

業 務

概覽

本公司為重點於中國江西省從事住宅物業開發業務的物業開發商。本公司之控股公司汎港地產的往績彪炳。汎港集團自一九九三年起開展物業發展業務，汎港地產股份於二零零六年在新交所主板上市，而本集團乃分拆自汎港地產。本公司旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年—江西最具影響力樓盤」。

本公司目前致力於開發住宅項目及零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，本公司將採取商住物業結合的策略於中國江西省進行物業開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，本公司擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

據本公司董事所知及所信，截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團於江西省的市場份額（按已售住宅及商用物業的總建築面積計）約為0.3%。根據江西房地產黃金十年峰會，本公司在江西省二零一零年度最具影響力的房地產項目中排名第九位。董事確認並無有關江西省物業開發商的官方排名。

本公司相信我們對中國江西省物業市場的瞭解將繼續令本公司可於該地區成功物色及把握市場機會及發展趨勢。

於最後實際可行日期，本公司於江西省擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約[229,790]平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約[256,424]平方米，持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約[2,729,497]平方米，總計可售建築面積約[3,215,711]平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。為擴充收入來源，本公司保留少部分已開發物業作投資用途。

業 務

下表載列本公司於不同發展階段項目的建築面積及其他主要資料明細。本公司所有項目均已獲發土地使用證。就南昌紅谷凱旋而言，整個項目的地盤面積少於項目相關期數的實際可售建築面積，此乃由於(i)樓宇層數較多以致建成物業數量亦較多；及(ii)項目許可的容積率高於其他項目，即所有樓宇的總建築面積較大地盤面積大。就所有其他項目(撫州華萃庭院、宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目)而言，整個項目的地盤面積大於項目相關期數的計劃可售建築面積，此乃由於(i)計劃樓宇層數較少故建成物業數量亦較少；及(ii)項目許可的容積率較低，即所有樓宇的總建築面積較大地盤面積少。下表載列之建築面積並不包括泊車位及已出租/將出租的投資物業的建築面積：

項目	主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	數目 項目的地盤 面積(約) (平方米)	實際		本集團應佔		已售出及		未售出		持作投資 可售建築 面積(約) (平方米)	該項項目 實際竣工日期 (附註)	該項項目 預計可證 實際日期	該項項目 預計可證 實際/預計日期	該項項目 成本(概估) (人民幣元)	估價報告參考 (物業編號)
				合計已售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)	預售可售 總建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)	預售可售 總建築面積(約) (平方米)	總建築面積(約) (平方米)						
竣工項目																	
南昌紅谷凱旋一期	住宅	100	80,520.6	135,642	139,480	138,357	1,123	3,108	二零零六年八月	二零零七年十二月	二零零七年四月	445,000,000	不適用				
	商用		3,838														
南昌紅谷凱旋二期巴美工部份	住宅	100	80,520.6	81,619	90,310	85,644	4,666	1,333	二零零七年十二月	二零零八年七月	二零零八年七月	310,000,000	不適用				
	商用		8,691														
開發中項目																	
南昌紅谷凱旋二期開發中部份 (包括附屬樓宇)	住宅	100	80,520.6	32,955	70,509	32,962	37,547	-	二零零七年八月	二零零九年九月	二零零九年四月	275,000,000	7				
	商用		37,554														
撫州華萃庭苑一期	住宅	100	190,753	89,115	93,838	28,355	65,483	-	二零零七年第二季	二零零一年第四季	二零零一年第一季	282,000,000	8				
	商用		4,723														
宜春項目一期	住宅			75,300													
	商用	50	607,084	12,525	46,039	-	92,077	30,000	二零零一年第四季	二零零二年第三季	二零零一年第三季	260,000,000	9				
	康復醫院		4,252														

業 務

項目	計劃主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整項		本集團應佔		已售出/預售		持作投資可 售建築面積 (平方米)	未售出可 售建築面積 (平方米)	持作投資可 售建築面積 (平方米)	預計 動工日期 (附註)	該期項目 預計竣工日期	預計可 售預計日期	該期項目 成本(概約) (人民幣元)	估值報告參考 (物業編號)
			項目佔地 面積(概約) (平方米)	計劃可 售建築面積 (平方米)	總建築 面積(概約) (平方米)	總建築 面積(概約) (平方米)	總建築 面積(概約) (平方米)	總建築 面積(概約) (平方米)								
持本集團發展項目 南昌嘉逸項目一期	住宅	55	719,547.5	137,668	79,273	-	144,132	2,133	二零一一年第四季	二零一二年第三季	二零一二年第四季	二零一二年第四季	416,000,000	5		
	商用			6,464												
南昌嘉逸項目二期	住宅	55	719,547.5	169,763	94,466	-	171,756	2,133	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一三年第二季	二零一三年第二季	610,000,000	5		
	商用			1,993												
南昌嘉逸項目三期	住宅			58,174												
	商用			40,000	115,156	-	209,374	-	二零一五年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	二零一四年第三季	694,000,000	5		
南昌嘉逸項目四期	住宅	55	719,547.5	217,876	126,427	-	229,868	17,157	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	二零一五年第三季	860,000,000	5		
	商用			11,992												
南昌嘉逸項目五期	住宅	55	719,547.5	249,658	137,312	-	249,658	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第二季	二零一六年第二季	1,040,000,000	5		
	商用			2,786												
撫州華庭院二期	住宅	100	190,753	52,524	55,310	-	55,310	-	二零一一年第三季	二零一三年第一季	二零一二年第一季	二零一二年第一季	172,000,000	3		
	商用			2,786												
撫州華庭院三期	住宅	100	190,753	111,068	122,561	-	122,561	-	二零一二年第四季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	二零一三年第四季	428,000,000	3		
	商用			11,493												
宜春項目二期	住宅	50	607,084	105,000	32,523	-	105,000	30,000	二零一二年第一季	二零一二年第四季	二零一二年第三季	二零一二年第三季	362,000,000	4		

業 務

項目	計劃主要用途	本公司所持 項目權益 (百分比)	整項 項目的地盤 面積(約) (平方米)	計劃可售 建築面積 (平方米)	本集團應佔 計劃可售建築 面積(約) (平方米)	已售出/預售		未售出可售 建築面積(約) (平方米)	持作投資可售 建築面積(約) (平方米)	實際/預計 動工日期	該期項目 預計竣工日期	預計可選 實際/預計日期	該期項目預算 成本(約) (人民幣元)	估價報告參考 (物業編號)
						可售建築 面積(約) (平方米)	可售 面積(約) (平方米)							
宜春項目三期	住宅	50	607,084	277,200	-	295,424	-	-	-	二零一三年第二季	二零一四年第四季	二零一四年第一季	1,020,000,000	4
	商用			18,224										
宜春項目四期	住宅	50	607,084	238,600	-	249,529	-	-	-	二零一四年第四季	二零一六年第一季	二零一五年第一季	861,000,000	4
	商用			10,929										
宜春項目五期	住宅	50	607,084	270,000	-	284,623	-	7,790	7,790	二零一五年第一季	二零一七年第四季	二零一六年第三季	983,000,000	4
	商用			14,623										
宜春項目六期	住宅	50	607,084	209,400	-	217,462	-	-	-	二零一七年第一季	二零一八年第一季	二零一八年第三季	751,000,000	4
	商用			8,062										
樂平項目一期	住宅	51	333,340.9	94,000	-	94,000	-	-	-	二零一三年第二季	二零一五年第一季	二零一四年第三季	240,000,000	6
	住宅	51	333,340.9	112,800	-	112,800	-	-	-	二零一四年第二季	二零一六年第一季	二零一五年第三季	326,000,000	6
樂平項目三期	住宅	51	333,340.9	178,000	-	188,000	-	-	-	二零一五年第二季	二零一七年第一季	二零一六年第三季	597,000,000	6
	商用			10,000										

本公司董事認為，由於本集團一般以分期形式興建物業(當中包括住宅及商用單位)，因此將住宅及商用物業之實際/預計動工日期分開實際上並不可行。

業 務

業務策略

本公司擬鞏固其於中國江西省的市場地位，並藉着中國政府近期推出有關加速華中地區經濟發展步伐的政策之利擴充本公司於南部地區的物業開發項目。為達到該等目標，本公司將採取以下策略：

繼續鞏固於中國江西省多個城市的地位並將業務擴展至南部地區

隨著越來越多農村居民移居城市並於工廠謀生，帶動城市化進程，城市地區人口亦隨之上升，使該等城市地區住宅物業需求不斷。此外，中國政府近期於華中地區實施的政策加快了中國江西省及其他中部省份的發展步伐。根據促進中部地區崛起規劃及於二零一零年初及年中實施的有關實施意見，中國政府已採取各種發展華中地區的策略，其中包括：鼓勵外商投資、實施獎勵措施及配套政策、以及發展食品生產基地、能源基地、現代化設備及先進科技生產基地、交通網絡等。

本集團將繼續重點發展於中國江西省的物業開發項目，以鞏固本集團於該地區的市場地位。江西省位於中國中部，發展較中國其他地區略為緩慢。中國江西省的人均家庭收入處於較低水平。江西省於二零一零年錄得人均可支配收入人民幣15,481元，低於二零一零年全國人均可支配收入人民幣19,109元。然而，鑒於區內經濟發展持續加快，中國江西省的生活質素及水平亦將不斷提升，本公司董事認為，相對中國其他高度發展的城市及省份，華中地區(包括江西省)發展潛力更大、機會更多。

同時，本集團將繼續於中國其他地區開拓商機，包括但不限於中國湖南省、廣東省及廣西省，使項目地理分佈更趨多元化，亦可得益於上述地區的經濟增長。

提升本集團所開發物業的市場知名度

本公司希望透過宣傳本集團項目名稱及公司名稱(如「紅谷凱旋」及「江西亞洲城」)提升知名度。本公司相信，提高以上名稱的公眾知名度在某程度上有利推廣於中國的其他物業發展項目。本集團亦透過多種媒體宣傳本集團的項目，包括報紙、互聯網、電視及廣告板。

業 務

累積土地儲備，維持未來業務增長

本公司將繼續在江西省及中國其他地區為本集團開發項目物色具潛力的合適地塊及增加土地儲備，以維持業務增長。本公司將繼續透過各種渠道收購土地，如相關中國政府部門公開招投標、拍賣或掛牌出讓，及收購持有土地使用權實體的控股權益。於最後實際可行日期，本集團暫未物色到任何擬於未來收購的土地。

本公司相信，憑藉對中國江西省物業市場的瞭解，本集團能夠物色並收購有利地段的土地，促進業務的長遠發展。

發展商用物業，致力使業務模式多元化

於最後實際可行日期，本集團主要經營住宅項目及少量商用物業及零售店舖。本公司相信，市場對商用物業需求將日益殷切。本公司力求拓展業務至商用物業市場，尋求並力保業務組合均衡。

本公司除繼續著重中國住宅物業開發，亦將致力增加零售店舖等商用物業佔物業項目的比例。本公司計劃令物業組合更多元化，以免業務過分依賴某種物業。

增加投資物業數目，以租金作為本集團長遠收入來源

本公司保留少部分已開發物業作投資用途。於往績記錄期間，截至二零一一年三月三十一日止三年，本集團透過出租投資物業所賺取的租金分別為零、人民幣228,000元及人民幣1,200,000元。

本公司透過持有投資物業組合，努力拓闊收入來源，並令投資物業所產生的租金收入佔本公司收入更大比例。本公司打算保留部分已開發物業，特別是位於黃金地段的商用物業，例如辦公室、零售店舖，為本公司帶來穩定租金收入及長遠升值潛力。為保障穩定的長期租金收入，本公司擬與信譽良好的租戶簽訂租約。本公司期望藉此確保現金流穩定，並減低業務過分依賴物業銷售的風險。

業 務

秉持審慎理財原則，確保業務可持續增長及財務資源充裕

本公司以保持管理架構清晰明確為目標，繼續於營運業務上審慎理財，包括制定詳盡的財務政策與指引。為保持財務資源充裕，以確保穩定的可持續長期發展，本公司將密切監察資本及現金水平，並嚴控重要指標，如建築成本及現金流。本公司相信，奉行審慎理財策略及增加融資來源，有助維持穩健的資本架構，捕捉市場機遇，以擴展業務營運，為穩定可持續長期發展構建平台。

競爭優勢

本公司具備以下競爭優勢：

本公司為在中國江西省開發住宅物業的著名開發商

本公司認為，本公司為在中國江西省開發住宅物業的著名開發商。

於往績記錄期間，本公司榮獲多個獎項及證書以表彰本公司物業。本公司的地標物業項目「南昌紅谷凱旋」屢獲殊榮，其中包括：二零零七年獲南昌市房地產業協會頒發「最佳樓盤」；二零零七年五月獲2007中部地產節暨中國南昌(春季)房地產展示交易會組委會頒發「南昌市最具人氣房地產項目獎」；二零零七年三月獲新法制報社評為「2007年度江西市場公信力品牌」。本集團更於二零一零年十一月獲得江西日報社及江西省房地產業協會評為「黃金十年 – 江西最具影響力樓盤」，成為獲此殊榮的江西省十大房地產項目之一。

本公司認為本公司的物業市場經驗，有助預測目標客戶的需求及偏好，對業務增長及成功十分關鍵。

業 務

本公司擁有中國江西省多個城市黃金地段的土地儲備

本公司相信業務的成功及長遠增長取決於本集團能否以相對較低的成本收購物業開發所需的土地資源。於最後實際可行日期，本公司擁有合共五個處於不同發展階段的項目，包括本公司竣工項目的合計可售建築面積約[229,790]平方米，開發中項目的計劃合計可售建築面積約[256,424]平方米，持作未來開發項目的計劃合計可售建築面積約[2,729,497]平方米，總計可售建築面積約[3,215,711]平方米，而不論本公司分別佔該等項目之權益百分比。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團的土地概毋須繳付任何土地閒置費或亦未遭沒收。本公司土地儲備遍佈中國江西省，包括南昌市、宜春市、撫州市及樂平市。中國政府近期出台新政策，銳意加快華中地區經濟發展步伐，上述城市將從中獲益。本公司擁有上述城市的土地儲備，將受惠於該等城市日漸增多的就業機會、不斷提升的生活質素及水平以及日益增長的住宅物業市場需求。另外，中國的全國鐵路系統及交通網絡日趨完善，中國江西省的生活支出亦較其他發達城市及省份相宜，故江西省能吸引更注重生活質素的人士，令當地住宅物業市場得益。

盡心盡力的資深管理團隊於中國房地產開發行業具有豐富經驗

本公司控股公司汎港地產透過經營其附屬公司在中國物業發展方面具備逾十五年經驗。汎港地產股份自二零零六年九月於新交所主板上市。汎港地產為物業開發商，由汪先生(陳女士的配偶)擔任主席，主要於中國浙江省及江西省發展住宅及商用物業。緊接建議分拆前，汎港地產的物業項目位於：(i)中國浙江省湖州市及杭州市；及(ii)中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。

本公司的管理團隊由本公司執行董事領導，亦擁有中國房地產業的豐富經驗。本集團主席陳女士自一九九零年代起從事物業發展及物業投資。本公司執行董事石峰先生在[建築及房地產業]擁有逾二十年經驗。本公司管理團隊履歷載於本文件「董事、高級管理層及員工」一節。本公司相信，憑藉各董事的豐富經驗，本公司能夠鞏固於物業開發市場的地位，更能拓展業務至新物業開發市場。

業 務

此外，本公司亦鼓勵員工持續進修專業知識。[本公司希望透過嚴格的甄選過程，招募及培訓有潛質人才，培育出幹練的管理層成員長期為本集團效力。]本集團定期開展有關專業知識及安全事項的培訓課程，確保員工隨時瞭解與物業發展相關的[最新安全法規]及科技。

本公司著重於華中地區的城市開發項目，使本公司能洞悉此地區的經濟發展及市場需求

中國幅員遼闊，各地方政府政策可能不盡相同，各地居民的喜好亦可能有別。於往績記錄期間，本公司集中於中國江西省開發物業項目，使本公司管理層更能洞察當地政府的政策及發展計劃，更可掌握當地社會的獨特風俗及喜好。運用本集團於業界的經驗及見解，本集團能夠物色合適的開發地盤關並設計符合當地風俗及喜好的物業。經比較本公司收購土地使用權的價格與於相關期間類似土地的市價後，本公司董事認為，本集團能夠因而以較低成本收購合適土地。再者，本公司將物業開發項目集中於指定地區，使一個物業開發項目的構思、設計及建築規劃的基本理念，亦同樣適用於同一地區內的其他項目，從而為本公司帶來規模效益。

另外，本公司兩名執行董事石峰先生及汪磊先生亦擔任中國江西省社會及政治團體職務。石峰先生為中國人民政治協商會議南昌市東湖區委員會委員，而汪磊先生為中國江西省工商業聯合會常務委員。故此，本公司執行董事對中國江西省發展動向瞭如指掌。

本集團自設銷售及市場推廣團隊

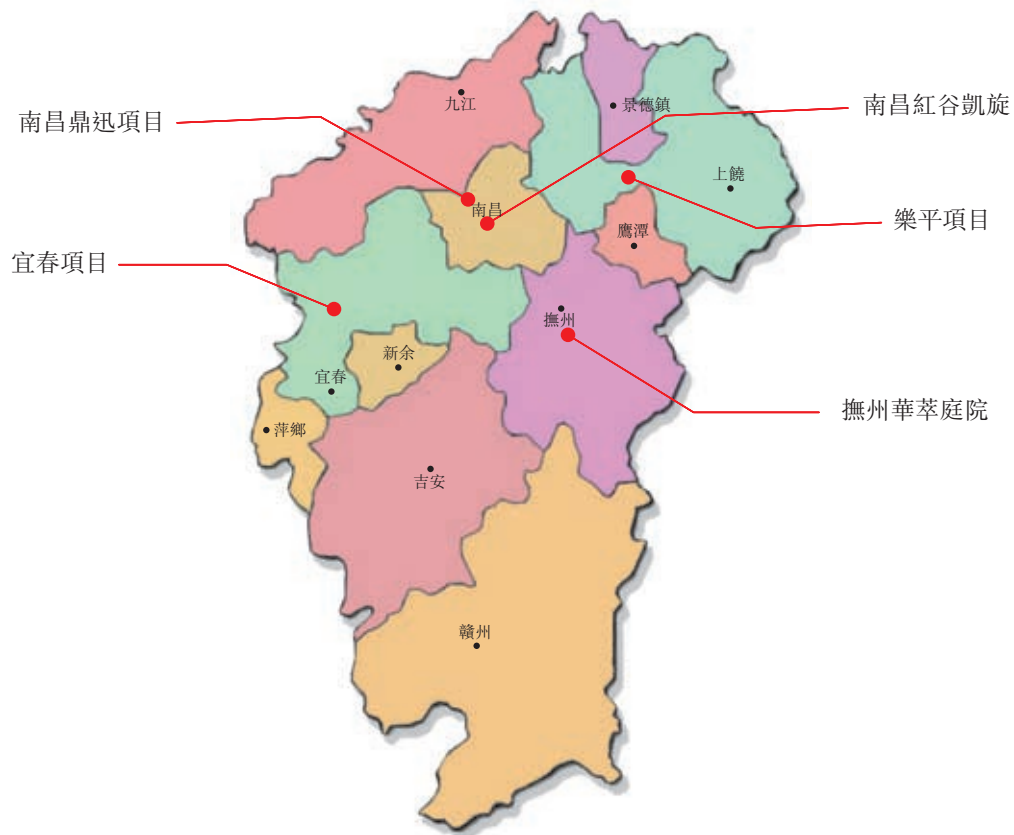
本公司自設銷售部及市場推廣人員。本公司董事認為，自設銷售部及市場推廣團隊有助直接瞭解客戶需要，可全面掌控銷售過程。自設銷售部及市場推廣人員可令本公司針對每個項目實施訂制策略，亦可按需要迅速調整行銷策略。此外，本公司毋須依靠銷售代理為本公司或代表本公司推廣及銷售物業，故毋須向銷售代理繳付代理費用，因此，亦無損本公司的盈利能力。

業 務

本公司業務

於最後實際可行日期，本集團於中國江西省擁有五個綜合住宅及商業項目（某些項目處於不同開發階段），即南昌紅谷凱旋、南昌鼎迅項目、宜春項目、撫州華萃庭院及樂平項目，詳情載於本文件第101至103頁之圖表。本集團項目包括住宅物業、獨立屋及公寓以及包括辦公室與零售區域的商用物業。

下圖列示本公司位於中國江西省開發項目的地理位置：



業 務

本公司物業開發類別及詳情

本公司根據開發階段劃分項目如下：

竣工項目

竣工項目指本公司已取得竣工備案表的項目。於最後實際可行日期，南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份為本公司竣工項目。

開發中項目

開發中項目指本公司已取得所須土地使用證及建築工程施工許可證但尚未取得竣工備案表的項目。於最後實際可行日期，南昌紅谷凱旋二期開發中部份(包括兩幢樓宇)、撫州華萃庭院一期及宜春項目一期為本公司開發中項目。

持作未來開發項目

持作未來開發項目指本公司已取得所須土地使用證但尚未取得建築工程施工許可證的項目。於最後實際可行日期，南昌鼎迅項目、撫州華萃庭院二及三期、宜春項目二至六期及樂平項目為本公司持作未來開發項目。

竣工項目



業 務

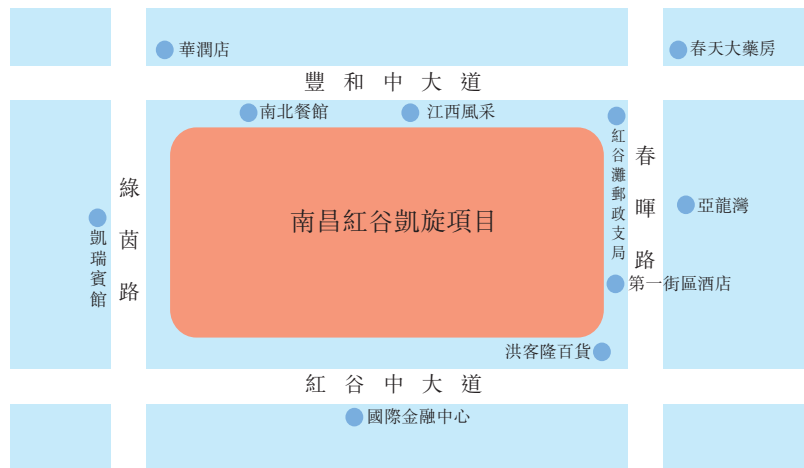
南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份



南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份由本集團全資擁有的江西亞洲城開發。

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份為本公司首個竣工的住宅及商業項目，位於中國江西省南昌市紅谷灘中心區。該項目一期於二零零七年十二月竣工，而二期竣工部份於二零一零年六月竣工。南昌紅谷凱旋整個項目的總地盤面積約為80,520.6平方米。南昌紅谷凱旋一期包括五幢28-33層的住宅樓宇(包括位於地下的商用物業)，合計可售建築面積約為139,480平方米。南昌紅谷凱旋二期竣工部份亦包括四幢28-33層的住宅樓宇(包括合計可售建築面積約為90,310平方米的地下商用物業)。

下圖列示位於南昌市的南昌紅谷凱旋項目的位置：



業 務

南昌紅谷凱旋將歐洲古典建築與綠化居住環境融為一體，力求為住戶提供尊貴、古典與高品味的居住享受。作為本集團開發的首個住宅項目，南昌紅谷凱旋榮獲下列獎項：

獎項名稱	頒發機構	日期
最佳樓盤	南昌市房地產業協會	二零零七年
2007年度江西市場公信力品牌	新法制報社	二零零七年三月
2007年和諧典範樓盤	江南都市報	二零零七年三月
2007年「和諧人居」樓盤	都市消費報	二零零七年四月
南昌市最具人氣房地產項目獎	2007中部地產節暨中國南昌 (春季)房地產展示交易會組委會	二零零七年五月
黃金十年—江西最具影響力樓盤	江西日報社 江西省房地產業協會	二零一零年十一月

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份分別於二零零六年八月及二零零七年十二月動工興建並分別於二零零七年十二月及二零一零年六月竣工。該項目詳情如下：

	一期	二期竣工部份
建設期間：	二零零六年八月至 二零零七年十二月	二零零七年十二月至 二零一零年六月
住宅單位合計可售建築面積(平方米)	[135,642]	[81,619]
已售住宅單位合計可售建築面積(平方米)	[135,174]	[80,641]
商業單位合計可售建築面積(平方米) (附註)	[3,838]	[8,691]
已售商業單位合計可售建築面積(平方米)	[3,183]	[5,003]
泊車位數目：	[450]	[793]
已售泊車位數目：	[256]	[零]

附註：該等可售建築面積不包括泊車位及已出租之投資物業的建築面積。

業 務

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	一期	二期竣工部份
少於90平方米	0.5%	9.2%
90平方米或以上但少於144平方米	91.0%	60.9%
144平方米或以上	8.5%	29.9%
總計	100.0%	100.0%

截至最後實際可行日期，本集團已悉數收取(i)一期及二期竣工部份住宅單位代價；(ii)一期及二期竣工部份商業單位代價；及(iii)一期泊車位代價。

江西亞洲城就南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份產生的總開發成本分別約為人民幣4.45億元及人民幣3.10億元。南昌紅谷凱旋之土地收購費用以江西亞洲城之股東出資償付，而建築費用以江西亞洲城之銀行貸款、預售物業所得款項及／或其他內部財務資源償付。

南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份項目的平均售價如下：

	一期	二期竣工部份
住宅	每平方米人民幣4,708元	每平方米人民幣5,083元
商用	每平方米人民幣25,170元	每平方米人民幣27,550元

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本集團已取得項目全部所須許可證及證書，包括土地使用證、建設用地規劃許可證(就南昌紅谷凱旋整體項目而言)、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工備案表，且江西亞洲城開發南昌紅谷凱旋符合相關中國法律規定。本公司已就南昌紅谷凱旋所佔整幅土地的土地使用權出讓合同悉數支付應付的土地出讓金約人民幣45,400,000元。

業 務

開發中項目

南昌紅谷凱旋二期開發中部份

南昌紅谷凱旋二期開發中部份(包括兩幢樓宇)由本集團全資擁有的江西亞洲城開發。

南昌紅谷凱旋二期開發中部份毗鄰南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部份。南昌紅谷凱旋二期開發中部份的合計可售建築面積約為70,509平方米。該項目包括五層裙樓、一幢33層住宅樓宇及一幢27層商業大廈。

南昌紅谷凱旋二期開發中部分與南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部分風格相似。

本公司已收購位於中國江西省南昌市紅谷灘中心區的土地以發展南昌紅谷凱旋二期的開發中部分，並已於二零零七年八月動工興建。本集團預計南昌紅谷凱旋二期開發中部分將於二零一一年九月竣工。該項目詳情如下：

估計建設期間：	二零零七年八月至二零一一年九月
預售許可證日期：	二零一零年四月

住宅單位

計劃可售住宅單位總數：	354
計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)：	32,955
已售／預售可售住宅單位總數：	342
預計平均售價(人民幣元／平方米)	7,000

商業單位

計劃可售商業單位總數：	28間店舖及 1幢商業大廈
計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)：	[37,554]
已售／預售可售商業單位總數：	[1]
預計平均售價(人民幣元／平方米)	21,000

業 務

泊車位

計劃泊車位數目：	154
已售／預售泊車位數目：	零

南昌紅谷凱旋二期開發中部分的商業單位(「開發中部分」)包括辦公室及店舖，而南昌紅谷凱旋一期及二期竣工部分的商業單位(「已開發部分」)僅包括店舖。鑑於預計辦公室的售價預低於店舖，開發中部分商業單位的整體平均售價低於已開發部分。

南昌紅谷凱旋二期開發中部份住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	百分比
少於90平方米	33.9%
90平方米或以上但少於144平方米	61.0%
144平方米或以上	5.1%
總計	100.0%

預計江西亞洲城就南昌紅谷凱旋二期產生的總開發成本約為人民幣275,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣102,000,000元。南昌紅谷凱旋之開發成本(當中包括土地收購成本及建築成本)以江西亞洲城股東之出資，以及江西亞洲城之銀行貸款、預售物業所得款項及內部財務資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本公司已取得土地使用證、建設用地規劃許可證(就南昌紅谷凱旋整體項目而言)、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，且江西亞洲城開發南昌紅谷凱旋符合相關中國法律規定。本集團已根據有關土地使用權出讓合同悉數支付本集團應付之土地出讓金。

業 務

宜春項目一期



宜春項目一期由本集團與江西洪客隆通過江西港洪共同開發。江西港洪為本集團及江西洪客隆分別擁有50%權益的合資企業。本集團與江西洪客隆所訂立合資企業安排的主要條款及終止條件載於本文件「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

宜春項目一期位於中國江西省宜春市宜陽北路以西。整個宜春項目的總地盤面積約607,084平方米，計劃合計可售建築面積約92,077平方米。該項目包括21幢6至11層的住宅樓宇及一幢三層的康復醫院。

下圖列示位於宜春市的宜春項目位置：



宜春項目一期注重天人合一。宜春項目地盤中心將興建兩個天然湖泊，為住戶提供綠化生活環境及自然湖泊景觀。

業 務

本集團已於二零二零年第四季動工興建宜春項目一期，並預計於二零一二年第三季竣工。該項目詳情如下：

估計建設期間：	二零二零年第四季至二零一二年第三季
預售許可證預計日期：	二零一一年第三季

住宅單位

計劃可售住宅單位總數：	824
計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)：	75,300
已售／預售可售住宅單位總數：	零
預計平均售價(人民幣元／平方米)	3,800

商業單位

計劃可售商業單位總數：	114
計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)：	12,525
已售／預售可售商業單位總數：	零
預計平均售價(人民幣元／平方米)	5,500

康復醫院

計劃總建築面積(平方米)：	4,252
已售／預售總建築面積：	零
預計平均售價(人民幣元／平方米)：	4,000

泊車位

計劃泊車位數目：	零
----------	---

宜春項目一期住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	百分比
少於90平方米	79.5%
90平方米或以上但少於144平方米	20.5%
144平方米或以上	0.0%
總計	100.0%

業 務

預計江西港洪就宜春項目一期產生的總開發成本約為人民幣260,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣194,000,000元。宜春項目之土地收購費用及部分建築費用以江西港洪股東之出資及來自江西亞洲城及江西洪客隆之貸款償付，而餘下部分之建築費用將以銀行貸款及預售物業所得款項償付。

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本集團已取得宜春項目整塊土地的土地使用證，及宜春項目一期所須施工許可證，包括建設用地規劃許可證(就宜春項目整體而言)、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，故江西港洪開發宜春項目符合相關中國法律規定。土地使用權出讓合同訂明的宜春項目所佔整幅土地的應付土地出讓金為人民幣232,740,000元。根據中國相關政府部門於二零零九年十一月二十五日發出的書面澄清，按勘察結果釐定之土地實際地盤面積應為635,751.24平方米，因此本集團應付之實際土地出讓金減至人民幣231,095,575.74元。本公司已悉數支付有關土地出讓金。

根據江西港洪與相關中國政府機關訂立的土地使用權出讓合同及經相關中國政府機關批准，江西港洪須分配一幅地盤面積為300畝(相當於約200,000平方米)的土地作開發及興建長者設施之用。開發完成後，江西港洪須向地方政府交付總建築面積為60,000平方米之竣工單位作老年公寓之用，為期三十年。約92,077平方米的可售建築面積不包括須交付當地中國政府的公寓。

業 務

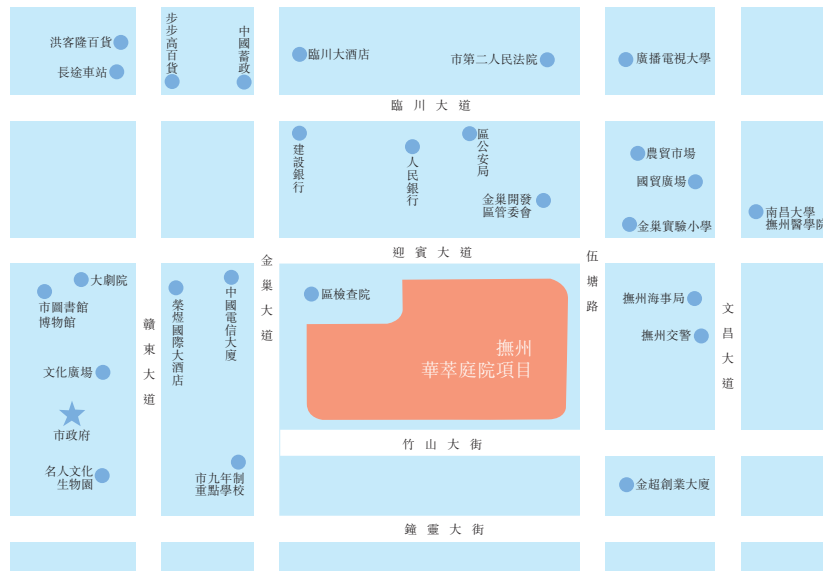
撫州華萃庭院一期



撫州華萃庭院一期由本集團全資擁有的撫州汎港開發。項目位於中國江西省撫州市金巢經濟技術開發區迎賓路以南第FJ[2009]028號土地。該項目總地盤面積約為77,600平方米，計劃合計可售建築面積約為93,838平方米。該項目包括31幢介乎3至18層的住宅樓宇及一幢綜合大廈。

業 務

下圖列示位於撫州市的撫州華萃庭院位置：



撫州華萃庭院一期採用中國古典建築設計，將樓宇及房屋與中國式園林、河流及橋樑等元素融為一體，渾然天成。撫州華萃庭院一期於二零一零年第二季動工興建，預期將於二零一一年第四季竣工。該項目詳情如下：

估計建設期間：二零一零年第二季至二零一一年第四季
 預售許可證日期：二零一一年第一季

住宅單位

計劃可售住宅單位總數：606
 計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)：89,115
 已售／預售可售住宅單位總數：177
 預計平均售價(人民幣元／平方米)：4,800

商業單位

計劃可售商業單位總數：28
 計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)：4,723
 已售／預售可售商業單位總數：零
 預計平均售價(人民幣元／平方米)：7,000

業 務

泊車位

計劃泊車位數目：	30
已售／預售泊車位數目：	零

撫州華萃庭院一期開發中部份住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	百分比
少於90平方米	26.9%
90平方米或以上但少於144平方米	52.8%
144平方米或以上	20.3%
總計	100.0%

撫州汎港就撫州華萃庭院一期總開發成本預計約為人民幣282,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣120,000,000元。撫州華萃庭院之土地收購費用以撫州汎港股東之出資償付，而建築費用將以預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，本公司已取得撫州華萃庭院一期的土地使用證及所須許可證，包括建設用地規劃許可證(就撫州華萃庭院整體項目而言)、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證(就一期部分項目而言)，故撫州汎港開發撫州華萃庭院符合相關中國法律規定。本公司已悉數支付土地使用權出讓合同所訂明撫州華萃庭院所佔整幅土地的應付土地出讓金人民幣224,600,000元。

業 務

持作未來開發項目

南昌鼎迅項目



南昌鼎迅項目乃由本集團與上海鼎迅透過南昌鼎迅共同開發，南昌鼎迅為本集團及上海鼎迅分別擁有55%及45%權益的合資企業。本集團與上海鼎迅所訂立合資安排的主要條款及終止條件，以及南昌鼎迅歸類為本公司附屬公司的基準載於本文件「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

南昌鼎迅項目位於中國江西省南昌市南昌經濟技術開發區黃家湖西路。整個項目總地盤面積約為719,548平方米，計劃合計可售建築面積約為1,004,788平方米。

下圖列示位於南昌市的南昌鼎迅項目位置：



南昌鼎迅項目以天人合一的生活空間為設計意念，融入現有自然景觀與自然生態，於開發項目正中心興建一個公園，周圍是其他商用物業、酒店式公寓以及學校及幼兒園等配套設施。

業 務

該項目詳情如下：

	一期	二期	三期	四期	五期
估計建設期間	二零一一年第四季至二零一三年第三季	二零一二年第三季至二零一四年第一季	二零一三年第二季至二零一五年第一季	二零一四年第二季至二零一六年第一季	二零一五年第二季至二零一七年第一季
預售許可證預計日期	二零一二年第四季	二零一三年第二季	二零一四年第三季	二零一五年第三季	二零一六年第二季
住宅單位					
計劃可售住宅單位總數	720	1,840	420	2,002	2,281
計劃可售住宅單位的總建築面積(平方米)	137,668	169,763	58,174	217,876	241,853
計劃可售酒店式公寓單位的總建築面積(平方米)	-	-	111,200	-	7,805
預計平均售價(人民幣元/平方米)	6,434	6,950	7,100	7,800	8,500
商業單位(附註)					
計劃可售商業單位的總建築面積(平方米)	6,464	1,993	40,000	11,992	零
預計平均售價(人民幣元/平方米)	7,500	8,500	9,500	12,000	-
泊車位					
計劃泊車位數目	-	1,100	450	800	2,063

附註： 可售商業單位總數仍待確認。

南昌鼎迅項目住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	一期	二期	三期	四期	五期
少於90平方米	60.7%	57.2%	48.9%	43.4%	42.2%
90平方米或以上但少於144平方米	39.3%	30.9%	44.2%	44.3%	57.8%
144平方米或以上	0%	11.9%	6.9%	12.3%	0%
總計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

董事目前預期南昌鼎迅就整個項目產生之總開發成本約為人民幣3,620,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣3,217,000,000元。南昌鼎迅項目所佔土地由南昌鼎迅前股東出資。於二零一零年一月十二日，本集團訂立協議，以現金代價約人民幣

業 務

221,822,000元收購南昌鼎迅前股東擁有之55%權益，本集團擬通過該收購擴充本公司土地儲備。鑒於上述土地為南昌鼎迅於收購關鍵時刻之唯一資產，代價乃經考慮南昌市於關鍵時刻之基準地價及本集團所付收購成本較該基準地價低釐定。建築費用將以銀行貸款、本集團及其合資經營夥伴墊付之股東出資、預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源(包括[●]所得款項)償付。由於本公司擁有該項目55%權益，故本集團應佔總成本約為人民幣1,991,000,000元。

據本公司中國法律顧問告知，本集團已取得南昌鼎迅項目的土地使用證及建設用地規劃許可證，惟尚未取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，據本公司中國法律顧問告知，鑑於南昌鼎迅尚未著手開發南昌鼎迅項目，因此南昌鼎迅於最後實際可行日期符合所有適用的中國法律規定。土地使用權出讓合同所訂明南昌鼎迅項目的所佔應付土地出讓金已悉數支付。據本公司中國法律顧問確認，本公司在取得南昌鼎迅項目的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面並無法律障礙。

宜春項目二至六期

宜春項目二至六期乃由本集團與江西洪客隆透過江西港洪共同開發，江西港洪為本集團及江西洪客隆分別擁有50%及50%權益的合資企業。

宜春項目二至六期毗鄰宜春項目一期。整個宜春項目總地盤面積約為607,084平方米，計劃合計可售建築面積約為1,152,038平方米。宜春項目各期包括以下建築：

- | | |
|----|---|
| 二期 | <ul style="list-style-type: none">• 17幢6至18層的住宅樓宇• 1幢幼兒園樓宇 |
| 三期 | <ul style="list-style-type: none">• 15幢11至18層的住宅樓宇• 1幢24層的住宅樓宇• 1幢3層的綜合大樓 |
| 四期 | <ul style="list-style-type: none">• 27幢11至32層的住宅樓宇 |
| 五期 | <ul style="list-style-type: none">• 12幢11至32層的住宅樓宇• 1座兩層的會所• 1間4層的小學• 1間3層的幼兒園 |
| 六期 | <ul style="list-style-type: none">• 13幢6至32層的住宅樓宇• 1座兩層的會所 |

業 務

宜春項目二至六期與宜春項目一期風格相似。

該項目詳情如下：

	二期	三期	四期	五期	六期
估計建設期間	二零一二年第一季至 二零一三年第四季	二零一三年第二季至 二零一四年第四季	二零一四年第四季至 二零一六年第一季	二零一五年第一季至 二零一七年第四季	二零一七年第一季至 二零一九年第一季
預售許可證預計日期	二零一二年第三季	二零一四年第一季	二零一五年第一季	二零一六年第三季	二零一八年第三季
住宅單位					
計劃可售住宅單位總數	1,427	2,265	2,050	1,870	1,823
計劃可售住宅單位的 總建築面積(平方米)	105,000	277,200	238,600	270,000	209,400
預計平均售價 (人民幣元/平方米)	4,100	4,300	4,600	4,900	5,200
商業單位					
計劃可售商業單位總數	-	66	93	51	90
計劃可售商業單位的 總建築面積(平方米)	-	18,224	10,929	14,623	8,062
預計平均售價(人民幣元/平方米)	-	5,800	6,000	6,300	6,500
泊車位					
計劃泊車位數目	1,020	820	1,064	1,369	1,173

宜春項目二至六期住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	二期	三期	四期	五期	六期
少於90平方米	51.2%	33.1%	36.6%	33.9%	31.4%
90平方米或以上但少於144平方米	48.8%	54.7%	63.4%	50.7%	68.6%
144平方米或以上	0%	12.2%	0%	15.4%	0%
總計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

業 務

預計江西港洪就宜春項目二至六期產生的總開發成本(由於土地收購成本已計入宜春項目一期的開發成本，故僅包括建築費用)約為人民幣3,977,000,000元，其中約人民幣1,988,500,000元應屬本集團，因為本集團擁有該項目的50%權益。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣3,783,000,000元。建築費用將以銀行貸款、預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源(包括股份發售所得款項)以及一期尚未動用的餘下資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，本集團已取得整個宜春項目的土地使用證及建設用地規劃許可證。根據本公司的規劃，宜春項目二期將於二零一二年第一季動工興建。鑑於上文所述，本公司將於建設工程動工前申領建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。本公司中國法律顧問確認，本公司並無就此觸犯任何中國法律及法規，且在申請相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面概無任何法律障礙。由於江西港洪尚未展開宜春項目二至六期的開發工程，因此，截至最後實際可行日期江西港洪符合所有適用中國法律規定。本公司擬於二零一一年第三季申請建設工程規劃許可證，並於取得建設工程規劃許可證後一個月內申請建築工程施工許可證。董事確認本公司將於建設工程動工前取得所須許可證。本公司亦已根據有關土地使用權出讓合同悉數支付本集團應付之土地出讓金。

撫州華萃庭院二及三期

撫州華萃庭院二及三期乃由撫州汎港開發，撫州汎港由本集團全資擁有。撫州華萃庭院二至三期與撫州華萃庭院一期建築風格相似。

撫州華萃庭院二及三期毗鄰撫州華萃庭院一期。該項目總地盤面積約為113,153平方米，計劃合計可售建築面積約為177,871平方米。撫州華萃庭院二期包括三十九幢3至4層的住宅樓宇，而撫州華萃庭院三期包括6幢18至24層的住宅樓宇。經考慮撫州華萃庭院二期及三期單位的不同密度、設計及地點，故各自估計售價亦有所差異。

業 務

該項目詳情如下：

	二期	三期
估計建設期間	二零一一年第三季至 二零一三年第一季	二零一二年第四季至 二零一四年第四季
預售許可證預計日期	二零一二年第一季	二零一三年第四季
住宅單位		
計劃可售住宅單位總數	209	1,120
可售住宅單位應佔計劃總建築面積(平方米)	52,524	111,068
預計平均售價(人民幣元/平方米)	7,200	5,000
商業單位(附註)		
可售商業單位應佔計劃總建築面積(平方米)	2,786	11,493
預計平均售價(人民幣元/平方米)	7,500	7,500
泊車位		
計劃泊車位數目	零	646

附註： 可售商業單位總數仍待確認。

撫州華萃庭院二期及三期住宅單位相關面積的概約百分比如下：

	二期	三期
少於90平方米	0.0%	0.0%
90平方米或以上但少於144平方米	0.0%	100.0%
144平方米或以上	100.0%	0.0%
總計	100.0%	100.0%

業 務

預計撫州汎港就撫州華萃庭院二及三期產生的總開發成本約為人民幣600,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣448,000,000元。建築費用將以預售物業所得款項及本集團其他內部財務資源(包括股份發售所得款項)以及一期尚未動用的餘下資源償付。

據本公司中國法律顧問告知，本公司已取得撫州華萃庭院二及三期土地使用證及建設用地規劃許可證。根據本公司的規劃，撫州華萃庭院二期將於二零一一年第三季動工興建。鑑於上文所述，本公司將於建設工程動工前申領建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。本公司中國法律顧問確認，本公司並無就此觸犯任何中國法律及法規，且在申請相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面概無任何法律障礙。由於撫州汎港尚未展開撫州華萃庭院二及三期的開發工程，因此，截至最後實際可行日期撫州汎港符合所有適用中國法律規定。本公司已於二零一一年四月申請建設工程規劃許可證，並於取得有關建設工程規劃許可證後一個月內申請建築工程施工許可證。董事確認本公司將於建設工程動工前取得所須許可證。本集團亦已根據有關土地使用權出讓合同悉數支付本公司應付之土地出讓金。

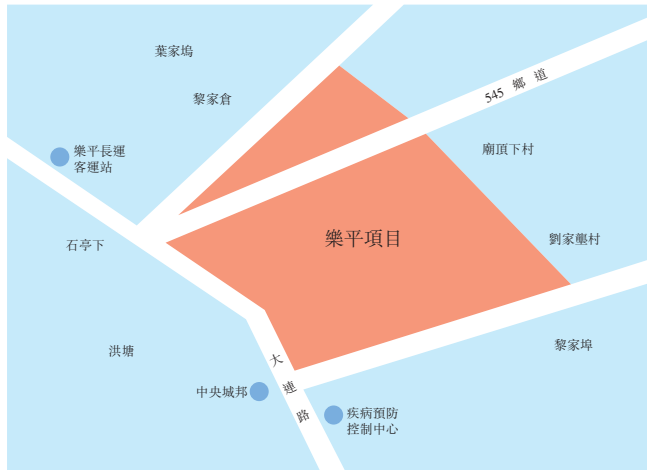
樂平項目



樂平項目乃由本集團與江西東景透過樂平鳳凰共同開發，樂平鳳凰為本集團及江西東景分別擁有51%及49%權益的合資企業。本集團與江西東景所訂立之合營安排主要條款及終止條件，以及樂平鳳凰歸類為本公司附屬公司的基準載於本文件「歷史及發展」一節「南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排」一段。

業 務

下圖列示位於樂平市樂平項目的位置：



樂平項目位於中國江西省樂平市虎山梅岩墾殖場。整個項目總地盤面積約為333,341平方米，計劃合計可售建築面積約為394,800平方米。

該項目詳情如下：

	一期	二期	三期
估計建設期間	二零一三年第二季至二零一五年第一季	二零一四年第二季至二零一六年第一季	二零一五年第二季至二零一七年第一季
預售許可證預計日期	二零一四年第三季	二零一五年第三季	二零一六年第三季
住宅單位			
計劃可售住宅單位總數	715	896	1,316
可售住宅單位應佔計劃總建築面積(平方米)	94,000	112,800	178,000
預計平均售價(人民幣元/平方米)	4,500	5,000	5,500
商業單位(附註)			
可售商業單位應佔計劃總建築面積(平方米)	零	零	10,000
預計平均售價(人民幣元/平方米)	不適用	不適用	10,000
泊車位			
計劃泊車位數目	270	400	696

附註： 可售商業單位總數待確認。

業 務

於最後實際可行日期，本集團並無就樂平項目將予開發的住宅單位的面積制定任何特定計劃。

預計樂平鳳凰就整個樂平項目產生的總開發成本約為人民幣1,163,000,000元。於最後實際可行日期，尚未投入的開發成本約為人民幣1,144,000,000元。樂平項目所佔土地由樂平鳳凰之前股東作為註冊資本出資，而建築費用將以銀行貸款、股東出資、預售物業所得款項及其他內部財務資源償付。由於本公司擁有該項目51%權益，故本集團應佔項目總開發成本約為人民幣593,000,000元。

據本公司中國法律顧問告知，本公司已取得樂平項目的土地使用證。於最後實際可行日期，本公司尚未取得樂平項目的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。然而，據本公司中國法律顧問告知，鑑於樂平鳳凰尚未著手開發樂平項目，因此樂平鳳凰於最後實際可行日期符合所有適用的中國法律規定。根據本公司的規劃，樂平項目一期將於二零一二年第二季動工興建。鑑於上文所述，本集團將申請樂平項目建設工程所需相關執照及許可證；而據本公司中國法律顧問告知，本公司並無就此觸犯任何中國法律及法規，且本公司在取得樂平項目的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證方面並無法律障礙。本集團仍在就樂平項目的開發計劃接洽中國有關政府部門，本公司將努力促成按照計劃開始進行土地開發。但由於土地開發須獲得中國有關政府部門批准方可進行，因此本公司不能保證如期開發土地。董事確認本集團將於建設工程動工前取得所須許可證。本集團已悉數支付土地使用權出讓合同所訂明樂平項目所佔整幅土地的應付土地出讓金約人民幣18,400,000元。

業 務

項目開發流程

本集團項目開發流程如下：

選址	土地收購	項目設計	建造	銷售及市場推廣	竣工、交付及售後服務
<ul style="list-style-type: none"> • 確定潛質土地 	<ul style="list-style-type: none"> • 透過公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地 	<ul style="list-style-type: none"> • 透過本公司設計規劃部門制定核心理念及總體規劃 	<ul style="list-style-type: none"> • 獲得主要政府許可證/證書 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵守預售法定要求 	<ul style="list-style-type: none"> • 交付竣工物業
<ul style="list-style-type: none"> • 進行市場調查及可行性研究 	<ul style="list-style-type: none"> • 從二級市場收購土地 	<ul style="list-style-type: none"> • 與第三方設計公司合作及落實設計 	<ul style="list-style-type: none"> • 透過招標委聘建築公司 	<ul style="list-style-type: none"> • 釐定適當銷售計劃 	<ul style="list-style-type: none"> • 出租部分竣工商用物業
<ul style="list-style-type: none"> • 獲得董事會最終批准 	<ul style="list-style-type: none"> • 收購持有土地的公司的股本權益 	<ul style="list-style-type: none"> • 成本及預算控制 	<ul style="list-style-type: none"> • 採購建材 • 確保內部質控 		<ul style="list-style-type: none"> • 客戶付款及為客戶融資

本公司項目開發流程規劃由公司總部集中負責，而日常管理則由各項目公司負責。公司總部對各項目的主要責任如下：

- 進行市場調查及分析，以確定及評估本集團認為具開發潛力的地點；
- 進行項目總體規劃、市場取向及整體開發及建築設計，並分析項目經濟及財務效益；
- 透過公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地；
- 組織採購或投標過程以委聘主要承建商；及
- 監督項目開發進度、監管質控、調配資源及解決項目的重大事宜。

業 務

選址

本公司於收購土地開發項目前會進行市場調查及分析，以確定及評估具發展潛力的適當地點。本公司定期留意相關地方政府刊發的地塊公開招標、拍賣或掛牌出讓公告。本公司通常考慮以下主要因素：

- 地塊的地點、規模、面積；
- 土地所在地區／區域的市場需求及增長預期；
- 交通設施及基建配套；
- 估計開發成本，包括拆遷及安置費用；
- 預期投資回報；及
- 政府對有關地盤及周邊環境的發展計劃。

土地收購

本集團通常於當地政府首次在市場上出售土地使用權時進行收購。有關項目公司已(i)通過與有關中國政府機關訂立協議的方式就南昌紅谷凱旋及南昌鼎迅項目收購土地使用權，並(ii)通過公開拍賣收購撫州華萃庭院、宜春項目及樂平項目土地使用權。

本集團通常傾向收購毋須拆遷及安置現有住戶的空置土地。截至最後實際可行日期，本公司並未收購任何須拆遷及安置住戶的土地或項目。

根據中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(二零零二年規定)(於二零零七年九月二十一日經《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》修訂)，所有開發作商業用途的土地，例如商用、觀光、娛樂及商品房，必須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓獲得。有關主管機關在決定出讓土地使用權時除考慮投標價外，亦會考慮開發商過往信用、資質及其投標計劃書。有關適用規定詳情，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管規定概要」。

業 務

本公司亦會把握機遇從二級市場收購合適土地或收購其他持有具發展潛力土地的公司的股本權益。

項目設計

本公司設計規劃部門負責制定各項目整體規劃。於確立物業開發項目的核心設計理念後，本公司便將具體項目設計工作外判予通過招標程序選定的建築及室內設計機構。本公司的設計管理部門隨後與選定設計機構合作以確定特定物業開發設計，當中考慮如下若干因素：

- 擬開發類型；
- 目標客戶；及
- 地盤規模及周邊環境。

外聘設計機構以整體設計理念為基礎，將理念轉化為更具體的設計圖（稱為「設計開發文件」）。該設計開發文件須經相關中國政府機關審批，其後成為項目具體設計及建造的依據。

本公司與承建商、項目工程師及設計公司於建造階段緊密合作，以管理及監測項目進度。本公司亦要求本集團設計規劃部門持續監管並查核進度，以確保工程進度符合設計規劃、預算及進度表。

建造

政府許可證及證書

本公司於項目動工前，在取得地塊開發權後開始申請施工及出售物業所須各項許可證及執照。倘透過出讓方式獲得土地使用權，則土地使用權出讓合同將成為申請以下許可證及執照的先決條件：

- 土地使用證；
- 建設用地規劃許可證；及
- 建築工程施工許可證。

業 務

委聘承建商

本公司於獲得所須許可證後按階段進行項目工程，與本集團財務管理及市場策略相契合。本公司將物業開發建造工程外判予通過招標程序選定的建築公司。中標者乃按預定公式經衡量競投者質素及報價而選定。總承建商於中標後與本公司簽訂建築合同。

截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，向單一最大供應商付款分別佔本公司向第三方供應商付款總額約34.4%、26.1%及25.2%。而同期向五大供應商付款分別佔本公司向第三方供應商付款總額約87.3%、74.5%及71.7%。概無本公司董事、彼等聯繫人士及持有本公司已發行股本5%以上的股東擁有本公司五大供應商權益。汪先生為本公司十大供應商之一的法人代表兼董事。

採購建材

一般而言，基本建材如鋼鐵及水泥主要透過總承建商採購，而若干特定物料則須經本公司事先批准。總承建商根據本公司預先指示為各項目採購必要物料。本公司並無任何建築設備及建材存貨。

本公司建築合同通常容許於工程期間分期付款，直至已付合同價款總額達特定百分比上限(通常為95%)。除本集團於竣工起保留二至五年的5%合同價款以彌補任何工程缺陷所招致損失外，其餘款項於竣工驗收合格後繳付。本集團標準建築合同亦列明工程進度表、成本及工程質量條款，根據標準建築合同，總承建商須就工程缺陷或延期所招致損失向本公司作出補償。倘工程延期，總承建商須按日繳付違約利息。

質控及工程監督

本公司重視質控。本集團對建造工程及物業開發項目所用建材質素採用嚴格的內部質控程序。

各項目公司的項目現場管理人員不時進行監察。此外，本公司隨機檢查施工現場。本公司亦聘用獨立質量監理公司對所有建材及現場施工進行質量及生產安全檢查。

業 務

本公司向客戶交付其竣工物業前，本公司指定的管理公司將檢查物業以確保狀況良好。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司未曾接獲客戶有關本公司物業質量且會導致公司業務受影響之任何重大投訴。

銷售及市場推廣計劃

本公司銷售部負責就本公司房地產項目開發擬定適當銷售計劃。本公司銷售人員主要職責包括分析市況、收集並分析客戶資料及檔案、編製及執行銷售計劃及宣傳活動、就本公司房地產項目單價及價格相關政策提出建議。本公司透過多種方式(例如發佈雜誌、報紙及電視廣告)宣傳推廣物業。

預售

根據中國市場慣例，本公司通常於整個項目竣工前展開預售。本公司預售主要分階段進行，本公司以預售所得款項撥付有關項目的大部份建築成本。根據現行中國法律及法規，物業開發商須符合若干條件方可預售有關物業。根據城市商品房預售管理辦法，在開始預售特定物業前須符合下列條件：

- 土地出讓金須悉數付訖並取得土地使用證；
- 須取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 投入項目開發資金須佔項目總投資額至少25%，並須已確定項目進度、項目竣工及交付日期；及
- 須取得預售許可證。

本公司已遵守預售相關監管規定。有關監管預售的法律及法規詳情，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管規定概要」。

業 務

竣工、交付及售後服務

交付竣工物業

竣工後，本公司須取得相關地方政府機關發出的竣工備案表方可向客戶交付竣工物業。

客戶付款及為客戶融資

本公司物業客戶可選擇以下其中一種付款方式：(i)一次性付款；(ii)分期付款；或(iii)按揭貸款方式付款。選擇分期付款的客戶一般須於本公司物業預售時支付購買價的40%作為首付，餘款則參考本公司物業開發進度由客戶於本公司向其交付相關物業前悉數支付。至於已安排按揭貸款的客戶則須視乎個別銀行的特定要求，支付購買價至少30%作為首期付款，而購買價餘款則以按揭貸款支付。銀行一般會於審批有關貸款及按揭安排的相關程序完成後三至六個月內向本公司支付購買價餘款。根據市場慣例，本公司安排多家銀行為客戶提供按揭貸款服務。然而客戶可全權酌情安排按揭。本公司不會對客戶進行獨立信用審核，而會依賴相關銀行的信用審核。根據市場慣例，銀行通常要求房地產開發商擔保償還物業貸款。擔保期通常達24個月，直至物業交付。倘客戶拖欠償還貸款，房地產開發商向按揭貸款銀行償付客戶結欠的款項後，按揭銀行會將貸款項下的權利及按揭轉讓予開發商。一般而言，開發商在替客戶償還全部債務後，有權向客戶追討有關款項。於二零一一年三月三十一日，本公司客戶的住宅按揭未到期擔保約為人民幣217,000,000元。

截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司向最大客戶的銷售額分別佔本公司銷售總額約3.31%、0.74%及2.54%。同期，本公司向五大客戶的銷售額分別佔本公司銷售總額約15.86%、3.17%及7.01%。截至二零零九年三月三十一日止年度本公司分別向最大客戶及五大客戶的銷售額佔比，與往績記錄期間內其他財政期間相比較高，原因為本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之收益與往績記錄期間相比較低。除上文所述者外，概無其他特別原因導致向最大客戶及五大客戶的銷售額錄得較高的佔比。概無本公司董事、彼等各自之聯繫人士或任何持有本公司已發行股本5%以上的任何股東擁有本公司五大客戶任何權益。

誠如本公司中國法律顧問告知，中國政府已施行若干住房公積金計劃，以提高職工購買自住房屋的能力。職工可向負責管理住房公積金的中國有關政府機關申請住房公積金貸款為購買住宅房屋提供資金，貸款利率低於商業銀行所提供的利率。倘貸款申請獲批准，有關貸款安排將由獲委託代理該事務的銀行處理。為向本公司物業潛在客戶提供更多資金渠道，江西亞洲

業 務

城已與住房公積金主管機關訂立若干合作協議，涉及有關住房公積金計劃的委託貸款安排。根據該等協議，(i)住房公積金主管機關同意向符合住房公積金計劃相關規定的人士發放貸款，以使其購買南昌紅谷凱旋單位；(ii)住房公積金主管機關已委託商業銀行安排該等貸款；及(iii)江西亞洲城已無條件及不可撤回地同意為申請該等貸款的人士提供擔保，以確保履行還款責任，據此，江西亞洲城同意與借款人共同承擔償還銀行貸款的責任。倘任何借款人未能履行該等貸款協議項下的還款責任，江西亞洲城將負有擔保責任，或有責任購回違約人士購買的相關單位。本公司董事確認於往績記錄期間本集團並無作出有關購回。於二零一一年五月三十一日，本集團於有關安排項下擔保的未償還總金額約為人民幣208,500,000元。於二零一一年五月十九日，南昌紅谷凱旋一及二期總建築面積約22,510平方米的196個住宅單位須符合該安排。

項目融資

本公司過往項目融資主要來自股東注資、銀行貸款及內部現金流(包括本公司物業預售所得款項)。根據中國銀監會發佈的指引，未取得相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目不得獲授貸款。指引亦規定物業開發項目總投資額至少35%須來自房地產開發商就開發項目投入的自有資金，銀行方可向房地產開發商發放貸款。本公司政策為在實際情況下盡可能利用內部現金流為物業開發項目融資，以降低對外部資金依賴程度。本公司向多間金融機構融資。本公司銀行借貸的條款通常註明投入資金的項目和項目階段，並只限於所述用途。於二零一一年五月三十一日(即本文件付印前就債務報表而言之最後實際可行日期)，本公司尚未償付的銀行及其他貸款為人民幣150,000,000元。有關本公司融資渠道、債項及借貸的其他詳情，請參閱「財務資料」一節。

投資物業

本公司開發若干商用物業(如辦公室物業及零售店舖)作租賃用途。截至最後實際可行日期，本公司所有投資物業均租賃予獨立第三方，租賃為期十至十六年不等。本公司董事確認有關本公司投資物業租約的條款符合行業慣例。本公司相信該等物業長遠而言有助本公司維持經常收益。租金乃參考通行市價經公平磋商後釐定。於往績記錄期間，本公司投資物業租金收益分別佔有關期間總收益約零、0.11%及0.31%。

業 務

下表為於最後實際可行日期有關本公司投資物業若干資料概要：

投資物業	類別	估值報告所示租賃建築面積	租金	租期
南昌紅谷凱旋二期2座1及2層	商用及其他	1,357.55平方米	<ul style="list-style-type: none"> 二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日：免租期 二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日：人民幣900,000元 二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日：每年人民幣1,350,000元 此後每年租金遞增10% 	二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日
南昌紅谷凱旋6座1層2至6號單位	商用及其他	895.32平方米	<ul style="list-style-type: none"> 二零零九年十月三十日至二零一零年一月二十九日：免租期 二零一零年一月三十日至二零一三年一月二十九日：每年人民幣537,192元 二零一三年一月三十日至二零一七年一月二十九日：每年人民幣752,070元 二零一七年一月三十日至二零二零年一月二十九日：每年人民幣966,946元 	二零零九年十月三十日至二零二零年一月二十九日
南昌紅谷凱旋一期紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋幼兒園	商用及其他	2,212.39平方米	<ul style="list-style-type: none"> 二零一零年七月二十日至二零一一年一月十九日：免租期 二零一一年一月二十日至二零一一年七月十九日：人民幣100,000元 二零一一年七月二十日至二零一二年七月十九日：人民幣210,000元 此後每年租金遞增人民幣10,000元 	二零一零年七月二十日至二零二六年七月十九日

業 務

除上述投資物業外，本公司於往績記錄期間亦擁有另一投資物業，並已於二零一零年七月二十四日將其售予獨立第三方，詳情概述如下：

投資物業	類別	租賃建築面積	租金	租期
南昌紅谷凱旋 9座1層2號單位	商用及其他	147.66平方米	<ul style="list-style-type: none">• 二零一零年五月一日至 二零一一年四月三十日： 每年人民幣106,315.2元• 二零一一年五月一日至 二零一二年四月三十日： 每年人民幣124,034.4元• 二零一二年五月一日至 二零一五年四月三十日： 每年人民幣141,753.6元	二零一零年五月一日至 二零一五年四月三十日

租約未進行登記

本公司於中國的投資物業相關租約均尚未於有關中國政府部門登記。由於本公司於最後實際可行日期尚未取得該等投資物業的房產證而無法登記，故本公司並未就上述租約進行登記。截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年，本公司租金收入應佔總收益百分比分別約為零、0.12%及0.36%。由於本公司來自租金收入的收益相對較少，故本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成重大影響。然而為實行整改行動，本公司獲有關房產證後將會盡快就全部租約進行登記。此外，本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室。有關本公司租用辦公室之租賃協議並未向中國政府機關註冊。誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續不會影響有關租約的效力。然而，根據商品房屋租賃管理辦法，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求整改後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本公司已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本集團可能須就此遭處以最高人民幣40,000元罰款。

本公司自用物業

本公司總部位於中國江西省南昌市紅谷灘中心區紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋8號商業樓。此外，本公司亦佔用多個物業作為各獨立項目辦事處。

業 務

競爭

本公司認為中國江西省物業市場競爭激烈。推行招標、拍賣及掛牌出讓土地使用權規定後，中國江西省物業市場競爭日趨激烈，物業發展商不論在財務資源、質量及品牌上均相互比拼。

本公司認為主要競爭因素包括管理層團隊之經驗及能力、開發物業之價格、質量、開發成本、項目設計多元化、物業之地理位置，以及開發商採取之營銷策略。

本公司透過聚焦於本公司物業開發項目所在的中國特選城市，不斷提升本公司的聲譽及本公司於該等中國特選城市的市場佔有率進行競爭。本公司亦透過確保收購適當土地儲備、維持短開發周期以達致資本效益，以及捕捉市場趨勢以揀選符合客戶需求的合適地點進行競爭。

本公司認為進軍中國江西省物業市場的主要障礙為對當地物業市場瞭解有限及品牌知名度不足。

更多資料請參閱本文件「風險因素－與本集團業務有關的風險－本公司面臨其他物業開發商的競爭」一節。

知識產權

於最後實際可行日期，本公司已於香港申請註冊兩項商標及於中國申請註冊一項中國商標。

有關本公司知識產權的其他詳情載於本文件附錄六「業務其他詳情」一節「知識產權」一段。

保險

本公司為員工投購團體意外保險與社會保險以及汽車第三方責任保險。該保險主要為本公司員工於本公司工作場所或工地發生的個人損傷提供保障。承建商亦為其聘用且於本公司工地工作的建築工人投購建築工程保險。然而，本公司並無為本公司工作場所、建築工地、物業開發項目、尚未交付予客戶的預售物業及已交付予客戶的物業投購任何財產損失保險。據本公司中國法律顧問告知，相關中國法律及法規並未要求強制投購該等類別保險。根據本公司與承

業 務

建商簽訂的合同，人身傷害、死亡及其他意外的法律責任通常由過失方承擔。鑑於上文所述，承建商僅須就因其過失所引致的人身傷害、死亡及其他意外承擔法律責任。因此，倘人身傷害、死亡及其他意外並非因承建商過失所致，本公司或須就有關意外負上法律責任，原因為該等法律責任並不在本公司所投購的任何保險的承保範圍內。

本公司董事認為，本集團購買的保險(i)具有代表性並符合行業慣例；及(ii)對本集團經營屬足夠。然而，亦存在本公司未就業務經營可能產生的損失、損害及責任購買充足保險的風險，有關詳情於本文件「風險因素」一節「本公司並無投購彌補營運相關潛在損失及索賠的保險」一段討論。

訴訟

本公司日常業務過程中或牽涉與客戶及承建商的合約糾紛，本公司董事認為屬行內常見。然而，本集團成員公司概無涉及任何重大的訴訟、仲裁或申索。據董事所知，亦無任何可能對本公司營運業績或財務狀況產生重大不利影響而尚未了結或可能提出的重大訴訟、仲裁或申索。

於最後實際可行日期，本集團或本公司任何董事並無尚未了結或面臨對本集團財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟或仲裁。

環保及安全事宜

本公司於建築施工期間會產生噪音、污水及其他建築廢料。中國房地產開發商須遵守多項環保法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等環保法律及法規詳情，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

根據相關中國法律，物業開發項目的環保要求主要包括(i)於施工前取得相關中國政府環保機關(「環保機關」)的初步批准；(ii)向環保機關申請物業開發項目環保設施竣工驗收；及(iii)提交由環保機關頒發的批文或使用許可。本公司著手開發項目前，將聘請相關機構就開發項目

業 務

進行環境影響評估，並將有關評估報告提交相關中國政府環保機關審批。本公司可於相關中國政府環保機關接納及批准本公司之評估報告後申請其他建設批文。

於往績記錄期間，本公司並無發生任何重大環境污染事故。據本公司中國法律顧問告知，根據有關環保機關所發的證明文件，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司在各重大方面均符合適用的中國環保法律及法規。本公司已於本公司開發項目動工前向環保機關提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。據本公司中國法律顧問告知，本公司已取得與本公司現正開發當中的物業開發項目環境影響報告書相關之一切所需批文。截至最後實際可行日期，本公司並無因環保機關於移交物業時進行視察而遇到任何問題。

鑑於承建商費用一般已包括本公司物業發展項目採用的環保措施之成本，故分離該等成本對本公司而言並不可行。於往績記錄期間，本集團為物業發展項目編製的多個環境評核報告所產生的總成本約為人民幣170,000元。

本公司透過聘請獨立第三方監理公司監察本公司工程承建商所採取的安全措施以及施工過程安全情況，以確保本公司符合健康安全法律及法規。

本公司相信本公司營運於所有重大方面均符合適用國家及地方的環保與健康安全法律及法規。然而，遵守環保與健康安全法律及法規可能會導致發展項目延誤，產生高昂成本，並可能令項目開發活動受到禁止或嚴格限制。詳情請參閱本文件「風險因素」一節「本公司在環保及安全措施方面的成本可能高昂」一段。

遵守監管規定

批文、許可證及執照

據本公司中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，本集團已取得本公司目前業務及項目所須全部批文、許可證、同意書、執照及註冊，且均具十足效力，而於中國成立之附屬公司之營運於所有重大方面均無觸犯任何中國法律。

業 務

容積率

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），規定相關政府機關將嚴格限制供應開發低密度、大套型住房的土地。

由於本公司開發項目的容積率高於1，故董事認為本公司開發項目並不在緊急通知之限。此外，由於本公司僅可於取得相關中國政府機關批准後方可開展項目，故本公司項目乃參照政府規定設計。倘本公司將來之項目被確定為「低密度」及「大套型」住宅項目，則本公司可能須修訂開發計劃以取得相關中國政府機關之批准。

物業面積

根據《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，自二零零六年六月一日起，就新審批及開發的商品住房而言，套型建築面積在90平方米以下的住房須最少佔總建築面積的70%。據本公司中國法律顧問告知，經諮詢負責城市規劃之相關中國主管政府部門後，上述比率規定指整個城市的整體比率要求。根據中國相關法例，中國負責鄉鎮規劃的有關政府機關（「鄉鎮規劃機關」）負責制訂當地的鄉鎮規劃規定，而整個相關城市的城市規劃須集中實施。因此，鄉鎮規劃機關具備與規劃規定的所有相關資料，包括於相關城鎮興建及將會興建之不同面積房屋之比例。所有發展商須向鄉鎮規劃機關申請建設工程規劃許可證，方可進行任何開發工程，而鄉鎮規劃機關向發展商授出許可證前須判定有關申請是否符合全市整體鄉鎮規劃規定。本集團已取得南昌紅谷凱旋、宜春項目一期及撫州華萃庭院一期所需之批准，如相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。就宜春項目其他期數、撫州華萃庭院其他期數及樂平項目而言，中國主管規劃之相關政府部門在考慮及審批本集團申請時可能須考慮於關鍵時刻的整體規劃要求。倘政府之規劃要求或落實有關規劃要求日後有所調整，則本公司持作未來開發項目的設計及規劃可能受到影響，繼而將影響本公司業務及本公司開發項目的盈利能力。

業 務

閒置土地

本公司未遭有關中國政府部門裁定嚴重違反本公司土地使用權出讓合約的條款。本集團所持土地概無被相關中國政府機關視為閒置土地。

南昌鼎迅項目土地

根據南昌經濟技術開發區管理委員會於二零零八年四月十七日發出之函件，鑑於界線圖尚未定案且安置及土地平整工作仍未完成，故目前未能釐定向南昌鼎迅交付南昌鼎迅項目土地之日期。管理委員會將於適當時候就交付日期另行發出通告。本公司中國法律顧問已於二零一一年二月諮詢南昌市國土資源局經濟技術開發區分局，並獲其確認函件內容以及上述土地尚未交付予南昌鼎迅。鑑於上述，南昌鼎迅於最後實際可行日期仍未能動工開發該土地，而南昌鼎迅遭行政處罰的機會不大。

樂平項目土地

誠如本公司董事確認，就樂平項目土地而言，由於土地位於樂平市週邊，而樂平市地方政府並未完成該土地的「三通一平」工作，且未釐定土地的容積率及建築密度，故本集團一直未能開發該土地。本公司預期樂平市地方政府將於二零一二年年底完成「三通一平」工作。然而，基於「三通一平」工作進度非本公司所能控制，故本公司無法保證其完成日期。本公司中國法律顧問亦已諮詢樂平市國土資源局並取得其確認位於樂平市的該土地仍由樂平鳳凰依法持有，有關土地使用證仍然有效。本公司中國法律顧問亦告知，根據中國相關法律規定，(i)有關中國政府機關可就所有閒置一年的土地徵收土地閒置費，最多相等於土地出讓金之20%（就樂平項目而言即約人民幣3,680,000元；及(ii)有關中國政府機關可就所有閒置兩年的土地徵收上述土地閒置費，並可無償沒收有關土地，除非延遲開發由於政府行為所致。鑑於上述，據本公司中國法律顧問告知，樂平鳳凰遭行政處罰的機會不大，且基於樂平項目規劃申請符合相關法律規定，故本集團取得樂平項目建設用地規劃許可證並無重大法律障礙。根據相關指引，申請建設工程規劃許可證的有關方須向相關中國政府機關遞交設計計劃，當中應包括擬建設物業的建築面積。

業 務

不合規情況

租約

本公司於中國的投資物業相關租約均尚未於有關中國政府部門登記。由於本公司於最後實際可行日期尚未取得該等投資物業的房產證而無法登記，故本公司並未就上述租約進行登記。然而為實行整改行動，本公司獲有關房產證後將會盡快就全部租約進行登記。此外，本公司現時就宜春項目於宜春向獨立第三方租用辦公室。本公司租用辦公室有關之租賃協議並未向中國政府機關注冊。誠如本公司中國法律顧問告知，未辦理登記手續不會影響租約的效力。然而，根據商品房屋租賃管理辦法，有關中國政府部門可能下令就未登記租約的情況進行整改。倘任何企業於下令要求整改後仍未登記有關租約，將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。鑑於截至最後實際可行日期本公司已訂立四份租約，本公司中國法律顧問確認本集團可能須就此遭處於最高人民幣40,000元罰款。本公司來自租金收入的收益相對較少，本公司認為未辦理租約登記手續將不會對本公司的營運及財務狀況造成重大影響。

借予其他公司的貸款及應收聯繫人士款項

(i) 借予上海成信醫療投資有限公司(「上海醫療投資」)的貸款

於往績記錄期間，江西亞洲城授予上海醫療投資本金額為人民幣44,000,000元的貸款，該貸款乃香港德滙實業有限公司向汎港投資提供貸款之條件(有關詳情請參閱本文件「關連交易」一節「江西亞洲城、上海醫療投資、汎港投資及香港德滙訂立之貸款協議」一段)。本集團向上海醫療投資收取的有關貸款利息總額約為人民幣6,800,000元。上述貸款連同應計利息已於二零一零年一月清償，其後本集團再無授予上海醫療投資任何其他貸款。

(ii) 應收江西港洪款項

於往績記錄期間，江西亞洲城於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日應收江西港洪款項分別為約人民幣42,300,000元、約人民幣85,900,000元及約人民幣90,600,000元。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予江西亞洲城的尚未償還款項總額約為人民幣40,600,000元。江西港洪應支付予江西亞洲城的款項包括(i)本集團代為支付的江西港洪的若干

業 務

費用；(ii)鑑於江西港洪從業時間尚短，無法向金融機構獲取融資，本集團就江西港洪營運給予的財務支持；及(iii)有關(i)及(ii)項款項的應計利息。應收江西港洪款項乃按要求償還。

於往績記錄期間，江西港洪應支付予江西亞洲城款項乃計息（詳情請參閱本文件「財務資料」一節「應收共同控制實體款項」一段）。於二零一一年五月十二日，江西亞洲城、江西洪客隆及江西港洪訂立一項協議，據此江西亞洲城、江西洪客隆及江西港洪協定（其中包括）自二零一一年四月一日起，江西亞洲城不再就江西港洪應支付予江西亞洲城款項收取利息。於最後實際可行日期，江西港洪應支付予江西亞洲城款項的應計利息總額約為人民幣10,600,000元。

本公司中國法律顧問告知，借予上海醫療投資的貸款及應收江西港洪款項並未違反中國法律及行政法規規定，但屬於貸款通則（「通則」）所規定的未獲授權借貸。本公司中國法律顧問表示，通則乃政府部門規章，並非法律或行政法規。根據通則，中國人民銀行可能(i)向出借方徵收相等於有關貸款交易收入1至5倍的罰款；及(ii)取締此類借貸活動。因此，江西亞洲城可能須繳付至多達所收取利息5倍的罰款。於最後實際可行日期，本集團就未獲授權貸款向上海醫療投資收取的利息及應收江西港洪款項總額約為人民幣17,400,000元。故由於上述貸款及應收款項而可能向本集團徵收的最高罰款約為人民幣87,000,000元。控股股東汎港地產已承諾，倘本集團遭受罰款，則向本集團作出全額補償。自二零一一年四月一日起，江西亞洲城應收江西港洪款項已免息。因此本公司中國法律顧問告知，根據通則，有關未獲授權借貸不會令本集團遭受其他處罰。

有關本集團於中國業務及營運適用相關法律及法規請參閱本文件附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

同步披露財務資料

根據新交所上市手冊的規定，汎港地產須於新交所刊發載有經審核或未經審核財務報表（視乎情況而定）的年度、中期及季度報告。為符合上市規則第13.09條的規定，本公司將於汎港地產相關報告於新加坡發佈時於香港同步刊發本公司之年度、中期及季度報告。

業 務

持續遵守規定

為確保持續遵守上述法例、規則及法規，本公司將實施下列內部控制措施：

- (1) 所有租賃或租用協議將經由本公司市場營銷及行政部高級職員在部門主管監督下審閱，以確保(其中包括)在切實可行的情況下所有租賃或租用協議均遵守有關法律法規予以登記，如有需要將委託外界法律顧問提供專業意見；
- (2) 所有貸款交易將由本公司會計部高級職員審閱，以確保(其中包括)所有貸款交易均符合有關法律法規，如有需要將委託外界法律顧問提供專業意見；
- (3) 一般而言，各項目之項目公司及工程總監須負責確保持續遵守該等項目位處之司法權區之相關監管規定；
- (4) 本公司的公司秘書及／或本公司核數師將不時與汎港地產的公司秘書及／或核數師保持聯絡以確保(如需要)在按新交所上市手冊披露汎港集團相關財務資料及按上市規則披露本集團相關財務資料時相互協調；及
- (5) 一般而言，本公司審核委員會將負責不時監督、檢討及匯報本公司之內部控制措施。

此外，本公司可聯絡外界專業人士，例如合規顧問、法律顧問、核數師及其他顧問，就任何有關中國及香港之法律及法規事宜徵詢意見。

本公司董事認為本集團採取之內部控制措施充足有效，顯著減低日後於中國及香港不符合法律及監管規定之風險。