007年12月31日(與截至2006年12月31日相比)，預付款增加主要歸因於預售物業增加導致預付營業稅增加之故。截至2009年6月30日及2008年12月31日(與截至2007年12月31日相比)，預付款減少主要歸因於交付物業導致預付營業稅減少所致。

**定金及其他應收款項。**定金及其他應收款項主要指向承建商支付的預付款及向少數權益股東發放的貸款。自2006年至2007年，定金及其他應收賬款增加部分歸因於在動工前向政府機關(代表承建商)支付的定金增加，繼而反映出我們與建的物業項目的數量有所增加。定金的發放是為保障建築工人的工資及福利的發放。截至2009年6月30日及2008年12月31日(與截至2007年12月31日相比)，定金及其他應收款項減少主要歸因於結清向主要股東發放的貸款，主要是指就預先分派利潤而向少數權益股東支付的預付款。該等預付款為不計息及須於要求時償還，且已透過向少數權益股東宣派股息及來自少數權益股東的還款而結清。

### 應收關連方款項

應收關連方款項指無抵押、免息及須於要求時償還的應收關連方非貿易款項。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，應收關連方款項主要包括(i)向我們的控股股東支付的預付款及(ii)向一家關連公司支付的預付款。所有該等預付款均來

## 財務資料

自我們的內部資源。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的應收關連方款項分別為人民幣361.0百萬元、人民幣359.1百萬元、人民幣27.3百萬元及人民幣159.6百萬元。所有該等應收款項將於完成重組之前結清。

下表載列於所示日期應收關連方款項的組成。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
林龍安.....	2,892	2,892	2,892	2,892
郭英蘭.....	151,791	94,841	24,402	145,365
林龍智.....	18,513	43,543	—	—
林聰輝.....	200	200	—	—
葉碧雲.....	9	9	—	—
縱橫集團.....	162,813	192,813	—	—
堯洲實業公司.....	24,770	24,770	—	—
港誼投資公司.....	—	—	—	900
縱橫科技公司.....	—	—	—	10,400
	<u>360,988</u>	<u>359,068</u>	<u>27,294</u>	<u>159,557</u>

### 應付貿易賬款

截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的應付貿易賬款分別為人民幣677.3百萬元、人民幣688.6百萬元、人民幣807.6百萬元及人民幣832.9百萬元。

下表載列於所示日期應付貿易賬款的賬齡分析：

	於12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
1年內到期或按要求償還.....	524,860	314,793	498,578	513,036
1年以上.....	152,430	373,834	309,044	319,869
總計.....	<u>677,290</u>	<u>688,627</u>	<u>807,622</u>	<u>832,905</u>

就採購建築材料及機器(例如我們直接購買的起重機械)而言，倘供應商提供全面保修，則我們通常須於訂立銷售合同時支付全額採購價的約20%至40%並於收貨時結算餘下的購買價。倘供應商未提供全面保修，則我們一般於保修期(一般為2至3年)內保留全額採購價的2%至5%。承建商費用乃根據工程進度分期支付。明細合同最初由承建商根據預期的工程擬訂。最終設計經由我們批准後，承建商將與我們共同審核交付的項目及工程，以協定付款時間表。建築合同通常根據完成進度規定累進付款，直至支付合同總金額的指定最大百分比為止。我們於建築工程竣工後兩年內持有3%的建築合同費用，以用作支付因任何建築缺陷引致的任何費用。

## 財務資料

### 預收款項

預收款項指物業開發的預售所得款項及包括交付前各階段的已付款項。該等所得款項在合併財務狀況表中確認為流動負債。按照行業慣例，我們通常於物業仍處於在建過程中時且根據中國法律及法規達至預售條件後與客戶簽訂預售合同。有關更多詳情，請參閱「業務 — 項目開發 — 預售」。僅當我們完成相關項目建設及已將物業交付予買家時，該等所得款項方在合併收益表中確認為收入。根據經驗，自取得預售按金日期起，大致需要9至24個月方可確認為收入。由於我們的物業銷售收入在交付物業後方可確認，故該等交付時間可能影響我們收入的金額及增長率。

截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們各開發項目產生的預收款項分別為人民幣2,076.3百萬元、人民幣2,550.4百萬元、人民幣1,816.2百萬元及人民幣2,209.1百萬元。

下表載列截至2009年6月30日所示項目的預收客戶款項。

	截至 2009年6月30日 (人民幣千元)
禹洲海灣新城一二期 .....	265
禹洲華僑海景城一二期 .....	2,254
禹洲海天廣場 .....	28,715
禹洲世貿國際 .....	309,705
禹洲金橋國際一二期 .....	715,218
禹洲金橋國際一三期 .....	226,056
星洲花園 .....	239,515
禹洲華僑金海岸 .....	231,030
禹洲花園一三期 .....	483
園博學府 .....	434,740
水蓮山莊 .....	803
禹洲新城一二期 .....	945
東方威尼斯 .....	19,205
其他 .....	141
總計 .....	<u>2,209,075</u>

截至2009年6月30日，我們的預收款項總額為人民幣2,209.1百萬元，其中人民幣507.0百萬元為禹洲金橋國際二期出售單位的預收款項，將於2009年下半年確認，餘下人民幣1,702.1百萬元將於2010年確認。

## 財務資料

下表載列所示項目於所示期間的合約銷售資料。

	截至12月31日止年度															
	2007年				2008年				截至2009年3月31日止三個月				截至2009年6月30日止三個月			
	合約銷售	合約銷售	建築面積	平均售價	合約銷售	合約銷售	建築面積	平均售價	合約銷售	合約銷售	建築面積	平均售價	合約銷售	合約銷售	建築面積	平均售價
(人民幣千元)	銷售單位	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	銷售單位	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	銷售單位	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)	銷售單位	(平方米)	(人民幣)	(人民幣千元)
住宅及辦公室																
禹洲世貿國際一期	548,568	526	32,035	17,124	110,970	150	8,089	13,719	80,874	148	8,134	9,943	681	1	70	9,690
禹洲世貿國際二期	0	0	0	0	56,852	78	4,357	13,049	64,036	61	5,531	11,577	168,896	162	13,094	12,899
禹洲華僑金海岸	134,263	138	15,978	8,403	262,531	296	33,549	7,825	196,522	307	35,661	5,511	21,815	30	3,477	6,275
星洲花園	110,542	51	6,462	17,107	111,746	84	10,519	10,624	384,826	360	45,673	8,426	84,424	65	8,269	10,210
禹洲園博學府	0	0	0	0	44,339	126	10,533	4,209	259,589	743	65,177	3,983	304,943	756	69,779	4,370
禹洲金橋國際一期	321,124	477	23,044	13,935	3,224	4	215	15,021	530	1	42	12,664	1,230	2	96	12,797
禹洲金橋國際二期	127,554	131	6,579	19,389	450,238	460	25,072	17,958	74,709	104	5,683	13,147	75,889	98	5,530	13,722
禹洲金橋國際三期	0	0	0	0	17,543	23	1,187	14,781	51,356	69	3,672	13,987	205,928	284	15,492	13,292
禹洲海灣新城二期	125,404	71	12,207	10,273	8,225	6	1,226	6,709	0	0	0	0	0	0	0	0
其他 <sup>(1)</sup>	263,300	364	41,934	6,279	43,188	69	5,366	8,048	50,563	34	4,434	11,404	7,007	11	948	7,393
總計	1,630,753	1,758	138,238	11,797	1,108,857	1,296	100,112	11,076	1,163,005	1,827	174,005	6,684	870,815	1,409	116,755	7,458

### 附註

- (1) 其他包括上文所述合約銷售項目的零售單位及停車位，以及我們其他項目合約銷售的住宅、零售及停車位。

中國主要城市的物業價格及成交量經過2003年至2007年的一路高升後，中國物業市場於2008年出現下滑，並一直延續至2009年第一季度。此外，於2009年2月（緊隨中國的新年後），我們開展了更多營銷活動，投入了更多精力，大部分物業的售價均有折讓。鑒於上文所述，我們於2008年及2009年首季合約銷售我們大部分物業的平均售價及建築面積出現下跌，於2009年第二季度出現反彈。



## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

下表載列了於所示日期的其他應付款項及應計款項。

	於12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
應計款項.....	1,348	1,146	1,164	3,990
其他應付款項				
收購附屬公司股本權益的應付款項...	17,841	129,033	121,391	87,540
其他應付稅項.....	6,118	33,121	35,379	34,688
已收定金.....	1,463	11,372	8,685	11,124
應付附屬公司少數權益股東的款項...	24,911	12,000	12,631	12,631
其他.....	5,755	49,034	40,988	35,825
總計.....	<u>57,436</u>	<u>235,706</u>	<u>220,238</u>	<u>185,798</u>

其他應付款項主要指用於收購附屬公司股本權益的應付款項、應付營業稅、租賃按金及向一間附屬公司的一名少數權益股東收取的預付款。截至2007年12月31日，其他應付款項的增加部分歸因於收購貴豐公司、利雅得公司及康麗公司應付的對價，於2007年12月31日收購對價分別約為人民幣65.0百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣11.4百萬元。截至2008年12月31日，用於收購康麗公司的股本權益的應付款項人民幣7.0百萬元已結清。截至2009年6月30日收購附屬公司股本權益的應付款項包括收購貴豐公司、利雅得公司及康麗公司的應付款項，分別約為人民幣65.0百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣4.4百萬元。截至2009年6月30日，與利雅得有關的應付款項結餘於2008年12月31日有所減少，此乃由於有關收購協議中的部分條件未達成，因此對價減少人民幣34.5百萬元。截至2009年8月31日，用於收購利雅得公司的股本權益的應付款項人民幣16.5百萬元已結清。

根據涉及貴豐公司的收購協議，我們已就可能產生的若干負債(如有)(包括但不限於與物業銷售有關的稅項及開支以及因若干單位延遲交付個人業權證書而產生或與其有關的補償)預扣一筆金額約為人民幣65百萬元的保留金。我們預期將於出售及交付禹洲世貿國際的物業，且貴豐公司結清負債之後向賣家支付人民幣65百萬元超過賣家應承擔的任何負債的部分，我們預計將於2011年年底之前發生。收購利雅得公司而未支付的應付款項(截至2009年8月31日為人民幣1.0百萬元)將於賣家向我們出具與利雅得公司有關的若干原始稅務發票及收據時支付，我們預計將於2010年3月31日之前發生。收購康麗公司未支付的應付款項(截至2009年8月31日約為人民幣4.4百萬元)須於要求時支付，且該筆款項將於2010年3月31日或賣家要求支付該筆款項日期(以較早者為準)支付。

## 財務資料

### 應付關連方款項

應付關連方款項指無抵押、免息及須於要求時償還的應付關連方非貿易款項。截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，我們應付關連方款項分別為人民幣261.5百萬元、人民幣805.8百萬元、人民幣578.5百萬元及人民幣583.8百萬元。郭英蘭女士及其父親郭文固先生向本集團墊付的資金來源於郭女士的個人資源。根據我們的中國法律顧問給我們的意見，於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，郭英蘭女士及郭文固先生向本集團提供的預付款符合相關中國法律法規的規定。除截至2009年6月30日應向郭英蘭女士支付的款項人民幣355.4百萬元（該款項已就向控股股東配發及發行我們的股份（作為重組的一部分）而轉作資本）以外，應付關連方的所有其他款項將於完成重組之前結清。

下表載列於所示日期應付關連方款項的組成。

	於12月31日			截至2009年 6月30日
	2006年	2007年	2008年	
	(人民幣千元)			
郭英蘭.....	144,308	362,982	549,033	567,238
郭文固.....	30,000	422,413	—	—
葉碧雲.....	—	—	4,750	—
林泓禹.....	1,989	50	1,642	1,642
林聰輝.....	—	—	250	—
縱橫集團.....	55,000	—	10,348	10,348
縱橫公司.....	25,000	2,620	—	—
堯洲實業公司.....	5,248	5,248	—	—
港誼投資公司.....	—	—	4	—
縱橫科技公司.....	—	12,479	12,479	4,539
	<u>261,545</u>	<u>805,792</u>	<u>578,506</u>	<u>583,767</u>

### 少數股東權益

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，計入我們財務狀況表中的少數股東權益指於盈峰公司、豐洲集團公司、合肥禹洲公司及盧東公司的少數股東權益。於2006年及2007年，我們收購了盧東公司及盈峰公司的多數股東權益，百分比範圍從80%至95%不等。盧東公司於收購時僅擁有土地使用權。盈峰公司透過其附屬公司大世界公司僅擁有土地使用權，且規劃等前期工程已於收購時完成。收購公司的經營並未轉讓予我們，原因是該等公司的經營架構及員工為其原有控股公司所保留。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，上述收購並不構成一項業務合併，而是計為淨資產收購及並非業務合併。因此，自該等收購產生的少數股東權益在本文件附錄一中計為淨資產收購產生的少數股東權益。

## 財務資料

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括未限制用途的手頭現金及銀行存款(包括定期存款)。截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣167.7百萬元、人民幣138.0百萬元、人民幣196.5百萬元及人民幣456.8百萬元。截至2009年6月30日的現金及現金等價物較截至2008年12月31日有所增加，部分原因是截至2009年6月30日止六個月預收款項增加人民幣392.9百萬元，以及截至2009年6月30日止六個月在建物業減少人民幣424.6百萬元。預收款項的增加及在建物業的減少部分被我們截至2009年6月30日止六個月的銀行及其他借款預付款項人民幣756.1百萬元所抵銷。

### 流動資金及資本資源

我們現金的主要用途為支付土地收購成本、建築成本及財務成本，以及為營運資本及日常經常性開支提供資金。至今，我們主要透過股東出資、內部產生的現金流，包括物業銷售及預售所得款項及銀行貸款為我們的增長提供資金。我們相信，包括銀行貸款、經營活動產生的現金(包括物業銷售及預售所得款項)以及不時從資本市場籌得的其他資金在內的各種資金將能滿足我們的流動資金需求。

### 我們項目的融資

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月及目前，我們主要透過股東出資、內部產生的現金流(包括物業銷售及預售所得款項)及銀行借貸為項目融資。我們項目的主要融資來源概述如下：

- **股東出資。**過往，我們部分使用股東出資為我們的項目開發提供資金。根據中國的法律法規，股東可以註冊資本的形式進行出資或以股東貸款(倘彼等為中國的外商投資公司的股東)滿足我們項目開發的部分融資需要。於2007年6月1日後，適用的中國法規限制透過股東貸款進行股東出資。我們的中國項目公司為項目開發向銀行申請貸款時，須作出不少於項目投資總額35%的出資(主要以註冊資本的形式)。
- **銀行貸款。**於2009年8月31日，我們有人民幣1,273.4百萬元的未償還銀行貸款。所有銀行貸款均為項目專用。於我們開始預售該等項目後，我們使用預售所得款項逐步償還銀行貸款。我們通常須用在建物業或其他資產作為銀行貸款擔保。有關我們銀行貸款的更多資料，請參閱「一 債務」。
- **物業預售及銷售所得款項。**我們主要通過預售方式銷售我們的物業。預售所得款項是我們在物業竣工前銷售物業而收取的銷售所得款項。項目中的一期或整

## 財務資料

個項目的預售所得款項可用於為相同階段或相同項目的進一步施工提供資金。根據中國法律，必須履行下列條件後才能開始預售特定物業：(i)必須悉數支付地價，且必須取得土地使用權證；(ii)必須取得建設工程規劃許可證及工程施工許可證；(iii)為項目開發注入的資金至少應為該項目投資總額的25%，且必須確定項目進度以及該項目投入使用的竣工日期；及(iv)必須取得預售許可證。從相關政府機構獲得預售許可後，我們與客戶訂立銷售合同。對通過按揭貸款籌資的買家，在訂立預售合同時，我們通常要求彼等支付住宅物業購買價至少20%至30%的定金，並在訂立預售合同後六個月內從買家已與其訂立按揭協議的銀行收取餘下的購買價。對無須通過按揭融資的買家，我們通常要求於簽署預售合同時支付全額購買價。除物業預售所得款項之外，我們亦從竣工物業的銷售錄得所得款項。

日後，我們預期將從不同途徑(包括銀行貸款、內部產生的現金流及從資本市場不時籌得的其他資金)獲得的資金為新項目提供資金。

下表呈列於所示期間的合併現金流量表中節選的現金流量數據。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
經營活動產生的現金流入／					
(流出)淨額 .....	(308,096)	(924,040)	(106,833)	(23,083)	1,111,993
投資活動產生的現金流出					
淨額 .....	(390,615)	(676,008)	(142,966)	(84,217)	(74,416)
融資活動產生的現金流入／					
(流出)淨額 .....	772,831	1,534,915	304,898	139,538	(770,125)
年末的現金及現金等價物 .....	167,678	137,967	196,547	173,616	456,847

### 經營活動產生的現金流量

我們主要從物業的預售及銷售錄得經營活動產生的現金流入，且從其他經營活動獲取現金。我們的經營活動產生的現金流出主要用於在建物業的投資及土地的購置。於2006年、2007年及2008年，我們的現金流出淨額分別為人民幣308.1百萬元、人民幣924.0百萬元及人民幣106.8百萬元，截至2009年6月30日止六個月的現金流入淨額為人民幣1,112.0百萬元。

## 財務資料

我們的物業開發業務不時錄得經營活動現金流出淨額，尤其是當物業預售及銷售產生現金流入的時間與物業施工及開發以及購買土地產生現金流出的時間不均衡時。我們的歷史經營活動現金流出淨額主要是由於在建物業及持作銷售的已竣工項目增加，而其他開發項目準備用作預售。我們拓展我們的物業開發業務（包括土地收購及項目施工），並引致現金流出，該等現金流出的速度較我們的項目（於2006年、2007年及2008年符合預售或銷售資格的項目）預售及銷售產生現金回報的速度更快。我們無法向閣下保證，日後我們不會經歷錄得經營活動產生現金流出淨額的期間。

截至2009年6月30日止六個月，我們自經營活動產生的現金流入淨額約為人民幣1,112.0百萬元。此現金流入淨額主要得益於以下因素：(i)營運資本變更前自經營活動產生現金流入人民幣587.1百萬元；(ii)在建物業減少人民幣424.6百萬元；及(iii)預收款項增加人民幣392.9百萬元。

於2008年，我們經營活動產生的現金流出淨額約為人民幣106.8百萬元。該現金流出淨額主要歸因於：(i)預收款項減少人民幣734.2百萬元及(ii)支付利息人民幣156.7百萬元部分被(i)營運資本變更前經營活動所產生的現金流入人民幣643.9百萬元及(ii)預付賬款、存款及其他應收款項減少人民幣151.6百萬元所抵銷。

於2007年，我們的經營活動產生現金流出淨額約人民幣924.0百萬元。這主要是由於：(i)在建物業增加人民幣691.4百萬元，(ii)預付款、定金及其他應收款項增加人民幣136.1百萬元，及(iii)支付東方威尼斯三期、禹洲華僑城一期及禹洲金橋國際四期用地的租賃土地溢價人民幣703.9百萬元，該等因素被以下變動部分抵銷(i)預收款項增加人民幣474.1百萬元，(ii)未計入營運資金變動前經營活動產生的現金流入人民幣177.6百萬元。

於2006年，我們的經營活動產生現金流出淨額約人民幣308.1百萬元。該現金流出淨額主要由於：(i)在建物業增加人民幣680.1百萬元，(ii)持作銷售的已竣工物業增加人民幣790.4百萬元及(iii)預付款、定金及其他應收款項增加人民幣83.9百萬元，該等因素被預收款項增加人民幣1,296.3百萬元部分抵銷。

### 投資活動產生的現金流量

我們的投資活動主要包括物業、廠房及設備投資及收購附屬公司及少數股東權益的付款。

## 財務資料

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們投資活動產生的現金流出淨額分別為人民幣390.6百萬元、人民幣676.0百萬元、人民幣143.0百萬元及人民幣74.4百萬元。

截至2009年6月30日止六個月，我們自投資活動產生的現金流出淨額為人民幣74.4百萬元。該現金流出淨額主要是由於增加投資物業而產生的現金流出人民幣40.1百萬元以及受限制現金增加人民幣30.1百萬元。受限制現金增加主要由於我們的一家附屬公司與其銀行簽訂的一份新銀行貸款融資協議所致，根據該協議，該附屬公司須將其物業的預售所得款項存放至指定銀行賬戶，而所得款項僅可用作支付該附屬公司產生的物業開發成本及償還該筆貸款。

於2008年，我們的投資活動產生的現金流出淨額約為人民幣143.0百萬元。產生現金流出淨額的主要原因是添置投資物業產生現金流出人民幣102.7百萬元。

於2007年，我們的投資活動產生現金流出淨額約人民幣676.0百萬元。產生現金流出淨額的主要原因是(i)我們於2007年收購金國際公司40%的股權付款而產生人民幣321.2百萬元的現金流出，(ii)添置投資物業而產生人民幣172.9百萬元的現金流出及(iii)為於2007年收購貴豐公司付款而產生人民幣156.9百萬元的現金流出。

於2006年，我們的投資活動產生現金流出淨額約人民幣390.6百萬元。產生現金流出淨額的主要原因是(i)添置投資物業產生現金流出人民幣256.4百萬元及(ii)購置物業、廠房及設備而產生現金流出人民幣130.3百萬元。

### 融資活動產生的現金流量

我們的融資活動產生的現金流入主要來自銀行貸款、注資及應收／付關連方款項變動。我們的融資活動產生的現金流出主要反映了償還銀行貸款及視為向股東作出的分派。

於2006年、2007年及2008年，我們融資活動產生的現金流入淨額分別為人民幣772.8百萬元、人民幣1,534.9百萬元及人民幣304.9百萬元。截至2009年6月30日止六個月，我們自融資活動產生的現金流出淨額為人民幣770.1百萬元。

截至2009年6月30日止六個月，我們自融資活動產生的現金流出淨額為人民幣770.1百萬元。此現金流出淨額主要歸因於(i)償還銀行及其他借款產生現金流出人民幣756.1百萬元；及(ii)應收關連方款項增加人民幣132.3百萬元，部分被新舉借的銀行及其他借款產生現金流出人民幣105.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2008年，我們融資活動產生的現金流入淨額約為人民幣304.9百萬元。產生現金流入淨額的主要原因是(i)銀行及其他貸款所得款項人民幣960.0百萬元及(ii)應收關連方款項減少人民幣331.8百萬元，部分被(i)償還銀行及其他貸款產生的現金流出人民幣638.6百萬元及(ii)應付關連方款項減少人民幣227.3百萬元所抵銷。

於2007年，我們融資活動產生的現金流入淨額為人民幣1,534.9百萬元。產生現金流入淨額的主要原因是(i)銀行貸款所得款項人民幣1,490.0百萬元及(ii)應付關連方款項增加人民幣531.8百萬元部分被償還銀行貸款產生的現金流出人民幣364.1百萬元所抵銷。

於2006年，我們有融資活動產生的現金流入淨額人民幣772.8百萬元。產生現金流入淨額的主要原因是(i)銀行貸款所得款項人民幣1,030.0百萬元及(ii)應收關連方款項減少人民幣123.0百萬元，部分被(i)與償還銀行貸款有關的現金流出人民幣252.8百萬元，及(ii)視為向股東作出的分派人民幣157.3百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 流動資產／負債淨額

於2006年、2007年及2008年12月31日，我們的流動資產淨額分別為人民幣500.2百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣362.4百萬元。截至2009年6月30日，我們的流動負債淨額為人民幣51.0百萬元，對比截至2008年12月31日則錄得流動資產淨額人民幣362.4百萬元，部份歸因於將非即期銀行貸款重新分類為自2009年6月30日起一年內須予償還的流動負債，以及截至2009年6月30日止六個月在建投資物業的開支增加所致。截至2009年8月31日，我們的流動負債淨額為人民幣365.7百萬元，對比截至2009年6月30日則為人民幣51.0百萬元，部分歸因於採用現金盈餘提早償還非即期銀行貸款以及在建投資物業開支增加所致。下表載列於2009年8月31日我們的流動負債淨額明細。

	截至 2009年8月31日 (人民幣千元) (未經審核)
<b>流動資產</b>	
預付土地租金 .....	327,714
在建物業 .....	3,141,848
持作銷售的竣工物業 .....	953,352
收購土地預付款 .....	67,800
預付款、定金及其他應收款項 .....	297,401
應收關連方款項 .....	70,791
預付企業所得稅 .....	36,041
預付土地增值稅 .....	18,278
限定用途現金 .....	1,218
現金及現金等價物 .....	383,589
	5,298,032
<b>流動負債</b>	
預收款項 .....	2,817,448
應付貿易賬款 .....	769,027
其他應付款項及應計款項 .....	171,352
計息銀行借款 .....	823,440
應付關連方款項 .....	594,371
應付稅項 .....	183,241
土地增值稅撥備 .....	304,854
	5,663,733
流動負債淨額 .....	365,701



## 財務資料

### 債務

截至2006年、2007年及2008年12月31日，以及2009年6月30日及2009年8月31日，我們的借款分別載列如下：

	於12月31日			截至6月30日	截至8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
			(人民幣千元)		
					(未經審核)
<b>即期</b>					
銀行貸款					
無抵押 .....	—	230,000	69,691	—	—
有抵押 .....	282,200	714,350	756,862	893,440	823,440
其他貸款 <sup>(1)</sup>					
無抵押 .....	—	—	145,000	90,000	—
	282,200	944,350	971,553	983,440	823,440
<b>非即期</b>					
銀行貸款					
無抵押 .....	230,000	—	—	—	—
有抵押 .....	405,000	1,098,750	139,950	730,000	450,000
	635,000	1,098,750	139,950	730,000	450,000
<b>總計 .....</b>	<b>917,200</b>	<b>2,043,100</b>	<b>2,364,503</b>	<b>1,713,440</b>	<b>1,273,440</b>

附註：

- (1) 指透過金融機構自縱橫集團取得的委託貸款。我們的中國法律顧問認為，該信託貸款符合所有適用的中國規例的規定。

於2006年、2007年、2008年12月31日、2009年6月30日及2009年8月31日，我們的銀行結餘及其他借款的平均年息分別為6.3%、7.6%、7.9%、6.5%及6.6%。截至2009年8月31日，我們借款的很大一部分由本集團物業作抵押並由集團公司擔保。截至2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日及2009年8月31日，本集團抵押作為銀行貸款擔保的資產分別為人民幣716.6百萬元、人民幣2,036.5百萬元、人民幣1,828.1百萬元、人民幣2,389.5百萬元及人民幣2,166.6百萬元。截至2006年、2007年及2008年12月31日、2009年6月30日及2009年8月31日，本集團旗下公司為我們的銀行貸款所提供的企業擔保分別為人民幣430.0百萬元、人民幣700.0百萬元、人民幣1,000.0百萬元、人民幣865.0百萬元及人民幣865.0百萬元。於2007年12月31日，我們旗下一間附屬公司的前任少數權益股東就我們一筆為數人民幣90百萬元的銀行貸款提供個人擔保。該前任少數權益股東提供的擔保與其於該附屬公司的持股權益的比例並不一致。此筆銀行貸款已於2008年4月償還。

於2009年8月31日，我們的銀行貸款總額為人民幣5,085.0百萬元，其中人民幣1,273.4百萬元已經動用，而人民幣3,811.6百萬元尚未動用。

我們所有的銀行貸款均為項目專用貸款，其還款安排與項目預售安排一致。根據有關貸款合約所載還款安排，我們僅須於有關物業如期開始預售後逐步償還該等貸款的未償還款項，即透過項目產生的額外現金流償還。大體而言，我們的所有未償還銀行貸款並無

## 財務資料

包含有關我們是否有能力承擔額外債務或股本融資或支付股息的重大契約。於最後實際可行日期，我們並無違反任何償債義務，且不知悉任何現有情況會致使我們無法償還該等債務。

我們的銀行及其他借款於所示日期的到期情況如下所示：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣千元)				(未經審核)
應付銀行貸款：					
一年內到期或按要求.....	282,200	944,350	826,553	893,440	823,440
一至兩年.....	560,000	728,750	1,167,950	700,000	450,000
兩年至五年.....	75,000	370,000	225,000	30,000	—
小計.....	917,200	2,043,100	2,219,503	1,623,440	1,273,440
其他應付貸款： <sup>(1)</sup>					
一年內到期或按要求.....	—	—	145,000	90,000	—
小計.....	—	—	145,000	90,000	—
總計.....	917,200	2,043,100	2,364,503	1,713,440	1,273,440

附註：

(1) 指透過金融機構自縱橫集團取得的委託貸款。

### 合約承擔或責任

於2009年6月30日，我們有關物業開發業務的合約承擔為人民幣938.5百萬元，主要來自合約規定的建築費或用於未來物業開發的其他資本承擔。下表載有我們於所示日期的合約承擔。

	於12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
已訂立合約但未就以下各項作出撥備：				
在建投資物業及在建物業.....	949,109	1,905,949	1,235,825	738,365
收購土地使用權.....	154,088	161,588	60,000	200,110
總計.....	1,103,197	2,067,537	1,295,825	938,475

## 財務資料

此外，根據不同的協議，我們有責任按固定金額支付未來的現金款項。下表按到期情況概述我們採用合約利率或2009年6月30日的利率(若利率有浮動)為基準計算出的合約債務(包括利息付款)。

	截至2009年6月30日			
	按期間劃分的到期付款			
	少於1年	1至2年	3至5年	總計
	(人民幣千元)			
銀行及其他借款 .....	1,064,484	719,560	31,034	1,815,078
貿易應付賬款 .....	513,036	319,869	—	832,905
其他應付款項 .....	185,798	—	—	185,798
應付關連方款項 .....	583,767	—	—	583,767
總計 .....	2,347,085	1,039,429	31,034	3,417,548

### 或然負債

截至2009年6月30日及2009年8月31日，我們就中國的銀行向我們所開發物業的買家提供按揭貸款向其作出約人民幣2,220.2百萬元及人民幣2,470.4百萬元的擔保。我們的擔保於相關按揭貸款授予日期起作出，直至(i)發放物業所有權證，物業所有權證一般可於買家接管相關物業起計一至兩年內取得，及(ii)按揭銀行與買家之間結清按揭貸款兩者中較早者出現時解除。

### 針對物業建築缺陷提供的保修

我們按照中國法律及法規的規定，針對若干建築缺陷向物業的買家提供為期一至五年的保修。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們並無因提供保修而產生的任何費用，因為我們亦從建造相關物業的承建商接獲相應保修。

### 法律方面的或然責任

於日常業務過程中，我們會涉及法律訴訟及其他法律程序。請參閱「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們為銀行向買家授予的按揭貸款提供擔保，倘若該等擔保遭催繳，則我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響」儘管該等或然責任、法律訴訟或其他法律程序現時尚未有定案，我們相信，該等法律程序將不會產生對我們的財務狀況、流動資金或經營業績有重大不利影響的法律責任。

## 財務資料

### 資產負債表外安排

除上文所載的或然負債外，於2009年6月30日及最後實際可行日期，我們並未與未經綜合實體訂立任何資產負債表外安排。

### 財務資源及營運資金

截至2009年6月30日及8月31日，我們分別擁有現金及現金等價項目合共人民幣456.8百萬元及人民幣383.6百萬元。截至2009年6月30日及2009年8月31日，我們分別擁有由中國的多家銀行授予的未動用信貸總額人民幣3,531.6百萬元及人民幣3,811.6百萬元。一旦我們開始預售該等物業，即須根據相關貸款協議所載安排逐步償還該等貸款。使用該等未動用信貸將使我們能夠取得額外現金，為我們項目的部分建築成本提供資金。此舉將對我們的現金流產生積極影響。我們擬使用相關物業的預售所得款項償還動用該等項目專用信貸後所產生的債務。

我們獲取物業預售及項目專用的銀行貸款所產生的現金流入。當我們取得相關預售批准時，即獲准預售我們的在建物業。根據我們的開發計劃，我們擁有：(i)我們已於2008年開始預售並將於2009年繼續預售的兩個項目，包括東方威尼斯及園博學府；(ii)我們預期將於2009年下半年可供預售的兩個項目，包括禹洲鼓山一號及禹洲華僑城；及(iii)我們將於2010年可供預售的一個項目禹洲締元山莊，在各種情況下均須視市場狀況及施工進度而定。

## 財 務 資 料

下表載列了於2009年8月31日有關該等物業預期預售時間表及可售總建築面積的若干資料，在各種情況下均會受到市場狀況、施工進度及可能超出我們的控制範圍的其他因素的影響。

項目	於2009年8月31日		
	預售開始日期	可售總建築面積 (平方米)	已售的可售 總建築面積 (平方米)
<b>在建項目</b>			
<b>禹洲金橋國際</b>			
一期.....	2007年第1季度	33,911	10,589
二期.....	2007年第3季度	56,628	13,825
三期.....	2008年第4季度	71,162	40,678
四期.....	2010年第2季度	69,803	69,803
<b>禹洲世貿國際</b>			
一期.....	2007年第2季度	119,192	52,181
二期.....	2008年第2季度	64,180	37,479
<b>禹洲華僑金海岸</b>			
一期.....	2007年第3季度	115,977	27,433
二期.....	2009年第3季度	117,374	100,917
<b>園博學府</b>			
一期.....	2008年第4季度	458,609	297,216
<b>東方威尼斯</b>			
一期.....	2008年第4季度	73,397	16,931
二期.....	2008年第3季度	60,899	55,963
三期.....	2011年第1季度	220,558	220,558
<b>禹洲華僑城</b>			
一期.....	2009年第3季度	175,360	175,360
二期.....	2010年第2季度	968,900	968,900
禹洲鼓山一號.....	2009年第4季度	83,224	83,224
禹洲締元山莊.....	2010年第2季度	176,525	176,525

請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發項目概述」，我們在此節中載列了該等項目的詳情。除預售產生的現金流入外，收到項目或項目各期的施工許可證後，我們一般用相關土地使用權及物業作為抵押以取得項目專用的銀行貸款。日後我們亦可進入國際資本市場及透過借貸或股份發售籌集額外資金。此外，倘出現未預期的流動資金需要，我們可推廣投資物業及在建物業以供銷售。

我們預期，我們關於物業開發活動的合約承擔乃對本文件日期後12個月的我們的營運資本產生不利影響的一個重要因素。截至2009年6月30日，我們的建設支出承擔約為人民幣738.4百萬元及收購土地使用權的承擔約為人民幣200.1百萬元。有關更多詳情，請參閱「合約承擔及責任」。我們預期從以下融資來源為本文件日期後12月的我們的營運資本提供資金：

- 根據我們的銷售計劃，預售及銷售物業產生的現金流量；
- 項目專用的銀行貸款及銀行融資的所得款項；

## 財務資料

- 手頭現金及現金等價物；及
- 我們物業投資的所得款項。

基於以上原因，我們的董事信納，我們擁有可滿足我們現時需求及自本文件日期起計至少12個月需求的充足營運資金，原因是我們預期將收到預售物業產生的充足現金流入及項目專用的銀行貸款。我們取得相關預售許可時，即獲准預售在建物業。根據我們的開發計劃，我們有多個項目預期可於2010年進行預售。除取得預售產生的現金流入外，我們亦取得為我們的項目開發提供資金的項目專用銀行貸款。考慮到我們的經營及融資活動產生的現金流入而言，我們的董事信納我們擁有可滿足我們現時需求及自本文件日期起計至少12個月需求的充足營運資金。

### 有關市場風險的定量及定性披露

我們在日常業務過程中面臨多種市場風險，包括利率變動的風險、外匯風險及通脹風險。

#### 利率

我們承受的利率風險來自我們債務的利率波動。於2004年10月28日，中國人民銀行將一年期人民幣貸款基準利率上調0.27%至5.58%，將一年期人民幣存款基準利率上調0.27%至2.25%，由2004年10月29日起生效。這是貸款利率及存款利率分別從1995年7月及1993年7月以來作出的首次上調。中國人民銀行亦取消了人民幣貸款利率上限，並容許銀行將存款利率下調至低於中國人民銀行的基準利率。於2006年4月28日及2006年8月19日，中國人民銀行將一年期基準利率上調0.27%，分別達到5.85%及6.12%。於2007年3月18日、2007年5月19日、2007年7月21日、2007年8月22日、2007年9月15日及2007年12月21日，中國人民銀行進一步調高一年期基準利率，分別上調至6.39%、6.57%、6.84%、7.02%、7.29%及7.47%。其他不同年期的貸款利率亦相應上調。上述各項上調為中國的房產市場帶來負面影響，因此對我們的經營業務亦帶來負面影響。於2008年9月16日、10月9日、10月30日、11月27日及12月25日，中國人民銀行降低了一年期基準利率，分別降至7.20%、6.93%、6.66%、5.58%及5.31%。我們現時並無使用任何衍生工具管理我們的利率風險。

#### 外匯

我們主要以人民幣經營業務。於2005年7月21日，中國政府改變了人民幣與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣可參考一籃子若干外幣，在窄幅及受規管的範圍內波動。中

## 財務資料

國政府可能採取進一步行動，以致未來滙率與現行或過往的滙率有較大差異。人民幣貶值會對我們向中國境外股東(若有)支付的任何股息的價值構成不利影響，亦會導致我們向供應商採購採用進口材料製成的貨物的價格上漲。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 我們須承受滙率波動風險」。

### 通脹

近年來，中國未曾經歷重大通脹，因此過去三年內通脹並無對我們的業務構成重大影響。國家統計局的資料顯示，中國整體的全國通脹率如按整體消費者物價指數表示，於2006年約為1.5%、於2007年約為4.8%及於2008年約為5.9%。我們無法保證日後我們將不會受到中國通脹或通縮的重大影響。

### 物業權益及物業估值

根據我們的物業估值師於2009年8月31日進行的估值，我們的物業權益(包括本公司應佔物業權益)約為人民幣160億元。有關本公司的物業權益詳情及由我們的物業估值師就該等物業權益編製的函件全文及估值證書，請參閱本文件附錄五物業估值報告。

根據上市規則第5.07條規定，我們的應佔物業權益估值與2009年6月30日我們的合併財務狀況表中的該等物業權益估值之間的對賬披露如下。

	(人民幣千元)
本集團物業於2009年6月30日的賬面淨值	
物業、廠房及設備 <sup>(1)</sup> .....	154,097
投資物業 .....	2,415,698
在建物業 .....	3,046,185
持作銷售的已竣工物業 .....	951,574
預付土地租賃款 .....	611,675
於2009年7月1日至2009年8月31日期間的變動(未經審核)	
添置 .....	389,517
預付土地租賃款攤銷 .....	(858)
折舊 .....	(12)
本集團物業於2009年8月31日的賬面淨值須作出估值，	
載於本文件附錄五物業估值(未經審核) .....	7,567,876
估值盈餘(未扣減企業所得稅、土地增值稅及少數股東權益)	
(未經審核) .....	9,769,641
本集團物業於2009年8月31日的估值 .....	17,337,517
本集團應佔 .....	15,974,957
少數股東權益應佔 .....	1,362,560

附註：

- (1) 截至2009年6月30日物業、廠房及設備賬面淨值約為人民幣166.1百萬元。然而，約人民幣12.0百萬元物業、廠房及設備(不計及在建工程及樓宇)並不列入本文件附錄五物業估值內，因此，亦不列入本對賬內。

## 財務資料

### 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

#### 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

董事相信，根據本文件附錄三所載「利潤預測」的基準及假設及在無法預見的情況下，本公司於截至2009年12月31日止年度的股東應佔我們的預測合併利潤，經扣除投資物業公允值收益(已扣除遞延稅項影響)不可能低於人民幣1,072.4百萬元(1,217.4百萬港元)。利潤預測乃由董事根據(i)本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核合併業績、(ii)本集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核合併業績及(iii)本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的預測合併業績而編製，編製的基準為現行集團架構於截至2009年12月31日止整個財政年度一直存在。

我們於截至2009年12月31日止四個月的幾乎所有預測收入均來自銷售禹洲金橋國際二期的物業。禹洲金橋國際二期工程已於2009年5月竣工，我們已於2009年下半年開始交付該期項目的物業。截至2009年12月31日止四個月內已交付或將予交付的該期項目的所有物業根據2009年6月30日或之前簽訂的銷售協議已交付或預期將予交付。

預測	(人民幣百萬元)
本公司股權持有人應佔合併利潤(扣除投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響))	373.3
投資物業公允值收益	932.1
遞延稅項負債撥備	233.0
投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響)	699.1
扣除投資物業公允值收益後本公司股權持有人應佔合併利潤	1,072.4

#### 有關投資物業公允值收益的基準及假設

預測利潤，經扣除我們的投資物業預測公允值收益(已扣除遞延稅項影響)人民幣699.1百萬元後，為人民幣1,072.4百萬元。該等投資物業公允值收益根據2009年12月31日由董事估計的預計估值為基準作出估計，所採用的估值基準在可行情況下，與我們的物業估值師對我們的物業進行估值以供載入我們截至2009年6月30日止六個月的經審核合併財務資料及本文件附錄五物業估值，所採納的估值基準相一致。投資物業由我們的物業估值師於2009年8月31日進行估值。

對我們的投資物業進行估值時，董事已採用投資法，將現有租賃所得的現時租金(對可收回潛在租金計提適當撥備)撥充資本；或倘適用，則採用之金額比較法，並參考有關市場的可資比較銷售證據。



## 財務資料

因此，我們已預測於2009年12月31日投資物業的公允值為人民幣2,035.3百萬元。於2009年12月31日我們的投資物業公允值及投資物業的任何公允值收益，預期將繼續視乎市場狀況及超出我們控制範圍的其他因素而定，並將以獨立專業物業估值師作出的估值為基礎，而有關公允值收益預測所依據的假設因其性質使然具有主觀及不確定性。

我們已採納的重大假設包括：

- 本集團經營所在國家或地區的稅基或稅率或與該等稅項的徵收有關的政策將不會有重大變動。
- 與本文件刊發之日通行的利率或外匯匯率相比，有關利率或外匯匯率將不會有重大變動。
- 對投資物業所產生的租金收入有重大影響的中國及臨近城市／省份當前的金融、經濟及政治狀況預計將維持不變。

此等具體假設與本文件附錄五中物業估值師採取的方法一致。

我們的投資物業公允值的變動取決於有關時間的市況及我們控制範圍以外的因素。儘管我們在利潤預測方面，已作出我們相信是投資物業於2009年12月31日的公允值的最佳估計，而我們的物業估值師認為，預測所根據的假設實屬公平合理，但於有關時間我們的投資物業的公允值及／或任何投資物業公允值損益可能與我們的估計大為不同（可能大幅超出或低於我們的估計）。得出我們利潤預測所基於的基準及假設載於本文件附錄三的利潤預測中。

### 按項目劃分的投資物業公允值收益

截至2009年12月31日止年度的利潤預測人民幣1,072.4百萬元包括我們投資物業的預測公允值收益。我們投資物業的預測公允值收益（經扣除截至2009年12月31日止年度的遞延稅項影響後）為人民幣699.1百萬元。任何該等公允值收益均不會產生現金流入。

	截至 2009年6月30日 止六個月	截至 2009年12月31日 止年度
	(人民幣千元)	
禹洲世貿國際一期的購物中心.....	109,500	109,500
禹洲世貿國際二期的購物中心.....	441,047	441,047
禹洲金橋國際二期.....	41,016	41,016
禹洲華僑金海岸.....	107,508	107,508
年內／期內已確認的公允值變動.....	699,071	699,071

## 財務資料

### 敏感度分析

下表列示截至2009年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔利潤淨額對投資物業重估增／減值的敏感度：

與我們的投資物業估計重估增值／(減值) 人民幣2,035.3百萬元相比，投資物業 估值的變動.....	5%	10%	15%	(5)%	(10)%	(15)%
對本公司股權持有人應佔預測合併利潤預測 的影響(人民幣千元).....	76,324	152,647	228,971	(76,324)	(152,647)	(228,971)

倘投資物業的估計公允值上升／下降5%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,148.7百萬元／人民幣996.1百萬元，即較目標預測利潤分別高／低7.1%。

倘投資物業的估計公允值上升／下降10%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,225.1百萬元／人民幣919.8百萬元，即較目標預測利潤分別高／低14.2%。

倘投資物業的估計公允值上升／下降15%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,301.4百萬元／人民幣843.4百萬元，即較目標預測利潤分別高／低21.4%。

### 股息

根據公司法，我們可於股東大會宣派以任何貨幣計的末期股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。我們的組織章程細則規定，可動用我們已變現或未變現利潤，或動用從利潤中撥出的董事認為不再需要的儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准後，亦可自我們的股份溢價賬或任何其他根據公司法規定可作此用途的基金或賬目中宣派及派付股息。

除任何股份隨附權利或其發行條款可另行規定外：(i)所有股息須按獲派息股份的已繳股款而宣派及支付，但未催繳股款前就股份所付的款項就此不得被視為股份的已繳股款及(ii)所有股息均須就任何一段或多段派息期間有關股份的已繳股款，按比例分配及支付。董事可按股東目前因催繳或其他原因而應付予我們的任何金額(如有)，於應付予該股東或就任何股份應向其支付的股息或其他款項中相應扣款。

## 財務資料

此外，股息須經由董事酌情批准方可宣派，而實際宣派及支付的股息亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 我們的股東權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

日後的股息支付亦將視乎能否從我們於中國的附屬公司收取股息方可進行。中國法律規定，只能按照中國會計準則計算的利潤淨額支付股息，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則及美國公認會計原則）在多方面均存在差異。中國法律同時規定外資企業將部分利潤淨額撥作法定儲備金。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。我們的附屬公司倘產生債務或虧損，或須遵守我們或我們的附屬公司在日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約、可換股債券文據或其他協議，均有可能令我們的附屬公司的分派能力受到限制。

我們的董事將按每股股份宣派港元股息（如有），並將以港元支付股息。任何財政年度的末期股息將須經股東批准。

考慮到我們的財務狀況，在上述限制及在概無可能減少可用於分派的儲備的不可預見情況（無論是否基於虧損或其他情況）的條件下，我們的董事會目前擬將截至2009年12月31日止財政年度任何可供分派利潤的約30%（不計及投資物業公允值收益或虧損淨額）分派予股東。然而，該數額或任何數額的股息是否將於該年度或於任何指定年度宣派或分派，並無保證。

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本公司並無向股東分派任何股息。

於2009年6月30日，我們可用作分派予本公司股權持有人的儲備金約為人民幣1,852.0百萬元。

### 無重大不利變動

於過去12個月，我們概無任何業務中斷而可能或已經對我們的財政或貿易狀況構成

## 財務資料

重大影響。我們確認自2009年6月30日(即本文件附錄一會計師報告所載最近期經審核合併資料的編製日期)以來我們的財政或貿易狀況並無任何重大不利變動。

### 上市規則要求作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

我們旨在將本公司發展成為福建省領先物業開發商之一，並拓展至中國東南地區。

我們努力不懈地物色及評估有潛質的地盤以開發新項目，並評估用於潛在項目的地塊。我們擬憑藉我們的強勁品牌及豐富經驗，繼續於中國選定的市場開發優質的物業。我們亦擬繼續於中國將業務拓展至酒店、零售及辦公物業等領域，藉以實現更均衡的收入來源。我們建議在實施我們的未來計劃時遵守我們的業務模式，包括於「業務 — 我們的策略」一節所述者。

透過採納我們的未來計劃及於「業務 — 我們的策略」一節所述的建議策略，我們相信我們將能夠進一步加強我們的「禹洲」品牌以及為我們的股東實現最大的盈利及回報。有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務 — 我們的策略」及「業務 — 我們的物業項目開發概述」。



香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

以下是吾等就禹洲地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月期間（「有關期間」）以及截至2008年6月30日止六個月期間的財務資料（「2008年6月30日財務資料」）按下文第II節附註2所載基準編製的報告。

貴公司於2008年4月23日根據開曼群島公司法第22章（1961年法例3，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1所詳述的集團重組（「重組」），貴公司成為現時組成貴集團的各附屬公司的控股公司。貴公司於本報告日期於其附屬公司的權益詳情載於下文第II節附註1。貴集團主要在中國大陸從事物業開發及物業投資及管理。

除菲律賓國際地產發展有限公司於截至2006年及2007年3月31日止財政年度採用3月31日為其財政年度結算日外，現時組成貴集團的所有公司均已採用12月31日為其財政年度結算日。由於貴公司自註冊成立日起並無進行任何重大商業交易（重組除外），故此貴公司自註冊成立日期起並無編製任何經審核財務報表。該等附屬公司的法定賬目或管理賬目，乃根據其各自司法權區適用的有關會計原則編製。彼等於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製貴集團於有關期間的合併管理賬目（「香港財務報告準則合併管理賬目」）。

貴集團於有關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併現金流量表及合併權益變動表及貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的合併財務狀況表

## 附錄一

## 會計師報告

連同隨附的附註，乃根據香港財務報告準則合併管理賬目及下述第二節附註2所載之基準而編製。

就本報告而言，貴公司董事須負責編製真實而公允的財務資料及本文件的內容(本報告為其中一部分)負責。在編製財務資料時，必須貫徹選用適當的會計政策，審慎合理作出判斷及估計，以及列明嚴重偏離適用會計準則的理由。吾等的責任是根據吾等的審閱對財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報吾等的意見。

### *就有關期間執行的程序*

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對財務資料進行獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈的適用核數指引而進行必要的額外程序。吾等認為無須對貴集團於有關期間的香港財務報告準則合併管理賬目作出調整，以符合財務資料。

### *就2008年6月30日的財務資料執行的程序*

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對2008年6月30日的財務資料進行審閱。審閱主要包括向管理層作出查詢及分析財務資料，並據此評估會計政策及呈列方式是否被貫徹應用(另行披露者除外)。審閱並不包括測試控制系統、核實資產與負債以及交易等審核程序。由於審閱的範疇遠小於審核的範疇，故所提供的確信程度低於審核。因此，吾等對2008年6月30日的財務資料不發表意見。

### *對有關期間的意見*

吾等認為，就本報告而言，按下文第II節附註2所載基準編製的財務資料真實而公平地反映了貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的財務狀況以及貴集團於各有關期間的合併業績及現金流量。

### *有關2008年6月30日財務資料的審閱結論*

就本報告而言，根據吾等的審閱(惟並非審核)，吾等並無發現有任何事項導致吾等相信2008年6月30日財務資料未真實公平地反映貴集團於截至2008年6月30日止六個月期間的合併業績及現金流量。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

(A) 合併收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
收入.....	6	92,570	1,083,729	1,759,803	1,612,805	1,308,261
銷售成本.....		(50,465)	(828,563)	(1,010,236)	(940,009)	(657,720)
毛利.....		42,105	255,166	749,567	672,796	632,541
其他收入及收益.....	6	10,398	329,699	6,499	1,945	2,514
銷售及營銷開支.....		(7,401)	(41,382)	(42,398)	(27,006)	(24,630)
行政開支.....		(27,632)	(52,699)	(61,396)	(36,830)	(27,936)
其他開支.....		(1,593)	(2,480)	(24,357)	(4,512)	(2,344)
投資物業公允值						
收益.....	15	840	73,396	108,088	47,910	932,094
融資成本.....	8	—	(1,299)	(12,854)	(7,750)	(514)
除稅前利潤.....	7	16,717	560,401	723,149	646,553	1,511,725
稅項.....	11	(4,783)	(182,886)	(354,053)	(313,731)	(537,332)
年內／期內利潤.....		11,934	377,515	369,096	332,822	974,393
以下各方應佔：						
貴公司權益						
持有人.....		8,160	376,898	292,178	273,670	977,053
少數股東權益.....		3,774	617	76,918	59,152	(2,660)
		11,934	377,515	369,096	332,822	974,393
貴公司權益持有人						
應佔每股盈利.....	13	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用



附 錄 一

會 計 師 報 告

(B) 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內溢利 .....	11,934	377,515	369,096	332,822	974,393
海外業務換算之滙兌差額 .....	(5,042)	35,397	3,486	3,411	(7,152)
年內／期內全面收益總額 .....	<u>6,892</u>	<u>412,912</u>	<u>372,582</u>	<u>336,233</u>	<u>967,241</u>
以下各方應佔：					
貴公司權益持有人 .....	2,247	410,076	295,101	275,130	972,862
少數股東權益 .....	<u>4,645</u>	<u>2,836</u>	<u>77,481</u>	<u>61,103</u>	<u>(5,621)</u>
	<u>6,892</u>	<u>412,912</u>	<u>372,582</u>	<u>336,233</u>	<u>967,241</u>

附錄一

會計師報告

(C) 合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	134,884	151,830	165,297	166,122
投資物業	15	307,432	1,232,762	1,443,551	2,415,698
預付土地租金	16	—	596,124	586,930	548,583
遞延稅項資產	27	647	7,958	36,843	67,869
非流動資產總額		<u>442,963</u>	<u>1,988,674</u>	<u>2,232,621</u>	<u>3,198,272</u>
<b>流動資產</b>					
預付土地租金	16	—	102,257	63,549	63,092
在建物業	17	1,909,847	3,191,481	3,412,056	3,046,185
持作銷售用途的竣工物業	18	988,152	959,465	836,423	951,574
收購土地預付款項		149,474	155,666	194,843	230,733
預付款、按金及其他應收款項	19	250,686	398,812	247,197	250,072
應收關連方款項	20	360,988	359,068	27,294	159,557
預付企業所得稅		31,232	53,489	42,040	38,699
預付土地增值稅		—	—	12,717	16,334
受限制現金	21	2,127	4,881	8,178	38,247
現金及現金等價物	21	167,678	137,967	196,547	456,847
流動資產總額		<u>3,860,184</u>	<u>5,363,086</u>	<u>5,040,844</u>	<u>5,251,340</u>
<b>流動負債</b>					
預收款	22	2,076,278	2,550,387	1,816,212	2,209,075
貿易應付款項	23	677,290	688,627	807,622	832,905
其他應付款項及應計費用	24	57,436	235,706	220,238	185,798
計息銀行貸款及其他借貸	25	282,200	944,350	971,553	983,440
應付關連方款項	20	261,545	805,792	578,506	583,767
應付稅項		5,222	76,849	101,300	196,071
土地增值稅撥備	26	—	30,131	182,964	311,307
流動負債總額		<u>3,359,971</u>	<u>5,331,842</u>	<u>4,678,395</u>	<u>5,302,363</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>500,213</u>	<u>31,244</u>	<u>362,449</u>	<u>(51,023)</u>
總資產減流動負債		<u>943,176</u>	<u>2,019,918</u>	<u>2,595,070</u>	<u>3,147,249</u>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款及其他借貸	25	635,000	1,098,750	1,392,950	730,000
遞延稅項負債	27	210	142,353	188,880	436,768
非流動負債總額		<u>635,210</u>	<u>1,241,103</u>	<u>1,581,830</u>	<u>1,166,768</u>
資產淨額		<u>307,966</u>	<u>778,815</u>	<u>1,013,240</u>	<u>1,980,481</u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔權益</b>					
已發行股本	28	—	—	1	1
儲備	29	262,045	671,321	879,095	1,851,957
少數股東權益		262,045	671,321	879,096	1,851,958
權益總額		<u>45,921</u>	<u>107,494</u>	<u>134,144</u>	<u>128,523</u>
		<u>307,966</u>	<u>778,815</u>	<u>1,013,240</u>	<u>1,980,481</u>

附錄一

會計師報告

(D) 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔										
	已發行股本 人民幣千元 (附註28)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註29(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註29(b))	外匯 波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註29(e))	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元		
於2006年1月1日.....	—	19,526	224,127	4,204	—	164,241	412,098	51,876	463,974		
年內全面收益總額.....	—	—	—	(5,913)	—	8,160	2,247	4,645	6,892		
當時權益擁有人注資.....	—	—	5,000	—	—	—	5,000	—	5,000		
視作向當時權益擁有人分派... 29(d)	—	—	(157,300)	—	—	—	(157,300)	—	(157,300)		
自保留利潤轉撥.....	—	13,977	—	—	—	(13,977)	—	—	—		
已付少數股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	(12,910)	(12,910)		
收購少數股東權益.....	—	—	—	—	—	—	—	(2,478)	(2,478)		
收購淨資產產生的少數股東 權益.....	—	—	—	—	—	—	—	4,788	4,788		
於2006年12月31日及	—	33,503*	71,827*	(1,709)*	—	158,424*	262,045	45,921	307,966		
於2007年1月1日.....	—	—	—	33,178	—	376,898	410,076	2,836	412,912		
年內全面收益總額.....	—	—	(800)	—	—	(268)	(800)	—	(800)		
視作向當時權益擁有人分派... 29(d)	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
自保留利潤轉撥.....	—	268	—	—	—	—	—	—	—		
已付少數股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	(23,873)	(23,873)		
收購少數股東權益.....	—	—	—	—	—	—	—	(21,218)	(21,218)		
收購淨資產產生的少數股東 權益.....	—	—	—	—	—	—	—	103,828	103,828		
於2007年12月31日及	—	33,771*	71,027*	31,469*	—	535,054*	671,321	107,494	778,815		
於2008年1月1日.....	—	—	—	2,923	—	292,178	295,101	77,481	372,582		
年內全面收益總額.....	1	—	—	—	—	—	1	—	1		
註冊成立時發行的股本.....	—	—	(71,000)	—	—	—	(71,000)	—	(71,000)		
視作向當時權益擁有人分派... 29(d)	—	—	1	—	—	—	1	—	1		
自保留利潤轉撥.....	—	—	—	—	—	—	—	(831)	(831)		
收購少數股東權益.....	—	—	—	—	(16,328)	—	(16,328)	(50,000)	(50,000)		
支付少數股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
於2008年12月31日.....	1	43,027*	28*	34,392*	(16,328)*	817,976*	879,096	134,144	1,013,240		

附錄一

會計師報告

(D) 合併權益變動表(續)

附註	貴公司權益持有人應佔								
	已發行股本 人民幣千元 (附註28)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註29(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註29(b))	外匯			總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
				波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註29(e))	保留利潤 人民幣千元			
於2009年1月1日.....	1	43,027	28	34,392	(16,328)	817,976	879,096	134,144	1,013,240
期內全面收益總額.....	—	—	—	(4,191)	—	977,053	972,862	(5,621)	967,241
於2009年6月30日.....	1	43,027*	28*	30,201*	(16,328)*	795,029*	1,851,958	128,523	1,980,481
(未經審核)									
於2008年1月1日.....	—	33,771	71,027	31,469	—	535,054	671,321	107,494	778,815
期內全面收益總額.....	—	—	—	1,460	—	273,670	275,130	61,103	336,233
註冊成立時發行的股份.....	1	—	—	—	—	—	1	—	1
視作向當時權益擁有人分派... 29(d)	—	—	(71,000)	—	—	—	(71,000)	—	(71,000)
當時權益擁有人注資.....	—	—	1	—	—	—	1	—	1
收購少數股東權益.....	—	—	—	—	(16,328)	—	(16,328)	(831)	(17,159)
支付少數股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	(50,000)	(50,000)
於2008年6月30日.....	1	33,771	28	32,929	(16,328)	808,724	859,125	117,766	976,891

\* 該等儲備賬包括分別於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的合併財務狀況表中載列的的合併儲備人民幣262,045,000元、人民幣671,321,000元、人民幣879,096,000元及人民幣1,851,957,000元。

附錄一

會計師報告

(E) 合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前利潤.....	16,717	560,401	723,149	646,553	1,511,725
就以下項目作出調整：					
融資成本..... 8	—	1,299	12,854	7,750	514
銀行利息收入..... 6	(1,135)	(2,179)	(1,254)	(685)	(827)
折舊..... 7	2,001	5,857	6,342	1,964	3,469
攤銷預付土地租金..... 7	—	5,522	10,890	5,845	4,334
投資物業公允值收益..... 15	(840)	(73,396)	(108,088)	(47,910)	(932,094)
出售物業廠房及設備的 虧損..... 7	916	—	—	—	—
超出業務合併成本的數額... 6	—	(319,882)	—	—	—
	17,659	177,622	643,893	613,517	587,121
支付土地租賃溢價.....	—	(703,903)	(64,006)	—	—
在建物業(增加)/減少.....	(680,089)	(691,353)	24,327	(389,808)	424,606
持作銷售用途的竣工物業 (增加)/減少.....	(790,383)	31,634	123,042	707,194	(115,151)
收購土地預付款增加.....	(66,974)	(6,192)	(39,177)	(40,132)	(35,890)
預付款、按金及其他應收賬款 (增加)/減少.....	(83,909)	(136,062)	151,615	185,810	(2,875)
預收款項增加/(減少).....	1,296,323	474,109	(734,175)	(967,858)	392,863
貿易應付款項增加/(減少).....	81,225	5,601	118,995	78,815	25,283
應付關連方款項增加/(減少)...	—	12,479	—	—	(7,940)
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加.....	(3,191)	55,411	(15,468)	(56,800)	30
經營產生/(所用)的現金.....	(229,339)	(780,654)	209,046	130,738	1,268,047
已收利息.....	1,135	2,179	1,254	685	827
已付利息.....	(27,729)	(87,752)	(156,738)	(80,971)	(59,249)
已繳中國企業所得稅.....	(49,868)	(46,072)	(100,153)	(50,560)	(23,496)
已繳中國土地增值稅.....	(2,295)	(11,741)	(60,242)	(22,975)	(74,136)
經營活動現金流入/(流出) 淨額.....	(308,096)	(924,040)	(106,833)	(23,083)	1,111,993
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
收購一間附屬公司..... 30	—	(156,934)	—	—	—
收購少數股東權益.....	(2,478)	(321,218)	(17,159)	(17,159)	—
購買物業、廠房及設備.....	(130,300)	(22,168)	(19,809)	(13,323)	(4,294)
添置投資物業.....	(256,424)	(172,934)	(102,701)	(54,391)	(40,053)
受限制現金減少/(增加).....	(1,413)	(2,754)	(3,297)	656	(30,069)
投資活動產生的現金流出淨值...	(390,615)	(676,008)	(142,966)	(84,217)	(74,416)
<b>融資活動產生的現金流量</b>					
新銀行及其他貸款.....	1,030,000	1,490,000	960,000	425,000	105,000
償還銀行及其他貸款.....	(252,800)	(364,100)	(638,597)	(309,930)	(756,063)
發行股份所得款項.....	—	—	1	1	—
應收關連方款項(增加)/減少...	122,997	(98,080)	331,774	322,717	(132,263)
應付關連方款項增加/(減少)...	37,844	531,768	(227,286)	(177,251)	13,201
當時權益擁有人注資.....	5,000	—	1	1	—
視作向當時權益擁有人分派.....	(157,300)	(800)	(71,000)	(71,000)	—
已付少數股東股息.....	(12,910)	(23,873)	(50,000)	(50,000)	—
融資活動產生的現金流入/ (流出)淨額.....	772,831	1,534,915	304,893	139,538	(770,125)
<b>現金及現金等價物增加/ (減少)淨額.....</b>					
年初/期初現金及現金等價物...	98,580	167,678	137,967	137,967	196,547
匯率變動影響淨額.....	(5,022)	35,422	3,486	3,411	(7,152)
年末/期末現金及現金等價物...	167,678	137,967	196,547	173,616	456,847
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘..... 21	167,678	137,967	196,547	173,616	456,847

## II. 財務資料附註

### 1. 集團重組

貴公司於2008年4月23日於開曼群島註冊成立為有限責任公司。貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)廈門、上海、福州及合肥從事物業開發、物業投資及物業管理(統稱為「有關業務」)。

根據日期為2008年6月2日的一項特別決議案，貴公司名稱由禹洲國際控股有限公司變更為禹洲地產股份有限公司。

於貴公司註冊成立前，有關業務由現時組成貴集團的附屬公司(「有關公司」)進行，該等有關公司由葉碧雲女士、林龍智先生或林聰輝先生代表林龍安先生(「林先生」)及林先生的配偶郭英蘭女士(「郭女士」)(統稱為「創辦人」)擁有或由創辦人之一直接擁有。葉碧雲女士為郭女士的母親。林龍智先生與林聰輝先生分別為林先生的胞弟及姻親兄弟，且為貴公司董事。

為使貴集團當前的公司架構合理化，已進行以下主要步驟將有關公司的權益轉移至貴公司(「重組」)：

- (a) 於2005年1月5日，豐洲公司與 Hong Kong Yuzhou Investment Co., Ltd. 訂立股權轉讓協議，以對價2,400,000新加坡元收購新加坡國際帝元私營有限公司100%股權。
- (b) 於2006年4月10日，豐洲公司與郭女士及林聰輝先生各自訂立股權轉讓協議，分別以對價人民幣4,500,000及人民幣500,000元收購廈門港誼置業有限公司90%及10%股權。
- (c) 於2006年6月29日，豐洲公司與 Hong Kong Yuzhou Investment Co., Ltd. 訂立股權轉讓協議，以對價2,700,000美元收購安徽華僑城建設發展有限公司(「安徽華僑城公司」)90%股權。
- (d) 於2006年8月25日，廈門禹洲集團股份有限公司(「禹洲公司」)與郭女士及林龍智先生各自訂立股權轉讓協議，分別以對價人民幣16,500,000元及人民幣13,500,000元收購上海康泰房地產開發有限公司55%及45%股權。
- (e) 於2007年5月21日，禹洲集團(香港)有限公司與林龍智先生訂立一份股權轉讓協議，據此，禹洲集團(香港)有限公司以824,000港元的對價向林龍智先生收購廈門堯洲房地產開發有限公司7.41%的股權。
- (f) 於2008年1月3日，禹洲公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以對價人民幣10,000,000元向葉碧雲女士收購廈門禹洲房地產開發有限公司42.37%股權。
- (g) 於2008年1月3日，禹洲公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以對價人民幣200,000元向林聰輝先生收購廈門華僑城物業經營服務有限公司6.67%股權。

## 附錄一

## 會計師報告

- (h) 於2008年1月27日，廈門港誼置業有限公司與葉碧雲女士及林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此，廈門港誼置業有限公司分別以對價人民幣4,750,000元及人民幣250,000元向葉碧雲女士及林聰輝先生收購廈門港誼通訊有限公司95%及5%股權。
- (i) 於2008年1月3日，廈門港誼置業有限公司與廈門堯洲實業有限公司（「堯洲實業公司」），分別由葉碧雲女士持股95%及林聰輝先生持股5%）訂立股權轉讓協議，據此，廈門港誼置業有限公司以對價人民幣5,000,000元向堯洲實業公司出售廈門縱橫集團房地產開發有限公司100%股權。
- (j) 於2008年1月7日，廈門貴豐房地產開發有限公司（「貴豐公司」）與林龍智先生訂立股權轉讓協議，據此，貴豐公司以對價人民幣2,800,000元向林龍智先生收購禹洲公司5.02%股權。同日，廈門金國際地產發展有限公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此，廈門金國際地產發展有限公司以對價人民幣2,800,000元向林聰輝先生收購禹洲公司5.02%股權。同日，廈門港誼置業有限公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此，廈門港誼置業有限公司以對價人民幣50,200,000元向葉碧雲女士收購禹洲公司89.96%股權。
- (k) 根據日期為2008年1月24日的股權轉讓協議，廈門港誼通訊公司（為 貴公司全資附屬公司）將所持廈門縱橫集團股份有限公司（「縱橫集團」）99.96%的股權轉讓予廈門港誼投資有限公司（分別由葉碧雲女士持股95%及林聰輝先生持股5%），對價約為人民幣168,224,000元。縱橫集團及其附屬公司主要從事電訊業務（「非有關業務」），與 貴集團有關業務不同。
- (l) 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林先生與郭女士（作為星洲公司的股東）同意向禹洲國際控股有限公司（「英屬處女群島公司」）轉讓合共所持香港星洲投資有限公司（「星洲公司」）的全部權益（即6,000股股份，相當於60%的股權），對價為2.00港元。該轉讓已於2009年10月9日完成。
- (m) 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林先生與郭女士（作為禹洲集團（香港）有限公司（「香港禹洲集團」）的股東）同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持香港禹洲集團的全部權益（即100%的股權），對價為2.00港元。該轉讓已於2009年10月9日完成。
- (n) 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林先生與郭女士（作為豐洲公司的股東）同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持豐洲公司的全部權益（即100%的股權），對價為406,162,968.00港元。該轉讓已於2009年10月9日完成。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，林先生及郭女士各擁有一貴公司50%的股權。

於本報告日期，一貴公司於下列附屬公司直接或間接擁有權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營的 地點及日期	繳足股本面值	應佔貴公司 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
禹洲國際控股有限公司.....	英屬處女群島 2008年4月23日	100美元	100%	—	投資控股
香港星洲投資有限公司.....	香港 2004年4月19日	10,000港元	—	60%	投資控股
禹洲集團(香港)有限公司...	香港 2005年3月8日	10,000港元	—	100%	投資控股
香港豐洲投資有限公司.....	香港 2000年11月29日	10,000港元	—	100%	投資控股
新加坡國際帝元私營 有限公司.....	新加坡 1994年1月14日	2,400,000新加坡元	—	100%	投資控股
菲律賓國際地產發展 有限公司.....	香港 1992年8月27日	39,500,000港元	—	100%	投資控股
豐洲集團有限公司.....	香港 2001年12月14日	100,000港元	—	60%	投資控股
港麗裝飾設計工程 有限公司.....	香港 2007年8月30日	1港元	—	100%	物業代理服務
沿海綠色家園發展(福建) 有限公司**.....	中國 1991年1月11日	10,000,000美元	—	60%	物業開發
廈門堯洲房地產開發 有限公司*.....	中國 1998年3月27日	人民幣10,800,000元	—	100%	物業開發
廈門港誼房產營代理 有限公司*.....	中國 2007年7月4日	5,000,000港元	—	100%	營銷
廈門禹洲商業投資管理 有限公司**.....	中國 2007年4月18日	5,000,000港元	—	100%	物業管理
廈門帝元保稅儲運 有限公司***.....	中國 1994年11月17日	人民幣20,000,000元	—	98%	物業開發
廈門金國際地產發展 有限公司**.....	中國 1994年7月13日	9,950,000美元	—	100%	物業開發
廈門貴豐房地產開發 有限公司**.....	中國 1992年11月19日	5,000,000美元	—	100%	物業開發
廈門港誼置業有限公司**.....	中國 2005年4月8日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發



附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營的 地點及日期	繳足股本面值	應佔貴公司 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門豐洲置業有限公司** . . . . .	中國 2000年10月10日	18,000,000港元	—	60%	物業開發
廈門禹洲酒店投資管理 有限公司*** . . . . .	中國 2006年5月24日	人民幣50,000,000元	—	100%	酒店營運
廈門禹洲集團地產投資 有限公司*** . . . . .	中國 2006年6月20日	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
廈門海天房地產開發 有限公司*** . . . . .	中國 1993年6月16日	6,600,000美元	—	100%	物業開發
合肥禹洲房地產開發 有限公司** . . . . .	中國 2006年8月1日	7,677,345美元	—	100%	物業開發
廈門華僑城房地產開發 有限公司** . . . . .	中國 1999年9月6日	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
安徽華僑城建設發展 有限公司* . . . . .	中國 2004年3月31日	3,000,000美元	—	100%	物業投資
廈門禹洲集團股份 有限公司* . . . . .	中國 1994年12月8日	人民幣55,800,000元	—	100%	物業投資
上海康泰房地產開發 有限公司* . . . . .	中國 1993年1月18日	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
上海康泰物業管理 有限公司* . . . . .	中國 2007年7月10日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
上海悅江置業有限公司* . . . . .	中國 2005年3月21日	人民幣48,000,000元	—	100%	物業開發
上海燕海房地產開發經營 有限責任公司* . . . . .	中國 1992年12月25日	人民幣48,450,000元	—	100%	物業開發
上海利雅得投資置業 有限公司* . . . . .	中國 2004年2月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
上海禹洲酒店管理 有限公司* . . . . .	中國 2007年3月7日	人民幣2,000,000元	—	100%	酒店管理
廈門華僑城物業經營服務 有限公司* . . . . .	中國 1997年5月22日	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
廈門禹洲房地產開發 有限公司* . . . . .	中國 1999年2月25日	人民幣23,600,000元	—	100%	物業開發
廈門港誼通訊有限公司** . . . . .	中國 2006年8月31日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
福建盈峰地產投資 有限公司* . . . . .	中國 2001年12月5日	人民幣50,000,000元	—	80%	物業投資
福建大世界華夏房地產 有限公司* . . . . .	中國 1999年1月28日	人民幣40,000,000元	—	80%	物業開發
福建萬龍物業管理服務 有限公司* . . . . .	中國 2004年4月15日	人民幣5,000,000元	—	80%	物業管理
合肥廬東房地產開發 有限責任公司* . . . . .	中國 2006年1月16日	人民幣80,000,000元	—	100%	物業開發
合肥市康麗置業 有限公司* . . . . .	中國 2005年12月27日	人民幣10,080,000元	—	100%	物業開發

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司以下附屬公司截至2006年、2007年及2008年12月／3月31日止三個年度各年或自各自成立日期以來(以較短者為準)的財務報表已由在中國或香港註冊的執業會計師審核，如下所示：

公司名稱	財政期間	核數師
<b>附屬公司</b>		
香港豐洲投資有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
香港星洲投資有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
禹洲集團(香港)有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
豐洲集團有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
菲律賓國際地產發展有限公司	截至2006年及2007年3月31日止年度	江聰偉會計師樓
	截至2008年12月31日止期間	李穎璋會計師事務所
新加坡國際帝元私營有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	Law Piang Woon & Co.
港麗裝飾設計工程有限公司	截至2008年12月31日止期間	李穎璋會計師事務所
廈門港誼通訊有限公司(附註3)#	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲集團股份有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門華誠會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲房地產開發有限公司(附註1)#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門永中興會計師事務所有限公司
廈門堯洲房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門華僑城房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門豐洲置業有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門華誠會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門海天房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱#	財政期間	核數師
廈門帝元保稅儲運有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門金國際地產發展公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門港誼置業有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門華誠會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲商業投資管理有限公司#	截至2007年12月31日止期間	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門貴豐房地產開發有限公司#	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門華僑城物業經營服務有限公司#	截至2006年及2007年12月31日止年度	廈門旭初稅務師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲集團地產投資有限公司#	截至2006年12月31日止期間	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲酒店投資管理有限公司#	截至2006年12月31日止期間	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門港誼房產營銷代理有限公司#	截至2007年12月31日止期間	廈門新昌會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
沿海綠色家園發展(福建)有限公司#	截至2006年及2007年12月31日止年度	福建永立誠信會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	核數師
福建盈峰地產投資有限公司#	截至2006年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福建國龍有限責任會計師事務所 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
福建大世界華夏房地產有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司 福建天和會計師事務所有限公司 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
福建萬龍物業管理服務有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
福建東方威尼斯休閒娛樂發展有限公司 (附註2)#	截至2008年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
安徽華僑城建設發展有限公司#	截至2006年12月31日止年度 截至2007年及2008年12月31日 止年度	合肥民生會計師事務所 安徽合眾利華會計師事務所
合肥禹洲房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止期間及 截至2007年及2008年12月31日 止年度	安徽大成會計師事務所
合肥康麗置業有限公司#	截至2007年及2008年12月31日 止年度	安徽嘉華會計師事務所
合肥廬東房地產開發有限責任公司#	截至2007年12月31日止年度	安徽萬國通寶會計師事務所 有限公司
上海康泰房地產開發有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	安徽嘉華會計師事務所 上海光大會計師事務所 上海信運會計師事務所
上海悅江置業有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止期間 截至2007年12月31日止年度	上海上德聯合會計師事務所 上海光大會計師事務所 上海信運會計師事務所
上海燕海房地產開發經營 有限責任公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止期間	上海上德聯合會計師事務所 上海光大會計師事務所
上海利雅得投資置業有限公司#	截至2007年12月31日止年度 截至2008年12月31日止年度	上海信運會計師事務所 上海上德聯合會計師事務所
上海康泰物業管理有限公司#	截至2007年12月31日止期間 截至2008年12月31日止年度	上海信運會計師事務所 上海上德聯合會計師事務所
上海禹洲酒店管理有限公司#	截至2007年12月31日止期間 截至2008年12月31日止年度	上海信運會計師事務所 上海上德聯合會計師事務所

\* 根據中國法律註冊為有限責任公司。

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

\*\*\* 根據中國法律註冊為中外合營企業。

# 由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃 貴公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

附註1：截至2007年12月31日止年度並無發出任何法定財務報告。

附註2：截至2008年12月31日止年度該公司已撤銷註冊。

附註3：並無就截至2006年12月31日止期間及截至2007年12月31日止年度發佈法定財務報表。

## 2. 呈報基準

根據重組，貴公司成為現時組成貴集團的公司的控股公司。由於貴公司及有關公司於重組完成前及完成後均由創辦人最終控制，故重組被視為共同控制下的業務合併，並以合併會計原則入賬。

貴集團於有關期間的合併收益表、合併全面收入報表、合併現金流量表及合併權益變動表載有現時組成貴集團的所有公司的業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個有關期間，或自其各自的收購、註冊成立或成立日期(以較短者為準)起一直存在，有關進一步詳情請見附註3。已編製貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的合併財務狀況表，以呈報貴集團的財務狀況，猶如現有集團架構一直存在，並根據於各有關日期創辦人應佔的股權及／或對個別公司行使控制權的權力而編製。

誠如上文附註1(k)所述，根據日期為2008年1月24日的股份轉讓協議，貴集團已出售非有關業務。由於非有關業務乃從事與有關業務不同的業務，於重組前及重組後曾並將要自主營運，故財務資料不包括非有關業務的經營業績與財務狀況。

於2009年6月30日，貴集團集團流動負債超逾其流動資產約人民幣51,023,000元。計入可供貴集團動用的現有銀行融資及貴集團經營業務之現金流量，貴公司董事認為，儘管其流動負債淨額，貴集團仍將擁有充足的財務資源以撥付其於可預見未來之經營所需，並基於持續經營的基本會計假定而編製財務資料。

## 3. 主要會計政策概要

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(亦包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。財務資料乃根據歷史成本法編製，惟若干投資物業按公允值計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，除非另有指明者外，所有價值均已捨入至最接近的千位數。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則一般於2006年1月1日、2007年1月1日、2008年1月1日及2009年1月1日或以後開始的會計期間生效。就編製及呈報財務資料而言，貴集團已於整個有關期間提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

貴集團並未採納載於「財務資料」的下列已頒佈但並未生效，且適用於 貴集團的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號 金融工具： 確認及計量 — 合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>

1 於2009年7月1日開始或之後的年度期間生效

2 於2009年7月1日或之後接獲轉自客戶的資產時生效

除上述以外，香港會計師公會亦於2009年5月頒佈香港財務報告準則之改進，其載述多項香港財務報告之修訂本，主要為撇除不一致之處及明晰措辭。於2009年5月頒佈的香港財務報告準則之改進包含香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號的修訂本。儘管各項準則均有單獨的過渡性條款，但惟香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號的修訂本於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效以及並無規定香港會計準則第18號附錄的修訂本的過渡性條款除外，其他修訂本均於2010年1月1日或之後開始年度期間生效。

貴集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用後的影響。迄今為止，貴集團認為，儘管採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策的變動，但其他新訂及經修訂香港財務報告準則不可能對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

貴集團於編製本報告所載財務資料時採納的主要會計政策，與香港財務報告準則及香港公認會計準則相符，載列如下：

### 合併基準

財務資料載有 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。誠如上文附註2所述，收購受共同控制的附屬公司乃以合併會計法入賬。購買會計法用於將收購非共同控制的附屬公司入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的淨資產乃按現有賬面值進行合併列賬。概無有關商譽或收購人於被收購方的可識別

資產、負債及或有負債公允淨值的權益超逾共同控制合併時成本的差額被確認。合併收益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期或該等合併實體或業務首次受共同控制當日起(不論共同控制合併的日期，以較短者為準)的業績。

購買會計法涉及將業務合併成本分配至所收購的可識別資產及收購當日承擔的負債和或有負債公允值。收購成本按交易日所付出的資產及所產生或承擔的負債的公允值總額，另加直接收購成本計算。根據購買會計法，附屬公司業績由收購日期起(即 貴集團取得控制權當日)悉數合併入賬，直至該控制權終止當日為止。

集團內公司間所有重大交易及結餘已在合併賬目時對銷。

少數股東權益指於 貴公司的附屬公司業績及淨資產中，並非由 貴集團持有的外界股東權益。收購少數股東權益乃按實體概念法列賬，因此，對價與佔所收購淨資產賬面值之間的差額確認為股權交易。

### **附屬公司**

附屬公司指由 貴公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務獲取利益的實體。

附屬公司業績以已收及應收股息計入 貴公司收益表。 貴公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損後列賬。

### **超逾業務合併成本的部分**

重估後， 貴集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超逾收購附屬公司成本的任何部分(過往指負商譽)已隨即於收益表中確認。

### **非金融資產減值**

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括在建物業、持作銷售的已竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值(以較高者為準)減銷售成本而計

算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損會於產生期間在收益表扣除，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損撥回會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

於每個報告日，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損撥回會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為 貴集團的關連方：

- (a) 有關方直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制 貴集團、受 貴集團控制，或與 貴集團受共同控制；(ii)擁有 貴集團的權益，並可對 貴集團具有重大影響力；或(iii)與他人共同控制 貴集團；
- (b) 有關方為 貴集團的主要管理人員；
- (c) 有關方為(a)或(b)項所述任何個人的直系親屬；或
- (d) 有關方為直接或間接受(b)或(c)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(除在建項目除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自收益表扣除。如清楚顯示該項支出已導致預期日後使用物業、廠房及設備項



## 附錄一

## 會計師報告

目而取得的未來經濟利益增加，且如該項目的成本能可靠計量，該項支出則撥充為有關資產的額外成本或作為重置費。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撤銷其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

租賃土地及樓宇 .....	按租約年期與20年兩者中較短者
租賃物業裝修 .....	按租約年期與5年兩者中較短者
傢俬、裝置及辦公室設備 .....	2至5年
汽車 .....	2至5年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配，而各部分將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於各個申報日予以審閱，並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備項目於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不獲確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在收益表確認的任何損益，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程即以成本減任何減值虧損列賬的在建樓宇，並不作折舊。該成本包括建設期間的直接建設成本。當竣工及可供使用時，該等在建工程重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業為於土地及樓宇持作賺取租賃收入及／或用作資本增值的權益，而非用作生產或提供貨物或服務或作行政用途；或於日常業務中銷售。該等物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按反映申報日的市場狀況的公允值列賬。

在建物業或作為未來投資物業的開發被列為在建投資物業。倘無法可靠釐定公允值，則在建投資物業將以成本計量，直至釐定公允值或建設項目已竣工為止。貴集團已確認，由於無法合理計量在建投資物業公允值，故貴集團在建投資物業於工程竣工前繼續以成本法計量。

因投資物業公允值變動所帶來的的損益於產生年度計入收益表。報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的收益表確認。

當 貴集團完成自建投資物業的施工或開發時，該物業於竣工日的公允值及其以往賬面值的任何差額於收益表中確認。

### **租賃**

資產所有權的大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列為經營租賃。若 貴集團為出租人，由 貴集團按經營租賃租出的資產列入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租期內以直線法計入收益表。若 貴集團為承租人，根據經營租賃的應付租金於租期內以直線法從收益表內扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃付款初步以成本列賬，隨後以直線法於租期內確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇成分中可靠分配，全部租賃付款乃列入土地及樓宇的成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃。

### **在建物業**

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括由土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

在建物業列為流動資產，惟預期有關物業開發項目的建設期將超過通常經營週期者除外。竣工後，物業轉撥為持作銷售的竣工物業。

### **持作銷售的已竣工物業**

持作銷售的竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作銷售的竣工物業的成本乃以分配予未售物業的土地及樓宇成本總額予以釐定。

可變現淨值乃參照一般業務過程已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或參照基於現行市況的管理層估計。

### 投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為貸款及應收款項。在初步確認金融資產時，乃以公允值計量，另加直接應佔交易成本計量。

貴集團首次成為某合同的訂約方時，會評估該合同是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主體合同並無密切關係時，則評估嵌入式衍生工具是否須與主體合同分開處理。除非合同條款出現變動，導致根據合同在其他方面需要的現金流量出現大幅變動，否則不會作出重估。

貴集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當的情況下於報告日重新評估該項分類。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。計算攤銷成本時，將計及任何收購折價或溢價，且包括屬於實際利率及交易成本不可分割部分的費用。當貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程時，有關收益及虧損會在收益表確認。

### 金融資產減值

貴集團於各報告日評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。

### 按攤銷成本列賬的資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現的估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於收益表確認。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事項相關連，則透過調整撥備金額撥回先前確認的減值虧損。其後撥回的任何減值虧損會在收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就其他應收款項而言，若有客觀跡象（倘債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難及技術、市場經濟或法律環境的重大變化對債務人產生不利影響）顯示 貴集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值撥備。應收款項的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會解除確認。

### **金融資產不獲確認**

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分（倘適用））在下列情況下將不獲確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟已根據一項「轉付」安排，在無重大延誤情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將確認入賬，條件為 貴集團須持續涉及該資產。持續涉及指就已轉讓資產作出的一項保證，以該項資產的原賬面值及 貴集團或須償還的對價數額上限（以較低者為準）計算。

倘以沽出及／或購入已轉讓資產的期權（包括現金結算期權或類似期權）的方式繼續參與，則 貴集團繼續參與的程度，將為 貴集團可購回的已轉讓資產數額，倘屬以公允值計量的資產的沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似期權），則 貴集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公允值及期權行使價兩者中的較低者為限。

### **按攤銷成本入賬的金融負債（包括計息銀行及其他借款）**

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項、計息銀行借款及其他借款）

初步按公允值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。有關利息開支乃於收益表「融資成本」內確認。

當不確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

### **不再確認金融負債**

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則不確認金融負債。

倘一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改被視為不再確認原有負債及確認新負債，而兩者的賬面值差額於收益表確認。

### **金融擔保合同**

根據香港會計準則第39號所界定的金融擔保合同入賬列作金融負債。金融擔保合同初步按公允值減直接屬於收購或發行金融擔保合同的交易成本確認入賬，惟該合同按公允值於損益賬確認者除外。於初步確認後，貴集團按照：(i)於結算日必須履行當前責任的最佳估計費用的數額；及(ii)初步確認的數額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

### **現金及現金等價物**

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為貴集團現金管理操作一部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款。

### **撥備**

撥備乃於過往事件已導致現有負債(法律上或推定)產生及可能需要動用未來流出資源以清償負債時予以確認，惟必須能可靠地估計負債的款額。

若折現影響重大，確認的撥備金額應為預期履行責任所需未來開支於報告日的現值。若折現現值隨時間而增加，則增加金額在收益表中列為融資成本。

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在股權中確認，則在股權中確認。

本期及過往期間的流動稅項資產及負債，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告日，資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法計提遞延稅項撥備。

已就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，惟：

- 因商譽或初次確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關附屬公司投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

已就所有可扣減暫時性差額、未動用稅項備抵及未動用稅務虧損結轉確認遞延稅項資產，惟僅限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及稅務虧損可予動用的情況下，惟：

- 由初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生、而交易時不對會計利潤或應課稅利潤或虧損構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額將於可預見未來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣可動用的暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於每個報告日予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。相反地，於每個報告日對過往未被確認

的遞延稅項資產進行重估，當過往未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率衡量，根據於報告日已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使流動稅項資產與流動稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅務局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

### 收入確認

收入於經濟利益有可能流入 貴集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售竣工物業，於物業所有權的風險及回報已轉讓予買家，即根據銷售協議有關建築工程竣工及物業已交付予買家，及徵收有關應收款項獲合理保證；
- (b) 來自提供服務，倘服務已提供；
- (c) 租金收入，以時間比例基準按租期計算；及
- (d) 利息收入，按累計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具的預計年內收取的估計未來現金折現至金融資產賬面淨額的利率。

### 退休福利計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員推行界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款根據僱員基本薪金的百分比作出，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付款項時於收益表中扣除。強制性公積金計劃的資產獨立於 貴集團的資產，並於獨立管理基金中持有。 貴集團僱主的供款於向強制性公積金計劃作出供款時歸屬於僱員。

貴集團於中國成立的附屬公司的員工須參與由中國有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款。在根據中央退休金計劃支付供款時，則將供款於損益表中扣除。

### 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產）的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。

### 外幣

財務資料以人民幣呈列。貴集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告日以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率再換算。所有滙兌差額撥入收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司的功能貨幣為不包括人民幣的幣種。於報告日，該等實體的資產及負債按報告日的適用匯率換算為貴公司的呈報貨幣，其收益表則按有關期間的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的滙兌差額計入外滙波動儲備。於出售外國實體時，於特定外國營運有關實體確認的遞延累計金額於收益表確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

## 4. 重要會計判斷及估計

編製財務資料要求管理層作出影響收入、支出、資產及負債呈報金額的判斷、估計及假設，並須披露於報告日的或然負債。然而，該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對於未來受影響的資產及負債的賬面金額作出重大調整的結果。



## 判斷

於應用 貴集團的會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務資料中確認的數額有重大影響的判斷：

### 經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。 貴集團已決定保留以經營租賃方式出租的該等物業的所有重大風險及回報。

### 投資物業及業主自用物業的分類

貴集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團考慮物業是否可以大致上獨立於 貴集團所持有的其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則 貴集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

### 投資物業及持作銷售用途物業的分類

貴集團開發持作銷售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作銷售用途的物業。 貴集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建資產，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的竣工物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日重新估值。

### 估計不明朗因素

於報告日有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

#### 在建物業及持作銷售物業的估值

在建物業及持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。

#### 在建物業的建築成本分攤

於開發物業時，貴集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售建築面積佔整個項目的可銷售建築面積總額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響企業所得稅及稅項撥備。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務局釐定。貴集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響土地增值稅開支及差異產生期間的相關撥備。

#### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生

的遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤的水準連同未來稅項計劃策略，作出重要管理層估計。

#### 投資物業的公允值

投資物業由獨立專業合資格估值師於報告日按市值、現有用途基準重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並主要使用以報告日當時的市況為基準的假設。

### 5. 分部資料

就分部資料而言，貴集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部乃向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店開發及經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測其業務單位的經營業績，旨在確定資源分配及表現評估。集團融資（包括融資成本及利息收入）及所得稅乃按集團基準管理，並不分配至經營分部。

貴集團來自外部客戶的收入僅源於其中國境內的業務，而貴集團的非流動資產乃位於中國境外。

於有關期間，來自單一外部客戶的收入並不佔貴集團收入總額的10%或以上。

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2006年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	86,935	—	5,635	—	—	—	92,570
其他收入.....	7,180	—	72	—	2,011	—	9,263
總額.....	94,115	—	5,707	—	2,011	—	101,833
<b>分部業績.....</b>	<b>12,372</b>	<b>840</b>	<b>795</b>	<b>—</b>	<b>1,575</b>	<b>—</b>	<b>15,582</b>
利息收入.....							1,135
融資成本.....							—
除稅前利潤.....							16,717
稅項.....							(4,783)
年度利潤.....							11,934
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	4,336,909	307,432	3,255	124,502	1,297,443	(2,329,066)	3,740,475
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							647
應收關連方款項.....							360,988
預付企業所得稅.....							31,232
受限制現金.....							2,127
現金及現金等價物.....							167,678
資產總額.....							4,303,147
分部負債.....	3,413,453	—	5,270	74,532	1,261,522	(1,943,773)	2,811,004
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							917,200
應付關連方款項.....							261,545
應付稅項.....							5,222
遞延稅項負債.....							210
負債總額.....							3,995,181
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	1,793	—	26	—	182	—	2,001
資本開支.....	5,827	256,424	31	124,442	—	—	386,724
投資物業的公允值收益.....	—	840	—	—	—	—	840

附錄一

會計師報告

截至2007年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,050,052	18,407	15,270	—	—	—	1,083,729
其他收入.....	3,770	1,896	65	—	1,907	—	7,638
總額.....	1,053,822	20,303	15,335	—	1,907	—	1,091,367
<b>分部業績.....</b>	<b>156,844</b>	<b>397,457</b>	<b>3,797</b>	<b>(68)</b>	<b>1,491</b>	<b>—</b>	<b>559,521</b>
利息收入.....							2,179
融資成本.....							(1,299)
除稅前利潤.....							560,401
稅項.....							(182,886)
年度利潤.....							377,515
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	5,392,716	1,654,698	13,377	137,955	1,393,580	(1,803,929)	6,788,397
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							7,958
應收關連方款項.....							359,068
預付企業所得稅.....							53,489
受限制現金.....							4,881
現金及現金等價物.....							137,967
資產總額.....							7,351,760
分部負債.....	3,866,295	130,880	12,082	86,990	590,352	(1,211,879)	3,474,720
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							2,043,100
應付關連方款項.....							805,792
應付稅項.....							76,849
土地增值稅撥備.....							30,131
遞延稅項負債.....							142,353
負債總額.....							6,572,945
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	10,791	387	31	—	170	—	11,379
資本開支.....	240,814	647,106	59	11,026	—	—	899,005
投資物業的公允值收益.....	—	73,396	—	—	—	—	73,396
超出業務合併成本的金額.....	—	319,882	—	—	—	—	319,882

附錄一

會計師報告

截至2008年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,716,479	21,560	21,764	—	—	—	1,759,803
其他收入.....	3,613	24	7	—	1,601	—	5,245
總額.....	1,720,092	21,584	21,771	—	1,601	—	1,765,048
<b>分部業績.....</b>	<b>632,936</b>	<b>111,081</b>	<b>4,384</b>	<b>(14)</b>	<b>(13,638)</b>	<b>—</b>	<b>734,749</b>
利息收入.....							1,254
融資成本.....							(12,854)
除稅前利潤.....							723,149
稅項.....							(354,053)
年度利潤.....							369,096
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	5,134,233	2,109,620	17,319	150,502	2,024,265	(2,486,093)	6,949,846
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							36,843
應收關連方款項.....							27,294
預付企業所得稅.....							42,040
預付土地增值稅.....							12,717
受限制現金.....							8,178
現金及現金等價物.....							196,547
資產總額.....							7,273,465
分部負債.....	3,064,164	216,501	16,732	98,880	1,104,295	(1,656,500)	2,844,072
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							2,364,503
應付關連方款項.....							578,506
應付稅項.....							101,300
土地增值稅撥備.....							182,964
遞延稅項負債.....							188,880
負債總額.....							6,260,225
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	16,951	45	66	—	170	—	17,232
資本開支.....	70,327	103,304	225	12,354	306	—	186,516
投資物業的公允值收益.....	—	108,088	—	—	—	—	108,088

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2008年6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,592,520	9,990	10,295	—	—	—	1,612,805
其他收入.....	988	143	127	2	—	—	1,260
總額.....	1,593,508	10,133	10,422	2	—	—	1,614,065
<b>分部業績.....</b>	<b>610,565</b>	<b>44,677</b>	<b>2,401</b>	<b>(5)</b>	<b>(4,020)</b>	<b>—</b>	<b>653,618</b>
利息收入.....							685
融資成本.....							(7,750)
除稅前利潤.....							646,553
稅項.....							(313,731)
年度利潤.....							332,822
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	4,759,874	2,158,362	13,908	150,256	2,040,596	(2,585,718)	6,537,278
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							41,912
應收關連方款項.....							36,351
預付企業所得稅.....							17,840
預付土地增值稅.....							12,905
受限制現金.....							4,225
現金及現金等價物.....							173,616
資產總額.....							6,824,127
分部負債.....	2,711,888	242,121	14,298	98,380	1,064,601	(1,571,202)	2,560,086
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							2,158,170
應付關連方款項.....							628,541
應付稅項.....							120,519
土地增值稅撥備.....							210,329
遞延稅項負債.....							169,591
負債總額.....							5,847,236
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	7,775	14	20	—	—	—	7,809
資本開支.....	914	54,722	71	12,007	—	—	67,714
投資物業的公允值收益.....	—	47,910	—	—	—	—	47,910

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2009年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,285,343	11,704	11,214	—	—	—	1,308,261
其他收入.....	1,307	258	3	1	118	—	1,687
總額.....	1,286,650	11,962	11,217	1	118	—	1,309,948
<b>分部業績.....</b>	<b>572,672</b>	<b>939,646</b>	<b>1,187</b>	<b>(2)</b>	<b>(2,091)</b>	<b>—</b>	<b>1,511,412</b>
利息收入.....							827
融資成本.....							(514)
除稅前利潤.....							1,511,725
稅項.....							(537,332)
年度利潤.....							974,393
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	4,912,696	3,180,918	17,371	153,195	2,129,780	(2,721,901)	7,672,059
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							67,869
應收關連方款項.....							159,557
預付企業所得稅.....							38,699
預付土地增值稅.....							16,334
受限制現金.....							38,247
現金及現金等價物.....							456,847
資產總額.....							8,449,612
分部負債.....	3,170,597	403,514	19,527	101,380	1,407,675	(1,874,915)	3,227,778
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							1,713,440
應付關連方款項.....							583,767
應付稅項.....							196,071
土地增值稅撥備.....							311,307
遞延稅項負債.....							436,768
負債總額.....							6,469,131
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	7,673	14	19	1	96	—	7,803
資本開支.....	1,513	40,058	96	2,680	—	—	44,347
投資物業的公允值收益.....	—	932,094	—	—	—	—	932,094



附錄一

會計師報告

6. 收入、其他收入及收益

收入亦是 貴集團的營業額，指物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的除營業稅後總租金收入及有關期間已收及應收除營業稅後物業管理費收入。

貴集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止期間	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>收入</b>					
物業銷售.....	86,935	1,050,052	1,716,479	1,592,520	1,285,343
租金收入.....	—	18,407	21,560	9,990	11,704
物業管理費用.....	5,635	15,270	21,764	10,295	11,214
	<u>92,570</u>	<u>1,083,729</u>	<u>1,759,803</u>	<u>1,612,805</u>	<u>1,308,261</u>
<b>其他收入及收益</b>					
銀行利息收入.....	1,135	2,179	1,254	685	827
來自持作銷售物業的 租金收入.....	6,038	4,855	2,198	607	908
超出業務合併成本的金額 (附註30).....	—	319,882	—	—	—
其他.....	3,225	2,783	3,047	653	779
	<u>10,398</u>	<u>329,699</u>	<u>6,499</u>	<u>1,945</u>	<u>2,514</u>

7. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已售物業成本.....		49,765	824,706	1,006,577	936,476	671,786
預付土地租賃款 攤銷.....	16	—	5,522	10,890	5,845	4,334
折舊.....	14	2,001	5,857	6,342	1,964	3,469
出售物業、廠房及 設備的虧損.....		916	—	—	—	—
土地及建築經營 租賃項下的最低 租賃付款.....		722	543	1,312	475	424
核數師薪酬.....		148	211	596	119	308
僱員福利支出(包括 董事薪酬)(附註 9)：						
工資及薪金.....		9,384	13,415	16,537	8,882	10,662
退休福利計劃供款.		65	232	1,062	420	863
		<u>9,449</u>	<u>13,647</u>	<u>17,599</u>	<u>9,302</u>	<u>11,525</u>
賺取租金投資物業 產生的直接經營 支出(包括維修及 維護).....		—	2,376	2,112	1,027	1,131

## 附錄一

## 會計師報告

### 8. 融資成本

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行 貸款的利息 .....	27,729	87,752	152,419	80,971	52,949
銀行貸款的利息 .....	—	—	4,319	—	6,300
不按公允值於損益中記賬的 財務負債的利息支出總額...	27,729	87,752	156,738	80,971	59,249
減：資本化利息 .....	(27,729)	(86,453)	(143,884)	(73,221)	(58,735)
	—	1,299	12,854	7,750	514

### 9. 董事薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條披露的董事於有關期間的薪酬如下：

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金 .....	—	—	—	—	—
其他報酬：					
薪金、津貼及實物福利...	311	377	3,300	442	1,540
退休福利劃供款 .....	6	8	18	2	9
	317	385	3,318	444	1,549
	317	385	3,318	444	1,549

各董事於截至2006年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	120	—	120
郭英蘭女士 .....	—	60	—	60
林龍智先生 .....	—	58	3	61
林聰輝先生 .....	—	73	3	76
	—	311	6	317
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	311	6	317

附錄一

會計師報告

各董事於截至2007年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	120	—	120
郭英蘭女士 .....	—	120	—	120
林龍智先生 .....	—	63	4	67
林聰輝先生 .....	—	74	4	78
	—	377	8	385
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	377	8	385

各董事於截至2008年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	1,500	—	1,500
郭英蘭女士 .....	—	1,200	2	1,202
林龍智先生 .....	—	360	8	368
林聰輝先生 .....	—	240	8	248
	—	3,300	18	3,318
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	3,300	18	3,318

附錄一

會計師報告

各董事於截至2009年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	700	—	700
郭英蘭女士 .....	—	600	1	601
林龍智先生 .....	—	150	4	700
林聰輝先生 .....	—	90	4	94
	—	1,540	9	1,549
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	1,540	9	1,549

各董事於截至2008年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	120	—	120
郭英蘭女士 .....	—	120	—	120
林龍智先生 .....	—	110	1	111
林聰輝先生 .....	—	92	1	93
	—	442	2	444
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	442	2	444

於有關期間，概無董事據其須放棄或同意放棄任何報酬的安排。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10. 五名最高薪人士

於有關期間內，五名最高薪人士包括四名董事，該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。於有關期間，餘下非董事最高薪金僱員的薪酬如下：

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 .....	58	94	153	47	450
退休金計劃供款 .....	—	—	8	—	—
	<u>58</u>	<u>94</u>	<u>161</u>	<u>47</u>	<u>450</u>

於有關期間，五名非董事最高薪金的薪酬介乎零至1,000,000港元之間。

### 11. 稅項

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團：					
即期：					
中國企業所得稅 .....	2,595	80,458	136,053	130,179	121,608
中國土地增值稅 (附註26) .....	2,295	41,872	200,358	190,268	198,862
	<u>4,890</u>	<u>122,330</u>	<u>336,411</u>	<u>320,447</u>	<u>320,470</u>
遞延(附註27)：					
本年度 .....	(107)	60,556	17,642	(6,716)	216,862
年度稅項支出總額 .....	<u>4,783</u>	<u>182,886</u>	<u>354,053</u>	<u>313,731</u>	<u>537,332</u>

#### 香港利得稅

由於 貴集團於有關期間並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備。

#### 中國企業所得稅

貴集團就中國大陸業務的所得稅撥備已根據各有關期間的應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

根據當時適用的中國全國性稅法與地方稅法，於截至2006年及2007年12月31日止兩年度，貴集團位於廈門及上海浦東新區的附屬公司有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2006年及2007年12月31日止兩年度，位於中國大陸的所有其他附屬公司均須按33%的法定稅率繳納企業所得稅。就貴集團各間中國附屬公司而言，企業所得稅乃按中國法定財務報告的利潤的適用稅率撥備，並對不應課稅或扣減的該等項目作出調整。

於第10屆全國人民代表大會第5次會議(於2007年3月16日結束)期間，中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)獲通過，並於2008年1月1日生效。新企業所得稅法推出一系列變動，包括(但不限於)統一本地及海外投資企業所得稅率，此舉導致所得稅率由33%減少至25%。該變動的影響於2007年12月31日在遞延稅項的計算中有所反映。

#### 土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(自1994年1月1日起生效)及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅條例」)(自1995年1月27日起生效)的規定，銷售所得全部收益或有關中國大陸物業轉讓(自1994年1月1日生效)須按土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減除包括借貸成本及所有物業開發開支在內的可扣減開支)按照介乎30%至60%不等的遞增稅率繳納土地增值稅。

根據廈門當地政府於2005年12月18日發佈的有關實施土地增值稅條例的通知，即《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批覆》，銷售所得收益或廈門公司房地產轉讓須自2006年1月1日(執行日期)起將根據中國土地增值稅暫行條例計提土地增值稅。

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間，採用 貴公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

### 貴集團

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月期間			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
除稅前利潤.....	16,717		560,401		723,149		646,553		1,511,725	
按法定所得稅率計算.....	5,517	33.0	184,932	33.0	180,787	25.0	161,638	25.0	377,931	25.0
特定省份或地方機關的 較低稅率.....	(3,115)	(18.6)	(92,586)	(16.5)	(42,476)	(5.9)	(44,048)	(6.8)	(37,343)	(2.4)
於過往期間動用的稅項虧損..	—	—	—	—	(2,534)	(0.3)	(2,534)	(0.4)	—	—
稅率上升對遞延稅項的影響..	—	—	49,518	8.8	—	—	—	—	—	—
毋須課稅收入.....	(515)	(3.0)	(47,982)	(8.6)	(1,532)	(0.2)	(152)	—	(1,892)	(0.1)
不可扣稅開支.....	274	1.6	47,879	8.5	26,299	3.6	22,736	3.5	6,365	0.4
未確認稅項虧損.....	671	4.0	6,790	1.2	13,718	1.9	8,406	1.3	22,294	1.4
貴集團的中國附屬公司按5%的 可分配利潤而計算預扣稅的 影響.....	—	—	—	—	19,505	2.7	15,471	2.4	14,865	1.0
土地增值稅.....	2,295	13.7	41,872	7.5	200,358	27.7	190,268	29.4	198,862	13.1
土地增值稅稅務影響.....	(344)	(2.1)	(7,537)	(1.3)	(40,072)	(5.5)	(38,054)	(5.9)	(43,750)	(2.9)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項開支.....	4,783	28.6	182,886	32.6	354,053	49.0	313,731	48.5	537,332	35.5

## 12. 股息

自 貴公司註冊成立起，並無宣派任何股息。

## 13. 每股盈利

基於重組及按上文第II節附註1及2披露的合併基準編製 貴集團於有關期間業績，就本報告而言，納入每股盈利並不具實質意義，故並無呈列每股盈利資料。

附 錄 一

會 計 師 報 告

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃	租賃	傢俬、	汽車	在建工程	總計
	土地及樓宇	物業裝修	裝置及 辦公室設備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：						
於2006年1月1日	3,080	—	2,694	8,033	—	13,807
添置	—	254	663	4,941	124,442	130,300
出售	(1,280)	—	—	(294)	—	(1,574)
外匯調整	—	—	—	(27)	—	(27)
於2006年12月31日及2007年1月1日	1,800	254	3,357	12,653	124,442	142,506
添置	—	638	4,394	6,110	11,026	22,168
收購附屬公司	—	—	2,656	—	—	2,656
外匯調整	—	—	—	(49)	—	(49)
於2007年12月31日及2008年1月1日	1,800	892	10,407	18,714	135,468	167,281
添置	2,685	768	3,649	353	12,354	19,809
出售	—	—	—	(1,074)	—	(1,074)
外匯調整	—	—	—	(31)	—	(31)
於2008年12月31日及2009年1月1日	4,485	1,660	14,056	17,962	147,822	185,985
添置	478	—	157	979	2,680	4,294
外匯調整	—	—	—	(8)	—	(8)
於2009年6月30日	4,963	1,660	14,213	18,933	150,502	190,271
累計折舊：						
於2005年12月31日及2006年1月1日	(1,006)	—	(1,597)	(3,683)	—	(6,286)
年內計提的折舊	(70)	—	(350)	(1,581)	—	(2,001)
出售	433	—	—	225	—	658
外匯調整	—	—	—	7	—	7
於2006年12月31日及2007年1月1日	(643)	—	(1,947)	(5,032)	—	(7,622)
年內計提的折舊	(590)	(47)	(2,097)	(3,123)	—	(5,857)
收購附屬公司	—	—	(1,996)	—	—	(1,996)
外匯調整	—	—	—	24	—	24
於2007年12月31日及2008年1月1日	(1,233)	(47)	(6,040)	(8,131)	—	(15,451)
年內計提的折舊	(100)	(397)	(1,979)	(3,866)	—	(6,342)
出售	—	—	—	1,074	—	1,074
外匯調整	—	—	—	31	—	31
於2008年12月31日及2009年1月1日	(1,333)	(444)	(8,019)	(10,892)	—	(20,688)
期內計提的折舊	(35)	(153)	(1,346)	(1,935)	—	(3,469)
外匯調整	—	—	—	8	—	8
於2009年6月30日	(1,368)	(597)	(9,365)	(12,819)	—	(24,149)
賬面淨值：						
於2006年12月31日	1,157	254	1,410	7,621	124,442	134,884
於2007年12月31日	567	845	4,367	10,583	135,468	151,830
於2008年12月31日	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
於2009年6月30日	3,595	1,063	4,848	6,114	150,502	166,122



附錄一

會計師報告

根據長期租期，上文所包括的 貴集團租賃土地及樓宇均位於中國大陸。

15. 投資物業

貴集團

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	3,895	46,273	50,168
添置	—	256,424	256,424
轉撥	7,160	(7,160)	—
公允值調整收益淨額	840	—	840
於2006年12月31日及2007年1月1日	11,895	295,537	307,432
收購附屬公司(附錄30)	679,000	—	679,000
添置	—	172,934	172,934
轉撥	25,709	(25,709)	—
公允值調整收益淨額	73,396	—	73,396
於2007年12月31日及2008年1月1日	790,000	442,762	1,232,762
添置	—	102,701	102,701
轉撥	34,212	(34,212)	—
公允值調整收益淨額	108,088	—	108,088
於2008年12月31日及2009年1月1日	932,300	511,251	1,443,551
添置	—	40,053	40,053
轉撥	170,906	(170,906)	—
公允值調整收益淨額	932,094	—	932,094
於2009年6月30日	2,035,300	380,398	2,415,698

貴集團的投資物業均位於中國大陸，並按下列租期持有：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃	197,955	263,293	284,914	270,912
中期租賃	109,477	969,469	1,158,637	2,144,786
年／期末	307,432	1,232,762	1,443,551	2,415,698

於有關期間的各結算日期， 貴集團的已竣工投資物業已由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市場現行使用基準重估。由於 貴集團認為其在建投資物業公允值無法合理計量，故 貴集團的在建投資物業持續至可合理釐定公允值或工程完工時方獲按成本計量。

於2007年12月31日、2008年12月31日及2009年6月30日，價值分別為人民幣782,000,000元、人民幣834,000,000元及人民幣984,000,000元的 貴集團若干已竣工投資物業已抵押予銀行作為授予 貴集團獲授貸款的抵押(附註25)。

附錄一

會計師報告

貴集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，更多概要詳情載於附註34(a)。

16. 預付土地租金

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面金額	—	—	698,381	650,479
年／期內添置／(減少)	—	703,903	64,006	(34,470)
於年／期內獲授權	—	(5,522)	(10,890)	(4,334)
轉至在建物業	—	—	(101,018)	—
年／期末賬面金額	—	698,381	650,479	611,675
即期部份	—	(102,257)	(63,549)	(63,092)
非即期部份	—	596,124	586,930	548,583

貴集團的租賃土地位於中國大陸，並按下列租期持有：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃	—	572,987	527,479	524,342
中期租賃	—	125,394	123,000	87,333
	—	698,381	650,479	611,675

貴集團的預付土地租金的非即期部份包括若干幅持作物業開發項目的土地，而該土地的指定土地使用用途或容積率尚不確定，導致貴集團的施工遭到延遲。於本報告日期，貴集團已開始申請有關項目施工所要求的許可證，而貴集團並無因延遲施工而收到有關土地部門的任何警告通知或被其徵收任何土地閒置費。基於對當前中國法律法規的理解並經諮詢有關政府機構，貴公司的中國法律顧問認為，貴集團已根據正常程序開始辦理動工興建有關項目所需許可證的申請手續，且不會就該等項目支付土地閒置費或遭沒收土地。因此，貴公司董事認為，截至本報告日期毋須就預付土地租賃款項的非即期結中所列土地計提有關土地閒置費或土地沒收的撥備。

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

**17. 在建物業**

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於以下期限竣工的在建物業：				
包含於流動資產的日常經營週期內 . . . . .	<u>1,909,847</u>	<u>3,191,481</u>	<u>3,412,056</u>	<u>3,046,185</u>
預期於以下日常經營週期內竣工及 可收回的在建物業：				
— 一年內 . . . . .	504,128	1,086,140	1,960,714	2,173,105
— 一年後 . . . . .	<u>1,405,719</u>	<u>2,105,341</u>	<u>1,451,342</u>	<u>873,080</u>
	<u>1,909,847</u>	<u>3,191,481</u>	<u>3,412,056</u>	<u>3,046,185</u>

貴集團的所有在建物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，金額分別為人民幣716,605,000元、人民幣1,254,482,000元、人民幣994,072,000元及人民幣1,405,475,000元的 貴集團若干在建物業已抵押予銀行，以擔保授予 貴集團的貸款(附註25)。

**18. 持作銷售的已竣工物業**

貴集團持作銷售的所有物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。持作銷售的所有物業均按成本列賬。

**19. 預付款、按金及其他應收款**

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款 . . . . .	115,963	162,969	116,764	128,910
按金及其他應收款 . . . . .	<u>134,723</u>	<u>235,843</u>	<u>130,433</u>	<u>121,162</u>
	<u>250,686</u>	<u>398,812</u>	<u>247,197</u>	<u>250,072</u>

上述資產概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款有關。

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的其他應收款項包括應收 貴集團附屬公司的少數股東的款項，分別為人民幣87,824,000元、人民幣124,324,000元、人民幣15,527,000元及人民幣15,543,000元。少數股東權益結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

附錄一

會計師報告

20. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	附註	於12月31日			於6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項：					
林先生.....		2,892	2,892	2,892	2,892
郭女士.....		151,791	94,841	24,402	145,365
林龍智先生.....	(i)	18,513	43,543	—	—
林聰輝先生.....	(i)	200	200	—	—
葉碧雲女士.....	(ii)	9	9	—	—
縱橫集團.....	(iii)	162,813	192,813	—	—
堯洲實業公司.....	(iv)	24,770	24,770	—	—
廈門港誼投資有限公司 （「港誼投資」）.....	(vi)	—	—	—	900
廈門縱橫集團科技股份有限公司 （「縱橫科技公司」）.....	(iii)	—	—	—	10,400
		<u>360,988</u>	<u>359,068</u>	<u>27,294</u>	<u>159,557</u>
應付關連方款項：					
郭女士.....		144,308	362,982	549,033	567,238
葉碧雲女士.....	(ii)	—	—	4,750	—
郭文固先生.....	(ii)	30,000	422,413	—	—
林聰輝先生.....	(i)	—	—	250	—
林泓禹先生.....	(v)	1,989	50	1,642	1,642
縱橫集團.....	(iii)	55,000	—	10,348	10,348
港誼投資.....	(vi)	—	—	4	—
堯洲實業公司.....	(iv)	5,248	5,248	—	—
廈門縱橫集團房地產開發有限公司 （「縱橫公司」）.....	(iii)	25,000	2,620	—	—
廈門縱橫集團置業有限公司 （「縱橫置業公司」）.....	(iii)	—	12,479	12,479	4,539
		<u>261,545</u>	<u>805,792</u>	<u>578,506</u>	<u>583,767</u>

附註：

- (i) 林龍智先生及林聰輝先生為 貴公司董事。
- (ii) 葉碧雲女士及郭文固先生為郭女士的父母。
- (iii) 縱橫集團、縱橫公司、縱橫科技公司及縱橫置業公司由創辦人控制。縱橫公司為堯洲實業公司的附屬公司。
- (iv) 堯洲實業公司為一間由創辦人控制的公司。
- (v) 林泓禹先生為創辦人的兒子。
- (vi) 港誼投資公司為葉碧雲女士及林聰輝先生控股的公司。

除應付縱橫置業公司款項為貿易性質且須根據有關合約條款償還外，上文結餘屬於非貿易性質、無擔保、免息及須於要求時償還。應收／應付關連方款項的該等金額的賬面金額與其公允值相若。

## 附錄一

## 會計師報告

應收關連方款項的金額概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款項有關。

除於2009年6月30日應付郭女士款項人民幣355,368,000元已因 貴公司向創辦人發行股份以作為重組的一部分而撥充資本外， 貴公司董事確認，於2009年6月30日，應收／應付關連方的未償還結餘將於 貴公司重組完成前予以結清。

### 21. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	169,805	142,848	204,725	495,094
減：受限制現金(附註) .....	(2,127)	(4,881)	(8,178)	(38,247)
現金及現金等價物 .....	<u>167,678</u>	<u>137,967</u>	<u>196,547</u>	<u>456,847</u>

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。現金及現金等價物的賬面金額與其公允值相若。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，分別為人民幣166,934,000元、人民幣138,973,000元、人民幣198,116,000元及人民幣490,301,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例，及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲批准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- (a) 根據廈門市土地房產管理局發佈的有關文件， 貴集團若干物業管理公司須將部分數額的已收管理費存入銀行，作為有關物業公共維修基金的擔保按金。該等存款僅可用於有關物業的維修。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，該等擔保按金分別為人民幣1,148,000元、人民幣2,827,000元、人民幣2,258,000元及人民幣1,413,000元。
- (b) 根據 貴集團若干附屬公司與其銀行簽署的相關按揭貸款協議，該等附屬公司須將若干數額的款項存入指定銀行賬戶，作為潛在物業買主拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等擔保按金將於有關物業的房產證交予銀行後方可解除。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，該等按金分別為人民幣979,000元、人民幣53,000元、人民幣50,000元及人民幣53,000元。
- (c) 根據 貴集團若干附屬公司與各銀行簽訂的有關貸款融資協議，各附屬公司須將彼等物業的預售所得款項存放在指定銀行賬戶內。有關存款僅可用作有關附屬公司產

## 附錄一

## 會計師報告

生的物業開發成本及償還有關貸款。於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，該等款項分別為人民幣2,001,000元、人民幣5,870,000元及人民幣36,781,000元。

### 22. 預收款

預收款指於有關期間，就預售物業而向買主收取的款項。

### 23. 貿易應付款項

根據發票日期，於有關期間的各報告日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或須於要求時償還.....	524,860	314,793	498,578	513,036
1-2年內須償還.....	152,430	373,834	309,044	319,869
	<u>677,290</u>	<u>688,627</u>	<u>807,622</u>	<u>832,905</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

### 24. 其他應付款及應計費用

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用.....	1,348	1,146	1,164	3,990
其他應付款.....	56,088	234,560	219,074	181,808
	<u>57,436</u>	<u>235,706</u>	<u>220,238</u>	<u>185,798</u>

其他應付款的賬面金額與其公允值相若。

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的其他應付款項包括應付貴集團附屬公司的少數股東的款項，分別為人民幣24,911,000元、人民幣12,000,000元、人民幣12,631,000元及人民幣12,631,000元。少數股東權益結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

附錄一

會計師報告

25. 計息銀行借款及其他借款

貴集團

	於12月31日						於6月30日					
	2006年		2007年		2008年		2009年					
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>												
銀行貸款												
— 無抵押			—	7.56%	2008年	230,000	7.56%	2009年	69,691			—
銀行貸款										5.4%	2009年	
— 有抵押	6.3%	2007年	282,200	7.56%	2008年	714,350	7.56%	2009年	756,862	7.56%	2010年	893,440
其他貸款												
— 無抵押			—			—	8.69%	2009年	145,000	8.69%	2009年	90,000
			<u>282,200</u>			<u>944,350</u>			<u>971,553</u>			<u>983,440</u>
<b>非即期</b>												
銀行貸款												
— 無抵押	6.3%	2008年	230,000			—						—
銀行貸款										5.4%	2010年	
— 有抵押	6.3%	2008至2009年	405,000	7.56%	2009年至2010年	1,098,750	7.56%–8.32%	2010年至2011年	1,392,950	8.32%	2011年	730,000
			<u>635,000</u>			<u>1,098,750</u>			<u>1,392,950</u>			<u>730,000</u>
			<u>917,200</u>			<u>2,043,100</u>			<u>2,364,503</u>			<u>1,713,440</u>

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於1年內或應要求	282,200	944,350	826,553	893,440
於第2年	560,000	728,750	1,167,950	700,000
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	75,000	370,000	225,000	30,000
	<u>917,200</u>	<u>2,043,100</u>	<u>2,219,503</u>	<u>1,623,440</u>
須償還其他貸款的期限：				
於1年內或應要求	—	—	145,000	90,000
	<u>917,200</u>	<u>2,043,100</u>	<u>2,364,503</u>	<u>1,713,440</u>

- (a) 貴集團的若干銀行貸款乃由以下方式抵押或擔保：
- 貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面值總額分別約為人民幣716,605,000元、人民幣1,254,482,000元、人民幣994,072,000元及人民幣1,405,475,000元的在建物業的按揭；
  - 貴集團於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，賬面值總額分別約為人民幣782,000,000元、人民幣834,000,000元及人民幣984,000,000元的投資物業的質押；
  - 貴集團於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，金額分別為人民幣430,000,000元、人民幣700,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣960,000,000元的若干附屬公司簽署的公司擔保；及
  - 貴集團於2007年12月31日，金額為人民幣90,000,000元的附屬公司前任少數股東簽署的個人擔保。該貸款由貴集團於2008年4月償還。
- (b) 貴集團所有銀行借款均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

- (c) 貴集團借款的賬面金額與其公允值相若。
- (d) 其他貸款指縱橫集團透過金融機構獲得的委託貸款。該等貸款為無抵押，按年利率8.69厘計息，須於一年內償還。其他貸款已由 貴集團於2009年7月還清。

26. 土地增值稅撥備

	貴集團
	人民幣千元
於2006年1月1日	—
年內於合併收益表扣除(附註11)	2,295
年度付款	(2,295)
於2006年12月31日及2007年1月1日	—
年內於合併收益表扣除(附註11)	41,872
年度付款	(11,741)
於2007年12月31日及2008年1月1日	30,131
年內於合併收益表扣除(附註11)	200,358
年度付款	(47,525)
於2008年12月31日及2009年1月1日	182,964
期內於合併收益表扣除(附註11)	198,862
期內付款	(70,519)
於2009年6月30日	311,307

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

27. 遞延稅項

於合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	647	7,958	36,843	67,869
遞延稅項負債	(210)	(142,353)	(188,880)	(436,768)
	437	(134,395)	(152,037)	(368,899)



附 錄 一

會 計 師 報 告

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	預扣稅	稅項虧損	投資 物業重估	土地 增值稅撥備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日.....	—	330	—	—	330
年內於合併收益表計入／ (扣除)(附註11).....	—	317	(210)	—	107
於2006年12月31日及 2007年1月1日.....	—	647	(210)	—	437
年內於合併收益表記入／ (扣除)(附註11).....	—	1,887	(18,349)	5,424	(11,038)
收購附屬公司(附註30).....	—	—	(74,276)	—	(74,276)
稅率上升對遞延稅項的影響...	—	—	(49,518)	—	(49,518)
於2007年12月31日及 2008年1月1日.....	—	2,534	(142,353)	5,424	(134,395)
年內於合併收益表記入／ (扣除)(附註11).....	(19,505)	(2,534)	(27,022)	31,419	(17,642)
於2008年12月31日及 2009年1月1日.....	(19,505)	—	(169,375)	36,843	(152,037)
期內於合併收益表記入／ (扣除)(附註11).....	(14,865)	—	(233,023)	31,026	(216,862)
於2009年6月30日.....	(34,370)	—	(402,398)	67,869	(368,899)

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的未動用稅項虧損分別約為人民幣15,360,000元、人民幣73,207,000元、人民幣132,524,000元及人民幣243,994,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤變現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於未來利潤的不可預測性，於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團並未於未動用稅項虧損內確認於中國產生的遞延稅項資產，分別為人民幣11,047,000元、人民幣56,313,000元、人民幣132,524,000元及人民幣243,994,000元。

根據新企業所得稅法，在中國大陸成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，自2007年12月31日起獲得的盈利適用。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。就貴集團而言，應按5%的稅率繳納預扣稅。因此，貴集團須就獲有關在中國大陸成立的附屬公司自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

貴公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

## 28. 已發行股本

貴公司於2008年4月23日註冊成立，法定股本為50,000美元，分拆為每股1美元的50,000股股份，其中100股於同日以現金按面值配發及發行。

## 29. 儲備

### (a) 貴集團

貴集團於各有關期間的儲備金額及其變動列載於合併權益變動表。

### (b) 合併儲備

合併儲備指 貴公司分佔被收購附屬公司的繳足股本面值超出 貴公司於重組(詳情見上文的附註1)時收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

### (c) 法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及 貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

### (d) 於重組時視作向權益擁有人分派

就本報告而言，視作向當時的權益擁有人分派乃指 貴公司根據重組收購附屬公司而支付予權益擁有人的成本。

### (e) 其他儲備

因收購少數股東權益而產生的若干數額商譽被確認為其他儲備。

## 30. 業務合併

於2007年2月7日，豐洲公司以對價人民幣258,402,000元從若干獨立第三方收購貴豐公司的全部股本。收購之後，貴豐公司成為 貴集團的全資附屬公司。貴豐公司主要在中國大陸從事物業開發。於2007年2月8日前已合共支付部分對價人民幣193,402,000元，而於2009年6月30日剩餘對價人民幣65,000,000元仍未付。

附錄一

會計師報告

貴豐公司於收購日期的可識別資產及負債的公允值及收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時	
		確認的公允值	早前的賬面值
		2007年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
購入的資產淨額：			
物業、廠房及設備 .....	14	660	660
投資物業 .....	15	679,000	183,824
持作銷售的已竣工物業 .....		2,947	2,947
預付款、按金及其他應收款項 .....		12,064	12,064
現金及銀行結餘 .....		36,468	36,468
貿易應付款項 .....		(5,736)	(5,736)
其他應付款項及應計費用 .....		(57,859)	(57,859)
應付稅項 .....		(14,984)	(14,984)
遞延稅項負債 .....	27	(74,276)	—
		<u>578,284</u>	<u>157,384</u>
於收益表中確認的超出業務合併成本的金額 .....		<u>(319,882)</u>	
		<u>258,402</u>	
由以下方式支付：			
現金 .....		193,402	
其他應付款項 .....		65,000	
		<u>258,402</u>	

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價 .....	(193,402)
收購的現金及銀行結餘 .....	36,468
與收購附屬公司有關的現金及現金等價物的流出淨額 .....	<u>(156,934)</u>

自其收購以來，貴豐公司於截至2007年12月31日止年度對 貴集團的營業額及合併利潤的貢獻分別為人民幣18,266,000元及人民幣59,138,000元(其中包括投資物業經扣除遞延稅項影響後的公允值收益人民幣55,047,000元)。

倘業務合併於年初進行，則對 貴集團於截至2007年12月31日止年度的收入及利潤並無重大影響。

### 31. 合併現金流量表附註

#### 主要非現金交易

於2007年8月15日，豐洲公司與若干第三方訂立協議，以對價人民幣400,000,000元收購菲律賓國際地產發展有限公司的40%股權。收購之後，菲律賓國際地產發展有限公司成為 貴集團的全資附屬公司。對價以現金人民幣300,000,000元及一筆互相抵銷的款項人民幣100,000,000元的形式支付，該筆款項乃以其中一名賣方應付予 貴公司一名董事的款項抵銷該董事應付予 貴集團的款項。

### 32. 財務擔保

貴集團於有關期間的各結算日的財務擔保如下：

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保.....	1,241,036	1,688,829	1,719,307	2,220,160

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團就若干銀行向 貴集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則 貴集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法彌補未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則 貴集團負責向銀行償還不足金額。

貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

貴公司董事認為該等擔保的公允值並不重大，倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金連同累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

### 33. 資產抵押

以 貴集團資產作抵押的 貴集團銀行貸款詳情載於財務資料附註25(a)。

### 34. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。若干或然租賃應收款項乃以承租人的營業額為基準而釐定。

於有關期間的各結算日， 貴集團根據與承租人訂立的到期的不可撤銷經營租賃而應收的未來最少租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	408	22,020	22,257	35,188
2至5年內(包括首尾兩年).....	—	68,346	62,655	88,268
5年後.....	—	28,383	13,173	33,474
	<u>408</u>	<u>118,749</u>	<u>98,085</u>	<u>156,930</u>

#### (b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於有關期間的各結算日， 貴集團根據到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最少租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	530	339	1,229	1,348
2至5年內(包括首尾兩年).....	26	—	1,963	1,429
	<u>556</u>	<u>339</u>	<u>3,192</u>	<u>2,777</u>

附錄一

會計師報告

35. 承擔

除詳載於上文附註34(b)的經營租賃承擔外，貴集團於各結算日的資本承擔如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
在建投資物業及在建物業.....	949,109	1,905,949	1,235,825	738,365
收購土地使用權.....	154,088	161,588	60,000	200,110
	<u>1,103,197</u>	<u>2,067,537</u>	<u>1,295,825</u>	<u>938,475</u>

36. 關連方交易

(a) 除在財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，於有關期間，貴集團與關連方的重大交易如下。

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
將物業售予：						
林先生.....	(i),(ii)	—	39,509	—	—	
郭女士.....	(i),(ii)	—	3,850	—	—	
陳金烈 先生(1) ...	(i),(ii)	—	2,497	—	—	
Lam Yu Fong 女士(2) ...	(i),(ii)	—	4,814	—	—	
林泓禹 先生(2) ...	(i),(ii)	3,192	53,164	—	—	
黃淑女 女士(3) ...	(i),(ii)	—	28,684	—	—	
		<u>3,192</u>	<u>132,518</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
自郭女士購買 物業.....	(i),(ii)	—	—	2,538	—	
支付予縱橫 集團的利息 開支.....	(iii)	—	—	4,319	6,300	
應付服務費：						
縱橫置業 公司.....	(iv)	—	12,479	—	—	
廈門縱橫集團 通訊發展 有限公司 (「縱橫 通訊發展 公司」) ...	(v)	541	320	3,148	859	
		<u>541</u>	<u>12,799</u>	<u>3,148</u>	<u>859</u>	

附註：

- (1) 陳金烈先生為貴集團附屬公司的少數股東。
- (2) 林泓禹先生及 Lam Yu Fong 女士分別為創辦人的兒子及女兒。
- (3) 黃淑女女士為郭女士的姻親姐妹。

**附錄一**

**會計師報告**

- (i) 物業乃按有關方共同協定的價格出售或購買。
  - (ii) 貴公司董事認為，該等交易乃於 貴集團的日常業務過程中訂立。
  - (iii) 利息支出乃由縱橫集團獲得的委託貸款支付，更多詳情載於財務資料附註25(d)。
  - (iv) 該服務費為縱橫置業公司就持作出售物業提供裝修服務所產生的服務費，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。
  - (v) 該服務費為縱橫置業公司就持作出售物業提供智能系統的設計、安裝及測試費用，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。
- (b) 貴集團主要管理層人員的薪酬
- 貴公司董事認為， 貴公司董事是指 貴集團的主要管理層人員，彼等的薪酬詳情載於財務資料附註9。
- (c) 自2009年6月30日後，創辦人已於2009年10月9日為 貴公司訂立彌償契約，據此創辦人為 貴公司提供若干稅項相關彌償保證，有關詳情載於本文件附錄七「E. 其他資料 1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證」。

**37. 貴公司的財務資料**

於2008年4月23日， 貴公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為禹洲地產股份有限公司(獲豁免有限公司)。 貴公司註冊成立時的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於2008年4月23日，林先生獲發行及配發面值1美元的50股股份，郭女士獲發行及配發面值1美元的50股股份。 貴公司於2008年12月31日及2009年6月30日的財務狀況如下：

	<u>12月31日</u>	<u>6月30日</u>
	<u>2008年</u>	<u>2009年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>		
應收股東款項 .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>權益</b>		
已發行股本.....	<u>1</u>	<u>1</u>

貴公司的法定股本隨後已增加，其股份面值已由每股1.00美元變更為每股0.10港元。

根據林先生與郭女士(均為 貴公司股東)於2009年9月14日通過的書面決議案，透過增發50,000股每股面值0.10港元的股份， 貴公司的法定股本已增加5,000港元。 貴公司已向林先生與郭女士分別配發及發行50股及50股入賬列為繳足的股份。緊隨法定股本增加及上述股份發行後， 貴公司已購回 貴公司已發行股本中全部100股現有已發行每股面值1.00美元的股份，並註銷該等股份。透過註銷 貴公司股本中50,000股每股面值1.00美元的股份， 貴公司法定股本已減少。

於以上步驟完成後， 貴公司法定股本為5,000港元，分為50,000股每股面值0.10港元的股份。於2009年10月9日，通過增發99,999,950,000股每股面值0.10港元的股份， 貴公司法定股本由5,000港元進一步增至10,000,000,000港元。

根據 貴公司股東林先生及郭女士的書面決議案，於2009年10月9日 貴公司以相同比例欠林先生及郭女士的未償還款項809,362,447港元已由 貴公司通過向林先生及郭女士分別發行403,199,459 及403,199,479股股份而悉數償還。

### 38. 按類別劃分的金融工具

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日， 貴公司及 貴集團的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本入賬的貸款、應收款項及金融負債。

### 39. 財務風險管理的目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是為 貴集團的經營籌集資金。 貴集團擁有各種其他金融資產及負債，比如其經營中直接產生的貿易應付款項。

貴集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理各項該等風險的政策，茲概述如下：

#### 市場風險

貴集團資產的主要形式為預付土地租賃款項、投資物業、在建物業及持作銷售的已竣工物業。在物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易於變現。



### 利率風險

貴集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動的影響。除銀行存款之外，貴集團並無重大計息資產。於整個有關期間，限定用途的存款按與非限定用途的存款相同的儲蓄利率存入中國大陸的銀行。貴集團所承擔市場利率變動的風險主要與貴集團的長期債務責任有關。按浮動利率計息的借款令貴集團須承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款則令貴集團須承受公允值利率風險。由於貴集團主要涉及浮動利率貸款，因此並無重大公允值利率風險。貴集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

利率的合理可能波動幅度50個基點（所有其他變量維持不變），對有關期間內貴集團的利潤並無重大影響，且對貴集團股權的其他組成部分亦無重大影響。

### 外幣風險

貴集團所有的營業額及大部分經營費用均以人民幣計值，而人民幣目前並非為可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及（於若干情況下）將貨幣滙出中國大陸施加控制。可用外幣的短缺可能限制貴集團的中國附屬公司滙出足夠外幣以向貴集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款（包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易）在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及滙出中國大陸以支付資本賬項目（比如償還以外幣計值的銀行貸款）時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，貴集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易（包括向貴公司支付股息），而無須國家外匯管理局的事先批准。貴集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響貴集團附屬公司透過債務或股權融資（包括以從貴公司取得貸款或出資的形式）獲取外匯的能力。

貴集團的金融資產及負債（包括以港幣計值的應收／應付關連方若干款項及以港幣計

值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的滙率波動可能影響 貴集團的經營業績。

在中國大陸可降低 貴集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的滙率波動風險的對沖工具有限。迄今， 貴集團並無訂立任何對沖交易以降低 貴集團的外滙風險。然而， 貴集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且 貴集團未必能夠或根本不能成功對沖 貴集團的風險。

港幣與人民幣之間的滙率的合理可能波動幅度5%，對有關期間內 貴集團的利潤並無重大影響且對 貴集團股權的其他組成部分亦無重大影響。

#### 信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為 貴集團的政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸並不重大，故 貴集團並無任何重大信貸風險。 貴集團並無任何集中信貸風險。

除 貴集團提供的金融擔保(詳情見附註32)所產生的信貸風險之外， 貴集團其他金融資產的信貸風險(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。

#### 流動資金風險

貴集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及 貴集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

貴集團的目標是透過運用銀行貸款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外， 貴集團亦備有銀行融資以應對或有事項。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於結算日 貴集團金融負債的到期日(以合約訂明的未貼現付款為基準)如下：

貴集團

	於2006年12月31日			
	按要求或 1年內	第2年內	3至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	282,200	587,993	79,324	949,517
貿易應付款項	524,860	152,430	—	677,290
其他應付款項	56,088	—	—	56,088
應付關連方款項	261,545	—	—	261,545
	<u>1,124,693</u>	<u>740,423</u>	<u>79,324</u>	<u>1,944,440</u>
	於2007年12月31日			
	按要求或 1年內	第2年內	3至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	944,350	788,878	385,323	2,118,551
貿易應付款項	314,793	373,834	—	688,627
其他應付款項	234,560	—	—	234,560
應付關連方款項	805,792	—	—	805,792
	<u>2,299,495</u>	<u>1,162,712</u>	<u>385,323</u>	<u>3,847,530</u>
	於2008年12月31日			
	按要求或 1年內	第2年內	3至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	1,125,223	1,227,844	233,732	2,586,799
貿易應付款項	498,578	309,044	—	807,622
其他應付款項	219,074	—	—	219,074
應付關連方款項	578,506	—	—	578,506
	<u>2,421,381</u>	<u>1,536,888</u>	<u>233,732</u>	<u>4,192,001</u>
	於2009年6月30日			
	按要求或 1年內	第2年內	3至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	1,064,484	719,560	31,034	1,815,078
貿易應付款項	513,036	319,869	—	832,905
其他應付款項	185,798	—	—	185,798
應付關連方款項	583,767	—	—	583,767
	<u>2,347,085</u>	<u>1,039,429</u>	<u>31,034</u>	<u>3,417,548</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標乃確保 貴集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

貴集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整支付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。貴集團不受任何外部施加的資本要求所規限。於有關期間內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

貴集團運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本加上債務淨額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應計費用，且須減去現金及現金等價物。資本是指貴公司股權持有人應佔權益。於結算日資本負債比率如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款.....	917,200	2,043,100	2,364,503	1,713,440
貿易應付款項.....	677,290	688,627	807,622	832,905
其他應付款項及應計費用.....	57,436	235,706	220,238	185,798
減：現金及現金等價物.....	(167,678)	(137,967)	(196,547)	(456,847)
債務淨額.....	1,484,248	2,829,466	3,195,816	2,275,296
貴公司股權持有人應佔權益.....	262,045	671,321	879,096	1,851,958
資本及債務淨額.....	1,764,293	3,500,787	4,074,912	4,127,254
資本負債比率.....	85%	81%	78%	55%

**III. 結算日後事項**

除本報告其他地方所詳列的結算日後事項外，貴集團的其他重大結算日後事項如下：

- (a) 貴公司進行了重組(重組已於2009年10月9日完成)，有關重組的其他詳情載列於本報告第II節附註1及37。
- (b) 於2009年9月，貴公司的附屬公司訂立授出土地合約，以透過政府組織的掛牌出讓而收購一幅位於廈門的地塊，對價為人民幣1,500.0百萬元，其中附屬公司已於本報告日期支付人民幣164.0百萬元。

#### IV. 結算日後財務報表

貴集團及 貴公司並無就2009年6月30日以後任何期間編製經審核財務報表。

此致

禹洲地產股份有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

[日期]

### (A) 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度應佔預測合併利潤載於「財務資料 — 截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節。

#### 基準及假設

截至2009年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測合併利潤乃以下列各項為基準：(i)本集團截至2009年6月30日止六個月經審核合併業績，(ii)本集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核合併業績及(iii)本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的合併業績預測。編製截至2009年12月31日止年度的利潤預測所採用的會計政策基準，與本文件附錄一會計師報告及下文所載的假設一致。

我們於截至2009年12月31日止四個月的幾乎所有預測收入均來自銷售禹洲金橋國際二期的物業。禹洲金橋國際二期工程已於2009年5月竣工，我們已於2009年下半年開始交付該期項目的物業。截至2009年12月31日止四個月內已交付或將予交付的該期項目的所有物業根據2009年6月30日或之前簽訂的銷售協議已交付或預期將予交付。

#### 一般假設

董事於編製利潤預測時已採納以下其他假設：

- 中國現有的政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會發生重大變動，包括可能對本集團的收入造成重大不利影響的立法、法規或規則變動；
- 本集團於中國營運，中國政府政策將不會出現重大變動(包括但不限於該等有關物業開發、本集團物業的定價與銷售以及所得銷售收入的稅項、土地增值稅及其他物業相關稅項的政策)，該等政策可能對本集團的業務或營運造成不利影響。此外，特別就房地產行業而言，中國政府將不會實施重大變動或實施其他嚴格措施，減低物業的銷售額及價格；
- 於本文件日期的中國現行通脹率、利率或外匯匯率將不會出現重大改變；
- 中國的稅基或稅率不會發生重大變動(無論直接或間接)；
- 本集團的營運及業務將不會因任何不可抗力或其他不可預見的因素或任何不可

預見的理由或董事無法控制的狀況(包括出現天災或災難(例如洪水或颱風)、疫症或嚴重意外)而發生嚴重中斷。

#### 有關投資物業公允值收益的基準及假設

- 本集團經營所在國家或地域的稅基或稅率或與該等稅項徵收有關的政策不會有重大改變。
- 有關利率或外匯匯率與本文件日期通行者相比不會有重大變動。
- 中國及鄰近城市／省份現行且對投資物業所產生的租金收入有重大影響的當前財政、經濟及政治狀況預期將保持不變。

此等具體假設與本文件附錄五中我們的物業估值師採取的方法一致。

#### 有關投資物業預測公允值增加的假設

根據香港財務報告準則，投資物業公允值改變產生的損益列入產生期間的合併收益表。公允值改變可能對我們的合併經營業績造成重大影響。有關詳情請參閱本文件「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們的經營業績包含未變現的投資物業的公允值收益」一節。

我們已呈列我們投資物業預測重估增值前的預測利潤及有關預測重估後的預測利潤。投資物業公允值收益乃董事以截至2009年12月31日止的預測估值為基準進行估算，在可行的情況下，上述基準與獨立物業估值師對我們的物業進行估值(估價是為了編製截至2009年6月30日止六個月期間的經審核合併財務資料及本文件附錄五的物業估值)時所採用的估值基準一致。估算公允值收益時採用的估值基準所隱含的假設包括：

- 本集團經營所在的國家或地區與上述稅項徵收有關的稅基、稅率或政策不會發生重大變化。
- 與本文件刊發當日相比，利率或外匯匯率不會發生重大變化。
- 現時對投資物業所得租金收入而言屬重要的中國及相鄰城市／省份所通行的金融、經濟及政治狀況預期將保持不變。

對於我們的投資物業進行估值時，董事已採用現有租約取得的現有租金資本化的投

## 附錄三

## 利潤預測

資法，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，或(倘適用)，採用直接比較法，參考有關市場的可比較銷售案例。

編製公允值收益對我們利潤預測的影響的分析時，我們的估計乃基於目前可供採用的可比較物業的交易、2009年12月31日的預測價格(按董事的最佳估計，以該等物業有所好轉的環境(如果有)為基準)。因此，董事按「不少於」我們投資物業市值的基準編製我們於2009年8月31日的利潤預測。

我們的投資物業公允值的變動取決於有關時間的市況及我們控制範圍以外的因素。儘管我們在利潤預測方面，已作出我們相信是投資物業於2009年12月31日的公允值的最佳估計，[而我們的獨立物業估值師認為，預測所根據的假設實屬公平合理，]但於有關時間我們的投資物業的公允值及/或任何投資物業公允值損益可能與我們的估計大為不同(可能大幅超出或低於我們的估計)。

### 按項目劃分的投資物業公允值收益

截至2009年12月31日止年度的利潤預測人民幣1,072.4百萬元包括我們投資物業的預測公允值損益。我們截至2009年12月31日止年度的投資物業的預測公允值損益(經扣除遞延稅項影響)為人民幣699.1百萬元。任何該等公允值收益均不會產生現金流入。

	截至6月30日 止六個月	截至12月31日 止年度
	2009年	2009年
	(人民幣千元)	
禹洲世貿國際一期的購物中心.....	109,500	109,500
禹洲世貿國際二期的購物中心	441,047	441,047
禹洲金橋國際二期.....	41,016	41,016
禹洲華僑金海岸.....	107,508	107,508
年內/期內已確認的公允值變動.....	699,071	699,071



### 敏感度分析

下表說明本公司股權持有人應佔合併利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業重估增值／減值(扣除遞延稅項影響)的敏感度：

與我們的投資物業估計重估增值／(減值) 人民幣2,035.3百萬元相比，投資物業估值的 變動.....	5%	10%	15%	(5)%	(10)%	(15)%
對本公司股權持有人應佔合併利潤預測的影響 (人民幣千元).....	76,324	152,647	228,971	(76,324)	(152,647)	(228,971)

倘投資物業的估計公允值上升／下降5%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,148.7百萬元／人民幣996.1百萬元，即較目標預測利潤分別高／低7.1%。

倘投資物業的估計公允值上升／下降10%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,225.1百萬元／人民幣919.8百萬元，即較目標預測利潤分別高／低14.2%。

倘投資物業的估計公允值上升／下降15%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,301.4百萬元／人民幣843.4百萬元，即較目標預測利潤分別高／低21.4%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何變動均可能異於及可能超出或達不到指定範圍。上述敏感度分析並非擬為詳盡無疑，且限於投資物業重估程度變動的影響。利潤預測一般受到其他及額外的不確定性所規限。雖然我們已就利潤預測(我們相信此乃截至2009年12月31日止年度投資物業公允值收益的最佳估計)作出考慮，但該年度我們的投資物業實際的公允值收益或虧損可能與我們的估計存在重大差異，且視乎市場狀況及我們控制以外的其他因素。

本節載列與本集團營運及業務有關的中國法律及法規若干方面的概要。其中包括有關土地、房地產開發、房地產開發中的外商投資、外匯管制、稅務、物業管理及酒店中的中國法律及法規。

## 中國的土地制度

中國所有土地根據土地所處位置，分為國有或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而城市或市鎮的郊區的所有土地及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。若因公眾利益需要，國家有權根據法律收回土地。雖然中國所有土地均由國家或集體所擁有，但根據有關中國法律及法規的規定，私人、企業及其他組織亦容許持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(《憲法》)，允許轉讓土地使用權以獲取價值。於1988年12月，全國人民代表大會常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，(「**城鎮土地條例**」)，縣級或以上的地方政府有權在支付土地出讓金後，根據土地使用權出讓合同，就特定用途向土地使用者授出一段期限內的土地使用權。

根據城鎮土地條例，就不同土地用途而出讓的最長期限有所不同。有關的期限一般如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限</u> (年)
商業、旅遊、娛樂 .....	40
住宅 .....	70
工業 .....	50
公共設施 .....	50
其他 .....	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，所有國內及外國企業均獲准取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。倘公眾利益需要國家在特殊情況下於出讓年期內收回土地，則國家必須支付補償。土地使用者可就餘下出讓期間依法向第三方轉讓、抵押或租賃其土地使用權。

## 附錄四

## 監管概覽

於出讓期屆滿後，在簽訂有關出讓土地使用權的新合同及支付土地出讓金的條件下可以續期。倘出讓期未獲續期，則土地使用權及該土地上的任何建築物的所有權將歸還國家，而無需作出任何補償。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自通知發佈日期起，應嚴格控制出讓土地使用權用作開發高檔商品住房，並不再受理別墅項目的土地使用權申請。為停止非法佔用及濫用土地、防止某些地區的固定資產投資過熱以及實施嚴格的耕地保護，國務院辦公廳於2004年4月29日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》。

該通知提出的事項包括：(i)就經營性土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓存在的問題，透過中華人民共和國國土資源部及有關的其他機關的合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格規範建設用地的審批；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格落實土地利用的總體規劃及年度計劃，以及耕地的佔用及補償平衡制度；及(v)積極促進國土資源管理體制的改革。另外，根據該通知，自頒佈該通知起，整頓土地市場將耗時約半年。在有關期間內，除須國務院審批的大型主要公共基建項目外，農業用地轉為非農業建設用地的審批將在全國暫停。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以限制住房價格的過度上漲及促使房地產市場穩定發展。該通知規定，應穩定住房價格及大力調整及改進規管住房供應的制度。根據該通知，國務院7個部門（包括住房和城鄉建設部）於2005年5月9日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出（其中包括）：(i)對住宅用地及住房價格上漲過快的地方，適當提高住宅用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品房及經濟適用房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機活動，自2005年6月1日起將會按個人購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的的總收益或按個人購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價及原購入價的差額徵收營業稅，而按有關中國法律規定，自購

## 附錄四

## 監管概覽

買日期起計兩年後轉讓普通住房則可免繳營業稅；及(iii)房地產登記部門將不再為已預售但尚未獲得有關房地產所有權證的商品房的轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出6項主要措施，包括但不限於下列特別指示(i)鼓勵大眾市場的住宅開發及遏制高檔住宅物業的開發；(ii)加強徵收物業銷售的營業稅(於2006年6月1日，將就於5年內出售的任何物業的全部售價，或就於5年後出售任何非普通物業所得利潤徵收營業稅)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(就購作自住且面積小於90平方米的住房，業主可申請的住房按揭貸款最高達物業總價格的80%)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制高端低密度住宅項目的土地供應；(v)放緩就重建而拆卸舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保開發及建築總面積至少70%由面積小於90平方米的單元(任何例外須經住房和城鄉建設部批准)組成；及(vii)銀行不得向總資本金額少於擬開發項目投資總額的35%的物業開發商發放貸款。對於擁有閒置土地及空置商品房較多的開發商而言，商業銀行應按審慎原則控制任何形式的滾動授信或展期貸款。商業銀行不得接受空置3年以上的商品房作為貸款抵押物。

於2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。在此通知中，國土資源部強調，地方政府必須堅持其總體土地使用規劃及土地年度供應計劃並加強控制非農用土地的供應。該通知要求地方政府暫停供應用於新別墅項目的土地，以確保為更多經濟適用房供應充足土地。國土資源部在此通知中亦要求地方政府對非法土地使用展開徹底調查並於2006年10月底前將有關該等調查的報告遞交至國土資源部。土地主管部門應嚴格執行國土資源部及國家工商行政管理總局聯合頒佈的「國有土地使用權出讓合同示範文本」及「國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)」。土地出讓文件應明確有關居住面積限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、施工及土地使用方面的規定。所有該等規定應載於土地使用權出讓合同中。

於2006年7月6日，住房和城鄉建設部頒佈了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「補充意見」)。該補充意見規定，自2006年6月1日起任何特定年度，各城市(包括縣鎮)新審批、新開工的商品房總面積中，套型建築面積為90平方米或以下住房(含經濟適用

## 附錄四

## 監管概覽

房)的面積所佔比重，至少須達到70%。對於於2006年6月1日前已獲批准但尚未取得施工許可證的住宅物業項目，有關地方政府應確保遵守規定的住宅物業套型比率要求。

於2007年9月30日，國土資源部頒佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，以進一步加強對土地供應的控制。該通知規定，開發作廉租房、經濟適用房及中低價位、中小套型住房的土地供應不得少於當前年度土地供應總量的70%；土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止物業開發商囤積土地。物業開發商須按照相關土地出讓合同的條款開發彼等的土地，對該等條款的任何違反可能限制或禁止該等物業開發商參與將來的土地投標。一般而言，每幅土地的開發期間不得超過3年。

為調控土地市場及促使合理利用土地，國土資源部、財務部與中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)於2007年11月19日聯合頒佈《土地儲備管理方法》，規定於土地及資源部門根據相關法律及法規出讓土地前，由市或縣級土地及資源主管部門下屬的土地儲備機構管理早期土地開發及土地儲備。企業須根據適用法律及法規透過公開招標程序進行道路開發、水、電及氣供應、通訊、照明、景觀美化及土地平整等早期土地開發。

於2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，乃關於收取增值地價、制定土地優先使用規劃計劃及設立評估土地最佳用途的系統及其他措施。此通知要求全面有效地使用現有的建設用地，並保護耕地，同時亦強調就任何閑置超過1年但少於2年的土地，執行現行徵收土地閑置費的規定，按地價的20%徵收土地閑置費。該通知進一步敦促金融機構於辦理物業開發商提交的貸款申請時，對於土地出讓合同規定的施工日期起計1年內未能完成土地面積至少1/3的開發進度或未能投入總投資額的最少25%的物業開發商，務必審慎行事。通知表示，應對閑置土地(尤其應對用於物業開發的閒置土地)徵收增值地價，且國土資源部及其他部門將聯合制定相關規則。該通知亦要求採用公開競價程序選擇公司協助地方政府進行早期土地開發工作。此外，國土資源部於2009年8月頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，其中重申目前對閒置土地的規管。

## 房地產市場的近期激勵措施

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，自2008年11月1日起生效，其旨在降低房產交易時的個人稅務負擔並鼓勵購買普通住宅物業的首次買家。該通知規定的稅收政策如下：

- 對個人首次購買單位建築面積少於90平方米的普通住宅物業而言，契稅稅率下調至1%，並由縣級或區級的當地住房建設主管部門出具首次購房證明；
- 個人購買或銷售住房免繳印花稅；及
- 個人銷售住房免繳土地增值稅。

於2008年10月22日，中國人民銀行公佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支持居民首次購買普通住房》。根據該措施（自2008年10月27日起生效），房屋按揭貸款的最低按揭貸款利率可低至基準貸款利率的70%及最低首付比例下調至20%。金融機構釐定貸款利率及首付比例時應考慮相關因素，包括（但不限於）買家是否為首次買家、物業是否由買家自用、物業是否為普通住宅物業及購房者的信貸記錄及付款能力。對首次購買普通自住房或購買改善型普通自住房的購房者，金融機構應以有利的貸款利率及首付比例支持買家的貸款需求；對購買並非自住的物業或非普通住宅物業的購房者，應適當提高貸款標準。

2008年12月6日，中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）頒發《商業銀行併購貸款風險管理指引》，允許商業銀行向在國內外從事收購的企業提供貸款。

國務院於2008年12月8日頒發《關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，其中包括須訂立及實施相關信用政策及措施，以支持首次置業者購買普通住宅物業及支持第二次置業者購買更好的普通住宅物業，應推行房地產投資信譽的試驗，以及應拓展房地產開發商的融資渠道。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中鼓勵為低收入城市家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住宅物業、支持房地產開發商積

## 附錄四

## 監管概覽

極地應對變幻莫測的市場、增強當地政府穩定房地產市場的職責，以及加強對房地產市場的監督。有關政策包括：

- 為現有普通住宅小於當地同等置業者的平均住房尺寸的第二次置業者提供類似於首次置業者的有利貸款條款；
- 於2009年12月31日前於若干條件下提供營業稅豁免；
- 支持開發商的合理融資需求及向為低收入群體開發低價單位房的開發商提供信貸幫助；及
- 廢除城市房地產稅，將《中華人民共和國房產稅暫行條例》應用於所有國內企業、外商投資企業及個人。

中國人民銀行於2008年12月23日將一年期基準貸款利率降至5.31%。此外，存款準備金率降低0.5%，於2008年12月25日生效。

財政部與國家稅務總局於2008年12月29日頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，根據該通知，自2009年1月1日起至2009年12月31日，將按自購買日期起計兩年內任何已售非普通住宅的銷售價格總額或按個人購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價及原購入價的差額徵收營業稅，而自購買日期起計兩年後轉讓普通住房則可免繳營業稅；

國務院於2008年12月31日宣佈，《城市房地產稅暫行條例》將於2009年1月1日撤銷，而《中華人民共和國房地產稅暫行條例》將適用於所有國內企業、外商投資企業及個人。

國務院於2009年5月25日刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將任何保障性住房項目及普通商業住宅物業的最小資本金比例由35%降至20%。其他房地產開發項目的最小資本金比例由35%降至30%。

根據福州市政府頒佈且自2008年11月1日起生效的《關於促進福州市房地產市場健康穩定發展的若干意見》(試行一年)，福州市政府已採取如下措施：

- 普通住宅物業符合以下條件，方可享受優惠政策：(i)住宅區的容積率大於1.0，(ii)單位建築面積為144平方米或以下，及(iii)實際交易價低於相同部分平均價的

## 附錄四

## 監管概覽

1.44倍。由福州房地產機構及其他相關機構聯合計算的實際交易價的最高限額應每年公佈一次。

- 個人住宅物業的購買或銷售暫時免繳印花稅，且個人住宅物業的銷售暫時免繳土地增值稅。個人出售其持有超過兩年的普通住宅物業應暫時免繳營業稅及個人出售其持有超過兩年的自用住宅物業暫時免繳個人所得稅。
- 自土地出讓合同日期起，地價應分三期，分別按地價總額的40%、30%及30%，分別於60天、120天及180天內予以支付。

於2008年10月22日，上海人民政府辦公廳頒佈了《關於促進本市房地產市場健康發展的若干意見》，自2008年11月1日至2009年12月31日生效，據此：(i)個人出售其持有超過兩年的普通住宅物業應免繳營業稅，(ii)個人出售其持有超過兩年的唯一自用住宅物業應免繳個人所得稅，(iii)免繳個人普通住宅物業購買的登記費及個人買賣存量普通住宅物業銷售或購買的轉讓費，及(iv)嚴格執行土地利用總體規劃及土地利用年度計劃、加強土地供應管理及嚴格控制商品物業項目的土地供應。

上海市財政局及其他相關機構已就自2008年11月1日起享受優惠政策的上海市普通住宅物業的標準作出如下調整：(i)五層以上(含五層)的高層住房，單套建築面積140平方米以下，(ii)內環線以內總價低於人民幣2.45百萬元／套、內環線及外環線之間總價低於人民幣1.4百萬元／套，及外環線以外總價低於人民幣0.98百萬元／套，及(iii)不足五層的老式公寓、新式或舊式裏弄。

### 出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向一名人士出讓土地使用權，使其在特定期間擁有一幅土地的獨有權利作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。應就土地使用權的出讓支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限根據土地的用途介乎40年至70年不等。

根據城鎮土地條例，可透過三種方式出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。



## 附錄四

## 監管概覽

在上海，上海市人民政府於2001年5月21日更新《上海市土地使用權出讓辦法》（「上海辦法」），上海辦法自2001年7月1日起生效。2008年11月27日，上海市人民政府進一步修改了《上海辦法》，自2009年1月1日起施行。根據上海辦法的規定，擬用於有關商業、旅遊、娛樂、金融、服務及商品房的項目的土地使用權，將透過公開招標或拍賣而取得。然而，倘上海市人民政府批准出讓土地使用權，在特殊情況下亦可以協議形式出讓。然而，當《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「土地使用出讓規定」）於2002年7月1日生效後，商業、旅遊、娛樂及商品房的土地使用權僅可透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。土地使用出讓規定制定了多項措施，以要求(i)以公開公平方式出讓土地作商業用途，比如，地方土地部門在決定某塊土地的土地用途時，必須考慮各種社會、經濟及規劃方面的因素，而其有關土地用途的決定須經市政府或省政府批准；(ii)於招標、拍賣或掛牌開始日期前20天作出招標、拍賣或掛牌的公佈；及(iii)就掛牌而言，接受投標的期限不得少於10天。

根據國土資源部於2007年9月28日頒佈及自2007年11月1日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，用於工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發的土地應透過招標、拍賣或掛牌方式出讓。在根據土地出讓合同悉數支付所有地價之前，不得頒發國有土地使用證，且國有土地使用證不得根據地價支付比例分開頒發。

若透過招標出讓土地使用權，則將由地方土地部門發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓土地使用權的條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，考慮已提交的標書。中標者將被要求與地方土地機關簽署出讓合同並在規定期限內支付有關的地價。土地機關將考慮下列因素：中標者應為能最大限度地滿足招標的綜合評估標準，或能夠滿足招標的實質要求並亦提出最高競價的投標人。

若透過拍賣出讓土地使用權，則將由有關地方土地部門舉行公開拍賣。土地使用權出讓予出價最高的投標人。中標者將被要求與地方土地部門訂立出讓合同。

若透過掛牌出讓土地使用權，則將由地方土地行政主部門發佈公告，列明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價、收標的期間及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權出讓予出價最高的投標人且須符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地部門訂立出讓合同。

## 附錄四

## 監管概覽

於2007年3月16日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，物權法自2007年10月1日起生效，該法規定，建設用地使用權可透過出讓或劃撥等方式來設立，就用於工業、商業、娛樂或商品房等用途的土地以及擁有兩個或以上有意使用者的土地而言，該等土地應透過招標、拍賣或掛牌方式出讓。嚴格限制透過劃撥方式設立建設用地使用權。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘若一幅土地僅有一位有意使用者，則土地使用權(不包括用於商業用途(例如商業、旅遊、娛樂及商品房)的土地使用權)可透過協議方式出讓。地方土地部門連同其他有關政府部門(包括城市規劃機構)將制定有關若干事項的計劃，包括詳細地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及建議的地價(不得低於國家制定的最低價格)，而有關計劃將提交予有關政府審批。地方土地部門及有意向的人士將根據該等計劃進行商討，並訂立出讓合同。倘若兩個或更多的實體對建議出讓的土地使用權感興趣，該等土地使用權應透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。

為實施物權法及於2008年4月29日發佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，國土資源部及國家工商行政管理總局聯合發佈《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》，該示範文本自2008年7月1日起生效。土地出讓合同示範文本規定及強調，受讓人在按土地出讓合同約定付清全部地價之後，方可申請國有建設用地使用權登記，且生產用地的面積不應超過工業用地總面積的7%。該示範文本確定對單位建築面積為90平方米或以下的住宅物業施工的規劃要求。所有該等規定亦應載列於土地使用權出讓合同中。此外，商品房的開發過程一般不得超過三年。倘該等延期經出讓人許可，則開發程序可延期一年。

### 土地收回

根據全國人民代表大會常務委員會分別於1994年7月5日及2007年8月30日頒佈及修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)，若房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按照土地出讓合同列明的特定用途及開始開發的最後期限進行開發。若該項開發未於土地出讓合同列明日期起計1年內動工，可能按相當於不超過相關地價20%的比率徵收土地閑置費。倘該項開發未於列明日期起計2年內開始動工，有關土地使用權可能會被無償收回，惟開發項目的動工乃因不可抗力、政府或有關政府部

## 附錄四

## 監管概覽

門的行為或開發項目的動工所需的前期工程延誤而推遲則除外。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的一幅土地可認定為閒置土地：

- (i) 獲得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，在規定的開發項目動工期限內未對土地進行開發建設；
- (ii) 「國有土地有償使用合同」或「建設用地批准書」未規定動工進行開發建設的日期，自「國有土地有償使用合同」生效或土地行政主管部門頒發「建設用地批准書」之日起滿1年未動工進行開發建設的；
- (iii) 已動工進行開發建設但施工面積小於擬開發總面積的1/3及投資額少於總投資額的25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或
- (iv) 法律及行政法規規定的其他情況。

若土地被視為「閒置土地」，有關市級或縣級土地行政主管部門（「土地行政主管機關」）應當通知土地使用者並擬訂該宗閒置土地的處置方案。若土地被抵押，還應通知抵押權人參與擬訂處置方案。處置方案經原批准用地的政府批准後，土地管理機關負責實施該處置方案。

閒置土地的處置方法包括（其中包括）以下各項：

- i. 延長開發及施工期限，但不得超過1年；
- ii. 改變土地用途、辦理有關手續後繼續開發及建設；及
- iii. 安排臨時土地用途，待原有項目達成施工條件後，重新審批該項開發，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

若該土地因政府或有關政府部門的行為而閑置，而該土地使用者已支付部分土地補償或徵用費，則除上述方法外，政府可就土地使用者已支付賠償或徵收費的部分土地，向土地使用者確認出讓有關土地，而該土地的其餘部分將由政府收回。

## 附錄四

## 監管概覽

### 轉讓

於國家出讓某一特定地區的土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲出讓土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該等土地使用權，有關期限不超過國家已出讓的期限。倘若未能遵守有關出讓合同規定期間及投資條件、開發及土地使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國的不同地區定有不同的條件，在各自的土地使用權可被轉讓、租賃或抵押前必須滿足該等條件。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃須以各方的書面合同作為憑證，而有關的書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地部門登記。轉讓土地使用權時，涉及原先由國家出讓的土地所有權的合同所載的所有權利及義務，將被視為該項轉讓的條款及條件的一部分（視乎交易的性質而定）。

根據城市房地產法，尚未登記且尚未根據法律獲取權屬證書的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產法，倘須透過出讓方式取得土地使用權，則房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地出讓合同悉數支付出讓土地使用權的出讓金，並且已獲得國有土地使用證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或開發；(iii)必須已作出或完成超過25%的總投資額或開發；及(iv)若投資或開發涉及土地成片開發，則須已符合用作工業或其他建築目的的土地用途的條件。

### 終止

土地使用權將於土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿並收回有關權利後終止。於屆滿後，國家可無須作出賠償而取得土地使用權以及在該幅土地上興建的有關建築物及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取措施，交回國有土地使用證並根據有關規定註銷有關證書的登記。土地使用者可申請延續土地使用權，但如果申請獲批准，則土地使用者必須訂立新土地出讓合同、支付出讓金及就續訂的權利進行妥善登記。

國家通常不會於出讓年期屆滿前及因特別理由（比如為公眾利益）收回土地使用權。倘若國家因特別理由需要收回土地使用權，其必須經計及周邊環境及該使用者已享有的土地使用權年期而向土地使用者提供適當的補償。

### 業權文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機構向土地使用者頒發國有土地使用證。該證書為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃土地使用權的憑證。房屋登記

## 附錄四

## 監管概覽

是向業主頒發房屋所有權證或房地產權證（「**房地產權證**」）。該等證書是業主獲取有關在一幅土地上興建的房屋的房屋所有權的憑證。根據《物權法》、國土資源部於2007年12月30日頒佈並自2008年2月1日起生效的《土地登記辦法》，及住房和城鄉建設部於2008年2月15日頒佈並自2008年7月1日起生效的《房屋登記辦法》，所有已正式登記的土地使用權與房屋所有權均受到法律保護。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記制度已於中國建立。於中國大多數城市，上述制度乃獨立的制度。然而，在廈門、上海、深圳及若干其他主要城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權及在該土地上所興建房屋的所有權。

### 抵押及擔保

在中國，授出抵押受全國人大常委會於1995年6月30日頒佈及自1995年10月1日起生效的《中華人民共和國擔保法》（「**擔保法**」）以及規管房地產的有關法律所規管。根據擔保法，任何抵押合同必須以書面形式訂立，並須載有規定的條款，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期間；(iii)所抵押物業的名稱、數量及土地使用權的權屬；及(iv)抵押的範圍。就城鎮房地產抵押而言，於訂立抵押合同後在一幅土地上新的房屋不應受抵押的限制。

抵押是否有效取決於抵押合同是否有效、抵押人是否擁有房地產證書及／或國有土地使用證以及有關抵押是否已在有關機構登記。倘抵押貸款並未及時償還，則抵押權人可出售該物業，以清償欠款並將出售或拍賣抵押物業所得款項餘款歸還予抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，則抵押權人可向中國具權力的法院提起訴訟或仲裁處提出仲裁（倘有協議列明以仲裁方式收回欠款）。

### 租賃

城鎮土地條例及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權及在其上的房屋。然而，租賃通過劃撥獲得的土地使用權及於該等劃撥土地上的房屋，乃受城鎮土地條例所規管。

租賃城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日實施的《城市房屋租賃管理辦法》（「**辦法**」）所規管，該辦法是根據城市房地產法而制定的。

## 附錄四

## 監管概覽

根據該辦法，中國房屋的業主有權將其房屋出租，而房東及租戶必須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。該合同必須於其簽訂後30日內，於市級或縣級的相關房地產管理機關登記。合同的期間不得較土地出讓合同餘下年期長。租戶可於獲得房東同意後，分租該物業。

根據城市房地產法，倘建於國有土地上的房屋的業主將其物業出租，而土地使用權乃透過劃撥方式獲得且用作牟利用途，則來自該土地的任何款項(以租金形式)必須交付予國家。

### 拆遷

根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，負責拆遷的一方(「拆遷方」)須申請拆遷許可證並為將予拆遷的居民提供金錢補償或安置居所。房地產管理部門於授出拆遷許可證後將發出一份拆遷通告，詳列有關各方、受影響的物業及拆遷期限。隨後拆遷方將須與有關居民訂立書面協議，詳列(其中包括)將提供予居民的補償，有關補償的釐定基準(其中包括)為該物業的地段、許可用途及建築面積。倘拆遷方與居民未能達成協議，任何一方可向有關機關申請裁決。裁決將在提出申請後30日內作出，其後如任何一方不服裁決，可在裁決後3個月內向人民法院提出訴訟。

為防止非法拆遷及某些地區投資過熱，國務院辦公廳於2004年6月6日發出《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知提出包括但不限於以下各項：(i)嚴格控制拆遷的面積，以確保拆遷的總面積小於往年；(ii)嚴格規管拆遷的程序，而該等程序須以公開、公平及公正的方式進行；(iii)加強拆遷所涉及補償費用的監管，以確保可完成拆遷；及(iv)嚴懲有關拆遷的若干非法行為。

### 物業開發

中國的物業開發項目一般分為單一項目及大型開發項目。單一項目是指在一幅土地上興建房屋並隨後將單位出售。一項大型開發項目包括一個地區的整體發展，以作工業用途，並且進行土地平整以及興建所需基礎設施，比如水、電、道路及通訊設施等。開發商可轉讓已開發土地的使用權，或在該土地上興建房屋並將該土地上的房屋出售或出租。

## 附錄四

## 監管概覽

開發商物色一幅用作開發的土地後，將向有關規劃委員會申請建設用地規劃許可證。獲得此項證書後，開發商將須遞交房屋及建設設計的詳盡規劃，以取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，市級或縣級的規劃主管部門應於出讓規劃地區的國有土地使用權前，制定規劃要求（比如地段、用途、開發程度），該等要求須載入土地使用權出讓合同中。倘尚未制定規劃要求，則不得出讓土地使用權。於執行國有土地出讓合同後，物業開發商應向市級或縣級規劃主管部門提交建設項目的批准、鑒定或登記文件及申請建設用地規劃許可證。市級或縣級規劃主管部門不得酌情變更載於國有土地出讓合同中的規劃要求。倘規劃要求未載於國有土地出讓合同中，則該合同無效。倘任何土地已被佔用，則該土地應及時交還。

根據國務院於2000年1月30日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及住房和城鄉建設部於2000年6月30日頒佈及實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於完成項目施工後，物業開發商須向縣級或以上人民政府下屬的房地產開發主管部門申請工程竣工驗收及報告竣工驗收詳情，就此將發出工程竣工驗收備案表。

### 環境保護

規管中國房地產開發的環境規定的法律及法規包括《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》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，開發商必須在有關機關授出物業開發動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格（視乎項目對環境的影響而定）。此外，物業開發竣工後，有關環境保護機關亦會在物業可交付予買家前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準及法規。

## 附錄四

## 監管概覽

### 預售及銷售

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈及分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**管理辦法**」)，尚未竣工的商品房須符合若干條件及／或規定，方可出售。

商品房的預售有一套審批制度體系。擬預售其商品房的開發商須向有關的市、縣人民政府房地產管理部門申請並獲取預售許可證。

預售商品房時，根據城市房地產法及管理辦法，必須符合下列規定：

- i. 有關土地使用權的地價必須悉數支付，並必須已獲得國有土地使用證；
- ii. 必須已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- iii. 為項目開發所投入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度及項目竣工使用日期必須已確定；及
- iv. 必須獲得預售許可證。

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，住房和城鄉建設部及其地方分機構將監管商品房的銷售，包括監管已竣工商品房的銷售及有關商品房的預售。

根據《商品房銷售管理辦法》，出售已竣工商品房時須符合以下要求：物業開發商須取得房地產開發企業資質證書、國有土地使用證、建設工程規劃許可證、施工許可證並已通過竣工驗收；拆遷安置已經落實；供水、供電、供熱、燃氣供應及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，以及其他配套基礎設施及公共設施必須具備交付使用條件或已確定施工進度及交付日期；以及物業管理方案必須已經落實。

物業開發商不得以承諾買主返還購買價本金的方式出售商品物業，或不得以保證售後包租的方式出售預售商品物業。倘違反上述有關規則，物業開發商則可能遭到警告、責令在規定時間內進行整改，以及處以人民幣10,000元以上人民幣30,000以下的罰款。



## 附錄四

## 監管概覽

根據廈門市人民政府於2001年9月30日發佈並於2002年1月1日生效的《廈門市商品房預售管理規定》，物業開發商在預售商品房物業前須履行以下規定：

1. 必須繳足地價，並取得國有土地使用證；
2. 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
3. 施工協議已開始實施，工程進度以及竣工及交付日期已確定；
4. 為發展預售商品房物業項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%；
5. 三層或以下的商品房，必須完成基本地基工程及樓宇的結構施工；附地下層的四層或以上的商品房，必須完成基本地基工程及至少第一層的結構施工；不附地下層的四層或以上的商品房，必須完成基本地基工程及至少四層的建造工程；及
6. 預售必須予以登記，並取得預售許可證。

根據上海市人民政府於1997年4月30日頒發並分別於2000年9月20日及2004年4月21日修訂的《上海市房地產轉讓辦法》及上海市人民政府於2000年9月18日簽發的《關於同意調整商品房預售應達到的工程進度標準的批覆》，物業開發商須就預售商品房履行以下規定：

1. 必須就透過出讓形式取得的土地使用權繳足地價；
2. 必須對土地使用權進行適當登記，並必須已取得國有土地使用證；
3. 必須已取得建設工程規劃許可證；
4. 必須已取得建築工程施工許可證；
5. 七層或以下的商品房，必須完成基本地基工程及樓宇的結構施工；八層或以上的商品房，必須完成基本地基工程及至少三分之二的樓宇結構施工，且無論如何必須完成其中七層的建築工程。

## 附 錄 四

## 監 管 概 覽

6. 必須確定項目的竣工日期，並確定市政工程、公共工程及公共建築設施的配套建設規劃；
7. 必須已與當地主管物業項目資金監管的機構簽訂預售資金監管協議；及
8. 必須已制定物業使用公約，並與物業管理企業簽訂前期物業管理協議。

根據福建省人民政府於2005年12月14日簽發並於2006年1月1日生效的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，未竣工商品房僅於達到以下條件後方可預售：

1. 必須繳足地價，並取得國有土地使用證；
2. 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
3. 為開發預售商品房項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度方面，樓宇總樓層的至少五分之一必須已竣工；及
4. 必須確定工程進度、竣工日期及交付日期。

根據安徽省人民政府於2004年3月8日簽發的《城市房地產開發經營管理條例》(定義見下文)及《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，只有在達到以下條件後，商品房方可在竣工前出售：

1. 必須繳足地價，並取得國有土地使用證；
2. 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
3. 為開發預售商品房項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，必須已確定工程進度、竣工日期及交付日期；
4. 項目進度方面，至少已完成第一層的施工；及
5. 預售必須已獲登記，且必須取得預售許可證。

## 房地產貸款

2003年6月5日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據通知，商業銀行須將其業務集中轉向支持以中低收入家庭為對象的物業項目，並適當限制向涉及大面積公寓、豪宅及別墅的項目發放房地產貸款。通知嚴禁銀行向物業開發商墊支營運資金貸款。物業開發商申請房地產貸款時，其就任何建議的物業項目所擁有的資本，不得少於該項目總投資額的30%。通知亦禁止墊支貸款以支付土地使用權的地價。

2003年8月12日，國務院公佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知列出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於增加供應普通住宅、控制高檔商品房的興建以及加強監管房地產的行政管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

2004年9月2日，中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）頒發《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，項目倘未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，則不會批出貸款。指引亦規定，銀行向物業開發商提供貸款前，物業開發項目總投資額的35%，必須來自物業開發商的項目資本金。此外，指引要求商業銀行必須就提供貸款訂立嚴格的審批制度。

2005年3月16日，中國人民銀行頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消對個人給予的優惠住房貸款利率，並限制最低住房貸款利率不可低於基準利率的0.9倍。中國人民銀行同時將公積金貸款利率調高0.18%，並准許商業銀行對位處物業價格增長過快的城市的物業授出的按揭貸款佔有關物業價值的比例由80%調降至70%。2005年6月，中國人民銀行上海分行亦在其《上海市信貸投向指引(2005)》中將房地產貸款分類為須以「審慎」態度授出的貸款。中國人民銀行進一步將一年期人民幣貸款的基準貸款利率提升0.27%至5.58%，自2006年4月28日起生效。其他多種不同年期的借貸利率亦相應提升。2006年6月16日，中國人民銀行將商業銀行的存款準備金比率上調0.5%。農業信用機構（包括農村合作銀行）可保留現行存款準備金比率。

根據中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日聯合發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房且套型的建築面積在

## 附錄四

## 監管概覽

90平方米以上的，首付款比例仍執行30%的規定；對申請個人住房貸款購買第二套(含)以上住房的，首付款比例不應低於40%，貸款利率不得低於同期中國人民銀行公佈的同檔次基準貸款利率的1.1倍，而且根據購置住宅的數目，可大幅調高首付款的金額及貸款利率。詳細的調高標準由商業銀行根據貸款風險管理原則自行釐定。商業用房購房貸款的首付款比例不得低於50%，最長貸款期限為10年，貸款利率不得低於同期中國人民銀行公佈的同檔次基準貸款利率的1.1倍。首付款的詳細支付標準、貸款期限及利率標準由商業銀行根據貸款風險管理原則自行釐定。對於申請貸款購買商住兩用房的，首付款比例不得低於45%，貸款期限及貸款利率可根據購買商務樓的貸款管理規則自行釐定。

2007年12月5日，中國人民銀行及中國銀監會聯合簽發了《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，該通知明確規定，房地產按揭貸款的次數應按戶計，包括借款人、借款人配偶及其未成年子女。

中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月29日聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知的主要條文如下：

- 貸款項目用地應依法取得，符合土地利用總體規劃、城鄉規劃及相關行業規劃。涉及新增建設用地的，該等土地亦應納入土地利用年度計劃。禁止向不符合有關規劃要求的項目，或不符合有關中國法律法規的項目提供貸款。嚴禁對列入國家《禁止用地項目目錄》的任何項目發放貸款。倘已向該項目發放貸款，相關銀行須採取必要措施，並逐步收回。對列入國家《限制用地項目目錄》的項目，應審慎發放貸款。
- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款。應就採取抵押方式的土地儲備貸款取得合法的土地使用証。於該等情況下，貸款抵押率不得超過抵押物業整體評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年。對於超過土地出讓合同約定的施工期限一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足經協定資本四分之一的企業，應審慎發放貸款。此外，應嚴格控制該等企業

的展期貸款或滾動授信。對國土資源部認定閒置2年或以上的建設用地(此類建設用地作為房地產項目的抵押物)，禁止發放貸款或接獲此類建設用地。

### 物業項目的保險

中國的法律、法規及政府規定並無強制性條文，要求物業開發商必須為其物業項目投購保險。

### 房地產開發企業的設立

根據《城市房地產法》，物業開發商是指以營利為目的、從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並施行的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發經營管理條例**」)的規定，物業開發商須符合下列要求：(i)註冊資本達人民幣1百萬元或以上；及(ii)擁有4名或以上持有關資格證書的全職專業房地產／建築技師及2名或以上持有關資格證書的全職會計人員。開發經營管理條例亦規定省、自治區或直轄市地方政府可以根據當地的情況，對物業開發商的註冊資本及專業人員的要求作更嚴格規定。根據開發經營管理條例，開發商意圖成立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請登記。物業開發商亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的物業開發主管部門備案。

根據國務院於2004年4月26日頒佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，物業項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上增至35%或以上。

國務院於2009年5月25日刊發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將任何保障性住房項目及普通商業住宅物業的最小資本金比例由35%降至20%。其他房地產開發項目的最小資本金比例由35%降至30%。

### 外商投資房地產開發

城鎮土地條例列明，除非法律另有規定，否則外國實體可於中國購入土地使用權。然而，外資企業必須透過成立合資經營企業或合作經營企業或外商獨資企業，開發所購入的土地。

## 附錄四

## 監管概覽

根據商務部(「**商務部**」)與國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於2004年11月30日頒佈並自2005年1月1日起生效的《外商投資產業指導目錄》(「**該目錄**」)的規定：(i)普通住宅物業的開發建設屬於鼓勵外商投資的產業；(ii)成片土地開發(僅限於中外合資企業及中外合作企業)及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心、大型主題公園及高爾夫球場的開發管理屬於限制外商投資的產業；而(iii)其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。

商務部及國家發改委於2007年10月31日聯合頒佈新的《外商投資產業指導目錄》，該目錄於2007年12月1日生效，據此，普通住宅物業的開發建設不再屬於鼓勵外商投資的類別，房地產業由房地產中介或代理進行的二級市場交易則屬於限制外商投資的產業，而高爾夫球場的建設與管理則禁止外商投資。外商投資房地產企業可以中外合資企業、中外合作企業或外商獨資企業的形式成立。企業於登記前須經商務主管部門批准，批准後將頒發外商投資企業批准證書。

2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須符合下列要求：

- (i) 在中國購買非自用房地產的境外機構或個人須遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外資企業。經有關部門批准並辦理相關登記後，境外機構及個人方可按照經核准的經營範圍從事業務。
- (ii) 外國投資者在未獲相關主管部門頒發外商投資企業批准證書及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- (iii) 投資總額在10百萬美元或以上的外商投資房地產企業，其註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本須遵守現行規定。
- (iv) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門及工商管理機關負責批准設立及辦理註冊手續，頒發臨時外商投資企業批准證書(有效期僅一年)及臨時營業

## 附錄四

## 監管概覽

執照。企業繳足土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可申請《國有土地使用證》。憑《國有土地使用證》，物業開發商可自商務主管部門獲取正式外商投資企業批准證書，以及與該證書所批准經營期限一致的正式營業執照。

- (v) 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，或境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格遵守有關法律、法規及政策規定並取得相關批文。投資者應提交：a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函；b)《國有土地使用證》；c)建設主管部門的變更備案證明；及d)有關稅務機關出具的納稅證明文件。
- (vi) 境外投資者通過股份轉讓或收購中外合資企業中方股權收購境內房地產企業，外商投資者須妥善安置職工、處理銀行債務，並以其本身資金一次性支付對價。有記錄顯示未遵守相關勞動法例、有不良財務記錄或並未悉數支付過往收購對價的境外投資者不得進行上述活動。
- (vii) 在境內無分支機構或代理的境外實體，或於中國學習或工作少於一年的外國個人，不允許購買商品房。

2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》，根據該通知，投資總額超過3百萬美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於估計投資總額的50%；投資總額為3百萬美元或以下者，其註冊資本不得低於估計投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或收購外商投資房地產開發企業其他中方股東股權等方式與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置經合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日(以較早者為準)起計3個月內支付全部轉讓對價。

## 附錄四

## 監管概覽

2007年5月23日，商務部與國家外管局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- (ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(i)應先取得國有土地使用證及房屋所有權證，或(ii)應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- (iii) 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文，已設立的房地產開發企業於擴充其房地產經營業務前亦須取得新批文；
- (iv) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- (v) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- (vi) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- (vii) 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項下的外匯結算；及
- (viii) 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業：(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

2007年7月10日，國家外管局發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定，其中包括：

- (i) 對2007年6月1日或之後取得批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外管局不再辦理外債登記或外債結匯核准申請；及



## 附錄四

## 監管概覽

- (ii) 對2007年6月1日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外管局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本項目結售滙申請。

自2004年10月9日頒佈《外商投資項目核准暫行管理辦法》後，國家發改委於2008年7月8日發佈《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，該通知重申，屬鼓勵類別與允許類別且投資總額(包括增資)達100百萬美元或以上的項目及屬限制類別且投資總額達50百萬美元或以上的項目須經國家發改委核准，屬鼓勵類別與允許類別且投資總額低於100百萬美元的項目及屬限制類別且投資總額低於50百萬美元的項目須經地方發展與改革部門核准。該通知亦適用於外商投資企業所作的再投資。

於2008年6月18日，商務部下發《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，該通知自2008年7月1日起開始生效。通知規定如下(其中包括)：

- (i) 商務部授權省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對及審查。地方商務主管部門依法批准外商投資房地產事項(包括設立企業、增資、股權轉讓或收購外商投資房地產企業等)後，將相關材料送省級商務主管部門審查。
- (ii) 省級商務主管部門須根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》及《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》及以下的其他相關規定對相關材料的合法性、真實性及準確性進行核對：
- 外商投資房地產企業提供的土地使用權、房屋所有權、土地出讓合同或房屋購買協議是其依法取得，且真實有效；
  - 外商投資房地產企業的成立或增資須遵循「項目公司」原則，且外商投資(包括增資)僅限於經批准的單一房地產項目；
  - 外商投資房地產企業的註冊資本不得低於其投資總額的50%；
  - 外商投資房地產企業提供的材料應證明外方股東不屬於境內公司／自然人

## 附錄四

## 監管概覽

在境外設立的公司；公司各股東之間不存在關聯關係，不屬於同一實際控制人；

- 外商投資房地產企業的各方未以任何方式保證固定投資回報；及
  - 外商投資房地產企業須依項目建設進度進行分期投資，並提供資金用途及分期投入的承諾。
- (iii) 省級商務主管部門須根據外商投資法律法規及房地產宏觀調控措施，會同其他省級部門對相關材料進行核對及審查，填寫《外商投資房地產業備案表》並加蓋省級人民政府辦公廳及省級商務主管部門公章後送商務部備案。
- (iv) 商務部將會同國務院其他部門對外商投資房地產企業進行抽查，原則上每季度隨機抽查5-10家。
- (v) 經核查不符合現行的中國法律法規規定的外商投資房地產企業，商務部將通知國家外匯管理局或其分支機構取消該企業的外匯登記，並取消其外資統計。

2008年8月29日，國家外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。該通知進一步監管了中國境內外商投資企業外匯資本金支付結匯管理。

根據該通知，申請於指定的銀行結算外幣資本前，外商投資企業必須經會計師事務所驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的企業結算外幣資本。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總額不得超過經審核資本的總額。指定銀行在結算外商投資企業的外幣資本時必須以實際付款為基準並遵守國家外匯管理局的結算管理辦法。

外商投資企業透過結算外幣資本所得的人民幣資金，僅可在政府部門批准的經營範圍內使用。此外，除另有規定者外，該等資金不得用於中國境內的股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以結算外幣資本所得的人民幣資金購買作任何用途的非自用房地產。倘外商投資企業欲以結算外幣資本所得的人民幣資金購買證券，則必須遵守

有關中國規定。商務部批准成立的投資性外商投資企業為在中國從事股權投資而進行的任何資金結轉，須首先經國家外匯管理局或其地方分局檢驗批准後方可辦理。中國企業或個人透過向外國投資者出售於中國企業的股權或權益而獲得的任何利潤，必須透過外匯專用儲備賬戶辦理。該等賬戶的開戶以及任何相關資金結轉須經國家外匯管理局地方分局根據相關規定核准後方可辦理。

## **物業開發商的資質**

### **房地產企業資質的等級**

根據開發經營管理條例，物業開發商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據物業開發商的資產、專業技術人員及業內成就等，核定其資質等級申請。房地產企業應當按照核定的資質僅從事房地產開發項目。

根據住房和城鄉建設部於2000年3月29日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)，物業開發商應當按照資質管理規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產的開發及銷售。

根據資質管理規定，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市的建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質或二級資質以下開發商的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質審批部門頒發相應等級的資質證書。新設立的物業開發商向房地產開發主管部門備案後，須於30日內向合資格的物業開發商發出《暫定資質證書》，自發證當日起有效期1年，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況將有效期延長不超過2年。物業開發商應在《暫定資質證書》有效期屆滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

### 物業開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級的物業開發商僅可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得從事核准範圍以外的業務。一級資質的物業開發商不受物業項目建設規模限制，可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級及以下資質的物業開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市級人民政府的建設主管部門制定。

### 物業開發商的資質年檢

根據資質管理規定，物業開發商的資質實行年檢制度。一級資質物業開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由有關省、自治區或直轄市級人民政府的建設行政主管部門制定。

### 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，惟現時受外匯管制所限不能自由兌換為外匯。國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）在中國人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於1993年12月31日前，採用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，必須於國家外匯管理局的地方辦事處取得配額後，方可透過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換為外幣。該等換算按國家外匯管理局每日設定的官方匯率計算。人民幣亦可於外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心所採用的匯率大部分根據外幣的供求以及中國企業的人民幣需求而定。任何有意於外匯調劑中心買賣外幣的企業，須獲得國家外匯管理局事先批准。

1993年12月28日，中國人民銀行根據國務院的授權，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告自1994年1月1日起生效。該公告公佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常賬項目下的有條件兌換，建立銀行清算及支付外匯的制度以及將官方人民幣匯率及外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率併軌等。1994年3月26日，中國人民

## 附錄四

## 監管概覽

銀行頒佈《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》(「**暫行規定**」)，詳列規管中國企業、經濟機構及社會機構買賣外匯的規定。

1994年1月1日，過往的人民幣雙重匯率制度被廢除，且由一項受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該等制度，中國人民銀行設定及公佈每日的人民幣兌美元匯率。該匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦會參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要外幣的匯率。於外匯交易中，外匯指定銀行可在特定範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)，該條例自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於1997年1月14日修訂。該修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。

1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》(「**結匯規定**」)，該規定於1996年7月1日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除餘下有關經常賬項目外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的現有限制則保留。中國人民銀行在結匯規定的基準下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業按其需要，在外匯指定銀行中，開設外匯結算賬戶供經常賬戶收取及支付外匯，以及開設專用賬戶供資本賬收取及支付外匯。

1998年10月25日，人民銀行及國家外管局聯合頒佈《關於停辦外匯調劑服務的通知》，自1998年12月1日起生效，據此所有外資企業於中國的外匯調劑業務將終止，而外資企業的外匯買賣將受銀行適用的結匯及售匯體制規管。

人民銀行於2005年7月21日宣佈，自2005年7月21日起，中國將根據市場供求及參考一籃子貨幣實施受規管的管理浮動匯率系統。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將

於每個營業日收市後公佈銀行間市場的外匯收市價(如美元兌人民幣的買賣價)，釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價格。

除外資企業及其他有關規例所特別豁免的企業外，中國所有企業(擁有出入口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，這些公司及企業有權保留經常賬交易所賺取的部分外匯收入，以利用該保留的外匯支付經常賬交易或獲批准的資本賬交易的款項)須向外匯指定銀行出售其外匯收入。來自境外機構的貸款或來自發行債券及股份的外匯收入，毋須售予指定銀行，惟或會存於指定銀行的外匯賬戶。

需要在有關經常賬戶項目的交易中使用外匯的中國的企業(包括外資企業)可在毋須獲得國家外匯管理局批准的情況下，於出示有效收據及證明後由其外匯賬戶支付款項或於外匯指定銀行兌換及付款。需要外幣向股東分派利潤的外資企業，以及根據相關法規須以外匯向股東支付股息的境內企業於取得董事會分派利潤決議案批准後或可自其外匯賬戶付款，或於外匯指定銀行兌換及付款。

有關直接投資及資本供款等資本賬項目的外匯兌換仍受限制，且須待國家外匯管理局或其有權分局事先批准後方可進行。

2005年1月及4月，國家外匯管理局發佈兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向國家外匯管理局登記及取得批准。國家外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。

2005年10月21日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，自2005年11月1日起開始實施。該通知取代上述於2005年1月及4月由國家外匯管理局頒佈的兩項法規。根據通知，「**特殊目的公司**」指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於成立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民(不論為自然人或法人)，必須於國家外匯管理局有關所在地的分局完成境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。故此，中國居民過往所設立或取得控制的前述境外公司如在中國作出投資，必須於2006年3月31日前完成有關境外投資外匯登記手續。

## 附 錄 四

## 監 管 概 覽

國家外匯管理局及住房和城鄉建設部於2006年9月1日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)外商投資房地產企業未能全額繳付註冊資本或未取得國有土地使用證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯局將不予辦理外債登記亦不批准外匯結付；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外管局將不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款，否則外管局將不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的境外機構分支、境外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

中國人民銀行於2006年12月25日公佈《個人外匯管理辦法》(「**外匯管理辦法**」)。外匯管理辦法按交易主體將個人外匯活動區分為境內和境外交易，按交易性質分為經常項目和資本項目。外匯管理辦法為個人結算和境內個人購滙實行年度總額管理，並根據經常賬項目及資本賬項目為結滙超過年度總額的個人和購滙超過年度總額的境內個人提供不同程序。

2007年1月5日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》(「**細則**」)，該細則自2007年2月1日起生效。細則規定(其中包括)：(i)個人結算及境內個人購滙的年度總額為50,000美元；(ii)符合相關規定從事境外直接投資的境內個人須獲得外匯局的批准，而且完成境外投資外匯登記手續方可購買外滙或以自有外滙滙款；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合格機構投資者從事境外固定收益類、權益類等融資投資；及(iv)境內個人從事境外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外滙活動，僅於通過公司或境內代理機構與外滙局完成登記後方可進行買賣。

外滙管理條例於2008年8月1日經國務院修訂，並自2008年8月5日起生效。根據經修訂的外滙管理條例，強制性的結滙規定被刪除。只要經常項目外滙收支具有真實、合法的**交易基礎**，個人及機構即可根據國家外滙管理局所發佈的規定及條款將其外幣收入保留在

中國境內或境外。經常項目交易所產生的外匯收入可保留或售予經營結滙、售滙業務的金融機構。資本項目交易所產生的外匯收入保留或售予經營結滙、售滙業務的金融機構，應經國家外匯管理局或其分支機構批准，惟國家另有規定者除外。資本項目的外匯及結滙的人民幣資金，應按照國家外匯管理局及其分支機構批准的用途使用，且國家外匯管理局及其分支機構有權對資本項目的外匯及結滙的人民幣資金的使用及資本項目的變動情況進行監督。人民幣實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動滙率制度。向境外直接投資或從事境外有價證券、衍生金融產品發行、交易的境內個人或機構，應在中國的主管部門進行登記。此外，倘有關的中國法律法規另有規定，則該等個人或機構須於登記前向有關主管部門辦理批准備案該等投資、發行或交易。

## 中國的稅項

### 所得稅

根據全國人民代表大會（「全國人大」）於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅須按應課稅收入的30%計算，而地方所得稅則按應課稅收入的3%計算。然而在經濟特區（包括廈門經濟特區）成立的生產類企業可按優惠所得稅率15%繳納稅款。根據國務院於1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》及中國財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，中國的企業（除外商投資企業和外國企業外）適用的所得稅稅率為33%。

根據《對福建省關於建設廈門經濟特區的批覆》，在廈門經濟特區成立的企業可按優惠所得稅率15%繳納稅款。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並自2008年1月1日起生效的新《中華人民共和國企業所得稅法》（企業所得稅法），外商投資企業及於中國設立機構或場所的外國企業以及中國企業須按25%的劃一所得稅率繳納稅款。此新稅法取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法暫行條例》。此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》（特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣



所得稅)不同，企業所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息(來自中國)一般按20%的所得稅率繳納稅款，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法權區有稅務優惠待遇時，相關稅項可獲減免。然而，根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由外資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將享有10%所得稅減免。

企業所得稅法亦為於新稅法頒佈日期前成立，且根據當時生效的稅法或法規有權享受較低優惠所得稅率的企業提供自該稅法生效日期起為期5年的過渡期。根據國務院頒佈的實施條例，在過渡期內，該等企業的所得稅率將逐步過渡至劃一稅率。於2007年12月26日，國務院頒佈了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》。根據此通知，當時享有優惠所得稅率15%並於2007年3月16日前成立的企業於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡期所得稅率分別應為18%、20%、22%、24%及25%。

### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日起實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國若干商業活動須支付營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房地產。該稅項為營業額稅，根據總收入徵收。購入服務或物料所招致的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收入中扣除。就物業銷售及租賃交易應付營業稅稅率為在中國出售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。於2008年11月10日，國務院修訂了《中華人民共和國營業稅暫行條例》，自2009年1月1日起實施。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及財政部於1995年1月27日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)的規定，因轉讓物業而產生的任何增值收益須繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率徵收：增值金額少於可扣稅項目總和50%者按30%計算；增值金額介乎可扣稅項目總和的50%至100%者按

## 附 錄 四

## 監 管 概 覽

40%計算；增值金額介乎可扣稅項目總和的100%至200%者按50%計算；而增值金額超過可扣稅項目總和的200%者則按60%計算。上述相關可扣稅項目包括以下項目：

- (i) 土地收購成本；
- (ii) 有關土地開發、新樓宇及有關設施的成本；
- (iii) 土地開發及項目建設開支(包括融資成本及銷售及一般管理開支)，其總開支上限為合計上述(i)及(ii)的10%；
- (iv) 任何現存樓宇及地上結構的評估價格；
- (v) 有關轉讓房地產的稅項；及
- (vi) 若納稅者為房地產開發商，則進一步削減相當於合計上述(i)及(ii)的20%。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，如有以下任何情況，可免徵土地增值稅：

- (i) 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅及度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額的20%；
- (ii) 因國家建設需要依法徵用及收回的物業；
- (iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用且已居住滿5年或5年以上的住房，經稅務機關核准；
- (iv) 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓；
- (v) 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准，並已按協定條件投入資金進行開發，倘在1994年1月1日以後5年內首次轉讓房地產的，可免徵土地增值稅。簽訂合同日期須為簽署買賣協議日期。對於個別由政府批准進行

## 附錄四

## 監管概覽

成片開發、周期較長的物業項目，其房地產在5年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期。

1999年12月24日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文(v)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》頒佈後，由於房地產開發與轉讓的周期較長，多個地區在實施條例及細則時並未強制性規定房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部及國土資源部曾分別及聯合發出若干通知，重申下列事項：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務部門發放的土地增值稅完稅(或免稅)憑證的，房地產管理機關不予辦理有關權屬變更手續，不予發放房地產權證。

2002年7月10日，國家稅務總局頒佈了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局完善土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准並已投入資金進行開發的項目，首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局於2004年8月5日頒佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。此通知及《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》規定，應當進一步建立健全土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

2006年3月2日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，對土地增值稅的相關問題作出了如下明確規定：

- (i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售及居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題。

## 附錄四

## 監管概覽

該通知載列普通標準住宅的標準。建造普通住宅及其他商品房的物業開發商，土地增值額應分別核算。在本通知發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

### (ii) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

- i) 各地須根據本地區房地產業增值水準及市場發展情況，基於具體房屋類別（即普通標準住房、非普通標準住房及商用房），科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- ii) 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- iii) 對已竣工驗收的物業項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或國家計劃單列市的地方稅務局規定；及
- iv) 關於以物業進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地（物業）作價入股進行投資或聯營的，凡所投資或聯營的企業從事物業開發的，或者物業開發企業以其建造的商品房進行投資或聯營的，將物業（土地）轉讓至所投資或聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並自2007年2月1日起生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅款項。經有關當局審

## 附錄四

## 監管概覽

批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)物業開發項目已竣工及售出；(ii)物業開發商轉讓整個未竣工開發項目；或(iii)有關物業的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業開發商繳納土地增值稅：(i)已竣工物業項目已經出讓的建築面積超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商自用；(ii)有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證滿三年仍未完成；(iii)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(iv)省稅務機關規定的其他條件。

該通知亦指明，倘物業開發商符合下列任何情形，則稅務機關須參照具類似開發規模及收入水準的當地企業的土地增值稅納稅比率，以不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)未能按法律或行政法規的規定保持賬簿；(ii)未經批准損壞賬簿或拒絕提供稅項資料；(iii)賬簿混亂或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，從而難以釐定轉讓收入或扣除項目金額；(iv)於規定期間內未進行土地增值稅清算且於相關稅務機關要求的期間內並無進行補救；或(v)申報的計稅標準明顯偏低，又無正當理由的。省級地方稅務機關可依據該通知及本地情況制定各自的實施規則。

國家稅務總局於2009年5月12日刊發《土地增值稅清算管理規程》，並自2009年6月1日起生效，其中進一步闡明清算土地增值稅的具體條件及步驟。

2005年12月18日，廈門市人民政府頒佈《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批覆》，根據批覆，從2006年1月1日起，對廈門市從事房地產開發銷售和房地產轉讓並取得收入的單位或個人按土地增值稅暫行條例的有關規定徵收土地增值稅。根據本批覆，0.5%的預付土地增值稅率適用於銷售一般標準住宅的收入，及1%的稅率適用於銷售物業(不包括一般標準住宅)的收入。根據廈門地方稅務局於2008年4月15日頒佈的《關於調整我市土地增值稅預徵率的通知》，自2008年4月1日起，對於在不包括公開投標、拍賣或掛牌出售方式收購的土地所進行的物業項目，3%及5%的預徵稅率分別適用於住宅物業及別墅，而商業樓宇、寫字樓樓宇及其他物業項目應徵收4%的稅率；對於在2006年1月1日前已售達總共可銷售建築面積的85%或以上的物業項目，預徵土地增值稅率3%、4%及5%分別適用於餘下的住

## 附 錄 四

## 監 管 概 覽

宅、商業及別墅部分，且並不要求清算土地增值稅；對於在2006年1月1日前已售建築面積少於總計可銷售建築面積85%的物業項目，銷售餘下部分的收入應根據《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》結清。

### 房地產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並自1986年10月1日起實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，倘按樓宇剩餘價值計算，房地產稅率為1.2%；倘按租金計算，房地產稅率則為12%。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並自10月1日起實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國簽訂或收取的應課稅文件均須繳納印花稅。應課稅文件包括銷售貨品、從事加工工作、承辦建築及工程項目、租賃物業及技術以及轉讓物業的合同或具合同性質的文件。就物業轉讓而言，應繳印花稅文件的簽約各方須按轉讓物業合同價格的0.05%繳納印花稅；就租賃物業而言，須按租賃物業租金總額的0.1%繳納印花稅。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並自1988年11月1日起實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按地方稅務機關釐定的稅率徵收。根據財政部於1988年11月2日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》及國家稅務總局於1997年3月27日發佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。

然而，國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自2007年1月1日起，對外商投資企業徵收土地使用稅。每平方米城鎮土地的年度稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他納稅人，均須繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣、鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於1994年2月25日及2005年9月14日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，目前對外商投資的外資企業暫不徵收城市維護建設稅。

### 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或其他納稅人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的納稅人外，均應繳納教育費附加。根據國務院於1994年10月12日頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及國家稅務總局分別於1994年2月25日及2005年9月14日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，目前對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

### 關聯企業間的稅務管理

根據國家稅務總局於1998年4月23日頒佈並於2004年10月22日修訂的《關聯企業間業務往來稅務管理規程》或管理規程，在中國與其關聯企業有交易的外商企業或外商投資企業須向主管稅務機關遞交有關外商投資企業和外國企業與其關聯企業往來情況年度申報表。該等主管稅務機關將根據所遞交的年度申報表及其他相關文件，對該等企業的應課稅利潤作出合理調整，並要求該等企業繳納調整稅。

然而，國家稅務總局於2009年1月8日頒佈了《特別納稅調整實施辦法(試行)》，或實施辦法(該實施辦法具有追溯效力，於2008年1月1日生效)，替代了管理規程。主管稅務機關將就特別納稅調整(包括轉讓定價)應用實施辦法。須進行查帳徵收的任何居民企業及在中國成立或在中國設有辦事處的任何非居民企業(該等居民企業及非居民企業須報送及繳納企業所得稅)向主管稅務機關報送其年度企業所得稅報表時，須同時附帶企業年度關聯業務往來報告表。與此同時，企業須應稅務機關的要求，按其應課稅年度編製、保存及遞交同期資料(除實施辦法另有規定者外)。稅務機關將適時有權確認企業接受調查，並就轉讓定價作出調查及調整。就實際稅負相同的境內關聯企業之間的交易而言，只要該等交易沒有直接或間接導致國家總體稅收收入有所減少，原則上不做轉讓定價調查或調整。

### **有關中國物業管理業務的法律監管**

根據國務院於2003年6月8日頒佈、自2003年9月1日起實施並於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》，國家執行資質規劃制度監控物業管理企業。根據住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈並於2007年10月30日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，新成立的物業服務企業須於獲得營業執照後的30日內向地方政府或直轄市下屬的主管物業管理的有關地方當局申請臨時資質。資質審批部門將進行核實並簽發與其等級評估結果相應的「物業服務資質證書」。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質分為一級、二級及三級。國務院的建設主管部門負責頒發及管理一級物業服務企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責頒發及管理二級物業服務企業的資質證書，直轄市人民政府的房地產主管部門負責頒發及管理二級及三級物業服務企業的資質證書。設區的市的人民政府房地產主管部門負責頒發及管理三級物業服務企業的資質證書。

一級資質的物業服務企業可承接各種房地產管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級



資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據《物業管理條例》及《物權法》，經合共持有樓宇非公共面積50%以上的超過一半業主同意，業主可選聘或解雇物業服務公司。

## 關於中國酒店業務的法律監管

### 外商投資酒店項目

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔酒店的建設及經營屬於限制外商投資的產業。除上述高檔酒店以外的普通酒店、經濟型酒店的建設及經營屬於允許外商投資的產業。設立外商投資的經營酒店業務的企業，應依據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業法律、行政法規的規定，可以成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。外商投資的經營酒店業務的企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

### 酒店管理

在中國境內建設一家酒店需要履行的項目用地審批、項目規劃以及項目施工等程序，均應遵守前述有關物業開發的規定。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店行業的日常經營根據其業務由不同的政府部門負責管理，主要涉及以下方面：

#### (i) 治安、消防方面的法律監管

根據中華人民共和國公安部於1987年11月10日頒佈並有效的《旅館業治安管理制度》的規定，在中國境內申請開辦酒店，經當地公安機關簽署意見，依法註冊登記並領取營業執照後，方准開業，開業後如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，應當向當地的縣、市公安局、公安局備案。根據公安部於2001年11月14日頒佈，並於2002年5月1日起施行的《機關、團體、企業、事業單位消防安

## 附 錄 四

## 監 管 概 覽

全管理規定》的規定，酒店(或汽車旅館)屬於消防安全重點管理單位。酒店進行建築裝修、改造工程應辦理消防設計審核手續，竣工後經消防驗收合格後方能使用。

### (ii) 公共衛生方面的監管

根據有關公共場所衛生管理的規定，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，經營酒店應取得衛生許可證，衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市人民政府衛生行政部門制定，由縣以上衛生行政部門簽發，由各級衛生防疫機構負責發放管理。衛生許可證每兩年覆核一次。

### (iii) 食品衛生方面的監管

根據有關食品衛生管理的規定，從事餐飲業經營的酒店應取得食品衛生許可證。食品衛生許可證由縣級以上食品衛生管理部門負責發放。酒店在食品的採購、儲存及加工、餐具以及服務方面均應遵守有關的食品衛生要求及標準。

### (iv) 文娛方面的監管

根據國務院於2006年1月29日頒佈，並於2006年3月1日起施行的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營營業性歌舞、遊戲等場所應當向其所在地縣級或以上文化行政主管部門提出申請，由其進行文娛經營審核，予以批准的，頒發娛樂經營許可證，並根據國務院文化主管部門的規定核定娛樂場所容納的消費者數量。根據有關廣播電影電視管理規定，三星級或國家標準二級以上的涉外酒店，可向當地縣、市廣播電視行政部門申請設置衛星地面接收設施接收衛星傳送的境外娛樂節目，衛星地面接收設施安裝完畢，經省、自治區、直轄市廣播電視行政部門及國家安全部門檢驗合格後，由省、自治區、直轄市廣播電視行政部門發給《接收衛星傳送的境外電視節目許可證》。

### (v) 特種設備安全監管

電梯(直升梯或自動扶梯)、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。酒店應根據國務院於2003年3月11日頒佈，並於2003年6月1日起施行的《特種設備安全監察

## 附錄四

## 監管概覽

條例》的規定，向直轄市或者設區的市的特種設備安全監督管理部門登記，並應當按照安全技術規範的定期檢驗要求，在安全檢驗合格有效期屆滿前1個月向特種設備檢驗檢測機構提出定期檢驗要求。

### (vi) 煙、酒銷售監管

根據有關煙草銷售的法律規定，酒店經營煙草零售業務應向煙草專賣行政主管部門申請取得煙草專賣零售許可證。根據商務部於2004年4月16日頒佈，並於2004年6月1日施行的《外商投資商業領域管理辦法》的規定，從事批發及零售的外商投資商業企業不得經營煙草。根據商務部於2005年11月7日頒佈，並於2006年1月1日起施行的《酒類流通管理辦法》的規定，從事酒類零售的單位應向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記，已依法實行酒類流通行政許可管理的地區，應繼續執行許可證制度。

### 海外上市

2006年8月8日，六家中國監管機構(包括中國證監會)頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》，該規定於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日進行了修改。該新規定有(其中包括)若干條款規定，為收購中國境內公司而成立且由中國個人或公司直接或間接控制的海外特別公司的證券須獲得中國證監會的批准後方可在海外的聯交所上市。由於目前中國領先的律師行對中國證監會批准規定的範疇及適用性尚未達成共識，該項中國新法規的適用仍不明確。2006年9月21日，中國證監會於其官方網站發佈通知，列明獲得證監會批准所需要提交的文件及材料。

## 附錄五

## 物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國的物業於2009年8月31日市值的意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

香港  
康樂廣場1號  
中環  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日

吾等遵照閣下指示，對禹洲地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有的物業進行估值（更多詳情載於隨附的估值證書），吾等確認已視察物業、作出有關查詢，以及獲得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業於2009年8月31日的價值的意見。

### 市值的定義

吾等就物業的估值代表其市值，按照香港測量師學會物業估值準則而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日達成物業交易的公平交易估計款額」。

### 估值基準及假設

吾等的估值並不考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特殊對價或優惠，或任何特殊價值因素）引致的任何估計價格上升或下跌。

## 附錄五

## 物業估值

對物業進行估值時，吾等已遵守由香港測量師學會頒佈的物業估值準則(2005年第一版)所載的規定。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料及 貴集團的法律顧問通商律師事務所提供的意見，業權及主要證書、批文及執照的批授狀況載於各估值證書的附註內。

### 估值方法

在對 貴集團在中國持作投資的第一類物業進行估值時，吾等採用投資法將源自現有租約的租金收入撥充資本並計入有關物業租約期滿後的潛在重訂租金收入，或倘適用者則採用直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售憑據進行估值。

對 貴集團在中國分別持作銷售及持作自用的第二類及第三類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參考相關市場上可資比較的銷售憑據進行估值。

就 貴集團當前在中國分別持作在建及未來發展的第四類及第五類物業而言，吾等根據該等物業將按照 貴集團所提供的最新開發計劃發展及完成而進行估值。吾等已假設 貴集團已取得該等開發計劃的所有相關政府機關的批准、批文及執照，且並無繁複條件或延誤。吾等亦假設該等開發項目的設計及建設均遵守當地的規劃規定，並已獲有關機構批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參照於有關市場上可資比較的銷售憑據，並已考慮已支銷建築成本及按完成開發項目素質之所需將付出建築成本。所謂「於估值日期竣工時的資本值」，指假設發展項目於估值日已竣工且不扣除未支付發展成本情況下，吾等認為的總售價。

在對 貴集團在中國已訂約或同意將予收購的第六類物業進行估值時，吾等已獲 貴集團知會，尚未取得該等物業的國有土地使用證，此外吾等認為該物業並無商業價值。

由 貴集團於香港租用的第七類物業，主要由於禁止轉讓或轉租，或缺乏重大溢利租金，故無商業價值。

### 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以核實是否存在任何修訂而並無出現於呈交予吾等的文件上。

## 附錄五

## 物業估值

吾等於估值過程中頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就中國物業業權所提供的資料。吾等亦已接納 貴集團提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別、建築物落成日期、停車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料(該等資料對本估值有重大意義)的真實性及準確性。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來開發。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀及其他結構性損壞。吾等並無測試任何服務。吾等未能進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確(另有說明者除外)。

吾等的估值中並無就該等物業的任何費用、按揭或債項，或就於銷售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可能影響其價值的繁重負擔、限制及開支。

### 貨幣

除另有說明者外，吾等估值內的所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
福建省  
廈門市  
湖濱西路39號  
禹洲華僑海景城  
5-6層  
禹洲地產股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S  
謹啟

2009年[●]月[●]日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼於香港及中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

## 附錄五

## 物業估值

### 估值概要

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
<b>第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業</b>			
1. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期 商用裙樓部分及 多個停車位	984,000,000	100	984,000,000
2. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路交叉口西北側 禹洲華僑海景城二期 幼兒園	6,300,000	100	6,300,000
3. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金港路333號 (禹洲金橋國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個商舖	88,000,000	100	88,000,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
4. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金豫路50弄 (禹洲金橋國際二期) 上海禹洲金橋國際大廈 商業裙樓	77,000,000	100	77,000,000
5. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 商業裙樓及多個停車位	654,000,000	100	654,000,000
6. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側 禹洲華僑金海岸(A地塊) 商業裙樓	226,000,000	100	226,000,000
小計：	<u>2,035,300,000</u>		<u>2,035,300,000</u>



## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
<b>第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業</b>			
7. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城一期 多個商舖	2,800,000	100	2,800,000
8. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園一期 多個商舖及停車位	5,300,000	100	5,300,000
9. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園二期 多個商舖及停車位	16,200,000	100	16,200,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
10. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城二期 多個商舖及停車位	36,000,000	100	36,000,000
11. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城二期 多個住宅單位、 商舖及停車位	76,500,000	60	45,900,000
12. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園三期 一個停車位	147,000	100	147,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
13. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區廈港永福宮 禹洲海天廣場 多個住宅單位、 商舖及停車位	76,100,000	100	76,100,000
14. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城一期 一個停車位	400,000	60	240,000
15. 中華人民共和國 福建省 廈門市 金尚路北端西側 禹洲水蓮山莊 多個停車位	3,600,000	100	3,600,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
16. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路交叉口西北側 禹洲華僑海景城一期 多個停車位	6,400,000	100	6,400,000
17. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路交叉口西北側 禹洲華僑海景城二期 多個住宅單位、 辦公室及停車位	43,000,000	100	43,000,000
18. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區南山路414-417號 禹洲新村5號樓 27號停車位	170,000	100	170,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
19. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金港路333號 (禹洲金橋國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個辦公室及停車位	32,000,000	100	32,000,000
20. 中華人民共和國 上海市 浦東新區金豫路50弄 (禹洲金橋國際二期) 上海禹洲金橋國際大廈 多個辦公室及停車位部分	800,000,000	100	800,000,000
21. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側 禹洲華僑金海岸(A地塊) 餘下未售部分	280,000,000	100	280,000,000
22. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期 餘下未售部分	224,000,000	100	224,000,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
23. 中華人民共和國	402,000,000	100	402,000,000
福建省			
廈門市			
湖裏區枋湖			
星洲花園			
多個住宅單位及停車位			
小計：	<u>2,004,617,000</u>		<u>1,973,857,000</u>
<b>第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業</b>			
24. 中華人民共和國	3,600,000	100	3,600,000
安徽省			
合肥市			
馬鞍山路			
新都會環球廣場			
2804、2805及2806室			
小計：	<u>3,600,000</u>		<u>3,600,000</u>
<b>第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業</b>			
25. 中華人民共和國	204,000,000	80	163,200,000
福建省			
福州市			
倉山區城門鎮龍江村			
東方威尼斯一期			
多個住宅單位、			
商舖及停車位			

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
26. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮龍江村 東方威尼斯二期	800,000,000	80	640,000,000
27. 中華人民共和國 福建省 福州市 晉安區鼓山鎮洋裏牛山村 禹洲鼓山一號	1,560,000,000	60	936,000,000
28. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區枋湖 禹洲締元山莊	1,350,000,000	98	1,323,000,000
29. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱南路 名宮大廈北側 禹洲港誼廣場	600,000,000	100	600,000,000

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
30. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側(B地塊) 禹洲華僑金海岸	700,000,000	100	700,000,000
31. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 餘下在建工程部分	500,000,000	100	500,000,000
32. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區環島東路以南 湖裏大道以東2006 G03地塊 禹洲國際大酒店	640,000,000	100	640,000,000



## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
33. 中華人民共和國 福建省 廈門市 同安區西柯鎮同集路 禹洲園博學府	1,320,000,000	100	1,320,000,000
34. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路及金湘路交叉口 (禹洲金橋國際三期) 上海燕海大廈	790,000,000	100	790,000,000
35. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 肥西縣桃花鎮染坊村 規劃道路東北側松林路以西 禹洲華僑城	1,910,000,000	100	1,910,000,000
小計：	<b>10,374,000,000</b>		<b>9,522,200,000</b>

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
<b>第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業</b>			
36. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮龍江村 東方威尼斯三期	2,400,000,000	80	1,920,000,000
37. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金橋出口加工區 6街坊1丘及2丘 (禹洲金橋國際四期) 上海利雅得大廈	520,000,000	100	520,000,000
	<b>小計：</b>		<b>2,440,000,000</b>
	<b>總計：</b>		<b>15,974,957,000</b>

### 第六類 — 貴集團於中國已訂約或同意將予收購的物業

38. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區雲頂中路以西 蓮前西路以南的 一幅地塊(將發展名為F1廣場)			無商業價值
--	--	--	-------

## 附錄五

## 物業估值

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
39. 中華人民共和國 福建省 廈門海滄區 興港路與角嵩路 交叉口東北側的 一幅地塊(將發展名為禹洲尊海)			無商業價值
40. 中國 福建省 廈門市 海滄區馬青路側 兩幅相連地塊			無商業價值
<b>第七類 — 貴集團於香港租賃的物業</b>			
41. 香港 北角 電器道183號 友邦廣場32樓 3208B-9室			無商業價值

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
1. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期 商用裙樓部分及 多個停車位	<p>該物業包括約於2001年竣工的禹洲世貿國際一期中1幢6層高商業購物裙樓的不同樓層的多個商舖及229個停車位。</p> <p>該物業商用部分的總建築面積約為33,332.34平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2068年1月9日屆滿，作辦公用途部分於2048年1月9日屆滿，作商業用途部分於2038年1月9日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業商用部分總建築面積約為33,053.59平方米已租予不同租戶，最後一份將於2021年9月30日屆滿，每月租金總額約為人民幣2,023,000元。</p> <p>該物業商用部分的餘下部分空置。</p> <p>有關停車位可按短期租約出租。</p>	<p>人民幣 984,000,000元</p>

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年7月3日頒發的第00000301號國有土地使用證，佔地面積約15,686.60平方米物業的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年4月8日的第(98)038號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約19,454.644平方米)的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。
- (3) 根據廈門市建設與管理局於2003年7月24日簽發的第350200200307240812號建設工程竣工驗收合格證，總建築面積約78,014.66平方米的裙樓及地下層已竣工。
- (4) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (5) 根據對禹洲世貿國際一期所作的廈門房產測繪成果報告書第012007065001號，該物業商用部分的建築面積為33,332.34平方米，而用於地下停車場的建築面積為11,568平方米。

## 附錄五

## 物業估值

- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業已就為數人民幣450,000,000元的貸款部分抵押予中國建設銀行廈門分行，擔保期自2008年4月9日起計。根據該抵押合同，於抵押期內，在未獲中國建設銀行同意的情況下，廈門貴豐房地產開發有限公司不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (iii) 除上述抵押外，該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (vi) 建築面積為136,781.14平方米的禹洲世貿國際一期已通過竣工驗收；及
  - (vii) 根據規劃證書，該229個停車位由廈門貴豐房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門貴豐房地產開發有限公司擁有該229個停車位，即使上述停車位的業權證現時不能辦理，廈門貴豐房地產開發有限公司仍有權合法轉讓、出租及／或抵押該等停車位。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有
房產測繪成果報告書	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
2. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路與 禾祥西路 交叉口西北側 禹洲華僑海景城 二期幼兒園	該物業包括於2006年竣工的一項綜合開發項目的一所幼兒園。  該物業建築面積約為1,101平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2072年8月27日屆滿，作商業用途部分於2042年8月27日屆滿。	於估值日期，該物業已出租，年期自2006年9月1日至2016年8月31日，為期10年，月租約人民幣23,114元。	人民幣 6,300,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2005年8月3日的第00001821號國有土地使用證，佔地面積約為27,702.72平方米物業的土地使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1992年8月12日的第(92)005號土地使用權出讓合同及其補充協議，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為27,708.861平方米)的土地使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司，對價為人民幣87,760,122.84元。
- (3) 根據廈門市建設與管理局於2006年10月19日頒發的第350200200610191484號建設工程竣工驗收合格證，禹洲華僑海景城6號樓至9號樓(建築面積約為103,546.71平方米)已竣工。
- (4) 根據第350200400013117號營業執照，廈門華僑城房地產開發有限公司於1999年9月6日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門華僑城房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門華僑城房地產開發有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所述的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 租賃乃合法、有效、對雙方均有約束力及執行力；及
  - (vi) 租賃尚未於有關機關登記。

## 附錄五

## 物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
3. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金港路333號 (禹洲金橋 國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個商舖	該物業包括於2008年竣工的上海禹洲國際大廈1幢2層高商用裙樓內不同樓層的多個商舖。  該物業商業部分的總建築面積約為3,828.84平方米。  該物業的土地使用權已授出，於2048年10月12日屆滿，作商業／辦公用途。	於估值日期，該物業總建築面積1,676.40平方米的25個單元透過多份租約租出，最後一份租約於2019年6月30日屆滿，月租總額約為人民幣35,000元。  該物業的餘下部分空置。	人民幣 88,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2008年5月6日的第(2008)031381號上海市房地產權證，總建築面積約為34,433.99平方米(佔地面積6,868平方米)物業的所有權已歸屬予上海悅江置業有限公司。
- (2) 根據上海金橋聯合投資開發有限公司(甲方)與上海武上房地產綜合開發公司(乙方)於1992年12月23日訂立的第JQ92X607X號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已授予乙方，詳情如下：
  - (i) 佔地面積 : 6,928平方米
  - (ii) 土地用途 : 不適用
  - (iii) 土地使用期 : 50年
  - (iv) 容積率 : 4.0
  - (v) 地價 : 3,741,120美元
- (3) 根據日期為1995年11月15日的土地使用權出讓合同項下的第JQ92X607X號轉讓人與受讓人變更協議(協議編號：JQ95X498X-113)，總佔地面積6,868平方米物業的土地使用權已授予 Shanghai Xingjiang Industrial Company，對價為3,708,720美元。
- (4) 根據第3101152023788號營業執照，上海悅江置業有限公司於2005年3月21日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海悅江置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 上海悅江置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。



## 附錄五

## 物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
4. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路50弄 (禹洲金橋 國際二期) 上海禹洲金橋 國際大廈 商業裙樓	該物業包括於2009年5月建成的上海禹洲金橋國際大廈一層樓商用裙樓多層樓中的多個商舖。  該物業商用部分的總建築面積約為3,661.27平方米。  該物業已獲授土地使用權，作綜合用途的年期將於2050年8月29日屆滿。	該物業目前空置。	人民幣 77,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2009年7月17日的第(2009)050110號上海市房地產權證，建築面積約49,553.15平方米物業的房屋所有權已歸屬上海康泰房地產開發有限公司。
- (2) 根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與儀徵化纖集團上海東方公司(乙方)於1993年5月8日訂立的第JQ93X301H號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：
  - (i) 佔地面積 : 13,922平方米
  - (ii) 土地用途 : 不適用
  - (iii) 土地使用期 : 50年
  - (iv) 容積率 : 4.0
  - (v) 地價 : 7,128,064美元
- (3) 根據第3101152022012號營業執照，上海康泰房地產開發有限公司於1993年1月18日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海康泰房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 上海康泰房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

## 附錄五

## 物業估值

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
5. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 商業裙樓及 多個車位	該物業包括禹洲世貿國際二期 7層樓高商用裙樓的1至7層及 負一層的多個商舖連同地庫及 94個停車位。  該物業商用部分的總建築面積 約為16,505.19平方米。  該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2068年1月9日屆滿，作辦公用 途部分於2048年1月9日屆滿， 作商業用途部分於2038年1月9 日屆滿。	於估值日期，該物 業總建築面積約 10,252平方米的商 用部分已透過多 份租約租出，最後 一份租約於2024年 4月29日屆滿，月 租總額約人民幣 1,309,000元。  該物業商用部分的 餘下部分空置。  停車位部分按短期 租約出租。	人民幣 654,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月28日頒發的第00005708號國有土地使用證，該物業佔地面積約3,767.34平方米的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年4月8日的第(98)038號土地使用權轉讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為19,454.644平方米)的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。
- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2005年7月11日頒發的第(2005)0137號建設工程規劃許可證，禹洲世貿國際一期部分及二期的全部建築工程(總建築面積約為112,060.80平方米)符合城市建築要求，並已獲批准。
- (4) 根據廈門建設與管理局於2006年7月24日頒發的第350200200607240101號建築工程施工許可證，禹洲世貿國際一期部分及二期的全部建築工程(總建築面積約112,060.87平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2008年5月19日頒發的第20080027號商品房預售許可證，禹洲世貿國際二期(總建築面積約60,613.86平方米)已獲預售許可。
- (6) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日成立為有限公司，註冊資本為5,000,000美元。

## 附錄五

## 物業估值

- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iii) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門貴豐房地產開發有限公司有權佔用該物業；
  - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (vi) 廈門貴豐房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；及
  - (vii) 該大廈(總建築面積為68,444.55平方米)的建設已獲得相關政府機構的批准。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年  
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
6. 中華人民共和國 福建省 廈門市海滄區 興港路西側 禹洲華僑金海岸 (A地塊)商業裙樓	該物業包括於2009年竣工禹洲華僑金海岸(A地塊)1層及地面1層的多個商舖。  該物業商用部分的總建築面積約為20,375.88平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2076年2月29日屆滿，作商業用途部分於2046年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 226,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月2日頒發的第00005685號房地產權證，該物業佔地面積約34,027.49平方米的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司。
- (2) 根據日期為2006年2月16日的第(2006)001號土地使用權轉讓合同及其補充協議，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為70,793.328平方米)的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司，對價為人民幣376,000,000元。
- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月19日頒發的第(2006)0073號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為70,793.328平方米的土地)符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年10月20日頒發的第(2006)0096號建設工程規劃許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約為243,097.60平方米)符合城市建築要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門建設與管理局於2006年9月28日頒發的第350211200609280201號建築工程施工許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約120,309.20平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。
- (6) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2007年10月19日頒發的第(2007)0096號商品房預售許可證，禹洲華僑城A區(總建築面積約106,491.69平方米)已獲預售許可。
- (7) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

## 附錄五

## 物業估值

- (8) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地(佔地面積34,027.49平方米)已抵押予中國建設銀行廈門分行(作為對價的一部分)，以獲授貸款人民幣200,000,000元，擔保期自2006年11月20日起至2009年11月12日。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門禹洲集團地產投資有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iii) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門禹洲集團地產投資有限公司有權佔用該物業；
  - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (vi) 廈門禹洲集團地產投資有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
  - (vii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司正就該物業向有關當局申請項目批准文件；
  - (viii) 該大廈(總建築面積為243,097.75平方米)的建設已獲得相關政府機構的批准。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
7. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城一期 多個商舖	該物業包括於2002年建成的一幢7層樓高綜合大樓1層的多個商舖。  該物業的總建築面積約為215平方米。  該物業已獲受土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2071年1月2日屆滿，作商業用途部分於2041年1月2日屆滿。	於估值日期，該物業除建築面積約48平方米已出租(租期自2001年1月17日至2010年1月16日，月租人民幣700元)外，其餘部分空置。	人民幣 2,800,000元

#### 附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年5月31日頒發的第00000642號及第00000643號兩份國有土地使用證，佔地面積約為10,259.80平方米物業的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- 根據日期為2001年4月23日的第(2001)016號土地使用權出讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為10,259.766平方米)的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣16,933,680元。
- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年10月30日簽發的商品房預售許可證，總建築面積約7,055平方米的禹洲新城已獲預售許可。
- 根據廈門市建設與管理局於2002年11月7日頒發的第6份建設工程竣工驗收合格證，禹洲新城1至6棟總建築面積約24,663.91平方米已竣工，詳情如下：

合格證號	樓宇	總建築面積 (平方米)
350200200211070447	禹洲新城一期1棟	4,773.14
350200200211070448	禹洲新城一期2棟	5,846.21
350200200211070449	禹洲新城一期3棟	2,694.21
350200200211070450	禹洲新城一期4棟	2,656.26
350200200211070451	禹洲新城一期5棟	2,807.27
350200200211070452	禹洲新城一期6棟	5,886.82
	<b>總計：</b>	<b><u>24,663.91</u></b>

- 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣23,600,000元。



## 附錄五

## 物業估值

- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 總建築面積為24,663.91平方米的禹洲新城一期已通過竣工驗收。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
8. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園一期 多個商舖及 停車位	該物業包括位於1999年竣工之住宅項目內的一幢兩層商用裙樓多層的多個商舖及1層的4個停車位。  該物業商用部分的總建築面積約為483.68平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2067年10月11日屆滿，作商業用途部分於2037年10月11日屆滿，作辦公用途於2047年10月11日屆滿。	該物業空置。	人民幣 5,300,000元

#### 附註：

- (1) 根據於1998年4月30日頒發的第00000151號國有土地使用證，佔地面積約為9,101.84平方米物業的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年1月27日的第(98)005號土地使用權出讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為9,101.839平方米)的土地使用權已轉讓予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣13,478,302.95元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於1999年10月12日頒發的第980052號商品房預售許可證，禹洲花園1至10棟總建築面積約26,362.24平方米已獲預售許可。
- (4) 根據建築工程質量綜合評價，該物業總建築面積約為8,652平方米已通過竣工驗收。
- (5) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元，其經營期限自1999年2月25日至2009年2月25日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 總建築面積為25,102平方米的禹洲花園一期已通過竣工驗收；及

## 附錄五

## 物業估值

- (vi) 根據規劃證書，以上4個停車位已獲准由廈門禹洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門禹洲房地產開發有限公司擁有以上4個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能辦理，廈門禹洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
9. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園二期 多個商舖及 停車位	<p>該物業包括位於2000年竣工之住宅項目內的一幢兩層樓商用裙樓多層的多個商舖及地庫中的11個停車位。</p> <p>該物業商用部分的總建築面積約為1,691.89平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2068年9月15日屆滿，作商業用途部分於2038年9月15日屆滿，作辦公用途部分於2048年9月15日屆滿。</p>	<p>於估值日期，除總建築面積約1,106平方米已按不同租約(最後一份租約於2014年11月19日屆滿，月租總額約人民幣264,000元)租出外，該物業空置。</p>	<p>人民幣 16,200,000元</p>

#### 附註：

- (1) 根據日期為1999年3月10日的第00000333號國有土地使用證，一佔地面積約為7,774.74平方米土地的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1999年2月8日的第(98)108號土地使用權出讓合同，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為7,774.743平方米)的土地使用權已轉讓予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣16,136,190元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2000年9月11日頒發的第20000008號商品房預售許可證，禹洲花園二期總建築面積約30,049.57平方米已獲預售許可。
- (4) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，1個停車位已被預售，對價為人民幣110,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售車位的合同售價。
- (5) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元，經營期自1999年2月25日起至2009年2月25日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

## 附錄五

## 物業估值

- (v) 禹洲花園二期的建築面積28,042平方米已通過竣工驗收；
- (vi) 根據規劃證書，11個停車位已獲准由廈門禹洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門禹洲房地產開發有限公司擁有以上11個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能辦理，廈門禹洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
10. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區東渡濠頭 禹洲新城二期 多個商舖及 停車位	<p>該物業包括位於2005年竣工之住宅項目內的一幢商業裙樓多層中的多個商舖及地庫中的57個停車位。</p> <p>該物業的商用部分的總建築面積約為3,786平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途於2072年10月8日屆滿，作辦公用途於2052年10月8日屆滿，作商業用途於2042年10月8日屆滿。</p>	於估值日期，除總建築面積約2,323平方米已按不同租約（最後一份租約於2014年3月31日屆滿，年租總額約為人民幣568,000元）租出外，該物業空置。	人民幣 36,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2002年11月5日頒發的第00000885號國有土地使用證，佔地面積約為15,350.23平方米物業的土地使用權已授予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2002年10月18日的第(2002)051號土地使用權出讓合同，該開發項目（該物業所在地，佔地面積約為15,350.234平方米）的土地使用權已轉讓予廈門禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣36,926,387.14元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2003年8月27日頒發商品房預售許可證，禹洲新城二期（禹洲棕櫚城）總建築面積約54,506.07平方米已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2005年1月18日頒發的第350220200501181148號建設工程竣工驗收合格證，禹洲新城二期（禹洲棕櫚城）的總建築面積約67,366.83平方米已竣工。
- (5) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用權者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

## 附錄五

## 物業估值

- (v) 禹洲新城二期(建築面積為67,366.83平方米)已通過竣工驗收；及
- (vi) 根據規劃證書，57個停車位已獲准由廈門禹洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門禹洲房地產開發有限公司擁有57個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門禹洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
11. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城二期 多個住宅單位、 商舖及停車位	該物業包括位於禹洲海灣新城二期6棟及一幢單層商業裙樓1層上的多個住宅單位及商舖，以及位於一幢於2005年至2007年期間竣工、配有配套設施住宅物業地庫層的77個停車位。  該物業的住宅及零售部分的總建築面積分別約為2,758.16平方米及171.29平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2065年2月9日屆滿，作商業用途部分於2035年2月9日屆滿。	於估值日期，除總建築面積約71.29平方米已按不同租約（最後一份租約於2014年6月14日屆滿，年租總額約為人民幣157,000元）租出外，該物業空置。	人民幣 76,500,000元  (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 45,900,000元)

#### 附註：

- (1) 根據日期為2003年4月9日的第00000935號國有土地使用證，佔地面積約為11,716.30平方米物業的土地使用權已授予廈門豐州置業有限公司。
- (2) 根據日期為1994年7月18日的第(94)028號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為92,100平方米)的土地使用權已轉讓予廈門中信房地產股份有限公司及廈門外資建設工程公司，對價為人民幣1,842,000元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年10月25日頒發的第20050052號商品房預售許可證，湖濱北路北側禹洲海灣新城二期(總建築面積約為106,999.04平方米，共818個單位)已獲預售批准。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2007年11月22日頒發的第350200200711221704號建設工程竣工驗收合格證，禹洲海灣新城二期3至6棟(建築面積約為112,204.93平方米)已竣工。
- (5) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，3個停車位已進行預售，對價為人民幣1,013,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將上述預售單位的合同預售價納入考慮。
- (6) 根據第06148號營業執照，廈門豐州置業有限公司於2000年10月10日成立為有限公司，註冊資本為18,000,000港元，經營期限自2000年10月10日至2020年10月9日。
- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門豐州置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門豐州置業有限公司為該物業唯一合法的 land user；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；



## 附錄五

## 物業估值

- (v) 海灣新城(總建築面積為174,868.89平方米)已通過竣工驗收；及
- (vi) 根據規劃證書，77個停車位已獲准由廈門豐州置業有限公司進行開發及投資。廈門豐州置業有限公司擁有該等停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門豐州置業有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
12. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區金尚路 禹洲花園三期 一個停車位	該物業包括一幢於2000年竣工 配有商用設施的住宅物業1層 的一個停車位。  該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2068年8月8日屆滿，作商業用 途部分於2038年8月8日屆滿。	該物業空置。	人民幣 147,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為1998年9月16日的第00000237號國有土地使用證，佔地面積約為10,468.686平方米物業的土地使用權已轉讓予廈門堯洲房地產開發有限公司，作商業用途部分的土地使用期自1998年8月9日起至2038年8月8日，作住宅用途部分的土地使用期自1998年8月9日至2068年8月8日。
- (2) 根據日期為1998年8月26日的第(98)076號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為10,468.686平方米)的土地使用權已轉讓予廈門堯洲房地產開發有限公司，對價為人民幣14,510,230元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年10月18日頒發的第19990087號商品房預售許可證，禹洲花園(總建築面積約為33,979.77平方米)已獲預售批准。
- (4) 根據第35020040002422號營業執照，廈門堯洲房地產開發有限公司於1998年3月27日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,800,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門堯洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門堯洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門堯洲房地產開發有限公司有權佔用該物業；
  - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (vi) 廈門堯洲房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；

## 附錄五

## 物業估值

- (vii) 禹洲花園三期(總建築面積為32,722.33平方米)已通過竣工驗收；及
- (viii) 根據規劃證書，該停車位已獲准由廈門堯洲房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門堯洲房地產開發有限公司擁有停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門堯洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

天房地產開發有限公司擁有36個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門海天房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。

- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門海天房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門海天房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 海天廣場(建築面積為65,899.67平方米)已通過竣工驗收
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
14. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱北路 禹洲海灣新城一期 一個停車位	該物業包括於2005年竣工配有 商用設施住宅物業的一個停車 位。  該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2065年2月9日屆滿，作商業用 途部分於2035年2月9日屆滿。	該物業空置。	人民幣 400,000元  (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 240,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2003年4月9日的第00000934號土地房屋權證，佔地面積約為8,372.40平方米物業的土地使用權已授予廈門豐州置業有限公司。
- (2) 根據日期為1994年7月18日的第(94)028號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為92,100平方米)的土地使用權已轉讓予廈門中信房地產股份有限公司及廈門外資建設工程公司，對價為人民幣1,842,000元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2004年11月26日頒發的第20030108號商品房預售許可證，位於湖濱北路北側的禹洲海灣新城一期(總建築面積約61,855.52平方米)已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設和管理局於2005年10月11日頒發的第350200200510111282號建設工程竣工驗收合格證，海灣新城1至2棟(建築面積約為62,633.96平方米)已竣工。
- (5) 根據第06148號營業執照，廈門豐州置業有限公司於2000年10月10日成立為有限公司，註冊資本為18,000,000港元，經營期自2000年10月10日起至2020年10月9日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門豐州置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門豐州置業有限公司為該物業唯一合法的 land 使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 海灣新城(總建築面積為174,868.89平方米)已通過竣工驗收；及

## 附錄五

## 物業估值

- (vi) 根據規劃證書，該停車位已獲准由廈門豐州置業有限公司進行開發及投資。廈門豐州置業有限公司擁有該停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門豐州置業有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
15. 中華人民共和國 福建省 廈門市 金尚路北端西側 禹洲水蓮山莊 多個停車位	該物業包括位於於2006年竣工 配有商業設施的住宅物業地下 一層的20個停車位。  該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2073年9月10日屆滿，作商業 用途部分於2043年9月10日屆 滿。	該物業空置。	人民幣 3,600,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年2月18日頒發的第00001064號國有土地使用證，佔地面積約為12,909.07平方米物業的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2003年11月26日的第(2003)093號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為12,908.595平方米)的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司，對價為人民幣21,468,252.96元。
- (3) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年11月11日簽發的第20050040號商品房預售許可證，位於金尚路北端西側的水蓮山莊(總建築面積27,293.51平方米,332個單位)已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2006年12月18日頒發的第350200200612181517號建設工程竣工驗收合格證，禹洲新城1至7棟(建築面積約為28,120.17平方米)已竣工。
- (5) 根據第350200400002422號營業執照，廈門堯洲房地產開發有限公司於1998年3月27日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,800,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門堯洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門堯洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門堯洲房地產開發有限公司有權佔用該物業；
  - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；



## 附錄五

## 物業估值

- (vi) 門堯洲房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
- (vii) 禹洲水蓮山莊(總建築面積為28,120.17平方米)已通過竣工驗收；及
- (viii) 根據規劃證書，20個停車位已獲准由門堯洲房地產開發有限公司進行開發及投資。門堯洲房地產開發有限公司擁有20個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證目前不適用，門堯洲房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
16. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路 與禾祥西路 交叉口西北側 禹洲華僑 海景城一期 多個停車位	該物業包括位於2006年竣工的 綜合物業內的16個地下停車 位。  該物業已獲授土地使用權， 年期不等，作住宅用途部分於 2072年8月27日屆滿，作商業 用途部分於2042年8月27日屆 滿。	該物業空置。	人民幣 6,400,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2005年8月3日的第00001821號國有土地使用證，佔地面積約27,702.72平方米物業的土地的使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1992年8月12日第(92)005號土地使用權出讓合同及其補充協議，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約27,708.861平方米)的土地使用權已轉讓予廈門華僑城房地產開發有限公司，對價人民幣87,760,122.84元。
- (3) 根據廈門市建設與管理局於2004年12月9日頒發的第350200200412091119號建設工程竣工驗收合格證，禹洲華僑海景城(總建築面積約為137,372.37平方米)已竣工。
- (4) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年1月21日頒發的第20020082號商品房預售許可證，禹洲華僑海景城一期(總建築面積約137,372.37平方米)已獲預售許可。
- (5) 根據第350200400013117號營業執照，廈門華僑城房地產開發有限公司於1999年9月6日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門華僑城房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門華僑城房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；

## 附錄五

## 物業估值

- (v) 禹洲華僑海景城一期(建築面積為137,372.37平方米)已通過竣工驗收；及
- (vi) 根據規劃證書，16個停車位已獲准由廈門華僑城房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門華僑城房地產開發有限公司擁有16個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門華僑城房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
17. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱西路 與禾祥西路 交叉口西北側 禹洲華僑 海景城二期 多個住宅單位、 辦公室及停車位	該物業包括位於一幢於2006年竣工的綜合物業內的多個住宅單位、多個辦公室及15個地下停車位。  該物業(不包括停車位)的總建築面積約為2,077.55平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途於2072年8月27日屆滿，作商業用途於2042年8月27日屆滿。	辦公室由業主自用，餘下部分空置。	人民幣 43,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年8月3日頒發的第00001821號國有土地使用證，佔地面積約27,702.72平方米物業的土地的使用權已授予廈門華僑城房地產開發有限公司。
- (2) 根據廈門市土地資源和房屋管理局於2008年2月18日頒發的第00606157號、00606158號、00606159號、00606161號、00606162號、00606163號、00606164號、00606165號及00606166號9份房屋所有權證，該物業(佔地面積1,115.84平方米)已轉讓予廈門華僑城房地產開發有限公司作為辦公用途，轉讓期自2002年8月28日起至2052年8月27日。
- (3) 根據日期為2000年1月14日第(92)005號土地使用權出讓合同及其補充協議，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約27,708.861平方米)的土地使用權已轉讓予廈門華僑城房地產開發有限公司，對價人民幣87,760,122.84元。
- (4) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年11月9日頒發的第、20050012號商品房預售許可證，禹洲華僑海景城二期(總建築面積約為100,644.51平方米)已獲預售許可。
- (5) 根據廈門市建設與管理局於2006年10月19日頒發的第350200200610191484號建築工程竣工驗收合格證，禹洲華僑海景城二期6至9棟(建築面積約103,546.71平方米)已竣工。
- (6) 根據第35020040013117號營業執照，廈門華僑城房地產開發有限公司於1999年9月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

## 附錄五

## 物業估值

- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門華僑城房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門華僑城房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 禹洲華僑海景城二期(建築面積為103,546.71平方米)已通過竣工驗收；及
  - (vi) 根據規劃證書，15個停車位已獲准由廈門華僑城房地產開發有限公司進行開發及投資。廈門華僑城房地產開發有限公司擁有15個停車位的所有權，即使上述停車位的業權證現時不能申請，廈門華僑城房地產開發有限公司仍可依法對其進行轉讓、出租及／或抵押。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
18. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區南山路 414-417號 禹洲新村5號樓 27號停車位	該物業包括位於一幢於1998年竣工的綜合物業內的一個停車庫。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途於2065年12月24日屆滿，作辦公用途於2045年12月24日屆滿，作商業用途於2035年12月24日屆滿。	該物業空置。	人民幣 170,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為1997年1月31日的國有土地使用證(97)第029號，該物業佔地面積約23,530.40平方米的土地使用權已出讓予廈門禹洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據第00185567號土地房屋權證，該物業的土地使用權及房屋所有權(包括可支配佔地面積約4.47平方米及總建築面積約20.72平方米)已歸屬廈門禹洲房地產開發有限公司，土地適用年期自1995年12月25日起為期50年，作車庫之用。
- (3) 根據第350200200013266號營業執照，廈門禹洲房地產開發有限公司於1999年2月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣23,600,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門禹洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；及
  - (iii) 廈門禹洲房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
 

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年

8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
19. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金港路333號 (禹洲金橋 國際一期) 上海禹洲國際大廈 多個辦公室及 停車位	該物業包括於2008年竣工的上海禹洲國際大廈的多個寫字樓及135個停車位。  該物業辦公部分的總建築面積約為672.95平方米。  貴集團已獲授該物業的土地使用權，於2048年10月12日屆滿，作商業／辦公之用。	該物業空置。	人民幣 32,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2008年5月6日的第(2008)031381號上海市房地產權證，建築面積約為34,433.99平方米(佔地面積6,868平方米)的物業的房屋所有權已歸屬予上海悅江置業有限公司。
- (2) 根據上海金橋聯合投資開發有限公司(甲方)與上海武上房地產綜合開發公司(乙方)於1992年12月23日訂立的第JQ92X607X號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已授予乙方，詳情如下：
  - (i) 佔地面積 : 6,928平方米
  - (ii) 土地用途 : 不適用
  - (iii) 土地使用期 : 50年
  - (iv) 容積率 : 4.0
  - (v) 地價 : 3,741,120美元
- (3) 根據日期為1995年11月15日的土地使用權出讓合同項下的轉讓人與受讓人變更協議(第JQ95X498X-113號協議)，總佔地面積6,868平方米物業的土地使用權已授予 Shanghai Xingjiang Industrial Company，對價為3,708,720美元。
- (4) 根據第3101152023788號營業執照，上海悅江置業有限公司於2005年3月21日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海悅江置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 上海悅江置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

## 附錄五

## 物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
20. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路50弄 (禹洲金橋 國際二期) 上海禹洲 金橋國際大廈 多個辦公室及 停車位部分	該物業包括於2009年5月竣工的上海禹洲金橋國際大廈的多個辦公室及130個停車位。  該物業辦公部分的總建築面積約為45,523.65平方米。  貴集團已獲授該物業的土地使用權，於2050年8月29日屆滿，作綜合用途。	該物業空置。	人民幣 800,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2009年7月17日的第(2009)050110號上海市房地產權證，建築面積約49,553.15平方米的物業的房屋所有權已歸屬上海康泰房地產開發有限公司。
- (2) 根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與儀徵化纖集團上海東方公司(乙方)於1993年5月8日訂立的第JQ93X301H號土地所有權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：
  - (i) 佔地面積 : 13,922平方米
  - (ii) 土地用途 : 不適用
  - (iii) 土地使用期 : 50年
  - (iv) 容積率 : 4.0
  - (v) 地價 : 7,128,064美元
- (3) 根據上海康泰房地產開發有限公司與單獨買家簽訂的預售合同，交付日期定為2009年6月30日。然而，誠如 貴集團告知，於估值日期僅有7個辦公單位已交付。於預售合同中列明的還有786個辦公單位尚未交付。在吾等的估值過程中，已納入有關786個單位的相對應價人民幣723,422,488元，但未計及有關違約行為可能招致的任何罰款。
- (4) 根據第3101152022012號營業執照，上海康泰房地產開發有限公司於1993年1月18日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佔地面積13,924平方米的土地已就人民幣100,000,000元的貸款抵押予中國銀行上海浦東開發區支行，抵押期自2007年3月30日起至2009年3月30日。根據該抵押合同，上海康泰房地產開發有限公司於抵押期內，未經中國銀行同意不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 上海康泰房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；

## 附錄五

## 物業估值

- (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
- (iv) 上海康泰房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
- (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
21. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路西側 禹洲華僑金海岸 (A地塊) 餘下未售部分	該物業包括於2009年竣工的禹洲華僑金海岸的多個住宅單位及124個停車位。  該物住宅單位(不包括停車位)的總建築面積約為33,685.85平方米。  該物業已獲土地使用權，年期不等，作住宅用途於2076年2月29日屆滿，作商業用途於2046年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 280,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月2日頒發的第00005685號國有土地使用證，該物業佔地面積約34,027.49平方米的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司。
- (2) 根據日期為2006年2月16日的第(2006)001號土地使用權轉讓合同及其補充協議，該開發項目(該項目所在地，佔地面積約為70,793.328平方米)的土地使用權已授予廈門禹洲集團地產投資有限公司，對價為人民幣376,000,000元。
- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月19日頒發的第(2006)0073號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為70,793.328平方米的土地)符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年10月20日頒發的第(2006)0096號建設工程規劃許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約為243,097.60平方米)符合城市建築要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門建設與管理局於2006年9月28日頒發的第350211200609280201號建築工程施工許可證，禹洲華僑城A區的建築工程(總建築面積約120,309.20平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。
- (6) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2007年10月19日頒發的第(2007)0096號商品房預售許可證，禹洲華僑城A區(總建築面積約106,491.69平方米)已獲預售許可。
- (7) 根據廈門市建設與管理局日期為2009年6月3日的第350200200906032087號建築工程竣工驗收合格證，禹洲華僑城1至4棟及地庫層(總建築面積為112,773.883平方米)已竣工。

## 附錄五

## 物業估值

- (8) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (9) 誠如貴集團所知會，住宅總建築面積32,697.07平方米已按總對價人民幣248,599,574元獲預售，但尚未交付。在吾等的估值中，吾等已計入該等預售部份。
- (10) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地(佔地面積34,027.49平方米)已抵押予中國建設銀行廈門分行(作為對價的一部分)，以獲授貸款人民幣200,000,000元，擔保期自2006年11月20日起至2009年11月12日。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門禹洲集團地產投資有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iii) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門禹洲集團地產投資有限公司有權佔用該物業；
  - (v) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (vi) 廈門禹洲集團地產投資有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
  - (vii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司正就該物業向有關當局申請項目批准文件；
  - (viii) 該大廈(總建築面積為243,097.75平方米)的建設已獲得相關政府機構的批准。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 土地使用權出讓合同   | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 預售許可證       | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
22. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿中心一期 餘下未售部分	該物業包括於2008年竣工的禹洲世貿國際一期的多個住宅單位。  該物業住宅單位的總建築面積約為14,975.27平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2068年1月9日屆滿，作辦公用途部分於2048年1月9日屆滿，作商業用途部分於2038年1月9日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 224,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2001年7月3日頒發的第00000301號國有土地使用證，佔地面積約15,686.60平方米物業的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為1998年4月8日的第(98)038號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約19,454.644平方米)的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。
- (3) 根據廈門市國有土地資源及房屋管理局於2007年6月27日頒發的第19990006號商品房預售許可證，禹洲世貿國際一期(總建築面積約為119,811.25平方米)已獲預售許可。
- (4) 根據廈門市建設與管理局於2007年6月18日及2008年12月16日簽發的第350200200706181614號及第350200200812161953號建設工程竣工驗收合格證，一期D棟及A棟(總建築面積約58,766.48平方米)已竣工。
- (5) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (6) 誠如貴集團所知會，住宅總建築面積7,693.44平方米已按總對價人民幣92,525,189元獲預售，但尚未交付。在吾等的估值中，吾等已計入該等預售部份。
- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄五

## 物業估值

- (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；及
- (v) 總建築面積為136,781.14平方米的樓宇施工已取得有關政府部門發出的批文。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
23. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區枋湖 星洲花園 多個住宅單位及 停車位	該物業建於一幅總佔地面積約為26,366.80平方米的土地上。  該物業包括一個於2008年竣工的住宅開發項目內建築面積為36,107.64平方米的多個住宅單位及126個停車位。  該物業已獲授土地使用權，年期於2074年12月30日屆滿，作住宅用途。	該物業空置。	人民幣 402,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年4月24日頒發的第00004344號國有土地使用證，佔地面積約26,366.80平方米物業的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為2005年2月24日的第(2005)012號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約26,366.813平方米)的土地使用權已授予廈門堯洲房地產開發有限公司，出讓金為人民幣54,306,000.00元。
- (3) 根據日期為2006年10月17日的第(2005)12號土地使用權出讓合同第1號補充合同，廈門堯洲房地產開發有限公司應就將地上建築面積變更為73,270平方米補交地價人民幣74,476,565.80元。  
  
根據日期為2007年7月3日的第(2005)12號土地使用權出讓合同第2號補充合同，廈門堯洲房地產開發有限公司應就將地上建築面積變更為77,362.33平方米補交地價人民幣31,887,271.67元。
- (4) 根據廈門市國有土地資源及房屋管理局於2007年8月13日頒發的第20070073號商品房預售許可證，星洲花園(總建築面積約為77,094.59平方米)已獲預售許可。
- (5) 根據第350200200812191962號建設工程竣工驗收備案證明書，禹洲花園於2008年12月19日已通過備案。
- (6) 誠如 貴集團告知，該住宅物業(建築面積為498.62平方米)已售出，總對價為人民幣5,749,773元。於吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售面積的以上售價。
- (7) 誠如 貴集團告知，該住宅物業(建築面積為32,440.14平方米)已進行預售，總金額為人民幣325,157,388元。在吾等的估值過程中，吾等已將該預售單位的售價納入考慮。

## 附錄五

## 物業估值

- (8) 根據第350200400002422號營業執照，廈門堯洲房地產開發有限公司於1998年3月27日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,800,000元。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廈門堯洲房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；
  - (v) 該大廈的建築工程(總建築面積為93,426.634平方米)已獲有關政府當局的批准；及
  - (vi) 根據第350206200806106號建設工程竣工驗收合格證，該物業建築面積的1,381.266平方米超出規劃許可。廈門堯洲房地產開發有限公司在按規定補交超出規劃批准建築面積的地價之前，不得出售該物業的超出部分。
- (10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 土地使用權出讓合同   | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 預售許可證       | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
| 營業執照        | 有 |



## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
24. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 馬鞍山路 新都會環球廣場 2804、2805及 2806室	該物業包括一棟於2006年竣工的28層辦公樓第28層的三個辦公單位。  該物業的建築面積約為479平方米。  該物業已獲授土地使用權，將於2048年10月12日屆滿，作辦公用途。	於估值日期，該物業由貴集團估用。	人民幣 3,600,000元

#### 附註：

- (1) 根據日期為2008年9月12日的第2008013979號房地產所有權證，該物業的房屋所有權（總建築面積約為479平方米）已授予合肥廬東房地產開發有限責任公司，作辦公用途。
- (2) 根據郭英蘭（甲方）與合肥廬東房地產開發有限責任公司（乙方）於2008年8月8日簽訂的物業買賣協議，甲方已同意以對價人民幣2,537,538元購買總建築面積約479平方米的物業。
- (3) 根據第340123000006592(1-1)號營業執照，合肥廬東房地產開發有限責任公司於2006年1月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 合肥廬東房地產開發有限責任公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 合肥廬東房地產開發有限責任公司擁有該物業，可合法佔用、使用、出租、抵押及轉讓。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：
 

國有土地使用證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

- (5) 根據福州市倉山區建設局於2004年9月14日至2009年9月27日之間簽發的第(2004)132-01號、第132-02號、第132-03號、第154-01號、第154-02號、第172號及第174號7份建築工程施工許可證，東方威尼斯一期(總建築面積約80,902.41平方米)符合城鄉建設要求，且已獲批准。
- (6) 根據福州市房地產管理局簽發的第2004(1890)號、第(2004)1933號、2005(2089)號、(2005)2030號、第(2006)2232號、第2654號、第2655號、第2660號、第2661號、第2663號及第2668號11份商品房預售許可證，東方威尼斯一期(總建築面積約77,517平方米)已獲預售許可。
- (7) 根據第3501002002231號營業執照，福建大世界華夏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，經營期自1999年1月28日至2019年1月28日。
- (8) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 福建大世界華夏房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
- (ii) 該物業的土地使用權並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
- (iii) 福建大世界華夏房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用權人；及
- (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文與牌照授予的情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年												
			8月31日 現況下的資本值												
26. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮 龍江村 東方威尼斯二期	該物業建於一幅佔地面積約為143,653平方米的土地上。  於竣工後，該物業將包括69套獨棟別墅、52套半獨立別墅、低層及高層住宅樓，並將有95個停車位。  該物業計劃於2009年12月竣工。  該物業的規劃總建築面積約為67,778.64平方米，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 800,000,000元  (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 640,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上住宅</td> <td>57,438.51</td> </tr> <tr> <td>地下住宅</td> <td>6,509.18</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>370.23</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>3,460.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>67,778.64</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	地上住宅	57,438.51	地下住宅	6,509.18	其他	370.23	地庫	3,460.72	總計：	<u>67,778.64</u>		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)														
地上住宅	57,438.51														
地下住宅	6,509.18														
其他	370.23														
地庫	3,460.72														
總計：	<u>67,778.64</u>														
	該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2072年6月17日屆滿，作商業、旅遊及娛樂用途部分於2042年6月17日屆滿。														

#### 附註：

- 根據日期為2004年4月30日的第(2004)00487600097號國有土地使用證，一幅佔地面積約143,653平方米地塊的土地使用權已出讓予福建大世界華夏房地產有限公司。
- 根據日期為2002年6月18日的第(2002)062號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為143,653平方米)的土地使用權已出讓予福建大世界華夏房地產有限公司。
- 根據第(2002)062-1-2006號土地使用權轉讓補充合同，福建大世界華夏房地產有限公司應向福州市國土資源局補交人民幣4,872,810元作為公共設施費。
- 根據福州市城鄉規劃局於2006年9月29日頒發的第(2006)00298號建設用地規劃許可證，用於開發東方威尼斯二期的建築地塊(一幅佔地面積約為143,572平方米的地塊)符合城市規劃要求。

## 附錄五

## 物業估值

- (5) 根據福州市城鄉規劃局分別於2007年3月1日及2007年8月17日頒發的第(2007)00031、00032、00033、00034、00035及00144號6份建設工程規劃許可證，東方威尼斯二期(總建築面積約為53,962.95平方米)符合城市建設要求，並獲得批准。
- (6) 根據福州市倉山區建設局分別於2007年3月6日及2007年11月21日簽發的第(2007)178號及(2007)144號兩份建築工程施工許可證，東方威尼斯二期(總建築面積約為53,963.29平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (7) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣102,000,000元。該開發項目開發部分竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣137,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (8) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,090,000,000元。
- (9) 根據福州市國有土地資源及房屋管理局分別於2008年9月25日及2008年9月28日簽發的第2633、2634、2635、2642、2643及2645號多份商品房預售許可證，東方威尼斯二期(總建築面積約48,988平方米)已獲預售許可。
- (10) 根據第3501002002231號營業執照，福建大世界華夏房地產開發有限公司於1999年2月28日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，經營期自1999年1月28日至2019年1月28日。
- (11) 誠如 貴集團告知，於估值日期，10個住宅單位及6套別墅已進行預售，總對價為人民幣70,539,718元。在吾等的估值過程中，已將該等預售面積及單位的合同售價納入考慮。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 一幅佔地面積為90,345.15平方米的土地已抵押予中國建設銀行福州分行，以獲授人民幣200,000,000元的貸款。根據該抵押合同，未經中國農業銀行批准，福建大世界華夏房地產開發有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 福建大世界華夏房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (iii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 福建大世界華夏房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
  - (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
  - (vi) 該物業(總建築面積為53,965.64平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。

## 附錄五

## 物業估值

(13) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
27. 中華人民共和國 福建省 福州市 晉安區鼓山鎮 洋裏牛山村 禹洲鼓山一號	該物業建於一幅佔地面積約為234,160平方米的土地上。  於竣工後，該物業將包括109套獨立別墅及74套半獨立別墅，並將有398個停車位。	該物業正在建設中。	人民幣 1,560,000,000元  (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 936,000,000元)

該物業計劃於2010年竣工。

該物業的規劃總建築面積約為87,575.75平方米，詳情如下：

規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)
住宅	63,398.59
其他	984.78
地下層	23,192.38
總計：	87,575.75

該物業已獲授土地使用權，年期不等，住宅用途部份於2063年11月28日屆滿。

#### 附註：

- 根據日期為2004年3月17日的第(2004)00524100046號國有土地使用證，一幅佔地面積約234,160平方米地塊的土地使用權已出讓予沿海綠色家園發展(福建)有限公司。
- 根據日期為2004年2月19日的第(2004)003號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為234,160平方米)的土地使用權已出讓予沿海綠色家園發展(福建)有限公司，出讓對價為人民幣54,306,000元。
- 根據福州市城鄉規劃局於2007年5月14日頒發的第(2007)00192號建設用地規劃許可證，用於開發鼓山花園的建築地塊(一幅佔地面積約為234,160.20平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- 根據福州市城鄉規劃局於2006年9月7日頒發的第(2006)00178、00179、00180、00181及00182號5份建設工程規劃許可證，鼓山一號(總建築面積約為87,731.89平方米)符合城市建設要求，並獲得批准。

## 附錄五

## 物業估值

- (5) 根據福州市倉山區建設局於2006年9月19日簽發的第350005200609120201號建築工程施工許可證，鼓山一號1-1至64棟、2-1至24棟、3-1至58棟(總建築面積約為88,287.45平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (6) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣237,000,000元。該開發項目開發部分竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣76,300,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (7) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,900,000,000元。
- (8) 根據第002753號營業執照，沿海綠色家園發展(福建)有限公司於1991年1月11日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 一幅佔地面積為234.160平方米的土地已抵押予中國建設銀行福州晉安分行，以獲授人民幣150,000,000元的貸款，抵押期自2008年5月16日起。根據該抵押合同，未經中國農業銀行批准，海綠色家園發展(福建)有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
- (ii) 沿海綠色家園發展(福建)有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
- (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
- (iv) 沿海綠色家園發展(福建)有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
- (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
- (vi) 該物業(總建築面積為88,787.10平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (10) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |



## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年																						
			8月31日 現況下的資本值																						
28. 中華人民共和國 福建省 廈門市 湖裏區枋湖 禹洲締元山莊	該物業建於一幅佔地面積約為52,715.42平方米的土地上。  於竣工後，該物業將包括10幢擁有1層地下層的13或14層高的住宅樓，並將526個停車位。  該物業計劃於2011年竣工。  該物業的規劃總建築面積約為193,767.28平方米，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 1,350,000,000元  (貴集團應佔 98%權益： 人民幣 1,323,000,000元)																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  商用</td> <td>1,661.40</td> </tr> <tr> <td>  辦公</td> <td>10,916.61</td> </tr> <tr> <td>  住宅</td> <td>131,527.80</td> </tr> <tr> <td>  幼兒園</td> <td>2,757.96</td> </tr> <tr> <td>  其他</td> <td>2,363.20</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  地庫停車位</td> <td>26,671.24</td> </tr> <tr> <td>  其他</td> <td>17,869.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>193,767.28</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	地上		商用	1,661.40	辦公	10,916.61	住宅	131,527.80	幼兒園	2,757.96	其他	2,363.20	地下		地庫停車位	26,671.24	其他	17,869.07	總計：	<u>193,767.28</u>		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)																								
地上																									
商用	1,661.40																								
辦公	10,916.61																								
住宅	131,527.80																								
幼兒園	2,757.96																								
其他	2,363.20																								
地下																									
地庫停車位	26,671.24																								
其他	17,869.07																								
總計：	<u>193,767.28</u>																								
	該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部分於2076年12月23日屆滿，作辦公、停車場及教育用途部分於2056年12月23日屆滿，作商業及酒店用途部分於2046年12月23日屆滿。																								

#### 附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2007年9月27日簽發的第00006207號國有土地使用證，一幅佔地面積約52,715.42平方米地塊的土地使用權已出讓予廈門帝元保稅儲運有限公司。
- 根據日期為2006年8月1日的第(2006)016號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為45,780.638平方米)的土地使用權已出讓予廈門帝元保稅儲運有限公司，地價為人民幣54,306,000元。

## 附錄五

## 物業估值

- (3) 根據日期為2006年11月14日的第(2006)016號土地使用權出讓合同第1號補充合同，廈門帝元保稅儲運有限公司應就其將佔地面積調整為52,715.534平方米、地面建築面積調整為147,600平方米及將容積率調整為2.8補交地價人民幣212,790,996元。
- 根據日期為2007年8月14日第(2006)016號第2號補充協議，新土地使用期作出以下調整：自2006年12月23日至2076年12月13日作住宅用途；自2006年12月23日至2056年12月23日作辦公用途、停車之用及作教育用途；自2006年12月23日至2046年12月23日作商業及酒店用途。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月24日頒發的第(2006)0177號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲締元山莊的建築地塊(一幅佔地面積約為61,412.425平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- (5) 根據廈門市人民政府簽發的調整禹洲締元山莊商品房建築建設用地的批覆第[2006]413號，總佔地面積更改為61,412.425平方米，但不得超過總建築面積147,600平方米。
- (6) 根據廈門市規劃局於2007年3月20日及2007年12月4日簽發的第(2007)0052號及第(2007)0254號兩份建設工程規劃許可證，禹洲締元山莊(總建築面積約為164,689.49平方米)的建設工程符合城市建設要求，並獲得批准。
- 根據廈門市城鄉規劃局於2008年1月30日頒發的第(2008)28號批覆，地庫的建築面積由18,133.52平方米增至44,540.312平方米，位於地庫層的停車位數量由280個增至802個。
- (7) 根據廈門市建設與管理局於2007年3月30日簽發的第350200200703300501號建築工程施工許可證，禹洲締元山莊地下室、4至10棟地上部分及幼兒園(總建築面積約為101,812.57平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (8) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣149,000,000元。該開發項目竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣328,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (9) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣2,300,000,000元。
- (10) 根據第05423號營業執照，廈門帝元保稅儲運有限公司於1994年11月17日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。
- (11) 誠如 貴集團告知，於估值日期， 貴集團持有廈門帝元公司95%的股權。 貴集團於2008年11月增加投資資本後，廈門帝元保稅儲運有限公司為 貴公司實益擁有98%權益的附屬公司。

## 附錄五

## 物業估值

- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 一幅佔地面積為52,715.42平方米的土地已抵押予中國工商銀行股份有限公司廈門城建分行，以獲授人民幣370,000,000元的貸款，抵押期自2007年12月6日起至2011年6月29日。根據該抵押合同，未經中國工商銀行股份有限公司批准，廈門帝元保稅儲運有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門帝元保稅儲運有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iv) 廈門帝元保稅儲運有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
  - (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；及
  - (vi) 該物業(總建築面積為101,812.57平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (13) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年										
			8月31日 現況下的資本值										
29. 中華人民共和國 福建省 廈門市 思明區湖濱南路 名宮大廈北側 禹洲港誼廣場	該物業建於一幅佔地面積約為3,333.09平方米的土地上。  於竣工後，該物業將包括1幢擁有3層地下層的40層高寫字樓，並將有278個停車位。  該物業計劃於2012年竣工。  該物業的規劃總建築面積約為60,250.62平方米，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 600,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>48,998.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,389.42</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>8,863.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>60,250.62</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	辦公	48,998.00	其他	2,389.42	地下層	8,863.20	總計：	60,250.62		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)												
辦公	48,998.00												
其他	2,389.42												
地下層	8,863.20												
總計：	60,250.62												
	該物業已獲授土地使用權，年期至2054年11月11日屆滿，作辦公用途。												

#### 附註：

- (1) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年3月7日簽發的第00003922號國有土地使用證，一幅佔地面積約3,333.09平方米地塊的土地使用權已出讓予廈門港誼置業有限公司。
- (2) 根據日期為2006年2月27日的第(2006)007號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為3,333.09平方米)的土地使用權已出讓予廈門港誼置業有限公司，地價為人民幣27,458,613.50元。
- (3) 根據日期為2006年5月12日的第(2006)007號土地使用權出讓合同第1號補充合同，廈門港誼置業有限公司應就其將地上建築面積變更為48,998平方米補交人民幣24,660,901.09元的地價。
- (4) 根據廈門城市規劃建設局於2008年9月23日簽發的(2008)219號港誼廣場設計變更批覆，廈門滙成建設發展有限公司已將作辦公用途的土地使用權轉讓予廈門港誼置業有限公司。
- (5) 根據廈門市城市規劃局於2004年10月11日頒發的第(2004)0236號建設用地規劃許可證，用於開發滙成大廈的建築地塊(一幅佔地面積約為3,333.091平方米的地塊)符合城市規劃要求。

## 附錄五

## 物業估值

- (6) 根據廈門市城市規劃局於2006年10月26日簽發的第(2006)0185號建設工程規劃許可證，港誼廣場(總建築面積約為58,357.90平方米)的建設工程符合城市建設要求，並獲得批准。
- (7) 根據廈門市規劃局於2008年2月4日簽發的《廈門市規劃局關於同意港誼廣場施工圖局部調整的批覆》廈規建「(2008)39號」，港誼廣場總建築面積將變更為60,250.62平方米(地上建築面積為51,387.42平方米，地下建築面積為8,863.20平方米)
- (8) 根據廈門市建設與管理局於2007年9月11日簽發的第350200200709110101號建築工程施工許可證，港誼廣場(總建築面積約為58,357.90平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (9) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣43,000,000元。該開發項目竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣198,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (10) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,200,000,000元。
- (11) 根據第07536號營業執照「註冊號企獨閩夏總副字第07536號」，廈門港誼置業有限公司於2005年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 一幅佔地面積為3,333.09平方米的土地已抵押予中國建設銀行廈門分行，以獲授人民幣80,000,000元的貸款，抵押期自2008年6月27日起。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門港誼置業有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
- (ii) 廈門港誼置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的待決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
- (iii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
- (iv) 廈門港誼置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
- (v) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
- (vi) 廈門港誼置業有限公司正向有關當局申請項目批覆文件；及
- (vi) 該物業(總建築面積為58,357.90平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。
- (13) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年																								
			8月31日 現況下的資本值																								
30. 中華人民共和國 福建省 廈門市 海滄區興港路 西側(B地塊) 禹洲華僑金海岸	<p>該物業建於兩塊佔地面積合共約為36,765.85平方米的土地上。</p> <p>於竣工後，該物業將包括8幢擁有2層地下層的34層高住宅樓宇，並將有235個地下層停車位。</p> <p>該物業計劃於2010年9月竣工。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為120,715.02平方米，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 874 912 1412"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>地上</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>84,981.55</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>11,273.79</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,283.87</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>98,539.21</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>9,664.56</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>11,453.90</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,057.35</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>22,175.81</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>120,715.02</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部份年期至2076年2月29日屆滿，作商業用途部份年期至2046年2月28日屆滿。</p>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	<b>地上</b>		住宅	84,981.55	商用	11,273.79	其他	2,283.87	小計	98,539.21	<b>地下</b>		商用	9,664.56	停車位	11,453.90	其他	1,057.35	小計	22,175.81	總計：	120,715.02	該物業正在建設中。	人民幣 700,000,000元
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)																										
<b>地上</b>																											
住宅	84,981.55																										
商用	11,273.79																										
其他	2,283.87																										
小計	98,539.21																										
<b>地下</b>																											
商用	9,664.56																										
停車位	11,453.90																										
其他	1,057.35																										
小計	22,175.81																										
總計：	120,715.02																										

#### 附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月2日簽發的第00005684號國有土地使用證，一幅佔地面積約36,765.85平方米地塊的土地使用權已轉讓予廈門禹洲集團地產投資有限公司。
- 根據日期為2006年2月16日的第(2006)001號土地使用權出讓合同及其日期為2006年8月17日的補充協議，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為70,793.328平方米)的土地使用權已轉讓予廈門禹洲集團地產投資有限公司，對價為人民幣376,000,000元。

## 附錄五

## 物業估值

- (3) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年5月19日頒發的第(2006)0073號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為70,793.328平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市城鄉規劃局於2006年10月20日頒發的第(2006)0096號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲華僑城的建築地塊(一幅佔地面積約為243,097.60平方米的地塊)符合城市規劃要求。
- (5) 根據廈門市建設與管理局於2006年11月8日簽發的第350211200611080101號建築工程施工許可證，禹洲華僑城B區(總建築面積約為122,788.55平方米)的建設工程符合施工要求，並獲得批准。
- (6) 根據廈門市國有土地資源及房屋管理局於2009年7月8日簽發的第(2009)0027號商品房預售許可證，禹洲華僑城(總建築面積約107,709.24平方米)已獲預售許可。
- (7) 誠如 貴集團所告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建設成本約為人民幣140,000,000元。該開發項目開發部分竣工前尚未支付的成本估計約為人民幣160,000,000元。在吾等估值過程中，已計入該等成本。
- (8) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,040,000,000元。
- (9) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，於估值日期，建築面積為18,644.47平方米的住宅單位已預售，總對價為人民幣143,641,675元。於吾等的估值過程中，吾等已計及有關預售面積的上述合同售價。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 該物業的土地(佔地面積76,765.85平方米)已抵押予中國建設銀行廈門分行(作為對價的一部分)，以獲授人民幣370,000,000元的貸款，抵押期自2006年11月20日起至2009年11月12日。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門禹洲集團地產投資有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
  - (iv) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (v) 廈門禹洲集團地產投資有限公司有權佔用該物業；
  - (vi) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
  - (vii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；
  - (viii) 廈門禹洲集團地產投資有限公司正向有關當局申請項目批覆文件。

## 附錄五

## 物業估值

(ix) 該物業(總建築面積為243,097.75平方米)的建築工程已獲有關政府機構的批准。

(12) 按照 貴集團提供的資料，業權及主要批文與牌照授予的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年  
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
31. 中華人民共和國 福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期 餘下在建工程部分	禹洲世貿國際為綜合開發項目，計劃於總佔地面積約為19,453.94平方米的兩幅土地上分兩期開發。  第二期計劃開發為一幢43層的住宅樓宇，該樓宇於帶有地下層的7層商場上興建。此外，將有94個停車位(其作為投資性物業，見第5號物業)。	該物業正在建設中。	人民幣 500,000,000元

該物業計劃於2009年12月竣工。

該物業規劃總建築面積約為51,659.10平方米，詳情如下：

規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)
<b>地上</b>	
住宅	41,918.20
公共設施	3,984.06
小計	45,902.26
其他	5,756.84
總計	51,659.10

該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部份於2068年1月9日屆滿，作辦公用途部份於2048年1月9日屆滿，作商業用途部分於2038年1月9日屆滿。

#### 附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2006年11月28日頒發的第00005708號國有土地使用證，佔地面積約3,767.34平方米物業的土地使用權已授予廈門貴豐房地產開發有限公司。
- 根據日期為1998年4月8日頒發的第(98)038號土地使用權出讓合同，佔地面積約19,454.644平方米的物業所在項目開發的土地使用權已出讓予廈門貴豐房地產開發有限公司，對價為人民幣24,001,668元。

## 附錄五

## 物業估值

- (3) 根據廈門市規劃局於2005年7月11日頒發的第(2005)0137號建設工程規劃許可證，總建築面積約112,060.80平方米的禹洲世貿國際一期部分及所有二期建築工程符合城市規劃的要求，且已獲批准。
- (4) 根據《有關禹洲世貿國際規劃修改的批覆》第(2008)068號，已獲准在地庫層增設一座防火電梯，將客房設施從地庫1層移至第6層，並將停車位增至94個。
- (5) 根據廈門市建設與管理局於2006年7月24日頒發的第350200200607240101號建築工程施工許可證，總建築面積約112,060.87平方米的禹洲世貿國際一期部分及二期全部的建築工程符合施工要求，且已獲批准。
- (6) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2008年5月19日簽發的第20080027號商品房預售許可證，總建築面積約60,613.86平方米的禹洲世貿國際二期已獲准進行預售。
- (7) 誠如 貴集團所告知，於2009年8月31日，二期未開發部份已支出的成本約為人民幣68,000,000元。完成二期開發欠付的建築成本估計約為人民幣58,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (8) 倘該擬開發項目於2009年8月31日竣工，其資本值約為人民幣620,000,000元。
- (9) 根據第350200400022169號營業執照，廈門貴豐房地產開發有限公司於1992年11月19日成立為一家有限公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (10) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，建築面積為26,798.08平方米的住宅單位已進行預售，總對價為人民幣346,141,178元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售面積及車位的合同售價。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 一幅佔地面積為3,767.34平方米的土地按揭予中國農業銀行廈門分行，以獲得一筆人民幣250,000,000元的貸款，擔保期由2007年8月29日至2010年8月23日。根據該按揭合同，於按揭期間，未經中國農業銀行同意，廈門貴豐房地產開發有限公司不得租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門貴豐房地產開發有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；
  - (iv) 除以上所述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (v) 廈門貴豐房地產開發有限公司有權佔用該物業；
  - (vi) 土地使用權出讓合同中所述的地價已按時繳付及結清；
  - (vii) 廈門貴豐房地產開發有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；及
  - (viii) 總建築面積為68,444.55平方米的樓宇的建設已獲得相關政府機構的批准。

## 附錄五

## 物業估值

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

(4) 根據廈門市規劃局於2007年1月19日頒發的第(2007)0019號建設用地規劃許可證，用於開發該酒店的土地的一幅佔地面積約60,017.85平方米的建築地盤符合城市規劃要求。

(5) 根據廈門市規劃局於2007年10月10日簽發的第(2007)0203號建設工程規劃許可證，酒店開發總建築面積約為60,018平方米，符合城市建設規定，予以批准。

根據廈門市規劃局於2008年5月4日頒發的第350206200808081號建設工程規劃許可證，總建築面積約為125,220.84平方米的禹洲國際大酒店符合城市規劃要求，並獲得批准。

(6) 根據廈門市建設與管理局於2007年10月24日頒發的第350200200710240301號建築工程施工許可證，禹洲國際大酒店符合施工要求，並獲得批准。

(7) 誠如 貴集團所告知，於2009年8月31日開發項目主體部分已支出的總建設成本約為人民幣21,000,000元。完成開發項目部分尚需支付成本估計約為人民幣793,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。

(8) 倘該擬開發項目於2009年8月31日竣工，其資本值約為人民幣2,000,000,000元。

(9) 根據第07520號《企業法人營業執照》「註冊號企獨閩夏總字第01330號」，廈門禹洲酒店投資管理有限公司於2006年5月24日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

(10) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

(i) 廈門禹洲酒店投資管理有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，且無任何未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；

(ii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利限制；

(iii) 廈門禹洲酒店投資管理有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

(iv) 土地使用權出讓合同中所述的全部地價已按時繳足及結清；及

(v) 該物業的建設已獲得相關政府機構的批文。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年														
			8月31日 現況下的資本值														
33. 中華人民共和國 福建省 廈門市同安區 西柯鎮同集路 禹洲園博學府	<p>該物業於一幅總佔地面積約為90,750.22平方米的土地上興建。</p> <p>於竣工後，該物業將包括在單層地下層上興建的十三幢18至35層高住宅樓。此外，將有1,124個地下停車位。</p> <p>該物業計劃於2012年竣工。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為480,251.79平方米，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 970 912 1336"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>8,207.55</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>397,654.98</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>63,538.65</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,851.91</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,998.70</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>480,251.79</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期不等，作商業用途部份將於2045年10月17日屆滿，作住宅用途部分將於2075年10月17日屆滿。</p>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	商用	8,207.55	住宅	397,654.98	地庫	63,538.65	幼兒園	1,851.91	其他	8,998.70	總計	480,251.79	該物業正在建設中。	人民幣 1,320,000,000元
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)																
商用	8,207.55																
住宅	397,654.98																
地庫	63,538.65																
幼兒園	1,851.91																
其他	8,998.70																
總計	480,251.79																

#### 附註：

- 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2005年9月5日頒發的第00002101號土地房屋權證，佔地面積約為90,750.22平方米物業的土地使用權已授予廈門金國際地產發展有限公司。
- 根據於2005年11月3日頒發的第(2005)001號土地使用權出讓合同，佔地面積約90,750.22平方米的物業所在項目開發的土地使用權已出讓予廈門金國際地產發展有限公司。

## 附錄五

## 物業估值

- (3) 根據廈門市規劃局於2005年10月13日頒發的第(2005)0132號建設用地規劃許可證，用於開發禹洲園博學府的一幅佔地面積約90,750.50平方米的土地的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據廈門市規劃局於2007年8月15日簽發的第(2007)0155號及第(2007)0156號兩份建設工程規劃許可證，總建築面積約475,487.31平方米的大學城第1座至第13座、地庫、配電房、俱樂部及一所幼兒園的建築工程符合城市規劃要求，並獲得批准。
- (5) 根據廈門市規劃局簽發的「關於大學城一二期施工圖紙修改的批覆」(第[2008]139號)，一期總建築面積由279,536.88平方米修改為289,123.19平方米，而地上及地下面積分別由215,478.1平方米及64,058.74平方米修改為224,488.8平方米及64,634.38平方米。計入容積率的總建築面積為221,866.36平方米，而會所將改名為商務中心。二期的總建築面積由195,950.851平方米修改為191,128.6平方米，而計入容積率的總建築面積定為186,510.64平方米。
- (6) 根據廈門市建設與管理局分別於2007年10月25日及2007年11月14日頒發的第350200200710250401號及第350200200710250401號兩份建築工程施工許可證，總建築面積約249,281.73平方米的禹洲園博學府的建築工程符合施工要求，並獲得批准。
- (7) 根據廈門市國土資源和房屋管理局於2008年12月2日簽發的第20080080號商品房預售許可證，總建築面積約為248,848.03平方米的禹洲園博學府一期(1棟、7棟、配電房及商務中心)已獲得預售許可。
- (8) 誠如 貴集團告知，於2009年8月31日開發項目已支付的建設成本約為人民幣336,000,000元。完成開發尚需投入的建築成本估計約為人民幣711,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (9) 倘該擬開發項目於2009年8月31日竣工，其資本值約為人民幣2,700,000,000元。
- (10) 根據第350200400008351號營業執照，廈門金國際地產發展有限公司於1994年7月13日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣15,000,000元。
- (11) 誠如 貴集團告知，於估值日期，1,863個住宅單位已進行預售，總對價人民幣686,818,635元。於吾等的估值過程中，吾等已計及有關預售面積的上述合同售價。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 一幅佔地面積為90,750.22平方米的土地已抵押予中國建設銀行廈門分行，以獲授人民幣30,000,000元的貸款，抵押期自2008年10月17日起。根據該抵押合同，未經中國建設銀行批准，廈門金國際地產發展有限公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (ii) 廈門金國際地產發展有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (iii) 廈門金國際地產發展有限公司為該物業唯一合法的土地使用人；

## 附錄五

## 物業估值

- (iv) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (v) 廈門金國際地產發展有限公司有權佔用該物業；
  - (vi) 該物業的地價因政府對一塊工業用地的徵用而取消，毋須就該物業繳納地價；
  - (vii) 廈門金國際地產發展有限公司對該地塊的佔用並無違反中國法律的相關規定，亦無對該物業的所有權造成強制徵用、訴訟、糾紛或任何其他重大影響；及
  - (viii) 該樓宇（總建築面積為249,281.73平方米）的建設工程已獲得相關政府機構的批准。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年  
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值												
34. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金豫路及金湘路 交叉口 (禹洲金橋 國際三期) 上海燕海大廈	該物業建於一幅總佔地面積約為14,289平方米的土地上。  於竣工後，該物業將包括兩幢寫字樓，並將有234個停車位。  該物業計劃於2010年6月竣工。  該物業的規劃總建築面積約為72,947.20平方米，其中包括8,276.57平方米的地庫面積，詳情如下：	該物業正在建設中。	人民幣 790,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,475.21</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>59,929.17</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>8,276.57</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>266.25</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>72,947.20</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	4,475.21	辦公室	59,929.17	地下層	8,276.57	其他	266.25	總計：	72,947.20		
規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	4,475.21														
辦公室	59,929.17														
地下層	8,276.57														
其他	266.25														
總計：	72,947.20														
	該物業已獲授土地使用權，年期於2046年8月30日屆滿，作綜合用途。														

#### 附註：

- (1) 根據日期為2007年8月15日的第(2007)066735號上海市房地產權證，一幅佔地面積約為14,289平方米物業的土地使用權已授予上海燕海房地產開發經營有限責任公司。
- (2) 根據上海金橋聯合投資開發有限公司(甲方)與北京市城市建設開發總公司(乙方)於1993年3月5日訂立的第JQ93X105H號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已出讓予乙方，詳情如下：
  - (i) 佔地面積：14,289平方米
  - (ii) 土地用途：不適用
  - (iii) 土地使用年期：50年
  - (iv) 容積率：4.7
  - (v) 地價：7,158,789美元
- (3) 根據上海市浦東新區規劃管理局於2007年3月12日頒發的第(2007)15070312E80048號建設用地規劃許可證，用於開發上海燕海大廈的建築地塊(一幅佔地面積約為14,289平方米的土地)符合城市規劃要求。

## 附錄五

## 物業估值

- (4) 根據上海市浦東新區規劃管理局於2007年2月8日頒發的第(2007)15070208F80025號建設工程規劃許可證，由辦公室及零售開發項目組成的兩幢樓宇（總建築面積約為72,806.54平方米，其中包括8,130.50平方米的地下層面積）符合城市建築要求，並獲得批准。
- (5) 根據上海市浦東新區建設局於2007年2月15日頒發的第06JQPD0054D01310224200611131601號建築工程施工許可證，燕海大廈的建築工程（總建築面積約為72,806平方米）符合施工要求，並獲得批准。
- (6) 根據上海市浦東新區建設和交通委員會頒發的第(2008)0000885號商品房預售許可證，上海燕海大廈約64,408.38平方米的建築面積獲准預售。
- (7) 誠如 貴集團所告知，於2009年8月31日開發項目主體部分已支出的總建築成本約為人民幣156,000,000元。該開發項目竣工前尚未支付的成本預期約為人民幣137,000,000元。在吾等估值過程中，吾等已計入該等成本。
- (8) 截至2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣1,100,000,000元。
- (9) 根據第3101152028414號營業執照，上海燕海房地產開發經營有限責任公司於1992年12月25日成立，為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,450,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，於估值日期，該辦公物業部分（建築面積為30,484.50平方米）已進行預售，總對價為人民幣437,811,258元。於吾等的估值過程中，吾等已計及有關預售面積的上述合約售價。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 上海燕海房地產開發經營有限責任公司已合法擁有該物業的土地使用權，並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 除上述抵押外，該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 上海燕海房地產開發經營有限責任公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；及
  - (v) 該樓宇（總建築面積為72,806平方米）的建設工程已獲有關政府機構批准。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年  
8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值												
35. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 肥西縣 桃花鎮染坊村 計劃路東北側 松林路以西 禹洲華僑城	該物業於三幅總佔地面積約為446,757.30平方米的土地上興建。  於竣工後，該物業將包括中層到高層住宅樓、商舖、地下停車位及其他輔助設施。  將有2,350個地下停車位。  該物業計劃於2014年竣工。  該物業的規劃總建築面積約為1,148,560平方米(包括地下層面積62,880平方米)，詳情如下：	該物業正在建。	人民幣 1,910,000,000元  (見附註(7))												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部份</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>93,900</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>982,680</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>62,880</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>9,100</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,148,560</td> </tr> </tbody> </table>	規劃部份	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	93,900	住宅	982,680	地下層	62,880	其他	9,100	總計：	1,148,560		
規劃部份	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	93,900														
住宅	982,680														
地下層	62,880														
其他	9,100														
總計：	1,148,560														
	該物業已獲授予土地使用權，年期於2076年1月1日屆滿，作住宅用途。														

#### 附註：

(1) 根據於2007年4月25日頒發的第(2007)1011號國有土地使用證，佔地面積約為84,523平方米物業的土地使用權已授予合肥盧東房地產開發有限責任公司。

根據於2008年6月23日頒發的第(2008)1067號國有土地使用證，佔地面積約為53,333.3平方米物業的土地使用權已授予合肥市康麗置業有限公司。

根據於2009年8月5日頒發的第(2009)2016號國有土地使用證，佔地面積約為308,901平方米物業的土地使用權已授予合肥禹洲房地產開發有限公司。

## 附錄五

## 物業估值

- (2) 根據於2005年7月28日的第(2005)18號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為84,523平方米)的土地使用權已授予合肥廬西房地產開發有限責任公司，對價為人民幣78,733,174元。

用途	: 住宅
容積率	: 不超過1.7
樓宇高度	: 不超過36米
綠化率	: 35%以上
建造開工日期	: 2006年6月20日之前(授予人有權申請土地棄置費，倘自開工日期起計一年內並未開始建造，則該項費用應低於地價的20%)。

根據於2006年5月29日的第(2006)016號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為53,333平方米)的土地使用權已授予合肥康麗置業有限公司，對價為人民幣40,000,000元。

用途	: 住宅
容積率	: 不超過1.5
樓宇高度	: 超過36米
綠化率	: 30%以上
建造開工日期	: 2006年10月16日之前(授予人有權申請土地棄置費，倘自開工日期起計一年內並未開始建造，則該項費用應低於地價的20%)。

根據日期為2006年7月16日的第(2006)38號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為308,901平方米)的土地使用權已授予合肥禹洲房地產開發有限公司，對價為人民幣254,842,500元。

用途	: 住宅／商用
容積率	: 不超過2.0
樓宇高度	: 超過55米
綠化率	: 20%以上
建造開工日期	: 2007年11月30日之前(授予人有權申請土地棄置費，倘自開工日期起計一年內並未開始建造，則該項費用應低於地價的20%)。

- (3) 根據合肥市肥西縣規劃局分別於2006年7月26日、2006年6月30日及2007年1月15日頒發的第2006104號、2006080號及2007002號建設用地規劃許可證，總佔地面積約為446,753平方米的該項目符合城市規劃要求。

## 附錄五

## 物業估值

- (4) 根據肥西鎮規劃管理局頒發的建設工程規劃許可證第18號，該物業符合城市規劃要求，並已獲批准，詳情如下：

<u>許可證號</u>	<u>規劃建築面積</u> (平方米)	<u>頒發日期</u>
340123200810039	2,150	2008年3月18日
340123200810040	5,010	2008年3月18日
340123200810041	4,940	2008年3月18日
340123200810042	3,010	2008年3月18日
340123200810043	5,530	2008年3月18日
340123200810044	4,180	2008年3月19日
340123200810045	5,680	2008年3月19日
340123200810046	4,380	2008年3月19日
340123200810047	5,690	2008年3月19日
340123200810048	3,450	2008年3月19日
340123200810049	4,710	2008年3月19日
340123200810050	3,330	2008年3月19日
340123200810196	4,160	2008年7月7日
340123200810268	7,289	2008年9月19日
340123200810197	4,630	2008年7月7日
340123200810198	5,510	2008年7月7日
340123200810199	3,280	2008年7月7日
340123200810228	14,802	2008年8月12日
<b>總計：</b>	<b>92,091</b>	

- (5) 根據肥西縣建設局於2008年9月25日頒發的第012308090033號建設工程施工許可證，合肥禹州華僑城建設工程(總建築面積約為70,000平方米)符合施工要求，並批准施工。

- (6) 於2009年8月31日，各期價值明細如下：

<u>工期</u>	<u>佔地面積(平方米)</u>	<u>資本值</u> (人民幣元)
一期	84,523.00	400,000,000
二、三、四A期	53,333.30	1,310,000,000
4B期	308,901.00	200,000,000

- (7) 根據肥西規劃局簽發的施工工程計劃批准書第2008121號，該物業的最高容積率改為2.5。倘建設面積超過原來許可的建築面積，則 貴集團需支付地價。

誠如 貴集團所告知，因更改容積率而產生的額外地價尚未支付。吾等在估值中乃根據土地使用權出讓合同基於原來的容積率分配金額。然而，一旦 貴集團全數付清額外地價已並將該物業的最高容積率調整為2.5，則該物業按 貴集團之開發方案於2009年8月31日的資本值將為人民幣2,470,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，該開發項目於2009年8月31日已支出的總建築成本約為人民幣46,000,000元。預期該開發項目竣工前尚未支付的成本約為人民幣2,160,000,000元。在估值過程中，吾等已計入該等成本。

- (9) 於2009年8月31日該擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣7,100,000,000元。

## 附錄五

## 物業估值

- (10) 根據第340123000006592(1-1)號營業執照，合肥盧東房地產開發有限責任公司於2006年1月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。

根據第340123000001999號營業執照，合肥康麗置業有限公司於2005年12月27日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,080,000元。

根據第QDWHZZ號營業執照，合肥禹洲房地產開發有限公司於2006年8月1日成立為一家有限公司，註冊資本為6,000,000美元。

- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

(i) 合肥盧東房地產開發有限責任公司已合法擁有該物業部分土地使用權，並無任何未決或所面臨的針對土地使用權的法律、政府或仲裁程序或訴訟；

(ii) 一幅佔地面積84,523平方米的土地已抵押予中國工商銀行合肥分行，以獲授人民幣30,000,000元的貸款，抵押期自2009年1月7日起至2011年1月6日。根據該抵押合同，未經中國工商銀行批准，合肥盧東房地產開發有限責任公司在抵押期間不得出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；

(iii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；

(iv) 合肥盧東房地產開發有限責任公司、合肥市康麗置業有限公司及合肥禹洲房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用人；

(v) 土地使用權出讓合同中所述的所有地價已及時支付並清償；

(vi) 由於政府負責的公共配套設施正在修建中，故該物業尚未開始建造。房地產管理局或其他政府部門並無收取土地棄置費或就物業回收收取費用；及

(vii) 根據合肥康麗置業有限公司，該土地尚未動工，合肥禹洲房地產開發有限公司已於2008年9月10日提出第2008100號保證書，要求推遲動工日期，並保證合肥華僑城一期的動工日期在2010年之前。肥西縣規劃局及肥西國土局已同意合肥禹洲房地產開發有限公司分別於2008年9月18日及2008年9月22日提出的動工日期。倘合肥康麗置業有限公司執行保證書中的動工日期，則肥西國土局將不會徵收土地閒置費。

- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權、主要批文及執照授出的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年
			8月31日 現況下的資本值
36. 中華人民共和國 福建省 福州市 倉山區城門鎮 龍江村 東方威尼斯三期	該物業包括一幅佔地面積約為367,177平方米的土地。  竣工後，該物業將包括綜合住宅大樓加商業及停車位設施。該物業的總規劃建築面積220,558.43平方米(包括13,141.44平方米的地下面積)。  該物業已獲授土地使用權，年期不等，作住宅用途部份於2076年4月28日屆滿，作商業、旅遊及娛樂用途部份於2046年4月28日屆滿。	該物業空置。	人民幣 2,400,000,000元  (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,920,000,000元)

#### 附註：

- (1) 根據日期為2007年12月7日的第(2007)34739500374號國有土地使用證，一幅佔地面積約為367,177平方米物業的土地使用權已出讓予福建大世界華夏房地產有限公司。
- (2) 根據日期為2006年4月30日的第(2006)33號土地使用權出讓合同，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約為367,177平方米)的土地使用權已授予福建大世界華夏房地產有限公司，對價為人民幣222,039,000元。最高允許容積率為0.57，總允許建築面積約為210,136.49平方米。
- (3) 根據福州市城鄉規劃局於2005年3月24日頒發的建設用地規劃許可證，用於開發東方威尼斯三期的建築地塊(一幅佔地面積約為367,177平方米的土地)符合城市規劃要求。
- (4) 根據營業執照第3501002002231號，福建大世界華夏房地產有限公司於1999年1月28日成立為有限公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，有效經營期為1999年1月28日至2019年1月28日。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 福建大世界華夏房地產有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，且並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 福建大世界華夏房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清。

## 附錄五

## 物業估值

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有



## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年										
			8月31日 現況下的資本值										
37. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 金橋出口加工區 6街坊1丘及2丘 (禹洲金橋 國際四期) 上海利雅得大廈	<p>該物業建於兩幅總佔地面積約為14,657平方米的土地上。</p> <p>於竣工後，該物業將包括一幢辦公室及商業綜合樓宇，稱為禹洲金橋國際四期，並將有416個停車位。</p> <p>該物業計劃於2012年竣工。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為69,803平方米，其中包括19,962平方米的地下層面積，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 932 912 1202"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>3,800</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>46,041</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>19,962</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>69,803</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於2044年12月17日屆滿，為期50年，分別作研究及辦公室用途。</p>	規劃部分	概約規劃 總建築面積 (平方米)	商用	3,800	辦公	46,041	地庫	19,962	總計：	69,803	該物業現時空置，有待開發。	人民幣 520,000,000元
規劃部分	概約規劃 總建築面積 (平方米)												
商用	3,800												
辦公	46,041												
地庫	19,962												
總計：	69,803												

#### 附註：

- (1) 根據日期為2006年9月7日的第(2006)074827號上海市房地產權證，一幅佔地面積約為6,660平方米物業的土地使用權已授予上海利雅得投資置業有限公司，作研究用途。  
根據日期為2006年9月7日的第(2006)074828號上海市房地產權證，一幅佔地面積約為7,997平方米物業的土地使用權已授予上海利雅得投資置業有限公司，作辦公用途。
- (2) 根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與上海華復房地產開發有限公司(乙方)於1994年12月18日訂立的第JQ94X419H號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：
  - (i) 佔地面積：6,660平方米
  - (ii) 土地用途：研究
  - (iii) 土地使用年期：50年
  - (iv) 容積率：不適用
  - (v) 地價：333,000美元

## 附錄五

## 物業估值

根據上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(甲方)與上海華復房地產開發有限公司(乙方)於1994年12月18日訂立的第JQ94X420H號土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予乙方，詳情如下：

- (i) 佔地面積 : 8,000平方米
  - (ii) 土地用途 : 商業／辦公室
  - (iii) 土地使用年期 : 50年
  - (iv) 容積率 : 5.0
  - (v) 地價 : 2,400,000美元
- (3) 根據日期為2004年8月26日的上海房地產拍賣行拍賣成交確認書，上海利雅得投資置業有限公司已獲得該物業的土地使用權，詳情如下：
- (i) 地盤編號 : 金橋出口加工區6街坊1丘及2丘
  - (ii) 佔地面積 : 14,657平方米
  - (iii) 轉讓費 : 人民幣43,500,000元
- (4) 根據上海市浦東新區政府於2009年8月26日簽發的有關調整金橋工業區二期工程第6-1及6-2塊土地的商舖規劃的批覆，上海利雅得投資置業有限公司獲准在該地盤上開發多幢樓宇(總建築面積49,900平方米)。
- (5) 根據營業執照第310115000815828號，上海利雅得投資置業有限公司於2004年2月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 上海利雅得投資置業有限公司已合法擁有該物業的土地使用權，且並無針對該土地使用權的未決或構成威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權並無被收回或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制；
  - (iii) 上海利雅得投資置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (iv) 土地使用權出讓合同所列的全部地價已按時繳足及結清；及
  - (v) 基於本文件所載的時間表、對當前中國法律法規的理解並經諮詢有關政府機構， 貴集團的中國法律顧問認為， 貴集團已根據正常程序開始辦理動工興建禹洲金橋國際四期所需許可證的申請手續，且不會就該項目支付土地閒置費或遭沒收土地。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建築工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照      | 有 |



## 附錄五

## 物業估值

- |          |   |
|----------|---|
| 用途       | : 住宅／商業   |
| 最高建築密度   | : 70%   |
| 最低綠化率    | : 10%   |
| 總建築面積    | : 79,000平方米，包括公交設施(包括BRT控制中心、公交場站及自行車停車場)，建築面積不低於24,000平方米。 |
| 工程規劃許可證  | : 於2009年12月31日前取得   |
| 工程最遲竣工日期 | : 2013年12月31日   |
- (3) 根據第01745號營業執照，廈門海天房地產開發有限公司於1993年6月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為6,600,000美元，經營期限從1993年6月16日起至2014年6月15日。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
- (i) 貴集團首期已付人民幣67,800,000元。
  - (ii) 該合同為合法、有效，對雙方均有約束力，可根據中國法律執行。
  - (iii) 待地價全數繳清後， 貴集團獲得土地使用權證概無法律障礙。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照      | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 無 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建築工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照      | 有 |

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年

8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
39. 中華人民共和國 福建省 廈門海滄區 興港路與角嵩路 交叉口東北側的 一幅地塊 (將發展名為 禹洲尊海)	該物業修建在一幅佔地面積約 107,622平方米的土地上。  該物業將開發作綜合用途，將 包括住宅、商舖及幼兒園。該 物業的規劃總建築面積約為 301,000平方米。  該物業已獲授土地使用權，作 住宅用途將於2079年5月14日 屆滿、作商業用途將於2049年 5月14日屆滿，以及作教育用 途將於2059年5月14日屆滿。	該物業現時空置， 待開發。	無商業價值 (見附註(1))

#### 附註：

- (1) 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業無商業價值，因為尚未取得國有土地使用證。倘有效的國有土地使用證已授予該物業，且所有地價及頒證相關費用已全部繳納，則於收購日的市值將為人民幣1,500,000,000元。
- (2) 根據日期為2009年9月17日的土地使用權出讓合同，該物業佔地面積約107,621.565平方米的土地使用權已出讓予廈門禹洲集團地產投資有限公司，作價為人民幣1,500,000,000元。
- (3) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 該合同乃合法、有效、對雙方均有約束力及執行力；及
  - (ii) 待地價全數繳清後， 貴集團獲得土地使用權證概無法律障礙。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權及授予主要批文與執照的狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

於2009年

8月31日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
40. 中國 福建省 廈門市 海滄區馬青路側 兩幅相連地塊 (將發展為 禹洲海滄)	該物業包括兩幅相連地塊， 總地盤面積約為55,986.32平方 米。  根據轉讓協議，規劃總建築面 積不少於81,511平方米。  該物業已獲授土地使用權，自 1990年11月8日至2060年11月7 日，為期70年，作住宅用途。	該物業現空置， 待發展。	無商業價值

#### 附註：

- (1) 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業無商業價值，因為尚未取得國有土地使用證。倘有效的國有土地使用證已授予該物業，且所有地價及頒證相關費用已全部繳納，則於收購日的市值將為人民幣348,000,000元。
- (2) 根據東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司(「轉讓人」)與廈門禹洲集團地產投資有限公司(「承讓人」)訂立的日期為2009年9月22日的轉讓協議，轉讓人已同意按對價人民幣133,500,000元將該物業的土地使用權及開發權轉讓予承讓人。
- (3) 根據廈門市土地資源房產管理局發出的日期為2004年11月15日的國有土地使用證第00001181號，已授予東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司該物業地盤面積約46,970.27平方米的土地使用權。  
  
根據廈門市土地資源房產管理局發出的日期為2004年11月12日的國有土地使用證第00001183號，已授予東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司該物業地盤面積約9,016.05平方米的土地使用權。
- (4) 根據廈門市土地資源房產管理局發出的日期為1997年7月10日的國有土地使用權出讓合同第97(093)號，該物業的土地使用權，已授予東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司該物業總地盤面積約369,150.675平方米的土地使用權，總對價為人民幣8,859,568元。
- (5) 根據廈門市規劃局發出的日期為2007年9月30日的建設工程規劃許可證第(2007) 0110號，該物業總建築面積約99,352.80平方米的建設工程符合城市規劃要求並獲批准。
- (6) 根據第07085號營業執照，廈門禹洲集團地產投資有限公司於2006年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

## 附錄五

## 物業估值

(7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 轉讓協議須獲東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司股東批准；
- (ii) 東方(廈門)高爾夫鄉村俱樂部綜合旅遊有限公司與廈門禹洲集團地產投資有限公司須於自轉讓協議日期起計60日內訂立最終轉讓合同，而轉讓協議於上述60日屆滿後將自動失效。

(8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權以及授予主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	無
營業執照	無
轉讓協議	有

## 附錄五

## 物業估值

### 估值證書

#### 第七類 — 貴集團於香港租賃的物業

物業	概況及年期	於2009年 8月31日 現況下的資本值
41. 香港 北角 電器道183號 友邦廣場32樓 3208B-9室	該物業包括位於1998年落成之44層高商業大廈內32樓之一個辦公室單位。該物業之建築面積約137.59平方米(1,481平方呎)，由 貴集團佔用作辦公室。  該物業現時租予 貴集團，年期自2008年6月19日至2011年6月18日，為期三年，月租金為港幣71,604元。	無商業價值



## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(1961年法例三，經合併及修訂)(「公司法」)於2008年4月23日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。組織章程由章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)組成。

### 1. 章程大綱

- (a) 大綱中規定(其中包括)，本公司各股東的責任以彼等各自不時持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並沒有限制(包括作為一家投資公司)，本公司將擁有且能夠行使作為一個自然人或法人團體所擁有的全部行為能力。而由於本公司乃一家獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行交易，惟為加強本公司在開曼群島以外地區的業務則除外。
- (b) 本公司可以通過特別決議案修改大綱中的任何宗旨、權力或所載其他事宜。

### 2. 組織章程細則

細則於2009年10月9日獲採納。以下是細則中若干條文的概要：

#### (a) 董事

- (i) 配發及發行股份與認股權證的權力

依據公司法及大綱細則的條文，及賦予任何股份或任何類別股份的持有人的任何特權，本公司可以通過普通決議案的形式決定(如無該項決定或該項決定並未作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、返還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。根據公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則以及大綱與細則，本公司可發行任何股份，但發行條款應規定該等發行的股份可由本公司或其持有人有權選擇贖回。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

依據公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規則，在不損害任何股份或任何類別的股份當時所附帶的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份必須由董事會處置，而董事可全權酌情決定依照其認為適當的時間、對價、條款及條件，向其全權酌情認為適當的人士提呈發售或配發股份、或就此授出股份的認購權或以其他方式出售股份，惟任何股份不得以折價方式發行。

在作出或者授權配發、發售、授出認股權或出售股份或者使得該等行動可能發生時，本公司或者董事會均無義務向註冊地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地作出上述行動即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

### (ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

關於本公司或其任何附屬公司資產的出售，細則中並沒有具體條文。然而，董事會可行使及進行本公司可行使、進行或批准的一切權力、作為及事宜，而該等權力、作為及事宜並非細則或公司法規定必須由本公司於股東大會行使或進行。

### (iii) 離職補償或付款

根據細則的規定，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合同規定可享有的付款)，必須經本公司在股東大會上批准。

### (iv) 給予董事貸款及貸款擔保

細則載有禁止給予董事貸款的條文。

### (v) 披露與本公司或其任何附屬公司所簽訂的合同中的權益

董事在擔任董事職務的同時可在本公司兼任任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司的核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此，除了可以獲得任何其他細則所指明或規定的任何酬金之外，董事亦可取得兼任其他職位的額外酬金(無論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式)。董事可以出任或者擔任由本公司創辦或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或在該等公司中擁有權益，而毋須向本公司或股東說明其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司中擁有權益而取得的酬金、利潤或其他利

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

益。除非細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金。

依據公司法及細則的規定，任何董事或者提議擔任或者候任董事概不應因其職位而失去與本公司簽訂有關其兼任有酬勞職位或職務的合同、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司簽訂合同的資格。該合同或董事於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事不必因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東說明其由任何該合同或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其在與本公司所簽訂或提議簽訂的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須在首次考慮訂立該合同或安排的董事會議上聲明其利益性質。若董事其後方知其與該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則必須在知悉此項利益關係後的首次董事會議上聲明其利益性質。

董事不得就董事或其聯繫人有重大利益關係的任何合同、安排或其他提議的任何決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此項限制不適用於以下任何事宜：

- (aa) 應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益，就由董事或其聯繫人借出的款項或招致或承擔債務而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或賠償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人本身根據一項擔保或賠償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債務或義務而向第三者提供任何抵押或賠償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份、債券、其他證券或有關由本公司或任何其他公司提呈發售股份、債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人因參與發售事項的包銷或外包銷而擁有或將擁有權益的任何合同或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ee) 任何與董事或其聯繫人僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接合共實益擁有不多於該公司5%或以上已發行股份或任何類別股份投票權的公司(或該董事或其聯繫人取得權益的任何第三者公司)有關的合同或安排；或
- (ff) 任何有關採納、修訂或執行股份認股權計劃或安排、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或任何附屬公司董事及其聯繫人或員工有關的其他安排的建議或安排，而該建議或安排並未授予董事或其聯繫人任何與該計劃或基金有關的一般性的一類人士所未獲賦予的特權或利益。

### (vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，但任職時間短於有關應付酬金期間的董事，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期開支或已開支的所有差旅費、酒店費及其他額外開支。

倘若任何董事應本公司的要求往海外辦公或駐居海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享利潤或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享利潤、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司員工(此詞語在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或任何附屬公司任何行政職位或任何領薪職務的現任董事或前任董事)及前任員工及家屬或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在必須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予員工及前任員工及其家屬或上述任何人士，包括該等員工或前任員工或其家屬根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在員工預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予員工。

### (vii) 退休、任命及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘若其人數不是三的倍數，則採用最接近的但不超過三分之一的人數)將輪值退任，但每名董事每三年須在股東週年大會上最少退任一次，每年必須退休的董事將是自從上次連任或任命以來任期最長的董事，但若在同一天有多名董事獲選或連任，則退休的人選(除非彼等之間另外達成了協議)將通過抽籤來決定。並沒有規定董事達到某一年齡上限時必須退休。

董事有權不時及在任何時候任命任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或者增補董事。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首個股東大會為止，屆時可膺選連任，而任何獲委任以增加現時董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。董事或替補董事均毋需持有本公司任何股份作為任職資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合同遭違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩位，惟並無董事人數上限。

董事職位在下列情況下辭退：

(aa) 倘其向本公司當時的註冊辦事處或在董事會會議上提交書面通知表示辭職；

(bb) 董事變得思維不清或死亡；

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (cc) 倘其無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決辭去其職位；
- (dd) 倘其宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 倘其被法律禁止擔任董事職位；
- (ff) 倘其因任何法律條文不再為董事或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何該等任命。董事會可將其任何權力、職權及決策權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該委員會，但所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及決策權時，必須遵守董事會不時施行的任何規則。

### (viii) 借貸權力

董事會可以行使公司的所有權力募集資金或借款，或將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：該等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案作出修訂。

### (ix) 董事會議事程序

董事會可舉行其認為合適的業務處理會議、續會以及其他會議。在任何會議上提出的議題均需通過多數票來決定。在出現投票數相同時，會議主席將擁有額外一票或決定票。

### (x) 董事及高級職員的登記冊

公司法及細則規定，本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員的登記冊，但公眾不得查閱。該登記冊副本必須提交至開曼群島公司註冊處存檔，而任何董事或高級職員的變動則必須在三十日(30)內通知公司註冊處。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (b) 修訂組織章程文件

本公司可以在股東大會上通過特別決議案來廢除、更改或修訂細則。細則明確規定，更改章程大綱的條款、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案來進行。

### (c) 更改股本

本公司可根據公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份的面值均依據決議案而定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併或分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分拆成數類股份，但不影響之前按本公司在股東大會上或董事會決定已經分別賦予現有股份持有人的任何特別權利——優先、遞延、合資格或特別的權力、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值低於大綱所指定的股份，但必須符合公司法規定，以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因拆細股份而形成的股份持有人之間，其中一股或多股股份與本公司尚未發行的股份或者新股比較，可能有任何該等遞延或其他特殊權利、或者有該等遞延權利、或者受到任何該等限制的制約；或
- (v) 註銷任何在通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### (d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

根據公司法的規定，股份或任何類別股份附加的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定者除外。細則中關於股東大會的規定經必要修訂之後，將適用於該另行召開的大會，但

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

大會所需的法定人數(出席續會所需者除外)為最少持有或由受委託代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人在其持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟若在該股份發行條款的附加權利中另有明確規定則除外。

### (e) 特別決議案 — 必須以多數票通過

根據細則的規定，本公司的特別決議案必須在股東大會上獲取親自出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式法定代表或(若允許委任的代表)受委託代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關通告須不少於二十一(21)個完整工作日及不少於十(10)個完整營業日前發出，並說明提交的決議案為特別決議案。然而，惟倘指定證券交易所(定義間細則)允許(股東週年大會除外)，有權出席該會議及投票並合計持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或若在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則通告可在發出少於二十一(21)個完整工作日及少於十(10)個完整營業日內發生的大會上提交及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本必須在該決議案通過後十五(15)天之內提交給開曼群島公司註冊處。

按細則所定義，普通決議案是指在根據細則股東大會上獲得親自出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式法定代表或(若允許委任代表)受委託代表以過半數票通過的決議案。

### (f) 表決權

除非按照細則規定對於任何目前有關股份的表決另有任何特殊要求或限制，作為公司正式法定代表出席的股東應當一人一票，而於投票表決時，每個親自出席或由受委託代表或(倘股東為公司)其正式法定代表出席的股東，應當有權就其作為持股人所持有之每一股已繳足股款投一票，但會議召集前尚未完全出資項或被提前計為已完全出資或分期付款的股份不能用於前述目的。在投票表決中，有多張選票的股東無需動用其全部選票或以同樣的方式投下其所利用的選票。



## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在任何股東大會上，會議的投票表決應採取舉手表決的方式表決。

若一家公認的結算所(或其所任命者)為本公司股東，則其可授權其認為合適的人士作為其代表出席本公司的任何會議或本公司任何類別股東大會，倘若授權人數超過一人，則該授權應當詳細說明與相應授權人有關的股份數量及種類。照此規定獲授權的人士應當被認為已經得到正式授權，無需更多證據加以證明，且其有權代表該公認的結算所(或其所任命者)行使同等權利，相當於其為結算所(或其所任命者)所持有公司股份的登記持股人。

倘本公司知悉任何股東須根據指定證券交易所(定義見細則)的規定放棄就本公司任何特定決議案投票權或被限制僅可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則任何違反此要求或限制的股東或其代表所投的選票將不會計算。

### (g) 股東週年大會的要求

除採納細則當年外，本公司的股東週年大會必須每年舉行(在上次股東週年大會召開後不超過十五個月期間內或採納細則當日起十八個月期間內，除非較長的間隔期將不會違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規定)，其時間及地點由董事會決定。

### (h) 賬目及審計

董事會應該督促賬目真實記錄本公司所有收支款項及有關收支的事項，以及本公司的財產、資產、押記及債務，及開曼公司法所要求或就真實中肯反映本公司的狀況及解釋其交易所須的所有其他事宜。

會計賬目應保存於註冊辦事處或董事會決定的其他地方，且應當始終開放供任何董事查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計記錄或賬簿或文件，除非取得法律授權或董事會或本公司在股東大會上的批准。

需提交予本公司股東大會的每份資產負債表及損益表(包括法律要求附加的每份文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的副本，應當在大會召開至少二十一(21)天以前，與股東週年大會通告一併寄發予按照細則規定有權收到本公司股東大會通告的所有人士；

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

然而，在遵照所有適用法律的情況下，包括指定證券交易所(定義見細則)的規定，本公司可以改為向該等人士寄發摘錄自公司年度賬目和董事會報告的財務報表摘要，除非彼等向本公司發出書面通知、要求除提交財務報表摘要外，亦向彼等寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整副本。

於任何時間，核數師的委任、委任條款及年期，以及彼等的職責均應按照細則條款的規定進行。核數師的報酬應當由本公司在股東大會上或以股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表應當由核數師按照公認會計準則進行審計。核數師應當按照公認會計準則就其審計發出報告書，並將於股東大會上將核數師報告提交予股東。在此提到的公認會計準則可為開曼群島以外的國家或司法權區的公認會計準則。在這種情況下，財務報表及核數師報告應當披露這一事實及相關國家或司法權區的名稱。

### (i) 會議通告及於會上進行之事項

股東週年大會須於發出不少於二十一(21)個完整營業日及不少於二十(20)個完整營業日的通告後召開，及就通過特別決議案而召開的股東特別大會須(上文(e)分段所載者除外)發出不少於二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告召開，而任何其他股東特別大會則須發出最少十四(14)個整日及不少於十(10)個完整營業日的通告召開。通告必須列明大會的時間及地點，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。此外，各個股東大會的通告均須向本公司全體股東(該等根據細則的條款或彼等所持的股份的發行條款無權接收本公司有關通告者除外)及本公司當時的核數師發出。

儘管本公司會議的召開通告時間可能比上文所述時間較短，但倘獲得指定聯交所規則的同意，亦應當視作已妥為召開：

- (i) 倘所召開的大會為股東週年大會，則須經由所有有權出席大會並於會上投票的股東批准；及
- (ii) 倘為任何其他大會，則須大多數有權出席大會並於會上投票的股東批准，大多數指合共持有不少於所有附有該權利的已發行股份面值的百分之九十五(95%)。

股東特別大會上處理的所有事項均應視為特別事項，而除下列事項會被視為普通事務外，於股東週年大會上處理的所有事項亦會視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准股息；

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (bb) 考慮並採納賬目、資產負債表，以及董事會及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任人員；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐訂董事及核數師酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權力，以發售、配發、授出相關購股權或以其他方式出售本公司的未發行股份，數額不多於其現有已發行股本面值的百分之二十(20%)；及
- (gg) 授予董事任何授權或權力，以購回本公司的證券。

### (j) 股份轉讓

所有股份轉讓可在交回過戶文件作出。過戶文件須為正常或通用格式；或指定證券交易所(定義見細則)規定的格式；或董事會可能批准的該等其他格式，並須親筆簽署；或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆簽署或加蓋機印簽署或以董事會不時批准的方式簽署。過戶文件須由轉讓人或承讓人或彼等之代表簽立，惟於董事酌情認為合適的情況下，可豁免承讓人簽署過戶文件，而轉讓人將仍被視為股份的持有人，直至承讓人的名稱載入股東名冊為止。在轉讓人或承讓人的要求下，董事會亦可就一般或任何特定情況議決接納以機印簽署的過戶文件。

董事會只要在任何適用法律可能許可的範圍之內，可完全自行判定，在任何時間隨時將股東名冊總冊中的任何股份轉給任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉給股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會同意，否則股東名冊總冊中的股份不應當轉入任何股東名冊分冊或任何股東名冊分冊中的任何股份不應當轉入股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的轉讓及其他所有權證書應當註冊並登記，股東名冊分冊中的股份在相關登記辦公室，股東名冊總冊中的股份則在開曼群島註冊辦事處或按照公司法規定存放股東名冊總冊的地點。

董事會可全權酌情決定，並無需提供任何理由，拒絕登記將任何股份(未繳清股份)轉給未經其同意的某人，或當其轉讓所受限制仍然存在的情況下之任何按照員工激勵計劃發行的股份，它亦可以拒絕登記任何對超過四名聯名持有人的任何股份轉讓，或公司有留置權的任何股份(未繳清股份)的任何轉讓。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可以拒絕認可任何過戶文件，除非任何指定證券交易所(定義見細則)可能決定相關應付最高金額費用或董事可能有時要求付給本公司的較少數額，過戶文件倘若適用的話，具有適當的簽章，僅關於某一種類的股份且在相應的登記處或註冊辦事處或者保管股東名冊總冊的地方進行了聲明，連同相應的股票及其他董事會可能合理要求的證據，以便證明轉讓人有權轉讓股份(且倘若過戶文件由某些其他人代表其簽名蓋章使其生效的話，其權利亦需要得到驗證)。

在一份指定報章及任何指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章(如適用)以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及期限可由董事會決定。惟在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

### (k) 本公司購買自身股份的權力

公司法及細則賦予本公司在某些限制條件下購買自身股份的權力，董事會僅可以依據指定證券交易所(定義見細則)不時提出的適當要求代表本公司行使該權力。

### (l) 本公司的附屬公司擁有本公司股份的權力

在細則中並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

### (m) 股息及其他分配方法

按照公司法，本公司可於股東大會向股東以任何流通貨幣宣派股息，惟此等股息不應超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可以被公佈且從本公司已經變現或未變現的利潤中支付，或從董事決定不再需要的任何從利潤中提取的公積金中支付。在普通決議案被批准時，股息亦可以被公佈並在符合公司法規定有權用於此目的之股份溢價賬戶或其他資金或賬戶中支付。

除了在任何股份附帶權利或發行條件的範圍內，否則任何股份可以因此適用於：(i) 所有的股息應當被公佈且根據繳清股份的數額進行支付，關於已支付股息但在會議召集前

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

未繳清的股份應當為此目的被視為已繳清的股份且(ii)所有的股息應當在支付股息期間的任何時間段按照繳清股份的數額按比例進行分配及支付。董事可以由於召集會議或其他原因從任何應當付給任何股東或者相關股份的股息或其他應付款中扣除所有其目前應付給本公司的款項(如有)。

董事會或本公司在股東大會上已經決定對公司的股本支付或宣派股息時，則董事會可以進而決定亦或(a)倘若有資格的股東有權選擇以現金方式領取股息(或部分股息)而非認購配股，則股息全部或部分按照已經繳清的配股方式進行分配，或(b)有權領取股息的股東將有權選擇接受被視為全部繳清的配股，來代替董事會可能認為合適的全部或部分股息。本公司亦可以在董事會的推薦下通過普通決議案決定關於本公司任何一種特別股息，它可以全部按照視為繳清配股的方式進行分配，不用向股東提供任何選擇現金股息代替配股的權利。

任何股息、利息或其他可付給股東的現金可以用支票或支付令郵寄至股東登記住址，或對於聯名持有人而言，寄給其中在本公司股東名冊上排名在前者的登記地址，或股東或聯名持有人書面要求的人員及地址。每張該等支票或支付令應當，除非股東或聯名持有人另有指示，按照股東的要求付款，對於聯名持有人，則按照其在本公司股東名冊上排名在前者的要求付款，且應當自行承擔提出付款要求的風險，提取銀行對於支票和支付令的付款應當視為本公司債務的清償。任何聯名持有人中的一人就可以就聯名持有人持有股份所得到的任何股息或應付款或分配的財產開具有效的收據。

當董事會或本公司在股東大會上已經決定了將派付或宣派股息，董事會就可以進一步決定此類股息全部或部分通過分配任何種類明確資產來進行分配。

在已經宣派後一年內無人領取的所有股息或紅利可被董事會為著本公司利益用於投資或另作它用，直到有人認領且本公司不應當為此任命專人保管。在宣派六年後無人認領的股息或紅利可以由董事會充公且應當歸本公司所有。

本公司不應當就有關任何股份的應付股息或其他款項提供利息。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席本公司會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表不必為本公司股東，且有權代表個人股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同（猶如其為個人股東一般）。可親自（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表投票。

### (o) 催繳股款及沒收股份

按照細則及配發條件，可不時向股東催繳各自所持股份中尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或溢價）。催繳的股款可一次付清，或可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或以前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十(20)厘），支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款，或未到期分期股款（以現金或現金等值項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項，按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出足十四(14)天的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或以前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依任何有關通知的規定辦理，則與發出通知有關的股份於通知所規定的時間後以及款項付清前，可由董事會隨時通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的全部已宣派但未在沒收前支付的股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期起至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (p) 查閱股東名冊

按照細則，在註冊辦事處或開曼公司法規定的其他存放地點，股東名冊或分冊每個營業日應當向股東免費開放至少兩(2)個小時，而其他人則須支付最多2.50港元或董事會釐訂的較低金額方可查閱；而於登記辦公室(定義見細則)查閱則須支付最多1.00港元或董事會釐訂的較低金額，股東名冊按照細則不公開時除外。

### (q) 股東會議及類別會議的法定人數

在任何股東大會上，除非達到法定人數的股東出席，否則會議不能有效進行，但法定人數的缺席不應當排除指定的主持人。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數，為兩位持有或由受委代表代其出席佔該類別已發行股份面值最少三分之一的人士。

就細則而言，倘一間公司為股東，而該公司董事通過決議案，或該公司的其他監管機構委任的正式授權代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司即被視為親身出席該大會。

### (r) 涉及欺詐或壓制時少數股東的權利

本細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，按照開曼群島的法律，本公司股東可獲得若干補救方法，如本附錄第3(f)段落所概述。

### (s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案，須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關於可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：(i)倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產不足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能根據本公司開始清盤時，股東分別持有繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產為一類或多類不同的財產)以實物或按種類分派予股東。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產而釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (t) 無法聯絡的股東

根據細則，倘(i)就有關股份的股息應付任何股份持有人的支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)在12年期限屆滿時，本公司於期間並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)的規則以廣告形式，在報章發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月或根據指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期已經屆滿後，且已將上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，即欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

### (u) 保留認購權

細則規定只要不為公司法所禁止或違背公司法，若公司已經發行認股權證及公司所作的或從事的任何與交易有關的行為可能導致股份權證認購價，低於每股面值，該等情況下應當建立並應用認購權保留機制，並在任何股份權證的操作過程中支付認購價與面值的差額。



## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立，因此，公司的經營活動將受開曼群島法律的約束。下文將簡要闡述開曼群島公司法的若干規定，但此簡述並不表示包括了所有適用的條款以及例外情況，亦並不表示是對開曼群島公司法以及稅務方面的所有事務的全面綜述。該等條款規定可能與有利益關係的各方所比較熟悉的司法權區的對等條款有所不同：

#### (a) 經營

作為一家獲豁免的公司，本公司必須主要在開曼群島以外地區從事經營業務。本公司每年必須向開曼群島公司註冊處報備每年的收入，並按照其法定股本數額繳付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，若公司按溢價發行股份以換取現金或者其他價值，則相當於該等股份的溢價總額的款項必須轉入名為「股份溢價賬戶」的賬戶中去。公司有權自主決定，此條款規定可不適用於該公司因考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發以及按溢價發行的股份之溢價。公司法規定，根據章程大綱及細則的規定(如有)，股份溢價賬戶可由本公司用於：(a)分派或派付股息給股東；(b)付清將發行給股東以作為繳足分紅股的尚未發行的股份；(c)依據公司法第三十七條的規定)贖回或購回股份；(d)註銷公司開辦費用；(e)註銷公司發行任何股份或債券的費用或者因此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買公司的任何股份或債券時應付的溢價。

除非緊隨建議分派或派付股息日期之後，本公司可償還日常經營中到期的債務，否則不得自股份溢價賬戶向股東分派或派付任何股息。

公司法規定，擁有股本的股份有限公司或者擔保有限公司，若取得了細則的批准且經開曼群島大法院(「法院」)確認，可以通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則包含了若干保護特殊種類股份持有人的規定，因此，在修訂他們的權利之前必須獲取他們的同意。亦即，此權利修訂需要有特定比例的該種類已發行股份持有人的同意，或者由該等股份的持有人在獨立會議上通過決議案批准。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (c) 財務資助購回公司或其控股公司的股份

在所有適用的法律規定範圍內，本公司可為本公司、各附屬公司、各控股公司或控股公司的附屬公司的董事及員工提供資助，以便他們購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用的法律規定範圍內，公司亦可為信託人提供資助，以便其為了本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的員工(包括領取薪酬的董事)的利益而收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島的法律條文並不限制公司向另一人士提供財務資助以購買或者認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘若公司董事經過謹慎忠實考慮認為適合且符合公司的利益，則公司可提供此類財務資助。有關資助必須以公平方式進行。

### (d) 公司及其附屬公司購回股份和認股權證

根據公司法的規定，擁有股本的股份有限公司或者擔保有限公司，若經其公司章程批准，可以發行可由公司或者某一股東自主決定選擇贖回或可能贖回的股份。此外，若經其細則批准，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回的股份。但是，若其細則沒有批准購回的方式，在取得公司的普通決議案批准購回之前，公司不得購回本身的任何股份。公司只可贖回或購回本身的已繳清的股份。倘若公司贖回或購回本身的股份後，不再有任何持股的股東，則不可贖回或購回本身的股份。除非緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常經營中到期應付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份屬於違法行為。

公司並未被禁止購回本身的認股權證，因此，可以根據有關認股權證工具或證明的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並未規定章程大綱或細則必須包含有允許此類購回的規定，公司董事可運用細則大綱所賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律的規定，附屬公司可持有其控股公司的股份，並且在某些情況下，亦可購買該等股份。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (e) 股息以及分派

除公司法第34條的規定之外，公司法中並無有關派息的法定規定。根據英國案例法的規定（在開曼群島被視為具有說服力），股息只可以從公司的利潤中分派。此外，公司法第34條規定，倘若具備了償還能力而且章程大綱及細則有所規定（如有），亦允許從股份溢價賬戶支付股息及分派（詳見上文第2(m)段）。

### (f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)超越公司權限或非法的行為，(b)公司控制者對少數股東做出涉嫌欺詐的行為，以及(c)必須經符合規定的多數（或特定）股東通過的決議案以違規方式通過。

在公司（非銀行）的股本已分拆股份的情況下，法院可根據在公司已發行股份中至少持有五分之一比例的股東的申請，委派調查員審查公司的業務並按法院指定的方式呈交審查報告。

公司任何股東均可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）(a)對公司事務日後的執行進行規管的指令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，倘由公司本身購買，則須相應減低公司股本。

一般而言，股東向公司提出的索償要求必須以開曼群島適用的普通合同法或民事侵權法，或根據本細則大綱及細則所賦予股東的個別權利為依據。

### (g) 管理層

公司法並未就董事處置公司資產的權力做出特別限定。但是，根據普通法律的規定，公司的任何高級職員，包括董事、執行董事及秘書，在行使本身的權力以及履行本身的職責時，必須為公司的最佳利益而忠誠信實辦事，並且以合理審慎的人士在類似情況下應具備的謹慎、勤勉及技巧處事。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (h) 會計及審計規定

公司應該監促保存有關(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的正確賬目記錄。

倘若賬冊不能真實中肯反映公司的狀況、解釋其交易業務，則此賬簿不應被視為適當保存的賬冊。

### (i) 外匯管制

開曼群島沒有實行外匯管制或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 本公司股份、債券或其他承擔不必繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾將自2008年9月9日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法轄區內訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

### (k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

### (l) 給予董事的貸款

公司法並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (m) 查閱公司記錄

根據公司法的規定，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟公司細則可能賦予該等權利。

按照細則的規定，享有豁免的公司可在各董事可能適時認為合適的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司法並不規定享有豁免的公司向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此，股東的姓名及地址並非公開資料，且不會供給公眾查閱。

### (n) 清盤

公司可根據法院頒令強制清盤或在法院監督下自願清盤。法院有權在若干特定情況下下達清盤命令，包括在法院認為將公司清盤屬於公平公正的情況下。

倘若公司股東在股東大會上通過特別決議案做出解散決議案，或者當公司屬於有限期的公司且細則大綱所規定的公司期限屆滿時，或者當細則大綱規定公司必須解散時，或公司自其註冊成立起一年內尚未開始營業(或暫停其業務超過一年)，或公司無力償還其債務的情況出現時，公司可進行自動清盤。在公司自動清盤的情況下，該公司必須從自動清盤的決議案獲通過或於上述的公司期滿或自上述情況發生起停止營業。

為了辦理公司清盤以及協助法院之目的，可委任一名或多名人士來擔任正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或多名合資格人士作為清盤人來執行該職務，倘若超過一名人士獲委任來執行該職務，那麼，法院必須聲明，需由正式清盤人或者授權正式清盤人採取的任何行動是否將由全部或任何一名或以上人士來辦理。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否可獲或獲何等保障；倘若沒有委任正式清盤人或無人執行該職務，那麼，公司的所有財產將由法院保管。根據破產從業者條例之條款具備正式資格的人士均可獲委聘為正式清盤人。外國從業者可能獲委聘，與合資格破產從業者聯合行動。

倘若是公司股東提出的自動清盤，那麼，公司必須在股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的業務以及分派公司的資產。破產聲明須於清盤開始後二十八(28)日內由

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

自動清盤公司的全體董事簽署，如有違反，清盤人須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

一旦委任了清盤人之後，公司的事務將由清盤人全權負責；而後，未經其批准不得實施任何行政措施。清盤人將負責集中公司資產(包括出資人應交的款項(如有))、確定債權人名單、依照優先債權人、擔保債權人的權利，以及任何附屬協議或者索賠權抵銷或淨結餘來償還本公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)；並確定出資人(股東)的名單，根據他們的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

公司的事務完全結束後，清盤人必須立即編製有關清盤的報告，說明清盤的過程及公司資產的處置情況；隨後，召集公司股東大會以便向股東報告清盤情況並加以闡釋。清盤人須於最後大會至少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的任何形式向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

### (o) 重組

法律規定，公司重組及合併必須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)上獲得佔出席大會的股東或債權人負債值的百分之七十五(75%)的大多數股東或債權人贊成，並且其後必須獲取法院的批准。雖然有異議的股東可向法院表示這種謀求批准的交易對股東所持股份來說並沒有給予合理的價值，但是，倘若沒有證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

### (p) 強制性收購

倘若一家公司提出收購另一家公司的股份，並且在提出收購建議後的四個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納此收購建議，那麼，收購者在上述四個月期滿後的兩個月內，可依照規定的方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓的請求。反對收購的股東必須證明法院應行使其酌情權，但是法院一般不會行使其酌情權，除非有證據表明收購者與同意收購的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平的手段來逼退少數股東。

## 附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的細則對高級職員以及董事做出彌償保證的數額，但是，法院認為違反公眾政策的規定（例如，表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）除外。

### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。該意見書以及公司法副本按本招股章程附錄八「備查文件」所述可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法轄區的法律間的差異，應尋求獨立法律顧問的意見。

## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2008年4月23日在開曼群島根據公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司。我們的註冊辦事處是 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。我們在香港註冊的主要營業地點為香港北角電器道183號友邦廣場32樓3208B室，並已根據香港公司條例第XI部註冊為一家非香港公司。邱于賡先生獲委任為我們的代理人，代表我們在香港接收傳票及通知。我們在香港接收傳票的地址與上述在香港註冊的營業地點相同。由於我們在開曼群島註冊成立，因此我們的公司架構、章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島的相關法例。我們的章程大綱及組織章程細則的相關條文及開曼群島公司法若干相關方面的概要載於本文件附錄六。

### 2. 本集團的股本變動

#### 本公司

於本公司註冊成立日，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。以下列示本公司自註冊成立日期以來的股本變動：

- (a) 於2008年4月23日，1股面值1.00美元入賬列為繳足的普通股配發及發行予 Offshore Incorporations (Cayman) Limited (作為初始認購人)，該股於同日被轉讓予林龍安先生；
- (b) 於2008年4月23日，49股及50股每股面值1.00美元入賬列為繳足的普通股分別配發及發行予林龍安先生及郭英蘭女士；
- (c) 於2009年9月14日，透過增發50,000股每股面值0.10港元的股份，本公司的法定股本已增加5,000港元；
- (d) 於2009年9月14日，本公司分別向林龍安先生及郭英蘭女士配發及發行50股及50股入賬列為繳足的股份；
- (e) 於2009年9月14日，本公司購回並註銷林龍安先生持有的50股每股面值1.00美元的普通股及郭英蘭女士持有的50股每股面值1.00美元的普通股；
- (f) 於2009年9月14日，透過註銷本公司股本中50,000股每股面值1.00美元的股份，本公司法定股本減少50,000美元；
- (g) 於2009年10月9日，透過增發99,999,950,000股額外股份，本公司的法定股本由5,000港元增至10,000,000,000港元；



## 附錄七

## 法定及一般資料

- (h) 於2009年10月9日，本公司分別向林龍安先生及郭英蘭女士配發及發行403,199,479股及403,199,479股入賬列為繳足的股份，以此作為本公司悉數支付林龍安先生及郭英蘭女士(以同等比例)提供的於2009年9月1日為809,362,447港元的未償還墊款。

除本附錄所披露者外，自我們的註冊成立日期以來本公司股本並無任何變動。

### 我們的附屬公司

我們的附屬公司於本文件附錄一會計師報告中獲提述。於本文件刊發日期前兩年內我們附屬公司的股本(或註冊資本，視乎情況而定)發生以下變動：

(a) 禹洲國際控股有限公司

於2008年6月2日，英屬處女群島公司的100股股份配發及發行予本公司。

(b) 香港星洲投資有限公司

截至2006年1月1日，星洲公司的3000股股份分別配發及發行予林龍安先生、郭英蘭女士及陳捷中先生，而星洲公司的另外1000股股份配發及發行予陳金烈先生。

於2009年10月9日，林龍安先生及郭英蘭女士分別向英屬處女群島公司轉讓星洲公司的3,000股股份及3,000股股份，對價分別為1.00港元及1.00港元。

(c) 禹洲集團(香港)有限公司

截至2006年1月1日，郭英蘭女士及林龍安先生分別持有香港禹洲集團的5,000股股份。

於2009年10月9日，林龍安先生及郭英蘭女士分別向英屬處女群島公司轉讓香港禹洲集團的5,000股股份及5,000股股份，對價分別為1.00港元及1.00港元。

(d) 香港豐洲投資有限公司

截至2006年1月1日，郭英蘭女士及林龍安先生分別持有豐洲公司的9000股股份及1000股股份。

於2009年10月9日，林龍安先生及郭英蘭女士分別向英屬處女群島公司轉讓豐洲公司的1,000股股份及9,000股股份，對價分別為40,616,296.80港元及365,546,671.20港元。

## 附錄七

## 法定及一般資料

(e) *新加坡國際帝元私營有限公司*

截至2006年1月1日，新加坡帝元的2,400,000股股份由豐洲公司持有。

(f) *菲律賓國際地產發展有限公司*

截至2006年1月1日，菲律賓國際的5,814股股份、2,876股股份、2,370股股份、2,370股股份、790股股份、790股股份、316股股份、316股股份、158股股份及23,700股股份分別由黃金盾先生、Sunflower Umbrella Mfy. Co. Inc.、Sun City Groups Co., Ltd.、Orion Industries Inc.、Quintin Gutierrez 先生、施灝勇先生、蔡卓燐先生(前稱為蔡榮富先生)、卓顯業先生、Chua Un Tian 先生及豐洲公司持有。於2007年9月12日，黃金盾先生、Sunflower Umbrella Mfy. Co. Inc.、Sun City Groups Co., Ltd.、Orion Industries Inc.、Quintin Gutierrez 先生、施灝勇先生、蔡卓燐先生(前稱為蔡榮富先生)、卓顯業先生及 Chua Un Tian 先生分別將其所持有的所有菲律賓國際的股份轉讓予豐洲公司。

(g) *豐洲集團有限公司*

截至2006年1月1日，豐洲集團公司的60,000股股份、30,000股股份及10,000股股份分別由豐洲公司、新富金融有限公司及汎年投資有限公司持有。

(h) *港麗裝飾設計工程有限公司*

於2007年8月30日，港麗裝飾公司的1股股份配發及發行予 Ready-Made Incorporations Limited。於2007年9月4日，港麗裝飾公司的1股股份由 Ready-Made Incorporations Limited 轉讓予黃淑女女士；於2008年5月19日，港麗裝飾公司的1股股份由黃淑女女士轉讓予菲律賓國際。

(i) *沿海綠色家園發展(福建)有限公司*

截至2006年1月1日，星洲公司持有福建沿海公司的全部註冊資本，金額為10,000,000美元。

(j) *廈門堯洲房地產開發有限公司*

根據日期為2001年3月2日的代持協議，截至2006年1月1日林龍智先生代表林龍安先生及郭英蘭女士持有堯洲公司註冊資本中的人民幣800,000元，而禹洲公司則持有堯洲公司註冊資本中的人民幣10,000,000元。於2007年7月24日，林龍智先生及禹洲公司將彼等於堯洲公司註冊資本中的全部權益轉讓予香港禹洲集團，日期為2001年3月2日的代持協議因而終止。

(k) *廈門港誼房產行銷代理有限公司*

於2007年7月4日，港誼房產公司由香港禹洲集團出資設立，註冊資本為5,000,000港元。

## 附錄七

## 法定及一般資料

(l) 廈門禹洲商業投資公司

於2007年4月18日，禹洲商業投資公司由香港禹洲集團出資設立，註冊資本為5,000,000港元。

(m) 廈門帝元保稅儲運有限公司

截至2006年1月1日，廈門市開元對外貿易公司及新加坡帝元持有廈門帝元的全部註冊資本，金額分別為人民幣400,000元及人民幣7,600,000元。於2007年6月21日，廈門市開元對外貿易公司將其於廈門帝元公司註冊資本中的全部權益轉讓予廈門市開元國有資產有限公司。於2008年11月11日，廈門帝元公司的註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣20,000,000元，均由新加坡帝元出資。

(n) 廈門金國際地產發展有限公司

截至2006年1月1日，菲律賓國際持有金國際公司的全部註冊資本，金額為7,000,000美元。於2007年11月27日，金國際公司的註冊資本由7,000,000美元增至15,000,000美元，皆由菲律賓國際出資。於2008年6月30日，廈門外商投資局批准了金國際公司增加其投資額及註冊資本的申請，據此其分別將投資額及註冊資本從20,000,000美元及15,000,000美元增至118,600,000美元及113,600,000美元，及本集團須預先支付新增註冊資本的20%，其餘部分在隨後兩年內結清。有關更多詳情，請參見「風險因素—與我們業務有關的風險—如我們未能為我們的物業開發項目取得或被有關政府當局認為未能取得或經重大延誤後方取得中國政府的批文或證書，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響」。

(o) 廈門貴豐房地產開發有限公司

截至2006年1月1日，施至成先生、陳明健先生及洪志遠先生持有貴豐公司全部註冊資本，金額分別為1,666,500美元、1,666,500美元及1,667,000美元。於2007年2月14日，施至成先生、陳明健先生及洪志遠先生將彼等於貴豐公司註冊資本中的全部權益（合共5,000,000美元）轉讓予豐洲公司。

(p) 廈門港誼置業有限公司

根據林龍安先生、郭英蘭女士及林聰輝先生於2005年4月9日訂立的代持協議，林聰輝先生代表林龍安先生及郭英蘭女士持有港誼置業公司的註冊資本，金額為人民幣500,000元。轉讓於港誼置業公司的該等權益之後，代持協議於2006年4月30日終止。截至2006年4月30日，豐洲公司持有港誼置業公司的註冊資本，金額為人民幣5,000,000元。

## 附錄七

## 法定及一般資料

(q) 廈門豐洲置業有限公司

截至2006年1月1日，豐洲集團公司持有豐洲置業公司的註冊資本，金額為18,000,000港元。

(r) 廈門禹洲酒店投資管理有限公司

於2006年5月24日，豐洲公司及禹洲開發公司持有廈門禹洲酒店投資管理有限公司的註冊資本，金額分別為人民幣47,500,000元及人民幣2,500,000元。

(s) 廈門禹洲集團地產投資有限公司

於2006年6月20日，豐洲公司及禹洲開發公司持有禹洲地產投資公司的註冊資本，金額分別為人民幣19,000,000元及人民幣1,000,000元。

(t) 廈門海天房地產開發有限公司

截至2006年1月，禹洲開發公司及豐洲公司持有海天公司的註冊資本，金額分別為4,600,000美元及2,000,000美元。於2006年12月29日，禹洲開發公司將其於海天公司的權益(金額為4,270,000美元)轉讓予豐洲公司。

(u) 合肥禹洲房地產開發有限公司

於2006年8月1日，豐洲公司及朱華女士持有合肥禹洲公司的全部註冊資本，金額分別為人民幣5,400,000美元及600,000美元。於2008年5月28日，朱華女士將其於合肥禹洲公司的註冊資本中的全部權益轉讓予豐洲公司。安徽省商務局於2008年8月11日批准合肥禹洲公司申請將其投資金額及註冊資本分別由15,000,000美元及6,000,000美元增加至90,000,000美元及90,000,000美元。

(v) 廈門華僑城房地產開發有限公司

截至2006年1月1日，汎年國際有限公司及豐洲公司持有廈門華僑城公司的全部註冊資本，金額分別為人民幣3,000,000元及人民幣17,000,000元。於2008年5月15日，汎年國際有限公司將其於廈門華僑城公司的註冊資本中的全部權益轉讓予豐洲公司。

(w) 安徽華僑城建設發展有限公司

截至2006年1月1日，香港禹洲投資有限公司及香港成功國際(集團)有限公司持有安徽華僑城公司的註冊資本，金額分別為2,700,000美元及300,000美元。於2006年10月17日，香港禹洲投資有限公司及香港成功國際(集團)有限公司將其於安徽華僑城公司的註冊資本中的全部權益轉讓予豐洲公司。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (x) 廈門禹洲集團股份有限公司

截至2006年1月1日，葉碧雲女士、林龍智先生、林聰輝先生、郭英蘭女士及林龍同先生均持有禹洲集團的註冊資本，金額分別為人民幣36,600,000元、人民幣2,800,000元、人民幣2,800,000元、人民幣12,800,000元及人民幣800,000元。根據林龍安先生、郭英蘭女士、葉碧雲女士、林龍智先生、林聰輝先生及林龍同先生於2003年3月28日訂立的代持協議，葉碧雲女士、林龍智先生、林聰輝先生及林龍同先生代表林龍安先生及郭英蘭女士持有彼等於禹洲公司的註冊資本中的權益。於2007年3月5日，郭英蘭女士及林龍安先生將彼等於禹洲公司註冊資本中的全部權益轉讓予葉碧雲女士。於2008年1月28日，葉碧雲女士將其於禹洲公司的註冊資本中的全部權益轉讓予港誼置業公司，林龍智先生及林聰輝先生將彼等於禹洲公司的註冊資本中各自的全部權益分別轉讓予金國際公司及貴豐公司。轉讓於禹洲公司的該等權益之後，於2003年3月28日簽訂的代持協議於2008年1月28日終止。

### (y) 上海康泰房地產開發有限公司

截至2006年1月1日，郭英蘭女士與林龍智先生持有康泰公司的註冊資本分別為人民幣16,500,000元及人民幣13,500,000元。根據郭英蘭女士與林龍智先生於2008年1月28日訂立的代持確認書，自2004年8月7日至2006年8月25日期間，林龍智先生代表郭英蘭女士持有彼於康泰公司註冊資本中的全部權益。於2006年8月30日，林龍智先生將彼於康泰公司中的全部權益轉讓予禹洲公司，代持安排因而終止。於2006年8月30日，郭英蘭女士與林龍智先生將彼等持有康泰公司註冊資本的全部權益轉至禹洲公司。

### (z) 上海康泰物業管理有限公司

於2007年7月10日，康泰物業公司由康泰公司出資設立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

### (aa) 上海悅江置業有限公司

截至2006年1月1日，禹洲公司及康泰公司持有悅江公司的註冊資本，持有的金額分別為人民幣43,200,00及人民幣4,800,000元。

### (bb) 上海燕海房地產開發經營有限責任公司

截至2006年9月8日，海南燕海房屋建設開發有限公司及悅江公司持有上海燕海公司的全部註冊資本，持有的金額分別為人民幣2,550,000元及人民幣48,450,000元。於2006年12月28日，海南燕海房屋建設開發有限公司將其於上海燕海公司的全部權益轉讓予悅江公司。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (cc) 上海利雅得投資置業有限公司

截至2006年1月1日，李俊芹先生及盧海花女士持有利雅得公司的全部註冊資本，持有的金額分別為人民幣5,000,000元及人民幣5,000,000元。於2007年8月16日，李俊芹先生及盧海花女士將彼等於利雅得公司的全部權益分別轉讓予李雲女士及劉建偉先生。於2007年8月29日，李雲女士及劉建偉先生將彼等於利雅得公司的全部權益轉讓予悅江公司。上海市工商行政管理局浦東新區分局於2008年4月9日批准利雅得公司申請將其註冊資本由人民幣10,000,000元增加至42,000,000元。

### (dd) 上海禹洲酒店管理有限公司

於2007年3月7日，上海禹洲酒店公司由悅江公司出資設立，註冊資本為人民幣2,000,000元。

### (ee) 廈門華僑城物業經營服務有限公司

截至2006年1月1日，禹洲公司及林聰輝先生持有華僑城物業公司的全部註冊資本，持有的金額分別為人民幣2,800,000元及人民幣200,000元。根據林龍安先生及林聰輝先生於2008年1月28日訂立的代持確認書，林聰輝先生從2003年3月11日起至2017年5月21日代表林龍安先生持有其於華僑城物業公司的註冊資本中的全部權益。於2008年1月3日，林聰輝先生將其於華僑城物業公司中的全部權益轉讓予禹洲公司，代持安排因而終止。

### (ff) 廈門禹洲房地產開發有限公司

截至2006年1月1日，葉碧雲女士及禹洲公司持有禹洲開發公司的全部註冊資本，持有的金額分別為人民幣10,000,000元及人民幣13,600,000元。根據於2001年3月2日簽訂的代持協議，葉碧雲女士代表林龍安先生持有其於禹洲開發公司的全部權益。於2008年1月3日，葉碧雲女士將其於禹洲開發公司的註冊資本中的全部權益轉讓予禹洲公司，而於2001年3月2日簽訂的代持協議因此終止。

### (gg) 廈門港誼通訊有限公司

於2006年8月31日，葉碧雲女士及林聰輝先生持有港誼通訊公司的註冊資本，持有的金額分別為人民幣4,750,000元及人民幣250,000元。根據林龍安先生、郭英蘭女士、葉碧雲女士及林聰輝先生於2006年9月1日訂立的代持協議，葉碧雲女士及林聰輝先生代表林龍安先生及郭英蘭女士持有其於港誼通訊公司的權益。於2008年1月29日，葉碧雲女士及林聰輝先生將彼等於港誼通訊公司的註冊資本中的全部權益轉讓予港誼置業公司，而於2006年9月1日簽訂的代持協議因此終止。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (hh) 福建盈峰地產投資有限公司

截至2006年1月1日，劉瑜先生、黃健先生及喻龍先生持有盈峰公司的全部註冊資本，持有的金額分別為人民幣9,000,000元、人民幣1,000,000元及人民幣40,000,000元。於2007年3月26日，黃健先生及喻龍先生將彼等於盈峰公司的註冊資本中的全部權益分別轉讓予劉瑜先生及港誼通訊公司。

### (ii) 福建大世界華夏房地產有限公司

截至2006年1月1日，福州大世界集團有限公司、陳茂旺先生、齊燕藝女士、鐘宇濤先生、楊國橋先生、楊桂英女士及方勇鋒先生持有大世界公司的註冊資本，持有的金額分別為人民幣13,600,000元、人民幣4,000,000元、人民幣4,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣7,200,000元及人民幣7,200,000元。於2007年3月26日，福州大世界集團有限公司將其於大世界公司的註冊資本中的權益(金額為12,400,000元)分別向朱各和先生、齊孝喜先生及福州大森林進口貿易有限公司轉讓人民幣8,000,000元、人民幣3,600,000元及人民幣800,000元的權益。於2007年4月2日，陳茂旺先生、鐘宇濤先生、楊桂英女士及方勇鋒先生將彼等於大世界公司註冊資本的全部權益(合共人民幣20,000,000元)轉讓予盈峰公司。於2007年4月23日，福州大世界集團有限公司、齊燕藝女士、楊國橋先生、方勇鋒先生、朱各和先生、齊孝喜先生及福州大森林進口貿易有限公司將彼等於大世界公司註冊資本的全部權益(合共人民幣20,000,000元)轉讓予盈峰公司。

### (jj) 福建萬龍物業管理服務有限公司

截至2006年4月3日，大世界公司持有萬龍公司的全部註冊資本，金額為人民幣5,000,000元。

### (kk) 合肥廬東房地產開發有限責任公司

於2006年1月16日，廬東公司由李永好先生及胡明翠女士出資設立，彼等於人民幣8,000,000元的註冊資本中分別出資人民幣6,000,000元及人民幣2,000,000元。於2006年11月17日，李永好先生及胡明翠女士將彼等於廬東公司的註冊資本中的權益轉讓予合肥廬西房地產開發有限責任公司，金額分別為人民幣3,060,000元及人民幣1,020,000元。於2007年7月5日，合肥廬西房地產開發有限責任公司將其於廬東公司註冊資本中的全部權益轉讓予李永好先生及胡明翠女士，金額分別為人民幣3,060,000元及人民幣1,020,000元。於2007年7月11日，李永好先生及胡明翠女士將彼等於廬東公司註冊資本中的權益轉讓予安徽華僑城公司，金額分別為人民幣5,600,000元及人民幣2,000,000元。於2008年1月20日，李永好先生將其於廬東公司註冊資本中的全部權益轉讓予安徽華僑城公司，金額為人民幣400,000元。於2008年3月1日，安徽華僑城公司將其於廬東公司註冊資本中的權益轉讓予禹洲開發公司，金額為人民幣4,000,000元。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (II) 合肥市康麗置業有限公司

截至2006年1月1日，李和霞女士、王國文先生及黃默先生持有康麗公司的全部註冊資本，金額分別為人民幣8,064,000元、人民幣1,008,000元及人民幣1,008,000元。於2007年2月6日，李和霞女士、王國文先生及黃默先生將其於康麗公司的全部註冊資本中的權益轉讓予安徽華僑城公司，金額分別為人民幣7,056,000元、人民幣1,008,000元及人民幣1,008,000元。於2007年8月25日，李和霞女士將其於康麗公司註冊資本中的全部權益轉讓予安徽華僑城公司，金額為人民幣1,008,000元。

### (mm) 福建東方威尼斯休閒娛樂發展有限公司

於2006年4月20日，福建東方威尼斯公司由大世界公司出資設立，註冊資本為人民幣8,000,000元。

除本文件披露者外，我們的附屬公司的股本於本文件日期前兩年內並無其它變動。

### 3. 本公司股東的書面決議案

根據我們的股東於2009年10月9日通過的書面決議案：

本公司已採納組織章程細則。

### 4. 重組

於2008年及2009年，本集團的成員公司進行重組。有關本集團重組的資料，請參閱「歷史、重組及集團架構—重組」以獲取更多詳情。

重組後，本公司成為本公司主要經營附屬公司的最終控股公司。

## B. 有關業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

本文件刊發日期前兩年內，本集團已訂立下列重大或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立）：

(a) 於2008年1月3日，禹洲公司與葉碧雲訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以人民幣



## 附錄七

## 法定及一般資料

- 10,000,000元的對價向葉碧雲收購禹洲開發公司42.37%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後禹洲開發公司由禹洲公司持有100%股權；
- (b) 於2008年1月3日，禹洲公司與林聰輝訂立股權轉讓協議，據此禹洲公司以人民幣200,000元的對價向林聰輝收購禹洲華僑城物業公司6.67%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後華僑城物業公司由禹洲公司持有100%股權；
- (c) 於2008年1月3日，港誼置業公司及堯洲實業公司訂立股權轉讓協議，據此堯洲實業公司以人民幣5,000,000元的對價向港誼置業公司收購縱橫公司100%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後縱橫公司由堯洲實業公司持有100%的股權；
- (d) 於2008年1月7日，貴豐公司與林龍智先生訂立股權轉讓協議，據此貴豐公司以人民幣2,800,000元的對價向林龍智收購禹洲公司5.02%的股權。該收購於2008年1月28日完成，此後禹洲公司由貴豐公司持有5.02%的股權；
- (e) 於2008年1月7日，金國際公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此金國際公司以人民幣2,800,000元的對價向林聰輝先生收購禹洲公司5.02%的股權。該收購於2008年1月28日完成，此後禹洲公司由金國際公司持有5.02%的股權；
- (f) 於2008年1月7日，港誼置業公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣50,200,000元的對價向葉碧雲女士收購禹洲公司89.96%的股權。該等收購於2008年1月28日完成，此後禹洲公司由港誼置業公司持有89.96%的股權；
- (g) 於2008年1月20日，安徽華僑城公司與李永好先生訂立股權轉讓協議，據此安徽華僑城公司以人民幣400,000元的對價向李永好先生收購廬東公司5%的股權。此收購於2008年3月18日完成，此後廬東公司由安徽華僑城公司持有100%股權；
- (h) 於2008年1月24日，港誼通訊公司及港誼投資公司訂立股權轉讓協議，據此港誼投資公司以人民幣168,224,423元的對價從港誼通訊公司收購縱橫集團公司99.9551%的股權。該收購於2008年1月28日完成，此後縱橫集團公司分別由港誼投資公司、杜如生先生、楊澤女士及傅妙玲女士持有99.9551%、0.02251%、0.01239%及0.01%的股權；
- (i) 於2008年1月27日，港誼置業公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣4,750,000元的對價向葉碧雲女士收購港誼通訊公司95%的股權。該等收購於2008年1月29日完成，此後連同(j)段提及的收購，港誼通訊公司由港誼置業公司持有100%的股權；

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (j) 於2008年1月27日，港誼置業公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣250,000元的對價向林聰輝先生收購港誼通訊公司5%的股權。該等收購於2008年1月29日完成，此後連同(i)段提及的收購，港誼通訊公司由港誼置業公司持有100%的股權；
- (k) 於2008年3月1日，安徽華僑城公司與禹洲開發公司訂立股權轉讓協議，據此禹洲開發公司以人民幣4,000,000元的對價向安徽華僑城公司收購廬東公司5%的股權。此收購於2008年3月18日完成，此後廬東公司分別由安徽華僑城公司及禹洲開發公司持有95%及5%的股權；
- (l) 於2008年3月18日，汎年國際有限公司與豐洲公司訂立股權轉讓協議，據此豐洲公司以人民幣3,000,000元的對價向汎年國際有限公司收購廈門華僑城公司15%的股權。此收購於2008年5月15日完成，此後廈門華僑城公司由豐洲公司持有100%股權；
- (m) 於2008年4月8日，朱華女士與豐洲公司訂立股權轉讓協議，據此豐洲公司以600,000美元的對價向朱華女士收購合肥禹洲公司10%的股權。此收購於2008年5月28日完成，此後合肥禹洲公司由豐洲公司持有100%股權；
- (n) 於2009年9月21日，林龍安先生與英屬處女群島公司簽訂一份轉讓文據及買賣單據，據此，林龍安先生同意向英屬處女群島公司轉讓其持有的星洲公司已發行股本3,000股股份的股權，總現金對價為1.00港元；
- (o) 於2009年9月21日，郭英蘭女士與英屬處女群島公司簽訂一份轉讓文據及買賣單據，據此，郭英蘭女士向英屬處女群島公司轉讓星洲公司已發行股本中的3,000股股份，現金對價為1.00港元；
- (p) 於2009年9月21日，林龍安先生及郭英蘭女士作為賣方與英屬處女群島公司作為買方簽訂一份買賣協議，據此，林龍安先生及郭英蘭女士同意向英屬處女群島公司轉讓各自持有的星洲公司已發行股本中合共6,000股股份的股權，總現金對價為2.00港元；
- (q) 於2009年9月21日，林龍安先生與英屬處女群島公司簽訂一份轉讓文據及買賣單據，據此，林龍安先生向英屬處女群島公司轉讓香港禹洲集團3,000股的發行股份，現金對價為1.00港元；
- (r) 於2009年9月21日，郭英蘭女士與英屬處女群島公司簽訂一份轉讓文據及買賣單據，據此，郭英蘭女士向英屬處女群島公司轉讓香港禹洲集團已發行股本中的5,000股股份，現金對價為1.00港元；

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (s) 於2009年9月21日，林龍安先生及郭英蘭女士作為賣方與英屬處女群島公司作為買方簽訂一份買賣協議，據此，林龍安先生及郭英蘭女士同意向英屬處女群島公司轉讓各自持有的香港禹洲集團已發行股本中的全部股權，總現金對價為2.00港元；
- (t) 於2009年9月21日，林龍安先生與英屬處女群島公司簽訂一份轉讓文據及買賣單據，據此，林龍安先生向英屬處女群島公司轉讓香港禹洲集團1,000股的發行股份，現金對價為40,616,296.80港元；
- (u) 於2009年9月21日，郭英蘭女士與英屬處女群島公司簽訂一份轉讓文據及買賣單據，據此，郭英蘭女士向英屬處女群島公司轉讓香港禹洲集團已發行股本中的9,000股股份，現金對價為365,546,671.20港元；
- (v) 於2009年9月21日，林龍安先生及郭英蘭女士作為賣方與英屬處女群島公司作為買方簽訂一份買賣協議，據此，林龍安先生及郭英蘭女士同意向英屬處女群島公司轉讓各自持有的豐洲公司已發行股本中的全部股權，總現金對價為406,162,968.00港元；
- (w) 於2009年10月9日，本公司、林龍安先生及郭英蘭女士訂立一份不競爭承諾，據此，林龍安先生及郭英蘭女士同意不與我們的核心業務進行競爭，進一步詳情載於「與我們控股股東的關係 — 我們控股股東的不競爭承諾」一節；及
- (x) 一份日期為2009年10月9日的彌償契據已就(其中包括)稅項及若干彌償保證給予以本公司及彼等的附屬公司為受益方的林龍安先生及郭英蘭女士，請見本附錄「E. 其他資料 — 遺產稅、稅項及其他彌償保證」分段。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 2. 知識產權


截至最後實際可行日期，本集團已註冊／申請註冊以下知識產權。

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已於中國有關機構註冊為以下商標的註冊人。

商標編號	商標	註冊人	類別	有關產品或服務	有效期
1367817		禹洲公司	19	作建築用途的木材；非金屬建造；非金屬建材；非金屬建築結構；玻璃鋼建築構件；塗漆(建材)；非金屬地磚；瓷磚；混凝土建築構件；建築玻璃	2000年2月28日至 2010年2月27日
1359967		禹洲公司	36	不動產租賃；不動產代理、不動產管理；大廈管理；大廈租賃；不動產估值；不動產經紀	2000年1月28日至 2010年1月27日
1359980		禹洲公司	37	建築資料；建築監督；維護資料；內部裝潢；裝飾裝修；室內外油漆	2000年1月28日至 2010年1月27日
1367410		禹洲公司	42	建築；建築諮詢；內部裝潢；建築繪畫；園藝；鄉村景觀；草坪修剪；樹木修剪	2000年2月21日至 2010年2月20日


截至最後實際可行日期，我們已向中國有關主管部門申請註冊下列商標：

商標編號	商標	申請人	類別	有關產品或服務	申請日期
6763809		禹洲公司	36	保險；金融服務；藝術品估價；不動產租賃；不動產管理；商品房銷售；經紀；擔保；信託；典當。	2008年6月4日

## 附錄七

## 法定及一般資料

截至最後實際可行日期，我們已向香港有關主管部門註冊以下商標：

商標編號	商標	註冊人	類別	有關產品或服務	申請日期
301047799AA		香港禹洲集團	36	保險；金融事務；貨幣事務；房地產事務。	2008年2月6日至2018年2月5日
			45	法律服務。	

### (b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊及維續以下域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
禹洲.com	禹洲公司	2005年12月2日	2015年12月2日
禹洲.中国	禹洲公司	2005年12月2日	2015年12月2日
禹洲集团.com	禹洲公司	2005年12月2日	2015年12月2日
禹洲集团.中国	禹洲公司	2005年12月2日	2015年12月2日

我們網站上的內容並不構成本文件的一部分。

除以上所述者外，概無其他對本集團業務屬重要的商標或服務標記、專利、其他知識產權或行業產權。

## C. 有關董事的其他資料

### 1. 董事服務合約詳情

#### (a) 執行董事

我們的各執行董事均與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，自2009年10月9日起計初步為期三年。各方均有權發出不少於三個月的書面通知終止該協議。

該等協議在所有重大方面均屬一致，詳情載列如下：

- 各執行董事有權收取薪金及由董事會酌情釐定的花紅；及
- 四名執行董事的年薪總額為人民幣3,800,000元(金額在審核服務合約的條款後決定)；
- 各執行董事應就董事會有關應向其支付的年薪或花紅的任何決議案放棄投票，亦不應計入有關的法定人數。

**(b) 獨立非執行董事**

各執行董事已與本公司訂立委任狀。彼等概無與本集團訂立任何服務合約。我們獨立非執行董事的任期由2009年10月9日起計為期三年，本公司及有關董事可隨時向對方發出一個月事先通知或由我們的董事會與有關董事共同協定的不超過12個月的任何其他期間的事先通知終止委任，而毋須作出補償，而委任須受公司章程項下董事退任及輪值條文所規限。

各獨立非執行董事各自的委任狀條款在所有重大方面均屬一致。各獨立非執行董事有權收取董事袍金。

除本文件所披露者外，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

**2. 董事薪酬**

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個財政年度，以及截至2009年6月30日止六個月，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、房屋津貼及其他津貼以及實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣317,000元、人民幣385,000元、人民幣3,318,000元及人民幣1,549,000元。

根據本文件刊發日期的有效安排，截至2009年12月31日止財政年度我們董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他津貼及實物福利)估計不會超過人民幣3,300,000元。

本公司有關董事薪酬的政策，乃依據相關董事的經驗、責任及為本集團業務所貢獻的時間而釐定薪酬金額。

除本文件所披露者外，截至2008年12月31日止年度本公司並無已支付或應支付予董事的任何其他酬金。

### **3. 代理費或佣金**

除本文件所披露者外，於本文件刊發日期前2年內，概無就發行或出售本公司或我們的任何附屬公司的任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀費或授予其他特別條款。

### **4. 關連方交易**

誠如本文件「關連交易」一節及附錄一會計師報告所載的「財務資料附註」一節所述，緊接本文件刊發日期前2年內，本公司一直與若干董事及彼等的聯繫人曾從事買賣。

### **D. 免責聲明**

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或名列本附錄「專家資格」一段的任何人士概無於本集團任何成員公司的籌辦中，或於緊接本文件刊發日期前2年內本集團任何成員公司所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (b) 董事或名列於本附錄「專家資格」一段的任何人士概無於本文件刊發之日已存在且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；
- (c) 除上文所述者外，本集團任何成員公司與董事之間概無現有的或擬訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；及
- (d) 就董事所知持有本公司已發行股本5%以上的本公司董事或彼等的聯繫人或任何股東概無於本公司五大供應商。

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

我們的控股股東(統稱為「彌償人」)已訂立一份以本公司(就其本身及作為其附屬公司受託人)為受益人的彌償契據(作為本附錄「重大合約概要」一段所述的重大合約之一)，就(其中包括)下列事項共同及個別作出彌償保證：

- (a) 於重組完成或之前因根據香港法例第111章遺產稅條例第35條或43條轉讓任何財產予本集團任何成員公司而可能由本集團任何成員公司支付香港遺產稅的任何責任；
- (b) 本集團任何成員公司由於或參照於重組完成或之前所賺取、累計、已收、已訂立、進行或發生的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事宜、業務、活動或疏忽而可能應付的任何稅項；
- (c) 於重組完成日期或之前因中國有關稅務機關改變中國企業所得稅計算基準的稅務政策或處理方法(包括由核定徵收法改為其他計算方法或中國相關稅務機關廢除福建省的企業所得稅核定徵收法)而產生的任何新增稅項；
- (d) )於重組完成日期或之前因(x)於二零零七年二月一日起生效，為實行《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006]187號)而頒佈的任何法律、規則及法規；或(y)中國相關稅務機關改變土地增值稅計算基準的稅務政策或處理方法(包括於中國相關稅務機關將福建省土地增值的計算方法由核定徵收法轉為其他方法或廢除核定徵收法)而產生的任何新增稅項；
- (e) 因本集團任何成員公司無法根據中國法律及法規要求就其開發或擁有的物業獲取土地使用權證及房屋所有權證而可能引致的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；
- (f) 因本集團任何成員公司無法根據中國法律及法規要求就本集團任何成員公司租賃的任何物業登記租賃或獲取物業租賃證書而可能引致的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；



## 附錄七

## 法定及一般資料

- (g) 根據中國法律及法規的要求，禹洲華僑城、禹洲金橋國際四期及東方威尼斯三期的延遲施工可能引致的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；
- (h) 根據中國法律及法規的規定，就向銀行以外的第三方實體直接取得貸款而可能引致的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；及
- (i) 因本集團任何成員公司未遵守中國環保規則而可能引致的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支。

然而，彌償人在以下情況毋須承擔彌償保證契據下的稅項責任：(a)本集團已於截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核合併財務資料中就有關稅項計提撥備、儲備或備抵；及(b)本集團於重組完成或之後開始的會計期間的日常業務中產生有關稅項，惟倘有關稅項或稅務負債原本不應產生，但因2009年6月30日後在日常業務中發生的任何事件，或所賺取、應計或已收或聲稱已賺取、應計或已收的收入或利潤，或所訂立的交易則會產生有關稅項或稅項負債；(c)在本集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月的經審核合併財務資料中就稅項作出的任何撥備、儲備或補貼，最終釐定為包括超額撥備或超額儲備或補貼；(d)重組完成後，本集團任何成員公司因任何故意行動、疏忽或延誤所產生的有關稅項或負債，惟在訂立彌償保證契據之後在日常業務過程中發生的行動或疏忽，或根據於彌償保證契據訂立當日或之前訂立的具法律約束力承諾而進行、作出或訂立的行動或疏忽所招致的稅項或負債除外；及(e)在重組完成日期之後，因法律或規例或其詮釋或有關稅務機關的慣例出現具追溯效力的變更，或在重組完成成為無條件當日後因法律或規例或其詮釋或有關稅務機關的慣例出現變更而導致稅率須追溯地增加而出現或增加的稅項。

董事已獲悉，本公司或我們的任何附屬公司在開曼群島、英屬處女群島、香港或中國不可能負上重大遺產稅責任。

### 2. 訴訟

本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁、重大申索或行政訴訟。就董事所知，本集團亦無任何可能對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的尚未了結的該等訴訟、仲裁或行政訴訟或面臨該等訴訟、仲裁或行政訴訟的威脅。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 3. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事相信自2009年6月30日（即本集團的最新經審核合併財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

### 4. 專家資格

已在本文件中發表意見的專家的資格如下：

<u>專家名稱</u>	<u>資格</u>
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師
通商律師事務所	中國律師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師

### 5. 專家同意書

上文第9段所述的各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意，同意按本文件所載的形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書（視乎情況而定）及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

### 11. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於緊接本文件刊發日期前2年內，本公司或我們的任何附屬公司概無發行或同意發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
- (ii) 於緊接本文件刊發日期前2年內，本公司及我們的任何附屬公司的股份或借貸資本，概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 本公司及我們的任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 本公司並無任何尚未轉換的可換股債務證券或債券；
- (v) 於本文件刊發日期前2年內，概無就發行或出售本公司或我們的任何附屬公司的任何股份或借貸資本而給予佣金、折扣、經紀費或授予任何其他特別條款；及

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (b) 除本文件附錄一會計師報告所披露者外，本公司概無重大按揭或抵押。
  
- (c) 本公司的股東名冊將由 Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited 於開曼群島存置，而本公司的香港股東名冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除董事另行同意外，所有過戶及其他股份擁有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處進行登記，而不得送交至開曼群島。