

概 要

概覽

我們是珠江三角洲地區領先的物業發展商之一，珠江三角洲地區是中國經濟發展最迅速的地區之一。「佳兆業」為珠江三角洲地區的知名品牌。於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年，我們獲中國房地產Top 10研究組評選為華南地區的「十大最具價值房地產品牌」（「Top 10 Valuable Real Estate Brands」）之一。我們的總部設於鄰近香港的經濟特區深圳，我們主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的發展。我們於深圳具知名度且往績超卓，成功推出口碑良好的住宅物業。二零零八年，我們在深圳市規劃及國土資源委員會（前稱深圳市國土資源和房產管理局）公布的綜合全年優質地產發展企業評級名單中名列第二。我們在各地的發展組合，包括深圳、廣州、東莞、惠州及珠海等地的項目，使我們在珠江三角洲建立的地位更為鞏固。憑藉於珠江三角區的佳績，我們亦已擴展至中國其他地區，包括長江三角洲地區的上海及江陰、成都—重慶地區的成都、華中地區的長沙。二零零九年七月，我們的江陰水岸新都第一期竣工，標誌著我們進軍長江三角洲地區的里程碑。我們擬借助我們的發展經驗以及我們在營運歷史中所展示的誠意，計劃進軍其他地區，包括環渤海灣經濟圈。我們相信「佳兆業」標誌著我們的優質物業發展項目、高水平的行業慣例及致力為客戶提供滿意服務的承諾。

我們的業務發展主要集中於以下各項：

- **住宅物業。**我們的大型住宅物業一般位於中國選定城市內備有公共交通配套及其他城市設施的市郊地區。該等物業包括公寓式樓宇、服務式住宅及獨立式洋房，並通常設有商用配套設施、餐飲及社區設施。我們的住宅物業的主要目標客戶為中等至中高等收入家庭。我們經常將住宅物業發展分為多個階段。我們相信採用多階段發展能讓我們更有效率地管理資本資源，並令平均售價上升（一般能於隨後的發展階段中達到），從而增加回報率。
- **商用物業。**我們的綜合商用物業一般位於中國選定城市的商業中心區。自二零零五年起，我們已增加商用物業於發展項目中的比率。我們完成的商業項目廣州金貿乃位於廣州商業中心區內的黃金地段，包括一座高級辦公室大樓及零售物業。我們另外三個商業項目預期為辦公室大樓及零售物業的綜合項目。

於二零零九年九月三十日，我們於中國九個城市中共有31個物業發展項目，包括已落成物業、發展中物業及用作未來發展物業。於二零零九年九月三十日，我們已落成物

概 要

業的總建築面積約達2,563,414平方米，而土地儲備的估計總建築面積約達12,457,974平方米，包括持作銷售的已落成物業（總建築面積約228,673平方米）、發展中物業（估計總建築面積約1,388,764平方米）及作未來發展物業（估計總建築面積約10,840,538平方米）。

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，我們的收益分別為人民幣2,398.7百萬元、人民幣2,239.4百萬元、人民幣3,110.4百萬元及人民幣2,473.7百萬元。本公司權益持有人於同期應佔溢利分別為人民幣493.3百萬元、人民幣483.4百萬元、人民幣500.9百萬元及人民幣368.0百萬元。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止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益主要來自已發展物業的銷售，分別佔我們收益約99.0%、93.6%、94.8%及97.2%。截至二零零六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，我們其餘的收益包括租賃收入及物業管理服務收入；而截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，我們其餘的收益包括項目顧問服務收入、租賃收入及物業管理服務收入。

我們的投資物業包括經營租約下的商業物業，乃持作長期收益或資本增值或兩者兼具，而我們並無佔有該等物業。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的投資物業的公平值收益扣除相關之遞延稅項，分別為人民幣173.8百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣226.9百萬元及人民幣211.0百萬元，佔我們各期間溢利約35.2%、5.7%、45.3%及57.4%。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，我們投資物業的公平值由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按現有用途的公開市場基準釐定。物業估值涉及行使專業判斷和使用若干基準和假設，包括評估於二零零六年、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的現行市況、基於現行市況預期日後租約的租金，以及適當的資本化率。我們投資物業的公平值可能不時出現波動及影響我們的溢利。

我們過往一直將我們所有發展項目的建築工程外判予建築承包商，並計劃繼續將我們絕大部分建築工程外判。我們與我們的主要銷售夥伴中原合作，於中國不同地區的市場共同推廣我們的已發展物業。我們一般就中原於中國大陸的銷售代理服務訂立一年非獨家銷售代理協議，並就中原於香港的銷售代理服務訂立一年獨家銷售代理協議，兩者均按項目為基準。根據該等協議，中原項目隊伍協助我們的市場推廣及銷售工作。中原及我們均可能透過各自之實地銷售代表於中國大陸進行實地銷售。我們的項目經理及中原共同負責監察整體銷售及監督各自的銷售員工，銷售員工須遵守中原與我們訂立的相關聯合銷售管理協議。一般而言，中原及我們負責的相同項目的價格、折扣及其他銷售條件均相同。中原擁有於香港銷售我們的中國項目的獨家權利。根據該等協議，中原一般可於簽立相關物業購入合同後獲得銷售佣金。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，透過中原的代

概 要

理服務所產生的物業銷售所得款項佔物業銷售所得款項總額的百分比分別約為68.4%、48.9%、74.6%及71.5%，支付予中原的佣金分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣10.9百萬元。中原成功就我們九項全部竣工的項目及我們於最後實際可行日期開始預售的大部份項目覓得個別買家。日後，我們將繼續過銷售隊伍改善銷售管理，並擬委聘中原及其他專業物業銷售代理為我們於中國之物業提供推廣及銷售服務。

我們計劃繼續集中發展珠江三角洲地區的住宅及商用物業，並透過擴展至中國其他有潛力市場(包括長江三角洲地區、成都—重慶地區、華中地區及環渤海灣經濟圈)，進一步增加所覆蓋的地域範圍。除著重住宅及商業發展項目外，我們亦打算增加投資物業，從而分散租賃收入。我們計劃保留若干商用物業以作長遠投資用途。為管理我們的投資物業組合，我們會考慮估計長期增長潛力、整體市況及我們的現金流量及財務狀況。

於往績期間，根據我們的中國法律顧問意見，我們於所有重大方面均遵守相關房地產發展及物業管理的相關中國法律、法規及規定，包括要求擁有相關有效執照、證明及許可證的規定。於往績期間，我們支付逾期稅項、遲付費用和相關罰款合計少於人民幣8.0百萬元，截至最後實際可行日期，所有此等款項均已清償。有關的詳情載於本文件「業務—遵守中國相關法律、法規及規定」一節。

於二零零七年八月二十四日，我們與CSS訂立一項信貸協議，據此，CSS同意向我們提供一項36個月的25,000,000美元有期貸款。於二零零七年九月十二日，我們及多名財務投資資者修訂及重訂信貸協議的條款，據此，(i)貸款的款額增加至200,000,000美元，及(ii)向認股權證持有人(Forum除外)發行附帶可分拆認股權證。由於二零零八年全球經濟衰退及全球金融危機，我們於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日止兩個計算期結束時，違反日期為二零零七年九月十二日的信貸協議的若干條款和契諾。我們已就違反此等條款和契諾向貸款人取得豁免。於二零零九年十月二十四日，我們與貸款人訂立修訂協議，據此修訂及重列了信貸協議的若干條款。有關詳情請參閱本文件「歷史、重組與集團架構—策略投資」一節。

概 要

我們的競爭優勢

我們相信，我們具備下列競爭優勢：

- 於珠江三角洲地區已建立穩固市場地位及品牌名聲，並正在擴展至中國其他具發展潛力的房地產市場
- 對市場趨勢的敏銳觸覺及業務營運的嶄新方針
- 以較低成本收購大量土地及擁有充足土地儲備應付未來五年擬發展項目所需
- 經驗豐富及資深的高級管理隊伍，並且不斷招聘管理專才
- 與主要策略性投資者的關係

有關我們競爭優勢的詳細討論，請參閱本文件「業務 — 我們的競爭優勢」一節。

我們的業務策略

我們矢志成為中國領先的物業發展商之一。為達成此目標，我們計劃：

- 繼續集中發展珠江三角洲地區，並進一步將業務擴展至中國其他地區經選定的戰略城市
- 繼續致力於住宅及商用物業發展項目，並加強物業的多元化發展
- 持續擴展土地儲備以維持業務增長
- 透過標準產品系列及可擴展的業務模式而進一步提升資產週轉率及成本效益
- 進一步提升品牌知名度

有關我們的主要業務策略的詳細討論，請參閱本文件「業務 — 我們的業務策略」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 覽

摘選物業項目資料
下表所示為我們的31項物業發展項目於二零零九年九月三十日的各項目資料：

編號	項目	地點	類型 ⁽¹⁾	項目分期 (平方米)	地盤面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
						總建築 面積 (平方米)	已落成 物業 (平方米)	發展中 (平方米)	
珠江三角洲地區									
1	桂芳園	深圳	住宅	1-8	160,514	580,135	580,135	—	100%
2	可園	深圳	住宅	1-7	185,724	735,299	735,299	—	100%
3	佳兆業中心 ⁽²⁾	深圳	住宅	—	5,966	98,241	98,241	—	100%
4	深圳水岸	深圳	住宅	1-5	182,064	388,626	388,626	—	100%
5	香瑞園	深圳	住宅	1-4	57,984	143,796	143,796	—	100%
6	茗翠園	深圳	住宅	1-4	102,375	389,839	290,428	87,881	100%
7	金翠園	深圳	住宅	—	9,066	104,285	104,285	—	100%
8	李開路項目	深圳	住宅	—	45,829	230,923	230,923	—	100%
9	豐隆中心	深圳	住宅	—	69,941	104,910	104,910	104,910	100%
10	南奧康保項目 ⁽²⁾	深圳	住宅	—	14,411	142,000	142,000	142,000	48.7%
11	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	73,305	44,000	44,000	—	100%
12	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	12,788	149,736	149,736	—	100%
13	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	7,106	117,575	117,575	—	100%
14	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	8,579	53,809	53,809	—	100%
15	中央豪門	東莞	住宅	1-4	70,938	387,602	174,853	143,583	100%
16	東江豪門	東莞	住宅	1-3	86,324	262,060	64,351	197,709	100%
17	帝景灣	東莞	住宅	1-2	43,884	122,118	122,118	—	100%
18	雁田	東莞	住宅	1-2	54,548	136,370	136,370	—	80%
19	雁田	東莞	住宅	1-2	89,998	267,995	267,995	—	100%
20	錦城山莊	惠州	住宅	1-3	69,044	539,686	104,644	—	100%
21	惠州項目	惠州	住宅	—	20,400	61,200	61,200	—	100%
22	惠州項目	惠州	住宅	1-4	731,487	731,487	731,487	—	100%
23	惠州博羅項目	惠州	住宅	1-10	1,663,969	4,326,319	—	4,326,319	100%
24	灣仔項目	珠海	住宅	—	21,123	52,808	52,808	—	100%
成都—重慶地區									
25	華陽項目(雙流)	成都	住宅	1-3	182,666	767,197	767,197	—	100%
26	麗晶港	成都	住宅	1-6	150,071	716,465	205,819	510,646	100%
27	成都商貿園	成都	商業	1-2	133,269	493,095	—	493,095	100%
華中地區									
28	長沙水岸新都	長沙	住宅	1-6	673,536	1,685,702	80,055	1,605,647	100%
長江三角洲地區									
29	江陰水岸新都	江陰	住宅	1-3	225,530	338,295	63,788	166,521	100%
30	江陰總部經濟園	江陰	住宅	1-3	158,240	465,990	—	465,990	100%
31	上海珊湖灣雅園	上海	住宅	1-4	104,796	155,152	32,472	122,680	100%
總計(不包括項目) ⁽³⁾						3,909,355	10,691,657	1,388,764	6,739,479
總計(包括項目) ⁽⁴⁾						5,415,475	14,792,715	1,388,764	10,840,538

附註：

- 我們的住宅物業包括公寓式樓宇、服務式住宅及獨立式洋房，並通常設有商用配套設施、餐飲及社區設施。有關各物業項目的詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業發展項目概況」一節。
- 該項目乃一個曾為爛尾樓改造物業的翻修發展。
- 盤面我們尚未取得土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或已獲得關土地及資源局確認我們已從公開掛牌出售過程中獲勝的豐隆中心、惠州博羅項目中日地盤面積約1,270,342平方米的土地、廣州江南大道、雁田及江陽總部經濟園。
- 包括上文附註(3)以外的項目。
- 此表乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

於二零零八年十二月三十一日，我們擁有約338,967平方米已落成物業的總可銷售建築面積。下表載列二零零九年九月三十日有關我們物業項目或項目分期（已經或預期將於截至二零零九年十二月三十一日止年度完成）的若干資料：

項目	地點	項目分期	總建築面積或估計總建築面積 (平方米)	可銷售建築面積或估計可銷售建築面積 (平方米)	可銷售建築面積				本公司應佔權益	完成日期或估計完成日期
					住宅 (平方米)	辦公室 (平方米)	零售 (平方米)	泊車位 (平方米)		
香瑞園	深圳	—	76,502	51,068	50,082	—	986	—	100%	二零零九年 二月 ⁽¹⁾
茗萃園	深圳	2	102,527	97,871	88,620	—	9,251	—	100%	二零零九年 八月
江陰水岸新都 ...	江陰	1	107,986	87,297	87,297	—	—	—	100%	二零零九年 七月 ⁽²⁾
中央豪門	東莞	1	69,166	67,445	60,834	—	6,611	—	100%	二零零九年 六月
中央豪門	江陰	2	66,485	65,300	59,881	—	5,418	—	100%	二零零九年 十二月
總計			<u>422,666</u>	<u>368,981</u>	<u>346,715</u>	<u>—</u>	<u>22,267</u>	<u>—</u>		

附註：

- (1) 我們已於二零零八年十二月完成此項目的一部分，該部分的總建築面積為67,294平方米，並於二零零九年二月完成餘下部分，該部分的總建築面積為76,502平方米。
- (2) 我們已於二零零九年四月完成此項目的一部分，該部分的總建築面積為71,254平方米，並於二零零九年七月完成餘下部分，該部分的總建築面積為36,733平方米。

概 要

摘要財務及其他資料

下表概列往績期間我們的綜合歷史財務資料。下表所載於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，綜合資產負債表資料摘要，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月綜合全面收入表和綜合現金流量表摘要，乃摘錄自及應與本文件附錄一會計師報告所載的經審核綜合財務資料一併理解。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

綜合全面收入表的節選數據

	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 (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)
收益	2,398,660	2,239,360	3,110,446	1,287,736	2,473,732
銷售成本	(1,826,484)	(1,265,501)	(2,243,354)	(881,836)	(1,874,108)
毛利	572,176	973,859	867,092	405,900	599,624
其他收益／(虧損)淨額	3,134	10,422	(116,216)	90,074	(482)
銷售及市場推廣成本	(83,786)	(59,346)	(151,821)	(68,169)	(70,174)
行政開支	(81,518)	(157,243)	(165,721)	(85,568)	(99,389)
投資物業公平值的變動	231,742	36,500	302,557	575,369	281,397
金融衍生工具的公平值變動	—	(18,642)	27,221	(25,646)	(19,925)
經營溢利	641,748	785,550	763,112	891,960	691,051
融資收入	12,576	9,029	7,243	4,660	1,792
融資成本	(30,222)	(52,438)	(117,642)	(60,673)	(108,401)
融資成本 — 淨額	(17,646)	(43,409)	(110,399)	(56,013)	(106,609)
應佔聯營公司業績	(65)	(1)	—	—	—
除所得稅前溢利	624,037	742,140	652,713	835,947	584,442
所得稅開支	(130,695)	(258,770)	(151,800)	(203,482)	(216,480)
年度／期間溢利	<u>493,342</u>	<u>483,370</u>	<u>500,913</u>	<u>632,465</u>	<u>367,962</u>
以下人士應佔：					
本公司權益持有人	493,342	483,369	500,921	632,469	367,972
少數股東權益	—	1	(8)	(4)	(10)
	<u>493,342</u>	<u>483,370</u>	<u>500,913</u>	<u>632,465</u>	<u>367,962</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

摘選綜合資產負債表數據

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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)	二零零九年 (人民幣千元)
資產				
非流動資產	660,561	606,220	1,469,462	1,780,093
流動資產	5,071,179	9,862,884	11,827,731	12,221,388
資產總值	<u>5,731,740</u>	<u>10,469,104</u>	<u>13,297,193</u>	<u>14,001,481</u>
權益及負債				
非流動負債	1,421,067	3,071,213	3,148,164	2,877,388
流動負債	3,667,686	4,788,784	7,047,556	7,654,658
負債總額	<u>5,088,753</u>	<u>7,859,997</u>	<u>10,195,720</u>	<u>10,532,046</u>
權益總額	<u>642,987</u>	<u>2,609,107</u>	<u>3,101,473</u>	<u>3,469,435</u>
權益及負債總額	<u>5,731,740</u>	<u>10,469,104</u>	<u>13,297,193</u>	<u>14,001,481</u>

摘選綜合現金流量表數據

	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 (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)	二零零九年 (人民幣千元)
				(未經審核)	
經營業務(所耗)/所得現金淨額 . . .	(27,931)	(1,243,453)	(1,986,928)	(1,399,042)	62,373
投資活動所耗現金淨額	(581,983)	(550,010)	(930,028)	(879,939)	(237,860)
融資活動所得現金淨額	893,602	2,861,440	1,982,226	1,190,467	231,124
現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額	283,688	1,067,977	(934,730)	(1,088,514)	55,637
年/期終的現金及現金等值項目 . . .	570,262	1,624,780	679,271	521,617	734,253

概 要

截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利預測

我們根據若干基準及假設作出截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利預測。閣下在分析截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的溢利時，務須閱讀本文件附錄三所載的基準及假設。

投資物業及附帶可分拆認股權證公平值變動前

本公司權益持有人應佔本年度預測綜合溢利 人民幣●元
(●港元)

投資物業公平值預測增加(已撇除遞延稅項影響) 人民幣●元

附帶可分拆認股權證公平值預測增加(已撇除遞延稅項影響) 人民幣●元

本公司權益持有人應佔本年度預測綜合溢利 人民幣●元
(●港元)

投資物業的預測公平值變動的基準及假設

獨立估值師按以下基準估計我們的投資物業的預測公平值變動：(i)往績期間投資物業的估值及(ii)我們各投資物業的個別物業市場趨勢預測。於往績期間投資物業乃按將現有租賃對該等物業的潛在復歸收入作出減免後產生的租金收入淨額撥充資本之基準作估值。獨立估值師使用直接比較法反覆核查從收益撥充資本法得出的市值。直接比較法會參考近期可資比較銷售交易(如有)，並於比較已售物業與投資物業時就規模、位置、時間及設施等因素作出調整。物業個別市場趨勢預測與獨立估值師對我們的投資物業所在的深圳及廣州的商業單位特定地點的市場趨勢分析所示的預期表現平均範圍一致。以下為就投資物業的預測公平值所作的重大假設：

- 對投資物業租金收入至關重要的中國的金融、經濟及政治狀況預期維持不變；
- 投資物業經營地及對物業收益及成本影響重大的狀況將不變；
- 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、物業管理的配套零售服務質素及租戶組合等專門關於物業的因素將維持不變；及
- 物業中任何租期屆滿單位的租約將按照一般商業條款續約。

概 要

以上的假設與獨立估值師就我們於住績期間的經審核綜合財務資料及本文件附錄四的物業估值報告而為我們的物業進行估值所採納的方法一致。

金融衍生工具的預測值的基準及假設

於二零零七年八月，我們訂立了一項36個月的25,000,000美元有期貸款。於二零零七年九月十二日，該貸款（「貸款」）的條款經修訂及重列，據此，(i)貸款的金額增加至2億美元及(ii)發行附帶可分拆認股權證予認股權證持有人（Forum除外）。請參閱本文件「歷史、重組與集團架構－策略投資」一節。包含負債、認股權證及購股權的貸款連附帶可分拆認股權證分別分類為長期貸款負債、權益工具及金融衍生工具。金融衍生工具包括B組認股權證、借款人持有的認股權及本公司根據附有可分離認股權證貸款的條款及條件持有的認股權。請參閱本文件「財務資料－債務－附帶可分拆認股權證的長期貸款」一節。我們已聘用獨立估值師協助我們釐定於二零零九年六月三十日的金融衍生工具的公平值。金融衍生工具的預測值乃按在切實可行的情況下盡量與獨立估值師就我們於二零零九年六月三十日的經審核綜合財務資料而為該等金融衍生工具進行估值所採納的估值基準一致的預測估值基準估計。預測值乃經考慮多項因素（包括實際利率、合資格首次公開發售完成的可能性、五年至七年期中國國債的平均利率及預期●）後估計。於釐定金融衍生工具的預測值時，我們採納公認估值程序及慣例，廣泛倚賴使用多項假設及考慮許多不明朗因素，其中並非全部可易於量化或確定。以下為就金融衍生工具的預測值所採納的重大假設：

- 假設貸款的實際利率約為12.5%；
- 假設實際利率於上述特定估值期間一直維持不變；
- 每年的交易日假設為260日；
- 本公司將能應付於期滿日由貸款產生之債務以及所涉及之信貸風險屬微不足道；
- 假設於借貸期內之貼現率不變；及
- 特別是於計算B組認股權證貸款人選擇權之價值以及於●提前償還25%貸款，進行首次公開發售之機會率假設為100%。在進行合資格首次公開發售下發行人選擇在各利息支付日期提前償還貸款假設為零，因為本公司行使該選擇權之機會微乎其微。

概 要

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表載列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純利對目標平均售價的敏感度，方法為將該敏感度分析應用於截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間，包括就該分析而言，截至二零零九年十月三十一日止四個月期間之預售物業。

每平方米的目標售價的

變動百分比 -15% -10% -5% +5% +10% +15%

對二零零九年目標本公司

權益持有人應佔純利的影響

(人民幣百萬元) ● ● ● ● ● ●

倘所有項目的目標平均售價上升15%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利高18%。

倘所有項目的目標平均售價上升10%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利高12%。

倘所有項目的目標平均售價上升5%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利高6%。

倘所有項目的目標平均售價下降5%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利低6%。

倘所有項目的目標平均售價下降10%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利低11%。

倘所有項目的目標平均售價下降15%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利低18%。

由於有關期間預測收入的95%以上已預售，平均售價變動只適用於未售的項目，因此，對本集團二零零九年純利的實際影響應遠低於上文所反映者。

概 要

(ii) 所售及所交付目標建築面積的敏感度分析

下表載列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純利對所售和所交付目標建築面積的敏感度，方法為將該敏感度分析應用於截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間，包括就該分析而言，截至二零零九年十月三十一日止四個月期間之預售物業。

所售和所交付目標建築面積的變動百分比	-15%	-10%	-5%
對二零零九年目標本公司權益持有人應佔純利的影響 (人民幣百萬元)	●	●	●

倘所有項目的所售及所交付建築面積下降5%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利低2%。

倘所有項目的所售及所交付建築面積下降10%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利低4%。

倘所有項目的所售及所交付建築面積下降15%，本集團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●元，即較本集團目標二零零九年純利低7%。

(iii) 投資物業公平值變動的敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業公平值變動預測總額達人民幣●元及其相關遞延稅項開支估計為人民幣●元。下表載列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純利(已扣除遞延稅項的影響)對投資物業公平值變動的敏感度：

投資物業重估增值百分比對 我們估計的投資物業重估 增值百分比的變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對二零零九年目標本公司 權益持有人應佔純利的影響 (人民幣百萬元)	●	●	●	●	●	●

倘投資物業預測公平值上升／下降5%，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將不少於人民幣●元，即較本集團目標二零零九年純利高／低2%。

倘投資物業預測公平值上升／下降10%，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將不少於人民幣●元，即較本集團目標二零零九年純利高／低4%。

概 要

倘投資物業預測公平值上升／下降15%，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將不少於人民幣●元，即較本集團目標二零零九年純利高／低6%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何差異可能超出上述範圍，投資者須特別注意(i)該等敏感度並非一個全面的分析，受限於截至二零零九年十二月三十一日止年度所有項目的目標平均售價、目標所售及所交付建築面積、投資物業公平值變動的影響，以及股份日後的變動的影響(ii)溢利預測普遍涉及其他及更多不肯定因素。我們已考慮就溢利預測的目的而言，我們相信乃對所有項目的目標平均售價、目標所售及所交付建築面積，以及我們投資物業及附帶可分拆認股權證的長期借貸內含的金融衍生工具於二零零九年十二月三十一日之公平值的最佳估計。然而，所有項目的目標平均售價、目標所售及所交付建築面積以及投資物業及附帶可分拆認股權證的長期借貸內含的金融衍生工具公平值變動及／或於有關期間所有項目的目標平均售價、目標所售及所交付建築面積，以及投資物業及附有可分拆認股權證的長期借貸內含的金融衍生工具公平值變動，或會與我們的估計有重大差異，並須視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定。我們的溢利預測涉及此方面的估計及假設；該等估計及假設可能被證實為錯誤。

於二零零九年十一月十八日物業預售進度

根據我們的內部銷售統計數據，截至二零零九年十一月十八日，我們已取得人民幣6,069.5百萬元的預售款項，並確認為我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的收入，其中人民幣2,404.8百萬元我們已確認為截至二零零九年六月三十日止六個月的收益。有關我們已預售的建築面積的資料，請參閱本股章程「業務」一節「發展中物業」概要表。

資本資源及現金管理

物業發展項目涉及龐大的土地收購及施工的資本開支。我們的項目的融資方法各有不同，並受中國法規及金融政策所限。過往我們主要透過內部資金、物業預售及銷售所得款項及銀行借款為開支及營運資金提供融資。我們的經營附屬公司的現金流量及經營業績影響我們的流動資金。請參閱本文件「風險因素－我們於往績期間自經營活動中錄得現金流出淨額，並維持大量債項，這可能對我們的流動資金及償還債項的能力造成重大不利影響」一節。

我們致力管理營運資金，確保妥善獲取及動用資金。我們利用年度預算，加上季度現金流量預測，以預測及管理我們的現金流入及現金流出。此外，我們每月編製現金流量預測以監察有關土地收購、建築成本付款、融支、償還貸款、稅項及其他開支之現金流量。我們的財務部亦每日為高級管理層編製現金流量概要，藉以監察及管理每日收取及動用現金的情況。所有土地收購的資金支出須獲我們的主席最後批准。

概 要

我們致力管理流動資產水平，確保我們具備充足的現金流量應付業務中任何突發的現金需求。此外，我們致力有效管理我們的未來現金流量以及透過若干其他方案降低經濟環境出現突發不利轉變所帶來的風險，該等其他方案包括調整我們的發展進度以確保我們擁有足夠的資源為我們的項目提供資金、實施成本控制措施、採取更靈活的方式為我們的物業銷售定價以及就若干土地相關安排與交易對手重新磋商付款條款。我們將按持續基準繼續評估該等其他方案，並因應當時的財務狀況及現金需求採納該等其他方案。

我們透過審閱我們的資產負債比率（即債項淨額除以總資本）監察我們的資本及債項水平。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資產負債比率分別為74%、53%、65%及63%。有關我們於往績期間資產負債比率變動的進一步討論，見本文件「財務資料 — 債務 — 資產負債比率」一節。未來我們計劃將資產負債比率維持於50%至70%之間。我們亦透過每月審閱資產負債表、收益表及現金流量報表等管理賬目監察我們的債項水平，評估我們的財務狀況，並將債項水平債項維持於合理的水平。

於二零零九年六月三十日，我們就物業開發開支的總承擔為人民幣4,591.7百萬元。我們預期根據有關貸款協議的還款時間表償還未償還的銀行貸款及其他債務。我們預期於可見將來繼續獲得銀行貸款。儘管如於二零零六年、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之持續經營現金流出所顯示我們的營運資金不足以償付我們的債務，我們相信，我們擁有充足營運資金以應付自本文件日期起十二個月的現金需求及可見將來的債務償還責任。

財務擔保

我們一般安排不同銀行為需要按揭貸款的物業買家提供按揭貸款。根據市場慣例，我們與多家國內銀行作出安排向我們物業的買家提供按揭業務。此外，我們須向為我們的客戶提供按揭的該等銀行提供擔保。根據擔保條款，當該買家拖欠按揭款時，我們須向銀行償還拖欠買家未償還的按揭本金連同所產生的利息及罰款，而我們有權接管相關物業的法律業權及擁有相關物業。有關擔保將於以下情況終止：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證（以較早者為準）。倘買家未能償還按揭貸款，我們可能須透過償還該按揭貸款以重新購回相關物業。不然，提供按揭的銀行將根據相關的中國法律及法規拍賣相關物業，倘未清償貸款款額超過拍賣所得款項淨額，銀行將向我們收取餘額。我們跟隨行業慣例，不會對客戶進行獨立的信用審查，但會信賴承押銀行所進行的信用審查。

概 要

我們的擔保一般由相關按揭貸款的授出日期發行，直至以下情況解除（以較早者為準）：(i)物業買家償還按揭貸款及；及(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證，一般為買家接管相關物業後六個月至一年內可取得。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，我們的物業的買方的按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣1,267.5百萬元、人民幣873.9百萬元、人民幣1,629.0百萬元及人民幣2,444.1百萬元。於往績期間，我們的財務擔保波動與我們的物業項目的預售及銷售活動一致，並受我們交付業物的時間影響。我們預期於二零零九年九月三十日未償還的擔保的款額為人民幣2,138.4百萬元，且預期於二零一零年年末該等未償還擔保的大部分款額將獲解除。我們的董事認為倘出現拖欠款項的情況，相關物業的可變現淨值足以彌補未償還按揭本金連同所產生的利息及罰款，故我們並未於財務報表就該等擔保作撥備。於往績期間，我們並未遇到因客戶無法償還按揭貸款而使我們須履行擔保責任的情況。

我們於所示日期擁有下列財務擔保：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
就物業單位若干買家的按揭 融資提供擔保	1,267.5	873.9	1,629.0	2,444.1	2,138.4
					(未經審核)

其他借貸

於二零零五年，我們出售桂芳園項目第6期的1,804個零售單位予1,443名獨立第三方買家，並根據相關買賣協議向彼等授出認沽期權。行使價相當於相關買賣協議所載的購買價。我們亦與各買家訂立合作協議，據此，各買家同意委託我們由二零零五年至二零一五年提供為期10年的租賃管理服務，我們則擔保每年給予等同同期該等單位的購買價8%的回報。於認沽期權屆滿前，該等交易整體上被視作融資安排，並列作年利率8%的其他借貸入賬。我們因以下目的而訂立融資安排：(i)增加二零零四年及二零零五年的現金流入，(ii)透過向買家授出認沽期權及提供租賃管服務，從而促進單位銷售，及(iii)保留權利管理我們預期有長期租賃增長潛力的單位。然而，我們從該等零售單位所獲的租金收入並不足以彌補我們於往績期間有關擔保8%年度回報的付款。我們於二零零六年、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從該等單位所得的租金收入分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣5.7百萬元。由於我們支付所擔保的每年8%回報率的款項，融資成本人民幣21.9百萬元、人民幣21.8百萬元、人民幣21.8百萬元及人民幣10.9百萬元已分別於我們的二零零六年、二零零七年、二零

概 要

零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月的收益表扣除。除非買家於由二零零九年十二月三十一日起至二零一零年三月一日止的期權期間行使其認沽期權，否則我們將繼續須於各相關合作協議的餘下限期按每年8%的擔保回報率付款。於二零零九年六月三十日，所有零售單位已租出。請參閱本文件「財務資料－債務－借款」一節。

股息及股息政策

於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，我們並無派付或宣派股息。

根據公司法及通過股東大會我們可以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會所建議的金額。我們的組織章程大綱及細則規定，股息可從我們的已變現或未變現溢利，或從溢利中撥出董事認為不再需要的儲備宣派及支付。根據公司法，在普通決議案的批准下，股息亦可從股份溢價賬或可用於此目的的任何其他資金或賬戶中作出宣派及支付。

除非任何股份所附帶的權利或發行的條款另有規定，否則(i)所有股息將按獲派股息的股份的實繳股款宣派及支付，惟在催繳前就股份所繳股款將不被視為股份的實繳股款，及(ii)所有股息須按任何派息的某段或多段期間股份獲實繳的股款金額比例分配及支付。我們的董事可因催繳或其他原因，從支付予任何股東的股息或其他款項中扣除現時該股東須支付予我們的一切款項(如有)。此外，股息的宣派乃由董事酌情決定，所宣派及支付的股息金額亦將取決於以下因素：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

本公司未必於●前任何時間(信貸協議准許派付特別股息除外)，拖欠事件(或任何因發出通知、失去時效、釐定重要性或達成任何其他適用條件(或前述者的任何組合)將構成拖欠事件的任何事件或情況)持續的任何時間，或倘根據信貸協議支付或派付有關股息或作分派可能導致拖欠事件，就其股本支付或派付任何股息或以現金或實物作其他分派。

董事會可全權決定任何年度宣派股息與否未能保證將於任何年度宣派或分派任何款額的股息。

概 要

其他合約安排

於二零零九年九月三十日，我們已訂立22項合約安排，旨在促成有關土地使用權的可能收購事項或增加我們日後擴充至相關市場。該等合約安排並非土地出讓合約。於二零零九年九月三十日，就我們的合約安排，我們已預付合共人民幣1,207.2百萬元之款項，並有總金額為人民幣1,967.4百萬元之尚未支付承擔。我們的中國法律顧問已確認，該22項合約安排的相關協議根據中國法例各項協議均屬合法。請參閱本文件「業務－其他合約安排」一節。

下表載列於二零零九年九月三十日有關我們的22項合約安排的若干資料：

編號	合約安排 ⁽¹⁾	地點	協議日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	估計投資實際/ 成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之
						九月三十日 已產生之 付款/成本 (人民幣百萬元)	後續成本 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)
有關合作或聯合發展的合約安排							
1.	合作發展舊工廠區的合約	廣東省東莞	二零零七年一月	89,145	167.0	78.6	88.4
2.	聯合發展廣東湯泉 森林的協議 ⁽⁵⁾	廣東省惠州	二零零七年七月	500,000	400.0	12.4	387.6
有關改造的合約安排⁽⁶⁾							
3.	改造舊城區的合約	廣東省深圳	二零零四年三月	1,000,000	不適用 ⁽⁶⁾	11.3	不適用 ⁽⁶⁾
4.	改造舊城區的合約	廣東省深圳	二零零四年七月	400,000	不適用 ⁽⁶⁾	—	不適用 ⁽⁶⁾
5.	改造舊鄉區的合約	廣東省深圳	二零零四年八月	290,000	不適用 ⁽⁶⁾	—	不適用 ⁽⁶⁾
6.	改造舊城區的合約	廣東省深圳	二零零四年八月	265,000	不適用 ⁽⁶⁾	—	不適用 ⁽⁶⁾
7.	改造舊城區的合約	廣東省深圳	二零零四年九月	74,500	不適用 ⁽⁶⁾	—	不適用 ⁽⁶⁾
8.	翻修舊城區的合約	廣東省深圳	二零零六年四月	210,000	不適用 ⁽⁶⁾	2.2	不適用 ⁽⁶⁾
9.	改造項目的合約	廣東省深圳	二零零六年八月	230,000	不適用 ⁽⁶⁾	10.0	不適用 ⁽⁶⁾

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

編號	合約安排 ⁽¹⁾	地點	協議日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	估計投資實際/ 成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之
						九月三十日 已產生之 付款/成本 (人民幣百萬元)	後續成本 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)
10.	改造及共同發展舊城區的合約	廣東省深圳	二零零六年九月	90,000	不適用 ⁽⁶⁾	5.0	不適用 ⁽⁶⁾
11.	改造工業區的合約	廣東省深圳	二零零七年九月	76,300	不適用 ⁽⁶⁾	2.4	不適用 ⁽⁶⁾
12.	有關改造項目的期權契據	廣東省深圳	二零零八年四月 (透過於 二零零九年一月 經訂立的補充 契據補充)	321,824	816.1	466.2	349.9
有關項目轉讓的合約安排							
13.	轉讓一幅土地的權益的合約	廣東省深圳	二零零四年七月	26,667	8.0	8.0	—
14.	土地使用權轉讓合約	廣東省東莞	二零零五年八月	260,000	131.3	131.3	—
15.	轉讓一幅土地的權益的合約及 有關轉讓一幅土地的權益的 合約的合作協議	廣東省深圳 —	二零零五年九月 二零零六年三月	300,000 —	600.0 —	183.0 —	417.0 —
16.	森林開發項目合約	廣東省惠州	二零零七年三月	133,333	14.4	8.7	5.7
17.	轉讓合約權利及權益的合約	廣東省東莞	二零零七年九月	7,000	13.0	13.0	—
18.	工業園項目的合約	廣東省惠州	二零零七年 十一月	2,000,001	205.0	65.0	140.0
有關基建開發的合約安排							
19.	福昆綫圍道 G324惠東段(環城北路) 的建築合約	廣東省惠東	二零零七年十月	—	189.5	48.6	140.9

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

概 要

編號	合約安排 ⁽¹⁾	地點	協議日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	估計投資實際/ 成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之
						九月三十日 已產生之 付款/成本 (人民幣百萬元)	後續成本 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)
有關初期土地開發的合約安排							
20.	土地一級開發合約	四川省郫縣	二零零六年九月	229,460	96.8	96.8	—
21.	土地一級開發合約	遼寧省瀋陽	二零零七年十月	3,873,335	463.0	43.0	420.0
於二零零九年九月三十日後續完成的合約安排							
22.	聯合發展項目的合約	廣東省東莞	二零零七年一月	16,186	39.7	21.7	18.0
	總計					<u>1,207.2</u>	

附註：

- (1) 除第2項所列之「共同發展廣東湯泉森林的協議」外，各相關合約安排之對手方均為獨立第三方。
- (2) 此指特定合約安排之最早協議日期(如適用)。
- (3) 根據我們的內部估計及記錄。總投資主要根據相關協議的代價估計。估計亦計及需要履行相關協議的相關交易成本及開支。有關列作第1項的各項安排，代價主要為於相關土地進行改造工程。有關列作第2項的安排，代價主要為成立項目公司、利用森林資源及開發不同物業及設施。有關列作第12項的安排，估計總投資主要包括購買期權的代價及與一名於相關土地及其他土地收購擁有權益的一方磋商時產生或將產生的成本。有關列作第13至18項的安排，代價主要為轉讓相關項目的價格。有關列作第19項的安排，代價主要包括興建相關基建的所需投資金額。有關列作第20至21項的各項安排，代價主要包括相關土地開發工程所需投資金額。
- (4) 根據我們的內部估計及記錄。
- (5) 該協議另一名訂約方湯泉林場為擁有惠州佳兆業湯泉20%權益之股東，因此為我們的關連人士。
- (6) 於最後實際可行日期，與現有居民的安置補償磋商並未完成。我們正向相關政府機關申請將該等改造項目審批為舊城區改造項目。由於重大不明朗因素及該等合約安排之初步性質，我們無法可靠地確定或估計將產生之投資總額或額外成本。

酒店營運、重建及發展

我們有意進軍酒店發展及重建業務。於二零零九年五月，我們收購位於深圳龍崗區金沙灣大酒店，現透過我們的酒店管理團隊經營該酒店。我們擬改造金沙灣大酒店，以進一步提升其對個人和公司客戶的吸引力及使之更能迎合市場。此外，我們擬分別於成

概 要

都、惠州及江陰興建1間酒店。我們計劃在酒店落成後將聘請酒店管理公司管理酒店。我們預期，未來三年，來自我們酒店的收入貢獻合共將少於我們總收入的5%。有關詳情請參閱本文件「業務 — 酒店業務、重建及發展」一節。

風險因素

有關我們的業務的風險

- 我們著重依賴中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲地區
- 我們未必能持續獲得適合發展的土地儲備
- 我們未必能常常取得若干已訂立各項合約安排的土地的土地使用權證
- 我們可能並無充裕資金進行土地收購及物業項目
- 我們的土地增值稅撥備及預付款項可能不能完全支付我們應付的土地增值稅清算金額
- 我們於往績期間經營活動現金流為負，並維持大量債項，這可能影響我們資金的流動性和償債能力
- 近期的全球經濟放緩、金融市場危機及物業價格波動已對我們的盈利能力、業務及就營運取得所需融資的能力造成不利影響及可能繼續造成不利影響
- 我們的營運面對季節性波動
- 我們受限於若干限制性契諾以及一般與債務融資相關的若干風險所影響
- 我們可能受到第三方承包商不利表現的影響
- 我們可能因我們的合作發展商於該兩個合作發展項目（我們並無持有該等所有土地的土地使用權）違約而受到不利影響
- 我們可能因於一個基建發展項目及廣東湯泉森林的合作發展所涉及的額外設施中缺乏經驗而受到不利影響
- 我們可能不能有效管理我們的業務擴展及增長
- 我們可能不能有效拓展至酒店營運、重建及發展業務

概 要

- 我們的投資物業的公平值可能不時波動，及可能於日後大幅下跌，因此對我們的盈利能力造成重大不利影響
- 我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款則我們須向按揭銀行償債
- 我們可能因所訂立須保證十年期年回報的若干融資安排而蒙受損失
- 我們可能因並無投保的風險而蒙受損失
- 我們可能無法如期或按預計完成發展項目
- 我們的盈利能力和經營業績受利率變動所影響
- 天災或其他災害可能對中國的全國及地區經濟及我們的業務造成不利影響
- 於物業估值報告之物業的評估價值可能與實際可變現價值有所差異及可予變動
- 倘我們未能達到交付竣工物業及發出物業所有權證的所有規定，我們須向客戶承擔賠償責任
- 倘我們未能按照土地批授合同的條款開發物業，中國政府可能徵收罰款或收回我們的土地
- 我們可能未能成功收購持有土地使用權的公司，及我們的收購協議可能未能為我們的潛在責任提供足夠保障
- 我們可能需要就日後的物業發展調遷現有居民及支付拆遷費，而有關費用可能會增加
- 品牌形象受損可能對我們的業務產生不利影響
- 我們的成功取決於高級管理隊伍的持續服務
- 物業持有人可能終止委聘我們作為物業管理服務供應商
- 我們可能不時涉及業務所產生的糾紛、行政、法律及其他訴訟，繼而產生重大責任
- 倘我們未能取得或保持所需資質證書及其他必需的政府批文，則須承受法律及業務風險，我們的業務可能遭到不利影響

概 要

- 倘我們與中原的合作終止，我們可能需要改變我們的銷售模式

有關中國房地產行業的風險

- 我們的業務受到大量政府規例所規限，中國政府可能引進更多措施以壓抑房地產產業的增長
- 中國房地產行業相對來說仍處於發展初期，就整個市場而言存在重大程度的不明朗因素
- 物業供應過剩可能引致價格下跌，因此對我們的業務造成不利影響
- 有關預售的中國法律及法規變動可能對我們的業務有不利影響
- 我們須承擔預售相關合約及法律風險
- 我們部分物業發展項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的總建築面積須取得政府批文及支付額外的土地出讓金
- 取得按揭貸款（如可取得）的條款可能影響我們的銷售
- 競爭激烈可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響
- 我們的經營業績於不同期間可能重大變化
- 環境損害的潛在責任可導致成本大幅增加
- 建築業務及物業發展業務須受到法定授權資質保證所規限

有關中國的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務及前景
- 中國政府對貨幣兌換的控制以及中國外匯法規的變動可能限制我們有效使用收益及取得足夠融資的能力，可能對我們的中國附屬公司向我們支付股息或支付其他款項，或償還以外幣計值債務的能力造成不利影響
- 人民幣價值波動可能對我們的業務及中國附屬公司的分派價值造成不利影響
- 我們的所得稅責任可能增加、中國附屬公司的股息可能須根據中國稅務法例繳納預扣稅及我們可能須根據新稅務法例繳納中國稅項

概 要

- 我們向境外投資者支付的股息及出售股份的收益可能須根據中國法律繳納預扣稅
- 有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國規例可能對我們的業務造成不利影響
- 中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素，而現有中國法律可能未能為閣下提供法律保障
- 非典疫症再次爆發或其他疫症如禽流感的爆發將對中國全國性及地區性經濟以及我們的前景造成不利影響

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，據此，若干合資格參與人士可能獲授購股權以購買股份。我們的董事相信購股權計劃將有助招聘及挽留優秀行政人員及僱員。購股權計劃的主要條款概要載列於本文件附錄七「法定及一般資料－其他資料」內「購股權計劃」。

策略投資

優先有抵押定期貸款融資及附帶可分拆認股權證

本公司、大昌、大豐、大正，以及名列協議內之中間控股公司、業務控股公司、項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升、可域及CSS於二零零七年八月二十四日（「第一項信貸協議日期」）訂立一項信貸協議（「第一項信貸協議」）。根據該協議，CSS同意向本公司提供最高達25,000,000美元的定期貸款融資。於二零零七年九月十二日（「信貸協議日期」），本公司、大昌、大豐、大正、名列協議內之中間控股公司、業務控股公司、項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升及可域與名列協議內的借款人（彼等為獨立方，與本公司及其附屬公司概無關連）訂立信貸協議。根據該協議，第一項信貸協議經修訂及重列，借款人同意向本公司提供總額高達2億美元的定期貸款融資。於二零零九年十月二十四日，本公司、大昌、大豐、大正、名列該協議的中間控股公司、業務控股公司、項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升、可域、CSS、Kamsara、ML、Forum、PMA Credit Opportunities Fund、PMA Temple Fund、PMA Focus Fund及Diversified Asian Strategies Fund訂立修訂協議（「修訂協議」），據此，信貸協議若干條款被修訂及重列。信貸協議（經修訂及重列）的主要條款載列於本文件「歷史、重組與集團架構－策略投資－優先有抵押定期貸款融資」一節。

概 要

修訂協議與日期為二零零七年九月十二日的協議比較

根據修訂協議對信貸協議作出的主要修訂如下：

號碼	主題	原有條款	經修訂條款
1.	到期日	二零一零年八月二十四日	二零一零年十二月一日
2.	利息支付日期	<p>「利息支付日期」指以下各日期：</p> <p>(a) 利息支付日期為由提取日期起計滿六個月、十二個月、十八個月、二十四個月、三十個月及三十六個月的各日期(但不包括二零一零年八月二十四日後的任何該等日期)，如該等日期並非營業日，則為於同一曆月內緊接該日前一營業日(或如於同一個曆月內並無該緊接之前的一個營業日，則為緊接之前的一個營業日)；及</p> <p>(b) 二零一零年八月二十四日。</p>	<p>「利息支付日期」指二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日、二零一零年六月三十日、二零一零年九月三十日各日期(惟倘該日並非營業日，則為於同一個曆月內緊接之前的一個營業日，而如果於同一個曆月內並無該緊接之前的一個營業日，則為緊接之前的一個營業日將為利息支付日期)及二零一零年十二月一日。</p>
3.	還款	本公司必須於二零一零年八月二十四日悉數償還貸款。	<p>本公司須於以下日期按以下金額償還貸款：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 於二零零九年十月二十七日前償還30,000,000美元； • 於二零零九年十二月三十一日前償還20,000,000美元； • 於二零一零年三月三十一日前償還14,000,000美元； • 於二零一零年六月三十日前償還14,000,000美元； • 於二零一零年九月三十日前償還14,000,000美元；及 • 未償還貸款餘額須於二零一零年十二月一日悉數償還。
7.	財務契諾	本公司必須確保於二零零八年十二月三十一日或之後的各計算期結束時綜合借貸總額對綜合EBITDA的比率就該計算期而言不超過4:1。	契諾已被刪除。

概 要

號碼	主題	原有條款	經修訂條款
8.	財務契諾	<p>本公司必須確保，就各計算期而言綜合EBITDA對綜合利息開支的比率不會降至低於：</p> <p>(A) 就截至二零零七年十二月三十一日或二零零八年六月三十日止的計算期而言，2.5:1；及</p> <p>(B) 就任何其他計算期而言，3:1。</p>	<p>契諾已經修訂，據此，本公司必須確保，就各計算期而言綜合EBITDA對綜合利息開支的比率不會降至低於：</p> <p>(A) 就截至二零零七年十二月三十一日或二零零八年六月三十日止的計算期而言，2.5:1；及</p> <p>(B) 就任何其他計算期而言，1.5:1。</p>
9.	財務契諾	<p>本公司必須確保，於各計算期結束時，綜合借貸總額對綜合市值總額的比率(以百分比列示)不會超過：</p> <p>(A) 就截至二零零八年六月三十日止的計算期而言，80%；</p> <p>(B) 就截至二零零八年十二月三十一日止的計算期而言，65%(如於該計算期有進行首次公開發售)或70%(如於該計算期並無進行首次公開發售)；及</p> <p>(C) 就任何截至二零零八年十二月三十一日後止的計算期而言，65%。</p>	<p>契諾已作修訂，據此：</p> <p>(A) 就截至二零零八年六月三十日止的計算期而言，75%；</p> <p>(B) 就截至二零零八年十二月三十一日止的計算期而言，65%(如於該計算期有進行首次公開發售)或75%(如於該計算期並無進行首次公開發售)；及</p> <p>(C) 就任何截至二零零八年十二月三十一日後止的計算期而言，60%(如於該計算期或之前任何計算期有進行首次公開發售)或75%(如於該計算期或之前任何計算期並無進行首次公開發售)。</p>

認股權證

本公司就貸款，於信貸協議日期根據本公司、大昌、大豐與大正於二零零七年九月十二日簽立的認股權證文據(於二零零九年十月二十七日修訂及重列，一項與信貸協議分開之協議)，向原認股權證持有人發行認股權證。向原認股權證持有人發行認股權證是為換取彼等根據信貸協議參與貸款。A組認股權證可以每股股份人民幣0.10元的價格行使，B組認股權證可按零代價予以行使。認股權證之主要條款載列於本文件「歷史、重組與集團架構 — 策略投資 — 附帶可分拆認股權證」一節。A組認股權證賦予持有人(「A組認股權證持有人」)權利，可於A組認股權證獲悉數行使後就每份A組認股權證(「A組認購權」)認購●股認股權證股份。每份B組認股權證賦予持有人權利(「B組認購權」，連同A組認購權，統稱「認購權」)可認購●股認股權證股份。

概 要

限制性契諾

我們須受信貸協議項下的若干限制性契諾制約，詳情載於本文件「歷史、重組與集團架構 — 策略投資 — 優先有抵押定期貸款融資」一節。

違反若干契諾和豁免

全球經濟衰退及金融危機導致對本公司的產品需求減少，因而使交付的落成物業數量下降及達到的平均銷售價格下跌。這使截至二零零八年十二月三十一日止年度的現金流和收入減少。此外，於二零零八年的資本開支，包括土地的付款、建築成本及合約安排下的土地付款，對我們的財務狀況帶來了不利影響，因而導致上述對信貸協議下的財務契諾的違反。我們已尋求，而貸款人亦已授出豁免，據此豁免違反此等契諾的責任，包括(i)就截至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的兩個計算期間而言，我們的綜合借貸總額對綜合EBITDA比率超過4:1，(ii)就截至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的兩個計算期間而言，該綜合EBITDA對綜合利息開支比率降至低於3:1；(iii)就截至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的兩個計算期間而言，綜合借貸總額對綜合市值總額(定義見信貸協議)的比率分別超過了70%及65%；及(iv)我們未能確保償還債項儲備賬下的結餘不低於信貸協議訂明的結餘。(i)就截至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的兩個計算期間而言，該綜合借貸總額對綜合EBITDA比率分別為6.5:1及6.1:1，因此超過4:1；(ii)就截至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的兩個計算期間而言，我們的綜合EBITDA對綜合利息開支比率分別為1.9:1及2.1:1，因此低於3:1；(iii)就截至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的兩個計算期間而言，綜合借貸總額對綜合市值總額(定義見信貸協議)的比率分別為70.2%及67.3%，因此分別超過70%及65%；及(iv)本公司未能存入8,848,888.89美元至償還債項儲備賬，因此未能確保償還債項儲備賬的進賬額不低於信貸協議訂明應有的結餘。此外，我們已尋求而貸款人已授出豁免，據此，我們獲豁免違反以下非財務契諾的責任，包括(a)未能交付合規證書，本公司須向貸款人的融資代理提供該證書，證明本集團遵守信貸協議下的契諾，該契諾乃有關本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核財務報表符合信貸協議下的規定；(b)未能遵守信貸協議下的規定，交付本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核財務報表；(c)本公司未能解除信貸協議日期前的所有前現有抵押權期益；(d)本公司未能以新成立或收購的境外附屬公司向貸款人提供本公司所有現有境外附屬公司提供的擔保和抵押組合對等的擔保和抵押組合；及(e)本公司未能遵守有關抵押文件下的規定，向相關的政府部門登記該等抵押文件下產生的若干抵押權益。本公司確認，違反第(a)及(b)項的非財務契諾乃由於在貸款未能成功重組的情況下，

概 要

本公司無法落實經審核財務報表。未能落實經審核財務報表是由於我們的管理層正待重組完成，而如果重組未能完成，編製財務資料所需的持續經營基準無法獲得確定。於提交合規證書期限前貸款方被知會此事，並且本公司一直有與貸款人溝通本公司及其經審核財務報表的事宜，並於貸款人要求時向其提供有關的財務資料。違反第(c)、(d)及(e)項是由於疏忽及無心之失所致。就上文(e)項而言，我們已指示外聘香港法律顧問根據有關法例及規例所載之程序，進行登記抵押權益之手續。控股股東已同意向我們、我們的董事及高級職員就因違反上文(e)項非財務契諾而對我們或我們的董事及高級職員可能施加之所有罰款（法定或其他）作出彌償。

確保持續遵守契諾的措施

上述違反財務及非財務契諾將不會觸發任何對本集團所訂立的現有貸款協議的違約，因此，本集團無需就包含連帶違約條文的貸款進行重新磋商。有關本集團已訂立包含連帶違約條文的貸款協議的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組與集團架構—連帶違約條文的國內銀行貸款」一節。上述違反信貸協議下的財務契諾乃由於全球經濟衰退及金融危機，而非由於本集團缺乏內部控制所致。隨著整體經濟進一步復甦及中國的房地產行業進一步改善，我們相信，我們的財務狀況將進一步加強。因此，我們不預期日後會有任何違反信貸協議下的財務及非財務契諾。本公司日後違反信貸協議下的財務及非財務契諾的法律後果為，貸款人可能(i)要求貸款的全部或部分，連同應計利息和根據信貸協議及相關財務文件（例如賬戶的抵押、抵押契據及本公司另外訂立作為貸款的抵押品的其他抵押契據）下的其他應計款項即時到期及須予償還，及/或(ii)就信貸協議強制執行全部或部分抵押。為確保持續遵守財務契諾，本公司的高級管理層人員將定期舉行會議，以參考本集團月度財務報告以及本集團現金流、銷售、銀行貸款結餘報告，監察及討論持續遵守財務契諾的事宜。此外，我們將編製我們的財政預算，以確保遵守財務契諾。特別是，由於本公司須於各利息支付日期三個月的日期或之前向償還債項儲備賬存入款項，以確保償還債項儲備賬的進賬額不低於信貸協議訂明該日償還債項儲備賬應有的結餘額，我們將密切監察我們的財政預算及現金流，以確保償還債項儲備賬的進賬額遵守該規定。此外，我們將基於不同地區的市場報告及投資者有關市況的資料密切監察市況，以評估對本集團盈利能力及因而對本集團持續遵守財務契諾的能力的影響。特別是，本公司將密切監察我們的財政預算和現金流，以確保本公司於各利息支付日期前三個月的

概 要

日期或之前存入該等款項至償還債項儲備賬，使償還債項儲備賬的進賬額不低於信貸協議訂明償還債項儲備賬於該日應有的結餘。為確保持續遵守非財務契諾，本公司的公司秘書和法律部門將密切監察持續遵守該等契諾及定期舉行會議，以確保本公司遵守信貸協議訂明的時間表遵守有關的契諾。本公司將於有需要時委託外部法律顧問確保妥善遵守非財務契諾。

有關詳情請參閱本文件「歷史、重組與集團架構」一節「策略投資 — 優先有抵押定期貸款融資」一段「貸款人的權利及限制性契諾」分段。

投資協議及購股協議

於二零零七年十一月十六日，根據購股協議，投資者股東以總認購價2億美元認購合共869.565217股新股份。來自發行新股份所得款項主要用於為我們的土地收購籌集資金。於同日，投資者股東以總購買價1億美元向大昌、大豐及大正購買合共434.782609股現有股份（「購買股份」）。投資者股東認購認購股份及購買購買股份後，投資者股東持有合共1,304.347826股股份，佔其時本公司因發行認購股份經擴大已發行股本約12%。緊隨投資協議及購股協議完成後，大昌、大豐、大正、Baytree、CAGP、CAGP III、Forum、Longhill、PMA及RECP持有本公司權益分別約29.04%、29.92%、29.04%、5%、1.91%、0.09%、0.2%、3%、0.90%及0.90%。

認購價乃經投資者股東公平磋商後釐定。