

Longfor 龙湖地产

Longfor Properties Co. Ltd.
龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 960

全球發售



成都長橋郡

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人



Morgan Stanley
摩根士丹利



UBS 瑞銀投資銀行



重慶水晶郛城



上海滬瀾山



重慶西城天街



成都弗萊明戈



北京香醍溪岸

重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



Longfor Properties Co. Ltd.

龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目：**1,000,000,000** 股股份
(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港發售股份數目：**100,000,000** 股股份 (可予調整)
- 國際發售股份數目：**900,000,000** 股股份
(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
- 最高發售價：每股發售股份 **7.10** 港元，
另加 **1%** 經紀佣金、**0.004%** 證監會
交易徵費及 **0.005%** 聯交所交易費
(須於申請時以港元繳足，
並可予退還)
- 面值：每股股份 **0.10** 港元
- 股份代號：**960**

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人



Morgan Stanley
摩根士丹利



UBS 瑞銀投資銀行

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同其「附錄八一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司於定價日以協議方式釐定。定價日預期為二零零九年十一月十二日(星期四)或前後(香港時間)或有關各方可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於二零零九年十一月十六日(星期一)(香港時間)。本公司將於確定發售價後在切實可行情況下盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)作出公佈。發售價將不超過每股發售股份7.10港元，並預期不少於每股發售股份6.06港元。投資者於申請香港發售股份時須支付最高發售價每股發售股份7.10港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘最終釐定的發售價低於最高發售價則可予退還)。聯席全球協調人(代表香港包銷商)經我們同意，可在遞交香港公開發售申請截止當日上午或之前隨時，將發售股份數目及/或指示性發售價範圍調低至本招股章程所述的水平之下。在此情況下，調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知將在作出該等調低決定後，在切實可行的情況下盡快刊登於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)，惟無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午前。倘香港發售股份的申請表格在遞交香港公開發售申請截止當日或之前已遞交，則即使發售股份數目及/或指示性發售價範圍已調低，該等申請其後亦不能撤銷。倘聯席全球協調人與本公司因任何理由未能於二零零九年十一月十六日(星期一)前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行，並將告失效。

有意投資發售股份的人士須注意，倘本公司股份開始在聯交所買賣當日上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷—終止理由」一節所述任何事件，香港包銷商有權透過聯席全球協調人(代表香港包銷商)向本公司發出書面通知，終止彼等於香港包銷協議項下的責任。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所述的風險因素。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內發售或出售、抵押或轉讓，惟發售股份可根據美國證券法第144A條或其他登記規定豁免或根據美國證券法S規例在美國境外向合資格機構買家發售、出售或交付。

二零零九年十一月六日

預期時間表

二零零九年
(附註1)

開始登記認購申請 (附註2)	二零零九年十一月十一日 (星期三) 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的最後期限	二零零九年十一月十一日 (星期三) 中午十二時正
透過指定網站 www.eipo.com.hk 完成白表eIPO 服務電子認購申請的最後期限 (附註3)	二零零九年十一月十一日 (星期三) 上午十一時三十分
以網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表eIPO 申請付款的最後期限	二零零九年十一月十一日 (星期三) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的 最後期限 (附註4)	二零零九年十一月十一日 (星期三) 中午十二時正
截止登記認購申請 (附註2)	二零零九年十一月十一日 (星期三) 中午十二時正
預期定價日 (附註5)	二零零九年十一月十二日 (星期四)
在南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) 公佈	
• 發售價；	
• 香港公開發售的申請數額；	
• 國際發售的認購踴躍程度；及	
• 香港發售股份的配發基準	二零零九年十一月十八日 (星期三) 或之前
透過多種渠道，包括聯交所網站 www.hkexnews.com.hk 及 本公司網站 www.longfor.com.cn (請參閱「如何申請香港發售股份」 一節「分配結果」一段) 查閱香港公開發售的 分配結果 (在適用情況下，連同成功申請人 的身份證明文件號碼)	二零零九年十一月十八日 (星期三) 起
使用 www.iporeresults.com.hk 網站內「按身份證查詢」 功能查閱香港公開發售的分配結果	二零零九年十一月十八日 (星期三)
寄發股票或將股票 存入中央結算系統 (附註6)	二零零九年十一月十八日 (星期三) 或之前
發送白表eIPO電子退款指示／ 退款支票 (附註6)	二零零九年十一月十八日 (星期三) 或之前
股份開始在主板買賣	二零零九年十一月十九日 (星期四) 上午九時三十分

預期時間表

附註：

1. 所有時間及日期均指香港本地時間及日期。有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。
2. 倘於二零零九年十一月十一日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始或截止登記認購申請。其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份—惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節。
3. 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk遞交閣下的申請。如閣下於上午十一時三十分前已遞交閣下的申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(透過完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正(截止登記認購申請之時)為止。
4. 申請人如向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」一節。
5. 預期定價日為二零零九年十一月十二日(星期四)(香港時間)或前後，惟無論如何不會遲於二零零九年十一月十六日(星期一)(香港時間)。倘聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司因任何理由於二零零九年十一月十六日(星期一)仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
6. 會就全部成功申請(倘最終發售價低於申請時應付發售價)，以及全部或部分不成功申請發出電子退款指示／退款支票。申請人如以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並於**白色**申請表格上表明擬親自領取退款支票(倘適用)及／或股票(倘適用)，且已提供申請表格所需的所有資料，則可於二零零九年十一月十八日(星期三)或本公司公佈的股票及退款支票寄發日期上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處領取股票及／或退款支票(如適用)。申請人如欲親身領取，必須填妥**白色**申請表格的適當空格。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取，而選擇派人領取的公司申請人則須由授權代表攜同蓋上公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(視乎情況而定)於領取時均須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。如申請人選擇親身領取，而未於二零零九年十一月十八日(星期三)下午一時正前領取股票及／或退款支票(如適用)，則股票及／或退款支票(如適用)將於寄發當日下午以普通郵遞方式寄往有關申請表格上所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

倘申請人根據**白表eIPO**服務遞交申請及以單一銀行賬戶繳交申請款項，本公司將把電子退款指示(如有)發送到付款賬戶內；倘申請人根據**白表eIPO**服務遞交申請及以多個銀行賬戶繳交申請款項，本公司將把退款支票寄發到申請人給予指定**白表eIPO**服務供應商的申請指示上列明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

申請人如以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並於**黃色**申請表格上表明擬親自領取退款支票(倘適用)，且已提供申請表格所需的所有資料，則可於二零零九年十一月十八日(星期三)或本公司公佈的退款支票寄發日期上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處領取退款支票(如適用)。申請人如欲親身領取，必須填妥**黃色**申請表格的適當空格。領取退款支票(如適用)的程序與**白色**申請表格的申請人相同。使用**黃色**申請表格的成功申請人的股票將存入中央結算系統，以記存於申請人的投資者戶口持有人股份戶口或申請人的指定中央結算系統參與者股份戶口。詳細安排載於本招股章程「如何申請香港發售股份—發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一節。

倘申請人申請1,000,000股以下香港發售股份或申請1,000,000股或以上香港發售股份但並無在申請表格表明親身領取股票及／或退款支票(如適用)，則彼等的股票及／或退款支票(如適用)將於寄發日期下午以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

預期時間表

本公司不會就發售股份發出任何臨時所有權文件。股票僅於全球發售成為無條件，而包銷協議亦無根據其各自的條款予以終止的情況下（預期不遲於二零零九年十一月十九日（星期四）上午八時正（香港時間）），方會成為有效的所有權憑證。

有意投資發售股份的人士須注意，倘本公司股份開始在聯交所買賣當日上午八時正（香港時間）前任何時間發生本招股章程「包銷—終止理由」一節所述任何事件，包銷商有權透過聯席全球協調人（代表包銷商）向本公司發出書面通知，終止彼等於包銷協議項下的責任。

目 錄

致投資者的重要告示

本招股章程由龍湖地產有限公司僅為全球發售及發售股份而刊發，除本招股章程根據全球發售提呈的發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區就公開發售目的派發本招股章程以及提呈和銷售發售股份須受到限制，除非獲得該等司法權區適用的證券法根據相關證券監管部門的登記或授權准許或豁免，否則不得就公開發售派發本招股章程以及提呈及銷售發售股份。

閣下於作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。全球發售僅以本招股章程所載的資料及陳述為基準進行。

本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容有別的資料。

閣下不應依賴本招股章程及申請表格以外的任何資料或陳述，將其視為已獲本公司、聯席保薦人、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或彼等的任何代表或參與全球發售的任何其他人士授權所提供的資料或陳述。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	20
前瞻性陳述	36
風險因素	37
豁免嚴格遵守上市規則	70
有關本招股章程及全球發售的資料	73
董事及參與全球發售的各方	77
公司資料	80

目 錄

	頁次
行業概覽	82
歷史、重組及集團架構	103
與我們的創辦人及控股股東的關係	130
業務	138
董事、高級管理層及僱員	235
我們的基礎投資者	245
主要股東	249
股本	251
財務資料	254
未來計劃及所得款項用途	300
包銷	302
全球發售的架構及條件	311
如何申請香港發售股份	319
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利預測	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

概覽

我們在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料¹，按二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及已售建築面積計算，我們是重慶這個中國面積最大、人口最多的直轄市的市場領導者。憑藉我們的優質品牌及管理能力，我們的業務於二零零五年擴展至成都，於二零零七年下半年擴展至西安(成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市)，於二零零五年年底擴展至北京並於二零零七年下半年擴展至上海。在成都及北京，我們迅速成為住宅物業市場的領軍企業。據中國指數研究院的資料顯示，在成都，我們於二零零七年及二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，我們於二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於二零零九年，我們進入無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。我們的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

我們擁有多種類別的產品及多元化客戶群。我們的住宅物業發展項目涵蓋多種中高端產品，包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅，為大眾市場、中產階級及上層階級提供住宅。我們亦已建造各種中至大型購物商場及其他商用物業。

我們採用了「多業態、區域化聚焦」的三重策略。首先，我們著重在我們營運所在城市供應各種物業產品。其次，我們將有選擇性地拓展至預期擁有大量人口流入的其他地區，尤其是收入較高及受到良好教育的人士樂意居住的地點。最後，我們致力成為我們設立了業務據點的每個區域市場的市場領導者。根據此策略，我們已在過去十年採用嚴謹及系統化的方法，在各方面積累經驗及專業知識，包括各種物業開發及物業投資項目，以及建立專業的管理團隊、分權式企業架構及支持快速區域拓展的信息科技平台等。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成15個住宅及商業項目以及四個住宅及商業項目的若干階段，總建築面積約為5,054,792平方米(包括停車場)。截至二零零九年八月三十一日，我們在重慶保留有總建築面積約331,843平方米的四個購物商場(包括停車場)，現時持作投資用途。

¹ 以日期為二零零九年九月九日的報告為基礎。我們委託中國指數研究院編製此報告並為此支付合共人民幣150,000元。中國指數研究院根據重慶、成都、西安、北京及上海的房屋管理局及房地產交易中心提供的數據和上市房地產公司的年報及公司申報表編製此資料。根據其網站顯示，中國指數研究院是於二零零四年整合而成的中國房地產研究機構，其擁有眾多中國研究資源，包括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。中國指數研究院獨立於本集團、其關連人士及聯席保薦人。

概 要

截至二零零九年八月三十一日，我們擁有35個正在發展或持作未來發展的項目（包括我們已取得土地使用權的土地及尚未取得土地使用權但已取得國有土地使用權出讓合同或國有土地使用權招標出讓確認函的土地），其中十個項目位於重慶，六個位於成都，七個位於北京，五個位於西安，兩個位於上海，一個位於無錫、兩個位於瀋陽及兩個位於常州。該等項目的規劃總建築面積約為19,086,710平方米，其中約8,807,520平方米在重慶，約3,208,989平方米在成都，約1,710,601平方米在北京，約1,930,210平方米在西安，約689,476平方米在上海、約270,657平方米在無錫、約1,705,826平方米在瀋陽及約763,430平方米在常州。我們在北京還有一個佔地面積約374,736平方米的一級土地開發項目。下文按建築面積分析截至二零零九年八月三十一日我們處於不同發展階段的項目組合：

	已竣工	發展中	未來發展		總建築面積 ⁽¹⁾ (A+B)
	總計 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已取得土地 使用權證(A) (平方米)	尚未取得土地 使用權證(B) (平方米)	
住宅	3,555,451	3,219,581	4,318,066	5,243,466	9,561,533
零售	466,441	234,041	367,702	1,209,956	1,577,658
SOHO ⁽²⁾	151,585	60,080	31,678	619,697	651,375
辦公室	53,973	45,473	20,280	121,937	142,217
商用	—	—	31,404	—	31,404
停車場	543,128	419,230	541,836	1,101,666	1,643,502
其他	284,214	526,404	565,095	409,118	974,213
總計⁽³⁾	5,054,792	4,504,809	5,876,061	8,705,840	14,581,901
應佔建築面積	4,468,524	3,413,073	4,453,550	8,047,424	12,500,974

附註：

- (1) 包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積（如社區設施）。
- (2) 住宅、零售、SOHO、辦公室、商用及停車位均為可銷售建築面積。其他包括不可銷售的社區設施。
- (3) 包括：(i)瀋陽輝山一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積85,137平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(ii)重慶磨盤山一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,170,392平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(iii)重慶大學城一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,774,955平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(iv)成都五塊石一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積910,813平方米（我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地）；(v)瀋陽道義一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,620,689平方米（我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地）；(vi)常州青龍一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積418,000平方米（我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地）；及(vii)常州青龍項目二期一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積345,430平方米（我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地）。

概 要

有關其他資料，請參閱本招股章程「業務－我們的業務－項目概況」一節。

我們擁有穩固的市場地位，以至於我們的品牌及產品受到監管機構(如下文所述者)、客戶及供應商的高度認可。我們在過去十年間獲得多項表彰及獎項，其中包括：

- 於我們接受調查的三年(二零零三年、二零零五年及二零零六年)，我們在中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中蟬聯第一。例如，於二零零六年，我們在用戶滿意度及客戶忠誠度方面分別獲得92.3分及89.5分(滿分為100分)，為接受調查的20多家地產公司中得分最高的公司；
- 於二零零九年，我們在成都的晶藍半島項目獲中國土木工程學會授予「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」；
- 於二零零八年，「龍湖」品牌獲國家工商行政管理總局評為「中國馳名商標」；
- 於二零零七年，我們在品牌中國產業聯盟舉行的「首屆中國品牌節」上被評為「中國房地產行業年度10佳品牌」之一；
- 於二零零七年，重慶水晶郛城項目獲中國建築業協會授予「中國建築工程魯班獎」，該獎項為表彰建築工程最高質量的獎項；
- 於二零零七年，我們被CECA國家信息化測評中心評為「2006年度中國企業信息化500強」之一(獲此殊榮的兩家中國房地產公司之一)；及
- 於二零零四年，重慶春森彼岸項目就其設計榮獲美國建築師學會洛杉磯分會授予「Next LA Citation Award」。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們就我們的物業發展項目(包括我們合營企業所承建的項目)訂立合同總值分別為人民幣35億元、人民幣92億元、人民幣102億元及人民幣132億元的銷售合同。我們相信，我們的區域擴張及在已經建立據點的城市的業務自然增長，已促使合同銷售額大幅增長並降低業務的區域集中度。我們於二零零六年有約73.6%的合同銷售額來自重慶，其餘則來自成都。於

概 要

二零零七年，我們約40.0%的合同銷售額來自重慶，其餘29.8%及30.2%的合同銷售額則分別來自成都及北京。於二零零八年，我們約39.4%的合同銷售額來自北京，其餘33.4%、21.8%、3.3%及2.1%分別來自重慶、成都、上海及西安。截至二零零九年九月三十日止九個月，我們約33.6%的合同銷售額來自重慶，其餘32.1%、19.7%、8.8%及5.8%分別來自北京、成都、上海及西安。

於全球發售前，本公司由Charm Talent擁有58.59%權益及由Precious Full擁有39.06%權益，其餘2.35%權益由550名僱員透過Fit All擁有。Charm Talent由吳氏家族信託（由本集團共同創辦人之一吳女士設立的全權信託）實益擁有。Precious Full由蔡氏家族信託（由本集團另一共同創辦人蔡先生設立的全權信託）實益擁有。Fit All按照Fit All Trust（以上述550名僱員為受益人而設立的信託）的條款持有本公司的2.35%權益。此外，本集團的六名高級管理人員有權根據首次公開發售前購股權計劃於全球發售後認購總額最高達經擴大股本約0.75%的股份（假設首次公開發售前購股權獲悉數行使而超額配股權未獲行使）。

我們的優勢

我們相信本公司的成功及未來前景取決於下列競爭優勢：

- 我們是重慶、成都及北京的市場領導者，並已成功擴展至中國其他主要城市；
- 我們提供各種優質物業產品，這為我們帶來多元化客戶群並分散風險；
- 我們的物業管理服務在中國房地產行業獲得高度評價；
- 忠實的客戶群及優越的定價能力印證了我們的優質品牌；
- 我們的分權式決策組織架構由一個健全的信息技術系統支持，讓我們得以迅速拓展至其他城市；
- 我們專有的產品設計庫讓我們在迅速擴展的同時又能保持產品的質量和多樣性；
及
- 我們有完善的人力資源策略，專注培養專業及具企業精神的管理團隊以支持本集團業務的快速發展。

我們的策略

我們的策略目標是成為中國房地產行業最受尊崇和信賴的全國市場領導者之一。

鑑於中國經濟迅速增長、城市化趨勢、高儲蓄率、融資選擇增多及行業整合，我們相信，中國房地產行業擁有光明的長遠前景。考慮到物業業務的本地化性質及中國不同地區獨特的亞文化，我們相信，房地產行業的未來贏家需要具備分權式決策業務模式、規模化的企業架構、招募及保留大量人才的能力及多種收購土地的途徑。此外，鑑於中國幅員遼闊及房地產業務以項目為本的性质，我們相信未來全國的市場領導者必須能夠在中國各個地區供應多種產品。

為達致我們的目標，我們已採取「多業態、區域化聚焦」的策略。首先，我們著重培養在經營所在城市開發多種物業的能力，繼而選擇性地拓展至預期擁有大量人口流入的其他中國地區，尤其是收入較高及受到良好教育的人士樂意居住的地點。我們然後致力通過在廣泛的細分市場建立業務，成為每個我們進入的區域市場的市場領導者。我們相信，一旦我們在目標區域市場佔有可觀的市場份額，我們將能夠大幅提升與供應商及客戶議價的能力、吸引更多有才能的僱員及更有效地發展與當地政府部門的關係。

我們相信，我們的策略將有效地利用中國房地產市場的長遠發展。我們將按照以下優先次序繼續實行此策略：

- 鞏固及加快實行我們的逐一地區發展的策略；
- 縮短物業發展週期以應對最新的監管限制；
- 逐步將投資物業組合拓展至選定地區；
- 通過創新設計為客戶增值，進一步增強我們受到廣泛認可的品牌；及
- 繼續使管理層與股東的利益掛鉤並培養高級管理團隊的領導才能及企業家素質。

概 要

過往財務資料概要

下表載列本集團綜合財務數據的概要。我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的綜合財務數據，摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核綜合財務報表。綜合財務數據概要必須連同該等綜合財務報表及有關附註一併閱讀，方為完備。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	未經審核				
	(人民幣千元)				
收入	2,100,666	3,498,040	4,475,199	2,230,128	5,875,808
銷售成本	(1,380,137)	(2,307,239)	(3,321,192)	(1,601,873)	(4,035,743)
毛利	720,529	1,190,801	1,154,007	628,255	1,840,065
其他收入	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業公平值變動	482,177	901,113	125,100	71,200	561,000
分銷開支	(131,351)	(210,187)	(323,910)	(133,285)	(105,975)
行政開支	(108,755)	(335,370)	(408,286)	(169,201)	(84,822)
出售持作買賣投資的虧損	—	(131)	—	—	—
融資成本	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
應佔共同控制實體業績	602	(13,681)	63,225	(1,938)	32,570
稅前溢利	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
所得稅開支	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)
年內／期內溢利	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
年內／期內其他全面開支					
貨幣換算產生的匯兌虧損	(1,310)	—	—	—	—
年內／期內全面收益總額	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
應佔：					
本公司權益擁有人	370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年內／期內溢利	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
應佔：					
本公司權益擁有人	369,659	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年內／期內全面收益總額	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
每股盈利(人民幣分)					
基本	<u>9.2</u>	<u>18.7</u>	<u>8.3</u>	<u>5.0</u>	<u>36.4</u>

概 要

綜合財務狀況報表

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	(人民幣千元)			
非流動資產				
投資物業	2,466,926	3,634,000	3,759,100	4,320,100
物業、廠房及設備	55,229	133,386	166,976	179,331
發展中物業	—	—	10,701	—
預付租賃款項	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294
於聯營公司的權益	1	1	1	1
於共同控制實體的權益	49,066	506,095	932,468	1,232,161
可供出售投資	8,820	8,600	8,600	8,600
信託基金投資	14,823	—	—	—
就購入土地使用權已付的按金	586,475	2,249,415	845,780	89,527
就收購附屬公司／一間附屬公司的 額外權益已付的按金	30,000	—	—	—
遞延稅項資產	44,945	71,503	347,960	209,042
應收少數股東款項	—	11,153	12,490	12,423
應收貸款	14,596	—	—	—
	<u>3,413,107</u>	<u>10,032,821</u>	<u>9,110,364</u>	<u>8,617,479</u>
流動資產				
存貨	27,244	47,620	138,652	204,560
發展中物業	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943
持作出售物業	421,603	363,516	2,582,592	902,708
應收賬項及其他應收款項、按金及 預付款項	426,208	686,599	1,611,597	1,038,374
持作買賣投資	1,148	—	—	—
信託基金投資	—	74,863	—	—
應收有關方款項	159,696	147,111	107,094	74,416
可收回稅項	31,725	59,668	131,722	136,081
已抵押銀行存款	138,912	187,246	605,379	353,338
銀行結餘及現金	729,106	2,337,618	3,228,797	5,919,421
	<u>6,675,703</u>	<u>12,606,662</u>	<u>23,285,903</u>	<u>25,446,841</u>

概 要

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
流動負債				
應付賬項、已收按金及				
應計費用	3,777,580	9,096,044	13,843,721	13,464,958
應付聯營公司款項	1,402	—	—	—
應付共同控制實體款項	—	117,331	19,957	226,576
應付董事款項	35,594	36,722	81,590	79,181
應付稅項	381,029	687,968	935,528	1,214,349
銀行及其他借款 — 一年內到期	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506
	<u>4,844,705</u>	<u>13,113,585</u>	<u>21,360,847</u>	<u>22,534,570</u>
流動資產(負債)淨額	<u>1,830,998</u>	<u>(506,923)</u>	<u>1,925,056</u>	<u>2,912,271</u>
總資產減流動負債	<u>5,244,105</u>	<u>9,525,898</u>	<u>11,035,420</u>	<u>11,529,750</u>
資本及儲備				
股本	2,125	2,125	351,668	351,668
儲備	1,491,410	2,867,115	2,770,893	4,242,454
本公司權益擁有人應佔權益	<u>1,493,535</u>	<u>2,869,240</u>	<u>3,122,561</u>	<u>4,594,122</u>
少數股東權益	996,517	1,259,228	821,673	1,025,596
權益總額	<u>2,490,052</u>	<u>4,128,468</u>	<u>3,944,234</u>	<u>5,619,718</u>
非流動負債				
銀行及其他借款 — 一年後到期	2,450,260	4,752,930	6,359,700	4,948,494
應付少數股東款項	—	19,306	—	—
遞延稅項負債	303,793	625,194	731,486	961,538
	<u>2,754,053</u>	<u>5,397,430</u>	<u>7,091,186</u>	<u>5,910,032</u>
	<u>5,244,105</u>	<u>9,525,898</u>	<u>11,035,420</u>	<u>11,529,750</u>

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團在其綜合全面收益表內錄得投資物業公平值向上變動分別約為人民幣482,200,000元、人民幣901,100,000元、人民幣125,100,000元及人民幣561,000,000元。根據國際會計準則第40號(國際會計準則委員會發出的投資物業國際會計準則)，投資物業可使用公平值模式或成本模式予以確認。由於董事認為根據現行市場狀況(不論該市場趨勢是上調或下調)進行的定期公平值調整應予以記錄以便本集團的財務報表可適時列示本集團投資物業的公平值，故已選擇公平值模式報告投資物業的價值。然而，有意投資者應注意，公平值向上變動主要取決於當時物業市場，乃反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利，故不會為本集團帶來現金流入作為向本公司股東的股息分派，直至該等投資物業被出售為止。此外，有意投資者應注意，物業價值受市場波動影響，現無法保證本集團將來會持續錄得投資物業的公平值向上變動。倘日後本集團的投資物業出現任何公平值大幅下調，則本集團的業績或會遭受不利影響。

概 要

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們已編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測純利。該溢利預測乃按截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零九年十二月三十一日止餘下三個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測所採用的會計政策與編製本招股章程附錄一會計師報告所採納者及下文本招股章程附錄三「溢利預測」一節所載主要假設一致。

	人民幣 (除每股 股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益擁有人應佔預測純利 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	不少於2,014.6
估計投資物業的總公平值收益	830.1
減：就投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	(207.5)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項)	622.6
減：估計公平值收益的少數股東權益	(54.2)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項及少數股東權益)	568.4
估計本公司權益擁有人應佔綜合純利(經扣除公平值收益)	不少於1,446.2
每股預測盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽⁴⁾	0.40(約0.46港元)
加權平均 ⁽⁵⁾	0.49(約0.56港元)

(1) 上述溢利預測乃根據下列主要假設編製而成：

- 中國的現有政治、法律、財政或經濟狀況對我們業務將不會有重大影響；
- 監管我們物業的定價及銷售的中國政策將無重大變動；
- 我們買方適用的通行銀行及按揭政策將無重大變動；
- 中國的稅基或稅率將無重大變動；
- 通脹及利率將無重大變動；
- 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到招股章程「風險因素」一節所述的風險重大及不利影響；
- 外幣匯率變動將不會對我們的經營造成重大影響；上市籌得的餘下海外資本將於年內兌換為人民幣，故溢利預測毋須考慮重大匯兌收益或虧損；及
- 我們的投資物業於二零零九年十二月三十一日的預計市值乃由我們的董事經參考招股章程附錄四所載由我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯發出的獨立物業估值師報告後估計得出。第一太平戴維斯已採納投資法評估我們的投資物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已充份考慮個別物業的租金收入可能出現逆轉情況。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益及(ii)物業的復歸權益等估計值進行評估。該等租賃期權益的估計值透過資本化物業於相關期間的合約租金收入得出，於此情況下為二零零九年六月三十日起至有關租約年期完結為止。復歸權益的估計值按資本化物業於相關租期完結後餘下年期的估計市場租金得出。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由第一太平戴維斯編製我們於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日的投資物業市場估值及(ii)由第一太平戴維斯作出估計的預期穩定至溫和上揚物業市場趨勢而作出。

概 要

- (2) 按上述基準及假設，以及並無出現未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利將不少於人民幣2,014,600,000元，其中包括來自二零零九年一級土地發展的投資物業公平值變動人民幣568,400,000元（已扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益）及來自一級發展項目的超額賠償人民幣306,000,000元，並已考慮首次公開發售前股份獎勵計劃產生的僱員報酬成本人民幣38,300,000元及首次公開發售前購股權計劃人民幣12,500,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中的投資物業入賬為重估溢利或虧損增加/減少。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值（以及投資物業的任何公平值收益）將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們的投資物業公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值的最佳預測，以及我們的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公平值及／或投資物業於有關期間的任何公平值收益或虧損可能與我們的預測有重大差異（可能大幅高於或低於我們預測）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣107,000,000元及落成投資物業的人民幣375,200,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣273,900,000元及落成投資物業的人民幣627,200,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣125,100,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣561,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額，但並無計乃落成現時在建中的投資物業或重新分類物業為投資物業及其他收益。我們現時不擬重新分類我們持作出售的任何物業為投資物業。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值以及任何未來公平值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的市場趨勢預計進行的估值計算。

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比.....	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零零九年 目標純利的影響 (人民幣百萬元)	16.1	32.1	48.1	64.0	(16.1)	(32.1)	(48.1)	(64.0)
我們權益擁有人應佔目標純利 總額的變動百分比	0.8%	1.6%	2.4%	3.2%	-0.8%	-1.6%	-2.4%	-3.2%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,030,700,000元（即較本集團目標為二零零九年純利高0.8%）。

概 要

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,046,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.6%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,062,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,078,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高3.2%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,998,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.8%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,982,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.6%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,966,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低2.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,950,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低3.2%)。

上述分析僅包括於二零零九年九月三十日未向買方預售的4.0%建築面積平均售價變動。

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零零九年目標純利的影響(人民幣百萬元)	(2.2)	(4.3)	(6.5)	(8.7)	(10.9)
我們權益擁有人應佔目標純利總額的變動百分比	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.5%

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,012,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.1%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,010,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.2%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,008,100,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.3%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,005,900,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.4%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,003,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.5%)。

上述分析僅包括於二零零九年九月三十日尚未向買方預售的4.0%建築面積的將予銷售及交付的總建築面積變動。

概 要

下表列示我們權益擁有人應佔純利(經扣除遞延稅項影響)對截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度。

投資物業的公平值 變動百分比.....	-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
對我們權益擁有人二零零九年 目標純利的影響 (人民幣百萬元)	(28.4)	(56.8)	(85.3)	28.4	56.8	85.3
我們權益擁有人應佔目標純利 總額的變動百分比	-1.4%	-2.8%	-4.2%	1.4%	2.8%	4.2%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,043,000,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.4%)。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,071,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.8%)。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,099,900,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高4.2%)。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,986,200,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.4%)。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,957,800,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低2.8%)。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,929,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低4.2%)。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 我們董事相信我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、恰如其分及最新，且將不會被現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直穩定強勁。於二零零九年九月三十日，我們已訂約或預售我們約96.0%將於二零零九年入賬的建築面積。於二零零九年九月三十日，我們於二零零九年下半年向買方交付的項目建設進度如下：悠山郡二期的裝修及安裝均已完成，而該發展項目現正進行美化園林工程。有關春森彼岸一期、睿城、酈江、北京灩瀾山、花盛香醍、大方居及曲江盛景的大多數建設工程均已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零零九年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年春天及秋天的銷售均大幅高於其他時間。
- (4) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司大多數權益擁有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零九年一月一日已經上市而整個年度已發行合共5,000,000,000股股份計算。以上計算乃基於股本假設以及假設將於緊隨全球發售完成後發行5,000,000,000股股份，惟並無計及因超額配股權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃獲行使而可能發行的任何股份。

概 要

- (5) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，以及於整個年度已發行股份加權平均數約為4,117,808,219股計算，並已假設超額配股權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃均未獲行使。
- (6) 各項目的建築面積及公平值變動如下：

	建築面積 (平方米)	於 二零零七年 十二月 三十一日		於 二零零八年 十二月 三十一日		改造成本	於 二零零九年 十二月 三十一日	
		的公平值	公平值 變動	的公平值	公平值 變動		的公平值	的公平值
(除建築面積外，均為人民幣千元)								
北城天街商區	146,262	2,120,000	76,000	2,196,000	651,032	24,968	2,872,000	
重慶紫都城	29,413	357,000	12,400	369,400	6,900	—	376,300	
水晶郦城晶郦館	44,514	180,000	4,700	184,700	7,200	—	191,900	
西城天街	111,654	977,000	32,000	1,009,000	165,000	—	1,174,000	
總計	331,843	3,634,000	125,100	3,759,100	830,132	24,968	4,614,200	

發售統計數據⁽¹⁾

	基於發售價 6.06港元	基於發售價 7.10港元
本公司股份市值 ⁽²⁾	30,300,000,000港元	35,500,000,000港元
預測市盈率		
(a)備考悉數攤薄 ⁽³⁾	13.25倍	15.53倍
(b)加權平均 ⁽⁴⁾	10.91倍	12.79倍
未經審核備考每股有形資產淨值 ⁽⁵⁾	2.19港元	2.38港元

- (1) 本列表的所有統計數據均假設並無超額配股權獲行使。
- (2) 市值以預期全球發售後已發行5,000,000,000股股份為基礎計算。
- (3) 預測備考悉數攤薄市盈率以分別按發行價6.06港元及7.10港元計算的預測備考悉數攤薄每股盈利為基礎計算。
- (4) 預測加權平均市盈率以分別按的發行價6.06港元及7.10港元計算的預測加權平均每股盈利為基礎計算。
- (5) 未經審核備考每股有形資產淨值於作出本招股章程附錄二未經審核備考財務資料內「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述調整後得出，並以預期全球發售後已發行5,000,000,000股股份為基礎。

倘超額配股權獲悉數行使，並假設發售價為6.58港元（即估計發售價範圍6.06港元至7.10港元的中位數），經調整每股有形資產淨值將為每股股份2.41港元。

股息

經考慮我們的財務狀況，在「財務資料—股息」一節所述限制及在概無可能減少可用於分派的儲備的任何情況（無論是否基於虧損或其他情況）的條件下，董事會目前擬將任何可供分派利潤（不計投資物業公平值收益或虧損淨額）不少於20%分派予本公司股東。然而，不保證將每年或於任何年度宣派或分派該數額或任何數額的股息。

本公司董事將按每股基準以港元宣派股息（如有），並以港元支付該等股息。任何財政年度的任何末期股息須經本公司股東批准。

中國法律規定以根據中國會計原則（於若干方面有別於國際財務報告準則）所計算的純利派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分純利保留作法定儲備。該等法定儲備不可用作分派現金股息。倘我們的附屬公司錄得虧損，自該等公司所得的分派亦可能受限制。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們向我們的當時股東宣派合共人民幣138,408,000元的股息，其中人民幣65,882,000元及人民幣2,644,000元分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月支付。我們的董事確認，餘額將於上市前派付。

我們於二零零九年十月自於二零零八年十二月三十一日的累計溢利中向我們的股東（即 Charm Talent、Precious Full及Fit All）宣派一次性及非經常性股息100,000,000港元，並計劃於上市後動用我們的內部資源派發該等股息。有關我們股息政策及我們宣派股息的能力有何限制，詳情請參閱「財務資料—股息」一節。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設並無超額配股權獲行使，全球發售的所得款項淨額將約為6,227,000,000港元（假設發售價為每股股份6.58港元，即指示性發售價範圍的中位數）。

我們目前擬動用所得款項淨額供現有及未來發展項目使用及作營運資金之用。有關我們的物業項目的其他資料，請參閱「業務—我們的物業發展項目」一節。

概 要

具體而言，我們擬按下列方式動用所得款項淨額（儘管該等金額或會因商業理由或其他理由而改變）：

- 約47%或2,930,000,000港元的所得款項淨額用作撥付我們現有項目的未清償土地成本。我們擬分配約243,900,000港元、2,090,300,000港元、11,500,000港元及584,300,000港元用作分別償還東橋郡、紫晶城、蔚瀾香醍及太科園的未清償土地成本；
- 約48%或2,986,000,000港元將用作收購按市況識別及考慮的新項目以及向我們於成都世紀峰景項目的合營企業夥伴ING Real Estate China Opportunity Fund LP、Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd.及Aetos Capital Asia II, Ltd.各投資工具進行擬定收購其境外控股公司合共44.4444%權益（有關詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節中「合營企業—(b)合作經營企業」）；及
- 約5%或311,000,000港元的餘款用作運營資金。

倘我們來自全球發售的任何所得款項淨額並未即時用作上述用途，則我們會將所得款項淨額存入香港持牌銀行及／或授權金融機構。

倘若行使超額配股權，及假設發售價為指示性發售價範圍的下限、中位數及上限，則我們將獲得的額外所得款項淨額目前估計分別約為873,000,000港元、947,000,000港元及1,022,000,000港元，將用作收購新項目。

倘發售價釐定為每股發售股份7.10港元（即指示性發售價範圍上限），則所得款項淨額將增加約499,000,000港元。額外的所得款項淨額將用於收購新項目。倘發售價釐定為每股發售股份6.06港元（即指示性發售價範圍下限），則所得款項淨額將減少約499,000,000港元。減少的所得款項淨額將從擬用於收購新項目的所得款項淨額中扣除。

倘我們的發展項目的任何部分並無按計劃進行（包括因未能取得必需批文、政府政策變動使我們的任何物業發展在商業上不可行等情況；或不可抗力事件），則我們的董事將仔細評估情況，在我們的董事認為符合我們利益的情況下，或會以短期存款方式持有該等資金。此外，鑑於國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈《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》，當中限制外商投資房地產公司以股東貸款的方式離岸籌集資金並為該等公司注入資金（詳情請參閱「風險因素—與中國

概 要

房地產行業有關的風險－中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利影響」一節)。本集團目前並未就任何項目取得將首次公開發售所得款項匯入中國大陸的批准。倘若本公司未能將上市所得款項匯返中國大陸，本公司將根據離岸收購架構(據此於持有中國物業項目的外資實體中的股權將予以收購)考慮使用全球發售所得款項收購中國物業項目。然而，該離岸收購機會未必能按合理的條款取得甚至不能取得，而該離岸收購架構及所得款項擬作用途的全部實施或須遵守當時適用的中國法律法規。我們正不斷物色新項目，特別是本公司經營所在地區以及中國發展迅速的地區(如環渤海地區及長江三角洲地區)的商住項目，並與潛在業務夥伴及公司就投資機會持續進行磋商。然而，於最後實際可行日期，除目前於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，上述磋商或機會概無落實成為我們決定繼續進行或展開的建議未來項目，而全球發售的所得款項亦概無分配予任何特定新項目。

風險因素

投資發售股份涉及若干風險因素。投資發售股份的部分特定風險於本招股章程「風險因素」一節內另有說明。閣下於投資發售股份前應細閱該節。

與我們的業務有關的風險

- 我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動。
- 我們高度依賴中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、上海及西安。任何市場低迷或實施影響中國中高檔物業的政府規定或管制措施，均可能對我們構成不利影響。
- 我們的營運會受到全球經濟危機及全球市場放緩所影響。
- 我們日後的增長有賴我們在中國其他地區發展業務的能力。
- 我們的業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤，以及我們物色及收購可供日後發展的合適地盤的能力。
- 我們的業務需要投入大量資本。我們於二零零六年及二零零八年財政年度的經營現金流量為負數，且未必能為我們的業務擴張取得充足的資金。

概 要

- 我們的收入取決於潛在客戶能否取得按揭以及彼等獲批按揭的能力。
- 我們就金融機構給予買家的按揭提供擔保，因此，倘買家拖欠還款，我們須對承按人負責。
- 我們的收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們的物業項目發展進度。因此，我們於不同期間的經營業績或會有重大差異。
- 我們依賴外部承包商建設我們的物業發展項目。我們的經營業績及財務狀況可能會因彼等違反合約責任而受到不利影響。
- 倘我們有關土地增值稅的撥備證實並不足夠，我們的財務業績將會受到不利影響。
- 我們在財務上依賴附屬公司分派股息。有關股息分派及企業所得稅的中國政策出現任何變更，均可能對我們派付股息的能力及財務狀況構成不利影響。
- 物業業主可能酌情終止聘用我們為物業管理服務供應商。
- 我們已與中國地方政府簽訂兩份意向書及一項框架協議，而根據該等意向書及框架協議擬進行的土地發展項目未必會進行。
- 倘我們未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，則我們的土地使用權或會被中國政府收回。
- 倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。
- 我們的任何項目公司未能按時取得或續領其資質證書或甚至無法取得資質證書，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。
- 遵守有關環保或保存古跡及遺址的中國法律及法規可能會產生大量成本。
- 倘我們任何已落成物業發展項目的最終建築面積超過許可建築面積，則須經政府批准，可能令我們須支付額外款項。

概 要

- 我們於出售後可能延遲發出及交付所有權文件，而此舉可能會引致客戶提出索償。
- 我們的投保範圍並不足以涵蓋我們業務中的若干損失及索償。
- 第三方侵犯我們的知識產權或會損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。若干商標在香港的註冊程序仍在處理中。
- 我們的持續發展有賴我們的管理團隊。
- 我們控股股東的利益可能與其他股東的利益不一致。
- 與我們的合營夥伴的爭議或會對我們的營運造成不利影響。
- 我們的物業權益所附帶的估值包含可能會／可能不會實現的假設。
- 截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司權益擁有人應佔純利預測涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與公平值收益有關的估計及假設，而有關估計及假設可能被證實為不確。
- 我們佔用的若干租賃物業的業權不完整。

與中國房地產行業有關的風險

- 中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利影響。
- 中國物業市場處於發展初期，且隨着其持續發展會有反覆表現。我們在經營上須承擔與中國房地產行業有關的風險。
- 房地產發展商之間對土地和物業競爭激烈。
- 遷置協商或會增加成本或對發展項目造成延誤。

與中國有關的風險

- 我們的業務可能受中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更的不利影響。我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響。
- 我們的業務(特別是發放股息的能力)可能受中國外匯條例的修訂及人民幣價值升跌的不利影響。
- 由非中國法院作出的任何判決或難以在中國強制執行。

與全球發售有關的風險

- 我們的股份在聯交所上市之前並無公開市場，故股份的流通量及市價可能出現波動。
- 全球發售的股份買家的權益將會即時遭攤薄，而倘我們日後決定發行額外股份，其權益或會進一步攤薄。
- 我們並無獨立核實本招股章程中摘錄自官方政府刊物的事實和統計數字，該等事實及統計數字可能並不準確。
- 我們或我們的現有股東日後可能出售或被認為將出售我們的股份，這或會對閣下的投資價值構成不利影響。
- 天災、自然災害及傳染病(例如地震或爆發嚴重急性呼吸道綜合症、禽流感或甲型H1N1流感)及其他災難可能對我們的業務造成不利影響。
- 我們鄭重提醒閣下不要信賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的報導。

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：

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指的其中任何一份表格
「登記認購申請」	指	登記香港公開發售的認購申請
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	本公司董事會的審核委員會
「北京龍湖成恒」	指	北京龍湖成恒裝飾有限公司，一家於二零零八年五月十六日在中國成立的有限責任公司，由北京匯晟投資有限公司擁有100%
「北京龍湖置業」	指	北京龍湖置業有限公司，一家於二零零二年十二月十一日在中國成立的有限責任公司(由外商投資企業投資)，由重慶龍湖企業拓展擁有98.5%、何天濤擁有0.3%及北京華川欣潤投資有限公司擁有1.2%
「北京龍湖物業服務」	指	北京龍湖物業服務有限公司，一家於二零零六年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有5%及北京龍湖置業擁有95%
「北京龍湖慶華」	指	北京龍湖慶華置業有限公司，一家於二零零六年四月十四日在中國成立的有限責任公司(由外商投資企業投資)，由重慶龍湖企業拓展擁有98%及北京龍湖置業擁有2%
「北京龍湖時代」	指	北京龍湖時代置業有限公司，一家於二零零八年一月三日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有99.29%及北京龍湖中佰擁有0.71%
「北京龍湖天行」	指	北京龍湖天行置業有限公司，一家於二零零八年二月二十五日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有90%及北京龍湖中佰擁有10%

釋 義

「北京龍湖中佰」	指	北京龍湖中佰置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島(BVI)」	指	英屬維爾京群島(the British Virgin Islands)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「蔡氏家族信託」	指	蔡氏家族信託，蔡先生設立的一項全權信託，HSBC International Trustee為受託人，而有關受益人為蔡先生若干家族成員及Fit All
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「常州嘉南」	指	常州嘉南置業有限公司，一家於二零零九年十月十六日在中國成立的有限責任公司，分別由上海恒馳、常州常發農業裝備有限公司及江蘇常發地產股份有限公司擁有91%權益、8%權益及1%權益
「Charm Talent」	指	Charm Talent International Limited，一家於二零零七年十月三十日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本招股章程刊發日期由Silver Sea全資擁有，並持有本公司約58.6%權益
「成都匯新」	指	成都匯新置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由成都佳遜擁有32.05%及Sunny Champ Group Limited擁有67.95%

釋 義

「成都嘉南」	指	成都嘉南置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由ING COF I 擁有92.16%及成都佳遜擁有7.84%
「成都佳遜」	指	成都佳遜投資有限公司，一家於二零零七年七月十三日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有100%
「成都景匯」	指	成都景匯置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由COF I (HK) 擁有95.41%及成都佳遜擁有4.59%
「成都龍湖錦城」	指	成都龍湖錦城置業有限公司(前稱成都市時運房地產開發有限責任公司)，一家於二零零五年八月十八日在中國成立的有限責任公司，由成都龍湖錦華擁有4.44%及重慶龍湖企業拓展擁有95.56%
「成都龍湖錦華」	指	成都龍湖錦華置業有限公司(前稱成都龍湖地產發展有限公司)，一家於二零零四年十一月十日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖企業拓展擁有67%、嘉遜發展擁有25%及天普實業擁有8%
「成都龍湖物業服務」	指	成都龍湖物業服務有限公司，一家於二零零六年四月十三日在中國成立的有限責任公司，由成都龍湖錦華擁有5%及重慶龍湖企業拓展擁有95%
「成都龍湖同晉」	指	成都龍湖同晉置業有限公司，一家於二零零七年四月十九日在中國成立的中外合作經營企業有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有51%、成都佳遜擁有24%及ING COF擁有25%
「成都拓晟」	指	成都拓晟置業有限公司，一家於二零零七年十月二十四日在中國成立的中外合作經營企業，由Front Harbour擁有95.26%及成都佳遜擁有4.74%
「成都西璽」	指	成都西璽置業有限公司，一家於二零零八年一月二十四日在中國成立的有限責任公司，由成都佳遜全資擁有

釋 義

「成都西祥」	指	成都西祥置業有限公司，一家於二零零八年一月二十四日在中國成立的有限責任公司，由成都佳遜全資擁有
「重慶北龍湖」	指	重慶北龍湖置地發展有限公司，一家於二零零四年五月十二日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有51%及重慶龍湖企業拓展擁有49%
「重慶國際信託投資」	指	重慶國際信託投資有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為獨立第三方
「重慶嘉遜」	指	重慶嘉遜地產開發有限公司，一家於二零零三年十一月二十四日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖地產擁有74.92%及嘉遜發展擁有25.08%
「重慶龍湖企業拓展」	指	重慶龍湖企業拓展有限公司(前稱重慶佳辰經濟文化促進有限公司及重慶佳辰經濟發展有限公司)，一家於二零零二年十月十八日在中國成立的中外合資企業，於成為中外合資企業前，乃一家於一九九四年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由嘉遜發展擁有91.3%及重慶旭科擁有8.7%
「重慶龍湖恒尚」	指	重慶龍湖恒尚地產發展有限公司，一家於二零零六年九月十三日在中國成立的有限責任公司(法人獨資企業)，為重慶龍湖地產的全資附屬公司
「重慶龍湖凱安」	指	重慶龍湖凱安地產發展有限公司，一家於二零零六年十一月三十日在中國成立的中外合作經營企業，由重慶龍湖地產擁有51%及Jasmine Spread (我們的全資附屬公司) 擁有49%
「重慶龍湖地產」	指	重慶龍湖地產發展有限公司(前稱重慶中建科置業有限公司)，一家於一九九五年六月二十日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展全資擁有

釋 義

「重慶龍湖西街」	指	重慶龍湖西街置業有限公司(前稱重慶航星置業發展有限公司)，一家於二零零二年五月二十四日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有97.79%及重慶龍湖企業拓展擁有2.21%
「重慶龍湖宜恒」	指	重慶龍湖宜恒地產發展有限公司，一家於二零零六年十一月二十三日在中國成立的中外合作經營企業，由重慶龍湖地產擁有51%及Fantastic Star 擁有49%
「重慶天卓投資」	指	重慶天卓投資有限公司，一家於二零零八年六月二十五日在中國成立的有限責任公司(法人獨資企業)，由重慶嘉遜擁有100%
「重慶新龍湖」	指	重慶新龍湖物業服務有限公司，一家於二零零三年十一月六日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有15%及重慶龍湖企業拓展擁有85%
「重慶旭科」	指	重慶旭科投資有限公司，一家於二零零七年七月六日在中國國內成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，由吳女士及蔡先生分別擁有63%及37%
「花旗」	指	花旗環球金融亞洲有限公司
「COF I SRL」	指	COF I SRL，一家於巴巴多斯註冊成立的公司，為上海恒睿的合營方，持有其50%權益
「COF I (HK)」	指	COFI (HK) Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都景匯的合營方
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法律，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	龍湖地產有限公司，於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本招股章程及上市而言，於本公司情況下，則指 Charm Talent、Precious Full、Silver Sea、Silverland、吳女士及蔡先生
「契諾承諾人」	指	Charm Talent、Precious Full、吳女士及蔡先生
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「都江堰青城公司」	指	都江堰龍湖堰上青城體育休閒有限公司，一家於二零零七年十二月二十五日在中國國內成立的有限責任公司，為重慶旭科的全資附屬公司，註冊資本為人民幣10,000,000元
「Everbay」	指	Everbay Investment Limited，一家於二零零六年九月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「Fantastic Star」	指	Fantastic Star Investment Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為獨立第三方
「Fit All」	指	Fit All Investments Limited，一家於二零零七年七月十六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，於本招股章程刊發日期持有本公司約2.3%權益
「Fit All Trust」	指	Fit All Trust，一項由HSBC (HK) Trustee為受託人的信託，受益人包括作為首次公開發售前股份獎勵計劃承授人的本集團僱員
「Fortune Glister」	指	Fortune Glister Development Limited，一家於二零零八年一月十一日在香港註冊成立的公司，由Fully Grace全資擁有
「Front Harbour」	指	Front Harbour Investments Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都拓晟的合營方
「Fully Grace」	指	Fully Grace Group Limited，一家於二零零七年十二月十八日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Join Dragon全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或當文義是指本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，則指該等附屬公司(猶如該等公司當時為本公司的附屬公司)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「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，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的100,000,000股發售股份，佔發售股份初步數目10%(可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下在香港提呈香港發售股份以供認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、契諾承諾人、聯席全球協調人及香港包銷商於二零零九年十一月五日就香港公開發售訂立的香港包銷協議
「HSBC (HK) Trustee」	指	HSBC Trustee (HK) Limited，分別為Fit All Trust及Long Faith Trust的受託人
「HSBC International Trustee」	指	HSBC International Trustee Limited，分別為吳氏家族信託及蔡氏家族信託的受託人
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司董事、本公司及其附屬公司的控股股東、主要股東及行政總裁(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人的人士或公司
「ING COF」	指	ING COF IV SRL，一家於巴巴多斯註冊成立的公司，為成都龍湖同晉的合營方
「ING COF I (HK)」	指	ING COF I (HK) Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都嘉南的合營方
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的900,000,000股發售股份，佔發售股份初步數目90%(可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述予以調整)，連同因超額配股權獲行使而將予提呈的任何額外股份
「國際發售」	指	在美國境內根據第144A條及在美國境外根據美國證券法S規例向合資格機構買家提呈國際發售股份
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售的一組包銷商
「國際包銷協議」	指	預期由本公司、契諾承諾人、聯席全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「Jasmine Spread」	指	Jasmine Spread Investment Limited，一家於二零零六年三月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「嘉遜置地」	指	嘉遜置地有限公司(前稱佳藝有限公司)，一家於二零零五年一月七日在香港註冊成立的公司，由嘉遜置地(中國)全資擁有
「嘉遜置地(中國)」	指	嘉遜置地(中國)有限公司(前稱Easeridge Investments Limited)，一家於二零零四年十二月三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「Join Dragon」	指	Join Dragon Limited，一家於二零零六年十一月六日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「聯席賬簿管理人」	指	花旗、摩根士丹利及瑞銀(按英文字母順序)

釋 義

「聯席全球協調人」	指	花旗、摩根士丹利及瑞銀 (按英文字母順序)
「聯席牽頭經辦人」	指	花旗、摩根士丹利及瑞銀 (按英文字母順序)
「聯席保薦人」	指	花旗、摩根士丹利及瑞銀 (按英文字母順序)
「嘉遜發展」	指	嘉遜發展香港 (控股) 有限公司，於二零零二年一月十一日在香港註冊成立的本公司全資附屬公司
「土地增值稅(LAT)」	指	土地增值稅(land appreciation tax)
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十月二十七日，即本招股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	本公司股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會的上市小組委員會
「上市日期」	指	二零零九年十一月十九日，即預期本公司股份開始於主板買賣當日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (經不時修訂)
「Long Faith」	指	Long Faith Management Limited，一家於二零零七年七月十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，於本招股章程刊發日期持有全部首次公開發售前購股權
「Long Faith Trust」	指	Long Faith Trust，一項由HSBC (HK) Trustee為受託人的全權信託，對象包括作為首次公開發售前購股權持有人的本公司高級管理層成員
「Longfor Investment」	指	Longfor Investment Co. Ltd.，一家於二零零八年一月八日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「興龍湖置地」	指	重慶興龍湖置地發展有限公司，一家於二零零五年七月十九日在中國成立的中外合作經營企業有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有5%及嘉遜置地擁有95%
「吳女士」	指	吳亞軍女士，本公司主席及吳氏家族信託的設立人，為蔡先生配偶
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所 (不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其並行運作

釋 義

「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)
「建設部」	指	中國建設部
「財政部」	指	中國財政部
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「商務部」	指	中國商務部
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「蔡先生」	指	蔡奎先生，蔡氏家族信託設立人，為吳女士配偶
「發改委」	指	中國國家發展改革委員會
「全國人大」	指	中國最高立法機關全國人民代表大會
「不競爭契據」	指	吳女士、蔡先生、Charm Talent、Precious Full、Silver Sea及 Silverland於二零零九年十一月一日訂立的不競爭契據
「發售價」	指	每股發售股份最終港元價格(不包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不會超過7.10港元，預期亦不少於6.06港元，該價格將於定價日協定及釐定
「發售股份」	指	根據全球發售將予提呈的1,000,000,000股股份(可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述予以調整)，連同因超額配股權獲行使而將提呈的任何額外股份
「超額配股權」	指	本公司授予國際包銷商的購股權，聯席全球協調人(代表國際包銷商)可於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時行使，要求本公司按發售價配發及發行合共最多達150,000,000股額外股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節

釋 義

「環渤海地區」	指	中國鄰近渤海及其周圍的部分，包括河北省、山東省及遼寧省，以及直轄市北京及天津
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行根據上一日中國銀行同業外匯市場利率並參考世界金融市場當時匯率每日釐定的外匯交易匯率
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司為本公司僱員(包括本公司董事及高級管理層人員)的利益而於二零零九年十一月一日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄七一法定及一般資料」一節「首次公開發售後購股權計劃」一節
「中國」或「大陸」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本招股章程而言，本招股章程中對中國或大陸的提述並不包括台灣或香港及澳門特別行政區
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府附屬機構(含各省、市及其他地區或地方政府實體)及下屬部門或(如文義所需)其中任何一個單位
「Precious Full」	指	Precious Full International Limited，一家於二零零七年九月十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，於本招股章程刊發日期由Silverland全資擁有，並持有本公司約39.1%權益
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權，其持有人可根據首次公開發售前購股權計劃的條款及條件，按每股2.94港元的行使價認購合共相當於本招股章程刊發日期本公司全部已發行股本約0.95%的股份
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司為其高級管理層(包括本公司執行董事)的利益而採納的首次公開發售前購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄七一法定及一般資料」一節「首次公開發售前購股權計劃」一節

釋 義

「首次公開發售前 股份獎勵計劃」	指	本公司為其僱員的利益而分別於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納的股份獎勵計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄七一 法定及一般資料」一節「首次公開發售前股份獎勵計劃」一節
「定價日」	指	聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司釐定發售價的日期，預期於二零零九年十一月十二日(香港時間)或前後，而無論如何不會遲於二零零九年十一月十六日(香港時間)
「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	本公司董事會的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的企業重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一節
「購回授權」	指	本公司股東授予董事購回股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程「附錄七一 法定及一般資料」一節「本公司購回其股份」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「人民幣債券」	指	重慶龍湖企業拓展根據於二零零九年五月在中國境內進行公開發售所發行於二零一六年到期，本金總額人民幣14億元的人民幣定息可贖回有抵押債券
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「沙士」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「上海恒馳」	指	上海恒馳房地產有限公司，一家於二零零八年七月八日在中國成立的有限責任公司，由重慶天卓投資全資擁有
「上海恒睿」	指	上海恒睿房地產有限公司，一家於二零零八年一月二十八日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖地產擁有50%及COF I SRL (一家於巴巴多斯註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方) 擁有50%
「上海龍湖置業」	指	上海龍湖置業發展有限公司，一家於二零零七年十一月二十二日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產全資擁有
「上海龍湖物業管理」	指	上海龍湖物業管理有限公司，一家於二零零八年六月十八日在中國成立的有限責任公司，由上海龍湖置業全資擁有
「上海渝久」	指	上海渝久實業有限公司，一家於二零零八年六月六日在中國成立的有限責任公司，由重慶融凱實業有限公司全資擁有
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股本假設」	指	假設於上市日期，本公司的已發行股本將包括根據全球發售已發行或將予發行的任何新股份，但不包括(i)可能因超額配股權獲行使而發行的任何新股份，(ii)本公司根據本招股章程附錄七所述配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份，及(iii)可能因根據相關購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而配發及發行的任何股份
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽龍湖」	指	瀋陽龍湖房地產拓展有限公司，一家於二零零九年九月二十四日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖企業拓展及Fortune Glistar分別擁有75%權益及25%權益

釋 義

「四川龍湖」	指	四川龍湖地產發展有限公司，一家於二零零六年四月十四日在中國成立的中外合資企業，由重慶龍湖企業拓展擁有75%、嘉遜發展擁有17%及天普實業擁有8%
「四川興龍湖」	指	四川興龍湖地產發展有限公司，一家於二零零七年十二月十二日在中國成立的有限責任公司，由四川龍湖全資擁有
「Silver Oak」	指	Silver Oak Enterprises Limited，一家於二零零六年十一月六日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由嘉遜發展全資擁有
「Silver Sea」	指	Silver Sea Assets Limited，一家於二零零七年十月五日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由HSBC International Trustee作為吳氏家族信託的受託人持有
「Silverland」	指	Silverland Assets Limited，一家於二零零七年十二月四日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由HSBC International Trustee作為蔡氏家族信託的受託人持有
「SOHO」	指	小型辦公室，家居辦公室
「平方米」(sq.m.)	指	平方米(square meter(s))
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	花旗(作為借入人)與Charm Talent(作為貸出人)於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Sunny Champ」	指	Sunny Champ Group Limited，一家於香港註冊成立的公司，為成都匯新的合營方
「天普實業」	指	天普實業(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的公司

釋 義

「往績記錄期」	指	包括截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月期間
「商標註冊處」	指	香港特別行政區政府知識產權署的商標註冊處
「瑞銀」	指	UBS AG，香港分行
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「包銷商」	指	國際包銷商及香港包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「中國西部」	指	中國西部地區，包括重慶市、四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區、陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、青海省、新疆維吾爾族自治區、內蒙古自治區及廣西壯族自治區在內的省份及自治區
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 在網上遞交申請，以認購將以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「吳氏家族信託」	指	吳氏家族信託，由吳女士設立的一項全權信託，HSBC International Trustee為受託人，而有關受益人為吳女士若干家族成員及Fit All
「無錫龍湖」	指	無錫龍湖置業有限公司，一家於二零零九年七月十六日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展全資擁有
「西安龍湖半坡」	指	西安龍湖半坡置業有限公司，一家於二零零七年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由西安龍湖地產全資擁有

釋 義

「西安龍湖錦城」	指	西安龍湖錦城置業有限公司，一家於二零零七年九月二十五日在中國成立的有限責任公司，由西安龍湖地產擁有99.3%及西安立豐物業管理有限公司擁有0.7%
「西安龍湖地產」	指	西安龍湖地產發展有限公司，一家於二零零七年九月四日在中國成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產擁有10%及重慶龍湖企業拓展擁有90%
「西安龍湖興城」	指	西安龍湖興城置業有限公司，一家於二零零七年十月十八日在中國成立的有限責任公司，由西安龍湖地產全資擁有
「長江三角洲地區」	指	中國長江入海口形成三角地區的部分，包括上海、無錫、寧波、舟山、蘇州、揚州、杭州、紹興、南京、南通、常州、湖州、嘉興、鎮江、泰州及台州等主要城市
「二零零七年有期貸款」	指	Citicorp Securities Asia Pacific Limited於二零零七年九月為嘉遜發展所安排為數2,518,000,000港元的有期貸款融資(已於二零零九年八月二十日悉數償還)。該項貸款的初始貸款人包括中國建設銀行香港分行、星展銀行有限公司香港分行及Citicorp Securities Asia Pacific Limited

於本招股章程中，在中國成立的公司以及在中國設立的聯營公司的英文名稱乃直接翻譯自其中文名稱，僅提供作識別用途。中英文名稱如有歧異，則以中文名稱為準。

於本招股章程中，所有中國法律及法規的英文翻譯均為非官方翻譯，僅提供作識別用途。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，由於其性質使然，其會受到重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項的陳述：

- 我們的業務及營運策略及實施該等策略的能力；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們進一步發展及按計劃管理項目的能力；
- 我們的資本承擔計劃，尤其是有關收購土地供開發物業及發展我們項目的計劃；
- 我們的營運及業務前景，包括現有及新業務發展計劃；
- 中國房地產行業未來競爭環境；
- 有關法律及中國政府法規、我們發展或管理項目所在地區政策及審批程序的變動的監管環境及中國房地產行業整體行業前景；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產行業的未來發展及競爭環境；及
- 中國及(特別是)我們經營所在城市的整體經濟發展趨勢。

我們使用了相關的「預計」、「相信」、「可以」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「會」及類似詞彙(特別是於本招股章程「業務」及「財務資料」等章節)，以表達若干前瞻性陳述。該等陳述基於有關我們現時及日後業務策略及我們日後經營環境的多項假設。該等前瞻性陳述反映管理層目前對未來事件的觀點，或會因應本招股章程所述風險因素等若干風險、不明朗因素及假設而改變。除適用法例、規則及規例另有規定者外，無論是否具有新資料、日後事件或其他因素，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述。因此，倘若出現上述一項或多項風險或不明朗因素或相關假設證實為錯誤，則我們的財務狀況或會受到不利影響，而且可能與本招股章程所預計、相信、估計或預期者有重大差別。因此，該等陳述並非日後業務表現的保證，閣下不應過於信賴該等前瞻性資料。本節所載提示聲明適用於本招股章程中所載所有前瞻性陳述。

本招股章程中，有關我們或我們的任何董事意向的陳述或提述均於本招股章程刊發日期作出。任何該等意向可能會隨日後的發展而改變。

風 險 因 素

與我們的業務有關的風險

我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動。

我們根據知情及自願交易方在公平交易中買賣物業應有的市值，於各報告財務狀況報表日期重估投資物業的公平值。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，經考慮有關遞延所得稅及少數股東權益後，我們的投資物業重估盈餘分別佔本公司權益擁有人於各有關期間應佔純利的57.3%、62.8%、25.8%及26.4%。於往績記錄期，本集團於其合併收益表內錄得投資物業的公平值調整遞增，分別約達人民幣482,200,000元、人民幣901,100,000元、人民幣125,100,000元及人民幣561,000,000元。根據國際會計準則委員會就投資物業頒佈的國際會計準則第40號，投資物業可以公平值模式或成本模式確認。董事已選用公平值模式呈報投資物業價值，因彼等認為不論市場呈上調或下調趨勢，均應定期按當時市況記錄公平值調整，此舉使本集團的財務報表得以呈列更能反映本集團投資物業的最新公平值。然而，有意投資者應注意，公平值上調變動主要取決於當時物業市場，乃反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利，故於該等投資物業出售前不會為本集團帶來現金流入以向股東分派股息。此外，有意投資者應注意，物業價值會受市場波動影響，無法保證本集團將來可持續錄得投資物業公平值上調。倘日後本集團的投資物業公平值大幅下調，則本集團的業績或會遭受到不利影響。

我們高度依賴中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、上海及西安。任何市場低迷或實施影響中國中高檔物業的政府規定或管制措施，均可能對我們構成不利影響。

儘管我們一直並將繼續在中國各地尋覓商機，但截至二零零九年八月三十一日，我們的項目主要位於六個城市，即重慶、成都、北京、上海、西安及無錫。於二零零九年九月及二零零九年十月，我們亦已分別進軍瀋陽及常州市場。因此，我們的業務乃受中國物業市場的狀況的嚴重影響，特別是於我們經營業務的城市。於二零零八年下半年爆發全球經濟危機前的過去兩年裏，中國政府曾公佈一系列措施，旨在減慢中國經濟若干行業(包括物

風險因素

業市場)的快速經濟增長，以維持較持久的水平。在過去一年，儘管中國政府已放寬其中若干項措施，並出台一系列應對全球經濟危機及協助中國房地產發展商渡過此次危機的政策及舉措，但無法保證中國政府將持續實施相同政策。任何針對中國經濟增長步伐的調整都有可能對我們經營的房地產市場造成影響。

我們主要專注於中國的中高檔物業市場。由於中國各類物業的未來需求並不明確，故倘我們未能及時因應客戶喜好及對市況的任何變動採取應變措施，可能對我們的財務狀況構成不利影響。物業供求出現任何不利發展，以及中國政府可能採取任何措施限制中國物業市場(特別是於我們項目所在的城市)的發展，均可能對我們的財務狀況及經營業績構成不利影響。例如，我們用於開發的土地主要來自公開招標、拍賣或掛牌出讓。有關該等程序的法規或政策或我們參與該等程序的能力的任何變動，均會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的營運會受到全球經濟危機及全球市場放緩所影響。

近期的經濟危機已導致全球市場放緩。由於金融機構、公司、投資者及消費者試圖努力緊縮開支、節省資本以及渡過此經濟萎縮，產品需求、房地產價值及信貸供應已有所下降。任何經濟放緩均會對我們的物業投資及物業開發項目構成影響。此外，自二零零九年上半年大量授出貸款後，近幾個月中國的銀行已收緊信貸，這可能會增加我們的銀行借款的利息開支，或銀行可能會減少或中止我們目前可用的銀行授信額。

難以斷定全球金融危機可能對中國房地產業的影響，此乃由於並無先例所致。該等危機已經並將持續衝擊中國的國內經濟，而由於中國國內生產總值大部分源自向美國及其他國家出口，故此會更直接受到當前放緩所衝擊。儘管中國政府及全球各國政府已採取措施以應對該金融危機，但並無保證該等措施均能奏效。並不保證經濟復蘇將持續或早期的經濟危機及市場放緩已經結束。倘若市況惡化或市場出現倒退且較現有估計的程度更嚴重、持續時間更長或影響範圍更廣，則我們的收入及股東價值或會出現重大虧損，而我們的業務前景可能會受到嚴重不利影響。

我們日後的增長有賴我們在中國其他地區發展業務的能力。

我們於往績記錄期的大部分收入主要來自重慶、成都、北京、上海及西安的物業銷售。我們於二零零五年擴展業務至成都和北京、於二零零七年擴展至上海和西安並於二零零九年擴展至無錫、瀋陽及常州。我們不斷擴張業務，並將繼續於預見具增長潛力的中國其他選定地區尋覓發展機會。然而，我們主要作為重慶、成都及北京住宅物業發展商所取

風 險 因 素

得的經驗未必適用於其他地區。當我們打入新市場時，或會面對於該等市場經驗豐富或佔據龐大市場份額的當地發展商以及已制訂類似擴張計劃的其他發展商的激烈競爭。此外，擴張或收購須投入大量資金及人力資源，或會轉移我們管理層的資源及時間。我們未必可招聘或培訓足夠的人才管理我們於新市場的業務。倘我們未能管理及整合新項目與業務，或會影響我們的經營效率。倘我們未能成功實施擴張計劃，則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景構成不利影響。

我們的業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤，以及我們物色及收購可供日後發展的合適地盤的能力。

我們的收入取決於我們以可負擔的價格物色及收購合適地盤以及出售項目的能力。我們的收入主要來自出售已發展物業。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收入分別有94.8%、95.3%、94.2%及97.3%來自物業銷售。我們須增加土地儲備以實現業務增長，而我們於物色、評估及收購可供日後發展的合適新地盤時或會產生巨大成本。倘我們不能以商業上合理的價格物色及收購足夠和合適的新地盤以供發展，以於出售或出租予我們的客戶時取得合理回報，則我們的日後發展前景及經營業績或會受到不利影響。

中國政府的土地供應政策可能影響我們的土地收購成本以及我們收購可供日後發展的土地使用權的能力。中國政府控制土地供應，並規管物業發展商取得物業發展用地的方式。二零零二年七月，中國政府頒佈法規，規定須透過公開競投、拍賣或掛牌方式出讓住宅及商用物業發展項目的土地使用權，由二零零二年七月一日起生效。此外，中國政府可能限制中國整體或我們開展或擬開展業務所在城市可供發展商品房的土地供應量。例如，於二零零六年五月三十日，國土資源部宣佈，將限制低密度、大戶型住宅項目的整體土地供應，具體而言，將不再供應新的別墅項目用地。供應住宅用地要將最低容積率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件寫入土地使用權出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的住宅用地用於廉租房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房的建設。金融機構對房地產專案超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的企業，應審慎貸款和核准融資，亦應從嚴控制展期貸款及滾動授信。該等措施及日後的任何其他類似措施或會限制我們於日後進行物業發展時開發多種產品的能力。政府政策改變（減少了我們日後項目的土地供應）以及未能成功競投土地，均可能對我們的日後財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

風 險 因 素

我們的業務需要投入大量資本。我們於二零零六年及二零零八年財政年度的經營現金流量為負數，且未必能為我們的業務擴張取得充足的資金。

物業發展在建設期間，一般須投入龐大資金，物業發展商通常會於某一特定期間產生負經營現金流量，此時土地收購及建設開支(由發展中物業數目增加反映)的現金支出於抵銷其他營運資金項目的變動後，超出同期的物業銷售現金流入。

本公司於截至二零零六年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止財政年度的經營現金流量為負數，因為本集團一直擴張其土地儲備，而這可從該等期間的發展中物業數目增加得以反映。於二零零七年及截至二零零九年六月三十日止六個月，隨著本公司的投資開始獲得回報，本公司產生龐大的正數經營現金流量。於往績記錄期，負數現金流量實際上以本集團的內部資源及外部融資撥付。有關其他資料，請參閱「財務資料－經營活動現金流量」一節。我們無法向閣下保證，日後不會出現負數現金流量，亦不保證可利用外部融資撥付該等負數經營現金流量。

我們須為收購土地及開發物業發展項目籌集資金以擴展業務。我們的物業發展項目一般透過銀行貸款、股東注資及內部產生的資金撥付。我們的中國附屬公司重慶龍湖企業拓展透過於二零零九年五月發行人民幣債券合共籌得人民幣14億元，以為重慶及成都的開發項目提供資金。截至二零零九年六月三十日，我們的借款共人民幣12,498,000,000元。有關我們債務的其他資料，請參閱「財務資料－流動資金及資本來源－債務」及「財務資料－流動資金及資本來源－或然負債」一節。我們預期將繼續透過該等來源為項目籌集資金。我們不能向閣下保證可一直按令人滿意或商業上可接受的條款取得額外資金，甚至完全不能取得資金。

諸如整體經濟狀況、我們的財務實力及表現、能否自金融機構取得信貸及中國貨幣政策等多種因素，均可能影響我們按優惠條款為項目取得充足融資及令我們可就有關項目獲取合理回報的能力。

根據中國銀監會發出的指引，商業銀行不得向資本金(專有權益)少於35%或未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的項目提供貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院出具《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，福利性住房用地及普通商品房用地的資本金比例改為不得少於20%，其他類物業開發的資本金比例不得少於30%。

風 險 因 素

作為中國政府冷卻日趨過熱中國經濟所採取的經濟調節措施之一，於二零零八年下半年爆發全球經濟危機前，人民銀行於二零零七年十一月至二零零八年六月期間將商業銀行的準備金率（即銀行為保證其客戶提取存款需要而必須持有的儲備金）由13%調升至17.5%。作為中國政府刺激經濟的政策之一，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、交通銀行及中國郵政儲蓄銀行）的準備金率由17.5%調低1%至16.5%，自二零零八年九月二十五日生效，於二零零八年十月十五日進一步為所有金融機構調低0.5%，隨後再次於二零零八年十二月五日將大型金融機構（包括中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行、交通銀行及中國郵政儲蓄銀行）的準備金率進一步調低1%，並將中小型金融機構的準備金率由16%調低至14%。

儘管中國政府實施了上述刺激經濟政策，但不保證其將繼續實施該等政策。倘若察覺中國經濟過熱並採取限制商業銀行發放貸款金額的措施給經濟降溫，則我們自商業銀行取得有關融資的能力或會受到不利影響。

我們的收入取決於潛在客戶能否取得按揭以及彼等獲批按揭的能力。

我們不少客戶依賴按揭購買物業。多項我們不能控制的因素或會影響中國按揭市場及按揭的批授。

中國利率於過去十年間相對穩定。然而，於二零零四年十月至二零零七年十二月，人民銀行透過（其中包括）提高其基準利率採取一系列措施冷卻當時過熱的中國經濟。人民銀行於二零零四年十月二十八日調升其貸款及存款基準利率，一年期人民幣貸款利率提升至5.58%，而一年期存款利率提高至2.25%。人民銀行同時取消人民幣貸款利率上限，並准許銀行的存款利率低於人民銀行基準利率。二零零五年三月，人民銀行取消個人優惠按揭貸款利率，並將最低按揭貸款利率限制於基準貸款利率的0.9倍。於二零零七年九月十五日，人民銀行將一年期人民幣貸款的基準貸款利率進一步提升至7.29%，並於二零零七年十二月二十一日提升至7.47%。儘管人民銀行隨後於二零零八年十二月二十三日將一年期人民幣貸款利率調低至5.31%，並准許銀行的存款利率低於人民銀行基準利率，但無法保證人民銀行日後不會提高基準利率。利率上升將會減少我們客戶對按揭融資的承擔能力及吸引力，繼而可能影響對我們物業的需求。

此外，中國政府及商業銀行亦可能調高首期付款要求，施加其他條件或以其他方式改變監管構架，使潛在物業買家不能取得按揭融資或使按揭融資變得缺乏吸引力。中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈法規，將物業按揭貸款限制在相關物業售價的80%。二零零五年三月十六日，人民銀行設定最低物業按揭貸款利率，各為相應貸款基準利率的0.9倍。因此，例如一項超過五年期的物業按揭，最低利率已升至5.51%。二零零六年五月，中國政

風 險 因 素

府將建築面積90平方米或以上的物業的首期付款的最低金額提高至相關物業購買價的30%。然而，倘個人買家購入建築面積90平方米或以下的公寓作住宅用途，則購買價的20%作為首期付款的現有規定保持不變。此外，二零零七年九月，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，將首期付款的最低金額調升至相關物業購買價的40%，並將按揭貸款的利率提升至人民銀行頒佈的基準利率的110%，對象為尚未償還首次購置住宅物業住宅按揭貸款的住宅物業買家。中國的銀行被禁止於全數償還現有貸款前根據相關物業的增值發放額外貸款。

二零零七年十二月五日，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發〔2007〕452號)，對人民銀行與中國銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》第3條「嚴格住房消費貸款管理」的有關情況作出補充規定，其中明確以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，並規定已利用銀行貸款購買首套自住住房的家庭，如借款人家庭人均住房面積低於當地平均水準，再次向商業銀行申請住房貸款的，可比照首套自住住房貸款政策執行。

此外，我們就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供擔保。倘法律、法規、政策及慣例發生變化，禁止物業發展商提供該等擔保，倘該等銀行不接納其他第三方作出的任何替代擔保，或倘市場上概無第三方提供該等擔保，則物業買家可能更難以於預售期內取得銀行按揭。

倘中國銀行業受到任何干擾或出現任何變動，影響我們客戶取得按揭的能力或我們提供該等按揭擔保的能力，均可能對我們的流動資金及經營業績構成不利影響。儘管我們並不知悉法律、法規、政策或慣例是否即將發生該等變動，我們仍不能向閣下保證日後不會發生該等變動。

我們就金融機構給予買家的按揭提供擔保，因此，倘買家拖欠還款，我們須對承按人負責。

我們安排不同的銀行向我們的物業買家提供按揭服務。依照市場慣例，國內銀行要求我們對該等按揭提供擔保。我們一般為我們旗下物業的買家提供擔保，直至有關買家取得分戶產權證並向該行作出按揭登記為止。擔保涵蓋我們的物業買家獲取的置業按揭的全數金額，以及承按銀行就買家拖欠按揭付款而施加的任何額外付款或罰金。擔保期一般為24個月。我們向承按銀行支付的保證金金額，通常相當於與擔保相關的按揭少於10%。倘客戶

風險因素

拖欠按揭還款，持有按揭的銀行或會自按金中扣除到期付款，並要求我們立即根據擔保清償餘下全部欠款。於我們履行擔保的責任後，承按銀行會將其涉及貸款及按揭的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的所有追索權。

我們本身並不進行信貸調查，而是依賴承按銀行對客戶進行信貸調查。我們過去曾遭遇多宗客戶拖欠按揭貸款的情況，惟於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何客戶拖欠還款而導致任何銀行收回任何按揭物業的情況。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就客戶的按揭貸款作出的尚未解除擔保分別約達人民幣686,200,000元、人民幣1,609,300,000元、人民幣2,204,700,000元及人民幣1,847,000,000元。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的客戶提取並由我們的擔保作抵押的按揭貸款拖欠額分別約人民幣280,000元、人民幣258,000元、人民幣241,000元及人民幣210,000元。我們不能向閣下保證買家拖欠還款的比率日後不會提高。倘我們同時或頻遭催繳大額擔保，而有關物業價值較客戶所支付價格大幅貶值或由於不利市況或其他原因使我們無法出售有關物業，則我們的經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們的收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們的物業項目發展進度。因此，我們於不同期間的經營業績或會有重大差異。

目前，我們的收入主要來自出售已發展物業，小部分則來自投資物業回報，包括租賃收入及物業管理費用。截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，我們的收入約94.2%來自物業銷售，5.8%來自租賃收入及物業管理費用。

我們的經營業績或會由於我們的物業項目發展進度、物業是否受目標客戶歡迎、銷售我們所發展物業的時機，以及土地成本及建築成本等開支的升跌等因素而波動。倘我們延誤或未能為發展項目取得相關和必需的中國政府批文或許可證，則可能延遲有關物業發展項目的落成時間，並可能對我們的經營業績構成不利影響。請參閱本節下文「倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響」一段。

此外，我們於物業竣工並已交付予買家後(即我們認為擁有權的主要風險及回報轉予買家)確認銷售物業收入。有關其他詳情，請參閱「財務資料－關鍵會計政策－收入確認」一節。由於物業的落成及交付時間會因其施工進度而有所不同，故各期間的收入及經營業績(均取決於項目的竣工及交付時間)可能會有重大差別。鑒於上文所述，我們認為，「財務資料」中討論的經營業績及現金流量狀況可能與各期間或與未來期間有所不符，且相對於一家

風 險 因 素

經常性收入比例較大的公司，對其進行按期間為基準的比較意義不大。此外，任何開發物業的竣工及交付均有可能受到各種因素的不利影響，包括惡劣的天氣狀況、自相關政府機關取得所需許可證及批文的時間有所延遲以及其他我們無法掌控的因素。任何該等因素均可影響項目的竣工及交付時間、現金流量狀況及項目收入確認，並進而影響我們的財務狀況。

因應收購土地及建設的資金需求，以及土地供應與完成項目所需時間有限，本公司於任何時間僅可從事數量有限的物業發展項目。我們的物業發展項目完工進度出現任何延誤，均可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。倘我們於一個或以上期間內的經營業績不符合市場預期，則可能對我們的股價造成不利影響。

我們依賴外部承包商建設我們的物業發展項目。我們的經營業績及財務狀況可能會因彼等違反合約責任而受到不利影響。

我們委聘外部承包商提供各類服務，包括建設物業發展項目。我們透過競投及評估承包商的能力及其於質量及價格方面的聲譽甄選外部承包商。我們項目的完成取決於該等外聘承包商履行其與我們訂立的合約規定的責任(包括預定竣工時間表)，我們不能向閣下保證，任何該等外聘承包商所提供的服務將一直令人滿意或符合我們的質量要求。倘任何外聘承包商的表現並不令人滿意或違反合約責任，則我們或須替換有關承包商或採取其他補救措施，從而可能對我們的項目成本及建設進度構成重大不利影響。我們的物業發展項目或會延遲完工，而我們或會因承包商的財務或其他困難承擔額外成本。任何該等因素均可能對我們的經營及財務狀況構成重大不利影響。

倘我們有關土地增值稅的撥備證實並不足夠，則我們的財務業績將會受到不利影響。

我們發展作出售用途的物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施所得全部收入須就土地增值部分按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。土地增值稅乃根據有關稅法規定，按出售物業所得款項減可扣減開支計算。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，出售普通住宅物業(即按照一般民用住宅物業地方標準建設的住宅物業，不包括普通標準住宅物業類別以外的豪華公寓、別墅及度假村等樓宇)可豁免繳納土地增值稅，惟前提是土地增值不超過可扣稅項目總額20%，而可扣稅項目包括有關稅法規定的土地使用權收購成本、土地開發成本及新

風 險 因 素

樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇估值。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業發展商計算土地增值額時可額外扣除20%可扣減開支，包括已付土地使用權收購金額、土地開發成本及新樓宇及設施的建築成本。然而，出售商用物業則不享有任何豁免。

我們根據不時生效的有關中國稅務法律及法規就適用土地增值稅的全部金額作出撥備，以待向有關稅務機關結清有關款項。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等計算土地增值稅的可扣減項目可分攤至發展項目的不同期數。我們按自行估計根據(其中包括)自行分攤的可扣減開支(須待相關稅務機關於結清土地增值稅後進行最終確認)作出有關土地增值稅的撥備。我們相信，我們的土地增值稅撥備整體上乃屬充足。然而，鑑於我們作出土地增值稅撥備與結清應付全部金額之間存在時差，有關稅務機關未必會贊同我們自行分攤的可扣減開支或我們計算土地增值稅的其他基準。因此，我們某一期間的財務報表內所記錄的土地增值稅開支其後或須進行調整。倘我們大幅低估了某一期間的土地增值稅，則我們須支付結欠稅務機關的逾期土地增值稅，可能對我們於往後期間的財務業績構成不利影響。

我們在財務上依賴附屬公司分派股息。有關股息分派及企業所得稅的中國政策出現任何變更，均可能對我們派付股息的能力及財務狀況構成不利影響。

我們為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，並透過我們的附屬公司及聯營公司在中國、香港及英屬維爾京群島經營核心業務。我們在財務上依賴該等附屬公司及聯營公司分派股息，讓我們可向我們的股東派付股息及償還本公司的債務。因此，倘我們的附屬公司及聯營公司產生債務或虧損，因而影響其向我們派付股息及作出其他分派的能力，則我們或會面對困難。

根據中國法規，我們的附屬公司僅可於已向相關法定儲備金作出適當供款後，方可按股東的出資情況向股東分派除稅後溢利，金額乃按中國會計原則(在多個方面均不同於其他司法權區的公認會計原則)釐定。此外，我們或我們的附屬公司及聯營公司或會訂立若干協議，如銀行信貸融資及合營協議，當中可能載有限制性契據，限制我們的附屬公司及聯營公司向我們作出分派的能力，因而限制我們收取分派的能力。該等因素可能影響我們向股東派付股息及償還本公司債務的能力，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

風 險 因 素

我們的附屬公司於中國、香港或英屬維爾京群島註冊成立。新中國企業所得稅法（「新所得稅法」）於二零零七年三月十六日頒佈，而中國企業所得稅法實施細則（「實施細則」）則於二零零七年十二月六日頒佈，兩者均於二零零八年一月一日生效。根據新所得稅法及實施細則，就中國稅項而言，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國（外國地區）法例成立，而其「實際管理機構」位於中國的企業，將被視為中國居民企業。一家非中國企業的「實際管理機構」將在甚麼情況下被視為位於中國境內現時並不清晰。我們幾乎所有管理層現時均位於中國。倘就中國稅項而言，我們被視為居民企業，則我們可能須就我們的全球收入按統一稅率25%繳納中國稅項，而該等稅項除新所得稅法另有規定者外，包括我們自附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟如何方會被視為新企業所得稅法下的合資格居民企業並不清晰。倘我們根據新所得稅法就我們自附屬公司接獲的股息繳納中國所得稅，則其將重大不利影響我們可能向股東支付的股息額。

此外，新所得稅法及實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須按稅率10%支付預扣稅，而該等股息須來自中國境內。再者，該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，亦須繳付10%的稅項。我們為一間開曼群島控股公司，而我們絕大部分收入來自我們自主要位於中國的附屬公司所收取的股息。倘我們就該等收入宣派股息，則我們支付的任何股息或我們非中國股東因轉讓我們的股份所得的任何收益會否被視為來自中國的收入而須按稅率10%繳納中國預扣稅仍屬未有定案。倘我們根據新所得稅法須就我們應付非中國股東的股息預扣中國所得稅，或倘非中國股東須就轉讓其股份支付中國所得稅，則彼等的投資價值可能大幅減少。

而且，現時生效的國家稅務總局《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（國稅發(2009)82號）僅澄清一家由中國境內的企業或企業集團作為主要控股投資者在境外成立的企業，在滿足何種條件時應當被判定為實際管理機構在中國境內的稅務居民企業。然而，有關中國稅法並無澄清一間外國公司的主要股東為中國個人在什麼情況下亦可視為在中國設有「實際管理機構」的中國稅務居民企業，而現時，仍未確認中國當地稅務主管機關會否作出該項釐定。於本文日期，中國當地稅務主管機關並無將本公司評為中國稅務居民企業。然而，我們不能向閣下保證本公司將不會被視為根據企業所得稅法及有關實施細則為中國稅務居民企業，在此情況下，上述稅務後果將會適用。

風 險 因 素

物業業主可能酌情終止聘用我們為物業管理服務供應商。

我們絕大部分情況下透過物業管理附屬公司為我們發展的住宅及商業項目的業主提供售後物業管理服務。我們相信，物業管理是我們的業務不可或缺的部分，為成功營銷及推廣其物業發展項目的關鍵。根據中國法律及法規，截至最後實際可行日期，倘業主合共於所管理面積以內持有的專有部分佔樓宇總面積半數以上以及半數以上的業主同意，則業主有權撤換物業管理公司。倘我們所開發項目的業主選擇終止我們的物業管理服務或物業買家不滿我們的物業管理業務，則我們的收入和聲譽可能會受到不利影響。

我們已與中國地方政府簽訂兩份意向書及一項框架協議，而根據該等意向書及框架協議擬進行的土地發展項目未必會進行。

截至最後實際可行日期，我們已與中國地方政府就位於青島、常州及杭州總佔地面積分別約1,333,333平方米、492,000平方米及182,000平方米的土地發展簽訂兩份意向書及一項框架協議。根據該等意向書及框架協議，我們與有關地方政府同意合作發展有關土地，就此地方政府將處理投標、拍賣或上市銷售土地的準備工作，而我們則會參與該等投標、拍賣或上市銷售，而倘我們成功中標及取得土地，則會發展該土地。儘管已簽訂該等意向書及框架協議，預期我們仍會進行公眾投標、拍賣或上市等拍賣程序，而倘我們成功中標，則會按相關法律及法規要求訂立土地出讓合同及支付相關土地出讓金，以取得該土地的業權。

我們無法向閣下保證履行我們簽訂的意向書及框架協議方式不會有變。我們無法向閣下保證我們將於有關投標、拍賣或上市銷售中取得成功或就該等土地取得土地出讓合同及取得業權，而根據該等意向書及框架協議擬進行的發展計劃將會進行。

倘我們未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，則我們的土地使用權或會被中國政府收回。

按中國法律，發展商如不根據相關土地使用權出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地指定用途以及發展項目動工及完成時間的條款)發展土地，相關政府部門可對發展商發出警告或罰款，或於最壞情況下，收回該土地。於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發〔2008〕3號)，強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用；不合法定收回條件的閒置土地，也應採取改變原定用途、等價置換另一幅土地、安排臨時使

風 險 因 素

用、暫時納入政府儲備等途徑及時處置並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年的，按土地出讓或土地劃撥價款的20%徵收土地閒置費。對閒置土地要徵繳增值地價，中國國土資源部正與有關政府當局就增值地價進行立法。於最後實際可行日期，中國政府並無頒佈特定法例及法規。因此，中國政府如何按上述通知強制執行其有關閒置土地的土地增值地價政策仍未明朗。預期二零零八年六月底前，各省、自治區、直轄市的中國政府機關要就閒置土地清理處置情況向國務院作出專題報告。通知亦強調應優化住宅用地結構，繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應。有關其他資料，請參閱「附錄五—主要中國法律及監管規定概要」一節。

我們過去並無經歷任何導致相關中國政府機關收回土地的情況。然而，我們不能向閣下保證，日後將不會出現導致土地被收回或物業發展項目延遲完工的情況。於最後實際可行日期，我們尚未展開蔚瀾香醍的建設工程，原因為該土地的遷拆及重置工程尚未按地方當局計劃及規定完成。根據處置閒置土地措施及有關的土地出讓合同，倘展開建設工程的最後日期遲於二零零九年九月三十日，則可能導致我們須負上支付閒置土地費的責任，而該閒置土地費相當於相關土地價款的20%，而根據我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所提供的意見，該費用最高可達人民幣99,508,320元。或者，於最壞情況下，倘展開建設工程的最後日期遲於二零一零年九月三十日，而我們未能於展開建設工程的最後日期或之前就任何不遵守事宜獲政府批准，則可能導致該土地遭收回。倘土地遭收回，將註銷的投資額將約為人民幣221,000,000元。然而，基於我們的中國法律顧問的意見，中國有關土地當局視該土地為閒置並徵收土地閒置費的機會相對較低，原因為建設工程延後展開乃由於地方當局於完成遷拆及重置工程方面有所延誤所致。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的物業發展項目 — 蔚瀾香醍」。倘我們的土地被收回，我們便不能在已收回土地上繼續進行物業開發，或收回已收回土地在最初收購或開發時產生的成本，或收回截至收回當日止產生的其他有關成本。此外，倘中國政府運用其行政權力撤銷任何已授予我們的土地使用權，我們可能無法獲得該土地全部市值的補償，因此，或會對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

於發展及完成一項物業發展時，我們須取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、商品房預售許可證以及相關行政機關就物業項目各發展階段發出的竣工及驗收證明或確認。具體而言，我們須於任何物業發展項目動工前取得國有土地使用權證，有關

風 險 因 素

證書一般於達成若干條件後方會發出。該等條件包括相關項目公司已與相關機關簽立國有土地使用權出讓合同，據此，我們透過出讓方式取得土地使用權，惟我們須已全數支付土地出讓金，並重新安置當地居民(如有需要)。

截至最後實際可行日期，我們已就供日後發展之用，總地盤面積約2,759,670平方米及總建築面積約8,705,840平方米的土地簽立土地使用權出讓或轉讓文件，但尚未取得相關國有土地使用權證。我們不能向 閣下保證，我們將會為其項目及時取得或甚至不能取得所有必需的證書及許可證，亦不能向 閣下保證我們於履行就授予必需的證書或許可證所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何問題，或我們能迅速適應就授予上述證書或許可證而不時生效的新法律、法規或政策。相關中國政府行政機關向我們授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘我們未能取得或相關政府機關認為我們未能取得必需的政府批文，或於取得所需批文時遭遇重大延誤，則我們或會被徵收罰金，而我們物業發展的進度或會受嚴重干擾，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的任何項目公司未能按時取得或續領其資質證書或甚至無法取得資質證書，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

作為中國物業發展商，我們在中國經營任何物業發展業務前須取得正式的房地產開發企業資質證書，並於申請商品房預售許可證時出示有效的資質證書。從事物業管理或室內裝修的實體，亦須於開展其業務前取得資質證書。所有資質證書須每年續期，惟有關物業管理的資質證書除外。

根據《房地產開發企業資質管理規定》(「資質規定」)，新成立業務的任何物業發展商必須首先申請一年期的暫定資質證書，最多可續期兩年。其後，發展商必須根據資質規定列明的四個級別，申請其中一個級別的正式資質證書。在檢閱資質證書續期申請時，地方機關會考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展經驗、物業建築質素，發展商的管理專業知識及房地產發展商有否非法或違規經營。有關其他資料，請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。我們的項目公司負責監察其年度續期申請。倘開發及經營房地產業務的任何項目，公司未能按規定取得其資質證書或超越經審批資質，則一般會訂明符合該等規定的最後期限，同時亦會被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰

風 險 因 素

金。未能於規定時限內滿足要求，可能會導致撤銷有關項目公司的資質證書（如適用）及營業執照。我們不能向閣下保證我們任何項目公司的資質證書將會於到期後繼續成功獲得續期或將會及時取得正式資質證書，甚至無法取得資質證書。倘我們的任何項目公司未能及時取得或續領其資質證書，則或會被禁止繼續從事房地產發展或預售該發展項目，從而對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。

遵守有關環保或保存古跡及遺址的中國法律及法規可能會產生大量成本。

我們受多條有關保護環境及保存古跡及遺址的中國法律及法規規管，該等法律及法規對違反行為處以罰金，並授權政府機關查封未按政府指令停工的任何施工場地或糾正引致環境損害的若干活動。適用於任何項目開發土地的該等法律及法規因應地盤位置、地盤環境狀況、目前及先前用途以及毗鄰物業而大不相同。在環境易受破壞的區域或地區，遵守該等法律和法規可能導致物業發展項目延遲完工，可能使我們承擔龐大合規費用及其他費用，以及可使項目開發活動遭禁止或受到重大限制。

根據中國法律及法規的要求，我們開發的每個項目均須通過環保評估，於動工興建前，須呈交有關評估文件予相關政府當局審批。地方當局可能就我們未有於動工興建前接獲有關環境影響評估批准文件的各項目，要求我們遞交該等評估文件，頒令暫停建設及徵收罰款介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元。我們不能保證將能遵守所有環保評估規定。倘由於我們未遵守有關規定以致暫停建設及／或被罰款，則我們的財務狀況或會受到重大不利影響。

為動工興建發展項目，我們必須遞交環境影響評估文件，並取得相關政府批文。我們不能向閣下保證，倘我們未能完成該等程序，地方當局日後將不會對我們處以罰金。任何環保責任均可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

社會日益關注環保事宜，有時期望我們達到高於環保法律及法規規定的標準。我們並無採納業內同類公司在一般業務範圍內通常採取的措施以外的任何特別環境保護措施。不能保證有關中國政府機關日後不會實施更嚴厲的環保規定。倘我們未能遵守現有或未來的

風 險 因 素

環保法律及法規，或未能達到公眾的期望，則我們的聲譽或會受損，或我們甚至須繳付罰款或罰金或採取補救措施，發生任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。有關環保事宜的說明，請參閱「業務－環保事宜」一節。

倘我們任何已落成物業發展項目的最終建築面積超過許可建築面積，則須經政府批准，可能令我們須支付額外款項。

當地政府機關於物業發展項目落成後會進行檢查，倘發展項目符合相關法律及法規，則頒發《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案證明》（「竣工證明」）。倘物業發展項目的已落成總建築面積超過相關土地使用權出讓合同或施工許可證的原批准建築面積，則物業發展商或須於竣工證明發出前支付額外款項。當地政府機關或會發現我們現有發展中項目或任何日後物業發展項目於落成後的已落成總建築面積超過相關批准建築面積。倘我們由於該等不合規情況而未能取得竣工證明，則我們不得交付相關物業或確認來自相關預售物業的收入，可能亦須承擔預售合同規定的責任。

我們於出售後可能延遲發出及交付所有權文件，而此舉可能會引致客戶提出索償。

有關我們的物業項目的銷售合同乃根據適用法律規定及（如適用）當地政府機關所訂明的地方規例及慣例編製。根據中國法律，銷售合同必須向相關機關妥為登記，以令物業轉讓生效，未有辦理登記可能導致物業轉讓延誤。我們一般會承諾辦理所有物業發展商須辦理的備案及登記手續，以便於客戶其後申請獲發分戶產權證。倘相關政府機關慣例或適用規則及規例的詮釋有任何變更，我們或負有法律責任促使分戶產權證交付予客戶，而我們或會遭遇非我們所能控制的延誤，例如各政府機關於完成若干交付文件時耗時的審批程序。在此情況下，我們或會因違反銷售合同的條款或其他原因遭客戶提出索償，於一個或多個物業發展項目出現重大延誤的情況下，我們的業務及財務狀況可能受重大不利影響，且聲譽或會受損。

我們的投保範圍並不足以涵蓋我們業務中的若干損失及索償。

我們就若干風險購買我們認為商業上足夠的保險，如為其發展中項目於建設期間因火災、水災、閃電、爆炸及其他危險引致的損壞及破壞投保，保障我們的資產免受若干自然災害的影響。我們亦投保第三者責任險及利潤保險，保障我們免受無法預期的利潤下跌所影響。然而，我們並無就與我們行業有關的所有風險投保，因為我們認為此舉在商業上並不可行，或因為我們的承保人已於其標準保單中納入若干風險。我們可能於未予投保的物

風 險 因 素

業發展的任何階段產生損失、損害或負債，而我們的資金可能不足以就此作出彌補或修整或替代任何已受損毀或破壞的物業或項目。此外，我們為補足任何損失、損害或負債而支付的款項或會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

第三方侵犯我們的知識產權或會損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。若干商標在香港的註冊程序仍在處理中。

我們認為我們的版權、服務標記、商標、專利權、設計專利、商業機密及其他知識產權乃我們取得成功的關鍵。第三方未經授權使用我們的知識產權，或會不利於我們的業務及聲譽。我們依賴商標及版權法、商業機密保護和與僱員、客戶、商業夥伴及其他人士訂立的保密協議保護我們的知識產權。儘管我們已採取預防措施，第三方仍可能未經授權取得及使用我們的知識產權。此外，我們日後或須提出訴訟，執行我們的知識產權，保護我們的商業機密或確定其他人士的權利的有效性及其範圍。日後訴訟或會產生大量開支並分薄資源。

根據香港法律，一名人士或實體可於香港商標註冊處註冊商標，繼而取得該商標的法定保護。於最後實際可行日期，我們已向商標註冊處申請註冊以下商標（申請編號：301132550），而有關申請仍在處理：

(A) 





(B) 

(C) 

(D) 

然而，商標註冊處在我們第一次就申請註冊上述商標遞交申請時發出一份檢查報告，理由如下：

- 1) 申請的部分商標被視為未能組成一系列商標，且上述申請應按下圖所示分成兩項單獨的申請：

(A) 	(A) 
(B) 	(B) 

風 險 因 素

及

2) 商標註冊處對本公司商標的用途及擬註冊的商標的貨品及服務類別表示質疑。

為回應該等質疑，我們已將原有申請分成兩項單獨的申請，並隨後就商標註冊處的疑問遞交說明。我們收到的法律建議認為，我們有機會成功註冊上述商標。

於二零零九年十月十六日，商標註冊處已接納商標申請，並由商標註冊處於二零零九年十月十六日起作出公佈，為期三個月，以供任何人士對有關申請提出反對。倘於該三個月期間並無人士反對有關申請或任何反對為無效，則本集團將取得該商標的註冊。

然而，我們無法向閣下保證，我們將於等待商標申請的三個月期間內不會收到任何反對，該等反對或會導致商標註冊處拒絕向本集團授出於香港使用該等商標作為註冊商標的獨家權利。倘本公司未能註冊任何申請中的商標，或遭任何法院或審裁處指控屬於或已經侵犯他人任何商標或知識產權，則我們的業務營運及整體聲譽或會受到不利影響。該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須對第三方承擔重大責任、規定我們須向第三方尋求特許權、持續支付專利權費，或向我們施加禁制令，禁止我們使用該等商標。

我們的持續發展有賴我們的管理團隊。

我們的成功及業務發展取決於我們物色、聘用、培訓及挽留合適的熟練及合資格僱員的能力，包括具相關專業技能的管理層人員。我們的董事及高級管理層人員(參見「董事、高級管理層及僱員」一節)對我們能否取得成功至為重要，我們依賴彼等持續發展我們的業務。倘大量董事及高級管理層或吳女士離職，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能對我們的業務構成重大不利影響。由於中國房地產業對有關人才的競爭激烈，未能隨時招聘及挽留必需的管理層人員可能會損害我們的業務及前景。

我們控股股東的利益可能與其他股東的利益不一致。

我們的創辦人吳女士及蔡先生已分別轉讓其各自於本集團的控股權益予Charm Talent及Precious Full，以成立全權信託吳氏家族信託及蔡氏家族信託，而有關的受益人分別包括吳女士及蔡先生家族成員。吳氏家族信託及蔡氏家族信託於二零零八年六月十一日正式成立。之後，Charm Talent及Precious Full成為我們的控股股東，而我們的控股股東由HSBC International Trustee(作為上述兩項信託的受託人)間接控制。於全球發售完成後，Charm Talent及Precious Full將合共持有我們已發行股本約80%權益(假設並無超額配股權、首次公

風 險 因 素

開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使)。因此，彼等將透過在股東大會上投票對我們的業務及對我們及其他股東屬重大的事宜發揮重大控制與影響力。

儘管吳氏家族信託及蔡氏家族信託屬全權性質，且HSBC International Trustee (作為受託人) 有權就有關信託的任何事宜根據其本身判斷全權酌情作出決定，惟HSBC International Trustee (作為受託人) 仍負有受託人責任，就Charm Talent及Precious Full將採取的公司行動作出任何決定，而Charm Talent或Precious Full的權益可能與其他股東的權益不一致。不能保證Charm Talent、Precious Full或HSBC International Trustee將不會阻止我們根據我們身為訂約方的協議(包括我們與我們的創辦人(亦為吳氏家族信託及蔡氏家族信託的創辦人)或我們的控股股東訂立的協議)採取措施或行使我們的權利。當我們的創辦人、控股股東及其他股東之間發生利益衝突時，我們的控股股東或會阻止或阻延我們進行對其他股東而言屬合宜的交易，如我們的控制或管理權的收購或變動，致令其他股東失去機會。

我們不能向閣下保證我們的控股股東及HSBC International Trustee將完全按我們的利益行事或利益衝突將以對我們有利的方式解決。我們的控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而我們的控股股東可基於本身利益自由投票。

與我們的合營夥伴的爭議或會對我們的營運造成不利影響。

我們已透過與我們的中國或國外夥伴組成合營企業開發若干項目。我們目前透過合作安排與其他實體聯合開發五個項目，且正與其合作夥伴就其他新項目展開磋商。我們的合營夥伴或項目開發夥伴可能擁有與我們不一致的經濟或商業利益或目標，作出不符合我們的指示或要求或與我們的政策或目標相反的行為，或者不能或不願履行其根據有關合營或合作協議應盡的責任，或面對財務困難。

與我們的任何合營夥伴或項目開發夥伴就項目或合營或合作安排下各自的責任範疇或履行上存在分歧，可能影響我們開發或經營物業的能力。我們的合營夥伴或項目開發夥伴，無論是因財政困難或其他原因，可能未能或不願履行其根據有關協議應盡的責任，包括作出必需的出資及提供股東貸款的責任。我們的合營夥伴或項目開發夥伴對項目或合營或合作安排項下責任的詮釋可能與我們有所不同。我們與合營夥伴或項目開發夥伴之間出現爭議，或我們的合營或合作安排提早終止，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。倘因上述其中一個原因或任何其他原因，導致我們未能完成與合營夥伴或項目開發夥伴共同發展的項目或我們須就解決該等爭議支付大筆費用，各方對於未完成項目

風 險 因 素

的權利與責任將根據有關合營或合作協議釐定。倘該等協議並未提及或該等權利及責任並無最終定論，可能須以仲裁或訴訟(如無法透過仲裁解決)方式解決任何爭議，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設。

根據國際財務報告準則，來自我們的投資物業公平值變動產生的損益計入損益所產生期間的合併全面收益表。根據國際財務報告準則，投資物業可透過公平值模式或成本模式予以確認。我們的董事已選用公平值模式呈報投資物業價值，因彼等認為不論市場呈上調或下調趨勢，均應定期按當時主要市況記錄公平值調整，此舉使我們的財務報表得以呈列更能反映我們的投資物業的最新公平值。物業於二零零九年八月三十一日的估值由第一太平戴維斯編製，詳情載於本招股章程「附錄四－物業估值」一節。估值乃基於若干假設作出，而基於假設的性質屬主觀兼不確定，可能與實際結果有重大差異。例如，對於在建物業及計劃作未來開發的物業，估值乃基於以下假設：(1)物業將根據開發計劃開發及竣工；(2)已取得有關建議的監管及政府批文；及(3)已支付有關物業的所有出讓金，而物業並無產權負擔及其他限制。至於項目公司持有而我們的應佔權益少於100%的物業，估值乃假設相關項目公司於物業或業務總值的權益相等於我們於相關公司或業務按比例計算的所有權權益。據此，估值並非本集團預期將可從該等物業變現的實際價值。不可預期的業績或某個物業開發項目的變化，或整體或地方經濟情況或其他相關因素(包括政府法規的變動)的變化也可能影響該等價值。此外，投資物業的估值差異於我們的合併全面收益表確認。因此，投資物業的價值減少將削減我們的淨收入，因而導致某個期間出現淨虧損。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司權益擁有人應佔純利預測涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的溢利預測涉及與公平值收益有關的估計及假設，有關估計及假設可能被證實為不確。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測人民幣2,014,600,000元反映我們的投資物業估計公平值收益人民幣568,400,000元(已扣除遞延稅項及少數股東權益)。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們投資物業的公平值收益或虧損取決於市況及我們控制以外的其他因素。儘管我們在本集團溢利預測方面已考慮我們相信是投資物業截至二零零九年十二月三十一日的公平值收益的最佳估計，但投資物業截至該日的公平值收益或虧損可能與我們的估計大為不同。此外，我們預期我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值，乃繼續以獨立專業物業估值師進行的估值為基準，而估值師於估值時使用在本質上屬於主觀及不確定的假設，包括「我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」一節所述者。

風 險 因 素

我們佔用的若干租賃物業的業權不完整。

本集團成員公司租賃的若干物業(用作辦公及附帶設施用途)的出租人並無相關物業的完備所有權文件，且我們的若干租約並未於中國相關政府部門登記。有關進一步資料，請參閱「業務－自用物業」一節。儘管本集團的成員公司一直按照相關租賃協議的條款佔用該等租賃物業，且本集團任何成員公司不大可能因有關租約有效性的法律糾紛而須於租賃協議各自期限內遷出該等物業，惟一旦出現上述情況，本集團成員公司的營運可能會受到干擾，彼等須另覓替代物業及訂立其他租約。然而，由於該等租賃物業僅用作辦公及附帶設施用途，因此對我們的營運並不重要。我們的董事認為，即使該等有關租賃物業出現法律糾紛亦不會對本集團的業務造成重大不利影響。

與中國房地產行業有關的風險

中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利影響。

(A) 海外投資者進入國內物業市場的限制

《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》

於二零零六年七月十一日頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，旨在監管境外投資者進入國內房地產市場，以及加強外資企業購房的管理工作。該意見訂明(其中包括)適用於境外機構或個人購入並非作私人用途物業的更嚴格標準。

我們的董事認為，由於對境外機構或個人購入並非作私人用途物業施加限制，該意見可能會對我們的銷售表現構成影響。

《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》

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發出《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》，訂明(其中包括)加強對外商透過返程投資在高檔房地產物業及在國內房地產企業投資的監控。此外，通知要求外商投資房地產公司於獲地方政府機關批准成立後向商務部備案。未向商務部備案或未通過外商投資企業聯合年檢

風 險 因 素

的公司，不得獲外匯管理機構及指定外匯銀行認可從事外匯買賣。通知亦訂明加強外商在中國房地產業直接投資的行政審核程序的措施。

我們的董事認為，通知或會於本集團投資於中國房地產市場時對本集團構成影響，因為本集團須於行政程序中遵守額外措施（例如向商務部申請批准及辦理備案）。

《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》

二零零七年七月十日，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》，訂明（其中包括）國家外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得商務部授權證書及已於商務部登記的外商投資房地產企業處理外債登記或外匯買賣申請手續。此項新法規限制外商投資房地產公司以股東貸款的方式離岸向其海外股東籌集資金。

我們的中國法律顧問告知，由於該法規的頒佈，如欲向國內房地產公司注入離岸資金，我們須增加現有物業發展公司的註冊資本或成立新房地產公司，而該等房地產公司須事先向商務部備案始可進行外匯登記或交換結算及銷售程序。我們的中國法律顧問認為，本集團於根據現行中國法律及法規完成備案程序方面並無面對任何法律障礙。目前，本集團並無項目已獲批准將全球發售所得款項匯入大陸。有關中國法律及法規的其他資料，請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

由於該等措施，我們未必可動用我們自全球發售可能籌集的全部資金為我們的物業收購提供資金。現行措施或會對我們旗下物業單位的銷售及我們的經營業績構成不利影響。中國政府或會推行進一步措施規管中國房地產市場的發展或全面限制或甚至禁止外商在中國地產界或在中國投資。現有措施及任何日後措施，甚至任何新措施推行的傳言或跡象，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

作為中國物業發展商，我們的業務須受多項政府規例所規限，包括有關國家及中國地方機關的政策及程序。於發展及完成一項物業發展時，我們須於物業發展項目的不同階段自相關行政機關取得各類許可證、執照、證書及其他批文，包括為我們的項目附屬公司注

風 險 因 素

資、土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收證明或確認函。批文須待我們達成若干條件後方會授予我們，而我們於達成該等條件時或會遇到困難。

(B) 有關本集團物業發展類型的限制

《關於做好穩定住房價格工作的意見》

中國政府於一九九九年至二零零三年頒佈了多項政策及激勵措施鼓勵物業發展，亦令物業市場的投機及投資活動增加，以致物業價格飆升，促使中國政府實施遏抑投機活動的措施，確保住房售價水平合理。該等措施包括(A)於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，規定嚴格控制高檔商品住房用地，停止別墅用地申請；(B)於二零零五年四月三十日頒佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，當中載列相關中國機關穩定住房市場迅速增長的指引，包括(i)專注建設中等價位普通商品住房和經濟適用住房，同時嚴格控制低密度、高檔住房的建設；及(ii)對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地供應的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。繼續限制別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。意見旨在穩定住房價格。

我們的董事認為，除已停止別墅類用地供應外，相關中國法律及法規對有關物業發展類型的現行限制並非代表我們不可開發高檔房地產。相反，僅表明開發高檔物業的審批程序較普通物業更為嚴格。我們的董事認為，意見會對我們建設高檔住房有所影響，惟不會對我們的整體業務策略構成影響。

《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》

房地產業經常頒佈新法例令我們的業務面對無法預期的風險和變化。例如，二零零六年七月六日，中國住房和城鄉建設部發出《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，規定自二零零六年六月一日起，各城市(一個城鎮或一個縣)新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。意見規定對住房供應比例進行調整，並實施對新建住房結構比例的規定。

風 險 因 素

我們的董事認為，該意見或會對本集團為遵守有關限制而規劃已開發及營運住房的套型面積構成影響，從而整體上對城市（一個城鎮或一個縣）構成影響。

各市級（包括一個城鎮或一個縣）規劃、建設及房地產主管部門將負責意見的實施及合規監管。

該意見頒佈後，地方規劃主管部門要會同建設、房地產主管部門將住房建設規劃納入當地國民經濟和社會發展中長期規劃和近期建設規劃。按資源節約型和環境友好型城鎮建設的總體要求，地方規劃主管部門聯同建設及房地產主管部門將合理安排套型建築面積90平方米以下住房為主的普通商品住房和經濟適用住房佈局。

地方規劃主管部門須就擬建商品住房發展專案的居住用地明確提出相關規劃要求，惟可於調整後按相關地區的情況予以總體規劃。上述生活及居住比率須予執行，而住房及容積率等其他規劃要求須視作相關項目土地出讓前置條件。

關於二零零六年六月一日以後新審批、新開工的項目，市級地方規劃主管部門將該意見所訂明的相關具體規劃條件視為發出建設規劃許可證的先決條件。由於本公司已根據上述規劃許可證及相關建設許可證興建其新審批、新開工項目（即二零零六年六月一日以後），故上述項目完全符合意見所訂明的具體規劃要求。

《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂本）》

二零零七年十月三十一日，中國國家發展和改革委員會（「發改委」）與商務部頒佈《外商投資產業新指導目錄（二零零七年修訂本）》（「二零零七年目錄」），由二零零七年十二月一日起生效。二零零七年目錄有關房地產業的主要變動如下：(1)普通住房的開發和建設已自鼓勵類別中剔除；(2)限制類別調整如下：(i)土地成片開發僅限於採用中外合資或中外合作的開發方式；(ii)限制類別已包括的高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設和經營；(iii)限制類別已包括的房地產中介、經紀公司及房地產二級市場交易；(3)將大型主題公園的建設和經營由房地產業移至文化、運動及娛樂產業，屬於限制類別，意即投資於該等項目的企業將不會被視為房地產開發公司；(4)將高爾夫球場的建設和經營由限制類別移至禁止類別。

(C) 規管中國物業發展的其他法規

《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》

於二零零六年七月六日頒佈的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，規定物業發展商須於接獲有關項目商品房預售許可證後十天內開始銷售有關物業。該通知旨在加強商品房預售活動的監管及管理。我們須承受任何特定項目未能取得商品房預售許可證的風險，而根據該通知，未取得商品房預售許可證，不得預售商品房，亦不得認購(包括認訂、登記、選號)及收取預定款性質費用。

《財政部和國家稅務總局關於土地增值稅若干問題的通知》

二零零六年三月二日，中國財政部及國家稅務總局公佈《財政部和國家稅務總局關於土地增值稅若干問題的通知》，規定個人轉讓住房物業須繳納土地增值稅，並將立即生效。通知訂明個人轉讓住房物業繳納土地增值稅的時間。該通知能有效限制房地產炒賣以及投資需求。倘我們未能於指定時限前繳納土地增值稅，可能會有遭施加制裁的風險。對未按預徵規定期限預繳稅款的，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。於任何情況下，本集團迄今一直遵守通知的規定。

《國家稅務總局關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》及《國家稅務總局關於個人住房轉讓所得徵收個人所得稅有關問題的通知》

二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》，據此，自二零零六年六月一日起，任何個人自購入日期起五年內擬轉讓其住房，須繳納營業稅，乃參考全部銷售收入計算。

二零零六年七月十八日，國家稅務總局進一步頒佈《國家稅務總局關於個人住房轉讓所得徵收個人所得稅有關問題的通知》，據此，自二零零六年八月一日起，個人須按轉讓住房所得收入扣除物業原值及任何合理開支後的餘額繳納個人所得稅。上述兩項通知旨在遏制

風 險 因 素

房地產投資的投機行為及需求。我們的董事認為，由於個人於適用上述兩項通知規定的情況下，或須繳納營業稅及／或個人所得稅，故上述兩項通知或會影響我們的銷售表現，因而可能為我們的經營業績帶來風險，可能成為妨礙個人購買房地產物業的因素。

《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整的通知》

二零零七年九月三十日，國土資源部發出《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整的通知》，收緊對處置閒置土地的限制。倘我們擬處置閒置土地，該通知可能對本集團的業務及經營帶來風險。

有關中國法律及法規的其他資料，請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

在中國發展舊有及現有物業發展項目過程中，我們並無遭遇任何重大不合規情況，如土地用途不符及未獲發許可證及證書。有關其他資料，請參閱「業務－合規」一節。我們不能向閣下保證我們在中國的業務及經營能迅速適應日後有關整體房地產業或授予批文的相關程序方面可能生效的新法律、法規或政策。倘一個或多個項目工地須暫停施工，則發展項目的開發和銷售可能會受到重大阻礙，進而對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。此外，相關機關實施新法律及法規，或有關準則的詮釋或執行，可能令我們承擔額外營運或其他開支，或會對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。

中國物業市場處於發展初期，且隨著其持續發展會有反覆表現。我們在經營上須承擔與中國房地產行業有關的風險。

中國物業市場仍處於發展初步階段，其發展可能受社會、政治、經濟、法律和其他因素影響。例如，二手私人物業市場仍欠成熟且並不活躍，而個人獲批的按揭貸款金額有限，均為限制住宅物業需求的因素。我們的業務有賴且將繼續有賴中國城市中等階層及中上階層的擴大。倘中國經濟出現顯著下滑，可能對有關需求以及企業和其他專業機構對我們的辦公室物業的需求構成不利影響。

風 險 因 素

中國物業市場表現反覆，可能出現供應不足或供過於求及物業價格不穩的情況。中央和地方政府經常調整貨幣和其他經濟政策預防和遏止經濟過熱。該等政策可能導致市況改變，包括價格不穩以及辦公室、住宅、零售、休閒和文化物業供求失衡。

於繼續發展中國大型物業項目時，我們依賴向中國各省政府收購大幅土地的發展權的情況，當中許多土地已存在建築物。收購發展權、土地使用權及發展土地涉及極高風險，因為我們須投入大量財務及管理資源收購有關權利及進行物業發展項目基建，而物業發展項目通常歷時數年才會產生收益。同樣，我們可能按低於預期的售價預售或銷售已發展物業，亦可能因(其中包括)同類物業的供求情況以及中國房地產業的周期性波動而出現已發展物業延遲發售的情況。我們可能在開始施工後才延遲或改變物業發展項目的架構，以致我們損失有關參與土地投標而支付的訂金，或未能收回已產生的開支及建築成本，甚至可能須向政府機關及買方支付罰款及／或賠償。

此外，倘我們由於利率上調或材料、勞工或其他成本高於我們可出售物業項目的市價並將增加的有關成本轉嫁予客戶而承擔額外建築及其他發展成本，則我們的個別發展項目可能無法獲利。我們可能由於多項因素(包括材料、設備、技術及勞工短缺、惡劣天氣情況、自然災害、勞資糾紛、與承包商的糾紛、意外、中國政府政策改變、市況變化及延遲取得相關機關的必需執照、許可證及批文)而未能如期或根本不能完成興建物業項目。

任何上述因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響，因而不利我們的股份市值。我們不能向閣下保證未來中國房地產業不會發展過急。未來中國房地產業發展過急，可能會導致物業供過於求和物業價格下跌，以及可供未來開發的用地供應不足及在我們所處市場的土地收購成本上升，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

房地產發展商之間對土地和物業競爭激烈。

眾多物業發展商最近開始承接中國的物業發展及投資項目，其中包括海外和著名香港物業發展商。我們主要在收購土地及物業投資方面與大型物業發展商競爭。

二零零四年四月，中國政府規定暫停批准將農業用地轉作非農業用途的建設用地，為期六個月，旨在減少土地供應，從而防止中國房地產市場過熱。二零零四年六月，中國政

風 險 因 素

府頒佈更多政策，以減少涉及重建或遷徙現有居民的物業項目數量。二零零五年三月，中國政府頒佈法規協助穩定樓價及加強土地供應的管理。該等政策令房地產發展商之間對土地的競爭更為激烈。

物業發展商之間的競爭可能導致收購發展用地的成本增加、原材料成本增加、富經驗的承建商短缺、物業供應過剩、中國若干地區的物業價格下跌、有關政府機關減慢審批新物業發展項目，聘請或挽留合資格人員的行政費用增加，以上任何情況均可能對我們的業務及財務狀況有不利影響。我們的競爭對手可能較我們擁有更雄厚的財務資源、更高的規模經濟效益及更廣泛的品牌知名度，因而可能在收購土地方面處於較我們更為有利的位置。倘我們未如競爭對手般快捷有效地因應市況轉變採取應對措施，我們的業務及財務狀況將會受到不利影響。有關我們現有及潛在競爭對手的詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」一節。

遷置協商或會增加成本或對發展項目造成延誤。

就我們的未來開發項目而言，遷徙現有居民及清拆有關項目土地的既有建築物，由有關土地管理局或物業發展商負責。根據中國法律及法規，倘我們負責清拆發展項目所在地點的現有物業及遷徙現有居民，則我們須向該等居民支付遷徙費用。

二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會通過《中華人民共和國物權法》，明確規定對房主私有權利的法律保障。因此，透過行政干預清拆及遷徙將更為困難，並會增加清拆及遷徙的成本。

即使我們不負責拆遷，倘負責拆遷一方與受拆遷影響一方未能達成賠償及遷置協議，則任何一方均可申請由有關政府機構裁決。倘任何一方不服裁決，可在裁決日期起三個月內向人民法院提出訴訟，因而可能對發展項目造成延誤。該等訴訟及延誤(如有)或會有損我們的聲譽。此外，我們發展項目出現任何延誤均會導致成本增加，且預售有關項目的預計現金流入亦會受到延誤，繼而可能對我們業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。此外，我們不能向閣下保證相關機關不會進一步修訂其遷徙政策、遷徙賠償計算方法或其他相關事項的規則及規定。倘若如此，我們的建築成本可能大幅增加，而我們的遷置時間表可能會進一步推延，因而對我們的業務和財務狀況構成不利影響。

風險因素

與中國有關的風險

我們的業務可能受中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更的不利影響。我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響。

由於我們的資產一般位於中國，而絕大部分收入亦來自於中國的經營，故我們的業務、財務狀況、經營業績及前景須面對中國日後經濟、政治及法制發展的風險。就架構、政府干預、發展、增長率、外匯管制及資源分配而言，中國經濟不同於其他發達國家的經濟。自七十年代後期以來，中國政府一直推行經濟改革措施，利用市場力量發展中國經濟，並自此從計劃經濟轉型為市場經濟。然而，中國政府繼續透過頒佈經濟政策在規管行業中擔當重要角色。我們不能預測中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更是否會對我們現有或日後業務、經營業績或財務狀況構成任何不利影響。

我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響，而中國法律制度為以成文法為基礎的大陸法制度。大陸法制度與普通法制度不同，法院判例的參考價值很低。中國政府自一九七九年開始就規管整體經濟事宜頒佈全面的法例及法規制度。然而，該等法律及法規相對較新且經常修訂，而有關該等法律及法規的已公佈案例數目不多。其詮釋及執行因而涉及相當多不明朗因素。我們不能預計中國法律制度未來發展造成的影響，尤其是對財產權的影響。我們可能須於日後就其現有及未來項目取得其他許可證、授權及批文，惟不能保證我們可及時取得該等其他許可證、授權及批文，甚或根本無法取得。例如，預售是我們在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源之一。目前，中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業，並要求我們將預售所得款項用於開發該預售的項目。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素(包括各項目的發展規劃、中國政府對預售施加的限制、我們的預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，會令我們更加依賴對外融資(從而可能增加我們的成本)及可能影響我們為持續開發房地產提供資金的能力。

我們於預售合約中作出若干承諾。該等預售合約根據中國法律法規就違反該等承諾作出補償訂定條文。例如，倘若我們預售一個物業項目，但並未根據預售合約條款完成該物業項目，則我們須負責賠償買方的損失。我們無法向閣下保證我們將按時竣工及交付項目。

風 險 因 素

我們的業務(特別是發放股息的能力)可能受中國外匯條例的修訂及人民幣價值升跌的不利影響。

由於我們以中國為基地經營業務，我們的銷售款項大部分(若非全部)以人民幣收取，而人民幣不可隨意兌換為其他貨幣。根據中國現行外匯條例，我們可在辦理若干手續後，毋須國家外匯管理局事先批准而進行往來賬外匯交易。然而，中國政府日後可能決定限制取得外幣進行往來賬交易。

自二零零七年六月一日起，外匯管理局分局不會為已獲商務主管部門批准並已向商務部辦妥登記手續的外商投資房地產企業(包括新成立或增資)辦理任何外幣債務登記或批准以外匯結算外幣債務。同時，分局不會為二零零七年六月一日後獲地方主管機關發出批准證書但尚未向商務部辦妥登記手續的外商投資房地產企業辦理外匯登記(或更改登記)或有關資本項目的外匯結算。

外匯條例若有任何修訂，則本公司支付股息或符合其他外匯規定的能力可能受到不利影響。人民幣的匯價受中國政策及國際經濟及政治發展的轉變所影響。自二零零五年七月二十一日起，中國政府推行管理浮動匯率制度，人民幣不再僅與美元掛鉤，而轉為與人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鉤，人民銀行現時釐定(i)人民幣對美元每日波幅為0.5%，及(ii)人民幣對非美元貨幣每日波幅為3%。例如，二零零五年七月二十一日，人民幣兌美元升值至約人民幣8.11元兌1美元，較前一天的匯率上升2.1%。二零零五年九月二十三日，中國政府將人民幣兌非美元貨幣的每日成交波幅由1.5%擴大至3%，以提高新外匯制度的靈活性。自二零零七年五月二十一日起，人民銀行擴大銀行同業即期外匯市場美元兌人民幣交易價格浮動範圍。匯率可能出現波動，而人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步升值，或人民幣可能獲准全面或有限度自由浮動，均可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。

匯率波動可能對我們的資產淨值、盈利或所宣派股息於換算或兌換成美元或港元(與美元掛鉤)時的價值有不利影響。倘匯率出現任何不利波動，而我們須將外幣兌換為人民幣，則可能導致成本增加，或銷售額下降或貸款負債增加，進而對我們的經營業績有重大影響。

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不多。迄今為止，我們未曾訂立任何協議以對沖我們承受的匯率風險。在任何情況下，即使有該等對沖工具，其效用亦可能不大，我們不一定可成功對沖所承受的風險，該等對沖工具甚至不能發揮任何作用。

風 險 因 素

由非中國法院作出的任何判決或難以在中國對我們強制執行。

我們絕大部分資產均位於中國。此外，大部分董事及高級職員亦居於中國，而我們董事及高級職員的資產亦可能在中國。因此，可能難以在中國境外向大部分董事及高級職員發出傳票，包括就根據相關證券法所引起的事宜發出的傳票。倘另一司法權區與中國訂有條約，或中國法院的判決之前曾獲該司法權區承認，則該司法權區法院的判決可能獲得中國對等承認或執行，惟須符合其他規定。中國與美國、英國及大部分其他西方國家均無簽訂條約，互相承認和執行對方法院的判決。因此，由非中國法院作出的任何判決可能難以在中國對我們或其董事或高級職員強制執行。

於二零零六年七月十四日，中國最高人民法院及香港政府簽訂《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排（於二零零八年八月一日起生效），指定的國內人民法院或者指定的香港法院根據各方就選擇解決爭議的訴訟地而簽訂的書面管轄協議，就民商案件作出涉及支付款項的可強制執行最終判決時，有關各方可向有關的國內人民法院或者香港法院申請承認和執行判決。然而，我們相信，根據該項安排獲得的權利很有限，而且該項安排的詮釋及根據該項安排裁決的個案尚未完全闡明，因此，根據該安排提出任何訴訟的結果和有效性仍然無法確定。

與全球發售有關的風險

我們的股份在聯交所上市之前並無公開市場，故股份的流通量及市價可能出現波動。

我們股份的發售價由聯席賬簿管理人（代表包銷商）與我們磋商釐定，或會與股份上市後的市價不同。我們已向聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，我們不能向閣下保證股份於聯交所上市後可形成活躍及流通的股份公開交易市場。股份的市價、流通量及成交量可能波動。

影響股份成交量及成交價的因素可能包括我們的收益、盈利、現金流量的變動、宣佈新投資、中國房地產價格升跌及中國法律及法規的修訂。此外，於聯交所上市且在中國有龐大業務及資產的其他公司的股價過去亦曾出現波動，因此我們股份價格的波動亦未必與我們的業績直接相關。

風 險 因 素

全球發售的股份買家的權益將會即時遭攤薄，而倘我們日後決定發行額外股份，其權益或會進一步攤薄。

我們股份的發售價高於全球發售前初步發行予股東的每股有形資產賬面淨值。因此，根據最高發售價7.10港元計算，在全球發售中購買我們股份的買家的備考綜合每股有形資產賬面淨值人民幣2.10元(2.38港元)將會即時攤薄，而股東於全球發售前所持股份的備考綜合每股有形資產賬面淨值將會上升。

為擴充業務，我們日後可能考慮發售及發行額外股份。

我們已就合共37,940,000股股份(相當於上市日期經擴大股本的0.75%(假設首次公開發售前購股權獲悉數行使及超額配股權不獲行使)。倘我們日後根據首次公開發售前購股權計劃發行所有額外股份，則在全球發售(假設超額配股權未獲行使)中認購股份的公眾股東所持股份或會由20%攤薄至19.85%，據此，彼等所持已發行及發行在外股份的百分比將會減少。

行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權將會導致每股盈利及每股資產淨值攤薄。假設所有首次公開發售前購股權均獲全數行使但超額配股權不獲行使，則全球發售的備考的預計每股盈利將由人民幣0.4029元攤薄至人民幣0.3999元。根據國際財務報告準則，首次公開發售前購股權成本將參考有關購股權授出日期的公平值於截至二零零七年止年度的全面收益表中扣除。

根據我們的估值師所作估值，首次公開發售前購股權於二零零七年十一月三十日的公平值約為人民幣33,900,000元。我們的首次公開發售前購股權將於4年歸屬期內以直線法進行攤銷，因此，已經並將會對我們於二零零七年至二零一一年財政年度的全面收益表造成影響。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度的影響金額分別約為人民幣1,000,000元及人民幣12,500,000元，及預計於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各財政年度的影響金額分別約為人民幣12,500,000元、人民幣5,500,000元及人民幣2,400,000元。

我們並無獨立核實本招股章程中摘錄自官方政府刊物的事實和統計數字，該等事實及統計數字可能並不準確。

本招股章程中有關中國、中國經濟及中國房地產行業與相關行業的事實及統計數字，均摘錄自我們認為可靠的官方政府刊物。在任何情況下，我們均不能保證官方政府刊物的質量或可靠性。我們、聯席賬簿管理人或各方的聯屬人及顧問並無核實有關事實及統計數字，亦未曾確定官方政府刊物所載該等事實及統計數字所依據的相關經濟假設。由於收集

風 險 因 素

方法可能有誤或無效，或所公佈的資料與市場慣例並不一致或由於其他問題，本招股章程中摘錄自官方政府刊物有關中國經濟及中國房地產行業與相關行業的統計數字可能不準確，或不能與為其他經濟體編制的統計數字比較。因此，我們對摘錄自官方政府刊物的該等事實及統計數字的準確性不發表任何聲明，而更重要的是，儘管我們並不知悉本招股章程載列有關我們所在行業的數據存在任何錯誤陳述，但該等事實及統計數字涉及風險及不明朗因素，會因若干因素而有所變更，閣下不應過分信賴。在所有情況下，投資者均應衡量該等官方政府刊物事實或統計數字的比重或重要性。

我們或我們的現有股東日後可能出售或被認為將出售我們的股份，這或會對閣下的投資價值構成不利影響。

我們的股份在全球發售前並無公開市場。在全球發售後，我們的現有股東於日後出售或我們發行大量股份或會對當時的通行市價構成不利影響。由於合約及法規對出售及發行新股有所限制，因此目前只有少量已發行的股份可於緊隨全球發售後出售或發行。然而，倘上述限制撤銷或獲豁免或遭違反，日後於公開市場大量拋售或被認為可能大量拋售我們的股份或會對我們股份的當時市價及我們日後集資的能力構成不利影響。

天災、自然災害及傳染病(例如地震或爆發嚴重急性呼吸道綜合症、禽流感或甲型H1N1流感)及其他災難可能對我們的業務造成不利影響。

本公司的業務受整體及社會環境所影響。本公司無法控制的自然災害、疫症、天災及其他事件及災難可能為中國(尤其是我們經營業務的地區或城市)經濟、基建及民生帶來嚴重不利影響。中國的部分城市正受水災、颱風、地震或旱災的威脅。例如，於二零零八年五月十二日，中國四川省發生黎克特制8級強烈地震。中國部分地區已爆發傳染病(如甲型H1N1流感)。我們無法保證在亞洲或中國，該等傳染病的疫情不會加劇或不會爆發其他類似疾病或傳染病(例如嚴重急性呼吸道綜合症或禽流感)。倘若發生該等自然災害或爆發該等傳染病，我們的業務、財政狀況及經營業績將有可能受到嚴重不利影響。如若我們經營業務的地區，甚至是我們並未經營業務的地區發生任何自然災害及傳染病，我們的業務、財政狀況及經營業績均可能受到嚴重不利影響。

我們鄭重提醒閣下不要信賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的報導。

是次全球發售完成前，已有報章及傳媒對我們及是次全球發售作出報道，例如刊載於二零零九年十月二十八日的太陽報、蘋果日報、明報及香港經濟日報的報道。我們對該等資料的準確性或完整性不承擔任何責任，該等資料並非來自我們的董事或管理層或經彼等

風險因素

認可。我們的董事不會對報章或其他傳媒報道或提及的任何該等資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，也不會對報章或其他傳媒所表達有關我們或我們股份的任何預測、觀點或意見是否公平或恰當發表聲明。若任何陳述與本招股章程所載的資料不一致或相抵觸，董事將不會對該等陳述負上責任。因此，閣下務須注意，在作出是否購買我們股份的決定時，僅應信賴本招股章程及申請表格所載的財務、營運及其他資料。在申請購買我們是次全球發售的股份時，閣下將被視為已同意並不會信賴本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司已獲聯交所豁免嚴格遵守下列上市規則的規定。

獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關在香港派駐管理層人員的規定

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員派駐香港，一般情況下，發行人最少有兩名執行董事必須常駐香港。

本公司的絕大部分核心業務及經營位於中國。將本公司執行董事調往香港存在實際困難，在商業上亦非必要。因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所亦已批准有關豁免，批准豁免的條件如下：

- (1) 我們將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，並確保我們於任何時間均遵守上市規則。該兩名將予委任的授權代表為本公司首席財務官兼執行董事林鉅昌先生及本公司主席兼首席執行官吳亞軍女士。林鉅昌先生持有有效的香港永久性居民身份證，而吳亞軍女士則持有前往香港所需的有效護照及入境許可證，二人均可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所人員會面，並可藉電話、傳真及電郵隨時聯絡。兩名授權代表亦將各自獲授權代表本公司與聯交所聯絡。我們亦將會委任本公司公司秘書羅志力先生為候補授權代表，彼為通常居港人士。
- (2) 如聯交所欲就任何事宜聯絡本公司董事，所有授權代表(包括候補代表)均有方法在任何時間即時聯絡本公司全體董事(包括獨立非執行董事)。並非通常居港人士的董事持有或可申請前往香港所需的有效旅遊證件，將可於接獲通知後的合理時間內到港與聯交所人員會晤。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(a)各董事將須向授權代表提供其流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)如董事預期將會出差，須盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或利用流動電話隨時保持聯絡；及(c)所有董事將向聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電子郵件地址。
- (3) 我們將會根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，其可隨時與授權代表、本公司董事及高級管理人員聯絡，並將作為聯交所與我們溝通的額外渠道。

豁免嚴格遵守上市規則

- (4) 聯交所與本公司董事之間的會議可透過本公司的授權代表或合規顧問、或在合理的時間內直接透過本公司董事安排。倘授權代表及／或合規顧問有任何變動，我們將會盡快通知聯交所。

豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條有關最低公眾持股量的規定

上市規則第8.08(1)(a)條規定尋求上市的證券必須有公開市場。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25% 必須由公眾持有。

我們已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使上市規則第8.08(1)(d)條項下的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即20% (假設超額配股權未獲行使) 或公眾人士將持有的我們已發行股本較高百分比 (若超額配股權獲全部或部分行使)，而該酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000,000,000港元時行使；惟聯交所須滿意我們的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善運作，而行使酌情權條件為我們將在本招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量，以及我們與聯席保薦人須可證明於上市日期符合上市規則第8.08(2)及8.08(3)條規定。

本公司企業管治守則規定，本公司董事不得在未有向主席或董事會就特定目的而指定的一名董事 (惟其本身除外) 發出書面通知並接獲註明日期的書面許可前，買賣本公司任何證券。此外，本公司應置存一份清單，載列本公司的董事、其各自的聯繫人及其各自於本公司的持股量，並作出定期更新。公司秘書辦事處須定期審閱清單，以確保公眾持有的已發行股份總數百分比將不低於聯交所規定的最低公眾持股量百分比。假如公眾持股量百分比低於聯交所規定的最低百分比，董事及本公司控股股東將採取適當措施，包括進一步發行股份，及／或由本公司的控股股東向獨立第三方配售若干股份，以確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。倘我們無法恢復較低的公眾持股量，聯交所可能根據上市規則第8.08條暫停股份買賣，直至採取適當措施。

豁免嚴格遵守上市規則

豁免嚴格遵守上市規則應用指引第18項第4.2段有關回撥機制的規定

上市規則應用指引第18項第4.2段規定須制定回撥機制，倘達致若干指定總需求水平，則據此增加香港公開發售的發售股份數目至佔全球發售所提呈發售股份總數的若干百分比。本公司已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則應用指引第18項第4.2段的規定，即使出現超額申請認購，聯席全球協調人須於截止登記認購申請後按以下基準採用回撥機制：

- 倘若在香港公開發售下有效申請的發售股份數目，相等於在香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的10倍或以上，但少於40倍，則在國際發售項下轉撥至香港公開發售的發售股份數目將增加，使在香港公開發售下可供認購的發售股份總數為150,000,000股發售股份，佔在全球發售下初步可供認購的發售股份約15%；
- 倘若在香港公開發售下有效申請的發售股份數目，相等於在香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的40倍或以上，但少於50倍，則由國際發售轉撥至香港公開發售的股份數目將會增加，使在香港公開發售下可供認購的發售股份總數為200,000,000股發售股份，佔在全球發售下初步可供認購的發售股份約20%；及
- 倘若在香港公開發售下有效申請的發售股份數目，相等於在香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上，則由國際發售轉撥至香港公開發售的股份數目將會增加，使在香港公開發售下可供認購的發售股份總數為400,000,000股發售股份，佔在全球發售下初步可供認購的發售股份約40%。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事就本招股章程內容須負的責任

本招股章程及相關申請表格乃遵照公司條例、證券及期貨條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則提供有關本集團的資料。本公司董事就本招股章程及相關申請表格所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- 本招股章程所載事實在所有重大方面乃屬準確及完整；
- 概無遺漏其他事實，致使本招股章程任何陳述產生誤導；及
- 本招股章程所表達的一切意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理的基準及假設為依據。

全數包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發，而香港公開發售乃全球發售的一部分。全球發售包括初步提呈900,000,000股發售股份的國際發售及初步提呈100,000,000股發售股份的香港公開發售，均可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述的基準作出重新分配。

上市由聯席保薦人保薦，而全球發售則由聯席全球協調人經辦。在包銷協議的條款規限下，香港發售股份由香港包銷商全數包銷，而國際發售股份則由國際包銷商全數包銷。關於包銷商及包銷安排的其他資料載於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的資料

香港發售股份僅會根據本招股章程及相關申請表格所載資料及聲明，按本招股章程及申請表格所載條款及在該等文件所載條件的規限下提呈發售。概無人士就全球發售獲授權提供並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明，而並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明，均不得視為已獲本公司、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

銷售限制

購買香港發售股份各位人士均須確認，或在購買香港發售股份之時被視為已經確認知悉本招股章程所述香港發售股份的發售限制。

有關本招股章程及全球發售的資料

並無採取任何行動，以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。故此，且不限於下文所述在任何不准提出要約或不准作出邀請的司法權區內，或在向任何人士提出要約或作出邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作或構成要約或邀請。在其他司法權區內，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程以及發售和銷售任何發售股份。特別是香港發售股份不會直接或間接於中國或美國公開發售或銷售。

申請在主板上市

本公司已向上市委員會申請批准根據全球發售已發行及將予發行股份(包括可能因超額配股權獲行使而發行的額外股份)及可能因行使首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃所授購股權而須予發行的任何股份上市及買賣。

預期股份將於二零零九年十一月十九日開始在聯交所買賣。於本招股章程刊發日期，本公司概無任何股本或借貸資本在聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求或建議尋求股份獲准在聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。所有發售股份均於本公司香港證券登記處登記，以於聯交所買賣。

根據公司條例第44B(1)條，倘於截止登記認購申請日期起計三星期屆滿前或本公司於上述三星期內獲聯交所知會的較長期間(不超過六星期)內股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則涉及有關申請的任何配發將會作廢。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有或出售及／或買賣發售股份或行使其附有的任何權利而引致的稅務問題有任何疑問，建議彼等諮詢專業顧問。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使其附有的任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

超額配發及穩定價格措施

有關超額配股權及穩定價格措施的安排詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—超額配發和穩定市場措施」一節中。

借股安排

為便於應付國際發售的超額分配，花旗可選擇根據花旗與Charm Talent達成的借股安排向Charm Talent借入股份，或從其他來源購入股份。有關借股安排將遵照上市規則第10.07(3)條的規定進行。有關該借股安排的詳情，載於「全球發售的架構及條件—借股安排」一節。

申請香港發售股份的手續

申請香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

香港股東名冊及香港印花稅

本公司股東名冊的總冊將由其位於開曼群島的股份過戶登記總處Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited存置。所有根據全球發售分配的股份將登記於在香港存置的本公司香港股東名冊，香港股東名冊由其香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)存置。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份，均須繳納香港印花稅。

股份將符合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易結算必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統內的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

已作出所有必需安排讓股份納入中央結算系統。

股份開始買賣

預期股份將於二零零九年十一月十九日(星期四)開始於聯交所買賣，並以每手500股股份為單位買賣。

匯率兌換

除另有指明外，本招股章程所採用的匯率分別為於最後實際可行日期的中國人民銀行匯率1港元兌人民幣0.8811元及1美元兌人民幣6.8284元。所有港元兌美元的換算均按1.00美元兌7.75港元的匯率作出。我們並無聲明亦不應被詮釋為聲明本招股章程所載的任何人民幣、港元或美元金額，於有關日期或任何其他日期原應或可按某一匯率兌換為任何其他貨幣。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
吳亞軍女士	中國 重慶 北部新區 龍湖花園西苑 在水閣 3單元302室	中國
林鉅昌先生	中國北京朝陽區 東四環北路88號 8-2-502 郵編：100025	中國
房晟陶先生	中國北京朝陽區 清林路1號 世茂奧臨花園1-3-503 郵編：100107	中國
陳凱先生	中國 上海 華山路163號1038弄 5棟309室 郵編：200050	中國
秦力洪先生	中國北京 亦莊經濟開發區 天寶園三里 金地格林小鎮 726-1-401	中國
獨立非執行董事		
Frederick Peter CHURCHOUSE先生	香港 壽山村道7號B座地下	新西蘭／愛爾蘭
陳志安先生	香港 海怡路15號 海怡半島 怡韻閣 15座 21樓G室	中國
項兵博士	中國 北京 海澱區 紫竹院路33號 美林花園2號樓26H	中國

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

聯席全球協調人、聯席賬簿
管理人、聯席保薦人及
聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈50樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
46樓

UBS AG，香港分行
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期52樓

本公司法律顧問

香港法律：
齊伯禮律師行
禮德律師行聯營行
香港
遮打道16-20號
歷山大廈20樓

美國法律：
達維律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街乙12號
雙子塔西塔26樓
郵編：100022

中國法律：
北京市通商律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6F室
郵編：100022

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

聯席保薦人及包銷商法律顧問

香港及美國法律：

普衡律師事務所

香港

中環

花園道1號

中銀大廈22樓

中國法律：

中倫律師事務所

中國

北京市

建國門外大街甲6號

SK大廈36-37層

郵編：100022

核數師兼申報會計師

德勤•關黃陳方會計師事務所

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場第一期

35樓

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港

中環

交易廣場二座23樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

渣打銀行(香港)有限公司

香港

九龍觀塘

觀塘道388號

渣打中心15樓

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部地址	中國北京市朝陽區 惠新東街4號富盛 大廈2座7樓
香港主要營業地點	香港中環 都爹利街1號15樓
網址	www.longfor.com.cn
公司秘書	羅志力 執業律師
合資格會計師	余遠蓮，ACCA及CPA
法定代表	吳亞軍 中國重慶北部新區 龍湖花園西苑 在水閣 3單元302室 林鉅昌 中國北京朝陽區 東四環北路88號 8-2-502
主要往來銀行	中國農業銀行 中國北京 朝陽區 建國門內大街69號 郵編：100022 中國建設銀行 中國北京 西城區 金融大街25號 郵編：100032

公司資料

	中國工商銀行 中國北京 西城區 復興門內大街55號 郵編：100140
審核委員會	陳志安 (主席) Frederick Peter Churchouse 項兵
薪酬委員會	房晟陶 (主席) 項兵 陳志安
股份過戶登記總處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 609 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716室
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓

行業概覽

除另有指明外，本節所載資料及統計數據部分乃摘錄自多份官方政府刊物。本公司並無獨立核實該等資料及統計數據。董事在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已合理審慎行事；然而，本公司、聯席賬簿管理人及聯席保薦人、彼等各自的董事及顧問或參與全球發售的任何其他各方並無就該等資料及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等資料及統計數據或會不準確、不完備、過時或與中國境內外編製的其他資料不一致。

中國的宏觀經濟環境

自中國政府於七十年代末推行經濟改革及實施開放政策以來，中國的經濟大幅增長。由於經濟體系內各行業的外國投資流入不斷增加，中國於二零零一年加入世界貿易組織，更進一步促進經濟增長。過去十年，中國的國內生產總值由一九九九年的人民幣89,677億元增加至二零零八年的人民幣300,670億元，複合年增長率約為14.4%，令中國成為全球增長最快的經濟體之一。

同期，中國的人均國內生產總值由一九九九年的人民幣7,159元升至二零零八年的人民幣22,640元，複合年增長率為13.6%，證明中國人口的購買力顯著提升。

於二零零八年，中國的國內生產總值增長率受全球金融危機影響，由二零零七年的13%下降至9%。下表載列所示年度中國經濟統計的數據摘要：

	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	8,967.7	9,921.5	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,321.7	21,192.4	25,730.6	30,067.0
實際國內生產總值增長率(%)	7.6	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	10.4	11.6	13.0	9.0
人均國內生產總值(人民幣元)	7,159	7,858	8,622	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640
固定資產投資(人民幣十億元)	2,985.5	3,291.8	3,721.4	4,350.0	5,556.7	7,047.7	8,877.4	10,999.8	13,732.4	17,229.1

主要資料來源：中國統計年鑑及中國統計公報，1999至2008

中國物業市場概覽

中國物業市場發展

中國經濟環境良好促進中國物業市場發展。二零零四年至二零零八年間，住宅物業房地產發展投資由二零零四年的人民幣8,837億元增加至二零零八年的人民幣22,081億元，複合年增長率為25.7%。根據國家統計局的資料，於二零零八年出售合共約558,900,000平方米的住宅建築面積，較於二零零四年出售的338,200,000平方米大幅增加。

行業概覽

二零零四年至二零零八年間，中國房地產價格亦顯著增長，同期住宅物業平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,608元上升至二零零八年的每平方米人民幣3,655元，複合年增長率為8.8%。

物業銷售收益增加亦證明中國房地產業處於增長趨勢，房地產銷售收益總額由二零零四年的人民幣10,376億元增至二零零八年的人民幣24,071億元。同期，售出總建築面積由二零零四年約382,300,000平方米增至二零零八年約620,900,000平方米。

於二零零八年，由於全球經濟衰退，商品房銷售收益下降19.5%，而商品房的平均價格保持穩定。

下表載列所示年度中國物業市場的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合 年增長率(%) (二零零四年至 二零零八年)
房地產投資(人民幣十億元)	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.0	3,058.0	23.5
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	382.3	554.9	618.6	773.5	620.9	12.9
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	338.2	495.9	554.2	701.4	558.9	13.4
住宅物業的房地產開發投資 (人民幣十億元)	883.7	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,208.1	25.7
商品房平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877	14.2
住宅物業平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,655	8.8
物業銷售收益(人民幣十億元)	1,037.6	1,757.6	2,082.6	2,988.9	2,407.1	23.4

主要資料來源：中國統計年鑑及中國統計公報，2004至2008

中國物業市場的主要推動力

除中國經濟持續強勁增長造成中國人口的可支配收入增加外，城市化步伐加快及中央政府推行房地產市場改革為帶動中國房地產業需求不斷增加的其他主要因素。

行業概覽

城市化

近年來，中國城市化步伐極快。城市化比率由二零零四年的41.8%上升至二零零八年的45.7%。城市可支配收入亦由二零零四年的人民幣9,421.6元大幅上升至二零零八年的人民幣15,781.0元。中國國家統計局估計，中國城市化比率將於二零二零年達50%，於二零五零年達70%。倘上述情況成為現實，預期城市物業的需求將進一步增加。下表載列所示年度中國城市化的趨勢數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
人口(百萬)	1,299.90	1,307.60	1,314.50	1,321.3	1,328.0
城市人口(百萬)	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
城市化比率(%)	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,781.0

主要資料來源：中國統計年鑑及中國統計公報，2005至2008

房地產市場改革

中國政府於九十年代才開始在中國房地產業推行一連串改革，促進並令物業市場得以發展。於一九九八年推行住房改革前，中國房地產發展為國家計劃經濟的組成部分，中國政府在福利制度下為其城市人口興建及供應住房。國家分配住房政策於一九九八年廢除，並建立了以市場為本的物業交易制度。隨後鼓勵個人以按揭融資置業，因而促進了物業市場發展。下表概述中央政府為改革中國物業市場而推行的主要政策：

一九八八年	中國政府修訂憲法准許向私有企業及個人轉讓國有土地使用權
一九九一年	開始推行由僱主／僱員供款的住房公積金
一九九二年	公共住房開始在大城市銷售
一九九四年	進一步實施房地產改革及設立全面的由僱主／僱員供款的住房基金
一九九五年	頒佈有關銷售及預售房地產的法規，制訂監管房地產銷售的框架
一九九八年	廢除國家分配住房政策
一九九九年	按揭年期上限延至三十年，按揭融資上限由70%增至80%，並制訂在二手市場出售房地產的正式程序

行業概覽

二零零零年	頒佈有關建設工程質量規範化的法規，制訂管理建築質量的框架
二零零一年	頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	頒佈有關以招標、拍賣及掛牌出售方式出讓國有土地使用權的規則，規定僅可透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓用作商業、旅遊、娛樂、商品住宅物業及其他營運用途的土地使用權；廢除中國境內及境外居民購房的雙軌制
二零零三年	頒佈有關管制房地產貸款的規則，以減低涉及該等貸款的信貸及系統性風險；推出有關物業管理的法規，為物業管理活動制訂框架；國務院頒佈有關房地產市場可持續穩健發展的通知
二零零四年	國務院頒佈通知，規定房地產開發項目(不包括經濟適用住房)的資本金比例應由20%增至35%；建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》；中國銀監會頒佈《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管理能力
二零零五年	國務院頒佈通知，規定市政府及有關當局抑制房屋價格急升，以維持物業市場的穩健發展；採取其他措施遏止若干區域市場的投機活動，其中包括住房貸款最低首付比例由總購買價的20%提高到30%，取消住宅的優惠按揭利率、針對購房後兩年內出售徵收5%營業稅，以及禁止轉售未建成的物業
二零零六年至 二零零七年	實施包括針對土地供應、銀行融資及外商投資的其他措施，旨在遏止住宅物業市場的投機活動及減慢物業價格急升、鼓勵發展中低檔住房及促進中國房地產業穩健發展。特別是中國政府採取措施，通過加強對土地及借貸的規管控制固定資產投資、遏止中國高檔住宅物業過度增長及刺激較易負擔的大眾化住宅項目的發展

行業概覽

多個中國政府部門公佈若干具體指引，其中一項主要規定為禁止銀行向資本金總額少於擬進行的發展項目投資總額35%的物業發展商提供貸款。此外，中國人民銀行提高其一年期貸款的基準利率及其他不同年期的貸款利率以進一步收緊國家的信貸政策，且國土資源部發出限制高檔住宅物業發展整體土地供應的指引，具體包括終止別墅項目的新土地供應。採取的其他措施包括旨在加強徵收土地增值稅的措施（由二零零七年二月一日起生效）及進一步加強外商投資中國房地產業的審批及監管的措施，如限制外商投資房地產公司於境外籌集資金及將該等資金注入公司的能力

二零零八年

二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》（國發〔2008〕3號），加強有關閒置土地的現行政策，當中規定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會由政府無償沒收，而政府機關會就有關閒置土地徵收土地增值稅（詳情待公佈）。該通知亦重申住宅土地發展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（包括經濟適用住房）的規定。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定取消適用於外商投資企業、海外個人及實體的城市房地產稅。自二零零九年一月一日起，城市房地產稅由房產稅取代，因此房產稅適用於地方及海外實體及個人。

有關房地產改革和近期監管發展的其他資料，載於本招股章程「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

中國政府近年就中國物業市場採取的措施

近年，中國政府已因應對物業投資增長規模的關注推出政策，以限制日後發展。該等政策包括：

- 限制每月住宅按揭還款佔借款人個人每月收入的50%，及限制每月所有債務還款額佔借款人個人每月收入的55%；

行業概覽

- 加強對按揭的監管及限制新開發區域的審批；
- 倘外商投資者成立的房地產開發企業的總投資額為1,000萬美元或以上，則註冊資本金不可少於總投資額的50%；及
- 進一步加強外商投資中國房地產業的審批及監管。

二零零五年五月九日，國務院辦公廳頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，並隨之推出一系列新措施。據此：

- 由二零零五年六月一日起，就住宅物業轉讓所得款項根據所持物業年期及物業類別向個人徵收營業稅；
- 禁止商品房預購人將其所購買的在建中且尚未取得物業業權的預售商品房轉讓；
- 土地使用權出讓合同所載施工日期起計一年內尚未開發的土地，須徵收「土地閒置費」，而閒置兩年或以上的土地則會被無償注銷有關土地使用權；
- 對兩年內未施工的住房項目要再次進行審查，而不符合規劃許可的項目會被撤銷；及
- 繼續暫停供應土地供興建別墅，並嚴格限制興建高檔住宅物業的土地供應。

二零零六年五月二十四日，國務院頒佈由建設部及其他中國政府機關聯合編製的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「意見」）。意見旨在通過調整房屋供應架構及壓抑不斷上升的樓價，引導及促進中國房地產行業的可持續穩健發展。根據意見：

- 自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設項目，套型建築面積90平方米或以下的小型住房（包括經濟適用住房）所佔面積比重，必須達到建設總面積的70%以上。已審批但未取得施工許可證的建設項目必須符合上述比例；

行業概覽

- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》(國稅發〔2006〕74號)，進一步確認意見規定有關就轉讓住房徵收營業稅的政策；
- 對建設項目資本金比例達不到所規定總資本35%或以上比例的房地產開發商，商業銀行不得發放貸款。對擁有大量閒置土地及未售商品房的房地產開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式循環貸款的授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 自二零零六年六月一日起，自住買家須付首款額不得低於購買價格的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米或以下的，仍執行首付款比例20%的現有規定。

意見提倡持續供應土地予低價位及中小型公共住房，以及持續限制如別墅等住房項目及其他低密度及大套型住房的土地供應。

意見亦規定土地及規劃行政機關加強監管土地開發。有關當局對超出國有土地使用權出讓合同約定動工日期滿一年尚未動工的房地產開發商，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工和竣工。有關當局對超出國有土地使用權出讓合同約定動工日期滿兩年未動工開發且無合理原因的房地產開發商，無償收回國有土地使用權。對未取得批准而暫停土地開發持續一年或以上、投資額少於計劃投資總額的四分之一或已開發土地佔總開發面積不足三分之一的房地產開發商，有關當局會處置其閒置土地。

二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，詳述意見所載限制的適用範圍。根據該補充意見，限制適用於一個城市內所有新住宅項目整體，即在某城市內，最少70%開發及建設總建築面積須為建築面積少於90平方米的住房。與其他項目特定要求不同，上述限制對各城市的影響均不盡相同。

行業概覽

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《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》。市、縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，應優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。各地機關應控制土地供應量及縮短土地開發週期。每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理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》(建住房[2006]171號)。根據該意見，房地產市場外資准入及管理必須符合下列規定：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；
- 外商投資設立房地產企業投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%；及
- 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須根據有關法律法規和政策規定進行審批。

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《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》，規定：

- 嚴格控制外商投資中國房地產業高端物業；
- 在外商投資房地產企業成立獲得審批機構批准前，須已取得土地使用權證書與房屋所有權證，或已與土地管理部門、土地開發商或物業所有人簽訂預約出讓／購買協議；
- 外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新房地產項目開發及／或經營，則應按照與外商投資有關的法律及法規向有關審批部門申請辦理擴大業務範圍或經營規模的相關手續；

行業概覽

- 嚴格控制以返程投資方式收購或投資境內房地產企業。外商投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式逃避審批程序；
- 外商投資房地產企業的合作方不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時向商務部備案。
- 外匯管理局及外匯指定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，一概不予辦理資本賬項目結售匯手續；及
- 就地方審批部門違規審批外商投資房地產企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出《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》。該通知限制外商投資房地產企業離岸集資後通過股東貸款形式向公司注入資金的能力。該通知其中規定：

- 對二零零七年六月一日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和透過增資，同下)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記和外債結匯核准手續；及
- 對二零零七年六月一日或以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，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本專案結售匯手續。

二零零七年十月三十一日，商務部與國家發改委聯合頒佈《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂本)》(「二零零七年目錄」)，其頒佈之時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除，根據二零零七年目錄，普通住宅的開發建設已自「鼓勵外商投資產業」類別剔除並併入「允許外商投資產業」類別；「限制外商投資產業」類別則包括如下修訂：(i)土地成片開發(限於合資或合作)；(ii)高檔酒店、別墅、高檔辦公室、國際會展中心的建設及經營；及(iii)房地產二級交易市場的房地產中介或經紀公司。

中國政府於全球金融危機後發佈的一攬子刺激計劃

於二零零八年十一月，中國政府發佈一項人民幣4萬億元的一攬子刺激計劃以刺激中國國內經濟。預期該一攬子刺激計劃會於未來兩年為多個主要領域的項目融資，包括廉租房、農村基建、交通運輸、水電基建、醫療衛生、教育、文化及其他社會發展計劃、節能環保工程、技術革新、增值服務行業調整，以及災後重建（主要與二零零八年五月四川大地震相關）。該一攬子計劃亦包括稅務改革，其主要允許減免購買固定資產（如機器）的增值稅，從而降低企業的營運成本。此外，該一攬子刺激計劃目標為透過實施若干措施（如提高散裝糧食最低收購價及多項政府津貼），增加農民工收入。

中國政府亦於全球金融危機後發佈多項與房地產市場下滑有關的政策。該等政策包括：

- 降低固定資產投資項目中註冊資本的比例；
- 降低在若干條件下購買普通住房的稅項；及
- 降低商業性個人住房貸款的利率。

於二零零八年十月，財政部及國家稅務總局發佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，以鼓勵首次購買普通住房，其中規定：

- 個人首次購買建築面積90平方米或以下的普通住房的，物業契稅臨時調低至1%；
- 暫不收取個人銷售或購買住房的印花稅；及
- 暫不收取個人銷售住房的土地增值稅。

於二零零八年十月，中國人民銀行發佈《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》，其中規定：

- 將首付款項由30%調低至20%；及
- 商業性個人住房貸款利率下限調整至貸款基準利率的70%。

行業概覽

於二零零八年十二月，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加強社會保障性住房的發展、鼓勵自住型和改善型住房消費，並支持房地產開發企業應對市場變化，其中規定：

- 對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套住房的居民，可比照執行首次貸款購買住房的優惠政策（而非通常適用於再次購房者的在基準利率基礎上按風險進行調整的貸款利率）；
- 對普通及非普通住房轉讓暫定實行營業稅減免政策至二零零九年十二月三十一日：(i) 個人持有兩年或以上（以前規定為五年）的普通住房轉讓時免徵營業額。如所持物業不足兩年轉讓的，將按其純利（即原價與售價的差額）計算營業稅，而並非按全額售價徵收；及(ii)個人所持兩年或以上（以前規定為五年）的非普通住房轉讓時須仍按純利支付營業額，但如轉讓的物業不足兩年，則按全額售價支付營業稅；
- 加強社會保障性住房的開發，以於三年內解決750萬戶城市貧困家庭及240萬戶農村家庭的住房問題；
- 增加經濟適用住房建設，以滿足低收入家庭及為處於危險條件下的農村家庭改善住房條件；
- 加大對中低價位、中小套型普通住房發展項目（特別是在建項目）的信貸支援力度；
- 對有信譽的房地產開發企業併購項目，提供融資支援和其他相關服務；
- 開展房地產投資信託基金試點，並提供各種融資渠道；
- 支持信譽好及具備財務實力的物業發展商發行債券；及
- 取消城市房地產稅，並統一適用於內資企業、外資企業及個人的房地產稅，內資企業、外資企業及個人將全部遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

行業概覽

於二零零九年五月，國務院發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，以刺激中國房地產行業的發展，其中規定：

- 將普通住宅物業發展項目及社會保障性住房發展項目的最低資本金比例由35%調低至20%；及
- 將任何其他發展項目(如商業物業及高端住房項目)的最低資本金比率由35%調低至30%。

有關中國政府就物業發展行業所施加的中國法律限制及該等限制對本集團的具體影響的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與中國房地產行業有關的風險－中國物業市場受到嚴格監管，常受法例規限，可能對物業發展商構成不利影響」以及「附錄五－主要中國法律及監管規定概要－監管中國房地產市場的法律框架－外商投資房地產開發企業」一節。

主要房地產市場

北京及上海等一線中國城市不斷吸引來自置業人士及投資者的大量房地產投資，而近年來中國其他大城市的物業市場亦取得長足發展。為充分利用迅猛的中國房地產發展及投資機遇，本集團已於排名前列的中國城市按城市各自房地產投資額在其中設立項目組合。除主要沿岸城市北京及上海外，本集團已於根據中國政府發展計劃成為促進持續發展的目標地區一部分的城市策略性選擇項目用地。

北京

概覽

北京作為國家首都，又是直轄市，面積約為16,807.8平方公里，二零零八年的常住人口總數約為17,000,000人，較二零零四年增長約14.1%。

近年來北京經濟顯著發展，主要由於國家經濟蓬勃發展及外國直接投資流入增加所致。由二零零四年至二零零八年，北京的名義地區生產總值由人民幣6,060億元增至人民幣10,488億元，期內的複合年增長率約為14.7%。人均地區生產總值亦由二零零四年的人民幣37,058元大幅增至二零零八年的人民幣63,029元。北京自二零零八年八月成功舉行奧運會及

行業概覽

環境及交通系統得以改善後，其國際形象進一步提升，預計將會進一步吸引直接投資及提高對該城市住宅物業的新需求。下表載列所示年度北京經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	606.0	688.6	786.1	935.3	1,048.8
人均地區生產總值(人民幣元)	37,058	45,444	50,467	58,204	63,029
地區生產總值增長率(%)	14.1	11.8	12.8	13.3	9.0
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	15,638	17,653	19,978	21,989	24,725

主要資料來源：中國統計年鑑及北京統計公報，2005至2008

北京物業市場

儘管中國政府實施一系列緊縮措施為房地產市場降溫，近年來北京物業市場吸引了大量投資。於二零零四年至二零零八年間，北京房地產的總投資大幅增加，期內的複合年增長率約為6.7%，增至二零零八年的人民幣1,909億元。北京商品房的平均售價亦於二零零八年大幅上漲至每平方米人民幣12,651元，同期的複合年增長率為25.8%。另一方面，建築面積於過往年度銷量呆滯，於二零零八年更由於全球經濟衰退而大幅下跌。根據國家統計局的資料，於二零零八年售出的住宅建築面積為10,300,000平方米，而二零零四年則為22,900,000平方米。下表載列所示年度北京房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積(百萬平方米) ..	30.7	37.7	31.9	28.9	25.6
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	24.7	31.2	26.1	21.8	13.4
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	22.9	28.2	22.1	17.3	10.3
商品房平均價格 (以每平方米人民幣元計)	5,053	6,788	8,280	11,553	12,651
銷售收益(人民幣十億元)	124.9	212.0	215.9	251.5	169.5

主要資料來源：中國統計年鑑及北京統計公報，2005至2008

上海

概覽

長期以來，上海一直為中國最重要的金融及貿易中心之一，亦有眾多跨國企業選擇於當地成立中國總部。上海面積約為6,340.5平方公里，二零零八年的常住人口總數約為18,900,000人。

行業概覽

自九十年代以來，上海經濟一直發展快速。上海的地區生產總值由二零零四年的人民幣8,073億元增至二零零八年的人民幣13,698億元，同期的複合年增長率約為14.1%。人均地區生產總值由二零零四年的人民幣55,307元增至二零零八年的人民幣73,124元，同期的複合年增長率為7.2%。作為二零一零年世博會的主辦城市，預期上海將繼續從外國投資中受惠，進一步鞏固其作為國家領先經濟及金融中心的地位。

下表載列所示年度上海經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	807.3	916.4	1,036.6	1,218.9	1,369.8
人均地區生產總值(人民幣元)	55,307	51,474	57,695	66,367	73,124
地區生產總值增長率(%)	14.2	11.1	12.0	14.3	9.7
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	16,683	18,645	20,668	23,623	26,675

主要資料來源：上海統計年鑑2005至2009

上海物業市場

上海物業市場於過去幾年相當不活躍，尤其是二零零八年，全球金融危機對其整體房地產業構成巨大壓力。自從爆發危機及推行緊縮措施後，投機活動大幅減少，較弱勢的發展商被擠出局外，行業整合使物業市場更健康發展。這情況預期將為上海物業市場的穩定可持續發展建立更穩固基礎。此外，隨著基建系統改善及博覽會地點重現朝氣，預期二零一零年上海世博會將會為上海物業市場帶來正面刺激。

根據國家統計局的資料，上海於二零零八年售出19,700,000平方米的住宅物業，較二零零七年下降40.0%，而平均售價維持在每平方米人民幣8,182元的穩定水平。下表載列所示年度上海房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積(百萬平方米) ..	34.4	31.0	32.7	33.8	24.8
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	34.9	31.6	30.3	36.9	23.0
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	32.3	28.5	26.2	32.8	19.7
商品房平均價格 (以每平方米人民幣元計)	5,855	6,842	7,196	8,361	8,255
銷售收益(人民幣十億元)	226.4	216.1	217.7	308.9	189.5

主要資料來源：上海統計年鑑2005至2009

行業概覽

重慶

概覽

根據西部大開發戰略，中國政府將重慶指定為試點改革城市。重慶為中國西部最重要經濟樞紐及交通樞紐之一，投資者對該市的興趣與日俱增。重慶亦為繼北京、上海及天津之後中國第四大自治直轄市，面積約為82,400平方公里。二零零八年常住人口總數約為28,400,000人，使重慶成為中國人口最多的城市。

由於近期實施的政策措施，重慶經濟於過去五年顯著增長。地區生產總值由二零零四年的人民幣2,693億元增至二零零八年的人民幣5,097億元，同期的複合年增長率約為17.3%。人均地區生產總值由二零零四年的人民幣9,608元增至二零零八年的人民幣18,025元，複合年增長率約為17.0%。下表載列所示年度重慶經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	269.3	306.7	345.2	412.3	509.7
人均地區生產總值(人民幣元)	9,608	10,982	12,457	14,660	18,025
地區生產總值增長率(%)	12.2	11.5	12.2	15.6	14.3
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	9,221	10,244	11,570	12,591	14,368

主要資料來源：重慶統計年鑑2005至2009

重慶物業市場

根據第十一個五年計劃，至二零一零年年底大重慶區域的目標城市化比率為52%，而二零零八年則為50%。城市化比率加上預期重慶的人口增長，為其物業市場提供優厚發展潛力。

由於經濟氣氛良好及住房需求上升，重慶的房地產市場近年來大幅增長。平均商品房價格由二零零四年的每平方米人民幣1,766元增至二零零八年的每平方米人民幣2,786元，複合年增長率約12.1%。同期商品房成交量的增長步伐更為可觀，複合年增長率約為36.1%，

行業概覽

以致重慶物業市場的銷售收益於五年內攀升了兩倍多。下表載列所示年度重慶房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積(百萬平方米) ..	15.9	22.1	22.3	22.5	23.7
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	13.3	20.2	22.3	35.5	28.7
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	11.6	17.9	20.1	33.1	26.7
商品房平均價格 (以每平方米人民幣元計)	1,766	2,135	2,270	2,723	2,786
銷售收益(人民幣十億元)	23.3	43.1	50.6	96.7	80.0

主要資料來源：重慶統計年鑑2005至2009

成都

概覽

成都為四川省省會，隨著眾多大型跨國公司於當地開展業務，已成為中國西南部的重要製造樞紐。成都的面積約為12,390.0平方公里，二零零八年的常住人口總數約為12,700,000人。

受惠於中國政府的西部大開發戰略，成都的經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣2,031億元增至二零零八年的人民幣3,901億元，複合年增長率約為17.7%。成都的人均可支配收入亦由二零零四年的人民幣10,394元大幅增至二零零八年的人民幣16,943元，顯示成都人口的購買力不斷提高。下表載列所示年度成都經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	203.1	237.1	275	332.4	390.1
人均地區生產總值(人民幣元)	18,856	19,627	22,269	26,526	30,855
地區生產總值增長率(%)	13.6	13.5	13.8	15.3	12.1
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	10,394	11,359	12,789	14,849	16,943

主要資料來源：四川統計年鑑及成都統計公報2005至2008

行業概覽

成都物業市場

近年來成都的物業市場亦呈現蓬勃的增長趨勢，二零零八年房地產業總投資達人民幣913億元，而二零零四年則為人民幣291億元，複合年增長率約為33.1%。根據國家統計局的資料，住宅物業的平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,377元增至二零零八年的每平方米人民幣4,869元，複合年增長率約為19.6%，而售出住宅建築面積由二零零四年的10,200,000平方米倍升至二零零七年的20,800,000平方米。然而，於二零零八年，由於受到全球經濟衰退的影響，售出住宅建築面積急速下降至11,900,000平方米。下表載列所示年度成都房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積(百萬平方米) ..	8.6	7.6	12	10.9	9.6
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	11.3	12.3	16.0	22.3	12.7
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	10.2	11.1	14.9	20.8	11.9
住宅物業平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,377	2,866	3,493	4,198	4,869
商品房銷售收益(人民幣十億元) ..	30.6	39.6	58.2	95.2	62.7

主要資料來源：四川統計年鑑及成都統計公報2005至2008

西安

概覽

西安為陝西省省會兼歷史名城，且作為中國兵馬俑的所在地亦是重要的旅遊勝地。西安為中國西北部的政治、經濟及文化中心，為五大「中國服務外包基地」之一，被中國政府指定為重要的高科技製造樞紐。西安的面積約為10,108平方公里，二零零八年的常住人口總數約為8,400,000人。

下表載列所示年度西安經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	110.2	127.0	147.4	176.4	219.0
人均地區生產總值(人民幣元)	15,294	15,859	18,085	21,339	26,259
地區生產總值增長率(%)	13.5	13.1	13.1	14.7	15.6
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	8,544	9,628	10,905	12,662	15,207

主要資料來源：西安統計年鑑及西安統計公報2005至2008

行業概覽

西安物業市場

根據中國國家統計局的資料，住宅物業的平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,546元增至二零零八年的每平方米人民幣4,455元，複合年增長率為15.0%。同期售出住宅建築面積倍升至6,000,000平方米，以致物業銷售收益錄得空前增長。下表載列所示年度西安房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積(百萬平方米) ..	3.8	3.6	4.0	4.8	4.7
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	3.1	5	6.2	8.3	7.6
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	2.8	4.8	5.8	7.8	6.0
住宅物業平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,546	3,317	3,073	3,216	4,455
商品房銷售收益(人民幣十億元) ..	8.1	17.1	20.6	28.2	31.8

主要資料來源：西安統計年鑑及西安統計公報2005至2008

西部大開發戰略使重慶、成都及西安等內陸城市成為中國的重要經濟中心及房地產市場

於二零零零年一月，中國政府實施西部大開發戰略，據此採用優惠政策及明確規定吸引及鼓勵對西部地區投資，從而加速該地區的經濟增長。西部大開發戰略覆蓋重慶、四川及陝西，根據二零零一年的第十個五年計劃正式啟動，並於二零零六年的第十一個五年計劃中進一步強調。

西部大開發戰略對於中國西部地區有四個主要目標：(1)加快基礎設施(如道路、能源及通訊)建設；(2)進一步保護及發展生態環境；(3)調整及優化行業結構、加強及擴展農業及發展旅遊業；以及(4)持續發展科學技術及教育領域。為促進中國整個西部地區的發展，中國政府已將陝西省省會西安、四川省省會成都及中國第四大直轄市重慶指定為三個主要市級經濟區。

估計該戰略需時約50年。自一九九九年至二零零八年，於西部地區的投資額約達人民幣1.5萬億元。自採取該戰略以來，中國西部於二零零八年錄得約11.4%的年平均經濟增長，而合併地區生產總值約達人民幣5.8萬億元。此外，於四川發生破壞性的地震後，將花費約人民幣1萬億元進行恢復及重建，預期會進一步支持該地區的經濟發展。

行業概覽

無錫

概覽

無錫是歷史商業中心及江蘇省按地區生產總值計第二大經濟發達城市，是中國最繁榮的地區之一。無錫的面積約為4,788平方公里，二零零八年的常住人口總數約為6,110,000人。

在私有經濟及海外投資的推動下，無錫經濟迅速增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣2,350億元增至二零零八年的人民幣4,420億元，複合年增長率約為17.1%，且其人均地區生產總值於二零零八年超過10,000美元至人民幣73,053元。

下表載列所示年度無錫經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值					
(人民幣十億元)	235.0	280.5	330.0	385.8	442.0
人均地區生產總值(人民幣元)	42,419	50,958	57,709	65,203	73,053
地區生產總值增長率(%)	17.4	15.1	15.3	15.3	12.4
城市家庭人均可支配收入					
(人民幣元)	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605

主要資料來源：江蘇統計年鑑及無錫統計公報2005至2008

無錫物業市場

無錫毗鄰太湖，隨著人均地區生產總值大幅增長，其房地產市場近年來大幅增長。商品房的銷售收益由二零零四年的人民幣104億元增至二零零八年的人民幣289億元，複合年增長率為29.1%，而同期平均商品房售價由每平方米人民幣2,534.3元增至每平方米人民幣5,375.5元。

下表載列所示年度無錫房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資(人民幣十億元)	19.6	22.8	27.7	37.8	45.0
已落成商品房總建築面積					
(百萬平方米)	4.8	5.7	6.6	6.1	7.1
售出商品房總建築面積					
(百萬平方米)	4.1	6.0	6.5	7.4	5.4
商品房平均價格					
(以每平方米人民幣元計)	2,534.3	2,161.5	3,807	4,578.7	5,375.5
商品房銷售收益(人民幣十億元) ..	10.4	12.9	24.7	33.7	28.9

主要資料來源：江蘇統計年鑑及無錫統計公報2005至2008

行業概覽

瀋陽

概覽

瀋陽為遼寧省省會，長久以來一直是中國東北經濟及工業中心。瀋陽的面積約為12,980平方公里，二零零八年的常住人口總數約為7,800,000人。

受惠於瀋陽在中國東北的有利位置，尤其是第十一個五年計劃提及的復興老工業基地的策略，瀋陽的經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣1,773億元增至二零零八年的人民幣3,861億元，同期複合年增長率約為21.5%。人均可支配收入亦由二零零四年的人民幣8,924元增至二零零八年的人民幣17,295元。

下表載列所示年度瀋陽經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值					
(人民幣十億元)	177.3	208.4	252.0	322.1	386.1
人均地區生產總值(人民幣元)	25,640	29,935	35,940	45,561	54,106
地區生產總值增長率(%)	15.5	16.0	16.5	17.7	16.3
城市家庭人均可支配收入					
(人民幣元)	8,924	10,098	11,651	14,607	17,295

主要資料來源：遼寧統計年鑑及瀋陽統計公報2005至2008

瀋陽物業市場

與地區生產總值的大幅增長相比，瀋陽的物業價格一直相對地穩定，住宅物業的平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,965元增至二零零八年的每平方米人民幣3,856元，複合年增長率約為6.8%，主要反映了當地市場的物業供應充足。另一方面，商品房銷售收益由二零零四年的人民幣170億元增加兩倍多至二零零八年的人民幣605億元。下表載列所示年度瀋陽房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積(百萬平方米) ..	8.2	10.6	11.9	12.9	12.9
售出商品房的總建築面積					
(百萬平方米)	5.9	10.0	12.4	14.6	14.7
售出住宅物業的總建築面積					
(百萬平方米)	5.5	9.3	11.5	13.6	13.1
住宅物業平均價格					
(以每平方米人民幣元計)	2,965	3,027	3,184	3,536	3,856
商品房銷售收益(人民幣十億元) ..	17.0	31.7	42.0	54.1	60.5

主要資料來源：遼寧統計年鑑及瀋陽統計公報2005至2008

行業概覽

常州

概覽

位於長江三角洲中心，常州為該地區的現代化製造業重鎮，與蘇州及無錫形成一個大都會區。該市的面積約為4,385平方公里，二零零八年的常住人口總數約為4,410,000人。

常州近年錄得雙位數經濟增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣1,101億元倍增至二零零八年的人民幣2,202億元，且其人均地區生產總值由人民幣31,665元增至人民幣50,283元，複合年增長率約為12.3%

下表載列所示年度常州經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	110.1	130.2	156.9	188.0	220.2
人均地區生產總值(人民幣元)	31,665	37,174	37,210	43,674	50,283
地區生產總值增長率(%)	15.5	15.1	15.2	15.6	12.4
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	11,867	14,589	16,649	19,089	21,592

主要資料來源：常州統計年鑑及常州統計公報2004至2008

常州物業市場

由於經濟急速增長，常州的房地產市場近年亦大幅增長。商品房銷售收益由二零零四年的人民幣59億元增至二零零八年的人民幣231億元，複合年增長率為40.7%，而商品房的平均價格於同期由每平方米人民幣2,477元增至每平方米人民幣4,629元。

下表載列所示年度常州房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成商品房的總建築面積 (百萬平方米)	2.5	5.2	4.0	6.0	6.9
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	2.4	3.0	4.8	5.8	5.0
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	2.0	2.6	4.1	5.1	4.3
商品房平均價格 (以每平方米人民幣元計)	2,477	3,683	3,992	4,292	4,629
商品房銷售收益(人民幣十億元) ..	5.9	11.0	19.1	22.9	23.1

主要資料來源：常州統計年鑑及常州統計公報2004至2008

歷史及發展

歷史及發展

本集團的歷史可追溯至一九九四年重慶龍湖企業拓展(成立時稱為重慶佳辰經濟文化發展有限公司)成立時¹。當時的權益擁有人包括蔡先生、本集團主席吳女士的母親高超女士以及另兩名獨立第三方(即中國市容報社及重慶亞泰工貿發展公司)，分別持有本公司25%的權益。重慶龍湖企業拓展是我們的主要營運附屬公司及大部分中國業務的控股公司。本公司現時持有重慶龍湖企業拓展的91.3%股權。

於一九九五年四月二十六日，吳女士透過增加重慶龍湖企業拓展的註冊資本，收購該公司的53%股權²。同時，蔡先生亦透過增加其於重慶龍湖企業拓展的註冊資本，增持重慶龍湖企業拓展股權至32%。完成增加註冊資本後，吳女士及蔡先生合共持有重慶龍湖企業拓展的85%股權，而剩餘15%股權由高超女士及兩名獨立第三方持有，其中高超女士持有5%權益。於一九九七年至二零零零年期間³，吳女士及蔡先生共同收購該兩名獨立第三方擁有的全部股權。

於二零零二年十月十八日，嘉遜發展(當時由吳女士及蔡先生分別擁有60%及40%股權)透過將其於重慶龍湖企業拓展的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，收購重慶龍湖企業拓展的60%權益。因此，重慶龍湖企業拓展成為中外合資企業，其餘40%股權分別由吳女士、蔡先生及高超女士分別擁有23.2%、14.8%及2%。於二零零五年十月十四日，高超女士獲有關部門批准，將其於重慶龍湖企業拓展的所有權益轉讓⁴予吳女士。於二零零五年十一月二日，上述轉讓於重慶工商局登記。

-
- (1) 重慶龍湖企業拓展成立時的註冊資本為人民幣2,000,000元。
 - (2) 註冊資本由人民幣2,000,000元增至人民幣10,000,000元。
 - (3) 吳女士透過於一九九七年七月以現金代價人民幣500,000元(經訂約方公平磋商後按轉讓人的最初投資成本釐定)自中國市容報社收購5%權益，將其股權由53%增至58%；而蔡先生則透過於二零零零年四月以現金代價人民幣500,000元(經訂約方公平磋商後按轉讓人的最初投資成本釐定)自重慶亞泰工貿發展公司收購5%權益，將其股權由32%增至37%。於上述收購後，吳女士、蔡先生及高超女士成為重慶龍湖企業拓展的唯一權益擁有人。其後於二零零一年六月二十一日，重慶龍湖企業拓展的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元，而吳女士、蔡先生及高超女士分別按其各自於重慶龍湖企業拓展的股權比例認購額外股本。
 - (4) 高超女士以現金代價人民幣1,000,000元(經訂約方公平磋商後按轉讓人的最初投資成本釐定)將其於重慶龍湖企業拓展的2%權益轉讓予吳女士。

歷史、重組及集團架構

於二零零七年十月十九日，嘉遜發展透過增加其於重慶龍湖企業拓展的註冊資本，將其於該公司的股權比例增至91.3%，因而將吳女士及蔡先生於重慶龍湖企業拓展合共持有的直接股權比例攤薄至8.7%。根據向商務部直接查詢有關其於二零零六年九月八日頒佈的「關於外國投資者併購境內企業的規定」（「併購規定」）的詮釋，我們的中國法律顧問獲悉，嘉遜發展透過認購額外的註冊資本方式增加其於重慶龍湖企業拓展的股權，僅須取得當地審核機關（即重慶市對外貿易經濟委員會）的批准，毋須取得商務部的批准。然而，現時並不清楚是否須就重慶龍湖企業拓展現有股東向嘉遜發展（作為外國投資者）轉讓股權須取得商務部批准。鑑於上述情況，遂決定吳女士及蔡先生於重慶龍湖企業拓展的8.7%權益將由彼等通過一家中國有限責任公司繼續持有。

於二零零八年二月三日，吳女士及蔡先生向重慶旭科轉讓彼等各自於重慶龍湖企業拓展直接持有的5.5%及3.2%股權。

於諮詢商務部有關官員後，我們的中國法律顧問認為，倘一間外商投資公司在二零零六年九月八日前已完成辦理返程投資審批手續，自中國有關地方主管部門取得批文及外商投資企業證書，則原中國地方政府部門會負責批准該外商投資企業其後透過增加註冊資本方式進行注資。此外，基於我們的中國法律顧問向中國證監會諮詢所得，倘返程投資已於二零零六年九月八日前完成且交易已獲主管部門批准，則海外控股公司申請海外上市毋須取得中國證監會批准。

據我們的中國法律顧問表示，吳女士及蔡先生已於二零零六年九月八日前在重慶龍湖企業拓展作出返程投資並完成有關審批手續，而重慶龍湖企業拓展已於二零零六年九月八日後就增加註冊資本取得中國地方主管部門的批准並完成向中國有關主管部門進行相關登記。因此，我們的中國法律顧問認為，該項增加註冊資本不屬於《關於外國投資者併購境內企業的規定》第11條管轄的範疇。

就《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》（商資函〔2007〕50號）的影響而言，該通知訂明（其中包括）實施管制，限制外商以返程投資方式投資高檔房地產物業及投資國內房地產企業。此外，該通知要求外商投資房地產公司於獲地方政府部門批准成立後向商務部備案。就未向商務部備案或未通過外商投資企業聯合年檢的公司而言，外匯行政機構及指定外匯銀行不得接納其買賣外匯。該通知亦規定措施加強外商直接投資中國房地產業的行政審核程序。

我們的董事認為，該通知或會影響本集團投資於中國房地產市場，因為本集團須遵守行政程序的額外措施如取得商務部批准及完成備案等。

就《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》（匯綜發〔2007〕130號）的影響而言，該通知訂明（其中包括）國家外匯管理局各分局將不再為於二零零七年六月一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處理外債登記或外債結匯核准手續。此項新法規限制外商投資房地產公司以股東貸款方式離岸向其海外股東籌集資金。

我們的中國法律顧問告知，由於該法規的頒佈，如欲向國內房地產公司注入離岸資金，我們須增加現有物業發展公司的註冊資本或成立新房地產公司，而該等房地產公司須事先向商務部備案始可進行外匯登記或外匯結算及銷售程序。我們的中國法律顧問認為，本集團於根據現行中國法律及法規完成備案程序方面並無面對任何法律障礙。目前，本集團並無項目已獲批准將全球發售所得款項匯入大陸。

根據商務部網站發佈的《第七批完成備案的外商投資房地產項目名單》及《第九批完成備案的外商投資房地產項目名單》，我們的中國法律顧問認為，於二零零七年六月一日或之後成立及從事房地產發展的中外合作經營企業，即成都匯新置業有限公司、成都嘉南置業有限公司、成都景匯置業有限公司、成都拓晟置業有限公司及上海恒睿房地產有限公司，均已向商務部完成相關備案手續，並遵守上述各通知的有關規定。

我們起源於重慶

我們於一九九七年四月透過重慶龍湖地產，在重慶開始建設我們的首個房地產發展項目，名為龍湖花園南苑。

於二零零零年十月，我們在發展龍湖花園南苑的過程中著手發展第二個物業項目龍湖花園西苑。龍湖花園西苑毗鄰於二零零一年五月落成的龍湖花園南苑。

歷史、重組及集團架構

作為我們的「多業態、區域化聚焦」策略的一部分，我們於二零零二年進軍首個商業發展項目北城天街。該項目成為重慶最受歡迎購物中心之一，設有商舖、餐館及娛樂設施。

於二零零六年三月，我們在重慶開始發展首個辦公樓西城天街。該項目包括合共188個辦公室單位、若干商舖及744個停車位。該項目建築已於二零零八年四月完成。

我們相信，我們在房地產行業發展多種產品的經驗及我們於發展初期奠定的堅實企業基礎，為我們進軍重慶以外其他中國城市做好充份準備。

我們於二零零五年進軍成都市場

我們於重慶以外的首個發展項目是成都的晶藍半島。該項目是成都龍湖錦華承建的住宅發展項目，包括高層公寓及商舖。晶藍半島第一期於二零零五年十二月動工，於二零零七年十一月落成，而晶藍半島第二期則於二零零六年三月動工，於二零零八年四月落成。

截至最後實際可行日期，我們共有六個發展中或計劃供日後發展的項目。

於二零零五年在北京旗開得勝

我們於二零零五年十二月進軍北京市場，當時北京龍湖置業首度收購北京灩灩山項目的土地。北京灩灩山項目是豪華聯排住宅發展項目，位於北京中央別墅區。該項目第一期於二零零七年九月開始預售。

在北京，我們的首兩個項目北京灩灩山及北京香醍漫步在二零零七年九月推出時即引起市場轟動，於預售首日以高價位分別售出95%及100%，而銷售首四個月的合同銷售額合共約為人民幣3,000,000,000元。

截至最後實際可行日期，我們在北京擁有五個在建項目及兩個計劃供日後發展的項目。此外，我們於北京有一個地盤面積約374,736平方米的土地一級開發項目。

我們於二零零七年進軍西安及上海市場

我們於二零零七年下半年進軍西安市場。我們計劃發展一個商業項目及四個住宅項目，暫定名稱分別名為夜長安、曲江盛景、西安紫都城、西安弗萊明戈及西安香醍漫步。

歷史、重組及集團架構

我們現時計劃將夜長安發展為商業項目，將曲江盛景發展為聯排住宅，將西安紫都城、西安弗萊明戈發展為高層公寓及西安香醍漫步發展為低層花園公寓及高層公寓。

上海是我們在華東沿海地區的首個目標市場。我們已於二零零七年年底在青浦及嘉定收購兩個地盤。現時計劃將該兩個地盤發展為高檔住宅發展項目。

截至最後實際可行日期，我們在西安及上海分別有五個及兩個發展中或計劃供日後發展的項目。

我們於二零零九年進軍無錫、瀋陽及常州市場

基於我們於上海取得的成功，我們於二零零九年八月進軍江蘇省無錫物業市場。我們於二零零九年八月就太科園項目收購無錫太湖國際科技園區的地盤。目前計劃將該地盤發展為高層住宅公寓及獨立住宅。我們亦透過中標投得常州青龍生活區一幅土地而於二零零九年十月進軍江蘇省常州物業市場。我們現時計劃將該地盤發展成高層公寓、低層花園公寓及獨立住宅。我們於二零零九年十月於常州青龍生活區再收購另一幅土地。我們現時計劃將該地盤發展成高層公寓、低層花園公寓及獨立住宅。

我們將遼寧省瀋陽視為具備有利市場潛力作進一步發展的城市。作為進軍環渤海地區計劃的一部分，我們於二零零九年九月成功投得位於瀋陽輝山區一幅土地。目前計劃為將該地盤開發為聯排及低層住宅發展項目。於二零零九年十月，我們中標投得瀋陽道義區一幅土地作為我們在瀋陽的第二個項目。我們現時計劃將該地盤發展成高層公寓、低層花園公寓及獨立住宅。

於最後實際可行日期，我們正就位於無錫、瀋陽及常州的上述項目進行整體規劃及設計。

我們的收購事項與出售事項

(a) 收購事項

我們於往績記錄期間及往績記錄期間完結時起至最後實際可行日期止期間進行以下收購事項，以間接收購其他土地供未來物業發展或增加於現有項目的經濟權益。

於二零零七年一月九日，我們以人民幣176,370,000元的代價自獨立第三方成都市集建房屋開發有限責任公司收購成都龍湖錦城的68.18%權益。於二零零七年四月二十六日，我們以代價人民幣56,449,945元自成都市集建房屋開發有限責任公司進一步購入成都龍湖錦城的21.82%股權。兩項收購的代價乃按訂約各方協定該公司於估值日的公平值釐定。

歷史、重組及集團架構

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，我們以人民幣624,943,038元的代價自獨立第三方西安高科鎔河房產有限公司收購西安龍湖興城。代價乃按訂約各方協定該公司於估值日的公平值釐定。

於二零零八年十二月，我們透過重慶龍湖地產以人民幣365,383,000元的代價向獨立第三方重慶國際信託投資收購其於重慶龍湖西街的49%權益。代價乃根據雙方經參考重慶國際信託投資的原投資成本於重慶國際信託投資於重慶龍湖西街投資時預先訂立的現有協議釐定。於收購後，重慶龍湖地產及重慶龍湖企業拓展分別持有重慶龍湖西街的97.79%及2.21%權益。約於同期，重慶龍湖地產以人民幣537,796,459元的代價向獨立第三方COF I SRL收購上海恒睿30%權益。作為合營安排的部分，該收購乃因ING Real Estate China Opportunity Fund LP的權利獲行使而作出，據此ING Real Estate China Opportunity Fund LP可能要求本集團收購其於合營企業的權益，代價按預先釐定方程式計算。30%權益的代價乃根據上述預先釐定公式釐定。於收購事項後，重慶龍湖地產與COF I SRL各持有上海恒睿50%權益。

於二零零九年十月，我們透過上海恒馳以人民幣30,000,000元的總代價向獨立第三方江蘇常發地產股份有限公司收購其於常州嘉南的60%權益，代價乃經公平磋商釐定。常州嘉南將發展我們的青龍項目二期。於二零零九年十月，我們透過上海恒馳以人民幣500,000元的總代價向獨立第三方常州常發農業裝備有限公司收購其於常州嘉南的1%權益，代價乃經公平磋商釐定。於上述收購後上海恒馳持有常州嘉南91%股權。

(b) 出售事項

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，為整固本集團作為物業發展商的業務，我們向獨立第三方趙鐵先生出售我們於非全資附屬公司重慶嘉遜建築營造工程有限公司的70%股權。總現金代價約人民幣14,000,000元，乃經與承讓人公平磋商後按最初投資成本釐定。進行該項出售乃由於我們並未積極參與建築業務，而我們擬專注於作為物業發展商的核心業務。有關進一步資料，請參閱「會計師報告－35.出售一間附屬公司」及「業務－承包、採購、項目管理及質量控制」兩節。

以上各段僅提及我們的部分(而非全部)發展項目。有關我們發展項目的詳情，請參閱下文「業務－我們的物業發展項目」一節。

合營企業

近年，我們與知名物業發展商及投資基金成立多家合營企業於中國承建不同的物業發展項目。下文載列本集團成員公司與第三方(並非本集團成員公司)成立的現有合營企業實體，包括中外合資企業及中外合作經營企業。

(a) 合資企業

重慶龍湖企業拓展

重慶龍湖企業拓展是根據中國法律註冊成立的中外合資企業。有關重慶龍湖企業拓展的公司發展的進一步資料，請參閱招股章程本節「歷史及發展」一段。根據二零零二年八月的合營合約，重慶龍湖企業拓展的經營期自修訂業務牌照之日起為期約20年。重慶龍湖企業拓展的註冊資本為人民幣230,000,000元，由嘉遜發展及重慶旭科分別實益擁有91.3%及8.7%。重慶旭科為吳女士及蔡先生擁有的有限責任公司。嘉遜發展及重慶旭科根據其各自於重慶龍湖企業拓展的股權比例注入該重慶龍湖企業拓展的註冊資本。重慶龍湖企業拓展的業務範圍包括物業發展。

重慶龍湖企業拓展的董事會由5名董事組成。

成都龍湖錦華

於二零零四年十一月，重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業就成都龍湖錦華訂立合營合約。天普實業具備在我們項目所在地區發展物業的經驗及知識，故獲選為重慶龍湖企業拓展及嘉遜發展的合營夥伴。成都龍湖錦華是根據中國法律註冊成立的中外合資企業。成都龍湖錦華的經營期由成立之日起為期20年。根據合營合約，成都龍湖錦華的註冊資本為人民幣100,000,000元，由重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業分別實益擁有67%、25%及8%。重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業根據其各自於成都龍湖錦華的股權比例注入該成都龍湖錦華的註冊資本。根據四川中衡安信會計師事務所有限公司於二零零七年五月十六日發出的驗資報告，成都龍湖錦華的全部註冊資本已悉數繳足。成都龍湖錦華的業務範圍包括物業發展及物業銷售。成都龍湖錦華的董事會由5名董事組成，其中重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業分別有權委任3名董事、1名董事及1名董事。

四川龍湖

於二零零六年四月，重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業就四川龍湖訂立合營合約。天普實業具備在我們項目所在地區發展物業的經驗及知識，故獲選為重慶龍湖企業拓展及嘉遜發展的合營夥伴。四川龍湖是根據中國法律註冊成立的中外合資企業。四川龍湖的經營期由成立之日起為期20年。根據合營合約，四川龍湖的註冊資本為人民幣50,000,000元，由重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業分別實益擁有75%、17%及8%。重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業根據其各自於四川龍湖的股權比例注入該四川龍湖的註冊資本。根據四川中衡安信會計師事務所有限責任公司於二零零七年十月二十九日發出的驗資報告，四川龍湖的全部註冊資本已悉數繳足。四川龍湖的業務範圍包括物業發展。四川龍湖的董事會由5名董事組成，其中重慶龍湖企業拓展、嘉遜發展及天普實業分別有權委任3名董事、1名董事及1名董事。

北京龍湖置業

北京龍湖置業是於二零零二年十二月根據中國法律註冊成立的有限責任公司。北京龍湖置業的經營期由成立之日起為期20年。北京龍湖置業的註冊資本為人民幣1,000,000,000元，由重慶龍湖企業拓展、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司分別實益擁有98.5%、0.3%及1.2%。重慶龍湖企業拓展、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司根據其各自於北京龍湖置業的股權比例注入該北京龍湖置業的註冊資本。根據北京方城會計師事務所有限責任公司於二零零七年九月發出的驗資報告，北京龍湖置業的全部註冊資本已悉數繳足。北京龍湖置業的業務範圍包括物業發展。

北京龍湖置業的董事會由3名董事組成。

西安龍湖錦城

西安龍湖錦城是於二零零七年九月根據中國法律註冊成立的有限責任公司。西安龍湖錦城的初始註冊資本為人民幣30,000,000元，隨後於二零零九年六月增至人民幣430,000,000元。西安龍湖錦城由西安龍湖地產及西安立豐物業管理有限公司分別實益擁有99.3%及0.7%。西安龍湖地產及西安立豐物業管理有限公司根據其各自於西安龍湖錦城的股權比例注入該西安龍湖錦城的註冊資本。根據陝西衡興會計師事務所有限責任公司於二零零九年四月十四日發出的驗資報告，西安龍湖錦城的全部註冊資本已悉數繳足。西安龍湖錦城的業務範圍包括物業發展及物業銷售。西安龍湖錦城的董事會由5名於股東大會上委任的董事組成。

上海恒睿

於二零零七年十二月，COF I SRL與重慶龍湖地產訂立一項合營合約以註冊成立上海恒睿。基於我們與ING Real Estate China Opportunity Fund LP的業務關係及其資金來源，作為ING Real Estate China Opportunity Fund LP的投資工具的COF I SRL獲選為本集團成員公司的合營夥伴。上海恒睿是根據中國法律註冊成立的中外合資企業。上海恒睿的經營期由成立之日起為期20年。根據合營合約，上海恒睿的註冊資本為人民幣1,589,000,000元，於上海恒睿成立時由COF I SRL及重慶龍湖地產分別實益擁有80%及20%。COF I SRL及重慶龍湖地產根據其各自的股權比例注入該上海恒睿的註冊資本。根據上海上會會計師事務所有限公司於二零零八年四月發出的驗資報告，上海恒睿的全部註冊資本已悉數繳足。上海恒睿的業務範圍包括物業發展。

於二零零八年十二月，重慶龍湖地產向COF I SRL收購上海恒睿的30%權益。作為合營安排的部分，該收購乃因ING Real Estate China Opportunity Fund LP的權利獲行使而作出，據此ING Real Estate China Opportunity Fund LP可能要求本集團收購其於合營企業的權益，代價按預先釐定方程式計算。據此，重慶龍湖地產與COF I SRL各自擁有上海恒睿的50%權益。

ING有權於(a)上海恒睿發展的物業售出單位(包括預售)數目超過總單位的指定百分比；及(b)合營企業成立日期的第五週年(以較早者為準)後，要求本集團收購其於離岸控股公司的所有剩餘權益以及所有相關股東貸款(如有)。本集團應付的採購價將於考慮適用應付稅項後，主要經參考將由各方同意的當時未售物業的估值而計算或由獨立估值師以其他方式釐定。

上海恒睿的董事會由5名董事組成，其中COF I SRL及重慶龍湖地產分別可委任4名董事及1名董事。上海恒睿的董事會主席將由重慶龍湖地產委任。

(b) 合作經營企業

興龍湖置地

於二零零五年六月，重慶龍湖地產與嘉遜置地訂立一項合營合約以註冊成立興龍湖置地。嘉遜置地為我們與HKL (China West) Property Investments Limited成立的合營企業的全資附屬公司。我們實際持有嘉遜置地約47.37%權益。興龍湖置地是根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。興龍湖置地的經營期由成立之日起為期20年。根據合營合約，興龍湖置地的註冊資本為12,000,000美元。該註冊資本其後於二零零七年七月增至27,000,000美元。興龍湖置地由重慶龍湖地產及嘉遜置地分別實益擁有5%及95%。重慶龍湖地產及嘉

歷史、重組及集團架構

遜置地根據其各自於興龍湖置地的股權比例注入該興龍湖置地的註冊資本。根據重慶永和會計師事務所有限責任公司於二零零七年七月發出的驗資報告，興龍湖置地的全部註冊資本已悉數繳足。興龍湖置地的業務範圍包括物業發展。

興龍湖置地的董事會由6名董事組成，其中重慶龍湖地產及嘉遜置地分別可委任1名董事及5名董事。興龍湖置地的首任董事會主席將由嘉遜置地委任。

重慶龍湖宜恒

於二零零六年十月，重慶龍湖地產與Fantastic Star訂立一項合營合約以註冊成立重慶龍湖宜恒。基於我們與Fantastic Star及其聯屬人的業務關係以及該公司的資本資源，該公司獲選為本集團成員公司的合營夥伴。重慶龍湖宜恒為根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。重慶龍湖宜恒於往績記錄期間經已開業，經營期由成立之日起20年。根據合營合約，重慶龍湖宜恒的註冊資本為人民幣50,000,000元。該註冊資本其後於二零零七年九月增至人民幣360,000,000元。重慶龍湖宜恒分別由重慶龍湖地產及Fantastic Star實益擁有51%及49%。重慶龍湖地產及Fantastic Star根據其各自於重慶龍湖宜恒的股權比例注入重慶龍湖宜恒的註冊資本。根據重慶永和會計師事務所有限責任公司於二零零七年八月三十日發出的驗資報告，重慶龍湖宜恒的全部註冊資本已悉數繳足。重慶龍湖宜恒的業務範圍包括物業發展。

重慶龍湖宜恒的董事會由11名董事組成，其中重慶龍湖地產及Fantastic Star分別有權委任10名董事及1名董事。重慶龍湖宜恒的首任董事會主席將由重慶龍湖地產委任。

成都龍湖同晉

於二零零七年四月，ING COF與重慶龍湖企業拓展就成都龍湖同晉訂立合營合約。基於我們與ING Real Estate China Opportunity Fund LP的業務關係以及其資本資源，作為ING Real Estate China Opportunity Fund LP的投資工具的ING COF獲選為本集團成員公司的合營夥伴。成都龍湖同晉為根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。成都龍湖同晉的經營期由成立之日起為期20年。根據合營合約，成都龍湖同晉的註冊資本為人民幣750,000,000元。該註冊資本其後增至人民幣966,549,865元。成都龍湖同晉由重慶龍湖企業拓展及ING COF分別實益擁有51%及49%。ING COF及重慶龍湖企業拓展根據其各自於成

歷史、重組及集團架構

都龍湖同晉的股權比例注入該成都龍湖同晉的註冊資本。根據四川中衡安信會計師事務所有限責任公司於二零零七年十月十五日發出的驗資報告，成都龍湖同晉的全部註冊資本已悉數繳足。成都龍湖同晉的業務範圍包括物業發展。

於二零零八年十一月，成都佳遜向ING COF收購成都龍湖同晉的24%權益。作為合營安排的部分，該收購乃因ING Real Estate China Opportunity Fund LP的權利獲行使而作出，據此ING Real Estate China Opportunity Fund LP可能要求本集團收購其於合營企業的權益，代價按預先釐定方程式計算。收購代價為人民幣231,971,968元，乃按上述預先釐定方程式計算。收購後，我們透過重慶龍湖企業拓展持有51%及成都佳遜持有24%而合共持有成都龍湖同晉75%權益。ING COF持有餘下25%權益。

ING有權於(a)成都龍湖同晉發展的物業售出單位(包括預售)數目超過總單位的指定百分比；及(b)合營企業成立日期的第五週年(以較早者為準)後，要求本集團收購其於離岸控股公司的所有剩餘權益以及所有相關股東貸款(如有)。本集團應付的採購價將於考慮適用應付稅項後，主要經參考將由各方同意的當時未售物業的估值而計算或由獨立估值師以其他方式釐定。

成都龍湖同晉的董事會由11名董事組成，其中重慶龍湖企業拓展、ING COF及成都佳遜分別可委任9名董事、1名董事及1名董事。成都龍湖同晉的董事會主席將由重慶龍湖企業拓展委任。

成都嘉南

於二零零七年十一月，ING COF I (HK)與成都佳遜就成都嘉南訂立合營合約。成都嘉南是根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。成都嘉南的經營期由成立之日起為期約20年。初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於二零零七年十一月增至人民幣382,890,100元，其中92.16%權益由ING COF I (HK)擁有及7.84%權益由成都佳遜擁有。ING COF I (HK)及成都佳遜根據其各自於成都嘉南的股權比例注入該成都嘉南的註冊資本。根據四川遠和會計師事務所有限責任公司於二零零七年十一月發出的驗資報告，成都嘉南的全部註冊資本已悉數繳足。成都嘉南的業務範圍包括物業發展。

歷史、重組及集團架構

成都嘉南的董事會由5名董事組成，其中ING COF I (HK)及成都佳遜分別可委任2名董事及3名董事。成都嘉南的董事會主席將由成都佳遜委任。

成都拓晟

於二零零七年十一月，Front Harbour與成都佳遜就成都拓晟訂立合營合約。成都拓晟為根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。成都拓晟的經營期由成立之日起為期約20年。初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於二零零七年十一月增至人民幣633,495,100元，其中95.26%權益由Front Harbour擁有及4.74%權益由成都佳遜擁有。Front Harbour及成都佳遜根據其各自於成都拓晟的股權比例注入該成都拓晟的註冊資本。根據四川遠和會計師事務所有限公司於二零零七年十一月一日發出的驗資報告，成都拓晟的全部註冊資本已悉數繳足。成都拓晟的業務範圍包括物業發展。

成都拓晟的董事會由5名董事組成，其中Front Harbour及成都佳遜分別可委任2名董事及3名董事。成都拓晟的董事會主席將由成都佳遜委任。

成都景匯

於二零零七年十一月，COF I (HK)與成都佳遜就成都景匯訂立合營合約。成都景匯為根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。成都景匯的經營期由成立之日起為期20年。初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於二零零七年十一月增至人民幣653,275,800元，其中95.41%權益由COF I (HK)擁有及4.59%權益由成都佳遜擁有。COF I (HK)及成都佳遜根據其各自於成都景匯的股權比例注入該成都景匯的註冊資本。根據四川遠和會計師事務所有限公司於二零零七年十一月一日發出的驗資報告，成都景匯的全部註冊資本已悉數繳足。成都景匯的業務範圍包括物業發展。

成都景匯的董事會由5名董事組成，其中COF I (HK)及成都佳遜分別有權委任兩名董事及三名董事。成都景匯的董事會主席將由成都佳遜委任。

成都匯新

於二零零七年十一月，成都佳遜與Sunny Champ就成都匯新訂立合營合約。成都匯新是根據中國法律註冊成立的中外合作經營企業。成都匯新的經營期由成立之日起為期20年。初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於二零零七年十一月增至人民幣629,993,500元，其中32.05%權益由成都佳遜擁有及67.95%權益由Sunny Champ擁有。成都佳遜及Sunny

歷史、重組及集團架構

Champ根據其各自於成都匯新的股權比例注入上述成都匯新的註冊資本。根據四川遠和會計師事務所有限責任公司於二零零七年十一月一日發出的驗資報告，成都匯新的全部註冊資本已悉數繳足。成都匯新的業務範圍包括物業發展。

成都匯新的董事會由5名董事組成，其中成都佳遜及Sunny Champ分別有權委任三名董事及兩名董事。成都匯新的董事會主席由成都佳遜委任。

我們就世紀峰景項目於成都成立的合營企業

於二零零七年十一月成立的四家中外合作經營企業，即成都嘉南、成都拓盛、成都景匯及成都匯新，乃為在成都發展世紀峰景項目而成立的特殊項目公司。我們透過我們的附屬公司成都佳遜投資至該四家項目公司。整體項目為我們與由ING Real Estate China Opportunity Fund LP (「ING」) 擁有一部分及由Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd. 及Aetos Capital Asia II, Ltd. (合稱「Aetos」) 擁有另一部分的一家海外控股公司成立的合營企業。我們實際持有合營企業的9.1%權益。

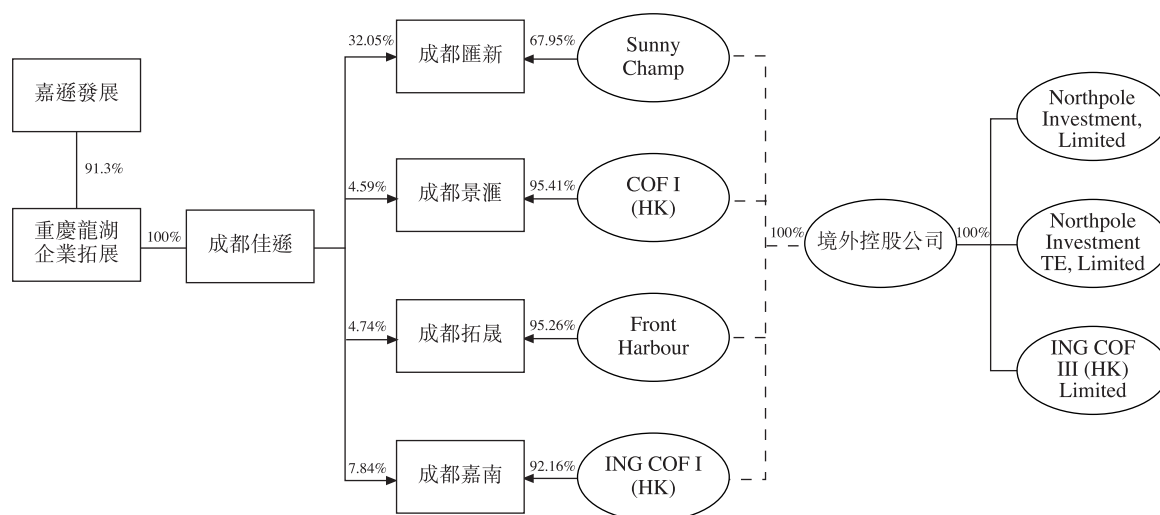
根據合營安排，各ING及Aetos均可於發生若干指定事宜後要求本集團直接或間接收購其部分或所有(視乎情況而定)的股權，價格按預先釐定方程式計算。特別是，ING及Aetos均有權(於不遲於二零零八年八月三十日前行使)要求本集團向其收購由ING及Aetos共同擁有的境外控股公司合共45.5556%權益以及有關的股東貸款(如有)，價格約人民幣968,000,000元(已假設收購事項已於完成收購的訂明限期二零零八年九月三十日進行)，該價格按預先釐定方程式計算，以向ING及Aetos提供按彼等於投資至合營企業時至權益轉讓完成日期的實際注資比例計算的協定內部收益率。於二零零八年八月或前後，ING及Aetos均已向我們表示，彼等擬行使該等贖回權。

與訂約方討論及磋商後，我們於二零零九年十月十五日與Northpole Investment, Limited 及Northpole Investment TE, Limited (均為Aetos的附屬公司，其註冊辦事處位於M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Uglan House, South House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands) 與ING COF III (HK) Limited (ING的投資工具，其註冊辦事處位於香港中環德輔道中68號萬宜大廈10樓1001-1002室) 訂立補充協議。根據該補充協議，待上市成事後及我們已於二零零九年十二月三十一日或之前接獲大多數上市的發行所得款項，我們將向ING及Aetos收購彼等於境外控股公司合共44.4444%權益，代價將按預先釐定方程式計算，而其將向ING及Aetos提供按彼等於投資至合營企業時至收購完成日期的實際注資比例計算的協定內部收益率。我們現時擬以上市的發行所得款項為該收購事宜提供款項。假設收購於二零零九年十二月三十一日進行，根據補充協議應付的收購價將約為人民幣10.4億元。

歷史、重組及集團架構

於收購後，本集團將持有ING及Aetos境外控股公司的 44.4444%權益，餘下55.5556%權益乃由ING及Aetos持有。本集團於收購後將不會有權擁有境外控股公司董事會的大多數控制權。收購將增加本集團於世紀峰景項目的實際權益至49.13%。現時，我們有權提名及已提名各中國合營實體合共五位董事中的三位；任何中國合營實體的主要財務及經營決策，包括但不限於，取得外部融資、向第三方授出財政援助、製訂或對業務計劃進行重大改動、出售重大資產、更換核數師及股息宣派須有關中國合營實體董事會一致批准，包括由ING及Aetos提名的董事。該等安排於收購後將繼續實行。由於本集團、ING及Aetos於收購後將繼續對中國合營實體的經濟活動享有控制權，我們預期，中國合營實體將繼續根據國際會計準則入賬列作本集團的共同控制實體。根據該項目的目前完成進度，我們預期項目將於二零一零年或前後開始產生重大的現金流入。倘收購並無進行，則我們於世紀峰景項目的實際權益將仍為9.1%，除非及直至ING及/或Aetos行使彼等於下段所述的其他贖回權。根據補充協議，收購事項將於收購事項先決條件獲履行後30日內(或有關各方協定的該等其他日期)完成。有鑑於收購事項將根據上市前簽訂的補充協議完成，其於上市後完成後將毋須遵守上市規則第14章或其他規定。然而，我們將於收購完成後儘快以公佈方式通知我們的股東該等完成事宜。倘收購的先決條件於二零一零年五月三十一日前尚未獲履行，補充協議的規定將告失效，而由各訂約方訂立的原有合營企業協議仍將保持不變。

下表說明於最後實際可行日期的合營企業架構：

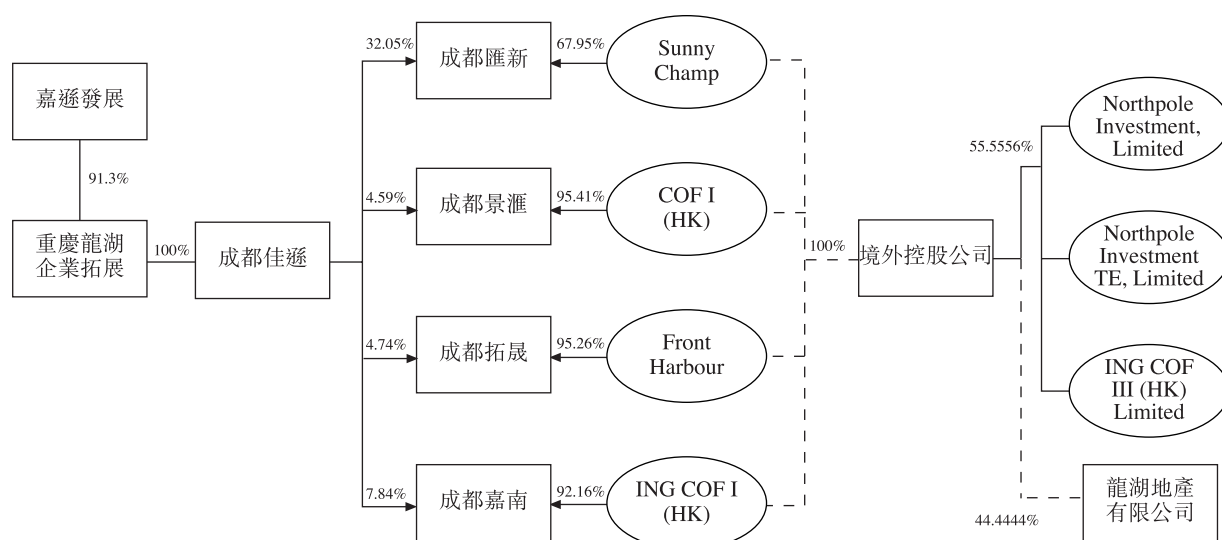


歷史、重組及集團架構

附註：

1. 為免產生疑問，以於四間中外合作經營企業初步注資的方式持有股權（按上表股權資料所示），與分派合營企業各方各自的權益（誠如合營協議所載）並無任何關連，此乃中國法律所許可。
2. 上表的虛線顯示間接股權或透過投資工具控股。
3. 於二零零七年十一月成立的四家中外合作經營企業，即成都嘉南、成都拓晟、成都景匯及成都匯新，乃為在成都發展世紀峰景項目而成立的特殊項目公司。
4. 成都佳遜為重慶龍湖企業拓展的全資附屬公司，而重慶龍湖企業拓展則由本集團擁有91.3%股權。
5. 根據相關合營協議，於本集團完成向ING及Aetos擬定收購於其境外控股公司合共44.4444%權益前，ING及Aetos實際持有合營企業的90%權益，而成都佳遜實際持有合營企業10%權益（本集團實際持有合營企業9.1%權益，即成都佳遜於合營企業的10%權益中的9.13%的合營企業權益，原因為成都佳遜為重慶龍湖企業拓展的全資附屬公司，而重慶龍湖企業拓展由本集團擁有91.3%權益）。

下表說明於完成向ING及Aetos擬定收購於其境外控股公司合共44.4444%權益後的合營企業架構：



附註：

1. 為免產生疑問，以於四間中外合作經營企業初步注資的方式持有股權（按上表股權資料所示），與分派合營企業各方各自的權益（誠如合營協議所載）並無任何關連，此乃中國法律所許可。
2. 上表的虛線顯示間接股權或透過投資工具控股。
3. 於二零零七年十一月成立的四家中外合作經營企業，即成都嘉南、成都拓晟、成都景匯及成都匯新，乃為在成都發展世紀峰景項目而成立的特殊項目公司。
4. 成都佳遜為重慶龍湖企業拓展的全資附屬公司，而重慶龍湖企業拓展則由本集團擁有91.3%權益。

歷史、重組及集團架構

5. 根據相關合營協議，於本集團完成向ING及Aetos擬定收購於其境外控股公司合共44.4444%權益前，ING及Aetos實際持有合營企業的90%權益，而成都佳遜實際持有合營企業10%權益（本集團實際持有合營企業9.1%權益，即成都佳遜於合營企業的10%權益中的9.13%的合營企業權益，原因為成都佳遜為重慶龍湖企業拓展的全資附屬公司，而重慶龍湖企業拓展由本集團擁有91.3%權益）。於完成擬定收購後，本集團將實際持有合營企業49.13%權益，即本集團於擬定收購前的初步9.13%權益與根據補充協議將向ING及Aetos擬定收購額外40%權益（即ING及Aetos的收購前90%權益的44.4444%）的總和。

有關各方之間的合營安排（經上述補充協議修訂）亦規定，倘ING及Aetos已向本集團提供墊款（方法為應用彼等享有合營企業所作分派的權力，而該等墊款總額超過中國合營實體的已繳股本若干百分比），則ING亦可要求本集團收購其向境外控股公司墊付的股東貸款或於各中國合營實體的權益，以將ING於合營企業的注資減至19%並將本集團的注額增至56%。應付的收購代價將於參考中國合營實體當時繳足股款資本額的指定百分比而釐定。於最後實際可行日期，ING及Aetos並無根據合營安排向本集團提供任何墊款。我們並不預期ING的該權利於上市後12個月內可予行使。此外，ING及Aetos亦有權於(a)有關中國合營實體發展的物業售出單位（包括預售）數目超過總單位的指定百分比；及(b)各方於中國合營實體投資當日第五週年（以較早者為準）後，要求本集團收購彼等於境外控股公司的所有剩餘權益以及所有相關股東貸款（如有）。本集團應付的採購價將於考慮適用應付稅項後，主要經參考將由各方同意的當時未售物業的估值而計算或由獨立估值師以其他方式釐定。有鑑於上述安排，根據該項目的目前完成進度，我們預期我們最終將於二零一三年持有世紀峰景項目的所有權益。

ING及Aetos之間的合營條款（包括上文所述的贖回權）乃經各訂約方按公平商業磋商後協定。

根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編撰的估值報告，世紀峰景一期於二零零九年八月三十一日現況下的市值為人民幣674,300,000元，而世紀峰景二期及三期於二零零九年八月三十一日現況下的市值則為人民幣2,024,000,000元。有關估值詳情，請參閱「附錄四－物業估值」中第IV-13、IV-16、IV-126、IV-127、IV-128、IV-157及IV-158頁。

除本招股章程披露者外，概無涉及本集團任何合營企業的其他先前協議或預訂安排須提呈全球發售準投資者注意。

有關上述合營企業的其他資料，請參閱「附錄七－法定及一般資料－(D)有關附屬公司及我們的合營企業的資料－合營企業」一節。

二零零七年定期貸款及其全額償還

嘉遜發展於二零零七年九月取得由多家銀行機構及房地產發展商的聯屬公司提供的二零零七年定期貸款。二零零七年定期貸款須參照香港銀行同業拆息釐定的浮息及適用利率計息。貸款償還日期為二零零九年九月二十一日，或緊隨上市日期後適用的付息日期（該付息日即嘉遜發展可不時選定的一個月、兩個月、三個月或六個月期間的任何利息期或嘉遜發展與貸款人代理可能協定的其他期間的最後一日），以較早者為準；倘該適用的付息日早於上市日期後第十四日，則以上市日期後第十四日為準。

二零零七年定期貸款所得款項主要用作付清給予我們若干附屬公司注資及作為我們海外附屬公司的一般營運資金。我們為二零零七年定期貸款的貸款方設立擔保權益，包括以 Charm Talent 及 Precious Full 所擁有的本公司股份押記及我們若干海外附屬公司的股份押記。我們於二零零八年末開始償還二零零七年定期貸款。截至二零零九年八月二十日，二零零七年定期貸款連同所有應計利息獲全額償還。因此，就二零零七年定期貸款擔保設立的全部擔保權益獲按時解除。

人民幣債券

於二零零九年五月，重慶龍湖企業拓展以於中國境內公開發售債券及將債券在上海證券交易所上市的方式發行人民幣債券。有關人民幣債券的詳情概述於下：

本金總額	:	人民幣1,400,000,000元
到期日	:	二零一六年五月五日，可按照下文所述提早贖回
利率	:	每年6.7%，即發售日期前五個營業日的平均上海銀行同業拆息加4.85%。利率於發行首五個年度固定為以上利率並可按照發行人選擇從二零一四年五月五日起一次性向上調整最高達（包括）100個基點
提早贖回	:	在發行人選擇將利率向上調整的情況下，債券持有人可選擇贖回其全部或部分債券
所得款項用途	:	人民幣1,120,000,000元獲分配至撥付我們的發展項目（小院青城項目、春森彼岸項目及悠山郡項目分別獲分配人民幣306,000,000元、人民幣410,000,000元及人民幣404,000,000元）及人民幣280,000,000元獲分配作一般營運資金
擔保	:	對重慶龍湖西街擁有的西城天街裙樓負三層至第五層的土地使用權及房地產擁有權進行抵押，以擔保重慶龍湖企業拓展於債券項下的責任

重組

企業重組

為籌備上市，本集團已進行重組。重組包括下列事項：

1. 本公司註冊成立

於二零零七年十二月二十一日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，法定股本為50,000港元，分為500,000股每股面值0.10港元的股份，其中600股股份及400股股份於Codan Trust Company (Cayman) Limited (作為最初認購人) 向Charm Talent轉讓1股認購股份及分別向Charm Talent及Precious Full配發及發行599股股份及400股股份後分別發行予Charm Talent及Precious Full並已繳足股款。Charm Talent及Precious Full為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由吳女士及蔡先生共同擁有。

2. 轉讓嘉遜發展全部已發行股本

於二零零八年六月十一日，吳女士及蔡先生分別以收購代價1,920,693,053港元及1,280,462,036港元，將嘉遜發展股本中1,200,000股及800,000股每股面值1港元的股份 (分別佔嘉遜發展全部已發行股本60%及40%) 轉讓予Longfor Investment。上述收購代價乃按嘉遜發展於二零零七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值釐定。

3. 吳女士及蔡先生分別轉讓債務予Charm Talent與Precious Full及Charm Talent與Precious Full其後轉讓債務予本公司

(a) 根據日期同為二零零八年六月十一日的兩項轉讓契約，吳女士及蔡先生將Longfor Investment收購嘉遜發展全部已發行股本所應付收購代價款項，分別按面值1,920,693,053港元及1,280,462,036港元轉讓予Charm Talent及Precious Full。於上述轉讓後，Longfor Investment分別欠Charm Talent及Precious Full 1,920,693,053港元及1,280,462,036港元。

(b) 於完成上文(a)分段所述轉讓後及根據日期為二零零八年六月十一日的兩項轉讓契約，Charm Talent及Precious Full將Longfor Investment所欠款項1,920,693,053港元及1,280,462,036港元等額按面值轉讓予本公司。於上述轉讓後，Longfor Investment欠本公司合共3,201,155,089港元，而本公司則分別欠Charm Talent及Precious Full 1,920,693,053港元及1,280,462,036港元。

4. Longfor Investment向本公司配發股份

Longfor Investment向本公司配發及發行一股面值1美元入賬列為繳足股款的股份，以償付上文3(b)段所述Longfor Investment欠本公司的款項。

5. 將本公司欠Charm Talent及Precious Full的貸款撥充資本

於二零零八年六月十一日，本公司分別向Charm Talent及Precious Full配發及發行2,361,591,000股及1,574,394,000股股份，並在Charm Talent及Precious Full的指示下，向Fit All配發及發行64,014,000股入賬列作繳足股款的股份，以悉數償付本公司欠Charm Talent及Precious Full分別為1,920,693,053港元及1,280,462,036港元的款項。

吳女士及蔡先生的信託結算

於二零零八年六月十一日，吳女士及蔡先生以零代價向Silver Sea及Silverland轉讓Charm Talent及Precious Full的全部已發行股本，以分別結算以HSBC International Trustee為受託人的吳氏家族信託及蔡氏家族信託。吳氏家族信託的全權信託對象包括吳女士的若干家庭成員，而蔡氏家族信託的全權信託對象包括蔡先生的若干家庭成員。為實施於二零零九年七月三十一日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃，於二零零九年七月三十一日將Fit All增添為吳氏家族信託及蔡氏家族信託的全權信託對象。

首次公開發售前股份獎勵計劃

為嘉許本集團若干僱員所作的貢獻及激勵他們，本集團分別於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納兩項首次公開發售前股份獎勵計劃。根據於二零零七年十一月三十日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司可在Charm Talent及Precious Full的酌情決定下，以本集團合共121名僱員為受益人，向Fit All發行合共64,014,000股股份（Charm Talent轉讓38,408,400股股份，而Precious Full轉讓25,605,600股股份），佔本公司當時已發行股本約1.6%。根據於二零零九年七月三十一日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃，Charm Talent及Precious Full為本集團合共463名僱員（其中34名僱員根據於二零零七年十一月三十日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃獲授股份）的利益向Fit All（作為吳氏家族信託及蔡氏家族信託各自的全權信託對象）轉讓合共30,000,000股股份（Charm Talent轉讓18,000,000股股份，而Precious Full轉讓12,000,000股股份）。首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份歸屬期為四或五年，自二零零九年一月一日（倘為於二零零七年十一月三十日採納的計劃）及二零一零年七月一日（倘為於二零零九年七月三十一日採納的計劃）開始。

Fit All由吳女士註冊成立作為持有有關股份的特殊目的公司，旨在確保股份以信託形式由專業受託人為本集團指定僱員的利益持有。於二零零八年六月十一日，Fit All Trust成立，受託人為HSBC (HK) Trustee，而吳女士隨即將Fit All全部已發行股本轉讓予HSBC (HK) Trustee。作為Fit All Trust受益人的僱員總數為550人（包括四名執行董事）。

Charm Talent或Precious Full均不會進一步轉讓股份，而本公司亦不會就首次公開發售前獎勵計劃發行新股份。然而，我們擬於上市後採納另一項股份獎勵計劃或其他類似的獎勵計劃。其後，採納及實行該股份獎勵計劃或任何其他將予採納的獎勵計劃時，我們將遵守包括上市規則在內的所有適用法律及監管規定。

根據獨立估值師的估值，於二零零七年十一月三十日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃所授出的股份加權平均公平值約為人民幣116,000,000元，將以直線法於為期四或五年的歸屬期(視乎情況而定)內予以攤銷，故一直及將會對我們於財政年度二零零七年至二零一二年的損益表造成影響。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的影響分別為人民幣4,000,000元、人民幣47,600,000元及人民幣12,200,000元。根據獨立估值師的估值，於二零零九年七月三十一日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃所授出的股份加權平均公平值約為人民幣71,300,000元，將以直線法於為期四年的歸屬期(視乎情況而定)內予以攤銷，故將會對我們於財政年度二零零九年至二零一三年的損益表造成影響。估計首次公開發售前股份獎勵計劃於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的整體影響將約為人民幣38,300,000元(就於二零零七年十一月三十日採納的計劃而言，為人民幣24,300,000元及就於二零零九年七月三十一日採納的計劃而言，為人民幣14,000,000元)。

有關首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱於本招股章程「附錄七一首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

首次公開發售前購股權計劃

為嘉許我們高級管理人員所作的貢獻及激勵他們，我們已採納首次公開發售前購股權計劃，據此，合共六名高級管理人員(包括兩名執行董事)於二零零七年十一月三十日獲授購股權，其持有人可根據首次公開發售前購股權計劃的條款及條件，按每股股份2.94港元的行使價認購佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總數(經因首次公開發售前購股權隨附的認購權獲悉數行使而可能配發及發行的股份數目所擴大(並無計及首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權或於超額配股權獲行使後可能配發及發行的任何股份))約0.75%的股份。首次公開發售前購股權將於二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年一月一日以相同份額歸屬，並將於各別歸屬日期後及截至二零一七年十一月三十日止期間可予行使。

首次公開發售前購股權於二零零八年六月十一日轉讓予Long Faith。Long Faith由吳女士註冊成立作為持有首次公開發售前購股權的特殊目的公司，旨在確保該等購股權以信託形式由專業受託人為有關高級管理人員持有。同日，Long Faith Trust作為全權信託成立，受託人為HSBC (HK) Trustee，而吳女士隨即將Long Faith全部已發行股本轉讓予HSBC (HK) Trustee。於本招股章程刊發日期，Long Faith(其註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands)為所有首次公開發售前購股權的註冊持有人。

歷史、重組及集團架構

該等首次公開發售前購股權乃唯一根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權，而本公司上市後將不會根據該計劃進一步授出購股權。倘首次公開發售前購股權全數獲行使，我們的全球發售項下股份的公眾股東股份所有權(假設超額配股權未獲行使)或會由20%攤薄至19.85%，因而彼等佔我們已發行在外股份的所有權百分比將會減少。

行使根據首次公開發售前購股權計劃將予授出的任何購股權，會導致每股股份盈利及每股股份資產淨值出現攤薄。假設首次公開發售前購股權獲悉數行使但超額配股權不獲行使，則二零零九年備考預計每股盈利會由人民幣0.4029元攤薄至人民幣0.3999元。根據國際財務報告準則，首次公開發售前購股權的有關費用已參照該等購股權授出日期的公平值計入我們於截至二零零七年止年度的收益表中。

根據獨立估值師所作估值，首次公開發售前購股權於二零零七年十一月三十日的公平值約為人民幣33,900,000元。我們的首次公開發售前購股權將於4年歸屬期內以直線法攤銷，因此，已經並將對我們於二零零七年至二零一一年財政年度的收益表有所影響。於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，有關影響金額分別約為人民幣1,000,000元及人民幣12,500,000元。預計於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度，有關影響金額分別約為人民幣12,500,000元、人民幣5,500,000元及人民幣2,400,000元。

有關首次公開發售前購股權計劃的主要條款概要，請參閱於本招股章程「附錄七—首次公開發售前購股權計劃」一節。

首次公開發售後購股權計劃

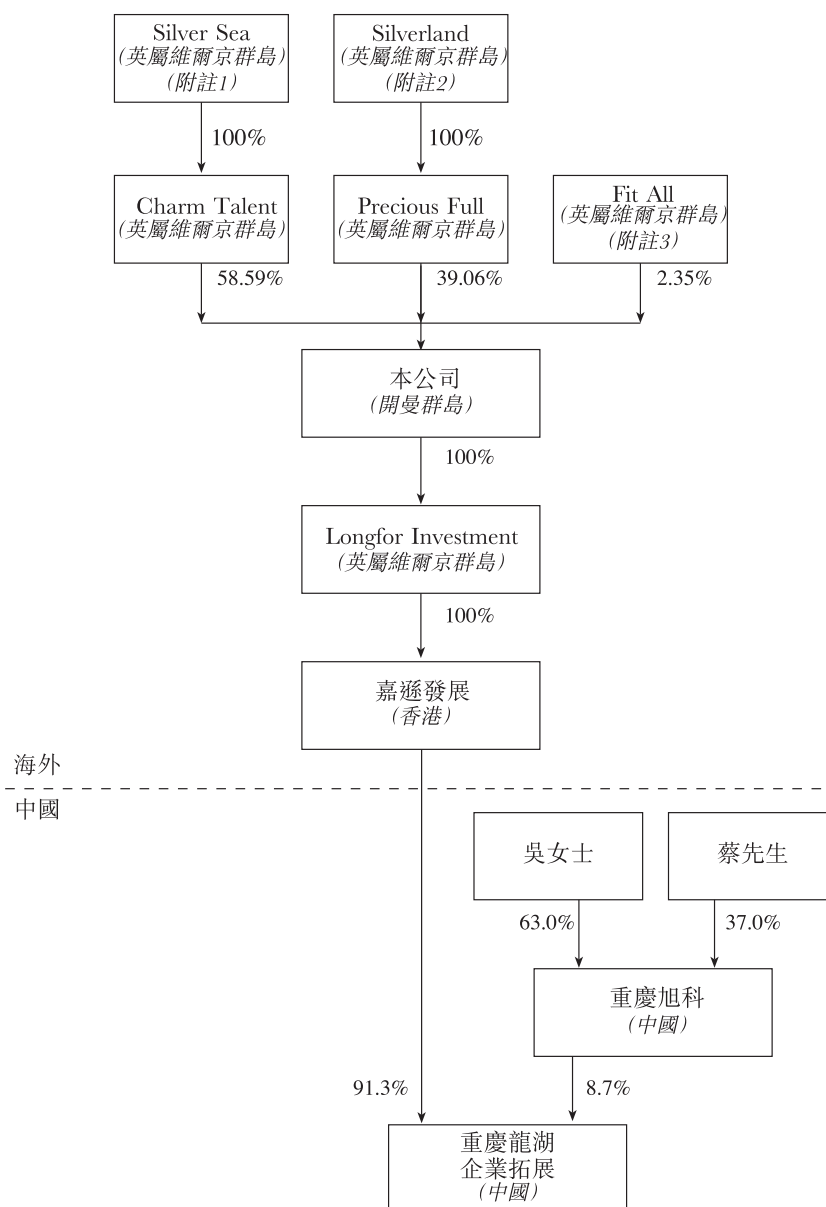
我們已採納首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃規定向符合我們不時設定標準的高級管理人員(包括我們的董事及全職僱員)授出可認購我們股份的購股權。有關首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄七—首次公開發售後購股權計劃」一節。

歷史、重組及集團架構

股權及公司架構

本集團的股權架構

下圖說明於完成重組、吳女士及蔡先生的信託結算以及採納及實行首次公開發售前股份獎勵計劃後本集團的架構：

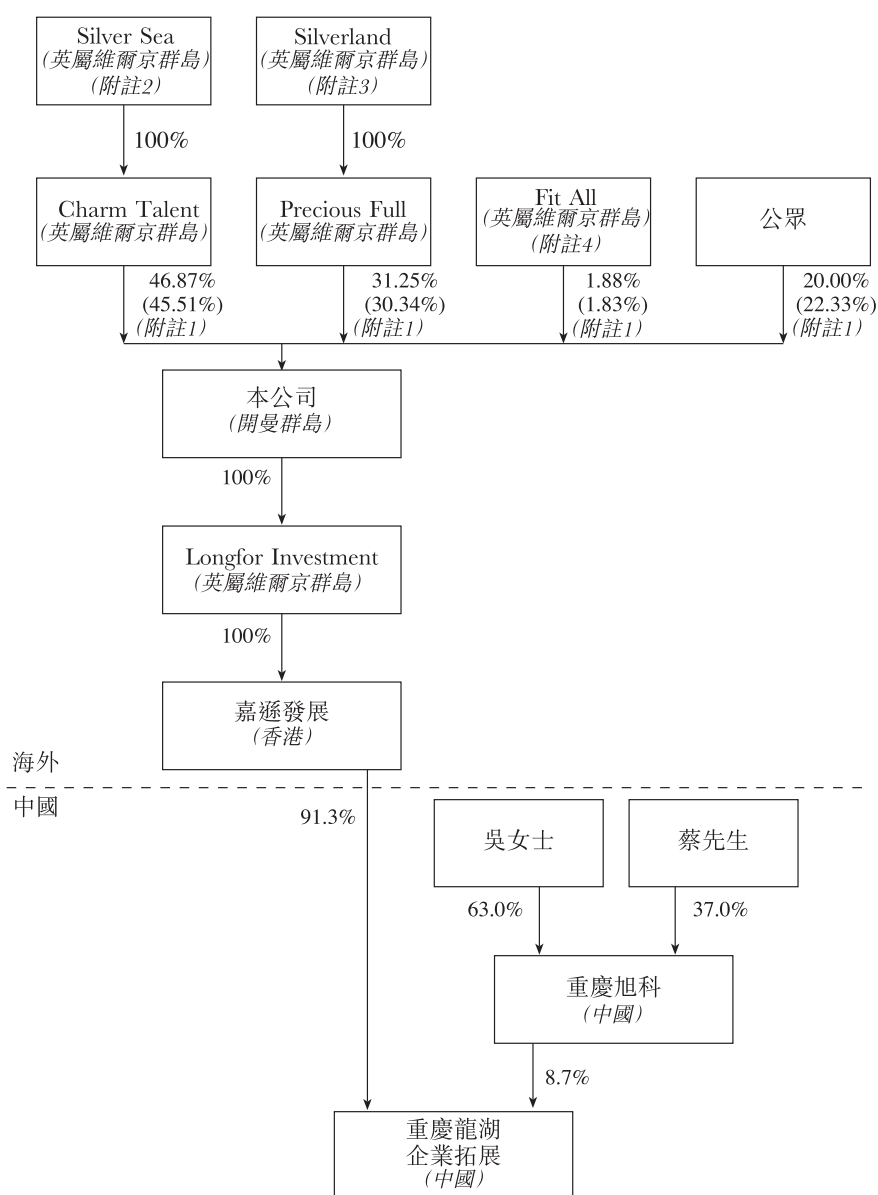


附註：

1. Silver Sea全部股本由HSBC International Trustee以吳氏家族信託的受託人身份全資擁有。吳氏家族信託是於二零零八年六月十一日由吳女士作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。吳氏家族信託的受益對象包括吳女士若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，吳女士（作為吳氏家族信託創辦人）、蔡先生（為吳女士配偶）、Silver Sea及HSBC International Trustee將視作擁有由Charm Talent持有的2,343,591,600股股份的權益。
2. Silverland全部股本由HSBC International Trustee以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託是於二零零八年六月十一日由蔡先生作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。蔡氏家族信託的受益對象包括蔡先生若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，蔡先生（作為蔡氏家族信託創辦人）、吳女士（為蔡先生配偶）、Silverland及HSBC International Trustee將視作擁有由Precious Full持有的1,562,394,400股股份的權益。
3. Fit All的全部股本由HSBC (HK) Trustee以Fit All Trust受託人的身份全資擁有。Fit All Trust為於二零零八年六月十一日以HSBC (HK) Trustee作為受託人而設立。Fit All Trust的受益對象是550名獲選參與首次公開發售前股份獎勵計劃的本集團僱員（包括四名執行董事）。截至最後實際可行日期，根據於二零零七年十一月三十日設立的首次公開發售前股份獎勵計劃授出的合共15,792,125股獎勵股份已按照計劃歸屬有關僱員並由Fit All以信託方式持有。

歷史、重組及集團架構

下圖說明本集團於緊隨全球發售完成後的架構：

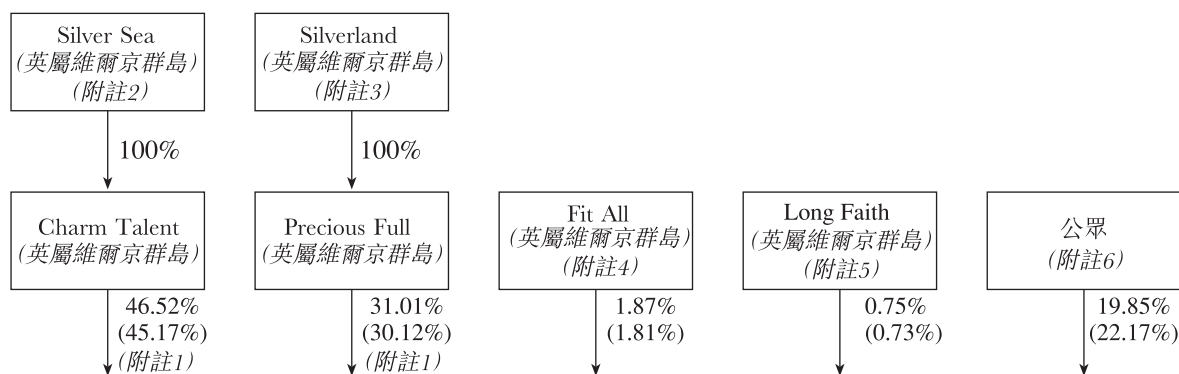


歷史、重組及集團架構

附註：

1. 括號內的數字是假設超額配股權獲悉數行使後的概約股權百分比。
2. Silver Sea全部股本由HSBC International Trustee以吳氏家族信託的受託人身份全資擁有。吳氏家族信託是於二零零八年六月十一日由吳女士作為設立人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。吳氏家族信託的受益對象包括吳女士若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，吳女士（作為吳氏家族信託創辦人）、蔡先生（為吳女士配偶）、Silver Sea及HSBC International Trustee將視作擁有由Charm Talent持有的2,343,591,600股股份的權益。
3. Silverland全部股本由HSBC International Trustee以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託是於二零零八年六月十一日由蔡先生作為設立人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。蔡氏家族信託的受益對象包括蔡先生若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，蔡先生（作為蔡氏家族信託創辦人）、吳女士（為蔡先生配偶）、Silverland及HSBC International Trustee將視作擁有由Precious Full持有的1,562,394,400股股份的權益。
4. Fit All的全部股本由HSBC (HK) Trustee以Fit All Trust受託人的身份全資擁有。Fit All Trust是於二零零八年六月十一日以HSBC (HK) Trustee作為受託人而設立。Fit All Trust的受益對象是550名獲選參與首次公開發售前股份獎勵計劃的本集團僱員（包括四名執行董事）。截至最後實際可行日期，根據於二零零七年十一月三十日設立的首次公開發售前股份獎勵計劃授出的合共15,792,125股獎勵股份已按照計劃歸屬有關僱員並由Fit All以信託方式持有。

下圖說明於全球發售完成後及假設首次公開發售前購股權獲悉數行使後的本集團架構：



附註：

1. 括號內的數字為假設超額配股權獲悉數行使後的概約股權比例。
2. Silver Sea全部股本由HSBC International Trustee以吳氏家族信託的受託人身份全資擁有。吳氏家族信託是於二零零八年六月十一日由吳女士作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。吳氏家族信託的受益對象包括吳女士若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，吳女士（作為吳氏家族信託創辦人）、蔡先生（為吳女士配偶）、Silver Sea及HSBC International Trustee將視作擁有由Charm Talent持有的2,343,591,600股股份的權益。

3. Silverland全部股本由HSBC International Trustee以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託是於二零零八年六月十一日由蔡先生作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。蔡氏家族信託的受益對象包括蔡先生若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，蔡先生（作為蔡氏家族信託創辦人）、吳女士（為蔡先生配偶）、Silverland及HSBC International Trustee將視作擁有由Precious Full持有的1,562,394,400股股份的權益。
4. Fit All的全部股本由HSBC (HK) Trustee以Fit All Trust受託人的身份全資擁有。Fit All Trust是於二零零八年六月十一日以HSBC (HK) Trustee作為受託人而設立。Fit All Trust的受益對象為550名獲選參與首次公開發售前股份獎勵計劃的本集團僱員（包括四名執行董事）。截至最後實際可行日期，根據於二零零七年十一月三十日設立的首次公開發售前股份獎勵計劃授出的合共15,792,125股獎勵股份已按照計劃歸屬有關僱員並由Fit All以信託方式持有。
5. Long Faith的全部股本由HSBC (HK) Trustee以Long Faith Trust受託人的身份全資擁有。Long Faith Trust是於二零零八年六月十一日以HSBC (HK) Trust作為受託人所設立的全權信託。Long Faith Trust的受益對象是獲選參與首次公開發售前購股權計劃的本集團高級管理層成員（包括兩名執行董事）。假設首次公開發售前購股權獲悉數行使，本集團將合共配發及發行37,940,000股股份。截至最後實際可行日期，根據首次公開發售前購股權計劃授出的合共9,485,000份首次公開發售前購股權已按照計劃歸屬有關僱員，惟該等首次公開發售前購股權概無獲行使。Long Faith Trust為首次公開發售前購股權的承授人以信託方式持有首次公開發售前購股權以待歸屬及行使該等購股權。因任何首次公開發售前購股權獲行使而發行的股份於配發及發行後將不會由Long Faith持有。
6. 公眾股東指全球發售項下的股東。待上市後，首次公開發售前購股權的各承授人已向本公司承諾，倘其行使任何首次公開發售前購股權將導致或已導致股份的公眾持股量低於20%的最低訂明百分比（或倘超額配股權獲悉數或部分行使，公眾人士將持有的較高百分比股份），則其將出售或促使銷售該等股份數目以恢復20%最低公眾持股量（或倘超額配股權獲悉數或部分行使，公眾人士將持有的較高百分比股份）。倘首次公開發售前購股權的承授人不再為關連人士或任何關連人士的聯繫人士、或本公司不再在聯交所上市，此承諾將不再生效。

與我們的創辦人及控股股東的關係

創辦人及控股股東

吳女士及蔡先生夫婦二人為本集團的創辦人。彼等各自將其於本集團的股權分別轉讓予吳氏家族信託及蔡氏家族信託，該兩個信託是不同的全權信託，受益人分別為吳女士及蔡先生各自若干家族成員（因此為聯繫人）。HSBC International Trustee為兩個信託的受託人，而吳女士及蔡先生為有關信託的監管人。在吳氏家族信託及蔡氏家族信託成立前，吳女士及蔡先生分別透過Charm Talent及Precious Full於本集團擁有實益權益。於二零零八年六月十一日，吳女士將Charm Talent的全部已發行股本轉讓予Silver Sea（一家於英屬維爾京群島註冊成立並由HSBC International Trustee全資擁有的公司），而蔡先生將Precious Full的全部已發行股本轉讓予Silverland（亦為一家於英屬維爾京群島註冊成立並由HSBC International Trustee全資擁有的公司）。上述轉讓按零代價以饋贈的形式進行，以分別作吳氏家族信託及蔡氏家族信託的結算用途。上述兩家信託成立後，吳女士及蔡先生不再實益擁有本集團的股權，但仍透過重慶旭科擁有重慶龍湖企業拓展註冊資本的8.7%權益。於本招股章程刊發日期，Charm Talent是2,343,591,600股股份的登記持有人，而Precious Full為1,562,394,400股股份的登記持有人，分別佔於緊隨全球發售完成後本公司全部已發行股本的46.9%及31.3%（假設超額配股權未獲行使，且概無任何首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使）。詳情見「歷史、重組及集團架構」一節。

創辦人及控股股東的獨立性

我們認為本集團具備能力於上市日期後在獨立於控股股東、創辦人及彼等各自聯繫人的情況下經營業務，理由如下：

- 在任何情況下，管理及投資決策均由我們的董事會、管理委員會及投資決策委員會（視情況而定）共同作出，而我們的董事會、管理委員會及投資決策委員會均由具備相關專業知識及經驗的管理人員組成，而各董事或上述委員會皆根據本公司章程細則及重慶龍湖企業拓展董事會批准及通過的職權範圍（如為管理委員會及投資決策委員會）運作；
- 我們的控股股東、創辦人及彼等各自聯繫人與本集團之間並無進行任何持續關連交易而須於上市後遵守上市規則的公佈及獨立股東批准規定；
- 我們的控股股東、創辦人及彼等各自聯繫人概無在與本集團競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益；及
- Charm Talent及Precious Full為控股公司，除於本公司持有股權外，並無經營任何業務。

與我們的創辦人及控股股東的關係

不競爭契據

我們已於二零零九年十一月一日與控股股東訂立不競爭契據，據此，吳女士、Charm Talent及Silver Sea共同及各別承諾而蔡先生、Precious Full及Silverland亦共同及各別承諾不與本集團進行競爭。

控股股東已向本公司(為其本身及作為本集團成員公司利益的受託人)承諾，於上市日期起計至以下日期中較早者期間，彼等將不會並會盡力促使彼等各自聯繫人(本集團成員公司以及滙豐控股有限公司及其不時的附屬公司不時旗下的集團公司任何成員公司除外，惟不包括僅作為吳氏家族信託或蔡氏家族信託受託人身份的HSBC International Trustee) (「**聯屬人**」) 不會從事、投資、參與任何物業業務或於其中擁有經濟或其他權益：

- (i) 控股股東、吳氏家族信託及蔡氏家族信託及(視情況而定) 其任何聯屬人不再持有或以其他方式直接或間接擁有本公司已發行普通股本合共30%或以上的實益權益之日；
- (ii) 股份終止於聯交所上市之日；或
- (iii) 就個別特定控股股東而言，則為該等控股股東及其所有聯屬人不再持有任何該等股份或以其他方式直接或間接於任何該等股份擁有實際權益之日(「**不競爭期間**」)。

不論單獨或與另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其一致行動，惟以下情況除外：

- (a) 就吳女士及蔡先生情況而言，本招股章程所述的吳女士、蔡先生及彼等各自聯屬人持有的現有物業業務(請參閱下文「本集團以外的物業發展業務及投資」)。為免疑慮，倘重慶旭科、都江堰青城公司、成都天城投資有限公司或吳女士、蔡先生及其各自的任何聯屬人擬改變陽江弘景房地產開發有限公司於陽江市所收購土地的用途，或擬就廣東省陽江市發展項目收購或獲提供權利收購任何其他土地使用權，或擬就都江堰青城公司或成都天城投資有限公司現時從事本節下述土地一級開發所在地盤收購或獲提供權利收購土地使用權，則有關建議將被視作新商機(定義見下文)，根據不競爭契據的條款應先提供予本公司；
- (b) 透過彼等於本集團的權益進行的業務；

與我們的創辦人及控股股東的關係

- (c) 透過收購或持有從事任何房地產業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或任何形式的其他實體（「競爭實體」）的單位或股份的任何投資或權益進行，而有關投資或權益不超過該競爭實體已發行有投票權股份的5%，惟有關投資或權益不得授予，而有關人士及／或其聯屬人亦不得以其他方式持有可控制該競爭實體的董事會或管理人員組成的任何權利或直接或間接參與該競爭實體的任何權利（「被動投資」）；
- (d) 僅為住宅用途而收購及持有（僅適用於吳女士及蔡先生的情況，並包括供其家族成員作住宅用途）或作投資用途的中國物業權益，惟該等權益不得涉及在中國的任何辦公室或零售物業發展或不時與本集團業務構成競爭的任何活動；
- (e) 我們根據本公司大多數獨立非執行董事的書面批准決定不對其進行投資的任何物業業務；或
- (f) 位於中國以外的物業權益。

吳女士、蔡先生、Charm Talent、Precious Full、Silver Sea及Silverland已向本公司（為其本身及作為本集團成員公司利益的受託人）承諾，倘彼等或彼等各自的聯屬人物色到或建議的或任何第三方向其提供與任何物業業務有關的任何投資或商業機會（「新商機」），其將促使根據不競爭契據條款將新商機首先提供予本公司。倘本集團獲授收購該地盤的優先權，本公司獨立非執行董事將釐定是否行使權利收購相關地盤。

根據不競爭契據，吳女士、蔡先生、Charm Talent、Precious Full、Silver Sea及Silverland的義務及責任屬各別性質，但吳女士、Charm Talent及Silver Sea的義務及責任則屬共同及各別性質，而蔡先生、Precious Full及Silverland的義務及責任亦屬共同及各別性質。

就不競爭契據而言，「物業業務」一詞指在中國從事以下一項或多項業務或投資活動：

- (a) 直接或間接及單獨或共同收購、持有、開發、轉讓、處置、租賃或以其他方式從事與土地、房地產物業或任何物業相關投資的交易；
- (b) 直接或間接及單獨或共同從事物業管理業務；
- (c) 直接或間接及單獨或共同從事促銷或開發或投資土地或房地產物業或從事任何物業管理業務，或於其中擁有權利或以任何方式在其中擁有經濟權益；

與我們的創辦人及控股股東的關係

- (d) 直接或間接及單獨或共同收購、持有、轉讓、處置或以其他方式從事就上文(a)至(c)段所述任何事宜有關的任何選擇權、權利或權益；或
- (e) 直接或間接及單獨或共同收購、持有、轉讓、處置或以其他方式從事於上文(a)至(d)段所述事宜中擁有任何權益的任何性質的公司、合營企業、法團或實體（不論註冊成立與否）的任何權益（包括但不限於股份權益）。

倘任何承諾人與本公司就任何承諾人的任何活動或建議活動是否構成物業業務發生分歧，將由本公司獨立非執行董事將作出裁定，而大多數獨立非執行董事的決定將為終局決定及具有約束力。

控股股東亦各自向本公司（為其本身及作為本集團成員公司利益的受託人）承諾，在不競爭期間，彼等各自：

- (a) 會提供本公司獨立董事委員會進行年度審閱所需的一切資料，以履行不競爭契據所載彼等各自的承諾；
- (b) 會在本公司年報中就其遵守該等承諾作出年度聲明；及
- (c) 須在本公司召開任何股東大會及／或董事會會議，以省覽及批准不競爭契據中所述的已造成或可能造成有關控股股東發生利益衝突（無論為實際或潛在衝突）的任何事項的情況下，迴避出席該等會議及須於會上放棄投票及不計入會議法定人數。

我們確認獨立非執行董事將至少每年審核控股股東是否遵守不競爭契據中的承諾，包括有關彼等根據該承諾提供任何新商機的優先購買權，而我們會在年報或公佈中披露獨立非執行董事的決定。我們亦確認，除控股股東（倘彼等為本公司董事）外，我們的董事亦將於年報內就彼等是否遵守本身的不競爭承諾作出同類年度聲明。

於考慮是否尋求任何新商機時，我們的獨立非執行董事將計及一般商業考慮，如本公司於相關時間的財務狀況、管理效率、經營表現、增長前景及相關業務的盈利潛力以及任何其他資料，同時參考當時市況。我們的獨立非執行董事將時常按本公司及股東的整體最佳利益行事。彼等將每年審閱該年度每季就是否進行新商機所作出的決定，並於我們的年報上披露有關決定及理由。控制股東及其各自的聯繫人將於相關股東大會及／或我們的董事會會議上放棄投票贊成或反對相關決議案，亦不會計入有關會議法定人數。

本集團的除外物業發展業務及投資

吳女士及蔡先生透過彼等聯繫人於下列三項建議發展項目中持有股權：

(1) 廣東省陽江市一個旅遊及休閒度假發展項目

該項目是準備由重慶旭科及一名獨立第三方成立的合營公司陽江弘景房地產開發有限公司承接的發展項目。重慶旭科及該獨立第三方分別持有該合營公司51%及49%股權，且重慶旭科有權提名合營公司3名董事其中2名董事，而其餘1名董事由獨立合營夥伴提名。於最後實際可行日期，該合營公司已獲得約209,000平方米的土地使用權。於最後實際可行日期，尚未就合營公司已收購的地盤制訂任何發展計劃，因此該項目並無產生收入。於二零零九年六月三十日，陽江弘景房地產開發有限公司的未經審核資產淨值約為人民幣189,000元，相當於同日本集團經審核綜合資產淨值約0.003%。

(2) 四川省都江堰市一塊用於旅遊及休閒度假用途的地盤的土地一級開發

都江堰青城公司是重慶旭科的全資附屬公司（因此由重慶旭科所管理及控制），於二零零七年十二月二十五日成立，現時從事一塊面積約530,000平方米的地盤的土地一級開發。該地盤主要可用於旅遊及休閒度假用途，包括但不限於主題公園以及運動與休憩設施（實際用途須由相關政府機關最終釐定）。由於該地盤的土地使用權將透過公開招標、拍賣及掛牌招標方式授出，故現時尚未清楚都江堰青城公司能否獲得該地盤的土地使用權或何時獲得有關土地使用權。截至最後實際可行日期，土地一級開發尚未開始，而都江堰青城公司亦無營運，因此並無產生任何收入或利潤。於二零零九年六月三十日，都江堰青城公司的未經審核資產淨值約為人民幣59,000,000元，相當於同日本集團經審核綜合資產淨值約1.0%。

(3) 四川省成都新津縣一塊用於旅遊及休閒度假用途的地盤的土地一級開發

成都天城投資有限公司是由重慶旭科擁有98%股權及由成都龍湖錦華及四川龍湖的董事蔣斌先生擁有2%股權的有限公司，於二零零八年八月七日成立，現時從事一塊面積約1,000,000平方米的地盤的土地一級開發。經相關政府機關最終釐定，該地盤獲指

與我們的創辦人及控股股東的關係

定用於旅遊及休閒度假用途，包括運動設施開發。與都江堰項目一致，該地盤的土地使用權將透過公開招標、拍賣及掛牌招標方式授出，故現時尚未清楚成都天城投資有限公司能否獲得該地盤的土地使用權或以何種方式或何時獲得有關土地使用權。截至最後實際可行日期，成都天城投資有限公司尚未開始土地一級開發，且該公司亦無營運，因此並無產生任何收入或利潤。於二零零九年六月三十日，成都天城投資有限公司的未經審核資產淨值約為人民幣2,000,000元，相當於同日本集團經審核綜合資產淨值約0.03%。

上述發展項目有別於本集團從事的業務，因有關地盤擬用於旅遊及休閒度假發展項目，包括但不限於主題公園及運動及休憩設施，不屬本集團現時產品的範圍。此外，我們現無意發展旅遊及休閒度假物業。

本集團不參與上述三個建議發展項目的理由如下：

- (a) 有關個項目均處於初步開發階段；
- (b) 陽江地盤的土地既非住宅亦非商業用途；及
- (c) 我們從未參與任何旅遊及休閒度假發展項目，故對與此類發展項目有關的具體風險(如有)並不瞭解。

鑑於上述發展項目因上述理由而原先由吳女士及蔡先生作為本集團的創辦人及控股股東透過重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司承建，我們認為該等發展項目不對本集團構成競爭，而日後因該等發展項目產生的任何競爭將受不競爭契據的約束，故決定重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司將繼續發展其各自項目。

基於我們現時的經營規模，我們認為我們有能力獨立於上述除外業務經營本身業務。我們現時並無計劃收購吳女士及蔡先生於上述建議發展項目的權益，但我們會不時評估形勢發展。吳女士及蔡先生均已向我們確認，彼等會遵守並促使彼等各自聯屬人遵守不競爭契據中有關彼等各自於上述項目中的權益的責任。於最後實際可行日期，我們的董事確認，並無控股股東、董事或彼等各自的聯繫人在中國持有任何會或可能會與我們的物業業務構成直接或間接競爭的任何物業權益。

與我們的創辦人及控股股東的關係

吳女士是重慶旭科的唯一董事；吳女士、蔡先生及樊琦女士則為都江堰青城公司的董事；而蔡先生、樊琦女士及持有成都天城投資有限公司2%股權的股東為成都天城投資有限公司的董事。重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司的高級管理層均獨立於本集團。儘管有共同董事，我們認為上述公司有能力和獨立經營，而我們的少數股東權益會受保障，原因如下：

- (i) 截至最後實際可行日期，重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司暫無營業，而其上述業務權益及發展計劃仍處於起步階段，因此重慶旭科、都江堰青城公司及成都天城投資有限公司的董事毋須投入大量時間及精力管理該等公司；
- (ii) 本集團的營運受本公司層面及地方項目公司層面管理團隊的領導及管理，並不依賴任何個別董事進行經營；及
- (iii) 根據普通法、開曼群島法律及本公司組織章程細則，我們的董事(包括上述共同董事)須對本公司承擔誠信責任或其他責任，這足以保障少數股東權益。

倘重慶旭科、都江堰青城公司或成都天城投資有限公司日後各自投入營運，吳女士將作為重慶旭科的非執行董事參與，或吳女士及樊琦女士將作為都江堰青城公司的非執行董事或樊琦女士作為成都天城投資有限公司的非執行董事參與(視乎情況而定)。除上述者外，吳女士及蔡先生亦於中國持有總建築面積約2,638平方米的若干住宅物業的權益作自住用途。吳女士及蔡先生所持有住宅物業的規模與本集團的業務規模相比微不足道，且該等物業供彼等及其家族佔用作住宅用途。因此，我們董事認為由控股股東持有該等物業權益不對本集團構成競爭。

本集團給予都江堰青城公司的財務資助

都江堰青城公司於二零零九年六月就未來業務營運在中國取得本金為人民幣100,000,000元的銀行貸款融資。應銀行貸款方要求，重慶龍湖企業拓展及成都龍湖錦華已各自於二零零九年六月三十日提供保證作為貸款融資的擔保。重慶龍湖企業拓展及成都龍湖錦華均未向都江堰青城公司收取任何擔保費或其等價物。根據重慶龍湖企業拓展與成都龍湖錦華和銀行隨後簽訂的協議，該擔保將於上市日期自動解除。

與我們的創辦人及控股股東的關係

關連方交易

有關我們於往績記錄期間進行的重大關連方交易的詳情，載於本招股章程「附錄一—會計師報告」一節中。我們董事認為該等交易乃在日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。

概覽

我們在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料¹，按二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及已售建築面積計算，我們是重慶這個中國面積最大、人口最多的直轄市的市場領導者。憑藉我們的優質品牌及管理能力，我們的業務於二零零五年擴展至成都，於二零零七年下半年擴展至西安（成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市），於二零零五年年底擴展至北京並於二零零七年下半年擴展至上海。在成都及北京，我們迅速成為住宅物業市場的領軍企業。據中國指數研究院的資料顯示，在成都，我們於二零零七年及二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，我們於二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於二零零九年，我們進入無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。我們的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

我們擁有多種類別的產品及多元化客戶群。我們的住宅物業發展項目涵蓋多種中高檔產品，包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅，為大眾市場、中產階級及上層階級提供住宅。我們亦已建造各種中至大型購物商場及其他商用物業。

我們採取了「多業態、區域化聚焦」的三重策略。首先，我們著重在我們營運所在城市供應多種物業產品。其次，我們將有選擇性地拓展至預期會有大量人口流入的其他地區，尤其是收入較高及受到良好教育的人士樂意居住的地點。最後，我們致力成為我們建立了業務據點的每個區域市場的市場領導者。根據此策略，我們已在過去十年採用嚴謹及系統化的方法，在各方面積累經驗及專業知識，包括各種物業開發及物業投資項目，以及建立專業的管理團隊、分權式企業架構及支持快速區域拓展的信息科技平台等。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成15個住宅及商業項目以及四個住宅及商業項目的若干階段，總建築面積約為5,054,792平方米（包括停車場）。截至二零零九年八月三十一日，我們在重慶保留有總建築面積約331,843平方米的四個購物商場（包括停車場），現時持作投資用途。

¹ 根據日期為二零零九年九月九日的報告。我們委託中國指數研究院編製此報告並為此支付合共人民幣150,000元。中國指數研究院根據重慶、成都、西安、北京及上海的房屋管理局及房地產交易中心提供的數據和上市房地產公司的年報及公司申報表編製此資料。根據其網站顯示，中國指數研究院是於二零零四年整合的中國房地產研究機構，其擁有眾多中國研究資源，包括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。中國指數研究院獨立於本集團、其關連人士及聯席保薦人。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，我們擁有35個正在發展或持作未來發展的項目(包括我們已取得土地使用權的土地及尚未取得土地使用權但已取得國有土地使用權出讓合同或國有土地使用權招標出讓確認函的土地)，其中十個項目位於重慶，六個位於成都，七個位於北京，五個位於西安，兩個位於上海、一個位於無錫、兩個位於瀋陽及兩個位於常州。該等項目的規劃總建築面積約為19,086,710平方米，其中約8,807,520平方米在重慶，約3,208,989平方米在成都，約1,710,601平方米在北京，約1,930,210平方米在西安，約689,476平方米在上海、約270,657平方米在無錫、約1,705,826平方米在瀋陽及約763,430平方米在常州。我們在北京還有一個佔地面積約374,736平方米的一級土地開發項目。有關我們處於不同發展階段的項目組合的建築面積明細的其他資料，請參閱招股章程「業務 — 我們的業務 — 項目概況」一節。

我們擁有穩固的市場地位，以至於我們的品牌及產品受到監管機構(如下文所述者)、客戶及供應商的高度認可。我們在過去十年間獲得多項嘉許及獎項，其中包括：

- 於我們接受調查的二零零三年、二零零五年及二零零六年，我們在中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中連續三年蟬聯第一。例如，於二零零六年，我們在用戶滿意度及客戶忠誠度方面分別獲得92.3分及89.5分(滿分為100分)，為接受調查的20多家地產公司中得分最高的公司；
- 於二零零九年，我們在成都的晶藍半島項目獲中國土木工程學會授予「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」；
- 於二零零八年，「龍湖」品牌獲國家工商行政管理總局評為「中國馳名商標」；
- 於二零零七年，我們在品牌中國產業聯盟舉行的「首屆中國品牌節」上被評為「中國房地產行業年度10佳品牌」之一；
- 於二零零七年，重慶水晶郛城項目獲中國建築業協會授予「中國建築工程魯班獎」，該獎項為表彰建築工程最高質量的獎項；

業 務

- 於二零零七年，我們被CECA國家信息化測評中心評為「2006年度中國企業信息化500強」之一（獲此殊榮的兩家中國房地產公司之一）；及
- 於二零零四年，重慶春森彼岸項目就其設計榮獲美國建築師學會洛杉磯分會授予「Next LA Citation Award」。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們就我們的物業發展項目（包括我們合營企業承建者）訂立合同總值分別為人民幣35億元、人民幣92億元、人民幣102億元及人民幣132億元的銷售合同。我們相信，我們的區域擴張及在已經建立據點的城市的業務自然增長，已促使合同銷售額大幅增長並降低業務的區域集中度。我們於二零零六年有約73.6%的合同銷售額來自重慶，其餘則來自成都。於二零零七年，我們約40.0%的合同銷售額來自重慶，其餘29.8%及30.2%的合同銷售額則分別來自成都及北京。於二零零八年，我們約39.4%的合同銷售額來自北京，其餘33.4%、21.8%、3.3%及2.1%分別來自重慶、成都、上海及西安。截至二零零九年九月三十日止九個月，我們約33.6%的合同銷售額來自重慶，其餘32.1%、19.7%、8.8%及5.8%分別來自北京、成都、上海及西安。

於全球發售前，本公司由Charm Talent擁有58.59%權益及由Precious Full擁有39.06%權益，其餘2.35%權益由550名僱員透過Fit All擁有。Charm Talent由吳氏家族信託（由本集團共同創辦人之一吳女士設立的全權信託）實益擁有。Precious Full由蔡氏家族信託（由本集團另一共同創辦人蔡先生設立的全權信託）實益擁有。Fit All按照Fit All Trust（以上述550名僱員為受益人而設立的信託）的條款持有本公司的2.35%權益。此外，本集團的六名高級管理人員有權根據首次公開發售前購股權計劃認購總額最高達於緊隨全球發售後（假設首次公開發售前購股權獲悉數行使而超額配股權未獲行使）經擴大股本約0.75%的股份。

我們的優勢

我們相信本公司的成功及未來前景取決於下列競爭優勢。

我們是重慶、成都及北京的市場領導者，並已成功擴展至中國其他主要城市。

根據中國指數研究院的資料，以二零零六年、二零零七年及二零零八年的合同銷售額及已售建築面積計算，我們是重慶的市場領導者。自二零零五年進入成都市場以來，我們憑藉優質品牌及管理能力成為成都住宅物業市場的領軍企業。根據中國指數研究院的資料，按住宅物業的年度合同銷售額計算，我們於二零零七年及二零零八年名列成都第三位。

業 務

在北京，我們的首兩個項目北京灑灑山及北京香醍漫步在二零零七年九月推出時即引起市場轟動，於預售首日以高價位分別售出95%及100%的預售單位，首四個月的合同銷售額合共約為人民幣30億元。首戰告捷後，我們已成為北京住宅物業市場的領導者，根據中國指數研究院的資料，我們於二零零八年以年度合同銷售額計名列第二。

此外，按照我們的「多業態、區域化聚焦」策略，我們一直持續將業務擴展至全國。於二零零七年下半年，我們進入西安及上海市場。於二零零九年，我們進入無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。

我們擁有穩固的市場地位，以至於我們的品牌及產品受到監管機構、客戶及供應商的高度認可，這使得我們能夠持續吸引和挽留人才。根據中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院進行的調查，我們在「2009中國房地產百強企業『規模性TOP 10』」中名列全國第九位。

我們提供各種優質物業產品，這為我們帶來多元化客戶群並分散風險。

我們在開發各種物業方面擁有豐富經驗，物業種類包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅，為大眾市場、中產階級及上層階級提供住宅。除住宅物業外，我們亦在開發及經營購物商場方面擁有專業知識。

我們在不同系列產品保持嚴格的質量標準並一直獲得市場好評。我們在全國及本地獲得多個獎項的部分項目，包括以大眾市場為目標的水晶郿城項目及以豪宅市場為目標的香樟林及藍湖郡項目。我們的主要購物中心北城天街購物廣場被視為觀音橋購物區(重慶市最受歡迎的購物區之一)的地標商場。

我們相信，我們的多元化優質產品組合有助我們爭取不同年齡及收入的各種客戶。這亦使我們有更多機會把握現有客戶提升身份的需求，在客戶希望改善居住條件時我們可為其提供高檔物業選擇。由於我們的產品系列多元化，故能更有效地減低在中國營運的監管及市場風險。

我們的物業管理服務在中國房地產行業獲得高度評價。

我們相信，我們受到高度評價的物業管理部門有助樹立我們品牌的優越地位。優質物業管理提升客戶滿意度並保障物業的投資價值。於二零零五年十二月十三日，重慶新龍湖被建設部評為一級資質物業管理企業。

我們的物業管理服務榮獲多個獎項表彰。在二零零三年、二零零五年及二零零六年參與由中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中，我們連續三年蟬聯第一。於二零零七年一月，重慶新龍湖榮獲「2006年中國物業管理嘉年華金榜之年度業主最滿意企業」稱號。於二零零八年三月，我們獲人民日報及中國高科技產業化研究會評為「中國物業行業十大品牌」之一。於二零零八年十一月，我們獲中國房地產Top 10研究組評為「2008中國優秀物業服務企業服務質量Top 10」之一。

忠實的客戶群及優越的定價能力印證了我們的優質品牌。

我們優越的產品質量及出眾的物業管理讓我們得以在中國房地產行業建立優質的品牌形象，這從我們忠實的客戶群及強大的定價能力可以印證。

根據北京賽惟諮詢有限公司的調查²，我們的產品及服務於二零零八年取得81%的客戶滿意率。調查還發現，於二零零八年，約78%的買家會推介我們的物業。此外，即使是在二零零八年經濟環境惡化的情況下，平均每位客戶仍會向7.58人推介我們的產品，這一數字較二零零七年上升34.1%。我們相信，客戶忠誠不論是在二零零八年全球經濟危機中支撐我們的銷售方面，還是對於我們在重慶以外地區的擴展，都發揮了關鍵作用。

「龍湖」品牌的成功是我們能以高價位為物業項目定價的證明。例如，儘管北京灑灑山（我們的聯排住宅項目）的平均單位定價高於同區大部分豪華獨立住宅（價位通常較聯排住宅為高）的定價，該項目的市場需求仍然強勁，預售首日即售出95%的預售單位。

² 以二零零八年十一月三十日的報告為基礎。我們委託北京賽惟諮詢有限公司編製此報告並為此支付合共人民幣510,130元。北京賽惟諮詢有限公司根據對1,385個家庭（代表龍湖的27,367名業主）進行抽樣調查所得數據編製此資料。該調查於二零零八年九月至十一月通過電腦輔助電話訪問及個人家庭訪問的方式進行。北京賽惟諮詢有限公司是一家總部設於北京的市場研究機構，由一批在房地產行業擁有豐富經驗的前Gallup (China)員工於二零零七年成立。北京賽惟諮詢有限公司獨立於本集團、其關連人士及聯席保薦人。

我們的分權式決策組織架構由一個健全的信息技術系統支持，讓我們得以迅速拓展至其他城市。

自一九九九年以來，我們一直有系統地投資於信息技術，使我們的程序及產品專門技術易於使用及便於分享。例如，本集團的企業門戶（「OA系統」）讓我們可透過互聯網或無線手機隨時隨地（只要是網絡或信號覆蓋的地區）進入後勤IT平台工作。我們的OA系統由可擴充的模塊組成，包括辦公自動化、知識管理、成本管理、項目策劃、人力資源、以及客戶關係管理等模塊。此外，我們還在推行企業情報系統。僱員可（其中包括）查閱最新的銷售資料、批准合約、作出付款指示、分享工作經驗、檢查每個項目的成本狀況及進度、了解公司政策及規定以及辦理行政手續（如實時報銷費用）。

我們利用信息技術維持集團內部高度透明，大大改善我們的內部監控環境，而我們嘗試使我們的最佳實踐制度化。這有助我們向地方附屬公司下放更多決策權，同時仍能監察我們業務的整體連貫性。我們的分權式決策架構亦讓我們在營運規模不斷擴大的情況下仍能因應地方市況迅速採取措施。我們相信，鑑於物業業務的本地化性質及中國不同地區獨特的亞文化，做到這一點極為重要。

我們的分權式架構亦讓管理層團隊在地方層面迅速作出決定，有助我們的住宅發展項目實現較高的資產週轉率。例如，就我們在成都的首個項目而言，從我們收購地盤之日起至開始施工之日僅耗時四個月，至開始預售物業之日為六個月，至產生正經營現金流量淨額之日不足十二個月。就北京香醍漫步項目而言，從我們最初收購地盤之日起至產生正經營現金流量淨額之日前後不足十一個月。有關詳情，請參閱招股章程「業務－項目發展－總部及區域公司的職責」一節。

我們專有的產品設計庫讓我們在迅速擴展的同時又能保持產品的質量和多樣性。

多年來，我們已建立起一個專有的產品設計庫，包括如半獨立式別墅及庭院排房等若干結構佈局方案以及如托斯卡納及當代中國風格等物業風格。該等產品設計方案儲存在我們的OA系統內，可供快速調用並適應不同市場的客戶喜好。這使得我們向新的地區擴展時能夠在不影響產品質量的前提下，盡可能發揮靈活性和效率。

例如，我們的一種豎向錯疊式花園洋房住宅就將實用性與創新設計融為一體。該項設計已在中國取得專利，其特點是密度低並在緊湊的佈局中體現卓越的建築質量。這樣一來，我們可以相對便捷地根據地方特點調整結構設計。另一方面，我們在睿城項目融入了當代中國建築設計元素，在悠山郡項目融入了英國建築設計元素，並在上海灩瀾山項目融入了地中海建築設計元素。我們相信，所有這些項目均備受市場青睞，體現了我們專有產品設計庫的質量和多樣性。

我們有完善的人力資源策略，專注培養專業及具企業精神的管理團隊以支持本集團業務的快速發展。

我們採取完善的人力資源策略，旨在招募、培養及保留足夠大量及合格的工作隊伍，以支持我們的長期發展。

自二零零四年以來，我們根據我們的畢業生培訓計劃，有系統地從全國頂尖大學招聘僱員。例如，於二零零七年，我們透過此計劃招收了五名擁有博士學位的應聘者及四十六名擁有碩士學位的應聘者。我們亦長期聘請國際及國內招聘代理物色高級行政人員。除專門技能外，我們還著重中高層管理人員的領導素質及企業家心態，並已建立有助於培養該等素質的企業文化及培訓計劃。有關詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

我們採取向工作表現出色及生產力高的員工提供豐厚回報的員工薪酬政策。我們的薪酬架構一般包括具競爭力的基本薪金、年終酌情花紅及長期股份及購股權計劃。我們現時設有兩項首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售前購股權計劃。

我們的策略

我們的策略目標是成為中國房地產行業最受尊崇和信賴的全國市場領導者之一。

鑑於中國經濟迅速增長、城市化趨勢、高儲蓄率、融資選擇增多及行業整合，我們相信，中國房地產行業擁有光明的長遠前景。考慮到物業業務的本地化性質及中國不同地區獨特的亞文化，我們相信，房地產行業的未來贏家需要具備分權式決策業務模式、規模化的企業架構、招募及保留大量人才的能力及多種收購土地的途徑。此外，鑑於中國幅員遼闊及房地產業務以項目為本的性質，我們相信未來全國的市場領導者必須能夠在中國各個地區供應多種產品。

為達致我們的目標，我們已採取「多業態、區域化聚焦」的策略。首先，我們著重培養在經營所在城市開發多種物業的能力，繼而選擇性地拓展至預期會有大量人口流入的其他中國地區，尤其是收入較高及受到良好教育的人士樂意居住的地點。我們然後致力通過在

業 務

廣泛的細分市場建立業務，成為每個我們進入的區域市場的市場領導者。我們相信，一旦我們在目標區域市場佔有可觀的市場份額，我們將能夠大幅提升與供應商及客戶議價的能力、吸引更多有才能的僱員及更有效地發展與當地政府部門的關係。

我們相信，我們的策略將有效地利用中國房地產市場的長遠發展。我們將按照以下優先次序繼續實行此策略。

鞏固及加快實行我們的逐一地區發展的策略。

我們將繼續拓展至中國其他發展迅速的地區。例如，我們擬利用我們在北京取得的初步成就，加大在中國首都的投資力度，務求在不久的將來進一步增強我們在該市的地位。另外，我們計劃透過維持我們在重慶的市場領導角色，增加我們在成都的市場份額及鞏固我們在西安的地位，繼續鞏固我們在中國西部地區的領先地位。此外，我們擬逐步增加長江三角洲地區及鄰近地區的項目數量，包括向無錫及常州市場擴展，並擴充上海的管理層團隊以支持業務增長。我們還計劃依靠北京的人力資源，在環渤海地區(如瀋陽、天津、青島、煙台及大連等主要城市)尋求建立或拓展業務。最後，我們將在珠江三角洲地區發掘商機，並尋求在該地區獲取適當項目的機會。

縮短物業發展週期以應對最新的監管限制。

由於中國的房地產市場受到嚴格監管，我們認為，業務與政府政策趨勢保持一致非常重要。

現行的政府政策通過地方政府收回閒置及空置土地及加強土地增值稅管理等方式，遏止囤積過量土地。因此，我們認為，盡量提升住宅物業項目投資回報的方法是縮短開發週期以提升資產週轉率，同時尋求維持合理的利潤率。較短的開發週期亦能夠增加我們的營運現金流量，有助我們減輕市場波動的任何不利影響。因此，在同時進行多個項目時，我們引入項目管理辦公室(「PMO」)理念對區域附屬公司進行重組，從而提高我們的營運效率。

逐步將投資物業組合拓展至選定地區。

憑藉我們在重慶開發及經營投資物業取得的成績，我們計劃將投資物業組合拓展至其他選定的區域市場。我們將選擇性地保留位於黃金地段且可能升值的投資物業，從而建立投資物業組合來減低受中國房地產行業可能出現衰退的影響。此外，我們相信，持有投資物業將讓我們可分享中國城市化及經濟增長的成果，同時避免與住宅行業囤積土地有關的監管風險。

業 務

通過創新設計為客戶增值，進一步增強我們受到廣泛認可的品牌。

我們將通過為客戶增值繼續鞏固我們的優質品牌形象。除繼續提供優質產品、優良的物業管理及雅緻的景觀設計外，我們將致力通過(其中包括)具創意的建築規劃及創新產品設計充分利用空間為客戶增值。例如，我們在重慶的酈江項目推出「天空聯排」，並在北京的香醍漫步項目推出「類獨棟」。與容積率相若的傳統建築設計相比，該等產品為客戶提供更舒適的居住環境並更充份利用空間，應有助我們以較高價格對產品定價。

繼續使管理層與股東的利益掛鉤並培養高級管理團隊的領導才能及企業家素質。

我們會進一步將僱員擁有本集團股份的數量增至適當水平，因為我們相信，此舉將使僱員與股東的利益掛鉤。有關詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

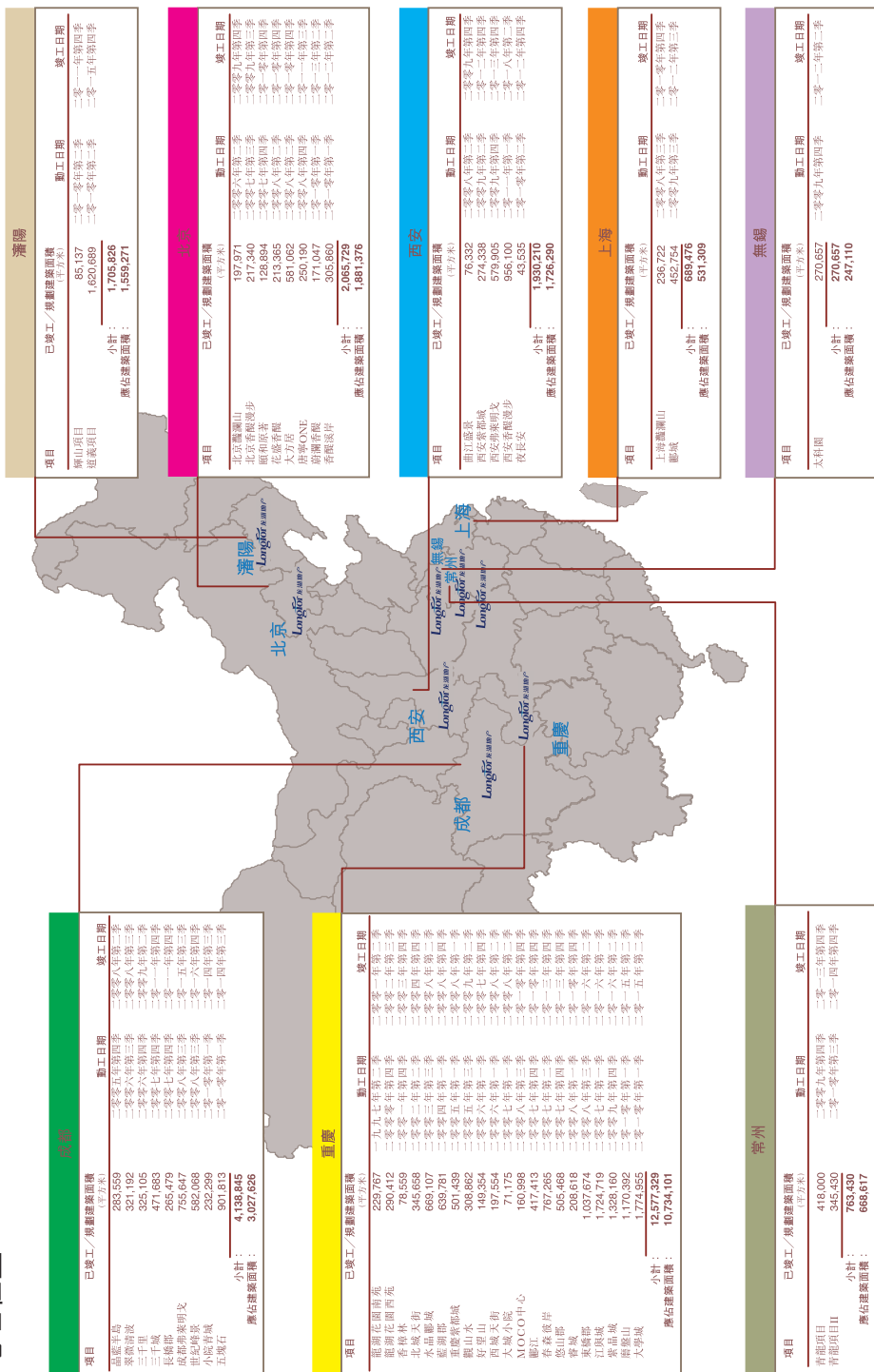
我們相信，除擁有專業技能外，具備領導才能及企業家素質的高級管理團隊，是我們長期保持競爭力的另一關鍵因素，並構成我們制定管理層繼任計劃的基礎。我們將繼續在招聘政策中強調該等特質並提供內部及外部培訓，讓員工具備企業領導才能。

我們的業務

項目概況

我們現有的物業發展項目組合包括位於重慶、成都、北京、上海、西安、無錫、瀋陽及常州的處於不同開發階段的50個項目，包括住宅、零售、辦公室及其他類別發展項目。下圖顯示截至二零零九年八月三十一日我們每個物業發展項目的地理位置及主要詳情：

我們項目的地理位置 (1)(2)(3)



附註:

- (1) 上述每個項目的規畫建築面積及在每個城市的應佔建築面積包括我們於二零零九年八月三十一日尚未取得土地使用的權證的土地涉及的项目。
- (2) 應佔建築面積指我們應佔的總建築面積部分，根據我們於相關項目的實際權益計算。我們於相關項目的權益載於附錄四物業估值內。
- (3) 包括：(i)瀋陽輝山一個已規畫住宅項目的規畫建築面積85,137平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(ii)重慶龍盤山一個已規畫住宅項目的規畫建築面積1,774,955平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(iii)重慶大學城一個已規畫住宅項目的規畫建築面積910,813平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(iv)成都五塊石一個已規畫住宅項目的規畫建築面積1,620,689平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)；及(vii)常州青龍II一個已規畫住宅項目的規畫建築面積418,000平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)。

我們概括地將物業發展項目分為三類：

- 已竣工項目；
- 發展中項目；及
- 作未來發展項目。

由於我們的部分項目由不斷發展的多階段發展項目組成，因此單一項目可能包括處於竣工、發展中或持作未來發展等不同階段的不同期數。某一項目或某一項目的某一階段在本集團接獲相關政府建設機關發出的工程竣工驗收備案證明時即視為竣工。緊隨必要的建設工程施工許可證發出後及直至某一項目或某一項目的某一階段竣工前，該項目或該項目的有關階段乃視為發展中物業。若我們已接獲有關土地使用權證、或簽署相關土地使用權合同但未取得土地使用權證，或已簽署土地使用權招標出讓確認書但未簽署相關土地使用權合同，則某一項目或某一項目的某階段即被視為作未來發展用途，而在上述任何一種情況下，項目均未開始動工。就已與有關政府當局簽署土地使用權招標出讓確認書的物業而言，根據於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標出讓確認書對中標者及拍賣者均具有法律效力。倘拍賣者改變招標結果，或倘中標者放棄目標土地，則彼等須承擔法律責任。中標者須按土地使用權招標出讓確認書規定與拍賣者簽署國有土地出讓合同。因此，我們將該等物業歸類為作未來發展物業。為免疑問，本集團自接獲土地使用權招標出讓確認書至簽署國有土地出讓合同期間毋須向土地管理局支付任何費用。其他詳情請參閱本招股章程「附錄四－物業估值」及「附錄一－會計師報告」兩節。

業 務

下文按建築面積分析截至二零零九年八月三十一日我們處於不同發展階段的項目組合：

	已竣工	發展中	未來發展		總建築面積 ⁽¹⁾ (A+B) (平方米)
	總計 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已取得土地 使用權證(A) (平方米)	尚未取得土地 使用權證(B) (平方米)	
住宅	3,555,451	3,219,581	4,318,066	5,243,466	9,561,533
零售	466,441	234,041	367,702	1,209,956	1,577,658
SOHO ⁽²⁾	151,585	60,080	31,678	619,697	651,375
辦公室	53,973	45,473	20,280	121,937	142,217
商用	—	—	31,404	—	31,404
停車場	543,128	419,230	541,836	1,101,666	1,643,502
其他	284,214	526,404	565,095	409,118	974,213
總計⁽³⁾	5,054,792	4,504,809	5,876,061	8,705,840	14,581,901
應佔建築面積	4,468,524	3,413,073	4,453,550	8,047,424	12,500,974

附註：

- (1) 包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積(如社區設施)。
- (2) 住宅、零售、SOHO、辦公室、商用及停車位均為可銷售建築面積。其他為不可銷售的社區設施。
- (3) 包括：(i)瀋陽輝山一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積85,137平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(ii)重慶磨盤山一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,170,392平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(iii)重慶大學城一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,774,955平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(iv)成都五塊石一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積910,813平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(v)瀋陽道義一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積1,620,689平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)；(vi)常州青龍一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積418,000平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)；及(vii)常州青龍II一個已規劃住宅項目的規劃總建築面積345,430平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)。

我們已就已竣工物業及發展中物業的土地取得所有相關的長期業權證。截至二零零九年八月三十一日，我們尚未取得建築面積約8,705,840平方米的特作未來發展項目(其規劃總建築面積佔此類項目約59.7%)的土地使用權證。

就已經訂立相關國有土地出讓合同但尚未出具國有土地證的項目而言，北京市通商律師事務所認為，只要相關公司履行國有土地出讓合同規定的責任（包括支付土地出讓金、土地開發成本（如有）及相關契稅），我們在取得相關國有土地證方面並無重大法律障礙。

當已簽訂購買合同但物業尚未交付予客戶時，物業便作為「預售」處理。當已經與客戶簽訂購買合同及物業已交付客戶，物業即被視為「已售」。於收樓通知書所列的收樓日期，物業便被視作已經交付。

本招股章程包含本集團曾經或計劃用於推銷旗下物業的項目名稱。部分物業發展項目的名稱可能與向有關機關登記的名稱不同，仍待有關機關批准，故可能更改。

我們的土地儲備及已竣工項目概況

我們於下表載列土地儲備的若干資料，尤其是物業組合中的發展中或持作未來發展項目及已竣工項目於截至二零零九年八月三十一日的詳情。有關該表未載列的土地儲備的其他詳情，請參閱「業務－我們的物業發展項目」一節。截至二零零九年八月三十一日，我們已完成發展的物業總建築面積合共約5,054,792平方米；我們亦持有總建築面積合共約10,380,870平方米的發展中物業或未來發展物業用地的土地使用權。此外，我們於已簽署相關土地使用權合同或土地使用權招標出讓確認書但尚未取得土地使用權證的多幅土地中擁有權益，該等土地截至二零零九年八月三十一日的總建築面積合共為8,705,840平方米。

業 務

項目 ⁽¹⁾	實地/估計		落成				發展中			未來發展				物業估值報告中的參考編號		
	佔地面積 (平方米)	實地/估計 動工日期	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	特作或置 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	可出租/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)	規畫 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未取得的 土地使用權 ⁽⁴⁾ (建築面積以 平方米表示)	所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)		本集團 於項目中 的權益	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)
重慶																
龍湖花園南苑	163,689	一九九七年第二季	229,767	212,278	9,677	—	—	—	—	—	—	360	—	91.30%	58	1, 11
住宅			195,569	195,569	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			12,510	8,305	4,205	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			13,876	8,404	5,472	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
龍湖花園西苑	143,248	二零零零年第四季	290,412	253,503	15,793	—	—	—	—	—	—	462	—	91.30%	61	2, 12
住宅			215,584	215,584	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			16,517	16,517	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			37,195	21,402	15,793	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
香樟林	192,310	二零零一年第四季	78,559	73,572	—	—	—	—	—	—	—	337	—	91.30%	8	3
住宅			73,572	73,572	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北城天街	58,710	二零零二年第二季	345,658	177,276	14,497	146,262	—	—	—	—	—	778	—	91.30%	2,652	4, 13, 14, 70
住宅			133,931	133,931	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			151,568	30,790	—	120,778	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO			15,456	8,816	6,640	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			37,081	3,759	7,858	25,484	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水晶蘭城	233,789	二零零三年第三季	669,107	561,117	41,350	44,514	—	—	—	—	—	1,368	5	91.30%	273	5, 9, 15, 71
住宅			442,367	442,367	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			58,881	40,532	701	17,648	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO			27,742	27,742	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公室			23,005	20,932	2,073	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			94,986	29,344	38,576	26,866	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
龍湖新都城	914,343	二零零四年第一季	639,781	603,871	12,484	—	—	—	—	—	—	2,352	88	91.30%	117	6, 16
住宅			558,094	558,094	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			27,668	19,402	8,066	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			30,603	26,175	4,428	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶新都城	199,054	二零零五年第一季	501,439	441,069	19,451	29,413	—	—	—	—	—	1,127	46	91.30%	396	7, 17, 18, 72
住宅			316,727	316,727	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
零售			66,722	37,050	29	29,413	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO			57,499	57,499	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			48,985	29,794	19,192	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目 ⁽¹⁾	落成				發展中				未來發展				物業估值報告中的參考編號		
	實際/估計		尚未出售		發展中		可出租/可出售		規畫		估計未來			本集團於項目中的權益	
	動工日期	竣工日期	建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未取得的土地 ⁽⁸⁾ (平方米)	開發成本 (人民幣百萬元)	開發成本 (人民幣百萬元)	開發成本 (人民幣百萬元)			
龍山水	二零零五年第三季	二零零九年第二季	308,862	291,557	12,238	-	-	-	-	-	707	9	91.30%	37	19
住宅			267,600	267,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售			5,154	3,305	1,849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場			31,041	20,652	10,389	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
好望山	二零零六年第一季	二零零七年第四季	149,354	137,343	8,481	-	-	-	-	-	381	23	93.48%	20	8, 21
住宅			125,871	125,871	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售			759	759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場			19,193	10,712	8,481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西城天街	二零零六年第一季	二零零八年第二季	197,554	81,009	847	111,654	-	-	-	-	582	12	91.30%	1,071	20, 73
零售			77,144	-	77,144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOHO			50,888	50,824	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室			30,968	30,185	783	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場			34,510	-	34,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大嶺小院	二零零七年第一季	二零零八年第二季	71,175	62,068	5,583	-	-	-	-	-	178	2	91.30%	14	22
住宅			56,009	56,009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售			282	192	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場			11,359	5,867	5,493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOCO中心	二零零八年第三季	二零零九年第四季	-	-	-	160,988	156,610	95,831	-	-	211	231	91.30%	446	44
住宅			-	-	-	-	51,658	51,658	-	-	-	-	-	-	-
零售			-	-	-	-	29,104	-	-	-	-	-	-	-	-
SOHO			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室			-	-	-	-	45,473	44,173	-	-	-	-	-	-	-
停車場			-	-	-	-	30,375	-	-	-	-	-	-	-	-
鄞江	二零零七年第四季	二零零八年第四季	60,478	54,371	6,107	356,935	334,853	165,232	-	-	973	489	46.56%	435	27, 37
住宅			47,926	47,787	140	-	266,729	156,232	-	-	-	-	-	-	-
零售			12,551	6,584	5,967	-	15,602	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場			-	-	-	-	53,522	-	-	-	-	-	-	-	-
春藤彼岸	二零零七年第二季	二零零八年第四季	-	-	-	317,430	310,971	143,527	449,835	168,309	956	2,527	91.30%	1,990	33, 53
住宅			-	-	-	-	227,537	143,527	317,416	120,184	-	-	-	-	-
零售			-	-	-	-	33,702	-	29,139	11,033	-	-	-	-	-
辦公室			-	-	-	-	-	-	32,637	12,357	-	-	-	-	-
SOHO			-	-	-	-	-	-	21,651	8,198	-	-	-	-	-
停車場			-	-	-	-	49,732	-	43,675	16,537	-	-	-	-	-

業 務

項目 ⁽¹⁾	佔地面積		落成				發展中			未來發展				物業估值 報告中的 參考編號 (物業編號)				
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作投資 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可出租/ 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未取得的 土地使地權 ⁽²⁾ (建築面積以 平方米表示)	所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目中 的權益	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	
																		開發成本 (人民幣 百萬元)
佛山部	246,951	二零一七年第四季	二零一三年第四季	52,621 46,597 2,942 —	38,662 38,662 — —	10,877 7,935 2,942 —	—	234,614	228,183 199,199 — 26,911	145,402 145,402 — —	218,233 178,027 — 16,361	—	800	1,061	91.30%	746	26,36,67	
住宅																		
零售																		
停車場																		
粵東部	98,274	二零一八年第一季	二零一零年第四季	—	—	—	—	208,618	170,404 128,993 17,453 8,628 15,330	134,758 125,722 9,036 — —	—	—	381	337	95.56%	449	34	
住宅																		
零售																		
SOHO																		
停車場																		
東莞部	615,175	二零一八年第三季	二零一六年第二季	—	—	—	—	171,395	130,992 130,317 675 — —	74,415 74,415 — — —	866,280 521,328 111,792 7,000 83,182	370,035 234,900 50,371 3,154 37,480	790	3,120	95.56%	1,405	35,54	
住宅																		
零售																		
SOHO																		
停車場																		
江蘇部	778,648	二零一七年第一季	二零一六年第二季	175,043 137,029	150,271 134,554	16,418 2,475	—	249,131	226,591 204,423	160,553 160,553	1,300,545 953,760 145,500	—	1,910	3,822	49.57%	1,995	25,32,52	
住宅																		
零售																		
商業																		
停車場																		
雲南部	199,986	二零一五年第四季	二零一六年第二季	29,660	15,717	13,943	—	—	22,168	—	163,005	—	—	—	—	—	—	—
住宅																		
零售																		
SOHO																		
辦公室																		
停車場																		
廣西部	224,378	二零一零年第一季	二零一五年第二季	—	—	—	—	—	—	—	1,328,160 486,042 347,592 182,258 35,100 218,161	1,328,160 486,042 347,592 182,258 35,100 218,161	—	1,190	5,525	91.30%	4,342	55
住宅																		
零售																		
SOHO																		
停車場																		

業 務

項目 ⁽¹⁾	發展中		落成				未來發展				本集團 於項目中 的權益	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告中的 參考編號 (物業編號)					
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工		尚未出售 的可出售		特作投資 的可出售		發展中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)					可出租/ 可出租 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁴⁾ (平方米)	規畫 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未取得的 土地使用權 ⁽⁴⁾ (建築面積以 平方米表示)	所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
				建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)										
大華城	588,220	二零一零年第一季	二零一五年第二季	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,774,955	1,774,955	-	5,647	95.56%	-	84
住宅													1,217,775	1,217,775					
零售													160,026	160,026					
停車場													265,109	265,109					
成都																			
晶藍半島	59,476	二零零五年第四季	二零零八年第二季	283,559	257,880	10,677	-	-	-	-	-	-	-	-	802	11	86.17%	43	10, 24
住宅				214,483	214,483	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
零售				19,193	16,711	2,483	-	-	-	-	-	-	-	-					
停車場				34,880	26,686	8,194	-	-	-	-	-	-	-	-					
環球清波	87,490	二零零六年第三季	二零零八年第二季	321,192	270,428	35,412	-	-	-	-	-	-	-	-	950	54	86.17%	82	28
住宅				246,772	245,830	942	-	-	-	-	-	-	-	-					
零售				7,840	7,649	191	-	-	-	-	-	-	-	-					
停車場				51,229	16,949	34,280	-	-	-	-	-	-	-	-					
三千裡	55,088	二零零六年第四季	二零零九年第二季	325,105	292,620	21,827	-	-	-	-	-	-	-	-	1,126	118	86.17%	65	29
住宅				262,899	262,899	644	-	-	-	-	-	-	-	-					
零售				16,064	16,019	644	-	-	-	-	-	-	-	-					
停車場				34,884	13,702	21,182	-	-	-	-	-	-	-	-					
三千城	75,787	二零零七年第四季	二零一一年第四季	-	-	-	-	-	-	471,683	455,433	230,143	-	-	1,490	846	46.56%	1,058	38
住宅				-	-	-	-	-	-	287,060	287,060	220,244	-	-					
零售				-	-	-	-	-	-	56,466	56,466	3,631	-	-					
SOHO				-	-	-	-	-	-	32,826	32,826	6,268	-	-					
停車場				-	-	-	-	-	-	79,080	79,080	-	-	-					
長構部	469,883	二零零七年第四季	二零一一年第四季	-	-	-	-	-	-	218,129	209,646	110,961	47,350	47,350	747	876	91.07%	1,515	39, 56
住宅				-	-	-	-	-	-	209,646	209,646	110,961	47,350	47,350					
成都弗萊明戈	126,137	二零零八年第三季	二零一五年第二季	-	-	-	-	-	-	243,853	208,828	54,509	511,794	511,794	822	1,632	91.30%	912	46, 59
住宅				-	-	-	-	-	-	139,167	139,167	54,509	371,822	371,822					
零售				-	-	-	-	-	-	1,886	1,886	-	8,870	8,870					
停車場				-	-	-	-	-	-	67,776	67,776	-	15,988	15,988					
世紀錦景	48,062	二零零八年第三季	二零一六年第四季	-	-	-	-	-	-	143,489	139,711	561	438,580	438,580	2,241	1,803	9.13%	246	45, 58
住宅				-	-	-	-	-	-	115,617	115,617	561	357,402	357,402					
零售				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
停車場				-	-	-	-	-	-	24,094	24,094	-	59,949	59,949					

業 務

項目 ⁽¹⁾	落成				發展中			未來發展				物業佔值 報告中的 參考編號					
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	特作或預 約的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可出租/ 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)		尚未取得的 土地使地權 ⁽⁴⁾ (建築面積以 平方米表示)	所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目中 的權益	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)
小蔣廟城	210,505	二零一零年第一季	二零一零年第四季	-	-	-	-	-	-	-	232,289	-	800	821	85.48%	690	57
住宅											173,392	-	-	-	-	-	-
零售											6,264	-	-	-	-	-	-
停車場											-	-	-	-	-	-	-
五旗石	184,487	二零一零年第一季	二零一零年第四季	-	-	-	-	-	-	-	901,813	901,813	-	4,592	91.30%	-	85
住宅											350,991	350,991	-	-	-	-	-
零售											223,474	223,474	-	-	-	-	-
SOHO											101,836	101,836	-	-	-	-	-
辦公室											74,480	74,480	-	-	-	-	-
停車場											151,032	151,032	-	-	-	-	-
北京																	
北京龍潭山	164,637	二零一零年第二季	二零一零年第四季	137,788	74,275	583	-	60,183	33,679	31,068	-	-	1,308	294	89.93%	757	30,40
住宅				74,868	74,275	593	-	-	33,679	31,068	-	-	-	-	-	-	-
北京香麗園	168,569	二零一零年第三季	二零一零年第四季	217,340	144,208	19,034	-	-	-	-	-	-	841	252	91.27%	100	31
住宅				139,552	137,020	2,532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售				2,597	-	2,597	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場				21,093	7,188	13,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
廣和原香	97,809	二零一零年第四季	二零一零年第四季	-	-	-	-	128,894	115,564	14,957	-	-	1,282	769	89.93%	3,225	41
住宅				-	-	-	-	-	94,763	14,957	-	-	-	-	-	-	-
零售				-	-	-	-	-	20,801	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
花盛香麗	99,442	二零一零年第二季	二零一零年第四季	-	-	-	-	213,365	154,518	65,691	-	-	916	672	91.30%	1,125	42
住宅				-	-	-	-	-	137,462	65,691	-	-	-	-	-	-	-
零售				-	-	-	-	-	3,829	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場				-	-	-	-	-	13,227	-	-	-	-	-	-	-	-
大方居	168,388	二零一零年第二季	二零一零年第四季	-	-	-	-	881,062	538,761	452,042	-	-	1,439	876	91.30%	1,219	43
住宅				-	-	-	-	-	536,089	452,042	-	-	-	-	-	-	-
零售				-	-	-	-	-	2,672	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目 ⁽¹⁾	落成		發展中				未來發展				本集團 於項目中 的權益	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告中的 參考編號				
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	特作投資 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可出租/ 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)				規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未取得的 土地使地權 ⁽⁴⁾ (建築面積以 平方米表示)	所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
廣州ONE	41,971	二零一八年第四季	二零一一年第三季	-	-	-	-	250,190	210,466	66,880	-	-	2,605	1,160	91.30%	2,783	47
住宅									134,505	69,026							
SOHO									18,626								
零售									33,762	16,854							
停車場									23,573								
新濠春熙	55,435	二零一零年第一季	二零一二年第二季	-	-	-	-	-	-	-	171,047	171,047	297	1,042	91.30%	799	60
住宅																	
零售																	
停車場																	
香麗麗洋	187,514	二零一零年第一季	二零一二年第二季	-	-	-	-	-	-	-	305,860	305,860	64	1,529	91.27%	890	66
住宅																	
零售																	
停車場																	
上海																	
上海灘山	144,496	二零一八年第三季	二零一零年第四季	-	-	-	-	236,722	149,580	67,919	-	-	1,942	616	45.65%	923	49
住宅									144,686	67,919							
零售									4,894								
聯城	178,248	二零一八年第三季	二零一二年第二季	-	-	-	-	99,780	64,722	-	352,974	81,216	941	1,499	93.48%	1,472	50, 61
住宅									54,777	-	211,347	64,043					
SOHO									-	-	20,631	6,252					
零售									9,945	-	23,080	6,994					
停車場									-	-	12,960	3,927					
西安																	
曲江盛景	34,795	二零一八年第二季	二零一零年第四季	-	-	-	-	76,332	58,911	57,289	-	-	310	106	82.17%	435	48
住宅									58,911	57,289							
零售									-	-							
停車場									-	-							
西安盛景	68,939	二零一八年第二季	二零一二年第四季	-	-	-	-	82,006	79,981	45,589	192,332	-	312	772	82.17%	230	51, 65
住宅									65,363	45,589	172,963						
零售									1,176	-	1,700						
停車場									13,442	-	10,754						

業 務

項目 ⁽¹⁾	落成				發展中				未來發展				物業估值 報告中的 參考編號 (物業編號)																
	實際/估計 動工日期		實際/估計 竣工日期		已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)		已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		仍未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		特作或置 的可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)			發展中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		可出租/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)		預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)		規劃 尚未取得的 土地 ⁽⁷⁾ 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)		尚未取得的 土地 ⁽⁷⁾ 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)		估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)		本集團 於項目中 的權益		應佔 資本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	特作或置 的可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	可出租/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)	規劃 尚未取得的 土地 ⁽⁷⁾ 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未取得的 土地 ⁽⁷⁾ 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)		估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目中 的權益	應佔 資本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告中的 參考編號 (物業編號)												
西安紫雲明苑	176,049	二零零九年第四季	二零一三年第四季	-	-	-	-	-	-	579,905	-	229	1,945	91.30%	551	63													
住宅										436,300	-	-	-	-	-	-													
零售										42,000	-	-	-	-	-	-													
停車場										69,840	-	-	-	-	-	-													
西安香麗麗步	369,653	二零一一年第一季	二零一八年第二季	-	-	-	-	-	-	956,100	-	571	2,854	91.30%	1,057	64													
住宅										712,400	-	-	-	-	-	-													
零售										55,300	-	-	-	-	-	-													
停車場										102,378	-	-	-	-	-	-													
夜晨安	30,889	二零一零年第二季	二零一二年第四季	-	-	-	-	-	-	43,535	-	118	279	82.17%	119	62													
商業										31,404	-	-	-	-	-	-													
停車場										9,131	-	-	-	-	-	-													
無錫																													
太原園	188,496	二零零九年第四季	二零一二年第二季	-	-	-	-	-	-	270,657	270,657	57	1,537	91.30%	607	88													
住宅										202,333	202,333	-	-	-	-	-													
零售										3,260	3,260	-	-	-	-	-													
停車場										5,000	5,000	-	-	-	-	-													
濟南																													
潤山項目	84,086	二零一零年第二季	二零一一年第四季	-	-	-	-	-	-	85,137	85,137	-	396	93.48%	-	81													
住宅										75,987	75,987	-	-	-	-	-													
零售										7,070	7,070	-	-	-	-	-													
停車場										950	950	-	-	-	-	-													
蓮麓項目	684,420	二零一零年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	-	-	1,620,689	1,620,689	203	5,996	91.30%	-	82													
住宅										1,269,000	1,269,000	-	-	-	-	-													
零售										247,000	247,000	-	-	-	-	-													
停車場										104,689	104,689	-	-	-	-	-													
常州																													
青龍項目	164,855	二零零九年第四季	二零一三年第四季	-	-	-	-	-	-	418,000	418,000	-	1,629	91.30%	-	86													
住宅										301,000	301,000	-	-	-	-	-													
零售										48,000	48,000	-	-	-	-	-													
停車場										65,000	65,000	-	-	-	-	-													

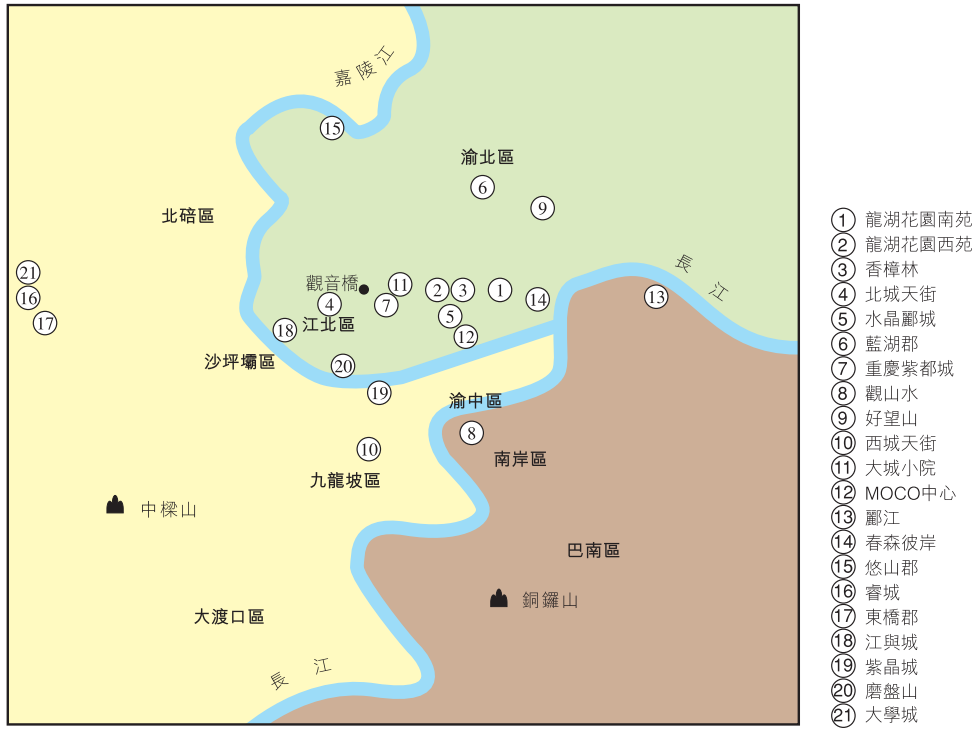
項目 ⁽¹⁾	落成		發展中			未來發展			本集團 於項目中 的權益	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	應佔 資本值 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告中的 參考編號 (物業編號)					
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	尚未出售 的可出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作投資 的可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	發展中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)					可出租/ 可出售/ 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售部分 ⁽⁶⁾ (平方米)	規畫 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	尚未取得的 土地使用權 ⁽⁴⁾ (建築面積以 平方米表示)	所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)
青龍項目II	143,965			-	-	-	-	-	-	-	345,430	345,430	-	1,370	452	69	
住宅				-	-	-	-	-	-	-	261,000	261,000	-	-	-	-	
零售				-	-	-	-	-	-	-	22,930	22,930	-	-	-	-	
停車場				-	-	-	-	-	-	-	57,500	57,500	-	-	-	-	
總計	9,788,328			5,054,792	4,177,380	261,355	331,843	4,504,809	3,978,404	2,127,326	14,581,901	8,705,840	38,255	1,370	452	69	
應佔建築面積(平方米)	8,439,674			4,468,524	3,686,734	225,720	302,973	3,413,073	3,000,132	1,669,561	12,500,974	8,047,424	30,080				

附註：

- 包括社區設施應佔價值。
- 「已竣工建築面積」乃根據相關政府部門的測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字計算。
- 發展中的「總建築面積」乃根據建設工程規畫許可證所提供的數字計算。
- 以下所示資料乃根據我們的內部記錄及估計計算：(a)已竣工發展項目的「已售建築面積」數字；(b)已竣工發展項目的「仍未出售的可出售建築面積」；(c)「持作投資的可出租建築面積」；(d)發展中的「可出租建築面積」；(e)未來發展項目的「總建築面積」及(f)「尚未取得的土地使用權」。
- 發展中的「可出售建築面積」乃摘錄自商品房預售許可證或(倘尚未獲得商品房預售許可證)我們的內部記錄及估計。
- 預售建築面積的數字乃根據我們的內部記錄計算。於已簽署具有約束力的銷售協議時，物業即已預售。
- 包括：(i)瀘陽輝山一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積85,137平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(ii)重慶磨盤山一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積1,170,392平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(iii)重慶大學城一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積1,774,955平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(iv)成都五塊石一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積910,813平方米(我們已於二零零九年九月透過參加拍賣取得相關土地)；(v)瀘陽道義一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積1,620,689平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)；(vi)常州青龍一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積418,000平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)；及(vii)常州青龍II一個已規畫住宅項目的規畫總建築面積345,430平方米(我們已於二零零九年十月透過參加拍賣取得相關土地)。

我們的物業發展項目

重慶



龍湖花園南苑



龍湖花園南苑位於重慶市渝北區九龍湖畔。該項目為我們首個優質住宅發展項目，於一九九八年及二零零零年分別被評為「第一屆及第二屆重慶市十大最佳住宅小區」之一。龍湖花園南苑由重慶龍湖地產發展。我們於一九九六年三月及一九九七年一月就龍湖花園南苑訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣22,300,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

整個項目總佔地面積約163,689平方米，已落成總建築面積為229,767平方米，包括聯排住宅、低層及高層公寓、商舖及停車場，可出售總建築面積約221,955平方米。該項目亦為居民提供多項社區設施，包括一間會所、一家幼兒園及一家學校。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位。我們仍持有可出售總建築面積約4,205平方米的商舖及可出售總建築面積約5,472平方米的187個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該發展項目的詳情如下：

施工期	一九九七年第二季至二零零一年第二季
已發生的開發成本	人民幣360,000,000元
未來預計的開發成本	零

龍湖花園西苑



龍湖花園西苑毗鄰龍湖花園南苑，是另一個已落成的住宅項目。該項目於二零零二年被評為「第三屆重慶市十大最佳住宅小區」之一。該項目由重慶龍湖地產發展。我們於一九九八年十二月就龍湖花園西苑訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣49,100,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約143,248平方米，已落成總建築面積約290,412平方米，包括花園洋房及高層公寓、商舖及停車場，可出售總建築面積約269,296平方米。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位及商舖。我們仍持有可出售總建築面積約15,793平方米的386個未出售停車位。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該發展項目的詳情如下：

施工期	二零零零年第四季至二零零二年第三季
已發生的開發成本	人民幣462,000,000元
未來預計的開發成本	零

香樟林



香樟林位於九龍湖北岸，與龍湖花園南苑及龍湖花園西苑相望，是一個花園式住宅項目。該發展項目於二零零七年被評為「重慶十佳園林小區」之一。該項目為重慶市首個通過ISO14001環境質量保證體系認證的發展項目。香樟林由重慶龍湖地產發展。我們於二零零零年十一月就香樟林訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣47,200,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

整個項目總佔地面積約192,310平方米，已落成總建築面積約78,559平方米，包括豪華獨立住宅及聯排住宅，可出售總建築面積約73,572平方米。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出該項目的所有住宅物業。

截至二零零九年八月三十一日，該發展項目的詳情如下：

施工期	二零零一年第四季至二零零三年第四季
已發生的開發成本	人民幣337,000,000元
未來預計的開發成本	零

北城天街

北城天街是一個集住宅及零售於一體的綜合項目。該發展項目位於重慶市江北區觀音橋片區。該項目由重慶龍湖企業拓展發展。我們於二零零一年十二月就北城天街訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣26,300,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約58,710平方米，已落成總建築面積約345,658平方米，包括楓香庭住宅小區、北岸星座SOHO片區及北城天街商區。

北城天街商區



我們持有作投資用途的北城天街商區為重慶市一個廣受歡迎的購物中心，集零售、餐館及娛樂設施於一體。該項目已落成總建築面積約146,262平方米，或可出租總建築面積約120,778平方米，並擁有約25,484平方米的501個停車位。截至二零零九年八月三十一日，已出租總建築面積約為118,456平方米，租用率佔可出租建築面積的98%。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，北城天街商區的詳情如下：

施工期	二零零二年第二季至二零零四年第二季
已發生的開發成本	人民幣357,000,000元
未來預計的開發成本	零

楓香庭



楓香庭為北城天街的住宅部分。

楓香庭已落成總建築面積約154,400平方米，包括高層公寓、商舖及停車場，可出售總建築面積約為153,146平方米。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出該期的所有住宅及商舖，但仍擁有可出售總建築面積約4,313平方米的143個未出售停車位。

截至二零零九年八月三十一日，楓香庭的詳情如下：

施工期	二零零二年第二季至 二零零四年第二季
已發生的開發成本	人民幣310,000,000元
未來預計的開發成本	零

北岸星座



北岸星座包括SOHO專區以及零售設施及停車場。該項目已落成總建築面積約為37,918平方米。

截至二零零九年八月三十一日，除可出售總建築面積6,640平方米留作自用外，我們已售出所有SOHO單位，仍有33個可出售總建築面積約為3,545平方米的未出售停車位。

截至二零零九年八月三十一日，北岸星座的詳情如下：

施工期	二零零二年第二季至 二零零四年第一季
已發生的開發成本	人民幣68,000,000元
未來預計的開發成本	零

北城天街商區II

北城天街商區II為一座購物商場，交通便利，毗鄰其他購物中心。已落成總建築面積約為7,078平方米。截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有商舖。

截至二零零九年八月三十一日，該期的詳情如下：

施工期	二零零三年第四季至二零零四年第四季
已發生的開發成本	人民幣43,000,000元
未來預計的開發成本	零

水晶酈城



水晶酈城是由住宅單位、商舖及SOHO單位組成的大型項目。該發展項目位於重慶市北部新區高新區，毗鄰體育公園。該項目現時由重慶龍湖企業拓展發展。我們於二零零零年十一月、二零零二年十二月及二零零五年一月就水晶酈城訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣115,200,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

業 務

該項目總佔地面積約233,799平方米，已落成總建築面積約669,107平方米。該項目已分三期發展為各類物業。

第一期及第二期

第一期及第二期已落成總建築面積約562,190平方米。該兩期項目於二零零七年榮獲「重慶廣廈獎金獎－住宅類」，於二零零五年被評為「重慶市第五屆十佳住宅小區」。

該兩期包括高層公寓、商舖及停車場，可出售總建築面積約551,720平方米。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出上述兩期的所有公寓，但仍持有可出售總建築面積701平方米的商舖及可出售總建築面積38,576平方米的925個停車位。

於二零零九年八月三十一日，上述兩期的詳情如下：

施工期	二零零三年第三季至二零零五年第四季
已發生的開發成本	人民幣1,125,000,000元
未來預計的開發成本	零

第三期

第三期包括一幢名叫水晶星座由SOHO單位組成的樓宇、一幢名叫水晶國際的辦公樓、一個名叫晶酈館的購物商場及停車場。該購物商場於二零零七年榮獲「二零零七年度中國建築工程魯班獎(國家優質工程)」，此乃國家級工程質量的最高獎項。

該期已落成總建築面積約106,916平方米。水晶星座及晶酈館已於二零零六年六月落成，且水晶星座的所有SOHO單位均已售出。水晶國際已於二零零八年六月落成，而我們已售出總建築面積為20,932平方米的辦公單位。我們擬保留晶酈館內可出租總建築面積17,648平方米的商舖及可出租總建築面積26,866平方米的584個停車位作投資用途及水晶國際總建築面積2,073平方米的辦公室供本集團作辦公用途。截至二零零九年八月三十一日，已出租總建築面積為17,648平方米，租用率佔可出租建築面積的100%。

截至二零零九年八月三十一日，該項目第三期的詳情如下：

施工期	二零零四年第一季至二零零八年第二季
已發生的開發成本	人民幣243,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣5,000,000元

MOCO中心

MOCO中心為一個坐落於重慶北部新區高新區附近的住宅及商業發展項目，毗鄰體育公園。該項目目前由重慶龍湖企業拓展發展。我們於二零零零年十一月、二零零二年十二月及二零零五年一月就MOCO中心訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣23,000,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約為20,500平方米，在建的總建築面積約為160,998平方米。該項目將包括可出售和可出租總建築面積約51,658平方米的兩幢高層公寓、約45,473平方米的辦公室區域、約29,104平方米的商舖及約30,375平方米的停車場。

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於開發階段。所有高層公寓及44,173平方米的辦公室已經預售。

我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零零八年第三季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣211,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣231,000,000元

藍湖郡

藍湖郡為一個大型高檔住宅項目，位於重慶市北部新區兩條主要公路－金開大道及金山大道的交匯處，距市中心僅需20分鐘。該項目於二零零七年被評為「重慶AAA級住宅」。該項目由重慶龍湖地產發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零三年七月就藍湖郡訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣482,900,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約914,343平方米，總建築面積約639,781平方米。該項目分五期發展為多種物業。各期簡介載列如下：

	樓宇名稱	物業類別
第一期	藍湖郡·東岸	• 豪華獨立住宅、聯排住宅、商舖
第二期	藍湖郡·西岸	• 豪華獨立住宅及聯排住宅
第三期	重慶弗萊明戈	• 花園洋房及停車場
第四期	藍湖香頌	• 聯排住宅及商舖
第五期	藍湖時光	• 高層公寓及停車場

業 務

作為該項目的一部分，我們提供完善配套及社區設施，如一間設有室內及室外游泳池及多種運動設施的大型體育館、一個花園、一個大型購物商場及一家國際幼兒園。

截至二零零九年八月三十一日，該項目全部五期均已竣工。

第一期－藍湖郡·東岸



本期的已落成總建築面積約為214,254平方米，包括美式豪華獨立住宅及商舖，可出售總建築面積約為197,646平方米，並為住客設有一間幼兒園及一所小學等社區設施。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出該期所有住宅單位，並仍持有可出售總建築面積約8,066平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的第一期詳情如下：

施工期	二零零四年第一季至二零零六年第一季
已發生的開發成本	人民幣826,000,000元
未來預計的開發成本	零

第二期－藍湖郡·西岸



該項目的已落成總建築面積約為200,319平方米，包括地中海式豪華獨立住宅及聯排住宅，可出售總建築面積約198,116平方米。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出該期的所有住宅單位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目第二期的詳情如下：

施工期	二零零五年第二季至 二零零七年第三季
已發生的開發成本	人民幣903,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣22,000,000元

業 務

第三期－重慶弗萊明戈



本期已落成總建築面積約105,876平方米，包括花園洋房及停車場，可出售總建築面積約104,610平方米。該期樓宇亦採用地中海式建築風格，每幢樓宇的設計各具特色。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有公寓，但仍持有可出售總建築面積約4,392平方米的143個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的第三期詳情如下：

施工期	二零零五年第四季至 二零零七年第二季
已發生的開發成本	人民幣240,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣19,000,000元

第四期－藍湖香頌

本期已落成總建築面積約69,175平方米，包括可銷售總建築面積約56,679平方米的218套托斯卡納式聯排住宅、9,567平方米的停車位及可銷售總建築面積約583平方米的商舖。



截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有聯排住宅、商舖及停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目第四期的詳情如下：

施工期	二零零六年第四季至 二零零八年第三季
已發生的開發成本	人民幣239,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣36,000,000元

第五期－藍湖時光

本期已落成總建築面積為50,157平方米，包括可出售總建築面積約42,727平方米的328個高層公寓及6,437平方米的122個停車位。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有公寓，但仍持有可出售總建築面積約36平方米的1個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目第五期的詳情如下：

施工期	二零零七年第一季至二零零八年第四季
已發生的開發成本	人民幣145,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣11,000,000元

重慶紫都城

重慶紫都城為一個集住宅、商舖及SOHO於一體的大型項目。該項目位於重慶市渝北區。該項目由重慶龍湖地產發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零四年七月就重慶紫都城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣205,200,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約199,064平方米，已落成總建築面積約501,439平方米。該項目分三期發展為多種物業，包括高層公寓、SOHO單位、商舖及停車場。

第一期及第二期－重慶紫都城住區

重慶紫都城住區已落成總建築面積為393,800平方米，包括高層公寓、商舖及停車場，可出售總建築面積為383,903平方米。



截至二零零九年八月三十一日，該項目第一期及第二期的詳情如下：

施工期	二零零五年第一季至 二零零八年第一季
已發生的開發成本	人民幣850,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣32,000,000元

我們已於二零零八年第一季完成該兩期中可出售總建築面積為316,727平方米的高層公寓、可出售總建築面積為25,587平方米的商舖及可出售總建築面積為41,590平方米的停車場的建設。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有住宅公寓及商舖，但仍持有可出售總建築面積約13,070平方米的328個停車位。

業 務

第三期－重慶紫都城商區

該期包括由1,101個SOHO單位組成的紫都星座、一條名叫紫都天街的商業街、一個名叫紫都主力店的購物中心，以及停車場。

該期的已落成總建築面積為107,639平方米，可出售／可出租總建築面積為106,029平方米。

我們已於二零零六年十二月完成商業街及購物中心的建設，並於二零零七年十二月完成SOHO的建設。截至二零零九年八月三十一日，我們已售出可出售總建築面積57,499平方米的所有SOHO單位，但仍持有259平方米的一個商舖以及6,122平方米的140個停車位。我們仍持有可出租建築面積29,413平方米的購物中心作投資用途。截至二零零九年八月三十一日，購物中心的租用率為100%。我們的租戶包括國際知名的零售商如沃爾瑪百貨有限公司及百安居(亞洲)有限公司。

於二零零九年八月三十一日，該項目第三期的詳情如下：

施工期	二零零五年第四季至二零零七年第四季
已發生的開發成本	人民幣277,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣14,000,000元

觀山水



觀山水是位於重慶市經開區一個零售設施齊全的高檔住宅項目。該項目由重慶龍湖地產發展。我們於二零零三年十一月及二零零五年四月就觀山水訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣199,600,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

業 務

該項目總佔地面積約81,846平方米，已落成總建築面積約308,862平方米，包括267,600平方米的高層公寓、5,154平方米的零售設施及31,041平方米的停車場。該高檔住宅項目附設多項設施，包括商店、一家幼兒園、一個戶外網球及籃球綜合運動場、三個戶外及一個室內游泳池、一個室內羽毛球場及一個健身房。

該項目分四期發展。截至二零零九年八月三十一日，全部四期均已竣工。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有高層公寓，另有1,849平方米的商舖及267個停車位（總建築面積為10,389平方米）持作待售。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期	二零零五年第三季至二零零九年第二季
已發生的開發成本	人民幣707,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣9,000,000元

好望山



好望山是位於重慶市北部新區的一個住宅項目。該項目由重慶嘉遜發展。我們於二零零四年五月及七月就好望山訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣77,400,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約120,169平方米，已落成總建築面積約149,354平方米。該項目包括花園洋房、備有零售設施及停車場的聯排住宅，可出售總建築面積為145,824平方米。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有住宅及商舖，但仍持有可出售總建築面積約8,481平方米的269個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期	二零零六年第一季至 二零零七年第四季
已發生的開發成本	人民幣381,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣23,000,000元

西城天街



西城天街是一商業綜合建築，設有SOHO單位、辦公室及商舖。該發展項目位於重慶市九龍坡區楊家坪步行街核心地段。該項目由重慶龍湖西街發展。我們透過收購持有該土地的一間公司的權益而取得該土地。

業 務

該項目總佔地面積約28,316平方米，已落成總建築面積為197,554平方米。除零售設施外，該項目包括可出售總建築面積為30,968平方米的188個辦公室、50,888平方米的980個SOHO單位。我們擬持有可出租總建築面積77,144平方米的所有商舖及可出租總建築面積34,510平方米的744個停車位作投資用途。

截至二零零九年八月三十一日，我們持有可出售總建築面積為64平方米的一個SOHO單位及可出售總建築面積約783平方米的4個辦公單位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期	二零零六年第一季至二零零八年第二季
已發生的開發成本	人民幣582,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣12,000,000元

大城小院



業 務

大城小院位於重慶市渝北區紫都城西側的核心商業區，是一個現代住宅發展項目。該項目由重慶龍湖地產發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零五年三月就大城小院訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣48,200,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約39,201平方米，已落成總建築面積約71,175平方米，包括可出售總建築面積42,282平方米的251個花園洋房及13,727平方米的112個高層公寓、282平方米的商舖及11,359平方米的326個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有公寓，但仍持有90平方米的商舖及5,493平方米的163個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期	二零零七年第一季至二零零八年第二季
已發生的開發成本	人民幣178,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣2,000,000元

江與城



江與城位於重慶市北部新區北面，毗鄰嘉陵江，為高級低層住宅發展項目，文化社區設施及綜合設施齊全。該項目正由嘉遜發展及香港置地有限公司合作發展，分別由我們及香港置地有限公司擁有49.6%及50%。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零六年七月及九月就江與城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣960,200,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

業 務

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為778,648平方米，總建築面積約為1,724,719平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期及第二期A	二零零七年第一季至二零零九年第二季
第二期B	二零零七年第三季至二零零九年第四季
第三期A	二零零八年第三季至二零一零年第四季
第三期B至第八期	二零零九年第四季至二零一六年第一季
已發生的開發成本	人民幣1,910,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣3,822,000,000元

第一期及第二期A

第一期的已落成總建築面積約131,661平方米，而第二期A的已落成總建築面積為43,382平方米。第一期包括可出售總建築面積102,727平方米的652個花園洋房及21,910平方米的652個停車位。第二期A包括可出售總建築面積為34,302平方米的198個花園洋房及7,750平方米的209個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，第一期仍有1,216平方米的花園洋房及10,260平方米的停車位未出售，而第二期仍有1,260平方米的花園洋房及3,683平方米的停車位未出售。

第二期B

第二期B的發展中總建築面積約161,737平方米，包括可出售總建築面積為78,550平方米的466個花園洋房、可出售總建築面積為34,115平方米的204個高層公寓、可出售總建築面積為23,686平方米的疊拼住宅以及可出售總建築面積為22,168平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售33,384平方米的高層公寓、73,849平方米的花園洋房及11,402平方米的疊拼住宅。

第三期A

第三期A發展中的總建築面積約87,394平方米，主要包括68,072平方米的聯排住宅，截至二零零九年八月三十一日已預售其中的41,918平方米。

第三期B至第八期

我們持有的總建築面積約1,300,545平方米供日後發展，該等期數包括824,760平方米的高層公寓、93,000平方米的聯排住宅、36,000平方米的獨立住宅、145,500平方米的商舖及163,005平方米的停車場。

春森彼岸

春森彼岸鄰近重慶市江北區，是一個大型優質住宅及商舖項目。該項目由美國MRY設計，並榮獲美國建築師學會頒發的「優秀城市設計」大獎。該項目由重慶北龍湖發展。我們於二零零四年八月就春森彼岸訂立土地出讓合同。我們已就此項目支付土地出讓金合共約人民幣147,800,000元。該數額為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積約160,191平方米，總建築面積為767,265平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期A	二零零七年第二季至二零零九年第四季
第一期B	二零零九年第二季至二零一零年第四季
第一期C	二零零九年第二季至二零一一年第二季
第二期	二零零八年第四季至二零一一年第二季
第三期	二零零九年第四季至二零一二年第四季
第四期	二零一零年第四季至二零一三年第二季
第五期	二零一一年第一季至二零一三年第四季
已發生的開發成本	人民幣956,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣2,527,000,000元

第一期至第二期

第一期A發展中總建築面積約133,229平方米。第一期A包括可出售總建築面積90,727平方米的627個高層公寓、可出售總建築面積為13,602平方米的商舖及可出售總建築面積為24,485平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售82,793平方米的高層公寓，而商舖或停車位全部未預售。

第一期B的發展中總建築面積約15,198平方米，包括可出售總建築面積為13,858平方米的85個高層公寓，截至二零零九年八月三十一日已預售其中的13,097平方米。

第一期C的發展中總建築面積約29,898平方米的237個高層公寓，其中10,816平方米已於二零零九年八月三十一日預售。

第二期的發展中總建築面積約139,104平方米。第二期包括總建築面積93,054平方米的高層公寓、20,100平方米的商舖及25,247平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，已預售36,821平方米的高層公寓。

第三期至第五期

第三期至第五期持有供日後發展的總建築面積約449,835平方米。第三期包括179,991平方米的高層公寓、17,112平方米的商舖及16,463平方米的停車位，預期於二零一二年第四季竣工。第四期將包括規劃總建築面積137,425平方米的高層公寓、7,583平方米的商舖、3,144平方米的SOHO及17,890平方米的停車位。第五期將包括32,637平方米的辦公室、18,507平方米的SOHO、4,444平方米的商舖及9,322平方米的停車位。

睿城

我們計劃將睿城發展為一個集SOHO單位、住宅及商舖於一體的大型綜合項目。睿城位於重慶市沙坪壩區大學城片區。該項目現時由重慶龍湖凱安發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年三月就睿城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣97,700,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積約為98,274平方米，總建築面積約為208,618平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期	二零零八年第一季至二零零九年第三季
第二期	二零零八年第一季至二零零九年第四季
第三期	二零零八年第一季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣381,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣337,000,000元

第一期

第一期的發展中總建築面積約60,560平方米。第一期包括18,673平方米的疊拼住宅及19,840平方米的聯排住宅。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售全部疊拼住宅及18,909平方米的聯排住宅。

第二期

第二期發展中的總建築面積為55,971平方米，包括約36,380平方米的電梯洋房及8,628平方米的SOHO。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售34,040平方米的電梯洋房。

第三期

第三期發展中的總建築面積為92,087平方米，包括約54,100平方米的公寓、14,862平方米的可銷售商舖、15,330平方米的停車位及2,591平方米的可出租商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售所有公寓及9,036平方米的商舖。

東橋郡

我們計劃將東橋郡發展成一個包括花園洋房、聯排住宅、高層公寓及商舖在內的大型低密度項目。該項目位於重慶市沙坪壩區大學城片區。該項目正由重慶龍湖凱安發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年三月就東橋郡訂立土地出讓合同。該土地的土地出讓金總額約為人民幣602,300,000元。於二零零九年九月三十日，未償土地出讓金為人民幣215,000,000元。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為615,175平方米，總建築面積約為1,037,674平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期	二零零八年第三季至二零一零年第三季
第二期	二零零九年第二季至二零一零年第四季
第三期	二零零九年第三季至二零一一年第三季
第四期	二零一零年第四季至二零一二年第二季
第五期	二零一零年第四季至二零一三年第三季
第六期	二零零九年第四季至二零一一年第三季
第七期	二零一一年第四季至二零一三年第二季
第八期	二零一二年第三季至二零一四年第二季
第九期	二零一四年第二季至二零一五年第四季
第十期	二零一四年第三季至二零一六年第二季
已發生的開發成本	人民幣790,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣3,120,000,000元

第一期至第二期

第一期發展中的總建築面積約為107,267平方米，主要包括82,769平方米的聯排住宅。

第二期發展中的總建築面積約為64,172平方米，包括47,548平方米的聯排住宅及675平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售74,415平方米的聯排住宅。

第三期至第十期

第三期至第十期的規劃總建築面積為866,280平方米，包括253,539平方米的聯排住宅、71,732平方米的電梯洋房、196,057平方米的高層公寓、60,074平方米的可銷售商舖、7,000平方米的SOHO及83,182平方米的停車位。此外，第十期包括可出租總面積51,718平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，第三期至第十期概無預售任何單位。

悠山郡



悠山郡位於重慶市禮嘉片區經濟技術區，計劃發展為一個大型住宅區，現時由重慶龍湖地產發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零六年十二月就悠山郡訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣327,800,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為246,951平方米，總建築面積約為505,468平方米。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期A	二零零七年第四季至二零零九年第二季
第一期B	二零零七年第四季至二零一零年第一季
第二期A	二零零八年第一季至二零零九年第四季
第二期B	二零零八年第一季至二零一零年第四季
第三期A	二零零八年第四季至二零一零年第四季
第三期B	二零一零年第一季至二零一一年第四季
第三期C	二零一一年第四季至二零一三年第四季
已發生的開發成本	人民幣800,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,061,000,000元

第一期A

第一期A已落成總建築面積為52,621平方米，包括46,597平方米的獨立住宅及2,942平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，仍有7,935平方米的獨立住宅及全部商舖持作待售。

第一期B

第一期B發展中的獨立住宅合共為18,001平方米，截至二零零九年八月三十一日已悉數預售。

第二期A

第二期A發展中的總建築面積為54,504平方米，包括34,917平方米的花園洋房及19,587平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，已預售34,628平方米的花園洋房。

第二期B

第二期B發展中的總建築面積為70,218平方米，包括49,114平方米的高層公寓、17,817平方米的花園洋房及2,073平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售38,355平方米的高層公寓及15,212平方米的花園洋房。

第三期A

第三期A發展中的總建築面積為91,891平方米，包括79,350平方米的花園洋房及7,324平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售39,206平方米的花園洋房。

第三期B

第三期B作未來發展的規劃總建築面積為105,521平方米，包括95,353平方米的高層公寓及4,177平方米的停車位。

第三期C

第三期C作未來發展的規劃總建築面積為112,712平方米，包括82,674平方米的高層公寓、11,455平方米的商舖及12,184平方米的停車位。

酈江



酈江是位於重慶市南岸區彈子石片區的一個高檔住宅項目。該項目為合資項目，由我們及ING Real Estate China Opportunity Fund LP分別擁有46.6%及49%。該項目現時由重慶龍湖宜恒發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年二月就酈江訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣419,400,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為111,741平方米，總建築面積約為417,413平方米。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期A	二零零七年第四季至二零零九年第一季
第一期B	二零零七年第四季至二零零九年第四季
第二期A	二零零八年第一季至二零零九年第四季
第二期B	二零零八年第一季至二零一零年第一季
第二期C	二零零八年第三季至二零一零年第二季
第三期	二零零八年第三季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣973,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣489,000,000元

第一期A

第一期A已落成總建築面積為60,478平方米，包括可銷售總建築面積為47,926平方米的332套花園洋房及12,551平方米的362個停車位。

截至二零零九年八月三十一日，仍有140平方米的一個花園洋房單位及5,967平方米的停車位持作待售。

第一期B

第一期B開發中的總建築面積為65,447平方米，包括可銷售總建築面積為52,603平方米的468個高層公寓、可出租總建築面積為1,161平方米的商舖及可銷售總建築面積為9,565平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售該等期數的50,440平方米的高層公寓。

第二期A

第二期A開發中的總建築面積為89,399平方米，包括60,167平方米的高層公寓及25,046平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，已預售59,822平方米的高層公寓。

第二期B

第二期B開發中的總建築面積為19,408平方米，包括14,441平方米的商舖及4,328平方米的停車位。截至二零零九年八月三十一日，該期概無預售出任何單位。

第二期C

第二期C發展中的總建築面積為54,934平方米，包括37,642平方米及16,722平方米的高層毛坯及裝修房，截至二零零九年八月三十一日已預售其中的18,012平方米及16,593平方米。

第三期

第三期開發中的總建築面積為127,747平方米，包括98,595平方米的高層毛坯公寓及14,583平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售11,365平方米的高層毛坯公寓。

紫晶城

紫晶城是位於重慶市渝中區的一個大型綜合發展項目。該項目將由重慶龍湖成恒地產開發有限公司。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年八月就紫晶城訂立土地所有權出讓合同。土地出讓金總額約為人民幣3,025,000,000元。於二零零九年九月三十日，未償土地出讓金為人民幣1,843,000,000元。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為199,986平方米，規劃總建築面積約為1,328,160平方米。該項目將包括規劃建築面積約468,984平方米的高層公寓、17,058平方米的低層公寓、約182,258平方米的SOHO、約35,100平方米的辦公室、約107,533平方米的商舖及約218,161平方米的停車場。此外，該項目還包括可出租總建築面積240,060平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零零九年第四季至二零一六年第二季
已發生的開發成本	人民幣1,190,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣5,525,000,000元

磨盤山項目

我們於二零零九年九月透過拍賣取得此幅土地，而此幅土地位於重慶市江北區。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為224,378平方米，並將有作未來發展用途的規劃總建築面積1,170,392平方米，包括287,040平方米的高層公寓、252,600平方米的花園洋房、81,300平方米商舖、318,000平方米的SOHO及157,000平方米的停車場。

業 務

截至最後實際可行日期，該項目仍處於規劃階段，而我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一零年第一季度至二零一一年第四季
第二期	二零一零年第二季度至二零一二年第一季
第三期	二零一一年第二季度至二零一三年第一季
第四期	二零一三年第三季度至二零一五年第二季
已發生的開發成本	零
未來預計的開發成本	人民幣6,141,000,000元

大學城項目

我們於二零零九年九月透過拍賣取得此幅土地，而此幅土地位於重慶市沙坪壩區。

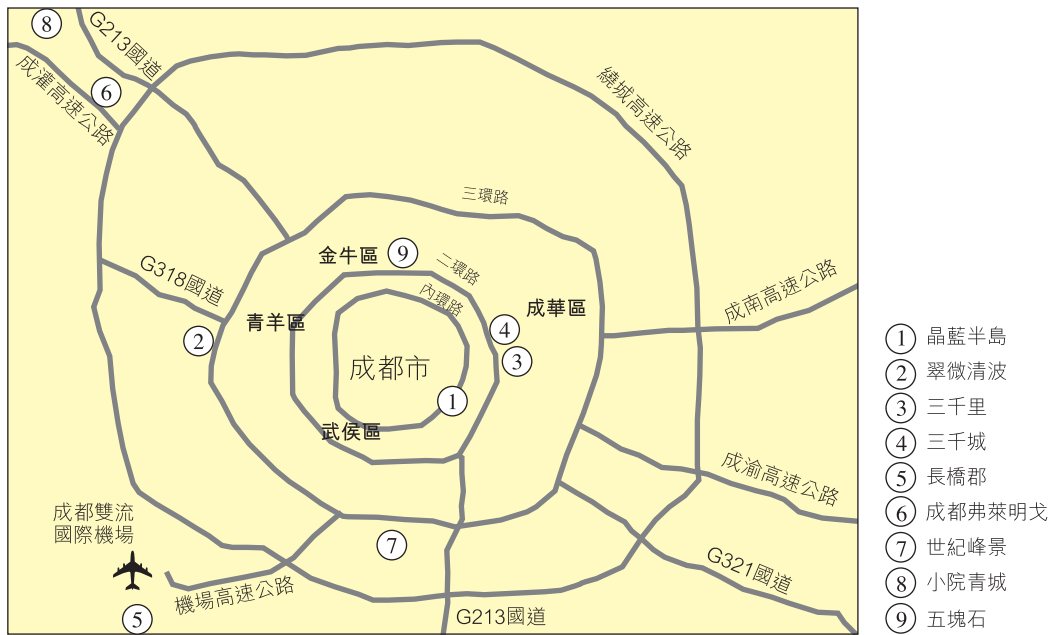
根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將為588,220平方米，並將有作未來發展用途的規劃總建築面積1,774,955平方米，包括350,800平方米的高層公寓、658,900平方米的花園洋房、208,075平方米的聯排住宅、130,026平方米的商舖及265,109平方米的停車場。此外，該項目還包括可出租總面積30,000平方米。

截至最後實際可行日期，該項目仍處於規劃階段，而我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一零年第一季度至二零一一年第四季
第二期	二零一零年第二季度至二零一二年第一季
第三期	二零一零年第四季至二零一二年第四季
第四期	二零一二年第二季度至二零一四年第一季
第五期	二零一三年第三季度至二零一五年第二季
已發生的開發成本	零
未來預計的開發成本	人民幣5,647,000,000元

成都



晶藍半島



業 務

晶藍半島是我們在成都的首個項目。該綜合用途項目位於成都市錦江區一環路與東大街交匯處，交通方便。該項目由成都龍湖錦華發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零五年十月就晶藍半島訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣293,000,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約59,476平方米，已落成總建築面積約283,559平方米，包括高層公寓、零售設施、停車場及社區設施，包括一個設有網球場、室外游泳池、室內游泳池的會所及一間幼兒園。

該項目分為兩期。截至二零零九年八月三十一日，我們已完成該兩期項目。我們已售出該項目的所有住宅單位、部分商舖及停車位，但仍持有2,483平方米的商舖及8,194平方米的停車場。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期

第一期	二零零五年第四季至二零零七年第四季
第二期	二零零六年第一季至二零零八年第二季
已發生的開發成本	人民幣802,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣11,000,000元

第一期

第一期的已落成總建築面積約為102,427平方米，包括可出售總建築面積96,391平方米的高層公寓、商舖及停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已售出所有高層公寓及商舖。我們仍持有可出售總建築面積879平方米的33個停車位。

第二期

第二期的已落成總建築面積約為181,132平方米。第二期包括一間幼兒園、可出售總建築面積135,958平方米的1,044個高層公寓、可出售總建築面積12,738平方米的商舖及可出售總建築面積23,470平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們仍持有可出售總建築面積2,483平方米的商舖及可出售總建築面積7,315平方米的277個停車位。

翠微清波



翠微清波是位於成都市青羊區的一個住宅項目，毗鄰清水河畔，連接成溫高速及三環路。該項目由成都龍湖錦華發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零五年十二月就翠微清波訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣352,500,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約87,490平方米，已落成總建築面積約321,192平方米。該項目包括可出售總建築面積246,772平方米的1,937個高層公寓、可出售總建築面積7,840平方米的商舖及可出售總建築面積51,229平方米的1,367個停車位。

該項目分為兩期。截至二零零九年八月三十一日，兩期均已竣工。截至二零零九年八月三十一日，仍有可出售總建築面積942平方米的六個高層公寓、191平方米的商舖及可出售總建築面積34,280平方米的916個停車位持作待售。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期

第一期	二零零六年第三季至二零零八年第三季
第二期	二零零六年第三季至二零零八年第三季
已發生的開發成本	人民幣950,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣54,000,000元

三千里



三千里位於二環路及建設路的交匯處，是一個大型綜合用途發展項目。該項目由成都龍湖錦華發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零六年九月就三千里訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣509,000,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約55,088平方米，已落成總建築面積約325,105平方米。該項目包括可出售總建築面積262,899平方米的2,693個高層公寓、可出售總建築面積16,664平方米的商舖及可出售總建築面積34,884平方米的1,091個停車位。該項目亦有各種體育及康樂設施，包括一個室外及一個室內游泳池及一個壁球場。

該項目分為兩期。截至二零零九年八月三十一日，兩期均已竣工，而我們已售出全部高層公寓。此外，仍有644平方米的五個商舖及21,182平方米的666個停車位持作待售。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期

第一期	二零零六年第四季至二零零九年第一季
第二期	二零零七年第一季至二零零九年第二季
已發生的開發成本	人民幣1,126,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣118,000,000元

三千城



三千城是一個集低層及高層公寓、SOHO單位及商舖為一體的大型綜合項目。該項目鄰近二環路，毗鄰我們的三千里項目。該項目現時由成都龍湖同晉發展。我們及ING Real Estate China Opportunity Fund LP於該發展項目中分別持有46.6%及49%的股權。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年四月就三千城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣932,500,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約為75,787平方米，發展中的總建築面積約為471,683平方米。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期	二零零七年第四季至二零一零年第一季
第二期	二零零八年第一季至二零一零年第四季
第三期	二零零八年第一季至二零一零年第三季
第四期	二零零八年第二季至二零一一年第四季
第五期	二零零八年第二季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣1,490,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣846,000,000元

第一期

第一期的發展中總建築面積約24,225平方米。第一期包括22,218平方米的花園洋房及2,007平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售該期18,425平方米的花園洋房及所有商舖。

第二期

第二期發展中的總建築面積約為233,836平方米，可銷售總建築面積為222,312平方米，包括134,661平方米的高層精裝公寓、6,208平方米的商舖、32,826平方米SOHO及48,617平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，125,647平方米的高層精裝公寓均已預售，而6,268平方米的SOHO及商舖尚未開始預售。

第三期

第三期發展中的總建築面積為24,053平方米，包括22,384平方米的花園洋房及1,669平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售15,551平方米的花園洋房及1,624平方米的商舖。

第四期至第五期

第四期至第五期發展中的總建築面積為189,569平方米，包括107,798平方米的高層精裝公寓、2,419平方米的可銷售商舖及30,463平方米的停車位。此外，第五期還包括可出租總建築面積為44,163平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售60,621平方米的高層精裝公寓。

長橋郡



長橋郡是一個由豪華獨立住宅組成的高級住宅區，位於成都市牧馬山，鄰近楊柳河及碾河。該項目現時由龍湖錦城發展。我們透過收購當時持有該土地的一間公司而取得該土地。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為469,883平方米，總建築面積約為265,479平方米。該發展項目將主要包括豪華獨立住宅。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期	二零零七年第四季至二零零九年第四季
第二期	二零零八年第三季至二零一零年第一季
第三期	二零零八年第四季至二零一零年第四季
第四期	二零零九年第二季至二零一零年第四季
第五期	二零一零年第一季至二零一一年第四季
已發生的開發成本	人民幣747,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣876,000,000元

第一期

第一期發展中的總建築面積約為67,667平方米，包括可銷售總建築面積為63,713平方米的豪華獨立住宅。

截至二零零九年八月三十一日，該項目已預售51,961平方米的豪華獨立住宅。

第二期

第二期發展中的總建築面積約為50,584平方米，主要包括豪華獨立住宅。

截至二零零九年八月三十一日，該項目已預售20,676平方米的豪華獨立住宅。

第三期

第三期發展中的總建築面積約為41,414平方米，包括豪華獨立住宅。

截至二零零九年八月三十一日，該項目已預售38,323平方米的豪華獨立住宅。

第四期

第四期發展中的總建築面積約為58,464平方米，包括可銷售總建築面積為53,935平方米的豪華獨立住宅。

截至二零零九年八月三十一日，我們尚未開始預售。

第五期

第五期持作日後發展的總建築面積約為47,350平方米，將主要由豪華獨立住宅構成。

小院青城

小院青城是位於青城山度假區山頂的一個住宅項目。該項目正由四川興龍湖發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年九月就小院青城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣766,100,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目佔地總面積將約為210,505平方米，規劃總建築面積約為232,299平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一零年第一季度至二零一一年第三季
第二期	二零一一年第一季度至二零一二年第三季
第三期	二零一二年第一季度至二零一三年第三季
第四期	二零一三年第二季度至二零一四年第三季
已發生的開發成本	人民幣800,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣821,000,000元

第一期

第一期持作日後發展的總建築面積約為63,444平方米，包括規劃可銷售總建築面積為14,129平方米的獨立住宅、5,875平方米的疊拼住宅、21,600平方米的花園洋房及6,264平方米的商舖。

業 務

第二期

第二期持作日後發展的總建築面積約為74,344平方米，包括規劃可銷售總建築面積為14,963平方米的獨立住宅、17,135平方米的疊拼住宅及24,600平方米的花園洋房。

第三期

第三期持作日後發展的總建築面積約為63,512平方米，包括規劃可銷售總建築面積為17,853平方米的獨立住宅、2,937平方米的疊拼住宅及27,300平方米的花園洋房。

第四期

第四期持作日後發展的總建築面積約為31,000平方米，包括規劃可銷售總建築面積為27,000平方米的花園洋房。

世紀峰景

世紀峰景是位於成都市城南區中央商業區的一個優質高層住宅項目，毗鄰嬌子國際會議中心。我們透過成都佳遜擁有該項目的權益。該項目為合資項目，由四個合資實體與ING Real Estate China Opportunity Fund LP（「ING」）、Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd.及Aetos Capital Asia II, Ltd.（統稱「Aetos」）進行。我們於合資項目中擁有9.1%的權益。我們與ING及Aetos訂立協議，以於上市後立即收購ING及Aetos於境外控股公司擁有的44.4444%權益，而境外控股公司則間接持有項目的90.9%權益。有關其他資料，請參閱「歷史、重組及集團架構－合營企業－(b)合作經營企業－我們就世紀峰景項目於成都成立的合營企業」一節。我們透過投資至持有該土地的合資實體而取得該土地。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積約為48,062平方米，規劃總建築面積約為582,068平方米。

截至二零零九年八月三十一日，該項目第一期正在發展中，而其他各期仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零零八年第三季至二零一一年第四季
第二期	二零一三年第一季至二零一五年第二季
第三期	二零一三年第三季至二零一六年第四季
已發生的開發成本	人民幣2,241,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,803,000,000元

第一期

第一期發展中的總建築面積約為143,489平方米。本期將包括規劃總建築面積115,617平方米的高層公寓及24,094平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售561平方米的高層公寓。

第二期

第二期持作日後發展的總建築面積約191,039平方米，包括規劃總建築面積153,555平方米的高層公寓及35,596平方米的停車位。

第三期

第三期持作日後發展的總建築面積約為247,540平方米，包括規劃總建築面積為203,847平方米的高層公寓及24,353平方米的停車位。

成都弗萊明戈



成都弗萊明戈是位於成都市城西高新西區的一個大型住宅項目。該項目正由成都西璽及成都西祥發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年十月就成都弗萊明戈訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣772,000,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為126,137平方米，規劃總建築面積約為755,647平方米。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目第一期至第二期正在發展中，而其他各期仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期A	二零零八年第三季至二零一零年第二季
第一期B	二零零八年第三季至二零一零年第四季
第二期	二零零八年第四季至二零一一年第二季
第三期	二零零九年第三季至二零一二年第一季
第四期	二零一一年第一季至二零一三年第二季
第五期	二零一三年第二季至二零一五年第三季
已發生的開發成本	人民幣822,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,632,000,000元

第一期A

第一期A發展中的總建築面積約為90,551平方米，包括規劃總建築面積為47,518平方米的花園洋房、943平方米的商舖及27,801平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，所有花園洋房均已預售，而商舖尚未開始預售。

第一期B

第一期B發展中的總建築面積約為43,127平方米，包括規劃總建築面積為22,869平方米的花園洋房及13,380平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售6,992平方米的花園洋房。

第二期

第二期發展中的總建築面積約為110,175平方米，包括24,378平方米的高層公寓、規劃總建築面積為44,401平方米的花園洋房、943平方米的商舖及26,594平方米的停車位。

截至二零零九年八月三十一日，我們尚未開始預售。

第三期

第三期持作日後發展的總建築面積約為33,549平方米。第三期將主要包括24,175平方米的高層毛坯公寓。

第四期

第四期持作日後發展的總建築面積約為288,611平方米。第四期將主要包括210,326平方米的高層公寓、5,204平方米的花園洋房、2,198平方米的商舖及8,554平方米的停車位。

第五期

第五期持作日後發展的總建築面積約為189,634平方米。第五期將主要包括119,109平方米的高層公寓、13,008平方米的花園洋房、6,672平方米的商舖及7,434平方米的停車位。

五塊石項目

五塊石項目總佔地面積將為184,487平方米。我們於二零零九年九月透過拍賣取得此幅土地，而此幅土地位於成都市金牛區。

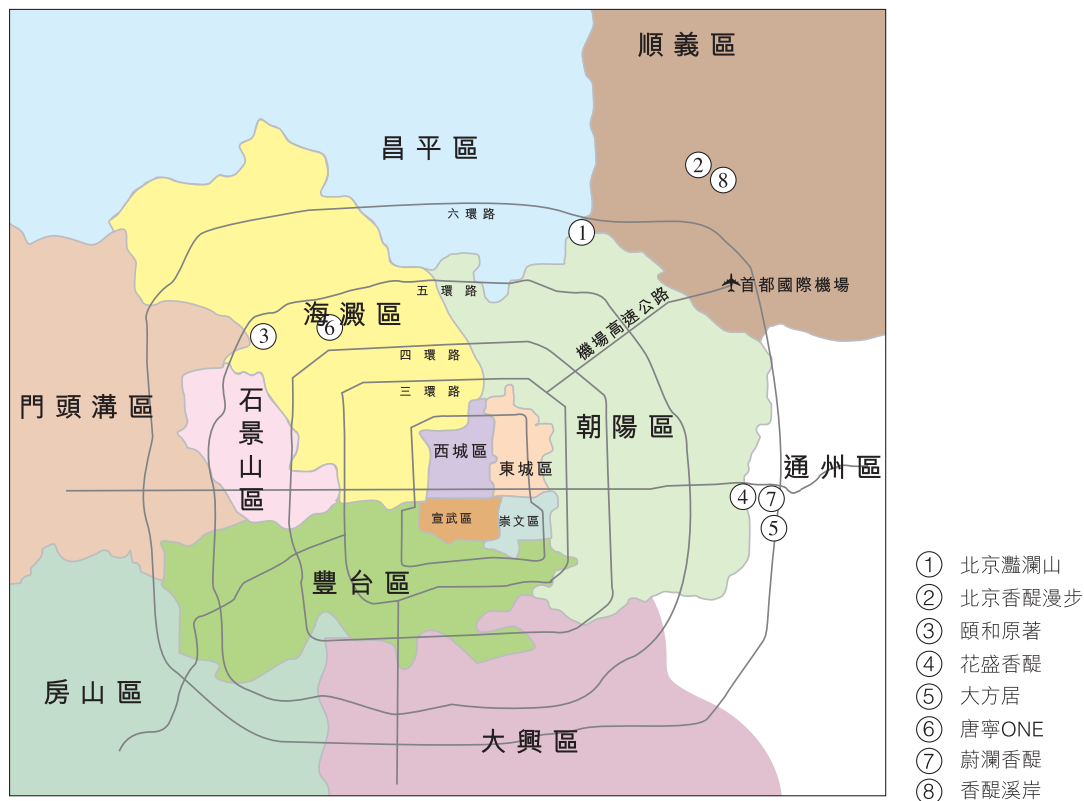
根據我們的現時計劃，該項目將有作未來發展用途的規劃總建築面積901,813平方米，包括200,991平方米的高層公寓、150,000平方米的花園洋房、135,474平方米的可銷售商舖、101,836平方米的SOHO、74,480平方米的辦公室及151,032平方米的停車場。此外，該項目還包括可出租總面積88,000平方米。

截至最後實際可行日期，該項目仍處於規劃階段，而我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一零年第一季至二零一二年第一季
第二期	二零一一年第一季至二零一三年第一季
第三期	二零一二年第二季至二零一四年第三季
第四期	二零一二年第二季至二零一四年第三季
已發生的開發成本	零
未來預計的開發成本	人民幣4,592,000,000元

北京



北京灩灩山



北京灩灩山是我們在北京的首個項目。該項目是位於後沙峪的一個聯排住宅項目，到達京承高速的交通方便，現時由北京龍湖置業發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零六年二月就北京灩灩山訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣715,000,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約164,637平方米，總建築面積約197,971平方米。該項目包括第一期及第二期可出售總建築面積分別為74,868平方米及33,679平方米的430個地中海式聯排住宅、以及一間國際級會所及一個公園。

該項目第一期已經竣工，第二期仍在發展中。截至二零零九年八月三十一日，第一期仍有593平方米的聯排住宅未售出，第二期則已預售可銷售總建築面積約31,068平方米的聯排住宅。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期	二零零六年第二季至二零零九年第一季
第二期	二零零七年第四季至二零零九年第四季
已發生的開發成本	人民幣1,308,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣294,000,000元

北京香醍漫步



北京香醍漫步是一個集低層公寓及聯排住宅於一體的住宅項目，位於北京市順義區，毗鄰二零零八奧林匹克水上公園及保護區公園。該項目現時由北京龍湖慶華發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年二月就北京香醍漫步訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣291,800,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約168,569平方米，已落成總建築面積約217,340平方米。

第一期包括可出售總建築面積41,342平方米之210個豪華獨立住宅、60,758平方米的花園洋房及16,018平方米的停車場。

第二期包括可出售總建築面積為37,452平方米的花園洋房、2,597平方米的商舖及5,074平方米的停車場。

該項目各期均已落成。截至二零零九年八月三十一日，仍有426平方米的豪華獨立住宅、2,106平方米的花園洋房、2,597平方米的商舖及13,904平方米的停車位持作待售。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

施工期

第一期	二零零七年第三季至二零零九年第二季
第二期	二零零七年第三季至二零零九年第三季
已發生的開發成本	人民幣841,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣252,000,000元

頤和原著



頤和原著是毗鄰頤和園的一個豪華獨立住宅發展項目。該項目現時由北京龍湖置業發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零六年六月就頤和原著訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣900,300,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

該項目總佔地面積約97,809平方米，發展中的總建築面積約128,894平方米。該項目包括可出售總建築面積94,763平方米的91幢豪華獨立住宅及20,801平方米的商舖。

我們已動工興建該項目。截至二零零九年八月三十一日，我們已預售總建築面積合共14,957平方米的14個豪華獨立住宅，而商舖尚未開始預售。

該項目截至二零零九年八月三十一日的詳情如下：

計劃施工期	二零零七年第四季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣1,282,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣769,000,000元

花盛香醍



花盛香醍是位於北京市通州區半壁店的一個大型住宅區，毗鄰通州火車站。該項目現時由北京龍湖中佰發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年十一月就花盛香醍及大方居訂立土地出讓合同。

該項目總佔地面積約99,442平方米，發展中總建築面積約213,365平方米。

我們已動工興建該項目。其預期竣工時間表如下：

計劃施工期

第一期	二零零八年第二季至二零零九年第四季
第二期	二零零八年第二季至二零一零年第二季
第三期	二零零八年第二季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣916,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣672,000,000元

第一期

第一期發展中的總建築面積約為124,584平方米，包括48,372平方米的花園洋房及17,364平方米的聯排住宅。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售39,994平方米的花園洋房及8,318平方米的聯排住宅。

第二期

第二期的發展中總建築面積約為42,147平方米，包括16,118平方米的花園洋房及26,029平方米的聯排住宅。截至二零零九年八月三十一日，已預售5,737平方米的花園洋房。

第三期

第三期的發展中總建築面積約為46,634平方米，包括25,246平方米的花園洋房、4,332平方米的聯排住宅、3,829平方米的商舖及13,227平方米的停車位。於二零零九年八月三十一日，已預售11,641平方米的花園洋房。

大方居

大方居是位於北京通州區半壁店的一個規模和價格均有限制的廉租房發展項目，毗鄰通州火車站。該項目正由北京龍湖中佰發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年十一月就花盛香醍及大方居訂立土地出讓合同。我們已就花盛香醍及大方居支付土地出讓金合共約人民幣1,493,000,000元，即為該兩項項目的土地出讓金總額。

該項目的總佔地面積約為168,388平方米，發展中的總建築面積約為581,062平方米，包括520,084平方米的兩限房、16,005平方米的廉租房及2,672平方米的商舖。

該項目已經動工並開始預售。截至二零零九年八月三十一日，已預售452,042平方米的兩限房且尚未開始預售商舖。根據北京市建設委員會、北京市國土資源局與北京龍湖中佰於二零零七年十一月十九日訂立的協議，政府承諾將於落成後購買廉租房。

該項目的詳情如下：

計劃施工期

第一期	二零零八年第二季至二零一零年第一季
第二期	二零零八年第二季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣1,439,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣876,000,000元

唐寧ONE

唐寧ONE是一個位於北京海澱區中關村的住宅及商業發展項目，鄰近北京大學、清華大學及北京航空航天大學。該項目將由北京龍湖時代發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零八年二月就唐寧ONE訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣2,060,000,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為41,971平方米，發展中的總建築面積約為250,190平方米。可銷售總建築面積將為207,051平方米，包括128,302平方米的高層公寓、6,203平方米的廉租房、18,626平方米的SOHO、30,347平方米的商舖及23,573平方米的停車位。該項目的可出租總建築面積為3,415平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售69,026平方米的高層公寓及16,854平方米的商舖。廉租房、SOHO及停車位尚未開始預售。

我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零零八年第四季至二零一一年第三季
已發生的開發成本	人民幣2,605,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,160,000,000元

蔚瀾香醍

蔚瀾香醍是一個位於北京通州區梨園鎮的住宅及商業發展項目，連接京通高速及城鐵八通線。該項目將由北京龍湖天行發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零八年四月就蔚瀾香醍訂立土地出讓合同。該土地的土地出讓金總額約為人民幣700,000,000元。於二零零九年九月三十日，未償土地出讓金為人民幣10,100,000元。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為55,435平方米，作未來發展的規劃總建築面積約為171,047平方米。該項目的可銷售總建築面積將約為140,757平方米，包括41,884平方米的高層公寓、41,914平方米的疊拼住宅、36,773平方米的低層公寓、906平方米的商舖及19,280平方米的停車位。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	
第一期	二零一零年第一季至二零一二年第四季
第二期	二零一零年第一季至二零一三年第二季
已發生的開發成本	人民幣297,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,042,000,000元

於最後實際可行日期，我們尚未展開蔚瀾香醍的建設工程，原因為該土地的遷拆及重置工程尚未按地方當局計劃及規定完成。我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所告知，中國有關土地當局視該土地為閒置並徵收土地閒置費的機會相對較低，原因為中國有關土地當局已於二零零九年八月向北京龍湖天行確認，建設工程延後展開乃由於在完成遷拆及重置工程方面有所延誤所致。於最後實際可行日期，北京龍湖天行正申請有關該土地的國有土地使用權證。有關詳情，請參閱「風險因素 — 倘我們未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，則我們的土地使用權或會被中國政府收回」。

香醍溪岸

香醍溪岸是位於北京順義區的一個包括高層公寓、花園洋房及獨立住宅的項目，毗鄰二零零八奧林匹克水上公園及保護區公園。目前，該項目正由北京龍湖慶華。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零九年六月就香醍溪岸訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共人民幣458,100,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為187,514平方米，作未來發展的規劃總建築面積為305,860平方米，總佔地面積約為187,514平方米。該項目將包括28,690平方米的高層公寓、133,659平方米的花園洋房、121,339平方米的獨立住宅、1,000平方米的商舖及12,557平方米的停車位。

該項目截至二零零九年八月三十一日尚未動工。

截至二零零九年八月三十一日，該項目的詳情如下：

計劃施工期	
第一期	二零一零年第一季至二零一一年第四季
第二期	二零一零年第一季至二零一二年第二季
已發生的開發成本	人民幣64,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,529,000,000元

上海



上海灘瀾山



上海灘瀾山是我們在上海的首個項目。該項目是位於上海市青浦區的一個住宅項目，毗鄰崧塘河，現時由上海恒睿發展。重慶龍湖地產持有該發展項目的45.65%股權，而COFI SRL持有50%股權。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零八年一月就上海灘瀾山訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣1,540,000,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為144,496平方米，發展中規劃總建築面積約為236,722平方米。該項目將包括規劃建築面積約27,084平方米的聯排住宅、117,602平方米的疊拼住宅及4,894平方米的商舖。

截至二零零九年八月三十一日，該項目已動工興建，並已預售10,538平方米的聯排住宅及57,381平方米的疊拼住宅。

我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零零八年第三季至二零一零年第四季
已發生的開發成本	人民幣1,942,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣616,000,000元

酈城



酈城是一個位於上海嘉定區嘉定新城的住宅及商業發展項目，連接希望路及麥積路並鄰近一個輕軌站台。該項目將由上海恒馳房地產發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零八年七月就酈城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣670,400,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們現時的計劃，該項目總佔地面積將約為178,248平方米，規劃總建築面積約為452,754平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅、SOHO、限價房、商舖及停車位。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，該項目第一期已在發展中，而其餘各期仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零零九年第三季至二零一零年第四季
第二期	二零零九年第四季至二零一一年第四季
第三期	二零零九年第四季至二零一一年第四季
第四期	二零一零年第二季至二零一二年第三季
已發生的開發成本	人民幣941,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,499,000,000元

第一期

第一期發展中的總建築面積約為99,780平方米，包括54,777平方米的聯排住宅及可出租總建築面積為9,945平方米的商舖。

第二期至第四期

第二期至第四期持作日後發展的總建築面積約為352,974平方米，包括170,845平方米的高層公寓、26,786平方米的聯排住宅、13,716平方米的限價房、20,631平方米的SOHO及12,960平方米的停車位。此外，第四期包括可出租總面積23,080平方米的商舖。

西安



曲江盛景



曲江盛景位於西安市曲江區，毗鄰大雁塔，是一個住宅項目。該項目現時由西安龍湖錦城發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年十一月就曲江盛景訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣139,800,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為34,795平方米，發展中規劃總建築面積約為76,332平方米。該項目將主要包括規劃建築面積約為58,911平方米的疊拼住宅。

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售出57,289平方米的疊拼住宅。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零零八年第二季至二零零九年第四季
已發生的開發成本	人民幣310,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣106,000,000元

夜長安

夜長安是位於西安市曲江市中心的一個商業項目。該項目現時由西安龍湖錦城發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年十月就夜長安訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣117,400,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

業 務

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為30,889平方米，規劃總建築面積約43,535平方米作投資用途。該項目將包括約31,404平方米的商舖及約9,131平方米的停車場。

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於規劃階段。根據西安市國土資源局曲江分局於二零零九年九月二十七日發出的確認函件，夜長安部分土地所處地區現正進行規劃調整，故夜長安的建設工程可於上述規劃調整完成後開始。本公司的中國法律顧問北京市通商律師事務所已告知，於該情況下，有關土地並無遭徵收任何閒置費或該土地遭收回的風險。

截至最後實際可行日期，我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零一零年第二季至二零一二年第四季
已發生的開發成本	人民幣118,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣279,000,000元

西安紫都城

西安紫都城是位於西安市曲江區的一個住宅及商業發展項目。該項目現時由西安龍湖錦城發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零七年十一月就西安紫都城訂立土地出讓合同。我們已支付土地出讓金合共約人民幣223,700,000元，即為此項目的土地出讓金總額。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為68,939平方米，規劃總建築面積約為274,338平方米，包括高層公寓、商舖及停車位。

截至二零零九年八月三十一日，第一期已動工興建，而第二期仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	
第一期	二零零九年第二季至二零一一年第三季
第二期	二零一零年第一季至二零一二年第四季
已發生的開發成本	人民幣312,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣772,000,000元

第一期

第一期發展中的總建築面積約為82,006平方米，包括規劃可出售總建築面積65,363平方米的高層公寓、1,176平方米的商舖及13,442平方米的停車位。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，我們已預售45,589平方米的高層公寓。

第二期

第二期持作日後發展的總建築面積約為192,332平方米。第二期將包括可出售總建築面積為172,963平方米的高層公寓、1,700平方米的商舖及10,754平方米的停車位。

西安弗萊明戈

西安弗萊明戈是位於西安市滄霸新區的一個大型住宅項目。該項目現時由西安龍湖半坡發展。我們透過收購當時持有該土地的一間公司而取得該土地。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為176,049平方米，規劃總建築面積約為579,905平方米，主要包括高層公寓、花園洋房、商舖及停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零零九年第四季至二零一一年第三季
第二期	二零一零年第三季至二零一二年第二季
第三期	二零一一年第二季至二零一三年第四季
已發生的開發成本	人民幣229,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,945,000,000元

第一期

第一期持作日後發展的總建築面積約為162,433平方米。本期將包括可出售總建築面積為122,900平方米花園洋房及24,290平方米的停車位。

第二期

第二期持作日後發展的總建築面積約為135,717平方米，包括102,700平方米的花園洋房、7,000平方米的商舖及15,408平方米的停車位。

第三期

第三期持作日後發展的總建築面積約為281,755平方米，包括可銷售總建築面積為210,700平方米的高層公寓、3,000平方米的可銷售商舖及30,142平方米的停車位。此外，第三期包括可出租總面積32,000平方米的商舖。

西安香醍漫步

西安香醍漫步是位於西安滄霸新區的一個大型住宅項目。該項目正由西安龍湖興城發展。我們透過收購當時持有該土地的一間公司而取得該土地。

根據我們現時的計劃，該項目的總佔地面積將約為369,653平方米，作未來發展的規劃總建築面積約為956,100平方米，包括高層公寓、花園洋房、商舖及停車位。

截至二零零九年八月三十一日，該項目仍處於規劃階段。我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一一年第一季至二零一二年第四季
第二期	二零一一年第三季至二零一三年第四季
第三期	二零一三年第二季至二零一六年第三季
第四期	二零一六年第二季至二零一八年第二季
已發生的開發成本	人民幣571,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣2,854,000,000元

第一期

第一期持作日後發展的總建築面積約為129,267平方米，包括75,200平方米的花園洋房、12,000平方米的可銷售商舖及14,722平方米的停車位。此外，第一期包括可出租總面積15,000平方米的商舖。

第二期

第二期持作日後發展的總建築面積約為186,025平方米，包括124,600平方米的花園洋房、18,000平方米的商舖及25,824平方米的停車位。

第三期

第三期持作日後發展的總建築面積約為268,001平方米，包括214,000平方米的高層公寓及27,824平方米的停車位。

第四期

第四期持作日後發展的總建築面積約為372,807平方米，包括298,600平方米的花園洋房、10,300平方米的商舖及34,008平方米的停車位。

無錫

太科園

太科園是我們在無錫的首個項目。該項目位於太湖國際科技園區，是一個包括高層公寓、獨立住宅及商舖在內的住宅項目。該項目正由無錫龍湖置業發展。我們透過參加公開拍賣取得土地，並已於二零零九年八月就太科園訂立土地出讓合同。該土地的土地出讓金總額約為人民幣644,000,000元。於二零零九年九月三十日，未償土地出讓金為人民幣515,200,000元。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將為188,496平方米，規劃總建築面積為約270,657平方米。該項目將包括75,658平方米的高層公寓、78,237平方米的獨立住宅、48,438平方米的疊拼住宅、3,260平方米的商舖及5,000平方米的停車位。

我們已於二零零九年八月訂立土地使用權出讓合同，現時正在申請土地使用權證。目前，我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零零九年第四季至二零一二年第二季
已發生的開發成本	人民幣57,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣1,537,000,000元

瀋陽

輝山項目

輝山項目是我們在瀋陽的首個項目。這是一個位於輝山區住宅項目。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將為84,086平方米，規劃總建築面積約為85,137平方米。該項目將包括67,587平方米的獨立住宅、8,400平方米的高層公寓、7,070平方米的商舖及950平方米的停車場。

我們於二零零九年九月九日透過拍賣購得該土地，現時正在申請土地使用權證。該土地的土地出讓金約為人民幣82,000,000元。目前，我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期	二零一零年第二季至二零一一年第四季
已發生的開發成本	零
未來預計的開發成本	人民幣505,000,000元

業 務

道義項目

道義項目是我們在瀋陽的第二個項目。這是一個位於道義區的住宅項目。我們於二零零九年十月透過拍賣取得此幅土地，且正在取得其土地使用權證。該土地的土地出讓金總額約為人民幣641,400,000元。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將為684,420平方米，規劃總建築面積約為1,620,689平方米。該項目將包括508,000平方米的高層公寓、537,000平方米的花園洋房、224,000平方米的半獨立住宅、247,000平方米的商舖及104,689平方米的停車場。

目前，我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一零年第二季至二零一一年第四季
第二期	二零一一年第二季至二零一二年第四季
第三期	二零一二年第二季至二零一四年第二季
第四期	二零一二年第二季至二零一三年第四季
第五期	二零一三年第二季至二零一四年第四季
第六期	二零一四年第二季至二零一五年第四季
已發生的開發成本	人民幣203,000,000元
未來預計的開發成本	人民幣5,996,000,000元

常州

青龍項目

青龍項目是我們在常州的首個住宅項目。我們於二零零九年十月透過拍賣取得位於常州青龍生活區的此幅土地，且正在取得其土地使用權證。該土地的土地出讓金總額約為人民幣508,900,000元。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將為164,855平方米，規劃總建築面積約為418,000平方米。該項目將包括197,000平方米的高層公寓、48,000平方米的花園洋房、56,000平方米的獨立住宅、48,000平方米的商舖及65,000平方米的停車場。

目前，我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零零九年第四季至二零一一年第四季
第二期	二零一零年第四季至二零一二年第四季
第三期	二零一一年第四季至二零一三年第四季
已發生的開發成本	零
未來預計的開發成本	人民幣1,629,000,000元

青龍項目II

青龍項目II是我們在常州的第二個住宅項目。該項目將由常州嘉南發展。我們於二零零九年十月取得位於常州青龍生活區的此幅土地。該土地的土地出讓金總額約為人民幣446,700,000元。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將為143,965平方米，規劃總建築面積約為345,430平方米。該項目將包括171,000平方米的高層公寓、41,000平方米的花園洋房、49,000平方米的獨立住宅、22,930平方米的商舖及57,500平方米的停車場。

目前，我們預計按下列時間表完成該項目：

計劃施工期

第一期	二零一零年第三季至二零一二年第四季
第二期	二零一一年第三季至二零一三年第四季
第三期	二零一二年第三季至二零一四年第四季
已發生的開發成本	零
未來預計的開發成本	人民幣1,370,000,000元

擬定收購的物業權益

於二零零九年九月，北京龍湖中佰與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，北京龍湖中佰同意收購北京盟科置業有限公司的100%權益，而北京盟科置業有限公司為一間在中國註冊成立的公司，其在北京順義區後沙峪鎮擁有一幅總佔地面積約163,164平方米的土地。該權益收購的總代價為人民幣460,000,000元。截至最後實際可行日期，北京龍湖中佰正向中國有關工商局申請註冊為北京盟科置業有限公司的註冊擁有人。根據本公司的中國法律顧問北京市通商律師事務所的法律意見，北京龍湖中佰於履行其於買賣協議項下所有責任後成功取得上述註冊方面並無重大法律障礙。根據我們的現時計劃，該項目的規劃總建築面積將約為124,247平方米。

土地一級開發項目

我們除從事發展項目外，亦積極參與土地一級開發。土地一級開發指獲授土地前投資及發展目標土地的過程。該過程包括賠償已收購土地的擁有人、移平土地、發展城市基礎建設及將並無基礎建設或基礎建設並不完善或未拆卸房屋轉為配備基礎建設及已移平的可銷售土地，以符合政府計劃。完成土地一級開發後進一步發展土地的隨後過程稱為土地二

級開發。截至最後實際可行日期，我們在北京有一個土地一級開發項目，即牛欄山項目，該項目總佔地面積約374,736平方米。我們擬透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式取得土地二級開發權，並可能考慮動用全球發售部分所得款項淨額支付任何土地出讓金或與該等收購有關的其他相關費用。

重慶龍湖已於二零零六年與政府就鴻恩寺土地一級開發項目訂立聯合土地改造和開發協議並支付按金人民幣794,000,000元。由於有關地區的發展計劃有變，重慶龍湖已於二零零八年十二月十五日訂立協議終止聯合土地改造和開發，據此，政府須向重慶龍湖支付人民幣1,100,000,000元的補償，而其已包括按金。於二零零九年六月三十日，重慶龍湖已接獲人民幣1,000,000,000元的補償。

根據我們的現時規劃，我們將繼續參與類似項目。我們相信，除自項目中獲得的協定報酬外，我們的參與將會提升我們於該地區的專業形象，從而當相關土地招標時，可增加我們獲得該等地盤土地二級開發權的機會。

意向書及框架協議

截至最後實際可行日期，我們已與中國地方政府就位於青島、常州及杭州總佔地面積分別約1,333,333平方米、492,000平方米及182,000平方米的土地發展簽訂兩份意向書及一項框架協議。根據該等意向書及框架協議，我們與有關地方政府同意合作發展有關土地，就此地方政府將以投標、拍賣或掛牌方式處理準備工作，而我們則會參與該等投標、拍賣或掛牌，而倘我們成功中標及取得土地，則會發展該土地。儘管已簽訂該等意向書及框架協議，我們仍會進行公眾投標、拍賣或掛牌等拍賣程序，而倘我們成功中標，則會按相關法律及法規要求訂立土地出讓合同及支付相關土地出讓金，以取得該土地的業權。

四川地震及其對本集團物業發展項目的影響

中國四川省於二零零八年五月十二日發生黎克特制8級地震，即所謂四川地震。四川地震的震央在汶川縣，距離四川省省會成都市約150公里。

對本集團在成都的物業發展項目的影響

本集團在成都的物業發展項目(除小院青城外)位於成都市中心附近，於四川地震時仍在興建中，並不接近四川地震的震央，故受四川地震的影響相對較輕。本集團董事已確認，我們的建築工人或本集團僱員並無因四川地震而蒙受人身傷害或死亡。

至於本集團在成都的在建物業所遭受的實質損害，據我們的建築師及建築地盤的施工單位於震後查驗後報告，並無因四川地震而發生結構性損壞或實質損毀。僅有若干物業的牆壁出現輕度裂縫，已於四川地震後一個月期間完全修復及補救且成本不高。我們的董事確認部分物業的牆壁出現輕度裂縫，對本集團銷售該等物業並無重大不利影響。

因預期四川地震後可能發生餘震，為確保本集團在成都的物業發展項目涉及的所有單位的安全，我們已暫停成都的所有施工工程約兩至三周，此後已重新開工。本集團董事確認，此項臨時安排並不影響本集團在成都的物業的施工進度及竣工時間表。

本集團在成都的所有物業發展項目中，小院青城項目最接近四川地震的震央，只有100至110公里。幸運的是，當時該項目尚在規劃階段，且由於尚未取得建築工程施工許可證而未能動工建設。因此，據報告該項目並無受損，並且並無因四川地震而影響小院青城項目的施工。

對本集團在重慶的物業發展項目的影響

就本集團在重慶的物業發展項目而言，本集團董事已確認，我們的建築工人或本集團僱員並無因四川地震而蒙受人身傷害或死亡。

至於本集團在重慶的在建物業所遭受的實質損害，據我們的建築師及建築地盤的施工單位於震後查驗後報告，並無因四川地震而發生結構性損壞或實質損毀。僅有若干物業的牆壁出現輕度裂縫，並已進行修復。

鑑於四川地震對重慶的影響相對較輕，我們並無暫停本集團在當地的任何物業發展項目的建築工程。本集團在重慶的物業發展項目中，藍湖郡第四期的不同部份物業已經於二零零八年第三季竣工；水晶郛城第三期已經於二零零八年第二季竣工；悠山郡第一期的一部分及郛江第一期的一部分已經於二零零八年十二月竣工。上述項目並無暫停施工，故均已按各自的建設時間表竣工。四川地震對重慶的影響甚微。

對本集團在北京、上海及西安的物業發展項目的影響

本集團董事已確認，四川地震並無對本集團在北京、上海及西安(四川地震時我們業務所在的其他城市)的物業發展項目構成影響。

對四川地震影響的專業評估

災難發生後，我們已委託兩間合資格建築工程質量評估機構(其中一個屬四川省級，而另一個屬重慶市級，而兩者均獨立於本公司、股東及董事)就四川地震對本集團業務以及位於成都及重慶的物業項目(於地震時仍屬在建中)的影響進行專業評估，部分為知會我們客戶及準買家四川地震對相關物業項目的影響極微，消除其疑慮，而更重要的是，作為本集團業務經營的安全措施。

已進行評估的項目包括位於成都的晶藍半島第一期及第二期、翠微清波第一期及第二期、三千里第一期及第二期、以及位於重慶的水晶酈城第三期(即水晶國際)、藍湖郡第四期及第五期(即藍湖香頌及藍湖時光)、西城天街第一期、大城小院、江與城第一期及第二期、春森彼岸第一期二標段、悠山郡第一期及酈江第一期。就評估而言，我們已知悉評估機構已於相關項目的建築地盤審閱結構設計圖則及進行實地視察，而其調查結果報告乃按建設部頒佈的《建築地震破壞等級劃分標準》(Gradation Criterion of Earthquake Damage to Construction)(「等級劃分標準」)而編撰。簡言之，等級劃分標準乃於一九九零年七月實施，制定該標準旨在起草地震破壞數據，特別是等級劃分標準規定須於地震後就房屋結構進行地震破壞調查及地震後評估，以及就該等調查及評估實行一套標準。

獨立專業機構就四川地震對本集團上述成都及重慶項目的調查結果概述如下：

- 就成都的相關項目而言：

建於有關地盤上的樓宇結構於調查時狀況良好。個別非承重架構部分因地震而受到輕微破壞。承重部分狀況良好且可繼續使用而毋須維修。

- 就重慶的相關項目而言：

大多數項目均無地震裂縫或破壞跡象，而地震並無影響項目結構部分的用途。若干項目的樓宇出現非結構性裂縫，惟並不影響結構承重力。該等項目於填補及處理裂縫後可供使用。

有鑑於上述各項，董事認為四川地震對我們在成都及重慶的項目或本集團的整體業務及財務狀況並無造成任何重大不利影響。董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉本公司已經或將會因為四川地震而面臨其僱員、供應商或客戶可能提出的任何索賠。

四川雲南邊界地震及其對本集團物業發展項目的影響

中國四川雲南邊界地區於二零零八年八月三十日發生黎克特制6.1級地震，即所謂四川雲南邊界地震。四川雲南邊界地震的震央鄰近四川省攀枝花市。

由於本集團在中國的所有物業發展項目均遠離四川雲南邊界地震的震央，董事確認，四川雲南邊界地震並無對本集團在中國的物業發展項目造成任何重大影響，而且董事確認，四川雲南邊界地震並無對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成任何重大影響。

項目發展

總部及區域公司的職責

我們在分權式企業架構下進行營運。我們的區域公司在處理項目層面運作方面擁有管理自主權，但我們認為總部應保持其靈活性，負責提供整體策略方向、在區域公司間推廣最佳常規、盡量提升分享資本及市場情報的規模經濟效益、培養人才、構思評估及獎勵制度以及控制風險。因此，儘管我們採用分權式架構，但是我們擁有共同的企業文化，實施相同的營運制度及政策，同時能夠在營運公司之間隨意調遣及輪換管理人員，從而降低任何區域公司過於獨立的可能性。

在分工方面，我們的總部負責：

- 制定策略及預算；
- 建立整個企業的營運及信息技術系統；
- 就土地收購及集資作出決策；
- 制定會計政策及合併財務資料；
- 制定人力資源政策；
- 與投資者、公眾及政府保持關係；
- 內部控制及內部審核；及
- 開拓及進軍新區域市場。

區域公司負責：

- 執行土地收購決策；
- 取得項目發展所需的政府許可證；
- 建築設計及產品研發；
- 成本評估及採購；
- 工程及管理項目；
- 銷售及營銷；
- 提供物業管理服務；
- 管理與客戶的關係；及
- 發展及管理租賃物業。

下文概述我們的物業發展業務的主要工作流程。

地盤選擇

為確保項目的投資回報，我們僅會在透徹及嚴謹分析不同制衡機制後及在符合若干投資最低回報率要求（如項目內部回報率及利潤率）的情況下選出一個地盤。

地盤選擇一般分三個階段進行。首先，區域公司的發展部門負責物色潛在項目、進行市場研究及初步篩選。其次，倘若某一潛在項目通過初步篩選，由負責項目不同發展階段的所有職能部門主管組成的項目管理辦公室（「PMO」）則會召集有關人員，根據參與各方的集體經驗及從我們的項目數據庫獲取的資料進行深入研究。在此階段，我們會決定項目的定位，製作設計圖的「定稿前」版本，並構建詳細的模型以計算不同情況下項目的回報。此後，會向總部的財務部門提交詳細的可行性研究報告及最後階段的圖紙及模型進行核實，然後提交總部的投資決策委員會（由行政總裁、首席財務官及各業務部門及區域公司的總經理組成）作出最後的投資決定。

土地收購

根據於二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，所有開發用作商業用途（包括商用或住宅物業發展用途）的土地必須以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。就公開招標而言，有關當局在決定獲授土地使用權的人選時，僅會評估投標價格或參考一系列參數，包括投標價格、投標人的信貸記錄及發展方案的質素）。另一方面，倘若土地使用權通過拍賣或掛牌出讓，通常是價高者得。

我們可能於進行投標、拍賣及掛牌銷售土地的過程前與有關政府當局就土地發展簽訂意向書或框架協議。

業 務

土地使用權的承授人可通過私人銷售出售其土地使用權，惟須受原來的土地使用權出讓合同的條款及條件以及相關中國法律法規所規限。在法律允許的情況下，我們可通過協議轉讓在二級市場收購第三方的土地使用權。我們亦可通過收購持有相關土地使用權的公司的股權來獲得該等使用權。

此外，我們亦積極參與土地一級開發，以提升我們在收購優質土地方面的實力。在土地一級開發過程中，我們會嘗試深入瞭解土地狀況及其他相關事宜(如其周圍地區)，以便爭取更多時間制定最佳投資規劃，同時向當地政府展示我們的開發及財務實力。這讓我們在收購土地投標過程中享有競爭優勢。

融資

我們依賴內部產生的資金，包括投資者注資及預售所得款項、銀行貸款及來自房地產基金的外部資金，為建設成本及支付土地出讓金提供資金。

我們的政策是盡量以內部資金撥資興建我們的物業開發項目，從而減少所需外部資金。我們運用預售項目所得款項撥付有關項目的部分建設成本或償還就有關項目所得銀行貸款。根據中國法律，我們可在符合若干規定的情況下預售尚未竣工的物業，惟預售所得款項須用於發展相同項目。規管物業預售的多項中國法律法規規定，在相關物業開始預售前必須符合多項條件，包括取得相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。其他詳情請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

就外部資金而言，我們是中國農業銀行、中國建設銀行、中國工商銀行、招商銀行、中國銀行、花旗銀行及星展銀行有限公司的客戶。截至二零零八年十二月三十一日，重慶龍湖物業獲中國農業銀行授予AAA+信用評級，獲中國建設銀行授予AAA信用評級。截至二零零九年六月三十日，我們尚未償還的銀行及其他借款為人民幣12,498,000,000元。有關銀行貸款的其他資料，請參閱「附錄一－會計師報告－29.銀行及其他借款」一節。我們亦與香港置地控股有限公司、ING Real Estate Funds及Aetos Capital, LLC成員公司訂立合資安排，這將為我們的合資項目提供巨額股權融資。

項目設計

為盡量提升項目價值，我們的區域公司設有專責的內部專業研發部門，負責整體規劃及概念設計。我們不斷將內部建築師及設計師派往海外接觸創新的設計及意念，從而使其緊貼建築創新步伐。

我們的建築師對我們收購的每個持有地盤的特點進行研究，以安排最佳的產品組合及空間使用。除創新的項目規劃外，我們亦投資於產品創新。在過去兩年中，我們成功設計及推出了各種新產品，如「西班牙大院」及「空中聯排」。該等產品使住戶可享受只有密度較低的項目才能提供的更寬敞優質環境。該等產品深受客戶歡迎，我們的產品因而能夠以高價位售出。

除內部專家外，我們亦聘請著名國際建築師及設計師協助建築及室內設計。此外，我們亦聘請知名的國際景觀設計師負責項目的景觀設計。

承包、採購、項目管理及質量控制

我們將絕大部分建築工程分包予外部承包商。於往績記錄期間，我們聘有約80名承包商(均為獨立第三方)，我們與該等承包商的合作時間介乎2個月至11年不等。本集團本身並不從事建築業務。根據《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》，我們須就若干建設項目通過招標程序選擇承包商。我們設有由工程部和採購部組成的招標委員會，其中工程部負責評估外部承包商的工程質量，而採購部則負責編製招標文件。根據相關建設部門就所有建築工程發出的備案文件或確認書，我們的中國法律顧問認為，本集團的相關國內聯屬公司已遵守適用的相關中國招標法律及法規。

在向承包商批出建築合同前，我們會對彼等進行以下盡職審查：

- 通過行業協會、行業信息中心、內部資源的推薦意見及承包商與建築師之間的合作，研究及收集有關潛在承包商的資料；
- 通過親身或電話訪問以及審查並評估候選人的資質、財務狀況及商業聲譽，縮小候選名單的範圍；
- 根據評估結果選擇承包商，然後進行招標程序；
- 邀請曾經與該等承包商合作的其他單位作出評價，查證該等承包商的管理、施工及項目能力；
- 回答承包商根據招標文件提出的疑問；

業 務

- 邀請承包商參觀我們的項目地盤、舉行研討會並清楚解釋本集團的工程概念；
- 要求承包商就勞工的能力、人數及素質發出承諾書；
- 根據多項標準選擇承包商；及
- 在施工期間監督進度，在竣工期間通過採用嚴格的審核標準控制質量。

承包商承擔各項建築工程，包括地基挖掘工程、總體建設、設備安裝以及裝修及工程。承包商須遵守相關建築合同內規定有關質量及完工進度的保證。根據我們的標準建築合同，承包商須在出現延誤的情況下支付罰金並承擔修補任何施工缺陷的費用。

本集團將根據本集團與承包商簽署的標準建築合同所載條款及條件向承包商分階段付款。階段性付款的百分比因情況而異。一般而言，本集團將按月就約70%至80%的已竣工工程向承包商付款。於項目完成後，承包商將收取總款項約70%至90%。於交割及結算時，我們將支付總款項的95%至98%，其餘2%至5%則保留作保留金。於往績記錄期間，我們並無出現保留金少於我們須就施工缺陷支付款項的情況。於往績記錄期間，付予外部承包商的全年總金額分別約為人民幣1,055,900,000元、人民幣1,881,800,000元、人民幣2,716,600,000元及人民幣1,449,400,000元。

在選擇主要建築材料方面，我們的採購部負責磋商價格及協助相關區域公司進行採購。為控制成本，我們透過特殊目的區域公司大量購買主要建築材料，然後銷往我們在區內的項目公司。所有建築材料僅用於本集團的項目建設。對於我們的施工項目特別重要的建築材料，我們會要求各供應商投標並進行類似的質量及價格評估。

對於每個項目，工程部會建立項目管理團隊，由項目經理擔任負責人。於建築工程開始前，項目經理會安排項目管理團隊，根據項目的具體情況編製「項目管理指引」、「施工及監督單位篩選及評估報告」、「供水、供電及道路設施及土地平整實施方案及經濟分析」，以及「項目分期建設計劃及經濟分析」。彼等亦會就項目實施計劃、項目員工配置、主要技術參數、項目施工過程中的主要困難及涉及的風險編製分析及報告。該等分析及報告為總部實施整體管理及監督所必需。項目的建築工程僅會於該等分析及報告已經由本集團總部及相關區域公司的總經理審閱及批准後方展開。

業 務

我們十分重視旗下項目的質量控制及管理。以下為我們就項目質量控制採取的若干重要措施或程序：

- 我們實施「模型調適」¹制度，在建設其他項目時參照任何「示範項目」的質量控制系統並使之適用於有關項目；
- 我們於每間區域公司設立研發部，每月對在建中項目進行視察並提供意見；
- 我們聘請合格的專業公司以及相關地方政府部門的質量監督單位監督及管理項目的整體建設；
- 我們就每個項目的施工管理編製多套標準技術指引（如「二零零七年度重慶公司項目施工管理規定」）；
- 我們根據相關中國政府機構及其他行業協會頒佈的相關法律、法規及其他強制性標準進行質量控制；及
- 我們確保承包商遵守相關規定及法規，包括環境、勞動、社會及安全法規，並通過委派獨立建築工程師或內部代表現場監督承包商的進度以盡量減少本集團的風險及責任。

於往績記錄期間，我們並無與承包商發生任何爭議，亦無任何涉及承包商的重大人身傷害或死亡的情況，從而使我們的業務受到重大不利影響。

銷售及營銷

各區域公司的銷售及營銷部門負責營銷物業產品。在推銷產品時，我們不僅注重向潛在客戶銷售物業產品，同時亦注重通過管理客戶的整個購買及居住過程，增強及保持預售及售後期間的客戶滿意度。我們將目標鎖定在追求優質生活的客戶。我們每月進行全面的市場研究、調查及銷售分析。我們主要通過戶外廣告及印刷媒體推銷我們的物業。我們特別注重發展地盤銷售中心與示範單位的設計及環境以及前線員工友好、樂於助人及誠實的態度，從而為潛在客戶帶來深刻難忘的「消費體驗」。

1. 本集團在「模型調適」制度中採用示範單位、樣板房或示範性花園區的質量及標準，作為本集團的規格及要求的參考樣板。我們會首先建設一個小型試驗區並確保其質量符合相關標準及規格。小型試驗區樹立項目的質量目標，然後由物業發展項目的其餘部分大規模採用。

我們聘請外部代理(包括廣告公司)協助我們推銷物業。我們的銷售及營銷部門與該等代理協調制定及執行策略及計劃，而代理則協助及與銷售及營銷部門協調達致不同的銷售目標。

我們的物業項目的銷售過程一般從預售開始。我們一般在竣工前預售物業並將銷售所得款項用作現金流量並為項目發展提供資金。多項規管物業預售的中國法律法規規定，須在開始預售某一物業前滿足相關條件，其中包括取得相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。有關規管預售的法律法規詳情，請參閱「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

客戶付款安排

我們的客戶可通過一次性付款或按揭貸款購買物業。倘客戶選擇一次性付款，客戶須於合同簽署之日後立即全數償清購買價。倘客戶有意以按揭付款購買，則須支付至少為購買價20%至40%的首期款。

我們協助客戶取得按揭貸款。客戶可通過與我們訂立安排的多家銀行獲取按揭貸款。我們一般向銀行為客戶批出按揭貸款提供擔保。該等擔保僅會於客戶取得房屋所有權證及按揭已以銀行為受益人登記時失效。向個別買家發出房屋所有權證的時間視乎物業所處的位置而不同。我們提供的擔保涵蓋銀行向客戶批出購房按揭貸款的全部價值以及承按銀行就買家拖欠支付按揭貸款而徵收的任何款項或罰金。請參閱本招股章程「風險因素」章節「風險因素－我們就金融機構給予我們買家的按揭貸款提供擔保，因此，倘我們的買家拖欠貸款，我們須對承按人負責」一節。

交付物業

我們力求在買賣合同(包括預售合同)規定的時限內向客戶交付物業。根據中國現行的規章制度，我們須在向客戶交付物業前取得竣工驗收備案證明。截至最後實際可行日期，我們已符合此規定。

我們區域公司的銷售及營銷部門負責向客戶交付物業。我們的指引載明各職能部門的程序及職責劃分，確保其在執行相關指示及監督交付進度方面緊密合作。例如，工程部可能在交付前進行實地視察，此外，我們可不時安排客戶在預期交付日期前視察其購買的物

業 務

業，從而確保物業符合我們規定的標準並滿足客戶的需求。我們的物業管理公司向負責與客戶直接聯絡交付事宜的員工提供全面的售前培訓。我們在交付後經常與客戶保持聯繫，以便獲取其對我們日後改善產品及服務的意見。

一般而言，我們會協助客戶申請分戶產權證。請參閱本招股章程「風險因素－我們於出售後可能延遲發出及交付業權文件，而此舉可能會引致客戶提出索償」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未出現任何售後延遲發出及交付業權文件的情況。

投資物業

多年來，我們已在重慶開發多個購物商場，即北城天街購物廣場、水晶郛城的晶郛館、西城天街及重慶紫都城商業區。

在我們已經建立業務據點的中國每個區域，我們的營運附屬公司負責進行市場調查、爭取租戶及開發和管理商用物業。該等附屬公司目前參與管理我們在北城天街購物廣場、水晶郛城的晶郛館、西城天街及紫都城商業區的商業項目。

我們的盈利可能會由於投資物業重估而出現升跌。請參閱本招股章程「風險因素」一節「我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動」。視乎整體經濟及市場情況，按照我們「多業態、區域化聚焦」的策略，我們擬進一步將業務拓展至發展投資物業。

物業管理

我們十分重視物業管理，因為我們相信這會為客戶物業增值並提升我們的品牌。我們絕大部分情況下通過旗下物業管理公司向客戶提供物業管理服務。我們的物業管理團隊通常參與物業發展的早期階段並全程參與整體設計規劃，以盡量降低日後的保養成本。我們按月或按季向客戶收取管理費。

我們相信，我們擁有強大的物業管理團隊。我們為團隊成員提供優厚的薪酬待遇及頻繁的培訓，使其掌握物業管理所需的最新相關技巧及知識。在提供物業管理服務時，我們崇尚「善待你一生」的理念，致力為所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。我們每半年一次對客戶進行管理表現調查。我們於一九九八年獲得ISO 9002認證，作為對我們的優質物業管理的認可。

業 務

根據中國法律，倘若合共持有管理區域內樓宇總面積一半以上的專有部分及佔業主總數一半以上的業主同意，業主有權選聘或解聘物業管理公司。截至最後實際可行日期，我們的物業管理公司並無遭免除提供物業管理服務。

自用物業

我們的公司總部位於中國北京市朝陽區惠新東街4號富盛大廈。我們的總部向獨立第三方租入，租期由二零零八年四月一日開始至二零一三年三月三十一日止。我們預期不會在續訂該租約或物色替代物業方面出現任何困難。我們亦在已建立業務的重慶、成都、北京、上海、西安、無錫及香港設有辦事處。該等辦事處位於獨立第三方擁有的租用物業或我們的自置物業內，其詳情概述如下：

	物業	佔用情況	租期	現時用途
1.	中國北京市朝陽區惠新東街4號 富盛大廈2座7樓(郵編：100029)	租用 (附註1及2)	二零零八年四月一日至 二零一三年三月三十一日	辦事處
2.	中國北京市朝陽區惠新東街4號 富盛大廈1座3樓(郵編：100029)	租用 (附註1及2)	二零零七年四月一日至 二零一三年五月九日	辦事處
3.	中國上海延安西路2299號 世貿商城2501至2512室 (郵編：200336)	租用 (附註2)	二零零七年十一月一日至 二零一零年十一月二十五日	辦事處
4.	中國成都錦江區宏濟中路35號 (郵編：610041)	自置	不適用	辦事處
5.	中國西安市曲江新區 燕引路1號	自置	不適用	辦事處
6.	中國重慶江北區北城天街4號 北岸星座6樓(郵編：400020)	自置	不適用	辦事處
7.	香港中環都爹利街1號15樓	租用	二零零八年二月十五日至 二零一一年二月十四日	辦事處
8.	中國無錫太湖園淨慧東道 77號8-1座	租用 (附註1及2)	二零零九年七月十五日至 二零一五年七月十四日	辦事處

附註：

1. 根據本公司的中國法律顧問北京市通商律師事務所的法律意見，概無提供該物業的業權文件證明該物業的出租人為合法業主。然而，北京市通商律師事務所指出，鑑於出租人與本集團相關成員公司(作為承租人)之間簽署的租賃協議有效並對雙方具有法律約束力，倘若本集團相關成員公司須由於有關該物業業權的任何爭議而遷出該物業，則本集團相關成員公司將有權就因此產生的任何損失向出租人索償。
2. 相關租約尚未向有關中國政府當局登記。然而，北京市通商律師事務所認為，這不會影響該租賃協議的有效性及其可強制執行性，亦不會影響本集團相關成員公司使用該物業的權利。北京市通商律師事務所亦指出，我們使用該物業不構成本集團相關成員公司的任何非法行為。

根據上文附註1及附註2所述中國法律顧問提供的法律意見，我們認為，上文第1、2、3及8項中的租用物業僅用作辦公室或配套用途，因而並非我們營運的關鍵。我們相信，倘在可能性極微的情況下本集團相關成員公司須由於上述附註所述的法律事宜而遷出該等物業，我們在尋找替代物業時不會出現任何困難，我們預期這不會對我們產生任何重大不利影響。

除上文所述者外，我們亦在中國租用其他物業供我們的區域公司使用。其他詳情請參閱「附錄四－物業估值」一節。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商，而五大供應商分別佔我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月總採購額約23.0%、19.3%、10.4%及9.9%。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，單一最大供應商佔我們採購額分別約7.6%、6.1%、3.1%及2.1%。我們的五大客戶分別佔我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月總收入約1.8%、2.3%、2.1%及6.9%，最大客戶分別佔我們同期總收入約0.5%、0.5%、0.5%及1.6%。

董事、其聯繫人或據董事所知截至最後實際可行日期擁有我們5%以上股本的股東均未於我們的最大供應商及客戶中擁有任何權益。

競爭

中國房地產市場的競爭在過去數年有所加劇。我們與中國的國有、私營及國際開發商展開競爭。主要競爭因素包括土地儲備的規模及地理位置、提供物業的類別、品牌知名度、價格、設計及服務質量。

業 務

我們相信，中國房地產市場擁有巨大的發展潛力。然而，中國不同地區在房地產開發方面存在不同的監管限制，而消費者偏好一般因地區而異。因此，我們採取「多業態、區域化聚焦」的策略發展我們的業務，通過承接不同的發展項目及銷售不同類別的物業，藉以在各個區域市場佔據領先的市場地位。根據中國指數研究院的資料，我們：

- 在二零零五年、二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及已售建築面積方面名列重慶第一
- 在二零零八年住宅物業的合同銷售額方面名列北京第二
- 在二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額方面名列成都第三

我們相信，憑藉我們在多個地區穩固及強大的業務據點、多元化的產品組合、在開發及投資物業方面的專長，我們較不易受到市況變動的影響。此外，鑑於我們的品牌知名度、產品創造力、良好的信譽、聲譽、優質的產品及服務以及我們在過去十年開發物業方面的卓越管理技能，我們相信，我們能夠迅速應對中國房地產市場出現的挑戰。其他詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節「房地產發展商之間對土地和物業買家競爭激烈」。

知識產權

我們相信，我們的品牌已獲正式確認為中國馳名商標，是一項無價資產。我們通過貫徹始終地提供各類優質服務及產品建立我們的品牌。我們將採取一切合理妥善的措施，保障我們在業務發展過程中開發的知識產權的所有權。我們已就若干項目的創新設計提出申請。詳情請參閱本招股章程「附錄七一有關本集團的其他資料—本集團的知識產權」一節。據我們所知，於最後實際可行日期，我們並未侵犯其他人士擁有的任何知識產權，我們亦未獲悉有任何第三方侵犯我們的知識產權的情況。

於最後實際可行日期，我們已向商標註冊處申請註冊下列商標（申請書編號：301132550），目前仍在審核中：

(A) 


(B) 

(C) 

(D) 

商標註冊處就我們首次提交的上述商標註冊申請發出審查報告，當中說明：

- 1) 所申請的部分標誌被認為不構成一個系列的商標，上述申請應分成下列兩個獨立的分案提交；

(A) 

(A) LongFor 龙湖地產

(B) 

(B) LongFor 龍湖地產

及

- 2) 商標註冊處對於本公司商標的用途、擬註冊商標所涉及各類商品和服務存有疑問。

為此，我們已將原申請分成兩個獨立的分案提交，並就商標註冊處的疑問提交了相關資料。據我們所收到的法律意見，上述商標成功註冊的機會很大。

於二零零九年十月十六日，商標註冊處已接納商標申請，並由商標註冊處於二零零九年十月十六日起作出公佈，為期三個月，以供任何人士對有關申請提出反對。倘於該三個月期間並無人士反對有關申請或任何反對為無效，則本集團將取得該商標的註冊。

於最後實際可行日期，我們並不知悉任何第三方就該等商標的用途而向本公司提出任何可能面臨威脅或尚未了結的申索。

保險

我們為物業及資產投購財產保險。我們為若干發展中項目(包括投資物業)購買全險及第三者保險，江與城及春森彼岸項目的第一期及第二期亦是如此。我們為投資物業購買財產全險、公眾責任險及利潤損失險等保險，投購範圍包括因發生地震導致或與之相關的損失(就此申索的金額超過人民幣400,000元)。就因發生地震導致的損失或與之相關的損失而言，我們的保單涵蓋兩個在建中物業項目，即重慶的江與城項目及春森彼岸項目。根據中國房地產開發商的業內慣例，董事認為本集團已投購充足的保險。

我們亦按照中國社會保障條例的規定，為僱員的社會保險作出供款，例如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及工傷保險計劃。就因發生地震導致或與之相關的傷害而言，我們投購的保險涵蓋所有僱員。

為確保施工質量及安全，我們聘請合格的專業公司及相關地方政府機關的質量監督單位監督施工過程。其他詳情請參閱「業務－承包、採購、項目管理及質量控制」一節。根據中國現行的監管體制，物業建築公司須於建設期間負責質量及安全控制，並須為建築工地上的建築工人購買意外險。我們從支付予物業建築公司的施工款項中扣除建築項目的質量保證儲備金。我們已採取上述措施防止建築意外及人身傷害。此外，根據中國法律，建築公司須承擔主要民事責任，對建築工程造成的人身傷害、意外及死亡負責，除非其能夠證明本身並無過失。我們的中國法律顧問已告知，倘若我們遭到人身傷害索償，我們一般能夠以物業業主的身分進行抗辯，例如我們已為員工承購額外保險，以保障任何可能發生的意外損傷或嚴重疾病，而該等保險的保障範圍廣，保障範圍包括因地震導致的損傷。我們自開始營運以來業務並無受到任何嚴重干擾。於往績記錄期間，承包商概無因我們與其訂立的合約出現重大的人身傷害或死亡事故。

環保事宜

物業開發商須遵守中國國內環境法律及法規以及相關地方政府機關頒佈的環境法規。有關該等法律及法規的其他資料，請參閱本招股章程「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

本集團每個物業開發項目須按照中國法律進行環境評估。本集團呈交相關環境影響研究、報告或環境影響分析表格予環境機關後，方獲項目施工批文。就取得批文而言，一家實體必須在進行建設項目可行性研究階段，呈交一份建設項目環境報告、一份環境影響報告及一份環境影響登記表格（統稱「環境影響評估文件」）。所有環境影響評估文件須待授權環境保護主管機關環境保護管理機關批准，方可作實。如在該等環境影響評估文件獲批准後，項目性質、規模、地點及已應用生產技術出現重大變動，或因任何理由，建設項目在環境影響評估文件批准日期起計5年內並未開展，則建設實體必須再次呈交該等環境影響評估文件以待批准。相關政府機關的批文訂明進行建設工程時適用的空氣污染、噪音、水及廢物排放標準，本集團在建設項目進行時執行該等條件。整體建設工程的設計、建設及營運須結合該等措施。各物業開發項目竣工後，相關政府機關亦會視察地盤，確保建設工程符合適用環境標準，得出的報告其後連同其他指定文件呈交地方建設管理機關以供備案。

至於本集團業務營運對環境的影響，我們所有項目均會產生建築廢料。本集團呈交有關項目的一切環境影響評估文件均已獲批准。此外，我們獲得ISO 14001：1996認證，作為對我們在香樟林項目環保工作上取得的成績的認可，自此每年均成功重新獲得認證。迄今，我們已在所有重大方面遵守所有適用的環境法律及法規，我們並無涉及任何環境污染事件，我們的項目亦無因涉及環境保護的任何不當行為被罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，本集團一直完全遵守所有相關環保規則及規例，且我們已取得生產設施所需的全部許可證及環保批文。

本集團為確保遵守適用環境法律及法規，採取具體措施，包括進行噪音水平測試、電磁輻射水平測試及混凝土填裝機測試；現場檢查建築材料並清理不符合環境法律及法規的材料；現場進行每週一次的抽樣及其他抽樣以確保符合規定並立即責令承包商改正問題。建築承包商須負責於施工階段遵守適用的環保法律法規。

本集團鼓勵承包商採用較環保的設備及設施以及採用或發展較環保的新技術。儘管發明環保技術超出本集團業務範圍，本集團非常注重環保需要，並總是留意採用有助於環保的新技術。例如，本集團已聘請及諮詢環保專家並對承包商施加合同責任，要求彼等遵守環保法律及法規並只能使用符合環保法律法規的產品及技術。

法律訴訟

我們在所有重大方面均遵守一切適用的法律法規。然而，我們過往曾涉及有關產品及服務質量或與外部承包商訂立的合同安排的訴訟，我們認為該等訴訟對我們的財務及營運狀況的影響微不足道。該等訴訟均已解決或終止。此外，我們在日常業務過程中須面對法律或仲裁程序、爭議或索償。各董事均從未或現時並無面臨任何法律訴訟、法律爭議或仲裁程序，而本集團任何成員公司亦無其他待決或面臨之重大訴訟或申索。

合規事宜

截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守與房地產開發及管理業務有關的所有相關及適用的中國法律及法規。我們已就業務營運取得一切牌照、許可證及證書。

勞工及安全

截至最後實際可行日期，我們已遵守有關勞工、健康、安全、保險及意外的現行中國法律及法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》及相關政府機關就我們的中國業務不時頒佈的其他相關法規、規則及規定。

根據《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，倘我們的僱員與本集團成員公司建立勞動關係，應簽訂勞動合同。我們須不時向僱員提供不低於當地最低工資標準的工資。我們須建立勞動安全及衛生體系，嚴格遵守國家規章及標準，並向我們的僱員提供相關教育。我們亦須向僱員提供符合或達到國家規章及標準的勞動安全及衛生條件，並定期對從事危險工作的僱員進行體檢。《中華人民共和國勞動合同法》已於二零零八年一月一日施行。我們的董事確認，該項法律不會對本集團的業務及經營構成任何重大影響。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》的規定，我們向中國僱員提供涵蓋退休金保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。

根據全國人大常委會於二零零二年六月二十九日頒佈並於二零零二年十一月一日實施的《中華人民共和國安全生產法》，在中國從事生產及業務營運活動的實體須遵守所有關於生產安全的相關法律、規則及規例，並建立及完善生產安全的條件及責任制度。該法案規定，各實體須按《安全生產法》及其他有關法律、行政法規、國家標準及行業標準的規定維持安全生產的條件。任何未作好充分準備確保安全生產的實體不得從事生產及業務經營活動。各實體亦須向其僱員提供有關安全生產的教育及培訓計劃。安全設備的設計、製造、安裝、使用、檢查及維護須遵守適用的國家或行業標準。此外，各實體須向僱員提供符合國家或行業標準的勞動保護設備，並監督及教育僱員按指定規則穿著或使用設備。

業 務

上述法律及法規載有本集團僱員工時、工作安全、休息及假期、工資、健康及安全、社會保險及福利的有關條文。我們的中國法律顧問已確認，於往績記錄期間，本集團並無嚴重違反目前適用的中國勞工及安全法規，亦無牽涉任何重大的僱員安全問題。我們的人力資源部門負責處理僱員的安全及保障事宜。我們正計劃在所有方面進一步加強及改善有關勞工及安全的制度及管理，以減低日後在此方面的潛在風險。本集團為遵守上述適用的法律法規而採取的措施包括：要求承包商編製工作安全實施計劃；要求承包商遵守我們的現場工作安全規定；支付工作安全相關開支；向工人派發工作安全保護裝置；向承包商施加遵守工作安全指引並考慮相關開支的合同責任；委任經驗豐富的人員進行每週一次及其他工作安全檢查及監督；以及確保工人具備特殊建築工程的必備資格。

執行董事

吳亞軍女士，45歲，為我們的董事長兼首席執行官。吳女士自本集團於一九九四年創辦時加入本集團。吳女士於一九八四年畢業於西北工業大學導航工程系。吳女士擔任全國人民代表大會代表、重慶市工商聯副會長及重慶市總商會房地產商會副會長。於一九八四年至一九八八年間，吳女士在前衛儀表廠任職。於一九八八年至一九九三年間，吳女士在中國市容報擔任記者及編輯。吳女士於一九九四年至一九九五年間擔任重慶佳辰經濟文化發展有限公司的董事長兼總經理。於一九九五年至二零零零年間，彼為重慶中建科置業有限公司的董事總經理，此後，彼擔任重慶龍湖地產及北京龍湖置業的董事長兼總經理。於二零零五年九月，吳女士辭任所有區域公司的總經理，並擔任本集團的董事長兼行政總裁。吳女士於二零零七年十二月二十一日獲委任為本公司的一名董事。除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任吳女士的任何其他事宜，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宜。

林鉅昌先生，40歲，為我們的首席財務官。林先生於二零零六年七月加入本集團。林先生於一九九一年畢業於香港大學，取得理科學士學位。林先生於香港的John Swire & Sons (H.K.) Limited任職開始其事業，任集團管理見習生。於一九九四年至一九九六年間，彼為一間創業投資公司ChinaVest Limited的中國業務分析師。於一九九七年至二零零一年間，林先生為美林證券(亞太區)研究部的副總裁。於二零零六年七月加入本集團前，彼為華潤置地有限公司(一間於聯交所上市的房地產公司，專注於中國房地產市場)的財務總監。林先生於二零零八年一月十五日獲委任為本公司的一名董事。除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任林先生的任何其他事宜，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宜。

房晟陶先生，36歲，為我們的首席人力資源官。房先生於二零零五年八月加入本集團。房先生於一九九五年畢業於清華大學機械工程系，取得工程學士學位，並於二零零二年於歐洲工商管理學院取得工商管理碩士學位。於一九九五年至二零零一年間，彼任職於寶潔(廣州)有限公司，繼而升任高級人力資源經理。於二零零三年，房先生共同創立了位於上海的人力資源管理諮詢公司上海拓晟管理諮詢有限公司。於二零零五年八月加入本公司擔任重慶龍湖企業拓展的董事前，房先生擔任本集團的顧問。房先生於二零零八年一月十五日獲委任為本公司的一名董事。除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任房先生的任何其他事宜，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宜。

董事、高級管理層及僱員

陳凱先生，40歲，為本集團運營及投資發展部總經理。陳先生於二零零八年三月加入本集團。陳先生於一九九五年畢業於浙江大學，取得工程碩士學位。於二零零八年三月加入本集團前，陳先生於一九九五年至二零零八年任職於華潤集團。陳先生於任職華潤集團期間，曾擔任華潤置地有限公司執行董事及副總經理、華潤置地(上海)有限公司、華潤置地(武漢)有限公司、華潤置地(蘇州)有限公司、華潤置地(寧波)有限公司及華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司董事總經理。陳先生於二零零九年九月八日獲委任為本公司的一名董事。除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任陳先生的任何其他事宜，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宜。

秦力洪先生，36歲，為本集團客戶及公司品牌部總經理。秦先生於二零零八年三月加入本集團。秦先生於一九九九年畢業於北京大學國際關係學院，取得法學碩士學位。彼進而於二零零一年取得哈佛大學肯尼迪政府學院公共政策碩士學位。秦先生於二零零一年至二零零三年擔任廣州寶潔有限公司市場推廣部品牌副經理，隨後於二零零三年加入羅蘭貝格戰略諮詢公司任高級顧問及項目經理。於離開羅蘭貝格戰略諮詢公司後，秦先生於二零零五年加入安徽奇瑞汽車銷售有限公司任副總經理。秦先生於二零零九年九月八日獲委任為本公司的一名董事。除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任秦先生的任何其他事宜，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宜。

獨立非執行董事

Frederick Peter Churchouse先生，60歲，為我們的獨立非執行董事。Churchouse先生於二零零九年十一月一日加入本公司，作為獨立非執行董事。彼自二零零五年擔任LIM Advisers Limited董事及LIM Asia Alternative Real Estate Fund的高級投資組合經理。Churchouse先生自一九八零年起成為香港居民，於亞洲物業市場積逾豐富經驗。於加入LIM Advisers Limited前，Churchouse先生於摩根士丹利研究部任職逾15年，曾出任不同職位，包括執行董事、董事總經理及顧問董事。Churchouse先生經常在電視、電台及印刷媒體就地區經濟、市場及物業發表意見。Churchouse先生於新西蘭懷卡托大學取得文學士學位及社會科學碩士學位。除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任Churchouse先生的任何其他事宜，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宜。

陳志安先生，46歲，為我們的獨立非執行董事。陳先生於二零零九年十一月一日加入本公司，作為獨立非執行董事。陳先生為大福融資有限公司(曾成功保薦多間公司於聯交所上市、提供各類金融諮詢服務並協助上市公司融資及合併與收購活動)董事總經理。

董事、高級管理層及僱員

陳先生亦為大福證券集團有限公司(一家香港上市公司)的執行董事。陳先生於一九九六年加入大福集團，主管企業融資部。除監管企業融資活動外，陳先生亦為大福集團的執行委員會成員並參與大福集團的日常業務管理。

於一九九六年加入大福前，陳先生於聯交所任職逾七年，在審閱各類首次公開發售上市申請及上市公司的融資及合併與收購活動方面擁有經驗。陳先生於本行業擁有逾二十年經驗，並為一本有關香港上市程序及證券規則及規例書籍的合著者。

陳先生亦為兩間香港上市公司的獨立非執行董事，即越秀房託資產管理有限公司及海灣控股有限公司。彼為兩間公司審核委員會成員，負責審閱及分析其財務報表以監督其經營及財務表現。

陳先生於一九九四年取得香港科技大學工商管理碩士學位及於一九八五年取得香港大學社會科學學士學位。彼現為香港理工大學會計及金融學院副教授。

我們的董事認為陳先生於審閱及分析上市公司經審核財務報表方面取得的豐富經驗，以及彼作為越秀房託資產管理有限公司及海灣控股有限公司審核委員會的成員的身份，使其符合上市規則第3.10(2)條的規定。根據上文所述及第3.10(2)條的附註，董事認為陳先生擁有上市規則第3.10(2)條規定的必需資格及經驗。

除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任陳先生的任何其他事宜，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宜。

項兵博士，47歲，本集團的獨立非執行董事。項先生於二零零九年十一月一日加入本公司，作為獨立非執行董事。項博士在加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。彼擁有逾11年的學院教學經驗。項先生現為長江商學院的創辦院長兼教授。彼為丹楓控股有限公司、慧聰網有限公司、威華達控股有限公司、百仕達控股有限公司及中國動向集團有限公司獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。彼為小肥羊集團有限公司獨立非執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為匹克體育用品有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會、

董事、高級管理層及僱員

薪酬委員會及提名委員會成員。本段上述所有公司均於聯交所上市。項博士曾任聯交所上市公司巨濤海洋石油服務有限公司獨立非執行董事兼審核委員會成員。

項博士目前擔任江西賽維LDK太陽能高科技有限公司獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及企業監管及提名委員會成員。項博士亦擔任完美時空網絡技術有限公司獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。項博士亦為易居(中國)控股有限公司獨立非執行董事兼審核委員會成員。本段上述所有公司均在美國上市。

於二零零一年至二零零七年間，項博士為陝西秦川機械發展股份有限公司及廣東美的電器股份有限公司獨立董事。於二零零四年至二零零八年間，項博士為TCL集團股份有限公司獨立董事。於二零零六年及二零零八年，項博士為深圳市特爾佳科技股份有限公司的獨立董事。該等公司均於深圳證券交易所上市。於二零零四年至二零零六年間，項博士曾擔任於上海證券交易所上市的武漢健民藥業集團股份有限公司董事。

除本招股章程所披露者外，概無須提請股東及聯交所注意有關委任項先生的任何其他事宜，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宜。

高級管理層

樊琦女士，42歲，為負責我們成都業務的總經理。樊女士於一九九七年八月加入本集團。樊女士於一九八八年畢業於四川輕化工學院管理工程系。於加入本集團前，樊女士曾就職於重慶市江北區石門稅務所。樊女士自加入本公司以來曾擔任多個職位。彼於二零零五年九月成為成都龍湖錦華的總經理。

趙男男先生，33歲，為負責我們上海及西安業務的總經理。趙先生於二零零一年六月加入本集團。趙先生於一九九九年畢業於重慶建築大學管理工程系。趙先生於二零零一年加入重慶龍湖地產，自此一直擔任銷售部經理及成本評估部經理。於二零零五年至二零零七年期間，彼為重慶龍湖地產總經理。趙先生現任上海龍湖置業及西安龍湖地產總經理。於一九九九年至二零零一年加入本集團前，彼任職於重慶住宅建設有限公司。

董事、高級管理層及僱員

邵明曉先生，43歲，為負責我們北京業務的總經理。邵先生於二零零六年三月加入本集團。邵先生於一九九二年畢業於中國人民大學，取得經濟學碩士學位。邵先生於二零零六年三月加入本集團，擔任北京龍湖置業的總經理。於加入本集團前，邵先生於一九九五年至一九九六年受僱於航宇經濟發展有限公司(北京首都創業集團附屬公司)，擔任副總經理，隨後於一九九八年至二零零零年間任北京新聯協創房地產開發有限公司副總經理。於二零零一年至二零零三年間，彼為北京中京藝苑房地產開發有限公司總經理。由二零零三年至二零零六年，邵先生為北京華聯集團地產開發部總監。

周德康先生，42歲，為負責我們重慶業務的總經理。周先生於二零零五年七月加入本集團。周先生於一九八九年畢業於重慶建築大學建築工程學院，取得建築專業學士學位。周先生於二零零五年加入重慶龍湖地產，於二零零五年成為研發部總監，隨後於二零零六年成為副總經理。於加入本集團前，周先生於一九八九年至二零零二年為重慶市規劃設計研究院建築所所長。於二零零二年至二零零四年，彼擔任成都博瑞房地產開發有限公司的設計總監。

李軍先生，37歲，為負責我們瀋陽業務的總經理。李先生於一九九六年畢業於北京工業大學，取得工程學士學位，主修土木工程。彼於一九九九年五月至二零零二年十二月為北京北辰創新高科技發展有限公司工程部的項目經理及助理經理。李先生於二零零二年十二月至二零零五年十月為麥格金國際地產諮詢(北京)有限公司(為第一中國房地產管理有限公司的全資附屬公司)的高級項目經理。李先生於二零零五年十月至二零零六年六月為北辰房地產開發公司發展部的經理。李先生於二零零六年六月加入北京龍湖置業有限公司，作為運營及投資發展部的副總經理，直至彼於二零零九年九月擔任瀋陽業務總經理職務。

馮勁義先生，38歲，為負責我們無錫及常州業務的總經理。馮先生於二零零八年六月加入本集團，擔任負責上海龍湖置業運營及投資發展部的副總經理，直至彼於二零零九年八月接任無錫龍湖總經理職務。馮先生於一九九四年畢業於長沙交通學院(現稱為長沙理工大學)，取得工程學士學位。馮先生於一九九四年八月至二零零零年十一月擔任中交第三航務工程勘察設計院有限公司專業設計師及項目主管。馮先生於二零零零年十一月至二零零五年二月任職於上海康橋半島(集團)有限公司。馮先生於二零零五年二月至二零零七年九月任浙江聚寶置業有限公司董事總經理。

董事、高級管理層及僱員

余遠蓮女士，35歲，為本集團財務總監、合資格會計師及高級管理層成員。余女士於二零零八年三月加入本集團。余女士於一九九六年畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。余女士自二零零四年起為英國特許公認會計師公會資深會員，自二零零八年起為香港會計師公會資深會員及於財務及會計領域擁有十年以上的工作經驗。余女士於一九九八年至二零零五年間任職於和記黃埔地產有限公司，於二零零一年至二零零五年間擔任和記黃埔地產(上海)有限公司的財務副總監。於加入本集團前，余女士擔任Imperial Tobacco Group Plc全資附屬公司利是美國國際亞洲商務有限公司的財務總監，負責該集團在香港、澳門及中國的財務運作。

公司秘書

羅志力先生，59歲，為我們的公司秘書。彼於一九七六年取得香港的律師資格，並自此一直執業。彼目前為胡關李羅律師行的合夥人。羅先生亦為聯交所上市公司華潤置地有限公司(股份代號：01109)及華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)的公司秘書。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。國泰君安融資有限公司將確保本集團在遵守上市規則及收購守則方面獲得適當的指引及意見，包括：

- 刊發法定公佈、通函或財務報告及進行須予公佈或關連交易；
- 當我們提議以不同於本招股章程所述方式使用全球發售所得款項時，或當我們的業務、發展項目或業績與本招股章程中的任何預測、估計或其他資料有出入時；及
- 當聯交所就我們的股份價格或交投量的異常變動查詢本公司時。

國泰君安融資有限公司(作為我們的合規顧問)向聯交所承諾，其將遵守適用於合規顧問的上市規則，並在聯交所上市科及／或上市委員會進行調查時充分合作。

合規顧問的任期將由上市日期開始，直至我們就上市日期後首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條為止。上述任期可由雙方協定予以延長。

董事、高級管理層及僱員

審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21及3.23條的規定於二零零九年十一月一日成立審核委員會。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、Frederick Peter Churchouse先生及項兵博士。陳先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控程序，以及任命及監督外聘核數師。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四的規定於二零零九年十一月一日成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事項兵博士及陳志安先生以及一名執行董事房晟陶先生組成。房晟陶先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議，並代表董事會釐定董事及高級管理層的具體薪酬待遇及聘用條件，以及就員工福利安排作出評估及建議。

管理委員會

我們已成立管理委員會，由執行董事及各區域公司總經理組成。在首席執行官的領導下，該委員會負責討論及審批本集團在戰略、營運、財務及人力資源方面的企業政策及主要管理事項。

投資決策委員會

我們已成立投資決策委員會，由董事長及首席執行官、首席財務官、區域公司總經理、本集團總部業務發展部總經理與客戶及公司品牌部總經理組成。投資決策委員會直接向董事會匯報且負責評估我們的區域公司及總部的業務發展部門遞交的土地收購建議並就購買土地作出決定。倘投資決策委員會任何成員於委員會會議上處理的任何事宜有利益衝突，則有關委員須於會議上就該事宜放棄投票。

董事薪酬

董事於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月獲取的薪金、住房津貼、退休金計劃供款、其他津貼、實物利益及花紅的總額分別約為人民幣6,400,000元、人民幣16,600,000元、人民幣20,900,000元及人民幣7,700,000元。

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月：

- 本公司概無向本公司董事支付而彼等亦無應收任何薪酬作為加盟本公司或加盟本公司後的獎勵；
- 於過去三個年度各年，本公司概無向本公司董事或前任董事支付而彼等亦無應收任何薪酬，作為董事離職補償或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職位的離職補償；及
- 概無董事放棄任何報酬。

除上文所披露外，於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們概無已付或應付董事的其他款項。

我們估計，截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事就所提供服務有權收取董事的報酬的總額（不包括酌情花紅或根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權）將約為人民幣20,400,000元。我們已與吳女士、林鉅昌先生、房晟陶先生、陳凱先生及秦力洪先生訂立服務協議，自二零零九年十一月一日開始，為期三年，其後將繼續生效，除非及直至任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

鑑於（其中包括）彼等各自僱傭協議所訂的僱用及補償安排，上述各人士受若干限制性契諾約束，其中一條契約限制彼等於受僱本公司期間及其後十二個月期間與本集團競爭的能力。吳女士亦受於二零零九年十一月一日訂立的不競爭契據的條款進一步約束。

董事、高級管理層及僱員

僱員

我們於最後實際可行日期聘有4,485名僱員。下表按職能載列我們僱員於該日的人數分佈情況：

部門	僱員人數
營銷	245
工程	233
成本控制及採購	110
財務會計	104
研發設計	75
公共事務及行政	54
投資及業務發展	38
運營管理及信息技術	35
人力資源	22
客戶及公司品牌	31
地產及總部小計	947
物業管理服務	3,477
商業地產及相關服務	61
總計	<u>4,485</u>

我們的全體僱員均根據僱傭合約聘用。我們每年兩次評核僱員工作表現，評核結果會用作年度薪金檢討及晉級考核的依據。

所有僱員均按多項工作表現準則及評核結果獲發年度花紅。

我們每半年一次檢討員工的薪酬待遇，並且調查同業相若職位的薪酬待遇，我們相信此舉有助我們在勞工市場保持競爭優勢。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣100,300,000元、人民幣282,700,000元、人民幣457,500,000元及人民幣154,300,000元，分別佔有關期間銷售額的4.8%、8.1%、10.6%及2.6%。

我們確認，於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們概無向僱員支付而彼等亦無應收任何薪酬，作為與本公司事務管理有關職位的離職補償，或作為加盟本公司或加盟本公司後的獎勵。

僱員獎勵計劃

我們已為僱員(包括須遵守各項計劃條款及條件的董事及高級管理人員)採納首次公開發售前股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃。僱員獎勵計劃的主要條款概述於本招股章程附錄七「法定及一般資料—(6)首次公開發售前股份獎勵計劃；(7)首次公開發售前購股權計劃；(8)首次公開發售後購股權計劃」等節。

僱員薪酬

我們的僱員(包括銷售人員)薪酬包括基本薪金及花紅。花紅根據表現考核及本集團的整體財務業績按年釐定。於物業項目完工時，我們亦會發放特殊項目完工花紅。於股份開始在聯交所買賣後，我們亦計劃根據首次公開發售後購股權計劃授予我們的高級僱員購股權，作為彼等的部分薪酬待遇。

我們的基礎投資者

基礎投資者配售

作為國際發售的一部份，本公司及聯席全球協調人已與若干基礎投資者（「**基礎投資者**」）訂立企業投資者協議，彼等共同按發售價認購最多至價值約197,500,000美元的股份（「**投資者股份**」）（假設發售價中位數為6.58港元而超額配股權並無獲行使），佔初步提呈的國際發售股份約25.8%、發售股份約23.3%或緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約4.7%。本公司將於本公司將於二零零九年十一月十八日（星期三）或之前刊發的配發結果公佈中披露將分配予該等基礎投資者的實際股份數目。

基礎投資者將予支付的投資者股份認購價已按美元列於與彼等訂立的企業投資者協議。然而，基礎投資者將以港元就股份付款，金額將按定價日香港營業時間結束時由香港上海滙豐銀行有限公司以美元報價的收市中位現貨價計算。僅為說明用途，本節所載由基礎投資者認購的投資者股份數目乃按7.75港元兌1.00美元的匯率計算。

基礎投資者的持股量將計入20%最低公眾持股量。有關上市規則規定的最低公眾持股量詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—公眾持股量規定」一節。將配售予各基礎投資者（或基礎投資者選定的全資附屬公司（「**投資者附屬公司**」）的股份將不會受本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述香港公開發售出現超額認購時重新分配國際發售及香港公開發售的發售股份或聯席全球協調人行使獲本公司授出的超股配股權所影響。

先決條件

基礎投資者的認購責任須待包銷協議訂立並成為無條件，且並無根據其各自原有的條款終止或經有關各方以協議隨後修改的情況下，方可作實。

各基礎投資者（為其本身及代表投資者附屬公司）已確認彼等各自並非本公司的現任股東，且並非本公司的關連人士或聯繫人（該等用詞定義見上市規則）。各基礎投資者（為其本身及代表投資者附屬公司）已同意不會在上述企業投資者協議以外的情況認購任何全球發售項下的發售股份。

我們的基礎投資者

基礎投資者的出售限制

各基礎投資者(為其本身及代表投資者附屬公司)已向本公司及聯席全球協調人契諾及承諾，在未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意前，其將不會並將促使投資者附屬公司不會於上市日期後六個月期間(「禁售期」)任何時候直接或間接出售根據各份企業投資者協議認購的任何股份及衍生自該等股份的本公司股份或其他證券，惟轉讓予其全資附屬公司(反之亦然)或其全資附屬公司之間轉讓(條件為受讓人將受制於各份企業投資者協議所施加的限制及責任)則除外，且不包括中國平安資產管理(香港)有限公司，其出售限制詳情載於本節「基礎投資者」一段。

基礎投資者

下文載列我們各基礎投資者的簡介：

Bank of China Group Investment Limited(「BOCGI」)

BOCGI已同意認購的該等股份數目相當於按發售價認購最多為30,000,000美元的港元等值金額可購買的最高股份數目(往下湊整至最接近的手數)。假設發售價中位數為6.58港元，BOCGI將認購35,334,000股股份，佔初步提呈的國際發售股份約3.9%、根據全球發售提呈的發售股份數目約3.5%，或緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本公司的經擴大已發行股本約0.7%。

BOCGI為中國銀行股份有限公司的全資附屬公司，投資於香港、澳門、中國及位處海外的多個大型基建及其他重大項目，涉足的行業包括房地產、工業、能源、運輸、媒體、酒店及金融。

Dunearn Investments (Mauritius) Pte Ltd(「Dunearn」)

Dunearn已同意認購的該等股份數目相當於按發售價認購最多為50,000,000美元的港元等值金額可購買的最高股份數目(往下湊整至最接近的手數)。假設發售價中位數為6.58港元，Dunearn將認購58,890,500股股份，佔初步提呈的國際發售股份約6.5%、根據全球發售提呈的發售股份數目約5.9%，或緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本公司的經擴大已發行股本約1.2%。

Dunearn為一家於毛里裘斯註冊成立的公司，並為一家投資控股公司，其主要業務為投資控股及資產管理。Dunearn的最終控股股東為Temasek Holdings (Private) Limited(「Temasek」)。Temasek於一九七四年註冊成立，是一家以新加坡為總部的亞洲投資公司。Temasek在亞洲及拉丁美洲有12間聯屬公司及辦事處，截至二零零九年七月三十一日擁有1,720億新加坡元(約1,190億美元)的多元化投資組合，主要集中在新加坡、亞洲及新興經濟體。

我們的基礎投資者

Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd (「GIC」)

GIC已同意認購的該等股份數目相當於按發售價認購最多為50,000,000美元的港元等值金額可購買的最高股份數目(往下湊整至最接近的手數)。假設發售價中位數為6.58港元，GIC將認購58,890,500股股份，佔初步提呈的國際發售股份約6.5%、根據全球發售提呈的發售股份數目約5.9%，或緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本公司的經擴大已發行股本約1.2%。

GIC為一家環球投資管理公司，於一九八一年為管理新加坡的外匯儲備而成立。GIC投資於世界各地的股票、固定收入、外匯、商品、貨幣市場、另類投資、房地產及私募投資。GIC現時的投資組合總值超過1,000億美元，是世界最大的基金管理公司之一。

中國平安資產管理(香港)有限公司(「平安資產管理(香港)」)

平安資產管理(香港)為中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安」)的附屬公司。平安資產管理(香港)已同意認購的該等股份數目相當於按發售價認購最多為30,000,000美元的港元等值金額可購買的最高股份數目(往下湊整至最接近的手數)。假設發售價中位數為6.58港元，平安資產管理(香港)將認購35,334,000股股份，佔初步提呈的國際發售股份約3.9%、根據全球發售提呈的發售股份數目約3.5%，或緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本公司的經擴大已發行股本約0.7%。該等股份將以中國平安人壽保險股份有限公司(「平安人壽」)的名義持有。平安人壽由平安擁有約99.33%權益。

平安為一家於中國成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市。平安為一個保險集團，提供以壽險、產險及意外保險為主的金融服務及產品，同時經營信託、零售銀行服務及證券業務。

平安資產管理(香港)已(為其本身及代表其投資者附屬公司)向本公司及聯席全球協調人契諾及承諾，在未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意前(不得無理不給予該同意)，其將不會並將促使投資者附屬公司不會於禁售期內任何時候直接或間接出售根據企業投資者協議認購的任何股份或衍生自該等股份的本公司股份或其他證券，惟轉讓予平安資產管理(香港)的任何全資附屬公司(反之亦然)或平安資產管理(香港)的全資附屬公司之間轉讓(條件為受讓人將受制於企業投資者協議所施加的限制及責任)則除外。

我們的基礎投資者

Starsome Investments Limited (「Starsome」)

Starsome同意認購的該等股份數目相當於按發售價認購最多為37,500,000美元的港元等值金額可購買的最高股份數目(往下湊整至最接近的手數)。假設發售價中位數為6.58港元，Starsome將認購44,167,500股股份，佔初步提呈的國際發售股份約4.9%、根據全球發售提呈的發售股份數目約4.4%，或緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)本公司的經擴大已發行股本約0.9%。

Starsome為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，並為Hongkong Land Holdings Limited的間接全資附屬公司。Hongkong Land Holdings Limited為一家在百慕達註冊成立的公司，以倫敦為股份的第一上市地，而其第二上市地為百慕達及新加坡。

主要股東

證券及期貨條例披露規定

據我們董事所知，緊隨全球發售完成後(但並不計因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因行使首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份)，以下人士(我們董事或首席執行官除外)於本公司股份或相關股份中將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本集團披露的實益權益或淡倉。

持有權益方名稱	身份／權益性質	股份數目	持股概約百分比
蔡先生(附註1)	家族權益	2,343,591,600	46.9%
Charm Talent(附註1)	登記持有人	2,343,591,600	46.9%
Silver Sea(附註1)	受控制公司的權益	2,343,591,600	46.9%
HSBC International Trustee(附註1)	受託人	2,343,591,600	46.9%
蔡先生(附註2)	全權信託創辦人	1,562,394,400	31.3%
Precious Full(附註2)	登記持有人	1,562,394,400	31.3%
Silverland(附註2)	受控制公司的權益	1,562,394,400	31.3%
HSBC International Trustee(附註2)	受託人	1,562,394,400	31.3%

附註：

1. Silver Sea全部股本由HSBC International Trustee以吳氏家族信託的受託人身份全資擁有。吳氏家族信託是於二零零八年六月十一日由吳女士作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。吳氏家族信託的受益對象包括吳女士若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，吳女士(作為吳氏家族信託創辦人)、蔡先生(為吳女士配偶)、Silver Sea及HSBC International Trustee將視作擁有由Charm Talent持有的2,343,591,600股股份的權益。
2. Silverland全部股本由HSBC International Trustee以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託是於二零零八年六月十一日由蔡先生作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。蔡氏家族信託的受益對象包括蔡先生若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，蔡先生(作為蔡氏家族信託創辦人)、吳女士(為蔡先生配偶)、Silverland及HSBC International Trustee將視作擁有由Precious Full持有的1,562,394,400股股份的權益。

除本招股章程披露者外，董事並不知悉緊隨全球發售完成後，任何人士將直接或間接擁有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。董事並不知悉有任何安排會導致於日後本公司控制權出現變動。

向聯交所作出的承諾

我們已向聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權、首次公開發售前購股權計劃或首次公開發售後購股權計劃外，於最後實際可行日期起計至上市日期後六個月期間（「限制期」）任何時間，除非遵照上市規則的規定，否則未經聯交所事先同意，我們不會配發或發行或同意配發或發行股份或本集團任何其他證券（包括認股權證或其他可換股證券），或授出或同意授出任何購股權或涉及股份或本集團任何其他證券的權利（無論股份或證券是否將於限制期內完成發行）。

控股股東各自已向聯交所承諾，除根據全球發售或超額配股權外，均不會及將促使相關註冊持有人不會：

- (A) 於限制期內處置或訂立任何協議處置或以其他方式處置其為實益擁有人或本招股章程所示其為相關實益擁有人的任何本公司證券或就有關證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (B) 於限制期屆滿當日起計六個月期間內任何時間內，處置或訂立任何協議處置或以其他方式處置上文(A)段所述的任何證券或就有關證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，倘於緊隨處置或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為本公司控股股東。

控股股東已各自向我們及聯交所進一步承諾，於最後實際可行日期起計至上市日期後十二個月內，彼等將：

- (A) 於在上市規則允許的範圍內以任何認可機構為受益人抵押或質押彼等實益擁有的任何本公司證券時，將立即知會本公司該項抵押或質押以及抵押或質押證券的數目；及
- (B) 於接獲承押人或承押記人的任何表示（不論是口頭或書面）將出售任何該等抵押或質押證券時，將立即知會本公司有關指示。

本公司獲任何控股股東知會上述事宜（如有）後，亦會盡快通知聯交所，並於獲知會後盡快在報章刊登公佈，以披露該等事宜。

股 本

法定股本：

		港元
10,000,000,000	股股份	<u>1,000,000,000</u>

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：

4,000,000,000	股於本招股章程刊發日期已發行的股份	400,000,000
<u>1,000,000,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>100,000,000</u>
<u>5,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件，亦假設超額配股權未獲行使。

該表並無計及因首次公開發售前購股權獲行使而可能發行的任何股份、根據首次公開發售後購股權計劃授出或將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或本公司根據下述授予董事的一般授權而可能配發、發行或購回的股份。

地位

發售股份與本招股章程所述的全部現已發行或將予發行的股份在所有方面均享有同等地位，並將完全合資格享有於本招股章程刊發日期後就股份宣派、作出或派付的全部股息或其他分派。

首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零零七年十一月三十日採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃的主要條款摘要載於本招股章程「附錄七－首次公開發售前購股權計劃」一節。

首次公開發售後購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月一日有條件採納首次公開發售後購股權計劃。該計劃的主要條款摘要載於本招股章程「附錄七－首次公開發售後購股權計劃」一節。

股 本

發行股份的一般授權

董事獲授予一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過下列數額總和的未發行股份：

1. 緊隨全球發售完成後但在行使任何超額配股權前本公司已發行股本總面值20%；及
2. 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一節所述的授權購回本公司任何股本的總面值。

除獲授權按授權發行的股份外，董事可配發、發行或處置供股、以股代息計劃或類似安排下的股份，或根據首次公開發售前購股權計劃或首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使而發行的股份。

此項授權將於下列期限(以最早者為準)屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 本公司組織章程細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該項授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程「附錄七一全體股東於二零零九年十一月一日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

董事獲授一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回股份，惟有關股份總面值以緊隨全球發售完成後已發行股份(不包括任何超額配股權獲行使後發行的任何股份)總面值10%為上限。

此項授權僅限於在聯交所或股份上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所根據上市規則而購回股份。有關上市規則概要載於本招股章程「附錄七—本公司購回其股份」一節。

股 本

此項授權將於下列期限 (以最早者為準) 屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 本公司組織章程細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該項授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程「附錄七一全體股東於二零零九年十一月一日通過的書面決議案」一節。

財務資料

下列討論應與我們的綜合財務資料連同隨附附註一併閱讀。請參閱本招股章程附錄一會計師報告。下列討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險和不明朗因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本招股章程「風險因素」及「業務」以及其他部分所論述的因素。

概覽

我們在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料¹，按二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及所銷售的建築面積計，我們是中國面積最大、人口最多的直轄市重慶的市場領導者。憑藉我們的優質品牌及管理能力，我們的業務於二零零五年擴展至成都，於二零零七年下半年擴展至西安(成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市)，於二零零五年年底擴展至北京並於二零零七年下半年擴展至上海。在成都及北京，我們迅速成為住宅物業市場的領軍企業。據中國指數研究院的資料顯示，在成都，我們於二零零七年及二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，我們於二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於二零零九年，我們進軍無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。我們的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團已分別於其綜合全面收益表內錄得約人民幣482,200,000元、人民幣901,100,000元、人民幣125,100,000元及人民幣561,000,000元的投資物業公平值向上調整。根據國際會計準則委員會發出的投資物業國際會計準則第40號，投資物業可使用公平值模式或成本模式予以確認。由於董事認為根據當時市場狀況(不論市場趨勢向上或向下)定期進行的公平值調整應予以記錄，以便本集團的財務報表可列示本集團投資物業的最新公平值，故其已選擇公平值模式報告投資物業的價值。然而，有意投資者應注意，公平值向上調整主要取決於當時物業市場，乃反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利，故不會為本集團帶來

¹ 以日期為二零零九年九月九日的報告為基礎。我們委託中國指數研究院編製此報告並就其服務支付合共人民幣150,000元。中國指數研究院根據重慶、成都、西安、北京及上海的房屋管理局及房地產交易中心提供的數據和上市房地產公司的年報及公司申報表編製此資料。根據其網站，中國指數研究院為於二零零四年整合的中國房地產研究機構，其擁有眾多中國研究資源，包括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。中國指數研究院獨立於本集團、其關連人士及聯席保薦人。

財務資料

現金流入供本公司向股東分派股息，直至該等投資物業被出售為止。此外，有意投資者應注意，物業價值受市場波動影響，無法保證本集團將來可持續錄得相若水平的投資物業公平值向上調整。倘日後本集團的投資物業公平值大幅下調，則本集團的業績或會遭受不利影響。

呈列基準

為籌備全球發售，本公司於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立。

就本招股章程而言，於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年及截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團及因重組而現時組成本集團的各公司的綜合全面收益表、綜合財務狀況報表、綜合現金流量表及綜合權益變動表及其他綜合財務及經營數據（將於下文論述），於編製時乃假設本集團的架構於往績記錄期或自各自的註冊成立或成立日期起（以較短期間為準）一直存在，惟載於本招股章程附錄一會計師報告附註的附註33於往績期間收購的該等附屬公司除外。現時組成本集團的公司所有集團內公司間重大交易及結餘已經抵銷。然而，本招股章程呈列的本集團綜合財務及經營數據，並非反映假設本集團現有架構自二零零六年一月一日起一直存在的情況下其實際的財務及經營數據。

若干綜合全面收益項目表

收入

我們的收入指於往績期(i)來自銷售及交付已落成物業及預售於本期間竣工及交付予買方的物業的總收益(扣除營業稅)；(ii)來自物業租金的已收及應收經常性收入總額及(iii)所收取的其他所得款項。我們將收入分成三個分部，即物業開發(於有關期間內銷售持作出售物業的收益及倘物業於該期間交付予買方，來自過往期間發展中物業的收益)、物業投資(指來自投資物業的租金收入)及物業管理及相關服務收入。

財務資料

下表載列所示期間按業務分部劃分的收入及其佔收入總額的百分比。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月						
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年					
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業開發	1,991,442	94.8%	3,334,339	95.3%	4,216,172	93.9%	2,123,425	94.9%	5,718,444	97.2%
物業投資	67,311	3.2	101,734	2.9	158,785	3.5	62,726	2.8	86,266	1.5
物業管理及相關服務	41,913	2.0	61,967	1.8	116,524	2.6	51,533	2.3	80,179	1.4
總計	<u>2,100,666</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,498,040</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,491,481</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,237,684</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,884,889</u>	<u>100.0%</u>

於往績記錄期，我們的絕大部分收入來自物業開發。預期於短期內，我們的絕大部分收入將繼續來自物業開發。

物業開發

物業開發的收入指該期間持作銷售物業銷售的已收或應收款項及就該期間交付予買方的發展中物業收取的所得款項。物業開發收入於已簽訂具約束力的銷售協議或物業交付予買方時確認。

按照行業慣例，在符合中國法律及法規規定的預售條件下，我們一般在物業仍處於發展階段便與買方訂立銷售合約。請參閱「業務－物業開發－銷售及營銷」一節。在交付物業前，已收來自買方的款項會記作已收按金及物業銷售預收款項，並計入流動負債。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的已收按金及物業銷售預收款項金額分別為人民幣2,666,200,000元、人民幣7,180,700,000元、人民幣10,959,700,000元及人民幣10,792,000,000元。在物業交付予買方後，我們確認預售物業的收入。請參閱「－關鍵會計政策－收入確認」一節。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們分別就總建築面積429,125平方米、830,404平方米、853,843平方米及567,840平方米確認收入人民幣2,100,700,000元、人民幣3,498,000,000元、人民幣4,475,200,000元及人民幣5,875,800,000元，分別相當於每平方米平均已實現售價(將已售物業收入除以已售總建築面積計算)人民幣4,641元、人民幣4,015元、人民幣4,938元及人民幣10,071元。我們預期物業開發收入將會隨著我們擴充業務而有所增長。

財務資料

物業投資

物業投資收入指來自我們投資物業的經常性收入(例如租金收入)，並於相關租賃期間以直線基準確認。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業投資收入分別為人民幣67,300,000元、人民幣101,700,000元、人民幣158,800,000元及人民幣86,300,000元。

物業管理及相關服務

物業管理及相關服務收入於物業管理及相關服務獲提供期間確認。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理及相關服務收入分別為人民幣41,900,000元、人民幣62,000,000元、人民幣116,500,000元及人民幣80,200,000元。由於我們所管理的住宅及商用物業組合會累計增長，預期我們的物業管理及相關服務收入將會有所增長。

銷售成本

下表載列有關於往績記錄期各個年度的銷售成本的資料。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業開發成本										
建築成本	985,493	71.4%	1,659,562	71.9%	2,159,852	65.0%	1,127,409	70.4%	1,886,783	46.8%
土地使用權成本	314,050	22.8	496,608	21.5	808,578	24.3	349,749	21.8	1,769,794	43.8
資本化成本	39,420	2.9	87,909	3.8	206,230	6.2	69,134	4.3	310,351	7.7
物業投資成本	2,129	0.1	6,491	0.3	43,594	1.4	17,149	1.1	17,418	0.4
物業管理及相關										
服務成本	39,045	2.8	56,669	2.5	102,938	3.1	38,432	2.4	51,397	1.3
總計	1,380,137	100.0%	2,307,239	100.0%	3,321,192	100.0%	1,601,873	100.0%	4,035,743	100.0%

銷售成本主要指物業開發業務直接產生的成本，其主要包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本。

倘於特定期間確認來自物業的收入，則同時確認該等物業的開發成本。發展中物業落成前以成本(減任何已確認減值虧損)計入我們的綜合財務狀況報表。

建築成本

建築成本包括項目設計及建築的所有成本，包括向第三方承包商及設計師支付的款項及建築材料成本。我們的建築成本受眾多因素影響，例如建築材料(特別是鋼材及水泥)價格波動、物業的地理位置及設計特點、材料的選擇及於附屬設施的投資。

土地使用權成本

土地使用權成本包括有關收購佔用、使用及發展土地權利的成本，主要指在政府出讓土地時或於二手市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付的土地出讓金。我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間及項目地積比率等多個因素影響。土地使用權成本亦會受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二手市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們亦可能須支付清拆及遷徙費用。我們的土地使用權成本亦易受中國政策及法規變更所影響。

資本化成本

收購、建築或生產合資格資產的直接應佔成本會資本化為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則不再將該等成本資本化。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、諮詢費收入、出售附屬公司部分權益的收益、出售共同控制實體部分權益的收益、收購附屬公司額外權益的折扣、來自土地一級開發的收入及雜項收入。

投資物業公平值的變動

投資物業為持作賺取經常性收入的土地及樓宇的權益。於該等物業竣工前，該等權益於我們的綜合財務狀況報表內記錄為非流動資產的發展中物業，而在其落成後，則轉撥至綜合財務狀況報表內的投資物業。

因投資物業公平值變動而產生的盈虧於其產生年度計入我們的綜合全面收益表。請參閱本招股章程附錄四的物業估值。基於該項估值，我們於綜合財務狀況報表確認我們投資物業的總公平市值、於我們的綜合全面收益表確認投資物業公平值的盈虧，並於我們的綜合全面收益表所得稅開支項下確認相關遞延稅項。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們投資物業的公平值分別為人民幣2,466,900,000元、人民幣3,634,000,000元、人民幣3,759,100,000元及人民幣4,320,100,000元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的投資物業公平值變動淨額(扣除遞延稅項)分別為人民幣362,300,000元、人民幣559,000,000元、人民幣93,800,000元及人民幣420,800,000元。我們的各項投資物業的公平值可能會不時變動，而日後投資物業的公平值或會減少。我們投資物業公平值減少將使我們的溢利減少。

分銷開支

分銷開支主要包括有關銷售及出租我們的物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本及其他銷售開支。我們於任何期間的分銷開支受該期間新推出項目所影響。

行政開支

行政開支主要包括我們員工的薪金及福利、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、交通開支及一般辦公室開支。

應佔共同控制實體的業績

應佔共同控制實體的業績指根據合資協議我們應佔共同控制實體權益的除稅後損益。於往績記錄期，我們擁有六間共同控制實體，即興龍湖置地(於二零零五年七月成立)、成都嘉南、成都拓盛、成都景匯及成都匯新(於二零零七年十月成立)和上海恒睿(於二零零八年一月成立)。

所得稅開支

我們於特定年度的所得稅開支包括於該年度的中國企業所得稅及土地增值稅撥備。二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為34.6%、44.6%、41.3%及34.8%。

中國企業所得稅

我們的營運附屬公司所應計的中國企業所得稅已根據於往績記錄期各個期間的應課稅溢利按適用稅率計算。於二零零六年及二零零七年，中國普遍適用的企業所得稅率為33%。根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法，在中國設立生產及經營設施的中國國內企業及外國投資及外資企業統一適用25%的企業所得稅率。然而，由於我們的部分附屬公司合資格享有優惠稅率，故其中若干附屬公司已經，而若干附屬公司將按低於一般企業所得稅率的稅率繳納所得稅。我們的中國營運附屬公司亦須向地方政府繳稅。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註的附註8。

此外，我們的部分中國企業所得稅包括遞延稅項。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註的附註32。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地區繳納由地方機關所釐定的土地增值稅。在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，則可享有若干豁免。商用物業銷售不符合享有上述豁免的條件。物業是否符合條件享有普通住宅物業豁免，須經地方政府考慮物業的地積比率、總建築面積及銷售價格後決定。較高檔的物業及商用物業銷售時一般按較高的增值價值評稅，因此一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局發出《關於管理物業開發企業土地增值稅結算的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅結算的進一步說明。地方省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒發《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步明確了增值稅清算的條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅作出金額撥備，但僅根據當地稅務機關的普遍慣例於各個年度預售收入的預徵土地增值稅的0.6%至1.5%。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣98,800,000元、人民幣147,200,000元、人民幣55,500,000元及人民幣219,400,000元。

香港及開曼群島稅項

於往績記錄期，並無就香港利得稅作出撥備。根據開曼群島的稅項條例，由於我們為一家獲豁免公司，故毋須繳納開曼群島所得稅。

少數股東權益

由二零零六年一月一日至二零零七年十月，我們的少數股東權益主要指由吳女士及蔡先生持有於重慶龍湖企業拓展(我們的最大附屬公司之一)的40%權益。於二零零七年十月，吳女士及蔡先生的權益持有量減至8.7%，該權益於二零零八年二月轉讓予重慶旭科。

影響我們業績的關鍵因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多個因素影響，其中許多因素並非我們所能控制。請參閱「風險因素」。若干關鍵因素包括下列各項：

中國經濟狀況及監管環境

本集團的經營業績受重慶、成都、北京、西安、上海、無錫、瀋陽、常州及中國其他地區的整體政治、經濟、財政、法律及社會發展所影響，包括：

- 中國經濟及人口的持續增長及城市化比率刺激購買或租賃住宅、零售及辦公室物業的需求。例如，近期的全球經濟危機（於二零零八年下半年加劇）導致全球及中國的信貸緊縮、商界及消費者拖欠情況增加、消費信心疲弱及市場減動加劇。該等因素導致中國房地產業的表現嚴重放緩，包括中國房地產的平均售價及需求於二零零八年下半年有所減少。而此與我們的業務經營息息相關，需求減少部分導致我們的兩個項目北京香醍漫步及三千里延期落成。該等項目原本計劃將於二零零八年底落成。經考慮全球經濟危機影響後，我們決定於二零零九年春天落成該等項目；
- 中國的監管及財政環境，特別是影響物業開發業的監管及財政環境，包括稅務政策（例如優惠所得稅政策及土地增值稅政策）、土地出讓政策、預售政策、利率政策及提供按揭的情況和減緩中國物業市場發展的其他宏觀經濟政策；及
- 中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、西安、上海、無錫、瀋陽及常州的住宅物業供求及中高檔物業的定價趨勢。

中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過各種與（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項有關的措施鼓勵或限制私營房地產業的發展。近年，中國政府已制定連串措施，穩定及抑制房地產市場（尤其是住宅部分）可能出現的過熱情況。該等政策已導致，並將持續引起市場狀況變動，包括住宅物業的價格穩定性、所有權成本、發展成本及供需平衡方面的變動。為應對現時全球經濟危機，中國政府已實施刺激計劃及其他措施，導致銀行貸款的數額大幅增加。中國監管機構已對房地產投資的過度借貸表示擔憂，由於低信譽度導致的過快發展將導致物業存貨供過於求，導致市場大幅回落，這可能對我們項

目的銷量及售價產生重大不利影響。另一方面，銀行監管機構倘為削減過度借貸情況，作出過激措施，則會導致與我們同類的發展商無法籌集啟動新項目所需的資金。中國於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。

收購合適土地供未來開發的能力

我們的持續增長主要視乎我們能否以可取得合理回報的價格獲得優質的土地。根據我們目前的發展計劃，我們有足夠土地儲備供未來數年的物業開發之用。由於中國經濟持續以較快速度增長，對住宅物業的需求仍然比較高，我們預期發展商之間對適合供物業開發的土地儲備的競爭會加劇。此外，出讓國有土地使用權採用公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式亦可能使對開發土地的競爭加劇並因此導致土地收購成本增加。

獲取足夠融資及資本來源

銀行及其他借款是我們物業開發項目的一個重要資金來源。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的尚未償還銀行及其他借款分別為人民幣3,099,400,000元、人民幣7,928,500,000元、人民幣12,839,800,000元及人民幣12,498,000,000元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款利率與人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，上述基準借貸利率倘若上升，將會增加與我們的開發項目有關的利息成本。我們獲取資本的途徑及融資成本，亦受到中國政府不時對銀行向物業開發提供借貸施加的限制影響。

預售

預售是我們在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源之一。中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業，並要求我們將預售所得款項用於開發該預售的項目。詳情請參閱「業務－項目發展－融資」一節。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素(包括各項目的發展規劃、中國政府對預售施加的限制、我們的預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，會增加我們對對外融資的依賴，由此可能增加我們的成本，並影響我們資助持續開發房地產的能力。

物業開發時間

我們的經營業績趨向不時變動。根據我們確認收入的會計政策，我們於(其中包括)物業落成並交付予買方，即我們認為絕大部分所有權風險及回報轉移至買方時確認物業銷售收入。然而，物業落成及交付予買方的時間受若干因素影響，而其中一些不受我們控制。故該等因素中任何因素都可能影響就銷售物業確認收入，因此，我們的經營業績在各個期間有重大差異。

財務資料

我們落成較多建築面積及較頻繁交付物業予買方的期間，較其他期間（例如我們預售較多建築面積，但該等物業並未於預售同期落成並交付予買方），一般會獲得較高水平的收入。項目竣工時間對我們經營業績的影響，會因土地收購及建築成本涉及的龐大資金需求以及有限土地供應，令致我們於任何特定期間僅可進行有限數量的項目而更顯著。物業開發項目所需時間極長，可能需時多月或多年方能預售。此外，鑑於市場需求不穩，特定期間的收入亦可能視乎我們能否估計於特定項目竣工後預算推出時間時的預期市場需求而定，而建設延誤、監管審批程序及其他因素可能對我們項目的開發時間表有不利影響。

我們物業的規模及產品組合

我們以往一直及日後擬主要保留我們的大中型購物商場以賺取經常性收入，並出售我們的住宅物業單位、小型零售商舖單位及停車位予個別買家。因此，我們的經營業績及經營產生的現金來源及數額可能會在各個期間存在重大差異，視乎我們於往績記錄期所銷售或出租的落成物業的類型及建築面積，以及我們處於不同開發階段的項目將於何時竣工而定。我們出售或出租物業時的市場需求、投資物業的租金及佔用率及住宅物業單位、小型零售商舖單位及停車位的售價，均會導致我們的經營業績及現金流量變動。我們收取來自物業開發項目的經常性收入及售價及物業開發項目的佔用水平均視乎當地市價而定，而當地市價則取決於當地的供求情況及所開發的物業類型。

建築材料價格波動

我們的經營業績受鋼鐵及水泥等建築材料價格波動影響。我們採購物業開發所使用的建築材料，因此，倘我們不能將增加的成本轉嫁予買方，我們須承受建築材料價格波動的風險。此外，我們一般會在物業落成前預售物業，倘建築成本於預售後增加，我們將不能把增加的成本轉嫁予買方。請參閱「一若干綜合全面收益項目表－銷售成本－建築成本」。

我們的投資物業的估值

我們的投資物業包括北城天街商區、重慶紫都城、水晶郛城項目的晶郛館及西城天街項目。在我們的綜合財務狀況報表內，我們的投資物業於各財務狀況報表日以獨立物業估值師的估值基準按公平值列作非流動資產。因投資物業公平值變動而產生的損益於我們的綜合全面收益表列作投資物業公平值的變動，該項損益可能對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及運用專業判斷並須使用若干基準及假設。估值師進行估值時使用的基準及假設通常參照相關市場上可資比較的銷售交易使用直接比較法，並在適當時將來自現有租約的

財務資料

租金收入淨額擴充資本，並充份考慮有關物業的潛在經常性收入。倘估值師使用一組不同的基準或假設或其他合資格獨立專業估值師使用一組不同的基準及假設進行估值，我們投資物業的公平值可能增加或減少。此外，重估上調反映我們投資物業於有關財務狀況報表日的未變現資本收益，並非出售所產生的溢利或投資物業的租金，在該等投資物業按相近的重估價值出售前，亦不會為我們帶來任何現金流入讓我們可能向股東分派股息。重估調整的數額一直深受現時的物業市場影響，以後可能會繼續深受影響，另外重估價值可升亦可跌。概不能保證我們日後將可繼續錄得相若的公平值收益水平。

關鍵會計政策

關鍵會計政策是反映重大判斷及不確定性，並可能會因不同假設及條件而導致重大差異結果的會計政策。我們在編製財務報表時採納的關鍵會計政策及作出的估計包括下列各項：

收入確認

收入主要包括物業發展、物業投資及物業管理及相關服務的已收或應收代價的公平值。日常業務過程中出售物業的收入在相關物業落成並交付予買方，即滿足以下所有條件後方可確認：

- 有關物業絕大部分所有權風險及回報轉移至買方；
- 概無保留一般與擁有權相關的持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流向本集團；及
- 已發生或將要發生的有關交易成本能可靠計量。

在收入確認日期前的已售物業的已收款項(包括按金和預售所得款項)計入綜合財務狀況報表內應付賬款、已收按金及應計費用項下，呈列為流動負債。產生自物業投資的收入於相關租期內以直線基準予以確認。其他收入於提供相關服務期間予以確認。

財務資料

發展中物業、銷售成本及持作出售物業

倘該等物業的所得收入已於特定期間確認，則相應的物業開發成本予以同時確認。發展中物業落成前，發展中物業以成本(減任何已確認減值虧損)計入我們的綜合財務狀況報表。

物業開發成本包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本，乃根據各項物業的實際投資分配予各項物業。我們則根據相關銷售合約完成時的可供查閱資料(包括開發計劃及該項目的預算)作出該等估計。

倘租賃土地及樓宇處於為生產、租金或管理目的開發的過程中，租賃土地組成部分分類為預付租賃款項並於租期內以直線基準攤銷。於建築期間，租賃土地的攤銷費用歸入發展中物業成本的一部分。

擬作銷售的發展中物業被分類為流動資產。擬持作自用的發展中物業或其潛力投資分類為非流動資產。於各個財政期末尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，並分類為流動資產項下的持作出售物業。

所得稅開支

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

遞延稅項按照合併財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基間差額進行確認，以財務狀況報表負債法入賬。遞延稅項資產的變現主要取決於在將來是否有足夠未來溢利或應課稅臨時差額。董事根據已頒佈或實際上已頒佈的稅率及法律以及本集團遞延稅項資產預期獲使用的年度溢利預測的最佳估計釐定遞延稅項資產。

董事將於財務狀況報表日前檢討假設及溢利預測。遞延稅項資產的賬面值於每個財務狀況報表日檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時調減。

確認以股份為基礎的付款開支

本集團於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納首次公開發售前股份獎勵計劃及於二零零七年十一月三十日採納首次公開發售前購股權計劃。本集團僱用獨立估值師以協助其釐定該等所授股份及購股權的公平值。公平值乃經考慮多項因素後釐定，包括：本集團的財務及經營業績；全球整體經濟前景及影響本集團業務的特定經濟及競爭因素；中國物業市場的性質及前景；本集團的業務計劃及前景；本集團面臨的業務風險；及同類公司股份的市場收益及回報波動。該等因素具不確定性。

授出期權的公平值總額乃根據本公司相關股份的公平值於授出日期計量。此外，本集團須估計在歸屬期末預期仍受僱於本集團的受讓人比例。本集團僅就預期於歸屬期內歸屬，而受讓人無條件獲得的該等購股權確認一項開支。於各相關財務狀況報表日，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。該等估計及假設的變動可能對釐定購股權公平值及預期歸屬的該等權益獎勵的數額有重大影響，而此或會對以股份為基礎的補償開支的釐定造成重大影響。

投資物業

我們的投資物業根據獨立物業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師以涉及對市場情況所作的若干估計的估值方法為基準。於依賴估值報告時，我們的董事已作出其判斷並信納估值所採用的假設乃反映現時市場情況。請參閱本招股章程「一若干綜合全面收益項目表－投資物業公平值的變更」一節及附錄一會計師報告附註的附註13。

資本化成本

請參閱「一若干綜合全面收益項目表－銷售成本－資本化成本」。

土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。然而，在中國不同城市的不同稅收管轄區間有不同的稅項實施及結算方法。因此，於釐定土地增值數額及其相關所得稅撥備時須作出重要判斷。我們已根據管理層的最佳估計確認土地增值稅，請參閱「一若干綜合全面收益項目表－所得稅開支－土地增值稅」。然而，最終的稅項支出將可能與我們起初記錄的數額有出入，而該等出入將於當地稅務機關對該等稅項進行定案期間影響我們的所得稅開支及相關所得稅撥備。

財務資料

綜合財務資料概要

下表載列所示期間內摘錄自我們的綜合全面收益表的若干項目。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			未經審核	
收入	2,100,666	3,498,040	4,475,199	2,230,128	5,875,808
銷售成本	(1,380,137)	(2,307,239)	(3,321,192)	(1,601,873)	(4,035,743)
毛利	720,529	1,190,801	1,154,007	628,255	1,840,065
其他收入	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業的公平值變動	482,177	901,113	125,100	71,200	561,000
分銷開支	(131,351)	(210,187)	(323,910)	(133,285)	(105,975)
行政開支	(108,755)	(335,370)	(408,286)	(169,201)	(84,822)
出售持作買賣投資虧損	—	(131)	—	—	—
融資成本	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
應佔共同控制實體業績	602	(13,681)	63,225	(1,938)	32,570
稅前溢利	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
所得稅開支	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)
年度／期間溢利	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
年度／期間其他全面開支					
換算產生的匯兌差額	(1,310)	—	—	—	—
年度／期間全面收益總額	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
以下應佔：					
本公司權益擁有人	370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年度／期間溢利	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
以下應佔：					
本公司權益擁有人	369,659	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年度／期間全面收益總額	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
每股盈利(人民幣分)					
基本	<u>9.2</u>	<u>18.7</u>	<u>8.3</u>	<u>5.0</u>	<u>36.4</u>

財務資料

截至二零零九年六月三十日止六個月與截至二零零八年六月三十日止六個月的比較

收入

我們的收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣2,230,100,000元增至二零零九年同期的人民幣5,875,800,000元，增幅為1.6倍，主要由於物業發展所得收入增加所致。

- 物業發展。**物業發展所得收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣2,123,400,000元增至二零零九年同期的人民幣5,718,400,000元，增幅為1.7倍，主要是由於我們所售物業的平均變現售價上漲及已售總建築面積增加所致。我們的物業每平方米平均變現售價由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣4,732元增至二零零九年同期的人民幣10,071元，增幅為1.1倍，主要由於銷售北京灩澗山及北京香醍漫步項目(其平均變現售價較高)所致。我們的已售總建築面積由截至二零零八年六月三十日止六個月的448,778平方米增至二零零九年同期的567,840平方米，增幅為26.5%。

下表載列截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月分別來自各個項目的所得收入、已售建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已售建築面積		平均變現售價	
	截至六月三十日止六個月					
	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
藍湖郡	95,249	10,782	9,762	2,147	9,757	5,022
重慶紫都城	349,197	671	80,831	263	4,320	2,551
觀山水	331,611	1,434	87,516	520	3,789	2,758
悠山郡	—	454,046	—	37,758	—	12,025
酈江	—	335,973	—	47,705	—	7,043
水晶酈城	86,761	4,783	21,157	2,344	4,101	2,041
西城天街	358,734	7,087	79,654	1,317	4,504	5,381
好望山	26,221	562	8,854	194	2,961	2,897
晶藍半島	862,620	35,512	155,412	5,156	5,551	6,888
翠微清波	—	33,670	—	5,512	—	6,108
三千里	—	1,722,578	—	287,707	—	5,987
北京灩澗山	—	1,859,008	—	73,739	—	25,211
北京香醍漫步	—	1,243,140	—	101,302	—	12,272
其他	13,032	9,198	5,592	2,176	2,331	4,206
總計	<u>2,123,425</u>	<u>5,718,444</u>	<u>448,778</u>	<u>567,840</u>	<u>4,732</u>	<u>10,071</u>

財務資料

- **物業投資。**物業投資所得收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣62,700,000元增至二零零九年同期的人民幣86,300,000元，增幅為37.6%，主要是由於截至二零零九年六月三十日止六個月內的已出租總建築面積增加及北城天街商區項目的租價上漲所致。
- **物業管理及相關服務。**物業管理及相關服務收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增至二零零九年同期的人民幣80,200,000元，增幅為55.8%，主要由於管理物業的數目增加所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣1,601,900,000元增至二零零九年同期的人民幣4,035,700,000元，增幅為1.5倍，主要由於我們每平方米的平均成本(尤其是我們北京灑瀾山項目需要較高成本取得所需土地使用權)大幅增加及我們物業的已售總建築面積增加令已確認建築成本相應增加所致。

毛利

毛利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣628,300,000元增至二零零九年同期的人民幣1,840,100,000元，增幅為1.9倍。我們的毛利率由截至二零零八年六月三十日止六個月的28.2%微升至二零零九年同期的31.3%，毛利率上升主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月銷售高毛利率的北京灑瀾山及北京香醍漫步項目的物業所致。

其他收入

其他收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣58,000,000元增至二零零九年同期的人民幣344,200,000元，增幅為4.9倍。該項增加主要由於就鴻恩寺項目進行一級發展而獲補人民幣306,000,000元所致。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值收益由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣71,200,000元增至二零零九年同期的人民幣561,000,000元，增幅為6.9倍，這主要由於我們透過物業裝修及調整租戶組合以提升北城天街商區項目的價值，使得我們可收取較高租金，進而令物業的公平值增加所致。

財務資料

下表載列我們的投資物業於所示期間的公平值收益。

投資物業	截至六月三十日止六個月			
	二零零八年		二零零九年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
北城天街商區	37,000	52.0%	455,000	81.1%
重慶紫都城	9,400	13.2	5,100	0.9
水晶郦城的晶郦館	2,800	3.9	4,900	0.9
西城天街	22,000	30.9	96,000	17.1
總計	<u>71,200</u>	<u>100.0%</u>	<u>561,000</u>	<u>100.0%</u>

分銷開支

分銷開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣133,300,000元減少20.4%至二零零九年同期的人民幣106,000,000元。分銷開支有所減少乃主要由於我們於截至二零零九年六月三十日止六個月未有任何新項目開盤所致。缺少新開盤項目導致(其中包括)較少有關廣告、營銷及有關成本的推廣開支。我們認為本期間分銷開支減少不會對我們造成任何長期重大不利影響。

行政開支

行政開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣169,200,000元減少49.9%至二零零九年同期的人民幣84,800,000元。行政開支有所減少乃主要由於我們於截至二零零九年六月三十日止六個月削減僱員人數所致。該減幅直接導致有關(其中包括)招聘、挽留及培訓的一般行政開支整體減少。我們並不相信本期間行政開支減少將對我們造成任何長期重大不利影響。

融資成本

融資成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣33,400,000元增至二零零九年同期的人民幣41,600,000元，增幅為24.6%，這主要由於就二零零七年定期貸款已付的未能全數資本化的利息增加所致。

應佔共同控制實體的業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，應佔共同控制實體的溢利為人民幣32,600,000元，主要由於江與城項目所產生的溢利所致，而截至二零零八年六月三十日止六個月則錄得應佔共同控制實體的虧損人民幣1,900,000元。

除稅前溢利

除稅前溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣419,700,000元增至二零零九年同期的人民幣2,545,400,000元，增幅為5.1倍。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣182,900,000元增至二零零九年同期的人民幣885,400,000元，增幅為3.8倍，這主要由於我們的除稅前溢利較高所致，而我們的實際稅率由截至二零零八年六月三十日止六個月的43.6%減至二零零九年同期的34.8%，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月我們的投資物業(毋須繳納增值稅)的公平值收入較截至二零零八年同期為高。我們的實際稅率減低亦由於我們就二零零九年鴻恩寺項目的土地一級開發產生的收入所致。該等收入毋須繳納土地增值稅。

期間溢利

期間溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣236,800,000元增至二零零九年同期的人民幣1,660,000,000元，增幅為6.0倍。作為收入的一部分，由於上述因素的累計影響，截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利由二零零八年同期的10.6%增至28.3%。

本公司權益擁有人應佔溢利

本公司權益擁有人應佔溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣198,200,000元增至二零零九年同期的人民幣1,456,100,000元，增幅為6.3倍。

少數股東應佔溢利

少數股東應佔溢利於截至二零零九年六月三十日止六個月為人民幣203,900,000元，而二零零八年同期則為人民幣38,600,000元，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月期間的溢利較二零零八年同期增加所致。

二零零八年與二零零七年的比較

收入

我們的收入由二零零七年的人民幣3,498,000,000元增至二零零八年的人民幣4,475,200,000元，增幅27.9%，主要由於物業開發所得收入增加所致。

- **物業開發。**物業開發所得收入由二零零七年的人民幣3,334,300,000元增至二零零八年的人民幣4,216,200,000元，增幅為26.4%，主要由於我們的已售物業的平均變現售價增加，以及已售總建築面積增加所致。我們的已售物業的每平方米平均變現售價由二零零七年的人民幣4,015元增至二零零八年的人民幣4,938元，增幅為22.9%，主要由於我們銷售晶藍半島及翠微清波項目的物業收入比例較高，導致較高平均變現售價所致。

財務資料

下表載列於二零零七年及二零零八年分別來自各個項目的所得收入、已售建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已售建築面積		平均變現售價	
	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
藍湖郡	846,290	729,276	143,703	123,340	5,889	5,913
重慶紫都城	817,008	364,911	224,176	101,162	3,644	3,607
觀山水	596,665	332,520	201,597	87,904	2,960	3,783
水晶酈城	56,863	99,147	26,749	25,939	2,126	3,822
西城天街	—	347,344	—	77,388	—	4,488
好望山	514,797	28,855	125,908	9,559	4,089	3,019
晶藍半島	461,831	897,608	90,997	159,447	5,075	5,630
翠微清波	—	1,399,312	—	263,374	—	5,313
其他	40,885	17,199	17,274	5,730	2,367	3,002
總計	<u>3,334,339</u>	<u>4,216,172</u>	<u>830,404</u>	<u>853,843</u>	<u>4,015</u>	<u>4,938</u>

- **物業投資。**物業投資所得收入由二零零七年的人民幣101,700,000元增至二零零八年的人民幣158,800,000元，增幅為56.1%，主要是由於西城天街項目一期於二零零七年底竣工，給我們帶來二零零八年的額外租賃物業及我們現有投資物業的平均租金增加所致。
- **物業管理及相關服務收入。**物業管理及相關服務收入由二零零七年的人民幣62,000,000元增至二零零八年的人民幣116,500,000元，增幅為87.9%，主要是由於管理物業的數量增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零零七年的人民幣2,307,200,000元增至二零零八年的人民幣3,321,200,000元，增幅為43.9%，主要是由物業開發成本增加所帶動。物業開發成本增加主要是由於原材料成本(特別是鋼材及水泥)增加所致。此外，於二零零八年，一般所需成本較低的低端物業佔我們所落成及交付予買方的項目的比例，較二零零七年底。

毛利

毛利由二零零七年的人民幣1,190,800,000元減至二零零八年的人民幣1,154,000,000元，減幅3.1%。我們的毛利率由二零零七年的34.0%降至二零零八年的25.8%。毛利率下降主要由於二零零八年我們所落成及交付予買方的大部分項目的毛利率較低，而這主要由於該等物業的每平方米平均成本增加速度高於相同物業的每平方米平均售價升幅速度所致。

財務資料

其他收入

其他收入由二零零七年的人民幣113,300,000元增至二零零八年的人民幣132,100,000元，增幅16.6%。該項增加主要是由於二零零八年出售一間共同控制實體的部分權益所得收益人民幣36,800,000元及匯兌收益淨額人民幣38,600,000元所致，部分由於二零零七年收購一家附屬公司額外權益折讓人民幣41,000,000元抵銷。

投資物業公平值的變動

投資物業的公平值收益由二零零七年的人民幣901,100,000元減至二零零八年的人民幣125,100,000元，減幅86.1%，主要是由於西城天街項目一期於二零零七年竣工，導致於二零零七年確認公平值收益人民幣627,200,000元所致。

下表載列所示期間我們投資物業的公平值收益(虧損)。

投資物業	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
北城天街商區	285,000	31.6%	76,000	60.8%
重慶紫都城	29,000	3.2	12,400	9.9
水晶郦城的晶郦館	(40,060)	(4.4)	4,700	3.8
西城天街	627,173	69.6	32,000	25.5
總計	<u>901,113</u>	<u>100.0%</u>	<u>125,100</u>	<u>100.0%</u>

分銷開支

分銷開支由二零零七年的人民幣210,200,000元增至二零零八年的人民幣323,900,000元，增幅為54.1%。該項增加主要由於我們擴展至上海及西安相關的促銷成本增加及我們於二零零八年開始預售的項目數量較二零零七年增多所致。

行政開支

行政開支由二零零七年的人民幣335,400,000元增至二零零八年的人民幣408,300,000元，增幅為21.7%，這主要由於與於二零零七年十一月三十日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售前購股權計劃相關的開支增加人民幣60,100,000元所致。

融資成本

融資成本由二零零七年的人民幣20,600,000元增至二零零八年的人民幣61,500,000元，增幅2.0倍，這主要由於就二零零七年定期貸款已付的未能全數資本化利息增加所致。

財務資料

應佔共同控制實體的業績

與二零零七年的應佔共同控制實體的虧損人民幣13,700,000元比較，於二零零八年的應佔共同控制實體的溢利為人民幣63,200,000元，主要是由於我們的江與城項目產生的溢利所致。

除稅前溢利

除稅前溢利由二零零七年的人民幣1,625,300,000元減至二零零八年的人民幣680,700,000元，減幅58.1%。

所得稅開支

所得稅開支由二零零七年的人民幣724,100,000元減至二零零八年的人民幣281,200,000元，減幅為61.2%，主要由於我們的除稅前溢利較低、我們的實際稅率由二零零七年的44.6%降至二零零八年的41.3%（主要由於在中國營運的企業的適用實際企業所得稅率自二零零八年一月一日起自33%降至25%），及增值稅由二零零七年的人民幣147,200,000元減至二零零八年的人民幣55,500,000元，部分由中國政府實施並於二零零八年一月一日起生效並向若干公司（例如我們）適用的5%預扣稅抵銷所致。

本年度溢利

本年度溢利由二零零七年的人民幣901,200,000元減至二零零八年的人民幣399,500,000元，減幅為55.7%，這主要由於投資物業的公平值收益（經扣除遞延稅項及少數股東應佔溢利）由二零零七年的人民幣470,900,000元減至二零零八年的人民幣85,700,000元所致。由於上述因素的累計影響，溢利佔收入的百分比由二零零七年的25.8%減至二零零八年的8.9%。

本公司權益擁有人應佔溢利

本公司權益擁有人應佔溢利由二零零七年的人民幣750,000,000元減至二零零八年的人民幣331,600,000元，減幅為55.8%。

少數股東應佔溢利

少數股東應佔溢利由二零零七年的人民幣151,200,000元減至二零零八年的人民幣67,900,000元，減幅為55.1%，這主要由於二零零八年的溢利較二零零七年減少所致。

二零零七年與二零零六年的比較

收入

我們的收入由二零零六年的人民幣2,100,700,000元增至二零零七年的人民幣3,498,000,000元，增幅為66.5%，主要是由於已售總建築面積增加及物業投資所得收入及其他收入增加所致，部分由我們已售物業的平均變現售價減少所抵銷。

財務資料

- **物業開發。**物業開發所得收入由二零零六年的人民幣1,991,400,000元增至二零零七年的人民幣3,334,300,000元，增幅為67.4%，主要是由於已售總建築面積增加所致。我們物業的每平方米平均變現售價由二零零六年的人民幣4,641元減至二零零七年的人民幣4,015元，減幅為15.6%。每平方米平均變現售價減少主要是由於在二零零七年銷售重慶紫都城、觀山水及好望山項目較多，而該等項目較於二零零六年我們所售物業的平均已變現售價低。

下表載列於二零零六年及二零零七年分別來自各個項目的所得收入、已售建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已售建築面積		平均變現售價	
	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
藍湖郡	1,075,036	846,290	153,240	143,703	7,015	5,889
重慶紫都城	616,263	817,008	190,223	224,176	3,240	3,644
觀山水	—	596,665	—	201,597	—	2,960
水晶郛城	268,910	56,863	79,343	26,749	3,389	2,126
好望山	—	514,797	—	125,908	—	4,089
晶藍半島	—	461,831	—	90,997	—	5,075
其他	31,233	40,885	6,319	17,274	4,942	2,367
總計	<u>1,991,442</u>	<u>3,334,339</u>	<u>429,125</u>	<u>830,404</u>	<u>4,641</u>	<u>4,015</u>

- **物業投資。**物業投資所得收入由二零零六年的人民幣67,300,000元增至二零零七年的人民幣101,700,000元，增幅為51.1%，主要是由於租賃物業的數量增加及北城天街商區項目的物業租金增加所致。
- **物業管理及相關服務。**物業管理及相關服務收入由二零零六年的人民幣41,900,000元增至二零零七年的人民幣62,000,000元，增幅為48.0%，主要是由於管理物業的數量增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零零六年的人民幣1,380,100,000元增至二零零七年的人民幣2,307,200,000元，增幅為67.2%，主要是由於物業開發成本增加所致。物業開發成本增加主要是由於已竣工建築面積增加，部分由土地使用權平均成本減少所抵銷。我們的每平方米土地使用權成本由二零零六年的人民幣731.8元減至二零零七年的人民幣598.0元。

銷售成本增加亦是由於物業管理及有關服務成本由二零零六年的人民幣39,000,000元增至二零零七年的人民幣56,700,000元所致，物業管理及有關服務成本增加的主要原因是二零零七年的管理物業數量增加帶來較高成本。

財務資料

毛利

毛利由二零零六年的人民幣720,500,000元增至二零零七年的人民幣1,190,800,000元，增幅為65.3%。我們的毛利率由二零零六年的34.3%略減至二零零七年的34.0%。

其他收入

其他收入由二零零六年的人民幣13,800,000元增至二零零七年的人民幣113,300,000元，增幅為7.2倍。其他收入增加，主要是由於在二零零七年收購一間附屬公司的額外權益折讓人民幣41,000,000元；於二零零七年出售一間附屬公司的部分權益所得收益人民幣23,100,000元；及利息收入由二零零六年的人民幣9,700,000元增至二零零七年的人民幣28,900,000元。於二零零七年，重慶龍湖企業拓展向重慶龍湖地產發展注資人民幣160,000,000元，繼而以代價人民幣2,500,000元收購少數股東餘下股權，因此，重慶龍湖企業拓展持有重慶龍湖地產發展100%股權。收購折讓及視作收購的折讓合共人民幣41,100,000元已予以確認。

投資物業公平值的變動

投資物業的公平值收益由二零零六年的人民幣482,200,000元增至二零零七年的人民幣901,100,000元，增幅為86.9%，主要是由於在二零零七年竣工的西城天街項目一期的投資物業導致於二零零七年確認公平值收益人民幣627,200,000元。

下表載列所示期間我們投資物業的公平值收益。

投資物業	截至十二月三十一日止年度			
	二零零六年		二零零七年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
北城天街商區	107,000	22.2%	285,000	31.6%
重慶紫都城	244,183	50.6	29,000	3.2
水晶郦城的晶郦館	130,994	27.2	(40,060)	(4.4)
西城天街	—	—	627,173	69.6
總計	<u>482,177</u>	<u>100.0%</u>	<u>901,113</u>	<u>100.0%</u>

分銷開支

分銷開支由二零零六年的人民幣131,400,000元增至二零零七年的人民幣210,200,000元，增幅為60.0%。分銷開支增加主要是由於我們繼續加強宣傳及市場推廣力度以促銷我們的產品及擴大我們的市場知名度，從而令總促銷開支增加所致。

財務資料

行政開支

行政開支由二零零六年的人民幣108,800,000元增至二零零七年的人民幣335,400,000元，增幅2.1倍，主要因為我們僱員總體薪酬福利增加，主要來自二零零七年支付的一次性花紅人民幣116,000,000元以及僱員人數由二零零六年的2,463人增至二零零七年的3,179人，而新行政僱員總體薪酬高於平均水平。

融資成本

融資成本由二零零六年的零元增至二零零七年的人民幣20,600,000元，乃由於Citicorp Securities Asia Pacific Limited續訂的定期貸款融資產生的利息未能在我們將貸款所得款項開始用於物業開發前期間資本化。

應佔共同控制實體的業績

與二零零六年的應佔共同控制實體的溢利人民幣600,000元比較，於二零零七年的應佔共同控制實體的虧損為人民幣13,700,000元，主要是由於興龍湖置地於二零零七年開始建築項目而引致開支增加。

除稅前溢利

除稅前溢利由二零零六年的人民幣977,000,000元增至二零零七年的人民幣1,625,300,000元，增幅為66.4%。除稅前溢利佔收入的百分比於二零零七年及二零零六均保持在46.5%。

所得稅開支

所得稅開支由二零零六年的人民幣337,600,000元增至二零零七年的人民幣724,100,000元，增幅為1.1倍，而我們的實際稅率由二零零六年的34.6%增至二零零七年的44.5%。於二零零七年，我們的實際稅率為44.5%，主要是因預期於未來期間適用於重慶龍湖的稅率由16.5%增至25.0%，從而導致我們一次性確認的遞延稅項負債增加。

本年度溢利

本年度溢利由二零零六年的人民幣639,500,000元增至二零零七年的人民幣901,200,000元，增幅為40.9%。由於上述因素的累計影響，本年度溢利佔收入的百分比由二零零六年的30.4%減至二零零七年的25.8%。

本公司權益擁有人應佔溢利

本公司權益擁有人應佔溢利由二零零六年的人民幣371,000,000元增至二零零七年的人民幣750,000,000元，增幅為102.2%。由於上述因素的累計影響，本公司權益擁有人應佔溢利佔收入的百分比由二零零六年的17.6%增至二零零七年的21.4%。

財務資料

少數股東應佔溢利

少數股東應佔溢利由二零零六年的人民幣268,500,000元減至二零零七年的人民幣151,200,000元，減幅為43.7%，主要是由於二零零七年十月吳女士及蔡先生持有我們的權益由40%減至8.7%所致。

若干財務狀況項目表

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
非流動資產	3,413,107	10,032,821	9,110,364	8,617,479
投資物業	2,466,926	3,634,000	3,759,100	4,320,100
物業、廠房及設備	55,229	133,386	166,976	179,331
發展中物業	—	—	10,701	—
預付租賃款項	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294
收購土地使用權支付按金	586,475	2,249,415	845,780	89,527
流動資產	6,675,703	12,606,662	23,285,903	25,456,732
發展中物業	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943
持作出售物業	421,603	363,516	2,582,592	902,708
應收賬款及其他應收款項、				
按金及預付款項	426,208	686,599	1,611,597	1,038,374
銀行結餘及現金	729,106	2,337,618	3,228,797	5,919,421
流動負債	4,844,705	13,113,585	21,360,847	22,534,570
應付賬款、已付按金及				
應計費用	3,777,580	9,096,044	13,843,721	13,464,958
銀行及其他借款				
— 一年內到期	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506
非流動負債	2,754,053	5,397,430	7,091,186	5,910,032
銀行及其他借款				
— 一年後到期	2,450,260	4,752,930	6,359,700	4,948,494
遞延稅項負債	303,793	625,194	731,486	961,538
總權益	<u>2,490,052</u>	<u>4,128,468</u>	<u>3,994,234</u>	<u>5,619,718</u>

財務資料

應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項分別為人民幣426,200,000元、人民幣686,600,000元、人民幣1,611,600,000元及人民幣1,038,400,000元。我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項包括貿易應收款項、其他應收款項、支付予供應商的墊款、預付營業稅以及預付款項及按金。下表載列於所示期間，我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項的進一步詳情。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	38,695	34,931	41,996	31,821
其他應收款項	213,017	128,549	713,343	308,879
支付予供應商的墊款	13,392	98,207	111,824	115,438
預付稅項	161,086	424,772	742,885	581,751
預付款項及設施按金	18	140	1,549	485
總計	<u>426,208</u>	<u>686,599</u>	<u>1,611,597</u>	<u>1,038,374</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的貿易應收款項分別為人民幣38,700,000元、人民幣34,900,000元、人民幣42,000,000元及人民幣31,800,000元。貿易應收款項主要來自緊接呈報期間結束日前銷售的物業，我們一般於訂立銷售協議45日內收取該等款項。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的其他應收款項分別為人民幣213,000,000元、人民幣128,500,000元、人民幣713,300,000元及人民幣308,900,000元。我們的其他應收款項包括其他借貸的抵押按金、競標按金、代表客戶支付的臨時款項、支付予合約商的按金及其他。其他借貸的抵押按金包括與西城天街項目相關的按金。代表客戶支付的臨時款項包括我們代表物業購買者支付的住宅專項維修基金、契稅和印花稅。其他應收款項於二零零六年至二零零七年間減少主要是由於支付予合約商的按金及競標按金減少所致。支付予合約商的按金及競標按金於二零零七年減少主要由於我們的業務擴展導致合約商要求我們支付的按金減少或額度較小。其他應收款項於二零零七年至二零零八年間增加主要由於二零零八年出售我們於一家附屬公司的股權所致。二零零八年十二月三十一日至二零零九年六月三十日的其他應收款項減少主要由於就二零零九年收取該等應收款項付款所致。

財務資料

下表載列如所示期間，我們其他應收款項的細分。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
其他借貸的抵押按金	50,000	50,000	—	—
競標按金	14,000	5,000	—	—
代表客戶支付的臨時款項	16,581	10,917	1,392	297
支付予合約商的按金	72,946	55,877	113,991	122,070
就出售物業權益的應收款項	—	—	—	110,060
其他	9,490	6,755	597,960	76,452
總計	<u>213,017</u>	<u>128,549</u>	<u>713,343</u>	<u>308,879</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日支付予供應商的墊款分別為人民幣13,400,000元、人民幣98,200,000元、人民幣111,800,000元及人民幣115,400,000元。支付予供應商的墊款增加主要由於我們的業務擴展所致。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的預付稅項分別為人民幣161,100,000元、人民幣424,800,000元、人民幣742,900,000元及人民幣581,800,000元。預付土地增值稅及營業稅增加主要由於我們預售總量增加所致。

應付賬款、已收按金及應計費用

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的應付賬款、已收按金及應計費用分別為人民幣3,777,600,000元、人民幣9,096,000,000元、人民幣13,843,700,000元及人民幣13,465,000,000元。我們的應付賬款、已收按金及應計費用包括貿易應付款項及應計建築開支、應付票據、物業銷售的已收按金及預收款項，以及其他應付款項及應計費用。下表列示我們於所示期間的應付賬款，已收按金及應計費用的詳情。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應付款項及應計建築開支 ..	320,089	389,002	1,453,839	1,526,892
應付票據	434,890	474,946	282,789	62,386
物業銷售的已收按金及 預收款項	2,666,158	7,180,704	10,959,662	10,791,999
其他應付款項及應計費用	356,443	1,051,392	1,147,431	1,083,681
總計	<u>3,777,580</u>	<u>9,096,044</u>	<u>13,843,721</u>	<u>13,464,958</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的貿易應付款項及應計建築開支分別為人民幣320,100,000元、人民幣389,000,000元、人民幣1,453,800,000元及人民幣1,526,900,000元。貿易應付款項及應計建築開支增加主要由於我們的建築合同數量增加所致。

財務資料

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的應付票據分別為人民幣434,900,000元、人民幣474,900,000元、人民幣282,800,000元及人民幣62,400,000元。應付票據減少主要由於我們減少使用票據作為支付方式所致。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的物業銷售的已收按金及預收款項分別為人民幣2,666,200,000元、人民幣7,180,700,000元、人民幣10,960,000,000元及人民幣10,792,000,000元。物業銷售的已收按金及預收款項增加主要由於我們預售的物業數量增加所致。物業銷售的已收按金及預收款項主要指於物業落成前就該等預售物業所收取的付款。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的其他應付款項及應計費用(包括應計工資、應付利息及其他應付款項)分別為人民幣356,400,000元、人民幣1,051,400,000元、人民幣1,147,400,000元及人民幣1,083,700,000元。

預付租賃款項

預付租賃款項指我們為在中國取得尚未進行土地開發物業的土地使用權證而支付的款項。該等款項最初按成本確認，並以直線法按租賃年期於綜合全面收益表內入賬。

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的預付租賃款項分別為人民幣142,200,000元、人民幣3,418,700,000元、人民幣3,026,300,000元及人民幣2,566,300,000元。二零零六年至二零零七年的預付租賃款項增加，主要由於就花盛香醍、小院青城及曲江盛景項目預付的租賃款項所致。二零零七年至二零零八年的預付租賃款項減少，主要由於我們於二零零八年開始對二零零七年獲取土地使用權的項目進行開發，而毋須於二零零八年繼續就該等項目預付租賃款項所致。預付租賃款項於二零零八年十二月三十一日至二零零九年六月三十日間減少的主要原因同上。

就收購土地使用權所支付的按金

就收購土地使用權所支付的按金指就我們尚未取得土地使用權證且尚未完成土地轉讓程序的土地的預付款項。

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日就收購土地使用權所支付的按金分別為人民幣586,500,000元、人民幣2,249,400,000元、人民幣845,800,000元及人民幣89,500,000元。二零零六年至二零零七年就收購土地使用權所付的按金增加，主要是由於就鴻恩寺、紫晶城及重慶弗萊明戈項目收購土地使用權所支付的按金增加所致。二零零七年至二零零八年就收購土地使用權所付的按金減少，主要由於我們於二零零八年開始對二零零七年獲取土地使用權的項目進行開發所致。就收購土地使用權所支付的按金於二零零八年十二月三十一日至二零零九年六月三十日間減少的主要原因同上。

流動資金及資本來源

我們至今一直以內部資金、銀行借款、發行債券、股東注資以及來自銷售及預售已開發物業的所得款項為我們的營運資金、資本開支及其他資本需要提供資金。

流動資產淨值

於二零零九年九月三十日，本集團的流動資產淨值由二零零九年六月三十日的人民幣2,912,300,000元減至約為人民幣1,619,100,000元，此乃主要由於收購土地使用權支付按金所致。本集團的流動資產主要包括人民幣17,606,300,000元的發展中物業、人民幣4,244,700,000元的銀行結餘及現金、人民幣1,396,700,000元的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項、人民幣732,000,000元的持作出售物業、人民幣696,900,000元的已抵押銀行存款、人民幣128,200,000元的預付所得稅、人民幣48,800,000元的關連人士應付款項及人民幣269,200,000元的存貨。於二零零九年九月三十日，本集團的流動負債主要包括人民幣16,618,100,000元的應付賬款、已收按金及應計費用、人民幣5,290,300,000元的銀行及其他借款（於一年內到期）、人民幣1,275,600,000元的應付稅款、人民幣300,000,000元的應付共同控制實體款項、人民幣19,700,000元的應付董事款項及人民幣12,000元的應付聯營公司款項。

財務資料

現金流量

下表載列我們於所示期間的合併現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	未經審核				
	(人民幣千元)				
營運資金變動前的經營現金流量 ⁽¹⁾	490,845	708,120	596,469	373,337	1,698,122
營運資金變動：					
存貨增加	(10,169)	(20,376)	(92,928)	(48,856)	(65,908)
發展中物業及持作					
出售物業減少(增加)	(2,542,911)	(2,910,708)	(4,590,814)	(2,692,349)	1,124,707
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項減少(增加) ...	82,880	(230,330)	(414,134)	(196,834)	788,716
應收關連人士款項減少(增加) ...	(82,206)	9,585	40,017	(73,545)	32,678
應付賬款、已收按金					
及應計費用減少(增加)	1,747,939	5,086,089	4,697,603	1,660,228	(297,973)
經營活動(所用)所得現金	(313,622)	2,642,380	236,213	(978,019)	3,280,342
已付中國所得稅	(85,299)	(151,406)	(272,905)	(251,172)	(239,290)
經營活動(所用)所得現金淨額	(398,921)	2,490,974	(36,692)	(1,229,191)	3,041,052
投資活動(所用)所得現金淨額	(892,626)	(6,281,170)	(3,077,581)	(2,298,512)	334,183
融資活動所得(所用)現金淨額	1,665,293	5,398,708	4,005,452	3,828,664	(684,611)
現金及現金等價物增加淨額	373,746	1,608,512	891,179	300,961	2,690,624
年初/期初現金及現金等價物	356,110	729,106	2,337,618	2,337,618	3,228,797
外匯匯率變動的影響	(750)	—	—	—	—
年終/期終現金及現金等價物	729,106	2,337,618	3,228,797	2,638,579	5,919,421

- (1) 指就融資成本、撇減存貨、應收少數股東款項的估算利息收入、來自一級發展項目的超額賠償、以股份為基礎的付款開支、物業、廠房及設備折舊、持作買賣投資公平值增加、應佔共同控制實體(溢利)虧損、出售物業、廠房及設備虧損(收益)、出售持作買賣投資虧損、利息收入、投資物業公平值增加、於一家聯營公司投資減值虧損、出售一家附屬公司部分權益收益、出售附屬公司(收益)虧損、收購附屬公司額外權益產生的折讓、來自可供出售投資的股息收入、來自持作買賣投資的股息收入、應收一關連方款項的減值虧損、應收貸款的減值虧損、其他應收款項的減值虧損及出售共同控制實體部份權益的收益作出調整後的除稅前溢利。

財務資料

經營活動現金流量

我們經營業務所用的現金主要包括我們就物業開發活動所支付的款項，而該等款項則於綜合財務狀況報表列作我們物業存貨增加。我們的經營業務所產生現金主要來自銷售我們物業的所得款項，包括預售發展中物業。

截至二零零九年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣3,041,100,000元，主要由於除稅前溢利人民幣2,545,400,000元、發展中物業及持作出售物業減少人民幣1,124,700,000元及應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項減少人民幣788,700,000元所致。

於二零零八年，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣36,700,000元，主要由於發展中物業及持作出售物業增加人民幣4,590,800,000元，部分由應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣4,697,600,000元抵銷所致。

於二零零七年，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣2,491,000,000元，主要由於應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣5,086,100,000元及除稅前溢利人民幣1,625,300,000元，部分由發展中物業及持作出售物業增加人民幣2,910,700,000元抵銷所致。

於二零零六年，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣398,900,000元，主要由於發展中物業及持作出售物業增加人民幣2,542,900,000元，部分由應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣1,747,900,000元抵銷所致。

投資活動現金流量

截至二零零九年六月三十日止六個月，我們錄得投資活動現金流入淨額人民幣334,200,000元，主要由於收到來自一級發展項目的賠償人民幣1,000,000,000元，部分由於共同控制實體收購額外權益人民幣537,800,000元抵銷所致。

於二零零八年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣3,077,600,000元，主要由於預付租賃款項人民幣2,232,900,000元及收購於附屬公司的額外權益人民幣508,600,000元所致。

於二零零七年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣6,281,200,000元，主要由於預付租賃款項增加人民幣3,276,400,000元及就收購土地使用權所支付的按金人民幣1,662,900,000元所致。

於二零零六年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣892,600,000元，主要由於就收購土地使用權所支付的按金人民幣525,500,000元所致。

財務資料

融資活動現金流量

截至二零零九年六月三十日止六個月，我們錄得融資活動現金流出淨額人民幣684,600,000元，主要由於償還銀行貸款人民幣3,762,300,000元，部分由新造銀行貸款人民幣1,855,400,000元及發行其他長期貸款票據所得款項淨額人民幣1,384,900,000元抵銷所致。

於二零零八年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣4,005,500,000元，主要由於新造銀行貸款人民幣8,592,200,000元，部分由償還銀行貸款人民幣3,680,900,000元抵銷所致。

於二零零七年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣5,398,700,000元，主要由於新造銀行貸款人民幣5,900,600,000元，部分由償還銀行貸款人民幣1,071,400,000元抵銷所致。

於二零零六年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣1,665,300,000元，主要由於新造銀行貸款人民幣2,445,000,000元，部分由二零零六年償還銀行貸款人民幣639,400,000元所致。

資本來源

物業開發須投入龐大的資本投資，以供收購土地及建築之用，並可能需時多月甚至多年才可獲得正現金流量。至今，我們主要以內部資金、銀行借款、發行債券、股東注資、已開發物業的銷售及預售所得款項來為業務發展撥資。我們的融資方式因應個別項目而有所不同，並須遵守中國法規及貨幣政策所施加的限制。

經計及可動用銀行融資及我們經營活動的現金流量，我們相信，我們有充裕營運資金以應付自本招股章程刊發日期起十二個月的需求及可預見的債務償還責任。

我們擬繼續以現有財務資源及經營業務所得現金為未來發展及償債成本撥資。我們日後亦可通過發債或股份發售或出售或以其他方式處置資產籌集更多資金，為我們的未來發展提供全部或部分資金，以及用作償債或其他用途。我們能否取得充足資金以滿足償債需求，可能會受到我們的財務狀況和經營業績、以及國際和國內金融市場流通量所限。一旦我們未能及時延展、延續其短期債務或就此再融資，則可能導致我們在償債、應付賬款及／或其他負債到期償還時無法履行還款責任。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的業務須投入大量資本。我們於往績記錄期的經營現金流量為負數，且未必能為我們的業務擴張取得充足的資金」。於最後實際可行日期，我們預期於可預見的未來將不會進行任何重大的外部債務融資。

財務資料

受限制現金

我們的受限制現金包括已抵押銀行存款，用於擔保授予我們或限制用作物業按揭銷售用途的銀行融資。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，該等按金分別約為人民幣138,900,000元、人民幣187,200,000元、人民幣605,400,000元及人民幣353,300,000元。該等存款的固定年利率於二零零六年為0.81%，於二零零七年為0.72%，於二零零八年為0.72%，於截至二零零九年六月三十日止六個月為0.36%。

債務

借貸及其他非流動應付款項

於二零零九年九月三十日營業時間結束時，我們的債項總額為人民幣10,954,700,000元，下表載列我們於所示日期的銀行及其他借貸總額：

	有抵押		無抵押		總計	
	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 九月三十日	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 九月三十日	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 九月三十日
	(人民幣千元)					
銀行及其他 借貸— 一年內到期	7,500,506	3,814,300	49,000	1,476,000	7,549,506	5,290,300
銀行及其他 借貸— 一年後到期	1,956,200	4,099,058	2,992,294	1,245,700	4,948,494	5,344,758
應付共同控制 實體款項— 一年內到期	—	—	226,576	300,000	226,576	300,000
應付董事款項— 一年內到期	—	—	79,181	19,672	79,181	19,672
銀行及其他 借貸總計	<u>9,456,706</u>	<u>7,913,358</u>	<u>3,347,051</u>	<u>3,041,372</u>	<u>12,803,757</u>	<u>10,954,730</u>

於二零零九年九月三十日，我們的銀行借款以若干投資物業、預付租賃款項、發展中物業、持作出售物業及已抵押銀行存款作抵押。請參閱「流動資金及資本來源—受限制現金」。

我們於二零零九年九月三十日的一年內到期銀行及其他借貸由二零零九年六月三十日的人民幣7,549,500,000元減至人民幣5,290,300,000元。我們於二零零九年六月三十日的一年內到期銀行及其他借貸主要包括就我們重組而根據二零零七年有期貸款向Citicorp Securities Asia Pacific Limited (作為安排人) 作出為數2,518,000,000港元的借貸餘額。我們已於二零零九年八月悉數償還二零零七年有期貸款。

除本招股章程所披露者外，於二零零九年九月三十日營業時間結束時，我們並無任何尚未行使的已發行債券、尚未行使或已授權或已按其他方式設立但未發行的債券、未償還定期貸款、其他屬於借貸性質的借貸或債務(包括銀行透支、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭和押記、重大或然負債或擔保)。

財務資料

下表列示我們於所示日期的借貸：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日	二零零九年 九月三十日
	(人民幣千元)				
銀行貸款，有抵押	2,383,600	5,567,790	10,448,051	9,456,706	6,527,600
銀行貸款，無抵押	410,000	2,054,900	2,312,700	1,567,100	2,622,700
其他貸款，有抵押	305,760	305,760	—	—	—
其他貸款，無抵押	—	—	79,000	89,000	99,000
債券，有抵押	—	—	—	1,385,194	1,385,758
應付聯繫人款項，無抵押	1,402	—	—	—	—
應付共同控制實體款項， 無抵押	—	117,331	19,957	226,576	300,000
應付董事款項，無抵押	35,594	36,722	81,590	79,181	19,672
應付少數股東款項，無抵押 ...	—	19,306	—	—	—
借貸總額	<u>3,136,356</u>	<u>8,101,809</u>	<u>12,941,298</u>	<u>12,803,757</u>	<u>10,954,730</u>

銀行貸款有固定及浮動利率。固定利率借貸按市場利率計息。餘下借貸按根據中國人民銀行或香港銀行同業拆息加溢價所報的利率釐定的浮動利率計息。

下表列示於所示期間的借貸利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至	截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日 止六個月	二零零九年 九月三十日 止期間
銀行貸款	5.49%~7%	6.50%~6.75%	6.75%~7.47%	5.31%	5.31%~7.56%
債券	—	—	—	6.70%	6.70%
餘下借貸	5.49%~6.30%	5.47%~7.56%	5.20%~10.71%	5.40%~9.22%	5.31%
加權平均年利率	6.25%	6.23%	7.37%	5.79%	4.55%

下表列示我們的銀行及其他借貸於所示日期的到期日：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日	二零零九年 九月三十日
	(人民幣千元)				
一年內或要求時償還	686,096	3,329,573	6,581,598	7,855,263	5,609,972
一年後，但不超過兩年	2,450,260	3,827,236	5,279,700	2,069,700	2,689,000
兩年後，但不超過五年	—	945,000	1,080,000	1,493,600	1,270,000
五年以上	—	—	—	1,385,194	1,385,758
總計	<u>3,136,356</u>	<u>8,101,809</u>	<u>12,941,298</u>	<u>12,803,757</u>	<u>10,954,730</u>

財務資料

於二零零七年九月二十一日，嘉遜發展（作為借款人）與（其中包括）Citicorp Securities Asia Pacific Limited（作為安排人及貸款人之一）及Citicorp International Limited（作為抵押代理）就一項為數2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立一項融資協議，該項融資以質押（包括其他類型的抵押物）於最後實際可行日期分別由Charm Talent及Precious Full持有的2,361,591,600股股份及1,574,394,400股股份作擔保。該貸款連同所有應計利息已於二零零九年八月悉數償還。該等款項乃主要透過我們內部產生資金以及（較次要）透過來自中國建設銀行股份有限公司的銀行貸款償還。所有證券權益均已解除。

於二零零九年五月五日，重慶龍湖企業發行二零一六年到期總本金額為人民幣14億元的債券。部分該等債券已在上海證券交易所上市及買賣。人民幣債券已獲我們若干物業及土地使用權抵押。發行人民幣債券的所得款項已主要用作撥付我們在重慶及成都的項目。有關人民幣債券的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構 — 人民幣債券」。

於二零零九年九月三十日，我們的總銀行融資為人民幣9,899,000,000元，其中人民幣9,249,000,000元已動用，而人民幣650,000,000元則仍未動用。除上文所載者外及就全球發售而言，我們的董事已確認，本集團現時並無重大外部債項融資且於不久將來在我們一般業務過程中出現重大外部債項融資的可能性不大。

或然負債

我們的或然負債包括按揭擔保及銀行貸款擔保。我們就中國的銀行向我們所開發及出售的物業的買家提供的按揭貸款而向中國的銀行作出按揭擔保。我們的按揭擔保由有關按揭貸款批出當日起發出，直至登記以銀行為受益人的有關按揭後解除。

下表列示我們於所示日期的或然負債總額：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日	二零零九年 九月三十日
	(人民幣千元)				
按揭擔保	686,151	1,609,322	2,204,667	1,846,988	2,797,616
銀行貸款擔保	—	—	—	100,000	100,000
總計	686,151	1,609,322	2,204,667	1,946,988	2,897,616

財務資料

資產負債表外承擔及安排

除上文載列的或然負債外，我們並無訂立任何財務保證或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與我們股份掛鉤而分類為股東權益、或未在我們的綜合財務報表內反映的衍生工具合同。我們並無擁有向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向我們提供租賃或對沖或研發服務的任何未經綜合實體的任何可變權益。

董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零零九年九月三十日以來並無任何重大變動。

所有來自及給予控股股東、董事及關連人士的擔保及財務資助將於上市日期前結付或解除。

合同債務

於二零零九年六月三十日，本公司有關物業開發活動的合同債務為人民幣7,039,000,000元，主要由已訂約的施工費用或作未來物業開發用途的其他資本承擔產生。下表載列我們截至二零零九年六月三十日的合同債務。

	期間前到期的款項		
	一年內	第二年至第五年 (包括首尾兩年)	五年後
	(人民幣千元)		
經營租賃安排	13,476	13,560	—
已訂約但未計提撥備的其他承擔：			
發展中物業開支	3,584,979	830,048	—
收購土地使用權的開支	951,109	1,673,000	—
總計	4,549,564	2,516,608	—

自有物業及物業估值

我們連同我們的共同控制實體實質上擁有我們位於中國的全部物業。該等物業包括持作佔用的物業、持作出售物業、發展中物業、持作未來發展物業、持作投資物業及其他物業權益。請參閱本招股章程附錄四所載由戴維斯編製的物業估值，以閱覽我們與其共同控制實體於二零零九年六月三十日所擁有的物業權益的詳情。

財務資料

下表載列二零零九年六月三十日的經審核合併財務報表中我們的物業及其共同控制實體物業與本招股章程附錄四物業估值所載於二零零九年八月三十一日的估值之對賬。

	於二零零九年 六月三十日	於二零零九年 八月三十一日
	(人民幣百萬元)	
本招股章程附錄四物業估值所載於 二零零九年八月三十一日的物業估值		37,881.5
減：共同控制實體持有的物業估值		(3,163.9)
		34,717.6
於二零零九年六月三十日的賬面淨值：		
物業、廠房及設備 ⁽¹⁾	148.6	
預付租賃款項	2,566.3	
發展中物業	16,817.9	
投資物業	4,320.1	
持作出售物業	902.7	
總計	24,755.6	
加：由二零零九年七月一日至 二零零九年八月三十一日期間的添置	779.6	
減：由二零零九年七月一日至 二零零九年八月三十一日期間的出售	—	
減：由二零零九年七月一日至 二零零九年八月三十一日期間的 土地使用權攤銷及持作自用樓宇折舊	(1.3)	
本招股章程附錄四物業估值所載 於二零零九年八月三十一日的本集團物業賬面.. 淨值重估盈餘(除企業所得稅及土地增值稅前)		25,533.9
		9,183.7

附註：

- (1) 約人民幣30,700,000元的物業、廠房及設備未包括在本招股章程附錄四物業估值內，故亦未包括在本對賬表內。

市場風險

利率風險

我們的業務容易受利率波動影響。在全球發售完成前，由於我們的部分長期債務均根據貸款協議按浮動利率計息，一旦調高利率，將會增加我們的融資成本。我們目前並無對沖利率風險，但日後或會如此行事。

利率上升，亦可能對我們準買家取得融資的能力產生不利影響，並壓低整體房屋需求。調高利率可能會對我們的收入、毛利及純利產生不利影響。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，人民銀行頒佈的中國一年期基

財務資料

準貸款利率(會直接影響中國商業銀行所提供的物業按揭利率)分別為6.12%、7.47%、5.31%及5.31%。於二零零五年三月十七日,人民銀行將物業按揭貸款利率的下限,上調至有關基準貸款利率的90%,於二零零六年八月十九日調整至有關基準貸款利率的85%。於二零零七年九月二十七日,人民銀行及中國銀監會將按揭貸款利率進一步提高至已利用按揭貸款購買其首個住房的住宅物業買家的相應人民銀行基準貸款利率的至少1.1倍。我們無法向閣下保證人民銀行將不會進一步提高貸款利率,亦不能保證我們的業務、財務狀況及經營業績將不會受到該等調整的不利影響。

商品風險

我們須承受我們的物業發展所採用原材料(主要為鋼筋及水泥)的價格波動風險。我們採購原材料(如水泥及鋼材),因此我們承受該等材料成本的波動風險。我們目前並無且不預期從事商品對沖活動。

匯率風險

我們主要以人民幣經營業務。於二零零五年七月二十一日,中國政府改變其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下,人民幣獲准參考一籃子外幣,在有管理的窄幅內浮動。該政策變更近期已導致人民幣兌美元升值。中國政府可能採取進一步措施,從而導致未來匯率與目前或過往匯率大為不同。人民幣貶值可能會對我們支付予中國境外投資者的任何股息的價值造成不利影響,亦會導致有我們從我們的供應商所採購的有進口含量商品的價格上升。然而,倘若我們自全球發售獲得的所得款項未能及時轉換成人民幣,人民幣增值可能會對該等所得款項的價值造成不利影響。此外,我們進行若干以外幣計值的交易,於二零零九年六月三十日,我們有分別以美元及港元計值的資產價值人民幣66,200,000元及人民幣111,700,000元,以及以港元計值的負債人民幣1,170,000,000元。人民幣兌該等貨幣的任何升值或貶值將影響該等資產及負債的價值。我們目前並無從事任何旨在或擬控制該等貨幣風險的對沖活動。亦請參閱「風險因素—與中國有關的風險—我們的業務(特別是發放股息的能力)可能受中國外匯條例的修訂及人民幣價值升跌的不利影響」。

通脹

自二零零七年一月以來,中國的通脹率一直上升,且我們未能保證我們日後將不會受到中國通脹的不利影響。根據中國國家統計局的資料,於二零零六年、二零零七年、二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月,中國整體全國通脹率(以整體消費物價指數表示)分別約為1.5%、4.8%、5.9%及2.7%。於本招股章程刊發日期,我們從未因任何通脹而受到嚴重影響。我們無法向閣下保證中國的通脹率日後將會下降或上升。我們無法預測通脹持續上升將對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景帶來的影響。

財務資料

股票價格風險

我們須承受股票投資所產生的股票價格風險。該等股票投資持作策略性而非買賣性用途，且我們並無積極買賣該等投資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們已編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測純利。該溢利預測乃按截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零九年十二月三十一日止餘下三個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測所採用的會計政策與編製本招股章程附錄一會計師報告所採納者及本招股章程附錄三「溢利預測」一節所載主要假設一致。

	人民幣 (除每股 股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益擁有人應佔預測純利 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	不少於2,014.6
估計投資物業的總公平值收益	830.1
減：就投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	(207.5)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項)	622.6
減：估計公平值收益的少數股東權益	(54.2)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項及少數股東權益)	568.4
估計本公司權益擁有人應佔綜合純利(經扣除公平值收益)	不少於1,446.2
每股預測盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽⁴⁾	0.40(約0.46港元)
加權平均 ⁽⁵⁾	0.49(約0.56港元)

(1) 上述溢利預測乃根據下列主要假設編製而成：

- 中國的現有政治、法律、財政或經濟狀況對我們業務將不會有重大影響；
- 監管我們物業的定價及銷售的中國政策將無重大變動；
- 我們買方適用的通行銀行及按揭政策將無重大變動；
- 中國的稅基或稅率將無重大變動；
- 通脹及利率將無重大變動；
- 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到招股章程「風險因素」一節所述的風險重大及不利影響；
- 外幣匯率變動將不會對我們的經營造成重大影響；上市籌得的餘下海外資本將於年內兌換為人民幣，故溢利預測毋須考慮重大匯兌收益或虧損；及
- 我們的投資物業於二零零九年十二月三十一日的預計市值乃由我們的董事經參考招股章程附錄四所載由我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯發出的獨立物業估值師報告後估計得出。第一太平戴維斯已採納投資法評估我們的投資物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已充份考慮個別物業的租金收入可能出現逆轉情況。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益；及(ii)物業的復歸權益等估計值進行評估。該等租

財務資料

賃期權益的估計值透過資本化物業於相關期間的合約租金收入得出，於此情況下為二零零九年六月三十日起至有關租約年期完結為止。復歸權益的估計值按資本化物業於相關租期完結後餘下年期的估計市場租金得出。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由第一太平戴維斯編製我們於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日的投資物業市場估值；及(ii)由第一太平戴維斯作出估計的預期穩定至溫和上揚物業市場趨勢而作出。

- (2) 按上述基準及假設，以及並無出現未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利將不少於人民幣2,014,600,000元，其中包括來自二零零九年一級土地發展的投資物業公平值變動人民幣568,400,000元（已扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益）及來自一級發展項目的超額賠償人民幣306,000,000元，並已考慮首次公開發售前股份獎勵計劃產生的僱員報酬成本人民幣38,300,000元及首次公開發售前購股權計劃人民幣12,500,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中的投資物業入賬為重估溢利或虧損增加/減少。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值（以及投資物業的任何公平值收益）將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們的投資物業公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值的最佳預測，以及我們的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公平值及／或投資物業於有關期間的任何公平值收益或虧損可能與我們的預測有重大差異（可能大幅高於或低於我們預測）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣107,000,000元及落成投資物業的人民幣375,200,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣273,900,000元及落成投資物業的人民幣627,200,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣125,100,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣561,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額，但並無計及落成現時在建中的投資物業或重新分類物業為投資物業及其他收益。我們現時不擬重新分類我們持作出售的任何物業為投資物業。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值以及任何未來公平值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的市場趨勢預計進行的估值計算。

財務資料

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比.....	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零零九年 目標純利的影響 (人民幣百萬元)	16.1	32.1	48.1	64.0	(16.1)	(32.1)	(48.1)	(64.0)
我們權益擁有人應佔目標純利 總額的變動百分比	0.8%	1.6%	2.4%	3.2%	-0.8%	-1.6%	-2.4%	-3.2%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,030,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高0.8%)。

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,046,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.6%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,062,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,078,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高3.2%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,998,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.8%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,982,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.6%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,966,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低2.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,950,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低3.2%)。

上述分析僅包括於二零零九年九月三十日未向買方預售的4.0%建築面積平均售價變動。

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築 面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零零九年目標 純利的影響(人民幣百萬元)	(2.2)	(4.3)	(6.5)	(8.7)	(10.9)
我們權益擁有人應佔目標純利總額的 變動百分比	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.5%

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,012,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.1%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,010,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.2%)。

財務資料

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,008,100,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低0.3%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,005,900,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低0.4%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,003,700,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低0.5%）。

上述分析僅包括於二零零九年九月三十日尚未向買方預售的4.0%建築面積的將予銷售及交付的總建築面積變動。

下表列示我們權益擁有人應佔純利（經扣除遞延稅項影響）對截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度。

投資物業的公平值 變動百分比	-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
對我們權益擁有人二零零九年 目標純利的影響 (人民幣百萬元)	(28.4)	(56.8)	(85.3)	28.4	56.8	85.3
我們權益擁有人應佔目標純利 總額的變動百分比	-1.4%	-2.8%	-4.2%	1.4%	2.8%	4.2%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,043,000,000元（即較本集團目標為二零零九年純利高1.4%）。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,071,400,000元（即較本集團目標為二零零九年純利高2.8%）。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,099,900,000元（即較本集團目標為二零零九年純利高4.2%）。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,986,200,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低1.4%）。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,957,800,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低2.8%）。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,929,300,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低4.2%）。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 我們董事相信我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、恰如其分及最新，且將不會被現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直穩定強勁。於二零零九年九月三十日，我們已訂約或預售我們約96.0%將於二零零九年入賬的建築面積。於二零零九年九月三十日，我們於二零零九年下半年向買方交付的項目建設進度如下：悠山郡二

財務資料

期的裝修及安裝均已完成，而該發展項目現正進行美化園林工程。有關春森彼岸一期、睿城、酈江、北京灑瀾山、花盛香醍、大方居及曲江盛景的大多數建設工程均已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零零九年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年春天及秋天的銷售均大幅高於其他時間。

- (4) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司大多數權益擁有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零九年一月一日已經上市而整個年度已發行合共5,000,000,000股股份計算。以上計算乃基於股本假設以及假設將於緊隨全球發售完成後發行5,000,000,000股股份，惟並無計及因超額配股權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃獲行使而可能發行的任何股份。
- (5) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，以及於整個年度已發行股份加權平均數約為4,117,808,219股計算，並已假設超額配股權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃均未獲行使。
- (6) 各項目的建築面積及公平值變動如下：

	於 二零零七年		於 二零零八年			於 二零零九年	
	建築 面積 (平方米)	十二月 三十一日 的公平值	公平值 變動	十二月 三十一日 的公平值	公平值 變動	改造成本	十二月 三十一日 的公平值
(除建築面積外，均為人民幣千元)							
北城天街商區	146,262	2,120,000	76,000	2,196,000	651,032	24,968	2,872,000
重慶紫都城	29,413	357,000	12,400	369,400	6,900	—	376,300
水晶酈城晶酈館	44,514	180,000	4,700	184,700	7,200	—	191,900
西城天街	111,654	977,000	32,000	1,009,000	165,000	—	1,174,000
總計	<u>331,843</u>	<u>3,634,000</u>	<u>125,100</u>	<u>3,759,100</u>	<u>830,132</u>	<u>24,968</u>	<u>4,614,200</u>

資本支出

於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的資本支出分別為人民幣153,100,000元、人民幣222,900,000元、人民幣零元及人民幣零元，主要包括投資物業及辦公室的支出。

營運資金

鑑於房地產行業當前市況及中國政府的緊縮政策，董事會信納在作出審慎周詳的查詢後，經計及是次全球發售估計所得款項淨額、可動用銀行信貸及經營活動所得現金流量後，本集團擁有充足的營運資金應付本集團目前的需求，即由本招股章程刊發日期起計至少十二個月所需。

股息

在公司法的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本公司章程細則規定可動用本公司的利潤(已變現或未變現)或動用董事認為不再需要的利潤中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳足的股款，將不會被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及股息所派付的任何期間，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可從本公司派發予彼的任何股息或本公司應付該股東的其他款項或與任何股份有關的其他款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

此外，董事可酌情宣派股息，而實際宣派及支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 本公司整體業務狀況；
- 本公司財務業績；
- 本公司資本需求；
- 本公司股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

我們日後向我們的股東派付的股息款項亦將取決於我們有否以中國的附屬公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則(於若干方面有別於國際財務報告準則)所計算的純利派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分純利保留作法定儲備。該等法定儲備不可用作分派現金股息。倘我們的附屬公司錄得虧損，自該等公司所得的分派亦可能受限制。

根據於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(國稅函[2008]112號)，稅率為10%的中國預扣所得稅適用於派付予「非居民」投資者(其在中國並無設立機構或營運地點)的股息。就本集團而言，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及國稅函[2008]112號，5%股息預扣稅稅率適用於直接擁有中國公司股本最少25%的香港居民公司。該數額指就若干中國附屬公司於截至二零零九年六月三十日止六個月所產生溢利而撥備的預扣所得稅，而其可向嘉遜發展進行分配。

財務資料

本公司董事將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)，並以港元支付該等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經本公司股東批准。

經考慮我們的財務狀況，在上文所述限制及在概無可能減少可用於分派的儲備的任何情況(無論是否基於虧損或其他情況)的條件下，董事會目前擬將任何可供分派利潤不少於20%(不包括投資物業公平值收益或虧損淨額)分派予本公司股東。然而，不保證將每年或於任何年度宣派或分派該數額或任何數額的股息。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們向我們的當時股東宣派合共人民幣138,408,000元的股息，其中人民幣65,882,000元及人民幣2,644,000元分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月支付。我們的董事確認，餘額將於上市前派付。

我們於二零零九年十月自於二零零八年十二月三十一日的累計溢利中向我們的股東(即Charm Talent、Precious Full及Fit All)宣派一次性及非經常性股息100,000,000港元，並計劃於上市後動用我們的內部資源派發該等股息。

無重大不利變動

於過去十二個月，本公司業務並無出現可能或已經對本公司的財務狀況造成重大影響的中斷。自二零零九年六月三十日(即本招股章程附錄一會計師報告所載的本公司最近期經審核合併財務報表的編制日期)以來，我們的董事並未察覺本公司的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

我們的董事確認，我們並無遇到銀行融資遭撤回、遭要求提早償還未償銀行貸款或提高質押金額、取消訂單、客戶或供應商破產或欠款等對我們業務經營造成重大不利影響的事宜。

根據上市規則第13.13條至13.19條作出的披露

根據上市規則第13.17條，如本公司控股股東已質押其持有的本公司股份權益，作為本公司債項的抵押或作為本公司取得擔保或其他責任上支持的抵押，則本公司須承擔一般披露責任。

於二零零七年九月二十一日，嘉遜發展(作為借款人)與(其中包括)Citicorp Securities Asia Pacific Limited(作為安排人及貸款人之一)及Citicorp International Limited(作為抵押代理)就一項為數2,518,000,000港元的定期貸款融通訂立一項融資協議，該筆融通的抵押品為(包括其他類型的抵押品)就Charm Talent及Precious Full持有的2,361,591,600股股份及1,574,394,400股股份設立的質押。該項貸款連同所有應計利息已於二零零九年八月悉數償還，且所有擔保權益已解除。

除上文所披露者外，我們董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條承擔披露責任的情況。

財務資料

未經審核備考有形資產淨值

以下有關我們未經審核備考有形資產淨值的資料僅作說明用途，以說明假設全球發售於二零零九年六月三十日進行，會對本集團於二零零九年六月三十日的有形資產淨值造成的影響。

由於以下數據僅供說明用途，未必可真實反映本集團於全球發售後的有形資產淨值的狀況。以下資料乃以本招股章程附錄一會計師報告所載截至二零零九年六月三十日的合併資產淨值為基準，並作出下述調整。

	於二零零九年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額	未經審核 備考經 調整有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	(附註1)	(人民幣千元) (附註2)		(人民幣元) (附註3)	港元 (附註4)
根據發售價					
每股6.06港元計算	4,594,122	5,048,000	9,642,122	1.93	2.19
根據發售價					
每股7.10港元計算	4,594,122	5,927,807	10,521,929	2.10	2.38

附註：

- 於二零零九年六月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- 全球發售的估計所得款項淨額乃按1,000,000,000股股份的發售價範圍下限和上限分別每股6.06港元和7.10港元計算，並已經扣除估計相關費用及開支(但不包括任何酌情獎勵費)，且不計及根據行使超額配股權而發行的任何股份。我們可自全球發售所籌得的所得款項總額中撥款支付聯席全球協調人酌情獎勵費。倘若我們決定支付該額外酌情獎勵費，則每股備考經調整有形資產淨值將會減少。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出本節所述調整後並根據緊隨全球發售完成後已發行的合共5,000,000,000股股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使或根據我們的首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按人民幣0.8813元兌1港元匯率換算為港元。
- 經比較招股章程附錄四所載本集團於二零零九年八月三十一日的物業權益估值(包括樓宇及相關預付租賃款項)人民幣169,400,000元與本集團於二零零九年六月三十日物業權益的賬面值，得出的估值盈餘淨額約為人民幣20,700,000元，並無計入上述本公司擁有人於二零零九年六月三十日的應佔有形資產淨值。本集團物業權益的重新估值不會於本集團財務報表內入賬。倘估值盈餘淨額計入本集團的財務報表，則額外的年度折舊開支約1,000,000港元將於損益入賬。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務 — 我們的策略」一節。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設並無超額配股權獲行使，全球發售的所得款項淨額將約為6,227,000,000港元（假設發售價為每股股份6.58港元，即指示性發售價範圍的中位數）。

我們目前擬動用所得款項淨額供現有及未來發展項目使用及作營運資金之用。有關我們的物業項目的其他資料，請參閱「業務 — 我們的物業發展項目」一節。

具體而言，我們擬按下列方式動用所得款項淨額（儘管該等金額或會因商業理由或其他理由而改變）：

- 約47%或2,930,000,000港元的所得款項淨額用作撥付我們現有項目的未清償土地成本。我們擬分配約243,900,000港元、2,090,300,000港元、11,500,000港元及584,300,000港元用作分別償還東橋郡、紫晶城、蔚瀾香醍及太科園的未清償土地成本；
- 約48%或2,986,000,000港元將用作收購按市況識別及考慮的新項目以及向我們於成都世紀峰景項目的合營企業夥伴ING Real Estate China Opportunity Fund LP、Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd.及Aetos Capital Asia II, Ltd.各投資工具進行擬定收購其境外控股公司合共44.4444%權益（有關詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節中「合營企業 — (b)合作經營企業」）；及
- 5%或311,000,000港元的餘款用作營運資金。

倘我們來自全球發售的任何所得款項淨額並未即時用作上述用途，則我們會將所得款項淨額存入香港持牌銀行及／或認可金融機構。

倘若超額配股權獲行使，及假設發售價為指示性發售價範圍的下限、中位數及上限，則我們將獲得的額外所得款項淨額目前估計分別約為873,000,000港元、947,000,000港元及1,022,000,000港元，將用作收購新項目。

未來計劃及所得款項用途

倘發售價釐定為每股發售股份7.10港元(即指示性發售價範圍的上限)，則所得款項淨額將增加約499,000,000港元。所增加的所得款項淨額將用作收購新項目。倘發售價釐定為每股6.06港元(即指示性發售價範圍的下限)，則所得款項淨額將減少約499,000,000港元。該減少所得款項淨額將從擬用於收購新項目的所得款項淨額中扣減。

倘我們的發展項目的任何部分並無按計劃進行(包括因未能取得必需批文、政府政策變更使我們的任何物業發展項目在商業上變得不可行等情況；或不可抗力事件)，則我們的董事將仔細評估情況，在我們的董事認為符合我們利益的情況下，或會以短期存款方式持有該等資金。此外，國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈《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》，(其中包括)限制外商投資房地產公司以股東貸款的方式在境外籌集資金並為該等公司注入資金(詳情請參閱「風險因素—與中國房地產行業有關的風險—中國物業市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利影響」一節)。目前，本集團並未就任何項目取得將首次公開發售所得款項匯入大陸的批准。倘若本公司未能將上市所得款項匯返中國大陸，本公司將根據離岸收購架構(據此將收購持有中國物業項目的外資實體的股權)考慮使用全球發售所得款項收購中國物業項目。然而，該離岸收購架構及所得款項擬定用途的全面實施或須遵守當時適用的中國法律法規。我們正不斷物色新項目，特別是本公司經營所在地區以及中國發展迅速的地區(如環渤海地區及珠江三角洲地區)的商住項目，並與潛在業務夥伴及公司就投資機會持續進行磋商。然而，於最後實際可行日期，除目前於本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，上述磋商或機會概無落實成為我們決定繼續進行或展開的建議未來項目，而全球發售的所得款項亦概無分配予任何特定新項目。

包 銷

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
UBS AG，香港分行

副牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司
星展亞洲融資有限公司

副經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司
大福證券有限公司

包銷安排及費用

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們按本招股章程及申請表格的條款並在本招股章程及申請表格的條件的規限下，按發售價提呈發售100,000,000股香港發售股份(可予調整)以供認購。

待(i)聯交所上市委員會批准根據全球發售已發行及將予發行股份(包括可能因超額配股權獲行使而發行的額外股份)及可能因行使首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃所授購股權而須予發行的任何股份上市及買賣；及(ii)在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，香港包銷商個別同意按本招股章程及有關申請表格的條款和條件申請或促使他人申請認購現正根據香港公開發售提呈而未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂並成為無條件後，方可作實，並受國際包銷協議所規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何一項事件，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可向本公司發出通知，終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使他人認購香港發售股份的責任：

- (a) 下列事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 任何新法律或法規被頒佈，或任何現行法律或法規出現變動或預期變動涉及的發展，或任何法院或其他主管機關可能更改任何現行法律或法規的解釋或適用範圍所涉及的變更或發展，而該等事件發生在或影響香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、歐盟任何成員國、或任何其他與本集團及全球發售有關的司法權區(「**相關司法權區**」)；或
 - (ii) 任何涉及當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況，或任何貨幣或交易結算系統或事宜的變動或預期變動涉及的發展，或導致或相當於上述變動或發展的任何單一或連串事件，而該等變動或發展或事件發生在或影響任何相關司法權區；或
 - (iii) 屬不可抗力性質的任何事件或連串事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、暴亂、火災、爆炸、水災、流行病或疫情、爆發傳染病(包括沙士、H5N1、禽流感、豬流感或其任何有關變種)、民亂、戰爭、任何當地、全國、地區或國際敵意行為爆發或升級(不論有否宣戰)、恐怖活動(不論是否有人承認責任)、宣佈進入全國或國際緊急狀態或戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、經濟制裁、天災、災難或廣泛傳播的傳染病或政治或社會危機)，而該等事件發生在或影響任何相關司法權區；或
 - (iv) (A)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所全面禁止、暫停或限制股份或證券買賣，或(B)任何相關司法權區的有關當局宣佈全面禁止相關司法權區的商業銀行活動或證券交收、付款或結算服務或程序，或任何發生在或影響相關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務嚴重中斷；或
 - (v) 任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外國投資法規的任何變動或預期變動涉及的發展，而對股份的投資產生不利的影響；或

包 銷

- (vi) 任何本公司執行董事被控以可公訴罪行，或因法律的施行而被禁止或因其他理由不符合資格參與一家公司的管理，或任何監管機構對任何本公司執行董事(就其身為執行董事)展開任何公眾行動，或任何監管機構宣佈其擬採取任何該等行動；或
- (vii) 對本集團任何成員公司提出清盤或清算呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整或債務償還安排，或訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將本集團任何成員公司清盤，或委任臨時清盤人、破產管理人或管理人接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似的情況；

而在有關情況下，聯席全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權認為：

- (A) 已經、或會、將會或可能對本公司及其附屬公司的整體業務、財務或經營狀況或前景構成重大不利影響或使其嚴重受損；或
 - (B) 已經、或會、將會或可能對全球發售能否順利完成或申請發售股份的踴躍程度或發售股份的接納或分配水平造成不利影響及／或使按既定方式履行、實行香港包銷協議、香港公開發售或全球發售任何部分變得不可行、不智或不合宜；或
 - (C) 導致或將會或可能導致按有關條款及本招股章程所述方式繼續進行香港公開發售及／或全球發售或送達發售股份變得不可行、不智或不合宜；或
- (b) 聯席全球協調人或任何香港包銷商已得悉：
- (i) 本公司刊發本招股章程、申請表格及任何公告所載涉及香港公開發售的任何陳述(包括其任何補充或修訂)，在任何重大方面曾有屬於或可能變為失實、不確或有所誤導；或
 - (ii) 發生或發現任何事件，如若該事件在緊接本招股章程刊發日期前發生而並無在本招股章程內披露，對此而言將會或可能會構成重大遺漏；或

包 銷

- (iii) 本公司及契諾承諾人於香港包銷協議及國際包銷協議所作出的任何聲明、保證及承諾，在任何方面屬於(或在覆述時可能屬於)失實、不確或有所誤導；或
- (iv) 因本公司及契諾承諾人根據香港包銷協議或國際包銷協議作出的彌償保證，導致或可能導致本公司及契諾承諾人產生任何責任的任何事件、作為或不作為；或
- (v) 本公司及契諾承諾人嚴重違反根據香港包銷協議或國際包銷協議所須履行的任何責任；或
- (vi) 本公司及其附屬公司的整體狀況、溢利、虧損、業務、財產、經營業績、財務或貿易狀況或前景(財務或其他方面)出現或可能出現重大不利變動(包括本公司或其附屬公司面臨或遭提出的任何訴訟或申索)；或
- (vii) 任何債權人於本公司或本集團任何成員公司任何債務或本公司或本集團任何成員公司須承擔責任的任何對本公司業務、財務或其他狀況構成重大影響的債務的指定到期日前，就償還或償付該等債務發出有效要求。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，我們將與國際包銷商及聯席全球協調人訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，在若干條件的規限下，國際包銷商將個別同意購買或促使買方購買根據國際發售提呈發售的國際發售股份。

根據國際包銷協議，我們已向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第三十日止期間內隨時悉數或部分一次或多次行使，以要求我們按發售價配發及發行合共150,000,000股額外股份，合共佔全球發售下初步提呈的發售股份上限數目不多於15%，並將用作(其中包括)補足國際發售中的超額分配(如有)。

包 銷

我們將同意就若干責任(包括根據美國證券法所承擔的責任)向國際包銷商作出賠償保證。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

由我們作出

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除上市規則第10.08條所訂明的若干情況外，本公司於上市日期起計六個月內(「首六個月期間」)將不會發行其他股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否為已上市類別)或就上述發行訂立任何協議(不論是否將於首六個月期間內完成發行任何有關股份或證券)。

由控股股東作出

根據上市規則第10.07(1)條，本公司各控股股東已向聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權及(就Charm Talent而言)借股協議外，彼不會及將促使相關註冊持有人不會：

- (a) 在由最後實際可行日期起至首六個月期間最後一日止期間內，出售或訂立任何協議出售任何本公司該等股份或證券(本招股章程指明彼等為該等股份的實益擁有人)，或以其他方法設立任何購股權、供股權、權益或產權負擔；及
- (b) 自首六個月期間屆滿起計六個月內(「第二個六個月期間」)出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方法就上文(a)所述任何本公司該等股份或證券設立任何購股權、供股權、權益或產權負擔(倘緊隨該等出售後或於該等購股權、供股權、權益或產權負擔獲行使或生效後，會導致彼或彼等作為一組人士不再為我們的控股股東)。

根據上市規則第10.07(1)條附註3，本公司各控股股東已向本公司及聯交所承諾，自最後實際可行日期至上市日期後滿十二個月當日期間，其將：

- (a) 倘彼等將彼等實益擁有的任何本公司股份或其他證券以認可機構(定義見香港法律第155章銀行業條例)為受益人進行抵押或質押以獲得一筆真誠商業貸款，則應即時知會本公司該等質押或抵押以及本公司所質押或抵押該等股份或其他證券的數目；及

包 銷

- (b) 倘彼等收到來自任何承押人或承押記人的口頭或書面表示將會出售任何受抵押或質押股份或證券，立即通知我們任何該等表示。

我們已向聯交所表示同意並承諾，我們將於接獲任何控股股東告知上述事宜(如有)後即時通知聯交所，並即時以公佈方式披露有關事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

由我們作出

根據香港包銷協議，我們已分別向各聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商不可撤回及無條件地承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)、首次公開發售前購股權計劃或首次公開發售後購股權計劃，我們將不會在未獲得聯席全球協調人事先書面同意前，於首六個月期間的任何時間採取以下行動，除非該等行動符合上市規則的規定：

- (a) 發售、質押、抵押、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、供股權或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式直接或間接轉讓或處置本公司任何股本或任何可轉換或行使或兌換或有權收取該等股本的證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有該等股本或證券或其任何權益的任何經濟結果全部或部分轉讓予他人，

而不論以上(a)或(b)段所述的任何該等交易是否透過交付股本或有關其他證券、以現金或以其他方式交收，或公開披露本公司將要或可能會訂立上述任何交易。倘於第二個六個月期間，如上文(a)或(b)段所述發行或出售任何股份或本公司任何證券或其中的任何權益，則我們將採取一切必要的措施，確保該等發行或出售不會令本公司的任何股份在市場陷於混亂或造市情況。

由契諾承諾人作出

根據香港包銷協議，除根據「全球發售的架構及條件－借股安排」一節所述借股安排或獲聯席全球協調人事先書面同意及除非已遵守上市規則的規定，否則各契諾承諾人已向我們、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商各個承諾：

- (a) 彼將不會及將促使其聯營公司或其控制的公司或代其持有信託的任何代名人或受託人或根據任何信託屬財產授予人不會於自最後實際可行日期起至首六個月期間最後一日止期間任何時間提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購

包 銷

股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、供股權或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式直接或間接有條件或無條件轉讓或處置任何本公司股本、債務資本或其他證券或其於當中持有的任何權益(包括但不限於可轉換為、可行使或可交換為或有權接獲本公司任何該等股本或其他證券或其任何權益的任何證券)或訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何該等股本或其任何權益的經濟後果全部或部分轉讓予他人，不論上述任何交易是否透過交付股本或有關其他證券以現金或以其他方式交收，或提出或同意或表示有意進行上述任何事宜；及

- (b) 倘緊隨該等交易後，彼或彼等作為一組人士不再為控股股東，則彼將不會及將促使其聯營公司或其控制的公司或代其持有信託的任何代名人或受託人或根據任何信託屬財產授予人不會於第二個六個月期間內的任何時間提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、供股權或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式直接或間接有條件或無條件轉讓或處置任何本公司股本、債務資本或其他證券或其於當中持有的任何權益(包括但不限於可轉換為、可行使或可交換為或有權接獲本公司任何該等股本或其他證券或其任何權益的任何證券)或訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何該等股本或其任何權益的經濟後果全部或部分轉讓予他人，不論上述任何交易是否透過交付股本或有關其他證券以現金或以其他方式交收，或提出或同意或表示有意進行上述任何事宜；及
- (c) 倘其於聯席全球協調人批准及遵守上市規則的情況下出售本公司股本或其任何權益，則其將採取一切所須步驟以確保該等出售將不會令本公司股份或其他證券在市場上陷於混亂或造市情況。

各契諾承諾人已進一步向我們、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商承諾其將自最後實際可行日期起至上市日期後十二個月當日止期間即時告知我們、聯席全球協調人、聯席保薦人及聯交所下列事宜：

- (a) 質押或抵押其實益擁有的任何股份或本公司其他證券，以及該等已質押或已抵押的股份或其他證券數目以及作出該等質押或抵押的目的；及

包 銷

(b) 其獲任何已質押或已抵押股份或本公司其他證券的任何承押人或承押記人以口頭或書面形式告知，該等已質押或已抵押的股份或本公司其他證券將予出售。

Silver Sea、Silverland及HSBC International Trustee亦已各自向我們、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商各自提供類似承諾。

我們及契諾承諾人已各自同意就聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商可能遭受的若干虧損彌償彼等，而該等損失包括因其履行其於香港包銷協議項下責任而產生的虧損以及因我們或契諾承諾人違反香港包銷協議而產生的虧損。

包銷佣金及上市開支

香港包銷商將就每股發售股份收取相當於根據香港公開發售初步提呈認購香港發售股份發售價2.5%的包銷佣金。

國際包銷商將(i)就每股發售股份收取相當於根據國際發售初步提呈認購國際發售股份(包括因超額配股權獲行使所得的任何款項)發售價2.5%的包銷佣金；及(ii)收取將由買方就國際發售中出售的發售股份數目而就每股發售股份支付的相當於發售價1%的經紀費，不論國際發售與香港公開發售之間的任何發售股份重新分配。此外，我們可能向聯席全球協調人就每股發售股份支付酌情獎勵金，金額可達根據全球發售初步提呈認購發售股份(包括因超額配股權獲行使所得的任何款項)的發售價1.5%。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按國際發售適用的比率支付包銷佣金，而該佣金將支付予國際包銷商(而非香港包銷商)。

該等佣金及費用，連同聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律和其他專業費用、印刷和其他有關全球發售的其他開支，目前估計合共約為6,227,000,000港元(基於發售價每股股份6.58港元，即發售價指定價格範圍每股股份6.06港元至7.10港元的中位數，且假設超額配股權不獲行使)，將按各方的協定由我們承擔。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

銀團成員的活動

本公司於下文描述香港公開發售及國際發售包銷商(統稱「銀團成員」)可能各自進行且不構成包銷或穩定價格活動的各項活動。當進行該等活動時，務須注意，銀團成員需遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全體(花旗或其任何聯屬公司或為其任何行事的任何人士作為穩定價格操作人除外)不得就發售股份的分銷進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易)(不論於公開市場或其他地方)，以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份可能於公開市場達致的市價以外的水平；及
- (b) 彼等全體須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬公司為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就股份而言，該等活動可能包括作為股份買方及賣方的代理人，以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易，進行股份的坐盤交易、以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的證券(例如衍生認股權證))，其相關資產包括股份。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其任何一家聯屬公司或代理)作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有此等活動可能於「全球發售的架構及條件—超額配股權及穩定價格」一節所述的穩定價格期間或結束後進行，該活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通或交投量、以及股價的波動，而每日的影響程度則難以估計。

全球發售的架構及條件

發售價和申請時應付的價格

發售股份申請人須支付的發售價為每股發售股份7.10港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費和0.005%聯交所交易費。即就每手500股股份而言，閣下於申請時應支付3,585.82港元。

如按下述方式最終確定的發售價低於7.10港元，則我們將退還有關款項差額，包括多收申請款項所涉及的經紀佣金、聯交所交易費和證監會交易徵費，但我們不會對任何退款支付利息。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

釐定發售價

發售價預期由我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)透過協議於確定市場對發售股份需求後的定價日期確定。定價日期預期為二零零九年十一月十二日(香港時間)或前後及無論如何不得遲於二零零九年十一月十六日(香港時間)。

發售價將不超過每股發售股份7.10港元，並預期不低於每股發售股份6.06港元。除非按如下進一步解釋，在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期的早上以其他方式另行宣布，發售價將保持在本招股章程規定的範圍內。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在累計投標過程中，根據有意的專業投資者、機構投資者和其他投資者所表達的申請意向，在其認為適當的情況下，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期的早上前將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在此情況下，我們將在此價格調減決定作出後，盡快(且在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請截止日期的上午)在南華早報(以英文)和香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目和／或指示性發售價範圍的通知。

上述通知發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而我們一經商定發售價，所釐定的發售價將在修改後的發售價範圍內。於該通知中，我們亦將確認或修改(如適當)目前載列於本招股章程「概要」一節中的營運資金報表、全球發售統計數字以及可因價格調低而變動的任何其他財務資料。如閣下在遞交香港公開發售申請截止日期前已提交香港發售股份申請，則即使調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍，閣下亦不得撤回申請。如我們未在遞交香港公開發售申請截止日期的上午或之前於南華早報及香港經濟日報刊登有關調低本招股章程所載發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知，則我們商定的發售價，將在本招股章程載列的發售價範圍內。

全球發售的架構及條件

如我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)無法於二零零九年十一月十六日(香港時間)就發售價達成一致意見，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並將告失效。

我們預期將於二零零九年十一月十八日刊登有關發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請數額及香港發售股份的配發基準的公告。

全球發售的條件

所有全球發售的申請須待(其中包括)下列條件達成後，方獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據全球發售已發行及將予發行股份(包括可能因超額配股權獲行使而發行的額外股份)及可能因行使首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃所授購股權而須予發行的任何股份上市及買賣；
- (ii) 在定價日期或前後正式釐定發售價，並簽訂和交付國際包銷協議；及
- (iii) 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件(包括因全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件所導致者)，且並無按各協議的條款予以終止，

上述條件須於包銷協議指定的日期和時間或之前達成(惟上述條件於有關日期和時間或之前獲有效豁免則除外)，而無論如何不得遲於本招股章程刊發日期後第三十日達成。

香港公開發售和國際發售須(其中包括)互相待對方成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止時，方告完成。

如上述條件在指定日期和時間前仍未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而我們將會立即知會聯交所。我們將在全球發售失效日期翌日，於南華早報(以英文)和香港經濟日報(以中文)刊登有關全球發售失效的通知。

在上述情況下，所有申請款項將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款不計利息退還予申請人。同時，我們會將所有申請款項存入收款銀行或香港其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

全球發售的架構及條件

我們預計發售股份的股票於二零零九年十一月十八日發出。然而，有關股票僅會於二零零九年十一月十九日上午八時正方可成為有效的所有權證書，條件為：(i)全球發售在各方面均成為無條件，及(ii)本招股章程「包銷」一節所述的終止權利未被行使。

全球發售

全球發售包括香港公開發售和國際發售的合共1,000,000,000股發售股份（假定超額配股權未獲行使）。

閣下可申請香港公開發售項下的香港發售股份，或表示有意認購國際發售項下的國際發售股份，但不可同時以上述兩種方式申請。換言之，閣下僅可收取國際發售或香港公開發售項下的發售股份，而非兩者的發售股份。香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。國際發售將涉及有選擇性地向機構和專業投資者和預期對我們股份有大量需求的其他投資者推銷國際發售股份。專業投資者通常包括日常業務涉及買賣股份和其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金經理），以及定期投資於股份和其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構和其他投資者須表明其準備以不同價格或以特定價格認購國際發售項下國際發售股份的數量。該過程稱為「累計投標」，預期將會一直持續進行至定價日期。

根據國際發售分配的國際發售股份將由聯席全球協調人確定，並將基於若干因素，包括需求的水平和時間、有關投資者在有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者是否會於股份在聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其股份。上述分配旨在以建立一個有利於我們和其股東整體利益的穩定股東基礎的原則分配國際發售股份。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，將根據所收取的香港公開發售有效申請數目釐定。分配基準可能會因申請人有效申請的香港發售股份數目而各有不同。我們可於有需要時以抽籤方式分配香港發售股份，即表示部分申請人所收取的香港發售股份可能較其他申請相同股份數目的申請人為多，而未中籤的申請人可能不獲發任何香港發售股份。

就全球發售而言，我們擬向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使。超額配股權賦予聯席全球協調人權利，可於上市日期起至遞交香港公開發

全球發售的架構及條件

售申請截止日期後第三十日止期間隨時要求我們額外配發及發行最多合共150,000,000股額外股份，合共相等於全球發售最初股份總數的15%，（其中包括）用以補足國際發售的超額分配（如有）。如行使超額配股權，則會發出報章公佈。

我們於全球發售中初步發售的1,000,000,000股發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成後（並無計及超額配股權的行使）經擴大股本20%。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。香港公開發售及國際發售均須根據本節「全球發售的條件」一段所載條件包銷。特別是，我們必須與聯席全球協調人（代表香港包銷商）協議發售價。香港包銷協議於二零零九年十一月五日訂立，受我們與聯席全球協調人（代表香港包銷商）之間就發售價訂立的協議所規限，國際包銷協議預期於定價日或前後訂立。香港包銷協議和國際包銷協議將互為條件。

香港公開發售

香港公開發售為獲全數包銷的公開發售（有待協定定價和達成或豁免香港包銷協議及本節「全球發售的條件」一段所載的其他條件），按發售價初步提呈100,000,000股發售股份以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份總數約10%。除因國際發售及香港公開發售之間重新分配發售股份外，香港發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2%（並無計及超額配股權的行使）。

為進行分配，根據香港公開發售提呈以供認購的發售股份總數將平均分為兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將公平分配予總認購價為5,000,000港元或以下（並不包括申請時應付的經紀費、聯交所交易費和證監會交易徵費）發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將公平分配予總認購價為5,000,000港元以上但不超過乙組總值（並不包括申請時應付的經紀費、聯交所交易費和證監會交易徵費）發售股份的申請人。

投資者謹請注意，甲組和乙組的申請所獲分配的比例可能會有所不同。如其中一組（而非兩組）的發售股份出現認購不足的情況，則多出的發售股份將轉撥往另一組，以滿足該組的需求，並作相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請有關股份時應付的價格（不管最終釐定的發售價如何）。

拒絕申請

申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的發售股份。重複或疑屬重複申請甲組或乙組內以及兩組之間的發售股份，以及超出香港公開發售的100,000,000股發售股份的50% (即50,000,000股發售股份) 的申請將不獲受理。香港公開發售的申請人亦須承諾及確認，其及其代表進行申請的任何人士概無亦不會表示有意認購或接納國際發售下的任何發售股份，且若上述承諾及／或確認遭違反及／或失實 (視情況而定)，有關申請人的申請將不予受理。董事、香港包銷商、聯席保薦人和我們將採取合理步驟，從已接納國際發售項下股份的投資者中識別和拒絕香港公開發售的申請人，並識別和拒絕已接納香港公開發售項下股份的投資者對國際發售表示的認購意向。

重新分配

上市規則應用指引第18項第4.2段規定須制定回撥機制，倘達致若干指定總需求水平，則據此增加香港公開發售的發售股份數目至佔全球發售所提呈發售股份總數的若干百分比。本公司已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則應用指引第18項第4.2段的規定，即使出現超額申請認購，聯席全球協調人須於截止登記認購申請後按以下基準採用回撥機制：

- 倘若在香港公開發售下有效申請的發售股份數目，相等於在香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的10倍或以上，但少於40倍，則在國際發售項下的發售轉撥至香港公開發售的股份數目將增加，使在香港公開發售下可供認購的發售股份總數為150,000,000股發售股份，佔在全球發售下初步可供認購的發售股份15%；
- 倘若在香港公開發售下有效申請的發售股份數目，相等於在香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的40倍或以上，但少於50倍，則在國際發售轉撥至香港公開發售的股份數目將會增加，使在香港公開發售下可供認購的發售股份總數為200,000,000股發售股份，佔在全球發售下初步可供認購的發售股份20%；及
- 倘若在香港公開發售下有效申請的發售股份數目，相等於在香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上，則由國際發售轉撥至香港公開發售的股份數目將會增加，使在香港公開發售下可供認購的發售股份總數為400,000,000股發售股份，佔在全球發售下初步可供認購的發售股份40%。

全球發售的架構及條件

於每種情況，被重新分配予香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而於國際發售中獲分配的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適當的方式相應調低。此外，聯席全球協調人可酌情將國際發售的發售股份重新分配予香港公開發售以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。

在不影響上述情況下，聯席全球協調人亦可酌情決定按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配予國際發售或將全部或任何未獲認購的國際發售股份重新分配予香港公開發售。

本招股章程所述的申請、申請或認購款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

根據國際發售，我們將初步提呈900,000,000股發售股份以供認購，佔全球發售的發售股份約90%，及緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約18%（假設並無行使超額配股權）。

根據國際發售，國際包銷商或其委任的銷售代理，將代表本公司有條件配售國際發售股份。國際發售股份將在香港和美國以外其他司法權區符合S條例規定或依據S條例的離岸交易中，配售予預期對國際發售股份有大量需求的若干專業和機構投資者及其他投資者，並依據第144A條或根據證券法的另一項豁免登記規定的情況下，配售予美國的合資格機構買家。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

聯席全球協調人（代表包銷商）可能要求根據國際發售獲提呈發售股份和根據香港公開發售遞交申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，使其可識別香港公開發售的有關申請，並確保有關投資者被排除在香港公開發售的香港發售股份申請之外。

超額配發和穩定市場措施

穩定市場為包銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定市場，包銷商可在特定期間內，於二級市場出價或購買新發行的證券，以阻止及在可能情況下避免證券市價跌至低於初步公開發售價。香港和若干其他司法權區均限制旨在降低市價的活動，及禁止穩定市場的價格高於發售價。

全球發售的架構及條件

就全球發售而言，花旗或其任何聯屬人士或為其行事的任何人士代表包銷商作為穩定價格操作人，均可超額分配股份或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市場價格，使其高於提交香港公開發售認購申請表格截止日期後的一段限定期間內的公開市場價格水平。這些穩定市場活動可包括(i)行使超額配股權、(ii)借股、(iii)在二級市場購買股份、(iv)出售股份從而為該等購買平倉、及／或(v)提呈或試圖進行上述活動。在市場購買股份均將遵照所有適用法例和監管規定進行。然而，穩定價格操作人均無責任進行此類穩定市場的活動。如開展這些活動，將按照穩定價格操作人的絕對酌情權進行，並可隨時終止。此類穩定市場的活動須在遞交香港公開發售認購申請截止日期後30日內結束。可予超額配發的股份數目不可超過根據超額配股權獲悉數行使可由我們向穩定價格操作人發行的股份數目，即150,000,000股股份，佔全球發售初次可供認購發售股份數目的15%。

由於為穩定或維持股份的市場價格而須進行有關交易，穩定價格操作人可持有股份好倉。至於好倉的金額、穩定價格操作人持有好倉的時間長短，均由穩定價格操作人自行酌情決定，且亦難以確定。如果穩定價格操作人在公開市場沽售股份平倉，則可能會導致股份的市價下跌。

穩定價格操作人為支持股份價格而實施的穩定市場措施，其期限不得超過穩定期。該穩定期自上市日期起至遞交香港公開發售認購申請截止日期後的第三十日。預期穩定期將於二零零九年十二月十一日或之前結束。因此，穩定期結束後，市場對股份的需求及其市價均有可能下跌。

由穩定價格操作人實施任何穩定市場的措施，未必會導致股份的市價在穩定期內或之後維持在發售價水平或高於發售價。穩定價格操作人可按等於或低於發售價的價格(即等於或低於認購人或承購人支付的發售股份價格)出價或在市場購買股份。

借股安排

為便於應付國際發售的超額分配，花旗可在符合上市規則第10.07(3)條的情況下按以下條件，根據借股協議向Charm Talent借入最多150,000,000股股份，相當於因全面行使超額配股權而將予發行的股份數目上限：

- (i) 該借股安排將僅可由花旗進行，以應付國際發售的股份超額分配；
- (ii) 花旗根據借股協議可向Charm Talent借入的股份數目上限不可超過可能因全面行使超額配股權而發行的股份數目上限；

全球發售的架構及條件

- (iii) 必須於以下日期中較早者起計的第三個營業日或之前，向Charm Talent或其代名人（視乎情況而定）歸還相同數目股份：
 - (a) 可行使超額配股權的最後一日；及
 - (b) 全面行使超額配股權當日；
- (iv) 根據借股協議所作的借股將依照所有適用上市規則、法律及其他監管規定進行；及
- (v) 花旗概不會就該借股安排向Charm Talent付款或提供其他利益。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)條規定尋求上市的證券必須有公開市場。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25% 必須由公眾持有。

我們已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使上市規則第8.08(1)(d)條項下的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即20% (假設超額配股權未獲行使) 或公眾人士將持有的我們已發行股本較高百分比 (若超額配股權獲全部或部分行使)，而該酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000,000,000港元時行使；惟聯交所須滿意我們的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善運作，而行使酌情權條件為我們將在本招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量，以及我們與聯席保薦人須可證明於上市日期符合上市規則第8.08(2)及8.08(3)條規定。

本公司企業管治守則規定，本公司董事不得在未有向主席或董事會就特定目的而指定的一名董事 (惟其本身除外) 發出書面通知並接獲註明日期的書面許可前，買賣本公司任何證券。此外，本公司應置存一份清單，載列本公司的董事、其各自的聯繫人及其各自於本公司的持股量，並作出定期更新。公司秘書辦事處須定期審閱清單，以確保公眾持有的已發行股份總數百分比將不低於聯交所規定的最低公眾持股量百分比。假如公眾持股量百分比低於聯交所規定的最低百分比，董事及本公司控股股東將採取適當措施，包括進一步發行股份，及／或由本公司的控股股東向獨立第三方配售若干股份，以確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。倘我們無法恢復較低的公眾持股量，聯交所可能根據上市規則第8.08條暫停股份買賣，直至採取適當措施。

1. 申請香港發售股份的方法

閣下可使用以下其中一種方式申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；或
- 透過指定網址 www.eipo.com.hk 根據白表 eIPO 服務提交一項電子申請予白表 eIPO 服務供應商；或
- 向香港結算發出電子認購指示，使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

除非閣下為代名人並在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得以白色或黃色申請表格或向香港結算或指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示的方式，提交超過一項申請（無論個人或聯名）。

2. 可申請香港發售股份的人士

若閣下或閣下為其利益而提出申請的人士屬個人，則閣下可申請認購香港發售股份，但閣下或該等人士必須：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 現處美國境外（定義見S規例）；及
- 並非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）。

倘閣下欲通過指定網址 www.eipo.com.hk，在網上申請香港發售股份，則除上文所述者外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

唯閣下屬個人申請人方可通過白表 eIPO 服務提出申請。公司或聯名申請人不可通過白表 eIPO 提出申請。

若申請人為商號，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該商號名義提出。若申請人為法人團體，申請表格必須由獲得正式授權的職員簽署，而該職員須說明其代表身份。

如何申請香港發售股份

若獲得有效授權書正式授權的人士提出申請，聯席全球協調人(或其各自之代理人或代名人)可酌情並在該申請符合其認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)的情況下接納該申請。

聯名申請人不可超過四位。

本公司及聯席全球協調人(代表本公司)或指定的白表eIPO服務供應商(如適用)或本公司或彼等各自的代理或代名人可全權酌情決定拒絕全部或部分或接受任何申請，而毋須申述任何理由。

股份的現有實益擁有人、董事或行政總裁或其各自的聯繫人，或本公司任何其他關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士者，均不可認購香港發售股份。

閣下可以申請香港公開發售項下的股份，或表示有意申請國際發售項下的股份，但不可兩者同時申請。

3. 使用白色或黃色申請表格提出申請

(a) 應使用的申請表格

- (i) 倘若 閣下欲以本身名義獲發行香港發售股份，應使用**白色**申請表格。
- (ii) 倘若 閣下欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶內，應使用**黃色**申請表格。

(b) 索取申請表格的地點

- (i) 閣下可於二零零九年十一月六日(星期五)上午九時正起至二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時正期間的正常辦公時間在下列地點索取**白色**申請表格及本招股章程：

香港包銷商下列任何地址：

花旗環球金融亞洲有限公司 香港中環花園道3號花旗銀行大廈50樓

摩根士丹利亞洲有限公司 香港柯士甸道西1號環球貿易廣場46樓

UBS AG，香港分行 香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓

如何申請香港發售股份

建銀國際金融有限公司	香港金鐘道88號太古廣場2座34樓
星展亞洲融資有限公司	香港皇后大道中99號中環中心22樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓
大福證券有限公司	香港皇后大道中16-18號新世界大廈25樓

或中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	分行名稱	地址
港島區：	上環分行	德輔道中252號
	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
九龍區：	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	旺角總統商業大廈分行	旺角彌敦道608號
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
	紅磡義達大廈分行	紅磡馬頭圍道21號
新界區：	開源道分行	觀塘開源道55號
	屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期商場2號

或中國工商銀行(亞洲)有限公司下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區：	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	灣仔道分行	灣仔道103-103A號地下
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍區：	油麻地分行	油麻地彌敦道542號
	太子分行	旺角彌敦道777號
	牛頭角分行	牛頭角道77號淘大商場第二期 地下211-214號舖

如何申請香港發售股份

新界區： 荃灣青山公路分行 荃灣青山道423-427號地下
大埔分行 大埔大榮里34至38號美發大廈地下F舖
元朗分行 元朗青山道197-199號地下

或渣打銀行(香港)有限公司下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區：	88德輔道中分行	中環德輔道中88號
	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
九龍區：	68彌敦道分行	尖沙咀彌敦道66-70號金冠大廈地庫、 地下B1號舖
	觀塘分行	觀塘裕民坊1A號舖
新界區：	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場 地下C舖及一樓
	沙田中心分行	沙田橫壘街2-16號 沙田中心商場三樓32號C舖
	將軍澳分行	將軍澳厚德邨厚德商場東翼 地下G37-40號舖

(ii) 閣下可於二零零九年十一月六日(星期五)上午九時正起至二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時正的正常辦公時間於下列地點索取黃色申請表格及本招股章程：

(a) 香港德輔道中199號維德廣場2樓香港結算存管處服務櫃位；或

(b) 閣下的股票經紀可能備有此申請表格及本招股章程以供索取。

如何申請香港發售股份

(c) 如何填寫申請表格

每份申請表格均有詳細說明，務請閣下仔細閱讀。如閣下未按照說明填寫，申請可能被拒絕受理，並連同所附支票或銀行本票以平郵寄回閣下(如屬聯名申請，則為名列首位的申請人)在申請表格所列的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

黃色申請表格在下列情況下為有效：

(i) 如透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

(a) 該指定中央結算系統參與者須在申請表格蓋上公司印章(印章須列有公司名稱)，並於申請表格的適當方格內填上其參與者編號。

(ii) 如以個人中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請：

(a) 申請表格內須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

(b) 中央結算系統投資者戶口持有人須於申請表格的適當方格內填上參與者編號。

(iii) 如以聯名中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請：

(a) 申請表格須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

(b) 在申請表格適當方格內填上參與者編號。

(iv) 如以公司中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請：

(a) 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人名稱及香港商業登記證號碼；及

(b) 於申請表格適當方格內填上參與者編號及蓋上其公司印章(印章須列有其公司名稱)。

倘中央結算系統參與者的資料不準確或不完備，或遺漏或欠缺參與者編號或其他類似事宜，均可能導致申請無效。

如閣下的申請透過正式授權代表提出，則我們及聯席全球協調人(作為我們代理及代表香港包銷商)可酌情並依據本公司認為適當的條件(包括閣下代表的授權文

如何申請香港發售股份

件)，決定是否接受。我們及的聯席全球協調人(代表我們)及我們或彼等各自的代理或代名人可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分任何認購申請，而毋須申述任何理由。

(d) 申購付款方法

每張填妥的**白色或黃色**申請表格必須隨附一張支票或一張銀行本票，支票或本票須緊釘於申請表格的左上角。

如閣下以支票付款，則該支票必須：

- 為港元支票；
- 由閣下於香港的港元銀行賬戶開出；
- 顯示閣下的賬戶名稱(或倘為聯名申請，則排名首位之申請人名稱)，而該賬戶名稱必須已預印在支票上，或由有關銀行授權簽署人在該支票背面加簽。該賬戶名稱必須與閣下申請表格上的姓名(或倘為聯名申請，則排名首位之申請人姓名)相同。倘支票由聯名賬戶開出，則聯名賬戶中其中一個賬戶的名稱必須與排名首位的申請人的名稱相同；
- 註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司—龍湖地產公開發售」；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

倘閣下的支票不能符合上述所有要求，或在首次過戶時不獲兌現，則閣下的申請可能不獲受理。

如閣下以銀行本票付款，則該銀行本票必須：

- 為港元銀行本票；
- 由香港一間持牌銀行發出，並由發出銀行本票的銀行授權簽署人在銀行本票背面簽署以核實閣下的姓名。銀行本票背面所示姓名必須與申請表格上的

如何申請香港發售股份

姓名相同。倘屬聯名申請，則銀行本票背面所示姓名必須與排名首位的申請人的姓名相同；

- 註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理有限公司—龍湖地產公開發售」；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

倘閣下的銀行本票不能符合上述所有要求，則閣下的申請可能遭拒絕受理。本公司保留將閣下一切或任何股款過戶的權利。然而，閣下的支票或銀行本票將不會於二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時前過戶。我們將不會向閣下發出付款收據。本公司將保留閣下的申請股款的應得利息(直到寄發退款支票之日為止(如果須退款))。本公司亦保留權利在閣下的支票或銀行本票過戶前，保留任何股票及／或多繳申請股款或退款。

4. 以白表eIPO方式提出申請

(a) 一般事項

倘閣下屬個人並符合上文「可申請香港發售股份的人士」一節所載標準，則閣下可透過指定網站www.eipo.com.hk以白表eIPO提出申請。倘閣下透過白表eIPO提出申請，股份將以閣下本身名義發行。

(b) 如何填寫白表eIPO

- (i) 透過白表eIPO服務提出申請的指示詳情，載於指定網站www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，且不被提交予本公司。
- (ii) 倘閣下透過指定網站www.eipo.com.hk作出電子認購指示，即閣下授權指定白表eIPO服務供應商按本招股章程載列的條款及條件(經白表eIPO服務適用的條款及條件補充及修訂)作出申請。
- (iii) 除本招股章程所載的條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能就閣下使用白表eIPO服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.eipo.com.hk。於提出任何申請前，閣下將須閱覽、明白及同意所有該等條款及條件。

如何申請香港發售股份

- (iv) 一經通過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交予本公司及本公司香港證券登記處。
- (v) 閣下可透過白表eIPO服務就最低500股香港發售股份遞交申請。每份申請多於500股香港發售股份的電子認購指示，須按申請表格內一覽表所列其中一個數目，或按指定網站www.eipo.com.hk所另行指定數目作出。
- (vi) 閣下須於本節「公眾人士－申請認購香港發售股份的時間」一段所載時間內透過白表eIPO服務供應商發出電子認購指示。

(c) 申請付款方法

閣下須根據指定網站www.eipo.com.hk所載方法及指示，支付閣下使用白表eIPO服務的申請股款。倘閣下未能於二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時正或之前或本節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一段規定的較後時間前，悉數支付申請股款(包括任何相關費用)，則指定白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述的方式退還閣下。

(d) 重複申請

倘若閣下透過白表eIPO(www.eipo.com.hk)提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定白表eIPO服務供應商發出認購香港發售股份的電子認購指示全數支付股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，根據白表eIPO發出多於一次電子認購指示並取得不同的申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號全數繳足股款，則並不構成實際申請。

倘若閣下被懷疑透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務發出多次電子認購指示提交超過一項申請，並已就該等電子認購指示全數支付股款，或者透過白表eIPO服務提交一項電子申請，同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均可能不獲受理。

(e) 警告

透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)申請認購香港發售股份，僅為指定白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供之服務。本公司、董事、聯席全球協調人及香港包銷商不會就有關申請承擔任何責任，概不保證透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)提出的申請將可呈交予本集團，亦不保證閣下將可獲配發任何香港發售股份。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。作為指定的白表eIPO服務供應商，香港中央證券登記有限公司會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「龍湖地產有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源－香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可透過白表eIPO服務遞交申請，閣下務請不要直至遞交香港公開發售申請最後日期方始發出閣下的電子認購指示。倘閣下於連接白表eIPO服務指定網站(www.eipo.com.hk)時出現困難，則須遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳付股款後，則閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交白色申請表格。見本招股章程下文「如何申請香港發售股份－可遞交的申請數目」。

(f) 附加資料

就香港發售股份之分配而言，每名透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的申請人，將被視為申請人論。

倘就閣下申請的香港發售股份數目而言，閣下未有繳足申請股款或支付超過所需金額，或閣下的申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，則白表eIPO服務供應商可採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站www.eipo.com.hk內由指定白表eIPO服務供應商提供的額外資料。

5. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

(a) 一般事項

中央結算系統參與者可向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份，並安排支付申請時應付的款項及支付退款。有關程序將按照參與者與香港結算訂立的參與者協定及中央結算系統不時生效的一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可按照不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，透過「結算通」電話系統致電2979-7888或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)發出電子認購指示。

如何申請香港發售股份

倘閣下親臨以下地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司

客戶服務中心

香港

中環

德輔道199號

維德廣場2樓

招股章程可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示屬於中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份。

閣下被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過經紀或託管商遞交申請的資料，轉交本公司及其香港證券登記處。

(b) 由香港結算代理人代表閣下透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份

倘白色申請表格是由香港結算代理人代表已發出電子認購指示認購香港發售股份的人士簽署時：

- (i) 香港結算代理人僅為該等人士的代名人，毋須就違反白色申請表格或本招股章程所載的條款及條件負任何責任；
- (ii) 香港結算代理人代表該等人士個別作出以下行動：
 - 同意將所獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並將其直接存入中央結算系統，以寄存於代表該人士輸入電子認購指示的中央結算系統參與者的股份賬戶或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - 承諾及同意接納由該人士發出電子認購指示申請的香港發售股份數目或任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認該人士並無根據國際發售申請或認購任何發售股份或以其他方式參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (如有關**電子認購指示**為以該名人士為受益人而發出) 聲明僅以該人士本身利益發出一項**電子認購指示**；
- (如該人士為他人的代理人) 聲明此乃該人士為該他人的利益發出的唯一一項**電子認購指示**，且該人士已獲正式授權，以該他人代理人的身份發出該等指示；
- 明白我們及聯席全球協調人將依據上述聲明，以決定是否接納該人士作出的**電子認購指示**而配發任何香港發售股份；如該人士作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權我們將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為就該人士作出**電子認購指示**而獲配發的香港發售股份的持有人，並根據本公司與香港結算個別同意的安排寄發股票及／或退款；
- 確認該人士已細閱並同意遵守本招股章程所載條款、條件及申請手續並受其約束；
- 確認該人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程所載資料及陳述，而不會依據任何其他資料及聲明；
- 同意本公司、我們董事、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商及其任何代表及董事、高級職員、顧問，僅對本招股章程及其任何增補文件載列之資料及陳述負責；
- 同意向本公司及香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商及彼等各自之任何代表、諮詢顧問及代理披露該人士的個人資料及其所需任何關乎該人士的任何資料；
- 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人所提出的申請一經被接納，便不可因非故意作出的失實陳述而撤回有關申請；

如何申請香港發售股份

- 同意香港結算代理人根據任何人士發出的**電子認購指示**而代其作出的任何申請，不得在二零零九年十二月六日前撤回，此協定將成為與本公司訂立的有效附屬合約，閣下一經發出有關指示，即對閣下具有約束力，而根據此附屬合同，本公司將被視為同意不會在二零零九年十二月六日之前向任何人士提呈任何香港發售股份，但根據本招股章程所述其中一項程序所進行者除外。然而，倘根據香港公司條例第40條須對本招股章程負責的人士根據該條例發出公開通知，免除或限制其對本招股章程須負上的責任，香港結算代理人代表該人士作出的任何申請可在二零零九年十二月六日前撤回；
- 同意香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及該人士的**電子認購指示**均不得撤回，而接納申請將以本公司公佈香港公開發售的結果作實；
- 就有關發出香港發售股份的**電子認購指示**，同意該人士與香港結算所訂立參與者協議所列安排、承諾及保證與中央結算系統的一般規則及運作程序規則一併閱讀；
- 向我們(為我們本身及代表我們各股東的利益)表示同意(而我們透過接納全部或部分香港結算代理人申請將被視為代表本身及我們各股東，與各發出**電子認購指示**中央結算系統參與者達成協議)遵守及符合公司法、章程大綱及章程結則；
- 授權我們代表閣下與我們各董事及高級職員訂立合約，據此，該等董事及高級職員承諾遵守及符合章程大綱及章程細則所規定對股東應盡的責任；
- 向我們及我們各股東表示同意，本公司股份持有人可自由轉讓本公司股份；及
- 同意該人士的申請、接納及由此而訂立的合約，均受香港法例管轄，並須按其詮釋。

如何申請香港發售股份

(c) 向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出此等指示，閣下(及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)將被視為作出下列事項，而香港結算或香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以代名人的名義代表相關中央結算系統參與者)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中扣除有關款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納，及／或發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格，安排有關退還申請股款(於各情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入閣下指定的銀行賬戶內；
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格上所述須代表閣下而作出的所有事項。

(d) 重複申請

如閣下被懷疑提出重複申請或有多於一份以閣下為受益人的申請提出，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣減閣下發出指示及／或以閣下為受益人而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或以閣下為受益人向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**將視作實際申請。

(e) 最低申請數目及許可數目

閣下或指示閣下的經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)可發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請認購500股以上香港發售股份須為申請表格所載一覽表其中一個股數。申請任何其他數目的香港發售股份將不獲考慮，而任何該等申請將被拒絕受理。

(f) 香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為一名申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而發出此等指示的人士將被視為申請人。

如何申請香港發售股份

(g) 公司條例第40條

為免生疑，我們及其他參與編製本招股章程之人士確認，每名發出或促使他人發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者，為根據公司條例第40條享有獲得賠償權利之人士。

(h) 提示

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份，僅為向中央結算系統參與者提供的服務。我們、我們的董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商以及參與全球發售的任何人士不會就申請承擔任何責任，且不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，中央結算系統投資者戶口持有人謹請盡早向系統發出**電子認購指示**。如中央結算系統投資者戶口持有人於接撥「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**方面遇到困難，請選擇(a)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(b)在二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時正前或本招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述較後時間前往香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

6. 可遞交的申請數目

(a) 如閣下為代名人，方可提出多於一項香港發售股份的申請。在此情況下閣下可以代名人的身份：(i)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**（若閣下為中央結算系統參與者）；或(ii)使用**白色**或**黃色**申請表格及以閣下本人名義代表不同的實益擁有人提交超過一份申請。在**白色**或**黃色**申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須填寫每名實益擁有人（或就聯名實益擁有人而言，每位聯名實益擁有人）的：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。

若閣下並無填上此等資料，則有關申請將被視為就閣下的利益而遞交。否則，重複申請將不獲批准。

如何申請香港發售股份

- (b) 填妥及交回申請表格，或透過白表eIPO的指定網站(www.eipo.com.hk)，向白表eIPO服務供應商提交認購申請，或向香港結算發出電子認購指示將構成所有申請的一項條款及條件，表示閣下：
- (如申請是為閣下的利益而提出) 保證該申請是為閣下的利益而以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或通過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出的唯一申請；
 - (如閣下是他人的代理人) 保證已向該名人士作出合理查詢，確定該申請是為該名人士的利益而以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或通過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出的唯一申請，而且閣下已獲正式授權以該人士代理人的身份簽署申請表格。
- (c) 如閣下或閣下與閣下聯名申請人一同或閣下任何聯名申請人作出以下行動，則閣下的所有香港發售股份申請(包括香港結算代理人根據電子認購指示行事而作出的申請部分) 將被視作重複申請而被拒絕受理：
- 使用白色或黃色申請表格或透過指定網站(www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商提出申請或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示(或若閣下為一名中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者申請) 而作出超過一項申請(不論個人或與他人聯名)；或
 - 同時使用一份或多份白色申請表格和一份或多份黃色申請表格或一份或多份白色或黃色申請表格及透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出申請(不論個人或與他人聯名)；或
 - (不論個人或與他人聯名) 使用一份或多份白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示(如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者申請)，申請本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述根據香港公開發售初步提呈認購的香港發售股份的50%以上；或
 - 已申請或接納或已表示有意申請或接納或已經或將會獲配售(包括有條件及／或暫時) 國際發售的任何國際發售股份。

如何申請香港發售股份

(d) 如超過一項申請是以閣下的利益作出(包括由香港結算代理人根據電子認購指示而作出的申請部分)，閣下所有香港發售股份申請亦將被視作重複申請而可被拒絕受理。若申請是由非上市公司作出，而：

(i) 該公司的主要業務是買賣證券；及

(ii) 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將被視作為閣下的利益作出。

非上市公司指其權益證券並無在聯交所上市的公司。

關於對一家公司的**法定控制權**是指閣下：

(i) 控制該公司董事會的組成；或

(ii) 控制該公司一半以上投票權；或

(iii) 持有該公司一半以上已發行股本(不計無權分派某個特定金額以外的利潤或資本的部分股本)。

7. 公眾人士—申請認購香港發售股份的時間

(a) 白色或黃色申請表格

填妥的**白色或黃色**申請表格連同所附款項，必須於二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時正前遞交，或如該日並無辦理認購申請登記，則須於本招股章程「如何申請香港發售股份—惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節分段所述的時間及日期前遞交。

閣下填妥的申請表格連同所附款項，須於以下日期的指定時間內投入本招股章程「如何申請香港發售股份—索取申請表格的地點」一節內所列中國銀行(香港)有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司或渣打銀行(香港)有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

二零零九年十一月六日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
二零零九年十一月七日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零零九年十一月九日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零零九年十一月十日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
二零零九年十一月十一日(星期三)	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請登記時間將為二零零九年十一月十一日(星期三)上午十一時四十五分至中午十二時正。

如何申請香港發售股份

在截止認購申請登記前，本公司不會處理任何香港發售股份的申請，且不會配發任何香港發售股份。

(b) 白表eIPO

閣下可於二零零九年十一月六日(星期五)上午九時正起至二零零九年十一月十一日(星期三)上午十一時三十分或下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」規定的較後時間前，透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交申請(每日24小時，最後申請日期除外)。完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間為二零零九年十一月十一日(星期三)(即最後申請日期)中午十二時正，或若該日不辦理認購申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」分段所述的時間和日期前完成。

於遞交申請表格最後日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前經已遞交閣下的申請表格並已透過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(須悉數支付申請股款)，直至遞交申請表格最後日期中午十二時正截止辦理認購申請登記之時為止。倘閣下未能於二零零九年十一月十一日(星期三)(最後申請日期)中午十二時正或之前或於「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」分段所述的稍後時段內悉數支付申請股款，則指定白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述的方式退還閣下。

(c) 向香港結算提交電子認購指示

中央結算系統結算參與者／中央結算系統託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零零九年十一月六日(星期五)	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零九年十一月七日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
二零零九年十一月九日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零九年十一月十日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零九年十一月十一日(星期三)	—	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註1 香港結算可在事先通知中央結算系統結算參與者／中央結算系統託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零零九年十一月六日(星期五)上午九時正至二零零九年十一月十一日(星期三)中午十二時正(每天24小時，最後申請日期除外)輸入電子認購指示。

如何申請香港發售股份

(d) 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響

如在二零零九年十一月十一日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間香港懸掛下列信號，認購申請登記將不會開始登記：

- 8號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號。

如在下一個營業日的上午九時正到中午十二時正期間內任何時間香港並無懸掛任何上述警告訊號，認購申請將在該營業日上午十一時四十五分開始登記，並在同日中午十二時正截止。

營業日指除星期六、星期日或香港公眾假期外的任何一日。

如於二零零九年十一月十一日(星期三)上午九時正至中午十二時正任何時間內懸掛上述熱帶氣旋或暴雨警告信號，遞交閣下的申請表格及輸入閣下的**電子認購指示**或透過**白表eIPO**服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請的截止時間則順延至香港於上午九時正至中午十二時正任何時間內並無懸掛上述任何一項警告信號的下一個營業日。

8. 香港發售股份的價格

閣下須支付最高指示性發售價每股發售股份7.10港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，須於申請香港發售股份時全數支付。因此，就每手500股發售股份而言，閣下須於申請時支付3,585.82港元。**白色及黃色**申請表格內載有一覽表，列出申請若干香港發售股份數目的確實應付金額，上限為50,000,000股香港發售股份。

倘發售價最終釐定為少於每股發售股份7.10港元，則將不計利息向成功申請人退回款項(包括多繳的申請款項應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。退款手續詳情載於下文本節「發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一段。

如閣下申請成功，則經紀佣金將支付予聯交所參與者(或聯交所(視情況而定))，聯交所交易費則支付予聯交所，而證監會交易徵費則支付予證監會。

9. 發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

如申請遭拒絕、不獲接納或僅有部分獲接納，或如最後釐定的發售價低於申請時初步支付的每股發售股份7.10港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)，或如香港公開發售的條件並無根據「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」一節達成，或如任何申請被撤銷或因此而令任何配發作廢，則申請所支付的款項或適當的部分連同有關經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費將不計利息退回。本公司將採取特別措施避免退回申請款項時(如適用)出現延誤。

本公司將不會就香港發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所支付的款項發出收據，不過(除下文所述親身領取外)在一般情況下將按閣下的申請列明的地址以普通郵遞方式向閣下(或如為聯名申請人，則為名列首位的申請人)寄發下列文件，郵誤風險概由閣下承擔：

- (a) 使用白色申請表格或透過白表eIPO向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提交申請：(i)如申請全部獲接納，則為所有申請香港發售股份的股票；或(ii)如申請部分獲接納，則為獲接納申請香港發售股份數目的股票(使用黃色申請表格申請全部和部分獲接納的申請人，獲接納申請的香港發售股份的股票將如下文所述存入中央結算系統)；及／或
- (b) 使用白色或黃色申請表格提交申請，將就：(i)如申請部分未獲接納，未獲接納申請的香港發售股份多出的申請款項；或(ii)如申請全部不獲接納，則所有申請時支付的款項；及／或(iii)如發售價低於申請時初步支付每股發售股份的發售價，則為發售價與申請時支付每股發售股份的最高指示性發售價範圍的差額(均包括有關退款／多繳款項應佔的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費和0.005%聯交所交易費)，向申請人(或如為聯名申請人，則為名列首位的申請人)發出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票(不計利息)。

除下文所述親身領取外，使用白色、黃色申請表格及白表eIPO就全部或部分不獲接納申請多出的申請款項(如有)，以及發售價與申請時初步支付每股發售股份的發售價差額(如有)的退款支票；及以白色申請表格及白表eIPO全部和部分獲接納申請人的股票預期將於二零零九年十一月十八日(星期三)或左右寄出。本公司有權保留任何股票和待過戶的任何多繳申請款項。

只有在上市日期上午八時正，當香港公開發售在各方面均已成為無條件，且「包銷—終止理由」一節所列的終止權利未獲行使，股票方會成為有效所有權證書。

如何申請香港發售股份

(a) 如閣下使用白色申請表格申請：

如閣下以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並於閣下的申請表格上表明擬親自前往香港中央證券登記有限公司領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，且已提供閣下的申請表格所需的所有資料，可於二零零九年十一月十八日(星期三)上午九時正至下午一時正在香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)或我們在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)上公告領取／寄發退款支票／股票的任何其他地點和日期領取閣下的退款支票(如適用)和股票(如適用)。如閣下為個別申請人選擇親身領取，閣下不得授權任何其他人士代表閣下領取有關退款支票和股票。如閣下為公司申請人並選擇親身領取，閣下必須由閣下的授權代表，連同附有閣下公司印章的公司授權書領取。個別申請人和授權代表(如適用)均須在領取有關退款支票和股票時出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。如閣下未在指定時間內親身領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則上述支票和股票將盡快以普通郵遞方式，寄往閣下在申請表格填報的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請少於1,000,000股的香港發售股份，或如閣下申請1,000,000股香港發售股份或以上但並未在申請表格上表明擬親身領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)將在二零零九年十一月十八日(星期三)按申請表格所示的地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由閣下承擔。

(b) 如閣下使用黃色申請表格申請：

如閣下申請1,000,000股香港發售股份或以上，且閣下在黃色申請表格選擇親身領取退款支票(如適用)，請遵照上文所述與白色申請表格申請人相同的指示。如閣下申請少於1,000,000股的香港發售股份，或如閣下申請1,000,000股香港發售股份或以上但並未在申請表格上表明欲親身領取閣下的退款支票(如適用)，則閣下的退款支票(如適用)將於二零零九年十一月十八日(星期三)按申請表格所示的地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格申請香港發售股份，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並在二零零九年十一月十八日(星期三)營業時間結束時，或如為特殊情況，由香港結算或香港結算代理人所決定的任何其他日期，記存於申請表格上指示的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶內。

如何申請香港發售股份

如閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

- 就記存在閣下所指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份賬戶的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查核閣下所獲配發的香港發售股份數目。

如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請：

- 我們預期將於二零零九年十一月十八日(星期三)以本節「分配結果」一段所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的認購申請結果及香港公開發售的結果。務請查核我們發表的結果，如發覺有任何差誤，必須於二零零九年十一月十八日(星期三)下午五時正前或由香港結算或香港結算代理人指定的其他日期，向香港結算呈報。緊隨香港發售股份存入閣下的股份賬戶後，閣下可透過「結算通」電話系統和中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序)查詢閣下賬戶內新近獲配發的股份數目。香港結算同時亦會將一份列明經已存入閣下的股份賬戶的香港發售股份數目的股份活動結單給予閣下。

(c) 如閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零零九年十一月十八日(星期三)營業時間結束時或在緊急情況下香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期，存入中央結算系統，以記存於代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 我們將於二零零九年十一月十八日(星期三)以本節「分配結果」一段所述方式公佈中央結算系統參與者(如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料(如有提供))的申請結果、閣下的香港身份證／護照號碼或其他身份識別編碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港發售股份的配發基準。閣下應核對我們刊登的結果，如有任何差誤，須於二零零九年十一月十八日(星期三)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人選擇的其他日期通知香港結算。
- 如閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退還款項數額(如有)。

如何申請香港發售股份

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義申請，則閣下亦可於二零零九年十一月十八日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統，查核閣下獲配發的香港發售股份數目及退還款項數額(如有)。緊隨將香港發售股份記存至閣下的股份賬戶，並將退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下發出活動結單，列明已存入閣下股份賬戶的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還款項數額(如有)。

(d) 如閣下透過白表eIPO提出申請：

如果閣下透過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的全部或部分申請成功，則可於二零零九年十一月十八日(星期三)或本公司在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)上公佈發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日上午九時正至下午一時正親臨香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取股票(如適用)。

如閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將盡快以普通郵遞方式按閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄回，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則有關股票(如適用)將於二零零九年十一月十八日(星期三)以普通郵遞方式按閣下向於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄回，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下透過白表eIPO服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請款項，本公司將以電子退款指示形式，將退款(如有)發送到付款賬戶內；如閣下透過白表eIPO服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交申請款項，本公司將以退款支票形式，將退款(如有)寄發到閣下在白表eIPO申請上所載的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

謹請注意，有關白表eIPO服務供應商在指定網站www.eipo.com.hk提供多繳申請股款、不足申請股款或申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理的退款的額外資料。

10. 提出申請的效用

一經填寫申請表格或向香港結算或根據白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表明閣下(如閣下屬聯名申請人，即閣下與聯名申請人共同及個別)為閣下本身或作為代理人或代名人並代表閣下作為其代理人或代名人的每名人士：

- (a) 指示及授權本公司及／或聯席全球協調人(或彼等各自的代理人或代名人)代表閣下簽訂任何過戶表格、成交單據或其他文件，並代表閣下辦理一切其他必需手續，以根據章程細則致使閣下所獲分配的香港發售股份以閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的名義登記或其他規定進行本招股章程及有關申請表格所述的安排；
- (b) 承諾簽署所有必需文件及辦理所有必需手續，使閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)可按照章程細則規定登記成為閣下所獲分配香港發售股份的持有人；
- (c) 聲明及保證閣下明白香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記，而閣下於填寫申請表格時身處美國境外(定義見S條例)，閣下及閣下為其利益提出認購申請的其他人士亦非美國證券法所述的美籍人士(定義見S條例)；
- (d) 確認閣下已收到本招股章程，並僅依賴本招股章程所載的資料及聲明(本招股章程的任何補充文件所載者除外)作出申請，而並無依賴任何其他有關本公司的資料或陳述，且閣下同意本公司、聯席保薦人及包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問或參與全球發售的任何其他各方，均不會對任何上述其他資料或陳述承擔責任；
- (e) 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)閣下的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而將其撤銷；
- (f) (倘本申請由代理人代表閣下提出)保證閣下已有效及不可撤回地賦予閣下的代理人一切所需的權利及授權以提出本申請；
- (g) (倘此項申請是為閣下本身利益提出)保證此乃以閣下為受益人就香港發售股份以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或根據白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)指定的白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出的唯一申請；
- (h) (倘閣下為他人的代理人)保證已對該人士作出合理查詢，證實這是以該人士為受益人使用白色或黃色申請表格或透過向香港結算或根據白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示作出的唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該人士代理人的身份簽署申請表格及發出電子認購指示；

如何申請香港發售股份

- (i) 同意閣下的申請一經接納，閣下申請的結果將以本公司發出的香港公開發售結果為準；
- (j) 承諾並確認閣下(倘若為閣下本身利益提出)或閣下為其利益而代為提出申請的人士並無亦將不會申請或接納或表示有意認購國際發售下任何國際發售股份，亦無接獲或已獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售下任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售；
- (k) 保證閣下的申請表格所載資料真實準確；
- (l) 同意向我們、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人及彼等各自的顧問及代理人披露任何有關閣下或閣下為其利益而代為提出申請的人士的個人數據及資料；
- (m) 同意閣下的申請、其接納及因而訂立的合約均受香港法例規管，並須按其詮釋；
- (n) 承諾及同意接納所申請或根據申請向閣下所分配較少數目的香港發售股份；
- (o) 授權我們將閣下的姓名或香港結算代理人(視乎情況而定)列入本公司股東名冊作為閣下所獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權我們及／或我們代理人將任何股票(如適用)及／或退款支票(如適用)以普通郵遞方式按申請上所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予申請表格上排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔(惟倘若閣下已申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上表明閣下希望親自領取閣下的股票及／或退款支票(如適用)，則閣下可於二零零九年十一月十八日(星期三)上午九時正至下午一時正(香港時間)於香港中央證券登記有限公司領取；
- (p) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下同意及保證閣下已遵從一切有關法律，而本公司、聯席全球協調人及包銷商及彼等各自的董事、高級職員或顧問接納閣下的認購申請或閣下根據本招股章程所載條款及條件所享有的權利與承擔的責任而採取的行動不會違反香港以外地區的任何法律；
- (q) 向我們(為其本身及代表我們各股東之利益)表示同意(我們接納全部或部分申請即被視為本身及代表我們各股東同意)遵守及符合我們須遵守的公司法及章程細則；
- (r) 向我們、我們各股東、董事、經理及高級職員表示同意，而我們亦為其本身及代表我們各董事、經理及高級職員向各股東表示同意，將由章程細則或我們須遵守的公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或給予的任何權利或義務所引致任何

如何申請香港發售股份

有關本公司事務的分歧及索償按章程細則規定進行仲裁。凡提交仲裁將被視作授權仲裁機構進行公開聆訊及公佈裁決結果，該等仲裁結果將為最終及不可推翻決定；

- (s) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款、條件和申請手續，並同意受其約束；
- (t) 向我們及我們各股東表示同意，股份持有人可自由轉讓股份；
- (u) 授權我們代表閣下與我們各董事及高級職員訂立合約，而該等董事及高級職員據此承諾履行及遵守章程細則規定須向股東承擔的責任；
- (v) 確認閣下已知悉有關本招股章程所述提呈發售香港發售股份的限制；及
- (w) 明白本公司及聯席保薦人在決定會否就閣下的申請分配任何香港發售股份時，將會依賴該等聲明及陳述。

11. 閣下將不獲配發香港發售股份的情況

閣下將不獲配發香港發售股份的情況的全部詳情載於申請表格的附註，務請閣下細閱。務請閣下特別留意以下可能導致閣下未能獲配發香港發售股份的情況：

- (a) 若閣下的申請被撤銷：

填妥及遞交申請表格或向香港結算或指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購指示後，即表示閣下同意不可於二零零九年十二月六日或之前撤銷閣下的申請或香港結算代理人代表閣下所作出的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合同，並於閣下遞交申請表格或向香港結算(而該項申請已由香港結算代理人為閣下的利益作出)或指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購指示時即具有約束力。此附屬合同將換取本公司同意，除按本招股章程所述的其中一項手續外，不會於該日或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。

除非根據公司條例第40條須對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名負責人對本招股章程所負上的責任，否則閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請不可於二零零九年十二月六日或之前撤銷。

如何申請香港發售股份

如刊發任何本招股章程的補充文件，已提交申請的申請人未必會（視乎補充文件所載資料而定）獲通知可以撤回彼等的申請。倘申請人並未獲知會可以撤回申請，或申請人已獲知會但並未根據本公司通知的手續撤回申請，所有已提交的申請仍屬有效，並可能獲接納。根據上文所述者，一旦作出申請便不可撤回，且申請人均被視為已按本招股章程（以經補充者為準）的基準而作出申請。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下作出的申請一經接納，即不得撤回。就此而言，在報章上刊發配發結果通知，無遭拒絕的申請將被視為已獲接納，而若有關配發基準須受若干條件所規限或規定以抽籤方式進行分配，則該項接納便須分別待這些條件達成或產生抽籤結果後，方可作實。

(b) 閣下的申請根據本公司、聯席全球協調人或其代理人或代名人的酌情決定被撤銷：

我們、聯席全球協調人（代表我們）或指定白表eIPO服務供應商（如適用）或我們或彼等各自的代理人或代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或接納部分申請。我們及聯席全球協調人（代表我們）或我們或彼等各自的代理人或代名人毋須就任何拒絕或接納交代原因。

(c) 若香港發售股份的配發無效：

若上市委員會並未於下列時間按招股章程所述批准已發行和將予發行的股份上市，則閣下獲配發的香港發售股份將會無效：

- 香港公開發售截止認購申請登記起計三星期內；或
- 若上市委員會於香港公開發售截止認購申請登記起計三星期內通知我們該段較長時間（最長達六星期）。

(d) 閣下的申請遭拒絕受理：

若發生下列事項，閣下的申請將遭拒絕受理：

- 其為重複或疑屬重複申請；
- 閣下的申請表格並無按照指示正確填妥；
- 閣下或閣下為其利益而作出申請的人士已經申請或接納，或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫時性質的）國際發售中的

如何申請香港發售股份

發售股份。填寫任何申請表格或向香港結算或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示進行申請，即表示閣下同意不會申請認購國際發售中的發售股份。本公司將採取合理措施，在香港公開發售中區分和拒絕已在國際發售中獲發發售股份的投資者所作出的申請，並將區分和拒絕已在香港公開發售中獲發香港發售股份的投資者表示對國際發售的認購意向；

- 閣下未按正確方式付款；
- 閣下以支票或銀行本票繳款，惟該支票或銀行本票未能於首次過戶時兌現；
- 我們與聯席全球協調人(代表我們)相信接納閣下的申請會觸犯填寫及／或簽署閣下申請表格或閣下於申請表格上所示地址的所在司法管轄區任何適用證券或其他法律、規則或法規；
- 閣下未能按照載於指定網站 www.eipo.com.hk 的指示、條款及條件通過白表 eIPO 服務發出電子申請；
- 閣下的申請超過香港公開發售項下最初供公眾認購的香港發售股份的 50%；或
- 任何包銷協議並無根據其條款成為無條件或根據其條款予以終止。

12. 分配結果

我們預期於二零零九年十一月十八日(星期三)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈發售價、香港公開發售的申請數額、國際發售的認購踴躍程度及香港發售股份的配發基準。

香港公開發售分配結果及香港公開發售的成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於以下指定的時間、日期及方法公佈；

- 可於二零零九年十一月十八日(星期三)瀏覽聯交所的網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.longfor.com.cn 所公佈的香港公開發售配發結果；

如何申請香港發售股份

- 可於二零零九年十一月十八日(星期三)上午八時正起至二零零九年十一月二十四日(星期二)午夜十二時正止期間，24小時瀏覽本公司指定的分配結果網頁(網址：www.iporesults.com.hk)查詢分配結果。用戶須輸入其申請上提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢彼等各自的分配結果；
- 可致電本公司的公開發售分配結果查詢熱線查詢分配結果。申請人可於二零零九年十一月十八日(星期三)至二零零九年十一月二十一日(星期六)上午九時正至下午十時正，致電2862 8669查詢其申請是否成功及獲分配的公開發售股份數目(如有)；
- 可於二零零九年十一月十八日(星期三)起至二零零九年十一月二十日(星期五)期間，在收款銀行分行及支行的營業時間內，於按載於本節「索取招股章程及申請表格的地點」一段的地點的所有收款銀行的分行及支行查閱載有分配結果的特別分配結果小冊子。

13. 股份開始買賣

預期股份將於二零零九年十一月十九日(星期四)開始買賣。

股份將以每手500股為買賣單位。

股份的聯交所股份編號為960。

14. 股份將獲准納入中央結算系統

若聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市和買賣，而我們符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣當日或由香港結算所指定的其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統的活動均須依據當時有效的中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切所需安排，使股份可獲納入中央結算系統內。

15. 個人資料

個人資料(私隱)條例(「條例」)中的主要條文已於一九九六年十二月二十日在香港生效。此份個人資料收集聲明是向股份的申請人及持有人說明本公司及其香港證券登記處就個人資料及該條例而制訂的政策及實際應用慣例。

(a) 收集閣下的個人資料的原因

證券申請人或證券的登記持有人在申請證券或將證券轉入其名下或轉予他人，或要求香港證券登記處提供服務時，需不時向本公司及香港證券登記處提供其最新的準確個人資料。

如何申請香港發售股份

若未能提供所需資料，可能會導致閣下證券的申請遭拒絕受理或延誤或令本公司或其香港證券登記處無法進行過戶或在其他方面提供服務，亦可能妨礙或延誤閣下成功申請的香港發售股份的登記或過戶及／或妨礙或延誤寄發閣下應得的股票及／或發送電子退款指示及／或寄發閣下應得的退款支票。

謹請注意，證券持有人所提供的個人資料如有任何不確，必須即時知會本公司及其香港證券登記處。

(b) 資料用途

證券持有人的個人資料可以任何方式被採用、持有及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及電子退款指示／退款支票(如適用)，以及核實是否遵守申請表格及本招股章程所列的條款及申請步驟；
- 使香港及其他地區的所有適用法律及法規獲得遵守；
- 為證券持有人登記新發行證券或將證券轉入其名下或由其名下轉讓予他人(包括(如適用)以香港結算代理人的名義)；
- 保存或更新本公司證券持有人的名冊；
- 核對或協助核對簽名或核對或交換其他數據；
- 確定本公司證券持有人可獲取的利益，如股息、供股及派送紅股等；
- 寄發本公司及其附屬公司的公司通訊；
- 編製統計數據及股東數據；
- 遵照法律、規則或法規的規定作出披露；
- 透過報章公佈或其他方式披露成功申請人的身份；
- 披露有關資料以便提出權利索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關用途及／或使本公司及其香港證券登記處可向證券持有人及／或監管機構履行責任及任何證券持有人不時同意的任何其他用途。

以下為德勤·關黃陳方會計師行編製的函件全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等有關龍湖地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入貴公司於二零零九年十一月六日刊發的招股章程（「招股章程」）內。

貴公司根據開曼群島公司法（二零零四年修訂本）於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司及註冊為有限公司。根據企業重組（「企業重組」，詳情請參閱招股章程「歷史、重組及集團架構」一節），貴公司於二零零八年六月十一日成為組成貴集團的各公司的控股公司。

所有附屬公司、共同控制實體及聯營公司均已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。截至本報告刊發日期，貴公司在下列附屬公司、共同控制實體及聯營公司直接及間接擁有權益：

貴集團於下列日期應佔股權

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於十二月三十一日					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日	本報告日期			
附屬公司									
重慶龍湖企業拓展有限公司 (前稱重慶佳辰經濟文化促進 發展有限公司及重慶佳辰經濟 發展有限公司) (「重慶龍湖企業拓展」)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九四年 十月十八日	60.0%	91.3%	91.3%	91.3%	91.3%	註冊資本 人民幣230,000,000元 繳足股本 人民幣230,000,000元	中國	物業發展 及投資

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		二零零九年					
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	本報告日期			
成都龍湖錦華置業有限公司 (前稱成都龍湖地產 發展有限公司)	中國 二零零四年 十一月十日	69.4%*	86.2%*	86.2%*	86.2%*	86.2%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展
四川龍湖地產發展有限公司	中國 二零零六年 四月十四日	60.0%*	85.5%*	85.5%*	85.5%*	85.5%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
成都龍湖物業服務有限公司	中國 二零零六年 四月十三日	60.0%*	91.04%*	91.04%*	91.04%*	91.04%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理
成都元博苗木有限公司	中國 二零零九年 七月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	91.3%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	樹苗培育
重慶新龍湖物業服務有限公司 (「重慶新龍湖」)	中國 二零零三年 十一月六日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理
重慶龍湖地產發展有限公司 (「重慶龍湖」)	中國 一九九五年 六月二十日	57.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣844,912,450元 繳足股本 人民幣844,912,450元	中國	物業發展 及投資
北京龍湖置業有限公司	中國 二零零二年 十二月十一日	51.0%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展及 提供諮詢 服務
重慶龍湖西街置業有限公司 (前稱重慶航星置業 發展有限公司) (「重慶龍湖西街」)	中國 二零零二年 五月二十四日	30.6%*	46.6%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣624,000,000元 繳足股本 人民幣624,000,000元	中國	物業發展 及投資
北京龍湖物業服務有限公司 (前稱北京龍湖物業 管理有限公司)	中國 二零零六年 十月十八日	60.0%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		二零零九年					
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	本報告日期			
北京龍湖慶華置業有限公司	中國 二零零六年 四月十四日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
重慶北龍湖置地發展有限公司	中國 二零零四年 五月十二日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足股本 人民幣700,000,000元	中國	物業發展
重慶嘉遜地產開發有限公司 (「重慶嘉遜」)	中國 二零零三年 十一月二十四日	70.0%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展
重慶嘉遜建築營造工程有限公司 (「重慶嘉遜建築」)	中國 二零零五年 八月二十四日	42.0%*	—**	—	—	—	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	物業發展
重慶龍湖恒尚地產發展有限公司	中國 二零零六年 九月十三日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣30,000,000元 繳足股本 人民幣30,000,000元	中國	物業發展
成都龍湖同晉置業有限公司	中國 二零零七年 四月十九日	不適用	46.6%*	68.5%*	68.5%*	68.5%*	註冊資本 人民幣966,549,865元 繳足股本 人民幣966,549,865元	中國	物業發展
成都龍湖錦城置業 有限公司(「成都龍湖錦城」) (前稱成都市時運房地產 開發有限責任公司)	中國 二零零五年 八月十八日	—	87.2%	91.1%*	91.1%*	91.1%*	註冊資本 人民幣120,000,000元 繳足股本 人民幣120,000,000元	中國	物業發展
成都佳遜投資有限公司	中國 二零零七年 七月十三日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣30,000,000元 繳足股本 人民幣30,000,000元	中國	物業發展
西安龍湖地產發展有限公司	中國 二零零七年 九月四日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
西安龍湖錦城置業有限公司	中國 二零零七年 九月二十五日	不適用	82.2%*	82.2%*	82.2%*	82.2%*	註冊資本 人民幣30,000,000元 繳足股本 人民幣9,000,000元	中國	物業發展
北京匯晟投資有限公司	中國 二零零七年 八月二十一日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本 人民幣10,000,000元	中國	物業發展

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		二零零九年					
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	本報告日期			
重慶龍湖宜恒地產發展有限公司 (「重慶龍湖宜恒」)	中國 二零零六年 十一月二十三日	78.1%*	46.6%*	46.6%*	46.6%*	46.6%*	註冊資本 人民幣360,000,000元 繳足股本 人民幣360,000,000元	中國	物業發展
重慶龍湖凱安地產發展有限公司	中國 二零零六年 十一月三十日	79.6%*	95.6%*	95.6%*	95.6%*	95.6%*	註冊資本 人民幣600,000,000元 繳足股本 人民幣600,000,000元	中國	物業發展
重慶恒弘投資有限公司	中國 二零零七年 八月二日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本 人民幣10,000,000元	中國	物業發展
重慶融凱實業有限公司	中國 二零零七年 一月十日	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	物業發展
西安龍湖半坡置業有限公司 (「西安龍湖半坡」)	中國 二零零七年 十月十八日	不適用	46.6%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣19,610,000元 繳足股本 人民幣19,610,000元	中國	物業發展
四川興龍湖地產發展有限公司	中國 二零零七年 十二月十二日	不適用	85.5%	85.5%*	85.5%*	85.5%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展及 投資
成都錦騰貿易有限公司	中國 二零零七年 十二月二十六日	不適用	91.3%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	建材貿易
西安龍湖興城置業有限公司 (「西安興城」)	中國 二零零七年 十月十八日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣200,000,000元 繳足股本 人民幣200,000,000元	中國	物業發展
北京龍湖中佰置業有限公司	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	82.2%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣1,500,000,000元 繳足股本 人民幣1,500,000,000元	中國	物業發展
上海龍湖置業發展有限公司	中國 二零零七年 十一月二十二日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
龍湖投資有限公司 (「龍湖投資」)	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 二零零八年 一月八日	不適用	不適用	100%	100%	100%	法定股本1美元 繳足股本1美元	香港	投資控股
嘉遜發展香港(控股)有限公司 (「嘉遜發展」)	香港(「香港」) 二零零二年 一月十一日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 2,000,000港元 繳足股本 2,000,000港元	香港	投資控股
Jasmine Spread Investment Limited (「Jasmine」)	英屬維爾京群島 二零零六年 十月九日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股

貴集團於下列日期應佔股權

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	於十二月三十一日					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日	本報告日期			
Fantastic Star Investment Limited (「Fantastic」)	英屬維爾京群島 二零零六年 五月十二日	100%	—**	—	—	—	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
Everbay Investment Limited (「Everbay」)	英屬維爾京群島 二零零六年 九月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
Silver Oak Enterprises Limited (「Silver Oak」)	英屬維爾京群島 二零零六年 十一月六日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
Join Dragon Limited (「Join Dragon」)	英屬維爾京群島 二零零六年 十一月六日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
上海萬卓投資有限公司	中國 二零零八年 十二月十七日	不適用	不適用	100%	—**	—	註冊資本人民幣 50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
COF V SRL (「COF V」)	巴巴多斯 二零零七年 一月二十四日	不適用	不適用	—**	—	—	法定股本 1美元 繳足股本1美元	香港	投資控股
兆安國際貿易 有限公司 (「兆安」)	香港 二零零九年 一月十五日	不適用	不適用	不適用	89.9%	89.9%	法定股本10,000港元 繳足股本2港元	香港	投資控股
寶欣貿易有限公司 (「寶欣」)	香港 二零零九年 二月十九日	不適用	不適用	不適用	91.3%	91.3%	法定股本10,000港元 繳足股本2港元	香港	投資控股
駿景貿易有限公司 (「駿景」)	香港 二零零九年 二月十九日	不適用	不適用	不適用	61.2%	61.2%	法定股本10,000港元 繳足股本2港元	香港	投資控股
保裕貿易有限公司	香港 二零零九年 三月四日	不適用	不適用	不適用	—	91.3%*	註冊資本 10,000港元 繳足股本 1港元	香港	投資控股
凱盟貿易有限公司	香港 二零零九年 三月四日	不適用	不適用	不適用	—	91.3%*	註冊資本 10,000港元 繳足股本 1港元	香港	投資控股
成都西璽置業有限公司 (「成都西璽」)	中國 二零零八年 一月二十四日	不適用	不適用	27.4%#	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣335,660,000元 繳足股本 人民幣335,660,000元	中國	物業發展
成都西祥置業有限公司 (「成都西祥」)	中國 二零零八年 一月二十四日	不適用	不適用	27.4%#	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣436,370,000元 繳足股本 人民幣436,370,000元	中國	物業發展

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日			二零零九年				
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	本報告日期			
北京龍湖時代置業有限公司	中國 二零零八年 一月三日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣900,000,000元 繳足股本 人民幣900,000,000元	中國	物業發展
北京龍湖天行置業有限公司	中國 二零零八年 二月二十五日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本 人民幣10,000,000元	中國	物業發展
北京德卓貿易有限公司	中國 二零零八年 一月九日	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	建材貿易
北京龍湖成恒裝飾 有限公司	中國 二零零八年 五月十六日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣2,000,000元 繳足股本 人民幣2,000,000元	中國	房屋裝修
重慶天卓投資有限公司	中國 二零零八年 六月二十五日	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	物業發展
重慶龍湖成恒地產 發展有限公司	中國 二零零八年八月七日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
重慶天朗農業發展 有限公司 (「重慶天朗農業」)	中國 二零零九年 六月一日	不適用	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本 人民幣10,000,000元	中國	樹苗培育
上海龍湖物業管理有限公司	中國 二零零八年 六月十八日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理
上海渝久實業有限公司	中國 二零零八年 七月八日	不適用	不適用	68.5%*	68.5%*	68.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	建材貿易
上海恒馳房地產有限公司	中國 二零零八年 七月八日	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣1,000,000,000元 繳足股本 人民幣1,000,000,000元	中國	物業發展
西安龍湖物業服務有限公司	中國 二零零八年 七月三日	不適用	不適用	82.2%*	82.2%*	82.2%*	註冊資本 人民幣1,000,000元 繳足股本 人民幣1,000,000元	中國	物業發展
西安業恒實業 有限公司 (「西安業恒實業」)	中國 二零零九年 三月三十日	不適用	不適用	不適用	68.5%*	68.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	建材貿易

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		二零零九年					
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	本報告日期			
無錫龍湖置業有限公司	中國 二零零九年 七月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	91.3%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展
上海莘潤園林綠化 有限公司 (「上海莘潤園林綠化」)	中國 二零零九年 六月二十五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	註冊資本 人民幣2,000,000元 繳足股本 人民幣2,000,000元	中國	樹苗培育
共同控制實體									
重慶興龍湖置地發展 有限公司 (「興龍湖置地」)	中國 二零零五年 七月十九日	50%#	50%#	50%#	50%#	50%#	註冊資本 27,000,000美元 繳足股本 27,000,000美元	中國	物業發展
成都嘉南置業有限公司 (「成都嘉南」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	7.2%#	7.2%#	7.2%#	7.2%#	註冊資本 人民幣382,890,100元 繳足股本 人民幣382,890,100元	中國	物業發展
成都拓盛置業有限公司 (「成都拓盛」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	4.3%#	4.3%#	4.3%#	4.3%#	註冊資本 人民幣633,495,100元 繳足股本 人民幣633,495,100元	中國	物業發展
成都景匯置業有限公司 (「成都景匯」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	4.2%#	4.2%#	4.2%#	4.2%#	註冊資本 人民幣653,275,800元 繳足股本 人民幣653,275,800元	中國	物業發展
成都匯新置業有限公司 (「成都匯新」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	57.8%	29.3%#	29.3%#	29.3%#	註冊資本 人民幣629,993,500元 繳足股本 人民幣629,993,500元	中國	物業發展
上海恒睿房地產有限公司 (「上海恒睿」)	中國 二零零八年 一月二十八日	不適用	不適用	18.3%#	45.7%#	45.7%#	註冊資本 人民幣1,589,000,000元 繳足股本 人民幣1,589,000,000元	中國	物業發展
聯營公司									
嘉遜置地(中國) 有限公司(前稱Easeridge Investments Limited)	英屬維爾京群島 二零零四年 十二月三日	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	法定股本 100美元 繳足股本 100美元	香港	投資控股
埃克爾空調技術(無錫) 有限公司(「埃克爾」)	中國 二零零二年 七月七日	20%	20%	20%	20%	20%	註冊資本 1,250,000美元 繳足股本 100美元	中國	生產空調

* 該等公司為重慶龍湖企業拓展(貴公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日分別擁有其60%、91.3%、91.3%及91.3%股權的一間附屬公司)持有的附屬公司。該

等公司為 貴公司的間接控制附屬公司。因此，儘管根據實際權益持有百分比， 貴公司應佔該等公司的有效實益權益少於50%，但 貴公司仍可透過重慶龍湖企業拓展對該等公司進行控制。

該等公司於各別期間完結日根據各公司組織章程大綱及細則列賬記為共同控制實體，合營夥伴訂約同意共同控制該等公司的財務及經營政策。

** 該實體已於有關期間出售(附註35及36)。

附註：除於英屬維爾京群島、巴巴多斯及香港註冊成立的公司於香港經營外，其他附屬公司均於中國經營。

由於 貴公司、龍湖投資、Jasmine、Fantastic、Silver Oak、Join Dragon、Everbay及COF V在並無法定審核規定的司法權區註冊成立，故自註冊成立日期以來，並無編製任何法定經審核財務報表。由於重慶天朗農業、西安業恒實業及上海莘潤園林綠化並無展開任何業務，故自其各自的成立日期以來，並無編製任何法定經審核財務報表。由於兆安、寶欣及駿景自註冊成立日期起至二零零九年六月三十日期間不足一年，故並無編製任何經審核財務報表。然而，為編製本報告，我們已審閱 貴公司、龍湖投資、Jasmine、Fantastic、Silver Oak、Join Dragon、Everbay、COF V、重慶天朗農業、西安業恒實業、上海莘潤園林綠化、兆安、寶欣及駿景自其各自的註冊成立／成立日期以來的一切相關交易，並已採取我們認為所需的程序以便將有關該等公司的財務資料納入本報告。

於有關期間，在中國成立的下列 貴公司附屬公司(除前段所述附屬公司外)的法定財務報表乃根據適用於中國成立實體的相關會計準則及財務規例(「中國會計準則」)編製而成，並經以下香港／中國註冊執業會計師審核：

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
重慶龍湖企業拓展	二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	重慶永和會計師事務所 (「重慶永和」)
成都龍湖錦華置業有限公司	二零零六年十二月三十一日 二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	重慶永和
四川龍湖地產發展有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日 二零零八年十二月三十一日	重慶永和 北京永拓會計師 事務所重慶分所 (「北京永拓」)
成都龍湖物業服務有限公司	二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	重慶永和

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
重慶新龍湖	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖置業有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖西街	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖物業服務有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖慶華置業有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶北龍湖置地發展有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶嘉遜	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶嘉遜建築營造工程有限公司	二零零六年十二月三十一日	重慶永和
重慶龍湖恒尚地產發展有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都龍湖同晉置業有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都龍湖錦城	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師
成都佳遜投資有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖地產發展有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖錦城置業有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京匯晟投資有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖宜恒	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖凱安	二零零六年十一月三十日至 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶恒弘投資有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶融凱	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖半坡	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
四川興龍湖地產發展有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都錦騰貿公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	及二零零八年十二月三十一日	
西安興城	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
北京龍湖中佰置業有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海龍湖置業發展有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
嘉遜發展	二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	Louis Leung & Partners CPA Limited 德勤華永會計師事務所
上海萬卓投資有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都西璽	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都西祥	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖時代置業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖天行置業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京德卓貿易有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖成恒裝飾有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶天卓投資有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖成恒地產發展有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海龍湖物業管理有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海渝久實業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海恒馳房地產有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖物業服務有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
興龍湖置地	二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	普華永道中天會計師事務 所有限公司

為編製本報告，貴公司董事已根據國際財務報告準則編製貴公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

本報告內貴集團於有關期間的財務資料乃根據下文A部分附註1所載基準編製的相關財務報表（以便編製吾等的報告載入招股章程）編製而成。吾等認為，編製本報告時不必為載入招股章程而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃貴公司董事的責任。貴公司董事亦負責載有本報告的招股章程的內容。吾等則負責按相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，根據下文A部分附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映貴公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日；貴集團於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況；以及貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合業績及綜合現金流量。

貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月的比較綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表及其附註，乃摘錄自貴集團於相同期間的綜合財務資料（「中期財務資料」），中期財務資料乃貴公司董事僅為編製本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會發出的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱進程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會就中期財務資料發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據編製財務資料所採用符合國際財務報告準則的會計政策而編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		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
收入	5	2,100,666	3,498,040	4,475,199	2,230,128	5,875,808
銷售成本		(1,380,137)	(2,307,239)	(3,321,192)	(1,601,873)	(4,035,743)
毛利		720,529	1,190,801	1,154,007	628,255	1,840,065
其他收入	6	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業公平值變動		482,177	901,113	125,100	71,200	561,000
分銷開支		(131,351)	(210,187)	(323,910)	(133,285)	(105,975)
行政開支		(108,755)	(335,370)	(408,286)	(169,201)	(84,822)
出售持作買賣 投資的虧損		—	(131)	—	—	—
融資成本	7	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
分佔共同控制 實體業績		602	(13,681)	63,225	(1,938)	32,570
稅前溢利		977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
所得稅開支	8	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)
本年度／期間溢利	9	639,468	901,200	399,481	236,770	1,659,984
本年度／期間其他全面開支 貨幣換算產生的匯兌虧損		(1,310)	—	—	—	—
本年度／期間全面收入總額		638,158	901,200	399,481	236,770	1,659,984
以下應佔：						
貴公司權益擁有人		370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益		268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
本年度／期間溢利		639,468	901,200	399,481	236,770	1,659,984
以下應佔：						
貴公司權益擁有人		369,659	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益		268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
本年度／期間全面 收入總額		638,158	901,200	399,481	236,770	1,659,984
每股盈利(人民幣分)	12					
基本		9.2	18.7	8.3	5.0	36.4

財務狀況報表

附註	貴集團			貴公司			
	於十二月三十一日			於二零零九年	於二零零八年	於二零零九年	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	
	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	
非流動資產							
投資物業	13	2,466,926	3,634,000	3,759,100	4,320,100	—	—
物業、廠房及設備	14	55,229	133,386	166,976	179,331	—	—
發展中物業	15	—	—	10,701	—	—	—
預付租賃款項	16	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294	—	—
於聯營公司的權益	17	1	1	1	1	—	—
於附屬公司的投資	17A	—	—	—	—	2,875,598	2,875,598
於共同控制實體的權益	18	49,066	506,095	932,468	1,232,161	—	—
可供出售投資	19	8,820	8,600	8,600	8,600	—	—
信託基金投資	20	14,823	—	—	—	—	—
就購入土地使用權已付的按金		586,475	2,249,415	845,780	89,527	—	—
就收購一間附屬公司／一間附屬 公司的額外權益已付的按金		30,000	—	—	—	—	—
遞延稅項資產	32	44,945	71,503	347,960	209,042	—	—
應收少數股東款項	43(e)	—	11,153	12,490	12,423	—	—
應收貸款		14,596	—	—	—	—	—
		<u>3,413,107</u>	<u>10,032,821</u>	<u>9,110,364</u>	<u>8,617,479</u>	<u>2,875,598</u>	<u>2,875,598</u>
流動資產							
存貨	21	27,244	47,620	138,652	204,560	—	—
發展中物業	15	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943	—	—
持作出售物業	22	421,603	363,516	2,582,592	902,708	—	—
應收賬項及其他應收款項、 按金及預付款項	23	426,208	686,599	1,611,597	1,038,374	—	—
持作買賣投資	24	1,148	—	—	—	—	—
信託基金投資	20	—	74,863	—	—	—	—
應收關連方款項	25	159,696	147,111	107,094	74,416	—	—
可收回稅項		31,725	59,668	131,722	136,081	—	—
已抵押銀行存款	26	138,912	187,246	605,379	353,338	—	—
銀行結餘及現金	26	729,106	2,337,618	3,228,797	5,919,421	—	4
		<u>6,675,703</u>	<u>12,606,662</u>	<u>23,285,903</u>	<u>25,446,841</u>	<u>—</u>	<u>4</u>
流動負債							
應付賬項、已收按金及 應計費用	27	3,777,580	9,096,044	13,843,721	13,464,958	—	—
應付聯營公司款項		1,402	—	—	—	—	—
應付附屬公司款項		—	—	—	—	53	57
應付共同控制實體款項	28	—	117,331	19,957	226,576	—	—
應付董事款項	28	35,594	36,722	81,590	79,181	—	—
應付稅項		381,029	687,968	935,528	1,214,349	—	—
銀行及其他借款 — 一年內到期	29	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506	—	—
		<u>4,844,705</u>	<u>13,113,585</u>	<u>21,360,847</u>	<u>22,534,570</u>	<u>53</u>	<u>57</u>
流動資產(負債)淨額		<u>1,830,998</u>	<u>(506,923)</u>	<u>1,925,056</u>	<u>2,912,271</u>	<u>(53)</u>	<u>(53)</u>
總資產減流動負債		<u>5,244,105</u>	<u>9,525,898</u>	<u>11,035,420</u>	<u>11,529,750</u>	<u>2,875,545</u>	<u>2,875,545</u>

	附註	貴集團			貴公司		
		於十二月三十一日			於二零零九年	於二零零八年	於二零零九年
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
		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
資本及儲備							
股本	30	2,125	2,125	351,668	351,668	351,668	351,668
儲備		1,491,410	2,867,115	2,770,893	4,242,454	2,523,877	2,523,877
貴公司擁有人應佔權益		1,493,535	2,869,240	3,122,561	4,594,122	2,875,545	2,875,545
少數股東權益		996,517	1,259,228	821,673	1,025,596	—	—
權益總額		2,490,052	4,128,468	3,944,234	5,619,718	2,875,545	2,875,545
非流動負債							
銀行及其他借款							
— 一年後到期	29	2,450,260	4,752,930	6,359,700	4,948,494	—	—
應付少數股東款項	31	—	19,306	—	—	—	—
遞延稅項負債	32	303,793	625,194	731,486	961,538	—	—
		2,754,053	5,397,430	7,091,186	5,910,032	—	—
		5,244,105	9,525,898	11,035,420	11,529,750	2,875,545	2,875,545

由於 貴公司於二零零七年十二月二十一日註冊成立，故並無呈列 貴公司於二零零六年十二月三十一日的財務狀況報表。於二零零七年十二月二十一日， 貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立日期， 貴公司的初始法定股本為50,000港元，分成500,000股每股面值0.10港元的普通股，其中1股認購人股份已配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited (作為初始認購人)。同日，Codan Trust Company (Cayman) Limited將該股股份轉讓予Charm Talent International Limited，並分別向Charm Talent International Limited及Precious Full International Limited配發及發行599股及400股股份。根據股東於二零零八年五月二十七日通過的一項書面決議案， 貴公司透過增設9,999,500,000股新股將其法定股本由50,000港元增至1,000,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日的股本指嘉遜發展及 貴公司的股本總和。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的股本指 貴公司的股本。

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔										
	股本	資本儲備	特別儲備	法定				保留溢利	總計	少數股東權益	
				盈餘儲備	匯兌儲備	購股權儲備	注資儲備			總計	總計
人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	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	
於二零零六年一月一日	2,125	215	—	51,474	(344)	—	—	1,070,406	1,123,876	759,629	1,883,505
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	370,969	370,969	268,499	639,468
貨幣換算產生的匯兌差額	—	—	—	—	(1,310)	—	—	—	(1,310)	—	(1,310)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	(1,310)	—	—	370,969	369,659	268,499	638,158
已向少數股東支付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,611)	(31,611)
撥作儲備	—	—	—	396	—	—	—	(396)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	2,125	215	—	51,870	(1,654)	—	—	1,440,979	1,493,535	996,517	2,490,052
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	749,990	749,990	151,210	901,200
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	43	—	43	911,225	911,268
確認按股本結算以股份 為基礎的付款	—	—	—	—	—	1,000	4,000	—	5,000	—	5,000
已向少數股東支付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(161,440)	(161,440)
視為收購附屬公司的額外權益	—	—	620,672	—	—	—	—	—	620,672	(640,727)	(20,055)
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,963)	(17,963)
透過收購附屬公司收購 資產及承擔負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,869	25,869
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,995)	(5,995)
出售於附屬公司的部分權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	532	532
撥作儲備	—	—	—	306	—	—	—	(306)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	2,125	215	620,672	52,176	(1,654)	1,000	4,043	2,190,663	2,869,240	1,259,228	4,128,468
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	331,590	331,590	67,891	399,481
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,000	13,000
確認按股本結算以股份 為基礎的付款	—	—	—	—	—	12,513	47,626	—	60,139	—	60,139
確認為分派的股息	—	—	—	—	—	—	—	(138,408)	(138,408)	—	(138,408)
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(518,446)	(518,446)
重組後 貴公司股本增加	349,543	(349,543)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
撥作儲備	—	—	—	79,137	—	—	—	(79,137)	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	351,668	(349,328)	620,672	131,313	(1,654)	13,513	51,669	2,304,708	3,122,561	821,673	3,944,234
期間溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	1,456,061	1,456,061	203,923	1,659,984
確認按股本結算以股份 為基礎的付款	—	—	—	—	—	3,338	12,162	—	15,500	—	15,500
撥作儲備	—	—	—	1,490	—	—	—	(1,490)	—	—	—
於二零零九年六月三十日	351,668	(349,328)	620,672	132,803	(1,654)	16,851	63,831	3,759,279	4,594,122	1,025,596	5,619,718

貴公司擁有人應佔

	股本	資本儲備	特別儲備	法定			購股權儲備	注資儲備	保留溢利	總計	少數股東權益	
				盈餘儲備	匯兌儲備	總計					總計	總計
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	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	人民幣千元
未經審核												
於二零零八年一月一日	2,125	215	620,672	52,176	(1,654)	1,000	4,043	2,190,663	2,869,240	1,259,228	4,128,468	
期間溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	198,158	198,158	38,612	236,770	
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000	13,000	
確認按股本結算以股份 為基礎的付款	-	-	-	-	-	6,257	23,813	-	30,070	-	30,070	
確認為分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(138,408)	(138,408)	-	(138,408)	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(274,810)	(274,810)	
重組後 貴公司股本增加 (附註1)	349,543	(349,543)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
撥作儲備	-	-	-	49,998	-	-	-	(49,998)	-	-	-	
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	351,668	(349,328)	620,672	102,174	(1,654)	7,257	27,856	2,200,415	2,959,060	1,036,030	3,995,090	

附註：

- 於二零零八年六月十一日，透過發行4,000,000,000股每股面值0.1港元的股份完成重組。詳情載於招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。貴公司所發行股份的面值與嘉遜發展的股本總額之間的差額記入股本儲備。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，嘉遜發展已向一家非全資附屬公司重慶龍湖企業拓展注入額外資本770,000,000港元，而 貴公司的最終股東吳亞軍女士及蔡奎先生亦為重慶龍湖企業拓展的少數股東。貴集團於重慶龍湖企業拓展的股權由60%增至91.3%，而視作收購折讓人民幣620,672,000元則指所收購額外權益的應佔資產淨值超出注資金額的部分，已於注資儲備內確認為權益擁有人注資。
- 根據在中國成立的若干附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須向法定盈餘儲備轉撥其除稅後溢利的5%至10%，直至儲備達到註冊資本的50%為止。轉撥須於向權益擁有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
經營活動					
除稅前溢利	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
經以下調整：					
融資成本	—	20,579	61,525	33,415	41,634
撇減存貨	—	—	1,094	—	—
應收關連方款項減值虧損	—	3,000	—	—	—
應收貸款減值虧損	—	15,471	—	—	—
其他應收款項減值虧損	80	12,000	31,109	—	—
於聯營公司的投資減值虧損	414	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	5,839	10,031	16,884	6,535	7,777
應收少數股東款項的					
推算利息收入	—	—	(1,337)	—	—
持作買賣投資的公平值增加	(126)	—	—	—	—
投資物業公平值增加	(482,177)	(901,113)	(125,100)	(71,200)	(561,000)
應佔共同控制實體(溢利)虧損	(602)	13,681	(63,225)	1,938	(32,570)
出售物業、廠房及設備的虧損					
(收益)	94	(1,281)	(77)	(233)	(7)
自一級開發項目收取的超額賠償	—	—	—	—	(306,000)
出售持作買賣投資的虧損	—	131	—	—	—
出售於附屬公司的部分					
權益的收益	—	(23,121)	—	—	—
出售附屬公司(收益)虧損	—	(10)	5,787	—	10,533
出售於共同控制實體的部分					
權益的收益	—	—	(36,774)	(36,774)	—
收購附屬公司額外權益					
產生的折讓	—	(41,017)	—	—	—
利息收入	(9,671)	(28,942)	(33,388)	(10,077)	(23,108)
可供出售投資的股息收入	—	(1,297)	(847)	—	—
持作買賣投資的股息收入	(51)	(273)	—	—	—
以股份為基礎的付款開支	—	5,000	60,139	30,070	15,500
營運資金變動前的經營					
現金流量	490,845	708,120	596,469	373,337	1,698,122
存貨增加	(10,169)	(20,376)	(92,928)	(48,856)	(65,908)
發展中物業及持作出售物業					
(增加)減少	(2,542,911)	(2,910,708)	(4,590,814)	(2,692,349)	1,124,707
應收賬款及其他應收款項、按金					
及預付款項減少(增加)	82,880	(230,330)	(414,134)	(196,834)	788,716
應收關連方款項(增加)減少	(82,206)	9,585	40,017	(73,545)	32,678
應付賬款、已收按金及應計					
費用增加(減少)	1,747,939	5,086,089	4,697,603	1,660,228	(297,973)
經營產生(動用)的現金	(313,622)	2,642,380	236,213	(978,019)	3,280,342
已付中國所得稅	(85,299)	(151,406)	(272,905)	(251,172)	(239,290)
經營活動所得(動用)					
的現金淨額	(398,921)	2,490,974	(36,692)	(1,229,191)	3,041,052

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		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
投資活動						
發展中的投資物業增加		(148,641)	(173,467)	—	—	—
預付租金增加		(142,226)	(3,276,442)	(2,232,949)	(1,848,145)	(35,387)
收購土地使用權所支付的按金		(525,475)	(1,662,940)	(302,292)	(276,600)	(37,747)
退還收購土地使用權所支付的按金 ..		—	—	365,650	106,650	—
透過收購附屬公司收購資產						
及承擔負債／償付應付代價	33	—	(633,754)	(190,664)	—	(400,789)
收購共同控制實體的						
額外權益		—	(470,710)	(56,231)	(56,231)	(537,796)
已收共同控制實體的股息		—	—	—	—	41,490
發展中物業增加		—	—	(10,701)	—	—
少數股東的還款		—	—	—	—	67
收購信託基金投資		(14,823)	(60,690)	—	—	—
已抵押銀行存款(增加)減少		(28,968)	(48,334)	(418,133)	59,976	252,041
購入物業、廠房及設備		(11,974)	(11,555)	(27,731)	(15,882)	(2,583)
收購附屬公司的額外						
權益／償付應付代價		—	(2,500)	(508,554)	(274,810)	(25,000)
收購附屬公司／附屬公司的						
額外權益所支付按金		(30,000)	—	—	(200,000)	—
已收利息		8,845	28,067	28,145	10,077	23,108
出售附屬公司的淨現金流入(流出) ..	36	—	13,015	(2,616)	—	56,691
出售於共同控制實體的						
部分權益所得款項		—	—	196,105	196,105	—
出售附屬公司部分權益所得款項		—	12,500	—	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項		585	2,183	1,437	348	88
自一級發展項目收取的賠償		—	—	—	—	1,000,000
可供出售投資所收取股息		—	1,297	847	—	—
出售持作買賣投資所得款項		—	1,017	—	—	—
出售信託基金投資所得款項		—	650	80,106	—	—
持作買賣投資所收取股息		51	273	—	—	—
出售可供出售投資所得款項		—	220	—	—	—
投資活動(動用)所得的現金淨額		(892,626)	(6,281,170)	(3,077,581)	(2,298,512)	334,183

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
融資活動					
償還銀行及其他貸款	(639,364)	(1,071,434)	(3,680,948)	(791,000)	(3,762,345)
已付利息	(134,251)	(316,614)	(812,409)	(332,852)	(366,807)
已向少數股東支付的股息	(31,611)	(161,440)	—	—	—
新造銀行及其他貸款	2,445,000	5,900,565	8,592,249	5,277,972	1,855,400
發行債券所得款項	—	—	—	—	1,384,931
少數股東注資	—	911,268	13,000	13,000	—
墊款自(退款予)聯營公司	1,598	(1,402)	—	—	—
墊款自(退款予)共同控制實體	—	117,331	6,406	(152,140)	206,619
墊款自(退款予)少數股東	—	19,306	(19,306)	(19,059)	—
墊款自(退款予)董事	23,921	1,128	(27,658)	(101,375)	235
股息	—	—	(65,882)	(65,882)	(2,644)
融資活動所得(動用)的現金淨額	1,665,293	5,398,708	4,005,452	3,828,664	(684,611)
現金及現金等價物增加淨額	373,746	1,608,512	891,179	300,961	2,690,624
年初/期初的現金及現金等價物	356,110	729,106	2,337,618	2,337,618	3,228,797
匯率變動的影響	(750)	—	—	—	—
年末/期末的現金及現金等價物	729,106	2,337,618	3,228,797	2,638,579	5,919,421
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘及現金	729,106	2,337,618	3,228,797	2,638,579	5,919,421

財務資料附註

1. 財務資料的編製基準

根據重組(於整頓 貴公司及龍湖投資在嘉遜發展與最終股東所控制的若干公司之間的關係後已完成)， 貴公司已於二零零八年六月十一日成為 貴集團旗下公司的控股公司。重組之後， 貴集團(包括 貴公司及其附屬公司)被視為持續經營實體。於是重組前後， 貴集團由最終股東吳亞軍和蔡奎控制。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下公司的業績、權益變動及現金流量，其編製的前提是假設目前的集團架構於有關期間或自其各自的註冊成立/成立日期以來(以較短者為準)一直存在。

經已編製 貴集團於二零零六年及二零零七年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，以呈列 貴集團現時旗下公司於有關日期的資產及負債(前提是假設目前的集團架構於有關日期一直存在)。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報，人民幣為 貴公司及其主要附屬公司的功能貨幣。

2. 採納國際財務報告準則

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈一系列新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及相關詮釋(「國際會計準則詮釋委員會」)(下文統稱為「新國際財務報告準則」)，該等新國際財務報告準則於二零零九年一月一日開始的 貴集團財政年度生效。就編製及呈報有關期間的財務資料而言， 貴集團已就有關期間貫徹採納所有該等新國際財務報告準則。

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	修訂國際財務報告第5號作為改進二零零八年五月國際財務報告的一部分 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	改進二零零九年四月國際財務報告準則 ²
國際會計準則第27號(經修訂2008)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ³
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號(修訂本)	額外豁免首次採納者 ⁴
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算的股份付款交易 ⁴
國際財務報告準則第3號(經修訂2008)	業務合併 ¹

國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
國際財務報告詮釋委員會第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 該等修訂於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 適用於二零零九年七月一日或之後的轉讓

採納國際財務報告準則第3號(經修訂2008)可能影響 貴集團收購日期為二零一零年一月一日或以後業務合併的會計方法。國際會計準則第27號(經修訂2008)將影響 貴集團於附屬公司權益變動的會計處理。貴公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對 貴集團的業績及財務狀況不會產生重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本法(投資物業及若干金融工具按公平值計量除外)及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。該等政策乃於整段有關期間內貫徹採用。

合併基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘 貴公司有權力規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

本年度/期間購入或售出附屬公司業績按自有關收購生效日期起計或截至出售生效日期止(倘適用)計入綜合全面收益表內。

附屬公司的財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間所有交易、結餘及收支乃於合併賬目時對銷。

於綜合附屬公司淨資產的少數股東權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。淨資產的少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的金額及少數股東應佔自合併日期起計的權益變動。少數股東應佔虧損超過少數股東於附屬公司權益的部分，則分配往 貴集團的權益內予以抵銷，除非少數股東負有具約束力的責任，有能力作出額外投資以填補該等虧損，則屬例外。

業務合併

收購業務乃使用收購法列賬。收購成本按 貴集團為換取被收購公司的控制權而於交換日期所賦予資產的公平值、所產生或接管的負債及發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公平值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步計量。於重新評估後，倘 貴集團於被收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

商譽

收購一家附屬公司所產生的商譽乃指收購成本超逾 貴集團於收購當日於相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益的差額。商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司所產生的資本化商譽於綜合財務狀況報表內獨立呈列。

就減值測試而言，收購產生的商譽獲分配至預期將自收購協同效應中獲益的有關現金產生單位或多組現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，並當有跡象顯示單位有可能出現減值時進行減值測試。就財政年度內收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位可收回金額少於該單位賬面值，則會先分配減值虧損，以調低分配予該單位的任何商譽賬面值，繼而根據單位內每項資產的賬面值按比例分配至該單位其他資產。商譽的減值虧損直接於綜合全面收益表內確認。商譽的減值虧損不會於其後期間撥回。

其後於出售一家附屬公司時，釐定出售損益款額時須計入資本化商譽之應佔金額。

收購附屬公司額外權益

於收購附屬公司的額外權益時，所付代價與所收購額外權益應佔的相關資產及負債之賬面值的差額於商譽內確認。

於收購附屬公司的額外權益而導致收購資產及承擔負債時，有關代價與所收購額外權益應佔相關資產及負債的賬面值之間的差額計入相關資產的賬面值或從中扣除（如適用）。

收購附屬公司額外權益所產生的折讓指所收購額外權益應佔淨資產的賬面值超出收購成本的差額，並計入綜合全面收益表。

收入確認

收入乃按已收或應收代價的公平值計算，乃一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

日常業務過程中銷售物業的收入須滿足下列標準方予確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不再保留對物業施加如同擁有權的管理參與程度及實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本可以可靠地計量。

在收入確認日期前從買家所收取的訂金及分期供款，則列於財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

物業管理及相關服務費於提供服務的有關期間確認。

其他服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預期壽命準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

投資物業

於初步確認時，投資物業以成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業(包括已落成及發展中)採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

在建或開發作未來投資物業用途的物業分類為發展中投資物業。倘無法可靠地釐定公平值，則發展中投資物業於公平值可以釐定或工程完工時方獲以成本計量，當時的公平值與賬面值之間的差異將在期內的損益中確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時解除確認。解除確認資產所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目解除確認期間計入綜合全面收益表中。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的折舊乃經計及其估計剩餘價值，使用直線法於估計可使用年期內撇銷成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後繼續使用有關資產不會產生經濟利益時解除確認。解除確認資產所產生的任何盈虧(按該項目的出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目解除確認期間計入綜合全面收益表中。

預付租賃款項

預付租賃款項乃指土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至綜合全面收益表內，惟分類或入賬列為擬持作出售的發展中物業則另當別論。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減任何已識別減值虧損計入 貴公司的財務狀況報表中。

於聯營公司的權益

聯營公司為投資者可對其有重大影響，且並非附屬公司或於合營企業的權益的實體。重大影響指參與被投資公司的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入本財務資料內。根據權益法，於聯營公司的投資按成本就 貴集團應佔該聯營公司資產淨值的收購後變動調整，減任何已識別的減值虧損於綜合財務狀況報表列賬。當 貴集團應佔聯營公司的虧損相等於或超出其於該聯營公司的權益(包括實質上組成 貴集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益)，則 貴集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會計提撥備並確認為負債，惟僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付的款項為限。

當集團實體與 貴集團聯營公司進行交易時，盈虧將會撇銷，惟僅以 貴集團於相關聯營公司的權益為限。

於共同控制實體的投資

合營企業安排涉及成立獨立實體，而當中各經營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權者乃列作共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債按權益會計法列入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資按成本就 貴集團應佔該共同控制實體的資產淨值的收購後變動作出調整，減任何已識別的減值虧損於綜合財務狀況報表列賬。當 貴集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上組成 貴集團於該共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則 貴集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會計提撥備並確認為負債，惟僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付的款項為限。

當集團實體與 貴集團共同控制實體進行交易時，盈虧將會撇銷，惟僅以 貴集團於該共同控制實體的權益為限。

發展中物業

租賃土地及樓宇處於發展作生產、租賃或行政用途的過程中時，租賃土地部分歸類為預付租賃款項，並按直線法於租期攤銷。於工程進行期間，就租賃土地所作的攤銷撥備計入為發展中物業成本的一部分。不作出售用途的發展中物業以成本減任何已識別減值虧損列賬。擬持作自用或因具投資潛力而持有的發展中物業列為非流動資產。

擬持作出售的發展中物業列作流動資產(包括相關土地成本)，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、產生的發展開支及已資本化的借貸成本(倘適用)。可變現淨值按當時市況釐定。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

金融工具

當一間集團公司成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債於財務狀況報表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)於初步確認時加入，或從金融資產或金融負債的公平值扣除(倘適用)。就按公平值計入損益的金融資產及金融負債的收購或發行而言，直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

金融資產

貴集團及 貴公司的金融資產分為三類：包括按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有定期買賣的金融資產於交易日確認及解除確認。定期買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的定期資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產的預計年期或(倘適用)較短期間準確折讓估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折價)之比率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產有兩個分類，包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 構成 貴集團合併管理的金融工具確定組合一部分，在最近出現實際短期獲利模式；或
- 為並非指定作有效對沖工具的衍生工具。

倘若出現下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致的計量或確認歧異；或
- 根據 貴集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公平值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具的合約其中部分，且國際會計準則第39號准許整份合併合約指定按公平值計入損益。

於初步確認後的每個報告期間截止日，按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，其公平值變動於產生變動的期間直接於損益中確認。於損益中確認的盈虧淨值不包括金融資產所賺取的任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生性質金融資產，於初步確認後的每個報告期間截止日，貸款及應收款項(包括信託基金投資、應收貸款、按金、應收少數股東款項、應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

就無活躍市場報價及其公平值無法可靠計量的可供出售股本投資，須於初步確認後的每個報告期間截止日按成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產的減值

金融資產(按公平值計入損益者除外)會於每個報告期間截止日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對約方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收賬款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合延遲付款(超逾信貸期)數目增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，當有客觀證據證明資產已減值時於損益中確認減值虧損，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款及其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，會計入損益內。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按該項資產的賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率折讓的現值之間的差額計量。該減值虧損不會於其後期間撥回。

就按已攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

金融負債及股本

貴集團及 貴公司所發行的金融負債及股本工具根據所訂立合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義予以分類。

股本工具為證明於 貴集團資產的剩餘權益經扣除其所有負債後的任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息支出的方法。實際利率是可準確按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間折讓估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利息基準予以確認。

金融負債

金融負債(包括應付賬項及其他應付款項、應付聯營公司款項、應付附屬公司款項、應付共同控制實體款項、應付董事款項、銀行及其他借款以及應付少數股東款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

集團公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人須支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失的合約。貴集團所發行而並不指定按公平值計入損益的財務擔保合約初步以公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易成本確認。於初步確認後，貴集團以(i)按照國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減按照國際會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷(如適用)兩者中的較高者計量財務擔保合約。

解除確認

若從資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及貴集團已轉讓該金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及直接於權益確認的累計盈虧總和之間的差額，將於損益內確認。

倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將解除確認。已解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，將於損益內確認。

有形資產減值虧損

貴集團於各報告期末審閱其有形資產的賬面值，以釐定有關資產是否出現減值虧損跡象。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後回撥減值虧損時，資產賬面值調高至其經修訂的估計可收回金額，因此增加的賬面值不會高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

租賃

當租賃條款的絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於綜合全面收益表內確認。

貴集團作為承租人

根據經營租賃的應付租金於有關租賃年期按直線法於損益中扣除。已收及應收作為訂立經營租賃獎勵的利益於有關租賃年期按直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約中的土地及樓宇部分就租賃分類而言獨立處理，除非租賃款項無法於土地與樓宇部分間可靠分配，在此情況下，整份租約整體視作融資租約處理，列作物業、廠房及設備。倘能夠可靠分配租賃款項，則土地租賃權益列作經營租約，惟按公平值模型分類及入賬列作投資物業者另當別論。

借貸成本

由於收購、建設或生產合資格資產而直接產生的借貸成本乃資本化作為該等資產成本的一部分。當此等資產大致上可作其擬定用途或出售時，該等借貸成本將停止資本化。某些借款在未用於合資格資產開支之暫時投資所得收入，會從資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

外幣

編製每個個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按其功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)於交易日的匯率記錄。於每個報告期間截止日，以外幣列值的貨幣項目按報告期間截止日的匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在綜合全面收益表內確認。

就呈列財務資料而言，貴集團海外業務的資產及負債按報告期間截止日匯率換算為貴集團的呈列貨幣(即人民幣)，而有關收入及開支則按年度／期間平均匯率換算，除非該年度／期間匯率出現重大波幅，在此情況下，將採用交易日的匯率。所產生匯兌差額(倘有)確認為權益的獨立部分(匯兌儲備)。有關匯兌差額於海外業務出售期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表所報溢利，因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減支出項目，亦不包括永久免稅或可扣減項目。貴集團現時稅項負債按報告期間截止日前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因初步確認(業務合併情況下除外)其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債確認來自投資附屬公司及聯營公司與合營企業權益的應課稅暫時差額，惟倘貴集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

於每個報告期間截止日會審閱遞延稅項資產的賬面值，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項按預期於負債償還或資產變現期間的適用稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘其與直接在權益中扣除或計入權益的項目有關時，遞延稅項亦會於權益中處理。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。倘貴集團在國營退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國營退休福利計劃供款視同定額供款退休福利計劃的供款予以處理。

以股份為基礎的付款交易

以權益方式結算及股份為基礎的付款交易

向僱員提供的購股權／股份獎勵

所獲服務的公平值參照所授出購股權或股份於授出當日的公平值釐定，在歸屬期間隨權益的相應增加，以直線法列作支出。

於每個報告期間截止日，貴集團會對預期最終歸屬的購股權或股份的估計數目進行修訂。估計變動的影響(如有)在損益中確認，並對儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認的款項將轉撥至保留溢利。

已授出購股權的條款及條件如作出任何修訂，則已授出的所增加公平值乃按經修訂購股權公平值與原有購股權公平值之間的差額(均於修訂日期作估計)釐定。

倘修訂於歸屬期間作出，則授出的所增加公平值則計入修訂日期至經修訂購股權歸屬當日期間就已獲提供服務確認的金額(連同按授出日期的原有購股權公平值計算的金額，該金額於原有歸屬期的餘下時間確認)。

倘修訂於歸屬日期後作出，則授出的所增加公平值立即於損益確認。

政府資助

政府資助會在須與有關成本配對之期間確認為收入。有關可折舊資產的資助列作有關資產的賬面值減少，於資產的可使用年期撥至收入。有關開支項目的資助按該等開支自綜合全面收益表扣除的相同期間確認。

4. 估計存在不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述 貴集團會計政策時， 貴公司董事須就未能透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

有關估計及假設經過持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計只影響到某一期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響到現行修訂期間以及未來期間，則在現行修訂期間以及未來期間確認。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告時， 貴公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變 貴集團投資物業的公平值，並須對綜合全面收益表所報盈虧金額作相應調整。

發展中投資物業

貴集團若干投資物業正在發展中。有鑑於過往公平值因當時難以覓得相關可資比較數據而不能可靠計量，故 貴公司董事認為發展中投資物業的公平值不能可靠地計量。該等物業乃按成本列值減減值而公平值在能可靠地計量的情況下，任何公平值變動均會影響期間的損益。

所得稅開支

誠如附註32所載，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，為數人民幣44,945,000元、人民幣71,503,000元、人民幣347,960,000元及人民幣209,042,000元的主要有關稅項虧損、土地增值稅撥備、呆賬撥備、政府資助、集團內購買的未變現溢利及其他項目的遞延稅項資產經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否實現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅臨時差額。 貴公司董事釐定遞延稅項資產乃根據所頒佈或實質已頒佈的稅率，以及 貴集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作溢利預測的最佳資料。 貴公司董事會於報告期間截止日前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於確認或撥回期間於綜合全面收益表內確認。

土地增值稅

貴集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而有異，且貴集團若干項目尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，貴集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備構成影響。

5. 分部資料

貴集團根據主要經營決策人(即貴公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績而定期檢討的有關貴集團組成實體的內部報告，確定其經營分部。

貴集團按其產品及服務組成業務單元，為配置資源及評估業績目的而按其向貴集團主要經營決策人編製及呈報資料。貴集團根據國際財務報告準則第8號編製的可申報分部可分為以下三項主要的業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公室場所、商業及住宅物業。貴集團在中國開展所有這方面的業務。
- 物業投資：該分部租賃貴集團發展的投資物業，乃為了賺取租金收入並長期而言從物業增值中受益。貴集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及相關服務：該分部主要透過物業管理產生收入。貴集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部業績及在各分部之間配置資源而言，貴集團董事會按以下基準監督各報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，惟於聯營公司的權益、於共同控制實體的權益、可供出售投資、信托基金投資、遞延稅項資產、持作買賣投資、可收回稅項及其他公司資產除外。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業乃以成本列賬。分部負債包括貿易應付款項及建設應計開支、應付票據、已收按金、物業銷售預收款以及其他應付款項，惟應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款及其他公司負債除外。

收入及支出分配至報告分部時乃根據報告分部實現的銷售收入及發生的相關支出或因報告分部應佔的資產折舊或攤銷而產生的收入及支出。分部溢利不包括 貴集團應佔其共同控制實體的業績。

用於衡量報告分部之溢利的指標為未計利息、稅項、折舊、投資物業公平值變動及融資成本前的經調整盈利（「經調整盈利」），此處所指的利息包括投資收入，而「折舊」則包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利， 貴集團的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支，作進一步調整。

除了獲取有關經調整盈利的分部資料，管理層獲取了各分部的相關資訊，包括收入（包括分部間收入）、由分部直接管理的利息收入和貸款產生的融資成本、折舊及減值虧損以及分部用於經營業務的新增非流動分部資產。分部間銷售是參照同類服務對第三方售價而定價的。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團已根據中國會計準則編製財務報表，主要經營決策人並無編製及審閱任何正式報告。自二零零八年一月一日起，財務報表已根據國際財務報告準則編製而正式報告則由主要經營決策人編製及審閱。

貴集團於有關期間的可申報分部資料列示如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	1,991,442	67,311	41,913	2,100,666
分部間收入	—	—	—	—
報告分部收入	<u>1,991,442</u>	<u>67,311</u>	<u>41,913</u>	<u>2,100,666</u>
報告分部溢利 (經調整盈利)	<u>518,999</u>	<u>49,004</u>	<u>2,869</u>	<u>570,872</u>
利息收入	9,671	—	—	9,671
融資成本	—	—	—	—
本年度折舊	—	—	(5,839)	(5,839)
報告分部資產	6,341,306	1,911,749	46,479	8,299,534
本年度新增非流動 分部資產	—	—	9,422	9,422
報告分部負債	3,379,445	13,831	27,861	3,421,137

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	3,334,339	101,734	61,967	3,498,040
分部間收入	—	—	—	—
報告分部收入	<u>3,334,339</u>	<u>101,734</u>	<u>61,967</u>	<u>3,498,040</u>
報告分部溢利 (經調整盈利)	<u>873,583</u>	<u>87,963</u>	<u>5,298</u>	<u>966,844</u>
利息收入	28,942	—	—	28,942
融資成本	(20,579)	—	—	(20,579)
本年度折舊	—	—	(10,031)	(10,031)
報告分部資產	15,470,158	2,307,636	14,375	17,792,169
本年度新增 非流動分部資產	—	—	5,309	5,309
報告分部負債	7,987,865	23,322	33,465	8,044,652

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	4,216,172	158,785	100,242	4,475,199
分部間收入	—	—	16,282	16,282
報告分部收入	<u>4,216,172</u>	<u>158,785</u>	<u>116,524</u>	<u>4,491,481</u>
報告分部溢利 (經調整盈利)	<u>637,418</u>	<u>103,214</u>	<u>17,794</u>	<u>758,426</u>
利息收入	33,388	—	—	33,388
融資成本	(61,525)	—	—	(61,525)
本年度折舊	(15,988)	—	(896)	(16,884)
報告分部資產	22,387,387	2,307,636	19,138	24,714,161
本年度新增 非流動分部資產	4,355,509	—	32,322	4,387,831
報告分部負債	12,594,493	44,099	57,698	12,696,290

截至二零零八年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	2,123,425	62,726	43,977	2,230,128
分部間收入	—	—	7,556	7,556
報告分部收入	<u>2,123,425</u>	<u>62,726</u>	<u>51,533</u>	<u>2,237,684</u>
報告分部溢利 (經調整盈利)	<u>443,699</u>	<u>40,384</u>	<u>8,347</u>	<u>492,430</u>
利息收入	10,077	—	—	10,077
融資成本	(33,415)	—	—	(33,415)
本期間折舊	(6,182)	—	(353)	(6,535)
報告分部資產	不適用	不適用	不適用	不適用
本期間新增 非流動分部資產	3,751,527	—	17,498	3,769,025
報告分部負債	不適用	不適用	不適用	不適用

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	5,718,444	86,266	71,098	5,875,808
分部間收入	—	—	9,081	9,081
報告分部收入	<u>5,718,444</u>	<u>86,266</u>	<u>80,179</u>	<u>5,884,889</u>
報告分部溢利 (經調整盈利)	<u>1,631,561</u>	<u>65,416</u>	<u>18,628</u>	<u>1,715,605</u>
利息收入	23,108	—	—	23,108
融資成本	(41,634)	—	—	(41,634)
本期間折舊	(7,040)	—	(737)	(7,777)
報告分部資產	21,498,926	2,307,636	30,947	23,837,509
本期間新增 非流動分部資產	1,030,909	—	2,748	1,033,657
報告分部負債	12,253,631	66,191	61,455	12,381,277

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
收入					
報告分部收入	2,100,666	3,498,040	4,491,481	2,237,684	5,884,889
分部間收入抵銷	—	—	(16,282)	(7,556)	(9,081)
綜合營業額	<u>2,100,666</u>	<u>3,498,040</u>	<u>4,475,199</u>	<u>2,230,128</u>	<u>5,875,808</u>
溢利					
報告分部溢利	570,872	966,844	758,426	492,430	1,715,605
其他收入	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業的公平值 變動	482,177	901,113	125,100	71,200	561,000
融資成本	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
應佔共同控制實體 業績	602	(13,681)	63,225	(1,938)	32,570
折舊	(5,839)	(10,031)	(16,884)	(6,535)	(7,777)
未分配營運及 公司開支	(84,610)	(311,700)	(319,731)	(160,126)	(58,560)
綜合除稅前溢利	<u>977,045</u>	<u>1,625,281</u>	<u>680,679</u>	<u>419,663</u>	<u>2,545,363</u>
於十二月三十一日					
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	於二零零九年 六月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產					
報告分部資產	8,299,534	17,792,169	24,714,161	23,837,509	
投資物業的公平值變動	555,177	1,456,290	1,581,390	2,142,390	
於聯營公司的權益	1	1	1	1	
於共同控制實體的權益	49,066	506,095	932,468	1,232,161	
可供出售投資	8,820	8,600	8,600	8,600	
信託基金投資	14,823	74,863	—	—	
遞延稅項資產	44,945	71,503	347,960	209,042	
持作買賣投資	1,148	—	—	—	
可收回稅項	31,725	59,668	131,722	136,081	
未分配總部及公司資產	1,083,571	2,670,294	4,679,965	6,498,536	
綜合資產總值	<u>10,088,810</u>	<u>22,639,483</u>	<u>32,396,267</u>	<u>34,064,320</u>	
負債					
報告分部負債	3,421,137	8,044,652	12,696,290	12,381,277	
應付稅項	381,029	687,968	935,528	1,214,349	
遞延稅項負債	303,793	625,194	731,486	961,538	
銀行及其他借款	3,099,360	7,928,450	12,839,751	12,498,000	
未分配總部及公司負債	393,439	1,224,751	1,248,978	1,389,438	
綜合負債總額	<u>7,598,758</u>	<u>18,511,015</u>	<u>28,452,033</u>	<u>28,444,602</u>	

(c) 地區資料

下表載列有關 貴集團來自外部客戶的收入的地區分佈資料。客戶的地區分佈乃基於提供服務或交付貨物的地點。

	來自外部客戶的收入				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
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	
重慶	2,100,666	3,029,071	2,184,825	1,330,086	1,174,380
成都	—	468,969	2,285,681	898,214	1,874,169
北京	—	—	4,693	1,828	2,817,766
其他地區	—	—	—	—	9,493
	<u>2,100,666</u>	<u>3,498,040</u>	<u>4,475,199</u>	<u>2,230,128</u>	<u>5,875,808</u>

於有關期間，概無與單一外界客戶進行交易的收入達 貴集團於各報告期間的收入10%或以上。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
利息收入	9,590	27,688	28,145	10,077	23,108
信託基金投資的利息收入	81	1,254	5,243	—	—
應收少數股東款項 的推算利息收入	—	—	1,337	—	—
諮詢費收入(附註1)	838	6,916	4,291	132	18
可供出售投資的股息收入	—	1,297	847	—	—
持作買賣投資的股息收入	51	273	—	—	—
自一級開發項目 收取的超額賠償(附註2) .	—	—	—	—	306,000
持作買賣投資的 公平值變動收益	126	—	—	—	—
出售物業、廠房 及設備的收益	—	1,281	77	233	7
出售附屬公司的收益	—	10	—	—	—
出售於附屬公司 部分權益的收益	—	23,121	—	—	—
出售於共同控制實體 部分權益的收益(附註3) .	—	—	36,774	36,774	—
收購於附屬公司額外 權益的折讓(附註4)	—	41,017	—	—	—
匯兌收益淨額	—	—	38,555	7,570	—
雜項收入	3,157	10,458	16,799	3,261	15,026
總計	<u>13,843</u>	<u>113,315</u>	<u>132,068</u>	<u>58,047</u>	<u>344,159</u>

附註：

- 指 貴集團向北京及香港的獨立第三方提供的有關房地產開發的設計及諮詢服務。
- 截至二零零六年十二月三十一日止年度，重慶龍湖已與政府訂立聯合土地改造和開發協議並於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度支付按金人民幣185,000,000元、人民幣511,050,000元及人民幣97,950,000元(計入收購土地使用權已付按金內)。於二零零八年十二月十五日，由於該地區的發展計劃有變，重慶龍湖訂立協議終止聯合土地改造和開發。根據終止聯合土地改造和開發的協議，政府的賠償(包括 貴集團已付政府的按金)為人民幣1,100,000,000元。於二零零九年六月三十日，重慶龍湖已接獲人民幣1,000,000,000元的賠償。董事認為，由於磋商終止及賠償於二零零八年十二月三十一日仍在辦理中，故接獲的賠償於截至二零零九年六月三十日止六個月僅符合「國際會計準則第18號－收入」的收入確認的規定，即「與交易相關的經濟利益可能流入實體」，故自一級開發項目收取的超額賠償已於截至二零零九年六月三十日止六個月確認。賠償的餘下部分預期將於一年內償還，並入賬至「應收賬款與其他應收款項、按金及預付款項」。
- 截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團出售於一間共同控制實體成都匯新的28.5%股權，現金代價約為人民幣196,105,000元，乃參考成都匯新應佔註冊股本釐定。出售產生收益約人民幣36,774,000元。

4. 截至二零零七年十二月三十一日止年度，重慶龍湖企業拓展向重慶龍湖注入額外資本人民幣160,000,000元，從而令重慶龍湖企業拓展的股權由95%增至98.81%，並確認人民幣25,554,000元的視作收購折讓。重慶龍湖企業拓展進一步自少數股東（貴公司董事的近親家族成員）以人民幣2,500,000元的代價收購其餘1.19%的股權並確認人民幣15,463,000元的收購折讓。

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
須於五年內悉數償還的					
銀行及其他借款利息	(134,251)	(337,193)	(814,722)	(332,852)	(366,526)
減：發展中物業的					
資本化金額	134,251	316,614	753,197	299,437	324,892
	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)

資本化的借貸成本均源自貴集團的一般借款額，並為合資格資產開支的資本化而於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月按6.50%、6.23%、7.36%、7.44%及7.36%的比率計算。

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
中國企業所得稅：					
即期所得稅	(190,537)	(282,018)	(396,746)	(137,024)	(294,361)
土地增值稅					
（「土地增值稅」）	(98,783)	(147,220)	(55,478)	(46,147)	(219,390)
	(289,320)	(429,238)	(452,224)	(183,171)	(513,751)
遞延稅項（附註32）					
本年度	(48,257)	(203,467)	171,026	278	(371,628)
稅率變動應佔	—	(91,376)	—	—	—
	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，一般按33%的適用企業所得稅率（包括30%的所得稅及3%的當地所得稅）就貴集團各公司的估計應課稅溢利計提中國企業所得稅撥備。

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的稅率繳納企業所得稅。採納統一稅率後，以下優惠稅率仍屬有效。

根據(財稅〔2001〕202)號文件，對於在西部地區註冊成立的中國外商投資企業從事受鼓勵業務(包括開發普通住宅單位)，倘其來自受鼓勵業務的年收入超過年收入總額的70%而獲主管稅務機關批准(「若干條件」)，可合資格享有15%的優惠稅率。此外，根據相關稅務機關發出的批准文件，若干中國附屬公司進一步獲批准享有2年豁免3%的當地所得稅以及餘下3年減免50%的當地所得稅。因此，就貴集團的該等附屬公司而言，於其各別年度／期間的中國企業所得稅已按各自的估計應課稅溢利的31.5%、18%、16.5%或15%的減免企業所得稅率作出撥備。

根據重慶市國家稅務局發出的(渝國稅函〔2003〕447)號文件，重慶龍湖企業拓展由二零零二年至二零一零年基於若干條件的適用所得稅率為15%。此外，根據重慶市國家稅務局轄下直屬稅務局發出的(北新國稅函〔2005〕19)號文件，重慶龍湖企業拓展於二零零五年至二零零七年享有3%的中國當地所得稅50%減免。

然而，由於重慶龍湖企業拓展於二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月分別未能符合有關優惠稅率15%的規定，故該附屬公司已分別就截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的各自估計應課稅溢利按16.5%、31.5%、25%及25%稅率撥備企業所得稅。

根據重慶市地稅局發出的(渝地稅免〔2007〕416)號文件，重慶新龍湖由二零零七年至二零一零年基於若干條件的適用所得稅率為15%。

根據重慶市國家稅務局發出的(經開國稅減〔2007〕19)號文件，重慶嘉遜由二零零七年至二零一零年的基於若干條件適用所得稅率為15%。

根據重慶市國家稅務局發出的(經開國稅減〔2007〕20)號文件，重慶嘉遜由二零零七年起至二零零八年止兩年獲豁免3%中國地方所得稅，並於隨後二零零九年至二零一一年獲50%減免。因此，該附屬公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的企業所得稅已按估計應課稅溢利的15%作出撥備。

根據重慶市國家稅務局發出的相關文件，重慶龍湖宜恒及重慶龍湖凱安於二零零七年及於二零零八年至二零一零年基於若干條件的適用減免企業所得稅率分別為18%及15%。

根據重慶市國家稅務局發出的(經開國稅減〔2008〕5)號文件，重慶融凱於二零零七年至二零一零年的適用所得稅率為15%。

土地增值稅撥備乃根據載於相關中國稅務法律及法規的規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

由於 貴集團旗下各公司的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項的詳情載於附註32。

本年度／期間稅項費用與綜合全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
除稅前溢利	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
33%的中國企業 所得稅(二零零八年 及截至二零零九年 六月三十日 止六個月：25%)	(322,425)	(536,343)	(170,170)	(104,916)	(636,341)
應佔共同控制實體業績 的稅務影響	199	(4,515)	15,806	(484)	8,143
就稅項而言不可扣除開支 的稅務影響(附註1)	(7,371)	(47,921)	(50,835)	(30,026)	(13,899)
就稅項而言毋須課稅收入 的稅務影響(附註2)	388	18,851	9,730	4,006	250
適用稅率變動導致的期初 遞延稅項結餘變動	—	(91,376)	—	—	—
土地增值稅	(98,783)	(147,220)	(55,478)	(46,147)	(219,390)
土地增值稅的影響	31,204	33,639	23,156	21,246	54,535
未確認稅項虧損的影響	(1)	(1,216)	(3,974)	(832)	(686)
動用先前未確認 的稅項虧損	—	—	129	—	—
動用先前未確認的 可扣減暫時差額	—	—	11,748	6,358	—
稅項豁免對中國附屬 公司獲授的優惠 稅率的稅務影響	58,198	36,072	(376)	880	11,956
其他司法權區經營的 附屬公司不同 稅率的影響	1,014	15,948	(16,047)	(13,560)	(3,936)
待分派保留溢利 的預扣稅(附註3)	—	—	(44,887)	(19,418)	(86,011)
本年度／期間 稅項費用	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)

附註：

- 該等金額主要包括嘉遜發展不可扣減企業開支及若干附屬公司開支超出相關稅務法規規定的可扣減限額的稅務影響。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度的金額主要包括因嘉遜發展出售附屬公司部分權益而獲得收益所產生的無需課稅收入及收購附屬公司額外權益的折讓的稅務影響。
- 根據於二零零八年一月一日生效的(國稅函[2008]112)號文件，稅率為10%的中國預扣所得稅適用於應付「非居駐」(其在中國並無設立機構或營運地點)投資者的股息。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》及國稅函[2008]112號，5%股息預扣稅稅率應用於直接擁

有中國公司股本最少25%的香港居民公司。該數額指就若干中國附屬公司、聯營公司及共同控制實體於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月所產生溢利而撥備的預扣所得稅，而其可用作向嘉遜發展進行分派。

9. 本年度／期間溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
經扣除(計入)下列各項後 的本年度／期間溢利：					
核數師酬金	548	533	3,000	545	1,708
計入銷售成本的物業 存貨成本	1,339,369	2,250,570	3,239,602	1,519,648	3,973,155
計入銷售成本的 物業存貨撇減	—	—	1,094	—	—
物業、廠房及 設備折舊	5,839	10,031	16,884	6,535	7,777
出售物業、廠房及 設備虧損(收益)	94	(1,281)	(77)	(233)	(7)
出售附屬公司虧損	—	—	5,787	—	10,533
應收一關連方款項的 減值虧損	—	3,000	—	—	—
應收貸款減值虧損	—	15,471	—	—	—
其他應收款項 減值虧損	80	12,000	31,109	—	—
經營租賃的租金	1,141	2,957	9,100	4,256	3,705
員工成本					
董事薪酬(包括以權益 方式結算及股份為基礎 的付款)(附註10)	6,439	16,560	20,902	9,461	7,706
其他員工成本					
員工成本(不包括 退休福利成本)	89,883	255,173	375,607	121,421	125,905
退休福利成本	3,984	6,711	28,260	4,736	8,107
以權益方式結算及 股份為基礎的 付款(附註42)	—	4,230	50,897	25,448	12,628
總員工成本	100,306	282,674	475,666	161,066	154,346
減：發展中物業的 資本化金額	(24,157)	(44,384)	(151,921)	(62,038)	(53,913)
	76,149	238,290	323,745	99,028	100,433
投資物業總租金收入	67,311	101,734	158,785	62,726	86,266
減：產生租金收入 的直接開支	(18,307)	(13,771)	(55,571)	(22,342)	(20,850)
	49,004	87,963	103,214	40,384	65,416
分佔共同控制實體稅項 (包括分佔共同控制 實體溢利)	284	(2,381)	20,722	(629)	12,113

10. 董事及僱員薪酬

董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
董事袍金	—	—	—	—	—
非執行董事及獨立非執行 董事的其他薪酬	—	—	—	—	—
執行董事的其他薪酬					
— 基本薪金及津貼	5,942	9,027	9,558	4,791	4,771
— 花紅 (附註)	300	6,470	2,000	—	—
— 退休福利供款	197	293	102	48	63
— 以權益方式結算及股份 為基礎的付款	—	770	9,242	4,622	2,872
	<u>6,439</u>	<u>16,560</u>	<u>20,902</u>	<u>9,461</u>	<u>7,706</u>

附註：表現相關獎勵付款乃按 貴集團有關期間的溢利百分比釐定。

	董事 袍金	基本薪金 及津貼	花紅	退休福利 供款	以權益方式 結算及股份 為基礎 的付款	總計
					人民幣千元	
截至二零零六年十二月 三十一日止年度						
董事姓名						
吳亞軍	—	1,799	—	85	—	1,884
蔡奎	—	1,550	—	73	—	1,623
林鉅昌	—	1,093	—	39	—	1,132
房晟陶	—	1,500	300	—	—	1,800
	<u>—</u>	<u>5,942</u>	<u>300</u>	<u>197</u>	<u>—</u>	<u>6,439</u>
截至二零零七年十二月 三十一日止年度						
董事姓名						
吳亞軍	—	2,713	—	97	—	2,810
蔡奎	—	2,160	—	97	—	2,257
林鉅昌	—	2,319	—	80	450	2,849
房晟陶	—	1,835	6,470	19	320	8,644
	<u>—</u>	<u>9,027</u>	<u>6,470</u>	<u>293</u>	<u>770</u>	<u>16,560</u>

	董事 袍金	基本薪金 及津貼	花紅	退休福利 供款	以權益方式 結算及股份 為基礎的付款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
董事姓名						
吳亞軍	—	3,015	600	29	—	3,644
蔡奎	—	2,412	600	10	—	3,022
林鉅昌	—	2,197	300	11	5,140	7,648
房晟陶	—	1,934	500	52	4,102	6,588
	—	9,558	2,000	102	9,242	20,902
截至二零零八年六月三十日止六個月 (未經審核)						
董事姓名						
吳亞軍	—	1,507	—	14	—	1,521
蔡奎	—	1,206	—	4	—	1,210
林鉅昌	—	1,110	—	5	2,571	3,686
房晟陶	—	968	—	25	2,051	3,044
	—	4,791	—	48	4,622	9,461
截至二零零九年六月三十日止六個月						
董事姓名						
吳亞軍	—	1,507	—	15	—	1,522
蔡奎	—	1,207	—	15	—	1,222
林鉅昌	—	1,090	—	5	1,829	2,924
房晟陶	—	967	—	28	1,043	2,038
	—	4,771	—	63	2,872	7,706

五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至二零零六年十二月三十一日止年度的三名董事、截至二零零七年十二月三十一日止年度的一名董事、截至二零零八年十二月三十一日止年度的二名董事、截至二零零八年六月三十日止六個月的四名董事以及截至二零零九年六月三十日止六個月的四名董事。截至二零零六年十二月三十一日止年度的其餘兩名最高薪酬人士、截至二零零七年十二月三十一日止年度的其餘四名最高薪酬人士、截至二零零八年十二月三十一日止年度的三名最高薪酬人士、截至二零零八年六月三十

日止六個月的一名最高薪酬人士及截至二零零九年六月三十日止六個月的一名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
僱員					
— 基本薪金及津貼	2,063	6,162	5,478	967	967
— 花紅	400	27,000	2,300	—	—
— 退休福利供款	147	326	156	25	28
— 以權益方式結算 及股份為基礎 的付款	—	1,298	11,682	1,947	1,177
	<u>2,610</u>	<u>34,786</u>	<u>19,616</u>	<u>2,939</u>	<u>2,172</u>

於有關期間，貴集團並無支付 貴公司的董事或五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無 貴公司的董事放棄任何薪酬。

董事數目按薪酬組別歸類如下：

	董事數目				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
				(未經審核)	
零至人民幣					
1,000,000元	1	—	—	—	—
人民幣2,000,001元至					
人民幣2,500,000元	1	—	—	—	1
人民幣2,500,001元至					
人民幣3,000,000元	—	—	—	1	—
人民幣5,500,001元至					
人民幣6,000,000元	—	—	1	—	—
人民幣6,000,001元至					
人民幣6,500,000元	—	—	1	—	—
人民幣7,000,001元至					
人民幣7,500,000元	—	—	1	—	—
人民幣7,500,001元至					
人民幣8,000,000元	—	1	—	—	—
人民幣8,500,001元至					
人民幣9,000,000元	—	3	—	—	—

11. 股息

截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零八年十二月三十一日止年度，嘉遜發展分別向最終股東吳亞軍及蔡奎宣派股息人民幣138,408,000元。已分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月支付人民幣65,882,000元及人民幣2,644,000元。 貴公司董事確認，餘額將於上市前支付。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月， 貴公司概無派付或宣派股息。

12. 每股盈利－基本

貴公司擁有人應佔每股基本盈利的計算乃基於以下數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
盈利					
就每股基本盈利					
而言的盈利（貴公司					
擁有人應佔本年度／					
期間溢利）.....					
	370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千股	千股	千股	千股	千股
股份數目					
就每股基本					
盈利而言的普通股					
加權平均數.....					
	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於有關期間，每股基本盈利乃基於已發行4,000,000,000股股份計算，並假設於二零零六年一月一日重組完成時 貴公司已發行該等股份。

由於 貴公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無任何潛在普通股，故概無就該等年度呈列每股攤薄盈利。

並無就以股份為基礎的付款交易計算截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利，原因為董事認為並無有關股份市價的可靠資料，故該等計算方式及披露並無意義。

13. 投資物業

	已完成	發展中	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日	1,728,000	108,108	1,836,108
添置	—	148,641	148,641
轉讓	126,823	(126,823)	—
於綜合全面收益表確認 的公平值變動	482,177	—	482,177
於二零零六年十二月三十一日	2,337,000	129,926	2,466,926
添置	—	173,467	173,467
轉撥自持作銷售物業 (附註15)	92,494	—	92,494
轉讓	303,393	(303,393)	—
於綜合全面收益表確認 的公平值變動	901,113	—	901,113
於二零零七年十二月三十一日	3,634,000	—	3,634,000
於綜合全面收益表確認 的公平值變動	125,100	—	125,100
於二零零八年十二月三十一日	3,759,100	—	3,759,100
於綜合全面收益表確認 的公平值變動	561,000	—	561,000
於二零零九年六月三十日	4,320,100	—	4,320,100

投資物業均位於中國，屬中期租賃。所有已竣工投資物業均根據經營租賃租出。

貴集團已竣工投資物業於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的公平值乃基於由與貴集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」，其於相關地點類似物業的估值上擁有適當資格及新近經驗）於該等日期進行的估值編製，第一太平戴維斯的地址為香港中環交易廣場第2座23樓。估值乃採用直接比較法及參考相關市場上可供比較的銷售交易，並在適當時將現有租約所得租金收入淨額資本化計算，並已考慮有關物業租金收入的復歸潛力。

貴集團已得出結論，認為其發展中投資物業的公平值不能合理計量，故貴集團的發展中投資物業仍按成本計量，直至公平值可被釐定或建築已完成時為止。

貴集團用作賺取租金或資本增值用途的所有租賃土地及樓宇的物業權益以公平值模式計量並入賬列作投資物業。

貴集團於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日已分別抵押約人民幣1,978,681,000元、人民幣2,036,139,000元、人民幣2,945,732,000元及人民幣3,725,518,000元的投資物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	機動車輛	設備及家具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於二零零六年一月一日	50,682	9,367	3,106	63,155
添置	—	9,246	2,728	11,974
出售	(1,174)	(1,228)	(150)	(2,552)
於二零零六年十二月三十一日	49,508	17,385	5,684	72,577
添置	—	6,004	5,551	11,555
轉撥自發展中物業	77,535	—	—	77,535
出售	(1,035)	(448)	(126)	(1,609)
於二零零七年十二月三十一日	126,008	22,941	11,109	160,058
添置	2,186	12,357	13,188	27,731
轉撥自發展中物業	24,115	—	—	24,115
出售	—	(3,202)	(709)	(3,911)
出售一家附屬公司	—	—	(13)	(13)
於二零零八年十二月三十一日	152,309	32,096	23,575	207,980
添置	—	159	2,424	2,583
收購附屬公司	—	—	39	39
轉撥自發展中物業	17,591	—	—	17,591
出售	—	—	(425)	(425)
於二零零九年六月三十日	169,900	32,255	25,613	227,768
累計折舊				
於二零零六年一月一日	6,767	5,207	1,408	13,382
本年度扣除	2,379	2,358	1,102	5,839
出售時抵銷	(609)	(1,162)	(102)	(1,873)
於二零零六年十二月三十一日	8,537	6,403	2,408	17,348
本年度扣除	4,936	3,031	2,064	10,031
出售時抵銷	(201)	(405)	(101)	(707)
於二零零七年十二月三十一日	13,272	9,029	4,371	26,672
本年度扣除	6,920	5,176	4,788	16,884
出售時抵銷	—	(2,215)	(336)	(2,551)
出售附屬公司	—	—	(1)	(1)
於二零零八年十二月三十一日	20,192	11,990	8,822	41,004
本年度扣除	1,144	2,520	4,113	7,777
出售時抵銷	—	—	(344)	(344)
於二零零九年六月三十日	21,336	14,510	12,591	48,437
賬面值				
於二零零六年十二月三十一日	40,971	10,982	3,276	55,229
於二零零七年十二月三十一日	112,736	13,912	6,738	133,386
於二零零八年十二月三十一日	132,117	20,106	14,753	166,976
於二零零九年六月三十日	148,564	17,745	13,022	179,331

上述物業、廠房及設備項目在計及按以下年率計算的其估計剩餘價值後以直線方法折舊：

樓宇	按估計可使用年期20年或租期，以較短者為佳
機動車輛	20%
設備及家具	33%

樓宇所在土地均位於中國，屬中期租賃持有。

貴集團於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日概無已抵押物業、廠房及設備。

15. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
成本				
本年度／期間初	2,124,845	4,740,061	8,702,421	14,890,771
添置	4,031,663	5,488,799	8,400,488	3,447,018
透過收購附屬公司添置	—	841,481	231,782	826,204
出售	—	—	—	(931)
出售一家附屬公司	—	—	(858,990)	(18,112)
轉撥自預付租賃款項	—	—	3,604,037	223,674
轉撥自就收購土地				
使用權所支付的按金	—	—	100,000	—
轉撥至持作銷售物業	(1,416,447)	(2,197,891)	(5,264,852)	(2,533,090)
轉撥至物業、廠房及設備	—	(77,535)	(24,115)	(17,591)
轉撥至持作銷售物業及				
繼而轉撥至投資物業	—	(92,494)	—	—
本年度／期間末	<u>4,740,061</u>	<u>8,702,421</u>	<u>14,890,771</u>	<u>16,817,943</u>

發展中物業均位於中國，屬中期租賃並就呈報分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943
非流動	—	—	10,701	—
	<u>4,740,061</u>	<u>8,702,421</u>	<u>14,890,771</u>	<u>16,817,943</u>

流動部分及非流動部分分別指持作銷售物業及發展中自用物業。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，計入發展中物業分類為流動資產的賬面值分別為人民幣3,064,000,000元、人民幣4,322,000,000元、人民幣7,362,000,000元及人民幣6,553,000,000元，該等賬面值指預期自各個報告期末起逾十二個月後完工及可供銷售的物業的賬面值。

貴集團於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日已分別抵押約人民幣650,426,000元、人民幣3,426,790,000元、人民幣8,793,468,000元及人民幣8,112,772,000元的發展中物業，以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資。

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的政府補助金為人民幣84,480,000元及人民幣60,346,000元，而於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日為人民幣零元。發展中的物業成本已扣除上述政府補助金。

16. 預付租賃款項

預付租賃款項的賬面值指在中國持有的土地使用權並分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
中期	—	186,509	458,217	187,450
長期	142,226	3,232,159	2,568,071	2,378,844
非流動	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294

貴集團預付租賃款項指為在中國取得40年至70年不等的租期的土地使用權的支付款項。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日， 貴集團尚未就約人民幣142,226,000元、人民幣2,005,931,000元、人民幣1,348,406,000元及人民幣1,379,442,000的土地使用權自相關機構取得權證。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日， 貴集團已分別抵押約為人民幣142,226,000元、人民幣零元、人民幣554,567,000元及人民幣813,319,000元的土地使用權以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資。

17. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資成本(未上市)	415	415	415	415
減：已確認減值虧損	(414)	(414)	(414)	(414)
	1	1	1	1

17A. 於附屬公司的投資

	貴公司			於二零零九年 六月三十日
	於十二月三十一日			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股份(按成本值)	—	—	2,875,598	2,875,598

18. 於共同控制實體的權益

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資成本(按成本值)	48,618	519,328	882,476	1,153,306
應佔收購後溢利(虧損)	448	(13,233)	49,992	78,855
	49,066	506,095	932,468	1,232,161

於二零零六年十二月三十一日興龍湖置地已作為共同控制實體列賬，而根據 貴公司董事意見， 貴集團有能力對該公司的財務及營運政策行使共同控制權。

截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團向成都嘉南、成都拓盛、成都景匯、成都匯新及興龍湖置地注資合共人民幣470,710,000元。由於 貴公司董事認為 貴集團有能力對該等公司的財務及營運政策行使共同控制權，故該等公司入賬列作共同控制實體。

截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團出售其於成都匯新的28.5%股權。貴集團的權益因此由57.8%減至29.3%。有關詳情於附註6披露。由於根據成都匯新的組織章程大綱及細則，合營伙伴仍有訂約協定共同控制成都匯新的財務及經營政策，故成都匯新仍入賬列作共同控制實體。

截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團向上海恒睿注入人民幣317,800,000元作為注資(相當於上海恒睿的18.3%實際權益)，其中人民幣261,569,000元的注資乃使用上一期間就收購土地使用權支付的按金注入。

於二零零八年十月二十三日， 貴集團透過出售全資附屬公司COF V出售兩家全資附屬公司成都西璽及成都西祥的70%權益。於出售完成後，成都西璽及成都西祥成為 貴集團的共同控制實體(請參閱附註36)。

截至二零零九年六月三十日止六個月， 貴集團以約人民幣537,796,000元的代價收購上海恒睿的27.4%實際股權， 貴集團的權益因此由18.3%增至45.7%。由於根據上海恒睿的組織章程大綱及細則，合營夥伴仍有訂約協定共同控制上海恒睿的財務及經營政策，故上海恒睿仍入賬列作共同控制實體。

以權益會計法列賬的 貴集團共同控制實體的財務資料概要載列如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產	286	5,510	13,706	18,123
流動資產	381,224	3,731,103	7,470,298	7,188,442
流動負債	(283,379)	(1,133,012)	(1,650,474)	(2,357,406)
非流動負債	—	(120,000)	(620,000)	(713,558)
收入	7,815	1,318	678,346	679,033
開支	(6,611)	(28,476)	(134,832)	(71,093)

19. 可供出售投資

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非上市權益證券(以成本)	8,820	8,600	8,600	8,600

上述非上市權益投資指於在中國成立的私營實體發行的非上市權益證券的投資。由於該等投資的合理公平值估計範圍甚大， 貴公司董事認為不能合理計量其公平值，故其於各個報告期間末以成本減減值計量。

20. 信託基金投資

該投資指 貴集團於公開市場購買的信託基金單位投資。該投資提供每年5.5%及每年支付的年回報率，並已於二零零八年十二月到期。 貴公司董事認為按攤銷成本計值的信託投資基金投資的賬面值與其公平值相若。

21. 存貨

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
建築材料	27,016	47,364	138,163	204,316
消費品及其他	228	256	489	244
	27,244	47,620	138,652	204,560

22. 持作出售物業

貴集團的持作出售物業位於中國。所有持作出售物業均以成本列賬。

貴集團已於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日分別抵押約人民幣279,740,000元、人民幣43,190,000元、人民幣9,713,000元及人民幣12,031,000元的持作出售物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資。

23. 應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要產生自銷售物業。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常自協議之日起45日內支付。預售合約代價將在物業交付予購買人之前悉數收到。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	38,695	34,931	41,996	31,821
其他應收款項.....	213,017	128,549	713,343	308,879
供應商墊款.....	13,392	98,207	111,824	115,438
預付稅項.....	161,086	424,772	742,885	581,751
預付款項及設施按金.....	18	140	1,549	485
	<u>426,208</u>	<u>686,599</u>	<u>1,611,597</u>	<u>1,038,374</u>

以下為於各個報告期末，貿易應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
60日內.....	29,682	33,495	35,693	27,157
61至180日.....	—	594	4,389	—
181至365日.....	1,827	842	1,435	4,664
1至2年.....	7,186	—	479	—
	<u>38,695</u>	<u>34,931</u>	<u>41,996</u>	<u>31,821</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貿易應收款項的77%、96%、85%及85%分別既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日計入貴集團應收賬款結餘乃賬面值分別約人民幣9,013,000元、人民幣1,436,000元、人民幣6,303,000元及人民幣4,664,000元的貿易應收款項，其已於本報告期末過期，而由於貴集團保留於各報告期末售予該等客戶物業的業權且相關物業的估計公平值預期較尚未收取的應收款項金額為高，故貴集團並無作出撥備。

於釐定貿易應收款項是否可收回時，貴集團考慮由授予信貸日至報告期末貿易應收款項信貸質量的任何變動。由於客戶基礎龐大及無關連，故信貸風險集中程度有限。

其他應收款項的呆賬撥備變動

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
年／期初結餘	1,377	1,457	13,457	44,566
已確認減值虧損	80	12,000	31,109	—
年／期末結餘	<u>1,457</u>	<u>13,457</u>	<u>44,566</u>	<u>44,566</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，其他應收款項主要包括臨時付款及已付但於到期日退還的各項項目相關按金，已分別減值約人民幣1,457,000元、人民幣13,457,000元、人民幣44,566,000元及人民幣44,566,000元，原因為對手方正面臨嚴重的財困且貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。餘下結餘尚未逾期。

24. 持作買賣投資

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於中國的上市權益投資， 以公平值列示	<u>1,148</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述投資的公平值乃基於在相關交易所可供查閱的活躍市場買入價而釐定。

25. 應收關連方款項

應收關連方款項的詳情如下：

	最高未償付結餘								
	於二零零六年	於十二月三十一日			於二零零九年	截至十二月三十一日止年度			截至二零零九年
	一月一日	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收附屬公司									
少數股東款項：									
何天濤	3,000	3,000	-	-	-	3,000	3,000	-	-
北京東方苑藝 園林綠化工程 有限公司(「北京 東方苑藝」)	12,000	12,000	-	-	-	12,000	12,000	-	-
重慶旭科投資 有限公司	-	-	-	-	50,000	-	-	-	50,000
應收共同									
控制實體款項：									
興龍湖置地	62,490	144,696	147,111	-	5,678	144,696	147,111	147,111	5,678
成都匯新	-	-	-	5,712	6,093	-	-	5,712	6,093
成都嘉南	-	-	-	2,329	2,329	-	-	2,329	2,329
成都景匯	-	-	-	5,032	5,032	-	-	5,032	5,032
成都拓盛	-	-	-	5,284	5,284	-	-	5,284	5,284
成都西璽	-	-	-	50,329	-	-	-	50,329	50,329
成都西祥	-	-	-	38,408	-	-	-	38,408	38,408
	<u>77,490</u>	<u>159,696</u>	<u>147,111</u>	<u>107,094</u>	<u>74,416</u>				

應收附屬公司少數股東結餘為無抵押及免息。應收何天濤的款項已於二零零七年內悉數減值，而北京東方苑藝於二零零七年六月將其權益出售予獨立第三方後，不再為附屬公司少數股東，而結餘轉為其他應收款項。應收共同控制實體結餘為無抵押及免息，惟應收興龍湖置地的款項自二零零七年一月一日起以7.2%的年利率計息及須按要求償還。

貴公司董事聲明，附屬公司少數股東結餘將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)前清償。

26. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款以人民幣及港元計值，指抵押予銀行的存款，以擔保 貴集團獲授的銀行融資或限於作物業銷售按揭。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，存款的每年固定利率分別為0.81%、0.72%、0.72%及0.36%。

銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。銀行結餘附有現行存款利率。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘及現金的貨幣分析：				
－以人民幣計值	728,530	1,927,508	2,896,604	5,741,573
－以港元計值（「港元」）	500	367,423	233,474	111,653
－以美元計值	76	42,687	98,719	66,195
	<u>729,106</u>	<u>2,337,618</u>	<u>3,228,797</u>	<u>5,919,421</u>

27. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建設項目應付貿易款項及				
應計開支	320,089	389,002	1,453,839	1,526,892
應付票據	434,890	474,946	282,789	62,386
已收及物業銷售預收按金	2,666,158	7,180,704	10,959,662	10,791,999
其他應付款項及應計費用	356,443	1,051,392	1,147,431	1,083,681
	<u>3,777,580</u>	<u>9,096,044</u>	<u>13,843,721</u>	<u>13,464,958</u>

貿易應付款項及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據 貴集團計量的項目進度支付。 貴集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還。

以下為於報告期末，貿易應付款項、應計建築開支及應付票據的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
60日內	471,123	574,955	1,491,136	1,477,528
61至180日內	250,769	266,249	205,148	61,054
181至365日內	14,131	12,131	23,882	26,236
1至2年	16,007	8,580	11,354	19,555
2至3年	1,907	1,993	5,108	3,664
超過3年	1,042	40	—	1,241
	<u>754,979</u>	<u>863,948</u>	<u>1,736,628</u>	<u>1,589,278</u>

28. 應付共同控制實體／董事款項

該款項以人民幣計值，為無抵押、免息及須按要求償還。 貴公司董事聲明，應付予董事款項將於上市前清償。

29. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款，有抵押	2,383,600	5,567,790	10,448,051	9,456,706
銀行借款，無抵押	410,000	2,054,900	2,312,700	1,567,100
其他借款，有抵押(附註)	305,760	305,760	—	—
其他借款，無抵押	—	—	79,000	89,000
債券，有抵押	—	—	—	1,385,194
	<u>3,099,360</u>	<u>7,928,450</u>	<u>12,839,751</u>	<u>12,498,000</u>

附註：

於二零零五年十月， 貴集團與一家信託基金公司訂立一項注資協議，據此，一間附屬公司經擴大註冊資本的49%權益以人民幣305,760,000元的現金代價轉讓予該信託基金公司。

於二零零五年十二月， 貴集團就上述注資協議與該信託基金公司訂立一項補充協議，據此， 貴集團同意購回而該信託基金公司同意於三年期末以現金代價合共人民幣365,383,000元出售該附屬公司49%的權益。因此，於本財務資料中，注資被視為 貴集團獲授的一項貸款而非該信託基金公司的股本投資。

該貸款按年利率6.5%計息，須於二零零五年十二月二十六日至二零零八年十二月二十五日期間內分四期償還。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，補充協議所載分別約為人民幣19,874,000元、人民幣19,874,000元、人民幣19,874,000元及人民幣9,937,000元的利息費用，已在發展中物業中資本化。

借款須於以下期限內償還：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內或按要求	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506
多於一年，但不超過兩年	2,450,260	3,807,930	5,279,700	2,069,700
多於兩年，但不超過三年	—	945,000	1,080,000	1,493,600
多於三年，但不超過五年	—	—	—	—
超過五年	—	—	—	1,385,194
	<u>3,099,360</u>	<u>7,928,450</u>	<u>12,839,751</u>	<u>12,498,000</u>
減：流動負債下一年內 到期款項	(694,100)	(3,175,520)	(6,480,051)	(7,549,506)
一年後到期款項	<u>2,450,260</u>	<u>4,752,930</u>	<u>6,359,700</u>	<u>4,948,494</u>
	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
借款的貨幣分析：				
— 以人民幣計值	3,099,360	7,085,690	10,884,550	11,424,594
— 以港元計值	—	842,760	1,955,201	1,073,406
	<u>3,099,360</u>	<u>7,928,450</u>	<u>12,839,751</u>	<u>12,498,000</u>

於報告期末的若干銀行及其他貸款以載於附註38的抵押資產所擔保。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的借款分別包括年利率介乎5.49%至7%、6.50%至6.75%、6.75%至7.47%及5.31%的定息借款約人民幣1,472,260,000元、人民幣797,760,000元、人民幣279,000,000元及人民幣79,000,000元，因此貴集團承受公平值利率風險。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的其餘借款為浮息借款，根據中國人民銀行或香港銀行同業拆息所報利率加溢價釐定，實際年利率介乎5.49%至6.30%、5.47%至7.56%、5.20%至10.71%及5.40%至9.22%，因此貴集團承受現金流量利率風險。

於二零零七年九月二十一日，貴集團訂立一項新造銀行貸款協議以取得為數2,518,000,000港元的新造銀行貸款。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日分別動用總金額900,000,000港元（相等於人民幣842,760,000元）、2,517,980,000港元（約人民幣2,261,977,000元）及1,217,980,000港元（約人民幣1,073,406,000元）。銀行貸款以市場利率計息，將於(a)自融資協議之日後二十四個月之日及(b)緊隨貴公司股份於香港聯合交易所有限公司開始交易之日的付息日兩者中的較早者償還，因此，該等銀行貸款列為流動負債。

於二零零九年五月五日，貴集團發行本金額為人民幣1,400,000,000元及將於二零一六年五月五日悉數償還的債券（可提早贖回）。債券於首五年按每年6.7%的固定息率計息，

須每半年支付及 貴集團可選擇自二零一四年五月五日起一次性上調最多100個基點(包括該點)。於二零一四年四月二十五日，貴集團將選擇調高利率或維持利率為6.7%而釐定利率。債券持有人屆時可選擇按面值贖回全部或部分債券。該等債券部分(人民幣1,100,000,000元)於上海證券交易所上市及買賣。債券以 貴集團的若干物業及土地使用權擔保。

管理層估計，債券於二零零九年六月三十日的公平值約為人民幣1,461,600,000元。公平值乃參考債券的市場報價計算。

30. 股本

就編製財務資料而言，於二零零六年十二月三十一日的股本指 貴公司於重組後收購嘉遜發展的股本。

於二零零七年十二月二十一日， 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立之日， 貴公司的最初法定股本為50,000港元，分為500,000股每股面值0.10港元的普通股，其中1股認購人股份乃配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited(作為最初認購人)。同日，1股股份由Codan Trust Company (Cayman) Limited轉讓予Charm Talent International Limited(「Charm Talent」)，而599股及400股股份則分別配發及發行予Charm Talent及Precious Full International Limited(「Precious Full」)。

於二零零七年十二月三十一日的股本指嘉遜發展及 貴公司的合併股本。

根據 貴公司股東於二零零八年五月二十七日的書面決議案， 貴公司的法定股本藉增設9,999,500,000股新股，由50,000港元增至1,000,000,000港元。

根據於二零零八年六月十一日訂立的協議，嘉遜發展的股東及董事吳亞軍及蔡奎以總代價3,201,155,089港元分別轉讓1,200,000股及800,000股嘉遜發展股份予Longfor Investment。

根據兩項於二零零八年六月十一日訂立的轉讓契據，吳亞軍及蔡奎將應收Longfor Investment的款項3,201,155,089港元轉讓予Charm Talent及Precious Full，以購買嘉遜發展的全部已發行股本，而該等公司則將該筆款項轉讓予 貴公司。

Longfor Investment配發及發行1股面值為1美元的入賬列為繳足的股份，以清償其應付 貴公司的款項。

根據 貴公司股東於二零零八年六月十一日通過的書面決議案，應付Charm Talent及Precious Full總數為3,201,155,089港元的貸款已資本化及用於悉數繳足合共3,999,999,000股每股面值0.10港元的普通股。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的股本指 貴公司 4,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股股本。

31. 應付少數股東款項

該款項為無抵押、年利率7%及已於二零零八年悉數償還。

32. 遞延稅項

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	加速 稅項折舊	投資物業 的公平值	稅項虧損	土地 增值稅撥備	呆賬撥備	政府資助 (附註1)	集團內購 買的未變 現溢利	待分配 保留溢利 的預扣稅	其他(附註2)	收入確認 與相關 銷售成本的 暫時差額	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年											
一月一日	(8,052)	(225,481)	1,305	20,888	-	-	-	-	749	-	(210,591)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入	(2,924)	(119,891)	14,607	31,204	-	27,878	-	-	869	-	(48,257)
於二零零六年											
十二月三十一日 ...	(10,976)	(345,372)	15,912	52,092	-	27,878	-	-	1,618	-	(258,848)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入	(6,979)	(293,693)	252	33,639	10,073	19,914	17,604	-	13,031	2,692	(203,467)
稅率變動的影響	(4,169)	(48,422)	(3,093)	(13,880)	(2,323)	(11,585)	(4,268)	-	(3,636)	-	(91,376)
於二零零七年											
十二月三十一日 ...	(22,124)	(687,487)	13,071	71,851	7,750	36,207	13,336	-	11,013	2,692	(553,691)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入	(10,289)	(31,275)	18,148	23,156	1,250	(5,195)	(775)	(44,887)	13,467	207,426	171,026
出售附屬公司	-	-	(861)	-	-	-	-	-	-	-	(861)
於二零零八年											
十二月三十一日 ...	(32,413)	(718,762)	30,358	95,007	9,000	31,012	12,561	(44,887)	24,480	210,118	(383,526)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入	(4,712)	(140,251)	4,259	54,535	-	-	9,510	(86,011)	1,160	(210,118)	(371,628)
收購附屬公司	-	-	1,100	-	-	-	-	-	1,558	-	2,658
於二零零九年											
六月三十日	(37,125)	(859,013)	35,717	149,542	9,000	31,012	22,071	(130,898)	27,198	-	(752,496)

附註：

- 該金額指會計準則與稅務機關對政府資助的處理所產生暫時差額的稅務影響。稅務機關將政府資助當作收入，但會計處理上則將政府資助當作發展中物業減少。

2. 該金額指扣除廣告開支所產生暫時差額的稅務影響。貴集團可扣除不超過其收益15%的廣告開支，而不可扣除的部分(如有)則可於日後結轉。

為呈報綜合財務狀況報表，若干遞延稅項(資產)負債已抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
遞延稅項資產	44,945	71,503	347,960	209,042
遞延稅項負債	(303,793)	(625,194)	(731,486)	(961,538)
	<u>(258,848)</u>	<u>(553,691)</u>	<u>(383,526)</u>	<u>(752,496)</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團分別有約人民幣53,352,000元、人民幣57,859,000元、人民幣177,598,000元及人民幣202,064,000元的未動用稅項虧損可用於抵銷未來溢利。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，已分別就約人民幣53,335,000元、人民幣54,718,000元、人民幣126,122,000元及人民幣147,556,000元的虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利來源，故於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日概無就其餘人民幣17,000元、人民幣3,141,000元、人民幣51,476,000元及人民幣54,508,000元確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一零年	16	—	—	—
二零一一年	1	—	—	—
二零一二年	—	3,141	1,338	1,338
二零一三年	—	—	50,138	50,138
二零一四年	—	—	—	3,032
	<u>17</u>	<u>3,141</u>	<u>51,476</u>	<u>54,508</u>

33. 透過收購附屬公司收購資產及承擔負債

透過於截至二零零七年十二月三十一日止年度收購成都龍湖錦城的90%股權及西安興城的100%股權所收購資產及承擔負債如下：

	成都龍湖錦城	西安興城	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值收購資產淨值：			
發展中物業.....	276,525	564,956	841,481
其他應收款項.....	—	59,897	59,897
銀行結餘及現金.....	3,255	90	3,345
應付賬款及應計費用.....	(21,091)	—	(21,091)
	<u>258,689</u>	<u>624,943</u>	<u>883,632</u>
少數股東權益.....	(25,869)	—	(25,869)
總代價.....	<u>232,820</u>	<u>624,943</u>	<u>857,763</u>
由以下方式清償：			
現金.....	202,820	434,279	637,099
其他應付款項(附註).....	—	190,664	190,664
過往支付按金.....	30,000	—	30,000
	<u>232,820</u>	<u>624,943</u>	<u>857,763</u>
產生自收購的現金流出淨額：			
已付現金.....	202,820	434,279	637,099
收購銀行結餘及現金.....	(3,255)	(90)	(3,345)
	<u>199,565</u>	<u>434,189</u>	<u>633,754</u>

附註：該數額已於截至二零零八年十二月三十一日止年度悉數償還。

誠如附註36所載，於截至二零零八年十二月三十一日止年度出售後，成都西璽及成都西祥於二零零九年三月三十一日成為重慶龍湖企業拓展的全資附屬公司。成都西璽及成都西祥的額外70%股權已由重慶龍湖企業拓展分別以代價人民幣224,300,000元及人民幣301,700,000元收購。收購成都西璽及成都西祥的資產及負債的影響概述如下：

	成都西璽	成都西祥	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	—	39	39
發展中物業	376,228	449,976	826,204
遞延稅項資產	343	2,315	2,658
應收款項、按金及預付款項	7,490	108,003	115,493
銀行結餘及現金	120,699	4,512	125,211
應付款項及應計費用	(177)	(134,246)	(134,423)
長期貸款	(180,000)	—	(180,000)
	<u>324,583</u>	<u>430,599</u>	<u>755,182</u>
貴集團應佔及之前分類為			
共同控制實體權益的款項	(100,283)	(128,899)	(229,182)
總代價	<u>224,300</u>	<u>301,700</u>	<u>526,000</u>
由以下方式清償：			
現金	<u>224,300</u>	<u>301,700</u>	<u>526,000</u>
收購產生的現金流出淨額：			
已付現金	224,300	301,700	526,000
收購銀行結餘及現金	(120,699)	(4,512)	(125,211)
	<u>103,601</u>	<u>297,188</u>	<u>400,789</u>

34. 收購附屬公司的額外權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團進一步向成都龍湖錦城注資人民幣150,000,000元，導致實際股權由82.2%增至87.2%。於二零零八年二月，貴集團以約人民幣39,200,000元的代價收購成都龍湖錦城的餘下3.9%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以約人民幣269,056,000元的代價自少數股東收購西安龍湖半坡的餘下44.7%股權。於二零零八年十二月三十一日，貴集團尚未支付該筆人民幣241,674,000元的款項。於二零零九年六月三十日，貴集團尚未支付人民幣216,674,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣10,000,000元自少數股東收購北京龍湖中佰置業有限公司餘下1%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣200,000,000元自少數股東收購北京龍湖時代置業有限公司餘下2%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以代價約人民幣231,972,000元自少數股東收購成都龍湖同晉置業有限公司額外21.9%股權，導致實際權益由46.6%增至68.5%。

由於該等公司主要從事物業發展，故收購該等附屬公司的額外權益被視為資產收購，以致產生發展中物業額外成本。截至二零零八年十二月三十一日止年度的額外成本總額約為人民幣231,782,000元。

35. 透過出售一間全資附屬公司出售於一間附屬公司的部分權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團出售其全資附屬公司Fantastic的全部股權，藉以出售附屬公司重慶龍湖宜恒的49%股權予一名獨立第三方，代價為人民幣25,000,000元，乃參考附屬公司權益的公平值而釐定。截至二零零七年十二月三十一日止年度之前已收取人民幣12,500,000元。董事認為，餘額人民幣12,500,000元將於二零零九年六月三十日起計12個月內清償。出售收益約為人民幣23,121,000元。

36. 出售附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團以約人民幣14,000,000元的現金代價，出售非全資附屬公司重慶嘉遜建築的70%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以1美元的現金代價，出售其於全資附屬公司COF V(持有成都西璽及成都西祥70%權益，該兩家公司於中國成立及從事物業發展)的100%股權予一名獨立第三方。於出售COF V後，成都西璽及成都西祥的其餘30%權益仍由集團公司持有及成為貴集團的共同控制實體。

截至二零零九年六月三十日止期間，貴集團以約人民幣56,833,000元的現金代價，出售其全資附屬公司上海萬卓投資有限公司的100%股權予一名獨立第三方。

於出售之日，該等附屬公司的資產淨值如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售之資產淨值：				
物業、廠房及設備	—	—	12	—
預付租賃款項	—	—	—	271,708
遞延稅項資產	—	—	861	—
存貨	—	—	802	—
發展中物業	—	—	858,990	18,112
應收款項、按金及 預付款項	—	19,000	17,010	—
銀行結餘及現金	—	985	2,616	142
應付款項、已收按金及 應計費用	—	—	(3,249)	(222,596)
應付 貴集團其他 實體款項	—	—	(532,827)	—
應付共同控制實體款項	—	—	(103,780)	—
應付稅項	—	—	(3,814)	—
	—	19,985	236,621	67,366
少數股東權益	—	(5,995)	—	—
出售收益(虧損)	—	10	(5,787)	(10,533)
貴集團的其餘權益及 分類為共同控制實體 的權益	—	—	(230,834)	—
總代價	—	14,000	—	56,833
由以下方式清償：				
現金	—	14,000	—	56,833
出售產生的現金流入淨額：				
現金代價	—	14,000	—	56,833
出售銀行結餘及現金	—	(985)	(2,616)	(142)
	—	13,015	(2,616)	56,691

37. 退休福利計劃

根據中國的相關法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參加由地方市政府管理的一項界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司向該計劃供款以撥款予僱員退休福利，供款根據經地方市政府同意的按平均僱員薪金的若干百分比計算。貴集團就有關退休福利計劃的主要責任為根據該計劃作出所需供款。

貴集團亦為其所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃。計劃的資產乃由受託人控制的基金持有，與貴集團的資產分開處理。貴集團及僱員均按相關薪金成本的5%向該計劃供款。

截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團分別確認退休福利成本人民幣4,181,000元、人民幣7,004,000元、人民幣28,362,000元、人民幣4,784,000元及人民幣8,170,000元。

38. 抵押資產

於報告期末已抵押以下資產，作為 貴集團獲授的若干銀行及其他融資的擔保：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業	1,978,681	2,036,139	2,945,732	3,725,518
預付租賃款項	142,226	—	554,567	813,319
發展中物業	650,426	3,426,790	8,793,468	8,122,772
持作出售物業	279,740	43,190	9,713	12,031
其他應收款項	—	50,000	—	—
已抵押銀行存款	138,912	187,246	605,379	353,338
	<u>3,189,985</u>	<u>5,743,365</u>	<u>12,908,859</u>	<u>13,026,978</u>

除上述者外，於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，已抵押嘉遜發展及附屬公司(包括Jasmine、Everbay、Silver Oak及Join Dragon)的股份作為若干銀行融資擔保。 貴公司董事向吾等重申，已抵押股份將於上市時或緊隨上市後予以解除。

39. 租賃安排

貴集團作為出租人

若干物業的或然租金乃根據租戶賺取的營業額的若干百分比釐定。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月確認的或然租金收入分別約為人民幣4,128,000元、人民幣9,081,000元、人民幣12,454,000元、人民幣6,227,000元及人民幣16,929,000元。 貴集團持作租金用途的物業有一年至二十年的租戶承擔。

於報告期末， 貴集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內	83,335	115,656	131,810	147,200
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	287,605	395,377	335,920	323,887
五年後	733,947	771,543	539,744	382,397
	<u>1,104,887</u>	<u>1,282,576</u>	<u>1,007,474</u>	<u>853,484</u>

貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團就有關租賃物業的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內	997	8,200	15,394	13,476
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	1,885	14,128	23,870	13,560
五年後	125	—	—	—
	<u>3,007</u>	<u>22,328</u>	<u>39,264</u>	<u>27,036</u>

經營租賃款項指貴集團就其若干辦公物業應付的租金。租賃的平均租期協商為一年至五年，而租金於簽訂租賃協議之日確定。

40. 承擔

於報告期末，貴集團有以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
已訂約但未於財務 資料中作出撥備：				
—有關發展中物業的開支	2,140,525	1,981,307	5,170,495	4,415,027
—有關收購一間 附屬公司的開支	146,370	—	—	—
—有關收購土地 使用權的開支	185,522	4,183,044	3,231,372	2,624,109
	<u>2,472,417</u>	<u>6,164,351</u>	<u>8,401,867</u>	<u>7,039,136</u>

41. 或然負債

貴集團就貴集團已開發物業的購買人獲授的按揭銀行貸款向銀行提供擔保，該等擔保的金額於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，分別約為人民幣686,151,000元、人民幣1,609,322,000元、人民幣2,204,667,000元及人民幣1,846,988,000元。貴公司董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公平值於初始確認時並非重大，且貴公司董事認為涉及各方違約的可能性極小，因此，於擔保合約開始時以及於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的報告期末概無確認價值。

於二零零九年六月三十日，貴集團就一名關連方獲授的貸款向銀行發出財務擔保。倘該等擔保遭全數催繳，則可能須支付的總額將為人民幣100,000,000元。

於報告期末，未完成擔保的金額如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	686,151	1,609,322	2,204,667	1,846,988
銀行貸款擔保	—	—	—	100,000
	<u>686,151</u>	<u>1,609,322</u>	<u>2,204,667</u>	<u>1,946,988</u>

42. 以股份為基礎的付款交易

以權益結算的股份獎勵／購股權計劃

a. 首次公開發售前股份獎勵計劃

貴公司的首次公開發售前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）乃根據於二零零七年十一月三十日通過的一項決議案採納。根據股份獎勵計劃，貴公司已授出貴公司股份（「獎勵股份」）予貴公司董事及貴集團若干僱員。股份獎勵計劃旨在使僱員利益與貴公司利益一致、僱員間分享所有權榮譽及獎勵其表現及對貴集團的貢獻。

根據股份獎勵計劃，於二零零七年十一月三十日已授出獎勵股份而於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日仍未歸屬的股份總數為64,014,000股，佔貴集團完成重組後貴公司股份的1.6%。獎勵股份訂有歸屬期，由最終股東的受託人持有。歸屬期為四或五年，期間授予僱員的獎勵股份將於首個歸屬日期的各週年當日等份歸屬。首個歸屬日期為二零零九年一月一日。

於二零零七年十一月三十日根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份於截至二零零七年十二月三十一日止年度的加權平均公平值為人民幣116,050,000元，乃採用資產法及市場法釐定，及採用期權定價模式計算歸屬條件。輸入該模式的重大數字為股份於授出日期的估計公平值、預期派息率、無風險年利率及波動率。波幅乃基於同類香港聯合交易所有限公司上市公司的過往年度歷史價格波動而計算。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團就有關貴公司的獎勵股份分別確認人民幣4,000,000元及人民幣47,626,000元、人民幣23,813,000元及人民幣12,162,000元的支出。貴公司授出的股份將以最終股東信託持有的現有股份結算。因此，有關款項經入賬為資本貢獻儲備。

b. 首次公開發售前購股權計劃

貴公司的首次公開發售前購股權計劃（「該計劃」）乃根據於二零零七年十一月三十日通過的一項決議案獲採納，主要目的是為董事及貴集團合資格僱員提供獎勵，而購股權僅可於二零零七年十一月三十一日至貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司開始交易之日（「上市日期」）的前一個營業日期間提供及授出。根據該計劃，貴公司及其附屬公司董事已獲授購股權可認購貴公司股份。該計劃自獲採納之日起為期10年。

於二零零七年十一月三十日，已授出購股權涉及股份數目為37,940,000股。於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日根據該計劃已授出而仍未行使的購股權涉及股份數目為37,940,000股，佔貴集團完成重組後貴公司股份的0.95%。

因行使根據該計劃及貴公司的其他購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的貴公司股份總數，不得超過於上市日期貴公司已發行股份總數的10%。

因行使根據該計劃及貴公司其他購股權計劃已授出而仍未行使的所有購股權而可能發行的股份數目的整體限制，不得超過不時已發行股份的30%。

購股權的歸屬期如下：

25%：自授出之日起至二零零九年一月一日

25%：自授出之日起至二零一零年一月一日

25%：自授出之日起至二零一一年一月一日

25%：自授出之日起至二零一二年一月一日

購股權的公平值乃使用二項式定價模式計算。該模式的輸入如下：

授出日期 二零零七年十一月三十日

授出日期的估計股價 人民幣1.97元

行使價 初步為6.46港元（修訂為2.94港元，自二零零九年一月一日起生效）

預期波幅 55%

預期壽命（年） 10年，具不同的歸屬期

無風險利率	3.2%
預期股息率	零
公平值範圍	初步確認範圍介乎人民幣0.817元至人民幣0.83元(因行使價修訂而於二零零九年一月一日修訂至人民幣1.074元至人民幣1.120元的範圍)

預期波幅乃使用同類上市公司股價於過往一個年度的歷史波幅釐定。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團就有關貴公司授出的購股權分別確認人民幣1,000,000元、人民幣12,513,000元、人民幣6,257,000元及人民幣3,338,000元的總支出。

43. 關連方交易

除載於財務狀況報表附註25、28及31的關連方結餘外，於有關期間，貴集團與其關連方訂立以下重大交易：

(a) 共同控制實體

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	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
興龍湖置地					
諮詢費收入.....	542	6,800	5,370	—	—
物業管理收入.	—	—	3,077	2,209	922
銷售.....	—	—	1,899	—	—
利息收入.....	—	9,642	—	—	—
成都西璽					
銷售.....	—	—	2	—	—
成都西祥					
銷售.....	—	—	4,815	—	—
物業管理收入.	—	—	128	—	—
成都匯新					
物業管理收入.	—	—	—	—	119
上海恒睿					
銷售.....	—	—	—	—	5,670
物業管理收入.	—	—	21	—	986

(b) 聯繫人

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	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
埃克爾 購置物業、廠房 及設備	—	26	101	—	—

(c) 一間附屬公司少數股東

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	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
北京東方苑藝 購買存貨	—	2,087	—	—	—
西安立豐物業 管理有限公司 諮詢費開支	—	—	2,000	—	—
Fantastic 股東貸款權益 .	—	—	539	—	—

(d) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團收購一間附屬公司額外權益，並向其作出額外注資，該附屬公司的少數股東為 貴公司一名董事的近親家族成員。詳情載於附註6。收購一間附屬公司的額外權益的折讓約為人民幣41,017,000元。

(e) 於二零零八年十二月三十一日應收重慶龍湖宜恒的一間附屬公司的一名少數股東的款項為無抵押、免息及按物業項目的發展及銷售進度償還。

(f) 於有關期間已付及應付 貴公司主要管理層(亦為 貴公司的董事)的薪酬載於附註10。

(g) 於二零零九年六月三十日，貴集團就關連方都江堰青城公司(其兩名董事亦為 貴公司的董事且擁有實益權益)獲授的貸款而向一家銀行發出100,000,000港元財務擔保。 貴公司董事聲明，該擔保將於上市後悉數解除。

貴公司董事確認，上述關連方交易(除(d)及(g)外)預期將於上市後繼續進行。

44. 資本風險管理

貴集團及 貴公司管理其資本以確保 貴集團的實體及 貴公司能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。

貴集團及 貴公司的資本結構包括債務淨額(包括(如適用)附註29披露的借款現金及現金等價物淨額以及 貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分， 貴公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當措施平衡其整體資本架構。

45. 金融工具

a. 重大會計政策

採用的重大會計政策(包括有關各類金融資產、金融負債及股本工具的確認準則、計量基準及收入及開支確認準則)的詳情，於附註3中披露。

b. 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
持作買賣	1,148	—	—	—
可供出售投資	8,820	8,600	8,600	8,600
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	1,308,863	2,921,611	4,710,648	6,700,783
金融負債				
攤銷成本	4,247,778	10,017,149	15,825,357	15,476,716

c. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收(應付)關連方款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易票據、其他應付款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相應附註。 貴公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日並無重大財務資產及財務負債。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取相應措施。

d. 市場風險

貴集團的業務主要承受利率及外幣匯率變動及其他價格變動的市場風險(見下文)。

貴集團於有關期間承受的市場風險或其管理及計量該等風險的方法概無重大變動。

利率風險管理

由於銀行存款及銀行及其他借款(按現行存款利率及根據中國人民銀行或香港銀行同業拆息分別所報利率加溢價計算的浮息計息)的現行市場利率波動,因此貴集團須承受現金流量利率風險。

貴集團的公平值利率風險主要有關其定息信託基金投資、應收共同控制實體之一款項、已抵押銀行存款及銀行及其他借貸。貴集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承擔的利率風險。然而,管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

貴集團須承受與金融負債有關的利率風險,詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

利率敏感度

以下敏感度分析乃根據各報告期末日期的非衍生工具(銀行結餘及銀行及其他借款)利率風險以及財政年度/期間開始時的規定改變(及倘為以浮息計息的工具,則於年內/期內一直保持不變)而釐定。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌200個基點(就銀行及其他借款而言)及升跌100個基點(就銀行存款而言)為基準,即管理人員分別評估銀行及其他借款及銀行存款利率的可能變動。

於報告期末,倘利率上升/下降200基點(就銀行及其他借款而言),而所有其他變數維持不變,則貴集團截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利,將分別減少/增加約人民幣零元、人民幣6,524,000元、人民幣14,225,000元及人民幣18,734,000元。

此外,倘利率上升/下降100個基點(就銀行存款而言),而所有其他變數維持不變,則貴集團截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利將分別增加/減少約人民幣5,468,000元、人民幣17,532,000元、人民幣24,216,000元及人民幣44,396,000元。

外幣風險管理

貴集團的全部收入均以人民幣收款，且大部分開支(包括物業銷售所引致的開支)以及資本開支亦均以人民幣計值。

貴集團進行若干以外幣計值的交易，因此承受匯率波動風險。貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監督外匯風險並於有需要時會考慮對沖重大外匯風險。

貴集團於各報告期末日期以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產				
美元.....	173	42,687	98,719	66,194
港元.....	16,026	467,239	245,900	111,653
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	於十二月三十一日			於二零零八年 六月三十日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
負債				
美元.....	—	19,306	—	—
港元.....	21,804	853,647	2,036,791	1,169,990
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

外幣敏感度分析

貴集團主要承受美國貨幣(「美元」)及香港貨幣(「港元」)兌人民幣的匯率波動產生的風險。

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少5%的敏感度。敏感度分析僅包括未折算的外幣計值貨幣項目，並於年末/期末調整其兌換以反映匯率的5%變動。5%為用於向主要管理層人員報告內部外幣風險的敏感度利率，並代表管理層對匯率的合理可能變動的評估。敏感度分析包括以外幣計值的銀行借款及銀行結餘。正數/(負數)反映年度/期間溢利增加/(減少)，其中人民幣兌相關

外幣匯率上升。倘人民幣兌相關外幣的匯率減弱5%，則對該年度／期間的溢利帶來同等的負面影響。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元				
年度／期間溢利	<u>(9)</u>	<u>(1,169)</u>	<u>(4,936)</u>	<u>(3,310)</u>
港元				
年度／期間溢利	<u>289</u>	<u>19,320</u>	<u>89,545</u>	<u>52,917</u>

其他價格風險

貴集團因持作買賣投資及可供出售投資須承受股價風險。管理層認為 貴集團所面對的股價波動風險甚少，故並無呈列任何敏感度分析。

e. 信貸風險管理

於每個報告期末， 貴公司所承受並因對手方未能履行責任及 貴集團所提供金融擔保而導致 貴集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自綜合財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註41所披露或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外， 貴集團於每個報告期末定期審閱每項個別交易及其他應收款項及應收關連方款項的可收回金額。呈列於綜合財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由 貴集團管理層基於先前經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

由於對手方均為國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故流動資金信貸風險有限。

除存於多家高信貸評級銀行的流動資金、應收少數股東款項、應收關連方款項及應收若干共同控制實體款項有信貸風險集中的情況外， 貴集團的信貸風險並無顯著集中，風險分佈於多個對手方及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶借入按揭貸款以為購買物業籌集資金而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等狀況下，貴集團可沒收已收銷售按金並重新銷售再生物業。因此，管理層認為其將有可能收回貴集團所提供擔保引致的任何虧損。管理層認為，由於該等融資以物業擔保而物業的市場價格高於擔保金額，故提供予物業購買人的金融擔保承受的信貸風險有限。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已顯著降低。

f. 流動資金風險

貴集團的目標是在持續取得資金與靈活使用借款之間取得平衡。貴公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為貴集團的項目及經營提供融資。

下表詳列貴集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按貴集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率	於 二零零六年 十二月 三十一日 的賬面值							未貼現 現金 流量 總額
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3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	人民幣千元	人民幣千元	
不計息		1,148,418	977,675	92,738	39,766	20,224	17,835	180	1,148,418
定息工具	6.10%	1,472,260	—	255,019	262,112	1,178,101	—	—	1,695,232
浮息工具	6.18%	1,627,100	—	—	154,032	1,632,115	—	—	1,786,147
		於 二零零七年 十二月 三十一日 的賬面值							未貼現 現金 流量 總額
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3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	人民幣千元	人民幣千元	
不計息		2,088,699	1,718,716	320,206	37,468	10,372	1,876	62	2,088,700
定息工具	6.57%	797,760	—	93,176	548,907	12,340	212,340	—	866,763
浮息工具	5.82%	7,130,690	106,806	344,829	2,420,761	4,009,303	1,190,254	—	8,071,953

	加權 平均利率	於 二零零八年 十二月 三十一日 的賬面值						未貼現 現金 流量 總額
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3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	人民幣千元	人民幣千元
不計息.....		2,985,606	1,755,460	458,120	470,500	301,526	—	2,985,606
定息工具.....	6.95%	279,000	—	285,379	—	—	—	285,379
浮息工具.....	6.87%	12,560,751	2,258,013	1,188,287	2,935,725	5,647,085	1,452,890	13,482,000

	加權 平均利率	於 二零零九年 六月 三十日 的賬面值						未貼現 現金 流量 總額
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3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	人民幣千元	人民幣千元
不計息.....		2,998,716	1,085,979	625,026	1,050,061	237,521	129	2,998,716
定息工具.....	6.54%	1,464,194	699	48,298	126,988	93,800	93,800	1,775,200
浮息工具.....	6.15%	11,013,806	1,528,442	2,866,750	3,531,498	2,198,260	1,541,934	11,666,884

應付附屬公司款項乃於各報告期末按需求償還。

g. 公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣的金融資產公平值乃分別參考市場所報競價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公平值乃按公認定價模式，根據使用觀察所得現行市場交易價格或利率之貼現現金流量分析釐定；及
- 初步確認時金融擔保合約的公平值乃基於違約情況下預計付款額的現值釐定，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手違約之可能性及在違約情況下之虧損金額。

除附註29所披露註有公平值的債券外，貴公司董事認為，於各報告期末，於財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

B. 董事酬金

除本報告所披露者外，貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付貴公司董事的酬金。根據現行有效的安排，截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴公司董事的酬金總額(不包括應付花紅(如有))將約為人民幣20,400,000元。

C. 結算日後事項

以下事件於二零零九年六月三十日後發生：

1. 根據於二零零九年七月三十一日通過的決議案，貴公司已採納另一首次公開發售前股份獎勵計劃(「新股份獎勵計劃」)。根據新股份獎勵計劃，貴公司已將貴公司的股份(「獎勵股份」)授予貴公司董事及貴集團若干僱員。新股份獎勵計劃乃將僱員的利益與貴公司的利益掛鉤，並讓僱員分享擁有權及就彼等的表現及對貴集團貢獻作出獎勵。
2. 於二零零九年九月十八日，貴集團與獨立第三方金融街(北京)置業有限公司就以代價人民幣460,000,000元收購北京盟科置業有限公司所有權益而簽訂買賣協議。

本公司董事認為，代價乃有關各方經參考鄰近物業的市價後磋商釐訂。北京盟科置業有限公司的主要資產為一幅名為北京市順義區後沙峪西白辛莊榆陽路5號的土地。截至二零零九年十月二十日，貴集團已償付代價的90%。於本報告日期，上述收購事項尚未完成。

3. 於二零零九年十月十五日，貴集團與其四間共同控制實體的兩名合營夥伴訂立補充協議。根據該補充協議，待於二零零九年十二月三十一日或之前上市及貴集團接獲上市的大部分發行所得款項後，貴集團將向該兩名合營夥伴收購共同控制實體合共44.4444%權益，代價將按預先釐定的方程式計算。本公司董事認為，該代價乃根據協定的內部收益率釐定，而該比率則按其投資合營企業時起至收購完成日期止的實際注資比例計算。
4. 於二零零九年十月二日，貴公司宣佈向貴公司現有股東派發股息100,000,000港元(相等於人民幣88,114,000元)，惟須待上市後方可作實。

D. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或現時組成貴集團的各公司概無就二零零九年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

龍湖地產有限公司 列位董事
花旗環球金融亞洲有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
UBS AG，香港分行 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十一月六日

本附錄所載資料乃按照上市規則第4.29條編製，僅供參考及並不構成附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製會計師報告的一部分。

下文載有根據上市規則第4.29條而編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，旨在為有意投資者提供有關以下的進一步資料：(i)於全球發售完成後，上市建議對本集團的有形資產淨值可能造成的影響，猶如全球發售於二零零九年六月三十日已經發生；及(ii)上市建議對本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測每股盈利可能造成的影響，猶如全球發售在二零零九年一月一日已經發生。

儘管該等資料乃合理審慎編製，但閱讀本資料的有意投資者應謹記，此附錄所載的數字可能會隨時調整，未必可全面反映有關財政期間或任何未來期間本集團財務業績及狀況的真實情況。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本集團經調整有形資產淨值的未經審核備考報表，乃按會計師報告所列於二零零九年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值而編製，報告全文載於招股章程附錄一，經調整後如下文所示。該等資料僅供參考，且由於屬假設性質，故未必真實反映本集團的財務狀況。

	於二零零九年 六月三十日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額	未經審核 備考經 調整有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	(附註1)	(人民幣千元) (附註2)		人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據發售價					
每股6.06港元計算	4,594,122	5,048,000	9,642,122	1.93	2.19
根據發售價					
每股7.10港元計算	4,594,122	5,927,807	10,521,929	2.10	2.38

附註：

1. 於二零零九年六月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
2. 全球發售的估計所得款項淨額乃按1,000,000,000股股份的發售價範圍下限和上限分別每股6.06港元和7.10港元計算，並已經扣除估計相關費用及開支(但不包括任何酌情獎勵費)，且不計及根據行使超額配股權而發行的任何股份。我們可自全球發售所籌得的所得款項總額中撥款支付聯席全球協調人酌情獎勵費。倘若我們決定支付該額外酌情獎勵費，則每股備考經調整有形資產淨值將會減少。
3. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出本節所述調整後並根據緊隨全球發售完成後已發行的合共5,000,000,000股股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使或根據我們的首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按人民幣0.8813元兌1港元匯率換算為港元。
5. 經比較招股章程附錄四所載本集團於二零零九年八月三十一日的物業權益估值(包括樓宇及預付租賃款項)人民幣169,400,000元與本集團於二零零九年六月三十日的物業權益的賬面值，得出的估值盈餘淨額約為人民幣20,700,000元，並無計入上述本公司擁有人於二零零九年六月三十日的應佔有形資產淨值。本集團物業權益的重新估值不會於本集團財務報表內入賬。倘估值盈餘淨額計入本集團的財務報表，則額外的年度折舊開支約人民幣1,000,000元將於損益入賬。

B. 未經審核備考預測每股盈利

以下截至二零零九年十二月三十一日止年度未經審核備考預測每股盈利乃按照上市規則第4.29條編製，並基於下文所載附註編製，以顯示假設倘全球發售在二零零九年一月一日已完成的影響。未經審核備考預測每股盈利僅供參考，且由於屬假設性質，故未必真實反映本集團在全球發售後的財務狀況。

本公司股權擁有人應佔預測綜合溢利

— 截至二零零九年十二月三十一日止年度⁽¹⁾ 不少於人民幣2,014,600,000元

未經審核備考預測每股盈利⁽²⁾⁽³⁾ 人民幣0.40元
(約0.46港元)

附註：

- (1) 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利乃摘錄自「財務資料」內「截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。上述截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利預測的編製基準及假設概要載於附錄三。
- (2) 未經審核備考預測每股盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利計算，並假設本公司已由二零零九年一月一日起上市，且於截至二零零九年十二月三十一日止年度已發行共5,000,000,000股股份，並無計及因超額配股權獲行使或根據我們的首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利並未計及假設本公司已於二零零九年一月一日收到全球發售的所得款項而應可賺取的利息收入。
- (3) 未經審核備考預測每股盈利按人民幣0.8813元兌1港元匯率換算為港元。

C. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行為載入招股章程而就未經審核備考財務資料編製的報告全文。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

有關未經審核備考財務資料的會計師報告

致龍湖地產有限公司各董事

本行就龍湖地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料由貴公司董事所編製，僅供說明之用，以便就全球發售如何影響所呈列的財務資料提供意見，以供載於貴公司於二零零九年十一月六日刊發的招股章程（「招股章程」）附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

本行的責任為根據上市規則第四章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於本行過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除於刊發報告日期對該等報告的發出對象所承擔的責任外，本行概不承擔任何責任。

意見的基礎

本行根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報應聘準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行本行的應聘工作。本行的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此應聘工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立查核。

本行計劃及進行本行的工作，以取得本行認為必要的資料及解釋，藉以提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料已獲 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團的會計政策一致，所作調整就根據上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言誠屬恰當。

吾等並無按照美利堅合眾國的審計準則或其他準則及一般公認慣例或美國上市公司會計監督委員會的審計準則進行工作，故不應視作已根據該等準則進行有關工作而依賴。

未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用；且因其假定性質使然，概不能提供任何保證或預示日後將發生的任何事項，亦不能預示：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或未來任何日期的財務狀況；或
- 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或未來任何期間的每股盈利；或

意見

本行認為：

- a) 貴公司董事已遵照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零零九年十一月六日

A. 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

基準及假設

我們已編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測純利。該溢利預測乃按截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零九年十二月三十一日止餘下三個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測所採用的會計政策與編製本招股章程附錄一會計師報告所採納者及下文所載主要假設一致。

溢利預測的主要假設

本公司董事編製溢利預測時採用的主要假設如下：

- 中國的現有政治、法律、財政或經濟狀況對我們業務將不會有重大影響；
- 監管我們物業的定價及銷售的中國政策將無重大變動；
- 我們買方適用的通行銀行及按揭政策將無重大變動；
- 中國的稅基或稅率將無重大變動；
- 通脹及利率將無重大變動；
- 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到招股章程「風險因素」一節所述的風險重大及不利影響；
- 外幣匯率變動將不會對我們的經營造成重大影響；上市籌得的餘下海外資本將於年內兌換為人民幣，故溢利預測毋須考慮重大匯兌收益或虧損；及
- 我們的投資物業於二零零九年十二月三十一日的預期市值乃由我們的董事經參考招股章程附錄四所載由我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯發出的獨立物業估值師報告後估計得出。第一太平戴維斯已採納投資法評估我們的投資物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已計及各別物業的租金收入可能出現逆轉情況。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益；及(ii)物

業的應復歸權益等預測值進行評估。該等租賃期權益的預測值來自資本化物業於相關期間的合約租金收入，於本情況下為二零零九年六月三十日起至有關租約年期完結為止。應復歸權益的預測值按資本化物業於相關租期完結後餘下年期的預測市場租金來計算。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由第一太平戴維斯編製我們於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日的投資物業市場估值；及(ii)由第一太平戴維斯作出預測的估計穩定至適當上揚物業指定市場趨勢而作出。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

	人民幣 (除每股 股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益擁有人應佔預測純利 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	不少於2,014.6
估計投資物業的總公平值收益	830.1
減：就投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	(207.5)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項)	622.6
減：估計公平值收益的少數股東權益	(54.2)
估計測投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項及少數股東權益)	568.4
估計本公司權益擁有人應佔綜合純利(經扣除公平值收益)	不少於1,446.2
每股預測盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽⁴⁾	0.40(約0.46港元)
加權平均 ⁽⁵⁾	0.49(約0.56港元)

(1) 上述溢利預測乃根據上文所載主要假設編製而成。

(2) 按上述基準及假設，以及並無出現未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利將不少於人民幣2,014,600,000元，其中包括來自二零零九年一級土地發展的投資物業公平值變動人民幣568,400,000元(已扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益)及來自一級發展項目的超額賠償人民幣306,000,000元，並已考慮首次公開發售前股份獎勵計劃產生的僱員報酬成本人民幣38,300,000元及首次公開發售前購股權計劃人民幣12,500,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中的投資物業入賬為重估溢利或虧損增加/減少。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值(以及投資物業的任何公平值收益)將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們的投資物業公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值的最佳預測，以及我們

的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公平值及/或投資物業於有關期間的任何公平值收益或虧損可能與我們的預測有重大差異(可能大幅高於或低於我們預測)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣107,000,000元及落成投資物業的人民幣375,200,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣273,900,000元及落成投資物業的人民幣627,200,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣125,100,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣561,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額，但並無計乃落成現時在建中的投資物業或重新分類物業為投資物業及其他收益。我們現時不擬重新分類我們持作出售的任何物業為投資物業。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值以及任何未來公平值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的市場趨勢預計進行的估值計算。

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比.....	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零零九年 目標純利的影響 (人民幣百萬元)	16.1	32.1	48.1	64.0	(16.1)	(32.1)	(48.1)	(64.0)
我們權益擁有人應佔目標純利 總額的變動百分比	0.8%	1.6%	2.4%	3.2%	-0.8%	-1.6%	-2.4%	-3.2%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,030,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高0.8%)。

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,046,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.6%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,062,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,078,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高3.2%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,998,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.8%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,982,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.6%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,966,500,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低2.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,950,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低3.2%)。

上述分析僅包括於二零零九年九月三十日未向買方預售的4.0%建築面積平均售價變動。

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零零九年目標純利的影響(人民幣百萬元)	(2.2)	(4.3)	(6.5)	(8.7)	(10.9)
我們權益擁有人應佔目標純利總額的變動百分比	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.5%

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,012,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.1%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,010,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.2%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,008,100,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.3%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,005,900,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.4%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,003,700,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.5%)。

上述分析僅包括於二零零九年九月三十日尚未向買方預售的4.0%建築面積的將予銷售及交付的總建築面積變動。

下表列示我們權益擁有人應佔純利(經扣除遞延稅項影響)對截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度。

投資物業的公平值變動百分比	-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
對我們權益擁有人二零零九年目標純利的影響(人民幣百萬元)	(28.4)	(56.8)	(85.3)	28.4	56.8	85.3
我們權益擁有人應佔目標純利總額的變動百分比	-1.4%	-2.8%	-4.2%	1.4%	2.8%	4.2%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,043,000,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.4%)。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,071,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.8%)。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,099,900,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高4.2%)。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,986,200,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.4%)。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,957,800,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低2.8%）。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,929,300,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低4.2%）。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 我們董事相信我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、恰如其分及最新，且將不會被現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直穩定強勁。於二零零九年九月三十日，我們已訂約或預售我們約96.0%將於二零零九年入賬的建築面積。於二零零九年九月三十日，我們於二零零九年下半年向買方交付的項目建設進度如下：悠山郡二期的裝修及安裝均已完成，而該發展項目現正進行美化園林工程。有關春森彼岸一期、睿城、酈江、北京灑瀾山、北京香醍漫步、大方居及曲江盛景的大多數建設工程均已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零零九年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年春天及秋天的銷售均大幅高於其他時間。
- (4) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司大多數權益擁有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零九年一月一日已經上市而整個年度已發行合共5,000,000,000股股份計算。以上計算乃基於股本假設以及假設將於緊隨全球發售完成後發行5,000,000,000股股份，惟並無計及因超額配股權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃獲行使而可能發行的任何股份。
- (5) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，以及於整個年度已發行股份加權平均數約為4,117,808,219股計算，並已假設超額配股權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前股份獎勵計劃均未獲行使。
- (6) 各項目的建築面積及公平值變動如下：

	建築 面積 (平方米)	於	於		於		
		二零零七年 十二月 三十一日 的公平值	公平值 變動	二零零八年 十二月 三十一日 的公平值	公平值 變動	二零零九年 十二月 三十一日 的公平值	
(除建築面積外，均為人民幣千元)							
北城天街商區	146,262	2,120,000	76,000	2,196,000	651,032	24,968	2,872,000
重慶紫都城	29,413	357,000	12,400	369,400	6,900	—	376,300
水晶酈城晶酈館	44,514	180,000	4,700	184,700	7,200	—	191,900
西城天街	111,654	977,000	32,000	1,009,000	165,000	—	1,174,000
總計	331,843	3,634,000	125,100	3,759,100	830,132	24,968	4,614,200

B. 申報會計師函件

以下為德勤·關黃陳方會計師行編製的函件全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱龍湖地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度 貴公司持有人應佔綜合溢利預測（「預測」）所採納的會計政策及計算方法。 貴公司董事須對上述載於 貴公司於二零零九年十一月六日刊發的招股章程（「招股章程」）所載的預測負全責。預測乃根據 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核業績、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目所呈列業績及截至二零零九年十二月三十一日止財政年度餘下三個月的業績預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，預測已按照招股章程附錄三「溢利預測」所載由 貴公司董事作出的假設基準而適當編製，於所有重大方面均與招股章程附錄一所載我們就本集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月編製的會計師報告所載 貴集團一般採納的會計政策貫徹一致。

吾等就上述並無保留意見，惟吾等謹請 閣下注意招股章程附錄三「溢利預測」載列 貴公司董事就 貴集團投資物業於截至二零零九年十二月三十一日的公平值所採納的假設。

於編製預測時，貴公司董事已假設將扣除遞延稅項影響的投資物業公平值增加的進賬額人民幣622,600,000元計入貴集團綜合全面收入表，此乃根據二零零九年十二月三十一日的預計估值作出的估計，貴公司董事認為，其根據的估值基準迄今乃屬實際可行，且與彼等的獨立物業估值師於就貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表對物業進行估值時所採納的估值基準相符。儘管貴公司董事相信，此乃就截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業公平值增加的最佳估計，而獨立物業估值師認為，預計所依據的假設屬合理，但於有關時間的投資物業公平值及投資物業的任何公平值增值或減值可能與彼等的估計出現重大差別。倘投資物業的實際公平值增加或減少與貴公司董事的估計金額有所出入，該差別將令截至二零零九年十二月三十一日止年度的貴公司持有人應佔預測溢利有所增加或減少。

此致

龍湖地產有限公司
列位董事

花旗環球金融亞洲有限公司

摩根士丹利亞洲有限公司

UBS AG，香港分行 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十一月六日

C. 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人花旗環球金融亞洲有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司及UBS AG，香港分行就截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股東應佔綜合純利預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。



花旗環球金融亞洲有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈50樓

Morgan Stanley

摩根士丹利

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
46樓



UBS 瑞銀投資銀行

UBS AG，香港分行
香港中環
中環金融街8號
國際金融中心二期52樓

敬啟者：

吾等謹此提述龍湖地產有限公司（「貴公司」）於二零零九年十一月六日刊發的招股章程（「招股章程」）所載截至二零零九年十二月三十一日止年度 貴公司股東應佔綜合純利預測（「溢利預測」）。

據吾等所知，溢利預測乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核業績及 貴集團截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目，以及 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績預測而編製。

吾等已經與 閣下討論招股章程附錄三所載 貴公司董事編製溢利預測所依據的基準。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行就溢利預測所依據的會計政策及計算方式而於二零零九年十一月六日向 閣下及吾等發出的函件。

根據組成溢利預測的資料及閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方式後，吾等認為，純粹由閣下以貴公司董事身份負責的溢利預測，乃經過審慎周詳查詢後編製而成。

此致

龍湖地產有限公司
列位董事 台照

代表

花旗環球金融亞洲有限公司

董事總經理
武勝

代表

摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理
George Taylor

代表

UBS AG，香港分行

董事總經理
蔡洪平

董事
魏杰

謹啟

二零零九年十一月六日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團的物業權益截至二零零九年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本招股章程。



香港中環
交易廣場第二座23樓
第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下的指示對龍湖地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料以便向閣下提供吾等對該等物業權益截至二零零九年八月三十一日（「估值日期」）的價值的意見，以供載入首次公開發售文件。

吾等對各物業權益的估值代表吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計金額。」

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及售後租回安排、合營企

業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素) 令估計價格增加或減少。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

吾等在對位於中國的物業進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設該等物業已按每年名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付土地出讓金。吾等亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行所有權，且於獲授的整段相關未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

在評估第一類及第二類物業權益(即 貴集團於中國佔用或銷售的物業權益)時，吾等採用直接比較法，並參照於市場上可供比較的銷售交易對該等物業進行估值；而倘適當，為按交予吾等的文件所呈列的收入淨額資本化計算。吾等已就支銷作出撥備並為收入沖回的可能性作出撥備(在適用情形下)。

在評估第三類物業權益(即由 貴集團在中國持作發展的物業權益)時，吾等乃假設該等物業將按照所提供的最新發展計劃發展及落成進行物業估值。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，及參照於相關市場上可供比較的銷售交易，並已計及已支銷建築成本及完成發展項目將支銷的成本，以反映已完成發展項目的建築質量。

在評估第四類物業權益(即由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益)時，吾等採用直接比較法，及參照於市場上可資比較的銷售交易，並假設該等物業權益以交吉方式出售。

在評估第五類物業權益(即由 貴集團在中國持作投資的物業權益)時，吾等將現有租賃所得的租金收入淨額資本化進行物業估值，並為有關物業收入沖回的可能性作出撥備。

在評估第六類、第七類及第八類物業權益(即由 貴集團分別在中國及香港租賃的物業權益或由 貴集團持有的其他物業權益)時，由於該等物業不得分租或轉租或缺乏可觀租金溢利或第八類物業欠缺正式業權，故此吾等認為並無商業價值。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟並無查閱正本，以核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市通商律師事務所提供的物業業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、已支出而未償還建築成本、估計完成日期、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予

吾等文件內所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。在吾等視察該等物業的過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以決定土地狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於興建期內不會產生特殊開支或發生延誤。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
都爹利街1號
15樓
龍湖地產有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零九年十一月六日

附註：特許產業測量師陳超國 (*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS(GP)*) 在評估香港物業方面擁有約25年經驗，並於中國物業估值方面擁有約20年經驗。

估值概要

第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
1.	中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園南苑部分	人民幣16,900,000元	91.30%	人民幣15,429,700元
2.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路49號、83號及135號 龍湖花園西苑部分	人民幣31,800,000元	91.30%	人民幣29,033,400元
3.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路6號 香樟林的會所	人民幣8,300,000元	91.30%	人民幣7,577,900元
4.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 北城天街 楓香庭幼兒園	人民幣1,500,000元	91.30%	人民幣1,369,500元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
5.	中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路22-32號 水晶郛城一期及二期幼兒園	人民幣9,300,000元	91.30% 人民幣8,490,900元
6.	中國 重慶 北部新區 經開園金開大道1111號 藍湖郡一期部分	人民幣36,400,000元	91.30% 人民幣33,233,200元
7.	中國 重慶 渝北區 龍溪路 龍山大道111號 重慶紫都城一期及二期幼兒園	人民幣3,800,000元	91.30% 人民幣3,469,400元
8.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山會所及服務中心	人民幣2,700,000元	93.48% 人民幣2,523,960元
9.	中國 重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27棟 水晶郛城三期 水晶國際未出售部分	人民幣9,100,000元	91.30% 人民幣8,308,300元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
10.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島未出售商業區 及幼兒園	人民幣21,800,000元	86.17% 人民幣18,785,060元
	小計：	人民幣141,600,000元	人民幣128,221,320元

第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
11.	中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園南苑 未出售商業單位及停車場	人民幣46,100,000元	91.30%	人民幣42,089,300元
12.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路 83號及151號以及西A 龍湖花園西苑 未出售停車場	人民幣34,700,000元	91.30%	人民幣31,681,100元
13.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 楓香庭 未出售停車場	人民幣14,300,000元	91.30%	人民幣13,055,900元
14.	中國 重慶 江北區 洋和路4號 北岸星座 未出售部分	人民幣30,100,000元	91.30%	人民幣27,481,300元
15.	中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路22-32號 水晶郛城一期及 二期未出售部分	人民幣88,600,000元	91.30%	人民幣80,891,800元

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
16.	中國 重慶 北部新區 經開園金開大道1111號 藍湖郡一期、 三期、四期及五期 未出售部分	人民幣92,000,000元	91.30%	人民幣83,996,000元
17.	中國 重慶 渝北區 龍溪路龍山大道 重慶紫都城一期及二期 停車場	人民幣36,100,000元	91.30%	人民幣32,959,300元
18.	中國 重慶 渝北區 龍山路13號 重慶紫都城三期 紫都天街未出售部分	人民幣17,900,000元	91.30%	人民幣16,342,700元
19.	中國 重慶 經開區 海峽路北側 觀山水 一期、二期及四期未出售部分	人民幣40,600,000元	91.30%	人民幣37,067,800元
20.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街 二期未出售部分	人民幣5,100,000元	91.30%	人民幣4,656,300元

編號	物業	貴集團		貴集團
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
21.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山 停車場	人民幣18,800,000元	93.48%	人民幣17,574,240元
22.	中國 重慶 渝北區 龍西街 冉家壩地區110號土地 大城小院未出售部分	人民幣15,200,000元	91.30%	人民幣13,877,600元
23.	中國 重慶 九龍坡區 石坪橋橫街66號 九龍大廈部分	人民幣12,400,000元	91.30%	人民幣11,321,200元
24.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島未出售部分	人民幣27,900,000元	86.17%	人民幣24,041,430元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
25.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城一期未出售部分及二期部分	人民幣54,400,000元	49.57% 人民幣26,966,080元
26.	中國 重慶 北部新區 經開園禮嘉中心區 悠山郡一期部分	人民幣132,600,000元	91.30% 人民幣121,063,800元
27.	中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 麗江一期部分	人民幣20,600,000元	46.56% 人民幣9,591,360元
28.	中國 四川省 成都 青羊區 清波村1組、6組及7組 翠微清波未出售部分	人民幣95,000,000元	86.17% 人民幣81,861,500元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
29.	中國 四川省 成都 二環路東二段5號 三千里未出售部分	人民幣76,000,000元	86.17% 人民幣65,489,200元
30.	中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灩瀾山一期未出售部分	人民幣18,000,000元	89.93% 人民幣16,187,400元
31.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村南部 北京香醍漫步未出售部分	人民幣110,000,000元	91.27% 人民幣100,397,000元
	小計：	人民幣986,400,000元	人民幣858,592,310元

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
32.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城二期及三期部分	人民幣1,372,000,000元	49.57% 人民幣680,100,400元
33.	中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸一期及二期	人民幣1,195,000,000元	91.30% 人民幣1,091,035,000元
34.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 睿城	人民幣470,000,000元	95.56% 人民幣449,132,000元
35.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡一期及二期	人民幣381,000,000元	95.56% 人民幣364,083,600元
36.	中國 重慶 北部新區 經開園禮嘉中心區 悠山郡一期部分、二期及三期部分	人民幣506,000,000元	91.30% 人民幣461,978,000元

編號	物業	貴集團		貴集團
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
37.	中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 酈江一期部分及二期至三期	人民幣914,000,000元	46.56%	人民幣425,558,400元
38.	中國 四川省 成都 成華區 建設北路三段2號 二環路東二段1號 三千城	人民幣2,272,200,000元	46.56%	人民幣1,057,936,320元
39.	中國 四川省 成都 花源鎮 趙筏村、張巷村及新雙村 長橋郡一期至四期	人民幣1,408,600,000元	91.07%	人民幣1,282,812,020元
40.	中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灩瀾山二期	人民幣824,000,000元	89.93%	人民幣741,023,200元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
41.	中國 北京 海淀區 西苑 頤和原著	人民幣3,586,000,000元	89.93% 人民幣3,224,889,800元
42.	中國 北京 通州區 半壁店街25號 花盛香醍	人民幣1,232,000,000元	91.30% 人民幣1,124,816,000元
43.	中國 北京 通州區 半壁店街25號 大方居	人民幣1,335,000,000元	91.30% 人民幣1,218,855,000元
44.	中國 重慶 北部新區 高新科技園 MOCO中心	人民幣488,000,000元	91.30% 人民幣445,544,000元
45.	中國 四川省 成都市 高新區天府大道中段1號 世紀峰景第一期	人民幣674,300,000元	9.13% 人民幣61,563,590元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
46.	中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 一里村六社、雙柏村一社及 三社以及書院村四社 成都弗萊明戈一期及二期	人民幣247,700,000元	91.30% 人民幣226,150,100元
47.	中國 北京 海淀區 中關村甲3號土地 唐寧ONE	人民幣3,048,000,000元	91.30% 人民幣2,782,824,000元
48.	中國 陝西省 西安 雁南二路北 曲江盛景	人民幣529,000,000元	82.17% 人民幣434,679,300元
49.	中國 上海 青浦區 方松公路、崧塘河 及淀浦河間 上海灩澦山	人民幣2,021,100,000元	45.65% 人民幣922,632,150元
50.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 酈城一期	人民幣425,300,000元	93.48% 人民幣397,570,440元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
51.	中國 陝西省 西安 曲江路以北 曲江三路以東 西安紫都城一期	人民幣35,000,000元	82.17% 人民幣28,759,500元
	小計：	人民幣22,964,200,000元	人民幣17,421,942,820元

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
52.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城三期部分及四期至八期	人民幣2,598,000,000元	49.57% 人民幣1,287,828,600元
53.	中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸三期至五期	人民幣985,000,000元	91.30% 人民幣899,305,000元
54.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡三期至十期	人民幣1,089,000,000元	95.56% 人民幣1,040,648,400元
55.	中國 重慶 渝中區 長江二路174號 紫晶城	人民幣4,756,000,000元	91.30% 人民幣4,342,228,000元
56.	中國 四川省 成都 花源鎮 趙筏村、張巷村及新雙村 長橋郡五期	人民幣255,500,000元	91.07% 人民幣232,683,850元

編號	物業	貴集團		貴集團
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	應佔權益	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
57.	中國 四川省 都江堰 青城山鎮 五里村及大田村 小院青城	人民幣807,000,000元	85.48%	人民幣689,823,600元
58.	中國 四川省 成都 高新區天府大道中段1號 世紀峰景二期及三期	人民幣2,024,000,000元	9.13%	人民幣184,791,200元
59.	中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 一里村六社、雙柏村一社及 三社以及書院村四社 成都弗萊明戈三期至五期	人民幣751,700,000元	91.30%	人民幣686,302,100元
60.	中國 北京 通州區 梨園鎮 蔚瀾香醍	人民幣875,000,000元	91.30%	人民幣798,875,000元
61.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 麗城二期至四期	人民幣1,149,700,000元	93.48%	人民幣1,074,739,560元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
62.	中國 陝西省 西安 芙蓉西路以西 西安黨校以南 夜長安	人民幣145,000,000元	82.17% 人民幣119,146,500元
63.	中國 陝西省 西安 灊橋區 長樂路南 西安弗萊明戈	人民幣603,000,000元	91.30% 人民幣550,539,000元
64.	中國 陝西省 西安 灊橋區 長樂路 西安香醍漫步	人民幣1,157,500,000元	91.30% 人民幣1,056,797,500元
65.	中國 陝西省 西安 曲江路以北 曲江三路以東 西安紫都城二期	人民幣245,300,000元	82.17% 人民幣201,563,010元

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
66.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村 濱河路 香醍溪岸	人民幣975,000,000元	91.27% 人民幣889,882,500元
67.	中國 重慶 北部新區 經開園禮 嘉中心區 悠山郡三期部分	人民幣178,900,000元	91.30% 人民幣163,335,700元
68.	中國 江蘇省 無錫 無錫(太湖)國際科技園 湖景路以北及 淨慧西道以南 太科園	人民幣665,000,000元	91.30% 人民幣607,145,000元
69.	中國 江蘇省 常州 北塘河以南 青龍項目II	人民幣531,000,000元	85.07% 人民幣451,721,700元
	小計：	人民幣19,791,600,000元	人民幣15,277,356,220元

第五類－由 貴集團持作投資的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
70.	中國 重慶 江北區 觀音橋商業區 北城天街商區	人民幣2,859,000,000元	91.30% 人民幣2,610,267,000元
71.	中國 重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27商業樓 水晶郛城的晶郛館	人民幣191,900,000元	91.30% 人民幣175,204,700元
72.	中國 重慶 渝北區 龍山街道 余松一支路13號 重慶紫都城三期紫都商區	人民幣376,300,000元	91.30% 人民幣343,561,900元
73.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街	人民幣1,168,000,000元	91.30% 人民幣1,066,384,000元
	小計：	人民幣4,595,200,000元	人民幣4,195,417,600元

第六類－由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
74.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈一期3樓	無商業價值
75.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈二期6樓	無商業價值
76.	中國 上海 延安西路2299號 上海世貿商城 2501-2512室	無商業價值
77.	中國 江蘇省 無錫 淨慧東道77號 太科園 3樓 8-1座	無商業價值
78.	中國 四川省 成都 二環路東二段3號 2樓 12個辦公室單元	無商業價值

小計：

零

第七類－由 貴集團在香港租賃的物業權益

編號	物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
79.	香港 中環 都爹利街1號15樓	無商業價值
小計：		零

第八類－由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
			貴集團
			於二零零九年 八月三十一日 應佔權益
80.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村 牛山三期	無商業價值	89.93%
81.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 輝山經濟開發區 輝山項目	無商業價值	93.48%
82.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 道義經濟開發區 道義項目	無商業價值	91.30%
83.	中國 重慶 江北區 石馬河街道 石子山村 磨盤山	無商業價值	93.48%
84.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 大學城	無商業價值	95.56%

編號	物業	貴集團	
		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值	於二零零九年 八月三十一日 應佔市值
85.	中國 四川省 成都 金牛區 王賈大道 與蓉北商貿大道交界 五塊石項目	無商業價值	91.30%
86.	中國 江蘇省 常州 青龍生活區 青龍項目	無商業價值	91.30%
	小計：	零	零
	總計：	人民幣48,479,000,000元	人民幣37,881,530,270元

估值證書

第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
1. 中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園 南苑部分	<p>龍湖花園南苑為一項於一九九七年至二零零一年間分期落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目的會所、市場、學校、幼兒園、倉庫及配套設施，總建築面積約為9,648.98平方米（103,862平方呎）。該物業的建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,001.65</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,450.02</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>4,397.40</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>1,041.35</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>641.64</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>116.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>9,648.98</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授出，作商業、倉庫、幼兒園及學校用途。有關詳情請參閱下文附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	幼兒園	2,001.65	會所	1,450.02	學校	4,397.40	市場	1,041.35	配套設施	641.64	倉庫	116.92	總計：	<u>9,648.98</u>	<p>總建築面積約為8,540.40平方米的物業部分目前以每月約人民幣40,000元的總租金租出。</p> <p>該物業的餘下部分屬空置。</p>	<p>人民幣 16,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 15,429,700元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																		
幼兒園	2,001.65																		
會所	1,450.02																		
學校	4,397.40																		
市場	1,041.35																		
配套設施	641.64																		
倉庫	116.92																		
總計：	<u>9,648.98</u>																		

附註：

1. 根據六份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予重慶中建科置業有限公司（「重慶中建科」）及重慶龍湖置業發展有限公司（「重慶龍湖置業發展」）（現稱為重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」））。所述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
渝北國用2001字第01611號	重慶中建科	1,805.80	幼兒園	二零六七年五月三十日
渝北國用2001字第01618號	重慶中建科	2,124.10	商業	二零四六年八月二十日
渝北國用2001字第01610號	重慶中建科	9,609.50	學校	二零六七年五月三十日
渝北國用(2001)字第01617號	重慶中建科	1,413.50	商業	二零四六年八月二十日
渝北國用(2003)字第04679號	重慶龍湖 置業發展	2.50	倉庫	二零六六年八月二十日
渝北國用(2003)字第04680號	重慶龍湖 置業發展	2.53	倉庫	二零六六年八月二十日
	總計：	14,957.93		

2. 根據六份房屋所有權證，該物業總建築面積為8,198.96平方米的房屋所有權由重慶中建科或重慶龍湖地產持有。所述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	建築面積 (平方米)	用途
重慶市房權證201字第055465號	重慶中建科	2,001.65	幼兒園
重慶市房權證201字第055466號	重慶中建科	4,397.40	非住宅
重慶市房權證201字第059579號	重慶中建科	1,041.35	非住宅
重慶市房權證201字第059578號	重慶中建科	641.64	非住宅
重慶市房權證201字第059572號	重慶中建科	58.46	倉庫
重慶市房權證201字第059573號	重慶中建科	58.46	倉庫
	總計：	8,198.96	

3. 根據房產權證201房地證2006字第56212號，地盤面積為1,146.00平方米的土地的土地使用權及該物業總建築面積為1,450.02平方米的房屋所有權由重慶龍湖地產持作商業服務／住宅用途，年期於二零四七年十二月一日屆滿。

4. 據 貴集團告知，重慶龍湖地產須根據該發展的發展條件提供龍湖花園南苑的學校及幼兒園，但其並不負責學校及幼兒園的經營。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 若干上述國有土地使用權證及房屋所有權證所列的合法擁有人為重慶中建科或重慶龍湖置業發展。重慶龍湖地產變更上述證書所有人名稱並不存在重大法律障礙。所述權證的所有人名稱未有變動並不會影響重慶龍湖地產對相關土地使用權證及房屋所有權證的法律所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的房屋所有權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iv) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
2.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路49號、 83號及135號 龍湖花園 西苑部分	龍湖花園西苑為一項於二零零零年至二零零四年間分期落成的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目的會所、學校及幼兒園，總建築面積約為19,695.22平方米(211,999平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業總建築面積約為1,923.71平方米的部分目前按多項租約以每月約人民幣8,300元的總租金租出。 餘下部分屬空置。	人民幣 31,800,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 29,033,400元)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>會所</td> <td>4,648.63</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>13,122.88</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,923.71</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19,695.22</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	會所	4,648.63	學校	13,122.88	幼兒園	1,923.71	總計：	<u>19,695.22</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)													
會所	4,648.63													
學校	13,122.88													
幼兒園	1,923.71													
總計：	<u>19,695.22</u>													
		該物業的土地使用權已按於二零四二年九月二十三日屆滿的年期授出，作商業服務、幼兒園及學校用途。												

附註：

1. 根據三份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
北新高112房地證2005字 第03157號	重慶龍湖地產	1,248.90	1,923.71	幼兒園	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字 第03295號	重慶龍湖地產	5,179.00	4,648.63	商業服務	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字 第03726號	重慶龍湖地產	15,365.90	13,122.88	學校	二零四二年 九月二十三日
	總計：	<u>21,793.80</u>	<u>19,695.22</u>		

2. 據 貴集團告知，重慶龍湖地產須根據該發展的發展條件提供龍湖花園西苑的學校及幼兒園，但其並不負責學校及幼兒園的經營。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
3.	中國 重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路6號 香樟林的會所	香樟林為一項於二零零一年至二零零三年間分期落成的大型住宅發展項目。 該物業包括一座建築面積約為3,628.36平方米(39,056平方呎)的會所發展項目。 該物業的土地使用權已按於二零零零年十一月七日屆滿的年期授出，作商業服務用途。	該物業目前由 貴公司佔用作為會所。	人民幣 8,300,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 7,577,900元)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房產權證北新高112房地證2005字第03296號，一幅地盤面積為3,367.20平方米土地的土地使用權及一項總建築面積為3,628.36平方米的物業的房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，其年期於二零四零年十一月七日屆滿，作商業服務用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
4.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 北城天街 楓香庭幼兒園	<p>楓香庭為一項於二零零三年落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目一間建築面積約為718.77平方米(7,737平方呎)的幼兒園。</p> <p>該物業的土地使用權已按分別於二零四一年十二月及二零五一年十二月屆滿的年期授出，作商業及住宅用途。</p>	該物業目前按一項租約以每年約人民幣10,500元的總租金租出。	<p>人民幣 1,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,369,500元)</p>

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證渝國用(2002)字第117號，一幅地盤面積為20,549.00平方米的土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」))，其年期於二零四一年十二月及二零五一年十二月屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房屋所有權證房權證100字第100898號，總建築面積為37,220.70平方米的不同樓宇的房屋所有權由重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展)持有，作綜合用途，其中建築面積為718.77平方米部分作幼兒園用途。據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所載總建築面積約為718.77平方米的部分樓宇。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - 重慶龍湖企業拓展變更有關國有土地使用權證的所有人名稱並不存在重大法律障礙。所述權證的所有人名稱未有無變動並不會影響重慶龍湖企業拓展對相關土地使用權證及房屋所有權證的法律所有權；

- (ii) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
- (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
5.	中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路 22-32號 水晶郛城 一期及二期 幼兒園	水晶郛城為一項於二零零五年十一月落成的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目一期及二期建築面積約為3,231.66平方米（34,786平方呎）的一間幼兒園。 該物業的土地使用權已按於二零四三年四月八日屆滿的年期授出，作公眾設備用途。	該物業目前按一份租約以約人民幣1,200,000元的總租金租出。	人民幣 9,300,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 8,490,900元)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的房產權證北新高112房地證2006字第00583號，一幅地盤面積為3,912.60平方米的土地的土地使用權及一間建築面積為3,231.66平方米的公共設施樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」），其使用年期於二零四三年四月八日屆滿，作公眾設備用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：－
 - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港（控股）有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
6.	中國 重慶 北部新區 經開園 金開大道1111號 藍湖郡一期部分	藍湖郡一期為一項於二零零六年至二零零七年間分期落成的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目一期總建築面積約為17,017.97平方米(183,181平方呎)的一間學校及一間幼兒園。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業以根據不同條件擬定的租約分別租出。	人民幣 36,400,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 33,233,200元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校</td> <td>13,955.56</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>3,062.41</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>17,017.97</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	學校	13,955.56	幼兒園	3,062.41	總計：	<u>17,017.97</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
學校	13,955.56											
幼兒園	3,062.41											
總計：	<u>17,017.97</u>											
		該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四三年七月六日及二零五三年七月六日屆滿的並存年期授出，分別作住宅綜合及教育用途。										

附註：

- 根據兩份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
113房地證2006字第04159號	重慶龍湖地產	3,407.20	3,062.41	住宅 混合	二零四三年 七月六日
113房地證2008字第02244號	重慶龍湖地產	12,205.60	13,955.56	教育	二零五三年 七月六日
	總計：	<u>15,612.80</u>	<u>17,017.97</u>		

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
7.	中國 重慶 渝北區 龍溪路 龍山大道111號 重慶紫都城一期 及二期幼兒園	重慶紫都城為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目一期及二期建築面積約為2,915.00平方米（31,377平方呎）的一間幼兒園。 該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年七月八日及二零五四年七月八日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。	該物業目前按一項租約以每年約人民幣70,000元的租金租出。	人民幣 3,800,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 3,469,400元)

附註：

1. 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
100房地證2006字第11號	重慶龍湖地產	15,528.19	不適用	商業	二零四四年 七月八日
				住宅	二零五四年 七月八日
201房地證2007字第03699號	重慶龍湖地產	2,816.50	5,065.35	商業服務	二零四四年 七月八日
	總計：	18,344.69	5,065.35		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述建築物面積約為2,915.00平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第一類－由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
8.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山會所及 服務中心	好望山為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目總建築面積約為973.58平方米(10,480平方呎)的會所及服務中心。 該物業的土地使用權已按於二零四四年三月二十三日屆滿的年期授出，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作會所及服務中心用途。	人民幣 2,700,000元 (貴集團應佔 93.48%權益： 人民幣 2,523,960元)

附註：

1. 根據三項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶嘉遜地產開發有限公司（「重慶嘉遜」）。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
113房地證2006字第01869號	重慶嘉遜	120,168.70	不適用	商業 住宅	二零四四年 三月二十三日 二零五四年 三月二十三日
113房地證2008字第01159號	重慶嘉遜	655.80	1,578.17	其他 商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2008字第01218號	重慶嘉遜	263.00	868.91	商業	二零四四年 三月二十三日
	總計：	<u>121,087.50</u>	<u>2,447.08</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築物面積約為973.58平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：－
- (i) 重慶嘉遜合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶嘉遜有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶嘉遜為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜發展香港(控股)有限公司擁有其74.92%及25.08%權益。

估值證書

第一類—由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
9.	中國重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27棟水晶酈城 三期 水晶國際 未出售部分	水晶酈城三期為於二零零八年落成的18層辦公大樓(包括三層商業樓層)。 該物業包括該發展項目三期的未出售辦公室部分，總建築面積約為2,073.00平方米(22,314平方呎)。 該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四三年二月二十八日及二零七三年二月二十八日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。	該物業目前由 貴集團估用作辦公室用途。	人民幣 9,100,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 8,308,300元)

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證渝國用(2004)字第308號，一幅地盤面積為18,230.90平方米的土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」))，作商業及住宅用途的兩段並存年期分別於二零四三年二月二十八日及二零七三年二月二十八日屆滿。
- 根據房產權證北新高112房地證2008字第07374號，附註1所述一幅地盤面積為2,737.40平方米土地的土地使用權及總建築面積為23,139.46平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展，其年期於二零四三年二月二十八日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為2,073.00平方米的部分樓宇。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - 重慶龍湖企業拓展變更相關國有土地使用權證的所有人名稱並無重大法律障礙；
 - 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有其91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第一類一由 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
10.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島未出售 商業區及幼兒園	<p>晶藍半島為於二零零七年至二零零八年間分期落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目未出售商業部分及一間幼兒園，建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,482.69</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,571.23</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>5,053.92</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按三段分別於二零四五年十一月二十二日、二零五五年十一月二十二日及二零七五年十一月二十二日屆滿的並存年期授出，分別作商業、教育及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	2,482.69	幼兒園	2,571.23	總計：	<u>5,053.92</u>	該物業的商業區目前由 貴集團佔用作辦公室用途，而幼兒園則空置。	<p>人民幣 21,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 86.17%權益： 人民幣 18,785,060元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	2,482.69											
幼兒園	2,571.23											
總計：	<u>5,053.92</u>											

附註：

- 根據兩項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2006)第54號	成都龍湖錦華	22,428.77	住宅	二零七五年十一月二十二日
			商業	二零四五年十一月二十二日
			教育	二零五五年十一月二十二日
成國用(2007)第114號	成都龍湖錦華	37,046.87	住宅	二零七五年十一月二十二日
			商業	二零四五年十一月二十二日
			教育	二零五五年十一月二十二日
總計：		<u>59,475.64</u>		

- 根據成都市規劃管理局於二零零五年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2005)554號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為68,003.30平方米的土地，作住宅、幼兒園、商業及地下停車場發展用途。

3. 根據成都市規劃管理局發出的四份建築工程規劃許可證成規建築(2006)75、177和262號及成規建築(2007)273號，晶藍半島物業的獲准建設規模為283,081.23平方米。
4. 根據成都市建設委員會發出的建築工程施工許可證第510100200708240101號，該物業已獲准施工，獲准建設規模為2,571.23平方米。
5. 根據成都市房屋管理局發出的四份商品房預售許可證成房預售字第4504、4590、4655和4880號，總建築面積為277,615.84平方米的晶藍半島獲准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 該物業須受一項按揭所規限，而成都龍湖錦華於按揭期間內轉讓、租賃或按揭該物業的按揭部分前須取得承按人的事先書面同意；
 - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上文附註(4)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 成都龍湖錦華可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有67%、25%及8%權益。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
11.	中國 重慶 渝北區 龍溪鎮 新南路6號 龍湖花園南苑 未出售商業單位 及停車場	龍湖花園南苑為一項於一九九七年至二零零一年間分期落成的大型住宅發展項目。 該物業包括未出售商業單位及187個地下停車位，總建築面積約為9,676.72平方米(104,160平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	總建築面積約為9,571.91平方米的商業單位部分及所有停車位目前按多項租約以每月約人民幣220,000元的總租金租出。 該物業的餘下部分屬空置。	人民幣 46,100,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 42,089,300元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,204.81</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,471.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>9,676.72</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	4,204.81	停車場	5,471.91	總計：	<u>9,676.72</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	4,204.81											
停車場	5,471.91											
總計：	<u>9,676.72</u>											
		該物業的土地使用權，已獲授作商業及停車場用途。有關詳情請參閱下文附註(1)。										

附註：

- 根據八份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予重慶中建科置業有限公司(「重慶中建科」)及重慶龍湖置業發展有限公司(「重慶龍湖置業發展」)(現稱為重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」))。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
渝北國用2001字第01618號	重慶中建科	2,124.10	商業	二零四六年八月二十日
渝北國用(2003)字第07459號	重慶龍湖置業發展	55.45	商業	二零六六年八月二十日
渝北國用(2003)字第07460號	重慶龍湖置業發展	57.40	商業	二零六六年八月二十日
渝北國用(2003)字第11298號	重慶龍湖地產	88.69	商業	二零六七年十二月一日
渝北國用(2002)字第03869號	重慶龍湖置業發展	6,276.80	商業	二零六七年十二月一日

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
渝北國用(2002)字第03871號	重慶龍湖置業發展	17,614.00	停車場	二零六六年六月二十日
渝北國用(2001)字第01619號	重慶中建科	2,972.00	停車場	二零六六年八月二十日
渝北國用(2002)字第03870號	重慶龍湖置業發展	6,276.80	停車場	二零六七年十二月一日
	總計：	<u>35,465.24</u>		

2. 根據七份房屋所有權證，該物業的房屋所有權由重慶中建科或重慶龍湖地產持有。所述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	建築面積 (平方米)	用途
重慶市房權證201字第058668號	重慶中建科	15,863.37	非住宅
重慶市房權證201字第0103382號	重慶龍湖置業發展	1,323.10	非住宅
重慶市房權證201字第0103383號	重慶龍湖置業發展	1,332.38	非住宅
重慶市房權證201字第0104323號	重慶龍湖置業發展	614.40	非住宅
重慶市房權證201字第037338號	重慶中建科	3,691.49	停車場
重慶市房權證201字第020686號	重慶中建科	3,681.00	停車場
重慶市房權證201字第0147888號	重慶龍湖地產	306.89	非住宅
	總計：	<u>26,812.63</u>	

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為9,676.72平方米的部分樓宇。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 上述若干國有土地使用權證及房屋所有權證所列的合法擁有人為重慶中建科或重慶龍湖置業發展。重慶龍湖地產變更上述證書的所有人名稱的不存在重大法律障礙。所述證書的所有人名稱未予以變更不會影響重慶龍湖地產對相關土地使用權及房屋所有權的法律所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；

- (iii) 重慶龍湖地產合法擁有該樓宇的房屋所有權證，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
- (iv) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
12.	中國重慶 渝北區 人和鎮 龍湖西路83號及 151號以及西A 龍湖花園西苑 未出售停車場	龍湖花園西苑為一項於二零零零年至二零零四年間分期落成的大型住宅發展項目。 該物業包括386個未出售地下停車位，總建築面積約為15,792.63平方米（169,992平方呎）。	該物業屬空置。	人民幣 34,700,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 31,681,100元)
		該物業的土地使用權已按於二零四二年九月二十三日屆滿的年期授出，作停車場用途。		

附註：

1. 根據三份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。所述證書詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
北新高112房地證2005字第00917號	重慶龍湖地產	19,491.40	19,485.71	非住宅	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字第00919號	重慶龍湖地產	4,167.09	4,167.09	非住宅	二零四二年 九月二十三日
北新高112房地證2005字第00918號	重慶龍湖地產	13,547.70	13,542.98	非住宅	二零四二年 九月二十三日
	總計：	<u>37,206.19</u>	<u>37,195.78</u>		

據 貴公司告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為15,792.63平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
13.	中國 重慶 江北區 建新北路60號 楓香庭 未出售停車場	楓香庭為一項於二零零三年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括143個未出售地下停車位，總建築面積約為4,313.00平方米（46,425平方呎）。	該物業目前空置。	人民幣 14,300,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 13,055,900元)
		該物業的土地使用權已按於二零四一年十二月屆滿的年期授出，作其他商業服務用途。		

附註：

1. 根據房產權證103房地證2006字第01937號，地盤面積為 3,992.20平方米的物業的土地使用權以及建築面積為8,520.46平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」），其年期於二零四一年十二月屆滿，作其他商業服務用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述建築面積約為4,313.00平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港（控股）有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
14. 中國 重慶 江北區 洋和路4號 北岸星座 未出售部分	北岸星座為於二零零四年落成的一幢32層的辦公／SOHO樓宇另加一個兩層的地下停車場。 該物業包括六至八層的樓宇及33個地下停車位，總建築面積約為10,184.29平方米（109,624平方呎）。該物業的建築面積的細分概述如下：	總建築面積約為415.25平方米的部分物業按多項租約租出，每月應收總租金為人民幣7,800元。 該物業的餘下部分由貴公司佔用作辦公室用途。	人民幣 30,100,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 27,481,300元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,639.62</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>3,544.67</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,184.29</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	辦公室	6,639.62	停車場	3,544.67	總計：	<u>10,184.29</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
辦公室	6,639.62										
停車場	3,544.67										
總計：	<u>10,184.29</u>										
	該物業的土地使用權已按於二零零四年十二月三十一日屆滿的年期授出，作商業用途。										

附註：

- 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
103房地證2006字第01938號	重慶龍湖 企業拓展	410.86	5,272.13	商業	二零四一年 十二月三十一日
103房地證2006字第15880號	重慶龍湖 企業拓展	404.27	4,912.16	商業	二零四一年 十二月三十一日
	總計：	<u>815.13</u>	<u>10,184.29</u>		

據 貴集團告知，上述房產權證103房地證2006字第15880號所述物業包括供辦公室用途的約1,367.49平方米及供停車場用途的約3,544.67平方米。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
15. 中國 重慶 渝北區 人和街 錦橙路22-32號 水晶郛城 一期及二期 未出售部分	水晶郛城一期及二期為一項於二零零五年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括兩個未出售商業單位及925個地下停車位，總建築面積約為39,277.14平方米(422,779平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 88,600,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 80,891,800元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>701.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>38,576.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>39,277.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	701.00	停車場	38,576.14	總計：	<u>39,277.14</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
商業	701.00										
停車場	38,576.14										
總計：	<u>39,277.14</u>										
	該物業的土地使用權已按不同年期授出，作商業服務用途。詳情請參閱下文附註(1)。										

附註：

- 根據五份房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)。所述證書詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
北新高112房地證2006字 第00102號	重慶龍湖企業 拓展	5,509.80	10,581.51	商業服務	二零四二年 九月二日
北新高112房地證2006字 第00104號	重慶龍湖企業 拓展	11,382.50	19,010.10	商業服務	二零四三年 四月八日
北新高112房地證2006字 第00103號	重慶龍湖企業 拓展	4,233.80	7,814.08	商業服務	二零四四年 三月一日

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
北新高112房地證2006字 第00035號	重慶龍湖企業 拓展	13,665.50	12,277.17	商業服務	二零四三年 四月八日
北新高112房地證2006字 第00036號	重慶龍湖企業 拓展	21,997.30	22,071.17	商業服務	二零四三年 二月二十七日
	總計：	<u>56,788.90</u>	<u>71,754.03</u>		

據 貴公司告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為39,277.14平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																				
16. 中國 重慶 北部新區 經開園 金開大道1111號 藍湖郡 一期、三期、 四期及五期 未出售部分	<p>藍湖郡為大型住宅發展項目，分五期開發，於二零零六年至二零零八年間分期落成。發展項目一期、三期、四期及五期分別稱作藍湖郡•東岸、重慶弗萊明戈、藍湖香頌及藍湖時光。</p> <p>該物業包括一期未出售商業部分及三期、五期144個地下停車位以及四期會所，總建築面積約為13,249.39平方米(142,616平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,065.59</td> </tr> <tr> <td>三期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,392.43</td> </tr> <tr> <td>四期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>755.80</td> </tr> <tr> <td>五期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>35.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,249.39</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按於二零四三年七月六日屆滿的年期授出，作商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		商業	8,065.59	三期		停車場	4,392.43	四期		會所	755.80	五期		停車場	35.57	總計：	<u>13,249.39</u>	該物業屬空置。	人民幣 92,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 83,996,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)																						
一期																							
商業	8,065.59																						
三期																							
停車場	4,392.43																						
四期																							
會所	755.80																						
五期																							
停車場	35.57																						
總計：	<u>13,249.39</u>																						

附註：

1. 根據房產權證113房地證2007字第03676號，該物業一期地盤面積10,771.30平方米的土地使用權及該物業總建築面積11,953.83平方米的房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」），年期於二零四三年七月六日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業亦包括上述房產權證所述總建築面積約為8,065.59平方米的樓宇部分。

2. 根據九份房產權證，該物業三期的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產。所述證書詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期限 屆滿日期
113房地證2007字第03678號	重慶龍湖地產	439.31	1,389.30	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03682號	重慶龍湖地產	493.88	1,334.58	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03683號	重慶龍湖地產	560.87	1,650.69	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03684號	重慶龍湖地產	479.41	1,501.91	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03685號	重慶龍湖地產	502.86	1,166.97	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03686號	重慶龍湖地產	1,307.62	3,650.96	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03687號	重慶龍湖地產	797.53	2,072.78	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2007字第03688號	重慶龍湖地產	630.12	1,832.95	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
113房地證2009字第00675號	重慶龍湖地產	871.10	6,436.95	其他 商業服務	二零四三年 七月六日
	總計：	<u>6,082.70</u>	<u>21,037.09</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為4,428.00平方米的部分樓宇。

3. 根據房產權證113房地證2008字第06413號，地盤面積為755.80平方米的該幅土地的土地使用權及建築面積為1,162.72平方米的樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖地產，年期於二零四三年七月六日屆滿，作商業服務用途。

據 貴集團告知，四期會所包括上述房產權證所述建築面積約為755.80平方米的部分樓宇。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業及其土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值
17.	中國 重慶 渝北區 龍溪路 龍山大道 重慶紫都城一期 及二期停車場	重慶紫都城一期及二期為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括328個未售出地下停車位，總建築面積約為13,070.24平方米（140,688平方呎）。 該物業的土地使用權已按於二零四四年七月八日屆滿的年期授出，作商業服務用途。	該物業目前空置。	人民幣 36,100,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 32,959,300元)

附註：

1. 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
201房地證2007字第03699號	重慶龍湖地產	2,816.50	5,065.35	商業服務	二零四四年 七月八日
201房地證2007字第04854號	重慶龍湖地產	3,724.79	14,898.95	商業服務	二零四四年 七月八日
	總計：	<u>6,541.29</u>	<u>19,964.30</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積為13,070.24平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
18.	中國 重慶 渝北區 龍山路13號 重慶紫都城三期 紫都天街 未出售部分	重慶紫都城三期為於二零零七年落成的大型商業發展項目。 該物業包括未出售商業區及140個地下停車位，總建築面積約為6,380.57平方米（68,680平方呎）。該物業的總建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 17,900,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 16,342,700元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>259.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,121.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,380.57</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	259.00	停車場	6,121.57	總計：	<u>6,380.57</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	259.00											
停車場	6,121.57											
總計：	<u>6,380.57</u>											
		該物業的土地使用權已按分別於二零四四年七月八日及二零五四年七月八日屆滿的兩段40年及50年的並存年期授出，作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據四項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
100房地證2006字第11號	重慶龍湖地產	15,528.19	不適用	商業 住宅	二零四四年 七月八日 二零五四年 七月八日
201房地證2007字第04854號	重慶龍湖地產	3,724.79	14,898.95	商業服務	二零四四年 七月八日
201房地證2008字第06805號	重慶龍湖地產	10,256.10	6,111.65	商業服務	二零四四年 七月八日

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
201房地證2008字第06807號	重慶龍湖地產	10,256.10	7,395.79	商業服務	二零四四年 七月八日
		<u>39,765.18</u>	<u>28,406.39</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為6,380.57平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
19.	中國重慶經開區海峽路北側觀山水一期、二期及四期未出售部分	<p>觀山水為於二零零八年至二零零九年間分期落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括四期未出售商業單位及一期及二期的267個地下停車位，總建築面積約為12,237.98平方米（131,730平方呎）。該物業的總建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,849.41</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,388.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>12,237.98</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年二月六日及二零五四年二月六日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	1,849.41	停車場	10,388.57	總計：	<u>12,237.98</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 40,600,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 37,067,800元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	1,849.41											
停車場	10,388.57											
總計：	<u>12,237.98</u>											

附註：

- 根據四項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
111房地證2007字第08116號	重慶龍湖地產	1,066.17	25,304.88	商業 住宅	二零四四年 二月六日
111房地證2008字第08176號	重慶龍湖地產	107.79	4,053.76	商業 住宅	二零四四年 二月六日
111房地證2008字第14913號	重慶龍湖地產	132.66	3,148.55	商業 住宅	二零四四年 二月六日

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
111房地證2008字第12743號	重慶龍湖地產	69.23	1,643.09	商業 住宅	二零五四年 二月六日
		<u>1,375.85</u>	<u>34,150.28</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為12,237.98平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值								
20.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街 二期未出售部分	西城天街為一項於二零零八年落成的大規模住宅／商業／辦公室發展項目。 該物業包括西城天街二期未出售的辦公室及SOHO部分，總建築面積約為847.02平方米(9,117平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 5,100,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 4,656,300元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>782.78</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>64.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>847.02</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	辦公室	782.78	SOHO	64.24	總計：	<u>847.02</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	782.78											
SOHO	64.24											
總計：	<u>847.02</u>											
		該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年五月及二零五四年五月屆滿的並存年期授出，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據兩項房產權證，該兩幅土地的土地使用權及多幢樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖西街置業有限公司(「重慶龍湖西街」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
105房地證2008字第19468號	重慶龍湖西街	1,853.53	25,963.50	住宅	二零五四年五月
105房地證2008字第19469號	重慶龍湖西街	2,210.81	30,967.86	商業服務	二零四四年五月
		<u>4,064.34</u>	<u>56,931.36</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為847.02平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖西街合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖西街有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖西街為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有97.79%及2.21%權益。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
21.	中國 重慶 北部新區 金開大道1018號 好望山停車場	好望山為一項於二零零七年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括好望山269個地下停車位，總建築面積約為8,480.66平方米（91,286平方呎）。 該物業的土地使用權已按於二零四四年三月二十三日屆滿的年期授出，作商業用途。	該物業目前空置。	人民幣 18,800,000元 (貴集團應佔 93.48%權益： 人民幣 17,574,240元)

附註：

- 根據五項房產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予重慶嘉遜地產開發有限公司（「重慶嘉遜」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
113房地證2007字第07674號	重慶嘉遜	2,058.40	5,142.32	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2007字第07675號	重慶嘉遜	3,610.30	7,206.14	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2007字第07676號	重慶嘉遜	342.00	1,066.98	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2007字第07677號	重慶嘉遜	893.60	2,599.91	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
113房地證2008字第00288號	重慶嘉遜	1,051.60	3,178.13	其他商業服務	二零四四年 三月二十三日
	總計：	<u>7,955.90</u>	<u>19,193.48</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述房產權證所述總建築面積約為8,480.66平方米的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶嘉遜合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶嘉遜有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶嘉遜為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜發展香港(控股)有限公司擁有其74.92%及25.08%的權益。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
22.	中國 重慶 渝北區 龍西街 冉家壩地區 110號土地 大城小院 未出售部分	大城小院為一項於二零零八年落成的商住發展項目。 該物業包括未出售商業單位及163個地下停車位，總建築面積約為5,582.77平方米(60,093平方呎)。該物業的建築面積的細分概述如下：	該物業目前空置。	人民幣 15,200,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 13,877,600元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>90.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,492.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>5,582.77</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	商業	90.00	停車場	5,492.77	總計：	<u>5,582.77</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)											
商業	90.00											
停車場	5,492.77											
總計：	<u>5,582.77</u>											
		該物業的土地使用權按兩段分別於二零四五年三月三十一日及二零五五年三月三十一日屆滿的並存年期授予 貴集團，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據四項房產權證，該四幅土地的土地使用權及多幢樓宇的房屋所有權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
100房地證2006字第770號	重慶龍湖地產	39,201.00	不適用	住宅	二零五五年 三月三十一日
201房地證2008字第29658號	重慶龍湖地產	486.30	4,630.37	商業服務 住宅	二零四五年 三月三十一日 二零五五年 三月三十一日

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
201房地證2008字第29654號	重慶龍湖地產	14,068.10	8,407.03	商業服務	二零四五年 三月三十一日
				住宅	二零五五年 三月三十一日
201房地證2008字第29666號	重慶龍湖地產	3,525.60	2,952.40	商業服務	二零四五年 三月三十一日
				住宅	二零五五年 三月三十一日
	總計：	<u>57,281.00</u>	<u>15,989.80</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述四份房產權證所述總建築物面積約為5,582.77平方米的樓宇部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權及房屋所有權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
23.	中國 重慶 九龍坡區 石坪橋橫街66號 九龍大廈部分	九龍大廈為一幢於二零零三年落成的28層商業樓宇。 該物業包括該樓宇第二層及第三層部分，總建築面積約為3,361.47平方米（36,183平方呎）。 該物業的土地使用權已按於二零四九年十一月屆滿的年期授出，作商業用途。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 12,400,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 11,321,200元)

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局高新技術產業開發區分局發出的國有土地使用權證高新商國用(2003)字第05832號，一幅地盤面積為253.45平方米的土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」))，其年期於二零四九年十一月屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證房權證105字第087049號，建築面積為3,361.47平方米的該物業的房屋所有權由重慶佳辰經濟發展有限公司(現稱為重慶龍湖企業拓展)持有，僅作商業用途。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖企業拓展於變更國土使用權證及房屋所有權證的所有人名稱時無任何重大法律障礙。上述證書的所有人名稱未予以變更不會影響重慶龍湖企業拓展對相關土地使用權的法定擁有權；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費及出讓金；及
 - (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
24.	中國 四川省 成都 錦江區 宏濟中路38號 晶藍半島 未出售部分	<p>晶藍半島為一項於二零零七年至二零零八年間分期落成的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括一期及二期的310個地下停車位，總建築面積約為8,193.90平方米（88,199平方呎）。該物業的建築面積的細分概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一期：</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>879.12</td> </tr> <tr> <td>二期：</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,314.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>8,193.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按三段分別於二零四五年十一月二十二日、二零五五年十一月二十二日及二零七五年十一月二十二日屆滿的並存年期授出，作商業、教育及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期：		停車場	879.12	二期：		停車場	7,314.78	總計：	<u>8,193.90</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 27,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 86.17%權益： 人民幣 24,041,430元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
一期：																
停車場	879.12															
二期：																
停車場	7,314.78															
總計：	<u>8,193.90</u>															

附註：

- 根據成都市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為59,475.64平方米的兩幅土地的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
成國用2006第54號	成都龍湖錦華	22,428.77	住宅 商業 教育	二零七五年十一月二十二日 二零四五年十一月二十二日 二零五五年十一月二十二日

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
成國用2007第114號	成都龍湖錦華	37,046.87	住宅 商業 教育	二零七五年十一月二十二日 二零四五年十一月二十二日 二零五五年十一月二十二日
	總計：	<u>59,475.64</u>		

2. 根據成都市規劃局於二零零五年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2005)554號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為68,003.30平方米的土地，作住宅、幼兒園、商業及地下停車場發展用途。
3. 根據成都市規劃局發出的三份建築工程規劃許可證成規建築(2006)75、177和262號，晶藍半島物業的獲准建設規模為280,510.00平方米。
4. 根據成都市建設委員會發出的六份建築工程施工許可證X510100200604180201、X510100200604180301、X510100200605310101、X510100200605300901、X510100200605301101及510100200708240101，該物業已獲准由二零零六年四月一日起施工，獲准總建設規模為283,081.23平方米。
5. 根據成都市房屋管理局發出的四份商品房預售許可證成房預售字第4504、4590、4655和4880號，總建築面積為277,615.84平方米的晶藍半島獲准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 該物業須受多項按揭所限，而成都龍湖錦華於按揭期間內轉讓、租賃或按揭該物業的按揭部分前須取得承按人的事先書面同意；
 - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 成都龍湖錦華可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有67%、25%及8%權益。

估值證書

第二類一由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																				
25.	中國重慶北部新區高新園大竹林組團江與城一期未出售部分及二期部分	江與城為將分八期落成的大型住宅及商業發展項目。 發展項目一期及部分二期已分別於二零零八年及二零零九年落成。該物業包括江與城已落成部分的未出售部分，總建築面積約為16,418.91平方米(176,733平方呎)，詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣54,400,000元 (貴集團應佔49.57%權益：人民幣26,966,080元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,215.93</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>10,260.16</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>11,476.09</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,260.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>3,682.82</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>4,942.82</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>16,418.91</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		住宅	1,215.93	地下停車場	10,260.16	小計：	11,476.09	二期		住宅	1,260.00	地下停車場	3,682.82	小計：	4,942.82	總計：	16,418.91		
部分	概約建築面積 (平方米)																							
一期																								
住宅	1,215.93																							
地下停車場	10,260.16																							
小計：	11,476.09																							
二期																								
住宅	1,260.00																							
地下停車場	3,682.82																							
小計：	4,942.82																							
總計：	16,418.91																							
		該物業的土地使用權已按多段年期授出，作商業及住宅用途。詳情請參閱附註(1)。																						

附註：

- 根據四份房產權證100房地證2006字第987號、100房地證2006字第988號、100房地證2007字第376號及北新高112房地證2008字第06408號，總地盤面積為216,352.40平方米的四幅土地的土地使用權已授予重慶興龍湖置地發展有限公司(「興龍湖置地」)，四段並存年期分別於二零四六年七月五日及二零四六年九月十五日屆滿，作商業服務用途，以及於二零五六年七月五日及二零五六年九月十五日屆滿，作住宅用途。

據貴集團告知，江與城一期及二期包括上述四份房產權證所述地盤面積約為126,909.10平方米的四幅土地的部分。

2. 根據十四份房產權證北新高112房地證2008字第016268號、北新高112房地證2008字第016269號、北新高112房地證2008字第016270號、北新高112房地證2008字第016237號、北新高112房地證2008字第016238號、北新高112房地證2008字第016241號、北新高112房地證2008字第016244號、北新高112房地證2008字第016246號、北新高112房地證2008字第016253號、北新高112房地證2008字第016249號、北新高112房地證2009字第04603號、北新高112房地證2009字第04604號、北新高112房地證2009字第04608號及北新高112房地證2009字第06987號，總建築面積為62,122.00平方米的樓宇的房屋所有權由興龍湖置地持有，作住宅、商業及停車場用途。

據 貴集團告知，該物業包括四份房產權證所述總建築面積約為16,418.91平方米的部分樓宇。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 興龍湖置地合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 興龍湖置地合法擁有該物業的房屋所有權；
 - (iii) 興龍湖置地有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權及房屋所有權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iv) 興龍湖置地為一家根據中國法律成立的中外合作經營企業，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜置地有限公司擁有其5%及95%的權益。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
26. 中國 重慶 北部新區 經開園 禮嘉中心區 悠山郡 一期部分	<p>悠山郡一期為一項包括一幅地盤面積約為113,430.80平方米(1,220,969平方呎)的土地的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，悠山郡將發展為一項住宅及商業發展項目，附有分為三期的配套設施。該物業包括於二零零九年落成的發展項目一期已落成未出售部分。該物業的總建築面積約為10,877.49平方米(117,085平方呎)。該物業的建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,935.49</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,942.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>10,877.49</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	7,935.49	零售	2,942.00	總計：	<u>10,877.49</u>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>人民幣 132,600,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 121,063,800元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)										
住宅	7,935.49										
零售	2,942.00										
總計：	<u>10,877.49</u>										

附註：

1. 根據房產權證113房地證2008字第03656號，地盤面積為113,430.80平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，兩段並存年期分別於二零四六年十二月十一日及二零五六年十二月十一日屆滿，作商業及住宅用途。
2. 根據重慶市規劃局於二零零八年二月十九日發出的建設用地規劃許可證地字第建500139200800013號，重慶龍湖地產獲准使用一幅地盤面積為246,951.00平方米的土地，作住宅及商業用途。
3. 根據重慶市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證建字第建500139200800032號及500139200800082號，悠山郡一期的獲准建設規模約為81,827.30平方米。

4. 根據重慶市建設委員會於二零零七年十二月十四日發出的建設工程施工許可證510214200712140401號，悠山郡建築面積為35,654.42平方米的一期部分已獲准開始施工。
5. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的商品房預售許可證渝國土房管(2008)預字第308號，總建築面積為21,082.29平方米獲准預售。

據 貴集團告知，該物業包括上述許可證所述總建築面積約為10,877.49平方米的部分樓宇。

6. 根據五份樓宇竣工驗收資料建竣備字2008194、2009071、2008195、2009070和2009072號，總建築面積為61,958.24平方米的該物業已核准完工。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 重慶龍湖地產已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
- (iv) 重慶龍湖地產有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 重慶龍湖地產可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於重慶龍湖地產取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖地產於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
27. 中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 灑江 一期部分	灑江為包括三幅總地盤面積約為111,741.00平方米(1,202,780平方呎)的土地的住宅發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項住宅發展項目，附有零售及配套設施。該物業包括發展項目一期的已落成未出售部分。該物業已於二零零九年落成，其總建築面積約為6,107.10平方米(65,737平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 20,600,000元 (貴集團應佔 46.56%權益： 人民幣 9,591,360元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>139.83</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>5,967.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,107.10</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	139.83	地下停車場	5,967.27	總計：	<u>6,107.10</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
住宅	139.83										
地下停車場	5,967.27										
總計：	<u>6,107.10</u>										
	該物業的土地使用權已授予貴集團，作住宅及商業用途的並存年期分別為50年及40年。詳情請參閱下文附註(1)及(2)。										

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖宜恒地產發展有限公司(「重慶龍湖宜恒」)於二零零七年二月五日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人同意將地盤面積為111,741平方米的一幅土地的土地使用權授予重慶龍湖宜恒，土地出讓費總額為人民幣419,390,000元，兩段並存年期由二零零七年二月五日起，分別為期40年及50年，作商業及住宅用途。

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的三份房產權證100房地證2007字第299及298號及106D房地證2008字第00032號，總地盤面積為111,741平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖宜恒，兩段並存年期分別於二零四七年二月四日及二零五七年二月四日屆滿，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，上述房產權證所述的三幅土地部分構成該物業土地。

3. 根據於二零零九年三月三日發出的房產權證106房地證2009字第02799號，地盤面積為13,246平方米的一幅土地的土地使用權授予重慶龍湖宜恒，而總建築面積為12,551.27平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸重慶龍湖宜恒所有。

據 貴集團告知，該物業的停車場包括上述房產權證所述總建築物面積約為5,967.27平方米的部分樓宇。

4. 根據重慶市規劃局於二零零七年十二月七日發出的建設用地規劃許可證渝規地證(2007)南字第0524號，重慶龍湖宜恒獲准使用一幅地盤面積為123,115平方米的土地，作建築用途。
5. 根據重慶市規劃局發出的建築工程規劃許可證建字第建第500108200800037號，重慶龍湖宜恒獲准建設規劃總建築面積115,204.74平方米。
6. 根據重慶市建設委員會頒發的建築工程施工許可證第510202200712250101號，獲准施工的一期部分將自二零零七年十二月二十五日開始施工，而總獲准施工面積約為126,539.61平方米。
7. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的商品房預售許可證渝國土房管2008預字第173號，總建築面積為47,845.07平方米的多幢樓宇已獲准預售。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 重慶龍湖宜恒合法擁有該物業的土地使用權，而地盤面積為55,871平方米的部分土地使用權須附有按揭；
- (ii) 重慶龍湖宜恒有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭地盤面積為55,871平方米的該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
- (iii) 重慶龍湖宜恒合法擁有該物業停車場部分的房屋所有權，且有權轉讓、租賃或按揭該物業停車場部分的房屋所有權；
- (iv) 重慶龍湖宜恒已從相關政府部門取得法律規定建設該物業公寓部分所需的許可證及批文；
- (v) 重慶龍湖宜恒有權根據上文附註(7)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業公寓部分；

- (vi) 重慶龍湖宜恒可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業公寓部分的相關房屋所有權證。於重慶龍湖宜恒取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖宜恒於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vii) 重慶龍湖宜恒為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Fantastic Star Investment Limited擁有其51%及49%的權益。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
28. 中國 四川省 成都 青羊區 清波村1組、 6組及7組 翠微清波未出售 部分	翠微清波為一項建於總地盤面積約為87,490.27平方米(941,745平方呎)的兩幅土地上的商業及住宅發展項目。 該發展項目已分兩期發展為一項混合型商業／住宅發展項目，於二零零八年落成。該物業包括翠微清波未出售部分，總建築面積約為35,412.43平方米(381,179平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 95,000,000元 (貴集團應佔 86.17%權益： 人民幣 81,861,500元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>10,904.88</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>942.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>190.54</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>23,375.01</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>35,412.43</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		地下停車場	10,904.88	二期		住宅	942.00	零售	190.54	地下停車場	23,375.01	總計：	<u>35,412.43</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																		
一期																			
地下停車場	10,904.88																		
二期																			
住宅	942.00																		
零售	190.54																		
地下停車場	23,375.01																		
總計：	<u>35,412.43</u>																		
	該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團，分別作住宅、教育及商業用途。詳情請參閱附註(1)。																		

附註：

1. 根據兩項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2006)第890號	成都龍湖錦華	41,194.75	住宅 商業	二零七五年十二月二十一日 二零四五年十二月二十一日
成國用(2006)第891號	成都龍湖錦華	46,295.52	住宅 商業 教育	二零七五年十二月二十一日 二零四五年十二月二十一日 二零五五年十二月二十一日
總計：		87,490.27		

2. 根據成都市規劃管理局於二零零五年五月二十日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2006)102號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為87,490.27平方米的土地，作住宅、商業及公共發展用途。
3. 根據成都市規劃管理局發出的兩份建築工程規劃許可證成規建築(2006)421號及建字第510105200830038號，翠微清波的獲准建設規模為321,328.04平方米。
4. 根據成都市建設委員會發出的五份建築工程施工許可證，翠微清波建設獲准由二零零六年九月起開始施工，獲准建設規模總計為318,358.58平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 X510100200609250201號	53,136.83	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 X510100200609250401號	104,437.47	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 X510100200609250101號	91,465.99	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 X510100200609250301號	69,318.29	二零零六年九月六日起至 二零零七年十月三十日	二零零六年九月二十五日
第 510100200801300201號	2,969.46	二零零八年一月三十日起至 二零零八年七月二十日	二零零八年一月三十日
總計：	321,328.04		

5. 根據成都市房屋管理局發出的十份商品房預售許可證成房預售字第4771號、成房預售中心城區字第4912、5055、5139、5181、5235、5390、5443、5572及5515號，總建築面積為316,466.21平方米的翠微清波獲准預售。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 成都龍湖錦華有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
 - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 成都龍湖錦華可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有其67%、25%及8%的權益。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
29. 中國 四川省 成都 二環路東二段 5號 三千里 未出售部分	三千里為一項擬建於總地盤面積約為 55,087.62 平方米 (592,963 平方呎) 的兩幅土地上的商業及住宅發展項目。 該物業已分兩期發展為一項混合型商業／住宅發展項目，於二零零九年落成。該物業包括發展項目總建築面積約為 21,826.78 平方米 (234,943 平方呎) 的未出售部分。該物業的概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 76,000,000 元 (貴集團應佔 86.17% 權益： 人民幣 65,489,200 元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>7,140.77</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>644.45</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>14,041.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>21,826.78</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		地下停車場	7,140.77	二期		零售	644.45	地下停車場	14,041.56	總計：	<u>21,826.78</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																
一期																	
地下停車場	7,140.77																
二期																	
零售	644.45																
地下停車場	14,041.56																
總計：	<u>21,826.78</u>																
	該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年九月十四日及二零七六年九月十四日屆滿的並存年期授予 貴集團，作商業及住宅用途。																

附註：

1. 根據兩項國有土地使用權證，該兩幅土地的土地使用權已授予成都龍湖錦華置業有限公司（「成都龍湖錦華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2007)第307號	成都龍湖錦華	15,777.91	住宅 商業	二零七六年九月十四日 二零四六年九月十四日
成國用(2007)第308號	成都龍湖錦華	39,309.71	住宅 商業	二零七六年九月十四日 二零四六年九月十四日
總計：		<u>55,087.62</u>		

2. 根據成都市規劃管理局於二零零六年十月三十一日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2006)443號，成都龍湖錦華獲准使用一幅地盤面積為72,522.47平方米的土地，作住宅用途。
3. 根據成都市規劃管理局發出的建築工程規劃許可證成規建築(2007)52號，三千里一期的獲准建設規模為88,563.90平方米。
4. 根據成都市規劃管理局發出的建築工程規劃許可證成規建築(2007)126號，三千里二期的獲准建設規模為234,810.30平方米。
5. 根據成都市建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，該物業建設已獲准開始施工，詳情概述如下。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 X510100200703060101號	88,563.90	二零零七年三月一日起至 二零零八年八月三十一日	二零零七年三月六日
第 X510100200704291201號	84,388.90	二零零七年四月二十九日起至 二零零八年十月三十日	二零零七年四月二十九日
第 X510100200704291301號	73,810.20	二零零七年四月二十九日起至 二零零八年十月三十日	二零零七年四月二十九日
第 X510100200705180301號	76,611.20	二零零七年五月十八日起至 二零零八年十月三十日	二零零七年五月十八日
總計：	<u>323,374.20</u>		

6. 根據成都市房屋管理局發出的十項商品房預售許可證，總建築面積為324,342.04平方米的三千里一期及二期獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
成房預售中心城區字第4932號	58,088.05	二零零七年五月二十五日
成房預售中心城區字第4919號	19,442.59	二零零七年五月十七日
成房預售中心城區字第5214號	12,001.10	二零零七年十一月二十八日
成房預售中心城區字第5169號	43,005.08	二零零七年十一月一日
成房預售中心城區字第5022號	41,191.53	二零零七年八月三日
成房預售中心城區字第5066號	34,936.86	二零零七年九月六日
成房預售中心城區字第5014號	33,698.82	二零零七年七月二十四日
成房預售中心城區字第5101號	20,934.8	二零零七年九月二十五日
成房預售中心城區字第5242號	27,344.39	二零零七年十二月十四日
成房預售中心城區字第5240號	33,698.82	二零零七年十二月十二日
總計：	<u>324,342.04</u>	

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 成都龍湖錦華合法擁有該物業的土地使用權，該物業地盤面積為15,777.91平方米的部分土地使用權附有按揭；
 - (ii) 成都龍湖錦華有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業已按揭部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 成都龍湖錦華已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
 - (iv) 成都龍湖錦華有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 成都龍湖錦華可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦華在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 成都龍湖錦華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司、嘉遜發展香港(控股)有限公司及天普實業擁有其67%、25%及8%的權益。

估值證書

第二類—由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
30.	中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灤瀾山一期 未出售部分	北京灤瀾山為一項於二零零九年落成的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目一期多個未出售住宅單位，總建築面積約為592.62平方米（6,379平方呎）。 該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年二月九日及二零七六年二月九日屆滿的並存年期授出，作配套及住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 18,000,000元 (貴集團應佔 89.93%權益： 人民幣 16,187,400元)

附註：

- 根據四項國有土地使用權證，該四幅土地的土地使用權已授予北京龍湖置業有限公司（「北京龍湖置業」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
京順國用(2006出)字第00173號	北京龍湖置業	25,194.81	住宅	二零七六年二月九日
京順國用(2007出)字第00135號	北京龍湖置業	36,141.84	住宅 配套	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00136號	北京龍湖置業	45,338.45	住宅 配套	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00137號	北京龍湖置業	57,962.31	住宅 配套	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
	總計：	<u>164,637.41</u>		

- 根據北京市規劃局於二零零六年四月二十四日發出的建設用地規劃許可證2006規(順)地字0010號，北京龍湖置業獲准使用一幅地盤面積為164,637.406平方米的土地，作住宅發展用途。
- 根據北京市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證2007規(順)建字0128和0129號，該物業的獲准建設規模為197,971.25平方米。

4. 根據北京市建設委員會發出的九份建築工程施工許可證，北京灑瀾山一期的建設獲准由二零零七年八月十五日起開始施工，獲准建設規模總計為137,788.14平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字1255號	24,714.47	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1256號	37,733.77	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1257號	35,932.29	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1258號	11,489.82	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1259號	8,551.12	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1260號	7,306.26	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1261號	6,131.50	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1262號	2,348.80	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
(2007)施建字1263號	3,580.11	二零零七年八月十五日至 二零零八年十二月三十日	二零零七年八月十日
總計：	137,788.14		

5. 根據北京市建設委員會發出的三份商品房預售許可證，總建築面積為74,868.35平方米的北京灑瀾山一期獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
京房售證字(2007)300號	32,426.92	二零零七年八月十九日
京房售證字(2007)349號	23,192.12	二零零七年九月二十七日
京房售證字(2007)422號	19,249.31	二零零七年十一月十五日
總計：	74,868.35	

6. 根據北京市建設委員會發出的九份建築工程竣工驗收備案證明第2008-142至2008-150號，北京灑瀾山總建築面積為137,788.14平方米的住宅及配套樓宇及地下停車場已落成，並於二零零八年十二月三十日驗收。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 北京龍湖置業合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (ii) 上述附註(1)所述地盤面積為25,194.81平方米的一幅土地的土地使用權均須受按揭所規限，而北京龍湖置業於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；

- (iii) 北京龍湖置業已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
- (iv) 北京龍湖置業有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 北京龍湖置業可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖置業在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川新潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%的權益。

估值證書

第二類－由 貴集團在中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
31.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村南部 北京香醍漫步 未出售部分	北京香醍漫步為一項建於總地盤面積約 168,568.75 平方米 (1,814,474 平方呎) 的三幅土地上的商業及住宅發展項目，於二零零九年落成。 該物業包括發展項目未出售部分，總建築面積約為 19,033.43 平方米 (204,876 平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 110,000,000 元 (貴集團應佔 91.27% 權益： 人民幣 100,397,000 元)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,531.84</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,597.35</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>13,904.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19,033.43</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	2,531.84	零售	2,597.35	地下停車場	13,904.24	總計：	<u>19,033.43</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	2,531.84													
零售	2,597.35													
地下停車場	13,904.24													
總計：	<u>19,033.43</u>													
		該物業的土地使用權已按於二零七七年二月二日屆滿的年期授出，作住宅用途。												

附註：

- 根據三項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予北京龍湖慶華置業有限公司（「北京龍湖慶華」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
京順國用(2007出)字第00075號	北京龍湖慶華	47,827.19	住宅	二零七七年二月二日
京順國用(2007出)字第00076號	北京龍湖慶華	58,192.83	住宅	二零七七年二月二日
京順國用(2007出)字第00077號	北京龍湖慶華	62,548.73	住宅	二零七七年二月二日
	總計：	<u>168,568.75</u>		

- 根據房屋所有權證X京房權證順字第219216號，北京龍湖慶華已獲授總建築面積為 51,220.63 平方米的北京香醍漫步 1 區多幢樓宇的房屋所有權作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述房屋所有權證所述的部分樓宇。

3. 根據北京市規劃局於二零零七年三月十五日發出的建設用地規劃許可證2007規(順)地字0020號，北京龍湖慶華獲准使用一幅地盤面積為168,568.75平方米的土地，作住宅發展用途。
4. 根據北京市規劃局發出的七份建築工程規劃許可證2007規(順)建字0118、0119、0124、0125、0174、0175和0176號，北京香醍漫步的獲准建設規模為184,530.82平方米。
5. 根據北京市建設委員會發出的九份建築工程施工許可證，北京香醍漫步的建設獲准由二零零七年八月三日及二零零七年十一月二十日起開始施工。獲准建設規模總計為184,530.82平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字1165號	52,778.91	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年七月二十四日
(2007)施建字1166號	51,075.55	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年七月二十四日
(2007)施建字1546號	9,295.68	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年九月十九日
(2007)施建字1547號	8,027.35	二零零七年八月三日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年九月十九日
(2007)施建字2029號	2,799.72	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2033號	34,054.24	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2030號	8,524.53	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2032號	7,458.04	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
(2007)施建字2031號	10,516.80	二零零七年十一月二十日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二十九日
總計：	184,530.82		

6. 根據北京市建設委員會發出的六份商品房預售許可證，總建築面積153,690.24平方米的香醍漫步(北京)獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
京房售證字(2007)348號	20,927.40	二零零七年十一月二十七日
京房售證字(2007)406號	60,757.91	二零零七年十一月五日
京房售證字(2007)469號	36,447.00	二零零七年十二月十五日
京房售證字(2007)311號	20,414.11	二零零七年九月九日
京房售證字(2008)283號	12,546.47	二零零八年十月二十七日
京房售證字(2009)13號	2,597.35	二零零九年一月二十五日
總計：	<u>153,690.24</u>	

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 北京龍湖慶華合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 該物業一幅地盤面積為62,548.73平方米的土地的土地使用權須受按揭所規限，而北京龍湖慶華於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 北京龍湖慶華已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
 - (iv) 北京龍湖慶華有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 北京龍湖慶華可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖慶華在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；
 - (vi) 北京龍湖慶華已取得房屋所有權證X京房權證順字第219216號，並已合法擁有上述房屋所有權證所述樓宇的未出售部分。北京龍湖慶華有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭樓宇未出售部分及其土地使用權而無需支付額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (vii) 北京龍湖慶華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司及北京龍湖置業有限公司擁有其98%及2%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
32.	中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城二期及三期部分	<p>江與城為擬建大型住宅及商業發展項目，將分八期開發。擬建發展項目二期及三期的地盤面積約為 115,918.00 平方米 (1,247,741 平方呎)。二期部分已於二零零九年落成，而二期及三期餘下部分將分別於二零零九年及二零一零年落成。</p> <p>該物業包括在建二期及三期部分。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，於落成後，該物業將提供總建築面積約 249,131.00 平方米 (2,681,646 平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>136,351.22</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>22,168.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,217.78</td> </tr> <tr> <td colspan="2">三期</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>68,072.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>19,322.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>249,131.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四六年七月五日及二零五六年七月五日屆滿的年期授出，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	二期		住宅	136,351.22	地下停車場	22,168.00	配套設施	3,217.78	三期		聯排住宅	68,072.00	配套設施	19,322.00	總計：	<u>249,131.00</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 1,372,000,000 元 (貴集團應佔 49.57% 權益： 人民幣 680,100,400 元)
部分	概約建築面積 (平方米)																					
二期																						
住宅	136,351.22																					
地下停車場	22,168.00																					
配套設施	3,217.78																					
三期																						
聯排住宅	68,072.00																					
配套設施	19,322.00																					
總計：	<u>249,131.00</u>																					

附註：

1. 根據兩份房產權證北新高112房地證2008字第06407號及北新高112房地證2008字第06408號，總地盤面積為294,873.60平方米的兩幅土地的土地使用權已授予重慶興龍湖置地發展有限公司（「興龍湖置地」），四段並存年期分別於二零四六年九月十五日及二零四六年九月十五日屆滿，作商業服務用途，以及於二零五六年九月十五日及二零五六年九月十五日屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，江與城二期及三期包括上述兩份房產權證所述地盤面積約為115,918.00平方米的兩幅土地的部分。

2. 根據重慶市規劃局發出的兩份建設用地規劃許可證渝規地證(2006)北新字第0006號及渝規地證(2007)北新字第0308號，興龍湖置地獲准使用地盤面積分別為482,482平方米及330,165.60平方米的兩幅土地，作發展江與城用途。
3. 根據重慶市規劃局發出的三份建築工程規劃許可證渝規建證(2007)北新字第0386號、建字第建500140200800024號及建字第建500140200900010號，該物業獲准建築規模為360,000.235平方米。
4. 根據重慶市北部新區管理委員會發出的七份建築工程施工許可證，二期及三期部分已獲准開始施工，詳情概述如下。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
北部新區高新園2008010號	53,264.133	二零零八年一月二十九日起至 二零零九年七月二十五日	二零零八年一月二十九日
北部新區高新園2008011號	64,881.107	二零零八年一月二十九日起至 二零零九年七月二十五日	二零零八年一月二十九日
北部新區高新園2008013號	40,014.845	二零零八年三月十一日起至 二零零九年十月十三日	二零零八年三月十一日
北部新區2009032號	12,138.23	二零零九年三月二日起至 二零一零年九月二十八日	二零零九年三月二十日
北部新區2009033號	24,730.24	二零零八年三月二十七日起至 二零一零年十月五日	二零零九年三月二十七日
北部新區2009058號	24,778.78	二零零九年六月八日起至 二零一零年十二月二十日	二零零九年六月八日
北部新區2009059號	35,952.49	二零零九年六月十六日起至 二零一零年十月十八日	二零零九年六月十六日
總計：	<u>255,759.825</u>		

5. 根據重慶市國土資源及房屋管理局發出的七份商品房預售許可證，總建築面積為179,825.079平方米的該物業已獲准預售。該等預售許可證詳情如下：

商品房預售許可證	預售規模 (平方米)	簽發日期
渝國土房管(2008)預字第113號	14,801.42	二零零八年三月二十四日
渝國土房管(2008)預字第167號	63,456.34	二零零八年四月二十一日
渝國土房管(2008)預字第347號	23,928.30	二零零八年七月二十二日
渝國土房管(2008)預字第471號	34,115.219	二零零八年九月二十六日
渝國土房管(2009)預字第108號	13,811.22	二零零九年四月三日
渝國土房管(2009)預字第184號	12,061.69	二零零九年五月十五日
渝國土房管(2009)預字第250號	17,650.89	二零零九年六月二十六日
總計：	<u>179,825.079</u>	

6. 據 貴集團告知，於估值日，二期已支付的總建築成本約為人民幣344,040,000元，而未清償的建築成本約為人民幣177,730,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 據 貴集團告知，於估值日，三期已支付的總建築成本約為人民幣96,800,000元，而未清償的建築成本約為人民幣142,370,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為160,553.23平方米的住宅區已根據多項買賣協議預售，代價約為人民幣1,367,280,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,060,000,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 興龍湖置地合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 地盤面積約為199,468.60平方米的該物業的一幅土地的土地使用權附帶按揭。興龍湖置地在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業已按揭土地的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 興龍湖置地已從相關政府部門取得法律規定的物業施工所需的許可證及批文；
 - (iv) 興龍湖置地有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

- (v) 興龍湖置地可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，興龍湖置地於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 興龍湖置地為一家根據中國法律成立的中外合作經營企業，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜置地有限公司擁有其5%及95%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																								
33. 中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸一期及 二期	<p>春森彼岸為一項擬建於總地盤面積約 160,191.00 平方米 (1,724,296 平方呎) 的若干幅土地上的大型商業、辦公室及住宅發展項目，將分五期開發。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括該發展項目地盤面積約為 71,346.00 平方米 (767,968 平方呎) 的一期及二期，將發展為一項總建築面積約為 317,429.58 平方米 (3,416,812 平方呎) 的混合型商業／住宅發展項目。據 貴集團告知，該發展項目的一期及二期計劃於二零零九年第四季至二零一一年第二季落成。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>一期</i></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>134,483.84</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,601.77</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,755.39</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>24,485.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>二期</i></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>93,053.58</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,100.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>703.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>25,247.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>317,429.58</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段分別於二零四四年八月二十三日及二零五四年八月二十三日屆滿的並存年期授出，作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	<i>一期</i>		住宅	134,483.84	零售	13,601.77	配套設施	5,755.39	地下停車場	24,485.00	<i>二期</i>		住宅	93,053.58	零售	20,100.00	配套設施	703.00	地下停車場	25,247.00	總計：	<u>317,429.58</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 1,195,000,000 元 (貴集團應佔 91.30% 權益： 人民幣 1,091,035,000 元)
部分	概約建築面積 (平方米)																										
<i>一期</i>																											
住宅	134,483.84																										
零售	13,601.77																										
配套設施	5,755.39																										
地下停車場	24,485.00																										
<i>二期</i>																											
住宅	93,053.58																										
零售	20,100.00																										
配套設施	703.00																										
地下停車場	25,247.00																										
總計：	<u>317,429.58</u>																										

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2004)合字(江北)第302號，甲方同意出讓一幅地盤面積為160,191平方米的土地的土地使用權予重慶北龍湖，土地出讓費用總額為人民幣147,754,260元，兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。
2. 根據四項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
103房地證2007字第08717號	重慶北龍湖	29,259.80	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字第08254號	重慶北龍湖	20,315.30	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2007字第20746號	重慶北龍湖	7,836.10	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字第16805號	重慶北龍湖	28,163.30	商業服務 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
	總計：	<u>85,574.50</u>		

據 貴集團告知，該物業將建於上述五份房產權證所述地盤面積約為85,574.50平方米的四幅土地的部分上。

3. 根據重慶市規劃局於二零零五年四月六日發出的建設用地規劃許可證渝規地證(2005)江字第0015號，重慶北龍湖獲准使用一幅地盤面積為160,191平方米的土地，作住宅、會所、商業及地下停車場發展用途。
4. 根據重慶市規劃局發出的六份建築工程規劃許可證渝規建證(2007)江字第0335號、建字第500105200800044、500105200900010、500105200900035、500105200900050 及500105200900051號，重慶北龍湖獲准建設規劃總建築面積314,212.13平方米。
5. 根據重慶市建設委員會發出的三份建築工程施工許可證第510202200705310101號、第510202200705310201號及第510202200712040301號，一期及二期建築期間分別由二零零七年七月一日起至二零零九年三月一日止及由二零零八年三月一日起至二零零九年十一月四日止，獲准建設規模總計為306,670.08平方米。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的八份商品房預售(預租)許可證渝國土房管(2007)預字第(542)號、渝國土房管(2007)預字第(542)號附(2)號、渝國土房管(2008)預字第(355)號附(1)號、渝國土房管(2008)預字第(431)號附(1)號、渝國土房管(2008)預字第(638)號、渝國土房管(2009)預字第(095)號、渝國土房管(2009)預字第(148)號及渝國土房管(2009)預字第(312)號，總建築面積為189,016.349平方米的物業獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，一期已支付的總建築成本約為人民幣330,940,000元，而未清償的建築成本約為人民幣229,860,000元。
8. 據 貴集團告知，於估值日，二期已支付的總建築成本約為人民幣54,080,000元，而未清償的建築成本約為人民幣367,330,000元。
9. 據 貴集團告知，總建築面積約為143,526.88平方米的物業部分已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣1,091,650,000元。吾等已於吾等的估值中計及有關代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值將為人民幣2,300,800,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶北龍湖合法擁有該物業的土地使用權並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 重慶北龍湖已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (iii) 重慶北龍湖有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (iv) 重慶北龍湖可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶北龍湖於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (v) 重慶北龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其51%及49%的權益。

估值證書

第三類—由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																												
34.	中國重慶沙坪壩區西永組團睿城	<p>睿城為一項包括總地盤面積約為98,274.00平方米(1,057,821平方呎)的兩幅土地的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項住宅及商業發展項目，附加配套設施並計劃將於二零零九年及二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約208,618.00平方米(2,245,564平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>38,512.72</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>22,047.65</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>36,380.16</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>8,627.77</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>10,962.91</td> </tr> <tr> <td colspan="2">三期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>54,100.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,453.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>15,330.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,203.79</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>208,618.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業部分的土地使用權已分別以40年及50年的兩段並存年期授出，作商業及住宅用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		住宅	38,512.72	配套設施	22,047.65	二期		住宅	36,380.16	SOHO	8,627.77	配套設施	10,962.91	三期		住宅	54,100.00	零售	17,453.00	地下停車場	15,330.00	配套設施	5,203.79	總計：	<u>208,618.00</u>	該物業目前仍在興建中。	人民幣 470,000,000元 (貴集團應佔 95.56%權益： 人民幣 449,132,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)																															
一期																																
住宅	38,512.72																															
配套設施	22,047.65																															
二期																																
住宅	36,380.16																															
SOHO	8,627.77																															
配套設施	10,962.91																															
三期																																
住宅	54,100.00																															
零售	17,453.00																															
地下停車場	15,330.00																															
配套設施	5,203.79																															
總計：	<u>208,618.00</u>																															

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)於二零零七年三月二十九日訂立的國有土地使用權出轉讓合同渝地(2007)合字(沙區)第69號，出讓人同意將總地盤面積為721,865平方米的六幅土地的土地使用權授予重慶龍湖凱安，土地出讓費總額為人民幣700,000,000元，兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，睿城土地構成上述國有土地使用權出讓合同所述土地的部分。

2. 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
沙坪壩區D房地 證2008字 第000230號	重慶龍湖凱安	50,398.00	住宅	二零五七年三月二十八日
沙坪壩區D房地 證2008字 第000231號	重慶龍湖凱安	47,876.00	住宅	二零五七年三月二十八日
總計：		98,274.00		

據 貴集團告知，該物業的總地盤面積約106,690.00平方米，其中8,416平方米屬公眾道路及設施，而98,274平方米則為房地產發展項目。該物業於上述房產權證所述土地上發展。

3. 根據重慶市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第建500106200800060號，重慶龍湖凱安獲准使用地盤面積為106,690平方米的土地，作發展用途。
4. 根據重慶市規劃局發出的三份建築工程規劃許可證建字第建500106200800075至500106200800077號，獲准建設規模為211,911.24平方米。
5. 根據重慶沙坪壩區建設委員會發出的三份建築工程施工許可證第510202200803310102至510202200803310104號，一期及二期的建築工程已獲准於不同日期開始施工，獲准建設規模為212,204.23平方米。
6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的十份商品房預售許可證渝國土房管(2008)預字第311和280號、渝國土房管(2008)預字第359、405、462和567號及渝國土房管(2009)預字第118、254、278和333號，總面積為152,700.50平方米的物業獲准預售。
7. 根據兩份建設工程竣工驗收備案證明沙建竣備字[2009]38和39號，總建築面積為57,645.49平方米的物業建設部份已竣工並已於二零零九年七月三十日驗收。

8. 據 貴集團告知，於估值日，該物業所支付的總建築成本約為人民幣253,980,000元，而未清償的建築成本約為人民幣356,040,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約134,758.16平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣785,830,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣976,700,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 國有土地使用權出讓合同屬有效、合法及可予強制執行；
 - (ii) 重慶龍湖凱安合法擁有上述附註(2)所述部分該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 根據相關法律及法規及國有土地使用權出讓合同的規定，重慶龍湖凱安在已支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分的相關房產權證方面並無重大法律障礙；
 - (iv) 重慶龍湖凱安已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (v) 重慶龍湖凱安有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (vi) 重慶龍湖凱安可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖凱安於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vii) 重慶龍湖凱安為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Jasmine Spread Investment Limited擁有其51%及49%的權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
35. 中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡一期 及二期	<p>東橋郡為包括四幅總地盤面積約為 615,175.00 平方米 (6,621,744 平方呎) 的土地的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議書，該發展項目將分十期發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。該物業包括發展項目一期及二期，計劃將於二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約 171,394.57 平方米 (1,844,891 平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>82,769.09</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>24,498.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>47,548.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>675.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>15,904.48</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>171,394.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已分別以 40 年及 50 年的兩段並存年期授出，作商業及住宅用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期		住宅	82,769.09	配套設施	24,498.00	二期		住宅	47,548.00	零售	675.00	配套設施	15,904.48	總計：	<u>171,394.57</u>	<p>該物業目前仍在興建。</p>	<p>人民幣 381,000,000 元</p> <p>(貴集團應佔 95.56% 權益： 人民幣 364,083,600 元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																				
一期																					
住宅	82,769.09																				
配套設施	24,498.00																				
二期																					
住宅	47,548.00																				
零售	675.00																				
配套設施	15,904.48																				
總計：	<u>171,394.57</u>																				

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)於二零零七年三月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(沙區)第69號，出讓人同意將總地盤面積為721,865平方米的六幅土地的土地使用權授予重慶龍湖凱安，土地出讓費總額為人民幣700,000,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，東橋郡土地構成上述國有土地使用權出讓合同所列土地的一部分。

2. 根據三份房產權證沙坪壩區D房地證2007字第00214、沙坪壩區D房地證2008字第000036和沙坪壩區D房地證2009字第000089號，總地盤面積為337,989.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖凱安，作住宅用途的兩段並存年期分別於二零五七年三月二十八日及二零五七年三月二十九日屆滿，作商業用途的年期於二零四七年三月二十九日屆滿。

據 貴集團告知，該物業將建於三份房產權證所述部分土地上。

3. 根據重慶市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第建500106200800366號，重慶龍湖凱安獲准使用地盤面積為612,679.00平方米的一幅土地，作發展用途。
4. 根據重慶市規劃局發出的六份建築工程規劃許可證建字第建500106200800146號、建字第建500106200800145號、建字第渝規臨建(2008)沙字第0004號、建字第建500106200900012號、建字第建500106200900045號及建字第建500106200900046號，一期及二期的獲批建設規模為173,637.04平方米。

5. 根據重慶沙坪壩區建設委員會發出的七份建築工程施工許可證，一期及二期的建築工程已獲准於不同日期開始施工，詳情概述如下：

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 510202200811130102 號	16,993.61	二零零八年九月二十六日至 二零零九年十月三十日	二零零八年十一月十五日
第 510202200811130101 號	54,021.95	二零零八年九月二十六日至 二零零九年十月三十日	二零零八年十一月十三日
第 510202200901220101 號	17,946.70	二零零八年九月二十六日至 二零零九年十月三十日	二零零九年一月二十二日
第 510202200906260102 號	43,329.03	二零零九年四月二十二日至 二零一零年九月三十日	二零零九年六月二十六日
第 510202200907160101 號	15,611.55	二零零九年四月二十五日至 二零一零年三月三十一日	二零零九年七月六日
第 510202200906300101 號	18,876.57	二零零九年四月二十二日至 二零一零年九月三十日	二零零九年六月三十日
第 510202200908180101 號	4,615.16	二零零九年四月二十五日至 二零一零年三月三十一日	二零零九年八月十三日
總計：	171,394.57		

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的五份商品房預售許可證渝國土房管2008預字第618號及渝國土房管2009預字第038-1、194、255和334號，總面積為88,427.53平方米的物業獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，一期所支付的總建築成本約為人民幣175,360,000元，而未清償的建築成本約為人民幣268,170,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 據 貴集團告知，於估值日，二期所支付的總建築成本約為人民幣168,800,000元，而未清償的建築成本約為人民幣88,550,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約74,415.28平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣556,940,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,028,000,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- 重慶龍湖凱安合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - 重慶龍湖凱安已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；

- (iii) 重慶龍湖凱安有權根據上述附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (iv) 重慶龍湖凱安可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖凱安於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (v) 重慶龍湖凱安為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Jasmine Spread Investment Limited擁有其51%及49%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																										
36.	中國 重慶 北部新區 經開園 禮嘉中心區 悠山郡 一期部分、二期 及三期部分	<p>悠山郡為一項包括總地盤面積約為247,329.30平方米(2,662,253平方呎)的四幅土地的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，悠山郡將分三期發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。該物業包括該發展項目的一期、二期及三期部分，計劃將於二零零九年及二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約234,614.48平方米(2,525,390平方呎)。據 貴集團告知，該物業計劃於二零一零年落成。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期部分</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>18,001.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>101,848.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,073.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>19,587.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,214.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">三期部分</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>79,350.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>7,324.43</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,217.05</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>234,614.48</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司。有關詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期部分		住宅	18,001.00	二期		住宅	101,848.00	零售	2,073.00	地下停車場	19,587.00	配套設施	1,214.00	三期部分		住宅	79,350.00	地下停車場	7,324.43	配套設施	5,217.05	總計：	<u>234,614.48</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 506,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 461,978,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																													
一期部分																														
住宅	18,001.00																													
二期																														
住宅	101,848.00																													
零售	2,073.00																													
地下停車場	19,587.00																													
配套設施	1,214.00																													
三期部分																														
住宅	79,350.00																													
地下停車場	7,324.43																													
配套設施	5,217.05																													
總計：	<u>234,614.48</u>																													

附註：

1. 根據四項房產權證，該四幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司（「重慶龍湖地產」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
113房地證2008字 第04232號	重慶龍湖地產	62,787.10	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
113房地證2008字 第03657號	重慶龍湖地產	47,345.10	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
113房地證2008字 第03656號	重慶龍湖地產	113,430.80	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
113房地證2008字 第04233號	重慶龍湖地產	23,766.30	商業 住宅	二零四六年十二月十一日 二零五六年十二月十一日
總計：		<u>247,329.30</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述四份房產權證所述土地部分。

2. 根據重慶市規劃局於二零零八年二月十九日發出的建築用地規劃許可證地字第建500139200800013號，重慶龍湖地產獲准使用一幅地盤面積為246,951.00平方米的土地，作住宅及商業用途。
3. 根據重慶市規劃局發出的五份建築工程規劃許可證建字第建500139200800032、500139200800071、500139200800082、500139200800026和500139200900004號，一期、二期及三期獲准建設規模為503,434.81平方米。
4. 根據重慶市建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，一期及二期部分及三期部分已獲准開始施工，詳情概述如下。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
北部新區2008005號	26,138.76	由二零零八年六月三日至 二零零九年五月十一日	二零零八年六月三日
北部新區2008074號	65,655.63	由二零零八年十月十三日至 二零一零年一月十四日	二零零八年十月十三日
北部新區2008073號	59,066.52	由二零零八年十月十三日至 二零一零年一月十四日	二零零八年十月十三日
北部新區2009004號	58,421.46	由二零零九年一月八日至 二零一零年十一月二十五日	二零零九年一月八日
北部新區2009005號	45,464.30	由二零零九年一月八日至 二零一零年十一月二十五日	二零零九年一月八日
北部新區2009079號	3,687.00	由二零零八年八月四日至 二零一零年二月八日	二零零九年八月四日
總計：	<u>258,433.67</u>		

5. 根據重慶國土資源和房屋管理局發出的十一份商品房預售許可證渝國土房管2008預字第308、498、408、609和415號及渝國土房管2009預字第276、072、231、329、098-1和053-1號，總建築面積為211,954.569平方米的物業獲准預售。
6. 根據五份樓宇竣工驗收資料建竣備字2008194號、2009071號、2008195號、2009070號和2009072號，總建築面積約為61,958.24平方米的物業已核准完工。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣245,660,000元，而未清償的建築成本約為人民幣447,850,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約145,402.44平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣798,510,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,190,600,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 重慶龍湖地產已從相關政府部門取得法律規定的物業施工所需的許可證及批文；
 - (iv) 重慶龍湖地產有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 重慶龍湖地產可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工審查文件申請該物業相關房屋所有權證。於重慶龍湖地產取得竣工審查文件後，其於獲取相關房屋所有權證方面並無重大法律障礙；及
 - (vi) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值																																
37.	中國 重慶 南岸區 彈子石路 求新村 酈江 一期部分及二期 至三期	<p>酈江為包括三幅總地盤面積約為111,741.00平方米(1,202,780平方呎)的土地的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項住宅發展項目，並附有零售及配套設施。該物業包括該發展項目的一期部分及二期至三期，並計劃將於二零零九年及二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約356,935.31平方米(3,842,052平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期部分</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>52,602.86</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,161.16</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>9,565.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,118.44</td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>114,530.78</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,440.81</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>29,373.74</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,395.79</td> </tr> <tr> <td colspan="2">三期</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>98,595.34</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>14,583.21</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,568.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>356,935.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	一期部分		公寓	52,602.86	零售	1,161.16	地下停車場	9,565.00	配套設施	2,118.44	二期		公寓	114,530.78	零售	14,440.81	地下停車場	29,373.74	配套設施	5,395.79	三期		公寓	98,595.34	地下停車場	14,583.21	配套設施	14,568.18	總計：	<u>356,935.31</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 914,000,000元 (貴集團應佔 46.56%權益： 人民幣 425,558,400元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																																			
一期部分																																				
公寓	52,602.86																																			
零售	1,161.16																																			
地下停車場	9,565.00																																			
配套設施	2,118.44																																			
二期																																				
公寓	114,530.78																																			
零售	14,440.81																																			
地下停車場	29,373.74																																			
配套設施	5,395.79																																			
三期																																				
公寓	98,595.34																																			
地下停車場	14,583.21																																			
配套設施	14,568.18																																			
總計：	<u>356,935.31</u>																																			

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
	該物業的土地使用權已分別以50年及40年的兩段並存年期授予貴集團，作住宅及商業用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。		

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖宜恒地產發展有限公司(「重慶龍湖宜恒」)於二零零七年二月五日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意將地盤面積為111,741平方米的一幅土地的土地使用權授予重慶龍湖宜恒，土地出讓費總額為人民幣419,390,000元，兩段並存年期分別由二零零七年二月五日起為期40及50年，作商業及住宅用途。
2. 根據三項房產權證，該三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖宜恒。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
100房地證2007字 第298號	重慶龍湖宜恒	40,354.00	住宅	二零五七年二月四日
100房地證2007字 第299號	重慶龍湖宜恒	15,517.00	商業	二零四七年二月四日
106D房地證2008字 第00032號	重慶龍湖宜恒	55,870.00	住宅	二零五七年二月四日
	總計：	<u>111,741.00</u>		

據貴集團告知，該物業包括上述三幅土地的部分。

3. 根據重慶市規劃局於二零零七年十二月七日發出的建設用地規劃許可證渝規地證(2007)南字第0524號，重慶龍湖宜恒獲准使用一幅地盤面積為123,115平方米的土地，作發展用途。
4. 根據重慶市規劃局分別於二零零八年五月六日、二零零八年三月二十一日、二零零八年三月二十七日及二零零九年八月十三日發出的四份建築工程規劃許可證建字地建500108200800052、500108200800034、500108200800037和500108200900067號，重慶龍湖宜恒獲准規劃總建築面積為417,413.10平方米。

5. 根據重慶市建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，一期及二期已獲准開始施工，詳情概述如下：

建築工程施工許可證	建設規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
第 510202200712250101 號	126,539.61	二零零八年一月一日起至 二零零九年四月十日	二零零七年十二月二十五日
第 510202200712250102 號	13,023.31	二零零七年十二月二十五日起至 二零零八年八月五日	二零零七年十二月二十五日
第 510202200803280101 號	141,190.09	二零零八年三月二十八日起至 二零零九年九月二十八日	二零零八年三月二十八日
第 510202200907150101 號	2,731.10	二零零九年七月十六日起至 二零一零年二月十五日	二零零九年七月十四日
第 510202200907150102 號	7,996.58	二零零九年七月十六日起至 二零一零年二月十五日	二零零九年七月十四日
第 510202200808010101 號	115,204.74	二零零八年八月一日起至 二零一零年三月十五日	二零零八年八月一日
總計：	406,685.43		

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的四份商品房預售許可證渝國土房管2008預字第173號、305號及448號以及渝國土房管2009預字第236號，總建築面積為209,697.567平方米的酈江獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣365,980,000元，而未清償的建築成本約為人民幣418,540,000元。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約156,232.43平方米的物業部分已根據多項買賣協議預售，總代價約人民幣704,729,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,624,000,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 重慶龍湖宜恒合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 上文附註(2)所述總地盤面積為55,871平方米的兩幅土地須受按揭所規限，而重慶龍湖宜恒於按揭期轉讓、租賃及按揭該物業前須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 重慶龍湖宜恒已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (iv) 重慶龍湖宜恒有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

- (v) 重慶龍湖宜恒可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於重慶龍湖宜恒取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖宜恒於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 重慶龍湖宜恒為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Fantastic Star Investment Limited擁有其51%及49%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
38. 中國 四川省 成都 成華區 建設北路 三段2號 二環路東 二段1號 三千城	<p>該發展項目(名為三千城)包括三幅總地盤面積約為75,787.05平方米(815,772平方呎)的土地並擬發展成為一項住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目，並計劃將於二零一零年及二零一一年落成。於落成後，該物業將提供的總建築面積約為471,682.55平方米(5,077,191平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>287,060.12</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,303.30</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>32,826.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>44,163.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>79,080.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>16,249.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>471,682.55</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按分別於二零四七年五月八日、二零五七年五月八日及二零七七年五月八日屆滿的三段並存年期授予 貴集團，作商業、幼兒園及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	287,060.12	零售	12,303.30	SOHO	32,826.29	商業	44,163.00	地下停車場	79,080.00	配套設施	16,249.84	總計：	<u>471,682.55</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 2,272,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 46.56%權益： 人民幣 1,057,936,320元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	287,060.12																		
零售	12,303.30																		
SOHO	32,826.29																		
商業	44,163.00																		
地下停車場	79,080.00																		
配套設施	16,249.84																		
總計：	<u>471,682.55</u>																		

附註：

1. 根據三項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖同晉置業有限公司（「成都龍湖同晉」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
成國用(2008) 第163號	成都龍湖同晉	42,260.60	住宅 商業	二零七七年五月八日 二零四七年五月八日
成國用(2007) 第1237號	成都龍湖同晉	29,217.44	住宅 商業	二零七七年五月八日 二零四七年五月八日
成國用(2007) 第1649號	成都龍湖同晉	4,309.01	幼兒園	二零五七年五月八日
總計：		<u>75,787.05</u>		

2. 根據成都市規劃管理局於二零零七年七月三十日發出的建設用地規劃許可證成規用地(2007)第325號，成都龍湖同晉獲許可使用一幅地盤面積為75,787.05平方米的土地，作商業、住宅及幼兒園發展項目用途。
3. 根據成都市規劃管理局於二零零七年十二月十九日、二零零八年三月十四日及二零零八年一月二日分別發出的三份建築工程規劃許可證成規建築〔2007〕第406號、建字第510104200830039及510108200830188號，成都龍湖同晉獲許可建設總建築面積為459,854.83平方米的三千城。
4. 根據成都市建設委員會發出的八份建築工程施工許可證510100200712250201、510100200801150301、510100200801300401、510100200802010201、510100200804250301、510100200804140101、510100200804210101及510100200807310301號，總建築面積為459,854.83平方米的物業部分獲准開始施工。
5. 根據成都市房屋管理局發出的九份商品房預售許可證成房預售中心城區字第5358、5590、5561、5870、5531、5674、5543、5503及5413號，總建築面積為334,146.36平方米的三千城獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣524,210,000元，而未清償的建築成本約為人民幣843,990,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約230,143.83平方米的物業部分已根據多項買賣協議預售，總代價約人民幣1,904,580,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣3,784,800,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 成都龍湖同晉合法擁有該物業的土地使用權；

- (ii) 成都龍湖同晉有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 該物業總地盤面積約為71,478.04平方米的部分進行多項按揭，而成都龍湖同晉於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業按揭部分須事先取得承按人的書面同意；
- (iv) 成都龍湖同晉已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
- (v) 成都龍湖同晉有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (vi) 成都龍湖同晉可使用相關土地使用權權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖同晉於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vii) 成都龍湖同晉為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、成都佳遜投資有限公司及ING COF IV SRL擁有其51%、24%及25%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
39. 中國 四川省 成都 花源鎮 趙笈村、張巷村 及新雙村 長橋郡 一期至四期	<p>長橋郡為一項擬建於六幅總地盤面積約 469,882.92平方米 (5,057,820平方呎) 土地上的豪宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期開發。該物業包括發展項目一期至四期，並計劃將於二零零九年至二零一零年落成。於落成後，長橋郡一期至四期將擁有總建築面積約 218,129.35平方米 (2,347,944平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 1,408,600,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.07%權益： 人民幣 1,282,812,020元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 1223 544 1249">部分</th> <th data-bbox="692 1223 871 1290">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 1341 544 1368">豪宅</td> <td data-bbox="730 1341 871 1368">209,646.35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1379 603 1406">配套設施</td> <td data-bbox="756 1379 871 1406">8,483.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1453 564 1480">總計：</td> <td data-bbox="730 1453 871 1480"><u>218,129.35</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪宅	209,646.35	配套設施	8,483.00	總計：	<u>218,129.35</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
豪宅	209,646.35										
配套設施	8,483.00										
總計：	<u>218,129.35</u>										
	<p>該物業的土地使用期已按不同年期授出。詳情請參閱附註(1)。</p>										

附註：

1. 根據六項國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予成都龍湖錦城置業有限公司（「成都龍湖錦城」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
新津國用(2008) 第1549號	成都龍湖錦城	81,873.82	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第1551號	成都龍湖錦城	89,609.33	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第1553號	成都龍湖錦城	224,066.67	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第1554號	成都龍湖錦城	63,266.66	住宅	二零七八年三月
新津國用(2008) 第040841號	成都龍湖錦城	10,595.77	住宅	二零七零年九月二十日
新津國用(2008) 第040842號	成都龍湖錦城	470.67	住宅	二零七零年九月二十日
總計：		469,882.92		

據 貴集團告知，該物業包括上述六份國有土地使用權證所載六幅土地的部分。

2. 根據新津縣規劃局於二零零八年八月二十七日發出的建設用地規劃許可證地字第510132200821019號，成都龍湖錦城獲准使用一幅地盤面積為469,882.92平方米的土地，作住宅發展用途。
3. 根據新津縣規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證建字第510132200831015和510132200931001號，長橋郡一期及二期的獲准建設規模為176,438.19平方米。
4. 根據新津縣建設局發出的建築工程施工許可證第510132200605100101號，該物業部分獲准開始施工，獲准建設規模總計為204,240.92平方米。
5. 根據新津縣建設局頒發的三份建築工程施工許可證第510132200808220102號、510132200808220101號及510132200710230101號，部分物業已獲准施工，而總獲准施工面積約為119,371.26平方米。

上述建築工程施工許可證已取代附註(4)所述的獲准建設規模部分，且現正就餘下許可證作出申請。

6. 根據成都市房屋管理局向成都龍湖錦城發出的八份商品房預售許可證成房預售新津字第262、264、270、271、275、282、290及293號，長橋郡總建築面積為155,719.56平方米的一期及二期獲准預售。

7. 據 貴集團告知，於估值日，一期至四期已支付的總建築成本約為人民幣372,690,000元，而未清償的建築成本約為人民幣638,610,000元。吾等已於吾等的估值中計及有關金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約110,960.60平方米的物業部分已予預售，總代價約為人民幣1,236,100,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值人民幣2,558,800,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 成都龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權，土地使用權須受按揭所限；
 - (ii) 成都龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟成都龍湖錦城於按揭期間轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 成都龍湖錦城已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
 - (iv) 成都龍湖錦城有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 成都龍湖錦城可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，成都龍湖錦城在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 成都龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都龍湖錦華置業有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其4.44%及95.56%的權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
40. 中國 北京 順義區 後沙峪鎮 古城村 火沙路南側 北京灑瀾山二期	北京灑瀾山為一項擬建於總地盤面積約 164,637.41 平方米 (1,772,157 平方呎) 的四幅土地上發展的住宅發展項目，分兩期開發。 根據 貴集團提供的最新發展建議，於落成後，該物業(包括發展項目二期，其計劃將於二零零九年落成)將擁有總建築面積約 60,182.63 平方米 (647,806 平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前仍在興建。	人民幣 824,000,000 元 (貴集團應佔 89.93% 權益： 人民幣 741,023,200 元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>33,678.63</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>26,504.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>60,182.63</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅	33,678.63	配套設施	26,504.00	總計：	<u>60,182.63</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)										
聯排住宅	33,678.63										
配套設施	26,504.00										
總計：	<u>60,182.63</u>										
	該物業的土地使用權已按兩項分別於二零四六年二月九日及二零七六年二月九日屆滿的並存年期授出，作配套設施及住宅用途。										

附註：

1. 根據四項國有土地使用權證，北京灑灩山的土地使用權已授予北京龍湖置業有限公司（「北京龍湖置業」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
京順國用(2006出)字第00173號	北京龍湖置業	25,194.81	住宅	二零七六年二月九日
京順國用(2007出)字第00135號	北京龍湖置業	36,141.84	住宅 配套設施	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00136號	北京龍湖置業	45,338.45	住宅 配套設施	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
京順國用(2007出)字第00137號	北京龍湖置業	57,962.31	住宅 配套設施	二零七六年二月九日 二零四六年二月九日
總計：		<u>164,637.41</u>		

2. 根據北京市規劃局於二零零六年四月二十四日發出的建設用地規劃許可證2006規(順)地字0010號，北京龍湖置業獲准使用一幅地盤面積為164,637.406平方米的土地，作住宅發展用途。
3. 根據北京市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證2007規(順)建字0128號及2007規(順)建字0129號，該物業的獲准建設規模為197,971.25平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證，該物業建設獲准由二零零七年十二月五日起開始施工。獲准建設規模總計為60,183.11平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字1868號	49,288.26	二零零七年十二月五日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二日
(2007)施建字1869號	10,894.85	二零零七年十二月五日起至 二零零八年十二月三十日	二零零七年十一月二日
總計：	<u>60,183.11</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房售證字(2008) 94號，總建築面積33,678.63平方米的北京灑灩山獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣153,460,000元，而未清償的建築成本約為人民幣91,007,000元。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約31,067.51平方米的多幢聯排住宅已根據多項買賣協議預售，代價約為人民幣987,560,000元。吾等已於吾等的估值中計及有關代價。

8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值將為人民幣1,081,600,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 北京龍湖置業合法擁有該物業的土地使用權，有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 上述附註(1)所述地盤面積為25,194.81平方米的一幅土地的土地使用權均須受按揭所限，而北京龍湖置業於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業部分的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 北京龍湖置業已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
 - (iv) 北京龍湖置業有權根據上述附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 北京龍湖置業可使用相關房產權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請該物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖置業在取得相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%的權益。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
41.	中國 北京 海淀區 西苑 頤和原著	<p>該物業(名為頤和原著)包括總地盤面積約97,808.80平方米(1,052,814平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將發展為一項住宅及商業發展項目,計劃於二零一零年落成。於落成後,該物業將提供的總建築面積約為128,894.16平方米(1,387,417平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豪宅</td> <td>94,763.16</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,801.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>11,930.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,400.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>128,894.16</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩項分別於二零四六年六月六日及二零七六年六月六日屆滿的並存年期授予 貴集團,作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪宅	94,763.16	零售	20,801.00	地下停車場	11,930.00	配套設施	1,400.00	總計:	<u>128,894.16</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 3,586,000,000元 (貴集團應佔 89.93%權益: 人民幣 3,224,889,800元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
豪宅	94,763.16															
零售	20,801.00															
地下停車場	11,930.00															
配套設施	1,400.00															
總計:	<u>128,894.16</u>															

附註:

- 根據兩份國有土地使用權證京海國用(2006出讓)第3864號及京海國用(2007出)第4225號,總地盤面積為97,808.80平方米的兩幅土地的土地使用權已授予北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」),作商業及住宅用途的兩段並存年期分別於二零四六年六月六日及二零七六年六月六日屆滿。
- 根據北京市規劃委員會於二零零七年四月十三日發出的建設用地規劃許可證2007規(海)地字0022號,北京龍湖置業獲許可使用一幅地盤面積97,808.90平方米的土地作住宅及商業發展項目。

3. 根據北京市規劃委員會發出的建築工程規劃許可證2007規(海)建字0284和0285號及2008規(海)建字0035號，該物業的獲准建設規模為128,817.00平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的三份建築工程施工許可證，該物業獲准自二零零八年一月五日開始施工直至二零零九年七月二十三日竣工，總獲准建設規模為128,817.00平方米。

建築工程施工許可證	建築規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2007)施建字2095號	54,055.10	二零零八年一月五日至 二零零九年七月二十三日	二零零七年十二月六日
(2007)施建字2096號	53,911.90	二零零八年一月五日至 二零零九年七月十七日	二零零七年十二月六日
(2008)施建字0344號	20,850.00	二零零八年五月三十日至 二零零九年五月三十日	二零零八年三月十二日
總計：	<u>128,817.00</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的四份商品房預售許可證，總建築面積94,763.16平方米的頤和原著獲准預售。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	簽發日期
京房售證字(2008)16號	45,554.28	二零零八年一月十八日
京房售證字(2008)125號	951.19	二零零八年二月二十日
京房售證字(2008)262號	4,662.31	二零零八年七月九日
京房售證字(2008)263號	7,652.13	二零零八年七月九日
京房售證字(2008)386號	35,943.25	二零零八年十一月二日
總計：	<u>94,763.16</u>	

6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣257,280,000元，而未清償的建築成本約為人民幣748,940,000元。
7. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約14,957.00平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣795,130,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣6,224,500,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 北京龍湖置業合法擁有該物業的土地使用權，而地盤面積為38,899.08平方米的一幅土地的土地使用權受一項按揭所限；

- (ii) 北京龍湖置業有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業的已按揭土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
- (iii) 北京龍湖置業已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
- (iv) 北京龍湖置業有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 北京龍湖置業可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖置業取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖置業於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
42. 中國 北京 通州區 半壁店街25號 花盛香醍	<p>該物業(名為花盛香醍)包括地盤面積約為99,442.00平方米(1,070,394平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據貴集團提供的最新發展建議,該物業將分三期發展為一項住宅發展項目,其計劃將於二零零九年及二零一零年落成。擬建物業的總建築面積約為213,365.00平方米(2,296,661平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,735.73</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>47,725.97</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,829.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>58,847.30</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>13,227.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>213,365.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予貴集團。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	89,735.73	聯排住宅	47,725.97	零售	3,829.00	配套設施	58,847.30	地下停車場	13,227.00	總計:	<u>213,365.00</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 1,232,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益: 人民幣 1,124,816,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)																
住宅	89,735.73																
聯排住宅	47,725.97																
零售	3,829.00																
配套設施	58,847.30																
地下停車場	13,227.00																
總計:	<u>213,365.00</u>																

附註:

- 根據北京市國土資源局於二零零八年二月發出的國有土地使用權證京通國用(2008出)第009號,地盤面積為267,830.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予北京龍湖中佰置業有限公司(「北京龍湖中佰」),年期分別於二零四七年十一月二十八日(作商業及地下商業用途)、二零五七年十一月二十八日(作地下停車場及地下辦公室用途)及二零七七年十一月二十八日(作住宅用途)屆滿。

據貴集團告知,花盛香醍包括上述國有土地使用權證所述地盤面積約為99,442.00平方米的部分土地。

- 根據北京市規劃委員會於二零零七年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證2007規(通)地字0055號,北京龍湖中佰獲許可使用一幅地盤面積為273,600.00平方米的土地作住宅發展項目。

3. 根據北京市規劃委員會發出的兩項建築工程規劃許可證2008規(通)建字0050號及2008規(通)建字0051號，該物業的獲准建設規模為213,364.47平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的兩項建築工程施工許可證，該物業獲准自二零零八年五月至二零零八年九月開始施工，總獲准建設規模為216,572.86平方米。

建築工程施工許可證	建設規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2008)施建字0739號	89,911.96	二零零八年五月四日至 二零零八年八月八日	二零零八年五月五日
(2008)施建字0738號	126,660.9	二零零八年五月四日至 二零零八年九月五日	二零零八年五月五日
總計：	<u>216,572.86</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的四項商品房預售許可證京房售證字(2008)179、229和331號及京房售證字(2009)188號，花盛香醍137,461.70平方米的總建築面積獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣238,330,000元，而未清償的建築成本約為人民幣681,690,000元。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為65,690.50平方米的該物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣752,070,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣2,277,900,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 北京龍湖中佰合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 北京龍湖中佰有權在土地使用權期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 該物業土地使用權附有按揭，北京龍湖中佰於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iv) 北京龍湖中佰已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (v) 北京龍湖中佰有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

- (vi) 北京龍湖中佰可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖中佰取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖中佰於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vii) 北京龍湖中佰為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
43. 中國 北京 通州區 半壁店街25號 大方居	<p>該物業(名為大方居)包括地盤面積約為168,388.00平方米(1,812,528平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將分兩期發展為一項住宅發展項目,其計劃將於二零一零年落成。擬建物業的總建築面積約為581,062.26平方米(6,254,554平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>536,089.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,672.26</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>42,301.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>581,062.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	536,089.00	零售	2,672.26	配套設施	42,301.00	總計:	<u>581,062.26</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 1,335,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益: 人民幣 1,218,855,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)												
住宅	536,089.00												
零售	2,672.26												
配套設施	42,301.00												
總計:	<u>581,062.26</u>												

附註:

- 根據北京市國土資源局於二零零八年二月向北京龍湖中佰置業有限公司(「北京龍湖中佰」)發出的國有土地使用權證京通國用(2008出)第009號,地盤面積為267,830.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予北京龍湖中佰,年期分別於二零四七年十一月二十八日(作商業及地下商業用途)、二零五七年十一月二十八日(作地下停車場及地下辦公用途)及二零七七年十一月二十八日(作住宅用途)屆滿。

據 貴集團告知,大方居包括上述國有土地使用權證所述地盤面積約為168,388.00平方米的部分土地。

2. 根據北京市規劃委員會於二零零七年十二月十八日發出的建設用地規劃許可證2007規(通)地字0055號，北京龍湖中佰獲許可使用一幅地盤面積為273,600.00平方米的土地作住宅發展項目。
3. 根據北京市規劃委員會發出的兩項建築工程規劃許可證2008規(通)建字0041號及2008規(通)建字0052號，該物業的獲准建設規模為578,981.06平方米。
4. 根據北京市建設委員會發出的九項建築工程施工許可證，該物業獲准自二零零八年四月一日至二零零九年九月五日開始施工，總獲准建設規模為575,772.62平方米。

建築工程施工許可證	建設規模 (平方米)	建築期間	簽發日期
(2008)施建字0677號	133,927.3	二零零八年四月十日至 二零零九年七月三十一日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0678號	116,545.2	二零零八年四月十日至 二零零九年七月三日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0679號	57,924.39	二零零八年四月十日至 二零零九年六月十日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0680號	71,578.85	二零零八年四月一日至 二零零九年十一月一日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0681號	71,578.85	二零零八年四月十日至 二零零九年五月二十六日	二零零八年四月二十五日
(2008)施建字0705號	112,444.2	二零零八年四月十日至 二零零九年五月二十一日	二零零八年四月二十八日
(2009)施建字0723號	7,261.38	二零零九年六月三十日至 二零一零年三月四日	二零零九年七月二日
(2009)施建字0724號	2,745.93	二零零九年六月三十日至 二零零九年十二月二十六日	二零零九年七月二日
(2009)施建字0725號	1,766.52	二零零九年六月三十日至 二零零九年十二月二十九日	二零零九年七月二日
總計：	<u>575,772.62</u>		

5. 根據北京市建設委員會發出的商品房預售許可證京房售證字(2008)限9號，總建築面積約為520,083.88平方米的該物業獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣303,040,000元，而未清償的建築成本約為人民幣872,940,000元。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為452,041.88平方米的該物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣2,163,810,000元預售。吾等在吾等估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣2,597,700,000元。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 北京龍湖中佰合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 北京龍湖中佰有權在土地使用權期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 該物業土地使用權受一項按揭所限，北京龍湖中佰於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iv) 北京龍湖中佰已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (v) 北京龍湖中佰有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (vi) 北京龍湖中佰可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖中佰取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖中佰於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vii) 北京龍湖中佰為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第三類－由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
44. 中國 重慶 北部新區 高新科技園 MOCO中心	<p>該物業(名為MOCO中心)包括一幅地盤面積約20,500.00平方米(220,662平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分兩期發展為一項住宅及商業發展項目並計劃於二零一零年落成。該物業的規劃總建築面積約為160,997.75平方米(1,732,980平方呎)。概約規劃建築面積及物業用途概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,657.76</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>29,104.42</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>45,473.03</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,387.64</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>30,374.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>160,997.75</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩項分別於二零四零年十一月七日及二零五零年十一月七日屆滿的並存年期授出，分別作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,657.76	商業	29,104.42	辦公室	45,473.03	配套設施	4,387.64	地下停車場	30,374.90	總計：	<u>160,997.75</u>	該物業目前 正在開發。	<p>人民幣 488,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 445,544,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)																
住宅	51,657.76																
商業	29,104.42																
辦公室	45,473.03																
配套設施	4,387.64																
地下停車場	30,374.90																
總計：	<u>160,997.75</u>																

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年二月二十二日發出的房產權證北新高112房地證2008字第01253號，一幅地盤面積為20,500.00平方米的土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)，兩項並存年期分別於二零四零年十一月七日及二零五零年十一月七日屆滿，作商業及住宅用途。
- 根據重慶市規劃局於二零零八年三月四日發出的建設用地規劃許可證建字第建500140200800004號，重慶龍湖企業拓展獲准使用地盤面積為17,404.30平方米的一幅土地，作住宅、金融及商業以及公共設施發展用途。

3. 根據重慶市規劃局於二零零八年六月十八日發出的建築工程規劃許可證建字第建500140200800051號和500140200900002號，總建築面積為160,997.75平方米的物業規劃部分獲批准。
4. 根據重慶北部新區管理委員會發出的建築工程施工許可證北部新區2008023和2009018號，該物業獲准開始施工，總獲准建設規模為160,997.75平方米。
5. 根據重慶市土地資源及房屋管理局發出的四項商品房預售許可證渝國土房管(2008)預字第416和472號及渝國土房管(2009)預字第099和142號，總建築面積為97,130.791平方米的MOCO中心獲准預售。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣188,410,000元，而未清償的建築成本約為人民幣225,740,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
7. 據 貴集團告知，總建築面積約為95,830.58平方米的該物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣540,430,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣867,900,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖企業拓展已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (iv) 重慶龍湖企業拓展有權根據上文附註(5)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 重慶龍湖企業拓展可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於取得工程竣工驗收文件後，重慶龍湖企業拓展於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有91.3%及8.7%的權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
45. 中國 四川省 成都市 高新區天府大道 中段1號 世紀峰景第一期	<p>該發展項目(名為世紀峰景)包括總地盤面積約為48,061.78平方米(517,337平方呎)的四幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分三期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目的第一期，其計劃將於二零一一年落成。於落成後，該物業的總建築面積約為143,488.57平方米(1,544,511平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,616.78</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>24,093.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,778.03</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>143,488.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按於二零七三年十二月二十七日屆滿的年期授出，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	115,616.78	地下停車場	24,093.76	配套設施	3,778.03	總計：	<u>143,488.57</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 674,300,000元 (貴集團應佔 9.13%權益： 人民幣 61,563,590元)
部分	概約建築面積 (平方米)												
住宅	115,616.78												
地下停車場	24,093.76												
配套設施	3,778.03												
總計：	<u>143,488.57</u>												

附註：

- 根據成都市國土資源局向成都景匯置業有限公司(「成都景匯」)、成都拓晟置業有限公司(「成都拓晟」)、成都匯新置業有限公司(「成都匯新」)及成都嘉南置業有限公司(「成都嘉南」)發出的國有土地使用權證成高國用(2007)第5936號，總地盤面積為48,061.78平方米的四幅土地的土地使用權已授予多家公司，年期於二零七三年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。國有土地使用權證的詳情如下：

土地擁有人	地盤面積 (平方米)
成都景匯	10,545.08
成都拓晟	14,720.37
成都匯新	12,889.49
成都嘉南	9,906.84
總計：	<u>48,061.78</u>

2. 根據成都市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第510122200829038號，成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南獲許可使用4幅總地盤面積為71,461.56平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的部分土地。

3. 根據成都市規劃局發出的兩項建築工程規劃許可證建字第510122200839175和510122200839313號，世紀峰景第一期的獲准建設規模為143,488.57平方米。

4. 根據成都市建設規劃局發出的兩項建築工程施工許可證CGGJ(2008)J255號及CGGJ(2008)J256號，該物業獲准開工建設，總獲准建設規模為143,488.57平方米。

5. 根據成都市房屋管理局向成都匯新發出的商品房預售許可證成預售中心城區字第5626號，58,069.14平方米的總建築面積獲准預售。

6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣88,810,000元，而未清償的建築成本約為人民幣383,944,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。

7. 據 貴集團告知，總建築面積約為561.00平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣6,060,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。

8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣1,448,500,000元。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

(i) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南合法擁有該物業的土地使用權；

(ii) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南有權在土地使用權期間轉讓、租賃或按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；

(iii) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；

(iv) 成都匯新有權根據上文附註(5)所載預售許可證規定的預售限制預售該物業；

(v) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南取得工程竣工驗收文件後，成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；

- (vi) 成都景匯為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由COFI (HK) Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.41%及4.59%權益；
- (vii) 成都拓晟為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由Front Harbour Investments Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.26%及4.74%權益；
- (viii) 成都匯新為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都佳遜投資有限公司及Sunny Champ Group Limited擁有其32.05%及67.95%權益；及
- (ix) 成都嘉南為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由ING COF I (HK)及成都佳遜投資有限公司擁有其92.16%及7.84%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
46. 中國 四川省 郫縣郫筒鎮 一里村六社、 雙柏村一社及 三社以及書院村 四社成都弗萊 明戈一期及二期	<p>該發展項目(名為成都弗萊明戈)包括總地盤面積約為126,137.16平方米(1,357,740平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該發展項目將分五期發展為一項住宅及商業發展項目。該物業包括該發展項目的第一期及第二期,其計劃將於二零一零年及二零一一年落成。於落成後,該物業的總建築面積約為243,853.21平方米(2,624,836平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>139,166.53</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,886.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>35,025.14</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>67,775.54</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>243,853.21</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按兩段並存年期70年及40年授予 貴集團,分別於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿,用作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	139,166.53	零售	1,886.00	配套設施	35,025.14	地下停車場	67,775.54	總計:	<u>243,853.21</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 247,700,000元 (貴集團應佔 91.30%權益: 人民幣 226,150,100元)
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	139,166.53														
零售	1,886.00														
配套設施	35,025.14														
地下停車場	67,775.54														
總計:	<u>243,853.21</u>														

附註:

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同2007-00958號及2007-00957號及其補充協議,總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已同意按兩段並存年期70年及40年授予成都西璽置業有限公司(「成都西璽」)及成都西祥置業有限公司(「成都西祥」),土地出讓費為人民幣772,037,200元,分別作住宅及商業用途。

2. 根據成都市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已授予成都西璽及成都西祥，土地使用年期於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
郫國用(2008) 第22號	成都西璽	51,921.26	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日
郫國用(2008) 第43號	成都西祥	74,215.90	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日

3. 根據郫縣規劃管理局發出的兩項建設用地規劃許可證地字第510124200820021和510124200820020號，成都西璽及成都西祥獲許可使用總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地用作發展。
4. 根據郫縣規劃管理局發出的三項建築工程規劃許可證建字第510124200930048、510124200930049和510124200830130號，成都西璽及成都西祥獲准建設規劃總建築面積為189,747.03平方米的一個發展項目。
5. 根據四項建築工程施工許可證510124200908070101、510124200904290301、510124200904290201及510124200810230101號，成都西璽及成都西祥獲准建設總建築面積為189,747.03平方米的多棟樓宇。
6. 根據郫縣房地產管理局發出的六項商品房預售許可證成房預售郫縣字第471、459、446、494、442和481號，成都弗萊明戈69,419.03平方米的總建築面積獲准預售。
7. 據貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣52,140,000元，而未清償的建築成本約為人民幣302,960,000元。吾等已在估值時計及上述金額。
8. 據貴集團告知，總建築面積約為54,509.40平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣316,920,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣1,001,100,000元。
10. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 成都西璽及成都西祥合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 該物業的土地使用權受按揭所限。成都西璽及成都西祥有權在土地使用權期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，但成都西璽及成都西祥於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iii) 成都西璽及成都西祥已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；

- (iv) 成都西璽及成都西祥有權根據上文附註(6)所述商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- (v) 成都西璽及成都西祥可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於成都西璽及成都西祥取得工程竣工驗收文件後，成都西璽及成都西祥於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 成都西璽及成都西祥為一家根據中國法律成立的有限責任公司，兩者均由成都佳遜投資有限公司全資擁有。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
47. 中國 北京 海淀區 中關村甲3號 土地 唐寧ONE	<p>該物業包括地盤面積約為41,971.26平方米(451,779平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為附有配套設施的一項住宅發展項目，預計於二零一一年落成。擬建物業的總建築面積約為253,605.00平方米(2,729,804平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>134,505.00</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>18,626.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>33,762.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>23,573.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>43,139.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>253,605.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意按三段並存年期40、50及70年授予 貴集團，分別於二零四八年二月十四日、二零五八年二月十四日及二零七八年二月十四日屆滿，用作商業、綜合及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	公寓	134,505.00	SOHO	18,626.00	零售	33,762.00	地下停車場	23,573.00	配套設施	43,139.00	總計：	<u>253,605.00</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 3,048,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 2,782,824,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)																
公寓	134,505.00																
SOHO	18,626.00																
零售	33,762.00																
地下停車場	23,573.00																
配套設施	43,139.00																
總計：	<u>253,605.00</u>																

附註：

- 根據北京國土資源局(「出讓人」)與北京龍湖時代置業有限公司(「北京龍湖時代」)訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字2008第0107號及其補充協議，出讓人已同意按自二零零八年二月十五日起計為期40、50及70年的三段並存年期將地盤面積為49,076.90平方米的一幅土地的土地使用權授予北京龍湖時代，土地出讓費總額為人民幣2,060,000,000元，作商業、綜合及住宅用途。

2. 根據北京市國土資源局發出的兩項國有土地使用權證，總地盤面積為41,971.26平方米的兩幅土地的土地使用權已授予北京龍湖時代，三段並存年期分別於二零四八年二月十四日、二零五八年二月十四日及二零七八年二月十四日屆滿，作商業、綜合及住宅用途。該等國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
京海國用(2008出)第4579號	北京龍湖時代	202.61	商業	二零四八年二月十四日
京海國用(2008出)第4578號	北京龍湖時代	41,768.65	商業 綜合 住宅	二零四八年二月十四日 二零五八年二月十四日 二零七八年二月十四日

3. 根據北京市規劃委員會於二零零八年六月二十日發出的建設用地規劃許可證2008規(海)地字0017號，北京龍湖時代獲許可使用一幅地盤面積為49,211.90平方米的土地作住宅發展項目。
4. 根據六項建築工程規劃許可證2008規(海)建字0186和0189號及2009規(海)建字0099、0072、0023和0093號，北京龍湖時代獲准建設規劃總建築面積為254,261.71平方米的一個發展項目。
5. 根據四項建築工程施工許可證2009施建字0317、0878、0679和0686號，北京龍湖時代獲准建設總建築面積為209,292.74平方米的多棟樓宇。
6. 根據三項商品房預售許可證京房售證字2008第420和438號及京房售證字2009第117號，北京龍湖時代獲准預售總建築面積126,966.09平方米。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣95,138,000元，而未清償的建築成本約為人民幣1,108,700,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約為85,879.69平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣2,292,750,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣5,506,700,000元。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同及其補充協議屬合法、有效且可強制執行；
 - (ii) 北京龍湖時代合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 上文附註(2)所述地盤面積為41,768.65平方米的一幅土地的土地使用權受按揭所限，北京龍湖時代於按揭期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；
 - (iv) 北京龍湖時代已從相關政府部門取得法律規定的建設該物業所需的許可證及批文；
 - (v) 北京龍湖時代有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (vi) 北京龍湖時代可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於北京龍湖時代取得工程竣工驗收文件後，北京龍湖時代於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vii) 北京龍湖時代為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司擁有99.29%及北京龍湖中佰置業有限公司擁有0.71%。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值								
48.	中國 陝西省 西安 雁南二路北 曲江盛景	<p>該物業(名為曲江盛景)包括地盤面積約為34,795.10平方米(374,534平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為附有配套設施的一項住宅發展項目，預計於二零零九年前落成。於落成後，該物業將提供的總建築面積為76,332.00平方米(821,638平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>58,911.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>17,421.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>76,332.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，年期為70年，於二零七七年十二月十三日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	58,911.00	配套設施	17,421.00	總計：	<u>76,332.00</u>	該物業目前仍在興建。	<p>人民幣 529,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 82.17%權益： 人民幣 434,679,300元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)											
住宅	58,911.00											
配套設施	17,421.00											
總計：	<u>76,332.00</u>											

附註：

- 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)訂立的國有土地使用權出讓合同(2007)33號，甲方同意將地盤面積34,795.10平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓金為人民幣135,701,800元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據國有土地使用權證市曲江國用(2007出)第072號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為34,795.10平方米的土地的土地使用權，期限為70年，於二零七七年十二月十三日到期，作住宅用途。
- 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2008)曲002號，西安龍湖錦城獲准使用一幅地盤面積為34,787.51平方米的土地，作物業發展用途。

4. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2008)曲字007號，獲批准的物業建築規模為76,332平方米。
5. 根據西安曲江新區管理委員會發出的兩項建築工程施工許可證西曲建施2008第028及029號，獲准施工的物業施工期由二零零八年六月十五日起至二零零九年十月止，建築規模為76,332平方米。
6. 根據西安市房屋管理局發出的商品房預售許可證市房預售字第2008062號，曲江盛景61,560平方米的建築面積獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣169,020,000元，而未清償的建築成本約為人民幣105,614,000元。吾等在估值時已計及上述金額。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約為57,288.83平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價人民幣712,040,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。
9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣732,200,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 西安龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 西安龍湖錦城已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (iv) 西安龍湖錦城有權根據上文附註(6)所載商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
 - (v) 西安龍湖錦城可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證申請該物業的相關房屋所有權證。西安龍湖錦城於取得工程竣工驗收文件後，西安龍湖錦城於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vi) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
49.	中國 上海 青浦區 方松公路、 崧塘河及 淀浦河間 上海灩澦山	<p>該物業(名為上海灩澦山)包括地盤面積約為144,495.50平方米(1,555,350平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項低層聯排住宅發展項目，其計劃將於二零一零年落成。擬建物業的總建築面積約為236,721.99平方米(2,548,076平方呎)。該物業的建築面積詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>144,685.99</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,894.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>87,142.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>236,721.99</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於二零七八年一月八日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	144,685.99	零售	4,894.00	配套設施	87,142.00	總計：	<u>236,721.99</u>	該物業目前仍在興建。	人民幣 2,021,100,000元 (貴集團應佔 45.65%權益： 人民幣 922,632,150元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	144,685.99													
零售	4,894.00													
配套設施	87,142.00													
總計：	<u>236,721.99</u>													

附註：

- 根據日期分別為二零零八年一月九日及二零零八年二月十八日的國有土地使用權出讓合同滬青房地(2007)出讓合同第149號及其補充協議滬青房地2008出讓合同補字第2號，一幅地盤面積為144,495.50平方米的土地的土地使用權已同意授予上海恒睿房地產有限公司(「上海恒睿」)，為期70年，作住宅用途。

2. 根據兩項房產權證，該物業的土地使用權已授予恒睿。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
滬房地青字2008 第005742號	上海恒睿	91,480.30	住宅	二零七八年一月八日
滬房地青字2008 第009796號	上海恒睿	53,015.20	住宅	二零七八年一月八日
	總計：	<u>144,495.50</u>		

3. 根據上海市青浦區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證地字第滬青地(2008)18080605E00645號，上海恒睿獲准使用一幅地盤面積為191,902.70平方米的土地，作發展住宅用途。

據 貴集團所告知，上述建設用地規劃許可證所訂明地盤面積為144,495.50平方米的土地屬物業的土地，而地盤面積為47,407.20平方米的餘下土地則供公眾使用。

4. 根據上海市青浦區規劃管理局發出的四項建築工程規劃許可證建字第滬青建(2008)18080620F01431、18080905F02210、18080927F02390和18081118F02861號，獲批准的物業建築部分規模為230,188.6平方米。

5. 根據上海市建築業管理辦公室頒發的四項建築工程施工許可證310118200802271619 D01至D04號，獲准施工的物業施工期為二零零八年七月一日至二零零九年十二月十二日，建築規模為230,187.25平方米。

6. 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的七項商品房預售許可證青浦房地(2008)預字0000676、0000918和0000796號及青浦房地(2009)預字0000108、0000234、0000444和0000445號，合共地上建築面積約83,871.91平方米及地下建築面積26,194.46平方米獲准預售。

7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣353,330,000元，而未清償的建築成本約為人民幣615,830,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。

8. 據 貴集團告知，總建築面積約為67,918.50平方米的部分物業根據多份買賣協議以總代價約人民幣1,201,660,000元預售。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。

9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣3,374,800,000元。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 上海恒睿合法擁有物業的土地使用權；
- (ii) 上海恒睿有權在土地使用權期間轉讓、租賃或按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；

- (iii) 上海恒睿已從相關政府部門取得法律規定的建設上文附註(4)及(5)所述部分物業所需的許可證及批文；
- (iv) 上海恒睿有權根據上文附註(6)所載預售許可證規定的預售限制預售該部分物業；
- (v) 上海恒睿可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於上海恒睿取得工程竣工驗收文件後，上海恒睿於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 上海恒睿為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及COF I SRL擁有其50%及50%權益。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值										
50.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 酈城一期	<p>該發展項目(名為酈城)包括地盤面積約為178,248.20平方米(1,918,664平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分四期發展為一項住宅、SOHO及零售發展項目。該物業包括指定地盤面積約36,076.60平方米(388,329平方呎)的發展項目的第一期，預計於二零一零年落成。於落成後，該物業將提供總建築面積約99,780.00平方米(1,074,032平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豪華住宅</td> <td>54,777.00</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>9,945.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>35,058.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>99,780.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪華住宅	54,777.00	會所	9,945.00	配套設施	35,058.00	總計：	99,780.00	該物業目前仍在興建。	人民幣 425,300,000元 (貴集團應佔 93.48%權益： 人民幣 397,570,440元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
豪華住宅	54,777.00													
會所	9,945.00													
配套設施	35,058.00													
總計：	99,780.00													

附註：

- 根據分別於二零零八年七月三十一日及於二零零八年九月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同滬嘉房地2008出讓合同第73號及補充協議，一幅地盤面積為178,248.20平方米的土地的土地使用權已同意授予上海恒馳房地產有限公司(「上海恒馳」)，三段並存年期分別自二零零八年七月三十一日起計為期40、50及70年，用作零售、辦公及住宅用途。

據 貴集團告知，土地出讓費已悉數支付。

- 根據於二零零九年七月二十七日發出的房產權證滬房地嘉字(2009)第019992號，地盤面積為124,234.60平方米的一幅土地的土地使用權已按兩段並存年期授予上海恒馳，分別於二零四八年七月三十日及二零五八年七月三十日屆滿，作商業及辦公室用途。

- 據 貴集團告知，該物業正在上述房產權證所覆蓋地盤面積約36,076.60平方米的一幅土地部分之上發展。
3. 根據上海市嘉定區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證地字第滬嘉地(2008)14081105E01366號，上海恒馳獲許可使用一幅地盤面積為178,248平方米的土地作發展項目。
 4. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局發出的建築工程規劃許可證建字第滬嘉建(2009)FA31011420091785號，上海恒馳獲准建設規劃總建築面積為110,537平方米的一個發展項目。
 5. 根據上海市嘉定區建設和交通委員會發出的建築工程施工許可證第310114200808191619號，上海恒馳獲准建設總建築面積為110,536.19平方米的多幢樓宇。
 6. 根據上海市嘉定區住房保障和房屋管理局發出的商品房預售許可證嘉定房管(2009)預字第0000919號，總建築面積為57,650.06平方米的酈城獲准預售。
 7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣65,710,000元，而未清償的建築成本約為人民幣343,640,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。
 8. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣1,090,300,000元。
 9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
 - (ii) 上海恒馳合法擁有該物業的土地使用權；
 - (iii) 上海恒馳有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金；
 - (iv) 上海恒馳已從相關政府部門取得法律規定的物業建設所需的許可證及批文；
 - (v) 上海恒馳有權根據上文附註(6)所載預售許可證規定的預售限制預售該物業部分；
 - (vi) 上海恒馳可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證申請該物業的相關房屋所有權證。上海恒馳於取得工程竣工驗收文件後，上海恒馳於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
 - (vii) 上海恒馳為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶天卓投資有限公司全資擁有。

估值證書

第三類一由 貴集團在中國持作發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
51. 中國 陝西省 西安曲江路以北 曲江三路以東 西安紫都城一期	西安紫都城包括地盤面積約為68,939.00平方米(742,059平方呎)的一幅土地。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分兩期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目的第一期，預計於二零一一年完成。於落成後，該物業將提供總建築面積約82,006.13平方米(882,714平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前仍在興建。	人民幣 35,000,000元 (貴集團應佔 82.17%權益： 人民幣 28,759,500元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>65,363.13</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,176.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>13,442.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,025.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>82,006.13</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	65,363.13	零售	1,176.00	地下停車場	13,442.00	配套設施	2,025.00	總計：	<u>82,006.13</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	65,363.13														
零售	1,176.00														
地下停車場	13,442.00														
配套設施	2,025.00														
總計：	<u>82,006.13</u>														
	該物業的土地使用權已授予貴集團，期限為70年，於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)訂立的國有土地使用權出讓合同2007-32號，甲方同意將地盤面積為68,939.00平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓費為人民幣217,158,900元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據國有土地使用權證市曲江國用(2008出)第002號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為68,939.00平方米的土地的土地使用權，年期於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。

3. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證西規曲地字第023號，西安龍湖錦城獲許可使用一幅地盤面積為112,042.72平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的部分土地。

4. 根據西安市規劃局發出的建築工程規劃許可證西規曲建字第012號，西安紫都城第一期的獲准建設規模約為地上103,691平方米及地下20,654平方米。

5. 根據西安市規劃建設局發出的兩項建築工程施工許可證西曲建施〔2009〕013號及西曲建施〔2009〕014號，該物業部分獲准開始施工，總獲准建設規模為124,344平方米。

6. 根據西安市房屋管理局向西安龍湖錦城發出的預售許可證市房預售字第2009089號，總建築面積為68,512平方米的部分物業獲准預售。

7. 據 貴集團告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣16,640,000元，而未清償的建築成本約為人民幣252,820,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述金額。

8. 據 貴集團告知，總建築面積約為45,589.00平方米的部分物業已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣213,930,000元。吾等已在吾等的估值中計及上述代價。

9. 該物業於估值日猶如已竣工的資本值為人民幣359,100,000元。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 西安龍湖錦城有權在土地使用權期間轉讓、租賃或按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 西安龍湖錦城已從相關政府部門取得法律規定的建設上文附註(4)及(5)所述部分物業所需的許可證及批文；
- (iv) 西安龍湖錦城有權根據上文附註(6)所載預售許可證規定的預售限制預售該部分物業；
- (v) 西安龍湖錦城可使用相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及樓宇竣工驗收資料申請物業的相關房屋所有權證。於成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南取得工程竣工驗收文件後，西安龍湖錦城於獲取相關房屋所有權證方面並不存在重大法律障礙；及
- (vi) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
52. 中國 重慶 北部新區 高新園 大竹林組團 江與城三期部分 及四期至八期	<p>江與城為一個將分八期發展的擬建大型住宅及商業發展項目。該擬建發展項目的三期部分及第四至八期將包括地盤面積約 565,476.40 平方米 (6,086,788 平方呎)。</p> <p>該物業包括該擬建發展項目的三期部分及第四至八期。根據 貴集團提供的最新發展建議，於落成後，該物業將提供總建築面積約 1,300,545.00 平方米 (13,999,066 平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>953,760.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>145,500.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>163,005.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>38,280.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,300,545.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲授兩段並存的年期，分別作商業及住宅用途。有關詳情參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	953,760.00	零售	145,500.00	地下停車場	163,005.00	配套設施	38,280.00	總計：	<u>1,300,545.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 2,598,000,000 元 (貴集團應佔 49.57% 權益： 人民幣 1,287,828,600 元)
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	953,760.00														
零售	145,500.00														
地下停車場	163,005.00														
配套設施	38,280.00														
總計：	<u>1,300,545.00</u>														

附註：

1. 根據十項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶興龍湖置地發展有限公司（「興龍湖置地」）。有關上述證書的詳情（其中包括）概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
100房地證2006字 第985號	興龍湖置地	87,315.50	商業服務 住宅	二零四六年七月五日 二零五六年七月五日
100房地證2006字 第986號	興龍湖置地	17,372.80	商業服務 住宅	二零四六年七月五日 二零五六年七月五日
北新高112房地證 2007字第07891號	興龍湖置地	31,196.80	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證 2007字第08760號	興龍湖置地	24,964.40	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證 2008字第06407號	興龍湖置地	199,468.60	商業 住宅	二零四六年九月十五日 二零五六年九月十五日
北新高112房地證 2009字第00752號	興龍湖置地	21,656.20	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證 2009字第00753號	興龍湖置地	15,246.30	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證 2009字第00751號	興龍湖置地	61,267.90	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證 2009字第01954號	興龍湖置地	103,806.60	商業 住宅	二零四六年七月六日 二零五六年七月六日
北新高112房地證 2008字第06408號	興龍湖置地	95,405,000	商業 住宅	二零四六年九月十五日 二零五六年九月十五日
	總計：	657,700.10		

據 貴集團告知，江與城三期部分及四至八期包括上述十項房產權證所載地盤面積約為565,476.40平方米的土地部分。

2. 根據重慶市規劃局發出的兩項建設用地規劃許可證渝規地證(2006)北新字第0006號及渝規地證(2007)北新字第0308號，興龍湖置地獲許可使用地盤面積為482,482.00平方米及330,165.60平方米的兩幅土地用於發展江與城。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- 興龍湖置地合法擁有上述附註(1)所載該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - 總地盤面積為248,038.20平方米的該物業的部分土地受多項按揭所限，興龍湖置地於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業部分須事先取得承按人的書面同意；及
 - 興龍湖置地為一家根據中國法律成立的中外合作經營企業，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及嘉遜置地有限公司擁有其5%及95%權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																												
53. 中國 重慶 江北區 陳家館 春森彼岸 三期至五期	<p>春森彼岸為擬建大型商業、辦公及住宅發展項目，將分五期在總地盤面積約160,191.00平方米(1,724,296平方呎)的多幅土地上發展。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括地盤面積約為88,845.00平方米(956,328平方呎)的發展項目的第三至五期，將提供總建築面積約449,835.00平方米(4,842,024平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p>	目前該土地上建有若干陳舊的小平房。現時正拆除該等建築物。	<p>人民幣 985,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 899,305,000元)</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>三期</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>179,991.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,112.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,928.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>16,463.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>215,494.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>四期</i></td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>137,425.00</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>3,144.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,583.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,389.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>17,890.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>169,431.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	<i>三期</i>		公寓	179,991.00	零售	17,112.00	配套設施	1,928.00	地下停車場	16,463.00	總計：	<u>215,494.00</u>	<i>四期</i>		公寓	137,425.00	SOHO	3,144.00	零售	7,583.00	配套設施	3,389.00	地下停車場	17,890.00	總計：	<u>169,431.00</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																														
<i>三期</i>																															
公寓	179,991.00																														
零售	17,112.00																														
配套設施	1,928.00																														
地下停車場	16,463.00																														
總計：	<u>215,494.00</u>																														
<i>四期</i>																															
公寓	137,425.00																														
SOHO	3,144.00																														
零售	7,583.00																														
配套設施	3,389.00																														
地下停車場	17,890.00																														
總計：	<u>169,431.00</u>																														

於二零零九年
八月三十一日
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

五期

SOHO	18,507.00
零售	4,444.00
辦公室	32,637.00
地下停車場	9,322.00
總計：	<u>64,910.00</u>

物業部分的土地使用權已按兩項分別於二零四四年八月二十三日及二零五四年八月二十三日屆滿的並存年期授出，分別作商業及住宅用途。

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2004)合字(江北)第302號，甲方同意出讓一幅地盤面積為160,191平方米土地的土地使用權予重慶北龍湖，土地出讓費用總額為人民幣147,754,260元。兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。
- 根據五項房產權證，該物業的土地使用權已授予重慶北龍湖置地發展有限公司（「重慶北龍湖」）。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
103房地證2007字 第20746號	重慶北龍湖	7,836.10	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2007字 第23674號	重慶北龍湖	23,487.20	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字 第16805號	重慶北龍湖	28,163.30	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2007字 第08712號	重慶北龍湖	17,489.70	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
103房地證2008字 第08254號	重慶北龍湖	20,315.30	商業 住宅	二零四四年八月二十三日 二零五四年八月二十三日
	總計：	<u>97,291.60</u>		

據 貴集團告知，該物業包括上述5份房產權證所述五幅土地的一部分。

- 根據重慶市規劃局於二零零五年四月六日發出的建築用地規劃許可證渝規地證(2005)江字第0015號，重慶北龍湖獲准使用一幅地盤面積為160,191平方米的土地，作住宅、會所、商業及地下停車位發展項目用途。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
 - (ii) 重慶北龍湖合法擁有上述附註(2)所載該物業部分土地的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (iii) 根據相關法律法規及國有土地使用權轉讓合同的規定，重慶北龍湖在已支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分的相關房產權證並無重大法律障礙；及
 - (iv) 重慶北龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其51%及49%權益。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
54.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 東橋郡 三期至十期	東橋郡為包括總地盤面積約為615,175.00平方米(6,621,744平方呎)的四幅土地的擬建住宅及商業發展項目。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分為十期發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。該物業包括該發展項目的第三至十期。於落成後，該物業總建築面積約866,279.85平方米(9,324,636平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 1,089,000,000元 (貴集團應佔 95.56%權益： 人民幣 1,040,648,400元)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>521,327.58</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>111,792.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>83,182.00</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>7,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>142,978.27</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>866,279.85</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	521,327.58	零售	111,792.00	地下停車場	83,182.00	SOHO	7,000.00	配套設施	142,978.27	總計：	<u>866,279.85</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	521,327.58																	
零售	111,792.00																	
地下停車場	83,182.00																	
SOHO	7,000.00																	
配套設施	142,978.27																	
總計：	<u>866,279.85</u>																	
		該物業部分的土地使用權以40年及50年的兩段並存年期授出，分別作商業及住宅用途。有關詳情請參閱下文附註(1)及(2)。																

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)於二零零七年三月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(沙區)第69號，出讓人同意將總地盤面積為721,865平方米的六幅土地的土地使用權授予重慶龍湖凱安，土地出讓費總額為人民幣700,000,000元，兩段並存年期分別為40及50年，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，東橋郡的土地構成上述國有土地使用權出讓合同所述土地的一部分。

2. 據 貴集團告知，於估值日期，未支付土地出讓費約為人民幣215,000,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付土地出讓金。
3. 根據房產權證沙坪壩區D房地證2009字第000089號，地盤面積為123,333.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖凱安，於二零五七年三月二十八日屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，上述房產權證所載土地部分構成該物業的一部分。

4. 根據重慶市規劃局發出的建築土地規劃許可證地字第建500106200800366號，重慶龍湖凱安獲許可使用一幅地盤面積為612,679.00平方米的土地，作發展用途。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
- (ii) 重慶龍湖凱安合法擁有上述附註(3)所載該物業部分土地的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該部分的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 根據相關法律法規及國有土地使用權出讓合同的規定，重慶龍湖凱安在支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分的相關房產權證並無重大法律障礙；及
- (iv) 重慶龍湖凱安為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及Jasmine Spread Investment Limited擁有其51%及49%權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																
55.	中國 重慶 渝中區 長江二路174號 紫晶城	<p>該物業(名為紫晶城)包括地盤面積約為253,400.00平方米(2,727,598平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分九期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目，將提供總建築面積約1,328,159.78平方米(14,296,312平方呎)。該物業的規劃概約建築面積及用途概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>486,041.63</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>182,257.50</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>35,100.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>347,592.09</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>59,007.36</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>218,161.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,328,159.78</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	486,041.63	SOHO	182,257.50	辦公室	35,100.00	零售	347,592.09	配套設施	59,007.36	地下停車場	218,161.20	總計：	<u>1,328,159.78</u>	該物業目前由一所高等教育機構佔用及作為住宅樓宇。	人民幣 4,756,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 4,342,228,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	486,041.63																			
SOHO	182,257.50																			
辦公室	35,100.00																			
零售	347,592.09																			
配套設施	59,007.36																			
地下停車場	218,161.20																			
總計：	<u>1,328,159.78</u>																			

附註：

- 根據中國人民解放軍後勤工程學院(「後勤工程學院」)與重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)於二零零七年八月二十六日訂立的「後勤工程學院馬家堡校區軍用土地使用權轉讓協議」，倘重慶龍湖地產於二零零九年四月三十日或之前向後勤工程學院一次過支付人民幣3,025,000,000元款項作為土地出讓費，則總地盤面積約為253,400.00平方米的一幅土地的土地使用權已獲同意於二零零九年四月三十日轉讓予重慶龍湖地產作為商業及住宅用途。

根據 貴集團提供的資料，於估值日，重慶龍湖地產已支付部分土地轉讓費，而未支付的金額為人民幣1,861,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已假設所有土地轉讓費或其他繁重費用已全部清償。

2. 根據中國人民解放軍土地管理局於二零零八年十月二十三日發出的轉讓軍用空置土地確認函件軍地字(2008)0010號，中國人民解放軍土地管理局同意向重慶龍湖成恒地產發展有限公司(「重慶龍湖成恒」)轉讓一幅地盤面積為253,400平方米的土地。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 後勤工程學院馬家堡校區軍用土地使用權轉讓協議已由人民解放軍有關土地管理機構批准。重慶龍湖成恒將與重慶國土資源局訂立有關國有土地使用權出讓合同；
 - (ii) 於重慶龍湖成恒根據有關國有土地使用權出讓合同履行義務後，其取得有關土地使用權證並無重大法律障礙；及
 - (iii) 重慶龍湖成恒為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
56. 中國 四川省 成都 花源鎮 趙筏村、張巷村 及新雙村 長橋郡五期	長橋郡為一個豪華住宅發展項目，將建於總地盤面積約為469,882.92平方米(5,057,820平方呎)的六幅土地上。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分五期發展。該物業包括該發展項目第五期。於落成後，該物業將提供總建築面積約47,350.00平方米(509,675平方呎)的豪宅。	該物業目前空置。	人民幣 255,500,000元 (貴集團應佔 91.07%權益： 人民幣 232,683,850元)
	該物業的土地使用權已按不同年期授予 貴集團。詳情請參閱附註(1)。		

附註：

1. 根據新津縣國土資源局發出的六份國有土地使用權證新津國用(2008)第1549、1551、1553、1554、040841和040842號，總地盤面積為469,882.92平方米的六幅土地的土地使用權已授予成都龍湖錦城置業有限公司(「成都龍湖錦城」)，兩段並存年期於二零七零年九月二十日及二零七八年三月屆滿，作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述六份國有土地使用權證所述六幅土地的一部分。

2. 根據新津縣規劃委員會於二零零八年八月二十七日發出的建設用地規劃許可證(地字第510132200821019號)，成都龍湖錦城獲許可將一幅地盤面積為469,882.92平方米的土地用作住宅發展項目。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 成都龍湖錦城合法擁有物業的土地使用權，而土地使用權附有多項按揭；
 - (ii) 成都龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；及
 - (iii) 成都龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都龍湖錦華置業有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其4.44%及95.56%的權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
57. 中國 四川省 都江堰 青城山鎮 五裡村及大田村 小院青城	<p>該物業(名為小院青城)包括總地盤面積約210,506.00平方米(2,265,887平方呎)的三幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將分三期發展為一項住宅及商業發展項目。於落成後,該物業將提供的總建築面積約為186,961.07平方米(2,012,449平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豪宅</td> <td>173,392.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,264.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>52,643.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>232,299.11</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	豪宅	173,392.11	零售	6,264.00	配套設施	52,643.00	總計:	<u>232,299.11</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 807,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.48%權益: 人民幣 689,823,600元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)												
豪宅	173,392.11												
零售	6,264.00												
配套設施	52,643.00												
總計:	<u>232,299.11</u>												
	<p>該物業的土地使用權已授出,年期於二零七七年九月四日屆滿,作住宅用途。</p>												

附註:

- 根據都江堰國土資源局(「甲方」)與四川龍湖地產發展有限公司(「四川龍湖」)訂立的三份國有土地使用權出讓合同都2007出讓合同第634號、都2007出讓合同第643號及都2007出讓合同第635號,甲方同意將總地盤面積為210,506.00平方米的三幅土地的土地使用權出讓予四川龍湖,土地出讓費為人民幣766,045,000元。該物業的土地使用權已授予四川龍湖,年期為70年,作住宅用途。

2. 根據都江堰國土資源局於二零零七年十二月二十七日發出的三份國有土地使用權證都國用(2007)第24894、24900及24902號，總地盤面積為210,506.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予四川興龍湖地產發展有限公司(「四川興龍湖」)，年期於二零七七年九月四日屆滿，作住宅用途。
3. 根據都江堰規劃管理局於二零零八年二月二日發出的建設用地規劃許可證地字第510181200821001號，四川興龍湖獲許可使用一幅地盤面積為210,506.00平方米的土地作住宅發展項目。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 四川興龍湖合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 該物業的土地使用權受一項按揭所限。四川興龍湖有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金，惟四川興龍湖於按揭年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須獲承按人的事先書面同意；及
 - (iii) 四川興龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，而其由四川龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
58.	中國 四川省 成都 高新區天府大道 中段1號 世紀峰景二期及 三期	<p>該發展項目(名為世紀峰景)包括總地盤面積約48,061.78平方米(517,337平方呎)的四幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該發展項目將分三期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目二期及三期。於落成後,該物業的總建築面積約為438,579.65平方米(4,720,871平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>357,401.57</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>59,949.09</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>21,228.99</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>438,579.65</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按於二零七三年十二月二十七日屆滿的年期授出,作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	357,401.57	地下停車場	59,949.09	配套設施	21,228.99	總計:	<u>438,579.65</u>	該物業目前空置。	人民幣 2,024,000,000元 (貴集團應佔 9.13%權益: 人民幣 184,791,200元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	357,401.57													
地下停車場	59,949.09													
配套設施	21,228.99													
總計:	<u>438,579.65</u>													

附註:

- 根據成都市人民政府授予成都景匯置業有限公司(「成都景匯」)、成都拓晟置業有限公司(「成都拓晟」)、成都匯新置業有限公司(「成都匯新」)及成都嘉南置業有限公司(「成都嘉南」)的國有土地使用權證成高國用(2007)第5936號,總地盤面積為48,061.78平方米的四幅土地的土地使用權已授予各公司,年期於二零七三年十二月二十七日屆滿,作住宅用途。有關國有土地使用權證的詳情載列如下:

土地擁有人	地盤面積 (平方米)
成都景匯	10,545.08
成都拓晟	14,720.37
成都匯新	12,889.49
成都嘉南	9,906.84
總計:	<u>48,061.78</u>

2. 根據成都市規劃局發出的建設用地規劃許可證地字第510122200829038號，成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南獲許可使用四幅總地盤面積為71,461.56平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述土地的一部分。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

- (i) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南合法擁有該物業的各自土地使用權；
- (ii) 成都景匯、成都拓晟、成都匯新及成都嘉南有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的各自土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
- (iii) 成都景匯為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由COFI (HK) Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.41%及4.59%權益；
- (iv) 成都拓晟為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由Front Harbour Investments Limited及成都佳遜投資有限公司擁有其95.26%及4.74%權益；
- (v) 成都匯新為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由成都佳遜投資有限公司及Sunny Champ Group Limited擁有其32.05%及67.95%權益；及
- (vi) 成都嘉南為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由ING COF I (HK)及成都佳遜投資有限公司擁有其92.16%及7.84%權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
59.	中國 四川省 郫縣 郫筒鎮 一里村六社、 雙柏村一社及 三社以及 書院村四社 成都弗萊明戈 三期至五期	<p>該發展項目(名為成都弗萊明戈)包括總地盤面積約126,137.16平方米(1,357,740平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據貴集團提供的最新發展建議,該物業將分五期發展為住宅及商業發展項目。該物業包括該發展項目三至五期。於落成後,該物業的總建築面積約為511,794.05平方米(5,508,951平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>371,821.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,869.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>115,114.87</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>15,987.74</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>511,794.05</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團,兩段並存年期分別為70年及40年,於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿,作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	371,821.68	零售	8,869.76	配套設施	115,114.87	地下停車場	15,987.74	總計:	<u>511,794.05</u>	該物業目前空置。	人民幣 751,700,000元 (貴集團應佔 91.30%權益: 人民幣 686,302,100元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	371,821.68															
零售	8,869.76															
配套設施	115,114.87															
地下停車場	15,987.74															
總計:	<u>511,794.05</u>															

附註:

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同(合同編號:2007-00958號及2007-00957號)及其補充協議,總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已同意授予成都西璽置業有限公司(「成都西璽」)及成都西祥置業有限公司(「成都西祥」),土地出讓費為人民幣772,037,200元,兩段並存年期分別為70年及40年,作住宅及商業用途。

2. 根據郫縣國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為126,137.16平方米的兩幅土地的土地使用權已授予成都西璽及成都西祥，年期於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿，作商業及住宅用途。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	土地擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 期限屆滿日期
郫國用(2008)第22號	成都西璽	51,921.26	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日
郫國用(2008)第43號	成都西祥	74,215.90	商業	二零四七年十月二十三日
			住宅	二零七七年十月二十三日

3. 根據郫縣規劃管理局發出的兩份建設用地規劃許可證地字第510124200820021和510124200820020號，成都西璽及成都西祥獲許可使用總地盤面積為126,137.18平方米的兩幅土地用作發展用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 成都西璽及成都西祥合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 該物業的土地使用權附有按揭。成都西璽及成都西祥有權在土地使用權期間內轉讓、租賃及按揭物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，但成都西璽及成都西祥於按揭期限內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權須事先取得承按人的書面同意；及
 - (iii) 成都西璽及成都西祥為根據中國法律成立的有限責任公司，均由成都佳遜投資有限公司全資擁有。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
60. 中國 北京 通州區 梨園鎮 蔚瀾香醍	<p>該物業包括一幅地盤面積約為55,434.75平方米(596,700平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項配備附有設施的住宅發展項目。將興建物業的總建築面積約為171,047.00平方米(1,841,150平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,571.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>906.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>19,280.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>30,290.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>171,047.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，作商業及住宅用途的兩段並存年期分別由二零零八年四月三日起，為期40及70年。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	120,571.00	零售	906.00	地下停車場	19,280.00	配套設施	30,290.00	總計：	<u>171,047.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 875,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 798,875,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)														
住宅	120,571.00														
零售	906.00														
地下停車場	19,280.00														
配套設施	30,290.00														
總計：	<u>171,047.00</u>														

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京龍湖天行置業有限公司(「北京龍湖天行」)於二零零八年四月三日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出合字2008第0214號及其補充合同，出讓人已同意將地盤面積為55,434.75平方米的A1-1號土地(西小馬)的土地使用權授予北京龍湖天行，作商業及住宅用途的兩段並存年期由二零零八年四月三日起，分別為期40及70年。
- 據 貴集團告知，於估值日，未支付的土地出讓費約為人民幣457,540,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付的土地出讓費。

3. 根據建設用地規劃許可證2008規(通)地字0021號，北京龍湖天行獲准使用一幅地盤面積為55,434.75平方米的土地，作發展用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 北京龍湖天行尚未取得國有土地使用權證或根據國有土地使用權出讓合同開展任何建築工程。根據於二零零九年八月三日與北京土地整理儲備中心通州區分中心訂立的開發建設補償協議補充協議，附註(1)所述土地的拆除及安置工程並未於指定時限內完成。據北京龍湖天行告知，由於尚未按時完成拆除及安置工程，北京龍湖天行無法取得國有土地使用權證或申請規劃及建築工程的批准及許可證。北京龍湖天行現正申請國有土地使用權證及規劃及建築程序；
 - (ii) 儘管上述補充協議並未根據國有土地使用權出讓合同修訂原定開工日期，但相關土地管理局已認識到延誤乃由未完成拆除及安置工程而造成，故相關土地管理局將該土地劃定為閒置土地的可能性較小；及
 - (iii) 北京龍湖天行為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及北京龍湖中佰置業有限公司擁有其90%及10%權益。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值																		
61.	中國 上海 嘉定新城 裕民路 酈城二期至 四期	<p>該發展項目(名為酈城)包括地盤面積約為178,248.20平方米(1,918,664平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分四期發展為一項住宅、SOHO及零售發展項目。該物業包括指定地盤面積約142,171.60平方米(1,530,335平方呎)的該發展項目的二期至四期。於落成後，該物業將提供總建築面積約352,973.86平方米(3,799,411平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>170,845.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,716.36</td> </tr> <tr> <td>豪華住宅</td> <td>26,786.00</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>20,630.80</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>23,080.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>12,960.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>84,955.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>352,973.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>有關該物業的土地使用權詳情，請參閱附註(1)及(2)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	公寓	170,845.00	零售	13,716.36	豪華住宅	26,786.00	SOHO	20,630.80	零售	23,080.00	地下停車場	12,960.00	配套設施	84,955.70	總計：	<u>352,973.86</u>	該物業目前空置。	人民幣 1,149,700,000元 (貴集團應佔 93.48%權益： 人民幣 1,074,739,560元)
部分	概約建築面積 (平方米)																					
公寓	170,845.00																					
零售	13,716.36																					
豪華住宅	26,786.00																					
SOHO	20,630.80																					
零售	23,080.00																					
地下停車場	12,960.00																					
配套設施	84,955.70																					
總計：	<u>352,973.86</u>																					

附註：

- 根據分別於二零零八年七月三十一日及於二零零八年九月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同滬嘉房地2008出讓合同第73號及補充協議，一幅地盤面積為178,248.20平方米的土地的土地使用權已同意授予上海恒馳房地產有限公司(「上海恒馳」)，三段並存年期分別由二零零八年七月三十一日起，為期40、50及70年，用作零售、辦公及住宅用途。

據 貴集團告知，土地出讓費已悉數支付。

2. 根據於二零零九年七月二十七日發出的房產權證滬房地嘉字(2009)第019992號，地盤面積為124,234.60平方米的一幅土地的土地使用權已按兩段並存年期授予上海恒馳，分別於二零四八年七月三十日及二零五八年七月三十日屆滿，作商業及辦公室用途。

據 貴集團告知，該物業所覆蓋土地面積約142,171.60平方米，其中上述房產權證所覆蓋地盤面積約為88,158平方米

3. 根據上海市嘉定區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證地字第滬嘉地(2008)14081105E01366號，上海恒馳獲許可使用一幅地盤面積為178,248平方米的土地作發展項目。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 國有土地使用權出讓合同屬合法、有效且可強制執行；
 - (ii) 上海恒馳合法擁有上文附註(2)所述該物業部分土地使用權；
 - (iii) 根據相關法律及法規及國有土地使用權出讓合同的規定，上海恒馳在已支付土地出讓費及契稅後取得該物業餘下部分相關土地使用權證方面並無重大法律障礙；
 - (iv) 上海恒馳有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭上文附註(2)所述該物業的部分而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金；及
 - (v) 上海恒馳為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶天卓投資有限公司全資擁有。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
62.	中國 陝西省 西安 芙蓉西路以西 西安黨校以南 夜長安	<p>該物業(名為夜長安)包括地盤面積約為30,888.60平方米(332,485平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將發展為一項附有配套設施的商業發展項目。於落成後,該物業將提供總建築面積43,535.00平方米(468,611平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>31,404.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>9,131.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>43,535.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團,年期為40年,於二零四七年十二月二十五日到期,作商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	零售	31,404.00	地下停車場	9,131.00	配套設施	3,000.00	總計:	<u>43,535.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 145,000,000元 (貴集團應佔 82.17%權益: 人民幣 119,146,500元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
零售	31,404.00													
地下停車場	9,131.00													
配套設施	3,000.00													
總計:	<u>43,535.00</u>													

附註:

- 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)於二零零七年十月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同(合同編號:(2007)35號),甲方同意將地盤面積約為31,403.60平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城,土地出讓費為人民幣87,809,123.38元,為期40年,作商業用途。
- 根據國有土地使用權證市曲江國用(2007出)第074號,西安龍湖錦城已獲授地盤面積為30,888.60平方米的土地的土地使用權,為期40年,於二零四七年十二月二十五日屆滿,作商業用途。

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - (ii) 該物業並不會被徵收任何閒置費或遭政府收回；及
 - (iii) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
63.	中國 陝西省 西安 灊橋區 長樂路南 西安弗萊明戈	<p>該物業(名為西安弗萊明戈)包括地盤面積約為176,049.70平方米(1,894,999平方呎)的一幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分三期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供的總建築面積為579,904.97平方米(6,242,097平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>436,300.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>42,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>69,840.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>31,764.64</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>579,904.97</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	436,300.00	零售	42,000.00	地下停車場	69,840.33	配套設施	31,764.64	總計：	<u>579,904.97</u>	該物業目前空置。	人民幣 603,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 550,539,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	436,300.00															
零售	42,000.00															
地下停車場	69,840.33															
配套設施	31,764.64															
總計：	<u>579,904.97</u>															

附註：

- 根據西安市人民政府發出的國有土地使用權證西霸國用(2007出)第1086號，地盤面積為176,049.70平方米的一幅土地的土地使用權已授予西安龍湖半坡置業有限公司(「西安龍湖半坡」)，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - 西安龍湖半坡合法擁有該物業的土地使用權；
 - 西安龍湖半坡有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - 西安龍湖半坡為根據中國法律成立的有限責任公司，由西安龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
64.	中國 陝西省 西安 灞橋區長樂路 西安香醍漫步	<p>該物業(名為西安香醍漫步)包括總地盤面積約為369,652.70平方米(3,978,942平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分四期發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積956,099.57平方米(10,291,456平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>712,400.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>55,300.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>102,378.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>86,021.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>956,099.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	712,400.00	零售	55,300.00	地下停車場	102,378.00	配套設施	86,021.57	總計：	<u>956,099.57</u>	該物業目前空置。	人民幣 1,157,500,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,056,797,500元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	712,400.00															
零售	55,300.00															
地下停車場	102,378.00															
配套設施	86,021.57															
總計：	<u>956,099.57</u>															

附註：

- 根據西安市國土資源局向西安龍湖興城置業有限公司(「西安龍湖興城」)發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為369,652.70平方米的兩幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖興城，年期於二零七三年八月十七日屆滿，作住宅用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	授予
西灞國用(2007出) 第1085號	二零零七年十二月二十九日	265,362.40	西安龍湖興城
西灞國用(2007出) 第1084號	二零零七年十二月二十九日	104,290.30	西安龍湖興城
總計		<u>369,652.70</u>	

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 西安龍湖興城合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 西安龍湖興城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 西安龍湖興城為根據中國法律成立的有限責任公司，由西安龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
65.	中國 陝西省 西安曲江路 以北及 曲江三路以東 西安紫都城 二期	西安紫都城包括地盤面積約為68,939.00平方米(742,059平方呎)的一幅土地。 根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目將分兩期發展為一項住宅發展項目。該物業包括該發展項目的第二期。於落成後，該物業將提供總建築面積約192,332.00平方米(2,070,262平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 245,300,000元 (貴集團應佔 82.17%權益： 人民幣 201,563,010元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>172,963.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,700.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>10,754.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,915.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>192,332.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	172,963.00	零售	1,700.00	地下停車場	10,754.00	配套設施	6,915.00	總計：	<u>192,332.00</u>		
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	172,963.00															
零售	1,700.00															
地下停車場	10,754.00															
配套設施	6,915.00															
總計：	<u>192,332.00</u>															
		該物業的土地使用權已授予貴集團，為期70年，於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- 根據西安國土資源局曲江新區分局(「甲方」)與西安龍湖錦城置業有限公司(「西安龍湖錦城」)訂立的國有土地使用權出讓合同2007-32號，甲方同意將地盤面積為68,939.00平方米的一幅土地的土地使用權出讓予西安龍湖錦城，土地出讓費為人民幣217,158,900元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據國有土地使用權證市曲江國用(2008出)第002號，西安龍湖錦城已獲授地盤面積為68,939.00平方米的土地的土地使用權，為期70年，於二零七八年一月二十二日屆滿，作住宅用途。

3. 根據西安市規劃局發出的建設用地規劃許可證西規曲地字第023號，西安龍湖錦城獲許可使用一幅地盤面積為112,042.72平方米的土地作住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述的部分土地。

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 西安龍湖錦城合法擁有該物業的土地使用權；
- (ii) 西安龍湖錦城有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需額外支付任何土地出讓費或出讓金；及
- (iii) 西安龍湖錦城為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由西安龍湖地產發展有限公司及西安立豐物業管理有限公司擁有其99.3%及0.7%權益。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
66.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村濱河路 香醍溪岸	<p>該物業(名為香醍溪岸)包括總地盤面積約187,514.55平方米(2,018,407平方呎)的兩幅土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分兩期發展為一項附有配套設施的住宅發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積305,860.00平方米(3,292,277平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>283,687.62</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>12,557.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>8,615.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>305,860.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，為期70年，於二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	283,687.62	地下停車場	12,557.00	零售	1,000.00	配套設施	8,615.38	總計：	<u>305,860.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 975,000,000元 (貴集團應佔 91.27%權益： 人民幣 889,882,500元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	283,687.62															
地下停車場	12,557.00															
零售	1,000.00															
配套設施	8,615.38															
總計：	<u>305,860.00</u>															

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京龍湖慶華置業有限公司(「北京龍湖慶華」)於二零零九年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同京地出[合]字(2009)第0262號，出讓人已同意將地盤面積為187,514.546平方米的一幅土地的土地使用權以土地出讓費人民幣458,104,700元授予北京龍湖慶華作住宅用途，為期70年。
- 據 貴集團告知，於估值日期，未支付土地出讓費約為人民幣40,880,000元。吾等並未於吾等估值中計及未支付土地出讓費。

3. 根據北京市國土資源局授予北京龍湖慶華的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為187,514.55平方米的兩幅土地的土地使用權出讓予北京龍湖慶華，年期於二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	授予
京順國用(2009出)字 第00107號	二零零九年八月三日	77,251.27	北京龍湖慶華
京順國用(2009出)字 第00108號	二零零九年八月三日	110,263.28	北京龍湖慶華

4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 北京龍湖慶華合法擁有該物業的土地使用權，並有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (ii) 北京龍湖慶華為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展擁有98%權益及由北京龍湖地產擁有2%權益。

估值證書

第四類－由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
67.	中國 重慶 北部新區 經開園 禮嘉中心區 悠山郡三期 部分	<p>悠山郡為一項住宅及商業發展項目，包括總地盤面積約為247,329.30平方米(2,662,253平方呎)的四幅土地。</p> <p>根據由 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目第三期將發展為一項住宅及商業發展項目，附有配套設施。於落成後，該物業將提供總建築面積約218,232.52平方米(2,349,055平方呎)。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>178,027.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,455.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>16,360.57</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>12,389.95</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>218,232.52</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司。有關詳情請參閱附註(1)。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	178,027.00	零售	11,455.00	地下停車場	16,360.57	配套設施	12,389.95	總計	<u>218,232.52</u>	該物業目前空置。	人民幣 178,900,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 163,335,700元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	178,027.00															
零售	11,455.00															
地下停車場	16,360.57															
配套設施	12,389.95															
總計	<u>218,232.52</u>															

附註：

- 根據四份房產權證113房地證2008字第03656、03657、04232及04233號，包括總地盤面積為247,329.30平方米的該四幅土地的土地使用權已按兩段並存年期授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，年期分別於二零四六年十二月十一日及二零五六年十二月十一日屆滿，作商業及住宅用途。

據 貴集團告知，該物業包括上述四份房產權證所述土地的一部分。

2. 根據重慶市規劃局於二零零八年二月十九日發出的建設用地規劃許可證地字第建500139200800013號，重慶龍湖地產獲准使用一幅地盤面積為246,951.00平方米的作興建用途。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第四類—由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
68.	中國 江蘇省無錫 無錫(太湖)國際 科技園 湖景路以北及淨 慧西道以南 太科園	<p>該物業(名為無錫太科園)包括地盤面積約188,496.20平方米(2,028,973平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將分兩期發展為一項住宅及商業發展項目並附有配套設施。於落成後,該物業將可提供總建築面積約270,657.00平方米(2,913,352平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>202,333.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,260.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>5,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>60,064.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>270,657.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲協定授出土地使用權,兩段並存年期為40年及70年,分別作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	202,333.00	零售	3,260.00	地下停車場	5,000.00	配套設施	60,064.00	總計:	<u>270,657.00</u>	該物業目前空置。	人民幣 665,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益: 人民幣 607,145,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	202,333.00															
零售	3,260.00															
地下停車場	5,000.00															
配套設施	60,064.00															
總計:	<u>270,657.00</u>															

附註:

- 根據無錫土地資源局(「出讓人」)與重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)於二零零九年八月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第3202032009CR0058號,出讓人已同意將地盤面積為188,496.20平方米的一幅土地的土地使用權以土地出讓費人民幣644,000,000元授予重慶龍湖企業分別作商業及住宅用途,兩段並存年期為期40年及70年。
- 據 貴集團告知,未支付土地出讓費約為人民幣515,200,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付土地出讓金。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
- (i) 國有土地使用權出讓合同屬有效，合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫龍湖置業有限公司（「無錫龍湖」）與出讓人就國有土地使用權出讓合同簽訂補充協議後，根據相關法律及法規以及國有土地使用權出讓合同的規定，無錫龍湖於支付土地出讓費及契稅後，在收購有關土地使用權證方面將無重大法律障礙；及
 - (iii) 無錫龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

第四類一由 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
69.	中國 江蘇省 常州 北塘河以南 青龍項目II	<p>該物業(名為青龍項目II)包括一幅，地盤面積約143,965.00平方米(1,549,639平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分一期發展為附有配套設施的一項住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積約345,430.00平方米(3,718,209平方呎)。該物業的建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>261,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>22,930.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>57,500.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>345,430.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲協定授出土地使用權，為期70年，作商品房用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	261,000.00	零售	22,930.00	停車場	57,500.00	配套設施	4,000.00	總計：	<u>345,430.00</u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 531,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.07 %權益： 人民幣 451,721,700元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	261,000.00															
零售	22,930.00															
停車場	57,500.00															
配套設施	4,000.00															
總計：	<u>345,430.00</u>															

附註：

- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州嘉南置業有限公司(「常州嘉南」)於二零零九年十月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第3204012009CR0185號，出讓人已同意將地盤面積為143,965.00平方米的一幅土地的土地使用權以土地出讓費人民幣446,700,000元授予常州嘉南作商品房用途，為期70年。
- 據 貴集團告知，未支付土地出讓費約為人民幣223,350,000元。吾等並未於吾等的估值中計及未支付土地出讓金。
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - 國有土地使用權出讓合同屬有效，合法及可強制執行；

- (ii) 根據相關法律及法規及國有土地使用權出讓合同的條文，常州嘉南在支付土地出讓費及契稅後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙；及
- (iii) 常州嘉南為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，分別由上海恒馳房地產有限公司、常州常發農業裝備有限公司及江蘇常發地產股份有限公司擁有91%、8%及1%權益。

估值證書

第五類一由 貴集團持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
70.	中國 重慶 江北區 觀音橋商業區 北城天街商區	<p>該物業包括建於地盤面積約22,378.10平方米(240,878平方呎)一幅土地上的一幢5層商業樓宇及1個地庫，於二零零四年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為146,262.06平方米(1,574,365平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已按於二零四一年十二月三十一日屆滿的年期授出，作商業及配套設施用途。</p>	<p>總建築面積約為118,456平方米的部分物業已訂有多項租約，每月總租金約為人民幣10,200,000元。</p> <p>該物業的餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 2,859,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 2,610,267,000元)</p>

附註：

- 根據房產權證103房地證2006字第00995號，地盤面積為10,614.30平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)，年期於二零四一年十二月三十一日屆滿，作商業及配套設施用途，且該物業建築面積為69,374.49平方米的房屋所有權歸屬於重慶龍湖企業拓展。
- 根據房產權證103房地證2006字第00996號，地盤面積為11,250.27平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展，年期於二零四一年十二月三十一日屆滿，作商業及配套設施用途，且該物業建築面積為73,531.18平方米的房屋所有權歸屬於重慶龍湖企業拓展。
- 根據103房地證2006字第01936號房產權證，地盤面積為513.53平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖企業拓展，年期於二零四一年十二月三十一日屆滿，作商業及配套設施用途，而建築面積為3,356.39平方米的該物業房屋所有權已歸屬予重慶龍湖企業拓展。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - 總地盤面積約為21,864.57平方米及總建築面積約為142,905.67平方米的物業部分受多項按揭所限；

- (iii) 重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間轉讓、租賃及按揭該物業的已按揭部分須事先取得承接人的書面同意；及
- (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有其91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第五類－由 貴集團持作投資的物業權益

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
71. 中國 重慶 北部新區 人和鎮 新南路162號 K27商業樓 水晶郛城的 晶郛館	<p>水晶郛城為一項於二零零六年落成的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>該物業包括一幢3層商場及2層停車場地庫(名為水晶麗城二期晶麗館)。</p> <p>商業區域及地庫停車場的建築面積分別約為17,647.64平方米(189,959平方呎)及26,866.27平方米(289,189平方呎)(682個停車位)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年二月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業所有商用面積均已訂有若干租約，應收每月總租金約為人民幣540,000元。</p> <p>該物業的餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 191,900,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 175,204,700元)</p>

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證渝國用(2004)第308號，地盤面積為18,230.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶佳辰經濟發展有限公司，作商業及住宅用途的兩項並存年期分別於二零四三年二月二十八日及二零七三年二月二十八日屆滿。

根據 貴集團提供的資料，重慶佳辰經濟發展有限公司易名為重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)。

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局分別於二零零六年四月二十六日及二零零六年四月二十八日發出的兩份房產權證，水晶郛城第二期3層商場及2層地下室停車場的房屋所有權由重慶龍湖企業拓展持有。有關上述證書的詳情(其中包括)概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地用途	樓宇地點	土地使用期限 屆滿日期
北新高112房地證 2006字第01225號	8,254.20	17,647.64	商業服務	商場	二零四三年 二月二十八日
北新高112房地證 2006字第01224號	11,490.20	26,866.27	商業服務	地下停車場	二零四三年 二月二十八日
總計：	<u>19,744.40</u>	<u>44,513.91</u>			

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 上述國有土地使用權證所載的合法所有人為重慶佳辰經濟發展有限公司。重慶龍湖企業拓展變更上述證書所有人名稱並無重大法律障礙；
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業附有按揭。重慶龍湖企業拓展有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間內轉讓或租賃該物業須事先取得承按人的書面同意；及
 - (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的中外合資企業，分別由嘉遜發展香港(控股)有限公司及重慶旭科投資有限公司擁有其91.3%及8.7%權益。溢利分享乃基於股東的股份比例。

估值證書

第五類—由 貴集團持作投資的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
72. 中國重慶 渝北區 龍山街道 余松一支路13號 重慶紫都城 三期紫都商區	<p>該物業包括建於地盤面積約為17,014.00平方米(183,139平方呎)的一幅土地上的一幢單層商業樓宇及一個地庫，於二零零六年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為29,412.69平方米(316,598平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四四年七月八日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>該物業已訂有兩份租約，其中最近屆滿日期為二零二一年十二月二十日，每月總租金約為人民幣859,000元。</p>	<p>人民幣 376,300,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 343,561,900元)</p>

附註：

1. 根據房產權證201房地證2007字第03702號，地盤面積為17,014.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖地產發展有限公司(「重慶龍湖地產」)，年期於二零四四年七月八日屆滿，作商業服務用途，且總建築面積為29,412.69平方米的該物業的房屋所有權歸屬於重慶龍湖地產。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 重慶龍湖地產合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該物業附有按揭。重慶龍湖地產有權在土地使用權年期內轉讓、租賃及按揭該物業而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟於按揭期間內轉讓、租賃或按揭該物業須事先取得承按人的書面同意；及
 - (iii) 重慶龍湖地產為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展有限公司全資擁有。

估值證書

第五類一由 貴集團持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
73.	中國 重慶 九龍坡區 楊家坪 珠江路48號 西城天街	<p>該物業包括稱為西城天街的一項住宅／商業／辦公樓發展項目的商業部分及地下停車場。</p> <p>該發展項目於二零零七年落成。該物業的總建築面積約為111,654.44平方米(1,201,848平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權，已按於二零四四年五月屆滿的年期授出，作商業用途。</p>	<p>建築面積約為54,600平方米的部分物業已訂有若干租約，每月總租金約為人民幣4,240,000元。</p>	<p>人民幣 1,168,000,000元 (貴集團應佔 91.30%權益： 人民幣 1,066,384,000元)</p>

附註：

1. 根據重慶國土資源和房屋管理局發出的三份房產權證105房地證2008第14133號、14135號及14364號，總地盤面積為8,556.92平方米的三幅土地的土地使用權已授予重慶龍湖西街，作商業用途的年期於二零四四年五月屆滿，而不同樓宇總建築面積為111,654.44平方米的房屋所有權歸屬重慶龍湖西街。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 重慶龍湖西街合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，該物業附有按揭；
 - (ii) 重慶龍湖西街有權在土地使用權年期內轉讓、租賃或按揭該物業的土地使用權及房屋所有權而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金，惟重慶龍湖西街於按揭期內轉讓、租賃或按揭該物業部分須事先取得承接人的書面同意；及
 - (iii) 重慶龍湖西街為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖地產發展有限公司及重慶龍湖企業拓展有限公司擁有其97.79%及2.21%權益。

估值證書

第六類—由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
74.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈一期 3樓	富盛大廈一期為一幢30層高辦公室樓宇，於二零零六年十二月落成。 該物業包括富盛大廈一期第3層的10個辦公室單元，總建築面積約為2,190.00平方米(23,573平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」)(由 貴公司擁有其89.93%權益的附屬公司，)向獨立第三方租賃，由二零零七年三月一日起至二零一三年五月九日止，為期三年，年租金為人民幣3,357,270元(包括管理費)。據 貴集團告知，該樓宇的出租人尚未獲授該物業的相關房屋所有權證。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 由於並無獲提供相關房屋所有權證， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向北京龍湖置業出租該物業及北京龍湖置業是否可合法租賃該物業；
 - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對北京龍湖置業合法租賃該物業不產生影響；
 - (iii) 倘由於上文附註(i)所述原因而導致北京龍湖置業不能佔用該物業，則北京龍湖置業將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
 - (iv) 北京龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、何天濤及北京華川欣潤投資有限公司擁有其98.5%、0.3%及1.2%權益。

估值證書

第六類—由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
75.	中國 北京 朝陽區 惠新東路4號 富盛大廈二期 6樓	富盛大廈二期為一幢13層高辦公室樓宇，於二零零七年落成。 該物業包括富盛大廈二期第6層全層，總建築面積約為1,977.00平方米（21,280平方呎）。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由重慶龍湖企業拓展有限公司（「重慶龍湖企業拓展」）（由 貴公司擁有其91.3%權益的附屬公司）向獨立第三方租賃，由二零零八年四月一日起至二零一三年三月三十一日止，為期五年，年租金約為人民幣3,391,544元（不包括管理費）。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 由於並無獲提供相關房屋所有權證， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向重慶龍湖企業拓展出租該物業及重慶龍湖企業拓展是否可合法租賃該物業；
 - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對重慶龍湖企業拓展合法租賃該物業不產生影響；
 - (iii) 倘由於上文附註(i)所述原因而導致重慶龍湖企業拓展不能佔用該物業，則重慶龍湖企業拓展將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
 - (iv) 重慶龍湖企業拓展為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由嘉遜發展及重慶旭科擁有其91.3%及8.7%權益。

估值證書

第六類—由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
76.	中國 上海 延安西路2299號 上海世貿商城 2501-2512室	上海世貿商城為一幢30層高辦公室及展覽樓宇，於一九九九年十月落成。 該物業包括上海世貿商城的12個辦公室單位，總建築面積約為1,975.39平方米(21,263平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由上海龍湖置業發展有限公司(「上海龍湖置業」)(由 貴公司擁有其91.30%權益的附屬公司)向獨立第三方租賃，由二零零七年十一月一日起至二零一零年十一月二十五日止，為期三年，年租金約人民幣4,542,409元(不包括管理費)。據告知，該樓宇出租人已取得該物業的相關房屋所有權證。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：—
 - (i) 由於並未取得相關土地管理局授出租約的相關批准， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向上海龍湖置業出租該物業以及上海龍湖置業是否可合法租賃該物業；
 - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對上海龍湖置業合法租賃該物業不產生影響；
 - (iii) 倘由於上文附註(i)所述原因而導致上海龍湖置業不能佔用該物業，則上海龍湖置業將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
 - (iv) 上海龍湖置業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖地產發展有限公司全資擁有。

估值證書

第六類－由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
77.	中國 江蘇省 無錫 淨慧東路77號 太科園 3樓 8-1座	該物業包括一幢於二零零八年落成的6層辦公室／商用樓宇的3樓。 該物業的總建築面積約為2,300.00平方米（24,757平方呎）。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公及銷售辦事處用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由無錫龍湖置業有限公司（「無錫龍湖」）（由 貴公司擁有其91.30%權益的附屬公司）向獨立第三方租賃，由二零零九年七月十五日起至二零一五年七月十四日止，為期六年。第一及第二年免收租金，第三至第六年的年租金為人民幣1,242,000元（不包括管理費）。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 由於並無獲提供相關房屋所有權證， 貴集團中國法律顧問未能判斷出租人是否有權向無錫龍湖出租該物業及無錫龍湖是否可合法租賃該物業；
 - (ii) 租賃協議合法有效。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，未登記租賃協議對無錫龍湖合法租賃該物業不產生影響；
 - (iii) 倘由於上文附註(1)所述原因而導致無錫龍湖不能佔用該物業，則無錫龍湖將被迫遷出該物業。然而，由於該物業作辦公用途，因此將不會對 貴公司的業務產生任何重大不利影響；及
 - (iv) 無錫龍湖為一家根據中國法律成立的有限責任公司，由重慶龍湖企業拓展全資擁有。

估值證書

第六類一由 貴集團在中國租賃的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
78. 中國 四川省 成都 二環路東二段 3號2樓 12個辦公室單元	該物業包括於一九八五年落成的一幢3層高辦公室樓宇2樓12個辦公室單元。 該物業的建築面積約為200平方米(2,153平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由成都龍湖同晉置業有限公司(「成都龍湖同晉」)向獨立第三方租賃，租期由二零零九年二月十五日起至二零一零年二月十五日屆滿，月租為人民幣4,200元(不包括管理費)。該樓宇的出租人已經取得該物業的房屋所有權證。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議所出具的法律意見，其中載有以下資料：
 - (i) 出租人合法擁有該物業的房屋所有權，並有權將該物業租賃予成都龍湖同晉；
 - (ii) 租賃協議合法有效，而成都龍湖同晉有權在租賃協議期間使用該物業。尚未能取得租賃協議的登記證據。然而，並無法例規定未登記租賃協議將導致租賃協議無效；及
 - (iii) 成都龍湖同晉為一家根據中國法律成立的有限責任公司，分別由重慶龍湖企業拓展有限公司、ING COF IV SRL及成都佳遜投資有限公司擁有其51%、25%及24%權益。

估值證書

第七類－ 貴集團在香港租賃的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
79. 香港中環都爹利街1號15樓	該物業包括建於地庫上一幢於一九八三年落成之26層高辦公室大廈15樓。	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	該物業的建築面積約為340.02平方米(3,660平方呎)。		
	該物業原由 貴公司的全資附屬公司嘉遜發展香港(控股)有限公司向獨立第三方租賃，租期由二零零八年二月十五日起至二零一一年二月十四日止，月租為146,400港元，不包括差餉及服務費。該租約已於二零零八年九月一日轉與 貴公司。		

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年
八月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
80.	中國 北京 順義區 牛欄山鎮 張莊村 牛山三期	<p>該物業包括一幅，地盤面積約374,736.00平方米(4,033,658平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議書，該物業將發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。該物業的總規劃建築面積約為858,318.07平方米(9,238,936平方呎)。用途及概約建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>472,510.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>221,095.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>47,100.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>117,613.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>858,318.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	472,510.00	零售	221,095.00	配套設施	47,100.00	停車場	117,613.07	總計：	<u>858,318.07</u>	該物業土地上興建的樓宇待拆除。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	472,510.00															
零售	221,095.00															
配套設施	47,100.00															
停車場	117,613.07															
總計：	<u>858,318.07</u>															

附註：

- 北京龍湖置業有限公司(「北京龍湖置業」)為 貴集團擁有89.93%權益的附屬公司。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權證的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣1,987,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓；
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：—

根據北京市規劃局於二零零六年八月十六日頒佈的規劃意見2006規意選字0223號附錄，協定北京龍湖置業可就地盤面積為374,736平方米的一幅土地進行項目規劃、土地及規劃設計。

估值證書

第八類—由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的市值												
81.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 輝山經濟 開發區 輝山項目	<p>該物業(名為輝山項目)包括一幅地盤面積約84,086.00平方米(905,102平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將發展為一項附有配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後,該物業將可提供總建築面積約85,137.00平方米(916,415平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,987.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,070.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>950.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,130.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>85,137.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團,作住宅及商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,987.00	零售	7,070.00	地下停車場	950.00	配套設施	1,130.00	總計:	<u>85,137.00</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	75,987.00															
零售	7,070.00															
地下停車場	950.00															
配套設施	1,130.00															
總計:	<u>85,137.00</u>															

附註:

- 重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)為 貴集團擁有91.30%權益的附屬公司。
- 根據於二零零九年九月九日訂立的蒲河大道南側6號PH07-049交易確認,重慶龍湖企業拓展贏得一幅總地盤面積為84,086.00平方米的土地拍賣,總土地出讓金為人民幣81,983,850元。重慶龍湖企業拓展將與瀋陽規劃和國土資源局瀋北分局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言,吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣87,000,000元,假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶龍湖企業拓展已贏得一幅地盤面積為84,086.00平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展將與有關的瀋陽土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖企業拓展在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類—由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值										
82.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北新區 道義經濟 開發區 道義項目	<p>該物業(名為道義項目)包括四幅，地盤面積約684,420.00平方米(7,367,097平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一項附設地下停車場的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將提供總建築面積約1,620,689.38平方米(17,445,100平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,269,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>104,689.38</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>247,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,620,689.38</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團，分別作為住宅及商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,269,000.00	停車場	104,689.38	零售	247,000.00	總計：	<u>1,620,689.38</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)													
住宅	1,269,000.00													
停車場	104,689.38													
零售	247,000.00													
總計：	<u>1,620,689.38</u>													

附註：

- 重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)為 貴集團擁有91.3%權益的附屬公司。
- 根據於二零零九年十月十三日訂立的瀋北交字2009第110、111、112及113號交易確認，重慶龍湖企業拓展贏得四幅總地盤面積為684,420.00平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣641,442,945元。重慶龍湖企業拓展將與瀋陽規劃和國土資源局瀋北分局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣747,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶龍湖企業拓展已贏得四幅地盤面積為684,420.00平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展或其附屬公司將與有關的瀋陽土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖企業拓展或其附屬公司在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
83.	中國 重慶 江北區 石馬河街道 石子山村 磨盤山	<p>該物業(名為磨盤山)包括一幅地盤面積約224,378.00平方米(2,415,205平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將分四期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後，該物業將可提供總建築面積約1,170,392.20平方米(12,598,102平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>539,640.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>81,300.00</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>318,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>157,000.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>74,452.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,170,392.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	539,640.00	零售	81,300.00	SOHO	318,000.00	地下停車場	157,000.20	配套設施	74,452.00	總計：	<u>1,170,392.20</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	539,640.00																	
零售	81,300.00																	
SOHO	318,000.00																	
地下停車場	157,000.20																	
配套設施	74,452.00																	
總計：	<u>1,170,392.20</u>																	

附註：

1. 重慶嘉遜地產開發有限公司(「重慶嘉遜」)為 貴集團擁有93.48%權益的附屬公司。
2. 根據國有建設用地使用權渝地交易出[2009]91號的交易確認，重慶嘉遜贏得一幅總地盤面積為224,378.00平方米的土地拍賣，總土地出讓費為人民幣2,280,000,000元。重慶嘉遜將與重慶國土資源和房屋管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
3. 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言，吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣2,370,000,000元，假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶嘉遜已贏得一幅地盤面積為224,378.00平方米的土地拍賣，作住宅、商業、財務及綠化用途；及
 - (ii) 重慶嘉遜將與有關的重慶土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶嘉遜在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類—由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
84.	中國 重慶 沙坪壩區 西永組團 大學城	<p>該物業(名為大學城)包括一幅地盤面積約588,220.00平方米(6,331,600平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將分五期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後,該物業將可提供總建築面積約1,774,955.46平方米(19,105,621平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,217,775.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>160,026.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>265,109.46</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>132,045.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>1,774,955.46</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團,兩段並存年期為40年及50年,分別作商業及住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,217,775.00	零售	160,026.00	地下停車場	265,109.46	配套設施	132,045.00	總計:	<u>1,774,955.46</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	1,217,775.00															
零售	160,026.00															
地下停車場	265,109.46															
配套設施	132,045.00															
總計:	<u>1,774,955.46</u>															

附註:

- 重慶龍湖凱安地產發展有限公司(「重慶龍湖凱安」)為 貴集團擁有95.56%權益的附屬公司。
- 根據於二零零九年九月二十九日訂立的國有建設用地使用權渝地交易出〔2009〕114號的交易確認,重慶龍湖凱安贏得一幅總地盤面積為588,220.00平方米的土地拍賣,總土地出讓費為人民幣1,060,000,000元。重慶龍湖凱安將與重慶國土資源和房屋管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言,吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣1,109,000,000元,假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述國有建設用地使用權交易確認，重慶龍湖凱安已贏得一幅地盤面積為588,220.00平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
 - (ii) 重慶龍湖凱安將與有關的重慶土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖凱安在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類一由 貴集團持有的其他物業權益

於二零零九年
八月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值														
85.	中國 四川省 成都 金牛區 王賈大道與 蓉北商貿大道 交界 五塊石項目	<p>該物業(名為五塊石項目)包括一幅地盤面積約184,487.41平方米(2,028,878平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將分四期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後,該物業將提供總建築面積約901,812.89平方米(9,707,114平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>350,990.94</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>101,836.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>223,474.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>74,480.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>151,031.95</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>901,812.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已同意授予 貴集團,作住宅及商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	350,990.94	SOHO	101,836.00	零售	223,474.00	辦公室	74,480.00	地下停車場	151,031.95	總計:	<u>901,812.89</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	350,990.94																	
SOHO	101,836.00																	
零售	223,474.00																	
辦公室	74,480.00																	
地下停車場	151,031.95																	
總計:	<u>901,812.89</u>																	

附註:

1. 成都佳遜投資有限公司(「成都佳遜」)為 貴集團擁有91.3%權益的附屬公司。
2. 根據於二零零九年九月二十九日訂立的國有建設用地使用權證書第2009-039號的交易確認,成都佳遜贏得一幅總地盤面積為184,487.41平方米的土地拍賣,總土地出讓費為人民幣2,103,156,360元。成都佳遜將與成都國土資源和房屋管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
3. 吾等並無賦予並未取得有關業權的物業任何商業價值。就參考而言,吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣2,197,000,000元,假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述國有建設用地使用權交易確認，成都佳遜已贏得一幅地盤面積為184,487.41平方米的土地拍賣，作住宅及商業用途；及
 - (ii) 成都佳遜或其附屬公司將與有關的成都土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，成都佳遜或其附屬公司在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

估值證書

第八類—由 貴集團持有的其他物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值												
86.	中國 江蘇省 常州 青龍生活區 青龍項目	<p>該物業(名為青龍項目)包括一幅地盤面積約164,855.00平方米(1,774,499平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議,該物業將分四期發展為一項附設配套設施的住宅及商業發展項目。於落成後,該物業將提供總建築面積約418,000.00平方米(4,499,352平方呎)。該物業的概約建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>301,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>48,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>65,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>418,000.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	住宅	301,000.00	零售	48,000.00	地下停車場	65,000.00	配套設施	4,000.00	總計:	<u>418,000.00</u>	該物業目前空置。	無商業價值
部分	概約建築面積 (平方米)															
住宅	301,000.00															
零售	48,000.00															
地下停車場	65,000.00															
配套設施	4,000.00															
總計:	<u>418,000.00</u>															

附註:

- 重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)為 貴集團擁有91.3%權益的附屬公司。
- 根據於二零零九年十月九日訂立的交易確認第20090803號,重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖企業拓展」)贏得一幅總地盤面積為164,855平方米的土地拍賣,總土地出讓費為人民幣508,930,000元。重慶龍湖企業拓展將與常州國土資源局訂立相關國有土地使用權出讓合同。
- 吾等並無賦予並未取得有關業權證的物業任何商業價值。就參考而言,吾等認為該物業於估值日期的市值應為人民幣642,000,000元,假設已取得所有相關業權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 根據附註(2)所述交易確認，重慶龍湖企業拓展已贏得一幅地盤面積為164,855.00平方米的土地拍賣，作住宅用途；及
 - (ii) 重慶龍湖企業拓展或其附屬公司將與有關的常州土地管理局訂立相關國有土地使用權出讓合同。於簽署合同後，根據相關法律及法規，重慶龍湖企業拓展或其附屬公司在國有土地使用權出讓合同的責任獲履行後，在取得該物業相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。

I. 監管中國房地產市場的法律框架

A. 設立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行及於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業乃定義為「以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業」。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及施行的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發經營管理條例」），從事房地產開發的企業應具備下列條件：(1)有人民幣1,000,000元以上的註冊資本及(2)有四名以上持有資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員及兩名以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定，省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業技術人員的條件作出較嚴格的規定。根據經重慶市人民代表大會常務委員會修訂及於二零零五年八月一日施行的《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，重慶房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣2,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業的最低標準各有不同。不同資質等級的房地產開發商應遵守對全職專業技術人員的相應要求。根據四川省建設廳發出、於二零零零年六月十三日施行及於成都設立的房地產開發企業適用的《關於開展房地產開發企業清理和換發資質證書工作的通知》，於四川省設立房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣5,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業的最低標準各有不同。不同資質等級的房地產開發商應遵守對全職專業技術人員的相應要求。根據北京市建設委員會發出及於二零零零年九月四日施行的《北京市建設委員會關於轉發建設部《房地產開發企業資質管理規定》的通知》，於北京設立房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣10,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業的最低標準各有不同。不同資質等級的房地產開發商應遵守對全職專業技術人員的相應要求。

根據開發經營管理條例，設立房地產開發企業須向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照當日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發出的《國務院關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通知》，房地產開發項目的資本金比例(不包括經濟適用住房項目)由20%及以上提高到35%及以上。

於二零零九年五月二十五日，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，普通商品住房項目及社會保障性住房開發項目的最低資本金比例調低至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例調低至30%。

B. 外商投資房地產開發企業

根據商務部(「商務部」)與國家發展和改革委員會(「國家發改委」)於二零零四年十一月三十日聯合頒佈並於二零零五年一月一日施行的《外商投資產業指導目錄(二零零四年修訂本)》(「二零零四年產業指導目錄」)，普通住宅的開發建設屬於「鼓勵外商投資產業」類別；土地成片開發(限於中外合資企業或中外合作經營企業)以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設及經營，屬於「限制外商投資產業」類別；其他房地產開發則屬於「允許類外商投資產業」類別。根據二零零四年產業指導目錄及與外商投資企業有關的其他法律及管理法規，外商投資房地產開發企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。於向工商行政管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日施行的《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂)》(「二零零七年目錄」，其頒佈之時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除)，普通住宅的開發建設已自「鼓勵外商投資產業」類別剔除並併入「允許類外商投資產業」類別；「限制外商投資產業」類別則有如下修訂：(i)土地成片開發(限於中外合資企業或中外合作經營企業)；(ii)高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營；(iii)房地產中介或經紀公司及房地產二級市場交易；大型主題公園的建設及經營已剔除出「房地產業」並併入「文化、體育和娛樂業」，但仍屬於「限制外商投資產業」類別。意即投資於該等項目的企業不再視為一家房地產開發企業；高爾夫球場的建設及經營則被剔除出「限制外商投資產業」類別並併入「禁止外商投資產業」類別。我們的董事認為，二零零七年目錄並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

於二零零六年七月十一日，中國建設部（「建設部」）、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「人民銀行」）、國家工商行政管理總局（「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》（建住房〔2006〕171號）。根據該意見，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- (a) 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的法規，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (b) 外商投資房地產企業的投資總額超過或相等於10,000,000美元者，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本仍按現行規定執行。
- (c) 就設立外商投資房地產發展企業而言，由商務主管部門和工商行政管理機關負責批准設立和辦理註冊登記手續，以及頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權的土地出讓金後，憑上述證照申辦《國有土地使用證》，並根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，繼而到稅務機關辦理稅務登記。
- (d) 外商投資房地產企業的項目和股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，均須嚴格遵從有關法律、法規和政策以取得批文。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》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)建設（房地產）主管部門的變更備案證明；及(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (e) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權者，均須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者紀錄不良，則不會獲允許在境內進行上述任何活動。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《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》(商資函〔2007〕50號) (「50號通知」)。50號通知訂下更嚴格的控制措施，其中包括：

- (a) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產。
- (b) 申請設立外商投資房地產企業，應先取得國有土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求者，審批部門一概不予批准。
- (c) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙匯責任。
- (d) 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。
- (e) 倘外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新房地產項目開發及／或經營，則應按照與外商投資有關的法律及法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。
- (f) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時向商務部備案。
- (g) 外匯管理局部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，一概不予辦理資本項目結售匯手續。就地方審批部門違規審批外商投資房地產企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發〔2007〕130號)，對二零零七年六月一日以後註冊設立的外商投資房地產企業施加若干外匯及外債登記限制，詳情如下：

- (a) 對二零零七年六月一日以後(包括該日，下同)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和增資，下同)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。
- (b) 對二零零七年六月一日以後(包括該日)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，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，商務部委托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，而商務部會同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、進一步鼓勵普通商品住房消費及支持房地產開發企業積極應對市場變化。

根據該等意見，將採納以下措施協助房地產開發企業的發展：

- (i) 加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸支持力度；
- (ii) 對有實力有信譽的房地產開發企業的兼併重組活動，提供融資支持和相關金融服務；
- (iii) 開展房地產投資信託基金試點，拓寬直接融資渠道；
- (iv) 支持資信條件較好的房地產開發企業發行企業債券；及
- (v) 取消城市房地產稅，內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》。

C. 房地產開發企業的資質

(a) 房地產開發企業資質的等級及核定

根據開發經營管理條例，房地產開發企業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房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當按照資質管理規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。不同資質等級須由相應機關審核。一級資質由有關省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當於收到該備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發出日期起有效一年，房地產開發主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期不超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。一級資質須由市人民政府建設行政主管部門初審，報建設部審批；二級和三級資質須由市人民政府房地產開發主管部門審批；四級資質須由房地產開發企業所在地的人民政府房地產開發主管部門審批，報市人民政府房地產開發主管部門備案。

根據四川省建設廳發出並適用於在成都設立的房地產開發企業的《關於開展房地產開發企業清理和換發資質證書工作的通知》，設立房地產開發企業必須經省或市人民政府（一級資質則須經建設部審批）的建設行政主管部門批准，並按規定申請領取開發資質證書。房地產開發企業按資質條件分為一、二、三、四四個等級。

根據《北京市建設委員會關於轉發建設部《房地產開發企業資質管理規定》的通知》，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四四個等級。一級資質須由北京市建設委員會初審，報建設部審批；二、三及四級資質則由北京市建設委員會審批。

(b) 房地產開發企業的業務範圍

根據《資質管理規定》，各資質等級企業可在規定的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，概不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或市人民政府轄下建設主管部門確定。

根據《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，一級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積乃不受限制。二級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於250,000平方米。三級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於100,000平方米。四級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於20,000平方米。

適用於在成都設立的房地產開發企業的《關於開展房地產開發企業清理和換發資質證書工作的通知》並無訂下任何有關房地產開發企業業務範圍的規定。

根據《北京市建設委員會關於轉發建設部《房地產開發企業資質管理規定》的通知》，一級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積乃不受限制。二級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於250,000平方米。三級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積不得多於200,000平方米。四級資質的房地產開發企業承擔開發項目的建築面積須少於100,000平方米。

(c) **房地產開發企業的資質年檢**

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢則由省、自治區或市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

與重慶、四川及北京房地產開發企業的資質有關的法規並未對資質年檢作出任何明確規定。

D. 開發房地產項目

(a) **房地產開發用地**

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈及施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），國家採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將國有土地使用權在一定年限內讓予土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，就國有土地使用權出讓的事宜，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者於支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，以取得國有土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的國有土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式者除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。在同一宗有兩個以上用地申請者的情況下，也應當採用招標、拍賣或者掛牌方式出讓國有土地使用權。有關手續如下：

- i. 市、縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少於投標、拍賣或掛牌開始日期前20日發佈公告，公告應列明土地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及投標、競買保證金等條件。
- ii. 出讓人應當對投標申請人及競買申請人進行資格審查，並通知符合招標拍賣掛牌公告規定條件的申請人參加招標、拍賣或掛牌活動。
- iii. 以招標、拍賣或掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人須退還未中標的投標人、競買人支付的投標、競買保證金。
- iv. 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，將用於抵作部分國有土地使用權出讓金。
- v. 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《國有土地使用權證書》。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「用地報批通知」），自發佈用地報批通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），明確規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，從緊急通知頒佈當日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

根據緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《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住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件。全部該等內容均須於土地使用權出讓合同中予以約定。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，意即僅可就土地開發的產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。該通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用證，也不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用證。

於二零零七年九月二十八日，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》(「該規定」)，其後於二零零七年十一月一日施行。該規定訂明，國有建設土地使用權的受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可進行辦理相關國有土地使用權登記程序，申請國有建設用地使用權證。概無受讓人可按其已支付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設用地使用權證。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部聯合頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，旨在完善土地儲備制度、加強土地規範及控制、規範經營土地市場、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》(「土地儲備管理辦法」)。如土地儲備管理辦法中所界定，儲備土地指由縣或市政府土地管理部門為進行前期開發儲存以備供應的土地。儲備該等土地的目的為調控土地市場並促進土地資源的合理利用。

根據土地儲備管理辦法，上文所述各部門須就該等項目的執行草擬計劃，並嚴格遵照該等計劃。在執行該等計劃之前，須取得相關政府部門的批准。

於二零零七年十二月三十日，《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》獲頒佈，其中就嚴格加強農村集體建設用地的行政及管理提出一系列解決辦法。

於二零零八年一月三日，國務院就土地保護及提高土地利用效率而頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》以切實保護耕地。該通知要求相關政府機構制定大規模「科學用地」計劃、嚴格城鄉區域的土地使用批准並建立土地市場監測。該通知規定，倘獲開發土地閒置滿兩年，其須由政府依照法律及法規收回。倘土地閒置滿一年不滿兩年的，土地開發商須支付20%的土地閒置費。超過70%的城鎮住房建設用地應用於廉租房、經濟適用住房、限價房及90平方米以下中小套型住宅項目用途。該通知亦規定，違法用地將不獲提供貸款及融資服務。此外，金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的企業，應審慎貸款及／或核准融資。

(b) 重新安置

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人（「拆遷人」）須申請拆遷許可證並向被拆遷人提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門在發放拆遷許可證後應將拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限以房屋拆遷公告形式予以公佈。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，就（其中包括）住戶將獲提供的補償訂立詳情，而補償將根據（其中包括）物業位置、許可使用及建築面積而釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協議，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起30日內作出，倘其中一方對裁決不服的，可以在裁決書送達之日起3個月內向人民法院起訴。

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總量比去年有明顯減少；(ii)嚴格拆遷程序，確保拆遷

公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理拆遷違法違規行為。

(c) 開發房地產項目

i. 房地產項目動工及閒置土地

根據城市房地產管理法，以出讓方式取得國有土地使用權進行房地產開發者，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地可以認定為閒置土地：

- 土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的土地；
- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿1年未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的土地；及
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門認定一幅土地為閒置土地後，應當通知土地使用者，擬訂該幅閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)；改變土地用途；安排臨時使用；政府為土地使用者置換其他等價閒置土地或現有建設用地進行開發建設；政府採取招標、拍賣等方式確定新的土地使用者；而土地使用者與政府簽訂土地使用權交還協議等文書，將國有土地使用權交還給政府。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府

土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的閒置土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發者，可徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權。然而，因不可抗力或政府、政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者除外。

國土資源部於二零零七年九月八日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而閒置的土地，須於二零零七年年底前完成清退。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發出《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》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，土地監管部門可依法徵收土地閒置費，並須責令有關企業限期動工、竣工。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。滿兩年未動工開發的閒置土地，土地監管部門應收回。對於已動工開發，但開發建設面積不足總面積三分之一或直接投入樓宇建設的資產不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。由於我們已取得土地使用權證的全部項目均已開工或正處於規劃階段，故我們的董事認為，該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

由於本集團國內聯營公司不存在上述情況，該通知對本集團國內聯營公司依法有權使用的所有項目土地部分將不會有任何影響。

ii. 房地產項目的規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》(以取締全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》)、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年

一月一日實施的《國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂國有土地使用權出讓合同後，房地產開發企業應當持國有土地使用權出讓合同及建設項目的批准、核准、備案文件，向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。未納入規劃條件的國有土地使用權出讓合同屬無效。在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他類型工程建設，建設企業或個人應當向城市／縣人民政府城鄉規劃主管部門或省人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對於取得建設用地規劃許可證前授予開發商取得及使用土地的任何許可，縣級以上人民政府有權撤銷有關批准文件；佔用土地者，應當及時退回，而給當事人造成損失者，應當依法給予賠償。此規劃法亦強調保護自然資源和歷史文化遺產，以及保持地方特色、民族特色和傳統風貌。

iii. 房地產項目施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改及施行的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業於取得建設工程規劃許可證後，應向當地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取建設工程施工許可證。然而，工程投資額少於人民幣300,000元或建築面積少於300平方米的建築工程，可以不申請辦理施工許可證。按上述規定必須申請領取施工許可證的房地產項目如未取得施工許可證，一律不得開工。

施工安全

於一九九七年十一月一日，第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議通過《中華人民共和國建築法》，自一九九八年三月一日起施行。建築法中有關建築安全生產管理重要規定的概要載列如下：

- 建築工程安全生產管理必須堅持安全第一、預防為主的方針，建立健全安全生產的責任制度。建築工程設計應當符合按照國家規定制定的建築安全規程和技術規範，保證工程的安全性能。
- 建築施工企業在編製施工組織設計時，應當根據建築工程的特點制定相應的安全技術措施；對專業性較強的工程項目，應當編製專項安全施工組織設計，並採取安全技術措施。建築施工企業應當在施工現場採取維護安全、防範危險、預防火災等措施。施工現場對毗鄰的建築物、構築物和特殊作業環境可能造成損害的，建築施工企業應當採取安全防護措施。
- 有下列情形之一的，建設單位應當按照國家有關規定辦理申請批准手續：
 - (1) 需要臨時佔用規劃批准範圍以外場地的；
 - (2) 可能損壞道路、管線、電力、郵電通訊等公共設施的；
 - (3) 需要臨時停水、停電、中斷道路交通的；
 - (4) 需要進行爆破作業的；及
 - (5) 法律、法規規定需要辦理報批手續的其他情形。
- 建設行政主管部門負責建築安全生產的管理，並依法接受勞動行政主管部門對建築安全生產的指導和監督。
- 施工現場安全由建築施工企業負責。實行施工總承包的，由總承包單位負

責。分包單位向總承包單位負責，服從總承包單位對施工現場的安全生產管理。

- 施工中發生事故時，建築施工企業應當採取緊急措施減少人員傷亡和事故損失，並按照國家有關規定及時向有關部門報告。

於二零零四年二月一日，國務院頒佈《建設工程安全生產管理條例》，該條例對控制非法經營作出健全的規例及規定，並澄清各方的建築安全責任。此外，該條例加強對非法經營的法律懲罰。

iv. 房地產項目竣工

根據開發經營管理條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈執行的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當自工程竣工驗收合格之日起15日內向項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門備案，屆時將會發出《工程竣工驗收備案表》。對於住宅小區等綜合大樓項目，竣工後應當進行綜合驗收，倘該項目實行分期開發，則可分期驗收。

v. 環境保護

管理中國房地產開發的環保法律及法規包括《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，依賴該項目的環境影響，開發商須在物業開發獲相關部門批准施工前遞交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，在物業開發完成後，相關環保部門亦將在該物業交付予買主前視察該物業，以確保遵守適用環保標準及法規。

E. 房地產交易

(a) 房地產轉讓

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

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(a)按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得國有土地使用權證書；(b)按照出讓合同約定進行投資開發，如屬於一項房屋建設工程，完成開發投資總額的25%以上；如屬於成片開發土地，已達成工業用地或其他建設用地的條件；如房屋已竣工，則須取得房屋所有權證書。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產後，其國有土地使用權的使用年限為原國有土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。倘受讓人擬改變原國有土地使用權出讓合同約定的土地用途，必須先取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意，簽訂國有土地使用權出讓合同變更協議或重新簽訂國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整國有土地使用權出讓金。

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

(b) 銷售商品房

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日施行的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

i. 商品房預售許可證

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修改的《城市商品房預售管理辦法》（「預售辦法」），商品房預售實行許可制度，據此，房地產開發企業進行商品房預售，應向市、縣房地產開發主管部門辦理必需的預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房預售應當符合下列條件：(a)已交付全部國有土地使用權的土地出讓金，取得土地使用權證書；(b)持有建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(c)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(d)已辦理預售登記，並取得商品房預售許可證。省級建設或土地房屋管理行政主管部門可根據預售辦法頒佈進一步實施細則。

此外，根據重慶市人民代表大會於二零零二年六月七日發佈並於二零零二年八月一日生效的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，於重慶登記預售商品房時，應當符合下列條件：(a)已取得營業執照和房地產開發資質等級證書等相關證書；(b)已取得國有土地使用權批准文件，以出讓方式獲得土地使用權者，已按照土地管理法律法規的規定，交付了全部土地使用權的土地出讓金，取得國有土地使用權證書；(c)已取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(d)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金至少達到建設總投資的25%；擬預售的房屋屬多層者，必須完成主體建築封頂；屬高層者，已建房屋面積應達到規劃批准的擬建房屋面積至少三分之一；(e)已完成商品房預售方案；(f)已在商品房所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶並簽訂了監管協議；(g)涉及房屋拆遷者，已取得房屋拆遷行政主管部門核發的拆遷許可證書；(h)擬預售商品房及其佔用範圍內的國有土地使用權未設定抵押權；(i)法律、法規規定的其他條件。此外，根據於二

零零五年一月二十五日頒佈的《重慶市國土房管局關於進一步做好房地產抵押登記和商品房預售許可審核工作的通知》，房地產開發企業的商品房建築面積超出原經批准的面積者，應先經規劃部門書面同意並按規定補交土地出讓金或土地收益金後，才能核准超出部分的商品房預售許可證。

根據四川省人民政府於二零零零年三月十日發出並施行的《四川省人民政府批轉省建委關於加強城市商品房預售管理實施意見的通知》，於四川省登記預售商品房時，應當符合下列條件：(a)已交付全部國家土地使用權的土地出讓金(以行政劃撥方式授出國有土地使用權者除外)，取得國有土地使用權證；(b)已取得《建設工程規劃許可證》；(c)已確定施工進度和竣工交付日期；(d)六層(含六層)以下的商品住宅項目已完成基礎和主體結構工程；(e)六層(含六層)以下的非住宅項目和六層以上的商品房項目，有地下室工程者必須完成基礎和主體首層結構工程，無地下室工程者則須完成基礎和主體六層結構工程。

根據北京市人民代表大會於二零零三年九月二日發佈並於二零零三年十二月一日施行的《北京市城市房地產轉讓管理辦法》，於北京登記預售商品房時，應當符合下列條件：(a)已交付全部土地使用權的土地出讓金並取得國有土地使用權證，屬於預售經濟適用住房者，應當取得城鎮建設用地批准書；(b)已取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(c)按提供預售的商品房計算，投入開發的建設資金至少達到工程建設總投資的25%；(d)已確定竣工日期，且遵守北京市國土房管局公佈的預售最長期限。此外，根據北京市國土資源和房屋管理局於二零零四年六月十八日發佈的《關於加強商品房預售許可證管理有關問題的通知》，若《北京市國有土地使用權出讓合同》約定的出讓建築面積與建設工程規劃許可證不一致者，房地產開發企業須變更出讓合同調整相應部分的土地出讓金後方可申請商品房預售許可證。二零零四年七月一日前簽定《北京市國有土地使用權出讓合同》者，經扣除出讓合同定金後，如申請預售範圍部分已交土地出讓金不足整棟樓，須補足土地出讓金可申請商品房預售許可證。

ii. 監督商品房預售款

根據預售辦法，房地產開發企業進行商品房預售所得的款項必須用於有關的工程建設。房地產管理部門應當頒佈對商品房預售款監管的有關制度。

根據重慶市人民代表大會於二零零二年六月七日頒佈並於二零零二年八月一日施行的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，預售款應當由房地產開發企業委託設立預售款專用賬戶的商業銀行代為收取，預購人憑銀行繳款憑證向房地產開發企業換領發票。有關銀行有監督商品房預售款的義務。預售款應當專款專用，由具備合法資質的工程監理機構書面通知有關銀行向預售人劃款。未經工程監理機構書面通知，有關銀行不得向預售人劃款。

根據《四川省人民政府批轉省建委關於加強城市商品房預售管理實施意見的通知》，商品房預售款必須存入房地產開發企業銀行專戶（銀行專戶報地方建設行政主管部門備案），並專項用於有關工程的建設，不得挪作他用。有關銀行應對商品房預售款的使用進行監督，確保預售款的專款專用。

於最後實際可行日期，北京並無針對管理預付款的詳細規定。

iii. 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可在符合以下先決條件下進行現售：

- (a) 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- (b) 房地產開發企業已取得國有土地使用權證書或使用土地的其他批准文件；
- (c) 房地產開發企業持有建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；
- (d) 商品房已通過竣工驗收；
- (e) 拆遷安置已經落實；
- (f) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或已確定施工進度和交付日期；
- (g) 物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當於商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

iv. 商品房銷售條例

根據開發經營管理條例及預售辦法，就商品房預售而言，房地產開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當於簽約當日起30日內，向有關房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售登記備案手續。房地產管理部門應當積極應用網絡信息技術，逐步推行商品房預售合同網上登記備案。

根據國務院辦公廳於二零零五年四月三十日發佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，進行商品房銷售須要遵守多項法規：

- 禁止商品房預購人將所購買在建中的預售商品房再行轉讓。於預售商品房竣工交付及預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理任何轉讓手續。房地產所有權的申請人的姓名與預售合同載列的預售買家姓名如有差異，房地產所有權管理登記機關不得接受該房地產所有權的申請。
- 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局於二零零六年七月六日聯合頒佈《進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業取得《商品房預售許可證》後，應當於10日內開始銷售商品房。未取得該許可證的項目，房地產開發企業不得非法預售商品房，也不得以認購(包括認訂、登記、選號等)、收取預定款性質費用等各種形式變相預售商品房；

- 房地產管理部門要抓緊建立商品房預(銷)售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本地點和情況、銷售進度、業權狀態等預(銷)售信息應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將已購買的在建中預售商品房再行轉讓；
- 未取得《商品房預售許可證》的房地產項目，不得發佈商品房預售廣告；
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發企業和不具備預(銷)售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產管理部門應嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

然而，我們的董事認為該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。

根據北京市建設委員會發佈的《關於進一步規範我市商品房預銷售管理的通知》，商品房住宅項目自取得預售許可證當日起三天內，必須開盤，並按整棟對外銷售。房地產開發企業如有自留預售房屋，必需取得房屋所有權證後方可銷售。

(c) 房地產抵押

根據城市房地產管理法、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押乃指債務人或第三方在不轉移對房地產佔有的情況下，將該房地產作為債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照規定以該房地產折價或以拍賣、變賣該房地產的價款優先受償。抵押人所擔保的債權不得超出其抵押房地產的價值。房地產抵押後，房地產的價值大於所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。以依法取得的國有土地上的房屋抵押者，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權須同時抵押。以土地出讓方式取得的國有土地的土地使用權，於抵押時應當將該土地上的房屋

同時抵押。鄉(鎮)、村企業的國有土地使用權不得單獨抵押。以鄉(鎮)、村企業的廠房等建築物抵押者，其佔用範圍內的國有土地使用權亦須同時抵押。抵押人與抵押權人應當簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記當日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押者，登記機關應當於原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或在建工程抵押者，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工者，當事人應當於抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》已由第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並自二零零七年十月一日起施行，其規定以建築物和其他土地附著物、建設用地使用權及正在建造的建築物抵押者，應當辦理抵押登記。抵押權自登記時設立。建設用地使用權抵押後，該土地上新增的建築物不屬於抵押房地產。該建設用地使用權實現抵押權時，應當將該土地上新增的建築物與建設用地使用權一併處分，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部(「國土資源部」)於二零零七年十二月三十日頒佈《土地登記辦法》。該等辦法計劃於二零零八年二月一日起施行。

根據該等辦法，土地登記指將土地的土地使用權登記並予以公示的行為。該等辦法規定，國土資源行政主管部門應當自受理申請之日起二十日內辦理土地登記。特殊情況需要延期的，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可以延長十日。

二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》(「通知」)，要求嚴格依法進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

通知指出涉及下列情形之一的，不予登記發證：土地權屬爭議未解決的；未按付清全部合同價款的；或非法改變土地用途的。此外，通知亦訂明未取得《土地登記上崗資格證》的人員，不得從事土地權屬審核和登記審查工作。任何造成錯登、漏登的責任人員要承擔相應責任。

二零零八年二月十五日，建設部印發《房屋登記辦法》（「辦法」），自二零零八年七月一日起施行。《城市房屋權屬登記管理辦法》及《建設部關於修改〈城市房屋權屬登記管理辦法〉的決定》將於同日廢止。辦法規定，辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則，亦特別規定預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，從而加強房屋登記的可操作性。

(d) 房屋租賃

根據《城市房地產管理法》及建設部於一九九五年五月九日發佈並於一九九五年六月一日執行的《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃的當事人應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。於簽訂、變更、終止租賃合同時，當事人應當向房屋所在地市、縣人民政府房地產管理部門登記備案。

(e) 新物權法

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》（「新物權法」），自二零零七年十月一日起施行。

新物權法適用不動產及動產並規範來自分配及利用不動產及動產產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共二百四十七條，其就以下各類重要物權作出一系列詳細規定：

- 所有權，指所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
- 用益物權，指對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；及
- 擔保物權，擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要立法創新概要如下：

- 新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人或任何其他物權持有人依法實行平等保護。特別是，新物權法強調，個人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得貪污、挪用、私分、截留或破壞該等物業。
- 新物權法第一百四十九條明確規定「住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期」。新物權法對「自動續期」的規定體現國家將保護居民的合法個人物業。然而，新物權法對非住宅建設用地使用權的更新尚不明確。新物權法僅規定「非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理」。
- 新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i) 新物權法的第八十九條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利....(並)可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。
- 新物權法擴大可予抵押財產及抵押權利的範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押的所有財產准許抵押。特別是，准許抵押的財產包括但不限於以下各項：
 - 建築物和其他土地附著物。
 - 建設用地使用權。
 - 以招標、拍賣、公開協商等方式取得的荒地等土地承包經營權。
 - 生產設備、原材料、半成品及產品。
 - 正在建造的建築物、船舶或航空器。
 - 任何交通運輸工具。

F. 房地產信貸

根據中國人民銀行（「人民銀行」）於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行於發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- (a) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業。住房開發貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目。借款企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證。
- (b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房時，所購期房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」、高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款及個人住房貸款作出如下規定：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。嚴禁向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和建設工程施工許可證的項目發放任何形式的貸款；
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。就借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，首付款比例仍執行20%的規定購買第二套以上（含第二套）住房的應適當提高首期付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

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

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關的房地產信貸法規如下：

- (a) 嚴格控制房地產開發信貸條件。對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (b) 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下者，仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》，外商投資房地產開發企業註冊資本金未全部繳付者、未取得《國有土地使用權證》者，或開發項目資本金未達到項目總投資額35%者，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不得批准該等企業的外匯借款結匯。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定嚴禁向項目資本金比例達不到項目總投資額35%（不包括經濟適用住房）或國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證不齊等不符合貸款條件的房地產開發企業發放貸款。對於囤積土地和房源、擾亂市場秩序的房地產開發企業，須嚴格限制新增房地產貸款。防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明對個人購買第二套或以上住房發出貸款的嚴格規定。對已利用貸款購買住房並再申請購買第二套或以上住房者（包括第二套），貸款首付款比例不得低於總購買價40%，且貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，貸款首付款比例和利率水準應隨套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則自主確定，惟借款人償還住房貸款的月支出不得高於其每月收入的50%。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《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》，將最低首付款比例由30%調整為20%，商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%。

G. 房地產項目的保險

中國的法律、法規及政府規定並無強制性條文，規定房地產開發企業必須為其房地產項目投購保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日起施行的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷患保險工作的指導意見》進一步強調建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。重慶市勞動和社會保障局於二零零六年六月二十一日頒佈的《關於加強建築施工企業工傷保險和意外傷害保險工作的通知》（渝勞社辦發〔2006〕102號）規定了意外傷害保險的保險範圍與對象、保險期限、保險內容、保險金額及保險費率等事項。根據重慶、成都及北京房地產行業的慣例，在進行工程項目的招、投標過程中，除上述建築意外傷害保險險種外，通常還會要求施工企業提供保險方案。施工企業須自行支付保險費，辦理施工期間的有關財產險、第三者責任險、工程建設中履約保證保險、建築安裝工程一切險等險種的保險。惟涵蓋上述風險的保險於建築工程竣工驗收後，即立即終止。

H. 房地產開發企業適用的主要稅項

(a) 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》細則，外商投資企業的企業所得稅及外國企業就其在中國境內設立從事生產、經營的機構、場所的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率則為3%。上述法律及規定已自二零零八年一月一日起被新所得稅法取締。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業和外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自二零零八年一月一日起被新所得稅法取締。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（上述的法例及法規已自二零零八年一月一日起施行），將向外國投資企業、在中國設立生產、經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅稅率。根據新所得稅法及實施細則，根據中國境內法例成立或於中國境內成立，或根據外國（外國地區）法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，將被視為中國稅民企業。倘一間實體被視為中國稅法項下的稅民企業，則其須就其全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，而該等稅項除其另有規定者外，包括該實體自其附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟怎樣才構成新企業所得稅法下的合資格居民企業並不清晰。然而，於二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須徵收稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，將須繳付10%的稅項。此外，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》，向香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘若股息的受益人為一名直接持有上述企業（即分派股息企業）至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

就非經濟適用住房開發項目而言，位於省級城市及郊區的，預計利潤率不得低於20%，位於地級城市及郊區的，不得低於15%；就經濟適用住房開發項目而言，位於其他地區的，預計利潤率不得低於3%。

(b) 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(隨後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日實施)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(隨後於二零零八年修訂並於二零零九年一月一日實施)，轉讓不動產、地上建築及其附屬物的稅率為5%。

(c) 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《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」)所規定，轉讓房地產取得收入的納稅人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述有關的扣除項目包括以下各項：

- 取得國有土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

- 新建房及配套設施的成本、費用，或舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則以及商務部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日公佈的《財政部關於對一九九四年一月一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，下述情形可免徵土地增值稅：

- 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、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20%者；
- 因城市規劃、國家建設的需要而被政府批准徵用的房地產或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產者，免徵土地增值稅。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政、稅務部門審核及報財政部、國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期限。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(5)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年年底。

《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑑於房地產開發和轉讓周期較長，儘管該等條例和細則已實施，惟多個地區並未強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不予辦理有關的業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈了《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅征收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其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。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈了《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《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》。上述通知指出，應進一步加強土地增值稅的徵收管理工作，一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產免徵土地增值稅的優惠政策已經到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，通知亦要求進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。我們的董事認為該通知並無對本集團的業務及經營構成重大影響。該通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通住宅又建造其他商品房的房地產開發企業，應分別核算土地增值額。於本通知發佈當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，不做追溯調整。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用房等不同類型，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；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，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；
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或以上者，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的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定；

- 於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈了《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》，並於二零零七年二月一日生效。該通知從土地增值稅清算單位、條件、應報送的資料、審核鑒證、非直接銷售和自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出了進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定其各自的執行規則。該通知載列以下主要條件：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅者，應分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

1. 在下列任何情況下，納稅人均應清算土地增值稅：

- (a) 房地產開發項目已竣工及售出；
- (b) 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- (c) 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

2. 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

- (a) 關於已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用的；

- (b) 有關項目取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢；
- (c) 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；
- (d) 省稅務機關規定的其他情況。

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情形的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- (a) 依照法律及法規的規定應當設置但未設置賬簿；
- (b) 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- (c) 雖設置賬簿，但賬目混亂，或成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- (d) 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- (e) 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發《土地增值稅清算管理規程》的通知》，其內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知一致，乃關於按項目清算土地增值稅、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，該通知規定清算土地增值稅時計算地價、土地徵用費、公共配套設施費、間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承受的單位和個人應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的實察稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據經四川省地方稅務局批准、成都市財政局與成都市地稅局於一九九九年六月三十日聯合公佈的《關於調整契稅稅率的通告》，成都於一九九九年七月一日的契稅稅率為3%。

根據重慶市人民政府於一九九八年六月一日頒佈的《重慶市契稅徵收實施辦法》，重慶的契稅稅率為3%。

根據北京市人民政府於二零零二年六月二十七日公佈的《北京市人民政府關於修改〈北京市契稅管理規定〉的決定》，北京於二零零二年七月一日的契稅稅率為3%。

於二零零八年十月二十二日，財政部國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住房，實施以下政策：

- (a) 對個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%；
- (b) 對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；及
- (c) 對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

(e) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《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為人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關釐定的稅率計算徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日獲國務院修訂，據此，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額較過往的同一稅項增加三倍。稅率詳列如下：

- (i) 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；
- (iii) 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據該暫行條例，須向外國投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出《關於取消部分地方稅行政審批專案的通知》，並於同日生效。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- (a) 對於若干基建項目，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況予以免徵或減徵土地使用稅。
- (b) 對於出售商品房之前出現納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況予以免徵或減徵土地使用稅。
- (c) 對港口建設、電力行業及煤炭行業予以免徵或減徵土地使用稅，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- (i) 國家機關、人民團體、軍隊自用的房產；
- (ii) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古跡自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；
- (v) 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、及外籍個人及外國實體的城市房地產稅，自二零零九年一月一日，城市房地產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，均須繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮者，稅率為5%；納稅人所在地

不在市區、縣或鎮者，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《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免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵城市維護建設稅，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院並無明確規定之前暫不徵收。

(i) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《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單位之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《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一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日頒佈的《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免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵教育附加費，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院並無明確規定之前暫不徵收。

I. 調整住房供應結構及穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

(a) 強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主，並須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。就中低價位普通商品住房建設項目而言，於供應任何土地前，須由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會聯合有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並

作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管。對兩年內未開工的住宅項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

(b) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住用地和住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。有關方面須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。

(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年或以上轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易者，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

(d) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將所購買的在建中預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

(e) 進一步加強閒置土地的處置力度

對超出土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未動工開發的，該土地的相關土地使用權將予撤消。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「該意見」）。該意見作出如下規定：

i. 調整住房供應結構

- 開發商須重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品房；

- 自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米或以下小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重，必須達到建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建設工程施工許可證的項目必須遵循前述比例。
- ii. 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用
- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易者，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
 - 對項目資本金比例達不到35%或以上等條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款和／或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
 - 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，首付款比例則維持於現時的20%；
 - 中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取競價辦法，以招標方式供給房地產開發企業。繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應；
 - 對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，有關當局依法將從高徵收土地閒置費，並責令其列出限期開工及竣工；同樣情況在並無恰當理由下滿兩年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將無

償收回其國有土地使用權。對已投資額不足四分之一或開發建設面積不足三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業，則按閒置土地處置。

iii. 合理控制城市房屋拆遷規模和進度

應當加強對城市房屋拆遷規模和進度的管理及合理控制，減緩被動性住房需求的過快增長。

iv. 進一步整頓和規範房地產市場秩序

- 對已獲發規劃許可證但仍未開工的建設項目，有關當局須重新進行規劃審查，確保達到規定的套型比例。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的建設項目，有關當局不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的房地產開發企業，有關當局有權依法處理土地或沒收土地；
- 房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為。不符合所有條件擅自預售商品房的非法行為，將被責令停止並依法被判以適當行政罰則。對惡意操控商品房供應的房地產發展商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

v. 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

加快城縣廉租住房制度建設；規範發展經濟適用住房；積極發展住房二級市場和房屋租賃市場。

vi. 完善信息披露制度和收集房地產統計制度

建設部於二零零六年七月六日頒佈了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房〔2006〕165號)(「補充意見」)。補充意見的要求如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣鎮)(從二零零六年六月一日起計算)新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米或以下的小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重必須達到70%以上；
- 各地相關機關須嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對並未提供恰當理由而擅自偏離的房地產開發企業，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的房地產開發企業，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門亦不得核發預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證的商品住房項目，有關的地方政府要審查該項目的詳細規劃，確保其套型結構符合當地年度新建商品住房結構比例要求及其他要求。因此，我們的董事認為，該意見將不會對本公司的上述項目(包括樓面面積90平方米以上的住房)構成任何不利影響。

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《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》。市、縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，應優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。各地機關應控制單宗土地供應規模，縮短土地開發週期，每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

II. 監管物業管理業務的中國法律框架

A. 外商投資物業管理企業

根據《外商投資產業指導目錄》(二零零七年修訂本)，物業管理屬於允許外商投資的行業。根據《外商投資產業指導目錄》(二零零七年修訂本)及關於外商投資企業的法律及管理規例，外商投資物業管理企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式設立。外商投資物業管理企業於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》。

B. 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施的《物業管理條例》，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零四年五月一日實施及於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，新設立的物業管理企業須於領取營業執照之日起30日內，向地方政府或直轄市的房地產主管部門申請企業資質等級評定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的《物業管理企業資質證書》。

國務院於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》(「該條例」)，就物業管理的有關問題闡釋如下：

(a) 釐清業主大會的權利及義務

該條例清楚界定房屋的所有權人為「業主」。業主可推選一個業主大會作其代表及保障其法律權利及權益，例如對物業共用設施及空間使用情況享有知情權和監督權。

(b) 業主委員會與物業管理企業簽立書面的物業服務合同

業主大會將選聘一家物業服務企業，而業主委員會將代表業主與該物業服務企業簽立書面服務合同。根據該條例，物業管理用房的所有權屬於業主。未經業主大會同意，物業管理企業不得改變物業管理用房的用途。物業服務企業未能履行物業服務合同的約定，導致業主人身、財產安全受到損害者，應當依法承擔相應的法律責任。

(c) 物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則釐定。物業服務收費須按照由國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門制定的物業服務收費辦法，在物業服務合同中約定。已竣工但尚未出售或尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業的資質證書。省、自治區人民政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業的資質證書，而直轄市人民政府的建設主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業的資質證書。設區之市的人民政府房地產主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業的資質證書。

一級資質物業管理企業可承接各種物業管理項目。二級資質物業管理企業可承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

C. 委聘物業管理企業

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈、於二零零三年九月一日施行及於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，業主大會在取得人數達到業主總人數的二分之一及以上且專有部分佔建築物總面積達到二分之一及以上的業主同意下，可選聘或解聘物業管理企業。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位須選聘物業服務企業作前期物業管理。

III. 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局（「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，包括執行外匯控制規例。

於一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須在地方的外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換

為外幣。有關的兌換須按國家外匯管理局每日所規定的官方利率進行。人民幣亦可在外匯中心兌換為外幣。外匯中心的匯率大致根據外幣的供求以及中國企業的人民幣要求而定。任何有意在外匯中心買賣外幣的企業須先獲國家外匯管理局事先批准。

於一九九三年十二月二十八日，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》，並由一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件可兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心所訂立的人民幣市場匯率並軌等。於一九九四年三月二十六日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》（「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。

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個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。根據有關系統，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此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，中國人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），並於一九九六年四月一日生效。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一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。有關修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。企業的外匯收入可以調回境內或者存放境外；調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），並於一九九六年七月一日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。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，在指定外匯銀行中，除開設經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設作資本項目收付的特定賬戶。於二零零六年四月十三日，中國人民銀行頒佈〔2006〕第5號公佈。公佈規定開立、變更及關閉企業經常項目外匯賬戶的機制需事先審查及審批，將改為符合外匯管制規定及商業慣例的事件由銀行直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯帳戶限額。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常項目外匯管理政策的通知》。通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查，並放寬對經常項目賬戶外匯管理的限制。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，並由一九九八年十二月一日起生效，停辦外資企業的所有外匯調劑業務，而外資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。

於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受規管及管理浮動外幣匯率系統。人民幣匯率不再與美元掛鉤。中國人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業市場的外匯收市價（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央平價。

除外資企業及其他獲有關規例特別豁免的企業外，中國所有企業（擁有進出口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常項目交易所賺取的部分外匯收入及利用該保留的外匯支付經常項目交易或獲批准的資本項目交易的款項）必須向指定銀行出售外匯收入。境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬戶中存入有關款項。

中國企業（包括外資企業）如需要外匯進行有關經常項目交易毋須獲得外匯管理局批准即可從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外資企業，以及根據規例須以外幣向股東支付股息的中國企業，由董事局決議案批准後分派溢利，從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

有關資本項目的外幣兌換，如直接投資及註資仍受限制，需取得外匯管理局或其有權分局的事先批准。

於二零零五年一月及四月，外匯管理局發出兩項法規，要求中國居民在境外投資須向外匯管理局登記，並取得批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定旨在達到外匯收支平衡，以及規範所有跨境資金流。

於二零零五年十月二十一日，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》，並於二零零五年十一月一日生效。通知取替上述於二零零五年一月及四月由外匯管理局頒佈的兩項法規。根據通知，「特殊目的公司」指由境內居民法人或境內居民自然人以其於中國國內企業的資產或股本權益在境外進行股權融資(包括可轉換債融資)而直接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)，必須於有關所在地的外匯管理局分局完成海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該等在中國進行投資活動的境外公司如在中國作出投資，必須於二零零六年三月三十一日前完成有關境外投資外匯登記手續。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設局聯合發佈《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完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記和外債結匯核准；(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，外匯局不予辦理來自轉股收匯外資外匯登記；(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條款，否則，外匯局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海外機構分支、海外個人，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。

於二零零六年十二月二十五日，中國人民銀行公佈《個人外匯管理辦法》。辦法對個人外匯活動按交易主體區分境內和境外個人：按交易性質分經常項目和資本項目進行管理。

辦法為個人結算和境內個人購匯實行年度總額管理，並根據經常項目及資本項目為外匯交易超過年度總額的個人和購匯超過年度總額的境內個人提供不同程序。

於二零零七年一月五日，外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》。細則規定，其中包括：(i)個人結算及境內個人購匯的年度總額為五萬美元；(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，而且完成海外投資外匯登記手續方可購買外匯或以自有外匯匯款；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合資格機構投資者從事海外固定收益類權益類等融資投資；(iv)境內個人從事海外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外匯活動，僅於通過公司或境內代理機構與外匯局完成登記後方可進行買賣；及(v)有關海外貸款、債務、擔保等外匯管理將向境內個人逐步開放。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。根據該通知，外商投資企業向銀行申請資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，不得用作股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自用境內房地產。

以下為本公司的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。

本公司於二零零七年十二月二十一日根據開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年法例3，以綜合及修訂者為準) (「公司法」) 在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱 (「章程大綱」) 及組織章程細則 (「細則」) 構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱列明 (其中包括) 本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款 (如有) 為限，本公司的成立宗旨並無限制，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就章程大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於二零零九年十一月一日採納。細則的若干條款概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及章程大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定 (如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定) 發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所的規則 (定義見細則) 及章程大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會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。

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記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進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份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不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司及任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或法規規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對於離職的補償或付款

根據細則，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(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。本公司董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出

任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，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的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人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約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毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就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由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保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項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售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或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售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

- (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；
- (ee) 與董事或其聯繫人僅以高級人員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何公司，或與董事及其聯繫人合共實益擁有其中不足百分之五已發行股份或任何類別股份投票權的任何公司(或作為其權益或其任何聯繫人權益的來源的任何第三方公司)有關的合約或安排；或
- (ff) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，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支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。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、分享溢利、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／或恩恤金及／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。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士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僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士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僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不超過三分之一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被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，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 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)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律規定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此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並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等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下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項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

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人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改章程大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關規定可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面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時章程大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或

- (v) 註銷任何於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) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，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大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。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每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，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任的代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於二十一(21)個完整日通知，並不少於十(10)個整個營業日說明提呈的決議案為特別決議案。然而，在指定證券交易所（定義見細則）允許的情況下，除股東週年大會外，倘有權出席該會議及於會上投票並合共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，及倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於二十一(21)個完整日及少於十(10)個完整營業日通知的大會上提呈決議案，並通過為特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所述者外)須發出最少二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。所有其他股東特別大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告須註明

舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘指定證券交易所的規則容許本公司大會的通知時間較上述為短，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何一般授權或權限以回購本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的

其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份之轉讓。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付之最高款額或董事會不時規定之較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(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，其時間及限期由董事會決定。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)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購回本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

於遵照指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管部門的規則及規例的前提下，本公司可就任何人購買或將會購買本公司任何股份提供財政援助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選

擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(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，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。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。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董

事會釐定的利率(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(以現金或現金等同項目繳付)。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。

若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不少於足十四(14)日的通知，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之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其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，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(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。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例平均分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，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以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產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。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就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，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守開曼公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢

價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及組織章程細則的規定用於以下用途：(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；(e)撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買任何股份或公司債券時須予支付的溢價。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、其附屬公司、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僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如該章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若章程細則無批准購回的

方式，則未獲公司以普通決議案批准購回方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第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派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，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)發出(a)規管公司事務日後操守的命令；(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命令；(c)授權股東呈請人按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事法律程序的命令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(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；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；
及

- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零零八年一月八日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

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的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據開曼公司法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，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

在章程細則的規限下，獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自願清盤；或在法院監管下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱規定的公司期限屆滿時，或倘出現章程大綱所規定公司須解散的情況，或公

司自其註冊成立起計一年並無展開業務(或暫停其業務一年)，或公司未能償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言妥為符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出的自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自動清盤公司全體董事簽署，否則清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例平均償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，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

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，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(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問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。按本招股章程附錄八「備查文件」一節所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

(1) 有關本公司的其他資料**(A) 註冊成立**

本公司於二零零七年十二月二十一日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司根據公司條例第XI部在香港註冊為非香港公司，而我們在香港的主要營業地點設於香港中環都爹利街1號15樓。我們根據公司條例第XI部規定的授權代表羅志力先生(住址為香港干德道5號美蘭台B-6室)已獲委任為我們的代理，負責在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故我們的經營須遵守開曼群島有關法律及法規以及本公司組織章程(包括組織章程大綱及組織章程細則)的規定。開曼群島有關法律及法規以及本公司組織章程的概要載於本招股章程「附錄六—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

(B) 本公司的股本變動

本公司註冊成立時的法定股本為50,000港元，分為500,000股每股面值0.10港元的股份。

於二零零七年十二月二十一日，一股股份以0.10港元的代價配發及發行予最初認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited，其後Codan Trust Company (Cayman) Limited於同日以0.10港元的代價將該股份轉讓予Charm Talent。

於二零零七年十二月二十一日，599股股份及400股股份乃分別按每股股份0.10港元的代價，配發及發行予Charm Talent與Precious Full。

根據股東於二零零八年五月二十七日通過的書面決議案，本公司法定股本藉增設9,999,500,000股新股份，由50,000港元增至1,000,000,000港元。

於二零零八年六月十一日，2,361,591,000股股份及1,574,394,000股股份分別配發及發行予Charm Talent及Precious Full，而64,014,000股股份則按Charm Talent及Precious Full的指示以入賬列為繳足的方式配發及發行予Fit All，以將本公司分別應付予Charm Talent及Precious Full的1,920,693,053港元及1,280,462,036港元的貸款全額撥充資本。

緊隨全球發售成為無條件且已發行本招股章程所述發售股份後(不計因行使首次公開發售前購股權所附認購權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權以及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份)，本公司的法定股本將為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，當中5,000,000,000股股份將於發行時繳足或入賬列為繳足，而5,000,000,000股股份將仍未發行。除因行使首次公開發售前購股權、根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權及超額配股權而發行者外，本公司目前無意發行任何法定但尚未發行的股本。

除本招股章程及本附錄「全體股東於二零零九年十一月一日通過的書面決議案」分段所披露者外，本公司自註冊成立以來的股本概無任何變動。

(c) 我們附屬公司的股本變動

我們附屬公司載列於本招股章程「附錄一—會計師報告」一節。除本附錄「本公司的股本變動」分段所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，我們附屬公司的股本或註冊資本的變動如下。

- (a) 北京龍湖慶華置業有限公司於二零零六年四月十四日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。其註冊資本於二零零八年三月十四日增至人民幣500,000,000元。
- (b) 北京龍湖時代置業有限公司於二零零八年一月三日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。其註冊資本於二零零八年七月九日增至人民幣500,000,000元，於二零零八年八月二十日增至人民幣900,000,000元，並於二零零九年一月六日增至人民幣1,400,000,000元。
- (c) 北京龍湖中佰置業有限公司於二零零七年十月二十四日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。其註冊資本於二零零八年一月三日增至人民幣1,000,000,000元並於二零零八年六月二十五日增至人民幣1,500,000,000元。
- (d) 成都龍湖錦城置業有限公司於二零零五年八月十八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。其註冊資本於二零零八年一月七日增至人民幣270,000,000元及於二零零八年八月十八日增至人民幣390,000,000元。
- (e) 重慶龍湖地產發展有限公司(前稱重慶中建科置業有限公司)於一九九五年六月二十日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊資本於二零零七年五月二十四日增至人民幣210,000,000元，於二零零七年十二月二十八日增至人民幣522,669,310元及於二零零八年二月二日增至人民幣844,912,450.12元。
- (f) 重慶龍湖凱安地產發展有限公司於二零零六年十一月三十日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。其註冊資本於二零零七年十二月二十七日增至人民幣600,000,000元。
- (g) 重慶北龍湖置地發展有限公司於二零零四年五月十二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。其註冊資本於二零零七年十一月二十七日增至人民幣700,000,000元。

- (h) 二零零八年一月三十日，Longfor Investment股本中一股面值1美元的股份以入賬列為繳足方式配發及發行予本公司。
- (i) 四川興龍湖地產發展有限公司於二零零七年十二月十二日成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣10,000,000元。其註冊股本於二零零八年四月十四日增至人民幣50,000,000元。

除上述者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司附屬公司的股本或註冊資本概無任何其他變動。

(D) 有關附屬公司及我們的合營企業的資料

附屬公司

除本招股章程「附錄一—會計師報告」一節所述附屬公司外，我們已於二零零九年六月三十日後成立下列附屬公司：

公司名稱	註冊成立地點及日期	本集團應佔股權	已發行及繳足股本／註冊資本	經營地點	主要業務
成都元博苗木有限公司	中國 二零零九年七月二十三日	93.4%	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	培養、種植及銷售園林綠化樹木、鮮花、盆景及草坪；建築及維護園林綠化項目
無錫龍湖置業有限公司	中國 二零零九年七月十六日	91.3%	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	開發及經營房地產；銷售建築材料
瀋陽龍湖房地產拓展有限公司	中國 二零零九年九月二十四日	93.48%	註冊資本 15,000,000美元 繳足股本 11,250,000美元	中國	開發房地產；銷售或租賃自置物業
常州嘉南置業有限公司	中國 二零零九年十月十六日	85.07%	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	開發及經營房地產；物業管理服務

合營企業

有關本集團成員公司與第三方(並非本集團成員公司)成立的合營企業(包括中外合資企業及中外合作經營企業)的資料載列如下：

(a) 合資企業

編號	合營公司名稱及其註冊成立地點	合營夥伴名稱	註冊／法定及已發行股本	出資比例／股權百分比	合營方有權提名或已經提名的董事數目	經營年期(到期日)	本集團於合營公司的應佔權益
1.	重慶龍湖企業拓展有限公司，中國	(1) 嘉遜發展 (2) 重慶旭科	人民幣 230,000,000元	91.3% 8.7%	(1) 三名 (2) 兩名	20年 (二零二二年十月十七日)	91.3%
2.	成都龍湖錦華置業有限公司，中國	(1) 重慶龍湖企業拓展 (2) 嘉遜發展 (3) 天普實業	人民幣 100,000,000元	67% 25% 8%	(1) 三名 (2) 一名 (3) 一名	20年 (二零二四年十一月九日)	86.17%
3.	四川龍湖地產發展有限公司，中國	(1) 重慶龍湖企業拓展 (2) 嘉遜發展 (3) 天普實業	人民幣 50,000,000元	75% 17% 8%	(1) 三名 (2) 一名 (3) 一名	20年 (二零二六年四月十三日)	85.48%
4.	北京龍湖置業有限公司，中國	(1) 重慶龍湖企業拓展 (2) 何天濤 (3) 北京華川欣潤投資有限公司	人民幣 10億元	98.5% 0.3% 1.2%	未規定	20年 (二零二二年十二月十日)	89.93%
5.	西安龍湖錦城置業有限公司，中國	(1) 西安龍湖地產 (2) 西安立豐物業管理有限公司	人民幣 430,000,000元	99.3% 0.7%	由股東於股東大會委任	未規定	90.66%
6.	上海恒睿房地產有限公司，中國	(1) 重慶龍湖地產 (2) COF I SRL	人民幣 15.89億元	50% (附註1) 50% (附註1)	(1) 三名 (2) 兩名	20年 (二零二八年一月二十七日)	45.7%

編號	合營公司名稱及其註冊成立地點	合營夥伴名稱	註冊／法定及已發行股本	出資比例／股權百分比	合營方有權提名或已經提名的董事數目	經營年期(到期日)	本集團於合營公司的應佔權益
7.	嘉遜置地(中國)有限公司，英屬維爾京群島	(1) HKL (China West) Property Investments Limited (2) 嘉遜發展	50,000美元 分拆為25,000股 每股面值1美元的 A類股份及 25,000股每股 面值1美元的B類 股份，其中50股 A類股份獲發行予 HKL (China West) Property Investments Limited及50股B類 股份獲發行予 嘉遜發展	50% 50%	(1) 三名 (2) 三名	未規定	47.36842% (附註2)
8.	沈陽龍湖房地產拓展有限公司，中國	(1) Fortune Glistar (2) 重慶龍湖企業拓展	15,000,000美元	25% 75%	(1) 一名 (2) 二名	20年 (二零二九年 九月二十三日)	93.48%
9.	常州嘉南置業有限公司，中國	(1) 上海恒馳 (2) 常州常發農業裝備有限公司 (3) 江蘇常發地產股份有限公司	人民幣50,000,000元	91% 8% 1%	(1) 兩名 (2)及(3)兩間 公司合共一名	20年 (二零二九年 十月十五日)	85.07%

附註1：相關項目為本集團與ING Real Estate China Opportunity Fund LP (「ING」) 透過其境外實體合作開發的項目。該公司成立後，分別由重慶龍湖地產及COR I SRL持有20%及80%權益。ING可於發生若干特定事件後，向本集團發出通知，要求本集團按預定公式計算的價格，直接或間接購入ING的部分或全部(視情況而定)股權。特別是，ING有權要求本集團按預定公式計算的價格，向其收購COF I SRL的38.75%權益及相關股東貸款(如有)。於二零零八年十二月，成都龍湖地產向COF I SRL以代價人民幣537,796,459元收購該公司30%權益，而非根據訂約方協定的38.75%權益。而且，倘ING已向本集團提供墊款(方法為運用其享有上海恒睿所作的分派，而該等墊款總額超過上海恒睿的已繳股本若干百分比)，則ING亦可要求本集團收購ING向境外中介控股公司墊付的股東貸款，以將ING於合營企業的注資減至25%，同時將本集團的注資增至75%。應付的代價將參考上海恒睿當時繳足股本額的指定百分比釐定。此外，ING亦有權要求本集團於(a) 上海恒睿所開發的物業單位已售出(包括預售)數目超過單位總數的指定百分比及(b) 上海恒睿註冊成立日期第五個週年日(以較早者為準)後，收購ING所持COF I SRL的全部餘下權益及所有相關股東貸款(如有)。本集團應付購買價將主要參考訂約方協定的未售出物業的估值或由獨立估值師經計及適用應付稅項釐定。

附註2：HKL (China West) Property Investments Limited及嘉遜發展於清算後分佔的股息及分派乃根據52.63158與47.36842的比例分配。

除嘉遜置地(中國)有限公司外，所有上述合資企業的損益及分派均按各合營方的出資進行分配。

(b) 中國的合作經營企業

合營 編號	合營 公司名稱	合營夥伴名稱	註冊資本	出資比例	合營方有權 提名或已經 提名的 董事數目	經營年期 (到期日)	合營公司的 組織章程細則 所規定的 損益分配
1.	成都龍湖 同晉置業 有限公司	(1) 重慶龍湖企業拓展 (2) ING COF (3) 成都佳遜	人民幣 966,550,000元	51% (附註2) 25% 24%	(1) 九名 (2) 一名 (3) 一名	20年 (二零二七年 四月十八日)	待投資者參考該 公司的經營狀況 釐定，但在任何 情況下ING COF 均佔該公司損益 的49% (附註2)
2.	重慶興龍湖置地 發展有限公司	(1) 嘉遜置地 (2) 重慶龍湖地產	27,000,000美元	95% 5%	(1) 五名 (2) 一名	20年 (二零二五年 七月十九日)	95% 5%
3.	成都嘉南置業 有限公司	(1) ING COF I (HK) (2) 成都佳遜	人民幣 382,890,100元	92.16% (附註1) 7.84% (附註1)	(1) 兩名 (2) 三名	20年 (二零二七年 十二月十七日)	90% 10%
4.	成都拓晟置業 有限公司	(1) Front Harbour (2) 成都佳遜	人民幣 633,495,100元	95.26% (附註1) 4.74% (附註1)	(1) 兩名 (2) 三名	20年 (二零二七年 十二月十八日)	90% 10%
5.	成都景匯置業 有限公司	(1) COF I (HK) (2) 成都佳遜	人民幣 653,275,800元	95.41% (附註1) 4.59% (附註1)	(1) 兩名 (2) 三名	20年 (二零二七年 十二月十七日)	90% 10%
6.	成都匯新置業 有限公司	(1) Sunny Champ (2) 成都佳遜	人民幣 629,993,500元	67.95% (附註1) 32.05% (附註1)	(1) 兩名 (2) 三名	20年 (二零二七年 十二月十七日)	90% 10%
7.	重慶龍湖宜恒 地產發展有限公司	(1) 重慶龍湖地產 (2) Fantastic Star	人民幣 360,000,000元	51% (附註3) 49%	(1)十名 (2)一名	20年 (二零二六年 十一月二十二日)	待投資者參考 該公司的經營 狀況釐定

附註：

1. 相關項目(共四個)為本集團與Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd. 及Aetos Capital Asia II, Ltd. (統稱「Aetos」)以及ING Real Estate China Opportunity Fund LP (「ING」)透過其境外實體合作開發的項目。該等境外實體則由Aetos及ING擁有的一家中間境外控股公司持有。Aetos及ING可於發生若干特定事件後，各自向本集團發出通知，要求本集團按預定公式計算的價格直接或間接購入其部分或全部(視情況而定)股權。Aetos及ING有權(不遲於二零零八年八月三十日行使)要求本集團按預定公式計算的價格(假設於二零零八年九月三十日(即完成收購的指定截止日期)前已進行收購，價格約為人民幣968,000,000元)向彼等收購其共同持有的該中間境外控股公司合共45.5556%權益及相關股東貸款(如有)。於二零零八年八月或前後，ING及Aetos均已向我們表示，彼等擬行使上述權利。於二零零九年十月十五日，本集團與Northpole Investment, Limited及Northpole Investment TE, Limited(均為Aetos的附屬公司)與ING COF III (HK) Limited(為ING的投資工具)訂立補充協議。根據該補充協議，待上市成事後及本公司已於二零零九年十二月三十一日或之前收到大多數上市的發行所得款項，本集團將向ING及Aetos收購彼等於境外控股公司合共44.4444%權益，代價將按預先釐定公式計算，從而令ING及Aetos獲得按彼等投資合營企業時至完成收購日期的實際注資比例計算的協定內部收益率。完成收購會將本集團於合營企業的實際權益提高至49.13%。

有關各方之間的合營安排(經上述補充協議修訂)亦規定，倘ING及Aetos已向本集團提供墊款(方法為運用彼等享有合營企業所作的分派，而該等墊款總額超過中國合營實體的已繳股本若干百分比)，則ING可要求本集團收購其向境外控股公司墊付的股東貸款或於各中國合營實體的股權，以將ING於合營企業的注資減至19%，同時將本集團的注資增至56%。應付的收購代價將參考中國合營實體當時繳足股本額的指定百分比釐定。此外，Aetos及ING亦有權於(a)有關合營實體發展的物業單位售出(包括預售)數目超過單位總數的指定百分比；及(b)各方於中國項目公司的投資日期第五週年(以較早者為準)後，要求本集團收購彼等於境外控股公司持有的全部餘下權益以及所有相關股東貸款(如有)。本集團應付的購買價主要參考訂約方協定的當時未售物業的估值或由獨立估值師經計及適用的應付稅項釐定。

相關合營企業已於往績記錄期間入賬為本集團的共同控制實體，而本公司認為，該等會計處理方式已考慮到上述ING及Aetos的特別權利而遵守相關會計準則。

2. 相關項目為本集團與ING透過其境外實體合作開發的項目。ING可於發生若干特定事件後，向本集團發出通知，要求本集團按預定公式計算的價格直接或間接購入其部分或全部(視情況而定)股權。特別是，ING有權於(a)有關成都龍湖同晉發展的物業單位售出(包括預售)數目超過單位總數的指定百分比；及(b)成都龍湖同晉註冊成立日期第五週年(以較早者為準)後，要求本集團收購ING的境外實體所持全部餘下權益以及所有相關股東貸款(如有)。於該情況下，本集團應付的購買價主要參考訂約方協定的未售物業的估值或由獨立估值師經計及適用的應付稅項釐定。於最後實際可行日期，概無發生上述任何可觸發ING行使銷售權的特定事件。
3. 相關項目為本集團與ING透過其境外實體合作開發的項目。ING有權於(a)有關重慶龍湖宜恒發展的物業單位售出(包括預售)數目超過單位總數的指定百分比；及(b)重慶龍湖宜恒註冊成立日期第五週年(以較早者為準)後，要求本集團收購其於境外實體的全部權益以及所有相關股東貸款(如有)。於該情況下，本集團應付的購買價將主要參考訂約方協定的未售物業的估值而計算或由獨立估值師釐定。於最後實際可行日期，概無發生任何可觸發ING行使銷售權的特定事件。

(E) 全體股東於二零零九年十一月一日通過的書面決議案

根據全體股東於二零零九年十一月一日通過的書面決議案：

- (a) 待本招股章程「全球發售的架構及條件」一節「全球發售的條件」一段所述相同條件獲達成後：
- (i) 批准全球發售(包括超額配股權)，以及批准根據全球發售建議配發及發行發售股份，並授權董事根據全球發售配發及發行發售股份；
 - (ii) 批准及採納首次公開發售後購股權計劃規則，惟董事會(或董事會成立的任何委員會)可決定作出任何修訂，並授權董事會或任何有關委員會全權酌情授出購股權以認購有關股份；因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而配發、發行及處理股份；以及採取一切可能必需或適宜的措施，以實行首次公開發售後購股權計劃；
- (b) 授予本公司董事一般無條件授權，以行使本公司的一切權力配發、發行及處理股份；並作出或授出可能須配發及發行或處理股份的要約、協議或購股權(包括賦予任何權利以認購或以其他方式收取股份的任何認股權證、債券、票據及債權證)，惟除以(i)供股(定義見下文)或(ii)因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或根據首次公開發售後購股權計劃或任何購股權計劃或當時採納的類似安排可能授出的購股權獲行使而發行的股份，以向本公司及／或其任何附屬公司高級職員及／或僱員或任何其他人士授出或發行股份或收購股份的權利；或(iii)任何以股代息計劃或根據組織章程細則須配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的類似安排；或(iv)我們的股東在股東大會上授出的任何特殊授權以外的方式者外，按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份總面值，不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份(不包括因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可授出的購股權而可能須予發行的任何股份)總面值的20%；
- (c) 授予我們董事一般無條件授權，以行使本公司的一切權力在聯交所或本公司的證券可能上市及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購買股份，而有

關股份數目(不包括因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可授出的購股權而可能須予發行的任何股份)最多達緊隨全球發售完成後已發行股份總面值的10%；

- (d) 擴大上文(b)段所述的一般無條件授權，在我們董事根據一般授權可予配發及發行或同意將予配發及發行股份的總面值之上，加上本公司根據上文(c)段所述購買股份的授權所購買股份的總面值，其最多達緊隨全球發售完成後已發行股份(不包括因行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可授出的購股權而可能須予發行的任何股份)總面值的10%；及
- (e) 本公司批准及採納自上市日期起生效的組織章程細則。

就上文(b)段而言，「供股」指我們的董事於指定期間內向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的股份持有人(及(如適用)有權參與發售的本公司其他證券持有人)按彼等當時持有股份或(如適用)其他證券的比例，向彼等發售股份或發行購股權、認股權證或附有權利認購股份的其他證券，惟在所有情況下我們的董事有權就零碎股權或經考慮適用於本公司的任何地區的法律限制或責任或該等地區任何認可監管機構或任何證券交易所的規定，作出彼等認為必需或適當(但須遵守上市規則的相關規定)的豁免或其他安排。

上文(b)及(c)段所述的每項一般授權將一直有效，直至下列最早日期為止：(1)本公司下屆股東週年大會結束；(2)任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之日；或(3)股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修改或更新該授權之時。

(F) 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程刊發日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 於二零零八年一月十八日訂立的書面備忘錄，當中概述嘉遜發展向HKL (China West) Property Investments Limited作出的確認，HKL (China West) Property Investments Limited、其聯屬人或其代名人將獲賦予權利認購可按37,500,000美元(或HKL (China West) Property Investments Limited認為合適的較低金額)認購的該數目的本公司當時建議國際發售下的股份，惟須按不遜於及不優於提供予其他人士的條款進行；

- (b) 吳女士及蔡先生(作為賣方)與Longfor Investment(作為買方)於二零零八年六月十一日訂立的買賣協議，內容有關以3,201,155,089港元的總代價買賣嘉遜發展的全部已發行股本；
- (c) 吳女士(作為轉讓人)與Longfor Investment(作為承讓人)於二零零八年六月十一日簽立的轉讓文據，內容有關以1,920,693,053港元的代價轉讓嘉遜發展1,200,000股每股面值1港元的股份；
- (d) 吳女士(作為轉讓人)與Longfor Investment(作為承讓人)於二零零八年六月十一日簽立的一套買賣單據，內容有關以1,920,693,053港元的代價轉讓嘉遜發展1,200,000股每股面值1港元的股份；
- (e) 蔡先生(作為轉讓人)與Longfor Investment(作為承讓人)於二零零八年六月十一日簽立的轉讓文據，內容有關以1,280,462,036港元的代價轉讓嘉遜發展800,000股每股面值1港元的股份；
- (f) 蔡先生(作為轉讓人)與Longfor Investment(作為承讓人)於二零零八年六月十一日訂立的一套買賣單據，內容有關以1,280,462,036港元的代價轉讓嘉遜發展800,000股每股面值1港元的股份；
- (g) 吳女士(作為轉讓人)、Charm Talent(作為承讓人)及Longfor Investment於二零零八年六月十一日簽立的轉讓契據，內容有關以向吳女士配發及發行一股Charm Talent股本中面值1美元的普通股作為代價，轉讓Longfor Investment應付予吳女士的貸款1,920,693,053港元；
- (h) 蔡先生(作為轉讓人)、Precious Full(作為承讓人)及Longfor Investment於二零零八年六月十一日簽立的轉讓契據，內容有關以向蔡先生配發及發行一股Precious Full股本中面值1美元的普通股作為代價，轉讓Longfor Investment應付予蔡先生的貸款1,280,462,036港元；
- (i) Charm Talent(作為轉讓人)、本公司(作為承讓人)及Longfor Investment於二零零八年六月十一日簽立的轉讓契據，內容有關以賬面值1,920,693,053港元的代價轉讓Longfor Investment應付予Charm Talent的貸款1,920,693,053港元；
- (j) Precious Full(作為轉讓人)、本公司(作為承讓人)及Longfor Investment於二零零八年六月十一日簽立的轉讓契據，內容有關以賬面值1,280,462,036港元的代價轉讓Longfor Investment應付予Precious Full的貸款1,280,462,036港元；
- (k) 嘉遜發展(作為借款人)、嘉遜發展的附屬公司(即Jasmine Spread、Everbay、Join Dragon及Silver Oak(作為擔保人))、Citicorp Securities Asia Pacific Limited(作為安排人)、中國建設銀行股份有限公司香港分行、星展銀行香港分行、Citicorp

Securities Asia Pacific Limited、CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (即CapitaLand Limited的聯屬人)、CapitaLand AIF Limited (即CapitaLand Limited的聯屬人)、China Precious International Limited (即長江實業(集團)有限公司的聯屬人)及City Super Development Limited (即新鴻基地產有限公司的聯屬人) (作為貸款人)，以及Citicorp International Limited (作為代理及擔保代理) 於二零零八年五月二十六日就2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立的修訂協議；

- (l) Charm Talent (作為押記人)、Precious Full (作為押記人) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零八年六月十一日簽立的本公司股份押記；
- (m) 本公司 (作為押記人) 與Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零八年六月十一日簽立的Longfor Investment股份押記；
- (n) Longfor Investment (作為押記人) 與Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零八年六月十一日簽立的嘉遜發展股份押記；
- (o) 蔡先生、吳女士、Precious Full及Charm Talent (作為後償貸款人)、本公司 (作為公司) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零八年六月十一日訂立的控股公司後償契據 (「控股公司後償契據」)；
- (p) 蔡先生、吳女士、Precious Full、Charm Talent及本公司 (作為後償貸款人)、Longfor Investment (作為公司) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零八年六月十一日訂立的Longfor Investment後償契據 (「Longfor Investment後償契據」)；
- (q) Longfor Investment及本公司 (作為後償貸款人)、嘉遜發展 (作為借款人) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零八年六月十一日訂立的額外借款人後償契據 (「額外借款人後償契據」)；
- (r) 蔡先生、吳女士、Precious Full及Charm Talent (作為後償貸款人)、本公司 (作為公司) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零九年九月四日就控股公司後償契據訂立的終止契據；
- (s) 蔡先生、吳女士、Precious Full、Charm Talent及本公司 (作為後償貸款人)、Longfor Investment (作為公司) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零九年九月四日就Longfor Investment後償契據訂立的終止契據；
- (t) 蔡先生及吳女士 (作為後償貸款人)、嘉遜發展 (作為借款人) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零九年九月四日就借款人後償契據訂立的終止契據，該借款人後償契據由吳女士及蔡先生 (作為後償貸款人)、嘉遜發展 (作為借款人) 及Citicorp International Limited (作為擔保代理) 於二零零七年九月二十一日訂立；

- (u) Everbay、Jasmine Spread、Join Dragon及Silver Oak(作為後償貸款人)、嘉遜發展(作為借款人)及Citicorp International Limited(作為擔保代理)於二零零九年九月四日就離岸後償契據訂立的終止契據，該離岸後償契據由Jasmine Spread、Everbay、Join Dragon及Silver Oak(統稱後償貸款人)、嘉遜發展(作為借款人)及Citicorp International Limited(作為擔保代理)於二零零七年九月二十一日訂立；
- (v) 本公司及Longfor Investment(作為後償貸款人)、嘉遜發展(作為借款人)及Citicorp International Limited(作為擔保代理)於二零零九年九月四日就額外借款人後償契據訂立的終止契據；
- (w) Citicorp International Limited於二零零九年九月四日以Charm Talent及Precious Full為受益人就2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立的解除契約。
- (x) Citicorp International Limited於二零零九年九月四日以本公司為受益人就2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立的解除契約。
- (y) Citicorp International Limited於二零零九年九月四日以Longfor Investment為受益人就2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立的解除契約。
- (z) Citicorp International Limited於二零零九年九月四日以嘉遜發展為受益人就2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立的解除契約。
- (aa) 本公司、Longfor Investment、Jasmine Spread、Everbay、Join Dragon、Silver Oak、Citicorp International Limited、Citicorp Securities Asia Pacific Limited、中國建設銀行股份有限公司香港分行、星展銀行香港分行、CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.、CapitaLand AIF Limited、China Precious International Limited及City Super Development Limited於二零零九年九月四日就2,518,000,000港元的定期貸款融資訂立有關各項擔保的終止及解除契約。
- (bb) 契諾承諾人於二零零九年十一月一日以本公司為受益人訂立的彌償契據，據此，契諾承諾人為本集團的利益提供稅項彌償保證(「彌償契據」)，詳情載於招股章程本節「(5)其他資料(A)彌償保證」；
- (cc) 控股股東於二零零九年十一月一日以本公司(為其本身及作為我們的附屬公司不時利益的受託人)為受益人就不競爭承諾訂立的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與我們的創辦人及控股股東的關係—不競爭契據」一節；
- (dd) 香港包銷協議；
- (ee) 本公司、Bank of China Group Investment Limited及聯席全球協調人於二零零九年十月三十日就Bank of China Group Investment Limited按發售價認購國際發售項下股份而訂立的企業投資者協議，代價最高為30,000,000美元的等值港元；

- (ff) 本公司、Dunearn Investments (Mauritius) Pte Ltd及聯席全球協調人於二零零九年十月二十九日就Dunearn Investments (Mauritius) Pte Ltd按發售價認購國際發售項下股份而訂立的企業投資者協議，代價最高為50,000,000美元的等值港元；
- (gg) 本公司、Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd及聯席全球協調人於二零零九年十月二十九日就Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd按發售價認購國際發售項下股份而訂立的企業投資者協議，代價最高為50,000,000美元的等值港元；
- (hh) 本公司、中國平安資產管理(香港)有限公司及聯席全球協調人於二零零九年十月二十九日就中國平安資產管理(香港)有限公司按發售價認購國際發售項下股份而訂立的企業投資者協議，代價最高為30,000,000美元的等值港元；
- (ii) 本公司、Starsome Investments Limited及聯席全球協調人於二零零九年十月二十九日就Starsome Investments Limited按發售價認購國際發售項下股份而訂立的企業投資者協議，代價最高為37,500,000美元的等值港元。

(G) 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團在中國註冊的商標如下：

商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	註冊期間
	重慶龍湖地產	19	1138779	二零零七年十二月二十八日至 二零一七年十二月二十七日
	重慶龍湖企業拓展	36	1364887	二零零零年二月十四日至 二零一零年二月十三日
	重慶龍湖企業拓展	35	1369743	二零零零年二月二十八日至 二零一零年二月二十七日
	重慶龍湖企業拓展	19	1375729	二零零零年三月二十一日至 二零一零年三月二十日
	重慶龍湖企業拓展	6	1388158	二零零零年四月二十一日至 二零一零年四月二十日
佳辰	重慶龍湖企業拓展	9	1408323	二零零零年六月十四日至 二零一零年六月十三日
	重慶龍湖地產	19	1652170	二零零一年十月二十一日至 二零一一年十月二十日
	重慶龍湖地產	36	1675787	二零零一年十一月二十八日至 二零一一年十一月二十七日
龙湖花园	重慶龍湖企業拓展	6	1713642	二零零二年二月十四日至 二零一二年二月十三日
香格里拉	重慶龍湖企業拓展	37	1754468	二零零二年四月二十一日至 二零一二年四月二十日
香樟林	重慶龍湖地產	6	1757108	二零零二年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日
	重慶龍湖地產	6	1757109	二零零二年四月二十八日至 二零一二年四月二十七日
龙湖花园	重慶龍湖企業拓展	42	1764655	二零零二年五月七日至 二零一二年五月六日

商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	註冊期間
香格里拉	重慶龍湖企業拓展	42	1779638	二零零二年五月二十八日至 二零一二年五月二十七日
香格里拉	重慶龍湖企業拓展	19	1795259	二零零二年六月二十八日至 二零一二年六月二十七日
龙湖花园	重慶龍湖企業拓展	35	1799519	二零零二年六月二十八日至 二零一二年六月二十七日
龙湖花园	重慶龍湖企業拓展	37	1804403 ⁽¹⁾	二零零二年七月七日至 二零一二年七月六日
香樟林	重慶龍湖地產	19	1806197	二零零二年七月十四日至 二零一二年七月十三日
	重慶龍湖地產	19	1815322	二零零二年七月二十八日至 二零一二年七月二十七日
香樟林	重慶龍湖地產	37	1948339	二零零二年十一月七日至 二零一二年十一月六日
香樟林	重慶龍湖地產	36	1949008	二零零二年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日
香格里拉	重慶龍湖企業拓展	35	1959250	二零零四年七月二十一日至 二零一四年七月二十日
	重慶龍湖企業拓展	37	3038164	二零零三年五月二十一日至 二零一三年五月二十日
	重慶龍湖企業拓展	36	3038165	二零零三年五月二十一日至 二零一三年五月二十日
	重慶龍湖企業拓展	35	3038166	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
	重慶龍湖企業拓展	19	3038167	二零零三年三月二十八日至 二零一三年三月二十七日
	重慶龍湖企業拓展	6	3038168	二零零三年三月二十八日至 二零一三年三月二十七日
	重慶龍湖企業拓展	37	3038169	二零零三年五月二十一日至 二零一三年五月二十日

商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	註冊期間
	重慶龍湖企業拓展	36	3038170	二零零三年五月二十一日至 二零一三年五月二十日
	重慶龍湖企業拓展	35	3038171	二零零三年四月二十八日至 二零一三年四月二十七日
	重慶龍湖企業拓展	19	3038172	二零零三年三月二十八日至 二零一三年三月二十七日
	重慶龍湖企業拓展	6	3038173	二零零三年三月二十一日至 二零一三年三月二十日
	重慶龍湖企業拓展	43	3533943	二零零五年六月七日至 二零一五年六月六日
	重慶龍湖地產	45	3533944	二零零五年七月十四日至 二零一五年七月十三日
	重慶龍湖地產	35	3533945	二零零五年一月十四日至 二零一五年一月十三日
	重慶龍湖企業拓展	41	3533946	二零零四年十月七日至 二零一四年十月六日
	重慶龍湖企業拓展	31	3533947	二零零四年九月七日至 二零一四年九月六日
	重慶龍湖地產	44	3533948	二零零五年八月十四日至 二零一五年八月十三日
	重慶龍湖企業拓展	35	3533949	二零零五年一月十四日至 二零一五年一月十三日
	重慶龍湖企業拓展	36	3533950	二零零五年五月七日至 二零一五年五月六日
	重慶龍湖企業拓展	43	3533951	二零零五年六月七日至 二零一五年六月六日
	重慶龍湖企業拓展	19	3533952	二零零五年六月十四日至 二零一五年六月十三日
	重慶龍湖企業拓展	19	3534016	二零零五年六月十四日至 二零一五年六月十三日
	重慶龍湖企業拓展	36	3534017	二零零五年五月七日至 二零一五年五月六日

商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	註冊期間
	重慶龍湖企業拓展	35	3534018	二零零五年一月十四日至 二零一五年一月十三日
	重慶龍湖企業拓展	45	3534030	二零零五年五月十四日至 二零一五年五月十三日
	重慶龍湖企業拓展	41	3534031	二零零四年十月七日至 二零一四年十月六日
	重慶龍湖企業拓展	44	3534032	二零零五年六月七日至 二零一五年六月六日
	重慶龍湖企業拓展	36	3534033	二零零五年五月七日至 二零一五年五月六日
	重慶龍湖企業拓展	19	3534034	二零零五年六月十四日至 二零一五年六月十三日
香樟林	重慶龍湖企業拓展	35	3534035	二零零五年一月十四日至 二零一五年一月十三日
香樟林	重慶龍湖企業拓展	43	3534036	二零零五年六月七日至 二零一五年六月六日
CRYSTAL TOWN	重慶龍湖企業拓展	36	3534037	二零零五年五月七日至 二零一五年五月六日
CRYSTAL TOWN	重慶龍湖企業拓展	19	3534038	二零零五年六月十四日至 二零一五年六月十三日
北岸星座	重慶龍湖企業拓展	36	3534039	二零零五年五月七日至 二零一五年五月六日
北岸星座	重慶龍湖企業拓展	19	3534040	二零零五年六月十四日至 二零一五年六月十三日
TERRORE NEW-STAR	重慶龍湖企業拓展	19	3534041	二零零五年六月十四日至 二零一五年六月十三日
TERRORE NEW-STAR	重慶龍湖企業拓展	36	3534042	二零零五年五月七日至 二零一五年五月六日
速搏運動城	重慶龍湖企業拓展	41	3653707 ⁽²⁾	二零零五年七月二十一日至 二零一五年七月二十日
速搏運動城	重慶龍湖企業拓展	35	3653708	二零零五年七月二十一日至 二零一五年七月二十日
	重慶龍湖地產	19	3671860	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日

商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	註冊期間
	重慶龍湖地產	43	3784096	二零零六年二月二十一日至 二零一六年二月二十日
	重慶龍湖地產	41	3784097	二零零六年二月二十一日至 二零一六年二月二十日
春森彼岸	重慶龍湖地產	19	3784098	二零零六年三月七日至 二零一六年三月六日
紫都城	重慶龍湖地產	36	3869841	二零零六年五月二十八日至 二零一六年五月二十七日
紫都城	重慶龍湖地產	19	3869902	二零零六年五月七日至 二零一六年五月六日
	重慶龍湖地產	37	3994827	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
紫都城	重慶龍湖地產	37	3994830	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
	重慶龍湖地產	36	3994831	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
	重慶龍湖地產	37	3994832	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
春森彼岸	重慶龍湖地產	36	3994833	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
春森彼岸	重慶龍湖地產	37	3994834	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
佳辰	重慶龍湖企業拓展	37	3994835	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
水晶郦城	重慶龍湖企業拓展	37	3994836	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
名店坊	重慶龍湖企業拓展	37	3994837	二零零七年一月十四日至 二零一七年一月十三日
南城天街	重慶龍湖企業拓展	36	4086216	二零零七年五月二十一日至 二零一七年五月二十日
东城天街	重慶龍湖企業拓展	37	4086217	二零零七年五月二十一日至 二零一七年五月二十日

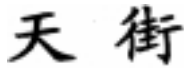
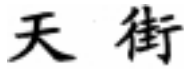
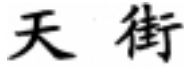

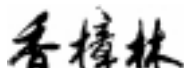



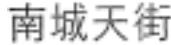
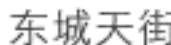








商標	註冊擁有人名稱	類別	註冊編號	註冊期間
	重慶龍湖地產	37	4157174	二零零七年十二月二十八日至 二零一七年十二月二十七日
	Chengdu Longhu Estate Development Co. Ltd. (附註3)	42	4979852	二零零九年五月二十一日至 二零一九年五月二十日
	Chengdu Longhu Estate Development Co. Ltd. (附註3)	37	4979853	二零零九年六月十四日至 二零一九年六月十三日
	Chengdu Longhu Estate Development Co. Ltd. (附註3)	36	4979854	二零零九年六月七日至 二零一九年六月六日
	重慶龍湖地產	35	4721542	二零零九年五月十四日至 二零一九年五月十三日
	重慶龍湖地產	42	4721543	二零零九年四月十四日至 二零一九年四月十三日
	重慶龍湖地產	37	4721546	二零零九年四月十四日至 二零一九年四月十三日
	重慶龍湖地產	37	5004074	二零零九年六月二十一日至 二零一九年六月二十日
	重慶龍湖地產	36	5004075	二零零九年六月十四日至 二零一九年六月十三日
	重慶龍湖地產	34	5564497	二零零九年四月十四日至 二零一九年四月十三日
	重慶龍湖地產	31	5564553	二零零九年五月二十八日至 二零一九年五月二十七日
	重慶龍湖地產	34	5564557	二零零九年四月十四日至 二零一九年四月十三日
	重慶龍湖地產	29	5564596	二零零九年五月二十八日至 二零一九年五月二十七日
	重慶龍湖地產	31	5564598	二零零九年五月二十八日至 二零一九年五月二十七日
	重慶龍湖地產	29	5564559	二零零九年五月二十八日至 二零一九年五月二十七日
	重慶龍湖地產	34	5564600	二零零九年四月十四日至 二零一九年四月十三日

附註：

1. 「花園」並無專用權
2. 「運動城」並無專用權
3. 註冊擁有人名稱正由「Chengdu Longhu Estate Development Co., Ltd.」改為「成都龍湖錦華」




於最後實際可行日期，本集團已在中國申請註冊的商標如下：





















商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	19	4721544	二零零五年六月十五日
	重慶龍湖地產	36	4721545	二零零五年六月十五日
	重慶龍湖地產	42	5004073	二零零五年十一月十五日
	重慶龍湖地產	19	5004076	二零零五年十一月十五日
	重慶龍湖地產	35	5004077	二零零五年十一月十五日
	重慶龍湖地產	36	5103543	二零零六年一月五日
	重慶龍湖地產	35	5103544	二零零六年一月五日
	重慶龍湖地產	37	5103545	二零零六年一月五日
	重慶龍湖地產	42	5103546	二零零六年一月五日
	重慶龍湖地產	19	5103547	二零零六年一月五日
林澜艺墅	北京龍湖置業	36	5157810	二零零六年二月十四日
大竹林	重慶龍湖地產	35	5385258	二零零六年五月三十日
大竹林	重慶龍湖地產	19	5385259	二零零六年五月三十日
大竹林	重慶龍湖地產	37	5385260	二零零六年五月三十日
天街	重慶龍湖地產	42	5389850	二零零六年六月一日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	37	5389851	二零零六年六月一日
	重慶龍湖地產	36	5389852	二零零六年六月一日
	重慶龍湖地產	35	5389853	二零零六年六月一日
	重慶龍湖地產	42	5418702	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418703	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418704	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418705	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418706	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418707	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418708	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418709	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418710	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418711	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418712	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418713	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418714	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418715	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418716	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖企業拓展	42	5418717	二零零六年六月十四日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
紫都城	重慶龍湖地產	42	5418914	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖地產	42	5418915	二零零六年六月十四日
	重慶龍湖地產	42	5418916	二零零六年六月十四日
	成都龍湖錦華	36	5423505	二零零六年六月十六日
	成都龍湖錦華	42	5423506	二零零六年六月十六日
	成都龍湖錦華	42	5423507	二零零六年六月十六日
	成都龍湖錦華	37	5423508	二零零六年六月十六日
	成都龍湖錦華	37	5423510	二零零六年六月十六日
	成都龍湖錦華	36	5423512	二零零六年六月十六日
龙湖	重慶龍湖地產	9	5564472	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	41	5564473	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	40	5564474	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	38	5564475	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	39	5564476	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	35	5564477	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	19	5564478	二零零六年八月二十五日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
善待你一生	重慶龍湖地產	36	5564479	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	6	5564480	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	42	5564481	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	3	5564482	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	1	5564483	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	4	5564484	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	2	5564485	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	42	5564486	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	43	5564487	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	36	5564488	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	5	5564489	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	6	5564490	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	8	5564491	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	28	5564492	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	29	5564493	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	30	5564494	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	32	5564495	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	33	5564496	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	7	5564498	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	38	5564499	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	39	5564500	二零零六年八月二十五日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
龙湖	重慶龍湖地產	40	5564501	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	11	5564522	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	10	5564523	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	9	5564524	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	8	5564525	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	7	5564526	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	37	5564527	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	45	5564528	二零零六年八月二十五日
善待你一生	重慶龍湖地產	44	5564529	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	28	5564530	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	5	5564532	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	6	5564533	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	17	5564534	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	14	5564535	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	16	5564536	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	18	5564537	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	3	5564538	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	15	5564539	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	13	5564540	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	12	5564541	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	25	5564542	二零零六年八月二十五日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	24	5564543	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	23	5564544	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	28	5564545	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	22	5564546	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	21	5564547	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	20	5564548	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	1	5564549	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	2	5564550	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	4	5564551	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	38	5564552	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	37	5564554	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	32	5564555	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	33	5564556	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	30	5564558	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	29	5564559	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	27	5564560	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	26	5564561	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	26	5564561	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	16	5564562	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	15	5564563	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	14	5564564	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	13	5564565	二零零六年八月二十五日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	12	5564566	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	11	5564567	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	10	5564568	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	42	5564569	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	40	5564570	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	39	5564571	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	9	5564572	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	37	5564573	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	42	5564574	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	36	5564575	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	13	5564576	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	18	5564577	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	17	5564578	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	10	5564579	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	33	5564580	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	43	5564581	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	35	5564582	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	37	5564583	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	41	5564584	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	38	5564585	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	42	5564586	二零零六年八月二十五日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	45	5564587	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	44	5564588	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	39	5564589	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	43	5564590	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	11	5564591	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	24	5564592	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	25	5564593	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	26	5564594	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	27	5564595	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	30	5564597	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	40	5564601	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	3	5564602	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	4	5564603	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	7	5564604	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	6	5564605	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	8	5564606	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	5	5564607	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	19	5564608	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	20	5564609	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	21	5564610	二零零六年八月二十五日
	重慶龍湖地產	22	5564611	二零零六年八月二十五日

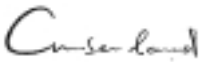
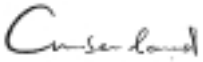
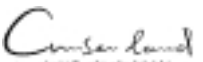


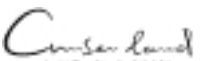
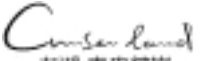


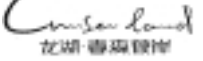
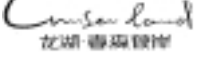
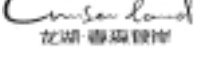
商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
龙湖地產	重慶龍湖地產	12	5564615	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	15	5564616	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	36	5564617	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	14	5564618	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	16	5564619	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	1	5564620	二零零六年八月二十五日
龙湖地產	重慶龍湖地產	2	5564621	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	27	5564712	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	26	5564713	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	22	5564714	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	24	5564715	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	25	5564716	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	21	5564717	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	20	5564718	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	19	5564719	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	18	5564720	二零零六年八月二十五日
龙湖	重慶龍湖地產	17	5564721	二零零六年八月二十五日
颐和原著	北京龍湖置業	42	5735321	二零零六年十一月二十日
颐和原著	北京龍湖置業	37	5735322	二零零六年十一月二十日
颐和原著	北京龍湖置業	36	5735323	二零零六年十一月二十日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
颐和原著	北京龍湖置業	35	5735324	二零零六年十一月二十日
颐和原著	北京龍湖置業	19	5735325	二零零六年十一月二十日
颐和原著	北京龍湖置業	6	5735326	二零零六年十一月二十日
滌瀾山	北京龍湖置業	42	5735327	二零零六年十一月二十日
滌瀾山	北京龍湖置業	37	5735448	二零零六年十一月二十日
滌瀾山	北京龍湖置業	36	5735449	二零零六年十一月二十日
滌瀾山	北京龍湖置業	35	5735450	二零零六年十一月二十日
滌瀾山	北京龍湖置業	19	5735451	二零零六年十一月二十日
滌瀾山	北京龍湖置業	6	5735452	二零零六年十一月二十日
宜恒	重慶龍湖地產	36	5759264	二零零六年十二月一日
宜恒	重慶龍湖地產	35	5759265	二零零六年十二月一日
宜恒	重慶龍湖地產	19	5759266	二零零六年十二月一日
宜恒	重慶龍湖地產	6	5759267	二零零六年十二月一日
恒尚	重慶龍湖地產	42	5759268	二零零六年十二月一日
恒尚	重慶龍湖地產	37	5759269	二零零六年十二月一日
恒尚	重慶龍湖地產	36	5759270	二零零六年十二月一日
恒尚	重慶龍湖地產	35	5759271	二零零六年十二月一日
恒尚	重慶龍湖地產	19	5759283	二零零六年十二月一日
恒尚	重慶龍湖地產	6	5759284	二零零六年十二月一日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
融 凱	重慶龍湖地產	42	5759285	二零零六年十二月一日
融 凱	重慶龍湖地產	39	5759286	二零零六年十二月一日
融 凱	重慶龍湖地產	37	5759287	二零零六年十二月一日
融 凱	重慶龍湖地產	36	5759288	二零零六年十二月一日
融 凱	重慶龍湖地產	19	5759289	二零零六年十二月一日
融 凱	重慶龍湖地產	6	5759290	二零零六年十二月一日
融 凱	重慶龍湖地產	35	5759291	二零零六年十二月一日
宜 恒	重慶龍湖地產	42	5759292	二零零六年十二月一日
宜 恒	重慶龍湖地產	37	5759629	二零零六年十二月一日
翠微清波	成都龍湖錦華	42	5831697	二零零七年一月八日
翠微清波	成都龍湖錦華	36	5831698	二零零七年一月八日
翠微清波	成都龍湖錦華	37	5831699	二零零七年一月八日
翡冷翠堤	北京龍湖置業	19	5880855	二零零七年一月三十一日
翡冷翠堤	北京龍湖置業	35	5880856	二零零七年一月三十一日
翡冷翠堤	北京龍湖置業	37	5880857	二零零七年一月三十一日
翡冷翠堤	北京龍湖置業	42	5880858	二零零七年一月三十一日
翡冷翠堤	北京龍湖置業	36	5880864	二零零七年一月三十一日
翡冷翠堤	北京龍湖置業	6	5880874	二零零七年一月三十一日
颐和盛景	北京龍湖置業	42	5885983	二零零七年二月二日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
颐和盛景	北京龍湖置業	37	5885984	二零零七年二月二日
颐和盛景	北京龍湖置業	36	5885985	二零零七年二月二日
颐和盛景	北京龍湖置業	35	5885986	二零零七年二月二日
颐和盛景	北京龍湖置業	19	5885987	二零零七年二月二日
颐和盛景	北京龍湖置業	6	5885988	二零零七年二月二日
善待你一生 for you . forever	重慶龍湖地產	42	5928116	二零零七年三月二日
善待你一生 for you . forever	重慶龍湖地產	44	5928117	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	19	5928118	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	37	5928119	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	38	5928120	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	39	5928121	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	40	5928122	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	41	5928123	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	43	5928124	二零零七年三月二日
for you . forever	重慶龍湖地產	45	5928125	二零零七年三月二日
善待你一生 for you . forever	重慶龍湖地產	36	5928176	二零零七年三月二日
善待你一生 for you . forever	重慶龍湖地產	6	5928194	二零零七年三月二日
善待你一生 for you . forever	重慶龍湖地產	35	5928195	二零零七年三月二日
 重慶龍湖地產	重慶龍湖地產	6	5936183	二零零七年三月九日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	19	5936184	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	35	5936185	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	36	5936186	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	37	5936187	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	42	5936188	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	6	5936189	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	19	5936190	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	42	5936364	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	37	5936365	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	36	5936366	二零零七年三月九日
	重慶龍湖地產	35	5936367	二零零七年三月九日
香醍漫步	北京龍湖置業	36	5992585	二零零七年四月十一日
香醍漫步	北京龍湖置業	35	5992586	二零零七年四月十一日
香醍漫步	北京龍湖置業	19	5992587	二零零七年四月十一日
香醍漫步	北京龍湖置業	6	5992588	二零零七年四月十一日
香醍漫步	北京龍湖置業	42	5992650	二零零七年四月十一日
香醍漫步	北京龍湖置業	37	5992651	二零零七年四月十一日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	37	6364281	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	36	6364282	二零零七年十一月七日
龙湖·香森彼岸	重慶龍湖地產	37	6364283	二零零七年十一月七日
龙湖·香森彼岸	重慶龍湖地產	36	6364284	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	45	6364331	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	44	6364332	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	43	6364333	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	42	6364334	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	41	6364335	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	37	6364336	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	36	6364337	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	35	6364338	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	19	6364339	二零零七年十一月七日
	重慶龍湖地產	6	6364340	二零零七年十一月七日
龙湖三千里	成都龍湖錦華	42	6518630	二零零八年一月二十一日
龙湖三千里	成都龍湖錦華	37	6518631	二零零八年一月二十一日
龙湖三千里	成都龍湖錦華	36	6518632	二零零八年一月二十一日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	重慶龍湖地產	39	6547869	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	37	6547870	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	36	6547871	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	35	6547872	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	19	6547873	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	11	6547874	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	35	6547879	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	19	6547880	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	11	6547881	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	6	6547882	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	6	6547883	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	45	6547884	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	44	6547885	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	43	6547886	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	42	6547887	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	41	6547888	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	37	6547889	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	36	6547890	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	45	6547891	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	44	6547892	二零零八年二月四日
	重慶龍湖地產	43	6547893	二零零八年二月四日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
Longfor	重慶龍湖地產	42	6547894	二零零八年二月四日
Longfor	重慶龍湖地產	41	6547895	二零零八年二月四日
Longfor	重慶龍湖地產	39	6547896	二零零八年二月四日
Longfor	重慶龍湖地產	37	6547897	二零零八年二月四日
Longfor	重慶龍湖地產	36	6547898	二零零八年二月四日
三千城	成都龍湖同晉	42	6687981	二零零八年四月二十八日
三千城	成都龍湖同晉	37	6687982	二零零八年四月二十八日
三千城	成都龍湖同晉	36	6687983	二零零八年四月二十八日
长桥郡	成都龍湖錦城	42	6687984	二零零八年四月二十八日
长桥郡	成都龍湖錦城	37	6687985	二零零八年四月二十八日
长桥郡	成都龍湖錦城	36	6687986	二零零八年四月二十八日
世纪峰景	成都匯新	42	6916060	二零零八年八月二十五日
世纪峰景	成都匯新	37	6916061	二零零八年八月二十五日
世纪峰景	成都匯新	36	6916062	二零零八年八月二十五日
龙湖·小院青城	四川興龍湖	42	6916063	二零零八年八月二十五日
龙湖·小院青城	四川興龍湖	37	6916064	二零零八年八月二十五日
龙湖·小院青城	四川興龍湖	36	6916065	二零零八年八月二十五日

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	成都西祥	42	6916066	二零零八年八月二十五日
	成都西祥	37	6916067	二零零八年八月二十五日
	成都西祥	36	6916068	二零零八年八月二十五日
	成都龍湖同晉	36	6941890	二零零八年九月八日
	成都龍湖同晉	37	6942112	二零零八年九月八日
	成都龍湖同晉	42	6942271	二零零八年九月八日

於最後實際可行日期，本集團已在香港申請註冊下列商標：

商標	申請人名稱	類別	申請編號	申請日期
	本公司	6,19,20, 35,36,37, 38,39,41, 42,43,44 45	301132550	二零零八年六月五日

(b) 專利

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊下列專利：

專利	申請地點	申請人名稱	註冊編號	註冊期
一種豎向 錯疊式花園 洋房住宅	中國	重慶龍湖地產	ZL 2007 2 020114L5	二零零七年十月十日 至二零一七年 十月九日

(c) 版權

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊的版權如下：

版權	註冊地點	註冊擁有人	申請編號
善待你一生 善待您一生(廣告語)	中國	重慶龍湖 企業拓展(附註1)	31-2000-A-219
回家就是度假的開始!(廣告語) (附吉祥物呆呆、魚、太陽)	中國	重慶龍湖地產 (附註2)	31-2000-A-266
大隱隱於市(廣告語)	中國	重慶龍湖地產	31-2001-A-736
生活在高端(廣告語)	中國	重慶龍湖地產	31-2004-A-2303
上品(廣告語)	中國	重慶龍湖地產	31-2004-A-2304
一生一棟(廣告語)	中國	重慶龍湖地產	31-2004-A-2305
一寸空間一寸金(廣告語)	中國	重慶龍湖地產	31-2004-A-2306

附註：

1. 根據本公司中國法律顧問北京市通商律師事務所的法律意見，「善待你一生.善待您一生」的版權仍以重慶龍湖企業拓展的前稱重慶佳辰經濟發展有限公司的名稱持有。北京市通商律師事務所表示，重慶龍湖企業拓展享有「善待你一生.善待您一生」的版權，但仍應登記更改名稱，而北京市通商律師事務所認為辦理該手續不存在任何實質法律障礙。
2. 根據本公司中國法律顧問北京市通商律師事務所的法律意見，「回家就是度假的開始!(附吉祥物呆呆、魚、太陽)」的版權仍以重慶龍湖地產的前稱重慶市中建科置業有限公司的名稱持有。北京市通商律師事務所表示，重慶龍湖地產享有「回家就是度假的開始!(附吉祥物呆呆、魚、太陽)」的版權，但仍應登記更改名稱，而北京市通商律師事務所認為辦理該手續不存在任何實質法律障礙。

於最後實際可行日期，本集團概無在中國申請註冊任何其他版權。

(d) 域名

於最後實際可行日期，本集團註冊的域名如下：

域名	註冊日期
longhu.cq.cn	二零零四年二月五日
longhu.net.cn	二零零二年十月二十八日
longhu.com	一九九八年十一月二十五日
longhu.net	二零零零年一月十四日
longhu.com.cn	二零零二年十月二十八日
longhu.cn	二零零三年三月十七日
longfor.com	二零零七年三月二十四日
longhugroup.net	二零零七年八月十七日
longhugroup.com	二零零七年八月十七日
longhugroup.mobi	二零零七年八月十七日
longhugroup.com.cn	二零零七年八月十七日
longhugroup.net.cn	二零零七年八月十七日
longhugroup.cn	二零零七年八月十七日

域名	註冊日期
longforgroup.cn	二零零七年十月十日
longforgroup.com	二零零七年十月十日
longforgroup.net	二零零七年十月十日
longforgroup.com.cn	二零零七年十月十日
longforgroup.mobi	二零零七年十月十日
longforland.cn	二零零七年十月十日
longforland.com	二零零七年十月十日
longforland.net	二零零七年十月十日
longforland.com.cn	二零零七年十月十日
longforland.mobi	二零零七年十月十日
longforproperties.cn	二零零七年十月十日
longforproperties.com	二零零七年十月十日
longforproperties.net	二零零七年十月十日
longforproperties.com.cn	二零零七年十月十日
longforproperties.mobi	二零零七年十月十日
longforhotels.cn	二零零七年十月十日
longforhotels.com	二零零七年十月十日
longforhotels.net	二零零七年十月十日
longforhotels.com.cn	二零零七年十月十日
longforhotels.mobi	二零零七年十月十日
longforassets.cn	二零零七年十月十日
longforassets.com	二零零七年十月十日
longforassets.net	二零零七年十月十日
longforassets.com.cn	二零零七年十月十日
longforinvest.cn	二零零七年十月十日
longforinvest.com	二零零七年十月十日
longforinvest.net	二零零七年十月十日
longforinvest.com.cn	二零零七年十月十日
longfor.com.cn	二零零七年四月二十一日
longfor.hk	二零零七年十一月十二日
longfor.mobi	二零零七年十月十日
lhtraining.com.cn	二零零七年七月十六日
lhtraining.net	二零零七年七月十六日
lhtraining.org	二零零七年七月十六日
lhtraining.cn	二零零七年七月十六日
龍湖.cn(中國)	二零零三年八月二十三日
龍湖地產.公司	二零零四年九月十日
龍湖地產.com	二零零三年九月十六日
龍湖地產.hk	二零零八年六月十八日
龍湖地產.中國(CN)	二零零三年九月十七日
龍湖地產集團.中國	二零零八年六月十八日
龍湖地產集團.公司	二零零八年六月十八日
龍湖.公司	二零零一年一月三十日
新龍湖物管.公司	二零零四年五月十二日
重慶佳辰.公司(CN)	二零零一年二月六日
蔡奎.net	二零零七年五月十八日
蔡奎.com	二零零七年五月十八日
蔡奎.中國	二零零七年五月十八日

域名	註冊日期
吳亞軍.net	二零零七年五月十八日
吳亞軍.com	二零零七年五月十八日
吳亞軍.中國	二零零七年五月十八日
wuyajun.net.cn	二零零七年五月十八日
caikui.net.cn	二零零七年五月十八日
caikui.mobi	二零零七年五月十八日
khwstj.com.cn	二零零八年六月十一日
shuashuale.com.cn	二零零八年七月八日
wuyj.me	二零零八年七月十七日
wuyajun.me	二零零八年七月十七日
caikui.me	二零零八年七月十七日

除上述者外，於最後實際可行日期，概無其他對本集團業務而言關係重大的貿易或服務標誌、專利、知識產權或工業產權。

(2) 重組

為籌備股份在聯交所上市，本集團旗下各公司已進行下列重組：

1. 本公司註冊成立

二零零七年十二月二十一日，我們在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000港元，分為500,000股每股面值0.10港元的股份，於Codan Trust Company (Cayman) Limited (作為Charm Talent的最初認購人) 向Charm Talent轉讓1股認購人股份以及分別向Charm Talent及Precious Full配發及發行599股股份及400股股份後分別向Charm Talent及Precious Full發行600股及400股股份，並已繳足股款。Charm Talent及Precious Full為在英屬維爾京群島註冊成立的公司，並分別由吳女士及蔡先生擁有。

2. 轉讓嘉遜發展的全部已發行股本

二零零八年六月十一日，吳女士及蔡先生分別以購買代價1,920,693,053港元及1,280,462,036港元，向Longfor Investment轉讓1,200,000股及800,000股嘉遜發展股本中每股面值1港元的股份，分別佔嘉遜發展全部已發行股本的60%及40%。有關購買代價乃根據嘉遜發展於二零零七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值釐定。

3. 吳女士及蔡先生分別向Charm Talent及Precious Full轉讓債務，而其後Charm Talent及Precious Full則轉讓債務予本公司

- (a) 根據於二零零八年六月十一日訂立的兩份轉讓契約，吳女士及蔡先生分別按面值向Charm Talent及Precious Full轉讓應收Longfor Investment款項

1,920,693,053港元及1,280,462,036港元 (Longfor Investment就購買嘉遜發展全部已發行股本應付的購買代價)。進行上述轉讓後，Longfor Investment分別結欠Charm Talent及Precious Full為數1,920,693,053港元及1,280,462,036港元。

- (b) 於上文(a)分段所述轉讓完成後，根據於二零零八年六月十一日訂立的兩份轉讓契約，Charm Talent及Precious Full以面值向本公司轉讓應收Longfor Investment的相同款項1,920,693,053港元及1,280,462,036港元。進行上述轉讓後，Longfor Investment合共結欠本公司3,201,155,089港元，而本公司則分別結欠Charm Talent及Precious Full為數1,920,693,053港元及1,280,462,036港元。

4. Longfor Investment配發股份予本公司

Longfor Investment向本公司配發及發行一股面值1美元的入賬列為繳足股份，以結清上文3(b)段所述Longfor Investment應付Charm Talent及Precious Full的款項。

5. Charm Talent及Precious Full應收本公司貸款撥充資本

二零零八年六月十一日，本公司分別向Charm Talent及Precious Full配發及發行2,361,591,000股股份及1,574,394,000股股份，並按Charm Talent及Precious Full的指示向Fit All配發及發行64,014,000股入賬列為繳足的股份，以全數結清本公司分別應付予Charm Talent及Precious Full的貸款金額1,920,693,053港元及1,280,462,036港元。

(3) 本公司購回其股份

本節包括有關購回股份的資料，包括聯交所規定本招股章程須載列關於該購回的資料。

(A) 香港的相關法律及監管規定

上市規則容許股東授予公司董事一般授權以購回公司於聯交所上市的股份。該項授權須由股東於股東大會上通過普通決議案授出。

(a) 股東批准

所有購回股份(必須為繳足股款)的建議，必須事先經股東於股東大會上通過普通決議案批准，不論以一般授權作出批准或就特定交易給予特別批准。

根據股東於二零零九年十一月一日通過的決議案，我們的董事獲一般無條件授權(「購回授權」)，可由本公司在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此

認可的任何其他證券交易所購回股份，根據此項授權購回的股份不得超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本面值總額10%的股份（不包括根據超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可授出的購股權可能發行的股份）。

(b) 資金來源

本公司進行購回的資金必須來自組織章程細則及開曼群島適用法例及規例規定作此用途而可合法動用的資金。上市公司不得以現金以外的其他代價或聯交所交易規則規定以外的結算方式購回本身的證券。本公司進行的任何購買可以本公司溢利或就購買而發行的新股份支付，或倘組織章程細則授權且在符合公司法的情況下以資本支付，並可於就購買出現任何應付溢價時以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬款項支付，或倘組織章程細則授權且在符合公司法的情況下以資本支付。

(c) 交易限制

本公司可購回的股份總數，最多為於緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%（不包括根據超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可授出的購股權可能發行的股份）。於緊隨購回股份後30日內，本公司在未經聯交所事先批准情況下不得發行或宣佈建議發行股份。倘購回股份會導致公眾人士所持有的上市股份數目降至低於聯交所規定的有關訂明最低百分比，則本公司亦不得在聯交所購回股份。本公司須促使本公司委任購回股份的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回股份的資料。倘購買價高於股份於過去五個在聯交所買賣的交易日的平均收市價5%或以上，則本公司亦不得在聯交所購回本身股份。

(d) 購回股份的地位

所有在聯交所或循其他途徑購回的股份的上市地位將自動撤銷，而有關的股票亦須予註銷及銷毀。根據開曼群島法例，公司購回的股份將視為經已註銷，而儘管該公司的法定股本並無扣減，惟該公司的已發行股本須相應扣減所購回股份的總面值。

(e) 暫停購回

根據上市規則，於發生任何可影響股價的事件或作出任何可影響股價的決定後，本公司不得購回任何股份，直至該等可影響股價的資料公佈為止。尤其根據於本招股章程刊發日期的有效的上市規則規定，倘於緊接下列較早者前一個月：(i)為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績而舉行董事會會議當日(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)；及(ii)上市規則規定本公司刊發任何年度或半年度業績公佈或季度或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績公佈的最後限期(在任何一種情況下，均以業績公佈之日止)，本公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。此外，倘本公司違反上市規則，則聯交所可能禁止本公司在聯交所購回股份。

(f) 程序和報告規定

根據上市規則的規定，在聯交所或循其他途徑購回股份，必須於本公司購回其股份當日後一個聯交所營業日早市或開市前時段(以較早者為準)開始前最少三十分鐘，向聯交所匯報上一日購回的股份總數、每股股份的購買價或購買的最高價和最低價(倘適用)。此外，本公司的年報必須披露年內購回股份的詳情，包括每月購回的股份數目、每股購買價格或就購買股份已付的最高與最低價格(倘適用)及已付總價格。

(g) 關連人士

本公司不得明知而在聯交所向「關連人士」(定義見上市規則)購回股份，而關連人士亦不得明知而在聯交所向本公司出售其所持的證券。

(B) 購回理由

我們的董事相信，股東給予董事一般授權讓本公司可在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及融資安排而定，購回股份或會增加每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(C) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例與法規可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本公司現時的財務狀況和考慮本公司目前的營運資金狀況後，我們的董事認為，全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平（與本招股章程披露的水平比較）有重大不利影響。然而，我們的董事不擬行使購回授權以致對董事不時認為本公司宜具備的營運資金或資產負債水平有重大不利影響。

按於緊隨全球發售後（假設並無行使超額配股權且並無行使首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權）已發行股份5,000,000,000股計算，全面行使購回授權可導致本公司於下列日期（以較早發生者為準）前期間內購回最多500,000,000股股份：(1)本公司下屆股東週年大會結束時；(2)開曼群島法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(3)股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂購回授權時（「有關期間」）。倘若超額配股權獲全面行使（但假設並無行使首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權），按於緊隨全球發售後已發行股份5,150,000,000股計算，全面行使購回授權可令本公司於有關期間內購回最多515,000,000股股份。

(D) 一般事項

我們的董事或（就其進行一切合理查詢後所知）彼等的任何聯繫人士（定義見上市規則）目前均不擬向本集團出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則及開曼群島適用法例及法規行使購回授權。

倘購回股份導致一名股東持有的本集團表決權權益比例增加，則該增加就收購守則而言將被視為收購。因此，一名股東或一批一致行動的股東可能獲得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述情況外，我們的董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

尚未有任何關連人士（定義見上市規則）通知本公司其目前計劃在購回授權獲行使情況下向本集團出售股份，亦無承諾不向本集團出售股份。

(4) 有關董事的其他資料**(A) 董事服務合約詳情****(a) 執行董事及獨立非執行董事**

我們的每名執行董事已就其獲委任為執行董事一事與本公司訂立服務合約，由二零零九年十一月一日起計為期三年。每一方均有權發出不少於三個月書面通知終止有關協議。

我們的每名獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任書。彼等概無與本集團訂立任何服務合約。我們的獨立非執行董事的任期由委任日期起直至本公司下屆股東週年大會結束為止，惟在各個情況下，本公司或有關董事可隨時透過發出三個月事先書面通知終止委任而毋須支付補償，而委任須受組織章程細則有關董事退任及輪值告退的條文所規限。

每名獨立非執行董事各自的委任書的條款在各重大方面為完全相同。每名獨立非執行董事有權收取年度董事袍金300,000港元。

除本招股章程披露者外，我們的董事並無與本集團訂立或擬訂立服務合約（於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

(b) 董事酬金

本集團就截至二零零八年十二月三十一日止一個年度向我們的董事支付及提供的董事酬金（包括根據首次公開發售前股份獎勵計劃及首次公開發售前購股權計劃所收取者）合共約為人民幣20,900,000元。

根據現時有效的安排，我們的董事有權收取董事酬金，而截至二零零九年十二月三十一日止年度的金額預計合共約為人民幣20,400,000元（不包括根據首次公開發售後購股權計劃發放的酌情花紅或授出的購股權（如有））。

(B) 權益披露**(a) 於全球發售完成後我們的董事在本公司及其相聯法團股本中的權益及淡倉**

緊隨全球發售完成後，且並無計及因行使任何首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權或因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，我們的董事及主要行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部

須知會本公司及聯交所的本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券證的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的好倉

董事姓名	公司名稱	身份／權益性質	股份總數	佔公司權益 概約百分比
吳女士	本公司	全權信託創辦人 (附註1)	2,343,591,600股股份	46.9%
	本公司	家族權益 (附註2)	1,562,394,400股股份	31.3%
	重慶龍湖 企業拓展	受控制法團權益 (附註3)	重慶龍湖企業拓展 註冊資本的8.7%	8.7%
林鉅昌	本公司	信託受益人 (附註4)	2,800,000股股份	0.056%
.....		信託受益人 (附註5)	37,940,000股股份	0.75%
房晟陶	本公司	信託受益人 (附註4)	4,512,000股股份	0.09%
.....		信託受益人 (附註5)	37,940,000股股份	0.75%
陳凱	本公司	信託受益人 (附註4)	3,400,000股股份	0.068%
秦力洪	本公司	信託受益人 (附註4)	3,400,000股股份	0.068%

附註：

- 該等股份由Charm Talent以登記持有人的身份持有。Charm Talent全部已發行股本由Silver Sea全資擁有，而Silver Sea全部已發行股本則由HSBC International Trustee以吳氏家族信託的受託人身份全資擁有。吳氏家族信託是於二零零八年六月十一日由吳女士作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。吳氏家族信託的受益對象包括吳女士若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，吳女士作為吳氏家族信託創辦人被視作擁有由Charm Talent持有的2,343,591,600股股份的權益。
- 該等股份由Precious Full以登記持有人的身份持有。Precious Full全部已發行股本由Silverland全資擁有，而Silverland全部已發行股本則由HSBC International Trustee以蔡氏家族信託的受託人身份全資擁有。蔡氏家族信託是於二零零八年六月十一日由蔡先生作為設立人及監管人及HSBC International Trustee作為受託人設立的一項全權信託。蔡氏家族信託的受益對象包括蔡先生若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊接全球發售完成後，吳女士作為蔡先生的配偶被視作擁有由Precious Full持有的1,562,394,400股股份的權益。

3. 重慶龍湖企業拓展分別由嘉遜發展及重慶旭科擁有91.3%及8.7%的權益。重慶旭科由吳女士及蔡先生分別擁有63%及37%的權益。
4. 該等數目的股份由Fit All以信託形式持有。Fit All的全部已發行股本由HSBC (HK) Trustee以Fit All Trust受託人的身份全資擁有。Fit All Trust於二零零八年六月十一日以HSBC (HK) Trustee作為受託人設立。Fit All Trust的受益對象是550名獲選參與首次公開發售前股份獎勵計劃的本集團僱員(包括上述四名執行董事)。
5. 37,940,000份首次公開發售前購股權現由Long Faith根據Long Faith Trust的條款持有。Long Faith Trust屬一項全權信託，其受託人為HSBC (HK) Trustee，而有關董事是其中一名全權信託對象。

(ii) 於本公司股份的淡倉

董事姓名	身份	淡倉股份數目	已發行股份 概約百分比
吳女士 (附註)	全權信託創辦人	150,000,000	3%

附註：待Cham Talent與花旗之間訂立借股協議後，根據證券及期貨條例，吳女士(作為吳氏家族信託的創辦人)、蔡先生(作為吳女士的配偶)及吳女士若干其他家族成員各自將被視為擁有借股協議訂明的150,000,000股股份的淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉

於緊隨全球發售完成後，且並無計及因行使任何首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權或因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份(並假設包銷商根據包銷協議認購及/或購買以及促使認購人認購及/或購買股份的責任將於上市日期終止)，以及概無包銷商須於上市日期或之前認購及/或購買及/或促使認購人認購及/或購買包銷協議訂明的股份，則除上文(a)段披露的權益外，就我們的董事所知，於最後實際可行日期，預期下列人士(我們的董事或主要行

政人員或本集團成員公司除外)已擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉，及／或預期直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

權益方名稱	身份／權益性質	股份總數	佔公司權益 概約百分比
蔡先生	家族權益 (附註1)	2,343,591,600	46.9%
Charm Talent	註冊擁有人 (附註1)	2,343,591,600	46.9%
Silver Sea	受控制法團權益 (附註1)	2,343,591,600	46.9%
HSBC International Trustee...	受託人 (附註1)	2,343,591,600	46.9%
蔡先生	全權信託創辦人 (附註2)	1,562,394,400	31.3%
Precious Full	註冊擁有人 (附註2)	1,562,394,400	31.3%
Silverland	受控制法團權益 (附註2)	1,562,394,400	31.3%
HSBC International Trustee...	受託人 (附註2)	1,562,394,400	31.3%

附註：

1. Silver Sea的全部已發行股本由HSBC International Trustee (作為吳氏家族信託的受託人) 全資擁有。吳氏家族信託是一項全權信託，由吳女士 (作為創立人及監管人) 及HSBC International Trustee (作為受託人) 於二零零八年六月十一日成立。吳氏家族信託的實益對象包括吳女士的若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊隨全球發售完成後，吳女士 (作為吳氏家族信託的創辦人)、蔡先生 (作為吳女士的配偶)、Silver Sea及HSBC International Trustee被視為於Charm Talent持有的2,343,591,600股股份中擁有權益。
2. Silverland的全部已發行股本由HSBC International Trustee (作為蔡氏家族信託的受託人) 全資擁有。蔡氏家族信託是一項全權信託，由蔡先生 (作為創立人及監管人) 及HSBC International Trustee (作為受託人) 於二零零八年六月十一日成立。蔡氏家族信託的實益對象包括蔡先生 (作為蔡氏家族信託的創辦人) 的若干家族成員及Fit All。根據證券及期貨條例第XV部，緊隨全球發售完成後，蔡先生 (作為蔡氏家族信託的創辦人)、吳女士 (作為蔡先生的配偶)、Silverland及HSBC International Trustee被視為於Precious Full持有的1,562,394,400股股份中擁有權益。

(ii) 本集團其他成員公司主要股東

股東名稱	本集團成員公司名稱	身份	證券 數目及類別	持股 概約百分比
Fantastic Star Investment Limited	重慶龍湖宜恒地產 發展有限公司	實益擁有人	註冊資本 的49%	49%
ING COF IV SRL	成都龍湖同晉置業 有限公司	實益擁有人	註冊資本 的25%	25%

(iii) 於本公司股份的淡倉

名稱	身份	淡倉股份數目	已發行股份 概約百分比
Charm Talent (附註)	註冊擁有人	150,000,000	3%
Silver Sea (附註)	受控制法團權益	150,000,000	3%
HSBC International Trustee (附註)	受託人	150,000,000	3%
蔡先生 (附註)	家族權益	150,000,000	3%

附註：待Charm Talent與花旗之間訂立借股協議後，根據證券及期貨條例，Charm Talent將擁有借股協議訂明的150,000,000股股份的淡倉。

(c) 關連交易及關聯方交易

除本招股章程及會計師報告(全文載於本招股章程「附錄一—會計師報告」一節)附註43所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司及本集團任何成員公司概無從事任何其他關連交易或關聯方交易。

(C) 免責聲明

除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 我們的董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或主要行政人員)於緊隨全球發售完成後，將會於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉(不計超額配股權或任何根據全球發售或因行使任何首次公開發售前購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能認購的任何股份)，或將會直接或間接持有任何附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 我們的董事並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的任何本公司股份、相關股份或債權證，或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條規定存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (c) 我們的董事或名列本附錄「專業機構同意書」一節的任何各方在本公司的發起中或本公司或其任何附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中，概無擁有任何權益；
- (d) 我們的董事及名列本附錄「專業機構同意書」一節的任何各方在本招股章程刊發日期仍然有效，且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中，概無擁有任何重大權益；
- (e) 除與包銷協議相關者之外，本附錄「專業機構同意書」一節所列的任何一方概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 有權（無論能否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券；
- (f) 我們的董事或彼等的聯繫人或就董事所知於最後實際可行日期擁有全部已發行股份5%以上權益的任何股東，概無擁有本集團任何五大客戶的任何權益；
- (g) 我們的董事、彼等的聯繫人或就董事所知於最後實際可行日期擁有全部已發行股份5%以上權益的任何股東，概無擁有本集團任何五大供應商的任何權益；及
- (h) 我們的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約（於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

(5) 其他資料

(A) 彌償保證

契諾承諾人已根據招股章程本節「(F)重大合約概要」所述的彌償契據就本集團於上市日期或之前發生的事件或事宜所產生的稅務負債（如有）作出彌償保證。

彌償契據的彌償保證不適用於（其中包括）以下情況：

- (a) 倘已於本公司或其任何附屬公司的經審核賬目中作出有關稅項的撥備；或

- (b) 原應不會產生，但因本集團任何成員公司在未經契諾承諾人事先書面同意或協議情況下自動有效的若干行動或疏忽或所進行的交易（不論單獨或連同任何其他行動、疏忽或交易，亦不論何時發生）（不包括於正常業務過程或根據於上市日期或之前訂立的具法律約束力的承諾進行、作出或訂立者）而產生的稅務負債；
- (c) 倘本公司或本集團任何成員公司截至二零零九年六月三十日止的經審核賬目中就稅項作出任何撥備或儲備，而有關撥備或儲備最終確認為超額撥備或過多儲備；或
- (d) 因有關稅務機關對法例、規則或規例或其詮釋或實行作出任何具追溯效力且於上市日期後生效的修訂而引致徵收稅項所產生或招致的稅項申索，或因上市日期後增加稅率（具追溯力）而產生稅項索償或使申索增加。

我們的董事接獲通知，本公司或其任何開曼群島附屬公司概無就遺產稅承擔任何重大負債。

(B) 訴訟

本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，亦無尚未了結或提起或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償，而對本集團經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

(C) 初步上市費用

全球發售的初步上市費用估計約為352,945,330港元，概由本公司支付。

(D) 發起人

本公司概無任何發起人。

(E) 代理費或佣金

除本招股章程披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售股本或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

(F) 保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行股份及根據全球發售、因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而將發行的任何股份上市及買賣。現已作一切必要安排使該等股份納入中央結算系統。

(G) 無重大不利變動

我們的董事相信，自二零零九年六月三十日(即編製本集團最近期經審核合併財務報表之日)以來，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動。

(H) 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A及44B條(在適用情況下)的一切有關規定(罰則除外)所約束。

(I) 其他事項

(a) 除本招股章程披露者外：

- (i) 於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或未繳足股本或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本並概無附有或有條件或無條件同意附有任何購股權；
- (iii) 本公司或其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) 於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (v) 於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何本公司股份而支付或應付任何佣金(包銷商佣金除外)；及
- (vi) 本公司股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求在任何其他證券交易所上市或批准買賣。

(b) 本公司概無未償還可換股債務證券或債權證。

- (c) 除「附錄一—會計師報告」一節附註38或本附錄七「(F)重大合約概要」所披露的銀行存款質押與抵押(以尚未免除或解除者為限)外,本公司概無任何重大按揭或抵押。

(J) 專業機構資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專業機構資格:

名稱	資格
花旗	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
摩根士丹利	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
瑞銀	持有牌照可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受證券及期貨條例規管活動
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
北京市通商律師事務所	中國法律顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業估值師

(K) 專業機構同意書

花旗、摩根士丹利及瑞銀(作為聯席保薦人)、德勤•關黃陳方會計師行(作為本公司獨立核數師)、Conyers Dill & Pearman(作為本公司有關開曼群島法律的法律顧問)、北京市通商律師事務所(作為本公司有關中國法律的法律顧問)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(作為本公司專業估值師),已各自就本招股章程的刊行發出同意書,同意按本招股章程所示形式及內容轉載其報告及/或函件及/或估值概要及/或法律意見(視情況而定)及引述其名稱,且迄今並無撤回其各自的同意書。

於最後實際可行日期及除本招股章程所披露者外，任何名列本附錄「專業機構資格」一節的專業機構，概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論能否依法強制執行）。

(L) 雙語招股章程

本招股章程的英文版及中文版依據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所給予的豁免分別刊發。

(6) 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們分別於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納兩項首次公開發售前股份獎勵計劃，兩項計劃的主要條款大致相同且概述於下文。

目的

分別於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃旨在表彰若干僱員所作的貢獻，特別是我們認為對本集團的早期發展及增長作出貢獻者，並使彼等的利益與股東利益一致。

實行

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，合共550名僱員獲發佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約2.35%的股份。根據於二零零七年十一月三十日採納的計劃，本公司按Charm Talent及Precious Full的指示，發行合共64,014,000股股份予Fit All（於二零零八年六月十一日在英屬維爾京群島註冊成立的特定目的公司）。根據於二零零九年七月三十一日採納的計劃，Charm Talent及Precious Full向Fit All（作為吳氏家族信託及蔡氏家族信託各自的全權信託對象）轉讓合共30,000,000股股份（Charm Talent轉讓18,000,000股股份，而Precious Full轉讓12,000,000股股份）。於最後實際可行日期，合共有94,014,000股股份（「獎勵股份」）獲授予本集團合共550名僱員（「選定僱員」）。

Fit All Trust於二零零八年六月十一日成立，其成立旨在實行首次公開發售前股份獎勵計劃，以選定僱員為受益人，HSBC (HK) Trustee擔任其受託人。

獎勵股份的歸屬

- 選定僱員按適用歸屬期等待歸屬獎勵股份期間，不得行使或享有獎勵股份的權利。

- 選定僱員的歸屬期乃根據其(i)表現評估；(ii)服務年資；及(iii)資歷而釐定。
- 總體而言，歸屬期為四或五年，期內任何選定僱員獲授的獎勵股份將於首個歸屬日的每個週年日以相同份額歸屬。
- 根據二零零七年計劃，所有相關選定僱員的首個歸屬日均為二零零九年一月一日，而根據二零零九年計劃，所有相關選定僱員的首個歸屬日均為二零一零年七月一日。
- 倘選定僱員的年度表現評估並不令人滿意，則該名僱員的歸屬期可予延長。
- 於歸屬前，選定僱員概不享有獎勵股份附帶的權利及權益，包括投票及分派權。

放棄獎勵股份的觸發事件

於發生任何下列事件的情況下，授出的獎勵股份將被視為被選定僱員放棄：

- 在給予理由或無給予理由情況下終止聘用；
- 表現強差人意以致降級及未能於一年內達致重新晉升標準；
- 連續兩個年度的表現評估級別處於最低範圍；或
- 並非於履行其作為本集團僱員職責過程中身故，但該名僱員的遺產代理人將有權獲發本應該名僱員身故後一年期間內歸屬的有關數目的獎勵股份。

被視為已放棄的獎勵股份可由本公司酌情購回及註銷或重新分配。

(7) 首次公開發售前購股權計劃

我們於二零零七年十一月三十日採納首次公開發售前購股權計劃，當中主要條款概述於下文。

目的

採納首次公開發售前購股權計劃旨在表彰若干高級管理層人員所作的貢獻，並將本公司的所有權分攤予該等管理層人員。該計劃亦有助挽留該等高級管理人員。

實行

根據首次公開發售前購股權計劃，六名高級管理層人員（包括兩名執行董事）（「管理人員」）獲授首次公開發售前購股權，以認購最多佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約0.94%的股份（經因首次公開發售前購股權獲悉數行使而配發及發行的股份所擴大）。首次公開發售前購股權其後轉讓予Long Faith（在英屬維爾京群島註冊成立的特定目的公司）。Long Faith Trust於二零零八年六月十一日成立，其成立旨在實行首次公開發售前購股權計劃。Long Faith Trust乃以HSBC (HK) Trustee作為受託人的全權信託，全權信託對象包括管理人員。

首次公開發售前購股權的歸屬

首次公開發售前購股權將於二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年一月一日以相同份額歸屬，並僅將於各歸屬日期起及截至二零一七年十一月三十日止期間可予行使。

認購價

因行使任何首次公開發售前購股權應付的認購價釐定為每股股份2.94港元。

轉讓購股權

首次公開發售前購股權乃屬承授人個人所有，不得出讓。承授人一概不得以任何其他人士為受益人，以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何首次公開發售前購股權或就有關首次公開發售前購股權設立產權負擔或任何權益，除非(1)按首次公開發售前購股權計劃條款，於承授人身故時將首次公開發售前購股權轉交其遺產代理人或(2)轉交予任何經許可的承讓人，包括：

- (i) 任何信託的任何受託人（以該受託人身份行事）而其承授人或其配偶、任何18歲以下的親生或領養的子女或繼子女（統稱「家族權益」）為受益人或（如屬全權信託）（就其所知）為全權信託對象；或任何公司（「受託人所控制公司」）而受託人（以該受託人身份行事）於該公司權益股本中直接或間接擁有權益，以致可於該公司股東大會上行使或控制行使30%（或收購守則不時訂明可觸發強制性全面收購建議的其他比例）或以上投票權或控制該公司董事會大部分成員的組成；以及屬該公司附屬公司的任何其他公司（統稱「受託人權益」）；
- (ii) 受託人所控制公司的控股公司或任何有關控股公司的附屬公司；及

- (iii) 任何公司而承授人、其家族權益、上文第(i)項所述的任何受託人(以該受託人身份行事)及/或任何受託人權益合計所佔該公司直接或間接權益，可藉以在該公司股東大會上行使或控制行使30%(或收購守則可能不時訂明可觸發強制性全面收購建議的其他比例)或以上的投票權，或藉以控制該公司董事會大部分成員的組成；以及屬該公司附屬公司或控股公司或任何有關控股公司的同系附屬公司的任何其他公司。

其他

首次公開發售前購股權計劃的條款與首次公開發售後購股權計劃(參見下文)的條款相若，惟以下情況除外：

- 計劃不以上市為條件，且不附任何其他條件；
- 概無任何規定限制根據首次公開發售前購股權計劃可授予任何個別承授人的購股權的最高數目；
- 不包括關於向關連人士(定義見上市規則)授予購股權的條文；
- 儘管首次公開發售前購股權計劃規定，可於上市日期前一個營業日上午九時正之前提供及授出購股權，惟我們的董事已確認不會根據該計劃提供更多購股權(已授出的首次公開發售前購股權除外)，因此，首次公開發售前購股權計劃並無如上市規則第17.03(3)條附註1般載有關於按規定「更新」10%上限或就授出超過10%上限的購股權另行尋求批准的條文，或如上市規則第17.03(4)條附註般限制根據購股權在任何12個月內已發行或將發行予首次公開發售前購股權計劃任何參與者的股份數目，不得超過已發行股份的1%。

Long Faith目前所持首次公開發售前購股權最初授予下列人士：

承授人姓名	住址	職銜/職位	加入本集團時間	購股權涉及的股份數目
林鉅昌	中國 北京 朝陽區 東四環北路88號 8-2-502	執行董事、 首席財務官	二零零六年七月	10,000,000

承授人姓名	住址	職銜／職位	加入本集團時間	購股權涉及的股份數目
房晟陶	中國 北京 朝陽區 清林路1號 世茂奧臨花園 1-3-503	執行董事、 首席人力資源官	二零零五年八月	5,588,000
樊琦	中國 重慶 渝北區 龍湖花園南苑 2-3-301室	負責我們成都 業務的總經理	一九九七年八月	5,588,000
趙男男	中國 重慶 渝北區 水晶郛城 4號樓1單元 201室	負責我們上海及 西安業務的總經理	二零零一年六月	5,588,000
邵明曉	中國 北京 海澱區 萬泉新新家園 26號樓2單元 202室	負責我們北京 業務的總經理	二零零六年三月	5,588,000
周德康	中國 重慶 渝北區 龍湖花園南苑 瑞雲閣單元 601室	負責我們重慶 業務的總經理	二零零五年七月	5,588,000

假設首次公開發售前購股權獲悉數行使而超額配股權未獲行使，首次公開發售前購股權相當於我們於上市日期的經擴大股本(假設首次公開發售前購股權已獲悉數行使而超額配股權未獲行使)約0.75%。倘所有首次公開發售前購股權均獲行使，將會對我們的股東造成約0.15%的攤薄影響。首次公開發售前購股權的認購價較最低發售價6.06港元折讓約51.5%，較最高發售價7.10港元折讓約58.6%。

我們已向上市委員會申請批准因行使首次公開發售前購股權而可能發行的股份上市及買賣。

(8) 首次公開發售後購股權計劃

上市規則規定須載於首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述如下：

1. 目的

首次公開發售後購股權計劃旨在向根據首次公開發售後購股權計劃獲授購股權（「購股權」）以認購股份的參與者（定義見下文第2段）（「承授人」）提供機會，獲得本公司的所有權權益，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益，努力提升本公司及其股份的價值。首次公開發售後購股權計劃亦讓本集團可靈活挽留、激勵、獎勵、酬報、補償參與者及／或向參與者提供利益。

2. 參與者

我們的董事會可酌情邀請本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事和獨立非執行董事）及僱員以及董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、專業顧問、分銷商、承包商、合約製造商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴及服務供應商（「參與者」）參與首次公開發售後購股權計劃。

3. 最高總金額及個別上限

- (a) 因行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃（以及上市規則第17章的條文所適用者）授出的全部購股權而可予發行股份數目的初步上限，不得超過股份在聯交所開始買賣當日（「上市日期」）已發行股份及本公司根據超額配股權可能配發及發行的任何股份總計的10%（該10%限額即500,000,000股股份，假設超額配股權不獲行使）。在計算10%限額時，不計入已失效的購股權。然而，本公司獲股東批准後，可更新該10%限額，惟各有關限額（經更新）不得超過於股東批准當日已發行股份的10%，並須受本段下文所述的30%限額所限。就計算將予更新的限額而言，先前根據首次公開發售後購股權計劃及本公司採納的任何其他購股權計劃授出的購股權以及適用上市規則第17章條文的購股權（包括根據有關計劃尚未行使、已註銷或已失效或已行使的購股權），將不會計算在內。我們可在股東大會上另行尋求股東批准，以授出超過10%限額的購股權，惟超出限額的購股權僅可授予本公司在尋求上述批准前特別指明的參與者。

- (b) 因行使根據首次公開發售後購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權(以及上市規則第17章的條文所適用者)而可予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。於上市日期，該30%限額指1,500,000,000股股份(假設超額配股權不獲行使)。
- (c) 除獲股東以本段下文所述方式批准外，於任何12個月期間內，因行使根據首次公開發售後購股權計劃授予各參與者的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。如授出更多購股權會導致上述已發行的股份數目超過所述的1%限額，則須事先獲股東批准，而有關參與者及其聯繫人亦須放棄投票。
- (d) 每次向本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)(該等用詞定義見上市規則第1.01條)授出購股權須獲本公司獨立非執行董事(不包括屬購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)事先批准。如將任何購股權授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人，會導致因行使於截至授出日期(包括該日)的12個月期間內已向或將向有關人士授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)已發行及將予發行的股份：
- (a) 合共超過已發行股份的0.1%(或聯交所不時指定的其他較高百分比)；及
- (b) 其總值根據聯交所於授出日期(即董事會議決向有關承授人授出購股權的日期)〔授出日期〕發出的每日報價表所列股份收市價計算超過5,000,000港元(或聯交所不時指定的其他較高金額)，

則授出的購股權必須獲股東(以投票表決方式)事先批准。本公司的所有關連人士(定義見上市規則)須在有關股東大會上放棄投票，惟可能在股東大會上就有關決議案投反對票的任何關連人士則除外，惟其意願須在就此向股東寄發的通函內說明。

4. 買賣限制

倘任何參與者因或可能因上市規則或任何適用的規則、規例或法例而遭禁止買賣股份，則不得在上市規則禁止的情況下向該參與者提出建議或授出購股權。尤其是在緊接以下日期中較早者前一個月起至業績公佈日期止期間，不得授出購股權：

- (a) 為批准本公司中期或全年業績而舉行董事會會議當日（即按照上市規則的規定先通知聯交所的日期）；及
- (b) 本公司根據上市規則的規定發表其中期或全年業績公佈的最後限期。

5. 行使期間

- (a) 本公司將於授出購股權時指明必須行使有關購股權的期間。該期間須不遲於有關授出日期起計10年屆滿。
- (b) 倘承授人（即本集團任何成員公司的僱員或董事）因(i)身故或(ii)根據下文第12(f)段所指的一個或多個理由而遭解僱或終止聘用以外的任何原因而不再是參與者，則承授人有權行使當時已根據計劃條款歸屬的該等購股權，除非董事會另行決定，而在此情況下，有關購股權於董事會可能決定的有關期間內可予行使，並以該期間為限。承授人（即本集團任何成員公司的僱員，其可兼任或不兼任有關成員公司的董事）遭解僱當日須為該承授人於本集團有關成員公司的最後實際工作日（不論是否已支付代通知金）。
- (c) 倘承授人於悉數行使購股權前身故，且就該承授人而言，當時並無發生下文第12(f)段所述遭解僱的任何事件，則承授人的遺產代理人有權於承授人身故當日起計12個月內，行使承授人直至身故當日可享有的購股權。
- (d) 倘藉收購或其他方式（根據下文第5(e)段所述的協議安排除外）向所有股份持有人（或收購人、收購人控制的任何人士及聯同收購人或與收購人一致行動的任何人士以外的所有有關持有人）提出全面收購建議，而上述收購在有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，則本公司須立即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在獲本公司通知的有關期間內任何時間悉數行使購股權，或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知者為限。

- (e) 倘藉協議安排向所有股份持有人提出全面股份收購建議，並於必要的會議上獲所需數目的股份持有人批准，則本公司須隨即就此向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間(但在本公司通知的時間之前)悉數行使購股權，或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知者為限。
- (f) 倘本公司向其股東發出召開股東大會的通知，以考慮並酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須隨即就此向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間(但在本公司通知的時間之前)悉數行使購股權，或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知者為限。本公司須盡快，且在任何情況下不得遲於擬舉行股東大會日期前三天，向承授人配發及發行數目為因行使有關購股權而須予發行的繳足股份，並以承授人的名義登記該等股份。
- (g) 除上文第5(e)段擬進行的協議安排外，倘就本公司的重組或合併計劃而建議由本公司與其成員公司及／或債權人達成和解協議或安排，則本公司須就此於向其成員公司及／或債權人首次發出會議通知當日，向所有承授人發出通知，以考慮有關計劃或安排，而承授人可於其後的任何時間(但在本公司通知的時間之前)悉數行使購股權，或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知者為限。本公司須盡快，且在任何情況下不得遲於擬舉行股東大會日期前三天，向承授人配發及發行數目為因行使有關購股權而須予發行的繳足股份，並以承授人的名義登記該等股份。
- (h) 倘發生上文第5(d)、(e)、(f)及(g)段所述的任何事件，則本公司可酌情並毋須理會有關購股權的條款而同時向承授人發出通知，通知彼可在本公司通知的有關期間內，隨時行使其購股權及／或以本公司所通知者為限(不少於當時根據購股權條款可行使的限度)而行使其購股權。倘本公司發出有關通知，列明僅可行使部分購股權，則餘下的購股權將告失效。

6. 歸屬期間

於授出購股權時，本公司可指明可行使購股權前須持有有關購股權的任何最短時限。

7. 業績目標

於授出購股權時，本公司可指明可行使購股權前須達到的任何業績目標。首次公開發售後購股權計劃並無就行使購股權載列任何業績目標，惟我們於考慮授出任何購股權時已計及參與者的表現。

8. 接納代價

接納購股權的應付金額為1.00港元。

9. 認購價

根據購股權可認購的股份的認購價不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五個聯交所營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；以及(iii)股份於授出日期的面值。認購價將於向參與者建議授出購股權之時由董事會設定。

10. 配發股份的權利

因行使購股權而將予配發及發行的股份，須受本公司當時有效的組織章程大綱及細則的所有條文規限，並與承授人名列本公司股東名冊當日的已發行繳足股份享有同等權益。於承授人登記在本公司的股東名冊之前，承授人不得就因行使購股權而將予發行的股份享有任何投票權或獲派任何股息或分派的權利(包括因本公司清盤而產生者)。

11. 計劃年期

於首次公開發售後購股權計劃採納滿十年當日或之後，不得根據首次公開發售後購股權計劃授出任何購股權。

12. 購股權失效

購股權將於以下最早發生的日期自動失效，且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (a) 購股權期間屆滿；
- (b) 上文第5(b)、(c)、(d)、(f)或(g)段所述的日期或行使購股權期間屆滿；
- (c) 在協議安排(見上文第5(e)段所述)生效規限下，上文第5(e)段所述行使購股權期間屆滿；

- (d) 在上文第5(f)段規限下，本公司開始清盤當日；
- (e) 承授人違反首次公開發售後購股權計劃，將任何購股權出售、轉讓、抵押、按揭、設立產權負擔或增設以任何其他人士為受益人的任何權益當日；
- (f) 承授人(即本集團任何成員公司的僱員或董事)因嚴重不當行為，或似乎無能力償債或無合理希望能夠償債，或破產，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行等理由，而被終止受僱或聘用，或因任何其他理由導致僱主有權即時將其解僱，因而不為參與者當日。
- (g) 承授人(即法團)似乎無能力償債或無合理希望能夠償債或已經資不抵債，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議當日；
- (h) 如承授人為本集團成員公司(不包括本公司)的僱員、董事、高級職員或合約顧問，則該成員公司不再是本公司附屬公司當日；及
- (i) 除非董事會另有決定，及在第5(b)或5(c)段所指以外情況，承授人因任何理由不再是參與者當日(按照董事會決議案所確定)。

13. 股本重組

倘本公司的股本架構出現任何變動，而任何購股權仍可以溢利或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本的方式予以行使(為免產生疑問，不包括本公司的股本架構因發行股份作為本公司為其中一方的交易之代價而出現的任何變動)，本公司就此聘用的財務顧問須決定對認購價及／或購股權獲行使時將予發行的股份數目及／或(如需要)購股權的行使方法(或上述的任何組合)作出所需的調整，惟任何該等調整給予參與者的本公司股本比例，須與該承授人先前享有而本公司仍然上市者(根據聯交所不時發出的指引)相同，惟倘股份將按低於其面值發行，則不得作出調整。

14. 購股權註銷

倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷，並可向同一名承授人授出新購股權，惟該等購股權須屬於上文第3段所列明的上限內，並根據首次公開發售後購股權計劃的條款授出。

15. 將予發行的股份

購股權獲行使時發行的股份，於發行時與本公司當時現有已發行股份具有同等地位。

16. 終止計劃

本公司可透過股東或董事會通過普通決議案方式隨時終止首次公開發售後購股權計劃的運作，在此情況下，不得建議授出或授出更多購股權，惟首次公開發售後購股權計劃在所有其他方面將仍然具有十足效力及作用。任何已授出但尚未行使的購股權將繼續可於首次公開發售後購股權計劃終止後根據發行條款行使。

17. 轉讓購股權

即使首次公開發售後購股權計劃有任何相反條文，惟倘於相關行使日期，相關法律及法規已施加承授人須遵守的限制或條件，且承授人並無就股份認購及買賣自相關監管機構取得批文或豁免或棄權聲明，則承授人須取得董事會批准方可向有關承讓人出售購股權，而董事會不得無理撤銷或延誤有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司關連人士(定義見上市規則第14A章)，則不得因本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會信納配發及發行股份不會引致違反上市規則、組織章程細則或公司法或收購守則。

18. 修訂

在本段下文所載條款的規限下，董事會可隨時修訂首次公開發售後購股權計劃的任何條文(包括但不限於為遵守法例或監管規定的變動而作出的修訂，以及為豁免首次公開發售後購股權計劃規定而上市規則第17章並無規定的任何限制而作出的修訂)(但不得對任何承授人於該日累計的任何權利造成不利影響)。首次公開發售後購股權計劃有關上市規則第17.03條所載事宜的具體條文不得作出對參與者有利的修訂，而在未於股東大會上取得股東事先批准前，不得修訂首次公開發售後購股權計劃的條款以致改變董事或首次公開發售後購股權計劃的管理人的權力。如對首次公開發售後購股權計劃的條款及條件作出任何重大修訂，或對已授出購股權的條款作出任何修訂，必須於股東大會上取得股東批准，惟根據首次公開發售後購股權計劃的現有條款自動生效之修訂除外。按此方式修訂首次公開發售後購股權計劃必須符合上市規則第17章的規定。

首次公開發售後購股權計劃的現況

首次公開發售後購股權計劃須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 上市委員會批准有關計劃及據此授出購股權，以及批准購股權計劃所述將予發行的股份上市及買賣；及
- (b) 股份開始在聯交所買賣。

倘上述兩項條件均未能於採納首次公開發售後購股權計劃之日（即二零零九年十一月一日）後滿12個月之日（或董事會可能決定的較後日期）或之前達成，則首次公開發售後購股權計劃將立即終止，且概無任何人士根據或就首次公開發售後購股權計劃享有任何權利或利益或承擔任何責任。於本招股章程刊發日期，我們並無根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

我們已向上市委員會申請批准首次公開發售後購股權計劃及其後根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權，以及因行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權而可能須予發行的股份上市及買賣。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件計有(i)白色、黃色及綠色申請表格的副本、(ii)本招股章程「附錄七—法定及一般資料」一節「其他資料—專業機構同意書」所述的同意書及(iii)本招股章程「附錄七—法定及一般資料」一節「有關我們業務的其他資料—重大合約」所述各項重大合約的副本。

備查文件

由本招股章程刊發日期起計十四日(包括該日)止的正常辦公時間內,可於香港中環遮打道16-20號歷山大廈20樓齊伯禮律師行禮德律師行聯營行的辦事處查閱下列文件的副本:

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則;
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告,全文載於本招股章程「附錄一—會計師報告」一節;
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行編製的有關未經審核備考財務資料的函件報告,全文載於本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料」一節;
- (d) 花旗、摩根士丹利、瑞銀及德勤•關黃陳方會計師行編製的截至二零零九年十二月三十一日止財政年度我們溢利預測的函件,各函件全文載於本招股章程「附錄三—溢利預測」一節;
- (e) 本集團旗下各公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年(或自彼等各自的註冊成立日期起計期間)(以較短者為準)的經審核財務報表,惟於二零零八年十二月三十一日後註冊成立的公司及其註冊成立所在司法權區並無法定審核規定的公司則除外;
- (f) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製有關本集團的物業權益的函件、估值概要及估值證書,全文載於本招股章程「附錄四—物業估值」一節;
- (g) 我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所就(其中包括)本公司中國附屬公司的公司狀況出具的中國法律意見;
- (h) 我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所就我們於中國的物業權益出具的中國法律意見;

- (i) 本招股章程「附錄六—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所述由Conyers Dill & Pearman編製的概述開曼群島公司法若干內容的函件；
- (j) 公司法；
- (k) 本招股章程「附錄七—法定及一般資料」一節「(1)有關本公司的其他資料—(F)重大合約概要」一節所述重大合約；
- (l) 本招股章程「附錄七—法定及一般資料」一節「(4)有關董事的其他資料—(A)董事服務合約詳情」所述服務合約及委任書；
- (m) 我們的首次公開發售前股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的規則；及
- (n) 本招股章程「附錄七—法定及一般資料」一節「(5)其他資料—(K)專業機構同意書」所述同意書。



重慶北城天街



上海郾城



北京頤和原著



重慶悠山郡

Longfor 龙湖地产