

## 業 務

### 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土地資源委員會（前稱深圳市土地資源及樓房管理局）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、酒樓及社區設施。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

## 業 務

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2,398,700,000元、人民幣2,239,400,000元、人民幣3,110,400,000元及人民幣2,473,700,000元。本公司權益持有人於同期應佔溢利分別為人民幣493,300,000元、人民幣483,400,000元、人民幣500,900,000元及人民幣368,000,000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。往後，我們計劃改善我們忠誠的銷售隊伍的銷售管理，並擬繼續聘用中原及其他專業物業銷售代理，以為我們的中國物業提供市場推廣及銷售服務。

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。

### 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

我們是珠江三角洲地區的領先物業發展商之一，而於中國其他具高經濟發展潛力的經挑選策略城市的滲透率亦正增加。我們於一九九九年於深圳開展業務，於深圳創造了發展及銷售已落成的大型物業發展項目的往績，涉及的總建築面積約達2,200,000平方米。自一九九九年起，我們已增加深圳物業發展項目的規模，並不斷擴充地域覆蓋範圍，將物業發展業務伸展至珠江三角洲地區的廣州、東莞、惠州及珠海。我們將業務拓展至中國其他地區時，已發揮之前在珠江三角洲發展物業所累積的知識及經驗。二零零九年七月，我們已完成珠江三角洲的第一項物業發展，即江陰水岸新都第一期。我們亦已於中

## 業 務

國其他地區，包括長江三角洲地區和上海及江陰、四川省省會及成都—重慶區主要城市中心之一成都、湖南省省會及華中地區主要城市之一長沙擁有多項處於不同發展階段的物業項目。此外，我們計劃進軍環渤海灣經濟圈地區。我們相信，憑藉我們所建立的穩固地位及營運專業知識，加上我們對該等選定的策略城市及地區的發展潛力進行的有條理的評估，將有助我們增加物業組合所覆蓋的地域範圍。

「佳兆業」品牌是珠江三角洲地區的著名房地產品牌。於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年榮獲中國房地產Top 10研究組評選為華南地區的「十大最具價值房地產品牌」之一以及「二零零八年中國十大優質物業管理服務供應商」之一。二零零八年，我們在深圳市規劃及土地資源委員會（前稱深圳市土地資源及樓房管理局）公布的綜合全年優質地產發展企業評級名單中名列第二。此項年度評級名單採用計分制，並反映深圳市規劃及土地資源委員會對深圳企業的公司及合規活動所進行的年度檢查結果，年內的檢查項目包括但不限於在築的總建築面積、已落成總建築面積、已出售總建築面積及僱員人數。我們相信，我們於地盤規劃、佈局及建築設計、產品質素及致力滿足客戶要求方面均能夠突顯品牌形象。我們的可園發展項目榮獲二零零四年度建築規劃金獎(2004 Gold Award for Architecture and Planning)。我們的香瑞園發展項目在二零零八年獲深圳其中一份主要報章深圳特區日報選為「三十年來深圳十大優質物業項目」之一。我們相信，「佳兆業」亦推動我們的高標準行業常規。於二零零五年，我們實施「風險公告」慣例，務求讓我們的準客戶注意到房地產擁有權及投資方面所存在的風險。此外，我們相信「佳兆業」的市場知名度，因我們所發展物業的屢獲殊榮物業發展服務而提升。我們根據社區特別要求及規定而剪裁服務，務求令客戶滿意。我們相信透過提供優質物業管理服務，將能加強產品對客戶的吸引力，並令我們的產品從競爭對手中脫穎而出。

### 對市場趨勢的敏銳觸覺及業務營運的嶄新方針

我們於中國房地產市場的知識和對市場趨勢的瞭解，有助我們對市場情況及變動作出有效回應。我們的業務模式已加入影響中國房屋發展的重要市場因素，特別是我們經營或計劃擴展所在的城市及地區。於挑選住宅發展地點時，我們致力物色正發展連貫道路網絡、公共交通及市區設施的市郊地區。我們相信我們的市場分析，加上地點考察及由第三方消息人士提供的其他市場資訊，均有助我們更有效評估擬發展地盤的風險、成本及潛在回報。透過積極及敏銳的態度，我們相信我們制定土地儲備策略時，能運用對市場基本因素的理解。例如我們理解政府有意提升地區競爭力，我們已改變土地儲備策略，以配合珠江三角洲鄰近城市的預期結合過程。我們於過去三年已在深圳、東莞及惠

## 業 務

州識別並順利購入總建築面積約7,700,000平方米的優質土地。二零零八年十二月，發改委公布珠江三角洲地區改革發展規劃綱要，其中中國政府首次特別列明其優化珠江口東岸的功能布局，並以深圳為核心城市以及東莞及惠州為主要支援城市。二零零九年二月，深圳、東莞及惠州訂立推進珠江口東岸地區緊密合作框架協議，其中訂明三個城市的新模式合作發展及進一步經濟結合的特別指引。鑑於最近政府推進深圳、東莞及惠州的經濟結合的部署，我們相信我們在深圳、東莞及惠州的土地儲備以及我們知名的「佳兆業」品牌，將讓我們能受惠於預期的經濟結合。

我們亦透過於深圳及廣州物色及收購不良及未能落成的住宅及商用物業以開拓新市場商機。我們一般制訂計劃，透過分析有關物業的多項因素，包括物業估值、實行措施、市場重新定位及推廣以賺取利潤。於二零零六年，我們已完成及推出佳兆業中心，此項目曾經是深圳其中一項不良及部分落成物業。我們亦已於二零零八年完成廣州金貿項目（曾為廣州一項不良及部分落成物業）的翻新工程。由於我們對市況反應迅速，加上創新業務運作方式，以及將該等物業推出市場的增長往績，我們相信我們有能力於日後在類似市場商機上盡享優勢。

### 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

我們的土地收購團隊在土地收購過程中，採用協調方法。我們相信，我們對目標地區發展趨勢的卓見有助我們以相對較低成本購入大量土地。除透過公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式購入土地外，我們亦會收購持有相關土地的土地使用權的公司的控股股權。透過此方法，我們一般能按具成本效益的基準購入合適及大型土地。

我們亦曾透過收購及翻新不良及未能落成物業而建立土地儲備。雖然若干不良物業能有潛力以較低成本產生利潤，但使用此土地收購方法須具備能力解決導致物業被扣押的多個問題，並進行評估及適時完成物業收購，制訂及執行全面的解決方法以轉虧為盈。因此，我們可於往績期間透過以相對較低成本購入不良物業發展項目以收購多幅土地。

我們以較低成本收購土地儲備，原因是我們大部分儲備包括位於選定城市的土地，我們相信所收購土地的價值於收購時並未能全面確認。我們相信，以較低成本收購的土地儲備有助我們能夠在維持利潤的情況下調整價格以迎合市況變動。

## 業 務

於二零零九年九月三十日，我們持有估計總建築面積約為1,388,764平方米的發展中物業，以及估計總建築面積約為10,840,538平方米的用作未來發展物業。我們預期現有的土地儲備將足以應付計劃發展項目所需，及維持未來五年的業務增長。

### 經驗豐富及資深的高級管理隊伍，並且不斷招聘管理專才

我們的高級管理隊伍成員於中國房地產行業擁有豐富經驗，於策略性規劃及業務管理方面具有專業知識。若干核心管理成員，包括創辦人兼主席郭英成先生自本集團於一九九九年成立起一直帶領業務成長。為挽留管理專才及將彼等的利益與本公司的利益保持一致，我們已提供具競爭力的薪酬、購股權計劃及凝聚團隊合作的工作環境。我們相信，我們擁有豐富經驗的高級管理層成員將有助我們保持業務增長。於近年，我們透過遴選招聘過程從中國房地產行業吸納及僱用多名具有豐富經驗的經理及專業人士。我們會根據我們進一步擴展業務營運的目標，繼續吸納及挽留管理專才。

### 與主要策略性投資者的關係

作為最近進行的●的部分，我們已成功吸引著名國際投資者，就●的貸款及認股權證部分而言，包括長江實業(集團)的聯屬公司及瑞信的聯屬公司，以及就●的股本部分而言，包括Carlyle的聯屬公司及淡馬錫的聯屬公司。見本文件「歷史、重組與集團架構—策略投資」。

不少該等投資者於中國房地產市場投資方面均具有經驗，我們相信彼等將能夠為我們的業務制訂策略，例如改善內部財務監控及整體企業管治常規，以及分享物業發展及管理的專業知識。我們相信，我們將可受惠於我們的策略性投資者所制訂的策略。

### 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**

我們擬繼續致力於珠江三角洲地區的物業發展項目。我們相信，珠江三角洲地區將繼續成為中國經濟發展最迅速的地區之一，我們將可繼續受惠於此地區對住宅物業及我們所發展的其他類型物業的持續需求增長。

## 業 務

此外，我們計劃透過將業務擴展至其他具有高經濟增長潛力的策略性地區，以增加收益組合所覆蓋的地域範圍。我們的業務已擴展至珠江三角洲地區以外選定的城市，包括上海、江陰、成都及長沙。我們計劃透過擴展至環渤海灣經濟圈及中國其他高增長地區，以進一步增加業務的地域覆蓋範圍。

### 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

我們將繼續致力於住宅及商用物業發展項目。自二零零五年起，我們的發展組合中已逐步增加商用物業發展項目的比例。我們亦計劃發展混合及多用途綜合項目，當中包含高級辦公室、酒店、購物中心、娛樂設施及酒樓。我們相信，隨著中國的商業活動增長，市場對辦公室大樓、零售物業及其他類型商用物業的需求將持續增加。我們於繼續發展住宅物業的同時，亦進一步將業務擴展至商用物業市場，務求達致及維持平衡的發展架構。

我們計劃增加持有我們所發展作長期投資用途的商用物業，以提升物業組合的整體價值，以及增加經常性租金收入的份額。我們計劃發展及保留的商用物業包括辦公室、零售物業及酒店。我們計劃與馳名國際及地方租戶訂立租賃協議以取得經常性租金收入。我們相信，多元化物業組合將減低對單一特定市場分部的依賴。

### 持續擴展土地儲備以維持業務增長

我們將繼續擴展土地儲備以進行新物業發展項目，務求維持業務持續增長及進行業務擴展計劃。我們將透過收購持有土地使用權人士的控股股權繼續收購土地。除透過公開招標、拍賣及掛牌出讓以增加土地儲備外，我們計劃利用我們具備翻新不良物業經驗的優勢，繼續收購具有良好發展潛力的不良物業。

此外，我們擬繼續參與深圳舊城區及鄉村的改造項目，以取得適合我們物業發展計劃的土地。我們透過(i)參與改造由現有居民佔用的舊城區或鄉村；及(ii)共同發展政府已向現有居民授出土地以換取其原居地的土地而在深圳參與改造項目。我們一般與代表現有居民的鎮政府或居民委員會磋商，訂立改造的相關合約安排以及向相關政府申請批文。見「— 其他合約安排 — 有關改造的合約安排」。

## 業 務

### 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

我們擬繼續發展標準產品系列，在保持成本競爭力之餘，達致迅速的資產週轉以及拓大業務發展的規模。例如，我們已發展水岸新都系列，現時包括深圳水岸新都、江陰水岸新都系列以及長沙水岸新都系列。此產品系列包括兩類產品：(i)標準住宅單位，面積一般介乎70平方米至120平方米，價格屬經選定城市冒起中至高中收入的目標消費群可負擔的；及(ii)獨立式洋房，面積一般介乎150平方米至500平方米，以高收入客戶為對象。我們的「水岸新都」產品系列旨在提供舒適和便捷的社區生活模式，並展現一系列的標準建築規劃及設計。我們擬繼續發展標準產品系列，而我們相信此舉將讓我們能有效利用資金以及其他資源，並且能及時發展新項目。

我們將發展過程分為不同階段，並設有系統化的程序以管理及控制主要的發展階段，包括選址以及土地收購、詳盡項目規劃以及設計工程、發展管理以及建築、銷售及預售以及售後服務。我們擬透過確立可用於不同項目的若干標準準則以及營運指引，以進一步統一我們的可改變物業發展模式及優化發展程序。

我們相信該等統一及可改變慣例及方法，以及發展程序的制度化方針，可用於不同經策略挑選的城市，使我們能有效及迅速地拓展業務以及當具吸引力的機會出現時，進軍新地區市場。

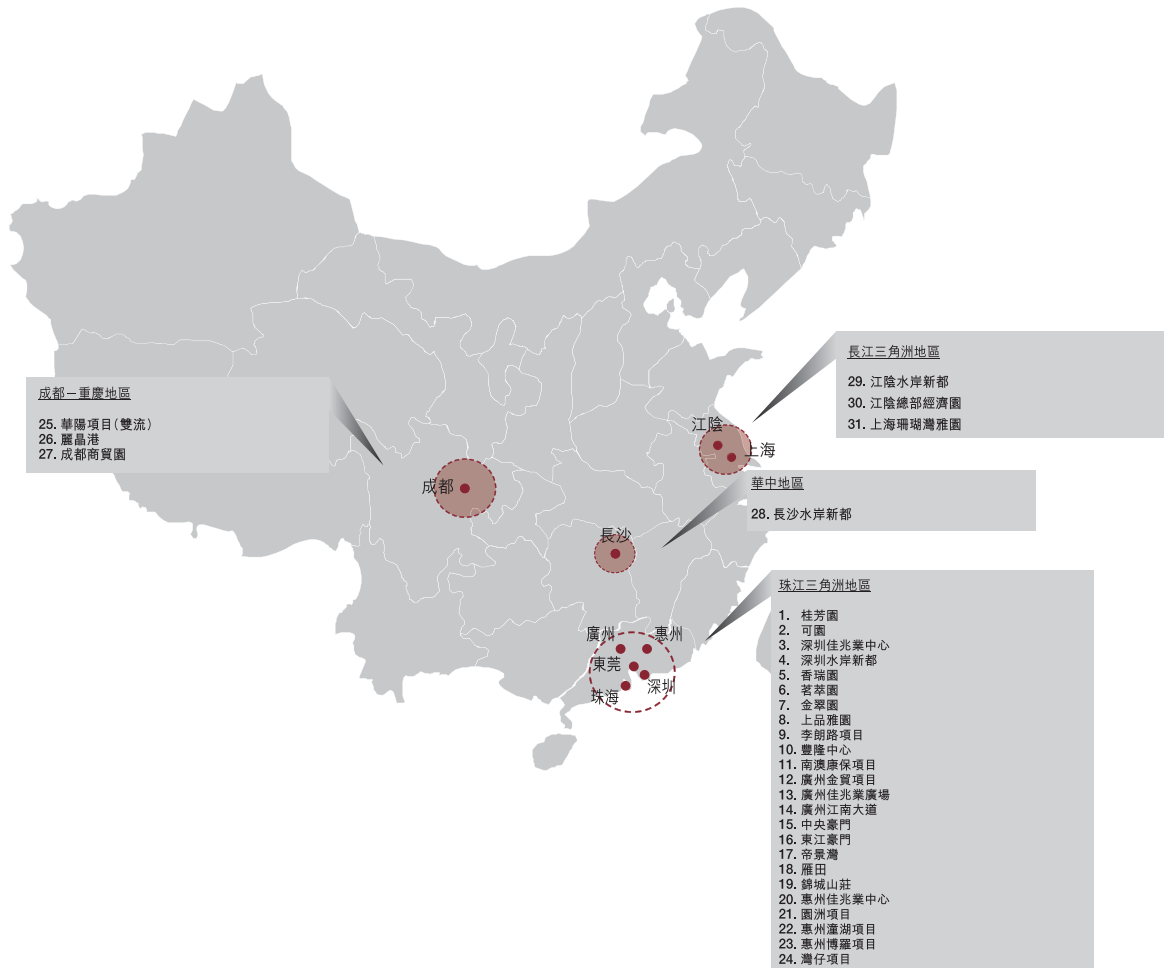
### 進一步提升品牌知名度

我們不僅計劃於珠江三角洲地區提升「佳兆業」的品牌知名度，也計劃於中國其他經挑選的城市及地區提升其品牌知名度。我們計劃繼續透過集中產品質素、地盤規劃、佈局及建築設計以及客戶服務，推廣「佳兆業」品牌。我們亦藉著不斷提供迎合地方中等至中高等收入目標客戶需要的增值產品，及透過「風險公告」慣例持續建立產品的可靠性，務求從競爭對手中突圍而出。我們擁有品牌團隊推廣品牌及產品知名度。我們亦委聘一間專業公司推廣我們的品牌及提升其知名度。此外，我們將不斷透過不同媒體渠道（包括報章、互聯網、電視、電台及戶外廣告），並參與房地產展覽會及舉辦推廣活動以宣傳「佳兆業」品牌。我們的目標是將「佳兆業」標籤為全國性品牌。

## 業 務

### 我們的物業發展概況

以下地圖顯示我們的物業發展項目於二零零九年九月三十日的地區分佈。



於二零零九年九月三十日，我們擁有合共31項物業發展項目，劃分為下列三個類別：

- 已落成物業，包括我們已完成工程並取得相關政府機關發出建築工程項目竣工驗收備案收文回執的各項持作銷售物業及各項投資物業；
- 發展中物業，包括我們已持有土地使用權證及建築工程施工許可證的各項物業；及
- 用作未來發展物業，包括(i)我們已取得土地使用權證但未取得建築工程施工許可證的物業；(ii)我們並未取得土地使用權證但已訂立土地出讓合同或已獲有關



## 業 務

---

土地及資源局確認我們已在公開掛牌出售程序中獲勝的物業；及(iii)我們與持有土地使用權但未取得建設工施工許可證的第三方開發的物業。

我們的項目分類方式反映我們經營業務的基準，可能與為其他目的或由其他發展商所作出的分類有異。每項物業項目或項目分期可能涉及多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證、竣工驗收證及其他於不同發展階段可能發出的許可證及證書。

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。

## 業 務

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 <sup>(1)</sup>	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積				我們 應佔權益	
						已落成 物業	發展中	用作 未來發展	總建築 面積		
<b>珠江三角洲地區</b>											
1	桂芳園	深圳	住宅	1-8	160,514	580,135	—	—	—	100%	
2	可園	深圳	住宅	1-7	185,724	735,299	—	—	—	100%	
3	深圳佳兆業中心 <sup>(a)</sup>	深圳	住宅	1-5	5,966	98,241	—	—	—	100%	
4	深圳水岸新都	深圳	住宅	1-5	182,064	388,626	—	—	—	100%	
5	香港翠園	深圳	住宅	1-4	57,984	143,796	—	—	—	100%	
6	金翠園	深圳	住宅	1-4	102,375	389,839	87,881	11,530	—	100%	
7	上品園	深圳	住宅	—	9,066	104,285	—	—	—	100%	
8	李朗路中心	深圳	住宅	—	45,829	230,923	—	—	—	100%	
9	豐隆園	深圳	住宅	—	69,941	104,910	—	—	—	100%	
10	康樂項目 <sup>(e)</sup>	深圳	商業	—	14,411	142,000	—	—	—	48.7%	
11	保買項目 <sup>(e)</sup>	廣州	住宅	—	73,305	44,000	—	—	—	100%	
12	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	12,788	149,736	—	—	—	100%	
13	廣州江豪門	廣州	住宅	—	7,106	117,575	—	—	—	100%	
14	廣東江豪門	廣州	住宅	—	8,579	53,809	—	—	—	100%	
15	中東江豪門	東莞	住宅	1-4	70,938	387,602	69,166	53,809	—	100%	
16	帝景灣	東莞	住宅	1-3	86,324	262,060	—	174,853	143,583	100%	
17	雁田	東莞	住宅	1-2	122,118	122,118	—	64,351	197,709	100%	
18	雁田山莊	東莞	住宅	1-2	54,548	136,370	—	—	136,370	80%	
19	錦城佳兆業中心	惠州	住宅	1-2	89,998	267,995	—	—	267,995	100%	
20	惠州項項目	惠州	住宅	1-3	69,044	539,686	—	—	435,042	100%	
21	惠州項項目	惠州	住宅	1-3	20,400	61,200	—	104,644	61,200 <sup>(b)</sup>	100%	
22	惠州博羅項目	惠州	住宅	1-4	731,487	731,487	—	—	731,487 <sup>(b)</sup>	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%	
<b>成都一重慶地區</b>											
25	華豐項目(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%	
<b>華中地區</b>											
28	長沙水岸新都	長沙	住宅	1-6	673,536	1,685,702	—	80,055	1,605,647	100%	
<b>長江三角洲地區</b>											
29	江陰水岸新都	江陰	住宅	1-3	225,530	338,295	107,986	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	上海珊瑚灣雅園	上海	住宅	1-4	104,796	155,152	—	32,472	122,680	100%	
					<b>總計(不包括項目)<sup>(b)</sup></b>	<b>3,909,355</b>	<b>10,691,657</b>	<b>2,563,414</b>	<b>1,388,764</b>	<b>6,739,479</b>	
					<b>總計(包括項目)<sup>(b)</sup></b>	<b>5,415,475</b>	<b>14,792,715</b>	<b>2,563,414</b>	<b>1,388,764</b>	<b>10,840,538</b>	

附註：

- (1) 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、酒樓及社區設施。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。
- (2) 該項目乃一個曾為不良及部分落成物業的翻修發展。
- (3) 不包括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有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、惠州博羅項目中地盤面積1,270,342平方米的土庫、廣州江南大道、雁田及江陽總部經濟園。
- (4) 包括上文附註(3)以外的項目。
- (5) 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。

## 業 務

### 已落成物業

下表載列我們的已落成物業項目或項目分期於二零零九年九月三十日的若干資料。就下表而言，務請閣下注意本文件附錄四的物業估值報告並無涵蓋已落成物業的若干已出售單位。

項目	項目分期	施工時間	竣工時間	土地成本 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)	可供 銷售總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已售的 可供銷售 總建築面積 百分比 <sup>(3)</sup>	平均售價 (住宅) (人民幣元/ 平方米)	平均售價 (商用) (人民幣元/ 平方米)	我們 應佔權益	物業估值 報告參考
深圳											
桂芳園	1	二零零零年六月	二零零一年一月	15.5	29,213	29,012	100.0%	3,623	—	100%	4
桂芳園	2	二零零零年十一月	二零零一年十一月	4.6	21,706	13,691	100.0%	3,959	—	100%	4
桂芳園	3	二零零一年三月	二零零二年一月	16.4	30,692	30,692	100.0%	4,118	—	100%	4
桂芳園	4	二零零一年八月	二零零二年十月	27.1	49,077	47,034	92.1%	4,341	—	100%	4
桂芳園	5	二零零二年八月	二零零三年十月	30.5	99,278	90,545	100.0%	4,116	—	100%	4
桂芳園	6 <sup>(4)</sup>	二零零二年六月	二零零三年六月	58.3	203,493	172,142	98.1%	4,365	11,752	100%	4
桂芳園	7	二零零四年八月	二零零五年九月	40.4	55,732	47,760	100.0%	4,538	24,465	100%	4
桂芳園	8	二零零五年三月	二零零六年九月	62.9	90,945	75,081	99.8%	5,063	17,117	100%	4
可園	1	二零零四年四月	二零零五年五月	35.3	84,644	57,511	99.1%	4,605	10,248	100%	5
可園	2	二零零四年十月	二零零五年十一月	27.2	54,296	45,064	100.0%	5,337	15,476	100%	5
可園	3	二零零四年十二月	二零零六年三月	42.4	79,109	65,625	99.7%	5,134	26,759	100%	5
可園	4	二零零五年五月	二零零六年十月	57.4	117,945	91,971	99.0%	5,644	30,758	100%	5
可園	5	二零零五年十二月	二零零七年四月	74.1	135,791	105,813	98.5%	7,090	16,819	100%	5
可園	6	二零零六年五月	二零零七年十一月	69.0	118,728	96,875	99.7%	8,648	21,258	100%	5
可園	7	二零零七年五月	二零零八年十一月	75.5	144,786	102,011	97.7%	9,012	11,248	100%	5
香瑞園	1	二零零七年十一月	二零零九年二月 <sup>(5)</sup>	316.5	143,796	101,034	86.7%	15,037	—	100%	12
茗萃園	1	二零零七年七月	二零零八年十一月	145.8	163,507	115,329	94.7%	5,962	9,718	100%	8
茗萃園	2	二零零七年十一月	二零零九年八月	117.3	126,921	97,965	57.5%	6,212	—	100%	13
深圳佳兆業中心	—	二零零五年十一月	二零零六年八月	240.0	98,241	84,751	72.6%	13,815	—	100%	2, 3
深圳水岸新都	1	二零零五年九月	二零零六年十月	76.8	86,009	74,446	85.4%	6,898	16,940	100%	6
深圳水岸新都	2	二零零六年三月	二零零七年十月	35.3	66,883	52,251	92.6%	6,436	14,907	100%	6
深圳水岸新都	3	二零零七年五月	二零零八年十月	25.1	65,463	50,616	86.2%	6,782	12,921	100%	6
深圳水岸新都	4-5	二零零七年五月	二零零八年十二月	61.1	170,272	119,937	87.6%	6,392	—	100%	6
廣州金貿項目	—	二零零六年七月	二零零八年五月	480.0	149,736	147,264	63.3%	—	13,739	100%	7
東莞											
中央豪門	1	二零零八年一月	二零零九年六月	29.6	69,166	67,446	82.9%	5,600	—	100%	9
江陰											
江陰水岸新都	1	二零零八年六月	二零零九年七月 <sup>(6)</sup>	200.9	107,987	87,129	66.6%	11,090	—	100%	11
總計				2,365.0	2,563,414	2,067,991					

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。

---

## 業 務

---

附註：

- (1) 所產生的土地成本乃按我們的內部管理記錄計算。
- (2) 根據當地相關法規，泊車空間的建築面積包括在廣州金貿的可銷售建築面積內，而任何其他項目的可銷售建築面積並未包括泊車空間的建築面積。
- (3) 已售出的可供銷售總建築面積百分比指已售及交付予買家的可供銷售總建築面積除以可供銷售總建築面積。
- (4) 此分期的資料不計及受我們於二零零五年訂立的融資安排所涉及的零售單位。根據該融資安排，我們保證給予每年回報。請參閱本文件「財務資料－債務－借款」一節。
- (5) 我們已於二零零八年十二月完成此項目總建築面積為67,294平方米的一部分，餘下總建築面積76,502平方米的部分已於二零零九年二月完成。
- (6) 我們已於二零零九年四月完成此項目總建築面積為71,254平方米的一部分，餘下總建築面積36,733平方米的部分已於二零零九年七月完成。

我們已取得我們的所有已落成物業的建築工程項目竣工驗收備案收文回執。

## 業 務

### 發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零零九年九月三十日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	地點	項目分期	可供銷售總建築面積或估計可供銷售總建築面積		土地成本 <sup>(1)</sup>	施工時間	根據預告許可證的總建築面積		已預售的總建築面積	實際或估計開始預售時間		估計竣工時間	我們應佔權益	物業估值報告參考
			(平方米)	(平方米)			(平方米)	(平方米)		(人民幣百萬元)				
茗萃園	深圳	3	87,881	69,246	792	二零零九年二月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年四月	二零一一年七月	100%	13		
金翠園	深圳	—	104,285	46,037	221.5	二零零八年九月	45,883	—	二零零九年九月	二零一零年十一月	100%	18		
上品雅園	深圳	—	230,923	155,231	237.3	二零零八年六月	155,231	6,637	二零零九年七月	二零一零年九月	100%	23		
廣州佳兆業廣場 <sup>(3)</sup>	廣州	—	117,575	105,750	271.7	二零零八年七月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年五月	二零一零年十二月	100%	14		
中央豪門	東莞	2	66,485	65,300	28.7	二零零八年六月	45,791	16,948	二零零八年十月	二零零九年十二月	100%	15		
中央豪門	東莞	3	108,369	108,369	59.0	二零零九年八月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年五月	二零一一年十月	100%	15		
帝景灣	東莞	—	122,118	112,143	92.5	二零零八年四月	111,208	55,914	二零零八年十二月	二零一零年三月	100%	17		
東江豪門	東莞	1	64,351	58,507	55.6	二零零九年一月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年二月	二零一一年九月	100%	20		
惠州佳兆業中心	惠州	1	104,644	74,872	69.8	二零零九年八月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年五月	二零一一年九月	100%	19		
江陰水岸新都	江陰	2	63,788	52,567	121.1	二零零九年七月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年十一月	二零一一年六月	100%	16		
上海珊瑚灣雅園	上海	1	32,472	32,472	37.0	二零零九年二月	32,472	1,966	二零零九年七月	二零一零年七月	100%	22		
長沙水岸新都	長沙	1	80,055	75,508	22.0	二零零九年九月	不適用 <sup>(2)</sup>	—	二零一零年四月	二零一零年九月	100%	24		
麗晶港	成都	1	205,819	198,907	189.6	二零零八年八月	205,807	108,086	二零零八年八月	二零一零年十二月	100%	21		
<b>總計</b>			<b>1,388,764</b>	<b>1,154,907</b>	<b>1,485.0</b>		<b>596,391</b>	<b>189,551</b>						

#### 附註：

- (1) 所產生的土地成本乃按我們的內部管理記錄計算。
- (2) 我們於二零零九年九月三十日仍未取得該項目的預售許可證。
- (3) 就廣州佳兆業廣場而言，於二零零九年十一月三日，我們及一名獨立第三方訂立一項諒解備忘錄，乃有關於可能出售我們於廣州佳穗的100%股權，該公司為本項目的項目開發公司。可能的出售事項有待進一步磋商，以及須待簽訂和落實正式的股權轉讓協議，方可作實。有關的詳情，請參閱本文件「財務資料—近期發展」一節。

## 業 務

### 用作未來發展物業

下表載列我們用作未來發展的物業項目或項目分期於二零零九年九月三十日的若干資料。

項目	地點	項目分期	估計總建築面積 (平方米)	土地成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	估計落成時間 <sup>(2)</sup>	物業估值報告參考
茗萃園	深圳	4	11,530	13.2	2012	25
李朗路項目	深圳	—	104,910	27.5	2012	27
豐隆中心 <sup>(3),(4)</sup>	深圳	—	142,000	264.8	2014	58
南澳康保項目	深圳	—	44,000	16.7	2011	32
中央豪門	東莞	4	143,583	47.7	2012	28
東江豪門	東莞	2-3	197,709	182.4	2012	39
雁田 <sup>(3),(5)</sup>	東莞	1-2	136,370	20.0	2011	59
錦城山莊	惠州	1-2	267,995	120.6	2011	29
惠州佳兆業中心	惠州	2-3	435,042	424.8	2011	38
園洲項目	惠州	—	61,200	25.9	2012	36
惠州潼湖項目 <sup>(3),(5)</sup>	惠州	1-4	731,487	195.2	2011	37
惠州博羅項目 <sup>(3),(5)</sup>	惠州	1-10	4,326,319	457.8	2011	40
灣仔項目	珠海	—	52,808	52.8	2012	26
廣州江南大道 <sup>(3),(5)</sup>	廣州	—	53,809	222.6	2011	60
華陽項目(雙流)	成都	1-3	767,197	349.2	2011	30
麗晶港	成都	2-6	510,646	392.8	2011	31
成都商貿園	成都	1-2	493,095	110.0	2011	41
長沙水岸新都	長沙	2-6	1,605,647	336.9	2011	33
江陰水岸新都	江陰	3	166,521	335.7	2011	34
江陰總部經濟園 <sup>(3),(6)</sup>	江陰	1-3	465,990	92.9	2011	61
上海珊瑚灣雅園	上海	2-4	122,680	109.7	2010	35
<b>總計</b>			<b>10,840,538</b>	<b>3,799.2</b>		

附註：

- (1) 所產生的土地成本乃按我們的內部管理記錄計算。
- (2) 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。
- (3) 我們已取得該等項目的土地使用權證。於物業估值報告內，該等物業被釐定為無商業價值。
- (4) 我們已與相關政府機關簽訂土地出讓合同，並全數繳付土地出讓金。我們將於清拆及重置工作完成後申請土地使用權證。
- (5) 我們已與相關政府機關簽訂土地出讓合同，並將全數繳付土地出讓金及向相關政府機關申請土地出讓合同。
- (6) 我們已獲得有關土地及資源局的確認，確認我們在公開掛牌程序中獲勝。我們將與有關政府部門訂立土地出讓合同，並於土地出讓合同之條件獲達成後申請土地使用權證。

---

## 業 務

---

本文件有關地盤面積的資料按下列基準得出：

- 就我們獲發出土地使用權證之前，相關發展項目或項目分期的地盤面積資料來自相關土地出讓合同或初步批准文件所載的數字（不包括劃定作公共基建及設施用途的面積）；及
- 倘已獲發出土地使用權證，相關發展項目或項目分期的地盤面積資料來自土地使用權證。

各項目或項目分期的施工時間指首幢樓宇開始施工的日期或估計日期。

各項目或項目分期的落成指正式發出竣工證書的日期。

倘未獲發出預售許可證，預售開始時間乃根據我們的管理層所確信及深知而估計。該等估計並不代表任何承諾，亦可予更改。

倘未獲發出竣工證書，竣工時間乃根據我們的管理層所確信及深知而估計。該等估計並不代表任何承諾，亦可予更改。

倘物業的風險及回報已轉移予買家，即有關物業落成後並將該物業交付買家，且合理確保可收取有關應收款項時，則物業被視為已出售。

## 業 務

### 我們的物業發展項目概況

以下為我們的31項物業發展項目的詳述。

#### 位於珠江三角洲地區深圳市的項目

##### (1) 桂芳園

桂芳園位於深圳市布吉鎮。此項目的總地盤面積約為160,514平方米，總建築面積約為580,135平方米。此項目是一個綜合住宅項目，由8幢低層及25幢中層公寓式樓宇組成，備有完善配套設施。桂芳園亦包括一幢混合用途商用大樓及一間會所及一間幼稚園。



於二零零九年九月三十日，我們已完成桂芳園的全部八期工程。我們於二零零六年九月完成桂芳園第八期的工程。我們的桂芳園項目由5,772個住宅單位（可供銷售總建築面積約為471,279平方米）、1,997個商用單位（可供銷售總建築面積約為34,677平方米）及976個泊車位組成。於二零零九年九月三十日，除132個商用單位（可供銷售總建築面積約為7,096平方米）外，所有住宅單位（可供銷售總建築面積約為471,279平方米）及1,865個商用單位（可供銷售總建築面積約為27,571平方米）已售出。



## 業 務

### (2) 可園

可園位於深圳市布吉鎮。此項目的總地盤面積約為185,724平方米，總建築面積約為735,299平方米。可園是一個綜合住宅項目，主要由兩幢低層公寓式樓宇、兩幢中層公寓式樓宇及17幢中層公寓式樓宇組成，備有完善配套設施。項目亦包括商用設施配套及兩個會所，其中一個供商業用途。此外，該綜合項目設有兩所幼稚園及一所小學至中學學校。此項目共分七期。



於二零零九年九月三十日，我們已完成可園的七期工程。可園第七期工程已於二零零八年十一月竣工。我們的七期已竣工項目分期由5,407個住宅單位（可供銷售總建築面積約為545,231平方米）、836個商用單位（可供銷售總建築面積約為19,639平方米）及3,474個泊車位組成。於二零零九年九月三十日，除20個住宅單位（可供銷售總建築面積約為1,788平方米）及51個商用單位（可供銷售總建築面積約為3,918平方米）外，經已售出5,387個住宅單位（可供銷售總建築面積約為543,443平方米）及785個商用單位（可供銷售總建築面積約為15,721平方米）。

## 業 務

### (3) 深圳佳兆業中心

深圳佳兆業中心位於深圳市福田區CITIC商業區。此項目的總地盤面積約為5,966平方米，總建築面積約為98,241平方米。深圳佳兆業中心是一個住宅商業綜合項目，由一幢高層樓宇組成，當中設有服務式住宅及商用物業，例如零售店舖及酒樓。



我們於二零零五年十一月開始深圳佳兆業中心發展工程，並已於二零零六年八月竣工。深圳佳兆業中心項目由1,564個服務式住宅（可供銷售總建築面積約為61,932平方米）、商用單位（可供銷售總建築面積約為22,819平方米）及260個泊車位組成。於二零零九年九月三十日，除10個住宅單位（可供銷售總建築面積約為373平方米），經已售出1,554個住宅單位（可供銷售總建築面積約為61,559平方米）。我們已保留絕大部分商用空間作長期投資用途。於二零零九年九月三十日，總建築面積約21,022平方米的商用物業已經租出。

## 業 務

### (4) 深圳水岸新都

深圳水岸新都位於深圳市龍崗區。此項目的總地盤面積約為182,064平方米，總建築面積約為388,626平方米。此項目是一個綜合住宅項目，由低層及高層公寓式樓宇、獨立式洋房、疊加別墅及商用設施組成。此項目共分五期。



於二零零九年九月三十日，我們已完成深圳水岸新都的全部五期工程。我們於二零零六年十月完成深圳水岸新都第一期工程、於二零零七年十月完成第二期工程、於二零零八年十月完成第三期工程以及於二零零八年十二月完成第四及五期工程。我們已竣工的項目分期由獨立式洋房及疊加別墅（可供銷售總建築面積約為33,023平方米）、公寓式單位（可供銷售總建築面積約為237,870平方米）、商用物業（可供銷售總建築面積約為26,356平方米）及2,526個泊車位組成。於二零零九年九月三十日，除184個住宅單位（可供銷售總建築面積約18,438平方米）及69個商用單位（可供銷售總建築面積約18,378平方米）外，經已售出住宅空間（可供銷售總建築面積約為252,455平方米）及商用空間（可供銷售總建築面積約為7,978平方米）。

## 業 務

### (5) 香瑞園

香瑞園位於深圳市南山區。此項目的總地盤面積約為57,984平方米，總建築面積約為143,796平方米。香瑞園為一個綜合住宅項目，由三幢低層及八幢高層公寓式樓宇，以及獨立式洋房組成，備有配套設施。



我們於二零零七年十一月開始香瑞園的發展工程，並已於二零零八年十二月完成總建築面積67,294平方米的部分項目，而餘下總建築面積76,502平方米的部分已於二零零九年二月完成。項目包括總建築面積約98,523平方米的住宅空間以及總建築面積約2,511平方米的商用空間。於二零零九年九月三十日，除75個住宅單位(可供銷售總建築面積約10,900平方米)，經已售出907個住宅單位(可供銷售總建築面積約為87,623平方米)。於二零零九年九月三十日，概無出售商業單位。

## 業 務

### (6) 茗萃園

茗萃園位於深圳市龍崗區。此項目的總地盤面積約為102,375平方米，總建築面積約為389,839平方米。茗萃園預期為一個住宅商業綜合項目，由14幢高層公寓式樓宇及商用設施組成。此項目共分四期。



我們分別於二零零七年七月及二零零七年十一月開始茗萃園第一期及第二期的發展工程，並分別於二零零八年十一月及二零零九年八月完成工程。此兩個分期由住宅空間（可供銷售總建築面積約為192,421平方米）及商用空間（可供銷售總建築面積約為20,873平方米）組成。於二零零九年九月三十日，除405個住宅單位（可供銷售總建築面積約33,982平方米）及116個商用單位（可供銷售總建築面積約13,823平方米）外，我們已經售出1,924個住宅單位（可供銷售總建築面積約為101,519平方米）及32個住宅單位（可供銷售總建築面積約為7,050平方米）。

於二零零九年九月三十日，正發展茗萃園第三期。我們於二零零九年二月開始發展茗萃園第三期，並預期於二零一一年七月完成。第三期預期包括住宅空間（總建築面積約61,604平方米）及商用空間（總建築面積約7,642平方米）。我們預期於二零一零年四月獲得茗萃園第三期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，茗萃園第三期所產生的總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣210,900,000元。我們估計完成茗萃園第三期發展工程需要約人民幣117,100,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第13項物業。

於二零零九年九月三十日，茗萃園第四期持作未來發展用途。該項目預期將由商業空間（總建築面積約為11,530平方米）組成。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，茗萃園第四期發展工程所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣13,200,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第25項物業。

## 業 務

### (7) 金翠園

金翠園位於深圳市羅湖區。此項目的總地盤面積約為9,066平方米，總建築面積約為104,285平方米。金翠園預期為一個住宅商業綜合項目，主要由四幢高層樓宇組成。



於二零零九年九月三十日，正發展金翠園。我們於二零零八年九月開始發展金翠園，預期於二零一零年十一月竣工。該項目預期由住宅空間（總建築面積約為41,017平方米）及零售空間（總建築面積約為5,021平方米）組成。我們於二零零九年九月開始預售金翠園。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，金翠園所產生的總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣335,300,000元。我們估計完成金翠園的發展工程需要約人民幣742,800,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第18項物業。

## 業 務

### (8) 上品雅園

上品雅園，位於深圳市龍崗區。該項目總地盤面積約為45,829平方米，總建築面積約為230,923平方米。預期上品雅園為一個綜合住宅項目，主要由多幢高層公寓式樓宇組成，並包括零售物業。該項目亦設有一所幼稚園。



於二零零九年九月三十日，上品雅園正在發展中。我們於二零零八年六月開始開發上品雅園，預期於二零一零年九月竣工。該項目預料將包括可供銷售總建築面積約147,763平方米之住宅空間及可供銷售總建築面積約7,468平方米之零售空間。我們於二零零九年七月開始預售上品雅園。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，上品雅園所產生的總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣464,900,000元。我們估計完成上品雅園的發展工程需要約人民幣466,600,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第23項物業。

### (9) 李朗路項目

李朗路項目位於深圳市龍崗區。此項目的總地盤面積約為69,941平方米，總建築面積約為104,910平方米。

於二零零九年九月三十日，李朗路項目持作未來發展用途。由於廈深鐵路的規劃工程可能影響李朗路項目，地方城市規劃機關已暫時擱置審閱我們有關李朗路項目的建設土地規劃許可證申請。根據我們的中國法律顧問意見，由於李朗路項目的建築工程乃因政府的規劃鐵路工程而延誤，故此李朗路項目的土地將毋須繳付土地閒置費或被政府無償收回。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，此項目所產生的總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣27,500,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第27項物業。

## 業 務

### (10) 豐隆中心

豐隆中心位於深圳市福田區深南大道。此項目鄰近深圳科學館、深圳市商業銀行大樓及地下鐵路。豐隆中心的總地盤面積約為14,411平方米，總建築面積約為142,000平方米，當中倘土地使用權證正式發出，我們將佔地盤面積約7,018平方米及總建築面積約69,154平方米。豐隆中心預期由一幢高層辦公室大樓（內設一個大型用膳區及零售物業）組成。

於二零零九年九月三十日，豐隆中心持作未來發展用途。該項目將由我們擁有大部分權益的附屬公司豐隆集團及獨立第三方深圳市城市建設開發（集團）公司（「深圳城建」）共同發展。我們持有豐隆集團55%的股權，餘下44%及1%的股權則分別由飛達集團有限公司及獨立第三方深圳發展銀行寶安分行持有。飛達集團有限公司持有豐隆集團超過10%的股權，因此並非獨立第三方。豐隆集團及深圳城建已與相關政府機關訂立一份土地出讓合同，據此，豐隆集團將持有該土地88.5%權益，深圳城建將持有餘下11.5%權益。根據相關的合作協議，豐隆集團已同意提供資金進行建設。深圳城建已就該土地收購事項進行了大部分的準備工作，並已同意為該項目貢獻其於該塊土地的權益以作為共同分享溢利安排的代價。共同分享溢利安排乃經參考豐隆中心之總建築面積後釐定，據此，豐隆集團及深圳城建將分別持有該項目的88.5%權益及餘下11.5%權益。豐隆集團負責全部拆卸費用。倘土地使用權證正式發出，我們將持有該項目48.7%的應佔權益。於二零零九年九月三十日，雙方仍未取得豐隆中心的相關土地使用權證。根據我們的中國法律顧問意見，我們將於下列情況發生後才可取得土地使用權證：(i)土地出讓金已全數支付；(ii)拆卸及重置工作已根據適用的法例及法規完成；及(iii)拆卸及重置費用已全數支付。豐隆集團及深圳城建於一九九六年八月一日與深圳市規劃及國土局訂立一份土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣66,900,000元已於二零零三年九月全數支付。拆卸及重置工作於一九九五年開始，由於在搬遷及重置過程中牽涉的現有居民人數眾多，故拆卸及重置工作仍未完成。根據相關的拆卸及重置許可證，拆卸及重置工作須於二零一零年十月十八日前完成。我們的中國法律顧問確認，由於土地出讓合同並無載列屆滿日期，亦無指出導致合同終止、取消或無效的情形，故土地出讓合同為合法、有效及可予執行的。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，此項目所產生的拆卸及重置總成本約為人民幣114,400,000元。我們估計完成拆卸及重置工作需要約人民幣37,600,000元的額外款項。



## 業 務

該項目預期由辦公室空間（總建築面積約為100,000平方米）、一個用膳區（總建築面積約為10,000平方米）、零售空間（總建築面積約為20,000平方米）及300個泊車位組成。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，該項目所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣264,800,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第58項物業。

於二零零三年九月二十六日，一部分豐隆中心（總建築面積約125,694平方米）因一宗被指拖欠人民幣19,100,000元的貸款（豐隆集團為該貸款借款人的擔保人）事件而被沒收。有關物業被沒收的詳情，請參閱「—法律訴訟及重大索償」。

於最後實際可行日期，除少數佔用項目土地15個住宅單位的住戶外，我們已經與大部分現有住戶達成安置協議。我們於二零零七年三月購入豐隆集團55%股權時，已考慮拆卸及重置程序。然而，此項目的發展進度已因最近全球經濟放緩的不利影響而遭延遲。見本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—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」。我們預期於二零一零年十月完成拆卸及重置工作。於估計完成時間時，我們考慮(i)有關土地行政機構於二零零九年十月發出之續訂拆卸及重置許可證之屆滿日期；(ii)重置談判進度以及我們尚未與其達成重置協議之現有居民人數；(iii)我們處理受重置過程影響之居民需求及關注的能力；(iv)我們於收購豐隆集團全部權益前就其未能償還貸款而由我們支付部分債項及累計利息的計劃；及(v)我們在重置及改造深圳項目的經驗。我們預期取得土地使用權證所需的上述條件可於二零一零年達成。我們相信豐隆中心的發展將不會受物業被充公已確保償還貸款所影響。正如獨立物業估值師所評估，倘已取得土地使用權證，豐隆中心的物業估價於二零零九年九月三十日約為人民幣1,554,800,000元。我們持有該項目48.7%權益。此約人民幣1,554,800,000元的估價遠高於我們於二零零九年九月三十日所產生的總成本約人民幣264,800,000元。因此，於往績期間我們於財務報表中並無作出減值撥備。

## 業 務

### (11) 南澳康保項目

南澳康保項目位於深圳市南澳鎮。此項目的總地盤面積約為73,305平方米，總建築面積約為44,000平方米。



於二零零九年九月三十日，南澳康保項目持作未來發展用途。土地的許可用途為醫療及保健用途。該項目預期由一所復康及保健中心（總建築面積約為41,000平方米）組成。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，此項目所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣16,700,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第32項物業。

## 業 務

### 位於珠江三角洲地區廣州市的項目

#### (12) 廣州金貿項目

廣州金貿項目位於天河區廣州商業中心區內的黃金地段，鄰近地鐵1號線及3號線地鐵站及廣州火車東站。此項目的總地盤面積約為12,788平方米，總建築面積約為149,736平方米。廣州金貿項目為一個商業項目，主要由一幢51層高相連辦公室大樓（內設零售空間）組成。



我們於二零零六年七月開始發展廣州金貿項目，並於二零零八年五月完成其工程。廣州金貿項目由辦公室空間（可供銷售建築面積約為100,974平方米）、零售空間（可供銷售建築面積約為38,202平方米）及674個泊車位組成。於二零零九年九月三十日，除可供銷售總建築面積約9,045平方米外的辦公室空間（可供銷售總建築面積約為91,929平方米）已出售。我們已保留總建築面積44,958平方米（包括零售空間（總建築面積約38,202平方米）及574個泊車位（總建築面積約6,756平方米））以作長期投資用途。

## 業 務

### (13) 廣州佳兆業廣場

廣州佳兆業廣場位於廣州市天河區廣州商業中心區。此項目的總地盤面積約為7,106平方米，總建築面積約為117,575平方米。廣州佳兆業廣場預期為一個商業項目，主要由一幢高層辦公室大樓（內設零售空間）組成。



於二零零九年九月三十日，廣州佳兆業廣場仍在發展中。項目預期由辦公室物業（總建築面積約為82,829平方米）、零售空間（總建築面積約6,866平方米）及464個泊車位組成。我們於二零零八年七月開始廣州佳兆業廣場的發展工程，預期將於二零一零年十二月竣工。我們預期於二零一零年五月獲得廣州佳兆業廣場的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，廣州佳兆業廣場所產生的總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣395,300,000元。我們估計完成廣州佳兆業廣場發展工程需要約人民幣354,700,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第14項物業。

於二零零九年十一月三日，我們與一名獨立第三方（「潛在買方」）訂立一項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），乃有關於可能出售（「可能出售事項」）我們於廣州佳穗的100%股權，該公司為廣州佳兆業廣場的項目開發公司。我們相信，可能出售事項一旦完成，將就我們於廣州佳兆業廣場的投資帶來可觀回報。根據諒解備忘錄，收購我們於廣州佳穗的股權的代價建議不少於人民幣1,850,000,000元，惟將須視乎進一步磋商及正式股權轉讓協議所載的最終代價而定。此外，潛在買方擬承擔最多達人民幣900,000,000元的開發成本（包括土地成本、建設成本，以及其他相關費用和稅項）。根據我們的現有開發計劃及內部管理記錄，廣州佳兆業廣場的估計總開發成本將約為人民幣750,000,000元。除潛在買方的60日排他磋商權外，諒解備忘錄不構成可能出售事項的具法律約束力的承諾。有關的其他詳情，請參閱本文件「財務資料—近期發展」一節。

## 業 務

### (14) 廣州江南大道

廣州江南大道位於廣州市海珠區。此項目的總地盤面積約為8,579平方米，總建築面積約為53,809平方米。廣州江南大道預期為一個綜合住宅項目，由高層公寓大樓及商業設施組成。

於二零零九年九月三十日，廣州江南大道持作未來發展。我們已經與有關政府機關訂立土地批授合同。於二零零九年九月三十日，我們尚未獲取廣州江南大道的有關土地使用權證。根據我們的中國法律顧問意見，我們於(i)悉數支付土地出讓金；(ii)根據適用法例及規例達成土地批授合同的所有條件；(iii)支付所有有關稅項及徵費後，將能取得土地使用權證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣222,600,000元。於二零零九年九月三十日，未繳清土地出讓金及相關未繳清稅項及費用約為人民幣104,900,000元。我們預期使用內部資金以於二零零九年十一月前悉數清償所有未繳清土地出讓金以及有關稅項及徵費，並於二零零九年十二月前取得此項目的有關土地使用權證。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第60項物業。

### 位於珠江三角洲地區東莞市的項目

### (15) 中央豪門

中央豪門位於東莞市石龍鎮。此項目的總地盤面積約為70,938平方米，估計總建築面積約為387,602平方米。此項目預期為一個綜合住宅項目，由高層住宅樓宇及零售空間組成。該項目共分四期進行。



## 業 務

我們正與獨立第三方東莞市石龍鎮房地產公司（「東莞石龍」）共同發展中央豪門。此項目共有六幅發展土地。於二零零九年九月三十日，我們已擁有兩幅土地的土地使用權證，而我們的聯合發展商則擁有餘下四幅土地的土地使用權證。根據之前之合作安排，東莞石龍同意向我們轉讓其持有土地的土地使用權。我們同意支付東莞石龍一筆固定金額人民幣143,200,000元（包括轉讓土地使用權費人民幣136,300,000元，以及管理費人民幣6,900,000元）。倘東莞石龍向我們轉讓土地使用權，我們可能須繳納因轉讓而產生的土地增值稅及所得稅，故此我們及東莞石龍已決定東莞石龍不向我們轉讓其持有四幅土地的土地使用權。根據我們與東莞石龍合作發展的現有安排，(a)我們與東莞石龍同意獻出用以發展中央豪門的數幅土地的土地使用權，(b)我們須向東莞石龍支付固定金額人民幣136,300,000元，以獲得發展該項目的權利，並須支付額外金額人民幣6,900,000元作為其參與發展的管理費用，(c)我們將為該發展提供資金，及(d)我們將獲得該項目產生的溢利的100%，並負責支付銷售中央豪門物業的土地增值稅。我們的中國法律顧問認為，根據二零零五年八月一日頒布的《最高人民法院關於審理涉及國有土地使用權合同糾紛案件適用法律問題的解釋》，即使土地使用權將不會轉讓給我們，我們應佔該項目的權益亦不會受到影響。我們的中國法律顧問認為，該解釋規定：(i)物業項目可根據合作安排共同發展，在此安排下，其中一方負責提供土地使用權，另一方則負責提供發展資金，(ii)雙方無需共同持有土地使用權，及(iii)聯合發展商中只有一方須擁有房地產發展商資格證書。東莞盈盛擁有房地產發展商資格。我們與東莞石龍合作發展的安排已獲東莞市發展和改革局批准。我們與東莞石龍已共同取得建設土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。根據我們的中國法律顧問意見，我們與東莞石龍的合作發展乃遵照相關中國法律及法規進行。根據協議，倘因其中一方之失責而令項目未能如期完成或甚至未能完，則失責一方須對另一方就失責而蒙受之經濟損失作出賠償。倘東莞石龍違約，我們可透過法制而尋求追索權。郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生已各自與我們訂立彌償契據，以向我們就（其中包括）倘東莞石龍違約，我們所蒙受之任何責任、損失、損害賠償、罰款及罰金作出彌償。如我們的中國法律顧問所告知，根據適用之中國法律及規例，一套標準之法律程序，適用於獲取個別物業擁有權證書，不論項目由單一發展商或聯合發展商發展，或不論土地使用權由單一或聯合發展商持有。詳情見本文件附錄五「主要法律及監管條文概要—房地產的轉讓」。我們與東莞石龍將協助中央豪門的物業潛在買家，根據買賣合約之條款以及有關中國法律及規例之規定而獲取其各自之物業擁有權證。

## 業 務

我們已於二零零九年六月完成中央豪門第一期。中央豪門第一期包括住宅空間（總建築面積約60,834平方米）及商用空間（總建築面積約6,611平方米）。於二零零九年九月三十日，除37個住宅單位（可供銷售總建築面積約6,150平方米）及20個商用單位（可供銷售總建築面積約5,367平方米）外，我們已經售出434個住宅單位（可供銷售總建築面積約為54,684平方米）及13個住宅單位（可供銷售總建築面積約為1,244平方米）。

於二零零九年九月三十日，中央豪門第二及第三期仍在發展中。我們分別於二零零八年六月及二零零九年八月開始發展中央豪門第二及第三期，預期第二期將於二零零九年十二月完成，而第三期則於二零一一年十月完成。該兩期預期將由住宅空間（可供銷售總建築面積約為146,413平方米）及商用空間（可供銷售總建築面積約為8,060平方米）組成。我們於二零零八年十月開始預售中央豪門第二期，並預期於二零一零年五月獲得第三期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，中央豪門第二及第三期所產生的總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣207,800,000元。我們估計完成發展中央豪門第二及第三期需要約人民幣488,400,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第15項物業。

於二零零九年九月三十日，中央豪門第四期持作未來發展用途。第四期預期包括總建築面積約143,583平方米。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，中央豪門第四期所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣47,700,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第28項物業。

### (16) 東江豪門

東江豪門位於東莞市企石鎮。此項目的總地盤面積約為86,324平方米，總建築面積約為262,060平方米。東江豪門預期為一個綜合住宅項目，由高層公寓式樓宇、獨立式洋房及商用設施組成。項目分為三期。



## 業 務

於二零零九年九月三十日，正進行發展東江豪門第一期。我們於二零零九年一月開始發展東江豪門第一期，並預期於二零一一年九月完成發展。東江豪門第一期預期將由住宅空間（總建築面積約為57,181平方米）及商用空間（總建築面積約為1,326平方米）組成。我們預期於二零一零年二月獲得東江豪門第一期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣77,000,000元。我們估計完成發展東江豪門第一期需要約人民幣111,100,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第20項物業。

於二零零九年九月三十日，東江豪門第二至三期持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，此項目所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣182,400,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第39項物業。

### (17) 帝景灣

帝景灣位於東莞市石龍鎮。此項目的總地盤積約為43,884平方米，估計總建築面積約為122,118平方米。此項目預期為一個綜合住宅項目。





## 業 務



我們將與獨立第三方東莞市石龍鎮房地產公司（「東莞石龍」）共同發展帝景灣。東莞石龍持有該土地的土地使用權證。根據相關合作協議，(a)東莞石龍同意就開發項目貢獻有關土地使用權，(b)我們須就開發項目的權利向東莞石龍支付一筆人民幣93,900,000元的定額款項，(c)我們將為開發提供資金，及(d)我們可從項目獲得全部溢利，並負責就帝景灣物業銷售繳交土地增值稅。我們與東莞石龍合作發展的安排已獲東莞市發展與改革局批准。我們與東莞石龍已共受取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。根據我們的中國法律顧問，我們與東莞石龍的發展合作符合中國相關法例及法規。根據協議，倘因其中一方之失責而令項目未能如期完成或甚至未能完，則失責一方須對另一方就失責而蒙受之經濟損失作出賠償。倘東莞石龍違約，我們可透過法制而尋求追索權。郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生已各自與我們訂立彌償契據，以向我們就（其中包括）倘根據該契據東莞石龍違約，我們所蒙受之任何責任、損失、損害賠償、罰款及罰金作出彌償。如我們的中國法律顧問所確認，根據適用之中國法律及規例，一套標準之法律程序將適用於獲取個別物業擁有權證書，不論項目由單一發展商或聯合發展商發展，或不論土地使用權由單一或聯合發展商持有。詳情見本文件附錄五「主要法律及監管條文概要－房地產的轉讓」。我們與東莞石龍將協助石龍帝景灣項目的物業潛在買家，根據買賣合約之條款以及有關中國法律及規例之規定而獲取其各自之物業擁有權證。

## 業 務

於二零零九年九月三十日，帝景灣仍在發展中。我們於二零零八年四月開始發展帝景灣，並預期於二零一零年三月竣工。預期帝景灣由住宅空間（總建築面積約為112,143平方米）組成。我們預期於二零零八年十二月開始預售帝景灣。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，此項目所產生的總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣304,500,000元。我們估計完成發展帝景灣需要約人民幣182,400,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第17項物業。

### (18) 雁田

雁田位於東莞鳳崗鎮。此項目的總地盤面積約54,548平方米，總建築面積約136,370平方米。雁田預期為一個綜合住宅項目，包括高層公寓式樓宇及商用設施。

我們與東莞市風崗雁田企業發展公司（「東莞風崗」）共同發展雁田。東莞風崗為集體擁有公司。二零零八年七月，我們與東莞風崗共同成立雁田為項目公司發展此項目。東莞風崗與東莞雁田的詳情，載於本文件「歷史、重組與集團架構—有關項目公司的交易」及「主要股東」兩節。根據有關合作安排，(a)東莞雁田的註冊資本為人民幣10,000,000元，其中80%由我們以現金注資，而20%則由東莞風崗以現金注資；(b)東莞風崗董事會的七名董事中，五名（包括主席）由我們指派，兩名由東莞風崗指派；(c)東莞風崗的總經理及財務經理由我們委任，負責公司的日常管理及財務管理；(d)我們將承擔東莞風崗之所有開發成本及負債之80%，而東莞風崗則按其於東莞雁田之持股量而承擔餘下之20%；及(e)根據我們與東莞風崗各自的股權，我們有權享有項目所賺取的80%溢利，而東莞風崗則有權享有20%溢利。

於二零零九年九月三十日，雁田持作未來發展。我們已經與有關政府機關訂立土地批授合同。於二零零九年九月三十日，我們尚未獲取雁田的有關土地使用權證。根據我們的中國法律顧問意見，我們於(i)悉數支付土地出讓金；(ii)根據適用法例及規例達成土地批授合同的所有條件；(iii)支付所有有關稅項及徵費後，將能取得土地使用權證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣20,000,000元。於二零零九年九月三十日，未繳清的土地出讓金及有關稅項及徵費總額約人民幣131,700,000元。我們預期使用內部資金以於二零零九年十二月前悉數清償所有未繳清土地出讓金以及有關稅項及徵費，並於二零一零年一月取得此項目的有關土地使用權證。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第59項物業。

## 業 務

根據我們與東莞風崗訂立之合作協議，東莞盈雁於二零零九年十月二十九日參與雁田項目土地旁的土地的拍賣。東莞盈雁於拍賣中獲勝，並成功購入土地，並與當地土地資源局訂立土地出讓合同。此幅土地之地盤面積為16,186平方米，並將納入我們的項目土地作雁田發展。於二零零九年十月三十一日，土地收購的總成本為人民幣33,800,000元，未清償的土地出讓金以及有關未繳的稅項及徵費總額約人民幣13,100,000元。我們預期使用內部資金以於二零一零年十月前悉數清償該項目的未繳清土地出讓金以及有關稅項及徵費，並於二零一零年十一月前獲得此項目之有關土地使用權證。

### 位於珠江三角洲地區惠州市的項目

#### (19) 錦城山莊

錦城山莊位於惠州市惠城區。此項目的總地盤面積約為89,998平方米，總建築面積約為267,995平方米。錦城山莊預期為一個綜合住宅項目，主要由高層公寓式樓宇及商用配套物業組成。預期此項目將分為兩期。

於二零零九年九月三十日，錦城山莊持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本(包括土地成本及建築前土地平整成本)約為人民幣144,600,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四「物業估值報告」第29項物業。

#### (20) 惠州佳兆業中心

惠州佳兆業中心位於惠州市江北區，鄰近惠州市政府大樓。此項目的總地盤面積約為69,044平方米，總建築面積約為539,686平方米。惠州佳兆業中心預期為一個住宅商業綜合項目，主要由高層公寓式樓宇及商用配套物業組成。預期此項目將分為三期。

於二零零九年九月三十日，正進行發展惠州佳兆業中心第一期。我們於二零零九年八月開始發展惠州佳兆業中心第一期，並預期於二零一一年九月完成發展。惠州佳兆業中心第一期預期將由住宅空間(總建築面積約為63,964平方米)及商用空間(總建築面積約為10,908平方米)組成。我們預期於二零一零年五月獲得惠州佳兆業中心第一期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣242,800,000元。我們估計完成發展惠州佳兆業中心第一期需要約人民幣89,000,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第19項物業。

於二零零九年九月三十日，惠州佳兆業中心第二及第三期持作未來發展用途。持作未來發展的各期物業預期由住宅空間(總建築面積約為264,451平方米)、辦公室空間(總建

## 業 務

築面積約100,000平方米)、一間酒店(總建築面積約13,000平方米)及零售空間(總建築面積約為27,821平方米)組成。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，惠州佳兆中心第二及第三期所產生的總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣424,800,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第38項物業。

### (21) 園洲項目

園洲項目位於惠州市園洲鎮。此項目的總地盤面積約為20,400平方米，總建築面積約為61,200平方米。園洲項目預期為一個住宅項目。

於二零零九年九月三十日，園洲項目持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，園洲項目所產生的總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣25,900,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第36項物業。

### (22) 惠州潼湖項目

惠州潼湖項目位於惠州市潼湖鎮。此項目的總地盤面積約為731,487平方米，總建築面積約為731,487平方米。惠州潼湖項目預期為一個住宅項目。此項目預期將分為四期。

於二零零九年九月三十日，惠州潼湖項目持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，就惠州潼湖項目的土地收購產生的總發展成本(包括土地成本及建築前土地平整成本)約人民幣195,400,000元的總成本。進一步詳情請參閱本文件附錄四「物業估值報告」第37號物業。

### (23) 惠州博羅項目

惠州博羅位於惠州市博羅縣。此項目的總地盤面積約為1,663,969平方米，總建築面積約為4,326,319平方米。惠州博羅項目預期為一個住宅項目。此項目預期將分為十期。

於二零零九年九月三十日，惠州博羅項目持作未來發展用途。我們已購入此項目地盤總面積約393,627平方米的部分土地。至於土地的其餘部分，我們已與相關政府機關訂立地出讓合同。根據我們的中國法律顧問告知，根據適用法例及法規，我們於(i)悉數支付土地出讓金；(ii)根據適用法例及規例達成土地批授合同的所有條件；(iii)支付所有有關稅項及徵費後，將能取得土地使用權證。於二零零九年九月三十日，我們並未取得該土地餘下部分的土地使用權證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，有關惠州博羅項目的土地收購的總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣457,800,000元。於二零零九年九月三十日，未清償的土地出讓金以及有關未繳的稅項及徵費總額約人民幣459,000,000元，包括人民幣115,000,000元(地盤面積約519,500平方米的部分項目土地)及

## 業 務

人民幣344,000,000元（地盤面積約750,842平方米的部分項目土地餘下部分）。我們預期使用內部資金以於二零一零年六月及二零一一年二月前悉數清償該項目土地兩部分的所有未繳清土地出讓金以及有關稅項及徵費，並分別於二零一零年七月及二零一一年三月取得有關土地使用權證。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第40項物業。

### 位於珠江三角洲地區珠海市的項目

#### (24) 灣仔項目

灣仔項目位於珠海市灣仔區，預期為一個綜合住宅項目。此項目的總地盤面積約為21,123平方米，總建築面積約為52,808平方米。

於二零零九年九月三十日，灣仔項目持作未來發展用途。我們已收購一家持有灣仔項目土地使用權的集體擁有實體的總資產淨值。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，灣仔項目所產生的總發展成本（包括土地成本及建築前土地平整成本）約為人民幣55,200,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第26項物業。

### 位於成都—重慶地區成都市的項目

#### (25) 華陽項目（雙流）

華陽項目（雙流）位於成都市雙流縣華陽鎮。此項目的總地盤面積約為182,666平方米，總建築面積約為767,197平方米。華陽項目（雙流）預期為一個住宅項目，主要由39幢高層公寓式樓宇組成。此項目亦預期將包括一間會所及一所幼稚園，預期將分為三期。

於二零零九年九月三十日，華陽項目（雙流）持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，華陽項目（雙流）所產生的總發展成本（包括土地成本及建築前土地平整成本）約為人民幣351,300,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第30項物業。

## 業 務

### (26) 麗晶港

麗晶港位於成都市溫江區。此項目的總地盤面積約為150,071平方米，總建築面積約為716,465平方米。麗晶港預期為一個住宅項目，主要由公寓式樓宇組成。此項目亦將包括一個會所及一所幼稚園，預期將分為六期。



於二零零九年九月三十日，正進行發展麗晶港第一期。我們於二零零八年八月開始發展麗晶港第一期，並預期於二零一零年十二月完成發展。麗晶港第一期預期將由住宅空間（可供銷售總建築面積約為198,907平方米）組成。我們於二零零八年八月開始預售麗晶港第一期。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣492,700,000元。我們估計完成發展麗晶港第一期需要約人民幣344,000,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第21項物業。

於二零零九年九月三十日，麗晶港第二、三、四、五及六期持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，麗晶港第二、三、四、五及六期所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣392,800,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第31項物業。

### (27) 成都商貿園

成都商貿園位於成都市商貿園區。此項目的總地盤面積約為133,269平方米，總建築面積約為493,095平方米。成都商貿園預期為一個綜合商用項目，由一幢39米高的樓宇組成，當中將包括辦公室空間、零售室空間及一間酒店。此項目預期將分為兩期。

## 業 務

於二零零九年九月三十日，成都商貿園持作未來發展用途。此項目預期由商用室空間（總建築面積約為373,153平方米）及住宅室空間（總建築面積約為117,175平方米）組成。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，我們就成都商貿園進行土地收購所產生的總成本約為人民幣122,100,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第41項物業。

### 位於華中地區長沙市的項目

#### (28) 長沙水岸新都

長沙水岸新都位於長沙市長沙鎮。此項目的總地盤面積約為673,536平方米，總建築面積約為1,685,702平方米。長沙水岸新都預期為一個住宅項目，由低層及高層公寓式樓宇、獨立式洋房及疊加別墅組成。此項預期分為六期。

於二零零九年九月三十日，正進行發展長沙水岸新都第一期。我們於二零零九年九月開始發展長沙水岸新都第一期，並預期於二零一零年九月完成發展。長沙水岸新都第一期預期將由住宅空間（總建築面積約為75,508平方米）組成。我們預期於二零一零年四月獲得長沙水岸新都第一期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣61,200,000元。我們估計完成發展長沙水岸新都第一期需要約人民幣187,900,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第24項物業。

於二零零九年九月三十日，長沙水岸新都第二至六期持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，長沙水岸新都二至六期所產生的總發展成本（僅包括土地成本）約為人民幣336,900,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第33項物業。

### 位於長江三角洲地區的項目

#### (29) 江陰水岸新都

江陰水岸新都位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為225,530平方米，總建築面積約為338,295平方米。江陰水岸新都預期為一個住宅項目，主要由高層公寓式樓宇及獨立式洋房組成。此項目分為三期。

## 業 務



我們於二零零八年六月開始發展江陰水岸新都第一期，並已於二零零九年四月完成總建築面積71,254平方米的部分，而餘下總建築面積約36,733平方米的部分已於二零零九年七月完成。江陰水岸新都第一期包括346個住宅單位(可供銷售總建築面積約87,129平方米)及692個泊車位。於二零零九年九月三十日，除124個住宅單位(可供銷售總建築面積約29,128平方米)外，我們經已售出222個住宅單位(可供銷售總建築面積約為58,001平方米)。

於二零零九年九月三十日，江陰水岸新都第二期仍在發展中。我們於二零零九年七月開始發展江陰水岸新都第二期，並預期於二零一一年六月完成。預期江陰水岸新都第二期將包括住宅空間(可銷售總建築面積約47,152平方米)及商用空間(可供銷售總建築面積約5,415平方米)。我們預期於二零零九年十一月獲得江陰水岸新都第二期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本融資成本)約為人民幣201,300,000元。我們預計完成江陰水岸新都第二期需要人民幣87,200,000的額外金額。有關進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告第16項物業。

於二零零九年九月三十日，江陰水岸新都第三期持作未來發展用途。江陰水岸新都第三期預期包括住宅空間(總建築面積約146,760平方米)及商用空間(總建築面積約5,329平方米)。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，江陰水岸新都第三期所產生的總發展成本(包括土地成本及建築前土地平整成本)約為人民幣335,700,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第34項物業。

### (30) 江陰總部經濟園

江陰總部經濟園位於江蘇江陰市。此項目的總地盤面積約為158,240平方米，總建築面積約為465,990平方米。江陰總部經濟園預期為一個商住項目，包括公寓大樓、辦公室空間、商用物業及一間酒店。此項目預期分為三期。



## 業 務

於二零零九年九月三十日，江陰總部經濟園持作未來發展。我們已於二零零九年九月獲有關土地及資源局確認，確認我們在江陽總部經濟園的公開掛牌程序中獲勝。根據我們的中國律師意見，根據適用之法例及規例，我們將於(i)根據確認而訂立出地出讓合同；(ii)悉數支付土地出讓金；(iii)根據適用法例及規例而達成土地出讓合同之所有條件；及(iv)悉數支付有關稅項及費用後，獲取土地使用權證。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，我們就江陰總部經濟園所招致的總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣92,900,000元。於二零零九年九月三十日，未繳清之土地出讓金以及未繳稅項及費用總額約人民幣383,400,000元。我們預期使用內部資金以於二零一零年六月悉數支付未繳之土地出讓金及有關稅項及費用，並於二零一零年七月前獲取此項目之有關土地使用權證。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第61項物業。

### (31) 上海珊瑚灣雅園

上海珊瑚灣雅園位於上海市奉賢區。此項目的總地盤面積約為104,796平方米，總建築面積約為155,152平方米。上海珊瑚灣雅園預期為一個住宅項目，主要由高層公寓式樓宇及獨立式洋房組成。該項目預期將分為四期。



於二零零九年九月三十日，正進行發展上海珊瑚灣雅園第一期。我們於二零零九年二月開始發展上海珊瑚灣雅園第一期，並預期於二零一零年七月完成發展。上海珊瑚灣雅園第一期預期將由住宅空間(可供銷售總建築面積約為32,472平方米)組成。我們預期於二零零九年七月獲得上海珊瑚灣雅園第一期的預售許可證。根據我們的內部管理記錄，

## 業 務

於二零零九年九月三十日，總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣149,500,000元。我們估計完成發展上海珊瑚灣雅園第一期需要約人民幣7,400,000元的額外款項。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第22項物業。

於二零零九年九月三十日，上海珊瑚灣雅園第二至四期持作未來發展用途。根據我們的內部管理記錄，於二零零九年九月三十日，上海珊瑚灣雅園第二至四期所產生的總發展成本(僅包括土地成本)約為人民幣109,700,000元。有關詳情請參閱本文件附錄四物業估值報告第35項物業。

### 項目管理及顧問服務

水岸山城位於廣東省東莞市鳳崗鎮。此項目的總地盤面積約為70,391平方米，總建築面積約為114,345平方米。我們於水岸山城並無物業權益。我們於二零零五年與獨立第三方東莞鳳崗房地產開發公司(「東莞鳳崗」)訂立一項協議，據此，我們可以「東莞鳳崗」的名義擁有發展水岸山城(前稱Xulong山莊項目)的合約權(「原協議」)。東莞鳳崗乃東莞市鳳崗鎮司法管轄權下的集體擁有物業發展商。根據原協議，東莞鳳崗負責為項目建議提出申請，以取得該項目的土地使用權證及其他所需的政府批文及許可證；我們負責項目規劃、設計、建設及發展以及銷售。我們的中國法律顧問認為，東莞絕大部分的當地土地過往均由集體擁有實體持有，而我們與東莞鳳崗訂立安排乃共同發展項目的普遍做法。

於二零零七年五月，東莞市政府發出通知(「該通知」)規定，倘一間公司按照東莞市城鎮司法管轄權下集體擁有物業發展商的名義發展物業，而該集體擁有物業發展商因協助該公司取得該發展項目的相關許可證及政府批文而收取費用，則雙方必須於二零零七年十月一日前終止該發展安排，而土地使用權證須從該集體擁有物業發展商轉讓至進行項目發展的公司。於該通知發出前，我們與東莞鳳崗已大致履行原協議項下各自的責任。於二零零七年十二月三十一日，東莞鳳崗已取得發展水岸山城所需的所有必需許可證、政府批文及證書，該項目已大致落成，其絕大部分住宅單位均已預售。根據我們的中國法律顧問意見，土地使用權證自東莞鳳崗轉讓至我們已成為不切實可行，因(i)發展項目已大致落成，而該項目若干物業於發出該通知時經已預售予個人買家，及(ii)在未得個人物業買家同意或未取消相關預售合約的情況下，預售物業不能轉讓。一般而言，我們預期個人物業買家不會同意轉讓預售部分的土地使用權。

## 業 務

於二零零八年一月二十三日，我們與東莞鳳崗訂立補充協議（「補充協議」），據此，雙方同意終止原協議中與該通知不符的若干條文，包括有關原發展合作付款安排以及分擔發展風險給我們的條文。根據補充協議，我們不能獲得該項目的銷售所得款項。於水岸山城落成時，我們繼續有權向其提供物業管理及諮詢服務以及技術支援。補充協議規定，東莞鳳崗須就我們向水岸山城發展提供的項目管理及顧問服務以及技術支援向我們支付項目顧問服務費，以及就我們對該項目所作貢獻向我們支付額外紅利。項目顧問服務費乃經參考我們提供服務及支援予水岸山城的總建築面積而釐定。額外紅利乃由東莞鳳崗酌情釐定。東莞鳳崗已向我們支付合共人民幣175,100,000元的全部項目顧問服務費，包括人民幣104,800,000元已於截至二零零七年十二月三十一日止年度的「項目顧問服務」分部中獲確認為收益及人民幣70,300,000元（已於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認為相同分部的收益）。二零零七年的收益為人民幣104,800,000元，包括人民幣103,000,000元的項目顧問服務費及人民幣1,800,000元紅利。於二零零八年的收益人民幣70,300,000元僅指項目顧問服務費。請參閱本文件「財務資料—經營業績—二零零七年與二零零六年的比較」一節。於發展水岸山城時，我們產生人民幣364,700,000元的總成本，其中包括二零零五年的人民幣48,500,000元、二零零六年的人民幣118,800,000元、二零零七年的人民幣187,800,000元及二零零八年的人民幣9,600,000元。我們已全數收回人民幣364,700,000元的總成本。根據補充協議，水岸山城的發展成本已於我們的財務報表記錄為應收東莞鳳崗的款項。

根據我們的中國法律顧問意見，倘水岸山城個人買家與東莞鳳崗根據銷售合同的條款履行彼等各自的責任，則個人買家就取得其個人物業所有權證並無法律障礙。我們的中國法律顧問認為，由於水岸山城由東莞鳳崗（並非我們）所擁有，故東莞鳳崗有責任交付物業予個人買家並協助其取得個人物業所有權證。因此，倘水岸山城的任何物業未能交付予個人買家，或倘個人物業所有權證無法準時或無法發出，則我們無需負上任何或然負債的責任。

我們的中國法律顧問認為：(i)因原協議於該通知發出前已訂立，故原協議於二零零五年訂立時並無違反相關的中國法例及法規，及(ii)由於該通知於二零零七年發出後，我們訂立補充協議，據此原協議項下的共同發展安排終止，故此我們與東莞鳳崗的合作一直遵守相關的中國法例及法規，我們將不會負上任何其後的法律責任或受到懲罰。我們的中國法律顧問亦確認(i)補充協議終止了原協議中不符合該通知的條文，而經補充的原

## 業 務

協議並不違反任何中國監管法例及法規，(ii)補充協議可追溯涵蓋二零零八年一月二十三日的原協議的條款，及(iii)與東莞鳳崗合作並不違反任何中國監管法例及法規。根據我們的中國法律顧問意見，補充協議乃合法、具約束力及可予執行，並符合該通知的規定。補充協議的安排乃符合中國適用的法例及法規。我們的其他項目概無包括同樣或類似性質的安排，而我們並無計劃於未來訂立此類安排。

### 其他合約安排

於二零零九年九月三十日，我們有22項合約安排，包括五個不同類別的項目，該五個類別為：(i)有關合作或共同發展的合約安排，(ii)有關改造的合約安排，(iii)有關項目轉讓的合約安排，(iv)有關基建發展的合約安排，及(v)有關土地一級開發的合約安排。

該等合約安排中僅有三項有關初期一級開發或基建發展。另外19項合約安排的訂立目的為協助進行土地使用權的潛在收購。概無該等合約安排乃土地出讓合同。一般而言，土地使用權可於中國的第一或第二市場取得。請參閱「一 土地收購」。除非相關中國法例及法規另外作出規定，於第二市場進行土地收購可能不會受限於公開招標、拍賣及掛牌出讓的規定，而可透過相關各方訂立協議完成。所有改造項目均位於深圳。根據深圳的現行規則及法規，只要有關改造工程乃由發展商及原居民共同進行，土地使用權可透過該等改造計劃取得而無需進行公開招標、拍賣及掛牌出讓程序。然而，任何由發展商單獨進行的改造項目亦須受限於公開招標、拍賣及掛牌出讓程序的規定。就該19項合約安排而言，尚未確定我們最終能否就相關土地取得土地使用權。為了取得部分(倘非全部)該等合約安排項下擬取得的土地使用權，我們可能須遵守公開招標、拍賣及掛牌出讓的規定。由於該19項合約安排每每涉及多項政府批文及相對複雜的程序，因此花上數年以取得所有相關土地並非罕見。我們無法向閣下保證，該等合約安排將最終令我們可收購任何土地。

部分該等合約安排涉及拆遷及安置工作。我們已委派一隊由八名員工組成的隊伍負責與現有居民磋商安置的補償，並負責有關其後拆遷及安置工作的協調事宜。我們委聘或計劃委聘獨立第三方以於完成與現有居民的磋商及政府機關已發出相關的拆遷許可證後為各相關項目進行拆遷及安置工作。該等安排涉及若干證書、不確定的完成期限及可能延誤或妨礙取得相關土地使用權的不同或然因素，所有該等因素因項目而異。因此，我們難以預測何時將會產生額外成本及各合約安排的完成時間。

## 業 務

此外，我們已訂立三項有關基建發展或土地一級開發的合約安排，藉此透過根據該等安排提供服務以於日後進一步擴充我們的業務至相關市場。就有關基建發展的合約安排而言，我們有責任投資於及建設有關項目。我們委聘合資格獨立第三方建築公司進行相關的基建建設工程。就有關土地一級開發的合約安排而言，我們負責提供所需資金及不會親自進行相關的土地一級開發工程。由於所有基建建設及土地一級開發工程將不會由我們進行，我們毋需就相關基建建設或土地一級開發工程取得牌照。

倘我們的項目並無按照所預定的時限進行，我們將針對延誤的性質及理由實施我們認為合適的措施。倘我們未能調整相關時間安排，我們仍會盡力而為。倘我們根據過往經驗確定該等合約安排無法進行，我們將與對手方商討並尋求終止該等合約安排以收回成本。於往績期間及截至最後實際可行日期，我們及相關之對方終止若干合約安排，包括三項關於項目轉讓之合約安排以及一項有關基建發展之合約安排。就三項關於項目轉讓合約安排（不包括我們就有關土地相關項目而預付之款項）而言，對手方與我們概無重大履行合約安排之任何各部分。根據各自之終止協議，該三份合約安排之訂約方之所有權利及責任均已終止。如我們的中國法律顧問告知，概無因終止而產生或然負債。於有關終止前，我們已分別預付約人民幣40百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣57百萬元，作為根據三項合約安排而就相關合約轉讓而支付之一部分款項。於最後實際可行日期，我們已收回該三項合同所招致的總成本。此外，我們已終止一項關於基建開發之合約安排。於二零零九年四月二十三日，我們與對手方惠州市政府已訂立一項終止協議，據此，雙方同意終止基建建設工程之合約安排。根據終止協議，該合約安排之訂約方之所有權利及責任已終止。如我們的中國法律顧問告知，概無就終止產生或然負債。於終止前，已履行路基清潔工作，而我們已就初步開發工程招致總成本約人民幣40.9百萬元。根據終止協議，惠州市政府同意向我們退還預付投資人民幣39百萬元，並保留人民幣1百萬元作為其就該項目之準備工作之賠償。於最後實際可行日期，我們已收取約人民幣20百萬元。鑑於(i)經我們的中國法律顧問確認，我們擁有合法權利收回終止協議所述之協定金額；(ii)對手方為市級政府實體，與私人實體比較，對其信譽之關注較低；(iii)終止並無產生或然負債；及(iv)對手方已向我們歸還大部分可收回金額，並有責任歸還結餘，故我們相信我們能全數收回餘額人民幣19百萬元，並預期於二零零九年內收回。

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。

## 業 務

我們已預付該等合約安排下的按金、過度款或其他代價。該等按金、首期付款或其他代價乃我們根據相關合同的條款所作的無抵押付款，並已於我們的財務報表中入賬列為擬發展項目預付款項。於二零零九年九月三十日，我們已就我們的合約安排預付總額人民幣1,207.2百萬元，並擁有總額人民幣1,967.4百萬元的尚未履行承擔，佔我們於二零零九年九月三十日總資產淨值約55.1%。我們計劃利用內部資金及銀行貸款為相關基建發展的合約安排及其他合約安排進行融資。根據我們中國法律顧問的意見，倘由於對方違反（而我們並無違反）相關協議，令相關協議項下擬進行的交易無法完成，我們有權根據協議或中華人民共和國合同法所載的相關條文收回按金、進度款及其他形式的代價。

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 <sup>(1)</sup>	地點	協議日期 <sup>(2)</sup>	地盤面積 (平方米)	估計或實際 投資總額/ 成本 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之 後續成本 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
						九月三十日 已產生之 付款/成本 (人民幣百萬元)	
<b>有關合作或共同發展的合約安排</b>							
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.	共同發展廣東湯泉 森林的協議 <sup>(5)</sup> . . . . .	廣東省惠州	二零零七年七月	500,000	400.0	12.4	387.6
<b>有關改造的合約安排<sup>(6)</sup></b>							
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 <sup>(6)</sup>	11.3	不適用 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	—	不適用 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	—	不適用 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	—	不適用 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	—	不適用 <sup>(6)</sup>
8.	翻修舊鄉城的合約 . . . . .	廣東省深圳	二零零六年四月	210,000	不適用 <sup>(6)</sup>	2.2	不適用 <sup>(6)</sup>

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。

## 業 務

編號	合約安排 <sup>(1)</sup>	地點	協議日期 <sup>(2)</sup>	地盤面積 (平方米)	估計或實際 投資總額/ 成本 <sup>(3)</sup> (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 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
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 <sup>(6)</sup>	10.0	不適用 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	5.0	不適用 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(6)</sup>	2.4	不適用 <sup>(6)</sup>
12.	有關改造項目的期權契據 . . . . .	廣東省深圳	二零零八年四月  (於二零零九 年一月簽訂的 補充契據所 補充)	321,824	816.1	466.2	349.9
<b>有關項目轉讓的合約安排</b>							
13.	轉讓一幅土地權益合約 . . . . .	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.	轉讓一幅土地權益合約 . . . . . 及 有關轉讓一幅土地權益 合約的合作協議 . . . . .	廣東省深圳	二零零五年九月  —	300,000  —	600.0  —	183.0  —	417.0  —
16.	林區發展項目合約 . . . . .	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
<b>有關基建發展的合約安排</b>							
19.	G324惠東段(環城北路) 國道Fu Kun Route 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稿本，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。

## 業 務

編號	合約安排 <sup>(1)</sup>	地點	協議日期 <sup>(2)</sup>	地盤面積 (平方米)	估計或實際 投資總額/ 成本 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之 後續成本 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
						九月三十日 已產生之 付款/成本 (人民幣百萬元)	
<b>有關初期土地開發的合約安排</b>							
20.	初期一級開發合約 . . . . .	四川省郫縣	二零零六年九月	229,460	96.8	96.8	—
21.	初期一級開發合約 . . . . .	遼寧省瀋陽	二零零七年十月	3,873,335	463.0	43.0	420.0
<b>於二零零九年九月三十日後完成的合約安排</b>							
22.	一項合作發展項目的合約 . . .	廣東省東莞	二零零七年一月	16,186	39.7	21.7	18.0
	總計 . . . . .					1,207.2	

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。



## 業 務

以下載列我們於我們的日常業務過程中訂立的合約安排的概要。

### 有關合作或共同發展的合約安排

#### (1) 合作發展舊工廠區的合約

我們與一名獨立第三方就收購東莞一個未發展舊區、相關拆遷及安置賠償開支及若干發展工程，於二零零七年一月二十九日訂立一份合作發展協議，並於二零零七年二月二日訂立兩份補充協議。該地盤面積約為89,145平方米。

該獨立第三方為一間集體擁有的公司，我們已就該獨立第三方進行盡職審查，(其中包括)其背景、業務登記資料及股東資料。完成相關盡職審查後，我們認為該獨立第三方具合法資格及業務可信性，可訂立該等相關協議。我們在訂立此協議前亦曾尋求外部法律顧問意見。

根據協議，獨立第三方負責支付收購、拆遷及安置賠償開支。我們同意付還該等開支予獨立第三方，總額為人民幣167百萬元。我們於協議簽立日期起計三十日內支付該總額之12.5%(或約人民幣20.9百萬元)，並已支付及將繼續支付每季度約人民幣20.9百萬元，直至已悉數支付該總額為止。

於二零零九年九月三十日，我們已就協議項下擬進行的工程預付約78.6百萬元，而我們預期將產生約人民幣88.4百萬元之額外成本。我們計劃動用內部資金支付與此合約安排有關之總成本。拆遷及安置工程經已展開。受限於該項目的實際進度，我們預期政府將於二零一零年上半年拍賣該幅土地，我們將可於同年收取該項目投資的回報。

該等協議規定土地須受限於公開招標、拍賣及掛牌出讓。於成功進行公開招標、拍賣或掛牌出讓後，倘土地使用權之銷售價介乎每平方米人民幣2,200元至每平方米人民幣2,700元之間，獨立第三方將有權取得出售土地所得款項之10%，而我們將有權取得出售土地所得款項之90%。倘土地使用權之銷售價高於每平方米人民幣2,700元，獨立第三方將有權取得出售土地所得款項之30%，而我們將有權取得出售土地所得款項之70%。

倘我們未能於到期日後三個月內支付季度款項，則獨立第三方有權於15個工作日內終止協議，在此情況下，我們將不能取回已支付之季度款項，而我們將須承擔人民幣10百萬元之算定損害賠償。倘因任何政府政策之重大轉變或不可抗力事件而令協議無法再獲履行，獨立第三方必須向我們退回季度付款連同按每年6%之息率計算之該等季度付款金額之利息。

## 業 務

我們的中國法律顧問已確認，由於協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得相關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展住宅—商業綜合的發展項目。儘管我們已進行上述安排及程序，我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。因此，亦難以預測該項目的完成日期，需視乎是否取得（其中包括）政府批文。

### (2) 共同發展廣東湯泉森林的協議

誠如湯泉林場與我們於二零零七年七月六日訂立的《共同發展廣東湯泉森林協議》所載，我們與湯泉林場分別擁有一間於二零零七年九月二十九日成立的項目公司80%及20%的股權。湯泉林場將授權項目公司發展及管理位於廣東省惠州數幅佔地約500,000平方米的國營森林土地的權利，以及使用旅遊相關資源的權利，為期70年。湯泉林場為政府事業單位。

我們共同發展廣州湯泉森林的主要目的為發展住宅及度假村物業。根據該協議，項目公司亦計劃發展包括山路、瀑布、果園、步行徑、生態園及植物公園等附加設施。發展該等附加設施可令該等住宅及度假村物業增值並提高其吸引力。該協議已於二零零七年七月十七日獲惠州市林業局的批准。由於該等附加設施將附屬於該住宅及度假村物業，相關政府機關在評估該項目時，會整體評估住宅及度假村物業及附加設施才確定是否批准此項目或發出相關許可證。此項目所需的手續、批文及許可證類似我們其他項目的情形，將包括通過公開掛牌出讓方式收購相關土地使用權、與相關國土資源局訂立土地出讓合同、向發改委申請項目發展批文、向規劃局申請規劃批文及向建設局申請建築工程施工許可證等程序。我們將盡力促使項目公司繼續遵從該等必需的程序、批文及許可證，並委聘合資格的承建商以進行建設工程。除上述批文及許可證外，概無必要取得額外批文。根據我們的中國法律顧問的意見，只要我們符合中國法例所規定的相關條件，我們於取得該等必需的批文及許可證方面將不會遇到法律障礙。

我們負責尋求該項目各分期所需的發展資金，主要包括為該住宅及度假村物業及附加設施的籌備、規劃及發展以及下文所述應付湯泉林場每年的資源使用費提供資金。緊隨項目公司成立後九年內，我們將可獲得低於人民幣10,000,000元之所有除稅後溢利。倘除稅後溢利超過人民幣10,000,000元，湯泉林場將可獲得20%，而我們將可獲得餘下的80%。由項目公司成立後的第十週年開始，湯泉林場將可獲得除稅後溢利的20%，而我們將可獲得80%。

## 業 務

於二零零九年九月三十日，我們已根據協議支付約人民幣12.4百萬元，包括(i)我們代表湯泉林場預付人民幣5百萬元作為其初期營運開支，(ii)付予項目公司人民幣4百萬元作為其支付湯泉林場資源使用費的付款，及(iii)付予項目公司人民幣3.4百萬元作為其籌備工作、初期工程規劃及成立項目公司。就我們代表湯泉林場預付人民幣5百萬元而言，該金額將自支付予湯泉林場的項目公司的股息中償還給我們。我們預期產生約人民幣387.6百萬元之額外成本。我們預期動用內部資金以支付有關此合約安排之總成本。各方已同意項目公司自項目公司成立起九年內每年須支付人民幣2百萬元的資源使用費予湯泉林場。項目公司已於二零零七年九月成立。項目公司已於二零零八年一月委聘第三方設計師進行規劃及設計工程，並已向有關林業部門提交初步規劃及設計資料。根據惠州市林業局發出的要求通知，湯泉林場已於二零零八年九月遞交有關建築土地規劃的其他資料。我們預期由於涉及位於國有森林的土地需要有關林業部門作額外審批，此項目的規劃及設計程序需時較長。待有關林業及國土資源部門批准後，此項目的所有規劃及設計工程將預期於二零一二年完成。於最後實際可行日期，項目公司並未展開任何項目活動。鑑於項目的初步性質，我們未能預測其完成日期。

倘協議因不可抗力事件而無法再履行，我們及湯泉林場可能相互同意終止協議。倘協議被終止，我們與湯泉林場將各自磋商收回我們已支付之金額之條款。

我們的中國法律顧問已確認，由於協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方之意願，因此協議根據中國法例屬合法。請同時參閱本文件中「關連交易 — 獲豁免持續關連交易 — 有關合作發展惠州佳兆業湯泉之合約安排」一節。

**品質控制及進度監察。**就載列於(1)至(2)的各項該等合約安排而言，我們擁有一支專業隊伍，專責評估項目品質及監察其進度。該支隊伍的成員來自風險管理部門及土地投資及項目發展部的指定成員，他們向我們的投資委員會提交其調查報告。投資委員會主要由執行董事孫越南、葉劍生及陳耿賢及其他四名副總裁組成。

就載列於(1)的合約安排而言，於成功收購土地使用權之前，我們計劃向我們的對手方提供資金以完成相關的審批程序。倘我們成功收購土地使用權，我們與該相關對手方共同發展該項目。就載列於(2)的合約安排而言，項目公司的其中一名股東具旅遊業方面經驗。該名股東將支持項目公司致力與旅遊業相關的物業發展，我們將調配資源以支持相關的物業發展。作為物業發展商，我們相信我們具有必需的資源及專業以完成合約安排項下的承擔。

## 業 務

就載列於(1)的合約安排而言，倘我們的對手方未能根據相關協議完成土地發展，或就轉讓土地使用權方面政府批文程序出現嚴重障礙，我們將與我們的對手方談判，根據中國法例及協議的條款終止該協議。就載列於(2)的合約安排而言，倘住宅及及度假村物業項目因政府政策出現變動不再進行，我們將與我們的對手方談判，根據中國法例及協議的條款終止該協議。

### 有關改造的合約安排

#### (3) 改造舊城區的合約

我們於二零零四年三月八日與一個鎮政府就發展佔地約1,000,000平方米的深圳舊城區訂立一項協議。

我們負責支付拆遷及安置工程的費用及賠償。鎮政府負責為改造項目進行政府存檔及提出改造項目的申請，並確保該項目作為舊城區改造項目而獲批准。

於二零零九年九月三十日，我們就有關拆遷及安置工程產生約人民幣11.3百萬元之開支。我們預期動用內部資金支付有關此合約合排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們仍未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程尚未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准該改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i)各訂約方同意終止該協議；(ii)協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii)於協議期限結束前，倘一方明確表示(包括以行動或不行動的方式明確表示)其將嚴重違反合同項下的責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv)倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v)倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi)中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展住宅—商業綜合的發展項目。我們收購相關土地使用權

## 業 務

後，鎮政府將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得相關土地使用權。

### (4) 改造舊城區的合約

我們於二零零四年七月一日與一個鎮政府就改造佔地約400,000平方米的深圳舊城區訂立一項協議。

我們負責改造項目的投資，並支付拆遷、賠償及安置費。鎮政府負責就改造項目取得批文，並確保該項目作為舊城區改造項目而獲批准。

於二零零九年九月三十日，我們尚未就此項目招致任何開支。我們預期動用內部資金支付有關此合約合排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們仍未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程尚未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准該改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v) 倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi) 中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，鎮政府將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。

## 業 務

### (5) 改造舊鄉區的合約

我們與一個鎮政府就搬遷、拆遷及改造佔地約290,000平方米的深圳舊鄉區，分別於二零零四年七月二十六日、二零零四年八月九日及二零零四年八月十日訂立一份意向書、一項協議及一項補充協議。

我們負責項目投資及建設，並支付拆遷、賠償及安置費。鎮政府負責就改造項目取得批文，並確保該項目作為舊城區改造項目而獲批文。

於二零零九年九月三十日，我們並未就此項目支付任何開支。我們預期動用內部資金支付有關此合約安排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們並未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程並未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v) 倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi) 中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，鎮政府將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。

### (6) 改造舊城區的合約

我們於二零零四年八月十三日與一個鎮政府就改造佔地約265,000平方米的深圳舊城區訂立一項協議。

## 業 務

我們負責項目投資及建設，並支付拆遷、賠償及安置費。鎮政府負責就改造項目取得批文，並確保該項目作為舊城區改造項目而獲批准。

於二零零九年九月三十日，我們並未就此項目產生任何開支。我們預期動用內部資金支付有關此合約安排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們並未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程並未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v) 倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi) 中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，鎮政府將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得相關土地使用權。

### (7) 改造舊城區的合約

我們於二零零四年九月十五日與一區居民委員會就改造佔地約74,500平方米的深圳舊城區訂立一項協議。改造項目由相關當地政府發起。該居委會具獨立法人地位，負責管理該舊城區所有居民之公共事務。

我們負責投資及支付拆遷及安置工作的費用及賠償。居民委員會負責就改造項目取得批文，並確保該項目作為舊城區改造項目而獲批准。

## 業 務

於二零零九年九月三十日，我們並未就此項目產生任何開支。我們預期動用內部資金支付有關此合約安排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們並未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程並未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v) 倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi) 中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，居民委員會將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。

### (8) 翻修舊城區的合約

我們於二零零六年四月二十八日與某區的居民委員會就改造佔地約210,000平方米的深圳舊城區訂立一項協議。改造項目由相關當地政府發起。該居委會具獨立法人地位，負責管理該舊城區所有居民之公共事務。

我們負責支付拆遷及安置工程的費用及賠償。居民委員會負責取得改造的土地及所需的審批程序，包括將土地使用權轉換為國有土地使用權。

於二零零九年九月三十日，我們已就有關拆遷及安置之評估及準備工作產生人民幣2,200,000元的開支。我們預期動用內部資金支付有關此合約安排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們並未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程並未展開。由



## 業 務

於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。我們正向相關政府機關申請批准改造項目。

協議訂明，倘於二零零八年四月二十八日仍未向相關政府機關取得改造項目的批文，則協議可由其中一方予以終止。因此，由於批文於該日期前仍未收到，其中一方可終止協議。然而，據我們的董事所知、所悉及所信，居民委員會目前並無意行使此協議終止權。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v) 倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi) 中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，居民委員會將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。

### (9) 改造項目的合約

我們於二零零六年八月六日與一居委會及兩名獨立第三方就深圳一個佔地約230,000平方米改造項目的拆遷及安置工程訂立一項協議。相關政府機關發起該改造項目。居民委員會具獨立法人地位，負責管理該區所有居民之公共事務。兩名獨立第三方為該區居民集體擁有之公司。

我們負責支付清拆及安置工程的費用及賠償事宜。居民委員會及兩名相關的獨立第三方負責取得改造的土地及與業主與住戶協調安置談判。居民委員會與兩名獨立第三方代表居民的利益，並於執行上述職責時擔任相同角色。我們已同意向居民委員會及兩名獨立第三方支付協調及賠償費用。協調費將根據拆遷及安置的進度，以每20,000平方米為人民幣500,000元的比率從保證金中以分期形式支付，保證金的餘額（倘有）將於改造完成

## 業 務

後將退還給我們。於拆遷及安置工作完成後，我們將一次向居民委員會及兩名獨立第三方支付合共總額人民幣2,000,000元，作為此項改造項目中彼等工作的額外補償費。根據協議，我們將收購改造項目中所有土地使用權（35,000平方米由居委會及兩名獨立第三方安置受影響居民之用除外）。

於二零零九年九月三十日，我們已支付人民幣10.0百萬元作為該項目的保證金。我們預期動用內部資金支付有關此合約合排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們仍未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程尚未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准該改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

倘我們因我們自己的過失而未能於二零零八年八月六日前，與該幅面積100,000平方米土地首期的所有個別物業擁有人達成協議，或我們未能於此後二十四個月內向相關部門取得首期的所有批文，則獨立第三方可終止協議（此時我們將尋求與獨立第三方再商談）。倘我們在取得建築工程施工許可證後18個月因自己的過失未能開展或促使開展建設工程，則獨立第三方可與我們終止協議，並保留保證金。倘我們未能支付協議項下的款項並在無合理解釋下繼續拖欠多於兩個月，則獨立第三方可終止協議並保留保證金。倘獨立第三方、需重置的居民或政府並無犯錯，而我們未能與至少80%需重置的居民達成協議，則獨立第三方可終止協議（但保證金須退還予我們）。於最後實際可行日期，獨立第三方並無終止協議。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v) 倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi) 中國法例載列的其他情況。

## 業 務

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，居民委員會將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。

### (10) 改造及共同發展舊城區的合約

我們與一個居民委員會及一名獨立第三方於二零零六年九月二十一日就改造佔地約90,000平方米的深圳舊城區訂立一項協議。改造項目由當地相關政府部門發起。該居民委員會具獨立法人地位，負責管理該舊城區所有居民之公共事務。該獨立第三方為一間由該區所有居民集體擁有的公司。

居民委員會及獨立第三方負責提供改造土地並協助我們向相關政府機構提出各項申請。居民委員會與獨立第三方代表所有居民的利益，並於執行上述職責時擔任相同角色。我們負責支付拆遷及安置工程的費用及賠償。我們亦負責項目規劃、設計及建設，以及將予發展物業的銷售及管理，我們將承擔所有相關成本。根據協議，我們將完全擁有該改造項目；居民委員會、相關居民及獨立第三方將因拆遷及安置可獲得賠償。於改造完成後，或倘我們因政府政策於簽立協議後兩年內未能進行改造工程，保證金將退還予我們。

於二零零九年九月三十日，我們已向居委會及獨立第三方支付約人民幣5,000,000元作為保證金。我們預期動用內部資金支付有關此合約安排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們仍未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程尚未展開。我們正向相關政府機關申請批准該改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i) 各訂約方同意終止該協議；(ii) 協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii) 於協議期限結束前，倘一方明確表示（包括以行動或不行動的方式明確表示）其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv) 倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表

## 業 務

示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v)倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi)中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展商住綜合物業項目。我們收購相關土地使用權後，居民委員會及該獨立第三方將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得土地使用權。

### (11) 改造工業區的合約

我們於二零零七年九月十日與一當地政府實體就改造深圳一個舊城區的拆遷及安置工程訂立一項協議。該改造區位於一個舊工業區，佔地約7.63公頃。

根據該協議，當地政府實體將負責協調拆遷、安置及賠償的談判。我們負責大量的談判工作並支付協定的賠償費用。於該項目準備申請拆遷許可證後30日內，我們須準備相關文件，向土地資源局申請許可證，完成拆遷及安置工作。倘我們未能遵守有關規定，則當地政府實體可終止協議，任何損失由我們承擔。

於二零零九年九月三十日，我們已支付約人民幣2.4百萬元作為保證金。我們預期動用內部資金支付有關此合約安排之總成本。於最後實際可行日期，由於我們仍未完成與現有居民的安置賠償磋商，拆遷及安置工程尚未展開。由於重新安置賠償的談判涉及的現有居民數量眾多，我們未能預料何時才可收購土地。我們正向相關政府機關申請批准該改造項目。鑑於存在重大不明朗因素及此合約安排之初步性質，我們未能可靠確定或估計將會產生之額外成本。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法例及法規，且代表雙方的意願，故協議根據中國法例屬合法。倘我們已取得有關土地使用權及獲得必需的政府批文，我們計劃在此幅土地上發展住宅—商業綜合的發展項目。我們收購相關土地使用權後，當地政府實體將失去協議項下的任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得相關土地使用權。

## 業 務

### (12) 有關改造項目的期權契據

我們於二零零八年四月二十三日與一名獨立第三方（「期權授出者」）訂立一項期權契據（經日期為二零零九年一月十六日的補充契據補充）。根據該契據，我們獲授予一份期權，可要求期權授出者向我們出售由其持有的一間全資附屬公司（「附屬公司」）的已發行股本。

附屬公司透過一間外商獨資企業（「外商獨資企業」）擁有位於深圳龍崗區雪象村的工業區的土地及樓宇，總面積為321,824平方米（統稱為「物業」）。我們已聘用外聘法律顧問就附屬公司及外商獨資企業以及外商獨資企業持有有關物業的土地使用權進行盡職審查。於進行相關盡職審查後，我們認為附屬公司及其全資擁有的外商獨資企業作為持續經營實體擁有合法能力及具備良好信譽。

我們可於二零零八年四月二十三日至二零零九年十二月三十一日期間，向期權授出者發出一份已填妥的行使通知後行使期權。於行使期權後，我們將成為物業的最終擁有人。期權授出者已被接管，而其所有資產（包括所涉及的物業已被按揭及於發生若干終止事項時，我們有權要求向我們轉讓外商獨資企業擁有的物業而無需支付額外代價。根據承諾函件，期權授出者的信貸人將不會採取行動以於期權期間屆滿前執行期權授出者及其附屬公司（包括外商獨資企業）的抵押或清盤。倘我們決定行使期權，我們預期於二零一零年四月前取得物業。倘我們取得物業及取得所需政府批文，我們有意於該土地（組成物業的部分）上發展商住綜合物業項目。選擇權的總代價約為504.1百萬港元（或約人民幣443.6百萬元），總代價的金額可能於完成時作出若干調整。

於二零零六年一月，該外商獨資企業及一家聯屬公司（共同持有物業及其後與外商獨資企業合併）與深圳一家房地產發展商（「深圳發展商」）訂立一項改造及賠償協議（「改造協議」），據此，該外商獨資企業及聯屬公司將向深圳發展商轉讓物業，而深圳發展商將負責支付清拆賠償費。該土地（組成物業的部分）目前擬轉為商住用途。

於二零零九年九月三十日，我們已合共支付約人民幣466.2百萬元，其中包括向期權授出者支付約人民幣130.4百萬元作為期權購買價的一部分、就一名獨立第三方（「獨立第三方」）代表我們與深圳發展商磋商而向該名獨立第三方支付約人民幣187.0百萬元作為貸款及人民幣132.9百萬元，以及就稅項、地租及其他成本支付約人民幣15.9百萬元。人民幣187.0百萬元代表獨立第三方因改造協議而由深圳發展商轉讓彼等的所有權利及責任予獨立第三方所產生之實際成本。我們預期產生約人民幣349.9百萬元的額外成本，其中包括

## 業 務

我們行使期權後應付約人民幣329.5百萬元的結餘。我們就改造協議聘用參與改造工程的獨立第三方，憑著獨立第三方與深圳發展商的業務關係，從而與深圳發展商磋商尋求更佳交易條款。

根據該期權契據，在我們提出要求下，期權授出者將盡最大努力促使該外商獨資企業同意出讓及轉讓改造協議下深圳發展商的全部或部分權利及責任予我們或我們指定的任何第三方。倘外商獨資企業根據改造協議須將物業轉讓予深圳發展商或其受讓人或承讓人，則契據將終止及結束，而期權授出者將隨之須向我們退回149.7百萬港元（或約人民幣130.4百萬元）。於二零零八年三月十四日，改造協議的權利及責任已由深圳發展商轉讓予獨立第三方。此外，倘（其中包括）期權授出者並未遵守其期權契據項下的重大責任或外商獨資企業的總負債（實際、或然或其他，惟不包括現有銀行債務及外商獨資企業結欠的集團內公司間應付款項）超過394,458,862.6港元，即於行使期權時我們應付的購買價結餘，則我們有權透過以書面通知期權授出者終止該契據。倘我們並未如上述行使期權，則我們有權要求獨立第三方促使物業轉讓予我們，現金代價為不超出人民幣900百萬元減物業的任何未付土地出讓金及我們收購物業當時所產生的任何成本。倘我們並未行使期權或行使權利收購物業，則獨立第三方在接獲我們通知後三個營業日內將須償還人民幣187百萬元的貸款。

*質量控制及進度監察。*就第(3)至(12)項所載列的各項合約安排而言，我們擁有一支專責隊伍負責評估項目質量，特別是有關項目是否符合各改造項目的要求及監察各改造項目的進度。該隊伍的成員來自我們的風險管理部門及我們的土地投資及項目發展部門，該團隊向我們的投資委員會呈交其報告。投資委員會成員主要包括我們的執行董事孫越南、葉劍生及陳耿賢及我們全部其他四名副主席。

就第(12)項所載列的所有上述合約安排，我們已委派一支八人團隊，專責與居民磋商安置賠償。該團隊亦負責進行有關其後的拆遷及安置工程的協調工作。倘我們成功解決該等事項及就特定項目取得所需土地使用權，我們將發展有關項目。就第(12)項載列的合約安排而言，我們將於行使選擇權後發展有關項目及取得所需土地使用權以完成所需審批程序。作為物業發展商，我們相信，我們擁有充足資源及專業知識以履行我們在合約安排項下的責任。

就第(12)項所載列的所有上述合約安排而言，倘在拆遷及安置過程中出現重大阻礙，我們將與我們的對手方磋商以根據中國法律及協議項下的條款終止相關協議。就第(12)項

## 業 務

所載列的合約安排而言，我們可能於上述所載的情形下終止期權契據，並在作出決定時考慮到我們的業務營運。

### 有關項目轉讓的合約安排

#### (13) 轉讓一幅土地的權益的合約

於二零零四年七月二十一日，我們與一名獨立第三方就轉讓深圳一幅佔地約26,667平方米的 land 的全部權益訂立一項協議。

該獨立第三方為一間國營公司。我們已評估獨立方於該幅土地的權益，並就(其中包括)獨立方的背景、商業登記資料及股東資料進行盡職審查。於進行相關盡職審查後，我們認為，獨立第三方擁有訂立相關協議的合法能力及業務信譽。我們亦於訂立協議前尋求外聘法律顧問的意見。

根據該協議，獨立第三方同意於完成所需審批程序後向我們轉讓該幅土地的全部權益。我們同意支付人民幣7.3百萬元的相關權益轉讓費。

於二零零九年九月三十日，我們已就總項目轉讓費及與此合約安排有關的相關成本支付合共人民幣8.0百萬元。我們以內部資金支付總成本。

倘協議在訂約方雙方並無失責的情況下於簽立後六個月內未能履行，我們可能終止協議。於終止協議五日內，獨立第三方必須向我們退還我們支付的轉讓費。倘因政府政策或因不可抗力事件而令協議不可再獲履行，則協議將即時終止，而獨立第三方必須向我們退還我們支付的轉讓費。於最後實際可行日期，我們並未終止協議。由於政府規劃改變，政府現時有意在項目土地上興建辦公大樓。我們已要求政府退回我們的付款及作出適當賠償或以另一幅價值相若的土地替換項目土地。於最後實際可行日期，我們並未取得相關土地使用權及正(就賠償或替換事宜)進行磋商。我們現正與政府商討，以就土地替換達成協議，而我們正等待政有關土地替換安排的建議。我們預期與政府的商討將於二零一零年完成，並倘我們與政府就土地替換安排達成協議，我們預期於同年就替換土地取得土地使用權。

我們的中國法律顧問已確認，由於協議並未違反中國法律及法規，且代表訂約方的意向，故協議根據中國法例屬合法。倘政府向我們授出一幅價值相若的土地及我們取得所需政府批文，我們有意於該土地發展商住綜合物業項目。儘管該等安排及程序，我們無法保證我們將能取得相關土地使用權。

## 業 務

### (14) 土地使用權轉讓合約

於二零零五年八月二日，我們與一名獨立第三方(代表一個鎮政府)訂立一份土地使用權轉讓協議。我們分別於二零零五年十月二十六日及二零零八年七月二十八日與該鎮政府訂立兩份補充協議。

根據該轉讓協議及補充協議，鎮政府同意於所需的審批程序完成後向我們轉讓東莞一幅佔地約260,000平方米土地的土地使用權。

於二零零九年九月三十日，我們已就此合約安排產生約人民幣131,300,000元的總成本。我們動用內部資金以支付有關此合約安排之總成本。當地政府機關已發出土地規劃的批文。我們正辦理餘下的土地審批程序。視乎項目的實際進度，我們預期政府將於二零零九年就土地使用權舉行拍賣。我們有意參加拍賣及期望取得土地使用權。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i)各訂約方同意終止該協議；(ii)協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii)於協議期限結束前，倘一方明確表示(包括以行動或不行動的方式明確表示)其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv)倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v)倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi)中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法律及法規，並代表雙方的意願，故協議根據中國法律屬合法。於最後實際可行日期，我們仍未取得相關土地使用權。倘我們取得有關土地使用權及取得必需的政府批文，我們計劃於此幅土地上發展商住綜合物業項目。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得有關土地使用權。因此，我們難以預測項目的完成日期，因其取決於(其中包括)政府的批准。

### (15) 轉讓一幅土地的權益的合約

我們、一個居民委員會與一名獨立第三方(「甲方」)就轉讓深圳一幅持作發展的集體土地的全部權益，分別於二零零五年九月二十一日及二零零六年十月二十三日訂立一項協議及一項補充協議。我們已評估居民委員會於該幅土地的權益及審閱相關政府批文。居民委員會擁有獨立法律地位及代表項目所在地區的所有居民。甲方為該區所有居民集體擁有的公司。根據原協議該幅持作發展的集體擁有土地佔地約350,000平方米。居民委員會及甲方同意在完成所需審批程序後向我們轉讓項目的全部權益。居民委員會及甲方



## 業 務

代表居民的權益行事及於履行上述責任時擔當相同角色。倘我們於簽立協議後一年未能取得項目的土地使用權，訂約方可能重新洽談或終止協議，在此情況下，甲方有責任不計息向我們退還項目轉讓費。二零零九年八月十日，我們與甲方再作商議，並訂立補充協議，據此，集體擁有土地的地盤面積減至300,000平方米。

我們與另一名獨立第三方（「乙方」）於二零零六年三月二十四日訂立合作協議，據此，乙方負責與相關政府機關協調以獲批准將土地用途轉為商業及住宅建築，而我們需提供項目所需的資金。乙方為一私人持有的公司。就董事所深知、所悉及所信，乙方及居民委員會互相獨立。我們已就（其中包括）乙方的背景、商業登記資料及股東資料進行盡職審查。於進行相關盡職審查後，我們認為，乙方擁有訂立合作協議的合法能力及業務信譽。我們亦於訂立協議前尋求外聘法律顧問的意見。乙方已同意協助我們向相關政府機關作出申請。於乙方履行其於本協議項下的責任後，我們將向乙方支付人民幣315.0百萬元之固定金額，此金額乃按每平方米人民幣900元的比率計算。

於二零零九年九月三十日，我們已預付約人民幣183.0百萬元，有關款項將作為轉讓項目的部分付款，而我們預期就該等合約安排產生約人民幣417.0百萬元之額外成本。我們預期以內部資金支付與此合約安排有關的總成本。該土地已獲批用作城市發展的住宅及商業用地，惟最終能否收購土地仍視乎是否獲政府最終批准。有關更改指定土地使用權以供建築的政府審批程序，需時較預期者為長。此情況令我們有關取得相關土地使用權之原計劃延遲。我們預期於二零一零年取得一幅面積70,000平方米的土地的土地使用權，而能否取得餘下230,000平方米的土地的土地使用權將視乎與政府進一步進行的洽談。

我們的中國法律顧問已確認，由於協議並未違反中國法律及法規，且代表各方的意向，故協議根據中國法律屬合法。於最後實際可行日期，我們仍未取得相關土地使用權。倘我們取得有關土地使用權及取得必需的政府批文，我們計劃於此幅土地上發展商住綜合物業項目。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得有關土地使用權或改變土地用途。該項目的完成日期取決於（其中包括）政府的批准。

## 業 務

### (16) 森林開發項目合約

我們、村委會及政府事業單位於二零零七年三月三十一日訂立一項協議。據此，村委會同意在完成所需的審批程序後轉讓惠州一幅佔地約133,333平方米的土地的土地使用權給我們。我們已評估村委會於該幅土地的權益，其已審閱政府相關批文。

我們同意向村委會支付合共人民幣14,400,000元的賠償費。政府事業單位向我們保證村委會將根據協議履行其責任。

倘協議由於不可抗力事件或政府政策重大變動而無法履行，協議將即時終止，政府事業單位將無條件將賠償費、產生的建築費，連同該等款項於相關期間按銀行同期貸款利率計算的利息向我們歸還。

於二零零九年九月三十日，我們就該土地使用權的審批程序已產生或將產生的費用向該政府事業單位賠償約人民幣8.7百萬元。我們預期就該合約安排產生約人民幣5.7百萬元的額外費用。我們計劃動用內部資金以支付有關此合約安排之總成本。我們正辦理土地審批程序。有關更改指定土地使用權以供建築的政府審批程序，需時較預期者為長。此情況令相關土地使用權之拍賣延遲。按項目的實際的發展，我們預期政府將於二零一零年就土地使用權舉行拍賣。我們計劃以與對手方共同成立的項目公司參與拍賣，希望購入土地使用權。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法律及法規，並代表各方的意願，故根據中國法律屬合法。於最後實際可行日期，我們仍未取得相關土地使用權。倘我們取得有關土地使用權及取得必需的政府批文，我們計劃於此幅土地上發展一個商住綜合物業項目。我們購入有關土地使用權後，村委會及政府事業單位在協議下並無任何其他權利或責任。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得有關土地使用權。故此，很難估計項目的竣工日期，而竣工日期將視乎（其中包括）政府審批而定。

### (17) 轉讓合約權利及權益的合約

我們與兩名獨立第三方（分別為「甲方」及「乙方」）就轉讓合約權利於二零零七年九月三十日訂立一項協議。甲方及乙方早前曾於二零零六年九月二十二日訂立一項土地使用權轉讓協議。甲方為一間集體擁有公司，乙方為一間私人持有公司。

## 業 務

我們已評估甲方及乙方於相關土地的權益，並已審閱政府相關批文。我們已對(其中包括)兩名獨立第三方的背景、商業登記資料及股東資料進行盡職審查。於進行相關盡職審查後，我們認為，甲方及乙方擁有訂立合作協議的合法能力及業務信譽。

根據該兩份協議，甲方將一幅位於東莞面積約7,000平方米的集體持有的建築土地連同其上的樓宇及建築物轉讓予乙方。甲方及乙方同意將乙方於土地使用權轉讓合約的權利及權益轉讓予我們，而甲方同意協議協助我們透過公開拍賣購入該幅土地的土地使用權。我們同意支付合共人民幣13,018,824元的轉讓費，其中人民幣6,500,000元支付予甲方，人民幣6,518,824元支付予乙方。我們亦同意就將集體持有工業用地改為國有住宅用地、申請土地使用權及許可證，以及其他政府批文支付相關費用。

倘我們拖欠應向甲方或乙方支付的轉讓費及拖欠三十日，甲方及乙方亦可終止協議，並要求我們向終止方支付人民幣1.0百萬元。

於二零零九年九月三十日，我們已就有關此合約安排之付款責任悉數支付合共人民幣13.0百萬元。我們已動用內部資金支付總成本。我們正辦理完成土地審批程序。按項目的實際發展，我們預期政府將於二零一零年上半年就項目舉行拍賣。我們計劃與對手方成立項目公司參與拍賣，希望購入土地使用權。於最後實際可行日期，我們並未就此計劃作土地收購的方法與對手方訂立協議。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法律及法規，並代表各方的意願，故協議根據中國法律屬合法。於最後實際可行日期，我們仍未取得相關土地使用權。倘我們取得相關土地使用權及取得所需政府批文，我們計劃於此幅土地上發展商住綜合物業項目。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得有關土地使用權。因此，我們難以預測項目的完成日期，因其取決於(其中包括)政府的批准。

### (18) 工業園項目的合約

我們與一名獨立第三方分別於二零零七年十一月十四日及二零零七年十一月十五日分別訂立一項項目轉讓合約及一項補充協議。獨立第三方為一集體擁有公司。

我們已評估獨立第三方於相關土地的權益及審閱相關政府批文。我們已就(其中包括)獨立第三方的背景、商業登記資料及股東資料進行盡職審查。於進行相關盡職審查後，我們認為，獨立第三方擁有訂立相關協議的合法能力及業務信譽。

## 業 務

獨立第三方同意將其於惠州一幅佔地約2,000,000平方米土地所產生的全部預測溢利轉讓給我們。此外，獨立第三方同意向我們轉讓兩幅土地的所有相關土地使用權證，其中包括(i)一幅面積約1,233,334平方米的土地，及(ii)於完成所需審批手續後，餘下面積約766,667平方米的地塊。我們負責取得餘下面積766,667平方米的土地的土地使用權政府批文。

於二零零九年九月三十日，我們已支付約人民幣65.0百萬元作為轉讓該項目的部分款項。我們預期就該合約安排產生約人民幣140.0百萬元的額外成本。我們計劃動用內部資金以支付有關此合約安排之總成本。我們正辦理完成土地審批程序。有關更改指定土地使用權以供建築的政府審批程序，需時較預期者為長。此情況令相關土地使用權之拍賣延遲。視乎項目的實際進度，我們預期政府將於二零一零年就該項目舉行拍賣。我們有意與對手方組成一間項目公司參加拍賣及期望取得土地使用權。

該協議並無明確載列任何終止條文。根據《中華人民共和國合同法》，倘協議並無載列終止條文，根據其條款或下列情形，則協議將在獲完全履行後或在下列情況下終止：(i)各訂約方同意終止該協議；(ii)協議因發生不可抗力事件而無法實現合同目的；(iii)於協議期限結束前，倘一方明確表示(包括以行動或不行動的方式明確表示)其將嚴重違反合同項下責任，則另一非違約方可終止該協議；(iv)倘一方延誤履行其主要責任，在另一方表示反對下於合理期限內仍未履行，則另一方可終止協議；(v)倘協議因一方延誤履行其責任或違反其他事項而導致協議不能實現合同目的時，另一方可終止協議；或(vi)中國法例載列的其他情況。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法律及法規，且代表各方的意願，故協議根據中國法律屬合法。於最後實際可行日期，我們仍未取得相關土地使用權。倘我們取得相關土地使用權及取得所需政府批文，我們計劃於此幅土地上發展商住綜合物業項目。儘管該等安排及程序，但我們仍無法保證我們將能夠取得有關土地使用權。因此，我們難以預測項目的完成日期，因其取決於(其中包括)政府的批准。

**品質控制及進度監察。**就各項合約安排而言，我們擁有一支專業隊伍，專責評估項目品質及監察其進度。該支隊伍的成員來自風險管理部門及土地投資及項目發展部門，並定期向我們的投資委員會提交其調查報告。投資委員會主要由執行董事孫越南、葉劍生及陳耿賢及所有其他四名副總裁組成。

## 業 務

就該等合約安排而言，於成功收購土地使用權之前，我們計劃向我們的對手方提供資金以完成相關的審批程序。倘我們成功收購土地使用權，我們與該相關對手方共同發展該項目。作為物業發展商，我們相信我們具有必需的資源及專業知識以完成合約安排項下的承擔。

就載列於(13)至(18)的上述所有合約安排而言，倘就轉讓土地使用權的政府批文程序出現嚴重障礙，我們將與我們的對手方談判，根據中國法例及相關協議的條款終止該協議。

### 有關基建發展的合約安排

#### (19) 國道G324福昆線惠東段(環城北路)的建築合約

誠如惠東縣政府與我們於二零零七年十月十七日訂立之「國道G324福昆線惠東段(環城北路)建設工程項目投資建設權利之轉讓及贖回協議」所載，我們在公開招標中獲選為國道G324福昆線惠東段(環城北路)的承建商。即將興建之高速公路之總長度約為13.11公里。

根據協議，我們擁有獨家權利投資及興建高速公路，而於興建期間，我們於該項目中擁有權利及權益。當該項目之經審核賬目及結算核實手續完成並於建設項目驗收完畢後三個月內，惠東縣政府有責任回購該項目之權利，並向我們支付回購費用。向我們支付的回購費用包括我們於項目之總投資以及我們於該項目有效期內每年投資回報率的10%。

惠東縣政府可在出現下述情況時終止協議及要求我們就產生的任何經濟損失作出彌償保證，該等情況為：(i)項目被視為終止(包括(1)我們書面通知惠東縣政府項目已被終止；(2)我們於獲發施工許可證後三十日內未能施工；(3)我們於發生不可抗力事件後三十日內未能恢復工程；及(4)我們於竣工日期前停止工程，且在惠東縣政府並無失責及並未發生不可抗力事件的情況下未能於三十日內恢復工程；(ii)我們破產或無力償債；(iii)我們嚴重違反協議，且在惠東縣政府發出違約通知後三十日內未能採取糾正行動；或(iv)我們在未取得惠東縣政府同意的情況下動用項目的資產作為擔保。於發生第(i)、(ii)或(iii)種情況時，我們須向惠東縣政府轉讓全部項目。倘惠東縣政府嚴重違反協議及在我們發出通知後三十日內未能採取糾正行動，我們可終止協議及要求惠東縣政府就我們承擔的虧損作出賠償。於終止後，我們須向惠東縣政府指定的實體轉讓該項目，而該實體須向我們支付相關轉讓費，金額相等於上述回購費用，其中包括我們於項目之總投資以及我們於該項目有效期內每年投資回報率的10%。

## 業 務

我們計劃動用內部資金及銀行貸款為此項目進行融資。即使我們未能獲得足夠的銀行貸款或根本得不到銀行貸款，我們仍持有足夠的內部資金為該項合約安排進行融資。建築工程已於二零零七年十一月展開。

於二零零九年九月三十日，我們已支付約人民幣48.6百萬元作為建設項目投資的一部分。於二零零八年十一月，惠東縣政府交通局已批准項目，其中項目之總預算已調整至人民幣252.5百萬元，包括人民幣65.0百萬元由惠東縣政府承擔，人民幣189.5百萬元由將由我們投資。因此，我們已調整估計總成本，並預期就此合約安排招致額外成本約人民幣140.9百萬元。此外，根據惠東縣政府交通局發出之批文，建築工程預期於二零一零年三月完成。

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法律及法規，且代表各方的意願，故根據中國法律屬合法。

**品質控制及進度監察。**就載列於19項之合約安排而言，我們擁有一支專業隊伍，專責(a)評估項目品質，特別是評估我們是否符合各基礎建設發展項目的要求；及(b)監察各基礎建設發展項目的進度。該支隊伍的成員來自風險管理部門及土地投資及項目發展部門，他們向我們的投資委員會提交其調查報告。投資委員會主要由執行董事孫越南、葉劍生及陳耿賢以及所有其他四名副總裁組成。

我們就此合約安排提供所需資金，並促使合資格承建商進行相關項目的興建工程。此外，第三方監察人員將監察承建商的工程。身為物業發展商，我們明白委聘合資格承建商及監督的重要性，從而成功完成基建項目的興建工程。由於我們外判相關建築工程予第三方，我們相信我們具備所需資源及專業知識履行合約安排下的責任。

有關上述所有合約安排，倘對方嚴重違反相關協議，我們將根據中國法例及協議條款的終止協議。

### 有關初期土地開發的合約安排

#### (20) 土地一級開發合約

於二零零六年九月，我們與郫縣土地儲備中心及郫縣國有資產投資經營公司訂立土地開發整理合作協議。據此，訂約方同意共同改造及開發位於四川省郫縣的一幅土地（「原協議」）。該幅土地估計面積約為229,460平方米。根據原協議，我們同意就共同改造及開發土地提供人民幣96,830,000元。原協議規定：(i)我們於擬改造及開發完成後有權從透過

## 業 務

公開拍賣該幅土地之國有土地使用權獲取60%之銷售溢利，而郫縣土地儲備中心有權獲得餘下40%的溢利，(ii)我們的最低回報率應不少於我們總投資的25%，及(iii)最高回報應不多於我們總投資的50%。我們的中國法律顧問認為，由於我們提供資金但並不承擔風險（因為上述第(ii)項所述總投資25%的最低回報），原協議或被視為構成我們向政府機關給予的借貸，有關借貸並不符合中國貸款通則。

我們為解決不符合貸款通則的潛在問題，於二零零八年六月十六日與郫縣土地儲備中心及郫縣國有資產投資經營公司訂立新土地開發整理合作協議（「新協議」），新協議有效終止原協議。我們並未因終止原協議產生任何財務虧損。根據我們的中國法律顧問，由於我們於原協議有效日期至終止日期並未獲得任何投資回報，我們並未違反中國貸款通則及其他中國相關法例及法規。故此，我們並未亦不會因訂立原協議而不符合或違反中國貸款通則及其他中國相關法例及法規，導致我們受處分或繳交其他罰款。根據新協議，我們同意就共同改造及開發土地提供人民幣96,830,000元。我們已全數支付有關金額。我們於二零零六年十月三十一日支付第一筆款項人民幣60,000,000元，並於二零零六年十一月三十日全數支付餘款人民幣36,830,000元。

新協議規定(i)我們於擬改造及開發完成後有權從透過公開拍賣該幅土地國有土地使用權獲取60%的銷售溢利，而郫縣土地儲備中心有權獲得餘下40%的溢利，(ii)我們的最高回報率應不多於我們總投資的50%。新協議與原協議不同，並不包括任何給予我們最低回報的規定。

我們動用內部資金為此項目的付款提供資金。改造工程於二零零六年十二月施工，於二零零七年十二月竣工。

新協議於各方履行其各自的責任後終止。新協議並無訂明公開拍賣何時進行。然而，倘公開拍賣未於我們支付第一次款項人民幣60,000,000元後21個月成功進行，我們則有權終止新協議。故此，倘土地公開拍賣未能於二零零八年七月三十一日成功完成，我們有權於二零零八年七月三十一日或之後終止新協議。根據新協議的規定，郫縣土地儲備中心須於新協議終止時退還我們的投資。我們的法律顧問已確認，由於新協議並無包括任何最低回報的規定（或被視為並不符合中國貸款通則），並無違反中國法例及法規，且表明各方的意向，故新協議根據中國法例為合法。

土地使用權的公開拍賣因四川省於二零零八年五月十二日的地震，以及因最近全球經濟放緩令二零零八年及二零零九年第一季當地房地產市場氣氛轉差延遲。鑑於非對方及我們能控制之上述因素，我們於二零零八年七月三十一日後並未行使權利終止新協議。

## 業 務

於二零零九年十月二十二日，我們與鄆縣土地儲備中心及鄆縣國有資產投資營運公司訂立補充協議，據此，鄆縣土地儲備中心同意於二零零九年十一月三十日前向我們退回我們就該項目的總投資額人民幣96,830,000元，並支付額外人民幣38,730,000元，即我們總投資約40%之溢利。於二零零九年十月二十九日舉行一項公開拍賣土地，有關的拍賣已完滿完成。我們預期根據補充協議於二零零九年十一月三十日前收到我們的總投資回報和溢利。

### (21) 土地一級開發合約

於二零零七年十月二十七日，我們與區政府訂立土地一級開發合約。據此，我們同意參與遼寧省瀋陽一幅面積約3,873,335平方米的土地的初期開發。該開發項目分四期進行。

我們負責為拆遷及安置工程提供資金。區政府負責於協定的時限內完成開發及公開拍賣土地使用權。

待土地使用權成功公開拍賣後，我們與區政府將有權分享公開拍賣帶來的經濟利益。根據項目規劃，政府將於二零零八年至二零一零年分期轉讓土地，此後我們將獲得我們的投資回報。就該項目第一期而言，區政府將可獲得每畝人民幣520,000元（或每平方米約人民幣780元）或以下的所得款項（包括每畝人民幣120,000元（或每平方米約人民幣180元）的城市基建費），而我們將可獲得每畝人民幣520,000元（或每平方米約人民幣780元）以上的所得款項。我們計劃與區政府訂立補充協議，以釐定利益分享安排。

倘開發因我們未能及時支付款項而延遲，區政府可終止協議，並要求我們賠償一切損失。倘區政府未能根據協議透過公開拍賣轉讓土地的一級開發，而有關情況維持30天，我們可終止協議，並要求退還我們一切支付的款項，連同於該等款項按銀行同期貸款利率計算的利息。協議所載的土地規劃出現若干變動，我們可獲得投資回報，連同利息，且我們可終止協議。

土地一級開發工程已動工。因應最近全球經濟放緩，我們已於二零零八年減慢我們於瀋陽的發展步伐。因此，我們與區政府已調整此項目之發展計劃。土地一級開發工程預期於二零一零年完成。

於二零零九年九月三十日，我們已就清拆及重置工程預付約人民幣43.0百萬元，我們預期就此合約安排產生約人民幣420.0百萬元之額外開支。我們擬動用內部資金為此項目進行融資。



## 業 務

我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無違反中國法律及法規，且代表各方的意願，故根據中國法律屬合法。

**監控質量及進度監察。**就(20)及(21)所載的各項合約安排，我們有一隊專業的隊伍(a)評估項目的質量，特別是我們是否符合各項土地一級開發的要求，及(b)監察各項初期土地開發的進度。該隊伍由我們的風險管理部以及土地投資及項目發展部組成，並向投資委員會提交所得資料。投資委員會主要由執行董事孫越南、葉劍生及陳耿賢以及他四名副總裁組成。

我們將就該等合約安排提供所需資金。身為物業發展商，我們相信我們具備所需資源及專業知識履行合約安排下的責任。

有關上述所有合約安排，倘對方未能根據相關協議完成土地開發，我們將與對方磋商，根據中國法律及有關協議的條款終止有關協議。

### 於二零零九年九月三十日後完成的合約安排

#### (22) 與一項合作開發項目有關的合約

我們於二零零七年一月三十日與一名獨立第三方訂立合作協議，據此，我們與該獨立第三方協定成立一間項目公司，以合作開發一幅預期將於日後獲得的位於東莞佔地約82,933平方米的土地。

該獨立第三方為一家集體所有制公司。我們已評估有關的土地使用權的申請程序，並已就(其中包括)該獨立方的背景、業務登記資料和股東資料進行盡職審查。

於進行盡職審查後，我們的結論為，該獨立第三方擁有訂立該合作協議的合法身份和業務可信度。我們亦已於訂立開發協議前向外聘法律顧問徵詢意見。

根據協議，我們擁有項目公司80%股權，我們須代該獨立第三方支付(可獲償付)拆遷賠償人民幣25.0百萬元。該獨立第三方擁有項目公司的20%股權，須負責完成拆遷工程。待項目公司獲取土地使用權證後，我們將獲該獨立第三方償付我們初步已付的拆遷賠償人民幣25.0百萬元。該獨立第三方可獲得項目公司的20%溢利，以及獲項目公司支付按每平方米人民幣1,400元計算的土地使用費，此一費率乃我們與該獨立第三方磋商而釐定。我們有權分享項目公司的80%溢利。如項目公司於協議日期起計五年內未能獲取有關

## 業 務

的土地使用權，協議將告終止，該獨立第三方必須向我們退還我們代為支付的拆遷賠償。我們的中國法律顧問已確認，由於該協議並無抵觸中國的法律和法規，並代表訂約各方的意向，根據中國法律，該協議為合法。

於完成若干拆遷工程後，政府於二零零八年九月就一幅面積54,548平方米的土地部分舉行拍賣。項目公司成功拍得該土地，並已與當地的國土資源局訂立土地出讓合同。

二零零九年九月三十日，我們就為收購該土地的土地使用權而訂立的本合約安排已產生約人民幣21,700,000元的費用。

於二零零九年十月二十九日，項目公司就餘下的土地面積16,186平方米（不包括道路及其他基建設施的面積）參與一項拍賣。項目公司成功拍得該土地，並已與當地的國土資源局訂立土地出讓合同。因此，此項合約安排已完成。此項新收購的土地將列入我們位於雁田的可供開發項目土地內。有關的詳情，請參閱「我們的物業發展項目概況——位於珠江三角洲地區東莞市的項目——(18)雁田」。

### 物業發展

儘管各項目發展均具獨有特色，並針對特定目標市場的喜好而設計，我們維持一套系統化發展方法。下圖概列發展物業項目時涉及的主要階段：

土地收購	項目規劃及發展前工作	設計	建築	預售及銷售*	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物色／評估土地</li> <li>• 權益目標收購／盡職審查</li> <li>• 市場分析</li> <li>• 可行性研究</li> <li>• 土地收購</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場分析</li> <li>• 產品定位</li> <li>• 發展規劃及設計／概念設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大綱設計</li> <li>• 結構設計</li> <li>• 建築設計</li> <li>• 繪圖</li> <li>• 景觀設計</li> <li>• 室內設計</li> <li>• 物業管理建議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 選擇承包商</li> <li>• 採購供應</li> <li>• 建築監管</li> <li>• 竣工驗收</li> <li>• 發展項目擁有權</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 向準買家推廣</li> <li>• 申請預售許可證</li> <li>• 銷售及銷售管理</li> <li>• 擁有權</li> <li>• 交付物業擁有權</li> <li>• 協助申請按揭及登記</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單位物業擁有權證書</li> <li>• 物業管理</li> <li>• 客戶服務</li> <li>• 客戶活動及調查</li> <li>• 數據分析</li> <li>• 客戶收據庫</li> </ul>

展望未來，我們擬進一步統一我們的可調整物業發展規模，並透過制訂可重複應用於我們不同物業項目的若干標準準則及營運指引而優化我們的開發程序。

### 選址及市場評估

我們相信，選址和市場評估是我們的物業發展業務的兩大成功關鍵。於購入一幅土地前，管理層將會考慮影響當地房屋發展的主要市場因素，並根據我們的土地收購隊伍進行的市場分析及地點研究以及中原及其他第三方消息來源所提供的其他市場資料作出

---

## 業 務

---

知情決定。該等收購前準備工作有助我們審慎收購土地，並由項目開始時已經按清晰的市場定位發展項目。在選址過程中我們考慮的主要因素如下：

- 城市規模及人口；
- 整體經濟狀況及私營經濟的發展前景；
- 當地政府進行的基建、城市規劃及城市發展計劃；
- 預期市場對私人住宅及商用物業的需求；
- 居民的購買力；
- 收入水平；
- 地盤面積及可作大型住宅物業發展或綜合商用物業發展的適合程度；
- 市內地點、與市中心距離以及交通及商用設施便捷程度；
- 四周環境；
- 地區現有及潛在的物業發展情況，及該地區過往的物業需求；
- 整體競爭環境；及
- 整體成本架構。

我們一般挑選鄰近公共交通及其他城市設施的市郊地區作為我們住宅發展選址。我們一般選取位於挑選城市的商業中心區黃金地段進行我們的商用發展項目。

### 土地收購

根據現行中國法律及規例，用作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房物業發展的土地使用權，必須由政府透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式進行。在決定土地使用權的承讓人時，有關當局不僅會考慮投標價，亦會計及投標人的信貸背景及資格以及其發展建議。倘土地使用權以招標方式出讓，由不少於五名成員組成的評審委員會（包括出讓人代表及其他專家）將評估及選擇所遞交的標書。倘土地使用權以拍賣方式出讓，有關地方國土局將舉行公開拍賣，土地使用權將由叫價最高者獲得。

## 業 務

根據中國現行法律及法規，土地使用權的原有承讓人可在二手市場出售、出讓或轉讓其獲授讓的土地使用權。「一手市場」一般指相關政府機構出讓國有土地使用權；而「二手市場」一般指向持有獲授土地使用權的實體或個人收購土地使用權。中國法律允許土地使用權的承授人透過二手市場出售其獲授的土地使用權，惟受限於土地使用權出讓合約的條款及條件以及相關的法律及法規。除非相關的中國法律及法規有所規定，否則於二手市場進行的土地收購並不受強制性公開投標、拍賣或掛牌出讓所限制，相關人士之間只需訂立協議即可。

於往績期間，我們透過下列方式成功收購土地：

- 由相關政府機構舉行的公開招標、拍賣及掛牌出讓；
- 收購持有目標土地的土地使用權的公司的控股股權；
- 與持有目標土地的土地使用權的第三方訂立合作安排；
- 透過公開招標方式收購我們相信具有良好發展潛力的不良或未竣工物業；及
- 於二手市場購買土地使用權。

我們計劃繼續透過一手市場及二手市場為新的物業發展擴大我們的土地儲備。

下表載列我們用作未來發展項目的若干土地收購資料：

透過公開招標、拍賣及掛牌出讓收購土地：

項目名稱	土地出讓合同或確認於公開掛牌出售獲勝之日期
東江豪門	二零零七年十一月
成都商貿園	二零零七年十月
長沙水岸新都	二零零七年十一月
惠州博羅項目	二零零八年五月
廣州江南大道	二零零九年五月
雁田	二零零八年九月
江陰總部經濟園	二零零九年九月

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。

## 業 務

透過收購股權收購土地：

項目名稱	收購股權日期
李朗路項目	二零零二年七月
豐隆中心	二零零七年三月
南澳康保項目	二零零六年八月
錦城山莊	二零零七年六月
惠州佳兆業中心	二零零七年十二月
華陽項目(雙流)	二零零七年五月
麗晶港	二零零七年六月(收購40%股權)； 二零零七年七月(收購餘下60%股權)
江陰水岸新都	二零零八年二月
上海珊瑚灣雅園	二零零八年一月
惠州潼湖項目	二零零八年五月

透過與第三方的合作安排收購土地：

項目名稱	合作發展的政府批文日期
中央豪門	二零零七年三月

透過於二手市場購買土地使用權收購土地：

項目名稱	有關相關土地使用權證的所有權轉讓日期
茗萃園	二零零七年二月

項目名稱	於二手市場購買日期
灣仔項目	二零零七年一月
園洲項目	二零零八年三月

我們的土地儲備包括持作銷售的已落成物業、發展中物業及用作未來發展的物業。於二零零九年九月三十日，我們擁有總建築面積約1,388,764平方米的發展中物業以及總建築面積約10,840,538平方米用作未來發展的物業。我們預期維持足夠土地儲備應付我們擬發展所需，並維持我們未來五年的業務增長。

### 物業發展項目的融資

過往我們的物業發展項目主要透過內部資金、物業預售及銷售的所得款項及銀行借貸提供融資。於往績期間，我們所有土地出讓金付款均以內部資金、物業預售的所得款項以及股本融資提供資金。我們一般利用內部資金、預售的所得款項及中國的商業銀行的貸款為我們的物業發展的建築成本提供資金。於往績期間，我們並未面對任何提前終止銀行信貸事項或任何銀行要求提前支付未償貸款。我們亦不時透過國際資本市場為我

## 業 務

們的項目發展尋求取得額外資金。我們計劃使用●、銀行貸款、內部資金、物業預售及銷售所得款項及我們業務產生的其他現金為我們未來的物業發展的付款提供資金。

我們的融資方法因項目而異，並受到中國法規及貨幣政策的限制。有關相關中國法律及法規之更多資料，務請閣下參閱本文件附錄五「主要法例及監管規定概要」。

### 項目規劃及設計工程

我們擁有工程及採購部以及設計管理部，彼等與我們的項目經理、外聘設計師及建築師在項目規劃及設計期間緊密合作。我們的高級管理層經常參與項目的土地收購及發展的過程，尤其是項目的主要規劃及建築設計。我們已制定書面程序管理規劃及設計過程。透過實施該等程序，我們可統一規劃及整體協調。我們亦為我們計劃程序項目實施一系列審閱及設計指引。

我們委聘外部設計公司根據我們的設計標準及指引為我們的項目進行設計工程。我們會根據建議概念設計、技能及於發展類似項目的往績記錄進行評估以挑選設計公司。我們的設計管理部與經挑選設計公司就設計過程的重大事項作出協調及合作，包括產品定位、主要規劃、概念設計、圖樣及建築設計、景觀設計及室內設計。

我們的設計合約一般包括價目表、計算每平方米建築面積價目的設計費用基準以及解決糾紛的條文。我們一般根據項目的進度進行分期付款，並於項目通過必需的政府檢查及接納後才支付合約款項的餘數。我們於建設過程中採納項目監管及質量控制的程序，以確保項目建設符合設計繪圖、法規、技術標準及合約規定。

### 項目管理

儘管每個項目均為迎合目標市場的喜好而獨特設計，我們仍維持一套系統的發展方針。我們已成立多個中央統籌部門監管及控制發展項目的主要步驟。該等中央統籌部門包括投資及發展部、工程及採購部、設計管理部、成本管理部、財務部以及客戶服務及銷售部。我們的土地投資及項目發展部負責就潛在項目的可行性進行市場及選址分析，並為每個新項目制定初步預算。我們的工程及採購管理部專責我們的物料採購及項目建設工作。我們的設計管理部負責確保建設按照我們的規劃、項目設計及建設圖則進行。我們的成本管理部專責我們項目發展過程的成本控制，特別在收購土地、項目規劃及設計、建設及融資方面。我們的財務部負責向高級管理層提供有關我們營運的相關成本及

## 業 務

其他財務資料。我們的顧客服務及銷售部於整個發展過程中與其他中央統籌部門緊密合作，確保產品符合市場趨勢及地區喜好。該等中央統籌部門參與項目發展過程有助我們於各項目達致一致的項目管理及協同效益。

為有效管理不同城市及地區各個項目的日常發展，我們於各個城市或地區成立項目公司，由中央統籌部門進行重大策略性決策。我們的工程及採購部主要負責管理該等項目公司及就發展項目各個階段協調各中央統籌部門及地區項目公司。

### 採購

我們直接向供應商採購若干主要建築物料及設備（例如鋁合金及升降機），並委聘該等供應商安裝該等物料及設備。由於大部分建築材料均透過我們的建築承建商採購，因而我們直接採購物料的已付款額僅佔物料採購總成本的一小部分。我們於挑選物料供應商方面已制定篩選及投標程序。我們根據一系列因素挑選供應商，包括產品質量、產能、管理及執行能力、往績紀錄及售後服務。我們的建築承建商負責採購大部分建築物料。於採購主要建築物料方面，我們通常規定承建商必須向指定的數家品牌採購。

### 項目建築工程

我們一直將所有建築工程外判予獨立建築公司。該等建築公司負責進行不同工程，包括地基平整、土木工程建築、設施安裝、內部裝修、景觀及不同機電工程。根據相關的中國法律及法規，建築公司在進行該種建築工程前必須持有相關建築資格證書。我們在挑選建築公司時有明確的指引，我們一般邀請最少三間合資格建築公司透過招標競投項目的建築工程。我們僅挑選已取得相關建築證書及所需許可證，包括建築企業資質證書、安全許可證及工業產品生產許可證。於挑選承建商時，我們所考慮之因素包括質量及安全性、聲譽、類似規模項目的往績記錄、技術及建築能力以及建議的建築時間表及價格。

我們與建築公司所訂立的建築合同通常載有就建築項目的竣工日期、相關中國法律及法規規定的質量及安全規定，以及我們的質量標準及其他規格。我們的建築合同一般訂明根據建築進度訂出漸進式付款安排，直至支付總合同款項約95%為止。我們一般於建築工程竣工後的一至二年內保留合同款項的5%以進一步確保質量。於往績期間，我們概無由第三方承建商提供的服務出現任何重大問題。

## 業 務

我們於二零零七年七月成立深圳市泰建建築工程有限公司。深圳泰建擁有臨時第三級資格的建築公司。一間企業必須符合若干條件才可取得第三級資格，包括：(i)註冊資本不少於人民幣6,000,000元；(ii)資產淨值不少於人民幣7,000,000元，(iii)總經理必須擁有不少於5年的工程管理經驗；(iv)總工程師須於此專業至少為中級職稱，並擁有不少於5年的建築工程技術管理經驗；(v)僱員須包括不少於10名三級項目經理，(vi)財務經理須持有至少基本級別的會計師資格及(vii)該企業須聘用不少於50名具工程、技術及經濟管理必需職稱的專業人士。具臨時第三級資格的建築公司僅可從事有限度的建築工程，包括低於14層、跨度少於24米的樓宇、70米以下的建築物以及總建築面積不多於60,000平方米的住宅綜合項目。深圳泰建現時負責管理我們的項目工程。我們擬繼續外判我們的建築工程予第三方建築公司。

於往績期間，我們五大建築承建商亦是我們的五大供應商。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，我們支付予單一最大建築承建商的款項分別佔我們向供應商支付合同款項總額約32.7%、42.1%、22.7%及30.8%。於同期，我們支付予五大建築承建商的款項分別佔向供應商支付合同款項總額約57.6%、54.1%、53.0%及61.4%。於我們五大建築承建商中，其中一名與我們有五年業務關係，另外一名與我們有四年業務關係，另外三名與我們有兩年業務關係。概無董事、彼等的聯繫人士或持有我們已發行股本5%以上權益的股東於五大建築承建商或供應商中擁有任何權益。

### 質量控制及建築監督

我們強調質量控制，並採納質量控制程序確保我們的物業及服務符合有關質量、安全及允許總建築面積的相關規則及規例，及符合市場標準。我們為採購各類型物料及設施制定書面的選購及規格要求指引，包括品牌規格、質量、技術標準、抽樣檢查及隨機質量檢查。我們為若干重要建築材料(如水泥)制定原料規格。此外，建築材料必須通過呈交、取樣及測試等程序後，方會在我們的項目中使用。

我們已制定一套建設計劃設計手冊，載列了一般規格、質量規格圖解指引以及我們建設項目的參數。手冊包含設計所需的各個方面，包括建築及裝潢、結構設計、供電、排水及冷氣系統以及環保事宜。此外，我們制定了住宅項目整體設計的手冊，手冊按應用、環境及經濟功能、安全及耐用性的級別與標準載列我們的住宅發展的指引及規定。



## 業 務

我們已制定一系列內部監控標準及程序，以規管我們建築工程中所有主要過程及程序。我們要求外部承建商堅守我們的標準及程序指引，在進行工程時遵守相關的中國法律及法規，並匯報任何偏離及未能符合之處。我們的項目工程師於我們的建築過程中進行實地監督，並於每個建設階段進行遞進查驗。我們會定期派出評估小組對我們的現有承建商進行實地評估，以評估其建築質量、安全管制及其是否遵從相關中國法規以及有關建築物料與工程質量的準則。於竣工時，我們亦就每個項目的每個單元編製詳盡的質量報告。

此外，我們委派獨立第三方監督公司監察、控制及管理我們項目的建築進度，包括質量、成本控制、安全、建築物料與設備的質量控制，並進行實地檢查。我們與監督公司的合約一般載有付款條款、費用計算方法及解決糾紛的條文。監督費用一般以建築項目總建築成本的一個議定百分比釐定，或根據所聘用監督人員的人數而釐定。我們一般按照建築分期而向我們的監督公司逐步支付費用，直至彼等完成相關服務為止。

當我們的承建商聘用的工人發生任何勞資糾紛，或該等工人於我們的建築地盤發生意外及受傷時，若該等事故或受傷並非由我們造成，則我們概不負責。該等風險乃按我們與承建商訂立的合約規定由承建商承擔。於往績期間，我們並不知悉建築承建商就環保、健康、安全問題而未能遵守中國的法律及法規，亦不知悉由我們的承建商或分承建商引起的勞資糾紛。

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》，向我們的客戶提供一份建築結構質量保證書。此外，我們亦就若干傢俬及設備（倘適用）發出質量保證書（根據已公布的國家標準通常為期兩年）。

## 預售

根據市場慣例，我們會於建築竣工前預售物業。根據中國適用法律及法規，我們在開始預售任何特定物業發展項目前必須符合以下條件：

- 土地出讓金已全數繳付，相關土地使用權證已正式發出；
- 建設土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證已正式發出；
- 物業發展項目的資金不得少於該項目需要的總投資額的25%；

## 業 務

- 建設工程的施工進度及預計竣工日期及交付日期已經確認；及
- 相關建設部或房地產主管部門已正式發出預售許可證。

此外，我們的預售活動須受我們物業項目所在城市的相關法規所規限。我們的董事確認，於往績期內我們在已從事預售活動的各城市中，均遵守有關預售物業的相關法規。有關相關中國法律及法規的更多資料，務請閣下參閱本文件附錄五「主要法例及監管規定概要」。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，因我們的客戶違反預售或銷售合同所招致之總額約人民幣1,400,000元、人民幣6,400,000元、人民幣4,600,000元及人民幣5,800,000元，分別佔銷售物業收入約0.05%、0.32%、0.15%及0.23%。於往績期間，我們並未遇上我們的客戶違反預售及銷售合約，從而對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。詳情請參閱本文件「風險因素—有關中國房地產行業的風險—我們須承擔預售相關合約及法律風險」。

### 銷售及市場推廣

我們銷售及客戶服務部的銷售隊負責執行整體市場推廣策略及銷售以及產品宣傳計劃。我們提供不同經驗水平的培訓項目及課程。我們的銷售隊伍進行市場分析、籌備宣傳設計及項目小冊子、籌辦實地宣傳、安排廣告活動、建議定價、制定銷售相關政策及管理客戶關係。

我們的銷售及市場推廣模式包括與中原合作。我們與中原合作於中國不同地區市場共同宣傳我們的產品。透過與中原的合作，我們相信我們可分享其全國及地區市場的研究及資料，並透過其於中國的物業銷售網絡出售及預售我們的物業，及藉著其專業協助及資源宣傳我們的產品。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。我們相信，我們付予中原的銷售佣金範圍乃符合業界慣例。銷售佣金乃於銷售代理協議有效期內於每個曆月底計算及以現金結算。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，透過中原的代理服務所產生的物業銷售所得款項佔物業銷售所得

## 業 務

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12,100,000元、人民幣5,900,000元、人民幣8,800,000元及人民幣10,900,000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進行推廣及銷售服務。

我們透過不同媒體宣傳我們的產品，包括報章、互聯網、電視、電台及戶外廣告牌。我們亦透過直接郵遞、電話文字訊息及項目推廣材料進行市場推行計劃。作為我們銷售策略的一部分，我們進行實地宣傳及為準客戶提供示範單位。此外，我們聘請一間專業公司以提升品牌知名度。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的五大客戶佔我們總收益少於30%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們的五大客戶佔我們的收入約33.8%。截至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，我們的單一最大客戶佔我們的收益分別約32.0%及1.5%。二零零八年，最大單一客戶（為獨立第三方）購入於二零零八年五月竣工的廣州金貿總可供銷售建築面積約79,498平方米之辦公室單位。該獨立第三方為國營公司。二零零九年一月，此獨立第三方購入同一項目的100個泊車位。該獨立第三方於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止任何年度，概非我們五大客戶之一。除廣州金貿外，我們與該獨立第三方並未就我們的其他物業項目訂立物業銷售交易。我們相信日後之物業銷售將不會因該獨立第三方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作為我們最大客戶的地位而受影響。於最後實際可行日期，概無董事、其聯繫人士或任何持有我們已發行股本5%以上之股東於該獨立第三方擁有權益或與該獨立第三方有聯繫。截至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，五大客戶的其他四名各自佔我們總收益不足5%。

### 交付及售後服務

我們致力按時向客戶交付產品。我們緊密監控物業項目的施工進度，並於交付前進行物業檢測以確保物業質量。與客戶訂立的買賣協議中已訂明交付時間。物業項目或項目分期一經通過所需檢測即可交付，我們的銷售及客戶服務人員將通知客戶，並連同建築承建商代表及第三方監管公司於物業交付前進行檢測，以確保質量。此外，我們的客戶服務及銷售部門一般協助購買我們物業的買家申請按揭融資、註冊業權及取得物業所有權證。

## 業 務

我們的售後服務一向以客為先。我們的目標是確保一直為客戶提供滿意的服務。我們的銷售及客戶服務部負責管理我們各個不同項目的售後服務。我們為客戶提供多種溝通渠道，聽取客戶對我們產品或服務的意見及投訴，包括客戶服務熱線電話。我們亦透過第三方調查而研究客戶的滿意度。我們亦與物業管理公司合作處理客戶投訴。我們致力盡快就產品及服務作出調整以符合客戶需求。作為售後服務的一部分，我們為現有客戶提供內部月刊「佳族會」，以介紹我們的文化、品牌、各種項目及宣傳活動。

### 付款安排

我們的住宅物業買家(包括購買預售物業的買家)可安排銀行按揭貸款。於簽訂初步買賣合同時，我們一般要求買家支付人民幣20,000元至人民幣30,000元的訂金。倘買家其後決定不訂立正式買賣合同，買家將喪失此訂金。於簽立正式買賣合同後，買家一般需於正式買賣合同訂立日期支付物業總購買價的20%至30%，購買價餘額一般最遲須於簽立正式買賣合同後七日內支付。買家須自行作出按揭申請及取得批准，而我們會於有需要時提供協助。銷售及預售物業的付款條款大致上相同。

根據行業慣例，我們會就銀行提供予買家的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保將於下列情況下(以較早發生之準)獲得解除：(i)物業買家償還按揭貸款及(ii)按揭物業的房地產權證已發出(一般於買家擁有相關物業後半年至一年內可取得)。按行業慣例，我們不會對買家作獨立信用審查，但會倚賴按揭銀行所做的信用審查。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，我們就買家的按揭貸款所作出而仍未完成的擔保分別為人民幣1,267,500,000元、人民幣873,900,000元、人民幣1,629,000,000元及人民幣2,444,100,000元。於往績期內，我們概無發生因客戶未能償還按揭貸款而令我們須向銀行履行擔保責任的任何事件。我們相信，即使發生拖欠還款事件，相關物業之可變現淨值足以償還拖欠按揭貸款本金連同應計利息和罰款。請參閱本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—我們為客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款則我們須向按揭銀行償債」。

### 物業管理

我們擁有的深圳佳兆業物業管理、深圳可域及廣州金貿物業管理及東莞佳兆業物業管理等四間物業管理公司，目前管理我們已發展的物業。我們亦擁有成都佳兆業物業管理，預期於我們成都的若干發展中或未來發展的物業竣工後將提供物業管理服務。上述五間公司均為我們的間接全資附屬公司。我們發展的大部分物業均由深圳佳兆業物業管理提供物業管理服務。深圳可域為深圳佳兆業中心提供物業管理服務。廣州金貿物業管理為我們的廣州金貿提供物業管理服務。東莞佳兆業物業管理將為位於東莞的中山豪門提供物業管理服務。我們預期成都佳兆業物業管理將為我們的麗晶港、雙流及成都商貿

## 業 務

園（預期分別於二零一一年、二零一二年及二零一一年竣工）提供物業管理服務。我們的物業管理公司與業主所訂立的物業管理協議訂明我們的物業管理公司所提供服務的範圍及質量規定。我們的物業管理公司通常為我們的物業買家提供售後服務，包括保養公共地方及設施、泊車位租賃、保安、經營會所、園藝及景觀以及其他服務。物業管理協議亦訂明管理費的付款安排。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，我們從物業管理服務取得的收益分別為人民幣3,700,000元、人民幣11,100,000元、人民幣40,300,000元及人民幣26,200,000元。根據中國法律及法規，住宅社區的業主組織有權根據若干程序更換物業管理公司。於最後實際可行日期，我們全部物業發展項目中擁有法定權利選舉物業管理公司的業主均繼續選擇我們的物業管理公司管理彼等的物業。詳情請參閱本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—物業持有人可能終止委聘我們作為物業管理服務供應商」。

### 酒店業務、重建及發展

#### 酒店業務及重建計劃

我們透過可域營運可域金沙灣大酒店。可域金沙灣大酒店是位於深圳外圍金少灣海灘之臨海酒店。我們於二零零九年五月透過從獨立第三方購入其持有之目標公司（擁有酒店物業及相關土地之土地使用權）之100%股權而購入酒店。我們以內部資金為收購融資，並已悉數支付總購買價為人民幣260,000,000元，有關代價乃主要參考目標公司持有之酒店物業以及相關土地之價值，按公平磋商原則而釐訂。

可域金沙灣大酒店地盤面積為34,728平方米，總建築面積為17,901平方米。該五層高酒店現有合共156間房間，並提供設施，例如會議室。

我們擬重建可域金沙灣大酒店，以提升其對個人及企業客戶的吸引力以及推廣能力。我們於收購後並未挽留該酒店之前管理層。我們可域的酒店管理隊伍現時繼續營運酒店，直至開始重建為止。酒店管理隊伍包括八名成員，全部均具五年以上酒店營運經驗。該八名酒店管理層成員全部曾於五星級酒店工作。我們擬於重建完成後委聘一間國際知名的酒店管理公司，管理及營運酒店。根據我們目前的初步重建計劃，重建的項目預期包括經翻新的酒店及服務式寓所。我們現時正籌備詳細的重建計劃。於最後實際可行日期，

## 業 務

我們並未展開重建，亦並未就重建該酒店作出任何資本承擔。我們計劃於二零一二年開始重建。根據目前初步重建計劃，重建預期於二零一四年完成，而重建之估計資金預算總額約人民幣313,400,000元。

### 酒店發展

我們計劃進軍酒店發展業務，並分別於成都市、惠州及江陰市發展一間酒店。我們相信，隨著經濟持續增長，成都、惠州及江陰對高質素酒店的需求將會增加。

我們於成都發展的酒店將作為成都商貿園項目的一部分，於惠州發展的酒店將作為惠州佳兆業中心的一部分，而江陰的酒店則作為江陽總部經濟園的一部分。於二零零九年九月三十日，成都商貿園、惠州佳兆業中心及江陽總部經濟園均為我們未來發展的項目。我們已取得成都商貿園及惠州佳兆業中心的相關土地使用權證。我們已於二零零九年九月獲有關土地及資源局的確認，確認我們於江陽總部經濟園的公開土地掛牌中獲勝，並預期於二零一零年七月獲取有關此項目之土地使用權。於成都的酒店預期為四星級酒店，總建築面積約為19,240平方米，約300間房間；而於惠州的酒店預期為五星級酒店，總建築面積約為13,000平方米，約300間房間；江陰酒店預期為五星級酒店，總建築面積約為35,000平方米，約300間房間。。

我們計劃於該等酒店建築完成後委聘國際知名酒店管理公司管理及經營該等酒店。我們相信，透過委聘酒店管理公司管理我們的酒店，我們將得益於彼等的聲譽、品牌知名度、酒店管理及經營經驗、先進管理模式以至彼等的全球訂房系統及僱員培訓計劃。

於二零零九年九月三十日，我們仍未開始興建此三間酒店，並預期於二零一零年動工。全部三間酒店預期於二零一二年竣工。

我們預料酒店的收益貢獻於未來三年合共佔我們總收益將少於5%。

根據我們的管理記錄，於二零零九年九月三十日，我們於成都、惠州及江陰的酒店所產生的總發展成本分別為約人民幣4,300,000元、約人民幣13,500,000元及約人民幣7,000,000元。根據目前發展計劃，我們預料於成都、惠州及江陰的酒店發展的額外成本分別為約人民幣55,300,000元、人民幣98,100,000元及人民幣146,700,000元。

## 業 務

### 投資物業

我們發展商用物業，例如辦公室大樓、零售店舖及泊車空間作租賃用途。我們相信，該等物業可為我們提供持續經常性收益。我們的商用租賃一般為期三至四年。倘有旗艦租客租用我們大部分面積的商用物業，或其租用預料可吸引其他租客的租戶，我們或會考慮向其提供十至二十年的租期，而租金將參考固定百分比的升幅每年作評估。租金一般根據當前市場租金以及按每平方米基準計算。當我們相信出售物業的回報優於租賃時，我們可能選擇出售我們所發展的商用物業。我們計劃保留若干發展中及未來發展的商用物業以作長期投資用途。為管理我們的物業投資組合，我們將考慮預期的長期發展潛力、整體市況及我們的現金流量及財務狀況。投資物業賺取之租金收入佔我們截至二零零六年、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之收入0.02%、0.4%、1.0%及1.4%。

下表載列於二零零九年九月三十日我們投資物業之若干資料：

投資物業	類別	持有作投資之總		租賃部分之總建築面積	佔用率	於二零零九年九月三十日		物業報告之編號
		建築面積	(平方米)			之每月總租金	租期範圍	
			(平方米)	(平方米)		(人民幣)		
深圳佳兆業中心 . . . . .	零售	19,555.7	19,481.1	99.6%	1,612,878	2-12年	43	
桂芳園(第四期) . . . . .	零售	4,918.4	4,918.4	100.0%	375,770	1-9年	44	
桂芳園(第六期) . . . . .	零售	3,713.4	3,713.4	100.0%	146,501	2-20年	44	
廣州金貿 . . . . .	零售	38,201.6	32,849.7	86.0%	4,377,185	3個月-15年	45	
	泊車位							
廣州金貿 . . . . .	空間	6,756.4	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	45	
總計 . . . . .		<u>73,145.4</u>	<u>60,962.6</u>		<u>6,512,334</u>			

附註：

(1) 我們並未持有該等泊車位作長期租賃，惟作收取每小時停車收入。

### 我們使用的物業

我們的公司總部位於深圳市羅湖區深圳嘉里中心，建築面積約542平方米。於二零零九年九月三十日，我們擁有總建築面積約542平方米，主要為我們於深圳的辦公室處所。我們於深圳的辦公室處所主要包括我們於二零零六年收購的位於嘉里中心的3303至04室，


## 業 務

以及我們自二零零六年以來保留並擁有的位於深圳佳兆業中心五樓的大部分辦公室空間。此外，於二零零九年九月三十日，我們於深圳、廣州、東莞、成都、上海、江陰、香港、惠州、長沙及珠海所租用的物業的總建築面積合共約7,963平方米。該等租用物業主要用作辦公室處所。於最後實際可行日期，除我們於珠海富達商住樓租賃辦公室空間及我們於北京東方廣場西1座租賃辦公室空間的租賃協議外，我們其他的所有租賃協議均已向相關當局登記。有關富達商住樓的租賃協議並未向當地政府登記，原因是珠海當地政府仍未實施租賃登記制度。根據我們的中國法律顧問意見，由於珠海並未實施租賃登記制度，有關租賃富達商住樓的租賃協議雖然並無登記，但不會影響該協議的有效性。我們現正辦理有關東方廣場西1座租約的註冊申請手續。

### 競爭

我們相信，珠江三角洲地區的物業市場極為分散。我們於下列多個因素與其他房地產發展商進行競爭，包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、取得合適土地儲備的能力以及其他因素。我們現有和潛在的競爭對手包括國內及香港的私營及公營發展商。我們的競爭對手所擁有的經驗及資源可能較我們優勝。我們相信，我們憑藉「佳兆業」品牌在珠江三角洲地區的知名度可維持競爭優勢。我們已進軍成都—重慶地區、華中地區及長江三角洲地區，我們計劃進軍中國其他地區，包括環渤海灣經濟圈。我們相信，進軍該等市場的主要障礙包括潛在新加入者對當地物業市場有限度的了解以及品牌在該等市場的知名度並不高。有關競爭詳情，請參閱本文件「風險因素—有關中國房地產行業的風險—競爭激烈可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響」。

### 知識產權

目前，我們有90個關於我們的品牌「佳兆業」及「」標誌的不同類別（包括物業發展、建築、物業管理及房地產代理）商標註冊申請，並尚待中國商標局審批。我們於二零零七年五月提出該等90個商標註冊的申請。中國商標局將確定該等商標能否註冊、我們提出的商標註冊申請有否遵守與商標相關的法律及法規、該商標是否相同或類似就相同或類似產品或服務註冊或接納的其他商標。我們的中國法律顧問認為，註冊過程一般需時約12至18個月，而發出商標註冊證書通常需時24個月。於二零零九年八月，我們已註冊六項商標申請，而另外八項商標申請而接獲初步批文，且已於中國商標公告刊登。倘於公布後三個月內未有對我們所申請之商標提供反對，則申請已被視作註冊。於最後實際可行日期，中國商標局仍審批我們的其他商標申請。此外，我們已於香港註冊兩個我們標誌的商標。詳情請參閱本文件附錄七「法定及一般資料—本集團的知識產權」。根據我們的中國法律顧問意見，雖然有關商標申請仍待批，我們可根據《中華人民共和國反不



## 業 務

正當競爭法》限制未獲授權的第三方使用該等商標。於往績期間，我們並未遇到我們的知識產權遭侵犯的事件，亦不知悉於最後實際可行日期我們的品牌或商標或其他形式的我們的品牌形象遭到任何未獲授權的濫用。我們相信，儘管有關商標的註冊仍有待審批，我們的業務將不會受到重大影響。我們的董事確認，於最後實際可行日期，我們並無違反任何知識產權條例。

### 保險

我們已為我們的顧員購買集體意外保險。該保險主要保障僱員因在我們的場所或建築工地上造成的人身傷害。惟我們並沒有就場所、建築工地或物業發展項目購買財物損毀或第三者責任保險。購買此類型保險按照中國法律並非強制性，可自願投保。我們與建築承建商密切監察於我們的建築工地所採納的質量及安全措施，以減低我們就物業損毀及承擔責任的風險。我們可能重新評估物業發展業務的風險情況，並不時調整我們的保險安排。我們相信，我們已有足夠的保險計劃，我們於保險方面的做法符合中國房地產業所循慣例。

然而，我們須就並無投保範圍承擔風險，我們須自行承擔經營業務所產生的金錢損失、損毀及責任。詳情見本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—我們可能因並無投保的風險而蒙受損失」一節。

### 環保及安全事項

我們須遵守中國的環保法律及法規以及地方政府頒布的環保法規。於施工前，我們須聘請合資格代理進行環保評估，並呈交一份環境影響評估報告予相關政府機構審批。根據相關中國法律及法規，當建築工地或項目規模或性質有任何重大變動，物業發展商必須呈交新的環境影響評估報告以供審批。於施工期內，物業發展商及建築公司必須採取措施，將空氣污染、噪音污染及排放污水廢物減至最低。當各項物業發展項目竣工後，相關政府機構將對地盤進行檢測，確保符合適用環保標準。報告結果於其後連同其他特定文件呈交予地方建設管理機構進行記錄。詳情見本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—環境損害的潛在責任可導致成本大幅增加」一節。

於物業發展期間，我們的建設工程可能產生灰塵、噪音廢水及固體建築廢料。根據建築合同，我們的建築承建商應負責採取所有必要措施以防止污染，並加強建築工地的環境管制，以符合相關的法律及法規。我們採取以下措施，致力遵守有關環保及安全的相關中國法律及法規：(i)聘請合資格建築承建商，要求建築承建商於施工期間採取措施

## 業 務

將影響環境的不利因素減至最低及負責最後清理建築地盤，(ii)於項目的各階段進行監察，確保建築過程遵守環保及安全的法律及法規，及(iii)倘發生違反法律及法規的事件，要求建築承建商即時採取補救措施。

我們已竣工的各個物業項目將由相關的中國政府機構檢查，至今並無出現任何可對我們的業務營運或財務狀況受到重大影響的環境責任。

於往績期間，我們並無遇到任何重大環境污染事件。就我們遵守環境及安全法律及法規方面，我們曾產生輕微的開支。於最後實際可行日期，我們所有已竣工物業項目及在建物業已取得必需的環境批文。

我們監察我們的建築承建商採取的安全措施，並委聘獨立第三方監察公司監督建築過程中安全措施有否遵守環保、健康及安全的法律及法規。詳情請參閱「品質控制及進度監察」。就建築工地的工作場所安全而言，我們的建築承建商一般負責並非由我們導致的任何意外或受傷。我們亦要求建築承建商購買意外保險以保障其工人，並採取適當的安全措施，包括向工人提供安全訓練。

我們相信，我們的營運在所有重大方面均遵守現行適用的國家及地方的環保、健康及安全法律及法規。我們將繼續遵守相關的中國環境及健康的法律及法規，僅會聘請在環保及安全方面具良好過往紀錄的合資格建築承建商，並要求他們嚴格遵守有關環境、健康及安全的相關法律及法規，並購買適當的保險。我們亦將持續教育我們的僱員有關環境安全與健康事宜的重要性，時刻留意中國環保法律及法規的發展狀況。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年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就遵守環保以及健康及安全法規而分別招致總成本約人民幣4,300,000元、人民幣7,900,000元、人民幣11,100,000元及人民幣4,900,000元，分別佔我們同期之銷售成本約0.24%、0.63%、0.49%及0.26%。我們預期截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，我們就遵守環保以及健康及安全法規而產生之總成本將不超過全年銷售成本0.6%，惟須視乎我們的項目發展安排及有關環保以及健康及安全法例及規例而定。我們並不預期繼續遵守有關法規將在任何方面影響我們的業務、營運及財務狀況。

### 法律訴訟及重大索償

於往績期間，我們曾於日常業務過程中涉及法律訴訟或糾紛，主要包括與承建商及買家的合約糾紛。我們的董事確認，於最後實際可行日期，我們並未牽涉任何尚未解決

## 業 務

且索償逾人民幣1,000,000元的訴訟。我們並無涉及或知悉任何其他重大的法律訴訟或目前或準備向我們提出的索償。請參閱本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—我們可能不時涉及業務所產生的糾紛、評級、法律及其他訴訟，繼而或會負上重大責任」一節。

於二零零三年九月二十六日，深圳市國土資源和房產管理局頒令扣押部分豐隆中心，總建築面積約125,694平方米。於二零零一年，Jinshan Trade Company向深圳發展銀行申請一筆人民幣19,100,000元的貸款，由豐隆集團作擔保人。Jinshan Trade Company乃香港大信實業(集團)成立的外資企業，並為一名獨立第三方。於二零零三年九月，深圳發展銀行因Jinshan Trade Company拖欠還款而申請扣押豐隆中心第B124—27地段的命令。該遭扣押物業的最大責任約為人民幣25,300,000元。扣押令於在我們於二零零七年三月收購豐隆集團前已頒布。我們收購豐隆集團時已承擔豐隆集團作為擔保人的責任。於收購豐隆集團前，我們委聘外部顧問對豐隆集團及其持有的土地進行盡職審查。由於擔保於我們收購前已授出，我們並不知悉最初決定授出該擔保的相關理由。然而，我們在釐定收購成本時曾考慮豐隆集團的擔保責任一事。在釐定豐隆集團的收購金額時，我們主要考慮豐隆集團的債務概況以及其所持土地的價值。我們以人民幣10,000元的代價收購豐隆集團55%的權益。在我們所收購的55%權益中，約6%來自飛達集團有限公司，49%來自深圳市寶天投資有限公司。我們承擔的責任包括下列事項的應佔比例(即55%)：大信集團(中國)有限公司(豐隆集團及飛達集團有限公司的關連方)所欠貸款約人民幣196,900,000元的還款；深圳發展銀行向Jinshan Trade Company的貸款人民幣19,100,000元；該等本金金額的應計利息(於二零零六年十一月十五日前合共不超過人民幣20,000,000元)；以及緊隨二零零六年十一月十五日後該等本金金額的應計利息。大信集團(中國)有限公司及飛達集團有限公司負責償還該等貸款於二零零六年十一月十五日前累計不超過人民幣20,000,000元的利息。我們的中國法律顧問確認，因相關的土地出讓合約並無載列屆滿日期，且沒有出現導致合約終止、取消或失效的情況，故土地出讓合約乃合法、有效及可強制執行。由於我們現時豐隆中心的發展安排已計及我們計劃支付所須負責之債項及累計利息，我們相信豐隆中心之發展將不會受物業被充公所影響。倘該項目可進行預售(目前預期為二零一三年十月一日前)，我們將支付我們有責任支付的債項及應計利息人民幣196,900,000元的55%(不多於人民幣162,700,000元)以及我們有責任支付的貸款及應計利息人民幣19,100,000元的55%(不多於人民幣14,200,000元)。我們的中國法律顧問已確認，遭扣押的物業於該款支付後將獲解除。因此，我們相信，豐隆中心的發展將不會因物業遭扣押而受到影響。我們概無其他項目受限於法庭命令或判決。

## 業 務

於往績期間，我們並無遇到任何情況致使重大建築工程延誤或因未能按時完成預售項目或因延遲交付所有權證而接獲客戶的任何重大索償。請參閱本文件「風險因素 — 有關我們的業務的風險 — 我們可能無法如期或按預算完成發展項目」一節。

### 遵守中國相關法律、法規及規定

於往績期間，我們遵守相關的中國法律、法規及規定，該等法律、法規及規定要求相關房地產發展商擁有關於我們所有已竣工項目及發展中項目的資格證明。我們的項目公司（目前仍未發展任何物業項目）將申請房地產發展商資格證明後才進行任何物業發展。根據國務院於一九九八年七月頒布的《城市房地產開發經營管理條例》，一個要進行房地產發展的企業必須符合下列條件：(i)其註冊資本必須為人民幣1,000,000元或以上，及(ii)其必須聘請四名或以上全職專業房地產／建築技術人員及兩名或以上全職會計管理人員（各人須持有相關資格證書）。根據相關中國法律及法規，房地產發展部門將審查房地產發展商提交的資格註冊申請，並考慮其專業人員的聘用情況、財務狀況及營運業績。房地產發展商證明的續期需依照當地部門設立的相關週年續期程序進行。於往績期內，我們進行資格證明續期過程中從未遭到拒絕或遇到任何暫停的情形。我們有意確保我們一如既往地遵守必需的批文、許可證、執照及證明的規定，要求我們所有營運部門及項目公司嚴格遵守政府機構規定的相關條件。我們已成立集團層面及地區層面的委員會，負責監察為我們房地產發展取得所需證明及許可證的程序。各委員會由一名或多名高級管理人員、一名工程部門經理、一名土地投資及項目發展部門經理以及法律人員組成。

於往績期間，我們的兩個項目帝景灣項目及中央豪門項目因閒置土地須繳納延遲款項。兩宗個案中的延遲款項乃因我們的第三方聯合發展商未能開始開發土地而導致，該等第三方聯合發展商在我們與彼等訂立合作安排前已持有上述兩個項目的土地使用權。當我們與各自的第三方聯合發展商就合作安排的條款進行談判時，我們已考慮該土地閒置費。帝景灣項目的閒置土地須繳納的延遲款項為約人民幣4,600,000元，已於二零零七年六月十九日全數支付。中央豪門的因閒置土地須繳納的延遲款項為約人民幣5,400,000元，已於二零零六年九月十四日全數支付。於往績期間及至最後實際可行日期，我們並無因延遲支付土地出讓金或就閒置土地而收到閒置土地警告或支付任何罰款，我們的土地亦未因閒置兩年而被政府收回。就我們持作發展之物業而言，於最後實際可行日期，我們一直在所有重大方面，遵守國務院於二零零八年一月三日發出關於促進節約集約用地的

## 業 務

通知（「通知」）所載適用於物業發展之條文，而我們並無任何土地根據通知而被視為閒置用地或可被中國政府收回。請參閱本文件「風險因素—有關我們的業務的風險—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」一節。

於最後實際可行日期，正如相關土地出讓合約或土地使用權證所載列，我們土地儲備內所有地塊的土地使用權均於相關土地使用權的授出期內。我們並無因未能開始開發及建設土地而收到沒收土地的任何通知。於最後實際可行日期，根據我們的中國法律顧問意見，我們並未遇到任何情況導致相關中國機構沒收土地的任何風險。

我們的中國法律顧問已確認，於最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守相關中國機構所頒布有關●的所有相關規則、規例及註冊規定，包括但不限於載國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒布的《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》。

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。我們有意確保我們一如既往地遵守必需的執照、證明及許可證的規定，要求我們的營運部門及項目公司嚴格遵守政府機構規定的相關條件及續期規定。

於最後實際可行日期，我們並不知悉曾經因不遵守適用的法律及法規或對我們所收購公司具約束力的協議而產生的潛在責任。我們的董事已確認，於往績期間，我們所收購的公司在所有重大方面均遵從適用的法律及法規以及對所收購公司具約束力的協議。為了避免及防止違反適用法律及法規，我們已尋求及將繼續尋求我們的法律員工的意見及於有需要時尋求我們的外聘法律顧問的意見。郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生已各自訂立以我們為受益人之彌償契據，以就因（其中包括）違反任何適用法律及法規而產生的任何虧損、損害、罰款及處罰向我們提供彌償保證。

於往績期間，我們已支付逾期稅項合共約人民幣5,400,000元、延遲付款費合共約人民幣2,000,000元及因不遵守相關中國稅務法律及法規若干事宜的相關罰款約人民幣501,399元。該等不遵守法律及法規的情況主要由於錯誤計算物業開發的成本及開支，以及監管稅務事宜不力所致。於最後實際可行日期，我們已全數支付該等逾期稅項、延遲付款費及相關罰款。為了切實遵守相關稅務法律及法規，我們已安排兩名會計職員監察稅務事宜，而該等職員受我們的總監及副財務總監管轄。彼等負責審閱各間項目公司計算的稅

## 業 務

務負債，以及編製及呈交報稅表；並審核我們的稅務負債及將稅務文件存檔。此外，倘會計政策或稅法有任何變動，財務部會為會計職員提供內部培訓。

本公司信納其有能力在獨立於其控股股東的情況下進行業務。

### 近期的全球經濟衰退及金融危機的影響

最近全球經濟放緩以及於二零零八年下半年出現的全球金融市場動盪，令商業機構及消費者的拖欠水平上升、消費者缺乏信心、對產品的需求減少以及市場波幅增加。特別是自二零零八年起，中國經濟放緩令房地產市場氣氛轉差以及中國不少地區（包括珠江三角洲地區）的物業價格下跌。最近全球經濟放緩的負面影響對我們業務的影響眾多，並令我們二零零八年的經營及財務業績轉差。例如：

- 經濟前景不明朗令我們的物業的需求下降以及售價下跌，繼而令我們的銷售收入減少、毛利率下跌以及存貨撇減。特別是於二零零八年，我們就茗萃園第一期之土地使用權及持作銷售物業招致及確認減值虧損人民幣58,000,000元及就麗晶港第一期之土地使用權及持作發展物業確認減值虧損人民幣155,000,000元，主要因為我們於該兩個項目之物業預售及銷售受最近全球經濟放緩之不利影響。我們在二零零八年下半年錄得虧損，主要因為最近全球經濟放緩，造成房地產市況疲弱。我們截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利為人民幣500,900,000元，而我們截至二零零八年六月三十日止六個月之溢利則為人民幣632,500,000元；
- 由於中國物業市況逆轉，我們的投資物業之公平值大幅下跌，特別是廣州金貿。投資物業之公平值於二零零八年下半年下跌，令我們之投資物業於二零零八年錄得公平值收益人民幣302,600,000元，而我們的投資物業於二零零八年上半年之公平值收益則為人民幣575,400,000元；
- 最近全球經濟動盪以及信貸收縮，令整體信貸緊絀，對我們的流動資金及就物業發展獲取額外融資之能力造成不利影響，並繼而不利影響我們於二零零八年的業務拓展、發展時間表及現金流狀況；及

## 業 務

- 鑑於最近全球經濟以及中國房地產市場之不利變動，我們已縮減我們的原本業務拓展計劃，並押後我們部分項目的完成及發展時間表。

- 我們押後(i)二零零八年的發展中物業；及(ii)原預期將於二零零八年落成的持作日後發展物業的落成時間表如下：

項目	期	開始時間	於二零零八年	實際完成時間／
			六月一日前 之估計完成時間	於二零零九年 九月三十日 估計完成時間
香瑞園 . . . . .	—	二零零七年十一月	二零零八年十二月	二零零九年二月
江陰水岸新都 . . .	1	二零零八年六月	二零零八年十二月	二零零九年四月
茗萃園 . . . . .	2	二零零七年十一月	二零零九年七月	二零零九年八月
中央豪門 . . . . .	1	二零零八年一月	二零零九年五月	二零零九年六月
	2	二零零八年六月	二零零九年六月	二零零九年十二月
帝景灣 . . . . .	—	二零零八年四月	二零零九年五月	二零一零年三月

我們押後完成和交付此等物業，惟均是在該等押後根據有關的預售和買賣協議獲許可的情況下進行，此外，截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至最後實際可行日期，我們並未遭受任何根據預售或買賣協議之延遲交付罰款。然而，我們的物業開發時間延遲，令二零零八年交付之落成物業，較我們原本預期為少，此情況對我們二零零八年的財務狀況造成不利影響；及

- 我們亦已減慢大部分持作未來發展物業的發展步伐。我們已調整我們持作未來發展之項目之發展時間表，以確保我們擁有充足資源，為我們二零零八年之發展中物業融資。我們並未因有關之時間表調整承擔任何法律後果，從而對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。於最後實際可行日期，我們並不知悉任何情況因最近全球經濟放緩及財政危機令發展中或持作發展項目延遲發展，從而產生潛在負債。

雖然中國政府及全球各政府已採取糾正措施解決經濟放緩情況，惟概不能保證該等行動將具效力。由於全球經濟放緩及金融危機屬前所未有，現時難以衡量全球經濟放緩及金融危機對中國房地產業的持續影響。倘全球經濟放緩及金融危機持續或影響較時間所估計者廣泛，則可能重大不利影響我們的業務前景、收益、現金流量及財務狀況。

## 業 務

### 本集團之業務獨立性

我們的董事認為，我們將有能力在獨立於控股股東的情況下獨自營運，有關事項證明如下：

- (i) 除郭英成先生及郭英智先生為我們的執行董事外，我們擁有一隊獨立於我們控股股東的管理人員。除擔任本公司的董事外，郭英成先生及郭英智先生亦於其他公司（投資控股公司或暫無業務公司）擔任董事職位。由於該等私人公司並無任何業務營運，故郭英成先生及郭英智先生於該等公司擔任董事並不影響彼等作為本公司執行董事履行的董事職務。此外，劉強先生並無擔任任何公司（本公司及其附屬公司除外）的董事。
- (ii) 除本集團與我們的控股股東之間訂立的租賃安排（「租賃安排」）外，我們與第三方的所有現有合約關係均獨立於我們控股股東而運作。詳情載於本節「豁免持續關連交易」一段，概無關連交易。租賃安排僅與租賃辦公室空間相關，對我們的業務影響不大，營運方面亦不構成對控股股東的依賴。
- (iii) 除租賃安排外，於往績期間截至最後實際可行日期，本集團與我們的控股股東之間概無分享設施或資源。
- (iv) 我們的財政獨立於我們的控股股東及彼等的聯繫人士。來自我們控股股東及其聯繫人士的貸款及擔保，以及應收我們控股股東及彼等聯繫人士的款項（詳情載於本文件「關連交易 — 關連方交易」一節）已於最後實際可行日期全數償付，將概無任何未償還的應付或應收控股股東的款項，亦無我們的控股股東為本集團的負債所提供的個人擔保。
- (v) 本集團的銷售及市場推廣隊伍獨立於我們的控股股東及彼等的聯繫人士而運作，並不依賴我們的控股股東及彼等的聯繫人士以吸引我們的客戶進行銷售活動。
- (vi) 本集團的採購隊伍獨立於我們的控股股東及彼等的聯繫人士而運作，並不依賴我們的控股股東及彼等的聯繫人士來透過我們的承建商向我們的供應商採購物料。
- (vii) 本集團已成立本身的內部監控及會計制度、會計及財務部、獨立現金收款及付款的財政職能，並可透過途徑獲得第三方融資。



## 業 務

自本公司於聯交所上市後，董事信納我們有能力在獨立於我們任何的控股股東（包括彼等的聯繫人士）的情況下進行業務。

本公司亦制定下列內部監控程序，以便有效管理業務營運：

1. 我們有一套權力轉授機制，並已按金額及事件性質訂明授權等級。權力等級為載列我們的管理層成員於日常營運中之權力及職責之指引。此指引亦載列彼等於我們的日常營運中的授權及財務上限。
2. 我們有一套主要營運方面的職權劃分機制。有關我們的高級管理層成員之責任及主要職責，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。
3. 我們已釐定一個將於二零零八年實施的訊息化計劃，其中企業會計制度及人力資源制度已於二零零八年年中實施。相關的人手操作屆時將以系統化控制取代。

### 不競爭承諾

各控股股東及董事並無於與我們業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益。我們的控股股東及董事已與本公司訂立不競爭承諾，主要條款概述如下：

- (a) 各控股股東及董事將不會直接或間接參與或進行與本集團業務或工作構成直接或間接競爭的任何業務，或於任何與本集團業務直接或間接構成競爭的公司或業務中持有股份或權益。
- (b) 獨立非執行董事於每年審閱本公司遵守不競爭承諾所載的條款的情況。
- (c) 各控股股東及董事將向獨立非執行董事提供進行年度審閱及執行不競爭承諾的一切所需資料，包括但不限於載有彼等於其他業務權益及董事職務的確認書、其擁有權益公司的經審核賬目副本。

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。

---

## 業 務

---

(d) 各控股股東及董事於本公司年報內作出遵守不競爭承諾的年度聲明。

遵守及執行不競爭承諾的披露方式與上市規則附錄二十三企業管治報告內作出自願披露原則的方式貫徹一致。