

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

網上預覽資料集



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

警 告

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

本網上預覽資料集為初稿，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本網上預覽資料集，即代表閣下知悉、接納並向佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)、其任何保薦人、顧問及／或包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發佈資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港交易所網站登載本網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何保薦人、顧問及／或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後的正式的招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本公司可能不時更新或修訂本網上預覽資料集，但本公司及其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、公告、通函、冊子、廣告或文件，亦非邀請或徵求公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約或招徠；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為認購或購買任何證券的誘因，亦不擬構成該等誘因；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資料並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應賴以為據；

- (i) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、包銷商或顧問概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其任何聯屬公司、保薦人、包銷商及顧問各自明確表示，概不會就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 除非證券已根據1933年美國證券法（經修訂）（「證券法」）註冊或獲豁免證券法註冊規定或在不受有關規定所限的交易中進行，否則證券不可於美國提呈發售或出售。本網上預覽資料集所述的證券並未按證券法註冊。本公司亦無意按證券法將證券註冊或於美國進行公開發售。本網上預覽資料集並非在美國提呈證券出售的要約。閣下確認 閣下乃自美國境外瀏覽本網上預覽資料集；
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於 閣下的限制。

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

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

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處登記的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的副本將於發售期內向公眾派發。於本公司招股章程根據香港法例第32章《公司條例》於香港公司註冊處登記後，方會向香港公眾人士提出要約或邀請。

* 僅供識別

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。

目 錄

本網上預覽資料集載有下列有關本公司的資料，乃摘錄自文件草擬本：

概要

釋義

風險因素

董事

公司資料

行業概覽

歷史、重組與集團架構

業務

關連交易

董事、高級管理層及僱員

主要股東

股本

財務資料

未來計劃

附錄一 — 會計師報告

附錄四 — 物業估值報告

附錄五 — 主要法律及監管條文概要

附錄六 — 本公司章程文件及開曼群島公司法概要

附錄七 — 法定及一般資料

閣下應細閱本資料集封面「警告」一節。

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 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
							已落成 物業 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展	
珠江三角洲地區										
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	佳兆業中心 ⁽²⁾	深圳	住宅	—	5,966	98,241	—	—	—	100%
4	深圳水岸	深圳	住宅	1-5	182,064	388,626	—	—	—	100%
5	香瑞園	深圳	住宅	1-4	57,984	143,796	—	—	—	100%
6	茗翠園	深圳	住宅	1-4	102,375	389,839	87,881	11,530	—	100%
7	金翠園	深圳	住宅	—	9,066	104,285	—	—	—	100%
8	上品雅園	深圳	住宅	—	45,829	230,923	—	—	—	100%
9	李朗路項目	深圳	住宅	—	69,941	104,910	—	104,910	—	100%
10	豐隆中心	深圳	住宅	—	14,411	142,000	—	142,000	—	48.7%
11	南奧康保項目 ⁽²⁾	深圳	住宅	—	73,305	44,000	—	—	—	100%
12	廣州金貿項目	廣州	商業	—	12,788	149,736	—	—	—	100%
13	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	7,106	117,575	—	—	—	100%
14	廣州江南大道	廣州	住宅	—	8,579	53,809	—	—	—	100%
15	廣州江寧門	廣州	住宅	1-4	70,938	387,602	69,166	174,853	53,809	100%
16	中央江寧門	東莞	住宅	1-3	86,324	262,060	—	143,583	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	雁田山莊	惠州	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	435,042	100%
21	國洲項目	惠州	住宅	—	20,400	61,200	—	—	61,200 ⁽⁵⁾	100%
22	國洲湖項目	惠州	住宅	1-4	731,487	731,487	—	—	731,487 ⁽⁵⁾	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	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%
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)
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倉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	後續成本 ⁽⁴⁾
						已產生之	(人民幣百萬元)
						付款/成本	(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個營業日(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。

釋 義

「佳始」	指	佳始企業有限公司，二零零七年五月二日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「章程細則」或「細則」	指	本公司之章程細則，於二零零九年●獲有條件批准及採納（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「Baytree」	指	Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd，根據毛里裘斯法律成立的投資控股公司，為淡馬錫之間接全資附屬公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立人士，與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Baytree為一名投資者股東
「北方投資」	指	北方投資(中國)有限公司，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)(郭氏家族最終全資擁有的公司)全資擁有
「北京金貿」	指	北京金貿財迅信息有限公司，二零零五年十二月五日於中國成立之有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「北京佳兆業」	指	北京佳兆業投資諮詢有限公司，一間於二零零九年八月六月在中國註冊成立之有限責任公司，本公司間接全資附屬公司
「Big Progress」	指	Big Progress Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭俊偉先生全資擁有
「董事會」	指	董事會
「博羅佳兆業房地產」	指	博羅縣佳兆業房地產開發有限公司，二零零八年六月二日於中國成立之有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司
「博羅佳兆業置業」	指	博羅縣佳兆業置業有限公司，二零零八年六月二日於中國成立之有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「營業日」	指	香港銀行一般營業辦公的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「業務控股公司」	指	捷豐、恒昌、廣豐及葉昌
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「CAGP」	指	Carlyle Asia Growth Partners III, L.P.，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人CAGP General Partner, L.P.(「CAGP LP」)行事。CAGP LP乃根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人CAGP, Ltd.(一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司)行事。CAGP為一項投資基金，據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。CAGP為一名投資者股東
「CAGP III」	指	CAGP III Co-Investment, L.P.，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構及投資基金，由其普通合夥人CAGP LP行事，而後者乃由其普通合夥人CAGP, Ltd.(一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司)行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP III最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。CAGP III為一名投資者股東
「CAREP」	指	Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.，一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限合夥公司及投資基金，由其普通合夥人Carlyle Asia Real Estate Ltd.(一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司)而行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAREP最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連
「CAREP II」	指	Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.，一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限合夥公司及投資基金，由其普通合夥人Carlyle Asia Real Estate Ltd.(一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司)而行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAREP II最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連
「商業中心區」	指	商業中心區

釋 義

「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中原」	指	深圳中原物業顧問有限公司、中原地產代理(深圳)有限公司惠州分公司、中原地產代理(深圳)有限公司湖南分公司、四川中原物業顧問有限公司、上海中原物業代理有限公司及南京中原房地產營銷顧問有限公司
「昌業」	指	昌業投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「昌裕」	指	昌裕投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭氏家族信託基金間接擁有，該信託基金為一項全權家族信託基金，受益人包括郭氏家族及其直系家族成員
「成都佳兆業投資」	指	成都佳兆業投資有限公司，二零零七年六月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都佳兆業房地產」	指	成都佳兆業房地產開發有限公司，二零零六年七月三十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都佳兆業物業管理」	指	成都市佳兆業物業管理有限公司，二零零八年一月三十日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都南興」	指	成都南興銀基房地產開發有限公司，二零零四年十一月五日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都兆瑞景」	指	成都兆瑞景商務服務有限公司，二零零八年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本文件而言，本文件所指的中國不包括香港、澳門及台灣
「中國農業」	指	中國農業科技有限公司，二零零四年三月十八日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國東升農業」	指	中國東升農業科技有限公司，二零零七年十一月一日於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國萬科」	指	中國萬科地產有限公司，二零零七年九月二十八日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國政府」	指	中國中央政府，包括其所有政治及政府分支(包括省、直轄市及其他地區及地方政府實體)及機關
「中國房地產Top 10研究組」	指	中國房地產Top 10研究組，由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合成立之中國房地產研究機構，各機構均各自獨立於本公司及我們的附屬公司，與彼等並無關連
「Clever Cosmo」	指	Clever Cosmo Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由郭英智先生全資擁有
「商品房」	指	由房地產發展商發展，以供竣工後作銷售或租賃用途的住宅物業、商用物業及其他樓宇
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法律第三條，經綜合及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

本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。

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城市規劃局或同級機關發出之許可證
「建設項目環境影響審查批復」	指	建設項目環境影響審查批復，由國家或地方環保當局就建築項目對環境影響的評估而發出之批文
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設委員會或同級機關發出之許可證
「建設工程規劃驗收合格證」	指	建設工程規劃驗收合格證，由地方城市規劃當局發出之認證，證明發展項目已按批准計劃獲認可完工
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國的地方城市規劃局或同級機關發出之許可證
「控股股東」	指	郭氏家族、大昌、大豐、大正及昌裕，為本公司之控股股東（定義見上市規則）
「冠華基業」	指	冠華基業集團（香港）有限公司，一九九三年九月七日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「信貸協議」	指	由本公司與貸款人之間就2億美元有期貸款融資而於二零零七年八月二十四日訂立之信貸協議（分別於二零零七年九月十二日及二零零九年十月二十四日經修訂及重列）
「中國證監會」	指	中華人民共和國證券監督管理委員會，負責監察及規管中國國內證券市場的監管機構
「CSS」	指	瑞信新加坡分行，為瑞信之海外分行，根據瑞士法律成立之合股公司，由Credit Suisse Group全資擁有。CSS為借款人及認股權證持有人
「大昌」	指	大昌投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東，由昌裕全資擁有

釋 義

「大豐」	指	大豐投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東，由昌裕全資擁有
「大華」	指	大華投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「大正」	指	大正投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東，由昌裕全資擁有
「不競爭契據」	指	各控股股東於二零零九年●以本公司為受益人而訂立之不競爭契據
「董事」	指	於本文件日期本公司之董事
「東昌」	指	東昌投資有限公司，二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東升」	指	東升投資有限公司，二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞佳兆業房地產」	指	東莞市佳兆業房地產開發有限公司，二零零四年九月六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞佳兆業物業管理」	指	東莞市佳兆業物業管理有限公司，二零零七年七月十八日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞盈聯」	指	東莞市盈聯實業投資有限公司，於二零零七年四月十一日在中國成立之有限責任公司，由林道宏先生（我們一名與本公司及其附屬公司概無關連之僱員）和鄒德先生（我們一名與本公司或其附屬公司概無關連之僱員）以信託形式為郭俊偉先生分別持有90%及10%權益
「東莞盈盛」	指	東莞市盈盛房地產開發有限公司，前稱東莞市盈盛實業投資有限公司，於二零零六年三月三日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「東莞盈泰」	指	東莞市盈泰房地產開發有限公司，前稱東莞市盈泰貿易有限公司，於二零零七年一月四日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞盈雁」	指	東莞市盈雁房地產開發有限公司，於二零零八年七月四日於中國成立之有限責任公司，由東莞佳兆業房地產及東莞市鳳崗雁田企業發展公司分別持有80%及20%權益
「Eastern Asia」	指	Eastern Asia Investment (China) Limited，於二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)全資擁有，Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「Empire Glory」	指	Empire Glory Limited，一間於英屬處女群島成立之投資控股公司，由郭英成先生及郭英智先生分別持有50%及50%權益
「豐隆集團」	指	豐隆集團有限公司，於一九九三年十月二十九日於中國成立之有限責任公司，本公司間接持有豐隆集團55%權益，45%權益由其他股東持有，而該等其他股東之最終實益擁有人為獨立人士，與本公司及我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「Forum」	指	Forum Asian Realty Income II, L.P.，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人Forum Asian Realty Income II GP Limited (根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司)行事。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Forum為一名借款人、認股權證持有人及投資者股東
「Friendship (China)」	指	Friendship (China) Investment Limited，於二零零四年八月十三日於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，由Clever Cosmos、Year Up及Speed Elite Investments Ltd.分別持有33%、33%及34%權益，Friendship (China)由郭氏家族全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值(國內生產總值增長率一詞均指國內生產總值的實質增長率而非名義增長率)

釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及我們的附屬公司，或倘文義所述乃本集團成立前任何期間，則指本集團前身或其目前附屬公司的前身所從事、並由本集團其後根據重組所繼承的業務
「Growth Ahead」	指	Growth Ahead Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由郭英成先生全資擁有
「廣豐」	指	廣豐投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣東佳兆業房地產」	指	廣東佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年七月十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州佳穗」	指	廣州市佳穗置業有限公司，於二零零六年五月三十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州金貿房地產」	指	廣州金貿房地產開發有限公司，於二零零五年十月二十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州金貿物業管理」	指	廣州金貿物業管理有限公司，於二零零六年六月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州新鴻銳」	指	廣州市新鴻銳實業有限公司，於一九九八年七月二十四日在中國成立之有限責任公司，由占瓊明先生（分別為廣州金貿房地產及成都南興前董事）和占惠華女士（占瓊明先生之配偶）以信託形式為郭俊偉先生分別持有60%及40%權益
「廣州兆瑞景」	指	廣州市兆瑞景商務服務有限公司，於二零零七年十二月十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「Havewill Investments」	指	Havewill Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由郭英智先生全資擁有
「恒昌」	指	恒昌投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則，包括香港會計準則及其詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠東縣東升」	指	惠東縣東升農業科技開發有限公司，於二零零七年三月十二日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠東縣佳兆業」	指	惠東縣佳兆業投資有限公司，於二零零七年十一月二十日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州燦榮」	指	惠州燦榮房產有限公司，於一九九四年一月十四日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州華盛」	指	惠州市華盛投資有限公司，於二零零七年八月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳博」	指	惠州市佳博房地產開發有限公司，於二零零七年九月十四日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州金湖」	指	惠州市金湖房地產有限公司，前稱金湖房地產(惠州)有限公司，於一九九三年三月二十六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「惠州金湖遊樂園」	指	金湖遊樂園(惠州)有限公司，於一九九三年六月十一日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州金湖渡假村」	指	金湖渡假村(惠州)發展有限公司，於一九九三年六月二日於中國成立之中外合資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業基建」	指	佳兆業(惠州)基建發展有限公司，於二零零八年二月二日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業房地產」	指	惠州市佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業道路」	指	佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司，於二零零八年二月二日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業湯泉」	指	惠州市佳兆業湯泉森林公園旅遊開發有限公司，於二零零七年九月二十九日於中國成立之有限責任公司，由本公司間接持有80%權益，其餘20%則由一名其最終實益擁有人為獨立人士、並與本公司及我們的附屬公司概無關連之股東持有
「惠州佳兆業科技」	指	佳兆業科技(惠州)有限公司，於二零零八年三月二十四日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州緯通」	指	惠州緯通房產有限公司，一九九四年一月十四日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州兆瑞景」	指	惠州市兆瑞景商業經營管理有限公司，於二零零九年四月七日於中國成立之有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「湖南佳兆業房地產」	指	湖南佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年八月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「湖南佳兆業置業」	指	湖南佳兆業置業有限公司，於二零零七年九月十四日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「投資協議」	指	本公司與投資者股東就投資者股東認購合共869.565217股新股份於二零零七年十一月七日訂立之投資協議
「投資者股東」	指	Baytree、CAGP、CAGP III、Forum、Longhill、PMA及RECP
「江陰泰昌」	指	江陰市泰昌房地產開發有限公司，於二零零七年十一月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「捷豐」	指	捷豐投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「進昌」	指	進昌投資有限公司，於二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「金貿國際」	指	金貿國際投資有限公司，於一九九六年三月二十五日於中國成立之有限責任公司，曾由北京金貿全資擁有，但現已出售予與本公司及我們的其附屬公司概無關連之獨立第三方
「佳兆業集團」	指	佳兆業集團有限公司，於一九九九年七月十六日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「佳兆業科技」	指	佳兆業科技有限公司，於二零零五年六月三十日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「佳兆業科技公司」	指	佳兆業科技公司，於香港成立之獨資企業，由郭俊偉先生全資擁有

釋 義

「Kamsara」	指	Kamsara Limited，於英屬處女群島註冊成立並由長江實業(集團)有限公司控制之投資控股公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Kamsara為一名貸款人及認股權證持有人
「郭氏家族」或「創辦股東」	指	郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生
「郭氏家族信託基金」	指	由創辦股東成立的全權家族信託基金，受益人包括創辦股東及其直系家族成員
「土地出讓合同」	指	土地使用與相關的中國政府土地管理部門(多為地方國土資源局)訂立之國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	由地方房地產及國土資源局就土地使用權而發出之國有土地使用證
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見本文件附錄五所載之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月十八日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「可域」	指	可域酒店管理(中國)有限公司，於二零零四年八月十三日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「貸款人」	指	CSS、ML、Kamsara、Forum、PMA、PMA Temple Fund、Diversified Asian Strategies Fund及PMA Focus Fund
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或另行修改

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。

釋 義

「貸款」	指	根據信貸協議授出合共2億美元之定期貸款融資
「貸款投資者」	指	PMA、PMA Asian Opportunities Fund、Diversified Asian Strategies Fund、PMA Focus Fund及PMA Temple Fund，彼等各自與本公司及我們的附屬公司概無聯屬關係
「Longhill」	指	Longhill Holding Company Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立之投資控股公司，為CAREP及CAREP II的聯屬實體。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立人士，與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Longhill為一名投資者股東
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所經營之股票市場（不包括期權市場），與聯交所創業板獨立及並行經營
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱於二零零九年●獲有條件批准及採納，並將於●後生效（經不時補充、修訂或以其他方式修改）
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「ML」	指	Merrill Lynch PCG, Inc.，於美國特拉華州註冊成立之公司，為投資公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。ML為一名貸款人及認股權證持有人
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

釋 義

「全國人大」或「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「債務人」	指	本公司、大昌、大豐、大正、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、佳始、展正、永瑞祥、怡慶、中國萬科及安信
「安信」	指	安信亞太有限公司，於二零零七年五月十七日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」或「我們」	指	佳兆業集團控股有限公司，於二零零七年八月二日根據公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，除文義另有所指外，其所有附屬公司，或倘文義所述乃本公司註冊成立前任何期間，則指其目前附屬公司之前身所從事、並由該等附屬公司其後根據重組而繼承之業務
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國之中央銀行
「PMA」	指	PMA Credit Opportunities Fund (一間於開曼群島註冊成立的公司)，為一間投資公司，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。PMA 為一名投資者股東及貸款投資者
「中國公司法」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於二零零五年十月二十七日頒布並於二零零六年一月一日生效的中華人民共和國公司法 (經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支 (包括省、直轄市及其他區域或地方政府實體) 及機構，或倘文義另有所指，則指任何一政府機構
「預售許可證」	指	由地方房屋及建築物管理局或同級機關就相關物業的預售發出的商品房預售許可證

釋 義

「泰怡」	指	泰怡集團有限公司，於香港註冊成立之公司，由Year Up及郭俊偉先生分別擁有99%及1%權益
「項目控股公司」	指	昌業、榮輝、遠源、大華、泰和詳、正中天、東昌、進昌、東升、協茂、中國農業及佳始
「房地產證」	指	房地產證，由地方房地產及國土資源局就該土地上的土地使用權及樓宇所有權發出之證書
「物業估值報告」	指	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撰寫之物業估值報告，全文載於本文件附錄四
「RECP」	指	RECP IV Kaisa, LLC，根據美國特拉華州法律成立之有限責任公司，為Credit Suisse Group擁有間接控制權之實體。據我們的董事所知、所悉及所信，RECP與本公司、我們的附屬公司及我們的主要股東並無關連。RECP為一名投資者股東
「靈菊銀器」	指	靈菊銀器製品有限公司，於一九七六年九月二十四日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「重組」	指	我們進行的重組安排，有關詳情載於本文件「歷史、重組與集團架構」及附錄七「法定及一般資料 — 有關本公司及其附屬公司的其他資料 — 公司重組」兩節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮輝」	指	榮輝投資有限公司，於二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「瑞景」或「中間控股公司」	指	瑞景投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之直接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

「國家工商局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「可銷售建築面積」	指	所載之可銷售建築面積數據乃摘錄自相關政府部門就某一特定發展項目各階段發出之許可證或報告，其來源如下： (i) 估計可銷售建築面積乃摘錄自相關建設許可證；及 (ii) 可銷售建築面積乃摘錄自已獲相關部門證明之預售查丈報告，工程一旦竣工，可銷售建築面積可從獲相關部門證明之竣工查丈報告中取得
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「上海佳兆業投資」	指	佳兆業投資管理(上海)有限公司，於二零零八年三月二十七日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「上海新灣」	指	上海新灣投資發展有限公司，於二零零七年一月十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「購股權計劃」	指	本公司於二零零九年●有條件批准並採納之購股權計劃，其主要條款於本文件附錄七「其他資料 — 購股權計劃」中概述
「股東」	指	股份持有人
「購股協議」	指	本公司、大昌、大豐、大正及投資者股東就根據該協議中之條款及條件買賣434.782609股股份而訂立日期為二零零七年十一月七日之購股協議(於二零零九年十月二十一日經修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「瀋陽佳兆業房地產」	指	瀋陽佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年十一月七日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「瀋陽桂芳園」	指	瀋陽桂芳園房地產開發有限公司，於二零零七年十一月二十日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳創展」	指	深圳市創展投資發展有限公司，於二零零零年十一月十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳冠華」	指	冠華基業實業(深圳)有限公司，於二零零四年八月二十三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳大業」	指	深圳市大業房地產開發有限公司，於二零零七年一月二十六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳金融」	指	深圳市金融投資服務有限公司，於二零零七年十二月二十四日成立之有限公司，目前由獨立第三方擁有
「深圳佳昌信投資」	指	深圳市佳昌信投資諮詢有限公司，二零零六年十一月十四日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳昌信房地產」	指	深圳市佳昌信房地產開發有限公司，二零零六年九月三十日於中國成立之有限責任公司，由占瓊明先生(分別為廣州金貿房地產及成都南興前董事)和占惠華女士(占瓊明先生之配偶)以信託形式為郭俊偉先生分別持有60%及40%權益
「深圳吉利隆」	指	深圳市吉利隆實業有限公司，一九九七年三月二十一日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「深圳金沙灣」	指	深圳市金沙灣大酒店有限公司，於一九九七年六月十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業百貨」	指	深圳市佳兆業百貨有限公司，二零零二年六月十三日於中國成立之有限責任公司，由占瓊明先生（分別為廣州金貿房地產及成都南興前董事）和占惠華女士（占瓊明先生之配偶）以信託形式為郭俊偉先生分別持有10%及90%權益
「深圳佳兆業電子」	指	佳兆業電子（深圳）有限公司，二零零一年五月二十八日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業地產」	指	佳兆業地產（深圳）有限公司，一九九九年六月三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業物業管理」	指	佳兆業物業管理（深圳）有限公司，一九九九年十月二十日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業科技」	指	佳兆業科技（深圳）有限公司，二零零一年七月二十七日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳可域」	指	可域酒店管理（深圳）有限公司，二零零五年五月二十三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳市規劃和 國土資源委員會」	指	於二零零九年九月成立的深圳市規劃和國土資源委員會，以負責及履行深圳市國土資源和房屋管理局及深圳市規劃局的大部分土地資源管理和城市規劃功能
「深圳靈菊」	指	靈菊實業（深圳）有限公司，二零零四年三月二十六日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「深圳迪升」	指	迪升置業(深圳)有限公司，二零零四年二月十五日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳泰建」	指	深圳市泰建建築工程有限公司，二零零七年七月十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳萬裕昌」	指	萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司(前稱佳兆業計算機技術開發(深圳)有限公司)，二零零一年十月二十六日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳萬裕華」	指	萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司，於二零零八年七月十一日在中國成立的外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳桂芳園」	指	桂芳園實業(深圳)有限公司，二零零三年十月十三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳興沃爾」	指	深圳市興沃爾石化有限公司，一九九九年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳兆瑞景」	指	深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司，二零零四年七月十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳正昌泰」	指	深圳市正昌泰投資諮詢有限公司，二零零七年六月十三日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳中衛」	指	深圳市中衛投資諮詢有限公司，二零零五年八月三十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「四川佳兆業置業」	指	四川佳兆業置業有限公司，二零零七年五月十六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「四川天姿」	指	四川天姿置業有限公司，二零零六年九月十五日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「Sino South」	指	Sino South Investment (China) Limited，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)全資擁有。Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「South Place」	指	South Place Investment (China) Limited，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)全資擁有。Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「Speed Prosper」	指	Speed Prosper Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭英成先生全資擁有
「平方米」	指	平方米
「State Achieve」	指	State Achieve Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由On City International Limited全資擁有，郭英成先生和郭俊偉先生分別持有On City International Limited之50%及50%權益
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國有資產監督管理委員會」或「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「迪升」	指	迪升國際有限公司，二零零三年三月二十八日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「泰和詳」	指	泰和詳投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接最終全資附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「湯泉林場」	指	惠州市國營湯泉林場，一家持有惠州佳兆業湯泉20%權益之國營公眾機構。湯泉林場為惠州佳兆業湯泉之主要股東，故此為本集團之關連人士
「淡馬錫」	指	Temasek Holdings (Private) Limited，根據新加坡法律註冊成立之公司，並與本集團、我們的附屬公司及我們的關連人士概無關連
「總建築面積」	指	<p>所載之總建築面積數據乃摘錄自相關政府部門就某一特定發展項目各階段發出之許可證或報告，其來源如下：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 首先，總建築面積數據乃摘錄自與發展項目有關之最初審批文件，及在若干情況土地出讓合同所載之數據；(ii) 倘已發出土地使用證，則總建築面積之數據乃摘錄自土地使用證；(iii) 倘已發出建設用地規劃許可證，則總建築面積之數據乃摘錄自建設用地規劃許可證；(iv) 倘已發出建設工程規劃許可證，則總建築面積之數據乃摘錄自建設工程規劃許可證；(v) 倘已發出建築工程施工許可證，則總建築面積之數據乃摘錄自建築工程施工許可證；(vi) 倘已發出預售查丈報告，則總建築面積之數據乃摘錄自已獲相關部門核實之預售查丈報告；(vii) 倘已發出竣工查丈報告，則總建築面積乃摘錄自已獲相關部門核實之竣工查丈報告
「往績期間」	指	包括截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之期間
「A組認股權證」	指	賦予持有人認購●股認股權證股份之認股權證
「B組認股權證」	指	賦予持有人認購將參考發售價釐定之數目之認股權證股份之認股權證

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。

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國
「美國或加拿大人士」	指	美國或加拿大任何國民或居民，或根據美國或加拿大法律組建的任何企業、退休金、溢利分享或其他信託或其他實體，或其任何政治分支機構（不包括美國或加拿大人士位於美國及加拿大以外的分支機構），並包括並非美國或加拿大人士屬下的任何美國或加拿大分支機構
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「認股權證文據」	指	日期均為二零零七年九月十二日的A組認股權證的認股權證文據及B組認股權證的認股權證文據（於二零零九年十月二十七日修訂及重列）
「認股權證股份」	指	因行使認股權證而將予發行之股份
「認股權證持有人」	指	持有認股權證之人士
「認股權證」	指	A組認股權證及B組認股權證
「桂芳園」	指	桂芳園集團有限公司，二零零三年七月二日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「協茂」	指	協茂投資有限公司，二零零七年七月二十六日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Xinan Investment」	指	Xinan Investment (China) Limited，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限責任公司，由Friendship (China)全資擁有。Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「Year Up」	指	Year Up Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭俊偉先生全資擁有
「葉昌」	指	葉昌投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「怡慶」	指	怡慶投資有限公司，二零零七年八月十三日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「永瑞祥」	指	永瑞祥投資有限公司，二零零七年八月十三日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「遠源」	指	遠源投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「展正」	指	展正諮詢有限公司，二零零七年八月十日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「正中天」	指	正中天投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「珠海展大」	指	珠海市展大房地產開發有限公司，二零零七年一月十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

除非有明文規定或文義另有規定，否則本文件的所有資料均是截至本文件日期的資料。

僅供說明之用，除非本文件另有表明，港元乃按7.7500港元兌1.00美元之匯率兌換為美元，即於紐約市二零零九年十一月十三日中午經紐約聯邦儲備銀行確認為報關目的之電匯買入價，而人民幣乃分別按人民幣0.88096元兌1.00港元及人民幣6.8275元兌1.00美元的匯率兌換為港元及美元，即中國人民銀行在二零零九年十一月十八日設定之外匯交易通行匯率。我們概無表示：(i)人民幣金額已可或可以兌換為美元；(ii)港元已可或可以兌換為美元；或(iii)人民幣金額已可或可以按該等匯率或任何其他匯率於該日或任何其他日期兌換為港元。

倘本文件所述的中國法律及法規或中國政府機關或中國實體的官方中文名稱與其英文譯名有任何不符，概以中文文本為準。官方中文名稱的英譯本乃僅供識別之用。

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

我們的業務及前景依賴中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲地區。中國整體或尤其是珠江三角洲地區及我們經營業務的其他城市及地區的房地產市場衰退，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。於二零零九年九月三十日，在我們31個物業發展項目之中，24個位於珠江三角洲地區，3個位於成渝地區的成都，1個位於華中地區的長沙，1個位於長江三角洲地區和上海及2個位於江陰。該31個物業發展項目的總建築面積約為14.8百萬平方米。我們亦打算進軍其他地區，包括環渤海灣經濟圈。我們不能向閣下保證珠江三角洲地區及我們經營業務或擬擴展業務的中國其他地區及城市對新物業的需求將持續增長，亦不能保證該等物業的價格不會下跌。此外，中國房地產市場的供求，受到經濟、社會、政治及其他我們不能控制的因素所影響而出現波動。我們未能向閣下保證珠江三角洲地區以及中國其他城市和地區的物業不會供過於求或物業市場不會出現衰退。任何該等供過於求或經濟衰退，均可能令地區或全國的物業銷售放緩或對物業價格構成下跌的壓力。倘珠江三角洲地區或我們經營業務或日後可能經營業務的其他地區及城市的房地產市場出現不利的發展，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們未必能持續獲得適合發展的土地儲備

我們的收益主要來自銷售我們所發展的物業。我們必須按部就班在合適的地點維持和增加我們的土地儲備以確保業務持續增長。根據我們現時的物業發展步伐，我們相信我們擁有足夠土地儲備應付未來約五年的發展。為確保擁有穩定開發物業可供銷售及長遠維持增長，我們需要補充土地儲備及增加適合發展的額外土地。我們物色及收購合適發展土地的能力受到多項因素所限制，部分因素超出我們的控制能力。中國絕大部分的土地供應均由中國政府控制。中國政府所採納的土地供應政策對我們收購開發項目的土地使用權及收購成本構成直接影響。於近年，中國中央及地方政府已實施多項措施監管物業發展商取得土地的方法。中國政府亦透過土地規劃、土地用途監管及其他方法控制土地供應。所有該等措施令物業發展商對中國土地的競爭加劇。於二零零二年，中國政府實行強制招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權作商業、旅遊、娛樂及商品房開發項目用途的全國性政策。於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒布經修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，進一步規定中國政府授出國有土地使用權作工業、商業、

風險因素

旅遊、娛樂及商品房開發項目用途的方法：招標、拍賣及掛牌出讓的法定及程序規定，以及規定土地使用者在獲發土地使用權證前須根據相關土地出讓合同向地方土地管理局繳足土地出讓金。儘管該等規例並不限於二手市場買賣私人持有的土地使用權，但中國政府有關按競爭市價授出國有土地使用權的政策可能增加中國土地儲備的整體收購成本。倘我們未能適時及按可予接納的價格收購足夠土地儲備或不能收購足夠土地儲備，我們的業務及前景、經營業績及財務狀況亦可能受到重大不利影響。

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

我們未必能常常取得若干土地的土地使用權證。我們已就收購位於中國多個城市的若干土地的土地使用權訂立多項合約安排，以方便進行潛在的土地收購。於最後實際可行日期，該等土地的總地盤面積約10.4百萬平方米。該等合約安排概無涉及土地出讓合同或透過掛牌出售國有土地使用權的確認書。於最後實際可行日期，我們尚未就該等土地取得土地使用權證。我們不能向閣下保證中國相關政府部門將及時向我們授出合適的土地使用權或就該等土地及我們日後可能訂立合約收購的其他土地發出相關土地使用權證，或最終會授出該等土地使用權或發出該等土地使用權證。我們亦不能向閣下保證我們的合約安排最終會令我們獲得任何土地使用權。由於該等合約安排常常涉及多個政府部門的批文及相對複雜的程序，一般情況下收購相關土地往往需時數年。舉例說，就我們涉及項目轉讓的三項合約安排而言，有關將土地用途由指定用途變更為建設用途的審批程序較預期中長。這導致我們取得有關土地使用權的原計劃被延誤。請參閱本文件「業務—其他合約安排—有關項目轉讓的合約安排」一節第(15)、(16)及(18)項合約安排。倘我們未能就任何土地及我們日後可能訂立合約收購的其他土地適時或以任何方式取得土地使用權證，或在取得土地使用權證上有任何重大延誤，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。再者，於二零零九年九月三十日，我們為該等合約安排已預先支付合共約人民幣1,207.2百萬元款項，而未支付之承擔總額約為人民幣1,967.4百萬元。據我們的中國法律顧問表示，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，則我們有法律權利收回已預付的款項。然而，我們未能向閣下保證該等款項能否及時退回或最終能否獲退回。倘我們未能取得退款，則我們的財務狀況、現金流量及經營業績可能遭到重大不利影響。有關詳情請參閱本文件「業務—其他合約安排」一節。

風險因素

我們可能並無充裕資金進行土地收購及物業項目

物業開發是資本密集型的業務。我們主要透過內部資金、銀行項目開發貸款、預售所得款項及股本融資為物業項目提供資金。於二零零九年六月三十日，我們的銀行及其他借貸總額（不包括貸款）為人民幣5,424.5百萬元。我們就收購土地或公司以及物業開發項目取得充足及合適融資的能力取決於多項因素，例如整體經濟狀況、我們的財務實力及表現、金融機構所提供的信貸、借貸成本及中國的貨幣政策，均並非我們所能控制。中國政府近年實施多項措施控制貨幣供應及固定資產投資的信貸，尤其是物業開發行業方面。例如：

- 中國人民銀行自二零零三年六月起禁止商業銀行向物業發展商批授用作繳交土地出讓金的貸款；
- 中國人民銀行於二零零六年七月至二零零八年六月間18次提高商業銀行的存款準備金率，由二零零六年六月三十日的7.5%調高至二零零八年六月二十五日起生效的17.5%。自二零零八年六月以來，中國人民銀行已4次調低商業銀行的存款準備金率，由17.5%降至二零零八年十二月二十五日起生效的14.5%。
- 建設部與中國其他政府機構於二零零六年五月聯合頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，當中包括：
 - 限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商批授或延長循環信貸融資；及
 - 禁止商業銀行接受已空置三年以上的商品房作為貸款的抵押品。
- 國家外匯管理局於二零零七年七月頒布《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，其中包括：
 - 有效禁止外商投資房地產企業以貸款形式進行的離岸集資；及
 - 限制外商投資房地產企業以增加註冊資本的方式集資的能力。

風險因素

- 中國人民銀行及銀監會於二零零七年九月聯合頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，當中包括：
 - 對於透過發展商本身資金所提供的項目投資總額少於35%的物業項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
 - 對於未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的物業項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
 - 要求商業銀行向物業發展商發放的貸款分類為房地產發展貸款，不得列作一般營運資金貸款；及
 - 要求發放予物業發展商的貸款原則上只能用於當地城市的物業發展項目。

於二零零八年一月三日，國務院就徵收額外土地出讓金、制定土地使用優先規劃計劃以及成立評估優化使用土地的機制及其他措施而頒布《關於促進節約集約用地的通知》。該通知要求充分及有效使用現有的建築用地及保育農地。通知亦強調實施現有規則，對閒置超過一年但少於兩年的任何土地徵收相當於土地出讓金20%的閒置費。通知進一步敦促金融機構，對未能按土地出讓合同規定的建設日期一年內完成地塊至少三分之一發展或未能進行相當於總投資至少25%投資的物業發展商，在審批其貸款申請時須小心行事。通知要求相關的政府部門制訂並頒布有關該等事項的詳細規定及法規。於二零零七年十二月頒布的新投資目錄與整體趨勢貫徹一致。該等政府行動及政策措施進一步限制我們使用銀行貸款為收購及物業開發項目融資的能力及彈性。此外，中國政府亦可能推出其他措施，可能會限制我們取得資金的能力，並繼而限制我們利用銀行貸款或其他形式融資為收購及物業發展融資的彈性及能力。倘我們未能取得充裕資金或於現有信貸額到期前更新，或中國政府於日後採納其他限制信貸政策，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

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

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的條文及相關實施細則，所有從銷售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施取得收入的公司及個人均須按物業的增值部分課徵累進比率介乎30%至60%的土地增值稅，惟倘普通住宅物業的增值不超過相關土地增值稅條例所界定可扣稅開支項目總額的20%，則有關物業銷售可獲豁免。豪宅、別墅及商用物業的銷售則不適用於該項豁免。暫時仍未清楚我們的混合式商住開發項目的住宅部分是

風險因素

否享有適用於普通住宅物業的豁免。國家稅務總局頒布並於二零零七年二月一日生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》以澄清若干土地增值稅清算安排。該《通知》指出，省級地方稅務部門可自行制定實施細則及確定在其轄區內繳付土地增值稅的方式。總體上各地稅務局尚未嚴格執行土地增值稅法規，而深圳等許多地方並沒有頒布繳付土地增值稅的規則。有關中國土地增值稅法規的進一步詳情，務請閣下參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要—土地增值稅」。

自中國政府於二零零四年頒布有關預付土地增值稅規定起，我們一直就我們預售的所得款項預付土地增值稅。另外，我們亦對我們的其他銷售應付的土地增值稅估計款項作出悉數撥備。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各年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們作出的土地增值稅撥備分別為人民幣15.0百萬元、人民幣119.0百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣60.3百萬元。土地增值稅撥備於資產負債表列作「應付所得稅」。截至最後實際可行日期，於二零零六年、二零零七年、二零零八年或截至二零零九年六月三十日止六個月的土地增值稅撥備下並無結算任何金額。於最後實際可行日期，儘管我們於過往年度一直預付土地增值稅，惟我們未曾接獲有關任何期間的土地增值稅責任的任何政府豁免或確認。我們不能向閣下保證有關稅務機構將同意我們的土地增值稅責任的計算方式，亦不能向閣下保證土地增值稅撥備將足以償付我們過往的土地增值稅責任。倘相關稅務機構確定我們的土地增值稅責任超出預付土地增值稅及撥備，並尋求收回差額，則我們的現金流量、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。見本文件「財務資料—關鍵會計政策—土地增值稅」一節。

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

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年自經營活動中錄得的現金流出淨額分別為人民幣27.9百萬元、人民幣1,243.5百萬元、人民幣1,986.9百萬元，於截至二零零九年六月三十日止六個月自經營活動中錄得現金流入淨額人民幣62.4百萬元。我們為業務融資而維持著大量債項。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的總負債（包括銀行借貸、其他借貸及境外貸款）分別為人民幣2,361.5百萬元、人民幣4,568.5百萬元、人民幣6,497.5百萬元及人民幣6,758.2百萬元。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，我們的債務權益比率分別約為367.3%、175.1%、209.5%及194.8%。於二零零九年六月三十日，我們的未償還債務總額為人民幣6,758.2百萬元，當中人民幣4,107.4百萬元須於12個月內償還，而人民幣2,650.8百萬元須於多於一年後的時間後償還。該等債項總額並未包括我們於二零零六年、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為數人民幣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2,444.1百萬元的擔保責任。

風險因素

我們的營運附屬公司的現金流量及經營業績，將影響我們的流動資金及償還債項的能力。我們不能向閣下保證我們將可繼續獲取及維持足夠的現金流入以償還債項。倘我們未能於債項或其他定期還款責任到期時按時償還款項，我們可能需就該等責任再融資或取得額外融資。此外，我們若干國內銀行貸款包括連帶違約條文，根據此條文，倘出現其中一次該等貸款違約事件，則可能觸發一次或多次的其他國內銀行貸款違約事件。我們不能向閣下保證我們能夠成功或適時取得再融資，或按可予接納的條款取得額外融資。倘我們不能維持足夠現金流量償還債務或未能成功取得再融資，我們的流動資金、業務及財務狀況將會受到重大不利影響。

除銀行借貸之外，我們依賴住宅物業的預售所得款項作為物業發展業務的主要資金來源。倘預售情況基於任何原因(包括政策或監管制度變動、對我們物業的需求減少、我們物業的價格下跌或完成銷售所需時間增加)受到限制或減少，我們可能面對現金流量短缺以及難於為物業發展業務及償還債項融資。倘我們未能獲取額外融資或以可接納之條款重續現有貸款或甚至不能重續現有貸款，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

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

近期的全球經濟放緩及二零零八年下半年開始出現的全球金融風暴，導致商業及個人拖欠個案上升、消費信心不足、對產品的需求下降，以及市場波動性增大。特別是，中國的經濟衰退導致二零零八年以來房地產市場氣氛轉弱，中國很多地方的樓價均告下跌，包括珠江三角洲地區。近期全球經濟衰退對我們業務造成的負面影響在於多個方面，從二零零八年我們的營運業績和財務狀況轉差中可見一斑。舉例說：

- 不明朗的經濟前景導致對我們物業的需求減少及售價下降，因而導致我們的銷售收入減少、我們的毛利率倒退及我們需要就存貨作出撥備。特別是，於二零零八年，我們就茗萃園第一期的土地使用權和持作銷售的已落成物業產生及確認減值虧損人民幣58.0百萬元，以及就麗晶港第一期的土地使用權和發展中物業產生及確認減值虧損人民幣155.0百萬元，主要是由於我們於上述兩個項目的預售和物業銷售受近期全球經濟衰退所不利影響所致。我們於二零零八年下半年錄得虧損，主要是由於近期全球經濟衰退導致房地產市場環境欠佳所致。雖然截至二零零八年六月三十日止六個月我們的溢利錄得人民幣632.5百萬元，截至二零零八年十二月三十一日止年度，我們的溢利為人民幣500.9百萬元；

風險因素

- 由於中國物業市場出現衰退，導致我們的投資物業（特別是廣州金貿）的公平值大幅下降。雖然二零零八年上半年投資物業有公平值收益人民幣575.4百萬元，於二零零八年下半年，我們的投資物業公平值下降，導致二零零八年我們的投資物業錄得公平值收益人民幣302.6百萬元；
- 近期的全球金融危機和收緊信貸導致普遍出現信貸緊縮，對我們的流動資金和為我們的物業發展項目取得額外融資的能力造成負面影響，因而對我們二零零八年的業務擴充計劃、開發時間表和現金流狀況造成不利影響；及
- 鑑於全球經濟和中國房地產市場出現逆轉，我們收縮我們原有的業務擴充計劃，延遲部分項目的完成和開發時間表。我們亦放緩大部分持作未來發展項目的開發時間表。我們物業項目的開發時間表延遲，導致二零零八年交付的完成物業較我們原計劃的數量減少，對我們的財務狀況造成不利影響。有關的其他詳情，請參閱本文件「業務 — 近期的全球經濟衰退及金融危機的影響」一節。

儘管中國政府及全球各地政府已採取救援措施舒緩經濟衰退及金融市場危機，我們不能保證該等行動將會有效。由於此乃於前所未有的情況，實難以釐定全球經濟衰退及金融危機對中國房地產業造成的持續影響。倘近期的全球經濟放緩及金融市場危機繼續或影響範圍較現時估計的為廣將會對我們的業務、前景、現金流及財務狀況造成重大不利影響。

我們的營運面對季節性波動

我們的業務面對季節性波動。我們一般於春天及秋天，天氣有利於尋覓房屋以及兩個主要假期（即五月第一星期的勞動節假期及十月第一星期的國慶假期）完成較多的住宅物業銷售。相反，銷售一般在冬天下跌，部分原因是天氣較差，以及於中國農曆年期間缺乏消費意願；而銷售於夏天亦一般會下跌，特別是天氣炎熱的日子。因此，每年第三及第四季的銷售一般會較首兩季為高，並因此收入確認和溢利數據出現波動。我們預期收入及溢利的波動將持續。

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

只要貸款仍未還清，我們均受限於若干限制性契諾（有關詳情載於本文件「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），而該等契諾可能限制或從其他方面不利影響我們的營運，例如借入額外債項、收購物業、進行其他投資、作出資本支出或向股東作出分派的能力。倘我們未能履

風險因素

行付款責任，或未能遵循任何肯定契諾或任何財務比率或違反任何限制性契諾，即構成信貸協議的違約事件。倘信貸協議出現違約事件，貸款人有權提早收回信貸協議下的全部或任何部分負債，並強行以貸款人持有的全部或任何抵押彌償有關負債。若出現任何該等事件，我們的財務狀況、經營業績、現金流量、可供向股東作出分派的現金或會受到重大不利影響。

於近期的全球經濟衰退和金融危機期間，信貸協議下發生了若干違約事件，例如我們未能維持若干財務比率。該等違約事件並無觸發本集團任何成員公司作為訂約一方的任何其他貸款協議下發生任何連帶違約事件。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。由於發生違約事件及預期將進行全球發售，我們就信貸協議及相關財務文件（包括賬戶抵押、抵押契據，以及本公司所訂立作為貸款的抵押品的額外抵押契據）下的現有違約事件向借款人取得豁免及修訂信貸協議。有關貸款的主要條款及違約事件及豁免的其他資料，請參閱本文件「歷史、重組與集團架構—策略投資—優先有抵押定期貸款融資—修訂協議與日期為二零零七年九月十二日的協議比較」一節。雖然我們由始至終無意違反任何信貸協議及相關的財務文件，我們無法向閣下保證我們將可避免違約及能夠不時維持有關的財務比率。雖然已就現有或聲稱的違約事件向借款人取得有關的豁免，我們不能向閣下保證日後發生任何違反信貸協議的事件時貸款人將繼續同意與我們作出任何豁免安排。如將來發生違約事件時我們未能向貸款人取得進一步的豁免安排，將可導致（其中包括）我們的債務融資責任須予提早履行，並因而對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們可能受到第三方承包商不利表現的影響

我們委聘第三方承包商提供多項服務，包括設計、注樁、地基挖掘、建設、設備安裝、室內裝飾、機電工程、管道工程及電梯安裝工程。於往績期間，支付予第三方承包商的款項佔建築總成本之全部。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，我們支付予我們的五大建築承包商（亦為我們的五大供應商）的款項，佔我們與我們的供應商訂立的建築合約付款總額分別約57.6%、54.1%、53%及61.4%。於往績期間，我們委聘12名主要獨立第三方承包商進行物業建築工程及向獨立第三方分承包商分包各類工程。我們致力聘請信譽良好及往績超卓並擁有充裕財務資源的公司。我們亦採納及沿用我們本身的品質控制程序，並定期監控第三方承包商的工程。然而，我們不能向閣下保證第三方承包商將按我們的品質要求提供滿意的服務。倘第三方承包商未能提供滿意的表現，我們可能需替換該承包商或採取其他補救行動，因此可能增加成本及延長工程及相關發展項目的竣工所需時間。

風險因素

此外，我們正將業務擴展至中國其他地區市場，而該等地區市場可能缺乏符合我們所需品質要求的承包商。此外，承包商可能承接其他發展商的項目、進行危險或不安全工作或面臨財務及其他困難，因此影響彼等按時或按預算為我們完成彼等工程的能力。任何上述因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大及不利的影響。

我們可能因我們的合作發展商於該兩個合作發展項目（我們並無持有該等項目所有土地的土地使用權）違約而受到不利影響

我們已與東莞市石龍鎮房地產公司（「東莞石龍」）（為獨立第三方）訂立兩項合作發展項目（即中央豪門及帝景灣項目）。該等共同發展項目的各自安排已獲得東莞市發展和改革局批准。至於中央豪門，東莞石龍持有該項目六幅土地中其中四幅的土地使用權證，而我們持有餘下兩幅土地的土地使用權證。至於帝景灣項目，東莞石龍持有該項目中全部土地的土地使用權證。倘東莞石龍轉讓其於中央豪門或帝景灣項目中持有的任何土地使用權予任何其他人士，或於中央豪門或帝景灣項目中相關合作協議中違約或不履行責任，則我們發展該兩個項目的能力，以至我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大及不利影響。見本文件「業務—我們的物業發展項目概況—位於珠江三角洲地區深圳市的項目—(15)中央豪門及(17)帝景灣」一節。

我們與東莞石龍將協助中央豪門及帝景灣的潛在買家，按照買賣協議的條款及遵守中國相關法例及法規取得彼等各自的物業所有權證。倘東莞石龍拖延或未能向中央豪門或帝景灣項目的個別物業買家提供該協助，我們不能向閣下保證我們能協助該等個別買家於相關買賣協議訂定的時間內取得彼等個別的物業所有權證，我們可能面臨該等個別買家提出的法律訴訟。此外，我們於該兩個項目中銷售物業的能力亦可能受到不利影響。在此情形下，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能因而受到重大及不利的影響。

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

我們已訂立一項有關基建發展的合約安排，旨在透過根據合約提供服務，加強我們日後擴展至相關市場。根據該合約安排，我們享有獨家權利投資及從事道路的基建建設。請參閱本文件「業務—其他合約安排—有關基建發展的合約安排」一節。我們於二零零八

風險因素

年一月就惠州一條大道其中一段的基建工程訂立了另一項類似的合約安排，惟有關的合約已於二零零九年四月終止。此項合約安排的訂約方的權利和責任已根據終止協議予以終止，並無因終止而產生的或然責任。於往績期間，我們並無從事任何其他基建發展項目。此外，我們已訂立一項共同發展廣東湯泉森林的協議，據此，我們與湯泉林場共同擁有的一間項目公司，計劃發展(其中包括)各類型住宅及度假村物業以及附加設施，包括山路、瀑布、果園、山徑、生態花園及植物花園。我們共同發展廣東湯泉森林的主要目的為發展住宅及度假村物業。發展附加設施(包括山路、瀑布、植物花園及生態花園)的目的乃為住宅及度假村物業增值。於往績期間，我們並無從事該等附加設施的任何開發。於最後實際可行日期，項目公司並未開始該項目的任何發展活動。請參閱本文件「業務—其他合約安排—有關合作或共同發展的合約安排—(2)共同發展廣東湯泉森林的協議」一節。由於我們主要從事物業發展，並無從事發展廣東湯泉森林額外設施的基建建設及若干建設工程的經驗或必需的牌照，我們已委聘或將委聘專責相關項目的合資格第三方承包商以進行建設工程。我們無法保證該等承包商將會成功完成相關發展項目，或根據合約安排以理想的狀況完成項目。倘任何該等承包商表現未如理想，我們可能需要撤換有關承包商或採取其他補救行動，此等補救行動或會增加完成項目所需的成本及時間。因此，第三方承包商進行建設工程的能力及表現將對我們日後的擴充構成重大影響，而項目的成本及開支可能對我們的聲譽、業務、營運業績及財務狀況構成重大及不利的影響。

就共同發展廣東湯泉森林而言，我們將致力促使項目公司繼續遵守必需的程序並取得批文及許可證，包括透過公開掛牌出售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約、向發展和改革委員會取得批文、向規劃局取得規劃批文及向建設當局取得建築工程施工許可證。然而，我們未能保證項目公司將能(或根本不能)完成該等必需程序並及時取得必需的批文及許可證。倘我們未能做到或拖延很長一段時間才做到，我們的發展時間表可能遭到嚴重延誤，我們的業務、營運業績及財務狀況將受到重大及不利的影響。

我們可能不能有效管理我們的業務擴展及增長

我們以往一直專注於珠江三角洲地區的物業發展。於二零零九年九月三十日，我們已在珠江三角洲地區完成總建築面積約達2.5百萬平方米的物業發展項目。此外，於二零零九年九月三十日，我們在長江三角洲地區的江陰水岸新都完成約107,986平方米的建築面積。現時，我們於中國9個城市擁有25個發展中項目或供未來發展項目，估計總建築面積約達12.2百萬平方米。我們一方面會繼續集中我們於珠江三角洲地區的業務，一方面亦打算進一步開發中國其他有潛力的市場。我們的拓展計劃是根據我們對市場前景的前瞻

風險因素

性評估而進行。我們不能向閣下保證我們可準確評估。此外，為成功進行業務擴展，我們需要於較短期限內在該等新地區市場聘請及培訓新管理人員及其他僱員，並建立業務及名聲。我們對地方房地產市場的情況認知有限，亦只有少許或完全缺乏該等地區的物業發展經驗。由於我們進入新市場，我們可能不能對其他我們已發展成有規模的物業發展商的地區一樣，對承包商、經營模式、習俗和顧客的品味行為及喜好有相同程度的熟識。此外，當我們進入新的區域市場時，我們可能面對來自當地已發展並擁有市場佔有率的發展商的激烈競爭。因此，我們不能向閣下保證我們可成功執行擬定擴展計劃或成功地整合所擴展的業務，或所擴展的業務可產生豐厚投資回報或理想經營現金流量。此外，我們的業務擴展可能對我們的管理及財務資源造成重大壓力，倘未能有效管理所擴展的業務，可能對我們的業務及前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能不能有效拓展至酒店營運、重建及發展業務

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，現透過可域經營該酒店。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，我們擬分別於成都、惠州及江陰興建3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。我們不能向閣下保證我們能夠藉著我們過去的經驗以開拓酒店營運及發展業務，亦不能向閣下保證我們將可物色專業酒店管理公司為成都、惠州及江陰的酒店提供服務。倘酒店經營不善或未能達到酒店顧客的要求，我們將面臨聲譽及財務風險。此外，我們不能保證當地酒店設施是否有足夠需求。倘我們的酒店營運及發展業務未能成功，我們的整體聲譽可能嚴重受損，而我們的業務前景、經營業績及財務狀況亦可能受到重大不利的影響。

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

我們須於刊發財務報表的各結算日重新評估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動所產生之收益或虧損(如適用)須於產生期間於收益表列賬。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，我們的投資物業已分別由獨立物業估值師按反映該等日子市況的現有用途基準重新評估在

風險因素

公開市場上的價值。根據有關估值，我們於綜合資產負債表確認投資物業的公平市值總額，並於綜合全面收益表確認投資物業的公平值變動及相關遞延稅項。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，我們的投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項後)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、人民幣431.5百萬元及人民幣211.0百萬元，分別佔我們各時期溢利約35.2%、5.7%、45.3%、68.2%及57.4%。

只要我們一直持有相關投資物業，則公平值損益不會影響我們的現金狀況，因此儘管公平值收益致使溢利增加，卻不會增加我們的流動資金。重估調整金額須受到及將繼續受到市場波動影響。除任何政府規例外，宏觀經濟因素，包括經濟增長率、利率、通脹率、城市化比率和可支配收入水平等，可重大影響我們投資物業的公平值及影響中國物業市場的供求。所有此等因素在我們控制範圍以外，我們不能向閣下保證，隨著市況轉變，我們的投資物業將可繼續按過往的水平產生公平值收益，或最終是否可以產生任何公平值收益，或我們投資物業的公平值日後將不會下降。舉例說，我們投資物業的公平值於二零零八年下半年下降，因此，二零零八年我們投資物業的公平值收益為人民幣302.6百萬元，雖然二零零八年上半年我們投資物業的公平值收益為人民幣575.4百萬元。尤其是，投資物業公平值可能減少，而投資物業公平值減少將對我們的盈利能力造成不利影響。請參看本文件「概要—截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測—敏感度分析」一節。

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

我們於工程竣工前預售物業。我們物業的買家或需按揭貸款以購買我們的物業，而我們特地與各銀行安排提供該等物業按揭。根據市場慣例，按揭銀行要求我們就客戶按揭貸款提供擔保。通常情況下，我們的擔保責任於下列較早發生者獲得解除：(i)物業買家清償按揭貸款；及(ii)發出按揭物業的房地產所有權證後，一般為我們將相關物業的所有權交予買家後六個月至一年。倘買家拖欠按揭貸款，而我們的擔保仍然生效，則我們可能須償還按揭貸款。倘我們未能償還按揭貸款，按揭銀行可拍賣有關物業及就我們作為拖欠按揭貸款的擔保人而向我們收取未償還的其他款項。按照市場慣例，我們依賴按揭銀行就個別客戶進行的信用分析，而我們不會對彼等進行獨立信用審查。

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截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就客戶按揭貸款提供的未償還擔保額分別為人民幣1,267.5百萬元、

風險因素

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，我們並未遇到任何因客戶未能償還按揭貸款而須履行我們的擔保責任的情況。然而，倘發生任何重大拖欠事件及倘我們被要求履行擔保，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

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

於二零零五年，我們向多名獨立第三方買家出售桂芳園第6期1,804個零售單位，而該等買家根據有關買賣協議持有沽售選擇權。我們亦與有關零售單位的各買家訂立合作協議，據此，各買家同意委託我們於二零零五年至二零一五年期間提供為期十年的租賃管理服務，而我們則擔保該等買家於同期取得相等於有關單位買價按年計算8%的回報。見本文件「財務資料－債務－借款」一節。我們於二零零五年訂立該等融資安排，透過出售單位以增加現金流入，而我們則保留管理該等單位的權利，因為我們預期該等單位具備長遠租賃的增長潛力。然而我們從該等零售單位獲取的租金收入，於往績期間並未抵銷我們須向該等單位買家支付8%保證年回報的金額。我們來自租賃該等零售單位的租金收入，於二零零六年為人民幣6.0百萬元、於二零零七年為人民幣8.3百萬元、於二零零八年為人民幣10.5百萬元，於截至二零零九年六月三十日止六個月為人民幣5.7百萬元。基於我們支付8%保證年回報，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的收益表中分別扣除人民幣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10.9百萬元的融資成本。除非買家於二零零九年十二月三十一日至二零一零年三月一日的選擇權期間行使沽售選擇權，否則我們將須繼續於各有關合作協議的餘下年期支付8%的保證年回報。於二零零九年九月三十日，所有零售單位均已租出。倘來自該等單位的租金收入繼續低於8%保證年回報總額，我們可能繼續因該等安排而蒙受損失，繼而對我們的經營業績、現金流量、前景及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能因並無投保的風險而蒙受損失

我們並無就物業交付予客戶前可能出現的損失或損毀購買全面的保險，亦未有就我們物業的建築及保養方面出現的侵權行為、物業損壞或人身傷害招致的責任取得保險保障。儘管我們預期我們的第三方建築公司投購適當的保險保障。然而，我們不能向閣下保證彼等的保障能否應付或足以支付所有索償，或儘管彼等提供保險保障，我們也不能保證我們會否被起訴或承擔上述責任。此外，就商業運作而言，若干類別的損失在中國並未獲納入受保範圍，例如地震、颱風、水災、戰爭及內亂。倘我們的業務過程中招致任何損失、損害或責任，我們可能沒有足夠財務資源彌補該等損失、損害或責任，或履行我們的相關責任。倘我們就任何損失、損害或責任作出賠償，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利的影響。

風險因素

我們可能無法如期或按預計完成發展項目

物業發展項目在興建期間及之前需要大量的資本開支，而物業發展可能需時一年以上，方可通過預售或銷售產生現金流入。尤其是我們預期截至二零零九年十二月三十一日止年度我們大部分的估計溢利乃來自將於今年年底前完成及銷售的物業。根據我們過往的銷售數據，於二零零九年十一月十八日，我們已取得人民幣6,069.5百萬元的已訂約銷售，此等款項將包括截至二零零九年六月三十日止六個月確認的人民幣2,404.8百萬元收益和確認為截至二零零九年十二月三十一日或之後的年度的收益，發展項目的進度及成本可能因許多因素受到不利影響，該等因素包括：

- 市況改變、經濟衰退或消費信心下降；
- 取得政府部門或機構頒發的所需執照、許可證或批文出現延誤；
- 安置現有居民及拆卸現有的建築；
- 倘我們未能將上升的成本轉嫁予客戶，則需面對原材料市價上升的問題；
- 物料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 潛在土壤或地下情況及潛在環境損害須作出補救；
- 意料之外的工程、設計、環境或地理難題；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災；
- 惡劣天氣；
- 政府慣例及政策改變（包括為興建公共工程或設施而收回土地）；及
- 其他不可預知的難題或情況。

我們的物業項目面對我們營運的地區可能發生地震、水災及其他天災的風險。天災或其他因素損毀我們的物業或對市場造成影響可能延誤或妨礙我們發展及出售我們的物業的能力或對我們受影響的項目的預算造成不利影響。往績期間，我們在項目竣工或交付方面從未出現重大延誤。然而，於二零零八年五月十二日在四川省發生的地震對我們成都商貿園的開發時間表造成影響，最近全球經濟放緩亦影響到我們二零零八年部分發

風險因素

展中項目及持作未來發展項目的開發時間表。見「一 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」及「一 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」。我們亦可能會在任何項目竣工或交付方面遇上額外或重大延誤，也可能會由於該等延誤而招致責任。倘建築延誤或未能依據既定規格、時間表或預算完成建築項目，則我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大及不利的影響。

我們的盈利能力和經營業績受利率變動所影響

利率變動影響到及將會影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。於二零零六年四月，中國人民銀行將一年期基準借貸利率由5.58%調升至5.85%，於二零零六年八月進一步調升該利率至6.12%。中國人民銀行於二零零七年再六度調升一年期基準借貸利率，由6.12%調升至二零零七年十二月7.47%。由二零零八年起，中國人民銀行五度降低一年期基準借貸利率，由7.47%減至二零零八年十二月的5.31%，截至最後實際可行日期，此一利率維持不變。由於中國的商業銀行將借貸利率與中國人民銀行公布的基準借貸利率掛鉤，該基準利率有任何調升將令我們發展項目的利息成本增加。

我們就●融資產生重大利息開支。利息開支中大部分已資本化作發展中物業，將其後於出售物業後在綜合全面收入報表內確認為銷售成本。因此，日後出售物業時該等已資本化的利息開支可能對我們的毛利率構成不利影響。

此外，加息可能會影響我們的客戶以可以接受的條款獲取按揭的能力，從而可能影響他們購買我們物業的能力。

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

中國若干地區(包括我們營運的城市)面對如地震或水災等天災的威脅。於二零零八年五月十二日，四川省發生黎克特制8.0級地震。我們於四川省的所有三項物業項目均位於距離地震震央四川省汶川縣約159公里的成都。各項目於地震發生時均為持作未來發展物業及並未於相關選址進行興建工程。根據我們的調查及實地視察，我們於四川省的物業並未因地震受到任何嚴重損毀或損害。然而，地震已對我們按時完成及銷售或出租我們位於成都的物業的能力構成影響。特別是，由於發生地震，我們延遲了成都商貿園的建造計劃進程及押後預售時間(原預計於二零零八年十一月進行)。

我們與第三方已訂立一項協議共同整理及開發位於四川省郫縣的一幅土地。土地整理工程已於二零零七年十二月完成，郫縣土地儲備中心為該協議其中一訂約方。見本文

風險因素

件「業務—其他合約安排—有關合作或共同發展的合約安排—(20)初期土地開發合約」一節。該幅土地距地震震央四川省汶川縣約116公里。由於發生地震，公開拍賣該土地使用權已遭延遲，並已於二零零九年十月舉行及完成。上述的延遲影響到我們及時獲取我們預期的投資回報的能力。

天災或其他災難性事件，例如地震、洪水泛濫或惡劣的天氣狀況影響中國，特別是我們營運所在的地區，視乎其規模而定，可能會重大中斷我們的業務營運或導致受影響地區出現嚴重經濟衰退，繼而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

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

由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的物業估值報告載於本文件附錄四。報告內的估值乃根據多項假設而釐定，該等假設本質上乃屬主觀並涉及不明朗因素。因此，物業評估價值不應視為實際可變現價值或預測可變現價值。某一特定項目或國家或地方經濟情況或其他相關因素的未能預測變動可能影響我們物業的價值。

物業及土地儲備的評估價值乃根據下列假設而釐定，包括：

- 我們將按時完成發展項目；
- 我們已經或將會適時取得有關部門發出發展項目所需的所有執照、證書、許可證及批文；及
- 我們已支付所有土地出讓金以及拆遷安置費，並取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權，而毋須支付額外土地出讓金以及拆遷安置費。

就該等並非我們全資擁有的物業而言，有關評估的價值乃根據我們於相關項目公司的所有權比例而計算應佔價值。倘任何假設被證實為不正確及／或任何我們的物業實際的變現價值遠低於其評估價值，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

物業估值報告亦已參考「第七類—貴集團訂約收購的中國物業權益」所載我們於二零零九年九月三十日前已與相關物業業主或政府部門訂立協議但尚未支付所有土地出讓金或實現取得有關土地使用權證的其他條件的土地。因此，於本文件日期，我們並無持有

風險因素

該等物業的土地使用權證。根據香港測量師學會頒布的物業估值準則，就於聯交所上市而刊發的物業估值報告中，未取得土地使用權證的中國物業並無任何商業價值。閣下不應過份依賴物業估值報告所披露我們將購入的物業權益的相關地塊之估值，因為政府會否發出相關土地使用權證取決於我們能否按時支付所需土地出讓金及多項我們控制範圍以外的其他條件。

倘我們未能符合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

根據相關中國法律，物業發展商於物業交付後九十日內或有關買賣協議可能訂明的其他期限內須符合下文所載列的各項規定，以協助買家取得個別物業的所有權證。我們通常在買賣協議中規定交付個別物業所有權證的最後期限，為我們預留充裕時間完成申請及批准手續。於物業竣工證書日期3個月內，我們必須為整個物業發展申請一般物業所有權證，屆時我們需(其中包括)遞交一系列文件，包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證。發展物業中一或兩個單位的銷售協議生效日期後，我們將協助買家為每一個單位申請個別物業所有權證。申請時需遞交其他文件，包括銷售協議、買家身份證明文件、契稅繳納憑證及簽發予我們的一般物業所有權證副本。倘買家延遲提供有關買家的相關文件，或各行政機構延誤審閱有關申請文件，或我們未能控制的其他因素存在，均可能會影響我們按時交付個別物業所有權證。根據現行中國法律及法規以及根據買賣協議，我們須就因我們所引致延遲交付相關個別物業所有權證向客戶作出賠償。往績期間我們並無因延遲交付個別物業所有權證而支付任何賠償。然而，我們未能向閣下保證所需物業所有權證的交付日期不會因我們而延遲。倘我們有一個或多個物業項目發生嚴重延誤，則我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大及不利影響。

倘我們未能按照土地出讓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

根據中國法律及法規，倘我們未能根據土地出讓合同的條款發展物業，包括有關支付土地出讓金、拆遷及安置成本及其他費用、土地的特定用途以及發展項目的施工及竣工時間，中國政府可能發出警告、徵收罰款及／或沒收有關土地。根據目前的中國法律及法規，倘我們未能按時支付任何拖欠的土地出讓金，我們或須支付滯納金(每日就延遲付款的0.1%)。此外，倘(i)我們在相關土地出讓合同所指定日期起計超過一年仍未動工，(ii)已興建的總建築面積少於應興建的總建築面積的三分之一，或(iii)投資於開發項目的資本少於批准的總投資額的四分之一，並且該發展項目在沒有政府批准的情況下暫停建設

風險因素

超過一年，則中國政府可能徵收最多佔土地出讓金或劃撥土地價款20%的土地閑置費。此外，倘我們自土地出讓合同訂明的日期後超過兩年尚未動工，則中國政府有權收回該土地而不向我們作任何賠償，除非工程延誤是由於不可抗力事件或政府行動導致。

於往績期間，我們的兩個項目帝景灣及中央豪門因閑置土地而須繳付延遲款項，乃因我們的第三方合作發展商（各自持有土地使用權證）在我們與彼等訂立合作安排前未進行開發所致。有關帝景灣項目閑置土地的延遲款項約人民幣4.6百萬元，已於二零零七年六月十九日悉數繳付，而有關中央豪門閑置土地的延遲款項約人民幣5.4百萬元，亦已於二零零六年九月十四日悉數支付。往績期間及截至最後實際可行日期，我們並未收到任何其他有關閑置土地的警告，或因遲交土地出讓金或閑置土地而支付任何罰款，我們亦無就任何閑置兩年的土地而遭政府收回土地。然而，我們不能向閣下保證，日後將不會發生我們物業的建築動工或發展出現重大延誤的情況，或我們的開發不會因該等延遲而遭閑置土地罰款或遭政府收回。倘我們繳納大量閑置土地罰款，我們的業務、經營業績及財務狀況將遭到重大及不利影響。倘我們的土地遭政府沒收的，我們將不僅失去發展該物業項目的機會，亦失去該項目的過往全部投資，包括已支付的土地出讓金及截至收回土地之日前所產生的開發成本。

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

我們擬繼續收購持有土地使用權的公司的控股股權以擴張業務及增加土地儲備。然而，我們於收購過程中可能面對重大競爭，加上我們可能不能成功挑選或適當評估目標公司或其土地。因此，我們可能不能或根本不能按合理成本完成有關收購。即使收購成功，我們或須分配額外資本及人力資源將收購業務整合至我們的營運中。我們亦不能向閣下保證任何被收購公司的整合工作能於合理期限內完成，或根本不能完成，或能否產生我們所預期的經濟效益。

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安置費，而有關費用可能會增加

根據有關中國法律及法規，我們可能被要求就我們的若干物業開發項目進行現有建築物拆除及重新安置現有住戶，並支付有關款項。我們已訂立涉及拆遷及安置工程的若干合約安排。尤其是我們已訂立有關舊城改造及土地整理的若干合約安排，以促進收購土地使用權的潛在機會或提升我們未來擴充至相關市場的能力。見本文件「業務—其他合約安排」一節。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，我們的拆遷費分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣107.1

風險因素

百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣10.9百萬元。我們在重新安置現有住戶所支付的補償金額乃按照有關地方當局發佈的若干公式計算。此等公式考慮位置、總建築面積及拆卸建築物的類型、地區收入水平及許多其他因素。我們不能保證地方當局不會在未有事先通知的情況下改變或調整其公式。現有業主或住戶或會反對補償安排或拒絕搬遷。有關支付補償金額的行政程序，連同任何上訴，或拒絕搬遷，可能大大延遲受影響發展項目的時間表。舉例說，就與舊城改造有關的若干合約性安排而言，我們五年來一直與現有居民進行安置賠償磋商，截至最後實際可行日期，該等磋商仍未完成。雖然我們在訂立此等合約安排前已考慮到此等安置賠償磋商的困難，安置過程被拖長可能導致舊城改造項目延遲，因而對我們取得有關的土地使用權或進軍新市場的計劃造成不利影響。此外，不能保證我們將可就此等舊城改造項目按我們滿意的條款或任何其他條款達成賠償及安置協議。此外，有關我們須支付保償金額的不利最終裁決或和解，可能增加開發成本，對我們的現金流量、業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

品牌形象受損可能對我們的業務產生不利影響

我們倚重我們「佳兆業」的品牌名聲及品牌形象。有關我們或我們的物業發展任何負面事件或負面報導均對我們的聲譽及業務造成不利影響。此外，儘管我們於珠江三角洲地區屬於知名品牌，我們於中國其他地區尚未取得知名度。品牌價值大部分取決於客戶主觀意向，可因個別影響客戶信心的事件令品牌受損。倘我們未能保持產品質素，或各項綜合項目未能一如以往令客戶滿意，或倘我們的行為被認為不道德或未能履行社會責任，則客戶對我們產品的需求及品牌價值可能大幅下跌。

此外，我們為保護我們的品牌所付出的努力可能並不足夠，我們可能無法確認未獲授權使用我們品牌的事件，或無法及時採取適當行動以行使我們的權利。目前，我們有90個商標申請在中國尚待批准。我們於二零零七年五月提出該等90個商標註冊的申請。據我們的中國法律顧問告知，整個申請過程需時約12至18個月，而實際發出商標註冊證書通常需時24個月。於二零零九年八月，我們的6項商標註冊申請已獲註冊，而另外8項商標註冊申請獲得初步批准，並已在中國商標公報中作出公布。如於公布後三個月內未有對我們申請註冊商標提出異議，商標將視為已註冊。於最後實際可行日期，我們其他商標申請仍有待中國商標局審閱。此外，我們已於香港註冊兩個我們的標誌的商標。我們並不知悉有任何未獲授權使用我們品牌或標誌或我們其他形式的品牌形象。根據我們的中國法律顧問的意見，儘管有關商標申請尚待批准，我們可引用《中華人民共和國反不正當競爭法》限制第三方使用該等商標。然而，《中華人民共和國反不正當競爭法》項下提供的保護可能比註冊未獲授權商標的保護較有限。我們的品牌於未來可能會被盜用或

風險因素

濫用。倘我們的品牌「佳兆業」及其他相關中國商標的註冊未能完成，我們將不可能採取適當的保護措施以阻止任何第三方未獲授權使用及對我們商標的侵權行為。任何未獲授權使用或侵犯我們的品牌的事件可能損害我們於我們品牌所建立的價值，破壞我們的聲譽及對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理隊伍的持續服務

我們的成功及發展取決於我們的創辦人兼主席郭英成先生以及執行董事及其他高級管理層成員的持續努力。彼等於中國房地產行業擁有豐富經驗，於物業發展、策略性計劃及業務管理各方面均具備豐富知識。我們無法向閣下保證任何執行董事或高級管理人員願意或可繼續留任現職，或我們將能物色及聘請合適替代人選，或彼等不會獲競爭對手聘任或離任而開展競爭業務。此外，隨著我們的業務於中國其他地區市場的穩定增長及擴展，我們將需要從不同地區聘請、培訓及挽留更多具有合適技能及資格的管理人員及僱員。倘我們未能吸納及挽留合適人員，我們的業務及未來發展可能受到重大不利影響。

業主可能終止委聘我們作為物業管理服務供應商

我們透過全資擁有的物業管理附屬公司為我們已發展的住宅及商用項目業主提供物業管理服務。我們相信物業管理是我們業務策略的重要一環，對成功推廣及宣傳我們的物業發展極為重要。根據中國法律及法規，若干規模住宅社區的半數以上的業主有權更換物業管理服務供應商。於往績期間，我們概未遇到我們已發展物業業主終止我們的物業管理服務的情況。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，來自我們物業管理服務的收益分別為人民幣3.7百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣40.3百萬元及人民幣26.2百萬元。倘我們發展的住宅物業的業主終止我們的物業管理服務，或我們的客戶不滿意我們的物業管理服務，我們的聲譽可能受到重大及不利影響。

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

我們於建築、發展及銷售物業時可能與多方人士產生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、原物業所有人及原居民、合作夥伴及買家。該等糾紛可能引致抗議、法律或其他訴訟，並可能導致我們的聲譽受損、耗費巨額開支以及分散資源及管理層精力。由於我們的大部分項目均為分期進行，早期物業的買家可能會因有關項目於其後的規劃及

風險因素

發展，認為我們對該等買家作出的陳述及保證不一致而對我們採取法律行動。該等糾紛、法律及其他訴訟可能對我們的聲譽及業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。請參閱本文件「業務 — 法律訴訟及重大索償」一節。

此外，我們可能在營運過程中未能遵守監管機構的規定，而需面對行政程序及不利我們的判令，導致產生法律責任及延誤我們的物業發展。倘我們未能符合適用中國法律或法規，對我們的聲譽及業務、經營業績及財務狀況可能造成重大不利影響。請參閱本文件「業務 — 遵守中國相關法規及規定」一節。

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

中國的物業發展商必須持有有效的物業發展資質證書。此外，中國物業發展商必須於物業發展的不同階段從中國相關行政部門取得不同的執照、證書、許可證及批文，包括土地使用權證、規劃許可證、施工許可證、預售許可證、竣工驗收備案表。

根據建設部頒布的《房地產開發企業資質管理規定》，新成立的物業發展商必須首先申請為期一年的暫定資質證書，並可每年重續，最多重續兩年。然而，倘新成立的物業發展商未能於取得暫定資質證書後一年內開始物業發展項目，則不得延長暫定資質證書的期限。有長期經營往績的發展商須每年呈交其資質證書予相關建設管理機關進行年檢。政府法規規定發展商必須符合所有法定要求才可取得或重續其資質證書。

我們透過項目公司進行物業發展項目。該等項目公司必須持有有效資質證書方可進行業務。我們不能向閣下保證，我們的項目公司將繼續適時取得或重續必需的資質證書，或根本不可取得有關證書。倘我們任何項目公司未能適時取得或重續必需的資質證書，我們的前景、業務、經營業績及財務狀況可能遭受重大及不利的影響。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，從事物業管理的實體，於展開其業務前必須取得資質證書。我們的全資物業管理附屬公司主要從事管理我們發展的住宅及商用物業。倘任何物業管理公司未能符合相關規定，及因此未能取得或保持資質證書，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

除上述以外，我們不能保證我們在符合取得其他必須的執照、證書、許可證及批文的條件方面不會遇到重大問題或延遲。行政部門於審閱和處理我們的申請及發出執照、證書、許可證及批文時亦可能出現延誤。倘我們未能為我們任何的主要物業項目取得必須的政府執照、證書、許可證及批文，或於政府審查和發出批文的過程中出現延誤，則我們的發展時間表及銷售可能會嚴重延遲，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大及不利的影響。

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

我們與中原（我們主要的銷售夥伴，專門從事住宅及商業物業的銷售代理業務）合作，共同於中國不同地區市場推廣我們的物業。我們於二零零零年開始與中原合作。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，兩者均按逐個項目為基準。根據該等協議，中原一般可於根據相關銷售合同完成銷售後獲得銷售佣金。我們與中原之間的安排一直且將繼續視乎我們於有關當地市場開發的物業需求而定。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，中原的代理銷售分別佔我們的總物業銷售所得款項約68.4%、48.9%、74.6%及71.5%。倘我們或中原停止或大幅限制我們的合作、終止銷售代理協議，或決定於現有銷售代理協議屆滿後不再訂立新協議，我們的銷售可能會受干擾，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

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，中國政府可能採取更多措施以抑制房地產業的增長

中國的房地產行業受到中國政府嚴格監管。我們必須遵守中國政策法律及法規的各項規定，以及當地政府部門的慣例及程序。中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施，例如信貸市場管制、稅收及外商投資，對中國房地產行業的發展施加重大的直接及間接影響。尤其是該等措施包括提高商業銀行和個人房地產買家的基準貸款利率、對商業銀行放貸予物業發展商的能力施加額外限制、徵收物業銷售的額外稅項及徵費以及限制外商於中國物業市場的投資。中國政府推行多項房地產行業政策並無先例可循，並預期有待改善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致該等政策進一步調整。有關改進及調整過程不一定會對我們的業務及未來業務發展帶來正面影響。

風險因素

隨著中國整體經濟增長，房地產領域的投資於過去數年顯著增加。為壓抑房地產領域的投資增長過熱及物業市場的投機活動增加，中國政府已引進相關政策及規例控制房地產業的增長，其中該等政策及規例包括下列各項措施：

- 規定房地產發展商保障性住房項目或普通商品房項目總預計資本開支中的20%須為自有資金，有關其他物業項目的總預計資本開支中的30%須為自有資金；
- 限制個人按揭貸款的每月還款額不得超過個人每月收入的50%，個人每月債務還款總額不得超過個人每月收入的55%；
- 對二手物業的銷售徵收流轉或營業稅，並規定繳付該等稅項作為有關物業所有權證書的轉讓之條件；
- 暫停用作興建別墅的土地供應及限制用作發展高檔住宅物業的土地供應；
- 規定地方政府於任何特定年度批准用作住宅物業發展的土地供應中至少70%必須用作發展中低價樓及中、小套型普通商品住房或作廉租物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後任何獲批准或興建的住宅項目的總發展及建築面積中，至少70%須包括單位建築面積少於90平方米的單位，而於二零零六年六月一日前已取得批文但並未取得施工許可證的任何住宅項目，必須調整本身的規劃以符合此項新規定；然而，在特別情況下，經建設部批准後，直轄市、省府以及若干其他城市可免受該比例所限；
- 限制向持有大量閒置土地或空置物業的物業發展商批授或延長循環信貸融資；
- 從鼓勵類別中剔除外商對普通住宅發展項目的投資，並限制外商投資於其他若干房地產行，包括僅能透過中外合營或合作企業進行土地成片開發、建築及經營高級酒店、別墅、高級寫字樓樓宇及國際會議和展覽中心，以及房地產代理人業務；
- 要求多個地區設立新的土地儲備機構，透過對土地前期整理開發工程的公開招標以控制土地前期整理開發，並整體控制相關地方土地的用途及土地前期整理開發費用和土地出讓金的款項的支付；及

風險因素

- 禁止中國的商業銀行為持有閒置土地兩年以上的物業發展商提供貸款。

有關詳情請參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」。中國政府為控制物業市場發展所推行的多項限制措施可能限制我們取得資金的情況、減低市場需求及為符合該等措施而增加經營成本。於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布了《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》。於二零零八年十二月，國務院辦公廳發布《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。雖然此兩項通知和意見鼓勵了購買個人房屋，我們未能向閣下保證中國政府將不會引進更多及更嚴格的措施監管中國房地產行業的發展。倘我們的業務未能配合就中國房地產業不時生效的新政策及規例，或倘有關政策或監管規例變動，對我們的業務造成干擾或令我們招致額外成本，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

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

中國房地產的私人擁有權仍處於發展初期。近年對私人住宅物業的需求正急劇上升。然而，增加的需求往往與不穩定的市場狀況和價格波動連繫。不少因素可能影響市場的發展，以致極度難以預期需求發展的時間和程度。有限的準確中國財務和市場資料以及普遍低水平的透明度均導至整體的不明朗。投資者可能由於缺乏流動的二手住宅市場而放棄購置新的物業。此外，給予個人的按揭融資的總額和種類有限，加上對法律所有權及執行物業權缺乏長期保障，均抑制了住宅物業需求。最後，房地產投資、貿易和投機活動變得活躍亦令到中國的部分地區供應過剩的風險增加。因此，倘基於一個或多個上述或類似因素，住宅物業的需求或市場價格大幅下降，則我們的業務、經營業績和財務狀況亦可能因此遭受重大的不利影響。

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

中國物業市場容易受到供應過剩及價格波動的影響。中國政府最近已採取宏觀經濟措施減慢中國經濟的增長速度及延遲固定資產投資，包括房地產資產。我們不能向閣下保證物業不會供過於求。倘物業市場出現供過於求，或市場的平均物業價格下跌或持續不變，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

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

我們依賴預售物業所得現金流量用作物業發展主要資金來源。根據現時中國法律及法規，物業發展商於開始預售有關物業前必須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作相關發展項目的資金。於二零零五年八月，中國人民銀行頒布「二零零四年房地產金融報告」，當中建議終止預售未完成物業，因其會導致重大市場風險，並且出現違規交易情況。中國政府部門並無採納上述中國人民銀行的建議。然而，未能保證中國政府將不會採納該建議及禁止預售或對預售頒布禁令或推行額外的限制令。任何對預售頒布禁令或推行額外的限制令均可能要求我們須為發展另覓資金來源，且倘未能以具吸引力條款取得充足可供使用的替代融資，或甚至未有替代融資，我們的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況均有重大不利影響。

我們須承擔預售相關合約及法律風險

我們於預售合約中作出若干承諾。我們的預售合約以及中國法例及規例規定違反該等承諾的補救措施。例如倘我們預售一個物業發展的單位但我們未能完成該物業的發展，我們須向買家賠償損失。倘我們未能按時完成預售物業的發展，買家可能根據其與我們訂立的合約或相關中國法例及規例就延遲交付而索償。倘延誤時間超逾指定期限，則買家可終止預售合約及索償。倘根據於個人房地產證所列出的相關單位的總建築面積，與其合約就該單位所列出的總建築面積有3%以上的偏差，則買家可與我們終止合約。我們不能向閣下保證完成及交付項目的過程將不會出現延誤，或保證每個已交付單位的總建築面積不會與相關合約列明的總建築面積有3%以上之偏差。倘該等或其他類似的情況發生，並導致與買家的合約終止或引起損失或補償損害的法律責任，則我們的聲譽、甚至是我們的業務、經營業績及財務狀況均會受到重大不利影響。

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

某一發展項目的許可總建築面積將載於政府於各階段刊發的各類文件中。許多情況下相關的土地出讓合同會訂明可允許總建築面積。總建築面積亦載於相關的城市規劃許可證及各種建設工程規劃許可證。倘實際興建的總建築面積超過許可總建築面積，或倘已落成建築項目包含僭建物而當局相信不符合有關建設工程規劃許可證遞交及獲批時所規劃者，我們或不能取得發展項目竣工驗收備案表。因此，我們將不能將個別單位交付予買家，或將有關預售款項確認為收益。此外，超出的總建築面積亦須得到政府的批准，且我們須支付額外的土地出讓金。我們亦可能須根據我們的銷售協議向買家承擔法律責任。我們在廣州金貿項目的發展中，已建總建築面積超過建設工程規劃許可證允許的總

風險因素

建築面積少於2%。我們已向相關政府機關悉數支付多出的建築面積的額外土地出讓金，並獲得廣州金貿的竣工驗收備案表。於往績期間，除廣州金貿項目外，我們已興建的總建築面積並未超過獲許可的總建築面積。

我們不能向閣下保證我們每一個現有發展中項目或任何未來發展項目建成後總建築面積將不會超過該次發展的許可總建築面積，或我們不能保證當局會否判定全部僭建區域與建築許可證中所提交並獲批規劃不符。此外，我們不能向閣下保證我們將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或因可能需要作出適時糾正措施而支付款項。任何該等情況均可能對我們的聲譽、我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大及不利影響。

取得按揭貸款（如可取得）的條款可能影響我們的銷售

按揭貸款日漸成為於中國購買物業提供資金的重要途徑。我們很大部分物業買家均以按揭貸款付款。利率上升可能使按揭融資成本顯著增加，因而影響住宅物業的購買力。此外，中國政府及商業銀行亦調高按金規定、頒布其他條件或更改監管架構，使潛在物業買家不能取得按揭貸款融資或使按揭貸款融資變得缺乏吸引力。根據現有中國法律及規例，住宅物業的買家通常須於透過按揭貸款支付餘下結欠前支付物業購買價的最少20%。由二零零六年五月起，就首次置業的業主而言，中國政府將建築面積為90平方米或以上的物業的最低首期付款調高至購買價的30%。就使用按揭融資付款的第二次置業的買家而言，將最低首期付款調高至購買價的40%，而最低貸款利率須至少較有關中國人民銀行基準利率高10%。於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布了《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》。根據該通知，首次置業的物業買家的最低首期付款降低至購買價的20%，最低按揭貸款利率調整至有關的中國人民銀行基準利率的70%。就商用物業買家而言，銀行現時不准許就購買任何預售物業提供融資。商用物業買家的最低首期付款調高至購買價的50%，而最低貸款利率須至少較有關中國人民銀行基準利率高10%，而貸款年期則不得超過10年。倘按揭融資的供應或吸引力減少或受到限制，我們的潛在客戶可能未能購買我們的物業，因此對我們的業務、流動資金及經營業績可能造成重大不利影響。

依照行業慣例，我們向提供按揭貸款予我們的買家的銀行作出擔保，直至我們完成有關物業及個別物業所有權證已發給我們的買家，以及有關物業的按揭登記完成為止。倘法例、規例、政策及慣例改變為禁止物業發展商向提供按揭貸款予物業買家的銀行作

風險因素

出擔保，而該等銀行不接納由其他第三方作出的其他擔保，或倘市場無第三方可作出或願意作出該等擔保，則物業買家便可能更難於物業銷售及預售物業期間向銀行及其他財務機構取得按揭。此類融資困難可能導致我們的物業銷售及預售率顯著減少，對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

競爭激烈可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響

我們面對不少物業發展商的競爭。我們現有及潛在競爭對手包括中國的國有及私營發展商，以及香港的發展商。其中部分發展商的市場推廣、財務、技術或其他資源可能較我們優勝，並於若干市場上享有較大規模經濟效益、較佳知名度及建立更廣泛業務關係。物業發展商之間的競爭可能導致土地出讓金及原材料成本增加、優質建築承包商短缺、物業供應過剩致使物業價格下跌、進一步延遲發出政府批文及許可證，以及吸引或挽留具才能僱員的成本增加。此外，中國各地的住宅物業市場均受到多項其他因素影響，包括政策和規例、經濟狀況、銀行慣例及客戶意慾轉變。倘我們未能有效地競爭，可能對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的經營業績於不同期間可能重大變化

我們的經營業績可能由於若干因素發生重大變化，當中包括我們物業開發項目的時間表、我們銷售已開發物業的時間、我們的收益確認政策及任何如原材料成本的開支波動。我們開發物業的整體時間表及我們於任何特定期間可開發或完成的物業數目受到限制，此因收購土地、拆遷及重新安置及建築均需極大資金。銷售我們開發的物業受限於我們從事業務的地區的市場或經濟狀況以及潛在顧客對我們的物業的接受程度。按照我們的會計政策，我們於完成建造物業及將物業交付買家後確認收益，一般由預售開始後需時6至12個月。因此，於我們預售大型總建築面積的物業期間，倘預售物業並非於相同期間交付買家，我們未必能獲得相應高水平收益。此外，我們的業務取決於能否取得足夠原材料供應，及受限於原材料市價的波動。我們支付原材料的價格可能由於行業的需求增加、通脹、燃料及運輸成本高企及其他因素而增加。我們將繼續面對中期收益及溢利的重大波幅。因此，我們相信，對我們的經營業績作不同期間的比較，意義可能不及對有經常性收益的公司所作的相同比較。

環境損害的潛在責任可導致成本大幅增加

我們受多條有關保護健康及環境的法例及規例所規管。適用於某一項目發展地盤的特定環境法例及規例因地盤位置、其環境狀況、地盤目前及先前用途及任何毗鄰物業的

風險因素

性質及先前用途而異。遵守環境法例和規例可能使發展項目被延遲，招致重大費用，以及可能使在對環保事項敏感的地區的項目發展活動被禁止或受到重大限制。根據中國法例及規例，我們的項目於施工前須呈交有關的環境影響評估文件予相關政府當局審批。儘管迄今相關中國環保機構所作出的環境調查並未披露任何我們相信對業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響的環保違規事項，但該等調查可能尚涉及未為我們所知悉的重大環境責任。此外，我們的業務將可能會引致環保責任或我們可能須承擔承包商的營運所違反的任何環保法例及規例的責任。有關詳情請參閱本文件「業務—環保及安全事項」一節。

建築業務及物業發展業務須受到法定質量保證所規限

根據《建設工程質量管理條例》，中國所有物業發展公司必須就所建設或出售的物業提供若干質量保證。我們必須提供該等保證予我們的客戶。我們有時可能從我們所聘請興建物業項目的第三方承包商取得質量保證。倘我們根據提供的保證受到大量索償，或倘若我們未能就有關索償及時向第三方承包商取得賠償或甚至不能取得賠償，或倘若我們保留的保證金不足以抵銷質量保證項下的付款責任，我們可能就解決有關索償產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因此令我們的聲譽受損及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。

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

中國經濟於多方面與大部分發達國家存在差異，包括：

- 中國政府干預範疇及程度；
- 發展的速度及程度；
- 統一實施及執行法例；
- 資本投資的內容及控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

風險因素

中國經濟已由中央計劃經濟過渡至日漸以市場為主導的經濟。於過去約三十年，中國政府實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟。此外，中國政府仍透過政策措施在很大程度上監管各行各業和經濟。我們未能預料中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動會否對我們現有或未來業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府推行的許多經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致中國進一步調整改革措施。有關改進及調整過程不一定會對我們的營運及業務發展帶來積極影響。例如，中國政府過去曾實施多項措施，旨在減慢其認為中國經濟中若干過熱的環節，包括房地產行業。該等措施包括房地產行業限制若干項目的外商投資、提高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及透過增加銀行存款準備金對商業銀行放貸能力施加額外限制，以及提升住宅按揭限額及最低貸款利率。該等措施以及中國政府的未來行動及政策可能令整體經濟活動減少，因此對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

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

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制，並且在某些情況下控制外幣匯出中國。我們的業務主要以人民幣進行，而絕大部分收益及經營開支以人民幣計值。根據現時架構，我們的收入及資金來源主要來自中國附屬公司所派付的股息。

我們的投資選擇受到有關資本項目及經常項目外匯交易的中國規例所限制。根據現行中國外匯規例，經常項目的付款，包括利潤分派、支付利息及營運相關的開支，只要遵守若干程序規定，則毋須事先得得到有關外匯管理部門批准即可匯出外匯。然而，我們不能保證中國政府日後將不會採取進一步措施，限制經常項目項下的交易獲取外匯。資本項目交易的控制措施則更為嚴格。人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以支付資本項目開支須事先獲批准或進行登記。此外，我們與中國附屬公司之間轉撥的資金須向中國相關政府部門登記及取得的批准。舉例說，我們向我們中國項目公司授出任何貸款，不得超出我們的中國項目公司根據有關中國法規獲批的總投資額與各自註冊資本的差額，並

風險因素

須按程序向國家外匯管理局的當地派出機構登記。此外，我們向中國項目公司出資須向國家工商局的地方分局或其他相關地方部門登記。我們不能向閣下保證我們將可及時取得此等批准或最終將可取得此等登記。如我們未能取得該等批准，我們向中國項目公司作出股本出資或提供貸款或為其營運提供資金的能力，可能會受到不利影響，這可能不利影響該等公司的流動資金以及為其營運資金和擴充項目尋求資金的能力。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒布《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「國家外匯管理局通知」）。國家外匯管理局通知訂明（其中包括）：國家外匯管理局將不再(i)為於二零零七年六月一日或之後取得商務部或其地派出機構准證書及已於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外債登記或外匯結算申請手續及(ii)為於二零零七年六月一日或之後取得商務部或其地派出機構准證書但無於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外匯登記（或更改有關登記）或資本項目結算及出售外匯的申請手續。由於中國公司在未完成向國家外匯管理局登記外債前，不能向中國以外人士償還貸款或支付有關利息，該新通知實際上限制我們以貸款形式為中國附屬公司融資的能力。我們的中國法律顧問表示，國家外匯管理局通知亦限制外國物業發展商透過增加註冊資本而收取外資，亦限制外商成立新外資房地產企業的能力。倘外國物業發展商計劃透過增加現有公司註冊資本而獲取外資，或倘外商計劃成立新外資項目公司，有關註冊資本增加以及新公司的成立，必須由商務部的派出機構正式批准，並正式於商務部備案。倘未獲有關批准或備案，國家外匯管理局將不會辦理外匯登記（或更改有關登記）或透過資本項目結算及出售外匯的申請手續。我們在申請成立外商投資房地產企業前，必須首先訂立土地出讓合同，或倘我們透過現存的外商投資項目公司選擇開展一項房地產發展新項目，我們必須首先向相關的中國政府部門申請擴充該公司的業務範圍或營運規模。無論採取哪一種方式，我們必須向商務部備案，直至備案完成後我們才可將所得款項轉往中國進行本文件擬進行的物業發展。我們未能向閣下保證此過程所需的時間，或投資批文及商務部的備案是否成功。倘未能取得該等政府批文及備案，或批文或備案過程出現重大延誤，我們的發展計劃將遭到不利影響。倘房地產發展商未能從國家外匯管理局取得人民幣兌換外匯的批准以供用於任何上述目的，可能對其資本開支計劃、業績及財務狀況造成重大不利影響。

於二零零八年六月十五日，商務部發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，商務部委託其省級部門核實外商投資房地產企業的存檔資料。通知規定，成立（包括增加註冊資本）外商投資房地產企業須遵守一間項目公司只可從事一項經審批的房地產項目的原則。此外，國家外匯管理局於二零零八年八月頒布關於管理外資

風險因素

企業的外匯資本出資兌換為人民幣的通知。根據該通知，由外匯資本出資兌換的人民幣，只可用於該外資公司獲批的業務範圍，不得用作國內股本投資或收購，除非獲中國法規批准的情況下則作別論。因此，我們可能不能增加旗下項目公司或被投資公司的出資額並其後將該等資本出資兌換為人民幣以進行股本投資或於中國進行收購。此等對我們與我們的中國附屬公司之間的資金流量的限制，影響我們對瞬息萬變的市場狀況及時作出反應的能力及我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息或支付其他款項，或償還以外幣計值債務的能力。

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

人民幣的價值很大程度上視乎中國內地及國際經濟、金融、政治發展及中國政府政策，以及當地及國際市場的供求。截至二零零四年止十年，人民幣兌外幣(包括美元和港元)是根據中國人民銀行經考慮前一日中國銀行同業外匯市場以及全球金融市場當時的匯率所訂定及每日頒布的匯率換算。二零零五年七月前，人民幣兌美元的官方匯率大致穩定。二零零五年七月二十一日，中國人民銀行參考一籃子外幣(包括美元)而重估人民幣價值，人民幣因此於該日升值超過2%。自此以後，中國人民銀行容許官方人民幣匯率按一籃子外幣而浮動，於去年，人民幣升值近10%。人民幣兌換美元或任何其他外幣的匯率可能會大幅波動。由於我們的收入及溢利以人民幣計值，人民幣升值會增加我們的附屬公司所派付以外幣計值股息及其他分派的價值。相反，人民幣貶值將降低我們的附屬公司所派付以外幣計值股息及其他分派的價值。由於我們需要將人民幣兌換為外幣以支付外幣債項，人民幣價值的波動亦將影響我們以人民幣計值的外幣債務金額。

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

於二零零七年三月，全國人民代表大會頒布《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，並於二零零八年一月一日起生效。新稅法規定，除符合若干有限特殊情況外，所有內資企業及外資企業將按統一所得稅率25%繳稅。根據新稅法，享有低於25%企業所得稅率的企業可繼續享有較低稅率，並於二零零八年一月一日起五年內逐步過渡至新稅率。例如，於深圳經濟特區成立的公司於二零零八年一月一日前須按稅率15%繳納中國企業所得稅，並獲許可於延長的五年內直至二零一二年底前逐步過渡至新稅率制度，其後將須統一按25%稅率繳稅。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們已繳付分別人民幣36,100,000元、人民

風險因素

幣96,500,000元、及人民幣128,800,000元及人民幣150,900,000元的企業所得稅。日後，由於我們將於現時享有稅務優惠的深圳經濟特區境外發展大量物業，因此我們的稅務責任可能大幅增加。

我們是一間控股公司，財務上須依賴附屬公司作出的分派，我們的業務主要透過中國附屬公司進行。於二零零七年十二月三十一日之前，外商投資企業向外國投資者派付的股息，例如我們的中國附屬公司向我們派付的股息，均獲豁免繳納中國預扣稅。新稅法及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(連同新稅法合稱為「該等新稅法」)於二零零八年一月一日生效，規定支付予外國投資者的股息將須按稅率10%繳納預扣稅。根據二零零六年八月二十一日訂立的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，其適用於香港於二零零七年四月一日或之後開始的任何應課稅年度產生的收入；亦適用於中國於二零零七年一月一日或之後開始的任何年度。於香港註冊成立的公司，倘於分派之時持有其特定中國附屬公司的25%權益或以上，將須根據其向該中國附屬公司收取的股息按稅率5%繳納預扣稅；或倘其當時持有該附屬公司少於25%權益，則須按稅率10%繳納預扣稅。

此外，根據該等新稅法，根據中國境外司法權區法例成立的企業，而其「實際管理機構」位於中國，均可能被視為中國居民企業，因此須按稅率25%就其全球收入繳付中國企業所得稅。該等新稅法規定，企業的「實際管理機構」指可對企業的生產、僱員、賬冊及物業行使重大及整體管理及控制的組織。倘我們的管理層隊伍成員大部分繼續駐於中國，我們可能被視為中國居民企業，因此須按稅率25%就全球收入繳付中國企業所得稅。倘我們的中國附屬公司須繳付預扣稅或我們根據該等新稅法成為中國居民企業，我們的盈利能力及現金流量可能造成重大不利影響。

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

根據該等新稅法，由二零零八年一月一日起，就從中國賺取的盈利產生的股息而言，我們向「非居民企業」支付的股息的適用中國所得稅率為10%，只要該「非居民企業」投資者並非在中國成立或並無在中國擁有營業地點，或即使在中國成立或在中國擁有營業地點，有關的收入須為並非實際上與該中國成立的業務或中國營業地點有關。同樣地，該等投資者轉讓股份所變現的任何收益如被視為來自中國境內的收入來源，亦須按10%的稅率繳納中國企業所得稅。由於不能確定我們會否被視為中國「居民企業」，所以我們不能確定支付予我們境外投資者的股息或我們境外投資者可能從轉讓我們股份變現的收益，是否將被視為來自中國境內的收入及須繳納中國稅項。如新稅法規定我們向作為「非居民企業」的境外股東支付的股息須預扣中國所得稅，或如閣下須就轉讓我們的股份支付中國

風險因素

所得稅，閣下於我們的股份的投資價值可能受到重大不利影響。現時不清楚如果我們被視為一名中國「居民企業」，我們股份的持有人是否可享有中國與其他國家或地區簽訂的所得稅條約或協議的利益。

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

二零零五年十月，國家外匯管理局發佈了《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，並於二零零五年十一月一日生效。該通知要求中國居民（包括實體及自然人）於成立或控制任何中國境外的公司（稱為「境外特殊目的公司」）以收購中國公司的任何資產或股本權益及在海外籌集資金前，須向當地的外匯管理局分局辦理登記。此外，中國居民如為境外特殊目的公司的股東，須就該境外特殊目的公司涉及的任何資本增減、股份轉讓、合併、分立、股本投資或以位於中國的資產增設任何擔保權益，向當地外匯管理局分局辦理更新其外匯登記。如未能按照上述規定向外匯管理局辦理登記及更新登記，則該境外特殊目的公司的中國附屬公司的外匯活動將受到限制，包括增加已註冊資本、支付股息及其他分派或向境外特殊目的公司支付款項及來自境外實體的資本流入。倘未能遵照有關規定，按照中國外匯行政法規，該境外特殊目的公司的中國居民或中國附屬公司亦可能因逃避適用外匯限制而須面臨處分。

如國家外匯管理局於日後頒布說明或法規，要求我們的實益擁有人（彼為香港永久居民）遵守上述的登記程序及更新的規定，倘我們的實益擁有人不能或無法遵守該等程序，彼等可能因此面臨罰款及法律處分，亦可能對我們的業務營運，尤其對我們中國的附屬公司以外幣匯款的能力造成重大不利影響。

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

我們的核心業務在中國進行，並受中國法律及法規監管。我們的主要營運附屬公司均位於中國，及受中國法律及法規所規限。中國法律制度為以成文法為基礎的民法制度，過往法院裁決的先例價值較低，並僅可作參考用途。此外，由於中國的成文法通常為原則主導，需由執行機構作出詳細詮釋以進一步應用及執行有關法例。由一九七九年，中國立法機關制定有關經濟事宜（例如外商投資、公司組織及管治、商業交易、稅務及貿易）的法律及法規，從而發展全面的商業法（包括有關物業擁有權及發展的法律）體系。然而，由於該等法律及法規的發展未臻完善，以及鑑於已頒布案例的數量有限及法庭以往判決並無約束力，中國法律及法規的詮釋將涉及某程度的不確定因素。視乎政府機關

風險因素

或如何向有關機關作出申請或事件如何向有關機關呈列的情況而定，競爭對手可能獲得較我們有利的法律及法規詮釋。此外，於中國的任何訴訟可能維持一段長時間，並產生大量費用，令資源及管理層注意力分散。該等不明朗因素可能限制境外投資者（包括閣下）的法律保障。

非典疫症再次爆發或其他疫症如甲型流感(H1N1)及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

中國若干地區（包括我們經營業務的城市）容易受到疫症如嚴重急性呼吸道綜合症（或稱非典）以及地震、水災及其他天災後瘟疫爆發的影響。過去疫症的爆發（視其爆發規模而定）均對中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。於中國特別是我們經營業務的地區再次爆發非典疫症，或爆發任何其他疫症如甲型流感(H1N1)及H5N1禽流感或於天災後爆發疫症，可能引致我們的物業發展項目、銷售及市場推廣出現重大的混亂，並因而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利的影響。

董事

董事

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
執行董事		
郭英成	香港 南區 貝沙灣 8座 45樓A室	中國
郭英智	香港 薄扶林道89號 寶翠園 8座 33樓F室	中國
孫越南	中國 廣東省深圳市 羅湖區 太白路 百仕達三期 E座20樓	中國
葉劍生	中國 廣東省深圳市 羅湖區 蓮塘 鵬興花園 62座1402室	中國
陳耿賢	中國 廣東省深圳市 龍崗區 可園 5座B-707室	中國
金潔	香港中環 皇后大道中268號 荷李活華庭 B座 16樓A室	加拿大
獨立非執行董事		
張儀昭	中國 廣東省廣州市 芳村大道東60號 902室	加拿大

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。

董事

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
饒永	中國 廣東省深圳市 濱河路5022號 A座7樓	中國
霍義禹	香港 貝沙灣道38號 貝沙灣 南岸2座38樓B室	澳洲

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心3306室
香港主要營業地點	香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期20樓 2001室
公司秘書	張鴻光，AICPA
授權代表	郭英成 香港南區 貝沙灣8座 45樓A至B室 張鴻光 香港 九龍 九龍塘 義德道17號 獵苑A1室
審核委員會	饒永(主席) 張儀昭(成員) 霍義禹(成員)
薪酬委員會	郭英成(主席) 饒永(成員) 張儀昭(成員) 霍義禹(成員)
提名委員會	郭英成(主席) 饒永(成員) 張儀昭(成員) 霍義禹(成員)

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。

公司資料

主要往來銀行

中國銀行深圳市分行

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P.O. Box 609

Grand Cayman KYI-1107

Cayman Islands

行業概覽

本節以下載列的資料及統計數字部分摘錄及取材自多份政府官方刊物。我們相信，以下節資料乃來自有關資料的恰當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已經過合理審慎處理。我們並無理由懷疑有關資料為虛假或誤導，亦無理由懷疑有遺漏任何事實，致使有關資料為虛假或誤導。我們在摘錄、編撰及轉載有關資料及統計數字時已經過合理審慎處理，我們或我們任何聯屬公司或顧問概無獨立核實直接或間接取材自有關政府官方刊物的資料及統計數字，亦不就該等資料及統計數字的正確程度、準確程度、完整程度或公平程度作出任何聲明。該等資料及統計數字不一定與中國境內外編撰的其他資料及統計數字一致。此外，由於收集任何行業和經濟數據涉及的內在時差，本節所載的部分數據可能只代表收集該等資料當時的狀況，因此，閣下於評估本節所載的資料時，亦應考慮行業和中國經濟其後的變動。

中國的經濟概覽

中國自一九七零年代後期推行經濟改革以來，經濟顯著增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織（「世貿」），進一步加快中國經濟的改革步伐。

根據中國國家統計局的資料，中國的國內生產總值於二零零零年至二零零八年期間以複合年增長率約14.9%增長。於二零零八年，中國的國內生產總值增長9.0%，達人民幣30.067萬億元。根據國民經濟和社會發展第十一個五年規劃綱要，中國政府預期於二零零六年至二零一零年期間的國內生產總值年增長將達至約7.5%。下表載列中國在所示年度的若干個別經濟統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	9,921.5	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,386.8	21,087.1	24,661.9	30,067.0	14.9%
實質國內生產總值 增長率(%)	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	10.4	11.1	11.4	9.0	0.9%
人均國內生產總值 (人民幣元)	7,858.0	8,622.0	9,398.0	10,542.0	12,336.0	14,103.0	16,084.0	18,934.0	不適用 ⁽¹⁾	13.4% ⁽¹⁾

資料來源：二零零七年中國統計年鑒、中國國家統計局及二零零七年中國國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 二零零零年至二零零七年期間的複合年增長率。

(2) 未有數字提供。

行業概覽

與名義國內生產總值增長一致，中國城市家庭的人均可支配年收入由二零零零年的人民幣6,280元上升至二零零八年的人民幣15,781元，顯示中國各地城市家庭的購買力增加。下表說明中國城市家庭人均可支配年收入及人均儲蓄結餘。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年 增長率
城市家庭人均可支配年 收入(人民幣元).....	6,280	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	12.2%
人均儲蓄結餘 (人民幣元).....	5,077	5,780	6,766	8,018	9,197	10,787	12,293	17,621	不適用	19.5%

資料來源：二零零七年中國統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年中國國民經濟和社會發展統計公報

中國房地產業

於一九九零年代中國物業市場進行改革以前，中國房地產發展行業為國家中央計劃經濟的一部分。於一九九零年代，中國政府推出多項房屋改革措施，中國的房地產和住房業隨之開始轉型為以市場主導。主要房屋改革年表概述如下：

房屋改革年表

一九八八年	全國人民代表大會修訂全國憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九二年	開始在主要城市出售公共房屋
一九九四年	中國政府進一步實行改革及成立全面的僱主／職工住房公積金
一九九五年	中國政府頒布出售及預售房地產的法規，建立出售房地產的監管架構
一九九八年	廣東市政府頒布中國政府有關預售廣東省商品房屋的行政法規以廢除國家分配住房政策
一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至三十年
	中國政府將按揭融資上限由七成調升至八成
	中國政府落實二手市場出售房地產的程序

行業概覽

二零零零年	中國政府頒布規範工程項目的質量的法規，建立管理工程質量的架構
二零零一年	中國政府頒布有關出售商品房的法規
二零零二年	中國政府公布《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，規定作商業、旅遊、娛樂、商品房屋發展及其他營運用途的土地使用權只可以透過公開投標、拍賣或掛牌形式由政府授予 中國政府廢除中國內外銷房的並軌制度
二零零三年	中國政府公布規章加強房地產貸款的管理工作，以減低有關貸款的信貸及系統風險 國務院頒布房地產市場持續穩健發展的通告
二零零四年	國務院頒布通知，規定物業發展項目(可負擔的房屋除外)資本金比例應由20%提升至35% 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》 中國銀行業監督管理委員會頒布《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行對房地產融資的風險管理
二零零五年	中國政府制訂其他措施壓抑若干地區市場的投機活動，包括(其中包括)將首期的規定最低金額提高至總買價的30%、取消住房的優惠按揭利率、對購買後兩年內進行出售的物業徵收5%營業稅，以及禁止轉售未落成物業
二零零六年	中國政府實施額外土地供應、銀行融資及其他措施壓抑物業價格急速上升，鼓勵發展中低檔房屋及促進中國房地產行業健康發展

行業概覽

二零零七年 中國政府頒布法規調高年度土地使用稅，並向外資企業徵收有關土地使用稅

國土資源部頒布法規，除非及直至已繳付所有有關土地出讓合同所指之整幅土地之土地出讓金，否則不得發出土地使用權證。該法規有效阻止分期發行土地使用權證

二零零八年 國務院頒布《國務院關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)。該通知透過規定(其中包括)嚴格執行閒置土地的處置政策，加強有關閒置土地的現行政策。該通知亦重申不少於70%的住宅土地須用作發展廉租單位、中小套型單位、中低價單位及總建築面積少於90平方米的單位的規定。該通知確立了閒置土地的土地出讓金附加費，並授權國土資源部制定各種法規以落實該等附加費。

中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調金融機構應收緊若干項目的貸款的管理以及商業房地產信貸的管理，例如禁止向閒置兩年或以上的土地的房地產發展項目授出貸款。

有關中國房地產業的房屋改革及近期法規發展的詳情，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」。

影響中國物業市場的措施

自二零零四年起，中國政府致力減緩中國經濟增長速度以及達至平衡和可持續的經濟增長，因而採取了多項措施以控制貨幣供應、信貸提供量及固定資產投資。中國政府亦採取了措施遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加可負擔的房屋供應。為回應對物業投資規模增加的關注，中國政府已引進政策抑壓未來發展，包括：

- 限制每月按揭還款不多於個人貸款人每月收入的50%，並限制個人貸款人的所有每月償還借款金額不多於其每月收入的55%；
- 任何物業發展項目房地產發展商的規定最低資金比例由物業發展項目估計資金支出的20%增加至35%；

行業概覽

- 提高商業銀行必須持有存款的存款準備金率的要求，由7%增至14.0%至17.0%，有效減少銀行可供借貸的金額；及
- 收緊管制按揭借貸的規例，並限制新發展區域的審批。

於二零零五年四月，中國建設部及其他相關中國政府機關聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》及接連頒布的一系列新措施。該等措施旨在直接調控房地產業的增長，包括：

- 自二零零五年六月一日起，按所出售物業的持有年期及種類對售房收入徵收營業稅；
- 禁止轉售樓花；
- 最低借貸還款比例調升至總購買價的30%；
- 取消住宅房屋的優惠按揭利率；
- 對於出讓合同註明施工日期後一年仍未開發的土地，徵收土地閑置費用。土地閑置兩年或以上，則撤銷土地使用權；
- 撤銷未符合規劃許可證的工程；及
- 停止供應別墅類建築用地，以及嚴控高檔住宅物業建築用地。

於二零零六年五月，建設部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行及其他相關中國政府部門聯合發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。有關意見重申現行的措施及推行新的措施，以進一步壓抑大城市物業價格的急速上升，並促進中國物業市場良性發展。該等措施其中包括：

- 規定地方政府於任何年度的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價的中、小套型作為廉租物業；
- 除中國中央政府的直轄市以及省府，在特別情況下經建設部批准後可偏離有關比例外，於二零零六年六月一日或之後批准或興建的住宅項目建築面積，最少有70%是建築面積為90平方米以下的住宅單位，而於該日前已接獲項目批准但尚未獲得施工許可證的項目，則必須調整其規劃，以符合此項新規定；

行業概覽

- 由二零零六年六月一日起，對凡出售購買不足五年（於二零零五年六月初步實施時為兩年）的住宅物業產生的總銷售價值徵收營業稅，而倘該物業並不被視為一項普通住宅物業，則就購買日期五年後之物業售價與原購買價之差額，徵收營業稅；
- 自二零零六年六月一日起，在任何現存單位及所有未竣工單位之中，建築面積90平方米或以上住宅單位的最低首付金，由總購入價的20%調升至30%，建築面積為90平方米及以下的購作自用住宅單位首付金，須為總購入價的20%；及
- 禁止商業銀行向內部資金比率（以內部資金除以項目所需總項目資金計算）少於35%的物業發展商授出貸款，從而限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商授出或延長循環信用額度，並禁止商業銀行接受空置逾三年的商品房為按揭貸款抵押。

於二零零六年五月，國土資源部頒布《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知要求地方政府(1)必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應，(2)停止新別墅類項目的土地供應，以確保經濟適用房項目的土地供應，並嚴格執行適用於持有閒置土地的罰款及沒收閒置土地的法規，及(3)對非法用地進行全面調查，於二零零六年十月底以前將查處結果上報國土資源部。

於二零零六年七月，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該等意見載列境外機構或個人在中國投資非自用房地產的法規，包括：

- 境外機構或個人投資房地產，須申請設立外商投資房地產企業，並僅可按照核准的經營範圍從事業務；
- 外商投資房地產企業投資總額為10,000,000美元或以上的，註冊資本不得低於投資總額的50%；
- 新設立的外商投資房地產企業，僅可取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地出讓金後，可向有關部門遞交土地使用權證，領取批准證書和營業執照；

行業概覽

- 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，必須先經商務部或有關地方機關批核。境外投資者通過股權轉讓併購境內房地產企業，或收購合資經營企業中方股權的，須以自有資金一次性支付全部轉讓金；
- 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；
- 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及
- 境外機構在境內設立的分支、代表機構（外商投資房地產企業除外）和在境內工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在境內限購一定面積的自住商品房。

於二零零六年十二月，國家稅務總局頒布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於二零零七年二月一日起生效，並列明（其中包括）：(1)必須支付土地增值稅的情況；(2)計算應課稅溢利的方法；(3)識別可扣除成本的項目；(4)支付土地增值稅的時限；及(5)提呈文件的規定。該通知旨在更嚴格規管物業開發企業支付土地增值稅。該通知於二零零七年二月一日起生效，根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率向有關稅務機關清算其房地產發展項目有關土地增值稅繳款。倘物業符合以下任何一項規定，則必須支付土地增值稅：(1)房地產開發項目已竣工及售完；(2)整個未竣工兼未結清的開發項目已轉讓；或(3)有關項目的土地使用權已轉讓。

於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，規定：

- 嚴格管制外商投資中國房地產業的高檔物業；
- 於獲取成立外商投資房地產業企業的批准前須(i)先獲取土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)先訂立合約，以獲取土地使用權及房屋所有權證；

行業概覽

- 成立為外商投資企業的企業需於拓展房地產業的業務範疇前先獲取批准，而成立為房地產開發的外商投資企業需於拓展房地產的業務範疇前先獲取批准；
- 收購房地產企業及以返程投資於房地產業作外商投資須受嚴格監管。外國投資者不得透過改變實際的控制人士避開審批程序；
- 外商投資房地產業企業的合作方不得作定額投資回報擔保；
- 獲地方審批部門批准成立的外商投資房地產企業須即時透過地方審批當局向商務部備案；
- 倘外商投資房地產企業尚未提交商務部備案或未能通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算；
- 獲地方部門批准成立的外商投資房地產企業違反適用規則，(i)商務部須展開調查並進行懲罰及糾正，且(ii)外匯管理部門不得接受該等企業的外匯登記。

於二零零七年七月，國家外匯管理局頒布《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，表明將不會為於房地產行業的外商投資企業，處理於二零零七年六月一日之後經地方商務部批准及存檔於商務部的外債的登記或轉換。在中國的外匯監管制度下，中國公司不得償還任何貸款或利息予沒有在國家外匯管理局登記外債的中國境外人士。該通知能有效禁止以借貸的方式資助中國的附屬公司。請參閱本文件「風險因素 — 有關中國的風險 — 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」一節。

行業概覽

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及銀監會公布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步收緊商品房的按揭貸款，措施包括：

- 如買家於其第一項物業仍有未還貸款，買家於購置其第二套住宅物業的首期將增至最少40%，有關貸款的利息不得低於中國人民銀行的同類型及同期貸款的基準利率的110%；及
- 增加商品房例如辦公室及購物商場的首期，由購買價的40%增至50%。

該通知強調商業銀行不得借貸予已被國土資源及建設部門核實為屯積土地及樓宇的房地產開發商。此外，商業銀行亦禁止借貸予資金比例少於35%（所有人權益），或未能獲得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目。商業銀行亦不得接受閒置超過三年的商業物業作為貸款的抵押。原則上，商業銀行的物業發展貸款只能夠批予該商業銀行所在區域的項目。否則，商業銀行應在貸款借出前作出有效的風險管理措施和向中國的監管部門備案。

於二零零七年十二月五日，中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，澄清物業按揭貸款的條款須按家庭作計算基準，其中包括貸款人、其配偶及未成年子女。

於二零零八年一月三日，國務院頒布《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關收取額外土地出讓金、制訂土地優先使用規劃以及設立評估土地最佳用途的系統及其他措施。此通知促請全面有效地使用現有的建設用地及保育農地。該通知強調執行現行徵收閒置一年以上但兩年以內的土地的規定，訂明土地閒置費的徵費是土地出讓金的20%。該通知亦確立了閒置土地的土地出讓附加費，並授權國土資源部制定各種法規以落實執行該等附加費。此項通知進一步促請財務機構在辦理房地產開發商提交的貸款申請時，倘該房地產開發商於土地出讓合同內訂明的施工日期起計一年內未能(i)展開工程；(ii)未能完成地盤面積最少三分之一的開發進度；或(iii)未能注入總投資額最少25%的資金，則務必審慎行事。此通知訂明相關政府部門就有關規定制訂及發出進一步規則及法規。

二零零八年六月十八日，商務部刊發了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。據此，自二零零八年七月一日起，商務部委託省級分審閱外商投資於房地產業者所

行業概覽

提交的材料，檢查並確定此等材料是否合法、確實與準確。商務部將在收到省級分部正式完成並提交的備案表後將此等文件備案。

二零零八年七月二十九日，中國人民銀行與銀監會聯合刊發《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調金融機構應收緊管理若干項目的貸款，如建設項目、市政基建與工業用地項目及農村集體建設用地項目，並應收緊管理商業房地產的信貸。商業銀行被禁止向物業發展商提供貸款用於繳交土地出讓金，同時禁止向包括但不限於下列各項的物業項目提供貸款：

- 相關土地屬於《禁止用地項目目錄》的建築項目；
- 相關土地為擬發展作農村集體建設使用土地的物業發展項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的物業發展項目。

有關影響中國房地產市場的措施的其他資料，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」。

根據中國國家統計局的資料，於二零零零年至二零零八年期間，中國的城市化比率（即居於市區的人口比例）由36.2%增至45.7%，同期的城市人口由4.59億增至6.07億，複合年增長率為3.6%。

下表顯示中國於所示年度的中國城市化比率。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年 增長率
城市人口(百萬).....	459	481	502	524	543	562	577	594	607	3.6%
總人口(百萬).....	1,267	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	0.6%
城市化比率(%).....	36.2	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	3.0%
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元).....	6,280	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	12.2%

資料來源：二零零七年中國統計年鑒以及二零零七年和二零零八年中國國民經濟和社會發展統計公報

商品房銷售

價格趨升與強勁需求令中國房地產業持續向好。根據中國國家統計局的資料，於二零零八年在中國合共有5.85億平方米的總建築面積竣工，較二零零六年增長4.8%。

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。

行業概覽

下表載列有關所示年度內主要供求指標的若干資料。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年 增長率
房地產投資額 (人民幣十億元)	498.4	634.4	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.2	2,528.0	3,058.0	25.5%
已落成總建築面積 (百萬平方米)	251.0	298.7	349.8	414.6	424.6	534.2	558.3	582.4	585.0	11.2%
已售出總建築面積 (百萬平方米)	186.4	224.1	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	761.9	620.9	16.2%
已售出住宅建築面積 (百萬平方米)	165.7	199.4	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	691.0	558.9	16.4%
物業每平方米平均價格 (人民幣元)	2,112.0	2,170.0	2,250.0	2,359.0	2,778.0	3,168.0	3,367.0	3,864.0	不適用 ⁽¹⁾	9.0% ⁽²⁾
住宅物業每平方米平均價格 (人民幣元)	1,948.0	2,017.0	2,092.0	2,197.0	2,608.0	2,937.0	3,119.0	3,645.0	不適用 ⁽¹⁾	9.4% ⁽²⁾

資料來源：二零零七年和二零零八年中國統計年鑒、中國國家統計局，以及二零零七年和二零零八年中國國民經濟和社會發展統計公報

附註：

- (1) 未有數字提供。
- (2) 二零零零年至二零零七年期間的複合年增長率。

中國房地產價格亦於二零零零年至二零零八年間有所上升。根據中國國家統計局資料，整體物業市場(包括商業(其中包括零售、辦公室及酒店物業)及住宅物業)的每平方米平均價格由二零零零年的每平方米人民幣2,112元上升至二零零七年的每平方米人民幣3,864元，複合年增長率為9.0%。

房地產收益

中國從銷售房地產獲得的收益上升，顯示中國的房地產業發展向好。根據二零零七年中國統計年鑒，中國從商品房銷售獲得的總收益由二零零零年約人民幣3,935億元，增加至二零零六年約人民幣20,826億元。中國已售出的總建築面積由二零零零年約1.864億平方米，增加至二零零八年約6.209億平方米。

行業概覽

廣東省的房地產市場

廣東省位於中國的南部，總面積約為18萬平方公里。於二零零八年，廣東省人口約為9,500萬。廣東省的實質國內生產總值的增長率超出過去十年各年的全國性增長率，而其人均國內生產總值亦遠超全國的平均數字。下按載列所示期間廣東省經挑選的經濟數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,074.1	1,203.9	1,350.24	1,584.5	1,886.5	2,236.7	2,620.4	3,067.4	3,569.7
國內生產總值的增長率(%)	11.5	10.5	12.4	14.8	14.8	13.8	14.6	14.5	10.1
人均國內生產總值(人民幣元)	12,736	13,852	15,365	17,798	20,876	24,438	28,332	32,723	37,588
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	9,762	10,415	11,137	12,380	13,628	14,970	16,016	17,699	19,733

資料來源：二零零七年和二零零八年廣東統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年廣東省國民經濟和社會發展統計公報

根據二零零八年廣東省國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，廣東省已竣工物業的總建築面積為4,360萬平方米，其中3,480萬平方米為住宅物業。已售商品房的總建築面積為4,820萬平方米，其中4,380萬平方米為住宅物業。

深圳的房地產市場

深圳是中國首個經濟特區，總面積約1,953平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約860萬。深圳的國內生產總值於二零零八年達至約人民幣7,807億元。於二零零八年，深圳的人均國內生產總值為人民幣89,814元。下表載列深圳在所示期間的經挑選的統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	218.7	248.2	297.0	258.6	428.2	495.1	581.4	676.5	780.7
國內生產總值增長率(%)	15.7	14.3	15.8	19.2	19.2	15.0	16.6	14.7	12.1
人均國內生產總值(人民幣元)	32,800	34,822	40,369	47,029	54,236	60,801	69,450	79,221	89,814
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	20,906	22,760	24,941	25,936	27,596	21,494	22,567	24,871	26,729

資料來源：二零零七年和二零零八年廣東統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年深圳市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

廣州的房地產市場

廣州位於珠江三角洲地區的南部，為廣東省的省會，總面積約7,434平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約1,020萬。於二零零七年至二零零八年，廣州的人口增加136,200人，增加約1.4%。以國內生產總值計算，於二零零五年，廣州是中國第三大城市。於二零零八年，廣州的名義國內生產總值約達人民幣8,216億元，而實質國內生產總值於二零零八年間則上升約12.3%。

下表載列廣州在所示年度的經挑選的經濟統計數據的若干資料：

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	249.3	284.2	320.4	375.9	445.1	515.4	607.3	705.1	821.6
國內生產總值增長率(%)	13.4	12.7	13.2	15.2	15.0	12.9	14.8	14.5	12.3
人均國內生產總值(人民幣元)	25,626	28,537	32,339	38,398	45,906	53,809	63,100	71,808	不適用 ⁽¹⁾
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	13,967	14,694	13,380	15,003	16,884	18,287	19,851	22,469	25,317

資料來源：二零零六年廣州統計年鑒、二零零七年廣州統計年鑒，以及二零零七年廣州國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

隨著廣州經濟和人口的增長，廣州近年對房屋的需求呈上升的趨勢。根據廣東省統計局的資料，廣州市於二零零七年的物業投資總額(包括住宅及非住宅物業)約達人民幣704億元，而住宅物業投資總額約達人民幣413億元，較二零零零年約人民幣325億元增加約27.1%。

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。

行業概覽

根據廣東省統計局的資料，廣州於二零零六年的已竣工住宅物業總建築面積約為770萬平方米。於二零零六年，廣州的已售住宅總建築面積約為11,600,000平方米，較二零零六年增加約2.7%。廣州於二零零六年的住宅物業每平方米平均售價約為人民幣6,129元，較二零零五年增幅約21.6%。下表載列廣州房地產市場於所示期間的主要統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
竣工建築面積(百萬平方米).....	7.0	6.7	8.7	9.0	8.0	8.0	7.7	不適用 ⁽¹⁾
已售建築面積(百萬平方米).....	5.1	5.1	11.0	12.3	12.7	11.3	11.6	不適用 ⁽¹⁾
住宅物業每平方米平均價格(人民幣元).....	3,980	不適用	3,943	3,967	4,438	5,041	6,129	不適用 ⁽¹⁾
收益(人民幣十億元).....	20.2	23.8	41.8	48.8	56.2	57.0	71.1	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：二零零七年廣東統計年鑒、二零零一年至二零零六年廣州統計年鑒。

附註：

(1) 未有數字提供。

惠州的房地產市場

惠州位於廣東省的東南部，總面積約11,158平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約390萬。於二零零八年，惠州的國內生產總值約達人民幣1,290億元，人均國內生產總值約為人民幣33,077元。下表載列惠州在所示期間經挑選的統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元).....	43.9	47.9	52.7	58.6	66.6	90.3	93.3	110.5	129.0
國內生產總值增長率(%).....	11.3	9.5	10.7	12.2	15.1	15.8	16.3	17.4	11.5
人均國內生產總值(人民幣元).....	13,877	14,590	15,529	16,860	19,189	21,896	24,996	28,945	33,077
城市家庭人均可支配收入(人民幣元).....	9,825	10,014	10,691	12,673	13,822	14,884	15,991	17,310	19,481

資料來源：二零零五年惠州統計年鑒、二零零六年惠州市國民經濟和社會發展統計公報，以及二零零七年和二零零八年惠州市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

根據惠州市統計局的資料，惠州於二零零八年的已售住宅總建築面積約為300萬平方米，較二零零七年下降約24.2%。每平方米平均售價由二零零六年人民幣2,976元，增加至二零零八年人民幣4,121元，升幅約為38.5%。銷售額由二零零五年約人民幣29億元，增加至二零零六年約人民幣76億元，升幅超過157.6%。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
竣工建築面積(平方米).....	494,905	434,725	678,958	865,313	773,041	1,100,985	1,730,154	2,131,000	2,428,000
已售建築面積(平方米).....	456,977	419,529	529,864	818,804	912,597	1,320,973	2,547,081	3,906,000	2,959,000
住宅物業每平方米平均價格(人民幣元).....	1,659	1,683	1,992	1,836	2,076	2,227	2,976	3,998	4,121
收益(人民幣百萬元).....	758	706	1,055	1,504	1,894	2,942	7,580	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：二零零一年至二零零六年惠州統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年惠州市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

東莞的房地產市場

東莞位於廣東省的中東部，總面積約2,465平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約170萬。於二零零八年，東莞的國內生產總值約達人民幣3,703億元，而人均國內生產總值約為人民幣53,285元。下表載列東莞在所示期間的經挑選的統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元).....	82.0	99.2	118.7	145.3	180.6	218.2	262.7	315.1	370.3
國內生產總值增長率(%).....	19.7	19.9	20.5	20.5	21.0	19.4	19.2	18.1	14.0
人均國內生產總值(人民幣元).....	13,679	15,268	18,131	22,174	27,554	33,263	39,468	46,014	53,285
城市家庭人均可支配收入(人民幣元).....	14,142	16,938	16,949	18,471	20,526	22,882	25,320	27,025	30,275

資料來源：二零零七年東莞統計年鑒、二零零一年至二零零六年東莞統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年東莞市國民經濟和社會發展統計公報

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。

行業概覽

根據二零零七年東莞市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，東莞的已售住宅總建築面積約為510萬平方米，較二零零七年減少約5.6%。銷售值由二零零七年的人民幣274億元減少2.3%至二零零八年約人民幣267億元。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
竣工建築面積(百萬平方米).....	0.8	1.0	1.2	2.2	1.5	1.2	1.1	1.4	1.0
已售建築面積(百萬平方米).....	0.5	0.7	0.8	1.4	1.4	3.0	3.5	5.4	5.1
住宅物業每平方米平均價格(人民幣元).....	2,215	2,512	2,906	3,341	3,297	不適用	4,137	5,068	5,241
收益(人民幣百萬元).....	1,130	1,777	2,407	4,741	4,695	不適用	14,604	27,367	26,731

資料來源：二零零一年、二零零二年、二零零四年、二零零六年東莞統計年鑒，以及二零零六年、二零零七年和二零零八年東莞市國民經濟和社會發展統計公報

珠海的房地產市場

珠海是廣東省的其中一個經濟特區，總面積約為1,687.8平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約150萬。於二零零八年，珠海的國內生產總值約達人民幣992億元，而人均國內生產總值約為人民幣67,591元。下表載列珠海在所示期間經挑選的統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元).....	33.1	36.8	40.9	47.7	55.2	63.5	74.7	88.7	99.2
國內生產總值增長率(%).....	12.0	12.1	12.4	17.5	14.2	13.4	16.4	16.5	9.0
人均國內生產總值(人民幣元).....	27,693	29,222	31,457	35,781	40,311	45,284	52,185	61,071	67,591
城市家庭人均可支配收入(人民幣元).....	15,110	15,879	15,320	16,602	18,347	18,908	17,671	19,290	20,949

資料來源：二零零七年珠海統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年珠海市國民經濟和社會發展統計公報

根據二零零八年珠海市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，珠海的已售住宅總建築面積約為170萬平方米，銷售額為人民幣122億元。

行業概覽

四川省房地產市場

成都的房地產市場

成都是四川省的省會，位於成渝地區。成都的總面積約為12,390平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約1,130萬。成都的實質國內生產總值於二零零八年增長12.1%，達人民幣3,901億元。於二零零零年至二零零八年期間，成都的全年人均可支配收入以平均每年10.0%的增長率增加。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	115.7	132.2	148.9	170.5	203.1	237.1	275.0	332.4	390.1
實質國內生產總值增長率(%)	不適用 ⁽¹⁾	12.8	13.1	13.0	13.6	13.5	13.8	15.3	12.1
人均國內生產總值(人民幣元)	11,471	13,004	14,536	16,454	19,304	22,139	25,171	26,527	30,855

資料來源：二零零七年成都統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年成都市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

根據二零零八年成都市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，成都的已售住宅總建築面積約為1,270萬平方米，較二零零七年減少43.2%。住宅物業每平方米平均售價由二零零零年約人民幣1,608元，增加至二零零七年的約人民幣4,195元，升幅約為160.9%。住宅物業銷售值由二零零零年約人民幣64億元，增加880%至二零零八年約人民幣627億元，複合年增長率為33.0%。

湖南省的房地產市場

長沙的房地產市場

長沙是湖南省的省會，位於華中地區。於二零零八年，長沙的人口約為660萬。於二零零八年，長沙的國內生產總值約達人民幣3,001億元，人均國內生產總值約為人民幣45,765元。

下表載列長沙在所示年度經挑選的經濟統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	65.6	72.8	81.3	92.8	110.9	152.0	179.1	219.0	300.1
國內生產總值增長率(%)	11.3	12.1	12.7	14.0	14.8	14.9	14.8	16.0	15.1
人均國內生產總值(人民幣元)	11,262	12,436	13,747	15,506	18,296	23,968	27,982	33,711	45,765
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	7,985	8,704	9,021	9,933	11,021	12,434	13,924	16,153	18,282

資料來源：二零零零年至二零零八年長沙市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

根據二零零七年長沙市國民經濟和社會發展統計公報的資料，長沙於二零零七年的已竣工物業總建築面積約為3,050萬平方米，較二零零六年增加約8.3%。於二零零八年已出售的商品房總面積約為820萬平方米。

上海的房地產市場

上海位於中國的東部，總面積約為6,341平方公里。於二零零八年，上海的人口約為1,890萬。下表載列上海於所示期間經挑選的經濟數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	477	521	574	669	807	916	1,037	1,200	1,370
國內生產總值的增長率(%)	11.0	10.5	11.3	12.3	14.2	11.1	12.0	13.3	9.7
人均國內生產總值(人民幣元)	36,217	39,340	43,143	50,032	59,928	67,565	75,990	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	11,718	12,883	13,250	14,867	16,683	18,645	20,668	23,623	26,675

資料來源：二零零七年上海統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年上海市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

根據二零零八年上海市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，上海已竣工物業的總建築面積為3,830萬平方米。已出售的商品房總面積為2,296萬平方米，其中1,970萬平方米為住宅物業。總銷售收益約為人民幣1,895億元，其中約人民幣1,610億元來自銷售住宅物業。二零零七年上海商品房及住宅物業每平方米的平均售價分別為人民幣2,522元及人民幣2,301元。

瀋陽的房地產市場

瀋陽位於中國東北部的遼寧省，面積約為12,980平方公里。於二零零七年，瀋陽的人口約為710萬。下表載列瀋陽在所示年度經挑選的經濟統計數據。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	107	117	133	150	177	208	252	307
國內生產總值的增長率(%)	10.3	10.1	13.1	14.2	15.5	16.0	16.7	17.7
人均國內生產總值(人民幣元)	15,666	17,992	19,242	21,798	25,640	29,935	35,940	43,499
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	5,850	6,386	7,050	7,961	8,924	10,098	11,651	14,616

資料來源：二零零三年瀋陽統計年鑒、二零零五年瀋陽統計年鑒、二零零六年瀋陽統計年鑒，以及二零零七年瀋陽市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

根據二零零七年瀋陽市國民經濟和社會發展統計公報的資料，瀋陽於二零零七年的已竣工物業的總建築面積為1,290萬平方米。已出售的商品房總面積為1,460萬平方米，其中1,360萬平方米為住宅物業。總銷售收益約為人民幣539億元，其中約人民幣479億元來自銷售住宅物業。於二零零七年，瀋陽的商品房和住宅物業每平方米平均售價分別為人民幣3,689元及人民幣3,525元。

競爭及優勢

我們相信，珠江三角洲地區的物業市場高度分散。有關競爭的更多資料，請參閱本文件「業務 — 競爭」一節。縱有來自其他中國房地產開發商的競爭，我們相信本身擁有若干競爭優勢。有關我們的競爭優勢的其他資料，請參閱本文件「業務 — 我們的競爭優勢」。

歷史、重組與集團架構

歷史及發展

我們的集團由郭氏家族所創辦。我們的起源可追溯至於一九九九年六月成立的深圳佳兆業地產，其於深圳從事住宅物業開發。桂芳園是我們首個住宅物業開發項目，由郭氏家族的家族資金及銀行貸款作資金來源。桂芳園的總地盤面積約為160,514平方米，總建築面積約為580,135平方米，桂芳園第一期於二零零零年九月公開發售。可園是我們的第二個住宅物業開發項目，乃總地盤面積約185,724平方米、總建築面積約775,299平方米的綜合住宅建築物。該項目第一期已於二零零四年六月公開發售。於二零零五年十一月，我們亦開始發展爛尾樓物業深圳佳兆業中心。此為我們的首個住宅兼商業綜合開發項目。深圳佳兆業中心於二零零六年八月落成。

除自二零零零年起於深圳發展業務外，我們亦已拓展至中國的其他地區。於二零零四年九月，我們成立東莞佳兆業房地產，於二零零六年七月成立成都佳兆業房地產，於二零零七年一月成立珠海展大及惠州佳兆業房地產，於二零零七年五月成立四川佳兆業置業及於二零零七年八月成立湖南佳兆業房地產，從而分別於東莞、廣州、成都、珠海、惠州、四川及湖南市場從事項目開發業務。此外，我們分別於二零零八年一月及二零零八年二月完成收購上海新灣及江陰泰昌，又於二零零八年四月收購惠州華盛，於二零零八年五月收購惠州金湖遊樂園、於二零零八年五月收購惠州金湖渡假村，以及於二零零九年五月收購深圳金沙灣。

為擴充我們於中國的物業開發項目，我們於二零零五年十二月至二零零九年九月期間亦已向獨立第三方收購13間項目公司的控股權益，該等項目公司擁有13個相關項目的權益，包括廣州金貿、香瑞園、錦城山莊、惠州佳兆業中心、南澳康保、上品雅園、李朗路、麗晶港、雙流、豐隆中心、江陰水岸新都、上海珊瑚灣雅園及潼湖。有關該等項目的進一步資料，請參閱本文件「業務－我們的物業發展項目概況」。有關該等項目公司的進一步收購事項，亦請參閱本文件「歷史、重組與集團架構－重組－收購若干項目公司的控股權益」一節。

於二零零九年九月三十日，我們於深圳、東莞、廣州、惠州、珠海、成都、長沙、上海及江陰分別擁有十一個、四個、三個、五個、一個、三個、一個、一個及兩個已開發、正在開發或持有作未來開發的項目，而我們的業務亦已擴充至包括用作或將用作公寓、別墅、辦公室、酒店、零售店舖及服務式住宅的項目。

於往績期間，我們的集團由深圳佳兆業地產轄下一支核心管理隊伍中央管理（「核心管理隊」）。核心管理隊由(i)郭英成先生、郭英智先生及孫越南先生（上述各人於往績期間前後一直參與本集團的管理）及(ii)韓振捷先生及葉劍生先生（上述各人乃於往績期內獲聘，於本集團擴充業務時可補充並提高核心管理隊的功能）組成。有關核心管理隊各成員相關的職責，請參看本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。我們根據業務事項為核心

歷史、重組與集團架構

管理團隊和指定管理人員制定一套授權手冊。核心管理隊專責制定整體策略及審批營運附屬公司的週年業務計劃，確保我們的業務運作適當地計劃、授權、進行及得到監管。核心管理隊已將營運責任委派予深圳、珠海、廣州、東莞、成都、上海、江陰、惠州及長沙的當地管理團隊，北京及瀋陽的營運附屬公司並未開始運作，故在此兩個城市並無成立當地的管理團隊。該等當地管理團隊負責履行核心管理隊作出的決策，並依照核心管理隊的指引在有關城市進行日常營運。該等營運附屬公司董事或法律代表獲提名擔任非行政的角色（如按照中國法律及法規遵守向政府申請及申報的規定）。除(i)孫越南先生（為惠東縣東升、惠州華盛、惠州金湖遊樂園、惠州金湖渡假村、惠州佳兆業基建、惠州佳兆業道路、惠州佳兆業科技、湖南佳兆業房地產、湖南佳兆業置業、深圳萬裕華及惠州佳兆業湯泉的董事）；(ii)郭英智先生（豐隆集團的董事）及(iii)呂岳輝先生（為惠東縣東升、惠州佳兆業道路、惠州佳兆業基建、惠州佳兆業科技、豐隆集團、惠州佳兆業湯泉、惠州華盛、惠州金湖遊樂園、惠州金湖渡假村、惠東縣佳兆業、惠州燦榮、惠州金湖、惠州佳兆業房地產、惠州緯通、博羅佳兆業房地產及博羅佳兆業置業的董事）外，董事或法律代表並非委任以參與相關營運附屬公司的日常運作。日常業務乃由有關城市的管理團隊負責。有關營運附屬公司的一切相關事務均向核心管理隊匯報，而核心管理隊就相關營運附屬公司的重大事項作出的決定為最終的決定。我們於各個城市的營運附屬公司的董事會及當地管理團隊實際上按照郭英成先生及郭英智先生的指引行事，彼等透過對核心管理隊其他成員的最終決策權，從而對我們於各個城市的營運附屬公司的董事會及管理團隊會行使絕對控制權。

以下為我們至今公司及營運發展歷史上的重要里程碑：

- 一九九九年 • 深圳佳兆業地產於深圳創立。
- 二零零零年 • 桂芳園第一期公開發售。
- 二零零一年 • 桂芳園獲深圳特區報業集團評為「深圳十大明星樓盤」之一。
- 二零零二年 • 我們獲深圳企業評價協會根據聲譽、發展潛力及品牌知名度等因素列為「深圳房地產行業十強企業」之一。

歷史、重組與集團架構

- 二零零四年
- 我們開始發展可園。
 - 我們獲中國城市土地運營博覽會組委會根據多家報社（包括《廣州日報》、《深圳特區報》及《北京青年報》）的評價，列為「中國城市運營商50強」之一。
 - 可園第一期公開發售。
 - 我們的可園項目榮獲二零零四年「建築設計金獎」。
 - 東莞佳兆業房地產成立，從事東莞市項目開發。
- 二零零五年
- 重建及翻新現名「深圳佳兆業中心」的爛尾樓物業，為我們的首個商住綜合開發項目，於二零零六年八月落成。
 - 我們亦翻新廣州的一項爛尾樓物業廣州金貿項目。
 - 我們獲中國房地產Top 10研究組根據競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，列為「中國本地房地產品牌十強」之一。
- 二零零六年
- 我們透過成立成都佳兆業房地產，從事成都市的物業開發，將業務拓展至四川省。
 - 我們榮獲中國房地產Top 10研究組根據競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，列為華南地區「中國房地產最具價值十大品牌」。
- 二零零七年
- 透過成立珠海展大、惠州佳兆業房地產及湖南佳兆業房地產，分別於各發展所在地從事開發項目，將我們的業務拓展至珠海、惠州及湖南。
 - 我們名列深圳市國土資源和房屋管理局網站公佈的深圳房地產企業實力排行榜的十強房地產發展商之一。
 - 根據重組重整企業架構後，本公司註冊成立以作為本集團所有股權的控股公司。
 - 本公司向借款人及貸款投資者發行認股權證，以及向投資者股東發行新股份，詳情載於本節「策略投資」一段。

歷史、重組與集團架構

- 二零零八年
- 我們榮獲中國房地產Top 10研究組根據競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，列為華南地區「中國房地產最具價值十大品牌」。
 - 我們獲中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院從「2008年中國房地產百強企業」中選為「運營效率十強」之一。
 - 我們擴展至中國其他地區，包括上海和江陰，均位於長江三角洲地區。
- 二零零九年
- 我們獲中國房地產Top 10研究組就競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，選為華南地區「十大最具價值房地產品牌」。
 - 於二零零九年四月完成江陰水岸新都第一期一部分，餘下部分於二零零九年七月完成。
 - 我們獲中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院從「2009年中國房地產百強企業」中選為「運營效率十強」之一。

重組

我們進行重組。作為重組的一部分，本公司於二零零七年八月二日於開曼群島註冊成立，成為本集團所有主要從事住宅物業開發、商業物業開發及物業管理的營運及項目附屬公司的最終控股公司。

作為重組的一部分，我們註冊成立下列實體：

- 中間控股公司 — 瑞景；
- 業務控股公司 — 捷豐、恒昌、廣豐及葉昌；及
- 項目控股公司 — 昌業、榮輝、遠源、大華、泰和詳、正中天、東昌、進昌、東升及協茂。

歷史、重組與集團架構

重組包括以下主要步驟：

成立業務控股公司以收購及持有項目控股公司的權益

業務控股公司的註冊成立，旨在作為本集團業務分部的中間控股公司。捷豐為本集團住宅物業開發分部的業務控股公司。恒昌為本集團舊改的業務控股公司。廣豐為本集團商業物業開發分部及建築分部的業務控股公司。葉昌為本集團物業管理分部的業務控股公司之一。業務控股公司共同持有本集團所有項目控股公司的全部股權。

成立及收購項目控股公司

項目控股公司的註冊成立，旨在收購及持有本集團於中國的附屬公司的股權。自二零零七年八月十六日以來，我們已收購以下實體：

- 昌業、榮輝、遠源及大華各自的全部已發行股本均由本集團住宅物業開發分部的業務控股公司之一捷豐持有；
- 泰和詳及正中天各自的全部已發行股本由本集團舊改分部的業務控股公司之一恒昌持有；
- 東昌及東升各自的全部已發行股本均由本集團商業物業開發分部的業務控股公司之一廣豐持有；及
- 協茂的全部已發行股本均由本集團物業管理分部的業務控股公司之一葉昌持有。

於二零零七年十月二十四日，中國農業的全部已發行股本以1.00美元的象徵代價從China New World Holdings Limited轉讓予捷豐。China New World Holdings Limited為一間由占惠華女士擁有的英屬處女群島公司，之前曾以信託方式為郭英成先生持有中國農業的全部已發行股本中國農業為惠東縣東升的控股公司。

於二零零七年十一月十六日，佳始的全部已發行股本以1.00美元的象徵代價從安信亞太（一間由郭英成先生及郭俊偉先生擁有的公司）轉讓予捷豐。佳始為安信（持有四川天姿30%權益的投資控股公司）的投資控股公司。

於二零零九年十一月●日，進昌的全部已發行股本以捷豐向廣豐提供的公司間貸款按溢價入賬列為繳足的股份作為代價，從廣豐轉讓予捷豐。

歷史、重組與集團架構

成立中間控股公司以收購及持有業務控股公司的股權

中間控股公司的註冊成立，旨在收購及持有業務控股公司的全部股權。中間控股公司註冊成立後，大昌（由郭俊偉先生全資擁有的公司）、大豐（由郭英成先生全資擁有的公司）及大正（由郭英智先生全資擁有的公司）分別持有中間控股公司33%、34%及33%的已發行股本。由二零零七年八月十六日起，各業務控股公司的全部已發行股本均由中間控股公司持有。

註冊成立新香港公司

永瑞祥於香港註冊成立，持有深圳萬裕昌的股權。怡慶於香港註冊成立，以收購惠州緯通及惠州燦榮的全部股權。收購詳情載於本文件「有關項目公司的交易—收購若干項目公司的控股權益」分段。中國萬科及展正乃於香港註冊成立，目前並無持有任何項目公司。

有關項目公司的交易

為籌備重組，本集團項目公司的股權架構已重整。下表顯示根據為準備重組而進行的股份轉讓協議，本集團若干項目公司股權架構的變動。

項目公司	重組前		重組後	
	股東	股權	股東 ^(附註17)	股權
香港附屬公司				
佳兆業集團	Big Progress ^(附註1) Growth Ahead ^(附註1) Havewill Investments ^(附註1)	33% 34% 33%	昌業	100%
靈菊銀器	陳耿賢先生 劉強先生 ^(附註2)	90% 10%	榮輝	100%
佳兆業科技	桂芳園 ^(附註3)	100%	遠源	100%
冠華基業	郭俊偉先生 郭英成先生	50% 50%	大華	100%
桂芳園	Empire Glory ^(附註3) Year Up ^(附註3)	67% 33%	泰和詳	100%
迪升	郭英智先生 Clever Cosmos ^(附註4)	1% 99%	正中天	100%
可域	Clever Cosmos ^(附註4)	33%	協茂	100%

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。

歷史、重組與集團架構

項目公司	重組前		重組後	
	股東	股權	股東 ^(附註17)	股權
	Speed Prosper ^(附註4)	34%		
	Year Up ^(附註3)	33%		
中國附屬公司				
深圳佳兆業 科技	佳兆業科技公司 ^(附註5)	100%	佳兆業科技	100%
深圳萬裕昌	佳兆業集團 ^(附註1)	100%	永瑞祥	100%
珠海展大	深圳佳兆業地產 郭映龍先生 (以信託形式為 深圳佳兆業地產 持有) ^(附註6)	94% 6%	深圳佳兆業地產	100%
深圳大業	深圳吉利隆 ^(附註7)	100%	深圳佳兆業地產	100%
廣州佳穗	廣洲新鴻銳 ^(附註8)	100%	深圳吉利隆	100%
東莞佳兆業房地產	深圳佳兆業地產 麥偉良先生 (以信託形式為深圳 佳兆業地產持有) ^(附註7)	90% 10%	深圳佳兆業地產	100%
東莞佳兆業物業管理	東莞佳兆業房地產 ^(附註9)	100%	深圳佳兆業物業管理	100%
深圳兆瑞景	郭映龍先生 郭映光先生 (均以信託形式為 深圳佳兆業百貨 持有) ^(附註10)	90% 10%	深圳萬裕昌	100%
廣州金貿房地產	北京金貿 占瓊明先生 (以信託形式為 北京金貿持有) ^(附註11)	90% 10%	北京金貿	100%
北京金貿	占瓊明先生 彭愛玲女士 (均以信託形式為 深圳冠華持有) ^(附註12)	10% 90%	深圳冠華	100%

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。

歷史、重組與集團架構

項目公司	重組前		重組後	
	股東	股權	股東 ^(附註17)	股權
廣州金貿物業管理	廣州金貿房地產 <i>(附註11)</i>	100%	深圳可域	100%
東莞盈盛	郭映龍先生 麥偉良先生 (均以信託形式為 東莞佳兆業房地產 持有) ^(附註9)	90% 10%	東莞佳兆業房地產	100%
深圳興沃爾	羅漢敦先生 陳耿賢先生 (均以信託形式為 深圳靈菊持有) ^(附註13)	90% 10%	深圳靈菊	100%
深圳泰建	郭添祿先生 (以信託形式為 深圳佳兆業百貨 持有) ^(附註10)	100%	深圳萬裕昌	100%
廣東佳兆業房地產	羅漢敦先生 郭映龍先生 (均以信託形式為 深圳佳兆業地產 持有) ^(附註14)	49% 51%	深圳佳兆業地產	100%
東莞盈泰	鄒德先生 林道宏(均以 信託形式為深圳 佳兆業科技持有) <i>(附註15)</i>	60% 40%	深圳佳兆業科技	100%
成都南興	占瓊明先生 占惠華女士 (均以信託形式為 成都佳兆業房地產 持有) ^(附註16)	90% 10%	成都佳兆業房地產	100%

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。

歷史、重組與集團架構

附註：

1. *Big Progress*、*Growth Ahead*及*Havewill Investment*分別持有佳兆業集團的33%、34%及33%權益。*Big Progress*由郭俊偉先生全資擁有。*Growth Ahead*由郭英成先生全資擁有。*Havewill Investment*由郭英智先生全資擁有。
2. 陳耿賢先生以信託形式分別為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生(分別持有靈菊銀器已發行股本33%、34%及33%)於靈菊銀器已發行股本90%權益。
3. 緊於重組前*Empire Glory*及*Year Up*分別持有桂芳園67%及33%的權益。郭英成先生及郭英智先生分別持有*Empire Glory*的50%及50%權益。*Year Up*由郭俊偉先生全資擁有。
4. *Clever Cosmos*由郭英智先生全資擁有。*Speed Prosper*由郭英成先生全資擁有。
5. 佳兆業科技由桂芳園全資擁有，故於緊接重組前由郭氏家族最終控制。
6. 深圳佳兆業地產由佳兆業集團全資擁有，而佳兆業集團於緊接重組前乃由郭氏家族最終擁有。請參閱上文附註1。
7. 深圳吉利隆由深圳佳兆業地產及佳兆業集團分別持有75%及25%的權益，故於緊接重組前由郭氏家族最終控制。
8. 廣州佳穗由廣州新鴻銳全資擁有，而廣州新鴻銳則由深圳吉利隆全資擁有，故於緊接重組前郭氏家族最終控制廣州佳穗。
9. 東莞佳兆業房地產由深圳佳兆業地產實益擁有，緊接重組前郭氏家族最終控制深圳佳兆業地產。
10. 深圳佳兆業百貨由深圳吉利隆全資擁有，而深圳佳兆業地產及佳兆業集團分別持有深圳吉利隆75%及25%的權益，故於緊接重組前郭氏家族最終控制深圳佳兆業百貨。
11. 廣州金貿房地產由北京金貿實益並全資擁有，北京金貿由深圳冠華全資擁有，故於緊接重組前郭俊偉先生及郭英成先生最終控制廣州金貿房地產。
12. 緊接重組前，北京金貿由深圳冠華持有，而深圳冠華則由冠華基業全資擁有，郭俊偉先生及郭英智先生分別持有冠華基業50%及50%權益。
13. 深圳興沃爾由深圳靈菊實益並全資擁有，而靈菊銀器則全資擁有深圳靈菊，故於緊接重組前郭氏家族實益擁有深圳興沃爾。
14. 廣東佳兆業房地產由深圳佳兆業地產實益並全資擁有，故於緊接重組前郭氏家族最終控制廣東佳兆業房地產。
15. 東莞盈泰由深圳佳兆業科技實益並全資擁有，於緊接重組前郭氏家族最終控制東莞盈泰。
16. 成都南興由成都佳兆業房地產全資擁有，而成都佳兆業房地產由深圳佳兆業地產全資擁有。

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。

歷史、重組與集團架構

17. 緊接重組完成後，本公司成為我們項目公司的最終控股公司。本公司由昌裕最終持有，而昌裕則由[Good Health Investment Limited]持有，該公司為一項全權家族信託，受益人包括郭氏家族。上述項目公司的最終擁有權概無任何變動。

於重組前後，深圳佳兆業地產、深圳佳兆業電子、深圳冠華、深圳靈菊、深圳迪升、深圳桂芳園、深圳可域、成都佳兆業房地產、深圳吉利隆、四川佳兆業置業、惠州佳兆業房地產、成都佳兆業投資、惠州佳兆業湯泉及深圳正昌泰的股權架構並無變動。

博羅佳兆業房地產、博羅佳兆業置業、湖南佳兆業置業、瀋陽佳兆業房地產、瀋陽桂芳園、湖南佳兆業房地產、惠東縣佳兆業、惠州佳博、惠州盈博、東莞盈雁、成都佳兆業物業管理、惠州佳兆業道路、惠州佳兆業基建、上海佳兆業投資、惠州佳兆業科技、成都兆瑞景、北京佳兆業及惠州兆瑞景剛於重組後新近成立。

收購若干項目公司的控股權益

於往績期間，我們就本集團的物業發展收購以下項目公司：

項目公司	收購後持有權益	代價 (人民幣元)	收購日期
深圳興沃爾 ^(附註1)	100%	10,000,000	二零零六年一月
深圳中衛 ^(附註2)	100%	12,130,000	二零零六年八月
豐隆集團 ^(附註3)	55%	10,000	二零零七年三月
深圳佳昌信投資 ^(附註4)	100%	51,175,493	二零零七年三月
成都南興 ^(附註5)	100%	20,000,000	二零零七年五月
惠州金湖 ^(附註6)	100%	51,480,000	二零零七年六月
深圳創展 ^(附註7)	100%	10,000,000	二零零七年七月
四川天姿 ^(附註8)	100%	10,000,000	二零零七年七月
惠州緯通 ^(附註9)	100%	109,200,000	二零零七年十二月
惠州燦榮 ^(附註10)	100%	31,878,000	二零零七年十二月
江陰泰昌 ^(附註11)	100%	20,000,000	二零零八年二月
上海新灣 ^(附註12)	100%	41,611,069.14	二零零八年一月

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。

歷史、重組與集團架構

項目公司	收購後持有權益	代價 (人民幣元)	收購日期
惠州金湖渡假村 ^(附註13) . . .	100%	134,150,773.26	二零零八年五月
惠州金湖遊樂園 ^(附註14) . . .	100%	57,023,463.72	二零零八年五月
惠州華盛 ^(附註15)	100%	36,734,695	二零零八年四月
深圳金沙灣 ^(附註16)	100%	50,000,000	二零零九年五月

收購上述公司(「被收購公司」)主要為收購土地及／或樓宇，並非收購業務。該等於往績期間所收購的公司並無產生重大盈利或虧損貢獻。

附註：

- 於二零零六年一月，深圳興沃爾全部註冊資本自獨立第三方被收購，收購代價乃參考深圳興沃爾註冊資本而釐定，各獨立第三方均乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。深圳興沃爾由深圳靈菊實益並全資擁有。
- 於二零零六年八月，深圳佳兆業地產自一名獨立第三方收購深圳中衛90%的權益，收購代價乃參考深圳中衛註冊資本而釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，深圳中衛成為本集團的全資附屬公司。
- 於二零零七年三月，深圳吉利隆以象徵代價人民幣10,000元收購豐隆集團55%的權益(其中自一名獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連的獨立第三方收購49%權益，自飛達集團有限公司(豐隆集團主要股東)收購6%權益)，收購代價乃收購各方透過公平磋商而釐定。
- 於二零零七年三月，深圳冠華自一名獨立第三方收購深圳佳昌信投資70%的權益，收購代價乃收購各方透過公平磋商而原則釐定。該名獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，深圳佳昌信投資成為本集團的全資附屬公司。
- 於二零零七年五月，成都佳兆業房地產向獨立第三方收購成都南興的全部股權，收購代價乃參考成都南興註冊資本釐定。該等獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，成都南興成為本集團的全資附屬公司。
- 於二零零七年六月，惠州佳兆業房地產向一名獨立第三方收購惠州金湖的全部股權，收購代價乃參考惠州金湖註冊資本釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，惠州金湖成為本集團的全資附屬公司。

歷史、重組與集團架構

7. 於二零零七年七月，深圳佳兆業地產向獨立第三方收購深圳創展的全部股權，收購代價乃參考深圳創展註冊資本釐定。各獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，深圳創展成為本集團的全資附屬公司。
8. 於二零零七年六月，四川佳兆業置業向一名獨立第三方收購四川天姿40%的權益，該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。於二零零七年七月，安信向一名獨立第三方收購四川天姿餘下60%的權益，該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，四川天姿成為本集團的全資附屬公司。收購四川天姿的總代價乃參考四川天姿註冊資本釐定。
9. 於二零零七年十二月，怡慶向一名獨立第三方收購惠州緯通的全部股權，收購代價乃參考惠州緯通註冊資本釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，惠州緯通成為本集團的全資附屬公司。
10. 於二零零七年十二月，怡慶向一名獨立第三方收購惠州燦榮的全部股權，收購代價乃參考惠州燦榮註冊資本釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，惠州燦榮成為本集團的全資附屬公司。
11. 於二零零八年二月，廣州佳兆業房地產從一名獨立第三方收購江陰泰昌的全部股權，收購代價乃參考由獨立中國核數師審核該公司於二零零八年一月二十四日的資產負債表釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，江陰泰昌成為本集團的全資附屬公司。
12. 於二零零八年一月，廣州佳兆業房地產從一名獨立第三方收購上海新灣的全部股權，收購代價乃參考上海新灣於二零零七年十月三十一日的資產負債表（經合資格中國估值師所評估的土地公平值變動作出調整）而釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，上海新灣成為本集團的全資附屬公司。
13. 於二零零八年五月，怡慶向深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生全資擁有的一間公司收購於惠州金湖遊樂園64%的權益。陳耿賢先生於二零零八年四月收購該等權益同日，深圳佳兆業電子向占瓊明先生（曾擔任廣州金貿房地產及成都南興的董事直至二零零七年十一月，並為郭英智先生的占瓊明／妹夫，故根據上市規則第14A章為一名關連人士）全資擁有的一間公司收購於惠州金湖遊樂園36%的權益。占瓊明先生於二零零八年四月收購該等權益。上述收購代價乃經賣方之間公平磋商後釐定，並由我們的內部資源提供資金。該等收購完成後，惠州金湖遊樂園成為本集團直接全資附屬公司。上述安排乃基於機密理由以至於與獨立對手方進行磋商以取得較佳收購條款而訂立。根據我們中國法律顧問的意見，就為開發項目獲得房地產開發商資格並不存在任何法律障礙。
14. 於二零零八年五月，怡慶向深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生全資擁有的一間公司收購於惠州金湖渡假村64%的權益。同日，深圳佳兆業電子向占瓊明先生（曾擔任廣州金貿房地產及成都南興的董事直至二零零七年十一月，並為郭英智先生的姊／妹夫，故根據上市規則第14A章為一名關連人士）全資擁有的一間公司收購於惠州金湖渡假村36%的權益。上述收購的代價總額乃經賣方之間公平磋商後而釐定，並由我們的內部資源提供資金。該等收購完成後，惠州金湖渡假村成為本集團直接全資附屬公司。上述安排乃基於機密理由以至於與獨立對手方進行磋商以取得較佳收購條款而訂立。根據我們中國法律顧問的意見，就為開發項目獲得房地產開發商資格並不存在任何法律障礙。

歷史、重組與集團架構

15. 於二零零八年四月，惠州佳兆業房地產及深圳佳兆業地產向一名獨立第三方分別收購於惠州華盛65%及35%的權益，代價乃參考惠州華盛於二零零八年四月六日經中國獨立核數師審核的資產負債表釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。該項收購完成後，惠州華盛成為本集團全資附屬公司。
16. 於二零零九年五月，深圳可域向一名獨立第三方收購深圳金沙灣全部股權，收購代價乃參考收購當時深圳金沙灣股權的市場估值釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。該項收購完成後，深圳金沙灣成為本集團的全資附屬公司。

涉及我們附屬公司的信託安排

於往績期間，已就我們數間附屬公司訂立若干信託安排，有關詳情如下：

- 北京金貿－於二零零五年十二月至二零零七年十二月期間，彭愛玲女士及占瓊明先生分別持有北京金貿全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為深圳冠華持有）。
- 成都南興－於二零零七年五月至二零零七年十二月期間，占瓊明先生及占惠華女士分別持有成都南興全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為成都佳兆業房地產持有）。
- 中國農業－於二零零六年十月至二零零七年十月期間，已發行股本由China New World Holdings Limited以信託形式為郭英成先生持有。
- 東莞佳兆業房地產－於二零零四年九月至二零零五年九月期間，深圳佳兆業百貨及郭映龍先生分別持有東莞佳兆業房地產全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。於二零零五年九月至二零零五年十一月期間，為數人民幣2,000,000元的註冊資本（佔東莞佳兆業房地產當時10%的權益）由麥偉良先生持有（以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。於二零零五年十一月至二零零七年七月期間，為數人民幣3,800,000元的註冊資本（佔東莞佳兆業房地產當時10%的權益）由麥偉良先生持有（以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。
- 東莞盈盛－於二零零六年三月至二零零六年七月期間，為數人民幣800,000元的註冊資本（佔東莞盈盛當時10%的權益）由麥偉良先生持有（以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。於二零零六年七月至二零零七年九月期間，郭映龍先生及麥偉良先生分別持有東莞盈盛全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為東莞佳兆業房地產持有）。
- 東莞盈泰－於二零零七年一月至二零零七年十二月期間，鄒德先生及林道宏先生分別持有東莞盈泰全部註冊資本的60%及40%（均以信託形式為深圳佳兆業科技持有）。

歷史、重組與集團架構

- 廣東佳兆業房地產－於二零零七年七月至二零零七年九月期間，郭映龍先生及羅漢敦先生分別持有廣東佳兆業房地產全部註冊資本的51%及49%（均以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。
- 廣州金貿房地產－於二零零五年十二月至二零零六年六月期間，為數人民幣1,000,000元的註冊資本（佔廣州金貿房地產當時10%的權益）由陳鎮生持有（以信託形式為北京金貿持有）。於二零零六年六月至二零零七年十二月期間，該10%權益由占瓊明先生持有（以信託形式為北京金貿持有）。
- 靈菊銀器－於二零零三年十二月至二零零七年八月期間，陳耿賢持有靈菊銀器全部已發行股本的90%（以信託形式分別為郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生於靈菊銀器已發行股本的34%、33%及33%權益持有）。
- 深圳泰建－於二零零七年七月至二零零七年十二月期間，郭添祿持有深圳泰建的全部註冊資本（以信託形式為深圳佳兆業百貨持有）。於二零零七年十二月十八日，深圳泰建的全部註冊資本轉讓予深圳萬裕昌。
- 深圳興沃爾－於二零零六年一月至二零零六年二月期間，郭映龍先生及麥偉良先生分別持有深圳興沃爾全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為深圳靈菊持有）。於二零零六年二月至二零零七年十二月期間，羅漢敦先生及陳耿賢先生分別持有深圳興沃爾全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為深圳靈菊持有）。
- 深圳兆瑞景－於二零零四年七月至二零零七年十二月期間，郭映龍先生及郭映光先生分別持有深圳兆瑞景全部註冊資本的90%及10%（均以信託形式為深圳佳兆業百貨持有）。於二零零七年十二月十四日，深圳兆瑞景全部註冊資本已轉讓予深圳萬裕昌。
- 深圳吉利隆－於二零零四年十一月至二零零五年十一月期間，為數人民幣1,200,000元的註冊資本（佔深圳吉利隆當時10%的權益）由郭映龍先生持有（以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。
- 珠海展大－於二零零七年一月至二零零七年十一月期間，為數人民幣3,000,000元的珠海展大註冊資本（佔珠海展大當時[6]%權益）由郭映龍先生持有（以信託形式為深圳佳兆業地產持有）。

上述受託人與本集團及／或控股股東的關係載列如下：

受託人姓名	與本集團及／或控股股東的關係
郭映光先生	郭氏家族的堂兄弟
郭映龍先生	郭氏家族的堂兄弟

歷史、重組與集團架構

受託人姓名	與本集團及／或控股股東的關係
劉強先生(附註).....	本集團的顧問
麥偉良先生.....	我們的僱員
羅漢敦先生.....	郭俊偉先生的姊／妹夫
陳耿賢先生.....	執行董事
彭愛玲女士.....	陳耿賢先生的配偶
郭添祿先生.....	我們的僱員
占瓊明先生.....	郭英智先生的姊／妹夫，以及廣州金貿房地產和成都南興的董事(任期至二零零七年十一月)
占惠華女士.....	占瓊明先生的配偶
陳鎮生先生.....	一名獨立第三方
鄒德先生.....	我們的僱員
林道宏先生.....	我們的僱員

附註：劉強先生之前為一名執行董事。他於二零零八年十月辭任執行董事，並擔任本集團顧問。他於二零零七年七月之前負責本集團的整體管理和日常營運，於二零零七年七月後亦負責本集團的投資發展，直至其辭任執行董事之職為止。孫越南先生現時接管劉強先生的職責。作出此安排乃由於劉強先生的健康問題，此安排並無影響本集團的業務營運。劉強先生已辭任及將不會繼續擔任本公司附屬公司的董事。作為本集團的顧問，劉強先生負責就投資業務向本集團提供顧問服務及建議。劉強先生獲發固定月薪，其擔任本集團顧問的酬金乃根據其經驗和本集團對其貢獻作出的估計而釐定。

上述信託安排乃基於下列原因訂立：

- (1) 遵守當時中國公司法的規定，於中國成立的有限責任公司至少須有兩名股東(此規定已被廢除)；及／或
- (2) 於該等物業項目發展初期，因商業原因對該等附屬公司的擁有權進行保密，以及為方便管理。

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。

歷史、重組與集團架構

根據信託聲明的條款，相關受託人確認，彼等所持有的股權，連同相關的股息權、投票權及相關股權應佔的溢利分配，均以信託形式為相關受益人持有。受託人根據相關受益人的指引行使所有該等權利。並無就訂立信託安排而向任何受託人提供任何報酬或其他形式的利益。

根據我們的中國法律顧問的意見，有關北京金貿、成都南興、東莞佳兆業房地產、東莞盈盛、東莞盈泰、廣東佳兆業房地產、廣州金貿房地產、深圳吉利隆、深圳泰建、深圳興沃爾、深圳兆瑞景及珠海展大的股權的各項信託安排，根據中國法律乃合法、有效及可根據其條款強制執行。

出售若干項目公司及控股公司

若干中國控股公司（「已出售中國公司」）已就重組而出售，詳情載於下表：

已出售中國公司	重組前		重組後		出售日期	代價 (人民幣元) (附註2)
	轉讓人	股權	承讓人	股權		
金貿國際	北京金貿	90%	與本公司及我們的附屬公司概無關連的獨立第三方	100%	二零零七年六月四日	100,000,000
	占瓊明先生 (以信託形式為北京金貿持有)	10%				
東莞盈聯	東莞佳兆業房地產 鄒德	90%	林道宏先生	90%	二零零七年七月十日	9,000,000
		10%	鄒德先生(均以信託形式為郭俊偉先生持有)(附註1)	10%		1,000,000
廣州新鴻銳	深圳吉利隆	100%	占瓊明先生 占惠華女士 (均以信託形式為郭俊偉先生持有) (附註1)	60%	二零零七年十一月十三日	18,000,000
				40%		12,000,000
深圳佳昌信房地產	深圳佳兆業地產	100%	占瓊明先生 占惠華女士 (均以信託形式為郭俊偉先生持有) (附註1)	60%	二零零七年十二月二十日	24,480,000
				40%		16,320,000
深圳佳兆業百貨	羅漢敦先生 (以信託形式為深圳吉利隆持有) 深圳吉利隆	10%	占瓊明先生	10%	二零零七年十二月十七日	600,000
		90%	占惠華女士 (均以信託形式為郭俊偉先生持有) (附註1)	90%		5,400,000
深圳金融	深圳佳兆業地產	55%	獨立第三方，與本公司及其附屬公司並無關連	100%	二零零八年七月七日	8,250,000

歷史、重組與集團架構

附註：

1. 占瓊明先生直至二零零七年十一月曾為廣州金貿房地產及成都南興的董事，並為郭英智先生的姊／妹夫，故根據上市規則第14A章為一名關連人士。占惠華女士為占瓊明先生的配偶，故根據上市規則第14A章亦被視為本公司一名關連人士。林道宏先生及鄒德先生均獨立於本公司及我們的附屬公司，且與其概無關連。上述承讓人均以信託形式為郭俊偉先生持有於各已出售中國公司的權益。郭俊偉於該等已出售中國公司各自擁有實益權益。該等信託安排乃為方便行政的目的而訂立。上述承讓人收購該等公司乃以郭俊偉先生授出的墊款融資。
2. 各已出售中國公司乃按參考其註冊資本經公平磋商後而釐訂的代價轉讓。各承讓人已全數支付有關代價。董事確認，上述代價乃公平合理，反映已出售中國公司的公平值。

於往績期間，已出售中國公司並無活躍業務，亦無對本集團作出重大溢利貢獻，因此，該等公司作為重組的一部分已出售。概無因出售該等已出售中國公司而產生或然負債。由郭俊偉先生實益擁有的各間已出售中國公司已承諾不會進行與本集團直接或間接競爭的業務。

此外，於二零零七年八月二十日，佳兆業集團以象徵代價1美元出售於北方投資、Eastern Asia、Sino South、South Place及Xinan Investment（「已出售英屬處女群島公司」）（各為投資控股公司）各自的全部已發行股本予Friendship (China)（一間由郭氏家族最終全資控制的投資控股公司），代價乃各方按已出售英屬處女群島公司的股本為基準經過公平磋商後釐定，以作為重組的一部分。該等公司於往績期間並無活躍業務，亦無對本集團產生溢利貢獻。

截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，已出售中國公司及已出售英屬處女群島公司應佔的溢利／虧損總額如下：

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已出售中國公司及已出售 英屬處女群島公司應佔 溢利／(虧損).....		[(211)]	[67]	[一]

成立本公司以收購及持有本集團的股權

於二零零七年八月二日，本公司註冊成立，以透過屬本公司全資附屬公司的中間控股公司作為本集團所有業務及營運的控股公司。本公司的初步法定股本為380,000港元，

歷史、重組與集團架構

分為3,800,000股股份。於註冊成立後，本公司由郭俊偉先生全資擁有。於二零零七年八月八日，本公司分別由大昌（一間由郭俊偉先生全資擁有的公司）、大豐（一間由郭英成先生全資擁有的公司）及大正（一間由郭英智先生全資擁有的公司）擁有33%、34%及33%權益。

於二零零七年八月十六日，本公司向中間控股公司當時的股東，即大昌、大豐及大正（於收購時分別持有中間控股公司33%、34%及33%的已發行股本），收購中間控股公司的全部已發行股本。作為收購中間控股公司的代價，本公司向大昌、大豐及大正配發及發行新股份，使本公司由大昌、大豐及大正分別擁有33%、34%及33%權益。

成立昌裕以收購及持有大昌、大豐及大正的股權

於二零零七年十月三十一日，昌裕於英屬處女群島註冊成立，以作為大昌、大豐及大正的控股公司。於註冊成立後，昌裕由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生分別擁有33%、34%及33%權益。於二零零七年十一月十六日，昌裕向郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生收購大昌、大豐及大正全部已發行股本。因此，昌裕由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生分別擁有33%、34%及33%權益。

遵守中國法律及法規

根據我們的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，就重組而言，我們與創辦股東一直妥善遵守所有中國法律、規則及法規（包括由商務部、國資委、國家稅務總局、國家工商局、中國證監會及國家外匯管理局聯合頒布的《關於外國投資者併購境內企業的規定》），並已向中國政府機構取得有關重組的所有相關批文。由於創辦股東並非中國居民，故於二零零五年十月二十一日頒布的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》並不適用於本公司或創辦股東。

歷史、重組與集團架構

一致行動人士協議

本文件第●頁所載本集團緊接重組前之股權架構如下：

- 於往績期間郭氏家族分別於佳兆業集團、桂芳園、靈菊銀器及可域之全部已發行股本中擁有權益，並享有附帶之投票權（無論直接或間接）。
- 於往績期間冠華基業之全部已發行股本一直由郭俊偉先生及郭英智先生持有。
- 於往績期間迪升之全部已發行股本一直由郭英智先生最終持有。
- 於往績期間佳兆業科技公司之全部權益一直由郭俊偉先生持有。
- 佳兆業集團、桂芳園、靈菊銀器、可域、冠華基業、迪升及佳兆業科技公司（「香港附屬公司」）均曾為我們的中國附屬公司的控股公司。

誠如本文件第[120]頁所載本集團於重組完成後之股權架構所示，本公司已成為本集團之最終控股公司。郭氏家族於本公司全部已發行股本中擁有權益並有權行使該等股本附帶之投票控制權。本公司連同我們的香港附屬公司以下被稱為「目標實體」。

根據郭氏家族成員之間於二零零八年四月二十八日訂立的一項協議（「一致行動人士協議」），彼等已各自同意、確認及追認（其中包括），由於其於該等目標實體中擁有權益及投票權（無論直接或間接），彼等各自己一直積極地彼此合作及一致行動（就收購守則而言），旨在於所有有關目標實體及透過其於目標實體之控制權而於中國的附屬公司的事務的重大事情上達成共識及一致行動。該等重大事情包括根據目標實體各自之章程必須由股東批准之事項（例如宣派股息、批准年報預算、採納賬目以及委聘核數師等）。

歷史、重組與集團架構

特別是，根據一致行動人士協議，郭氏家族同意、確認及追認（其中包括），於往績期間：

- (i) 於相關目標實體的股東大會上行使其各自之投票權時，彼等已投票或促使其所控制的任何有權於目標實體（及透過目標實體於我們中國的附屬公司）的股東大會上投票（視乎情況而定）的實體及信託，根據郭氏家族成員之間達成的共識一致地投票；
- (ii) 於目標實體之股東大會及董事會會議上對任何決議案進行投票前，郭氏家族各成員將各自商討有關事情以達成共識並一致地投票。根據在目標實體的股東大會及／或董事會會議達成的共識所作出的決策，郭氏家族成員將不會因任何理據而質疑有關決策。

一致行動人士協議項下之安排其後將持續生效，除非：

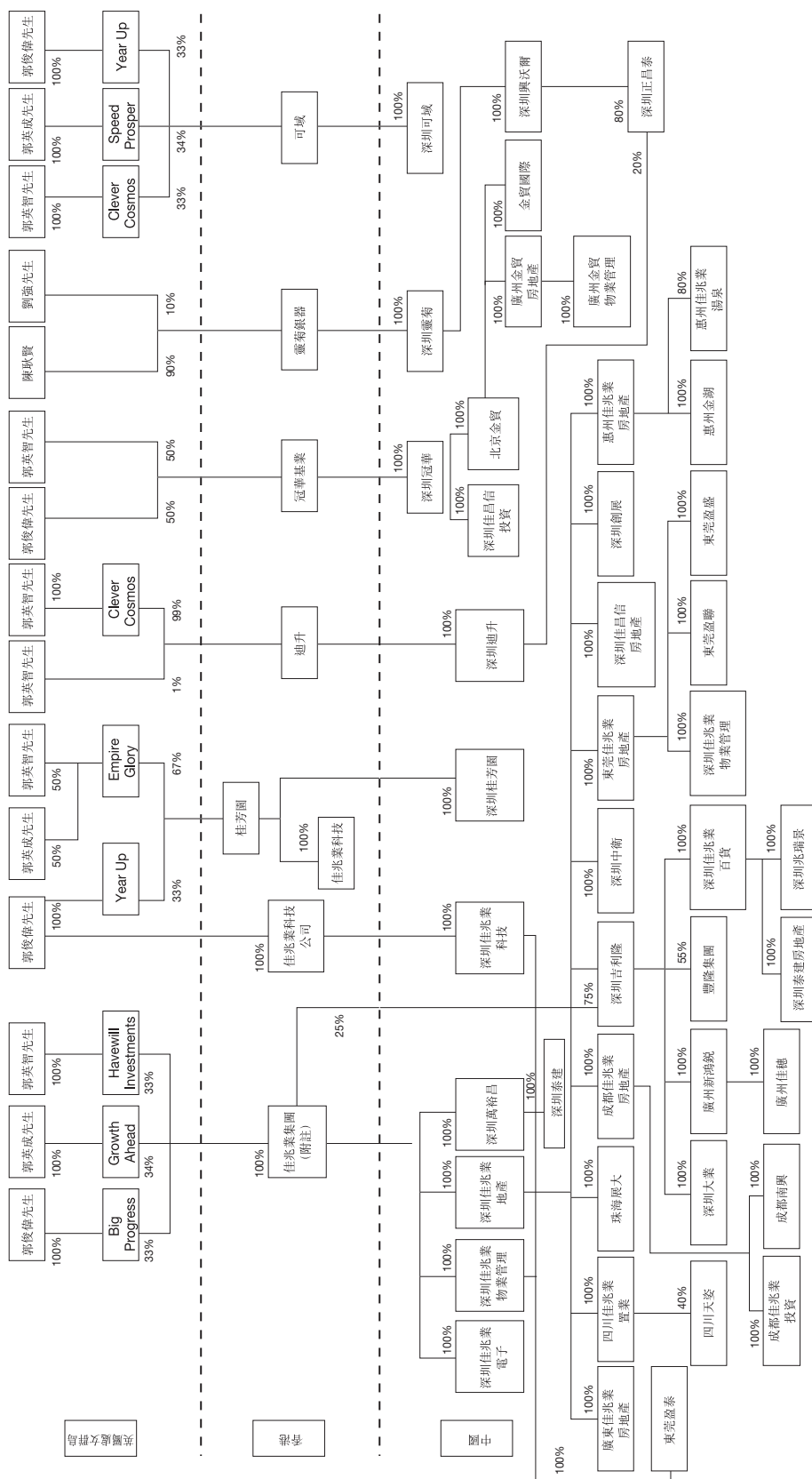
- (a) 有關各方書面同意終止協議；或
- (b) （就個別目標實體而言）於通過股東決議案或法庭頒令將有關目標實體清盤後。

透過一致行動人士協議及根據郭氏家族各成員之間達成一致投票之記錄，郭氏家族被視為一致控股股東，符合上市規則第8.05(1)(c)條之擁有權持續性及控制權規定。

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。

歷史、重組與集團架構

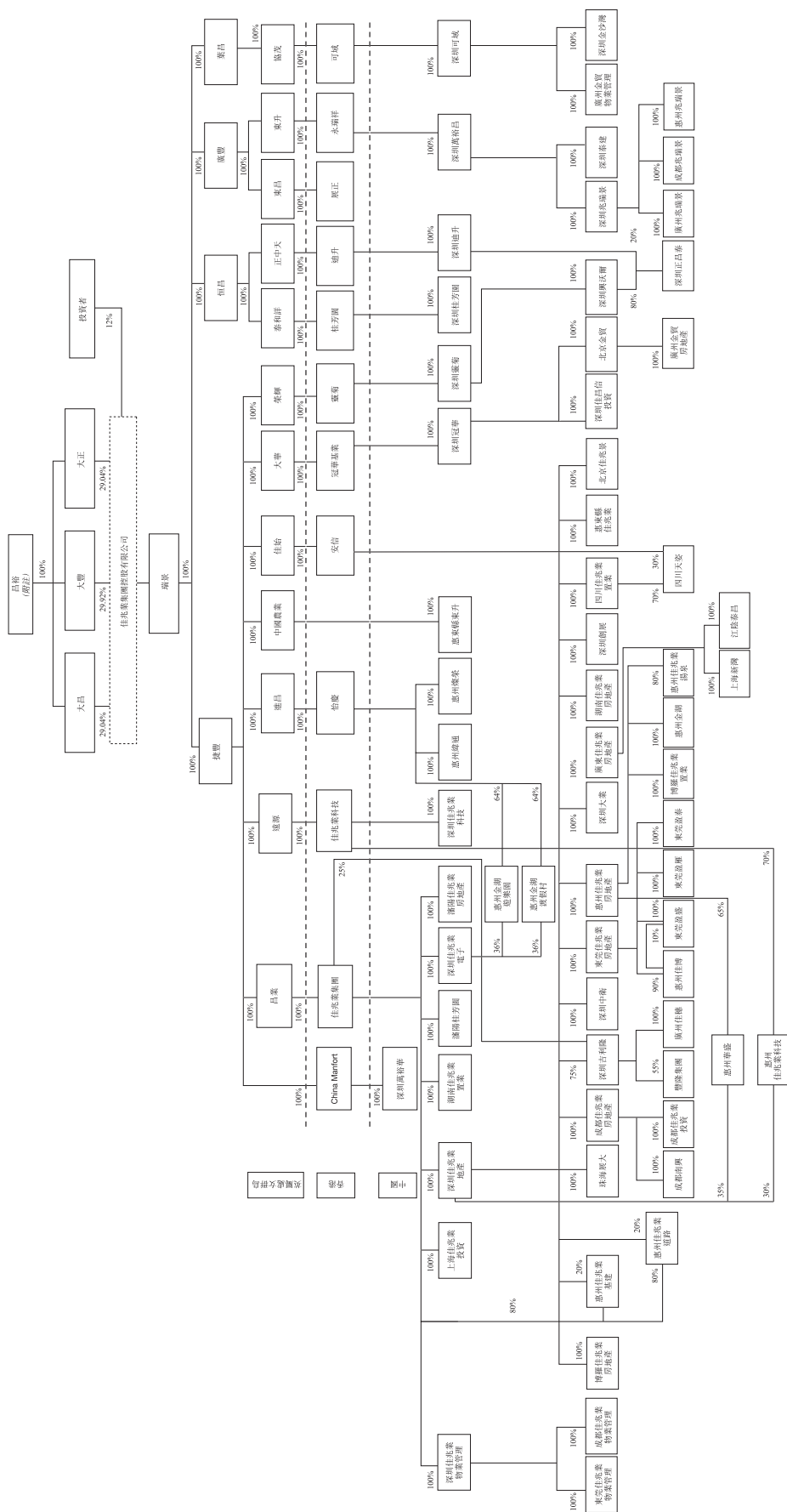
本集團緊接重組前的股權架構如下：



附註：佳兆業集團持有北方投資、Eastern Asia、Sino South、South Place及Xinan Investment之全部已發行股本。

歷史、重組與集團架構

本集團於重組完成後的股權架構如下：



附註：昌裕之全部權益由 Good Health Investments Limited (由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 擁有 50% 及 50% 權益) 作為 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人持有，而 Credit Suisse Trust Limited 則作為受託人代表郭氏家族信託的受益人以信託形式持有該等權益。

歷史、重組與集團架構

策略投資

優先有抵押定期貸款融資

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、大豐及大正、名列協議內之中間控股公司、業務控股公司及項目控股公司、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，名列協議內的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、迪升及可域訂立修訂協議（「修訂協議」），據此，信貸協議若干條款被修訂及重列。

我們擬使用我們的內部資金為償還貸款提供資金。

信貸協議（經修訂及重列）的主要條款載列如下：

貸款人 ： 本公司

借款人（於最後實際
可行日期） ： (a) CSS，為瑞信之海外分行，根據瑞士法律成立之合股公司，並由Credit Suisse Group全資擁有；

(b) ML，一間於美國特拉華州註冊成立之公司，為一家投資公司，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連；

(c) Kamsara，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由長江實業（集團）有限公司控制之投資控股公司，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連；

歷史、重組與集團架構

- (d) Forum，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人Forum Asian Realty Income II GP Limited(根據開曼群島法律成立之獲豁免公司)行事。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Forum成立的目的是為於亞洲房地產公司及就亞洲房地產公司作出結構性債務及股本投資。Forum的投資主要包括私人議價及結構性普通或優先股本、直接或可換股債務，或其他亞洲房地產公司的結構性證券；
- (e) PMA，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連。PMA為一間主要投資於亞太區公司及政府發行的債務證券的公司，並不時投資股票以從特別商機中獲益；
- (f) PMA Temple Fund，於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；
- (g) Diversified Asian Strategies Fund，於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；及
- (h) PMA Focus Fund，於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連。

定期貸款融資 : 200,000,000美元，於二零零七年九月已全數動用。

交易理由及所得款項用途 : 訂立信貸協議旨在為土地收購及物業發展項目融資。所得款項2億美元連同我們的內部資金已用作下列用途：

- 約[35]%已用作成都、長沙及東莞的土地發展項目購買土地；及
- 約[65]%已用作收購深圳、惠州、成都、江陰及上海的項目公司。

歷史、重組與集團架構

- 利率
- ： 根據信貸協議，本公司同意按年利率8.8%由二零零七年八月二十四日至二零零九年十月二十六日（包括首尾兩日）期間，每半年期末，以及於二零零九年十月二十七日至最後到期日期間，每季度於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及最後到期日，支付未償還融資金額的利息。
- 還款
- ： 本公司須於以下日期償還貸款。
- 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（「最後到期日」）悉數償還。
- 償還債項儲備賬項
- ： 本公司須於各利息支付日期前三個月的日期或之前向償還債項的儲備賬項存入款項，以確保償還債項的賬項的進賬額（經計及該日從償還債項儲備賬提取的任何款項後）不少於信貸協議規定償還債項賬項於當日應有的結餘。
- 抵押物
- ： 貸款以質押本公司償還債務的賬戶、本公司的境外附屬公司提供的公司擔保以及大昌、大豐及大正各自擁有的股份抵押權益、本公司的境外附屬公司的股份抵押權益，和本集團各附屬公司應付本公司或本公司一間境外附屬公司的相互貸款的抵押權益作抵押。

歷史、重組與集團架構

貸款人的權利及
限制性契諾

： 信貸協議項下貸款人之主要權利及限制性契諾載列如下：

(a) 財務資料

本公司須向CSS(作為融資代理)提供本集團各年度會計期間的經審核綜合財務報表、本集團各半年會計期間的未經審核綜合財務報表，以及證明本集團遵守(q)段所載列之財務契諾的證明的充足副本。

(b) 其他資料權利

各債務人以及本集團成員公司須各自向CSS(作為融資代理)提供下列文件：(i)於其向其股東或投資者(或其中任何類別)(如適用)或其向其財務債項的債權人(或其中任何類別)寄發任何文件及重要通知的同時提供上述一切文件及重要通知(包括但不限於財務報表、會議通告等)；(ii)倘被判敗訴可能產生重大不利影響的任何現有、潛在或待決訴訟、仲裁或行政程序的詳情；及(iii)其管有控制，且任何融資方(透過作為融資代理的CSS)可能合理要求取得的有關其財務狀況及營運的進一步資料，於各情況下，倘CSS(作為融資代理)提出要求，須提供足夠副本以供分發所有貸款人。各債務人以及本集團成員公司須確保由CSS(作為融資代理)正式委任的代表或其他融資方根據信貸協議之條款獲准許進入我們的處所審閱我們管有或控制之賬簿、紀錄及其他數據。

(c) 土地收購

本公司須於每季最後一天向CSS(作為融資代理)提供有關每宗由貸款所得款項提供或將予提供資金，以進行收購中國之物業(或持有的該物業的公司的股份)(「土地收購」)的進度報告。

(d) 負抵押條款

(a) 債務人根無不得產生或允許存在任何構成(或意圖構成)任何與貸款有關之的抵押文件(「抵押文件」)下產生(或意圖產生)的抵押權益的資產下的抵押權益(根據抵押文件而產生之抵押權益除外)。

歷史、重組與集團架構

(b) 除非事先獲得CSS的書面同意，債務人及於中國境外註冊成立之本集團成員公司不可產生或允許存在我們任何資產的抵押權益（根據抵押文件而產生之抵押權益除外）。

(c) 除非事先獲得CSS的書面同意，於中國註冊成立之本集團成員公司概不得產生或允許存在我們任何資產的抵押權益（根據信貸協議獲允許者除外）。

(e) 與抵押類似的交易

債務人及本集團成員公司均不得出售、轉讓或以其他方式處置任何資產，而有關條款乃或可由其本身或其任何有關實體租賃或重新收購或收購有關資產；或根據追索條款出售、轉讓或以其他方式處置其任何應收款項，惟在一般交易過程中之貼現債券或票據除外，且有關交易乃主要作為融資方式或為集資收購資產而達成。

(f) 出售

債務人不得於單一交易或一系列交易中，不論是否相關亦不論自願或非自願，出售、轉讓、授予或租出或以其他方式處置任何資產，而該等資產構成（或意圖構成）根據抵押文件產生（或意圖產生）的抵押權益之標的項目。

歷史、重組與集團架構

任何債務人或本集團成員公司均不得於單一交易或一系列交易中，不論是否相關亦不論自願或非自願，出售、轉讓、授予或租出或以其他方式處置任何資產，惟以下者除外：(i)獲得大部分貸款人事先書面同意；(ii)於處置實體一般業務過程中進行之處置（並非處置任何抵押文件意圖產生的任何抵押權益下的資產）；(iii)處置資產以換取其他在種類、價值及質量方面相若或更好的資產（或處置資產以取得現金及於六個月內使用現金收購該等資產）；(iv)處置報廢無效資產；(v)因籌備●而進行的公司重組而預期進行的處置事項；(vi)構成控制權變動事件的處置事項（而並無違反於其他條款所載的相關條文（於控制權變動事件項下的強制提前還款）；或(vii)處置（並非處置任何抵押文件意圖產生的任何抵押權益下的資產）資產，而該等被處置的資產的賬面值（與全部其他涉及本(vi)段適用其他處置、兼併、分拆、重組或整合或合併之資產的賬面值合計）不超過於最近期之本集團綜合財務報表所示之本集團全部資產之總賬面值10%或以上。

歷史、重組與集團架構

(g) 合併

任何債務人及本集團成員公司均不得進行兼併、分拆、合併、重組或整合，惟以下者除外(i)按具償債能力基準，根據本集團的集團內重組進行的兼併、分拆、合併、重組或整合(惟須就該等兼併、分拆、合併、重組或整合給予融資訂約方(即有關貸款的安排人、代理、賬戶銀行或貸款人)不少於60天的事前通知)；(ii)公司重組；(iii)控制權變動事件；惟倘(iv)根據任何以上分段容許進行的任何兼併、分拆、合併、重組或(視乎情況而定)整合涉及債務人，而該債務人並非於該等兼併、分拆、合併、重組或(視乎情況而定)整合後存續實體，該債務人根據財務文件有關其為訂約一方的信貸協議的貸款信貸的所有責任，必須由該兼併、分拆、合併、重組或(視乎情況而定)整合之存續實體以書面明確表明承擔，並須獲作為融資代理的(按其法律顧問的意見行事)信納。

(h) 概無貸款或擔保

(i) 本集團於中國境外註冊成立之成員公司均不得向任何人士作出任何貸款或其他財務通融或信貸，惟得到大部分貸款人事先書面同意則除外；或向本集團任何成員公司提供股東貸款，而該等股東貸款的利益乃受根據作為抵押文件一部分的抵押契據產生的抵押權益所限。

歷史、重組與集團架構

- (ii) 本集團於中國註冊成立的成員公司均不得向任何人士作出任何貸款或其他財務通融或信貸，除非為本集團相關成員於一般業務過程中產生或授出的貿易信貸或應收款項；本集團的未收款項（在並無違反載於信貸協議的條文的前提下）；得到大部分貸款人事先書面同意；或向本集團任何成員公司作出的公司間貸款，惟倘相關公司間貸款乃向債務人提供，該等公司間貸款應按CSS（作為融資代理）信納保證條款及條件，後償於信貸協議下的貸款融資。

- (iii) 本集團於中國境外註冊成立的成員公司均不得為任何人士之負債作出擔保或彌償保證，除非該等擔保或彌償保證是根據財務文件授出；惟支持額外融資而授出擔保；由本集團於中國註冊成立的任何成員公司向財務負債的貸款人所作出的擔保；或得到大部分貸款人事先書面同意。

- (iv) 本集團於中國註冊成立的成員公司均不得為任何人士的負債作出擔保或彌償保證，除非所授出的擔保或彌償保證得到大部分貸款人事先書面同意；本集團任何成員就本集團另一名成員公司產生的財務負債作出的擔保或彌償保證；或由本集團一名成員公司於其一般業務過程中根據慣常條款向任何向其客戶提供按揭貸款，以為彼等提供資金購買由該成員公司發展的物業的中國的銀行或財務機構作出的擔保或彌償保證。

歷史、重組與集團架構

(i) 付款限制

任何債務人及本集團成員公司均不得向任何人士作出任何送贈、捐贈、資助、給予或其他貸款，惟以下者除外(i)得到大部分貸款人事先書面同意；(ii)在一般業務過程中，按表現而分發予僱員(不包括創辦股東及其各自的聯繫人士)的花紅，包括根據任何僱員購股權計劃支付的予任何僱員的實物利益，共要該等付款不違反有關A組認股權證及B組認股權證的認股權證文據的條款；或(iii)送贈、捐贈或其他貸款的價值(與同一會計年度期間內所有其他送贈、捐贈及貸款的價值合計，上文(i)及(ii)項並不適用))不超過5,000,000美元。

(j) 股份

任何債務人及本集團成員公司均不得更改、改變、減少、贖回或購買其任何股本或行使任何沒收其股本的權利，除非得到大部分貸款人事先書面同意；或信貸協議明確容許或證協議下預計進行者。

(k) 支付股息

本公司可於首次公開發售前任何時間；違約事件持續的任何時間；或倘因支付或分發股息或派發而導致違約事件發生之時，不得就其股本支付或分發任何股息或其他現金或實物派發(根據信貸協議允許的特別股息除外)。

(l) 修訂章程文件

任何債務人及本公司成員公司在並無大部分貸款人事先書面同意的情況下，均不得修訂其大綱或章程細則或其他章程文件，或與任何股東或投資者訂立合理地很可能在任何方面產生重大不利影響的任何協議。

歷史、重組與集團架構

(m) 重大交易

任何債務人及本集團成員公司均不得與任何人士達成交易，除非為於日常業務過程中基於公平條款並以公平值達成的交易；或得到大部分貸款人事先書面同意進行的交易。

(n) 關連人士交易

任何債務人及本集團成員公司均不得在未經大部分貸款人事先書面同意的情況下，與其任何關連人士進行貿易或交易（包括但不限於支付或產生管理或相似服務費用）（各自為關連交易），除非為於一般業務過程中基於公平條款並以公平值達成之交易；或本集團任何成員公司之間進行的交易。

(o) 年結日

本集團任何成員公司在未得大部分貸款人事先書面同意前不得修改其財政年度結算日。

(p) 知識產權

各債務人及本集團成員公司均不得使用或容許他人使用本集團的知識產權而可能導致採取或遺漏採取可能對該知識產權的存在或價值有不利影響的任何行動，亦不得授出有關該等知識產權的任何特許。

(q) 財務負債及財務契諾

於中國境外註冊成立的本集團任何成員公司任何未償還財務負債（「境外借貸」）均不得超逾275,000,000美元，不包括由任何本集團在中國境外註冊成立的成員公司就任何境外借貸而發行的任何就任何人士的財務損失而發行的擔保、彌償保證或類似保證，根據信貸協議的條款，以該等境外借貸所涉及的擔保、彌償保證或保證的金額為限；或於最後到期日前並無合資格首次公開發售，本公司須支付的溢價。

歷史、重組與集團架構

我們受制於若干財務契諾。本公司須確保(a)各計算期綜合EBITDA(定義見信貸協議)對綜合利息開支(定義見信貸協議)的比率不會降低於以下比率：(i)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(ii)就任何其他計算期而言，1.5:1；及(b)綜合借貸總額(定義見信貸協議)對綜合市值總額(定義見信貸協議)的比率(以百分比列示)於各計算期結束時，並不超過(i)就截至二零零八年六月三十日止的計算期而言，75%；(ii)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(iii)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)。

貸款受若干慣常失責事件規限，尤其是本公司受限於以下連帶失責事件：(a)債務人或本集團的成員的任何財務債項(定義見信貸協議，本文內稱為「財務債項」)(惟信貸協議訂明者除外)於到期時或任何原定的適用寬免期內並無獲支付；(b)債務人或本集團任何成員公司於任何有關該財務債項的文件下的失責事項(以任何方式進行)；(c)債務人或本集團任何成員公司之任何財務債項由於有關該財務債項之文件下之失責事項(以任何方式描述)而提前到期及須予償還或被要求償還；(d)債務人或本集團任何成員於任何財務債項之任何承擔或承諾，由於有關該財務債項之文件下之失責事項(以任何方式描述)而取消或終止；或(e)債務人或本集團任何成員公司以任何資產作財務債項的任何抵押權益(定義見信貸協議)可強制執行，除非上述(a)至(e)段之財務債項總額少於10,000,000美元(或與其相值之其他貨幣)。於該等失責事件發生後，本公司可能須按需求及根據協議的條款償還貸款。

除上文所披露者外，貸款人與本公司並無就本集團的控制、管理、營運及發展訂立其他協議或安排。據我們的董事所知、所悉及所信，概無貸款人與本公司的關連人士就本集團的控制、管理、營運及發展訂立協議或安排。

歷史、重組與集團架構

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	最後到期日
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個營業日(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)及最後到期日。</p>
3.	還款	本公司必須於二零一零年八月二十四日前悉數償還貸款。	<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； • 於二零一零年六月二十日前償還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最後到期日悉數償還。
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。

歷史、重組與集團架構

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>

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。這使二零零八年的現金流和收入減少。此外，截至二零零八年十二月三十日止年度的資本開支，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，我們的綜合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

歷史、重組與集團架構

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，我們的綜合借貸總額對綜合EBITDA比率分別為6.5及6.1，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及2.1，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%，因此超過分別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，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人方才注意到這事，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。

歷史、重組與集團架構

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國內貸款協議的違約，因此，本集團無需就包含連帶違約條文的國內貸款進行重新磋商。有關本集團已訂立包含連帶違約條文的國內銀行貸款協議的進一步詳情，請參閱本文件「一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聘法律顧問確保妥善遵守非財務契諾。

歷史、重組與集團架構

附帶可分拆認股權證

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（「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。認股權證的主要條款載列如下：

A組認股權證：於最後實際可行日期，以下認股權證持有人持有A組認股權證的數目

認股權證持有人	持有數量
1. CSS	51,926,536
2. 其他認股權證持有人	148,073,464
總計：	<u>200,000,000</u>

B組認股權證：於最後實際可行日期，以下認股權證持有人持有B組認股權證數目

認股權證持有人	持有數量
1. CSS	27,500,000
2. 其他認股權證持有人	172,500,000
總計：	<u>200,000,000</u>

認股權證股份：A組認股權證賦予持有人（「A組認股權證持有人」）權利，於悉數行使A組認股權證時，可就每份A組認股權證（「A組認股權」）認購股認股權證股份。

B組認股權證持有人於行使每份B組認股權證時有權認購之股份數目乃根據公式計算。

倘A組認股權證及B組認股權證獲悉數行使，我們之每股盈利將減少約 %。

悉數行使認股權證將不會導致控股股東於上市規則第10.07條下訂明的時限內不再成為本公司之控股股東。

歷史、重組與集團架構

- 行使價 : A組認股權證
- A組認股權證可以每股股份人民幣0.10元的價格(「行使價」)行使。行使價經與A組認股權證持有人公平磋商後達成。
- B組認股權證
- B組認股權證可按零代價予以行使。
- 優先購買權 : 倘大昌、大豐及大正(「相關轉讓人」)任何一方計劃向任何人士出售其持有的股份(「相關銷售股份」)，相關轉讓人須向認股權證持有人提呈按比例收購該等相關銷售股份的要約(「優先接納權收購建議」)。根據認股權證文據的條款，倘認股權證持有人未能按優先接納收購建議行使其優先收購相關銷售股份的權利，本公司須通知相關轉讓人及認股權證持有人(「獲准第三方銷售通知」)，告知相關轉讓人可向其預期的承讓人(「獲准第三方」)銷售相關銷售股份，惟受跟隨權所限制。
- 跟隨權 : 當認股權證持有人收到獲准第三方銷售通知後，各認股權證持有人(未履行根據優先接納權收購建議支付相關銷售股份購買價之認股權證持有人除外(如適用))有權選擇要求相關轉讓人促使獲准第三方(或其代名人)購買所有(而非部分)根據被認為行使認股權證而向認股權證持有人發行之股份(「跟隨權」)。倘認股權證持有人選擇行使其跟隨權，則認股權證持有人將被視為已行使其當時持有的認股權證的代表的所有認購權。
- 可轉讓性 : 根據認股權證文據之規定，認股權證可以轉讓。
- 無禁售期規定 : 於進行合資格首次公開發售後行使認購權之後，認股權證持有人可於公開市場自由出售或轉讓股份，並不受禁售限制規限。
- 資訊權 : 本公司須在寄予股份持有人經審核賬目及一切其他通告、報告及通訊之同時，將上述各項寄予各認股權證持有人。

歷史、重組與集團架構

無特別權利：認股權證並無授予認股權證持有人任何公眾股東不可享有的特權權利。認股權證持有人並無享有與貸款人同等的權利或保障。

認股權證失效：認股權證將於以下最早者失效：(a)最後到期日；(c)發生控制權變動事件的日期；及(d)作出或通過將本公司清盤的決議案或命令的日期。

B組認股權證將於以下最早者失效：(a)最後到期日；(c)發生控制權變動事件的日期；及(d)作出或通過將本公司清盤的決議案或命令的日期。

A組認股權證獲行使時本公司將予發行的股百分比乃於發行A組認股權證時釐定而B組認股權證獲行使時本公司將予發行的股份百分比則仍須取決於發行B組認股權證時可能仍未確定的因素。因此，根據香港財務報告準則，A組認股權證被分類為權益，而B組認股權證則被列為負債。

投資協議及購股協議

於二零零七年十一月十六日，以下投資者股東訂立投資協議及購股協議（於二零零九年十月二十一日修訂）：

- (a) Baytree，根據毛里裘斯法律成立的投資控股公司，為淡馬錫的間接全資附屬公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士概無關連；
- (b) CAGP，根據開曼群島法律成立的獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人CAGP General Partner, L.P.（「CAGP LP」，根據開曼群島法律成立的獲豁免有限責任合夥公司）行事。CAGP LP由其普通合夥人CAGP, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）行事。CAGP為一項投資基金。據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP的最終實益擁有人與本公司及其附屬公司及我們的關連人士並無關連；
- (c) CAGP III，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構及投資基金，由其普通合夥人CAGP LP行事。CAGP LP由其普通合夥人CAGP, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）的行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP III的最終實益擁有人與本公司及其附屬公司及我們的關連人士並無關連；

歷史、重組與集團架構

- (d) Forum，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人 Forum Asian Realty Income II GP Limited (一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司) 行事。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；
- (e) Longhill, Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立之投資控股公司，為 CAREP 及 CAREP II 的聯屬實體。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司及其附屬公司及我們的關連人士概無關連；
- (f) PMA，於開曼群島註冊成立之公司，為一間投資公司，其最終實益擁有人為與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；及
- (g) RECP，根據美國特拉華州法律成立之有限責任公司，為 Credit Suisse Group 擁有間接控制權之實體。據我們的董事所知、所悉及所信，RECP 與本公司、其附屬公司及我們的主要股東並無關連。

於二零零七年十一月十六日，投資者股東以總認購價2億美元(「認購價」)認購合共869.565217股新股份。來自發行新股份(「認購股份」)所得款項主要用於為本集團土地收購籌集資金。於同日，投資者股東以總購買價1億美元(「購買價」)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%。

據我們所知、所悉及所信，(i)投資者股東從未以一組控股股東成員之身份行事，以使其權益可與控股股東合併計算；及(ii)各投資者股東乃具有可區分及個別權益之獨立專業機構投資者。據我們所知、所悉及所信，除CAGP、CAGP III及Longhill為一組聯屬實體外，投資者股東各自由不同實體擁有及管理，彼此之間並不存在任何交叉管理。概無任何共識、協議或安排為有關投資者股東須與控股股東一致的方式投票。

歷史、重組與集團架構

考慮到所有投資者股東及／或彼等於中國之聯繫人士在房地產投資方面具豐富經驗，我們相信，長遠而言，投資者股東將可為本公司之營運注入戰略性元素，從而改善本公司之財務內部監控、整體公司管治，以至共享物業發展及管理之專業知識等。我們相信，本公司與投資者股東的長遠關係將有助我們有效地取得長期增長，符合我們股東的整體利益。

根據投資協議，投資者股東有若干特別權利（「股權特別權利」），該等特別權利一般不會提供予公眾股東。股權特別權利包括：

- (a) 由一名或多名投資者股東（持有由所有投資者股東持有的所有股份合共最少三分之二者）委任一名董事（「投資者董事」）及一名觀察人士（「觀察人士」）加入董事會之權利（「董事提名權」）。陳寒先生獲聘為投資者董事，擔任投資者股東董事會代表一職。
- (b) 除非獲董事會大多數成員（大多數必須包括投資者董事）批准，否則本公司及我們的附屬公司不得（若干情況例外）進行（其中包括）以下事項：
 - 修改其章程文件；
 - 發行任何股份或證券；
 - 授出、產生、招致或容許存在與彼等任何資產有關之任何產權負擔；及
 - 出售或處置彼等所有或大部分之資產；
- (d) 保護少數股東權益的其他慣常規定。

除上述所披露者外，投資者股東與本公司之關連人士概無就本集團之控制、管理、營運及發展訂立其他協議或安排。

歷史、重組與集團架構

連帶違約條文的國內銀行貸款

下文載列有關本集團已訂立及包含連帶違約條文的貸款協議（信貸協議除外）的資料，按連帶違約條文的種類排列：

連帶違約條文的種類	包含有關 種類連帶違約 條文的貸款 協議總額 ^(附註1) (人民幣千元)	包含有關 種類連帶違約 條文的貸款 協議的利率範圍	包含有關 種類連帶違約 條文的貸款 協議年期
倘貸款人於任何其他貸款協議或擔保協議中的違約事件或擔保人於擔保協議中的違約事件可能會影響貸款人履行其於該等協議的責任，借款人有權要求即時償還貸款	1,030,000	6.05–6.21%	2–3年
倘借款人及任何其他商業銀行授予其中一間佳兆業集團公司（即深圳大業、深圳佳兆業科技、深圳佳兆業地產及成都南興）的任何貸款當中發生貸款人全面或部分違約事件，借款人有權要求佳兆業集團成員公司即時償還所有或部分貸款。倘借款人認為借款人在本協議項下之權利受到損害，則借款人亦有權於以下任何情況下要求即時償還貸款，包括：貸款人未能於任何其他債務到期時付款（包括須支付予借款人不同分行或任何其他第三方的到期債務）、貸款人以低於一般價格或免費轉讓資產、貸款人豁免或減低任何其他第三方的債務、貸款人延遲行使其借款人應有的權利或其他權利，或貸款人為任何其他第三方提供擔保。	300,000	5.67%	2年
倘貸款人與借款人或借款人的任何代理所訂立的任何其他合約中發生任何貸款人違約事件，或倘若擔保人作出擔保項下任何毀約行為，或擔保人與借款人或借款人的任何代理所訂立的任何其他合約中發生任何擔保人違約事件，借款人有權要求即時償還貸款。	2,505,000	5.13–6.05%	2–12年

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。

歷史、重組與集團架構

連帶違約條文的種類	包含有關 種類連帶違約 條文的貸款 協議總額 ^(附註1) (人民幣千元)	包含有關 種類連帶違約 條文的貸款 協議的利率範圍	包含有關 種類連帶違約 條文的貸款 協議年期
倘於貸款人與借款人所訂立的任何其他合約履行期間發生任何貸款人違約事件如延遲履行合約等，且倘若貸款人並無於借款人發出通知後糾正有關違約事件，借款人有權要求即時償還貸款。	340,000	5.83–5.40%	2年
倘借款人認為借款人在本協議項下之權利受到損害，則借款人有權於以下任何情況下要求即時償還貸款，包括：貸款人未能於任何其他債務到期時付款(包括須支付予借款人不同分行或任何其他第三方的到期債務)、貸款人以低於一般價格或免費轉讓資產、貸款人豁免或減低任何其他第三方的債務、貸款人延遲行使借款人應有的權利或其他權利，或貸款人為任何第三方其他提供擔保。	320,000	5.04–5.40%	1–2年
倘貸款人作出其所訂立任何其他貸款合約或貸款協議項下的任何毀約行為，或貸款人未能償還根據其所訂立任何其他貸款合約或貸款協議屬到期及應付的金額，借款人有權要求即時償還貸款。	112,000	4.86%	3年
倘貸款人未能履行貸款人與借款人所訂立其他合約中的任何或部分責任，且被視為貸款協議下的違約事件，借款人有權要求即時償還貸款。	350,000	5.13–5.40%	2–3年
載有此等連帶違約條文的貸款協議的合計總金額 (人民幣千元)	<u>4,957,000</u>		

附註：

1. 上述貸款協議總金額指貸款協議於二零零九年九月三十日的未償還金額。

歷史、重組與集團架構

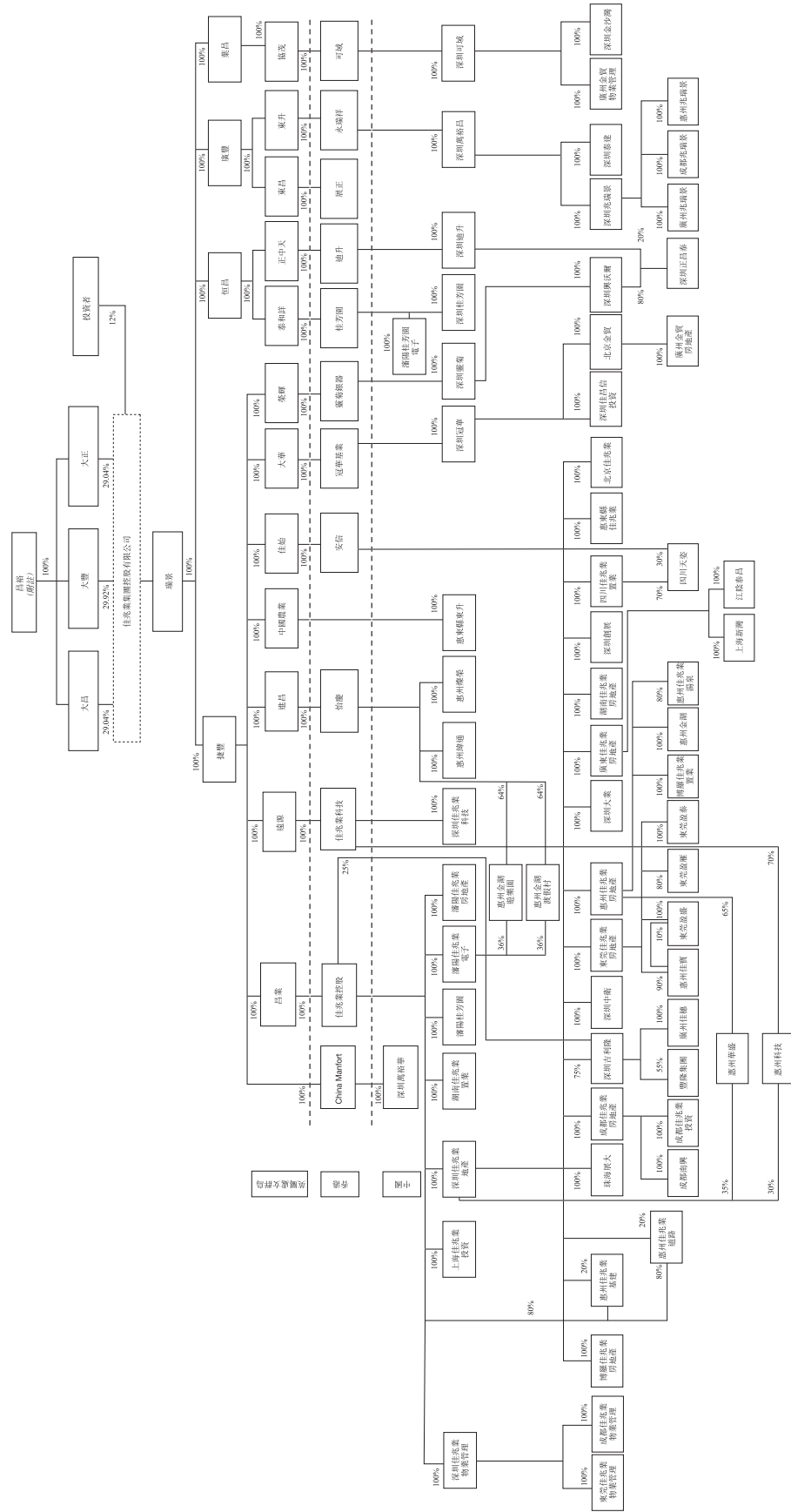
成立郭氏家族信託

為精簡由創辦股東於本公司實益擁有之控制權及股權，創辦股東已根據重組成立郭氏家族信託。郭氏家族信託於二零零八年五月二十三日成立，作為郭氏家族全權信託之財產授予人，旨在將其所有於我們的股權歸屬於信託。於二零零八年五月二十三日，郭氏家族轉讓昌裕之全部已發行股本予Good Health Investments Limited，Good Health Investments Limited乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited（作為郭氏家族信託受益人之受託人持有該等權益）的代名人及受託人擁有50%及50%權益。據董事所知、所悉及所信，Credit Suisse Trust Limited獨立於本集團及我們的關連人士。於本文件日期，郭氏家族信託之受益人包括郭氏家族及其直系家族成員（包括郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生各自的配偶及子女，彼等將根據收購守則被視為一致行動，並根據上市規則被視為本公司之控股股東群）。作為全權信託，該等郭氏家族信託之受益人之利益及權利並未固定，且受限於受託人行使其根據郭氏家族信託所獲授予處理信託資產之權力的全權酌情權。該等權力包括（其中包括）支付及應用信託資金、增加及剔除受益人、作出投資、向受益人作出貸款以及擔保債項之權力（在各情況下，均受限於有關郭氏家族信託之信託契據之條款及條件）。郭氏家族（同為財產授予人）亦為郭氏家族信託的第一保障人。作為財產授予人及第一保障人，彼等有權（其中包括）委任投資經理以管理郭氏家族信託之信託資金。

歷史、重組與集團架構

本集團的股權架構

緊接認股權證獲行使、●完成前，本集團的股權架構如下（假設●未獲行使，且並未計及因行使根據●購股權計劃已授出或將授出之購股權可能發行之任何股份）：



附註：昌裕之全部權益由 Good Health Investments Limited (由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 擁有 50% 及 50% 權益) 作為 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人持有，而 Credit Suisse Trust Limited 則作為受託人代表郭氏家族信託的受益人以信託形式持有該等權益。

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。

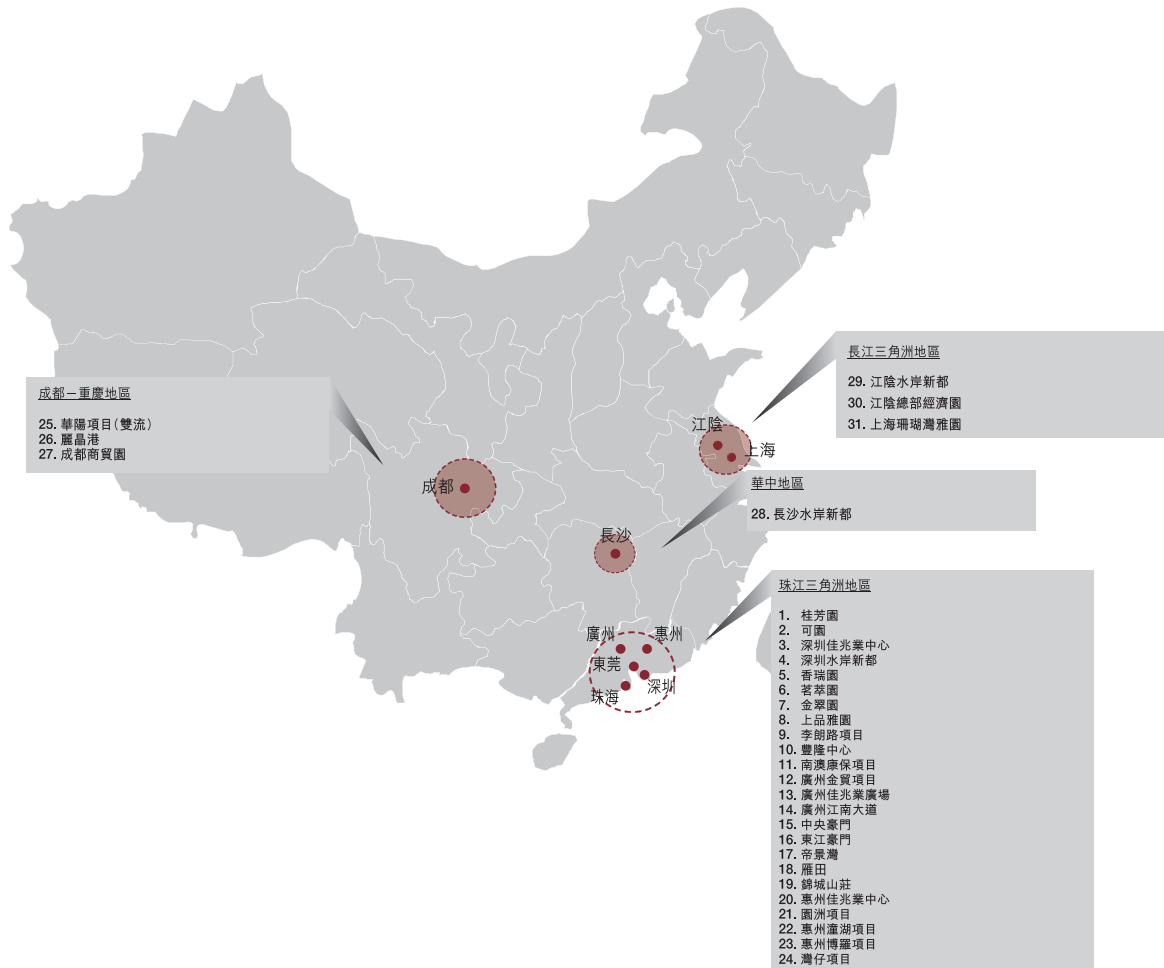
進一步提升品牌知名度

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 ⁽¹⁾	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		
珠江三角洲地區											
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	深圳佳業中心 ^(a)	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	—	104,910	—	100%	
10	康樂項目 ^(e)	深圳	商業	—	14,411	142,000	—	142,000	—	48.7%	
11	保買項目 ^(e)	廣州	住宅	—	73,305	44,000	—	44,000	—	100%	
12	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	—	12,788	149,736	—	117,575	—	100%	
13	廣州江門	廣州	住宅	—	7,106	117,575	—	—	—	100%	
14	廣東江門	廣州	住宅	—	8,579	53,809	—	53,809	—	100%	
15	中東江門	東莞	住宅	1-4	70,938	387,602	69,166	174,853	53,809	100%	
16	帝景灣	東莞	住宅	1-3	86,324	262,060	—	64,351	143,583	100%	
17	雁田	東莞	住宅	1-2	122,118	122,118	—	122,118	197,709	100%	
18	山莊	惠州	住宅	1-2	54,548	136,370	—	—	136,370	80%	
19	錦城	惠州	住宅	1-2	89,998	267,995	—	—	267,995	100%	
20	惠州佳兆業中心	惠州	住宅	1-3	69,044	539,686	104,644	—	435,042	100%	
21	園洲項目	惠州	住宅	1-3	20,400	61,200	—	—	61,200 ^(b)	100%	
22	惠州嶺湖項目	惠州	住宅	1-4	731,487	731,487	—	—	731,487 ^(b)	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%	
成都一重慶地區											
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%	
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	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%	
					總計(不包括項目)^(b)	3,909,355	10,691,657	2,563,414	1,388,764	6,739,479	
					總計(包括項目)^(b)	5,415,475	14,792,715	2,563,414	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、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。
- 該項目乃一個曾為不良及部分落成物業的翻修發展。
- 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、雁田及江陰總部經濟園。
- 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。

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 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	總建築 面積 (平方米)	可供 銷售總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售的 可供銷售 總建築面積 百分比 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	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											
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 ⁽⁶⁾	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		土地成本 ⁽¹⁾	施工時間	根據預告		實際或		我們應佔權益	物業估值報告參考
			總建築面積或估計可供銷售總建築面積	銷售總建築面積			已預告的總建築面積	估計開始預售時間				
			(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(平方米)	(平方米)	(平方米)				
茗萃園	深圳	3	87,881	69,246	792	二零零九年二月	不適用 ⁽²⁾	—	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 ⁽³⁾	廣州	—	117,575	105,750	271.7	二零零八年七月	不適用 ⁽²⁾	—	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 ⁽²⁾	—	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 ⁽²⁾	—	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 ⁽²⁾	—	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 ⁽²⁾	—	二零零九年十一月	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 ⁽²⁾	—	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
總計			1,388,764	1,154,907	1,485.0		596,391	189,551				

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 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	估計落成時間 ⁽²⁾	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 ^{(3),(4)}	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 ^{(3),(5)}	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 ^{(3),(5)}	惠州	1-4	731,487	195.2	2011	37
惠州博羅項目 ^{(3),(5)}	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 ^{(3),(5)}	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 ^{(3),(6)}	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
總計			10,840,538	3,799.2		

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87,200,00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 ⁽¹⁾	地點	協議日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	估計或實際 投資總額/ 成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之 後續成本 ⁽⁴⁾ (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)	
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 . . .	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 ⁽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.	翻修舊鄉城的合約	廣東省深圳	二零零六年四月	210,000	不適用 ⁽⁶⁾	2.2	不適用 ⁽⁶⁾

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 ⁽¹⁾	地點	協議日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	估計或實際 投資總額/ 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)
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⁾
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 (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
有關項目轉讓的合約安排							
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
有關基建發展的合約安排							
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 ⁽¹⁾	地點	協議日期 ⁽²⁾	地盤面積 (平方米)	估計或實際 投資總額/ 成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	於二零零九年	將產生之 後續成本 ⁽⁴⁾ (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)	
有關初期土地開發的合約安排							
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
於二零零九年九月三十日後完成的合約安排							
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支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，由於該協議並無牴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">• 物色／評估土地• 權益目標收購／盡職審查• 市場分析• 可行性研究• 土地收購	<ul style="list-style-type: none">• 市場分析• 產品定位• 發展規劃及設計／概念設計	<ul style="list-style-type: none">• 大綱設計• 結構設計• 建築設計• 繪圖• 景觀設計• 室內設計• 物業管理建議	<ul style="list-style-type: none">• 選擇承包商• 採購供應• 建築監管• 竣工驗收• 發展項目擁有權	<ul style="list-style-type: none">• 向準買家推廣• 申請預售許可證• 銷售及銷售管理• 擁有權• 交付物業擁有權• 協助申請按揭及登記	<ul style="list-style-type: none">• 單位物業擁有權證書• 物業管理• 客戶服務• 客戶活動及調查• 數據分析• 客戶收據庫

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 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	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。

關連交易

獲豁免持續關連交易

租賃協議

(a) 深圳佳兆業科技與郭俊偉先生之間的租賃協議

深圳佳兆業地產與郭俊偉先生訂立一項租賃協議（「第一項租賃協議」），據此，郭俊偉先生同意向深圳佳兆業地產出租位於中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3305-3306室的辦公室物業，租賃期由二零零九年六月一日開始至二零一一年五月三十一日屆滿，為期兩年，月租為每個曆月人民幣54,626.4元。我們的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已確認，根據第一項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

郭俊偉先生為我們的控股股東，並為我們的執行董事郭英成先生及郭英智先生的兄弟，故郭俊偉先生將為本公司的關連人士。

(b) 深圳桂芳園與郭英成先生之間的租賃協議

深圳佳兆業地產與郭英成先生訂立一項租賃協議（「第二項租賃協議」），據此，郭英成先生同意向深圳佳兆業地產出租位於中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3307及3308室的辦公室物業，租賃期由二零零九年九月一日開始至二零一一年八月三十一日屆滿，為期兩年，月租為每個曆月人民幣54,859元。我們的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已確認，根據第二項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

郭英成先生為一名董事，故將為本公司的關連人士。

第一項租賃協議及第二項租賃協議項下的租賃物業的總建築面積約為912.38平方米。

(c) 廣州金貿房地產與泰怡之間的租賃協議

廣州金貿房地產與泰怡訂立一項租賃協議（「第三項租賃協議」），據此，泰怡同意向廣州金貿房地產出租位於中國廣東省廣州市天河區天河北路大都會廣場3710室的辦公室物業，租賃期由二零零九年三月十五日開始至二零一一年三月十五日屆滿，為期兩年。第三項租賃協議項下的總月租為每個曆月人民幣5,000元。我們的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已確認，根據第三項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

關連交易

(d) 廣東佳兆業房地產與泰怡之間的租賃協議

廣州金貿物業管理與泰怡訂立一項租賃協議（「第四項租賃協議」），據此，泰怡同意向廣州金貿物業管理出租位於中國廣東省廣州市天河區天河北路大都會廣場3714室的辦公室物業，租賃期由二零零九年五月十八日開始至二零一一年五月十七日屆滿，為期兩年。第四項租賃協議項下的總月租為每個曆月人民幣5,000元。我們的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已確認，根據第四項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

(e) 深圳兆瑞景與泰怡之間的租賃協議

深圳兆瑞景與泰怡訂立租賃協議（「第五項租賃協議」），據此，泰怡同意向廣州兆瑞景出租位於中國廣東省廣州市天河區天河北路大都會廣場3715室的辦公室物業，年期由二零零七年八月二十七日起至二零一零年八月二十六日止，為期三年。第五項租賃協議項下的每月租金總額為每個曆月人民幣5,000元。我們的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已確認，根據第五項租賃協議應付的租金與當時的市值租金相若。

第三項租賃協議、第四項租賃協議及第五項租賃協議項下的租賃物業的總建築面積約為220平方米（2,370平方呎）。

泰怡由Year Up及郭俊偉先生分別擁有99%及1%權益。郭俊偉先生全資擁有Year Up，故泰怡為郭俊偉先生的聯繫人士，因此為本公司的關連人士。

有關合作發展惠州佳兆業湯泉之合約安排

如本文件「業務－合約安排」一節所載，根據惠州市國營湯泉林場（「湯泉林場」）與我們於二零零七年七月六日訂立之「廣東湯泉森林合作發展協議」（「湯泉協議」），湯泉林場將向湯泉林場及我們共同成立之項目公司授出一幅位於廣東省惠州之國有森林土地之土地使用權，覆蓋面積約10,000,005平方米。我們負責提供項目各期之發展資金。我們已同意向湯泉林場支付資源使用費每年人民幣2,000,000元（「資源使用費」），該金額乃經各方按公平原則磋商後釐定。各方亦已就項目公司之除稅後溢利分配達成協議。惠州市農林局已於二零零七年七月十七日批准湯泉協議。惠州佳兆業湯泉為我們的非全資附屬公司，並由惠州佳兆業房地產擁有80%權益及由湯泉林場擁有20%權益。湯泉林場為惠州佳兆業湯泉之主要股東，故將成為本集團之關連人士。

關連交易

關連方交易

本集團與關連方之間的貸款交易

本集團與若干關連方於往績期間進行以下貸款交易，詳情載列如下：

名稱及與關連方的關係

關連方名稱	與本集團及／或控股股東的關係
郭英成先生	控股股東
郭英智先生	控股股東
郭俊偉先生	控股股東
Kwok Ying Guang先生	郭氏家族堂兄弟
Kwok Ying Long先生	郭氏家族堂兄弟
Mai Wei Liang先生	我們的僱員
占瓊明先生	郭英智先生姊／妹夫
陳耿賢先生	執行董事兼副總裁
Kwok Ying Xing先生	郭氏家族堂兄弟
郭元通先生	郭氏家族父親
詹秀珍女士	郭英智先生配偶
羅漢敦先生	郭俊偉先生姊／妹夫
泰怡集團有限公司	由郭俊偉先生實益擁有100%權益
Chibase (Asia) Investment Limited (一間投資控股公司)	由Speed Prosper、Clever Cosmos及Year Up分別持有34%、33%及33%權益
Friendship (China) (一間投資 控股公司)	由Speed Prosper、Clever Cosmos及Year Up分別持有34%、33%及33%權益
Year Up (一間投資控股公司)	由郭俊偉先生實益持有100%權益
深圳市琪裕擔保有限公司 (一間從事(其中包括)提供擔保 業務的公司)	由郭添祿先生(一名獨立第三方)擁有50%權益及由賴大目先生(一名獨立第三方)(我們的高級管理層成員)擁有50%權益
深圳市兆興實業有限公司 (一間並無任何業務的公司)	之前由郭添祿先生(一名獨立第三方)擁有40%權益及由賴大目先生(一名獨立第三方)擁有60%權益

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。

關連交易

應收關連方款項

本集團於往績期間向關連方提供若干貸款融資以作個人用途，詳情載列如下：

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項				
— 計入其他應收款項：				
控股股東的近親家族成員				
Kwok Ying Guang先生	24,701	—	—	—
Kwok Ying Long先生	41,315	—	—	—
Mai Wei Liang先生	81,355	—	—	—
占瓊明先生	63,794	—	—	—
其他	47,357	—	—	—
小計：.	258,522	—	—	—
由控股股東控制：				
泰怡集團有限公司	13,683	—	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及Friendship (China) Investment Limited.	1,217	—	—	—
Year Up Investment Limited.	66,986	—	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司	57,643	—	—	—
	139,529	—	—	—
	398,051	—	—	—

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。

關連交易

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方的最高金額				
— 計入年內其他應收款項：				
控股股東的近親家族成員				
Kwok Ying Guang先生	24,701	24,701	—	—
Kwok Ying Long先生	58,587	41,315	—	—
Mai Wei Liang先生	81,355	81,355	—	—
占瓊明先生	63,794	63,794	—	—
其他	47,357	47,357	—	—
小計	275,794	258,522	—	—
由控股股東控制：				
泰怡集團有限公司	13,683	13,683	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及Friendship (China) Investment Limited	12,720	1,217	—	—
Year Up Investment Limited	66,986	66,986	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司	57,643	57,643	—	—
	151,032	139,529	—	—
	426,826	398,051	—	—

向關連方提供的貸款乃無抵押、免息及須於要求時還款。應收該等關連方的款項已於二零零七年全部清還。

關連交易

應付關連方款項

本集團於往績期間從關連方借入若干貸款融資以應付本集團當時的一般營運資金需求，詳情載列如下：

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項				
— 計入其他應付款項：				
控股股東				
郭俊偉先生	44,355	—	—	—
郭英智先生	10,780	—	—	—
郭英成先生	4,987	—	—	—
	<u>60,122</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
控股股東的近親家族成員				
郭映興先生	4,856	—	—	—
郭元通先生	9,360	—	—	—
詹海珍女士	7,280	—	—	—
羅漢敦先生	8,167	—	—	—
其他	11,125	—	—	—
	<u>40,788</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由控股股東的近親家族成員				
控制：				
深圳市琪裕擔保有限公司	724,722	3,010	1,836	336
	<u>825,632</u>	<u>3,010</u>	<u>1,836</u>	<u>336</u>

由關連方提供的貸款乃無抵押、免息及須於要求時還款。應付該等關連方的款項已全部清還。

我們的中國法律顧問表示，上述本集團與屬於個人的關連方之間的貸款安排根據中國法律及法規乃屬合法、有效及可執行。本集團與屬於在中國成立的有限責任公司的關連方之間的貸款安排根據中國人民銀行頒布的貸款通則乃屬不可執行。由於根據貸款安排並無應付利息，我們的中國法律顧問認為本集團將不會受到任何行政處罰。

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。

關連交易

關連方為本集團的利益而提供的擔保

我們的控股股東及其近親家族成員於往績期間為我們取得銀行貸款提供若干擔保。有關該等擔保的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註19。於最後實際可行日期，本集團並無向該等擔保人付款或提供任何利益，以促使彼等提供擔保。

董事、高級管理層及僱員

董事

我們的董事會由九名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。我們的董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。我們已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>
郭英成	45	主席兼執行董事
郭英智	42	副主席兼執行董事
孫越南	46	副主席兼執行董事
葉劍生	34	執行董事兼總裁
陳耿賢	38	執行董事兼副總裁
金潔	46	執行董事
張儀昭	39	獨立非執行董事
饒永	51	獨立非執行董事
霍義禹	39	獨立非執行董事

主席兼執行董事

郭英成，郭先生，45歲，為我們的主席，於二零零七年八月八日獲委任為執行董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發及投資管理擁有豐富經驗。於一九九九年，郭先生製訂我們的目標，於郊區開發大型住宅物業，連接於中國選定城市的公共交通工具及其他市區設施。自此，彼曾帶領我們開發及完成多個不同項目，包括桂芳園、可園及水岸新都。於二零零三年，在郭先生的指揮下，我們採用新開發模式，收購及翻新有問題及未落成物業。憑藉此額外開發模式，我們翻新佳兆業中心（為深圳一項曾有問題及僅部分落成的物業）及將之推出市場。郭先生目前為深圳大學建築與城市規劃學院的客席教授。彼為郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

執行董事

郭英智，郭先生，42歲，為我們的副主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團副主席兼董事。郭先生主要負責整體項目策劃。自一九九九年起，郭先生一直主管我們物業開發的項目策劃及管理。郭先生領導我們業務拓展策略的推行，藉此我們於中國九個城市設立業務。彼為郭英成先生及郭俊偉先生的兄弟。

董事、高級管理層及僱員

孫越南，孫先生，46歲，為我們的副主席，並於二零零九年十一月十七日獲委任為執行董事。彼於二零零九年九月獲委任為我們的副主席及於二零零九年十一月獲委任為我們的執行董事。孫先生主要負責投資管理及商業房地產管理。孫先生於二零零一年七月加入我們，出任深圳佳兆業地產首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、深圳佳兆業地產副總經理及廣州金貿房地產總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及業務行政經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局（其監察湖南省衡陽市的土地資源）行政辦公室副主管、法律部副主管及人事部副主管。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

葉劍生，葉先生，34歲，為我們的執行董事及我們的總裁。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的執行董事及於二零零九年九月獲委任為我們的總裁。葉先生主要負責我們日常營運的整體管理。葉先生於二零零六年十月加入我們，出任深圳佳兆業地產副財務總監，並於二零零七年十月至二零零九年九月出任副總裁。於加入我們之前，葉先生為深圳市飛尚實業發展有限公司（為一間從事金屬及運輸業長線投資的投資控股公司）財務副總經理。於二零零四年至二零零五年，彼為天津合生珠江房地產開發有限公司（為於聯交所上市的合生創展集團有限公司（香港股份代號：0754）的地區公司）財務總監。葉先生亦曾於廣東發展銀行股份有限公司深圳分行任職逾七年。葉先生於一九九六年畢業於廣州中山大學，取得國際貿易學士學位，其後於二零零二年在中國西南財經大學取得金融碩士學位，並於二零零四年在香港科技大學取得工商管理碩士學位。

陳耿賢，陳先生，38歲，為我們的執行董事兼副總裁。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為本集團的執行董事，且自二零零九年一月起出任我們的副總裁。陳先生主要負責成本控制、採購及工程。陳先生於房地產業擁有逾10年經驗。彼於一九九九年六月加入我們，並曾於本集團內擔任多個職位，包括深圳佳兆業地產的副總經理、執行董事及主席。陳先生於二零零七年二月完成中國東北師範大學行政管理兼讀課程。

金潔（舊名為金亞紅），金女士，46歲，為我們的執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的執行董事。金女士獲授加拿大投資經理的專業職稱。金女士於金融業（包括銀行、融資及證券）擁有18年豐富經驗。金女士於二零零九年二月退任瑞士信貸（香港）有限公司投資銀行總監。過往，彼曾於瑞士信貸（香港）有限公司、德意志銀行、大福證券集團、加拿大帝國商業銀行及加拿大皇家銀行擔任多個職位。彼亦曾於商務部對外投資司任職四年。金女士於一九八四年畢業於中國對外經濟貿易大學，取得經濟學學士學位。

董事、高級管理層及僱員

獨立非執行董事

張儀昭，張先生，39歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生目前分別為Universal Travel Group (NYSE: UTA) 首席財務官以及中國綠色農業公司(NYSE Amex: CGA)、China Education Alliance, Inc. (NYSE Amex: CEU)及China Carbon Graphite Group (OTC BB: CHGI)獨立非執行董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及組合管理擁有逾十三年經驗。張先生過往曾於Energroups Holdings Corporation (OTC BB: ENHD)、Shengtai Pharmaceutical Inc. (OTC BB: SGTI)、Chinawe Asset Management Corporation (OTC BB: CHWE)、China Natural Resources Incorporation (NASDAQ CM: CHNR)及卡森國際控股有限公司(香港股份代號: 0496)擔任高級職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及American Certified Accountants (AICPA)會員。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計。

饒永，饒先生，51歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所所長。彼為中國註冊會計師及註冊資產評估師。饒先生擁有逾25年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局局長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

霍義禹，霍先生，39歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。霍先生目前為國際金融及重組顧問公司Ferrier Hodeson的執行董事，自一九九七年起一直於Ferrier Hodeson任職。彼為香港會計師公會、澳洲執業會計師公會及香港董事學會會員。霍先生於一九九五年畢業於澳洲國立大學，取得商業學士學位。

高級管理層

我們的高級管理層成員包括郭英成、郭英智、孫越南、葉劍生、陳耿賢、韓振捷、吳學軍、曾曉華、張驥及張鴻光。郭英成、郭英智、孫越南、葉劍生及陳耿賢亦為我們的執行董事。有關彼等之經驗概述，請參閱上文「主席兼執行董事」及「執行董事」兩段。

董事、高級管理層及僱員

下表載列有關我們的高級管理層成員（不包括執行董事）的若干資料：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>
韓振捷	41	副總裁
吳學軍	39	副總裁
曾曉華	37	副總裁
張驥	37	副總裁
張鴻光	42	首席財務官兼公司秘書

韓振捷，韓先生，41歲，自二零零七年二月起擔任本集團副總裁。韓先生主要負責我們於長江三角洲地區的業務營運。彼於二零零七年一月再度加入我們，擔任深圳佳兆業地產副總經理。自二零零零年起，韓先生為中國註冊一級建築師。韓先生於建築業擁有逾十年經驗。於二零零五年至二零零六年，彼擔任花樣年集團（中國）有限公司（為一間物業開發公司）設計副總監。於二零零二年至二零零五年，彼於本集團擔任多個職位，包括總建築師、設計部經理、可園項目項目經理及設計總監。於二零零零年至二零零二年，韓先生擔任深圳華新國際建築工程設計顧問有限公司副總經理及副總建築師。於一九九七年至二零零零年，彼擔任城脈建築設計（深圳）有限公司建設部經理，負責建築繪圖及設計。於一九九一年，韓先生畢業於中國清華大學，取得工程學學士學位。

吳學軍，吳先生，39歲，於二零零九年八月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的人力資源、行政及物業管理。於一九九八年九月至二零零九年七月，吳先生任職於深圳天音通信發展有限公司（為一間流動電訊產品分銷商），曾擔任多個職位，包括人力資源部經理、人力資源部部長及助理總裁。過往，吳先生曾於希捷科技（深圳）有限責任公司出任人力資源主任兩年。吳先生於一九九一年畢業於中國中南工業大學（現稱中南大學），取得機械工程學學士學位。

曾曉華，曾先生，37歲，於二零零九年九月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的市場推廣及銷售以及客戶服務。於加入我們之前，曾先生於二零零七年十月至二零零九年八月為恆大地產集團貴陽有限公司主席兼總經理。於二零零六年十月至二零零七年十月，曾先生任職於沿海綠色家園集團（為於聯交所上市的沿海綠色家園有限公司（香港股份代號：01124）的附屬公司），曾擔任多個職位，包括市場推廣及銷售經理、總裁助理及副總裁。於二零零四年五月至二零零六年十月，曾先生於恆大地產集團擔任多個職位，包括市場推廣及銷售經理、總裁助理、副總裁及該集團的昆明地區公司董事長。過往，彼曾於羊城晚報任職總新聞編輯三年。曾先生於一九九四年畢業於中國湖南師範大學，取得數學學士學位。

董事、高級管理層及僱員

張驥，張先生，37歲，於二零零九年九月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的資本管理、內部審計及合規事宜。張先生於二零零九年六月加入我們，出任總裁助理。於加入我們之前，張先生於二零零七年六月至二零零九年六月為鴻榮源集團有限公司（為一間房地產公司）副總經理。彼於二零零五年六月至二零零七年五月出任深圳市飛尚實業發展有限公司（為一間從事金屬及運輸業長線投資的投資控股公司）財務總監。於二零零零年七月至二零零五年六月，張先生為深圳市鴻基（集團）有限公司（為一間房地產公司）財務總監。於一九九八年一月至二零零零年六月，彼於深圳一間國際會計公司任職。張先生於一九九三年畢業於中國西安公路交通大學，取得會計學學士學位。

張鴻光，張先生，42歲，於二零零九年十月獲委任為本集團首席財務官，並自二零零九年十一月起擔任本公司的公司秘書兼聯席授權代表。張先生主要負責我們的財務及會計。張先生於二零零八年七月加入我們，出任財務總監。彼自一九九六年八月起為美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並自二零零零年九月起為美國CFA Institute認可的特許金融分析師。張先生擁有逾15年的審計、財務、會計及併購活動的經驗。於二零零三年三月至二零零八年三月期間，張先生曾於寶途集團國際有限公司（為一間節日產品生產公司）擔任多個職位，包括財務總監、首席財務官及顧問。於一九九四年至二零零三年期間，彼於羅兵咸永道會計師事務所工作。張先生於一九九零年畢業於香港大學，取得物理及數學（榮譽）學士學位，並於一九九二年取得倫敦大學帝國理工學院量子領域及基本作用力碩士學位（優異成績）。

除上文所披露者外，概無其他有關我們的董事及高級管理層成員的資料需要根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露。

公司秘書

張鴻光。有關張先生的經驗概述，請參閱上文「高級管理層」一段。

董事委員會

審核委員會

本公司已於二零零九年十一月十七日成立審核委員會，並遵照上市規則制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為（其中包括）審閱及監督本公司的財務申報程序及內部監控制度。

審核委員會由主席饒永先生以及成員張儀昭先生及霍義禹先生組成。

董事、高級管理層及僱員

薪酬委員會

本公司已於二零零九年十一月十七日成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為評估行政總裁及其他執行董事的薪酬，並向我們的董事會提供推薦意見。此外，薪酬委員會亦檢討我們的高級管理層的表现，並釐定彼等的薪酬架構。於往績記錄期間，我們的董事及高級管理層成員的薪酬政策乃根據彼等的經驗、責任程度及一般市況而制訂。任何酌情花紅及其他獎勵報酬乃按本集團的溢利表現及我們的董事及高級管理層成員的個別表現而發放。我們擬採納相同的薪酬政策，惟會由我們的薪酬委員會檢討，並根據其推薦意見作出修改。預期薪金將會提高。有關於往績記錄期間我們的董事的薪酬詳情，請參閱本文件附錄一第●頁。有關於截至二零零八年十二月三十一日止年度我們的董事的預期薪酬詳情，請參閱本文件第●頁。

薪酬委員會由主席郭英成先生以及成員饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生組成。

提名委員會

本公司已於二零零八年十一月十七日成立提名委員會，以向我們的董事會推薦人選填補董事會空缺。

提名委員會由主席郭英成先生以及成員饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生組成。

管理委員會

本公司已成立若干管理委員會，包括但不限於投資管理委員會、財政預算委員會及風險管理委員會，以協助高級管理層監察我們於香港及中國的業務營運。

董事、高級管理層及僱員

僱員

於二零零九年九月三十日，我們約有2,543名全職僱員。於同日將全職僱員人數按職能分類的明細載列如下：

部門	僱員人數
管理層	9
成本管理部	56
風險管理部	9
設計管理部	99
採購部	39
工程部	119
財務部	69
土地投資及項目發展部	54
銷售及客戶服務部	111
物業管理部	1,221
人力資源部	29
商業租賃管理部	48
行政部	80
酒店營運部	600
總計	2,543

我們從公開市場聘用僱員。我們為所有新入職僱員提供技術及經營培訓，並為所有僱員提供持續培訓。

於二零零七年六月二十九日，全國人民代表大會頒布中華人民共和國勞動合同法（「勞動合同法」），並於二零零八年一月一日生效。與於一九九四年七月五日頒布的中華人民共和國勞動法比較，若干勞動合同法的主要新條文概述如下。

- (i) 僱傭關係於僱員開始為僱主工作之日起被視為存在。倘於開始僱用後一個月但於一年內，僱主並未與僱員簽訂勞動合同，則僱主須就僱員在未有訂立合同下工作的每個月，支付雙倍薪金。
- (ii) 倘僱員有所要求，倘：(a) 僱員已連續為僱主工作十年；或(b) 有固定年期及已重續的合同已被簽立，且僱員及僱主同意再次重續該合同，則僱主必須與僱員訂立無固定期限合同。
- (iii) 勞動合同法禁止僱主接受保證金。
- (iv) 僱主不得要求僱員支付罰款，惟在若干情況下除外，該等情況包括：(a) 僱員於接受免費全職培訓後，未能完成所協定的最低服務年期；及(b) 僱員違反其非競爭責任。

董事、高級管理層及僱員

- (v) 倘僱主未能按法例規定而為僱員支付社會保險金，則僱員可隨時經發出通知後撤銷其勞動合同。

根據我們的中國法律顧問意見，僱主無須於二零零八年初為其勞動合同仍然有效之現有僱員簽立新合同。於往績記錄期間，我們並未涉及任何情況以致不遵守上文第(i)、(iii)、(iv)或(v)項所述之條文。就上文第(ii)項所述無固定期限勞動合同之新規定而言，我們擬根據勞動合同法簽立及鼓勵僱員訂立無固定期限勞動合同。我們的人力資源部將負責保存及更新可能要求訂立無固定期限勞動合同的僱員名單，並將於有關勞動合同屆滿前一個月聯絡有關僱員，以確定有關僱員是否有意與我們訂立無固定期限合同。

如我們的中國法律顧問告知，根據勞動合同法，倘：(a)於試用期內，僱員未能顯示有關崗位的所需資格；(b)僱員重大違反僱主之規則及政策；(c)僱員未能履行其責任或以其個人利益行事，令僱主蒙受重大損失；及(d)長期病患令僱員未能履行其職責，則僱主有權向僱員發出通知後撤銷勞動合同。我們並未預期遵守中國勞動法例及法規之責任將在任何重大方面影響我們的業務營運及財務狀況。

於往績記錄期間，經我們的董事及我們的中國法律顧問確認，我們已在所有重大方面遵守相關全國及地方勞工及社會福利法例及法規，並作出規定供款，包括為僱員退休福利計劃以及醫療及社會保障保險計劃供款。

我們的僱員薪酬組合包括薪金、花紅及其他現金津貼。一般而言，我們根據各僱員的資歷、職位及年資釐定僱員薪金。至於薪酬上調、花紅及晉升，則根據評審制度對僱員表現作出評估而釐定。

於香港，我們參與根據強制性公積金計劃條例而設立的強積金計劃。強積金計劃的供款由僱員按其相關收入的5%作出。

於中國，我們參與強制退休金計劃及社會保險供款計劃。我們須按相關地方政府法規將僱員的部分工資總額向國家退休金計劃供款。根據相關全國及地方勞工及社會福利法例及法規，我們須每月代僱員繳付社會保險金，包括退休金保險、醫療保險、失業保險及房屋儲備金。我們亦須代僱員繳付工傷保險及懷孕保險。

倘我們的全職員工要求購買房屋及汽車，我們將經完成審批程序後，向員工提供墊款，作為員工福利。申請將按個別情況，參考申請人的工作表現而評估，並由本公司多個部門審閱。申請一經我們的高級副總裁及財務總監批准後，將提交董事會作最後審批。除非借款人之聘任於貸款期內終止，否則墊款為免息。墊款透過從僱員的月薪每月扣除

董事、高級管理層及僱員

到期金額而每月分期償還。倘僱員之聘任於貸款期內終止，則僱員必須於終止聘任之一個月內，支付貸款全部未償還金額，連同適用之利息。倘僱員未能於終止聘任之一個月內，償還購買汽車墊款之未償還金額，則我們可要求該僱員抵押汽車，以履行其餘下債務責任，而僱員亦須同意支付任何短欠額。我們的員工就購買房屋及汽車的貸款總額，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日分別約為人民幣800,000元、人民幣6,300,000元、人民幣3,800,000元及人民幣4,700,000元。我們擬於●後繼續提供該等墊款。

我們的僱員並未透過任何工會或透過集體談判協議商討彼等的聘用條款。截至最後實際可行日期，我們從未遇到任何影響營運的罷工、停工或勞工糾紛，而我們的董事認為我們與僱員的關係良好。

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」。

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。

主要股東

就我們的董事所知，緊隨●後，下列實體將行使或控制行使本公司股東大會中10%或以上投票權：

名稱	持股量的 概約百分比
大昌 ^(附註)	22.8%
大豐 ^(附註)	23.5%
大正 ^(附註)	22.8%
昌裕 ^(附註)	69.1%
Good Health Investments Limited ^(附註)	69.1%
Seletar Limited ^(附註)	69.1%
Serangoon Limited ^(附註)	69.1%
Credit Suisse Trust Limited ^(附註)	69.1%
郭英成 ^(附註)	69.1%
郭英智 ^(附註)	69.1%
郭俊偉 ^(附註)	69.1%

附註：昌裕的全部已發行股本由Good Health Investments Limited（其由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益）全資擁有，而Credit Suisse Trust Limited則作為受託人代表郭氏家族信託的受益人以信託形式持有該等權益。郭氏家族信託為一項全權信託，乃根據新加坡法律及法規成立。於本文件日期，郭氏家族信託的受益人為郭氏家族，及其近親家族成員。根據●，昌裕被視作於大昌、大豐及大正所持有之股份中擁有權益。

本公司信納其可在獨立於其控股股東下進行業務。

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。

主要股東

就我們的董事所知悉，緊隨全球發售完成後，下列實體將直接或間接持有附有權利在任何情況下於本集團任何成員公司(除本公司外)股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	本集團成員公司 名稱	身份	持股量的 概約百分比
飛達集團有限公司	豐隆集團	實益持有人	44%
惠州市國營湯泉林場	惠州佳兆業湯泉	實益持有人	20%
東莞市風崗雁田企業發展公司 . .	東莞盈雁	實益持有人	20%

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。

股本

於最後實際可行日期，本公司的股本如下：

	港元
法定股本：	
3,800,000 股股份	380,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
10,869.565217 股於本文件刊發日期已發行的股份	1,086.9565217
● 股於行使認股權證後而將予發行的認股權證 股份	●
總計：	
● 股股份	●

假設

上表假設●成為無條件，且並無計及因行使●及根據購股權計劃及●可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，或本公司根據授予董事的一般授權而可能配發、發行或購回的任何股份。

地位

除根據●所享有的權利外，●將在各方面均與本文件所述的所有其他已發行股份享有同等地位，尤其是將會符合所有資格享有於本文件刊發日期後就股份宣派、派付或作出的所有股息及其他分派。

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（包括但不限於本公司或其附屬公司的董事、僱員、諮詢顧問、顧問、供應商、客戶及代理）可能獲授購股權以認購股份。購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄七「購股權計劃」一段。

●

財務資料

閣下參閱本章節時應一併參閱本文件附錄一會計師報告內所載有關我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及截至該等日期止三個年度各年以及於二零零九年六月三十日以及截至該日止六個月的經審核綜合財務報資料及隨附的附註。我們乃根據香港財務報告準則編製綜合財務資料，而該等準則可能會與其他司法權區的公認會計原則於若干重大方面有所差異。以下討論載有涉及風險因素及不明朗因素的前瞻性陳述。因此，謹請閣下切勿過份倚賴任何該等陳述。我們的未來業績可能因不同因素而與前瞻性陳述所討論者有重大不同，包括本文件「風險因素」一節所述者。

概覽

我們是珠江三角洲地區領先物業發展商之一，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」。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，成功推出口碑超著的住宅物業。於二零零八年，我們在深圳市規劃和國土資源委員會（前稱深圳市國土資源和房產管理局）公布的合資格房地產發展企業綜合年度排名中排名第二。我們於珠江三角洲的優勢乃建基於我們地域分佈廣泛的發展組合，其中包括於深圳、廣州、東莞、杭州及珠海的項目。憑藉於珠江三角區的驕人佳績，我們亦已擴展至中國其他地區，包括長江三角洲地區上海及江陰、成都—重慶地區的成都及華中地區的長沙。於二零零九年七月，我們完成江陰水岸新都第一期，該項目已成為我們將業務擴充至長江山角洲的里程碑。憑藉我們的發展經驗及我們在過往整個營運期間所顯示的專注態度，我們計劃進軍其他地區，包括環渤海地區。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為以下各項：

- **住宅物業。**我們的大型住宅物業一般位於中國的選定城市內配備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、服務式住宅及獨立式洋房，並設有商用配套設施、餐廳及社區設施。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。我們將住宅物業發展分為多個階段發展。我們相信採用多階段發展能讓我們更有效管理資本資源，並透過提高平均售價（一般能於隨後的發展階段中達到）增加回報。

財務資料

- **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，我們不斷增加商業物業發展項目於我們的發展項目組合中的比率。我們已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，包括一座甲級辦公室大樓及零售空間。我們另外三個商業項目預期為辦公室大樓及零售空間的綜合項目。

於二零零九年九月三十日，我們於中國9個城市中共有三十一個物業發展項目，包括已竣工物業、發展中物業及未來發展物業。於二零零九年九月三十日，我們已竣工物業的總建築面積約為2,563,414平方米，而土地儲備的估計總建築面積約為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）及持作未來發展物業（估計總建築面積約10,840,538平方米）。

於往績期間，我們的收益主要來自銷售我們所發展的物業。此外，在較低程度上，我們的收益亦包括租金收入、物業管理服務的收入及項目顧問服務的收入。

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，同期本公司之權益持有人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，我們的純利率（不包括物業投資及金融衍生工具的公平值變動及相關遞延稅項）分別約為13.5%、21.0%、8.1%及7.0%。

近期發展

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」）就擬出售我們於廣州佳穗（該公司為發展廣州佳兆業廣場的項目公司）的股本權益（「擬出售事項」）訂立一份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。廣州佳兆業廣場目前為發展中的商業項目，總建築面積為117,575平方米，並預期主要包括一座設有零售空間的高層數辦公室樓宇。請參閱本文件「業務 — 我們的物業發展項目概況 — 位於珠江三角洲地區廣州市的項目 — (13)廣州佳兆業廣場」一節。我們相信，倘完成擬出售事項將為我們於廣州佳兆業的投資帶來滿意回報。根據諒解備忘錄，我們有意出售及潛在買方有意於完成發展廣州佳兆業廣場後收購我們持有於廣州佳穗的100%股本權益。根據諒解備忘錄，收購我們於廣州佳穗的股本權益的代價建議不少於人民幣1,850,000,000元，並可經正式權益轉讓協議所述之進一步磋商及最終考慮作出調整。建議代價乃基於商業磋商，並經考慮廣州的當前市況及廣州佳兆業廣場的所在位置及市場潛力。此外，潛在買方有意承擔人民幣900,000,000元的發展成本（包括土地成本、建築成本及其他相關費用及稅項）。根據我們目前的發展計劃及內部管理紀錄，廣州佳兆業廣場的估計總發展成本約為人民幣750,000,000元，其中包括於二零零九年九月三十日已產生約人民幣395,300,000元的發展成本，以及完成此項目的估計額外成本人民幣354,700,000元。根據諒解備忘錄，潛在買方將須於簽立正式權益轉讓協議後向我們支付不少於人民幣100,000,000元的有抵押按金。根據諒解備忘錄，訂約方亦協定我們將

財務資料

不會於自諒解備忘錄之日起計60日內與潛在買方以外之任何對手就擬出售事項進行磋商，倘我們違反此獨家磋商條款，我們將須繳付不超過人民幣1,000,000元的罰款。除獨家磋商條款外，諒解備忘錄並不構成就擬出售事項而言之具法律約束力之承諾。擬出售事項將受限於簽立及完成正式權益轉讓協議。

呈列基準

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截至該等日期止三個年度以及於二零零九年六月三十日以及截至該日止六個月我們的經審核綜合財務資料乃由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

我們已進行重組。我們根據共同控制的業務合併的併購會計法將重組入賬。因此，我們的財務資料乃假設本集團的現有架構自二零零六年一月一日起或自本集團現時旗下公司各自的註冊成立／成立日期起（以較遲者為準）一直存在而編製。就於往績期間向第三方收購（或出售予第三方）的公司而言，則於各自的收購（出售）日期計入（扣除自）財務資料。所有集團內公司間的交易及結餘於合併賬目時對銷。本文件「歷史、重組與集團架構－重組－涉及我們附屬公司的信託安排」一節所載的信託安排下的附屬公司的業績已經於我們的往績期間業績綜合入賬，此乃因該等附屬公司於往績期間均直接或間接由郭氏家族控制。

根據香港財務報告準則，我們的財務資料乃根據歷史成本慣例而編製，並就於整個往績期間按公平值入賬的投資物業及金融衍生工具的重估作出修訂。

除文義另有所指外，「二零零六」、「二零零七」及「二零零八」於本文件分別指我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度，而「二零零九」則指我們截至二零零九年十二月三十一日止財政年度。

影響我們的經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直及我們預期將繼續受若干重大因素及重大風險影響，當中多項並非我們所能控制。請參閱本文件「風險因素」一節。該等因素及風險包括下列各項：

中國經濟狀況、都市化速度及對住宅及商用物業的需求，尤其是珠江三角洲地區

我們的業務倚重中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲地區。中國房地產行業的表現取決於持續經濟增長、都市化速度及由此帶來中國對物業的需求。我們認為對我們的業務而言屬重要的主要因素包括(1)整體經濟發展；(2)私營業務的發展情況；及(3)都

財務資料

市規劃。私營業務所帶動的經濟增長增加中等至中上等收入家庭（亦即我們的主要目標客戶）的整體可支配收入及數目。經濟發展及都市化速度於過往一直帶動我們於中國經營業務的城市及地區的物業市場對住宅物業的供求增長，並影響物業市場的價格趨勢。我們相信，該等因素將繼續對我們的經營業績造成重大影響。自二零零八年起，全球經濟衰退（包括中國在內）導致房地產市場氣氛低迷，從而對中國許多地區的物業需求及平均售價及租金造成負面影響。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。詳情請參閱本文件「一 經營業績 — 二零零八年與二零零七年的比較」及「業務 — 近期的全球經濟衰退及金融危機的影響」的章節。中國經濟全面衰退或特別是我們經營的地區的經濟衰退將對我們的業務、業績及財務狀況造成不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境及措施

我們的業務及經營業績一直及將繼續受到中國監管環境、中國政府的政策及中國政府對物業發展及相關行業所頒布的措施所影響。於近年，中國政府已實施一系列措施控制經濟增長速度，包括房地產市場。由於房地產行業獲中國政府列為支柱產業，因此中國政府已實施不同限制性措施抑制房地產市場的投機活動，並增加價格相宜住宅物業的供應。中國政府不時調整或引進宏觀經濟調控政策，透過監管鼓勵或限制私人物業市場的發展，其中包括土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項方面的政策。中國政府調控貨幣供應、信貸額度及固定資產的措施亦對我們的業務及經營業績構成直接影響。中國政府可能推行可能影響我們的融資能力，以及我們可能為物業發展提供資金的途徑的措施。有關相關中國法律及法規的詳情，務請閣下參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」。

因應全球金融危機以及為刺激內需，國務院於二零零九年五月二十五日頒布《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，政府補貼房屋項目及一般商品房項目的資本金比例由35%下調至20%，而其他物業發展項目的資本金比例則由35%下調至30%。於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》。根據該通知，置業人士於首次購買物業時的最低首期付款被下調至購買價的20%，而最低按揭貸款利率低下調至相關中國人民銀行基準利率的70%。該等及其他措施對中國整體經濟造成影響，並對不同產業造成不同程度的影響。

財務資料

以合適價格收購合適土地的能力

我們需要備有及增加適合發展的土地儲備，以穩定提供物業作銷售及達致業務的長遠持續增長。根據我們目前的發展計劃，我們於未來三年均有充足的土地儲備提供物業發展之用。我們預期物業發展商之間對適合作業發展的土地儲備的競爭仍然劇烈。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施進一步令物業發展商之間對中國土地的競爭加劇。舉例而言，儘管私人持有的土地使用權可於二級市場買賣，惟關於出讓國有土地使用權證的公開投標、拍賣和掛牌出讓等法定方式可能令對發展土地的競爭加劇，最終導致土地收購成本上升。

土地及建築成本

我們的經營業績受到我們銷售成本的主要成份影響，例如土地成本及建築成本。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的土地成本分別為人民幣384,200,000元、人民幣181,700,000元、人民幣458,600,000元及人民幣429,200,000元。我們的平均土地成本佔我們平均物業銷售收益的百分比分別約16.2%、8.7%、15.6%及17.8%。中國的土地出讓金於過去十年整體上持續增加。我們相信土地出讓金將隨著中國經濟持續發展而不斷上升。銷售成本的另一主要成份是建築成本，其亦容易受到建築材料如鋼材和水泥的價格波動的影響。我們須承擔建築材料價格波動的風險。於往績期間，建築材料價格上升，令我們的建築成本增加，並對我們的毛利率造成負面影響。

融資渠道及成本

銀行借款為我們的物業發展的重要資金來源。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，我們的未償還借款及附帶可分拆認股權證的長期貸款分別為人民幣2,361,500,000元、人民幣4,568,500,000元、人民幣6,497,500,000元及人民幣6,758,200,000元。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的銀行借款(列作非流動負債)之實際利率分別約6.1%、6.7%、7.9%及5.9%。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的銀行借款(列作流動負債)的實際利率分別約為5.8%、6.2%、7.4%及5.7%。由於中國的商業銀行均將其銀行貸款利率與中國人民銀行公布的基準借貸利率掛鉤，此等基準借貸利率有任何上升均會增加我們的發展項目的利息成本。我們使用銀行貸款為物業項目提供資金的能力及彈性，亦受到中國政府不時就限制貨幣供應及固定資產投資信貸額所實行的措施影響，尤其是物業發展產業方面。於二零零七年八月，我們有一筆附帶可分拆認股權證的長期貸款，其實際利率約為13.5%。見「一 債務 — 附帶可分拆認股權證的長期貸款」。

財務資料

物業發展項目的預售及進度

預售構成我們在項目發展過程中經營現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在物業竣工之前及在取得相關政府機構發出的預售許可證後預售物業，但規定我們必須使用預售的所得款項發展該項已作預售的物業項目。然而，我們於物業交付予買家之前不會確認預售物業的收益。物業發展的進度可能影響我們於指定時限內將物業交付予客戶的能力，因此影響預售現金流入的金額及的時間。此外，來自預售物業的現金流入減少將會增加我們對外部融資的依賴，並將影響我們為持續物業發展項目提供資金的能力。

土地增值稅

我們須就土地的升值繳付土地增值稅。土地增值稅適用於中國房地產物業的境內及外資發展商及投資者，不論是公司實體或個人。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們已預付的土地增值稅分別為人民幣12,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣46,400,000元及人民幣43,100,000元，而土地增值稅撥備分別為人民幣15,000,000元、人民幣119,000,000元、人民幣12,000,000元及人民幣60,300,000元。我們根據中國稅務機關的規定就預售的所得款項繳付土地增值稅，並根據我們對現行稅務規則的理解所作的最佳估計就未預付的土地增值稅負債作出撥備。然而，實際土地增值稅負債於物業發展項目完成後由稅務機關釐定，而由於中國政府並未就此發出清晰詳盡的指引，稅務機關未必同意我們的撥備足夠履行過去土地增值稅負債於各結算日的實際土地增值稅責任。我們已於本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」提供更多中國土地增值稅法規的詳情。

投資物業公平值

我們為取得租金收入及資本增值而持有投資物業。我們決定應否出售或持有竣工物業作長期投資用途時，會考慮估計長期增長潛力、整體市場狀況、我們的現金流量及財務狀況。展望將來，我們於考慮是否出售或租賃我們的竣工物業時擬繼續考慮上述因素，而我們預期逐步擴大投資物業組合。根據香港財務報告準則，源自我們的投資物業的公平值變動的損益（如適用）應被列入我們的綜合全面收益表，並可能對我們的溢利有重大影響。於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，我們持作收取租金收入之總建築面積約為24,474平方米，於二零零八年十二月三十一日為69,432平方米及於二零零九年六月三十日為73,145平方米。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，我們的投資物業已分別由獨立物業估值師按反映該等日子市況的

財務資料

現有用途基準重新評估在公開市場上的價值。倘估值師使用另一組基準或假設，或估值由其他合資格獨立專業估值師以另一組基準或假設進行估值，我們的投資物業的公平值可能較高或較低。此外，重估上調反映於有關結算日我們的投資物業的未變現資本增值，但並不產生任何經營現金流入或向股東作出潛在股息分派。重估調整金額受及將繼續受市場波動影響。倘於未來相近水平的公平值增長不能持續，我們的經營業績可能受到不利影響。請參閱本文件「概要－截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利預測－敏感度分析」及「風險因素－有關我們的業務的風險－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」兩節。

關鍵會計政策

編製符合香港財務報告準則的財務資料須應用若干關鍵會計估計，亦須管理層於應用我們的會計政策時作出判斷。因此，本文件所載的財務資料不一定能反映我們日後的經營業績、財務狀況及現金流量，或假若我們在所呈列期間內作為一家獨立及個別的實體經營所能取得的經營業績、財務狀況及現金流量。

關鍵會計政策為反映重大判斷和不明朗因素，以及在不同假設和條件下可能產生重大不同結果的會計政策。

於審閱我們的綜合財務資料時，務請閣下考慮(i)我們選用的關鍵會計政策；(ii)可影響該等政策運用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所呈報業績對情況及假設變動的敏感程度。我們相信下列會計政策涉及在編製我們的綜合財務資料時的最重要判斷及估計。此外，儘管下列收益確認政策並不牽涉重要估計或判斷，但由於其重要性，我們亦會於下文作出討論。

收益確認

收益經對銷對本集團成員公司的銷售後呈列。當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益將會流入有關實體，而每項活動均符合下列指定條件時，則確認收益：

銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉移至買家，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且合理確定可收回相關應收款項時方予確認。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款乃於資產負債表中的流動負債項下列作已收客戶的預付款項。

財務資料

租金收入

根據經營租賃出租物業所產生的租金收入於租期內按直線法確認。

項目顧問服務

項目顧問服務收入於提供服務的會計期間確認。

物業管理服務

物業管理服務所產生的佣金於提供服務的會計期間確認。

利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，我們會將其賬面值減至可收回金額，即按該工具的原定實際利率貼現的估計未來現金流量，並繼續計算貼現作為利息收入。減值貸款的利息收入按原定實際利率確認。

投資物業的公平值

投資物業初步按成本值計量，包括相關交易成本。初步確認後，投資物業按公平值入賬。投資物業公平值變動於出現有關變動的年度於收益表確認。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，投資物業的公平值由獨立物業估值師按現有用途基準以公開市場價值釐定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為二零零六年、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當時之市況，依照目前市況及適當的資本化比率的未來租賃之預期租金。該等估計會定期與實際市場數據及我們實際進行的交易比較。主觀假設的改變可對公平值估計造成重大影響。

發展中物業

就會計而言，發展中物業包括我們已取得有關土地使用權證的物業。發展中物業乃按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。物業的發展成本包括發展期間所產生的建築成本、機器及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借款成本以及專業費用。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中已出售物業的銷售所得款項而釐定，減去適當的可變動銷售開支及預期的竣工成本，或由管理層根據現行市況的估計而釐定。評估發展中物業的賬面值需要我們作出判斷及估計。倘發生事件或情況轉變顯示賬面值可能未能變現時，我們將作出撥備以修訂該等估計。

財務資料

持作銷售的已落成物業

於往績期間各結算日尚未售出的已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬為存貨(或持作銷售的流動資產)。成本包括未售出物業的應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中已出售物業的銷售所得款項而釐定，減去適當的可變動銷售開支，或由管理層根據現行市況的估計而釐定。評估持作銷售的已落成物業的賬面值需要我們作出判斷及估計。倘發生事件或情況轉變顯示賬面值可能未能變現時，我們將作出撥備以修訂該等估計。

借款及借款成本

借貸初步按公平值扣除已產生的交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期使用實際利率法於收益表中確認。除非擁有無條件延遲償還負債直至各結算日後最少12個月的權利，否則借款列作流動負債。

借款成本在借款發生的會計期間內在收益表支銷，惟發展中物業的建築及收購資金相關成本則於建築期間直至竣工日期撥充資本作為該資產成本部分除外。

附帶可分拆認股權證的長期貸款

包括負債、認股權證及期權在內附帶可分拆認股權證的長期貸款於初次確認時獲分類為貸款負債、權益投資及衍生工具，並於其後報告日期按公平值經損益入賬重新計量。我們已委聘一名獨立估值師協助釐定該等金融衍生工具的公平值。此估值結果乃以公認估值程序及慣例為基準，並廣泛倚賴多項假設及考慮眾多不明朗因素，而並非所有不明朗因素均易於量化或確定。

所得稅及遞延稅項

釐定所得稅撥備時需作出重大判斷。於日常業務過程中進行及作出多項交易及計算，而當中的最終稅項撥備未必能確定。倘該等事宜的最終稅務結果與原先入賬的金額不同，則該等差額將影響進行釐定的期間的所得稅及遞延稅項撥備。

我們須於中國繳納企業所得稅。於二零零七年十二月三十一日及截至該日止，於深圳經濟特區成立的公司須按15%稅率繳納中國企業所得稅，而於深圳經濟特區以外成立的其他公司須按33%稅率繳納中國企業所得稅(該等公司位於不同稅制的地區除外)。於二零零七年三月，全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》(此稅法已於二零零八年一月一日生效)。新企業所得稅法將內資企業及外商投資企業的企業所得稅率統

財務資料

一為25% (除合資格享有若干有限豁免的企業外)。自新稅法於二零零八年一月一日起生效後，深圳經濟特區的公司可於五年寬限期內逐步採納新稅率制度。我們於二零零七年三月十六日之前於深圳經濟特區註冊及成立的附屬公司的適用企業所得稅稅率於二零零八年為18%、於二零零九年將為20%、於二零一零年將為22%、於二零一一年將為24%及於二零一二年將為25%。就現時須按33%稅率繳納稅項的公司而言，企業所得稅率將由二零零八年一月一日起減至25%。由於遞延所得稅資產及負債須按預期變現資產或償還負債期間適用的稅率計算，適用稅率變動將影響對我們位於中國的附屬公司的遞延稅項資產及負債的賬面值的計算。隨著中國當局發佈措施及法規的詳細資料，我們將繼續評估新企業所得稅法對我們的經營業績及財務狀況的影響。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在財務報表的賬面值兩者的暫時性差異作全數撥備。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用。

倘管理層認為將來可能有應課稅溢利以抵銷暫時差異或稅務虧損時，則確認有關遞延稅項資產，但實際用途的結果或會不同。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由我們控制，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

土地增值稅

我們須就我們的物業發展項目繳納土地增值稅。土地增值稅乃按土地價值升幅的30%至60%累進稅率徵收，土地價值升幅即銷售物業的所得款項減包括土地使用權的租賃費用及所有物業發展開支的可扣稅開支，該等開支於綜合全面收益表列作銷售成本。我們根據按相關政府法規進行的計算作出土地增值稅撥備。一般而言，各稅務機關沒有嚴格執行土地增值稅法規，而許多地區並未發佈清償規則。因此，釐定土地增值稅金額需要作出重大判斷。我們根據對稅務規則的理解以及管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而此等差異將影響我們與地方稅務當局完成此等稅項計算的時期的銷售成本及遞延所得稅撥備。見本文件「— 影響我們經營業績的主要因素 — 土地增值稅」及「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的土地增值稅撥備及預付款項可能不足以應付我們的土地增值稅責任」一節。

財務資料

若干收益表項目

收益

收益主要包括於日常業務過程中銷售物業及服務已收或應收代價的公平值。我們在物業售出及交付予買家之後確認銷售物業所產生的收益。我們根據中國預售法規預售我們的發展中物業。然而，我們在該等物業竣工及交付予物業買家之前不會確認預售的所得款項。由我們開始預售發展中的物業至交付物業之間通常相隔六至12個月。我們將預售物業的已收所得款項於資產負債表中的流動負債一項列作已收客戶的預付款項，並於我們的現金流量表中列作經營業務的現金流入。

於二零零六年，我們交付的住宅建築面積約為344,616平方米，佔我們的已交付總建築面積約99.7%；商用建築面積約為1,005平方米，佔我們的已交付總建築面積約0.3%。於二零零七年，我們交付的住宅建築面積約為243,278平方米，佔我們的已交付總建築面積約95.2%；商用建築面積約為12,197平方米，佔我們的已交付總建築面積約4.8%。於二零零八年，我們交付的住宅建築面積約為213,114平方米，佔我們的已交付總建築面積約70.3%；商用建築面積約為90,103平方米，佔我們的已交付總建築面積約29.7%。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們已交付的住宅建築面積約為267,195平方米，佔我們的已交付總建築面積約96.7%；商用建築面積約為9,247平方米，佔我們的已交付總建築面積約3.3%。

我們亦從投資物業的租金收入及物業管理服務產生小部分收益。

於二零零七年及二零零八年，我們的收益亦包括來自發展水岸山城的項目顧問服務的收入。

財務資料

銷售成本

銷售成本主要包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本、營業稅及與物業投資及物業管理有關的直接成本。下表載列我們分別於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的各類銷售成本的明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣 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)
土地成本	384.2	181.7	458.6	274.9	429.2
建築成本	1,242.0	890.6	1,495.5	547.7	1,105.8
資本化借款成本	91.7	83.9	143.1	27.2	197.2
營業稅	105.6	106.7	114.4	23.3	123.7
與物業投資及物業管理 有關的直接成本	2.9	2.6	31.8	8.7	18.2
總銷售成本	<u>1,826.5</u>	<u>1,265.5</u>	<u>2,243.4</u>	<u>881.8</u>	<u>1,874.1</u>

土地成本。土地成本指收購佔用、使用及發展土地權利相關的成本，包括土地出讓金、契稅及政府附加費以及拆卸及重置成本。土地成本於相關物業竣工及交付予買家後確認為銷售成本的部分。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的建築面積的每平方米平均土地成本分別約為人民幣1,112元、人民幣711元、人民幣1,512元及人民幣1,553元，該等金額乃以於我們的綜合全面收益表確認的總土地成本除以於該等期間已交付的物業的可銷售總建築面積計算。二零零七年每平方米的平均土地成本較二零零六年減少，主要因為我們於二零零六年建成及交付佳兆業中心建築面積約61,211平方米的大部分單位所致。由於佳兆業中心位於深圳商業中心區，故土地成本相對高。我們於二零零七年交付佳兆業中心餘下建築面積約406平方米的單位時，於二零零七年建築面積為255,095平方米的其他已交付物業的平均土地成本較佳兆業中心已交付物業的平均成本為低，我們的每平方米平均土地成本於二零零七年至二零零八年期間上升，主要因為我們建成及交付廣州金貿的辦公室單位，由於項目位於廣州商業中心區的黃金地段，因此，該等辦公室單位的平均土地成本相對較高。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的平均土地成本進一步上升，主要因為我們建成及交付香瑞園，由於此項目位於深圳著名的南山區，因此此香瑞園的平均土地成本較我們於二零零八年交付的住宅物業的平均土地成本相對為高。截至二零零八年六月三十日止六個月，我們的每平方米平均土地成本約為人民幣3,073元，主要反映已交付的廣州金貿商用建築面積的土地成本，我們於截至二零零八年六月三十日止六個月的收益大部分來自此項目。

建築成本。建築成本指物業項目的設計及建築成本，主要包括支付予負責土木工程、園藝、設備安裝及室內裝飾等工程的承建商的費用、基礎設施建設費用、設計費用及若

財務資料

干政府附加費用。我們的建築成本受到多項因素的影響，例如建築材料的價格變動、物業的位置及類型、材料選擇及配套設施投資。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的建築成本分別為人民幣1,242,000,000元、人民幣890,600,000元、人民幣1,495,500,000元及人民幣1,105,800,000元。

資本化借款成本。資本化借款成本主要指物業發展的借款。倘有關成本直接來自有關項目的收購及建築，則我們將借款成本資本化作為一個發展項目的銷售成本部分。

營業稅。物業發展及物業投資所產生的收益須按稅率5%繳納營業稅，而物業管理所產生的收益則須按稅率5%繳納營業稅。

其他收益／虧損淨額

其他收益／虧損淨額主要包括沒收客戶訂金、匯兌收益／虧損淨額、出售附屬公司收益、投資於聯交所上市股份的收入以及土地使用權、發展中物業及持作銷售已竣工物業的減值虧損。沒收客戶的訂金為客戶於訂立初步買賣協議時支付的不予退還的首次按金，但由於客戶未能完成購買而被我們沒收。

當有事件或情況轉變顯示可能不能收回賬面值時對土地使用權、持作銷售物業或持作未來發展物業進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減銷售成本及使用價值(以較高者為準)。就評估減值的目的而言，資產按擁有可獨立識別的現金流量的最低層級(現金產生單位)歸類。於各呈報日期對出現減值的非金融資產進行審閱以評估減值的可能撥回。於二零零八年，我們就茗萃園第一期的持作銷售已竣工物業及土地使用權產生及確認減值虧損人民幣58,000,000元，並就麗晶港第一期的發展中物業及土地使用權產生及確認減值虧損人民幣155,000,000元。由於全球經濟衰退，以及我們於二零零八年預售及銷售該兩個項目的過程中物業需求下跌對茗萃園第一期及麗晶港第一期的物業的售價造成重大不利影響，因此該等物業的賬面值超出預計從該兩個項目的可供銷售物業所產生的現金流量淨額。於作出評估時已知於二零零八年與該等物業預售及銷售有關的所有虧損已於二零零八年確認。根據於二零零九年六月三十日編製的減值評估，該兩個項目及其他項目並未產生已售及預售物業虧損，我們的管理層相信，不須就我們的物業項目於二零零九年作出減值虧損撥備。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本包括廣告開支、銷售及代理佣金及銷售及宣傳我們的物業相關的其他開支。

財務資料

行政開支

行政開支主要包括員工成本、辦公室開支、董事酬金、折舊、法律及事業費用、交通開支及捐款。

投資物業公平值的變動

我們持有若干物業以收取租金收入或作資本增值，例如佳兆業中心及桂芳園第4及第6期的商用物業及廣州金貿的商用物業及泊車位。投資物業公平值的變動於有關變動產生的年度於收益表確認。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之投資物業的公平值由獨立物業估值師釐定。重估調整的金額已經及可能繼續大受現時物業市場影響。見本「財務資料」一節的「— 關鍵會計政策 — 投資物業的公平值」及「— 資產負債表若干項目 — 投資物業」。

金融衍生工具的公平值變動

於二零零七年九月，我們訂立信貸協議，據此，若干金融機構同意向我們提供定期貸款融通。我們就該貸款根據日期為二零零七年九月十二日之認股權證工具發行認股權證。有關定期貸款融通及認股權證的進一步詳情請參閱本文件「— 債務 — 附帶可分拆認股權證的長期貸款」及「歷史、重組與集團架構 — 策略投資」一節。金融衍生工具的公平值反映根據認股權證工具發行的金融衍生工具的公平值。金融衍生工具的公平值由獨立估值師計算。獨立估值師於考慮若干因素（包括實際利率、合資格首次公開發售的可能性、五年至七年期中國國債的平均利率及預期首次公開發售價格）後釐定公平值。於二零零七年，我們錄得金融衍生工具公平值虧損人民幣18,600,000元，而於截至二零零九年六月三十日止六個月則錄得人民幣19,900,000元，相反於二零零八年，我們錄得人民幣27,200,000元之金融衍生工具公平值收益。於往績期間金融衍生工具之公平值波動主要來自於各結算日對合資格首次公開發售的可能性的評估。

融資收入

融資收入指銀行存款的利息收入。

融資成本

融資成本主要由銀行借款、其他借款及附帶可分拆認股權證的長期貸款（扣除資本化借款成本）的利息開支組成。由於項目建築期不一定與相關貸款的利息支付期相同，並非所有與項目有關的利息成本亦可資本化。因此，我們的融資成本隨時期波動。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支指我們的附屬公司應付的中國企業所得稅、遞延稅項及應付的土地增值稅。下表載列所示期間的稅項撥備：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	60,695	135,608	135,035	79,443	90,849
— 中國土地增值稅	14,952	119,000	11,997	9,666	60,306
撥備不足	—	4,835	—	—	—
遞延所得稅	55,048	(673)	4,768	114,373	65,325
	<u>130,695</u>	<u>258,770</u>	<u>151,800</u>	<u>203,482</u>	<u>216,480</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們確認的企業所得稅(包括撥備不足及遞延所得稅)分別為人民幣115,700,000元、人民幣139,800,000元、人民幣139,800,000元及人民幣156,200,000元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及從截至二零零八年六月三十日止六個月至截至二零零九年六月三十日止六個月我們的企業所得稅出現波動主要由於我們於相關稅務司法權區的附屬公司的盈利能力有所改變。由於二零零七年已交付的不同項目的毛利率較高，故二零零七年土地增值稅的撥備較二零零六年高。我們於二零零八年作出的土地增值稅撥備較二零零七年為低，主要由於來自銷售物業的毛利減少及於二零零八年交付的各個項目的毛利率較低。與截至二零零八年六月三十日止六個月相比，我們於截至二零零九年六月三十日止六個月作出較高的土地增值稅撥備，主要是因為我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的毛利大幅增加。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別約為 20.9%、34.9%、23.3%及37.0%。二零零七年實際稅率較二零零六年增加，主要由於二零零七年土地增值稅增加。我們的實際稅率由二零零七年的34.9%下降至二零零八年的23.3%，主要由於(i) 土地增值稅減少；及(ii) 我們錄得人民幣95,200,000元的匯兌收益，該收益為我們的二零零八年除所得稅前溢利帶來貢獻，並根據相關開曼群島法律獲豁免繳交所得稅。我們的實際所得稅稅率由截至二零零八年六月三十日止六個月的24.3%上升至截至二零零九年六月三十日止六個月的37.0%，主要由於我們的土地增值稅增加；及於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得人民幣89,500,000元的匯兌收益，該收益根據相關開曼群島法律獲豁免繳交所得稅。於往績期間，我們的已繳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元及因若干不遵守相關中國稅法及規則的情況而產生的有關罰款合共約人民幣501,399元。於最後實際可行日期，我們已悉數償還該等逾期稅項、遲繳費用及相關罰款。我們採納若干措施提高我們遵守相關稅務法律及法規的意識。請參閱本文件「業務—遵守中國相關法律、法規及規定」一節。

財務資料

由於在二零零六年聯營公司沒有產生應課稅溢利，因此並未為聯營公司的所得稅開支作出撥備。由於我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年各年及截至二零零九年六月三十日止六個月並無任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故我們毋須繳交任何開曼群島所得稅。

根據於二零零八年一月一日前生效的中國稅法，我們的中國附屬公司向我們支付的股息獲豁免中國所得稅。然而，根據於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法及其實施條例，如於中國的附屬公司及合營公司的外資企業應付其外國投資者的股息須按10%的稅率繳付預扣稅，惟該等外國投資者註冊成立的司法權區與中國訂有稅務條款訂明不同的預扣稅安排則除外。請參閱本文件「風險因素 — 有關我們的業務的風險 — 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」。就我們的中國附屬公司於二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月的末匯付盈利，我們可控制該等未匯付盈利的分派，且無意於可見將來分派我們的中國附屬公司的任何溢利。因此，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們並未為我們的中國附屬公司的未分派溢利作出預扣稅撥備。

年度／期間溢利

於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的溢利分別為人民幣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。我們的純利率分別約為20.6%、21.6%、16.1%及14.9%。

財務資料

經營業績

下表概述我們於二零零六年、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的經審核綜合業績以及截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績：

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (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。

財務資料

分類資料

於往績期間，我們的大部分收益來自銷售我們所發展的物業。下表載列所示期間我們各個業務分部的收益及各個分部之收益百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元) (未經審核)		(人民幣 百萬元)	
銷售物業	2,374.7	99.0%	2,095.1	93.5%	2,947.4	94.8%	1,186.5	92.1%	2,404.8	97.2%
項目顧問服務	—	—	104.8	4.7%	70.3	2.3%	70.3	5.5%	—	—%
租金收入	20.3	0.8%	28.4	1.3%	52.5	1.7%	21.9	1.7%	42.7	1.7%
物業管理服務	3.7	0.2%	11.1	0.5%	40.3	1.3%	9.0	0.7%	26.2	1.1%
總計	<u>2,398.7</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,239.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,110.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,287.7</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,473.7</u>	<u>100%</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月與截至二零零八年六月三十日止六個月的比較

收益。我們的收益由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣1,287,700,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣2,473,700,000元，增加人民幣1,186,000,000元，或92.1%。收益增加主要由於我們已交付的建築面積增加，部分被每平方米平均售價下降抵銷。於截至二零零九年六月三十日止六個月為我們的收益帶來重大貢獻的物業為香瑞園、江陰水岸新都第一期、深圳水岸新都第四期至第五期、中央豪門第一期及茗萃園第一期。

物業銷售。我們來自銷售物業的收益由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣1,186,500,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣2,404,800,000元，增加人民幣1,218,300,000元或102.7%。收益增加主要由於我們已交付的總建築面積由截至二零零八年六月三十日止六個月約89,446平方米增加至截至二零零九年六月三十日止六個月約276,442平方米，部分被每平方米平均售價由截至二零零八年六月三十日止六個月約人民幣13,265元下跌至截至二零零九年六月三十日止六個月約人民幣8,699元抵銷。我們於截至二零零九年六月三十日止六個月出售及交付的物業大部分為住宅單位，而於截至二零零八年六月三十日止六個月為我們作出重大收益貢獻的項目為廣州金貿，該項目位於廣州商業中心區內的黃金地段，並包括甲級辦公室樓宇及零售空間。由於我們的商業物業的平均售價一般較我們的住宅物業為高，因此完成及交付廣州金貿的辦公室單位對我們於截至二零零八年六月三十日止六個月的平均售價帶來正面影響。

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。

財務資料

下表載列我們的各個項目的物業於截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月的收益、銷售成本、已交付建築面積及平均售價的資料。

	收益		銷售成本		已交付總建築面積 ⁽¹⁾		平均售價 ⁽²⁾	
	截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
	(未經審核)		(未經審核)				(人民幣/平方米)	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(平方米)			
桂芳園								
第四期	519	—	275	—	71	—	7,266	—
第五期	1,500	—	1,105	—	185	—	8,113	—
第六期	3,316	—	1,733	—	369	—	8,996	—
可園								
第一期	700	—	568	—	77	—	9,045	—
第二期	—	2,431	—	1,196	—	323	—	7,517
第三期	—	4,651	—	1,455	—	389	—	11,961
第四期	1,399	4,760	748	967	54	259	25,700	18,414
第五期	17,881	—	11,473	—	1,239	—	14,431	—
第六期	49,246	4,453	27,564	1,712	2,373	445	20,761	10,008
第七期	—	38,037	—	24,616	—	4,466	—	8,517
水岸新都								
第二期	6,646	—	2,052	—	421	—	15,786	—
第三期	—	35,227	—	16,288	—	3,463	—	10,173
第四期及第五期	—	386,088	—	326,249	—	66,917	—	5,770
廣州金貿項目	1,105,319	97,748	804,894	42,313	84,657	4,159	13,056	23,501
中央豪門								
第一期	—	259,252	—	192,784	—	47,789	—	5,425
江陰水岸新都								
第一期	—	407,980	—	302,949	—	38,963	—	10,471
香瑞園	—	899,542	—	576,512	—	61,146	—	14,711
茗萃園								
第一期	—	264,593	—	245,138	—	48,122	—	5,498
總計	<u>1,186,525</u>	<u>2,404,762</u>	<u>850,412</u>	<u>1,732,179</u>	<u>89,446</u>	<u>276,442</u>		

(1) 根據內部記錄。

(2) 期間平均售價乃將第一欄及第二欄所載的收益除以第五欄及第六欄所載的總建築面積計算得出。

財務資料

租金收入。 我們的租金收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣21,900,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣42,700,000元，增加人民幣20,800,000元或95.0%。此增加主要來自廣州金貿增加的零售空間，該等零售空間於截至二零零九年六月三十日止六個月出租。

物業管理服務。 我們來自物業管理服務的收益由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣9,000,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣26,200,000元，增加人民幣17,200,000元或191.1%。此增加主要由於因就廣州金貿的商用物業，以及於截至二零零九年六月三十日止六個月交付的住宅單位提供我們的物業管理服務而收取的額外物業管理費。

項目顧問服務。 我們的收益亦包括來自我們就水岸山城的發展提供的項目顧問服務帶來的收入。此項目顧問服務乃根據多項我們與獨立第三方就水岸山城而訂立的合約發展安排而提供。來自我們的項目顧問服務的收益代表為發展水岸山城而提供的項目顧問服務的付款，以及我們根據相關協議為此項目作出的貢獻。請參閱本文件「業務—項目管理及顧問服務」一節。於截至二零零八年六月三十日止六個月，我們的項目顧問服務收益為人民幣70,300,000元，而於截至二零零九年六月三十日止六個月為零。截至二零零八年年底，我們已收取總項目顧問服務費。

銷售成本。 我們的銷售成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣881,800,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣1,874,100,000元，增加人民幣992,300,000元或112.5%。此增加主要來自已交付的建築面積數量增加，部分被每平方米平均土地成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣3,073元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣1,553元抵銷。截至二零零八年六月三十日止六個月的每平方米平均土地成本較高主要由於完成及交付廣州金貿的辦公室單位，由於該項目位於廣州商業中心區的黃金地段，因此，該項目的土地成本相對較高。

毛利。 我們的毛利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣405,900,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣599,600,000元，增加人民幣193,700,000元或47.7%。我們的毛利率於截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月分別為31.5%及24.2%。我們於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得較低的毛利率，主要由於期間並無來自項目顧問服務的收益，其毛利率一般較銷售物業相對為高。截至二零零八年六月止六個月及截至二零零九年六月止六個月，我們銷售物業的毛利率維持於相對穩定的水平。

其他收益／虧損淨額。 我們的其他收益淨額由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣90,100,000元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣500,000元，減少人民幣90,600,000元或約100.5%。此減少主要由於我們於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得匯兌虧損人民幣1,800,000元，而於截至二零零八年六月三十日止六個月則錄得匯兌收益人民幣89,500,000元。我們的匯兌收益及虧損主要來自我們於二零零七年下半

財務資料

年所借的附帶可分拆認股權證的美元長期貸款的所得款項。請參閱「一 債務 — 附帶可分拆認股權證的長期貸款」。我們的匯兌收益及虧損波動主要由人民幣兌美元的匯率影響。

銷售及市場推廣成本。 我們的銷售及市場推廣成本於截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零零八年六月三十日止六個月大致維持穩定。

行政開支。 我們的行政開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣85,600,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣99,400,000元，增加人民幣13,800,000元或16.1%。此增加主要來自因我們進行更多土地收購活動而令土地使用權的攤銷成本增加，我們於不同地區的租賃辦公室物業增加而令經營租賃開支增加以及擴充業務而令員工成本增加。

投資物業公平值的變動。 我們的投資物業公平值於截至二零零八年六月三十日止六個月增加人民幣575,400,000元及於截至二零零九年六月三十日止六個月增加人民幣281,400,000元。截至二零零八年六月三十日止六個月的投資物業公平值增加主要由於將廣州金貿的商用物業加入我們的投資物業組合。截至二零零九年六月三十日止六個月的投資物業公平值增加主要由於我們於廣州金貿的投資物業的公平值增值以及將桂芳園第四期的商用物業加入我們的投資物業組合。

金融衍生工具公平值的變動。 我們於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月所產生的金融衍生工具公平值虧損分別為人民幣25,600,000元及人民幣19,900,000元。於二零零七年九月，我們訂立一項信貸協議，據此，若干金融機構同意向我們提供定期信貸融通。我們就該貸款根據日期為二零零七年九月十二日之認股權證工具發行認股權證。金融衍生工具的公平值反映根據認股權證工具發行的金融衍生工具的公平值。該等工具的公平值乃由一名獨立估值師計算。請參閱本文件「一 債務 — 附帶可分拆認股權證的長期貸款」。

融資收入。 我們的融資收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣4,700,000元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣1,800,000元，減少人民幣2,900,000元或約61.5%。此減少主要由於我們利用大部分預售物業的所得款項為我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的物業發展活動提供資金，因此令來自預售物業的所得款項的銀行存款的利息減少。

融資成本。 我們的融資成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣60,700,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣108,400,000元，增加人民幣47,700,000元或約78.7%。此增加主要由於我們用作為我們的物業發展活動撥資的銀行借款增加，從而令與其相關的利息開支（經扣除撥充資本部分）增加。

所得稅開支。 我們的所得稅開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣203,500,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣216,500,000元，增加人民幣13,000,000元或約6.4%。我們的實際利率由截至二零零八年六月三十日止六個月的

財務資料

24.3%上升至截至二零零九年六月三十日止六個月的37.0%。此增加主要由於(i)我們於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得匯兌虧損人民幣1,800,000元，相反於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得匯兌收益人民幣89,500,000元，並獲豁免根據相關開曼群島法律繳交所得稅；及(ii)土地增值稅由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣9,700,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣60,300,000元，主要由於毛利增加，部分被遞延所得稅減少抵銷，遞延所得稅主要來自重新評估投資物業的公平值，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣114,400,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣65,300,000元。

年度／期間溢利。 由於上述因素影響，我們的年度／期間溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣632,500,000元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣368,000,000元，減少人民幣264,500,000元或41.8%。我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的純利率為14.9%，而於截至二零零八年六月三十日止六個月的純利率為49.1%。我們的純利率下跌主要因於截至二零零九年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益減少及來自項目顧問服務的收益減少。我們於截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月的純利（不包括投資物業公平值變動、衍生財務工具及相關遞延稅項公平值變動）分別為人民幣222,400,000元及人民幣173,300,000元，令截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月的相應純利率（不包括投資物業公平值變動、衍生財務工具及相關遞延稅項公平值變動）分別為17.3%及7.0%。

二零零八年與二零零七年的比較

收益。 我們的收益由二零零七年的人民幣2,239,400,000元增加至二零零八年的人民幣3,110,400,000元，增加人民幣871,100,000元或38.9%。收益增加主要因於二零零八年我們已交付的建築面積數量增加以及每平方米平均售價上升。於二零零八年為我們的收益帶來重大貢獻的物業為廣州金貿、可園第七期、茗萃園第一期、深圳水岸新都第三至第五期及香瑞園。

物業銷售。 我們來自銷售物業的收益由二零零七年的人民幣2,095,100,000元增加至二零零八年的人民幣2,947,400,000元，增加人民幣852,300,000元或40.7%。此增加主要由於(i)已交付總建築面積由二零零七年約255,501平方米增加至二零零八年約303,218平方米；及(ii)我們的已交付物業的每平方米平均售價由二零零七年約人民幣8,200元上升至二零零八年約人民幣9,720元。我們的每平方米平均售價於二零零八年上升主要由於銷售及交付於廣州金貿的辦公室單位。

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。

財務資料

下表載列我們的各個項目的物業於二零零七年及二零零八年的收益、銷售成本、已交付建築面積及平均售價的資料。

	收益		銷售成本		已交付總建築面積 ⁽¹⁾		平均售價 ⁽²⁾	
	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(平方米)		(人民幣/平方米)	
桂芳園								
第四期	—	519	—	240	—	71	—	7,273
第五期	—	1,500	—	573	—	185	—	8,115
第六期	—	3,340	—	1,037	—	369	—	9,063
第七期	1,293	—	869	—	206	—	6,277	—
第八期	6,664	—	3,721	—	400	—	16,660	—
可園								
第一期	—	700	—	271	—	77	—	9,050
第二期	21,667	—	5,397	—	1,459	—	14,851	—
第三期	51,482	—	7,404	—	2,021	—	25,474	—
第四期	83,433	1,399	11,136	178	3,091	54	26,992	25,703
第五期	724,693	22,251	458,629	12,976	102,272	1,842	7,086	12,078
第六期	798,790	57,073	435,394	11,666	92,899	3,303	8,589	17,277
第七期	—	866,682	—	573,401	—	95,336	—	9,091
深圳佳兆業中心	6,045	—	3,752	—	406	—	14,889	—
深圳水岸新都								
第一期	78,105	—	22,788	—	5,336	—	14,637	—
第二期	322,880	8,433	207,097	2,495	47,411	737	6,810	11,448
第三期	—	258,144	—	175,639	—	38,342	—	6,733
第四期及第五期	—	120,433	—	77,337	—	16,301	—	7,388
香瑞園	—	104,996	—	79,301	—	9,164	—	11,457
茗萃園								
第一期	—	334,768	—	314,307	—	52,005	—	6,437
廣州金貿項目	—	1,167,133	—	847,751	—	85,431	—	13,662
總計	<u>2,095,052</u>	<u>2,947,371</u>	<u>1,156,187</u>	<u>2,097,172</u>	<u>255,501</u>	<u>303,218</u>		

(1) 根據內部記錄。

(2) 期間平均售價乃將第一欄及第二欄所載的收益除以第五欄及第六欄所載的總建築面積計算得出。

租金收入。 我們的租金收入由二零零七年的人民幣28,400,000元增加至截至二零零八年的人民幣52,500,000元，增加人民幣24,100,000元或84.9%。此增加主要來自廣州金貿及深圳佳兆業中心增加的零售空間，該等零售空間於二零零八年出租。

物業管理服務。 我們來自物業管理服務的收益由二零零七年的人民幣11,100,000元增加至截至二零零八年的人民幣40,300,000元，增加人民幣29,200,000元或263.2%。此增加主要由於就廣州金貿的商用物業，以及於二零零八年交付的住宅單位提供我們的物業管理服務而收取的額外物業管理費。

財務資料

項目顧問服務。 我們的收益亦包括來自我們就水岸山城的發展提供的項目顧問服務帶來的收入。請參閱本文件「業務 — 項目管理及顧問服務」一節。於二零零七年，我們的項目顧問服務收益為人民幣104,800,000元，而於二零零八年為人民幣70,300,000元。項目顧問服務費乃參考我們提供服務及支援的水岸山城的建築面積而釐定。

銷售成本。 我們的銷售成本由二零零七年的人民幣1,265,500,000元增加至二零零八年的人民幣2,243,400,000元，增加人民幣977,900,000元或77.3%。此增加主要由於發展包括甲級辦公室樓宇的廣州金貿所產生的建築成本，以及於二零零八年交付的物業的每平方米平均土地成本為人民幣1,512元，相比於二零零七年交付的物業的每平方米平均土地成本人民幣711元為高。於二零零八年的每平方米平均土地成本大幅增加主要來自廣州金貿，由於該項目位於廣州商業中心區的黃金地段，因此，該項目的土地成本相對較高。

毛利。 我們的毛利由二零零七年的人民幣973,900,000元減少至二零零八年的人民幣867,100,000元，減少人民幣106,800,000元或11.0%。我們於二零零七年及二零零八年的毛利率分別為43.5%及27.9%。毛利率下跌主要由於每平方米平均售價的增幅較每平方米平均銷售成本的增幅少。每平方米平均售價由二零零七年約人民幣8,200元增加約18.5%至二零零八年約人民幣9,720元，然而，每平方米平均銷售成本則由二零零七年約人民幣4,525元增加約52.8%至二零零八年約人民幣6,916元。每平方米平均售價的升幅較少主要由於全球經濟衰退令中國的市場受挫。

其他收益／虧損淨額。 我們於二零零八年錄得虧損淨額人民幣116,200,000元，而於二零零七年則錄得其他收益淨額人民幣10,400,000元。於二零零八年錄得其他虧損淨額主要來自茗萃園第一期的持作銷售已竣工物業及土地使用權的減值虧損人民幣58,000,000元，以及麗晶港第一期的發展中物業及土地使用權的減值虧損人民幣155,000,000元。我們錄得該等減值虧損主要由於近期的全球經濟衰退對我們於該兩個項目的預售及銷售造成不利影響。

銷售及市場推廣成本。 我們的銷售及市場推廣成本由二零零七年的人民幣59,300,000元增加至二零零八年的人民幣151,800,000元，增加人民幣92,500,000元或155.8%。銷售及市場推廣成本上升主要由於我們二零零八年的廣告及其他宣傳成本相比二零零七年有所增加，有關成本乃因我們為我們相對較多的項目進行預售活動所產生。

行政開支。 我們的行政開支由二零零七年的人民幣157,200,000元增加至二零零八年的人民幣165,700,000元，增加人民幣8,500,000元或5.4%。此增加主要由於我們於不同地區的物業發展項目的行政及管理人員數目增加而令員工成本增加。

財務資料

投資物業公平值的變動。 我們的投資物業公平值於二零零七年增加人民幣36,500,000元及於二零零八年增加人民幣302,600,000元。二零零七年的公平值增加主要由於對我們所保留作出租用途的深圳佳兆業中心的商用物業進行估值。於二零零八年的增加主要由於將廣州金貿的投資物業加入我們的投資物業組合中。

金融衍生工具公平值的變動。 我們於二零零八年錄得金融衍生工具公平值收益人民幣27,200,000元，而於二零零七年則錄得金融衍生工具公平值虧損人民幣18,600,000元。金融衍生工具的公平值反映根據日期為二零零七年九月的認股權證工具發行的金融衍生工具的公平值。該等工具的公平值乃由一名獨立估值師計算。請參閱本文件「— 債務 — 附帶可分拆認股權證的長期貸款」。

融資收入。 我們的融資收入由二零零七年的人民幣9,000,000元減少至二零零八年的人民幣7,200,000元，減少人民幣1,800,000元或約19.8%。此減少主要由於我們利用更多預售物業的所得款項為我們於二零零八年的物業發展活動提供資金，因此令銀行存款的利息收入減少。

融資成本。 我們的融資成本由二零零七年的人民幣52,400,000元增加至二零零八年的人民幣117,600,000元，增加人民幣65,200,000元或約124.3%。此增加主要由於銀行借款整體增加而令所產生的利息開支（經扣除撥充資本部分）增加。

所得稅開支。 我們的所得稅開支由二零零七年的人民幣258,800,000元減少至二零零八年的人民幣151,800,000元，減少人民幣107,000,000元或約41.3%。我們的實際利率由二零零七年的34.9%下降至二零零八年的23.3%。此減少反映由於毛利率下降而令我們的土地增值稅撥備減少人民幣12,000,000元以及我們的匯兌收益人民幣95,200,000元，並根據相關開曼群島法律獲豁免繳付所得稅。

年度／期間溢利。 由於上述因素影響，我們的年度／期間溢利由二零零七年的人民幣483,400,000元增加至二零零八年的人民幣500,900,000元，增加人民幣17,500,000元或3.6%。我們於二零零八年及二零零七年的純利率為16.1%及21.6%。我們的純利率下跌主要由於毛利率下跌、融資成本增加與我們的物業發展及銷售活動有關的銷售及市場推廣開支增加。我們於二零零七年及二零零八年的純利（不包括投資物業公平值變動、衍生財務工具及相關遞延稅項公平值變動）分別為人民幣470,000,000元及人民幣253,300,000元，於二零零七年及二零零八年的相應純利率（不包括投資物業公平值變動、衍生財務工具及相關遞延稅項公平值變動）分別為21.0%及8.1%。

二零零七年與二零零六年的比較

收益。 我們的收益由二零零六年的人民幣2,398,700,000元減少至二零零七年的人民幣2,239,400,000元，減少人民幣159,300,000元或約6.6%。收益減少主要因於二零零七年已交付建築面積減少。於二零零七年帶來大部分收益的物業為可園第五期及第六期及水岸新都第二期。

財務資料

銷售物業。我們來自銷售物業的收益由二零零六年的人民幣2,374,700,000元減少至二零零七年的人民幣2,095,100,000元，減少人民幣279,600,000元或約11.8%，收益減少主要因於二零零七年銷售的項目較少，所交付的總建築面積由二零零六年的約345,621平方米減少至二零零七年的約255,501平方米。所交付的建築面積的減少部分為所交付物業的每平方米平均售價由二零零六年約人民幣6,871元增加至二零零七年約人民幣8,200元所抵銷。具體而言，可園第三期及第四期的每平方米平均售價因銷售售價一般較高的零售單位而大幅增加。桂芳園第七期的每平方米平均售價因於二零零六年銷售較多住宅單位而非零售單位而下跌。

下表載列我們的各個項目的物業於二零零六年及二零零七年的收益、銷售成本、已交付建築面積及平均售價的資料。

	收益		銷售成本		已交付總建築面積 ⁽¹⁾		平均售價 ⁽²⁾	
	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(平方米)		(人民幣/每平方米)	
桂芳園								
第四期	239	—	202	—	61	—	3,918	—
第五期	857	—	548	—	169	—	5,071	—
第七期	3,480	1,293	1,421	869	348	206	10,000	6,277
第八期	382,693	6,664	291,886	3,721	74,557	400	5,133	16,660
可園								
第一期	2,900	—	1,514	—	413	—	7,022	—
第二期	3,583	21,667	1,999	5,397	541	1,459	6,623	14,851
第三期	321,888	51,482	237,499	7,404	62,844	2,021	5,122	25,474
第四期	485,667	83,433	318,846	11,136	87,033	3,091	5,580	26,992
第五期	—	724,693	—	458,629	—	102,272	—	7,086
第六期	—	798,790	—	435,394	—	92,899	—	8,598
深圳佳兆業								
中心	773,776	6,045	608,710	3,752	61,211	406	12,641	14,889
深圳水岸新都								
第一期	399,652	78,105	255,278	22,788	58,444	5,336	6,838	14,637
第二期	—	322,880	—	207,097	—	47,411	—	6,810
總計	<u>2,374,735</u>	<u>2,095,052</u>	<u>1,717,903</u>	<u>1,156,187</u>	<u>345,621</u>	<u>255,501</u>		

(1) 根據內部記錄。

(2) 期間平均售價乃將第一欄及第二欄所載的收益除以第五欄及第六欄所載的總建築面積。

租金收入。我們的租金收入由二零零六年人民幣20,300,000元增加至二零零七年的人民幣28,400,000元，增加人民幣8,100,000元或約39.9%。此增加主要來自深圳佳兆業中心的零售空間的租金收入。

物業管理服務。我們來自物業管理服務的收益由二零零六年的人民幣3,700,000元增加至二零零七年的人民幣11,100,000元，增加人民幣7,400,000元或約203.4%。此增加主要由於因向桂芳園及可園的物業提供物業管理服務而收取的額外管理費。

財務資料

項目顧問服務。於二零零七年，我們的收益亦包括來自我們為水岸山城的發展提供的項目顧問服務人民幣104,800,000元的收入。請參閱本文件「業務—項目管理及顧問服務」一節。

銷售成本。我們的銷售成本由二零零六年的人民幣1,826,500,000元減少至二零零七年的人民幣1,265,500,000元，減少人民幣561,000,000元或約30.7%。此減少由於二零零七年已交付的建築面積數量下跌及二零零七年已交付的物業每平方米平均土地成本較低，為人民幣711元，而二零零六年已交付的物業每平方米平均土地成本為人民幣1,112元。於二零零六年，我們建成及交付深圳佳兆業中心建築面積約61,211平方米的大部分單位，由於深圳佳兆業中心位於深圳商業中心區，故土地成本相對較高。

毛利。我們的毛利由二零零六年的人民幣572,200,000元增加至二零零七年的人民幣973,900,000元，增加人民幣401,700,000元或約70.2%。我們的毛利率由二零零六年的約23.9%大幅上升至二零零七年的約43.5%。此上升主要由於年內深圳物業市場平均售價普遍增加，導致於二零零七年交付的物業的平均售價增加。

其他收益／虧損淨額。我們的其他收益由二零零六年的人民幣3,100,000元增加至二零零七年的人民幣10,400,000元，增加人民幣7,300,000元或約235.5%，主要來自人民幣6,500,000元的匯兌收益淨額。此主要由於我們於二零零七年所借的附帶可分拆認股權證的美元長期貸款的所得款項的匯兌收益部分被美元存款的匯兌虧損所抵銷。

銷售及市場推廣成本。我們的銷售及市場推廣成本由二零零六年的人民幣83,800,000元減少至二零零七年的人民幣59,300,000元，減少人民幣24,500,000元或約29.1%。銷售及市場推廣成本減少主要由於廣告及其他宣傳開支進一步減少人民幣9,700,000元及代理佣金減少人民幣6,700,000元。

行政開支。我們的行政開支由二零零六年的人民幣81,500,000元增加至二零零七年的人民幣157,200,000元，增加人民幣75,700,000元或約92.9%。行政開支增加主要由於捐獻予多個慈善機構及社會福利機構的捐款由二零零六年的人民幣2,900,000元增加人民幣34,600,000元，有關捐款用作支持慈善活動及提高我們對中國不同地區的社群的貢獻，尤其是我們經營的地區；收購擁有目標土地土地使用權的多間公司的股權導致法律及專業費用增加人民幣6,400,000元及員工成本增加人民幣9,500,000元。

投資物業公平值的變動。我們的投資物業公平值於二零零六年增加人民幣231,700,000元及於二零零七年增加人民幣36,500,000元。二零零六年的公平值增加主要由於對我們所保留作出租用途的深圳佳兆業中心的商用物業進行估值，該項目於二零零六年完成。二零零七年的公平值增加主要由於對我們所保留作出租用途的深圳佳兆業中心的商用物業進行估值。

財務資料

金融衍生工具公平值的變動。我們於二零零七年金融衍生工具的公平值變動為人民幣18,600,000元。二零零六年的金融衍生工具公平值變動為零，原因是相關金融衍生工具於二零零七年發行。請參閱「一債務—附帶可分拆認股權證的長期貸款」。

融資收入。儘管利率增加，我們的融資收入由二零零六年的人民幣12,600,000元減少至二零零七年的人民幣9,000,000元，減少人民幣3,600,000元或約28.6%。此減少主要由於來自我們發展物業的預售所得款項的銀行存款的利息收入減少。尤其是●融資籌得的人民幣1,476,000,000元並無為融資利息收入帶來重大貢獻，因為大部分款項已於不同的新土地項目分配為權益，故任何有關的利息收入已作資本化。未匯出的餘下部分保留在國外，須繳付相對較低的美元利率。

融資成本。我們的融資成本由二零零六年的人民幣30,200,000元增加至二零零七年的人民幣52,400,000元，增加人民幣22,200,000元或約73.5%。融資成本增加由於並未撥充資本的已產生利息開支增加（經扣除與用作為我們的物業發展活動撥資的銀行借款有關及撥充資本的部分），該等利息開支乃因於完成發展項目前相關物業已建成而並未撥充資本。

所得稅開支。我們的所得稅開支由二零零六年的人民幣130,700,000元增加至二零零七年的人民幣258,800,000元，增加人民幣128,100,000元或約98.0%。我們的實際所得稅稅率由二零零六年的約20.9%上升至二零零七年的約34.9%。此上升反映我們於二零零七年的應課稅收入增加及平均售價較高導致於二零零七年交付的多個項目的毛利率較高，從而令土地增值稅撥備增加至人民幣119,000,000元。

年度／期間溢利。由於上述因素影響，我們的年度溢利由二零零六年的人民幣493,300,000元減少至二零零七年的人民幣483,400,000元，減少人民幣9,900,000元或約2.0%。我們於二零零六年的純利率為20.6%，二零零七年則為21.6%。二零零六年至二零零七年純利率上升主要由於二零零七年平均售價上升。二零零六年及二零零七年我們的純利（不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具及相關遞延稅項公平值變動）分別為人民幣319,500,000元及人民幣470,000,000元，導致二零零六年及二零零七年純利率（不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具及相關遞延稅項公平值變動）分別為13.5%及21.0%。

資產負債表若干項目

土地使用權

土地使用權指於固定期間就住宅及商用物業發展於中國收購若干幅土地的土地使用權產生的成本。我們的土地使用權分為流動及非流動資產。當相關項目的發展預期於正常經營週期完成則列作流動資產，否則列作非流動資產。我們的正常經營週期一般介乎一至兩年。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，我們的總土地使用權分別為人民幣1,250,100,000元、人民幣3,218,400,000元、人民幣4,839,300,000元及人民幣4,642,600,000元，當中分別為人民幣1,225,600,000元、人民幣3,194,600,000元、人民幣4,816,000,000元及人民幣4,619,700,000元包括在流動資產，而當中分

財務資料

別為人民幣24,600,000元、人民幣23,800,000元、人民幣23,200,000元及人民幣22,900,000元包括在非流動資產。於往績期間土地使用權波動主要由於往績期間進行土地收購活動所致。二零零七年土地使用權大幅增加主要由於收購九項物業項目的土地使用權產生的成本，其中包括上品雅園、中央豪門、香瑞園、灣仔項目、錦城山莊、麗晶港、雙流、茗萃園及惠州佳兆業中心。二零零八年土地使用權進一步增加，主要原因是收購六個物業項目（江陰水岸新都、長沙水岸新都、東江豪門、惠州博羅項目、惠州潼湖項目及上海珊瑚灣雅園）的土地使用權而產生的成本所致。截至二零零九年六月三十日止六個月的土地使用權減少主要由於交付多個項目的物業，其中包括香瑞園、江陰水岸新都第一期、茗萃園第一期及深圳水岸新都第三至第五期，部分被可域·金沙灣大酒店的土地成本抵銷。

持作銷售已落成物業

持作銷售已落成物業包括於我們的各結算日仍未售出的已落成物業，其計入我們的綜合資產負債表中的流動資產。持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值（以較低者為準）呈列。成本包括未出售物業的發展成本。可變現淨值乃經參考我們於日常業務過程中出售的物業的銷售所得款項並經扣除適用銷售開支而釐定，或由管理層根據現行市況作出估計。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，我們的持作銷售已落成物業分別約為人民幣173,800,000元、人民幣171,200,000元、人民幣1,279,700,000元及人民幣988,700,000元。與二零零六年及二零零七年相比，二零零八年持作銷售已落成物業顯著增加主要來自於二零零八年十一月落成的茗萃園第一期、於二零零八年十二月落成的香瑞園一部分以及於二零零八年第四季落成的深圳水岸新都第三至第五期。截至二零零九年六月三十日止六個月，持作銷售已落成物業減少主要由於茗萃園第一期、香瑞園及深圳水岸新都第三至第五期的持作銷售已落成物業減少，部分被於二零零九年四月落成的江陰水岸新都第一期的持作銷售已落成物業增加抵銷。

發展中物業

發展中物業包括我們已取得相關土地使用權證的物業。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，我們的發展中物業分別為人民幣1,022,700,000元、人民幣2,134,900,000元、人民幣2,375,000,000元及人民幣2,708,000,000元。於往績期間發展中物業波動主要由於土地收購及物業交付的時間所致。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日發展中物業與二零零六年十二月三十一日相比大幅增加主要反映我們於二零零六年十二月三十一日之後及二零零九年六月三十日之前開始施工的新項目的資本開支增加。

財務資料

應收賬款、按金及其他應收款項下的若干分項

其他應收款項。其他應收款項主要包括就土地收購、興建我們的物業項目及經營租賃支付的按金以及就進行與物業發展無關的商機而向第三方支付的按金。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，我們的其他應收款項分別為人民幣382,100,000元、人民幣48,500,000元、人民幣49,900,000元及人民幣86,600,000元。我們的其他應收款項於二零零七年較二零零六年顯著減少主要由於並未進行有關商機而將按金退還第三方。於二零零七年及二零零八年，我們的其他應收款項大致維持於穩定水平。截至二零零九年六月三十日止六個月之其他應收款項較二零零八年增加主要來自我們就土地收購支付的按金及經營租賃及因終止土地相關合約安排而產生的應收款項。於二零零七年前，我們為各項商業方案向獨立第三方支付按金，其中包括與建議百貨店管理服務、建議環保顧問服務及建議電腦軟件開發有關的商業方案。經仔細考慮後，我們決定不爭取該等商業機會，主因為該等商業機會均與我們於物業發展業務的核心優勢有關。於二零零九年六月三十日，我們已完全收回所有就爭取該等建議商業機會而向獨立第三方支付支付的按金。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，我們並無因終止合約安排而產生的應收款項，而於二零零九年六月三十日則擁有人民幣19,000,000元之該等應收款項。

預付款項。預付款項主要指向第三方支付의 建築成本及●的專業費的預付款項。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，我們預付予第三方的建築成本分別為人民幣40,700,000元、人民幣282,500,000元、人民幣302,200,000元及人民幣270,800,000元。二零零七年的預付款項較二零零六年的預付款項大幅增加，主要由於就興建雙流項目向承建商支付人民幣200,300,000元的預付款項。二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月之預付款項相對穩定。於二零零九年六月三十日，我們與●有關的總預付專業費為人民幣47,500,000元。

預付利息。於二零零七年十二月三十一日的預付利息包括來自附帶可分拆認股權證（該等認股權證於二零零六年十二月三十一日並不存在）的長期貸款兩個月利息的付款。於二零零八年十二月三十一日的預付利息乃與二零零七年十二月三十一日的預付利息具相同性質。

應收關連方款項

應收關連方款項包括應收控股股東近親家族成員及控股股東控制的公司的款項。請參閱本文件「關連交易－關連方交易」一節。應收關連方款項為無抵押、免息及於提出要求時收取。於二零零六年十二月三十一日，應收關連方款項已以現金悉數償還。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們並無任何應收關連方款項。

財務資料

投資物業

我們持有若干商用物業發展作長期投資用途及收取經常性租金收入。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，我們的投資物業的估值分別為人民幣482,100,000元、人民幣518,600,000元、人民幣1,278,400,000元及人民幣1,570,200,000元，乃以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作出的重新估值為基礎。二零零七年較二零零六年的投資物業增加人民幣36,500,000元，主要由於二零零七年深圳佳兆業中心商用物業的物業價值升值所致。我們的投資物業於二零零八年增加人民幣759,800,000元，主要由於我們將廣州金貿的商用物業加入我們的投資物業組合。於二零零九年六月三十日，我們的投資物業進一步增加主要由於我們於廣州金貿的投資物業的物業價值上升以及將桂芳第四期加入我們的投資物業組合。

應付關連方款項

應付關連方款項包括應付我們的控股股東、其近親家族成員及我們的控股股東近親家族成員控制的公司的款項。請參閱本文件「關連交易－關連方交易」一節。於二零零九年六月三十日，除人民幣300,000元外，所有應付關連方款項已悉數償還。我們預期全數償還人民幣300,000元的餘下款項。

其他應付款項

其他應付款項包括應付聯營公司及第三方的應付款項及應計款項、附屬公司之收購代價、翻新合約之已收可退還訂金及其他應付稅項。

下表載列所示期間其他應付款項的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	420,289	245,507	167,142	237,845
聯營公司	101,828	—	—	—
第三方	318,461	245,507	167,142	237,845
附屬公司之收購代價	—	407,608	509,344	545,574
翻新合約之已收可退還訂金	—	250,000	198,998	152,896
其他應付稅項	1,377	16,157	5,292	8,515
	<u>421,666</u>	<u>919,272</u>	<u>880,776</u>	<u>944,830</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，我們均無應付貿易賬款結餘。我們為與供應商維持長期業務關係，一般不會使用供應商准許的信貸期，而於收到發票後短期內結清應付貿易賬款結餘。

財務資料

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的其他應付款項分別為人民幣421,700,000元、人民幣919,300,000元、人民幣880,800,000元及人民幣944,800,000元。於二零零七年的其他應付款項較二零零六年錄得人民幣497,600,000元的增加淨額主要來自與我們的土地收購有關的附屬公司收購代價人民幣407,600,000元以及根據與發展廣州金貿有關的翻新合約應收已收的可退還按金人民幣250,000,000元，部分被其他應付款項及應計款項減少人民幣174,800,000元抵銷。我們的其他應付款項於二零零八年較二零零七年減少人民幣38,500,000元主要來自與就水岸山城的物業已收的銷售所得款項有關的應付款項減少人民幣100,000,000元以及就與發展廣州金貿有關的翻新合約應已收的可退還按金減少人民幣51,000,000元，部分被與我們的土地收購有關的附屬公司收購代價增加人民幣101,700,000元抵銷。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的其他應付款項較二零零八年增加人民幣64,100,000元，主要來自可分拆認股權證的長期貸款項下的應付利息人民幣43,100,000元，其原來到期日為二零零九年二月二十六日，並已因重組可分拆認股權證的長期貸款而延至二零零九年八月二十六日及於當日清償。請參閱「一債務—可分拆認股權證的長期貸款。」

聯營公司的其他應付款項及應計款項主要包括就收購該等聯營公司向其支付的墊款。應付聯營公司的款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

應付第三方的其他應付款項及應計款項主要包括代表客戶支付印花稅已向彼等收取的款項、應付票據、我們提供項目顧問服務的水岸山城的銷售物業所得款項、建築公司向我們提供相關服務前我們向彼等收取的按金以及就建議與物業發展無關的商機向獨立第三方收取的按金。

我們於二零零五年與一名獨立第三方東莞鳳崗房地產開發公司（「東莞鳳崗」）訂立共同發展協議。據此，我們取得合約權利以東莞鳳崗的名義發展水岸山城項目。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，據此，我們終止原有共同發展協議的若干條文。請參閱本文件「業務—項目管理及顧問服務」一節。根據原有共同發展協議及於補充協議生效前，我們一直負責水岸山城的物業銷售。故此，我們於二零零六年十二月三十一日由該項目收取人民幣26,000,000元的銷售所得款項，於二零零七年十二月三十一日收取人民幣122,500,000元以及於二零零八年十二月三十一日收取人民幣22,500,000元及於二零零九年六月三十日收取人民幣17,400,000元。

於往績期間，我們就考慮有關建築材料相關業務的不同業務方案向獨立第三方收取按金。我們經慎重考慮，決定不會爭取該等商機，主要原因為該等商機與我們物業發展業務的優勢無關。於二零零九年六月三十日，我們已悉數償還應付獨立第三方的相關應付款項。

財務資料

就於二零零九年六月三十日之附屬公司收購代價人民幣545,600,000元而言，我們其後於二零零九年九月三十日以內部資金支付約人民幣146,800,000元。我們擬繼續使用我們的內部資金以為於二零零九年九月三十日金額約人民幣398,800,000元的餘下附屬公司收購代價撥資，其中約人民幣271,900,000元預期於二零零九年年底清償，而餘額預期於二零一零年清償。

流動資金及資本來源

下表載列所示期間的綜合現金流量表中所挑選的現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣 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)
經營業務(所耗)／					
所得現金淨額	(27.9)	(1,243.5)	(1,986.9)	(1,399.0)	62.4
投資活動所耗現金淨額	(582.0)	(550.0)	(930.0)	(879.9)	(237.9)
融資活動所得現金淨額	893.6	2,861.4	1,982.2	1,190.5	231.1
年終／期終的現金及					
現金等值項目	570.3	1,624.8	679.3	521.6	734.3

經營活動

截至二零零九年六月三十日止六個月經營活動所得現金淨額為人民幣62,400,000元。我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的經營現金流入主要來自以下事項：(i) 因交付江陰水岸山城第一期、香瑞園及茗萃園第一期而令土地使用權淨額減少人民幣445,900,000元；及(ii) 發展中物業及持作銷售已落成物業主要因交付交付香瑞園及深圳水岸新都第四及第五期的物業而淨額減少人民幣114,300,000元，部分被與上品雅園及金翠園有關的開發成本抵銷。截至二零零九年六月三十日止六個月的現金流入部分被(A) 應收賬款、按金及其他應收款項的增加淨值人民幣207,700,000元(主要來自我們就廣州江南大道支付的土地按金，我們就該項目訂立土地出讓合同，並正申請取得土地使用權證)；(B) 受限制現金的增加淨值人民幣184,700,000元(主要來自受限制銀行存款增加，該等存款乃為銀行向我們的物業發展承建商授了應付票據而作出之擔保)；及(C) 建議發展項目的預付款項增加淨額人民幣61,800,000元(該預付款項與我們各項土地相關合約安排有關)抵銷。

截至二零零八年六月三十日止六個月，我們來自經營活動的現金流出淨額為人民幣1,399,000,000元，對比截至二零零九年六月三十日止六個月來自經營活動的現金流入淨額

財務資料

為人民幣62,400,000元。經營活動所得現金淨額增加主要由於我們的物業預售的所得款項顯著增加，以及我們就我們的土地收購及土地相關合約安排產生的開支減少。

於二零零八年，經營活動所耗現金淨額為人民幣1,986,900,000元。於二零零八年的經營現金流出淨額主要來自下列各項：(i)發展中物業及持作銷售已落成物業淨額增加人民幣1,400,300,000元（主要由於茗萃園第一期、香瑞園、深圳水岸新都第四至第五期、麗晶港及中央豪門第一期的發展成本增加，並被交付廣州金貿的物業抵銷；(ii)與各項土地相關合約安排有關的建議發展項目預付款項淨額增加人民幣708,000,000元；(iii)其他應付款項淨額減少人民幣282,000,000元（主要由於就各個項目的建築工程向獨立第三方付款）；及(iv)向客戶收取的墊支款項淨額減少人民幣218,300,000元（主要來自於落成及交付廣州金貿及可園第七期的物業時確認銷售所得款項收益抵銷，其亦部分被預售香瑞園、江陰水岸新都第一期、中央豪門第一期、茗萃園第一期及深圳水岸新都第四期及第五期的墊支款項抵銷。二零零八年的現金流出部分被(A)應計建築成本增加人民幣568,600,000元（主要由於香瑞園、茗萃園第一至第三期、深圳水岸新都第二至第五期、江陰水岸新都第一期及麗晶港第一期的發展中物業增加）；及(B)土地使用權因交付廣州金貿、可園第七期、茗萃園第一期及深圳水岸新都第三期及第四期的物業而淨額減少人民幣230,100,000元抵銷，其部分被我們為上海珊瑚灣雅園及成都商貿展收購土地使用權抵銷。

於二零零七年，經營活動所耗現金淨額為人民幣1,243,500,000元。於二零零七年的經營現金流出淨額主要來自下列各項：(i)我們的發展中物業及持作銷售的已落成物業淨額增加人民幣907,200,000元（主要由於茗萃園及深圳水岸新都第三期於二零零七年開始發展）；(ii)應收賬款、按金及其他應收款項淨額增加人民幣789,200,000元，主要由於向第三方收取其他應收款項，其為我們取得土地出讓合同或獲確認我們透過挂牌奪得土地並正取得土地使用權的項目（包括長沙水岸新都）的土地按金增加，以及為透過收購持有若干幅土地的土地使用權的公司（包括收購江陰泰昌）的股權進行的土地收購安排所抵銷；(iii)不同的土地相關合約安排的擬發展項目預付款項淨額增加人民幣350,200,000元；及(iv)主要因取得香瑞園及上品雅園項目的土地使用權令土地使用權淨額增加人民幣276,700,000元，並為可園第五及第六期交付抵銷。於二零零七年的現金流出部分被預售可園第七期、深圳水岸新都第三期及廣州金貿項目而收取客戶的墊支款項增加人民幣600,200,000元所抵銷。

經營活動所耗現金淨額由二零零七年的人民幣1,243,500,000元增加至二零零八年的人民幣1,986,900,000元，主要由於我們的發展成本隨我們的物業發展規模擴充而增加。

財務資料

於二零零六年，經營業務所耗現金淨額為人民幣27,900,000元。於二零零六年的經營現金流出淨額主要來自下列各項：(i)應收賬款、按金及其他應收款項淨額增加人民幣441,100,000元（主要由於我們取得土地出讓合同並正取得土地使用權證的項目的土地按金增加，該等項目包括茗萃園、香瑞園、灣仔項目及上品雅園）；及(ii)不同的土地相關合約安排的擬發展項目預付款項淨額增加人民幣373,800,000元。於二零零六年的現金流出部分被(A)發展中物業及持作銷售的已落成物業淨額減少人民幣326,600,000元（主要由於深圳佳兆業中心及桂芳園第八期等於二零零五年預售的物業已交付）；(B)由於應付第三方款項增加令其他應付款項淨額增加人民幣214,400,000元；及(C)因可園第三及第四期、深圳水岸新都第一期的物業交付令土地使用權淨額減少人民幣81,600,000元，其被廣州佳兆業廣場土地使用權增加所抵銷。

經營業務所耗現金淨額由二零零六年的人民幣27,900,000元增加至二零零七年的人民幣1,243,500,000元，主要由於與年內土地收購活動有關的成本整體上升，其中包括上述長沙水岸新都的土地收購安排、收購江陰泰昌的股權及收購香瑞園及上品雅園的土地使用權。

投資活動

於往績期間，我們來自投資活動的現金流入主要包括應收關連公司款項、已收銀行存款利息以及出售附屬公司及物業及設備的所得款項。我們來自投資活動的現金流出包括於聯營公司的投資、收購附屬公司（扣除已收購現金）以及購置物業及設備。

截至二零零九年六月三十日止六個月，投資活動所耗現金淨額為人民幣237,900,000元，主要來自(i)收購附屬公司款項人民幣159,900,000元（扣除已收購現金），主要由於收購擁有及經營可域·金沙灣大酒店的深圳金沙灣；及(ii)清償於過往年度收購附屬公司的款項人民幣63,800,000元，該等收購與我們透過收購若干持有目標土地土地權益的公司的股權而進行的土地收購有關。有關我們收購附屬公司的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組與集團架構」一節。

於二零零八年，投資活動所耗現金淨額為人民幣930,000,000元，主要來自(i)收購附屬公司款項人民幣824,700,000元（扣除已收購現金）；及(ii)清償於過往年度收購附屬公司的款項人民幣68,300,000元，如本文件「歷史、重組與集團架構」一節所披露，兩者均主要與我們就進行土地收購收購若干附屬公司有關。

於二零零七年，投資活動所耗現金淨額為人民幣550,000,000元，主要由於收購附屬公司款項人民幣1,029,600,000元（扣除已收購現金），主要由於收購若干擁有土地權益的附屬公司，如本文件「歷史、重組與集團架構」一節所披露。此流出部分被以下因素抵銷：(A)

財務資料

就準備重組人民幣86,600,000元的出售附屬公司所得款項及(B)應收關連公司款項淨額減少人民幣391,700,000元。

於二零零六年，投資活動所耗現金淨額為人民幣582,000,000元，主要來自(i)應收關連公司款項增加人民幣240,100,000元；(ii)收購附屬公司款項人民幣223,200,000元(扣除已收購現金)；及(iii)於兩間聯營公司深圳佳昌信投資及深圳佳昌信房地產投資人民幣102,200,000元。

融資活動

於往績期間，融資活動所得現金主要包括為物業發展提供資金的銀行借款、關連人士墊款、附帶可分拆認股權證的長期貸款所得款項、金融衍生工具所得款項、發行股本所得款項。融資活動所耗現金包括償還借款、應付關連公司款項及應付聯營公司款項。由於重組附帶可分拆認股權證的長期貸款，我們須於二零零九年十月二十七日至二零一零年十二月一日期間根據相關修訂協議所載的付款時間表及遵照若干付款條文償付該貸款的總本金200,000,000美元，年利率為8.8%。請參閱「一 債務 — 附帶可分拆認股權證的長期貸款」及本文件「歷史、重組與集團架構」一節。

截至二零零九年六月三十日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣231,100,000元，主要來自發展物業的借款的所得款項淨額人民幣1,622,600,000元，部分被償還借款人民幣1,390,000,000元抵銷。

於二零零八年，融資活動所得現金淨額為人民幣1,982,200,000元，主要來自發展物業的借款的所得款項淨額人民幣3,914,000,000元，部分被償還借款人民幣1,932,600,000元抵銷。

於二零零七年，融資活動所得現金淨額為人民幣2,861,400,000元，主要來自(i)發展物業的借款的所得款項淨額人民幣1,406,100,000元；(ii)附帶可分拆認股權證的長期借貸所得款項淨額人民幣1,353,200,000元；(iii)金融衍生工具的所得款項淨額人民幣99,300,000元；及(iv)向投資者股東發行股本的所得款項淨額人民幣1,490,800,000元。此流入部分被(i)償還借款人民幣577,000,000元；(ii)償還應付關連人士款項人民幣821,700,000元；及(iii)償還應付聯營公司款項人民幣101,800,000元抵銷。

財務資料

於二零零六年，融資活動所得現金淨額為人民幣893,600,000元，主要來自發展物業的借款的所得款項淨額人民幣1,518,100,000元及與年內收購聯營公司有關的應付一間聯營公司款項增加人民幣101,800,000元。此部分被償還借款人民幣561,600,000元及償付應付關連人士款項人民幣164,700,000元抵銷。

淨流動資產

下表載列我們於二零零九年九月三十日的流動資產、流動負債及流動資產淨額：

	於二零零九年 九月三十日 (人民幣千元) (未經審核)
流動資產	
土地使用權	4,488,179
發展中物業	2,719,926
持作銷售的已落成物業	1,254,630
應收賬款、按金及其他應收款項	1,743,894
擬發展項目預付款項	1,207,258
預繳稅項	180,915
受限制現金	434,830
現金及現金等值項目	1,128,952
總計	<u>13,158,584</u>
流動負債	
自客戶收取的墊支款項	1,397,117
應計建築成本	1,124,991
應付所得稅	312,432
借款	2,915,569
附帶可分拆認股權證的長期貸款	1,347,747
金融衍生工具	123,194
其他應付款項	752,904
應付關連人士款項	81
總計	<u>7,974,035</u>
流動資產淨額	<u><u>5,184,549</u></u>

資本承擔

就物業發展開支之承擔

我們之資本承擔主要來自物業開發。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，我們的物業發展開支承擔分別為人民幣1,933,000,000元、人民幣5,585,800,000元、人民幣7,300,700,000元及人民幣4,591,700,000元。

財務資料

於二零零七年十二月三十一日之物業發展開支之承擔較我們於二零零六年十二月三十一日之承擔大幅增加，主要來自我們的土地相關合約安排承擔。我們的物業發展開支承擔於二零零八年十二月三十一日進一步增至人民幣7,300,700,000元，主要(i)由於我們的建築成本承擔隨物業發展規模擴充而增加；及(ii)來自我們的土地相關合約安排承擔。於二零零九年六月三十日，我們的物業發展開支承擔減少至人民幣4,591,700,000元，主要由於我們根據與交易對手訂立的相關終止協議終止若干土地相關合約安排。有關我們的土地相關合約安排的詳情，請參閱本文件「業務—其他合約安排」一節。

下表載列於所示日期就物業發展開支之承擔：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未撥備	1,933,025	5,585,773	7,300,651	4,591,724

我們計劃以內部資金、銀行借款、該貸款及物業預售及銷售所得款項支付我們於二零零九年六月三十日的結欠資本承擔人民幣4,591,700,000元。我們預期於二零零九年六月三十日金額約人民幣1,606,200,000元、人民幣1,344,000,000元及人民幣736,800,000元的結欠資本承擔將分別於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日償還。餘款人民幣904,700,000元預期於二零一三年十二月三十一日償還。由於我們的付款承擔須待相關合約所述特定事件發生後方生效，故該類付款在二零零九年六月三十日未付資本承擔總額中的付款安排可能將作出調整。

經營租賃承擔

下表載列根據不可撤銷經營租賃於所示日期就土地及樓宇支付之未來最低租金總額：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
不超過一年	722	1,990	9,617	12,785
一年後但不超過五年	186	2,941	9,950	11,829
超過五年	—	—	1,315	136
總計	<u>909</u>	<u>4,931</u>	<u>20,882</u>	<u>24,750</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，我們的經營租賃承擔分別為人民幣900,000元、人民幣4,900,000元、人民幣20,900,000元及人民幣24,800,000元。於二零零七年十二月三十一日經營租賃承擔較二零零六年十二月三十一日之經營租賃承擔增加，主要由於我們於四川省成都租賃辦公室物業訂立長期租約而產生人民幣1,300,000元未償還承擔（不超過一年）及人民幣2,800,000元未償還承擔（一年後但不超過五年）所致。於二零零八年十二月三十一日，我們的經營租賃承擔較二零零

財務資料

七年十二月三十一日增加主要由於我們就我們於上海、深圳及香港的辦公室物業訂立長期租約。於二零零九年六月三十日，經營租賃承擔較二零零八年十二月三十一日增加主要由於我們就香港的額外辦公室物業訂立長期租約。

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。

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。有關我們的資產負債比率於往績期間的變動的進一步討論，請參閱本文件「財務資料－債務－資產負債比率」一節。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，資產負債比率分別為74%、53%、65%及63%。未來我們的目標為將資產負債比率維持於50%至70%的水平。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，藉此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。

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。儘管我們的營運資金不足以償付我們的債務，然而如於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月之持

財務資料

續經營現金流出所顯示，我們相信，我們擁有充足營運資金以應付自本文件日期起12個月的現金要求及可見將來的債務償還責任（包括200,000,000美元的貸款及按8.8%年利率計算的累計利息）。

營運資金

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，我們的現金及現金等值項目總額分別為人民幣570,300,000元、人民幣1,624,800,000元、人民幣679,300,000元及人民幣734,300,000元。倘任何現金及現金等值項目兌換為外幣或匯出中國，須受中國外匯管制。於二零零九年九月三十日，我們擁有人民幣1,563,800,000元的現金及銀行結餘（包括人民幣434,800,000元的受限制現金）以及合共人民幣410,000,000元的未動用可供使用銀行融資額度。

債務

借款

我們的借款以人民幣計值，由於我們主要於中國經營業務，人民幣亦為我們的功能貨幣。下表載列於所示日期的未償還借款。

	於十二月三十一日			於二零零九年	於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	九月三十日
	(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) (未經審核)
列作非流動負債的借款：					
銀行借款 — 有抵押	291.0	600.0	1,232.8	2,650.8	3,187.8
銀行借款 — 無抵押	786.0	760.0	1,484.6	—	—
其他借款 — 有抵押	274.5	274.5	274.5	—	—
	<u>1,351.5</u>	<u>1,634.5</u>	<u>2,991.9</u>	<u>2,650.8</u>	<u>3,187.8</u>
列作流動負債的借款：					
銀行借款 — 有抵押	270.0	600.0	990.0	814.6	1,246.4
銀行借款 — 無抵押	740.0	976.0	1,210.0	1,684.6	1,394.6
其他借款 — 有抵押	—	—	—	274.5	274.5
	<u>1,010.0</u>	<u>1,576.0</u>	<u>2,200.0</u>	<u>2,773.7</u>	<u>2,915.5</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣2,361,500,000元、人民幣3,210,500,000元、人民幣5,191,900,000元及人民幣5,424,500,000元。於往績期間的銀行及其他借款增加主要由於我們為未來發展而作出的土地儲備收購（不包括支付土地出讓金）及新發展項目融資所

財務資料

需的額外資金。我們利用該等借款的所得款項為我們的物業發展、公司及營運資金融資。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的銀行借款(列作非流動負債)的實際利率分別約6.1%、6.7%、7.9%及5.9%。我們的銀行借款(列作流動負債)的實際利率分別約為5.8%、6.2%、7.4%及5.7%。其他借款的實際利率分別約8.0%、8.0%、8.0%及8.0%。利率變動過往影響及將繼續影響我們的融資成本及最終影響我們的經營業績。於二零零六年，中國人民銀行經兩次調整將一年期貸款基準利率由5.58%提高至6.12%。於二零零七年，中國人民銀行六次提高一年期貸款利率，由6.12%提高至7.47%。自二零零八年起，中國人民銀行五次降低一年期貸款基準利率，由7.47%降低至5.31%。於二零零九年六月適用的一年期貸款基準利率為5.31%。由於中國的商業銀行將其貸款的利率與中國人民銀行公布的基準借貸利率掛鈎，該基準借貸利率增加將增加我們的發展項目的利息成本。

我們的董事確認於往績期間並未延遲或拖欠償還銀行借款。

中國的商業銀行一般要求我們就借款提供擔保或抵押權益。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，未償還銀行借款分別為人民幣561,000,000元、人民幣1,200,000,000元、人民幣2,222,800,000元及人民幣3,372,800,000元，均已由我們的若干物業及土地使用權共同作抵押。於二零零九年六月三十日，我們金額為人民幣92,600,000元的未償還銀行借款乃以我們的銀行賬戶的現金作抵押。於最後實際可行日期，由若干關連人士就我們的借款提供的擔保均已解除。其他第三方借款為有抵押，按8厘計息及到期日為二零一零年。

其他借款來自若干融資安排。於二零零四年及二零零五年，我們將桂芳園項目第六期的1,804個零售單位售予1,443名獨立第三方買家，其根據相關買賣協議持有認沽期權。認沽期權的行使價為相關買賣協議所載的購買價，而於該等買賣協議及相關補充協議中並無期權贖回撥備。購股權行使期定為二零零九年十二月一日至二零一零年三月一日。我們亦與各相關零售單位的各個買方訂立合作協議，據此，各個買方同意委託我們提供由二零零五年至二零一五年為期十年的租賃管理服務，我們亦向該買家擔保於相同期間每年給予相當於該等單位的購買價8%的回報。根據相關合作協議，我們向各買家支付整筆款項，金額相等於按單位購買價8%的年度比率計算三年的回報，並於其後七年同樣按8%年度比率每季付款。倘買家行使認沽期權，我們於相關合作協議項下之租賃管理服務將會終止。倘於期權行使期間認沽期權未獲行使，則我們的租賃管理服務將繼續有效至於二零一五年十年期間屆滿時止。深圳佳兆業地產就向各個買家支付的每年回報擔任擔保人。由於擁有權的重大風險並無轉讓予單位的買家，故根據香港會計準則第18號，該等零售單位的銷售並未符合收益確認的若干條件。因此，儘管該等單位的法律業權已轉讓予零售單位的買家，但上述的交易並未導致收益確認。此等單位之資產價值總額為人民幣71,400,000元，乃於往績期間各結算日計入「持作銷售的已落成物業」的成本。整體而言，該等交易將被視為認沽權證屆滿前的融資安排，並確認為按年利率8%計算的借款。該等零售單位的銷售所得款項將於二零零九年十二月一日至二零一零年三月一日於行使認沽權證時退還買家，或於二零一零年三月二日於認沽權證屆滿後確認為收益。在訂立該等安排時，我們於二零零四年八月委聘一名獨立第三方物業估值師就桂芳園第六期的

財務資料

零售單位進行估值，並對龍崗區可資比較的物業進行調查。根據物業估值師的單位估值及我們的調查結果，我們決定以合理每平方米售價推出該等零售單位。我們的董事認為，該等零售單位乃以當時普遍的市價出售。我們訂立該等融資安排以期達致下列目標：(i) 增加我們於二零零四年及二零零五年的現金流量；(ii) 向買家授出認沽權並向他們提供我們的租賃管理服務以加速單位的銷售；及(iii) 我們保留管理該等我們相信擁有長期租賃潛力的單位的權利。然而，於往績期間，我們因該等零售單位取得之租金收入不足以彌補我們就向買家作出之8%年度比率回報保證作出之付款。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們從租賃該等零售單位取得之租金收入分別為人民幣6,000,000元、人民幣8,300,000元、人民幣10,500,000元及人民幣5,700,000元。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，由於我們支付8%的擔保年度回報，人民幣21,900,000元、人民幣21,800,000元、人民幣21,800,000元及人民幣10,900,000元之融資成本已於我們的收益表中列支。於二零零九年六月三十日，所有該等零售單位已出租。根據我們的中國法律顧問意見，上述的融資安排為合法、有效、具約束力及可予執行，並符合相關中國法律及法規。郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生以我們為受益人已訂立一份彌償保證契據，倘該等融資安排被認為並未遵循任何適用的法例及法規，彼等將提供我們因(其中包括)任何損失、損壞、懲罰及罰款而可能需償付的彌償保證。經考慮我們的中國法律顧問的意見及郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生各自作出上文提述的彌償保證後，我們的董事認為，倘該等融資安排被認為並未遵循任何適用的法例及法規，相關的風險對我們的業務、營運業績及財務狀況並不重大。我們無意於日後就我們的其他物業訂立相同性質或類似性質的融資安排。請參閱本文件「風險因素 — 有關我們的業務的風險 — 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」一節。

財務資料

我們的銀行借款主要用作物業發展。我們動用銀行貸款為項目提供融資時，會按照項目的物業發展時間表釐定有關貸款的到期日。於往績期間，我們大部分的物業發展為已落成或預期於兩年內落成的住宅項目。下表載列我們列作非流動負債的借款於所示日期的到期情況：

	於十二月三十一日			於二零零九年	於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	九月三十日
	(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) (未經審核)
一年至兩年	990.0	1,360.0	2,619.1	1,672.8	1,436.6
兩年至五年	361.5	274.5	372.8	685.0	1,212.2
超過五年	—	—	—	293.0	539.0
總借款	1,351.5	1,634.5	2,991.9	2,650.8	3,187.8

於二零零九年九月三十日，我們的總銀行借款的總額為人民幣5,828,800,000元，其中包括計入流動負債的人民幣2,641,000,000元及計入非流動負債的人民幣3,187,800,000元。於二零零九年九月三十日，我們的貸款的總未償還金額為人民幣1,347,700,000元。此外，於二零零九年九月三十日，我們擁有總金額約人民幣6,238,800,000元的可動用銀行融資，其中約人民幣410,000,000元尚未動用。

附帶可分拆認股權證的長期貸款

於二零零七年八月二十四日（「首次提取日期」），我們訂立一項36個月的25,000,000美元有期貸款。於二零零七年九月十二日（「第二次提取日期」），貸款的條款獲修訂及重訂，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）發行兩組可分拆認股權證（有關貸款及可分拆認股權證的協議統稱為「貸款連認股權證協議」）。貸款於二零零九年十月二十四日被修訂。

有關貸款及兩組認股權證的詳情，請參閱本文件「歷史、重組與集團架構」一節「優先有抵押定期貸款融資」及「附帶可分拆認股權證」分節。

貸款連認股權證協議所收取的所得款項淨額已劃分為權益部分、負債部分、金融衍生工具及多項嵌入式金融衍生工具如下：

- 負債部分指由合同釐定的未來現金流量的來源以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的當時適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不考慮嵌入式衍生工具。該年度所計的利息是以自貸款發行起計，透過實際年利率約13.5%在負債部分進行計算。根據貸款連認股權證協議，已支付年利率8.8%的利息。

財務資料

- 金融衍生工具包括
 - (a) 金融衍生工具指B組認股權證的公平值。
 - (b) 嵌入式衍生工具包括：
 - (i) 倘屬合資格首次公開發售，貸方選擇要求本公司預付貸款部分款項之選擇權的公平值；
 - (ii) 倘控制權變動及屬首次公開發售（合資格首次公開發售除外），貸方選擇要求本公司預付全部貸款款額之選擇權的公平值；
 - (iii) 本公司於合資格首次公開發售後任何利息付款日期預付貸款之選擇權的公平值；及
 - (iv) 本公司有關預付款項及註銷的額外權利之選擇權的公平值。
- 權益部分指A組認股權證。

貸款連認股權證協議的負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	負債部分 (人民幣百萬元)	衍生工具部分 (人民幣百萬元)
初步已確認款額	1,353.2	99.3
已計利息	61.9	—
已付利息	(40.6)	—
公平值變動	—	18.6
滙兌差額	(16.5)	(1.2)
於二零零七年十二月三十一日	1,358.0	116.7
已收利息	179.3	—
已付利息	(126.9)	—
公平值變動	—	(27.2)
滙兌差額	(104.9)	(9.0)
於二零零八年十二月三十一日	1,305.5	80.5
已收利息	90.5	—
已付／應付利息	(63.4)	—
公平值變動	—	19.9
滙兌差額	1.1	0.1
於二零零九年六月三十日	1,333.7	100.5

財務資料

由於二零零八年全球經濟衰退及爆發全球金融危機，我們違反若干貸款連認股權證協議的條款及契諾。我們已就違反該等條款及契諾取得貸方的豁免。有關相關違約情況及豁免的詳情，請參閱本文件「歷史、重組與集團架構 — 策略投資 — 違反若干契諾和豁免」的章節。

根據貸方的豁免及相關修訂協議，貸款連認股權證協議的若干條款及契諾已獲修訂，而主要變動概述如下：

- 貸款的到期日延至二零一零年十二月一日；
- 本公司必須於以下日期償還以下金額的貸款：

償還日期	償還金額
二零零九年十月二十七日	30,000,000美元
二零零九年十二月三十一日	20,000,000美元
二零一零年三月三十一日	14,000,000美元
二零一零年六月三十日	14,000,000美元
二零一零年九月三十日	14,000,000美元
二零一零年十二月一日	悉數償還貸款的餘下結餘；

- 貸方於二零零七年八月二十四日後二十八個月之預付權利已被撤銷。取而代之為倘合資格首次公開發售於二零一零年十二月一日（貸款的最終到期日）發生，本公司同意向各貸方支付就該貸方參與貸款所涉及的全部金額（不包括先前已支付的費用）計算產生內部回報率（如下文所述）的款額；
- 適用於(i)控制權變動；(ii)合資格首次公開發售於二零一零年十二月一日並未發生；及(iii)首次公開發售並未符合合資格首次公開發售的規定（在此情況下，倘本公司要求修訂貸款連認股權證協議及該修訂於股份上市當日生效）的情況下的內部回報率已修訂如下：
 - 就自（及包括）二零零七年八月二十四日至（及包括）二零零九年二月二十八日期間為年度內部回報率15%；及
 - 就自（及包括）二零零九年三月一日至（及包括）二零零九年十二月一日期間為年度內部回報率17%；
- 本公司須於在聯交所、新加坡證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克、紐約證券交易所或其他國際認可證券交易所進行首次公開發售的上市日期向貸方預付50,000,000美元；
- 兩組認股權證的到期日延至二零一零年十二月一日。B組認股權證的預訂行使價已取消；及

財務資料

- 本公司已向貸方支付500,000美元以作為修訂貸款連認股權證協議的同意費。

鑒於近期的全球經濟衰退及金融危機為前所未見，且我們已採取措施確保我們繼續遵守財務契諾及致力有效管理我們的未來現金流量及透過其他方案降低我們因經濟環境出現突發不利轉變而面對的風險，我們預期未來將不會違反貸款連認股權證或其他貸款協議項下之財務及非財務契諾。

有關附帶可分拆認股權證的長期貸款的詳情(包括我們違反信貸協議項下之若干財務契諾及非財務契諾的資料)，請參閱本文件「歷史、重組與集團架構」一節。

資產負債比率

我們根據資產負債比率監察資本。資產負債比率相等於負債淨額除以總資本。債務淨額為借款總額(包括綜合資產負債表所列的經常借款及非經常借款)減去現金及現金等值項目。總資本以權益(如綜合資產負債表所列)加債務淨額計算。

下表載列於所示日期我們的資產負債比率的情況：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
總借款	2,361.5	3,210.5	5,191.9	5,424.5
附帶可分拆認股權證的				
長期貸款	—	1,358.0	1,305.5	1,333.7
減：現金及現金等值項目	(570.3)	(1,624.8)	(679.3)	(734.3)
債項淨額	1,791.3	2,943.8	5,818.2	6,024.0
權益總額	643.0	2,609.1	3,101.5	3,469.4
資本總額	2,434.3	5,552.9	8,919.7	9,493.4
資產負債比率	74%	53%	65%	63%

於二零零七年，我們的資產負債比率下跌，主要由於進行●投資，以及使用更多內部資金以為我們的物業發展項目撥資而令我們於二零零七年的總資本大幅增加，同時我們於二零零七年的負債淨額亦因我們的物業發展規模擴充而增加。於二零零八年，我們的資產負債比率上升主要由於自二零零七年至二零零八年我們的銀行借款增加(主要用作為興建我們的物業撥資)，以及相比二零零八年預售物業所得款項增加，現金流出增加(主要用作為發展我們的新項目撥資)。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的資產負債比率下跌主要由於我們的保留盈利增加而令我們的權益總額增加。

財務資料

流動比率

流動比率按流動資產除以流動負債計算。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，我們的流動比率分別為1.38、2.06、1.68及1.60。二零零六年十二月三十一日至二零零七年十二月三十一日的流動比率顯著增加主要由於若干流動資產（包括土地使用權、發展中物業及應收賬款、按金及其他應收款項）增加、我們增加動用長期借款及貸款及內部資金以為我們的物業發展提供資金。我們的流動比率於二零零七年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日下跌，主要由於與流動資產相比，我們的流動負債的增幅較大。於二零零八年十二月三十一日流動負債增加主要來自附帶可分拆認股權證的長期貸款，於二零零九年十月完成重組該貸款前，該款貸被分類為流動負債。進一步詳情請參閱「一債務—附帶可分拆認股權證的長期貸款。」於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的流動比率一致維持於穩定水平。

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融資。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，當該等買家拖欠按揭付款時，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。

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；(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1,267,500,000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。我們於二零零六年十二月三十一日的財務擔保主要包括於桂芳園第八期、可園第四期、深圳佳兆業中心及深圳水岸新都第一期的物業買家的按揭貸款未償還的擔保。我們於二零零七年十二月三十一日的財務擔保主要包括於可園第六期及深圳水岸新都第二期的物業買家的按揭貸款未償還的擔保。於二零零八年十二月三十一日，我們的財務擔保主要包括於可園第七期、茗萃園第一期、江陰水岸新都第一期、香瑞園及深圳水岸新都第四期及第五期的物業買方的按揭貸款的未償還擔保。我們於二零零九年六月三十日的財務擔保主要包括於香瑞園、茗萃園第一期及第二期、深圳水岸新都第四期及第五期、江陰水岸新都第一期、可園第七期及帝景灣的物業買家的按

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。

財務資料

揭貸款未償還的擔保。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保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出撥備。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。於二零零九年九月三十日，我們擁有人民幣2,138,400,000元的未償還財務擔保，並預期大部分該等未償還擔保將於二零一零年年底解除。

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) (未經審核)
就物業單位若干買家的 按揭融資提供擔保 . . .	<u>1,267.5</u>	<u>873.9</u>	<u>1,629.0</u>	<u>2,444.1</u>	<u>2,138.4</u>

資產負債表外承擔與安排

除上述財務擔保外，我們概無訂立任何資產負債表外擔保，或就擔保任何第三方的付款責任作出其他承擔。我們概無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研究及開發服務的任何未綜合實體中持有任何可變權益。

市場風險

我們在日常業務過程中面對的市場風險主要涉及利率、商品價格、外幣匯率和通脹率的波動。

利率風險

我們承擔的利率風險主要涉及須每年洽商的銀行借款及附帶可分拆認股權證的長期貸款。我們承擔債務責任以支持物業發展及一般營運資金需求。利率上升增加融資成本，而利率波動亦可能導致我們的債務責任的公平值出現波動。於二零零六年，中國人民銀行兩次調高一年期貸款基準利率，由5.58%調高至6.12%。於二零零七年，中國人民銀行六次調高一年期貸款利率，由6.12%調高至7.47%。自二零零八年起，中國人民銀行五次降低一年期貸款基準利率，由7.47%降低至5.31%。於二零零九年六月的適用一年期貸款基準利

財務資料

率為5.31%。於我們的收入及經營現金流很大程度上獨立於市場利率的變動。我們現時並無使用任何衍生工具以改變債務性質，從而達到管理利率風險的目的。然而，倘有需要，我們的管理層將考慮對沖重大的利率風險。

利率增加亦可能對準買家取得融資的能力及成本產生不利影響，並壓抑中國整體房屋需求。於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行將五年期以上物業按揭的最低物業按揭貸款息率提高至7.83%，較先前現有最低按揭借貸息率增加27個點。於二零零八年十月二十七日，中國人民銀行將最低按揭貸款利率下調至相關中國人民銀行基準利率的70%。於二零零九年六月三十日，五年期以上物業按揭的最低物業按揭貸款利率為4.16%。

其他價格風險

我們面對來自金融衍生工具及嵌入式金融衍生工具的金融衍生工具價格風險。此等工具的公平值由獨立估值師計算。

商品風險

我們面對物業發展所需原材料價格波動的風險，該等原材料主要為鋼材和水泥。根據我們與相關承建商訂立的安排，此類材料的採購成本一般以承建商費用的部分列賬。我們透過我們的建築及其他承建商滿足對此類材料的其餘需求。因此，建築材料價格上漲會增加我們應付予承建商的費用，從而影響我們的建築成本。因此，我們的建築材料價格波動對我們的經營業績造成重大影響。

外匯風險

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值。人民幣貶值將對我們支付予境外股東的任何股息價值造成不利影響。此外，我們承受來自未來商業交易及已確認資產及負債的外匯風險，已確認資產及負債包括以人民幣以外的貨幣計值的現金及現金等值項目及長期貸款。我們大部分的外幣交易及結餘均以港元及美元計值。我們目前並無外幣對沖政策。然而，我們日後可能選擇進行對沖交易以降低我們因匯率波動而面對的風險。由於不可自由兌換人民幣，因此，我們降低匯率風險的能力有限。有關其他風險披露，務請閣下參閱本文件「風險因素—有關中國的風險—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」。

通脹

中國近年沒有經歷重大的通脹或通縮。根據中國國家統計局的資料，中國的整體全國通脹率（以一般消費物價指數顯示）於二零零六年約為1.5%、二零零七年為4.8%及二零零八年為5.9%，而於截至二零零九年六月三十日止六個月，中國錄得通縮1.1%。近期的

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。

財務資料

通脹和通縮對我們的業務並無重大影響。由於通縮可能壓抑準物業買家作出購買的決定，故通縮會對我們的業務造成負面影響。

溢利預測

我們按若干基準預測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溢利將不會少於人民幣●元，或人民幣●元（不包括投資物業公平值變動及附帶可分拆認股權證公平值變動）。

根據過往銷售統計數字，於二零零九年十一月十八日，我們已取得人民幣6,069,500,000元的合約銷售，將確認為於截至二零零九年十二月三十一日止年度或之後之收益，其中包括已確認為截至二零零九年六月三十日止六個月之收益人民幣2,404,800,000元。有關已預售的建築面積資料，請參閱本文件「業務」一節「發展中物業」概要表。

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	二	102,527	97,871	88,620	—	9,251	—	100%	二零零九年八月
江陰水岸新都	江陰	—	107,986	87,297	87,297	—	—	—	100%	二零零九年七月 ⁽²⁾
中央豪門	東莞	—	69,166	67,446	60,834	—	6,611	—	100%	二零零九年六月
中央豪門	東莞	二	66,485	65,300	59,881	—	5,418	—	100%	二零零九年十二月
總計			422,666	368,981	346,715	—	22,267	—		

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。

股息及可分派儲備

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，本公司概無派付或宣派股息。

根據公司法及通過股東大會我們可以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的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

財務資料

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款項中或就任何股份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。

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。

可供分派儲備

於二零零九年六月三十日，我們可供分派予我們的權益持有人的儲備約為人民幣3,278,900,000元。

物業權益及物業估值

根據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進行的估值，我們的物業權益(包括歸屬於我們的物業權益)於二零零九年九月三十日的估值為人民幣21,402,600,000元。所錄得之估值盈餘為於二零零九年六月三十日該等物業的市值超出其賬面值的金額(已就自二零零九年一月一日至九月三十日已售出的單位作出調整)。

有關我們的物業權益的詳情以及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該等物業權益所編製的函件全文及估值證書，請參閱本文件附錄四物業估值報告。

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。

財務資料

歸屬於我們的物業權益的估值與計入我們於二零零九年六月三十日的綜合資產負債表的該等物業權益的對賬載列如下：

	(人民幣千元)
於二零零九年六月三十日之賬面淨值	
物業及設備	56,550
土地使用權	4,642,641
發展中物業	2,707,982
持作銷售的已落成物業	988,730
投資物業	1,570,150
	<u>9,966,053</u>
自二零零九年七月一日至二零零九年九月三十日的變動 ⁽¹⁾	145,304
於二零零九年九月三十日之賬面淨值	10,111,357
估值盈餘	11,291,243
於二零零九年九月三十日之估值	<u><u>21,402,600</u></u>

附註：

(1) 自二零零九年七月一日至二零零九年九月三十日期間之變動主要代表建築發展中物業的成本，並被物業銷售、折舊及攤銷抵銷。

無重大變動

除本文件所披露者外，我們確認，自二零零九年六月三十日起，我們的財務或貿易狀況概無出現任何重大變動。

未來計劃

未來計劃

我們將繼續採取我們目前的業務策略（詳情載於本文件「業務－我們的業務策略」一節）。我們將繼續鞏固我們在珠江三角洲地區的品牌，並進一步將我們的業務擴展至具高經濟發展潛力的中國其他地區的挑選策略城市，包括成渝地區的成都市、華中地區的長沙市以及長江三角洲地區的上海市及江陰市。我們計劃將業務擴展至泛渤海灣地區及中國其他高增長地區，從而進一步實現地區多元化。

我們亦計劃提高我們開發作長線投資用途的商用物業的持有水平，從而提高我們物業組合的整體價值，使其更多元化，以及增加我們經常性租金收入的比例。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

[初稿]

敬啟者：

以下乃本所就有關佳兆業集團控股有限公司（「貴公司」）及其於下文第I至III節載列的附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料（「財務資料」）所作出的報告，以便收錄於●。財務資料包括貴集團於二零零六年、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綜合資產負債表、貴公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資產負債表，及貴集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表，以及重大會計政策概要和其他說明附註。

貴公司於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法（二零零九年修訂本）（經不時綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1「集團重組」所述於二零零七年十二月完成的集團重組，貴公司成為組成貴集團的附屬公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期，貴公司在其附屬公司擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註1。該等公司均為私人公司。

現在組成貴集團的所有公司已採納十二月三十一日作為彼等的財政年結日。由於概無法定審核規定，且貴公司自其註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故貴公司並無編製經審核的財務報表。組成貴集團且須遵守審核規定的公司的財務報表及各自之核數師名稱載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。本所已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則審核截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表（並未對此作出任何調整）而編製。

董事的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則，編製及真實公平地列報相關財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料而言，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則，編製及真實公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報與財務資料有關的內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

就截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料而言，貴公司董事負責根據下文第II節附註2載列之會計政策（此等會計政策乃符合香港財務報告準則）編製及列報財務資料。

申報會計師的責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料而言，吾等之責任為根據吾等之審閱而對財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。

就截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料而言，吾等之責任為根據吾等之審閱而對財務資料發表結論，並向閣下報告吾等之結論。吾等已根據由香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱財

務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

意見及審閱結論

本所認為，就本報告而言，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各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料足以真實公平地反映貴公司於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況以及貴集團於二零零六年、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財務狀況，以及貴集團於該等日期止之相關年度及期間的業績及現金流量。

根據吾等之審閱（並不構成審核工作），吾等並無發現有任何事項導致吾等相信截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料，就本報告而言，在各重大方面未有按照下文第II節附註2載列之會計政策（此等會計政策乃符合香港財務報告準則）編製。

I. 財務資料

以下為 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日，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各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之財務資料：

(a) 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於六月
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	6	43,274	45,520	76,692	90,850
投資物業	7	482,060	518,560	1,278,400	1,570,150
土地使用權	8	24,572	23,822	23,248	22,947
聯營公司	9	102,135	—	—	—
遞延所得稅資產	21	8,520	18,318	91,122	96,146
		<u>660,561</u>	<u>606,220</u>	<u>1,469,462</u>	<u>1,780,093</u>
流動資產					
土地使用權	8	1,225,577	3,194,562	4,816,003	4,619,694
發展中物業	11	1,022,693	2,134,897	2,375,017	2,707,982
持作銷售的已落成物業	12	173,844	171,176	1,279,655	988,730
應收賬款、按金及其他應收款項	13	1,156,296	1,858,045	1,318,719	1,535,187
擬發展項目預付款項	14	418,827	769,064	1,144,409	1,206,218
預繳稅項		16,634	25,960	108,821	138,819
應收關連人士款項	37(c)	398,051	—	—	—
受限制現金	15	88,995	84,400	105,836	290,505
現金及現金等值項目	16	570,262	1,624,780	679,271	734,253
		<u>5,071,179</u>	<u>9,862,884</u>	<u>11,827,731</u>	<u>12,221,388</u>
資產總值		<u>5,731,740</u>	<u>10,469,104</u>	<u>13,297,193</u>	<u>14,001,481</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。

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於六月
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
權益					
股本	17	1	1	1	1
股份溢價	17	—	1,490,772	1,490,772	1,490,772
儲備	18	642,986	1,150,259	1,651,180	2,019,152
		642,987	2,641,032	3,141,953	3,509,925
少數股東權益		—	(31,925)	(40,480)	(40,490)
權益總額		642,987	2,609,107	3,101,473	3,469,435
負債					
非流動負債					
借款	19	1,351,525	1,634,525	2,991,925	2,650,800
附帶可分拆認股權證的長期貸款	20(e)	—	1,358,021	—	—
遞延所得稅負債	21	69,542	78,667	156,239	226,588
		1,421,067	3,071,213	3,148,164	2,877,388
流動負債					
自顧客收取的墊款		774,017	1,374,187	1,155,926	1,124,576
應計建築成本		577,398	576,349	1,144,981	1,111,807
應付所得稅		58,973	223,227	277,969	265,188
借款	19	1,010,000	1,576,000	2,200,000	2,773,749
附帶可分拆認股權證的長期貸款	20(e)	—	—	1,305,546	1,333,658
金融衍生工具	20(e)	—	116,739	80,522	100,514
其他應付款項	22	421,666	919,272	880,776	944,830
應付關連人士款項	37(c)	825,632	3,010	1,836	336
		3,667,686	4,788,784	7,047,556	7,654,658
負債總額		5,088,753	7,859,997	10,195,720	10,532,046
權益及負債總額		5,731,740	10,469,104	13,297,193	14,001,481
流動資產淨值		1,403,493	5,074,100	4,780,175	4,566,730
資產總值減流動負債		2,064,054	5,680,320	6,249,637	6,346,823

(b) 資產負債表

	附註	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元
資產				
非流動資產				
附屬公司	10	7	7	7
遞延所得稅資產	21	3,282	—	2,270
		<u>3,289</u>	<u>7</u>	<u>2,277</u>
流動資產				
預付利息		20,280	20,455	—
應收一間附屬公司的 款項	10(b)	2,882,484	2,504,659	2,471,285
		<u>2,902,764</u>	<u>2,525,114</u>	<u>2,471,285</u>
資產總值		<u><u>2,906,053</u></u>	<u><u>2,525,121</u></u>	<u><u>2,473,562</u></u>
權益				
股本	17	1	1	1
股份溢價	17	1,490,772	1,490,772	1,490,772
累積虧損		(59,480)	(353,017)	(451,383)
權益總額		<u><u>1,431,293</u></u>	<u><u>1,137,756</u></u>	<u><u>1,039,390</u></u>
負債				
非流動負債				
附帶可分拆認股權證的 長期貸款	20(e)	1,358,021	—	—
遞延所得稅負債	21	—	1,297	—
		<u>1,358,021</u>	<u>1,297</u>	<u>—</u>
流動負債				
附帶可分拆認股權證的 長期貸款	20(e)	—	1,305,546	1,333,658
金融衍生工具	20(e)	116,739	80,522	100,514
		<u>116,739</u>	<u>1,386,068</u>	<u>1,434,172</u>
負債總額		<u><u>1,474,760</u></u>	<u><u>1,387,365</u></u>	<u><u>1,434,172</u></u>
權益及負債總額		<u><u>2,906,053</u></u>	<u><u>2,525,121</u></u>	<u><u>2,473,562</u></u>
流動資產淨值		<u><u>2,786,025</u></u>	<u><u>1,139,046</u></u>	<u><u>1,037,113</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>2,789,314</u></u>	<u><u>1,139,053</u></u>	<u><u>1,039,390</u></u>

(c) 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 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)
收益	5	2,398,660	2,239,360	3,110,446	1,287,736	2,473,732
銷售成本	24	(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	23	3,134	10,422	(116,216)	90,074	(482)
銷售及市場推廣成本	24	(83,786)	(59,346)	(151,821)	(68,169)	(70,174)
行政開支	24	(81,518)	(157,243)	(165,721)	(85,568)	(99,389)
投資物業公平值變動	7	231,742	36,500	302,557	575,369	281,397
金融衍生工具的公平值變動	20(e)	—	(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	25	12,576	9,029	7,243	4,660	1,792
融資成本	25	(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	28	(130,695)	(258,770)	(151,800)	(203,482)	(216,480)
年度／期間溢利		493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
以下人士應佔溢利：						
貴公司權益持有人		493,342	483,369	500,921	632,469	367,972
少數股東權益		—	1	(8)	(4)	(10)
		493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
年內／期內貴公司權益						
持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)	29	不適用	47,115	46,083	58,187	33,853
年度／期間溢利		493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
其他全面收益						
匯兌差額		697	23,904	—	—	—
年度／期間全面收益總額		494,039	507,274	500,913	632,465	367,962
以下人士應佔全面收益總額：						
貴公司權益持有人		494,039	507,273	500,921	632,469	367,972
少數股東權益		—	1	(8)	(4)	(10)
		494,039	507,274	500,913	632,465	367,962

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。

附錄一

會計師報告

(d) 綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔資本及儲備					
				少數		
	股本	股份溢價	儲備	總計	股東權益	總計
人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零六年一月一日的結餘	1	—	148,947	148,948	—	148,948
年度溢利	—	—	493,342	493,342	—	493,342
匯兌差額	—	—	697	697	—	697
於二零零六年十二月三十一日的結餘	1	—	642,986	642,987	—	642,987
於二零零七年一月一日的結餘	1	—	642,986	642,987	—	642,987
年度溢利	—	—	483,369	483,369	1	483,370
匯兌差額	—	—	23,904	23,904	—	23,904
已確認收入及開支總額	—	—	507,273	507,273	1	507,274
發行新股份	—	1,490,772	—	1,490,772	—	1,490,772
收購一間附屬公司(附註34)	—	—	—	—	(44,474)	(44,474)
出售一間附屬公司(附註35)	—	—	—	—	2	2
少數股東注資(附註36)	—	—	—	—	12,546	12,546
於二零零七年十二月三十一日的結餘	1	1,490,772	1,150,259	2,641,032	(31,925)	2,609,107
於二零零八年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,150,259	2,641,032	(31,925)	2,609,107
年度溢利	—	—	500,921	500,921	(8)	500,913
出售一間附屬公司(附註35)	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
少數股東注資(附註36)	—	—	—	—	2,000	2,000
於二零零八年十二月三十一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
於二零零九年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
期間溢利	—	—	367,972	367,972	(10)	367,962
於二零零九年六月三十日的結餘	1	1,490,772	2,019,152	3,509,925	(40,490)	3,469,435

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
經營活動所得／(所耗)現金	30	188,668	(891,554)	(1,309,277)	(1,047,632)	530,052
已付所得稅		(48,085)	(104,515)	(175,151)	(97,040)	(193,934)
已付利息		(168,514)	(247,384)	(502,500)	(254,370)	(273,745)
經營活動(所耗)／所得現金淨額		(27,931)	(1,243,453)	(1,986,928)	(1,399,042)	62,373
投資活動所得現金流量						
購買物業及設備		(29,089)	(8,614)	(44,693)	(12,991)	(17,000)
收購附屬公司，扣除已收購現金	34	(223,236)	(1,029,621)	(824,655)	(824,655)	(159,891)
附屬公司收購代價減少		—	—	(68,287)	(47,288)	(63,769)
出售附屬公司	35	—	86,604	—	—	—
於聯營公司的投資		(102,200)	—	—	—	—
應收關連公司款項		(240,079)	391,711	—	—	—
出售物業及設備所得款項	30	45	881	364	335	1,008
已收利息	25	12,576	9,029	7,243	4,660	1,792
投資活動所耗現金淨額		(581,983)	(550,010)	(930,028)	(879,939)	(237,860)
融資活動所得現金流量						
借款所得款項		1,518,053	1,406,121	3,914,000	2,494,000	1,622,624
償還借款		(561,582)	(577,000)	(1,932,600)	(1,302,000)	(1,390,000)
少數股東注資		—	12,546	2,000	—	—
附帶可分拆認股權證						
的長期貸款所得款項	20(e)	—	1,353,249	—	—	—
金融衍生工具所得款項	20(e)	—	99,312	—	—	—
發行新股份	17(iii)	—	1,490,772	—	—	—
應付關連公司款項減少		(164,697)	(821,732)	(1,174)	(1,533)	(1,500)
應付一間聯營公司款項增加／(減少)		101,828	(101,828)	—	—	—
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						
年／期初的現金及現金等值項目		286,574	570,262	1,624,780	1,624,780	679,271
兌匯調整		—	(13,459)	(10,779)	(14,649)	(655)
年／期終的現金及現金等值項目	16	570,262	1,624,780	679,271	521,617	734,253

II 財務資料附註

1. 集團重組

佳兆業集團控股有限公司（「貴公司」）於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法第22章（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，從事投資控股。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，貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務。

郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生（在下文統稱「郭氏家族」）為兄弟，並共同擁有多間在中華人民共和國（「中國」）成立及從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務（「物業業務」）的公司。根據日期為二零零八年四月二十五日之備忘錄，郭氏家族確認彼等於有關期間就其各自之投票權一致行動。於二零零七年十二月，根據為●而進行的重組（「重組」），貴公司自郭氏家族收購所有從事物業業務（「核心業務實體」）的公司。重組主要涉及：

- (i) 郭氏家族註冊成立瑞景投資有限公司（「瑞景」）（一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）；
- (ii) 瑞景於英屬處女群島註冊成立四間中介控股公司（「業務控股公司」），其成立目的是作為貴集團各業務部門的中介控股公司；
- (iii) 業務控股公司於英屬處女群島註冊成立十間中介控股公司（「項目控股公司」），其成立目的是作為貴集團各項目的中介控股公司；
- (iv) 郭氏家族轉讓核心業務實體以及四間其他投資控股公司（即東莞市盈聯實業投資有限公司、廣州市新鴻銳實業有限公司、深圳市佳昌信房地產開發有限公司以及深圳市佳兆業百貨有限公司）（「四間其他投資控股公司」）之股本權益予項目控股公司；
- (v) 將四間其他投資控股公司的股權轉讓予郭氏家族，總現金代價為人民幣86,800,000元；
- (vi) 郭氏家族將瑞景的全部股本權益轉讓至貴公司，作為貴公司向郭氏家族發行股份的代價。

重組於二零零七年十二月完成，貴公司成為核心業務實體的控股公司。

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。

附錄一

會計師報告

於有關期間及本報告日期貴集團附屬公司的詳細資料載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 實繳股本/ 的面值	應佔股權百分比				主要業務
			於十二月三十一日			於本報告 日期	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
於英屬處女群島註冊成立及於香港經營業務的有限公司：							
直接：							
瑞景投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	1,000美元	—	100%	100%	100%	投資控股
間接：							
捷豐投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	4美元	—	100%	100%	100%	投資控股
恒昌投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
廣豐投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	1美元	—	100%	100%	100%	投資控股
業昌投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
昌業投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
榮輝投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
遠源投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
大華投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
泰和詳投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
正中天投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
東昌投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	—	100%	100%	100%	投資控股
進昌投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	—	100%	100%	100%	投資控股
東升投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	—	100%	100%	100%	投資控股
協茂投資有限公司	二零零七年 七月二十六日	2美元	—	100%	100%	100%	投資控股
中國農業科技有限公司	二零零四年 三月十八日	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
佳始企業有限公司 ⁴	二零零七年 五月二日	1美元	—	100%	100%	100%	投資控股
於香港註冊成立及於香港經營業務的有限公司：							
佳兆業集團有限公司	一九九九年 七月十六日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
冠華基業集團(香港)有限公司	一九九三年 九月七日	2港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
可城酒店管理(中國)有限公司	二零零四年 八月十三日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
靈菊銀器製品有限公司	一九七六年 九月二十四日	50,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國萬科地產有限公司	二零零七年 九月二十八日	1港元	—	100%	100%	100%	投資控股
怡慶投資有限公司	二零零七年 八月十三日	1港元	—	100%	100%	100%	投資控股

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實繳股本 的面值	應佔股權百分比					主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年	於本報告	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	日期	
中國東升農業科技有限公司	二零零七年十一月一日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
安信亞太有限公司 [†]	二零零七年五月十七日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
展正諮詢有限公司	二零零七年八月十日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
永瑞祥投資有限公司	二零零七年八月十三日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
迪升國際有限公司	二零零三年三月二十八日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
佳兆業科技有限公司	二零零五年六月三十日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
桂芳園集團有限公司	二零零三年七月二日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>於中國成立及經營業務的外商投資企業：</i>								
佳兆業電子(深圳)有限公司	二零零一年五月二十八日	390,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
迪升置業(深圳)有限公司	二零零四年二月十五日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
豐隆集團有限公司 [†]	一九九三年十月二十九日	人民幣168,000,000元	—	55%	55%	55%	55%	物業發展
冠華基業實業(深圳)有限公司	二零零四年八月二十三日	人民幣550,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	二零零一年十月二十六日	2,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
佳兆業地產(深圳)有限公司	一九九九年六月三日	人民幣730,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
佳兆業科技(深圳)有限公司	二零零一年七月二十七日	12,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	一九九九年十月二十日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
可城酒店管理(深圳)有限公司	二零零五年五月二十三日	人民幣540,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年三月二十一日	人民幣12,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
靈菊實業(深圳)有限公司	二零零四年三月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
桂芳園實業(深圳)有限公司	二零零三年十月十三日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
四川天姿置業有限公司 [†]	二零零六年九月十五日	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
湖南佳兆業置業有限公司	二零零七年九月十四日	100,000,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠東縣東升農業科技開發有限公司	二零零七年三月十二日	20,000,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州緯通房產有限公司 [†]	一九九四年一月十四日	109,200,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州燦榮房產有限公司 [†]	一九九四年一月十四日	31,878,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實收股本 的面值	應佔股權百分比				於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年		
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日		
瀋陽佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年十一月七日	0港元 (附註i)	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
瀋陽佳芳園房地產開發有限公司	二零零七年十一月二十日	0港元 (附註ii)	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市佳兆業百貨有限公司 ^g	二零零二年六月十三日	人民幣 6,000,000元	100%	—	—	—	—	投資控股
桂芳園電子技術開發(瀋陽)有限公司 ^h	二零零八年一月十七日	人民幣 0元	—	—	100%	100%	—	投資控股
佳兆業(惠州)基建發展有限公司	二零零八年二月二日	11,534,691美元 (附註iii)	—	—	100%	100%	100%	基建發展
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	二零零八年二月二日	40,000,000美元 (附註iv)	—	—	100%	100%	100%	建築
佳兆業科技(惠州)有限公司	二零零八年三月二十四日	6,442,561美元 (附註v)	—	—	100%	100%	100%	物業發展
佳兆業投資管理(上海)有限公司	二零零八年三月二十七日	2,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
金湖遊樂園(惠州)有限公司 ^f	一九九三年六月十一日	4,800,000美元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
金湖渡假村(惠州)有限公司 ^f	一九九三年六月二日	12,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
深圳市萬裕華投資諮詢有限公司	二零零八年七月十一日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100%	100%	投資控股

於中國成立及經營業務的本地投資企業：

東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年三月三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市金湖房地產有限公司 ^g	一九九三年三月二十六日	人民幣 51,480,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
成都佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年七月三十一日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
廣州市佳穗置業有限公司	二零零六年五月三十一日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
廣州金貿房地產開發有限公司	二零零五年十月二十七日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
廣州金貿物業管理有限公司	二零零六年六月二十二日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
深圳市大業房地產開發有限公司	二零零七年一月二十六日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市佳昌信投資諮詢有限公司 ^q	二零零六年十一月十四日	人民幣204,680,000元	30%	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司	二零零四年七月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業管理

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實繳股本 的面值	應佔股權百分比					主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年	於本報告	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	日期	
深圳市正昌泰投資諮詢 有限公司	二零零七年 六月十三日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市中衛投資諮詢 有限公司 ^Δ	二零零五年 八月三十一日	人民幣 13,480,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
四川佳兆業置業有限公司	二零零七年 五月十六日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
珠海市展大房地產開發 有限公司	二零零七年 一月十七日	人民幣 50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市佳兆業房地產開發 有限公司	二零零七年 一月二十九日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
東莞佳兆業房地產開發 有限公司	二零零四年 九月六日	人民幣 38,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
成都南興銀基房地產開發 有限公司 ^Ε	二零零四年 十一月五日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
東莞市佳兆業物業管理 有限公司	二零零七年 七月十八日	人民幣 2,500,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理
廣東佳兆業房地產開發 有限公司	二零零七年 七月十二日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
北京金貿財迅信息有限 公司	二零零五年 十二月五日	人民幣 24,400,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
湖南佳兆業房地產開發 有限公司	二零零七年 八月二十二日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市佳兆業湯泉森林 公園旅遊開發有限公司	二零零七年 九月二十九日	人民幣 10,000,000元	—	80%	80%	80%	80%	物業發展
惠州市佳博房地產開發 有限公司	二零零七年 九月十四日	人民幣 1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市盈博房地產開發 有限公司 [■]	二零零七年 八月二十日	人民幣 10,000,000元	—	62%	—	—	—	物業發展
深圳市創展投資發展 有限公司 ^Ε	二零零零年 十一月十七日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
成都彭州佳兆業置業 有限公司 ^Λ	二零零七年 八月九日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	—	—	物業發展
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年 六月二十二日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市泰建建築工程 有限公司	二零零七年 七月十九日	人民幣 27,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	建築
廣州市兆瑞景商務服務 有限公司	二零零七年 十二月十一日	人民幣 2,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	商業管理
深圳市興沃爾石化有限 公司 ^Δ	一九九九年 一月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
東莞市盈泰房地產開發 有限公司	二零零七年 一月四日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠東縣佳兆業投資有限 公司	二零零七年 十一月二十日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	建築

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實繳股本 的面值	應佔股權百分比				於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年		
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日		
深圳市金融投資服務 有限公司 ^⑥	二零零七年 十二月二十四日	人民幣 15,000,000元	—	55%	—	—	—	投資控股
深圳市佳昌信房地產開發 有限公司 [△]	二零零六年 九月三十日	人民幣 40,800,000元	30%	—	—	—	—	物業發展
廣州市新鴻銳實業 有限公司 ^⑦	一九九八年 七月二十四日	人民幣 30,000,000元	100%	—	—	—	—	物業發展
金貿國際投資有限公司 ^⑧	一九九六年 三月二十五日	人民幣100,000,000元	100%	—	—	—	—	物業發展
東莞市盈聯實業投資 有限公司 ^⑨	二零零七年 四月十一日	人民幣 10,000,000元	100%	—	—	—	—	物業發展
成都市佳兆業物業管理 有限公司	二零零八年 一月三十日	人民幣 3,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理
江陰市泰昌房地產開發 有限公司 [†]	二零零七年 十一月二十二日	人民幣 200,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
上海新灣投資發展有限 公司 [‡]	二零零七年 一月十七日	人民幣 60,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
成都兆瑞景商務服務 有限公司	二零零八年 一月二十九日	人民幣 2,000,000元	—	—	100%	100%	100%	商業管理
惠州市華盛投資 有限公司 [‡]	二零零七年 八月二十九日	人民幣 60,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
博羅縣佳兆業房地產開發 有限公司	二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	—	—	—	100%	100%	物業發展
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	—	—	—	100%	100%	物業發展
東莞市盈雁房地產開發 有限公司	二零零八年七月四日	人民幣 10,000,000元	—	—	80%	80%	80%	物業發展
深圳市金沙灣大酒店 有限公司 [•]	一九九七年 六月十七日	人民幣50,000,000元	—	—	—	100%	100%	酒店
惠州市兆瑞景商業經營管理 有限公司	二零零九年四月七日	人民幣5,000,000元	—	—	—	100%	100%	商業管理
北京佳兆業投資諮詢 有限公司	二零零九年 八月二十六日	人民幣1,000,000元	—	—	—	—	100%	投資控股

△ 於二零零六年購入

□ 於二零零七年成為全資附屬公司

於二零零七年購入

⑦ 於二零零七年出售

▽ 向控股股東郭俊偉先生出售

† 於二零零八年購入

@ 於二零零八年出售

■ 於二零零八年取消註冊

• 於二零零九年購入

^ 於二零零九年取消註冊

(附註i) 瀋陽佳兆業房地產之註冊股本為370,000,000港元，將於二零一零年六月三十日或之前之規定時間內繳足。

(附註ii) 瀋陽桂芳園之註冊股本為370,000,000港元，將於二零一零年六月三十日或之前之規定時間內繳足。

(附註iii) 註冊股本之首期金額尚未繳足，其中11,760,000美元的註冊資本餘額，將於二零零九年十二月三十一日或之前繳足。餘額74,705,309美元將於二零一零年十二月三十一日或之前繳足。

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。

附錄一

會計師報告

(附註iv) 首期註冊股本40,000,000美元已繳足，而餘下註冊股本1,500,000美元及8,500,000美元將分別於二零一零年六月三十日及二零一零年十二月三十一日或之前之規定時間內繳足。

(附註v) 首期註冊股本尚未繳足，而餘下註冊股本9,450,000美元將於二零一零年六月或之前繳足。餘額74,107,439美元將於二零一二年六月或之前繳足。

除下列公司於相應財政年度以外，貴公司並無為上述附屬公司編製法定經審核財務報表：

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
成都佳兆業房地產開發有限公司	四川萬方會計師事務所 有限責任公司	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師事務所
廣州市佳穗置業有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司
廣州金貿房地產開發有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司
廣州金貿物業管理有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	中和正信會計師事務所
佳兆業集團有限公司	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
深圳市佳昌信投資諮詢有限公司	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市佳昌信房地產開發有限公司	深圳國信泰會計師事務所	— ⁽¹⁾	— ⁽¹⁾
深圳市佳兆業百貨有限公司	深圳國信泰會計師事務所	— ⁽¹⁾	— ⁽¹⁾
深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司	深圳市山河稅務師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市中衛投資諮詢有限公司	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
迪升國際有限公司	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
佳兆業科技(深圳)有限公司	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
靈菊實業(深圳)有限公司	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
深圳市興沃爾石化有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
佳兆業地產(深圳)有限公司...	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
冠華基業實業(深圳)有限公司.....	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
佳兆業物業管理(深圳)有限公司.....	深圳市義達會計師事務所有限公司	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
可域酒店管理(深圳)有限公司.....	深圳市義達會計師事務所有限公司	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市吉利隆實業有限公司.....	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
迪升置業(深圳)有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
桂芳園實業(深圳)有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
東莞市盈盛房地產開發有限公司.....	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所
廣州市新鴻銳實業有限公司...	廣州市中審會計師事務所有限公司	— ⁽¹⁾	— ⁽¹⁾
佳兆業電子(深圳)有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司.....	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
桂芳園集團有限公司.....	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
可域酒店管理(中國)有限公司.....	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
惠州緯通房產公司.....	— ⁽²⁾	惠州市東方會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
惠州燦榮房產公司	— ⁽²⁾	惠州市東方會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司
珠海市展大房地產開發有限公司	— ⁽²⁾	珠海德源會計師事務所	珠海市永安達會計師事務所有限公司
四川佳兆業置業有限公司	— ⁽³⁾	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師事務所
惠州市佳兆業房地產開發有限公司	— ⁽³⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所
豐隆集團有限公司	— ⁽²⁾	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
四川天姿置業有限公司	— ⁽²⁾	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師事務所
惠州市金湖房地產有限公司	— ⁽²⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	— ⁽³⁾	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市大業房地產開發有限公司	— ⁽³⁾	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
成都南興銀基房地產開發有限公司	— ⁽²⁾	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師事務所
東莞市佳兆業物業管理有限公司	— ⁽³⁾	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所
廣東佳兆業房地產開發有限公司	— ⁽³⁾	廣州市中審會計師事務所有限公司	中和正信會計師事務所
靈菊銀器製品有限公司	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
冠華基業集團(香港)有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
北京金貿財迅信息有限公司 . . .	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
湖南佳兆業置業有限公司 . . .	— ⁽³⁾	長沙華明會計師事務所 有限責任公司	長沙華明會計師事務所 有限責任公司
惠東縣東升農業科技 有限公司	— ⁽³⁾	惠州市安信會計師 事務所有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
湖南佳兆業房地產開發 有限公司	— ⁽³⁾	長沙華明會計師事務所 有限責任公司	長沙華明會計師事務所 有限責任公司
惠州市湯泉森林公園旅遊開發 有限公司	— ⁽³⁾	惠州市安信會計師 事務所有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
惠州市佳博房地產開發 有限公司	— ⁽³⁾	東莞市信隆會計師 事務所	東莞市信隆會計師 事務所
惠州市盈博房地產開發 有限公司	— ⁽³⁾	東莞市信隆會計師 事務所	⁽⁵⁾
深圳市創展投資發展 有限公司	— ⁽²⁾	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
成都彭州佳兆業置業	— ⁽³⁾	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合 會計師事務所
成都佳兆業投資有限公司 . . .	— ⁽³⁾	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合 會計師事務所
泰建建築工程有限公司	— ⁽³⁾	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
廣州市兆瑞景商務服務 有限公司	— ⁽³⁾	廣州市中審會計師 事務所有限公司	中和正信會計師 事務所
中國萬科地產有限公司	— ⁽³⁾	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所
怡慶投資有限公司	— ⁽³⁾	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所
佳兆業科技有限公司	梁游會計師事務所 有限公司	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國東升農業科技有限公司	— ⁽³⁾	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
安信亞太有限公司	— ⁽⁴⁾	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
展正投資有限公司	— ⁽³⁾	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
永瑞祥投資有限公司	— ⁽³⁾	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
東莞市盈泰房地產開發有限公司	— ⁽³⁾	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所
惠東縣佳兆業投資有限公司	— ⁽³⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司
深圳市金融投資服務有限公司	— ⁽³⁾	深圳國信泰會計師事務所	— ⁽⁵⁾
瀋陽佳兆業房地產開發有限公司	— ⁽⁸⁾	— ⁽⁸⁾	深圳國信泰會計師事務所
東莞市盈雁房地產開發有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	東莞市信隆會計師事務所
成都兆瑞景商務服務有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	四川崇信會計師事務所有限責任公司
成都市佳兆業物業管理有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	四川崇信會計師事務所有限責任公司
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
佳兆業(惠州)基建發展有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
佳兆業科技(惠州)有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
瀋陽桂芳園房地產開發有限公司	— ⁽⁸⁾	— ⁽⁸⁾	遼寧盛達會計師事務所有限責任公司
佳兆業投資管理(上海)有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	上海新滬會計師事務所有限公司

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。

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
上海新灣投資發展有限公司	— ⁽⁷⁾	— ⁽⁷⁾	上海新滬會計師事務所有限公司
江陰市泰昌房地產開發有限公司	— ⁽⁷⁾	— ⁽⁷⁾	文德智信會計師事務所
金湖遊樂園(惠州)有限公司	— ⁽⁷⁾	— ⁽⁷⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
金湖度假村(惠州)有限公司	— ⁽⁷⁾	— ⁽⁷⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
惠州市華盛投資有限公司	— ⁽⁷⁾	— ⁽⁷⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
博羅縣佳兆業房地產有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
博羅縣佳兆業置業有限公司	— ⁽⁶⁾	— ⁽⁶⁾	惠州市安信會計師事務所有限公司
桂芳園電子技術開發(瀋陽)有限公司	— ⁽⁸⁾	— ⁽⁸⁾	深圳國信泰會計師事務所

附註：本附註以上所述中國公司及法定核數師的英文名稱為管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊或可得英文名稱。

- (1) 由於該等公司於二零零七年出售，故並無獲得法定經審核財務報表。
- (2) 由於貴集團於二零零七年購入該等公司，故並無獲得法定經審核財務報表，而前股東亦並未提供收購日期前之經審核財務報表。
- (3) 由於該等公司於二零零七年成立，故並無編製法定經審核財務報表。
- (4) 由於該公司於二零零七年成立並隨後獲 貴集團於二零零七年購入，故並無編製法定經審核財務報表。
- (5) 由於該公司於二零零七年成立並隨後獲 貴集團於二零零八年購入，故並無編製法定經審核財務報表。
- (6) 由於該等公司於二零零八年成立，故並無編製法定經審核財務報表。
- (7) 由於 貴集團於二零零八年購入該等公司，故並無獲得法定經審核財務報表，而前股東亦並未提供收購日期前之經審核財務報表。
- (8) 由於該等公司於二零零七年成立但於二零零七年並未進行交易，故並無編製法定經審核財務報表。

2. 重大會計政策概要

以下刊載用於編製財務資料的重大會計政策。該等政策一直於有關期間應用。

(a) 編製基準

由於在重組之前及之後組成貴集團的公司直接或間接由郭氏家族擁有，貴公司已使用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」訂明的合併會計原則將重組列為受共同控制業務的重組。

財務資料包括組成貴集團的公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如現時的集團架構於整個有關期間或自彼等各自的註冊成立／成立日期（以較短者為準）起已經存在。就於有關期間自第三方收購（或向第三方出售）的公司，自收購（出售）日期起計入財務資料（從財務資料中撇除）。所有重大的集團內公司間交易及結餘已於合併賬目時對銷。

財務資料已按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及根據歷史成本法編製，並就於整個有關期間按公平值入賬的投資物業及金融衍生工具的估值作出修正。

編製符合香港財務報告準則的財務資料，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用貴公司的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對財務資料而言屬重大假設及估計的範疇，乃於下文第II節附註4披露。

貴集團主要以來自股東注資、銀行借款、物業預售所得款項及附帶可分拆認股權證的長期貸款的所得款項提供發展項目的資金。貴公司董事已編製並審閱截至二零一零年十二月三十一日止十八個月之營運資金預測。貴公司董事認為，貴集團擁有充足營運資金於可見將來為其營運撥資以及繼續營運，因此根據持續經營基準編製並呈列財務資料。

以下已頒布的新準則、準則修訂及詮釋必須於二零零九年七月一日或之後開始的會計期間或較後期間採用，而 貴集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。該修訂要求非控股權益(即少數股東權益)在綜合財務狀況報表中呈報為權益，獨立於母公司擁有人權益。全面收益總額必須為母公司擁有人及非控股權益分佔，即使由此引致非控股權益出現結餘赤字。母公司於附屬公司的擁有權權益出現不會引致失去控股權的變動者於權益入賬。當失去附屬公司的控股權時，前附屬公司的資產及負債以及相關權益部分均終止確認。任何收益或虧損經損益確認。任何保留在前附屬公司的投資按其於失去控股權當日的公平值計量。貴集團將由二零一零年一月一日起應用香港會計準則第27號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第1號(修訂本)「首次採納香港財務報準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。經修訂準則允許初次採納者在獨立財務報表中計量於附屬公司、共同控制實體及聯營公司之初步投資成本時，遵循過往會計原則以公平值或賬面值作為成本入賬。此修訂亦在香港會計準則第27號中取消成本法之定義，改以在投資者之獨立財務報表中將股息呈報為收入之規定取代。貴公司將自二零一零年一月一日起於其獨立財務報表採用香港會計準則第27號(修訂本)。此修訂與 貴集團無關。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度申報期間的開始之時或之後的業務合併生效)。由於純粹以合同或互控實體的合併均屬本準則範圍，而業務的定義已略作修訂，本準則的修訂可能將更多交易納入收購會計範圍。目前指有關元素「可進行」而非「予以進行及管理」。其規定代價(包括或然代價)、各項可識別資產及負債按收購日期公平值計量，惟不包括租賃及保險合同、重新獲取的權利、彌償資產以及若干須根據其他香港財務報告準則計量的資產及負債。分別為所得稅、僱員福利、以股份為基礎的付款及持作出售非流動資產及已終止業務。任何於被收購方的非控股權益按公平值計量或按非控股權益於被收購方的可識別資產淨額中所佔比例計量。貴集團將由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

- 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂)(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。此修訂澄清，如部分出售計劃導致失去控股權，則附屬公司之所有資產及負債均須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務之定義，亦須就此附屬公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號之其後修訂指出，此等修訂自過渡至香港財務報告準則日期起追溯採用。貴集團將自二零一零年一月一日起對所有部分出售附屬公司追溯應用香港財務報告準則第5號(修訂本)。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」中，有多項輕微修訂未有在上文提及。此等修訂本應不會對 貴集團之財務報表構成影響，故此未有作詳細分析。
- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，適用於合資格對沖項目，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團並無任何對沖項目，因此，此準則目前不適用於 貴集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號「分配非流動資產予擁有人」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團並未進行任何非現金分派，因此，此準則目前不適用於 貴集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號「自客戶轉讓資產」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團並未從客戶取得任何資產，因此，此準則與 貴集團不相關。

- 於二零零九年五月，香港會計師公會頒布對將於二零一零年一月一日或之後開始的期間生效的香港財務報告準則的若干其他改進。貴集團並未提前採納該等改進。下列準則已根據該等改進作出修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號的範圍及 香港財務報告準則第3號的修訂
香港財務報告準則第5號(修訂本)	有關被分類為持作銷售或終止業務的 非流動資產(或出售組別)的披露
香港財務報告準則第8號(修訂本)	有關分部資產資料的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第9號(修訂本)	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第16號(修訂本)	對沖海外業務淨投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	對沖海外業務淨投資

貴集團現正對該等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋對現有準則的影響進行評估，且並不預期採納將會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 共同控制的業務合併的合併會計法

財務資料計入進行共同控制合併的該等實體或業務的財務狀況及業績，猶如該等實體或業務於合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併在內。

該等實體或業務的資產淨值採用控制方角度的現時賬面值合併計算。概無為共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超逾收購成本的數額而確認任何款額，但條件是控制方的權益須持續。

財務資料包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日起(以時間較短者為準)的業績，而不論共同控制的業務合併日期為何時。

該等實體採用劃一的一套會計政策。所有合併實體或業務之間的集團內公司間交易、結餘及交易之未變現收益已於綜合時對銷。除非交易顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。

與共同控制合併有關的交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、合併以往分開的業務所產生的成本或虧損等)，於成本產生期內獲確認為開支。

(c) 附屬公司

附屬公司乃貴集團有權控制其財務與營運政策的所有實體，且一般擁有過半數投票權的持股量。現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響於評估貴集團是否控制另一實體時予以考慮。

除該等符合共同控制合併資格，故此使用合併會計法入賬的收購以外，貴集團收購附屬公司乃按會計收購法入賬。

根據會計收購法，自控制轉移至貴集團的日期起，附屬公司獲完全綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。收購成本根據於交易當日所給予的資產、所發行的股本工具及於交易日所產生或承擔的負債的公平值計量，另加該收購事項直接應佔的成本。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購當日的公平值計量，不考慮任何少數股東權益的數額。收購成本超出貴集團應佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額乃列作商譽。倘若收購成本少於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接於全面收益表內確認。

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但被視為已轉移資產的減值指標。附屬公司的會計政策已於有需要時更改，以確保與貴集團所採納的政策貫徹一致。

(d) 與少數股東權益的交易

貴集團應用的政策視與少數股東權益進行的交易為與貴集團的外界人士進行的交易。向少數股東權益進行出售所帶來的貴集團盈虧乃記錄於全面收益表內。向少數股東權益進行收購產生商譽，商譽為任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值的賬面值的有關部分之間的差額。

(e) 聯營公司

聯營公司為貴集團對其有重大影響力但無控制權之公司，一般附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬，初始按成本確認。於貴集團聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽（減去任何累積減值虧損）。

貴集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於全面收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。如貴集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則貴集團不會確認進一步虧損，除非貴集團已代聯營公司承擔責任或付款。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按貴集團於聯營公司權益的數額對銷。除非交易時有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時更改，以確保與貴集團所採納的會計政策貫徹一致。

聯營公司攤薄收益及虧損，於全面收益表確認。

(f) 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責制訂策略性決策、分配資源及評估營運分部的表現。

(g) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

組成貴集團的公司各自的財務報表所載項目以該公司經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。就本報告而言，財務資料以貴公司的功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在全面收益表確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性財務資產及負債（例如所有持有按公平值經損益入賬之權益）的換算差額在全面收益表獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性財務資產（例如歸類為可供出售的權益）的換算差額包括在權益中可供出售投資重估儲備內。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有組成貴集團的公司（該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 組成貴集團的公司各資產負債表呈列的資產及負債乃按有關結算日的收市匯率換算；
- 組成貴集團的公司各全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(h) 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為貴集團帶來與該項目相關的經濟利益，而相關成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在產生時於有關期間的全面收益表中支銷。

物業及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

樓宇	20年
汽車	5至10年
傢俬、固定裝置及設備	3至8年

於各結算日，貴集團會對資產的餘值及可使用年期進行復核，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇銷至其可收回數額。

處置盈虧為所得款項與賬面值之間的差額，並於全面收益表中「其他收益」中確認。

(i) 投資物業

為取得長期收益或資本增值或上述兩種目的而持有，及並非由貴集團公司佔用的物業，乃列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地歸類為投資物業及作為投資物業入賬。經營租賃按猶如其為財務租賃的方式入賬。

於二零零九年一月一日前，投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本。於初步確認後，投資物業按公平值列賬。在建中的投資物業按成本計量。於二零零九年一月一日或之後，投資物業按公平值呈列，除非投資物業仍然在建及不能可靠估計公平值。

公平值以活躍市場價格為基準，並於有需要時就特定資產的任何性質、地點或狀況差異而作出調整。倘未能取得此資料，則貴集團將使用如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。該等估值於各結算日由獨立估值師進行。改造繼續作投資物業用途的投資物業或其市場變得較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入及根據現時的市場狀況作出關於未來租賃的租金收入的假設。

公平值亦反映（在類似的基礎上）可預期與該物業有關的任何現金流出。一些現金流出獲確認為負債（包括被分類為投資物業而與土地有關（如有）的財務租賃負債）；其他（包括或然租金付款）於一較後日期前不獲於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益可能會流入貴集團，且項目成本能夠可靠地計量，才會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間於全面收益表中支銷。

投資物業公平值的變動於全面收益表中獲確認。

倘投資物業成為業主佔用物業，則被重新分類為物業及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平值成為其成本。為未來被用作投資物業而正在建築或發展的物業被分類為發展中物業，而在建築或發展完成前以成本入賬，在建築或發展完成時，將被重新分類及隨後列為投資物業。

倘一項物業及設備因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項物業於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為其他物業重估儲備。然而，倘公平值收益扭轉以往的減值虧損，則收益於全面收益表中確認。其他物業重估儲備（包括任何以往獲確認的金額）將保留並於出售物業時轉撥至保留溢利。

(j) 非財務資產的減值

倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討資產有否減值。當資產賬面值高於可收回價值時，須將差額確認為減值虧損。可收回價值即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。非財務資產若出現減值，則須於各個申報日期評估能否撥回減值。

(k) 財務資產

貴集團財務資產分類為以下各項：按公平值經損益入賬以及貸款及應收款項。分類視乎購入該等財務資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定財務資產的分類。

(i) 按公平值經損益入賬的財務資產

按公平值經損益入賬的財務資產，為持作買賣用途的財務資產。倘財務資產於購入時主要用作短期出售，則被列入此類別。屬這個類別的資產獲分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或待定付款而並無於活躍市場報價的非衍生財務資產。該等項目已包括在流動資產內，而於結算日後超過十二個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表獲確認為應收貿易賬款及其他應收款項以及現金及現金等值項目。

(l) 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。物業開發成本包括建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權的攤銷、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業、屬物業及設備類別的樓宇或投資物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期於正常經營周期之後結束，否則發展中物業被分類為流動資產。

(m) 持作銷售的已落成物業

於各有關期間結束時仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）被列為存貨（或持作銷售的流動資產）。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支而釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

(n) 商譽

商譽指收購成本超出貴集團於收購當日佔該等已收購附屬公司／聯營公司可識別淨資產的公平值的部分。收購該等附屬公司所產生的商譽包括在無形資產。收購聯營公司所產生的商譽包括在於聯營公司的投資，並每年進行減值測試，以作為整體結餘的一部分。獨立確認的商譽將每年進行減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可轉回。處置實體的盈虧包括與已出售實體相關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。分配對象為預期於產生商譽的業務合併中受惠的現金產生單位或現金產生單位組別。貴集團分配商譽至其經營的各個國家的各個業務分部。

(o) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平值入賬，隨後利用實際利率法以攤銷成本(扣除減值撥備)計量。倘有客觀證據顯示貴集團未能根據應收款項的原本條款收回所有應收款項，則就應收貿易賬款及其他應收款項計提減值撥備。債務人出現重大財政困難、可能將破產進行財務重組、拖欠還款或到期未付還款均被視為應收款項減值跡象。撥備金額乃資產賬面值與按實際利率折算的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬而遞減，而虧損款額乃於全面收益表內確認。倘應收貿易賬款無法收回，則會與應收貿易賬款的撥備賬撇銷。其後倘收回之前已撇銷的款項，則計入全面收益表。

(p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及銀行透支。銀行透支於資產負債表流動負債借款類別中呈列。

現金及現金等值項目不包括使用受限制的銀行存款。

(q) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後則以實際利息法按攤銷成本計量。

(r) 借款

借款初步按公平值減已產生交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，在借款期內以實際利息法於全面收益表內確認。

借款分類為流動負債，除非貴集團可無條件將債務結算延遲至各結算日後最少十二個月，則屬例外。

(s) 附帶可分拆認股權證的長期貸款

包含負債、認股權證及購股權的附帶可分拆認股權證的長期貸款於初步確認時分類為長期貸款負債、股本工具及衍生工具。

集團實體發行的衍生工具及股本工具按已訂立的合約安排的內容以及財務負債及股本工具的定義分類。

股本工具為任何反映貴集團扣除所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

附帶可分拆認股權證的長期貸款初步按公平值確認，其後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的差額於貸款年期內以實際利率法於全面收益表內確認。

衍生工具初步按公平值確認，並按公平值重新計量，變動於全面收益表內確認。

發行成本根據於發行日期相應的公平值按比例分配至長期貸款、股本工具及財務負債。

(t) 借款成本

除與建築及收購發展中物業的融資有關的成本(獲資本化為於建築期間及直至建築完成日期該等資產的部分成本)以外，借款成本於產生的會計期內在全面收益表扣除。

(u) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃根據於結算日公司附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及須待詮釋之適用稅務法規之情況評估報稅表內之金額，並在有需要時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延所得稅採用負債法就在財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異作全數撥備。然而，倘若遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於日後有可能可取得應課稅溢利，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異計提撥備，除非撥回暫時性差異的時間可以由貴集團控制，且暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

(v) 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，貴集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與貴集團其他資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總

收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與貴集團其他資產分開持有。除供款外，貴集團毋須就其香港僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。

貴集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 終止服務權益

終止服務權益於僱用在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用（沒有撤回的可能）；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月支付的福利貼現為現值。

(w) 撥備及或然負債

撥備在當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能需要產生資源外流，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損的撥備不獲確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出外流的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源外流的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率計量的預期清償債務責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只能透過非完全在貴集團控制範圍內的一宗或多宗不確定未來事件的出現或不出現確認。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於經濟資源不可能需要流出，或責任金額未能可靠衡量而不確認。

或然負債不確認，但在財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

(x) 收益確認

收益包括貴集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值。收益於對銷與組成貴集團的公司的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合貴集團每項活動具體條件時(如下文所述)，貴集團即確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。貴集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(i) 銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險和回報轉讓予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款於資產負債表被列為流動負債項下的自客戶收取的墊款。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業的租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 項目顧問服務

項目顧問服務收入於提供服務的會計期確認。

(iv) 物業管理

物業管理所產生的佣金於提供服務的會計期確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。當應收款項出現減值時，貴集團將賬面值削減至可收回金額，即按有關工具的原訂實際利率貼現的估計未來現金流量，並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入以原訂實際利率確認。

(y) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 貴集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵，但包括為土地使用權預付的款項)於租賃期內以直線法在全面收益表內列賬或在發展中物業中資本化。

(ii) 貴集團為出租人

資產負債表的投資物業包括根據經營租賃出租的資產。

(z) 土地使用權

貴集團預先支付款項以取得物業將於其上發展之土地使用權之經營租賃。土地使用權之預付款項紀錄為資產，並按租賃年期攤銷。於物業興建期間之攤銷金額將資本化為在建物業之成本。開始興建物業前及完成興建後期間之攤銷金額於全面收益表中列作支出。當有關物業於完成時出售或轉撥至投資物業之成本，未攤銷之預付款項乃確認為銷售成本。

(aa) 股息分派

分派予組成貴集團的公司的當時權益持有人的股息於股息獲組成貴集團的相關公司的權益持有人或董事會批准(倘合適)期間在本報告中確認。

(ab) 財務擔保負擔

財務擔保負債乃就貴集團向購買物業者提供財務擔保合而予以確認。

財務擔保負債最初按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等合約均按償還現有債務最佳估計所需開支之現值及最初已確認之數額減累積攤銷(以較高者為準)計量。

當或僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負擔方從資產負債表中被終止確認。

3. 財務風險管理

貴集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

貴集團的主要財務工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、現金及現金等值項目、受限制現金、應計建築成本、其他應付款項、附屬公司之收購代價、翻新合約之已收取的可退還按金、銀行借款、附帶可分拆認股權證的長期貸款及衍生工具。此等金融衍生工具的詳情於各自的附註披露。貴集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

貴集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對 貴集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。貴集團主要依賴銷售物業及銀行借款提供營運資金。倘 貴集團的現金流量預測出現重大不變動，貴集團亦擁有替代計劃以監察流動資金風險。

貴集團的管理層在財務委員會監督下進行風險管理。貴集團的管理層辨識、評估及管理貴集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

(a) 財務風險因素

(i) 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團

貴集團的物業發展項目均位於中國，而所有相關交易亦以人民幣結算。貴公司及 貴集團之若干中介控股公司於香港營運，該等公司以人民幣以外之貨幣確認資產及負債。董事認為該等資產及負債所帶來的風險並不重大。於二零零七年十二月三十一日，貴集團持有大量美元(「美元」)，其代表於二零零七年八月以美元現金形式向若干金融機關提取之附帶可分拆認股權證的長期貸款(附註20)。由於將人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒布的外匯管制規則及法規，因此，於二零零七年十二月三十一日，該等美元尚未兌換為人民幣以為 貴集團的物業發展項目提供資金。截至二零零八年十二月三十一日止年度，大部分美元現金已兌換為人民幣。

貴集團並無外匯對沖政策。然而，貴集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零零六年十二月三十一日，貴集團的財務資產及負債主要以人民幣計值。於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，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則貴集團於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣16,366,000元、人民幣65,008,000元及人民幣64,410,000元。

貴公司

於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，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則貴公司於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣70,286,000元、人民幣65,091,000元及人民幣65,066,000元。

(ii) 利率風險

貴集團

貴集團因按當前市場利率計息的銀行借款的當前市場利率波動而面對現金流量風險。貴集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

貴集團之公平值利率風險主要與其固定銀行借款及附帶可分拆認股權證的長期貸款有關。貴集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於相關結算日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，融資成本（扣除於發展中物業項下資本化之金額）將分別令貴集團之溢利減少／增加約人民幣12,230,000元、人民幣14,615,000元、人民幣14,758,000元及人民幣26,653,000元。

貴公司

貴公司之利率風險來自其附帶可分拆認股權證的固定利率長期貸款。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則貴公司於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之除稅後溢利將分別減少／增加人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣16,000,000元。

(iii) 其他價格風險

貴集團承受源自金融衍生工具的金融衍生工具價格風險。此等工具的公平值由獨立估值師計算（附註4(e)）。

(ii) 信貸風險

貴集團並無高度集中的信貸風險。受限制現金、現金及現金等值項目以及應收貿易賬款及其他應收款項以及擬發展項目之若干預付款項的賬面金額為貴集團承擔有關其財務資產的最高信貸風險。貴集團定期檢討應收貿易賬款及其他應收款項以及擬發展項目之若干預付款項的可收回金額，而倘有辨識虧損，貴集團作出呆賬撥備。

為減低信貸風險，貴公司之管理層已委派一支隊伍釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債項以及擬發展項目之若干預付款項。此外，貴集團於各結算日審閱各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回之款項作充足之減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險有限。

流動資金之信貸風險有限，此乃對手方均為具高度信貸評級之銀行。

貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。倘買方於擔保期間未能支付按揭，則持有按揭的銀行可能會要求貴集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，貴集團可保留客戶的按金並將物業出售以償還任何由貴集團支付予銀行的款項。因此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險明顯偏低。

(iii) 流動資金風險

貴集團之管理層致力維持足夠現金及現金等值項目或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，貴集團的財務部透過維持充足的現金及現金等值項目以維持融資方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持融資方面的靈活性。

貴集團於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計量期間違反附帶可分拆認股權證的長期貸款的若干條款及契諾(附註20)。於二零零九年十月二十四日，貴集團已從貸方取得有關違反條款及契諾的豁免(附註20(f))。此外，貴集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動可能對預測現金流量造成的影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施現金控制措施、以更靈活的定價促銷、物色合營夥伴共同發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。貴集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下利用該等選擇。

下表詳述貴集團財務負債之合約期限。下表按貴集團可被要求還款之最早日期根據財務負債之未經貼現現金流編製。下表指利息及本金現金流。

貴集團

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日					
借款	1,126,436	1,063,101	390,074	—	2,579,611
應計建築成本	577,398	—	—	—	577,398
其他應付款項	421,666	—	—	—	421,666
應付關連人士款項	825,632	—	—	—	825,632
總計	<u>2,951,132</u>	<u>1,063,101</u>	<u>390,074</u>	<u>—</u>	<u>4,404,307</u>
於二零零七年十二月三十一日					
借款	1,729,238	1,435,466	280,016	—	3,444,720
附帶可分拆認股權證的長期貸款	433,944	97,416	1,204,416	—	1,735,776
應計建築成本	576,349	—	—	—	576,349
其他應付款項	919,272	—	—	—	919,272
應付關連人士款項	3,010	—	—	—	3,010
金融衍生工具	17,084	—	—	—	17,084
總計	<u>3,678,897</u>	<u>1,532,882</u>	<u>1,484,432</u>	<u>—</u>	<u>6,696,211</u>
於二零零八年十二月三十一日					
借款	2,464,597	2,728,432	395,669	—	5,588,698
附帶可分拆認股權證的長期貸款	1,607,498	—	—	—	1,607,498
應計建築成本	1,144,981	—	—	—	1,144,981
其他應付款項	880,776	—	—	—	880,776
應付關連人士款項	1,836	—	—	—	1,836
金融衍生工具	20,848	—	—	—	20,848
總計	<u>6,120,536</u>	<u>2,728,432</u>	<u>395,669</u>	<u>—</u>	<u>9,244,637</u>

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。

附錄一

會計師報告

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年六月三十日					
借款.....	3,029,946	1,775,267	825,698	449,320	6,080,231
附帶可分拆認股權證的長期貸款	1,546,742	—	—	—	1,546,742
應計建築成本.....	1,111,807	—	—	—	1,111,807
其他應付款項.....	944,830	—	—	—	944,830
應付關連人士款項.....	336	—	—	—	336
金融衍生工具.....	8,066	—	—	—	8,066
總計.....	<u>6,641,727</u>	<u>1,775,267</u>	<u>825,698</u>	<u>449,320</u>	<u>9,692,012</u>

貴公司

	少於1年	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的長期貸款.....	433,944	97,416	1,204,416	1,735,776
金融衍生工具.....	17,084	—	—	17,084
總計.....	<u>451,028</u>	<u>97,416</u>	<u>1,204,416</u>	<u>1,752,860</u>
於二零零八年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的長期貸款.....	1,607,498	—	—	1,607,498
金融衍生工具.....	20,848	—	—	20,848
總計.....	<u>1,628,346</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,628,346</u>
於二零零九年六月三十日				
附帶可分拆認股權證的長期貸款.....	1,546,742	—	—	1,546,742
金融衍生工具.....	8,066	—	—	8,066
總計.....	<u>1,554,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,554,808</u>

(b) 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。

貴集團之資本結構包括債務，包括附註19所披露的借款、附註20所披露的附帶可分拆認股權證的長期貸款及貴公司股權持有人應佔權益，包括股本和儲備。

貴公司的董事定期檢討資本結構。作為審閱之一部分，貴公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。貴公司董事根據建議之年度預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。貴公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，貴集團利用負債資產比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款（包括綜合資產負債表所列的流動借款及非流動借款）減去現金及現金等值項目。總資本為權益（如綜合資產負債表所列）加債務淨額。

貴集團的目標為於未來維持介乎50%至70%的資產負債比率。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於二零零九年六月三十日的負債資產比率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註19)	2,361,525	3,210,525	5,191,925	5,424,549
附帶可分拆認股權證的長期貸款 (附註20)	—	1,358,021	1,305,546	1,333,658
減：現金及現金等值項目(附註16)	(570,262)	(1,624,780)	(679,271)	(734,253)
債務淨額	1,791,263	2,943,766	5,818,200	6,023,954
權益總額	642,987	2,609,107	3,101,473	3,469,435
資本總額	2,434,250	5,552,873	8,919,673	9,493,389
資產負債比率	74%	53%	65%	63%

(c) 公平值估計

於活躍市場買賣的金融工具的公平值，乃按結算日市場報價計算。貴集團持有財務資產的市場報價為當時的買入價。

對於並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值，乃以估值方法釐定，貴集團於有需要時候參照專業估值及使用多種方法和依據各結算日的市場當時情況作出假設。

由於期限短，應收貿易賬款及其他應收款項的面值扣除減值撥備及其他應付款項的面值與其公平值相若。作披露用途的財務負債公平值，乃以貴集團所得類似金融工具當時市場利率折現未來合約現金流量估計得出。

4. 重大會計估計及判斷

編製財務資料時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估。貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(a) 所得稅、土地增值稅及遞延所得稅

於釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不肯定的。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

貴集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等土地之增值稅。最終稅務結果可能與最初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時差異或稅項虧損，則確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

(b) 投資物業的公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師按現有用途基準以公開市值釐定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為結算日當時之市況，依照目前市況及適當的資本化比率的未來租賃之預期租金。該等估算會定期以實際市場數據及貴集團真實訂立之交易作比較。主觀輸入假設的變動可能對公平值估計構成重大影響。

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，投資物業之公平值變動分別約為人民幣231,700,000元、人民幣36,500,000元、人民幣302,600,000元及人民幣281,400,000元。

(c) 土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

貴集團根據附註2(j)所載列之會計政策對其土地使用權進行減值測試。

管理層參考市況、使用價值計算及貴集團之最新業務計劃評估土地使用權之可收回金額。使用價值計算規定使用如由相關資產(現金產生單位)產生的未來現金流入預測及適當貼現率的估計。

貴集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及根據現行市況估計之銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時作撥備。評估需要運用判斷及估計。

(d) 土地儲備及擬發展項目預付款項

貴集團根據土地儲備及擬發展項目預付款項之可收回淨值評估其賬面值，而可收回淨值乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時作撥備。評估需要運用判斷及估計。

(e) 附帶可分拆認股權證的長期貸款

如附註20所述，貴公司之附帶可分拆認股權證的長期貸款包含多項於隨後報告日期按公平值經損益重新估量的金融衍生工具。貴公司已委派獨立估值師協助其釐定該等金融衍生工具之公平值。釐定公平值前先考慮多個因素，包括實際利率、合資格首次公開發售的可能性、無風險利率及預期首次公開發售價。該最終確定價值是根據普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，而該等假設及考慮因素並非全部可輕易量化及確定。

5. 分部資料

主要營運決策人已確認為貴公司之董事會。董事會審閱貴集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。董事會根據除稅後溢利的計量評估單一營運分部的表現。

董事會僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、項目顧問服務、租金收入及物業管理服務的表現。由於貴集團的大部分資產及經營位於中國（被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置），貴集團並無呈列地理分部分析。

於有關期間的收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業銷售	2,374,735	2,095,052	2,947,371	1,186,525	2,404,762
項目顧問服務	—	104,839	70,320	70,320	—
租金收入	20,269	28,378	52,478	21,885	42,727
物業管理服務	3,656	11,091	40,277	9,006	26,243
	<u>2,398,660</u>	<u>2,239,360</u>	<u>3,110,446</u>	<u>1,287,736</u>	<u>2,473,732</u>

於有關期間的分部資料如下：

主要報告形式 — 業務分部

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業投資				貴集團
	物業發展	及代理	物業管理	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,374,735	20,269	3,656	—	2,398,660
投資物業公平值變動前					
分部業績	399,306	12,366	1,021	(2,687)	410,006
投資物業公平值變動	—	231,742	—	—	231,742
分部業績	399,306	244,108	1,021	(2,687)	641,748
融資收入					12,576
融資成本					(30,222)
融資成本 — 淨額					(17,646)
應佔聯營公司業績					(65)
除所得稅前溢利					624,037
所得稅開支					(130,695)
年度溢利					493,342

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業發展	項目顧問	物業投資	物業管理	其他	貴集團
	人民幣千元	服務	及代理			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,095,052	104,839	28,378	11,091	—	2,239,360
投資物業及金融衍生						
工具公平值變動前						
的分部業績	658,630	82,353	26,812	6,204	(6,307)	767,692
投資物業公平值變動						
金融衍生工具	—	—	36,500	—	—	36,500
公平值變動	—	—	—	—	(18,642)	(18,642)
分部業績	658,630	82,353	63,312	6,204	(24,949)	785,550
融資收入						9,029
融資成本						(52,438)
融資成本 — 淨額						(43,409)
應佔聯營公司業績						(1)
除所得稅前溢利						742,140
所得稅開支						(258,770)
年度溢利						483,370

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。

附錄一

會計師報告

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	<u>2,947,371</u>	<u>70,320</u>	<u>52,478</u>	<u>40,277</u>	<u>—</u>	<u>3,110,446</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前 的分部業績	241,680	51,488	35,569	10,378	94,219	433,334
投資物業公平值變動	—	—	302,557	—	—	302,557
金融衍生工具 公平值變動	—	—	—	—	27,221	27,221
分部業績	<u>241,680</u>	<u>51,488</u>	<u>338,126</u>	<u>10,378</u>	<u>121,440</u>	<u>763,112</u>
融資收入						7,243
融資成本						(117,642)
融資成本 — 淨額						(110,399)
除所得稅前溢利						<u>652,713</u>
所得稅開支						(151,800)
年度溢利						<u>500,913</u>

截至二零零八年六月三十日止期間的分部業績如下：

	物業發展	物業顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	貴集團
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	<u>1,186,525</u>	<u>70,320</u>	<u>21,885</u>	<u>9,006</u>	<u>—</u>	<u>1,287,736</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前 的分部業績	177,458	58,688	12,102	662	93,327	342,237
投資物業公平值變動	—	—	575,369	—	—	575,369
金融衍生工具 公平值變動	—	—	—	—	(25,646)	(25,646)
分部業績	<u>177,458</u>	<u>58,688</u>	<u>587,471</u>	<u>662</u>	<u>67,681</u>	<u>891,960</u>
融資收入						4,660
融資成本						(60,673)
融資成本 — 淨額						(56,013)
除所得稅前溢利						<u>835,947</u>
所得稅開支						(203,482)
期間溢利						<u>632,465</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。

附錄一

會計師報告

截至二零零九年六月三十日止期間的分部業績如下：

	物業投資				貴集團
	物業發展	及代理	物業管理	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	<u>2,404,762</u>	<u>42,727</u>	<u>26,243</u>	<u>—</u>	<u>2,473,732</u>
投資物業及金融衍生					
工具公平值變動前					
的分部業績	400,269	33,115	6,506	(10,311)	429,579
投資物業公平值變動	—	281,397	—	—	281,397
金融衍生工具					
公平值變動	—	—	—	(19,925)	(19,925)
分部業績	<u>400,269</u>	<u>314,512</u>	<u>6,506</u>	<u>(30,236)</u>	<u>691,051</u>
融資收入					1,792
融資成本					(108,401)
融資成本 — 淨額					(106,609)
除所得稅前溢利					<u>584,442</u>
所得稅開支					(216,480)
期間溢利					<u><u>367,962</u></u>

於二零零六年十二月三十一日止的分部資產及負債、年度折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業投資				對銷	貴集團
	物業發展	及代理	物業管理	其他		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	6,873,825	517,102	36,236	1,325,840	(3,148,552)	5,604,451
聯營公司	102,135	—	—	—	—	102,135
未分配						25,154
資產總值						<u>5,731,740</u>
分部負債	4,102,456	76,697	14,982	1,081,445	(2,676,866)	2,598,714
未分配						<u>2,490,039</u>
負債總額						<u>5,088,753</u>
折舊 (附註6)	3,578	—	161	402	—	4,141
攤銷 (附註8)	1,011	—	—	—	—	1,011
資本開支 (附註6、7及8)	<u>361,107</u>	<u>—</u>	<u>168</u>	<u>447</u>	<u>—</u>	<u>361,722</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。

附錄一

會計師報告

於二零零七年十二月三十一日止的分部資產及負債、年度折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	14,490,769	696,718	531,887	573,216	8,937,550	(14,805,314)	10,424,826
未分配							44,278
資產總值							<u>10,469,104</u>
分部負債	8,409,603	491,714	81,315	6,329	6,255,606	(12,371,749)	2,872,818
未分配							4,987,179
負債總額							<u>7,859,997</u>
折舊(附註6)	4,414	599	28	75	387	—	5,503
攤銷(附註8)	1,074	—	—	—	—	—	1,074
資本開支(附註6、7及8)	<u>2,210,050</u>	<u>1,987</u>	<u>9</u>	<u>131</u>	<u>1,939</u>	<u>—</u>	<u>2,214,116</u>

於二零零八年十二月三十一日止的分部資產及負債、期間折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	23,111,264	—	2,859,652	623,666	7,557,329	(21,054,661)	13,097,250
未分配							199,943
資產總值							<u>13,297,193</u>
分部負債	13,944,303	22,452	1,981,736	41,192	4,449,827	(17,255,992)	3,183,518
未分配							7,012,202
負債總額							<u>10,195,720</u>
折舊(附註6)	6,743	1,353	1,246	353	998	—	10,693
攤銷(附註8)	4,129	—	—	—	—	—	4,129
資本開支(附註6、7及8)	<u>2,426,187</u>	<u>1,909</u>	<u>868</u>	<u>2,202</u>	<u>4,597</u>	<u>—</u>	<u>2,435,763</u>

於二零零九年六月三十日止的分部資產及負債、期間折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	24,539,972	—	3,432,029	772,832	10,362,852	(25,341,168)	13,766,517
未分配.....							234,964
資產總值.....							<u>14,001,481</u>
分部負債.....	15,654,546	17,421	1,717,299	321,844	6,969,778	(21,504,240)	3,176,648
未分配.....							7,355,398
負債總額.....							<u>10,532,046</u>
折舊(附註6).....	2,487	—	665	3,000	505	—	6,657
攤銷(附註8).....	6,559	—	—	—	—	—	6,559
資本開支(附註6、7及8)...	34,299	—	86	208	261,676	—	296,269

於有關期間，並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、預付款項及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目，但不包括聯營公司、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的長期貸款、借款及金融衍生工具。

資本開支包括物業及設備的添置、土地使用權及預期可用超過一個時期的投資物業(附註6、7及8)。

6. 物業及設備

	樓宇	汽車	傢俬、 固定裝置 及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日				
成本	10,590	11,142	6,168	27,900
累計折舊	(1,008)	(6,248)	(2,118)	(9,374)
賬面淨值	9,582	4,894	4,050	18,526
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,582	4,894	4,050	18,526
收購附屬公司(附註34)	—	—	22	22
添置	25,093	2,463	1,533	29,089
出售	—	(190)	(21)	(211)
折舊	(1,048)	(1,867)	(1,226)	(4,141)
匯兌差額	—	(11)	—	(11)
年終賬面淨值	33,627	5,289	4,358	43,274
於二零零七年一月一日				
成本	35,683	13,297	7,661	56,641
累計折舊	(2,056)	(8,008)	(3,303)	(13,367)
賬面淨值	33,627	5,289	4,358	43,274
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	33,627	5,289	4,358	43,274
收購附屬公司(附註34)	—	—	53	53
添置	—	5,470	3,144	8,614
出售	—	(636)	(274)	(910)
出售附屬公司(附註35)	—	(8)	—	(8)
折舊	(1,804)	(2,220)	(1,479)	(5,503)
年終賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
於二零零八年一月一日				
成本	35,683	16,886	10,229	62,798
累計折舊	(3,860)	(8,991)	(4,427)	(17,278)
賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
收購附屬公司(附註34)	—	643	54	697
添置	15,102	4,265	25,215	44,582
出售	—	(1,351)	(2,063)	(3,414)
折舊	(1,784)	(4,251)	(4,658)	(10,693)
年終賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
於二零零九年一月一日				
成本	50,784	17,149	32,309	100,242
累計折舊	(5,643)	(9,948)	(7,959)	(23,550)
賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
截至二零零九年六月三十日止期間				
年初賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
收購附屬公司(附註34)	—	27	4,487	4,514
添置	13,012	—	3,988	17,000
出售	—	(665)	(34)	(699)
折舊	(1,603)	(1,269)	(3,785)	(6,657)
年終賬面淨值	56,550	5,294	29,006	90,850

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於二零零九年六月三十日，樓宇賬面淨值分別合共為人民幣11,516,000元、人民幣31,823,000元、人民幣30,039,000元及人民幣28,780,000元已質押作為貴集團借款(附註19)的抵押。

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之折舊開支分別為人民幣4,141,000元、人民幣5,503,000元、人民幣10,693,000元及人民幣6,657,000元已於行政開支中列支。

7. 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	58,930	482,060	518,560	1,278,400
轉撥自土地使用權	55,415	—	144,050	1,346
轉撥自發展中物業	135,973	—	313,233	—
轉撥自持作銷售的已落成物業	—	—	—	9,007
公平值增加	231,742	36,500	302,557	281,397
年終	<u>482,060</u>	<u>518,560</u>	<u>1,278,400</u>	<u>1,570,150</u>

下列金額已於全面收益表內獲確認：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	398	9,472	32,206	11,518	34,230
可帶來租金收入之投資物業					
所產生直接經營開支	37	374	5,516	1,905	4,459
投資物業公平值變動(附註)	<u>231,742</u>	<u>36,500</u>	<u>302,557</u>	<u>575,369</u>	<u>281,397</u>

附註：於二零零八年五月，若干土地使用權及發展中物業已於完成物業興建時轉撥至投資物業，並以公平值計量。

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於二零零九年六月三十日之所有投資物業乃由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本並利用反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定因素的評估的貼現率計算，或運用直接比較法(假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易)作出。

貴集團於投資物業之權益分析如下：

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：				
超過50年之租賃	80,060	80,060	64,800	147,050
介乎10至50年之租賃	402,000	438,500	1,213,600	1,423,100
	<u>482,060</u>	<u>518,560</u>	<u>1,278,400</u>	<u>1,570,150</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，投資物業賬面值分別為人民幣80,060,000元、人民幣518,560,000元、人民幣477,800,000元及人民幣1,493,860,000元已質押作為貴集團借款（附註19）的抵押。

8. 土地使用權

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	1,376,221	1,250,149	3,218,384	4,839,251
添置	320,661	1,483,897	1,442,011	237,864
收購附屬公司（附註34）	11,950	721,552	948,473	36,891
列支於行政費用之攤銷	(1,011)	(1,074)	(4,129)	(6,559)
資本化為發展中物業之攤銷	(18,065)	(54,481)	(73,205)	(34,221)
減值虧損	—	—	(89,609)	—
轉撥至銷售成本	(384,192)	(181,659)	(458,624)	(429,239)
轉撥至投資物業	(55,415)	—	(144,050)	(1,346)
	<u>1,250,149</u>	<u>3,218,384</u>	<u>4,839,251</u>	<u>4,642,641</u>
計入流動資產內預期在正常營運週期內完成之土地使用權的數額	(1,225,577)	(3,194,562)	(4,816,003)	(4,619,694)
土地使用權 — 非流動部分	<u>24,572</u>	<u>23,822</u>	<u>23,248</u>	<u>22,947</u>
在中國按下列租賃年期持有：				
10至50年	639,780	1,216,660	1,152,612	1,344,357
50至70年	610,369	2,001,724	3,686,639	3,298,284
	<u>1,250,149</u>	<u>3,218,384</u>	<u>4,839,251</u>	<u>4,642,641</u>

土地使用權包括獲得使用位於中國以內的若干土地以於固定期內作物業發展權利之成本。土地使用權的攤銷乃就該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為一項開支或於發展中物業資本化，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

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，土地使用權賬面淨值分別合共為人民幣84,529,000元、人民幣830,581,000元、人民幣1,933,979,000元及人民幣2,601,454,000元已質押作為貴集團借款(附註19)的抵押。

9. 聯營公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔淨資產	102,135	—	—	—

附註：於二零零六年十二月三十一日貴集團於其聯營公司(均為非上市公司)之權益載列如下：

公司名稱	註冊資本 詳情 人民幣千元	註冊 成立地點	資產				淨虧損 人民幣千元	間接持有 權益 (附註)
			資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收益 人民幣千元	淨虧損 人民幣千元		%
深圳市佳昌信 投資諮詢 有限公司	61,400	中國	61,380	(24)	—	(44)	30%	
深圳市佳昌信 房地產開發 有限公司	40,800	中國	40,779	—	—	(21)	30%	

附註：除貴集團持有之權益外，郭氏家族並無於該等聯營公司中擁有任何其他直接或間接權益。

10. 附屬公司

貴公司

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元
非上市股份，按成本	7	7	7

附註：

(a) 附屬公司之詳情載於第II節附註1。

(b) 應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

11. 發展中物業

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金額包括：				
建築費用	971,728	1,956,189	2,075,263	2,421,968
資本化利息	30,284	107,647	188,005	160,140
土地使用權攤銷	20,681	71,061	111,749	125,874
	<u>1,022,693</u>	<u>2,134,897</u>	<u>2,375,017</u>	<u>2,707,982</u>

發展中物業全部位於中國。

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於二零零九年六月三十日，分別約為人民幣81,011,000元、人民幣131,043,000元、人民幣1,401,223,000元及人民幣1,564,424,000元之發展中物業已質押作為貴集團借款（附註19）的抵押。

12. 持作銷售的已落成物業

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

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於二零零九年六月三十日，概無持作銷售的已落成物業質押作為貴集團銀行借款（附註19）的抵押。

13. 應收賬款、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款（附註i）	14,208	5,132	17,350	26,503
其他應收款項（附註ii）	382,115	48,521	49,882	86,636
預付款項（附註iii）	40,642	282,452	302,230	270,775
預付利息（附註iv）	—	20,280	20,455	—
土地按金（附註v）	675,047	1,470,908	871,051	1,095,019
預付其他稅項	44,284	30,752	57,751	56,254
	<u>1,156,296</u>	<u>1,858,045</u>	<u>1,318,719</u>	<u>1,535,187</u>

附註：

- (i) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。物業發展業務客戶之信貸期一般為1至3個月。應收貿易賬款於各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	<u>14,208</u>	<u>5,132</u>	<u>17,350</u>	<u>26,503</u>

- (ii) 其他應收款項主要包括興建物業項目之已付按金。於二零零六年十二月三十一日之其他應收款項亦包括就進行並非與物業開發有關之商機而已付第三方並於二零零七年收回之按金。
- (iii) 預付款項主要包括向第三方預付的建築成本。
- (iv) 預付利息指支付因附帶可分拆認股權證的長期貸款而產生之利息。
- (v) 土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權後轉變為土地使用權。

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，概無應收貿易賬款及其他應收款項過期或減值。

最高信貸風險為資產負債表所示金額。

14. 擬發展項目預付款項

於有關期間，貴集團已訂立多份物業發展項目合同，並已根據該等合同的條款預付款項。當取得該等土地的使用權後，預付款項將轉變成土地使用權及發展中物業。

15. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒布的有關文件，貴集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金存款。待地方國土資源局發出許可證後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用。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於二零零九年六月三十日，該等保證金存款分別約為人民幣21,272,000元、人民幣34,850,000元、人民幣21,085,000元及人民幣20,495,000元。預售物業完成或物業所有權證發出（以較早者為準）後，該等保證金存款才可獲解除。
- (b) 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於二零零九年六月三十日，貴集團存放於若干銀行的現金分別約為人民幣67,723,000元、人民幣49,550,000元、人民幣84,751,000元及人民幣177,386,000元，以作為銀行授予貴集團物業買家按揭貸款融資（附註32）而存入銀行的保證金存款。

16. 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金：				
以人民幣計值	651,729	345,530	778,395	1,001,255
以港元計值	7,499	231,330	4,965	9,731
以美元計值	29	1,132,320	1,747	13,772
	659,257	1,709,180	785,107	1,024,758
減：受限制現金(附註15)	(88,995)	(84,400)	(105,836)	(290,505)
	<u>570,262</u>	<u>1,624,780</u>	<u>679,271</u>	<u>734,253</u>

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒布之有關外匯管制規則及法規。

17. 股本及股份溢價

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：			
3,800,000股每股面值0.1港元之普通股(附註i)	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>
已發行及繳足：			
10,869.565217股每股面值0.1港元之普通股 (附註ii及iii)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

附註：

- (i) 貴公司於二零零七年八月二日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元之股份。同日1股股份按面值發行予郭氏家族並予以繳足。
- (ii) 貴公司分別於二零零七年八月八日和二零零七年八月十六日向郭氏家族配發及發行99股和9,900股股份，以支付從郭氏家族轉撥核心業務實體之股權之代價。
- (iii) 於二零零七年十一月十六日，若干其他投資者認購貴公司合共870股股份，認購價合共200,000,000美元，繳入股份溢價為人民幣1,490,772,000元。
- (iv) 按照下文所述貴公司股東於●通過的書面決議案，貴公司透過增設額外4,962,000,000股股份後，法定股本由380,000港元增加至500,000,000港元。

18. 儲備

	合併儲備 (附註a)		法定儲備 (附註b)		合計
	匯兌儲備	保留盈利	匯兌儲備	保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日之結餘 . . .	382	234	11,078	137,253	148,947
年度溢利	—	—	—	493,342	493,342
轉入法定儲備	—	—	26,008	(26,008)	—
來自香港附屬公司之匯兌差額 . . .	—	697	—	—	697
於二零零七年一月一日之結餘 . . .	382	931	37,086	604,587	642,986
年度溢利	—	—	—	483,369	483,369
轉入法定儲備	—	—	93,843	(93,843)	—
來自香港附屬公司之匯兌差額 . . .	—	23,904	—	—	23,904
於二零零八年一月一日之結餘 . . .	382	24,835	130,929	994,113	1,150,259
年度溢利	—	—	—	500,921	500,921
轉入法定儲備	—	—	100,091	(100,091)	—
於二零零九年一月一日之結餘 . . .	382	24,835	231,020	1,394,943	1,651,180
期間溢利	—	—	—	367,972	367,972
於二零零九年六月三十日之結餘 . .	382	24,835	231,020	1,762,915	2,019,152

附註：

- (a) 貴集團之合併儲備乃指根據重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與貴公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成貴集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷往年累計虧損後的年度溢利（按照法定財務報表所報告的數據），每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金（統稱「法定儲備」）。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將溢利的任何百分比分配至法定儲備。

至於外資企業，二零零六年一月一日之前，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。二零零六年一月一日之後，該等外資企業無需將任何溢利分配至法定儲備。

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，貴公司之中國附屬公司（包括本地企業及外資企業）分配至法定儲備的金額分別為人民幣26,008,000元、人民幣93,843,000元、人民幣100,091,000元及零。

19. 借款

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
列作非流動負債之借款：				
銀行借款 — 有抵押	291,000	600,000	1,232,800	2,650,800
銀行借款 — 無抵押	786,000	760,000	1,484,600	—
其他借款 — 有抵押	274,525	274,525	274,525	—
	<u>1,351,525</u>	<u>1,634,525</u>	<u>2,991,925</u>	<u>2,650,800</u>
列作流動負債之借款：				
銀行借款 — 有抵押	270,000	600,000	990,000	814,624
銀行借款 — 無抵押	740,000	976,000	1,210,000	1,684,600
其他借款 — 有抵押	—	—	—	274,525
	<u>1,010,000</u>	<u>1,576,000</u>	<u>2,200,000</u>	<u>2,773,749</u>

附註：

- (i) 於各結算日貴集團之銀行借款分別為人民幣561,000,000元、人民幣1,200,000,000元、人民幣2,222,800,000元及人民幣3,372,800,000元，均已由貴集團之若干物業及土地使用權共同作抵押（附註6、7及8）。於二零零九年六月三十日，人民幣92,624,000元乃以貴集團之現金作抵押。
- (ii) 向第三方之其他借款乃有抵押、年息8厘，並須於二零一零年償還。其他借款乃由合同釐定的未來現金流量的來源以當時市場利率貼現之現值，初步以公平值確認，其後按攤銷成本列示。
- (iii) 銀行借款獲擔保如下：

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
集團公司				
— 有抵押	150,000	280,000	1,142,800	2,868,424
— 無抵押	1,480,000	1,696,000	2,969,125	1,959,125
	<u>1,630,000</u>	<u>1,976,000</u>	<u>4,111,925</u>	<u>4,827,549</u>
控股股東				
— 有抵押 (附註)	300,000	180,000	222,800	222,800
— 無抵押	100,000	250,000	—	—
	<u>400,000</u>	<u>430,000</u>	<u>222,800</u>	<u>222,800</u>
控股股東近親家族成員				
— 無抵押	240,000	536,000	—	—
	<u>2,270,000</u>	<u>2,942,000</u>	<u>4,334,725</u>	<u>5,050,349</u>

附註：

由控股股東及控股股東近親家族成員提供之擔保已於本報告日期解除。貴集團概無向該等擔保人支付款項或提供利益以促使彼等提供此擔保。

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。

附錄一

會計師報告

(iv) 貴集團的借款面對的利率變動風險及合約重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月				合計
	或以下	6至12個月	1至5年	5年以上	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
列作非流動負債的借款：					
於二零零六年十二月三十一日 . . .	400,000	—	951,525	—	1,351,525
於二零零七年十二月三十一日 . . .	535,000	—	1,099,525	—	1,634,525
於二零零八年十二月三十一日 . . .	1,007,400	—	1,984,525	—	2,991,925
於二零零九年六月三十日	1,057,800	—	1,593,000	—	2,650,800
列作流動負債的借款：					
於二零零六年十二月三十一日 . . .	550,000	460,000	—	—	1,010,000
於二零零七年十二月三十一日 . . .	1,109,500	466,500	—	—	1,576,000
於二零零八年十二月三十一日 . . .	1,760,000	440,000	—	—	2,200,000
於二零零九年六月三十日	1,160,224	1,613,525	—	—	2,773,749

(v) 列作非流動負債的借款的到期日如下：

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至2年	990,000	1,360,000	2,619,125	1,672,800
2至5年	361,525	274,525	372,800	685,000
超過5年	—	—	—	293,000
	<u>1,351,525</u>	<u>1,634,525</u>	<u>2,991,925</u>	<u>2,650,800</u>

於各結算日之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
銀行借款(列作非流動負債)	6.1%	6.7%	7.9%	5.9%
銀行借款(列作流動負債)	5.8%	6.2%	7.4%	5.7%
其他借款	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>

貴集團所有借款之賬面值均以人民幣列示並與其公平值相若。

20. 附帶可分拆認股權證的長期貸款

- (a) 於二零零七年八月二十四日(二零零七年九月十二日經修訂並重列)，貴公司與多間財務機構訂立為期36個月、金額200,000,000美元之附帶可分拆認股權證協議的有期貸款(「貸款連認股權證協議」)。

貸款連認股權證協議共有兩組認股權證。A組認股權證將可兌換貴公司已發行股本之0.667%。B組認股權證將可兌換貴公司若干數量之股份(其數目與貴公司進行合資格首次公開發售(「合資格首次公開發售」)之股份發售價掛鈎)。兩組認股權證均可按人民幣0.1元之預先釐定行使價進行兌換。

根據貸款連認股權證協議，合資格首次公開發售即貴公司的股份之首次公開發售，並將該等股份在香港聯合交易所有限公司上市，惟貴公司於首次公開發售上市日期的全部已發行及發行在外股份的總值(按首次公開發售發售價計算)：

- (i) 假設因行使於該日已發行之認股權證的權利而貴公司將予發行的所有股份；及

- (ii) 計及首次公開發售部分的貴公司所有已發行股份，

最少為20億美元。

兩組認股權證僅可於下列情況下方可行使：(i)倘為合資格首次公開發售，則為於首次公開發售上市日期；或(ii)合資格首次公開發售前第三方銷售股份的完成日期(行使附帶權利)。兩組認股權證將於下列日期之最早者失效：(a)直至二零零七年八月二十四日後滿28個月當日；(b)緊隨●後之交易日；(c)控制權出現變動事件發生當日；及(d) 貴公司之清盤決議案或清盤令通過或實行當日。

- (b) 貸款連認股權證協議中貸款部分之提早清還權利載列如下：

- (i) 於下列情況下強制提前償還之貸款：

- (a) 合資格首次公開發售

各貸款人可能根據與貴公司於稍後之議定而要求貴公司提前償還25%或更高之貸款。

- (b) 最後限期（於貸款連認股權證協議日期後滿28個月當日而合資格首次公開發售沒有進行）、控制權出現變動事件及首次公開發售（合資格首次公開發售除外）（在按貴公司要求修訂條款及條件的情況下）。

各貸款人可能要求貴公司悉數提前償還貸款。除已支付之提前償還貸款外，貴公司亦可能須支付相當於產生整筆貸款內部回報率15%的金額予貸款人。所有已繳付予貸款人之利息支付已計入賬目。

- (ii) 自願提前償還款項

貴公司可能於合資格首次公開發售日期後任何利息付款日期提前償還全數或部分貸款。

- (iii) 額外提前還款權利及取消

倘貸款人要求貴公司於貸款期間支付任何額外成本，除已付之提前償還貸款外，貴公司須提前償還整筆貸款連同相當於整筆貸款內部回報率15%的金額。所有過往已繳付予貸款人之利息支付已計入賬目。

- (c) 附帶可分拆認股權證的長期貸款是以貴公司之離岸附屬公司提供之公司擔保及貴公司與貴公司之離岸附屬公司的股份之擔保權益作抵押，並於●解除。

- (d) 貸款連認股權證協議所收取的所得款項淨額已劃分為負債部分、多項金融衍生工具及權益部分如下：

- (i) 負債部分指由合同釐定的未來現金流量的來源以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的當時適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不考慮嵌入式衍生工具。

該年度所計的利息是以自貸款發行起計，透過實際年利率約13.5%在負債部分進行計算。根據貸款連認股權證協議，年利率為8.8%，並於每半年支付。

- (ii) 金融衍生工具包括：

- (a) 金融衍生工具指B組認股權證的公平值。

- (b) 嵌入式衍生工具包括：

- (i) 倘屬合資格首次公開發售，貸方選擇要求貴公司提前償還貸款部分款項的公平值；

- (ii) 倘控制權變動及首次公開發售（合資格首次公開發售除外），貸方選擇要求貴公司提前償還全部貸款款額的公平值；
- (iii) 貴公司選擇於合資格首次公開發售後任何利息付款日期提前償還貸款的公平值；及
- (iv) 貴公司選擇之額外的提前償還款項權利及取消的公平值。
- (iii) 權益部分指A組認股權證。
- (e) 貸款連認股權證協議的負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	貴集團及貴公司	
	負債部分	衍生工具部分
	人民幣千元	人民幣千元
初步已確認款額	1,353,249	99,312
已計利息	61,879	—
已付利息	(40,561)	—
公平值變動	—	18,642
匯兌差額	(16,546)	(1,215)
於二零零七年十二月三十一日	1,358,021	116,739
已計利息	179,319	—
已付利息	(126,929)	—
公平值變動	—	(27,221)
匯兌差額	(104,865)	(8,996)
於二零零八年十二月三十一日	1,305,546	80,522
已計利息	90,493	—
已付／應付利息	(63,465)	—
公平值變動	—	19,925
匯兌差額	1,084	67
於二零零九年六月三十日	<u>1,333,658</u>	<u>100,514</u>

附帶可分拆認股權證的長期貸款之負債部分於二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之公平值分別為人民幣1,460,923,000元及人民幣1,178,322,000元及人民幣1,398,083,000元。公平值乃分別使用根據12.6%、33%及15.5%之借款利率釐定之比率貼現之現金流量計算。債券之利息開支乃將負債部分按13.5%之實際利率以實際利率法計算。

- (f) 貴集團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計量期間違反附帶可分拆認股權證的長期貸款的若干條款及契諾。於二零零九年十月二十四日，貴公司就有關違反該等條款及契諾，與貸款人修訂及重列貸款連認股權證協議。

根據經修訂之貸款連認股權證協議，貸款連認股權證協議之若干條款及條件已被修訂，主要變化概述如下：

- (i) 經修訂貸款連認股權證協議之到期日已延至二零一零年十二月一日。
- (ii) 最後限期之預先償還權利已被取消。
- (iii) 內部回報率已修訂如下：
- 自二零零七年八月二十四日至二零零九年二月二十八日期間為15%；
 - 自二零零九年三月一日起期間為17%。

修訂適用於以下情況：(a)控制權變動事件；(b)除合資格首次公開發售以外之首次公開發售（在貴公司要求修訂條款及條件的情況下）或(c)截至二零一零年十二月一日並未進行首次公開發售。

- (iv) 貴公司將須於簽訂經修訂貸款連認股權證協議時償還15%的貸款金額，截至二零零九年十二月三十一日償還10%的貸款金額以及分三期以相同金額償還21%，分別為於截至二零一零年三月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一零年九月三十日各償還7%。貴公司亦將按規定於首次公開發售的上市日期償還25%的貸款金額，並於截至二零一零年十二月一日償還餘下貸款金額。
- (v) 兩組認股權證的到期日延至二零一零年十二月一日。B組認股權證的預訂行使價已取消。

此外，貴公司已向貸款方支付500,000美元（相等於人民幣3,415,000元）作為修訂貸款連認股權證協議之上述條款的同意費。

21. 遞延所得稅

當有法定權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於超過十二個月後收回	1,096	15,783	79,522	57,396
— 將於十二個月內收回	7,424	2,535	11,600	38,750
	<u>8,520</u>	<u>18,318</u>	<u>91,122</u>	<u>96,146</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於超過十二個月後清償	<u>(69,542)</u>	<u>(78,667)</u>	<u>(156,239)</u>	<u>(226,588)</u>
遞延所得稅的變動淨額如下：				
年／期初	(5,974)	(61,022)	(60,349)	(65,117)
於綜合全面收益表確認(附註28)	<u>(55,048)</u>	<u>673</u>	<u>(4,768)</u>	<u>(65,325)</u>
年／期終	<u>(61,022)</u>	<u>(60,349)</u>	<u>(65,117)</u>	<u>(130,442)</u>

	貴公司		
	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於超過十二個月後收回	3,282	—	2,270
— 將於十二個月內收回	—	—	—
	<u>3,282</u>	<u>—</u>	<u>2,270</u>
遞延所得稅負債：			
將於超過十二個月後清償	<u>—</u>	<u>(1,297)</u>	<u>—</u>

於有關期間，未抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	貴集團及	貴集團		
	貴公司			
	因金融衍生 工具產生的 公平值變動	稅項虧損	撥備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日	—	5,632	—	5,632
計入綜合全面收益表	—	2,888	—	2,888
於二零零六年十二月三十一日	—	8,520	—	8,520
計入綜合全面收益表	3,282	6,516	—	9,798
於二零零七年十二月三十一日	3,282	15,036	—	18,318
於綜合全面收益表(列支)／入賬	(4,579)	27,033	50,350	72,804
於二零零八年十二月三十一日	(1,297)	42,069	50,350	91,122
於綜合全面收益表入賬／(列支)	3,567	13,057	(11,600)	5,024
於二零零九年六月三十日	2,270	55,126	38,750	96,146

遞延所得稅負債：

	貴集團
	因投資物業 產生的 重估值
	人民幣千元
於二零零六年一月一日	(11,606)
於綜合全面收益表列支	(57,936)
於二零零六年十二月三十一日	(69,542)
於綜合全面收益表列支	(9,125)
於二零零七年十二月三十一日	(78,667)
於綜合全面收益表列支	(77,572)
於二零零八年十二月三十一日	(156,239)
於綜合全面收益表列支	(70,349)
於二零零九年六月三十日	(226,588)

倘可能透過未來應課稅溢利而變現相關利益，則會就結轉的稅務虧損而確認遞延所得稅資產。貴集團並無確認於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日分別為人民幣9,514,000元、人民幣20,186,000元、人民幣63,858,000元及人民幣90,508,000元之稅項虧損，該等稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損並無屆滿日期。

22. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用	420,289	245,507	167,142	237,845
聯營公司(附註i)	101,828	—	—	—
第三方(附註ii)	318,461	245,507	167,142	237,845
附屬公司之收購代價(附註iii)	—	407,608	509,344	545,574
翻新合約之已收				
可退還按金(附註iv)	—	250,000	198,998	152,896
其他應付稅項(附註v)	1,377	16,157	5,292	8,515
	<u>421,666</u>	<u>919,272</u>	<u>880,776</u>	<u>944,830</u>

附註：

- (i) 應付聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該款項已於二零零七年清償。
- (ii) 結餘主要包括就落實商機已收及於二零零七年清償之按金、代表貴集團之客戶繳付印花稅而向彼等收取之款項、其他應付稅項及代表發展商收取出售水岸山城的物業的銷售所得款項。
- (iii) 於二零零七年十二月三十一日，該金額指於二零零七年收購附屬公司（即成都南興銀基房地產開發有限公司、惠州緯通房產有限公司、惠州榮榮房產有限公司、豐隆集團有限公司）之遞延應付代價，其中人民幣68,287,000元及人民幣43,785,000元已分別於二零零八年及二零零九年支付。於二零零八年十二月三十一日，該金額亦包括於二零零八年收購附屬公司（即江陰市泰昌房地產開發有限公司及惠州市華盛投資有限公司）之遞延應付代價，其中人民幣19,984,000元已於二零零九年清償。於二零零九年六月三十日，該金額亦包括於二零零九年收購附屬公司（即Jinshawan Hotel Co., Limited）之遞延應付代價。
- (iv) 該金額指就廣州佳兆業廣場項目翻新合同之已收可退還按金。
- (v) 其他應付稅項主要指應付營業稅。

23. 其他收益／（虧損）淨額

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
沒收客戶按金(附註i)	1,881	1,512	1,582	578	1,324
投資收入	1,253	—	—	—	—
出售附屬公司收益(附註35)	—	2,405	—	—	—
減值虧損(附註ii)	—	—	(213,000)	—	—
滙兌收益／（虧損）—淨額	—	6,505	95,202	89,496	(1,806)
	<u>3,134</u>	<u>10,422</u>	<u>(116,216)</u>	<u>90,074</u>	<u>(482)</u>

附註：

- (i) 金額指就未能根據原買賣協議履行付款責任之客戶所沒收之客戶按金。
- (ii) 金額指土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業的減值虧損。

24. 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
				六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
核數師酬金	223	260	900	642	656
廣告及其他宣傳成本	61,688	52,036	119,765	55,864	53,548
代理費	12,722	6,043	10,310	3,414	10,995
營業稅(附註i)	105,644	106,671	114,424	23,306	123,687
已銷售落成物業成本	1,717,903	1,156,187	2,097,172	850,412	1,732,179
捐款	2,871	37,449	2,829	2,779	1,280
法律及專業費用	4,840	11,191	6,994	4,703	3,217
折舊(附註6)	4,141	5,503	10,693	3,618	6,657
土地使用權攤銷(附註8)	1,011	1,074	4,129	699	6,559
員工成本 — 不包括					
董事酬金(附註26)	40,686	50,200	89,387	44,474	47,947
經營租賃租金	1,838	2,511	7,362	2,560	5,505
其他(附註ii)	38,221	52,965	96,931	43,102	51,441
	<u>1,991,788</u>	<u>1,482,090</u>	<u>2,560,896</u>	<u>1,035,573</u>	<u>2,043,671</u>

附註：

- (i) 組成貴集團的中國公司按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
項目顧問	5%
物業管理	5%

- (ii) 其他主要指應酬費、差旅費及其他銷售開支。

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。

附錄一

會計師報告

25. 融資收入及成本

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
利息開支：					
— 銀行借款	146,602	163,659	301,335	157,545	172,329
— 附帶連可分拆認股權證的					
長期貸款	—	61,879	179,319	85,902	90,493
— 其他借款	21,912	21,846	21,846	10,923	10,923
總利息開支	168,514	247,384	502,500	254,370	273,745
減：資本化利息 (附註)	(138,292)	(194,946)	(384,858)	(193,697)	(165,344)
融資成本	<u>30,222</u>	<u>52,438</u>	<u>117,642</u>	<u>60,673</u>	<u>108,401</u>
融資收入：					
銀行存款利息收入	<u>12,576</u>	<u>9,029</u>	<u>7,243</u>	<u>4,660</u>	<u>1,792</u>

附註：借款資本化率於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月分別為6.19%、6.31%、6.96%及5.02%。

26. 員工成本 — 不包括董事酬金

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
工資及薪酬	35,861	43,478	73,953	37,277	41,163
退休金成本 — 法定退休金	1,231	3,618	3,517	1,470	1,974
醫療福利	471	326	1,856	873	807
其他津貼及福利	3,123	2,778	10,061	4,854	4,003
	<u>40,686</u>	<u>50,200</u>	<u>89,387</u>	<u>44,474</u>	<u>47,947</u>

27. 董事及五名最高薪人士之酬金

(a) 董事酬金

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月支付予各董事之酬金如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郭俊偉先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英智先生 . . .	—	509	—	—	13	522
	—	509	—	—	13	522
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳寒先生	—	—	—	—	—	—
郭俊偉先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英智先生 . . .	—	456	—	—	11	467
	—	456	—	—	11	467
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳寒先生	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . .	—	160	—	—	4	164
郭英智先生 . . .	—	1,128	—	—	11	1,139
劉強先生	—	1,636	82	2	37	1,757
	—	2,924	82	2	52	3,060

截至二零零九年六月三十日止六個月						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳寒先生	—	—	—	—	—	—
郭英成先生	—	1,846	—	—	5	1,851
郭英智先生	—	1,052	—	—	5	1,057
	—	2,898	—	—	10	2,908

截至二零零八年六月三十日止六個月						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
陳寒先生	—	—	—	—	—	—
郭英成先生	—	24	—	—	—	24
郭英智先生	—	211	—	—	5	216
劉強先生	—	1,226	82	1	13	1,322
	—	1,461	82	1	18	1,562

除陳寒先生及劉強先生分別於二零零七年十一月十六日及二零零八年五月二十七日獲 貴公司委任外，上述董事均於二零零七年五月二日獲貴公司委任。於有關期間，董事均無向貴集團收取作為吸引加入或離開貴集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。於二零零八年五月二十七日及二零零八年十月十日，郭俊偉先生及劉強先生分別辭職。

(b) 五名最高薪人士

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年，及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月貴集團最高薪酬的五名人士分別包括零、零、零、1名及2名董事，其酬金已反映在上文附註(a)。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各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，應付其餘5、5、5、4及3名個別人士的酬金分別如下：

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
薪酬及其他福利	3,042	4,012	5,373	1,947	1,909
酌情花紅	359	417	393	330	—
退休金計劃供款	76	101	164	46	45
	3,477	4,530	5,930	2,323	1,954

其酬金介乎於以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(未經審核)				
人民幣零元至					
人民幣1,000,000元	5	4	2	5	3
人民幣1,000,000元至					
人民幣2,000,000元	—	1	3	—	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，上述個別人士均無向 貴集團收取作為吸引加入或離開貴集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

28. 所得稅開支

貴公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

在中國註冊成立之企業須按33%之稅率繳付企業所得稅（「企業所得稅」），其中30%為國家企業所得稅而3%為地方所得稅。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團於深圳經濟特區成立之若干附屬公司按15%之稅率繳付企業所得稅。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，中國有關稅務機關概無授出其他稅務優惠。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」），並於二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，就貴集團現時按稅率15%繳納稅項之附屬公司而言，於其後五年稅率將逐漸增至25%。而貴集團現時按稅率33%繳納稅項之附屬公司，由二零零八年一月一日起稅率將減至25%。

由於計算遞延所得稅資產和負債所採用的稅率應為預期變現該資產或清償該負債期間適用的稅率，因此適用稅率的變動已影響貴集團位於中國內地的附屬公司釐定遞延所得稅資產及負債的賬面值。貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料，已反映因稅率變動而令遞延稅務資產及負債之賬面值產生之變動。

此外，根據國務院於二零零七年十二月六日頒布並於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國新企業所得稅實施細則》，國務院將對於二零零八年一月一日或以後宣派的股息徵收10%預扣稅。倘中國與境外投資的司法權區有稅收協議安排（舉例而言，香港的境外投資者將按5%預扣稅率繳稅），企業或可按較低預扣稅率繳稅。

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度，聯營公司並無任何應課稅溢利，因此並無提撥所得稅開支。

香港利得稅

由於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團於該等期間並無任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅以所得稅於綜合全面收益表列賬。

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日止六個月 二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅					
— 中國企業所得稅	60,695	135,608	135,035	79,443	90,849
— 中國土地增值稅	14,952	119,000	11,997	9,666	60,306
撥備不足	—	4,835	—	—	—
遞延所得稅(附註21)	55,048	(673)	4,768	114,373	65,325
	<u>130,695</u>	<u>258,770</u>	<u>151,800</u>	<u>203,482</u>	<u>216,480</u>

貴集團除所得稅前溢利之所得稅與採用貴集團成員公司之所在國家實行的稅率計算之理論數額不同，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	624,037	742,140	652,713	835,947	584,442
調整：分佔聯營公司業績	65	1	—	—	—
	<u>624,102</u>	<u>742,141</u>	<u>652,713</u>	<u>835,947</u>	<u>584,442</u>
按中國外資企業					
所得稅率					
(二零零六年：15%；					
二零零七年：15%；					
二零零八年：18%；					
二零零九年：20%) 計算	93,615	111,321	117,489	150,471	116,888
若干公司不同所得稅					
稅率之影響	17,813	13,944	27,699	56,494	17,967
若干公司所得稅率					
變動之影響	—	—	(4,538)	(102)	3,296
毋須課稅收入	(437)	(4,462)	(19,315)	(21,055)	(1,639)
不可扣稅開支	4,006	12,531	10,607	5,020	14,332
未確認稅項虧損	746	1,601	7,861	2,988	5,330
撥備不足	—	4,835	—	—	—
中國企業所得稅	<u>115,743</u>	<u>139,770</u>	<u>139,803</u>	<u>193,816</u>	<u>156,174</u>
中國土地增值稅	<u>14,952</u>	<u>119,000</u>	<u>11,997</u>	<u>9,666</u>	<u>60,306</u>
所得稅開支	<u>130,695</u>	<u>258,770</u>	<u>151,800</u>	<u>203,482</u>	<u>216,480</u>

29. 每股盈利

於二零零七年，貴公司發行10,869.565217股每股面值0.1港元之普通股(附註17(ii)及(iii))。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之每股盈利乃根據分別為人民幣483,369,000元、人民幣500,921,000元、人民幣632,469,000元及人民幣367,972,000元之貴公司權益持有人應佔溢利以及已發行10,869.565217股股份計算。

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月概無已發行潛在攤薄股份，因此並未呈列每股攤薄盈利。

30. 營運所得／(所耗)現金

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
年度／期間溢利	493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
已就下列項目調整：					
所得稅開支 (附註28)	130,695	258,770	151,800	203,482	216,480
利息收入 (附註25)	(12,576)	(9,029)	(7,243)	(4,660)	(1,792)
利息開支 (附註25)	30,222	52,438	117,642	60,673	108,401
匯兌收益淨額	—	—	(95,202)	(89,496)	1,806
折舊 (附註6)	4,141	5,503	10,693	3,618	6,657
攤銷 (附註8)	1,011	1,074	4,129	699	6,559
出售物業及設備 的虧損／(收益)	166	29	3,050	(119)	(309)
出售經損益入賬之 上市證券的虧損	54	—	—	—	—
減值虧損 (附註23)	—	—	213,000	—	—
投資物業之公平值的變動 . . .	(231,742)	(36,500)	(302,557)	(575,369)	(281,397)
金融衍生工具公平值之變動 .	—	18,642	(27,221)	25,646	19,925
出售附屬公司的收益	—	(2,405)	—	—	—
應佔聯營公司業績	65	1	—	—	—
營運資金變動：					
土地使用權	81,595	(276,698)	230,064	176,811	445,867
發展中物業及持作銷售的 已落成物業	326,617	(907,198)	(1,400,255)	(911,179)	114,297
應收賬款、按金及 其他應收款項	(441,113)	(789,169)	(46,998)	(100,016)	(207,724)
擬發展項目預付款項	(373,764)	(350,237)	(708,015)	(704,962)	(61,809)
按公平值經損益入賬的 上市證券	1,038	—	—	—	—
受限制現金	(70,921)	4,595	(21,436)	31,595	(184,669)
預收客戶款項	638	600,170	(218,261)	(83,691)	(31,350)
應計建築成本	34,770	(1,049)	568,631	366,836	(33,174)
其他應付款項	214,430	56,139	(282,011)	(79,965)	44,322
經營業務所得／(所耗)的現金	<u>188,668</u>	<u>(891,554)</u>	<u>(1,309,277)</u>	<u>(1,047,632)</u>	<u>530,052</u>

附註：於各有關期間出售物業及設備的虧損／(收益)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
已出售之賬面淨值.....	211	910 ^(附註6)	3,414	216	699
已收款項.....	(45)	(881) ^(CIF)	(364)	(335)	(1,008)
出售之虧損／(收益).....	<u>166</u>	<u>29</u>	<u>3,050</u>	<u>(119)</u>	<u>(309)</u>

31. 股息

貴公司自註冊成立以來概無支付或宣派股息。

32. 財務擔保合同

貴集團於各有關期間期末之財務擔保合同如下：

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干物業單位的買家提供				
按揭信貸之擔保.....	<u>1,267,541</u>	<u>873,878</u>	<u>1,629,013</u>	<u>2,444,080</u>

財務擔保合同指若干銀行就為貴集團物業若干買家安排之按揭貸款而授出之按揭信貸之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，貴集團須負責支付未償還按揭本金連同累計利息及失責買家欠負銀行之罰款，而貴集團則有權收回相關物業之法定擁有權以及管有相關物業。有關擔保將於(i)發出物業擁有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可抵償支付未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保作出撥備。

33. 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	1,933,025	5,585,773	7,300,651	4,591,724

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年	722	1,990	9,617	12,785
超過一年但不超過五年	186	2,941	9,950	11,829
超過五年	—	—	1,315	136
	908	4,931	20,882	24,750

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年	17,453	32,563	81,124	88,829
超過一年但不超過五年	58,543	113,087	275,981	340,041
超過五年	63,835	106,729	196,548	255,114
	139,831	252,379	553,653	683,984

34. 收購附屬公司

於二零零六年，貴公司以總現金代價約人民幣223,458,000元收購兩間公司（第II節附註1）之100%股本權益。於二零零七年，貴集團以總現金代價約人民幣1,030,292,000元及遞延現金代價約人民幣407,608,000元從各第三方購入若干附屬公司之100%股本權益，惟就豐隆集團有限公司而言，則只購入其55%股本權益（第II節附註1）。於二零零八年，貴集團以總現金代價約人民幣843,349,000元及遞延現金代價約人民幣315,949,000

附錄一

會計師報告

元從各第三方及關連人士(附註37(e))收購五間附屬公司之100%股本權益。截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團以總現金代價約人民幣160,000,000元及遞延現金代價約人民幣100,000,000元從一名第三方收購一間附屬公司之100%股本權益。所有該等收購之代價乃根據土地之價值而釐訂。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，該等附屬公司於完成物業建築及銷售前一直錄得虧損。該等公司於收購前並未經營任何業務，惟於截至二零零九年六月三十日止六個月收購之附屬公司除外，該附屬公司從事酒店業務，並僅持有一幅土地或土地出讓合同。就於截至二零零九年六月三十日止六個月收購之附屬公司而言，由於貴集團之計劃為收購土地作改造，因此並未接管酒店業務。因此，貴集團認為此為實物資產收購，並因此現金代價及所購入資產淨值之差額將確認為對土地使用權及土地按金賬面值之調整。

收購而產生之資產與負債如下：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)				
物業及設備	22	53	697	697	4,514
土地使用權	11,950	721,552	948,473	948,473	36,891
擬發展項目預付款項	—	—	—	—	—
應收賬款、按金及					
其他應收款項	44,990	170,861	31,423	31,423	8,744
發展中物業	—	7,392	110	110	—
現金及現金等值項目	222	671	18,694	18,694	109
其他應付款項	(12,177)	(396,948)	(37,584)	(37,584)	(10,529)
借款	—	(19,879)	—	—	—
資產淨值	<u>45,007</u>	<u>483,702</u>	<u>961,813</u>	<u>961,813</u>	<u>39,729</u>
貴集團已持有之權益					
(附註(i))	—	(61,334)	—	—	—
少數股東權益(附註(ii))	—	44,474	—	—	—
所購入資產淨值	<u>45,007</u>	<u>466,842</u>	<u>961,813</u>	<u>961,813</u>	<u>39,729</u>
以現金結算之購買代價	223,458	1,030,292	843,349	843,349	160,000
所購入附屬公司之					
現金及銀行結餘	(222)	(671)	(18,694)	(18,694)	(109)
收購現金流出	<u>223,236</u>	<u>1,029,621</u>	<u>824,655</u>	<u>824,655</u>	<u>159,891</u>

所購入淨資產及土地使用權添置及土地按金詳情如下：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
總購買代價：					
— 已付現金	223,458	1,030,292	843,349	843,349	160,000
— 遞延現金代價	—	407,608	315,949	315,949	100,000
	223,458	1,437,900	1,159,298	1,159,298	260,000
所購入淨資產公平值 —					
如上文所示	(45,007)	(466,842)	(961,813)	(961,813)	(39,729)
對土地使用權及					
土地按金賬面值之調整	178,451	971,058	197,485	197,485	220,271

附註：

- (i) 該金額指於聯營公司深圳市佳昌信投資諮詢有限公司的30%權益的資產淨值，該公司於二零零七年度成為 貴集團的全資附屬公司。
- (ii) 豐隆集團有限公司之少數股東已同意除注入註冊股本外，亦將分佔豐隆集團有限公司之淨虧絀。

35. 出售附屬公司

於二零零七年，貴集團分別向若干第三方及一名控股股東按其各自之原投資成本出售其於多間公司之全部股權（第II節附註1）。於二零零八年，貴集團向一名第三方按其原投資成本出售其於一間公司之全部股權（第II節附註1）。

上述已出售之附屬公司之資產淨值以及出售之有關盈虧詳情如下：

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
已收現金	86,800	8,250	—	—
以應收關連人士款項清償之金額	100,000	—	—	—
總代價	186,800	8,250	—	—
已出售資產淨值	184,395	8,250	—	—
出售收益（附註23）	2,405	—	—	—

有關上述出售事項的總資產及負債如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等值項目	196	15,000
應收賬款、按金及其他應收款項	446,344	—
物業及設備	8	—
其他應付款項	(262,151)	—
	184,397	15,000
減：已出售少數股東權益	(2)	(6,750)
已出售資產淨值	184,395	8,250
總代價	186,800	8,250
減：應付關連方款項	(100,000)	—
已收現金	86,800	8,250
減：已出售附屬公司及業務之 現金及現金等值項目	(196)	(8,250)
出售現金流入	86,604	—

36. 少數股東注資

- (a) 於二零零七年九月二十九日，佳兆業湯泉森林有限公司（「佳兆業湯泉」）成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。惠州市國營湯泉林場為佳兆業湯泉之少數股東，擁有20%股權，已注資人民幣2,000,000元。
- (b) 於二零零七年八月二十日，惠州市盈博房地產開發有限公司（「惠州盈博」）成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。曾嘉先生為惠州盈博之少數股東，擁有38%股權，已注資人民幣3,800,000元。
- (c) 於二零零七年十二月二十四日，深圳市金融投資服務有限公司（「深圳金融」）成立，註冊資本為人民幣15,000,000元。中國中期投資有限公司及深圳市高新技術開發有限公司為深圳金融之少數股東，分別擁有15%及30%股權，已合共注資人民幣6,746,000元。
- (d) 於二零零八年七月四日，東莞市盈雁房地產開發有限公司（「東莞盈雁」）成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。Dongguan Fenggang Yantian Corporate Development Company為東莞盈雁之少數股東，擁有20%股權，已注資人民幣2,000,000元。

上述少數股東注資於綜合權益變動報表中以少數股東注資列示。

37. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生

控股股東之近親家族成員

Kwok Ying Long先生、Kwok Ying Guang先生、郭映興先生、郭元通、Mai Wei Liang先生、占瓊明先生、詹海珍女士及羅漢敦先生。

由控股股東控制

泰怡集團有限公司
Chibase (Asia) Investment Limited
Friendship (China) Investment Limited
Year Up Investment Limited
深圳市兆興寶實業有限公司

由控股股東之近親家族成員控制

深圳市琪裕擔保有限公司

本附註以上所述若干公司的英文名稱為管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊或可得英文名稱。

(b) 主要管理層酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪酬及其他短期					
僱員福利	3,401	4,429	9,330	5,121	6,737
退休金計劃供款	76	101	271	96	129
	<u>3,477</u>	<u>4,530</u>	<u>9,601</u>	<u>5,217</u>	<u>6,866</u>

(c) 與關連人士之結餘

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於二零零九年六月三十日，貴集團與關連人士之重大非貿易結餘如下：

	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
應收關連人士款項 (附註) —				
計入其他應收款項				
控股股東之近親家族成員				
Kwok Ying Guang 先生	24,701	—	—	—
Kwok Ying Long 先生	41,315	—	—	—
Mai Wei Liang 先生	81,355	—	—	—
占瓊明先生	63,794	—	—	—
其他	47,357	—	—	—
	<u>258,522</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由控股股東控制				
泰怡集團有限公司	13,683	—	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及 Friendship (China) Investment Limited	1,217	—	—	—
Year Up Investment Limited	66,986	—	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司	57,643	—	—	—
	<u>139,529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>398,051</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收關連人士最高款項 —				
計入年內其他應收款項：				
控股股東之近親家族成員				
Kwok Ying Guang 先生	24,701	24,701	—	—
Kwok Ying Long 先生	58,587	41,315	—	—
Mai Wei Liang 先生	81,355	81,355	—	—
占瓊明先生	63,794	63,794	—	—
其他	47,357	47,357	—	—
	<u>275,794</u>	<u>258,522</u>	<u>—</u>	<u>—</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。

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由控股股東控制：				
泰怡集團有限公司	13,683	13,683	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及 Friendship (China) Investment Limited	12,720	1,217	—	—
Year Up Investment Limited	66,986	66,986	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司	57,643	57,643	—	—
	<u>151,032</u>	<u>139,529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>426,826</u>	<u>398,051</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付關連人士款項 (附註)				
— 計入其他應付款項：				
控股股東				
郭俊偉先生	44,355	—	—	—
郭英智先生	10,780	—	—	—
郭英成先生	4,987	—	—	—
	<u>60,122</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
控股股東之近親家族成員				
郭映興先生	4,856	—	—	—
郭元通先生	9,360	—	—	—
詹海珍女士	7,280	—	—	—
羅漢敦先生	8,167	—	—	—
其他	11,125	—	—	—
	<u>40,788</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由控股股東近親家族成員控制：				
深圳市琪裕擔保有限公司	724,722	3,010	1,836	336
	<u>825,632</u>	<u>3,010</u>	<u>1,836</u>	<u>336</u>

附註：應收／應付關連人士款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(d) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金開支	—	861	849	424	468

附註：此代表就各辦公室物業分別向郭俊偉先生、郭英成先生及泰怡集團有限公司支付的租金開支。年內租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(e) 收購附屬公司

根據於二零零八年五月訂立的原訂及補充買賣協議，貴集團從金湖發展公司（由深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生持有）及深圳宏昌宇企業管理諮詢有限公司（由關連人士占瓊明持有），收購金湖渡假村（惠州）發展有限公司（「渡假村」）及金湖遊樂園（惠州）有限公司（「遊樂園」）的全部股權，總代價約人民幣191,174,000元，乃參考渡假村及遊樂園於二零零八年四月三十日之地價而釐定。收購已於二零零八年五月十四日完成，貴集團已全數支付該筆現金代價。

(f) 關連人士提供之擔保

關連方就 貴集團之借款提供之擔保詳情，載於本報告第II節附註19(iii)。

38. 結算日後事項

於二零零九年十一月三日，貴集團就擬以不少於人民幣1,850,000,000元（與估計總開發成本相符）之現金代價出售其於廣州市佳穗置業有限公司（發展廣州佳兆業廣場之項目公司）之股本權益而訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。該交易將於二零一零年年底完成興建廣州佳兆業廣場後完成。

39. 共同控制下合併之會計調整

共同控制下合併對綜合資產負債表之影響對賬如下：

於二零零九年六月三十日之綜合資產負債表：

	貴公司	經營集團	調整(附註)	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團之投資	7	—	(7)	—
其他資產 — 淨值	1,039,383	2,444,752	—	3,469,435
資產淨值	<u>1,039,390</u>	<u>2,444,752</u>		<u>3,469,435</u>
股本	1	7	(7)	1
股份溢價	1,490,772	—	—	1,490,772
合併儲備	—	382	—	382
(累計虧損) / 保留盈利	(451,383)	2,214,298	—	1,762,915
其他儲備	—	255,855	—	255,855
少數股東權益	—	(40,490)	—	(40,490)
	<u>1,039,390</u>	<u>2,430,052</u>		<u>3,469,435</u>

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表：

	貴公司	經營集團	調整(附註)	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團之投資	7	—	(7)	—
其他資產 — 淨值	1,137,749	1,963,724	—	3,101,473
資產淨值	<u>1,137,756</u>	<u>1,963,724</u>		<u>3,101,473</u>
股本	1	7	(7)	1
股份溢價	1,490,772	—	—	1,490,772
合併儲備	—	382	—	382
(累計虧損) / 保留盈利	(353,017)	1,747,960	—	1,394,943
其他儲備	—	255,855	—	255,855
少數股東權益	—	(40,480)	—	(40,480)
	<u>1,137,756</u>	<u>1,963,724</u>		<u>3,101,473</u>

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表：

	貴公司	經營集團	調整(附註)	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團之投資.....	7	—	(7)	—
其他資產—淨值.....	1,431,286	1,177,821	—	2,609,107
資產淨值.....	<u>1,431,293</u>	<u>1,177,821</u>		<u>2,609,107</u>
股本.....	1	7	(7)	1
股份溢價.....	1,490,772	—	—	1,490,772
合併儲備.....	—	382	—	382
(累計虧損)／保留盈利.....	(59,480)	1,053,593	—	994,113
其他儲備.....	—	155,764	—	155,764
少數股東權益.....	—	(31,925)	—	(31,925)
	<u>1,431,293</u>	<u>1,177,821</u>		<u>2,609,107</u>

於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表如下：

	貴公司	經營集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團的投資.....	—	—	—	—
其他資產—淨值.....	—	642,987	—	642,987
資產淨值.....	<u>—</u>	<u>642,987</u>		<u>642,987</u>
股本.....	—	1	—	1
合併儲備.....	—	382	—	382
保留盈利.....	—	604,587	—	604,587
其他儲備.....	—	38,017	—	38,017
	<u>—</u>	<u>642,987</u>		<u>642,987</u>

附註：該調整指 貴公司投資成本與經營集團股本之對銷。

III. 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並未就二零零九年六月三十日後之任何期間編制經審核財務報表。此外，除本報告第II節附註38所披露者外，貴公司或其附屬公司概無就二零零九年六月三十日後之任何期間宣派、作出或支付股息或分派。

此致

佳兆業集團控股有限公司
列位董事 台照

[羅兵咸永道會計師事務所]
香港執行會計師
謹啟

●年●月●日

以下為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就本集團所持物業權益於二零零九年九月三十日的估值而編撰以供載入本文件的函件、估值概要及估值證書全文。



第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場2座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對佳兆業集團控股有限公司（下文稱「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持有的位於中華人民共和國（「中國」）及香港的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零零九年九月三十日（「估值日」）之估值意見。

吾等之估值乃吾等對該等物業權益市值之意見。所謂市值，乃「自願買家與賣家就一項物業經適當推銷後，經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日達成物業易手之估計金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估算價值不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售

後租回安排、合營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市場價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

對第一類及第二類的物業（乃 貴集團持有作擁有人自用或銷售的物業）進行估值時，吾等已採用「直接比較法」，此乃假設物業可即時交吉進行銷售及參考市場可資比較交易作出。

就第三類及第四類物業（乃 貴集團分別持有的發展中物業或作未來發展的物業）而言，吾等已以該等物業將按照吾等獲 貴集團提供的最新發展計劃發展及落成的基準對該等物業進行估值。吾等已假設 貴集團已從有關政府部門取得此等計劃的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用「直接比較法」，此乃參考市場上可資比較的銷售交易作出，並在適當情況下考慮將予支銷以完成發展項目的建築成本，以反映已落成發展項目的質素。

就第五類物業（乃 貴集團持作投資的物業）進估值時，吾等利用投資法將現有租賃產生的租金收入淨額資本化及就該物業之任何復歸潛在收入作出適當撥備。

就第六類及第七類物業（乃 貴集團於中國及香港租用及佔用的物業）而言，由於該等物業禁止轉租或分租物業或缺乏可觀租金回報，故吾等認為該等物業並無商業價值。

就第八類物業（乃 貴集團已訂約收購的物業權益）而言，由於 貴集團尚未取得國有土地使用證及／或於估值日尚未付清土地出讓金，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等已獲提供與該等物業有關的所有權文件副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權，或確定是否存在吾等所獲提供文件內並無載述的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所提供的關於所有權及其他與物業有關的法律事宜的資料。吾等亦已接納 貴集團就規劃許可、法定通知、地役權、年期、所有權、竣工日期、佔用詳情、發展計劃書、擴展及未繳付建築成本、地盤及建築面積及其他相關事宜而給予吾等的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件內所載資料而計算，故僅為約數。吾等未曾進行實地量度。吾等無理由懷疑 貴集團提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴集團亦曾向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大內容。

吾等已視察物業的外貌，並在可能的情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等不能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重負擔、限制及繁重支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒布的香港物業估值準則(二零零五年一月第一版)所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
2001及2015-2016室

佳兆業集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零九年●月●日

附註：陳超國，MSc，FRICS，FHKIS，MCI Arb，RPS(GP)，擁有香港物業估值約25年經驗及中國物業估值約20年經驗。

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。

附錄四

物業估值報告

估值概要

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第一類 — 貴集團持有作擁有人自用的中國物業權益				
1.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心3303及3304室	12,510,000	100%	12,510,000
			小計：	12,510,000
第二類 — 貴集團持有作銷售的中國物業權益				
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心多個商業單位	62,900,000	100%	62,900,000
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心多個住宅單位	6,990,000	100%	6,990,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園多個商業單位及會所	124,740,000	100%	124,740,000
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布沙路 可園多個住宅單位、 商業單位及會所	158,900,000	100%	158,900,000
6.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 新城路與坪西路交界 深圳水岸新都一至五期的 多個部分	415,800,000	100%	415,800,000
7.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目多個辦公室 單位	229,000,000	100%	229,000,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園一期及二期多個部分	566,200,000	100%	566,200,000
9.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門一期 多個住宅及商業單位	106,800,000	100%	106,800,000
10.	中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 雁田村 水岸山城 多個商業單位	23,100,000	100%	23,100,000
11.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西 人民東路北 江陰水岸新都一期多個住宅單位	378,700,000	100%	378,700,000
12.	中國 廣東省 深圳市 南山區 北環高速公路北 香瑞園多個部分	391,200,000	100%	391,200,000
			小計：	2,464,330,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第三類 — 貴集團持有作發展的中國物業權益				
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園三期	250,100,000	100%	250,100,000
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 B2-3地塊 廣州佳兆業廣場	1,537,000,000	100%	1,537,000,000
15.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門二期及三期	428,700,000	100%	428,700,000
16.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南， 東外環路西， 人民東路北 江陰水岸新都二期	170,200,000	100%	170,200,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
17.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 新城區政府廣場旁 帝景灣	597,200,000	100%	597,200,000
18.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 翠竹路 金翠園	747,100,000	100%	747,100,000
19.	中國 廣東省 惠州市 江北 18號小區 惠州佳兆業中心一期	364,600,000	100%	364,600,000
20.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門一期	165,000,000	100%	165,000,000
21.	中國 四川省 成都 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港一期	544,400,000	100%	544,400,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
22.	中國 上海市 奉賢區 奉新鎮 1街坊26/16丘 上海珊瑚灣雅園一期	329,800,000	100%	329,800,000
23.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 上品雅園	1,259,000,000	100%	1,259,000,000
24.	中國 湖南省 長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都一期	180,000,000	100%	180,000,000
			小計：	6,573,100,000

第四類 — 貴集團持有作未來發展的中國物業權益

25.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園四期	75,500,000	100%	75,500,000
-----	--	------------	------	------------

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
26.	位於中國 廣東省 珠海市 灣仔區 上沙街的三幅土地	235,200,000	100%	235,200,000
27.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 李朗路 李朗路項目	103,000,000	100%	103,000,000
28.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門四期	95,300,000	100%	95,300,000
29.	中國 廣東省 惠州市 古塘坳 廟仔坑 錦城山莊	366,900,000	100%	366,900,000
30.	位於 中國 四州省 雙流縣 華陽鎮的一幅土地	1,542,000,000	100%	1,542,000,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
31.	中國四川省成都市 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港二至六期	406,700,000	100%	406,700,000
32.	位於 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南澳鎮 東涌村(鄰近 東涌海灘) 的兩幅土地	611,000,000	100%	611,000,000
33.	中國 湖南省 長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都二至六期	1,938,000,000	100%	1,938,000,000
34.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西及 人民東路北 江陰水岸新都三期	749,600,000	100%	749,600,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
35.	中國 上海 奉賢區 奉新鎮 1街坊26／16丘 上海珊瑚灣雅園	74,600,000	100%	74,600,000
36.	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 圓洲鎮 梁屋高頭村 灘腳地段 兩幅土地	42,500,000	100%	42,500,000
37.	位於 中國 廣東省 惠州市 潼湖村 觀洞水庫 十三幅土地	1,190,600,000	100%	1,190,600,000
38.	中國 廣東省 惠州市 江北 18小區 惠州佳兆業中心二期及三期	932,800,000	100%	932,800,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
39.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門二期及三期	292,600,000	100%	292,600,000
40	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽鎮 橫坑 翠美園村委會 江南地段 之三幅土地	1,049,000,000	100%	1,049,000,000 (附註i)
41.	中國 四川省 成都市 雙流縣 東升小區辦事處 迎春橋 成都商貿園	816,700,000	100%	816,700,000
42.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 大鵬鎮 下沙村 金沙灣大酒店	260,000,000	100%	260,000,000
			小計：	10,782,000,000

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第五類 — 貴集團持有作投資的中國物業權益				
43.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心的多個未售單位	447,300,000	100%	447,300,000
44.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園四期及六期的 多個商業單位及會所	148,660,000	100%	148,660,000
45.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目多個零售商舖及 泊車位	974,700,000	100%	974,700,000
			小計：	1,570,660,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第六類 — 貴集團租用的中國物業權益				
46.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心 辦公室單位2906、2907、 3301、3302、3305、3306、 3307及3308室			無商業價值
47.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場辦公室單位3710、3715及3716室			無商業價值
48.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 灣仔鎮 南灣南路5017號 富達1號商住樓1及2層			無商業價值
49.	中國 廣東省 東莞市 南城區 勝和路 金盈大廈1001、1002 及1006室			無商業價值

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
50.	中國 廣東省 惠州 江北16號小區 雙子星國際商務大廈 B座B1801室			無商業價值
51.	中國 四州省 成都市 濱江東路9號 成都香格里拉中心辦公樓 1091A、1908、1907、1906 及1905室			無商業價值
52.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場辦公室單位2605室			無商業價值
53.	中國 上海 浦東新區 富城路99號 震旦國際大樓主樓12樓03室			無商業價值
54.	中國 江蘇省 江陰市 人民中路289-2號 江陰泓昇商務大廈19樓辦公單位			無商業價值

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。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
55.	中國 湖南省 長沙 芙蓉中路一段478號 運達國際廣場北樓24樓2405室			無商業價值
56.	中國 北京 東長安街1號 東方廣場 西1座寫字樓 10樓12室			無商業價值
			小計：	無商業價值

第七類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

57.	香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 20樓 2001及2015-2016室			無商業價值
			小計：	無商業價值

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔市值 (人民幣)
第八類 — 貴集團訂約收購的中國物業權益				
58.	位於 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 豐隆中心			無商業價值 (附註ii)
59.	中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 鳳深大道 雁田			無商業價值 (附註iii)
60.	位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 江南大道中99號 一幅土地			無商業價值 (附註iv)
61.	位於 中國 江蘇省 江陰市 名賢路南、 東外環路西 人民東路北及 水岸新都東 三幅土地			無商業價值 (附註v)
			小計：	<u>無商業價值</u>
			總計：	<u><u>21,402,600,000</u></u>

附註：

- i. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業2008（儲備）7及8號地塊並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該兩幅土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該兩幅土地的市值為人民幣3,385,500,000元。本物業的詳情，請參閱145頁。
- ii. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣1,554,800,000元。本物業的詳情，請參閱179頁。
- iii. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣234,500,000元。本物業的詳情，請參閱181頁。
- iv. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣496,000,000元。本物業的詳情，請參閱182頁。
- v. 在吾等的估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值。倘 貴集團於估值日取得該土地之國有土地使用證及付清土地出讓金，估計該土地的市值為人民幣1,056,400,000元。本物業的詳情，請參閱183頁。

估值證書

第一類 — 貴集團持有作擁有人自用的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心3303及 3304室	<p>該物業包括一幢35層辦公室樓宇之第33層的兩個辦公室單位外加一個三層地庫停車場，於一九九七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為541.76平方米(5,832平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於一九九三年六月二十八日開始及於二零四三年六月二十七日屆滿的土地使用權，為期50年，作商業及辦公室用途。</p>	此物業由 貴集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 12,510,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,510,000元)

附註：

1. 根據深圳市人民政府發出的兩項房地產權證深房地字第2000285997及2000285998號，貴公司全資附屬公司佳兆業地產(深圳)有限公司(「深圳佳兆業地產」)持有該物業總建築面積約為541.76平方米的房屋所有權及其相關土地使用權，為期50年，自一九九三年六月二十八日至二零四三年六月二十七日屆滿，作商業及辦公室用途。
2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 深圳佳兆業地產已取得該物業房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
 - ii 在土地使用限期內，深圳佳兆業地產有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權；及

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。

附錄四

物業估值報告

iii 該物業並無任何按揭或其他第三方產權負擔。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

第二類 — 貴集團持有作銷售的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
2.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心 多個商業單位	深圳佳兆業中心(「發展項目」)包括兩座建於三層地庫停車場上的29層高商業／辦公室／公寓樓宇，於二零零六年八月落成。 該物業包括發展項目多個未售商業單位。 該物業的總建築面積約為3,262.88平方米(35,122平方呎)。 該物業獲授予於二零零五年十一月十八日開始及於二零五五年十一月十七日屆滿的土地使用權，為期50年，作商業及公寓用途。	總建築面積約1,541.34平方米的物業部分訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零一一年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣134,500元。 物業餘下部分由貴集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 62,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 62,900,000元)

附註：

1. 根據深圳市人民政府發出之房地產權證深房地字第3000456861及3000456863號，貴公司全資附屬公司深圳市吉利隆實業有限公司(「深圳吉利隆」)持有(其中包括)該物業總建築面積約為22,818.54平方米的房屋所有權及其相關土地使用權，自二零零五年十一月十八日至二零五五年十一月十七日屆滿，為期50年，作商業及公寓用途。

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 深圳吉利隆已取得該物業房屋的房地產權證。深圳吉利隆依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 在土地使用限期內，深圳吉利隆有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註2. iii.及iv.所述部分除外；
- iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約為合法、有效、對各方有約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳吉利隆根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳吉利隆於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；
- iv. 房地產權證深房地字第3000456861及3000456863號之物業已按揭。於按揭之有效期內，深圳吉利隆轉讓或以其他合法方式處置該物業前須得相關承按人同意；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2. iii.及iv.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
3.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心 多個住宅單位	<p>深圳佳兆業中心(「發展項目」)包括兩座建於三層地庫停車場上的29層高商業／辦公室／公寓樓宇，於二零零六年八月落成。</p> <p>物業包括發展項目多個未售住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為372.53平方米(4,010平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於二零零五年十一月十八日開始及於二零零五年十一月十七日屆滿的土地使用權，為期50年，作商業及公寓用途。</p>	該物業目前空置。	人民幣 6,990,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,990,000元)

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零七年三月八日發出的十份房地產權證，深圳吉利隆持有該總建築面積約為372.53平方米的物業的房屋所有權及相關土地使用權，自二零零五年十一月十八日開始至二零五五年十一月十七日屆滿，年期50年，作商業及公寓用途。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	A701單位	深房地字第3000456865號	19.31
(2)	A734單位	深房地字第3000456866號	19.31
(3)	A2928單位	深房地字第3000451730號	21.63
(4)	B2820單位	深房地字第3000456872號	31.57
(5)	B2821單位	深房地字第3000456874號	35.16
(6)	B2822單位	深房地字第3000456875號	32.01
(7)	B2823單位	深房地字第3000456876號	58.26
(8)	B2824單位	深房地字第3000456878號	39.84
(9)	B2826單位	深房地字第3000456880號	68.88
(10)	B2831單位	深房地字第3000456881號	46.56
總計			372.53

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 深圳吉利隆已取得該物業房屋的房地產權證。深圳吉利隆依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 在土地使用限期內，深圳吉利隆有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權；及
- iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
4.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園多個 商業單位及會所	<p>桂芳園（「發展項目」）為於二零零一年至二零零六年期間分不同階段落成之大型住宅發展項目。</p> <p>物業包括發展項目中住宅及商業大樓中多個未售單位及一個會所。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,366.55平方米（90,058平方呎），其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>351.91</td> <td>3,788</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>8,014.64</td> <td>86,270</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>8,366.55</u></td> <td><u>90,058</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予於二零六二年九月四日、二零六三年六月二日及二零七四年三月一日止等期間屆滿的土地使用權，分別作住宅及商業／住宅用途。</p>	用途	建築面積			（平方米）	（平方呎）	商業	351.91	3,788	會所	8,014.64	86,270	總計：	<u>8,366.55</u>	<u>90,058</u>	<p>總建築面積約為1,338.00平方米的該物業的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零一五年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣20,440元。</p> <p>該物業的餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 124,740,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 124,740,000元）</p>
用途	建築面積																		
	（平方米）	（平方呎）																	
商業	351.91	3,788																	
會所	8,014.64	86,270																	
總計：	<u>8,366.55</u>	<u>90,058</u>																	

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府發出的十份房地產權證，深圳佳兆業地產持有其中總建築面積約為8,244.00平方米，該物業之部分之房屋所有權及其相關土地使用權，貴公司之全資附屬公司靈菊實業(深圳)有限公司(「靈菊實業」)持有總建築面積約122.55平方米之餘下部分之房屋所有權及其相關土地使用權，於二零六二年九月四日、二零六三年六月二日及二零七四年三月一日屆滿，分別作商住／住宅用途。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	第二期會所	深房地字6000072751	8,014.64
(2)	第六期A-003單位	深房地字6000215454	51.26
(3)	第六期A-009單位	深房地字6000215453	18.73
(4)	第六期A-017單位	深房地字6000215452	38.04
(5)	第六期2-1002單位	深房地字6000215449	21.71
(6)	第六期2-1003單位	深房地字6000215447	18.27
(7)	第六期2-0791單位	深房地字6000215450	19.81
(8)	第六期2-0952單位	深房地字6000272753	61.54
(9)	第八期D104單位	深房地字6000261118	53.57
(10)	第八期D109單位	深房地字6000261121	68.98
總計			8,366.55

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 深圳佳兆業地產及靈菊實業已取得該物業房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產及靈菊實業依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
 - ii. 在土地使用限期內，深圳佳兆業地產及靈菊實業有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權，惟下文附註2. iii.所述部分除外；
 - iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳佳兆業地產根據該等租約作為業主的

權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳佳兆業地產於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及

iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2. iii.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
5.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布沙路 可園多個 住宅單位、商業 單位及會所	<p>可園(「發展項目」)是於5幅土地上開發的大型住宅發展項目，總地盤面積約為185,724.23平方米(1,999,136平方呎)。發展項目分7期發展該項目，提供19幢住宅樓宇以及商店、停車場、兩間幼稚園及學校等附屬設施。發展項目於二零零五年五月至二零零八年十一月期間分不同階段落成。</p> <p>該物業包括多個住宅單位、商業單位及會所。</p> <p>該物業總建築面積約為9,202.08平方米(99,051平方呎)，其詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="528 1115 919 1451"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1115 576 1137">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="730 1115 919 1178">總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1234 576 1256">住宅</td> <td data-bbox="687 1234 783 1256">1,788.34</td> <td data-bbox="842 1234 919 1256">19,250</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1279 576 1301">商業</td> <td data-bbox="687 1279 783 1301">3,917.64</td> <td data-bbox="842 1279 919 1301">42,169</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1323 576 1346">會所</td> <td data-bbox="687 1323 783 1346">3,496.10</td> <td data-bbox="842 1323 919 1346">37,632</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1413 600 1435">總計：</td> <td data-bbox="687 1413 783 1435"><u>9,202.08</u></td> <td data-bbox="842 1413 919 1435"><u>99,051</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予於二零七一年七月二日及二零七四年二月二十八日等年期屆滿的土地使用權，年期70年，作住宅用途；以及於二零四一年七月二日屆滿的土地使用權，年期40年，作商業用途。</p>	用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)		住宅	1,788.34	19,250	商業	3,917.64	42,169	會所	3,496.10	37,632	總計：	<u>9,202.08</u>	<u>99,051</u>	<p>總建築面積約為2,520.77平方米的該物業商業單位的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零一七年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣86,820.15元。</p> <p>該物業的餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 158,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 158,900,000元)</p>
用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)																		
住宅	1,788.34	19,250																	
商業	3,917.64	42,169																	
會所	3,496.10	37,632																	
總計：	<u>9,202.08</u>	<u>99,051</u>																	

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據5份全由深圳市人民政府發出之房地產權證，深圳佳兆業地產獲授予總地盤面積約為185,724.23平方米的發展項目的土地使用權，各年期詳情如下：

編號	期號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	用途
(1)	一	深房地字6000110638號	30,610.13	於二零零一年七月三日起計40年 於二零零一年七月三日起計70年	商業 住宅
(2)	二	深房地字6000110637號	16,187.40	於二零零一年七月三日起計70年	住宅
(3)	三	深房地字6000135951號	21,917.86	於二零零一年七月三日起計70年	住宅
(4)	四	深房地字6000160783號	31,494.90	於二零零一年七月三日起計70年	住宅
(5)	五、六及七	深房地字6000216659號	85,513.94	於二零零四年三月一日起計70年	商業/住宅
總計			<u>185,724.23</u>		

2. 根據深圳國土資源及房屋管理局發出之預售許可證深房許字(2006)龍崗第63號，總建築面積約為96,261.87平方米之發展項目第16及第17座獲准預售。
3. 根據深圳市地籍測繪大隊發出之建設工程竣工驗收報告，發展項目第16座之建築面積約為76,814.16平方米。
4. 根據深圳市人民政府發出的各份房地產權證，深圳佳兆業地產持有該物業總建築面積約為9,091.98平方米的部份的房屋所有權及相關土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	第一期第1座114室	深房地字6000196303號	47.77
(2)	第一期第1座115室	深房地字第6000196299號	44.85
(3)	第一期第1座116室	深房地字第6000196296號	42.51
(4)	第一期第1座117室	深房地字第6000196294號	30.35
(5)	第一期第1座118室	深房地字第6000196290號	49.78
(6)	第一期第1座119室	深房地字第6000196287號	48.63
(7)	第一期第1座120室	深房地字第6000196286號	39.46
(8)	第一期第1座121室	深房地字6000196284號	36.25
(9)	第一期第1座122室	深房地字第6000196280號	59.70
(10)	第一期第1座123室	深房地字第6000196277號	67.27
(11)	第一期第4座108室	深房地字6000196308號	38.83
(12)	第一期第4座會所109室	深房地字6000187087號	790.80

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(13)	第一期第4座會所202室	深房地字6000187088號	447.48
(14)	第一期第4座會所301室	深房地字6000187089號	924.83
(15)	第三期第9座116室	深房地字6000232245號	48.21
(16)	第三期第10座151室	深房地字6000232266號	119.86
(17)	第四期第11座130室	深房地字6000254387號	46.27
(18)	第四期第12座142室	深房地字6000254382號	157.78
(19)	第四期第12座143室	深房地字6000254383號	203.58
(20)	第四期第12座144室	深房地字6000254385號	178.26
(21)	第四期第12座145室	深房地字6000254379號	119.24
(22)	第四期第12座2-148室	深房地字6000254374號	57.25
(23)	第四期第12座2-168室	深房地字6000254343號	60.98
(24)	第四期第13座104室	深房地字6000254439號	60.61
(25)	第五期101室	深房地字6000281763號	1,125.39
(26)	第五期會所201室	深房地字6000281762號	436.38
(27)	第五期會所305室	深房地字6000283085號	50.60
(28)	第五期會所101室	深房地字6000283086號	216.01
(29)	第五期會所302室	深房地字6000283087號	341.21
(30)	第五期會所203室	深房地字6000283088號	64.93
(31)	第五期會所204室	深房地字6000283089號	59.80
(32)	第五期會所202室	深房地字6000283090號	276.49
(33)	第五期會所201室	深房地字6000283091號	323.95
(34)	第六期第16座101室	深房地字6000301160號	80.77
(35)	第六期第16座108室	深房地字6000301159號	28.04
(36)	第六期第17座134室	深房地字6000301149號	47.28
(37)	第七期第19座1089室	深房地字6000355620號	48.06
(38)	第七期第19座1090室	深房地字6000355575號	45.86
(39)	第七期第19座1091室	深房地字6000355586號	41.49
(40)	第七期第19座1092室	深房地字6000355584號	30.01
(41)	第七期第19座1093室	深房地字6000355572號	49.28
(42)	第七期第19座1094室	深房地字6000355585號	29.64
(43)	第七期第19座1095室	深房地字6000355583號	29.98
(44)	第七期第19座1096室	深房地字6000355582號	41.97
(45)	第七期第19座1097室	深房地字6000355591號	30.44
(46)	第七期第19座1098室	深房地字6000355590號	45.72
(47)	第七期第19座1099室	深房地字6000355573號	51.56
(48)	第七期第19座1100室	深房地字6000355589號	30.01
(49)	第七期第19座1101室	深房地字6000355588號	29.34
(50)	第七期第19座1102室	深房地字6000355587號	36.03
(51)	第七期第19座1103室	深房地字6000355577號	45.91
(52)	第七期第19座1104室	深房地字6000355574號	57.04
(53)	第七期第19座C-305	深房地字6000355580號	76.06
(54)	第七期第19座C-306	深房地字6000355579號	62.21
(55)	第七期第19座A-305	深房地字6000355176號	87.39
(56)	第七期第18座A-307	深房地字6000355175號	87.68

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(57)	第七期第18座A-308	深房地字6000355188號	74.54
(58)	第七期第18座C-502	深房地字6000355177號	87.68
(59)	第七期第18座C-702	深房地字6000355178號	87.68
(60)	第七期第18座C-902	深房地字6000355179號	87.68
(61)	第七期第18座C-1102	深房地字6000355180號	87.68
(62)	第七期第18座C-1302	深房地字6000355187號	87.68
(63)	第七期第18座C-1502	深房地字6000355184號	87.68
(64)	第七期第18座C-1702	深房地字6000355185號	87.68
(65)	第七期第18座C-1902	深房地字6000355186號	87.68
(66)	第七期第18座C-2102	深房地字6000355183號	87.68
(67)	第七期第18座D-308	深房地字6000355231號	86.78
(68)	第七期第18座C-2303	深房地字6000355230號	87.68
(69)	第七期第19座A-301	深房地字6000355182號	79.28
(70)	第七期第19座A-307	深房地字6000355181號	110.82
(71)	第七期第19座D-205	深房地字6000355578號	75.25
(72)	第七期第19座D-206	深房地字6000355576號	61.43
總計			9,091.98

5. 如 貴公司告知， 貴公司目前正就該物業的餘下部份申請獲批房地產權證。
6. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 深圳佳兆業地產已取得該物業部份房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，深圳佳兆業房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註6. ii.所述部分除外；
 - ii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳佳兆業地產根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳佳兆業地產於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註6. ii.所述部分除外。
7. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
6. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 新城路與坪西路 交界 深圳水岸新都 一至五期的 多個部分	<p>深圳水岸新都是分五期（即一至五期）發展的大型住宅發展項目（「發展項目」），建於總地盤面積約182,063.79平方米（1,959,735平方呎）之三幅土地上，包括42幢住宅大樓及附屬設施，例如商店及停車場。誠如 貴公司告知，發展項目幼稚園及學校建於地盤面積分別為2,704.34平方米（29,110平方呎）及27,001.97平方米（290,649平方呎）之兩幅獨立土地上。發展項目於二零零六年至二零零八年分期落成。</p> <p>該物業包括184個住宅單位、69個商業單位及發展項目之健康服務中心。</p> <p>該物業總建築面積約為37,421.57平方米（402,806平方呎），其詳情如下：</p>	<p>總建築面積約為2,149.59平方米，該物業商業單位的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零零二二年四月三十日屆滿，每月租金共約人民幣161,651.25元。</p> <p>該物業的餘下未售部分現時空置用。</p>	<p>人民幣 415,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 415,800,000元 (見附註5))</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1429 576 1458">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="730 1429 919 1491">總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1547 576 1576">住宅</td> <td data-bbox="683 1547 778 1576">18,437.87</td> <td data-bbox="842 1547 919 1576">198,465</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1592 576 1621">商業</td> <td data-bbox="683 1592 778 1621">18,378.16</td> <td data-bbox="842 1592 919 1621">197,823</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1637 639 1704">健康服務 中心</td> <td data-bbox="715 1675 778 1704">605.54</td> <td data-bbox="858 1675 919 1704">6,518</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1765 603 1794">總計：</td> <td data-bbox="683 1765 778 1794"><u>37,421.57</u></td> <td data-bbox="842 1765 919 1794"><u>402,806</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)		住宅	18,437.87	198,465	商業	18,378.16	197,823	健康服務 中心	605.54	6,518	總計：	<u>37,421.57</u>	<u>402,806</u>		
用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)																	
住宅	18,437.87	198,465																
商業	18,378.16	197,823																
健康服務 中心	605.54	6,518																
總計：	<u>37,421.57</u>	<u>402,806</u>																
	<p>該物業獲授予於二零七四年十二月二十九日屆滿的土地使用權，年期70年，作住宅及商業用途。</p>																	

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零五年八月二十二日發出之三份房地產權證，貴公司全資附屬公司佳兆業科技(深圳)有限公司(「佳兆業科技」)獲授予發展項目總地盤面積約為182,063.79平方米的土地使用權，年期各有不同。該等證書的詳情如下：

編號	期號	房地產權證編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	用途
(1)	一、四及五	深房地字6000177348號	128,662.98	自二零零四年十二月三十日起計70年	住宅/商業
(2)	二	深房地字6000177353號	31,245.42	自二零零四年十二月三十日起計70年	住宅/商業
(3)	三	深房地字6000177351號	22,155.39	自二零零四年十二月三十日起計70年	住宅/商業
			總計		
			<u>182,063.79</u>		

2. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之十份預售許可證，總建築面積約292,406.95平方米之部分物業獲許預售。該等許可證詳情如下：

編號	座數	許可證編號	總建築面積 (平方米)
(1)	1至11座	深房許字(2006)龍崗011號	55,331.41
(2)	12至13座	深房許字(2006)龍崗019號	11,756.06
(3)	14座	深房許字(2006)龍崗033號	6,547.16
(4)	15及16座	深房許字(2006)龍崗044號	17,713.66
(5)	17至20座	深房許字(2006)龍崗069號	31,831.37
(6)	22、24至28座	深房許字(2007)龍崗064號	32,603.56
(7)	23座	深房許字(2007)龍崗044號	17,657.27
(8)	29至37座	深房許字(2008)龍崗003號	17,146.00
(9)	39至40座	深房許字(2008)龍崗012號	46,432.94
(10)	38、41及42座	深房許字(2008)龍崗030號	55,387.52
			總計
			<u>292,406.95</u>

3. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之完成建設工程竣工測量報告，發展項目(許可建築規模約388,626.42平方米)已完成。

4. 根據全部由深圳市人民政府發出之多份房地產權證，總建築面積約為29,759.95平方米之物業部分之房屋所有權由佳兆業科技持有。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	1-256	深房地字第6000266554號	605.54
(2)	1SP1-101	深房地字第6000255708號	108.20
(3)	1SP1-114	深房地字第6000255548號	62.88
(4)	1SP1-115	深房地字第6000255611號	62.88
(5)	1SP1-116	深房地字第6000255703號	62.88
(6)	1SP1-117	深房地字第6000255624號	80.70
(7)	1SP1-128	深房地字第6000255568號	40.56
(8)	1SP1-129	深房地字第6000255570號	336.57
(9)	1SP1-134	深房地字第6000255557號	255.54
(10)	1SP1-135	深房地字第6000255627號	797.28
(11)	1SP1-136	深房地字第6000255555號	86.28
(12)	1SP2-252	深房地字第6000255724號	1,233.69
(13)	1SP2-253	深房地字第6000255723號	641.50
(14)	1SP2-254	深房地字第6000255722號	357.88
(15)	2SP-130	深房地字第6000255720號	37.74
(16)	14SP-101	深房地字第6000255704號	3,949.91
(17)	14SP-104	深房地字第6000255712號	50.15
(18)	14SP-105	深房地字第6000255713號	50.15
(19)	14SP-109	深房地字第6000255580號	50.15
(20)	14SP-110	深房地字第6000255603號	50.15
(21)	14SP-111	深房地字第6000255732號	50.15
(22)	15SP-101	深房地字第6000306669號	103.92
(23)	15SP-102	深房地字第6000306670號	62.47
(24)	15SP-104	深房地字第6000307071號	128.98
(25)	15SP-106	深房地字第6000307129號	104.80
(26)	15SP-107	深房地字第6000307076號	134.44
(27)	15SP-108	深房地字第6000307077號	162.41
(28)	15SP-109	深房地字第6000307127號	142.51
(29)	15SP-110	深房地字第6000307168號	134.61
(30)	15SP-111	深房地字第6000307128號	104.42
(31)	15SP-117	深房地字第6000307107號	117.82
(32)	15SP-119	深房地字第6000306672號	90.80
(33)	15SP-120	深房地字第6000307167號	36.87
(34)	16SP-103	深房地字第6000307166號	59.85
(35)	16SP-130	深房地字第6000307164號	40.12
(36)	17SP-102	深房地字第6000307163號	52.03
(37)	17SP-104	深房地字第6000307074號	36.31
(38)	17SP-105	深房地字第6000306673號	47.24
(39)	21SP-101	深房地字第6000307162號	31.99
(40)	21SP-102	深房地字第6000306671號	31.08
(41)	21SP-103	深房地字第6000307161號	31.08

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(42)	21SP-104	深房地字第6000307109號	31.08
(43)	21SP-105	深房地字第6000307130號	31.08
(44)	21SP-106	深房地字第6000307159號	31.08
(45)	21SP-107	深房地字第6000307156號	32.00
(46)	21SP-108	深房地字第6000306674號	499.72
(47)	21SP-201	深房地字第6000307075號	1,030.69
(48)	21SP-301	深房地字第6000307132號	791.31
(49)	29SP-101	深房地字第6000255729號	144.09
(50)	29SP-102	深房地字第6000255697號	234.67
(51)	29SP-103	深房地字第6000255711號	230.47
(52)	29SP-104	深房地字第6000255621號	230.47
(53)	2J-101	深房地字第6000255678號	257.17
(54)	SA7-101	深房地字第6000255680號	201.47
(55)	SA7-103	深房地字第6000255696號	244.32
(56)	SA7-104	深房地字第6000255715號	253.00
(57)	SA7-107	深房地字第6000255690號	116.26
(58)	SA8-110	深房地字第6000368858號	81.23
(59)	SA8-111	深房地字第6000368871號	77.63
(60)	SA9-112	深房地字第6000368877號	81.23
(61)	SA13-102	深房地字第6000368885號	80.40
(62)	SA-29-105	深房地字第6000368891號	79.67
(63)	SA-29-108	深房地字第6000368899號	86.89
(64)	SA-29-201	深房地字第6000368900號	134.21
(65)	SA-29-203	深房地字第6000368903號	134.28
(66)	SA-29-205	深房地字第6000368589號	66.99
(67)	SA-29-206	深房地字第6000368593號	79.69
(68)	SA-29-208	深房地字第6000368598號	62.06
(69)	SA-30-205	深房地字第6000366619號	223.83
(70)	SA-31-101	深房地字第6000366622號	62.40
(71)	SA-31-201	深房地字第6000366623號	223.87
(72)	SA-33-101	深房地字第6000366319號	253.58
(73)	SA-35-109	深房地字第6000370394號	135.60
(74)	SA-36-101	深房地字第6000370396號	80.56
(75)	SA-38A-206	深房地字第6000370399號	87.12
(76)	SA-38A-208	深房地字第6000370402號	80.43
(77)	SA-38A-2401	深房地字第6000370403號	79.70
(78)	SA-38A-2402	深房地字第6000370405號	134.21
(79)	SA-38A-2403	深房地字第6000370408號	77.28
(80)	SA-38A-2405	深房地字第6000370411號	80.94
(81)	SA-38A-2501	深房地字第6000368505號	77.47
(82)	SA-38A-2502	深房地字第6000366432號	64.11
(83)	SA-38A-2503	深房地字第6000366433號	224.18
(84)	SA-38A-2505	深房地字第6000366765號	86.87
(85)	SA-38A-2506	深房地字第6000368535號	87.11
(86)	SA-38A-2508	深房地字第6000368541號	87.11

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(87)	SA-38A-301	深房地字第6000368543號	77.73
(88)	SA-38A-302	深房地字第6000368545號	77.73
(89)	SA-38B-201	深房地字第6000368559號	77.53
(90)	SA-38B-202	深房地字第6000368565號	80.40
(91)	SA-38B-203	深房地字第6000368567號	80.43
(92)	SA-38B-205	深房地字第6000368569號	77.53
(93)	SA-38B-206	深房地字第6000368575號	77.55
(94)	SA-38B-208	深房地字第6000368580號	86.91
(95)	SA-38B-2501	深房地字第6000368583號	77.39
(96)	SA-38B-2502	深房地字第6000370392號	134.21
(97)	SA-38B-2503	深房地字第6000370390號	81.23
(98)	SA-38B-2505	深房地字第6000370388號	87.12
(99)	SA-38B-301	深房地字第6000370386號	77.63
(100)	SA-38B-302	深房地字第6000370384號	77.76
(101)	SA-38B-306	深房地字第6000370380號	86.89
(102)	SA-38B-308	深房地字第6000370379號	77.47
(103)	SA-38B-406	深房地字第6000370378號	87.10
(104)	SA-38B-408	深房地字第6000370372號	77.28
(105)	SA-38B-506	深房地字第6000370363號	77.76
(106)	SA-38B-508	深房地字第6000370359號	77.55
(107)	SA-38B-606	深房地字第6000370358號	80.94
(108)	SA-38B-608	深房地字第6000370355號	77.28
(109)	SA-38B-706	深房地字第6000370353號	80.94
(110)	SA-38B-708	深房地字第6000370350號	86.78
(111)	SA-38B-806	深房地字第6000370348號	77.55
(112)	SA-38B-808	深房地字第6000370345號	86.91
(113)	SA-39A-201	深房地字第6000370381號	86.89
(114)	SA-39A-202	深房地字第6000366759號	79.69
(115)	SA-39A-206	深房地字第6000366757號	80.82
(116)	SA-39A-208	深房地字第6000366754號	86.95
(117)	SA-39A-601	深房地字第6000366750號	59.68
(118)	SA-39A-602	深房地字第6000368986號	87.11
(119)	SA-39A-603	深房地字第6000368980號	135.07
(120)	SA-39A-605	深房地字第6000368975號	77.38
(121)	SA-39A-606	深房地字第6000368616號	77.47
(122)	SA-39A-608	深房地字第6000368620號	62.89
(123)	SA-39A-2703	深房地字第6000368628號	77.63
(124)	SA-39A-2705	深房地字第6000368630號	86.89
(125)	SA-39B-1003	深房地字第6000368769號	77.54
(126)	SA-39B-1005	深房地字第6000368770號	80.94
(127)	SA-39B-403	深房地字第6000368771號	77.28
(128)	SA-39B-405	深房地字第6000368773號	80.94
(129)	SA-40A-2701	深房地字第6000368968號	82.53
(130)	SA-40A-2702	深房地字第6000368964號	81.08
(131)	SA-40A-2703	深房地字第6000368962號	79.67

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(132)	SA-40B-501	深房地字第6000368961號	77.75
(133)	SA-40B-502	深房地字第6000366748號	253.62
(134)	SA-40B-503	深房地字第6000366745號	253.62
(135)	SA-40B-505	深房地字第6000366743號	63.67
(136)	SA-40B-506	深房地字第6000366742號	253.26
(137)	SA-40B-601	深房地字第6000366740號	59.05
(138)	SA-40B-602	深房地字第6000366739號	62.16
(139)	SA-40B-603	深房地字第6000366738號	64.12
(140)	SA-40B-605	深房地字第6000366737號	296.07
(141)	SA-40B-606	深房地字第6000367967號	62.89
(142)	SA-41A-202	深房地字第6000367434號	86.90
(143)	SA-41A-203	深房地字第6000368604號	79.55
(144)	SA-41A-205	深房地字第6000367435號	86.95
(145)	SA-41A-206	深房地字第6000367436號	58.95
(146)	SA-41A-1105	深房地字第6000368608號	58.83
(147)	SA-41A-1106	深房地字第6000368995號	81.35
(148)	SA-41A-1305	深房地字第6000368960號	87.10
(149)	SA-41A-1306	深房地字第6000370324號	80.94
(150)	SA-41A-1402	深房地字第6000370321號	77.55
(151)	SA-41A-1403	深房地字第6000370317號	86.91
(152)	SA-41A-1505	深房地字第6000370315號	77.55
(153)	SA-41A-1506	深房地字第6000370313號	86.91
(154)	SA-41A-1706	深房地字第6000370310號	77.46
(155)	SA-41A-2305	深房地字第6000370308號	87.12
(156)	SA-41A-2306	深房地字第6000370307號	86.91
(157)	SA-41A-2402	深房地字第6000370305號	77.27
(158)	SA-41A-2403	深房地字第6000370304號	80.56
(159)	SA-41A-2405	深房地字第6000370302號	77.76
(160)	SA-41A-2406	深房地字第6000370300號	86.89
(161)	SA-41A-2505	深房地字第6000370299號	77.54
(162)	SA-41A-2506	深房地字第6000370298號	80.93
(163)	SA-41A-2701	深房地字第6000367918號	86.95
(164)	SA-41A-2702	深房地字第6000367919號	86.95
(165)	SA-41A-2703	深房地字第6000367920號	63.94
(166)	SA-41A-2705	深房地字第6000367921號	253.61
(167)	SA-41A-2706	深房地字第6000367922號	253.62
(168)	SA-41A-302	深房地字第6000367923號	68.14
(169)	SA-41A-303	深房地字第6000367925號	241.13
(170)	SA-41A-305	深房地字第6000367927號	59.78
(171)	SA-41A-306	深房地字第6000367930號	80.58
(172)	SA-41A-402	深房地字第6000367934號	86.95
(173)	SA-41A-403	深房地字第6000367937號	80.58
(174)	SA-41A-405	深房地字第6000368549號	77.53
(175)	SA-41A-406	深房地字第6000368552號	135.55
(176)	SA-41A-505	深房地字第6000368501號	81.35

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(177)	SA-41A-506	深房地字第6000368502號	81.35
(178)	SA-41A-705	深房地字第6000370297號	58.83
(179)	SA-41A-706	深房地字第6000370296號	59.56
(180)	SA-41A-901	深房地字第6000370295號	80.54
(181)	SA-41B-202	深房地字第6000370294號	86.78
(182)	SA-41B-203	深房地字第6000370293號	63.81
(183)	SA-41B-205	深房地字第6000370290號	62.73
(184)	SA-41B-206	深房地字第6000370289號	79.44
(185)	SA-41B-2102	深房地字第6000370288號	80.43
(186)	SA-41B-2103	深房地字第6000370286號	63.81
(187)	SA-41B-2502	深房地字第6000370284號	59.57
(188)	SA-41B-2503	深房地字第6000368945號	77.27
(189)	SA-41B-2702	深房地字第6000368939號	80.93
(190)	SA-41B-2703	深房地字第6000368930號	86.89
(191)	SA-41B-302	深房地字第6000368916號	77.28
(192)	SA-41B-303	深房地字第6000367438號	63.94
(193)	SA-41B-402	深房地字第6000367439號	79.55
(194)	SA-41B-403	深房地字第6000367443號	58.95
(195)	SA-42-201	深房地字第6000367682號	289.31
(196)	SA-42-202	深房地字第6000367679號	253.61
(197)	SA-42-203	深房地字第6000367674號	80.64
(198)	SA-42-205	深房地字第6000367673號	58.95
(199)	SA-42-206	深房地字第6000367903號	63.94
(200)	SA-42-302	深房地字第6000367907號	63.88
(201)	SA-42-303	深房地字第6000367909號	80.58
(202)	SA-42-305	深房地字第6000367911號	86.95
(203)	SA-42-306	深房地字第6000367912號	63.94
(204)	SA-42-402	深房地字第6000367913號	86.87
(205)	SA-42-403	深房地字第6000367915號	63.94
(206)	SA-42-405	深房地字第6000367916號	63.94
(207)	SA-42-406	深房地字第6000367917號	80.70
(208)	SA-42-502	深房地字第6000370414號	59.57
(209)	SA-42-503	深房地字第6000370416號	77.55
(210)	SA-42-505	深房地字第6000370341號	77.28
(211)	SA-42-506	深房地字第6000370624號	81.37
(212)	SA-42-2301	深房地字第6000370623號	77.72
(213)	SA-42-2402	深房地字第6000370622號	86.91
(214)	SA-42-2403	深房地字第6000368500號	77.73
總計			29,759.95

5. 誠如 貴公司告知，公司目前正辦理該物業餘下部分之房地產權證。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣75,020,000元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 佳兆業科技取得該物業土地使用權的房地產權證。佳兆業科技依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，佳兆業科技有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權；及
 - ii. 部分物業(總建築面積10,686.96平方米)已按揭。於按揭有效期內，佳兆業科技轉讓或以其他合法形式處置該物業須得承按人同意；
 - iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記。佳兆業科技根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，佳兆業科技於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註ii.及iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

部分

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
7. 中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目的 多個辦公室單位	<p data-bbox="528 405 919 757">廣州金貿項目(「發展項目」)坐落於一幅地盤面積約12,787.827平方米(137,648平方呎)的土地上。該發展項目包括兩幢建於五層高商業平台上的51層高的辦公室大樓加三層地庫(用作零售及泊車位)，於二零零八年五月落成。</p> <p data-bbox="528 801 919 1032">該物業包括發展項目總建築面積約9,045.3314平方米(97,364平方呎)之未售辦公室單位及總建築面積約2,471.94平方米(26,608平方呎)之附屬設施。</p> <p data-bbox="528 1077 919 1310">該物業已獲授的土地使用權，於一九九三年五月二十二日生效，年期分別為70年、40年及50年，作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。</p>	<p data-bbox="938 405 1161 792">總建築面積約3,252.0798平方米的物業部分訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零一七年一月三十一日屆滿，每月租金共約人民幣429,312.36元。</p> <p data-bbox="938 837 1161 913">物業餘下部分目前空置。</p>	<p data-bbox="1230 405 1407 712">人民幣 229,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 229,000,000元 (見附註8))</p>

附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零六年十一月七日發出的國有土地使用證穗府國用(2006)第01100135號，貴公司全資附屬公司廣州金貿房地產開發有限公司(「廣州金貿房地產」)已獲授發展項目(地盤面積約為12,787.827平方米土地)的土地使用權，自一九九三年五月二十二日起計，年期分別為70年、40年及50年，分別用作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。

2. 根據廣州市國土資源和房產管理局於二零零六年十二月十九日發出的預售許可證編號：穗房預(網)字第20060181-1號，發展項目一部份(總建築面積約143,514.72平方米)已獲准預售。
3. 根據廣州市建設委員會於二零零八年五月十三日發出的《房屋建築工程和市政基礎建設施工竣工驗收備案表》編號：穗建驗備2008-026，發展項目已通過驗收。
4. 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年十月九日發出廣州市房地產權屬證明編號0002503號，總建築面積為223,107.93平方米並為該物業所在地的發展項目由廣州金貿房地產持有。
5. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣10,908,480元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
6. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 廣州金貿房地產已付清該物業之土地出讓金，並取得該物業土地使用權的國有土地使用證及該物業房屋房地產權屬證明。廣州金貿房地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，廣州金貿房地產有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註6. iii.所述部分除外；
 - ii. 廣州金貿房地產已取得該物業之預售許可證，因此有權進行預售。
 - iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註6. iii.所述部分除外。

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。

附錄四

物業估值報告

7. 主要證書／許可證概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																																				
8.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園一期 及二期 多個部分	<p>茗翠園(「發展項目」)是一個大型商住發展項目，分四期發展。第一及二期發展項目建於總地盤面積約為75,574.59平方米(813,485平方呎)的兩幅土地上。發展項目第一及二期已分別於二零零八年及二零零九年落成。</p> <p>該物業的總建築面積將約為73,388.01平方米(789,949平方呎)，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><i>第一期</i></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,601.78</td> <td>17,242</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,572.52</td> <td>49,219</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>2,450.80</td> <td>26,380</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>8,625.10</u></td> <td><u>92,841</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>第二期</i></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>55,512.19</td> <td>597,533</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,250.72</td> <td>99,575</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>64,762.91</u></td> <td><u>697,108</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>73,388.01</u></td> <td><u>789,949</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予於二零零四年四月九日起計並於二零七四年四月八日屆滿的土地使用權，年期70年，作住宅用途。</p>	用途	總建築面積			(平方米)	(平方呎)	<i>第一期</i>			住宅	1,601.78	17,242	商業	4,572.52	49,219	幼稚園	2,450.80	26,380	小計：	<u>8,625.10</u>	<u>92,841</u>	<i>第二期</i>			住宅	55,512.19	597,533	商業	9,250.72	99,575	小計：	<u>64,762.91</u>	<u>697,108</u>	總計：	<u>73,388.01</u>	<u>789,949</u>	該物業現時空置。	人民幣 566,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 566,200,000元)
用途	總建築面積																																							
	(平方米)	(平方呎)																																						
<i>第一期</i>																																								
住宅	1,601.78	17,242																																						
商業	4,572.52	49,219																																						
幼稚園	2,450.80	26,380																																						
小計：	<u>8,625.10</u>	<u>92,841</u>																																						
<i>第二期</i>																																								
住宅	55,512.19	597,533																																						
商業	9,250.72	99,575																																						
小計：	<u>64,762.91</u>	<u>697,108</u>																																						
總計：	<u>73,388.01</u>	<u>789,949</u>																																						

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據全部由深圳市國土資源及房屋管理局龍崗分局發出的兩份房地產權證，貴公司全資附屬公司深圳市大業房地產開發有限公司（「深圳大業」）獲授予總地盤面積為75,574.59平方米的發展項目第一及二期的土地使用權。該等房地產權證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積	土地使用年期	用途
(1)	深房地字第6000240311號	41,759.71	由二零零四年四月九日起為期70年	住宅
(2)	深房地字第6000240312號	<u>33,814.88</u>	由二零零四年四月九日起為期70年	住宅
總計：		<u>75,574.59</u>		

2. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出的四份預售許可證，發展項目第一及二期（總建築面積約207,931.59平方米）已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	座數	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	第一期第1至2號樓	深房許字(2007)龍崗070號	41,347.76
(2)	第一期第3至4號樓	深房許字(2008)龍崗004號	48,815.92
(3)	第一期第5號樓	深房許字(2008)龍崗020號	20,447.10
(4)	第二期第7至9號樓	深房許字(2008)龍崗034號	<u>97,320.81</u>
總計			<u>207,931.59</u>

3. 根據深圳市規劃與國土資源局發出之多份房地產權證，發展項目第一期總建築面積約6,174.30平方米之部分之房屋所有權由深圳大業持有。該等證明詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	MCY1SP-257	深房地字第6000361391號	22.06
(2)	MCY1SP-258	深房地字第6000361390號	40.70
(3)	MCY1SP-259	深房地字第6000361389號	27.33
(4)	MCY1SP-260	深房地字第6000361388號	58.69
(5)	MCY1SP-261	深房地字第6000361387號	51.53
(6)	MCY1SP-262	深房地字第6000361386號	54.31
(7)	MCY1SP-263	深房地字第6000361369號	71.93
(8)	MCY1SP-264	深房地字第6000361393號	49.52
(9)	MCY1SP-265	深房地字第6000361392號	49.02
(10)	MCY1SP-266	深房地字第6000361346號	45.73
(11)	MCY1SP-267	深房地字第6000361342號	62.26
(12)	MCY1SP-268	深房地字第6000361340號	28.40
(13)	MCY1SP-269	深房地字第6000361631號	58.97
(14)	MCY1SP-270	深房地字第6000361633號	68.56
(15)	MCY1SP-271	深房地字第6000361635號	125.00
(16)	MCY1SP-272	深房地字第6000361629號	68.56
(17)	MCY1SP-273	深房地字第6000362382號	66.87
(18)	MCY5SP-121	深房地字第6000362388號	499.80
(19)	MCY5SP-122	深房地字第6000362378號	403.80
(20)	MCY5SP-134	深房地字第6000362403號	61.00
(21)	MCY5SP-135	深房地字第6000362399號	78.08
(22)	MCY5SP-136	深房地字第6000362400號	86.12
(23)	MCY5SP-137	深房地字第6000362401號	80.92
(24)	MCY5SP-138	深房地字第6000362402號	46.18
(25)	MCY5SP-139	深房地字第6000362386號	70.69
(26)	MCY5SP-141A	深房地字第6000362387號	191.80
(27)	MCY5SP-141B	深房地字第6000361628號	224.98
(28)	MCY5SP-142	深房地字第6000361638號	48.11
(29)	MCY6SP-143	深房地字第6000361203號	87.93
(30)	MCY6SP-144	深房地字第6000361204號	98.59
(31)	MCY6SP-145	深房地字第6000361198號	50.41
(32)	MCY6SP-146	深房地字第6000361199號	51.39
(33)	MCY6SP-147	深房地字第6000361200號	46.27
(34)	MCY6SP-148	深房地字第6000361202號	46.83
(35)	MCY6SP-149	深房地字第6000361131號	54.70
(36)	MCY6SP-150	深房地字第6000361201號	59.43
(37)	MCY6SP-151	深房地字第6000361132號	61.38
(38)	MCY6SP-152	深房地字第6000361133號	60.68
(39)	MCY6SP-153	深房地字第6000361124號	57.30

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(40)	MCY6SP-154	深房地字第6000361126號	75.91
(41)	MCY6SP-155	深房地字第6000361363號	48.39
(42)	MCY6SP-156	深房地字第6000361362號	112.57
(43)	MCY6SP-281	深房地字第6000361361號	248.80
(44)	MCY6SP-282	深房地字第6000361359號	67.24
(45)	MCY6SP-283	深房地字第6000361360號	68.53
(46)	MCY6SP-284	深房地字第6000361356號	68.73
(47)	MCY6SP-285	深房地字第6000361357號	58.73
(48)	MCY6SP-286	深房地字第6000361358號	65.03
(49)	MCY6SP-287	深房地字第6000361347號	67.62
(50)	MCY6SP-288	深房地字第6000361384號	66.70
(51)	MCY6SP-289	深房地字第6000361406號	62.18
(52)	MCY6SP-290	深房地字第6000361385號	84.00
(53)	MCY6SP-291	深房地字第6000361407號	62.26
(54)	MCY1B-1405	深房地字第6000361372號	117.80
(55)	MCY1B-505	深房地字第6000361370號	72.36
(56)	MCY1B-507	深房地字第6000361374號	87.09
(57)	MCY2A-1002	深房地字第6000362395號	93.04
(58)	MCY2A-1102	深房地字第6000362396號	93.00
(59)	MCY2A-1202	深房地字第6000361355號	93.04
(60)	MCY2A-1302	深房地字第6000361354號	93.00
(61)	MCY2A-1402	深房地字第6000361353號	93.04
(62)	MCY2A-1502	深房地字第6000362393號	93.00
(63)	MCY2A-1602	深房地字第6000361349號	93.04
(64)	MCY2A-1702	深房地字第6000361350號	92.99
(65)	MCY2A-1802	深房地字第6000361351號	93.04
(66)	MCY2A-902	深房地字第6000362394號	93.00
(67)	MCY4A-101	深房地字第6000361371號	84.36
(68)	MCY4A-102	深房地字第6000361348號	76.79
(69)	MCY4A-103	深房地字第6000362391號	76.79
(70)	MCY4B-508	深房地字第6000362385號	74.58
(71)	MCY4B-509	深房地字第6000362398號	81.82

總計：6,174.30

4. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣38,520,000元。吾等於估值時並未考慮上述金額。

5. 發展項目第二期286個住宅單位(總建築面積約23,131.90平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣138,114,922元，並已計入吾等之估值中。誠如 貴公司告知，該等已預售單位已竣工，正待交付予買家。
6. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數付清，深圳大業已取得該物業土地使用權的房地產權證以及該物業部份房屋的房地權證。深圳大業依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，深圳大業有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註6. iii.所述部分除外；
 - ii. 深圳大業已取得該物業已預售部分之預售許可證，因此有權進行預售；
 - iii. 就該物業已預售的部分而言，於得到相應買家同意或撤回相關買賣合約前，深圳大業無權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權及相關土地使用權；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註6. iii.所述部分除外。
7. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明	部分
---------------	----

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
9.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門一期 多個住宅及 商業單位	中央豪門(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會分四期於總地盤面積約為70,938.38平方米(763,581平方呎)的六幅土地上發展。發展項目第一期於二零零九年六月落成。 物業包括發展項目第一期多個住宅及商業單位。	總建築面積約為238.85平方米的該物業商業單位的一部分訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零一四年六月三十日屆滿，每月租金共約人民幣19,712.35元。 該物業的餘下部分現時空置。	人民幣 106,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 106,800,000元 (見附註9))
		該物業總建築面積約11,517.36平方米(123,973平方呎)，其詳情如下：		
		用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)	
		住宅	6,150.11 66,200	
		商業	<u>5,367.25</u> <u>57,773</u>	
		總計：	<u>11,517.36</u> <u>123,973</u>	
		該物業獲授予分別於二零六三年九月八日、二零六五年十二月十七日及二零六八年十二月二十四日屆滿之土地使用權，作住宅及商業用途。		

附註：

1. 根據東莞市人民政府發出之六份國有土地使用證，獨立第三方東莞市石龍鎮房地產公司(「東莞石龍」)及貴公司全資附屬公司東莞市盈盛房地產開發有限公

司（「東莞盈盛」），分別獲授予總地盤面積約為70,938.38平方米的發展項目的土地使用權。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	公司	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(1998)第特343號	東莞石龍	14,448.36	二零六五年十二月十七日	商業/ 住宅
(2)	東府國用(2005)第特949號	東莞盈盛	10,713.90	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(3)	東府國用(2005)第特987號	東莞盈盛	9,206.55	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(4)	東府國用(2005)第特978號	東莞石龍	3,731.79	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(5)	東府國用(2003)第特261號	東莞石龍	9,267.78	二零六八年十二月二十四日	商業/ 住宅
(6)	東府國用(1998)字第 特327號	東莞石龍	23,570.00	二零六三年九月八日	商業/ 住宅
總計			<u>70,938.38</u>		

- 根據東莞石龍（「甲方」）與東莞盈盛（「乙方」）於二零零六年七月簽訂的《石龍新城區土地有償使用合同書》，甲方同意將總地盤面積70,942.37平方米之六幅土地的土地使用權轉讓予乙方，並將地盤面積約9,600.00平方米的一幅土地的土地使用權出租予乙方，代價約為人民幣136,336,266元。
- 東莞石龍及東莞盈盛共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》（東發改[2007]81號），東莞石龍已透過向東莞盈盛收取土地費用人民幣40,510,000元及一次性收取人民幣7,000,000元的形式取得合作收益。東莞石龍將不會佔有該項目的任何股份，亦不會承擔其任何損失及風險，東莞盈盛則有權擁有於該項目的所有餘下權益，亦須承擔所有損失及風險。

根據於二零零八年訂立的《關於中央豪門商住小區項目補充協議》，東莞石龍確認《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》提述的土地費用及一次性收益已包含於上文附註2.提及的《石龍新城區土地有償使用合同書》所述的人民幣136,336,266元的代價中。

此外，管理費人民幣6,887,969元亦須付予東莞石龍。

附錄四

物業估值報告

4. 根據東莞市建設局於二零零八年四月二十八日發出的兩份預售許可證08號東莞商房預證字第00092及第00089號，發展項目第一至六幢（總建築面積約60,727.00平方米）已獲准預售。
5. 根據東莞市建設局於二零零九年六月十七日發出的多份東莞市房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案證書，發展項項第一至六幢已通過驗收。該等備案表詳情如下：

編號	幢	許可證編號	總建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第一幢	建備證字第 441900200906170001號	13,921.10	二零零九年六月十七日
(2)	第二幢	建備證字第 441900200906170002號	11,361.66	二零零九年六月十七日
(3)	第三幢	建備證字第 441900200906170003號	12,068.14	二零零九年六月十七日
(4)	第四幢	建備證字第 441900200906170004號	10,152.78	二零零九年六月十七日
(5)	第五幢	建備證字第 441900200906170005號	11,990.20	二零零九年六月十七日
(6)	第六幢	建備證字第 441900200906170006號	10,654.31	二零零九年六月十七日
總計			70,148.19	

6. 根據 貴公司的意見，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣6,750,595.40元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業的土地出讓金已全數支付，東莞盈盛已獲取國有土地使用證東府國用(2005)第特949及987號，東莞石龍已就該物業的土地使用權取得國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號、東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號。東莞盈盛及東莞石龍依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。於土地使用限期內，東莞盈盛及東莞石龍有權佔用、使用、出租，按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.iv.所述的部分除外；

- ii. 東莞石龍將繼續持有之國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號及東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞盈盛為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而其於該物業之合法權益受中國法律保障；
 - iii. 東莞盈盛及東莞石龍已取得該物業之預售許可證，因此有權進行預售；
 - iv. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約屬合法、有效、對各方具約束力且可予執行。該等租約已登記；及
 - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iv.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明

無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
10.	中國廣東省 東莞市 鳳崗鎮 雁田村 水岸山城 多個商業單位	<p>該物業包括於四層會所的第一層及第二層以及幼稚園的地庫一及二的多個商業單位，於二零零七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,650.39平方米(39,293平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於二零六三年四月三十日屆滿的土地使用權，為期70年，作商業及住宅用途。</p>	<p>總建築面積約909.62平方米的物業部分訂有多份租約各，最後屆滿的一份於二零一七年七月二十七日屆滿，每月租金共約人民幣26,671.90元。</p> <p>物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 23,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 23,100,000元)</p>

附註：

- 根據東莞房屋管理局發出之房地產權證，貴公司全資附屬公司東莞市佳兆業房地產開發有限公司(「東莞佳兆業房地產」)持有該物業總建築面積約3,650.39平方米之樓宇擁有權。該等證書詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	23-1201-00015-000108	粵房地權證莞字第2300025236號	81.56
(2)	23-1201-00015-000107	粵房地權證莞字第2300025237號	37.26
(3)	23-1201-00015-000106	粵房地權證莞字第2300025238號	14.14
(4)	23-1201-00015-000105	粵房地權證莞字第2300025239號	82.37
(5)	23-1201-00015-000104	粵房地權證莞字第2300025240號	106.05
(6)	23-1201-00015-000103	粵房地權證莞字第2300025241號	125.45
(7)	23-1201-00015-000102	粵房地權證莞字第2300025242號	40.07
(8)	23-1201-00014-000101	粵房地權證莞字第2300025243號	65.19
(9)	23-1201-00014-000204	粵房地權證莞字第2300025244號	56.60
(10)	23-1201-00014-000203	粵房地權證莞字第2300025245號	72.90
(11)	23-1201-00014-000202	粵房地權證莞字第2300025246號	78.36

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(12)	23-1201-00014-000201	粵房地權證莞字第2300025247號	163.43
(13)	23-1201-00014-000101	粵房地權證莞字第2300025248號	119.79
(14)	23-1201-00014-000102	粵房地權證莞字第2300025249號	155.54
(15)	23-1201-00014-000103	粵房地權證莞字第2300025250號	151.21
(16)	23-1201-00014-000104	粵房地權證莞字第2300025251號	151.21
(17)	23-1201-00014-000105	粵房地權證莞字第2300025252號	151.21
(18)	23-1201-00014-000106	粵房地權證莞字第2300025253號	162.29
(19)	23-1201-00014-000107	粵房地權證莞字第2300025254號	130.04
(20)	23-1201-00014-000108	粵房地權證莞字第2300025255號	153.96
(21)	23-1201-00014-000109	粵房地權證莞字第2300025256號	114.55
(22)	23-1201-00014-000201	粵房地權證莞字第2300025257號	153.79
(23)	23-1201-00015-000202	粵房地權證莞字第2300025258號	189.39
(24)	23-1201-00015-000203	粵房地權證莞字第2300025259號	184.03
(25)	23-1201-00015-000204	粵房地權證莞字第2300025260號	184.03
(26)	23-1201-00015-000205	粵房地權證莞字第2300025261號	184.03
(27)	23-1201-00015-000206	粵房地權證莞字第2300025262號	199.76
(28)	23-1201-00015-000207	粵房地權證莞字第2300025263號	127.08
(29)	23-1201-00015-000208	粵房地權證莞字第2300025264號	146.05
(30)	23-1201-00015-000209	粵房地權證莞字第2300025265號	69.05

總計：3,650.39

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 東莞佳兆業房地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 東莞佳兆業房地產已取得該物業房屋的房地產權證。在土地使用限期內，東莞佳兆業房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註2(iii)所述的部分除外；
- iii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，相關租約為合法、有效、對各方具約束力並可予執行。該等租約已登記。東莞佳兆業房地產根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，東莞佳兆業房地產於轉讓該物業該等部分時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部分的優先購買權；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2.iii.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
11. 中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西 人民東路北 江陰水岸新都 一期多個 住宅單位	<p>江陰水岸新都(「發展項目」)為一個大型住宅發展項目，建於四幅總地盤面積約225,533.00平方米(2,427,637平方呎)的土地上，分三期發展。</p> <p>根據所提供資料，物業包括發展項目第一期多個住宅單位，總建築面積約29,127.56平方米(313,529平方呎)。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣 378,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 378,700,000元)</p>
	<p>該物業已於二零零九年七月竣工。</p>		
	<p>該物業已獲授於二零四七年九月二十九日及二零七七年九月二十九日屆滿之土地使用權，分別作商業及住宅用途。</p>		

附註：

1. 根據全部由江陰市人民政府於二零零九年七月二十五日發出的四份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司江陰市泰昌房地產開發有限公司（「江陰市泰昌」）獲授發展項目（總地盤面積為225,533.00平方米）的土地使用權。該等證書詳情如下：

序號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(1)	澄土國用(2009)第13321號	92,023	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	澄土國用(2009)第13322號	30,733	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(3)	澄土國用(2009)第13323號	77,587	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(4)	澄土國用(2009)第13324號	25,190	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
	總計	<u>225,533.00</u>	

2. 根據江陰市國土資源和房屋管理局於二零零八年七月十二日發出的預售許可證(2008)預銷准字第037號，該總建築面積約87,598.4平方米的發展項目第一期已獲准預售。
3. 根據江陰市建設局分別於二零零九年四月十六日、二零零九年四月十六日及二零零九年七月八日發出三份房屋建設項目及市基建竣工驗收記錄澄建準備房字(2009)第119號、澄建準備房字(2009)第120號及澄建準備房字(2009)第202號，發展項目第一期A1至A48座及B1至B19座（總建築面積約87,297.32平方米）已通過驗收。
4. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數付清，江陰市泰昌已取得該物業土地使用權的國有土地使用證。江陰市泰昌依法擁有該物業的房屋所有權及相關土地使用

用權。在土地使用限期內，江陰市泰昌有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該土地使用權，惟下文附註4.iii.所述的部分除外；

- ii. 江陰市泰昌已取得該物業的預售許可證，因而有權進行預售；
- iii. 該物業國有土地使用證澄土國用(2009)第13321及13324號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，江陰市泰昌轉讓或以其他合法形式處置該物業該等部分須取得承按人同意；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔限制，惟上文附註4.iii.所述的部分除外。

5. 主要證書／批文概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																	
12.	中國 廣東省 深圳市 南山區 北環高速公路北 香瑞園多個部分	香瑞園（「發展項目」為開發於兩幅總地盤面積約57,983.78平方米（624,137平方呎）之土地上之大型住宅發展項目。其已於二零零八年及二零零九年間分多期竣工。	物業現時空置。	人民幣 391,200,000元 (貴集團應 佔100%權益： 人民幣 391,200,000元 (見附註4))																	
		物業包括發展項目中的27個商業單位、75個住宅單位、一間會所及一間幼稚園。																			
		該物業的總建築面積約為16,125.88平方米(173,579平方呎)，其詳情如下：																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,900.49</td> <td>117,333</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,510.39</td> <td>27,022</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>2,715.00</td> <td>29,224</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>16,125.88</u></td> <td><u>173,579</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	10,900.49	117,333	商業	2,510.39	27,022	幼稚園	2,715.00	29,224	總計	<u>16,125.88</u>	<u>173,579</u>		
用途	總建築面積																				
	(平方米)	(平方呎)																			
住宅	10,900.49	117,333																			
商業	2,510.39	27,022																			
幼稚園	2,715.00	29,224																			
總計	<u>16,125.88</u>	<u>173,579</u>																			
		該物業獲授予於一九九六年六月二十七日起至二零六六年六月二十六日屆滿的土地使用權，為期70年，作住宅及附屬設施用途。																			

附註：

- 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零七年三月二十六日發出之兩份房地產權證深房地字第4000313273號及深房地字第4000313274號，貴公司兩間全資附屬公司深圳市興沃爾石化有限公司（「深圳興沃爾」，有80%股權）及迪升置業

(深圳)有限公司(「深圳迪升」，有20%股權)獲授予總地盤面積約57,983.78平方米之發展項目之土地使用權，由一九九六年六月二十七日起至二零六六年六月二十六日屆滿，為期70年，分別作住宅及附屬設施用途以及住宅用途。

2. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之兩份預售許可證，總建築面積約99,961.42平方米之發展項目已獲許預售。該等許可證詳情如下：

編號	座數	許可證編號	總建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	8-11座	深房許字(2008) 南山 013	48,936.97	二零零八年七月九日
(2)	1-7座	深房許字(2008) 南山 015	51,024.45	二零零八年七月二十九日
總計			<u>99,961.42</u>	

3. 根據深圳市建設局分別於二零零九年二月二十六日及二零零八年十月十二日發出的兩份房屋建築工程竣工驗收備案表第2009015及2008162號，包括該物業的建築工程已竣工。

4. 根據深圳市規劃與國土資源局發出之多份房地產權證，總建築面積約3,432.98平方米之該物業之房屋所有權由深圳興沃爾及深圳迪升持有。該等證明詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	8SP-101	深房地字第4000409280號	45.97
(2)	8SP-102	深房地字第4000409429號	78.27
(3)	8SP-103	深房地字第4000409427號	51.86
(4)	8SP-104	深房地字第4000409425號	54.98
(5)	8SP-105	深房地字第4000409422號	81.50
(6)	8SP-106	深房地字第4000409420號	45.90
(7)	8SP-107	深房地字第4000409417號	78.34
(8)	8SP-108	深房地字第4000409415號	54.98
(9)	8SP-109	深房地字第4000409413號	55.05
(10)	8SP-110	深房地字第4000409411號	62.72
(11)	8SP-111	深房地字第4000409408號	34.61
(12)	8SP-112	深房地字第4000409406號	51.33
(13)	8SP-113	深房地字第4000409404號	41.99
(14)	8SP-114	深房地字第4000409402號	58.84
(15)	8SP-115	深房地字第4000409399號	64.34
(16)	8SP-116	深房地字第4000409397號	49.50
(17)	8SP-117	深房地字第4000409394號	49.50
(18)	8SP-118	深房地字第4000409391號	49.50
(19)	8SP-119	深房地字第4000409390號	49.50
(20)	10SP-120	深房地字第4000409309號	49.63
(21)	10SP-121	深房地字第4000409306號	47.33
(22)	10SP-122	深房地字第4000409304號	47.33
(23)	10SP-123	深房地字第4000409301號	77.65
(24)	10SP-124	深房地字第4000409299號	50.68
(25)	10SP-125	深房地字第4000409297號	67.22
(26)	10SP-126	深房地字第4000409296號	41.88
(27)	10SP-127	深房地字第4000409295號	83.68
(28)	8SPA-401	深房地字第4000409385號	124.01
(29)	9SPA-202	深房地字第4000409373號	123.75
(30)	9SPB-1202	深房地字第4000409340號	119.14
(31)	9SPB-201	深房地字第4000409364號	123.82
(32)	9SPB-202	深房地字第4000409361號	123.82
(33)	9SPB-401	深房地字第4000409354號	124.20
(34)	9SPC-1001	深房地字第4000409318號	124.12
(35)	9SPC-1101	深房地字第4000409316號	124.12
(36)	9SPC-201	深房地字第4000409338號	123.75
(37)	9SPC-301	深房地字第4000409335號	123.75
(38)	9SPC-401	深房地字第4000409333號	124.12
(39)	9SPC-501	深房地字第4000409329號	124.12

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(40)	9SPC-701	深房地字第4000409326號	124.12
(41)	9SPC-901	深房地字第4000409321號	124.12
(42)	10SPA-1102	深房地字第4000409292號	89.10
(43)	11SPC-902	深房地字第4000409283號	88.84
總計：			<u>3,432.98</u>

5. 誠如 貴公司告知，公司目前正辦理該物業餘下部分之房地產權證。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的成本費用為人民幣128,550,000元。吾等於估值時並未考慮上述金額。
7. 由於幼兒園須撥歸政府，故吾等並無賦予該部分商業價值。
8. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已悉數清付，而深圳興沃爾及深圳迪升取得該物業土地使用權的房地產權證及該物業部份的房地產權證。深圳興沃爾及深圳迪升依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。在土地使用限期內，深圳興沃爾及深圳迪升有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關的土地使用權，唯下文附註7. ii. 及 iii. 所述的部分除外；及
 - ii. 深圳興沃爾及深圳迪升已取得該物業的預售許可證，因此有權進行預售；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
9. 主要證書／許可證摘要如下：
- 房地產權證／房地產權屬證明 部分

第三類 — 貴集團持有發展中的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
13.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園三期	茗翠園（「發展項目」）為一個大型商住發展項目，將分四期發展。 物業包括發展項目之第三期，建於一幅地盤面積約23,827.83平方米（256,483平方呎）之土地上。	物業現進行施工。	人民幣 250,100,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 250,100,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為87,881.16平方米（945,953平方呎），其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	61,604.00	663,105
商業	7,641.83	82,257
附屬設施	18,635.33	200,591
總計	<u>87,881.16</u>	<u>945,953</u>

該物業預期於二零一一年完成。

該物業獲授予於二零零四年四月九日起計為期70年的土地使用權，將於二零七四年四月八日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據深圳市國土資源及房屋管理局龍崗分局於二零零八年十月三十日發出之房地產權證深房地字6000314685號，深圳大業獲授予地盤面積約23,827.83平方米之該物業之土地使用權，由二零零四年四月九日起至二零七四年四月八日屆滿，為期70年，將於二零七四年四月八日屆滿，作住宅用途。
2. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年八月二日發出之建設用地規劃許可證深規許字06-2006-0166號，地盤面積約33,814.88平方米之該物業獲許可使用。
3. 根據深圳市規劃局龍崗分局發出之五份建設工程規劃許可證，該物業之批准建築規模約88,564.68平方米。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	10號樓	深規建許字第 LG-2009-0013	15,220.20	二零零九年二月十日
(2)	11號樓	深規建許字第 LG-2009-0014	14,107.99	二零零九年二月十日
(3)	12號樓	深規建許字第 LG-2009-0015	26,917.26	二零零九年二月十日
(4)	13號樓	深規建許字第 LG-2009-0016	14,185.48	二零零九年二月十日
(5)	第三期地庫	深規建許字第 LG-2009-0017	18,133.75	二零零九年二月十日
總計			<u>88,564.68</u>	

4. 根據深圳市龍崗區建設局於二零零九年二月十三日發出之建築工程施工許可證，該物業10至13號樓及地下室(建築面積約88,414.68平方米)獲許開始施工。
5. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣123,030,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣125,770,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣531,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數清付，而深圳大業已就物業之土地使用權獲得房地產權證。深圳大業依法擁有該物業之土地使用權及其上的建築物。在土

地使用限期內，深圳大業有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述之部分除外；

- ii. 深圳大業已根據實際建築進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
- iii. 該物業房地產權證深房地字第6000314685號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，深圳大業轉讓或以其他合法形式處置該物業有關部分須取得相關承按人同意；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。

8. 主要證書／許可證摘要如下：

- | | |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
14.	中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 B2-3地塊 廣州佳兆業廣場	物業為商業發展項目，稱為廣州佳兆業廣場(「發展項目」)，建於一幅地盤面積約7,105.89平方米(76,488平方呎)之土地上。 根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為117,575.00平方米(1,265,577平方呎)(包括464個泊車位)，其詳情如下：	物業現進行施工。	人民幣 1,537,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,537,000,000元)

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
辦公室	82,829.00	891,571
商業	6,866.00	73,906
泊車位	16,055.00	172,816
附屬設施	<u>11,825.00</u>	<u>127,284</u>
總計	<u>117,575.00</u>	<u>1,265,577</u>

物業預計於二零一零年落成。

該物業獲授予於二零零六年六月二十六日起計，分別為期70年、40年及50年的土地使用權，分別作住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途。

附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零六年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(2006)01000035號，貴公司全資附屬公司廣州市佳穗置業有限公司(「廣州佳穗」)獲授予地盤面積約7,105.89平方米之該物業之土地使用權，由二零零六年六月二十六日起計分別為期70年、40年及50年，分別作住宅、商業、旅遊及娛樂以及其他用途。
2. 根據廣州市城市規劃局於二零零六年十一月二十四日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2006)1500號，物業之土地(總地盤面積約7,738.00平方米)獲許使用。
3. 根據廣州市城市規劃局於二零零八年六月十二日發出之建設工程規劃許可證穗規建證[2008]1934號，物業之批准建築規模約117,575.00平方米。
4. 根據廣州市建設委員會於二零零八年七月三十日發出之建設工程施工許可證440101200807300101號，物業(總建築面積約117,575.00平方米)獲許開始施工。
5. 誠如貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣115,430,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣362,870,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設物業已於估值日期完成，其市值估計為人民幣2,660,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，廣州佳穗已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。廣州佳穗依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，廣州佳穗有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述之部分除外；
 - ii. 廣州佳穗已根據實際發展進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；

- iii. 該物業國有土地使用權證穗府國用(2006) 01000035號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，廣州佳穗轉讓或以其他合法形式處置該物業之土地使用權須取得相關承按人同意；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
 - ii. 建設用地規劃許可證 有
 - iii. 建設工程規劃許可證 有
 - iv. 建築工程施工許可證 有
 - v. 預售許可證 無
 - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
 - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
15.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門二期及 三期	中央豪門(「發展項目」)為住宅發展項目，將分四期於六幅總地盤面積約70,938.38平方米(763,581平方呎)之土地上發展。 在建物業包括發展項目第二及第三期。	物業現進行施工。	人民幣 428,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 428,700,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為174,853.11平方米(1,882,119平方呎)，其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
<i>第二期</i>		
住宅	59,881.24	644,562
商業	5,418.45	58,324
附屬設施	1,184.91	12,754
小計	<u>66,484.60</u>	<u>715,640</u>
<i>第三期</i>		
住宅	86,531.90	931,429
商業	2,641.74	28,436
地庫	19,194.87	206,614
小計	<u>108,368.51</u>	<u>1,166,479</u>
總計	<u>174,853.11</u>	<u>1,882,119</u>

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
-------	-------	------	---------------------------

物業預計於二零一一年完成。

該物業獲授予於二零六三年九月八日、二零六五年十二月十七日及二零六八年十二月二十四日屆滿的土地使用權，作住宅及商業用途。

附註：

1. 根據東莞市人民政府發出之六份國有土地使用證，東莞石龍及東莞盈盛分別獲授予總地盤面積約為70,938.38平方米發展下項目的土地使用權，該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	公司	面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(1998)第特343號	東莞石龍	14,448.36	二零六五年十二月十七日	商業／住宅
(2)	東府國用(2005)第特949號	東莞盈盛	10,713.90	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(3)	東府國用(2005)第特987號	東莞盈盛	9,206.55	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(4)	東府國用(2005)第特978號	東莞石龍	3,731.79	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(5)	東府國用(2003)第特261號	東莞石龍	9,267.78	二零六八年十二月二十四日	商業／住宅
(6)	東府國用(1998)字第特327號	東莞石龍	23,570.00	二零六三年九月八日	商業／住宅
		總計	<u>70,938.38</u>		

2. 根據東莞石龍(「甲方」)與東莞盈盛(「乙方」)於二零零六年七月簽訂的《石龍新城區土地有償使用合同書》，甲方同意將總地盤面積70,942.37平方米之六幅土地的土地使用權轉讓予乙方，並將地盤面積9,600.00平方米之一幅土地的土地使用權出租予乙方，代價約為人民幣136,336,266元。
3. 東莞石龍及東莞盈盛共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》(東發改[2007]81號)，東莞石龍已透過向東莞盈盛收取土地費用人民幣40,510,000元及一次性收取人民幣7,000,000元的形式

取得合作收益。東莞石龍將不會佔有該項目的任何股份，亦不會承擔其任何損失及風險，東莞盈盛則有權獲得該項目的所有餘下權益，亦須承擔所有損失及風險。

根據於二零零八年訂立的《關於中央豪門商住小區項目補充協議》，東莞石龍確認《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》提述的土地費用及一次性付款已包含於附註2提及的《石龍新城區土地有償使用合同書》所述的人民幣136,336,266元的代價中。

此外，管理費人民幣6,887,969元亦須付予東莞石龍。

4. 根據東莞市城市建設規劃局於二零零七年三月十三日發出的建設用地規劃許可證第2007-02-10004號，發展項目（其中包括）第一至四期總地盤面積約82,009.00平方米的土地已獲准使用。
5. 根據東莞市城建規劃局發出的各項建設工程規劃許可證，該物業已批獲准的建築規模約為181,569.00平方米。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	7棟	2008-02-10005	10,039.88	二零零八年一月十七日
(2)	8棟	2008-02-10006	14,246.13	二零零八年一月十七日
(3)	9棟	2008-02-10007	14,605.62	二零零八年一月十七日
(4)	10棟	2008-02-10013	17,651.74	二零零八年一月三十一日
(5)	11棟	2008-02-10014	17,642.85	二零零八年一月三十一日
(6)	12棟	2008-02-10015	11,839.42	二零零八年一月三十一日
(7)	13棟	2008-02-10016	10,635.26	二零零八年一月三十一日
(8)	14棟	2008-02-10017	14,311.07	二零零八年一月三十一日
(9)	15棟	2008-02-10018	17,093.30	二零零八年一月三十一日
(10)	16棟	2008-02-10008	12,939.84	二零零八年一月十七日
(11)	17棟	2008-02-10009	13,885.34	二零零八年一月十七日
(12)	第二期地庫	2008-02-10012	7,483.68	二零零八年一月十七日
(13)	第三期地庫	2008-02-10021	19,194.87	二零零八年一月三十一日
		總計	<u>181,569.00</u>	

附錄四

物業估值報告

6. 根據東莞市建設局發出的各項建築工程施工許可證，該總建築面積約181,569.00平方米的物業部分已獲准施工。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	7棟	4419002008060200501	10,039.88	二零零八年六月二日
(2)	8棟	441900200806020401	14,246.13	二零零八年六月二日
(3)	9棟	441900200806020301	14,605.62	二零零八年六月二日
(4)	10棟	4419002008110600301	17,651.74	二零零八年十一月六日
(5)	11棟	4419002008110600201	17,642.85	二零零八年十一月六日
(6)	12棟	4419002009082401401	11,839.42	二零零九年八月二十四日
(7)	13棟	4419002009082401501	10,635.26	二零零九年八月二十四日
(8)	14棟	4419002009082401601	14,311.07	二零零九年八月二十四日
(9)	15棟	4419002009082401701	17,093.30	二零零九年八月二十四日
(10)	16棟	441900200806020201	12,939.84	二零零八年六月二日
(11)	17棟	441900200806020101	13,885.34	二零零八年六月二日
(12)	第二期地庫	4419002008013100707	7,483.68	二零零八年一月三十一日
(13)	第三期地庫(A區)	4419002008110600101	10,301.26	二零零八年十一月六日
(14)	第三期地庫	4419002009082401801	8,893.61	二零零九年八月二十四日
總計			181,569.00	

7. 根據東莞市建設局於二零零八年十月十日發出的預售許可證東莞商房預證字第00243號，該物業第七、八、十六及十七座(總建築面積約45,791.00平方米)已獲准預售。
8. 物業多個商住單位(總建築面積約16,947.84平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣98,233,736元，並已計入吾等之估值中。
9. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣109,180,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣499,320,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣1,052,000,000元。
11. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，而東莞盈盛已獲取國有土地使用證東府國用(2005)第特949及987號，東莞石龍已取得國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號、東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府

國用(2005)第特978號。東莞盈盛及東莞石龍依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。於土地使用限期內，東莞盈盛及東莞石龍有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註11. v. 所述之部分除外；

- ii. 東莞石龍將繼續持有之國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號及東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞盈盛為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而彼等於該物業之合法權益受中國法律保障。
 - iii. 就該物業的建築而言，東莞盈盛及東莞石龍已根據其實際發展進度取得必需的許可證／批文／證書；
 - iv. 東莞盈盛及東莞石龍已取得該物業預售部分的預售許可證，因而有權進行預售；
 - v. 就該物業已預售之部分而言，東莞盈盛及東莞石龍在取得相關買家的批准或撤銷有關買賣協議前，無權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業該等部分的房屋所有權及其相關土地使用權；及
 - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註11. v. 所述部分除外。
12. 主要證書／許可證摘要如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
 - ii. 建設用地規劃許可證 有
 - iii. 建設工程規劃許可證 有
 - iv. 建築工程施工許可證 有
 - v. 預售許可證 部分
 - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
 - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
16.	中國 江蘇省 江陰市 新華路南， 東外環路西， 人民東路北 江陰水岸新都 二期	江陰水岸新都（「發展項目」） 為一個大型住宅發展項目， 將會於四幅總地盤面積約 225,533.00平方米（2,427,637平 方呎）之土地上分三期發展。 物業包括發展項目第二期。	物業現進行施 工。	人民幣 170,200,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 170,200,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為63,787.51平方米（686,608平方呎），其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	47,151.82	507,542
商業	5,414.73	58,284
其他	318.60	3,429
泊車位	<u>10,902.36</u>	<u>117,353</u>
總計	<u>63,787.51</u>	<u>686,608</u>

物業預計於二零一一年落成。

該物業獲授予於二零四七年九月二十九日及二零七七年九月二十九日屆滿的土地使用權，分別作商業及住宅用途。

附註：

1. 根據全部由江陰市人民政府於二零零九年七月二十五日發出之國有土地使用證，江陰市泰昌獲授予發展項目（總地盤面積225,533.00平方米）之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(1)	澄土國用(2009)第13321號	92,023	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	澄土國用(2009)第13322號	30,733	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(3)	澄土國用(2009)第13323號	77,587	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(4)	澄土國用(2009)第13324號	25,190	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
	總計	<u>225,533.00</u>	

2. 根據江陰市規劃局於二零零八年五月七日發出之建設用地規劃許可證地字第320281200800216號，發展項目之土地（地盤面積約225,530.00平方米）獲許作住宅用途。
3. 根據江陰市規劃局於二零零九年六月十九日發出之建設工程規劃許可證[2009]177號，該物業A49座至A52座以及地庫停車場之批准建築規模約63,787.51平方米（包括地庫及架空層建築面積）。
4. 根據江陰市建設局於二零零九年七月二十七日發出之建築工程施工許可證澄建施許(2009)第237號，物業之部分（總建築面積約63,468.55平方米）獲許開始施工（包括地庫建築面積）。
5. 根據江陰市房屋管理局於二零零九年九月十七日發出之預售許可證(2009)預銷准字第041號，發展項目之土地（總建築面積約52,097.62平方米）獲許作預售。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣70,070,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣97,330,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣385,600,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數付清，江陰市泰昌已就該物業之土地使用權獲得國有土地使用證。江陰市泰昌依法擁有該物業之土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，江陰市泰昌有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註8. iv.所述之部分除外；
 - ii. 江陰市泰昌已根據實際發展進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
 - iii. 江陰市泰昌已就該物業該等部分獲取預售許可證，因此有權作預售；
 - iv. 該物業國有土地使用證澄土國用(2009)13321號及13324號涉及土地使用權已抵押。於按揭有效期內，江陰市泰昌轉讓或以其他合法形式處置該物業該等部份須取得相關承按人同意；及
 - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註8. iv.述部分除外。
9. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建築工程施工許可證	部分
v. 預售許可證	部分
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																				
17.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 新城區 政府廣場旁 帝景灣	<p>該物業為住宅發展項目，稱為帝景灣（「發展項目」），將於總地盤面約43,883.78平方米（472,365平方呎）之四幅土地上開發。</p> <p>根據所提供資料，該物業正進行發展，總建築面積約為122,118.28平方米（1,314,481平方呎），其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>112,143.07</td> <td>1,207,108</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>5,733.38</td> <td>61,714</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,584.54</td> <td>27,820</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,657.29</td> <td>17,839</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>122,118.28</u></td> <td><u>1,314,481</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預計於二零一零年落成。</p> <p>該物業獲授予於二零六三年八月二十七日及二零六五年十二月二十七日不同年期屆滿的土地使用權，作商業及住宅用途。</p>	用途	總建築面積		（平方米）	（平方呎）	住宅	112,143.07	1,207,108	會所	5,733.38	61,714	地庫	2,584.54	27,820	附屬設施	1,657.29	17,839	總計	<u>122,118.28</u>	<u>1,314,481</u>	<p>該物業現進行施工。</p>	<p>人民幣 597,200,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 597,200,000元）</p>
用途	總建築面積																							
	（平方米）	（平方呎）																						
住宅	112,143.07	1,207,108																						
會所	5,733.38	61,714																						
地庫	2,584.54	27,820																						
附屬設施	1,657.29	17,839																						
總計	<u>122,118.28</u>	<u>1,314,481</u>																						

附註：

1. 根據全部由東莞人民政府於二零零七年六月二十五日發出之四份國有土地使用證，東莞石龍已獲授予發展項目總地盤面積約為43,883.78平方米的土地使用權。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(2007)第特314號	11,343.64	二零六五年十二月七日	商業／住宅
(2)	東府國用(2007)第特315號	13,113.42	二零六三年八月二十七日	商業／住宅
(3)	東府國用(2007)第特316號	7,895.89	二零六三年八月二十七日	商業／住宅
(4)	東府國用(2007)第特317號	11,530.83	二零六五年十二月二十七日	商業／住宅
	總計	<u>43,883.78</u>		

2. 根據東莞石龍（「甲方」）與東莞佳兆業房地產（「乙方」）於二零零七年一月二十九日訂立的《石龍新城區舊村拆遷改造房地產項目合作合同書》，甲方同意以代價人民幣87,960,700元向乙方轉讓總地盤面積約43,980.35平方米的四幅土地的土地使用權。
3. 根據東莞石龍（「甲方」）與東莞佳兆業房地產（「乙方」）於二零零七年四月三十日訂立的（石字第2號）《合作經營房地產合同書》，甲方及乙方同意共同發展石龍新城區R14區。此外，合作管理費人民幣5,937,347元須由乙方於合同簽立日期起計三個月內支付。
4. 東莞石龍與東莞佳兆業房地產共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍帝景灣商住區項目的通知》（東發改[2007]416號），東莞石龍已透過自東莞佳兆業房地產收取土地出讓金人民幣86,000,000元及一次性付款人民幣5,920,000元取得該項目的共同合作權益，並將不會承擔其任何損失及風險，東莞佳兆業房地產則有權擁有於該項目的所有餘下權益，亦將承擔所有損失及風險。

根據於二零零八年一月年訂立的《關於石龍帝景灣商住小區項目的補充協議》，東莞百龍確認，《關於核准石龍帝景灣商住區項目的通知》所述的土地出讓金及一次付款已計入上文附註2所述《石龍新城區舊村拆遷改造房地產項目合作合同書》所述的代價人民幣87,960,700元及附註3所述《合作經營房地產合同書》所述的合作管理費人民幣5,937,347元。

附錄四

物業估值報告

5. 根據東莞市城建規劃局於二零零七年十一月十三日發出的建設用地規劃許可證第2007-02-10011號，發展項目土地（總地盤面積約46,474.32平方米）已獲准作住宅用途。
6. 根據全部由東莞市城建規劃局於二零零八年三月十一日發出的多份建設用地規劃許可證，該物業已獲批准之建築規模為約155,431.97平方米。該等許可之詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	地庫	2008-02-10051	36,693.15	二零零八年三月十一日
(2)	第1至4座及會所	2008-02-10040	17,160.98	二零零八年三月十一日
(3)	5、6座	2008-02-10041	6,971.45	二零零八年三月十一日
(4)	7、8座	2008-02-10042	17,871.78	二零零八年三月十一日
(5)	9、10座	2008-02-10043	16,819.56	二零零八年三月十一日
(6)	11、12座	2008-02-10044	14,210.93	二零零八年三月十一日
(7)	13、14座	2008-02-10045	13,456.11	二零零八年三月十一日
(8)	15、16座	2008-02-10046	16,882.66	二零零八年三月十一日
(9)	17座	2008-02-10047	4,141.04	二零零八年三月十一日
(10)	18座	2008-02-10048	4,141.04	二零零八年三月十一日
(11)	19至25座	2008-02-10049	4,240.67	二零零八年三月十一日
(12)	26至30座	2008-02-10050	2,842.60	二零零八年三月十一日
總計			<u>155,431.97</u>	

7. 根據全部由東莞市建設局發出的各項建築工程施工許可證，總建築面積約144,043.89平方米的該物業已獲准開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第1至4座及會所	4419002008082600601	17,160.98	二零零八年八月二十六日
(2)	5、6座	44190020080826005	6,971.45	二零零八年八月二十六日
(3)	7、8座	4419002008082600401	17,871.78	二零零八年八月二十六日
(4)	9、10座	4419002008110500101	16,819.56	二零零八年十一月五日
(5)	11、12座	4419002008110500201	14,210.93	二零零八年十一月五日
(6)	13、14座	4419002008110500301	13,456.11	二零零八年十一月五日
(7)	15、16座	4419002008110500401	16,882.66	二零零八年十一月五日
(8)	17座	4419002008082600301	4,141.04	二零零八年八月二十六日
(9)	18座	4419002008082600201	4,141.04	二零零八年八月二十六日
(10)	19至25座	4419002008042100301	4,240.67	二零零八年四月二十一日
(11)	26至30座	4419002008042100201	2,842.60	二零零八年四月二十一日
(12)	地庫	4419002008042100401	25,305.07	二零零八年四月二十一日
總計			<u>144,043.89</u>	

附錄四

物業估值報告

8. 根據全部由東莞市建設局於二零零八年十二月十八日發出的三份預售許可證，物業第1至30座（總建築面積約111,208.00平方米）已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	第1至4座、15至18座	08東莞商房預證字第 00304號	36,350.00	二零零八年十二月十八日
(2)	19至30座	08東莞商房預證字第 00305號	7,083.00	二零零八年十二月十八日
(3)	5至14座	08東莞商房預證字第 00306號	67,775.00	二零零八年十二月十八日
總計			<u>111,208.00</u>	

9. 物業多個單位（總建築面積約55,914.18平方米）已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣462,846,180元，並已計入吾等之估值中。
10. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣202,120,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣192,280,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
11. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣947,200,000元。
12. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有（其中包括）下列資料：
- 該物業之土地出讓金已悉數支付，而東莞石龍已獲取得國有土地使用證東府國用(2007)第特314至317號。東莞佳兆業房地產及東莞石龍依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用權的限期內，東莞佳兆業房地產及東莞石龍有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的房屋以及其相關土地使用權，惟下文註12. v.所述的部分除外；
 - 東莞石龍將繼續持有之該物業之國有土地使用證，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞佳兆業房地產為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而彼等於該物業之合法權益受中國法律保障。
 - 就該物業的建築而言，東莞佳兆業房地產及東莞石龍已根據其實際發展進度取得必需的許可證／批文／證書；

- iv. 東莞佳兆業房地產及東莞石龍已取得該物業預售部分的預售許可證，因而有權進行預售；
 - v. 就該物業已預售部分而言，東莞佳兆業房地產及東莞石龍在取得相關買家的同意或取消相關買賣合約前，無權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權及相關土地使用權；及
 - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註12. v.所述部分除外。
13. 主要證書／許可證摘要如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
 - ii. 建設用地規劃許可證 有
 - iii. 建設工程規劃許可證 有
 - iv. 建築工程施工許可證 有
 - v. 預售許可證 部分
 - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
 - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																					
18.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 翠竹路 金翠園	<p>該物業為商住發展項目，稱為金翠園（「發展項目」），包括四幢高層，於一幅總地盤面積約9,066.16平方米（97,588平方呎）之土地上發展。</p> <p>根據所提供資料，該物業正進行發展，總建築面積約為104,285.49平方米（1,122,529平方呎），其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41,016.64</td> <td>441,503</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,020.51</td> <td>54,041</td> </tr> <tr> <td>珠寶檢測 中心</td> <td>26,994.72</td> <td>290,571</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td><u>31,253.62</u></td> <td><u>336,414</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>104,285.49</u></td> <td><u>1,122,529</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預計於二零一零年落成。</p> <p>該物業獲授予於二零零八年六月六日起至二零七八年六月五日屆滿的土地使用權，為期70年，作住宅用途。</p>	用途	建築面積			（平方米）	（平方呎）	住宅	41,016.64	441,503	商業	5,020.51	54,041	珠寶檢測 中心	26,994.72	290,571	附屬設施	<u>31,253.62</u>	<u>336,414</u>	總計	<u>104,285.49</u>	<u>1,122,529</u>	該物業現進行施工。	人民幣 747,100,000元 （貴集團應佔 100%權益： 人民幣 747,100,000元）
用途	建築面積																								
	（平方米）	（平方呎）																							
住宅	41,016.64	441,503																							
商業	5,020.51	54,041																							
珠寶檢測 中心	26,994.72	290,571																							
附屬設施	<u>31,253.62</u>	<u>336,414</u>																							
總計	<u>104,285.49</u>	<u>1,122,529</u>																							

附註：

- 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零八年七月二十二日發出的房地產權證深房地字第2000417146號，深圳佳兆業地產獲授予地盤面積為9,066.16平方米之該物業之土地使用權，於二零零八年六月六日起至二零七八年六月五日屆滿，為期70年，作住宅用途。

附錄四

物業估值報告

2. 根據深圳市規劃局直轄分局發出之多份建設用地規劃許可證，(其中包括)該物業之土地(總地盤面積約21,591.77平方米)獲許使用。該等許可證詳情如下：

編號	許可證編號	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	深規許 ZS-2008-0099	居住／商業／ 停車場庫	10,467.23	二零零八年六月三十日
(2)	深規許 ZS-2008-0023	環衛設施	166.30	二零零八年二月四日
(3)	深規許 ZS-2008-0025	公共交通	3,464.19	二零零八年二月十四日
(4)	深規許 ZS-2008-0047	科研	7,494.05	二零零八年三月二十六日
		總計	<u>21,591.77</u>	

3. 根據深圳市規劃局直轄分局於二零零八年十一月六日及二零零九年三月一日發出之建築工程施工許可證深規建許字ZS-2008-0116及ZS-2009-0021號，物業之批准建築規模約106,742.86平方米。
4. 根據深圳市羅湖區建設局分別於二零零八年十一月十二日及二零零九年三月二十六日發出之兩份建築工程施工許可證第44030320080038001及44030320090048002號，物業(總建築面積約106,742.86平方米)獲許開始施工。
5. 根據深圳市國土資源及房屋管理局發出之預售許可證深房許字(2009)羅湖009號，金翠園527個住宅單位及28個商業單位(總建築面約45,882.99平方米)已獲許預售。
6. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣96,860,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣359,740,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣1,503,900,000元。
8. 由於珠寶檢查中心須撥歸政府，故吾等並無賦予該部分商業價值。

9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 代價以及額外土地出讓金已悉數支付，而深圳佳兆業地產已獲取該物業土地使用權之房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用權的限期內，深圳佳兆業地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之房屋及其相關土地使權；
 - ii. 深圳佳兆業地產已根據實際發展進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
10. 主要證書／許可證摘要如下：
- | | |
|------------------------------|----|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 部分 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
19.	中國 廣東省 惠州市 江北 18號小區 惠州佳兆業中心 一期	惠州佳兆業中心(「發展項目」)為一個大型商業發展項目，將分三期發展。 物業包括發展項目第一期，建於一幅地盤面積約12,467.90平方米(134,204平方呎)之土地上。	物業現進行施工。	人民幣 364,600,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 364,600,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為104,644.00平方米(1,126,388平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
公寓	63,964.00	688,508
商業	10,908.00	117,414
其他	<u>29,772.00</u>	<u>320,466</u>
總計	<u>104,644.00</u>	<u>1,126,388</u>

物業預計於二零一一年落成。

該物業獲授予於二零六二年四月十四日屆滿的土地使用權，作商業用途。

附註：

- 根據惠州市人民政府於二零零八年四月七日發出的國有土地使用證惠府國用(2008)第13020100106號，貴公司全資附屬公司惠州燦榮房產有限公司(「惠州燦榮」)獲授予該物業地盤面積約為12,467.90平方米之土地使用權，於二零六二年四月十四日屆滿，作商業用途。

2. 根據惠州市規劃建設局於二零零八年十月十日發出之建設用地規劃許可證惠市規地證(2008)0437號，該物業之土地(總地盤面積約12,467.90平方米)獲許作商業金融業用途。
3. 根據惠州市規劃建設局於二零零九年三月二十六日發出之建設工程規劃許可證建字第441302(2009)10152號，該物業批准之建築規模為約2,150.00平方米。
4. 根據惠州市規劃建設局於二零零九年六月十七日發出之建設工程規劃許可證建字第441302(2009)10297號，該物業批准之建築規模為約104,644.00平方米。
5. 根據惠州市規劃建設局於二零零九年八月三十一日發出之建築工程施工許可證442501200908310101號，該物業(總建築面積約104,644平方米)獲許開始施工。
6. 如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣173,580,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣88,420,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣686,300,000元。
8. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 土地出讓金已全數支付，而惠州燦榮已獲取該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州燦榮依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在使用限期內，惠州燦榮有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註8.iii.所述的部分除外；
 - ii. 惠州燦榮已根據其實際發展進度獲取就興建該物業所必需的許可證／批文／證書；
 - iii. 該物業國有土地使用證為惠府國用(2008)第13020100106號之土地使用權已按揭。於按揭生效期間，惠州燦榮轉讓或以其他合法形式處置該塊土地須取得承按人同意；
 - iv. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，因此根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - v. 該物業並不涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註8.iii.所述的部分除外。

9. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建築工程施工許可證	有
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
20.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門一期	東江豪門(「發展項目」)為大型住宅發展項目，將於三幅總地盤面積約86,324.10平方米(929,193平方呎)之土地上分三期發展。 物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施工。	人民幣 165,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 165,000,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為64,351.00平方米(692,674平方呎)，其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	57,180.80	615,494
零售	1,326.14	14,275
會所	3,793.32	40,831
地庫	2,050.74	22,074
總計	<u>64,351.00</u>	<u>692,674</u>

物業預計於二零一一年完成。

該物業獲授予之土地使用權年期於二零七八年二月十六日屆滿，作商住用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據全部由東莞市人民政府發出之三份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司東莞市盈泰房地產開發有限公司（「東莞盈泰」）獲授予發展項目（總地盤面積約86,324.10平方米）之土地使用權。有關證書之詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(2008)第特363	38,095.20	二零七八年二月十六日	商業／住宅
(2)	東府國用(2008)第特364	31,572.10	二零七八年二月十六日	商業／住宅
(3)	東府國用(2008)第特365	16,656.80	二零七八年二月十六日	商業／住宅
總計		86,324.10		

2. 根據東莞市城建規劃局於二零零八年二月二十一日發出之建設用地規劃許可證地字第2008-27-10001號，發展項目之土地（地盤面積約86,324.1580平方米）獲許使用作住宅用途。
3. 根據東莞市城建規劃局發出之多份建築工程規劃許可證，物業之批准建築規模為約64,351.00平方米。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1座	建字地第2008-27-10007號	8,879.58	二零零八年八月二十六日
(2)	2座	建字地第2008-27-10008號	7,551.16	二零零八年八月二十六日
(3)	3座	建字地第2008-27-10009號	7,025.83	二零零八年八月二十六日
(4)	4座	建字地第2008-27-10010號	5,566.04	二零零八年八月二十六日
(5)	5座	建字地第2008-27-10011號	5,566.61	二零零八年八月二十六日
(6)	6至10座	建字地第2008-27-10012號	3,368.85	二零零八年八月二十六日
(7)	11至14座	建字地第2008-27-10013號	2,738.36	二零零八年八月二十六日
(8)	15至18座	建字地第2008-27-10014號	2,683.16	二零零八年八月二十六日
(9)	19座	建字地第2008-27-10015號	8,242.82	二零零八年八月二十六日
(10)	20座	建字地第2008-27-10016號	8,935.27	二零零八年八月二十六日
(11)	會所	建字地第2008-27-10017號	3,793.32	二零零八年八月二十六日
總計			64,351.00	

附錄四

物業估值報告

4. 根據東莞市建設局發出之多份建築工程施工許可證，部分物業(總建築面積約60,557.68平方米)獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1棟	4419002009012101401	8,879.58	二零零九年一月二十一日
(2)	2棟	4419002009012101501	7,551.16	二零零九年一月二十一日
(3)	3棟	4419002009012101601	7,025.83	二零零九年一月二十一日
(4)	4棟	4419002009012101801	5,566.04	二零零九年一月二十一日
(5)	5棟	4419002009012101901	5,566.61	二零零九年一月二十一日
(6)	6至10棟	4419002009012101201	3,368.85	二零零九年一月二十一日
(7)	11至14棟	4419002009012102001	2,738.36	二零零九年一月二十一日
(8)	15至18棟	4419002009012102101	2,683.16	二零零九年一月二十一日
(9)	19棟	4419002009012102201	8,242.82	二零零九年一月二十一日
(10)	20棟	4419002009012102301	8,935.27	二零零九年一月二十一日
總計			<u>60,557.68</u>	

5. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣21,370,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣111,130,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
6. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣425,900,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- 該物業之土地出讓金已悉數支付，而東莞盈泰已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。東莞盈泰依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，東莞盈泰有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之樓宇及相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述的部分除外；
 - 東莞盈泰已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
 - 該物業國有土地使用證東府國用(2008)第特363及364號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，東莞盈泰轉讓或以其他合法形式處置該部分之土地使用權須取得相關承按人同意；及

iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。

8. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建築工程施工許可證	部分
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
21. 中國 四川省 成都 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港一期	麗晶港(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約150,071.33平方米(1,615,368平方呎)之土地上分六期發展。 物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施工。	人民幣 544,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 544,400,000元)															
	根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為205,818.86平方米(2,215,434平方呎)，其詳情如下：																	
	第一期																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1039 576 1068">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="740 1039 836 1068">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="687 1072 783 1102">(平方米)</th> <th data-bbox="823 1072 919 1102">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1155 576 1184">住宅</td> <td data-bbox="663 1155 783 1184">198,906.54</td> <td data-bbox="823 1155 919 1184">2,141,030</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1196 576 1225">設施</td> <td data-bbox="663 1196 783 1225"><u>6,912.32</u></td> <td data-bbox="823 1196 919 1225"><u>74,404</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1290 576 1319">總計</td> <td data-bbox="663 1290 783 1319"><u>205,818.86</u></td> <td data-bbox="823 1290 919 1319"><u>2,215,434</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	198,906.54	2,141,030	設施	<u>6,912.32</u>	<u>74,404</u>	總計	<u>205,818.86</u>	<u>2,215,434</u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
住宅	198,906.54	2,141,030																
設施	<u>6,912.32</u>	<u>74,404</u>																
總計	<u>205,818.86</u>	<u>2,215,434</u>																
	物業預計於二零一零年完成。																	
	該物業獲授予於二零七五年八月十二日及二零四五年八月十二日屆滿之土地使用權，分別作住宅及商業用途。																	

附註：

1. 根據溫江區人民政府於二零零九年九月二十四日發出之國有土地使用證溫國用(2009)第11355號，貴公司全資附屬公司四川天姿置業有限公司(「四川天姿」)獲授予該物業所在發展項目(地盤面積約150,071.33平方米)之土地使用權。該物業獲授出之土地使用權年期於二零四五年八月十二日及二零七五年八月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。
2. 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零六年十二月八日發出之建設用地規劃許可證城規建[2006]183號，該物業所在發展項目之土地(地盤面積約225.104畝)獲許使用。
3. 根據成都溫江規劃管理局於二零零八年五月八日發出之兩份建設工程規劃許可證，該物業之獲許可建築規模為約266,310.40平方米。該等證書詳情如下：

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	建字第510115200830026號	158,925.74
(2)	建字第510115200830027號	107,384.66
	總計	<u>266,310.40</u>

附錄四

物業估值報告

4. 根據成都市溫江區建設局於二零零八年八月二十九日發出之兩份建築工程施工許可證，該物業之批准建築規模約為266,310.40平方米。該等許可證詳情如下：

編號	棟	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	1、2、3、4、10、11、12棟及地庫	510123200808290102	147,283.83
(2)	5、6、7、8、9棟、幼稚園、會所及地庫	510123200808290103	119,026.57
總計			<u>266,310.40</u>

5. 根據成都市溫江區房屋管理局發出之預售許可證，總建築面積約205,806.63平方米之物業已獲許預售。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	6、9座	成房預售溫江區字第656號	33,359.33	二零零八年八月四日
(2)	1-3座、11-12座	成房預售溫江區字第691號	83,750.16	二零零八年九月十二日
(3)	4、5、7、8、10座	成房預售溫江區字第673號	88,697.14	二零零八年十二月二日
總計			<u>205,806.63</u>	

6. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣303,110,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣343,990,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 物業多個住宅單位（總建築面積約108,086.26平方米）已根據多份買賣協議預售，總代價為人民幣417,560,781元，並已計入吾等之估值中。
8. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣799,000,000元。

9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而四川天姿已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。四川天姿依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。於土地使用限期內，四川天姿有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註9.iv.所述之部分除外；
- ii. 四川天姿已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
- iii. 四川天姿為物業預售部分獲得預售許可證並因而有權預售；
- iv. 就該物業已預售部分而言，四川天姿在取得相關買家的同意或撤回相關買賣合約前，無權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權載或相關土地使用權；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註9.iv.所述部分除外。

10. 主要證書／許可證摘要如下：

- | | |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
22. 中國 上海 奉賢區 奉新鎮 街坊26/16丘 上海珊瑚灣雅園 一期	上海珊瑚灣雅園(「發展項目」)為一個大型住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約104,796.00平方米(1,128,024平方呎)之土地上分四期發展。 物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施工。	人民幣 329,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 329,800,000元)
	根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為32,471.78平方米(349,526平方呎)。		
	物業預計於二零一零年完工。		
	該物業獲授予於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿之土地使用權，作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年九月二十六發出之上海市房地產權證滬房地奉字(2007)第010817號，貴公司全資附屬公司上海新灣投資發展有限公司(「上海新灣」)獲授予發展項目之土地(地盤面積約104,796.00平方米)之土地使用權，於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿，作住宅用途。

附錄四

物業估值報告

2. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零八年六月十一日發出之建設用地規劃許可證第地字第滬奉地(2008) 20080611E00666號，發展項目之土地(地盤面積約108,306平方米)(包括3,510平方米用作綠化)獲許作住宅用途。
3. 根據上海市奉賢區規劃局於二零零八年十二月十六日發出之建築工程規劃許可證滬奉建(2008)20081116F057，發展項目第1至第31座已批准之建築規模約31,330.00平方米。
4. 根據上海建築業管理辦公室發出之兩份建築工程施工許可證，總建築面積約31,330.00平方米之物業獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1至7座、12至19座	0801FX0010D01/ 310120200805272419	15,408.00	二零零九年三月二十三日
(2)	8至11座、20至 31座	0801FX0010D01/ 310120200805272419	15,922.00	二零零九年三月二十三日
總計			<u>31,330.00</u>	

5. 根據上海市奉賢區住房保障和房屋管理局於二零零九年七月十七日發出之預售許可證奉賢房地(2009)預字0000478號，總建築面積約32,471.78平方米之物業已獲許預售。
6. 如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣111,000,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣8,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
7. 物業多個住宅單位(總建築面積約1,966.14平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣22,246,083元，並已計入吾等之估值中。
8. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣424,900,000元。
9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而上海新灣已就物業之土地使用權獲得上海市房地產權證。上海新灣依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，上海新灣有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以

其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註9.iv.及v.所述之已預售及已按揭部分除外；

- ii. 上海新灣已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
 - iii. 上海新灣已為物業預售部分獲得預售許可證並因而有權預售；
 - iv. 就該物業已預售部分而言，上海新灣在取得相關買家的同意或撤銷相關買賣合約前，無權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業該等部分之房屋所有權及相關土地使用權；
 - v. 發展項目上海房地產權證滬房地奉字(2007) 010817號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，上海新灣轉讓或以其他合法方式處置該物業須取得相關承按人同意；及
 - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註9.iv.及v.所述部分除外。
10. 主要證書／許可證摘要如下：
- | | |
|------------------------------|----|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| v. 預售許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																				
23.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 坂田街道 上品雅園	物業為住宅發展項目，稱為上品雅園（「發展項目」），於一幅地盤面積約45,829.49平方米（493,309平方呎）之土地上發展。	物業現進行施工。	人民幣 1,259,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,259,000,000元)																				
		根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為230,922.75平方米（2,485,652平方呎），其詳情如下：																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>147,763.15</td> <td>1,590,523</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,467.60</td> <td>80,381</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>67,787.04</td> <td>729,659</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,904.96</td> <td>85,089</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>230,922.75</u></td> <td><u>2,485,652</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	147,763.15	1,590,523	商業	7,467.60	80,381	停車場	67,787.04	729,659	附屬設施	7,904.96	85,089	總計	<u>230,922.75</u>	<u>2,485,652</u>		
用途	建築面積																							
	(平方米)	(平方呎)																						
住宅	147,763.15	1,590,523																						
商業	7,467.60	80,381																						
停車場	67,787.04	729,659																						
附屬設施	7,904.96	85,089																						
總計	<u>230,922.75</u>	<u>2,485,652</u>																						
		該物業預計於二零一零年完工。																						
		該物業獲授予於二零零六年三月一日起並於二零七六年二月二十九日屆滿之土地使用權，為期70年，作住宅用途。																						

附註：

- 根據深圳市國土資源和房屋管理局於二零零八年八月五日發出之房地產權證深房地字第6000306879號，貴公司全資附屬公司深圳市佳昌信投資諮詢有限公司

附錄四

物業估值報告

(「佳昌信投資」)獲授予該物業地盤面積約45,829.49平方米之土地使用權，於二零零六年三月一日起並於二零七六年二月二十九日屆滿，為期70年，作住宅用途。

2. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零七年十二月三日發出之建設用地規劃許可證深規許LG-2007-0309號，物業之土地(地盤面積約45,829.49平方米)獲許作住宅用途。
3. 根據全部由深圳市規劃局龍崗分局於二零零八年九月十日發出之三份建設工程規劃許可證，物業已批准之建築規模約162,944.62平方米。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)
(1)	5及6座、幼稚園	深規建許字LG-2008-0285	45,822.06
(2)	1及7座	深規建許字LG-2008-0278	43,027.87
(3)	2至4座	深規建許字LG-2008-0284	<u>74,094.69</u>
總計			<u>162,944.62</u>

4. 根據深圳市龍崗區建設局發出之三份建築工程施工許可證，總建築面積約230,628.07平方米之物業獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	1及7座	44030720080901903	55,496.92	二零零八年九月十七日
(2)	2至4座	44030720080901902	113,241.78	二零零八年九月十七日
(3)	5及6座、幼稚園	44030720080901901	<u>61,889.37</u>	二零零八年九月十七日
總計			<u>230,628.07</u>	

5. 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零九年七月十七日發出之預售許可證深房許字(2009)龍崗031號，總建築面積約155,230.75平方米之物業之部分已獲許預售。
6. 如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本約為人民幣208,590,000元，而完成物業之估計尚未支付成本(不包括市場推廣及融資成本)將為人民幣485,610,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

7. 物業79個住宅單位(總建築面積約6,637.38平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價人民幣82,433,626元，並已計入吾等之估值中。
8. 假設物業已於估值日完成，其市值為人民幣2,073,900,000元。
9. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而佳昌信投資已就物業之土地使用權獲得房地產權證。佳昌信投資依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。在土地使用限期內，佳昌信投資有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註9.iv.所述之部分除外；
 - ii. 佳昌信投資已根據實際開發進度獲取有關建築物業之所需許可證／批文／證書；
 - iii. 佳昌信投資已為物業預售部分獲得預售許可證並因而有權預售；
 - iv. 就該物業已預售之部分而言，佳昌信投資在取得相關買家的同意或撤銷有關買賣協議前，無權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業該等部分的房屋所有權及相關土地使用權；及
 - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註9.iv.所述部分除外。
10. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	部分
iv. 建築工程施工許可證	部分
v. 預售許可證	部分
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
24.	中國 湖南省 長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都 一期	長沙水岸新都(「發展項目」) 為一個大型住宅發展項目， 將會於七幅總地盤面積約 673,536.00平方米(7,249,942平 方呎)之土地上分六期發展。 物業包括發展項目之第一期。	物業現進行施 工。	人民幣 180,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 180,000,000元)

根據所提供資料，物業正進行發展，總建築面積約為80,055.00平方米(861,712平方呎)，其詳情如下：

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	75,508.00	812,768
設施	4,547.00	48,944
總計	<u>80,055.00</u>	<u>861,712</u>

物業預計於二零一零年完工。

該物業獲授予分別於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿之土地使用權，分別為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。

附註：

1. 根據全部由長沙市人民政府於二零零八年三月十二日發出之多份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司湖南佳兆業房地產開發有限公司（「湖南佳兆業房地產」）獲授予發展項目（總地盤面積673,536.00平方米）之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期及用途
(1)	長國用(2008) 第0066號	96,507	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	長國用(2008) 第0067號	98,005	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(3)	長國用(2008) 第0068號	95,256	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(4)	長國用(2008) 第0069號	94,667	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(5)	長國用(2008) 第0070號	92,000	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(6)	長國用(2008) 第0071號	97,101	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
(7)	長國用(2008) 第0072號	100,000	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途
	總計	<u>673,536.00</u>	

附錄四

物業估值報告

2. 根據全部由長沙市規劃管理局於二零零八年一月三十日發出之多份建設用地規劃許可證，該發展項目之土地（總地盤面積約686,667.00平方米）獲許使用。

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)
(1)	長規正證200801019號	100,000.00
(2)	長規正證200801021號	100,000.00
(3)	長規正證200801020號	100,000.00
(4)	長規正證200801022號	100,000.00
(5)	長規正證200801023號	94,667.00
(6)	長規正證200801024號	92,000.00
(7)	長規正證200801025號	100,000.00
總計		<u>686,667.00</u>

3. 根據長沙縣規劃管理局於二零零九年七月二十七日發出之建設工程規劃許可證長建200907010號，物業之批准建築規模約80,055平方米。

4. 根據長沙市建設局發出之兩份建築工程施工許可證，物業（總建築面約80,055.00平方米）獲許開始施工。該等許可證詳情如下：

編號	座號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
(1)	一期1至24座	430108200909300501	35,226	二零零九年九月三十日
(2)	一期25至43座、 45至65座	430108200909300401	44,829	二零零九年九月三十日
總計			<u>80,055.00</u>	

5. 誠如 貴公司告知，於估值日，已耗用之總建築成本為人民幣39,170,000元，而完成物業之估計尚未支付成本（不包括市場推廣及融資成本）將為人民幣187,880,000元。吾等於估值時已計及上述金額。

6. 假設物業已於估值日完成，其市值估計為人民幣472,800,000元。

7. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而湖南佳兆業房地產已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。湖南佳兆業房地產依法擁有該物業的土地使用權及其上的建築物。於土地使用期內，湖南佳兆業房地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.iii.所述之部分除外；
 - ii. 湖南佳兆業房地產已根據實際建築進度就該物業之建設工程取得所需許可證／批文／證書；
 - iii. 該物業國有土地使用證長國用(2008)0069號及0070號之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，湖南佳兆業房地產轉讓或以其他合法形式出售該物業該部分須取得相關承按人同意；
 - iv. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，因此根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證摘要如下：
- | | |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 有 |
| v. 預售許可證 | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

第四類 — 貴集團持有作未來發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
25.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖街道辦 良安田社區 平安大道 茗翠園四期	<p>茗翠園(發展項目)為一個大型商住發展項目，將會分四期發展。</p> <p>該物業包括發展項目第四期，將開發於一幅地盤面積約2,972.12平方米(31,992平方呎)的土地上。</p> <p>根據所提供資料，該物業擬作商業發展項目，總建築面積約為11,530.00平方米(124,109平方呎)。</p> <p>誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年完工。</p> <p>該物業獲授予於二零零四年四月九日起並於二零五四年四月八日屆滿的土地使用權，為期50年，作其他(商業旅遊)用途。</p>	該物業目前為空地。	人民幣 75,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 75,500,000元)

附註：

1. 根據深圳市國土資源及房屋管理局於二零零七年二月九日發出之房地產權證深房地字第6000240313號，深圳大業獲授予地盤面積約為2,972.12平方米的該物業之土地使用權，於二零零四年四月九日起並於二零五四年四月八日屆滿，為期50年，作其他（商業旅遊）用途。
2. 根據深圳市規劃局龍崗區分局於二零零六年八月二日發出的建設用地規劃許可證深規許字06-2006-0165，該地盤面積約2,972.12平方米的該物業的土地已獲准使用。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有（其中包括）下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，深圳大業已取得該物業土地使用權之房地產權證。深圳大業依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，深圳大業有權佔用、使用、轉讓或以其他合法形式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
4. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
26.	位於中國 廣東省 珠海市 灣仔區 上沙街的 三幅土地	<p>該物業包括三幅總地盤面積約21,123.16平方米(227,370平方呎)之土地，其上計劃發展一個大型住宅發展項目。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為52,808.00平方米(568,425平方呎)。</p> <p>誠如 貴公司告知，物業預計於二零一二年完工。</p> <p>貴集團已獲授予該物業之土地使用權。(詳細資料請參閱附註1(1)、(2)及(3)。</p>	於估值日，現有樓宇及構建物正進行拆卸。	<p>人民幣 235,200,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 235,200,000元)</p>

附註：

- 根據全部由廣東省人民政府於二零零八年三月五日發出之三份房地產權證，貴公司全資附屬公司珠海市展大房地產開發有限公司(「珠海展大」)獲授予該物業總地盤面積約為21,123.16平方米之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期及用途
(1)	粵房地證字第C5611166號	3,245.40	二零七零年六月二十六日屆滿， 作住宅用途
(2)	粵房地證字第C5611167號	4,397.06	分別於二零四五年十二月五日及 二零六五年十二月五日屆滿， 作商業服務及住宅用途
(3)	粵房地證字第C5611168號	13,480.70	分別於二零四五年六月十九日及 二零六五年六月十九日屆滿， 作商業服務及住宅用途
總計		<u>21,123.16</u>	

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之資產轉讓代價已全數付清，珠海展大已取得該物業土地使用權之房地產權證。珠海展大依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，珠海展大有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - ii. 該物業並未涉及任何抵押或其他第三方產權負擔。
3. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	無
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
27.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 李朗路 李朗路項目	<p>該物業為工業發展項目，稱為李朗路（「發展項目」），將於一幅地盤面積約為69,940.50平方米（752,840平方呎）的土地上發展。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為104,910.00平方米（1,129,251平方呎），其詳情如下：</p>	該物業目前為空地。	<p>人民幣 103,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 103,000,000元）</p>

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
工業	72,000.00	775,008
宿舍	25,000.00	269,100
其他	7,910.00	85,143
總計：	<u>104,910.00</u>	<u>1,129,251</u>

誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年完工。

該物業獲授予於一九九二年九月八日起並於二零四二年九月七日屆滿的土地使用權，為期50年，作工業用途。

附註：

- 根據深圳市人民政府發出之房地產權證深房地字第6000075129號，貴公司全資附屬公司冠華基業集團（香港）有限公司（「冠華基業」）獲授予地盤面積約為69,940.50平方米的該物業之土地使用權，於一九九二年九月八日起並於二零四二年九月七日屆滿，為期50年，作工業用途。

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，冠華基業已取得該物業土地使用權之房地產權證。冠華基業依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，冠華基業有權佔用、使用、轉讓、出租，按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 由於該物業之發展延誤乃因日期為二零零八年一月二十五日之函件所述政府基於計劃興建廈門—深圳鐵路而暫停發出建設用地規劃許可證所致，根據中華人民共和國城市房地產管理法第26條，貴集團將毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
3. 主要證書／許可證摘要如下：
- | | |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 無 |
| v. 預售許可證 | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
28.	中國 廣東省 東莞市 石龍鎮 王屋洲村 中央豪門四期	中央豪門(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會於六幅總地盤面積約70,938.38平方米(763,581平方呎)之土地上分四期發展。 該物業包括發展項目第四期。	該物業目前為空地。	人民幣 95,300,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 95,300,000元)

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為143,582.58平方米(1,545,523平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	78,594.45	845,991
商業	11,123.74	119,736
地庫		
停車場	43,746.13	470,883
附屬設施	10,118.26	108,913
合共：	<u>143,582.58</u>	<u>1,545,523</u>

誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年完工。

該物業獲授予於二零六三年九月八日、二零六五年十二月十七日及二零六八年十二月二十四日屆滿之土地使用權，作住宅及商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據全部由東莞市人民政府發出之六份國有土地使用證，東莞石龍及東莞盈盛，獲授予總地盤面積約為70,938.38平方米的發展項目之土地使用權，該等證書詳情如下：

編號	證書編號	公司	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(1998) 第特343號	東莞石龍	14,448.36	二零六五年 十二月十七日	商業/住宅
(2)	東府國用(2005) 第特949號	東莞盈盛	10,713.90	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(3)	東府國用(2005) 第特987號	東莞盈盛	9,206.55	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(4)	東府國用(2005) 第特978號	東莞石龍	3,731.79	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(5)	東府國用(2003) 第特261號	東莞石龍	9,267.78	二零六八年 十二月二十四日	商業/住宅
(6)	東府國用(1998) 字第特327號	東莞石龍	23,570.00	二零六三年 九月八日	商業/住宅
		總計	<u>70,938.38</u>		

2. 根據東莞石龍(「甲方」)與東莞盈盛(「乙方」)於二零零六年七月簽訂的《石龍新城區土地有償使用合同書》，甲方同意將總地盤面積70,942.37平方米之六幅土地的土地使用權轉讓予乙方，並將地盤面積約9,600.00平方米之一幅土地的土地使用權出租予乙方，代價為人民幣136,336,266元。
3. 東莞石龍及東莞盈盛共同發展該發展項目。根據東莞市發展和改革局發出的《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》(東發改[2007]81號)，東莞石龍已透過向東莞盈盛收取土地費用人民幣40,510,000元及一次性收取人民幣7,000,000元的形式取得合作收益。東莞石龍將不會佔有該項目的任何股份，亦不會承擔其任何損失及風險，東莞盈盛則有權擁有於該項目的所有餘下權益，亦須承擔所有損失及風險。

於二零零八年訂立《關於中央豪門商住小區項目補充協議》，東莞石龍確認《關於核准石龍中央豪門商住小區的通知》提述的土地費用及一次性付款已包含於上文附註2.提及的《石龍新城區土地有償使用合同書》所述的人民幣136,336,266元的代價中。

此外，管理費人民幣6,887,969元亦須付予東莞石龍。

4. 根據東莞市城建規劃局於二零零七年三月十三日發出的建設用地規劃許可證第2007-02-10004號，該總地盤面積約82,009.00平方米的發展項目(其中包括)第一至四期的土地已獲准使用。
5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，東莞盈盛已取得國有土地使用證東府國用(2005)第特949號及987號，東莞石龍已取得國有土地使用證東府國用(1998)第特327號及343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號。東莞盈盛及東莞石龍依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，東莞盈盛及東莞石龍有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 東莞石龍將繼續持有之國有土地使用證東府國用(1998)字第特327號及東府國用(1998)第特343號、東府國用(2003)第特261號及東府國用(2005)第特978號，此乃符合相關中國法律法規的規定。由於東莞盈盛為該物業的合作發展方，故有權獲得於該物業之權益，而彼等於該物業之合法權益受中國法律保障。
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
6. 主要證書／批文的概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																		
29.	中國 廣東省 惠州市 古塘坳 廟仔坑 錦城山莊	<p>該物業為住宅連配套商業物業的發展項目，稱為錦城山莊（「發展項目」）將於四幅總地盤面積約為89,997.90平方米（968,737平方呎）的土地上分兩期發展。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為267,995.00平方米（2,884,698平方呎）。其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>210,973.60</td> <td>2,270,920</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>52,743.40</td> <td>567,730</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>4,278.00</u></td> <td><u>46,048</u></td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><u>267,995.00</u></td> <td><u>2,884,698</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積			（平方米）	（平方呎）	住宅	210,973.60	2,270,920	商業	52,743.40	567,730	其他	<u>4,278.00</u>	<u>46,048</u>	合共：	<u>267,995.00</u>	<u>2,884,698</u>	該物業目前為空地。	<p>人民幣 366,900,000元</p> <p>（貴集團應佔 100%權益： 人民幣 366,900,000元）</p>
用途	建築面積																					
	（平方米）	（平方呎）																				
住宅	210,973.60	2,270,920																				
商業	52,743.40	567,730																				
其他	<u>4,278.00</u>	<u>46,048</u>																				
合共：	<u>267,995.00</u>	<u>2,884,698</u>																				
		<p>誠如 貴公司告知，物業第一及第二期預計分別於二零一一年及二零一二年完工。</p> <p>該物業獲授予於二零六三年五月二十一日屆滿的土地使用權，為期70年，作商業及住宅用途。</p>																				

附註：

1. 根據全部由惠州市人民政府發出之四份國有土地使用證，貴公司的全資附屬公

附錄四

物業估值報告

司惠州市金湖房地產有限公司（「惠州金湖」）獲授予總地盤面積約為89,997.90平方米之該物業的土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	面積 (平方米)	土地使用期限	用途
(1)	惠府國用(2007) 第13021400264號	20,369.60	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
(2)	惠府國用(2007) 第13021400265號	22,940.60	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
(3)	惠府國用(2007) 第13021400266號	21,734.70	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
(4)	惠府國用(2007) 第13021400267號	24,953.00	70年，於二零六三年 五月二十一日屆滿	商業／住宅
	總計	<u>89,997.90</u>		

2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括（其中包括）以下資料：

- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，惠州金湖已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州金湖依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，惠州金湖有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註2.ii.所述的部分除外；
- ii. 該物業國有土地使用證惠府國用(2007) 第13021400264號、第13021400265號、第13021400266號及第13021400267號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，惠州金湖轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；
- iii. 由於該物業之發展延誤乃因政府作出的分區調整所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條， 貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2.ii.所述部分除外。

3. 主要證書／批文的概述如下：

- | | |
|-----------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iii. 建築工程施工許可證 | 無 |
| iv. 預售許可證 | 無 |
| v. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vi. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
30.	位於 中國 四川省 雙流縣 華陽鎮的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為182,666.01平方米(1,966,217平方呎)的土地，計劃分三期發展成住宅發展項目。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為767,196.92平方米(8,258,108平方呎)。</p> <p>誠如 貴公司告知，物業預計於二零一三年完工。</p> <p>該物業獲授予於二零七七年四月五日屆滿的土地使用權，為期70年，作城鎮綜合住宅用途。</p>	該物業目前為空地。	人民幣 1,542,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,542,000,000元)

附註：

1. 根據雙流縣人民政府於二零零七年四月十二日發出之國有土地使用證雙國用(2007)字第00118號，貴公司的全資附屬公司成都南興銀基房地產開發有限公司(「成都南興」)獲授予地盤面積約為182,666.01平方米的該物業之土地使用權，於二零七七年四月五日屆滿，為期70年，作城鎮綜合住宅用途。
2. 根據成都市雙流縣規劃管理局於二零零七年一月十日發出的建設用地規劃許可證[2007]第12號，該地盤面積約274畝的該物業的土地已獲准使用。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，成都南興已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。成都南興依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期

內，成都南興有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註3.ii.所述部分除外；

- ii. 該物業國有土地使用證長國用(2007)第00118號涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，成都南興轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；及
- iii. 該物業並無涉及任何抵押或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文的概述如下：

- | | |
|------------------------------|---|
| i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 | 有 |
| ii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iv. 建築工程施工許可證 | 無 |
| v. 預售許可證 | 無 |
| vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 | 無 |
| vii. 房地產權證／房地產權屬證明 | 無 |

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
31.	中國 四川省 成都市 溫江區 涌泉街 辦華豐村 第一組及第二組 麗晶港二至六期	<p>麗晶港（「發展項目」）為一個住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約150,071.33平方米（1,615,368平方呎）之土地上分六期發展。</p> <p>該物業包括發展項目之第二至六期。</p> <p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為510,646.14平方米（5,496,595平方呎）。</p> <p>誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一四年完成。</p> <p>該物業獲授予於二零七五年八月十二日及二零四五年八月十二日屆滿之土地使用權，分別作住宅及商業用途。</p>	該物業目前為空地。	人民幣 406,700,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 406,700,000元)

附註：

1. 根據成都溫江區人民政府於二零零九年九月二十四日發出之國有土地使用證溫國用(2009)第11355號，四川天姿獲授予地盤面積約150,071.33平方米的該發展項目之土地使用權，於二零四五年八月十二日及二零七五年八月十二日屆滿，分別作商業及住宅用途。
2. 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零六年十二月八日發出的建設用地規劃許可證城規建[2006] 183號，該地盤面積約225.104畝的該物業所在之發展項目的土地已獲准使用。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，四川天姿已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。四川天姿依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，四川天姿有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 由於該發展項目的建設延誤乃因日期為二零零八年一月十六日之函件所述由未完成清拆及遷徙所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條及於日期為二零零八年一月十六日的上述函件所訂明者， 貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權。此外， 貴集團已就發展項目已預售部分施工；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
4. 主要證書／批文的概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值															
32. 位於 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南澳鎮 東涌村(鄰近 東涌海灘) 的兩幅土地	該物業包括兩幅總地盤面積約為73,305.37平方米(789,059平方呎)的土地，其上將發展康保中心。	該物業目前為空地。	人民幣 611,000,000元															
	根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為44,000.00平方米(473,616平方呎)，其詳情如下：		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 611,000,000元)															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 831 576 860">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="743 831 834 860">建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="687 869 783 898">(平方米)</th> <th data-bbox="823 869 919 898">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 949 651 978">康保中心</td> <td data-bbox="711 949 783 978">41,000</td> <td data-bbox="831 949 919 978">441,324</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 987 651 1016">附屬設施</td> <td data-bbox="719 987 783 1016">3,000</td> <td data-bbox="839 987 919 1016">32,292</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1084 584 1113">總計</td> <td data-bbox="671 1084 783 1113"><u>44,000.00</u></td> <td data-bbox="823 1084 919 1113"><u>473,616</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積			(平方米)	(平方呎)	康保中心	41,000	441,324	附屬設施	3,000	32,292	總計	<u>44,000.00</u>	<u>473,616</u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
康保中心	41,000	441,324																
附屬設施	3,000	32,292																
總計	<u>44,000.00</u>	<u>473,616</u>																
	誠如 貴公司告知，物業預期於二零一一年完工。																	
	該物業獲授予於一九九三年八月六日起至二零四三年八月五日屆滿的土地使用權，為期50年，作醫療衛生及醫療衛生產業用途。																	

附註：

1. 根據深圳市國土資源和房屋管理局龍崗分局於二零零六年三月十日發出的兩份房地產權證深房地字第6000197332及6000197329號，貴公司的全資附屬公司深圳市中衛投資諮詢有限公司（「深圳中衛」）獲授予總地盤面積約為73,305.37平方米的該物業之土地使用權，為期50年，由一九九三年八月六日起計至二零四三年八月五日屆滿，作醫療衛生及醫療衛生產業用途。
2. 根據寶安縣建設局於一九九二年八月三十一日發出的兩份建設用地規劃許可證，該總地盤面積約73,337.00平方米的該物業的土地已獲批。上述許可證上的實體尚未改為深圳中衛。該等許可證詳情如下：

編號	許可證編號 (平方米)	地盤面積
(1)	南土92086	26,001.30
(2)	南土92087	<u>47,335.70</u>
總計		<u><u>73,337.00</u></u>

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括（其中包括）以下資料：
 - i. 深圳中衛已取得該物業土地使用權的房地產權證。深圳中衛依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，深圳中衛有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註3.ii.所述的部分除外；
 - ii. 該物業房地產權證編號深房地字6000197332號，6000197329號涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，深圳中衛在未得承按人事先同意前，無權轉讓、按揭或以其他合法形式處置該部分之土地使用權；
 - iii 於建設用地規劃許可證將實體改為深圳中衛將不會遇到法律阻礙；及

- iv. 由於該物業的開發延遲乃因日期為二零零八年八月十五日之函件所述政府暫攔發出建設用地規劃許可證，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - v. 該物業並無涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述之部分除外。
4. 主要證書／批文的概述如下：
- i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證 有
 - ii. 建設用地規劃許可證 有
 - iii. 建設工程規劃許可證 無
 - iv. 建築工程施工許可證 無
 - v. 預售許可證 無
 - vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表 無
 - vii. 房地產權證／房地產權屬證明 無

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
33. 中國 湖南省長沙市 跳馬鄉 金屏村 長沙水岸新都 二至六期	<p>長沙水岸新都(「發展項目」)為一個大型住宅發展項目，將會於七幅總地盤面積約673,536.00平方米(7,249,942平方呎)之土地上分六期發展。</p> <p>該物業包括發展項目第二至六期。</p>	<p>於估值日期，地上的現有樓宇及建築物正在進行拆卸。</p>	<p>人民幣 1,938,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,938,000,000元)</p>
	<p>根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為1,605,647.00平方米(17,283,183平方呎)。</p>		
	<p>誠如 貴公司告知，物業預期於二零一六年完工。</p>		
	<p>該物業獲授予分別於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿之土地使用權，為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。</p>		

附註：

1. 根據全部由長沙市人民政府於二零零八年三月十二日發出的多份國有土地使用證，湖南佳兆業房地產獲授予總地盤面積約為673,536.00平方米的發展項目之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期
(1)	長國用(2008)第0066號	96,507	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(2)	長國用(2008)第0067號	98,005	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(3)	長國用(2008)第0068號	95,256	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(4)	長國用(2008)第0069號	94,667	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(5)	長國用(2008)第0070號	92,000	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(6)	長國用(2008)第0071號	97,101	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
(7)	長國用(2008)第0072號	100,000	於二零七八年二月二十五日及二零四八年二月二十五日屆滿 分別作住宅及商業用途
	總計	<u>673,536.00</u>	

附錄四

物業估值報告

2. 根據全部由長沙市規劃管理局於二零零八年一月三十日發出的各份建設用地規劃許可證，該總地盤面積約686,667.00平方米的發展項目的土地已獲准使用。該等許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)
(1)	長規正證200801020	100,000.00
(2)	長規正證200801022	100,000.00
(3)	長規正證200801023	94,667.00
(4)	長規正證200801024	92,000.00
(5)	長規正證200801025	100,000.00
(6)	長規正證200801019	100,000.00
(7)	長規正證200801021	100,000.00
	總計	<u>686,667.00</u>

3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
- 該物業之土地出讓金已悉數支付，而湖南佳兆業房地產已就物業的土地使用權獲得國有土地使用證。物業之土地用權由湖南佳兆業房地產合法持有。於土地使用期內，湖南佳兆業房地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業土地使用權，惟下文附註3.ii.所述之部分除外；
 - 該物業國有土地使用證長國用(2008) 0069及0070號涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，湖南佳兆業房地產轉讓或以其他合法形式出售該物業該等部分須取得承按人同意；
 - 由於該物業的發展延誤乃由政府調整用地規劃所致，因此根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
34. 中國 江蘇省 江陰市 新華路南 東外環路西及 人民東路北 江陰水岸新都 三期	江陰水岸新都(「發展項目」) 為一個大型住宅發展項目， 將會於四幅總地盤面積約 225,533.00平方米(2,427,637平 方呎)之土地上分三期發展。 該物業包括發展項目第三期。 根據所提供資料，物業將進 行發展，總建築面積約為 166,521.15平方米(1,792,434平 方呎)。	該物業目前是空 地。	人民幣 749,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 749,600,000元)
	誠如 貴公司告知，物業預 期於二零一一年完工。		
	該物業獲授予於二零四七年 九月二十九日至二零七七年 九月二十九日期間屆滿之土 地使用權，分別作商業及住 宅用途。		

附註：

1. 根據全部由江陰市人民政府於二零零九年七月二十五日發出之國有土地使用證，江陰市泰昌獲授予總地盤面積225,533.00平方米的發展項目之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(1)	澄土國用(2009)第13321號	92,023	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
(2)	澄土國用(2009)第13322號	30,733	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(3)	澄土國用(2009)第13323號	77,587	於二零七七年九月二十九日屆滿，作住宅用途
(4)	澄土國用(2009)第13324號	25,190	於二零七七年九月二十九日及二零四七年九月二十九日屆滿，分別作住宅及商業用途
		總計	<u>225,533.00</u>

2. 根據江陰市城市規劃局於二零零八年五月七日發出之建設用地規劃許可證地字第320281200800216號，該總地盤面積約225,530.00平方米的發展項目之土地獲許作住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數付清，江陰市泰昌已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。江陰市泰昌依法擁有該物業之土地使用權。在土地使用限期內，江陰市泰昌有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業之土地使用權，惟下文附註3.ii.所述之部分除外；
 - ii. 該物業國有土地使用證澄土國用(2009)第13321號及第13324號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，江陰市泰昌轉讓或以其他合法形式處置該物業該等部分須取得承按人同意；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文概述如下：

i	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii	建設用地規劃許可證	有
iii	建設工程規劃許可證	無
iv	建築工程施工許可證	無
v	預售許可證	無
vi	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii	房地產權證／房地產權屬證明	無

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
35.	中國 上海 奉賢區 奉新鎮 1街坊26/16丘 上海珊瑚灣雅園 第二至四期	上海珊瑚灣雅園(「發展項目」)為一個住宅發展項目，將會於一幅地盤面積約104,796.00平方米(1,128,024平方呎)之土地上分四期發展。	該物業目前是空地。	人民幣 74,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,600,000元)
		物業為發展項目第二至四期。		
		根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為122,679.72平方米(1,320,524平方呎)。		
		誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一一年完工。		
		該物業獲授予於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿之土地使用權，作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年九月二十六日發出之上海市房地產權證滬房地奉字(2007)第010817號，上海新灣獲授予地盤面積104,796.00平方米的發展項目之土地使用權，於二零零七年八月十日起至二零七六年十二月七日屆滿，作住宅用途。
2. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零八年六月十一日發出之建設用地規劃許可證地字第滬奉地(2008) 20080611E00666號，該地盤面積約108,306平方米(包括3,510平方米用作綠化)的發展項目之土地獲許作住宅用途。

3. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零九年三月二十三日發出之建築工程規劃許可證滬奉建(2009) FA31012020090598，發展項目第50座已批准之建築規模約7,059.00平方米。
4. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金全數支付，上海新灣已就該物業之土地使用權獲得上海房地產權證。上海新灣合法擁有該物業之土地使用權。在土地使用限期內，上海新灣有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之土地使用權，惟下文附註4.ii.所述之部分除外；
 - ii. 該物業上海房地產權證滬房地奉字(2007) 010817號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內上海新灣轉讓或以其他合法形式處置該部分之物業須取得承按人同意；
 - iii. 由於發展項目之發展延誤由政府不發出環境報告及延長發展所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府沒收土地使用權。此外，貴集團已就發展項目已預售部分施工；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註4.ii.所述部分除外。
5. 主要證書／批文概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	部分
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
36.	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 圓洲鎮 梁屋高頭村 灘腳地段 兩幅土地	物業包括兩幅總地盤面積約 20,400.00平方米(219,586平方 呎)之土地，其上將開發一 個住宅發展項目。 根據所提供資料，該物業將 進行發展，總建築面積約為 61,200.00平方米(658,757平方 呎)，其詳情如下：	該物業目前為空 地。	人民幣 42,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 42,500,000元)

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	48,960.00	527,005
商業	<u>12,240.00</u>	<u>131,751</u>
總計：	<u><u>61,200.00</u></u>	<u><u>658,756</u></u>

誠如 貴公司告知，物業預
期於二零一二年完工。

該物業的土地使用權於二零
六八年十月二十六日及二零
七九年五月二十一日屆滿，
作住宅用途。

附註：

1. 根據全部由博羅縣人民政府發出的兩份國有土地使用證博府國用(2009)第190660及(2008)第190049號，貴公司的全資附屬公司惠州市佳博房地產開發有限公司（「惠州佳博」）獲授予總地盤面積約為20,400.00平方米的該物業之土地使用權，於二零七九年五月二十一日及二零六八年十月二十六日屆滿，作住宅用途。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已全數支付，惠州佳博已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州佳博依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，惠州佳博有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以任何形式處置該物業之土地使用權；及
 - ii. 該物業並未涉及任何抵押或第三方產權負擔。
3. 主要證書／批文概述如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	無
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
37.	位於 中國 廣東省 惠州市 潼湖村 觀洞水庫 十三幅土地	物業包括十三幅總地盤面積約731,487.00平方米(7,873,726平方呎)之土地，其上將分四期發展一個大型住宅發展項目。 根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為731,487.00平方米(7,873,726平方呎)，其詳情如下：	該物業目前為空地。	人民幣 1,190,600,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,190,600,000元)

用途	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	694,912.00	7,480,033
商業	<u>36,575.00</u>	<u>393,693</u>
總計	<u>731,487.00</u>	<u>7,873,726</u>

誠如 貴公司告知，物業預期於二零一五年完工。

該物業獲授予最後屆滿日期為二零四四年三月一日之不同年期的土地使用權，作商業、服務及住宅用途(詳情載於附註1.及2.)。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據全部由惠州市人民政府於二零零六年九月三十日及二零零六年十月二十七日發出之七份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司金湖渡假村(惠州)發展有限公司(「惠州金湖渡假村」)獲授予七幅總地盤面積約為416,821.00平方米的土地的土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	惠府國用(2006) 第13022000015號	62,300.00	二零三四年一月二十六日	商業／服務
(2)	惠府國用(2006) 第13022000016號	57,333.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(3)	惠府國用(2006) 第13022000019號	50,587.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(4)	惠府國用(2006) 第13022000023號	60,000.00	二零三四年一月二十六日	商業／服務
(5)	惠府國用(2006) 第13022000024號	57,067.00	二零三四年一月二十六日	商業／服務
(6)	惠府國用(2006) 第13022000027號	66,467.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(7)	惠府國用(2006) 第13022000028號	63,067.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
	總計	<u>416,821.00</u>		

附錄四

物業估值報告

2. 根據全部由惠州市人民政府於二零零六年九月三十日發出之六份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司金湖遊樂園(惠州)有限公司(「金湖遊樂園」)獲授予一幅總地盤面積約為314,666.00平方米的的土地的使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	惠府國用(2006) 第13022000014號	63,000.00	二零三四年三月一日	商業／服務
(2)	惠府國用(2006) 第13022000018號	36,133.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(3)	惠府國用(2006) 第13022000021號	49,400.00	二零三四年一月二十六日	商業／住宅
(4)	惠府國用(2006) 第13022000022號	41,933.00	二零三四年三月一日	商業／住宅
(5)	惠府國用(2006) 第13022000025號	61,533.00	二零三四年三月一日	商業／服務
(6)	惠府國用(2006) 第13022000026號	62,667.00	二零三四年一月二十六日	商業／住宅
	總計	<u>314,666.00</u>		

3. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業之土地出讓金已全數支付，而惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園已取得該物業土地使用權之國有土地使用證。惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註3.ii.所述的部分除外；
 - ii. 該物業國有土地使用證惠府國用(2006)第13022000014號、第13022000015號、第13022000016號、第13022000018號、第13022000019號、第13022000021號、第13022000022號、第13022000023號、第13022000024號、第13022000025號、第13022000026號、第13022000027號及第13022000028號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭有效期內，惠州金湖渡假村及惠州金湖遊樂園轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得相關承按人同意；
 - iii. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - vi. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文概述如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	無
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
38.	中國 廣東省 惠州市 江北 18小區 惠州佳兆業中心 二期及三期	惠州佳兆業中心(「發展項目」)為一個大型商業發展項目，將分三期發展。 該物業包括發展項目第二及第三期建於兩幅總地盤面積約為56,576.00平方米(608,984平方呎)之土地上。	該物業目前為空地。	人民幣 932,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 932,800,000元)

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為435,041.73平方米(4,682,789平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
公寓	264,450.53	2,846,545
商業	27,821.13	299,467
辦公室	100,000.00	1,076,400
酒店	13,000.00	139,932
其他	29,770.07	320,445
總計	<u>435,041.73</u>	<u>4,682,789</u>

誠如 貴公司告知，該物業第二及第三期預計分別於二零一二年及二零一三年完工。

該物業獲授予於二零四五年六月九日及二零六二年九月十四日屆滿的土地使用權，作商業用途。

附註：

1. 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用證惠府國用(2008)第13020100002號，貴公司全資附屬公司惠州市華盛投資有限公司(「惠州華盛」)已獲授地盤面積約18,854.90平方米之該物業部分的土地使用權，於二零四五年六月九日屆滿，作商業用途。
2. 根據惠州市人民政府發出之土地使用權證惠府國用(2008)第13020100107號，貴公司全資附屬公司惠州緯通房產有限公司(「惠州緯通」)獲授予地盤面積約37,721.1平方米的該物業餘下部分之土地使用權，於二零六二年九月十四日屆滿，作商業用途。
3. 根據惠州市規劃建設局於二零零八年四月十四日發出的建設用地規劃許可證惠市規地證(2008) 0133號，該總地盤面積約18,855.00平方米物業的土地已獲准使用。
4. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 惠州華盛及惠州緯通依法擁有該物業的土地使用權。惠州華盛及惠州緯通有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟下文附註4.ii.所述的部分除外；
 - ii. 該物業土地使用證惠府國用(2008)第13020100002及13020100107號所涉及之土地使用權已按揭。於按揭的有效期內，惠州華盛轉讓或以其他合法方式處置該物業須取得承按人同意；
 - iii. 由於該物業的發展延誤乃由政府作出的分區調整所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團毋須繳付土地閒置費，亦不會被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註4.ii.所述部分除外。

5. 主要證書／批文概述如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	部分
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
39.	中國 廣東省 東莞市 企石鎮 楊屋村及企石村 東江大道南側 東江豪門 二期及三期	東江豪門（「發展項目」） 為一個大型住宅發展項目， 將會於三幅總地盤面積約 86,324.10 平方米（929,193 平 方呎）之土地上分三期發展。 該物業包括發展項目二期及 三期。	物業目前為空 地。	人民幣 292,600,000 元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 292,600,000 元)

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為 197,709.00 平方米 (2,128,140 平方呎)，其詳情如下：

用途	總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	166,053.88	1,787,404
商業	6,673.86	71,838
地庫	19,289.26	207,630
會所／		
幼稚園	3,592.00	38,664
附屬設施	<u>2,100.00</u>	<u>22,604</u>
總計	<u>197,709.00</u>	<u>2,128,140</u>

誠如 貴公司告知，物業預期於二零一三年完工。

該物業獲授予於二零七八年二月十六日屆滿之土地使用權，作商住用途。

附註：

1. 根據全部由東莞市人民政府發出之三份國有土地使用證，東莞盈泰獲授予總地盤面積約86,324.10平方米的發展項目之土地使用權。該等證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	東府國用(2008)第特363號	38,095.20	由二零七八年二月十六日	商業／住宅
(2)	東府國用(2008)第特364號	31,572.10	由二零七八年二月十六日	商業／住宅
(3)	東府國用(2008)第特365號	16,656.80	由二零七八年二月十六日	商業／住宅
	總計	<u>86,324.10</u>		

2. 根據東莞市城建規劃局於二零零八年二月二十一日發出之建設用地規劃許可證地字第2008-27-10001，總地盤面積約86,324.1580平方米的發展項目之土地獲許使用作住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 土地出讓金已全數支付，東莞盈泰已取得該物業的土地使用權之國有土地使用證。東莞盈泰依法擁有該物業的土地使用權。在土地使用限期內，東莞盈泰有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置物業之土地使用權，惟下文附註3.ii.所述的部分除外；
 - ii. 該物業國有土地使用證東府國用(2008)第特363號及364號所涉及的土地使用權已按揭。於按揭有效期內，東莞盈泰轉讓或以其他合法形式處置該部分之物業須取得承按人同意；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.所述的部分除外。

4. 主要證書／許可證摘要如下：

i.	國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii.	建設用地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建築工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無
vi.	建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii.	房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
40.	位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽鎮 橫坑 翠美園村委會 江南地段之 三幅土地	物業包括三幅總地盤面積約1,663,969.00平方米(17,910,962平方呎)之土地，將會發展為一個住宅發展項目，其詳情如下：	物業目前為空地。	人民幣 1,049,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,049,000,000元 (見附註4))
		地塊	地盤面積 (平方米)	(平方呎)
		2008 (儲備) 2	393,627.00	4,237,001
		2008 (儲備) 7	750,842.00	8,082,063
		2008 (儲備) 8	519,500.00	5,591,898
		總計	<u>1,663,969.00</u>	<u>17,910,962</u>

根據所提供資料，該物業將進行發展，總建築面積約為4,326,319平方米(46,568,498平方呎)。

誠如 貴公司告知，物業預期於二零二二年完工。

該物業部分獲授予於二零七八年六月六日屆滿之土地使用權，為期70年，作住宅用途。

附註：

1. 根據由惠州博羅縣國土資源局與 貴公司全資附屬公司博羅佳兆業房地產開發有限公司（「博羅佳兆業房地產」）、博羅縣佳兆業置業有限公司（「博羅佳兆業置業」）及佳兆業科技（惠州）有限公司（「惠州佳兆業科技」）於二零零八年六月五日訂立之三份國有土地使權出讓合同及於二零零八年六月二十日訂立之三份補充協議，總地盤面積約1,663,969.00平方米之三幅土地（該物業將於其上發展）之土地使用權已訂約按代價人民幣915,500,000元分別授予博羅佳兆業、博羅佳兆業置業及惠州佳兆業科技作住宅用途，年期為70年。該等合同詳情如下：

編號	地塊	公司	地盤面積 (平方米)	代價 (人民幣)
(1)	2008(儲備)第2號	博羅佳兆業房地產	393,627.00	216,500,000
(2)	2008(儲備)第7號	博羅佳兆業置業	750,842.00	413,000,000
(3)	2008(儲備)第8號	惠州佳兆業科技	519,500.00	286,000,000
總計：			<u>1,663,969.00</u>	<u>915,500,000</u>

2. 根據博羅縣人民政府二零零八年十月二十三日發出之國有土地使用證博府國用(2008)第010892號，博羅佳兆業房地產獲授予地盤面積為393,627.00平方米的該物業部分之土地使用權作住宅用途，於二零七八年六月六日屆滿。
3. 誠如 貴公司告知，地塊2008(儲備)7號及8號於估值日尚有未付土地出讓金人民幣459,000,000元。
4. 由於於估值日未取得國有土地使用證，吾等並未賦予土地第2008(儲備)7號及8號任何商業價值。倘 貴集團已於二零零九年九月三十日就地塊2008(儲備)7號及8號取得國有土地使證以及悉數支付土地出讓金，該兩幅土地之市值估計為人民幣3,385,500,000元。
5. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 地塊2008(儲備)2號(該物業將於其上興建)的土地出讓金已全數支付，博羅佳兆業房地產已取得該物業部分土地使用權之國有土地使用證。博羅佳兆業房地產依法擁有該物業部分的土地使用權。在土地使用限期內，博羅佳兆

業房地產有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法形式處置該物業有關部分土地使用權；

ii. 上文附註1所指的國有土地使用權出讓合同及補充協議為合法、有效，並對各方均具約束力。根據相關國有土地使用權出讓合同的條款支付土地出讓金後，博羅佳兆業置業及惠州佳兆業科技於取得地塊2008(儲備)7號及8號的國有土地使用證方面並無法律障礙；及

iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。

6. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	部分
ii. 建設用地規劃許可證	無
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
41.	中國 四川省 成都市 雙流縣 東升小區辦事處 迎春橋 成都商貿園	物業為商住發展項目，稱為成都商貿園（「發展項目」），將分兩期發展，並建於兩幅總地盤面積約133,268.81平方米（1,434,505平方呎）之土地上。 根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為493,094.6平方米（5,307,670平方呎）。 誠如 貴公司告知，物業預計於二零一二年完工。 該物業獲授予於二零四七年十二月十二日及二零七七年十二月十二日屆滿之土地使用權，分別作商業及住宅用途。	物業目前為空地。	人民幣 816,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 816,700,000元)

附註：

- 根據全部由雙流縣人民政府發出之兩份國有土地使用證，貴公司全資附屬公司成都佳兆業投資有限公司（「成都佳兆業投資」）獲授予物業（總地盤面積約133,268.81平方米）之土地使用權。該等土地使用權證詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	雙國用(2008)第817號	93,308.56	由二零四七年十二月十二日	商業
(2)	雙國用(2008)第870號	39,960.25	由二零七七年十二月十二日	住宅

總計 133,268.81

2. 雙流縣規劃建設局於二零零八年一月十四日發出的建設用地規劃許可證第(2008)003號，地盤面積約為200畝的該物業土地獲授予作商業／住宅用途。
3. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已悉數支付，而成都佳兆業投資已就物業之土地使用權獲得國有土地使用證。成都佳兆業投資依法擁有該物業的土地使用權。於土地使用限期內，成都佳兆業投資有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法形式出售該物業及相關土地使用權；
 - iii. 由於該物業發展延誤乃因不可抗力所致，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第26條，貴集團將毋須繳付土地閒置費或被地方政府機關沒收土地使用權；及
 - iii. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔。
4. 主要證書／許可證摘要如下：

i. 國有土地使用證／國有土地使用證／房地產權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建築工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無
vi. 建設工程竣工驗收報告／房屋建築工程竣工驗收備案表	無
vii. 房地產權證／房地產權屬證明	無

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
42. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 大鵬鎮 下沙村 金沙灣大酒店	物業為附有相連大樓之酒店 (即金沙灣大酒店)，並建於 一幅總地盤面積約34,728.14 平方米(373,814平方呎)之土 地上。該物業於一九九七年 七月完成。	物業現正進行翻 新。	人民幣 260,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 260,000,000元)
	根據所提供資料，物業包括 一幢三星級酒店及宿舍，總 建築面積約為17,901.16平方 米(192,688平方呎)。		
	誠如 貴公司告知及根據所 提供資料，物業大樓將清拆 以作重建為服務式住宅，計 劃建築面積約41,838.00平方 米(450,344平方呎)。		
	該物業獲授予於一九九八年 四月九日起至二零三八年四 月八日屆滿之土地使用權， 為期40年，作商業用途。		

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據全部由深圳市人民政府於二零零九年六月二十四日發出之多份房地產權證，貴公司全資附屬公司深圳市金沙灣大酒店有限公司（「金沙灣大酒店」）獲授予物業（總建築面積約17,901.16平方米）之房屋所有權。該等房地產權證詳情如下：

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(1)	深房地字第6000348533號	101	商業	214.42
(2)	深房地字第6000348560號	102	商業	227.54
(3)	深房地字第6000348594號	103	商業	929.65
(4)	深房地字第6000348595號	104	商業	69.15
(5)	深房地字第6000348563號	105	商業	38.16
(6)	深房地字第6000348599號	106	商業	20.77
(7)	深房地字第6000348535號	107	商業	20.77
(8)	深房地字第6000348528號	108	商業	394.95
(9)	深房地字第6000348526號	109	商業	22.79
(10)	深房地字第6000348525號	110	商業	33.01
(11)	深房地字第6000348527號	111	商業	29.86
(12)	深房地字第6000348596號	112	商業	108.08
(13)	深房地字第6000348597號	113	商業	19.27
(14)	深房地字第6000348593號	114	商業	521.71
(15)	深房地字第6000348531號	201	商業	64.59
(16)	深房地字第6000348602號	202	商業	52.40
(17)	深房地字第6000348601號	203	商業	52.39
(18)	深房地字第6000348600號	204	商業	52.38
(19)	深房地字第6000348538號	205	商業	52.40
(20)	深房地字第6000348539號	206	商業	52.40
(21)	深房地字第6000348521號	207	商業	52.40
(22)	深房地字第6000348522號	208	商業	52.40
(23)	深房地字第6000348532號	209	商業	52.40
(24)	深房地字第6000348167號	210	商業	52.40
(25)	深房地字第6000348165號	211	商業	57.14
(26)	深房地字第6000348171號	212	商業	55.85
(27)	深房地字第6000348170號	213	商業	55.72
(28)	深房地字第6000348552號	214	商業	55.84
(29)	深房地字第6000348551號	215	商業	55.84
(30)	深房地字第6000348550號	216	商業	60.25
(31)	深房地字第6000348607號	217	商業	56.24
(32)	深房地字第6000348606號	218	商業	52.12
(33)	深房地字第6000348605號	219	商業	52.12
(34)	深房地字第6000348536號	220	商業	52.07
(35)	深房地字第6000348604號	221	商業	50.09
(36)	深房地字第6000348603號	222	商業	1,237.13
(37)	深房地字第6000348559號	223	商業	149.43
(38)	深房地字第6000348558號	224	商業	74.02
(39)	深房地字第6000348557號	225	商業	32.78
(40)	深房地字第6000348556號	226	商業	31.14
(41)	深房地字第6000348524號	227	商業	36.40

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。

附錄四

物業估值報告

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(42)	深房地字第6000348555號	228	商業	1,307.38
(43)	深房地字第6000348554號	229	商業	322.77
(44)	深房地字第6000348523號	230	商業	565.21
(45)	深房地字第6000348553號	301	商業	64.06
(46)	深房地字第6000348168號	302	商業	59.37
(47)	深房地字第6000348169號	303	商業	59.37
(48)	深房地字第6000348173號	304	商業	59.17
(49)	深房地字第6000348172號	305	商業	61.73
(50)	深房地字第6000348174號	306	商業	59.17
(51)	深房地字第6000348175號	307	商業	88.91
(52)	深房地字第6000348176號	308	商業	97.19
(53)	深房地字第6000348177號	309	商業	97.19
(54)	深房地字第6000348178號	310	商業	88.91
(55)	深房地字第6000348543號	311	商業	59.17
(56)	深房地字第6000348544號	312	商業	61.73
(57)	深房地字第6000348587號	313	商業	59.17
(58)	深房地字第6000348586號	314	商業	62.49
(59)	深房地字第6000348534號	315	商業	80.87
(60)	深房地字第6000348585號	316	商業	80.72
(61)	深房地字第6000348584號	317	商業	81.32
(62)	深房地字第6000348598號	318	商業	79.25
(63)	深房地字第6000348608號	319	商業	79.25
(64)	深房地字第6000348562號	320	商業	79.25
(65)	深房地字第6000348561號	321	商業	79.25
(66)	深房地字第6000348145號	322	商業	79.25
(67)	深房地字第6000348540號	323	商業	79.25
(68)	深房地字第6000348541號	324	商業	79.25
(69)	深房地字第6000348542號	325	商業	79.27
(70)	深房地字第6000348530號	326	商業	78.52
(71)	深房地字第6000348537號	327	商業	51.51
(72)	深房地字第6000348138號	328	商業	302.71
(73)	深房地字第6000348133號	329	商業	51.61
(74)	深房地字第6000348146號	330	商業	51.53
(75)	深房地字第6000348140號	331	商業	51.53
(76)	深房地字第6000348568號	332	商業	51.53
(77)	深房地字第6000348643號	333	商業	53.46
(78)	深房地字第6000348578號	334	商業	49.60
(79)	深房地字第6000348577號	335	商業	61.66
(80)	深房地字第6000348632號	336	商業	61.66
(81)	深房地字第6000348633號	337	商業	59.86
(82)	深房地字第6000348629號	338	商業	64.24
(83)	深房地字第6000348627號	339	商業	56.20
(84)	深房地字第6000348626號	340	商業	62.50
(85)	深房地字第6000348623號	341	商業	85.17
(86)	深房地字第6000348621號	342	商業	224.66
(87)	深房地字第6000348620號	343	商業	55.90
(88)	深房地字第6000348618號	344	商業	38.54
(89)	深房地字第6000348617號	345	商業	30.62
(90)	深房地字第6000348616號	346	商業	20.25
(91)	深房地字第6000348615號	347	商業	147.06
(92)	深房地字第6000348147號	348	商業	56.96

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。

附錄四

物業估值報告

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(93)	深房地字第6000348149號	401	商業	49.59
(94)	深房地字第6000348153號	402	商業	45.96
(95)	深房地字第6000348152號	403	商業	45.96
(96)	深房地字第6000348570號	404	商業	45.75
(97)	深房地字第6000348154號	405	商業	65.33
(98)	深房地字第6000348569號	406	商業	60.72
(99)	深房地字第6000348155號	407	商業	93.64
(100)	深房地字第6000348156號	408	商業	105.11
(101)	深房地字第6000348141號	409	商業	105.28
(102)	深房地字第6000348157號	410	商業	93.47
(103)	深房地字第6000348158號	411	商業	60.72
(104)	深房地字第6000348142號	412	商業	63.02
(105)	深房地字第6000348159號	413	商業	60.72
(106)	深房地字第6000348160號	414	商業	64.68
(107)	深房地字第6000348143號	415	商業	57.09
(108)	深房地字第6000348161號	416	商業	56.24
(109)	深房地字第6000348144號	417	商業	56.40
(110)	深房地字第6000348163號	418	商業	54.98
(111)	深房地字第6000348162號	419	商業	54.98
(112)	深房地字第6000348614號	420	商業	54.98
(113)	深房地字第6000348164號	421	商業	54.98
(114)	深房地字第6000348564號	422	商業	54.98
(115)	深房地字第6000348566號	423	商業	54.98
(116)	深房地字第6000348565號	424	商業	54.98
(117)	深房地字第6000348567號	425	商業	54.98
(118)	深房地字第6000348549號	426	商業	55.71
(119)	深房地字第6000348571號	427	商業	59.70
(120)	深房地字第6000348583號	428	商業	56.51
(121)	深房地字第6000348572號	429	商業	56.63
(122)	深房地字第6000348581號	430	商業	56.57
(123)	深房地字第6000348573號	431	商業	56.57
(124)	深房地字第6000348580號	432	商業	56.57
(125)	深房地字第6000348574號	433	商業	56.57
(126)	深房地字第6000348613號	434	商業	56.57
(127)	深房地字第6000348575號	435	商業	41.04
(128)	深房地字第6000348612號	436	商業	35.68
(129)	深房地字第6000348576號	437	商業	23.30
(130)	深房地字第6000348611號	438	商業	253.93
(131)	深房地字第6000348579號	439	商業	62.19
(132)	深房地字第6000348610號	501	商業	68.74
(133)	深房地字第6000348529號	502	商業	63.71
(134)	深房地字第6000348609號	503	商業	99.64
(135)	深房地字第6000348588號	504	商業	108.92
(136)	深房地字第6000348582號	505	商業	108.92
(137)	深房地字第6000348644號	506	商業	99.64
(138)	深房地字第6000348589號	507	商業	63.71
(139)	深房地字第6000348645號	508	商業	66.13
(140)	深房地字第6000348591號	509	商業	63.71
(141)	深房地字第6000348646號	510	商業	68.68
(142)	深房地字第6000348590號	511	商業	49.38
(143)	深房地字第6000348642號	512	商業	49.29

附錄四

物業估值報告

編號	房地產權證編號	房號	用途	建築面積 (平方米)
(144)	深房地字第6000348592號	513	商業	56.43
(145)	深房地字第6000348639號	514	商業	54.00
(146)	深房地字第6000348516號	515	商業	54.00
(147)	深房地字第6000348660號	516	商業	54.00
(148)	深房地字第6000348517號	517	商業	54.00
(149)	深房地字第6000348638號	518	商業	54.00
(150)	深房地字第6000348518號	519	商業	53.98
(151)	深房地字第6000348637號	520	商業	57.10
(152)	深房地字第6000348520號	521	商業	43.19
(153)	深房地字第6000348139號	522	商業	37.44
(154)	深房地字第6000348636號	523	商業	24.45
(155)	深房地字第6000348635號	524	商業	266.46
(156)	深房地字第6000348640號	525	商業	65.26
(157)	深房地字第6000348624號	宿舍	住宅	2,451.65
總計				<u>17,901.16157</u>

2. 貴集團的中國法律顧問向吾等提供關於該物業所有權的法律意見，法律意見載有(其中包括)下列資料：

- i. 金沙灣大酒店已取得該物業房屋的房地產權證。金沙灣大酒店合法擁有該物業之房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 在土地使用限期內，金沙灣大酒店有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或其他合法方式處置該物業的房屋及其相關之土地使用權，惟下文附註2.iii.及iv.所述的部分除外；
- iii. 該物業正進行翻新，於翻新完成前，金沙灣大酒店無權出售或轉讓；
- iv. 上文附註1.所述第(1)至(157)號房地產權證所涉及之該物業已按揭。於按揭有效期內，金沙灣大酒店轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；及
- v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.ii.及iv.所述部分除外。

3. 主要證書／許可證摘要如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

第五類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
43.	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北 深圳佳兆業中心的 多個未售單位	<p>深圳佳兆業中心(「發展項目」)包括兩座建於三層地庫停車場上的29層高商業／辦公室／公寓樓宇，於二零零六年八月落成。</p> <p>物業包括發展項目多個商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為19,555.66平方米(210,497平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權，由二零零五年十一月十八日起計，至二零五五年十一月十七日屆滿，作商業及公寓用途，為期50年。</p>	<p>該物業中總建築面積約19,481.11平方米的部分訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零二二年七月九日屆滿，每月租金共約人民幣1,612,878元。</p> <p>該物業的其餘部分現時為空置。</p>	<p>人民幣 447,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 447,300,000元)</p>

附註：

1. 根據深圳市人民政府於二零零七年三月八日發出之房地產權證深房地字第3000456861號，深圳吉利隆獲授予包括該物業面積為約21,936.7平方米的房屋所有權及其相關土地使用權，年期由二零零五年十一月十八日起至二零五五年十一月十七日屆滿，為期50年，作商業及公寓用途。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - i. 深圳吉利隆已取得該物業房屋的房地產權證。深圳吉利隆依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
 - ii. 在土地使用限期內，深圳吉利隆有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關的土地使用權，惟下文附註2.iii.及iv.所述部分除外；

- iii. 就該物業根據多份租約租出的部分而言，該等租約均為合法、有效、對各方均有法律約束力且可予執行。該等租約已登記。深圳吉利隆根據該等租約作為業主的權利（包括據此收取租金的權利）獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳吉利隆於轉讓或分租該物業有關部份時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部份的優先購買權；
 - iv. 房地產權證深房地字第3000456861號所涉及物業已按揭。於按揭有效期內，深圳吉利隆轉讓或以其他合法形式處置該物業須取得承按人同意；及
 - v. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註2.iii.及iv.所述部分除外。
3. 主要證書／批文的概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值														
44.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠路及李朗路口 桂芳園四期及 六期的多個商業 單位及會所	<p>桂芳園(「發展項目」)為於二零零一年至二零零六年期間分不同階段落成之大型住宅發展項目。</p> <p>物業包括發展項目第四及六期多個商業單位及一個會所。</p> <p>該物業總建築面積約為8,631.76平方米(92,912平方呎)，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>會所</td> <td>1,887.95</td> <td>20,322</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>6,743.81</u></td> <td><u>72,590</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>8,631.76</u></u></td> <td><u><u>92,912</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予於一九九三年六月三日及一九九四年十月十一日起計並於二零六三年六月二日及二零六四年十月十日屆滿的土地使用權，為期70年，分別作住宅及商業及住宅用途。</p>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	會所	1,887.95	20,322	商業	<u>6,743.81</u>	<u>72,590</u>	總計：	<u><u>8,631.76</u></u>	<u><u>92,912</u></u>	<p>該物業訂有多份租約，最後屆滿的租約於二零零六年四月二十九日屆滿，每月租金共約人民幣522,270.60元。</p>	<p>人民幣 148,660,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 148,660,000元 (見附註2))</p>
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
會所	1,887.95	20,322																
商業	<u>6,743.81</u>	<u>72,590</u>																
總計：	<u><u>8,631.76</u></u>	<u><u>92,912</u></u>																

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市人民政府發出的多份房地產權證，深圳佳兆業地產持有該物業總建築面積約8,631.76平方米之房屋所有權及其相關土地使用權，由一九九三年六月三日及一九九四年十月十一日起計並於二零六三年六月二日及二零六四年十月十日屆滿，為期70年，分別作商業及住宅用途。有關證書的詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1)	16座106室	深房地字第6000101403號	139.56
(2)	16座112室	深房地字第6000107626號	342.16
(3)	16座116室	深房地字第6000101402號	178.73
(4)	16座119室	深房地字第6000107625號	139.56
(5)	16座101室	深房地字第6000272086號	134.76
(6)	16座102室	深房地字第6000272087號	144.13
(7)	16座103室	深房地字第6000272756號	194.49
(8)	16座105室	深房地字第6000272757號	124.69
(9)	16座107室	深房地字第6000270350號	169.84
(10)	16座108室	深房地字第6000270352號	194.49
(11)	16座109室	深房地字第6000272754號	178.73
(12)	16座110室	深房地字第6000272090號	192.81
(13)	16座111室	深房地字第6000272082號	212.12
(14)	16座113室	深房地字第6000272083號	212.12
(15)	16座115室	深房地字第6000272089號	192.81
(16)	16座117室	深房地字第6000272091號	194.49
(17)	16座118室	深房地字第6000272088號	169.84
(18)	16座120室	深房地字第6000272084號	124.69
(19)	16座121室	深房地字第6000272085號	194.49
(20)	16座122室	深房地字第6000272755號	144.13
(21)	16座123室	深房地字第6000272758號	134.76
(22)	第六期2-0882室	深房地字第6000207579號	20.14
(23)	第六期2-0883室	深房地字第6000207581號	12.98
(24)	第六期2-0885室	深房地字第6000207583號	15.37
(25)	第六期2-0886室	深房地字第6000207584號	14.92
(26)	第六期2-0887室	深房地字第6000207586號	14.92
(27)	第六期2-0888室	深房地字第6000207587號	15.29
(28)	第六期2-0889室	深房地字第6000207589號	19.76
(29)	第六期2-0890室	深房地字第6000207591號	20.14
(30)	第六期2-0891室	深房地字第6000207593號	16.41
(31)	第六期2-0892室	深房地字第6000207594號	16.41
(32)	第六期2-0893室	深房地字第6000207596號	16.41
(33)	第六期2-0895室	深房地字第6000207597號	16.41
(34)	第六期2-0896室	深房地字第6000207599號	16.41

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。

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(35)	第六期2-0897室	深房地字第6000207600號	16.41
(36)	第六期2-0898室	深房地字第6000207602號	15.48
(37)	第六期2-0899室	深房地字第6000207603號	15.48
(38)	第六期2-0900室	深房地字第6000207604號	15.48
(39)	第六期2-0901室	深房地字第6000207444號	15.48
(40)	第六期2-0902室	深房地字第6000207446號	17.34
(41)	第六期2-0903室	深房地字第6000207448號	17.12
(42)	第六期2-0905室	深房地字第6000207450號	17.79
(43)	第六期2-0906室	深房地字第6000207452號	18.12
(44)	第六期2-0907室	深房地字第6000207454號	18.27
(45)	第六期2-0908室	深房地字第6000207456號	23.06
(46)	第六期2-0909室	深房地字第6000207458號	23.5
(47)	第六期2-0910室	深房地字第6000207461號	14.77
(48)	第六期2-0911室	深房地字第6000207463號	14.77
(49)	第六期2-0912室	深房地字第6000207465號	14.77
(50)	第六期2-0913室	深房地字第6000207467號	19.15
(51)	第六期2-0915室	深房地字第6000207469號	19.14
(52)	第六期2-0916室	深房地字第6000207471號	19.14
(53)	第六期2-0917室	深房地字第6000207472號	13.93
(54)	第六期2-0918室	深房地字第6000207475號	13.93
(55)	第六期2-0919室	深房地字第6000207477號	18.05
(56)	第六期2-0920室	深房地字第6000207479號	18.05
(57)	第六期2-0921室	深房地字第6000207481號	22.42
(58)	第六期2-0922室	深房地字第6000207484號	19.31
(59)	第六期2-0923室	深房地字第6000207486號	19.31
(60)	第六期2-0925室	深房地字第6000207488號	19.31
(61)	第六期2-0926室	深房地字第6000207489號	19.31
(62)	第六期2-0927室	深房地字第6000207493號	19.79
(63)	第六期2-0928室	深房地字第6000207494號	63.65
(64)	第六期2-0929室	深房地字第6000207495號	35.78
(65)	第六期2-0930室	深房地字第6000207496號	35.79
(66)	第六期2-0931室	深房地字第6000207498號	35.16
(67)	第六期2-0932室	深房地字第6000207500號	36.41
(68)	第六期2-0933室	深房地字第6000207503號	25.11
(69)	第六期2-0934室	深房地字第6000207504號	37.23
(70)	第六期2-0935室	深房地字第6000207506號	33.95
(71)	第六期2-0936室	深房地字第6000207508號	42.78
(72)	第六期2-0937室	深房地字第6000207509號	32.19
(73)	第六期2-0938室	深房地字第6000207510號	37.62
(74)	第六期會所401室	深房地字第6000207511號	1,887.95
(75)	第六期1-0189室	深房地字第6000207512號	200.7
(76)	第六期1-0190室	深房地字第6000207513號	31.11
(77)	第六期1-0191室	深房地字第6000207515號	38.23
(78)	第六期1-0193室	深房地字第6000207516號	46.9

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。

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(79)	第六期1-0195室	深房地字第6000207518號	158.75
(80)	第六期1-0192室	深房地字第6000207519號	47.28
(81)	第六期1-0196室	深房地字第6000207520號	134.93
(82)	第六期1-0197室	深房地字第6000207521號	45.21
(83)	第六期1-0198室	深房地字第6000207522號	37.48
(84)	第六期1-0199室	深房地字第6000207523號	33.33
(85)	第六期1-0201室	深房地字第6000207525號	31.14
(86)	第六期1-0200室	深房地字第6000207526號	43.91
(87)	第六期1-0202室	深房地字第6000207527號	31.14
(88)	第六期1-0203室	深房地字第6000207528號	53.82
(89)	第六期1-0205室	深房地字第6000207530號	59.97
(90)	第六期1-0206室	深房地字第6000207533號	41.9
(91)	第六期1-0207室	深房地字第6000207535號	59.97
(92)	第六期1-0208室	深房地字第6000207536號	30.75
(93)	第六期1-0209室	深房地字第6000207538號	30.75
(94)	第六期1-0210室	深房地字第6000207539號	30.75
(95)	第六期1-0211室	深房地字第6000207541號	30.75
(96)	第六期1-0212室	深房地字第6000207544號	15.69
(97)	第六期1-0213室	深房地字第6000207546號	8.01
(98)	第六期1-0215室	深房地字第6000207547號	11.37
(99)	第六期1-0216室	深房地字第6000207549號	25.35
(100)	第六期1-0217室	深房地字第6000207736號	23.22
(101)	第六期1-0218室	深房地字第6000207551號	23.22
(102)	第六期1-0219室	深房地字第6000207552號	40.03
(103)	第六期1-0220室	深房地字第6000207555號	24.6
(104)	第六期1-0221室	深房地字第6000207556號	22.55
(105)	第六期1-0222室	深房地字第6000207557號	30.75
(106)	第六期1-0223室	深房地字第6000207559號	30.75
(107)	第六期1-0225室	深房地字第6000207561號	20.17
(108)	第六期1-0226室	深房地字第6000207562號	22.55
(109)	第六期1-0227室	深房地字第6000207733號	30.75
(110)	第六期1-0228室	深房地字第6000207737號	30.75
(111)	第六期1-0229室	深房地字第6000207563號	32.08
(112)	第六期1-0230室	深房地字第6000207564號	32.08
(113)	第六期1-0231室	深房地字第6000207565號	32.08
(114)	第六期1-0232室	深房地字第6000207734號	32.08
(115)	第六期1-0233室	深房地字第6000207566號	18.77
(116)	第六期1-0235室	深房地字第6000207567號	39.98
(117)	第六期1-0236室	深房地字第6000207569號	25.87
(118)	第六期2-0876室	深房地字第6000207570號	28.77
(119)	第六期2-0877室	深房地字第6000207571號	15.36
(120)	第六期2-0878室	深房地字第6000207573號	14.92
(121)	第六期2-0879室	深房地字第6000207575號	14.92
(122)	第六期2-0880室	深房地字第6000207576號	15.29

附錄四

物業估值報告

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(123)	第六期2-0881室	深房地字第6000207578號	19.76
總計			<u>8,631.76</u>

2. 第四及六期於估值日期之市值如下：

期	建築面積 (平方米)	市值 (人民幣)
第四期	3,713.40	76,870,000
第六期	4,918.36	71,790,000
總計	<u>8,631.76</u>	<u>148,660,000</u>

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- i. 深圳佳兆業地產已取得該物業房屋的房地產權證。深圳佳兆業地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權；
- ii. 於土地使用權期限內，深圳佳兆業地產有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註3.iii.所述部分除外；
- iii. 就該物業根據多份租約租出的部分而言，該等租約均為合法、有效、對訂約方具約束力並可執行。該等租約已登記。深圳佳兆業地產根據該等租約作為業主的權利(包括據此收取租金的權利)獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，深圳佳兆業地產於轉讓或分租該物業有關部份時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部份的優先購買權；及
- iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註3.iii.所述部分除外。

4. 主要證書／批文的概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明 有

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值														
45.	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號 廣州金貿項目 多個零售商舖及 泊車位	廣州金貿項目(「發展項目」)坐落於一幅地盤面積約12,787.827平方米(137,648平方呎)的土地上。該發展項目包括兩幢建於五層高商業裙樓上(用作零售及泊車位)的51層高的辦公室大樓加三層地庫，於二零零八年五月落成。	該總建築面積約32,849.72平方米的部分物業訂有多份租約，最後屆滿的一份於二零二三年十二月七日屆滿，每月租金共約人民幣4,377,185.49元。	人民幣 974,700,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 974,700,000元)														
		該物業包括發展項目之零售商舖及停車場。	該物業餘下部分目前為空置。															
		該物業總建築面積約44,957.96平方米(483,927平方呎)，詳情如下：																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>38,201.58</td> <td>411,202</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,756.38</td> <td>72,725</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>44,957.96</u></td> <td><u>483,927</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		(平方米)	(平方呎)	零售商舖	38,201.58	411,202	停車場	6,756.38	72,725	總計	<u>44,957.96</u>	<u>483,927</u>		
用途	建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
零售商舖	38,201.58	411,202																
停車場	6,756.38	72,725																
總計	<u>44,957.96</u>	<u>483,927</u>																
		該物業已獲授自一九九三年五月二十二日起計的土地使用權，年期為70年、40年及50年分別作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。																

附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零六年十一月七日發出的國有土地使用證穗府國用(2006)01100135號，廣州金貿房地產已獲授發展項目(地盤面積約為12,787.827平

附錄四

物業估值報告

方米)的土地使用權，自一九九三年五月二十二日起計，年期為70年、40年及50年，分別用作住宅、商業、旅遊、娛樂及其他用途。

2. 根據廣州市國土資源和房產管理局於二零零六年十二月十九日發出的預售許可證編號：穗房預(網)字第20060181-1號，發展項目之一部份(總建築面積約143,514.72平方米)已獲准預售。
3. 根據廣州市建設委員會於二零零八年五月十三日發出的房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收備案表編號：穗建驗備2008-026，發展項目已通過竣工驗收。
4. 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年十月九日發出之廣州市房地產權屬證明0002503號，建築面積為223,107.93平方米之發展項目(該物業位於其上)由廣州金貿房地產持有。
5. 根據全部由廣州市人民政府於二零零八年十二月六日發出之十份房地產權證，物業零售商舖(總建築面積約38,201.5774平方米)之樓宇擁有權由廣州金貿房地產持有。該等產權證詳情如下：

編號單位	證書編號	建築面積 (平方米)
(1) 地庫一層73室	粵房地產證字第C7121557號	7,949.6728
(2) 101室	粵房地產證字第C7121558號	5,419.1821
(3) 102室	粵房地產證字第C7121559號	125.2118
(4) 103室	粵房地產證字第C7121560號	64.4964
(5) 104室	粵房地產證字第C7121561號	59.8197
(6) 105室	粵房地產證字第C7121562號	125.2118
(7) 201室	粵房地產證字第C7121566號	8,069.5384
(8) 301室	粵房地產證字第C7121563號	8,426.5417
(9) 401室	粵房地產證字第C7121564號	6,899.5118
(10) 402室	粵房地產證字第C7121565號	1,062.3909
總計：		<u>38,201.5774</u>

6. 誠如 貴公司告知，於估值日，尚未支付的建築費用估計為人民幣42,581,520元（不包括營銷及財務費用）。吾等在估值時並未考慮上述金額。
7. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業之土地出讓金已付清，而廣州金貿房地產已取得該物業土地使用權的國有土地使用證及物業房屋之房地產權屬證明／房地產權證。廣州金貿房地產依法擁有該物業的房屋所有權及其相關土地使用權。於土地使用期內，廣州金貿房地產有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的房屋及其相關土地使用權，惟下文附註7.ii.及iii.所述分別已租出及按揭部分除外；
 - ii. 就該物業訂有多份租約的部分而言，該等租約為合法、有效、對訂約方具約束力及可予執行。該等租約已登記。廣州金貿房地產根據該等租約作為業主的權利（包括據此收取租金的權利）獲中國法律肯定及保障。於該等租約期內，廣州金貿房地產於轉讓或分租該物業有關部份時須通知相關租戶，而相關租戶擁有購買該物業該等部份的優先購買權；
 - iii. 房地產權證粵房地產證字第C7121557、C7121558、C7121559、C7121560、C7121561、C7121562、C7121563、C7121564、C7121565及C7121566號所涉及之物業部分已按揭。於按揭有效期內，廣州金貿房地產在轉讓或以其他合法形式處置物業之有關部分須取得承按人同意；及
 - iv. 該物業並未涉及任何按揭或其他第三方產權負擔，惟上文附註7.ii.及iii.所述部分除外。
8. 主要證書／許可證概述如下：

房地產權證／房地產權屬證明

有

第六類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
46.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 嘉里中心 辦公室單位 2906、2907、 3301、3302、 3305、3306、 3307及3308室	<p>該物業包括八個辦公室單位，於一幢建於一九九七年落成的一九九七年落成的兩層地庫停車場上的33層高商業大廈的29及33樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,817.07平方米(19,559平方呎)。</p> <p>物業訂有六份不同租約，每月總租金為人民幣233,674.60元(租約詳情請參閱附註1至6)。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 貴集團已從獨立第三方創富佳貿易(深圳)有限公司租賃辦公室單位2906及2907室(總建築面積約472.15平方米)，由二零零九年五月一日起至二零一零年五月九日止，每月租金人民幣83,098元。
2. 貴集團已從 貴公司關連人士郭俊偉先生租賃辦公室單位3305及3306室(總建築面積約455.22平方米)，由二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日止，每月租金人民幣54,626.40元。
3. 貴集團已從獨立第三方暢達租賃辦公室單位3301室(總建築面積約204.93平方米)，由二零零九年五月一日起至二零一二年四月三十日止，每月租金人民幣19,468元。
4. 貴集團已從獨立第三方張玉婷租賃辦公室單位3302室(總建築面積約227.61平方米)，由二零零九年五月一日起至二零一二年四月三十日止，每月租金人民幣21,623元。
5. 貴集團已從 貴公司關連人士郭英成租賃辦公室單位3307室(總建築面積約244.18平方米)，由二零零九年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，每月租金人民幣29,301.60元。

6. 貴集團已從 貴公司關連人士郭英成租賃辦公室單位3308室（總建築面積約212.98平方米），由二零零九年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，每月租金人民幣25,557.60元。
7. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 該等租約為合法及有效，並對各方均有約束力；
 - (ii) 該等租約已登記；及
 - (iii) 該物業登記作辦公室用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年九月三十日現況下的市值
47.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場 辦公室單位 3710、3715及 3716室	<p>該物業包括於一九九六年落成的48層高商業大廈37樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為220.15平方米(2,370平方呎)。</p> <p>該物業根據三份獨立的租約，由泰怡集團有限公司(「泰怡」)按月租人民幣共15,000元(不包括管理費)租予貴集團，均為期2年。(租約詳情載於附註2)</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 據貴公司告知，泰怡集團有限公司(「泰怡」)由Year Up Investment Limited(「Year Up」)及郭俊偉先生分別持有99%及1%權益。Year Up為郭俊偉先生全資擁有。因此泰怡乃郭俊偉先生的聯繫人士，故亦為貴公司的關連人士。
2. 該物業訂有三份租約，租約詳情如下：
 - i. 辦公室單位3710室之租賃年期由二零零九年三月十五日起至二零一一年三月十四日止，每月租金人民幣5,000元；
 - ii. 辦公室單位3715室之租賃年期由二零零七年八月二十七日起至二零一零年八月二十六日止，每月租金人民幣5,000元；
 - iii. 辦公室單位3716室之租賃年期由二零零九年五月十八日起至二零一一年五月十七日止，每月租金人民幣5,000元；

3. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該約為合法及有效，並對雙方均有約束力；
 - (ii) 租約已登記；及
 - (iii) 該物業登記作非住宅用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
48.	中國 廣東省 珠海市 香洲區 灣仔村 南灣南路 5017號 富達1號商住樓 1及2層	<p>該物業包括於一九九二年落成的七層高商業／住宅大廈其中兩層，分別為1樓及2樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為700.00平方米(7,535平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方珠海市中富工業集團有限公司按月租人民幣21,952元租予貴集團，為期六個月，由二零零九年七月一日起計至二零零九年十二月三十一日止。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法、有效，並對雙方均有法律約束力。珠海市尚未實施租約登記制度，故並無登記將不會影響有關租約的效力；及
- (ii) 該物業規定作商業／住宅用途。

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
49.	中國 廣東省 東莞市 南城區 勝和路 金盈大廈 1001、1002及 1006室	<p>該物業包括於一九九八年落成的16層高商業大廈10樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為588.00平方米(6,329平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方東莞市金盈房地產投資有限公司根據兩份獨立租約按月租人民幣共22,904元租予貴集團，租賃期全部由二零零八年十一月一日開始並將於二零一零年十月三十一日屆滿。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法、有效，並對雙方均有束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公室用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
50.	中國 廣東省 惠州 江北16號小區 雙子星國際商務 大廈B座B1801室	<p>該物業包括於二零零四年落成的27層高商業大廈18樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為532.36平方米(5,730平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方惠州漢基房地產開發有限公司按月租人民幣22,000元租予貴集團，為期三年兩個月，由二零零七年一月一日起計至二零一零年二月二十八日止。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法及有效，並對雙方均有約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公室用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
51.	中國 四川省 成都市 濱江東路9號 成都香格里拉 中心辦公樓 1901A、1908、 1907、1906 及1905室	<p>該物業包括於二零零七年落成的30層高商業大廈19樓的五個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為784.90平方米(8,449平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方香格里拉大酒店(成都)有限公司按月租人民幣102,037元租予貴集團，為期三年，由二零零七年十一月十五日起計至二零一零年十一月十四日止。</p>	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約為合法及有效，並對雙方均有約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公室用途。

編號 物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
52. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路 大都會廣場 辦公室單位 2605室	<p data-bbox="528 412 919 573">該物業包括位於一座一九九六年落成 的48層高商業樓宇26樓的一個辦公室單 位。</p> <p data-bbox="528 622 919 696">該物業建築面積約126.00平方 米(1,356平方呎)。</p> <p data-bbox="528 745 919 996">該物業乃由獨立第三方王維 娜小姐租予 貴集團，租期 一年，從二零零八年十一月 十六日起至二零零九年十一 月十五日止，月租為人民幣 15,750元(不包括管理費)。</p>	該物業目前 由 貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作非住宅用途。

編號 物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
53. 中國 上海 浦東新區 富城路99號 震旦國際大樓主樓 12樓03室	<p data-bbox="528 412 919 568">該物業包括位於一幢於二零零三年落成的3層地庫停車場上的37層高商業樓宇12樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="528 622 919 696">該物業建築面積約624.43平方米(6,721平方呎)。</p> <p data-bbox="528 750 919 994">該物業乃由獨立第三方震旦國際大樓(上海)有限公司租予貴集團，租期三年，從二零零八年一月五日起至二零一一年一月四日止，月租為人民幣180,434元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作商業／辦公室用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
54.	中國 江蘇省 江陰市 人民中路289-2號 江陰泓昇商務大廈 19樓辦公單位	<p>該物業包括位於一座二零零五年落成的商業發展項目的19樓一個辦公室單位。該商業樓宇包括23層的辦公室大樓及22層的酒店大樓連5層作零售用途的地庫。</p> <p>該物業建築面積約460平方米(4,951平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方江陰泓昇有限公司租予貴集團，租期三年，從物業實際交付日起計，首年年租人民幣175,315元，餘下兩年每年各人民幣220,368.75元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作非住宅用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
55.	中國 湖南省 長沙 芙蓉中路 一段478號 運達國際廣場 北樓24樓 2405室	<p>該物業包括位於一座二零零七年落成的29層商業樓宇連3層地庫停車場的24樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約359.99平方米(3,875平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方段立新先生租予 貴集團，租期約五年，從二零零九年四月一日起計至二零一四年四月三十日止，年租金合共人民幣340,691元。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約已登記；及
- (iii) 該物業登記作辦公用途。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
56.	中國 北京 東長安街 東方廣場 西1座寫字樓 10樓12室	<p>該物業包括位於一座二零零七年落成的21層高辦公室大樓10樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約198平方米(2,131平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方北京東方廣場有限公司租予貴集團，租期兩年，從二零零九年八月一日起至二零一一年七月三十一日止，月租為人民幣36,070元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該租約乃合法、有效，並對訂約雙方具約束力；
- (ii) 該租約正申請登記，未有登記將不會影響有關租約的效力；及
- (iii) 該物業登記非住宅用途。

第七類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

編號	物業	概況及租約詳情	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
57.	香港 中環 金融街8號 國際金融中心 二期20樓2001及 2015-2016室	<p>該物業包括位於一幢於二零零三年前後落成的88層高商業樓宇20樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總可租用面積約為406.91平方米(4,380平方呎)。</p> <p>該物業乃由獨立第三方香港鐵路有限公司及IFC Development Limited租予貴集團，租期於二零一一年七月二十七日屆滿，月租586,793港元。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

該物業租予佳兆業集團有限公司。

第八類 — 貴集團將收購的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值																		
58.	位於 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 豐隆中心	<p>該物業為商業發展項目，稱為豐隆中心（「發展項目」），將於一幅地盤面積約為14,411.10平方米（155,121平方呎）的土地上發展。</p> <p>根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為142,000.00的平方米（1,528,488平方呎），詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>（平方米）</th> <th>（平方呎）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售及餐室</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>100,000.00</td> <td>1,076,400</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,000.00</td> <td>129,168</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><u>142,000.00</u></td> <td><u>1,528,488</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已訂約獲授予於一九九六年七月一日起至二零四六年七月一日屆滿之土地使用權，作商業及辦公室用途。</p>	用途	總建築面積			（平方米）	（平方呎）	零售及餐室	30,000.00	322,920	辦公室	100,000.00	1,076,400	停車場	12,000.00	129,168	合共：	<u>142,000.00</u>	<u>1,528,488</u>	於估值日期，地盤上的現有樓宇及建築物正進行拆卸。	無商業價值
用途	總建築面積																					
	（平方米）	（平方呎）																				
零售及餐室	30,000.00	322,920																				
辦公室	100,000.00	1,076,400																				
停車場	12,000.00	129,168																				
合共：	<u>142,000.00</u>	<u>1,528,488</u>																				

附註：

- 根據由貴公司持有55%股本權益的豐隆集團有限公司（「豐隆集團」）（「甲方」）（88.5%）、深圳市城市建設開發（集團）公司（「深圳市城建」）（「乙方」）（11.5%）及深圳規劃國土局（丙方）於一九九六年八月一日訂立的國有土地使用權出讓合同，丙方同意以代價人民幣66,867,256元（不包括清拆及重置費）授出地盤面積為

- 14,411.10平方米的物業的土地使用權予甲方及乙方，為期50年，由一九九六年七月一日起計至二零四六年七月一日屆滿，作商業及辦公室用途。
2. 誠如 貴公司告知，估計須支付的尚未支付拆卸費用餘額於估值日期約為人民幣38,000,000元。
 3. 根據深圳市規劃和國土資源委員會於二零零九年十月十九日發出的拆卸及重置許可拆許字(2009)第029號，拆卸期已獲批於二零零九年十月十九日開始，並將於二零一零年十月十八日屆滿。
 4. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得該物業的國有土地使用證並悉數支付拆卸及重置費以及土地出讓金，該物業的市值估計約為人民幣1,554,800,000元。
 5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - i. 由於上文附註1.所述的國有土地使用權出讓合同並無規定建設工程竣工時限或屆滿日期，且不會有導致合約撤銷、終止或失效的情況，故上述合同為合法、有效，並對各方均具法律約束力；
 - ii. 該物業的土地出讓金已全數支付。於根據適用法律完成清拆及重置後，豐隆集團及深圳市城建於取得該物業的國有土地使用證方面，將不會有任何法律障礙；及
 - iii. 根據深圳市房地產查封(備案)表，該物業樓宇中總建築面積約125,693.8平方米的部分被深圳市中級人民法院查封。豐隆集團及深圳市城建無權轉讓或以其他方式處置該物業的該等部分。

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值												
59. 中國 廣東省 東莞市 鳳崗鎮 鳳深大道 雁田	該物業為住宅及商業發展項目，稱為雁田（「發展項目」），擬定於一幅地盤面積約為54,548.00平方米（587,155平方呎）的土地上興建。	該物業現時為空置地盤。	無商業價值												
	根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為136,370.00平方米（1,467,886平方呎）詳情如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 884 576 907">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="687 884 919 943">建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 999 584 1021">住宅</td> <td data-bbox="663 999 783 1021">109,096.00</td> <td data-bbox="815 999 919 1021">1,174,309</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1043 584 1066">商業</td> <td data-bbox="663 1043 783 1066">27,274.00</td> <td data-bbox="815 1043 919 1066">293,577</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1133 600 1155">總計：</td> <td data-bbox="663 1133 783 1155"><u>136,370.00</u></td> <td data-bbox="815 1133 919 1155"><u>1,467,886</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米) (平方呎)		住宅	109,096.00	1,174,309	商業	27,274.00	293,577	總計：	<u>136,370.00</u>	<u>1,467,886</u>		
用途	建築面積 (平方米) (平方呎)														
住宅	109,096.00	1,174,309													
商業	27,274.00	293,577													
總計：	<u>136,370.00</u>	<u>1,467,886</u>													
	該物業已訂約授出為期70年之土地使用權，作商業及住宅用途。														

附註：

1. 根據由東莞市國土資源局（「東莞資源局」）與 貴公司擁有80%權益之附屬公司東莞市盈雁房地產開發有限公司（「東莞盈雁」）於二零零八年九月訂立的市國有土地出讓合同，一幅地盤面積約54,548.00平方米之土地之該物業使用權已訂約授予東莞盈雁，為期70年，作商業及住宅用途，總代價人民幣147,300,000元。

- 根據日期為二零零八年九月二日之國有土地使用權出讓合同補充協議，東莞資源局及東莞盈雁均同意發展將二零一一年十二月二日前完成，以申請竣工驗收。
2. 根據東莞市人民政府發出之《關於同意2008G028地塊申請延期交付土地出讓金和免收滯納金的覆函》，東莞盈雁獲許延遲支付土地出讓金至二零零九年十二月二日，並獲豁免支付拖欠罰款。
 3. 誠如 貴公司告知，該物業之未付土地出讓金於估值日期為人民幣127,300,000元。
 4. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得物業之國有土地使用證並已悉數支付土地出讓金，該物業的市值估計為人民幣234,500,000元。
 5. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 於附註1.所述的國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為合法及有效，並對雙方均有約束力；及
 - ii. 於根據上文附註2之規定清付土地出讓金後，東莞盈雁於取得該物業的國有土地使用證方面將無法律障礙。

附錄四

物業估值報告

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
60. 位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 江南大道中99號 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為8,579.00平方米(92,344平方呎)的土地，計劃於此興建一商業及住宅發展項目。</p> <p>根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為53,809.00平方米(579,200平方呎)。</p> <p>該物業已訂約授出為期70年之土地使用權，作一般商品住宅用途。</p>	該物業現時為空置地盤。	無商業價值

附註：

1. 根據廣州市國土資源及房屋管理局與 貴公司全資附屬公司廣東佳兆業房地產開發有限公司(「廣東佳兆業房地產」)於二零零九年五月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同440104-2009-000003號，地盤面積約8,579.00平方米之該物業之土地使用權已訂約授予廣東佳兆業房地產，作一般商品住宅用途，總代價人民幣318,000,000元。
2. 誠如 貴公司告知，未付土地出讓金於估值日期為人民幣95,400,000元。
3. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得該物業之國有土地使用證並已悉數支付土地出讓金，該物業的市值估計約為人民幣496,000,000元。
4. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - i. 上文附註1.所述的國有土地使用權出讓合同為合法及有效，並對雙方均有約束力；及
 - ii. 該物業的首期土地出讓金已支付。於根據上文附註1.所述的國有土地使用權出讓合同支付第二期土地出讓金之後，廣東佳兆業房地產於取得該物業的國有土地使用證方面將無法律障礙。

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值
61.	位於 中國 江蘇省 江陰市 名賢路南、 東外環路西 人民東路北及 水岸新都東 三幅土地	<p>物業包括一幅總地盤面積約158,240.00平方米(1,703,295平方呎)的土地，擬於其上興建一個商住發展項目。</p> <p>根據所提供資料，物業將進行發展，總建築面積約為465,990.00平方米(5,015,916平方呎)。</p> <p>該物業已獲同意授出之土地使用權，作為商業用途為期40年，作為住宅及商業及商住用途(商業辦公室綜合大樓及旅遊)為期70年。</p>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值

附註：

1. 根據江陰土地資源及房屋管理局與深圳佳兆業地產於二零零九年九月十八日訂立之《國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書》(澄國土確字(2009)42號)(「成交確認書」)，已訂約向深圳佳兆業地產授出三幅土地(總地盤面積約158,240平方米)之土地使用權，作商業及住宅、商業及住宅和商業(商業辦公室綜合大樓及旅遊)用途，代價人民幣365,300,000元。
2. 誠如 貴公司告知，未付土地出讓金於估值日期為人民幣272,400,000元。
3. 倘 貴集團於二零零九年九月三十日取得國有土地使用證並已悉數支付土地出讓金，該物業的市值估計為人民幣1,056,400,000元。

4. 貴集團的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權的法律意見，法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 上文附註1.所述之成交確認書為合法、有效，並對雙方均具約束力；及
 - ii. 於根據上文附註1.所述的成交確認書付清土地出讓金之後，深圳佳兆業地產於取得該物業的國有土地使用證方面將無法律障礙。

關於房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會頒布的，於一九九五年一月起施行，並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（《城市房地產管理法》），房地產開發企業被定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院一九九八年七月頒布的《城市房地產開發經營管理條例》（《開發條例》），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 人民幣1,000,000元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有關資格證書的房地產專業／建築工程專業的全職專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的全職專職會計人員。

中國中央政府轄下的省、自治區或直轄市地區政府可以根據當地的情況，對房地產發展商的註冊資本和專業人員作出更嚴格的規定。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九七年十月十六日修正和執行的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發企業的自有流動資金不得少於人民幣3,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業，應遵守相應的對專職專業技術人員要求。

根據湖南省人民政府於二零零六年四月十二日頒布和於二零零六年六月一日執行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》，湖南省房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣4,000,000元，不同資質等級的房地產開發企業，應滿足相應的對專職專業技術人員要求。

根據建設部於二零零零年三月頒布的《房地產開發企業資質管理規定》，如欲設立房地產開發企業，發展商應當向工商行政管理部門申請登記。發展商自領取營業執照起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發部門備案。如欲設立進行房地產開發及經營的外商企業，亦須根據有關外商投資企業的中國法律及行政法規履行相關要求並就有關於中國進行外商投資申請許可。

根據中國商務部和發改委於二零零四年十一月頒布的《外商投資產業指導目錄》，

- 普通住宅的開發、建設屬於鼓勵外商投資產業；
- 土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營屬於限制外商投資產業；
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

於二零零七年十月三十一日，中國商務部和國家發改委聯合發佈新的《外商投資產業指導目錄》，於二零零七年十二月一日生效，根據該目錄，普通住宅的開發、建設應移離鼓勵外商投資產業，歸入允許外商投資產業，而房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司應屬於限制外商投資產業。

外商若打算在中國從事開發及銷售房地產業務，應依據有關外商投資企業的中國法律及行政法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業。

根據國務院於二零零四年四月發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

為應對全球金融危機及擴大國內需求，國務院於二零零九年五月發布了《關於調整固定資產投資項目資產金比例的通知》。根據該通知，政府補貼住房項目和普通住房項目資產金比例由35%下調至20%，其他房地產項目資產金比例由35%下調至30%。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒布《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據此公告，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- (i) 境外機構或個人在境內購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」原則，按照外

商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構和個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

- (ii) 外商投資房地產企業，投資總額為1,000萬美元或以上的，註冊資本金不得低於投資總額的50%；投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- (iii) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申辦「土地使用證」，根據土地使用證到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再取得與正式《外商投資企業批准證書》經營期限一致的正式《營業執照》。
- (iv) 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，應嚴格按照有關法律法規和政策，並取得相關許可。投資者應提交：(a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)建設主管部門的變更備案證明；及(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (v) 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘有記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未有完全支付之前的收購代價，將不允許其在境內進行上述活動。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒布《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。根據該通知，倘外商投資房地產企業的投資總額超過300萬美元，則其註冊資本金不得低於投資總額的50%；倘投資總額低於或等於300萬美元，則其註冊資本金不得低於投資總額的70%。倘境外投資者通過自外商投資房地產企業的其他中國股東收購股權或其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置合併公司的原有職工、償還銀行債務、並在發出營業執照或股權轉讓協議生效日期（以較早者為準）後3個月內支付全部轉讓金。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。該通知作出下列關於外商投資房地產業的審批和監管的規定：

- 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- 現有的外商投資企業將其業務拓展至房地產行業前，及現有的外商投資房地產企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- 須嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序；
- 外商投資房地產企業的各方不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 地方政府部門批准設立的外商投資房地產企業須即時按照適用的法律向商務部備案；
- 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- 對地方部門違規審批的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)：

- 對於二零零七年六月一日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再辦理外債登記和外債結匯核准手續；及

- 對於二零零七年六月一日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再辦理資本賬下的外匯登記（或登記變更）及結匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈了「關於做好外商投資房地產業備案工作的通知」。據此，自二零零八年七月一日起，商務部委託省級商務主管部門審核外商投資房地產企業備案所提交的材料，並核對此等材料的合法性、真實性及準確性。商務部將在收到省級商務主管依法完成並提交的備案表後將此等文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立（包括增資）須符合項目公司原則，即限於經批准的單一房地產項目。

房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（《資質管理規定》），房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部監督全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則監督本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由省級建設主管部門初步審查，然後由建設部進行最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由省級建設主管部門制訂，須授權予較低級的政府機構。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積250,000平方米以下的項目，但須由省級建設主管部門確定。

根據有關的中國法律及法規，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查房地產開發企業提交的資質等級申請。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門發給相應等級的資質證書。任何資質等級的企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。

就新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門將於收到備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期1年，經房地產開發主管部門批准下，可以額外延長不超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質審核國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質審核由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四級資質及暫定資質。一級資質由省人民政府房地產開發主管部門初審後，由建設部終審；二、三、四級資質和暫定資質由省人民政府房地產開發主管部門核定；其中，三、四級資質和暫定資質可以委託設區的市、自治區人民政府房地產開發主管部門核定，報省人民政府房地產開發主管部門備案。資質等級證書的有效期為3年。《暫定資質證書》的有效期為1年。房地產開發主管部門可按企業的實際經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期，但延長期不得超過2年。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，一級資質企業承擔開發項目的建築面積不受限制；二級資質企業，承擔開發項目的建築面積不得超過25萬平方米；三級資質企業，承擔開發項目的建築面積不得超過15萬平方米；四級資質或者暫定資質企業，承擔開發項目的建築面積不得超過5萬平方米。

房地產項目的開發

i. 房地產項目動工及閑置土地

根據商務部及發改委於二零零七年十月三十一日發佈的新《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設、經營以及於房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司屬限制外商投資產業；其他房地產開發則允許外商投資。根據發改委於二零零四年十月發佈的《外商投資項目核准暫行

管理辦法》，總投資1億美元或以上的鼓勵類、允許類外商投資項目和總投資5000萬美元及以上的限制類項目，由發改委核准項目申請報告，外商於中國的其他投資項目由地方部門核准。具體而言，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5000萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。

根據國務院於一九九零年五月發佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），中國實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權向國家支付土地使用權出讓金後，可在一定年限內使用土地，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產管理法》及《出讓和轉讓暫行條例》，市、縣人民政府地方土地管理部門可與土地使用權出讓者簽訂土地使用權出讓合同，將土地使用權讓與土地使用者。土地使用者應當支付土地使用權出讓合同所定全部土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當向地方土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。城市房地產管理法及開發條例規定房地產開發用地應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用免出讓金劃撥方式的除外。以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當報有批准權的中國政府部門審批，並依照有關政府部門規定繳納土地使用權出讓金。

建設項目可行性研究論證時，建設或開發單位應當根據國土資源部於一九九九年三月發佈的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月發佈的《建設項目用地預審管理辦法》（於二零零四年十月及二零零八年十一月修訂）向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審。預審結果令人滿意的，將獲發預審批文。有關市、縣政府土地行政主管部門將與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設或開發單位發出建設用地批文。

按照城市房地產管理法，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒布的《閑置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可以認定為閑置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 國有土地有償使用合同或者建設用地批准書未規定動工開發建設日期，自國有土地有償使用合同生效或者土地行政主管部門建設用地批准書頒發之日起滿1年未動工開發建設的；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閑置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閑置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，可以向土地使用者徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閑置費。滿2年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

於二零零八年一月三日，國務院就徵收及增加土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定對用地的優化開發利用做出評估及其他措施發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知提出充分有效利用現有建設用地以及保護農地。該通知亦提出嚴格執行現行對土地閑置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閑置費。該通知亦額外

對閒置土地征繳增值地價，並授權國土資源部研究制訂具體辦法。該通知進一步要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年仍未施工，或未能完成土地開發面積最少三分之一或投資最少25%的房地產開發商，應審慎貸款和核准融資。該通知指出相關政府部門將制定並發佈有關上述事宜的其他法規和條例。

國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，其中重申上述關於閒置土地的條款。

ii. 房地產項目的規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒布並於一九九零年四月一日實施的《中華人民共和國城市規劃法》、建設部於一九九二年十二月四日頒布並於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒布實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽訂出讓合同後，房地產開發企業應當向城市規劃行政主管部門申請發給建設項目選址意見書和建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得建設用地規劃許可證後，應按照規劃及設計規定組織進行必要的規劃及設計工作，並向城市規劃行政主管部門申請《建設工程規劃許可證》。

於二零零七年十月二十八日，全國人民代表大會常務委員會頒布《中華人民共和國城鄉規劃法》，該法於二零零八年一月一日生效，並廢除城市規劃法。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，除須獲有關政府部門按照有關法律及法規批准及以劃撥方式提供土地使用權的建設項目以外，建設項目不需要申請建設項目選址意見書。至於以出讓方式取得土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應向市、縣級規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。在進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設前，建設單位或者個人應當向市、縣級規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

iii. 拆除及重新安置

根據國務院於二零零一年六月頒布的《城市房屋拆遷管理條例》，若擬開發建設的房地產項目在開工前需要對工地地點上現存建築物及居民進行拆遷工作，則開發企業可以向房地產所在地的市、縣或區人民政府申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆

遷許可證後，地區政府將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知當地居民。指定拆遷人應當按照房屋拆遷許可證確定的拆遷範圍和拆遷期限內實施拆遷。倘若拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，拆遷人與被拆遷人會簽訂拆遷補償安置書面協議。倘若拆遷人與被拆遷人未能達成協議，其任何一方可向核發房屋拆遷許可證的管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。倘其任何一方不服裁決，可以自裁決公布後3個月內向中國人民法院提出訴訟，而倘拆遷人已向被拆遷人提供適當的貨幣補償或拆遷安置用房，在訴訟期間毋須停止拆遷。

拆遷的方式可以實行貨幣補償，也可以實行房屋產權調換。倘使用貨幣補償方法，補償金額根據被拆遷房屋的區位、用途及建築面積，以房地產市價確定。倘使用房屋產權調換或替代法，拆遷人與被拆遷人會根據被拆遷房屋及供調換或替代房屋的區位、用途及建築面積，計算被拆遷房屋的補償金額和所調換或替代房屋的價格，並結清產權調換的差價。除應支付拆遷補償外，拆遷人亦會對被拆遷人或房屋承租人支付搬遷補助費。

iv. 房地產項目的興建

施工場地已經基本具備施工條件，建設單位應當依照建設部於一九九九年十月十五日發佈並於二零零一年七月四日修改並施行的《建築工程施工許可管理辦法》向工程所在地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。

根據國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日發佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類投資專案開工建設必須符合的條件中包括符合國家產業政

策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準、依法取得用地批准手續符合區域規劃以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或者開工報告。

v. 房地產項目的竣工

根據國務院於二零零零年一月三十日頒布及實施的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒布及執行的《房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收暫行規定》，項目竣工時，房地產開發企業將向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請驗收，並報告驗收詳情，其後將發出「工程竣工驗收備案表」。房地產項目建設工程驗收合格的，方可交付使用。分期發展的物業項目可於各期落成時進行竣工驗收。

於二零零八年八月，國務院發佈《民用建築節能條例》，管理民用建築的能源消耗及能源利用效率。根據此條例，新建建築的設計和建設必須符合法定節能標準。對不符合民用建築節能強制性標準的，不得頒發建設工程規劃許可證或驗收。

房地產開發用地

於一九八八年四月，全國人民代表大會修改《中華人民共和國憲法》，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。在一九八八年十二月，全國人民代表大會修改《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。自有關政府部門取得國有土地使用權統稱為一級市場，而自獲有關政府部門授予而擁有國有土地使用權的實體取得國有土地使用權統稱為二級市場。

根據現行中國土地管理的法律法規，除自第二市場取得的土地以外，房地產開發用地應當以政府出讓方式取得。根據國土資源部於二零零二年五月頒布及於二零零七年九月修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅開發及其他經營性用地，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府的土地行政主管部門，即出讓人須編製招標拍賣掛牌文件，並至少在招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，公布出讓土地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間及地點。出讓人亦必須對投標申請人、競買申請人及掛牌申請人進行資格審查；公開招標確定中標人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂

國有土地使用權出讓合同。受讓人依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後才可以申請土地登記及取得土地使用權證。此外，不可以根據國有土地使用權出讓合同所支付的土地出讓金按比例發出土地使用權證。根據深圳市人民政府於一九九八年二月五日頒布的《深圳經濟特區土地使用權招標、拍賣規定》，除法律及法規所規定者外，下列土地使用權須採用招標及拍賣的方式出讓：(I)居住用地：(1)別墅用地、(2)多層住宅用地、(3)中高層住宅用地、(4)商業、住宅混合用地、(5)辦公、公寓混合用地；(II)商業用地：(1)飲食業用地、(2)商業、辦公混合用地、(3)百貨批發零售用地、(4)生活用品批發零售業用地、(5)生產資料批發零售業用地、(6)企業經營的市場用地、(7)渡假及娛樂用地；(III)加油站用地；(IV)招標人、拍賣人認為適宜採用招標、拍賣方式出讓的其他項目用地。招標人、拍賣人對上述項目的用地，可根據市場情況採取招標或拍賣方式出讓土地使用權。對招標、拍賣出讓的土地，中標人和競得人應嚴格按土地使用權出讓合同的規定進行建設，不得擅自改變規劃。市土地主管部門未經市規劃委員會同意，不得更改土地使用權出讓合同規定的規劃要點。

於二零零一年三月六日，深圳市人民政府頒布《深圳市土地交易市場管理規定》，訂明設立土地交易市場(中心)作為土地交易的專門場所，亦載列應於在交易市場待通過招標、拍賣和掛牌交易方式進行的土地出讓或轉讓詳情、交易中心的功能及職責以及進行土地交易的方式，亦訂明合作建房應在交易中心通過招標、拍賣和掛牌交易方式進行(但農村徵地返還用地除外)。

於二零零三年六月十一日，國土資源部發佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定出讓國有土地使用權，除採用招標、拍賣及掛牌方式外，亦可採取協定方式。以協定方式出讓國有土地使用權的出讓金不得低於基準地價。

於二零零一年七月六日，深圳市人民政府頒布《關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》，訂明一系列搞活及規範深圳市房地產市場的措施。該等措施包括以協議及減免地價方式出讓土地的明確範圍；就行政劃撥土地、歷史用地、協定出

讓土地上建成的單位支付市場地價的程序；收回閑置土地及徵收土地閑置費；合作建房視為房地產轉讓；免徵房地產二、三級市場土地增值費（其後於二零零五年重新徵收）；以及提高商品房預售條件等。

於二零零三年九月，國土資源部發佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定嚴格控制高級商品房的土地供應。於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應。此外，該通知規定停止別墅類房地產開發項目土地供應。

於二零零四年四月二十九日，國務院辦公廳發佈《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申保護基本農田及嚴格建設用地審批管理的原則。

於二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，規範土地出讓金收支管理、調整建設用地有關稅費政策及建立出讓國有土地使用權的最低價標準統一公布制度。

於二零零七年三月，全國人民代表大會採納《中華人民共和國物權法》（「物權法」），並於二零零七年十月一日施行。根據物權法，住宅（而非其他）建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資或者抵押。倘國家徵收單位、個人的物業，須依法給予物業擁有人補償，維護擁有人的合法權益。

於二零零七年九月三十日，國土資源部頒布《關於認真貫徹《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強土地供應調整力度，其中規定用於開發廉租住屋、經濟適用住房和中低價位、中小型住房的土地供應須佔年度土地供應總量不低於70%；土地及資源部門須控制單宗土地規模及增加供應

土地宗數，從而防止房地產開發企業圈佔土地。房地產開發企業應根據有關土地出讓合同的條款開發土地，如有任何違反，可導致有關房地產開發企業不得參與日後的土地招標。一般而言，每宗地的開發建設時間不得超過3年。

為規範土地市場運行及促進合理的土地節約集約利用，國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒布《土地儲備管理辦法》，在國土資源管理部門根據相關法律法規授出土地使用權之前通過市、縣級國土資源部門的土地儲備實體和關聯人監管土地開發及土地儲備。前期開發涉及道路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等基礎設施建設的，要按照適用法律及法規，通過公開招標方式選擇工程實施單位。

商品房的銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

商品樓宇預售的辦理程序必須根據建設部於一九九五年十一月頒布並分別於二零零一年八月和二零零四年七月修改的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關法規進行。根據預售法規，商品房預售需要按特定程序進行。根據現行中國法律及法規，在進行城市商品房預售前，必須取得預售許可證，尤其開發企業在城市商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已交付全部土地使用權出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- 已妥善取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 投入開發建設供預售商品房的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已透過預售登記處取得預售許可證

根據深圳市人大常委會於一九九三年八月二十一日頒布及於一九九九年六月三十日修訂的《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，房地產開發商預售商品房應當符合下列條件：
(1) 土地使用權已經依法登記，取得房地產權利證書；(2) 取得《建設工程規劃許可證》和《建

築工程施工許可證》；(3)除付清地價款外，投入開發建設的資金已達工程預算投資總額的25%或以上，並經註冊會計師驗資；(4)房地產開發商和金融機構已簽訂預售款監管協議；(5)土地使用權未抵押或者已解除抵押關係。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，湖南省的商品房預售，應當符合下列條件：(a)已取得土地使用權證書、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(b)高層建築工程進度達到設計形象進度的三分之一或以上，其他建築工程進度達到設計形象進度的二分之一或以上；(c)已確定工程施工進度和竣工交付日期。

商品房必須通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件，方可進行現售及交付。商品房進行現售前，開發商應(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及其他與該項目有關且可證實其滿足現售先決條件的文件，以就商品房現售進行備案。

根據《城市房地產開發經營管理條例》及《城市商品房預售管理辦法》，商品房預售，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，到商品房所在地的市或縣級人民政府房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案。房地產開發主管部門應採取措施，應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於二零零五年五月九日，國務院辦公廳發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，對商品房預售及銷售作出以下規定：

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；及
- 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

於二零零六年七月六日，建設部、國家發展和改革委員會以及國家工商行政管理局總局聯合發佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業取得預售許可證後，應當在10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證的項目，不得非法預售（包括預留、訂購、選號等）、收取預定款性質費用等；
- 房地產管理部門要抓緊建立健全商品房預（銷）售合同網上即時備案系統和房地產交易資訊公示制度。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等預（銷）售資訊應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將購買的未竣工預售商品房再行轉讓；
- 未取得商品房預售許可證的房地產項目，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產企業和不具備預（銷）售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產管理部門應嚴格預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

房地產的轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒布並於二零零一年八月修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋沿用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；及
- 屬於房屋建設工程項目的，完成開發投資總額的25%以上；或

- 屬於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，並完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。
- 房地產已經竣工的，必須取得房屋所有權證。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限的剩餘部分。此外，受讓方有意改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂新土地使用權出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，有批准權的人民政府批准的，此劃撥方式改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律及法規繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓。

根據《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，下列房地產應當經主管機關批准，並補足地價款後，方可轉讓：(1)通過行政劃撥取得土地使用權的；(2)取得土地使用權時減免地價款的；(3)法律、法規規定的其他情形。下列房地產，不得轉讓：(1)根據城市規劃，市政府決定收回土地使用權的；(2)司法機關、行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；(3)共有房地產，未經其他共有人書面同意的；(4)設定抵押權的房地產，未經抵押權人同意的；(5)權屬有爭議的；(6)法律、法規或市政府規定禁止轉讓的其他情形。房地產轉讓當事人應當按有關規定辦理產權轉移登記。房地產登記機關核准轉移登記的日期，為房地產產權轉移的日期。

此外，商業銀行也被禁止向擁有少於35%資產金（業主權益）的項目，或未能取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目提供貸款。商業銀行也被禁止接受閑置三年以上的商業樓宇作為貸款抵押。原則上，商業銀行提供的房地產發展貸款僅應用於該等商業銀行所在地區的項目。商業銀行不應向房地產開發商發放用於繳納土地出讓價款的貸款。

二零零八年七月二十九日，中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供財務支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房。商業銀行不應向房地產開發商發放用於繳納土地出讓價款的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- 建設項目的貸款管理。商業銀行禁止發放貸款予(i)不符合相關規劃控制要求的項目，(ii)違法用地項目及(iii)列入《禁止用地項目目錄》的項目。已發放貸款的，則應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入國家《限制用地項目目錄》的項目，金融機構應審慎發放貸款。
- 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款。
- 嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。對利用農村集體土地開發商業項目的，商業銀行不得發放貸款。
- 房地產開發項目的信貸管理。商業銀行禁止向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款；土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年；對國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或投資不足四分之一的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

房屋的租賃

根據建設部於一九九五年五月頒布的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同。中國的房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣政府房地產管理部門登記備案。

根據深圳市人大常委會一九九三年五月一日頒布並於二零零四年四月十六日修訂的深圳經濟特區房屋租賃條例及其實施細則，深圳市人民政府房地產主管機關對房屋租賃市場實行統一管理。房屋租賃協議訂立或變更，當事人應自簽訂租賃合同之日起十日內到區主管機關登記或者備案。區主管機關應自接到租賃登記申請之日起五日內，對符合

本條例規定的，予以登記；不符合本條例規定的，不予登記，並書面答覆申請人。出租房屋辦理房屋租賃合同登記的，出租人應當按月租金的2%向地區主管機關繳納房屋租賃管理費。出租房屋辦理備案手續的，出租人應當按月租金的3%向地區主管機關繳納房屋租賃管理費。租賃當事人違反規定及對於出租房屋沒有登記或者備案的，對出租人或者轉租人在租賃合同期限內一次性處以房屋租賃合同約定租金總額20%的罰款，並追繳房屋租賃管理費和滯納金；對有過錯的承租人或者轉承租人則處以約定租金總額10%的罰款。

房地產的抵押信貸

根據《城市房地產管理法》、全國人民代表大會於一九九五年六月頒布的《中華人民共和國擔保法》和建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修改的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓土地使用權抵押的該土地範圍內的建築物必須同時抵押。抵押當事人應當簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房屋所有權證》上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》進一步擴大可抵押資產的範圍，容許與物權有關聯的任何資產成為抵押品，除非適用的另一法律或行政法規有特定的禁止規定。

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒布的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放住房開發貸款的對象應僅為具備開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款將主要投向適銷對路的住宅開發項目，借款企業的自有資金不可以低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》。
- 銀行發放個人住房貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。
- 銀行發放個人商業用房貸款，商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放房地產開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- (i) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得國有土地使用證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款。
- (ii) 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控；
- (iii) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款；

- (iv) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首期付款維持20%；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應提高首期付款比例；以及
- (v) 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房為竣工驗收的房屋。

對於套房面積為90平方米或以上的普通住房，其首付款隨後提高至房地產價款的30%，於二零零六年六月一日生效。見下文「一 穩定住房價格的措施」。

在國務院於二零零三年八月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用住房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就為住宅開發提供貸款列述一系列措施，其中包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知通過促進中國房地產市場持續健康發展將對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，任何申請房地產開發貸款的房地產開發企業應最少擁有開發項目所需資本金的35%。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒布的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額存款準備金存款利率的通知》，從二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特殊情況，自行確定具體調整的城市或地區。

於二零零六年五月二十四日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關的房地產信貸法規如下：

- (i) 嚴格房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原

則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及

- (ii) 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日生效的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出一項公告，表示對於二零零七年六月一日或之後獲地方商務主管部門批准及於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記或兌換外債的申請。

於二零零七年九月，中國人民銀行和中國銀監會頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，旨在加強對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸。已採納的措施包括：

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米或以上的買家，貸款首付款比例不得低於住房買價的30%；
- 對申請購買第二套(含)以上住房的買家，除非已清還首套住房的未償還貸款，否則：(i)貸款首付款比例不得低於住房買價的40%，及(ii)貸款利率不得低於中國人民銀行公布的相關基準利率的110%；
- 對商業用房買家而言：(i)銀行不得為任何預售物業融資；(ii)首付款比例不得低於相關住房買價的50%；(iii)貸款利率不得低於中國人民銀行公布的相關基準利率的1.1倍；(iv)此類銀行貸款期限不得超過10年，但商業銀行可根據其風險評估享有彈性；
- 對商住兩用房的買家，首付款比例不得低於相關住房買價的45%，其他條款按照商業性用房釐定；

- 對經相關政府機關查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳交土地出讓價款的貸款；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工並通過驗收。

於二零零七年十二月五日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，釐清應以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數。

根據中國人民銀行、銀監會於二零零八年七月聯合發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，對於以抵押的形式發放的用於土地儲備的貸款，須取得合法的土地使用權證。另外，金融機構提供的貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自二零零八年十月二十七日起，個人按揭貸款利率的下浮幅度會擴大及首付款的比率將會被調整。因此，個人按揭貸款的最低利率為基準貸款利率的70%，而對於第一次購買住房的買家，最低首付款比率已被調整至20%。

於二零零八年十二月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需，鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買第一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享有有關貸款利率和首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房的，貸款利率等由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。

根據國務院於二零零九年五月發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本金比例則由35%調整為30%。金融機構應依據前述資本金比例決定是否向房地產開發企業發放貸款。

適用於房地產開發企業的主要稅項

(a) 所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒布並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒布的細則，外商投資企業的企業所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為30%；地方所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為3%，而設在經濟特區（包括深圳經濟特區）的外商投資企業，減按15%的稅率徵收企業所得稅。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日執行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒布的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，中華人民共和國境內的企業，除外商投資企業和外國企業外，適用的所得稅稅率為33%。

根據廣東省人民代表大會常務委員會制定並經全國人民代表大會常務委員會於一九八零年八月二十六日批准的《廣東省經濟特區條例》、深圳市人民政府於一九八八年八月一日頒布並於一九八八年九月一日生效的《關於深圳特區企業稅收政策若干問題的規定》以及深圳市地稅局於一九九四年三月十四日頒布的《關於轉發《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的通知》，於深圳經濟特內成立的企業，減按15%的稅率徵收企業所得稅。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日制定並將於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國境內設立機構、場所的外商投資企業及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。此一新稅法取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》。

此外，與明確免徵派付予非中國企業投資者的股息預扣稅的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》不同，《中華人民共和國企業所得稅法》規定取得的來源於中國境內的並應派付予非中國居民企業的股息，一般適用所得稅稅率為20%，惟中國與非居民企業股東所在相關司法權區訂有稅務條約，而根據有關條約，相關稅項可予減徵或免徵除外。根據《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒布並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企

業派付予非中國企業投資者的股息，適用減徵所得稅稅率為10%。根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（在香港適用於二零零七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而內地則適用於二零零七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得），如果於香港註冊成立的公司於分派股息時是擁有支付股息的個別中國附屬公司至少25%權益的公司，其向該中國附屬公司收取的股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司少於25%權益，則稅率為10%。

另外，根據中國企業所得稅法及其實施細則，根據中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國，則可被視為中國居民企業並因此就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納企業所得稅。中國企業所得稅法及其實施細則規定企業的「實際管理機構」為進行主要及整體管理活動並掌控企業生產、僱員、帳簿及財產的機構。

《中華人民共和國企業所得稅法》亦規定自施行日期起計有5年過渡期，在新稅法公布前已經設立的企業，依照當時的稅收法律或規定，享受低稅率優惠的，按照國務院頒布的實施條例，可以在過渡期內，逐步過渡到統一稅率。國務院於二零零七年十二月二十六日頒布《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，規定享受企業所得稅15%優惠稅率並於二零零七年三月十六日前設立的企業，二零零八年按18%稅率執行，二零零九年按20%稅率執行，二零一零年按22%稅率執行，二零一一年按24%稅率執行，二零一二年按25%稅率執行。

(b) 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日發佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產、地上的建築物及其附著物的稅率為5%。

(c) 土地增值稅

遵照國務院一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）以及財政部於一九九五年一月二十七日頒布並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅實施細則」）所規定，轉讓房地產取得收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。土地增值

稅實行四級超率累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。計算上述相關的扣除項目包括以下項目：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日發布的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售（指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅），增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土

地增值稅。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部、國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(5)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

在土地增值稅暫行條例和土地增值稅實施細則出台後，鑑於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合發佈了多份通知，重申下列事項：簽訂出讓書後，納稅人應當到房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的申報手續，並按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅或免稅證明的，房地產管理部門不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

於二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒布《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日先後頒布《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

根據深圳市人民政府總辦公室於二零零五年十月二十五日發佈的《關於我市開徵土地增值稅有關問題的批覆》，以及深圳市地方稅務局分別於二零零五年十一月二日和二零零五年十一月九日頒布的《關於我市開徵土地增值稅的通知》和《深圳房地產開發企業土地增值稅徵收管理暫行辦法》，自二零零五年十一月一日起，土地增值稅應適用於深圳市從事房地產開發以獲取增值的房地產開發企業。

為了進一步規範土地增值稅的徵收管理，深圳市地方當局於二零零五年十二月十五日發佈《關於土地增值稅有關問題的通知》。通知主要明確繳納土地增值稅義務發生的時間、房地產竣工結算後的尾盤銷售以及轉讓已使用房產等問題。根據通知的規定，房地產開發企業繳納土地增值稅的納稅業務發生時間以房地產銷售合同簽定日期為準。對在二零零五年十一月一日之後(含十一月一日)簽立房地產銷售合同的，在納稅人取得房地產銷售首期款收入時，就該房產銷售價款金額計算預繳土地增值稅。

於二零零六年八月一日，深圳地方當局發佈《關於土地增值稅扣除項目有關問題的通知》，該通知主要明確土地增值稅的可扣稅事項以及銷售尾盤應課稅事項等問題。

於二零零六年三月二日，財政部和國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。在本文件發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

(ii) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。

- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定；及
- 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地（房地產）作價入股進行投資或聯營的，凡所投資、聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產（土地）轉讓到所投資、聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒布並於二零零七年二月一日起生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關部門審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)物業開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)房地產開發商整體轉讓未竣工開發項目的；或(iii)有關項目的土地使用權已轉讓的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發企業繳納土地增值稅：(i)已竣工房地產項目的已轉讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或該比例並未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)開發企業申請註銷稅務登記，但並未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、

費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，並已於二零零九年六月一日起生效。該規程重申必須清算土地增值稅的情況、相關稅務機關要求清算土地增值稅的標準及稅務機關可根據有關通知的規定徵收土地增值稅的情況。該規程進一步規定相關稅務機關就清算土地增值稅而進行的審查及核實工作的詳細程序。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地、房屋權屬，受讓的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

(e) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，並按地方稅務機關訂下的稅率徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。然而，國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。到二零零七年一月一日止，應向外資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米的年度稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒布並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金計算繳納的，稅率為12%。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒布並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括關於財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；許可以及有關權利（包括房產證及土地使用權證書）的證書，則按件徵收，每件收人民幣5元。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業征免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

(i) 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒布並分別於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位外，均應繳納教育費附加。根據國務院於一九九四年十月十二日發佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維

護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

香港稅項

(a) 股息

根據香港稅務局現行慣例，毋須就本公司派付的股息繳納任何香港稅項。本公司派付股東的股息亦免繳香港的預扣稅。

(b) 資本收益及利得稅

香港並無就出售股份所得的資本收益徵稅。於香港從事業務的人士出售股份所得的交易收益倘於香港所得且源自該業務，則須繳納香港利得稅。目前，利得稅的公司稅率為16.5%，而個人稅率最高為15.0%。在聯交所出售本公司股份所得的收益將視為在香港所得的收益。在香港從事證券買賣或交易的人士因在聯交所出售本公司股份所得的交易收益均須繳納香港利得稅。

(c) 印花稅

買方每次購買和賣方每次出售本公司的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按每次買賣轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就本公司股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，就任何股份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。如果非香港居民買賣本公司股份且並未根據成交單據繳納應付的印花稅，則就有關轉讓文據(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，而承讓人須負責繳納上述稅項。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同內閣承諾：

- 開曼群島未制定任何法律對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- 此外，本公司毋須就下列各項的溢利、收益或增值繳納稅項或遺產稅或繼承稅：
 - (i) 本公司股份、債券或其他債務；或

(ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法（1999年修訂版）第6(3)條。

上述承諾由二零零七年七月三十一日起計有效二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅條約。

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。本公司並無持有且不擬持有開曼群島土地的任何權益。

物業管理

根據國務院於二零零三年六月八日制定、於二零零三年九月一日實施並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據建設部於二零零四年三月頒布並二零零七年十一月修改的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業應向資質審批部門申請核定資質等級。經資質審查合格的企業獲發給資質證書。未經主管部門進行資質評定且未取得資質證書的，不得從事物業服務活動。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業資質分為一級、二級、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級

資質物業服務企業可以承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。對物業服務企業的資質實行年檢制度。

對各資質等級物業服務企業的年檢應由相應資質審批部門管轄。

根據深圳市人民政府於一九九八年七月二十日頒布並於二零零四年八月二十六日修改的《深圳經濟特區物業管理行業管理辦法》，深圳市人民政府住宅行政管理部門是物業管理行業的主管部門，依法對物業管理行業進行指導、監督和管理。委託物業管理企業對物業進行管理服務的，應當採用招標的方式確定物業管理企業，但符合下列條件之一的除外：(1)物業由開發建設單位自用的；或(2)在一個物業管理區域內，多層物業總建築面積低於50,000平方米的，或高層物業總建築面積低於20,000平方米的，或多層、高層混合物業總建築面積低於30,000平方米的。開發建設單位或業主管理委員會應當與物業管理企業簽訂委託管理合同，並報區主管部門備案。

根據《物業管理條例》及物權法，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，業主可選聘和辭聘物業服務企業。

根據深圳市人民代表大會常務委員會於二零零七年十月十七日頒布並於二零零八年一月一日生效的《深圳經濟特區物業管理條例》，經與會業主所持投票權二分之一以上和與會業主人數二分之一以上多數同意，業主可選聘和辭聘物業服務企業。選聘物業服務企業對物業進行管理服務的應當採用招標的方式進行，其中住宅物業服務招標應當採取公開招標方式。符合下列條件之一時，可以採用協議方式選聘物業服務企業：(1)物業屬於單個業主，或者業主人數少於十人且經全體業主一致同意的；(2)物業服務合同到期後，業主大會決定續聘原物業服務企業的；(3)在一個物業管理區域內，多層物業總建築面積低於五萬平方米，或者高層物業總建築面積低於二萬平方米，或者多層、高層混合物業總建築面積低於三萬平方米，經業主大會決定同意的；或(4)公開招標的投標人少於三人的。符合前款第(3)及第(4)項條件的住宅物業，建設單位採用協議方式選聘前期物業服務企業的，應當經區主管部門批准；未經批准的，選聘行為無效。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並無強制性條文要求地產開發企業辦理其所開發的房地產項目的保單。根據中國房地產行業的慣例，在進行建築項目的招標及投標過程中，通常會要求施工企業提交保險方案。公司必須自行支付保險費、辦理施工期間涵蓋彼等責任的保險，包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中未履行合約險及施工期間有關建築安裝工程的其他各種風險。以上所有該等保險在建築工程竣工驗收後立即終止。

穩定住房價格的措施

根據國務院辦公廳於二零零五年三月頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。於二零零五年四月，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，載有下列指引：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。由有關地方政府機關應規劃出其建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，並提出住房銷售價位、套型面積及控制性要求，作為土地出讓的前置條件。地方政府亦須加強對其轄區的房地產開發的監督。
- 對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。
- 要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，徵收土地閑置費；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，轉讓時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過2年（含2年）轉手交易的，

銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過2年（含2年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支援。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：建築容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。各省級地方政府要根據實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同在簽訂後於網上即時備案。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒布的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款的首付款由20%提高到30%。具體調整的城市或地區，商業銀行可根據其特殊情況自行確定。

於二零零六年五月二十四日，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他有關政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施並實施額外的措施，以進一步抑制大城市的物業價格上漲過快及促進中國房地產市場健康發展。這些措施包括：

- 規定地方政府批准的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中低價位、中小套型住房及廉租住房；
- 自二零零六年六月一日或之後起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。過去已審批但未取得施工許可證的項目應根據新規定進行規劃調整，惟中央政府的直轄市（如北京、重慶、上海）、省會城市和若干其它城市可因特殊情況需要，在取得建設部許可後，調整上述比例；

- 倘相關物業的套型建築面積為90平方米或以上，則提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，自二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目內部資本金比例達不到35%（由自有資金除以有關項目所需項目資金總額計算而得）的房地產開發企業。對閑置土地和空置商品房較多的開發企業，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置3年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年（而非由二零零五年六月起最初實施的2年）轉手交易的，按其取得的售房收入金額征收營業稅。個人購買非普通住房5年轉手交易的，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知強調，房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓。該通知進一步訂明須嚴格執行停止別墅類開發項目的規定，並將自發出通知日期起停止別墅發展項目的土地供應和辦理相關手續。根據該通知，土地管理當局須嚴格執行國土資源部、國家工商管理行政總局聯合發佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件應明確住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設和土地使用條件，並在土地出讓合同中予以約定。

於二零零六年七月，建設部、國家發改委、商務部、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。第171號意見旨在收緊外資進入中國房地產市場，並限制境外機構或個人於中國購置物業。第171號意見規定（其中包括）境外機構和個人須設立外商投資企業以購買該機構或個人非自用的中國房地產。投資總額超過10,000,000美元的，則外商投資企業的註冊資本最少須為其對中國房地產物業總投資額的50%。境外機構在境內的分支或代表機構和在中國工作、學習時間超過一年的境外個人可以購買供自用的物業，但不可以為任何其他目的購買物業；而在境內沒有分支、代表機構的境外機構和在境內工作、學習時間一年以下的境外個人不得購買任何中國物業。於二零零六年九月，國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》（「第47號通知」），以

實行第171號意見。第47號通知訂明境外機構及境外個人購買物業的特定程序。第47號通知亦禁止外資房地產企業申請海外貸款，倘外資房地產企業沒有悉數支付其註冊資本或取得土地使用權證書，或其本身的資本金未達項目投資總額的35%。

於二零零六年七月，建設部、國家發改委及國家工商行政管理總局聯合發佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，該通知有下列規定：

- 開發商取得預售許可證後，應當在10日內開始銷售商品房。未取得預售許可證的，不得預售商品房，也不得認購（包括預留、登記、選號）及收取任何形式的預售付款。
- 房地產管理部門須建立商品房預（銷）售合同網上即時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等交易信息應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。
- 未取得預售許可證的，不得發佈商品房預售廣告。
- 有嚴重違反法規不良記錄的房地產企業和不具備預售條件的企業不得參加展銷活動。
- 房地產管理部門應嚴格預售合同登記備案制度，落實購房實名制。

於二零零六年七月二十二日，銀監會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定商業銀行應(i)嚴禁向項目資本金比例不達35%（不含經濟適用房）或未取得有關土地使用權證書、建築工程施工許可證的不符合貸款條件的房地產開發企業發放貸款；及(ii)防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發佈《關於認真貫徹《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》進一步加強土地供應調控的通知》以進一步加強土地供應調控，其中規定廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型住房建設用地的年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調各金融機構應嚴格若干項目的貸款管理，包括建設項目、市政基礎設施和工業用地項目、農村集體建設用地項目，並應嚴格商業性房地產信貸管理。禁止商業銀行向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款，以及以下房地產項目，包括但不限於：

- 列入禁止用地項目目錄的相關土地的施工項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 建設用地閒置兩年或以上的房地產開發項目。

於二零零八年十二月，國務院辦公廳頒布《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中規定，為擴大內需，鼓勵普通住房的消費，對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。將過往個人購買普通住房超過五年(含五年)轉讓免徵營業稅，改為超過兩年(含兩年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足兩年轉讓的，由按其轉讓價全額徵收營業稅，改為按其轉讓價減去原購房價的差額徵收營業稅。將過往個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉讓按其轉讓收入減去原購房價的差額徵收營業稅，改為超過兩年(含兩年)轉讓按其轉讓收入減去原購房價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足兩年轉讓的，仍按其轉讓價全額徵收營業稅。但以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒布《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，當中規定自二零零八年十月二十七日起，商業性個人住房貸款利率的下浮幅度會擴大及首付款的比率將會被修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將被調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向其客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否第一次購買房屋、該房屋是否用作自住、該房屋的類型及建築面積是否符合普通住房，以及其他風險因素，如借款人的信貸記錄及還款能力。

- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。就非自住房屋及非普通住房而言，金融機構可適度提高貸款條件。
- 在授出商業性個人住房貸款方面，金融機構須根據本通知第1節，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定有關尚未償還部分的利率。原貸款合同下的首付款比率應維持有效。
- 有關借款人償還住房貸款的每月開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

深圳市人民政府於二零零六年四月二十八日發佈《關於穩定房價促進我市房地產市場持續健康發展的意見》，以進一步加強對房地產市場的引導和調控，努力實現住房市場供求基本平衡，切實穩定房屋價格，促進深圳房地產市場穩定、健康、持續發展。主要意見載列如下：

- 今後3年至5年內，適度增加住宅用地供應規模，包括保證各類政策性住房用地規模；加快特區內城中村改造；落實5年內城中村拆除重建規模達到現狀總量20%的規劃目標；妥善處理寶安、龍崗兩區城市化過程中涉及的土地遺留問題，加大各類問題樓盤的處理力度，積極盤活各類存量房地產。
- 進一步調整住房的產品結構，著重增加普通商住宅房供應。今後在供應普通商品住宅土地時，應在建設用地規劃許可證、土地出讓合同等批准文件中，逐步將擬建住宅套數或住宅套型結構比例作為規劃條件，確保年度普通商品住宅供應量不低於全部商品住宅供應總量的90%。
- 嚴格按照國家法律法規的有關規定，加大對閑置土地的清理力度，堅決打擊各類囤積土地的行為。對已簽訂土地出讓合同的土地，未按期開發建設的，從確認閑置之日起，第一年按地價款10%依法徵收土地閑置費；自土地出讓合同生效之日起滿2年未開發利用的，依法收回土地使用權。
- 加強經濟適用房管理，經濟適用房自合同簽訂之日起五年內不得轉讓。促進住房保障由「以售為主」向「以租為主」轉化，著重建設包括經濟適用出租房、廉租

房在內的各類公共租賃住房，加強公共租賃住房對深圳市低收入戶籍人口和符合規定條件的暫住人員的保障作用。

- 逐步提高商品房預售門檻，通過試點方式，在部分新招標拍賣商品房用地出讓合同中，約定商品房竣工後方可推向市場銷售。今後，視市場實際情況，將商品房竣工驗收後銷售作為土地出讓的先決條件，並逐步推行到全部房地產開發項目。
- 嚴格執行有關法律、法規、規章和《中共深圳市委深圳市人民政府關於堅決查處違法建築和違法用地的決定》(深發(2004)13號)，進一步加大查處違法建築、違法用地的力度，用3年至5年的時間，全面完成全市查處違法建築工作，淨化房地產市場環境，規範房屋建設行為。
- 加強對商業銀行的「窗口指導」，規範個人住房抵押貸款業務，防範房地產信貸風險。督促商業銀行在保證為廣大群眾購買自住普通商品房提供信貸支持的同時，採取有效措施，抑制投機性購房的貸款需求，促進房地產金融市場的健康發展。
- 嚴格按照有關法律法規及規章，進一步整頓、規範房地產廣告，實行明碼標價制度，加大查處違規銷售行為的力度。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會通過增加申請按揭融資之前購買住房的首付款金額進一步收緊中國商業銀行發放按揭貸款。

境外上市

於二零零六年八月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理局、中國證監會及國家外匯管理局聯合通過並於二零零六年九月八日施行《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「新併購規定」)。新併購規定規定(其中包括)為實現境外上市而購買中國境內公司或自然人控制的境內公司的特殊目的公司須於證券在境外證券交易所公開上市之前得到中國證券監督管理委員會批准。

環保

規範中國房地產開發的環保規定的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎對項目環境的影響而定，於相關機關批准房地產開發項目施工前，開發企業須提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，於房地產開發項目竣工後但交付買家前，相關環保機關亦將檢驗項目以確保其符合適用環保標準及規定。

外匯管制

根據一九九六年頒布並於一九九七年及二零零八年修改的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒布的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目（包括貿易相關票據及付款，以及支付利息及股息）。經常項目中收取的外匯款項可根據相關規定保留。經常項目的款項，通過辦理若干手續可以外幣匯出，而無需相關外匯管理部門預先批准。經常項目中收取及匯出外幣應有真實合理的依據，而處理該等交易的金融機構應核實相關交易文件的真實性及其收取與匯出外幣的一致性。然而，資本項目下保留或轉換收取的外匯款項須獲得相關外匯管理部門的預先批准，除非根據適用法規特別豁免。倘無需取得法規上的預先許可，只要已呈交有效文件，資本項目的款項可以外幣直接匯予各金融機構。就證券及衍生工具進行的國外直接投資、外債及對外投資等外匯交易須受限於，並要獲相關外匯管理機關的批准。

於二零零五年十月，外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據通知，特殊目的公司指由境內居民以其持有的境內企業資產或股本權益在境外進行融資為目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制有關特殊目的公司前，境內居民（不論為自然人或法人），必須於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。該等境內居民亦須就下列狀況

向相關外匯管理分局辦理登記變更手續：(1)境內居民完成將境內公司股本投資或資產注入特殊目的公司；(2)特殊目的公司完成境外融資；(3)特殊目的公司資本有重大變更。根據該規定，違反外匯登記手續可導致限制其外匯活動，包括限制其向境外母公司派付股息及作出其他分派，並可能按照中國外匯管理條例對其施加罰款。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。據此通知，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，只能在此類外商投資企業獲批准的經營範圍內使用，且除中國法律或法規另有規定外，不得用於境內股權投資。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司根據開曼群島法律第22章公司法（一九六一年第三號法律，經綜合及修訂）（「公司法」）於二零零七年八月二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成本公司章程文件。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱表明（當中包括），本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款（如有）為限，而本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），不論公司法第27(2)條有關任何公司利益問題的規定，本公司應擁有並能夠全面行使一個能力完全的自然人之全部職能，而由於本公司乃一家獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行業務則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改有關大綱中所載的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於二零零九年●有條件採納細則。以下乃細則中若干條文的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法和大綱及細則條文，以及任何股份或類別股份持有人獲賦予任何特權的規限下，本公司可經普通決議案決定（如無該項決定或該項決定並無作出具體規定，則由董事會決定）發行附有或已附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所（定義見細則）的規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，發行條款為該等股份可由本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，賦予持有人權利按本公司不時決定的條款，認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的原則下，本公司全部未發行的股份應由董事會處置，董事會可按其全權酌情決定適當的時間、代價、條款及條件，向其全權酌情認為適當的人士提呈發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出配發或提呈發售股份或就此授出股份的購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為倘未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售股份、授出股份的購股權或處置股份即屬或可能違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前述而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於處置本公司或任何附屬公司資產的特別條文，惟董事可行使及辦理本公司可行使、辦理或批准的一切權力、作為及行動，且細則或公司法並無規定該等權力、作為及行動須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iii) 對失去職位的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或支付款項作為與其退任有關的代價(並非董事根據合同規定可享有者)，必須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 向董事貸款及提供貸款抵押品

細則載有禁止向董事貸款的條文。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合同中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位(惟不可擔任本公司的審計師)，兼任期由董事會決定，而在細則的規限下，按董事會決定的條款，董事可在任何其他細則規定的或根據任何其他細則而享有的任何薪酬外，可收取額外薪酬(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可作為或出任由本公司發起或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何薪酬、溢利或其他利益。在細則另有規定的規限下，董事會亦可以其認為適當的各種方式，行使本

公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或其中一位成為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的薪酬。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位，而失去與本公司訂立有關其任何職位或獲利崗位的合同，或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合同的資格。任何該等合同或董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合同或安排亦不得因此失效，而參與訂約或有此利益關係的任何董事，毋須因其董事職位或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代任何由任何此等合同或安排獲得的任何薪酬、溢利或其他利益。董事倘知悉在與本公司所訂立或建議訂立的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上申明其利益的性質。倘董事其後方知悉在該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益的性質。

董事不得就有關其或其任何聯繫人有重大利益關係之合同或安排或其他建議之董事會任何決議案投票（亦不會計入法定人數內），惟此項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押品或彌償保證之任何合同或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押品承擔全部或部分責任之本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押品或彌償保證之任何合同或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或通過認購或購買擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券的任何合同或安排，而董事或其聯繫人會因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益，而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；

- (ee) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員或行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益之任何其他公司，或該董事及其任何聯繫人並無實益擁有該公司（或其或其任何聯繫人權益所在之任何第三方公司）已發行股份或任何類別股份投票權5%或以上之公司之任何合同或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關人士所未獲賦予的特權或利益。

(vi) 薪酬

董事的一般薪酬不時由本公司於股東大會上釐定，該等薪酬（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事會協議的比例及方式攤分或，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘若任何董事的任職期間只是所支付薪酬的相關期間內某一段時間，則僅可按其任職時間按比例收取薪酬。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債券的另行召開股東大會，或其他有關執行董事職務而合理地預期會支出或已支出的全部旅費、酒店及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會決定的額外薪酬（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式），作為董事的任何一般薪酬以外的額外薪酬或代替任何一般薪酬。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的薪酬（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式、或上述全部或任何方式）、其他福利（包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述薪酬可作為董事薪酬以外的額外薪酬或代替董事薪酬。

董事會可為本公司僱員（本詞在本段及下一段均包括可能或已經擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或與其他公司（指

本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司) 合作或聯同其他公司設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並以本公司的資金作供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付或訂立協議支付或授予僱員、前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或受彼等供養的人士，根據上段所述的任何該等計劃或基金已經或可以享有的福利(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何該等養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後的任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分一的人數)將輪席退任，惟規限是每位董事最少須每三年於股東週年大會退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，倘若多位董事於同日獲選連任董事，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。本公司並無有關董事到達某一年齡上限時必須退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首個股東大會為止，屆時可膺選連任，而任何獲委任以增加現時董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。董事及替任董事無需持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合同遭違反而提出之索償)，並可通過普通決議案委任另一人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則，董事人數不得少於兩位，惟董事人數不設上限。

董事須在下列情況離職：

- (aa) 倘董事將書面通知提交本公司當時的註冊辦事處表示辭職，或在董事會會議上提出辭呈；
- (bb) 董事變得神智不清或身故；

(cc) 倘董事在並無特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事出席)及董事會議決免去其職位；

(dd) 倘董事宣佈破產或收到接管令，或暫停還債或與債權人訂立償債協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 倘因任何法律條文不再是董事，或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜，全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟全部以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分的業務、物業及資產(現有及日後的)及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的公司債券、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註： 該等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以進行業務、休會及以彼等認為適當的方式規管會議。在任何會議上提出的議題，須以大多數票通過決定。倘票數相同，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(x) 董事及高級職員登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員登記冊，惟公眾無權查閱。該登記冊副本必須提交開曼群島公司註冊處處長存檔，而任何董事或高級職員變動，須於三十(30)天內知會該公司註冊處處長。

(b) 修訂公司章程文件

本公司可在股東大會上藉特別決議案撤銷、修訂或修改細則。細則訂明，修訂大綱條文、修改細則或更改本公司的名稱，均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司可根據公司法有關規定不時通過普通決議案：

- (i) 增加股本，增加數額及分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將全部或任何部分股本綜合及拆細為面額較現有股份面額為大的股份；
- (iii) 由本公司於股東大會上或由董事決定將其股份分拆為多類股份，惟須不影響先前已賦予現有股份持有人的任何特權（任何優先、遞延、有保留或特別權利、特權、條件或限制）；
- (iv) 將股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所指定面額為低的股份，惟須符合公司法的規定；以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因拆細股份而形成的股份持有人之間，一股或多股股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何限制規限，而本公司有權對未發行股份或新股份附以權利；或
- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減股本。

在公司法條文的規限下，本公司可通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准作出更改、修訂或廢除，惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的條文在加以必要的更改後，可在該等另行召開的大會上適用，惟大會所需的法定人數（出席續會所需者除外）為兩位合共持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士，而任何續會的法定人數則為兩名親自或由受委代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人在投票表決時，每持有該類別股份一股即可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利，將不會因設立或發行享有同等權益的額外股份而視為已有更改，惟在該等股份發行條款的附有權利另有明確規定情況下則除外。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案必須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘允許委任代表）受委代表，以不少於四分之三大多數票通過，有關大會須正式發出不少於足二十一(21)天及不少於足十(10)個營業日的通告，並說明擬提呈的決議案為特別決議案。在指定證券交易所（定義見細則）允許的情況下，除股東週年大會外，惟倘有權出席該會議及於會上投票的股東，有合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，及如屬股東週年大會，倘全部有權出席該會議及於會上投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)天及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於獲通過後十五(15)天內，提交開曼群島公司註冊處處長。

細則界定普通決議案為在按照細則舉行的股東大會上，獲親身出席並有權投票的本公司股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘允許委任代表）受委代表，以過半數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中或根據細則對任何股份當時所附的任何表決特權或限制的規限下，於任何股東大會上，在投票表決時，則每位親自出席的股東或其受委代表或（倘股東為

公司)其正式授權代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款前已就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況不得作繳足股款論。在投票表決時，凡有權投一票以上的股東不必盡投其票，亦不必以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。

倘認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的任何大會上擔任其代表，惟就此授權一位以上人士，該項授權應列明獲授權人士所代表的數目及股份類別。根據本規定獲授權的人士應被視為已獲正式授權而毋須進一步事實證明，並有權代表該認可結算所(或其代名人)行使假設該名人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人時可予行使的相同權力。

倘本公司知悉根據指定證券交易所(定義見細則)規則，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票、或限制只可投贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制下所投任何票數不得計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會十五(15)個月以上或距離採用細則當日十八(18)個月，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項、該等收支事項及本公司物業、資產、信貸及負債的真確賬目，以及公司法所規定或能真確公平地反映本公司業務及解釋其交易所需的全部其他事項的真確賬目。

賬目須保存在註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司的任何賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法律所賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法律規定須附加的全部文件）副本，連同董事會報告的印行本及審計師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前及於發出股東週年大會通知時，一併寄交每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守全部適用法律（包括指定證券交易所（定義見細則）的規則）的情況下，本公司可向該等人士寄發一份摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的概略財務報表，惟任何該等人士均有權向本公司發出書面通知，要求本公司除概略財務報表外，另外寄發一份完整的本公司年度財務報表及董事會報告印行本。

本公司須委任審計師，其委任條款、任期及職責於任何時間均須依照細則的條文。審計師的薪酬須由本公司於股東大會上釐定，或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由審計師按照公認核數準則審核。審計師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈審計師報告。本文件所指的公認核數準則，可以是開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。倘實屬如此，則財務報表及審計師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)天及不少於足二十(20)個營業日的通告，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會（上文(e)分段所述者除外），最少須發出足二十一(21)天及不少於足十(10)個營業日的通告。所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)天及不少於足十(10)個營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向本公司的全體股東（根據細則條文或所持有股份的發行條款而無權獲得該等通告者除外）及本公司當時的審計師發出每次的股東大會通告。

即使本公司召開大會的通告時間較上述為短，在指定證券交易所的規則允許下，經下列人士同意，該大會亦視作已恰當地召開：

- (i) 倘召開的會議為股東週年大會，則由本公司有權出席及在會上投票的全體股東同意；及

- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及在會上投票的大多數股東（即持有賦予該權利的已發行股份總面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東）同意。

全部在股東特別大會進行的事項一概被視為特別事項，而除下列事項被視為普通事項外，全部在股東週年大會進行的事項，亦一概被視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並採納賬目、資產負債表、董事會報告及審計師報告；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任審計師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事薪酬及審計師薪酬；
- (ff) 向董事授出有關提呈發售或配發，或授出股份購股權或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份的任何授權或權限；及
- (gg) 向董事授予有關購回本公司證券的任何授權或權限。

(j) 股份轉讓

全部股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所（定義見細則）指定的表格或董事會可批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並以親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印簽署或以董事會可不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署，而董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義在股東名冊登記前，轉讓人仍被視為股份的持有人。倘轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何特別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何在股東總冊登記的股份移往任何股東分冊登記，或將任何在股東分冊登記的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事會另行同意，否則，股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記，而股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及

其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，則須在有關的登記處辦理，倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法存放股東總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定，並在不作任何解釋下，拒絕替不獲董事會准許轉讓的人士登記任何股份（繳足股份除外），或任何根據僱員股份獎勵計劃發行但轉讓限制仍屬有效的任何股份轉讓辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份（繳足股份除外）的轉讓辦理登記。

除非有關人士已為所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所（定義見細則）訂定的最高費用或董事會不時規定的較低費用及已繳付應繳的印花稅（如適用），且轉讓只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書），送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則，董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及任何指定證券交易所（定義見細則）的規定所指明的任何其他報章（如適用）以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及期限可由董事會決定。惟在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司可在若干限制下購回本身的股份，惟董事會只能根據指定證券交易所（定義見細則）不時規定的任何適用規定，方可代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

以遵守指定證券交易所（定義見細則）及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會向股東以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定可動用本公司的溢利（已變現或未變現）或動用由溢利中撥出而董事認為不再需要的儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用公司法就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及股息所派付的任何期間，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可從本公司派發予彼等的任何股息或就與任何股份有關的其他款項中扣除欠付的全部數額（如有）。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息（或其部分）的股東應可選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配發股份；或(b)有權獲派股息的股東應可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事認為合適的全部或部分股息。本公司亦可在董事會建議下，通過普通決議案議決本公司任何特定股息，以配發入賬列為繳足的股份支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或認股權證形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或屬聯名持有人，則寄往本公司股東名冊中有關股份的登記中的首位持有人的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的任何該位人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，否則每張支票或認股權證會以持有人為抬頭人，或屬聯名持有人，則以本公司股東名冊中有關股份的登記中的首位持有人為抬頭人，郵誤風險概由彼等承擔。一經銀行兌現支票或認股權證即為本公司責任的充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份的應付任何股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別的指定資產的方式支付全部或部分股息。

全部於宣派後一年內未獲認領的股息或紅利，可在認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。全部於宣派後六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並復歸本公司所有。

本公司就有關任何股份派付的股息或其他款項概不附息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席本公司會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表不必為本公司股東，且有權代表個人股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同（猶如其為個人股東一般）。股東可親自（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款的規限下，董事會可不時向股東催繳各自所持股份中尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或溢價）。催繳的股款可一次付清，或可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或以前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十厘(20%)），支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款，或未到期分期股款（以現金或現金等值項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項，按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或以前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依任何有關通知的規定辦理，則與發出通知有關的股份於通知所規定的時間後以及款項付清前，可由董事會隨時通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的全部已宣派但未在沒收前實際支付的股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期起至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十厘（20%）。

(p) 查閱股東名冊

根據細則，除非註冊辦事處根據細則而暫停開放，否則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點，最少兩(2)小時免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會釐定的較低金額後亦可查閱；或在繳付最多1.00港元或由董事會指定的其他較低費用後，亦可在過戶登記處（定義見細則）查閱。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩位持有或由受委代表代其出席佔該類別已發行股份面值最少三分之一的人士。

就細則而言，倘一家公司為股東，而該公司董事通過決議案，或該公司的其他監管機構委任的正式授權代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司即被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案，須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關於可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：(i)倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤，而可供分配予本公司股東的資產不足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能根據本公司開始清盤時，股東分別持有繳足或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產為一類或多類不同的財產)以實物或按種類分派予股東。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產而釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 無法聯絡的股東

根據細則，倘(i)就有關股份的股息應付任何股份持有人的支票或認股權證(總數不少於三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在十二年期限屆滿時，本公司於期間並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)的規則以廣告形式，在報章發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三(3)個月或根據指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期經已屆滿後，且已將上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，即欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，倘公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時的認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。以下乃開曼群島公司法中若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示已總覽開曼群島公司法及稅務方面的全部事項，此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同：

(a) 業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並須按其法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份的溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）其組織章程大綱及細則條文：(a) 支付分派或股息予股東；(b) 繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 在公司法第37條的規限下贖回及購回公司股份；(d) 撤銷公司開辦費用；(e) 撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f) 作為贖回或購買公司任何股份或債券時須支付的溢價。

除非本公司可於緊隨建議派付日期後償還日常業務中到期的債務，否則，不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認的規限下，倘獲組織章程細則許可，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等的同意，包括須取得該類別已發行股份特定比例的持有人同意，或由該等股份的持有人在另行召開的會議通過決議案批准。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

在全部適用法律的規限下，本公司可資助本身、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在全部適用法律的規限下，本公司可資助受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益，收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無明文法定，限制公司向另一位人士提供財務資助購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事審慎忠實地認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司的組織章程細則若許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或可能贖回的股份。此外，倘該公司組織章程細則允許，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘該公司組織章程細則並無允許購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回本身股份。公司僅可贖回或購回本身已繳足股份。倘公司贖回或購回本身股份後導致再無任何其他持股股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清還債項，否則，公司支付股本以贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書條款及條件購回本身認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允

許該等購回的規定，公司董事可運用公司組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理全部類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（在此方面於開曼群島被視為有說服力），股息只可以從公司溢利中分派。此外，公司法第34條規定，倘具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可用股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般會依從英國案例法的先例，以下各項允許少數股東對下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法行為；(b)公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為；及(c)須以認可（或特別）大多數票通過的決議案以違規方式通過。

倘公司（並非銀行）擁有分為股份的股本，則法院可根據持有該公司已發行股份不少於五分一股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按法院指定方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令之替代）發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償須根據開曼群島適用的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事處置公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每位高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須以公司的最佳利益為規限，忠誠信實地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須安排存置有關：(i)公司全部收支款項以及收支事項；(ii)公司全部銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產負債的正確賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映本公司狀況及解釋有關的交易，則不會被視為已保存適當賬冊論。

(i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（一九九九年修訂本）第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或本公司業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 本公司股份、債券或其他承擔不必繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾將自二零零七年八月十四日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並未參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明訂條文禁止公司向任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟公司細則可能賦予該等權利。

在其組織章程細則的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此股東姓名及地址並非公開資料，不會提供予公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自動清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則指定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司自註冊成立起計一年並無開展業務（或暫停業務一年），或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財

產將由法院保管。倘一名人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員可與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤之指令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人下及任何後償協議或對銷權利或扣除索賠的權利規限下償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。清盤人須於最後大會最少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權之任何形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

按法定條文進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視乎情況而定)上，獲得佔出席大會的股東、類別股東或債權人的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示，申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，法院不甚可能僅因此理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

倘一家公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，被收購股份持有人有不少於百分之九十(90%)接納該收購，則收購者在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內可以指定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對

收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結的行為，以利用不公平手法逼退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的數額，惟不包括法院認為違反公眾政策的規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述若干方面的開曼群島公司法。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區的法律間的差異，應尋求獨立法律顧問的意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零零七年八月二日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司設有香港營業地點，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室，並已於二零零八年六月十六日根據公司條例第XI部於香港公司註冊處註冊為海外公司。郭英成先生及張鴻光先生已獲委任為本公司的法定代表，代表本公司在香港接收傳票。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其運作須受公司法及其章程文件(由一份組織章程大綱及章程細則組成)所限。其章程文件若干條文及公司法相關內容的概要載列於本文件附錄六。

2. 股本的變動

本公司的法定股本於註冊成立之日為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

於二零零七年八月二日，一股認購人未繳股款股份配發予初步認購人，其後轉讓予郭俊偉先生。彼於同日再轉讓該認購人股份予大昌。

於二零零七年八月八日，本公司配發及發行(a)32股未繳股款股份予大昌；(b)34股未繳股款股份予大豐；及(c)33股未繳股款股份予大正。

於二零零七年八月十六日，本公司配發及發行(a) 3,267股入賬列作全部繳足股份予大昌；(b) 3,366股入賬列作全部繳足股份予大豐；及(c) 3,267股入賬列作全部繳足股份予大正，並分別將大昌、大豐及大正當時持有之未繳股款股份入賬列作全部繳足股份。

於二零零七年十一月十六日，本公司按總代價2億美元配發及發行合共869.565217股入賬列作全部繳足股份予Longhill、CAGP、CAGP III、Baytree、RECP、PMA及Forum，各自資料如下：

投資者姓名	獲發股份數目
Longhill	217.391304
CAGP	138.755025
CAGP III	6.172511
Baytree	362.318841
RECP	65.217391
PMA	65.217391
Forum	14.492754
合共	<u>869.565217</u>

根據下文所述由本公司股東於二零零九年●通過的書面決議案，本公司藉額外新增49,996,200,000股股份而將法定股本由380,000港元增至50億港元。

除以上所述及下文「我們的股東於二零零九年●通過的書面決議案」一段所述者外，本公司自其註冊成立日起股本概無變動。

3. 我們的股東於二零零九年●通過的書面決議案

根據我們的股東於二零零九年●通過的書面決議案：

- (a) 本公司批准及採納章程細則；
- (b) 受限於●本公司的法定股本藉額外新增49,996,200,000股股份由380,000港元增至5,000,000,000港元；
- (c) 購股權計劃（其主要條款載列本附錄「其他資料」一節下「購股權計劃」一段）的規則獲批准及採納，且我們的董事獲授權授出購股權以據此認購股份，並配發，發行及處置因行使根據購股權計劃所授出購股權而發行的股份；及

4. 公司重組

組成本集團的公司進行重組。重組涉及下列各項：

- (a) 於二零零七年七月二十三日，瑞景於英屬處女群島註冊成立；
- (b) 於二零零七年七月二十三日，業務控股公司（包括捷豐、恒昌、廣豐及葉昌）於英屬處女群島註冊成立；
- (c) 於二零零七年七月二十三日，昌業、遠源、大華、泰和詳、正中天及協茂於英屬處女群島註冊成立；
- (d) 於二零零七年七月二十五日，榮輝、東昌、進昌及東升於英屬處女群島註冊成立；
- (e) 於二零零六年、二零零七年七月，協茂於英屬處女群島註冊成立；
- (f) 於二零零七年八月二日，本公司於開曼群島註冊成立；
- (g) 於二零零七年八月八日，昌業、榮輝、遠源及大華各自以現金按面值配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予捷豐，入賬列作全部繳足；
- (h) 於二零零七年八月八日，泰和詳和正中天各自以現金按面值配發及發行1股每股價值1.00美元的普通股予恒昌，入賬列作全部繳足；

- (i) 於二零零七年八月八日，東昌、進昌及東升各自以現金按面值配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予廣豐，入賬列作全部繳足；
- (j) 於二零零七年八月八日，Xiao Mao以現金按面值配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予葉昌，入賬列作全部繳足；
- (k) 於二零零七年八月十六日，昌業、榮輝、遠源及大華各自配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予捷豐，入賬列作全部繳足；
- (l) 於二零零七年八月十六日，泰和詳和正中天各自配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予恒昌，入賬列作全部繳足；
- (m) 於二零零七年八月十六日，Xiao Mao配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予葉昌，入賬列作全部繳足；
- (n) 於二零零七年八月十六日，捷豐、恒昌、廣豐及葉昌各自配發及發行1股每股面值1.00美元的普通股予瑞景，入賬列作全部繳足；
- (o) 於二零零七年八月十六日，Grow Ahead轉讓佳兆業控股的資本中的33,334股每股面值1.00港元的股份予昌業，代價為昌業向捷豐配發0.34股每股面值1.00美元的股份；
- (p) 於二零零七年八月十六日，Big Progress轉讓佳兆業控股的資本中的33,333股每股面值1.00港元的股份予昌業，代價為昌業向捷豐配發0.33股每股面值1.00美元的股份；
- (q) 於二零零七年八月十六日，Havewill Investments轉讓佳兆業控股的資本中的33,333股每股面值1.00港元的股份予昌業，代價為昌業向捷豐配發0.33股每股面值1.00美元的股份；
- (r) 於二零零七年八月十六日，陳耿賢先生轉讓靈菊銀器的資本中的4,500股每股面值10.00港元的股份予榮輝，代價為榮輝向捷豐配發0.90股每股面值1.00美元的股份；
- (s) 於二零零七年八月十六日，劉強先生轉讓靈菊銀器的資本中的500股每股面值10.00港元的股份予榮輝，代價為榮輝向捷豐配發0.10股每股面值1.00美元的股份；
- (t) 於二零零七年八月十六日，桂芳園轉讓佳兆業科技的資本中的10,000股每股面值1.00港元的股份予遠源，代價為遠源向捷豐配發1股每股面值1.00美元的股份；
- (u) 於二零零七年八月十六日，郭俊偉先生轉讓冠華基業的資本中的1股每股面值1.00港元的股份予大華，代價為大華向捷豐配發0.5股每股面值1.00美元的股份；
- (v) 於二零零七年八月十六日，郭英成先生轉讓冠華基業的資本中的1股每股面值1.00港元的股份予大華，代價為大華向捷豐配發0.5股每股面值1.00美元的股份；

- (w) 於二零零七年八月十六日，Empire Glory轉讓桂芳園的資本中的67,000股每股面值1.00港元的股份予泰和詳，代價為泰和詳向恒昌配發0.67股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (x) 於二零零七年八月十六日，Year Up轉讓桂芳園的資本中的33,000股每股面值1.00港元的股份予泰和詳，代價為泰和詳向恒昌配發0.33股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (y) 於二零零七年八月十六日，郭英智先生轉讓廸升的資本中的1,000股每股面值1.00港元的股份予正中天，代價為正中天向恒昌配發0.01股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (z) 於二零零七年八月十六日，Clever Cosmos轉讓廸升的資本中的99,000股每股面值1.00港元的股份予正中天，代價為正中天向恒昌配發0.99股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (aa) 於二零零七年八月十六日，Speed Prosper轉讓可域的資本中的3,400股每股面值1.00港元的股份予協茂，代價為協茂向葉昌配發0.34股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (bb) 於二零零七年八月十六日，Year Up轉讓可域的資本中的3,300股每股面值1.00港元的股份予協茂，代價為協茂向葉昌配發0.33股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (cc) 於二零零七年八月十六日，Clever Cosmos轉讓可域的資本中的3,300股每股面值1.00港元的股份，代價為協茂向葉昌配發0.33股每股面值1.00美元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (dd) 於二零零七年八月十六日，本公司從大昌、大豐及大正收購瑞景的全部已發行股本，代價為向大昌、大豐及大正分別配發及發行297股、306股及297股股份，並將大昌、大豐及大正持有之合共100股未繳股款股份入賬列作全部繳足；
- (ee) 於二零零七年九月十八日，展正、怡慶及永瑞祥於香港註冊成立；
- (ff) 於二零零七年十二月二十九日，佳兆業科技公司轉讓深圳佳兆業科技的全部註冊資本予佳兆業科技，代價為12,000,000港元，支付方式為佳兆業科技於二零零八年一月向遠源配發及發行1股每股面值1.00港元股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (gg) 於二零零七年十一月十六日，捷豐收購中國農業的全部已發行股本，代價為捷豐向瑞景配發及發行1股股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (hh) 於二零零七年十一月十六日，捷豐收購佳始的全部已發行股本，代價為捷豐向瑞景配發及發行1股股份，按溢價入賬列作全部繳足；

- (ii) 於二零零七年十一月十六日，本公司按代價現金200,000,000美元向Longhill、CAGP、CAGP III、Baytree、RECP、PMA及Forum配發及發行合共869.565217股股份；
- (jj) 於二零零七年十二月二十八日，State Achieve轉讓惠州緯通的全部註冊資本予怡慶，代價為人民幣109,200,000元，支付方式為怡慶於二零零八年一月向進昌配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (kk) 於二零零七年十二月二十八日，State Achieve轉讓惠州燦榮的全部註冊資本予怡慶，代價為人民幣31,878,000元，支付方式為怡慶於二零零八年一月向進昌配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；
- (ll) 於二零零八年一月七日，佳兆業控股轉讓深圳萬裕昌的全部註冊資本予永瑞祥，代價為2,000,000港元，支付方式為永瑞祥於二零零八年一月向東升配發及發行1股每股面值1.00港元的股份，按溢價入賬列作全部繳足；及
- (mm) 於二零零九年十一月●日，廣豐轉讓進昌的全部已發行股本予捷豐，代價為捷豐向廣豐提供公司間貸款，按溢價入賬列作全部繳足。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於本文件附錄一內會計師報告有述。下文載列本公司附屬公司於緊接本文件日期前兩年內的股本變動：

- (a) 深圳佳兆業地產的註冊資本於二零零七年十二月十三日由人民幣200,000,000元增至人民幣730,000,000元。
- (b) 深圳佳兆業電子的註冊資本於二零零八年一月四日由5,000,000港元增至390,000,000港元。
- (c) 深圳可域的註冊資本於二零零八年一月二十一日由人民幣5,000,000元增至人民幣540,000,000元。
- (d) 深圳冠華的註冊資本於二零零八年三月五日由人民幣10,000,000元增至人民幣550,000,000元。
- (e) 成都佳兆業投資的註冊資本於二零零八年五月二十一日由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元。
- (f) 上海新灣的註冊資本於二零零八年五月二十三日由人民幣10,000,000元增至人民幣60,000,000元。

- (g) 東莞盈泰的註冊資本於二零零八年五月二十八日由人民幣1,000,000元增至人民幣10,000,000元。
- (h) 四川天姿的註冊資本於二零零八年六月二十四日由人民幣10,000,000元增至人民幣20,000,000元。
- (i) 北京金貿的註冊資本於二零零八年七月九日由人民幣50,000,000元，減至人民幣24,400,000元。
- (j) 深圳泰建的註冊資本於二零零九年七月十四日由人民幣8,000,000元增至人民幣27,000,000元。
- (k) 惠州華盛的註冊資本於二零零九年七月二十日由人民幣183,673,470元減至人民幣60,000,000元。
- (l) 江陰泰昌的註冊資本於二零零八年七月二十八日由人民幣20,000,000元增至人民幣200,000,000元。

除本文件附錄一會計師報告內所述的附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

除上文所述者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本概無任何變動。

6. 附屬公司詳情

本集團於多家主要中國附屬公司擁有權益。下文載列該等中國附屬公司的公司資料概要：

(a) 北京金貿

成立日期	: 二零零五年十二月五日
成立地點	: 北京
性質	: 有限責任公司
註冊資本	: 人民幣24,400,000元(已繳足)
股東	: 深圳冠華(100%)

(b) 北京佳兆業

成立日期	: 二零零九年八月六日
成立地點	: 北京
性質	: 有限責任公司
註冊資本	: 人民幣1,000,000元(已繳足)
股東	: 深圳佳兆業地產(100%)

(c) 博羅佳兆業房地產

成立日期	: 二零零八年六月二日
成立地點	: 惠州
性質	: 有限責任公司
註冊資本	: 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	: 深圳佳兆業地產(100%)

(d) 博羅佳兆業置業

成立日期 : 二零零八年六月二日
成立地點 : 惠州
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 惠州佳兆業房地產(100%)

(e) 成都佳兆業投資

成立日期 : 二零零七年六月二十二日
成立地點 : 成都
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣20,000,000元(已繳足)
股東 : 成都佳兆業房地產(100%)

(f) 成都佳兆業房地產

成立日期 : 二零零六年七月三十一日
成立地點 : 成都
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

(g) 成都佳兆業物業管理

成立日期 : 二零零八年一月三十日
成立地點 : 成都
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣3,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業物業管理(100%)

(h) 成都南興

成立日期 : 二零零四年十一月五日
成立地點 : 成都
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣20,000,000元(已繳足)
股東 : 成都佳兆業房地產(100%)

(i) 成都兆瑞景

成立日期 : 二零零八年一月二十九日
成立地點 : 成都
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣2,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳兆瑞景(100%)

(j) 東莞佳兆業房地產

成立日期 : 二零零四年九月六日
成立地點 : 東莞
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣38,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

(k) 東莞佳兆業物業管理

成立日期 : 二零零七年七月十八日
成立地點 : 東莞
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣2,500,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業物業管理(100%)

(l) 東莞盈盛

成立日期 : 二零零六年三月三日
成立地點 : 東莞
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 東莞佳兆業房地產(100%)

(m) 東莞盈泰

成立日期 : 二零零七年一月四日
成立地點 : 東莞
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 東莞佳兆業房地產(100%)

(n) 東莞盈雁

成立日期 : 二零零八年七月四日
成立地點 : 東莞
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 東莞佳兆業房地產(80%)
東莞鳳崗雁田企業發展有限公司(20%)

附錄七

法定及一般資料

(o) 豐隆集團

成立日期	:	一九九三年十月二十九日
成立地點	:	深圳
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣168,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳吉利隆(55%) 飛達集團有限公司(44%) 深圳發展銀行深圳寶安支行(1%)

(p) 廣東佳兆業房地產

成立日期	:	二零零七年七月十二日
成立地點	:	廣州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

(q) 廣州佳穗

成立日期	:	二零零六年五月三十一日
成立地點	:	廣州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳吉利隆(100%)

(r) 廣州金貿房地產

成立日期	:	二零零五年十月二十七日
成立地點	:	廣州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	北京金貿(100%)

(s) 廣州金貿物業管理

成立日期	:	二零零六年六月二十二日
成立地點	:	廣州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣5,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳可域(100%)

附錄七

法定及一般資料

(t) 廣州兆瑞景

成立日期 : 二零零七年十二月十一日
成立地點 : 廣州
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣2,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳兆瑞景(100%)

(u) 惠東縣東升

成立日期 : 二零零七年三月十二日
成立地點 : 惠州
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 20,000,000港元(已繳足)
股東 : 中國農業(100%)

(v) 惠東縣佳兆業

成立日期 : 二零零七年十一月二十日
成立地點 : 惠州
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

(w) 惠州燦榮

成立日期 : 一九九四年一月十四日
成立地點 : 惠州
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 31,878,000港元(已繳足)
股東 : 怡慶(100%)

(x) 惠州華盛

成立日期 : 二零零七年八月二十九日
成立地點 : 惠州
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣60,000,000元
股東 : 惠州佳兆業房地產(65%)
深圳佳兆業地產(35%)

附錄七

法定及一般資料

(y) 惠州佳博

成立日期	:	二零零七年九月十四日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣1,000,000元(已繳足)
股東	:	東莞佳兆業房地產(90%) 東莞盈盛(10%)

(z) 惠州金湖

成立日期	:	一九九三年三月二十六日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣51,480,000元(已繳足)
股東	:	惠州佳兆業房地產(100%)

(aa) 惠州金湖遊樂園

成立日期	:	一九九三年六月十一日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合作經營企業
註冊資本	:	4,800,000美元(已繳足)
股東	:	怡慶(64%) 深圳佳兆業電子(36%)

(bb) 惠州金湖渡假村

成立日期	:	一九九三年六月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合作經營企業
註冊資本	:	12,000,000美元(已繳足)
股東	:	怡慶(64%) 深圳佳兆業電子(36%)

(cc) 惠州佳兆業基建

成立日期	:	二零零八年二月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合資企業
註冊資本	:	98,000,000美元(附註)
股東	:	佳兆業集團(80%) 深圳佳兆業地產(20%)

附註：深圳佳兆業地產已繳足其註冊資本的首期付款11,534,690.58美元。佳兆業集團將於二零零九年十二月三十一日或之前繳足註冊資本的首期付款。註冊資本的餘下款項將於二零一零年十二月三十一日或之前繳足。

(dd) 惠州佳兆業房地產

成立日期	:	二零零七年一月二十九日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

(ee) 惠州佳兆業道路

成立日期	:	二零零八年二月二日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合資企業
註冊資本	:	50,000,000美元(附註)
股東	:	佳兆業集團(80%) 深圳佳兆業地產(20%)

附註：佳兆集團已繳足註冊資本首期40,000,000美元，深圳佳兆業地產將於二零一零年六月三十日或之前繳足其註冊資本首期付款，並將於二零一零年十二月三十一日或之前繳足其餘註冊資本。

(ff) 惠州佳兆業湯泉

成立日期	:	二零零七年九月二十九日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	惠州佳兆業房地產(80%) 惠州市國營湯泉林場(20%)

(gg) 惠州佳兆業科技

成立日期	:	二零零八年三月二十四日
成立地點	:	惠州
性質	:	中外合資經營企業
註冊資本	:	90,000,000美元(附註)
股東	:	深圳佳兆業地產(30%) 佳兆業科技(70%)

附註：深圳佳兆業地產已支付註冊資本6,442,560.99美元的首期。佳兆業科技將於二零一零年六月三十日或之前支付註冊資本的首期，註冊資本的餘下款項將於二零一二年六月底前繳足。

附錄七

法定及一般資料

(hh) 惠州緯通

成立日期	:	一九九四年一月十四日
成立地點	:	惠州
性質	:	外商獨資企業
註冊資本	:	109,200,000港元(已繳足)
股東	:	怡慶(100%)

(ii) 惠州兆瑞景

成立日期	:	二零零九年四月七日
成立地點	:	惠州
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣5,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳兆瑞景(100%)

(jj) 湖南佳兆業房地產

成立日期	:	二零零七年八月二十二日
成立地點	:	長沙
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣20,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

(kk) 湖南佳兆業置業

成立日期	:	二零零七年九月十四日
成立地點	:	長沙
性質	:	外商獨資企業
註冊資本	:	100,000,000港元(已繳足)
股東	:	佳兆業集團(100%)

(ll) 江陰泰昌

成立日期	:	二零零七年十一月二十二日
成立地點	:	江陰
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣200,000,000元(已繳足)
股東	:	廣東佳兆業房地產(100%)

(mm) 深圳金沙灣

成立日期	:	一九九七年六月十七日
成立地點	:	深圳
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣50,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳可域(100%)

(nn) 上海佳兆業投資

成立日期	:	二零零八年三月二十七日
成立地點	:	上海
性質	:	外商獨資企業
註冊資本	:	2,000,000美元(已繳足)
股東	:	佳兆業集團(100%)

(oo) 上海新灣

成立日期	:	二零零七年一月十七日
成立地點	:	上海
性質	:	有限責任公司
註冊資本：		人民幣60,000,000元(已繳足)
股東	:	廣東佳兆業房地產(100%)

(pp) 瀋陽佳兆業房地產

成立日期	:	二零零七年十一月七日
成立地點	:	瀋陽
性質	:	外商獨資企業
註冊資本	:	370,000,000港元(附註)
股東	:	佳兆業集團(100%)

附註：瀋陽佳兆業房地產註冊資本370,000,000港元將於二零一零年六月三十日或之前的規定時限內繳足。

(qq) 瀋陽桂芳園

成立日期	:	二零零七年十一月二十日
成立地點	:	瀋陽
性質	:	外商獨資企業
註冊資本	:	370,000,000港元(附註)
股東	:	佳兆業集團(100%)

附註：瀋陽桂芳園註冊資本370,000,000港元將於二零一零年六月三十日或之前的規定時限內繳足。

(rr) 深圳創展

成立日期	:	二零零零年十一月十七日
成立地點	:	深圳
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

附錄七

法定及一般資料

(ss) 深圳冠華

成立日期 : 二零零四年八月二十三日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣550,000,000元(已繳足)
股東 : 冠華基業(100%)

(tt) 深圳大業

成立日期 : 二零零七年一月二十六日
成立地點 : 深圳
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業地產(100%)

(uu) 深圳佳昌信投資

成立日期 : 二零零六年十一月十四日
成立地點 : 深圳
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣204,680,000元(已繳足)
股東 : 深圳冠華(100%)

(vv) 深圳吉利隆

成立日期 : 一九九七年三月二十一日
成立地點 : 深圳
性質 : 中外合資企業
註冊資本 : 人民幣12,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳佳兆業地產(75%)
佳兆業集團(25%)

(ww) 深圳佳兆業電子

成立日期 : 二零零一年五月二十八日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 390,000,000港元(已繳足)
股東 : 佳兆業集團(100%)

(xx) 深圳佳兆業地產

成立日期 : 一九九九年六月三日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣730,000,000元(已繳足)
股東 : 佳兆業集團(100%)

附錄七

法定及一般資料

(yy) 深圳佳兆業物業管理

成立日期 : 一九九九年十月二十日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣5,000,000元(已繳足)
股東 : 佳兆業集團(100%)

(zz) 深圳佳兆業科技

成立日期 : 二零零一年七月二十七日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 12,000,000港元(已繳足)
股東 : 佳兆業科技(100%)

(aaa) 深圳可域

成立日期 : 二零零五年五月二十三日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣540,000,000元(已繳足)
股東 : 可域(100%)

(bbb) 深圳靈菊

成立日期 : 二零零四年三月二十六日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 靈菊銀器(100%)

(ccc) 深圳迪升

成立日期 : 二零零四年二月十五日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 迪升(100%)

(ddd) 深圳泰建

成立日期 : 二零零七年七月十九日
成立地點 : 深圳
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣27,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳萬裕昌(100%)

(eee) 深圳萬裕昌

成立日期 : 二零零一年十月二十六日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 2,000,000港元(已繳足)
股東 : 永瑞祥(100%)

(fff) 深圳萬裕華

成立日期 : 二零零八年七月十一日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣1,000,000元(已繳足)
股東 : 中國萬科

(ggg) 深圳桂芳園

成立日期 : 二零零三年十月十三日
成立地點 : 深圳
性質 : 外商獨資企業
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 桂芳園(100%)

(hhh) 深圳興沃爾

成立日期 : 一九九九年一月二十九日
成立地點 : 深圳
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳靈菊(100%)

(iii) 深圳兆瑞景

成立日期 : 二零零四年七月十九日
成立地點 : 深圳
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣1,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳萬裕昌(100%)

(jjj) 深圳正昌泰

成立日期 : 二零零七年六月十三日
成立地點 : 深圳
性質 : 有限責任公司
註冊資本 : 人民幣10,000,000元(已繳足)
股東 : 深圳迪升(20%)
深圳興沃爾(80%)

(kkk) 深圳中衛

成立日期	:	二零零五年八月三十一日
成立地點	:	深圳
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣13,480,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

(lll) 四川佳兆業置業

成立日期	:	二零零七年五月十六日
成立地點	:	成都
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣10,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

(mmm) 四川天姿

成立日期	:	二零零六年九月十五日
成立地點	:	成都
性質	:	中外合資經營企業
註冊資本	:	人民幣20,000,000元(已繳足)
股東	:	四川佳兆業置業(70%) 安信(30%)

(nnn) 珠海展大

成立日期	:	二零零七年一月十七日
成立地點	:	珠海
性質	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣50,000,000元(已繳足)
股東	:	深圳佳兆業地產(100%)

如上文所披露，我們的中國附屬公司的註冊資本已經或將會於規定時限內繳足。如本公司的中國法律顧問金杜律師事務所告知，儘管存在上文所披露的未償還註冊資本，本集團獲准於會計師報告內綜合我們的中國附屬公司的資產及負債以及財務業績。

B. 有關業務的其他資料

1. 重大合約概要

下列合約（並非日常業務過程中所訂立的合約）乃由本公司或其任何附屬公司於緊接本文件日期前兩年所訂立而屬於或可能屬於重大者：


- (a) 彭愛玲女士、占瓊明先生與深圳冠華於二零零七年十一月二十八日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，上述個人同意出售且深圳冠華同意購入北京金貿的全部註冊資本，代價為人民幣50,000,000元；
- (b) 廣州金貿房地產與深圳可域於二零零七年十一月二十九日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，廣州金貿房地產同意出售且深圳可域同意購入廣州金貿物業管理的全部註冊資本，代價為人民幣5,000,000元；
- (c) 占瓊明先生與北京金貿於二零零七年十一月二十九日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，占瓊明先生同意出售且北京金貿同意購入廣州金貿房地產的10%註冊資本，代價為人民幣1,000,000元；
- (d) 占瓊明先生、占惠華女士與成都佳兆業房地產於二零零七年十一月二十九日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，上述個人同意出售且成都佳兆業房地產同意購入成都南興的全部註冊資本，代價為人民幣20,000,000元；
- (e) State Achieve與怡慶於二零零七年十一月三十日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，State Achieve同意出售且怡慶同意購入惠州緯通的全部註冊資本；
- (f) State Achieve與怡慶於二零零七年十一月三十日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，State Achieve同意出售且怡慶同意購入惠州燦榮的全部註冊資本；
- (g) 林道宏先生與深圳佳兆業科技於二零零七年十二月一日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立）以及鄒德先生與深圳佳兆業科技於二零零七年十二月一日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，上述個人同意出售且深圳佳兆業科技同意購入東莞盈泰的全部註冊資本，代價為人民幣1,000,000元；
- (h) 郭添祿先生與深圳萬裕昌於二零零七年十二月五日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，郭添祿先生同意出售且深圳萬裕昌同意購入深圳泰建的全部註冊資本，代價為人民幣8,000,000元；

- (i) 郭映龍先生、郭映光先生與深圳萬裕昌於二零零七年十二月十二日簽訂股權轉讓協議（以中文訂立），據此，上述個人同意出售且深圳萬裕昌同意購入深圳兆瑞景的全部註冊資本，代價為人民幣1,000,000元；
- (j) 大昌、大豐、大正、投資者股東與本公司於二零零九年十月二十一日簽訂之股份購買協議（該協議修訂大昌、大豐、大正、投資者股東及本公司於二零零七年十一月七日訂立的股份購買協議），據此，大昌、大豐及大正同意出售且投資者股東同意購買合共434.782609股股份，總代價為100,000,000美元；
- (k) 由（其中包括）本公司、大昌、大豐、大正及CSS就200,000,000美元有期貸款融資而訂立日期為二零零九年十月二十四日之信貸協議，其修訂及重列由（其中包括）本公司、大昌、大豐、大正及CCS訂立日期為二零零七年九月十二日之信貸協議，此協議繼而修訂及重列由（其中包括）本公司、大昌、大豐、大正及CCS就25,000,000美元有期貸款融資而訂立日期為二零零七年八月二十四日之信貸協議；
- (l) 由本公司、大昌、大豐及大正就A組認股權證而訂立日期為二零零九年十月二十四日之A組認股權證文據，其修訂及重列由本公司、大昌、大豐及大正就A組認股權證而訂立日期為二零零七年九月十二日之A組認股權證文據；
- (m) 由本公司、大昌、大豐及大正就B組認股權證而訂立日期為二零零九年十月二十四日之B組認股權證文據，其修訂及重列由本公司、大昌、大豐及大正就B組認股權證而訂立日期為二零零七年九月十二日之B組認股權證文據；
- (n) 由本附錄「遺產稅、稅項及其他彌償」分段所列的彌償保證人以本公司及其附屬公司為受益人而就（其中包括）該分段所指的香港遺產稅、稅項及其他彌償而訂立日期為二零零九年●月●日的彌償契據；及
- (o) 各控股股東於二零零九年●月●日簽訂以本公司為受益人的不競爭契據，據此，各控股股東向本公司無條件承諾，不會直接或間接參與可能與我們或我們的附屬公司的業務構成競爭的業務、於當中持有權利或權益或以其他方式參與其中。

2. 本集團的知識產權































(a) 商標















(i) 截至最後實際可行日期，本集團已申請就下列商標註冊：

商標	註冊持有人	申請編號	申請日期	類別 (附註)	申請地點
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056190	二零零七年五月十八日	1	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056189	二零零七年五月十八日	2	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056188	二零零七年五月十八日	3	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056187	二零零七年五月十八日	4	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056707	二零零七年五月十八日	5	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056708	二零零七年五月十八日	6	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056709	二零零七年五月十八日	7	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056710	二零零七年五月十八日	8	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056711	二零零七年五月十八日	9	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056712	二零零七年五月十八日	10	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056713	二零零七年五月十八日	11	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056714	二零零七年五月十八日	12	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056715	二零零七年五月十八日	13	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056716	二零零七年五月十八日	14	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056697	二零零七年五月十八日	15	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056698	二零零七年五月十八日	16	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056699	二零零七年五月十八日	17	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056700	二零零七年五月十八日	18	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056701	二零零七年五月十八日	19	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056702	二零零七年五月十八日	20	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056703	二零零七年五月十八日	21	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056704	二零零七年五月十八日	22	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056705	二零零七年五月十八日	23	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056706	二零零七年五月十八日	24	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056687	二零零七年五月十八日	25	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056688	二零零七年五月十八日	26	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056689	二零零七年五月十八日	27	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056690	二零零七年五月十八日	28	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056691	二零零七年五月十八日	29	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056692	二零零七年五月十八日	30	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056693	二零零七年五月十八日	31	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056694	二零零七年五月十八日	32	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056695	二零零七年五月十八日	33	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056696	二零零七年五月十八日	34	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056676	二零零七年五月十八日	35	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056678	二零零七年五月十八日	36	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056679	二零零七年五月十八日	37	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056680	二零零七年五月十八日	38	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056681	二零零七年五月十八日	39	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056682	二零零七年五月十八日	40	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056683	二零零七年五月十八日	41	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056684	二零零七年五月十八日	42	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056685	二零零七年五月十八日	43	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056686	二零零七年五月十八日	44	中國
佳兆業	深圳佳兆業地產	6056667	二零零七年五月十八日	45	中國
	深圳佳兆業地產	6056225	二零零七年五月十八日	1	中國



附錄七

法定及一般資料

商標	註冊持有人	申請編號	申請日期	類別 (附註)	申請地點
	深圳佳兆業地產	6056224	二零零七年五月十八日	2	中國
	深圳佳兆業地產	6056223	二零零七年五月十八日	3	中國
	深圳佳兆業地產	6056222	二零零七年五月十八日	4	中國
	深圳佳兆業地產	6056221	二零零七年五月十八日	5	中國
	深圳佳兆業地產	6056220	二零零七年五月十八日	6	中國
	深圳佳兆業地產	6056219	二零零七年五月十八日	7	中國
	深圳佳兆業地產	6056218	二零零七年五月十八日	8	中國
	深圳佳兆業地產	6056217	二零零七年五月十八日	9	中國
	深圳佳兆業地產	6056216	二零零七年五月十八日	10	中國
	深圳佳兆業地產	6056215	二零零七年五月十八日	11	中國
	深圳佳兆業地產	6056214	二零零七年五月十八日	12	中國
	深圳佳兆業地產	6056213	二零零七年五月十八日	13	中國
	深圳佳兆業地產	6056212	二零零七年五月十八日	14	中國
	深圳佳兆業地產	6056211	二零零七年五月十八日	15	中國
	深圳佳兆業地產	6056210	二零零七年五月十八日	16	中國
	深圳佳兆業地產	6056209	二零零七年五月十八日	17	中國
	深圳佳兆業地產	6056208	二零零七年五月十八日	18	中國
	深圳佳兆業地產	6056207	二零零七年五月十八日	19	中國
	深圳佳兆業地產	6056206	二零零七年五月十八日	20	中國
	深圳佳兆業地產	6056205	二零零七年五月十八日	21	中國
	深圳佳兆業地產	6056204	二零零七年五月十八日	22	中國
	深圳佳兆業地產	6056203	二零零七年五月十八日	23	中國
	深圳佳兆業地產	6056202	二零零七年五月十八日	24	中國
	深圳佳兆業地產	6056201	二零零七年五月十八日	25	中國
	深圳佳兆業地產	6056200	二零零七年五月十八日	26	中國
	深圳佳兆業地產	6056199	二零零七年五月十八日	27	中國
	深圳佳兆業地產	6056198	二零零七年五月十八日	28	中國
	深圳佳兆業地產	6056197	二零零七年五月十八日	29	中國
	深圳佳兆業地產	6056186	二零零七年五月十八日	30	中國
	深圳佳兆業地產	6056185	二零零七年五月十八日	31	中國

商標	註冊持有人	申請編號	申請日期	類別 (附註)	申請地點
	深圳佳兆業地產	6056184	二零零七年五月十八日	32	中國
	深圳佳兆業地產	6056183	二零零七年五月十八日	33	中國
	深圳佳兆業地產	6056182	二零零七年五月十八日	34	中國
	深圳佳兆業地產	6056181	二零零七年五月十八日	35	中國
	深圳佳兆業地產	6056180	二零零七年五月十八日	36	中國
	深圳佳兆業地產	6056179	二零零七年五月十八日	37	中國
	深圳佳兆業地產	6056178	二零零七年五月十八日	38	中國
	深圳佳兆業地產	6056177	二零零七年五月十八日	39	中國
	深圳佳兆業地產	6056196	二零零七年五月十八日	40	中國
	深圳佳兆業地產	6056195	二零零七年五月十八日	41	中國
	深圳佳兆業地產	6056194	二零零七年五月十八日	42	中國
	深圳佳兆業地產	6056193	二零零七年五月十八日	43	中國
	深圳佳兆業地產	6056192	二零零七年五月十八日	44	中國
	深圳佳兆業地產	6056191	二零零七年五月十八日	45	中國

(ii) 於最後實際可行日期，本集團已註冊下列商標：

商標	註冊持有人	註冊編號	類別 (附註)	有效期	申請地點
	佳兆業集團	300302417	37	二零零五年二月二十七日至 二零一五年二月二十六日	香港
	佳兆業集團	300302417	37	二零零五年二月二十七日至 二零一五年二月二十六日	香港

附註：

類別 1：用於工業、科學、攝影、農業、園藝、森林的化學品，未加工人造合成樹脂，未加工塑料物質，肥料，滅火用合成物，淬火和金屬焊接用製劑，保存食品用化學品，鞣料，工業用黏合劑。

類別 2：顏料、清漆、漆；防銹劑和木材防腐劑；著色劑；媒染劑；未加工的天然樹脂；畫家、裝飾家、印刷商和藝術家用金屬箔及金屬粉。

類別 3：洗衣用漂白劑及其他物料；清潔、擦亮、去漬及研磨用製劑；肥皂；香料、香精油、化妝品、髮水；牙膏。

類別 4：工業用油及油脂，潤滑劑，吸收、噴灑和黏結灰塵用品，燃料（包括馬達用的汽油）和照明材料，照明用蠟燭和燈芯。

- 類別 5： 醫用和獸醫用製劑，醫用衛生製劑，醫用營養品，嬰兒食品，膏藥，繃敷材料，堵塞牙孔和牙模用料，消毒劑，消滅有害動物製劑，殺真菌劑，除莠劑。
- 類別 6： 普通金屬及其合金，金屬建築材料，可移動金屬建築物，鐵軌用金屬材料，非電氣用纜索和金屬線，小五金具，金屬管，保險箱，不屬別類的普通金屬製品，礦砂。
- 類別 7： 機器和機床，馬達和發動機(陸地車輛用的除外)，機器傳動用聯軸節和傳動機件(陸地車輛用的除外)，非手動農業工具，孵化器。
- 類別 8： 手工用具和器械(手工操作的)，刀、叉和勺餐具，佩刀，剃刀。
- 類別 9： 科學、航海、測地、攝影、電影、光學、衡具、量具、信號、檢驗(監督)、救護(營救)和教學用具及儀器，處理、開關、傳送、積累、調節或控制電的儀器和器具，錄製、通訊、重放聲音和形象的器具，磁性數據載體，錄音盤，自動售貨器和投幣啟動裝置和投幣啟動裝置的機械結構，現金收入記錄機，計算機和數據處理裝置，滅火器械。
- 類別 10： 外科、醫療、牙科和獸醫用儀器及器械、假肢、假眼和假牙，矯形用品，縫合用材料。
- 類別 11： 照明、加溫、蒸汽、烹調、冷藏、乾燥、通風、供水以及衛生設備裝置。
- 類別 12： 車輛，陸、空、海用運載器。
- 類別 13： 火器，軍火及子彈，爆炸物，焰火。
- 類別 14： 貴重金屬及其合金以及不屬別類的貴重金屬製品或鍍有貴重金屬的物品，珠寶，寶石，首飾，鐘錶和計時儀器。
- 類別 15： 樂器。
- 類別 16： 不屬別類的紙、紙板及其製品，印刷品，裝訂用品，照片，文具用品，文具或家庭用黏劑，美術用品，畫筆，打字機和辦公用品(傢具除外)，教育或教學用品(儀器除外)，包裝用塑料物品(不屬別類的)，印刷鉛字，印版。
- 類別 17： 不屬別類的橡膠、古塔膠、樹膠、石棉、雲母以及這些原材料的製品，生產用半成品塑料製品，包裝、填充和絕緣用材料，非金屬軟管。
- 類別 18： 皮革及人造皮革，不屬別類的皮革及人造皮革製品，毛皮，箱子及旅行袋，雨傘、陽傘及手杖，鞭和馬具。

附錄七

法定及一般資料

- 類別 19：非金屬的建築材料，建築用非金屬剛性管，瀝青，柏油，可移動非金屬建築物；非金屬碑。
- 類別 20：傢具，玻璃鏡子，鏡框，不屬別類的木、軟木、葦、藤、柳條、角、骨、象牙、鯨骨、貝殼、琥珀、珍珠母、海泡石製品，這些材料的代用品或塑料製品。
- 類別 21：家庭或廚房用具及容器；梳子及海棉，刷子（畫筆除外），製刷材料，清掃用具，鋼絲絨，未加工或半加工玻璃（建築用玻璃除外）；不屬別類的玻璃器皿、瓷器及陶器。
- 類別 22：纜、繩、網、遮篷、帳篷、防水遮布，帆，袋（不屬別類的），襯墊及填充料（橡膠或塑料除外），紡織用纖維原料。
- 類別 23：紡織用紗、線。
- 類別 24：不屬別類的布料及紡織品，床單和桌布。
- 類別 25：服裝，鞋，帽。
- 類別 26：花邊及刺繡，飾帶及編帶，鈕扣，領鈎扣，飾針及縫針，假花。
- 類別 27：地毯，地蓆，蓆類，油毡及其他鋪地板用品，非紡織品牆帷。
- 類別 28：娛樂品，玩具，不屬別類的體育及運動用品，聖誕樹用裝飾品。
- 類別 29：肉，魚，家禽及野味，肉汁，醃漬、冷凍、乾製及煮熟的水果和蔬果，果凍，果醬，蜜餞，蛋，奶及乳製品，食用油和油脂。
- 類別 30：咖啡，茶，可可，糖，米，食用澱粉，西米，咖啡代用品，麵粉及穀類製品，麵包，糕點及糖果，冰製食品，蜂蜜，糖漿，鮮酵母，發酵粉，食鹽，芥末，醋，沙司（調味品），調味用香料，飲用冰。
- 類別 31：農業、園藝、林業產品及不屬別類的穀物，牲畜，新鮮水果和蔬菜，種籽，草木及花卉，動物飼料、麥芽。
- 類別 32：啤酒，礦泉水和汽水以及其他不含酒精的飲料，水果飲料及果汁；糖漿及其他供飲料用的製劑。
- 類別 33：含酒精的飲料（啤酒除外）。
- 類別 34：煙草，煙具，火柴。
- 類別 35：廣告；實業經營；實業管理；辦公事務。
- 類別 36：保險；金融；貨幣事務；不動產事務。
- 類別 37：房屋建築；修理；安裝服務。
- 類別 38：電信。

類別 39：運輸；商品包裝和貯藏；旅行安排。

類別 40：材料處理。

類別 41：教育；提供訓練；娛樂；文體活動。

類別 42：科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究；計算機硬件與軟件的設計與開發。

類別 43：提供食物和飲料服務；臨時住宿。

類別 44：醫療服務；獸醫服務；人或動物的衛生和美容服務；農業、園藝或林業服務。

類別 45：法律服務；為保護財產和人身安全的服務；由他人提供的為滿足個人需要的私人 and 社會服務。

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團在香港及中國為下列域名的註冊擁有人：

域名	擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
佳兆业集团.hk	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
佳兆业集团.net	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
佳兆业集团.com	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
佳兆业集团.公司	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十四日	二零一三年一月十四日
佳兆业集团.中国	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十四日	二零一三年一月十四日
Kaisagroup.cn	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.com.cn	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.net	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.com	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日
Kaisagroup.hk	中國萬網 (www.net.cn)	二零零八年一月十一日	二零一三年一月十一日

C. 有關董事的其他資料

●

(b) 服務合約的詳情

每名執行董事均將經與本公司訂立一份服務合約，自●起為期三年，合約可由其中一方方向另一方發出不少於三個月書面通知而予以終止。

(c) 董事酬金

每名執行董事均可獲發董事袍金。每名執行董事以每年十二個月為基準獲發放酬金。此外，每名執行董事亦可獲發酌情花紅。執行董事不得就我們的董事就應付其本身的花紅金額所進行的任何決議案投票表決。截至二零零九年十二月三十一日止年度執行董事的現時年度董事袍金及酬金如下：

姓名	年度董事袍金 (港元)
郭英成	●
郭英智	●
孫越南	●
葉劍生	●
陳耿賢	●
金潔	●

獨立非執行董事獲委任為期一年。本公司擬每年向各獨立非執行執事支付董事袍金300,000港元。

根據現行安排，本集團就截至二零零九年十二月三十一日止年度向我們的董事支付的薪酬總額將約為●港元。

以上服務合約的條款的進一步詳情載列本附錄「董事」分節內「服務合約的詳情」一段。

3. 已收取的代理費用或佣金

除本文件所披露者外，緊接本文件日期前兩年內概無就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文所披露者外：

(a) ●；

- (b) 概無我們的董事或本附錄「專家同意書」所指的專家於本公司創辦時，或於緊接本文件日期前兩年內向本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產或建議本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無我們的董事於任何本文件日期當日持續生效且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無我們的董事與本集團任何成員公司訂有任何現存或建議服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）；
- (e) 本附錄「專家同意書」一段所指的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法執行）；及
- (f) 就我們的董事迄今所知悉，概無我們的董事、彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）或於本公司已發行股本中擁有5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

2. 購股權計劃

下文為我們的股東於二零零九年●以書面決議案通過有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章籌備的股份獎勵計劃，設立以確認及表揚合資格參與人士（定義見下文(b)段）曾經或將會對本集團作出的貢獻。購股權計劃將給予合資格參與人士一個機會於本公司擁有個人權益，務求達致下列目標：

- (i) 鼓勵合資格參與人士為本集團利益提高彼等的表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻對本集團的長遠發展屬於或將為有利的合資格參與人士或以其他方式與彼保持一直以來的業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情向下列人士提呈授出購股權，以按下文(e)段所載的行使價認購新股份，新股份數目由董事會釐定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授予的代價。凡提呈授予購股權以認購股份，均可接納低於獲提呈股份數目，惟接納●。倘授出購股權的要約於任何指定接納日期前尚未獲接納，則其將被視作遭不可撤回地拒絕接納。

(c) 最高股份數目

就根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出購股權所涉及股份的最高數目合共不得超過已發行股份總數的10%，就此而言不包括已根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款而失效的購股權可予發行的股份。待本公司刊發一份通函及我們的股東於股東大會作出批准及／或不時按上市規則所指定的有關其他規定後，董事會可：

- (i) 隨時將此上限更新至我們的股東於股東大會上作出批准當日的已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別指定的合資格參與人士授予超出10%上限的購股權。本公司向我們的股東刊發的該份通函須包括可能獲授該等購股權的特定合資格參與人士的簡介、將予授出購股權的數目及條款、向該等特定合資格參與人士授出購股權的目的（並附以解釋購股權如何達致該等目的）、上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料以及第17.02(4)條所規定的免責聲明。

儘管上文所述以及須符合下文(q)段，因行使購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的所有已授出但尚未行使購股權而可能發行的股份數目上限於任何時間均不得超過當時已發行股份的30%。倘將導致超出30%上限，則概不得根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權。倘本公司的資本架構根據下文(q)段而不論以綜合、資本化發行、供

股、拆細或削減本公司股本的形式作出任何變動，則有關可能授出購股權涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問證明為恰當、公平和合理的方式予以調整，惟概不得超出本段所指的上限。

(d) 授予任何個別人士的購股權數目上限

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予每名合資格參與人士的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而發行及可能發行的股份總數於任何直至授出日期止十二個月期間內乃不得超過於授出日期已發行股份的1%。凡超出此1%上限而作出的進一步購股權授予均須符合下列各項：

- (i) 本公司刊發通函，其中包括合資格參與人士的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條所規定的資料以及第17.02(4)條所規定的免責聲明；及
- (ii) 我們的股東於股東大會上作出的批准及／或上市規則不時對有關合資格參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）就放棄投票的其他特定規定。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）必須於我們的股東批准前釐定，就計算股份的認購價而言，董事會就建議授出購股權予該合資格參與人士舉行董事會議之日將被視作授出日期。董事會須向該合資格參與人士發出一份建議要約文件，其形式乃由董事會不時釐定。

(e) 股價

受下文(q)段所述而作出的任何調整所限，就根據購股權計劃所授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價由董事會全權酌情釐定，惟有關價格不得低於下列最高者：

- (i) ● ；
- (ii) ● ；及
- (iii) 股份的面值。

(f) 向關連人士授予購股權

凡向本公司的董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）授予購股權均須獲獨立非執行董事（而倘董事會向本公司任何獨立非執行董事要約授予購股權，則就批准有關授予而言，該獨立非執行董事的票數不予

計算)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)授出購股權，且將導致截至有關授出日期為止十二個月期間(包括該授出日期)，已授出及將予授出予該人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行授後的已發行及將予發行股份數目：



本公司將根據上段刊發予股東的通函須包括下列資料：

- (i) 將授予每名經挑選合資格參與人士的購股權數目及條款(包括行使價)等詳情必須於股東大會前釐定，就計算該等購股權的行使價而言，建議作出有關進一步授予的董事會會議日期將被視作授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)向獨立股東發出有關投票表決的推薦建議；
- (iii) 根據上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 根據上市規則第2.17條規定的資料。
- (g) 授予購股權的時間限制

當發生股價敏感事件後或股價敏感事項仍有待決定時，概不得授出購股權，直至有關股價敏感資料根據上市規則的規定予以公布後為止。特別是，於緊接下列事件(以最早發生者為準)前一個月：

- (i) 於批准本公司的年度、半年、季度或其他中期業績(不論是否遵照上市規則的規定)的董事會會議日期(即首次根據上市規則須知會聯交所該日期)；

- (ii) 本公司刊發(i)根據上市規則的任何年度或半年期間的業績公佈；及(ii)本公司選擇公佈(不論是否遵照上市規則的規定)的任何季度或任何其他中期業績公佈的最後限期，直至實際刊發該等年度、半年、季度或其他中期(視情況而定)業績公佈的日期，概不得授出購股權，而倘向本公司董事授出購股權；
 - (iii) 則於緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短期間)由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內；及
 - (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績公佈日期前30日期間或(如屬較短期間)由有關季度或半年期間結算日起至業績公佈日期止期間內，不得授出購股權。
- (h) 權利屬於承授人個人所有

購股權僅屬承授人個人所有，可全部或部分予以行使或視作行使(視乎情況而定)。承授人不得以任何方式出售、轉讓、質押、抵押、設置產權負擔或新增任何以購股權為主體或與其相關的任何第三方權益(合法或實益)而或試圖如此行事。

(i) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可於購股權被視作授出及獲接納之日後直至該日起計十年屆滿止期間內任何時間按購股權計劃的條款行使。購股權可予行使的該期間乃由董事會全權酌情決定，惟購股權於其授出後超過十年即概不得行使。購股權計劃獲通過之日後十年概不得授出購股權。除非被本公司於股東大會上或由董事會提早終止，否則購股權計劃自其採納之日起計有效十年。

(j) 表現目標

承授人於購股權計劃所授出的任何購股權可予行使前，或須達致董事會可能授予時指定的表現目標。

(k) 離職或離世時的權利

倘購股權的承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，而：

- (i) 原因為下文(l)段所指的死亡或終止僱用以外的原因，則承授人可自有關終止起計一個月期間內行使終止當日可行使的購股權(僅限於尚未行使者)；或
- (ii) 原因為死亡，則遺產代理人可自有關終止(有關日子為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日(不論是否以薪金代替通知期))起計十二個月內行使購股權，否則購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘由於嚴重失職而致使購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，或就有關本集團的僱員（則由董事會釐定）而言，因任何其他原因足以按普通法或根據任何適用法例或根據與本集團訂立的承授人服務合約終止僱用，或因其觸犯任何涉及其正直或誠信的刑事罪行，則其購股權將告失效，且不得於其僱用終止之日後予以行使。

(m) 收購時的權利

倘全體股東（或收購方及／或收購方所控制的任何人士及／或與收購方行動一致的人士（定義見收購守則）以外的全體股東）獲作出全面收購建議，而有關收購建議於相關購股權的購股權期間內成為或宣布為無條件，則購股權的承授人將可於收購建議成為或宣布為無條件之日起計十四天內的任何時間全面行使購股權（僅限於尚未行使者）。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其成員發出通告以召開股東大會以省覽及或酌情批准決議案將本公司自願清盤，則本公司須立即就此向所有承授人發出通知，其後，每名承授人（或其法定遺產代理人）可於上文所指本公司進行的建議股東大會舉行前不少於兩個營業日前以書面形式向本公司作出通知（連同作出有關通知內所述涉及股份的總認購價的匯款）行使其所有或任何購股權（僅限於尚未行使者），本公司將儘快且於任何情況下不遲於緊接建議股東大會日期的前一個營業日，向承授人配發有關入賬列作繳足的股份。

(o) 本公司與其股東或債權人之間達成和解安排時的權利

倘本公司及其股東或債權人建議達成和解或安排，以根據本公司註冊成立的司法權區法律達致重組本公司的計劃或其與任何其他公司進行的合併，則本公司須於其向股東或債權人發出會議通告以召開考慮有關計劃或安排的通告的同日向所有購股權承授人發出通知，而承授人則可以書面形式向本公司發出通知（連同發出有關通知內所述涉及股份的總認購價的匯款）（有關通知須由本公司於建議會議進行前不少於兩個營業日前收妥），全面行使或行使購股權至通知內所指定的程度，本公司將儘快且於任何情況下不遲於緊接建議會議進行日期前一個營業日配發及發行因行使該等購股權後須發行的有關數目的股份予承授人，股份將入賬列作繳足，並以承授人為登記持有人。

自有關會議進行之日起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將立即停止。有關和解或安排生效之後，所有購股權（僅限於尚未行使者）將告失效及終止。倘基於任何原因致該等和解或安排不再有效及被終止或失效，則承授人行使彼等各自購股權的權利將自有關終止起全面恢復，惟僅限於尚未行使者及可予行使者。

(p) 股份的地位

行使購股權後將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成登記為持有人為止。在上文所規限下，因行使購股權而配發及發行的股份將於投票、股息、轉讓及其他（包括該等於清盤時產生的）附帶權利各方面與其他於行使日期已發行繳足股份具備同地位。

(q) 股本變動的影響

倘本公司的資本架構出現任何變動，同時有任何購股權可能成為或仍然為可予行使，則不論資本變動方式為資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司的股本（或任何其他方式進行），任何尚未行使購股權所涉及的股份數目或面值及／或各尚未行使購股權的每股認購價均須作出相應變動（如有），本公司的核數師或獨立財務顧問須根據上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日發出的補充指引及聯交所不時發出的上市規則任何日後指引及詮釋以書面形式向董事會證明該等變動就彼等的意見而言屬公平合理。

任何該等變動將按承授人根據其持有的購股權可認購的本公司已發行股本的比例與於該等變動前者相同，且因全面行使任何購股權而應付的認購價總額將盡可能維持與該等事件發生前相同（且於任何情況下不得較高）之基準而作出。該等變動概不會於致使股份按低於其面值發行的情況下作出。於一項交易中發行證券作為代價乃不被視作需要任何該等變動的情況。

(r) 購股權期限屆滿

購股權將於下列最早發生者自動失效且不可行使（僅限於尚未行使者）：

- (i) 董事會可能釐定購股權的屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期間屆滿；
- (iii) (o)段所述本公司有關計劃安排生效之日；
- (iv) 受(n)段所限，本公司開始清盤之日；

(v) 因承授人辭任本公司或其任何附屬公司之職務或其因一項或多項嚴重不當行為或因其誠信或忠誠問題，或因本集團的僱員（由董事會釐定）而被控任何刑事罪名致使其僱用或合約被終止，或任何其他原因足以按普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團的服務合約而終止其僱用令該承授人不再為合資格參與人士之日。董事會就決定一名承授人的僱用是否因本段所指明的一項或以上的理由已終止或仍未終止而通過決議案為最終且具決定性的；或

(vi) 承授人違反上文(h)段後，董事會須於任何時間行使本公司權利以註銷購股權或購股權根據下文(t)段註銷之日。

(s) 購股權計劃的變動

董事會可以決議案在任何方面對購股權計劃作出變動，惟不包括：

(i) 有關上市規則第17.03條所載事項，對承授人或合資格參與人士（視乎情況而定）有利的任何變動；及

(ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大變動或已授出購股權的條款的任何變動。

倘要作出以上兩項變動，必須先獲股東於股東大會上批准。惟倘建議的變動將對變動之日前任何已授出或同意授出的購股權造成不利影響，則有關變動須按購股權計劃的條款進一步獲承授人的批准方可作實。經修訂的購股權計劃條款仍須符合上市規則第17章，董事會對購股權計劃條款作出任何變動的授權必須獲股東於股東大會上批准。

(t) 註銷購股權

受上文(h)段所限，凡註銷已授出但尚未行使的購股權，必須獲有關購股權的承授人書面批准方可作實。

(u) 終止購股權計劃

本公司可於股東大會上以決議案形式或董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下，概不會進一步提呈購股權，惟購股權計劃的條文將仍然生效，以致使必須令之前所授出的任何購股權可有效行使或根據購股權計劃的條文所規定行事。於有關終止前授出但於終止時尚未行使的購股權根據購股權計劃將仍然有效，並可予以行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃須由董事會管理，其乃就有關購股權計劃所引起所有事項或其詮釋或效力(本文件另有界定者除外)作出決定，且為最終及對各方具有約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列各項達成後方可作實：

(i) ●

(ii) ●

(iii) 我們的股東於二零零九年●舉行的股東大會上批准購股權計劃的規則；及

(iv) ●。

(x) 年報及中期報告的披露

本公司將根據不時生效的●於其年報及中期報告內披露購股權計劃的詳情，包括於該等年度／中期報告所述財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃現況

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

●

3. 稅項彌償

郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生已與本公司訂立一項以本公司(為其本身及作為其目前各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本附錄「重大合約概要」分節(n)段所述的合約)，以就(其中包括)因於生效日期或之前轉讓任何物業(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條(經收入(取消遺產稅)條例修訂))予本集團任何成員公司所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而引致本公司或本集團任何成員公司應繳的稅項以及面臨的任何申索，以及本集團任何成員公司可能應付的任何香港遺產稅作出共同及個別的彌償。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，[除本文件所披露者外]，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就我們的董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

5. ●

●

6. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為[20,000]港元，由本公司支付。

7. ●

●

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

銷售、購買及轉讓本公司於香港股東名冊分冊所登記的股份均須繳付香港印花稅，現時各買方及賣方須予繳付的費用為所售出或轉讓股份代價或公平值（倘較高）的0.1%。在香港買賣股份所產生或衍生的溢利亦須繳納香港利得稅。2005年收入（取消遺產稅）條例已於二零零六年二月十一日在香港生效。就二零零六年二月十一日或之後離世的股份持有人毋須繳納香港遺產稅，且不需要就授予承辦取得遺產稅結清證明書。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份無須繳付開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

計劃持有股份的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附有的任何權利有任何稅務問題，務請諮詢彼等的專業顧問。請注意，本公司、我們的董事或參與●的其他各方概不會就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附有的任何權利而產生的任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件將使一切相關人士須遵守公司條例第44A及44B條的所有適用規定（罰則除外）。

11. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無涉及購股權或有條件或無條件同意涉及購股權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無支付或應付任何佣金以認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份；
- (b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發起人、管理層或遞延股份或任何債券；
- (c) 我們的董事確認，自二零零九年六月三十日（即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來，本集團的財政或經營狀況或前景並無重大逆轉；
- (d) 本集團業務於本文件日期前十二個月概無任何中斷以致使對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (e) 本公司的一份股東名冊分冊由香港中央證券登記有限公司存放於香港。除非我們的董事另行同意，否則所有股份所有權的轉讓及其他文件必須送呈本公司於香港的股份登記處登記，且不得送呈開曼群島。本公司已作出所有必要安排以致使股份可納入●；
- (f) 本集團現概無公司於任何證券交易所上市或於任何交易系統內買賣；及
- (g) 我們的董事獲悉，根據公司法，本公司使用中文名稱與公司法並無抵觸。