

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與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份內容而產生或因倚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



CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

警告

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

本網上預覽資料集為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出重大修訂。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向中駿置業控股有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問及包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發布資訊，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) 在香港交易及結算所有限公司網站登載本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問及包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在本公司的正式招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集為草擬本，本公司可能不時更改、更新或修訂且該等更改、更新及／或修訂可能屬重大，但本公司及其聯屬人士、顧問、保薦人或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不屬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，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在於邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問、保薦人或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本公司或其任何聯屬人士、顧問、保薦人或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (i) 本公司及其任何聯屬人士、顧問、保薦人及包銷團成員各自明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (j) 本公司並無亦不會將本網上預覽資料集所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州證券法登記；及
- (k) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集或其內所載資訊並不屬於美國提呈出售購買任何證券的要約或構成其部分。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)登記，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法豁免根據證券法註冊的情況下在美國發售或出售。並不自在美國境內提呈發售證券。

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。

直至本公司的招股章程於香港公司註冊處註冊為止，將不會在香港向公眾進行任何發售或要約。倘若於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀約，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；文件的副本將於發售期內向公眾派發。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

目 錄

本網上預覽資料集載有下列有關本公司的資料：

- 目錄
- 概要
- 釋義
- 前瞻性陳述
- 風險因素
- 董事及參與各方
- 公司資料
- 行業概覽
- 歷史、重組及集團架構
- 業務
- 與本公司控股股東的關係及關連交易
- 董事、高級管理層及僱員
- 股本
- 財務資料
- 未來計劃
- 附錄一A — 會計師報告
- 附錄一B — 海西集團的會計師報告
- 附錄二 — 特意留空
- 附錄三 — 溢利估計
- 附錄四 — 物業估值
- 附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄六 — 關於房地產行業的中國法律概要
- 附錄七 — 法定及一般資料

閣下應閱讀本網上預覽資料集封面「警告」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

概覽

我們專注於高端住宅物業開發，且根據中國房地產TOP 10研究組（一個於二零零三年成立的獨立研究組，由27名核心成員組成，包括國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院及中國房地產業協會）的資料，我們是福建省領先的房地產開發商之一。我們的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區（包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州）發展高端住宅物業發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值約69.8%。此外，我們亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區，而我們相信這些地區的發展與廈門、泉州、福州及漳州比較實不相伯仲。

根據中國房地產TOP 10研究組編製的研究報告，依據多項因素（包括規模、盈利能力及增長速度），我們於二零零八年及二零零九年為中國房地產百強企業。有關報告亦根據多項因素（包括我們的企業文化、發展策略及高水平專業精神），推選我們為二零零八年及二零零九年中國地產百強之星。

截至二零零九年十一月三十日，我們擁有總建築面積及規劃建築面積合共為6,876,063平方米（包括我們應佔的約4,826,943平方米建築面積及規劃建築面積（按我們在相關地塊的實際權益計算））的土地儲備，包括(i)總建築面積約220,298平方米的持作出售或投資已落成項目、規劃總建築面積約1,248,419平方米的發展中項目及規劃總建築面積約3,749,920平方米的持作未來發展項目，而有關項目已全部取得相關的土地使用權證書，(ii)規劃總建築面積約209,543平方米的項目，而我們已就有關項目訂立土地使用權出讓合同或已成功投得土地但尚未取得土地使用權證，及(iii)規劃總建築面積約1,447,883平方米的項目，而我們已與當地政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及／或訂立相關土地出讓合同。其中約5,786,154平方米（包括我們應佔的總建築面積及規劃建築面積約4,120,661平方米，按我們在相關地塊的實際權益計算（約佔我們總建築面積及規劃建築面積及我們應佔的總建築面積及規劃建築面積分別約84.1%及85.4%））的建築面積及規劃建築面積位於福建省廈門、泉州、漳州大都市區及福州，而我們餘下的土地儲備則位於環渤海經濟圈的北京市及山西省及珠江三角洲經濟區的廣東省。我們相信，我們的現有土地儲備足以滿足我們約三至五年的發展及建設需求。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

福建省與台灣隔海相望，臨近珠江三角洲及長江三角洲經濟區。福建省位於東南地區的中心，我們認為其是海峽西岸經濟區的重要組成部分。根據國務院於二零零九年五月六日頒佈的《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》，海峽西岸經濟區是中國未來發展的重點地區之一。我們相信該省將繼續取得強勁經濟增長並在國內生產總值增長方面鞏固其作為中國較發達省份的地位。我們認為，福建省的房地產市場將受益於全省的整體經濟增長。此外，福建省估計是超過1,000萬海外華人的原居地，我們相信隨著彼等於該省投資其他業務，彼等將促進福建省國內生產總值的進一步增長，亦將成為潛在物業買家。我們相信，我們處於可利用任何增加的物業需求的有利地位，尤其是在廈門、泉州、漳州大都市區及福州。

我們相信我們的物業發展項目一般位於為福建省主要城市、北京、山西省臨汾及廣東省深圳的黃金地段。我們相信，我們的其中一個優勢是能以較低成本收購位於具長期增值潛力地點的土地，透過優質設計及建築將其打造成高端物業發展項目並將該等物業售予我們的目標客戶。我們的目標客戶主要是擁有較高可支配收入且希望以合理成本享受高水平生活的人士。我們經考慮多項因素(包括周轉率及現金流量)後，亦會考慮投資於若干低至中等成本的物業。

我們的競爭優勢

我們相信，我們有以下競爭優勢：

- 福建省的領先物業開發商，並在中國其他地區亦錄得驕人的往績記錄
- 專業、一絲不苟及全面的項目管理制度，以及致力達致高質量標準及遵守嚴格財務紀律
- 在相對較早階段獲得充足的位於具長期增值潛力地點的土地儲備，以支持我們的未來發展
- 品牌知名度高及產品以優質見稱，使我們能夠享有高水平的客戶忠誠度及定價優勢
- 資深的專業管理團隊以及優秀的員工

有關該等優勢的詳情，請參閱本文件「業務－我們的競爭優勢」一節。

概 要

我們的業務策略

我們的主要業務策略為：

- 選擇性擴充業務至中國其他發展地區，並進一步增強我們在福建省住宅物業發展市場的領先地位
- 繼續主要專注於住宅物業發展，同時實現最佳業務組合以拓展收入來源
- 透過多種渠道謹慎地不斷擴大土地儲備
- 進一步優化我們的資本及融資架構
- 進一步提升我們的品牌知名度並使我們從競爭對手中脫穎而出

有關該等策略的詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一節。

風險因素

我們的經營業務涉及若干風險。該等風險可分類為(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國物業行業有關的風險；及(iii)與在中國經營業務有關的風險。有關風險因素的詳細討論載於本文件「風險因素」一節。以下為風險因素一覽：

與我們業務有關的風險

- 我們的業務倚重中國(尤其是福建省)房地產市場的表現
- 全球金融市場自二零零八年初以來嚴重惡化並大幅波動，已對全球經濟造成負面影響，因此亦可能對我們的業務、流動資金、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響
- 我們未必可取得我們現時擁有多項權益的若干幅土地的土地使用權證
- 我們的盈利能力可能會因定期評估投資物業的公允值損益而大幅波動

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

- 我們物業的重估價值可能會與實際可變現價值不同，並可能會出現變動
- 我們的業務取決於我們能否為物業發展取得具長期升值潛力的合適地塊
- 我們的收益主要來自我們已竣工項目的銷售，因而我們的經營業績在各個期間或會有重大變化
- 我們未必能夠為我們的物業發展取得足夠資金
- 我們的業務或會因日後利率上升而受到不利影響
- 我們未必能按時完成甚至可能無法完成發展項目
- 我們可能無法成功擴展至我們過往未曾經營業務的地區
- 我們的業務策略、擴展至新業務分部的計劃及新產品未必會成功
- 我們於往績記錄期錄得流動負債淨額，且我們的集資能力可能因我們的流動負債淨額狀況而受到不利影響
- 我們的現金資源有限，須依賴日後經營所得現金流量及獲取額外融資以支持我們的擴充及物業發展
- 我們面對有關預售物業的合約性風險，包括物業發展未能完成或未能及時完成的風險
- 我們為預售客戶的按揭貸款提供擔保，直至相關物業所有權證交予按揭銀行，而且，倘若客戶於此期間拖欠按揭付款，則我們可能須對按揭銀行承擔責任，且監管有關該等按揭貸款擔保的法律及法規出現任何變動或會影響我們的銷售額
- 倘若我們無法維持資質證書，我們會有法律及業務風險
- 倘有關中駿集團大廈的土地使用權因土地用途不符而被撤銷，則我們的營運或會受到影響
- 相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準
- 我們的成功很大程度取決於我們挽留高級管理團隊及吸引額外管理層及其他合資格人員的能力

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

- 控股股東或對我們施加重大影響且其行動未必符合獨立股東的最大利益
- 我們依賴我們的商號及商標，倘我們的商號或商標被盜用或不當使用，則我們的聲譽及盈利能力可能嚴重受損
- 不遵守環境法律與法規的潛在責任可能會引起重大成本開支
- 我們可能遭受未投保風險產生的損失及索償
- 我們依賴獨立承建商完成項目可能導致龐大成本及延誤
- 與項目發展夥伴的爭議可能對我們的業務有不利影響
- 建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成重大不利影響
- 重置磋商可能增加發展項目的成本或導致完成有關項目的延誤
- 我們非常倚賴附屬公司及共同控制實體派付股息以提供資金
- 我們過去未曾派付任何股息，亦無法保證我們未來將會派付股息
- 天災、傳染病(包括近期的甲型／H1N1流感爆發)及其他災難可能影響我們的業務

與中國物業行業有關的風險

- 我們面對其他房地產開發商的激烈競爭
- 中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退
- 中國房地產及物業開發行業仍相對處於發展的初期階段且缺乏足夠基建支持
- 倘若我們無法遵守相關土地出讓合同的條款，中國政府可能要求收回我們的土地並向我們處以其他懲罰

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

與在中國經營業務有關的風險

- 我們將境外資金匯返中國須獲中國政府批准
- 中國經濟及政治環境及中國政府採取監管其經濟的政策之變動，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響
- 本公司的中國企業所得稅待遇並不明確
- 我們應付外國投資者的股息及銷售股份收益或須根據中國稅法繳納預扣稅
- 人民幣波動可能會對我們的經營及財務業績造成不利影響
- 我們受中國政府的貨幣兌換管制所影響
- 新勞動合同的執行及中國勞工成本潛在增加可能會對我們的業務及盈利能力造成不利影響
- 中國法律體系未及若干其他司法權區的法律體系成熟及包含固有不明朗因素，可限制我們及我們股東可享有的法律保障
- 對我們或居住在中國的董事或高級職員提出起訴或於中國對該等人士強制執行非中國法院作出的任何判決或會遇到困難

影響中國物業市場監管措施的最新發展

最近，中國政府已收緊開發商的土地出售法規。新規則包括向政府購買土地的最低首期付款規定。新規則由財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月十八日聯合頒佈，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。新規則亦規定相關土地出讓合同訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准收購任何新土地。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

此外，於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2009]157號)。根據該通知，由二零一零年一月一日起，將向由購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，而將予徵收的營業稅將按銷售所得款項的全數金額計算。就由購買日期起計五年後轉讓非普通住房或由購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人而言，將予徵收的營業稅將按銷售該項物業的收入與其購買價之間的差額計算。就由購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人而言，將豁免徵收營業稅。

過往綜合財務資料概要

下表載列於所示期間及日期我們的綜合財務報表的概要。此概要節錄自本文件附錄一A會計師報告所載我們的經審核綜合財務報表，應與其一併參閱。編製基準載於本文件附錄一A會計師報告第II節附註2.2。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
銷售成本	(261,244)	(242,727)	(203,335)	(202,459)	(284,642)
毛利	66,152	128,967	127,844	127,239	265,460
其他收入及收益	8,231	43,476	6,962	6,245	13,739
投資物業公允值變動	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836
銷售及營銷開支	(21,751)	(46,268)	(27,143)	(23,046)	(22,846)
行政開支	(23,801)	(57,650)	(64,883)	(51,189)	(53,891)
其他開支	(3)	(589)	(247)	(247)	—
財務費用	(240)	(1,376)	(3,324)	(2,397)	(2,368)
應佔下列各項溢利及虧損：					
共同控制實體	(1,416)	(3,261)	(4,697)	(5,808)	2,002
聯營公司	(112)	(888)	(4,413)	(2,996)	(3,317)
除稅前溢利	65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
稅項	(13,418)	(70,581)	(75,606)	(68,867)	(147,883)
年內／期內溢利	51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
其他全面收入／(虧損)：					
分佔共同控制實體					
其他全面收入	1,532	569	649	645	5
換算海外業務的匯兌差額	13,737	35,166	34,637	33,838	(6,975)
年內／期內其他					
全面收入／(虧損)	15,269	35,735	35,286	34,483	(6,970)
年內／期內					
全面收入總額	67,056	195,812	201,145	189,604	266,762
下列各項應佔溢利／(虧損)：					
本公司權益持有人	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994
少數股東權益	1,180	871	(2,599)	(1,809)	(3,262)
.....	51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
下列各項應佔					
全面收入／(虧損) 總額：					
本公司權益持有人	64,639	187,418	199,135	186,905	270,055
少數股東權益	2,417	8,394	2,010	2,699	(3,293)
.....	67,056	195,812	201,145	189,604	266,762

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日			截至
				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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
流動資產	1,302,625	1,535,203	2,680,853	4,241,949
非流動資產	725,452	2,640,352	2,685,915	4,344,085
總資產	<u>2,028,077</u>	<u>4,175,555</u>	<u>5,366,768</u>	<u>8,586,034</u>
負債及權益				
流動負債	1,389,418	3,083,834	4,359,644	4,923,069
非流動負債	565,070	715,613	433,197	1,439,587
總負債	<u>1,954,488</u>	<u>3,799,447</u>	<u>4,792,841</u>	<u>6,362,656</u>
總權益	<u>73,589</u>	<u>376,108</u>	<u>573,927</u>	<u>2,223,378</u>
總負債及權益	<u>2,028,077</u>	<u>4,175,555</u>	<u>5,366,768</u>	<u>8,586,034</u>

根據香港會計師公會頒佈有關投資物業的香港會計準則第40號，投資物業(包括在建投資物業)可按公允值或成本模式確認。我們選擇於每個報告日，按獨立物業估值師所釐定的公允值確認投資物業(包括在建投資物業)為非流動資產，因為我們認為根據現行市況對公允值進行定期調整可提供我們的投資物業的最新情況。

於往績記錄期及截至二零零九年九月三十日止九個月，由本集團於中國建成及持作投資的物業已由獨立物業估值師戴德梁行進行估值。就該等已竣工投資物業而言，戴德梁行採用收入法，該方法計及該物業預期來自現有租約或在現行市場可實現的租金收入(就租約可能的復歸收入作出適當撥備)，並將其按適用資本化比率資本化以釐定市場價值。戴德梁行已在適用時參考相關市場上的類似銷售交易。

戴德梁行對在建的投資物業進行估值，乃以各項物業均將按照本集團的最新發展計劃發展完成為前提。戴德梁行採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。該評估價值可能與實際的可變現價值(如有)有出入，並可予改變。該評估價值與實際的變現價值(如有)可能有別並可予改變。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

投資物業(包括在建投資物業)公允值變動產生的任何收益或虧損將於產生收益或虧損的年度在全面收益表中確認。該公允值的損益乃根據(i)於各報告日由獨立估值師釐定的公允值與(ii)於有關報告期本集團產生的總額外成本與先前報告日的公允值的總和之間的差額計算。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九月三十日止九個月，本集團於綜合全面收益表內分別錄得投資物業公允值向上調整約人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元、人民幣211,400,000元及人民幣222,800,000元(導致有關年度出現相關遞延稅項開支)，分別佔我們同期的除稅前溢利58.5%、72.9%、87.5%、78.7%及52.8%。往績記錄期內我們的投資物業的公允值波動主要是由於新增及完成新投資物業以及整體升值所致。

基於上文所述，公允值向上調整反映了(其中包括)我們的投資物業於各報告日的價值的未變現資本收益，以及有時因物業重新分類為投資物業而產生的未變現資本收益，此非我們的投資物業日常租金收入產生的溢利，在很大程度上須視乎當時物業市況而定，且並無為我們帶來現金流入以向股東分派股息，除非有關投資物業被出售且變現資本收益。重估調整金額已受到及可能繼續受到當時物業市況的重大影響，並隨市場波動可升可跌。因此，我們不能保證，我們的投資物業的公允值變動將為本公司溢利帶來與以往一致或任何百分比的貢獻，或任何該等溢利貢獻未來不會下降或反映虧損。特別是在中國的同類物業市場因整體經濟狀況或中國政府政策或其他原因衰退，我們的投資物業的公允值可能會下降。我們的投資物業公允值的任何下降，可對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於綜合全面收益表載列的財務費用，主要包括與發展中物業及收購土地有關的利息成本(扣除資本化利息)。並非所有與項目有關的利息成本均可資本化。因此，我們的財務費用可能視乎申報期間資本化的利息成本水平以及未償還本金額及利率的變動而於各個期間波動。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九月三十日止九個月，資本化的利息總額分別為人民幣24,300,000元、人民幣60,300,000元、人民幣81,300,000元及人民幣63,000,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

基準及假設

我們已根據截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計，編製我們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估計溢利。溢利估計已按在所有重大方面與本文件附錄一A會計師報告所概述我們通常採納的會計政策一致的基準呈列。在編製溢利估計時，我們曾作出下列主要假設：

- 中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 中國的政策、法律、法規或規則將不會出現對本集團業務或經營構成不利影響的變動；
- 中國政府規管我們物業的定價和銷售的政策不會出現重大變動；
- 中國的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大改變；
- 目前與本集團業務活動相關的市場通行的通脹率、利率或外幣兌換率並無出現重大變動；
- 本文件「風險因素」一節所載的任何風險因素對本集團經營和財務狀況將不會造成重大不利影響；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何不可抗力事件或不可預見的因素或任何不可預見的而超出董事控制範圍的原因而嚴重中斷，包括發生自然災害或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

除我們的獨立物業估值師用於估計投資物業的公允值而採納構成估值基準的假設外，對我們的投資物業進行估值時作出的其他假設包括假設(i)北京世界城投資物業的室內裝潢工程將按預計成本如期完成；(ii)中國及鄰近我們投資物業的城市及省份現行的當時金融、經濟及政治狀況及對我們投資物業所產生的租金收入屬重大的當時金融、經濟及政治狀況將維持不變；(iii)投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不變；(iv)提供樓宇設施、樓宇規格、暖氣／通風／空調及其他機械系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素將維持不變；及(v)租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續。

世界城項目概要

下表列示北京世界城項目的概要，其為本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的主要收益來源，預計佔本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度估計收益總額約96%。

截至二零零九年九月三十日				
已收銷售 所得款項 ⁽¹⁾	預售／銷售 建築面積 ⁽¹⁾	二零零八年 已售／預售 物業的每 平方米平均售價	二零零九年 首九個月已售／ 預售物業的 每平方米 平均售價	實際完成日期
(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣／平方米)	(人民幣／平方米)	
1,477.7	54,023	33,497	28,339	二零零八年十一月

附註：

- (1) 預計世界城預售建築面積的61%將根據有關物業銷售協議的交付時間表於二零一零年交付，並貢獻截至二零零九年九月三十日已收取銷售所得款項的62%，而有關銷售所得款項將於交付該等物業時方會確認為收益。

除世界城項目及交付世界城的物業及廈門•藍灣半島的若干停車位外，我們於二零零九年並未完成任何其他項目或交付任何其他物業予相關客戶。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

投資物業公允值的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利對投資物業所示重估水平的增加／減少(已扣除該等變動的遞延稅項影響)的敏感度：

重估投資物業的增值百分比

變動與我們估計的重估投資

物業重估增值百分比增減的比較.....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔估計							
綜合溢利的影響(人民幣百萬元)	(41.8)	(27.9)	(13.9)	—	13.9	27.9	41.8

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降5%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣378,900,000元／人民幣351,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低3.8%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降10%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣392,900,000元／人民幣337,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低7.6%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降15%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣406,800,000元／人民幣323,200,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低11.5%。

上述敏感度說明僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍，且務請注意(i)上述敏感度說明並非詳盡徹底，及(ii)溢利估計受日後及其他不明朗因素影響。儘管我們認為已為編製溢利估計而作出董事相信於二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允值的最佳估計，惟於有關期間的投資物業的公允值及／或投資物業的任何公允值變動或會與我們的估計大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利會受我們的投資物業公允值轉變引致損益影響，而我們的溢利估計所涉估計及假設亦可能有誤。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

概 要

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

	投資物業重估前 (扣除遞延稅項影響)	投資物業重估後 (扣除遞延稅項影響)
我們的權益持有人應佔估計		
綜合純利 (附註1)	不少於人民幣86,000,000元 (約98,000,000港元)	不少於人民幣365,000,000元 (約414,000,000港元)

附註：

(1) 編製上述溢利估計所依據的基準及假設載於本文件附錄三。

為取得額外資本向我們的物業發展業務提供資金，我們和控股股東與星美控股有限公司、冠鴻控股有限公司、領擇國際有限公司、啟裕國際投資有限公司、Prime Courage International Limited、金滙國際(集團)有限公司、標準基金投資有限公司、Park Commercial Holdings Limited、Infinite Ocean Holdings Limited、Times Land Limited及Bright Master Investments Limited(合稱「財務投資者」)於二零零九年八月二十一日訂立認購協議，據此財務投資者同意以775,383,360港元之總代價認購合共12,660股股份(相當於本公司緊隨認購事項完成後經擴大已發行股本的11.24%)。財務投資者認購於二零零九年八月二十八日完成。有關認購及各財務投資者詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－財務投資者作出的投資」一節。

概 要

股息及股息政策

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的末期股息，惟所宣派的股息不得多於董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可自我們已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

日後會否派付股息亦取決於可否獲得我們中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算的純利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)在多方面存有差異。中國法律亦規定外資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作派付現金股息。此外，倘附屬公司有負債或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制附屬公司向我們分派股息。

預期董事以港元按每股股份基準就股份宣派股息(如有)，且我們預期以港元派付有關股息。股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義。

「裕威」	指	裕威國際有限公司，一間於二零零七年八月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一零年一月六日有條件採納並經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理一般銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「CEIC」	指	環亞經濟數據有限公司，一間於一九九二年成立，以香港為基地，提供涵蓋宏觀經濟、工業及金融的時序數據的獨立數據庫賣家
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及作地區參考而言，除文義另有所指外，本文件對於「中國」的提述並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經綜合及修訂)
「本公司」或「我們」	指	中駿置業控股有限公司，一間於二零零七年十一月三十日根據開曼群島法例註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指黃先生及／或新昇
「中國政協」	指	中國人民政治協商會議
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，指該等附屬公司（猶如該等附屬公司期內為本公司附屬公司）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂）
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等並無關連的人士或公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「土地增值稅」	指	本文件附錄六所述《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》所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一零年一月十五日，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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「組織章程大綱」 或「大綱」	指	本公司現時採納的組織章程大綱
「佳星」	指	佳星控股有限公司，一間於二零零七年九月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名股東及由黃佳錫先生全資擁有
「財政部」	指	中國財政部
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「商務部」	指	中國商務部或其前身中國對外貿易經濟合作部
「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「黃先生」	指	黃朝陽，本公司主席兼最終控股股東
「國家發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「新昇」	指	新昇控股有限公司，本公司控股股東，一間於二零零七年十月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「不競爭契約」	指	黃先生與本公司就黃先生以本集團為受益人提出的若干不競爭承諾而於二零一零年一月六日訂立的不競爭契約
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「人大會議」	指	中國的立法機構，視乎文義而定，包括全國人大及所有地方人民代表大會(包括省級、市級及其他地區或地方的人民代表大會)
「中國公司法」	指	第十屆全國人大常務委員會於二零零五年十月二十七日修訂及採納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、補充或修改)
「中國政府」或「國家」	指	中國政府，視乎文義而定，包括所有政府分部(包括中央、省級、市級及其他地區或地方的政府機關)及其各自的部門
「重組」	指	本集團進行的重組安排，有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節
「晉貿」	指	晉貿控股有限公司，一間於二零零七年十月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名股東及由本公司創辦人之一兼董事會副主席陳元來先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「中駿北京駿華達」	指	北京駿華達房地產開發有限公司，一間於二零零七年一月二十六日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「中駿北京物業管理」	指	北京世邦泰和物業管理有限公司，一間於二零零九年六月十日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿世紀」	指	廈門中駿世紀房地產有限公司，一間於二零零九年九月一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿建築設計」	指	廈門潤地建築設計有限公司，一間於二零零五年十二月九日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿裝修」	指	廈門福斯達裝修工程有限公司，一間於二零零五年十二月九日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿財富中心」或 「海西投資」	指	福建省海峽西岸投資有限公司，一間於二零零五年八月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有58%權益的附屬公司，而其餘42%股權由各自為獨立第三方的丁世忠持有17%、福建好易居投資發展有限公司持有10%及菲莉集團(福建)有限公司持有15%
「中駿黃金海岸」	指	石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司，一間於一九九三年二月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有45%股權的聯營公司，而其餘55%股權由各自為獨立第三方的Capture Development Limited間接持有30%及萬佳發展有限公司間接持有25%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「中駿高爾夫球場」	指	泉州市晉江中遠發展有限公司，一間於一九九三年十一月二十五日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有約20.4085%股權的公司，而南益地產發展有限公司(其亦為我們於中駿湖景花園及中駿紫湖國際的投資業務夥伴)、中遠(香港)置業有限公司、星鋒投資有限公司及中國船東互保協會(各自均為獨立第三方)則直接或間接合共持有其餘79.5915%實際股權
「中駿湖景花園」	指	泉州寶興房地產開發有限公司，一間於二零零一年七月六日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有30%股權的聯營公司，而得福(中國)有限公司(一間由徐偉福及楊連嘉各佔一半權益的公司，兩人從而各佔南益地產發展有限公司的一半權益，南益地產發展有限公司亦為我們於中駿高爾夫球場及中駿紫湖國際的投資業務夥伴)則持有其餘70%股權
「中駿置業顧問」	指	廈門大友富置業顧問有限公司，一間於二零零九年七月十日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有20%股權的聯營公司，而其餘80%股權則由各自為獨立第三方的張永義持有50%及李世華持有30%
「中駿紫湖國際」	指	泉州遠航房地產開發有限公司，一間於二零零七年三月二十六日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有49%股權的共同控制實體，而南益地產發展有限公司(其亦為我們於中駿高爾夫球場及中駿湖景花園的投資業務夥伴)則持有其餘51%股權

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「中駿泉州物業管理」	指	泉州世邦物業管理有限公司，一間於二零零三年四月一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿泉州藍灣半島」	指	中駿(泉州)房地產開發有限公司，一間於二零零七年八月十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿天峰」	指	廈門中駿天峰房地產有限公司，一間於二零零九年十一月十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司，當中我們間接持有60%股權，而餘下40%股權由美運集團有限公司持有
「中駿藍灣香郡」	指	漳州龍文華港房地產開發有限公司，一間於二零零三年三月二十七日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有80%權益的附屬公司，而高龍山、陳友護、陳友發及楊金輝(各人均為獨立第三方)則分別於此公司持有5%、3.75%、3.75%及7.5%股權
「中駿藍灣翠嶺」	指	深圳泛亞房地產開發有限公司，一間於二零零六年六月二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有約63.175%股權的附屬公司，而其餘的36.825%股權則由下列公司間接持有：(i)獨立第三方Pacific Prestige Inc.透過美國泛亞創投基金有限公司(本公司擁有95%股權的附屬公司)間接持有5%股權，以及(ii)獨立第三方威振資源有限公司及毅華國際有限公司各自透過其於泛亞置業有限公司(本公司擁有66.5%股權的附屬公司)分別持有19%及12.825%股權

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「中駿藍灣上城」	指	南安駿信房地產開發有限公司，一間於二零零七年七月三十一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有51%股權的附屬公司，並由獨立第三方南安市華信房地產有限公司持有其餘49%股權
「中駿海岸一號」	指	天下房地產(廈門)開發有限公司，一間於一九九九年八月十日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿山西源宏」	指	山西源宏房地產開發有限公司，一間於二零零三年十二月十五日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有60%股權的附屬公司，並由均為獨立第三方的中冠(泉州)科技實業發展有限公司及中匯融(福建)創業投資有限公司各自持有20%股權
「中駿體育中心」	指	泉州市海峽體育中心有限公司，一間於二零零六年一月十二日在中國註冊成立的有限公司，為中駿財富中心的全資附屬公司
「中駿四季康城」	指	南安市華景房地產開發有限公司，一間於二零零一年六月一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿西湖一號」	指	泉州駿景房地產開發有限公司，一間於二零零七年一月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿世界城」	指	北京京匯房地產開發有限公司，一間於二零零四年八月二十七日在中國註冊成立的有限公司，於二零零五年十一月二十五日在中國重新註冊為外商投資企業，為本公司的間接全資附屬公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「中駿世界城管理」	指	北京世界城物業管理有限公司，一間於二零零七年六月二十七日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿武夷綠洲」	指	福州武夷綠洲房地產開發有限公司，一間於二零零三年一月二十八日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有50%股權的共同控制實體，並由獨立第三方武夷企業有限公司間接持有其餘50%股權
「中駿廈門」	指	廈門中駿集團有限公司，一間於二零零三年一月二十八日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿廈門冠駿」		廈門冠駿航空倉儲服務有限公司，一間於二零零五年五月十日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有95%股權的附屬公司，並由獨立第三方廈門航空工業有限公司持有其餘5%股權
「中駿廈門物業管理」	指	廈門世邦泰和物業管理有限公司，一間於二零零四年十一月四日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿廈門藍灣半島」	指	廈門金門海景山莊房地產開發有限公司，一間於二零零四年一月十三日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿香港」	指	中駿集團(香港)有限公司(前稱中駿集團(香港)有限公司)，一間於一九九五年三月二十三日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿國際」	指	中駿置業國際有限公司，一間於一九九八年四月二十九日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「附屬公司」	指	具有香港公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「往績記錄期」	指	包括截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的期間
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及其司法管轄權範圍內的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「富基」	指	富基控股有限公司，一間於二零零七年十月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名股東及由本公司創辦人之一兼本公司董事會副主席鄭曉樂先生全資擁有
「世貿組織」	指	世界貿易組織
「%」	指	百分比

* 僅供說明

前 瞻 性 陳 述

本文件所載的前瞻性陳述涉及風險及不確定性。

本文件載有若干前瞻性陳述。除歷史事實陳述外，載於本文件內的一切陳述，包括但不限於關於我們的未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們參與或正尋求參與市場的未來發展的陳述，以及在其前後或包含了「旨在」、「預料」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「必須」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等措辭或類似措詞或反義措詞的任何陳述，均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於針對我們現行及未來業務策略及我們未來所處的經營環境所作出的多項假設而作出。該等前瞻性陳述反映出我們對未來事件的當前觀點，並非未來表現的保證，涉及已知及未知的風險、不明朗因素、假設及其他因素(包括本文件所述風險因素)，上述有些因素超出我們所能控制的範圍，或會導致我們的實際業績、表現或成就，或行業業績與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。可導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中所述存在重大差異的重要因素包括但不限於下列各項：

- 我們的業務及經營策略、計劃、宗旨及目的；
- 我們的資本開支及物業發展計劃；
- 我們業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們可能尋求的各種商機；
- 有關土地增值稅現行規則及法規的詮釋及實施，以及任何未來變動；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 有關我們業務的預測財務資料；
- 可動用的銀行貸款及其他融資形式及所涉及成本；
- 我們的股息政策；
- 在建或規劃中項目；
- 我們的發展中物業或持作未來發展物業獲取入住許可證、妥當的法定業權或批文時遭受嚴重延誤；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

前 瞻 性 陳 述

- 由我們為其按揭貸款作擔保的買家準時還款；
- 獨立承包商履行多項建設、建築、內部裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 我們的債務人準時償付其欠付我們的款項；
- 我們經營所在行業及市場的監管及經營條件以及整體監管環境發生變化；
- 福建省及我們可能從事物業開發業務的中國其他地區的物業市場的表現及未來發展；
- 地產行業整體前景；
- 一般經濟狀況；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及條件；
- 中國政治、經濟、法律及社會條件改變，包括中國政府及我們所經營地區的地方機關實施的特定政策，令土地供應、可動用的融資及所涉及成本、物業開發項目的預售、定價及數量受到影響；
- 競爭情況改變及我們在有關情況下的競爭力；
- 資本市場發展；
- 匯率轉變；
- 本文件附錄四「物業估值」一節所載的物業估值；及
- 其他我們無法控制的因素。

根據適用法例、規則及規例的規定，本公司並無責任因出現新資料、日後事件或其他情況而更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。基於以上各項及其他風險、不明朗因素及假設，本文件所論述的前瞻性事件及情況未必會以本公司預期的方式發生或未必發生。謹請閣下切勿過份依賴任何前瞻性陳述或資料。本節所載警示聲明適用於本文件所載的一切前瞻性陳述。

於本文件內，有關本公司或其任何董事意向的聲明或陳述乃截至本文件日期。任何該等意向或會基於日後發展而出現潛在變動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

與我們業務有關的風險

我們的業務倚重中國(尤其是福建省)房地產市場的表現

我們主要藉在中國福建省發展物業建立業務及聲譽。因此，我們十分倚重福建省住宅及商用物業市場的表現。我們大部分發展中物業及持作未來發展物業以及84.1%的土地儲備均位於福建省，特別是我們70.4%的土地儲備位於福建省泉州。福建省(特別是泉州)的物業供求及價格或中國政府對物業市場採取的其他舉措若有任何不利發展，均可能對我們的財務狀況、經營業績及盈利能力造成重大不利影響。中國政府已經或可能會實施的政策、措施及法規，均可能導致市場狀況發生變化，包括中國物業價格波動及供求失衡。我們無法保證福建省(包括泉州)或中國其他地區的房地產市場日後不會出現嚴重衰退，亦不能保證中國政府不會實施額外措施限制中國房地產市場的增長及過熱發展，或中國的經濟及房地產市場不會因政策、措施及／或法規而有重大不利轉變。任何該等改變均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

全球金融市場自二零零八年初以來嚴重惡化並大幅波動，已對全球經濟造成負面影響，因此亦可能對我們的業務、流動資金、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響

自二零零八年初以來，全球金融市場受到美國及全球經濟增長整體放緩、全球股票證券市場大幅波動及全球信貸市場的波動及流動性緊縮等影響。儘管我們受影響的範圍難以預測，但有關發展可能繼續對中國經濟(包括房地產發展行業及市場)造成不利影響。全球金融及經濟危機已經並將繼續對中國的國內經濟(尤其是福建省等沿海省份的經濟)造成影響，原因為中國的國內生產總值中很大部分來自對美國、歐盟及其他國家的出口，而該等國家受該等經濟放緩的影響更加直接。福建省受全球金融及經濟危機影響：例如福建省的海外出口需求減少，導致對未來增長的預期下降，商業及消費信心下跌，以及對住宅物業的需求減少。這導致我們於二零零八年的物業預售下降，令我們的經營業務產生的現金流量減少以及營運資金下跌。我們於二零零八年的收益較二零零七年亦有所減少，且特別是，我們的經營業績於二零零八年下半年錄得大幅下跌。儘管中國及各國政府已採取措施

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

應對全球金融及經濟危機，但不能保證該等措施能夠奏效。倘全球金融及經濟危機持續、加劇、持續時間超出現時的估計或股票及信貸市場仍然波動，我們的業務、流動性、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。我們達致為項目提供資金的開支需求的能力取決於能否進入資金及債務市場。倘該等市場持續波動，我們可能難以為我們現有及未來項目融資。

我們未必可取得我們現時擁有權益的若干幅土地的土地使用權證

我們持有用作發展的若干幅土地尚未取得來自中國政府有關當局的相關土地使用權證。特別是，截至二零零九年十一月三十日，我們已訂立土地出讓合同，以收購總建築面積約209,543平方米的多幅土地，而尚未取得有關土地使用權證，因為根據土地出讓合同條款，地價尚未到期支付，故此我們仍未支付地價。我們亦已與地方政府就總建築面積1,447,883平方米的若干幅土地訂立總協議，惟仍未完成公開招標程序及／或訂立相關的土地出讓合同。簽署總協議後，為取得土地使用權證，我們仍須根據有關的中國法例及法規進行可能包括公開招標、拍賣或掛牌出讓在內的程序，如若中標，則會訂立土地出讓合同及支付有關地價。倘我們未能及時或無法取得該等土地的土地使用權證，或倘我們須支付更高地價以取得土地使用權證或無法收回已付成本，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的盈利能力可能會因定期評估投資物業的公允值損益而大幅波動

香港會計師公會所頒佈有關投資物業的香港會計準則第40號規定，投資物業(包括在建投資物業)可按公允值模式或成本模式確認。我們選擇於每個報告日，按獨立物業估值師所釐定的公允值確認投資物業為非流動資產。根據香港財務報告準則，因我們的投資物業的公允值變動產生的任何損益須於產生期間或年度計入全面收益表。戴德梁行已分別對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以及二零零九年十一月三十日的投資物業進行重估，重估價值可能與我們出售物業後變現的實際價值(如有)不同。有關詳情請參閱下文「我們物業的重估價值可能會與實際可變現價值不同，並可能會出現變動」所載風險因素。根據有關估值，我們在綜合財務狀況表中確認投資物業的總公允市值，並在綜合全面收益表中確認投資物業的公允值收益(或虧損)及相關遞延稅項。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

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，我們的投資物業的公允值收益分別為人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元及人民幣211,400,000元，分別佔我們的除稅前溢利約58.5%、72.9%及87.5%。截至二零零九年九月三十日止九個月，我們錄得有關投資物業的公允值收益人民幣222,800,000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九月三十日止九個月，我們的純利(不包括我們的投資物業的公允值變動(經扣除遞延稅項))分別約為人民幣22,700,000元、人民幣34,200,000元、人民幣7,300,000元及人民幣106,600,000元。往績記錄期內我們的投資物業的公允市值波動主要是由於新增及完成新投資物業以及整體升值所致。有關投資物業的向上重估調整反映於相關報告日與我們的投資物業有關的未變現資本收益，並不對我們產生任何現金流入，除非且直至有關投資物業出售為止。重估金額調整一直受到並可能繼續受到當時房地產市場狀況的重大影響，並可能受市場波動所影響。因此，我們不能保證投資物業公允值變動會產生先前或任何對溢利有貢獻百分比，亦不能保證任何該等貢獻未來不會降低或反映虧損。尤其是，倘中國同類物業市場因整體經濟狀況或中國政府的政策或其他原因衰退，我們的投資物業的公允值可能會下降。我們的投資物業公允值的任何下降，均會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們物業的重估價值可能會與實際可變現價值不同，並可能會出現變動

我們物業的評估價值(載於本文件附錄四，由戴德梁行編製的物業估值報告)乃基於包括主觀因素及不確定性在內的多項假設。因此，我們物業的評估價值不應被視為其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。因此，我們出售物業後的實際可變現值或會低於評估價值。因此，我們可能會確認低於預期的收益。我們的物業項目發展及國家及地方經濟狀況的任何無法預見的變動，均可能影響我們持有的物業的價值。

如上文所述，我們的物業發展項目及土地儲備的評估價值乃基於多項假設，包括：

- 我們的每項物業均會按照最新發展計劃發展並完成；
- 已經或將會自相關政府機關取得有關發展計劃的所有同意、批文及許可，且未出現繁苛條件或延誤；及
- 發展項目的設計及建設符合或將會符合地方規劃法規，並已經或將會獲相關部門批准。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們持有不到100%權益的物業的評估價值會根據我們於相關項目公司的所有權比例分配予我們。

我們的業務取決於我們能否為物業發展取得具長期升值潛力的合適地塊

董事相信，我們對經營地區物業市場動態的深入了解，有助我們識別及把握機會收購位於具有長期升值潛力的地塊。我們無法保證所收購的地塊未來會升值，或我們可繼續把握此類土地收購契機，或我們能物色及收購具吸引力的地塊。倘未能為我們的土地儲備物色、收購及把握具足夠吸引力的地塊，將為我們未來的開發成本及計劃帶來不穩定因素，進而對我們日後的增長前景、盈利能力及利潤率造成重大不利影響。

我們的收益主要來自我們已竣工項目的銷售，因而我們的經營業績在各個期間或會有重大變化

我們的收益大部分來自我們自行或聯同他人共同開發的住宅及商用物業的銷售。我們的經營業績日後或會因多項因素而出現波動，包括我們物業開發項目的整體發展進度、潛在客戶對我們物業的認受程度、我們已開發物業的擬定竣工時間及銷售進度、我們的收益確認政策、土地收購成本及建築相關的價格波動及發展開支。我們的物業發展項目大多須多年完成，必須分期進行。已發展物業的售價於接近完工時一般會隨之上升，部分原因為潛在買家可居住於相對更完善的社區。此外，根據我們有關收益確認的會計政策，我們於向買方交付已竣工物業時確認物業銷售收益。由我們開始預售發展中物業時起至交付竣工物業予買方為止，可能會涉及一段時間差，為期數月至數年不等。請參閱本文件「財務資料－主要會計政策－收益確認」一節。因此，我們在不同期間的經營業績或會有重大差異，部分視乎所售出的總建築面積及預售物業的竣工時間表。以往，我們通常在完成較多建築面積的期間錄得較高的收益。然而，倘若我們在某個期間預售出較多總建築面積，但預售物業並無在同一期間竣工，則我們未必能獲取相應較高的收益。由於土地收購及建築成本資金需求龐大，加上土地供應有限，我們在某個時期可發展的項目數量有限，我們經營業績亦因此受到限制。我們完成項目的能力亦可能受到季節性因素(如冬季降雨量大及颱風)的影響，此類因素會妨礙施工，繼而影響物業項目竣工。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

因此，我們在任何特定期間的經營業績未必能作為我們對該期間與其他期間比較的表現指標，亦不能與過往期間的業績相比。因此，董事認為，分期比較我們的經營業績未必有意義，此類比較只適合經常性收益比重較大的公司。

我們未必能夠為我們的物業發展取得足夠資金

物業開發業務屬資本密集型業務。我們通常透過銀行融資、股東注資及內部現金流量(包括物業預售及銷售所得款項)為發展項目融資。不能保證我們一直會有足夠資金或按有利或可接納條款滿足我們日後的物業發展項目所需。

對於銀行融資，我們能否按可讓某個物業項目獲得合理回報的條款為物業發展項目安排足夠融資，可能取決於整體經濟狀況、我們的財務實力及表現、金融機構的信貸額度、抵押品價值及中國的貨幣政策等多個因素。中國人民銀行自二零零六年六月以來多次上調商業銀行存款準備金率，令存款準備金率自二零零六年七月的8.0%增加至二零零八年六月的17.5%，創下自一九八八年以來的歷史新高。自二零零八年十二月起，存款準備金率下調至15.5%，反映中國政府在全球經濟危機下刺激經濟增長的政策。存款準備金率指銀行借出款項時須撥備的金額。於二零一零年一月十二日，中國人民銀行透過將所須存款準備金率由15.5%調升至16%以進一步收緊銀行可借出的款項，有關調升由二零一零年一月十八日起生效。此外，中國政府已推出多項其他措施以防止中國經濟過熱，其中包括中國政府運用徵稅、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策(有關該等措施的詳情，請參閱「風險因素－中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退」)。以上規定可能限制商業銀行可供借貸予我們的金額，而我們從金融機構取得融資或更新現有信貸融資的能力可能因此受到不利影響。

我們亦採用物業預售所得款項作為我們物業發展項目的重要資金來源。不能保證我們能持續取得充足物業預售及銷售所得款項為目前及日後物業發展提供資金。倘我們預售物業的能力受到任何限制(包括取得預售許可證前必須即時支付的費用增加)或我們動用預售所得款項的能力受到任何限制(包括規管預售所得款項用途的中國法律及法規日後更改)，則我們收回資本開支所需的時間會延長，且我們為此可能須另覓方法為我們的物業發展項目提供資金，從而令我們的現金流量、業務、盈利能力及財務狀況受到不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們的業務或會因日後利率上升而受到不利影響

中國的利率在過去十年一直較為穩定。然而，自二零零四年十月起，中國人民銀行開始上調一年期貸款基準利率，至二零零七年十二月調至7.47%的高位。中國人民銀行此後一直保持利率不變，直至於二零零八年九月為應對全球金融危機而下調利率。於二零零八年最後一季，中國人民銀行曾四次下調利率，將一年期貸款基準利率下調合共189個基點。截至二零零九年九月三十日，一年期貸款基準利率為5.31%。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九月三十日止九個月所產生資本化利息前財務費用分別為人民幣24,500,000元、人民幣61,700,000元、人民幣84,600,000元及人民幣65,300,000元，而於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月的資本化利息總額則分別為人民幣24,300,000元、人民幣60,300,000元、人民幣81,300,000元及人民幣63,000,000元。

中國人民銀行對利率的任何進一步上調，將會增加潛在物業買家的按揭融資成本，而此將對我們透過預售取得現金的能力有不利影響並影響我們的銷售收益。我們的融資成本可能會因利率上升而增加，進而對我們的經營業績造成不利影響。倘中國政府或中國人民銀行改變其維持低利率的政策，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們未必能按時完成甚至可能無法完成發展項目

施工前及施工期內，物業發展項目需要大量資本開支。物業發展項目可能在施工一年以上的時間後，方可透過物業預售或銷售產生現金流入。物業發展項目的進度及成本或會因多個因素而受到重大不利影響，包括：

- 延遲自中國政府機關或當局取得所需牌照、許可證或批文；
- 房地產市況改變；
- 中國政府的政策、法規及／或措施改變；
- 現有居民搬遷及／或拆除現有構築物；
- 材料、設備、承建商及熟練工人短缺或成本上升；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 自然災害或災難；及
- 惡劣天氣情況。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

因上述或任何其他因素導致的施工延期或無法按計劃規格、進度或預算建成物業發展項目，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，亦可能令我們的聲譽受損。不能保證我們不會發生物業發展項目竣工及交付方面的重大延誤，或不會因為此類延誤而負上任何責任。

我們可能無法成功擴展至我們過往未曾經營業務的地區

過去，我們的業務主要集中在福建省，現已擴展至北京、山西省及廣東省等其他區域市場。其他地區的城市在經濟發展水平、房地產市場趨勢及監管慣例方面可能有別於我們目前業務所在城市。此外，當我們進軍新市場時，我們對當地承建商、商業慣例、常規以及客戶品味、行為及喜好及其他市場動態的熟悉程度，可能不如我們在目前業務所在城市對此方面的熟悉程度。因此，我們未必能成功地將在目前業務所在城市累積的經驗運用在其他市場。我們的業務擴展，以及由擴展至新市場所引起的業務整合需求，均可能對我們的管理、經營及財務資源造成重大壓力，並可能進一步加大我們的融資需求。此外，當我們進入新地區市場時，可能須面對來自在當地更具經驗或業務更成熟的其他物業開發商的激烈競爭。未能利用我們的經驗或未能了解我們有意拓展的新市場的物業市場，均可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們在目前業務所在城市以外地區的拓展策略未能成功，則我們的發展及增長前景可能受到不利影響。

我們的業務策略、擴展至新業務分部的計劃及新產品未必會成功

迄今為止，我們的業務經驗及業務重心主要在於發展及建造優質住宅物業以供出售及住宅發展項目管理。現在，我們可能擴展至其他房地產相關業務（如在中國發展中高端商用物業領域），以豐富我們的產品組合（有關我們擴展計劃的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一節）。不能保證我們能夠成功開發新業務，且倘我們進軍該新業務領域，未必能充分利用我們在住宅物業方面的經驗。倘我們未能成功實施拓展新業務分部的策略，則我們的發展、增長前景及經營業績可能受到不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們於往績記錄期錄得流動負債淨額，且我們的集資能力可能因我們的流動負債淨額狀況而受到不利影響

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及二零零九年九月三十日，我們的流動負債淨額分別約為人民幣86,800,000元、人民幣1,548,600,000元、人民幣1,678,800,000元及人民幣681,100,000元，部分是由於預收款項、應付款項及短期銀行融資所致。應付款項主要包括應付土地成本及建築成本。預收款項為就預售物業向買家收取的銷售所得款項，我們可能依賴來自客戶的有關預收款項或其他按金維持資金流動。我們於往績記錄期的淨流動負債包括非經常性付款(如應付關連方款項)。於往績記錄期內，我們主要透過預收款項、應付款項及短期銀行融資滿足長期資金需求(如物業發展項目及土地收購)。其他詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－流動負債淨額」一節。

不能保證日後能錄得淨流動資產正值，且我們的業務經營及融資能力可能受到我們的淨流動負債的重大不利影響。不能保證我們將維持充足的營運資金、收益或籌集足夠資金用於繳付流動負債及滿足資本承擔。倘出現有關情況，我們的業務、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

我們的現金資源有限，須依賴日後經營所得現金流量及獲取額外融資以支持我們的擴充及物業發展

我們的持續經營開支、營運資金、一般企業用途及支付未償還債項的利息及本金均需使用現金。截至二零零九年九月三十日，我們有現金及現金等價物人民幣405,600,000元，以及流動負債淨額人民幣681,100,000元。我們經營所用的現金，主要包括我們就物業發展活動(包括收購未獲發土地使用權證地塊)所支付的款項。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，我們來自經營活動的現金流出淨額分別為人民幣107,000,000元、人民幣72,500,000元及人民幣379,200,000元，主要由於可供出售發展中物業及持作出售已落成物業大幅增加所致。我們來自投資活動的現金流出，主要反映收購物業及設備以及收購物業項目公司。而我們來自投資活動的現金流入，則主要反映出售附屬公司及共同控制實體。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九月三十日止九個月，我們來自投資活動的現金流出淨額分別為人民幣237,300,000元、人民幣197,800,000元、人民幣427,800,000元及人民幣765,800,000元，主要由於該等年度每年皆有新增預付土地租金以及收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司所致。有關我們的現金流量變動其他詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們無法保證我們日後將能夠從我們的營運中產生足夠的現金流入淨額。倘我們的營運無法產生足夠現金，或我們無法獲得額外資金以償還債務，則我們可能會被迫削減資本開支或可能無法持續經營。減少資本開支對業務可能產生負面影響，使我們更難以落實策略，包括無法如期落實擴充計劃。

我們面對有關預售物業的合約性風險，包括物業發展未能完成或未能及時完成的風險

我們面臨有關預售物業的合約性風險。本公司可能無法及時完成及／或交付已預售物業，因而導致本公司可能須對相關買家的損失負責。倘我們未能按預售合同規定及時完成物業發展，已預售單位的買家可能有權根據相關預售合同向本公司索償，而倘本公司因此而遲於預售合同規定的寬限期交付物業，買家可能有權終止預售合同，索償及要求退還其購買金額(附息)。我們無法保證我們於日後是否會發生任何延遲完成或交付物業情況或保證我們不會為該等延誤負上任何責任。

物業預售所得款項為我們物業發展的重要資金來源之一，影響對我們的流動資金狀況。根據中國現行法律及法規，物業開發商必須滿足若干條件才能開始預售物業，且僅可將預售所得款項用於相關項目發展。另一方面，中國政府部門自二零零四年以來提出多項有關廢除物業預售制度的建議。雖然有關建議尚未被採納，但我們不能保證未來預售物業不會受到重大限制甚至被禁止。日後實施對我們預售物業的能力的任何政策、法規或措施限制(包括增加我們取得預售許可證前必須支付的前期開支的規定)，將會延長我們收回資金投入的時間，限制我們來自預售所得款項的內部資金，迫使我们尋求其他融資方式用於土地收購及／或物業發展的不同階段，並可能因此對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們為預售客戶的按揭貸款提供擔保，直至相關物業所有權證交予按揭銀行，而且，倘若客戶於此期間拖欠按揭付款，則我們可能須對按揭銀行承擔責任，且監管有關該等按揭貸款擔保的法律及法規出現任何變動或會影響我們的銷售額

由於我們在完成建設前預售物業，銀行通常會要求我們為客戶的按揭貸款提供擔保，直至我們完成建設及開發相關物業及房屋所有權證交予按揭銀行。我們不會對客戶進行獨立信用評估，但會依賴按揭銀行所進行的信用評估。倘若買家拖欠按揭付款，我們可能須

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及欠款買家欠負銀行的任何罰款。倘若我們未有履行上述事項，按揭銀行或會出售相關物業，並向我們（作為按揭貸款擔保人追討任何其他未償還款項。我們無法保證買家日後不會拖欠按揭付款。倘若出現重大拖欠，而我們被迫履行擔保人的責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，倘若法律、法規、政策及慣例改變，禁止物業開發商就物業買家所獲按揭貸款向銀行提供擔保，而該等銀行不接受其他第三方提供的任何替代擔保，或市場上並無可提供有關擔保的第三方，則會令物業買家難以在預售期間獲得銀行按揭貸款。該等融資困難可能導致我們的物業預售情況欠佳，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。我們並不知悉法律、法規、政策或慣例即將改變為禁止在中國進行此類慣例。然而，我們無法保證法律、法規、政策或慣例日後不會作出該等改變。

倘若我們無法維持資質證書，我們會有法律及業務風險

為在中國合法進行物業開發業務，物業開發商必須持有正式資質證書。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。若干資質證書須每年重續。於審批重續資質證書的申請時，地方機關可能考慮物業開發商的註冊資本、物業開發投資、物業開發歷史及物業建築質量、開發商管理層的專業知識，以及開發商過往曾否有非法或不當經營等因素。特別是，世界城的總建築面積及海岸一號的規劃總建築面積超出根據其資質證書所允許的相應項目公司（分別為中駿世界城及中駿海岸一號）可興建的最大建築面積。我們的中國法律顧問已告知我們，根據有關中國法律及規例，地方機關通常會給予項目公司寬限期以修正任何違規情況，惟須繳付人民幣50,000元至人民幣100,000元的一次性罰款。未能於指定時間內修正違規情況或會導致撤回項目公司的資質證書及營業執照。此外，中駿黃金海岸的資質證書已被撤銷，因其於之前三年內並未進行任何物業發展業務。我們不能保證可及時為中駿黃金海岸及我們的新項目公司取得或必定取得正式資質證書。此外，我們無法保證我們全部現有項目的資質證書將可持續重續，以及中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書不會被撤銷。倘若我們的項目公司於日後無法獲得、重續或保持資質證書或其資質證書被撤銷，我們的物業開發業務可能會受到限制，而我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

倘有關中駿集團大廈的土地使用權因土地用途不符而被撤銷，則我們的營運或會受到影響

我們的公司總部位於中駿集團大廈一期，且我們將中駿集團大廈若干辦公室單位出租予第三方。然而，中駿集團大廈作商業用途與有關土地使用權合同所訂明作倉儲用途的用途不符。根據我們的中國法律顧問告知，我們可能因土地用途不符而受到處罰，而負責土地管理的中國主管機關可能命令我們支付額外地價以修訂土地使用權證的條件或甚至發出指令撤銷土地出讓。我們估計，我們可能因該等土地用途不符而受到的處罰將不會超過人民幣409,331元。我們亦獲我們的中國法律顧問告知，倘發出撤銷土地出讓的命令，我們可能須終止與中駿集團大廈租戶的租賃協議，並可能須就該租戶因該租賃協議提早終止遭受的損失作出彌償。有關土地用途不符及其潛在法律及其他後果的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們使用的物業－我們擁有的物業」一節。倘負責土地管理事宜的有關中國機關撤銷中駿集團大廈的土地出讓，我們的公司總部可能要搬遷，且我們可能須終止與中駿集團大廈租戶的租賃協議，因而我們的業務及財務狀況可能受到不利影響。

相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準

根據相關中國稅務法律及法規，我們的中國集團公司須就有關土地及其修葺工程的增值繳納土地增值稅。根據核定稅收法，在中國銷售或轉讓土地使用權、樓宇及所附設施所得的一切收入均須按增值額（定義見相關稅務法規）以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。另一方面，根據《福建省地方稅務局關於進一步加強我省房地產開發企業土地增值稅管理的通知》（閩地稅發[2008]64號），土地增值稅須根據物業預售所得款項按固定稅率（介乎1.0%至5.0%）評估，有關稅率視乎房地產發展項目的種類而定。土地增值稅須根據不低於大幅增值的房地產發展項目的平均稅率的稅率單獨評定。在地方稅務機關批准的範圍內，物業開發商允許選擇其採納的稅項計算方法。倘普通住宅的增值額不超過可扣稅項目總額20%，則銷售普通住宅可享有若干豁免。銷售商用物業無資格享有以上豁免。

我們於確認並在賬冊中錄得相關物業銷售收益時估計並作出適用土地增值稅撥備，但我們僅於相關中國稅務法律及法規要求時支付實際款項。我們無法保證地方稅務機關將同意我們於往績記錄期的土地增值稅責任計算方法。此外，我們無法保證土地增值稅的適用稅率不會調高，亦無法保證中國政府或地方稅務機關不會廢除認可稅收法或我們日後可獲

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

准採用認可稅收法。倘有關稅務機關認為我們於日後應支付更多土地增值稅，則我們的溢利將會受到重大不利影響。

此外，由中國政府發出關於繳納土地增值稅的相關通知容許省級稅務機關根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的項目所在城市頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他條件，則我們的現金流量或會受到重大不利影響。

我們的成功很大程度取決於我們挽留高級管理團隊及吸引額外管理層及其他合資格人員的能力

我們未來的成功在很大程度上取決於我們管理層的持續任職及表現，特別是我們的主席黃先生。此外，我們亦依賴高級管理團隊成員（見本文件「董事、高級管理層及僱員」一節）的持續效力，該等人士在中國房地產及物業發展業（尤其是福建省物業市場）擁有豐富經驗。倘一位或多位高級行政人員或其他主要人員不能或不願留任，我們未必能輕易或充分覓得替代人選，我們的業務可能因此中斷，我們的財務狀況及經營業績亦可能因此受到重大不利影響。

此外，我們認為，我們吸引及挽留技術純熟員工的能力對我們取得實際增長及成功實施策略意義重大。倘我們未能吸引及挽留合適的人力資源，我們的業務及未來增長將受到重大不利影響。

控股股東或對我們施加重大影響且其行動未必符合獨立股東的最大利益

我們控股股東的權益可能有別於我們獨立股東的權益。我們的控股股東對我們的事務及對提呈股東批准的任何公司行動或其他事項（包括合併、綜合及出售全部或絕大部分資產、遴選董事及其他重大公司行動）的決定有重大影響力。此外，我們的控股股東亦擁有阻止或導致本公司控制權發生改變的權力。在未獲控股股東同意的情況下，我們可能會被阻止訂立有利於我們及我們獨立股東的交易。我們不能保證控股股東會全面按我們或我們其他股東的利益行事或此類利益衝突會以有利於我們或我們其他股東的方式解決。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們依賴我們的商號及商標，倘我們的商號或商標被盜用或不當使用，則我們的聲譽及盈利能力可能嚴重受損

董事相信，我們的標識、商號及商標是我們強大品牌知名度的組成基礎，對我們的業務十分重要。截至最後實際可行日期，我們已在中國及香港註冊19個不同類別（包括為物業發展業務）的商標（包括「中環」、「」及「 中環」商標），並在中國申請註冊30個其他類別的商標（包括「SOE」、「中環」及「」）。本公司或其有關附屬公司全權獨家擁有我們以不同類別註冊的標識、商號及商標。有關註冊標識、商號及商標的詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料」一節。

我們並不知悉我們的標識、商號及商標遭嚴重侵權、盜用或擅用的情況。我們亦不知悉因使用該等標識、商號及商標而侵犯第三方知識產權的情況。不過，我們無法保證我們的商號及商標日後不會被盜用。我們的標識、商號及商標遭他人擅用或不當使用均可能危害我們的市場形象及聲譽，對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。尤其是，福建省泉州變壓器製造有限公司（由黃先生控制的公司）已在中國註冊「中環」、「SOE」及「」商標用於製造變壓器及其他電機。我們對福建省泉州變壓器製造有限公司在該等商品及服務領域使用有關商標並無控制權，福建省泉州變壓器製造有限公司使用有關商標的任何負面宣傳均可能對本集團的形象及品牌認可度造成重大不利影響。我們的標識、商號及商標的任何訴訟或糾紛均可能產生重大成本及令資源分流，嚴重損害我們的業務及經營業績。

不遵守環境法律與法規的潛在責任可能會引起重大成本開支

我們須遵守若干有關環境保護的法律及規定。適用於各物業發展項目的具體環境法律及規定根據位置、有關發展項目的環境因素、施工及／或經營以及土地及物業現時或未來的使用情況而有所不同。由於中國政府日益注重環境，我們的項目可能會受到更為嚴格的審批及檢查，而未來項目的批准過程或現有項目的任何變更可能會被延長。為遵守環境法律及條件，可能會導致延誤，亦可能會產生合規及其他成本，可能會禁止或嚴重限制我們於環境敏感地區或範圍的活動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們無法保證將來的環境調查將不會發現重大環境責任。此外，我們無法保證中國政府不會更改現行法律及法規或施加其他或更嚴格的法律或法規，遵守該等法律法規可能會導致我們須承擔大額成本。此外，我們無法保證將來能遵守所有該等法律及規定。倘我們無法有效迅速地符合該等變動，我們可能會產生重大成本並可能會被處以罰款，或被迫終止或關閉若干經營，此會對我們的經營構成重大不利影響。

我們可能遭受未投保風險產生的損失及索償

除中國法律規定的強制性保險類別及中國房地產開發商一般投購的保險外，我們不為交付予客戶前的物業潛在虧損、損毀或損壞投保，亦無為項目地塊的侵權行為或其他與施工有關的人身傷害或因我們的經營造成的環境損害責任投保。根據中國法律，建築公司須就其建築工程所導致的員工人身傷害承擔主要民事責任。倘建築公司無法全數賠償傷者，在建物業擁有人或須分擔建築公司的責任。我們無法保證我們不會因任何侵權行為造成的損害而遭起訴或須負上責任。此外，目前的保險一般並不可按商業上可行的條款承保若干類別的損失，例如業務中斷、地震、水災或其他自然災害、戰爭或內亂造成的損失。故此，儘管董事相信我們的做法與中國物業發展行業的一般慣例一致，但仍存在屬保險承保範圍以外而須我們自行承擔損失、損害或責任的情況。倘在我們的業務經營過程中蒙受任何損失、損害或責任，我們未必擁有足夠資金支付該等損失、損害或責任，或重置任何已損毀的發展中物業。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出任何償付，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。

我們依賴獨立承建商完成項目可能導致龐大成本及延誤

我們聘用獨立承建商提供各項服務，包括但不限於打樁、挖掘地基、建設、設備安裝、室內裝修、機電工程、管道工程及公用設施安裝。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團向我們的獨立承建商支付的承建商費用總額分別為人民幣317,900,000元、人民幣550,600,000元、人民幣652,200,000元及人民幣358,600,000元。我們按承建商的可靠程度、準時性、質量、過往紀錄及參考資料的聲譽評估及選擇獨立承建商，且我們一經授予合約便會監督建築工程進度。我們無法確保任何獨立承建商將提供符合我們質量標準的滿意服務，或符合適用的法律、法規及規例的服務。此外，獨立承建商可能承接其他開發商的項目、從事具

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

有風險的業務或因其他理由遇上財務或其他困難，而可能導致我們的物業項目延遲完成或令我們產生額外成本。倘若我們需要終止聘用某一承建商，我們可能無法按合適條款(如有)物色取代的承建商，而完成項目的時間表可能受影響。任何該等因素均可能對我們的聲譽、財務狀況及業務經營造成重大不利影響。

與項目發展夥伴的爭議可能對我們的業務有不利影響

我們部分業務透過與我們物業發展夥伴合營的企業進行。有關我們物業發展夥伴的詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。該等合營安排涉及多種風險，包括但不限於：

- 與項目發展夥伴就有關履行項目或合營夥伴於合營企業協議項下的義務的爭議；
- 就各方於該等安排項下的責任範圍的爭議；
- 項目發展夥伴出現財政困難，因而影響其履行有關項目或合營企業協議項下所規定義務的能力；及
- 物業發展夥伴的政策或目標與我們不一致。

上述及其他因素或會對我們在預算以內準時完成項目的能力有不利影響，繼而影響我們的經營業績。

建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成重大不利影響

我們的經營業績及財務表現受建築材料價格波動影響。建築材料成本是我們建築成本中的一個主要組成部分。在緊接原材料價格因全球經濟危機大幅下跌前的二零零六年初至二零零八年九月期間，原材料(包括水泥、鋼鐵及其他主要建築材料)的成本曾大幅增加。儘管作為我們成本控制措施的一部分，我們一般會與承建商在建築合同訂立該等材料的上限價格，惟我們仍受制於建築材料的長期價格變動，原因為已訂上限的價格可能因建築材料的價格大幅增加或減少而須予調整。我們無法保證原材料價格在可見將來會趨於穩定或原材料價格將會或維持在較低水平。此外，儘管我們因直接向供應商批量採購配套建築材料而享有成本效益及定價優勢，但任何建築材料的成本增加仍會影響我們的整體建築成本及銷售成本。倘我們的原材料成本上漲，而我們又無法作出彌補或將任何或全部增加的成本轉嫁予客戶，我們的盈利能力或會受到重大不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

重置磋商可能增加發展項目的成本或導致完成有關項目的延誤

根據中國法律及法規，倘我們負責拆除發展項目所在地點的現有物業及搬遷現有居民，則我們須向該等居民支付動遷安置費用。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會採納物權法，明確規定對住房擁有人私有權利的法律保障。因此，透過行政干預拆除及安置將可能更為困難，並會增加拆除及重置的成本。

即使我們不負責拆除及搬遷，倘負責拆除及搬遷一方與受拆除及搬遷一方未能達成賠償及重置協議，則任何一方均可申請有關政府機關裁決。倘任何一方不服裁決，可在裁決書送達之日起三個月內向人民法院提出訴訟，因而可能延誤發展項目。該等訴訟及延誤(如有)會有損我們的聲譽。此外，我們發展項目的任何延誤會導致成本增加，且預售有關項目的預計現金流入亦會延誤，因而可能對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們非常倚賴附屬公司及共同控制實體派付股息以提供資金

我們為一間於開曼群島成立的控股公司，我們的絕大部分業務透過我們在中國成立及經營的附屬公司及共同控制實體經營。我們的大部分資產均由我們的附屬公司及共同控制實體持有，而且絕大部分盈利和現金流量都來自該等附屬公司及共同控制實體。因此，我們向股東派息及償還債務的能力取決於自該等附屬公司及共同控制實體收取的股息。中國法律及法規規定，股息僅可從依據財政部頒佈的《企業會計準則》計算得出的淨溢利中撥付，而中國會計準則在多個方面有異於香港財務報告準則。中國法律及法規還規定，包括外商投資企業在內的所有中國公司(例如我們在中國的若干附屬公司及共同控制實體)須將淨溢利的10%撥作法定公積金，法定公積金不得用於分派現金股息。我們無法保證我們的附屬公司及共同控制實體可產生足夠盈利和現金流量，以支付股息或分派足夠資金供我們應付財務責任或宣派股息。倘若來自我們的附屬公司及共同控制實體的可分派股息因任何原因減少，則我們的盈利和現金流量將會受到重大不利影響，以及我們向股東支付股息及償還債務的能力或會受到限制。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們過去未曾派付任何股息，亦無法保證我們未來將會派付股息

於往績記錄期，我們並無派付或宣派任何股息，且無法保證我們在未來能否派付及何時派付股息。任何未來股息宣派將由董事會提出，而任何股息金額將會取決於多個因素，包括我們的經營業績、財務狀況、未來業務前景及董事會可能釐定為屬重要的其他因素。進一步詳情載於本文件「財務資料－股息及可分派儲備－股息」一節。

天災、傳染病(包括近期的甲型/H1N1流感爆發)及其他災難可能影響我們的業務

我們的業務受一般及社會狀況所影響。我們無法控制的自然災害、傳染病、天災及其他事件及災難可能對中國經濟、基礎建設及民生造成重大不利影響。中國部分城市正遭受水災、颱風、地震或旱災的威脅，例如福建省過去不時遭受颱風吹襲。倘若發生自然災害或其他事件，則我們的業務、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

中國若干地區經受傳染病(如甲型/H1N1流感)威脅。無法保證該傳染病將不會於亞洲或中國流行或重臨，或不會出現其他類似爆發或傳染病。倘我們經營業務的地區，或甚至我們經營業務地區以外的其他地方出現任何傳染病，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與中國物業行業有關的風險

我們面對其他房地產開發商的激烈競爭

近年，大量物業開發商(包括眾多香港主要物業開發商及外國開發商)在福建省、中國其他地區從事物業發展及投資項目，部分該等開發商的往績、財務、土地或其他資源、品牌知名度或經濟規模可能較我們優勝。過去，中國政府推出多項政策及措施以限制物業發展市場增長及防止市場過熱，此舉進一步加深了房地產開發商之間的土地競爭。有關該等政策及措施的進一步詳情，請參閱「與中國物業行業有關的風險－中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退」一段。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

物業開發商之間的競爭可能導致收購用於發展的土地成本增加、原材料成本增加、物業供應過剩、中國若干地區的物業價格下跌或無法出售該等物業、有關中國政府機關減慢審批及／或審閱新物業發展項目，或增加聘請或挽留合資格人員的行政費用，以上任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，近期中國市場衰退或其他市場衰退可能進一步壓低物業價格。倘我們不及競爭對手快捷及有效地對福建省或其他地區市況的轉變作出反應，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退

針對過去幾年中國物業投資規模增大及房地產過熱的問題，中國政府已推出若干政策以控制中國房地產市場的增長、抑制房地產市場過熱及控制外商投資，當中包括：

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006] 37號)，其中：

- 禁止商業銀行向資金總額少於擬開發項目總投資金額35%的物業開發商貸款；及
- 規定自二零零六年六月一日起，住宅物業項目總建築面積最少70%須為建築面積合共少於90平方米的單位。

為監管國內房地產市場的外商投資，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、國家工商總局及國家外匯局聯合頒佈《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)。根據有關意見，未在國內設立分支機構或代表處的境外實體，以及在中國學習或工作不到一年的外籍個人，不得購買商業或住宅物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007] 50號)，嚴格管制以返程投資方式投資國內註冊成立的房地產公司，並規定：

- 外國投資者申請成立房地產公司前必須取得有關土地使用權證或訂立土地使用權出讓或轉讓合同；及
- 所有地方商務主管部門批准新設立的外資房地產公司均須於商務部登記備案。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007] 359號)，進一步加強中國政府就商業性物業貸款的現有政策，並規定，其中包括：

- 由商業銀行所得貸款原則上只可用於該項目公司在同一地區的物業發展；及
- 已以按揭貸款購買住宅物業且其後再次購買物業的買家須繳付購買價的最少40%作為首期，貸款利率不可少於中國人民銀行當時頒佈的再次買房基準利率的1.1倍，而首次購買且建築面積為90平方米或以下之物業的買家只須繳付購買價的最少20%作首期付款。首次購買且建築面積90平方米以上的買家則須繳付購買價的最少30%作首期付款。

根據國土資源部頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(國土資源部令第39號)，作建設用途包括作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房發展土地的使用權應以招標、拍賣或掛牌競投方式授予使用權。於根據土地出讓合同全數支付地價前不可發出土地使用權證，而土地使用權證不可按地價支付比例分別發出。我們的中國法律顧問已告知我們，倘若分期支付地價的安排於土地出讓合同中列明，並獲得相關當地土地部門批准，則該等規定並不禁止我們分期支付地價。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

最近，中國政府已收緊開發商的土地出售法規。新規則包括向政府購買土地的最低首期付款規定。新規則由財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月十八日聯合頒佈，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准收購任何新土地。新規則亦規定相關土地出讓合同訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

有關擬遏制中國物業市場過熱及外商投資中國物業市場的上述法規及其他法規的進一步詳情，載列於本文件「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施－旨在限制及規管外商於境內房地產市場投資的措施」一節及附錄六。

中國政府用以控制行業增長速度的限制性措施或會限制我們取得資本資源、降低市場需求並增加經營成本。中國政府在未來可能採用額外及更嚴格的措施，可能令建築及物業開發行業的發展進一步放緩，並會令我們的業務及經營業績受到重大不利影響。特別是，中國政府日後為壓抑高端住宅物業項目而施加的任何額外或更嚴格措施，均可能令我們的業務及經營業績受到重大不利影響。

中國房地產及物業開發行業仍相對處於發展的初期階段且缺乏足夠基建支持

中國房地產私有權制度相對而言仍處於發展的初期階段。由於非我們所能控制的多項社會、政治、經濟、法律及其他因素可能影響市場發展，所以極難估計需求會有多少發展空間，以及需求何時發展。準確財務及市場資料有限以及中國的整體透明度低，導致不明朗因素增加。

住宅及商用物業缺乏交投活躍的二級市場可能壓抑投資者購買新物業的意欲，因轉售可能會是一個既困難且漫長而費用高昂的過程。中國個人獲得物業按揭的融資額相對有限加上物業權的合法業權缺乏保障且難以執行，可能進一步限制對住宅發展項目的需求。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

此外，中國的物業市場具有波動性，可能會發生供應不足或供應過盛及物業價格波動。中國政府過往經常調整貨幣及其他經濟政策以刺激中國經濟或防止或減慢中國及地方經濟過熱，及該等經濟調整影響了中國的物業市場。中國政府不時繼續作出政策調整，並採用新監管措施鼓勵或控制中國物業市場的發展。該等政策可能導致市場情況(包括住宅及商用物業價格的不穩定性及供求失衡)進一步轉變，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法向閣下保證中國的物業市場將來不會被過分發展。任何未來中國物業市場的過分發展可能會導致物業供應過剩，令物業價格下跌，以及未來發展用地供應短缺，令我們於目標物業市場買地成本上升，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。由於物業市場的變動是難以預測的，並且由於從規劃到建設再到完成的開發項目需時甚長，故我們可能無法快速回應市場波動，從而避免損失。

倘若我們無法遵守相關土地出讓合同的條款，中國政府可能要求收回我們的土地並向我們處以其他懲罰

按中國法律及法規，倘物業開發商未能根據土地出讓合同條款(包括土地指定用途及物業開發的開工及竣工時間)開發土地，中國政府可發出警告，或對開發商施加罰款，或收回該土地。尤其是，根據相關土地出讓合同，倘若我們於規定期限內未能支付任何未支付的地價，則我們可能被處以延誤罰款，金額為未支付地價的每日0.05%至0.1%。倘若我們由土地出讓合同訂明的開工日期起計超過一年仍未開始開發，則有關的國土局可能向我們發出警告通知，並向我們徵收最高為地價20%的土地閒置費用或要求我們支付額外地價。倘若我們由土地出讓合同訂明的開工日期起計超過兩年仍未能開始開發，土地將會被中國政府收回。

此外，儘管土地開發開工時間符合土地出讓合同所載時限，倘若土地上已發展建築面積少於該項目總建築面積三分之一或已投資總資金少於該項目總投資的四分之一，及該土地開發停工為期超過一年，該土地可能會被視為閒置土地。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們無法向閣下保證可能不會發生為該等我們已開發或已收購的一項或多項物業繳納土地閒置費及額外地價、沒收土地或發展進度大幅延遲的情況。倘若任何土地被沒收，我們可能失去在該土地上開發物業項目的機會，亦可能失去所有在該土地上的過往投資，包括已支付的地價及已產生的開發成本，而此可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

我們所有的資產、業務及經營均位於中國，而全部收入亦來自中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將會大大受到中國的經濟、政治及法律發展程度所局限。

我們將境外資金匯返中國須獲中國政府批准

近年來，為穩定經濟增長，中國政府推出連串緊縮措施，包括旨在控制境外資金流入物業發展行業或用作物業相關投機活動的措施。尤其是，商務部及國家外匯局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈的通知（一般稱為第50號通知），規定新批及成立的外商投資房地產公司，必須遵守商務部的若干登記規定。此外，第50號通知規定進行新物業項目或物業業務的已成立外商投資房地產公司，亦須遵守相關審批規定。鑒於國家外匯局於二零零七年七月十日再頒佈通知（一般稱為第130號通知），倘本公司於二零零七年六月一日或之後在中國成立新的外商投資房地產企業及/或增加現有外商投資房地產企業的繳足股本，本公司須向商務部辦妥必需的備案程序，方可申請外匯登記。於二零零八年六月十八日，商務部頒佈通知（一般稱為第23號通知），規定該等備案須先經省級商務主管部門預查，而商務部每季可能抽查五至十家登記外商投資房地產企業。

本公司中國法律顧問已確認，本集團中國附屬公司於二零零七年六月一日或之後取得相關地方政府商務部批文證書的外商投資房地產企業已根據第50號通知、第130號通知及第23號通知向商務部或省級商務主管部門進行相關備案。然而，倘本公司日後擬在中國成立新的外商投資房地產企業及/或增加本公司現有外商投資房地產企業的繳足股本，本公司須向商務部或省級商務主管部門辦妥必需的備案程序，方可申請外匯登記以將所得款項匯返中國作有關用途。

此外，根據第130號通知，倘本公司擬動用該等境外資金向該等外商投資企業提供股東貸款，國家外匯局的地方分局將不得再登記該等外商投資貸款或讓資金作為外國貸款匯返中國。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

此外，向本公司的中國營運附屬公司作出任何股本注資，同時受到中國外商投資規例及外匯規例限制。例如，國家外匯局於二零零八年八月頒佈一份有關將外商投資企業的外匯注資轉換為人民幣的管理辦法的通知（一般稱為第142號通知），據此，除非中國法律法規另有批准，否則以外匯注資兌換的人民幣僅可用於有關外商投資企業的核准業務範圍內活動，而不得用於境內股本投資或收購。根據第142號通知，本公司可能無法向由其外商投資公司投資的非外商投資項目公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國作股本投資或收購。

由於本公司的境外控股公司地位，本公司一般透過成立為外商投資房地產公司的項目公司或成立為由本公司外商投資附屬公司投資的非外商投資公司在中國經營物業發展業務。倘我們計劃增加我們外商投資房地產企業中國附屬公司的註冊資金或透過增資將一家非外商投資房地產企業中國附屬公司轉制為一家外商投資房地產企業，經商務部或商務部有關分部批准，本公司須向商務部或省級商務主管部門備案，並待完成備案後方可將資金撥回中國用於發展日後項目及可能進行的新土地收購。本公司不能向閣下保證此過程不會需時或不會否導致延誤。我們亦無法向閣下保證，我們所要求的投資批文將由商務部或省級商務主管部門准予備案。倘未能取得有關政府批文，或審批或備案過程出現任何重大延誤，對本公司的發展及擴展計劃造成不利影響，因而可能令本公司的經營業績受到不利影響。此外，根據上述第130號通知下的新政策，本公司董事亦認為，本公司日後可能難以透過外國股東貸款方式獲得資金。

中國經濟及政治環境及中國政府採取監管其經濟的政策之變動，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

於一九七八年之前，中國的經濟體系屬於計劃經濟。自一九七八年起，中國政府一直採取鼓勵利用市場力量及更大經濟分權的經濟改革政策，在資源分配、生產及管理等方面獲得更大的自由度及更高的自主權，在強調重點上亦逐漸轉向「市場經濟」及企業改革。儘管我們的董事相信經濟改革政策對中國整體的長期發展有著積極影響，中國政治、經濟、社會條件或相關政府政策的變化，如法律及法規（或其解釋）的變化、控制通脹措施、稅率或納稅方法的變化、施加額外外匯控制及限制外幣兌換以及施加額外進口限制措施等，對我們的經營及財務業績可能造成不利影響。此外，即使新政策對物業開發商長遠有利，但我們無法向閣下保證可成功適應該等政策。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

因該等經濟改革政策，中國的國內生產總值於過去三十年快速增長。於二零零八年，中國的國內生產總值以每年約16.9%的速度由二零零七年的人民幣257,306億元增加至人民幣300,670億元。然而，我們無法向閣下保證有關增長日後會持續或中國的國內生產總值不會收縮。中國經濟在結構、發展水平、經濟增長速度、外匯管制、資源分配及收支平衡等多方面與大部分發達國家有所不同。倘若中國經濟增長放緩或經濟衰退，則房地產需求或會下降，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們的經營可能受多個因素影響，其中部分並非我們所能控制，包括：

- 中國政治的不穩定性或社會情況的改變；
- 法律及法規的轉變或法律及法規詮釋的轉變；
- 實施或廢除任何優惠政策；
- 可能會推出用以控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或徵稅方式的轉變；及
- 對貨幣兌換及境外匯款所施加的新增限制。

任何有關該等因素的重大變動可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司的中國企業所得稅待遇並不明確

新中國企業所得稅法及其相關實施細則已於二零零八年一月一日起生效。根據中國企業所得稅法(經修訂)，於中國擁有實際管理層的外國企業被認定為「居民企業」，其全球性收入通常須按適用稅率25%繳納企業所得稅。於二零零九年四月，國家稅務總局進一步明確了判定受中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的標準。有關標準包括：(i)企業的日常經營管理主要在中國進行；(ii)有關企業財務及人力資源事務的決定由中國境內機構或人士作出，或須經中國境內機構或人士批准；(iii)企業的主要資產、會計賬簿、公司印章、董事會及股東會議記錄位於或存放於中國境內；及(iv)企業50%或以上擁有投票權的董事會成員或高級管理層經常居住於中國境內。倘符合所有有關標準，受中國企業控制的外國企業

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

將被視為「實際管理機構」位於中國，因此被視為中國「居民企業」。然而，目前尚無有關判定不受中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的正式實施細則。因此，尚不清楚中國稅務部門會如何對待由另一家境外企業投資或控制並最終受中國個人居民控制的境外企業。由於我們的部分管理層位於中國，因此我們不能保證我們不會被中國稅務部門視為中國「居民企業」，亦不能保證我們毋須因此就我們的全球收入繳納25%的企業所得稅。然而，根據企業所得稅法以及《關於企業境外所得稅收抵免有關問題的通知》(財稅[2009]25號)(財政部與國家稅務總局於二零零九年十二月二十五日聯合頒佈並追溯至二零零八年一月一日生效)，倘「居民企業」已在境外繳付企業所得稅及符合若干規定，則可能免繳部分企業所得稅。此外，此前享有優惠稅率的企業將會自二零零八年一月一日起五年逐步過渡到新稅率。其他稅項減免(如減免固定期間的企業所得稅)將會持續，直到指定期間到期為止。有關因未盈利而尚未開始的稅項優惠待遇，將會被視為已於二零零八年一月一日開始。我們過去曾收到過若干稅項減免。有關詳情請參閱本文件「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－稅項－企業所得稅」一節。我們無法保證中國企業所得稅法不會發生進一步變動，以及中國政府的優惠稅項待遇政策不會發生變動或被取消。倘發生該等變動或取消事宜導致我們的稅項負債增加，則可能對我們的溢利淨額及現金流量造成重大不利影響。

此外，財政部與國家稅務總局就企業所得稅法於二零零九年四月三十日聯合頒佈《關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知》(財稅[2009]59號)，該通知追溯至二零零八年一月一日生效。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團及其附屬公司曾進行重組。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」一節。根據該通知，本集團境外附屬公司將所持有的若干中國附屬公司的股權轉讓予本集團其他境外附屬公司須就資本收益按10%繳納所得稅，而資本收益可能按所轉讓股權的公允值與投資成本的差額釐定。於二零零九年十二月十日，國家稅務總局頒佈《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函[2009]698號)，該通知追溯至二零零八年一月一日生效。該通知澄清了公允值的釋義、投資成本及有關非中國居民企業直接或間接轉讓中國居民企業股份的企業所得稅管理的其他相關詳情。中國有關稅務機關將如何落實或執行上述通知及有關資本收益所得稅待遇會否進一步變動現時仍未明朗。倘中國有關稅務機關規定我們須就資本收益繳納所得稅，則我們的稅務負債可能增加且純利及現金流量可能受到影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們應付外國投資者的股息及銷售股份收益或須根據中國稅法繳納預扣稅

我們根據開曼群島法例註冊成立，並擁有多個於英屬處女群島及香港註冊成立的附屬公司。根據國務院頒佈的新中國企業所得稅法及執行規例，若股息源於中國境內，屬中國「居民企業」應付「非居民企業」（並非在中國成立或在中國並無營業地點，或在中國成立但相關收入與中國無實際關連或並不來自中國）的投資者的股息須按10%稅率繳納中國所得稅。同樣，除非企業成立所在國家或地區與中國之間訂立稅項條約或安排規定實施優惠稅率，否則有關投資者轉讓股份所得收益如視為在中國境內賺取的收入，亦須按10%的稅率繳納中國所得稅。如風險因素中「本公司的中國企業所得稅待遇並不明朗」一節所述，判定本公司的「實際管理機構」及稅務居住地存在不明朗因素，我們亦並不確定是否應被視為中國「居民企業」。因此，並不確定我們就本公司股份派付的股息或閣下可能因轉讓本公司股份獲得的收益是否會被視為在中國境內賺取的收入而須繳納中國所得稅。我們的稅項負債部分可能取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行新中國企業所得稅法及執行規例。倘我們須根據新中國企業所得稅法就應付外國股東的股息預扣中國所得稅，或閣下須就轉讓股份繳付中國所得稅，則股份的價值可能受到重大不利影響。

人民幣波動可能會對我們的經營及財務業績造成不利影響

我們的全部銷售所得款項及開支均以人民幣計值，而人民幣為一種不可自由兌換為其他貨幣的貨幣。人民幣兌其他外幣的價值須受中國政策以及國際經濟及政治發展的變動所限。中國政府自二零零五年七月二十一日起已改革匯率機制，以市場供求為基礎參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度，據此，人民幣不再僅與美元掛鈎。於二零零五年至二零零七年，中國政府與中國人民銀行多次放寬人民幣兌非美元貨幣的每日匯率波幅，並擴大人民幣兌美元的銀行同業即期外匯市場成交價格的浮動限制至約匯率中間價。

外國一直向中國政府施加壓力，要求中國政府採取較具彈性的貨幣制度，使人民幣升值。如此一來，匯率可能會波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能需要重新估值，或是人民幣可能會被准予全面或限制性自由浮動，使人民幣兌美元或其他貨幣的價值上升或下降。匯率波動可能會對我們的資產淨值、收入及宣派股息（以人民幣撥付但以港元支付）的價

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

值、匯兌或換成美元或港元(與美元掛鈎)造成不利影響。然而，任何匯率的不利變動會使我們的成本上升或銷售下降，對經營業績造成重大影響。我們並未簽訂任何協議以對沖我們的匯率風險。

我們受中國政府的貨幣兌換管制所影響

我們以人民幣收取大部分收益，而現時人民幣並非可自由兌換的貨幣。我們的部分收益必須兌換為其他貨幣，以履行我們的外幣責任，包括向我們的股東派付所宣派的股息。

根據中國現有外匯管制的若干程序規定，本公司及我們的中國附屬公司通常能夠無需外匯管理局的事先批准下從事往來賬戶外匯交易。然而，中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並且在若干情況控制向中國境外匯款。外幣供應不足可能限制旗下中國附屬公司匯出足夠外幣向我們派付股息(以人民幣撥付但以港元支付)或作出其他付款，或償還其以外幣計值的債務的能力，而我們可能無法向我們的股東支付股息。此外，中國政府可能於日後酌情採取其他限制往來賬戶外幣交易的措施，而任何該等變動可能亦對我們以及我們的中國附屬公司支付股息或滿足其他外匯要求的能力造成不利影響。

此外，人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債項等，則須經適當政府部門批准。此外，資本賬戶下外匯交易的限制亦可能影響我們旗下附屬公司透過債務或股本融資(包括透過貸款或我們的出資)取得外匯的能力。倘外匯管制制度限制我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們的股東派付股息。

新勞動合同的執行及中國勞工成本潛在增加可能會對我們的業務及盈利能力造成不利影響。

中國新勞動合同法於二零零八年一月一日起生效。該法對僱主就訂立無固定年期的僱傭合同、聘用臨時僱員和解僱僱員方面定下更嚴格的規定。此外，根據新頒佈並於同日起生效的職工帶薪年休假條例，連續工作超過一年的僱員可享有5至15天不等的帶薪假期，視乎僱員服務年限而定。應彼等的僱主要求免除該等部分或全部假期的僱員必須就每個免除假期日子獲得正常日薪的三倍作為補償。新法律及法規導致我們的勞工成本或會增加。我

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

們無法向 閣下保證未來不會發生任何糾紛、停工或罷工。勞工成本增加及日後與僱員的勞工或其他糾紛，均可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

中國法律體系未及若干其他司法權區的法律體系成熟及包含固有不明朗因素，可限制我們及我們股東可享有的法律保障

由於我們的全部經營在中國開展，且我們的絕大部分資產均位於中國，故我們的業務通常受到中國法律制度以及中國法律及法規影響，並受其所限。中國法律制度部分以成文法為基礎。雖然可引用過去的法院判決作為參考，但其作為先例的價值有限。自一九七九年以來，中國政府一直致力發展完善的商業法律制度，並且在制訂有關經濟事務(如外商投資、公司組織與治理、商務、稅務及貿易等)的法律及法規方面取得顯著進步。然而，由於該等法律及法規尚未完全發展的原因，以及由於已公開案例的數量有限及過往法院判決的非約束性質，對該等中國法律及法規的詮釋及執行涉及不確定因素。對法律及法規的詮釋或會不同，取決於一項申請或案例向中國政府機關呈送的方式，以及該等申請或案例呈送的中國政府機關而定。我們無法向 閣下保證我們將獲得與我們的競爭對手同樣或更為有利的法律及法規詮釋。

此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或未有公佈)而定，其可能具有追溯力。此外，中國法制包括有關多種活動的限制及處罰(包括刑事責任)，而該等活動於發生時可能未違反任何政策或規則，或根據我們於若干交易的對手方的行動，該等活動可能導致我們被視作違反若干政策或規則，儘管我們並不知悉我們的對手方有否遵守適用中國法律法規。因此，我們未必知悉是否實際或被視作觸犯該等政策及規則，直至違反行為發生一段時間後。此外，我們於中國進行的訴訟(無論其結果如何)可能拖延，導致我們需承擔高昂的費用，並令資源及管理層專注力被分散。

對我們或居住在中国的董事或高級職員提出起訴或於中國對我們或該等人士強制執行非中國法院作出的任何判決或會遇到困難

我們的絕大部分資產及附屬公司位於中國。此外，我們的董事及高級職員大多居住於中國，而彼等的資產亦可能位於中國，因此難以或無可能在中國境外對我們或我們大部分董事及高級職員提出起訴，包括有關根據適用證券法導致的事件訴訟。倘另一司法權區與

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

風險因素

中國簽訂條約，或過往中國法院的裁決於該司法權區已獲承認，則在符合任何其他規定的情況下，該司法權區法院的判決亦會於中國獲承認或執行。我們的中國法律顧問表示，中國並無與日本、英國、美國或大多數其他西方國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。此外，香港亦無與美國訂立相互執行裁決的安排。因此，未必可於中國或香港承認及執行非中國司法權區法院作出的裁決。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事及參與各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
黃朝陽	香港 銅鑼灣 春暉道7號 慧景園 2座20樓A室	中國
陳元來	香港 九龍 紅磡 海逸豪園 8座5樓B室	中國
鄭曉樂	香港 九龍 九龍城道66B號 3樓	中國
李維	中國 福建省廈門市 思明區 匯文路53號 802室	中國
非執行董事		
馮家彬	香港 麥當勞道96號 寶樺臺 12樓12A室	英國
獨立非執行董事		
丁良輝	香港中環 荷李活道108號 聚賢居 2座41樓A室	英國

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事及參與各方

姓名	地址	國籍
呂鴻德	台北 內湖區 麗山里14號 內湖路一段 387巷3號5樓	台灣
戴亦一	中國 福建省廈門市 思明區 廈大海濱43號 303室	中國

參與各方

本公司的法律顧問

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

核數師兼申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司資料

開曼群島註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
主要營業地點及中國總辦事處	中國 福建省 廈門高崎 南五路208號 中駿集團大廈 郵編：361006
根據香港公司條例第XI部 登記的香港營業地點	香港 九龍觀塘 鴻圖道57號 南洋廣場1606室
本公司網址	www.sce-re.com (本網址及其內容並不構成本文件的部分內容)
公司秘書	李少波，HKICPA, ACCA
授權代表	黃朝陽 香港 銅鑼灣 春暉道7號 慧景園 2座20樓A室 李少波 香港 北角 丹拿道55號 港運城2座 19樓E室
審核委員會	丁良輝 (主席) 呂鴻德 戴亦一
薪酬委員會	黃朝陽 (主席) 丁良輝 戴亦一
提名委員會	鄭曉樂 (主席) 李維 呂鴻德

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公 司 資 料

開曼群島主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要往來銀行

中國農業銀行
中國建設銀行

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

本節所載若干資料及統計數據均摘錄自各種官方政府刊物及私人刊物。本節所引述的報告／資源來源均非由我們委託編製。我們相信，本資料的來源為該等資料的合適來源，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料為虛假或具誤導成份，或遺漏任何事實致使該資料虛假或具誤導成份。本資料並未經我們獨立核實，故不就其準確性作出聲明。

中國宏觀經濟狀況

國內生產總值及人均國內生產總值

自一九七八年奉行「改革開放」政策以來，中國經濟大幅增長，並於二零零一年中國加入世貿進一步增長。舉例來說，中國的國內生產總值由二零零四年的人民幣159,878億元增加至二零零八年約人民幣300,670億元，複合年增長率約17.1%，使中國成為全球發展最快經濟體系之一。中國的人均國內生產總值亦由二零零四年的人民幣12,335.6元上升至二零零八年的人民幣22,698.0元，複合年增長率為16.5%，與其國內生產總值增長的步伐一致。福建、山西和廣東三省及北京是我們的主要業務及發展據點，二零零四年至二零零八年間亦錄得相對較高的國內生產總值及人均國內生產總值增長。二零零四年至二零零八年各年度，上述地區的總國內生產總值佔中國的總國內生產總值約21%至22%。此外，於二零零四年至二零零八年各年，該等地區的平均人均國內生產總值超越全國平均水平。下表列示所示年度中國及上述地區的國內生產總值及人均國內生產總值：

國內生產總值(人民幣十億元)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
中國－總計	15,987.8	18,321.8	21,192.4	25,730.6	30,067.0	17.1%
福建省	576.3	656.9	761.5	924.9	1,082.3	17.1%
北京	606.0	688.6	786.1	935.3	1,048.8	14.7%
山西省	357.1	418.0	475.3	573.3	693.9	18.1%
廣東省	1,886.5	2,236.7	2,620.4	3,108.4	3,569.6	17.3%
總計 ^(a)	3,426.0	4,000.1	4,643.3	5,542.0	6,394.6	16.9%
佔中國的百分比－總計	21.4%	21.8%	21.9%	21.5%	21.3%	

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

人均國內生產總值(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
中國	12,335.6	14,053.0	16,165.0	19,524.0	22,698.0	16.5%
福建省	16,469.0	18,645.8	21,471.0	25,908.0	30,123.0	16.3%
北京	41,099.0	45,443.7	50,467.0	58,204.0	63,029.0	11.3%
山西省	10,742.0	12,495.0	14,123.0	16,945.0	20,398.0	17.4%
廣東省	20,870.0	24,435.0	28,332.0	33,151.0	37,589.0	15.9%
平均數 ^(a)	22,295.0	25,254.9	28,598.3	33,522.0	37,784.8	14.1%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數
資料來源：CEIC

二零零八年第四季爆發全球經濟危機，導致全球資本及信貸市場及全球經濟整體放緩，繼而影響中國國內經濟。特別是福建省等沿岸省份，由於海外出口需求下跌而所受影響較大。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成影響，中國政府於二零零八年十一月宣佈採納一項為期兩年金額達人民幣四萬億元的刺激經濟計劃，預期該金額大部分會用於基建及住房等主要領域的融資計劃上。自此，中國股票市場復甦，房地產、建築材料、鋼材、機械及燃煤公司的股價全面上升。此外，刺激經濟計劃推動中國國內投資及消耗，以致二零零九年上半年錄得國內生產總值人民幣139,862億元。

城市居民每年可支配收入

在國內生產總值增長強勁的同時，於二零零四年至二零零八年期間，中國的城市居民每年可支配收入亦大幅上升，反映出全國性複合年增長率於該期間達到約13.8%。中國的城市家庭每年人均可支配收入由二零零四年的人民幣9,421.6元增加至二零零八年的人民幣15,780.8元，顯示全中國城市家庭的購買力提高。我們的業務及項目的主要據點福建、山西和廣東三省及北京亦出現此趨勢，於二零零四年至二零零八年各年，有關的地區城市居民

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

每年平均可支配收入超越全國平均水平。下表說明中國及前述地區的城市居民每年人均可支配收入：

城市居民每年人均可支配收入(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
中國	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	13.8%
福建省	11,175.4	12,321.3	13,753.3	15,506.1	17,961.5	12.6%
北京	15,637.8	17,653.0	19,977.5	21,988.7	24,724.9	12.1%
山西省	7,902.9	8,913.9	10,027.7	11,565.0	13,119.1	13.5%
廣東省	13,627.7	14,769.9	16,015.6	17,699.3	19,732.9	9.7%
平均數 ^(a)	12,085.9	13,414.5	14,943.5	16,689.8	18,884.6	11.8%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數

資料來源：CEIC

福建省：

與中國整體國內生產總值增長的步伐一致，於二零零八年，福建省的國內生產總值達到人民幣10,823億元，即於二零零四年至二零零八年期間的複合年增長率為17.1%。於二零零四年至二零零八年五個年度，福建省的人均國內生產總值普遍超越中國的人均國內生產總值；於二零零八年，福建省的人均國內生產總值為人民幣30,123.0元。福建省的城市居民每年人均可支配收入錄得增長，由二零零四年的人民幣11,175.4元增加至二零零八年的人民幣17,961.5元，複合年增長率約12.6%，此增幅大致亦與中國城市居民每年人均可支配收入整體增長一致。二零零四年至二零零八年期間福建省的人均國內生產總值及城市居民每年人均可支配收入亦超越全國平均水平。總而言之，福建省於二零零四年至二零零八年期間的人均國內生產總值增長與城市居民每年可支配收入增長均高於本集團經營業務的所有地區的平均數。

北京：

北京是中國首都，於過去數十年的經濟迅速增長，並逐漸發展成為一個相對成熟的經濟體系。上表列示的統計數據顯示北京近年來的國內生產總值增長較中國其他地區略為放緩，其國內生產總值於二零零八年為人民幣10,488億元。然而，按絕對值計，北京的人均國內生產總值屬上表所列示地區當中最高，於二零零八年達人民幣63,029.0元。二零零八年，北京的城市家庭每年人均可支配收入亦增加至人民幣24,724.9元，二零零四年至二零零八年五年期間的複合年增長率為12.1%，大致與中國整體增長相符。

行業概覽

山西省：

山西省位於黃河流域中心。在上文列示的所有地區中，山西省似乎是經濟發展最快的地區，於二零零四年至二零零八年五個年度，其國內生產總值、人均國內生產總值及城市居民每年可支配收入的複合年增長率分別為18.1%、17.4%及13.5%。鑑於此增長幅度，本公司已開始將業務拓展至山西省以把握發展機遇。山西省的國內生產總值由二零零四年的人民幣3,571億元增加至二零零八年的人民幣6,939億元，升幅幾近一倍；而人均國內生產總值則由二零零四年的人民幣10,742.0元增加至二零零八年的人民幣20,398.0元。然而，山西省的城市居民每年人均可支配收入於二零零八年為人民幣13,119.1元，仍略低於全國平均水平。

廣東省：

廣東省位於中國南部。於二零零八年，廣東省的國內生產總值達到人民幣35,696億元，相當於全國國內生產總值約11.9%。以增長率計，於二零零四年至二零零八年期間，廣東省的國內生產總值及人均國內生產總值增幅整體上與國家增長幅度一致，複合年增長率分別為17.3%及15.9%。廣東省的人均國內生產總值於同期由人民幣20,870.0元增加至人民幣37,589.0元，而城市居民每年人均可支配收入亦由人民幣13,627.7元增加至人民幣19,732.9元。

福建省的經濟狀況

福建省位於中國東南沿岸地區，估計為逾1,000萬海外華僑的原居地。由於福建省與台灣毗鄰，故兩地之間的商貿關係近年迅速發展。於二零零八年，福建省佔中國國內生產總值3.6%，佔全國人口約2.7%。福建省的國內生產總值於二零零八年激增至約人民幣10,823億元，反映出二零零四年至二零零八年期間複合年增長率約17.1%及按年國內生產總值增長率約17.0%。二零零四年至二零零八年間，福建省的人均國內生產總值按約16.3%的複合年增長率增長，而按絕對值計，由二零零四年的人民幣16,469.0元增加至二零零八年的人民幣30,123.0元，升幅接近一倍。於過去五年，福建省的城市家庭每年人均可支配收入亦錄得穩定增長，由二零零四年的人民幣11,175.4元增加至二零零八年的人民幣17,961.5元，同期的複合年增長率為12.6%，顯示期內生活水平有所改善。此外，國務院已採納若干措施以支持福建省加快海峽西岸經濟區的發展。詳情請參閱下文「海峽西岸經濟區的發展」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

下表列示福建省主要城市廈門、泉州、福州及漳州的國內生產總值、人均國內生產總值及城市家庭每年人均可支配收入的數據，我們的業務經營及房地產項目主要位於這些城市。二零零四年至二零零八年各年度，上述四個城市的總國內生產總值佔福建省國內生產總值逾69%。二零零四年至二零零八年間各年，該四個城市的人均國內生產總值及城市居民每年可支配收入超越福建省的平均水平，顯示我們發展項目主要集中及所在城市的地方經濟整體表現優於福建省的其他城市。

國內生產總值(人民幣十億元)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
福建省－總計	576.3	656.9	761.5	924.9	1,082.3	17.1%
廈門	88.3	100.7	116.8	138.8	156.0	15.3%
泉州	160.3	162.6	190.1	228.4	270.5	14.0%
福州	154.8	147.6	166.4	197.5	228.4	10.2%
漳州	70.2	62.9	71.7	85.5	100.2	9.3%
總計 ^(a)	473.7	473.8	545.0	650.1	755.1	12.4%
佔福建省的						
百分比－總計	82.2%	72.1%	71.9%	70.3%	69.8%	

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的總數

資料來源：CEIC

人均國內生產總值(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
福建省	16,469.0	18,645.8	21,471.0	25,908.0	30,123.0	16.3%
廈門	40,147.0	44,737.0	50,130.0	56,188.0	62,651.0	11.8%
泉州	21,259.6	21,426.9	24,847.0	29,601.0	34,840.0	13.1%
福州	23,443.7	22,300.8	24,873.7	29,515.0	33,615.0	9.4%
漳州	15,394.0	13,401.5	15,221.0	18,072.0	21,073.0	8.2%
平均數 ^(a)	25,061.1	25,466.6	28,767.9	33,344.0	38,044.8	11.0%

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的平均數

資料來源：CEIC

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

城市居民人均每年可支配收入(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
福建省.....	11,175.4	12,321.3	13,753.3	15,506.1	17,961.5	12.6%
廈門.....	14,447.0	16,404.9	18,509.5	21,502.8	23,947.6	13.5%
泉州.....	12,699.0	14,209.0	15,972.0	18,097.0	20,420.0	12.6%
福州.....	11,511.4	12,750.7	14,317.5	16,765.0	19,129.5	13.5%
漳州.....	10,118.0	11,241.0	12,511.0	14,153.0	16,023.0	12.2%
平均數 ^(a)	12,193.9	13,651.4	15,327.5	17,629.4	19,880.0	13.0%

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的平均數

資料來源：CEIC

廈門：

廈門是八十年代最早的中國經濟特區之一，為福建省東南面的沿岸副省級城市。廈門面向台灣海峽，北部與泉州市及南部與漳州市接壤。廈門的總面積約為1,573百萬平方米，二零零八年有人口250萬人。根據《2008年廈門市國民經濟和社會發展統計公報》的資料，二零零八年廈門的國內生產總值約為人民幣1,560億元，按年增長率約為11.1%。於二零零四年至二零零八年，廈門的國內生產總值及人均國內生產總值的複合年增長率分別約為15.3%及11.8%，於二零零八年的人均國內生產總值約為人民幣62,651.0元，較同年福建省人均國內生產總值接近一倍。廈門的城市化率自二零零五年以來一直維持於80%以上，於二零零四年至二零零八年五年內城市家庭每年人均可支配收入超越福建省的平均每年人均可支配收入。二零零八年，廈門的城市家庭每年人均可支配收入約為人民幣23,947.6元，較福建省同年的平均數人民幣19,880.0元高出20.5%。廈門的外商直接投資金額亦由二零零四年的5.7億美元大幅增加至二零零七年的12.72億美元，複合年增長率約為30.6%，佔二零零七年福建省外商直接投資總金額約31.3%。

泉州：

泉州為福建省東南沿岸的地級市，面向台灣海峽，總面積約11,015百萬平方米，於二零零八年的人口為780萬人。泉州亦為眾多海外華僑與台灣同胞的故鄉。於二零零七年底，世界各地有超過620萬名祖籍泉州的海外華僑。特別是有70萬名同胞在香港及澳門居住及有約900萬名台灣同胞祖籍泉州，佔在台灣居住的漢族華人人口的44.8%。由於泉州與海外華人及台灣同胞的關係密切，泉州的經濟頗大程度上受海外華人與台灣同胞作出的外商直接投資所推動。於過去五年，在泉州的外商直接投資總額佔全福建省外商直接投資美元總額四

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

分之一以上。舉例來說，泉州於二零零七年的外商直接投資金額合共為12.751億美元，佔福建省的外商直接投資美元總額約31.3%。二零零八年，泉州的國內生產總值約為人民幣2,705億元，佔福建省國內生產總值總額約25.0%。於二零零四年至二零零八年五個年度，泉州的人均國內生產總值亦高於福建省的平均水平，於二零零八年達到人民幣34,840.0元。泉州的城市居民每年人均可支配收入增長於二零零四年至二零零八年複合年增長率約12.6%。泉州的城市化率於二零零八年為50.2%。

福州：

福州是福建省的首府城市，同時是福建省的政治、經濟、科學、技術、教育及文化中心。福州位於福建省東南海岸，總面積約120億平方米，二零零八年的總人口為640萬人，當中包括城市人口約190萬人。二零零八年，福州的國內生產總值達人民幣2,284億元，二零零四年至二零零八年的複合年增長率約為10.2%增長。福州的人均國內生產總值於二零零八年為人民幣33,615.0元，略高於福建省的平均水平。福州的每年人均可支配收入於二零零八年為人民幣19,129.5元，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為13.5%，該金額整體上與福建省的收入水平相符。

漳州：

漳州位於福建省的東南面，鄰近台灣，與廈門市隔海相望。漳州東部與泉州、西北部與龍岩及西南部與廣東省汕頭市接壤，總面積12,600百萬平方米，總人口450萬人。二零零八年，漳州的國內生產總值達到人民幣1,002億元，佔福建省國內生產總值總額約9.3%，反映出二零零四年至二零零八年期間的複合年增長率約為9.3%。漳州的人均國內生產總值於二零零四年至二零零八年按約8.8%的複合年增長率增長，於二零零八年達人民幣21,073.0元。二零零八年，漳州的城市居民每年人均可支配收入為人民幣16,023.0元，反映出二零零四年至二零零八年期間的複合年增長率約為12.2%。

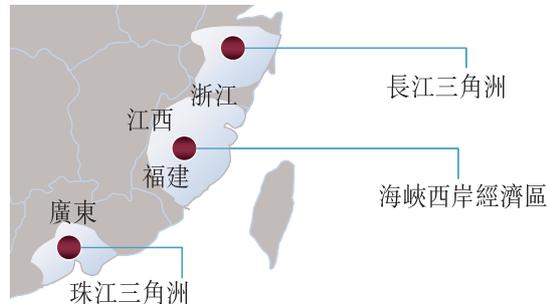
海峽西岸經濟區的發展

二零零九年五月六日，國務院頒佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》(國發[2009]24號)，據此，中國政府擬加快海峽西岸經濟區的發展，以整體刺激國家的沿岸經濟、將海外資金引入華西及華中，以及與台灣建立更強的經濟合作關係。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

我們相信，由於福建省直接面向海峽彼岸的台灣，並連接珠江三角洲及長江三角洲兩個中國經濟主要地區，故福建省是海峽西岸經濟區的主要組成部分，並將作為經濟區的中心。根據上述措施，福建省為日後海峽西岸經濟區的主要發展地區。



福建省在地理上鄰近台灣，並與台灣共享祖籍、語言、風俗及文化傳統。於二零零五年八月，福建省成為首個自台灣進口零關稅生果的大陸省份。自一九八零年代當台灣居民開始在中國投資及營商時，福建省一直是台灣投資的其中一個最大市場。自此，根據福建省台灣事務辦公室的統計資料，福建省已吸引來自台灣的投資額超過人民幣1,600億元，而台灣在二零零九年已成為福建省的第二大離岸投資者，僅次於香港。

於二零零九年七月二十九日，中國共產黨福建省第八屆委員會頒佈有關上述建議措施的實施規定，以嚴格實施並採納福建省的建議發展計劃。根據實施規定，中國政府擬在福建省宣傳科學發展並採納改革及門戶開放政策，目標為至二零二零年福建省的國內生產總值達人民幣4萬億元。此外，中國政府計劃進一步在福建省通過(i)放寬台灣投資者在廈門、泉州、福州及漳州等特定地區進行投資的限制及就台灣投資引入優惠投資政策(如就台灣的投資提供稅務優惠及豁免)；(ii)推廣向台灣出口及與台灣進行自由貿易，並擴充華西沿海城市的若干港口；及(iii)鼓勵聘用及調派台灣僱員到中國及與台灣進行交換生計劃，以進一步推廣外商投資。

根據實施規定，中國政府亦將集中加快福州、廈門及泉州等城市的城市化步伐，以將該等城市轉型為金融、物流及會展中心。中國政府亦旨在加強漳州等城市的基建。於二零零九年，福建省的主要基建及發展項目合共達人民幣1,480億元，按年增長22.3%。我們相信，此舉有利福建省的迅速經濟增長並有助鞏固其作為中國其中一個較發達省份的地位。因此，我們相信，福建省的物業市場將受惠於有關措施的實施。

行業概覽

中國的主要房地產改革

中國的物業發展行業競爭極之激烈，是因為政府的政策嚴格地規範市場。這些障礙包括須取得房地產開發資格證書，需要持續增加或至少補充土地儲備，以及維持充足的項目營運資金。由於這些障礙，加上物業開發行業普遍面對的挑戰，導致近期中國部分地區的物業價格下跌。上述規定許多是中國試圖改革市場的部分政策。於一九九零年代中國物業市場改革之前，中國的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地產改革措施，中國的房地產和住房業隨之開始轉型為以市場主導。主要房地產改革年表概述如下：

一九八八年	中國政府修訂全國憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九一年	開始僱主／職工住房公積金
一九九二年	開始在主要城市出售公共房屋
一九九四年	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，建立房地產銷售的監管架構
一九九八年	中國政府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並將按揭融資上限由物業的總購買價七成調升至八成
	中國政府落實二手市場出售房地產程序
二零零零年	中國政府頒布規範工程項目質量的法規，建立管理工程質量的架構
二零零一年	中國政府頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	中國政府頒布新規章，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、拍賣或掛牌出售形式由政府授予
	廢除中國內外銷房的並軌制度

行業概覽

- 二零零三年 中國政府頒佈物業管理法規
- 中國政府頒佈規則以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
- 國務院頒佈持續穩健地開發房地產市場的通告
- 二零零四年 國務院頒佈通知，規定物業發展項目(經濟適用房除外)資本金比例應由預計總資本開支的20%提升至35%
- 建設部修訂及補充《城市商品房預售管理辦法》，對城市的商品房預售實施更具限制性的要求
- 中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(銀監發[2004]57號)，進一步加強商業銀行對房地產貸款及融資的風險控制
- 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，其中包括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
- 建設部頒佈指引，(其中包括)規定總建築面積90平方米以下的單位不得少於新批或新建項目總建築面積的70%；面積超過90平方米的單位，首付金最低金額須提高至總購買價的30%；銀行不得向內部資本比率少於35%的物業開發商提供貸款
- 建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯局共同頒佈新規則，以規管外商投資國內房地產市場，並限制若干離岸實體及境外個人在中國購買商用及住宅物業的能力

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

- 二零零七年 頒佈法規增加年度土地使用稅，並向外商投資企業徵收該等土地使用稅
- 國土資源部頒佈法規，規定除非及直至已繳付有關土地出讓合同下所有土地使用權的土地出讓金，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 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。該通知亦就閒置土地徵收額外土地出讓金附加費
- 國務院實施多項稅務相關政策，包括把轉讓普通住房的營業稅豁免期限由五年縮短至兩年，並統一適用於外商投資及非外商投資公司的城市房地產稅
- 財政部及中國國家稅務總局已調整個人物業買賣的房地產稅，包括臨時調低個人首次購買住房（建築面積不多於90平方米）契稅至1%、暫不收取銷售住房印花稅及土地增值稅與暫不收取購買住房印花稅
- 中國人民銀行調整商業性個人住房貸款利率及最低預付定金下限
- 二零零九年 國務院發出通知，降低物業發展項目的最低資本比率
- 二零一零年 財政部及國家稅務總局將轉讓普通住房的營業稅豁免期由兩年調整為五年

影響中國物業市場的監管措施

中國政府所採取遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加普通房屋供應的措施

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致平衡和可持續的經濟增長，因而採取了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

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

措施遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加可普通房屋供應。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借款人每月收入的50%，並限制個人借款人的所有每月借款服務還款不多於其每月收入的55%；
- 增加任何物業發展項目房地產開發商的規定最低資金比例由整個計劃估計資金支出的20%增加至35%；及
- 提高商業銀行必須持有存款所需的存款準備金率，由7%增至16%，以有效減少銀行可供借貸的金額。

中國政府採取令物業市場降溫的措施

二零零五年五月九日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》(國辦發[2005] 26號)，並隨後制定一系列相應措施及政策，旨在直接調整控制中國物業市場的增長及過熱情況。該等措施包括：

- 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；
- 禁止轉售預售未完工物業權益；
- 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，徵收土地閒置費用。土地閒置兩年或以上，則撤銷土地使用權；
- 撤銷未符合相關規劃許可證的工程；及
- 停止供應別墅類用地，以及嚴控豪華及高端物業建築用地供應。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006] 37號)。有關措施初步由九個部委提出，包括但不限於建設部、國家發改委、國土資源部與國家稅務總局等，旨在推廣中

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

國房地產行業的可持續增長及發展，壓抑過熱及激增的房屋價格，而相關中國政府部門已刊發各種不同的其他通函及通知以澄清、再確認及重申上述於二零零六年通知提及的措施及政策。有關措施及政策包括：

- 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；
- 對二零零六年六月一日或之後興建或施工的所有新住宅發展項目，除另行獲批准外，建築面積少於90平方米的住宅單位必須達到任何城市內所有住宅發展項目總建築面積最少70%；
- 自二零零六年六月一日起，建築面積90平方米及以下購作自用的住宅單位的最低首付金，須為總購入價的20%，而建築面積超過90平方米的任何住宅單位的最低首付金，則須為總購入價的30%；
- 就轉售購買不足五年的住宅物業產生的總銷售所得款項徵收5%的營業稅，以及就出售個人購入五年後的住宅物業(非普通住宅物業)所產生的任何收益徵收營業稅；
- 禁止商業銀行向內部資金比率(以該項目可動用的內部資金除以項目所需總資金計算)少於35%的物業開發商作出貸款，並限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或延長循環信用額度，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；及
- 藉著(i)提高對閒置土地(即自土地出讓合同規定的施工日期起計一年仍未開發的土地)施加的懲罰，(ii)無償沒收土地出讓合同所規定日期起計兩年內尚未開發的土地，或(iii)對發展土地面積少於總發展面積三分之一或土地發展的投資少於土地出讓合同所規定金額四分之一且有關發展未經批准已暫停一年或以上的土地加以處置的措施，加強監管土地發展。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合頒佈新規則，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。新規則亦規定相關土地出讓合同訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准收購任何新土地。除國務院另有規定外，新規則亦禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

旨在限制及規管外商於境內房地產市場投資的措施

根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯局聯合頒佈，旨在規管境內房地產市場的外商投資的《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006] 171號)，中國房地產市場的外資自二零零六年七月十一日起受額外的限制法規所規限。根據有關措施，並無本地分公司或代表機構的離岸實體，或於中國留學或工作未滿一年的外國人，不得購買商業及住宅物業。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007] 50號)，規定：

- 嚴格管制外商投資中國房地產業的高端住房；
- 於取得設立外資房地產企業的批准前，須(i)先獲取土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)簽訂土地使用權出讓或房屋所有權轉讓合同；
- 外商投資企業將業務範圍擴展至房地產行業前須先獲得批准，而外資房地產企業須獲得批准方可擴充其業務範圍；
- 嚴格規管利用返程投資收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得透過更換控制權逃避辦理審批程序；
- 外資房地產企業各方不得以任何方式保證獲得固定投資回報；
- 獲地方審批部門批准的外資房地產企業須即時透過地方審批部門向商務部備案；
- 外匯管理部門及獲授權進行外匯業務的銀行不得為未向商務部辦妥註冊手續或未能通過年檢的外資房地產企業進行資本項目的外匯結算；及

行業概覽

- 對於獲地方部門批准但違反適用規定的外資房地產企業，(i)商務部會進行調查並執行懲罰及更正，而(ii)外匯管理部門不會受理有關企業的外匯登記。

二零零七年七月十日，國家外匯局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007] 130號)。該通知限制外資房地產企業透過以離岸資金組成的股東貸款注資公司。該通知訂明(其中包括)：

- 國家外匯局分局不會再為於二零零七年六月一日或之後獲有關商務部門發出批准證書且向商務部登記的外資房地產企業辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- 國家外匯局分局不會再為於二零零七年六月一日或之後獲地方政府商務部門發出批准證書但尚未向商務部登記的外資房地產企業辦理外匯登記(包括更改登記)或資本項下售購外匯手續。

二零零七年十月三十一日，商務部與國家發改委聯合頒佈於二零零七年十二月一日生效的經修訂《外商投資產業指導目錄》，當中訂明在鼓勵外資行業類別中剔除普通住宅物業的開發及建設工程，同時強調限制外資企業開發及建設別墅、高級酒店、高級辦公大樓及國際會議中心。

二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008] 23號)，規定在提交商務部進行註冊前，須由省級商務主管部門初步審閱註冊備案。商務部於每季度或會挑選約五至十家已註冊外商投資房地產企業作抽查。如有任何企業被發現未能遵守現有規定，商務部或會知會國家外匯局並要求取消其外匯登記及地位。

規管土地發展、閒置土地及土地儲備的措施

一九九九年四月二十八日，國土資源部頒佈並施行《閒置土地處置辦法》。根據《辦法》，一幅土地在下列情形下可界定為閒置土地：

- 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；

行業概覽

- 《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將動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔規定總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連續滿一年或以上的土地；
或
- 法律及行政法規規定的其他情形。

市、縣土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、採取公開招標、拍賣或掛牌出售等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，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內以出讓方式取得的土地，從獲得相關批准之日起滿一年而未動工開發者，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工者，國家可無償收回土地使用權。然而，根據全國人大常務委員會於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《城市房地產管理法》，上述制裁不適用於因不可抗力或政府的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者，且有關土地不會被界定為閒置土地。

於二零零七年二月二十七日，財政部及國土資源部頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》(財綜[2007]第17號)。根據暫行辦法，土地儲備資金指土地儲備機構按照相關中國法律法規徵收、收購、優先購買及收回土地以進行前期開發所使用的資金。暫行辦法規定土地儲備資金將收集自若干來源，包括但不限於已獲批土地的出讓金，並且嚴格限制用於上述用途。財政部及國土資源部有權監督土地儲備資金的用途。

二零零七年三月十六日，全國人大頒佈《中華人民共和國物權法》，訂明(其中包括)建設土地使用權可以出讓或劃撥方式發出。作工業、業務、娛樂、商業或住宅用途的土地以

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

及有兩項或以上擬定用途的土地將須以招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。建設用地的劃撥受嚴格限制。物權法於二零零七年十月一日起生效。

二零零七年八月三十日，全國人大常務委員會頒佈經修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，即時生效。該管理法規定中國政府可為公共利益在作出全額或部分補償的情況下收回國有土地及／或建於國有土地上由企業或個人擁有的房屋。

國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》亦重申，用作工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品房開發之土地須以招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。根據土地出讓合同繳清地價前不會獲發土地使用權證，亦不會按已付地價比例分開發出土地使用權證。

二零零七年九月三十日，國土資源部頒佈進一步加強土地供應調控的通知，規定開發作廉租住房、經濟適用房及中低價位、中小套型住房的土地供應不得少於年度土地供應總量70%；土地資源管理部門負責控制每幅土地的面積及增加土地供應，以防房地產開發商囤積土地。房地產開發商須按照相關土地出讓合同條款開發土地，如有違規，將限制或禁止有關房地產開發商參與日後的土地投標。一般而言，每幅土地的開發期不得超過三年。

為調控土地市場及推動合理利用土地資源，國土資源部、財政部與中國人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，規定於土地及資源管理部門根據相關法律及法規出讓土地前，由市或縣級土地及資源管理部門屬下土地儲備機構規管土地開發及土地儲備。企業須根據適用法律及法規透過公開招標程序進行道路發展、水電及氣體供應、排污、電訊、照明、綠化景觀及土地平整等土地開發。

二零零七年十二月一日，國務院頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》(國務院令 第511號)，由二零零八年一月一日起生效。暫行條例規定任何人如佔用耕地興建房屋或作非農業用途，須繳付耕地佔用稅。稅率按實際佔用的耕地面積計算。在耕地非常有限的地區佔用耕地或佔用基本耕地，適用稅率將提高50%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008] 3號)，重申有關閒置土地的現行政策，當中規定須嚴格執行閒置土地處置政策。獲批准開發而擱置超過兩年的土地須由中國政府無償沒收，而中國政府機關須就有關閒置土地徵收土地增值。該通知亦重申住宅土地發展及建設總建築面積最少70%須為建築面積少於90平方米的住房(包括經濟適用房)之規定。

二零零九年八月十一日，國土資源部頒佈《國土資源部關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，據此，對取得及持有土地滿兩年而未動工的建設用地，應嚴格依照閒置土地的處置政策依法處置，以促進盡快利用。該通知亦規定，中國政府須嚴厲查處違反土地用途建設高爾夫球場的用地及嚴格控制該類違法使用地，並規定中國政府可收回用作該等違法用途的土地。

有關規管物業發展企業清償土地增值稅及其他稅務相關事宜的政策

此外，國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006] 187號)，旨在更嚴格規管物業發展企業清償土地增值稅。有效措施自二零零七年二月一日起生效，並規管(其中包括)(i)必須清償土地增值稅的條件；(ii)應課稅盈利的計算方法；(iii)識別可免稅可扣減成本的項目；(iv)清償土地增值稅的時限；及(v)提交文件的規定。

二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(國辦發[2008] 第131號)，推行多項稅務相關政策，包括將轉讓普通住房的營業稅豁免期由五年縮短至兩年，由房屋所有權證簽發日期或契稅付款收據日期(以較早者為準)起計算，以及個人業主倘於購買後兩年內轉讓住房，營業稅的計算基準將改為按轉讓價與購買價的中間數計算。該等意見亦鼓勵已購買一套住房但人均住房面積低於當地平均水平的居民購買第二套住房，以改善其居住情況，該等買家可享有適用於第一套住房的優惠待遇。

二零零八年十二月三十一日，國務院決定統一適用於外商投資及非外商投資公司的城市房地產稅。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

財政部及中國國家稅務總局已調整個人物業買賣的房地產稅，包括臨時調低個人首次購買住房（建築面積不多於90平方米）契稅至1%、暫不收取銷售住房印花稅及土地增值稅與暫不收取購買住房印花稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》（財稅[2009]157號）。根據該通知，由二零一零年一月一日起，將向由購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，而將予徵收的營業稅將按銷售所得款項的全數金額計算。就由購買日期起計五年後轉讓非普通住房或由購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人而言，將予徵收的營業稅將按銷售該項物業的收入與其購買價之間的差額計算。就由購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人而言，將豁免徵收營業稅。

規管向物業開發商提供資金及授予信貸的措施

二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（銀發[2007]359號），重申現行商業性物業貸款政策，並進一步規定（其中包括）：

- 由商業銀行所得貸款只可用於提供貸款銀行業務所在地區的物業發展；及
- 以按揭貸款購買第二套或以上物業的住宅物業買家須繳付購買價不少於40%作為首付金，貸款利率不可少於中國人民銀行所頒佈基準利率的1.1倍；首次購買建築面積90平方米或以下物業的買家必須至少繳付購買價20%作首付金，而首次購買建築面積90平方米以上物業的買家則須至少繳付購買價30%作首付金。

此外，於二零零七年十二月五日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（銀發[2007]452號），闡明買家獲得物業按揭貸款的總次數須按家庭計算，包括借款人及其配偶和未成年子女獲得的所有物業按揭貸款。

於二零零八年十月二十七日，為應對國際金融危機對中國可能產生的影響，以及支持擴大內需，中國人民銀行頒佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普通住房》。中國人民銀行調整商業性個人住房貸款利率下限至貸款基準利率的70%，並調整

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

最低首付金至總購買價的20%。計息利率應按下列情況而改變：(i) 借款人是否首次置業，(ii) 房屋是否作自用，(iii) 住房是否普通住房及(iv) 借款人的信貸能力，個別金融機構應決定以上情況。如非首次置業人士或房屋並非自用或住房並非普通住房，則金融機構可提高貸款條件。中國人民銀行亦已將廉租房房地產開發商的貸款利率調低至貸款基準利率的90%。

有關放寬物業發展項目資金需求的措施

國務院於二零零九年五月二十五日頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2009] 27號)，當中載列(其中包括)將普通商品房項目及經濟適用房項目的最低資金比例由35%調低至20%。所有其他物業發展項目的最低資金比例由35%調低至30%。預期該項政策會提高物業開發商安排項目融資的能力。

福建省政府採納的監管措施

二零零一年五月十四日，福建省政府頒佈《福建省國有土地使用權招標拍賣管理辦法》(福建省人民政府令第64號)，規定在福建省作商業、旅遊、娛樂及商業住房用途的物業的土地使用權，僅可通過招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。

二零零五年十二月二十八日，福建省建設廳發出《福建省建設廳關於修改福建省〈房地產開發企業資質管理規定〉實施細則的通知》(閩建法[2005]85號)。根據此通知，福建省的房地產開發企業乃參照其自不同級別政府機關所取得及經批准的資格分成四類，第一類資格須獲建設部批准，第二類須獲有關省級建設機關批准，第三類須獲縣城市建設機關批准，而第四類須獲有關地方市或縣的建設機關批准。房地產開發商可能從事的物業開發的範圍及規模，視乎其資格類別而定。我們的中國法律顧問告知，除本文件「業務－遵守相關中國法規及規定－資質證書」一段所披露者外，我們已就我們各物業開發項目取得有關類別資格。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

二零零九年二月十四日，福建省人民政府辦公廳頒佈《福建省人民政府辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(閩政辦[2009] 25號)，當中規定：

- 普通商品房的標準將予修訂；
- 普通住房的首次買家的按揭貸款最低借貸利率或會下降至借貸基準利率的70%，而所需最低首付金下降至總購買價的20%；
- 買賣房地產將暫時豁免繳納印花稅及土地增值稅；
- 地方及市政府可修改及放寬規範購買商用及二手住房的非本地居民申請城市戶口證書的手續；
- 就通過招標、拍賣或掛牌出售所新近出讓的商用土地使用權支付土地轉讓費的最後限期或會延長至12個月，而高價及大規模地塊更延長至最多18個月。至於二零零七年一月一日以後所出讓的土地，倘若承讓人未能及時開始施工，則完成項目發展工程的最後限期或會延長至最多一年，而有關延長的時間將參考相關土地的規模釐定；及
- 對於具有高信貸評級、並無欠繳稅項記錄且具備正式建築計劃的物業開發商，土地增值稅可分階段或暫緩徵收。

有關房屋改革及近期監管最新發展的其他資料，請參閱本文件附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

中國的物業市場

已落成住宅建築面積及已售建築面積

於二零零四年至二零零八年，已落成住宅物業建築面積穩定增加，而已售面積的增長步伐相對較快。直至二零零四年，已落成住宅物業建築面積超出已售住宅物業建築面積。已售住宅物業建築面積於二零零五年首次超越已落成住宅物業建築面積，而此趨勢於其後兩年持續。由於二零零八年爆發全球經濟危機，於二零零八年已落成及已售的住宅物業建

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

築面積俱下跌。二零零八年，已落成住宅物業建築面積約為4.775億平方米，而已售住宅物業建築面積約為5.589億平方米。下表載列所示年度於中國及本集團業務所在地區的已落成及已售住宅建築面積：

已落成住宅建築面積 (千平方米)

	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
中國－總計	426,197.2	436,828.5	454,717.5	498,313.5	477,497.3
福建省	12,605.5	13,048.5	11,285.9	13,444.2	12,724.7
北京	26,670.4	28,414.2	21,933.2	18,539.5	13,993.0
山西省	4,566.8	5,573.8	5,926.1	6,863.7	7,476.3
廣東省	35,639.0	34,767.3	34,171.2	35,021.3	34,762.2
總計 ^(a)	79,481.7	81,803.9	73,316.4	73,868.7	68,956.2
佔中國的百分比－總計	18.6%	18.7%	16.1%	14.8%	14.4%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

已售住宅建築面積 (千平方米)

	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
中國－總計	397,226.8	495,878.3	554,229.5	701,358.8	558,864.7
福建省	13,191.0	17,205.6	17,433.9	20,963.7	12,550.0
北京	25,525.9	28,236.5	22,050.3	17,314.8	10,314.3
山西省	4,133.8	6,198.6	7,407.3	8,465.0	8,042.5
廣東省	36,027.8	45,463.2	46,933.9	56,038.8	43,783.8
總計 ^(a)	78,878.5	97,103.8	93,825.4	102,782.3	74,690.5
佔中國的百分比－總計	19.9%	19.6%	16.9%	14.7%	13.4%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

住宅物業平均售價

於二零零四年至二零零八年期間，全國住宅物業價格逐步上升，錄得複合年增長率約8.2%。於二零零八年，平均售價約為每平方米人民幣3,576.0元，較二零零七年的每平方米人民幣3,645.2元下降約1.9%。本集團經營業務所在地區的住宅物業平均售價，高於二零零四年至二零零八年期間各年的全國平均水平。下表載列示於二零零四年至二零零八年五年間中國及本集團業務所在地區住宅物業的平均售價：

住宅物業平均售價(每平方米人民幣)

	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
中國	2,608.0	2,937.0	3,119.3	3,645.2	3,576.0
福建省	2,332.0	2,800.9	3,655.7	4,476.0	4,498.0
北京	4,972.0	6,162.1	7,375.4	10,661.2	11,648.0
山西省	1,534.0	1,876.4	1,805.5	2,052.4	2,253.0
廣東省	3,597.0	4,149.0	4,588.6	5,682.1	5,723.0
平均數 ^(a)	3,108.8	3,747.1	4,356.3	5,717.9	6,030.5

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數

資料來源：CEIC

已落成商用建築面積及已售建築面積

二零零八年，中國已落成商用物業建築面積約為7,140萬平方米，而於二零零八年，中國已售商用物業建築面積則約為49.6百萬平方米。下表載列於所示年度中國及本集團業務所在地區的已落成及已售商用物業建築面積：

已落成商用建築面積(千平方米)

	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
中國－總計	77,512.2	73,047.3	76,794.6	76,415.1	71,365.5
福建省	2,195.9	1,787.5	1,897.0	2,187.9	2,367.9
北京	4,125.1	4,687.0	5,936.2	6,299.3	6,777.1
山西省	1,008.4	1,033.4	726.3	957.3	1,044.3
廣東省	6,262.9	5,453.6	5,603.6	4,419.7	4,903.3
總計 ^(a)	13,592.3	12,961.5	14,163.2	13,864.3	15,092.6
佔中國的百分比－總計	17.5%	17.7%	18.4%	18.1%	21.2%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

已售商用建築面積 (千平方米)

	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
中國－總計	49,074.1	51,776.1	55,688.3	61,098.4	49,627.4
福建省	1,645.5	1,418.1	1,829.8	2,355.7	1,534.2
北京	1,527.1	2,720.7	3,690.2	4,004.9	2,517.8
山西省	635.2	623.8	484.0	632.6	885.8
廣東省	3,041.9	3,848.4	4,014.8	4,169.5	3,031.8
總計 ^(a)	6,849.7	8,611.0	10,018.8	11,162.8	7,969.6
佔中國的百分比－總計	14.0%	16.6%	18.0%	18.3%	16.1%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

商用物業平均售價

受辦公室及零售物業的需求增加所帶動，二零零四年至二零零八年期間，中國商用物業平均售價整體錄得複合年增長率約10.3%。於二零零八年，商用物業的全國平均售價約為每平方米人民幣7,132.0元。由二零零四年至二零零八年，福建省、北京及廣東省的商用物業平均售價已超越全國平均售價接近一倍，顯示該等地區的定價能力相對較強。下表列示於二零零四年至二零零八年五年間中國及本集團業務所在各個地區的商用物業平均售價：

商用物業平均售價 (每平方米人民幣)

	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
中國	4,814.0	5,972.1	6,649.7	7,220.4	7,132.0
福建省	4,253.5	6,402.7	7,148.1	6,606.3	6,844.5
北京	8,868.5	13,672.4	14,259.7	16,368.3	16,851.0
山西省	3,449.0	5,333.8	4,560.8	4,619.5	4,491.0
廣東省	6,533.0	8,210.5	8,561.5	10,341.2	9,592.0
平均數 ^(a)	5,776.0	8,404.8	8,632.5	9,483.8	9,444.6

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數

資料來源：CEIC

行業概覽

福建省：

福建省每年的已落成住宅物業總建築面積維持相對穩定，由二零零四年至二零零八年平均約為1,200萬平方米。二零零四年至二零零八年期間各年，已售住宅物業建築面積超出已落成住宅物業建築面積。福建省的已售住宅物業建築面積於二零零七年達2,100萬平方米，繼而因二零零八年底的全球經濟危機而於二零零八年回落至1,260萬平方米。於二零零四年及二零零五年，福建省的住宅物業平均售價普遍與全國平均水平相符。自二零零六年起，福建省的住宅物業平均售價超越全國平均水平，因而二零零四年至二零零八年的複合年增長率為17.8%。二零零四年至二零零八年間，福建省每年的已落成商用物業總建築面積由220萬平方米至240萬平方米不等。福建省商用物業平均售價於二零零八年達每平方米人民幣6,844.5元，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為12.6%。

北京：

近年，北京的已落成及已售住宅物業建築面積均出現下跌趨勢。儘管如此，於二零零八年，北京的住宅物業平均售價達每平方米人民幣11,648.0元，複合年增長率為23.7%。以已落成建築面積計，北京的商用物業市場錄得複合年增長率13.2%，二零零八年的已落成總建築面積達680百萬平方米。北京的已售商用物業總建築面積由二零零四年的1.5百萬平方米增加62.0%至二零零七年的4.0百萬平方米，其後因出現全球經濟危機而於二零零八年放緩，二零零四年至二零零八年的複合年增長率約為13.3%。北京的商用物業平均售價亦由二零零四年的每平方米人民幣8,868.5元增加一倍至二零零八年的每平方米人民幣16,851.0元，反映出五年間的複合年增長率為17.4%。

山西省：

山西省的房地產市場於二零零零年初開始發展及拓展。於二零零四年至二零零八年期間，在本集團業務所在多個地區當中，以已落成建築面積計，山西省住宅物業市場的增長幅度最大。二零零八年，山西省已落成住宅物業總建築面積達750萬平方米，而已售總建築面積則達到800萬平方米，相當於二零零四年至二零零八年其複合年增長率分別為13.1%及18.1%。山西省的住宅物業平均售價由二零零四年的每平方米人民幣1,534.0元增加至二零零八年的每平方米人民幣2,253.0元，複合年增長率為10.1%。山西省的已落成商用物業總建築面積於二零零四年至二零零八年仍然相當穩定，每年落成約100萬平方米。此外，山西省的已售商用物業總建築面積亦相當穩定，由二零零四年的60萬平方米增加至二零零八年的90萬平方米。

行業概覽

廣東省：

廣東省的住宅物業市場發展相對成熟，於二零零四年至二零零八年五年間維持相當穩定。於該五年間，已落成住宅物業總建築面積每年維持於約3,500萬平方米的水平，而已售住宅物業總建築面積則每年維持於約4,380萬平方米的水平。廣東省的已落成及已售住宅物業總建築面積，分別佔二零零八年全中國已落成及已售住宅物業總建築面積約7.3%及7.8%。住宅物業平均售價由二零零四年的每平方米人民幣3,597.0元逐步增加至二零零八年的每平方米人民幣5,723.0元，複合年增長率為12.3%。已落成商用物業總建築面積由二零零四年的630百萬平方米下跌至二零零八年的4.9百萬平方米，而平均售價由二零零四年的每平方米人民幣6,533.0元增加至二零零八年的每平方米人民幣9,592.0元。

福建省的物業市場

二零零四年至二零零七年，福建省的物業市場迅速發展，房地產總投資額由二零零四年的人民幣678億元增加至二零零七年的人民幣1,789億元，複合年增長率為38.2%。於二零零八年，房地產投資額因全球經濟危機而減少20%至二零零八年底的人民幣1,427億元。根據下表載列的統計數據，固定資產投資主要以國內貸款、自行募集資金及其他貸款與融資提供資金。外商投資總額由二零零四年的人民幣16億元增加至二零零八年的人民幣41億元，反映二零零四年至二零零八年的複合年增長率為27.5%，並佔福建省房地產總投資額約2.9%。

福建固定資產投資的資金來源(人民幣百萬元)

	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
國內貸款	10,013.1	15,685.0	29,235.8	46,410.2	31,356.4
外商投資	1,551.1	1,481.2	1,447.0	2,277.0	4,101.9
自行募集資金	19,633.7	21,715.4	31,187.3	47,600.2	42,550.3
其他	36,356.0	41,511.2	64,223.4	82,653.1	64,644.4
總資金	67,553.9	80,392.8	126,093.5	178,940.6	142,653.0

資料來源：國家統計局

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

已落成住宅建築面積及已售建築面積

二零零四年至二零零八年，福建省的已落成住宅物業總建築面積維持相對穩定，平均約為12.0百萬平方米，於二零零四年至二零零七年間各年，已售住宅物業建築面積超越已落成住宅物業建築面積。下表載列我們的業務主要經營及物業發展項目所在的福建省主要城市的已落成及已售住宅物業總建築面積：

已落成住宅建築面積 (千平方米)

	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
福建省－總計	12,605.5	13,048.5	11,285.9	13,444.2	12,724.7
廈門	2,815.6	2,767.6	2,109.5	2,413.6	3,739.9
泉州	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
福州	4,729.3	4,481.1	4,111.2	4,118.0	不適用
漳州	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計 ^(a)	7,544.9	7,248.7	6,220.7	6,531.6	不適用
佔中國的百分比－總計	59.9%	55.6%	55.1%	48.6%	不適用

(a) 廈門及福州的總數

資料來源：CEIC

已售住宅建築面積 (千平方米)

	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
福建省－總計	13,191.0	17,205.6	17,433.9	20,963.7	12,550.0
廈門	2,550.5	2,723.2	3,173.9	3,695.6	1,696.4
泉州	2,024.3	2,536.3	1,612.6	2,550.4	2,186.4
福州	3,950.2	7,963.1	6,214.2	5,925.3	不適用
漳州	不適用	1,467.2	1,456.2	2,446.6	不適用
總計 ^(a)	8,525.0	14,689.8	12,456.8	14,617.9	不適用
佔中國的百分比－總計	64.6%	85.4%	71.5%	69.7%	不適用

(a) 廈門、泉州、福州及漳州可獲數據的總數

資料來源：CEIC、泉州統計局

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

住宅物業平均售價

如上文所述，於二零零四年及二零零五年，福建省的住宅物業平均售價一般與全國平均水平相符，繼而自二零零六年起增長速度較中國全國平均水平為快，二零零四年至二零零八年的複合年增長率為17.8%。下表列示所示城市的住宅物業平均售價：

住宅物業平均售價（每平方米人民幣）

	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
福建省.....	2,332.0	2,800.9	3,655.7	4,476.0	4,498.0
廈門.....	3,768.0	4,744.0	6,600.7	8,907.0	9,979.0
泉州.....	不適用	2,255.0	不適用	3,224.0	不適用
福州.....	2,463.0	2,981.1	3,976.3	4,899.6	5,395.0
漳州.....	不適用	1,882.0	不適用	2,900.0	不適用
平均數 ^(a)	不適用	2,965.5	不適用	4,982.7	不適用

(a) 廈門、泉州、福州及漳州可獲數據的平均數
資料來源：CEIC

廈門：

於二零零四年至二零零八年五年間，廈門的住宅物業總建築面積穩步增長，由二零零四年的2.8百萬平方米增加至二零零八年的3.7百萬平方米。二零零四年至二零零八年，廈門的已售住宅物業總建築面積按複合年增長率約7.4%穩步增長。於二零零八年售出總建築面積1.7百萬平方米，較二零零七年高峰期售出3.7百萬平方米下跌54.1%。然而，廈門的住宅物業平均售價仍高於福建省的平均售價，於二零零八年達到每平方米人民幣9,979元，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為27.6%。

泉州：

在上文所示的多個城市中，泉州的住宅物業銷售錄得最高增長。於二零零八年，泉州已售出總建築面積2.2百萬平方米，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為1.9%。住宅物業的平均售價亦穩步增長，由二零零五年的每平方米人民幣2,255元增加至二零零七年的每平方米人民幣3,224元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

福州：

福州的住宅物業市場於二零零四年及二零零五年迅速發展，其售出的住宅物業總建築面積由二零零四年的400萬平方米上升一倍至二零零五年的800萬平方米。自中國政府推行政策遏止中國物業市場過熱以後，福州的住宅物業需求於二零零七年開始下跌，已售住宅物業總建築面積下跌至590萬平方米。然而，福州於二零零四年至已售住宅物業總建築面積仍然錄得複合年增長率14.5%。福州的住宅物業平均售價在很大程度上與福建省的平均售價相符，於二零零八年約為每平方米人民幣5,395.0元。

漳州：

漳州的住宅物業銷售增長步伐與泉州的住宅物業銷售增長一致，於二零零五年至二零零七年錄得複合年增長率29.1%。二零零七年，漳州售出總建築面積240萬平方米。二零零五年至二零零七年，漳州住宅物業平均售價亦逐步增長約54.1%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

歷史與發展

我們的起源可追溯至於一九九五年由我們的主席黃先生創立的¹公司中駿香港。透過此公司，黃先生於一九九六年開始在中國集中進行房地產發展、物業投資及管理。我們於一九九六年成立首家項目公司，並於一九九七年在福建省泉州完成首個物業發展項目駿達中心。於一九九八年，我們在泉州津淮街進行城市重建項目，為我們進一步拓展至福建省房地產市場奠定了基礎。

於二零零零年，我們進一步開發及把握福建省廈門物業發展市場的機遇，並開始進行廈門首個物業發展項目，即駿景園項目（一個高尚住宅項目）。於完成駿景園項目後，我們透過新成立的項目公司（各公司乃為管理及發展特定項目而設立）開始發展廈門的其他項目。該等物業發展項目包括二零零三年發展的高端別墅翠湖莊園、二零零四年發展的豪華湖畔公寓項目碧湖豪庭、二零零五年發展的全海景公寓項目藍灣半島及二零零六年發展的低密度高級海景住宅項目海岸一號。

鑑於我們於福建省房地產市場的經驗，及就中國經濟的發展及房地產市場的增長，於二零零六年，我們開始注重發展中高端物業，包括別墅、豪華酒店式服務公寓、大型商場及商住兩用物業，並拓展至中國其他區域。於二零零六年，我們開始北京世界城物業發展項目，包括豪華酒店式服務公寓、豪華公寓及北京中心商業區的主題式商業街。

於二零零六年，我們在福建省廈門成立公司總部。其後，我們於北京、深圳、山西、福州、泉州、石獅、南安、晉江及漳州設立主要經營附屬公司以及地區辦事處。於二零零七年，本公司註冊成立。

本公司重組前的主要發展

自本公司成立以來，我們亦就若干新物業發展項目設立或收購若干項目公司。下文載述主要的成立、收購及出售事項詳情。有關本公司發展項目的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

收購中駿海岸一號

中駿海岸一號為負責開發廈門海岸一號的項目公司。該公司原先由七名屬於獨立第三方的個體創立，總註冊資本為2,100,000美元。於二零零三年三月，本公司一家全資附屬公司新方投資有限公司收購了中駿海岸一號的全部股權，代價為2,100,000美元。該代價乃經公平磋商後協定，符合一般商業條款。於二零零三年三月完成收購及取得有關中國政府當局的批文後，中駿海岸一號成為本公司的全資附屬公司。鑑於在廈門海滄港區開發海岸一號須要額外資金，中駿海岸一號的註冊資本於二零零四年三月增加至4,000,000美元，再於二零零五年三月提高至7,000,000美元。根據於二零零五年四月九日出具的驗資報告，新方投資有限公司截至二零零五年三月底，合共向中駿海岸一號的註冊資本注入7,000,000美元。

收購中駿廈門藍灣半島

中駿廈門藍灣半島為負責開發廈門·藍灣半島的項目公司。該公司原先由兩名個人及一家位於廈門的中國物業開發企業(全部均為獨立第三方)於一九九八年創立，註冊資本為人民幣10,000,000元。於二零零三年九月二十日，為進一步開發業務，本公司一家全資附屬公司潤澤國際有限公司向當時的股東收購了中駿廈門藍灣半島的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。該代價乃參考中駿廈門藍灣半島當時的註冊資本後經公平磋商及按一般商業條款協定。於二零零四年一月完成收購及取得有關中國政府當局的批文後，中駿廈門藍灣半島成為本公司的全資附屬公司。鑑於開發廈門·藍灣半島須要額外資金，中駿廈門藍灣半島的註冊資本及投資總額於二零零五年六月提高至20,000,000港元。根據於二零零五年六月九日發出的驗資報告，潤澤國際有限公司截至二零零五年六月，合共向中駿廈門藍灣半島的註冊資本注入20,000,000港元。

收購中駿世界城

中駿世界城為負責開發北京世界城的項目公司。該公司原先由兩家位於北京及廈門、同屬獨立第三方的企業於二零零四年創立。隨著北京出現物業開發商機，中駿廈門於二零零四年十二月向其中一名股東收購了中駿世界城的75%股權，代價為人民幣7,500,000元，相當於中駿世界城當時總註冊資本的75%。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。於收購完成後，訂約方將中駿世界城的註冊資本進一步增加至人民幣70,000,000元，據此中駿

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

廈門合共注資人民幣67,500,000元，相當於總註冊資本的96.4%。於二零零五年六月，另一名股東將其於中駿世界城的3.6%股權轉讓予另一家位於泉州的中國公司，該公司為獨立第三方。於二零零五年七月，中駿世界城的註冊資本進一步提高至人民幣100,000,000元，本公司當時擁有85%股權的附屬公司中駿國際向中駿世界城額外注資人民幣30,000,000元，有關注資於二零零六年六月完成。經過上述注資後，中駿廈門持有中駿世界城的67.5%權益，而中駿國際則持有30%權益，而其餘股東則持有2.5%權益，該2.5%權益其後由中駿廈門於二零零七年七月以代價人民幣2,500,000元收購。該代價乃參考中駿世界城當時的註冊資本經公平磋商後按一般商業條款協定。

成立中駿廈門冠駿

鑑於廈門一幅當時由廈門航空工業有限公司持有的土地所處位置優越及便利，中駿廈門於二零零五年四月六日與廈門航空工業有限公司訂立合作協議，據此，有關公司同意註冊成立中駿廈門冠駿，藉此管理中駿集團大廈的建設工程。根據該合作協議，中駿廈門出資人民幣8,000,000元，相當於中駿廈門冠駿總註冊資本的80%，而廈門航空工業有限公司則出資人民幣2,000,000元。其後於二零零七年七月，中駿廈門向中駿廈門冠駿進一步注資人民幣30,000,000元。中駿廈門完成注資後，擁有中駿廈門冠駿的95%股權，而廈門航空工業有限公司則擁有5%股權。廈門航空工業有限公司已將其於中駿廈門冠駿營運的日常管理及監控權力全部下放予中駿廈門。廈門航空工業有限公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。

收購中駿湖景花園

中駿湖景花園為負責開發泉州湖景花園的項目公司。中駿湖景花園由本公司現有股東之一的陳元來先生及一名獨立第三方黃建南先生於二零零一年七月六日註冊成立。於二零零四年十一月，本公司的全資附屬公司中駿廈門連同三名獨立第三方收購了中駿湖景花園的全部股權，其中中駿廈門持有12.75%股權。根據於二零零六年五月十五日訂立的協議，得福(中國)有限公司自中駿湖景花園一名個人股東收購股權總額的30%。隨後於二零零七年七月三十一日，其他股東將彼等當時持有的中駿湖景花園股份全部售予中駿廈門及得福(中國)有限公司，總代價為人民幣27,480,000元，該金額乃經公平磋商後按一般商業條款協定，其中，中駿廈門就自其他股東收購的17.25%額外股權而支付合共人民幣8,280,000元。於二零零七年十月完成上述轉讓後，中駿廈門及得福(中國)有限公司分別持有中駿湖景花

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

園的30%及70%股權。中駿湖景花園董事會由三名董事組成，包括一名中駿廈門委任董事及兩名得福(中國)有限公司委任董事。董事會負責中駿湖景花園的決策及運營管理。批准事項(包括任何增加或減少中駿湖景花園的資本、其溢利分派計劃、融資及擔保相關事宜、其業務策略、其物業發展計劃及設計建議、年度財務預算以及超過人民幣100,000元的資產購置)須經所有董事一致同意。此外，根據合作協議，中駿湖景花園的溢利將根據其股東各自股權比例分配予各股東，且股東須按照其注資按比例承擔額外負債。得福(中國)有限公司為一間由徐偉福及楊連嘉各佔一半權益的公司，兩人從而各佔南益地產發展有限公司一半權益，而南益地產發展有限公司為泉州市當地的房地產開發商翹楚之一，我們相信與南益地產發展有限公司合作將有利於本集團。南益地產發展有限公司亦為下文所披露本公司在中駿高爾夫球場及中駿紫湖國際的投資合資夥伴。南益地產發展有限公司的最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購中駿四季康城

中駿四季康城為負責開發南安四季康城的項目公司。於二零零五年五月十六日，中駿廈門自一名獨立第三方泉州市駿益工程建設有限公司收購中駿四季康城的66.67%股權，代價為人民幣4,000,000元，金額乃經公平磋商後按一般商業條款協定。同日，中駿廈門向中駿四季康城進一步注資人民幣14,000,000元。基於以上收購及注資，中駿廈門現持有中駿四季康城的90%權益，餘下10%權益則由本公司現有股東兼中駿四季康城原創辦人之黃佳錫先生持有。上述收購及注資已於二零零五年六月完成。

收購中駿高爾夫球場

隨著晉江出現物業開發商機，南益地產發展有限公司聯同中駿國際於二零零六年十月自兩名同屬獨立第三方的個人股東收購了中益國際投資集團有限公司的全部已發行股本。同日，南益地產發展有限公司及中駿國際分別以面值獲配發中益國際投資集團有限公司更多股份。於收購及配發股份前，中益國際投資集團有限公司為無資產及無經營業務的不活躍公司。於收購及配發股份完成後，南益地產發展有限公司持有中益國際投資集團有限公司全部已發行股本的51%，而中駿國際則持有餘下的49%。根據股東協議，中駿國際享有中益國際投資集團有限公司董事會的50%投票權。南益地產發展有限公司為泉州市當地的房地產開發商翹楚之一，我們相信與南益地產發展有限公司合作將有利於本集團。南益地產發展有限公司亦為本公司在中駿湖景花園的投資合資夥伴。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

於二零零七年一月，中益國際投資集團有限公司自中遠(香港)置業有限公司及其聯繫人收購了擇星控股有限公司全部已發行股本的49%，代價為108,000,000港元，金額乃經公平磋商後按一般商業條款協定。該項收購於二零零七年一月完成。於收購完成後，擇星控股有限公司已發行股本的餘下51%由中遠(香港)置業有限公司持有50%已發行股本及星鋒投資有限公司持有1%已發行股本。擇星控股有限公司合法實益擁有中駿高爾夫球場已發行及繳足股本的85%，而中駿高爾夫球場現時擁有晉江市一幅計劃用於開發高爾夫球場的土地，中駿高爾夫球場的餘下15%股權則由中國船東互保協會持有。中遠(香港)置業有限公司、星鋒投資有限公司、中國船東互保協會及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

成立中駿紫湖國際

中駿紫湖國際為中駿廈門及一名獨立第三方於二零零七年三月二十六日在中國註冊成立的項目公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，由中駿廈門持有49%股權及另一名個人股東持有其餘51%股權。於二零零八年三月五日，為進一步開發業務，個人股東將其51%股權轉讓予南益地產發展有限公司。南益地產發展有限公司亦為本公司在投資中駿湖景花園及中駿高爾夫球場的合資夥伴。根據合作協議，中駿紫湖國際董事會由六名董事組成，包括三名中駿廈門委任董事及三名另一股東委任董事。因此，本公司已向董事會委任三名董事，從而享有其董事會的50%投票權。中駿紫湖國際的日常管理已委派予由股東共同委任的高級管理層成員，除此之外，批准若干事項(包括增加中駿紫湖國際的資本、其溢利分派計劃、融資及擔保相關事宜、其業務策略、其年度工作計劃及年度財務預算以及超過人民幣100,000元的資產購置)須經所有董事一致同意。此外，根據合作協議，中駿紫湖國際的溢利將根據其股東各自股權比例分配予各股東，且股東須按照其注資按比例承擔額外負債。鑑於開發中駿紫湖國際須要額外資本，中駿廈門及南益地產發展有限公司同意於二零零九年七月將中駿紫湖國際的註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣150,000,000元，據此中駿廈門及南益地產發展有限公司分別出資人民幣73,500,000元及人民幣76,500,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

成立中駿藍灣上城

中駿藍灣上城由中駿廈門聯同南安市華信房地產有限公司於二零零七年七月三十一日在中國註冊成立，總註冊資本為人民幣50,000,000元，中駿廈門及南安市華信房地產有限公司分別出資人民幣25,500,000元(佔51%權益)及人民幣24,500,000元(佔49%權益)。南安市華信房地產有限公司為南安市一家物業開發商，並為一名獨立第三方。根據股東協議，中駿廈門與南安市華信房地產有限公司同意聯合開發位於南安市的藍灣上城。中駿藍灣上城為負責開發南安市藍灣上城的項目公司。

收購中駿山西源宏

中駿山西源宏為負責開發山西省臨汾中駿國際社區項目的項目公司。根據於二零零七年八月十一日訂立的股權轉讓協議，中駿廈門自一名獨立第三方兼中駿山西源宏當時的唯一股東蘇福倫收購中駿山西源宏的60%股權，代價為人民幣75,000,000元，相當於中駿山西源宏總註冊資本的60%。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。於二零零七年八月二十日，中駿廈門、蘇福倫與中冠(泉州)科技實業有限公司訂立合作協議，以規管中駿山西源宏的營運及增加其註冊資本至人民幣100,000,000元，據此中駿廈門負責注入註冊資本的60%，即人民幣60,000,000元，而蘇福倫及中冠(泉州)科技實業有限公司則分別負責注入註冊資本的20%，即人民幣20,000,000元。根據該合作協議，各訂約方每持有20%股權，即可於中駿山西源宏董事會委任一名董事。隨後於二零零八年二月一日，蘇福倫與中匯融(福建)創業投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，蘇福倫同意將其於中駿山西源宏的全部20%股權轉讓予中匯融(福建)創業投資有限公司，代價為人民幣20,000,000元。中冠(泉州)科技實業有限公司及中匯融(福建)創業投資有限公司及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

泉州駿達物業發展有限公司的經營期限屆滿

泉州駿達物業發展有限公司為我們的全資項目公司之一，負責管理駿達中心項目。駿達中心已於一九九八年九月竣工，並於一九九九年一月通過所有必要的政府檢查。此項目的所有可出售單位已於一九九九年售出。於二零零六年三月十八日，泉州駿達物業發展有限公司的經營期限屆滿。此項目公司純粹用於管理駿達中心的建設及銷售，為避免維持此項目公司所涉及的不必要行政費用，我們並無延長泉州駿達物業發展有限公司的經營期

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

限。根據相關中國法律及法規，公司須於其營業執照規定期限內經營。由於泉州駿達物業發展有限公司的惟一發展項目駿達中心於經營期限屆滿之時已竣工並銷售，且泉州駿達物業發展有限公司並未於經營期限屆滿後經營，本公司董事認為，此舉對發展駿達中心並無造成重大不利影響，因駿達中心早於泉州駿達物業發展有限公司的經營期限屆滿時已全面竣工及售罄。

出售重慶創冠房地產發展有限公司

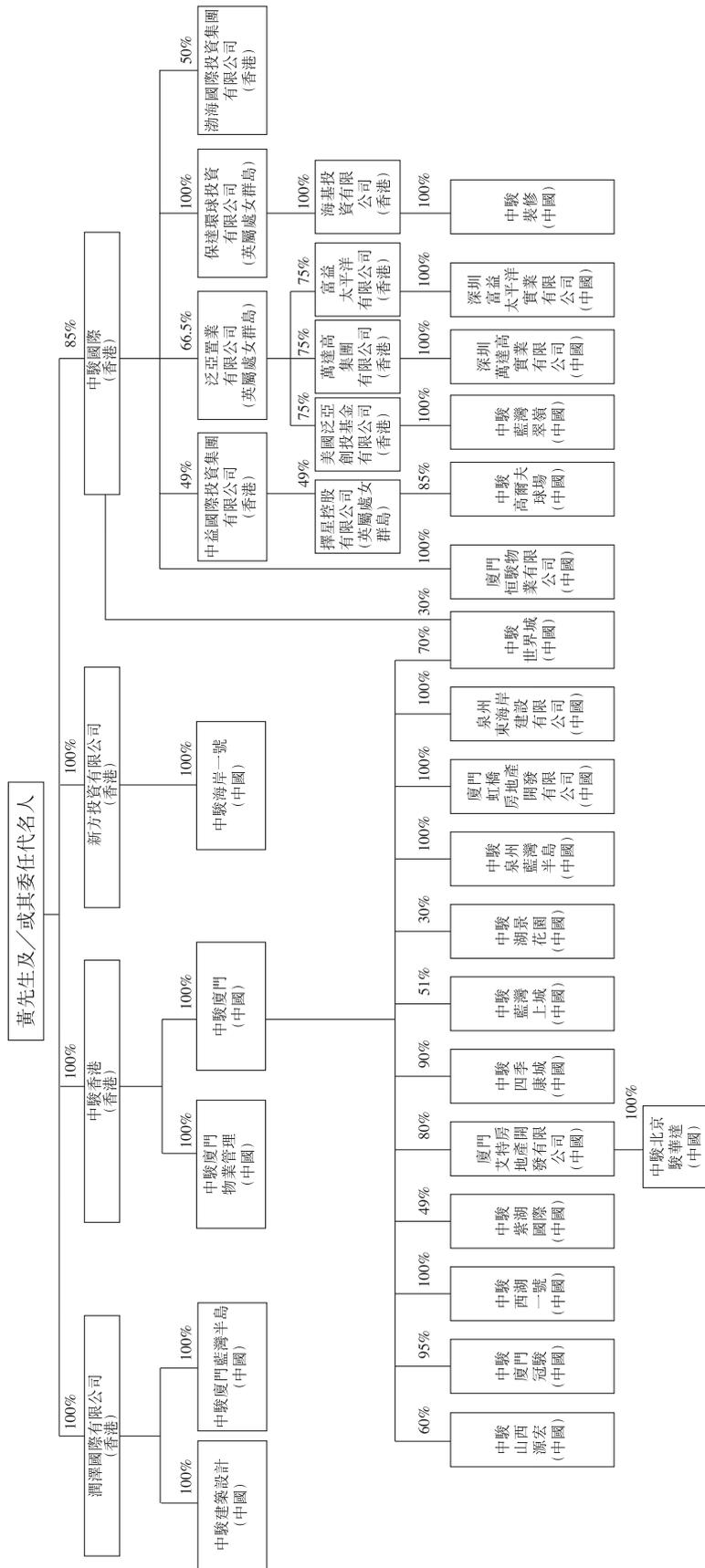
於二零零七年五月，本公司藉出售於怡利發展有限公司的50%權益予Warkaville Holdings Limited (其為中國奧園地產集團股份有限公司的附屬公司及獨立第三方)，以出售於共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司的間接權益，代價為人民幣185,800,000元，其中人民幣51,100,000元用作償付當時重慶創冠房地產發展有限公司欠負我們的尚未償還款項。出售事項的總收益為人民幣34,900,000元。代價乃參考鄰近物業市價經公平磋商後按一般商業條款協定。此項交易已於二零零七年五月三十一日完成。重慶創冠房地產發展有限公司為一家項目公司，原先由中駿國際於二零零四年八月收購作為於重慶物業開發業務的初步投資。為專注進一步鞏固本公司在福建省住宅物業開發市場的領導地位，我們決定出售重慶創冠房地產發展有限公司。於出售日期，重慶創冠房地產發展有限公司的主要資產為一幅位於重慶市的土地，其主要負債為應付關連公司款項。重慶創冠房地產發展有限公司於二零零七年五月三十一日前尚未開始發展或預售任何項目。

除上文所披露者外，本公司其他全資擁有的項目公司，包括中駿西湖一號及中駿泉州藍灣半島，均由本公司因應福建省不同的物業開發商機而於往績記錄期內註冊成立。有關該等全資擁有項目公司各自所開發物業的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情」一節。此外，有關該等公司各自的成立日期及經營業務，以及註冊或繳足資本面值的詳情，請參閱附錄一A會計師報告「II.財務資料附註－1.公司資料及重組」一節。

歷史、重組及集團架構

於重組前的公司架構

下圖載列我們於緊接重組前的公司架構：



附註：

(1) 於重組前，潤澤國際有限公司、新方投資有限公司及中駿香港各自的全部已發行股本，以及中駿國際的85%已發行股本原本由黃先生及其或其委任代名人實益擁有及直接持有。

黃先生的委任代名人為黃祥德先生及黃朝英女士。黃祥德先生為黃先生的妻舅，而黃女士為黃先生的胞妹。

黃祥德先生已簽署四份確證書，確認於潤澤國際有限公司、新方投資有限公司、中駿香港及中駿國際的股東登記冊內以其名義持有的每股登記股份，均以信託形式僅為黃先生的利益及按其指示持有，而黃祥德先生為代名人，並無所有權或權益。

黃朝英女士已簽署一份確證書，確認於中駿國際的股東登記冊內以其名義持有的每股登記股份，均以信託形式純粹僅為黃先生的利益及按其指示持有，而黃女士為代名人，並無所有權或權益。

於本公司重組後，上述信託安排全部已於二零零七年十二月三十一日在潤澤國際有限公司、新方投資有限公司、中駿香港及中駿國際的已發行股份分別轉讓予港溢投資有限公司、新天投資有限公司、康匯投資有限公司及騰得投資有限公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

重組

我們已進行以下步驟，作為重組的一部分：

本公司及離岸附屬公司註冊成立

本公司於二零零七年十一月三十日在開曼群島註冊成立，全部已發行股本為一股已發行及配發予Codan Trust Company (Cayman) Limited的認購人股份。於二零零七年十一月三十日，認購人股份轉讓予新昇（一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由黃先生直接全資擁有），而我們向新昇發行及配發額外99,999股股份。截至二零零七年十二月十三日，新昇合共持有100,000股股份，相當於本公司當時的全部已發行股本。

於二零零七年八月至十月間，我們亦於英屬處女群島註冊成立六家新的直接及間接全資擁有附屬公司，即裕威、港溢投資有限公司、新天投資有限公司、康滙投資有限公司、鵬得投資有限公司及天聲投資有限公司，作為持有我們經營附屬公司及項目公司股權的中間控股公司。於註冊成立後，本公司直接全資擁有裕威國際有限公司，而裕威國際有限公司全資擁有本段所述其他五家各家英屬處女群島附屬公司，且透過該等附屬公司，全資擁有本集團內的經營附屬公司及項目公司。

將經營附屬公司及項目公司的香港及英屬處女群島中間控股公司轉讓予新註冊成立的離岸中間控股公司

於本公司及離岸附屬公司註冊成立後，為簡化股權架構，於二零零七年十二月三十一日，黃先生及／或其委任代名人當時直接或間接持有的經營附屬公司及項目公司的香港及英屬處女群島中間控股公司的所有已發行股份已轉讓予我們多家新註冊成立的離岸中間控股公司。

因此，潤澤國際有限公司全部已發行股本已轉讓予港溢投資有限公司；新方投資有限公司的全部已發行股本已轉讓予新天投資有限公司；中駿香港的全部已發行股本已轉讓予康滙投資有限公司；中駿國際85%已發行股本已轉讓予鵬得投資有限公司，而泛亞置業有限公司66.5%已發行股本及保達環球投資有限公司全部已發行股本已轉讓予裕威。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

我們的部分股份由新昇轉讓予其他股東

於二零零七年十二月三十一日，本公司當時唯一股東新昇將已發行股本合共18%平均轉讓予晉貿(由陳元來先生直接及全資擁有的英屬處女群島投資控股公司)、富基(由鄭曉樂先生直接及全資擁有的英屬處女群島投資控股公司)及佳星(由黃佳錫先生直接及全資擁有的英屬處女群島投資控股公司)，總代價為人民幣85,722,000元，由各承讓人按同等比例支付，金額乃於參考本公司截至二零零七年九月三十日的經審核備考綜合資產淨值後經公平磋商協定，符合一般商業條款。陳元來先生、鄭曉樂先生及黃佳錫先生各自為黃先生的業務夥伴或認識黃先生，而轉讓乃當作商業安排進行。陳先生、鄭先生及黃先生經考慮(i)彼等當時各自已參與房地產行業，對投資於房地產企業感興趣，及(ii)為與現有業務夥伴共同投資於房地產業務的機遇，故決定共同投資於我們的業務。於股份轉讓時，黃佳錫先生為獨立第三方，而除本文所披露者外，當時及目前均與本公司、董事及高級管理層概無任何其他關係。

於上述轉讓完成後，本公司由新昇持有82%、晉貿持有6%、富基持有6%及佳星持有6%。

就已竣工項目出售或解散本公司附屬公司及項目公司

(1) 廈門恒駿物業有限公司

二零零八年七月九日，本公司其中一家全資附屬公司中駿國際將其於本公司全資附屬公司廈門恒駿物業有限公司的全部股權轉讓予一名獨立第三方，代價為人民幣2,288,280.95元。有關代價乃參考廈門恒駿物業有限公司於二零零八年四月三十日的資產淨值及按一般商業條款經公平磋商協定。出售前，廈門恒駿物業有限公司主要從事物業投資及管理業務，尤其管理及擁有多個廈門恒駿物業有限公司的買家有興趣投資的車位。廈門恒駿物業有限公司自其註冊成立日期至出售日期期間，並無從事任何物業發展活動。

(2) 廈門艾特房地產開發有限公司

按照行業慣例，各項目均透過一家於中國成立的項目公司予以發展。於二零零八年十二月，為籌備全球發售及避免為維持已竣工項目的項目公司而產生不必要的行政費用，我們解散了一家項目公司廈門艾特房地產開發有限公司(其發展已於二零零六年八月竣工的碧湖豪庭項目)。解散已獲相關中國政府機關批准，並於二零零九年一月九日生效。有關該發展項目的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－已全面落成及出售故不計入我們土地儲備的其他項目－碧湖豪庭」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

收購於現有經營附屬公司的額外股權

(1) 美國泛亞創投基金有限公司

美國泛亞創投基金有限公司由在美國註冊成立的獨立第三方Pacific Prestige Inc.於二零零六年三月二十四日註冊成立。於二零零六年四月，我們的附屬公司泛亞置業有限公司原按面值75港元透過認購收購美國泛亞創投基金有限公司的75%股權。於認購時，美國泛亞創投基金有限公司並無任何資產及尚未從事任何活躍業務活動。

泛亞置業有限公司為於二零零六年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的公司，而我們的附屬公司裕威持有66.5%權益、而我們的合資夥伴威振資源有限公司及毅華國際有限公司(兩者均為獨立第三方)則分別持有20%及13.5%權益。

美國泛亞創投基金有限公司全資擁有中駿藍灣翠嶺，而中駿藍灣翠嶺為一家於中國註冊成立的公司，並為我們計劃透過其於深圳市發展藍灣翠嶺項目的附屬公司，有關詳情載於本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－將予收購作未來發展項目－藍灣翠嶺」一節。

為增加我們在藍灣翠嶺項目的權益，我們向Pacific Prestige Inc.收購於美國泛亞創投基金有限公司的額外20%權益，代價約74,150,000港元。該代價藉轉讓我們於萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司的75%股權予Pacific Prestige Inc.(象徵式代價為各自75港元，相當於泛亞置業有限公司當時於各公司擁有的股份的面值，且該象徵式代價乃經考慮於出售日期彼等各自的負債淨額後釐定)及豁免我們於該等公司各公司的尚未償還股東貸款合共約74,000,000港元支付。於該交易完成前，我們擁有66.5%權益的附屬公司泛亞置業有限公司持有萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司各自的75%股權。萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司均為投資控股公司，並各自於中國持有一間附屬公司，該等附屬公司之前計劃用於收購作未來發展之用的土地儲備。由於萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司收購作未來發展之用的土地儲備的進度較預期緩慢，本集團決定出售我們於該等公司的權益。截至出售日期，萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司並未參與任何活躍業務經營，且於該日，萬達高集團有限公司及其附屬公司及富益太平洋有限公司及其附屬公司的綜合負債淨額分別約為人民幣445,000元及人民幣154,000元。該交易於二零零七年十二月二十七日完成。於該交易完成時，泛亞置業有限公司持有美國泛亞創投基金有限公司95%股權，且概無持有萬達高集團有限公司或富益太平洋有限公司的任何股權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

(2) 中駿國際

於二零零七年十二月三十一日，作為重組的一部分鵬得投資有限公司(我們當時的新註冊成立全資附屬公司)向鄭曉樂先生收購中駿國際餘下15%已發行股本，代價為1,327,834港元。該代價乃根據中駿國際截至二零零七年九月三十日的經審核資產淨值計算及經公平磋商協定，符合一般商業條款。中駿國際主要透過其經營附屬公司於泉州從事物業發展。於收購完成後，中駿國際成為我們的間接全資附屬公司。

(3) 中駿四季康城

中駿四季康城為我們於中國註冊成立的附屬公司，其正於南安市開發四季康城項目。於二零零八年一月前，中駿四季康城由中駿廈門(我們的間接全資附屬公司)持有90%股權及由本公司現時股東黃佳錫先生持有10%股權。於二零零八年一月，中駿廈門向黃佳錫先生收購中駿四季康城餘下10%的股權，代價為人民幣2,000,000元。該代價乃經公平磋商後協定，符合一般商業條款。該收購完成後，中駿四季康城成為我們的全資附屬公司。於二零零八年十一月，我們為開始開發四季康城項目向中駿四季康城進一步注資人民幣50,000,000元。

(4) 渤海國際投資集團有限公司及中駿世界城

渤海國際投資集團有限公司為一家於二零零零年七月十二日在香港註冊成立的投資控股公司。中駿國際(我們的全資附屬公司)及沃美國際有限公司各持有渤海國際投資集團有限公司50%已發行股本。沃美國際有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

於二零零八年三月七日，為進一步簡化我們的公司架構，中駿國際按面值向鵬得投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)轉讓其於渤海國際投資集團有限公司的全部50%權益，總代價為5,000港元，金額乃經公平磋商後釐定，符合一般商業條款。於同日，鵬得投資有限公司向沃美國際有限公司按面值收購渤海國際投資集團有限公司餘下50%權益，總代價為5,000港元。該代價乃經公平磋商後協定，符合一般商業條款。於收購時，渤海國際投資集團有限公司暫無營業，亦無資產及業務營運。於轉讓及收購完成後，渤海國際投資集團有限公司成為我們的間接全資附屬公司。

為進一步簡化我們的公司架構，於二零零九年五月七日，我們的全資附屬公司中駿國際將其於中駿世界城所持的30%權益轉讓予我們的全資附屬公司渤海國際投資集團有限公司，總代價為人民幣30,000,000元。於二零零九年七月，我們的全資附屬公司中駿廈門將其

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

於中駿世界城所持的餘下70%權益轉讓予渤海國際投資集團有限公司，總代價為人民幣70,000,000元。由於上述轉讓，中駿世界城成為渤海國際投資集團有限公司的全資附屬公司。中駿世界城負責管理北京世界城項目，有關詳情載於本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作出售或投資的已落成物業－世界城」一節。

近期的發展項目

自重組以來，我們已收購及註冊成立多家新的經營附屬公司及項目公司，以便把握有關我們主要進行業務及發展項目所在區域內的商機，以及增強我們於物業發展相關服務的能力。

(1) 中駿藍灣香郡

中駿藍灣香郡為一家於二零零三年三月二十七日在中國註冊成立的公司，其擁有漳州市的藍灣香郡的發展地塊。為增加本集團的土地儲備，潤澤國際有限公司透過其全資附屬公司中駿廈門藍灣半島於二零零七年十一月二十六日與中駿藍灣香郡的原創辦人及彼等的聯繫人訂立協議，據此，中駿廈門藍灣半島同意向陳友護、陳友發、高龍山及楊金輝（統稱「原創辦人」，各自均為獨立第三方，分別持有中駿藍灣香郡25%、25%、20%及30%股權）收購中駿藍灣香郡的全部已發行股權及承擔中駿藍灣香郡的所有未償還股東貸款。收購及轉讓當時未償還股東貸款的總代價約為人民幣454,000,000元。該代價乃經公平磋商後協定，符合一般商業條款。此項交易已於二零零七年十二月二十五日完成。隨後，於二零零九年七月一日，原創辦人與中駿廈門藍灣半島訂立協議，購回中駿藍灣香郡的20%已發行股權，而此20%股權乃由陳友護收購3.75%、陳友發收購3.75%、楊金輝收購7.5%及高龍山收購5%。購回的總代價約為人民幣91,000,000元，乃按中駿廈門藍灣半島於二零零七年支付的同等代價的20%（包括當時的未償股東貸款的20%）計算。我們的董事相信，原創辦人於漳州房地產發展方面擁有豐富經驗及專業知識，而彼等參加及參與我們藍灣香郡的發展將對我們有利。有關發展詳情，請參與「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作未來發展項目－藍灣香郡」一節。購回已於二零零九年八月三十一日完成，目前正與相關政府機關辦理所需註冊手續。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

(2) 中駿武夷綠洲

中駿武夷綠洲為負責發展福州武夷綠洲的項目公司。其由保利武夷(香港)開發建設有限公司全資擁有，而我們則透過偉昌實業有限公司及保信(中國)置業投資控股有限公司持有其50%權益。餘下50%權益由武夷企業有限公司持有，而武夷企業有限公司為於深圳證券交易所上市的公司中國武夷實業股份有限公司的附屬公司。

鑑於其所處重要便利位置，本公司決定投資於武夷綠洲。根據日期為二零零七年十二月五日的股份轉讓協議，我們的附屬公司裕威向百源控股(中國)投資管理有限公司分別收購偉昌實業有限公司及保信(中國)置業投資控股有限公司的全部已發行股本。百源控股(中國)投資管理有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。收購的總代價為人民幣62,280,000元。該代價乃根據中駿武夷綠洲截至二零零七年十月三十一日的資產淨值計算，並按一般商業條款經公平磋商協定。裕威亦接受按成本出讓當時中駿武夷綠洲拖欠偉昌實業有限公司及保信(中國)置業投資控股有限公司未清償股東貸款，共計13,300,400港元。該等股份轉讓已於二零零八年一月五日完成。

武夷綠洲第一期及第二期的大部分已於收購時竣工。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作出售或投資已落成項目－武夷綠洲第一及第二期」及「發展中項目－武夷綠洲第三期」等節。

(3) 新暉建築園藝有限公司及御龍國際廣告有限公司

於二零零七年十二月三十一日，我們其中一家附屬公司天聲投資有限公司向本公司現時其中一名少數股東黃佳錫先生分別按面值收購新暉建築園藝有限公司及御龍國際廣告有限公司(兩家均為香港註冊成立的公司)各自的全部已發行股本，總代價為100港元。該等公司暫無營業，亦無資產及業務營運，且已獲收購以進一步擴充至物業發展相關業務。

(4) 中駿黃金海岸

為進一步於福建省擴展及利用於石獅市黃金海岸項目的工程及已承辦的發展，我們的全資附屬公司裕威於二零零八年四月十八日成立鴻富投資有限公司(本公司一家聯營公司，由我們、Capture Development Limited及萬佳發展有限公司分別持有45%、30%及25%權

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

益)，以收購友邦國際集團有限公司股權。根據裕威、萬佳發展有限公司與Capture Development Limited訂立的合作協議，鴻富投資有限公司的董事會由六名董事組成，其中包括由中駿廈門委任的三名董事。友邦國際集團有限公司全資擁有中駿黃金海岸，而中駿黃金海岸為一家負責管理石獅市黃金海岸項目的項目公司。Capture Development Limited、萬佳發展有限公司及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

於二零零八年六月二十六日，鴻富投資有限公司與友邦國際集團有限公司當時的現有股東(各自為獨立第三方)訂立協議，以向其收購友邦國際集團有限公司的全部已發行股本，總代價為300,000,000港元，其中包括於最後實際可行日期經已支付的一項轉讓股東貸款200,000,000港元，而餘下100,000,000港元須於二零零九年十二月三十一日支付。有關代價乃經公平磋商及按正常商業條款釐定。此項交易已於二零零九年六月三十日完成。

中駿黃金海岸為負責發展石獅市黃金海岸的項目公司並由友邦國際集團有限公司全資擁有。有關黃金海岸項目的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作未來發展項目－黃金海岸」一節。

(5) 中駿泉州物業管理

鑒於我們於泉州發展項目數目增加及維持我們已發展物業的質量及形象的需求，於二零零八年八月四日，我們的全資附屬公司中駿廈門物業管理同意以人民幣1,000,000元的總代價(相等於中駿泉州物業管理的總註冊資本)向一名獨立第三方許少華先生收購中駿泉州物業管理(前稱泉州眾和物業管理有限公司)的全部股權。中駿泉州物業管理的主要業務活動為泉州的世紀巨星及西湖一號發展項目的物業管理。

(6) 中駿世界城管理

於二零零八年八月二十一日，我們的全資附屬公司裕威以象徵式代價向本公司現時其中一名股東黃佳錫先生按面值收購在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司升源國際有限公司的全部已發行股本，總代價為100美元。升源國際有限公司則全資擁有盛新投資有限公司(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。該等公司均為投資控股公司。

盛新投資有限公司全資擁有中駿世界城管理。截至本文件刊發日期，中駿世界城管理暫無營業，亦無任何資產及營運。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

(7) 中駿財富中心

中駿財富中心為負責發展泉州財富中心項目的項目公司。中駿財富中心亦全資擁有負責管理泉州海峽體育中心的公司中駿體育中心，而海峽體育中心則位於我們的財富中心項目旁。鑑於中國政府建議加快發展海峽西岸經濟區帶來契機，我們的全資附屬公司中駿廈門於二零零九年九月十五日與丁世忠、菲莉集團(福建)有限公司、賴世賢、福建好易居投資發展有限公司及泉州寰球鞋服有限公司(統稱為「財富中心賣方」)(均為獨立第三方)各自訂立股份轉讓協議，據此，中駿廈門同意自財富中心賣方收購於中駿財富中心的58%股權，總代價為人民幣859,400,000元，截至最後實際可行日期已全數償付。該代價乃按一般商業條款經公平磋商後協定。收購於二零零九年九月二十二日完成。中駿廈門、丁世忠、菲莉集團(福建)有限公司及福建好易居投資發展有限公司各自分別持有中駿海西58%、17%、15%及10%的股權。有關財富中心的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－發展中項目－財富中心第一期」及「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作未來發展項目－財富中心第二及第三期」兩節。

(8) 中駿天峰

鑑於海滄的物業發展良機，我們的全資附屬公司中駿廈門於二零零九年十一月十二日在中國成立中駿天峰，註冊資本為人民幣144,000,000元。中駿天峰將負責發展天峰項目。此外，於二零零九年十一月十六日，中駿廈門與美運集團有限公司訂立合作協議，據此，美運集團有限公司同意向中駿天峰的註冊資本進一步注資人民幣96,000,000元。截至最後實際可行日期，根據合作協議擬增加中駿天峰的註冊資本至人民幣240,000,000元已獲有關政府機構批准，但尚待完成資本驗證及相關登記手續。由於該項註冊資本增加，中駿天峰成為中外合營企業，其總註冊資本由中駿廈門持有60%及美運集團有限公司持有40%。美運集團有限公司由田北俊、田北辰及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接持有75%，而彼等亦為我們的財務投資者之一Park Commercial的最終實益擁有人。Park Commercial於認購中認購490股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.44%。此外，我們的非執行董事馮家彬先生亦為美運集團有限公司的董事。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

有關天峰項目的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－已訂約將予收購項目－天峰」一節。

(9) 中駿山西源宏

於二零一零年一月四日，本公司全資附屬公司之一中駿香港與聯亞(中國)投資有限公司(中冠(泉州)科技實業發展有限公司的控股公司)訂立無法律約束力的意向書，乃有關本集團建議收購中冠(泉州)科技實業發展有限公司現時持有的中駿山西源宏20%股權。根據該意向書，訂約各方同意於意向書日期起計90日內訂立一項具法律約束力的股份轉讓協議，當中載列建議收購的條款及條件以及代價。股份轉讓將於向相關政府機關完成辦理相關登記手續後(目前預期為最終股份轉讓協議日期起計30日內)完成。

我們的主要經營附屬公司、共同控制實體及聯營公司

截至最後實際可行日期，我們擁有27家經營附屬公司、共同控制實體及項目公司(均從事房地產發展及其他輔助業務)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

下表概述我們主要經營附屬公司、共同控制實體及項目公司的公司資料：

編號	公司／(註冊成立地點)	項目／業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(1)	中駿建築設計(中國)	建築設計服務	100%	—
(2)	中駿廈門藍灣半島(中國)	廈門藍灣半島	100%	—
(3)	中駿置業顧問(中國)	廈門海岸一號、泉州西湖一號及世紀巨星的物業代理服務	由我們其中一家聯營公司華耀投資有限公司全資擁有，而我們透過我們的全資附屬公司港溢投資有限公司持有其20%權益，而港溢投資有限公司則與其他主要股東於二零零九年七月十日共同成立華耀投資有限公司	張永義及李世華各自持有華耀投資有限公司分別50%及30%權益
(4)	中駿海岸一號(中國)	廈門海岸一號	100%	—
(5)	中駿廈門(中國)	投資控股及買賣建材	100%	—
(6)	中駿廈門物業管理(中國)	廈門碧湖豪庭、翠湖莊園、藍灣半島及中駿集團大廈的物業管理	100%	—
(7)	中駿泉州物業管理(中國)	泉州世紀巨星及西湖一號的物業管理	100%	—
(8)	中駿藍灣翠嶺(中國)	深圳藍灣翠嶺	63.175%股權透過我們擁有66.5%權益的附屬公司泛亞置業有限公司間接持有，而泛亞置業有限公司擁有中駿藍灣翠嶺的控股公司美國泛亞創投基金有限公司95%股權	36.825%股權由以下公司間接持有： — 威振資源有限公司(擁有泛亞置業有限公司20%權益) — 毅華國際有限公司(擁有泛亞置業有限公司13.5%權益) — Pacific Prestige Inc.(擁有美國泛亞創投基金有限公司5%權益)
(9)	中駿裝修(中國)	本公司多個項目的室內設計及裝飾	100%	—

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

編號	公司／(註冊成立地點)	項目／業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(10)	中駿世界城(中國)	北京世界城	100%	—
(11)	新暉建築國藝有限公司(香港)	本公司多個項目的景觀美化	100%	—
(12)	御龍國際廣告有限公司(香港)	本公司多個項目的廣告	100%	—
(13)	中駿武夷綠洲(中國)	福州武夷綠洲	50%股權透過保利武夷(香港)開發建設有限公司間接持有，而保利武夷(香港)開發建設有限公司則全資擁有中駿武夷綠洲	50%股權由Wuyi Enterprises Co. Ltd透過保利武夷(香港)開發建設有限公司間接持有
(14)	中駿黃金海岸(中國)	石獅黃金海岸	45%股權由裕威透過其於鴻富投資有限公司的45%權益間接持有，而鴻富投資有限公司又全資擁有中駿黃金海岸的控股公司友邦國際集團有限公司	55%股權由Capture Development Limited(持有30%股權)及萬佳發展有限公司(持有25%股權)透過鴻富投資有限公司間接持有
(15)	中駿藍灣香郡(中國)	漳州藍灣香郡	80%	20%股權由以下人士持有： — 高龍山持有5%股權 — 陳友護持有3.75%股權 — 陳友發持有3.75%股權 — 楊金輝持有7.5%股權 (尚待完成登記)
(16)	中駿山西源宏(中國)	臨汾的中駿國際社區	60%	40%股權由以下獨立第三方持有： — 中冠(泉州)科技實業發展有限公司持有20% — 中匯融(福建)創業投資有限公司持有20%

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

編號	公司／(註冊成立地點)	項目／業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(17)	中駿廈門冠駿(中國)	廈門的中駿集團大廈	95%	5%股權由廈門航空工業有限公司持有
(18)	中駿西湖一號(中國)	泉州西湖一號	100%	—
(19)	中駿紫湖國際(中國)	晉江紫湖國際	49%	51%股權由南益地產發展有限公司持有
(20)	中駿湖景花園(中國)	泉州湖景花園	30%	70%股權由得福(中國)有限公司持有
(21)	中駿泉州藍灣半島(中國)	泉州藍灣半島	100%	—
(22)	中駿四季康城(中國)	泉州四季康城	100%	—
(23)	中駿藍灣上城(中國)	南安藍灣上城	51%	49%股權由南安市華信房地產有限公司持有
(24)	中駿高爾夫球場(中國)	於晉江開發高爾夫球場	20.4085%實際股權透過我們擁有49%的共同控制實體中益國際投資集團有限公司間接持有，而中益國際投資集團有限公司持有擇星控股有限公司49%股權。我們為中駿高爾夫球場的被動投資者	中益國際投資集團有限公司51%股權由南益地產發展有限公司持有。擇星控股有限公司50%股權由中遠(香港)置業有限公司及1%股權由星鋒投資有限公司持有。中駿高爾夫球場15%股權由中國船東互保協會持有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

編號	公司／註冊成立地點	項目／業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(25)	中駿財富中心(中國)	泉州財富中心	58%	42%股權由下列獨立第三方持有： －丁世忠持有17% －菲莉集團(福建)有限公司持有15% －福建好易居投資發展有限公司持有10%
(26)	中駿體育中心(中國)	管理泉州海峽體育中心	58%股權透過中駿財富中心間接持有，而中駿財富中心則全資擁有中駿體育中心	42%股權由以下獨立第三方間接持有： －丁世忠持有17% －菲莉集團(福建)有限公司持有15% －福建好易居投資發展有限公司持有10%
(27)	中駿天峰	廈門天峰	60%(經有關政府機構批准，但尚待進行登記及資本驗證)	美運集團有限公司持有40%(經有關政府機構批准，但尚待完成資本驗證及相關登記)

關於並非我們全資擁有的公司，除非另有指明，否則於最後實際可行日期，該等公司及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於我們董事及股東的人士且與其並無關連。

財務投資者作出的投資

為取得額外資本向我們的物業發展業務提供資金，我們和控股股東與星美控股有限公司(「星美」)、冠鴻控股有限公司(「冠鴻」)、領擇國際有限公司(「領擇」)、啟裕國際投資有限公司(「啟裕」)、Prime Courage International Limited(「Prime Courage」)、金滙國際(集團)有限公司(「金滙國際」)、標準基金投資有限公司(「標準基金投資」)、Park Commercial Holdings Limited(「Park Commercial」)、Infinite Ocean Holdings Limited(「Infinite Ocean」)、Times Land Limited(「Times Land」)及Bright Master Investments Limited(「Bright Master」，連同星美、冠鴻、領擇、啟裕、Prime Courage、金滙國際、標準基金投資、Park Commercial、Infinite Ocean及Times Land，合稱「財務投資者」)於二零零九年

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

八月二十一日訂立認購協議，據此財務投資者同意以775,383,360港元之總代價認購合共12,660股股份（相當於本公司緊隨認購事項完成後經擴大已發行股本的11.24%）（「認購」）。代價乃經參考本公司及其股份於聯交所上市的中國物業公司可資比較公司的財務表現後釐定。認購乃本公司與財務投資者按公平原則磋商而定。本公司認為，認購的配售價為本公司於認購完成當日的公平商業值，認購認購於二零零九年八月二十八日完成。

由於所有財務投資者及彼等的最終實益擁有人（星美、金滙國際及Park Commercial除外）均獨立於本公司或控股股東且與彼等概無關連。

財務投資者的詳細資料載述如下：

- 星美為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由Lau Kit Ling持有49%、Wong Siu Por持有49%及Chan Wing Luk持有2%。星美於認購中認購3,170股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本2.81%，代價為194,152,073港元。Wong Siu Por為我們兩家附屬公司泛亞置業有限公司及美國泛亞創投基金有限公司的董事，因此，星美為本公司關連人士。
- 冠鴻為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由So Tung Wan持有約26.7%、Wang Ya Nan持有約26.7%、Yeung Lai Lai持有約13.3%、Tsoi Ki Tai持有約13.3%及HKI Fortune Plaza Limited持有約20%，而HKI Fortune Plaza Limited由H.K.I. Holdings (China) Limited (HKI Group的集團成員公司) 持有60%及St. Goldchi Holding Limited持有40%。St. Goldchi Holding Limited則由Yeung Sing Tung持有約33.33%、Chan Kam Shing持有約33.33%及Sheung Chi Wai持有約33.33%。冠鴻於認購中認購2,450股股份，相當於緊隨認購後完成本公司已發行股本分別2.17%，代價為150,054,442港元。
- 領擇為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由Yang Tse Yung全資擁有。領擇於認購中認購1,910股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本1.70%，代價為116,981,218港元。
- 啟裕國際為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由Tsoi Kwing Ming持有57%及So Wai Chiu持有43%。啟裕國際於認購中認購1,250股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本1.11%，代價為76,558,389港元。

歷史、重組及集團架構

- Prime Courage為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由Co An持有50%及Ching Carlos Jacinto持有50%。Prime Courage於認購認購1,000股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.89%，代價為61,246,711港元。
- 金滙國際為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由Bo Hing Limited持有約25.44%、馮家彬持有約19.00%、Nuptial Limited持有約9.70%、HK 888 Limited持有約6.16%、Fairich Investment Limited持有約7.66%、Rose Garden Company Limited持有約6.03%、Designcase Limited持有約5.48%、Bryngold Limited持有約4.48%、Liberty Company Limited持有約2.51%、Profit Source Limited持有約2.51%、Standard Union Investment Limited持有約2.33%、Parasuccess Investment Limited持有約2.09%、Unijoy Limited持有約2.09%、Fullpath Nominees Limited持有約1.26%、Parkview Management Services Limited持有約1.23%、Chau Chin Hung持有約0.88%、Heng Hian Mok持有約0.63%及Chan Kee Leung, Gary持有約0.52%。金滙國際的最大股東Bo Hing Limited由馮家彬持有60%及馮家彬的配偶Choi Hon Hing持有40%。Fairich Investment Limited為永保時國際(控股)有限公司的全資附屬公司，而永保時國際(控股)有限公司為香港聯交所上市公司，馮家彬為其主要股東。截至最後實際可行日期，根據公開可得資料，馮家彬擁有及被視為擁有永保時國際(控股)有限公司合共25.29%。金滙國際於認購中認購700股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.62%，代價為42,872,698港元。
- 標準基金投資為於香港註冊成立的有限公司，主要從事金融服務及投資國內私人股本。其由Luo Yong持有60%、Yu Jia持有20%及Chen Zhao Jing持有20%。標準基金投資於認購中認購630股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.56%，代價為38,585,428港元。
- Park Commercial為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由田北俊間接擁有60%、田北辰間接擁有20%及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接擁有20%，彼等亦為美運集團有限公司(持有我們的附屬公司之一中駿天峰40%股權的股東)的最終實益擁有人，共同持有該公司75%股權。因此，Park Commercial為本公司的關連人士，而其持有的股份將不會計作公眾持股量。Park Commercial於認購中認購490股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.44%，代價為30,010,888港元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

- Infinite Ocean為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事證券投資。其由Broadway Photo Services (Holdings) Limited全資擁有。Infinite Ocean於認購中認購490股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.44%，代價為30,010,888港元。
- Times Land為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由Sun Tracker Limited (Times Trust的受託人) 全資擁有。Times Land認購中認購410股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.36%，代價為25,111,151港元。
- Bright Master為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資。其由郭少明(香港聯交所上市公司莎莎國際控股有限公司主席兼行政總裁) 持有50%及Kwok Sze Wai, Melody持有50%。Bright Master於認購中認購160股股份，相當於緊隨認購完成後本公司已發行股本0.14%，代價為9,799,474港元。

就我們董事所知及所信，概無財務投資者彼此間互相關連而會導致彼等被視為集團或被當作主要股東。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

歷史、重組及集團架構

附註：

1. 為集中管理我們於泉州的項目，我們將當時由中駿廈門持有的中駿四季康城的全部股權轉讓予我們於中國註冊成立的全資附屬公司中駿西湖一號，轉讓獲有關中國政府機關批准，並於二零零九年一月五日生​​效。此外，我們將當時透過中駿廈門持有的中駿藍灣上城的51%股權轉讓予中駿西湖一號，轉讓獲有關中國政府機關批准，並於二零零九年四月十五日生​​效。
2. 有關上文「就已竣工項目出售或解散本公司附屬公司及項目公司－(2)廈門艾特房地產開發有限公司」一段所述廈門艾特房地產開發有限公司的解散，中駿北京駿華達的全部股權(最初由廈門艾特房地產開發有限公司全資擁有)已轉讓予廈門虹橋房地產開發有限公司。廈門虹橋房地產開發有限公司為一間投資控股公司，而中駿北京駿華達暫無營業，亦無資產及業務營運。
3. 中駿北京物業管理、中國海峽投資集團有限公司、精益投資有限公司、杰思顧問有限公司、輝柏設計有限公司及中駿世紀為我們重組後註冊成立的全資經營附屬公司。該等公司暫無營業，亦無資產及業務營運。
4. 中駿世界城管理暫無營業，亦無資產及業務營運。詳情請參閱上文「近期的發展項目－(6)中駿世界城管理」一段。
5. 泉州東海岸建設有限公司暫無營業，亦無資產及業務營運。
6. 除了「我們的主要經營附屬公司、共同控制實體及聯營公司」一節列表內的附屬公司、共同控制實體及聯營公司及上文所述的不活動公司外，我們以上公司架構圖所示的所有其他附屬公司均為投資控股公司。
7. 截至最後實際可行日期，中駿天峰的註冊資本增加及美運集團有限公司注資人民幣96,000,000元(佔中駿天峰經擴大註冊資本的40%)已獲有關政府機構批准，但尚待完成資本驗證及相關登記手續。詳情請參閱上文「近期的發展項目－(8)中駿天峰」一段。
8. 截至最後實際可行日期，本公司目前正與相關政府機關就由原創辦人購回中駿藍灣香郡的20%股權辦理所需註冊手續。詳情請參閱上文「近期的發展項目－(1)中駿藍灣香郡」一段。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

概覽

我們專注於高端住宅物業開發。根據中國房地產TOP 10研究組（一個於二零零三年成立的獨立研究組，由27名核心成員組成，包括國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院及中國房地產業協會）的資料，我們是福建省領先的房地產開發商之一。我們的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區（包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州）發展高端住宅物業發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值約69.8%。此外，我們亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區，而我們相信這些地區的發展與廈門、泉州、福州及漳州比較實不相伯仲。

根據中國房地產TOP 10研究組編製的研究報告（概無一份由我們委託編製），依據多項因素（包括規模、盈利能力及增長速度），我們於二零零八年及二零零九年為中國一百大房地產開發商之一。有關報告亦根據多項因素（包括我們的企業文化、發展策略及高度專業精神），推選我們為二零零八年及二零零九年「中國房地產百強之星」之一。

截至二零零九年十一月三十日，我們擁有總建築面積及規劃建築面積合共為6,876,063平方米（包括我們應佔的約4,826,943平方米建築面積及規劃建築面積（按我們在相關地塊的實際權益計算））的土地儲備，包括(i)總建築面積約220,298平方米的持作出售或投資已落成項目、規劃總建築面積約1,248,419平方米的發展中項目及規劃總建築面積約3,749,920平方米的持作未來發展項目，而有關項目已全部取得相關的土地使用權證書，(ii)規劃總建築面積約209,543平方米的項目，而我們已就有關項目訂立土地使用權出讓合同或已成功投得土地但尚未取得土地使用權證，及(iii)規劃總建築面積約1,447,883平方米的項目，而我們已與當地政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及／或訂立相關土地出讓合同。其中約5,786,154平方米（包括我們應佔的總建築面積及規劃建築面積約4,120,661平方米，按我們在相關地塊的實際權益計算（約佔我們總建築面積及規劃建築面積及我們應佔的總建築面積及規劃建築面積分別84.1%及85.4%））的總建築面積及規劃建築面積位於福建省廈門、泉州及漳州大都市區以及福州，而我們餘下的土地儲備則位於環渤海經濟圈的北京市及山西省及珠江三角洲經濟區的廣東省。我們相信，我們的現有土地儲備足以滿足我們約三至五年的發展及建設需求。

福建省與台灣隔海相望，臨近珠江三角洲及長江三角洲經濟區。福建省位於東南地區的中心，我們認為其是海峽西岸經濟區的重要組成部分。根據國務院於二零零九年五月六日頒佈的《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》，海峽西岸經濟區是中國

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

未來發展的重點地區之一。我們相信該省將繼續取得強勁經濟增長並在國內生產總值增長方面鞏固其作為中國較發達省份的地位。我們認為，福建省的房地產市場將受益於全省的整體經濟增長。此外，福建省估計是超過1,000萬海外華人的原居地，我們相信隨著彼等於該省投資其他業務，彼等將促進福建省國內生產總值的進一步增長，亦將成為潛在物業買家。我們相信，我們處於可利用任何增加的物業需求的有利地位，尤其是在廈門、泉州及漳州大都市區以及福州。

我們相信我們的物業發展項目一般位於為福建省主要城市、北京、山西省臨汾及廣東省深圳的黃金地段。我們相信，我們的其中一個優勢是能以較低成本收購位於具長期增值潛力地點的土地，透過優質設計及建築將其打造成高端物業發展項目並將該等物業售予我們的目標客戶。我們的目標客戶主要是擁有較高可支配收入且希望以合理成本享受高水平生活的人士。我們經考慮多項因素(包括周轉率及現金流量)後，亦會考慮投資於若干低至中等成本的物業。

我們的競爭優勢

福建省的領先物業開發商，並在中國其他地區亦錄得驕人的往績記錄

根據中國房地產TOP10研究組的資料，按包括規模、盈利能力及增長率等多項因素計算，我們是福建省領先的物業開發商之一。我們的物業發展項目主要位於廈門、泉州及漳州大都市區以及福州，該等地區以人均國內生產總值及年城市可支配收入計為福建省最繁華的地區。

截至二零零九年十一月三十日，我們已在福建省交付9個物業發展項目，已竣工總建築面積達622,770平方米。

截至二零零九年十一月三十日，我們現時在福建省廈門、泉州、漳州及福州擁有規劃總建築面積約5,786,154平方米(包括我們應佔的規劃總建築面積4,120,661平方米(按我們在相關地塊的實際權益計算))的土地儲備，佔我們總土地儲備約84.1%。

在國務院於二零零九年五月六日頒佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》後，預期福建省(為海峽西岸經濟區的主要組成部分)將繼續取得強勁的經濟增長，而

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們相信，由於我們大部分物業發展項目位於福建省內，故我們處於有利地位可利用及受益於福建省尤其是海峽西岸經濟區的未來經濟發展及增長。

除福建省的物業發展項目外，我們亦將業務擴充至中國其他主要城市及地區。特別是，我們相信，已獲得廣泛認可的北京世界城項目已顯示我們能夠利用在福建省取得的經驗，將之套用於我們在其他城市的業務營運上。截至二零零九年十一月三十日，我們亦已將業務擴充至山西省臨汾及廣東省深圳。

專業、一絲不苟及全面的項目管理制度，以及致力達致高質量標準及遵守嚴格財務紀律

我們的項目管理制度有助於我們維持物業的高質素標準，盡量減少與預先批准的預算之間的誤差，並在項目發展週期內盡早發現及解決潛在的問題。該項目管理制度包括一套有關物業發展的詳盡政策及指引，著重有效成本控制及交付優質物業。該等政策涉及各部門在物業發展的各個階段提供大量資料及不斷監控及監督。董事認為，透過我們多年來確立的專業、一絲不苟及全面的項目管理制度，我們可在發展過程中有效控制成本及盡量降低執行風險，同時維持我們的物業發展項目處於高質量水平。

在相對較早階段獲得充足的位於具長期增值潛力地點的土地儲備，以支持我們的未來發展

我們在我們相信土地已升值及將會繼續升值的地區購入土地供未來發展。基於管理團隊的經驗，我們相信我們能在土地升值前購入土地儲備，為我們的物業發展項目帶來較低的土地收購成本及優厚的升值潛力。於往績記錄期內，按建築面積計算的平均單位土地收購成本為按建築面積計算的平均單位售價的16.9%。

截至二零零九年十一月三十日，發展中的規劃總建築面積約為1,248,419平方米，持作未來發展的規劃總建築面積約為3,749,920平方米，均已獲得相關土地使用權證。此外，截至二零零九年十一月三十日，我們亦已就規劃總建築面積約為209,543平方米訂立土地使用權出讓合同或已成功為相關項目投得土地，惟尚未取得土地使用權證，並已就規劃總建築面積約1,447,883平方米的項目與當地政府訂立總協議，但尚未完成公開投標程序及／或訂立相關土地出讓合同。董事相信，我們的土地儲備位於具備長期增值潛力的地點，並足以滿足我們於未來三至五年的發展及建築需要。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

品牌知名度高及產品以優質見稱，使我們能夠享有高水平的客戶忠誠度及定價優勢

董事相信，我們已在福建省樹立開發優質產品及為客戶提供優質售前及售後服務的品牌聲譽。我們的品牌獲廣泛認同，我們分別於二零零六年及二零零九年榮獲「中國房地產品牌企業」及「廈門市著名商標」等獎項。

董事亦相信，我們向客戶提供優質產品及服務的承諾為我們的品牌提升內在價值，並使我們能夠按較類似地點其他物業發展項目為高的價格對物業發展項目進行定價。我們對質量的承諾亦令客戶更加忠誠，這一點從10.5%的海岸一號住戶是從我們的過往物業發展項目中額外購置一項或多項物業的客戶可以獲得明證。

我們亦與國際知名的建築及景觀設計師(如貝爾高林國際(香港)有限公司及北京道林建築設計諮詢有限公司)及著名地區建築承包商(如福建省惠五建設工程有限公司及福建省閩南建設工程有限公司)建立長期工作關係。我們相信這些關係已使我們能夠向客戶提供優質物業，這一點從我們的物業發展項目獲得政府所屬或半官方貿易協會頒發的質量相關獎項(包括我們的海岸一號項目獲全國工程建設優秀質量管理小組評審委員會頒發「全國工程建設優秀質量管理小組二等獎」及我們的廈門•藍灣半島項目全部15幢樓宇獲廈門市建設工程質量安全管理協會頒發「廈門市優良工程」獎)可以得到印證。

除物業發展外，我們亦向旗下多項物業提供物業管理服務，以在物業交付後向客戶提供專享售後服務。就此而言，我們亦間或使用戴德梁行及第一太平戴維斯等外聘物業管理顧問公司的服務，以提供物業管理意見，而我們相信此舉讓我們得以向旗下物業的住戶提供高質素服務。

資深的專業管理團隊以及優秀的員工

我們的管理層團隊在中國房地產及物業發展行業(尤其是福建省)擁有豐富經驗。過去三年，我們的主要管理層成員基本保持不變。

我們的主席黃先生在日常營運管理及制定業務策略中扮演關鍵角色，彼在房地產發展行業擁有逾13年經驗。透過其在本集團之外在其業務中與日本領先的合資企業夥伴(住友建

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

機製造株式會社及IHI建機株式會社)的業務經驗，黃先生獲得了建立及維持專業、一絲不苟及全面的管理文化方面的豐富經驗，並能夠在本集團管理層之間建立紀律文化。管理層團隊其他成員亦曾任職國際知名企業、大型國有企業及其他大型物業開發商而累積豐富經驗。

我們的管理層團隊獲得訓練有素且積極進取的專業人士輔佐。我們在招聘過程中嚴格甄選，力求招募及培訓具有潛力成為長期得力管理人員的僱員。我們的獎勵計劃結合了按表現發放的花紅及事業發展平台。我們相信，招聘及挽留具備本地知識及海外經驗的頂尖人才讓我們能夠利用其在中國物業市場的共同專長。

我們的業務策略

選擇性擴充業務至中國其他發展地區，並進一步增強我們在福建省住宅物業發展市場的領先地位

我們擬利用我們在福建省的經驗，並在出現適當時機時在環渤海經濟圈及珠三角經濟區等經甄選的中國增長地區拓展業務。截至二零零九年十一月三十日，我們已將業務拓展至北京、山西省臨汾市及廣東省深圳，並在該等地區擁有1,089,909平方米的土地儲備。

此外，於二零零九年五月六日，國務院頒佈了《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》，我們相信這將促使福建省經濟活動大幅增加並導致我們所發展的物業類別需求上升。為受益於福建省的經濟發展(尤其是廈門、泉州及漳州大都市區以及福州)，我們擬繼續利用我們的品牌知名度及領先地位增加我們在該等地區的土地儲備及物業發展項目，從而進一步提升我們的市場地位及市場份額。

繼續主要專注於住宅物業發展，同時實現最佳業務組合以拓展收入來源

住宅物業發展業務一直並將繼續為我們的核心業務環節。然而，我們擬透過進一步拓展高端商用物業市場，使我們的未來收入來源多元化並提升其穩定性。我們相信，業務多元化使我們能夠透過保留商用物業資產供長期投資獲得經常性租金收入，並讓我們減少對單一類型物業發展的依賴。尤其是，鑒於服務行業對中國經濟的重要性不斷提升以及機構投資者對投資中國商用物業的興趣日濃，我們相信中國優質商用物業的市場需求將會繼續增長。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

透過多種渠道謹慎地不斷擴大土地儲備

我們擬透過多種渠道(包括參與公開招標、收購擁有合適地塊的項目公司、與其他物業開發商成立合資企業及參與城市重建項目)繼續擴大我們在優越地點的土地儲備。在此過程中，我們擬繼續採取逐步謹慎地擴大土地儲備、根據詳盡的研究分析作出投資決策以及平衡多項重要因素(包括項目的預計回報、項目位置的未來發展前景以及我們的財務能力)的策略。

進一步優化我們的資本及融資架構

我們的業務需要巨額資金為項目提供資金。取得最有利的條款對我們財務狀況十分重要。我們力求透過增加保留盈利及利用資本與債務市場融資相結合的方式，不斷優化我們的資本及融資架構，以為我們的未來物業發展項目取得充足資金。我們擬繼續審慎地實行業務發展及財務管理策略，以有效利用資金為股東帶來最高回報。

進一步提升我們的品牌知名度並使我們從競爭對手中脫穎而出

我們相信，我們在市場上已樹立與優質產品密不可分的品牌聲譽，並讓我們在產品定價方面較競爭對手更具競爭優勢。我們擬繼續致力於開發優質創新的物業項目(例如在黃金地段發展地標物業)，以進一步提升品牌知名度。

我們亦明白客戶忠誠為我們成功的關鍵因素，我們擬竭力繼續向客戶提供高度專業的物業管理服務，從而維持物業發展項目的長遠價值及我們的品牌知名度。作為此策略的一部分，我們擬向旗下日後的所有物業發展項目提供物業管理服務。

我們的物業發展業務

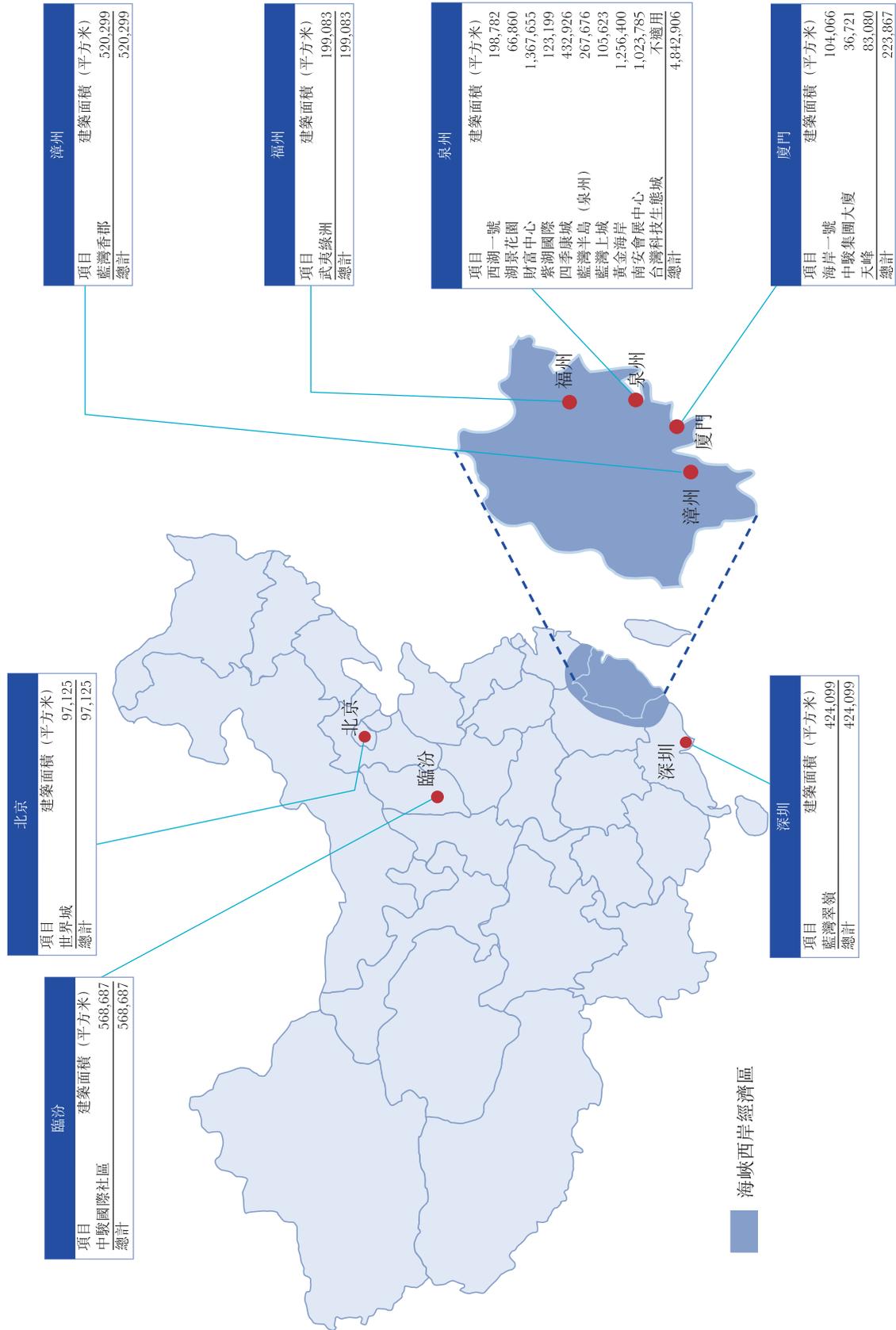
概覽

截至二零零九年十一月三十日，我們共有18個處於不同發展階段的物業發展項目。在這18個物業發展項目中，15個位於福建省。餘下三個項目位於北京、山西省臨汾市及廣東省深圳。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

下圖顯示我們截至二零零九年十一月三十日18個物業發展項目(包括我們的土地儲備)的地理位置：



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們的大部分物業發展項目分多期發展，每期可能處於不同的發展階段。截至二零零九年十一月三十日，我們的土地儲備包括18項處於不同發展階段的物業發展項目，分類為以下五個類別：

持作出售或投資已落成項目－倘我們截至二零零九年十一月三十日已收到物業的竣工驗收證書但尚未交付物業，我們視該項物業發展項目為持作出售或投資的已落成項目。截至二零零九年十一月三十日，我們已為所有持作出售或投資已落成項目取得房屋所有權證。

發展中項目－截至二零零九年十一月三十日於獲發施工許可證後但尚未收到竣工驗收證書前，我們視該項物業發展項目為發展中項目。

持作未來發展項目－倘截至二零零九年十一月三十日已取得相關土地使用權證但尚未獲發施工許可證，我們視該項物業發展項目為持作未來發展項目。

已訂約將予收購項目－我們截至二零零九年十一月三十日已訂立土地出讓合同或已成功投得地塊但尚未取得土地使用權證，我們視該項物業發展項目為已訂約將予收購項目。

將予收購作未來發展項目－我們截至二零零九年十一月三十日已與地方政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及訂立相關土地出讓合同，我們視該項物業發展項目為收購作未來發展項目。總協議具法律約束力，但於簽署有關總協議後，為取得土地使用權證，根據相關中國法律法規我們仍須經過可能包括公開招標、拍賣或掛牌競投在內的程序，如若中標，則會訂立土地出讓合同並支付相關土地出讓金。我們仍未支付任何有關訂立該等總協議的代價，雖然我們根據有關的總協議(視乎該等總協議的條款而定)可能須支付若干費用(如土地補償費用、搬遷費用及設計費用)，倘若我們於相關土地隨後的公開投標、拍賣或競投過程中未能中標或未能取得相關政府批文，該等費用可能無法收回。有關該等總協議的其他詳情，請參閱下文「將予收購作未來發展項目」一節。我們無法保證我們將能取得土地出讓合同及獲得我們只簽署總協議的該等項目的相關土地使用權或根據我們預期的發展時間表將獲得相關批文。然而，藉著訂立該等總協議，我們可於該等項目的籌備階段參予市區重建或政府區域規劃工作，而透過此過程，我們將能更深入了解當地物業市場及土地的供求情況，繼而可能為我們於日後中標帶來相對的優勢。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

截至二零零九年十一月三十日，我們的土地儲備總建築面積約為6,876,063平方米。持作出售或投資已落成項目的總建築面積約為220,298平方米，發展中項目的規劃總建築面積約為1,248,419平方米，持作未來發展項目的規劃總建築面積約為3,749,920平方米、已訂約將予收購項目的規劃總建築面積約為209,543平方米及將予收購作未來發展項目的規劃總建築面積約為1,447,883平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列按照上述分類我們截至二零九年十一月三十日的物業發展項目詳情：

項目名稱	位置	總建築面積 (平方米)	截至二零九年十一月三十日				截至二零九年十一月三十日				其他 (平方米)	竣工/預計 竣工日期	開始 預售日期	我們應佔 的權益(%)	估價 報告編號 (物業編號)
			已交付 建築面積 (平方米)		尚未交付 的預售但 建築面積 (平方米)		可出售/可租賃未售總建築面積(平方米)		土地儲備						
			已交付 建築面積 (平方米)	尚未交付 的預售但 建築面積 (平方米)	住宅	零售	停車場	辦公室	酒店	其他 (平方米)					
持作出售或投資已落成項目															
中環國際大廈(一期)	廈門	6,637	-	-	-	-	-	-	4,922	1,716	-	-	-	20,888	2,9
海岸一號	廈門	104,066	-	101,707	-	-	-	-	-	923	-	-	-	13	
世嘉城	北京	118,848	21,723	38,207	-	-	31,252	5,143	-	3,071	-	-	-	3,811	
武夷綠洲(一期及二期)	福州	17,261	4,791	-	-	441	1,689	-	-	10,340	-	-	-	12	
小計		246,812	26,514	139,913	441	32,941	16,050	10,065	-	20,888	-	-	-	-	
發展中項目															
武夷綠洲(三期)	福州	186,613	-	157,418	6,572	-	-	-	-	17,680	-	-	-	21	
湖濱花園	泉州	66,660	-	52,223	5,854	611	7,866	-	-	6,827	-	-	-	14	
西湖一號	泉州	198,782	-	109,816	44,799	7,866	30,290	-	-	30,290	-	-	-	15	
財富中心(一期)	泉州	251,057	-	-	181,452	6,455	53,884	-	-	-	-	-	-	19	
四季康城(一期)	南安、泉州	215,462	-	-	187,978	7,527	12,820	-	-	12,820	-	-	-	17	
藍灣上城	南安、泉州	105,623	-	-	78,587	8,262	16,069	-	-	16,069	-	-	-	18	
藍灣半島(泉州)(一期)	泉州	141,213	-	-	97,940	3,549	35,155	-	-	35,155	-	-	-	16	
中環國際社區(一期)	臨汾	82,809	-	-	64,781	5,063	11,807	-	-	11,807	-	-	-	20	
小計		1,248,419	-	319,457	667,962	39,332	184,532	-	-	184,532	-	-	-	-	
持作未來發展項目															
中環國際大廈(二期)	廈門	30,084	-	-	-	-	-	-	24,779	5,305	-	-	-	22	
財富中心(二期)	泉州	589,749	-	-	421,574	27,044	124,747	-	-	124,747	-	-	-	26	
紫蘭國際(一期)	晉江、泉州	526,849	-	-	26,603	246,104	130,964	-	-	130,964	-	-	-	27	
紫蘭國際(二期)	晉江、泉州	62,217	-	-	39,140	-	22,937	-	-	22,937	-	-	-	25	
四季康城(二期)	南安、泉州	60,982	-	-	44,482	-	16,501	-	-	16,501	-	-	-	25	
黃金海岸(一期)	石獅、泉州	217,464	-	-	189,590	1,852	23,892	-	-	23,892	-	-	-	24	
黃金海岸(二期)	石獅、泉州	444,600	-	-	247,050	108,450	66,000	-	-	66,000	-	-	-	29	
藍灣香都(一期)	漳州	811,800	-	-	606,600	-	108,000	-	-	108,000	-	-	-	29	
藍灣香都(二期)	漳州	95,455	-	-	54,873	2,930	24,098	-	-	24,098	-	-	-	28	
藍灣香都(三期)	漳州	150,726	-	-	117,398	9,103	21,563	-	-	21,563	-	-	-	28	
藍灣香都(四期)	漳州	169,520	-	-	137,522	11,160	20,838	-	-	20,838	-	-	-	28	
中環國際社區(二期)	臨汾	104,618	-	-	82,781	6,346	14,863	-	-	14,863	-	-	-	23	
中環國際社區(三期)	臨汾	38,660	-	-	28,000	6,074	4,314	-	-	4,314	-	-	-	23	
中環國際社區(四期)	臨汾	55,623	-	-	38,371	10,112	7,140	-	-	7,140	-	-	-	23	
中環國際社區(五期)	臨汾	289,531	-	-	215,862	24,528	49,140	-	-	49,140	-	-	-	23	
中環國際社區(六期)	臨汾	92,246	-	-	70,284	12,402	9,560	-	-	9,560	-	-	-	23	
中環國際社區(六期)	臨汾	9,818	-	-	6,424	2,433	960	-	-	960	-	-	-	23	
小計		3,749,920	-	-	2,326,556	468,539	650,820	24,779	243,478	650,820	-	-	-	-	

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目名稱	位置	總建築面積 (平方米)	截至二零九年十一月三十日		土地儲備						竣工/預計 竣工日期	開始 預售日期	我們應佔 的權益(%)	估值 報告編號 (物業編號)		
			已交付 建築面積 (平方米)	尚未交付 建築面積 (平方米)	可出售/可租賃/可租賃總建築面積(平方米)			其他 (平方米)								
					住宅	零售	停車場	辦公室	酒店		竣工/預計 施工日期					
已訂約將予收購項目																
天禧	廈門	83,080	-	-	61,695	80	18,650	-	-	2,655	二零一零年二月	二零一零年六月	60%	31		
藍灣半島(泉州)(二期)	泉州	126,463	-	-	90,233	10,730	20,500	-	-	5,000	二零一零年一月	二零一零年六月	100%	30		
小計		209,543	-	-	151,928	10,810	39,150	-	-	7,655						
將予收購作未來發展項目																
南女會展中心	南安、泉州	1,023,785	-	-	745,409	50,800	118,770	-	31,731	77,075	二零一零年五月	二零一零年十一月	100%	33		
中區藍灣翠嶺(一期)	深圳	109,580	-	-	86,080	3,000	20,500	-	-	-	二零一零年九月	二零一零年九月	63%	32		
中區藍灣翠嶺(二期)	深圳	113,523	-	-	88,323	4,000	21,200	-	-	-	二零一零年十二月	二零一零年一月	63%	32		
中區藍灣翠嶺(三期)	深圳	92,790	-	-	72,290	3,000	17,500	-	-	-	二零一零年一月	二零一零年十月	63%	32		
中區藍灣翠嶺(四期)	深圳	108,206	-	-	69,906	18,000	20,300	-	-	-	二零一零年一月	二零一零年九月	63%	32		
台灣科技生態城(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	75%	34		
小計		1,447,883	-	-	1,062,007	78,800	198,270	-	31,731	77,075						
總計		6,902,577	26,514	459,370	4,208,894	630,422	1,088,822	34,844	275,209	178,303						

附註：我們現正與相關部門磋商台灣科技生態城的發展計劃，故於現階段未能確定此項目的建築面積數字。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列截至二零零九年十一月三十日我們已全面落成及出售且不計入我們土地儲備的物業發展項目詳情：

項目	位置	土地用途	總建築面積 (平方米)	於往續 記錄期內 收到的預售 所得款項 (人民幣千元)	於往續 記錄期內 所得收益 (人民幣千元)	竣工日期	交付日期	我們應佔 的權益(%)	估值報告編號 (物業編號)
駿景園	廈門	住宅	33,332	—	—	二零零二年八月	二零零三年十月	100	—
翠湖莊園	廈門	住宅	72,768	9,244.70	107,320	二零零六年一月	二零零六年十月	100	—
碧湖豪庭	廈門	住宅	43,211	25,130.08	232,932	二零零六年七月	二零零六年十月	100	—
廈門·藍灣半島	廈門	住宅	135,747	662,755.62	678,716	二零零八年一月	二零零七年十二月	100	—
駿達中心	泉州	住宅	18,853	—	—	一九九八年九月	一九九八年十一月	100	—
裕達小區	泉州	住宅	84,695	—	—	二零零二年四月	二零零二年五月	100	—
世紀巨星	泉州	住宅	83,167	—	—	二零零四年十一月	二零零四年十二月	100	—

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們已在本文件中載列我們所使用或擬使用的項目名稱以推銷我們的物業。部分物業發展項目名稱可能有別於向有關部門登記的名稱。該等名稱須經有關部門批准且可能出現變更。

在本文件中，已竣工建築面積數字是以有關政府部門發出的文件提供的數字為依據，有關物業發展項目各期已竣工工程施工期限的資料是以有關政府部門發出的文件或我們的內部記錄（視適用情況而定）為依據。「可出售建築面積」指我們擬出售的物業的建築面積，不會超過容積率，亦不超過相關土地出讓合同或地方政府有關項目的其他批文所指定的許可最高容積率。「不可出售建築面積」指物業並非供出售的建築面積，大多包括配套設施。

本文件中所載的以下資料是以我們的內部估計、內部記錄或現行業務計劃為依據：(a) 規劃建築面積、可出售建築面積、已預售可出售面積、規劃可出售建築面積及規劃可租賃建築面積數字；及(b)有關平均售價、已產生總開發成本、估計完成項目所需額外開發成本及規劃施工期限的資料。實際數字及施工安排，日後在重大方面可能會與我們當前的估計有所不同。

就持作出售或投資已落成項目、發展中項目及持作未來發展項目而言，由於土地出讓金已全數付清，故此有關所涉及的總開發成本的資料已包括我們透過公開投標或公開磋商訂立土地出讓合同的方式收購有關土地的土地出讓金。就已訂約將予收購項目而言，由於尚未支付土地出讓金，故此有關估計完成項目所需的額外開發成本的資料包括未付土地出讓金。就由本集團共同控制或聯營公司發展的項目而言，有關已產生總開發成本及估計完成項目所需額外開發成本的資料指就該等項目已產生或將產生的總成本。

物業在我們簽署有關銷售合同、完成發展物業並將物業交付予客戶後視為已售出。物業在我們簽署有關銷售合同後但尚未將物業交付予客戶時視為已預售。物業在客戶簽署交付物業書面確認後視為已交付予客戶。

物業發展項目的詳情

下文所載為我們的各個物業發展項目截至二零零九年十一月三十日的詳細說明（包括我於過去已交付及不再保留任何其他權益的已竣工項目）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

土地儲備

持作出售或投資已落成項目

中駿集團大廈第一期



中駿集團大廈是一個辦公樓宇發展項目，位於廈門市埭遼路與枋鍾路交匯處東側，毗鄰金尚路經濟區及五緣灣商業圈。中駿集團大廈距廈門國際機場5分鐘路程，緊鄰廈門市的主幹道成功大道，距往來台灣的主要交通樞紐五通碼頭僅七公哩。二零零七年，中駿集團大廈第一期榮獲福建省建設廳授予「年度省級文明工地」稱號。

該項目總佔地面積為13,644平方米，規劃總建築面積為44,358平方米。我們於二零零六年透過與有關國土資源局訂立一份土地出讓合同收購發展中駿集團大廈(第一及第二期)的土地。概無未支付的土地出讓金。我們通過我們持有95.0%權益的附屬公司中駿廈門冠駿發展該項目。中駿廈門冠駿餘下5.0%權益由一名獨立第三方持有。

我們分兩期發展中駿集團大廈。截至二零零九年十一月三十日，一期的建設工程已完工，二期處於規劃階段，乃持作未來發展。

中駿集團大廈一期包括一幢11層高辦公樓宇，總建築面積為14,274平方米。我們持有中駿集團大廈一期作自用及投資用途。截至二零零九年十一月三十日，我們已佔用中駿集團大廈一期約7,636平方米作為我們於廈門的總部，餘下6,637平方米建築面積已出租或正為其物色租戶。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

海岸一號



海岸一號是一個享有海景的住宅發展項目，由五幢29至33層高層樓宇及零售店面組成，位於海滄投資區（為中國政府為台資項目設立的最高投資區）海滄港區海滄大道與濱湖北路的交匯處。海岸一號位於西海湖畔的第一排，毗鄰海滄未來湖及海滄灣湖畔公園，擁有六公哩長的海岸線。距廈門國際機場20分鐘路程。海岸一號於二零零七年獲廈門房地產協會授予「廈門最佳景觀設計獎」，於二零零九年獲全國工程建設優秀質量管理小組評審委員會授予「全國工程建設優秀質量管理小組二等獎」。

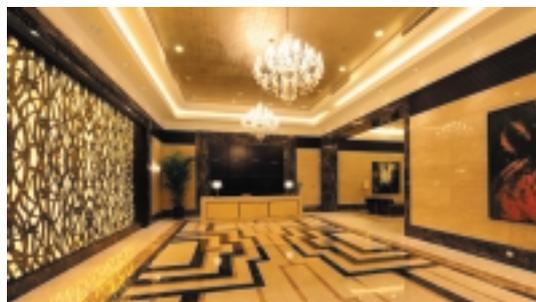
該項目總佔地面積約為24,083平方米，規劃總建築面積約為104,066平方米。我們透過收購中駿海岸一號（在我們投資時持有發展海岸一號土地的項目公司）收購發展海岸一號的土地。概無未支付的土地出讓金。我們通過我們的全資附屬公司中駿海岸一號發展該項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

海岸一號於二零零九年八月完工。截至二零零九年十一月三十日，已售出101,707平方米，佔海岸一號可銷售總建築面積約97.7%。該項目預售物業的平均售價約為每平方米人民幣9,574元。

世界城



世界城是一個高端住宅及零售綜合發展項目，由兩幢服務式住宅，一幢豪宅及逾30,000平方米零售商舖組成，位於北京朝陽區東大橋路10號。該項目位於北京東三環路的中央商務區心臟，地處朝外商圈、建國門商圈和國際貿易中心商圈的交匯處。世界城亦靠近日壇公園、中央電視大樓及長安大街等地標。附近地區亦有多間小學、高中及其他配套設施。於二零零九年，世界城被北京大學及北京樓市雜誌出版公司譽為「最具投資價值豪宅」。該項目的工程已於二零零八年十一月完成，世界城項目全部樓宇的內部裝修預期於二零零九年十二月全部完成。

該項目總佔地面積為14,344平方米，規劃總建築面積為118,848平方米。我們於二零零五年透過私人磋商訂立土地轉讓合同收購發展世界城的土地。概無未支付的土地出讓金。我們透過我們的全資附屬公司中駿世界城發展該項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

截至二零零九年十一月三十日，除了總建築面積為8,214平方米的75個服務式住宅單位及184個車位外，我們已出售或預售該項目的所有可出售單位。此外，我們亦保留總建築面積為31,252平方米的商舖出租予第三方。該項目已出售或預售物業的平均售價為每平方米人民幣29,178元。請參閱下文「租賃物業」一段。

武夷綠洲第一及第二期

武夷綠洲為一個住宅發展項目，位於福州市台江區福光南路，俯瞰北側的光明港公園、東側的鼓山、南側的鼇峰公園。此外，附近亦設有大型購物中心。

項目總佔地面積為194,830平方米，規劃總建築面積為459,579平方米。我們透過於中駿武夷綠洲(該公司於我們投資時持有發展武夷綠洲的土地)的投資，收購我們發展武夷綠洲的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現正透過中駿武夷綠洲(一家由我們持有50%權益的公司，餘下50%權益則由一名獨立第三方擁有)發展該項目。

武夷綠洲分三期發展。我們於二零零八年一月收購中駿武夷綠洲的50%權益時，一期及二期大部分工程已完成。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲一期及二期已完工。我們正發展武夷綠洲三期，現時預期將於二零一零年三月竣工。

武夷綠洲一期及二期由47幢高層樓宇、商舖及一個會所組成，已於二零零八年十月全部完工。武夷綠洲一期及二期大部分物業於二零零八年一月我們收購中駿武夷綠洲前預售，故為收購前收入，未於我們往績記錄期及截至二零零九年九月三十日止九個月的綜合全面收益表內確認。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲一期及二期可出售建築面積12,470平方米尚未售出，主要為商舖及車位。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

發展中項目

武夷綠洲第三期

武夷綠洲為一個住宅發展項目，位於福州市台江區福光南路，俯瞰北側的光明港公園、東側的鼓山、南側的鼇峰公園。此外，附近亦設有大型購物中心。

項目總佔地面積約為194,830平方米，規劃總建築面積約為459,579平方米。我們透過於中駿武夷綠洲（該公司於我們投資時持有發展武夷綠洲的土地）的投資，收購我們發展武夷綠洲的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現正透過中駿武夷綠洲（一家由我們持有50%權益的公司，餘下50%權益則由一名獨立第三方擁有）發展該項目。

武夷綠洲分三期發展。我們於二零零八年一月收購於中駿武夷綠洲的50%權益時，一期及二期大部分工程已完成。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲一期及二期已全部完工。我們正發展武夷綠洲三期，現時預期將於二零一零年三月竣工。

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，預期武夷綠洲三期將由26幢高層樓宇及一所幼稚園組成，規劃總建築面積為186,613平方米。截至二零零九年九月三十日，武夷綠洲三期已發生的總開發成本為人民幣474,100,000元，而我們估計，我們就完成此期項目將須進一步產生人民幣27,600,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲三期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零七年九月至二零一零年三月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	157,720	3,087
可出售總建築面積已預售部分 (平方米)	151,148	3,087
預售佔可出售建築面積所佔百分比(%)	95.8	100.0
每平方米平均售價 (人民幣)	5,894	7,190

業 務

湖景花園



湖景花園是泉州市一個豪宅發展項目，預期由七幢高層樓宇組成，位於泉州市溫陵路與湖心街交匯處以及東湖公園以西。

項目總佔地面積約為18,273平方米，規劃總建築面積約66,860平方米。我們透過於中駿湖景花園（該公司於我們投資時持有發展湖景花園的土地）的被動投資，收購我們發展湖景花園的土地權益。概無未支付的土地出讓金。該項目現正透過中駿湖景花園（一家由我們持有30.0%權益的公司，餘下70.0%權益則由一名獨立第三方持有）發展。

截至二零零九年十一月三十日，該項目正進行發展，建設工程已於二零零九年十二月完成。

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，湖景花園已發生的總開發成本為人民幣255,400,000元，而我們估計，我們就完成此項目將須進一步產生人民幣89,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，湖景花園的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零七年八月至二零零九年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	51,703	2,673
可出售總建築面積已預售部分(平方米)	45,849	2,001
預售佔可出售建築面積所佔百分比(%)	88.7	74.9
每平方米平均售價(人民幣)	9,979	23,399

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

西湖一號



西湖一號是一個大型住宅發展項目，預計由湖畔多層聯排別墅、14幢高層樓宇及零售店面組成，位於西湖公園西側及西湖湖畔。西湖一號俯瞰清源山(為國家4A旅遊區)，鄰近泉州博物館及中國閩台緣博物館。此外，西湖一號旁邊亦正興建一家五星級酒店。

該項目總佔地面積約為66,687平方米，規劃總建築面積約為198,782平方米。我們透過公開投標於二零零六年收購發展西湖一號的土地。概無未支付的土地出讓金。我們通過旗下全資附屬公司中駿西湖一號發展該項目。

截至二零零九年十一月三十日，該項目仍在發展中，目前估計將於二零一零年十二月竣工。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，西湖一號已發生的總開發成本為人民幣972,000,000元，而我們估計，我們就完成此項目將須進一步產生人民幣181,800,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，西湖一號的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零八年一月至二零一零年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	151,294	8,185
可出售總建築面積已預售部分(平方米)	106,495	319
預售佔可出售建築面積所佔百分比(%)	70.4	3.9
每平方米平均售價(人民幣)	7,933	16,310

財富中心第一期

財富中心為一個大型綜合發展項目，預期包括一個高端住宅區、寫字樓、大型商業中心及一間酒店。財富中心項目位於泉州新城區中央地區的核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心，附近大多間興建中的學校及一間醫院。

我們分三期發展財富中心。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展財富中心一期，而二期及三期處於規劃階段，乃持作未來發展。我們的中國法律顧問已向我們表示，中駿財富中心未根據土地出讓合同於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地可能被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地使用權代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關土地資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。自二零零五年起，中駿財富中心收購多幅地塊用作發展財富中心項目後，有關地方政府機關一直就該等地塊持續調整及制訂整體發展計劃。經調整發展計劃於二零零八年五月才頒佈，此後，中駿財富中心與有關規劃部門一直進行討論，該部門已確認，不會對該土地規劃作進一步調整。財富中心項目僅能於確定發展計劃後方能動工。因此，董事認為，中駿財富中心無法動工乃由於政府機關所致，故根據有關法律法規，該土地不會被認定為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向泉州國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機構導致的延誤，該

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外增值土地出讓金，土地亦不應被有關國土資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展財富中心的正常程序，我們將毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被沒收項目土地。

該項目一期總佔地面積約為75,947平方米，規劃總建築面積約為251,057平方米，預期由14幢住宅樓宇組成。我們透過於中駿財富中心(持有發展財富中心項目一期土地的公司)的投資收購發展財富中心項目一期的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現透過中駿財富中心(由我們持有58%權益的附屬公司)發展該項目。餘下42%權益由三名獨立第三方持有。

截至二零零九年九月三十日，財富中心一期已產生的總開發成本為人民幣250,400,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣901,100,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，財富中心一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零八年十一月至二零一一年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	181,452	6,455

四季康城第一期

四季康城是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由多幢高層住宅樓宇及零售店面組成，位於泉州市區與南安市交界，308省道與鄰近江南高新區建中路之間。該項目距離泉三高速公路入口僅200米，在泉州花卉城對面。

項目總佔地面積約為86,908平方米，規劃總建築面積約為432,926平方米。發展四季康城的土地乃於二零零三年經私人磋商後透過訂立一份土地轉讓合同收購。概無未支付的土地出讓金。我們現正透過我們的全資附屬公司中駿四季康城發展該項目。

我們計劃分兩期發展四季康城。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展四季康城一期，而二期處於規劃階段，乃持作未來發展。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，預期四季康城一期將由八幢18層高樓宇及九幢33層高樓宇組成。截至二零零九年九月三十日，四季康城一期已產生的總開發成本為人民幣16,600,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣438,800,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，四季康城一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零九年五月至二零一一年九月	
規劃總建築面積(平方米)	215,462	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	187,978	7,527

藍灣上城

藍灣上城是一個高端低密度住宅發展項目，預期由十幢高層樓宇、32幢低層樓宇及商舖組成，位於南安市溪美街環城西路西側。該項目位置便利，多間幼稚園、小學及中學近在咫尺。

項目總佔地面積約為25,653平方米，規劃總建築面積約為105,623平方米。我們透過公開投標於二零零七年收購發展藍灣上城的土地。概無未支付的土地出讓金。我們現透過旗下附屬公司中駿藍灣上城(由本公司持有51.0%權益)發展該項目。中駿藍灣上城餘下49.0%權益乃由一名獨立第三方持有。

截至二零零九年十一月三十日，我們正開發該項目，現時估計其將於二零一零年十二月竣工。

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，藍灣上城已產生的總開發成本為人民幣151,200,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣179,300,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，藍灣上城的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零八年十月至二零一零年十二月	
	住宅	商舖
可出售總建築面積(平方米)	78,587	8,262

泉州•藍灣半島第一期

泉州•藍灣半島是一個大型商住發展項目，預計由26幢高層樓宇及其他零售及商業設施組成，位於泉州市濱江商業區內的橋南片區。泉州•藍灣半島位於324國道(G324)東側，

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

晉江位於其東面，紫帽山景區及興賢東路位於其西面，而泉州會議及展覽中心則位於其北面。該項目距福廈高速公路入口7公里。現計劃在周邊地區興建一間豪華五星級酒店、一個綜合商業區、一間中學、一間小學及其他配套設施。

我們目前計劃分兩期發展泉州•藍灣半島。截至二零零九年十一月三十日，我們正在發展泉州•藍灣半島一期，而二期處於規劃階段。我們現正通過旗下全資附屬公司中駿泉州藍灣半島發展該項目。

該項目一期總佔地面積約為40,452平方米，規劃總建築面積約為141,213平方米。我們透過公開投標於二零零七年收購發展泉州•藍灣半島的土地。概無未支付的土地出讓金。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，泉州•藍灣半島一期涉及的總開發成本約為人民幣474,500,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣294,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，泉州•藍灣半島一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零九年七月至二零一二年五月	
規劃總建築面積(平方米)	141,213	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	97,940	3,549

中駿國際社區第一期

中駿國際社區是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由高層住宅樓宇、在一公里長的商業街道上開設的大量零售店面及一間幼稚園組成，位於臨汾市坂下街與鼓樓北街交匯處。

該項目總佔地面積約為161,604平方米，規劃總建築面積約為568,686平方米。我們透過收購中駿山西源宏(該項目公司於我們投資時持有發展中駿國際社區的土地)以收購發展中駿國際社區的土地。概無未支付的土地出讓金。我們透過我們持有60%權益的附屬公司中駿山西源宏開發此項目。中駿山西源宏其餘40%權益由獨立第三方持有。

我們計劃分六期發展中駿國際社區。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展中駿國際社區一期，而餘下五期處於規劃階段，乃持作未來發展。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，中駿國際社區一期已產生的總開發成本為人民幣44,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣188,300,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，中駿國際社區一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零九年十月至二零一一年一月	
規劃總建築面積(平方米)	82,809	
	住宅	商舖
規劃可售總建築面積(平方米)	64,781	5,063

持作未來發展項目

中駿集團大廈第二期

中駿集團大廈是一個辦公樓宇發展項目，位於廈門市埭邊路與枋鍾路交匯處東側，毗鄰金尚路經濟區及五緣灣商業圈。中駿集團大廈距離廈門國際機場僅步行路程，緊鄰廈門市的主幹道成功大道，距往來台灣的主要交通樞紐五通碼頭七公里。

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，中駿集團大廈二期預計由兩幢11至12層高辦公樓宇組成。由於中駿集團大廈第二期持作未來發展的空地屬於中駿集團大廈第一期所座落的同一個項目地塊，且興建中駿集團大廈第一期的土地面積佔中駿集團大廈總土地面積的三分之一以上，董事認為，根據相關法律及法規，中駿集團大廈第二期持作未來發展的土地不會被確認為閒置土地。我們的中國法律顧問亦已確認，本集團並未就持作未來發展中駿集團大廈第二期的土地被徵收土地閒置費。我們並未收到相關政府部門有關持作未來發展中駿集團大廈第二期的土地被視為閒置土地的任何通知，且該土地並無被視為閒置土地的風險。此外，我們的中國法律顧問亦已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展中駿集團大廈第二期的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回中駿集團大廈第二期的土地。截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，中駿集團大廈二期已產生的總開發成本為人民幣1,900,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣119,000,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，中駿集團大廈二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年十一月	
可供未來發展的規劃可出售／可出租總建築面積(平方米)	30,084	

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

財富中心第二及第三期

財富中心為一個大型綜合發展項目，預期包括一個高端住宅區、寫字樓、大型商業中心及一間酒店。財富中心項目位於泉州新城區中央地區的核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心，附近有多間興建中的學校及一間醫院。

我們分三期發展財富中心。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展財富中心一期，而二期及三期處於規劃階段，乃持作未來發展。根據就財富中心三期佔地約99,221.8平方米的項目地塊訂立的有關土地出讓合同，我們自二零零七年八月三十日起須就每延誤一日支付相等於土地出讓金0.05%的罰金，直至發展及建設工程展開為止，除非有關延誤乃不可抗力或政府行為或必需的籌備工作造成。誠如上文「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－發展中項目」一節「財富中心第一期」分節所披露，由於有關地方政府機關延遲確定地塊的發展計劃，中駿財富中心無法根據土地出讓合同於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，董事認為，根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關國土資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向泉州國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展財富中心的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。

我們透過於中駿財富中心(持有發展財富中心項目二期及三期土地的公司)的投資收購發展財富中心項目二期及三期的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現透過中駿財富中心(由我們持有58%權益的附屬公司)發展該項目。餘下42%權益由三名獨立第三方持有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

二期

該項目二期總佔地面積約為186,371平方米，規劃總建築面積約為589,749平方米，預期由一個住宅項目組成。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，財富中心二期已產生的總開發成本為人民幣696,100,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣1,750,700,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，財富中心二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年六月至二零一二年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	421,574	27,044

三期

財富中心三期總佔地面積約為180,092平方米，規劃總建築面積約為526,849平方米，預期由服務式住宅、一個商場及一間酒店組成。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，財富中心三期已產生的總開發成本為人民幣804,400,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣1,585,400,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，財富中心三期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一二年一月至二零一三年十二月		
	住宅	商舖	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	26,603	246,104	123,178

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

紫湖國際



紫湖國際為一個高端低密度住宅發展項目，預計包括聯排別墅及一個面積為2,500平方米、位於泉州高爾夫球俱樂部(泉州唯一的高爾夫球俱樂部)內的會所。該項目位於風景秀麗的地點，其北面為紫帽山風景區，西面為紫湖水庫，南面為泉州高爾夫球俱樂部，並將由國際知名設計公司道林集團設計。

項目總佔地面積約為180,000平方米，規劃總建築面積約為123,199平方米。我們透過於中駿紫湖國際(該公司於我們投資時持有發展紫湖國際的土地)的被動投資，收購我們發展紫湖國際的土地權益。晉江市人民政府於二零零八年九月批准中駿紫湖國際在項目地塊上繼續開發該項目。概無未支付的土地出讓金。該項目現正透過中駿紫湖國際(一家由我們持有49.0%權益的公司)發展。中駿紫湖國際餘下51.0%權益乃由一名獨立第三方持有。

目前預期紫湖國際將分兩期發展。截至二零零九年十一月三十日，該兩期均處於規劃階段，乃持作未來發展。我們的中國法律顧問已向我們表示，於取得紫湖國際的項目地盤土地所有權後，中駿紫湖國際未根據有關法律法規於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地將被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地使用權代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關國土資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。有關地方政府機關目前正就其於土地的現有高壓供電應設施制訂調整計劃，而土地的整體發展計劃須進行相應調整。我們的項目僅能於有關地方政府機關確定發展計劃後方能動工。因此，董事認為，中駿紫湖國際無法動工乃由於政府機關延誤所致，故根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向晉江國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外增值土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展紫湖國際的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。有關地方政府機關已承諾於二零零九年十二月前確定土地上現有高壓供電設施的調整計劃及新土地規劃，因此紫湖國際將能根據新發展計劃動工。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，紫湖國際已產生的總開發成本約為人民幣219,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣214,800,000元的開發成本。

一期

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，紫湖國際一期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年一月至二零一一年九月
規劃總建築面積 (平方米)	62,217
規劃可出售總建築面積 (平方米)	62,077

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，紫湖國際二期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年三月至二零一二年八月
規劃總建築面積 (平方米)	60,982
規劃可出售總建築面積 (平方米)	60,982

四季康城第二期

四季康城是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由多幢高層住宅樓宇及零售店面組成，位於泉州市區與南安市交界，308省道與鄰近江南高新技術工業園區建中路之間。該項目距離泉三高速公路入口僅200米，在泉州花卉城對面。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

根據我們的內估計或記錄及目前的項目計劃，預計四季康城二期包括八幢27層高樓宇及九幢33層高樓宇。我們的中國法律顧問已向我們表示，於取得四季康城二期項目地盤的土地所有權後，四季康城二期未根據有關法律法規於規定動工開發的限制時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地將被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地出讓使代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關土地資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。有關地方政府機關已承諾移除及拆除土地上的現有莊稼及變電所並搬遷土地的現有居民。然而，於最後實際可行日期，規定由有關地方政府機構執行的必要清拆、拆除及搬遷工作仍未完成，從而延誤了四季康城第二期的動工。因此，董事認為，四季康城二期無法動工乃由於政府機關延誤所致，故根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向南安國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展發四季康城二期的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。有關地方政府機關已承諾於二零一零年五月前完成有關清拆工作並搬遷居民，因此中駿四季康城將能動工。

概無未支付的土地出讓金。截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，四季康城二期已產生的總開發成本為人民幣16,700,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣438,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，四季康城二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年五月至二零一二年十一月	
規劃總建築面積 (平方米)	217,464	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	189,590	1,852

業 務

黃金海岸

黃金海岸是一個大型住宅及度假發展項目，預期由高層樓宇、聯排別墅、酒店、零售設施及其他休閒設施組成，位於石獅市永寧鎮擁有三公里長岸邊的海岸區。附近有多個旅遊景點，包括珞伽寺、一個海洋世界主題公園以及漁人碼頭。

項目總佔地面積約為1,196,614平方米，規劃總建築面積約為1,256,400平方米。我們透過於中駿黃金海岸（該公司於我們投資時持有發展黃金海岸的土地）的被動投資，收購我們發展黃金海岸的土地權益。概無未支付的土地出讓金。該項目現正透過中駿黃金海岸（一家由我們持有45.0%權益的公司）發展。餘下55.0%權益則由兩名獨立第三方持有。

根據石獅市國土資源建設局與中駿黃金海岸於一九九三年四月四日訂立的土地出讓合同，黃金海岸項目的建設期由土地出讓合同日期起計為期五年。中駿黃金海岸為海濱度假村投資建設了多幢樓宇，該等海濱度假村先前出租予第三方。由於該項目未有遵從建設時間表的規定，福建省人民政府辦公廳遂於二零零八年四月十七日發出通知，要求中駿黃金海岸在指定時限內開發該項目。

自二零零八年四月以來，我們就重建該項目及向中駿黃金海岸當時的擁有人收購該項目與有關政府機關進行了多次討論。於二零零八年六月收購中駿黃金海岸的權益後，我們一直就該項目的重建計劃與有關當局商討。於二零零八年十二月，石獅市規劃建設局另要求中駿黃金海岸加快制定拆除、搬遷現有樓宇並作出補償的施工方案。於二零零九年六月二十二日，石獅市人民政府原則上批准此項目的重建計劃，有關政府機關現正按重建計劃進行拆除及搬遷工作，相關成本由中駿黃金海岸承擔。我們的中國法律顧問確認，鑑於上文所述及土地上的現有樓宇現正按照經石獅市人民政府批准的重建計劃進行拆除工作，有關的土地資源局從未將有關的黃金海岸項目土地盤確認識別為閒置土地。目前預期黃金海岸將分兩期發展。截至二零零九年十一月三十日，該兩期均處於規劃階段，乃持作未來發展。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

一期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，黃金海岸一期已產生的總開發成本為人民幣88,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣1,378,800,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，黃金海岸一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年五月至二零一二年十二月		
規劃總建築面積(平方米)	444,600		
	住宅	商舖	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	247,050	108,450	23,100

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，黃金海岸二期已產生的總開發成本為人民幣161,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣2,517,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，黃金海岸二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一一年一月至二零一四年十二月	
規劃總建築面積(平方米)	811,800	
	住宅	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	606,600	97,200

藍灣香郡

藍灣香郡是一個大型高端住宅發展項目，預期由高層住宅樓宇、聯排別墅及商舖組成，位於漳州市新的龍文區水仙大街南側，七號路東側。該項目位於濱江大道附近，並靠近四周的市級行政中心、與建中的高速鐵路站及其他商業及教育設施。

項目總佔地面積約為239,786平方米，規劃總建築面積約為520,299平方米。我們透過收購中駿藍灣香郡(該公司持有發展藍灣香郡的土地)而收購我們發展藍灣香郡的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們將透過旗下附屬公司中駿藍灣香郡(一家目前由我們持有80.0%權益的公司)發展該項目。中駿藍灣香郡的餘下20.0%權益由四名獨立第三方持有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們計劃分四期發展藍灣香郡。截至二零零九年十一月三十日，全部四期均處於規劃階段，乃持作未來發展。我們的中國法律顧問已向我們表示，於取得藍灣香郡項目地盤的土地所有權後，中駿藍灣香郡未根據有關土地出讓合同於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地將被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地使用權代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關土地資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。根據土地出讓合同，中駿藍灣香郡須於漳州國土資源局龍文分局完成交付土地後動工，包括交付可到達該地盤的公路及運輸網絡。於最後實際可行日期，中國政府仍未建設到達該地盤所需的運輸網絡。因此，董事認為中國政府未完全交付土地。此外，自我們收購中駿藍灣香郡以來，中駿藍灣香郡就藍灣香郡制定了一套新發展計劃。漳州市城鄉規劃局於二零零九年三月批准該新整體發展計劃且已要求中駿藍灣香郡就詳細發展計劃申請批准。由於上述理由已延誤動工，董事認為，中駿藍灣香郡無法動工乃由於政府機關延誤所致，故根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向漳州國土資源局龍文分局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或增值土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問亦已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展藍灣香郡的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。有關地方政府機關已承諾加快建設運輸網絡，以連接該土地。同時，中駿藍灣香郡現正就詳細發展計劃向有關中國政府機關申請批文，建築工程預期於二零一零年一月動工。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡已產生的總開發成本約為人民幣447,000,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣1,107,000,000元的開發成本。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

一期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡一期預期由10幢九層高樓宇及78幢低層樓宇組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年一月至二零一一年八月	
規劃總建築面積(平方米)	95,435	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	54,873	2,930

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡二期預期由22幢高層樓宇、10幢九層高樓宇、一個會所及一間幼稚園組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年三月至二零一一年十一月	
規劃總建築面積(平方米)	150,726	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	117,398	9,103

三期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡三期預期由18幢高層樓宇及一個住客會所組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡三期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年九月至二零一二年九月	
規劃總建築面積(平方米)	169,520	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	137,522	11,160

四期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡四期預期由兩幢高層樓宇及91幢低層樓宇組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡四期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年十一月	
規劃總建築面積(平方米)	104,618	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	82,781	6,074

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

中駿國際社區第二至六期

中駿國際社區是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由高層住宅樓宇、在一公里長的商業街道上開設的大量零售商舖及一間幼稚園組成，位於臨汾市坂下街與鼓樓北街交匯處。

該項目佔地總面積約為161,604平方米，規劃總建築面積約為568,686平方米。我們透過收購中駿山西源宏（該項目公司於我們投資時持有發展中駿國際社區的土地）以收購發展中駿國際社區的土地。概無未支付的土地出讓金。我們透過我們持有60%權益的附屬公司中駿山西源宏開發此項目。中駿山西源宏其餘40%權益由獨立第三方持有。

我們計劃分六期發展中駿國際社區。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展中駿國際社區一期，而餘下五期處於規劃階段，乃持作未來發展。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，中駿國際社區二期至六期已產生的總開發成本約為人民幣260,700,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣878,900,000元的開發成本。

二期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區二期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年二月至二零一一年六月	
規劃總建築面積(平方米)	38,660	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	28,000	6,346

三期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區三期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年六月	
規劃總建築面積(平方米)	55,623	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	38,371	10,112

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

四期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區四期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一一年十二月至二零一三年六月	
規畫總建築面積(平方米)	289,531	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積(平方米)	215,862	24,528

五期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區五期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一二年十月至二零一四年六月	
規畫總建築面積(平方米)	92,246	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積(平方米)	70,284	12,402

六期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區六期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一三年二月至二零一四年十一月	
規畫總建築面積(平方米)	9,818	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積(平方米)	6,424	2,433

已訂約將予收購項目

天峰

天峰是一個享有一望無際海景的高端住宅發展項目，位於海滄投資區海滄大道與角嵩路交界。天峰毗鄰我們海岸一號發展項目，亦位於西海湖畔的第一排，毗鄰海滄湖及海滄湖灣畔公園。

該項目預計總佔地面積約25,092平方米，規畫總建築面積約83,080平方米。我們於二零零九年通過公開投標收購發展天峰項目的土地。我們已就發展天峰項目的土地訂立相關的土地出讓合同，但我們截至二零零九年十一月三十日尚未就該地盤取得土地使用權證。此土地的應付土地出讓金總額為人民幣321,000,000元。根據相關土地出讓合同，該筆未付土

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

地出讓金須於二零零九年十月至二零一零年八月期間分四期支付。截至二零零九年十一月三十日，我們已支付土地出讓金人民幣96,300,000元(佔總地價及首期分期付款的30%)，而人民幣224,700,000元為未支付，其中人民幣96,300,000元、人民幣64,200,000元及人民幣64,200,000元(佔總地價及第二至第四期分期付款的30%、20%及20%)分別須於二零一零年二月、二零一零年五月及二零一零年八月支付。我們擬透過我們目前持有60%權益的附屬公司中駿天峰發展此項目。中駿天峰餘下40%權益由美運集團有限公司持有。美運集團有限公司由田北俊、田北辰及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接持有75%，而彼等亦為我們的財務投資者之一Park Commercial的最終實益擁有人。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－近期的發展項目－(8)中駿天峰」一節。

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，天峰項目的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年二月至二零一一年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	61,695	80

泉州•藍灣半島第二期

泉州•藍灣半島是一個大型商住發展項目，預計由26幢高層樓宇及其他零售及商業設施組成，位於泉州市濱江商業區內的橋南片區。泉州•藍灣半島位於324國道(G324)東側，晉江位於其東面，紫帽山景區及興賢東路位於其西面，而泉州會議及展覽中心則位於其北面。該項目距福廈高速公路入口7公里。現計劃於周邊地區興建一間豪華五星級酒店、一個綜合商業區、一間中學、一間小學及其他配套設施。

我們目前計劃分兩期發展泉州•藍灣半島。截至二零零九年十一月三十日，我們正在發展泉州•藍灣半島第一期，而第二期處於規劃階段。

該項目第二期總佔地面積約為40,452平方米，規劃總建築面積約為126,463平方米。我們透過公開投標於二零零七年收購發展泉州•藍灣半島第二期的土地。我們已就泉州•藍灣半島第二期的地盤訂立相關土地出讓合同，截至二零零九年十一月三十日，我們尚未取得該地盤的土地使用權證。該土地的應付總土地出讓金為人民幣434,000,000元，於二零零九年十一月三十日全數未付。根據相關土地出讓合同，該筆未付土地出讓金須於二零零九

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

年十二月三十一日或之前支付。然而，由於有關政府機關於二零零九年十二月三十一日前尚未完成拆除工作，晉江市人民政府已要求有關政府機關於二零一零年一月十五日前完成拆除工作，並同意將支付未支付的土地出讓金時間延至二零一零年三月三十一日。我們擬透過旗下全資附屬公司中駿泉州藍灣半島發展該項目。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，泉州•藍灣半島第二期並未產生及任何開發成本。我們估計完成此期項目將須進一步產生人民幣688,600,000元的開發成本。

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目規劃，泉州•藍灣半島第二期的詳情如下：

規劃建設期	二零一一年一月至二零一三年一月		
規劃總建築面積(平方米)	126,463		
	住宅	商舖	
規劃可出售總建築面積(平方米)	90,233	10,730	

將予收購作未來發展項目

南安會展中心

南安會展中心是一個綜合發展項目，預期由一個會展中心、住宅公寓、商業設施及一間酒店組成，位於南安市東側的西溪南岸。該項目位於鳳凰山對面。

預期項目總佔地面積約為558,000平方米，規劃總建築面積約為1,023,785平方米。我們現正透過一家將予成立的全資附屬公司發展該項目。

我們於二零零八年三月就南安會展中心與地方政府訂立總協議。根據總協議，我們負責制定項目規劃及設計，而地方政府則負責有關地盤的搬遷及重新安置工作。截至二零零九年十一月三十日，我們在取得土地使用權證前仍須進行投標程序、簽署土地出讓合同及支付土地出讓金。於二零零九年九月三十日，我們並無承擔任何項目規劃及設計費用。

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，南安會展中心的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一一年五月至二零一四年十二月		
	住宅	商舖	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	745,409	50,800	31,731

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

藍灣翠嶺

藍灣翠嶺是位於深汕高速公路入口附近與深圳龍江舊城區邊界的大型住宅社區發展項目，預期由高層住宅樓宇及零售商舖所組成。該項目鄰近公共交通設施，如深圳鐵路三號線及深圳東火車站，兩者分別正由地方政府興建或規劃。

該項目預計總佔地面積約251,749平方米，規劃總建築面積約424,099平方米。我們計劃透過我們持有約63.2%間接權益的附屬公司中駿藍灣翠嶺發展該項目。中駿藍灣翠嶺餘下36.8%權益由獨立第三方持有。

我們正計劃分四期發展藍灣翠嶺。我們已於二零零六年七月就藍灣翠嶺項目與地方政府訂立總協議。根據總協議，我們負責有關地盤的搬遷及重置工作。截至二零零九年十一月三十日，我們根據總協議負責進行的搬遷及重置工作已完成，而在取得地方政府的必需批文後，我們在取得土地使用權證前仍須簽署土地出讓合同及支付土地出讓金。於二零零九年九月三十日，我們根據總協議已承擔約人民幣196,200,000元的土地賠償費用及搬遷費用。

一期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺一期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年九月至二零一二年十二月	
規劃總建築面積(平方米)	109,580	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	86,080	3,000

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺二期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年十二月	
規則總建築面積(平方米)	113,523	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	88,323	4,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

三期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺三期的詳情如下：

規劃建設期	二零一二年一月至二零一三年十二月	
規則總建築面積 (平方米)	92,790	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	72,290	3,000

四期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺四期的詳情如下：

規劃建設期	二零一三年一月至二零一四年十二月	
規劃總建築面積 (平方米)	108,206	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	69,906	18,000

台灣科技生態城

台灣科技生態城預期將為位於南安市石井鎮的大型住宅及商業發展項目。

我們於二零零九年八月與地方政府就有關發展台灣科技生態城所在土地的前期發展工程訂立一份總協議。根據總協議，我們擬與地方政府成立合營公司，共同進行前期發展工程。合營公司預計將由我們透過其中一間全資附屬公司持有75%股權，地方政府持有25%股權。儘管於本文件日期尚未訂立任何確實協議，我們有意在日後出售全資附屬公司的少數股東權益。根據總協議，我們須向合營公司注資最多人民幣500,000,000元作為註冊資本及營運資金。截至二零零九年九月三十日，我們根據總協議並未承擔任何費用或注入任何金額。於前期發展工程完成後，我們在取得土地使用權證前仍須進行投標程序、簽署土地出讓合同及支付土地出讓金。於取得相關土地使用權證後，合營公司將有權獲得任何來自出售地盤的所得款項。

我們進行前期發展工程的地盤，總佔地面積約9,418,714平方米。我們現正與地方政府討論該地盤的發展計劃，而在該地盤上可興建的規劃建築面積，仍有待與地方政府進一步討論。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

已全面落成及出售故不計入我們土地儲備的其他項目

駿景園

駿景園是一個高端住宅發展項目，位於廈門富山商圈湖明路與湖光路的交匯處，毗鄰廈門島的其中一條交通幹線湖濱南路。駿景園附近有各類商業及教育設施。該項目為我們於廈門的首個項目，於二零零二年八月落成，並已售出所有可出售單位。

該項目總佔地面積約為7,830平方米，總建築面積約為33,332平方米。我們通過旗下全資附屬公司廈門中駿房地產開發有限公司(已於二零零五年解散)發展該項目。

翠湖莊園



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

翠湖莊園是一個高端住宅發展項目，由123幢別墅及4幢公寓大樓及商舖組成，位於廈門市環島路與金尚路的交匯處及埭遼水庫江邊。翠湖莊園鄰近廈門國際機場、集美大橋、五緣灣商業圈及廈門市主幹道成功大道，交通便利，距五通碼頭僅七公里。翠湖莊園亦有一大型住客會所，並附設其他娛樂及運動設施。該項目於二零零六年一月落成。

該項目總佔地面積約為48,126平方米，總建築面積約為72,768平方米。我們通過旗下正在解散的全資附屬公司廈門冠宇房地產開發有限公司發展該項目。

除一幢別墅及一個住宅公寓(總建築面積為869平方米)留作自用外，該項目的所有可出售住宅單位均已售出。

碧湖豪庭



碧湖豪庭是一個高端住宅發展項目，由一幢低層樓宇、四幢高層樓宇及一幢附設零售店面的辦公樓宇組成，位於廈門市筓筓湖畔湖明路與檳榔路的交匯處。筓筓湖為廈門市主要市區及富山商圈內的最大湖泊。碧湖豪庭附近有各類商業及教育設施，與濱北CBD商務區及檳榔路(為廈門市的娛樂熱點，酒館、酒吧及餐廳林立)僅一步之遙。二零零六年，碧湖豪庭榮獲福建省建設廳授予「年度省級文明工地稱號」。該項目於二零零六年七月落成。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目總佔地面積約為9,117平方米，總建築面積約為43,211平方米。我們旗下我們的全資附屬公司廈門艾特房地產開發有限公司(已於二零零九年解散)發展該項目，除六個商舖(總建築面積為937平方米)留作投資用途外，該項目的所有可出售單位均已售出。

廈門•藍灣半島



廈門•藍灣半島是一個高端住宅發展項目，由十五幢高層樓宇及零售店面組成，位於海滄投資區內海滄港區海滄大道與滄虹路的交匯處。廈門•藍灣半島毗鄰我們的海岸一號發展項目，亦位於西海湖畔的第一排，毗鄰濱海公園，距廈門國際機場20分鐘路程，交通十分便利。該項目於二零零八年一月落成。二零零八年，廈門•藍灣半島榮獲廈門市景觀綠化建設行業協會授予「白鷺杯景觀綠化優質工程」稱號。此外，廈門•藍灣半島的所有十五幢樓宇均獲廈門市建設工程質量安全管理協會授予「廈門市優良工程」獎。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目總佔地面積約為45,917平方米，總建築面積約為135,747平方米。我們通過我們旗下全資附屬公司中駿廈門藍灣半島及中駿海岸一號發展該項目，除一個商舖及四個住宅公寓(總建築面積為1,845平方米)留作投資用途外，該項目的所有可出售單位均已售出。

駿達中心

駿達中心是一個商住綜合項目，由三幢7層高樓宇組成，位於泉州市繁盛商業區塗門街東段南側，距東湖公園及刺桐公園兩公里路程，附近有各類商業及其他娛樂設施。駿達中心是我們的首個項目，於一九九八年九月落成，而此項目的所有可出售單位均已售出。

該項目總佔地面積約為4,322平方米，總建築面積約為18,853平方米。我們通過旗下全資附屬公司(已於二零零六年解散)發展該項目。

津淮街舊城改造－裕達小區

裕達小區是一個商住綜合項目，由11幢七層高樓宇及兩幢13層高樓宇組成，位於泉州市中心繁盛商業區津淮街西段北側。裕達小區是與豐澤區政府於一九九九年開始聯合發展的津淮街舊城改造項目。裕達小區鄰近刺桐公園，附近有各類商業及其他娛樂設施，交通便利。該項目於二零零二年四月完成，而此項目的所有可出售單位均已售出。

該項目總佔地面積約為43,695平方米，總建築面積約為84,695平方米。我們通過旗下正在解散的全資附屬公司泉州裕達房地產開發有限公司發展該項目。

世紀巨星

世紀巨星是一個商住綜合項目，由六幢多層樓宇及五幢高層樓宇組成，位於泉州市中央商務區刺桐路與泉秀路的交匯處，座落於鄰近泉州新運輸中心的高端住宅區內，距區政府辦事處300米，附近有大量娛樂及運動設施。該項目於二零零四年十一月完成，而所有可出售單位均已售出。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目總佔地面積約為26,342平方米，總建築面積約為83,167平方米。我們通過旗下全資附屬公司泉州市海峰房地產開發有限公司(已於二零零八年解散)發展該項目。

近期土地收購

於二零一零年一月六日，我們成功中標收購南安一幅土地，因此，我們已於同日與有關土地資源局訂立土地出讓合同。土地出讓合同已獲南安市政府批准並已於二零一零年一月六日生效。根據土地出讓合同，我們將予收購的總佔地面積約為64,632.18平方米，而該幅土地可作零售及住宅用途。根據土地出讓合同，應付土地出讓金總額為人民幣150,000,000元，須分三期付款。截至最後實際可行日期，我們已根據土地出讓合同的條款支付相當於土地出讓金總額40%的人民幣60,000,000元，包括有關收購該幅土地的定金及土地出讓金的首期款項。土地出讓金的第二期款項人民幣45,000,000元須於土地出讓合同日期起計九個月內支付，而土地出讓金的第三兼最後一期款項人民幣45,000,000元則須於土地出讓合同日期起計18個月內支付。我們擬將該項目發展成住宅物業。我們擬與獨立第三方成立合營公司，共同承擔項目的發展。預期合營公司由本公司持有80%權益，並由獨立第三方持有20%權益。

我們的物業發展過程

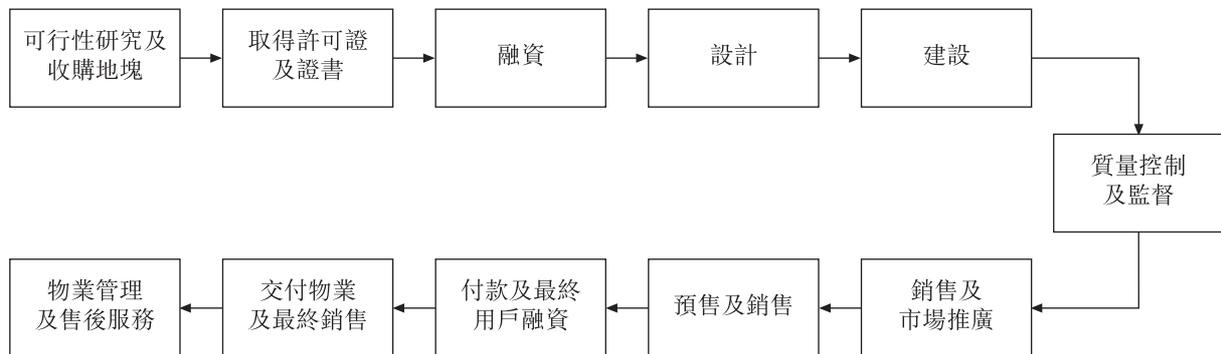
項目管理系統及程序

我們高度重視我們的物業發展過程。因此，我們已制訂一套詳細及標準化的經營程序，並嚴格遵守該套程序進行每項可行性研究、選址、項目規劃、項目設計及建設、營銷、預售、銷售、售後支援以及其他發展過程。該等程序由我們總部的管理層管理、統籌及監督，並由我們的地區辦事處及項目公司的部門執行。根據該等經營程序，在我們發展過程的各個階段會採用不同部門的大量資料及進行定期監察與監督。我們的經營程序讓我們能實時監察及監督我們發展過程的各個階段，並有助我們於項目周期盡早發現及解決潛在問題，盡量減低在發展過程的各個階段中出現嚴重偏離預先核准預算的情況。儘管各項目的性質、具體規劃及執行活動的次序或會不同，我們物業的一般項目發展程序的核心要素概述如下：

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

物業發展過程



我們一般會成立個別項目公司從事各項目的發展及便於各項目發展的管理工作。為與行業慣例保持一致及避免就維持項目公司付出不必要的行政成本及資源，我們過往於物業發展竣工後，倘原發展項目竣工後短期內在地區內並無可透過原項目公司發展的新發展項目，便會解散該相關項目公司。我們會考慮多項因素以決定日後項目公司在物業發展項目竣工後會否被解散。該等因素包括在地區內會否有新物業發展項目，以及按照該項目公司的物業發展經驗，保留項目公司對取得更高級的資質證書是否必要或有用。

可行性研究及收購地塊

可行性研究是我們物業發展過程的第一步。我們的策略發展部門及銷售管理部門根據多種因素對具潛力的物業發展項目開展可行性研究，該等因素包括有關物業市場的供需情況、市場潛在增長、當地的城市規劃及規劃指標、發展地塊的地理位置以及估計開發成本。本公司的其他部門，包括審計法務部門、設計管理部門、財務管理部門及建設管理部門將密切配合我們的策略發展部門，並根據其各自專長提供資料。策略發展部門接著編製可行性研究報告，供我們的董事會考慮及徵求其批准。

董事會批准後，我們嘗試收購物業發展項目的地塊。我們一般透過參與公開競標、拍賣及掛牌出售或自其他開發商處收購項目公司來收購地塊。就某些項目而言，我們與持有相關土地使用權的第三方成立合營公司發展地塊。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

許可證及證書

我們在取得土地的發展權之後，便申請建設物業所必要的許可證及證書。物業開發商於取得所有建設工程施工許可證之後方可開始建設物業發展項目，而建設工程施工許可證一般只有在取得土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後方予發出。有關該等證書及許可證的詳情載列如下：

- **土地使用權證**－某一方人士使用一幅土地的權利的證書；
- **建設用地規劃許可證**－批准開發商開始測量、規劃及設計土地的許可證；
- **建設工程規劃許可證**－表明政府批准開發商的整體規劃和項目設計的許可證，並容許開發商申領建設工程施工許可證；及
- **建設工程施工許可證**－建設工程施工前所需的許可證。

截至二零零九年十一月三十日，我們所有已落成、發展中及持作未來發展的物業發展項目均已取得土地使用權證，且我們所有發展中物業發展項目於該等項目施工前亦已取得所有上述證書及許可證。

融資

我們主要透過我們股東的注資、銀行貸款及內部現金流量(包括預售及銷售我們物業的所得款項)為我們的項目提供資金。

儘管各項目的融資方式各有不同，根據中國相關法規，就發展一般商業住房(一般商業住房乃指待售住宅單位，須遵守可能作出更多規定的當地法規)我們須至少投入我們自有資金的20%，並至少使用30%資金為其他物業發展項目提供資金。

銀行融資是我們物業發展項目融資的其中一個來源。截至最後實際可行日期，我們已取得的銀行融資總額為人民幣12,100,000,000元。有關本公司銀行融資的詳情，請參閱「財務資料－債務－銀行及其他融資」一節。根據中國銀監會發出的指引，中國商業銀行不可向未取得有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

可證的項目提供建設貸款。此外，中國政府過往不時採取若干限制措施，控制中國物業市場的發展速度，這可能會影響我們取得銀行融資的能力。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或無法為物業發展項目取得足夠資金」一節。

我們將優化資本及融資結構作為一項策略，為我們未來物業發展項目獲取充裕的融資，我們將透過結合保留盈利及可獲取的資本及債務市場融資來開展該等未來物業發展項目。

設計

我們的設計管理部門負責協調有關項目設計的一切設計相關事宜。我們的設計管理部門透過與外部建築、室內、景觀及綠化設計承包商以及我們的內部建設管理部門及銷售及市場營銷部門密切合作，確保我們的發展項目保持一貫優質水平、具有創新設計並對潛在物業買家具吸引力。

儘管我們強調質量保證及成本控制程序，但我們亦期望發展設計新穎的物業。例如，我們的海岸一號項目獲廈門房地產協會頒發「廈門最佳景觀設計」獎，廈門•藍灣半島項目獲廈門市景觀綠化行業建設協會頒發「白鷺杯景觀綠化優質工程」獎。

建設

於取得一幅土地的發展權後，我們的內部建設團隊將開始進行建設及發展土地前的準備工作，包括安排興建地盤圍欄。

我們已根據閒置土地的相關法律法規開始施工建設及投資於我們的物業發展項目，而我們的中國法律顧問已確認本集團未被徵收土地閒置費，同時告知我們持有作發展用途的土地未被有關的土地資源局確認為閒置土地。我們日後的物業發展項目，將須嚴格遵守閒置土地的相關法律法規。

我們的建設管理部門根據適用法規安排透過招標方式物色承建商。我們一般會對承建商進行全面盡職審查，根據多項因素挑選中標者，該等因素包括其建議費用、建議建設完工進度、建設工程質素、建設規劃、建議人力調配情況、安全措施及標準、建議採用的設備及設施以及項目經理的行業經驗。我們在甄選各項目的承建商時，根據各項目的複雜程度及規模來確定各因素的重要性。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們的建設合約一般規定於建設過程中特定重要階段分批付款。我們亦一般於建設工程完成後保留5%的合約款項一至兩年，並會將有關保留款項用於支付倘承建商被要求糾正任何問題而未能糾正問題時我們糾正有關問題所承擔的任何開支。我們的建設工程所需的設備及建築材料一般由我們的承建商按預先協定的價格採購。倘由我們的承建商採購的設備及建築材料的最終採購價較事先協定的價格增加或減少超過預先釐定的百分比，則會對支付予承建商的款項作出相應的調整以反映該差額。若干設備，如電梯及空調設備一般由我們的採購部門向我們預先挑選的供應商統一採購（該等供應商願意為我們的批量採購提供優惠價格安排）。

我們不會對承建商的勞工相關問題負責。根據我們的建設合約，承建商須預先支付合約款項的5%作為履行其合約訂明責任的擔保，倘因承建商未遵守中國有關環保、社會及安全的適用法律及法規而招致損失，我們有權將該筆款項用於償還我們承擔的任何債項。

質量控制及監督

我們極其注重質量控制，以確保我們的物業發展項目符合相關法規且達到相當高的標準。

我們的多個職能部門均實施一套標準化的詳細質量控制程序。我們亦已制訂嚴格的內部質量控制程序，應用於我們物業發展項目的設計、建設及材料質素等方面。

質量控制程序乃由各職能部門透過每日實地巡查及監督實施。此外，我們委託獨立及認可工程監督公司根據相關中國法規檢查所有建築材料、設備及建設的質量及安全狀況。

我們認為，我們於質量控制及發展高質素物業方面的努力得到廣泛認可，且我們曾多次因我們物業的質量獲獎，包括國家工程建設品質獎審定委員會就我們的海岸一號項目頒發的「全國工程建設優秀質量管理小組二等獎」及廈門市建設工程質量安全管理協會就廈門·藍灣半島項目的全部15幢樓宇頒發的「廈門市優良工程」獎。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷部門位於廈門總部，負責進行市場研究、確定我們的市場策略及為我們的各物業發展項目制定具體營銷計劃。我們的各項目公司均已設立本身的營銷及銷售

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

團隊，以實施為個別項目特別制定的策略。各項目的營銷及銷售策略因各種因素而各有不同，該等因素包括市場狀況、項目的建設階段及位置、項目的定位、目標客戶群及銷售進度。

我們一般透過在報章及戶外廣告牌刊登廣告推廣物業發展項目。我們亦在各項目地盤設立現場接待中心及示範單位辦事處，以展示與相關項目有關的資料並為相關項目進行促銷。

於二零零八年，我們成立中駿會，作為我們與客戶溝通、處理客戶投訴及提升客戶忠誠度的平台，並作為我們向旗下物業現有住戶或準買家促銷物業的渠道。我們物業的所有買家均會於加入中駿會後獲得優先會藉。另外，準客戶亦可申請成為中駿會的會員。

於二零零六年及二零零七年，我們與美國國家籃球聯盟 (NBA) 球隊休斯敦火箭合作，於NBA比賽期間在其主場館佈告板刊登廣告。火箭隊的比賽經常在中國以電視轉播。我們相信，與國際著名體育協會的合作將進一步增加我們在福建及中國其他地區的品牌知名度。

預售及銷售

我們物業發展項目的銷售過程一般分期進行，且一般在物業建設完成前開始預售。物業發售項目的預售所得款項為我們物業發展項目的一個重要資金來源。根據適用中國法律，我們必須符合以下條件才會獲准開始預售：

- 土地出讓金必須全額支付，必須取得土地使用權證；
- 必須取得建築工程規劃許可證及施工許可證；
- 注入發展項目的資金必須至少為將投入項目的資金總額的25%，必須確定項目進度及項目完成日期；及
- 必須取得預售許可證。

根據福建省的適用預售法規，除上述規定外，在我們在福建省開展任何預售活動前，超過20%的樓層須已根據原來的建築計劃完工。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

中國法律顧問向我們表示，於往績記錄期，我們已就物業發展項目的預售取得一切所需證書、許可證及文件，並已遵守與物業發展項目預售有關的所有適用法律及法規。

付款及最終用戶融資

我們的客戶須以一次整額付款形式，向我們支付物業款項。部分客戶則透過向銀行及其他金融機構取得按揭貸款以支付向我們購買物業的款項。

與市場慣例一致，我們與多家銀行就向客戶提供按揭貸款訂有安排。我們一般就有關按揭提供擔保直至建設完成為止，而有關物業所有權證會交付予相關銀行。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以及二零零九年九月三十日，未解除的按揭貸款擔保數額分別為人民幣238,000,000元、人民幣688,300,000元、人民幣504,200,000元及人民幣764,200,000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三個年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月，在客戶取得並由我們擔保的按揭貸款方面並無拖欠情況。

交付物業及最終銷售

一旦物業發展項目通過必要的政府檢查並可交付，我們會通知買家並交付物業以完成銷售程序。我們的預售及銷售合約訂有交付期限，倘交付推遲，我們須向客戶支付罰款。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面對有關預售物業的合約性風險，包括物業發展未能完成或未能及時完成的風險」一節。於往績記錄期內，我們並無延遲交付物業予客戶。

物業管理及售後服務

我們為多個我們已發展的項目提供物業管理服務。為向客戶提供優質專享售後服務並於交付後維持物業發展項目的品質，我們擬為日後發展的每項物業提供物業管理服務。我們的物業管理服務乃透過旗下三家全資附屬公司中駿廈門物業管理、中駿泉州物業管理及中駿北京物業管理以「世邦泰和」品牌提供。我們亦間或使用戴德梁行及第一太平戴維斯等外聘物業管理顧問公司的服務，以提供物業管理意見，而我們相信此舉將讓我們得以向旗下物業的住戶提供高質素服務。

所提供的物業管理服務一般包括公共設施的安全及維護以及園藝與景觀。我們的物業管理公司與物業業主訂立的一般物業管理合約載列我們的物業管理公司所提供的服務範圍

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

及質量要求。我們為管理物業及公共設施編製維修及翻新計劃。根據物業管理合約，我們不准將全部管理責任指派予第三方，但我們獲准可將若干專門服務外判予獨立第三方。物業管理合約亦載列有關的管理費安排。

根據中國法律，經一半以上業主及合共擁有樓宇非公用面積50%以上權益的業主同意，業主有權委聘或解聘物業管理公司。截至二零零九年十一月三十日，我們的物業管理公司並未被業主撤銷管理其負責管理的任何物業的職務，但我們當時因缺乏內部資源而於二零零八年自動辭任駿景園的物業管理人。

供應商及客戶

我們的供應商主要包括承建商、建材供應商及設備供應商。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三個年度，單一最大供應商佔我們的採購額(不包括土地成本)分別佔各期間我們的總採購額約36%，31%及22%，而截至二零零六年、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，五大供應商佔我們的採購額(不包括土地成本)分別約81%，66%及62%。

我們的目標客戶為各類具有不同收入水平及背景的客戶，主要目標客戶為擁有相對較高可支配收入及旨在以合理成本享受高生活水平的客戶。我們的大部分客戶均為本地客戶，但我們亦已開始瞄準海外華人，尤其是台灣人。我們認為，國務院於二零零九年五月六日頒佈的《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》可促進福建省的外商投資，並導致對我們物業的需求增加。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，我們物業的五大客戶佔我們的總銷售額分別8.6%、4.3%及6.0%。

概無董事、彼等的聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上)於我們的五大供應商或客戶中擁有任何權益。

租賃物業

除銷售所發展的住宅物業外，我們亦將世界城的商舖及中駿集團大廈的辦公單位出租。截至二零零九年十一月三十日，我們為向第三方租賃而持有的商舖及辦公單位的可出租總建築面積為36,136平方米，其中總建築面積22,791平方米的總建築面積已根據為期不超過三年的一般租約出租。自我們於二零零九年第二季開始推出世界城的商舖出租以來，有關該等商舖的需求殷切，而我們目前預期於二零零九年底將會租出絕大部分商舖。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的租金收入總額分別為人民幣100,000元、人民幣900,000元、人民幣1,700,000元及人民幣8,200,000元。

我們使用的物業

我們擁有的物業

我們的公司總部位於中駿集團大廈第一期，建築面積為7,636平方米。我們亦於北京、香港及廈門擁有四項其他物業，總建築面積為4,099平方米，作為辦公室及員工宿舍。中駿高爾夫球場（我們為其被動投資者並間接持有約20.4085%股權）持有一幅佔地面積為787,200平方米的土地，目前用作18洞的高爾夫球場。

我們租用的物業

截至二零零九年十一月三十日，我們亦向獨立第三方租用11項總建築面積約4,560平方米的物業，主要用作辦公場所、銷售辦事處、儲存設施及員工宿舍。

在我們向獨立第三方租用的11項物業當中，9項物業（總面積約3,535平方米）的有關業主未能向我們提供租予本集團的物業的業權文件。據我們的中國法律顧問告知，我們與有關業主所訂立的租賃協議的合法性因此不能確定，而我們根據該等租賃協議應有的權利亦可能不受中國法律保障。該9項物業現由本集團用作辦公場所、銷售辦事處及員工宿舍，董事認為，該9份租約如被終止，我們將可覓得其他辦公場所而毋須承擔任何重大成本。

有關我們向獨立第三方租賃的面積為615平方米，用作辦公場所且租約將於二零一二年四月三十日屆滿的一項物業，我們的中國法律顧問已向我們說明，該用途與有關業主持有的房地產權證指定的條件（規定該物業用作住宅用途）不符。根據中國相關法律及法規，不符合條件用途的責任在於業主，土地管理主管機關可指令業主終止該等不符合條件的用途並可撤銷土地出讓，因此，我們與業主訂立的租賃協議可能須終止。我們的中國法律顧問另向我們表示，倘租賃協議終止，有關業主須根據中國法律法規及租賃協議向我們因提早終止租約所蒙受的損失作出彌償。我們並不知悉不符合條件的土地使用會導致任何安全問題，而董事認為，倘租約被終止，我們將可覓得其他辦公場所而毋須承擔任何重大成本。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

競爭

中國房地產行業的競爭高度激烈。我們現有及潛在的競爭對手包括專門從事在中國發展住宅物業市場的大型國有及私人開發商以及外資物業開發商。競爭因素包括土地儲備規模、所供應物業的地理位置及種類、在客戶間的品牌知名度、獲得融資的能力、開發商的信用、物業價格及物業設計品質。眾多競爭對手較我們擁有更雄厚財務、推廣、土地儲備及其他資源，以及擁有較我們所經營的房地產市場更大的規模效益、更廣泛的品牌知名度、更悠久的歷史及更穩固的地位。

更多競爭資料，請參閱本文件「風險因素－與中國物業行業有關的風險－我們面對其他房地產開發商的激烈競爭」一節。

保險

根據中國法律及法規，物業開發商毋須為其物業發展項目購買保險。與行業慣例一致，我們並未為待售已發展物業購買保險，根據抵押協議須購買保險的有關發展項目除外。此外，我們一般不會為物業建設期間可能發生的人身傷害購買保險。根據相關中國法律及法規，總承建商及建築公司負責建築過程的安全監控，並須為其建築工人購買意外保險。根據我們的建築合約條款，總承建商及建築公司將承擔因在施工場地進行侵權行為而產生的風險及責任。迄今為止，我們在物業發展項目方面並未遭受任何重大損害，亦未因任何重大人身傷害而遭提出索償。

按照相關中國規定及法規，我們為員工購買社會保險，並可自願購買人身意外保險及附加商業保險。我們認為我們有關保險政策符合中國的行業慣例。

按照相關中國規定及法規，我們已為總部中駿集團大廈購買車輛保險及財產全險。我們認為，本集團購買的保險具有代表性，符合類似業務的行業慣例，對本集團的業務屬足夠。然而，亦存在我們未就可能因業務經營產生的損失、損害及責任購買充足保險的風險。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能遭受未投保風險產生的損失及索償」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

社會、健康及安全事宜

就社會責任而言，尤其是員工健康、安全及社保，根據《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行中華人民共和國勞動法若干問題的意見》，一家企業須根據相關法律及法規與其僱員簽立僱傭合同，且不得無理廢除有關合同。僱員有權根據法律及僱傭合同所訂明的條文享有休息及年假。一家企業須訂有健康及安全政策，並向其僱員提供健康及安全培訓，亦規定須向其員工提供安全而衛生的工作環境，以及任何所需的防護裝備。根據《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公積金管理條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》，一家企業須為其員工購買基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及工傷保險，以及根據相關法律及法規支付有關保金。

於往績記錄期，我們並無在任何重要方面違反任何現行適用的中國社會、健康及安全法規。我們過往在各重大方面均遵守中國新勞動法規規定，並會繼續遵守有關規定，預期遵守有關規定不會在任何重大方面對我們的業務營運造成影響。我們相信，通過保障我們僱員的權益，我們可提高僱員士氣，有助優秀員工長期留任。

為遵守相關法律及法規，本公司為僱員參與多個由中國省市政府設立的界定退休供款計劃。我們每月代僱員支付社會保險費，該保費涵蓋養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險及住房公積金。我們的人力資源部門員工負責我們的社會、健康及安全事宜，彼等一般擁有豐富的僱傭及相關事宜的行政知識，並清楚此方面的最新法律進展及我們是否符合有關規定。

知識產權

我們以「」，「」及「 」商標（均於中國註冊並由我們擁有）經營物業發展業務，以「 」商標經營物業管理業務，我們已就該商標向中國有關機關申請註冊。我們亦為域名「www.sce-re.com」的註冊擁有人。有關知識產權的其他詳情，載於本文件附錄七「知識產權」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

福建省泉州變壓器製造有限公司(由黃先生控制的公司)已在中國註冊「中駿」、「SCGE」及「」商標，用於製造變壓器及其他電力機械領域。我們對福建省泉州變壓器製造有限公司在上述商品及服務領域使用有關商標並無控制權，與福建省泉州變壓器製造有限公司使用有關商標有關的任何負面新聞均可能對本集團的形象及品牌知名度造成不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴我們的商號或商標，對我們的商號及商標的任何侵權或不當使用均可能損害我們的聲譽及盈利能力」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(a)我們對第三方擁有的知識產權，或(b)第三方對我們擁有的知識產權有任何侵權情況。

遵守相關中國法規及規定

不符合土地用途

中駿集團大廈第一期的實際土地用途與土地使用權證所指定者不一致。根據有關土地使用權證，中駿集團大廈第一期乃用作儲存設施，而我們已將該物業用作辦公大樓。我們的中國法律顧問向我們告知，根據相關中國法律及法規，我們或須就不符合土地用途而被罰款不少於每平方米人民幣10元及不多於每平方米人民幣30元，而有關土地管理主管當局可發出命令撤銷出讓土地或向我們發出命令支付額外土地出讓金以修訂土地使用權證的條件。以此為基準，我們估計就該不符合土地用途可能向我們徵收的罰金不會超過人民幣409,331元。我們的中國法律顧問向我們表示，受到任何處罰或撤銷地塊出讓的風險不大，該意見乃根據我們的中國法律顧問對有關法規的實際應用的理解及我們的中國法律顧問向廈門國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，並考慮到中駿集團大廈一期現已竣工而作出。我們的中國法律顧問另告知，即使日後有關機關要求我們就將土地用途由倉儲改為辦公室用途而支付額外土地出讓金，有關額外土地出讓金款額亦不會龐大，因為據廈門國土資源局表示，訂明作「倉儲」用途的土地價值，與訂明作「辦公室」用途的土地價值間的差額屬微不足道。

出租中駿集團大廈一期的辦公室單位亦與有關土地使用權證所訂明的物業用途不符。除上文所述的可能法律後果外，據我們的中國法律顧問告知，倘主管土地管理事宜的機關就上述土地用途不符發出指令撤銷土地出讓，則我們或須終止與中駿集團大廈租戶的租賃協議，根據訂約方各自於租賃協議訂明的協議，我們或須根據有關中國法律及法規及租賃

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

協議的條款向租戶因提早終止租約所蒙受的虧損作出彌償。然而，如上文所述，我們的中國法律顧問已告知，撤銷土地出讓的風險不大。截至二零零九年十一月三十日，我們已租出中駿集團大廈第一期12個辦公室單位，而該等租約將於二零一零年十月至二零一七年十二月期間屆滿。根據中駿廈門冠駿與租戶訂立的租賃協議，中駿廈門冠駿須就提早終止租賃協議向有關租戶提前三個月發出通知並向租戶彌償相等於一個月租金的金額。中駿廈門冠駿根據中駿集團大廈所有現有租約應收的月租金額達人民幣212,609元。因此，即使本公司須於撤銷土地出讓後終止租賃協議，由於提早終止租約而應付租戶的估計最高金額約為人民幣212,609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三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們就有關中駿集團大廈第一期租賃協議所收取的租金收入分別為零、人民幣51,000元、人民幣954,000元及人民幣1,989,000元，佔我們同期總收益分別約0%、0.01%、0.29%及0.36%，因此，董事認為，該等租金收入對本集團整體而言並不重大。

我們於收購項目地盤及開始興建中駿集團大廈一期前已知悉上述不符合土地用途情況，但我們當時獲廈門國土資源局確認，我們可於指定作儲存用途的地盤上興建辦公樓宇。我們亦已向廈門國土資源局諮詢申請將土地用途由儲存用途轉換為辦公室用途的可行性，而廈門國土資源局表示其目前並無任何要求我們轉換地盤用途的計劃。倘日後廈門國土資源局要求我們申請轉換土地用途，我們將盡最大努力完成所有有關申請並遵守所有相關規定。我們的中國法律顧問亦已向我們表示，在此情況下，只要我們遵循有關轉換土地用途的正常程序，我們申請轉換土地用途不會存在重大法律障礙。鑒於上文所述，我們預期不會將任何物業用作任何不符合任何未來土地使用權合同指定的用途。儘管如此，我們將中駿集團大廈一期作為辦公室使用及租出，而非根據有關土地使用權證規定用作儲存用途，由於中駿集團大廈一期已收到竣工證書並根據辦公樓宇的標準興建，我們並不知悉上述不符合土地用途會導致任何安全問題。

此外，我們的控股股東已同意就中駿集團大廈不符合土地使用權證所規定用途而可能蒙受的任何損失及中國政府機關可能就此處以或徵收的罰金向我們作出彌償。

劃撥土地

於一九九六年十二月，福建省人民政府就中駿高爾夫球場（一家我們作為被動投資者的公司）目前持有的18洞高爾夫球場所在位置的劃撥土地授予相關批文。由中駿高爾夫球場持有目前用作18洞高爾夫球場土地的土地使用權性質乃劃撥為娛樂用途（有關中國政府機關無

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

權劃撥)。我們的中國法律顧問已告知，對於用作高爾夫球場的土地，該土地須於我們取得土地時作為出讓土地而非作為劃撥土地授予我們，故中駿高爾夫球場目前對該土地的使用不符合有關法律法規。因此，有關土地管理部門可能收回土地。我們的中國法律顧問另向我們表示，自二零零六年十二月十二日起，有關政府機關不再出讓用作高爾夫球場的土地，故中駿高爾夫球場不可能再就該土地的現有用途取得出讓土地使用權。倘有關土地管理部門勒令中駿高爾夫球場歸還土地，而中駿高爾夫球場又未能歸還土地，中駿高爾夫球場可能會被徵收不少於每平方米人民幣10元及不多於每平方米人民幣30元的罰款。以此為基準，我們估計，倘有關土地管理部門勒令中駿高爾夫球場歸還土地，而中駿高爾夫球場又未能歸還土地，中駿高爾夫球場可能被徵收並由我們支付的罰金不會超過人民幣4,820,000元。我們的中國法律顧問亦告知，除該罰款外，不會就中駿高爾夫球場現有土地用途徵收其他罰款。根據國土資源部於二零零九年八月十一日頒佈的《國土資源部關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，土地用作高爾夫球場用途受嚴格限制，有關土地資源部就娛樂用途劃撥的土地可能會被中國政府收回。截至最後實際可行日期，中駿高爾夫球場並無收到有關土地管理部門要求歸還該幅土地的任何通知。自我們於二零零七年收購中駿高爾夫球場的權益後，於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團所分佔中駿高爾夫球場的投資虧損分別為人民幣1,198,000元、人民幣2,724,000元及人民幣404,000元。董事認為，倘撤銷本集團於中駿高爾夫球場的投資，本公司將蒙受相當於本集團所分佔中駿高爾夫球場於二零零九年九月三十日的資產淨值人民幣8,530,000元的虧損，而董事認為，除撤銷產生的虧損外，本公司就中駿高爾夫球場將無任何其他財務風險。由於本公司就撤銷本集團於中駿高爾夫球場的投資而可能蒙受的虧損佔本公司資產淨值約1.04%，故董事認為，撤銷本集團於中駿高爾夫球場的投資將不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

我們的控股股東亦已同意就中駿高爾夫球場在超出縣市人民政府劃撥作娛樂用途範圍的土地上經營而可能蒙受的任何損失及中國政府機構可能就此施加或徵收的罰金向我們作出約20.40%的彌償。

資質證書

為因應日益增長的市場需求，中駿世界城將世界城發展為具有較大總建築面積，而中駿海岸一號將海岸一號規劃為具有較大總建築面積，兩者均略超出相關項目公司根據相關資質證書所允許可建設的最大建築面積。特別是，中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

規定，中駿世界城及中駿海岸一號各自可建造的最大建築面積為100,000平方米，而世界城及海岸一號的實際建築面積分別為118,848平方米及105,406.70平方米。然而，根據有關建設局（亦為發出上述資質證書的政府機關）發出的建設工程施工許可證，相關項目公司獲允許發展該等建築面積較大的兩個項目。因此，董事認為，總建築面積超過相關資質證書規定的最大建築面積不會對建設工程造成不利影響。我們的中國法律顧問向我們表示，根據中國相關法律及法規，地方機關一般會給予項目公司寬限期以糾正任何不符合規定的事宜，但須繳付人民幣50,000元至人民幣100,000元的一次性罰款。倘未能於指定時限內糾正任何不符合規定的事宜，或會導致撤銷項目公司的資質證書及營業執照。然而，我們的中國法律顧問另向我們表示，由於有關建設局已發出建設工程施工許可證，允許兩家項目公司將世界城及海岸一號發展為具有較大總建築面積，相關建設局並無要求糾正不符合規定事宜，亦不大可能撤銷中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書及營業執照。截至最後實際可行日期，中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書及營業執照並無被撤銷，但各項目公司可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。因此，該等不符合規定事宜預期不會對相關物業的建設或銷售造成不利影響。我們將盡最大努力避免未來出現同類事件及不符合規定情況。

此外，中駿黃金海岸的資質證書已於二零零七年取消，因其於之前三年內並未進行任何物業發展業務。經石獅市規劃建設局要求，中駿黃金海岸正制定拆除及搬遷工作的計劃，而有關政府機關目前正根據經石獅市人民政府批准的重建計劃進行拆除及搬遷工作，相關成本由中駿黃金海岸承擔。我們認為，中駿黃金海岸於現階段無需資質證書。資質證書僅於黃金海岸項目開始重建後需要，而重建預期於二零一零年五月開始。因此，中駿黃金海岸擬於二零一零年一月申請重領資質證書，而新資質證書預期將於二零一零年三月前後授出。我們的中國法律顧問已確認，重領資質證書並無重大法律障礙。

此外，我們的控股股東已同意就世界城及海岸一號的規劃總建築面積超過其各自資質證書許可的最大建築面積而可能蒙受的任何損失及中國政府機關可能就此處以或徵收的罰金向我們作出彌償。

未登記租賃

就我們向第三方租賃的所有物業及我們出租予第三方的所有物業訂立的租賃協議並未辦理登記。我們的中國法律顧問告知，租賃協議未辦理登記不會影響租賃協議的有效性或可執行性。我們的中國法律顧問另向我們表示，關於我們向第三方出租的12項北京物業，我們可能須就每項未登記租賃交納不低於人民幣200元及不超過人民幣500元的罰款，關於

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們向第三方出租的12項廈門物業，可能須根據租約就租約延遲登記每天按月租的0.3%繳納延遲登記費。我們預期將盡最大努力盡快為未登記租賃協議辦理登記。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們就該等未登記租賃收取的租金收入分別為人民幣100,000元、人民幣900,000元、人民幣1,700,000元及人民幣8,200,000元，佔我們同期總收益分別約0.03%、0.24%、0.51%及1.5%，因此，董事認為，該等租金收入對本集團整體並不重大。

一般資料

董事認為，除本文件所披露者外，我們已在所有重大方面遵守我們或我們的業務須遵守的所有適用法律及法規。有關適用法律及法規的討論，請參閱本文件附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

此外，關於我們重點進行的高端物業發展，中國政府已制訂及實施若干旨在限制未來高端住宅物業項目發展的政策及措施，包括要求建築面積小於90平方米的單位的總面積至少等於住宅物業項目總面積的70%及禁止就別墅建設供應土地的政策及措施，我們的中國法律顧問已確認，(i)我們所有於有關政策頒佈前取得土地使用權的項目(包括其土地用作發展別墅的該等項目)不受該等政策限制及(ii)我們已就我們於該等政策頒佈後取得土地使用權的項目遵守所有適用法規及政策。

儘管國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006]37號) (「該通知」)，規定建築面積小於90平方米的單位的總面積須至少等於住宅物業項目總面積的70%，省會城市(如福建省福州)及計劃單列市(如福建省廈門)的地方政府部門經建設部批准可調整規定比例。我們擬於未來規劃發展項目時嚴格遵守有關規定，倘福州及廈門地方政府部門經建設部批准選擇調整規定比例，我們於福州及廈門的物業發展項目可遵守經調整比例而毋須嚴格遵守該通知所載規定比例。

此外，我們重點發展高端住宅物業亦包括我們致力於建造具有高質量、交通便利、設施齊全、優質物業管理服務及良好社區環境的物業，而非僅注重物業的面積。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

關於禁止就別墅建造提供土地，我們目前不擬就別墅發展收購任何土地。另一方面，我們的中國法律顧問已確認，本集團持有的於有關中國政府政策頒佈前取得土地使用權的所有項目(包括其土地用作或曾用作發展別墅的該等項目)不受該等政策限制，而本集團所有於有關中國政府政策頒佈後取得土地使用權的項目已符合該等法規。

根據國務院頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第511號)，佔用耕地建房或者從事非農業建設的人士須繳納耕地佔用稅。由中國政府機關授予我們或我們收購的所有土地為指定建設用地而非耕地。因此，我們毋須交納耕地佔用稅，且並無不遵守該等法規的記錄。

中國法律顧問亦向我們表示，於往績記錄期，除上文「資質證書」一段所披露者外，我們持有在中國經營業務所需的所有必要證書、許可證及牌照。我們的中國法律顧問另確認，我們在所有重大方面符合關於閒置土地的有關中國法律法規，本集團並未曾被徵收土地閒置費或額外增值土地出讓金，且本集團未曾收到有關政府部門任何通知其任何物業被視為閒置土地，且本集團並無物業應被視為閒置土地。此外，根據我們目前項目發展計劃及對現有中國法律及法規的理解，我們的中國法律顧問認為，只要我們根據現有發展計劃遵循發展項目的一般程序，我們毋須就有關項目支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被沒收土地。

此外，中國法律顧問向我們表示，截至最後實際可行日期，我們已遵守中國相關部門的所有相關規則、法規及登記規定。特別是，我們各最終實益股東(即黃先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及黃佳錫先生)(i)已取消其中國居民身份；(ii)已取得香港永久居民或香港居民身份；(iii)在過往三年內各年大部分時間並非居於中國；(iv)現時並無於中國企業中持有任何境內權益及(v)在彼等的中國居民身份取消前並無於中國企業中持有任何境內權益。國家外匯局廈門分局的相關官員已向我們的中國法律顧問確認，我們各最終實益股東並不受限於國家外匯局於二零零五年十月二十一日頒佈的《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》所載的規定，而根據我們的中國法律顧問的意見，我們已遵守該等規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

防止未來出現不合規情況的措施

為持續改善我們的企業管治及防止未來違反任何法律、規則及法規，我們擬採取以下措施達致該等目標：

- (i) 成立合規委員會，由負責我們戰略發展部的助理總裁卞應華先生擔任主席，由設計管理部總經理鄭全樓先生、審計法務部總經理張海濤女士及未來各項目有關項目的項目經理擔任委員會成員。卞先生、鄭先生及張女士各自的履歷載於文件「董事、高級管理層及僱員」一節「高級管理層」分節。該委員會負責(特別是)：
 - (a) 審核未來項目的擬定用途，是否符合有關未來土地使用權合同指定用途或是否須在施工前申請改變用途；
 - (b) 監控建築程序及進度(如定期審查建設計劃)，以確保我們未來項目的規劃建築面積不會超過資質證書規定的許可建築面積；及
 - (c) 安排我們審計法務部持續培訓戰略發展部、設計管理部及建設管理部有關人員，以加深彼等對有關規則及法規的認識；及
- (ii) 於有關法律、規則及法規出現變動時，由我們審計法務部向有關人員提供內部培訓，以確保持續遵守適用法律、規則及法規；及
- (iii) 通過內部備忘錄定期提醒所有行政人員及僱員遵守辦公室手冊所載規則及政策的重要性及必要性，包括於投資實體及／或收購資產前進行及獲得滿意法律盡職審查及業務盡職審查的重要性，並於出現嚴重違反任何法律、規則及法規的問題時避免投資實體及／或收購資產。

環境及安全事項

我們須遵守有關環境保護的若干法律及法規。適用於任何特定物業發展項目的具體環境法律及法規，會因其地點、與該發展項目有關的環境因素、建築及／或經營以及土地及物業當前及未來的用途而各異。根據有關法律及法規，各物業發展項目須進行環境評估。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

業 務

有關部門就物業發展項目發出建築工程施工許可證前，物業開發商必須提交由具備相關資格的獨立專家所編製的環境影響評估報告。就編製環境影響評估報告已付或應付獨立專家的費用乃參考各項目地盤的總建築面積計算。對於總建築面積小於50,000平方米的項目，費用約為人民幣4,000元，對於總建築面積大於50,000平方米的項目，費用約為人民幣10,000元至約人民幣20,000元。此外，物業發展項目完成後，相關環境部門亦會檢查物業，確保遵守適用環境標準及法規後，該物業方可向買家交付。除上述就編製環境影響評估報告已付獨立專家的費用外，於往績記錄期，我們就遵守適用環境法律法規毋須支付，亦未承擔任何年度費用。此外，我們預期未來遵守適用環境法律法規毋須承擔任何重大成本。

中國法律顧問向我們表示，於往績記錄期，本集團並無嚴重違反相關環境規定及法規，概無涉及任何重大環境污染事故，未因違反環境規定及法規而遭受任何嚴重行政處分，亦未曾因未能於項目施工前提交環境影響評估文件而支付任何罰款。

法律訴訟

於日常業務過程中，我們偶爾會涉及法律訴訟，有關訴訟的性質主要為與客戶及承建商的合約紛爭，屬業內常見。然而，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦概不知悉我們有任何尚未了結或可能提出或面臨任何會對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。截至二零零九年十一月三十日，根據我們獲得的資料，概無任何對本集團提出的未決法律訴訟。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與本公司控股股東的關係及關連交易

與本公司控股股東的關係

除外業務

本公司的控股股東黃先生控制本集團以外多家其他實體（「聯屬公司」）。該等實體並無從事物業發展業務，但從事製造森林業及採礦業所用的電力設備、挖掘機及機器等業務。

於最後實際可行日期，黃先生及其任何聯屬公司概無與本公司或可能與本公司直接或間接競爭。此外，除本文件另行披露者外，黃先生及其任何聯屬公司概並非本公司的供應商、客戶或服務供應商。

不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃先生訂立不競爭契約，據此，黃先生已向我們承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司於下列日期（以最早者為準）結束止期間，不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產業務的權益：

- (i) ● ；
- (ii) 黃先生及其任何聯屬公司不再持有或以其他方式擁有（不論直接或間接）本公司投票權30%或以上權益之日；或
- (iii) 黃先生不再為本公司最大單一股東（就此而言，與直接或間接及與其一致行動人士持有的股份合計（第(i)、(ii)及(iii)段統稱為「不競爭期間」））；

而不論單獨或聯同其他人士，亦不論直接或間接進行，惟以下情況除外：

- (a) 透過於本集團的權益進行；或
- (b) 透過收購或持有從事任何房地產發展業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥機構或任何形式其他實體的基金單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行有投票權股份的5%，惟(1)該投資或權益並無授予黃先生及／或其聯屬公司任何權利控制該實體董事會或經理的組成，(2)該投資或權益並無授予黃先生及／或其聯屬公司任何權利直接或間接參與該實體；及(3)黃先生或其聯屬公司概無控制該實體董事會或經理的組成；或

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與本公司控股股東的關係及關連交易

- (c) 在中國的物業權益僅為黃先生及其家族收購及持有作住宅用途或作投資用途，只要有關權益並不涉及中國的任何辦公或零售物業開發且與本集團不時進行的業務構成競爭；或
- (d) 本公司按全體獨立非執行董事以大多數書面批准而決定不作出投資的任何物業發展業務或本公司獲悉物業發展業務後25個營業日內未有發出書面通知；或
- (e) 於位於中國以外物業的權益。

此外，根據不競爭契約的條款，黃先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭期間內，促使將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

企業管治措施

根據不競爭契約，我們亦擬採納下列企業管治措施以控制任何未來潛在競爭業務產生的任何潛在利益衝突並保障股東的利益。

- (i) 獨立非執行董事將至少每年一次審閱黃先生遵守不競爭契約的情況，包括黃先生未來潛在競爭業務的選擇權或優先選擇權；
- (ii) 黃先生已承諾向獨立非執行董事提供就進行執行不競爭契約內承諾的年度審閱所需的一切資料；
- (iii) 黃先生已承諾作出遵守不競爭契約內承諾的年度聲明，而本公司將就獨立非執行董事關於遵守及／或違反和執行（如有）不競爭契約的決定在其年報所載的企業管治報告中作出披露或以公佈方式作出披露；及
- (iv) 在適用範圍內，黃先生將在任何審議和批准不競爭契約內所述任何事項（已經或可能會造成實際或潛在的利益衝突）的任何股東大會及／或董事會會議上放棄投票且不會被計入法定人數並將放棄參與討論，除非經我們大多數獨立非執行董事明確要求。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

與本公司控股股東的關係及關連交易

關連交易

於●後，下列交易按上市規則的涵義將被視為本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.34條的獲豁免持續關連交易

於二零零七年十二月十五日，中駿廈門冠駿(作為業主)與黃先生控制的公司中駿重工(廈門)有限公司(「中駿重工」)(作為租戶)訂立租賃協議，據此，中駿廈門冠駿同意向中駿重工租賃中駿集團大廈6樓及3樓部分樓面，合共約475平方米，作辦公室用途。年期於二零零七年十二月十五日開始為期十年。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九月三十日止九個月根據租賃協議支付的租金分別為人民幣352,200元及人民幣264,150元。

於二零零九年九月三日，中駿廈門冠駿與中駿重工訂立停車場租賃協議，據此，中駿廈門冠駿同意向中駿重工租賃4個停車位。年期於二零零九年九月一日開始為期一年。截至二零零九年九月三十日止九個月支付的租金為人民幣1,200元。

董事認為，上述各項租賃協議的條款已按一般商業條款公平磋商，並已據此在本集團的日常及一般業務過程中進行並將繼續進行交易。向我們應付的租金乃參考可資比較物業的市場年租及現行市場價格釐定。專業物業估值師戴德梁行認為，根據各項租賃協議應付的租金乃按市場價格為基準，屬公平合理。

由於有關上文所載持續關連交易根據上市規則第14章的各項百分比率(如適用)預期低於0.1%，故該等交易屬於上市規則第14A.33(3)條的最低豁免水平交易，將獲豁免遵守上市規則第14A.45至14A.48條所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

一般資料

下表載列有關我們現任董事及高級職員的資料：

姓名	年齡	職位
董事		
黃朝陽	43	董事會主席兼總裁
陳元來	43	董事會副主席兼執行董事
鄭曉樂	45	董事會副主席兼執行董事
李維	39	執行董事兼常務副總裁
馮家彬	64	非執行董事
丁良輝	56	獨立非執行董事
呂鴻德	49	獨立非執行董事
戴亦一	42	獨立非執行董事
高級管理層		
劉志傑	53	副總裁兼工程管理部總經理
黃攸權	41	副總裁
卞應華	35	助理總裁
李少波	41	財務總監兼公司秘書
湯筱娟	36	營銷管理部總經理
鄭全樓	38	設計管理部總經理
張海濤	41	審計法務部總經理
陳培琛	34	財務管理部總經理

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

董事會

我們的董事會由8名董事組成，包括4名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東會議、於股東會議上報告董事會的工作、推行於股東大會上通過的決議案、確定我們的經營計劃及投資計劃、制定年度預算及決算賬目、制定關於我們利潤分派及註冊資本增減的議案，以及行使組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已與每位我們的董事訂立服務合約或委任函件(視情況而定)。

除本文件所披露者外，緊接本文件日期前三年內，我們的董事概無於上市公司擔任任何其他董事職務。

執行董事

黃朝陽，四十三歲，本公司創辦人之一，本公司董事會主席兼本公司總裁。彼於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司董事，彼亦為本公司全部附屬公司的董事，惟泉州東海岸建設有限公司、中駿北京駿華達、中駿北京物業管理、中駿世紀、中駿裝修、中駿泉州物業管理、中駿泉州藍灣半島、中駿藍灣香郡、中駿藍灣上城、中駿海岸一號、中駿山西源宏、中駿體育中心、中駿四季康城、中駿西湖一號、中駿世界城管理、中駿廈門冠駿、中駿廈門物業管理及廈門虹橋房地產開發有限公司除外。黃先生負責制定本公司業務發展策略以及管理及監督本公司的人力資源、財務管理、銷售及營銷以及審計工作。彼擁有13年房地產開發經驗。彼自一九九六年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目。黃先生為中國政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建同鄉會永遠名譽會長、香港泉州同鄉會永遠名譽會長及香港廈門聯誼總會永遠名譽會長。黃先生現正攻讀廈門大學EMBA學位。黃先生於緊接本文件日期前三年內任何時間及現時概無於任何其他上市公司擔任董事職位。

陳元來，四十三歲，本公司創辦人之一，董事會副主席。彼於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司的董事，包括渤海國際投資集團有限公司、泛亞置業有限公司、中駿世紀、中駿財富中心、中駿泉州物業管理、中駿天峰、中駿藍灣翠嶺、中駿藍灣上城、中駿海岸一號、中駿山西源宏、中駿西湖一號、中駿世界城、中駿廈門、中駿廈門冠駿、中駿廈門物業管理、中駿廈門藍灣半島及廈門虹橋房地產開發有限公司。彼負責本公司華南項目的項目管理及商業房地產管理工作。陳先生擁有13年房地產開發經驗。彼自一九九六年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

管理及項目管理經驗。彼於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海一復旦開辦的一年制課程高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。陳先生為福建省青年企業家協會理事、福建省青年聯合委員會委員，曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於緊接本文件日期前三年內任何時間及現時概無於任何其他上市公司擔任董事職位。

鄭曉樂，四十五歲，本公司創辦人之一，董事會副主席。彼於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司的董事，包括中駿北京駿華達、中駿建築設計、中駿財富中心、中駿天峰、中駿海岸一號、中駿山西源宏、中駿四季康城、中駿西湖一號、中駿世界城管理、中駿廈門、中駿廈門冠駿及廈門虹橋房地產開發有限公司。彼負責本公司華北項目的項目管理及工程、設計管理工作。鄭先生擁有13年房地產開發經驗。彼自一九九六年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目。鄭先生於一九八七年畢業於福建省師範大學。彼亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於緊接本文件日期前三年內任何時間及現時概無於任何其他上市公司擔任董事職位。

李維，三十九歲，本公司執行董事兼常務副總裁。彼於二零零九年八月十二日獲委任為本公司董事。彼亦為本公司多間附屬公司董事，包括中駿財富中心、中駿天峰、中駿藍灣香郡、中駿藍灣上城、中駿海岸一號及廈門虹橋房地產開發有限公司。彼負責本公司的日常營運管理事宜，包括戰略發展、行政及資訊科技管理、物業管理、項目規劃及項目管理。李先生自二零零六年六月加盟本集團以來，曾參與發展海岸一號、藍灣上城、四季康城、中駿國際社區及紫湖國際。於加盟本集團之前，李先生曾任中國建設銀行廈門分行(一家於香港聯交所及上海證券交易所上市的公司)業務部及信貸審批部總經理。李先生於一九九二年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲得經濟學學士學位。李先生於緊接本文件日期前三年內任何時間及現時概無於任何其他上市公司擔任董事職位。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

非執行董事

馮家彬，六十四歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司非執行董事。馮先生為國際會計師協會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。馮先生亦為事安集團有限公司(0378)的執行董事及香港其他四間上市公司三林環球有限公司(3938)、駿威汽車有限公司(0203)、越秀交通有限公司(1052)及利興發展有限公司(0068)的獨立非執行董事。馮先生為金滙國際(集團)有限公司的創辦人兼主席。馮先生於金融、證券及企業財務方面擁有逾30年經驗。我們的財務投資者之一金滙國際(馮先生於其中擁有權益)於認購中認購700股股份，佔緊隨認購完成後本公司已發行股本0.62%。有關馮先生在金滙國際直接及間接權益的其他詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－財務投資者作出的投資」一節。馮先生亦為本公司天峰項目的合營夥伴美運集團有限公司的董事。

獨立非執行董事

丁良輝，五十六歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，FTIHK，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過30年，現任丁何關陳會計師行(執業會計師)執行合夥人。彼為中國人民政治協商會議第九、十屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他七家香港上市公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(8069)、通達集團控股有限公司(0698)、五礦資源有限公司(1208)、金六福投資有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。丁先生於一九九九年十月至二零零七年七月亦為意科控股有限公司(0943)的獨立非執行董事，而意科控股有限公司的股份在香港聯交所上市。丁先生已確認，作為獨立非執行董事其有充足時間致力於管理本公司。

呂鴻德，四十九歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。彼現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長銷售管理及業務競爭策略。彼亦為新加坡國際管理學院、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授，以及中華民國產業科技發展協進會及加拿大多倫多台商會等機構的顧問。彼為於香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。彼亦

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

為四間台灣公司，即於台灣證券交易所上市的台灣永光化學工業股份有限公司(1711)及台灣天瀚科技股份有限公司(6225)以及於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的台灣伍豐科技股份有限公司(8076)及台灣立端科技股份有限公司(6245)的獨立董事。呂先生先前於二零零八年十一月至二零零九年三月擔任中國綠色食品(控股)有限公司(0904)的獨立非執行董事，而中國綠色食品(控股)有限公司為香港上市公司。

戴亦一，四十二歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事。戴博士為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的副院長兼全職教授。彼亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。於一九九七年至二零零一年，戴博士擔任廈門大學經濟學院計劃統計系研究秘書、主任助理及副系主任。於二零零三年至二零零七年，彼先後擔任廈門大學管理學院專為高級管理人員而舉辦的高級管理人員工商管理碩士課程的副主管和主管。戴博士於二零零二年為加拿大McGill University管理學院的高級客座教授，於二零零七年至二零零八年為美國西北大學的高級訪問教授。彼自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。戴博士為明發集團(國際)有限公司(0846)的獨立非執行董事，而明發集團(國際)有限公司的股份在香港聯交所上市。戴博士為上海證券交易所上市公司廈門建發股份及廈門國貿集團股份有限公司的獨立董事，亦為深圳證券交易所上市公司福建七匹狼實業股份有限公司及廣東世榮兆業股份有限公司的獨立董事。戴博士於一九八九年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。彼亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。彼於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

有關董事擁有的本公司股份權益(定義見證券及期貨條例第XV部)、董事服務協議及董事薪酬的詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料—C.有關董事、僱員及管理層的其他資料」一節。

除本文件所披露者外，本公司各董事均已確認，概無任何有關彼等獲委任為董事之事宜，須提呈股東垂注，且亦無有關彼等獲委任的其他資料須予以披露。

高級管理層

劉志傑，五十三歲，本公司副總裁兼工程管理部總經理。彼於一九九八年加盟本集團。彼負責本公司的工程管理工作。劉先生於一九八一年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。

黃攸權，41歲，為本公司的副總裁。彼負責本集團的財務管理。黃先生於二零零三年加盟本集團前，為福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位。彼亦自二零零九年九月起在廈門大學修讀EMBA課程。黃先生為中國註冊會計師並為福建省註冊會計師協會的會員。

卞應華，三十五歲，本公司助理總裁，負責戰略發展管理、投資者關係管理和計劃經營管理工作。卞先生於二零零七年九月加盟本公司，之前曾任中國遠洋運輸集團總公司戰略發展部副處長。卞先生於一九九六年畢業於大連理工大學土木工程系，獲得工學學士學位。

李少波，四十一歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本集團的財務管理工作。李先生於二零零八年一月加盟本集團，之前曾任安永會計師事務所經理及一家新加坡上市公司的附屬公司Green Salt Group Limited的財務總監。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學，獲得會計學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。彼擁有豐富的財務管理及審計經驗。

湯筱娟，三十六歲，本公司營銷管理部總經理，負責本公司的營銷管理、商業地產及客戶服務工作。湯女士於二零零二年加盟本集團前，曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院，獲得經濟學學士學位。

鄭全樓，三十八歲，本公司設計管理部總經理，負責設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本公司前，曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲得福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為一名中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生現正攻讀廈門大學的高級管理人員工商管理碩士課程。

張海濤，四十一歲，本公司的審計法務部總經理，負責本集團的審計監察及法務管理工作。張女士於二零零七年一月加盟本公司，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於一九九零年畢業於廈門大學會計學系，獲得經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

陳培琛，三十四歲，本公司的財務管理部總經理，負責本集團的財務管理工作（國內）。陳先生於二零零七年九月加盟本集團，之前曾任中國龍工控股有限公司財務管理部部長。陳先生於二零零零年畢業於福州大學管理學院會計與審計專業，獲得學士學位。陳先生乃會計師，英國財務會計師公會會員，擁有豐富的財務管理經驗。

公司秘書

李少波為我們的高級管理層成員，本公司財務總監兼公司秘書。有關李先生的詳細資料載於上文「高級管理層」一節。

審核委員會

我們根據於二零一零年一月六日通過的董事決議案成立審核委員會。審核委員會包括三名獨立非執行董事，即丁良輝（一名具有適當專業資格的獨立非執行董事，擔任委員會主席）、呂鴻德及戴亦一。審核委員會的主要職責為協助董事會就我們的財務申報程序、內部監控及風險管理系統的有效性提供獨立意見，監督審核程序以及履行董事會指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

我們根據二零一零年一月六日通過的董事決議案成立薪酬委員會。薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事，即丁良輝及戴亦一；以及一名執行董事，即黃朝陽，其擔任薪酬委員會的主席。薪酬委員會的主要職責為評估董事及高級管理層的表现和對彼等的薪酬待遇提出意見，以及對僱員福利安排作出評估和提出建議。

提名委員會

我們根據二零一零年一月六日通過的董事決議案成立提名委員會。提名委員會包括一名獨立非執行董事，即呂鴻德；兩名執行董事，即鄭曉樂（提名委員會主席）以及李維。提名委員會的主要職責為就委任及罷免本公司董事向董事會提出建議。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

董事及高級管理層薪酬

我們的董事及高級管理層以袍金、薪金、津貼、實物福利及／或與本集團業績有關的酌情花紅的形式收取酬金。我們亦就彼等因我們的業務運作向我們提供服務或履行其職責時必須及合理付出的開支付還有關費用。於檢討及釐定執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇時，薪酬委員會考慮的因素包括同類公司所支付的薪金、董事所付出的時間及職責、於本集團的其他職務，以及薪酬與表現掛鈎是否可取。

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期間內，應付我們的董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休福利供款(包括養老金)、房屋及其他津貼以及其他實物利益)分別為人民幣828,000元、人民幣1,271,000元及人民幣1,415,000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，向本公司五位最高薪酬人士支付的總薪酬(包括袍金、薪金、酌情花紅、定額退休福利供款(包括養老金)、房屋及其他津貼及其他實物利益)分別合共為人民幣820,000元、人民幣1,014,000元及人民幣1,445,000元，惟不包括五位最高薪酬人士中的兩名董事。

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，我們並無向我們的董事或五位最高薪酬人士支付酬金作為加入我們或加入時的獎勵或作為離職補償。此外，我們的董事概無於此期間內放棄任何酬金。

除上文所披露者外，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，我們或旗下任何附屬公司概無向董事支付或應付其他款項。

截至二零零九年九月三十日止九個月，該等期內應付我們的董事的酬金總額(不包括可能支付的任何酌情花紅)及實物利益(包括退休福利供款)為人民幣877,000元。根據現時的有效安排，截至二零一零年十二月三十一日止年度我們向董事應付的酬金總額(不包括可能支付的任何酌情花紅)及實物利益(包括退休福利供款)估計約為人民幣6,180,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

董事、高級管理層及僱員

僱員

於最後實際可行日期，本集團擁有443名全職僱員。按職能劃分的全職僱員人數分析如下：

部門	僱員人數
管理層	4
辦公廳	23
人力資源	5
戰略發展	2
財務管理	9
銷售及營銷	17
設計管理	18
工程管理	13
審計法務	3
商業財產	3
小計	97
項目公司	346
總計	443

我們在公開市場聘用人員。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括向合資格僱員提供薪金及花紅。我們向所有新僱員提供技術及經營培訓以及為所有僱員提供持續培訓。自本集團成立以來，我們並無因勞資糾紛而導致員工大量流失或業務運作中斷。董事認為，本集團與僱員關係良好。從我們於二零零八年獲得智聯招聘網頒發的「二零零八年度廈門十佳僱主」及「二零零八年度廈門最受女員工歡迎獎」可見一斑。

於往績記錄期，我們在所有重大方面均已遵守相關中國勞動法律及法規，包括向僱員退休福利計劃、醫療及社會保障保險計劃及住房公積金供款。在香港，根據適用香港法律及法規，本集團為我們的香港僱員參加強制性公積金計劃。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

股 本

法定及已發行股本

以下為於本文件刊發日期本公司的法定及已發行股本：

港元

法定股本：

10,000,000,000股每股0.10港元股份 1,000,000,000

權利

股份為本公司股本中的普通股，將與已發行或將予發行的所有股份具有同等權利，尤其是，可享有於本文件刊發日期後就記錄日期按股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

閣下須將以下討論及分析與本文件附錄一A會計師報告所載我們按香港財務報告準則(可能在若干重大方面與其他司法權區的公認會計準則有出入)編製的經審核合併財務報表連同相關附註一併閱讀。本節所呈列並非摘錄自或來自會計師報告的資料，已摘錄自或來自截至二零零九年十一月三十日止兩個月期間的未經審核管理賬目(並未載入本文件)或其他記錄。閣下應閱讀本文件附錄一A會計師報告全文，而並非僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者有重大差別。可能導致或促成有關差別的因素包括本文件「風險因素」、「業務」及其他各節所載的因素。

就本節而言，除文義另有規定外，對二零零六年、二零零七年及二零零八年的提述指我們截至該年十二月三十一日止財政年度。除文義另有規定外，本節所載的財務資料乃按綜合基準描述。

概覽

我們是福建省領先的房地產開發商之一。我們的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區(包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州)發展高端房地產發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值逾69.8%。此外，我們亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區，這些地區的發展及興旺潛力與廈門、泉州、福州及漳州實不相伯仲。

下表分別載列我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月的收益及本公司權益持有人應佔溢利。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
本公司權益持有人 應佔溢利	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994

財務資料

我們主要透過股東和業務夥伴的出資及墊款、銀行融資、預售物業所得款項及認購所得款項為項目提供資金。我們通常的融資模式是啟動資金主要來自銀行及其他融資加上股東和業務夥伴的出資及墊款。這種融資模式可以將我們的項目推進至預售階段，屆時我們可以用預售所得款項償還融資。以下幾點總結了我們項目的主要資金來源。

- **股東和業務夥伴的出資。**我們在一定程度上依賴股東和各項目公司的業務夥伴為我們的項目出資及墊款。中國的房地產開發商在申請專項貸款時本身的出資額不得低於項目投資總額的35%。於二零零九年五月二十七日，普通商品房項目和經濟適用房項目的規定出資比例下調至20%，其他物業發展項目的規定出資比例下調至30%。
- **股東和業務夥伴的墊款。**過往，我們在一定程度上亦依賴股東和各項目公司的業務夥伴為我們的項目墊款。該等墊款在我們的財務狀況表中列為應付關連方款項。董事確認，所有有關董事及黃先生控制的公司的墊款的未償還結餘將予結清。
- **銀行融資。**截至二零零九年十一月三十日，我們的銀行融資總額為人民幣2,106,200,000元。我們以專項及一般銀行融資為我們的項目提供資金。截至二零零九年十一月三十日，我們若干銀行貸款以總賬面淨值約為人民幣3,991,400,000元的物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作出售已落成物業作擔保。此外，截至二零零九年十一月三十日，黃先生及其家族成員為我們擔保銀行貸款合共人民幣17,800,000元。該等擔保將全部解除。我們通常使用與特定貸款相關的部分物業預售所得款項償還上述融資。
- **物業的預售所得款項。**預售所得款項指我們於物業竣工前訂立銷售合約所得款項。根據適用的中國法律，我們在開始預售前必須符合下列條件：(i)必須付清地價並已取得土地使用權證；(ii)必須取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(iii)用於發展項目的出資至少須達到項目投資總額的25%並已確定項目進度及項目落成投入使用的時間；及(iv)必須取得預售批文。我們的客戶須一次性付清我們的物業款

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

項。部分客戶可透過獲得銀行或其他金融機構的按揭融資支付所購買的物業，其中我們一般在簽立預售合約時收取至少相當於單位購買價格30%的首付款，餘款在簽立預售合約後一個月內付清。

- **認購所得款項。**為獲得額外資金用於物業開發業務，我們和控股股東於二零零九年八月二十一日與財務投資者訂立一項認購協議，據此，財務投資者同意以總代價775,400,000港元認購合共12,660股股份（佔緊隨該次認購完成後本公司經擴大已發行股本的11.237%）。其他詳情請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－財務投資者作出的投資」一節。

我們預期項目資金的來源將包括內部產生的現金流量、銀行融資及不時從資本市場上募集的資金。尤其是，截至二零零九年十一月三十日，我們項目的合約資本承擔總額達人民幣1,333,600,000元。有關截至二零零九年十一月三十日我們所作出的關於項目的資本承擔詳情，請參閱本文件「財務資料－合約承擔及資本開支－資本開支」一節。儘管如上文所述及董事估計，我們能否獲得資金可能受各種因素的影響，包括本文件「風險因素」一節所討論的因素。

財務資料的呈列基準

本公司於二零零七年十一月三十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組，本公司於二零零七年十二月三十一日成為現時組成本集團各公司的控股公司。重組詳情請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－重組」一節。由於本公司及其附屬公司於重組完成前後均由黃先生最終控制，因此就會計而言，重組被視為共同控制下的業務合併處理，而本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月的財務資料乃按合併會計準則編製。

會計師報告呈列的財務資料包括以下假設：

- 本公司截至二零零六年、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九月三十日止九個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括現時組成本集團所有公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現有架構於往績記錄期或自彼等各自的收購、註冊成立或成立之日以來（以較短期間為準）已一直存在；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- 本公司的綜合財務狀況表乃為呈列本集團的事務狀況，猶如現有架構已經存在，且按照於有關日期黃先生或本公司應佔各個別公司的股權及／或對該等公司行使控制權的權力（視情況而定）而編製；
- 因重組產生的收購以外的收購事項，乃使用收購會計法入賬；及
- 組成本集團各公司之間的公司間交易、結餘及未變現收益已抵銷。

有關本節所載財務資料的呈列基準的更多資料，請參閱本文件附錄一A所載會計師報告附註2.1及2.2。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

本集團的選定過往財務資料

以下二零零六年、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九月三十日止九個月的綜合全面收益表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及二零零九年九月三十日的選定綜合財務狀況表資料，載於本文件附錄一A所載會計師報告。

綜合全面收益表及其他財務數據

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
銷售成本	(261,244)	(242,727)	(203,335)	(202,459)	(284,642)
毛利	66,152	128,967	127,844	127,239	265,460
其他收入及收益	8,231	43,476	6,962	6,245	13,739
投資物業公允值變動	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836
銷售及營銷開支	(21,751)	(46,268)	(27,143)	(23,046)	(22,846)
行政開支	(23,801)	(57,650)	(64,883)	(51,189)	(53,891)
其他開支	(3)	(589)	(247)	(247)	—
財務費用	(240)	(1,376)	(3,324)	(2,397)	(2,368)
應佔以下各項溢利及虧損：					
共同控制實體	(1,416)	(3,261)	(4,697)	(5,808)	2,002
聯營公司	(112)	(888)	(4,413)	(2,996)	(3,317)
除稅前溢利	65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
稅項	(13,418)	(70,581)	(75,606)	(68,867)	(147,883)
年內／期內溢利	51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
其他全面收入／(虧損)：					
分佔共同控制實體					
其他全面收入	1,532	569	649	645	5
換算海外業務的匯兌差額	13,737	35,166	34,637	33,838	(6,975)
年內／期內其他					
全面收入／(虧損)	15,269	35,735	35,286	34,483	(6,970)
年內／期內					
全面收入總額	67,056	195,812	201,145	189,604	266,762
以下各項應佔溢利／(虧損)：					
本公司權益持有人	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994
少數股東權益	1,180	871	(2,599)	(1,809)	(3,262)
	51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
以下各項應佔					
全面收入／(虧損)總額：					
本公司權益持有人	64,639	187,418	199,135	186,905	270,055
少數股東權益	2,417	8,394	2,010	2,699	(3,293)
	67,056	195,812	201,145	189,604	266,762
其他財務數據					
經營業務現金流入／(流出)淨額 ..	(106,999)	(72,497)	(379,217)	(283,516)	459,038

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

選定綜合財務狀況表數據

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
總資產.....	2,028,077	4,175,555	5,366,768	8,586,034
流動資產.....	1,302,625	1,535,203	2,680,853	4,241,949
包括：現金及現金等價物.....	201,520	81,059	59,679	405,580
非流動資產.....	725,452	2,640,352	2,685,915	4,344,085
包括：投資物業.....	209,560	533,200	882,000	1,144,523
總負債.....	1,954,488	3,799,447	4,792,841	6,362,656
流動負債.....	1,389,418	3,083,834	4,359,644	4,923,069
包括：計息銀行及其他融資.....	100,000	47,612	1,009,425	513,651
非流動負債.....	565,070	715,613	433,197	1,439,587
包括：計息銀行及其他融資.....	556,500	675,125	344,493	1,284,293
總權益.....	73,589	376,108	573,927	2,223,378
本公司權益持有人應佔.....	67,477	258,368	457,503	1,412,077
少數股東權益應佔.....	6,112	117,740	116,424	811,301

我們的非流動資產主要包括投資物業、預付土地租金、發展中物業及收購土地使用權（未取得土地使用權證的部分）的預付款項。有關地塊獲授土地使用權證時，先前記錄為預付款項的預付地價將重新分類為非流動資產項下的預付土地租金。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素影響，其中多項因素（包括下文所載因素）非我們所能控制。

中國國家及地方經濟及房地產市場狀況

我們於往績記錄期的所有收益均來自與中國住宅及商用物業市場（尤其是福建省）有關的業務。我們的業務一直主要集中於福建省。但我們亦在中國其他地區（包括北京、山西省及廣東省）擁有數個項目。該等市場的表現與宏觀經濟因素（包括經濟增長、城市化及對住宅物業及商用物業的需求增長）關係密切。因此，我們的業務及經營業績的增長在很大程度上受到中國整體及特別是福建省私人房地產行業的發展增長及城市化增長所推動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

自二零零八年以來，全球經濟及世界市場出現多項重大不利變動。二零零八年的全球經濟危機導致全球資本及信貸市場及全球經濟整體衰退。由於海外出口需求下降及多項其他因素，危機影響了中國國內(尤其是福建省等沿海省份)的經濟。地方經濟的向下壓力導致中國對未來增長的預期下降，商業及消費者信心降低，以及對股票及住宅物業的需求下跌。這導致我們於二零零八年的物業預售減少，令我們的經營業務產生的現金流量減少以及營運資金下跌。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成的影響，中國政府於二零零八年十一月採納一項為期兩年的4萬億人民幣刺激經濟計劃，其中眾多投資預期將用於主要領域的財政項目，如基礎建設及住宅。自此，中國股票市場迅速反彈(尤其自二零零九年初以來)。此外，刺激經濟計劃刺激了中國的內部消費及需求，使二零零九年第二季的國內生產總值有7.9%增長。另外，中國人民銀行於二零零八年底降低住宅物業買家的貸款利率，且中國政府放寬多項限制措施，使物業買家及物業開發商更易及按較低利率獲取信貸及融資。受中國政府採取的措施所影響，自二零零九年初以來，中國物業資產的需求及價格均全面上升，而我們的預售物業數目已因此而上升。我們認為我們於二零零八年的預售整體減少對我們的業務及財政狀況並無構成重大不利影響。此外，概無因近期中國的經濟狀況而撤回任何銀行融資、銀行要求提早支付尚未償還貸款、要求提高為有抵押融資作抵押的抵押品金額或任何客戶有拖欠行為。

我們的業務及財務表現可能受到全球及國內市況及經濟的重大不利影響。

中國政府政策及與物業行業有關的規定

中國政府有關物業發展及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績有直接影響。有關政策及規定包括與以下有關者：

- 土地收購；
- 預售；
- 按揭融資供應；
- 透過貸款或其他來源的資金供應；
- 土地使用權及已落成物業的轉讓；
- 稅項；
- 規劃及分區；及
- 樓宇設計及建設。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

中國政府不時透過監管價值鏈的若干方面(如土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項)調整其宏觀經濟調控政策以鼓勵或限制房地產發展。有關政策已導致，並將可能繼續導致市況(包括住宅及商用物業的價格穩定性、所有權成本、開發成本及供需平衡)出現變化。

於往績記錄期，為抑制中國房地產市場過熱，中國政府推出並採納多項規定或措施。於二零零七年九月，中國政府採納多項擬限制買家獲取第二次按揭的能力的措施。根據有關措施，現有住宅物業買家增購物業就按揭貸款須支付的最低首期付款增加至40%，而貸款利率不得低於中國人民銀行基準借貸利率的1.1倍。有鑑於全球經濟危機，中國政府已於二零零八年略為放寬該等措施，並於二零零九年六月再次嚴格執行該等措施緊縮按揭政策，以促進物業市場穩定及健康發展。於二零零九年十一月，中國政府推出新規則，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%，而除國務院另有規定外，禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

此外，於往績記錄期，中國政府推出若干限制房地產開發商獲取資本資源及融資的限制性措施。尤其是，中國政府透過限制商業銀行向項目資金(以註冊資本形式)佔項目總投資少於35%的中國物業發展項目公司提供銀行貸款及融資，嚴格限制物業發展的資金及信貸條件。於二零零九年五月，國務院將普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金比率由35%下調至20%，所有其他物業發展項目的資本金比率下調至30%。該政策預期將增強物業開發商獲取項目融資的能力。

其他詳情請參閱本文件「風險因素－與中國物業行業有關的風險－中國政府不時用以抑制中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施可能減慢行業的增長速度或導致物業市場衰退」及「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」等節。

土地收購成本

我們的持續增長將在很大程度上倚賴我們以可產生合理回報的價格獲取優質土地的能力。我們銷售成本的其中一個主要組成部分為土地收購成本。近年來，土地收購成本已因中國經濟增長帶來的物業需求增長而上升。

於二零零七年十一月，中國政府推出規定，以增加地方政府透過競爭性程序(包括公開招標、拍賣或集中競價)出讓用於住宅或商用物業發展的國有土地使用權的透明度。根據有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

關規定，土地使用權證不再按照支付地價的比例個別授出，而於根據土地出讓合同支付全部地價前將不會發出任何土地使用權證。該措施預期將是另一項提高獲取土地的難度並進一步增加土地收購成本的因素。有關相關中國規定的詳情，請參閱本文件「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」一節。

建築成本

我們銷售成本的另一個主要組成部分為建築成本，由項目設計及建設的所有成本（主要包括支付予獨立承建商的款項及建材與設備成本）組成。我們的項目建築成本不僅因樓宇的建築面積及高度而異，亦因建築地盤的地質而異。過往，我們的承建商產生的建材成本一直是我們物業發展建築成本的主要推動力。建築成本因主要建材（如鋼材及水泥）的價格變動而波動。建築成本直接影響我們的毛利。

我們的承建商一般負責採購建材（包括水泥及鋼材）。作為成本控制措施的一部分，我們一般會在與承建商的建築合約中就有關材料的價格設定上限。因此，我們一般已將建材短期價格波動的風險轉嫁予承建商。然而，在某些情況下，價格上限可能因建材價格大幅漲跌而由我們與承建商共同協定予以調整。例如，倘若干建材成本出現的波動高於預先釐定的百分比，則我們的部分合約容許作出價格調整。儘管已有該等措施，我們仍受建材價格的長期波動影響。倘我們無法將所增加的成本轉嫁予客戶，則我們的盈利能力可能受到影響。另外，我們一般在物業竣工前將其預售。因此，倘建築成本在預售後增加，我們可能無法將任何所增加的成本轉嫁予客戶。

獲取融資的途徑及財務費用

物業發展需就土地收購及建設投入大量資金，項目產生正現金流量前可能需時數月或數年。於往績記錄期，我們主要透過銀行貸款、內部產生的現金流量（包括項目預售及銷售所得款項）及股東注資為業務提供資金。進一步資料請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

我們獲取融資的途徑及融資費用亦受中國政府不時對銀行的物業發展貸款施加的限制所影響。請參閱本文件「風險因素」及「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」各節。

財務資料

稅項

企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於二零零八年一月一日前，我們在深圳及廈門註冊成立的附屬公司可享有15%的優惠企業所得稅率，所有其他中國附屬公司須按法定稅率33%繳納企業所得稅。根據新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，所有在中國經營的企業(包括外資企業)適用統一稅率為25%。就我們於深圳及廈門註冊成立的附屬公司(先前已享有優惠稅率)而言，由二零零八年一月一日起一直按18%的稅率繳稅，而該稅率由二零零八年一月一日起計的五年期內逐步過渡至新統一稅率25%。我們的附屬公司已按照相關法律及法規作出企業所得稅撥備。於二零零九年四月，國家稅務總局進一步訂明釐定由中國企業控制的外商「實際管理機構」的若干標準，惟並非由中國企業控制的外商「實際管理機構」的詮釋則並不明確。由於我們的管理層部分成員為中國居民，故我們可能被視為中國「居民企業」而須就我們的全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。請同時參閱本文件「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－本公司的中國企業所得稅待遇並不明確」及附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」各節。

土地增值稅

我們在中國的物業須就於二零零六年一月一日後銷售或預售的物業發展項目所持土地的土地增值及改善繳納土地增值稅。根據相關法律及規例，所有來自我們在中國銷售或轉讓國有土地使用權，以及樓宇及其附屬設施的收入，須就增值額(定義見相關稅務法規)按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額並未超過可扣減項目總額的20%，則我們或可獲豁免支付普通住宅物業的土地增值稅。然而，由於中國稅務機關並無嚴格執行土地增值稅法規，加上省級稅務機關可按照當地情況制定本身土地增值稅的實施細則，故此我們最終的土地增值稅的處理及計算方法的監管標準尚未確定。有關土地增值稅法規的詳情，請參閱本文件附錄六「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」及「關於房地產行業的中國法律概要」各節。

於往績記錄期，我們按照相關中國政府部門指定的時間及稅率分別就二零零六年、二零零七年及二零零八年各年以及截至二零零九年九月三十日止九個月分別向有關部門支付總額為人民幣3,700,000元、人民幣11,700,000元、人民幣35,500,000元及人民幣19,100,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

元的土地增值稅。我們將估計並為我們預期按照相關中國稅務法律及法規須於來自有關物業的收益獲確認期間支付的全部土地增值稅作出撥備。實際土地增值稅須於物業發展項目完成後由稅務局釐定。截至本文件日期，我們並未就我們的發展中物業或未售已落成物業與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付方式。儘管我們認為我們作出的撥備在重大方面符合土地增值稅法律及法規，但未必足以涵蓋未來須支付的土地增值稅。請同時參閱本文件「風險因素」一節。

我們投資物業的估值

投資物業指為長期收益或資本升值或同時為兩種目的而持有且並非由我們佔用的物業，當中包括根據經營租約持有的土地及由本集團發展的樓宇。我們的投資物業主要包括零售店舖、停車位、倉庫及辦公室樓面。按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第40號有關投資物業的香港會計準則，投資物業(包括在建投資物業)可使用公允值模式或成本模式確認。我們已選擇按投資物業於各報告日的公允值(由獨立物業估值師釐定)將投資物業(包括在建投資物業)確認為非流動資產，乃由於我們認為根據現行市況對公允值進行定期調整可提供我們的投資物業價值的最新狀況。

於往績記錄期及截至二零零九年九月三十日止九個月，由本集團於中國落成及持作投資的物業已由獨立物業估值師戴德梁行進行估值。就該等已竣工投資物業而言，戴德梁行採用收入法，該方法計及該物業預期來自現有租約或在現行市場可實現的租金收入(就租約可能的復歸收入作出適當撥備)，並將其按適用資本化比率資本化以釐定市場價值。戴德梁行已在適用時參考相關市場上的類似銷售交易。

戴德梁行對在建的投資物業進行估值，乃以各項物業均將按照本集團的最新發展計劃發展完成為前提。戴德梁行採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。該評估價值可能與實際的可變現價值(如有)有出入，並可予改變。

投資物業(包括在建投資物業)公允值變動產生的任何收益或虧損將於產生收益或虧損的年度在全面收益表內確認。該公允值的損益乃根據(i)於各報告日由獨立估值師釐定的公允值與(ii)於有關報告期本集團產生的總額外成本與先前報告日的公允值的總和之間的差額計算。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月，本集團於綜合全面收益表內分別錄

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

得投資物業公允值向上調整約人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元、人民幣211,400,000元、人民幣176,200,000元及人民幣222,800,000元（導致有關年度出現相關遞延稅項開支），分別佔同期我們的除稅前溢利58.4%、72.9%、87.5%、78.7%及52.8%。往績記錄期內我們的投資物業的公允值波動主要是由於新增及完成新投資物業以及整體升值所致。

基於上文所述，務請注意，公允值向上調整反映了（其中包括）我們的投資物業於各報告日的價值的未變現資本收益，以及有時因物業重新分類為投資物業而產生的未變現資本收益，此非我們的投資物業的日常租金收入產生的溢利，很大程度上視乎當時物業市況而定，且並無為我們帶來現金流入以向股東分派股息，除非有關投資物業被出售且變現資本收益。重估調整金額已受到及可能繼續受到當時物業市況的重大影響，並可升可跌。不能保證我們未來會繼續錄得公允值收益。詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力可能會因定期評估投資物業的公允值損益而大幅波動」一節。

物業發展的性質及時間

由於撥付土地收購及支付建築成本需大量資金，且管理資源有限，開發商於任何特定期間內可進行的物業發展項目數量有限。物業發展項目可能需時數月甚至數年才能預售。預售物業會於預售期間產生正現金流量，但根據我們的會計政策，我們僅於交付物業時確認收益，而交付物業的時間一般為物業開始預售後六至二十四個月。由於交付物業因建築時間表而各異，我們各期間的經營業績可能因所銷售物業的建築面積、時間及交付而有重大差別。此外，收益來源的有效管理視乎我們推出特定項目時估計有關項目預期竣工時預期的市場需求的能力而定。因此，我們的經營業績日後可能會出現波動。請同時參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的收益主要來自我們已竣工物業銷售，因而我們的經營業績在各個期間或會有重大變化」及「業務」各節。

主要會計政策

我們的財務狀況及經營業績的討論與分析乃基於本集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月按香港財務報告準則編製的綜合財務報表。我們所報告的財務狀況及經營業績易受構成財務報表編製

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

的會計方法及假設與估計所影響。我們持續評估有關估計及假設，並根據過往經驗及董事認為在有關情況下屬合理的多項其他因素評估該等估計及假設，有關結果構成判斷無法從其他資料得出的資產及負債賬面值的基準。實際結果一般與有關估計有所差別。可能對資產及負債的賬面值有重大影響的有關估計及假設主要包括與物業發展活動有關的估計及假設。

於審閱我們的財務報表時，須考慮選用主要會計政策及所報告業績受有關條件及假設變動影響的程度。董事認為，以下主要會計政策涉及編製合併財務報表時使用的最重大判斷及假設。

收益確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收益：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時（即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時）確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；及
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

銷售成本

我們確認物業於特定期間的銷售成本，以來自該等物業的收益已於有關期間確認為限。於確認收益前，持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者計入財務狀況表。我們出售的各項物業的銷售成本主要包括已售已竣工物業的成本及其他徵費與附加費。

我們出售的各項物業的銷售成本包括各項物業的特定建築成本（包括土地收購成本、資本化的融資成本及一般發展及相關成本（包括已產生及估計將產生者）），但不包括銷售及營銷開支及行政開支。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

發展中物業及持作出售已落成物業

發展中物業乃擬定於竣工後持作出售。發展中物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬，當中包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及有關物業於發展期間產生的其他直接應佔成本。發展中物業分類為流動資產，相關物業發展項目的建築期間預期超過一般營運周期時除外。發展中物業於落成時轉撥至持作出售已落成物業。

持作出售已落成物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作出售已落成物業的成本乃透過分攤未出售物業應佔的土地及樓宇成本總額而釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中銷售物業的所得款項減去適用可變銷售開支，或由管理層根據現行市場情況估計後釐定。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本升值(而非用於生產或供應貨品或服務或用作行政用途，或於日常業務過程中銷售)而於土地及樓宇持有的權益。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按公允值(反映於報告日的市況，由獨立專業估值師評定)列值。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業被分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算。其後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

因已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益於產生年度在全面收益表確認。

已落成投資物業或在建投資物業報廢或出售時的損益，於報廢或出售年度在全面收益表確認。

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能達到預計用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

時，有關融資成本即時終止資本化。某些借款在未用於合資格資產開支之暫時投資所得收入將從資本化的融資成本中扣減。

稅項

企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於二零零八年一月一日前，我們在深圳及廈門註冊成立的附屬公司可享有15%的優惠企業所得稅率，所有其他中國附屬公司須按法定稅率33%繳納企業所得稅。由二零零八年一月一日起，所有在中國經營的企業(包括我們的中國附屬公司)須按標準所得稅率25%納稅。就我們於深圳及廈門註冊成立的附屬公司(先前已享有優惠稅率)而言，由二零零八年一月一日起一直按18%的稅率繳稅，而該稅率由二零零八年一月一日起計的五年期內逐步過渡至新統一稅率25%。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。倘有關事項的最終稅項結果與初步入賬的金額不同時，有關差額將影響稅務釐定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

土地增值稅

根據中國稅務法律及法規，來自我們在中國銷售或轉讓國有土地使用權，以及樓宇及其附屬設施的所有收入均須按累進稅率繳納土地增值稅，而該等累進稅率介乎土地增值的30%至60%，計算為物業銷售所得款項減可扣稅開支，包括資本化利息及所有物業發展開支。由於交付物業時我們可能並未完成項目的整個階段或整個項目，此時估計土地增值稅撥備需要我們就(其中包括)預期來自項目的整個階段或整個項目的銷售所得款項、土地、樓宇及所附設施的總增值及多個可扣減項目作出重大判斷。土地增值稅撥備乃按照管理層根據對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計而作出。實際土地增值稅負債須由稅務機關於物業發展項目竣工時釐定，並可能與初始記錄的金額不同，任何該等差額將影響我們與有關稅務機關最終確認的相關稅項期間的除稅後溢利及遞延稅項撥備。

遞延稅項

遞延稅項按負債法就資產及負債的稅基與彼等於財務報表內賬面值之間的暫時性差額作出全數撥備。遞延稅項使用報告日已實行或實質上已實行且預期於相關遞延稅項資產變現或遞延稅項負債清償時適用的稅率釐定。管理層認為未來會有可藉以動用暫時性差額的應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項按於附屬公司的投資所產生的暫時性差

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

額作出撥備，惟我們可控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額有可能不會於可見未來撥回時除外。釐定可確認遞延稅項資產的金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大管理層估計。

全面收益表若干項目的描述

收益

收益指於往績記錄期內的所得款項總額（扣除營業稅及銷售物業的其他銷售相關稅項）；就投資物業的已收及應收租金收入總額；及已收及應收物業管理費用收入（扣除營業稅）。

下表分別載列我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年以及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月按來源劃分的收益。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益					
物業銷售	325,779	367,974	325,217	325,217	535,778
管理費	1,505	2,824	4,240	3,397	6,102
租金收入	112	896	1,722	1,084	8,222
總計	<u>327,396</u>	<u>371,694</u>	<u>331,179</u>	<u>329,698</u>	<u>550,102</u>

由於我們的絕大部分總收益來自物業發展，故我們於特定期間的經營業績取決於我們於該期間已竣工及出售的物業類型及建築面積、該等物業的市場需求及我們預售或出售該等物業的價格。我們經營所在物業市場的市況於各期間不斷轉變，並受中國整體經濟、政治及監管發展重大影響。有關該等因素對我們的經營業績影響的進一步詳情，請參閱本文件「風險因素」一節及上文「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－中國國家及地方經濟及房地產市場狀況」。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列按所示期間及物業類型劃分的已售總建築面積及各類型物業的每平方米平均售價（按所售物業類型的應佔收益除以該類已售物業的建築面積計算）：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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	
	已售建築 面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) (人民幣)								
住宅(建築面積)	48,215	4,855	63,872	5,200	46,769	6,215	46,769	6,215	20,964	25,491
商用(建築面積)	9,991	7,459	3,672	9,602	1,152	9,547	1,152	9,547	—	—
其他(建築面積)	7,534	2,281	184	3,105	12,381	1,900	12,381	1,900	1,503	922
總計	65,740		67,728		60,302		60,302		22,467	

與中國的行業慣例一致，在符合中國法例及規例訂明的預售條件的情況下，我們一般會在相關物業仍在發展時與客戶簽訂預售合約。請參閱本文件「業務－我們的物業發展過程－預售及銷售」一節。我們開始預售發展中物業至物業竣工的時間一般相距數月至兩年。儘管物業購買價一般須於物業竣工及交付前分期支付，但我們不會於該等物業竣工（即收取竣工證書時）及將相關物業交付給購買人前確認任何預售物業所得收益。預售物業竣工及交付前，我們的客戶所支付的全部或部分按金及購買價將於綜合財務狀況表內流動負債列作預收賬款。

我們的物業管理收入指來自我們就已竣工物業收取的管理費的經常性收益。有關本公司物業管理業務的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展過程－物業管理及售後服務」一節。

我們的租金收入指我們的投資物業所產生的經常性收益，過去為來自我們發展的商舖、停車場及辦公室樓面的租金，於往績記錄期，一般於各租期內以直線法在全面收益表確認。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

銷售成本

銷售成本的主要組成部分是已售已竣工物業成本，其中包括建築的直接成本、土地收購成本及有關融資資金於建築期內資本化的融資成本。倘若已售已竣工物業於特定期間的收益經已確認，則我們會確認有關物業的銷售成本。請參閱「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」一節「建築成本」及「土地收購成本」及「財務資料－主要會計政策」一節「融資成本」等段。

下表載列有關於往績記錄期各年度已售已竣工物業成本的資料。

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
建築成本	190,083	72.7%	166,780	68.7%	146,862	72.2%	146,862	72.5%	181,258	63.7%
土地收購成本	59,748	22.9%	56,024	23.1%	40,009	19.7%	40,009	19.8%	83,011	29.2%
資本化的融資成本	9,576	3.7%	17,586	7.2%	12,617	6.2%	12,617	6.2%	16,076	5.6%
已竣工物業成本	259,407	99.3%	240,390	99.0%	199,488	98.1%	199,488	98.5%	280,345	98.5%
其他	1,837	0.7%	2,337	1.0%	3,847	1.9%	2,971	1.5%	4,297	1.5%
銷售成本	<u>261,244</u>	<u>100.0%</u>	<u>242,727</u>	<u>100.0%</u>	<u>203,335</u>	<u>100.0%</u>	<u>202,459</u>	<u>100.0%</u>	<u>284,642</u>	<u>100.0%</u>
已售建築面積的每平方米 成本 (人民幣)	3,946		3,549		3,308		3,308		12,478	

建築成本

建築成本包括項目的所有設計及建築成本，包括向獨立承建商及設計師支付的款項及材料及設備成本、政府附加費、建築管理及基建設施成本。

材料成本為我們建築成本特別重要的部分。建築成本因主要建築材料(包括水泥、鐵、鋼及其他重要建築材料)的價格變動而波動。儘管我們已設有成本控制措施，我們仍受制於建築材料價格的一般增幅，繼而提高我們的建築成本。有關詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險」一節中「建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成重大不利影響」。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

土地收購成本

土地收購成本包括有關收購佔有、使用及開發土地權利的成本，當中包括地價（因獲中國政府出讓土地或於二手市場以轉讓、合作安排或企業收購方式獲取土地而產生）、與收購土地有關的適用契稅及其他土地相關稅項和政府附加費。土地收購成本受多種因素影響，例如物業位置、市況、項目的地積比率、土地的批准用途及我們的收購方法（不論透過中國政府舉辦的招標、拍賣或掛牌、私人銷售交易或收購持有土地使用權的其他公司）。土地收購成本亦受中國法規變更影響。有關影響中國房地產市場的中國規例及措施，請參閱「行業概覽－影響中國物業市場的監管措施」一節及本文件附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

資本化融資成本

我們將直接應佔特定項目建築工程的部分融資成本資本化。一般而言，自項目取得建築工程施工許可證前開始規劃及設計起至工程實際完成期間所涉的融資費用會資本化。任何特定項目於工程完工後所產生的融資費用不會資本化，惟會於產生期間在綜合全面收益表列作財務費用。倘貸款期較項目竣工所需時間為長，則我們無法將竣工後有關項目的總利息成本資本化。各期間資本化的金額及時間變化可能影響我們的財務費用。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括銀行利息收入、諮詢服務費收入、出售投資物業的收益、出售共同控制實體的收益、出售附屬公司的收益、出售按公允值計入損益的金融資產的收益、匯兌收益淨額、超逾業務合併的成本的部分及其他。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括有關物業銷售的廣告宣傳與推廣開支（包括於電視、報章、雜誌、廣告板及若干其他促銷活動）、銷售及營銷人員費用、陳列室租金，以及其他銷售及營銷開支。此外，作為我們營銷策略的一部分，我們向中駿客戶俱樂部的合資格會員提供若干折扣。

行政開支

行政開支主要包括僱員薪金及福利、辦公室開支、差旅費、招待費、電話費、交通費及維修費、顧問及諮詢費（包括審計費用及其他法律及專業費用）及保險費用，以及尚未開發土地的土地使用權攤銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

投資物業公允值變動

我們於綜合全面收益表確認投資物業(包括在建投資物業)的公允值變動。請參閱「財務資料－影響我們的經營業績的主要因素－我們投資物業的估值」一段。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們投資物業的公允值分別為人民幣209,600,000元、人民幣533,200,000元、人民幣882,000,000元及人民幣1,144,500,000元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們投資物業的公允值淨額分別增加人民幣38,100,000元、人民幣168,200,000元、人民幣211,400,000元及人民幣222,800,000元，而於綜合全面收益表內所得稅開支項下該等公允值收益的相關遞延稅項分別為人民幣9,000,000元、人民幣42,000,000元、人民幣52,800,000元及人民幣55,700,000元。因此，投資物業公允值變動(扣除遞延稅項)為人民幣29,100,000元、人民幣126,200,000元、人民幣158,600,000元及人民幣167,100,000元，佔二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月的溢利分別約56.2%、78.8%、95.6%及61.1%。

下表列示我們於往績記錄期按項目劃分的投資物業公允值增加：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
碧湖豪庭	19,397	2,964	(4,455)	(3,455)	2,000
駿景園	180	—	—	—	—
世界城	14,436	148,893	220,821	183,642	216,836
中駿集團大廈	4,132	16,390	(5,000)	(4,000)	4,000
總計	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836

財務費用

財務費用主要包括與發展中物業及收購土地有關的融資成本(扣除資本化利息)。並非所有與項目有關的融資成本均可資本化。因此，我們的財務費用可能視乎申報期間資本化的利息成本水平以及未償還本金額及利率的變動而於各個期間波動。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九月三十日止九個月的資本化的利息總額分別為人民幣24,300,000元、人民幣60,300,000元、人民幣81,300,000元及人民幣63,000,000元。

稅項

我們於既定年度的所得稅開支包括年內就香港及開曼群島利得稅、企業所得稅及土地增值稅作出的撥備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

香港及開曼群島利得稅

於二零零七年在香港產生的估計應課稅溢利已按17.5%稅率就香港利得稅計提撥備。由於本集團於往績記錄期內的年度或期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。此外，開曼群島目前並無向個人或公司徵收所得稅。

企業所得稅

請參閱上文「影響我們經營業績的主要因素－稅項－企業所得稅」及「主要會計政策－稅項－企業所得稅」等段。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九月三十日止九個月，我們企業所得稅的實際稅率分別為20.3%、21.7%、24.4%及22.8%。於往績記錄期的實際稅率上升主要由於(i)於二零零七年及二零零八年的不可扣減開支上升，如我們重組所產生的開支及(ii)增加相關遞延稅項開支以反映我們在深圳及廈門註冊成立的附屬公司所繳納的企業所得稅稅率由優惠企業所得稅稅率15%調整為於二零零八年實施的新中國企業所得稅法下的新標準企業所得稅稅率25%。

土地增值稅

請參閱「影響我們經營業績的主要因素－稅項－土地增值稅」及上文「主要會計政策－稅項－土地增值稅」等段。

遞延稅項

請參閱上文「主要會計政策－稅項－遞延稅項」一段。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年九月三十日止九個月，與已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣11,200,000元、人民幣22,900,000元、人民幣31,900,000元及人民幣55,400,000元。

換算海外業務的匯兌差額

我們的若干海外附屬公司及共同控制實體以及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各報告日，該等實體的資產及負債乃按相關報告日的匯率換算為本公司的呈列貨幣，而其全面收益表則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額列入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益中確認的遞延累計金額，會在全面收益表中確認。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

綜合經營業績

下表載列我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月的綜合全面收益表所列項目(以絕對數值及佔收益的百分比表示)：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	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)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)
收益	327,396	100.0	371,694	100.0	331,179	100.0	329,698	100.0	550,102	100.0
銷售成本	(261,244)	(79.8)	(242,727)	(65.3)	(203,335)	(61.4)	(202,459)	(61.4)	(284,642)	(51.7)
毛利	66,152	20.2	128,967	34.7	127,844	38.6	127,239	38.6	265,460	48.3
其他收入及收益	8,231	2.5	43,476	11.7	6,962	2.1	6,245	1.9	13,739	2.5
投資物業公允價值變動	38,145	11.7	168,247	45.3	211,366	63.8	176,187	53.4	222,836	40.5
銷售及營銷開支	(21,751)	(6.6)	(46,268)	(12.4)	(27,143)	(8.2)	(23,046)	(7.0)	(22,846)	(4.2)
行政開支	(23,801)	(7.4)	(57,650)	(15.5)	(64,883)	(19.6)	(51,189)	(15.5)	(53,891)	(9.8)
其他開支	(3)	(0.0)	(589)	(0.2)	(247)	(0.1)	(247)	(0.1)	—	—
財務費用	(240)	(0.1)	(1,376)	(0.4)	(3,324)	(1.0)	(2,397)	(0.7)	(2,368)	(0.4)
應佔以下各項溢利及虧損：										
共同控制實體	(1,416)	(0.4)	(3,261)	(0.9)	(4,697)	(1.4)	(5,808)	(1.8)	2,002	0.4
聯營公司	(112)	(0.0)	(888)	(0.2)	(4,413)	(1.3)	(2,996)	(0.9)	(3,317)	(0.6)
除稅前溢利	65,205	19.9	230,658	62.1	241,465	72.9	223,988	67.9	421,615	76.7
稅項	(13,418)	(4.1)	(70,581)	(19.0)	(75,606)	(22.8)	(68,867)	(20.9)	(147,883)	(26.9)
年內/期內溢利	51,787	15.8	160,077	43.1	165,859	50.1	155,121	47.0	273,732	49.8
其他全面收入/(虧損)：										
分佔共同控制實體										
其他全面收入	1,532	0.5	569	0.1	649	0.2	645	0.2	5	0.0
換算海外業務的匯兌差額	13,737	4.2	35,166	9.5	34,637	10.4	33,838	10.3	(6,975)	(1.3)
年內/期內其他										
全面收入/(虧損)	15,269	4.7	35,735	9.6	35,286	10.6	34,483	10.5	(6,970)	(1.3)
年內/期內全面										
收入總額	67,056	20.5	195,812	52.7	201,145	60.7	189,604	57.5	266,762	48.5
以下各項應佔溢利：										
本公司權益持有人	50,607	15.4	159,206	42.8	168,458	50.9	156,930	47.6	276,994	50.4
少數股東權益	1,180	0.4	871	0.3	(2,599)	(0.8)	(1,809)	(0.6)	(3,262)	(0.6)
	51,787	15.8	160,077	43.1	165,859	50.1	155,121	47.0	273,732	49.8
以下各項應佔全面收入總額：										
本公司權益持有人	64,639	19.8	187,418	50.4	199,135	60.1	186,905	56.7	270,055	49.1
少數股東權益	2,417	0.7	8,394	2.3	2,010	0.6	2,699	0.8	(3,293)	(0.6)
	67,056	20.5	195,812	52.7	201,145	60.7	189,604	57.5	266,762	48.5
其他財務數據										
經營活動現金流入/										
(流出)淨額	(106,999)		(72,497)		(379,217)		(283,516)		459,038	

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零九年九月三十日止九個月與截至二零零八年九月三十日止九個月比較

收益

我們的收益由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣329,700,000元增加人民幣220,400,000元或66.8%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣550,100,000元。收益增加乃由於我們從銷售北京市中央商務區世界城的物業於截至二零零九年九月三十日止九個月的平均售價上升至每平方米人民幣25,491元，而廈門•藍灣半島的物業於截至二零零八年九月三十日止九個月的平均售價則為每平方米人民幣5,393元所致。由於世界城位於北京中央商務區腹地的黃金地段，而且世界城的物業出售時附帶豪華的室內裝修，而我們並未為廈門•藍灣半島物業提供類似裝修，所以北京世界城的物業的平均售價要高得多。此外，行業數據顯示，中國首都北京的住宅物業的平均售價普遍高於廈門市及福建省的其他城市。然而，儘管我們的平均售價有所上升，但由於我們於廈門•藍灣半島所銷售的所有物業均於二零零八年交付，故錄得總已售建築面積由截至二零零八年九月三十日止九個月的60,302平方米減少至截至二零零九年九月三十日止九個月的22,467平方米。根據相關物業銷售協議的交付時間表，預期北京世界城的大部分預售物業將於二零一零年交付。

下表載列我們銷售物業各項目產生的收益及各項目於此期間佔我們物業銷售總收益的百分比。

項目	二零零八年九月三十日 (未經審核)		二零零九年九月三十日	
	收益	佔物業銷售 總收益 百分比	收益	佔物業銷售 總收益 百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
廈門•藍灣半島	325,217	100.0	1,386	0.3
世界城	—	—	534,392	99.7
總計	325,217	100.0	535,778	100.0

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列於以下所示期間按各項目的物業種類劃分的已售建築面積總額、各項目各類物業的每平方米平均售價(按各類已售物業應佔收益除以該類已售物業建築面積計算)：

項目	二零零八年九月三十日 (未經審核)		二零零九年九月三十日	
	已售建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) 人民幣	已售建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米) 人民幣
廈門•藍灣半島				
— 一期				
住宅	18,869	6,328	—	—
商用	—	—	—	—
其他	7,524	1,595	—	—
總計	26,393		—	
廈門•藍灣半島				
— 二期				
住宅	27,900	6,139	—	—
商用	1,152	9,547	—	—
其他	4,857	2,373	1,503	922
總計	33,909		1,503	
北京世界城				
住宅	—	—	20,964	25,491
商用	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
總計	—		20,964	

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣202,500,000元增加人民幣82,100,000元或40.6%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣284,600,000元。銷售成本增加主要由於北京世界城位處北京市中央商務區心臟地區，其已售建築面積的每平方米土地收購成本較高。此外，世界城項目住宅物業的豪華內部裝修亦令我們已售建築面積的每平方米建築成本提高。該豪華內部裝修唯我們的北京世界城住宅物業所獨有，我們尚未為廈門•藍灣半島的物業提供類似的內部裝修。

財務資料

毛利

由於上述原因，我們的毛利由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣127,200,000元增加人民幣138,300,000元或108.7%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣265,500,000元。我們的毛利率由截至二零零八年九月三十日止九個月的38.6%增加至截至二零零九年九月三十日止九個月的48.3%。毛利率上升乃由於已售建築面積的每平方米平均售價約3.7倍升幅，較已售建築面積的每平方米建築成本約2.8倍升幅為大所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣6,200,000元增加人民幣7,500,000元至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣13,700,000元。其他收入及收益增加，乃主要由於註銷本公司全資附屬公司廈門冠宇房地產開發有限公司後將匯兌波動儲備變現所致。

投資物業公允值變動

我們的投資物業公允值變動由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣176,200,000元增加人民幣46,600,000元或26.4%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣222,800,000元。投資物業公允值增加，乃主要由於北京世界城的商業物業於截至二零零九年九月三十日止九個月進行重估而錄得升值所致，有關估值乃由我們經考慮二零零九年市場氣氛及一般市場及經濟狀況改善而評估。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣23,000,000元減少人民幣200,000元或0.9%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣22,800,000元。截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月的銷售及營銷開支均主要指營銷我們於北京及泉州的項目而產生的廣告及宣傳開支。截至二零零九年九月三十日止九個月，有關開支主要因促銷北京世界城項目的商用物業及泉州西湖一號項目的物業，以及就海岸一號及西湖一號項目向我們提供的物業代理服務支付予我們的聯營公司之一中駿置業顧問的佣金而產生。截至二零零八年九月三十日止九個月，有關開支主要因於二零零八年上半年預售北京世界城的住宅物業及推出西湖一號項目而產生。

行政開支

我們的行政開支由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣51,200,000元增加人民幣2,700,000元或5.3%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣53,900,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

財務費用

我們的財務費用於截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月均約為人民幣2,400,000元。由於一般用途及非專項貸款及融資金額於兩個期間大致保持一致，故財務費用變動極少。因此，不可資本化的相關利息維持穩定。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

我們應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損由截至二零零八年九月三十日止九個月的虧損人民幣8,800,000元增加人民幣7,500,000元至截至二零零九年九月三十日止九個月的虧損人民幣1,300,000元。該增加主要由於我們其中一家共同控制實體中駿武夷綠洲的溢利增長所致。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣224,000,000元增加人民幣197,600,000元或88.2%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣421,600,000元。

稅項

我們的稅項由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣68,900,000元增加人民幣79,000,000元或114.7%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣147,900,000元。稅項增加主要由於就出售北京世界城物業徵收的企業所得稅及土地增值稅增加所致，有關物業已於二零零九年首三季交付相關客戶。企業所得稅及土地增值稅的增幅源於世界城已售物業的較高平均售價，因而提高了收益及土地增值（經參考截至二零零九年九月三十日止九個月的銷售所得款項計算）。

期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣155,100,000元增加人民幣118,600,000元或76.5%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣273,700,000元。

其他全面收入／（虧損）

我們的其他全面收入由截至二零零八年九月三十日止九個月的收益人民幣34,500,000元減少人民幣41,500,000元或120.3%至截至二零零九年九月三十日止九個月的虧損人民幣7,000,000元。該減少乃主要由於人民幣於二零零九年上半年升值產生換算海外業務的匯兌差額，導致換算以港元為功能貨幣的海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司的財務報表為人民幣時產生虧損所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

少數股東權益

我們的少數股東應佔虧損由截至二零零八年九月三十日止九個月的人民幣1,800,000元增加人民幣1,500,000元或83.3%至截至二零零九年九月三十日止九個月的人民幣3,300,000元。少數股東應佔虧損增加，乃主要由於我們的非全資附屬公司深圳泛亞房地產開發有限公司及山西源宏房地產開發有限公司虧損加劇所致。

二零零八年與二零零七年比較

收益

我們的收益由二零零七年的人民幣371,700,000元減少人民幣40,500,000元或10.9%至二零零八年的人民幣331,200,000元。該減少主要是由於二零零八年交付予買家的物業數目及總建築面積減少所致。於二零零七年，我們完成銷售及交付我們於碧湖豪庭及翠湖莊園的所有物業及藍灣半島15座其中九座的物業，而於二零零七年的已售及已交付總建築面積為67,728平方米。於二零零八年，我們已售及已交付藍灣半島餘下六座的物業，使二零零八年的已出售及已交付總建築面積為60,302平方米。由於交付的物業類別及地點相若，故整體平均售價與二零零七年可予比較。

下表載列我們銷售物業各項目產生的收益及各項目於該等年度佔我們物業銷售總收益的百分比。

項目	二零零七年		二零零八年	
	收益	佔物業銷售 總收益 百分比	收益	佔物業銷售 總收益 百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
碧湖豪庭	5,355	1.4	—	—
翠湖莊園	9,119	2.5	—	—
廈門•藍灣半島	353,500	96.1	325,217	100.0
總計	367,974	100.0	325,217	100.0

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列於以下所示期間按各項目的物業種類劃分的已售建築面積總額、各類物業的每平方米平均售價(按各類已售物業應佔收益除以該類已售物業建築面積計算)：

項目	二零零七年		二零零八年	
	已售建築面積	平均售價 (每平方米)	已售建築面積	平均售價 (每平方米)
	(平方米)	人民幣	(平方米)	人民幣
碧湖豪庭				
住宅	177	5,483	—	—
商用	187	20,438	—	—
其他	184	3,105	—	—
總計	548		—	
翠湖莊園				
住宅	—	—	—	—
商用	908	10,043	—	—
其他	—	—	—	—
總計	908		—	
廈門•藍灣半島				
— 一期				
住宅	63,695	5,199	18,869	6,328
商用	2,577	8,662	—	—
其他	—	—	7,524	1,595
總計	66,272		26,393	
廈門•藍灣半島				
— 二期				
住宅	—	—	27,900	6,139
商用	—	—	1,152	9,547
其他	—	—	4,857	2,373
總計	—		33,909	

銷售成本

我們的銷售成本由二零零七年的人民幣242,700,000元減少人民幣39,400,000元或16.2%至二零零八年的人民幣203,300,000元。該減少主要是由於二零零八年所交付的物業總數相應下降所致，因此減少了就該等銷售及交付而確認的總成本。此外，亦由於二零零八年與廈門•藍灣半島相關的土地收購成本較低及資本化利息成本金額減少所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

毛利

由於上述原因，我們的毛利由二零零七年的人民幣129,000,000元減少人民幣1,200,000元或0.9%至二零零八年的人民幣127,800,000元。我們的毛利率由二零零七年的34.7%增加至二零零八年的38.6%。毛利率上升，主要由已售建築面積的每平方米平均建築成本減少所帶動，惟已售建築面積的每平方米平均售價整體上仍與二零零七年相若。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零零七年的人民幣43,500,000元減少人民幣36,500,000元或83.9%至二零零八年的人民幣7,000,000元。該減少主要是由於我們變現了於二零零七年出售我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司的出售收益人民幣34,900,000元所致。

投資物業公允值變動

我們的投資物業公允值變動由二零零七年的人民幣168,200,000元增加人民幣43,200,000元或25.7%至二零零八年的人民幣211,400,000元。二零零八年的投資物業公允值增加，主要是由於(i)北京世界城項目於二零零八年竣工產生額外的施工成本約人民幣138,200,000元；及(ii)因投資物業及四周的基礎設施於二零零八年竣工令北京世界城的投資物業升值約人民幣359,000,000元。相比之下，該等投資物業於二零零七年仍在施工，總體上導致記賬的公允值相對較低。根據獨立物業估值師進行的估值，建設北京世界城的投資物業竣工導致的公允值大幅上升抵銷了二零零八年第四季因全球經濟衰退而令我們投資物業的公平市值下跌(約人民幣165,000,000元)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零七年的人民幣46,300,000元減少人民幣19,200,000元或41.5%至二零零八年的人民幣27,100,000元。該減少主要是由於完成於二零零七年在休斯頓火箭(一支美國全國籃球協會球隊)主場進行有關世界城的宣傳及廣告計劃約人民幣11,600,000元所致。此外，亦由於二零零八年進行的營銷活動整體上較少，以及同年於本地報章及雜誌刊登廣告的營銷成本相對較低。

行政開支

我們的行政開支由二零零七年的人民幣57,700,000元增加人民幣7,200,000元或12.5%至二零零八年的人民幣64,900,000元。行政開支增加，主要由於攤銷預付土地出讓金約人民幣10,000,000元所致，惟被我們於二零零七年完成大部分重組致使二零零八年的重組開支減少及我們先前作出的捐款於二零零八年減少所部分抵銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

其他開支

我們的其他開支由二零零七年的人民幣600,000元減少人民幣400,000元至二零零八年的人民幣200,000元。二零零八年的其他開支主要包括出售我們的附屬公司廈門恒駿物業有限公司的虧損。二零零七年的其他開支主要包括在二零零七年將我們的廈門總部遷往中駿集團大廈並進行整修後所出售及撤銷的辦公室設備金額。

財務費用

我們的財務費用由二零零七年的人民幣1,400,000元增加人民幣1,900,000元至二零零八年的人民幣3,300,000元。該增加主要由於就發展中駿集團大廈而取得的貸款的利息成本於二零零八年不再資本化所致，而此乃由於其建設工程竣工。此亦由於就一般營運資金目的而取得的其他融資增加。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

我們應佔共同控制實體及聯營公司虧損由二零零七年的虧損人民幣4,100,000元增加人民幣5,000,000元至二零零八年的人民幣9,100,000元。增加的虧損主要由於我們應佔共同控制實體中駿紫湖國際虧損及應佔聯營公司鴻富投資有限公司(由我們於二零零八年成立)虧損增加所致。

除稅前溢利

我們的除稅前溢利由二零零七年的人民幣230,700,000元增加人民幣10,800,000元或4.7%至二零零八年的人民幣241,500,000元。

稅項

我們的稅項由二零零七年的人民幣70,600,000元增加人民幣5,000,000元或7.1%至二零零八年的人民幣75,600,000元。稅項增加主要由於我們的投資物業公允值於二零零八年增加致使遞延稅項增加人民幣12,200,000元所致。該增幅被二零零八年總稅項減少人民幣7,200,000元部分抵銷，而總稅項減少乃主要由於二零零八年的香港利得稅較二零零七年減少人民幣6,700,000元所致；於二零零七年，我們一家香港附屬公司確認出售共同控制實體及按公允值計入損益的金融資產的非經常收益。

年度溢利

由於上述原因，我們的年度溢利由二零零七年的人民幣160,100,000元增加人民幣5,800,000元或3.6%至二零零八年的人民幣165,900,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

其他全面收入

我們於二零零八年的其他全面收入與二零零七年大致保持一致，由二零零七年的人民幣35,700,000元略微減少人民幣400,000元或1.1%至二零零八年的人民幣35,300,000元。其他全面收入主要包括換算海外業務的匯兌差額，該差額主要指將我們以港元為功能貨幣的海外附屬公司及共同控制實體與聯營公司的財務報表換算為人民幣所產生的收益。

少數股東權益

我們的少數股東權益由二零零七年的少數股東應佔溢利人民幣900,000元減少人民幣3,500,000元至二零零八年的少數股東應佔虧損人民幣2,600,000元。該減少主要是由於我們的非全資附屬公司深圳泛亞房地產開發有限公司及山西源宏房地產開發有限公司產生虧損所致。該等虧損主要是由於在營運及發展初步階段產生較高行政開支所致。由於該兩家非全資附屬公司並無出售或交付所持有的物業，故於二零零八年並無產生收益。

二零零七年與二零零六年比較

收益

我們的收益由二零零六年的人民幣327,400,000元增加人民幣44,300,000元或13.5%至二零零七年的人民幣371,700,000元。來自銷售物業的收益增加13.0%至二零零七年的人民幣368,000,000元，此乃主要由於已售出及交付的總建築面積由二零零六年的65,740平方米增加3.0%至二零零七年的67,728平方米所致。二零零七年已售出及交付的物業主要包括廈門•藍灣半島的物業，而廈門•藍灣半島已於二零零七年開始交付。該增加亦由於平均售價由二零零六年每平方米約人民幣4,956元增加9.6%至二零零七年每平方米約人民幣5,433元所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列我們銷售物業各項目產生的收益及各項目於該等年度佔我們物業銷售總收益的百分比。

項目	二零零六年		二零零七年	
	收益	佔物業銷售 總收益 百分比	收益	佔物業銷售 總收益 百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
碧湖豪庭	227,578	69.9	5,355	1.4
翠湖莊園	98,201	30.1	9,119	2.5
廈門•藍灣半島	—	—	353,500	96.1
總計	325,779	100.0	367,974	100.0

下表載列於以下所示期間按各項目的物業種類劃分的已售建築面積總額、各類項目的每平方米平均售價(按各類已售物業應佔收益除以該類已售物業建築面積計算)：

項目	二零零六年		二零零七年	
	已售建築面積	平均售價 (每平方米)	已售建築面積	平均售價 (每平方米)
	(平方米)	人民幣	(平方米)	人民幣
碧湖豪庭				
住宅	27,819	5,503	177	5,483
商用	8,615	7,187	187	20,438
其他	4,592	2,740	184	3,105
總計	41,026		548	
翠湖莊園				
住宅	20,396	3,971	—	—
商用	1,376	9,160	908	10,043
其他	2,942	1,565	—	—
總計	24,714		908	
廈門•藍灣半島				
— 一期				
住宅	—	—	63,695	5,199
商用	—	—	2,577	8,662
其他	—	—	—	—
總計	—		66,272	

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由二零零六年的人民幣261,200,000元減少人民幣18,500,000元或7.1%至二零零七年的人民幣242,700,000元。該減少主要由於二零零七年的建築成本減少所致。此乃主要由於二零零六年碧湖豪庭及翠湖莊園物業的每平方米建築成本相對較高所致，該等建築成本包括為零售商舖改善裝修及公用設施的成本，而藍灣半島發展項目並無該等成本。

毛利

由於上述原因，我們的毛利由二零零六年的人民幣66,200,000元增加人民幣62,800,000元或94.9%至二零零七年的人民幣129,000,000元。我們的毛利率由二零零六年的20.2%增加至二零零七年的34.7%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零零六年的人民幣8,200,000元增加人民幣35,300,000元至二零零七年的人民幣43,500,000元。該增加主要是由於在二零零七年以人民幣34,900,000元出售我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司所得收益所致。該等出售收益的計算方法是出售代價人民幣185,800,000元減去我們應佔重慶創冠房地產發展有限公司當時資產淨值及我們於出售所產生的開支(如法律費用)。有關出售的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－本公司重組前的主要發展－出售重慶創冠房地產發展有限公司」一節。

投資物業公允值變動

我們的投資物業公允值變動由二零零六年的人民幣38,100,000元增加人民幣130,100,000元至二零零七年的人民幣168,200,000元。計算投資物業的公允值增加乃基於(i)獨立估值師所釐定的各報告日的公允值與(ii)本集團於有關報告期間產生的額外費用總額之間與前一報告日的公允值總和之間的差額計算。二零零七年投資物業的公允值增幅較大，主要是由於二零零七年我們於北京世界城的投資物業進入施工後期，所產生的施工成本較高；而於二零零六年開始施工及處於初期，所產生的施工成本較低。這亦部分歸因於我們投資物業的市價整體上升。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零六年的人民幣21,800,000元增加人民幣24,500,000元或112.4%至二零零七年的人民幣46,300,000元。該增加主要是由於預售我們的廈門藍灣半島及海岸一號以及北京世界城物業所產生的宣傳及廣告開支有所增加所致。該等宣傳活動包括

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

在休斯頓火箭（一支美國全國籃球協會球隊）主場進行的廣告計劃。有關該等發展項目的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情」一節。

行政開支

我們的行政開支由二零零六年的人民幣23,800,000元增加人民幣33,900,000元或142.4%至二零零七年的人民幣57,700,000元。該增加乃主要由於管理層及高級職員人數由二零零六年的56名增加至二零零七年的142名，主要為我們於二零零七年為管理泉州、山西、北京及深圳的新項目新聘請的人員，繼而增加我們的總員工成本。所增加的行政開支包括(i)為獎勵員工於二零零七年達到的預售額而向彼等發出的酌情花紅合共約人民幣3,400,000元，以及(ii)我們於二零零七年進行重組所產生的成本，包括相關法律費用及審計費用約人民幣8,200,000元。上述所有數目將行政開支佔收益的比例由二零零六年的7.3%大幅推高至二零零七年的15.5%。

其他開支

我們的其他開支由二零零六年的人民幣3,000元增加至二零零七年的人民幣600,000元。該增加主要是由於我們位於廈門的總辦事處在二零零七年遷往中駿集團大廈及進行修整後出售及撤銷辦公室設備所致。

財務費用

我們的財務費用由二零零六年的人民幣200,000元增加人民幣1,200,000元至二零零七年的人民幣1,400,000元。該增加乃主要由於本集團於二零零七年八月及十月新增取得用作營運資本的部分銀行融資人民幣40,000,000元產生的利息成本所致，且亦由於就發展中駿集團大廈而取得的貸款利息於近二零零七年底完成興建後不能再資本化所致。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

我們應佔共同控制實體及聯營公司虧損由二零零六年的人民幣1,500,000元增加人民幣2,600,000元或173.3%至二零零七年的人民幣4,100,000元。於二零零六年，我們應佔的虧損主要包括我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司的虧損，而我們已於二零零七年出售該公司。我們於二零零七年應佔虧損主要為我們於共同控制實體中駿紫湖國際（由本公司與一名獨立第三方於二零零七年三月成立）及中益國際投資集團有限公司（於二零零七年一月收購了中駿高爾夫球場）的投資虧損，以及我們於聯營公司中駿湖景花園的投資虧損。

除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由二零零六年的人民幣65,200,000元增加人民幣165,500,000元或253.8%至二零零七年的人民幣230,700,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

稅項

我們的稅項由二零零六年的人民幣13,400,000元增加人民幣57,200,000元或426.9%至二零零七年的人民幣70,600,000元。該增加乃主要由於二零零七年因確認投資物業重估收益而導致遞延稅項開支增加人民幣25,700,000元所致。稅項增加亦由於在二零零七年出售廈門•藍灣半島的物業的所得款項令收益增加而增加企業所得稅，以及就出售廈門•藍灣半島物業的銷售所得款項增加徵收土地增值稅所致。概無就出售碧湖豪庭及翠湖莊園的物業而徵收土地增值稅，有關物業已於二零零六年一月一日前預售。此外，我們於二零零七年為香港利得稅撥備人民幣6,700,000元，主要為我們一家香港附屬公司出售共同控制實體及按公允值計入損益的金融資產的非經常收益所產生的應課稅溢利。

年內溢利

由於上述原因，我們的年內溢利由二零零六年的人民幣51,800,000元增加人民幣108,300,000元或209.1%至二零零七年的人民幣160,100,000元。

其他全面收入

我們的其他全面收入由二零零六年的人民幣15,300,000元增加人民幣20,400,000元或133.3%至二零零七年的人民幣35,700,000元。該增加主要是由於將我們以港元為功能貨幣的海外附屬公司及共同控制實體與聯營公司的財務報表換算為人民幣，而人民幣兌港元於二零零七年升值所致。

少數股東權益

我們於二零零七年的少數股東權益人民幣900,000元與二零零六年的人民幣1,200,000元大致相若。二零零六年及二零零七年的少數股東權益主要包括我們當時的非全資附屬公司美國泛亞創投基金有限公司、萬達高集團有限公司、富益太平洋有限公司及中駿國際的少數股東應佔溢利。

流動資金及資本資源

概覽

我們所經營行業的資金需求龐大，過往曾經並預期會繼續以預售及銷售物業所得款項、商業銀行融資及股東注資應付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金有關，而我們的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及銷售物業所得款項與新增借款。我們的長期流動資金需求與資助新物業發展項目及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款及股東注資。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

現金流量

下表概述我們於所示期間的綜合現金流量：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
選定現金流量表數據					
經營活動現金流入／(流出)淨額	(106,999)	(72,497)	(379,217)	(283,516)	459,038
投資活動現金流出淨額	(237,270)	(197,769)	(427,780)	(375,911)	(765,830)
融資活動現金流入淨額	509,184	152,083	788,789	691,315	652,696
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	164,915	(118,183)	(18,208)	31,888	345,904

經營活動現金流入／(流出)淨額

我們經營所用現金主要包括我們就物業發展活動及收購土地所支付的金額。我們經營所得現金主要來自於預售及銷售物業收取所得款項及租金收入。我們於特定期間的現金流量亦輔以應計而未到期的貿易及其他應付款項及應計費用增加作補充。於往績記錄期，我們的物業發展業務產生現金流出淨額，特別是當我們有關預售及銷售物業的現金流入與我們有關建設及發展物業及收購地塊的時間之間產生不平衡時。於往績記錄期，我們擴大物業發展業務(包括收購地塊及建設項目)，並以較通過預售及銷售合資格作預售及銷售的項目所取得的現金回報更快的速度產生現金流出。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的經營活動現金流入淨額為人民幣459,000,000元，主要由於(i)營運資金變動前的經營溢利人民幣218,900,000元，及(ii)預收款項增加人民幣538,200,000元，其主要指於二零零九年預售我們的世界城、西湖一號及海岸一號物業獲得的所得款項所致。該等款項被主要與完成世界城及海岸一號物業有關的額外成本有關的持作出售已落成物業增加人民幣304,500,000元所部分抵銷。

於二零零八年，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣379,200,000元，其中主要包括(i)持作出售已落成物業增加人民幣593,000,000元，特別是與完成世界城及中駿集團大廈物業有關的額外成本有關；及(ii)我們就收購中駿國際社區土地而支付的預付土地租金增加人民幣145,100,000元。該等款項被(i)預收款項增加人民幣210,700,000元，其主要指預售我們

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

的世界城、海岸一號及西湖一號物業獲得的所得款項，及(ii)發展中物業減少人民幣198,000,000元，其顯示相關開發成本付款減少所部分抵銷。

於二零零七年，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣72,500,000元。二零零七年的經營活動現金流出主要包括(i)預付土地租金增加人民幣688,200,000元，其包括我們就收購西湖一號、藍灣上城及藍灣香郡的土地作出的預付款項；(ii)發展中物業增加人民幣151,700,000元，其主要與我們發展世界城物業而支付的額外付款有關；及(iii)持作出售已落成物業增加人民幣206,400,000元，其包括與完成廈門•藍灣半島物業有關的額外成本。該等款項被主要來自預售我們物業(包括北京世界城)的所得款項(記錄為預收款項人民幣1,056,700,000元)產生的現金流入及由於以其他應付款項形式收取的營運資本資金增加所部分抵銷。

於二零零六年，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣107,000,000元。二零零六年的經營活動現金流出主要由於(i)發展中物業增加人民幣330,600,000元，其主要與發展廈門•藍灣半島及興建北京世界城(於二零零六年施工)有關的額外成本有關；及(ii)按金及其他應收款項增加人民幣313,400,000元，其包括我們就北京世界城的發展地盤收購土地使用權而支付的預付款項所致。其被(i)預收款項增加人民幣297,700,000元(即來自預售我們在廈門•藍灣半島的物業而接獲的所得款項)；及(ii)以貿易應付款項形式作出的資金增加人民幣166,600,000元所部分抵銷。

投資活動現金流出淨額

我們的投資活動現金流出主要反映收購物業及設備與收購物業項目公司。我們投資活動現金流入主要反映出售共同控制實體。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣765,800,000元，主要包括(i)就收購附屬公司作出的付款人民幣167,700,000元，其特別包括於二零零九年九月收購中駿財富中心，(ii)受限制現金增加人民幣247,400,000元，其主要包括須存放於特定銀行賬戶作為公共維護基金或使用貸款所得款項的擔保按金，及(iii)收購附屬公司及聯營公司而應付的代價減少人民幣234,300,000元，其主要指我們償付未償還款項。該等款項被自我們的共同控制實體中駿武夷綠洲收取的股息產生的現金流入人民幣25,000,000元所部分抵銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

於二零零八年，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣427,800,000元，其主要指我們作下列用途的現金：(i)採購物業及設備人民幣18,000,000元，其主要包括我們在廈門、泉州及山西的新辦事處的傢俬、裝置及辦公室設備，以及就我們在廈門總部及香港辦事處的租賃項目改善計劃，(ii)投資物業增加人民幣138,600,000元，特別是與完成北京世界城及廈門中駿集團大廈的投資物業有關的額外成本有關，(iii)以代價約人民幣62,000,000元收購共同控制實體中駿武夷綠洲，(iv)收購附屬公司及聯營公司而應付的代價減少人民幣98,000,000元，其主要指我們償付未償還款項，及(v)受限制現金增加人民幣46,700,000元，其主要包括須存放於特定銀行賬戶作為公共維修基金或使用貸款所得款項的擔保按金。

於二零零七年，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣197,800,000元。二零零七年的投資活動現金流出主要因(i)收購共同控制實體人民幣68,800,000元，其包括成立中駿紫湖國際及收購中益國際投資集團有限公司，(ii)我們的投資物業增加人民幣157,800,000元，其包括發展我們的北京世界城及廈門中駿集團大廈物業所產生的開發成本，及(iii)就收購附屬公司作出的付款人民幣132,000,000元，其包括收購中駿山西源宏及中駿藍灣香郡。該等款項被(i)出售我們的共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司收取的所得款項產生的現金人民幣131,500,000元，及(ii)共同控制實體及聯營公司償還彼等欠負我們的結餘合共人民幣33,300,000元所部分抵銷。

於二零零六年，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣237,300,000元。二零零六年的投資活動現金流出主要因(i)我們的投資物業增加人民幣128,400,000元，其主要包括就發展我們的碧湖豪庭、中駿集團大廈及世界城投資物業支付的成本，及(ii)受限制現金增加人民幣63,900,000元，其為須就我們的廈門•藍灣半島物業預售所得款項(作為興建該等物業的擔保按金)而存入指定銀行賬戶所致。

融資活動現金流入淨額

我們的融資活動現金流入主要產生自新銀行貸款、若干附屬公司少數股東墊款及少數股東注資。我們的融資活動現金流出反映償還銀行貸款。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣652,700,000元，主要由於(i)就財務投資者於二零零九年八月認購本公司12,660股股份而收取的所得款項775,400,000港元，及(ii)就發展財富中心項目所獲得及根據銀行新融資額度所提取的新銀行及其他融資人民幣998,200,000元所致。該等款項被(i)應收／應付關連方款項

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

淨額減少約人民幣59,400,000元，其主要指我們償付若干應付關連方款項，及(ii)償還銀行及其他融資人民幣984,200,000元所部分抵銷。

於二零零八年，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣788,800,000元，其主要由於(i)就泉州的物業發展(特別是西湖一號)及一般營運資金用途的新銀行及其他融資人民幣710,200,000元，及(ii)應收／應付關連方款項淨額增加人民幣152,000,000元，該款項主要來自應收黃先生控制的公司的款項減少人民幣116,000,000元所致。其被我們償還銀行貸款及其他融資人民幣79,000,000元所部分抵銷。

於二零零七年，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣152,100,000元。二零零七年的融資活動現金流入主要因(i)新銀行及其他融資人民幣373,900,000元，其主要包括就我們世界城項目取得的貸款，及(ii)少數股東出資人民幣60,500,000元，其主要指我們的間接非全資附屬公司中駿山西源宏及中駿藍灣上城的少數股東出資所致。其被我們償還銀行貸款及其他融資人民幣301,900,000元所部分抵銷。

於二零零六年，我們的融資活動現金流入淨額為人民幣509,200,000元。二零零六年影響融資活動現金流入淨額的主要因素為我們取得新銀行及其他融資人民幣632,500,000元，其主要包括就我們的廈門•藍灣半島項目及北京世界城取得的新銀行貸款以及我們其中一間附屬公司中駿藍灣翠嶺的少數股東墊款人民幣101,100,000元，惟被我們償還銀行貸款人民幣280,000,000元所部分抵銷。

預售

預售為我們項目開發過程中最重要的經營現金流入來源。中國法律允許我們符合若干條件後預售未竣工物業，而預售所得款項須用作開發該預售項目。預售現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括中國政府實施的預售時間及其他限制、我們可預售物業的市場需求、可供預售的物業數目及物業發展項目的竣工時間等。我們預售物業的現金流入減少，將令我們更依賴外部融資，增加融資開支，繼而影響我們的經營以及我們持續開發物業的融資能力。請亦參閱本文件「風險因素」及「業務－我們的物業發展過程－預售及銷售」兩節。

我們概無預售所得款項(截至二零零九年九月三十日記錄為預收款項)確認為二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間的銷售額。這主要由於(i)根據有關物業銷售協議訂明的交付計劃，北京世界城的預售物業預期於二零一零年可交付及(ii)西湖一號、海岸

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

一號、湖景花園及武夷綠洲第三期的預售物業仍在發展中，故於該等物業交付前不可確認收益所致。

下表載列我們於未來十二個月可供預售的項目，包括目前正在預售的該等項目：

項目	實際／ 預期預售開始日期
湖景花園	二零零八年四月
西湖一號	二零零八年四月
世界城	二零零八年十一月
藍灣上城	二零零九年十二月
中駿國際社區第一期	二零一零年二月
四季康城第一期	二零一零年三月
紫湖國際第一期	二零一零年三月
藍灣香郡第一期	二零一零年三月
財富中心第一期	二零一零年五月
中駿國際社區第二期	二零一零年五月
藍灣香郡第二期	二零一零年五月
天峰	二零一零年六月
紫湖國際第二期	二零一零年十月
黃金海岸第一期	二零一零年十月
泉州·藍灣半島第一期	二零一零年十月
財富中心第二期	二零一一年一月
藍灣香郡第三期	二零一一年一月

流動負債淨額

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們的流動負債淨額分別約為人民幣86,800,000元、人民幣1,548,600,000元、人民幣1,678,800,000元及人民幣681,100,000元，主要是因預收款項、貿易應付款項及短期銀行融資所致。貿易應付款項主要由應付施工費用組成。預收款項指有關期間向買家預售物業所收取的銷售所得款項。短期銀行融資指為物業項目融資和作為一般營運資金用途所獲得的並且將於未來12個月期間屆滿的銀行貸款部分。另外，流動負債淨額狀況是因為我們的大部分現金用於收購持作未來發展的地塊，該項目記錄為非流動資產項下的預付土地租金。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零九年十一月三十日，我們的流動負債淨額約為人民幣215,400,000元，包括流動資產人民幣4,579,900,000元及流動負債人民幣4,795,300,000元，較截至二零零九年九月三十日的流動負債淨額人民幣681,100,000元減少人民幣465,700,000元。我們的流動資產主要包括就收購尚未取得土地使用權證及發展中物業的土地使用權的預付款項。我們的流動負債主要包括記錄為預收款項自客戶收取的預售所得款項。

下表載列我們截至所示日期的流動資產、流動負債及流動負債淨額：

	截至十二月三十一日			截至 九月三十日	截至 十一月三十日
	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)
流動資產					
發展中物業	752,820	826,850	1,370,435	1,652,863	2,003,360
持作出售已落成物業	4,237	210,633	803,671	1,135,069	1,132,770
貿易應收款項	3,822	676	4,597	17,368	14,580
預付款項、按金及其他應收款項	105,068	179,459	142,639	332,160	334,849
應收關連方款項	150,179	142,776	126,069	122,570	137,688
可回收稅項	19,029	57,047	90,353	73,339	91,160
受限制現金	65,950	36,703	83,410	503,000	327,714
現金及現金等價物	201,520	81,059	59,679	405,580	537,740
流動資產總額	1,302,625	1,535,203	2,680,853	4,241,949	4,579,861
流動負債					
貿易應付款項	233,237	364,257	436,578	359,567	337,450
預收款項	630,616	1,687,269	1,898,011	2,436,352	2,718,323
其他應付款項及應計費用	132,243	659,613	618,142	1,293,789	890,432
計息銀行及其他融資	100,000	47,612	1,009,425	513,651	562,100
應付關連方款項	281,582	285,404	368,440	260,747	225,209
應付稅項	11,740	39,679	29,048	58,963	61,711
流動負債總額	1,389,418	3,083,834	4,359,644	4,923,069	4,795,225
流動負債淨額	(86,793)	(1,548,631)	(1,678,791)	(681,120)	(215,364)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

有關我們於往績記錄期及截至二零零九年九月三十日的流動負債淨額的風險的其他詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於往績記錄期錄得流動負債淨額，且我們集資的能力可能因我們的流動負債淨額狀況而受到不利影響」一節。其他詳情另請參閱本文件附錄一A所載的會計師報告。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項因銷售物業而產生。買家根據有關買賣協議的條款應當支付物業的代價。下表是未被認為減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
				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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既無逾期亦無減值	—	—	—	12,826
逾期一至六個月	3,060	296	220	2,695
逾期七至十二個月	58	—	3,949	—
逾期一年以上	704	380	428	1,847
總計	<u>3,822</u>	<u>676</u>	<u>4,597</u>	<u>17,368</u>

截至二零零九年九月三十日，既無逾期亦無減值貿易應收款項主要包括現金銷售北京世界城的物業給予若干客戶特殊的信貸期限及給予投資物業承租人的免租期實際應收的租金的應收款項人民幣12,826,000元。截至二零零九年十一月三十日，有關客戶已償付超過41%截至二零零九年九月三十日既無逾期亦無減值的款項。其他逾期的貿易應收款項主要包括根據交付予客戶的物業的實際建築面積進行的價格調整，通常將於我們為有關物業的業主申請相關所有權證時償付。

應收關連方款項

應收關連方款項主要指提供予董事、黃先生家族成員、黃先生及董事控制的若干公司、我們的共同控制實體及聯營公司的墊款。

我們的董事確認截至二零零九年九月三十日，所有董事、黃先生家族成員、黃先生及董事控制的公司墊款的未償還結餘將予結清。然而，截至最後實際可行日期，應收共同控制實體及聯營公司的未償還款項尚未償付，預期有關未償還款項仍未償還。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

其他應付款項及應計費用

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，我們的其他應付款項及應計費用總額分別為人民幣132,200,000元、人民幣659,600,000元、人民幣618,100,000元及人民幣1,293,800,000元。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項及應計費用分析：

	截至十二月三十一日			截至
	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
已收按金	8,068	139,405	163,499	146,984
應計費用	4,556	12,010	2,636	1,635
應付若干附屬公司少數股東款項 (附註(a))	7,316	6,316	6,316	3,440
若干附屬公司少數股東墊款 (附註(b))	101,056	121,529	127,230	269,809
收購並非業務的一家				
附屬公司應付的代價 (附註(c))	—	324,000	226,000	689,400
收購一家聯營公司				
額外權益應付的代價 (附註(d))	—	10,745	10,745	2,465
有關收購土地應付的補償 (附註(e))	—	—	21,706	21,706
應付一名股東所控制公司的款項	—	31,085	30,053	—
其他應繳中國稅項	802	8,574	7,926	25,719
其他 (附註(f))	13,405	8,669	24,510	134,871
	135,203	662,333	620,621	1,296,029
非即期部分	(2,960)	(2,720)	(2,479)	(2,240)
即期部分	132,243	659,613	618,142	1,293,789

附註：

- (a) 結餘由我們附屬公司的若干股權作擔保。除於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日各日的結餘人民幣3,440,000元為免息及根據有關分包及股份轉讓協議的條款償還及與貿易無關外，結餘按年利率5.31%計息。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，截至二零零九年九月三十日應付少數股東的未償還款項尚未償付，預期有關未償還款項仍為未償還。
- (b) 結餘為無抵押、免息及按要求償還，並主要指我們在深圳、泉州及漳州的多間項目公司的若干少數股東的墊款。結餘由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣127,200,000元增加人民幣142,600,000元至截至二零零九年九月三十日的人民幣269,800,000元，主要由於二零零九年九月完成收購後，我們的綜合財務報表錄得中駿財富中心少數股東的額外墊款所致。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，截至二零零九年九月三十日少數股東墊款的未償還款項人民幣101,954,000元已償付，預期餘額人民幣167,855,000元仍為未償還。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- (c) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日的結餘指收購中駿藍灣香郡應付的代價。該未償還款項已於二零零九年八月全數償付。此外，截至二零零九年九月三十日的結餘指收購中駿財富中心應付的代價。截至最後實際可行日期，有關未償還款項已全數償付。收購詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構－近期的發展項目－(7) 中駿財富中心」一節。收購詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構－近期的發展項目－(1) 中駿藍灣香郡」一節。
- (d) 指收購中駿湖景花園額外權益應付的代價。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，截至二零零九年九月三十日應負少數股東的未償還款項尚未償付，預期有關未償還款項仍為未償還。收購詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構－本公司重組前的主要發展－收購中駿湖景花園」一節。
- (e) 指就收購中駿藍灣上城項目的土地應付當時現有居民的拆遷補償款項。該款項將透過償付為有關居民興建新房的施工費用而支付。
- (f) 其他應付款項由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣24,500,000元增加人民幣110,400,000元至截至二零零九年九月三十日的人民幣134,900,000元，主要由於(i)有關為泉州體育局發展泉州市海峽體育中心而應付的建設費用約人民幣55,000,000元；及(ii)將用作中駿財富中心一般營運資金用途來自中駿財富中心現有股東的業務夥伴的墊款約人民幣60,300,000元所致。

應付關連方款項

應付關連方款項主要指我們的董事、黃先生控制的若干公司、我們的一間共同控制實體及一間聯營公司為我們的業務營運及收購土地資金需要而提供的墊款。董事確認，截至二零零九年九月三十日我們的董事及黃先生控制的公司的所有未償還結餘將予償付，而應付共同控制實體及聯營公司款項則預期仍然未償還。

截至二零零九年九月三十日，應付共同控制實體及聯營公司款項主要包括應付中駿武夷綠洲(我們的共同控制實體)款項的未償還結餘為人民幣110,000,000元，而應付中駿湖景花園(我們的聯營公司)的款項為人民幣71,400,000元。該款項指就武夷綠洲及湖景花園項目的預售物業分別預收中駿武夷綠洲及中駿湖景花園的股息。由二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間，有關未償還款項尚未償付。未償還款項將於中駿武夷綠洲及中駿湖景花園在各自的預售物業交付後(預期於二零一零年交付)宣派和實付股息時結清。

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九月三十日，我們的現金及現金等價物(不包括受限制現金)分別達人民幣201,500,000元、人民幣81,100,000元、人民幣59,700,000元及人民幣405,600,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

經計及(i)目前可動用銀行融資及預期到期銀行貸款持續重續，(ii)估計從●所得款項淨額及(iii)我們經營所得現金及本集團的內部財務資源，董事確認，我們有足夠營運資金滿足自本文件日期起至少未來12個月的經營需求。

債務

銀行及其他融資

下表載列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以及截至二零零九年九月三十日的未償還融資：

	截至十二月三十一日			截至
	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
即期				
— 銀行貸款—有抵押	26,000	40,000	793,500	444,000
— 長期銀行貸款的即期部分—有抵押	74,000	7,612	15,318	13,448
— 創辦人控制的公司的貸款	—	—	200,607	56,203
	<u>100,000</u>	<u>47,612</u>	<u>1,009,425</u>	<u>513,651</u>
非即期				
— 銀行貸款—有抵押	536,500	675,125	344,493	1,284,293
— 銀行貸款—無抵押	20,000	—	—	—
	<u>556,500</u>	<u>675,125</u>	<u>344,493</u>	<u>1,284,293</u>
總計	<u><u>656,500</u></u>	<u><u>722,737</u></u>	<u><u>1,353,918</u></u>	<u><u>1,797,944</u></u>

截至二零零九年九月三十日，我們已取得銀行信貸融資額度約人民幣2,700,000,000元，其中已動用人民幣930,000,000元，而約人民幣1,770,000,000元則尚未動用。除該等現有銀行融資外，我們於二零零九年九月三十日後自中國農業銀行獲取新信貸融資約人民幣3,000,000,000元，並成功獲取或重續計息銀行融資約人民幣806,000,000元。我們預計於可見將來重續現有貸款並無任何困難。

截至二零零九年十一月三十日，我們的銀行融資總額度約為人民幣5,700,000,000元，其中已動用人民幣1,375,000,000元。此外，截至最後實際可行日期，我們的銀行融資總額度為人民幣12,100,000,000元，其包括(i)自中信銀行泉州分行獲取的人民幣100,000,000元（預定於二零一零年五月到期），(ii)自中國建設銀行廈門分行獲取的人民幣5,000,000,000元（預定於二零一一年十二月到期），(iii)自中國建設銀行福建分行獲取的人民幣3,000,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

元（預定於二零一四年十二月到期），(iv)自中國工商銀行廈門鷺江支行獲取的人民幣1,000,000,000元（預定於二零一零年七月到期）及(v)自中國農業銀行廈門分行獲取的人民幣3,000,000,000元（預定於二零一二年十月到期）。

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以及截至二零零九年九月三十日，我們的未償還銀行及其他融資分別為人民幣656,500,000元、人民幣722,700,000元、人民幣1,353,900,000元及人民幣1,797,900,000元。我們的銀行及其他融資由截至二零零九年九月三十日的人民幣1,797,900,000元增加至截至二零零九年十一月三十日的人民幣2,106,200,000元，主要由於我們取得的新銀行融資所致，該等貸款為我們的物業發展提供資金及作為一般營運資金。於二零零九年十一月三十日的所有尚未償還貸款均有抵押。

我們的融資即期部分由截至二零零七年十二月三十一日的人民幣47,600,000元增加至截至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,009,400,000元，而融資非即期部分則於同期由人民幣675,100,000元減少至人民幣344,500,000元，主要由於(i)我們為發展北京世界城及中駿海岸一號分別取得的貸款人民幣450,000,000元及人民幣148,500,000元分別於二零零九年九月及於二零零九年十二月前到期，由長期融資重新分類為即期融資，及(ii)為支付建築成本及收購新土地的成本而取得額外新短期銀行貸款及自黃先生所控制的公司取得貸款所致。我們確認，融資即期部分增加並非由於我們的營運資金情況轉壞。

我們的即期融資由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,009,400,000元減少至截至二零零九年九月三十日的人民幣513,700,000元，主要由於我們就發展北京世界城獲取的貸款人民幣450,000,000元已到期並於二零零九年九月全數償還所致。非即期融資由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣344,500,000元增加至截至二零零九年九月三十日的人民幣1,284,300,000元，主要由於(i)於二零零九年九月因收購中駿財富中心錄得的額外長期銀行貸款及融資約人民幣330,000,000元，(ii)就發展西湖一號項目獲取的額外長期銀行貸款約人民幣85,000,000元，及(iii)根據我們於二零零九年七月自中國建設銀行廈門分行獲取的銀行融資額人民幣1,200,000,000元（預定於二零一零年十二月三十一日到期。該銀行融資其後於二零零九年十二月經我們與銀行相互協議補充及修訂。根據該協議，銀行融資金額已增加至人民幣5,000,000,000元，到期日延長至二零一一年十二月。）及自中國工商銀行廈門鷺江支行獲取的銀行融資額人民幣1,000,000,000元（預定於二零一零年七月二日到期）而提取貸款人民幣500,000,000元所致。

除截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的有抵押銀行貸款分別人民幣8,700,000元及人民幣8,500,000元以及截至二零零八年十二月三十一日的其他貸款人民幣8,800,000元以港元計值外，我們的所有有抵押及無抵押融資均以人民幣計值。

除截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的短期銀行貸款分別為人民幣20,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣195,000,000元及人民幣444,000,000元，以及截至二零零八年十二月三十一日的其他短期貸款人民幣

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

15,000,000元按固定利率計息外，我們的所有其他融資均以浮動利率計息。於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的計息銀行及其他融資的平均利率分別為3.7%、8.5%、6.2%及3.6%。我們的銀行及其他融資賬面值與其公允值相若。

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以及截至二零零九年九月三十日，我們的債務對經調整資本比率分別為109.8%、93.7%、118.8%及35.1%。

下表載列我們的銀行及其他融資於所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
應償還銀行及其他貸款				
一年內或按要求	100,000	47,612	808,818	457,448
第二年	48,000	643,050	14,123	399,489
第三至五年(包括首尾兩年)	500,000	21,200	318,132	873,792
第六至十年(包括首尾兩年)	8,500	10,875	12,238	11,012
總計	656,500	722,737	1,153,311	1,741,741
由黃先生控制的公司提供 並須於一年內償還的貸款	—	—	200,607	56,203

控股股東的抵押資產及擔保

上述所列銀行融資由若干投資物業、發展中物業及預付土地租金作抵押，其詳情載列如下。

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
物業及設備	1,928	6,177	28,310	39,892
投資物業	173,672	456,672	838,672	74,000
預付土地租金	11,933	12,963	230,385	785,982
發展中物業	528,689	506,106	674,896	1,808,222
持作出售已落成物業	—	—	607,862	3,412
總計	716,222	981,918	2,380,125	2,711,508

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年九月三十日，由黃先生、其家族成員及由陳元來先生控制的公司就我們的銀行貸款提供合共人民幣282,500,000元、人民幣237,500,000元、人民幣226,300,000元及人民幣17,800,000元的擔保，而所有該等擔保將予解除。

截至二零零九年十一月三十日，我們的若干銀行融資由本集團賬面淨值合共約為人民幣3,991,400,000元的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押。此外，截至二零零九年十一月三十日，由黃先生及其家族成員就我們的若干銀行貸款人民幣11,100,000元提供合共人民幣17,800,000元的擔保，而所有該等擔保將予解除。

或然負債

下表載列我們於所示日期的財務擔保：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
就我們物業若干買家提供的按揭貸款所提供的擔保 (附註(a))	238,032	688,347	504,211	764,211
就黃先生控制的公司獲授的融資而向銀行提供的擔保 (附註(b))	—	170,000	255,500	210,500

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及二零零九年九月三十日，我們就若干銀行就我們物業若干買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保的條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以覆蓋未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，我們須負責還款予銀行。

我們的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且我們的董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以覆蓋未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無就該等擔保作出撥備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零九年十一月三十日，有關銀行向我們物業買家提供的按揭貸款而提供的該等未解除擔保約為人民幣842,300,000元。有關詳情請參閱本文件「業務 — 我們的物業發展過程 — 付款及最終用戶融資」一節。

- (b) 該等擔保的公允值並非重大，且我們的董事認為發生拖欠付款的情況不大，故並無就該等擔保提供撥備。截至二零零九年十一月三十日，該等未解除擔保約為人民幣70,500,000元。

此外，未載於上文我們應佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保如下：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
就我們共同控制實體物業的				
若干買家提供的按揭貸款所提供的擔保	—	—	59,614	350,168
就我們聯營公司物業的				
若干買家提供的按揭貸款所提供的擔保	—	—	—	27,030

控股股東及董事提供的所有擔保及財務資助以及向彼等提供的所有擔保及財務資助將悉數償付或解除。

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以及二零零九年九月三十日及二零零九年十一月三十日（即就本或然負債報表刊發前而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

於往績記錄期內，我們根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。該等物業租約乃經磋商後訂立，為期一年至十年不等。下表載列我們根據不可撤銷經營租賃於所示日期到期的日後最低租賃付款總額：

	截至十二月三十一日			截至
				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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	960	899	695	1,491
第二至五年(包括首尾兩年).....	258	385	—	3,119
第六至十年(包括首尾兩年).....	—	—	—	1,624
	1,218	1,284	695	6,234

截至二零零九年十一月三十日，我們根據不可撤銷經營租賃的日後最低租賃付款總額為人民幣6,000,000元，其中人民幣1,400,000元將於一年內到期，人民幣3,100,000元於第二至第五年(包括首尾兩年)到期，及人民幣1,500,000元於第六至第十年(包括首尾兩年)到期。

資本開支及合約承擔

資本開支

我們的資本開支主要用於發展中物業、持作出售已落成物業、在中國興建投資物業及業主自用物業以及物業及設備。下文載列我們於所示日期的資本開支概要。

	截至十二月三十一日			截至
				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
	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：				
—發展中物業、持作出售已落成物業及 在中國興建投資物業及業主自用物業的 資本開支.....	1,008,423	532,638	1,110,644	1,395,270
—收購物業及設備的資本開支.....	—	3,609	—	—
—收購共同控制實體.....	—	14,668	—	—
總計.....	1,008,423	550,915	1,110,644	1,395,270

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

此外，未載於上文我們應佔共同控制實體本身的資本承擔如下：

	截至十二月三十一日			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
已訂約但未撥備：				
共同控制實體發展中物業的資本開支	—	13,958	52,205	19,835
聯營公司發展中物業的資本開支	—	25,200	14,689	12,105

上述金額指我們應佔下列項目發展中物業的資本開支：(i)由我們於二零零七年成立的控制共同控制實體中駿紫湖國際發展的泉州紫湖國際項目，(ii)由我們於二零零八年收購的共同控制實體中駿武夷綠洲發展的福州武夷綠洲項目，(iii)由我們的一家聯營公司中駿湖景花園發展的泉州湖景花園項目(湖景花園已於二零零七年八月開始興建)，及(iv)由我們於二零零八年收購的一家聯營公司中駿黃金海岸發展的泉州石獅市黃金海岸項目。

合約承擔及責任

截至二零零九年十一月三十日，我們有關物業發展活動的合約承擔為人民幣1,333,600,000元，主要與現有項目的合約建造費用以及本文件所討論有關未來物業發展項目及收購土地的資本承擔有關。有關我們現有及計劃的物業發展項目詳情，請參閱本文件「業務」一節「發展中項目」、「持作未來發展項目」及「已訂約將予收購項目」各節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列我們截至二零零九年十一月三十日根據合約未貼現付款的融資及應付關連方款項的到期情況：

	到期付款				總計
	一年內 或即期	第二年內	第三至 五年內(包括 首尾兩年)	第六至 十年內(包括 首尾兩年)	
	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
計息銀行及其他融資	670,555	442,225	1,242,114	13,046	2,367,940
應付關連方款項	225,209	—	—	—	225,209
總計	895,764	442,225	1,242,114	13,046	2,593,149

其他承擔及安排

除上述財務擔保外，我們並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任的承擔。我們並無向非綜合入賬實體轉讓資產的保留或或然權益或作為協助該等實體取得有關資產信貸、流動資金或市場風險的類似安排。我們並無訂立任何股份相關且分類為股東權益或並無於合併財務報表反映的衍生工具合約。我們並無擁有任何非綜合入賬但為我們提供融資或流動資金、或引致市場風險或提供信貸支援、或與我們提供租賃或對沖或研發服務的實體的任何可變權益。

受限制銀行存款

根據中國相關法規，我們的多家物業開發公司須將一定金額的物業預售所得款項存入指定銀行賬戶，作為建造相關物業的擔保按金。當自中國相關地方政府機關取得批文後，按金僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目的建造費用。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以及二零零九年九月三十日，該等擔保按金分別為人民幣65,300,000元、人民幣10,200,000元、人民幣1,500,000元及人民幣4,000,000元。

此外，根據我們一家附屬公司與銀行簽訂的相關貸款協議，該附屬公司須將預售物業所得款項存入特定銀行賬戶內。存款僅可用作支付該附屬公司的物業開發成本及償還相關貸款。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日，該等存款分別為人民幣23,900,000元及人民幣6,800,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

此外，根據我們多家附屬公司與彼等銀行簽訂的相關按揭貸款協議，附屬公司須存入若干金額至指定的銀行賬戶內，作為物業買方可能拖欠按揭貸款的按金。該等擔保按金僅於相關物業的物業所有權證交付予銀行後解除。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，該等按金分別為人民幣1,800,000元、人民幣9,800,000元及人民幣7,900,000元。

此外，根據泉州體育局與中駿體育中心訂立的管理協議，泉州體育局墊付並存入特定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建泉州體育及文娛設施而產生的建設成本及開支。截至二零零九年九月三十日，該等按金為人民幣10,100,000元。

除上文所披露的限制外，我們的多家附屬公司亦須將若干金額存放於特定銀行賬戶作為公共維護基金或使用貸款所得款項的擔保按金。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及二零零九年九月三十日，該等按金分別為人民幣600,000元、人民幣800,000元、人民幣65,300,000元及人民幣481,100,000元。

免責聲明

除「債務」一節所披露者外，截至二零零九年十一月三十日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），我們概無任何未償還按揭、抵押、質押、債券、借款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。董事確認，我們的債務自二零零九年十一月三十日起概無任何重大變動。

市場風險

市場風險指與市價（包括金融工具的利率及匯率）不利變動有關的損失風險。我們於日常業務過程中面臨多種市場風險。我們保留會計記錄並以人民幣編製財務報表。

我們的資產主要為預付土地租金、投資物業、發展中物業及持作出售已落成物業。倘物業市場嚴重回落，則該等資產未必可即時變現。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

商品價格風險

我們面臨物業開發原材料(主要為鋼材及水泥)價格波動的風險。我們以市價採購大部分鋼材及水泥。根據我們與相關承建商的安排，有關採購成本一般計入承包費，故建築材料價格上升會導致我們應付承包商費用增加而影我們的建築成本。因此，建築材料的價格波動對我們的經營業績有重大影響。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。除銀行存款外，我們並無重大計息資產。於往績記錄期內，受限制存款按非限制存款相同的存款利率存放於中國的銀行。我們面臨與浮動利率銀行存款及銀行融資相關的利率變動的風險。我們並無使用任何利率掉期以對沖所面臨的利率風險，但將於需要時考慮對沖重大利率風險。請亦參閱本文件「風險因素」一節。

外幣風險

我們所有營業額及近乎全部經營開支均以人民幣計值，而現時人民幣並非可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國。若無法取得足夠的外幣，可能會限制我們的中國附屬公司匯出充足外幣以向股東支付股息或其他款項的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，經常賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，中國附屬公司可購入外幣以結算經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。中國附屬公司亦可在其經常賬戶中保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬戶外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局的批准，這或會影響附屬公司透過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。請參閱本文件「風險因素」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們的金融資產及負債包括若干以港元計值的應收／(應付) 關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款，其面臨外匯風險。因此，人民幣兌外幣的匯率波動將影響我們的經營業績。

我們在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，我們並無訂立任何對沖交易，以減低本集團面臨的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度及效用可能有限，且我們未必能成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

信貸風險

我們的政策是所有客戶須於購買物業時預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故我們並無任何重大信貸風險。本集團內並無任何重大信貸風險集中。

其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險源自交易對方違約，最大風險額相等於該等文件的賬面值。

物業權益及物業估值

我們的物業權益包括本文件附錄四物業估值報告所載截至二零零九年十一月三十日的持作未來發展及發展中待售物業、持作出售已落成物業、已落成投資物業、在建投資物業以及持作自用的樓宇及土地。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

摘錄自截至二零零九年九月三十日的經審核財務報表與附錄四物業估值報告的物業賬面淨值的對賬如下：

	截至二零零九年 九月三十日
	人民幣百萬元
截至二零零九年九月三十日下列物業的賬面淨值：	
物業及發展－樓宇	56.8
預付土地租金	1,915.1
投資物業	1,144.5
發展中物業	2,231.2
持作出售已落成物業	1,135.1
總計	6,482.7
加：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間添置 (未經審核)	439.6
減：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間出售物業 (未經審核)	(6.2)
減：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間樓宇折舊 (未經審核)	(0.1)
減：二零零九年十月一日至二零零九年十一月三十日期間 預付土地租金攤銷(未經審核)	(7.5)
本集團截至二零零九年十一月三十日的物業賬面淨值 (可按本文件附錄四物業估值報告所載估值更改)	6,908.5
除企業所得稅、土地增值稅及少數股東權益前的重估盈餘	9,772.4
	16,680.9
附錄四物業估值報告所載截至二零零九年 十一月三十日我們應估的物業價值	15,552.5
加：截至二零零九年十一月三十日少數股東權益應估的物業價值	3,566.9
減：截至二零零九年十一月三十日本集團透過 共同控制實體及聯營公司應估的物業價值	(2,438.5)
	16,680.9

根據上市規則須予披露的事項

董事確認，於最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.13至13.19條披露規定須披露的情況。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

基準及假設

我們已根據截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計，編製我們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估計溢利。溢利估計已按在所有重大方面與本文件附錄一A會計師報告所概述我們通常採納的會計政策一致的基準呈列。在編製溢利估計時，我們曾作出下列主要假設：

- 中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 中國的政策、法律、法規或規則將不會出現對本集團業務或經營構成不利影響的變動；
- 中國政府規管我們物業的定價和銷售的政策不會出現重大變動；
- 中國的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大改變；
- 目前與本集團業務活動相關的市場通行的通脹率、利率或外幣兌換率並無出現重大變動；
- 本文件「風險因素」一節所載的任何風險因素對本集團經營和財務狀況將不會造成重大不利影響；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何不可抗力事件或不可預見的因素或任何不可預見的而超出董事控制範圍的原因而嚴重中斷，包括發生自然災害或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外。

除我們的獨立物業估值師用於估計投資物業的公允值而採納構成估值基準的假設外，對我們的投資物業進行估值時作出的其他假設包括假設(i)北京世界城投資物業的室內裝潢工程將按預計成本如期完成；(ii)中國及鄰近我們投資物業的城市及省份現行的當時金融、經濟及政治狀況及對我們投資物業所產生的租金收入屬重大的當時金融、經濟及政治狀況將維持不變；(iii)投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不變；(iv)提供樓宇設施、樓宇規格、暖氣／通風／空調及其他機械系統、配套支援零售服務、物

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

業管理質素及租戶組合等物業特定因素將維持不變；及(v)租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續。

世界城項目概要

下表列示世界城項目的概要，其為本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的主要收益來源，預計佔本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度估計收益總額約96%。

截至二零零九年九月三十日				
已收銷售 所得款項 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	預售／銷售 總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	二零零八年 已售／預售物業 每平方米 的平均售價 (人民幣／平方米)	二零零九年 首九個月 已售／預售物業 每平方米 的平均售價 (人民幣／平方米)	實際完成日期
1,477.7	54,023	33,497	28,339	二零零八年十一月

附註：

- (1) 預計世界城預售建築面積的61%將根據有關物業銷售協議的交付時間表於二零一零年交付，並貢獻截至二零零九年九月三十日已收取銷售所得款項的62%，而有關銷售所得款項將於交付該等物業時方會確認為收益。

除世界城項目及交付世界城的物業及廈門•藍灣半島的若干停車位外，我們於二零零九年並未完成任何其他項目或交付任何其他物業予相關客戶。

投資物業公允值的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利對投資物業所示重估水平的增加／減少(已扣除該等變動的遞延稅項影響)的敏感度：

重估投資物業的增值百分比

變動與我們估計投資物業

重估增值百分比增減的比較 -15% -10% -5% 0% 5% 10% 15%

對本公司權益持有人應佔估計

綜合溢利的影響(人民幣百萬元) (41.8) (27.9) (13.9) — 13.9 27.9 41.8

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降5%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣378,900,000元／人民幣351,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低3.8%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降10%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣392,900,000元／人民幣337,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低7.6%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降15%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣406,800,000元／人民幣323,200,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低11.5%。

上述敏感度說明僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍，尤應注意(i)上述敏感度說明並非詳盡徹底，及(ii)溢利估計受日後及其他不明朗因素影響。儘管我們認為已為編製溢利估計而作出董事相信於二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允值的最佳估計，惟於有關期間的投資物業的公允值及／或投資物業的任何公允值變動或會與我們的估計大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利會受我們的投資物業公允值轉變引致損益影響，而我們的溢利估計所涉估計及假設亦可能有誤。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

	投資物業重估前 (扣除遞延稅項影響)	投資物業重估後 (扣除遞延稅項影響)
我們的權益持有人應佔估計		
綜合純利 (附註1)	不少於人民幣86,000,000元 (約98,000,000港元)	不少於人民幣365,000,000元 (約414,000,000港元)

附註：

(1) 編製上述溢利估計所依據的基準及假設載於本文件附錄三。

財務資料

股息及可分派儲備

股息

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的末期股息，惟所宣派的股息不得多於董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可自我們已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除根據股份所附權利或股份發行條款或任何其他規定外，(i)所有股息須根據獲派股息股份已繳足的金額比例宣派及支付，惟按催繳通知預先列為繳足的股份不會因此視為可獲派股息的繳足股份；及(ii)所有股息將根據支付股息期間或部分期間的繳足股份金額按比例分配及支付。董事可自任何股息或其他應付任何成員公司或有關任何股份的款項或扣除股東當時就催繳通知或其他原因應付我們的款項總額(如有)扣減。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及支付的股息金額則取決於：

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

日後會否派付股息亦取決於可否獲得我們中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計準的純利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)在多方面存有差異。中國法律亦規定外資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作派付現金股息。此外，倘附屬公司有負債或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制附屬公司向我們分派股息。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們自本公司註冊成立日期起至二零零九年九月三十日並無宣派任何股息。請亦參閱本文件「風險因素」一節。

預期董事以港元按每股股份基準就股份宣派股息(如有)，且我們預期以港元派付有關股息。股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲本公司股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

可分派儲備

於二零零九年九月三十日，本公司並無可供分派儲備可用作分派予股東。然而，根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬根據本公司組織章程大綱或細則的規定可供分派，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司將有能力繳清於日常業務過程中到期繳付的債項。

無重大不利變動

董事確認，自二零零九年九月三十日(即本文件附錄一A會計師報告所載最近期經審核綜合財務狀況表日期)以來，我們的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

未來計劃

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，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初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。



香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

以下為吾等就中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月(統稱「往績記錄期」)的財務資料(「財務資料」)及 貴集團截至二零零八年九月三十日止九個月的比較財務資料(「比較財務資料」)根據第II節附註2的基準而編製的報告，以便載入 貴公司日期為[日期]的文件。

貴公司乃根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經綜合及修訂)於二零零七年十一月三十日註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1所載集團重組(「重組」)， 貴公司成為現時 貴集團旗下附屬公司的控股公司。有關 貴公司於本報告日於其主要附屬公司的權益載於下文第II節附註1。 貴集團主要在中國內地從事物業發展、物業投資及物業管理。

貴集團旗下所有公司及 貴集團的共同控制實體及聯營公司已採納十二月三十一日作為彼等的財政年結日。 貴公司及在英屬處女群島及毛里求斯註冊成立的附屬公司自彼等各自註冊成立日期概無編製經審核財務報表，因為該等公司並無法定要求編製經審核財務報表。 貴集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的法定經審核財務報表或管理賬目乃根據於彼等各自司法權區適用於該等公司的有關會計準則而編製，全部財務報表或管理賬目均未經吾等審核。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製貴公司於往績記錄期及截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合財務報表（「相關財務報表」）。

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表、財務資料及比較財務資料，並對載列本報告的文件的內容負責。貴集團各自公司的董事負責根據適用於該等公司的有關會計準則及財務規例編製及真實公平呈列各自財務報表及（如適用）管理賬目。

在編製財務資料及比較財務資料時，須貫徹選取及採用適當的會計政策，作出審慎及合理的判斷及估計。吾等的責任是依據吾等對財務資料及比較財務資料作出的審核及審閱作出獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的意見及審閱結論。

就財務資料採取的程序

財務資料乃根據相關財務報表及下文第II節附註2所載基準而編製，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對財務資料作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號進行必要的有關額外程序。毋須對貴集團於往績記錄期的相關財務報表作出調整以使其與財務資料一致。

審核涉及執执行程序以取得相關財務報表的金額及披露的審計證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

就比較財務資料採取的程序

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對比較財務資料作出審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外），但不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故所提供的保證程度較審核為低。因此，吾等不會對比較財務資料發表意見。

對財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文第II節附註2的基準呈列及編製的財務資料已真實而公平地反映 貴集團及 貴公司（如適用）於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的業務狀況及 貴集團於往績記錄期的合併業績及現金流量。

就比較財務資料的審閱結論

按照吾等並不構成審核的審閱基準，就本報告而言，吾等並無得悉任何事項致使吾等相信比較財務資料並不能真實及公平地反映 貴集團截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合業績及現金流量。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

I. 財務資料

(a) 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	327,396	371,694	331,179	329,698	550,102
銷售成本		(261,244)	(242,727)	(203,335)	(202,459)	(284,642)
毛利		66,152	128,967	127,844	127,239	265,460
其他收入及收益	6	8,231	43,476	6,962	6,245	13,739
投資物業公允值變動	15	38,145	168,247	211,366	176,187	222,836
銷售及營銷開支		(21,751)	(46,268)	(27,143)	(23,046)	(22,846)
行政開支		(23,801)	(57,650)	(64,883)	(51,189)	(53,891)
其他開支		(3)	(589)	(247)	(247)	—
財務費用	7	(240)	(1,376)	(3,324)	(2,397)	(2,368)
應佔下列各項溢利及虧損：						
共同控制實體		(1,416)	(3,261)	(4,697)	(5,808)	2,002
聯營公司		(112)	(888)	(4,413)	(2,996)	(3,317)
除稅前溢利	8	65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
稅項	11	(13,418)	(70,581)	(75,606)	(68,867)	(147,883)
年內／期內溢利		51,787	160,077	165,859	155,121	273,732
其他全面收入／(虧損)：						
分佔共同控制實體						
其他全面收入		1,532	569	649	645	5
換算海外業務						
的匯兌差額		13,737	35,166	34,637	33,838	(6,975)
年內／期內其他						
全面收入／(虧損)		15,269	35,735	35,286	34,483	(6,970)
年內／期內						
全面收入總額		67,056	195,812	201,145	189,604	266,762

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：					
貴公司權益持有人	50,607	159,206	168,458	156,930	276,994
少數股東權益	1,180	871	(2,599)	(1,809)	(3,262)
	<u>51,787</u>	<u>160,077</u>	<u>165,859</u>	<u>155,121</u>	<u>273,732</u>
下列各項應佔					
全面收入／(虧損) 總額：					
貴公司權益持有人	64,639	187,418	199,135	186,905	270,055
少數股東權益	2,417	8,394	2,010	2,699	(3,293)
	<u>67,056</u>	<u>195,812</u>	<u>201,145</u>	<u>189,604</u>	<u>266,762</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		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
非流動資產					
物業及設備	14	22,841	59,344	71,500	76,160
投資物業	15	209,560	533,200	882,000	1,144,523
預付土地租金	16	12,990	1,306,112	760,388	1,873,961
無形資產	17	—	—	—	4,861
發展中物業	18	78,084	292,366	308,496	578,381
於共同控制實體的權益	20	101,429	65,202	123,194	159,002
於聯營公司的權益	21	5,887	15,748	11,489	8,371
預付款項	24	287,000	356,070	508,040	438,414
遞延稅項資產	32	7,661	12,310	20,808	60,412
非流動資產總值		725,452	2,640,352	2,685,915	4,344,085
流動資產					
發展中物業	18	752,820	826,850	1,370,435	1,652,863
持作出售已落成物業	22	4,237	210,633	803,671	1,135,069
貿易應收款項	23	3,822	676	4,597	17,368
預付款項、按金 及其他應收款項	24	105,068	179,459	142,639	332,160
應收關連方款項	25	150,179	142,776	126,069	122,570
可回收稅項	26(a)	19,029	57,047	90,353	73,339
受限制現金	27	65,950	36,703	83,410	503,000
現金及現金等價物	27	201,520	81,059	59,679	405,580
流動資產總值		1,302,625	1,535,203	2,680,853	4,241,949
流動負債					
貿易應付款項	28	233,237	364,257	436,578	359,567
預收款項	29	630,616	1,687,269	1,898,011	2,436,352
其他應付款項 及應計費用	30	132,243	659,613	618,142	1,293,789
計息銀行及其他融資	31	100,000	47,612	1,009,425	513,651
應付關連方款項	25	281,582	285,404	368,440	260,747
應付稅項	26(b)	11,740	39,679	29,048	58,963
流動負債總額		1,389,418	3,083,834	4,359,644	4,923,069

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		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
流動負債淨額		(86,793)	(1,548,631)	(1,678,791)	(681,120)
總資產減流動負債		638,659	1,091,721	1,007,124	3,662,965
非流動負債					
其他應付款項	30	2,960	2,720	2,479	2,240
計息銀行及其他融資	31	556,500	675,125	344,493	1,284,293
遞延稅項負債	32	5,610	37,768	86,225	150,166
大修撥備	33	—	—	—	2,888
非流動負債總額		565,070	715,613	433,197	1,439,587
資產淨值		73,589	376,108	573,927	2,223,378
權益					
貴公司權益持有人					
應佔權益					
股本	34	—	10	10	11
儲備	35(a)	67,477	258,358	457,493	1,412,066
		67,477	258,368	457,503	1,412,077
少數股東權益		6,112	117,740	116,424	811,301
權益總額		73,589	376,108	573,927	2,223,378

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

(c) 貴公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於
		二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司的投資	19	—	—	—
流動資產				
預付款項	24	—	21	2,766
應收直接控股公司款項	25	10	9	—
應收附屬公司款項	19	—	—	666,804
流動資產總值		10	30	669,570
流動負債				
應付一間附屬公司款項	19	4,725	7,327	—
應計費用	30	3,168	176	—
流動負債總額		7,893	7,503	—
流動資產／(負債)淨額		(7,883)	(7,473)	669,570
資產／(負債)淨額		(7,883)	(7,473)	669,570
權益				
已發行股本	34	10	10	11
儲備	35(e)	(7,893)	(7,483)	669,559
權益總額／(資產不足淨額)		(7,883)	(7,473)	669,570

附錄一 A

會計師報告

(d) 綜合權益變動表

		貴公司權益持有人應佔										
		股本	股份溢價賬	股本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	匯兌波動儲備	保留溢利／(累計虧損)	總計	少數股東權益	權益總額
		人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35(b))	人民幣千元 (附註35(c))	人民幣千元 (附註35(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日		—	—	—	5,089	30	749	5,715	(8,745)	2,838	1,919	4,757
年內全面收入總額		—	—	—	—	—	1,532	12,500	50,607	64,639	2,417	67,056
一名少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,776	1,776
轉撥至法定盈餘儲備		—	—	—	6,852	—	—	—	(6,852)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日		—	—	—	11,941*	30*	2,281*	18,215*	35,010*	67,477	6,112	73,589
及二零零七年一月一日		—	—	—	—	—	569	27,643	159,206	187,418	8,394	195,812
年內全面收入總額		10	—	—	—	—	—	—	—	10	—	10
發行股份		—	—	—	—	—	—	—	—	—	60,500	60,500
少數股東注資		—	—	3,463	—	—	—	—	—	3,463	(7,415)	(3,952)
收購少數股東權益		—	—	—	—	—	—	—	(19,168)	—	—	—
轉撥至法定盈餘儲備		—	—	—	19,168	—	—	—	—	—	—	—
收購並非業務的一間附屬公司		—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	50,000
出售附屬公司(附註36(b))		—	—	—	—	—	—	—	—	—	149	149
於二零零七年十二月三十一日		10	—	3,463*	31,109*	30*	2,850*	45,858*	175,048*	258,368	117,740	376,108
及二零零八年一月一日		—	—	—	—	—	649	30,028	168,458	199,135	2,010	201,145
年內全面收入總額		—	—	—	23,026	—	—	—	(23,026)	—	—	—
轉撥至法定盈餘儲備		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購少數股東權益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,326)	(3,326)
於二零零八年十二月三十一日		10	—	3,463*	54,135*	30*	3,499*	75,886*	320,480*	457,503	116,424	573,927
及二零零九年一月一日		—	682,288	—	—	—	5	(6,944)	276,994	270,055	(3,293)	266,762
期內全面收入總額		1	—	—	(10,270)	—	—	—	10,270	682,289	—	682,289
發行股份		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
附屬公司取消註冊		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購並非業務的附屬公司		—	—	—	—	—	—	—	—	—	622,300	622,300
部分出售於一間附屬公司的權益		—	—	2,230	—	—	—	—	—	2,230	75,870	78,100
於二零零九年九月三十日		11	682,288*	5,693*	43,865*	30*	3,504*	68,942*	607,744*	1,412,077	811,301	2,223,378

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴公司權益持有人應佔										
	股本 人民幣千元 (附註34)	股本儲備 人民幣千元 (附註35(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註35(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註35(d))	其他儲備 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零八年										
一月一日	10	3,463	31,109	30	2,850	45,858	175,048	258,368	117,740	376,108
期內全面收入總額										
(未經審核)	-	-	-	-	645	29,330	156,930	186,905	2,699	189,604
收購少數股東權益										
(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,326)	(3,326)
於二零零八年										
九月三十日	10	3,463	31,109	30	3,495	75,188	331,978	445,273	117,113	562,386
(未經審核)										

* 該等儲備賬目包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的綜合財務狀況表中分別人民幣67,477,000元、人民幣258,358,000元、人民幣457,493,000元及人民幣1,412,066,000元的綜合儲備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
除稅前溢利		65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
就下列各項作出調整：						
財務費用	7	240	1,376	3,324	2,397	2,368
應佔下列各項溢利及虧損：						
共同控制實體		1,416	3,261	4,697	5,808	(2,002)
聯營公司		112	888	4,413	2,996	3,317
利息收入	6	(1,924)	(4,096)	(2,144)	(1,669)	(1,881)
出售共同控制實體收益	6	—	(34,886)	—	—	—
物業及設備項目撇銷	8	3	241	89	89	—
出售附屬公司虧損／						
(收益)	6,8	—	(448)	158	158	—
出售物業及設備項目						
虧損／(收益)淨額	6,8	—	348	—	—	(5)
出售投資物業收益	6	(122)	(120)	—	—	—
超過業務合併成本差額	6	—	—	(4,527)	(4,527)	—
出售按公允值計入損益的						
金融資產的收益	6	(15)	(3,181)	—	—	—
折舊	8	2,401	3,073	5,272	3,983	5,725
預付土地租金攤銷	8	137	984	11,423	8,535	12,571
投資物業公允值變動	15	(38,145)	(168,247)	(211,366)	(176,187)	(222,836)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營運資金變動前的					
經營溢利	29,308	29,851	52,804	65,571	218,872
增添預付土地租金	(9,842)	(688,193)	(145,071)	(145,071)	(460,040)
發展中物業減少／(增加)	(330,552)	(151,748)	198,006	(474,120)	240,756
持作出售已落成物業減少 ／(增加)	76,408	(206,396)	(593,038)	245,743	(304,542)
貿易應收款項減少／(增加)	(2,556)	3,146	(4,295)	(6,198)	(12,771)
預付款項、按金及其他 應收款項減少(增加)	(313,419)	(180,369)	(65,922)	(52,917)	391,777
應收關連方款項減少 ／(增加)	(2,487)	3,370	(3,103)	—	(884)
貿易應付款項增加／(減少)	166,612	130,619	72,321	(22,166)	(79,354)
預收款項增加	297,682	1,056,653	210,742	150,223	538,161
其他應付款項及應計 費用增加／(減少)	18,655	40,701	59,905	76,545	34,995
經營所得／(所用) 現金	(70,191)	37,634	(217,651)	(162,390)	566,970
已收利息	1,924	4,096	2,144	1,669	1,881
已付利息	(24,494)	(61,673)	(84,605)	(55,450)	(65,333)
已付中國企業所得稅	(10,558)	(40,859)	(43,612)	(38,834)	(25,358)
已付中國土地增值稅	(3,680)	(11,695)	(35,493)	(28,511)	(19,122)
經營活動現金流入／ (流出) 淨額	(106,999)	(72,497)	(379,217)	(283,516)	459,038

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動現金流量					
購置物業及設備項目	(12,030)	(40,289)	(17,962)	(13,706)	(2,079)
增添投資物業	(128,356)	(157,753)	(138,634)	(102,813)	(39,687)
出售物業及設備項目所得款項	—	304	241	241	430
出售投資物業所得款項	1,322	2,480	400	400	—
出售共同控制實體所得款項	—	131,463	—	—	5,752
收購聯營公司	(2)	—	—	—	—
收購共同控制實體	(10)	(68,782)	(62,040)	(62,040)	—
於共同控制實體的投資	—	—	—	—	(58,800)
自共同控制實體					
收取的股息	—	—	—	—	25,000
購置按公允值計入損益					
的金融資產	—	(7,277)	—	—	—
出售按公允值計入損益					
的金融資產的所得款項	217	10,458	—	—	—
收購附屬公司	36(a)	2,182	(584)	(584)	—
出售附屬公司	36(b)	(169)	1,850	1,850	—
收購並非業務的附屬公司	36(c)	(131,980)	—	—	(167,707)
收購附屬公司及聯營公司					
應付的代價減少	—	—	(98,000)	(93,000)	(234,280)
應付若干附屬公司一名					
少數股東款項減少	(12,548)	(1,000)	—	—	(2,876)
應收共同控制實體及聯營					
公司款項減少／(增加)	(21,966)	33,347	(66,344)	(66,445)	(44,152)
受限制現金減少／(增加)	(63,897)	29,247	(46,707)	(39,814)	(247,431)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動現金流出淨額.....	(237,270)	(197,769)	(427,780)	(375,911)	(765,830)
融資活動現金流量					
發行新股份.....	—	10	—	—	682,289
新銀行及其他融資.....	632,500	373,880	710,157	659,437	998,212
償還銀行及其他融資.....	(280,000)	(301,943)	(79,029)	(74,775)	(984,195)
少數股東出資.....	1,776	60,500	—	—	—
若干附屬公司少數股東墊款.....	101,056	20,473	5,701	5,795	15,755
應收／應付關連方款項 增加／(減少)淨額.....	53,852	(837)	151,960	100,858	(59,365)
融資活動現金流入淨額.....	509,184	152,083	788,789	691,315	652,696
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	164,915	(118,183)	(18,208)	31,888	345,904
年初／期初現金及 現金等價物.....	36,868	201,520	81,059	81,059	59,679
匯率變動的影響淨額.....	(263)	(2,278)	(3,172)	(3,075)	(3)
年末／期末現金 及現金等價物.....	201,520	81,059	59,679	109,872	405,580
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘.....	27	201,520	81,059	109,872	405,580

II. 財務資料附註

1. 公司資料及重組

中駿置業控股有限公司（「貴公司」）於二零零七年十一月三十日註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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九月三十日止九個月（往績記錄期），貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展、物業投資及物業管理（統稱「有關業務」）。

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，由黃朝陽先生（「創辦人」）全資擁有。

於貴公司註冊成立前，有關業務均由貴集團現時旗下若干附屬公司（「有關附屬公司」）進行，有關附屬公司基本上由創辦人擁有及控制。

為令貴集團的現有公司架構合理化，採取下列主要步驟以將創辦人擁有的有關附屬公司的權益轉讓予貴公司（「重組」）：

- (a) 貴公司於二零零七年十一月三十日註冊成立；
- (b) 於二零零七年十一月三十日，貴公司認購裕威國際有限公司（「裕威」）、港溢投資有限公司（「港溢」）、新天投資有限公司（「新天」）、康匯投資有限公司（「康匯」）、鵬得投資有限公司（「鵬得」）及天聲投資有限公司（「天聲」）的全部股本，該等公司均於英屬處女群島註冊成立，擔任有關附屬公司的中間控股公司；及
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，創辦人以總代價6港元將其於潤澤國際有限公司、新方投資有限公司、中駿集團（香港）有限公司及中駿置業國際有限公司（「中駿置業國際」）分別轉讓予港溢、新天、康匯及鵬得。

重組於二零零七年十二月三十一日完成，有關重組的其他詳情載於貴公司於[日期]刊發的文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

有關主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點及日期	註冊／繳足 股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
裕威國際有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零七年八月十五日	1美元	100%	—	投資控股
港溢投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零七年十月二十三日	1美元	—	100%	投資控股
新天投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零七年十月二十五日	1美元	—	100%	投資控股
康匯投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零七年十月十八日	1美元	—	100%	投資控股
鵬得投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零七年九月二十六日	1美元	—	100%	投資控股
天聲投資有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零七年十月二十三日	1美元	—	100%	投資控股
泛亞置業有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零六年三月十五日	10,000 美元	—	66.5%	投資控股
偉昌實業有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零二年三月二十日	1美元	—	100%	投資控股
保信(中國)置業投資 控股有限公司 ⁽¹⁾	英屬處女群島 二零零二年五月十五日	50,000 美元	—	100%	投資控股
潤澤國際有限公司 ⁽²⁾	香港 二零零三年七月十八日	10,000 港元	—	100%	投資控股
新方投資有限公司 ⁽³⁾	香港 二零零三年一月八日	10,000 港元	—	100%	投資控股
中駿集團(香港) 有限公司 ⁽³⁾	香港 一九九五年三月二十三日	100港元	—	100%	投資控股
中駿置業國際有限公司 ⁽³⁾	香港 一九九八年四月二十九日	10,000 港元	—	100%	投資控股
美國泛亞創投基金 有限公司 ⁽⁴⁾	香港 二零零六年三月二十四日	100港元	—	95%	投資控股
廈門中駿集團 有限公司 ^{***} (5)	中國 二零零三年一月二十八日	人民幣 177,000,000元	—	100%	投資控股及 買賣建築材料
廈門世邦泰和物業管理 有限公司 ^{***} (5)	中國 二零零二年十一月四日	15,000,000 港元	—	100%	物業管理

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點及日期	註冊／繳足 股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門潤地建築設計 有限公司 ^{##*(5)}	中國 二零零五年十二月九日	23,000,000 港元	—	100%	建築及室內 設計
廈門冠駿航空倉儲 服務有限公司 ^{##*(5)}	中國 二零零五年五月十日	人民幣 40,000,000元	—	95%@	物業投資
廈門福斯達裝修工程 有限公司 ^{##*(5)}	中國 二零零五年十二月九日	人民幣 5,000,000元	—	100%	室內設計 及裝修
廈門金門海景山莊房地產 開發有限公司 ^{##*(6)}	中國 二零零四年一月十三日	20,000,000 港元	—	100%	物業發展
天下房地產(廈門)開發 有限公司 ^{##*(6)}	中國 一九九九年八月十日	7,000,000 美元	—	100%	物業發展
北京世界城物業管理 有限公司 ^{##*(7)}	中國 二零零七年六月二十七日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業管理
漳州龍文華港房地產 開發有限公司 ^{##*(8)}	中國 二零零三年三月二十七日	人民幣 30,000,000元	—	80%	物業發展
廈門冠宇房地產開發 有限公司 ^{##*(9)}	中國 一九九七年八月二十九日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
廈門虹橋房地產開發 有限公司 ^{##*(10)}	中國 二零零六年一月二十三日	人民幣 7,000,000元	—	100%	物業發展
廈門艾特房地產開發 有限公司 ^{##*(11)(20)}	中國 一九九六年五月二日	人民幣 10,000,000元	—	80%@	物業發展
北京京匯房地產開發 有限公司 ^{##*(12)}	中國 二零零四年八月二十七日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
泉州駿景房地產開發 有限公司 ^{##*(13)}	中國 二零零七年一月二十二日	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
泉州東海岸建設 有限公司 ^{##*(13)}	中國 二零零七年十一月二十六日	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點及日期	註冊／繳足 股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南安駿信房地產開發 有限公司 ^{*(13)}	中國 二零零七年七月三十一日	人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
中駿(泉州)房地產開發 有限公司 ^{*(13)}	中國 二零零七年八月十三日	人民幣 315,000,000元	—	100%	物業發展
南安華景房地產開發 有限公司 ^{***(14)}	中國 二零零一年六月一日	人民幣 70,000,000元	—	100%	物業發展
深圳泛亞房地產開發 有限公司 ^{****(15)}	中國 二零零六年六月二日	160,000,000 港元	—	63.2%	物業發展
山西源宏房地產開發 有限公司 ^{****(16)}	中國 二零零三年十二月十五日	人民幣 100,000,000元	—	60%	物業發展
廈門中駿世紀房地產 有限公司 ^{***}	中國 二零零九年九月一日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	物業發展
福建省海峽西岸投資發展 有限公司 ^{****(17)}	中國 二零零五年八月二十二日	人民幣 730,000,000元	—	58%	物業發展
泉州市海峽體育中心 有限公司 ^{****(18)}	中國 二零零六年一月十二日	人民幣 300,000,000元	—	58%	營運及管理 體育及 文娛設施

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司。

*** 根據中國法律註冊為中外合資企業。

由於該等公司並無任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由 貴公司的管理層盡力直譯其中文名稱而得來。

@ 根據 貴集團與該等附屬公司的少數股東訂立的有關分包及股份轉讓協議， 貴集團自有關協議日期以來，有權透過向少數股東支付分包費及就各有關附屬公司少數股東貢獻資本的代價而獲取該等附屬公司的所有業績及資產，並須償還其所有負債。當 貴集團繳付所有分包費及代價時，有關少數股東權益的合法擁有權將由少數股東轉讓予 貴集團。因此，有關少數股東權益被視為 貴集團於有關協議的日期所收購，而少數股東權益由少數股東持有以抵押未償還分包費及代價的付款。

(1) 該等公司自其各自註冊成立日期起並無編製法定經審核財務報表，因為其所註冊成立的國家並無法定審核的規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

- (2) 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表分別由執業會計師H K Wan (「H K Wan」) 及RIW C.P.A. Limited (「RIW」) 審核。H K Wan及RIW均於香港註冊。
- (3) 該等公司截至二零零七年三月三十一日止年度的法定財務報表由H K Wan審核，而於二零零七年四月一日至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表由RIW審核。
- (4) 該公司於二零零六年三月二十四日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表分別由H K Wan及RIW審核。
- (5) 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表分別由廈門安德信會計師事務所有限公司(「廈門安德信」)及廈門普和會計師事務所有限公司(「廈門普和」)審核。
- (6) 該等公司截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由中審會計師事務所有限公司(「中審」)、廈門安德信及廈門普和審核。
- (7) 該公司於二零零七年六月二十七日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表由華清會計師事務所有限公司(「華清」)審核。
- (8) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表由廈門普和審核。
- (9) 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的法定財務報表由廈門安德信審核。由於該公司正在取消註冊，故並無編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表。
- (10) 該公司於二零零六年一月二十三日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間以及截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由廈門安德信及廈門普和審核。
- (11) 該公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的法定財務報表由中審審核。由於該公司正在取消註冊，故並無編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表。
- (12) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的法定財務報表由華清審核。
- (13) 該等公司於彼等各自註冊成立日期至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由廈門安德信及廈門普和審核。
- (14) 該公司截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由泉州志成會計師事務所有限公司(前稱福建志成會計師事務所有限公司)(「泉州志成」)、廈門安德信及廈門普和審核。
- (15) 該公司於二零零六年六月二日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間、截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由深圳保龍會計師事務所有限公司(「深圳保龍」)、深圳安匯會計師事務所有限公司(「深圳安匯」)及深圳市財安合夥會計師事務所有限公司(「深圳財安」)審核。
- (16) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的法定財務報表由臨汾華興會計師事務所(「華興」)審核。
- (17) 該公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表由泉州志成審核。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

- (18) 該公司於二零零六年一月十二日至二零零六年十二月三十一日期間並無編製法定財務報表。該公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表分別由泉州洪城會計師事務所有限公司（「泉州洪城」）及廈門達山會計師事務所有限公司（「廈門達山」）審核。
- (19) 廈門安德信、廈門普和、中審、華清、深圳保龍、深圳安匯、深圳財安、華興、泉州志成、泉州洪城及廈門達山均在中國註冊。
- (20) 於二零零九年取消註冊。

於往績記錄期內所進行業務合併及出售附屬公司的詳情分別載於財務資料附註36(a)及36(b)。

上表列出 貴公司的附屬公司，董事認為其主要地影響往績記錄期內業績或構成 貴集團資產淨值的一大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2.1 呈列基準

根據重組， 貴公司成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。由於重組前後 貴公司及有關附屬公司過去及現時均由創辦人最終控制，故重組被視為受共同控制的業務合併，而 貴集團於往績記錄期的財務資料（「財務資料」）乃以合併會計準則編製。

貴集團於各往績記錄期的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成 貴集團的各公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現行架構於整段往績記錄期或自彼等各自的收購、註冊成立或成立日期以來（以較短期間為準）一直存在。。編製 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以及二零零九年九月三十日的綜合財務狀況表，旨在呈列 貴集團的事務狀況，猶如現行架構一直存在，並按照於有關日期創辦人及／或 貴公司應佔各個別公司的股權及／或對該等公司行使控制權的權力而編製。

2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定而編製。於編製整個往績記錄期的財務資料時， 貴集團已提早採納所有於二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同有關過渡性條文。

除投資物業及若干金融資產按公允值計量外，財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，財務資料均以人民幣（「人民幣」）呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

2.3 流動負債淨額

於二零零九年九月三十日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣681,000,000元。貴集團透過取得承包商的信貸期、預售其在建物業發展項目所得款項、計息銀行及其他融資。

於二零零九年九月三十日，貴集團已動用銀行信貸融資約人民幣1,770,000,000元。此外，貴集團已自若干中國銀行取得新信貸融資約人民幣9,800,000,000元，並於二零零九年九月三十日後成功取得或重續計息銀行融資約人民幣806,000,000元。

貴公司董事認為，經計及目前可動用銀行融資、持續期到期銀行貸款及貴集團的內部財務資源（主要來自預售其持續進行物業發展項目的所得款項）後，貴集團具有足夠營運資金供其目前所需。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

2.4 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

貴集團於本財務資料並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	修訂香港財務報告準則第2號集團以現金結算以股份為基礎付款的交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ³
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ⁵

除上述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則之改進，當中載列對若干香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號的附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號的附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

- 1 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 3 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 5 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效

貴集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。貴集團目前的結論為，採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）可能導致會計政策變動，惟其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司於往績記錄期的財務報表。如上文附註2.1所闡，收購受共同控制的附屬公司乃以合併會計法列賬。收購不受共同控制的附屬公司乃以購買會計法列賬。

合併會計法涉及載入進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如有關實體或業務已自合併實體或業務首次受控制方控制之日以來經已合併。合併實體或業務的淨資產乃以控制方現有賬面值合併。在控制方仍擁有權益的情況下，概不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的權益超出共同控制合併之時的成本確認任何金額。綜合全面收益表載有各合併實體或業務自最早呈報日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日（以較短期間為準）起計的業績，而不論共同控制合併日期為何日。

購買會計法涉及分配業務合併的成本至於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債的公允值。收購成本乃按於交換日期所給予資產與產生或承擔的負債的公允值總額，加收購直接產生的成本計量。根據購買會計法，附屬公司的業績由收購之日（即 貴集團取得控制權之日）起計算，並持續綜合賬目至控制權終止之日為止。

一切集團內部公司間交易所產生的收入、費用及未變現盈虧及集團內部公司間結餘均已於綜合時悉數抵銷。

少數股東權益指於 貴集團的附屬公司的業績及淨資產中並非由 貴集團持有的外部股東權益。當 貴集團收購或出售其附屬公司的少數股東權益時，代價金額與少數股東權益賬面值間的差額乃確認為儲備變動。

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

計入 貴公司全面收益表內的附屬公司業績以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

合營公司

合營公司乃指 貴集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動的實體。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由 貴集團與其他人士擁有。

合營各方間的合營協議規定合營各方的注資、合營期及解散時變現資產的基準。合營公司營運的盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自的注資比例，或根據合營協議的條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘 貴集團／貴公司直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘 貴集團對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制實體；

- (c) 倘 貴集團並無單一控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘 貴集團直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股本投資。

共同控制實體

共同控制實體指由參與各方共同控制的合營公司，而任一參與方均不能單方面控制共同控制實體的經濟活動。

貴集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法，按 貴集團分佔共同控制實體資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。 貴集團分佔共同控制實體收購後業績和儲備，分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外， 貴集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以 貴集團的共同控制實體權益為限。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外而由 貴集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。

貴集團於聯營公司的權益乃根據股權會計法按 貴集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。 貴集團所佔聯營公司收購後的業績及儲備分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外， 貴集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以 貴集團的聯營公司權益為限。

商譽

收購附屬公司及共同控制實體產生的商譽，為於收購當日業務合併成本超逾 貴集團應佔其所收購可識別資產，及所承擔的負債及或然負債的公允值的數額。

收購產生的商譽乃於綜合財務狀況表內確認為資產，初始按成本值，其後按成本值減任何累計減值虧損計量。就共同控制實體而言，商譽計入其賬面值而非於綜合財務狀況表中計入為獨立已識別資產。

商譽的賬面值每年進行減值評估；如發生某項事件或情形的變動顯示可能出現賬面減值，則會更頻密地進行減值檢討。貴集團每年於十二月三十一日進行商譽減值測試。

為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購之日起分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各個現金產出單位或現金產出單位組別，不論貴集團的其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產出單位(或現金產出單位組別)的可收回金額來確定。凡現金產出單位(或現金產出單位組別)的可收回金額低於賬面值，即確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間回撥。

倘商譽構成現金產出單位(或現金產出單位組別)的部分而該單位的部分業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在這種情況下出售的商譽根據所出售業務相對現金產出單位的保留份額的價值進行計量。

超逾業務合併的成本

貴集團佔被收購方可識別的資產、負債及或然負債的淨公允值的權益如超逾收購附屬公司及共同控制實體的成本(前稱負商譽)，該超逾部分經再檢討後即時於全面收益表確認。

非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(持作出售已落成物業、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。可收回金額按資產或現金產出單位的使用價值及其公允值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產出單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損於產生期間自全面收益表扣除，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損回撥根據有關會計政策入賬。

於每個報告日會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除折舊／攤銷後）。減值虧損的撥回於產生期間計入全面收益表，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損回撥根據有關會計政策入賬。

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為 貴集團的關連方：

- (a) 該方直接或間接透過一間或多間中介公司(i)控制 貴集團、被 貴集團控制或與 貴集團受共同控制；(ii)於 貴集團擁有權益，因而可對 貴集團施以重大影響；或(iii)共同控制 貴集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為 貴集團的主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述任何人士家族的親密成員；
- (f) 該方為(d)或(e)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力的實體或享有重大投票權的實體；或
- (g) 該方為受僱後福利計劃團體，以 貴集團或 貴集團的關連方為服務對象。

物業及設備及折舊

除在建工程以外的物業及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值後入賬。物業及設備的成本值包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

樓宇	2%
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢具、裝置及寫字樓設備	19%至25%
汽車	15%至25%

倘若物業及設備項目的部分具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部分，其各部分各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個報告日審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在全面收益表確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建中的樓宇，按成本值扣除減值虧損列賬及無作出折舊撥備。成本包括在建期間的直接建築成本及有關融資資金的資本化的融資成本。當工程完成及可供使用後，在建工程將重新適當地按物業及設備種類分類。

服務特許權安排

貴集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由 貴集團按以下方式入賬：

貴集團已付代價

倘 貴集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產（經營特許權）。無形資產（經營特許權）根據下文就「無形資產（商譽除外）」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

貴集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任（除升級部分外）按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產（商譽除外）

無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產出單位每年作減值測試。該等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產會每年進行檢討，以釐定無限可使用年期的評估是否仍然適合。倘不適合，可使用年期評估由無限年期改為有限年期的變動按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在全面收益表確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於 貴集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在全面收益表入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在全面收益表確認。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當 貴集團為出租人時，經營租賃下 貴集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入全面收益表中。當 貴集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金乃以直線法按租賃年期在全面收益表中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售已落成物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況而作出的估計釐定。

投資及其他金融資產

貴集團根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為按公允值計入損益的金融資產或貸款及應收款項(如適合)。金融資產於初步確認時以公允值計算，倘並非以公允值計入損益的投資，則另加直接應佔交易成本。

於首次成為合約的訂約方時，貴集團會評估該合約是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，貴集團亦會評估嵌入式衍生工具應否與主合約分開處理。僅當合約條款的修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

貴集團於初次確認後會將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於報告日重新評估該分類。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即貴集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。金融資產如以短期內出售為目的而購買，則劃分為持作買賣類別。持作買賣投資的收益或虧損於全面收益表

中確認。於全面收益表內確認的淨公允值盈虧並不包括該等金融資產的任何股息，有關股息乃根據下文就「收益確認」載列的政策確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率及交易成本一部分的費用。當貸款及應收款項取消確認或減值時及於攤銷過程中，有關收益及虧損會在全面收益表確認。

公允值

在有組織的金融市場交投活躍的投資的公允值，乃參考於報告日營業時間結束時市場所報買入價而釐定。就並無活躍市場的投資而言，公允值乃採用估值方法釐定，包括使用近期按公平原則進行的市場交易；參照大致相同的另一金融工具的現時市值；及折現現金流量分析。

金融資產減值

貴集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬的資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現的估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於全面收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，於確實預期日後不可收回時會被撇銷。

如其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值之後發生的事項相關連，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬目予以撥回。其後撥回的任何減值虧損會在全面收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款和其他應收款項而言，若有客觀證據（如債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難以及科技、市場、經濟或法治環境出現對債務人構成不利影響的重大轉變）顯示 貴集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值準備。應收款項的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會取消確認。

取消確認金融資產

金融資產（或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）在下列情況下將予取消確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留自資產收取現金流量的權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

如 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以 貴集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及 貴集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

如以沽出及／或購入已轉讓資產的期權（包括現金結算期權或類似期權）的方式繼續參與，則 貴集團繼續參與的程度，將為 貴集團可購回的已轉讓資產數額，如屬以公允值計量的資產的沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似期權），則 貴集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公允值及期權行使價兩者中的較低者為限。

按攤銷成本入賬的金融負債（包括計息銀行及其他融資）

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項及計息銀行及其他融資），

初步按公允值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。相關利息開支於全面收益表「財務費用」下確認。

當取消確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在全面收益表確認。

財務擔保合約

屬於香港會計準則第39號範圍的財務擔保合約按金融負債列賬。財務擔保合約初步按公允值減去收購或發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認，惟當該合約通過損益按公允值確認則除外。於初步確認後，貴集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)按香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷。

取消確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會取消確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作取消確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於全面收益表確認。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成貴集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告日的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作「財務費用」計入全面收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於全面收益表確認，或如與於相同或不同期間直接在權益確認的項目有關，則在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告日資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、共同控制實體和聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、共同控制實體和聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告日審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。相反，先前未被確認的遞延稅項資產會於各報告日重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告日已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

當經濟利益可能流入 貴集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時（即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時）確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年期內確認。

退休福利計劃

貴集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在全面收益表內扣除。強積金計劃的資產與 貴集團資產分開並由獨立管理基金持有。 貴集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

貴集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃（「退休金計劃」）。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。貴集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在全面收益表扣除。

融資成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產）直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。待合資格資產支銷的特定融資的臨時投資賺取的投資收入乃自資本化的融資成本中扣除。

外幣

財務資料以 貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。 貴公司的功能貨幣為港元，而人民幣亦用作 貴公司財務資料的呈列貨幣，以配合 貴集團的呈列貨幣。 貴集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入全面收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干中國境外附屬公司、共同控制實體及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為 貴公司的呈報貨幣，其全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在全面收益表的損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔—貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約， 貴集團釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

投資物業及業主自佔物業的分類

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他物業而產生現金流量。

若干物業部分持有以供取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售， 貴集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。

判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業及持作出售的物業的分類

貴集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。 貴集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金

及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業－不論在建或已落成－均須於各報告日重新估值。

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，貴集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的估計市值佔整個項目的估計總市值百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內／期內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於往績記錄期內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。貴集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

物業及設備的使用年期及減值

貴集團的管理層釐定其物業及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的物業及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其競爭對手行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或銷售的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示物業及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的賬面值是否有減值。物業及設備的可回收金額，按其公允值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

應收貿易賬款及其他應收款準備

貴集團的呆賬準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，

以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如 貴集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

非金融資產減值

貴集團於各結算日評估是否有跡象顯示所有非金融資產減值。無固定使用年期之無形資產每年進行減值測試，亦於出現減值跡象時進行測試。其他非金融資產於有跡象顯示可能無法回收賬面值時進行減值測試。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位產生之預期未來現金流量，並選擇適當貼現率計算該等現金流量現值。

大修撥備

貴集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時 貴集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

5. 分部資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益及業績及資產乃低於 貴集團的綜合收益、綜合溢利或綜合虧損，以及綜合資產的10%。

貴集團的各項產品來自外部客戶的收入乃載於財務資料附註6。

貴集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，以及 貴集團的絕大部分非流動資產乃位於中國。

於往績記錄期，概無與單一外部客戶之間的交易產生的收入佔 貴集團總收入的10%或以上。

6. 收入、其他收入及收益

收入亦是 貴集團的營業收入，為於往績記錄期的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)；已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴集團的收入、其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<u>收益</u>					
物業銷售	325,779	367,974	325,217	325,217	535,778
物業管理費	1,505	2,824	4,240	3,397	6,102
租金收入總額	112	896	1,722	1,084	8,222
	<u>327,396</u>	<u>371,694</u>	<u>331,179</u>	<u>329,698</u>	<u>550,102</u>
<u>其他收入及收益</u>					
銀行利息收入	1,497	4,096	1,741	1,669	1,881
其他應收款的					
利息收入	427	—	403	—	—
諮詢服務費收入	2,514	—	—	—	—
出售物業及設備					
項目收益	—	—	—	—	5
出售投資物業收益	122	120	—	—	—
出售共同控制					
實體收益	—	34,886	—	—	—
出售附屬公司					
收益 (附註36(b))	—	448	—	—	—
出售按公允值計入					
損益的金融資產					
的收益	15	3,181	—	—	—
超出業務合併					
成本的差額					
(附註36(a))	—	—	4,527	4,527	—
匯兌收益淨額	3,216	—	—	—	7,738
其他	440	745	291	49	4,115
	<u>8,231</u>	<u>43,476</u>	<u>6,962</u>	<u>6,245</u>	<u>13,739</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
須於五年內悉數償還 的銀行貸款利息	24,063	54,478	66,557	41,543	55,666
須於五年後償還的 銀行貸款利息	238	321	1,158	5,734	533
由創辦人控制的 公司的貸款利息 (附註41(a)(iv)	193	6,874	16,890	8,173	9,134
非按公允值計入損益 的金融負債的 利息總額	24,494	61,673	84,605	55,450	65,333
減：資本化的利息	(24,254)	(60,297)	(81,281)	(53,053)	(62,965)
	<u>240</u>	<u>1,376</u>	<u>3,324</u>	<u>2,397</u>	<u>2,368</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

8. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已售物業成本		259,407	240,390	199,488	199,488	280,345
提供服務成本		1,837	2,337	3,847	2,971	4,297
折舊	14	2,401	3,073	5,272	3,983	5,725
預付土地租金攤銷	16	137	984	11,423	8,535	12,571
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		1,972	2,711	2,871	2,201	1,645
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支（包括維修及保養）		7	5	13	4	70
核數師酬金		279	505	666	622	811
僱員福利開支（包括董事酬金（附註9））：						
工資及其他員工成本 ...		9,402	23,552	23,965	15,775	15,728
退休金計劃供款		376	557	700	615	663
減：資本化的金額		(2,666)	(8,421)	(10,377)	(6,694)	(3,766)
		<u>7,112</u>	<u>15,688</u>	<u>14,288</u>	<u>9,696</u>	<u>12,625</u>
匯兌差額淨額		(3,216)	3,808	1,263	1,677	(7,738)
物業及設備項目撤銷*	14	3	241	89	89	—
出售物業及設備項目收益		—	—	—	—	(5)
出售物業及設備項目虧損*		—	348	—	—	—
出售附屬公司虧損*	36(b)	—	—	158	158	—

* 該等項目於往績記錄期計入 貴集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

9. 董事酬金

於往績記錄期，董事的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及 實物利益	814	1,256	1,397	1,049	864
退休福利計劃供款	14	15	18	13	13
	<u>828</u>	<u>1,271</u>	<u>1,415</u>	<u>1,062</u>	<u>877</u>
	<u>828</u>	<u>1,271</u>	<u>1,415</u>	<u>1,062</u>	<u>877</u>

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

於往績記錄期，概無已付或應付非執行董事及非執行董事的袍金及其他酬金。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

(b) 於各往績記錄期，執行董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	退休福利 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
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
創辦人	—	—	—	—
陳元來先生(「陳先生」)	—	549	12	561
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	180	—	180
李維先生	—	85	2	87
	<u>—</u>	<u>814</u>	<u>14</u>	<u>828</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
創辦人	—	180	—	180
陳先生	—	576	12	588
鄭先生	—	285	—	285
李維先生	—	215	3	218
	<u>—</u>	<u>1,256</u>	<u>15</u>	<u>1,271</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
創辦人	—	360	—	360
陳先生	—	322	11	333
鄭先生	—	423	—	423
李維先生	—	292	7	299
	<u>—</u>	<u>1,397</u>	<u>18</u>	<u>1,415</u>
截至二零零八年九月三十日止九個月(未經審核)				
創辦人	—	270	—	270
陳先生	—	242	8	250
鄭先生	—	318	—	318
李維先生	—	219	5	224
	<u>—</u>	<u>1,049</u>	<u>13</u>	<u>1,062</u>
截至二零零九年九月三十日止九個月				
創辦人	—	234	—	234
陳先生	—	206	8	214
鄭先生	—	236	—	236
李維先生	—	188	5	193
	<u>—</u>	<u>864</u>	<u>13</u>	<u>877</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 五名最高薪酬人士

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一止年度，五名最高薪酬人士中兩名為貴公司董事。於截至二零零八年十二月三十一止年度及截至二零零八年及二零零九年九月三十日止九個月，五名最高薪酬人士中三名為 貴公司董事。

其餘最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及 實物利益.....	792	991	1,434	1,083	948
退休福利計劃供款.....	28	23	11	8	8
	<u>820</u>	<u>1,014</u>	<u>1,445</u>	<u>1,091</u>	<u>956</u>

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年 (未經審核)	二零零九年
零至人民幣 500,000元	3	3	1	1	1
人民幣500,001元至 人民幣1,000,000元 ...	—	—	—	1	1
人民幣1,000,001元至 人民幣1,500,000元 ...	—	—	1	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期：					
香港利得稅	—	6,685	—	—	—
中國企業所得稅	12,227	15,664	18,952	19,921	36,565
中國土地增值稅	183	20,434	16,653	14,840	51,919
	<u>12,410</u>	<u>42,783</u>	<u>35,605</u>	<u>34,761</u>	<u>88,484</u>
遞延(附註32)：					
本年度	1,008	26,715	40,001	34,106	59,399
稅率變動的影響	—	1,083	—	—	—
	<u>1,008</u>	<u>27,798</u>	<u>40,001</u>	<u>34,106</u>	<u>59,399</u>
年內／期內稅項					
支出總額	<u>13,418</u>	<u>70,581</u>	<u>75,606</u>	<u>68,867</u>	<u>147,883</u>

香港利得稅

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，乃就於香港產生的估計應課稅溢利按17.5%的稅率計提香港利得稅撥備。由於 貴集團於往績記錄期的其他年度／期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無於該等年度／期間計提香港利得稅撥備。

企業所得稅

貴集團就中國內地業務作出的所得稅撥備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就各往績記錄期的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

於二零零八年一月一日前，貴集團於深圳及廈門的附屬公司有權享受15%的優惠企業所得稅稅率，而位於中國其他城市的所有其他附屬公司則須按33%的法定稅率繳納企業所得稅。就中國法定財務報告而言，貴集團的各中國附屬公司乃按溢利的適用比率計提企業所得稅撥備(就毋須課稅或不可扣減項目作出調整)。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，並於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入了(其中包括)將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。根據於二零零七年十二月二十六日頒佈的「國發[2007]第39號」，就貴集團於廈門及深圳的附屬公司(於二零零八年一月一日之前享受15%的優惠企業所得稅稅率)而言，稅率將於五年內過渡至25%，其中二零零八年為18%、二零零九年為20%、二零一零年為22%、二零一一年為24%及二零一二年為25%。

土地增值稅

根據自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日生效的中國人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則(統稱「土地增值稅條例」)，自一九九四年一月一日起，在中國內地銷售轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即物業銷售所得款項減包括融資成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳納土地增值稅。

於往績記錄期，由於董事認為若干位於廈門的附屬公司於二零零七年八月一日廈門市正式實施土地增值稅條例之前已自有關稅務當局取得稅務註銷批准，因此貴集團於廈門的相關附屬公司沒有按土地增值稅條例以累進稅率納稅。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

根據 貴公司及其大部分附屬公司所在國家的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	65,205	230,658	241,465	223,988	421,615
按法定／適用所得稅					
稅率計算	21,484	74,211	61,928	57,049	105,505
特定城市的較高／ (較低) 稅率	(11,119)	(14,525)	(9,793)	(9,606)	1,016
確認遞延稅所用的 稅率變動的影響...	—	(12,920)	—	—	(215)
稅率變動 對遞延稅的影響...	—	1,083	—	—	—
共同控制實體及 聯營公司應佔 溢利及虧損	272	702	1,902	1,737	426
毋須課稅的收入	(1,056)	(1,213)	(1,589)	(1,995)	(235)
不可扣稅的開支	1,291	6,351	5,339	4,587	5,763
運用過往期間的 稅項虧損	(28)	(670)	(166)	(1)	(163)
未確認的稅項虧損...	122	174	286	3	1,609
對集團內公司間的 交易產生的未變現 溢利的稅務影響...	2,210	(111)	4,681	3,708	(4,160)
土地增值稅	183	20,434	16,653	14,840	51,919
土地增值稅的 稅務影響	(27)	(3,065)	(2,998)	(1,455)	(13,582)
其他	86	130	(637)	—	—
按 貴集團實際 稅率計算的 稅項開支	13,418	70,581	75,606	68,867	147,883

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九月三十日止九個月，分佔共同控制實體應佔稅項抵免／(支出) 分別為人民幣 3,595,000元、人民幣 11,413,000元、人民幣 10,267,000元 (未經審核) 及人民幣 (9,912,000)元，已計入綜合全面收益表的「分佔共同控制實體的溢利及虧損」項下。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

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九月三十日止九個月，分佔共同控制實體應佔稅項抵免分別為人民幣53,000元、人民幣193,000元、人民幣559,000元、人民幣396,000元(未經審核)及人民幣299,000元。

12. 股息

貴公司自註冊成立起至二零零九年九月三十日概無宣派股息。

13. 每股盈利

本報告未呈列每股盈利資料，因為就本報告而言，重組導致納入該資料並無意義。

14. 物業及設備

	樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	在建工程	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
於二零零六年一月一日，						
經扣除累計折舊	3,404	1,749	1,398	4,433	2,070	13,054
添置	311	380	1,905	2,779	6,655	12,030
轉自持作出售						
已落成物業	398	—	—	—	—	398
折舊	(171)	(445)	(670)	(1,115)	—	(2,401)
撤銷	—	—	(3)	—	—	(3)
匯兌調整	(243)	—	6	—	—	(237)
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日，經扣除累計						
折舊	3,699	1,684	2,636	6,097	8,725	22,841
添置	3,488	322	3,400	3,124	29,955	40,289
收購附屬公司						
(附註36(a))	—	—	129	—	—	129
收購並非業務的						
附屬公司(附註36(c)) ...	—	—	17	88	—	105
轉自在建工程	32,503	—	—	—	(32,503)	—
折舊	(210)	(524)	(754)	(1,585)	—	(3,073)
出售	—	—	—	(652)	—	(652)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

	樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	在建工程	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
撤銷	—	—	(223)	(18)	—	(241)
匯兌調整	(43)	—	(16)	5	—	(54)
於二零零七年十二月 三十一日及二零零八年 一月一日，經扣除						
累計折舊	39,437	1,482	5,189	7,059	6,177	59,344
添置	8,765	3,121	928	790	4,358	17,962
收購附屬公司 (附註36(a))	—	—	16	—	—	16
折舊	(1,087)	(863)	(1,487)	(1,835)	—	(5,272)
出售	—	—	(33)	(208)	—	(241)
撤銷	—	—	(89)	—	—	(89)
匯兌調整	(198)	—	—	(22)	—	(220)
於二零零八年十二月 三十一日及二零零九年 一月一日，經扣除						
累計折舊	46,917	3,740	4,524	5,784	10,535	71,500
添置	70	—	512	257	1,240	2,079
收購並非業務的 附屬公司(附註36(c)) ...	—	5,677	1,795	1,257	—	8,729
轉讓	11,775	—	—	—	(11,775)	—
折舊	(1,976)	(698)	(1,438)	(1,613)	—	(5,725)
出售	—	—	(40)	(385)	—	(425)
匯兌調整	1	1	—	—	—	2
於二零零九年九月 三十日，經扣除						
累計折舊	<u>56,787</u>	<u>8,720</u>	<u>5,353</u>	<u>5,300</u>	<u>—</u>	<u>76,160</u>
於二零零六年一月一日：						
成本	3,555	2,159	1,900	7,533	2,070	17,217
累計折舊	(151)	(410)	(502)	(3,100)	—	(4,163)
賬面淨值	<u>3,404</u>	<u>1,749</u>	<u>1,398</u>	<u>4,433</u>	<u>2,070</u>	<u>13,054</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

	樓宇	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	在建工程	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
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日：						
成本	4,016	2,539	3,767	9,834	8,725	28,881
累計折舊	(317)	(855)	(1,131)	(3,737)	—	(6,040)
賬面淨值	<u>3,699</u>	<u>1,684</u>	<u>2,636</u>	<u>6,097</u>	<u>8,725</u>	<u>22,841</u>
於二零零七年十二月 三十一日及二零零八年 一月一日：						
成本	39,953	2,861	6,478	11,452	6,177	66,921
累計折舊	(516)	(1,379)	(1,289)	(4,393)	—	(7,577)
賬面淨值	<u>39,437</u>	<u>1,482</u>	<u>5,189</u>	<u>7,059</u>	<u>6,177</u>	<u>59,344</u>
於二零零八年十二月 三十一日及二零零九年 一月一日：						
成本	48,518	5,982	7,116	10,704	10,535	82,855
累計折舊	(1,601)	(2,242)	(2,592)	(4,920)	—	(11,355)
賬面淨值	<u>46,917</u>	<u>3,740</u>	<u>4,524</u>	<u>5,784</u>	<u>10,535</u>	<u>71,500</u>
於二零零九年九月三十日：						
成本	59,058	11,661	9,347	10,760	—	90,826
累計折舊	(2,271)	(2,941)	(3,994)	(5,460)	—	(14,666)
賬面淨值	<u>56,787</u>	<u>8,720</u>	<u>5,353</u>	<u>5,300</u>	<u>—</u>	<u>76,160</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九月三十日，貴集團分別向銀行抵押賬面值人民幣1,928,000元、人民幣6,177,000元、人民幣28,310,000元及人民幣39,892,000元的物業及設備，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品(附註38)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

15. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	4,400	—	4,400
添置	548	127,808	128,356
轉自發展中物業	—	34,552	34,552
轉自持作出售已落成物業	3,635	—	3,635
轉自預付土地租金 (附註16)	—	1,672	1,672
年內出售	(1,200)	—	(1,200)
公允值調整收益淨額	19,577	18,568	38,145
於二零零六年十二月三十一日			
及二零零七年一月一日	26,960	182,600	209,560
添置	636	157,117	157,753
轉撥	33,610	(33,610)	—
年內出售	(2,360)	—	(2,360)
公允值調整收益淨額	19,354	148,893	168,247
於二零零七年十二月三十一日			
及二零零八年一月一日	78,200	455,000	533,200
添置	456	138,178	138,634
轉撥	593,178	(593,178)	—
年內出售	(400)	—	(400)
出售一間附屬公司 (附註36(b))	(800)	—	(800)
公允值調整收益淨額	211,366	—	211,366
於二零零八年十二月三十一日			
及二零零九年一月一日	882,000	—	882,000
添置	39,687	—	39,687
公允值調整收益淨額	222,836	—	222,836
於二零零九年九月三十日	1,144,523	—	1,144,523

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴集團的投資物業均位於中國內地，其租約情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
長期租約	20,404	50,836	67,015	77,509
中期租約	189,156	482,364	814,985	1,067,014
	<u>209,560</u>	<u>533,200</u>	<u>882,000</u>	<u>1,144,523</u>

貴集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司分別於二零零六年、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九月三十日重新估值為人民幣209,560,000元、人民幣533,200,000元、人民幣882,000,000元及人民幣1,144,523,000元。

已落成投資物業的公允值乃以現有租約所得收入淨額資本化為基準，並考慮該等物業可能產生的復歸收入，或參考可比較市場交易得出。在建投資物業的公允值乃根據剩餘法釐定。然而，使用剩餘法對在建投資物業進行估值亦須考慮與發展過程有關的重大風險，包括但不限於建設及出租風險。

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九月三十日，貴集團分別向銀行抵押賬面值人民幣173,672,000元、人民幣456,672,000元、人民幣838,672,000元及人民幣74,000,000元的投資物業，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品(附註38)。

貴集團的投資物業均根據經營租約租予獨立第三方及創辦人控制的公司，進一步詳情概要載於附註39(a)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

16. 預付土地租金

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
年初／期初	1,237	13,197	1,315,426	771,940
添置	9,842	688,193	145,071	460,040
收購並非業務的附屬公司				
(附註36(c))	—	615,031	—	1,153,107
轉自持作出售已落成物業	60	—	—	—
轉至投資物業(附註15)	(1,672)	—	—	—
轉自／(至)發展中物業	3,872	—	(676,594)	(457,374)
年內／期內已確認攤銷	(137)	(984)	(11,423)	(12,571)
匯兌調整	(5)	(11)	(540)	3
	<u>13,197</u>	<u>1,315,426</u>	<u>771,940</u>	<u>1,915,145</u>
預付款項、按金及其他應收				
款項的流動部分	(207)	(9,314)	(11,552)	(41,184)
	<u>12,990</u>	<u>1,306,112</u>	<u>760,388</u>	<u>1,873,961</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴集團的租賃土地位於香港及中國大陸，並按以下租期持有：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
長期租約：				
中國大陸	1,264	1,294,322	751,713	742,063
中期租約：				
香港	—	9,204	8,487	8,360
中國大陸	11,933	11,900	11,740	1,164,722
	11,933	21,104	20,227	1,173,082
	13,197	1,315,426	771,940	1,915,145

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九月三十日，貴集團分別向銀行抵押賬面值人民幣11,933,000元、人民幣12,963,000元、人民幣230,385,000元及人民幣785,982,000元的土地使用權，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

17. 無形資產

	特許經營權			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	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
年初／期初.....	—	—	—	—
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c))	—	—	—	4,861
年末／期末.....	—	—	—	4,861
成本	—	—	—	4,861
累計攤銷	—	—	—	—
賬面淨值	—	—	—	4,861

於二零零六年三月二十八日，泉州市海峽體育中心有限公司（「海峽體育中心」）與泉州市體育局（「體育局」）（中國泉州的地方政府機構）以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議（「經營權協議」）。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施（「該等設施」）的特許經營權（「特許經營權」），為期30年（「經營期間」）。

該項服務特許權安排涉及 貴集團（作為經營人）(i) 支付制定金額（作為代價），以獲取該等設施的特許經營權；(ii) 於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii) 有權向該等設施的使用者收費。 貴集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構（作為授予人）將控制及規管所提供服務的範圍及 貴集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期間內攤銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

18. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
預期將於下列期限落成 的發展中物業：				
在正常營運週期內				
列作流動資產	752,820	826,850	1,370,435	1,652,863
超過正常營運週期後				
列作非流動資產	78,084	292,366	308,496	578,381
	<u>830,904</u>	<u>1,119,216</u>	<u>1,678,931</u>	<u>2,231,244</u>
預期將於正常營運週期內 落成或恢復的發展中物業：				
一年內	298,009	251,462	414,276	971,285
一年後	454,811	575,388	956,159	681,578
	<u>752,820</u>	<u>826,850</u>	<u>1,370,435</u>	<u>1,652,863</u>

貴集團所有發展中物業均位於中國內地，並按長期租約持有。

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九月三十日，貴集團分別向銀行抵押賬面值人民幣528,689,000元、人民幣506,106,000元、人民幣674,896,000元及人民幣1,808,222,000元的發展中物業，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

19. 於一間附屬公司的投資

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣	人民幣	二零零九年 人民幣
非上市投資，按成本	8	8	8

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若。

20. 於共同控制實體的權益

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
分佔資產淨額	101,429	65,202	123,194	159,002

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	貴集團應佔所有權百分比			於九月 三十日 二零零九年	主要業務
			於十二月三十一日				
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
中益國際投資集團 有限公司	普通股 110,000,000 港元	香港	—	49% ⁽¹⁾	49% ⁽¹⁾	49% ⁽¹⁾	投資控股
泉州遠航房地產 發展有限公司*	註冊資本 人民幣 90,000,000元	中國	—	49% ⁽¹⁾	49% ⁽¹⁾	49% ⁽¹⁾	物業發展 及投資
怡利發展 有限公司@	普通股 10,000港元	香港	50%	—	—	—	投資控股
重慶創冠房地產發展 有限公司** @	註冊資本 11,000,000美元	中國	50%	—	—	—	物業發展
保利武夷(香港)開發 建設有限公司	普通股 10,000美元	香港	—	—	50%	50%	投資控股
福州武夷綠洲房地產開發 有限公司**	註冊資本 人民幣 40,000,000元	中國	—	—	50%	50%	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

@ 於二零零七年五月出售。

⁽¹⁾ 根據有關股東協議，貴集團有權享有於該等實體董事會上50%的投票權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

下表列示 貴集團共同控制實體的財務資料概要：

	於十二月三十一日			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	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
分佔共同控制實體的					
資產及負債：					
非流動資產	104,441	74,782	122,618	120,919	
流動資產	80,988	22,312	264,380	608,059	
流動負債	(84,000)	(5,710)	(166,783)	(546,928)	
非流動負債	—	(26,182)	(97,021)	(23,048)	
資產淨額	<u>101,429</u>	<u>65,202</u>	<u>123,194</u>	<u>159,002</u>	
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
分佔共同控制					
實體的業績：					
收入	—	3,923	75,470	60,298	59,391
其他收益	39	138	111	103	669
	39	4,061	75,581	60,401	60,060
開支總額	(1,455)	(10,917)	(91,691)	(76,476)	(48,146)
稅項	—	3,595	11,413	10,267	(9,912)
除稅後溢利／(虧損) ...	<u>(1,416)</u>	<u>(3,261)</u>	<u>(4,697)</u>	<u>(5,808)</u>	<u>2,002</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

21. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
分佔資產淨額	5,887	15,748	11,489	8,371

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	貴集團應佔所有權百分比			於九月 三十日 二零零九年	主要業務
			於十二月三十一日				
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
泉州寶興房地產 開發有限公司*	註冊資本 人民幣 48,000,000元	中國	12.75% ⁽¹⁾	30%	30%	30%	物業發展
華耀投資有限公司	普通股 100港元	香港	—	—	—	20%	投資控股
鴻富投資有限公司	普通股 100美元	英屬 處女群島	—	—	45%	45%	投資控股
石獅市閩南黃金海岸 度假村有限公司**	註冊資本 人民幣 10,500,000元	中國	—	—	45%	45%	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

(1) 儘管 貴集團對泉州寶興房地產開發有限公司（「泉州寶興」）持有低於20%的投票權，董事認為， 貴集團可透過其於泉州寶興董事會（包括五名成員）的代表董事及參與泉州寶興的政策制訂過程而對泉州寶興實施重大影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴集團於聯營公司的所有股權均由 貴公司的附屬公司間接持有。

所有聯營公司均按權益法於財務資料內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與貴集團一致。

下表列示按100%基準摘錄自 貴集團聯營公司財務報表的財務資料概要：

	於十二月三十一日			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	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產	95,723	207,859	636,857	937,919	
負債	(49,569)	(164,662)	(606,764)	(913,107)	
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	295	577	2,425	1,430	9,576
虧損	(1,120)	(3,502)	(12,360)	(8,905)	(6,226)
	<u> </u>				

22. 持作出售已落成物業

貴集團所有持作出售已落成物業均位於中國內地，並按長期租約持有。所有持作出售已落成物業均按成本列賬。

於二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日， 貴集團向銀行抵押賬面值人民幣607,862,000元及人民幣3,412,000元的持作出售已落成物業，作為 貴集團獲授銀行貸款的抵押品(附註38)。

23. 應收貿易賬款

貴集團的應收貿易賬款因出售物業引起。物業的代價由買方根據相關買賣協議的條款支付。由於 貴集團的應收貿易賬款與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

未視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
既未逾期亦未減值	—	—	—	12,826
逾期一至六個月	3,060	296	220	2,695
逾期七至十二個月	58	—	3,949	—
逾期超過一年	704	380	428	1,847
	<u>3,822</u>	<u>676</u>	<u>4,597</u>	<u>17,368</u>

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於 貴集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗， 貴公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，以及認為該等結餘可全數收回。 貴集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。

於二零零六年十二月三十一日， 貴集團應收貿易賬款中包括應收股東及創辦人家族成員款項合共人民幣2,515,000元，該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收貿易賬款的賬面值與其公允值相若。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

24. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		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
預付款項	(i)及(ii)	322,902	455,235	620,322	613,023
按金		10,788	53,640	9,123	39,901
出售共同控制實體					
所得款項		—	5,752	5,752	—
其他應收款項		58,378	20,902	15,482	117,650
		392,068	535,529	650,679	770,574
非流動部分		(287,000)	(356,070)	(508,040)	(438,414)
流動部分		105,068	179,459	142,639	332,160

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付款項	—	21	2,766

附註：

- (i) 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九月三十日的結餘包括就收購土地使用權的預付款項分別約人民幣287,000,000元、人民幣297,359,000元、人民幣508,040,000元及人民幣438,414,000元。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日的結餘包括就收購共同控制實體的預付款項約人民幣58,711,000元。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

25. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

貴集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
應收關連方款項：				
董事：				
鄭先生	2,361	—	30,231	—
陳先生	3,745	—	2,593	4,175
創辦人家族成員	569	7	—	—
由下列人士控制的公司：				
創辦人	102,030	136,588	20,606	2,302
陳先生	2,530	569	676	—
鄭先生	—	15	22	—
共同控制實體	37,184	—	11,719	11,724
一間聯營公司	1,760	5,597	60,222	104,369
	<u>150,179</u>	<u>142,776</u>	<u>126,069</u>	<u>122,570</u>
應付關連方款項：				
董事：				
創辦人	281,564	244,297	258,960	39,951
鄭先生	—	1,112	—	—
由下列人士控制的公司：				
創辦人	18	39,995	79,480	—
一間共同控制實體	—	—	—	142,975
一間聯營公司	—	—	30,000	77,821
	<u>281,582</u>	<u>285,404</u>	<u>368,440</u>	<u>260,747</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收直接控股公司款項	10	9	—

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

並無應收關連方款項逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與過往並無拖欠紀錄的應收款項有關。

26. 可收回稅項／應付稅項

(a) 可收回稅項

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
預付中國企業所得稅	15,532	44,621	68,442	52,987
預付中國土地增值稅	3,497	12,426	21,911	20,352
	<u>19,029</u>	<u>57,047</u>	<u>90,353</u>	<u>73,339</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

(b) 應付稅項

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港利得稅.....	—	6,417	6,039	6,041
中國企業所得稅.....	11,740	15,594	14,696	13,371
中國土地增值稅.....	—	17,668	8,313	39,551
	<u>11,740</u>	<u>39,679</u>	<u>29,048</u>	<u>58,963</u>

27. 現金及現金等價物及受限制現金

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	267,470	117,762	143,089	908,580
減：受限制現金(附註).....	(65,950)	(36,703)	(83,410)	(503,000)
現金及現金等價物.....	<u>201,520</u>	<u>81,059</u>	<u>59,679</u>	<u>405,580</u>

附註：

- (a) 根據中國有關法規，貴集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可在取得相關地方政府批文後用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。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二零零九年九月三十日，該等擔保按金分別為人民幣65,308,000元、人民幣10,189,000元、人民幣1,459,000元及人民幣3,964,000元。
- (b) 根據貴集團一間附屬公司與其銀行簽署的有關銀行融資協議，該附屬公司須將預售物業的所得款項存入指定銀行戶口，該款項僅可用於支付該附屬公司發生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，該等按金分別為人民幣23,910,000元及人民幣6,837,000元。
- (c) 根據貴集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。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九月三十日，該等按金分別為人民幣1,800,000元、人民幣9,829,000元及人民幣7,851,000元。
- (d) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零零九年九月三十日，該按金為人民幣10,071,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

- (e) 除附註(a)、(b)、(c)及(d)所詳述的限制外，貴集團的若干附屬公司亦須存入若干金額作為公共維護基金的擔保按金，或存入特定銀行戶口的貸款的用途受到限制。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九月三十日，該等按金總額分別為人民幣642,000元、人民幣804,000元、人民幣65,285,000元及人民幣481,114,000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九月三十日，貴集團以人民幣列值的現金及現金等價物分別為人民幣233,305,000元、人民幣65,509,000元、人民幣138,161,000及人民幣656,289,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。所有銀行結餘及受限制現金均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。現金及現金等值物的賬面值與其公允值相若。

28. 貿易應付款項

於往績記錄期各報告日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

貴集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
一年內	229,812	358,646	351,960	219,477
一年以上	3,425	5,611	84,618	140,090
	<u>233,237</u>	<u>364,257</u>	<u>436,578</u>	<u>359,567</u>

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

29. 預收款項

預收款項是指 貴集團於往績記錄期的已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

30. 其他應付款項及應計費用

貴集團：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		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
已收按金		8,068	139,405	163,499	146,984
應計費用		4,556	12,010	2,636	1,635
應付若干附屬公司					
少數股東款項	(a)	7,316	6,316	6,316	3,440
若干附屬公司					
少數股東墊款	(b)	101,056	121,529	127,230	269,809
收購附屬公司及聯營公司					
應付的代價		—	334,745	236,745	691,865
其他應付款項		14,207	48,328	84,195	182,296
		135,203	662,333	620,621	1,296,029
非即期部分		(2,960)	(2,720)	(2,479)	(2,240)
即期部分		132,243	659,613	618,142	1,293,789

貴公司：

	於十二月三十一日		於
	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應計費用	3,168	176	—

附註：

- (a) 該結餘乃由 貴集團附屬公司的若干股本權益作抵押。結餘按5.31%的年利率計息，惟於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日均為人民幣3,440,000元除外，該等款項為免息及須根據相關轉包合同及股份轉讓協議的要求償還。
- (b) 結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他負債及與若干附屬公司少數股東結餘的賬面值與其公允值相若。

附錄 – A

會計師報告

31. 計息銀行及其他融資

	於十二月三十一日			於九月三十日		
	二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	到期日	人民幣千元	到期日	人民幣千元	到期日	人民幣千元
	訂約年利率 (%)		訂約年利率 (%)		訂約年利率 (%)	
即期						
銀行貸款 – 有抵押	6.03-6.30	26,000	7.02-7.29	40,000	6.62-10.00	793,500
長期銀行貸款的即期部分 – 有抵押	6.34-6.93	74,000	7.23-7.79	7,612	2.50-8.32	15,318
由創辦人控制的公司所提供的貸款 – 無抵押		–		–	2.95-8.22	200,607
		100,000		47,612		1,009,425
非即期						
銀行貸款 – 有抵押	6.03-6.73	536,500	5.85-7.79	675,125	2.50-8.75	344,493
銀行貸款 – 無抵押	6.03	20,000		–		–
		556,500		675,125		344,493
		656,500		722,737		1,353,918
						1,284,293
						56,203
						444,000
						13,448
						513,651
						1,797,944

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
分析：				
銀行及其他應償還貸款：				
一年內或按要求	100,000	47,612	808,818	457,448
第二年	48,000	643,050	14,123	399,489
第三至五年				
（包括首尾兩年）	500,000	21,200	318,132	873,792
第六至十年				
（包括首尾兩年）	8,500	10,875	12,238	11,012
	<u>656,500</u>	<u>722,737</u>	<u>1,153,311</u>	<u>1,741,741</u>
來自創辦人所控制 的公司且須於一年內 償還的貸款	—	—	200,607	56,203

附註：

- (a) 貴集團的若干銀行貸款由 貴集團的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於附註38披露。
- (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二零零九年九月三十日， 貴集團的銀行貸款當中人民幣282,500,000元、人民幣237,500,000元、人民幣226,304,000元及人民幣17,814,000元分別由創辦人、其家族成員及由陳先生控制的公司所擔保。
- (c) 除於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的有抵押銀行貸款分別人民幣8,683,000元及人民幣8,459,000元以及於二零零八年十二月三十一日的其他貸款人民幣8,804,000元以港元列值外， 貴集團的所有有抵押及無抵押融資均以人民幣列值。
- (d) 除於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日的短期銀行貸款分別人民幣20,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣195,000,000元及人民幣444,000,000元以及於二零零八年十二月三十一日的其他短期貸款人民幣15,000,000元按固定利率計息外，所有融資均按浮動利率計息。 貴集團銀行及其他融資的賬面值與其公允值相若。

32. 遞延稅項

於往績記錄期內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	重估投資物業 人民幣千元
於二零零六年一月一日	102
計入年內綜合全面收益表	9,033
<hr/>	
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日的遞延稅項負債總額	9,135
稅率變動的影響	453
計入年內綜合全面收益表	41,957
<hr/>	
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日的遞延稅項負債總額	51,545
出售附屬公司 (附註36(b))	(42)
計入年內綜合全面收益表	52,841
<hr/>	
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日的遞延稅項負債總額	104,344
計入期內綜合全面收益表	55,709
<hr/>	
於二零零九年九月三十日的遞延稅項負債總額	160,053
<hr/> <hr/>	

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

遞延稅項資產

	集團內部 交易的未 變現溢利	土地增值 稅撥備	虧損總額	總額
	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	—	—	3,161	3,161
計入年內綜合全面收益表	—	—	8,025	8,025
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日的 遞延稅項資產總額	—	—	11,186	11,186
稅率變動的影響	—	—	(630)	(630)
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c))	—	—	289	289
計入年內綜合全面收益表	—	3,180	12,062	15,242
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日的 遞延稅項資產總額	—	3,180	22,907	26,087
計入／(扣自)年內 綜合全面收益表	6,928	(3,115)	9,027	12,840
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日的 遞延稅項資產總額	6,928	65	31,934	38,927
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c))	—	—	35,062	35,062
計入／(扣自)期內 綜合全面收益表	(1,930)	9,823	(11,583)	(3,690)
於二零零九年九月三十日的 遞延稅項資產總額	4,998	9,888	55,413	70,299

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為 貴集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
於綜合財務狀況表內				
確認的遞延稅項				
資產淨額	7,661	12,310	20,808	60,412
於綜合財務狀況表內				
確認的遞延稅項				
負債淨額	5,610	37,768	86,225	150,166

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九月三十日的未動用稅項虧損分別約人民幣49,996,000元、人民幣101,117,000元、人民幣149,492,000元及人民幣251,011,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延所得稅資產乃因應相關利益有可能透過日後應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。因未來溢利流的不可預測，故 貴集團並無就未動用稅項虧損確認於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日於中國產生的遞延稅項資產分別為人民幣1,075,000元、人民幣2,486,000元、人民幣17,294,000元及人民幣25,789,000元。

根據新訂中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。 貴集團的適用稅率為5%或10%。因此， 貴集團有責任就於中國內地成立的附屬公司及共同控制實體於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，概無就在中國成立應繳納預扣稅的 貴集團附屬公司及共同控制實體的未匯付盈利的應繳預扣稅而確認任何遞延稅項負債。董事認為，在可見未來，該等附屬公司及共同控制實體不大可能分派此等盈利。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，與於中國成立的附屬公司及共同控制實體相關的暫時性差異總額及相關未確認的遞延稅項負債總額分別達人民幣11,778,000元及人民幣26,806,000元。

33. 大修撥備

根據經營權協議，貴集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

於往績記錄期，該等設施的大修撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
年初／期初.....	—	—	—	—
收購並非業務的附屬公司 (附註36(c))	—	—	—	2,888
年末／期末.....	—	—	—	2,888

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

34. 股本

	附註	股份數目	金額 港元
每股面值0.1港元的法定普通股：			
於二零零六年十二月三十一日	(a)	—	—
於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年十二月三十一日 及二零零九年九月三十日	(b)	3,000,000	300,000
每股面值0.1港元的已發行及繳足普通股：			
於二零零六年十二月三十一日	(a)	—	—
於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年十二月三十一日	(b)	100,000	10,000
於二零零九年九月三十日	(c)	112,660	11,266

於往績記錄期內，貴公司的已發行普通股本變動如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元	相等於 人民幣千元
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	(a)	—	—	—	—	—
發行股份	(b)	100,000	10	—	10	10
於二零零七年十二月 三十一日、二零零八年 一月一日、二零零八年 十二月三十一日、 二零零九年一月一日		100,000	10	—	10	10
發行股份	(c)	12,660	1	774,602	774,603	682,289
於二零零九年九月三十日		112,660	11	774,602	774,613	682,299

附註：

- (a) 由於公司並未註冊成立，故於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日並無法定及已發行資本。

- (b) 於二零零七年十一月三十日，貴公司註冊成立，其法定股本300,000港元拆分為3,000,000股每股0.1港元的普通股，其中100,000股已發行並已繳足。
- (c) 於二零零九年八月二十一日，貴公司與若干投資者就認購貴公司12,660股普通股(佔貴公司緊隨認購協議完成後按全面攤薄基準發行的全部股本的11.237%)訂立認購協議(「認購協議」)，總代價約為775,000,000港元(相當於約人民幣682,000,000元)。認購協議已於二零零九年八月二十八日完成。

35. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於往績記錄期的儲備及其變動呈列於綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售少數股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(d) 合併儲備

合併儲備指貴公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出貴公司於重組事項(詳情載於附註1)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

(e) 貴公司

	股份溢價賬	匯率波動 儲備	累計虧損	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年十一月三十日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
期內全面收入／(虧損) 總額	—	329	(8,222)	(7,893)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	—	329	(8,222)	(7,893)
年內全面收入／(虧損) 總額	—	466	(56)	410
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	—	795	(8,278)	(7,483)
期內全面虧損總額	—	(1)	(5,245)	(5,246)
發行股份	682,288	—	—	682,288
於二零零九年九月三十日	682,288	794	(13,523)	669,559
於二零零八年一月一日	—	329	(8,222)	(7,893)
期內全面收入／(虧損) 總額 (未經審核)	—	455	(46)	409
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	—	784	(8,268)	(7,484)

36. 現金流量表附註

(a) 業務合併

截至二零零七年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零七年十二月三十一日，天聲以總代價200港元(新暉及御龍的資產淨值總額)向黃先生收購新暉建築園藝有限公司(「新暉」)及御龍國際廣告有限公司(「御龍」)各自的全部已發行股本。收購事項已於二零零七年十二月三十一日完成，新暉及御龍隨即成為貴集團的全資附屬公司。新暉及御龍主要從事提供建造設計服務及廣告服務。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

- (ii) 於二零零七年九月十二日，保達環球投資有限公司（貴集團全資附屬公司）透過收購於其母公司海基投資有限公司（「海基」）的額外80%股本權益收購廈門福斯達裝修工程有限公司（「福斯達」），代價為8,000港元。收購事項已於二零零七年九月十二日完成，海基及福斯達（統稱「海基集團」）隨即成為貴集團的全資附屬公司。

新暉、御龍及海基集團於收購日期的可識別資產及負債公允值與其於緊接收購前的相關賬面值相若，現載列如下：

	收購時確認 的公允值	過往賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備(附註14)	129	129
預付款項、按金及其他應收款項	4,608	4,608
應收關連方款項	8	8
現金及銀行結餘	2,190	2,190
貿易應付款項	(22)	(22)
其他應付款項及應計費用	(47)	(47)
應付關連方款項	(6,833)	(6,833)
	<u>33</u>	<u>33</u>
以下列各項支付：		
現金	8	
於聯營公司的權益	25	
	<u>33</u>	

有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
收購的現金及銀行結餘	2,190
已付現金代價	(8)
有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流入淨額	<u>2,182</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

截至二零零七年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的業績對 貴集團於該年的綜合營業額或溢利並無重大影響。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零八年八月二十一日，裕威向黃先生收購升源國際有限公司（「升源」）的全部已發行股本，總代價為100美元。收購事項已於二零零八年八月二十一日完成，升源隨即成為 貴集團的全資附屬公司。升源及其附屬公司（統稱「升源集團」）主要於北京提供物業管理服務。
- (ii) 於二零零八年八月四日，廈門世邦泰和物業管理有限公司向一名獨立第三方收購泉州世邦物業管理有限公司（「泉州世邦」）的全部股本權益，代價為人民幣1,000,000元。收購事項已於二零零八年八月二十二日完成，泉州世邦隨即成為 貴集團的全資附屬公司。泉州世邦主要提供物業管理服務。

升源集團及泉州世邦於收購日期的可識別資產及負債公允值與其於緊接收購前的相關賬面值相若，現載列如下：

	收購時確認 的公允值	過往賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備(附註14)	16	16
預付款項、按金及其他應收款項	50,420	50,420
應收關連方款項	597	597
應付一名董事款項	(45,452)	(45,452)
現金及銀行結餘	417	417
其他應付款項及應計費用	(451)	(451)
應付稅項	(19)	(19)
	5,528	5,528
於全面收益表內確認為收入的 超逾業務合併成本的差額		(4,527)
以現金支付		1,001

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
收購的現金及銀行結餘	417
已付現金代價	(1,001)
有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額	(584)

截至二零零八年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的業績對 貴集團於該年的綜合營業額或溢利並無重大影響。

(b) 出售附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年十二月十八日，泛亞置業有限公司（「泛亞」）（ 貴集團擁有66.5%權益的附屬公司）與一位獨立第三方Pacific Prestige Inc.就出售萬達高集團有限公司（「萬達高」）及Wealth Pacific Limited（「Wealth Pacific」）（兩家公司均為泛亞擁有75%權益的附屬公司）訂立股份轉讓協議（「轉讓協議」），總代價為74,108,000港元，其中74,108,000港元用於結算萬達高及Wealth Pacific分別應付予泛亞的款項35,890,000港元及38,218,000港元。上述出售事項已於二零零七年十二月二十七日完成。

根據轉讓協議出售資產淨值的詳情及其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值：	
預付款項、按金及其他應收款項	69,037
應收關連方款項	5,251
現金及銀行結餘	169
其他應付款項及應計費用	(16)
計息銀行融資	(5,700)
少數股東權益	149
	68,890
出售附屬公司的收益	448
	69,338
以其他應付款項支付	69,338

有關出售該等附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	—
出售的現金及現金等價物.....	(169)
出售該等附屬公司的現金及現金等價物流出淨額.....	(169)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年七月九日，中駿國際與獨立第三方就以代價人民幣2,288,000元出售 貴集團的全資附屬公司廈門恒駿物業有限公司（「恒駿」）訂立一份股份轉讓協議。恒駿主要從事物業投資及管理業務。該項出售於二零零八年七月九日完成。

根據上述股份轉讓協議所出售的淨資產的詳情以及其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值：	
投資物業 (附註15)	800
預付款項、按金及其他應收款項.....	29
貿易應收款項.....	374
應收關連方款項.....	1,000
現金及銀行結餘.....	438
其他應付款項及應計費用	(108)
應付稅項	(45)
遞延稅項負債 (附註32)	(42)
	2,446
出售虧損.....	(158)
以現金支付	2,288

有關出售該附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	<u>人民幣千元</u>
現金代價.....	2,288
出售的現金及現金等價物.....	<u>(438)</u>
出售一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額.....	<u><u>1,850</u></u>

(c) 收購並非業務的附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零七年八月十一日，貴集團與一名獨立第三方就收購山西源宏房地產開發有限公司（「源宏」）的60%股權訂立股份轉讓協議，現金代價為人民幣75,000,000元。截至收購事項日期止，源宏除取得收購中國山西若干地塊的權利外，尚未進行任何重大業務交易。收購事項已於二零零七年九月二十六日完成，而源宏成為貴集團擁有60%權益的附屬公司。
- (ii) 於二零零七年十一月二十六日，貴集團與若干獨立第三方就收購漳州龍文華港房地產發展有限公司（「漳州龍文華港」）的全部股權訂立兩份協議，現金總代價為人民幣390,000,000元。截至收購事項日期止，漳州龍文華港除收購中國漳州若干地塊外，尚未進行任何重大業務交易。收購事項已於二零零七年十二月二十五日完成，而漳州龍文華港成為貴集團的全資附屬公司。

由於貴集團所收購的該等實體並不構成一項業務，故上述收購事項均已由貴集團入賬列為收購資產。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業及設備(附註14)	105
預付土地租金(附註16)	615,031
發展中物業	8,967
遞延稅項資產(附註32)	289
預付款項、按金及其他應收款項	16,822
現金及銀行結餘	5,020
貿易及其他應付款項	(131,234)
	<hr/>
資產淨值	515,000
少數股東權益	(50,000)
	<hr/>
	465,000
	<hr/> <hr/>
總代價以下列各項支付：	
現金	137,000
其他應付款項	328,000
	<hr/>
	465,000
	<hr/> <hr/>
該等收購事項產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘	5,020
已付現金代價	(137,000)
	<hr/>
	(131,980)
	<hr/> <hr/>

截至二零零九年九月三十日止九個月

於二零零九年九月十五日，貴集團與福建省海峽西岸投資發展有限公司(「海峽投資」)當時為獨立第三方的現有股東就收購海峽投資的58%股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣859,400,000元。由於海峽投資及其附屬公司(統稱「海峽集團」)的主要資產為在中國泉州的五幅土地，且海峽集團於收購事項日期並無進行物業發展及預售活動，故此收購事項已入賬列為收購資產。收購事項已於二零零九年九月二十二日完成。

由於貴集團所收購的該等實體並不構成一項業務，故此收購事項已由貴集團入賬列為收購資產。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

貴集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業及設備 (附註14)	8,729
預付土地租金 (附註16)	1,153,107
發展中物業	299,784
無形資產 (附註17)	4,861
遞延稅項資產 (附註32)	35,062
預付款項、按金及其他應收款項	487,789
受限制現金	172,159
現金及銀行結餘	2,293
貿易及其他應付款項	(246,274)
應付稅項	(2,922)
計息銀行貸款	(430,000)
大修撥備 (附註33)	(2,888)
	<hr/>
資產淨值	1,481,700
少數股東權益	(622,300)
	<hr/>
	859,400
	<hr/> <hr/>
總代價以下列各項支付：	
現金	170,000
其他應付款項	689,400
	<hr/>
	859,400
	<hr/> <hr/>
收購時產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘	2,293
已付現金代價	(170,000)
	<hr/>
	(167,707)
	<hr/> <hr/>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

37. 或然負債

於往績記錄期各報告日，貴集團的財務擔保如下：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		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
就 貴集團物業若干 買家的按揭貸款 所提供的擔保	(a)	238,032	688,347	504,211	764,211
就創辦人控制的公司 獲授的融資而向銀行 提供的擔保	(b)	—	170,000	255,500	210,500

附註：

- (a) 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九月三十日，貴集團就若干銀行就貴集團物業若干買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，貴集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，貴集團須負責還款予銀行。

貴集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且 貴公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

- (b) 該等擔保的公允值並非重大，且 貴公司董事認為發生拖欠付款的風險不大，故並無於財務資料內就該等擔保計提撥備。
- (c) 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九月三十日，貴公司概無任何重大或然負債。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

此外，貴集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保（並未納入上文）如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
就共同控制實體物業若干 買家的按揭貸款 所提供的擔保	—	—	59,614	350,168
就聯營公司物業若干 買家的按揭貸款 所提供的擔保	—	—	—	27,030

38. 資產抵押

於各報告日，貴集團將以下資產抵押予若干銀行，作為貴集團獲授貸款的擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
物業及設備(附註14)	1,928	6,177	28,310	39,892
投資物業(附註15)	173,672	456,672	838,672	74,000
預付土地租金(附註16)	11,933	12,963	230,385	785,982
發展中物業(附註18)	528,689	506,106	674,896	1,808,222
持作出售已落成物業(附註22)	—	—	607,862	3,412
	716,222	981,918	2,380,125	2,711,508

39. 經營租約安排

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，租賃期介乎一至十年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

於各報告日，貴集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
一年內	215	728	1,458	8,351
第二至第五年，				
包括首尾兩年	—	134	134	134
第六至第十年，				
包括首尾兩年	—	152	118	92
	<u>215</u>	<u>1,014</u>	<u>1,710</u>	<u>8,577</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至十年。

於各報告日，貴集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
一年內	960	899	695	1,491
第二至第五年，				
包括首尾兩年	258	385	—	3,119
第六至第十年，				
包括首尾兩年	—	—	—	1,624
	<u>1,218</u>	<u>1,284</u>	<u>695</u>	<u>6,234</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

40. 承擔

除上文附註39(b)所述的經營租約承擔外，貴集團於各報告日擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
已訂約但未撥備：				
發展中物業、持作出售				
已落成物業及在中國大陸				
興建投資物業及業主自用				
物業的資本開支	1,008,423	532,638	1,110,644	1,395,270
收購物業及設備的				
資本開支	—	3,609	—	—
收購共同控制實體	—	14,668	—	—
	<u>1,008,423</u>	<u>550,915</u>	<u>1,110,644</u>	<u>1,395,270</u>

此外，貴集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
已訂約但未撥備：				
共同控制實體發展中				
物業的資本開支	—	13,958	52,205	19,835
聯營公司發展中				
物業的資本開支	—	25,200	14,689	12,105
	<u>—</u>	<u>39,158</u>	<u>66,894</u>	<u>31,940</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

41. 關連方交易

(a) 除財務資料附註23、25、30及31所詳述的交易及結餘外，於往績記錄期，貴集團與關連方有以下重大交易：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
出售物業予：					
董事	(i)	3,753	1,124	—	1,171
董事家庭成員	(i)	—	3,000	4,319	1,998
向一名董事					
出售汽車	(i)	—	256	—	—
來自創辦人所控制					
公司的租金收入..	(ii)	—	54	1,009	1,255
來自創辦人所控制					
公司的物業					
管理費收入	(ii)	—	—	180	173
自創辦人所控制公司					
收取機器買賣					
佣金收入	(iii)	67	362	—	—
來自創辦人所控制					
公司貸款的					
利息開支	(iv)	193	6,874	8,173	9,134
付予一間聯營公司					
的銷售代理費	(v)	—	—	—	6,421

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 佣金收入乃按所買賣機器售價的0.1%至0.8%收取。
- (iv) 利息開支乃按年息介乎2.36%至8.22%收取。
- (v) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎1.1%至1.3%的費用收取。

貴公司的董事認為，貴集團與上述關連方的交易乃於一般及日常業務中進行，並按與非關連方所訂立者相若的條款及條件進行。貴公司董事亦確認，除上文附註(ii)所載應收創辦人所控制公司的租金收入及管理費收入外，上述交易於●後均不會繼續。

- (b) 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九月三十日止九個月，貴集團分別向若干銀行提供總額為人民幣170,000,000元、人民幣255,500,000元及人民幣210,500,000元的財務擔保，以擔保授予創辦人控制的若干公司的貸款融資。截至各報告日有關提供予關連方的財務擔保的詳情披露於財務資料附註37。
- (c) 董事認為，貴公司的董事指貴集團主要管理人員。貴集團主要管理人員的酬金詳情載於財務資料附註9。

42. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、應收／應付關連方款項、以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為貴集團業務集資。貴集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項等。

貴集團於現在及整段往績記錄期的政策均為不進行金融工具買賣。

貴集團因金融工具所產生的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

市場風險

貴集團的資產主要為預付土地租金、投資物業、發展中物業和持作出售已落成物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

利率風險

貴集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，貴集團概無重大計息資產。於整段往績記錄期，存放於位於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。貴集團所承受的市場利率變動風險主要與貴集團的浮動利率銀行融資有關。貴集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險，且在有需要時會考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動對貴集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對貴集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	基點增加/ (減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
人民幣	150	(9,069)
人民幣	(150)	9,069
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
人民幣	150	(10,190)
人民幣	(150)	10,190
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
人民幣	150	(12,986)
港元	150	(260)
人民幣	(150)	12,986
港元	(150)	260
截至二零零九年九月三十日止期間		
人民幣	150	(20,241)
港元	150	(211)
人民幣	(150)	20,241
港元	(150)	211

外幣風險

貴集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制貴集團的中國附屬公司匯出外幣以向貴集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，貴集團的中國附屬公司可購入外匯以結算往來賬交易(包括向貴公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。貴集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響貴集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資的能力)而取得所需外幣的能力。

貴集團的金融資產和負債(包括若干以港元計值的應收／應付關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款)面臨外幣風險。因此，人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響貴集團的經營業績。

貴集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，貴集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管貴集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且貴集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，人民幣兌港元及美元匯率的合理可能變動對 貴集團除稅前溢利的影響。

	匯率增加/ (減少)	對除稅前 溢利的影響 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
若美元兌人民幣貶值	10%	(1,095)
若美元兌人民幣升值	(10%)	1,095
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
若美元兌人民幣貶值	10%	(1,492)
若美元兌人民幣升值	(10%)	1,492
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
若美元兌人民幣貶值	10%	(36)
若美元兌人民幣升值	(10%)	36
截至二零零九年九月三十日止期間		
若港元兌人民幣貶值	10%	(6,402)
若港元兌人民幣升值	(10%)	6,402

信貸風險

貴集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此 貴集團並無任何重大信貸風險。 貴集團概無任何重大信貸風險集中。

貴集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

流動資金風險

由於 貴集團的業務屬資本密集性質，故此， 貴集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。 貴集團的目標是通過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。 貴公司董事認為，大部分於一年內到期的融資均可獲續期， 貴集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

於往績記錄期各報告日，貴集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

貴集團

	於二零零六年十二月三十一日				
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	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
計息銀行融資	140,910	85,501	536,353	9,081	771,845
應付貿易款項	227,273	5,964	—	—	233,237
計入其他應付款項及 應計費用內的					
金融負債	119,619	240	2,720	—	122,579
應付關連方款項	281,582	—	—	—	281,582
	<u>769,384</u>	<u>91,705</u>	<u>539,073</u>	<u>9,081</u>	<u>1,409,243</u>
	於二零零七年十二月三十一日				
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	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
計息銀行及其他融資	104,908	697,980	27,083	15,558	845,529
應付貿易款項	363,468	789	—	—	364,257
計入其他應付款項及 應計費用內的					
金融負債	508,198	240	2,480	—	510,918
應付關連方款項	285,404	—	—	—	285,404
	<u>1,261,978</u>	<u>699,009</u>	<u>29,563</u>	<u>15,558</u>	<u>2,006,108</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

於二零零八年十二月三十一日

	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	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
計息銀行及其他融資	1,075,772	36,568	341,365	15,069	1,468,774
應付貿易款項	429,722	6,856	—	—	436,578
計入其他應付款項及 應計費用內的					
金融負債	430,300	21,946	2,240	—	454,486
應付關連方款項	368,440	—	—	—	368,440
	<u>2,304,234</u>	<u>65,370</u>	<u>343,605</u>	<u>15,069</u>	<u>2,728,278</u>

於二零零九年九月三十日

	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	於第六至 第十年， 包括首尾兩年	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
計息銀行及 其他融資	603,693	457,751	910,419	13,362	1,985,225
應付貿易款項	352,011	7,556	—	—	359,567
計入其他應付款項及 應計費用內的					
金融負債	1,123,464	23,946	—	—	1,147,410
應付關連方款項	260,747	—	—	—	260,747
	<u>2,339,915</u>	<u>489,253</u>	<u>910,419</u>	<u>13,362</u>	<u>3,752,949</u>

貴公司

貴公司於各報告日的所有金融負債均為按要求償還。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營的能力，藉此為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，以及優化資本架構以減低資本成本。

貴集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。

貴集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行及其他融資總額(如綜合財務狀況表所示)減現金和現金等價物(包括受限制現金)計算。調整後資本包括權益各組成部分(即股本、少數股東權益及儲備)，並包括應付創辦人及創辦人所控制公司的款項淨額，以及若干 貴集團附屬公司的若干少數股東提供的墊款。貴集團旨在將債務與調整後資本比率維持在不超過150%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — A

會計師報告

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九月三十日的債務與調整後資本比率如下：

	於十二月三十一日			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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他融資(附註31)	656,500	722,737	1,353,918	1,797,944
減：現金及銀行結餘(附註27)	(267,470)	(117,762)	(143,089)	(908,580)
淨債務	<u>389,030</u>	<u>604,975</u>	<u>1,210,829</u>	<u>889,364</u>
權益	73,589	376,108	573,927	2,223,378
加：應付創辦人的款項(附註25) .	281,564	244,297	258,960	39,951
應付創辦人所控制				
公司的款項(附註25)	18	39,995	79,480	—
若干附屬公司的少數				
股東提供的墊款(附註30) .	101,056	121,529	127,230	269,809
減：應收創辦人所控制公司				
的款項(附註25)	(102,030)	(136,588)	(20,606)	(2,302)
調整後資本	<u>354,197</u>	<u>645,341</u>	<u>1,018,991</u>	<u>2,530,836</u>
債務與調整後資本比率	<u>109.8%</u>	<u>93.7%</u>	<u>118.8%</u>	<u>35.1%</u>

III. 報告期後財務報表

貴公司及其附屬公司均無就二零零九年九月三十日後任何報告期間編製經審核財務報表。

此致

中駿置業控股有限公司 列位董事

● 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[日期]

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本文件。本報告乃根據上市規則第4.05A條就海西投資(或本文件另外稱為中駿財富中心)及其附屬公司(「海西集團」)於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月的收購前財務資料而編製。收購海西集團已於二零零九年九月二十二日完成。由於海西投資僅按月編製管理賬目，故並無可得截至二零零九年九月二十二日的管理賬目。此外，海西集團於截至二零零九年九月三十日止九個月內並無進行任何實際業務，尤其是海西集團於我們進行收購日期至二零零九年九月三十日之間並無進行任何重大交易。因此，我們的董事認為，就資產淨值及期內虧損而言，編製截至二零零九年九月三十日止而非截至收購日期止的報告並無重大影響(如有)。

 **ERNST & YOUNG**
安永

香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

以下為吾等就福建省海峽西岸投資發展有限公司* (「海西投資」) 及其附屬公司(統稱「海西集團」) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月(統稱「往績記錄期」) 的財務資料(「財務資料」) 及海西集團截至二零零八年九月三十日止九個月的比較財務資料(「比較財務資料」) 而編製的報告，以便載入中駿置業控股有限公司(「貴公司」) 日期為[日期]的文件。

海西投資於二零零五年八月二十二日在中華人民共和國(「中國」或「中國內地」) 成立為有限公司。海西集團主要於中國泉州從事物業發展及運動及消閒設施的經營與管理。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

於本報告日，海西投資附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	成立及經營地點及日期	實繳股本面值	海西投資直接應佔股權百分比	主要業務
泉州市海峽體育中心有限公司 ^{#*(1)} (「泉州體育中心」)	中國 二零零六年 一月十二日	人民幣 300,000,000元	100%	經營及管理運動及消閒設施

由於海西投資及泉州體育中心並無登記任何正式英文名稱，故該等公司的英文名稱乃由海西投資的管理層盡力直譯其中文名稱而得來。

* 根據中國法律，註冊為有限公司。

(1) 於二零零六年一月十二日至二零零六年十二月三十一日期間，並無就泉州體育中心編製法定財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年，泉州體育中心的法定財務報表分別經泉州洪城會計師事務所有限公司及廈門達山會計師事務所有限公司審核，兩家公司均於中國註冊。

海西投資及泉州體育中心採納十二月三十一日作為彼等的財政年度結算日。海西投資及泉州體育中心的法定財務報表乃根據適用於中國企業的會計準則及財務規例編製，均未經吾等審核。截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年，海西投資的法定財務報表乃經於中國註冊的泉州志成會計師事務所有限公司(前稱為福建志成會計師事務所有限公司)審核。

就本報告而言，海西投資董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製海西投資於往績記錄期及截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

海西投資董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表、財務資料及比較財務資料。

在編製財務資料及比較財務資料時，須貫徹選取及採用適當的會計政策，作出審慎及合理的判斷及估計。吾等的責任是依據吾等對財務資料及比較財務資料作出的審核及審閱作出獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的意見及審閱結論。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

就財務資料採取的程序

財務資料乃根據相關財務報表編製，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對財務資料作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號進行必要的有關額外程序。毋須對海西集團於往績記錄期的相關財務報表作出調整以使其與財務資料一致。

審核涉及執执行程序以取得相關財務報表的金額及披露的審計證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

就比較財務資料採取的程序

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對比較財務資料作出審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外），但不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱範圍遠較審核為小，故所提供的保證程度較審核為低。因此，吾等不會對比較財務資料發表意見。

對財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映海西集團及海西投資於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日的業務狀況及海西集團於往績記錄期的合併業績及現金流量。

就比較財務資料的審閱結論

按照吾等並不構成審核的審閱基準，就本報告而言，吾等並無得悉任何事項致使吾等相信比較財務資料並不能真實及公平地反映海西集團截至二零零八年九月三十日止九個月的綜合業績及現金流量。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

I. 財務資料

(a) 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	—	—	—	—	662
銷售成本		—	—	(269)	—	(4,009)
毛損		—	—	(269)	—	(3,347)
其他收入及收益	6	21,176	6,660	3,177	3,156	342
銷售及營銷開支		—	—	(3,997)	(824)	(582)
行政開支		(5,181)	(17,467)	(26,079)	(18,907)	(23,714)
其他開支		—	(10,000)	(24,142)	—	—
財務費用	7	(5,265)	(26,561)	(18,790)	(14,462)	(13,715)
除稅前溢利／(虧損)	8	10,730	(47,368)	(70,100)	(31,037)	(41,016)
稅項	11	(2,922)	11,274	15,692	7,594	8,096
年內／期內						
溢利／(虧損)		7,808	(36,094)	(54,408)	(23,443)	(32,920)
其他全面收入		—	—	—	—	—
年內／期內全面						
收入／(虧損)總額		7,808	(36,094)	(54,408)	(23,443)	(32,920)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		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
非流動資產					
物業及設備	14	1,333	10,465	9,633	8,729
預付土地租金	15	—	395,240	726,616	712,719
發展中物業	16	669	167,863	214,909	212,629
無形資產	17	—	—	5,000	4,861
預付款項	19	607,000	557,176	264,411	264,411
遞延稅項資產	25	—	11,274	26,966	35,062
非流動資產總值		609,002	1,142,018	1,247,535	1,238,411
流動資產					
預付款項、按金					
及其他應收款項	19	88,364	346,775	128,435	155,704
應收關連方款項	20	48,701	91,405	126,406	—
受限制現金	21	19,492	4,698	45,170	172,159
現金及現金等價物	21	183,734	3,685	3,023	2,293
流動資產總值		340,291	446,563	303,034	330,156
流動負債					
貿易應付款項	22	—	—	12,961	2,343
其他應付款項					
及應計費用	23	45,286	150,898	226,635	117,107
計息銀行貸款	24	—	428,300	182,750	100,000
應付關連方款項	20	31,180	262,650	475,629	126,824
應付稅項		2,922	2,922	2,922	2,922
流動負債總額		79,388	844,770	900,897	349,196
流動資產／(負債)淨額		260,903	(398,207)	(597,863)	(19,040)
總資產減					
流動負債		869,905	743,811	649,672	1,219,371

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
計息銀行貸款	24	130,000	40,000	—	330,000
大修撥備	26	—	—	269	2,888
非流動負債總額		130,000	40,000	269	332,888
資產淨值		739,905	703,811	649,403	886,483
權益					
母公司權益持有人					
應佔權益					
實繳股本	27	730,000	730,000	730,000	1,000,000
保留溢利／(累計虧損)		9,905	(26,189)	(80,597)	(113,517)
權益總額		739,905	703,811	649,403	886,483

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

(c) 海西投資財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	14	199	9,565	8,966	7,876
預付土地租金	15	—	395,240	726,616	712,719
發展中物業	16	669	167,863	214,909	212,629
投資於一間附屬公司	18	300,000	300,000	300,000	300,000
預付款項	19	607,000	557,176	264,411	264,411
遞延稅項資產	25	—	11,274	26,966	35,062
非流動資產總值		907,868	1,441,118	1,541,868	1,532,697
流動資產					
預付款項、按金及 其他應收款項	19	88,363	257,367	84,281	111,275
應收關連方款項	20	48,701	91,405	126,406	—
受限制現金	21	—	—	—	162,088
現金及現金等價物	21	183,704	1,992	753	1,509
流動資產總值		320,768	350,764	211,440	274,872
流動負債					
貿易應付款項	22	—	—	12,961	2,343
其他應付款項及應計費用	23	25,960	54,035	129,232	61,341
計息銀行貸款	24	—	428,300	182,750	—
應付一間附屬公司款項	18	299,166	300,000	300,000	390,095
應付關連方款項	20	31,180	262,650	475,629	126,824
應付稅項		2,922	2,922	2,922	2,922
流動負債總額		359,228	1,047,907	1,103,494	583,525
流動負債淨額		(38,460)	(697,143)	(892,054)	(308,653)
總資產減流動負債		869,408	743,975	649,814	1,224,044
非流動負債					
計息銀行貸款	24	130,000	40,000	—	330,000
非流動負債總額		130,000	40,000	—	330,000
資產淨值		739,408	703,975	649,814	894,044
權益					
母公司權益持有人					
應佔權益					
實繳股本	27	730,000	730,000	730,000	1,000,000
保留溢利／(累計虧損)		9,408	(26,025)	(80,186)	(105,956)
權益總額		739,408	703,975	649,814	894,044

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

(d) 綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零六年一月一日	730,000	2,097	732,097
年內全面收入總額	—	7,808	7,808
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	730,000	9,905	739,905
年內全面虧損總額	—	(36,094)	(36,094)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	730,000	(26,189)	703,811
年內全面虧損總額	—	(54,408)	(54,408)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	730,000	(80,597)	649,403
股東注資	270,000	—	270,000
期內全面虧損總額	—	(32,920)	(32,920)
於二零零九年九月三十日	<u>1,000,000</u>	<u>(113,517)</u>	<u>886,483</u>
於二零零八年一月一日	730,000	(26,189)	703,811
期內全面虧損總額 (未經審核)	—	(23,443)	(23,443)
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	<u>730,000</u>	<u>(49,632)</u>	<u>680,368</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		10,730	(47,368)	(70,100)	(31,037)	(41,016)
就下列各項作出調整：						
財務費用	7	5,265	26,561	18,790	14,462	13,715
利息收入	6	(1,524)	(237)	(177)	(156)	(60)
折舊	8	72	857	1,616	1,206	1,297
出售按公允值計入損益的						
金融資產的收益	6	(16,423)	(4,005)	—	—	—
沒收擔保按金	8	—	10,000	15,000	—	—
項目成本撇銷	8	—	—	7,344	—	—
預付土地租金攤銷	8	—	7,379	13,158	8,525	16,357
無形資產攤銷	8	—	—	—	—	139
大修撥備	8	—	—	269	—	2,619
營運資金變動前的						
經營虧損		(1,880)	(6,813)	(14,100)	(7,000)	(6,949)
增添預付土地租金		—	(575,980)	(353,742)	(353,742)	—
發展中物業增加		(589)	(3,154)	(54,390)	(6,813)	(180)
預付款項、按金及其他						
應收款項減少／(增加)		(458,097)	(39,227)	335,807	307,820	29
貿易應付款項增加／(減少)		—	—	12,961	3,354	(10,618)
其他應付款項及應計						
費用增加／(減少)		45,194	103,462	72,887	48,833	(131,528)
經營所用現金		(415,372)	(521,712)	(577)	(7,548)	(149,246)
已收利息		1,524	237	177	156	60
已付利息		(5,265)	(24,411)	(20,940)	(16,612)	(13,715)
經營活動現金流出淨額		(419,113)	(545,886)	(21,340)	(24,004)	(162,901)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動現金流量					
購置物業及設備項目	(1,300)	(9,989)	(784)	(369)	(393)
購置按公允值計入損益的					
金融資產	(700,000)	(80,000)	—	—	—
添置無形資產	—	—	—	—	(5,000)
出售按公允值計入損益					
的金融資產的所得款項	796,423	84,005	—	—	—
其他應收款項減少／(增加)	(110)	(170,039)	169,506	170,100	—
應收關連方款項減少／(增加)	43,704	(42,704)	(35,001)	(20,000)	78,774
受限制現金減少／(增加)	(19,492)	14,794	(40,472)	(17,172)	(126,989)
	<u> </u>				
投資活動現金流入／					
(流出)淨額	119,225	(203,933)	93,249	132,559	(53,608)
	<u> </u>				
融資活動現金流量					
股東注資	300,000	—	—	—	270,000
新銀行及其他融資	130,000	368,300	142,750	142,750	330,000
償還銀行及其他融資	—	(30,000)	(428,300)	(383,300)	(82,750)
應付關連方款項增加／(減少)	31,180	231,470	212,979	139,697	(301,471)
	<u> </u>				
融資活動現金流入／					
(流出)淨額	461,180	569,770	(72,571)	(100,853)	215,779
	<u> </u>				
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	161,292	(180,049)	(662)	7,702	(730)
年初／期初現金及					
現金等價物	22,442	183,734	3,685	3,685	3,023
	<u> </u>				
年末／期末現金					
及現金等價物	183,734	3,685	3,023	11,387	2,293
	<u> </u>				
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	183,734	3,685	3,023	11,387	2,293
	<u> </u>				

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

II. 財務資料附註

1. 公司資料

福建省海峽西岸投資發展有限公司（「海西投資」）於二零零五年八月二十二日在中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）成立為有限公司。海西投資的主要營業地點位於中國福建泉州豐澤街保險大廈17至20樓。

於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九月三十日止九個月（「往績記錄期」），海西投資及其附屬公司（統稱為「海西集團」）主要於中國泉州從事物業發展及運動及消閒設施的經營與管理。

2.1 編製基準

於往績記錄期，海西集團的財務資料（「財務資料」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定而編製。於編製整個往績記錄期的財務資料時，海西集團已提早採納所有於二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同有關過渡性條文。

除若干金融資產及衍生金融工具按公允值計量外，財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，財務資料均以人民幣（「人民幣」）呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數（人民幣千元）。

2.2 流動負債淨額

於二零零九年九月三十日，海西集團的流動負債超出其流動資產約人民幣19,000,000元。海西集團透過股東注資及計息銀行貸款為其經營提供資金。

海西集團的中間控股公司中駿置業控股有限公司（「貴公司」）同意按 貴公司於海西投資的股權比例，向海西集團提供持續財務支持及足夠資金，以償還海西集團的到期負債。

海西投資董事認為，經計及 貴公司注資後，海西集團具有足夠營運資金供其目前所需。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

海西集團於本財務資料並無採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號集團以現金結算以股份為基礎付款的交易 ²
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連方披露 ³
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ⁵

除上述者外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的改進，當中載列對若干香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號的附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號的附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效

海西集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。海西集團目前的結論為，採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 及香港會計準則第27號 (經修訂) 可能導致會計政策變動，而其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對海西集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

3. 主要會計政策

綜合基準

財務資料包括海西投資及其附屬公司於往績記錄期的財務報表。附屬公司的業績由收購之日（即海西集團取得控制權之日）起綜合列賬，並持續綜合賬目至控制權終止之日為止。海西集團內部公司間交易所產生的收入、費用及未變現盈虧及海西集團內部公司間結餘均已於綜合時悉數抵銷。

附屬公司

附屬公司指海西投資直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

計入海西投資公司全面收益表內的附屬公司業績以已收及應收股息為限。海西投資於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試（遞延稅項資產及金融資產除外），則會估計該資產的可收回金額。可收回金額按資產或現金產出單位的使用價值及其公允值減銷售成本（以較高者為準），並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產出單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損於產生期間自全面收益表扣除，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損回撥根據有關會計政策入賬。

於每個報告日會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入全面收益表，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損回撥根據有關會計政策入賬。

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為海西集團的關連方：

- (a) 該方直接或間接透過一間或多間中介公司(i)控制海西集團、被海西集團控制或與海西集團受共同控制；(ii)於海西集團擁有權益，因而可對海西集團施以重大影響；或(iii)共同控制海西集團；
- (b) 該方為海西集團的主要管理層成員；
- (c) 該方為(a)或(b)項所述任何人士家族的親密成員；
- (d) 該方為(b)或(c)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力的實體或享有重大投票權的實體；或
- (e) 該方為受僱後福利計劃團體，以海西集團僱員或作為海西集團關連方的任何實體為服務對象。

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業及設備的成本值包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。在物業及設備項目投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備項目的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

折舊以直線法計算，按每項物業及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

租賃物業裝修	超過租約年期
傢具、裝置及寫字樓設備	19%
汽車	19%

倘若物業及設備項目的部分具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部分，其各部分各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個報告日審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在全面收益表確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

服務特許權安排

海西集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由海西集團按以下方式入賬：

海西集團已付代價

倘海西集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產（經營特許權）。無形資產（經營特許權）根據下文就「無形資產（商譽除外）」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

海西集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部分外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產(商譽除外)

無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產出單位每年作減值測試。該等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產會每年進行檢討，以釐定無限可使用年期的評估是否仍然適合。倘不適合，可使用年期評估由無限年期改為有限年期的變動按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在全面收益表確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於海西集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當海西集團為出租人時，經營租賃下海西集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入全面收益表中。當海西集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金乃以直線法按租賃年期在全面收益表中扣除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期有關發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

投資及其他金融資產

海西集團根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為按公允值計入損益的金融資產或貸款及應收款項(如適合)。金融資產於初步確認時以公允值計算，倘並非以公允值計入損益的投資，則另加直接應佔交易成本。

於首次成為合約的訂約方時，海西集團會評估該合約是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，海西集團亦會評估嵌入式衍生工具應否與主合約分開處理。僅當合約條款的修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

海西集團於初次確認後會將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於報告日重新評估該分類。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即海西集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產。金融資產如以短期內出售為目的而購買，則劃分為持作買賣類別。持作買賣投資的收益或虧損於全面收益表中確認。於全面收益表內確認的淨公允值盈虧並不包括該等金融資產的任何股息，有關股息乃根據下文就「收益確認」載列的政策確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率及交易成本一部分的費用。當貸款及應收款項取消確認或減值時及於攤銷過程中，有關收益及虧損會在全面收益表確認。

公允值

在有組織的金融市場交投活躍的投資的公允值，乃參考於報告日營業時間結束時市場所報買入價而釐定。就並無活躍市場的投資而言，公允值乃採用估值方法釐定，包括使用近期按公平原則進行的市場交易；參照大致相同的另一金融工具的現時市值；或折現現金流量分析。

金融資產減值

海西集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬的資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現的估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於全面收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，於確實預期日後不可收回時會被撇銷。

如其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值之後發生的事項相關連，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬目予以撥回。其後撥回的任何減值虧損會在全面收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款和其他應收款項而言，若有客觀證據(如債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難以及科技、市場、經濟或法治環境出現對債務人構成不利影響的重大轉變)顯示海西集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值準備。應收款項的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會取消確認。

取消確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將予取消確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 海西集團保留自資產收取現金流量的權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 海西集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

如海西集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以海西集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及海西集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

如以沽出及／或購入已轉讓資產的期權(包括現金結算期權或類似期權)的方式繼續參與，則海西集團繼續參與的程度，將為海西集團可購回的已轉讓資產數額，如屬以公允值計量的資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)，則海西集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公允值及期權行使價兩者中的較低者為限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

按攤銷成本入賬的金融負債(包括計息銀行及其他融資)

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項及計息銀行及其他融資)，初步按公允值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。相關利息開支於全面收益表「財務費用」下確認。

當取消確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在全面收益表確認。

財務擔保合約

屬於香港會計準則第39號範圍的財務擔保合約按金融負債列賬。財務擔保合約初步按公允值減去收購或發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認，惟當該合約通過損益按公允值確認則除外。於初步確認後，海西集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)按香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷。

取消確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會取消確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作取消確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於全面收益表確認。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成海西集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告日的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作「財務費用」計入全面收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於全面收益表確認，或如與於相同或不同期間直接在權益確認的項目有關，則在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告日資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、共同控制實體和聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告日審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。相反，先前未被確認的遞延稅項資產會於各報告日重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告日已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

當經濟利益可能流入海西集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 設施租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (b) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；
- (c) 管理費收入，於提供管理及服務時確認；及
- (d) 出售按公允值計入損益的金融資產的收入，於交易日期確認。

退休福利計劃

海西集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃（「退休金計劃」）。海西集團須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。海西集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在全面收益表扣除。

融資成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產）直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。待合資格資產支銷的特定融資的臨時投資賺取的投資收入乃自資本化的融資成本中扣除。

外幣

海西投資的功能貨幣及財務資料的呈列貨幣為人民幣。海西集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入全面收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

4. 主要會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

物業及設備的使用年期及減值

海西集團的管理層釐定其物業及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的物業及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其競爭對手行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或銷售的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示物業及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的賬面值是否有減值。物業及設備的可回收金額，按其公允值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

海西集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

大修撥備

海西集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時海西集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

5. 分部資料

海西集團主要從事物業發展及經營和管理體育及娛樂設施業務。然而，於往績記錄期尚未開始預售或銷售物業及於往績記錄期確認的收入僅來自經營及管理體育及娛樂設施業務。因此，並無就管理申報編製分部分析。

海西集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國大陸的業務，以及海西集團的全部非流動資產均位於中國大陸。

截至二零零九年九月三十日止九個月，來自海西集團兩名客戶的收入(個別為人民幣400,000及人民幣60,000元)佔海西集團總收入的69%以上。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

6. 收入、其他收入及收益

收入亦是海西集團的營業收入，為於往績記錄期的已收及應收設施租金收入總額(扣除營業稅)。

海西集團於往績記錄期的其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
<u>其他收入及收益</u>					
項目管理費收入	2,455	2,400	3,000	3,000	—
銀行利息收入	1,524	237	177	156	60
出售按公允值計入 損益的金融資產 的收益	16,423	4,005	—	—	—
租金收入	—	—	—	—	262
其他	774	18	—	—	20
	<u>21,176</u>	<u>6,660</u>	<u>3,177</u>	<u>3,156</u>	<u>342</u>

7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
須於五年內悉數 償還的銀行及 其他貸款利息	5,265	26,561	18,790	14,462	13,706
隨時間流逝而產生 的大修撥備折 現金額增加	—	—	—	—	9
非按公允值計入 損益的金融負債 的利息總額	<u>5,265</u>	<u>26,561</u>	<u>18,790</u>	<u>14,462</u>	<u>13,715</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

8. 除稅前溢利／(虧損)

海西集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		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
提供服務成本		—	—	269	—	4,009
折舊	14	72	857	1,616	1,206	1,297
預付土地租金						
攤銷*	15	—	7,379	13,158	8,525	16,357
無形資產攤銷	17	—	—	—	—	139
根據經營租賃就土地及 樓宇支付的最低 租賃款項		112	442	1,070	486	679
核數師酬金		—	8	21	11	55
僱員福利開支 (包括董事酬金 (附註9))：						
工資及其他						
員工成本		1,201	2,221	2,520	1,149	1,188
退休金計劃供款		1	38	110	102	70
		<u>1,202</u>	<u>2,259</u>	<u>2,630</u>	<u>1,251</u>	<u>1,258</u>
大修撥備		—	—	269	—	2,619
沒收擔保按金**		—	10,000	15,000	—	—
支付予承包商的賠償**		—	—	1,798	—	—
項目成本撇銷**		—	—	7,344	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,344</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

* 包括截至二零零九年九月三十日止九個月因暫停發展有關物業而計入發展中物業的土地使用權攤銷人民幣2,460,000元。

** 該等項目乃於往績記錄期計入海西集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

9. 董事酬金

於往績記錄期，董事的酬金如下：

	截至二零零九年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
袍金	—
其他酬金：	
薪金及津貼	5
退休福利計劃供款	—
	<u>5</u>

除截至二零零九年九月三十日止九個月外，海西集團董事概無於往績記錄期內就彼等為海西集團提供的服務收取酬金。

截至二零零九年九月三十日止九個月，一名執行董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金及津貼	退休福利 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
截至二零零九年 九月三十日止九個月：				
駱輝育先生	—	5	—	5
	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>5</u>

於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

10. 五名最高薪酬人士

於往績記錄期，五名最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及津貼	663	816	702	562	268
退休福利計劃供款	1	8	38	33	3
	<u>664</u>	<u>824</u>	<u>740</u>	<u>595</u>	<u>271</u>

於各往績記錄期，所有最高薪酬非董事僱員的酬金範圍均為零至人民幣500,000元。

11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
中國企業所得稅：					
即期	2,922	—	—	—	—
遞延 (附註25)	—	(11,274)	(15,692)	(7,594)	(8,096)
年內／期內稅項					
支出／(抵免) 總額 ...	<u>2,922</u>	<u>(11,274)</u>	<u>(15,692)</u>	<u>(7,594)</u>	<u>(8,096)</u>

海西集團就中國內地業務作出的所得稅撥備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就各往績記錄期的估計應課稅溢利按適用稅率計算。對於海西集團內各實體，乃就中國法定財務申報按溢利的適用比率作出企業所得稅撥備，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

於二零零八年一月一日前，海西集團須按33%的法定稅率繳納企業所得稅。於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），並於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入了（其中包括）將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。

根據海西投資及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前溢利／（虧損）適用的稅項開支／（抵免）與根據實際稅率計算的稅項開支／（抵免）對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）	10,730	(47,368)	(70,100)	(31,037)	(41,016)
按法定稅率計算	3,541	(15,631)	(17,525)	(7,760)	(10,254)
確認遞延稅所用的					
稅率變動的影響	—	3,607	—	—	—
毋須課稅的收入	(503)	(72)	—	—	—
不可扣稅的開支	299	975	1,900	354	1,050
未確認的稅項虧損	—	—	—	—	1,108
其他	(415)	(153)	(67)	(188)	—
按海西集團實際稅率計算 的稅項開支／（抵免）	2,922	(11,274)	(15,692)	(7,594)	(8,096)

12. 股息

海西投資於往績記錄期概無宣派股息。

13. 每股盈利

本報告未呈列每股盈利資料，因為就本報告而言，納入該資料並無意義。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

14. 物業及設備

海西集團：

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	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，				
經扣除累計折舊	—	105	—	105
添置	—	517	783	1,300
折舊	—	(61)	(11)	(72)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日，				
經扣除累計折舊	—	561	772	1,333
添置	7,414	1,244	1,331	9,989
折舊	(334)	(199)	(324)	(857)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日，				
經扣除累計折舊	7,080	1,606	1,779	10,465
添置	—	517	267	784
折舊	(802)	(371)	(443)	(1,616)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日，				
經扣除累計折舊	6,278	1,752	1,603	9,633
添置	—	393	—	393
折舊	(601)	(351)	(345)	(1,297)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年九月三十日，				
經扣除累計折舊	5,677	1,794	1,258	8,729
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	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	—	106	—	106
累計折舊	—	(1)	—	(1)
賬面淨值	—	105	—	105
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日：				
成本	—	622	783	1,405
累計折舊	—	(61)	(11)	(72)
賬面淨值	—	561	772	1,333
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：				
成本	7,414	1,866	2,114	11,394
累計折舊	(334)	(260)	(335)	(929)
賬面淨值	7,080	1,606	1,779	10,465
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：				
成本	7,414	2,383	2,381	12,178
累計折舊	(1,136)	(631)	(778)	(2,545)
賬面淨值	6,278	1,752	1,603	9,633
於二零零九年九月三十日：				
成本	7,414	2,776	2,381	12,571
累計折舊	(1,737)	(982)	(1,123)	(3,842)
賬面淨值	5,677	1,794	1,258	8,729

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

海西投資：

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	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，				
經扣除累計折舊	—	105	—	105
添置	—	133	—	133
折舊	—	(39)	—	(39)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日，				
經扣除累計折舊	—	199	—	199
添置	7,414	1,244	1,331	9,989
折舊	(334)	(122)	(167)	(623)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日，經扣除 累計折舊	7,080	1,321	1,164	9,565
添置	—	517	267	784
折舊	(802)	(295)	(286)	(1,383)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日，				
經扣除累計折舊	6,278	1,543	1,145	8,966
添置	—	26	—	26
折舊	(601)	(287)	(228)	(1,116)
於二零零九年九月三十日，				
經扣除累計折舊	5,677	1,282	917	7,876
於二零零六年一月一日：				
成本	—	106	—	106
累計折舊	—	(1)	—	(1)
賬面淨值	—	105	—	105

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

	租賃 物業裝修	傢俬、 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日：				
成本	—	238	—	238
累計折舊	—	(39)	—	(39)
賬面淨值	—	199	—	199
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：				
成本	7,414	1,482	1,331	10,227
累計折舊	(334)	(161)	(167)	(662)
賬面淨值	7,080	1,321	1,164	9,565
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：				
成本	7,414	1,999	1,598	11,011
累計折舊	(1,136)	(456)	(453)	(2,045)
賬面淨值	6,278	1,543	1,145	8,966
於二零零九年九月三十日：				
成本	7,414	2,025	1,598	11,037
累計折舊	(1,737)	(743)	(681)	(3,161)
賬面淨值	5,677	1,282	917	7,876

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

15. 預付土地租金

海西集團及海西投資：

	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	人民幣千元
年初／期初	—	—	404,561	745,145
添置	—	575,980	353,742	—
轉至發展中物業	—	(164,040)	—	—
年內／期內已確認攤銷	—	(7,379)	(13,158)	(13,897)
年末／期末	—	404,561	745,145	731,248
預付款項、按金及其他應收 款項的流動部分	—	(9,321)	(18,529)	(18,529)
非流動部分	—	395,240	726,616	712,719

於二零零八年十二月三十一日以及二零零九年九月三十日，海西集團分別向銀行抵押若干賬面值分別為人民幣578,497,000元及人民幣224,960,000元的土地使用權，作為海西集團(附註24及29(a))、若干關連方及一名第三方(附註29(b))獲授銀行貸款的抵押品。

海西集團的租賃土地位於中國大陸，並按以下租期持有：

海西集團及海西投資：

	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	人民幣千元
長期租約	—	171,127	516,553	506,288
中期租約	—	233,434	228,592	224,960
	—	404,561	745,145	731,248

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

16. 發展中物業

海西集團的所有發展中物業均位於中國大陸，而土地使用權則按中期租約持有。於往績記錄期各報告日，該等物業的竣工時間預期超過一般營運周期，並已計入非流動資產。

於二零零九年九月三十日，賬面值為人民幣162,418,000元的土地使用權乃抵押作為海西集團獲授銀行貸款的抵押品（附註29(a)）。

17. 無形資產

海西集團：

	特許經營權			
	於十二月三十一日			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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	—	—	—	5,000
添置	—	—	5,000	—
年內／期內確認攤銷	—	—	—	(139)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年末／期末	—	—	5,000	4,861
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>4,861</u>
成本	—	—	5,000	5,000
累計攤銷	—	—	—	(139)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(139)</u>
賬面淨值	—	—	5,000	4,861
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>4,861</u>

於二零零六年三月二十八日，泉州市體育中心與泉州市體育局（「體育局」）（中國泉州的地方政府機構）以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議（「經營權協議」）。根據經營權協議，泉州市體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施（「該等設施」）的特許經營權（「特許經營權」），為期30年（「經營期間」）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

該項服務特許權安排涉及泉州市體育局(作為經營人)(i)支付制定金額(作為代價)，以獲取該等設施的特許經營權；(ii)於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii)有權向該等設施的使用者收費。泉州市體育中心有權經營及管理該等設施及收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構(作為授予人)將控制及規管所提供服務的範圍及泉州市體育中心收取的價格，並保留該等設施的所有權及於經營期間結束時的任何剩餘權益的實質利益。

特許經營權成本於經營期間內攤銷。

18. 於一間附屬公司的投資

貴公司：

	於十二月三十一日			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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本	300,000	300,000	300,000	300,000

應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

19. 預付款項、按金及其他應收款項

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項(附註)	608,094	557,901	266,825	266,976
預付土地租金				
(附註15)	—	9,321	18,529	18,529
按金	50,004	40,016	25,539	25,564
應收體育局款項	—	89,408	44,154	44,107
其他應收款項	37,266	207,305	37,799	64,939
	<u>695,364</u>	<u>903,951</u>	<u>392,846</u>	<u>420,115</u>
非流動部分	(607,000)	(557,176)	(264,411)	(264,411)
流動部分	<u>88,364</u>	<u>346,775</u>	<u>128,435</u>	<u>155,704</u>

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項(附註)	608,094	557,901	266,825	266,976
預付土地租金				
(附註15)	—	9,321	18,529	18,529
按金	50,004	40,016	25,539	25,564
其他應收款項	37,265	207,305	37,799	64,617
	<u>695,363</u>	<u>814,543</u>	<u>348,692</u>	<u>375,686</u>
非流動部分	(607,000)	(557,176)	(264,411)	(264,411)
流動部分	<u>88,363</u>	<u>257,367</u>	<u>84,281</u>	<u>111,275</u>

附註：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九月三十日的結餘包括就收購土地使用權的預付款項分別約人民幣607,000,000元、人民幣557,176,000元、人民幣264,411,000元及人民幣264,411,000元。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期托欠款紀錄的應收款項有關。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

20. 應收／應付關連方款項

與關連方的結餘分析如下：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
應收關連方款項：				
股東	48,701	75,585	110,586	—
一名股東的家族成員	—	15,820	15,820	—
	<u>48,701</u>	<u>91,405</u>	<u>126,406</u>	<u>—</u>
應付關連方款項：				
股東	—	105,650	242,479	23,504
一名股東的家族成員	—	30,000	30,000	53,320
股東控制的公司	31,180	127,000	203,150	50,000
	<u>31,180</u>	<u>262,650</u>	<u>475,629</u>	<u>126,824</u>

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

並無應收關連方款項逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與過往並無拖欠紀錄的應收款項有關。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

21. 現金及現金等價物及受限制現金

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	203,226	8,383	48,193	174,452
減：受限制現金				
(附註(i)及(ii))	(19,492)	(4,698)	(45,170)	(172,159)
現金及現金等價物	<u>183,734</u>	<u>3,685</u>	<u>3,023</u>	<u>2,293</u>

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	183,704	1,992	753	163,597
減：受限制現金 (附註(i))	—	—	—	(162,088)
現金及現金等價物	<u>183,704</u>	<u>1,992</u>	<u>753</u>	<u>1,509</u>

附註：

- (i) 根據海西投資與其過往銀行於二零零九年一月簽署的銀行貸款協議，有關貸款所得款項乃存入特定銀行賬戶，並僅可用於支付特定項目產生的物業開發成本。於二零零九年九月三十日，該等存款為人民幣162,088,000元。
- (ii) 根據體育局與泉州市體育中心訂立的管理協議，體育局墊付及存入泉州市體育中心的銀行賬戶的資金僅可用於支付建造該等設施而產生的建築成本及開支。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九月三十日，該等存款分別為人民幣19,492,000元、人民幣4,698,000元、人民幣45,170,000元及人民幣10,071,000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九月三十日，海西集團的所有現金及銀行結餘均以人民幣列值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，海西集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限為一周，按有關的短期定期存款利率計息。所有銀行結餘及受限制現金均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。現金及現金等值物的賬面值與其公允值相若。

22. 貿易應付款項

於往績記錄期各報告日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
一年內	—	—	12,961	2,343

貿易應付款項為免息及須於一年內或按要求償還。

23. 其他應付款項及應計費用

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
已收按金	—	—	—	180
其他應付款項	45,286	150,872	226,629	116,922
應計費用	—	26	6	5
	45,286	150,898	226,635	117,107

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
其他應付款項	25,960	54,009	129,226	61,336
應計費用	—	26	6	5
	<u>25,960</u>	<u>54,035</u>	<u>129,232</u>	<u>61,341</u>

其他應付款項的賬面值與其公允值相若。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

24. 計息銀行貸款

海西集團：

	於十二月三十一日						於九月三十日		
	二零六年		二零七年		二零八年		二零九年		
	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)
即期									
銀行貸款—有抵押	—	138,300	5.51-5.75	二零零八年	142,750	7.47	二零零九年	100,000	5.31
銀行貸款—無抵押	—	200,000	5.51	二零零八年	—	—	—	—	—
長期銀行貸款的即期部分—無抵押	—	90,000	5.76-6.3	二零零八年	40,000	6.3-7.56	二零零九年	—	—
					428,300			182,750	
非即期									
銀行貸款—有抵押	—	—	—	—	—	—	—	330,000	5.4
銀行貸款—無抵押	5.76	130,000	5.76-6.3	二零零九年	40,000	—	—	—	—
					130,000			330,000	
					468,300			182,750	
					130,000			430,000	

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄一 B

海西集團的會計師報告

海西投資：

	於十二月三十一日			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	二零零九年
	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元	訂約年利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款—有抵押	—	5.51-5.75	138,300	7.47	二零零九年	142,750
銀行貸款—無抵押	—	5.51	200,000	—	—	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	—	5.76-6.3	90,000	6.3-7.56	二零零九年	40,000
			428,300			182,750
非即期						
銀行貸款—有抵押	—	—	—	5.4	二零一二年	330,000
銀行貸款—無抵押	5.76	二零零八年-二零零九年	130,000	5.76-6.3	二零零九年	—
			130,000			—
			40,000			330,000
			130,000			182,750
			468,300			330,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求	—	428,300	182,750	100,000
第二年	90,000	40,000	—	—
第三至五年 (包括首尾兩年)	40,000	—	—	330,000
	<u>130,000</u>	<u>468,300</u>	<u>182,750</u>	<u>430,000</u>

海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求	—	428,300	182,750	—
第二年	90,000	40,000	—	—
第三至五年 (包括首尾兩年)	40,000	—	—	330,000
	<u>130,000</u>	<u>468,300</u>	<u>182,750</u>	<u>330,000</u>

附註：

- (a) 海西集團的若干銀行貸款由海西集團的土地使用權及發展中物業作抵押，有關詳情於附註29披露。
- (b) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，海西集團賬面總值為人民幣138,300,000元及人民幣142,750,000元的短期銀行貸款分別由股東的若干家族成員的總額為人民幣153,670,000元的定期存款擔保。
- (c) 除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九月三十日分別人民幣338,300,000元、人民幣142,750,000元及人民幣100,000,000元的短期銀行貸款按固定利率計息外，所有其他銀行貸款均按浮動利率計息。
- (d) 海西集團的銀行貸款的賬面值與其公允值相若。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

25. 遞延稅項

於往績記錄期內，遞延稅項資產的變動如下：

海西集團及海西投資：

	稅項虧損
	人民幣千元
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日的遞延稅項負債總額	—
計入年內綜合全面收益表(附註11)	11,274
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日的遞延稅項資產總額	11,274
計入年內綜合全面收益表(附註11)	15,692
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日的遞延稅項資產總額	26,966
計入期內綜合全面收益表(附註11)	8,096
於二零零九年九月三十日的遞延稅項資產總額	35,062

海西集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日於中國產生的未動用稅項虧損分別約人民幣45,096,000元、人民幣107,864,000元及人民幣140,248,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延所得稅資產乃因應相關利益有可能透過日後應課稅溢利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。因未來溢利流的不可預測，故海西集團並無就該等未動用稅項虧損確認於二零零九年九月三十日於中國產生的遞延稅項資產為人民幣4,432,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

26. 大修撥備

根據經營權協議，海西集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

於往績記錄期，該等設施的大修撥備變動如下：

海西集團：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
年初／期初	—	—	—	269
添加撥備	—	—	269	2,610
隨時間所產生貼現金額				
增加(附註7)	—	—	—	9
年末／期末	—	—	269	2,888

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

27. 繳足股本

	人民幣千元
於二零零六年一月一日	430,000
股東出資	300,000
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日、 二零零七年十二月三十一日、二零零八年一月一日、 二零零八年十二月三十一日、二零零九年一月一日	
股東出資	730,000
於二零零九年九月三十日	270,000
	<hr/>
	<u>1,000,000</u>

28. 或然負債

於往績記錄期各報告日，海西集團的財務擔保如下：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
就下列人士獲授的銀行融資				
向銀行作出擔保：				
股東	—	—	200,000	—
受股東控制的公司	—	—	115,000	—
第三方	—	—	60,000	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	—	375,000	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：該等擔保的公允值並非重大，且海西投資董事認為在發生拖欠付款的風險較小，因此，並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

29. 資產抵押

- (a) 於往績記錄期各報告日，海西集團將以下資產抵押予若干銀行，作為海西集團獲授貸款的擔保：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
預付土地租金 (附註15)	—	—	—	224,960
發展中物業 (附註16)	—	—	—	162,418
	—	—	—	387,378

- (b) 於往績記錄期各報告日，海西集團將以下資產抵押予若干銀行，作為股東、若干受股東控制公司及第三方獲授銀行融資及／或貸款的擔保：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
預付土地租金 (附註15)	—	—	578,497	—

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

30. 經營租約安排

(a) 作為出租人

海西集團根據經營租約安排出租其部分土地，租賃期為八個月。

於往績記錄期各報告日，海西集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
一年內	—	—	—	113

(b) 作為承租人

海西集團根據經營租約安排承租其辦公物業，租賃期介乎六個月至十年。

於各報告日，海西集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
一年內	780	780	912	1,095
第二至第五年，包括首尾兩年	3,119	3,119	3,119	3,119
第六至第十年，包括首尾兩年	3,769	2,989	2,209	1,624
	<u>7,668</u>	<u>6,888</u>	<u>6,240</u>	<u>5,838</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

31. 承擔

除上文附註30(b)所述的經營租約承擔外，海西集團於各報告日擁有以下資本承擔：

海西集團及海西投資：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
已訂約但未撥備：				
收購土地使用權的資本開支	554,000	57,410	7,410	7,410
發展中物業的資本開支	91	4,381	210,509	10,322
租賃物業裝修的資本開支	205	—	—	—
	<u>554,296</u>	<u>61,791</u>	<u>217,919</u>	<u>17,732</u>

32. 關連方交易

除財務資料附註15、20、24、28及29所詳述的交易及結餘外，於往績記錄期，海西集團與關連方有以下重大交易：

- (a) 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九月三十日止九個月，海西集團分別向若干銀行提供總額為人民幣315,000,000元及人民幣50,000,000元的財務擔保，以擔保授予若干股東及受若干股東控制的公司的貸款融資。截至往績記錄期各報告日有關提供予關連方的財務擔保的詳情披露於財務資料附註28。
- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，海西集團將其若干土地使用權抵押予若干銀行，以取得若干股東及受若干股東控制的公司獲授的融資及／或貸款。截至往績記錄期各報告日有關抵押資產的詳情披露於財務資料附註29(b)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

- (c) 截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，若干家族成員已抵押其定期存款人民幣153,670,000元，以就海西投資獲授新銀行貸款向銀行提供擔保。有關股東若干家族成員抵押定期存款為相關銀行貸款提供擔保的詳情披露於財務資料附註24(b)。
- (d) 董事認為，海西投資的董事指海西集團主要管理人員。海西集團主要管理人員的酬金詳情載於財務資料附註9。

33. 財務風險管理目標及政策

海西集團的主要金融工具包括計息銀行貸款、應付關連方款項、以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為海西集團業務集資。海西集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如其他應收款項及應付貿易及其他款項等。

海西集團因金融工具所產生的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

市場風險

海西集團的資產主要為預付土地租金及發展中物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

利率風險

海西集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，海西集團概無重大計息資產。於整段往績記錄期，存放於位於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。海西集團所承受的市場利率變動風險主要與海西集團的浮動利率銀行融資有關。海西集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險，且在有需要時會考慮對沖重大利率風險。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動對海西集團除稅前溢利／虧損的影響。有關變動不會對海西集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	基點增加/ (減少)	除稅前 溢利／虧損 增加／(減少) 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度		
人民幣	150	(1,950)
人民幣	(150)	1,950
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
人民幣	150	1,950
人民幣	(150)	(1,950)
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
人民幣	150	600
人民幣	(150)	(600)
截至二零零九年九月三十日止期間		
人民幣	150	4,950
人民幣	(150)	(4,950)

外幣風險

海西集團主要在中國內地經營業務，而其大部分貨幣資產、負債及交易主要以人民幣計值。海西集團因以其功能貨幣以外貨幣計值的日後業務商業交易及融資而產生的外匯風險被視為極微。

信貸風險

海西集團的金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

流動資金風險

由於海西集團的業務屬資本密集性質，故此，海西集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。海西集團的目標是通過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。海西投資董事認為，公司將繼續向海西集團提供財務支援，海西集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於往績記錄期各報告日，海西集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

海西集團：

	於二零零六年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	8,190	96,773	41,260	146,223
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	45,286	—	—	45,286
應付關連方款項	31,180	—	—	31,180
	<u>84,656</u>	<u>96,773</u>	<u>41,260</u>	<u>222,689</u>
	於二零零七年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	439,766	41,512	—	481,278
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	150,872	—	—	150,872
應付關連方款項	262,650	—	—	262,650
	<u>853,288</u>	<u>41,512</u>	<u>—</u>	<u>894,800</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

於二零零八年十二月三十一日

	於一年以內 或按要 求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	187,211	—	—	187,211
應付貿易款項	12,961	—	—	12,961
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	226,629	—	—	226,629
應付關連方款項	475,629	—	—	475,629
	<u>902,430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>902,430</u>

於二零零九年九月三十日

	於一年以內 或按要 求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	120,518	17,820	335,940	474,248
應付貿易款項	2,343	—	—	2,343
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	116,922	—	—	116,922
應付關連方款項	126,824	—	—	126,824
	<u>366,607</u>	<u>17,820</u>	<u>335,940</u>	<u>720,367</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

海西投資：

	於二零零六年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	8,190	96,773	41,260	146,223
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	25,960	—	—	25,960
應付附屬公司款項	299,166	—	—	299,166
應付關連方款項	31,180	—	—	31,180
	<u>364,496</u>	<u>96,773</u>	<u>41,260</u>	<u>502,529</u>
	於二零零七年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	439,766	41,512	—	481,278
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	54,009	—	—	54,009
應付附屬公司款項	300,000	—	—	300,000
應付關連方款項	262,650	—	—	262,650
	<u>1,056,425</u>	<u>41,512</u>	<u>—</u>	<u>1,097,937</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

	於二零零八年十二月三十一日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	187,211	—	—	187,211
應付貿易款項	12,961	—	—	12,961
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	129,226	—	—	129,226
應付附屬公司款項	300,000	—	—	300,000
應付關連方款項	475,629	—	—	475,629
	<u>1,105,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,105,027</u>
	於二零零九年九月三十日			
	於一年以內 或按要求	於第二年	於第三至 第五年， 包括首尾兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	17,820	17,820	335,940	371,580
應付貿易款項	2,343	—	—	2,343
計入其他應付款項及應計 費用內的金融負債	61,336	—	—	61,336
應付附屬公司款項	390,095	—	—	390,095
應付關連方款項	126,824	—	—	126,824
	<u>598,418</u>	<u>17,820</u>	<u>335,940</u>	<u>952,178</u>

資本管理

海西集團資本管理的主要目標是為保障海西集團持續經營的能力，藉此為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，以及優化資本架構以減低資本成本。

海西集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本或向股東籌資，從而維持或調整資本架構。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

海西集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款(如綜合財務狀況表所示)減現金和現金等價物(包括受限制現金)計算。調整後資本包括權益各組成部分(即繳足股本及儲備)，並包括應付關連人的款項淨額。海西集團旨在將債務與調整後資本比率維持在不超過100%。

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九月三十日的債務與調整後資本比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	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
計息銀行貸款				
(附註24)	130,000	468,300	182,750	430,000
減：現金及銀行結餘				
(附註21)	(203,226)	(8,383)	(48,193)	(174,542)
淨債務	<u>(73,226)</u>	<u>459,917</u>	<u>134,557</u>	<u>255,548</u>
權益	739,905	703,811	649,403	886,483
加：應付關連方的款項				
(附註20)	31,180	262,650	475,629	126,824
減：應收關連方的款項				
(附註20)	(48,701)	(91,405)	(126,406)	—
調整後資本	<u>722,384</u>	<u>875,056</u>	<u>998,626</u>	<u>1,013,307</u>
債務與調整後資本比率	<u>不適用</u>	<u>52.6%</u>	<u>13.5%</u>	<u>25.2%</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄 — B

海西集團的會計師報告

III. 報告期後財務報表

海西投資及其附屬公司均無就二零零九年九月三十日後任何報告期間編製經審核財務報表。

此致

中駿置業控股有限公司 列位董事

● 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[日期]

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

[本 頁 特 意 留 空]

A. 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

閣下可於本文件「財務資料－截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節找到我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔估計溢利。

基準及假設

我們已根據截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計，編製我們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估計溢利。溢利估計已按在所有重大方面與本文件附錄一A會計師報告所概述我們通常採納的會計政策一致的基準呈列。在編製溢利估計時，我們曾作出下列主要假設：

- 中國現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動；
- 中國的政策、法律、法規或規則將不會出現對本集團業務或經營構成不利影響的變動；
- 管治我們物業定價及銷售的中國政府政策不會出現重大變動；
- 中國的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大改變；
- 目前與本集團業務活動相關的市場通行的通脹率、利率或外幣兌換率並無出現重大變動；
- 於本文件「風險因素」一節載列的任何風險因素對本集團經營和財務狀況將不會造成重大不利影響；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何不可抗力事件或不可預見的因素或任何不可預見且超過董事控制範圍的原因嚴重中斷，包括發生自然災害或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外。

估計投資物業公允值增加的假設

按照香港會計師公會頒佈的有關投資物業的香港會計準則－香港會計準則第40號，投資物業(包括在建投資物業)可使用公允值模型或成本模型確認。我們選擇將投資物業(包括在建投資物業)按其於各報告日的公允值確認為非流動資產。投資物業公允值改變產生的任何損益列入產生期間的綜合全面收益表。公允值改變可能大幅影響本集團的綜合經營業績。有關詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力可能會因定期評估投資物業的公允值損益而大幅波動」及「財務資料－影響經營業績的主要因素－投資物業估值」等節。

投資物業已於二零零九年十一月三十日由獨立物業估值師估值。就已竣工投資物業而言，估值師採用收入法，該方法計及該物業預期來自現有租約或在現行市場可實現的租金收入(就租約可能的復歸收入作出適當撥備)，並將其按適用資本化比率資本化以釐定市場價值。亦已在適用時參考市場上的類似銷售交易。

我們已呈列投資物業預測重估增值前與有關預測重估後的估計溢利。有關投資物業公允值收益乃基於二零零九年十二月三十一日的預計估值，而有關估值已盡可能根據與獨立物業估值師為編製截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合財務報表及本文件附錄四物業估值報告而評估物業價值時採用的估值基準一致的基準計算。預測公允值時所使用假設(作為估值基準)包括：

- 我們物業的可轉讓土地使用權已於各自指定年期出讓，而任何應付土地出讓金已繳足。
- 各物業業權及我們所持該等物業權益均為有效。
- 我們擁有各物業的可執行業權並可於整段尚未屆滿的出讓年期內自由而不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利估計

估計投資物業預計價值時，我們採用與獨立物業估值師所採用的相同的方法。

收支乃根據我們的預算、市況轉變及已識別同類物業的估計租金結果估計。對我們的投資物業進行估值時作出的其他假設包括：

- 北京世界城投資物業的室內裝潢工程將按預計成本如期完成；
- 中國及鄰近我們投資物業的城市及省份現行對投資物業所產生租金收入屬重大的當時金融、經濟及政治狀況維持不變；
- 投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不變；
- 提供樓宇設施、樓宇規格、暖氣／通風／空調及其他機械系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素將維持不變；及
- 租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續。

我們預期截至二零零九年十二月三十一日的投資物業公允值及任何投資物業重估增減值仍取決於市況及非我們可控制的其他因素，有關數值將根據獨立專業物業估值師運用主觀且不確定假設進行的估值釐定。下表載列截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的投資物業公允值的預計增長額：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度
	公允值收益
	(人民幣千元)
碧湖豪庭	5,000
世界城	360,313
中駿集團大廈第一期	6,300
總計	<u>371,613</u>

世界城項目概要

下表載列世界城項目的概要。世界城項目乃截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司的主要收入來源，預計會貢獻截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司的估計收入總額約96%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利估計

直至二零零九年九月三十日

已收銷售 所得款項 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	預售／銷售 總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	二零零八年 已售／預售物業 每平方米 的平均售價 (人民幣／平方米)	二零零九年 首九個月 已售／預售物業 每平方米 的平均售價 (人民幣／平方米)	實際完成日期
1,477.7	54,023	33,497	28,339	二零零八年十一月

附註：

- (1) 預計世界城預售建築面積的61%將根據有關物業銷售協議的交付時間表於二零一零年交付，並貢獻截至二零零九年九月三十日已收取銷售所得款項的62%，而有關銷售所得款項將於交付該等物業時方會確認為收益。

除世界城項目及交付世界城的物業及廈門•藍灣半島的若干停車位外，我們於二零零九年並未完成任何其他項目或交付任何其他物業予相關客戶。

投資物業公允值的敏感度分析

下表載列截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利對投資物業所示重估水平的增加／減少(已扣除該等變動的遞延稅項影響)的敏感度：

投資物業重估增值百分比與

我們的估計投資物業

重估增值百分比增減的比較	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔估計 綜合溢利的影響(人民幣百萬元)	(41.8)	(27.9)	(13.9)	—	13.9	27.9	41.8

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降5%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣378,900,000元／人民幣351,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低3.8%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降10%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣392,900,000元／人民幣337,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低7.6%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降15%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣406,800,000元／人民幣323,200,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低11.5%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利估計

上述敏感度說明僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍，尤應注意(i)上述敏感度說明並非詳盡徹底，及(ii)溢利估計受日後及其他不明朗因素影響。儘管我們認為已為編製溢利估計而作出董事相信於二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允值的最佳估計，惟於有關期間的投資物業的公允值及／或投資物業的任何公允值變動或會與我們的估計大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利會受我們的投資物業公允值轉變引致損益影響，而我們的溢利估計所涉估計及假設亦可能有誤。

截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利估計

	重估投資物業前 (扣除遞延稅項影響)	重估投資物業後 (扣除遞延稅項影響)
本公司權益持有人應佔估計		
綜合純利 (附註1)	不低於人民幣86,000,000元 (約98,000,000港元)	不低於人民幣365,000,000元 (約414,000,000港元)

附註：

(1) 編製上述溢利估計的基準及假設載於本附錄。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其於二零零九年十一月三十日對本集團物業權益估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、估值目的及估值日期

吾等謹遵照閣下指示對中駿置業控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及聯營公司（下文統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值（更多詳情於估值證書中陳述），吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零九年十一月三十日（「估值日期」）的價值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指吾等對其市值的意見。所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版），指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載的規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、任何與該銷售有關的人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）而有所增減的估計價格。

除另有說明外，吾等對位於中國的該等物業進行估值時，乃假設該等物業的可轉讓土地使用權已按其各自指定使用年期，以象徵式年度土地使用費授出，而除另有說明外，任何應付的土地出讓金亦已悉數繳付。吾等依賴就各項該等物業的業權及 貴集團於該等物業的權益提供的資料。吾等對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有該等物業的可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等於對位於香港的物業進行估值時，鑑於所屬的政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿，已考慮到根據英國政府與中華人民共和國政府就香港問題所達成的聯合聲明附件三及新界土地契約（續期）條例1988內的條文，有關租契在無需補土地出讓金的情況下，已續期至二零四七年六月三十日，並自續期之日起每年按應課差餉租值計算徵收百分之三的地租。

根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及牌照載於各自估值證書的附註內。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能發生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於對 貴集團分別在香港或中國持作業主自用及在中國持作出售的第一類及第三類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各物業權益按現況交吉出售，並且參照有關市場同類的銷售交易估值。

對於 貴集團於中國持有作投資的第二類物業，吾等乃採納收入法，收入法計及該物業現有租約或在現有市場可實現的預期租金收入並考慮租約的潛在重訂租金收入，隨後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市場價值。如適用，亦會參考相關市場上的類似銷售交易。

吾等對 貴集團於中國分別持作發展中、持作未來發展、已訂約將予收購作未來發展、擬收購作日後發展及已訂約於估值日期後收購作未來發展的第四至八類物業進行估值時，假設有關物業會按 貴公司提供予吾等的最新發展計劃（如有）發展及完工。吾等假

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

設 貴集團已經獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照於有關市場同類銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。所謂「落成後資本值」，指吾等對假設發展項目於估值日期已告落成的總售價的意見。

就第九類 貴集團於中國租賃的物業而言，主要因該等物業被禁止轉讓及分租或缺乏重大溢利租金而被認為並無商業價值。

業權調查

吾等已獲提供有關該等中國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業作出查冊。吾等並未查閱文件正本，以證實所有權或確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。

吾等依賴 貴公司及其法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業業權及 貴集團於該等物業的權益發出的資料及意見。有關該等物業的業權狀況及主要證書、批文及牌照的授出狀況乃符合 貴公司所提供的資料。

資料來源

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團就該等香港及中國物業所提供的資料並接納 貴集團對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、租賃詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及其他一切有關事項。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料(該等資料對本估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

實地視察

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及樓面面積作詳細量度，而假設文件所載面積均為準確。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。吾等的估值採用的匯率約為1港元兌人民幣0.8809元，此亦為估值日期的現行概約匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍觀塘
鴻圖道57號
南洋廣場16樓1606室
中駿置業控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

[日期]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第一類－ 貴集團於香港或中國持作佔用的物業			
1. 香港 九龍 官塘 鴻圖道57號 南洋廣場16樓 1606A及1606B單位	12,200,000	100	12,200,000
2. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南五路208號 中駿集團大廈 多個單位及車位	62,000,000	95	58,900,000
3. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城D座4層501室	28,000,000	100	28,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中國 福建省 廈門市 湖里區 林後北里141號204室及 林後北里12號 翠湖莊園的一座別墅	30,000,000	100	30,000,000
5. 中國 北京市 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈B座12層D室	1,800,000	100	1,800,000
6. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與滄虹路交匯處 廈門藍灣半島項目 四個住宅單元及一個商舖	17,000,000	100	17,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
7. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮 塘頭村 泉州晉江高爾夫球場	無商業價值	20.4085	無商業價值
第一類小計：	151,000,000		147,900,000
第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業			
8. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城商場及寫字樓部份	1,214,000,000	100	1,214,000,000
9. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南五路208號 中駿集團大廈 多個單位和車位	54,000,000	95	51,300,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中國 福建省 廈門市 思明區 碧湖豪庭 檳榔路71、73、75、 79、81和83號6個商舖	28,000,000	100	28,000,000
第二類小計：	1,296,000,000		1,293,300,000

第三類－ 貴集團於中國持作出售的物業

11. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城多個辦公公寓 單位，住宅單位及車位	1,400,000,000	100	1,400,000,000
--	---------------	-----	---------------

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中國 福建省 福州市 台江區 龍興路北側、龍港路南側 武夷綠洲一期及二期 多個住宅，商舖單位和車位	70,000,000	50	35,000,000
13. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與濱湖北路交匯處 海岸一號項目	930,000,000	100	930,000,000
第三類小計：	2,400,000,000		2,365,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第四類一 貴集團於中國持有的發展中物業			
14. 中國 福建省 泉州市 湖心街與溫陵路交界 湖景花園項目	530,000,000	30	159,000,000
15. 中國 福建省 泉州市 新華北路西側、 西湖一號項目	1,410,000,000	100	1,410,000,000
16. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋南片區A2地塊 泉州藍灣半島一期項目	620,000,000	100	620,000,000
17. 中國 福建省 南安市 霞美鎮四黃村 四季康城一期項目	750,000,000	100	750,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中國 福建省 南安市 環城西路西側 藍灣上城項目	257,000,000	51	131,070,000
19. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 莊任社區 泉州海峽體育中心南側 財富中心一期	866,000,000	58	502,280,000
20. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際社區一期	150,000,000	60	90,000,000
21. 中國 福建省 福州市 台江區 鼇興路北側、鼇港路南側 武夷綠洲三期	817,000,000	50	408,500,000
第四類小計：	5,400,000,000		4,070,850,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第五類一 貴集團於中國持作未來發展的物業			
22. 中國 福建省 廈門市 湖里區 埭遼路與枋鐘路交匯處東北側 中駿集團大廈待建項目用地	65,000,000	95	61,750,000
23. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際社區剩餘開發用地	1,427,000,000	60	856,200,000
24. 中國 福建省 南安市 霞美鎮四黃村格口 四季康城項目二期用地	740,000,000	100	740,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
25. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮 塘頭村 晉江高爾夫球場 紫湖國際項目用地	910,000,000	49	445,900,000
26. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 莊任社區 泉州海峽體育中心南側 財富中心二期用地	2,100,000,000	58	1,218,000,000
27. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 海峽體育中心以南、 吉安路西北側、東南側 財富中心三期用地	2,962,000,000	58	1,717,960,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
28. 中國 福建省 漳州市 龍文區 水仙大街以南、七號路以東 藍灣香郡項目用地	1,557,000,000	80	1,245,600,000
29. 中國 福建省 石獅市 永寧鎮 沙堤村 黃金海岸旅遊 綜合開發項目用地	3,089,000,000	45	1,390,050,000
第五類小計：	12,850,000,000		7,675,460,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第六類一 貴集團於中國已訂約將予收購作未來發展的物業			
30. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋南片區A2地塊 泉州藍灣半島項目二期用地	無商業價值	100	無商業價值
31. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與角嵩路交界 天峰項目用地	無商業價值	60	無商業價值
第六類小計：	無商業價值		無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第七類一 貴集團於中國擬收購作未來發展的物業			
32. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 深汕公路以東 藍灣翠嶺項目用地	無商業價值	63.175	無商業價值
33. 中國 福建省 南安市 南安會展中心項目用地	無商業價值	100	無商業價值
34. 中國 福建省 南安市 石井鎮 海峽科技生態城項目用地	無商業價值	100	無商業價值
第七類小計：	無商業價值		無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
第八類－ 貴集團已訂約於估值日期後於中國將予收購及由 貴集團持作未來發展的物業			
35. 中國 福建省 南安市 南大路東側、 外二環路南側 南安柳湖項目用地	無商業價值	80	無商業價值
第八類小計：	無商業價值		無商業價值
第九類－ 貴集團於中國租賃及佔用的物業			
36. 中國 福建省 泉州市 溫陵路 外貿大廈9樓部份單位	無商業價值	100	無商業價值
37. 中國 福建省 南安市 彭美社區綜合樓7樓部份單位	無商業價值	100	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
38. 中國 福建省 漳州市 南昌路 浦東大廈二樓部份單位	無商業價值	100	無商業價值
39. 中國 山西省 臨汾市 鼓樓北大街開發區 工業園區開發區 管委會408室	無商業價值	100	無商業價值
40. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 北城派出所部分單位	無商業價值	100	無商業價值
41. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 向陽西路 審計職教中心二樓6個單元	無商業價值	100	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
42. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 商會大廈七樓部分單位	無商業價值	100	無商業價值
43. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城銷售中心	無商業價值	100	無商業價值
44. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城一個單位	無商業價值	100	無商業價值
45. 中國 福建省 泉州市 鯉城區 東街9號區 C幢一單位	無商業價值	100	無商業價值
46. 中國 福建省 泉州市 豐澤街 凱洋大廈一個單位	無商業價值	100	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下的資本值 (人民幣)
47. 中國 福建省 泉州市 新聯大廈一個單位	無商業價值	100	無商業價值
第九類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至九類總計：	22,097,000,000		15,552,510,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第一類－ 貴集團於香港或中國持作佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
1. 香港九龍官塘鴻圖道57號南洋廣場16樓1606A及1606B單位	<p>該物業包括一幢於一九九五年落成的29層高工業／辦公樓宇16樓的兩個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為312.52平方米。</p> <p>該物業根據政府地契租約，為期21年，自一九五五年七月一日起可予續期21年，並已法定延期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業現時應付政府租金數額等同於該物業每年當時應課差餉價值的3%。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 12,200,000元 (13,800,000港元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 12,200,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為中駿置業國際有限公司。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
2. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南 五路208號 中駿集團大廈 多個單元及 車位	該物業包括建於一幅總地盤面積約為13,644.35平方米的土地上的中駿集團大廈多個單元。 該物業於二零零八年落成，包括一幢11層高倉儲大樓約7,636.36平方米的總建築面積，詳情如下。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 62,000,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 58,900,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
1樓單元	414.33
2樓單元	159.28
3樓單元	737.97
5樓單元	1,005.98
8樓單元	1,005.98
9樓單元	1,005.98
10樓單元	1,005.98
11樓單元	898.46
天台單元	386.80
地庫	1,015.60
總計：	<u>7,636.36</u>

地庫有13個停車位。

該物業所持土地使用權年期為期50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。

附註：

- (1) 根據房地產權證第00611688號，該物業(包括約13,644.35平方米的地盤面積及約14,273.86平方米的總建築面積)的土地使用權及房屋所有權已歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期為期50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。
- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限自二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積13,644.35平方米及建築面積7,636.362平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司(貴公司間接持有其95%股權)為該物業的唯一合法土地使用者，且已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 該物業實際用作辦公室並不符合房地產權證指定的作倉儲用途。根據中國適用法律及法規，該物業面臨土地行政管理部門可能要求土地使用者停止使用、收回土地並要求就違規使用的地盤面積支付每平方米人民幣10元以上人民幣30元以下的罰款的風險。土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。

於二零零九年八月十日，本公司的中國法律顧問諮詢廈門國土資源與房產管理局討論上述事項。有關官員表示廈門市現行政策為減少廈門島的工業用途並鼓勵第三產業用途。由於該物業位於廈門島內，且土地使用者為一間提供服務的公司，因此，有關官員允許土地使用者將該物業自用或出租用作辦公室用途，而現時不會收回土地。但土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。由於作倉儲用途及辦公室用途的土地價值差額較小，因此改變土地用途而須支付的土地出讓金預計較小。

基於上述情況，土地管理部門收回土地及要求土地使用者支付罰金的可能性較小。然而，廈門國土資源與房產管理局可能須土地使用者辦理將土地用途由倉儲變更為辦公室，並支付額外土地出讓金。土地使用者辦理將土地用途變更為辦公室的手續時並無法律障礙。

- (4) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
3. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城D座 4層501室	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約為14,344.47平方米的土地上世界城D座4層的一個辦公單元。</p> <p>該物業於二零零八年落成，總建築面積約為975.07平方米。</p> <p>該物業所持土地使用權年期於二零五四年八月三十日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	<p>人民幣 28,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005) 0313號，該物業(包括7,931.60平方米的地盤面積)的土地使用權歸北京京滙房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005) 0314號，該物業(包括6,412.87平方米的地盤面積)的土地使用權歸北京京滙房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

- (2) 根據房屋所有權證第709182號，該物業(包括約975.07平方米的總建築面積)的房屋所有權歸北京京滙房地產開發有限公司所有，作辦公室用途。

- (3) 根據日期為二零零七年七月十七日的營業執照第110000410278004號，北京京滙房地產開發有限公司於二零零四年八月二十七日成立為有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業(包括975.07平方米的建築面積)的土地使用權及房屋所有權已歸北京京滙房地產開發有限公司所有；
- (iii) 北京京滙房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地擁有人，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(iv) 北京京匯房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值								
4. 中國 福建省 廈門市 湖里區 林後北里 141號204室 及林後北里 12號翠湖莊園 的一座別墅	<p>該物業包括翠湖莊園的一座別墅及一個住宅單位，翠湖莊園為一個包括中層樓宇、聯排別墅、半聯排式別墅及獨立式別墅的住宅項目。</p> <p>該別墅於二零零五年落成，而另一住宅單位於二零零六年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為868.66平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>744.10</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>124.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>868.66</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所持土地使用權的年期為70年，於二零六五年十二月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	別墅	744.10	住宅	124.56	總計：	<u>868.66</u>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	<p>人民幣 30,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 30,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)										
別墅	744.10										
住宅	124.56										
總計：	<u>868.66</u>										

附註：

- (1) 根據兩份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期由一九九五年十二月三十一日至二零六五年十二月三十日為期70年。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
00604054	湖里區林後北里12號	住宅(別墅)	744.10
00604666	湖里區林後北里141號204室	住宅	124.56
			<u>868.66</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括建築面積868.66平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；及
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
5. 中國 北京市 朝陽區 白家莊東里 23號建宏大廈 B座12層D室	該物業包括建宏大廈(落成於二零零零年) B座12層的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為97.41平方米。 該物業所持土地使用權的年期為70年，於二零六三年六月十二日屆滿，作住宅用途。	該物業由 貴集團佔用作宿舍。	人民幣 1,800,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,800,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年十二月八日的國有土地使用權證第(2008)701056號，該物業(包括應佔地盤面積6.21平方米)的土地使用權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，年期為期70年，於二零六三年六月十二日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據北京市建設委員會於二零零四年一月三日發出的房屋所有權證第016998號，該物業(包括建築面積97.41平方米及應佔地盤面積6.21平方米)的房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有。
- (3) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積6.21平方米及建築面積97.41平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；及
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
6. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道 與滄虹路 交匯處 廈門藍灣半島 項目四個 住宅單位 和一個商舖	該物業包括廈門藍灣半島四個住宅單位及一個零售單位。 藍灣半島(廈門)為建於總地盤面積約45,916.88平方米的兩幅土地上的一個住宅項目。 該物業於二零零七年落成，包括六幢18至19層高綜合樓的未售出部分，其建築面積如下：	該物業現空置。	人民幣 17,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	零售	201.18	
	住宅	1,644.18	
	總計：	<u>1,845.36</u>	
	該物業所持土地使用權的年期分別於二零四四年三月二十四日及二零七四年三月二十四日屆滿，作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據五份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，作零售用途的土地使用年期由二零零四年三月二十四日至二零四四年三月二十四日為期40年，作住宅用途的土地使用年期由二零零四年三月二十四日至二零七四年三月二十四日為期70年。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
00682225	海滄區滄虹路1898號	商業	201.18
00682248	海滄區滄林東一里553號201室	住宅	458.93
00682249	海滄區滄林東一里553號202室	住宅	491.46
00682190	海滄區滄林東一里552號201室	住宅	355.53
00682191	海滄區滄林東一里552號202室	住宅	338.26
			<u>1,845.36</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司乃於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括總建築面積1,845.36平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；及
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值
7. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮塘頭村 泉州晉江 高爾夫球場	該物業包括佔地盤面積約 819,186平方米的一幅18洞高 爾夫球場。 該18洞的高爾夫球場於一九 九九年開始營運，長7,108 碼，標準杆數72。 該物業所持土地使用權乃作 娛樂用途。	該物業為18洞的高爾 夫球場。	無商業價值

附註：

- (1) 根據兩項土地使用權證，該物業的土地使用權已授予泉州市晉江中遠發展有限公司。詳情如下：

證書編號	頒發日期	地點	批地類別	土地使用期		地盤面積 (平方米)
				屆滿日期	用途	
無	二零零二年 六月二十七日	晉江市紫帽鎮 塘頭村	出讓	二零四三年 十一月二十五日	體育	31,986
(2004) 00814	二零零四年 八月九日	晉江市紫帽鎮 綜合旅遊區	劃撥	二零七六年 五月七日	娛樂	787,200
總計：						<u>819,186</u>

根據適用規則及規例，該物業被禁止出售，原因是該等土地使用權乃授作「劃撥用地」。

於吾等的估值過程中，吾等已考慮到 貴公司中國法律顧問的意見(見下文附註(3))，並注意到該土地有可能會被相關土地管理部門收回，而泉州市晉江中遠發展有限公司並無權將該物業作自由轉讓、按揭或租賃。因此，吾等並無賦予該物業商業價值。

- (2) 根據日期為一九九三年十一月二十五日的營業執照第002244號，泉州市晉江中遠發展有限公司成立為一間有限公司，註冊資本為12,710,000美元，經營期限自一九九三年十一月二十五日至二零四三年十一月二十五日。業務範圍包括地盤平整及基建工程、18洞的高爾夫球場及相當配套設施、園林種植及綠化。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業(包括地盤面積787,200平方米)的土地使用權歸泉州市晉江中遠發展有限公司所有，但土地使用權的性質屬作娛樂用途的劃撥用地；及
 - (ii) 根據適用規則及規例，作娛樂用途的土地不能由市或縣人民政府授出，故該土地有可能會被相關土地管理部門收回，並須土地使用者就地盤面積按單位價格徵收每平方米高於人民幣10元但低於人民幣30元的罰金。 貴公司已確認，於出具中國法律意見之日或之前，有關土地管理部門並無收回土地。
- (4) 據 貴公司告知， 貴公司為泉州市晉江中遠發展有限公司的被動投資者。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

土地使用權證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
8. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城商場 及寫字樓部份	<p>該物業包括建於總地盤面積約14,344.47平方米的一幅土地上的世界城商場及寫字樓部分。</p> <p>該物業於二零零八年落成，總建築面積約為30,898.83平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>2,651.75</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>17,630.79</td> </tr> <tr> <td>地庫零售</td> <td>9,994.32</td> </tr> <tr> <td>停車位(37個) (地庫)</td> <td>621.97</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>30,898.83</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所持土地使用權的年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	辦公室	2,651.75	零售	17,630.79	地庫零售	9,994.32	停車位(37個) (地庫)	621.97	總計：	<u>30,898.83</u>	<p>於估值日期，該物業部分為空置，而其餘單位租予多名租戶，租期不一，總月租人民幣2,471,299元。</p> <p>上述租約最後屆滿日期為二零一七年十二月三十一日。</p>	<p>人民幣 1,214,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,214,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
辦公室	2,651.75														
零售	17,630.79														
地庫零售	9,994.32														
停車位(37個) (地庫)	621.97														
總計：	<u>30,898.83</u>														

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0313號，該物業(包括地盤面積7,931.60平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0314號，該物業(包括地盤面積6,412.87平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據日期為二零零九年八月七日的七份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，作商業、辦公室及停車用途。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
第709169號	北京朝陽區金滙路8號3樓301室	商業	4,431.19
第709170號	北京朝陽區金滙路8號3樓201室	商業	4,441.75
第709166號	北京朝陽區金滙路8號3樓101室	商業	3,855.94
第708338號	北京朝陽區金滙路9號3樓301室	辦公	2,651.75
第709165號	北京朝陽區金滙路9號3樓201室	商業	2,632.64
第709172號	北京朝陽區金滙路9號3樓101室	商業	2,269.27
第717541號	北京朝陽區金滙路第101座	商業及地庫 停車位	15,398.86
			<u>35,681.40</u>

- (3) 根據日期為二零零七年七月十七日的營業執照第110000410278004號，北京京匯房地產開發有限公司為於二零零四年八月二十九日成立的一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權歸北京京匯房地產開發有限公司所有；及
- (iii) 北京京匯房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
9. 中國 福建省 廈門市 湖里區 高崎南 五路208號 中駿集團大廈 多個單位 及車位	該物業包括建於總地盤面積約13,644.35平方米的一幅土地上的中駿集團大廈部分。 該物業於二零零八年落成，總建築面積約為6,637.498平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業出租作辦公室及車位用途，每月租價為人民幣253,704元。 該物業的最長租期將於二零一三年三月六日屆滿	人民幣 54,000,000元 (貴集團應佔 95%權益： 人民幣 51,300,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	1樓單元	733.000	
	2樓單元	902.680	
	3樓單元	268.000	
	4樓單元	1,005.977	
	6樓單元	1,005.977	
	7樓單元	1,005.977	
	地庫	1,715.887	
	總計：	<u>6,637.498</u>	
	地庫有48個停車位。		
	該物業所持土地使用權的年期為50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。		

附註：

- (1) 根據房地產權證第00611688號，該物業(包括地盤面積約13,644.35平方米及總建築面積約14,273.86平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期至二零五六年一月二十六日屆滿為期50年，作倉儲用途。
- (2) 根據營業執照第35020010000053號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積13,644.35平方米及建築面積6,637.498平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 該物業實際用作辦公室並不符合房地產權證指定的作倉儲用途。根據中國適用法律及法規，該物業面臨土地行政管理部門可能要求土地使用者停止使用、收回土地並要求就違規使用的地盤面積支付每平方米人民幣10元以上人民幣30元以下的罰款的風險。土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。

於二零零九年八月十日，本公司的中國法律顧問諮詢廈門國土資源與房產管理局討論上述事項。有關官員表示廈門市現行政策為減少廈門島的工業用途並鼓勵第三產業用途。由於該物業位於廈門島內，且土地使用者為一間提供服務的公司，因此，有關官員允許土地使用者將該物業自用或出租用作辦公室用途，而現時不會收回土地。但土地使用者亦可能被要求支付額外土地出讓金來將土地用途改為辦公室用途。由於作倉儲用途及辦公室用途的土地價值差額較小，因此改變土地用途而須支付的土地出讓金預計較小。

基於上述情況，土地管理部門收回土地及要求土地使用者支付罰金的可能性較小。然而，廈門國土資源與房產管理局可能須土地使用者辦理將土地用途由倉儲變更為辦公室，並支付額外土地出讓金。土地使用者辦理將土地用途變更為辦公室的手續時並無法律障礙。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
10. 中國 福建省 廈門市 思明區 碧湖豪庭 檳榔路 71、73、 75、79、 81和83號 6個商舖	該物業包括一幢於二零零六年落成的19層高樓宇一層的6個零售單位。 該物業總建築面積約為937.04平方米。 該物業所持土地使用權的年期為40年，於二零四三年五月五日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業存在多項租約，總月租為人民幣110,845.81元。 上述租約最後屆滿日期為二零一七年六月三十日。	人民幣 28,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,000,000元)

附註：

- (1) 根據六份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，土地使用年期由二零零三年五月六日至二零四三年五月五日為期40年，作商業用途。詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
00603821	思明區檳榔路71號	商業	280.29
00604695	思明區檳榔路73號	商業	333.23
00604725	思明區檳榔路75號	商業	116.12
00604724	思明區檳榔路79號	商業	61.63
00604696	思明區檳榔路81號	商業	87.36
00603877	思明區檳榔路83號	商業	58.41
			937.04

- (2) 根據營業執照第350200100000533號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為合法、有效並可強制執行；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (ii) 該物業(包括建築面積937.04平方米)的土地使用權及房屋所有權歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行廈門思明分行，以獲取貸款人民幣15,000,000元，抵押期自二零零八年三月二十六日至二零一一年三月二十六日；及
 - (iv) 於取得中國農業銀行廈門思明分行同意前，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
11. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城多個 辦公公寓 單位，住宅 單位及車位	該物業包括建於總地盤面積約14,344.47平方米的一幅土地上的世界城未出售部分。 該物業於二零零八年落成，包括兩幢高層寫字樓公寓及一幢住宅樓的未出售部分，總建築面積詳情如下：	該物業的未出售部分空置，其餘部分已簽約出售。	人民幣 1,400,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,400,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
寫字樓公寓	22,594.55
住宅	18,421.79
配套設施	19,452.00
地庫停車位 (286個)	4,782.57
總計：	<u>62,250.91</u>

該物業所持土地使用權的年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0313號，該物業(包括地盤面積7,931.60平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

根據日期為二零零五年五月三十日的國有土地使用權證第(2005)0314號，該物業(包括地盤面積6,412.87平方米)的土地使用權歸北京京匯房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，作住宅、商業、辦公及停車用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據日期為二零零四年八月三十一日的國有土地使用權出讓合約第(2004)1029號，北京市國土資源和房屋管理局已將該物業(包括地盤面積14,293平方米)的土地使用權出讓予北京京匯房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	:	朝陽區東大橋路10號
地盤面積	:	14,293平方米
用途	:	商業、住宅、寫字樓及停車場
建築面積	:	81,568平方米
地積比率	:	5.7
土地出讓金	:	人民幣97,838,960元

根據日期為二零零五年七月五日的國有土地使用權出讓合約之補充合約(第(2004)1029號補充合約一)，北京市國土資源和房屋管理局已同意將建築面積改為118,848平方米。因此，另須支付額外土地出讓金人民幣57,792,188元。

- (3) 根據北京市規劃局於二零零六年四月三日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0066號，建於一幅地盤面積為14,344平方米的土地上的建設項目符合城市規劃要求。
- (4) 根據北京市規劃局於二零零六年六月二十日發出的建設工程規劃許可證第(2006)0285號，該物業總建築面積為118,848平方米的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。
- (5) 根據北京市朝陽區建設局於二零零六年七月二十日發出的建設工程施工許可證第(2006)0121號，該物業總建築面積為118,848平方米的建設工程符合工程施工要求並已獲批准。
- (6) 根據北京市建設局分別於二零零六年十一月八日及二零零七年一月二十日發出的兩份商品房預售許可證第(2006)461號及第(2007)19號，該物業(總建築面積為98,189.06平方米)獲得預售批准。
- (7) 根據北京市建設委員會於二零零八年十一月二十七日發出的建設工程竣工驗收合格證第(2008)366號，該物業已竣工。
- (8) 承 貴集團相告，該物業一部分(包括總建築面積約38,206.54平方米)總代價為人民幣1,128,624,886元的若干買賣協議所規限。我們於估值時已計入該金額。
- (9) 根據日期為二零零七年七月十七日的營業執照第110000410278004號，北京京匯房地產開發有限公司為於二零零四年八月二十九日成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證、出讓合約及其補充協議根據中國法律為合法、有效並可強制執行；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (ii) 該物業(包括地盤面積14,344.47平方米)的土地使用權及房屋所有權歸北京京匯房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 北京京匯房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 北京京匯房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合約	有
國有土地使用權出讓合約的補充合約	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
12. 中國 福建省 福州市 台江區 龍興路北側， 龍港路南側 武夷綠洲一期 及二期多個 住宅單位， 商舖單位 和車位	該物業包括一個名為武夷綠洲的大型商住兩用項目的未出售部分。 該物業於二零零四年至二零零八年期間落成，總建築面積約為13,232.82平方米，詳情如下：	該物業的未出售部分空置，其餘部分已簽約出售。	人民幣 70,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 35,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	商業	1,688.94	
	住宅	1,203.63	
	地庫	10,340.25	
	總計：	<u>13,232.82</u>	
	地庫有約407個停車位。		
	該物業所持土地使用權為作商業及住宅用途。土地使用年期，詳見下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積約194,828平方米)的土地使用權歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用 年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)00444200149	二零零七年五月二十一日	商業	二零四三年七月七日	60,180
		住宅	二零七三年七月七日	
(2003)00454200159	二零零三年七月八日	商業	二零四三年七月七日	53,311
		住宅	二零七三年七月七日	
(2003)00464200178	二零零三年八月十五日	商業	二零四三年七月七日	72,672
		住宅	二零七三年七月七日	
(2005)00444100224	二零零五年四月二十二日	商業	二零四四年十一月十六日	8,665
		住宅	二零七四年十一月十六日	
			總計：	<u>194,828</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零二年十一月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合約第(2002)117號，出讓方已向受讓方出讓一幅土地的土地使用權作商業及住宅用途，詳情如下：

(i) 地點	:	鼇興路北側及鼇港路南側
(ii) 地盤面積	:	193,672平方米
(iii) 用途	:	商業及住宅
(iv) 土地使用年期	:	作住宅用途70年，作商業用途40年
(v) 土地出讓金	:	人民幣242,500,000元
(vi) 地積比率	:	2

根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零三年七月六日訂立的國有土地使用權出讓合約第(2002)11702-2003號之補充合約，主要詳情如下：

- (i) 國有土地使用權出讓合約第(2002) 117號的受讓方已改為福州武夷綠洲房地產開發有限公司；
- (ii) 所出讓土地的地盤面積更改為194,830平方米，增加1,158平方米；及
- (iii) 增加出讓土地的額外代價為人民幣1,452,446元。
- (3) 根據福州市城鄉規劃局於二零零四年八月二十九日發出的建設用地規劃許可證第(2003)315號，該物業總地盤面積約292,24畝(194,827.64平方米)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據福州市城鄉規劃局發出的五份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為257,039.36平方米的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	建築面積 (地上及地下) (平方米)
(2004) 001	二零零五年十一月二十五日	第1至18座及超市	91,187.00
(2004) 10026	二零零四年四月九日	第19至20座	15,099.60
(2004) 10204	二零零四年十二月十日	第24至44座及會所	97,760.43
(2006) 00212	二零零六年九月二十七日	第21至23座	26,345.45
(2007) 00040	二零零七年三月十一日	第45至47座	26,646.88
		總計：	<u>257,039.36</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (5) 根據福州市建設局於二零零三年至二零零七年期間發出的十一份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為248,701.88平方米的建設工程符合工程施工要求並已獲批准，詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	建築面積 (平方米)
350005200312010401	二零零三年十二月八日	第7、10、11及第14座的底座	不適用
350005200312010401	二零零四年一月八日	第1至3及第6座	15,193
350005200312010401	二零零四年一月八日	第4至5及第8座、商場及幼稚園	17,051
350005200312010401	二零零四年一月六日	第7、10、11及14座	20,543
350005200312010401	二零零四年一月九日	第9及12座	10,500
350005200312010401	二零零四年一月九日	第13及16座	15,897
350005200312010401	二零零四年四月十七日	第15、17至18座	15,352
350005200312010401	二零零四年一月十九日	第19及20座	14,012
350005200409010101	二零零五年一月七日	第24至44座及會所上層部分	88,162
350005200609290101	二零零六年九月三十日	第21至23座	25,345.00
350005200703200601	二零零七年四月二十三日	第45至47座	26,646.88
		總計：	<u>248,701.88</u>

- (6) 根據於二零零四年至二零零七年期間發出的十一份商品房預售許可證獲批准預售的總建築面積為240,176平方米。詳情如下：

證書編號	頒發日期	樓宇	用途	建築面積 (平方米)
(2004) 1765	二零零四年三月八日	第1、4、5、8、9、12、13及第15至18座	住宅	57,127
(2004) 1880	二零零四年九月十七日	第2及3座	住宅	7,535
(2004) 1750	二零零四年一月十六日	第6、7、10、11及14座	住宅	23,172
(2004) 1860	二零零四年七月二十日	第19及20座	住宅	13,997
(2005) 1985	二零零五年三月二日	第30至32、36、37及第42至44座	住宅	26,411
(2005) 2129	二零零五年十月十八日	第38、39、40及41座	住宅	15,507
(2005) 2027	二零零五年五月十日	第29、34及35座	住宅	19,938
(2005) 2137	二零零五年十一月二十五日	第24至28座	住宅	19,008
(2005) 1992	二零零五年三月二十四日	第33座	住宅	5,125
(2007) 2555	二零零七年六月十八日	第21至23座	住宅及商業	25,292
(2007) 2682	二零零七年十二月二十一日	第45至47座	住宅及商業	27,064
		總計：		<u>240,176</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(7) 根據武夷綠洲項目的建設工程竣工驗收報告，詳情如下：

編號	項目名稱	建築面積 (平方米)	發出日期
1	武夷綠洲第1座(一期)	3,966.21	二零零六年一月十二日
2	武夷綠洲第2、3座(一期)	4,169	二零零六年一月十一日
3	武夷綠洲第4座(一期)	4,405.40	二零零六年一月十二日
4	武夷綠洲第5座(一期)	4,100.73	二零零六年一月十二日
5	武夷綠洲第6座(一期)	3,692.10	二零零六年一月十一日
6	武夷綠洲第7座(一期)	4,158.5	二零零五年十二月二十九日
7	武夷綠洲第8座(一期)	4,723.47	二零零六年一月十二日
8	武夷綠洲第9座(一期)	4,181.69	二零零五年十二月二十九日
9	武夷綠洲第10座(一期)	4,158.50	二零零五年十二月二十九日
10	武夷綠洲第11座(一期)	4,158.50	二零零五年十二月二十九日
11	武夷綠洲第12座(一期)	4,586.90	二零零五年十二月二十九日
12	武夷綠洲第13座(一期)	8,010.40	二零零五年十二月二十九日
13	武夷綠洲第14座(一期)	7,068.10	二零零五年十二月二十九日
14	武夷綠洲第15、17、18座(一期)	9,134.46(第15座)、 2,769.02(第17座)、 3,448.63(第18座)	二零零五年十二月二十九日
15	武夷綠洲第19座(一期)	5,162.84 地下：447.5 露台：1,079.22	二零零五年十二月二十九日
16	武夷綠洲第20座(一期)	8,849.36 地下：639.9 露台：1,079.22	二零零五年十二月二十九日
17	武夷綠洲超市(一期)	38,822.00	二零零六年一月二十五日
18	武夷綠洲第21、22、23座(二期)	25,345.45	二零零八年九月二十二日
19	武夷綠洲會所、第24、28座(二期)	20,903.8	二零零七年七月二十三日
20	武夷綠洲第29座(二期)	5,668.3	二零零七年七月二十三日
21	武夷綠洲第30座(二期)	5,496.3	二零零七年七月二十三日
22	武夷綠洲第31座(二期)	1,607.48	二零零七年七月二十三日
23	武夷綠洲第32座(二期)	1,835.74	二零零七年七月二十三日
24	武夷綠洲第33座(二期)	52,17.2	二零零七年七月二十三日
25	武夷綠洲第34座(二期)	7,316	二零零七年七月二十三日
26	武夷綠洲第35、38、41、44座(二期)	29,306.79	二零零七年七月二十三日
27	武夷綠洲第36座(二期)	4,566.04	二零零七年七月二十三日
28	武夷綠洲第37座(二期)	1,682.65	二零零七年七月二十三日
29	武夷綠洲第42座(二期)	2,726.40	二零零七年七月二十三日
30	武夷綠洲第43座(二期)	1,835.74	二零零七年七月二十三日
31	武夷綠洲第45、46、47座(二期)	26,646.88	二零零九年六月一日

(8) 根據福州房地產交易中心於二零零六年二月發佈的記錄通知第20060045號，第1至20座及武夷綠洲超市(總建築面積124,590.73平方米)的房地產權證已獲批。

根據福州房地產交易中心於二零零八年十一月十一日發佈的記錄通知第20070153號，第24至44座及武夷綠洲會所(總建築面積106,229.21平方米)的房地產權證已獲批。

根據福州房地產交易中心於二零零八年十一月十一日發佈的記錄通知第20080143號，第21至23座及武夷綠洲會所(總建築面積26,947.08平方米)的房地產權證已獲批。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (9) 根據日期為二零零七年八月八日的營業執照第350100400001441號，福州武夷綠洲房地產開發有限公司為於二零零三年一月二十八日成立的一間有限公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，經營期限自二零零三年一月二十八日至二零二三年一月二十四日。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證、出讓合約及其補充協議根據中國法律為合法、有效並可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 福州武夷綠洲房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福州武夷綠洲房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合約	有
國有土地使用權出讓合約之補充合約	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收報告	有
記錄通知	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
13. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道 與濱湖北路 交匯處 海岸一號項目	該物業包括建於一幅總地盤面積約24,083.08平方米的土地上的發展項目(即海岸一號項目)。 於二零零九年落成，發展項目將由5幢29至32層高的綜合樓宇組成，建築面積如下：	該物業未售出部分為空置，但餘下部分已訂約出售。	人民幣 930,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 930,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	零售	2,753.49	
	住宅	90,760.62	
	地庫	10,551.56	
	總計：	104,065.67	
	該物業亦將包括地庫的263個停車位。		
	該物業的土地使用權自二零零四年三月二十四日起計，包括為期70年的住宅用途及為期40年的商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年三月三日的國有土地使用權證第00001247號，總地盤面積為24,083.08平方米的該物業土地使用權已授予天下房地產(廈門)開發有限公司，住宅用途為期70年，而商業用途為期40年。
- (2) 根據日期為二零零四年八月二十日的國有土地使用權出讓合同第(2004)031號，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已將地盤面積為60,000平方米的該物業土地使用權授予天下房地產(廈門)開發有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：海滄區
 - (ii) 地盤面積：60,000平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 總建築面積：120,000平方米
 - (v) 地積比率：2
 - (vi) 土地使用年期：自二零零四年三月二十四日起至二零七四年三月二十四日，作住宅用途
自二零零四年三月二十四日起至二零四四年三月二十四日，作商業用途
 - (vii) 土地出讓金：人民幣90,600,000元

根據日期為二零零五年三月二十二日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2005)7號(第(2004)031號補充合同1)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為166,800平方米(其中零售部分的總建築面積為6,672平方米，而住宅部分的總建築面積為160,128平方米)，將地積比率變更為2.78。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣37,440,000元。

根據日期為二零零五年八月十日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2005)15號(第(2004)031號補充合同2)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為175,644.8平方米(其中零售部分的總建築面積為6,672平方米，而住宅部分的總建築面積為168,972.8平方米)。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣7,075,840元。

根據日期為二零零七年一月二十九日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2007)003號(第(2004)031號補充合同3)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為177,583.23平方米(其中零售部分的總建築面積為6,703.79平方米，而住宅部分的總建築面積為170,879.44平方米)。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣4,437,513.8元。

根據日期為二零零八年五月十六日的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2008)034號(第(2004)031補充合同3)，廈門市土地資源與房產管理局海滄分局已同意將上述地面總建築面積變更為191,311.87平方米(其中零售部分的總建築面積為6,738.39平方米，住宅部分的總建築面積為171,843.08平方米，而架空層面積為2,730.4平方米)。因此，將須支付額外土地出讓金人民幣2,866,298.52元。

- (3) 根據廈門市土地資源與房產管理局海滄分局於二零零四年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證第(2004)063號，一幅地盤面積為24,083.00平方米土地的建築地盤乃符合城市規劃要求。

根據廈門海滄區台商投資區建設局於二零零五年三月二日發出的建設用地規劃許可證第(2005)15號，一幅地盤面積為59,999.998平方米土地的建築地盤乃符合城市規劃要求。

- (4) 根據廈門海滄區台商投資區建設局於二零零六年十二月二十五日發出的建設工程規劃許可證第(2006)0107號，該物業總建築面積為105,406.70平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。
- (5) 根據廈門海滄區台商投資區建設局於二零零六年十二月十八日發出的建設工程施工許可證第350211200612180101號，總建築面積為105,406.70平方米的海景湖畔建設工程乃符合施工要求，並已獲批准。
- (6) 根據廈門市土地資源與房產管理局於二零零七年四月二十四日發出的商品房預售許可證，該物業總建築面積為100,503.02平方米的停車位、零售及住宅面積獲准進行預售。
- (7) 根據廈門建設行政局(Xiamen Construction and Administrative Bureau)於二零零九年八月二十日發出的建設工程竣工驗收登記證書(Construction Works Completion and Examination Registration Certificate)，該物業包括5幢29至32層高樓宇的竣工登記已獲許可。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約為101,706.70平方米的部分物業須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣926,723,967元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 根據營業執照第05003號，天下房地產(廈門)開發有限公司於一九九九年八月十日成立為有限公司，其註冊資本為7,000,000美元，經營期限自一九九九年八月十日至二零三九年八月十日。
- (10) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、出讓合同及其補充協議均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為24,083平方米的土地使用權歸天下房地產(廈門)開發有限公司所有；
 - (iii) 天下房地產(廈門)開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 天下房地產(廈門)開發有限公司有權自由使用、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|---|---|
| 國有土地使用權許可證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同補充合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收登記證書
(Construction Works Completion and
Examination Registration Certificate) | 有 |
| 營業執照 | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第四類－ 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
14. 中國 福建省 泉州市湖心街 與溫陵路交界 湖景花園項目	該物業包括建於四幅總地盤面積約18,273.30平方米的土地上的在建發展項目(即湖景花園項目)。 落成後，發展項目將包括住宅／商業樓宇，建築面積如下：	於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零零九年完成。	人民幣 530,000,000元 (貴集團應佔30%權益： 人民幣 159,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	商業	2,673.18	
	住宅	53,500.37	
	配套設施	1,345.26	
	地庫	9,341.25	
	總計：	<u>66,860.06</u>	
	該物業亦將包括地庫的238個停車位。		
	該物業持有的土地使用權年期於二零七四年八月三十一日屆滿，作住宅及商業用途。		

附註：

- (1) 根據泉州市人民幣政府發出的四份國有土地使用權證，該物業(位於泉州市湖心街北側)總地盤面積為18,273.30平方米的土地使用權歸泉州寶興房地產開發有限公司所有，年期於二零七四年八月三十一日屆滿，作商業／住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2005)第 200634號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	2,044.00
(2005)第 200635號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	2,449.30
(2005)第 200636號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	8,780.00
(2005)第 200637號	二零零五年十月十五日	商業／住宅	5,000.00
		總計：	<u>18,273.30</u>

- (2) 根據日期為二零零五年九月二十二日的四份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為18,273.30平方米的該物業的土地使用權已轉讓予泉州寶興房地產開發有限公司，詳情如下：

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
湖心街與溫陵路交界處的東北側	2,044.00	2,618,364
湖心街與溫陵路交界處的東北側	2,449.30	6,275,107
湖心街與溫陵路交界處的東北側	8,780.00	11,247,180
湖心街與溫陵路交界處的東北側	5,000.00	6,405,000
總計：	18,273.30	26,545,651

(3) 根據泉州城鄉規劃局於二零零二年四月二十九日發出的建設用地規劃許可證第(2002)085號，該物業總地盤面積約為25,700平方米的建築地盤乃符合城鄉規劃要求。

(4) 根據泉州城鄉規劃局於二零零七年六月十三日發出的建設工程規劃許可證第(2007)59號，該物業總建築面積為63,765.51平方米乃符合建設工程要求，並已獲批准。

根據泉州城鄉規劃局於二零零九年三月十八日發出的建設工程規劃許可證第350502200930009號，該物業額外總建築面積為2,024.96平方米乃符合建設工程要求，並已獲批准。

據 貴集團告知，總建築面積1,069.59平方米的架空層(不納入上述兩份建設工程規劃許可證)已獲批准。

(5) 根據泉州建設委員會於二零零七年八月二十三日頒發的建設工程施工許可證第350500200708220101號，該物業總建築面積為63,765.51平方米的建設工程(地上建築面積54,528.72平方米及地下建築面積9,236.79平方米)乃符合施工要求，並已獲許可。

(6) 根據泉州市房地產管理局發出的商品房預售許可證第(2008)029號，總建築面積為53,224.01平方米的該物業獲准進行預售。

(7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為50,363.61平方米的住宅單位部分須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣539,854,935元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。

(8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣163,074,315元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣48,568,184元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。

(9) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣639,000,000元。

(10) 根據日期為二零零六年十月十四日的營業執照第009995號，泉州寶興房地產開發有限公司成立為有限公司，其註冊資本為人民幣48,000,000元，有效經營期限自二零零一年七月六日至二零五一年七月五日。

(11) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及土地使用權轉讓合同均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 地盤面積為8,780平方米的該物業已自二零零七年九月六日起抵押予中國工商銀行泉州豐澤分行以取得人民幣96,000,000元的貸款。於抵押期內，泉州寶興房地產開發公司未經中國工商銀行同意，不得租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；
 - (iii) 該物業地盤面積為18,273.30平方米的土地使用權已歸泉州寶興房地產開發有限公司所有；
 - (iv) 泉州寶興房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (v) 除附註(ii)已抵押的部分外，泉州寶興房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (vi) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
15. 中國 福建省 泉州市 新華北路西側 西湖一號項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約66,686.60平方米的土地上的在建發展項目(即西湖一號項目)。</p> <p>落成後，該發展項目將包括總建築面積約為198,782.26平方米的別墅、住宅單位及商業單位，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">8,185.14</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">151,294.37</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">6,010.80</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">33,291.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>198,782.26</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫的845個停車位。</p> <p>該物業持有的土地使用權年期分別於二零四七年二月十八日及二零七七年二月十八日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	8,185.14	住宅	151,294.37	配套設施	6,010.80	地庫	33,291.95	總計：	<u>198,782.26</u>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一零年完成。</p>	<p>人民幣 1,410,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,410,000,000元)</p>
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	8,185.14														
住宅	151,294.37														
配套設施	6,010.80														
地庫	33,291.95														
總計：	<u>198,782.26</u>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2007) 200478號，一幅地盤面積為66,686.60平方米的土地使用權已歸泉州駿景房地產開發有限公司所有，年期分別於二零四七年二月十八日及二零七七年二月十八日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據泉州市國土資源局(「出讓方」)與廈門中駿實業有限公司(「受讓方」)於二零零六年二月十八日發出的國有土地使用權出讓合同，出讓方已將一幅住宅及商用土地的土地使用權轉讓予受讓方，詳情如下：
 - (i) 位置 : 西湖北路西側
 - (ii) 地盤面積 : 66,686.60平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 代價 : 人民幣552,000,000元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

根據泉州市國土資源局（「出讓方」）及廈門中駿實業有限公司（「受讓方」）於二零零七年二月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2007) 2號，出讓方已同意將受讓方的名稱變更為泉州駿景房地產開發有限公司的名稱。

- (3) 根據泉州城鄉規劃局於二零零七年九月二十八日發出的建設用地規劃許可證第(2007)162號，該物業地盤面積為66,686.60平方米的建築地盤乃符合城市規劃要求。
- (4) 根據泉州城鄉規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准，詳情如下：

編號	發出日期	建築	地積比率 面積 (平方米)	非地積比率 面積 (平方米)	非地積比率 面積的 地庫面積 (平方米)
(2007) 127	二零零七年 十二月七日	西湖一號項目 第A1-A18幢、 B1-B11幢、 C1-C5幢	18,793.84	8,511.46	7,131.41
350503200830006	二零零八年 二月二十一日	西湖一號項目 1-15幢	141,336.18	30,140.78	26,160.54
總計：			160,130.02	38,662.24	33,291.95

- (5) 根據泉州市豐澤區建設局於二零零八年一月二十八日發出的建設工程施工許可證，該物業獲准在總地積比率建築面積141,336.18平方米及總非地積比率建築面積30,140.78平方米上興建不同的樓宇。
- (6) 根據日期為二零零八年四月二十九日至二零零八年九月四日六份商品房預售許可證。獲准預售總建築面積為166,848.13平方米。
- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為109,816.11平方米的住宅單位部分須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣883,170,583元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣384,445,601元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣201,554,399元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,867,000,000元。
- (10) 根據營業執照第350500100003235號，泉州駿景房地產開發有限公司於二零零七年一月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元。業務範圍包括房地產發展及物業管理。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(11) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、出讓合同及其補充合同均為有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業地盤面積為66,686.60平方米的土地已歸泉州駿景房地產開發有限公司所有；
- (iii) 泉州駿景房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
- (iv) 泉州駿景房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

(12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
16. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋 南片區A2 地塊泉州 藍灣半島 一期項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約40,452.49平方米的土地上的在建發展項目(即泉州藍灣半島一期)。</p> <p>於落成後，發展項目將包括住宅及商用單位，總建築面積約141,213.06平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一二年落成。	<p>人民幣 620,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 620,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,549.07</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>97,939.59</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,569.66</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>35,154.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>141,213.06</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	3,549.07	住宅	97,939.59	配套設施	4,569.66	地庫	35,154.74	總計：	<u>141,213.06</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	3,549.07														
住宅	97,939.59														
配套設施	4,569.66														
地庫	35,154.74														
總計：	<u>141,213.06</u>														
	<p>該物業亦將包括地庫內的476個停車位。</p> <p>該物業所持土地使用權年期分別於二零四七年九月二十六日及二零七七年九月二十六日屆滿，作商業及住宅用途。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年三月九日的國有土地使用權證第(2009) 200262號，地盤面積為40,452.49平方米的一幅土地的土地使用權歸中駿(泉州)房地產開發有限公司所有，年期分別於二零四七年九月二十六日及二零七七年九月二十六日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據泉州市國土資源局(「出讓方」)與中駿(泉州)房地產開發有限公司(「受讓方」)於二零零七年九月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出一幅住宅及商用土地的土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置：泉州大橋南片區A2號地塊
 - (ii) 地盤面積：80,904.98平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 代價：人民幣868,000,000元

- (3) 根據日期為二零零八年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，泉州市國土資源局已同意土地出讓金可分兩期支付，且全部土地出讓金須於二零零九年十二月三十一日前支付。
- (4) 根據晉江規劃、建設及房屋管理局於二零零七年十月十一日發出的建設用地規劃許可證第2014177號，總地盤面積約80,904.98平方米的物業的施工工地符合城鄉規劃規定。
- (5) 根據晉江規劃、建設及房屋管理局於二零零七年十月十一日發出的建設工程規劃許可證第316841號，總地盤面積約141,213.06平方米的物業的建設工程符合工程施工規定，並已獲批規定。
- (6) 根據晉江規劃、建設及房屋管理局於二零零九年七月二十日發出的建設施工許可證第350582200906080101號，該物業已獲准建設總建築面積為141,213.06平方米的多幢樓宇。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣20,135,909元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣277,177,361元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,290,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零七年十月十一日的營業執照第35050010000228號，中駿(泉州)房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限由二零零七年八月十三日起至二零二七年八月十二日止。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、出讓合同及其補充協議為有效、合法且可強制實行；
 - (ii) 該物業(包地盤面積40,452.49平方米)的土地使用權已歸中駿(泉州)房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 中駿(泉州)房地產開發有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 中駿(泉州)房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的土地出讓金已妥為繳付及結算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(11) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
17. 中國 福建省 南安市 霞美鎮 四黃村 四季康城 一期項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約43,867平方米的土地上的建議在建發展項目。</p> <p>落成後，發展項目將包括總建築面積約215,462.40平方米的商業及住宅單位及一間幼兒園，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零一一年落成。	<p>人民幣 750,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 750,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>7,526.52</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>187,977.69</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,137.99</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,820.20</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>215,462.40</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫的299個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權為期70年，持作住宅及商業用途，於二零六六年十二月十九日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	7,526.52	住宅	187,977.69	配套設施	7,137.99	地庫	12,820.20	總計：	<u>215,462.40</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	7,526.52														
住宅	187,977.69														
配套設施	7,137.99														
地庫	12,820.20														
總計：	<u>215,462.40</u>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證編號00030243，該物業總地盤面積為43,867平方米的土地使用權已授予南安華景房地產開發有限公司，作商業及住宅用途，為期70年，於二零六六年十二月十九日屆滿。
- (2) 根據南安規劃建設局於二零零五年九月九日發出的建設用地規劃許可證第(2005)39號，該物業總地盤面積約67,440平方米的建築地盤符合城鄉規劃的要求。
- (3) 根據南安規劃建設局發出的建設工程規劃許可證第350583200900005號，該物業總建築面積212,039.6平方米的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。
- (4) 根據南安規劃建設局於二零零九年四月二十八日發出的建設工程施工許可證第3350583200904280201號，該物業總建築面積79,204.47平方米的建設工程符合工程施工要求，並已獲許可。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (5) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣35,279,780元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣412,459,970元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (6) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,636,000,000元。
- (7) 根據營業執照第3505832301237號，南安華景房地產開發有限公司於二零零一年六月一日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣20,000,000元。業務範圍包括房地產發展。
- (8) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業地盤面積43,867平方米的土地使用權已歸南安華景房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 南安華景房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 南安華景房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|------------|---|
| 國有土地使用權許可證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值												
18. 中國 福建省 南安市 環城西路西側 藍灣上城項目	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約34,853平方米的土地上的建議在建發展項目。</p> <p>於落成後，該物業將包括總建築面積約105,622.90平方米的商業及住宅單位，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零一零年落成。</p>	<p>人民幣 257,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 人民幣 131,070,000元)</p>												
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">8,261.90</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">78,587.30</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">2,704.80</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">16,068.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>105,622.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	8,261.90	住宅	78,587.30	配套設施	2,704.80	地庫	16,068.90	總計：	<u>105,622.90</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
商業	8,261.90														
住宅	78,587.30														
配套設施	2,704.80														
地庫	16,068.90														
總計：	<u>105,622.90</u>														
	<p>該物業將包括地庫約476個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權為期70年，於二零七七年五月三十一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第00080485號，一幅地盤面積為34,853平方米的土地的土地使用權歸南安駿信房地產開發有限公司所有，於二零七七年五月三十一日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 根據南安市國土資源局(「出讓方」)與南安市華信房地產有限公司(「受讓方」)於二零零七年六月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已將一幅住宅及商業土地的土地使用權轉讓予受讓方，詳情如下：

位置	:	南安市環城西路西側
地盤面積	:	25,653平方米
用途	:	住宅及商業
代價	:	人民幣104,500,000元

- 根據南安市國土資源局與南安市華信房地產有限公司及南安駿信房地產開發有限公司於二零零七年八月八日訂立的國有土使用權出讓合同補充合同，國有土地使用權出讓合同的受讓方已變更為南安駿信房地產開發有限公司。
- (3) 根據南安市溪美房地產開發有限公司與南安駿信房地產開發有限公司於二零零八年五月二十六日訂立的合作發展協議，南安市溪美房地產開發有限公司同意向南安駿信房地產開發有限公司轉讓一幅地盤面積為9,200平方米稱為A1地段的土地，以供發展。
- (4) 根據南安市規劃建設局於二零零八年三月十四日發出的建設用地規劃許可證第350583200800002號，一幅總地盤面積為34,853平方米的建築地盤乃符合城鄉規劃要求。
- (5) 根據南安市規劃建設局於二零零八年六月三日發出的建設工程規劃許可證第350583200800028號，該物業總建築面積為105,662.9平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。
- (6) 根據南安市規劃建設局於二零零八年十二月二十四日發出的建設工程施工許可證第3350583200810240101號，該物業總建築面積為105,622.9平方米的建設工程乃符合施工要求，並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣24,341,674元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣198,528,626元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣601,000,000元。
- (9) 根據營業執照第350583100000809號，南安駿信房地產開發有限公司於二零零七年七月三十一日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元。業務範圍包括房地產發展、銷售及租賃以及物業管理。
- (10) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、出讓合同及其補充合同均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業地盤面積34,853平方米的土地使用權已歸南安駿信房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 南安駿信房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 南安駿信房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

(v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

(11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

- (3) 根據泉州市及縣規劃局於二零零八年四月七日發出的建設用地規劃許可證第350503200820010號，一幅地盤面積為75,946.90平方米土地的建築地盤乃符合城市規劃要求。
- (4) 根據泉州市及縣規劃局於二零零八年九月二十三日發出的建設工程規劃許可證第350503200830035號，該物業總建築面積為129,083.12平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。

根據泉州市及縣規劃局於二零零八年九月二十三日發出的建設工程規劃許可證第350503200830036號，該物業總建築面積為121,973.50平方米的建設工程乃符合建設工程要求，並已獲批准。

- (5) 根據泉州建設局於二零零八年十一月十一日發出的建設工程施工許可證第350500200811070000號，總建築面積為154,449.44平方米的海峽時代新城一期(包括地庫、第1至第5座及第12至14座)乃符合施工要求，並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣31,170,900元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣485,679,700元。吾等已將該數額計入吾等的估值。
- (7) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,927,000,000元。
- (8) 根據營業執照第350582100006926號，福建省海峽西岸投資有限公司於二零零五年八月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣830,000,000元，經營期限自二零零五年八月二十二日至二零一五年八月十五日。
- (9) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為75,946.90平方米的土地使用權歸福建省海峽西岸投資有限公司所有；
 - (iii) 福建省海峽西岸投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福建省海峽西岸投資有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值												
20. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際 社區一期	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積約23,359.06平方米土地上的建議作住宅及商業發展項目，即中駿國際社區一期。</p> <p>落成後，發展項目將包括總建築面積約82,808.50平方米的商業及住宅單位，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">5,062.62</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">64,780.97</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">1,157.91</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">11,807.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>82,808.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫的286個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權作住宅用途為期70年，作零售、旅遊及娛樂用途為期40年以及作其他用途為期50年，於二零零六年八月十六日起計。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	5,062.62	住宅	64,780.97	配套設施	1,157.91	地庫	11,807.00	總計：	<u>82,808.50</u>	<p>於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零一一年落成。</p>	<p>人民幣 150,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 90,000,000元)</p>
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	5,062.62														
住宅	64,780.97														
配套設施	1,157.91														
地庫	11,807.00														
總計：	<u>82,808.50</u>														
附註：															
(1) 根據國有土地使用權證編號(2006)02003，一幅地盤面積為23,359.06平方米土地的土地使用權已授予西源宏房地產開發有限公司，作住宅用途為期70年，作零售、旅遊及娛樂用途為期40年以及作其他用途為期50年，於二零零六年八月十六日起計。															
(2) 根據臨汾市經濟開發區國土資源局(「出讓方」)與山西源宏房地產開發有限公司(「受讓方」)於二零零六年一月七日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出該物業的土地使用權，詳情如下：															
(i) 位置 : 臨汾市經濟開發區阪下街北側															
(ii) 地盤面積 : 23,359.06平方米															
(iii) 用途 : 住宅及商業															
(iv) 代價 : 人民幣24,500,000元															

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (3) 根據臨汾建設局於二零零四年五月十二日發出的建設用地規劃許可證第009號，該物業總地盤面積約287,510平方米的建築地盤符合城鄉規劃的要求。
- (4) 根據臨汾建設局於二零零七年十月九日發出的建設用地規劃許可證第010號，該物業總地盤面積約237,760.36平方米的建築地盤符合城鄉規劃的要求。
- (5) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第012號，中駿國際社區集團6座1至3號總建築面積約20,519.62平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (6) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第013號，中駿國際社區集團6座4至6號總建築面積約20,640.66平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (7) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第014號，中駿國際社區集團6座7至9號總建築面積約15,189.07平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (8) 根據臨汾規劃局於二零零八年八月十三日發出的建設工程規劃許可證第015號，中駿國際社區集團6座10至12號總建築面積約14,652.15平方米的開發工程符合城鄉規劃的要求。
- (9) 根據臨汾市經濟開發區規劃建設局於二零零九年十一月三十日發出的建設工程施工許可證第142601200911300101號，該物業已獲准建設總建築面積為52,967.82平方米的多幢樓宇。
- (10) 根據營業執照第141000000003245-1/1號，山西源宏房地產開發有限公司於二零零三年十二月十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。業務範圍包括房地產開發。
- (11) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣15,190,188元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣144,353,294元。吾等已將該數額計入吾等的估值。
- (12) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣416,000,000元。
- (13) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法且可強制實行；
 - (ii) 該物業(包地盤面積23,359.06平方米)的土地使用權已歸山西源宏房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 山西源宏房地產開發有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(iv) 山西源宏房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內列明的土地出讓金已妥為繳付及結算。

(14) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
建設工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

			於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值
21. 中國 福建省 福州市 台江區 龜興路北側、 龜港路南側 武夷綠洲 三期項目	概況及年期 武夷綠洲是一個建於四幅總地盤面積約194,828平方米的土地上的大型住宅及商業發展項目。 該物業包括建設中的武夷綠洲三期。該物業落成後的建築面積如下：	佔用詳情 於估值日期，該物業正在建設中，預期於二零一零年完成。	人民幣 817,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 408,500,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	157,720.33	
	商業	3,087.09	
	配套設施	4,943.08	
	地庫	20,862.00	
	總計：	186,612.50	
	該物業亦將於落成後提供地庫約399個停車位。		
	該物業的土地使用權分別持作商業及住宅用途。有關土地使用年期，請參閱下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約194,828平方米的土地使用權已歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007) 00444200145	二零零七年五月二十一日	商業	二零四三年七月七日	60,180
		住宅	二零七三年七月七日	
(2003) 00454200159	二零零三年七月八日	商業	二零四三年七月七日	53,311
		住宅	二零七三年七月七日	
(2003) 00464200178	二零零三年八月十五日	商業	二零四三年七月七日	72,672
		住宅	二零七三年七月七日	
(2005) 00444100224	二零零五年四月二十二日	商業	二零四四年十一月十六日	8,665
		住宅	二零七四年十一月十六日	
			總計：	194,828

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零二年十一月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2002)117號，出讓方將一幅土地的土地使用權授予受讓方作商業及住宅用途，詳情如下：

(i) 位置	:	鰲興路北側及鰲港路南側
(ii) 地盤面積	:	193,672平方米
(iii) 用途	:	住宅及商業
(iv) 土地使用年期	:	住宅用途為期70年及商業用途為期40年
(v) 土地出讓金	:	人民幣242,500,000元
(vi) 地積比率	:	2

根據福州市國土資源局（「出讓方」）與保利武夷（香港）開發建設有限公司（「受讓方」）於二零零三年七月六日訂立的國有土地使用權出讓合同補充合同第(2002)117 02-2003號，主要詳情如下：

- (i) 國有土地使用權出讓合同第(2002) 117號的受讓方已變更為福州武夷綠洲房地產開發有限公司；
- (ii) 該土地的地盤面積已變更為194,830平方米，增加1,158平方米；及
- (iii) 由於出讓的土地增加，額外代價為人民幣1,452,446元。
- (3) 根據福州市城鄉規劃局於二零零三年八月二十九日發出的建設用地規劃許可證第(2003) 315號，該物業總地盤面積約292.24畝（194,827.64平方米）的建築地盤乃符合城市規劃要求。
- (4) 根據福州市城鄉規劃局發出的兩份規劃許可證，該物業總建築面積為176,855.84平方米的建築地盤乃符合建設工程要求，並已獲批准。詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
(2007) 00161	二零零七年八月十七日	第48幢至58幢、61幢至64幢及70幢至73幢及幼兒園	144,938.31
(2007) 00165	二零零七年九月二十一日	第59幢至60幢及65幢至68幢	31,917.53
		總計：	<u>176,855.84</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (5) 根據福州市建設局於二零零七年九月二十九日發出的建設工程施工許可證第350005200709210201號，該物業已獲准興建總建築面積為176,855.84平方米的各種樓宇。
- (6) 根據於兩份商品房預售許可證，獲准預售總建築面積為180,638平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	用途	建築面積 (平方米)
(2008)2687	二零零八年五月二十三日	第48、49、54至57幢	住宅	48,961
(2008)2602	二零零八年七月一日	第50幢至53幢、58幢至73幢	住宅	131,677
總計：				<u>180,638</u>

- (7) 據 貴集團告知，該物業建築面積約為157,417.83平方米的住宅單位、商業單位及停車位須遵守各份買賣協議，總代價為人民幣919,733,330元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣333,042,563元，而於估值日期，完成該物業尚需建築成本人民幣99,228,405元。吾等已將該數額計入吾等的估值中。
- (9) 於估值日期完成建議發展項目的資本值為人民幣1,004,000,000元。
- (10) 根據於二零零七年八月八日發出的營業執照第350100400001441號，福州武夷綠洲房地產開發有限公司成立為有限公司，其註冊資本為人民幣40,000,000元，有效經營期自二零零三年一月二十八日至二零二三年一月二十四日。
- (11) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、出讓合同及其補充合同均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為186,612.50平方米的土地使用權歸福州武夷綠洲房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 福州武夷綠洲房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福州武夷綠洲房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
22. 中國 福建省 廈門市 湖里區 埭遼路 與枋鐘路 交匯處東北側 中駿集團大廈 待建項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約13,644.36平方米的土地的剩餘部分。</p> <p>據 貴集團告知，建議作非住宅發展項目中駿集團大廈計劃建於該幅土地上，並計劃於二零一二年落成。</p> <p>於落成後，該物業將擁有約24,499.43平方米的地上總建築面積及面積約5,305平方米的地庫。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，於二零五六年一月二十六日屆滿，作倉儲用途。</p>	該物業為空置土地。	<p>人民幣 65,000,000元</p> <p>貴集團應佔 95%權益： 人民幣 61,750,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源及房屋管理局於二零零六年四月十八日頒發的國有土地使用權證第00004262號，位於湖裏區埭遼路與枋鐘路交匯處的物業的土地使用權已歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有，由二零零六年一月二十六日起為期50年，作倉儲用途。
- (2) 根據日期為二零零六年二月二十二日的國有土地使用權出讓合同第(2006) 004號，廈門市國土資源及房屋管理局已同意向廈門冠駿航空倉儲服務有限公司授出土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置 : 埭遼路與枋鐘路交匯處
 - (ii) 地盤面積 : 13,645.408平方米
 - (iii) 用途 : 倉儲
 - (iv) 建築面積(地上) : 29,719.70平方米
 - (v) 地積比率 : 2.18
 - (vi) 土地使用期限 : 由二零零六年一月二十六日起至二零五六年一月二十六日止
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣9,551,785.6元

根據土地使用權出讓合同的補充合同(日期為二零零七年三月二十七日的補充合同1(2006)004)，廈門市國土資源及房屋管理局已同意將地上總建築面積更改為36,041.8平方米，地積比率低於2.64，而土地出讓金仍保持不變。

- (3) 根據廈門市國土資源及房屋管理局於二零零九年一月八日頒發的建設用地規劃許可證第(2006) 12號的批准函，一幅地盤面積為13,645.408平方米的土地的施工工地符合城市規劃規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (4) 根據營業執照第35020010000053號，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司於二零零五年五月十日成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，經營期限由二零零五年五月十日起至二零二五年五月九日止。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包地盤面積13,644.36平方米)的土地使用權已歸廈門冠駿航空倉儲服務有限公司所有；
 - (iii) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司(貴公司間接持有其95%股權)為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (6) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同補充合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證的批准函 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值										
23. 中國 山西省 臨汾市 經濟開發區 阪下街 中駿國際社區 剩餘開發用地	<p>該物業包括總地盤面積約為138,245.42平方米的中駿國際社區剩餘開發用地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業將分五期發展並預計於二零一四年落成。一期至五期的總建築面積分別為38,659.58平方米、55,623.00平方米、289,530.63平方米、92,246.03平方米及9,817.92平方米。</p> <p>於落成後，該發展項目將包括商業及住宅單位，總建築面積約485,877.16平方米，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="459 1081 817 1435"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>55,820.98</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>358,942.58</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>71,113.60</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>485,877.16</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫中2,559個停車位。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作住宅及商業用途。有關土地使用年期，請參閱下文附註(1)。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	55,820.98	住宅	358,942.58	地庫	71,113.60	總計：	<u>485,877.16</u>	<p>該物業為空置土地。</p>	<p>人民幣 1,427,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 60%權益： 人民幣 856,200,000元)</p>
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
商業	55,820.98												
住宅	358,942.58												
地庫	71,113.60												
總計：	<u>485,877.16</u>												

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據五份國有土地使用權證，位於臨汾市經濟開發區阪下街北側地盤總面積約138,245.42平方米的標的土地的土地使用權已歸山西源宏房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2006) 020002	二零零六年八月十六日	住宅用(1樓作商用)	70年作住宅用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	2,952.64
(2006) 02004	二零零六年八月十六日	住宅用(1樓作商用)	70年作住宅用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	11,448.66
(2008) 02005	二零零八年一月三十一日	綜合住宅	於二零七七年十一月三十日屆滿	27,562.01
(2008) 02006	二零零八年一月三十一日	綜合住宅	於二零七七年十一月三十日屆滿	80,130.21
(2008) 02007	二零零八年一月三十一日	綜合住宅	於二零七七年十一月三十日屆滿	16,151.90
總計：				<u>138,245.42</u>

- (2) 根據臨汾市經濟開發區國土資源局(「出讓方」)與山西源宏房地產開發有限公司(「受讓方」)於二零零七年五月九日訂立的五份國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出該物業的土地使用權，詳情如下：

合同編號	簽發日期	用途	土地使用權年期	位置	地盤面積 (平方米)
2007-01	二零零七年 五月九日	住宅／商業	70年作商業用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	阪下街南側	27,562.64
2007-02	二零零七年 五月九日	住宅／商業	70年作商業用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	阪下街南側	80,130.21
2007-03	二零零七年 五月九日	住宅／商業	70年作商業用途、40年作零售、 旅遊及娛樂用途以及50年作其他用途	阪下街北側	16,151.90
2005-17	二零零六年 一月七日	住宅／商業	作住宅用途：為期70年，於二零七六年 一月六日屆滿，作商業用途： 為期40年，於二零四六年一月六日屆滿	阪下街南側	11,448.66
2005-18	二零零六年 一月七日	住宅／商業	作住宅用途：為期70年，於二零七六年 一月六日屆滿，作商業用途： 為期40年，於二零四六年一月六日屆滿	阪下街北側	2,952.64
總計：					<u>138,245.42</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (3) 根據臨汾市建設局於二零零四年五月十二日頒發的建設用地規劃許可證第009號，總地盤面積約287,510平方米的物業的施工工地符合城鄉規劃的規定要求。
- (4) 根據營業執照第141000000003245-1/1號，山西源宏房地產開發有限公司於二零零三年十二月十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。業務範圍包括房地產開發。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權已歸山西源宏房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 山西源宏房地產開發有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 山西源宏房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (6) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
24. 中國 福建省 南安市 霞美鎮 四黃村 四季康城 項目二期用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約43,041平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，建議作住宅／商業發展的四季康城第二期計劃建於該物業，並計劃於二零一二年落成。</p> <p>於落成後，發展項目將包括商用及住宅單位及一間幼稚園，規劃總建築面積約217,463.90平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,852.48</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>189,590.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,129.31</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>23,891.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>217,463.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫內的693個停車位。</p> <p>該物業乃按土地使用權持有，期限為70年，於二零六六年十二月十九日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	概約規劃建築面積(平方米)	商業	1,852.48	住宅	189,590.31	配套設施	2,129.31	地庫	23,891.80	總計：	<u>217,463.90</u>	該物業為空置土地。	<p>人民幣 740,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 740,000,000元)</p>
用途	概約規劃建築面積(平方米)														
商業	1,852.48														
住宅	189,590.31														
配套設施	2,129.31														
地庫	23,891.80														
總計：	<u>217,463.90</u>														

附註：

- (1) 根據兩項國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積43,041平方米)的土地使用權歸南安華景房地產開發有限公司所有，期限為70年，於二零六六年十二月十九日屆滿，作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	地盤面積 (平方米)
00010302	二零零四年八月三十日	商業／住宅	23,573
00070381	二零零七年九月十八日	商業／住宅	19,468
		總計：	<u>43,041</u>

- (2) 根據營業執照第3505832301237號，南安華景房地產開發有限公司於二零零一年六月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。業務範圍包括房地產發展。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業(包括地盤面積43,041平方米)的土地使用權歸南安華景房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 南安華景房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 南安華景房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權證；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
25. 中國 福建省 晉江市 紫帽鎮 塘頭村晉江 高爾夫球場 紫湖國際 項目用地	該物業包括高爾夫球場的一幅空置土地，總地盤面積約179,999.56平方米。 據 貴集團告知，住宅用開發項目計劃於該物業上進行，總建築面積約123,198.78平方米。 建議發展項目將分兩期發展並預計於二零一二年落成。1期及2期的規劃建築面積分別為 62,216.58平方米及 60,982.20平方米。 該物業所持土地使用權於二零六三年十一月二十五日屆滿，作住宅用途。	該物業為空置土地。	人民幣 910,000,000元 (貴集團應佔 49%權益： 人民幣 445,900,000元)

- (1) 根據四份國有土地使用權證，位於紫帽鎮綜合旅遊區的總地盤面積為179,999.56平方米的物業的土地使用權歸泉州市晉江中遠發展有限公司所有，作住宅用途，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008) 00341	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	107,986.87
(2008) 00342	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	43,914.42
(2008) 00343	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	4,752.05
(2008) 00344	二零零八年四月十一日	二零六三年十一月二十五日	23,346.22
總計：			<u>179,999.56</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據福建省晉江國土資源局（「出讓方」）與泉州市晉江中遠發展有限公司「受讓方」於二零零四年八月二十九日訂立的四份國有土地使用權出讓合同，位於泉州市晉江紫帽鎮塘頭村的物業的土地使用權已授予受讓方，作住宅用途，詳情如下：

土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
二零六三年十一月二十五日	4,752.05	2,274.33	306,508
二零六三年十一月二十五日	43,914.42	21,070.14	2,832,481
二零六三年十一月二十五日	23,346.22	11,061.44	1,505,832
二零六三年十一月二十五日	107,986.87	50,721.43	6,965,154
總計：	<u>179,999.56</u>	<u>85,127.34</u>	<u>11,609,975</u>

- (3) 根據泉州市晉江中遠發展有限公司（「甲方」）與泉州遠航房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的土地使用權出讓合同，甲方已將該物業（包括地盤面積179,999.56平方米）的土地使用權以代價人民幣78,300,000元轉讓予乙方。

- (4) 根據晉江城市規劃建設局頒發的四份建設用地規劃許可證，位於晉江市紫帽鎮綜合旅遊區的地盤面積為179,999.56平方米的土地的施工工地符合城市規劃規定，並已獲批。許可證的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	施工	地盤面積 (平方米)
2121237	二零零四年八月十三日	別墅地盤A	107,986.87
2121238	二零零四年八月十三日	別墅地盤B	4,752.05
2121239	二零零四年八月十三日	別墅地盤C	23,346.22
2121240	二零零四年八月十三日	別墅地盤D	43,914.42
總計：			<u>179,999.56</u>

- (5) 根據營業執照第3505002006773號，泉州遠航房地產開發有限公司於二零零七年三月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。業務範圍包括房地產開發、代理、物業管理及園藝。

- (6) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證、國有土地使用權出讓合同及轉讓合同均為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業（包括地盤面積179,999.56平方米）的土地使用權歸泉州遠航房地產開發有限公司所有；
 - (iii) 泉州遠航房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (iv) 泉州遠航房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (7) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值														
26. 中國福建省泉州市豐澤區莊任社區泉州海峽體育中心南側財富中心二期用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約186,371平方米的土地。據 貴集團告知，該物業計劃發展為規劃總建築面積約為589,749.06平方米的住宅／商業發展項目，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>27,044.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>421,574.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>16,384.25</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>7,904.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>124,746.81</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>589,749.06</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>建議發展項目預計於二零一二年落成。</p> <p>於落成後，地庫將有2,080個停車位。</p> <p>該物業所持土地使用權年期分別於二零七六年三月十五日及二零四六年三月十五日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	概約規劃建築面積(平方米)	商業	27,044.00	住宅	421,574.00	配套	16,384.25	學校	7,904.00	地庫	124,746.81	總計	<u>589,749.06</u>	該物業為空置土地。	<p>人民幣 2,100,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 58%權益： 人民幣 1,218,000,000元)</p>
用途	概約規劃建築面積(平方米)																
商業	27,044.00																
住宅	421,574.00																
配套	16,384.25																
學校	7,904.00																
地庫	124,746.81																
總計	<u>589,749.06</u>																

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年三月十七日的國有土地使用權證第(2007)200125號，該物業總地盤面積為109,850.10平方米的土地使用權已歸予福建省海峽西岸投資有限公司，年期分別於二零七六年三月十五日及二零四六年三月十五日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 根據日期為二零零五年十二月十六日的國有土地使用權出讓合同第(2005)205號，泉州市國有土地資源局已將地盤面積為266,667平方米的該物業土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置：泉州莊任社區安吉路兩側泉州海峽體育中心及第一醫院南側
 - (ii) 地盤面積：266,667平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 地積比率：2.5
 - (v) 土地使用年期：住宅用途70年；零售、旅遊及娛樂用途40年；其他用途50年
 - (vi) 土地出讓金：人民幣557,000,000元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (3) 根據日期為二零零六年十二月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)172號，泉州市國有土地資源局已將地盤面積為175,742.70平方米的該物業土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 泉州市豐澤區安吉路西北側及西南側泉州海峽體育中心南側
 - (ii) 地盤面積 : 175,742.70平方米，當中地段1號：99,221.80平方米，地段2號：76,520.90平方米
 - (iii) 用途 : 商業
 - (iv) 地積比率 : 2.2
 - (v) 土地使用年期 : 自二零零六年三月十六日至二零七六年三月十六日作住宅用途
自二零零六年三月十六日至二零四六年三月十六日作商業用途
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣604,000,000元
- (4) 根據營業執照第350582100006926號，福建省海峽西岸投資有限公司於二零零五年八月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣830,000,000元，經營期限自二零零五年八月二十二日至二零一五年八月十五日。
- (5) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為109,850.10平方米的土地使用權歸福建省海峽西岸投資有限公司所有；
 - (iii) 福建省海峽西岸投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福建省海峽西岸投資有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算；及
 - (vi) 倘福建省海峽西岸投資有限公司完成辦理取得證書的相關手續，則取得該物業國有土地使用權證概無法律障礙。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有(部分) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
27. 中國 福建省 泉州市 豐澤區 海峽體育中心以南、吉安路西北側、東南側財富中心三期用地	該物業包括一幅總地盤面積約180,091.50平方米的土地。 該物業計劃發展為包括規劃總建築面積約為526,849平方米購物廣場、服務公寓及酒店的建議商業發展項目，並預計於二零一三年落成。 該物業的土地使用權計劃持作住宅及商業用途。有關土地使用年期，請參閱下文附註(1)。	該物業為空置土地。	人民幣 2,962,000,000元 (貴集團應佔 58%權益： 人民幣 1,717,960,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為180,091.50平方米的土地使用權已歸福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用權	地盤面積 (平方米)
(2007) 200124	二零零七年三月十七日	住宅及商業	商業用途自二零零六年三月十六日至二零四六年三月十五日 住宅用途自二零零六年三月十六日至二零七六年三月十五日	80,869.70
(2008) 200223	二零零八年八月五日	商業	於二零四六年十二月二十九日屆滿	99,221.80
				<u>180,091.50</u>

- (2) 根據日期為二零零六年十二月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)172號，泉州市國有土地資源局將一幅地盤面積為175,742.70平方米的物業的土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 泉州市豐澤區安吉路西北側及西南側泉州海峽體育中心以南
 - (ii) 地盤面積 : 175,742.70平方米，當中地段1號：99,221.80平方米，地段2號：76,520.90平方米
 - (iii) 用途 : 商業
 - (iv) 地積比率 : 2.2
 - (v) 土地使用年期 : 自二零零六年三月十六日至二零七六年三月十六日作住宅用途
自二零零六年三月十六日至二零四六年三月十六日作商業用途
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣604,000,000元
- (3) 根據日期為二零零五年十二月十六日的國有土地使用權出讓合同第(2005)205號，泉州市國有土地資源局將一幅地盤面積為266,667平方米的物業的土地使用權授予福建省海峽西岸投資有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 泉州市莊任社區安吉路兩側泉州海峽體育中心及第一醫院以南
 - (ii) 地盤面積 : 266,667平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 地積比率 : 2.5
 - (v) 土地使用年期 : 住宅用途70年；零售、旅遊及娛樂40年；其他用途50年
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣557,000,000元
- (4) 根據營業執照第350582100006926號，福建省海峽西岸投資有限公司於二零零五年八月二十二日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣830,000,000元，經營期限自二零零五年八月二十二日至二零一五年八月十五日。
- (5) 吾等已獲得 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同及其補充協議均為有效、合法及可予執行；
 - (ii) 該物業地盤面積為180,088.80平方米的土地使用權歸福建省海峽西岸投資有限公司所有；
 - (iii) 福建省海峽西岸投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (iv) 福建省海峽西岸投資有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，該物業的業權狀況及批授的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權許可證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
28. 中國 福建省 漳州市 龍文區水仙大街以南、七號路以東藍灣香郡項目用地	該物業包括一幅地盤面積約239,785.71平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業將分為四期發展。1、2、3及4期的規劃建築面積分別為95,434.75平方米、150,726.10平方米、169,519.90平方米及104,617.95平方米。	該物業為空置土地。	人民幣 1,557,000,000元 (貴集團應佔80%權益： 人民幣 1,245,600,000元)

據 貴集團告知，綜合住宅及商業發展項目藍灣香郡計劃於該物業上發展，規劃總建築面積約520,298.70平方米，詳情如下：

用途	概約規劃建築面積(平方米)
商業	29,267.30
住宅	392,574.40
配套設施	17,095.30
地庫	81,361.70
總計：	<u>520,298.70</u>

據 貴集團告知，建議發展計劃於二零一二年落成。

於落成後，該物業將包括地庫內1,576個停車位。

該物業以土地使用權持有，期限至二零四四年十一月二十九日及二零七四年十一月二十九日屆滿，分別作商業及住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，總建築面積約239,785.71平方米的物業的土地使用權歸漳州龍文港房地產開發有限公司所有，作商業及住宅用途，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用期限	地盤面積 (平方米)
(2004) 2-025	二零零四年十二月三十日	70年作住宅用途，40年作零售用途	65,226.62
(2004) 2-027	二零零四年十二月三十日	70年作住宅用途，40年作零售用途	57,799.42
(2004) 2-007	二零零七年四月二十七日	70年作住宅用途，40年作零售用途	13,325.76
(2004) 2-008	二零零七年四月二十七日	70年作住宅用途，40年作零售用途	103,433.91
總計：			239,785.71

- (2) 根據漳州市國土資源局龍文分局（「出讓方」）與漳州龍文港房地產開發有限公司（「受讓方」）於二零零三年七月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出一幅土地的土地使用權，作商業及住宅用途，詳情如下：

(i) 位置	:	龍文區水仙大街以南、七號路以東及Nanyi路以北
(ii) 地盤面積	:	239,785.71平方米
(iii) 用途	:	商業及住宅用途
(iv) 土地使用期限	:	70年作住宅用途、50年作綜合用途及40年作商業用途
(vii) 土地出讓金	:	人民幣91,718,034元

- (3) 根據漳州城市規劃局於二零零四年十一月二十五日頒發的建設用地規劃許可證第(2004)2000063號，總地盤面積約239,785.71平方米的物業的施工工地符合城市規劃規定。

- (4) 根據營業執照第350603100001160號，漳州龍文華港房地產開發有限公司於二零零三年三月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零三年三月二十七日始至二零三三年三月二十六日止。

- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

- (i) 根據國有土地使用權證第(2007) 2-007號，地盤面積為13,325.76平方米的地塊已抵押予中國工商銀行泉州市豐澤支行，作為貸款人民幣10,000,000元的擔保，擔保期由二零零八年六月十二日起至二零一零年六月十一日止。根據該抵押合同，在抵押期間，未有中國工商銀行泉州市豐澤分行的同意，漳州龍文華港房地產開發有限公司不得出租、轉讓及出售該物業的土地使用權；

根據國有土地使用權證第(2007) 2-008號，地盤面積為103,433.91平方米的地塊已抵押予中國農業銀行廈門市思明分行，作為貸款人民幣100,000,000元的擔保，擔保期由二零零八年八月十二日起至二零一一年八月十二日止。根據該抵押合同，在抵押期間，未有中國農業銀行廈門市思明分行的同意，漳州龍文華港房地產開發有限公司不得出租、轉讓及出售該物業的土地使用權；

- (ii) 根據中國法律，國有土地使用權證及出讓合同為有效、合法且可強制實行；
 - (iii) 該物業(包地盤面積239,785.71平方米)的土地使用權已歸漳州龍文華港房地產開發有限公司所有；
 - (iv) 漳州龍文華港房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得相關證書及批文；
 - (v) 除附註(i)及(ii)所述者外，漳州龍文華港房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (vi) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算。
- (6) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
29. 中國福建省石獅市永寧鎮沙堤村黃金海岸旅遊綜合開發項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約1,196,614平方米的地塊。</p> <p>據 貴集團告知，旅遊綜合開發項目黃金海岸計劃於該物業上發展，規劃總建築面積約1,256,400平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>108,450</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>853,650</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>120,300</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>174,000</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,256,400</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業將分為兩期發展。1期及2期的規劃建築面積分別約為444,600平方米及811,800平方米。</p> <p>據 貴集團告知，現有樓宇的拆遷工作正在進行中，且建議發展計劃分階完成，將於二零一四年全部落成。</p> <p>於落成後，該物業將包括地庫中約4,749個停車位。</p> <p>該物業按土地使用權持有，為期50年，至二零四八年四月四日屆滿，作綜合旅遊開發項目。</p>	用途	概約規劃建築面積(平方米)	商業	108,450	住宅	853,650	配套設施	120,300	地庫	174,000	總計：	<u>1,256,400</u>	<p>該物業的部分為空置土地，有一些舊別墅、住宅樓及旅遊樓宇建在該地塊的剩餘部分。</p>	<p>人民幣 3,089,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 45%權益： 人民幣 1,390,050,000元)</p>
用途	概約規劃建築面積(平方米)														
商業	108,450														
住宅	853,650														
配套設施	120,300														
地庫	174,000														
總計：	<u>1,256,400</u>														

附註：

- (1) 根據日期為一九九四年十一月十七日的國有土地使用權證第(1995) 110523號，位於石獅市永寧鎮黃金海岸的一幅總地盤面積為1,313,045平方米的土地的土地使用權已歸石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司所有，為期50年，至二零四八年四月四日屆滿，作旅遊綜合開發用途。

據 貴集團告知，地盤面積約為116,431平方米的部分土地已出售予第三方，該物業的剩餘地盤面積約為1,196,614平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據石獅市國土建設局（「出讓方」）與石獅閩南黃金海岸度假村有限公司（「受讓方」）於一九九三年四月四日訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓方已向受讓方授出一幅土地的土地使用權，詳情如下：
- (i) 位置 : 石獅市永寧鎮，沙堤村東南，Wusha Village東北
 - (ii) 地盤面積 : 1,313,045平方米
 - (iii) 用途 : 綜合旅遊發展
 - (iv) 建設期 : 5年
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣25,994,857.5元
- (3) 根據石獅市人民政府於二零零零年八月二十一日發出的文件，總地盤面積1,313,045平方米中的一部分地盤面積為67,580.44平方米的土地已變更為住宅及商業綜合用途。須支付其他土地出讓金人民幣298,030元。
- (4) 根據福建省建設廳於二零零八年二月十八日就調整黃金海岸發展項目的規劃情況而發出的函件，建議將發展黃金海岸併入石獅市的總體規劃以便於綜合規劃、實施及管理。
- (5) 根據福建省人民政府於二零零八年四月十七日就調整黃金海岸發展項目的規劃情況而發出的函件，土地佔用者須在規定時間內發展項目或如未開發則將退還土地。倘發展項目的規劃須作出任何調整，則調整應由福建省人民政府批准，並由石獅市人民政府根據法律確定。倘建議發展項目須進行主要調整，則須根據有關規例新申請發展。倘地積比率須增加或土地使用期限須延長，則該等調整須取得泉州市人民政府簽署國有土地使用權出讓合同予以批准，並支付額外土地出讓金。倘建議商品物業發展項目的地積比率增加及土地使用權延長而作出變動，該等調整須取得泉州市人民政府的批准、收回土地及土地出售程序進行公開招標、拍賣及掛牌。
- (6) 根據石獅市規劃局於二零零八年十二月十九日就發展黃金海岸發出的函件，土地佔用者須加快34間別墅、9幢公寓、7幢樓宇、一間餐廳及部分旅遊景點等現有構築物拆遷、重新安置及賠償進程。
- (7) 根據石獅市國土資源局於二零零八年十二月十九日就發展黃金海岸發出的函件，已批准土地面積為25.309公頃的別墅及住宅公寓以及土地面積為7.309公頃的南亞旅遊式商業街道的建議發展項目。
- (8) 根據營業執照第3505004000541535號，石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司於一九九三年二月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣105,000,000元。業務範圍包括綜合發展閩南黃金海岸經濟開發區。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (9) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同為有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已歸石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司所有；
 - (iii) 石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iv) 石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內列明的所有土地出讓金已妥為繳付及結算；及
 - (vi) 儘管石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司並未符合國有土地使用權出讓合同所列的建設及完工要求，但 貴公司已與當地政府進行協商以發展該物業，並於二零零九年六月二十二日原則上就該物業的新土地使用規劃達成一致。有關政府部門已規定土地佔用者拆除現有樓宇及構築物，但不會因未遵守國有土地使用權出讓合同而行使索賠責任或徵收罰金的權利。現有樓宇的拆遷工作及新建設規劃正在進行中。因此，法律顧問認為，石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司因未符合國有土地使用權出讓合同而被索償或罰款的可能性較小。
- (10) 根據 貴集團提供吾等的資料，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第六類－ 貴集團於中國已訂約將予收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值												
30. 中國 福建省 晉江市 泉州大橋 南片區A2地塊 泉州藍灣 半島項目 二期用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約40,452.49平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，建議作住宅／商業發展的泉州藍灣半島第二期計劃建於該物業，並計劃於二零一三年落成。</p> <p>於落成後，發展項目將包括住宅及商用單位，規劃總建築面積約126,462.90平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>10,730.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>90,232.90</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,000.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>20,500.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>126,462.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括地庫內的560個停車位。</p> <p>該物業計劃按土地使用權持有，期限為70年，作住宅及商業用途。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	10,730.00	住宅	90,232.90	配套設施	5,000.00	地庫	20,500.00	總計：	<u>126,462.90</u>	該物業為空置土地。	無商業價值
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
商業	10,730.00														
住宅	90,232.90														
配套設施	5,000.00														
地庫	20,500.00														
總計：	<u>126,462.90</u>														

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣780,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣780,000,000元）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據泉州市國土資源局（「出讓方」）與中駿（泉州）房地產開發有限公司（「受讓方」）於二零零七年九月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 001號，出讓方已向受讓方授出一幅住宅及商用土地的土地使用權，詳情如下：
- (i) 大橋地點 : 泉州南片區A2地塊
 - (ii) 地盤面積 : 80,904.98平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 代價 : 人民幣868,000,000元
- (3) 根據日期為二零零八年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同變更協議第(2008)007號，泉州市國土資源局同意土地出讓金可分兩期支付，而全部土地出讓金須於二零零九年十二月三十一日前支付。
- (4) 根據日期為二零零七年十月十一日的營業執照第35050010000228號，中駿（泉州）房地產開發有限公司成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限自二零零七年八月十三日至二零二七年八月十二日。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的土地使用權出讓合同及其修訂協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 中駿（泉州）房地產開發有限公司已合法購買該物業的土地使用權；及
 - (iii) 倘中駿（泉州）房地產開發有限公司已辦理完畢所有相關手續及支付所有土地出讓金，則取得該物業的國有土地使用權證不存在法律障礙。
- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同變更協議 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
31. 中國 福建省 廈門市 海滄區 海滄大道與 角嵩路交界 天峰項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約25,091.878平方米的土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃發展為地上及地下總建築面積約為83,080平方米的住宅／商業發展項目。建議發展項目計劃於二零一一年落成。</p> <p>該物業計劃按土地使用權持有，期限分別於二零四九年八月十七日及二零七九年八月十七日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	該物業為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得部分國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣440,000,000元（ 貴集團應佔60%權益：人民幣：264,000,000元）。
- (2) 根據日期為二零零九年八月十八日的國有土地使用權出讓合同第35020520090818CG43號，廈門市國有土地資源與房產管理局海滄分局已向廈門中駿集團有限公司授出該物業（包括地盤面積25,091.878平方米）的土地使用權，詳情如下：
 - (i) 地點：海滄區海滄大道與角嵩路交界西北
 - (ii) 地盤面積：25,091.878平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 地上總建築面積：62,730平方米
 - (v) 土地使用期：住宅用途由二零零九年八月十八日至二零七九年八月十七日
商業用途由二零零九年八月十八日至二零四九年八月十七日
 - (vi) 土地出讓金：人民幣321,000,000元
 - (vii) 付款條款：土地出讓金須分四期連利息支付。最後一期須於二零一零年八月十八日前支付。

根據日期為二零零九年十一月二十三日的國有土地使用權補充合同，該物業的受讓方已獲准更改為廈門中駿天峰房地產有限公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (3) 根據日期為二零零九年十一月十二日的營業執照第350200100016583號，廈門中駿天峰房地產有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣144,000,000元，有效經營期限自二零零九年十一月十二日起至二零二九年十一月十一日止。業務範圍包括房地產開發。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同及補充合同為合法、有效並可強制執行；
- (ii) 該物業的土地使用權已合法授予廈門中駿天峰房地產有限公司；及
- (iii) 倘廈門中駿天峰房地產有限公司已完成辦理所有相關手續及支付所有土地出讓金，則取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權補充合同	有
國有土地使用權證	無
營業執照	有

估值證書

第七類－ 貴集團於中國擬收購作未來發展的物業

於二零零九年
十一月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值										
32. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 深汕公路以東 藍灣翠嶺 項目用地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約251,748.70平方米的土地，該土地上建有多個舊住宅、零售及工廠大廈。</p> <p>建議作住宅／商業的發展計劃建於該幅土地，規劃總建築面積為約424,098平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>28,000</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>316,598</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>79,500</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>424,098</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該建議發展項目計劃於二零一四年落成。</p> <p>貴集團尚未獲授該物業的土地使用權。</p>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	商業	28,000	住宅	316,598	地庫	79,500	總計：	<u>424,098</u>	於估值日期，多個現存舊結構物均建於所述土地之上。	無商業價值
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)												
商業	28,000												
住宅	316,598												
地庫	79,500												
總計：	<u>424,098</u>												

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣1,900,000,000元（ 貴集團應佔63.175%權益：人民幣1,200,325,000元）。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (2) 根據深圳市龍崗區龍崗街道辦事處（「甲方」）與深圳泛亞房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的龍崗區駿龍達同樂片區的舊城改造合同(Redevelopment Contract of Junlongda Tongle Region of Longgang District)，雙方同意共同重建所述土地，詳情如下：
- (i) 項目名稱：駿龍達同樂片區舊城改造項目
 - (ii) 地點：深圳龍崗區規劃道路以南、Shencan Road以北、規劃道路以西、Longdong Tongfuyu Industrial Zone以東
 - (iii) 地盤面積：約250,000平方米
 - (iv) 付予現時佔用人的所有重置補償金應由乙方承擔。
- (3) 根據深圳市駿龍達農業發展有限公司與深圳泛亞房地產開發有限公司於二零零六年十二月一日訂立的重置補償合同，深圳泛亞房地產開發有限公司同意向深圳市駿龍達農業發展有限公司支付總金額人民幣224,000,000元作為重置補償金。
- (4) 根據深圳市龍崗同樂社區居民委員會、深圳同樂股份合作公司及深圳泛亞房地產開發有限公司訂立的重置補償合同，深圳泛亞房地產開發有限公司須向深圳市龍崗同樂社區居民委員會及深圳同樂股份合作公司提供普通住宅物業(總建築面積為10,000平方米)作為重置補償金。
- (5) 吾等獲 貴集團告知，深圳市駿龍達農業發展有限公司與深圳同樂股份合作公司均為獨立第三方。
- (6) 根據日期為二零零六年十二月二十二日的營業執照第318864號，深圳泛亞房地產開發有限公司成立為一間有限公司，註冊資本為160,000,000港元，有效經營期限自二零零六年六月二日至二零二六年六月二日。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 龍崗區駿龍達同樂片區的舊城改造合同的內容及形式乃遵照中國法律訂立，並受中國法律所保護，該合同對各訂約方均具約束力；及
 - (ii) 該物業(包括地盤面積251,748.70平方米)的土地使用權並無授予 貴集團。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 龍崗區駿龍達同樂片區的舊城改造合同 | 有 |
| 重置補償合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
33. 中國 福建省 南安市 南安會展中心 項目用地	該物業包括一幅總地盤面積約558,000平方米的土地。 據 貴集團告知，一個名為南安會展中心的綜合發展項目計劃建於該物業上，規劃總建築面積約為1,023,784.60平方米，詳情如下：	該物業為空置土地。	無商業價值
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	商業	50,800.00	
	住宅	754,408.60	
	酒店	31,731.00	
	配套設施	27,010.00	
	學校	7,904.00	
	會展中心	42,161.00	
	地庫	118,770.00	
	總計	<u>1,023,784.60</u>	
	貴集團尚未獲授該物業的土地使用權。		

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣2,769,000,000元。
- (2) 根據南安市人民政府與廈門中駿集團有限公司於二零零八年三月二十一日訂立的南安展覽中心區開發合件函件，一塊地盤面積約800至1,000畝的土地上計劃開發一個綜合發展項目(包括展覽中心、住宅及酒店)。
- (3) 根據日期為二零零八年八月二十日的營業執照第350200400011218號，廈門中駿集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為200,000,000港元，有效經營期限由二零零三年一月二十八日起至二零二三年一月二十七日止。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 南安展覽中心區開發合件函件的內容乃遵照中國法律訂立，並受中國法律所保護，該協議對各訂約方均具約束力；及
 - (ii) 該物業(包括地盤面積[558,000]平方米)的土地使用權並無授予 貴集團，而由南安市人民政府持有。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
南安展覽中心區開發合件函件	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
34. 中國 福建省 南安市 石井鎮 海峽科技 生態城 項目用地	該物業包括一幅總地盤面積約14,128畝(9,418,714平方米)的土地。 據 貴集團告知，海峽科技生態城綜合發展項目計劃於規劃總建築面積約11,285,333.33平方米的該物業上發展。 貴集團尚未獲授該物業的土地使用權。	該物業為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣11,011,000,000元。
- (2) 根據南安市人民政府與中駿集團(香港)有限公司於二零零九年八月十八日訂立的海峽科技生態城開發協議，一塊地盤面積約14,128畝(9,418,714平方米)的土地上計劃開發一個綜合發展項目(包括住宅及工業)。訂約雙方將共同進行項目地盤的發展前期工程。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 海峽科技生態城開發協議的內容乃遵照中國法律訂立，並受中國法律所保護，該協議對各訂約方均具約束力；及
 - (ii) 該物業(包括地盤面積14,128畝(9,418,714平方米))的土地使用權並無授予 貴集團，而由南安市人民政府持有。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	無
海峽科技生態城開發協議	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

估值證書

第八類－ 貴集團已訂約於估值日期後於中國將予收購及由 貴集團持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
35. 中國 福建省 南安市 南大路東側、 外二環路南側 南安柳湖 項目用地	該物業包括一幅總地盤面積約64,632.18平方米的土地。 據 貴集團告知，一個名為南安柳湖項目的住宅及商業發展項目計劃建於該物業上，規劃總建築面積約為313,628.72平方米，詳情如下：	該物業為空置土地。	無商業價值
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	商業	17,700.00	
	住宅	254,928.72	
	地庫	41,000.00	
	總計	<u>313,628.72</u>	
	於落成後，該物業亦將包括地庫的1,452個停車位。		
	該物業計劃持有的土地使用權作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。		

附註：

- (1) 吾等獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且就授出權證的所有土地出讓金及相關費用已全數償付，該物業於估值日期的資本值將為人民幣150,000,000元（ 貴集團應佔80%權益：人民幣120,000,000元）。
- (2) 根據南安市國土資源局與廈門中駿集團有限公司（以中駿置業控股有限公司的法定代表行事）於二零一零年一月六日訂立的交易確認書，中駿置業控股有限公司已獲得該物業的土地使用權（地段編號2009G06的一幅土地），代價為人民幣150,000,000元。

(3) 根據南安市國土資源局於二零零九年十二月三日發出的透過公開掛牌第(2009) 5號出讓國有土地使用權公佈，一幅土地的土地使用權詳情如下：

- (i) 地段編號 : 2009G06
- (ii) 位置 : 南大路東側、外二環路南側
- (iii) 地盤面積 : 64,632.18平方米
- (iv) 用途 : 住宅及商業
- (v) 地積比率 : 不超過4.0

(4) 根據日期為二零零八年八月二十日的營業執照第350200400011218號，廈門中駿集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為200,000,000港元，有效經營期限自二零零三年一月二十八日起至二零二三年一月二十七日止。業務範圍包括房地產開發、租賃及物業管理。

(5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，交易確認書為合法、有效並可強制執行；
- (ii) 廈門中駿集團有限公司已合法購買該物業的土地使用權；及
- (iii) 倘廈門中駿集團有限公司已完成辦理所有相關手續及支付所有土地出讓金，則取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，所有權狀況及主要批文及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	無
交易確認書	有
透過公開掛牌出讓國有土地使用權公佈	有
營業執照	有

估值證書

第八類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
36. 中國 福建省 泉州市 溫陵路 外貿大廈 9樓部份單位	<p>該物業包括一幢於二零零二年落成的9層高樓宇9樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約615平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州駿景房地產開發有限公司，為期5年，由二零零七年五月一日起至二零一二年四月三十日止，月租金為人民幣14,145元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，並有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，但屬合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
37. 中國 福建省 南安市 彭美社區綜合樓 7樓部份單位	<p>該物業包括一幢於二零零七年落成的7層高樓宇7樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約360平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予南安駿信房地產開發有限公司，為期3年，由二零零七年十一月一日起至二零一零年十月三十一日止，月租金為人民幣35,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
38. 中國 福建省 漳州市 南昌路 浦東大廈 二樓部份單位	<p>該物業包括一幢於二零零六年落成的9層高樓宇二樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約410平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予漳州龍文華港房地產開發有限公司，為期1.5年，由二零零八年五月一日起至二零零九年十月三十一日止，月租金為人民幣13,760元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證，並有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，但屬合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
39. 中國 山西省 臨汾市 鼓樓北大街 開發區 工業園區 開發區 管委會408室	<p>該物業包括一幢於二零零二年前後落成的5層高樓宇的辦公區域。</p> <p>該物業的建築面積約100平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予山西源宏房地產開發有限公司，為期2年，由二零零八年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租金為零。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
40. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 北城派出所 部份單位	<p>該物業包括一幢於一九九八年前後落成的4層高樓宇的辦公區域。</p> <p>該物業的建築面積約500平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予山西源宏房地產開發有限公司，為期1年，由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，月租金為人民幣3,167元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
41. 中國 山西省 臨汾市 堯都區 向陽西路 審計職教中心 二樓6個單元	<p>該物業包括一幢於一九九九年前後落成的6層高樓宇的6個單元。</p> <p>該物業的建築面積約500平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予山西源宏房地產開發有限公司，為期10年，由二零零四年十一月十五日起至二零一四年十一月十四日止，月租金為人民幣4,167元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

		於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值
42. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 商會大廈 七樓部份單位	<p>概況及租賃詳情</p> <p>該物業包括一幢於二零零四年落成的8層高樓宇七樓的多個單位。</p> <p>該物業的建築面積約712平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予深圳泛亞房地產開發有限公司，為期1年，由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，月租金為人民幣4,272元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
43. 中國 北京市 朝陽區 金滙路8號 世界城 銷售中心	<p>該物業包括一幢於二零零六年前後落成的2層高樓宇的區域。</p> <p>該物業的建築面積約1,316.6平方米，由 貴集團佔用作銷售中心。</p> <p>該物業由獨立第三方租予廈門中駿實業有限公司，為期20年，由二零零六年十月一日起至二零二六年十月一日止，月租金為人民幣56,940元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效及對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
44. 中國 北京市 朝陽區 金匯路8號 世界城 一個單位	<p>該物業包括於二零零八年落成的世界城的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為360平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予北京京匯房地產開發有限公司，由二零零九年十月一日至二零一一年九月三十日止，月租金為人民幣16,940元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
45. 中國 福建省 泉州市 鯉城區 東街9號 C幢一單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為30平方米，由 貴集團佔用作辦公用途。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州寶興房地產開發有限公司，由二零零九年三月十九日至二零零九年九月十八日止，月租金為人民幣1,800元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

附錄四

物業估值

物業	概況及租賃詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
46. 中國 福建省 泉州市 豐澤街 凱洋大廈 一個單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為42平方米，由 貴集團佔用作宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州寶興房地產開發有限公司，由二零零九年五月十五日至二零零九年十一月二十四日止，月租金為人民幣1,100元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值
47. 中國 福建省 泉州市 豐澤街 新聯大廈 一個單位	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的樓宇的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為20平方米，由 貴集團佔用作宿舍。</p> <p>該物業由獨立第三方租予泉州寶興房地產開發有限公司，由二零零九年五月十一日至二零零九年十一月十日止，月租金為人民幣2,200元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人並無提供該物業的房屋所有權證。不確定出租人有權出租該物業。租約尚未在相關部門登記，故不能確定租約是否合法、有效、對各訂約方具有約束力並可強制執行。</p>	無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零零七年十一月三十日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則於二零一零年一月六日有條件採納。細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所的規則(定義見細則)及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，且不影响任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的本公司董事或高級人員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
 - (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
 - (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；
 - (ee) 與董事或其聯繫人僅以高級人員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何公司，或與董事及其聯繫人合共實益擁有其中不足5%已發行股份或任何類別股份投票權的任何公司(或作為其權益或其任何聯繫人權益的來源的任何第三者公司)有關的合約或安排；或
 - (ff) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。
- (vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金（可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付），作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事（若其人數並非三的倍數，則以最接近但不超過三分一的人數）將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產（現存或日後者）及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：有關條文與細則大致相同，可在本公司特別決議案的批准下予以修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置未能提供給公眾查閱的董事及高級人員的登記冊。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人，每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，如獲指定證券交易所(定義見細則)允許，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及不少於足十(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通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，細則所界定的普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如其為本公司股份的登記持有人。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告，而為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所規定者外)最少須發出足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告，而所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及不少於足十(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，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘本公司大會的通知時間較上述為短，如獲指定證券交易所的規則許可，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 若為股東週年大會，所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 若為任何其他會議，有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 給予董事任何一般授權或權限以回購本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均可以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並以親筆簽署或，轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。該類轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份之轉讓。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付之最高款額或董事會不時規定之較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購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規定。

在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法規的情況下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而給予財務資助。

(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以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十（20）厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四（14）日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十（20）厘。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所（定義見細則）的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月（或經指定證券交易所（定義見細則）批准的較短日期）後，且已就上述意向知會指定證券交易所（定義見細則），則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）其組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d) 撇銷公司開辦費用；(e) 撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f) 作為贖回或購買任何股份或公司債券時須予支付的溢價。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助以購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若該組織章程細則無批准購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司事務日後操守的命令；(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零零七年十二月十一日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司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名冊總冊及分冊。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自願清盤；或在法院的監督下清盤。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，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現其大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務（或暫緩業務一年），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。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士或該等人士執行該職務，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。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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。倘有關人士在《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。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

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)日內由自願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的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

關於中國房地產行業的法律監管

A. 房地產開發企業的設立

根據全國人大常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月生效並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**房地產管理法**」）的規定，房地產開發商是指以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈並施行的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發經營管理條例**」）的規定，房地產開發商應具備下列條件：(i)註冊資本達人民幣1,000,000元或以上；及(ii)擁有四名或以上持有關資格證書的專職房地產／建築專業技師及兩名或以上持有關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定直接受中央政府控制的省、自治區、直轄市地方政府可以根據當地實際情況，對房地產開發商的註冊資本和專業技術人員的條件作更嚴格規定。

根據開發經營管理條例的規定，以成立房地產開發企業為目的的開發商應向工商行政管理局申請登記。房地產開發商自領取營業執照之日起計30日內，須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

B. 外商投資房地產企業

根據商務部和國家發改委於二零零七年十月三十一日頒佈並於二零零七年十二月一日起生效的《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》（「**產業指導目錄**」）的規定，(i)整幅土地開發（僅限於中外合資企業及中外合作企業）和高端賓館、別墅、高端寫字樓、國際會展中心的開發管理屬於限制外商投資的產業；(ii)房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資的產業；而(iii)其餘房地產開發屬於允許外商投資的產業。外商投資房地產企業可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資企業的方式成立。企業於登記前須經商務主管部門批准並獲得外商投資企業批准證書。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

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、國家工商總局及國家外匯局聯合頒佈《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006] 171號) (「意見」)。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須符合下列要求：

- i) 在中國購買非自用房地產的境外機構或個人須遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外資企業。經有關部門批准並辦理相關登記後，境外機構和個人方可按照經核准的經營範圍從事業務。
- ii) 外國投資者於未獲相關部門發出外資企業批准許可證及營業執照前，不得從事房地產開發及經營業務。
- iii) 投資總額為10,000,000美元或以上的外商投資房地產企業，註冊資本不得低於投資總額的50%。而投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本須遵守現行規定。
- iv) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關批准設立和辦理登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書(有效期僅一年)和臨時營業執照。企業繳足土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可申請《土地使用權證》。憑《土地使用權證》，房地產開發商可自商務主管部門獲得正式外商投資企業批准證書，以及與該證書所批准經營期限一致的正式營業執照。
- v) 外商投資房地產企業的項目和股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格遵守有關法律、法規和政策規定並取得相關批文。投資者應提交：a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函；b)《土地使用權證》；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文件。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

- vi) 境外投資者通過股份轉讓或其他方式或收購中外合資企業中方股權收購境內房地產企業，外商投資者須妥善安置職工、處理銀行債務，並以其本身資金一次過支付代價。有不良記錄或並未悉數支付過往收購代價的境外投資者不得進行上述活動。

二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的通知〉有關題題的通知》（「**房地產市場通知**」），根據房地產市場通知，投資總額超過3,000,000美元之外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於估計投資總額的50%；投資總額為3,000,000美元或以下者，其註冊資本不得低於估計投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或其他方式或收購外商投資房地產開發企業其他中方股權與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置經合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日起計三個月內支付全部轉讓代價。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（商資函 [2007] 50號）（「**第50號通知**」），就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- i) 嚴格控制外商於中國投資高端房地產；
- ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(a)應先取得土地使用權證及房地產建築物所有權證，或(b)應先簽訂取得土地使用權證或房屋所有權證的合同；
- iii) 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產開發經營前須取得有關批文及已設立的外商投資房地產開發企業於擴充其房地產開發經營業務前亦須取得新批文；
- iv) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- v) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

- vi) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- vii) 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬項目的外匯結算；及
- viii) 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

根據商務部及國家發改委頒佈及於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》，外商投資企業開發及建設高級酒店、別墅、高端寫字樓以及國際會議及展覽中心屬於受限制類別項目。

根據國家發改委頒佈及於二零零四年十月九日生效的《外商投資項目核准暫行管理辦法》(中華人民共和國發展和改革委員會令第22號)，倘外商投資企業投資上述受限制項目，則其必須取得有關當局批准；如投資總額少於50,000,000美元，須取得地方發展及改革委員會批准；如投資總額為50,000,000美元或以上但少於100,000,000美元，須取得國家發改委批准；如投資總額為100,000,000美元或以上，則須獲國務院批准。

據本公司的中國法律顧問告悉，由本集團的外商投資房地產企業在中國開發、屬於上述受限制類別的現有物業發展項目(可供出售及投資已落成項目、發展中項目)，已取得有關當局的批文，故此，第50號通知就高端房地產的限制對本集團現有物業發展項目的任何重大方面均無不利影響。

基於上文所述，董事認為第50號通知就高端房地產的限制對本集團有關現有物業發展項目並無不利影響。

二零零七年七月十日，國家外匯局發佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007]130號)(「**第130號通知**」)。該

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定，其中包括：

- i) 對二零零七年六月一日或之後取得批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯局及其地方分局不再辦理外國債務登記或外國債務結匯批文；及
- ii) 對二零零七年六月一日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未提交商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯局及其地方分局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本項目買賣外匯申請。

二零零八年六月十八日，商務部發出《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)，規定備案材料由商務部的省級機構初步核對，送商務部備案。商務部每季抽查五至十家登記外商投資房地產企業。經抽查不符合現行規定的外商投資房地產企業，商務部將通知國家外匯局部門取消其外匯登記並取消其外資統計。

據本公司的中國法律顧問告知，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的本集團的中國附屬公司的外商投資房地產企業已提交商務部或商務部的省級機構作有關備案。因此，根據第130號通知及有關中國法律及法規，將可為該等附屬公司辦理外匯登記(包括變更登記)或資本項目買賣外匯，儘管根據第130號通知該等附屬公司將被限制申請外國債務登記或外國債務結匯批文。

二零零八年八月二十九日，國家外匯局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(匯綜發[2008]142號)(「**第142號通知**」)。根據第142號通知，除中國法律或法規另行批准外，結匯所得人民幣只能用於該外商投資企業的經批准業務範圍，而不得用於國內股權投資或收購。根據第142號通知，我們可能無法增加對我們的外資附屬公司的注資並於隨後將有關注資兌換為人民幣用於在中國的股權投資。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

按本文件「未來計劃」一節所披露，我們擬發展本公司在中國的現有物業發展項目及收購中國的新土地以供開發。據本公司的中國法律顧問告悉，倘本公司計劃增加屬外商投資房地產企業的本公司中國附屬公司的註冊資本，或將屬非外商投資房地產企業的中國附屬公司透過增加資本而轉變為外商投資房地產企業，則根據第130號通知及相關中國法律及法規，該等中國附屬公司須提交商務部的省級機構作有關備案，於備案後，該等中國附屬公司可辦理外匯登記(包括更改登記)或資本項下買賣外匯。

C. 房地產開發商的資質

(a) 房地產企業資質的等級

根據開發經營管理條例，房地產開發商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發商的資產、專業技術人員和業內成就等，核定其資質等級申請。房地產企業應當按照核定的資質僅從事房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商應當按照資質管理規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得開發及經營房地產。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

根據資質管理規定，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，資質等級實行分級審批。其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質及二級資質以下開發商的核定辦法由中央政府直接控制的有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質核定部門頒發相應等級的資質證書。新設立的房地產開發商向房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門須於30日內向合資格的房地產開發商發出《暫定資質證書》，自發證當日起有效期一年，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況將有效期延長不超過2年。房地產開發商應在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據福建省建設廳十二月二十八日發出的《福建省建設廳關於修改福建省〈房地產開發企業資質管理規定〉實施細則的通知》(閩建法 [2005] 85號) (「福建房地產開發企業規定」)，房地產開發企業必須在取得營業執照後三十日內在當地房地產開發主管部門登記。有關主管部門必須在收到備案申請後20日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期1年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。

根據福建房地產開發企業規定，福建省的房地產開發企業按照企業條件分為四個資質等級。一級資質經省建設廳初審後報建設部審批。二級資質由市、縣建設主管部門初審後報省建設廳審批。三級資質由縣(市)建設主管部門初審後報設區市建設主管部門審批。四級資質由市、縣建設主管部門審批。各資質等級企業僅可根據其資質等級從事設定規模內的房地產開發業務。

(b) 房地產開發商的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級的房地產開發商僅可在核准的經營範圍內從事房地產開發及經營業務，不得從事核准範圍以外的業務。一級資質的房地產開發商不受房地產項

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

目範圍限制，可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級及以下資質的房地產開發商可承擔建築面積25萬平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制定。

根據福建省房地產開發企業規定，房地產開發商在取得資質證書後，僅應按核定資質等級承擔相應規模的房地產開發項目：(i)一級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建設規模不受限制；(ii)二級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過25萬平方米；(iii)三級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過20萬平方米；及(iv)四級資質的房地產開發商承擔的房地產開發項目建築面積不得超過10萬平方米。

(c) 房地產開發商的資質年檢

根據資質管理規定，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發商的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其授權機構負責。二級或以下資質開發商的資質年檢程序由有關省、自治區或直轄市人民政府的建設行政主管部門制定。

根據福建房地產開發企業規定，所有房地產開發企業的資質由原資質審批部門實施年檢。房地產開發企業無正當理由不參加資質年檢的，視為年檢不合格，由原資質審批部門注銷其資質證書。

D. 房地產項目開發

(a) 房地產開發用地

一九八八年四月，全國人民代表大會修訂中國憲法，容許有價轉讓土地使用權。一九八八年十二月修訂中華人民共和國土地管理法，容許有價轉讓土地使用權。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈並施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），國家實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定年限內出讓予土

地使用者。土地使用者可將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業開發活動。根據出讓和轉讓暫行條例和房地產管理法的規定，土地使用權出讓須由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。開發經營管理條例規定，除中國法律或國務院規定可採用劃撥方式取得土地使用權者外，房地產開發用地須以出讓方式取得。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」）（由國土資源部於二零零二年五月九日制定，於二零零二年七月一日起施行，並經二零零七年九月二十八日頒佈的二零零七年規定（定義見下文）修訂），商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。有關程序如下：

- i. 市、縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少在投標、拍賣或掛牌20天前公告。公佈應包括基本情況，如土地位置、投標人和競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法及投標保證金等其他條件。
- ii. 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。
- iii. 以招標、拍賣或掛牌方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書。出讓人須將投標或競買保證金退還予其他投標申請人或競買申請人。
- iv. 出讓人與中標人或競得人須按照成交確認書所規定的時間及地點簽訂國有土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金將用於抵銷國有土地使用權的部分出讓金。
- v. 中標人或競得人應於按照國有土地使用權出讓合同付清出讓金後，申請辦理土地登記。市、縣級以上人民政府須頒發「國有土地使用權證書」。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

二零零三年六月十一日，國土資源部發出《協議出讓國有土地使用權規定》，根據該規定，倘只有一名用家有意使用一幅土地，則可以協議方式出讓土地使用權(不包括商業用的土地使用權，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業)。當地土地部門及城市規劃局等其他政府部門須制定有關具體地點、界限、用途、面積、年限、出讓條款、使用條件、規劃及設計條件、供地時間等計劃，並且建議地價，而地價不得低於國家規定的下限。有關計劃須交予相關政府批准。地方土地部門及有意用家根據有關計劃協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上機構有意取得建議出讓的土地使用權，則應該投標、拍賣或掛牌出售方式出讓土地使用權。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自該發出通知之日起，嚴格控制高端商品住房用地出讓，停止申請單體住宅用地。二零零四年三月二十一日，國土資源部與監察部聯合頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，該通知明確規定，於二零零四年八月三十一日後，不得再以歷史遺留問題為由採用協議方式出讓土地使用權。二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(國土資電發[2006]17號)(「**第17號通知**」)。第17號通知明確規定，房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓，堅決執行禁止別墅類房地產開發項目規定，從第17號通知日期起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

根據第17號通知的規定，相關土地行政主管部門須嚴格執行國土資源部與國家工商總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件須確定住房套型限制、地積比率、動工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件，並在國有土地使用權出讓合同中列明。

二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「**二零零七年規定**」)。二零零七年規定明確規定，受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

不得按出讓價款繳納比例分割發放國有建設用地使用權證書。二零零七年，有詳細規定將用於工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅用途的房地產經營性土地以及具有兩名或以上潛在使用者的土地，必須透過招標出讓。

為禁止非法佔用及濫用土地，防止部分地區固定資產投資過快增長，並且嚴格保護耕地，國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》。

該通知針對以下問題，包括(i)繼續規管及整頓土地市場；(ii)嚴格建設用地審批管理；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地用途的整體策略及年度計劃，耕地佔補平衡系統；及(v)積極推行土地及資源管理制度改革。此外，根據通知，會在發出通知後約半年內整頓土地市場，在該期間全國暫停審批農用地轉非農建設用地，惟國務院審批的若干大型公共基建項目除外。

根據國土資源部二零零七年九月二十八日頒佈並自二零零七年十一月一日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》的規定，工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品物業開發的用地須以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據土地使用權出讓合同付清全部地價後，方可發出土地使用權證，而土地使用權證不得按地價款項比例分割發出。

全國人大二零零七年三月十六日頒佈並自二零零七年十月一日施行的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），規定建築土地使用權僅可以出讓或劃撥等方式授出。用作工業、商業、娛樂或商業住宅等用途的土地須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓等方式出讓。以劃撥方式授出建設土地使用權須受嚴格規限。實施上述措施時，須遵守有關土地用途的法律及行政法規條文。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發佈了一項進一步加強土地供應調控的新通知，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應不得少於年度土地供應總量的70%；土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止房地產開發商囤積土地。房地產開發商須按照相關土地使用權出讓合同條款開發土地，任何違反將限制或禁止有關房地產開發商參與未來之土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期間不得超過三年。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)，該通知(其中包括)規定：

- i) 建設項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準，必須扣減超出用地標準的土地面積；
- ii) 嚴格執行閒置土地處置政策。根據適用法律及法規，獲准開發的土地閒置滿兩年，須由政府無償沒收；即使根據有關法律及法規屬不可收回的土地，亦應採取改變土地用途、等價置換、安排臨時使用、納入政府儲備等措施以及時處置和充分利用。閒置土地(特別是閒置房地產用地)須繳交增值地價，國土資源部與其他有關部門將聯合制訂具體辦法；
- iii) 合理確定每幅出讓土地的規模。土地出讓前須制訂詳細監控規則和土地供應方案，以及明確地積比率、綠化比率和建築密度等規劃條件。規劃條件未經批准，不得擅自調整；
- iv) 嚴格落實工業和經營用地招標、拍賣及掛牌出讓制度；
- v) 土地出讓合同或劃撥決定書須規定或訂明政府可收回由非經營用地改為經營用地的土地使用權，並重新依法出讓；
- vi) 繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應。供應住宅用地須將最低地積比率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件列入土地出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的住宅用地用於建設廉租住房、經濟適用房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房；
- vii) 完善建設項目竣工驗收制度。須將建設項目依法用地和履行土地出讓合同、劃撥決定書的情況列入建設項目竣工驗收內容。欠缺國土資源部門的檢查核驗意見，或檢查核驗不合格者，不得通過竣工驗收。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》(財綜[2009]74號)，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。該通知亦規定相關土地出讓合同訂明的

分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准購買新土地。除國務院另有規定外，新規則禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

(b) 拆遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，負責拆遷的一方（「拆遷方」）應於開始拆遷前申請拆遷許可。拆遷方應與相關住戶訂立書面協議，其中包括給予住戶的賠償的細節，將根據其中包括物業位置、獲准使用用途及建築面積等決定。而租賃的樓宇，將會由拆遷方、相關住戶及租戶訂立重置及賠償協議。倘拆遷方及住戶未能達成協議，任何一方可向相關部門提出申請。申請將於30天內作出裁決，而任何一方若不滿裁決，可於判決後三個月內於人民法院提出訴訟。根據相關法律及法規，拆遷方應為將要拆遷的住戶提供金錢賠償或另一住處。倘有效年期已經屆滿，則無需給予非法樓宇及臨時建築任何拆遷賠償。然而，必須為清拆該等有效年期的臨時建築提供合理賠償。

(c) 終止土地使用權

根據全國人大常務委員會於一九八六年六月二十五日頒佈並於二零零四年八月二十八日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，倘因下列任何事件，土地管理部門可於得到原批准用地的人民政府或有批准權的人民政府的批准後重獲國有土地使用權：

- i) 因公眾利益而使用土地；
- ii) 為實施市區建設計劃，重建舊城區作調整而使用土地；
- iii) 當土地使用權屆滿，而土地使用者未有申請延期或未能取得延期批准；
- iv) 因單位取消或遷移而停止使用原本已獲劃撥的土地；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

v) 獲批准荒廢的公路、鐵路、機場及礦場。

根據前段第i)及ii)項所述而獲取的土地使用權，應給予土地使用者合理的賠償。

根據暫定的分配及轉讓法規，土地使用權的最長年期應分別基於下列用途決定：i)住宅用途為70年；ii)商業、旅遊及娛樂用途為40年；iii)教育、科學、文化、公共健康、體育、工業、多用途或其他用途為50年。根據物權法及城市房地產管理法，當用作住宅用途的建築土地使用權的年期屆滿，應自動更新；有關其他用途的建築土地使用權年期，土地使用者應於使用期屆滿前最少一年申請延期，除非土地需因公眾利益考慮而收回外，申請應被批准。當延期獲得批准，必須重新簽署土地出讓合同及支付按重新簽署土地出讓合同所示的土地出讓金。倘土地使用權年期屆滿而土地使用者並無申請延期或延期不獲批准，土地使用權應免費歸還國家。而土地使用權應於土地停止使用時中止。當建築土地使用權已終止，授予者應即時進行取消註冊的正式手續，而建築土地使用權證應由土地註冊處取回。

(d) 土地儲備

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，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共同頒佈《土地儲備管理辦法》，於土地及資源部門根據相關法律及法規授出土地前，由市或縣級別的國土資源管理部門的土地儲備機構負責前期開發儲備土地。該等企業應透過公開招標選出，並根據適用法律及法規管理土地發展，包括道路發展、水、電及煤氣供應、電訊、電燈、美化景觀及移平土地等等。

(e) 房地產項目的開發

i. 房地產項目的動工開發及閒置土地

根據房地產管理法的規定，以出讓方式取得土地使用權的開發商須按土地使用權出讓合同指定土地用途、動工期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，一幅土地在下列情形下可界定為閒置土地：

- 土地使用者依法取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，並未於動工開發建設期限內開始施工的土地；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並無規定動工開發建設日期，且自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門發出《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔將動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連續滿一年或以上的土地；或
- 法律及行政法規規定的其他情形。

市、縣土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、採取公開招標、拍賣或掛牌等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，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內以出讓方式取得的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年而未動工開發者，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工者，國家可無償收回土地使用權。然而，根據全國人大常務委員會於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《城市房地產管理法》，因不可抗力或政府的行動或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者，上述制裁將不適用，且該幅土地將不會被定義為閒置土地。

ii. 房地產項目的規劃

根據全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日起施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並施行的《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》的規定，房地產開發商在簽訂出讓合同後，須向城市規劃行政主管部門申請建設項目選址意見書和《建設用地規劃許可證》。房地產開發商應連同相關所需文件向城市規劃行政主管部門申請《建設工程規劃許可證》，而城市規劃行政主管部門應根據相關城市規劃要求發出《建設工程規劃許可證》。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

iii. 房地產項目的施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改並施行的《建築工程施工許可管理辦法》的規定，房地產開發商取得《建設工程規劃許可證》後，須向工程所在地的縣級或以上地方人民政府建設行政主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

iv. 房地產項目的竣工

根據開發經營管理條例、國務院二零零零年一月三十日頒佈並施行的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈並施行的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》的規定，項目竣工後，房地產開發商應當向項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請並報告驗收詳情，領取「工程竣工驗收備案表」。

E. 房地產建設

(a) 中華人民共和國招標投標法

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九九年八月三十日頒佈並於二零零零年一月一日施行的中華人民共和國招標投標法，在中國境內進行建設項目(如大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目)(包括勘查、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購)必須進行招標。招標分為公開招標和邀請招標。任何單位和個人不得將依法必須進行招標的項目化整為零或以任何其他方式規避招標。根據合約契諾或經招標人同意，中標人可將中標項目的部分非主體、非關鍵性工作進行分包。接受分包的個人必須具備適當資格，並不得將其工作部分分包。中標人就分包項目對招標人承擔責任，而分包人須承擔連帶責任。相關單位或個人在中國境內進行招標及投標活動必須遵守上述規定。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

F. 房地產轉讓及銷售

(a) 房地產轉讓

根據房地產管理法和建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修改的《城市房地產轉讓管理規定》的規定，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讓予他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋所在地盤的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人須簽訂書面房地產轉讓合同並須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轉讓登記備案手續。

倘最初以出讓方式取得土地使用權，則須僅可待符合下列條件後方可轉讓房地產：i)按照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；ii)按照出讓合同約定進行開發且屬於房屋建設工程的項目，開發項目須佔完成投資總額25%以上。

倘最初以劃撥方式取得土地使用權，則轉讓房地產須按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。審批後，除非相關法例並無規定辦理出讓手續，否則須由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法例規定繳納出讓金。

(b) 商品房的銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈，並於二零零一年六月一日起施行的《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

i. 商品房的預售許可

根據開發經營管理條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日和二零零四年七月二十日修正的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）的規定，商品房預售實行許可制度，據此，開發企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》。商品房預售應當符合下列條件：i)已交付全

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

部土地使用權出讓金，取得土地使用權證；ii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；iii)按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期。

根據福建省建設廳於二零零五年十二月十四日頒佈並於二零零六年一月一日生效的《福建省商品房預售管理暫行辦法》（「福建預售辦法」），福建省商品房預售應當符合下列條件：(i)已交付全部土地使用權出讓金，取得國有土地使用權證書；(ii)持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(iii)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上（商品房項目建設形象進度達到總層數的20%以上），並已經確定施工進度及竣工交付日期。

ii. 商品房預售款的監管

根據預售管理辦法的規定，房地產開發商預售商品房所得收入須用於有關項目建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

iii. 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售須符合下列條件：i)房地產開發企業須具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；ii)該企業取得土地使用權證或其他使用土地的批准文件；iii)該企業須持有建設工程規劃許可證和施工許可證；iv)商品房已通過竣工驗收；v)拆遷安置已落實；vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件，或已確定施工進度和交付日期；vii)物業管理方案已經落實。

房地產開發商應在商品房現售前須將房地產開發項目手冊及其他符合商品房現售先決條件的有關證明文件送呈房地產開發主管部門備案。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

iv. 商品房交易的法規

根據開發經營管理條例和預售管理辦法的規定，就商品房預售而言，開發商須與買方簽訂商品房預售合同。開發商須自簽訂合同起計30日內，向相關房地產管理部門申請商品房預售登記備案。

根據二零零五年五月九日的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》（國辦發 [2005] 26號），監管商品房交易的規定如下：

- i) 禁止商品房買家將未竣工及未取得房屋所有權證的預售商品房轉讓。倘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，則房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；
- ii) 各商品房銷售實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案；

二零零六年七月六日，建設部、國家發改委及國家工商總局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- iii) 開發商須自取得《商品房預售許可證》起計10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證的項目，房地產開發企業不得非法預售商品房，亦不得認購（包括認訂、登記及選號等）及收取任何形式的預售費用；
- iv) 各級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、銷售進度及權利狀態等預（銷）售信息，應及時、全面、準確在網上備案系統和銷售現場公示。嚴禁商品房預購人將購買的未竣工預售商品房再行轉讓；
- v) 未取得《商品房預售許可證》，則不得發佈商品房預售廣告；
- vi) 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發商或不具備商品房預（銷）售條件的商品房項目，不得參加展銷活動；及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

vii) 房地產管理部門應嚴格執行預售合同登記備案制度，落實實名制購房。

(c) 房地產抵押

根據房地產管理法、全國人大常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起施行的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》的規定，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的國有土地使用權時，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。抵押鄉(鎮)、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人和受抵押人應簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起計30日內，各抵押方須於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。以已取得房屋所有權證書的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「他項權利」項作出記載，並向受抵押人頒發「房屋他項權證」。以預售商品房或在建商品房進行抵押的，登記機關應在抵押合同上作詳細記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事雙方應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。根據物權法，於按揭建築土地上的新建樓宇未必屬於按揭物業。該等新建樓宇連同前述的使用建築土地權可一併出售，以變賣按揭權，然而，按揭者並無權利索取自出售該等新建樓宇而產生的優先款項。

(d) 房屋租賃

根據房地產管理法和建設部於一九九五年五月九日頒佈，並於一九九五年六月一日起施行的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃雙方應當簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。若簽訂、變更、終止租賃合同，當事雙方應當向房屋所在地市或縣人民政府房地產管理部進行備案。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

G. 房地產信貸

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》的規定，銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- i) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業。該等貸款應投向適銷對路的住宅開發項目。借款企業自有資金應不低於項目總投資30%，開發項目必須具備「國有土地使用權」、「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」；
- ii) 關於個人住房抵押貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）不得超過80%。個人申請住房貸款購買預售房的，所購預售房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」或高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件；及
- iii) 關於個人商業用房貸款，申請商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》（銀發 [2003] 121號）。該通知對銀行提供房地產開發貸款、個人住房按揭及個人商用物業貸款作出如下規定：

- 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，不得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施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；
- ii) 商業銀行不得向房地產開發商發放用於交納土地出讓金貸款；及
- iii) 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，首付款比例仍執行20%的規定；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應適當提高首付款比例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

根據中國銀監會於二零零四年九月二日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(銀監發 [2004] 57號) 的規定，任何申請房地產貸款的房地產開發商應至少擁有35%開發項目所需資金。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》(銀發 [2005] 61號) 的規定，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%。商業銀行可根據各城市或各地情況自行調整。

國務院於二零零六年五月二十四日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發 [2006] 37號)。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- i) 嚴格限制房地產開發項目信貸條件。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。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；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起施行的《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房 [2006] 171號) 的規定，外商投資房地產企業註冊資金未全部繳付的，或未取得「土地使用權證」的，或開發項目資金未達到項目總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，國家外匯局不得批准該等企業的外幣貸款結匯。

二零零七年七月十日，國家外匯局發佈第130號通知，說明其不再辦理於二零零七年六月一日或之後從商務部取得批准證書並進行備案的外商投資房地產企業的任何外國債務登記或外國債務結匯批文。請參閱上文「B.外商投資房地產企業」一節。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

根據中國人民銀行與中國銀監會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈的《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發 [2007] 359 號) 的規定，對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的申請個人住房貸款的借貸人，貸款首付款比例不得低於30%；對申請購買第二套(含)以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同類別基準貸款利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高。具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。商用房購房貸款首付款比例不得低於50%，還款期不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的1.1倍。具體首付款比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理相關原則確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商用房貸款管理規定執行。

二零零七年十二月五日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發 [2007] 452號)，闡明買家獲得物業按揭貸款的次數須按家庭為計算基準，包括借款人及其配偶和未成年子女。

H. 房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發商對其所開發的房地產項目提供任何保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日實行的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建築工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

I. 房地產開發商須繳納的主要稅項

(a) 所得稅

根據全國人大於一九九一年四月九日頒佈，並於一九九一年七月一日起施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》和國務院於一九九一年六月三十日頒佈的實施細則的規定，外商投資企業的企業所得稅按應課稅收入30%的比率計算，地方所得稅按應課稅收入3%的比率計算。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和中國財政部（「財政部」）於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的規定，除外商投資企業和外國企業外的中國企業適用所得稅稅率為33%。

全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並自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》（「所得稅法」）取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法暫行條例》，向依據中國法律設立的外商投資企業和中國企業徵收企業所得稅稅率為25%。

此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》（特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣所得稅）不同，所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息（來自中國）一般按20%的所得稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法權區有稅務優惠待遇時，相關稅項可獲減免。然而，根據國務院於二零零七年十二月六日頒佈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實施條例》，任何由外資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將享有10%所得稅減免。

根據國家稅務總局於二零零八年四月十一日發出並於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季（或月）預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季（或月）計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

二零零九年三月六日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，該辦法於二零零八年一月一日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產企業收入稅務處理成本、成本及費用扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

(b) 營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日頒佈，並於二零零九年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例(2008)》和財政部於二零零九年一月一日頒佈並生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則(2008)》的規定，房地產行業的營業稅稅率為3%。

(c) 土地增值稅

根據一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《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」)及一九九五年一月二十七日頒佈並施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，轉讓房地產所取得的增值額應繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅按照四級超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- i) 取得土地使用權所支付的金額；
- ii) 開發土地的成本及費用；
- iii) 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊樓及建築物的估計價格；
- iv) 轉讓房地產應付的相關稅項；及
- v) 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則及財政部、國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈之《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，下述情況可免繳土地增值稅：

- i) 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅及度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額20%的增值額；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

- ii) 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；
- iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用且已居住滿五年或五年以上的住房，經稅務機關批准；
- iv) 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；
- v) 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准，並已按協定條款投入開發資金，倘在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，可免繳土地增值稅。簽訂合同日期須為簽署買賣協議日期。對於個別由政府批准同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期。

一九九九年十二月二十四日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上段免繳土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，多個地區在實施條例及細則時並未強制性規定房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的土地增值稅完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關權屬變更手續，不予發放房地產權證。

國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》（「徵收土地增值稅通知」）。該通知規定各地地方稅務局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，完善預售房地產的預徵辦法等。徵收土地增值稅通知同時指出：對於在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或項目提案已獲批准並已投入開發資金的項目，首次轉讓房地產免繳土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。該規定載於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

二零零四年八月五日頒佈的《關於加強土地增值稅徵收管理工作的通知》及《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述兩項通知亦規定進一步建立健全土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，對土地增值稅的有關問題作出了如下明確規定：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售及居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的標準。建造普通標準住宅及其他商品房的房地產開發商，土地增值額應分別核算。在該通知頒佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅的申請將不會做追溯調整，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。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- i) 各地須根據該地區房地產業增值水平和市場發展情況及基於具體房屋類別(即普通標準住宅、非普通標準住宅和商品房)，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- ii) 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據稅收徵管法及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- iii) 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例在85%以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除

項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或個別國家計劃所列城市的地方稅務局規定；及

- iv) 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，凡所投資及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，將房地產轉讓到所投資及聯營的企業中時，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佈並於二零零七年二月一日生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（國稅發 [2006] 187 號）。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅款項。經有關當局審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) 房地產開發項目已竣工及售出；(ii) 整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；或(iii) 直接轉讓土地使用權的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發商進行土地增值稅清算：(i) 已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過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) 房地產開發商申請註銷稅務登記但未辦理土地增稅清算手續的；或(iv) 省級地方稅務機關規定的其他情況。

該通知亦指明倘房地產開發商符合以下任何條件，則稅務機關須參考具類似開發規模及收入水平的當地企業的土地增值稅納稅比率，以不低於預付率的徵稅率徵收及收納土地增值稅：(i) 依照法律、法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii) 未經批准毀壞賬簿或拒絕提供稅項資料；(iii) 賬簿混亂或開銷材料、收入憑單與開銷憑單損毀及不全，從而難以釐定所轉讓收入或可扣除項目金額；(iv) 於規定期間未進行增值稅清算且於相關稅務機關要求的期間內無法補救；或(v) 非合理情況下所提交之稅務計算標準明顯偏低。省級地方稅務機關根據通知及本地情況制訂實施規則。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

根據福建省地方稅務局頒發的「關於進一步加強我省房地產開發企業土地增值稅管理的通知」(閩地稅發(2008)64號)：(i)土地增值稅稅額按固定稅率計算，稅率為房地產預售所得款項的1%至5%不等，視房地產開發項目的不同類別而定。對土地增值稅率明顯偏高的房地產開發項目，土地增值稅稅額將單獨計算，且稅率不得低於平均稅率。(ii)清算項目按普通住宅、非普通住宅及非住宅分別計徵土地增值稅。此外，對違反規定的納稅人將相應進行處罰，對符合《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006]187號)規定的清算條件的項目應按規定期限辦理清算手續。(iii)對二零零六年一月一日前已竣工且銷售完畢但尚未清算土地增值稅的項目，由主管稅務機關按照稅款所屬時期適用的預徵率核定。二零零六年一月一日起至二零零八年六月三十日止，已竣工且銷售完畢但尚未清算土地增值稅的項目，按銷售額的3%核定徵收。二零零八年七月一日起，土地增值稅按銷售額的5%或主管地稅機關確定的單項預徵率核定。

(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起施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承授的個人或單位為契稅的納稅義務人。契稅稅率為3%至5%。中央政府直接管轄的省、自治區、直轄市政府均可在上述範圍內釐定彼等各自的稅率並向財政部和國家稅務總局匯報備案。根據福建省人民政府於一九九七年十一月八日頒佈、於一九九七年十月一日生效並於二零零三年十一月七日修訂的《福建省貫徹〈中華人民共和國契稅暫行條例〉實施辦法》，福建省契稅稅率為3%。

(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起施行的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》的規定，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關確定的稅率徵收。根據財政部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的用地不徵收土地使用稅的通知》，及國家稅務總局一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收土地使用稅，而徵收土地

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

使用費。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》。於二零零七年一月一日，將對外商投資企業徵收土地使用稅。每平方米城鎮土地的年稅額介乎人民幣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佈，並於一九八六年十月一日起施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》的規定，如房產稅按樓宇的剩餘價值計算，則為1.2%；如房產稅按租金計算，則為12%。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，並於一九八八年十月一日起施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》的規定，物業轉讓文書(包括物業所有權轉讓文書)的印花稅稅率為所述金額的0.05%；所有權許可及證書(包括房產證及土地使用權證)的印花稅按每份人民幣5元徵收。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人均須繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城、鎮的，稅率為5%；而納稅人所在地不在市區、縣城、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》，及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對目前外商投資的外資企業，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收城市維護建設稅。

(i) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，並分別於一九九零年六月七日和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》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，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附加費之外，均應繳納教育費附加。根據國務院一九九四年十月十二日發佈的《關於教育

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

費附加徵收問題的補充通知》，國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日發佈的《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》及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批復》，對目前外商投資企業，在國務院沒有明確規定之前，暫不徵收教育附加費。

J. 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈《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。國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》（國辦發 [2005] 26號）。該意見作出如下規定：

(a) 強化規劃調控，改善住房供應結構

對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設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、高端住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、地積比率、綠地等規劃設計條件。房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求。房地產主管部門與其他相關部門共同出具售價、類型及面積等控制規定。該等條件及規定作為土地出讓的前置條件，以保證中小套型或中低價位住房的有效供應。地方政府須加緊對房地產開發項目規劃許可的監管。對二年內未開工的住房項目要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目予以撤銷。

(b) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對住房用地和住房價格上漲過快的土地，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。要繼續停止單體住宅類用地供應，嚴格控制高端住房用地供應。

(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

自二零零五年六月一日起，對購買住房兩年內進行住房轉讓的個人，按其售房收入全額徵收營業稅。對購買普通住房超過二年進行住房轉讓的個人，免徵營業稅。對購買非普通住房的房地產超過二年(含二年)進行轉讓的個人，按其售房收入與購房價款的差額徵收營業稅。

(d) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將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網上實時備案。

二零零六年七月十三日，國務院辦公廳發出《關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》，國土資源部將成立國家土地總督察辦公樓，並派遣地方機構國家土地督察局加強監管土地及從嚴執行土地管理制度。

二零零六年八月三十一日，國務院發出《關於加強土地調控有關問題的通知》，以解決建設用地總額增長過快、低成本工業用地過度擴展、非法使用土地及濫佔農用地等問題。該通知採取以下主要措施：(i)基於分擔權責的原則調整城市建設的土地審批措施；(ii)被徵收土地的農民在擔保獲得社會保障金後方可批准出讓徵收土地；(iii)出售國有土地使用權所得款項須全數計入當地預算，撥入當地政府庫房，而收支須分別管理；(iv)提高新增建設用地的土地使用權費的標準。新增建設用地的土地使用權費應視實際增加面積而定。提高城市用地稅及農村耕地使用稅；(v)國家制定及頒佈出讓全國工業用地統一的最低標準及工業用地須以投標、拍賣或掛牌出售方式出讓，土地使用權出讓價不得低於當地出讓工業用地的各項最低標準；及(vi)禁止以「明租實佔」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

二零零六年十一月七日，財政部、國土資源部及中國人民銀行發出《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》，規定自二零零七年一月一日起加倍徵收新增建設用地的土地使用費。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發 [2006] 37號)。該意見就調整住房供應結構、穩定住房價格作出如下規定：

i. 切實調整住房供應結構

- i) 要重點發展中小套型、中低價位普通商品房以滿足當地居民的自住需求；及
- ii) 自二零零六年六月一日起，凡新審批新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。因特殊情況需要調整上述比例的，中央政府直轄市、計劃單列市、省會城市必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目倘未達到該等要求必須遵循前述比例作出調整。

ii. 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用

- i) 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年進行轉讓的個人，按其售房所得收入全額徵收營業稅；購買普通住房超過5年(含5年)進行轉讓的個人，免徵營業稅；購買非普通住房超過5年(含5年)進行轉讓的個人，按其售房收入與購屋價款的差額徵收營業稅；
- ii) 嚴格執行房地產開發信貸的條件。為限制房地產開發商使用銀行信貸購買土地及樓宇，申請貸款的房地產開發商須至少有項目開發所需資金之

35%。對閒置土地和空置商品住房較多的開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制批准或延長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；

- iii) 從二零零六年六月一日起，個人住房貸款首付款比例不得低於30%。但對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的貸款方，首付款比例仍20%；
- iv) 住房開發土地供應至少70%須用於中低價位及中小套型及廉租住房；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取地價及房價公開招標辦法決定房地產開發商。繼續停止別墅建設的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房興建的土地供應；及
- v) 加強對閒置土地的處理。對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的土地，有關當局依法徵收較高的土地閒置費；滿2年未動工開發的土地，無償收回土地使用權。對已準時動工開發但開發建設面積不足開發建設總面積三分之一，或投資額不足總投資額的25%，且未經批准中止開發建設連續滿1年的土地，則按閒置土地處置。

iii. 進一步整頓和規範房地產市場秩序

- i) 對已獲規劃許可仍未開工的建設項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發建築用地規劃許可證、施工許可證或商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收；及
- ii) 房屋管理局及工商管理局將依法調查非法交易，如合同詐騙個案。沒有符合所有條件而預售未竣工商品房的非法行為，將被勒令停止，並依法被判

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

以適當行政罰則。對於囤積房源惡意操控及抬高房價的房地產企業，有關當局須加強整頓及檢舉力度。對於情況惡劣性質嚴重的，應依照法律法規施行適當的行政處罰，有關負責人應受到調查及起訴。

二零零六年七月六日，建設部頒佈《建設部關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房 [2006] 165號)。該意見規定：

- i) 截至二零零六年六月一日，不同城市(包括鄉鎮)的新批准及新動工的建設項目總建築面積至少70%須用於建築小型公寓(套型建築面積90平方米或以下(包括經濟適用房))。不同地方相關當局須嚴格遵守各地相關比率規定；
- ii) 相關當局須確保新建商品房的條件，包括規劃及設計，並確保符合房地產建築面積比率。若房地產開發商無有力理由而未遵守比率規定，則城市規劃主管部門不應頒發規劃許可證。若房地產開發商未遵守規劃許可證規定，則審閱規劃文件的相關當局不應頒發相關證書，建設主管部門不應頒發施工許可證，而房地產管理當局不應頒發該類商品公寓的預售許可證。

若住房項目於二零零六年六月一日前獲審批，但截至該日尚未獲得施工許可證，則相關地方政府須確保該項目遵守指定住房建築面積比率規定。

二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及中國銀監會通過增加尋求抵押融資前須支付所購買房地產按金，進一步緊縮中國商業銀行的抵押借貸。請參閱上文「G.房地產信貸」一節。

二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(國辦發(2008)132號)。意見包括：

- (i) 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，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，可比照執

行首次貸款購買普通自住房的優惠政策。對其他貸款購買第二套及以上住房的，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。

- (ii) 對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。將現行個人購買普通住房超過5年(含5年)轉讓免徵營業稅，改為超過2年(含2年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足2年轉讓的，由按其轉讓收入全額徵收營業稅，改為按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅。
- (iii) 將現行個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅，改為超過2年(含2年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足2年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。
- (iv) 以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。根據國務院於二零零九年十二月九日作出的決定，除政策(ii)及(iii)外，上述其他政策將於二零零九年十二月三十一日後繼續執行。
- (v) 取消城市房地產稅。為進一步公平稅負，完善房地產稅收制度，按照法定程序取消城市房地產稅，內外資企業和個人統一適用《中華人民共和國房地產稅暫行條例》。

二零零九年二月十四日，福建省政府辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(閩政辦[2009]25號)，意見包括：(i)調整普通商品住房標準；(ii)對居民首次購買普通自住房貸款，其貸款利率的下限可擴大為貸款基準利率的70%，最低首付款比例調整為20%；(iii)對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅及對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。各市、縣人民政府可調整放寬購買商品住房和二手住房的外地購房者辦理當地城市戶口政策；(iv)對新出讓的經營性土地使用權以招標、拍賣或掛牌交易方式出讓的，各地可將土地出讓金全部付清的規定

期限延長至12個月；對總價較高或規模較大的地塊，其出讓價款支付期限也可適當延長，最高限定18個月。對二零零七年一月一日之後出讓的土地，受讓人不能按期開工，項目開工、竣工期限各地可根據地塊規模適當放寬一年；(v)開發項目有關稅費可分期繳納或緩繳。

於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅 [2009] 157號)。根據該通知，由二零一零年一月一日起，將向由購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，而將予徵收的營業稅將按銷售所得款項的全數金額計算。就由購買日期起計五年後轉讓非普通住房或由購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人而言，將予徵收的營業稅將按銷售該項物業的收入與其購買價之間的差額計算。就由購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人而言，將豁免徵收營業稅。

K. 所有權文件

中國現有兩類物業權益註冊登記處。土地主管部門核發土地使用權證予土地使用者以完成土地註冊登記。根據相關法律及法規，土地使用者所取得的土地使用權可轉讓、按揭或租賃。房屋註冊登記則為發出房屋所有權證或房地產權證予擁有人，擁有人顯然已取得該幅土地上的樓宇的房屋所有權。根據國家土地管理局(國土資源部的前身)於一九九五年十二月十八日頒佈並自一九九六年二月一日施行的《國家土地管理局土地登記規則》、建設部分別於一九九七年十月二十七日及二零零一年八月十一日頒佈及修訂的《城市房屋權屬登記管理辦法》，以及國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並自二零零八年二月一日實施的《土地管理規則》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。

中國已建立有關該等房地產及土地註冊登記制度。於中國大部分城市，以上制度為獨立制度。然而，於某些其他主要城市，兩種制度已經融合，且只會發出單一綜合房地產權證以證明土地使用權及房屋的所有權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

II. 有關中國房地產管理行業的法律監管

A. 外商投資物業服務企業

根據《外商投資產業指導目錄》，房地產管理屬於允許外商投資產業目錄。根據《外商投資產業指導目錄》及有關外商投資企業的法律及行政法規的規定，外商投資物業服務企業可以中外合資企業、中外合作企業或外商獨資企業的形式設立。外商投資企業在向工商行政主管部門登記為外商投資物業服務企業之前，須從相關商務主管部門取得批准並獲頒「外商投資企業批准證書」。

B. 物業服務企業的資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈，於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，國家實行資質管理制度監察物業服務企業。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈，於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向所在地政府或直轄市的房地產管理部門申請進行等級核定。資質審批部門將檢查並頒發與等級核定結果相符的「物業管理資質證書」。

根據《物業服務企業資質管理辦法》（於二零零七年十一月二十六日修訂），物業服務企業的資質等級分為一、二、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。

具備一級資質的物業服務企業可進行多種物業管理項目。具備二級資質的物業服務企業可進行不到300,000平方米的住宅管理項目及不到80,000平方米的非住宅管理項目的物業管理業務。具備三級資質的物業服務企業可進行不到200,000平方米的住宅管理項目及不到50,000平方米的非住宅管理項目的物業管理業務。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

C. 物業服務企業的聘用

根據《物業管理條例》，倘取得總建築物面積中專有部分建築物面積過半的業主及過半相關業主的同意，業主大會可選聘或解聘物業服務企業。倘於業主或業主大會正式聘用物業服務企業前，建築單位聘用物業服務企業的，應當與物業服務企業訂立書面的前期物業服務合同。

III. 中國的外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，惟現時受外匯管制所限不能自由兌換外匯。國家外匯局在中國人民銀行權力下擁有管理所有有關外匯兌換的職能，包括執行外匯管制法規。

於一九九三年十二月三十一日前沿用配額制度管理外幣。任何需要外幣的企業必須於地方國家外匯局辦事處取得配額，方能於中國銀行或其他指定銀行把人民幣兌換成其他外幣。該等換算按國家外匯局每日設定的官方匯率計算。人民幣亦可於調劑中心換算外幣。調劑中心所採用的匯率大部分由中國企業對外幣的供求而決定。任何企業如希望於調劑中心進行外匯買賣，須事先獲得國家外匯局的同意。

中國人民銀行在國務院的權力下於一九九三年十二月二十八日頒佈並自一九九四年一月一日起施行《中國人民銀行有關外匯管制制度的進一步改革通知》。該通知公佈廢除外匯配額制度、於往來賬戶項目作有限度的換算、由銀行建立清算的制度及外匯款項，以及統一人民幣的官方匯率及調劑中心訂立的人民幣市場匯率。

於一九九四年一月一日，過往的人民幣雙重匯率制度被廢除，且由人民幣的供求而決定的受控制浮動匯率制度取替。根據該制度，中國人民銀行訂定及刊發每日的人民幣－美元匯率。該匯率參考前一天的銀行同業外匯市場的人民幣－美元交易價格而決定。中國人民銀行亦會參考國際外匯市場的匯率並公佈人民幣對其他主要外幣的匯率。指定的外匯銀行於外匯交易，可在特定的範圍內因應中國人民銀行公佈的匯率而自由決定適用匯率。

國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並自一九九六年四月一日起施行《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），外匯管理條例把所有國際付款及轉換分類為往來賬戶項目及資本賬

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

項目。往來賬戶項目無需而資本賬項目則仍然要待國家外匯局批准。外匯管理條例其後於一九九七年一月十四日修訂，該修訂確認國家不應妨礙國際往來賬戶付款及轉賬。外匯管理條例於二零零八年八月一日進步作出修訂。

中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日施行《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」）。結匯規定取代條文規定及廢除對兌換往來賬戶項目外匯而保留資本賬戶項目外匯交易的現有限制。根據結匯規定，中國人民銀行公佈《關於對外資企業實行銀行外匯結售匯的公告》。有關公告批准外資企業按其需要在指定的外匯銀行開設外匯償付賬戶供往來賬戶收取及支付外匯之用，以及開設專用資本賬戶的收取及支付外匯。中國人民銀行於二零零六年四月十三日發佈《[2006]第5項公告》。該公告規定企業開設、修訂及關閉有關往來賬戶的外匯戶口的系統須由需要事先審批及批准轉為事項直接由銀行按外匯監管要求及商業慣例處理，同時向外匯局報告以作紀錄之用。企業有關往來賬戶的外匯賬戶的結餘將會上升。於同一日，國家外匯局頒佈《調整有關往來外匯賬戶管理政策的通告》。有關通告廢除開設有關往來賬戶的外匯賬戶的事先審批，同時改善了有關往來賬戶外匯賬戶的結餘。

中國人民銀行及國家外匯局於一九九八年十月二十五日聯合頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此，所有外資企業於中國的外匯調劑業務不得持續，於一九九八年十二月一日起生效，而外資企業的外匯交易將受商業銀行結匯及售匯的系統監管。

中國人民銀行於二零零五年七月二十一日公佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將根據市場供應及需求及參考一籃子貨幣實施受規管及管理的浮動匯率系統。人民幣匯率不再單一地與美元掛鉤。中國人民銀行將公佈於每個營業日收市後銀行之間的外匯市場美元兌人民幣外匯的收市價，以制定於之後營業日交易人民幣的匯率的中間價。

除相關法例特別豁免的外資企業或其他企業以外，所有中國的公司須向指定外匯銀行出售其外匯收入。從境外機構發行的貸款或從獲得債券及股份所得的外匯收入毋須售予指定銀行，惟或會存於指定銀行的外匯賬戶。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

須要在有關來往賬戶項目的交易中使用外匯的中國企業(包括外資企業)在毋須國家外匯局批准的情況下，或會於出示有效收據及證明時由其外匯賬戶作出付款或於指定外匯銀行轉換及付款。需要外匯作為股東紅利之用的外資企業，以及根據相關法規須以外匯向股東支付股息的境內企業於取得董事會分派股東紅利決議案批准時或可自其外匯賬戶付款，或於指定外匯銀行兌換及付款。

有關直接投資及資本項目下的外匯兌換仍受限制，同時須待國家外匯局或其分局事先批准後方可進行。

根據於二零零五年十月二十一日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》或(「**第75號通函**」)，(i)包括中國境內的人或中國境內居住法人的中國境內居民須於其成立或控制特殊目的公司之前與國家外匯局的地方分局註冊，以作海外權益融資(包括可兌換債務融資)之用；(ii)當中國居民向特殊目的公司貢獻其於國內企業的資產或權益，或於向特殊目的公司貢獻資產或權益後從事海外融資，有關中國居民將向國家外匯局地方分局註冊其於特殊目的公司的權益及相關改變；及(iii)當特殊目的公司於中國以外地方進行如更改股本或合併及收購的重大事項，中國居民將於有關事項發生三十天內向國家外匯局地方分局註冊有關變動。根據第75號通函，未能遵守上述註冊程序將招致處罰，其中包括限制中國附屬公司的外匯活動及其向特殊目的公司分發股息的能力。

國家外匯局及建設部於二零零六年九月一日聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i)外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記亦不批准外債結匯成人民幣；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄六

關於房地產行業的中國法律概要

中國人民銀行於二零零六年十二月二十五日公佈《個人外匯管理辦法》（「外匯管理辦法」）。辦法對個人外匯活動按交易主體區分境內和境外個人：按交易性質分經常項目和資本項目進行管理。外匯管理辦法為個人結算和境內個人購匯實行年度總額管理，並根據經常項目及資本項目為外匯交易超過年度總額的個人和購匯超過年度總額的境內個人提供不同程序。

國家外匯局於二零零七年一月五日頒佈於二零零七年二月一日生效的《個人外匯管理辦法實施細則》（「實施細則」）。細則規定，其中包括：(i)個人結算及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)境內個人對外直接投資應按國家有關規定辦理，所需外匯經所在地外匯局核準後可以購匯或以自有外匯匯出，並辦理相應的境外投資外匯登記手續；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合資格機構投資者從事海外固定收益類權益類等融資投資；及(iv)境內個人從事海外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外匯活動，僅於通過公司或境內代理機構與外匯局完成登記後方可進行買賣。

二零零七年七月十日，國家外匯局發佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（匯綜發 [2007] 130號）（「第130號通知」）。該新規定限制外商投資房地產企業於海外融資並通過增加註冊資本或股東貸款的方式向該等公司注資的行為。該通知規定（其中包括）：

- i) 對二零零七年六月一日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，國家外匯局及其地方分局不予辦理外債登記及外債結匯核准手續；及
- ii) 對二零零七年六月一日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，國家外匯局及其地方分局將不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結匯手續。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

A. 有關本公司的其他資料

(1) 註冊成立

本公司於二零零七年十一月三十日根據公司法在開曼群島以China SCE Property Holdings Limited之名註冊成立為獲豁免有限公司。

根據當時唯一股東於二零零八年二月二十二日通過的特別決議案，本公司將名稱改為China SCE Property Holdings Ltd。於同日，根據當時唯一股東通過的另一項特別決議案，本公司將名稱改為China SCE Property Holdings Limited中駿置業控股有限公司。

本公司已就根據香港公司條例第XI部註冊而於香港九龍觀塘鴻圖道58號南陽廣場1606室設立其香港主要營業地點。本公司已根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。黃先生已獲委任為本公司於香港按以上地址接收傳票的代理人。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此須受開曼群島法例規限。其組織章程文件包括公司組織章程大綱及組織章程細則。開曼群島相關法律及法規以及本公司組織章程的概要載於本文件附錄五。

(2) 本公司股本變動

本公司於註冊成立之日的法定股本為300,000港元，分為3,000,000股每股面值0.10港元的股份（「股份」）。

於二零零七年十一月三十日，本公司向Codan Trust Company (Cayman) Limited配發及發行一股股份，該股份於同日被轉讓予新昇。隨後，我們向新昇配發及發行另外99,999股股份。

於二零零九年八月二十一日，本公司向星美、冠鴻、領擇、啟裕、Prime Courage、金滙國際、標準基金投資、Park Commercial、Infinite Ocean、Times Land及Bright Master配發合共12,660股股份，總代價為775,383,360港元。

根據股東於二零一零年一月六日通過的書面決議案，透過增設另外9,997,000,000股股份，本公司的法定股本由300,000港元（分為3,000,000股股份）增加至1,000,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）。

除本文件所披露者外，本公司股本自註冊成立之日起概無變動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

(3) 股東於二零一零年一月六日通過的決議案

根據股東於二零一零年一月六日通過的書面決議案(其中包括)下列決議案獲正式批准：

- (a) 增設9,997,000,000股新股份，將本公司的法定股本由300,000港元增加至1,000,000,000港元；
- (b) 批准組織章程細則，其將於●時生效；
- (c) ●；

(4) 企業重組

組成本集團的各公司進行重組。有關重組的詳細資料，請參閱「歷史、重組及集團架構—重組」一節。

重組完成後，本公司成為我們的主要營運附屬公司的控股公司。

(5) 我們的附屬公司及其股本變動

本公司的附屬公司詳情載於會計師報告，會計師報告的全文載於本文件附錄一A。

緊接本文件日期前兩年內，本公司的附屬公司的股本曾發生以下變動：

1. 中駿泉州藍灣半島

於二零零八年六月十三日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣20,000,000增加至人民幣120,000,000元。

於二零零八年六月二十五日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣120,000,000元增加至人民幣170,000,000元。

於二零零八年六月三十日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣170,000,000元增加至人民幣220,000,000元。

於二零零八年七月三十日，中駿泉州藍灣半島的註冊資本由人民幣220,000,000元增加至人民幣315,000,000元。

2. **中駿四季康城**

於二零零八年十一月十三日，中駿四季康城的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣70,000,000元。

3. **中駿北京物業管理**

於二零零九年六月十日，中駿北京物業管理在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

4. **中駿世紀**

於二零零九年九月一日，中駿世紀在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。

5. **中駿天峰**

於二零零九年十一月十二日，中駿天峰成立，註冊資本為人民幣144,000,000元。

6. **中駿廈門**

於二零一零年一月十一日，中駿廈門的註冊資本由177,000,000港元增加至915,000,000港元。

除本文件所披露者外，緊接本文件日期前兩年內本公司的附屬公司的註冊資本或股本概無其他變動。

B. 有關業務的其他資料

(1) **重大合約概要**

以下合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）由本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大：

- (a) 廈門艾特房地產開發有限公司（作為轉讓人）與廈門虹橋房地產開發有限公司（作為承讓人）於二零零八年四月十日就按代價人民幣20,000,000元轉讓中駿北京駿華達的全部股權訂立的股權轉讓協議；
- (b) 許少華（作為轉讓人）與中駿廈門物業管理（作為承讓人）於二零零八年八月四日就按代價人民幣1,000,000元轉讓中駿泉州物業管理（前稱泉州市眾和物業管理有限公司）的全部股權訂立的股權轉讓協議；

- (c) 中駿廈門(作為轉讓人)與中駿西湖一號(作為承讓人)於二零零八年十二月二十三日就按代價人民幣70,000,000元轉讓中駿四季康城的全部股權訂立的股權轉讓協議；
- (d) 中駿置業國際(作為轉讓人)與渤海國際投資集團有限公司(作為承讓人)於二零零九年三月十二日就按代價人民幣30,000,000元轉讓中駿世界城的30%股權訂立的股權轉讓協議；
- (e) 中駿廈門(作為轉讓人)與中駿西湖一號(作為承讓人)於二零零九年四月九日就按代價人民幣25,500,000元轉讓中駿藍灣上城的51%股權訂立的股權轉讓協議；
- (f) 中駿廈門(作為轉讓人)與渤海國際投資集團有限公司(作為承讓人)於二零零九年五月十二日就按代價人民幣70,000,000元轉讓中駿世界城的70%股權訂立的股權轉讓協議；
- (g) 中駿廈門藍灣半島(作為賣方)與陳友護、陳友發、高龍山及楊金輝(作為買方)於二零零九年七月一日就以總代價人民幣22,800,000元轉讓中駿藍灣香郡合共20%股權及20%債務權益訂立的協議；
- (h) 潤澤國際有限公司與龍達經濟發展有限公司於二零零九年七月一日訂立的補充協議，據此，潤澤國際有限公司應向龍達經濟發展有限公司支付的代價減少至人民幣271,900,000元；
- (i) 中駿廈門藍灣半島(作為買方)與陳友發、陳友護、高龍山及楊金輝(作為賣方)於二零零九年八月十三日就轉讓中駿藍灣香郡股權及債務權益而訂立的澄清文件，據此，賣方向買方購回中駿藍灣香郡股權合共20%及債務權益的20%，代價為人民幣90,900,000元；
- (j) 本公司、新昇、黃先生、星美控股有限公司、冠鴻控股有限公司、領擇國際有限公司、啟裕國際投資有限公司、Prime Courage International Limited、金滙國際(集團)有限公司、標準基金投資有限公司、Park Commercial Holdings Limited、Infinite Ocean Holdings Limited、Times Land Limited與Bright Master Investments Limited於二零零九年八月二十一日訂立的認購協議，據此，財務投資者按總代價775,383,360港元認購合共12,660股股份；
- (k) 丁世忠、菲莉集團(福建)有限公司、賴世賢、福建好易居投資發展有限公司及泉州寰球鞋服有限公司(作為轉讓人)與中駿廈門(作為承讓人)於二零零九年九月十五日就按總代價人民幣859,400,000元轉讓中駿財富中心合共58%股權訂立的股權轉讓協議；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

- (l) ● ；
- (m) ● ；
- (n) ● ；
- (o) ● ；
- (p) ● ；
- (q) ● ；
- (r) 黃先生於二零一零年一月六日提供的以本公司為受益人的彌償保證契約，當中載有有關本附錄七「稅項彌償保證」分節所述的稅項的彌償保證；
- (s) 不競爭契約；及
- (t) ● 。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

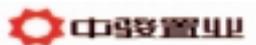
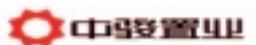
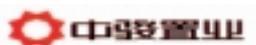
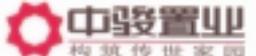
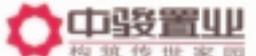
附錄七

法定及一般資料

(2) 知識產權

(a) 商標

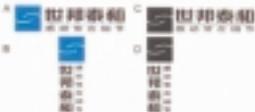
於最後實際可行日期，本集團已在香港註冊以下商標：

序號	商標	類別	註冊編號	有效期	註冊所有人
1.		35	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
2.		36	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
3.		37	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
4.		42	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
5.		44	301094643	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
6.		35	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
7.		36	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
8.		37	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
9.		42	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
10.		44	301094689	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
11.		36	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
12.		37	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
13.		39	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司
14.		43	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

序號	商標	類別	註冊編號	有效期	註冊所有人
15.		45	301094634	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日	本公司

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下商標：

序號	商標	類別	註冊編號	有效期	註冊所有人
1.		42	3916047	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門
2.		42	3916048	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門
3.		36	3916049	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門
4.		36	3916050	二零零六年十月七日至 二零一六年十月六日	中駿廈門

於最後實際可行日期，本集團已在中國就註冊以下商標提交申請：

序號	商標	類別	申請編號	申請日期	申請人
1.		42	6455527	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
2.		37	6455528	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
3.		36	6455529	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
4.		35	6455530	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
5.		37	6455532	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
6.		36	6455533	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
7.		42	6455534	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
8.		37	6455535	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
9.		36	6455536	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
10.		35	6455547	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
11.		42	6455548	二零零七年二月二十四日	中駿廈門

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

序號	商標	類別	申請編號	申請日期	申請人
12.		37	6455549	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
13.		36	6455550	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
14.		35	6455551	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
15.		42	6455552	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
16.		37	6455553	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
17.		36	6455554	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
18.		35	6455555	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
19.		19	6455556	二零零七年二月二十四日	中駿廈門
20.		45	6569787	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
21.		44	6569873	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
22.		43	6569874	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
23.		37	6569875	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
24.		36	6569876	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
25.		45	6569877	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
26.		44	6569878	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
27.		43	6569879	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
28.		39	6569880	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
29.		37	6569881	二零零七年二月二十九日	中駿廈門
30.		36	6569882	二零零七年二月二十九日	中駿廈門

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下域名：

序號	域名	到期日期	註冊所有人
1.	sce-re.com	二零一零年十月二十五日	中駿海岸一號
2.	sce-re.cn	二零一零年十月二十五日	中駿海岸一號
3.	sce-re.hk	二零一零年十月二十三日	中駿廈門
4.	中駿置業.net	二零一零年十二月十二日	中駿廈門
5.	中駿置業.中國	二零一零年十二月五日	中駿廈門

於最後實際可行日期，除本文件所披露者外，並無其他對本公司業務屬重要的商標、專利或其他知識產權。

C. 有關董事、僱員及管理層的其他資料

(1) ●

(2) 董事服務協議的詳情

執行董事黃先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生各自己與本公司訂立服務協議，年期由二零一零年一月六日起計為期3年，並直到任何一方向對方送達不少於三個月的書面通知予以終止為止。應付予陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生各自的年度袍金為1,200,000港元，而應付予黃先生的年度袍金為1,440,000港元。

非執行董事馮家彬先生及獨立非執行董事丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生各自己與本公司於二零一零年一月六日訂立委聘書。每份委聘書由二零一零年一月六日起計初步為期三年。根據委聘書應付予非執行董事及各獨立非執行董事的年度袍金為240,000港元。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議(一年內到期或可由僱主毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的協議除外)。

(3) 董事薪酬

- (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，應付董事的總薪酬(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休福利供款(包括養老金)、房屋及其他津貼及其他實物福利)分別為人民幣828,000元、人民幣1,271,000元及人民幣1,415,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已向董事支付的薪酬及實物利益總額分別約為人民幣1,386,000元。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

- (b) 根據現時建議的安排，待●後，估計截至二零一零年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬及收取的實物利益總額預期為6,180,000港元。

(5) 關連交易及關連方交易

緊接本文件刊發日期前兩年內本公司訂立的關連交易及關連方交易的詳情，分別載於本文件「與本公司控股股東的關係及關連交易」一節及會計師報告(其全文載於本文件附錄一A)。

(6) 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而支付任何佣金、折扣、經紀佣金或授予其他特別條款。

D. ●

E. 其他資料

(1) 遺產稅及稅項

董事獲告知，根據中國或香港法例，本公司或其任何附屬公司不可能有重大遺產稅責任。

買賣股份須繳納香港印花稅。

準股份持有人倘對認購、購買、持有、處理或買賣股份相關的稅項如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。本公司強調，本公司或董事概不就股份持有人因認購、購買、持有或處理或買賣股份的任何稅務影響或債務承擔責任。

(2) 稅項彌償保證

黃先生已與及以本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)為受益人訂立一份彌償保證契約(即本附錄七「重大合約概要」分節所述的合約)，以就(其中包括)以下事項提供彌償：(i)●(「生效日期」)或之前本公司或本集團任何成員公司可能須繳納而導致我們可能須繳付所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益產生的稅項以及任何稅項索償，及(ii)本集團任何成員公司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(經二零零五年收入(取消遺產稅)條例修訂))予本集團任何成員公司而可能須繳付的香港遺產稅。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄七

法定及一般資料

(3) 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事與本公司概不知悉，本集團任何成員並無涉及任何尚未了結的訴訟或索償，或提起或被提起訴訟或索償。

(4) 專家資格

本文件中提供意見的專家的資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行	獨立物業估值師

(5) 無重大不利變動

董事確認，本公司的財務及經營狀況自二零零九年九月三十日以來並無出現重大不利變動。

(6) 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (i) 董事對本公司的發起設立，或對緊接本文件刊發前兩年內本集團任何成員公司已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中，概無擁有直接或間接權益；
- (ii) 董事在本文件刊發日仍然存在並對本集團業務有重大影響的任何合同或安排中，概無擁有重大權益；
- (iii) 據董事所知，於本公司已發行股本中擁有5%或以上的董事或監事或彼等各自的聯繫人或本公司任何股東，概無於本集團任何五大供應商或五大客戶中持有任何權益。

(7) 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行已繳足或部分繳足的股本或借款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本或貸款資本概無附有選擇權或同意有條件或無條件附有選擇權；
- (iii) 本公司或本公司任何附屬公司並無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 於本文件日期前兩年內，概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司的任何股本授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別項目；或
- (v) 本公司的股本或債務證券並無於任何證券交易所或交易系統上市或買賣，亦未申請或擬申請上市或買賣。

(b) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債券。

(8) 股息

現時並無任何關於放棄或同意放棄未來股息的安排。