

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

#### 網上預覽資料集



CIFI GROUP  
旭輝集團

## CIFI Holdings (Group) Co. Ltd. 旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(「本公司」)

### 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(「香港聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供額外資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其任何聯屬人士、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佈資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集中的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港聯交所網站登載網上預覽資料集或補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何聯屬人士、保薦人、顧問及／或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在實際招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集可由本公司不時更新或修訂，而有關更新及／或修訂可屬重大，惟本公司、其聯屬人士、保薦人、顧問及包銷團成員各自概無任何法定或其他責任而須更新本網上預覽資料集所載的任何資料；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、通告、通函、冊子、廣告或其他文件，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在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、保薦人、顧問及包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資料並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬人士、保薦人、顧問及包銷團成員概不就本網上預覽資料集所載資料的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其聯屬人士、保薦人、顧問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料或其任何不準確或錯誤承擔任何和一切責任；
- (k) 本公司並無亦不會將本網上預覽資料集所指的證券按美國一九三三年證券法(經修訂)(「證券法」)或美利堅合眾國(「美國」)任何州立證券法例註冊。本公司將不會在美國公開發售證券。閣下確認，閱覽本網上資料集時身處美國境外；及
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據證券法登記註冊，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法的豁免的情況下提呈發售或出售。證券將不會在美國公開發售。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不屬於美國或任何其他司法權區提呈出售或招攬購買任何本公司證券的要約。本網上預覽資料集將不會亦不可在加拿大或日本作出，或派發或發送至加拿大或日本。

任何證券發售要約或邀請僅於本公司根據公司條例(香港法例第32章)註冊其招股章程後，方會向香港公眾人士作出。倘本公司於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司的招股章程作出投資決定；文件的文本將於發售期內向公眾派發。而本公司在文件註冊前，概不向香港公眾人士提出要約或邀請。本公司概不基於本網上資料集向香港公眾人士提出要約或邀請。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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，有關資料乃摘錄自草擬文件：

- 警告
- 目錄
- 概要
- 釋義
- 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
- 與控股股東的關係
- 董事、高級管理層及僱員
- 股本
- 財務資料

### 附 錄

- 一 — 本集團的會計師報告
- 三 — 溢利預測
- 四 — 物業估值
- 五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 六 — 中國主要法律及法規條文概要
- 七 — 法定及一般資料

務請閣下細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

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

---

## 概 要

---

### 概覽

我們在中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。我們是以戰略為主導及注重股東價值的房地產企業。我們所開展的業務策略與政府對中國房地產市場的政策一致。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。在銷售型商用物業開發方面，我們主要專注在一線城市的市中心以外鄰近具吸引力設施及完善交通網絡的地點，以及在二線和三線城市的市區開發商用物業。我們亦開發若干商用物業並保留其所有權作為投資物業。此外，我們透過自身的物業管理公司向我們的商住客戶提供物業管理服務。

我們業務營運的地理位置分散，從而減低我們日後擴充業務的風險。我們在上海已建立穩固的市場地位，並積極在北京及選定的中國二線和三線城市擴充業務。我們於上海市房地產行業協會發表的「2009-2010上海房地產開發企業50強」報告中排名第十位。就全國而言，我們於二零零六年至二零一二年獲得國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒授「中國房地產百強企業」榮譽。於二零一二年，我們亦獲該等機構評為「盈利性Top 10」及「運營效率Top 10」的房地產企業。

於最後實際可行日期，我們在11個城市擁有43個物業項目，可大致劃分為中國三個地理區域：長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部。於二零一二年八月三十一日，我們擁有總建築面積約6,160,000平方米的土地儲備。

多年以來，我們歷經多次挑戰，包括中國的房地產調控措施、全球金融危機以及房地產市場週期所帶來的挑戰。通過堅守業務及財務策略，我們成功推行多項戰略措施，使我們有效應對該等挑戰。

## 概 要

---

### 業務模式

房地產開發方面，我們綜合地塊選擇、規劃、設計、建築及房地產管理，並遵循我們的規範化程序管理，確保開發效率及產品質素。我們設有標準化的運作流程，涵蓋開發過程的不同階段，包括地塊選擇、規劃及設計。我們將絕大部分的建築工程外判予外間建築承包商。我們向我們的住宅及商用物業擁有人提供房地產管理服務。

### 競爭優勢

專注的經營策略使我們具備下列競爭優勢：

- 我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業，全部均較為配合中國的房地產相關宏觀政策
- 我們具備實現快速資產週轉的強大執行能力，使我們可以提升經營現金流及股本回報率
- 我們已採取一貫的業務和財務策略，在優質的成長性和審慎理財之間取得平衡
- 我們已實現全國性的地理佈局，並在選定的中國一線、二線和三線城市建立穩固的地位
- 我們採取具高度紀律及系統性的方式收購土地，並且策略性地收購大量低成本的土地儲備
- 我們擁有經驗豐富的高級管理層團隊，而且我們的總部與地區公司之間亦具備有效率的管理架構，配合全國拓展

## 概 要

---

### 未來業務策略

於未來五年內，我們的目標是成為(i)以銷售額計中國的房地產企業20強之一，(ii)全國知名的房地產品牌，及(iii)在我們有業務經營的各個城市成為主流的房地產公司。我們計劃實施下列未來業務策略，以達致我們所述的增長目標：

- 我們致力優化土地儲備結構，增強盈利能力及保持優質的成長性
- 我們藉著進一步提升產品及營運的標準化水平，致力改善資產週轉率
- 我們計劃進一步發展我們的品牌並改善客戶滿意度及忠誠度
- 我們擬透過長期人力資源發展計劃及與表現掛鈎的激勵計劃進一步吸引、挽留、激勵及培養人才
- 我們計劃建立均衡及優質的投資物業組合

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

## 概 要

### 經選定經營及財務資料

#### 經選定經營資料

下表為於二零一二年八月三十一日按城市及地區以及按物業項目類別劃分的物業項目土地儲備概要。

	已竣工 尚未售出的可銷售 ／可出租 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 <sup>(附註)</sup> (平方米)	土地 儲備總額 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總額百分比 (%)
<b>按城市及地區劃分</b>					
上海	46,701	992,157	319,699	1,358,557	22.1
蘇州	3,215	293,692	465,405	762,312	12.4
合肥	3,963	267,111	287,576	558,650	9.0
鎮江	—	163,195	—	163,195	2.6
嘉興	136,664	—	—	136,664	2.2
<b>長江三角區域：小計</b>	<b>190,543</b>	<b>1,716,155</b>	<b>1,072,680</b>	<b>2,979,378</b>	<b>48.3</b>
北京	24,683	171,763	289,809	486,255	7.9
廊坊	14,115	354,948	—	369,063	6.0
唐山	—	—	379,770	379,770	6.2
天津	—	123,773	621,825	745,598	12.1
<b>環渤海經濟圈：小計</b>	<b>38,798</b>	<b>650,484</b>	<b>1,291,404</b>	<b>1,980,686</b>	<b>32.2</b>
重慶	42,506	372,460	244,212	659,178	10.7
長沙	5,544	527,316	—	532,860	8.7
<b>中西部：小計</b>	<b>48,050</b>	<b>899,776</b>	<b>244,212</b>	<b>1,192,038</b>	<b>19.4</b>
其他－福州	3,678	—	—	3,678	0.1
<b>總計</b>	<b>281,069</b>	<b>3,266,415</b>	<b>2,608,296</b>	<b>6,155,780</b>	<b>100.0</b>
<b>按物業項目類別劃分</b>					
住宅	56,801	2,345,642	1,696,503	4,098,946	66.6
待售辦公樓／ 商用物業	38,338	302,667	553,297	894,302	14.5
持作或擬持作 租賃的商用物業	87,400	45,415	39,713	172,528	2.8
配套酒店	—	5,392	76,039	81,431	1.3
停車場	94,852	420,435	216,506	731,793	11.9
其他	3,678	146,864	26,238	176,780	2.9
<b>總計</b>	<b>281,069</b>	<b>3,266,415</b>	<b>2,608,296</b>	<b>6,155,780</b>	<b>100.0</b>

附註： 規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津旭輝·世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

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

## 概 要

有關我們房地產開發項目的其他詳情，請參閱本文件「業務－房地產開發項目概覽」一節。

下表載列於所示年度／期間我們按城市及地區劃分的物業銷售已確認收益的明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	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	%
上海	707,786	27.4	1,679,970	41.2	1,662,293	42.5	197,686	58.5	107,828	5.5
蘇州	230,059	8.9	352,244	8.6	—	—	—	—	777,897	39.9
合肥	—	—	153,110	3.8	338,281	8.6	—	—	—	—
鎮江	—	—	230,153	5.7	6,595	0.2	6,594	2.0	—	—
嘉興	—	—	—	—	644,379	16.5	—	—	6,833	0.3
<b>長江三角 區域：</b>										
小計	<b>937,845</b>	<b>36.3</b>	<b>2,415,477</b>	<b>59.3</b>	<b>2,651,548</b>	<b>67.8</b>	<b>204,280</b>	<b>60.5</b>	<b>892,558</b>	<b>45.7</b>
北京	1,618,756	62.7	244,988	6.0	5,262	0.1	5	*	779,098	40.0
廊坊	—	—	467,697	11.5	486,790	12.4	6,913	2.0	10,125	0.5
<b>環渤海 經濟圈：</b>										
小計	<b>1,618,756</b>	<b>62.7</b>	<b>712,685</b>	<b>17.5</b>	<b>492,052</b>	<b>12.5</b>	<b>6,918</b>	<b>2.0</b>	<b>789,223</b>	<b>40.5</b>
重慶	—	—	441,783	10.8	656,415	16.8	36,787	10.9	269,205	13.8
長沙	—	—	503,738	12.4	114,269	2.9	89,925	26.6	—	—
<b>中西部：</b>										
小計	—	—	<b>945,521</b>	<b>23.2</b>	<b>770,684</b>	<b>19.7</b>	<b>126,712</b>	<b>37.5</b>	<b>269,205</b>	<b>13.8</b>
<b>其他</b>										
—福州	23,704	1.0	1,397	*	—	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>2,580,305</b>	<b>100.0</b>	<b>4,075,080</b>	<b>100.0</b>	<b>3,914,284</b>	<b>100.0</b>	<b>337,910</b>	<b>100.0</b>	<b>1,950,986</b>	<b>100.0</b>

\* 少於0.1%

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

## 概 要

下表載列於所示年度／期間我們按物業項目類別劃分的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

項目	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零九年		二零一一年		二零一二年	
	已交付總 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣千元	已交付總 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣千元	已交付總 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣千元
<b>住宅項目</b>						
樓宇	48,302	9,374	287,001	12,446	159,256	11,339
停車場	127	4,669	27,253	2,544	12,497	3,336
	452,774	3,202,655	2,953,407	10,291	1,805,868	11,339
	593	9,555	56,964	2,090	41,693	3,336
<b>商業／辦公室</b>						
樓宇	215,035	9,891	37,397	—	2,957	34,165
停車場	—	—	2,477	1,995	523	4,589
其他	—	—	—	—	—	—
	2,126,883	806,871	898,970	—	101,025	—
	—	55,062	4,943	1,368	2,400	—
	55	937	—	5	—	—
<b>總計</b>	<b>263,464</b>	<b>9,794</b>	<b>354,128</b>	<b>7,688</b>	<b>175,233</b>	<b>11,134</b>
	<b>2,580,305</b>	<b>4,075,080</b>	<b>3,914,284</b>	<b>11,053</b>	<b>1,950,986</b>	<b>11,134</b>

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

## 概 要

### 經選定財務資料

#### 經選定綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
收益				(未經審核)	
銷售物業	2,580,305	4,075,080	3,914,284	337,910	1,950,986
租金收入	10,040	11,675	12,411	6,983	16,508
物業管理收入	37,468	50,473	60,078	25,901	33,806
其他物業相關服務收入	3,647	25,212	21,557	1,401	187
	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
毛利	796,600	1,110,792	1,369,491	160,557	566,968
年／期內溢利及全面收入總額 (附註)	448,801	674,961	1,462,055	266,183	849,898
以下人士應佔：					
本公司權益擁有人	342,045	474,176	1,336,920	190,572	808,673
非控股權益	106,756	200,785	125,135	75,611	41,225

附註：

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，於所示財政年度／期間，我們的核心溢利及全面收入總額及本公司權益擁有人應佔核心溢利載於下表。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
年／期內核心溢利及 全面收入總額	407,100	568,700	615,400	15,500	114,700
年／期內本公司權益擁有人 應佔核心溢利	309,600	390,700	488,500	12,100	119,100

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

## 概 要

### 經選定綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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	694,802	812,436	2,478,976	3,717,707
流動資產	6,826,673	10,574,115	16,745,922	18,203,717
流動負債	4,145,258	6,000,785	9,287,577	11,867,334
銀行及其他借款				
— 於一年內到期	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
信託貸款相關衍生工具	—	—	50,000	61,000
非流動負債	1,421,264	2,777,000	6,292,826	5,616,953
銀行及其他借款				
— 於一年後到期	1,361,000	2,648,380	5,828,896	4,921,313
信託貸款相關衍生工具	—	35,000	82,000	60,000
權益總額	1,954,953	2,608,766	3,644,495	4,437,137

### 經選定綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
經營活動所得(所用)現金淨額	541,507	(932,099)	(2,695,214)	(2,202,906)	(462,654)

(未經審核)

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

## 概 要

### 銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的未償還銀行及其他借款分析。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	1,502,950	2,629,300	4,859,856	5,120,606
銀行貸款，無抵押	—	—	—	31,500
信託貸款				
— 常規貸款	290,000	130,000	1,716,000	1,242,000
— 附有購回股權責任的貸款	—	1,125,000	1,076,266	1,202,547
其他貸款，有抵押	300,000	—	—	150,000
其他貸款，無抵押	42,320	91,180	99,430	117,150
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>

### 主要財務比率

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
淨負債與股本比率	39.7%	68.9%	141.5%	138.3%

### 財務資源及需求

房地產開發需要大量資本投資，用於土地收購及施工，及在產生正現金流前可能耗時數月或數年。我們於二零一一年經營活動現金流出淨額大幅增加，主要由於我們於該年份在中國就10個物業項目收購土地所致，以把握機遇，收購適合快速資產週轉的新土地，增加及調整我們土地儲備的結構。由於新收購的地塊項目仍處於初步投資／建設階段，我們並無來自該等項目的任何相應現金流入來抵銷現金流出。此外，二零一一年我們的經營活動產生的現金流淨額亦受到我們訂約銷售額從二零一零年約人民幣6,216,800,000元降至二零一一年約人民幣5,437,200,000元的影響，原因為物業銷售受全國物業購買氣氛低迷的負面影響，尤其是二零一一年第四季，乃因中國房地產持續的調控措施所致。

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

---

## 概 要

---

我們主要利用來自內部產生資金、銀行借款及信託融資為我們的增長籌集資金。我們不同項目的融資方式不同及受中國法規及貨幣政策施加的限制所規限。我們的政策是以內部產生的現金流為房地產開發項目提供資金，藉此減低所需外部資金的水平。

我們於往績記錄期動用信託融資部分原因是中國收緊房地產行業的信貸政策所致。與銀行貸款相比，信託融資在取得方面更具靈活性。銀行貸款的提取通常取決於實際的施工進度，但信託融資則可與相關信託公司協定一筆過全數提取或分多期提取。然而，該等信託融資安排的融資成本一般較銀行貸款的融資成本高。無法保證我們將能夠於未來或按有利條款訂立該等安排(如有需要)。有關有抵押信託融資安排的詳細情況，請參閱本文件「業務－經營現金流及融資計劃」一節。

於最後實際可行日期，我們在11個城市擁有合共43個物業項目。就該等43個現有物業項目而言，我們於二零一二年八月三十一日的總估計未來開發成本(包括未支付的土地成本、建設成本及資本化利息成本)約為人民幣17,500,000,000元。在上述總估計未來開發成本中，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度我們開發中項目及持作未來開發的項目的估計未來開發成本約為人民幣7,980,000,000元。董事認為該資本開支計劃是可辦得到的，而我們計劃透過有效實施銷售計劃及從物業銷售獲得充裕的經營現金流以及獲取包括銀行借款及信託融資在內的外部融資撥付有關資本開支。考慮到我們目前的項目開發、銷售及預售安排、[●]及上述措施，董事預期我們的經營現金狀況將於二零一二年有所改善，而本集團會有充裕營運資金維持營運。

我們計劃進一步開拓境外融資渠道，例如境外債券及貸款。我們預期更多元化及更具靈活性的融資來源將有助我們為持續在中國擴充業務提供資金、在具吸引力的土地收購機遇湧現時予以把握及增加股東回報。

有關其他資料，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

### 近期企業發展情況

我們於二零一二年六月三十日後至最後實際可行日期止的近期發展情況如下：

- 自二零一二年七月至最後實際可行日期止，我們分別於上海市寶山區及嘉定區、蘇州市高新區及天津市濱海旅遊區及漢沽區購得新發展地盤。有關其他資料，請參閱本文件「業務－物業項目概況」一節。

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

---

## 概 要

---

- 自二零一二年七月一日至十月三十一日，我們就合約總價值約人民幣3,811,600,000元的房地產開發項目進行訂約銷售。
- 截至二零一二年九月三十日止九個月，我們錄得未經審核毛利率約24.8%，較截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率約28.3%輕微下跌。該減少主要由於確認錄得較低毛利率的合肥旭輝•中央宮園二期及蘇州旭輝•朗香郡的收益所致。

董事確認，截至本文件刊發日期止，我們的財務或貿易狀況自二零一二年六月三十日（本文件附錄一所載的會計師報告所呈報的期末）以來並無任何重大利變動，並且自二零一二年六月三十日以來，並無任何事件對本文件附錄一所載會計師報告所列示的資料構成重大影響。

### 近期的市場發展

於二零一二年第二季及第三季，整體中國房地產市場的交易量較二零一二年第一季有所復甦。在中國若干城市，如我們的物業項目所在的上海、北京、重慶及天津，一手物業市場的平均售價於二零一二年第二季已較二零一二年第一季溫和回升。由於中國房地產市場的改善，本集團的整體業務及財務表現（從我們的訂約銷售額可反映）自二零一二年一月起至最後實際可行日期止已較二零一一年全面改善。於二零一二年一月一日至十月三十一日，我們已訂約銷售的房地產開發項目為約人民幣7,510,900,000元，已超越我們於二零一一年全年的總訂約銷售額。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們根據本文件附錄三所述基準編製下列截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測。閣下在分析我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測時，務請細閱本文件附錄三的基準。

本公司權益持有人應佔預測綜合純利<sup>(附註1、2及3)</sup> ..... 不少於人民幣1,802,000,000元

附註：

- (1) 截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利節選自「財務資料—截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。編製上述溢利預測的基準及假設概述於本文件附錄三。

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

## 概 要

上述預測乃根據本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核業績、本集團截至二零一二年八月三十一日止兩個月的未經審核業績所示業績及截至二零一二年十二月三十一日止餘下四個月的業績預測而編製。

### (2) 敏感度分析

#### (i) 目標平均售價的敏感度分析

下表列示不理會平均售價變動對本集團所得稅的影響的情況下，我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	21	41	62	83	(21)	(41)	(62)	(83)
權益擁有人總目標純利的百分比	1.1%	2.3%	3.4%	4.6%	-1.1%	-2.3%	-3.4%	-4.6%

上述分析僅包括於二零一二年八月三十一日未向買方預售的6%建築面積平均售價變動。

#### (ii) 已售及已交付目標總建築面積的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度已售及已交付目標總建築面積的敏感度。

已售及已交付目標總建築面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利 的影響(人民幣百萬元)	(6)	(12)	(18)	(24)	(30)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	-0.3%	-0.7%	-1.0%	-1.4%	-1.7%

上述分析僅包括於二零一二年八月三十一日尚未預售6%建築面積的將銷售及交付總建築面積變動。

#### (iii) 投資物業的公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利(經扣除遞延稅項影響)對截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度：

投資物業的公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利 的影響(人民幣百萬元)	130	259	389	(130)	(259)	(389)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	7.2%	14.4%	21.6%	-7.2%	-14.4%	-21.6%

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

## 概 要

### (iv) 信託貸款相關衍生工具的公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度信託貸款相關衍生工具的重估增加／減少水平的敏感度：

信託貸款相關衍生工具的公平值變動	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
百分比						
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	9	18	27	(9)	(18)	(27)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	0.5%	1.0%	1.5%	-0.5%	-1.0%	-1.5%

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均售價、已出售及交付目標總建築面積及投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟有關時間的平均售價、已出售及交付總建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 本公司權益持有人應佔預測綜合純利(不包括公平值收益)為不少於人民幣865,000,000元。預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響及非控股權益)為人民幣925,000,000元(約1,135,000,000港元)。預測信託貸款相關衍生工具公平值收益為人民幣12,000,000元(約15,000,000港元)。

- (4) [●]

- (5) 每股預測盈利按1港元兌人民幣0.81522元的匯率(為二零一二年六月三十日中國人民銀行的現行匯率)換算成港元。

### 中國政府實施的房地產相關調控措施

中國房地產市場受到嚴格監管，並受中國政府經常頒佈的新法規所規管，而可能對房地產開發商造成不利影響。中國政府自二零一零年下半年以來已實施多項房地產相關調控措施，例如設定購房及按揭限制、通過提高利率及變更銀行準備金比率控制信貸供應、對房地產開發商實施借貸限制及開徵房產稅及稅費。同期，地方政府在我們物業項目所在城市的有關中國房地產市場的政策整體上與國家政策一致。有關房地產改革及近期監管發展的更多資料，請參閱本文件「行業概覽－中國房地產市場概況」一節及附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

自二零一零年下半年起中國政府實施房地產相關調控措施，尤其是購房及按揭限制，已對中國房地產市場的整體市場氣氛造成影響，並降低了一手住宅物業市場的成交量及價格。因此，我們的訂約銷售額於二零一一年有所下跌，原因是住宅物業銷售受到全國置業低潮的負面影響，尤以二零一一年第四季為甚。持續實施房地產相關調控措施可能進一步對我們的物業銷售及財務表現造成負面影響。

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

---

## 概 要

---

此外，我們的營運資金是否充裕取決於我們的項目平均售價及將予訂約的建築面積，而這些或因房地產調控措施及中國房地產市場的不明朗及波動狀況而大幅上落。

### 股息政策

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，上海旭輝投資及旭凱上海投資分別向其當時的股東合共支付股息人民幣3,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣26,000,000元及零。

董事將按每股股份基準以港元宣派股份的股息(如有)，而我們將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況。任何末期股息將須獲得股東批准。

董事會現時擬於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度及於其後每個財政年度向股東分派不少於任何核心純利20%的股息。截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的建議股息分派預期將於二零一三年三月前宣派，並須獲得股東批准。概不保證每年或任何特定年度將會宣派或分派任何金額的股息。

有關股息政策的詳情，請參閱本文件「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

### 風險因素

我們的營運存在若干風險。我們依賴中國房地產市場的表現，尤其是我們開發物業項目及管理自身開發物業的城市。我們的業務經營亦受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響。有關我們的董事認為與本集團有關的風險因素的詳細論述，載於本文件「風險因素」一節。

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

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「聯盛」	指	聯盛有限公司，一間於二零一一年四月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由朱瑜先生全資擁有。於最後實際可行日期，聯盛擁有本公司已發行股本總額約0.12%的權益
「滿發」	指	滿發投資有限公司，一間於二零一二年一月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並作為蘇州旭名安排一部分收購了旭名英屬處女群島的全部已發行股本
「豐泉」	指	豐泉集團有限公司，一間於二零一一年四月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由王慧萍女士全資擁有。於最後實際可行日期，豐泉擁有本公司已發行股本總額約0.28%的權益
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一二年十月九日採納的組織章程細則
「平均售價」	指	每平方米平均售價，乃將某一期間內物業銷售除以已交付總建築面積計算得出
「資產週轉率」	指	按年度化基準計算，於每個財務期間的訂約銷售額(扣除任何已取消的訂約銷售額)除以(平均總資產減投資物業)
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「北京望馨」	指	北京望馨置業有限公司，一間於二零零三年十二月八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京旭東管理」	指	北京旭東物業管理有限公司，一間於二零零二年五月三十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

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

## 釋 義

「北京旭輝順欣」	指	北京旭輝順欣置業有限公司，一間於二零一一年十二月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京旭輝陽光」	指	北京旭輝陽光置業有限公司，一間於二零一一年一月十三日在中國成立的有限責任公司，為我們擁有其80%實際股權的本公司間接附屬公司
「北京旭輝興科」	指	北京旭輝興科置業有限公司，一間於二零零九年八月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京旭輝興勝」	指	北京旭輝興勝置業有限公司，一間於二零一一年六月十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京旭輝興騰」	指	北京旭輝興騰置業有限公司，一間於二零零九年八月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京旭興城」	指	北京旭興城置業有限公司，一間於二零一一年一月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「北京永旭」	指	北京永旭置業有限公司，一間於二零零四年四月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「Business Advantage」	指	Business Advantage Limited，一間於二零一二年二月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為滿發的控股公司，滿發根據蘇州旭名安排收購了旭名英屬處女群島的全部已發行股本
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

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

---

## 釋 義

---

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬若干進賬項資本化而發行股份，詳見本文件附錄七「有關本公司的其他資料—我們股東通過的書面決議案」一節
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法例，經綜合及修訂）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「冠茂」	指	冠茂有限公司，一間於二零一一年四月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由沈震宇先生全資擁有。於最後實際可行日期，冠茂擁有本公司已發行股本總額約0.12%的權益
「長沙利隆昌」	指	長沙利隆昌房地產開發有限公司，一間於二零一一年九月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「長沙旭海」	指	長沙旭海房地產開發有限公司，一間於二零一一年六月十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「長沙旭湘」	指	長沙旭湘房地產開發有限公司，一間於二零零七年八月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及除文義另有所指外，本文件所指的中國不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「重慶旭昌」	指	重慶旭昌房地產開發有限公司，一間於二零一一年三月十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

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

## 釋 義

「重慶旭鵬」	指	重慶旭鵬房地產開發有限公司，一間於二零零五年七月四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「旭輝企發」	指	旭輝企發有限公司(前稱旭輝控股(集團)有限公司)，一間於二零一一年五月十二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
「旭輝中國」	指	旭輝集團股份有限公司，一間於二零零零年八月十五日在中國成立的股份制有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「商品房」	指	住宅物業、商用物業及由房地產開發商開發並在竣工後用作出售或租賃的其他物業
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，一間於二零一一年五月二十日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司。「我們」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)
「建設用地規劃許可證」	指	由地方城鎮規劃局或中國同等機關發出的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	由中國地方建設機關發出的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	由地方城鎮規劃局或中國同等機關發出的建設工程規劃許可證
「控股股東」	指	就本公司為本文件而言，指茂福、鼎昌、卓駿、Rain-Mountain、林中先生、林偉先生及林峰先生

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

## 釋 義

「核心純利率」	指	扣除非控股權益前核心純利(不包括因轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具公平值變動及相關遞延稅項的影響)除以我們於各財政期間的收益
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「流動比率」	指	於各財政期間結束時，流動資產除以流動負債
「非中心區」	指	市中心以外地點
「不競爭契據」	指	控股股東於二零一二年十月九日向我們作出的不競爭承諾契據
「鼎昌」	指	鼎昌有限公司，一間於二零一一年四月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由Standard Chartered Trust以Sun Success Trust的受託人身份間接持有
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六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法》
「企業所得稅條例」	指	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法實施條例》
「卓駿」	指	卓駿有限公司，一間於二零一一年三月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由控股股東林偉先生全資擁有
「外資房地產企業」	指	外資房地產企業
「首次置業人士」	指	首次購買物業的置業人士
「首次改善型購房人士」	指	首次改善型購房的置業人士

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

## 釋 義

「滿福」	指	滿福國際有限公司，一間於二零一一年三月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期作為滿福信託的受託人持有本公司約3.02%的權益
「滿福信託」	指	滿福信託，滿福為受託人及受益對象包括本集團僱員（為[●]前股份獎勵計劃的承授人）的信託
「福州萬誠」	指	福州萬誠房地產開發有限公司，一間於二零零四年七月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「資產負債比率」	指	於各財政期間結束時，我們根據國際財務報告準則計算的銀行及其他借款總額佔權益總額的百分比
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「昂偉」	指	昂偉集團有限公司，一間於二零一一年四月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由葉一方先生全資擁有。於最後實際可行日期，昂偉擁有本公司已發行股本總額約0.61%的權益
「毛利率」	指	各財政期間的毛利除以收益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義所指本公司成為其現有附屬公司控股公司前的期間，則為本公司現有附屬公司或其現有附屬公司或（視情況而定）其前任人經營的業務
「合肥旭濱」	指	合肥旭濱房地產開發有限公司，一間於二零一一年一月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「合肥旭海」	指	合肥旭海房地產開發有限公司，一間於二零零七年十一月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司

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

---

## 釋 義

---

「香港銀行同業拆息」	指	渣打信貸協議所載的香港銀行同業拆息
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「湖南隆晟」	指	湖南隆晟置業發展有限公司，一間於二零零六年五月二十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Idea Magic」	指	Idea Magic Limited，一間於二零一一年三月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，Idea Magic擁有本公司已發行股本總額約1.33%的權益
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，為國際會計準則委員會採納的準則及詮釋，包括：(a)國際財務報告準則；(b)國際會計準則；及(c)國際財務報告詮釋委員會或前身常務詮釋委員會制定的詮釋
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與之概無關連的人士
「投資者認購協議」	指	本公司(作為發行人)與12名投資者(作為認購人)(本文件附錄七「有關本公司的其他資料—重大合約概要」一節所載第(27)至(41)項)訂立的股份認購協議，據此，本公司已發行及配發股份予該12名投資者，詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節「12名投資者投資」一段
「發行授權」	指	就發行新股份給予董事的一般無條件授權，進一步詳情載於本文件附錄七「有關本公司的其他資料—我們股東通過的書面決議案」一節

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

## 釋 義

「嘉興旭美管理」	指	嘉興旭美商業管理有限公司，一間於二零一一年一月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「公里」	指	公里，公制長度單位，相等於1,000米
「土地出讓合同」	指	土地使用人與相關中國政府土地管理機關訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	由相關地方政府發出的國有土地使用權證
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見本文件附錄六所述的《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》
「樂成」	指	樂成有限公司，一間於二零一一年四月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由劉清泉先生全資擁有。於最後實際可行日期，樂成擁有本公司已發行股本總額約0.16%的權益。
「林氏家族信託」	指	林氏家族信託，由林中先生、林偉先生及林峰先生成立的全權信託，Standard Chartered Trust以其受託人身份行事，信託受益人為林中先生及林峰先生的若干家族成員
「併購規定」	指	中國六部委頒佈並於二零零六年九月八日生效及於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司組織章程大綱，於二零一二年十月九日採納
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部

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

---

## 釋 義

---

「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「監察部」	指	中華人民共和國監察部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部(視文義所適用)
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「淨負債與股本比率」	指	於各財政期間結束時，我們根據國際財務準則計算的銀行及其他借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金後佔總權益的百分比
「景欣」	指	景欣企業有限公司，一間於二零一一年三月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由翁曉峰先生全資擁有。於最後實際可行日期，景欣擁有本公司已發行股本總額約0.70%的權益
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「75號文」	指	外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈並於二零零五年十一月一日生效的《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》
「全國人大」	指	中華人民共和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

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

## 釋 義

「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府單位)及該等政府的機關或(如文義所需)指以上任何各項
「中國法律顧問」	指	我們的中國法律顧問通商律師事務所
「[●]前 股份獎勵計劃」	指	本公司為僱員的利益而採納的股份獎勵計劃，其主要條款概要載於本文件附錄七「其他資料-[●]前股份獎勵計劃」一節
「預售許可證」	指	由地方房屋及建築物管理局或具有同等權力的機關就相關物業預售發出的商品房預售許可證
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，地方房產局就有關土地上樓宇的所有權發出的證書
「物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「旭匯」	指	旭匯投資有限公司，於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Rain-Mountain」	指	Rain-Mountain Limited，一間於二零一一年四月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由Standard Chartered Trust以Sun-Mountain Trust的受託人身份間接持有
「豐興」	指	豐興有限公司，一間於二零一一年三月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由王肖飛先生全資擁有。於最後實際可行日期，豐興擁有本公司已發行股本總額約0.16%的權益
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	我們為籌備[●]而對組成本集團的旗下各公司進行的重組，詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構-重組及集團架構」一節

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

## 釋 義

「購回授權」	指	與授予董事購回股份有關的一般無條件授權，進一步詳情載於本文件附錄七「有關本公司的其他資料—我們股東通過的書面決議案」及「本公司購回其股份」兩節
「股本回報率」	指	按年度化基準計算，於各財政期間我們的權益擁有人應佔溢利除以我們的權益擁有人應佔權益
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「茂福」	指	茂福投資有限公司，一間於二零一一年三月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由Standard Chartered Trust以林氏家族信託的受託人身份間接持有
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「渣打信貸協議」	指	我們與渣打的聯屬公司渣打銀行(香港)有限公司於二零一一年九月十四日就我們貸款融資580,000,000港元訂立的協議，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係—財務獨立性」及「財務資料—債項及或然負債」一節
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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、補充或以其他方式修改)
「上海海際」	指	上海海際房地產有限公司，一間於二零零五年三月十一日在中國成立的有限責任公司，為我們擁有其53%實際股權的本公司間接附屬公司

---

## 釋 義

---

「上海漢普卡」	指	上海漢普卡商業管理有限公司，一間於二零一一年八月十七日在中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「上海同碩」	指	上海同碩房地產發展有限公司，一間於二零零五年二月一日在中國成立的有限責任公司，為我們擁有其75.5%實際股權的本公司間接附屬公司，餘下24.5%權益則由上海匯融投資控股有限公司持有
「上海欣博」	指	上海欣博房地產有限公司，一間於二零零三年三月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海鑫辰」	指	上海鑫辰置業發展有限公司，一間於一九九八年四月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海新置建築工程」	指	上海新置建築工程有限公司，一間於二零零五年七月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭邦」	指	上海旭邦置業有限公司，一間於二零一一年四月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭博」	指	上海旭博置業有限公司，一間於二零一零年五月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭創」	指	上海旭創置業有限公司，一間於二零零七年九月十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭豐」	指	上海旭豐房地產開發有限公司，一間於二零零五年一月二十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上海旭和」	指	上海旭和置業有限公司，一家於二零一二年十月二十四日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭匯」	指	上海旭匯置業有限公司，一間於二零零九年十月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭輝投資」	指	上海旭輝投資諮詢有限公司(前稱為上海旭輝投資有限公司)，一間於二零零六年十一月九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭嘉」	指	上海旭嘉置業有限公司，一間於二零一一年六月二十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭美投資」	指	上海旭美商業投資管理有限公司，一間於二零一零年六月八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭明」	指	上海旭明置業有限公司，一間於二零一零年十二月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭浦」	指	上海旭浦置業有限公司，一間於二零零三年十一月五日在中國成立的有限責任公司，為我們擁有其97%實際股權的本公司間接附屬公司，餘下3%權益則由上海煜錦投資管理有限公司持有
「上海旭強」	指	上海旭強置業有限公司，一間於二零一一年九月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭盛經紀」	指	上海旭盛房地產經紀有限公司，一間於二零零六年十一月二十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

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

---

## 釋 義

---

「上海旭泰」	指	上海旭泰房地產有限公司，一間於二零一零年十一月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭通」	指	上海旭通置業有限公司，一間於二零一二年八月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海旭煜」	指	上海旭煜置業有限公司，一間於二零一一年一月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海藝建設計」	指	上海藝建建築設計諮詢有限公司，一間於二零零二年八月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海益壹」	指	上海益壹置業有限公司，一間於二零零二年十月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的前間接附屬公司，我們擁有其97.95%實際股權並已於二零一一年六月出售予兩名獨立第三方
「上海永匯」	指	上海永匯房地產開發有限公司，一間於二零零一年四月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海永升管理」	指	上海永升物業管理有限公司，一間於二零零二年五月三十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「購股權計劃」	指	我們於二零一二年十月九日採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄七「購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	我們的股本中每股面值0.10港元的普通股

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

## 釋 義

「深圳中科」	指	深圳市中科龍盛創業投資有限公司，一間於二零零七年三月十三日在中國成立的有限責任公司，為旭輝中國的前股東，持有旭輝中國的2.05%少數股東權益，其後於二零一二年四月二十八日將有關權益轉讓予上海旭輝投資
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「Standard Chartered Trust」	指	Standard Chartered Trust (Cayman) Limited，分別為Sun Success Trust、Sun-Mountain Trust及林氏家族信託的受託人
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Sun-Mountain Trust」	指	Sun-Mountain Trust，由林峰先生成立的全權信託，Standard Chartered Trust以其受託人身份行事，受益人為林峰先生的若干家族成員
「Sun Success Trust」	指	Sun Success Trust，由林中先生成立的全權信託，Standard Chartered Trust以其受託人身份行事，受益人為林中先生的若干家族成員
「蘇州旭名」	指	蘇州旭名置業有限公司，一間由旭名香港持有並於二零一二年五月二十九日在中國成立的外商獨資企業；作為蘇州旭名安排的一部分，其成為由滿發間接全資擁有，惟根據國際財務報告準則，於我們的綜合財務報表中被視為我們的全資附屬公司
「蘇州旭名安排」	指	就蘇州 旭輝•華庭將旭名英屬處女群島轉移至滿發及由本集團管理及強制購回該項目的安排，有關詳情載於本文件「業務－物業項目概況－蘇州－蘇州 旭輝•華庭－蘇州旭名安排」一節

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

---

## 釋 義

---

「蘇州旭輝」	指	蘇州旭輝置業有限公司，一間於二零零七年三月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「蘇州旭輝高科」	指	蘇州旭輝高科置業有限公司，一間於二零零九年十二月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「蘇州旭輝興騰」	指	蘇州旭輝興騰置業有限公司，一間於二零零九年十二月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則
「唐山旭輝藝文」	指	唐山旭輝藝文房地產開發有限公司，一間於二零一一年七月七日在中國成立的有限責任公司，為我們擁有其80%實際股權的本公司間接附屬公司，餘下20%權益則由復旦大學上海視覺藝術學院持有
「天津世紀興」	指	天津世紀興房地產開發有限公司，一間於二零一零年四月十六日在中國成立的有限責任公司，為我們擁有其51%實際股權的本公司間接附屬公司，餘下12%、12%及25%權益分別由天津新時代房地產開發有限公司、天津晟達房地產開發有限公司及天津開發區萬通實業發展集團有限公司持有
「天津旭濱」	指	天津旭濱創意產業園管理有限公司，一間於二零一二年七月二十五日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津旭海」	指	天津旭海房地產開發有限公司，一間於二零一一年八月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

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

## 釋 義

「往績記錄期」	指	包括截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的期間
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「外商獨資企業」	指	於中國成立的外商獨資企業
「廈門永升」	指	廈門永升實業發展有限公司，一間於一九九七年十一月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廈門永升服務」	指	廈門市永升物業服務有限公司，一間於一九九五年十一月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「興泰」	指	興泰企業有限公司，一間於二零一一年三月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李裕軍先生全資擁有。於最後實際可行日期，興泰擁有本公司已發行股本總額約0.08%的權益
「旭匯香港」	指	旭匯投資(香港)有限公司，一間於二零一二年六月十八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
「旭名英屬處女群島」	指	旭名有限公司，一間於二零一一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於二零一二年四月十三日，作為蘇州旭名安排的一部分，其全部已發行股本由滿發直接持有，但根據國際財務報告準則，於我們的綜合財務報表中被視為我們的全資附屬公司
「旭名香港」	指	旭名(香港)有限公司，一間於二零一一年九月二十七日在香港成立的公司，於二零一二年四月十三日，作為蘇州旭名安排的一部分，其全部已發行股本由滿發間接持有，但根據國際財務報告準則，於我們的綜合財務報表中被視為我們的全資附屬公司

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

---

## 釋 義

---

「旭昇」	指	旭昇有限公司，一間於二零一一年五月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「旭凱上海投資」	指	旭凱(上海)投資顧問有限公司(前稱為上海旭凱投資有限公司)，一間於二零零五年四月八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙江旭輝」	指	浙江旭輝置業有限公司，一間於二零零六年八月二十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鎮江旭江」	指	鎮江市旭江房地產開發有限公司，一間於二零零八年二月四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鎮江旭潤」	指	鎮江市旭潤房地產開發有限公司，一間於二零一零年七月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中石房地產」	指	中石房地產開發有限公司，一間於二零零六年十一月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本文件文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於二零一二年八月三十一日，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目，並就我們於二零一二年八月三十一日後至最後實際可行日期止收購的新項目作出調整。我們並無在「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」中計入我們於最後實際可行日期後收購的任何物業。

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

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

## 風險因素

閣下務請仔細考慮本文件所載的所有資料(包括下文所述風險及不明朗因素)。該等風險可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與我們業務有關的風險

我們依賴中國房地產市場的表現，尤其是我們開發物業項目及管理自身開發物業的城市。

我們的業務及前景依賴中國房地產市場的表現，特別是在我們擁有物業項目的城市。倘中國整體房地產市場或我們物業項目所在城市的房地產市場下滑，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。中國房地產市場受多項因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境的變動、中國政府的財政及貨幣政策的變動、中國住宅及商用物業缺乏成熟而活躍的二手市場以及消費開支，上述各項因素均超出我們的控制範圍。

此外，中國全國或我們物業項目所在城市可能出現物業供應過剩情況或陷入經濟下滑。此外，中國(尤其是我們物業項目所在城市)的房地產相關調控措施，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。二零一一年第四季全國住宅物業的訂約銷售額與二零一零年第四季同期的數字相比下降6.1%。我們房地產開發項目的訂約銷售額(扣除任何已取消的訂約銷售額)與二零一零年同期的數字相比下降約12.5%至二零一一年約人民幣5,437,200,000元，原因為物業銷售受全國物業購買氣氛低迷的負面影響，尤其是二零一一年第四季。倘出現供應過剩、經濟下滑或中國政府實施調控措施，可能會令全國或地區物業銷量或物業價格下滑，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受商業模式成功與否以及我們是否有能力在中國成功擴展業務所影響。

我們的商業模式是擁有在地理位置及目標客戶群分散的業務。我們在上海擁有穩固市場地位，一直在北京積極擴展業務，並已在中國經選定的二線和三線城市建立一定地位。我們成功與否亦視乎我們的管理及運營資源及資本投入，以及我們是否瞭解目標客戶的需要。我們不能向閣下保證，我們的商業模式在我們進駐的各個城市均會成功。倘我們未能如預期般建立或拓展商業模式，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們亦擬通過土地收購或收購擁有合適土地儲備的公司，以進一步擴展至具備良好增長潛力的中國其他特定新興城市。擴展計劃或會令我們的管理、運營及財政資源變得十分緊張。此外，我們對承包商、商業手法、規管、客戶喜好、行為及消費模式的認識，或不如這些城市中其他當地及較具經驗的房地產開發商，而這可能會令到我們對比這些房地產開發商處於較不利競爭位置。如未能在我們有意擴展業務的中國城市加以利用我們的經驗或無法了解當地房地產市場，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。

我們的利潤率視各房地產開發項目而不同，且我們未必能維持現有利潤率。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分別錄得毛利率約30.3%、26.7%、34.2%及28.3%。可能影響我們毛利率的因素包括：(i)產品組合；(ii)售價；及(iii)開發成本。我們不能向閣下保證我們能一直維持或提升毛利率。倘若我們未能維持毛利率，我們的盈利能力可能受到重大不利影響。

我們可能並無充裕資金撥付現有及日後房地產開發項目。

房地產開發是資本密集型的業務。我們主要透過內部資金及外間融資(包括銀行借款及信託融資)為房地產開發項目提供資金。我們亦可能進入資本市場進一步融資。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們根據國際財務報告準則計算的未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣2,135,300,000元、人民幣3,975,500,000元、人民幣7,751,600,000元及人民幣7,863,800,000元。在該等未償還的銀行及其他借款總額中，我們的有抵押信託融資額分別佔人民幣290,000,000元、人民幣1,255,000,000元、人民幣2,792,300,000元及人民幣2,444,500,000元。我們向銀行及其他金融機構取得充足融資的能力取決於多項我們無法控制的因素，例如中國整體經濟狀況、中國房地產開發行業的表現及前景、我們的財務實力及表現、金融機構所提供的信貸以及中國政府的監管措施。我們不能向閣下保證我們未來能實現我們的銷售目標或銀行、信託公司或其他貸款機構將如我們預期向我們授出充足融資額。因此，我們可能無法為我們未來的經營活動籌集足夠資金。

中國現行的一些法律及法規規管中國金融機構(包括銀行、信託公司及其他)對房地產的融資政策，收緊銀行向房地產開發商提供貸款的條件以及對我們發展項目取得銀行融資施加限制。請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

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

---

## 風險因素

---

中國政府可能會進一步收緊中國金融機構(包括銀行、信託公司及其他)對房地產行業的財務政策。該等房地產相關財務政策可能限制我們使用銀行及其他貸款為物業項目提供資金的能力及靈活性，故此我們可能需要維持較高水平的內部現金。我們不能向閣下保證可取得足夠資金，或在貸款到期前續訂已有信貸融資，亦不能保證我們的業務、財務狀況及經營業績不會因該類及其他政府行動及政策而受到重大不利影響。

除銀行貸款外，我們亦從中國多間信託公司取得信託融資。倘中國政府收緊該等信託融資安排的法規，我們未必能透過該等安排取得資金，而可能須借助其他融資為我們的物業開發提供資金。

我們未必能以在商業上可接納的價格取得適合我們房地產開發項目開發模式的土地儲備。

我們的收益主要來自銷售我們開發的物業。因此我們必須按合適步伐在適當區位維持或增加土地儲備(每幅土地的面積大小充裕及用途範圍須切合房地產開發項目)，以確保業務持續增長。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們分別就八、六及十個物業項目收購地塊。於二零一二年至最後實際可行日期止，我們則就六個物業項目收購地塊。

中國政府對中國土地的供給加以控制。中國政府的土地供應政策直接影響著我們收購土地使用權的能力及收購成本。近年來，中國中央及地方政府推行了多項措施以規管房地產開發商取得土地以及土地開發的方式。中國政府亦已透過分區、土地使用法規及其他措施控制土地供應。所有有關措施可能進一步加劇房地產開發商在中國的土地競爭。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－我們的業務經營受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響，且中國政府可能採取進一步措施減慢房地產行業的增長」一節。

我們識別及獲得合適土地的能力取決於許多因素，其中部分因素為我們無法控制。有關中國土地收購的監管程序及限制的其他資料，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。倘我們未能就本身的項目開發，及時以在商業上可接納的價格收購合適的土地，或有關價格未必能令我們取得合理回報，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們維持一定的債務水平，倘全球金融危機及經濟下滑再度出現，或我們的現金流狀況轉差，可能對我們的償債及持續經營能力產生重大不利影響。

我們維持一定的債務水平，為經營業務提供資金。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們根據國際財務報告準則計算的未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣2,135,300,000元、人民幣3,975,500,000元、人民幣7,751,600,000元及人民幣7,863,800,000元。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的淨負債與股本比率分別約為39.7%、68.9%、141.5%及138.3%。

營運附屬公司的現金流及經營業績將影響我們的流動資金水平及我們償還債務的能力。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們經營活動的現金流出淨額分別為人民幣932,100,000元、人民幣2,695,200,000元及人民幣462,700,000元。我們無法向閣下保證今後經營活動不會出現現金流出淨額的情況或我們能夠維持充裕現金流償還債務。倘我們未能於債務及其他固定付款責任到期時如期支付款項，則我們可能需要就有關責任再融資或取得額外融資。我們再融資或獲取額外融資的能力取決於多種因素，其中許多因素為我們無法控制。我們不能向閣下保證，再融資將會成功或及時或我們能夠以可接受的條款取得額外融資，或我們能夠取得任何融資。倘我們未能維持充裕的現金流以償還債務或我們的再融資未能成功，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。此外，近年全球資本及信貸市場出現極度波動及干擾情況。多年來出現的全球金融危機使銀行及其他信貸機構收緊新造信貸，同時在現有信貸續期時要求貸款人提供更多抵押品及支付更高利息。倘再度出現全球金融危機或信貸市場長期受到干擾，可能會令中國經濟進一步下滑，因而制約我們利用現有或其他資金來源集資的能力，或令我們須以較高成本獲取資金，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

除銀行及其他借款外，我們依賴內部資金(尤其是物業預售所得款項)作為業務資金主要來源。倘因中國相關法律及法規有變、全球經濟出現低迷，或中國整體或我們擁有物業的城市的經濟嚴重放緩，導致預售活動受到重大限制或重大不利影響，則我們的現金流狀況及償債能力可能受到重大不利影響。此外，倘銀行或其他金融機構因我們出現信貸風險而拒絕提供額外貸款或就到期的現有貸款進行再融資，而我們無法透過其他渠道籌集資金，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。

---

## 風險因素

---

我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響。

利率變化一直並將繼續對我們的融資成本產生影響。除渣打信貸協議外，我們的銀行借款主要以人民幣列值。我們的人民幣銀行借款利率主要受到中國人民銀行設定的基準利率影響，而該利率近年來一直大幅波動。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均按年借貸成本（於有關期間根據國際財務報告準則以所支出及資本化的利息開支總額除以平均銀行及其他借款計算）分別為10.8%、9.3%、9.8%及10.3%。此外，利率變動可能使客戶難以按可接受的條款獲取按揭，繼而可能影響彼等購買物業的能力。我們不能向閣下保證中國人民銀行不會進一步提高貸款利率或以其他方式阻礙銀行貸款，亦不保證我們的業務、財務狀況及經營業績不會因此受到重大不利影響。

我們的開發項目未必能按時竣工或交付。

開發項目的進度及成本可能受眾多因素的重大不利影響，包括：

- 取得由政府機構或機關發出必要的執照、許可證或批文的時間延誤；
- 安置現有居民及／或拆遷現有樓宇；
- 材料、設備、承包商及技術勞工短缺；
- 勞工糾紛；
- 建築意外；
- 自然災害；
- 惡劣天氣情況；
- 政府政策變動；及
- 經濟低迷。

於二零零九年，北京旭輝•奧都竣工及交付出現延誤。延誤乃由於北京奧運會期間北京暫停施工。我們向買家支付的賠償金額合共人民幣20,359,000元。該金額已計提作為二零零九年財政年度的一般行政開支。本集團並無收到中國政府就北京奧運期間暫停建設工程支付的任何補償。我們不能向閣下保證項目竣工或交付不會受任何重大延誤，亦不保證

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

---

## 風險因素

---

我們不會因任何有關延誤而承擔任何責任。項目竣工或交付的任何延誤產生的責任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。由於我們銷售物業所得收益通常取決於我們物業的交付時間表，倘我們開發項目推遲竣工，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的經營業績不時波動，該等波動令我們難以預測未來的表現，而未來表現於各個期間可能存在重大差異。

由於我們的收入主要來自銷售我們所開發的物業，故我們每個期間的業績或會相差甚遠。

我們來自任何指定期間物業預售或銷售的訂約銷售額取決於(i)物業發展項目的數量及作為已落成物業可供預售或銷售的建築面積，及(ii)可供預售的建築面積的相關需求。根據我們的會計政策，我們的已確認收益主要取決於項目完成計劃，而我們的訂約銷售額主要取決於我們已取得預售許可證的項目數量及金額。我們交付物業總建築面積較多的期間，所得收益亦較高。然而，我們於年內不同時期的已確認收益及訂約銷售額未必均勻分佈，此乃受多項因素影響，包括我們項目的整體交付時間表、準客戶對我們物業的市場需求、我們已開發物業的銷售時間以及土地成本及建築成本等成本增減。過往，我們曾於上半年錄得較低預售交易量。因此，我們於上半年的訂約銷售額及已確認收益一般低於下半年。例如，我們截至二零一一年六月三十日止六個月的已確認收益僅佔我們截至二零一一年十二月三十一日止財政年度已確認收益約9.3%。

因此，我們於任何期間的經營業績可能未能反映有關期間市場對我們的物業的實際需求或已完成的預售或銷售。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映買家於過往某時候作出的房地產購買決定。因此，我們的經營業績不一定反映於任何未來期間預期可取得的業績，且可能導致股份價格波動。

我們的保險範圍可能無法彌補潛在損失及申索。

我們並無就與我們行業有關的所有風險投保，因為我們認為此舉在商業上並不可行，或因為我們的承保人的標準保單不承保若干風險。我們不能向閣下保證，我們不會因侵權行為而被起訴甚或被裁定需作出損害賠償。此外，若干損失不能按合理商業條款投購保險，例如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件引致的損失。有關其他資料，請參

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

---

## 風險因素

---

閱本文件「業務－保險」一節。我們不能向閣下保證商用物業於竣工時可獲得全面保險保障。倘我們在經營過程中，由於並無投購保險的事件而招致任何損失、損害或責任，我們可能無足夠資金彌補有關損失、損害或責任，或替換任何受損毀的房地產開發項目。倘發生上述任何情況並導致我們可能就任何損失、損害或責任作出償付，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能受外間承包商的表現及建材成本所影響。

我們聘用外間承包商進行各種工程，包括建設、設備安裝、內部裝飾、景觀、管道工程及升降機安裝工程。我們主要透過招標程序挑選外間承包商。我們無法保證所有該等外間承包商能夠提供質量符合規定水平的滿意服務。倘若任何外間承包商的表現未如理想，我們可能需要更換外間承包商或採取其他措施作出補救，從而可能對我們項目的成本及施工進度產生重大不利影響。再者，外間承包商可能承包其他開發商的項目、從事具風險的業務，或遇上財政或其他困難，而此等因素均可能令物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。發生任何上述事項，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們透過外間承包商或親身採購建築材料。倘建築材料成本上升超過經協定的預定價格，則外間承包商可能要求將增加部分轉嫁予我們或增加承包商費用。倘建築材料成本大幅增加，而我們無法將增加部分轉嫁予客戶，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。

倘我們未能取得房地產業務所需的政府批文或於獲取有關批文時出現重大延誤，則我們或會受到重大不利影響。

中國房地產業受中國政府嚴格規管。為進行及完成一項房地產開發項目或開始物業租賃，房地產開發商或業主必須在房地產開發過程的各階段取得有關政府及主管部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證、預售許可證、開展物業管理服務的許可證、各種資質證明及竣工證書。每項批文取決於是否符合若干條件。

我們不能保證我們在取得該等政府批文或在符合取得批文的先決條件上不會遇到問題，亦無法保證將能符合不時生效而適用於房地產業的一般或關於授出批文的特定程序的新法律、法規或政策。倘我們未能取得相關批文或未能就我們的房地產開發符合該等批文的條件，則該等開發項目未必能按時進行，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

如未能遵守土地出讓合同條款及未能就若干地塊取得土地使用權證，中國政府可對我們施加罰款或其他罰則。

根據中國法律及法規，倘開發商未能遵守相關土地出讓合同條款(包括有關繳付土地出讓金、土地使用範圍及房地產開發項目的施工和竣工時間的條款)，中國政府可能向發展商發出警告或施加罰款或其他罰則。具體而言，根據現行中國法律及法規，倘開發商未能在既定限期前支付任何尚未支付的土地出讓金，開發商可能須支付按日計算的遲繳款項罰款或受到其他懲處。

倘開發商在土地出讓合同所定施工日期起計一年後但兩年內仍未動工開發，國土資源部或其地方部門可能就閒置土地進行調查。調查後，倘國土資源部或其地方部門認定該土地為閒置，彼等將會發出閒置土地認定書，並徵收合約所訂明土地出讓金的20%的土地閒置費。倘兩年後仍未動工開發，除非延誤開發是由於政府行動或不可抗力事件引致，否則中國政府將向開發商收回土地。此外，儘管開發施工符合有關土地出讓合同，惟倘土地的已開發建築面積少於項目總建築面積的三分之一，或倘總資本開支少於項目總投資的四分之一，並且土地開發已暫停超過一年而未獲政府批准，有關土地將被視作閒置土地。請參閱文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。我們不能向閣下保證日後不會出現導致土地被收回或開發進度被嚴重延誤的情況。倘我們的任何土地被收回，我們不單會錯失在該土地上開發物業項目的良機，亦會損失過去在該土地上的所有投資，包括已支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

於最後實際可行日期，我們擁有若干幅土地，總規劃建築面積約為710,000平方米，而我們尚未取得土地使用權證。倘我們未能就該等土地取得土地使用權證，我們將無法開始開發，並可能須購買其他土地作為替代，因而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們的兩個房地產開發項目須進行清拆及安置，該等房地產開發項目可能推遲竣工。**

於最後實際可行日期，我們於上海的兩個房地產開發項目(即上海旭輝•依雲灣及上海旭輝•江灣墅的若干部分)須清拆現有建築物或安置原有居民。於二零一二年八月三十一日，該兩個項目合共產生開發成本約為人民幣442,000,000元，總建築面積約為66,725平方米或佔我們的土地儲備總建築面積約1.1%。我們的中國法律顧問表示，就該兩個房地產開

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

---

## 風險因素

---

發項目而言，根據中國法律及法規以及收購土地的相關合約，我們毋須負責清拆及安置，而由土地賣方負責清拆及安置。我們的中國法律顧問亦表示，就該兩個房地產開發項目而言，根據中國法律及法規以及收購土地的相關合約，我們毋須支付額外的清拆及安置成本。於最後實際可行日期，兩個項目的清拆及安置工作尚未完成。據我們所知及按現時進度，我們估計上海旭輝•依雲灣及上海旭輝•江灣墅的清拆及安置工作將於二零一三年上半年左右完成。鑒於清拆及安置工作須視乎多項我們控制以外的外部因素而定，故我們無法保證不會出現任何延誤。然而，即使我們不須對清拆與安置負責，惟倘負責清拆與安置一方及原有居民未能就補償金額達成協議，則彼等任何一方可能向相關機關申請對補償金額作出裁決。不滿的居民可能拒絕遷出。上述行政程序或業主及居民的不滿及拒絕遷出，可能使我們的項目開發進度延遲或(在極端情況下)妨礙其竣工。發生任何上述事件均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們或會因其他各方未能就賠償達成協議引起的訴訟及延誤而受到負面影響。該等訴訟及延誤(如有)或會嚴重有損我們的聲譽。此外，我們發展項目出現任何延誤均會導致成本增加，且預售有關項目的預期現金流入亦會受到延誤，繼而可能對我們業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的經營業績(包括投資物業的公平值變動或轉撥至投資物業時的公平值變動)在財政期間可能顯著波動，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益及轉撥至投資物業時公平值變動的總額分別為人民幣55,600,000元、人民幣141,700,000元、人民幣1,148,800,000元及人民幣965,600,000元。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，有關總額分別約佔同期除稅前溢利的7.8%、13.7%、52.1%及75.4%。我們投資物業的公平值變動日後可能出現波動。我們的業務、財務狀況及經營業績可能因已落成或開發中投資物業或持作出售/開發中物業轉撥至投資物業的公平值大幅變動而受到重大不利影響。

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

---

## 風險因素

---

物業的評估值可能有別於實際可變現價值及可予變動。

本文件附錄四所載由我們的物業估值師編製的物業估值報告內所列我們物業的評估值乃基於多項假設，包括主觀及不明朗因素，且可能會出現顯著波動。因此，我們物業的評估值不應視為實際可變現價值或預測可變現價值。我們開發物業項目以及國家及地方經濟情況的不可預見變動可能影響我們物業的價值。特別是，倘因中國的調控措施、因近期經濟低迷的持續影響或因其他原因而導致中國可資比物業的市場下滑，我們的投資物業公平值可能會維持穩定或下跌。

我們的房地產開發項目及我們的土地儲備的評估值乃基於多項假設，包括(其中包括)以下各項：

- 我們將按時完成開發項目；
- 我們已經或將會適時按及在無附帶任何嚴苛條件情況下取得有關政府部門發出所需的所有開發項目許可、批文及證書；及
- 我們已支付所有土地出讓金，並取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權。

倘任何假設被證實為不正確或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其評估值，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們溢利預測涉及有關公平值收益的估計及假設，可能被證實為不正確。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,802,000,000元溢利預測反映我們投資物業的估計公平值收益人民幣925,000,000元(剔除遞延稅項影響及非控股權益)。截至二零一二年十二月三十一日止年度我們投資物業的任何公平值收益或虧損的程度取決於市況及我們不可控制的其他因素。儘管我們已就溢利預測計入我們相信為我們投資物業於二零一二年十二月三十一日的公平值收益的最佳估計，投資物業於該日期的公平值收益或虧損的實際金額可能與我們的估計存在重大差異。此外，我們預期，我們於二零一二年十二月三十一日的投資物業公平值將繼續按獨立專業物業估值師進行的估值計算，而有關估值涉及使用性質屬主觀及不明確的假設，包括本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的評估值可能有別於實際可變現價值及可予變動」一節所述的情況。

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

---

## 風險因素

---

我們的盈利能力及經營業績受我們物業租務分部的發展及盈利能力以及我們持續吸引及挽留主要租戶的能力所影響。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的租金收入分別佔我們總收益約0.4%、0.3%、0.3%及0.8%。隨著我們爭取增加投資物業的組合，租金收入或會成為我們未來收益一個日益重要的增長動力。然而，我們或未能為我們的租賃物業物色新租戶或留住現有租戶。倘構成競爭的物業(尤其是鄰近我們的物業)數量增加，可能令競逐租戶形勢加劇，相對地削弱我們物業的吸引力，迫使我們必須減租或產生額外成本以增加物業的吸引力。倘若整體或我們擁有投資物業的城市的商用物業租務市場大幅下滑，我們可能無法維持現有的租金水平。倘若我們無法擴大出租及營運商用物業組合、取得合適租戶或提升我們租務分部的盈利能力或維持現有租金收入水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們受限於若干限制性契約及一般與債務及信託融資有關的若干風險，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響。

我們分別受限於我們與若干銀行及信託公司的貸款及融資協議中的若干限制性契約。我們的貸款協議載有連帶違約條款。倘發生任何連帶違約，該等銀行將有權要求加快償還所有貸款協議所載欠付的全部或部分債務，並強制執行該等債務的全部或任何抵押品。此外，若干貸款協議載有契約，據此，未經相關貸款人事先書面同意或除非我們悉數結清相關貸款協議中尚未償還的款項，我們或我們相關中國營運附屬公司不得進行合併、合資、重組、減少註冊股本、轉讓重大資產、清盤、更改我們的股權或分派股息。信託融資協議通常亦載有若干契約，據此，(其中包括)我們或我們的相關中國附屬公司承諾在未知會相關信託公司、取得相關信託公司事先同意或悉數清償相關信託融資協議中的未償還金額前，不會償還股東貸款、誤用所得款項、提供擔保、分派股息、進行合併、合資、收購、轉讓重大資產或更改註冊股本。此外，我們通常透過(i)將我們於相關項目附屬公司的全部股權抵押，或(ii)轉讓少數股東權益及將我們於相關項目附屬公司的其餘股權抵押予相關信託公司而取得信託融資。倘我們未能遵守任何該等契約或於該等信託融資到期日部分或悉數償還該等信託融資額，我們或會失去該等項目附屬公司的部分或全部股權及我們於相關物業項目資產值的按比例份額。倘若發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績，以及現金流及可供分派予股東的現金或會受到重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們的經營業績包括信託貸款相關衍生工具的公平值變動，其於財政期間可能大幅波動，而該等衍生工具的任何公平值增加均會減低我們未來的溢利並對我們未來的經營業績造成不利影響。

於往績記錄期內，我們兩間附屬公司(上海旭博及合肥旭濱)訂立信貸融資安排，有關安排涉及向信託公司購回有關項目附屬公司股權的責任，購回代價按有關項目附屬公司的經營業績或其股權估值釐定。有關該兩項信託融資安排的詳情，請參閱本文件「業務－經營現金流及財務計劃－有抵押信貸融資」一節。該等信貸融資已於初步確認時在我們的綜合財務報表分類為貸款負債及金融衍生工具，並已於隨後的申報日期於損益重新計量至公平值。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就信託貸款相關衍生工具產生的公平值虧損及公平值收益分別為人民幣15,000,000元及人民幣11,000,000元。該等衍生工具的公平值將不時波動且可能於未來增加，導致虧損增加。此外，視乎我們可取得的條款及機會而定，我們可能於未來訂立涉及金融衍生工具的類似信託融資安排，以為我們的物業開發業務提供資金。該等信託融資安排所產生信託貸款相關衍生工具的公平值增加將減少我們的溢利並對我們未來的經營業績造成不利影響。

倘我們的控股股東未能維持本公司一定程度的股權，或會構成渣打信貸協議項下的違約事件。

根據於二零一一年九月十四日訂立的渣打信貸協議，本公司向渣打的聯屬公司渣打銀行(香港)有限公司取得貸款融資580,000,000港元。貸款年期自渣打信貸協議日期起計為期24個月。根據渣打信貸協議，在融資的年期內，倘我們的控股股東(即林中先生、林偉先生及林峰先生、彼等的家族信託及彼等實益擁有的公司)於[●]前未能合共維持本公司全部已發行股本至少80%實益股權及於[●]後本公司全部已發行股本至少51%，將會構成違約事件。倘發生上述違約事件，將會導致渣打信貸協議項下本公司所有未償還負債即時到期及須予償還。於最後實際可行日期，林中先生、林偉先生及林峰先生、彼等的家族信託及彼等實益擁有的公司於本公司全部已發行股本中合共持有約89.25%權益。彼等將擁有本公司全部已發行股本合共約69.84%。倘於[●]後彼等的合共持股量少於51%，將構成渣打信貸協議項下的違約事件，則本公司或須即時償還所有未償還負債。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們或會因租約尚未登記而被罰款。

根據建設部於二零一零年十二月一日頒佈，於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租約須進行登記，未有為租約進行登記者可被處以罰款。如為企業，罰款介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元；如為個人，罰款則不超過每份未登記租約人民幣1,000元。於二零一二年八月三十一日，我們在中國向不同業主租賃32項物業，而全部租賃協議尚待向有關政府機關登記。我們的中國法律顧問表示，缺少租約登記不會影響租約的合法性、有效性或可執行性，除非租約載有訂明租約的有效性受登記影響的條文。我們的中國法律顧問亦表示，我們可能因未登記我們的租約而被罰款。有關未登記租約的潛在法律後果的其他詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規事宜」一節。有關尚未登記的租約的詳情，請參閱本文件附錄四載列的物業估值報告。

業主可能不委聘我們或終止聘用我們作為物業管理服務供應商，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們透過本身的物業管理公司向由我們發展的住宅及商用物業的業主提供物業管理服務。董事相信，物業管理乃我們業務的重要部分，對我們成功推廣及宣傳房地產開發項目至關重要。根據中國法律及法規，我們所發展的住宅物業的業主不一定要聘請我們擔任物業管理服務供應商。此外，一定規模的住宅社區的業主於獲得若干比例業主同意下有權更換物業管理服務供應商。倘我們所發展項目的業主選擇不聘用我們或終止我們的物業管理服務，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能受到嚴重不利影響。

本公司是控股公司，依賴附屬公司派付的股息提供資金，倘中國附屬公司向我們派付股息的能力受任何限制，可能會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過在中國的附屬公司經營我們的核心業務。我們依賴附屬公司派付的股息應付現金需求，包括償還我們產生的任何債務及支付我們所宣派任何股息的所需資金。倘我們的任何附屬公司日後以其本身名義借取債務，規管有關債務的文據可能會限制向我們派付股息或作出其他股本權益分派。此外，我們的中國附屬公司每年須根據有關法律及其各自組織章程細則的條文規定，根據中國會計原則計算的除稅後溢利的若干百分比撥入公積金。因此，中國附屬公司以股息、貸款或墊

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

---

## 風 險 因 素

---

款形式向我們轉撥其任何部分淨收入的能力可能受到限制。此外，銀行信貸融資、可換股債券文據或我們的附屬公司可能在日後訂立的其他協議中的限制性契約(如有)，亦可能限制我們中國附屬公司向我們作出分派的能力。中國附屬公司向我們派付股息的能力如受到任何限制，可能對我們的增長能力、作出對我們業務有利的投資或收購的能力、派付股息、償還債務或為業務提供資金或經營業務的能力造成重大不利的限制。

**我們過去曾派付股息，但無法保證我們未來將會派付股息。**

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，上海旭輝投資及旭凱上海投資曾向其當時現有股東派付股息分別人民幣3,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣26,000,000元及零。我們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，包括我們的財務狀況、經營業績、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—股息及可供分派儲備」一節。

**品牌形象倘受損，可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。**

我們在很大程度上依賴本身的品牌及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何有關我們或我們的物業負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽及業務前景有重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障物業質量，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定作出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對本公司物業的需求以及我們的品牌價值均會大幅降低。任何負面報道及所引致的品牌價值受損，或未能建立我們的品牌，對我們的業務、財務狀況及經營業績可能有重大不利影響。

**我們若干中國附屬公司並無繳付住房公積金及社會保險。**

根據中國適用法律及法規，我們的中國附屬公司須在有關部門登記有關住房公積金及社會保險，並為其僱員繳付住房公積金及社會保險。

於往績記錄期內，我們若干中國附屬公司並無及時在有關部門登記，亦無為其僱員繳付住房公積金及社會保險。根據《住房公積金管理條例》，該等中國附屬公司可能須支付未繳付的住房公積金供款，而我們或會因未及時向有關主管部門登記而被處以人民幣10,000元

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

---

## 風險因素

---

至人民幣50,000元的罰款。就社會保險而言，根據相關中國法律及法規，我們被勒令繳納社會保險但未能按當地社會保障局規定執行，則每天按拖欠付款的0.05%支付罰金。其他詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟及合規事宜」一節。

我們的成功依賴我們的執行董事及高級管理層成員的持續服務。

我們能成功實施擬定規劃及維持我們的盈利能力在很大程度上依賴執行董事及高級管理層成員繼續提供服務。我們倚賴我們的執行董事及高級管理層成員。此外，當我們穩步壯大並擴充業務至中國其他城市時，我們須招聘、培訓及挽留僱員所涉及的地域範圍將遠超目前。吸引技術嫺熟僱員的能力依賴可供各地區動用的資源。此外，勞工供應受各地區經濟狀況影響，我們無法向閣下保證，我們的勞工成本不會因技術嫺熟人員供應短缺而上升。倘我們的核心管理層團隊的任何成員離職及我們未能找到合適的替代人選或我們無法吸引及挽留必要的管理層人員維持高效營運，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能不時牽涉業務產生的糾紛及可能因此面臨重大負債。

我們在開發及銷售物業過程中可能與不同參與方產生糾紛，包括承包商、供應商、施工工人、租戶、周邊地區居民、商業夥伴及買家。該等糾紛可能導致抗議及法律或其他訴訟，並可能損壞我們的聲譽，產生大筆費用，以及分散資源及管理層注意力。

我們透過與我們的業務夥伴合營經營我們的部分業務。該等合營安排涉及大量風險，包括但不限於：

- 與我們的業務夥伴就彼等履行相關項目或合營安排所訂責任出現糾紛；
- 有關各訂約方於該等安排中所訂責任範圍的糾紛；
- 業務夥伴面對財務困難，影響其履行於相關項目或合營安排中所訂責任的能力；及
- 我們的業務夥伴採納的政策或目標與我們採納的政策或目標之間的衝突。

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

---

## 風 險 因 素

---

此外，由於我們的部分項目包含多個階段，倘我們項目的後續規劃及開發被認為與我們向早期買方作出的陳述及保證不一致，則我們早期物業的買方可能向我們提出法律訴訟。此外，我們於經營過程中可能與監管機構存在分歧，而可能使我們面臨行政訴訟及可能導致負債的不利判決，並致使我們的房地產開發延期。我們亦可能牽涉有關項目竣工及交付延期的糾紛或法律訴訟。發生任何上述事件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。於往績記錄期內，我們於日常業務過程中牽涉若干法律或其他糾紛。有關其他詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規事宜」一節。

**購股權計劃可能對每股盈利有攤薄影響並對日後盈利產生影響。**

我們已有條件採納一項購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料－購股權計劃」一節。

日後根據購股權計劃可能授出的購股權而發行股份將會增加已發行股份數目，因而可能攤薄股東擁有權的百分比、每股股份盈利及每股股份資產淨值。

**酒店業具有週期性，我們的酒店物業可能無法再現住宅及商業房地產開發業務的成功經驗。**

我們目前正在策劃四個酒店物業作為我們物業項目的一部分。我們酒店物業的經營業績很大程度上依賴中國經濟及房地產市況的表現。酒店業過往一直具有週期性，受(其中包括)可資比較物業供求、經濟增長率、利率、通貨膨脹以及政治及經濟發展等因素的影響。我們無法保證日後中國經濟不會放緩或酒店物業價值及租金不會下跌或中國利率不會上升。我們在酒店物業方面的經驗較住宅及商用房地產開發業務方面的經驗為淺，我們必未一直能夠找出或解決涉及酒店的問題。由於我們缺乏經營酒店物業的經驗，倘我們的酒店未能達到酒店客戶的期望，我們可能面對巨大的聲譽及財務風險。我們無法向閣下保證市場對我們的酒店物業會有大量需求。經濟或酒店物業價值及租金整體下滑，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。倘我們的酒店物業業務未能成功，可能會對我們的品牌、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

滿發未必履行其於蘇州旭名安排的責任。

我們透過蘇州旭名安排開發蘇州 旭輝•華庭(有關詳情載於本文件「業務—物業項目概況—2.蘇州—蘇州 旭輝•華庭」一節。根據蘇州旭名安排，滿發於二零一二年四月向我們收購旭名英屬處女群島全部已發行股本，旭名英屬處女群島其後透過蘇州旭名(旭名香港成立的外商獨資企業，而旭名英屬處女群島則直接全資擁有旭名香港)收購蘇州 旭輝•華庭的全部權益。蘇州旭名委託我們負責其日常經營及管理，以及蘇州 旭輝•華庭的開發、建設及銷售。旭名英屬處女群島由最多六名董事組成，而本集團及滿發各自有權提名三名董事。滿發已與我們訂約，於我們行使強制購回以收購旭名英屬處女群島全部權益前，有關旭名英屬處女群島及其附屬公司的所有重大事項須獲旭名英屬處女群島大多數董事會成員同意。滿發進一步向我們承諾，除蘇州 旭輝•華庭的業務外，旭名英屬處女群島及其附屬公司將不會從事任何業務。根據國際財務報告準則，旭名英屬處女群島及其附屬公司被視為我們的全資附屬公司，蘇州 旭輝•華庭的業績及資產已全面併入我們的綜合財務報表內。於二零一二年六月三十日，旭名英屬處女群島及其附屬公司的綜合資產值為人民幣519,500,000元。然而，滿發未能履行其責任而蘇州旭輝•華庭或不會按本集團計劃發展的風險可能存在。

儘管滿發已承諾向我們(倘其違反蘇州旭名安排項下作出的契諾及承諾)作彌償，而Business Advantage(作為滿發的控股公司)亦已保證滿發的履行承諾並向我們作出彌償承諾，但可能存在滿發及Business Advantage的財力不足以履行其彌償保證的風險。

### 與我們行業有關的風險

我們的業務經營受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響，且中國政府可能採取進一步措施減慢房地產行業的增長。

我們的業務受政府多方面的規管。與中國其他房地產發展商一樣，我們必須遵守中國法律及法規規定的各項要求，包括地方機關為實施該等法律及法規而制定的政策及程序。

此外，為應對過往數年物業投資規模擴充及中國房地產行業過熱，中國政府已推出一系列政策以控制中國房地產行業的增長，遏止房地產行業過熱並控制於中國房地產行業的海外投資。有關該等法律及法規的詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要—穩定房地產市場價格的管理規則」一節。

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

---

## 風險因素

---

中國政府的限制性措施可能限制我們獲取資本資源、減低市場需求及增加我們的營運成本。中國政府日後可能採納額外及更嚴格的措施，這可能進一步減慢建築及房地產開發行業的發展及嚴重不利影響我們的業務、財務狀況及經營業績。尤其是，中國政府日後實施抵制高質量物業項目的任何額外或更嚴格措施可能嚴重不利影響我們的業務、財務狀況及經營業績。有關中國房地產行業監管限制的更多資料，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

**有關預售的中國法律及法規的變動或會對我們的業務表現造成重大不利影響。**

我們依賴預售物業所得現金流作為房地產開發的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商於開始預售有關物業前必須符合若干條件，且預售所得款項僅可用作有關開發項目的資金。我們不能保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，例如對領取預售許可證設置額外條件或對預售所得款項的用途施加進一步限制。任何該等措施如獲採納，均可能會對我們的現金流狀況產生重大不利影響，迫使我們尋求其他籌資途徑，為我們的項目開發融資。

此外，我們在買賣協議中作出若干承諾，包括在買賣協議規定期限內向客戶交付已竣工物業及房屋所有權證。該等買賣協議及有關中國法律及法規對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘我們預售一個物業項目但未能完成該物業項目，我們將須向買家賠償損失。倘我們未能按時完成預售物業項目，買家可根據其與我們訂立的合同或有關中國法律及法規就延遲交付尋求索賠。倘延誤時間超逾指定期限，則買家可終止買賣協議並索賠。我們不能保證我們物業項目的完成及交付不會出現重大延誤，而倘若出現重大延誤，我們的業務、財務狀況及經營業績將可能會受到重大不利影響。

根據相關中國法律及法規，房地產開發商一般須在交付物業後90日內，或相關買賣協議訂明的時限內，協助買家辦理相關個別房屋所有權證的登記及申請手續。房地產開發商（包括我們）一般選擇在買賣協議內列明交付個別房屋所有權證的限期，以預留充分時間處理有關申請及審批程序。按現行法規，我們須在收到相關物業的竣工備案表後，向地方土地資源及房屋管理局呈交與房地產開發有關的所需政府批文（包括土地使用權文件、建設工程規劃許可證及竣工備案表）並申請該等物業的一般房屋所有權證。我們須在物業交付後的

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

---

## 風險因素

---

規定期限內將相關物業買賣協議及買家身份證明文件，連同一般房屋所有權證呈交予有關當局於簽發所購買物業的個別房屋所有權證前審閱。倘不同行政機關在審批有關申請及授出批文過程中有延誤，或出現其他因素，可能令我們無法準時交付一般及個別房屋所有權證。

### 有關中國稅務機關或會質疑我們計算土地增值稅責任的基準。

根據中國法律及法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地區繳納由地方機關釐定的土地增值稅。在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，則可享有若干豁免。商用物業銷售不符合享有上述豁免的條件。物業是否符合條件享有普通住宅物業豁免，須經地方政府考慮決定。銷售較高檔物業及商用物業一般按較高增值價值評稅，因此一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知規定有關土地增值稅結算的進一步說明。地方省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定本身的實施規則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒發《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步明確了土地增值稅清算的具體條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅作出全額撥備，但僅根據當地稅務機關的普遍慣例規定，預付佔各個年度預售所得款項1.0%至5.0%的預繳土地增值稅。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備總額分別為人民幣114,100,000元、人民幣111,500,000元、人民幣195,000,000元及人民幣78,600,000元。

我們於確認並在賬冊中記錄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指定的時間支付實際增值稅款項。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核定徵收法或我們日後可獲准採用核定徵收法。倘有關稅務機關認為我們應支付更多土地增值稅，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

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

---

## 風險因素

---

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，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### 按揭貸款申領條款(如有)或會影響我們的銷售。

我們物業的不少買家依賴按揭支付其購買款項。利率上升可能使按揭融資成本大幅上升，從而影響物業的經濟可負擔性。此外，中國政府及商業銀行可能會調高首期付款要求、施加其他條件或以其他方式變更監管架構，令潛在物業買家無法取得按揭融資或使其不具吸引力。此外，倘預計按揭貸款的每月還款額超過個別借款人每月收入的50%，則承按銀行可能不向個別借款人貸款。有關現行中國法律及法規有關首期付款規定的進一步資料，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。倘按揭融資的供應或吸引力下降或有限，我們許多準客戶未必能購買我們的物業，我們的業務、財務狀況及經營業績或會因而受到重大不利影響。

按行業慣例，我們就銀行向我們買家提供的按揭向銀行作出擔保，直至我們建成相關物業及相關物業的房屋所有權證及其他權益證書交付予承按銀行為止。倘買家拖欠按揭貸款的付款責任，我們可能須支付按揭款項以購回相關物業。倘我們未能如此行事，承按銀行可出售相關物業，並向我們(作為按揭貸款的擔保人)追討任何額外未償還金額。

於二零一二年六月三十日，我們有關客戶按揭貸款的未解除擔保額為人民幣535,200,000元。我們的董事確認，於往績記錄期內，我們並無任何按揭擔保的重大違約。倘發生任何重大違約事件而要求我們履行擔保，我們可能無法以合適價格轉售所購回物業，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。我們不能向閣下保證中國日後不會發生有關法律、法規、政策或慣例變動，從而可能禁止或限制房地產開發商就提供按揭按揭予物業買家向銀行提供擔保。倘法律、法規、政策或慣例出現變動，而該等銀行不接納由第三方作出其他擔保，或市場並無第三方可以或願意作出該等擔保，則物業買家可能更難於物業銷售及預售時向銀行及其他金融機構取得按揭。此類融資困難可能導致我們物業銷售及預售率顯著減少，進而對我們的現金流、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

---

## 風險因素

---

競爭加劇或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國房地產行業競爭激烈。近年，我們經營所在的中國城市已有大量競爭者(包括大型國內及海外房地產開發商)晉身房地產開發市場，其中許多競爭者或會較我們具有更多財政、營銷、技術或其他資源。房地產開發商之間的競爭可能造成土地出讓金及原材料成本上升、優質建築承包商短缺、物業供應過剩而導致物業價格持續下跌、政府批文進一步延遲簽發，以及吸引或挽留熟練僱員的成本上升。此外，中國房地產市場受多個其他因素影響，包括經濟狀況、銀行慣例及消費者情緒的變動。倘我們未能有效競爭，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的房地產開發業務受到法定強制質量保證申索的規限。

根據《建設工程質量管理條例》，中國所有房地產開發公司必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們須向客戶提供該等保證。我們有時可向我們僱用以興建開發項目的第三方承包商收取質量保證。倘我們就保證遭到大量申索，而我們未能就該等申索及時或根本無法自第三方承包商取得賠償，或我們收到的保證金不能彌補質量保證規定的付款責任，我們在解決該等申索時或會產生大量開支或在矯正相關問題時有所延誤，因而可能會有損我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的投資物業難以變現。

相較許多其他類型的投資，投資物業一般難以變現。因此，我們因應不斷變化的經濟、財務及投資狀況而出售一項或多項投資物業的能力均受到限制。我們無法向閣下保證，我們將能以我們滿意的價格或條款出售任何投資物業或根本無法出售任何投資物業。我們不能預測尋求買家及為目前持作或計劃持作投資用途的物業完成出售的時間。此外，倘我們決定根據租賃協議出售物業，我們或需要取得我們租戶的同意或向租戶支付終止費用。此外，倘投資物業因競爭、老化、需求下降或其他因素而無法賺取盈利，則有關物業或不能隨時轉換作其他用途。投資物業轉換用途一般需要大量資本開支。尤其是，我們可能須耗費資金以維修物業、修葺或進行裝修，方可將物業出售而我們可能並無足夠資金作上述用途。該等因素及任何其他因素可能妨礙我們因應投資物業表現逆轉作出反應的能力，並或會對我們挽留租戶及與競爭對手競爭的能力造成重大不利影響，我們的業務、財務狀況及經營業績或會因而受到重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們為開發項目融資而將資金轉往中國須獲得中國政府批准，因此，如本文件所披露動用[●]或會延期。

中國政府近年致力為其經濟降溫，中國政府已推出一系列規則及措施，包括旨在控制外資流入房地產開發行業或用於房地產投機的措施。將[●]轉往中國將受中國政府的相關審批程序規限。

於二零一一年十二月二十四日，商務部與發改委聯合頒佈經修訂的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，於二零一二年一月三十日生效。於二零零七年五月二十三日，商務部與外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(一般稱為「50號文」)，據此，於取得成立外商投資房地產企業(以下稱「外資房地產企業」)的批准前，必須(i)同時取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)訂立取得土地使用權或房屋所有權的合同。此外，外資企業須取得批文方可擴大業務範圍至房地產業或從事新房地產開發項目。部分[●]須用作繳入新成立的外資房地產企業的註冊資本或在中國從事新的房地產項目。根據50號文，我們必須先訂立批地合同，方可申請成立外資房地產企業。或者，倘我們選擇透過一家現有外資房地產企業來從事任何新房地產項目開發，我們必須先向有關中國政府機關申請擴大該外資房地產企業的業務範疇或經營規模。無論如何，我們必須向商務部備案及等待完成備案，方可將有關所得款項匯入中國作房地產開發。由於[●]大部分將用作收購中國的新項目或土地以供開發，惟我們尚未為物色或承諾開發有關新項目或土地收購，故我們並未開始申請必需批文以將[●]匯入中國。我們無法向閣下保證這程序的所需時間，或有關投資批文或向商務部所作備案是否成功。如未能取得有關政府批文及備案或在取得批文或備案程序出現重大延誤，或會對我們的開發計劃造成重大不利影響及／或導致外匯損失，從而令我們的業務、財務狀況及經營業績出現重大不利影響。

於二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司頒佈《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》(通常稱為「130號文」)以及已向商務部備案的外資房地產企業名單。根據130號文，倘外資房地產企業於二零零七年六月一日前尚未獲得有關中國政府部門的批准證明及其尚未於商務部備案，則外匯管理局將不再受理外資房地產企業購買外匯償還其外國債務的外國債務登記或申請。外匯管理局於130號文中進一步載明，倘外資房

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

---

## 風險因素

---

地產企業於二零零七年六月一日或之後僅獲得外資企業批准證明惟尚未完成於商務部的備案，其將不會受理任何外資房地產企業以資本賬進行的任何外匯登記(或更改登記)或外幣結算的申請。於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(通常稱為「23號文」)。根據23號文，商務部授權省級商務部門驗證外資房地產企業的備案材料。因此，董事認為，基於130號文，我們往後透過外國股東貸款的方式獲取融資可能存在困難。

此外，我們(作為海外公司)向我們的中國營運附屬公司作出任何資本出資或貸款(包括[●])須遵守中國其他外商投資法規。例如，我們向中國項目公司發放的任何貸款不能超出我們的中國項目公司根據有關中國法律及法規獲批准作出的投資總額與彼等各自的註冊資本之間的差額，及作為一項程序，須於外匯管理局地方分部登記或獲得外匯管理局地方分部的批准。其他資料請參閱本文件「風險因素－有關境外控股公司向中國實體作出貸款及直接投資的中國法規，或會延誤或阻止我們使用[●]向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資」一節。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國政府政治及經濟政策的任何不利變動均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，並可能導致我們不能維持增長及擴張策略。

我們在中國經營業務。因此，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展情況所影響。

中國經濟在許多方面有別於世界其他發達經濟體，包括：

- 其結構；
- 政府干預程度；
- 開發水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源配置。

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

---

## 風險因素

---

由於上述差異，倘中國經濟與其他發達國家經濟類似，我們業務發展的方式或幅度未必與預期情況相同。中國政府已推行經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，並通過頒佈行業政策繼續在行業監管方面擔當重要角色。

然而，我們不能預測中國的政治、經濟及社會狀況及政策或有關法律、法規及規則的變動會否對我們目前或日後的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。不能保證中國政府將繼續推行其現行經濟改革政策，或該等政策將成功創造經濟增長，而對我們的未來業務、財務狀況及經營業績帶來有利影響。

**中國的通脹或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。**

中國經濟經歷快速增長，但不同經濟行業及國內不同地區的增長並不平衡。經濟快速增長會導致貨幣供應增加及通脹。倘我們的物業價格升幅不足以彌補成本的升幅，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。以往，中國政府為控制通脹，已加以控制銀行信貸，限制對固定資產作出貸款及限制國有銀行的借貸。這類調控措施可導致經濟增長放緩，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**中國法律制度未及若干其他司法權區的法律制度成熟，並存在固有不明朗因素，可能限制我們及我們股東可享有的法律保障。**

我們在中國經營業務。中國法律制度以成文法為基礎，過去的法院判決僅可引用作為參考，作為先例的用途有限。自一九七零年代末以來，中國政府一直致力發展有關經濟事務的全面法律、法規及規則體系。

然而，由於該等法律、法規及規則尚未完全發展，加上所公佈的案例數量有限且屬非約束性質，故對於在中國對我們可能作出的任何法律訴訟的結果而言，該等法律、法規及規則的詮釋及強制執行涉及一定程度的不確定性。成文法、法規及規則的詮釋亦可能受政府政策影響，而政府政策則可應國內政治因素而作出變動。

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

---

## 風 險 因 素

---

此外，中國法律制度部分基於政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或未有公佈），可能具有追溯力。此外，即使我們並不知悉對手方有否遵守適用中國法律法規，我們或會因我們的交易對手方在各類交易中的行動而被視作違反若干政策或規則。因此，我們可能並不知悉實際或被視作違反該等政策及規則的情況，直至違反行為發生一段時間後。此外，我們於中國進行的任何訴訟（無論其結果如何）均可能被拖延，導致我們須承擔高昂的費用，並令資源及管理層的注意力被分散。

有關境外控股公司收購中國公司的中國法規可能限制我們收購中國公司的能力，並可能對我們落實收購策略及我們的業務及前景造成重大不利影響。

併購規定列明境外投資者尋求(i)收購境內非外商投資企業股東的股權或認購境內非外商投資企業增加的股本，從而將境內非外商投資企業轉為外商投資企業；或(ii)設立外商投資企業以收購境內企業資產或收購境內企業資產並透過注入所收購資產成立外商投資企業時必須遵守的規則。併購規定訂明，收購境內企業後的業務範疇必須符合發改委與商務部頒佈的《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，亦規定境內企業股權的收購程序。

詮釋或執行併購規定的方式存在不明朗因素。若我們決定收購一間中國企業，我們無法保證我們或該中國企業的擁有人可順利完成併購規定的所有必要審批要求。這可能會限制我們執行收購策略的能力，並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。

未能遵守外匯管理局關於我們的實益擁有人設立特殊目的公司的法規，可能對我們的業務經營造成重大不利影響、限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制我們的中國附屬公司向我們分派溢利的能力或令我們被處以罰款。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發佈於二零零五年十一月一日生效的75號文。該通知規定中國境內居民自然人於(i)為進行資本融資而在境外設立或控制任何公司(該通知中稱為「特殊目的公司」)之前；(ii)在將其境內企業的資產或股權注入境外特殊目的公司後，或向境外特殊目的公司注入資產或股權後進行境外融資後；及(iii)在特殊目的公司進行任何重大股本變動後(未作任何返程投資)，應向外匯管理局的地方分部辦理登記或備案。

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

---

## 風 險 因 素

---

我們的個人控股股東須就我們的投資及融資活動在一切重要方面遵守外匯登記規定。倘我們的個人控股股東或我們未能遵守外匯管理局的相關規定，可能導致我們的個人控股股東或我們被處以罰款或受到法律制裁、限制我們向中國附屬公司注資的能力或限制我們的中國附屬公司向我們分派溢利的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關境外控股公司向中國實體作出貸款及直接投資的中國法規，或會延誤或阻止我們使用[●]向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資。

《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》規定，(i)外商投資企業於申請外幣資金支付結匯前，須由會計師對其資金進行驗證；(ii)外商投資企業的外幣資金兌換所得的人民幣收入須用於經批准的業務範圍，除另有規定，否則該項收入不得用於國內股權投資。除外資房地產企業外，外商投資企業不得使用其外匯資金兌換所得的人民幣收入購買國內非自用物業；及(iii)外商投資企業外匯資金兌換所得的人民幣收入不得用於償還未使用的人民幣貸款。

作為我們中國附屬公司的境外控股公司，本公司可向我們的中國附屬公司提供貸款，或我們可動用[●]向我們的中國附屬公司作出額外注資，惟須遵守中國的外商投資法規及向中國政府進行登記或取得批文。我們無法保證日後可及時獲得該等政府登記或批准向我們的中國附屬公司或任何彼等各自的附屬公司提供貸款或注資，或根本無法取得該等政府登記或批准。倘我們未能取得有關登記或批准，我們動用[●]及對我們的中國業務提供資金的能力將受到不利影響，從而對我們的流動資金及業務拓展能力造成重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們或會被視為中國稅務居民，世界各地的收入可能須繳納中國稅項。

根據企業所得稅法，於中國境外成立的企業，其「實際管理機構」設於中國境內的，會被視為「居民企業」，須就全球收入按25%劃一稅率繳納企業所得稅。根據企業所得稅條例，「實際管理機構」定義為對企業的業務、人事、會計及物業擁有重大及全面管理控制權的機構。我們絕大部分管理人員現時及日後仍會留守中國。因此，就企業所得稅而言，我們可能被視為中國居民企業，而須就全球收入繳納企業所得稅。然而，中國居民企業豁免自合

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

---

## 風 險 因 素

---

資格居民企業所收取的股息收入。目前有關處理方式的稅務影響仍不明確，將取決於實施條例及地方稅務部門如何應用或執行企業所得稅法及企業所得稅條例。倘我們須就全球收入繳納中國稅項，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

外匯匯率波動及外匯條例變動可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及匯款能力產生重大不利影響。

我們的收益及開支均以人民幣計值，人民幣目前為不可自由兌換貨幣。然而，我們須以外幣向我們的股東派付股息(如有)，並償還以人民幣以外的貨幣償還貸款。因此，我們面臨與外幣匯率波動有關的風險。

於二零一二年九月三十日，我們以港元計值的未償還銀行借款達580,000,000港元。我們未曾及無意訂立任何協議以對沖我們的匯率風險。有關上述借款的本金及利息的其他詳情，請參閱本文件「財務資料－債項及或然負債－銀行及其他借款」一節。中國自一九九四年以來，人民幣一直根據中國人民銀行設定的匯率兌換外幣(包括港元及美元)。中國政府自二零零五年七月二十一日起改革匯率機制，參考一籃子貨幣，根據市場供求准許人民幣在控制下窄幅波動。自此以後，人民幣兌美元及港元一直升值。中國政府或會採取進一步行動，以令匯率由當前匯率或過往匯率大幅變動。人民幣貶值將(i)對我們向中國境外股東支付的任何股息的價值產生不利影響，及(ii)使我們須使用更多人民幣資金償還相同金額的任何外幣債務。然而，人民幣升值將會不利影響[●]的價值或倘我們不能及時將外匯轉換為人民幣，會不利影響任何外匯注資。截至最後實際可行日期止，我們未曾及無意訂立任何協議以對沖我們的匯率風險。

根據中國現行外匯條例，於遵守若干程序規定後，我們將能夠以外幣派付股息(如有)，而毋須事先取得外匯管理局批准。現時進行往來賬戶交易而兌換人民幣毋須經外匯管理局批准，而進行資本賬戶交易而兌換人民幣則須經外匯管理局批准。派付股息以及貨品及服務付款屬往來賬戶交易。根據現行法規，在符合若干規定後，中國公司可直接在獲授權處理外匯交易的商業銀行將有關往來賬戶交易的人民幣兌換為外幣。現時不能確定中國政府日後會否酌情採取措施在若干情況下限制在往來賬戶交易中使用外幣。倘施加該等限制，則可能對我們自中國附屬公司收取款項的能力造成重大不利影響。

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

---

## 風 險 因 素

---

有關我們的股份或中國附屬公司派付股息的收入可能須繳納中國稅項。

### 股息

根據企業所得稅法及企業所得稅條例，於中國的外商投資企業向非居民企業的外國投資者應付的股息、利息、租金、版稅及轉讓物業的收益須繳納10%的預扣稅，惟有關非居民企業的註冊成立司法權區與中國訂有稅收協定，規定預扣稅的減免稅率則除外。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「稅收協定」），倘香港非居民公司於中國的外商投資企業直接擁有不超過25%股權，則目前5%的有效預扣稅稅率適用於香港非居民公司。

倘我們須根據企業所得稅法及企業所得稅條例就我們自中國附屬公司收取的股息按普通稅率繳納企業所得稅或就應付非中國公司股東的股息預扣中國所得稅，則閣下於我們的投資或會受到重大不利影響。

### 資本收益

根據國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈並追溯至二零零八年一月一日起生效的《國家稅務總局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》（或「698號文」），以及國家稅務總局於二零一一年三月二十八日頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，倘非居民企業透過出售其於海外控股公司的股權而間接轉讓其於中國居民企業的股權（或「間接轉讓」），而(i)就股權轉讓資本收益徵收的實際稅率低於12.5%或(ii)該海外控股公司成立所在司法權區不計算來自境外的資本收益收入，則該境外投資者須向中國居民企業的主管稅務機關申報此間接轉讓。根據「實質重於形式」原則，倘該海外控股公司欠缺合理商業目的及成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可能視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收益可能須按10%稅率繳納中國預扣稅。然而，698號文在應用方面存在不確定因素。倘我們日後須受698號文規限，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

向我們或駐居中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決糾紛的法律文件或執行非中國法院的判決可能存在困難。

我們的絕大部分管理層人員居住於中國及我們的絕大部分資產位於中國。因此，閣下可能難向我們或駐居中國的管理層人員送達有關提交中國境外法院裁決糾紛的法律文件或執行非中國法院的判決。

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

---

## 風 險 因 素

---

此外，中國並無關於相互認可及執行美國、開曼群島及大多數其他西方國家法院判決的條約。因此，由上述任何司法權區法院就任何不受具約束力仲裁條款制約的事宜作出的判決可能難以甚至不可能在中國獲得認可或執行。

天災、戰爭、嚴重急性呼吸系統綜合症(沙士)、H5N1禽流感或H1N1流感等疫症及其他災害可能影響我們的業務。

我們的業務受中國整體及社會環境影響。自然災害、疫症、天災及我們無法控制的其他災害或會對經濟、基建及中國的民生產生重大不利影響。中國的部分城市面臨洪水、地震、暴風雨、颱風、沙塵暴或乾旱的威脅。倘我們經營業務所在地區發生任何該等自然災害，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

疫症威脅人類生命並可能對人民的生計以及生活及消費模式產生重大不利影響。疫症的發生非我們所能控制，概不保證沙士、H5N1禽流感或H1N1流感將不會再次爆發。我們經營業務所在地區、甚至並非我們經營業務所在地區發生任何疫症，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。

戰爭及恐怖襲擊可能對我們、我們的僱員、設施、我們的分銷渠道、市場、供應商及客戶造成損失或干擾，發生任何該等事件，均可能對我們的業務、收益、銷售成本、財務狀況及經營業績或股價造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊亦可能導致不確定因素，並令我們的業務遭受現時無法預測的影響。

---

## 董事及參與各方

---

### 董事

	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
林中先生	中國 上海 虹橋路 1720弄 Miramar Garden 5號別墅	中國
林偉先生	中國 北京 朝陽區 朝陽公園南路8號 棕櫚泉國際公寓 第9棟2605套	中國
林峰先生	中國 上海 閔行區 虹梅路 3001-88弄95號	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
顧雲昌先生	中國 北京 西四環路北 湯泉逸墅9-2-302 郵編：100195	中國
張永岳先生	中國 上海 普陀區 金沙江路895弄10號 401室	中國
陳偉成先生	中國 北京 朝陽區 來廣營東路9號 長島瀾橋136-101 郵編：100102	馬來西亞

---

## 董事及參與各方

---

### 參與各方

#### 本公司的法律顧問

有關香港及美國法律  
禮德齊伯禮律師行  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈20樓

有關中國法律  
通商律師事務所  
中國  
北京  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6樓  
郵編：100022

有關開曼群島法律  
Maples and Calder  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心53樓

#### 核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

#### 物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
香港  
中環  
交易廣場二座23樓

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

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	P.O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
總部	中國 上海 長寧區通協路288弄 旭輝·虹橋國際 3座5樓
香港主要營業地點	香港 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓2002-2003室
本公司網站	<a href="http://www.cifi.com.cn">www.cifi.com.cn</a> (網站所載資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	羅泰安，執業會計師
授權代表	林中 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓2002-2003室  林峰 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓2002-2003室
替任授權代表	游思嘉 伍健文，執業會計師、特許公認會計師
審核委員會	陳偉成 (主席) 張永岳 顧雲昌
薪酬委員會	張永岳 (主席) 林中 陳偉成
提名委員會	林中 (主席) 顧雲昌 張永岳

---

## 公司資料

---

### 合規顧問

第一上海融資有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

### 主要往來銀行

#### 中國

中國農業銀行  
上海嘉定支行  
中國  
上海  
嘉定區  
塔城路355號

交通銀行  
上海青浦支行  
中國  
上海  
青浦區  
公園路348號

中國建設銀行  
上海怒江路支行  
中國  
上海  
普陀區  
怒江路311號

#### 香港

渣打銀行(香港)有限公司  
香港  
德輔道中4-4A號  
渣打銀行大廈  
13樓

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

## 行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數字。我們相信有關資料來源為該等資料的適當來源。我們並無理由相信有關資料失實或存在誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或存在誤導成份。有關資料及數據部分取自可供公開查閱的政府及官方資料以及私人刊物，有關資料及數據並無經我們或我們的任何董事、聯屬人士、顧問或任何其他參與各方作獨立核實。此外，摘錄自中國政府消息來源的資料未必與中國境內或境外由第三方編製的資料相符。我們對本文件內所載政府或官方資料是否正確及準確概不發表任何聲明，故此不應過份依賴該等資料。然而，我們以我們認為合理審慎的態度轉載及摘錄該等資料。

### 中國經濟概況

中國政府自一九七八年推行改革開放政策以來，中國經濟迅猛增長。二零零六年至二零一一年期間，中國的名義國內生產總值按複合年增長率16.9%增長，至二零一一年達到約人民幣47.2萬億元，中國躍升成為全球增長最快的經濟體。截至二零一二年六月三十日止六個月，中國的名義國內生產總值增至約人民幣227,098億元，按期增長率約為7.8%。

下表載列所示年度／期間的中國經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至	截至
							二零一一年 六月三十日 止六個月	二零一二年 六月三十日 止六個月
名義國內生產總值(人民幣十億元)	21,631.4	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,151.3	47,156.4	20,445.9	22,709.8
人口(百萬)	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,341.0	1,347.4	不適用	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	10,999.8	13,732.4	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,102.2	12,456.7	15,071.0
人均國內生產總值(人民幣)	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,083	不適用	不適用
實際國內生產總值增長率(%)	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.2	9.6	7.8

資料來源：環亞經濟數據有限公司；中國國家統計局

附註：

- (1) 不適用－數據尚未提供
- (2) 環亞經濟數據有限公司為國際財務資料服務行業內一名獨立數據供應商。環亞經濟數據有限公司編撰及更新經濟及財務數據，供經濟學家及分析人士進行研究之用。環亞經濟數據有限公司編撰的數據獲投資銀行、公司、律師行、顧問、投資保險公司、大學及圖書館，以至跨國機構所採用。環亞經濟數據有限公司並無獲本公司委託。

## 行業概覽

於二零零八年的全球金融危機前，於二零零三年至二零零八年間，中國的名義國內生產總值按複合年增長率約18.3%增長。於二零零八年的全球金融危機後，中國放寬宏觀經濟政策及於二零零八年推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案，經濟得以進一步鞏固。自二零一零年起，中國實施連串緊縮經濟措施，透過調節利率、銀行存款儲備金率及對住房市場實行調控措施以打擊過熱經濟，藉此對抗持續上升的通脹及不平衡經濟增長。二零零九年至二零一一年，中國的實際國內生產總值的年度增長率分別約為9.2%、10.4%及9.2%。

中國政府近年制定中國的年度實際國內生產總值目標增長率，二零零五年至二零一一年期間一直為8%。然而，如上文所述，國內的實際增長率持續超出目標水平。

二零一二年三月，中國政府公佈二零一二年的實際國內生產總值目標增長率為7.5%，而就二零一五年結束的五年計劃制定的平均實際國內生產總值目標增長率則為7%。中國經濟經過多年來的高水平但不平衡增長後，中國政府制定較為溫和的年度增長目標，目的在於改善經濟增長的質量及促進經濟重組，藉以維持長期增長。

### 中國房地產市場概況

#### 中國房地產政策的歷史發展

八十年代前，中國房地產行業是國家計劃經濟的一部分。自八十年代以來，中國房地產與住房行業開始轉型為市場主導體制。自二零零三年以來，中國政府多次採取行動收緊對過熱的房地產市場的監控，並頒佈多項政策及行政措施以防止住宅物業市場的投機活動及增加供應價格實惠的住房。

中國房地產政策及法規發展過程中的主要事件簡要年表如下：

二零零六年                      於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定，商品房開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位、中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房(含經濟適用住房)的土地供應。嚴格限制大套型住房、低密度的土地供應。停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定。

二零零七年                      根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》，「信託公司」應指根據《中華人民共和國公司法》註冊成立、並在中國主要從事信託業務的金融機構。「信託業務」應指信託公司作為

---

## 行業概覽

---

信託受託人開展的業務營運及就營運業務及收取酬金而言以受託人身份處理信託事宜。信託公司的最低註冊資本金額須為人民幣300,000,000元或同等價值的可自由兌換貨幣。

二零零七年九月八日，國土資源部發出《關於加大閒置土地處置力度的通知》。該通知載有閒置土地處置原則。與土地所有權相關的事宜和與土地相關的補償及款項事宜經妥當處理後方可授出土地使用權。該通知亦規定，土地使用權證不得在繳清收購土地的土地出讓金前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

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《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以收緊商業銀行房地產貸款的控制。

二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司發出《關於第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知限制外資房地產企業籌借境外股東貸款。該通知規定(其中包括)對二零零七年六月一日或以後取得地方商務部門的外商投資企業批准證書但未通過商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局不予辦理其資本賬下的外匯登記(或登記變更)或申請售匯及結匯手續。

二零零八年

二零零八年一月三日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定嚴格實施有關閒置土地處置的政策。

二零零八年十月二十二日，中國人民銀行發出《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，旨在將購房首付款比例減至購買價的20%，並將商業性個人住房貸款利率下調至貸款基準利率的70%。

---

## 行業概覽

---

二零零九年

二零零九年五月二十五日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，該通知規定普通住房房地產開發項目及社會保障性住房開發項目的最低資本比率為20%及其他房地產開發項目的最低資本比率為30%。

二零一零年

二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，該通知規定(其中包括)對已利用按揭貸款購買住房但再申請購買第二套自住房的家庭(包括借款人、借款人的配偶及未成年子女)，首付款比例不得低於第二套住房購買價的40%，貸款利率嚴格按照相關風險定價。

根據二零一零年二月十一日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司不得就土地收購或土地前期開發發放貸款，僅可向符合通知所載具體規定及其他相關規則的合資格房地產開發商批出貸款。

二零一零年三月八日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地價不得低於出讓土地所在地土地級別的標準地價的70%。土地出讓的各方須在招標拍賣掛牌出讓程序完成後的10個工作日內簽訂土地出讓合同。對房地產開發期間內不執行申報制度的房地產開發商，限制其至少在一年內不得參加土地購置活動。

二零一零年四月十三日，建設部發出《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)房地產開發商於取得銷售項目的預售許可證後十日內，須公開全部准售房源及每套房屋價格。

二零一零年四月十七日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，對利用按揭貸款購買第二套住房的購房者，最低首付款比例進一步調高至購買價的50%，按揭利率不得低於中國人民銀行同期發佈的相關基準利率的1.1倍；對利

---

## 行業概覽

---

用按揭貸款購買第三套或以上住房的購房者，最低首付款比例應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理政策自主確定。該通知亦規定對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，首付款比例不得低於購買價的30%。此外，商品住房價格上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況暫停向購買第三套或以上住房的購房者發放按揭貸款；暫停向不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放購買住房按揭貸款。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發出《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中包括：

- 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的房地產開發商，例如：
  - (i) 持有閒置土地；
  - (ii) 更改土地用途及性質；
  - (iii) 延遲開發項目的施工及竣工；及
  - (iv) 故意收回物業作未來銷售，以按較高價格出售該等物業；
- 禁止商業銀行授出住房貸款予購買第三套或以上住房的家庭或不能提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的非當地居民；及
- 將首次購房按揭貸款的最低首付款金額上調至至少30%。

二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局發出《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策通知》，該通知規定對首次購買建築面積90平方米以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一物業的個人購房者，按減至1%的稅率徵收契稅。

---

## 行業概覽

---

二零一零年十一月四日，建設部與外匯管理局發出《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，該通知規定境外個人在中國境內只能購買一套用作自住的住房。在中國境內設立分支機構或代表處的境外機構只能在註冊城市購買用作辦公室的非住宅房屋。

二零一零年十一月十二日，中國銀監會發出《關於信託公司房地產業務風險提示的通知》，要求各信託公司應立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐一分析業務合規性和風險狀況，包括獲信託公司發放貸款的房地產開發商是否符合「四證」（即土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證）齊全、房地產開發商或其控股股東具備二級資質、項目資本金比例達到國家最低要求等條件。各地銀監局要加強對管轄區內的信託公司的房地產業務合規性監管和風險監控。自查和核查中發現的問題，應立即採取措施責令信託公司予以糾正，對違規行為依照有關規章和法規查處。

二零一零年十一月二十三日，建設部頒佈《關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，據此中國政府計劃於二零一一年額外興建10,000,000套保障性住房。

二零一一年

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》（「二零一一年通知」），該通知規定（其中包括）：

- 各地的市政府須於二零一一年第一季根據當地經濟發展目標、人均可支配收入的平均增長率及居民住房支付能力，合理制定其年度新建住房房價控制目標；
- 加強[保障性住房]管理及增加公共租賃住房供應；

---

## 行業概覽

---

- 加強對物業定價明顯超過周邊房價水平的房地產開發項目進行土地增值稅徵收和稽查；
- 鼓勵房地產開發企業在普通商品住房開發項目中配建一定比例的公共租賃住房，並持有和經營相關公共租賃住房，或將相關公共租賃住房出售予中國政府；
- 購買第二套住房的人士須按不低於有關第二套住房購買價60%的比例繳納首付款，且其適用按揭利率須至少為相關基準利率的1.1倍；
- 個人購買住房於購入後五年內轉讓須按其收取的相關售價為基準繳納營業稅；
- 參與土地競買的實體及個人必須說明資金來源並提供相應證明；
- 對超過兩年沒有取得建築工程施工許可證的土地，必須及時收回土地使用權，並對閒置一年以上的土地徵收罰款；
- 如開發項目的投資總額達不到25%（不含土地出讓金款），則不得以任何方式轉讓土地或土地上的任何開發項目；

及

- 倘：
  - (i) 地方機關未能如期公佈其年度新建住房房價控制目標；或
  - (ii) 地方機關未能完成保障性安居工程目標任務；或
  - (iii) 新建住房的房價超過有關住房的相關年度房價控制目標，

相關地方機關須向國務院作出報告，而監察部和建設部會根據相關中國法律及法規對相關地方機關的負責人進行問責。

## 行業概覽

二零一一年一月二十七日，財政部與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》。該通知規定，自二零一一年一月二十八日起，個人將購買不足五年的住房轉讓的，須全額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的非住房轉讓的，按照淨額徵收營業稅；及個人將購買超過五年(含五年)的住房轉讓的，免徵營業稅。

二零一一年三月八日，中國銀監會辦公廳發出《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，要求銀行業金融機構在處理2011號文印發後受理的個人住房貸款業務嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。

我們的物業項目所在城市的中國房地產市場的地方政府政策與國家級政策整體一致。有關房地產改革及近年監管發展的其他資料，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

### 中國房地產市場的主要增長動力

除持續進行的住房改革及中國經濟整體增長外，推動中國房地產市場增長的主要因素為可支配收入增加及城市化進程加速。

下表載列所示年度的中國經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
城市人口(百萬)	582.9	606.3	624.0	645.1	669.8	690.8
城市化率(%)	44.3	45.9	47.0	48.3	50.0	51.3
城市家庭人均可支配收入(人民幣)	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810

資料來源：中國國家統計局

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

## 行業概覽

此外，房地產需求亦受到中國按揭貸款市場的興起及增長的推動。由於市場環境向好，投資中國房地產開發的金額由二零零六年約人民幣19,423億元增至二零一一年約人民幣61,740億元，複合年增長率約為26.0%。

下表載列所示年度／期間與中國房地產市場有關的數據摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至	截至
							二零一一年	二零一二年
							六月三十日	六月三十日
							止六個月	止六個月
房地產開發(人民幣十億元)	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,174.0	2,625.2	3,061.0
已售出商品房建築面積 (百萬平方米)	618.6	773.5	659.7	947.6	1,047.6	1,099.5	444.2	399.6
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	554.2	701.4	592.8	861.8	933.8	970.3	398.0	353.5
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,377	5,536	5,834
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	5,011	5,190	5,467
商品房總銷售收入 (人民幣十億元)	2,082.6	2,988.9	2,506.8	4,435.5	5,272.1	5,911.9	2,458.9	2,331.4
住宅物業總銷售收入 (人民幣十億元)	1,728.8	2,556.6	2,119.6	3,843.3	4,412.1	4,861.9	2,065.7	1,932.3

資料來源：環亞經濟數據有限公司；中國國家統計局

中國已售出商品房平均價格由二零零六年的每平方米約人民幣3,367元上升至二零一一年的每平方米約人民幣5,377元，而住宅物業平均售價則由二零零六年的每平方米約人民幣3,119元上升至二零一一年的每平方米約人民幣5,011元。

截至二零一二年六月三十日止六個月，中國已售出商品房平均價格達到每平方米約人民幣5,834元，按期增長約5.4%。截至二零一二年六月三十日止六個月，住宅物業的平均售價上升至每平方米約人民幣5,467元，按期增長約5.3%。

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

---

## 行業概覽

---

### 中國房地產市場近年發展及趨勢

過去多年來，中國對房地產的需求有穩定增長。根據獨立數據供應商環亞經濟數據有限公司及中國國家統計局的資料，中國來自商品房的總銷售收益由二零零六年的約人民幣20,826億元上升至二零一一年約人民幣59,119億元。同期，中國已售商品房總建築面積由二零零六年的約618,600,000平方米上升至二零一一年約1,099,500,000平方米。二零一一年售出商品房的總建築面積1,099,500,000平方米中，約970,300,000平方米為住宅物業，較二零一零年增長約3.9%。

因應中國政府頒佈多項房地產相關調控措施後的政策環境變化，二零一零年及二零一一年房地產市場增幅平穩。二零一零年及二零一一年全國已訂約銷售分別增加約18.9%及12.1%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，商品房總銷售收益降至約人民幣23,314億元，按期下跌約5.2%。截至六月三十日止六個月中國已售商品房總建築面積由二零一一年同期約444,200,000平方米減少約10.0%至約399,600,000平方米。在已售商品房總建築面積約399,600,000平方米中，約353,500,000平方米為已售出住宅區建築面積，按期下跌約11.2%。於二零一二年第二季及第三季，整體中國房地產市場的交易量已較二零一二年第一季有所復甦。

在現行政策不斷收緊的環境下，二線和三線城市房地產市場的表現優於一線城市的表現，原因為近期的房地產調控措施對一線城市造成的影響較大。二零一一年，14個二線城市中9個城市的已訂約銷售額有所增加，而四個一線城市中只有一個城市的已訂約銷售額有所增加。根據環亞經濟數據有限公司的資料，在上海、北京、重慶及天津等若干中國城市，二零一二年第二季的平均售價已較二零一二年第一季溫和回升。

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

## 行業概覽

下表載列所示年度／期間一線與二線城市之間已訂約銷售額的年度變動／期間變動(%)比較。

	截至十二月三十一日止年度				截至
					六月三十日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	止六個月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
全國範圍	(16.1)	76.9	18.9	12.1	(5.2)
一線城市					
北京	(34.1)	96.6	(10.6)	(16.8)	1.7
廣州	(20.2)	37.6	30.2	(5.5)	(3.6)
上海	(38.7)	128.5	(31.2)	(13.8)	(17.7)
深圳	(24.2)	88.4	(19.9)	21.6	8.8
二線城市					
長春	19.3	48.9	50.8	20.9	8.7
長沙	(12.7)	81.7	44.7	18.9	(19.0)
成都	(25.5)	88.2	13.9	19.2	(5.1)
重慶	(17.3)	72.2	34.1	16.2	4.2
大連	3.0	51.6	18.8	(14.4)	(12.1)
杭州	(25.6)	135.9	(9.1)	(22.4)	12.8
哈爾濱	(2.6)	33.8	57.8	12.6	19.3
合肥	(2.8)	63.7	8.1	32.9	3.7
濟南	28.3	39.3	54.0	19.8	11.9
南京	(40.4)	137.3	(7.7)	(9.2)	11.3
寧波	(35.6)	126.3	6.2	(12.8)	(19.7)
青島	(9.5)	79.3	27.2	(13.8)	(13.3)
瀋陽	11.8	13.2	38.1	35.7	(0.7)
天津	(16.3)	45.4	13.9	18.2	(0.8)

資料來源：環亞經濟數據有限公司

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

## 行業概覽

### 中國選定城市的房地產市場

#### 上海

- 概覽

上海是中國主要的金融及商業中心，亦是全球其中一個發展最快的金融之都。上海面積約6,341平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為23,500,000人。下表載列所示年度／期間上海的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,057.2	1,249.4	1,407.0	1,504.6	1,716.6	1,919.6	955.2
實際地區生產總值 增長率(%)	12.7	15.2	9.7	8.2	10.3	8.2	7.2
人均地區生產總值 (人民幣元)	54,858	62,041	66,932	69,164	76,074	82,560	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230	20,689

資料來源：上海市統計局

- 上海房地產市場

於二零一零年，上海竣工住宅物業的建築面積約14,200,000平方米，較二零零九年減少約6.6%。二零一零年上海已售出住房的總建築面積約16,900,000平方米，較二零零九年減少約42.3%，而平均售價則較二零零九年上升約15.6%至每平方米約人民幣14,290元。此外，二零零九年上海竣工商用物業的建築面積約2,000,000平方米，較二零零八年減少約13.0%。二零零九年上海已售出商用物業的總建築面積約1,300,000平方米，較二零零八年增加約8.3%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約3.6%至每平方米約人民幣15,779元。於二零一一年，上海竣工住宅物業的建築面積約15,500,000平方米，較二零一零年增加約9.2%。二零一一年上海已售出住房的總建築面積約14,700,000平方米，較二零一零年減少約13.0%，而平均售價則較二零一零年下跌約5.9%至每平方米約人民幣13,448元。此外，二零一一年上海竣工商用物業的建築面積約2,300,000平方米。二零一一年上海已售出商用物業的總建築面積約1,000,000平方米，較二零一零年減少約23.1%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約20.5%至每平方米人民幣19,008元。

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

## 行業概覽

下表說明所示年度上海房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	27.5	28.4	19.0	15.2	14.2	15.5
已售總建築面積(百萬平方米)	26.2	32.8	20.1	29.3	16.9	14.7
平均售價(每平方米人民幣元)	7,039	8,253	8,115	12,364	14,290	13,448
<b>商用</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	不適用	2.6	2.3	2.0	不適用	2.3
已售總建築面積(百萬平方米)	不適用	2.0	1.2	1.3	1.3	1.0
平均售價(每平方米人民幣元)	6,479	6,613	6,610	15,237	15,779	19,008

資料來源：環亞經濟數據有限公司；上海市統計局及中國國家統計局

- 商場的空置率

根據物業估值師於二零一二年七月刊發的研究報告，二零一二年第二季上海主要地段的商場空置率為3.1%。

### 北京

- 概覽

北京為國家首都，地區經濟近年來顯著發展，主要是由於國家經濟蓬勃發展以及國外直接投資流入增加所致。北京面積約16,411平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為20,200,000人。

下表載列所示年度／期間北京的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	811.8	984.7	1,111.5	1,215.3	1,377.8	1,600.0	8,348.6
實際地區生產總值 增長率(%)	13.0	14.5	9.1	10.2	10.2	8.1	7.2
人均地區生產總值 (人民幣元)	52,054	61,274	66,797	70,452	75,943	80,394	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	19,978	21,989	24,725	26,738	29,073	32,903	18,154

資料來源：北京市統計局

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

## 行業概覽

- 北京房地產市場

於二零一一年，北京竣工住宅物業的建築面積約13,200,000平方米，較二零一零年減少約12%。二零一一年北京已售出住房的總建築面積約10,400,000平方米，較二零一零年減少約13.3%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年下跌約1.8%至每平方米約人民幣16,845元。此外，二零一一年北京竣工商用物業的建築面積約2,300,000平方米，較二零一零年減少約14.8%。二零一一年北京已售出商用物業的總建築面積約1,000,000平方米，較二零一零年減少約28.6%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約11.0%至每平方米約人民幣24,920元。

下表說明所示年度北京房地產市場的主要數字：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	21.9	18.5	14.0	16.1	15.0	13.2
已售總建築面積(百萬平方米)	22.1	17.3	10.3	18.8	12.0	10.4
平均售價(每平方米人民幣元)	7,375	10,661	11,648	13,224	17,151	16,845
<b>商用</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	2.9	3.2	3.1	3.2	2.7	2.3
已售總建築面積(百萬平方米)	1.1	1.3	1.1	1.6	1.4	1.0
平均售價(每平方米人民幣元)	14,965	17,585	17,148	19,091	22,452	24,920

資料來源：環亞經濟數據有限公司；北京市統計局及中國國家統計局

## 行業概覽

### 重慶

- 概覽

重慶是受中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一。重慶面積約82,400平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為33,300,000人。下表載列所示年度／期間重慶的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	390.7	467.6	579.4	653.0	792.6	1,001.1	5,307.2
實際地區生產總值 增長率(%)	12.4	15.9	14.5	14.9	17.1	16.4	14.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	13,939	16,629	20,490	22,920	27,596	34,500	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	11,570	12,591	14,368	15,749	17,532	20,250	11,760

資料來源：重慶市統計局

- 重慶房地產市場

於二零一一年，重慶竣工住宅物業的建築面積約28,300,000平方米，較二零一零年增加約29.8%。二零一一年重慶已售出住房的總建築面積約40,600,000平方米，較二零一零年增加約1.8%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約11.2%至每平方米約人民幣4,492元。

下表說明所示年度重慶房地產市場的主要數字：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)		17.0	17.7	19.5	23.8	21.8
已售總建築面積(百萬平方米)		20.1	33.1	26.7	37.7	39.9
平均售價(每平方米人民幣元)		2,081	2,588	2,640	3,266	4,040

資料來源：環亞經濟數據有限公司；重慶市統計局及中國國家統計局

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

## 行業概覽

### 河北省

- 概覽

河北省面積約188,800平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為72,400,000人。下表說明所示年度／期間河北省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,146.8	1,360.7	1,601.2	1,723.5	2,039.4	2,422.8	1,221.9
實際地區生產總值 增長率(%)	13.4	12.8	10.1	10.0	12.2	11.3	9.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	16,682	19,662	22,986	24,581	28,668	不適用	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	10,305	11,691	13,441	14,718	16,263	18,292	10,232

資料來源：河北省統計局

- 廊坊房地產市場

廊坊市位於河北省中部，總面積約為6,429平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為4,200,000人。下表說明所示年度廊坊的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值(人民幣十億元)	71.6	88.4	106.2	114.8	135.1	161.2
實際地區生產總值增長率(%)	15.3	15.0	11.8	10.8	12.5	11.5
人均地區生產總值(人民幣元)	不適用	25,248	29,120	34,658	不適用	不適用

資料來源：廊坊市統計局；河北省統計局

於二零一零年，廊坊竣工住宅物業的建築面積約5,200,000平方米，較二零零九年增加約13.0%。於二零一零年，廊坊已售出住房的總建築面積約7,600,000平方米，較二零零九年增加約24.6%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約17.6%至每平方米約人民幣4,869元。

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

## 行業概覽

下表說明所示年度廊坊房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>住宅</b>					
竣工總建築面積(百萬平方米)	1.9	1.5	2.1	4.6	5.2
已售總建築面積(百萬平方米)	2.5	3.5	4.1	6.1	7.6
平均售價(每平方米人民幣元)	2,583	3,336	3,904	4,142	4,869

資料來源：河北省統計局

- **唐山房地產市場**

唐山市位於河北省東部，總面積約為13,472平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為7,400,000人。下表說明所示年度／期間唐山的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	233.6	277.9	353.7	381.3	446.9	544.2	277.4
實際地區生產總值 增長率(%)	14.6	15.0	13.1	11.3	13.1	11.7	11.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	32,947	37,734	48,190	50,706	59,667	71,626	不適用

資料來源：唐山市工業和信息化局；唐山市統計局

於二零一零年，唐山竣工住宅物業的建築面積約3,700,000平方米，較二零零九年增加約32.1%。於二零一零年，唐山已售出住房的總建築面積約4,400,000平方米，較二零零九年增加約10%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約13.5%至每平方米約人民幣3,902元。

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

## 行業概覽

下表說明所示年度唐山房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
住宅					
竣工總建築面積(百萬平方米)	1.7	0.7	2.8	2.8	3.7
已售總建築面積(百萬平方米)	2.1	1.6	2.9	4.0	4.4
平均售價(每平方米人民幣元)	2,243	3,029	3,008	3,439	3,902

資料來源：河北省統計局

### 天津

- 概覽

天津是受中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一。天津面積約11,947平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為13,500,000人。下表載列所示年度／期間天津的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	446.3	525.3	671.9	752.2	922.4	1,119.1	586.5
實際地區生產總值 增長率(%)	14.7	15.5	16.5	16.5	17.4	16.4	14.1
人均地區生產總值 (人民幣元)	42,141	47,970	58,656	62,574	72,994	不適用	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	14,283	16,357	19,423	21,402	24,293	26,921	不適用

資料來源：天津市統計局；中國國家統計局

- 天津房地產市場

於二零一一年，天津竣工住宅物業的建築面積約16,400,000平方米，較二零一零年增加約2.5%。於二零一一年，天津已售出住房的總建築面積約14,500,000平方米，較二零一零年增加約11.5%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約7.5%至每平方米約人民幣8,539元。

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

## 行業概覽

下表說明所示年度天津房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	13.1	14.0	14.9	15.8	16.0	16.4
已售總建築面積(百萬平方米)	13.3	14.0	11.4	14.6	13.0	14.5
平均售價(每平方米人民幣元)	4,649	5,576	5,598	6,605	7,940	8,539

資料來源：環亞經濟數據有限公司；中國國家統計局

## 江蘇省

- 概覽

江蘇省面積約102,600平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為79,000,000人。下表說明所示年度／期間江蘇省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	2,174.2	2,601.8	3,098.2	3,445.7	4,090.3	4,860.4	2,538.3
實際地區生產總值 增長率(%)	14.9	14.9	12.7	12.4	12.6	11.0	9.9
人均地區生產總值 (人民幣元)	28,943	34,294	40,499	44,744	52,840	61,649	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	14,084	16,378	18,680	20,552	22,944	26,341	15,655

資料來源：江蘇省統計局

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

## 行業概覽

- 鎮江房地產市場

鎮江市位於江蘇省西南部，總面積約為3,847平方公里。下表說明所示年度鎮江的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值(人民幣十億元)	102.5	121.3	140.8	167.2	195.7	231.0
實際地區生產總值增長率(%)	15.2	15.5	12.8	13.7	13.3	12.3
人均地區生產總值(人民幣元)	38,229	40,333	46,473	54,732	63,325	73,947

資料來源：鎮江市統計局

於二零一一年，鎮江竣工住宅物業的建築面積約2,600,000平方米，較二零一零年增加約44.4%。於二零一一年，鎮江已售出住房的總建築面積約2,800,000平方米，較二零一零年減少約6.7%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約28.9%至每平方米約人民幣5,153元。

下表說明所示年度鎮江房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	2.0	1.8	2.4	2.5	1.8	2.6
已售總建築面積(百萬平方米)	2.3	2.8	1.9	4.2	3.0	2.8
平均售價(每平方米人民幣元)	2,444	2,940	3,340	3,999	5,153	不適用

資料來源：環亞經濟數據有限公司；鎮江市統計局及江蘇省統計局

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

## 行業概覽

- 蘇州房地產市場

蘇州市位於江蘇省南部，總面積約為8,488平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為6,400,000人。下表說明所示年度／期間蘇州的經濟統計數字摘要：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	482.0	570.0	670.1	774.0	922.9	1,050.0	585.1
實際地區生產總值 增長率(%)	15.5	16.0	12.5	11.5	13.3	12.0	不適用
人均地區生產總值 (人民幣元)	80,116	94,318	112,872	122,565	145,229	不適用	不適用

資料來源：蘇州市統計局

於二零一零年，蘇州竣工住宅物業的建築面積約12,200,000平方米，較二零零九年減少約13.5%。於二零一零年，蘇州已售出住房的總建築面積約11,800,000平方米，較二零零九年減少約41.3%，而二零一零年的平均售價則較二零零八年上升約48.4%至每平方米約人民幣8,213元。

下表說明所示年度蘇州房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
住宅						
竣工總建築面積(百萬平方米)	14.8	14.8	11.3	14.1	12.2	9.2
已售總建築面積(百萬平方米)	11.9	16.5	8.3	20.1	11.8	9.4
平均售價(每平方米人民幣元)	4,194	4,956	5,533	不適用	8,213	不適用

資料來源：環亞經濟數據有限公司；蘇州市統計局及江蘇省統計局

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

## 行業概覽

### 浙江省

- 概覽

浙江省面積約101,800平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為54,600,000人。下表說明所示年度／期間浙江省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,571.8	1,875.4	2,146.3	2,299.0	2,772.2	3,200.0	1,579.0
實際地區生產總值 增長率(%)	13.9	14.7	10.1	8.9	11.9	9.0	7.4
人均地區生產總值 (人民幣元)	31,241	36,676	41,405	43,842	51,711	58,665	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	18,265	20,574	22,727	24,611	27,359	30,971	18,802

資料來源：浙江省統計局

- 嘉興房地產市場

嘉興市位於浙江省北部，總面積約為3,915平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為3,400,000人。下表說明所示年度／期間嘉興的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	134.5	158.6	182.0	191.8	230.0	266.8	128.7
實際地區生產總值 增長率(%)	13.9	14.5	10.7	9.3	13.7	10.6	6.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	40,162	47,177	53,929	56,607	67,534	59,057	不適用

資料來源：嘉興市統計局及浙江省統計局

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

## 行業概覽

於二零一一年，嘉興竣工住宅物業的建築面積約5,200,000平方米，較二零一零年增加約33.3%。於二零一一年，嘉興已售出住房的總建築面積約4,300,000平方米，較二零一零年減少約4.4%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約22.5%至每平方米約人民幣7,440元。

下表說明所示年度嘉興房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	3.4	2.8	2.6	3.7	3.9	5.2
已售總建築面積(百萬平方米)	2.9	3.4	2.5	5.5	4.5	4.3
平均售價(每平方米人民幣元)	3,298	3,953	4,340	4,906	6,075	7,440

資料來源：環亞經濟數據有限公司；嘉興市統計局

### 安徽省

- 概覽

安徽省面積約139,600平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為68,800,000人。下表說明所示年度／期間安徽省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	611.3	736.1	885.2	1,006.3	1,235.9	1,511.0	778.2
實際地區生產總值 增長率(%)	12.5	14.2	12.7	12.9	14.6	13.5	12.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	9,996	12,039	14,448	16,408	不適用	25,340	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	9,771	11,474	12,990	14,086	15,788	18,606	10,692

資料來源：安徽省統計局

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

## 行業概覽

- 合肥房地產市場

合肥為安徽省省會，總面積約為11,430平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為7,500,000人。下表說明所示年度／期間合肥的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	112.1	140.2	177.7	210.2	270.3	363.7	175.2
實際地區生產 總值增長率(%)	17.9	18.7	17.7	17.8	17.5	15.4	13.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	23,203	28,134	34,482	41,543	不適用	48,563	不適用

資料來源：合肥市統計局

於二零一一年，合肥竣工住宅物業的建築面積約4,800,000平方米，較二零一零年減少約17.2%。於二零一一年，合肥已售出住房的總建築面積約10,700,000平方米，較二零一零年增加約24.4%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約2.3%至每平方米約人民幣5,630元。

下表說明所示年度合肥房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
住宅						
竣工總建築面積(百萬平方米)	不適用	5.1	4.6	4.8	5.8	4.8
已售總建築面積(百萬平方米)	不適用	9.5	8.7	11.8	8.6	10.7
平均售價(每平方米人民幣元)	不適用	3,154	3,425	4,095	5,502	5,630

資料來源：環亞經濟數據有限公司；《中國房地產統計年鑒2010》及合肥市統計局

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

## 行業概覽

### 湖南省

- 概覽

湖南省面積約211,829平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為71,400,000人。下表說明所示年度／期間湖南省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	768.9	944.0	1,155.5	1,306.0	1,603.8	1,963.5	990.9
實際地區生產 總值增長率(%)	12.8	15.0	13.9	13.7	14.6	12.8	11.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	11,830	14,405	17,521	20,226	24,719	29,828	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	10,505	12,294	13,821	15,084	16,566	18,844	10,864

資料來源：湖南省統計局；中國國家統計局

- 長沙房地產市場

長沙市位於湖南省東北部，總面積約為11,818平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為7,100,000人。下表說明所示年度／期間長沙的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	212.0	258.1	330.1	374.5	454.7	561.9	289.7
實際地區生產 總值增長率(%)	15.3	15.7	15.5	14.7	15.5	14.5	12.9
人均地區生產 總值(人民幣元)	32,983	39,727	50,336	56,620	66,443	79,530	不適用

資料來源：長沙市統計局

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

## 行業概覽

於二零一一年，長沙竣工住宅物業的建築面積約12,000,000平方米，較二零一零年增加約3.4%。於二零一一年，長沙已售出住房的總建築面積約13,900,000平方米，較二零一零年減少約14.2%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約26.9%至每平方米約人民幣5,484元。

下表說明所示年度長沙房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
住宅						
竣工總建築面積(百萬平方米)	5.4	5.8	6.4	11.0	11.6	12.0
已售總建築面積(百萬平方米)	6.9	9.3	8.0	13.6	16.2	13.9
平均售價(每平方米人民幣元)	2,431	3,191	3,165	3,533	4,322	5,484

資料來源：環亞經濟數據有限公司；長沙市統計局及《中國房地產統計年鑒2010》

### 中國房地產市場的競爭

儘管多年來並無可靠一致的業內資訊公佈中國主要房地產開發商各自所佔的市場份額，然而董事相信中國房地產市場極為分散。中國房地產市場在過去數年間的競爭已見加劇。中國各地城市的業內參與者包括國家、區域及地方級別的房地產開發商。我們在產品質素、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度與收購土地的能力等多項因素以及其他因素方面與其他房地產開發商進行競爭。我們相信中國房地產市場仍存在巨大增長潛力。有關中國房地產市場競爭概況的其他詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一節。

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

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 歷史及發展

本集團創辦人兼本公司主席林中先生於一九九五年在廈門透過成立廈門永升服務開展其物業管理事業。之後林中先生分別於一九九六年及一九九七年成立廈門永升旭日投資有限公司（「永升旭日」，前稱為永升旭日集團房地產開發有限公司）及廈門永升（由永升旭日控制），進一步在廈門開拓房地產開發市場。於一九九七年，林中先生將其於廈門永升服務的股權售予永升旭日，廈門永升服務因而成為一家由永升旭日直接控制的公司。在林偉先生（林中先生的胞弟）自廈門永升服務及永升旭日成立以來的參與下，林中先生及林偉先生為我們拓展中國房地產市場奠定了基礎。

於二零零零年八月，為拓展其他地區的業務，永升旭日及廈門永升在上海成立旭輝中國（成立之時稱為上海永升置業有限責任公司），註冊資本為人民幣9,980,000元。成立之時，永升旭日及廈門永升分別持有旭輝中國90%及10%股權。旭輝中國隨後透過於中國成立的項目公司成為我們的主要營運附屬公司。自二零零零年於上海成立旭輝中國以來，林中先生一直擔任本集團主席，負責制定策略發展規劃及監督本集團業務營運。作為在北京進行的策略性業務拓展的一部分，林偉先生自二零零一年開始以北京為基地為本集團開拓商機，領導本集團北京地區業務的開展，並於二零零六年成為旭輝中國董事。林峰先生（林中先生及林偉先生的胞弟）自二零零一年起為本集團服務，於二零零六年亦成為旭輝中國的董事。

誠如下文「我們控制旭輝中國（持有我們中國業務的主要營運附屬公司）的所有權」一節第(3)(iii)及(iv)段所述，於二零零二年九月，永升旭日收購廈門永升於旭輝中國所擁有的全部股權，於二零零三年七月，永升旭日向林中先生、林偉先生及林峰先生出售於旭輝中國的全部股權。出售後，永升旭日不再擁有旭輝中國任何權益。此外，旭輝中國於二零零三年十月向永升旭日收購廈門永升的股權，及廈門永升於二零零三年十一月向永升旭日收購於廈門永升服務的股權。廈門永升及廈門永升服務因而成為旭輝中國的附屬公司。永升旭日自二零零三年起不再經營房地產開發及管理業務，此後未與本集團任何業務構成競爭。

我們歷史及發展的主要里程碑如下：

- 二零零零年 • 旭輝中國（成立時稱為上海永升置業有限責任公司）於上海成立
- 二零零二年 • 開始於北京收購土地

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

---

## 歷史、重組及集團架構

---

- 二零零六年
  - 開始於蘇州及嘉興收購土地
  - 首次榮獲且於二零零六年至二零一二年間蟬聯中國房地產百強企業<sup>(附註1)</sup>
  - 獲得全國房地產開發企業一級資質
- 二零零七年
  - 開始於合肥、重慶、長沙及鎮江收購土地
- 二零零八年
  - 開始於廊坊收購土地
- 二零一零年
  - 於「2009-2010 上海房地產開發企業50強」中排名第10<sup>(附註2)</sup>
- 二零一一年
  - 開始於天津及唐山收購土地
  - 獲評為盈利性Top10及運營效率Top 10房地產開發商之一<sup>(附註1)</sup>

附註：

- (1) 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評定
- (2) 由上海市房地產行業協會評定

在過去十年間，本集團由一家地區性發展商成長為中國大型全國性房地產開發商，在長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部三個地理區域的一線、二線和三線城市建立穩固地位。

我們控制旭輝中國(持有我們中國業務的主要營運附屬公司)的所有權

- (1) 於二零零一年三月二十七日，透過永升旭日注資人民幣5,418,000元及廈門永升注資人民幣602,000元，旭輝中國的註冊資本由人民幣9,980,000元增至人民幣16,000,000元。旭輝中國的持股狀況維持不變，即永升旭日持有90%股權及廈門永升持有10%股權。
- (2) 於二零零一年九月二十日，透過林中先生注資人民幣18,000,000元、林偉先生注資人民幣9,000,000元及林峰先生注資人民幣3,000,000元，旭輝中國的註冊資本由人民幣16,000,000元進一步增至人民幣46,000,000元。增資後，林中先生、林偉先生及林峰先生合共持有旭輝中國的65.22%股權，而永升旭日及廈門永升則分別持有31.30%及3.48%股權。

## 歷史、重組及集團架構

- (3) 於二零零一年至二零零三年期間，林中先生、林偉先生及林峰先生已合共收購由永升旭日及廈門永升所擁有於旭輝中國的全部股權：
- (i) 於二零零一年十二月十一日，透過林中先生注資人民幣8,400,000元、林偉先生注資人民幣4,200,000元及林峰先生注資人民幣1,400,000元，旭輝中國的註冊資本由人民幣46,000,000元增至人民幣60,000,000元。增資後，林中先生、林偉先生及林峰先生合共持有旭輝中國的73.33%股權，而永升旭日及廈門永升則分別持有24%及2.67%股權；
  - (ii) 於二零零二年一月十七日，透過林中先生注資人民幣400,000元、林偉先生注資人民幣4,200,000元及林峰先生注資人民幣1,400,000元，旭輝中國的註冊資本由人民幣60,000,000元增至人民幣66,000,000元。增資後，林中先生、林偉先生及林峰先生合共持有旭輝中國的75.76%股權，而永升旭日及廈門永升則分別持有21.82%及2.42%股權；
  - (iii) 於二零零二年九月二十三日，由於進行重組將廈門永升併入本集團的業務之中，永升旭日收購由廈門永升所擁有於旭輝中國的全部股權，現金代價為人民幣1,600,000元，該代價乃根據轉讓人的原投資成本而釐定。同時，透過林中先生注資人民幣23,600,000元、林偉先生注資人民幣7,800,000元及林峰先生注資人民幣2,600,000元，旭輝中國的註冊資本由人民幣66,000,000元增至人民幣100,000,000元。於股權轉讓及注資後，林中先生、林偉先生及林峰先生合共持有旭輝中國的84%股權，而永升旭日則持有16%股權；及
  - (iv) 於二零零三年七月三十一日，林中先生、林偉先生及林峰先生分別收購永升旭日於旭輝中國持有的9.6%、4.8%及1.6%股權，總現金代價為人民幣16,000,000元，乃根據轉讓人的原投資成本而釐定。於股權轉讓後，林中先生、林偉先生及林峰先生合共持有旭輝中國的100%股權，其中林中先生持有60%、林偉先生持有30%及林峰先生持有10%。
- (4) 於二零零四年九月九日，旭輝中國完成其名稱變更登記手續，更名為旭輝集團有限公司。
- (5) 於二零零五年二月十六日，透過林中先生、林偉先生及林峰先生分別按比例注資人民幣60,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣10,000,000元，旭輝中國的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣200,000,000元。增資後，彼等各自的持股量維持不變。

## 歷史、重組及集團架構

- (6) 於二零零六年十一月二十九日，為將旭輝中國轉型為股份公司，林中先生、林偉先生及林峰先生一起將於旭輝中國80%及10%股權分別轉讓予上海旭輝投資及旭凱上海投資，該兩間公司均由林中先生、林偉先生及林峰先生分別擁有60%、30%及10%：
- (i) 林中先生、林偉先生及林峰先生分別將彼等於旭輝中國的48%、24%及8%股權轉讓予上海旭輝投資，各自代價為人民幣96,000,000元、人民幣48,000,000元及人民幣16,000,000元，代價乃根據原投資成本而釐定；
  - (ii) 林中先生、林偉先生及林峰先生分別將彼等於旭輝中國的6%、3%及1%股權轉讓予旭凱上海投資，各自代價為人民幣12,000,000元、人民幣6,000,000元及人民幣2,000,000元，代價乃根據原投資成本而釐定；及
  - (iii) 於上述股份轉讓後，林中先生、林偉先生及林峰先生合共持有旭輝中國的10%股權，而上海旭輝投資及旭凱上海投資則分別持有80%及10%股權。

於二零零六年十二月二十八日，旭輝中國完成其股份公司登記手續。

- (7) 為改善股權架構及資本基礎，旭輝中國於二零零七年透過向合共25名少數股東發行及配發新股進行了三次增資：
- (i) 於二零零七年六月七日，旭輝中國的註冊資本由人民幣477,000,000元增至人民幣491,260,000元，由八名人士出資。該八名人士為董事、監事、高級經理及對旭輝中國的發展作出傑出貢獻的人士（「八名主要人士」）。八名主要人士包括翁曉峰先生、葉啟才先生、王慧萍女士、劉清泉先生、王肖飛先生、朱瑜先生、沈震宇先生及李裕軍先生。彼等按每股人民幣1.18元的認購價認購旭輝中國的新股，於配發後合共持有旭輝中國當時的2.89%股權。該八名主要人士透過彼等各自全資擁有的英屬處女群島公司（就葉啟才先生而言，則透過其兒子葉一方先生全資擁有的英屬處女群島公司）認購本公司的新股份，進一步詳情載於本節「公司重組」分節步驟3。
  - (ii) 於二零零七年六月二十五日，旭輝中國的註冊資本由人民幣491,260,000元進一步增至人民幣575,260,000元。葉一方先生（為上海旭匯的項目經理及葉啟才先生之子）及另外15名被動投資者按每股人民幣2.75元的認購價認購旭輝中國的新股。於配發後，葉一方先生持有0.17%股權及15名被動投資者合共持有旭輝中國當時的13.98%股權。該15名被動投資者包括七家中國企業及八名中國

## 歷史、重組及集團架構

個人：(1)深圳中科，其控股股東為上海證券交易所上市公司浙江龍盛集團股份有限公司；(2)江蘇長電科技股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的公司；(3)浙江銀都投資有限公司（「浙江銀都」），一家中國內資公司；(4)浙江裕隆實業股份有限公司，一家中國內資公司；(5)浙江天聖控股集團有限公司，一家中國內資公司；(6)杭州創益投資有限公司（「杭州創益」），一家中國內資公司；(7)廈門市兆宏投資有限公司，一家中國內資公司；(8)陳雪娟女士；(9)朱岷先生；(10)余靜女士；(11)馮志斌先生；(12)劉進國先生；(13)林志偉先生；(14)陳智傑先生及(15)陳文鎖先生。八名主要人士中的三名（即王慧萍女士、朱瑜先生及李裕軍先生）亦按相同認購價增資。增資後，旭輝中國擁有29名股東：林中先生、林偉先生及林峰先生直接及間接（透過上海旭輝投資及旭凱上海投資）合共擁有旭輝中國82.93%股權，八名主要人士與葉一方先生共持有旭輝中國3.09%股權及15名被動投資者共持有旭輝中國13.98%股權；及

- (iii) 於二零零七年九月十日，旭輝中國的註冊資本由人民幣575,260,000元進一步增至人民幣600,000,000元，由另外一名新被動投資者及當時的13名現有股東按每股人民幣2.75元的認購價出資。另一名新投資者為聯想控股有限公司，該公司為聯想集團有限公司（一家於聯交所上市的公司）的控股股東。聯想控股有限公司連同上述15名被動投資者統稱為「**16名被動投資者**」。當時的13名現有股東包括九名被動投資者及八名主要人士中的四名人士（即翁曉峰先生、葉啓才先生、王肖飛先生及朱瑜先生）。增資後，旭輝中國擁有30名股東：林中先生、林偉先生及林峰先生直接及間接（透過上海旭輝投資及旭凱上海投資）合共擁有旭輝中國79.51%股權，八名主要人士與葉一方先生共持有旭輝中國3.38%股權及16名被動投資者共持有旭輝中國17.11%股權。

16名被動投資者出於投資目的持有旭輝中國當時的少數股東權益。有關當中若干被動投資者與本公司部分投資者的關係，請參閱下文「公司重組－5.12名投資者投資」一節。除所披露者外，16名被動投資者與本集團及其關連人士概無關係。

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

## 歷史、重組及集團架構

### 重組及集團架構

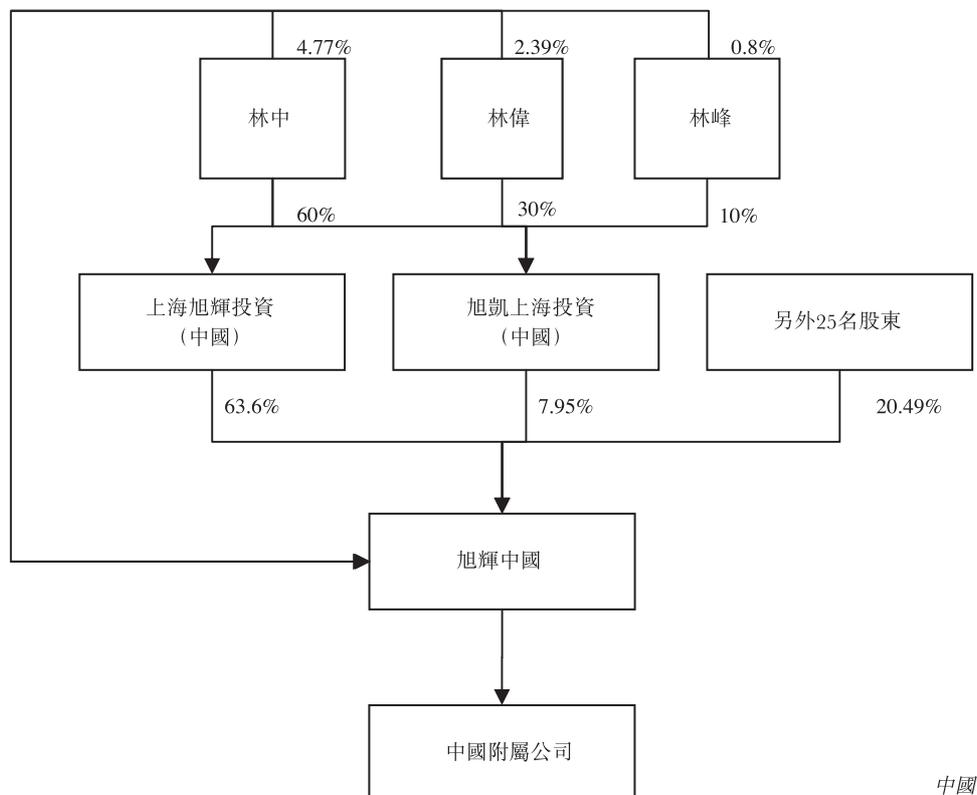
#### 公司重組

本集團進行了重組。重組涉及以下步驟：

#### 1. 上海旭輝投資及旭凱上海投資收購旭輝中國的少數股東權益

自二零零七年九月十日以來，旭輝中國的股權一直由30名股東持有。上海旭輝投資、旭凱上海投資、林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有旭輝中國的63.6%、7.95%、4.77%、2.39%及0.8%直接股權。另外25名股東(包括八名主要人士、葉一方先生及16名被動投資者)持有旭輝中國合共20.49%直接股權。上海旭輝投資及旭凱上海投資各自由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有60%、30%及10%。因此，林中先生、林偉先生及林峰先生合共擁有旭輝中國的79.51%直接及間接股權。

下圖列示上文所述的公司架構：



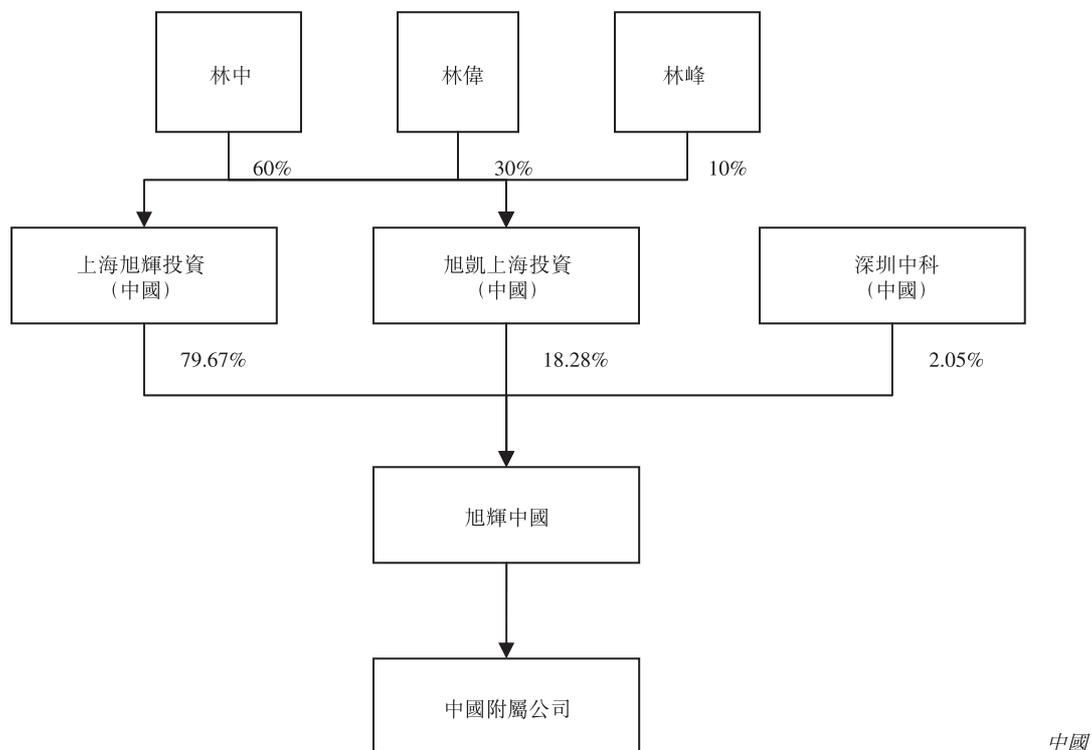
本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 歷史、重組及集團架構

於二零一一年四月十七日至二零一一年五月十一日期間，上海旭輝投資及旭凱上海投資收購林中先生、林偉先生及林峰先生於旭輝中國持有的全部直接股權及當時少數股東（深圳中科除外）持有的其他直接股權。上海旭輝投資收購旭輝中國合共16.07%的直接股權，總代價為人民幣409,387,800元。向上海旭輝投資出售股份的賣方包括16名被動投資者（深圳中科除外）（約佔15.05%）、八名主要人士中的六名人士（即王慧萍女士、朱瑜先生、李裕軍先生、翁曉峰先生、葉啓才先生及王肖飛先生）（約佔0.84%）及葉一方先生（約佔0.17%）。每股股份的售價為人民幣4.245元，較轉讓人的原投資成本每股股份人民幣2.75元溢價約54.36%。旭凱上海投資收購旭輝中國合共10.33%的直接股權，總代價為人民幣73,112,800元。向旭凱上海投資出售股份的賣方包括林中先生、林偉先生及林峰先生（約佔7.96%）及八名主要人士（約佔2.37%）。每股股份的售價為人民幣1.18元，較林中先生、林偉先生及林峰先生的原投資成本每股股份人民幣1元溢價約18%，而相等於八名主要人士於二零零七年六月支付的每股股份的原投資成本。

於上述股份轉讓後，旭輝中國由上海旭輝投資、旭凱上海投資及深圳中科（除其於旭輝中國的少數投資外，為獨立第三方）分別擁有79.67%、18.28%及2.05%。

下圖列示於上述轉讓後的公司架構：



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

## 歷史、重組及集團架構

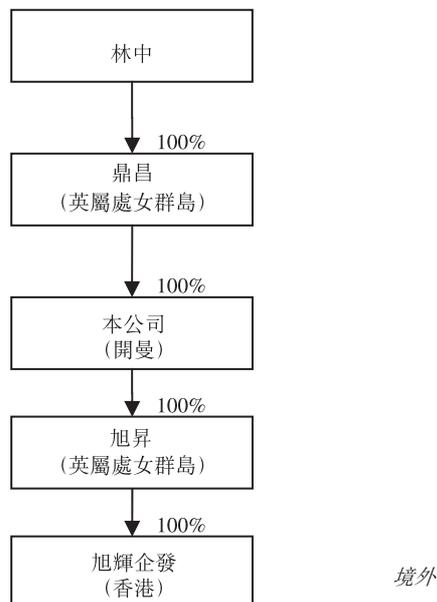
### 2. 建立我們的境外架構

旭輝企發於二零一一年五月十二日註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。一股股份於註冊成立時發行予林中先生。

本公司於二零一一年五月二十日在開曼群島註冊成立，法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。一股股份發行予初始認購人Mapcal Limited，其後於二零一一年五月二十日以0.1港元轉讓予林中先生的全資英屬處女群島公司鼎昌。

旭昇於二零一一年五月九日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。本公司於二零一一年五月二十日收購旭昇的一股已發行股份。於二零一一年五月二十三日，旭昇以1.00港元向林中先生收購旭輝企發的一股已發行股份。旭輝企發成為旭昇的全資附屬公司。

下圖列示我們當時的境外公司架構：



---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 3. 向林中先生、林偉先生及林峰先生、八名主要人士及滿福信託配發本公司股份

- (a) 於二零一一年七月十九日，本公司配發合共54,753,999股每股面值0.1港元的新股份，詳情如下：
- (i) 32,044,399股股份配發予林中先生的全資英屬處女群島公司鼎昌；
  - (ii) 17,032,200股股份配發予林偉先生的全資英屬處女群島公司卓駿；及
  - (iii) 5,677,400股股份配發予林峰先生的全資英屬處女群島公司Rain-Mountain。
- (b) 於二零一一年八月二十三日，本公司進一步配發合共68,546,000股每股面值0.1港元的新股份，詳情如下：
- (i) 58,453,885股股份配發予茂福（一間由林中先生、林偉先生及林峰先生分別擁有60%、30%及10%的英屬處女群島公司）；
  - (ii) 948,162股股份配發予林中先生的全資英屬處女群島公司鼎昌；
  - (iii) 503,965股股份配發予林偉先生的全資英屬處女群島公司卓駿；
  - (iv) 167,988股股份配發予林峰先生的全資英屬處女群島公司Rain-Mountain；
  - (v) 3,900,000股股份配發予滿福信託（根據[●]前股份獎勵計劃以信託方式為本集團106名僱員持有上述3,900,000股股份）的受託人滿福；
  - (vi) 1,720,000股股份配發予主席的私人顧問林鉅昌先生的全資英屬處女群島公司Idea Magic；
  - (vii) 906,000股股份配發予翁曉峰先生（為旭輝中國的董事及旭輝中國的前股東（持有其0.82%））的全資英屬處女群島公司景欣；

---

## 歷史、重組及集團架構

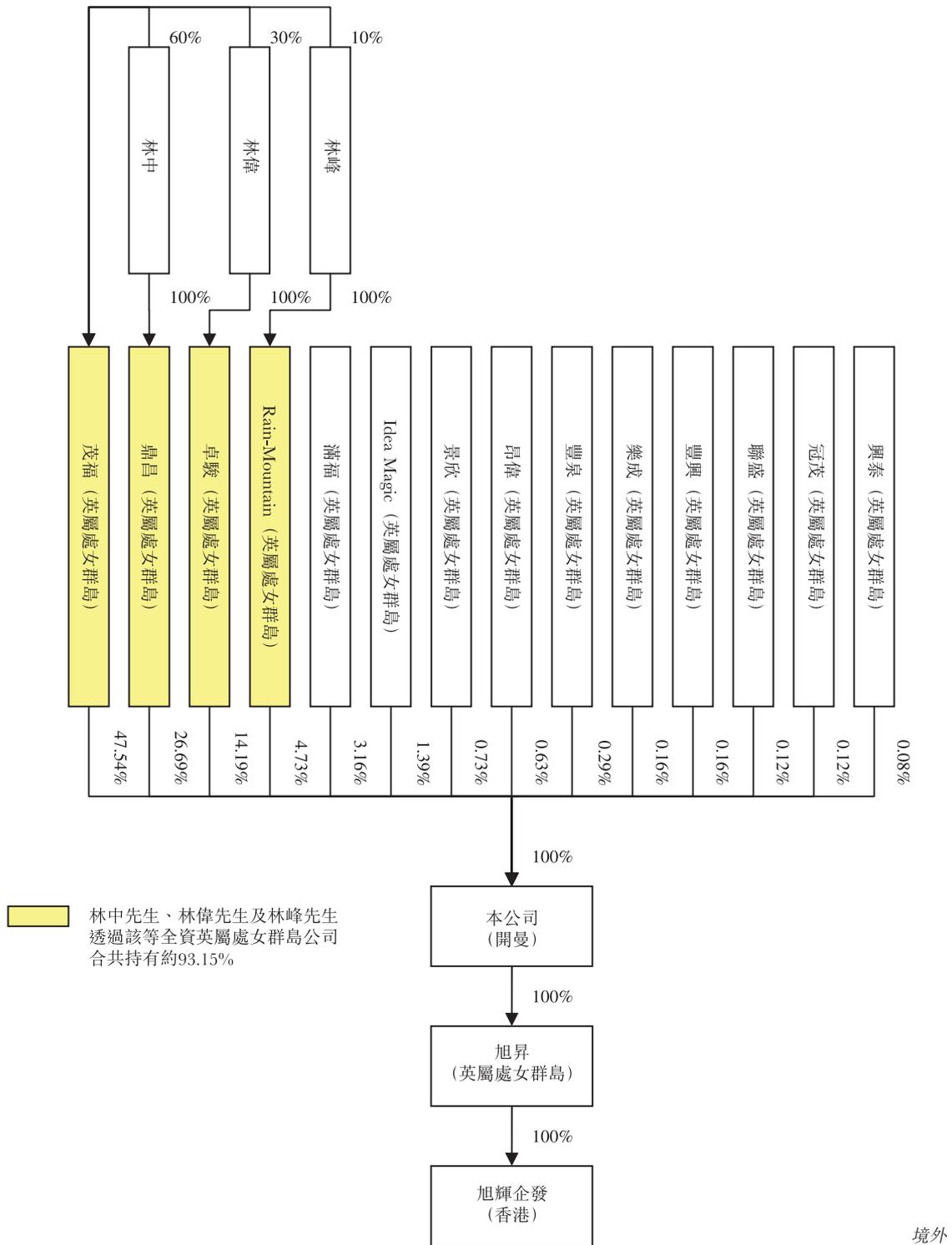
---

- (viii) 782,000股股份配發予葉一方先生(為上海旭匯的項目經理及旭輝中國的前股東(持有其0.17%)，其父葉啟才先生為八名主要人士之一))的全資英屬處女群島公司昂偉；
  - (ix) 364,000股股份配發予王慧萍女士(為旭輝中國的前股東(持有其0.67%))的全資英屬處女群島公司豐泉；
  - (x) 200,000股股份配發予劉清泉先生(為本集團副總裁兼財務總監及旭輝中國的前股東(持有其0.17%))的全資英屬處女群島公司樂成；
  - (xi) 200,000股股份配發予王肖飛先生(為我們在北京若干附屬公司的前總經理兼董事及旭輝中國的前股東(持有其0.43%))的全資英屬處女群島公司豐興；
  - (xii) 150,000股股份配發予朱瑜先生(為本集團副總裁及旭輝中國的前股東(持有其0.22%))的全資英屬處女群島公司聯盛；
  - (xiii) 150,000股股份配發予沈震宇先生(為本集團法務總監及旭輝中國的前股東(持有其0.13%))的全資英屬處女群島公司冠茂；及
  - (xiv) 100,000股股份配發予李裕軍先生(為長沙若干附屬公司的總經理及旭輝中國的前股東(持有其0.11%))的全資英屬處女群島公司興泰。
- (c) 於二零一一年九月二十九日，本公司進一步配發合共300,000股每股面值0.1港元的新股份予茂福(一間由林中先生、林偉先生及林峰先生分別擁有60%、30%及10%的英屬處女群島公司)。

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

## 歷史、重組及集團架構

下圖列示於上述配發後的公司架構：



---

## 歷史、重組及集團架構

---

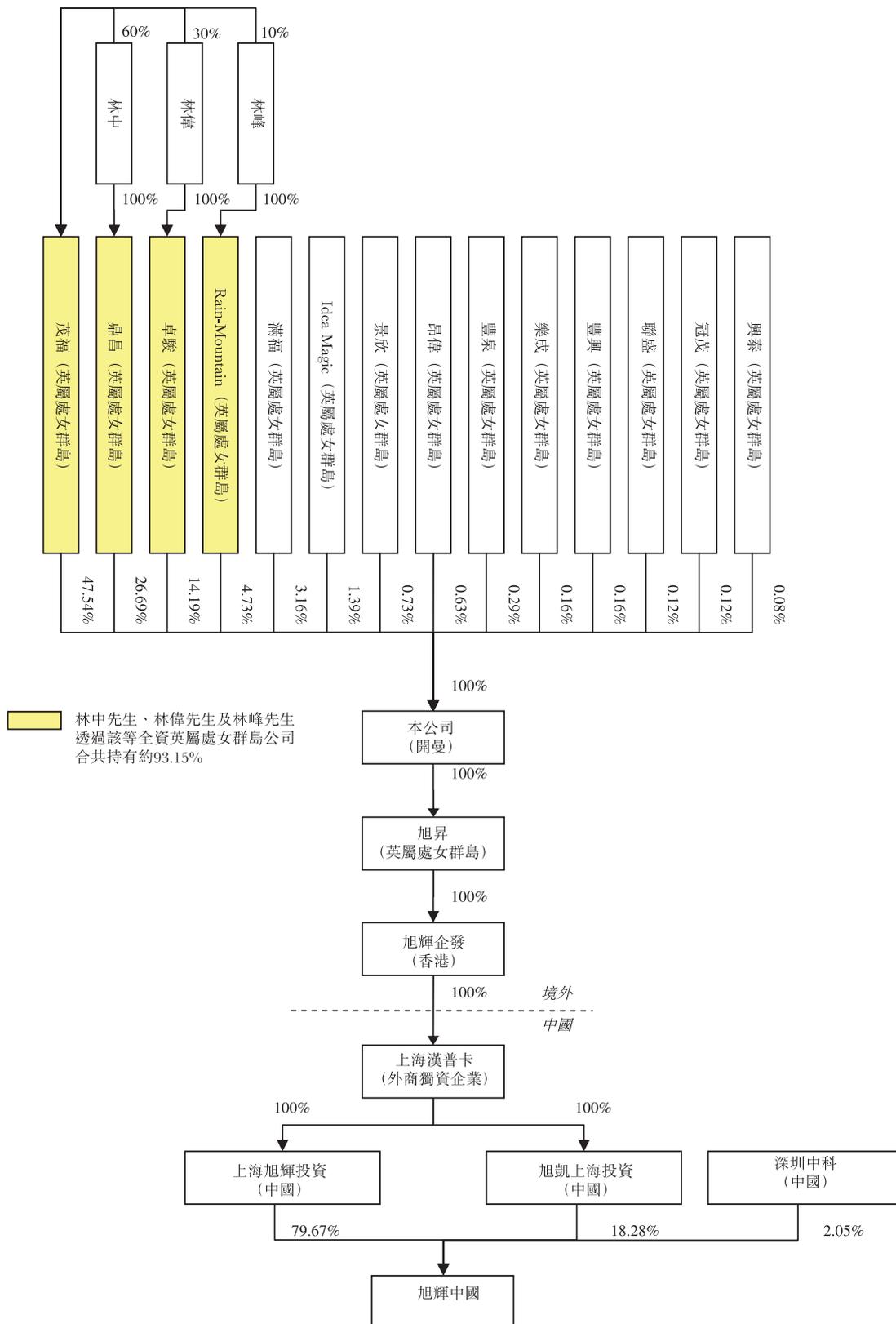
#### 4. 成立上海漢普卡及收購上海旭輝投資及旭凱上海投資

- (a) 於二零一一年八月十七日，旭輝企發於中國上海成立外商獨資企業上海漢普卡，註冊資本為10,000,000美元。有關由我們的個人控股股東間接控制的旭輝企發成立上海漢普卡根據75號文必須辦理的登記經已完成；及
- (b) 於二零一一年九月九日，上海漢普卡向林中先生、林偉先生及林峰先生收購上海旭輝投資及旭凱上海投資的全部股權，總代價為人民幣186,716,300元（上海旭輝投資為人民幣165,884,800元及旭凱上海投資為人民幣20,831,500元），代價乃參考上海旭輝投資及旭凱上海投資於二零一一年六月三十日的資產淨值（由上海旭輝投資及旭凱上海投資委聘的獨立估值師評估）釐定。於收購後，本公司間接持有旭輝中國的97.95%股權，而深圳中科則持有2.05%的少數股權。

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

## 歷史、重組及集團架構

下圖列示於上述收購後的公司架構：



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

## 歷史、重組及集團架構

### 5. 12名投資者作出的投資

於二零一一年九月三十日，12名投資者根據彼等各自分別與本公司簽署的投資者認購協議以總代價292,443,321港元認購合共5,400,000股本公司新股份。上述總代價已於二零一一年九月三十日繳足及結付。所有投資者認購的每股股份的認購價相同，均為54.16港元，乃經本公司與投資者公平磋商後釐定。計及根據資本化發行配發予投資者的股份，投資者就每股股份支付的實際價格為1.55港元。集資所得款項用作本集團的一般營運資金。

下表載列投資者姓名／名稱及其各自於本公司的股權：

投資者姓名／名稱	擁有的本公司股份數目		投資者身份
	資本化發行前	資本化發行後	
1. 易信達控股有限公司 （「易信達」）	300,000	10,500,000	— 獨立第三方
2. 駿城投資有限公司 （「駿城」）	300,000	10,500,000	— 於易信達及駿城的全部合法及實益權益分別由袁曉瀾及馬駿擁有。袁曉瀾及馬駿各自於二零一一年九月三十日首次認購300,000股本公司股份，並分別於二零一二年三月二日將彼等於本公司的直接股權轉讓予易信達及駿城  — 袁曉瀾及馬駿均為杭州創益的股東，分別擁有該公司17.26%及18.57%股權。杭州創益為旭輝中國的前被動投資者，持有其1.22%股權

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

## 歷史、重組及集團架構

投資者姓名／名稱	擁有的本公司股份數目		投資者身份
	資本化發行前	資本化發行後	
3. 潤成投資有限公司	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> <li>— 一家由朱愛泉(浙江銀都的控股股東，而浙江銀都為旭輝中國的前被動投資者，持有其1.72%股權)全資擁有的英屬處女群島公司</li> </ul>
4. 恒安環保有限公司	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> <li>— 一家由邵楠及郁煒分別擁有33.3%及66.7%的香港公司</li> </ul>
5. 同欣國際有限公司	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> <li>— 一家由麥偉順及陳文鎖(旭輝中國的前被動投資者，持有其0.08%股權)分別擁有80%及20%的香港公司</li> </ul>
6. 皓峰有限公司	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> <li>— 一家由陳慧湘(劉進國的親屬，劉進國為旭輝中國的前被動投資者，持有其0.17%股權)全資擁有的英屬處女群島公司</li> </ul>
7. Fulland Spirit Limited	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> <li>— 一家由李詠梅(朱崐的妻子，朱崐為旭輝中國的前被動投資者，持有其0.42%股權)全資擁有的英屬處女群島公司</li> </ul>

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

## 歷史、重組及集團架構

投資者姓名／名稱	擁有的本公司股份數目		投資者身份
	資本化發行前	資本化發行後	
8. 聯達投資集團有限公司	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 一家由蔡玉治、吳剛、于磊、張盛華及蔡玉明（均為獨立第三方，惟蔡玉治持有北京恒盛陽光房地產開發有限公司6%的少數股東權益，而北京恒盛陽光房地產開發有限公司則為擁有北京旭輝陽光20%權益的股東）分別擁有48%、20%、15%、15%及2%的英屬處女群島公司。北京旭輝陽光為我們的附屬公司，由旭輝中國擁有80%權益</li> </ul>
9. 龍譽投資有限公司 （「龍譽」）	300,000	10,500,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> <li>— 於龍譽的全部合法及實益權益由龍明輝擁有。龍明輝於二零一一年九月三十日首次認購300,000股本公司股份，並於二零一二年三月二日將其於本公司的直接股權轉讓予龍譽</li> </ul>
10. 蘇逸川	600,000	21,000,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 獨立第三方</li> </ul>

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

## 歷史、重組及集團架構

投資者姓名／名稱	擁有的本公司股份數目		投資者身份
	資本化發行前	資本化發行後	
11. 正日國際投資有限公司	900,000	31,500,000	— 獨立第三方  — 一家由葉志如全資擁有的英屬處女群島公司
12. 余中	1,200,000	42,000,000	— 獨立第三方  — 余中為余靜的兄弟，余靜為旭輝中國的前被動投資者，持有其0.38%股權
總計：	<b>5,400,000</b>	<b>189,000,000</b>	

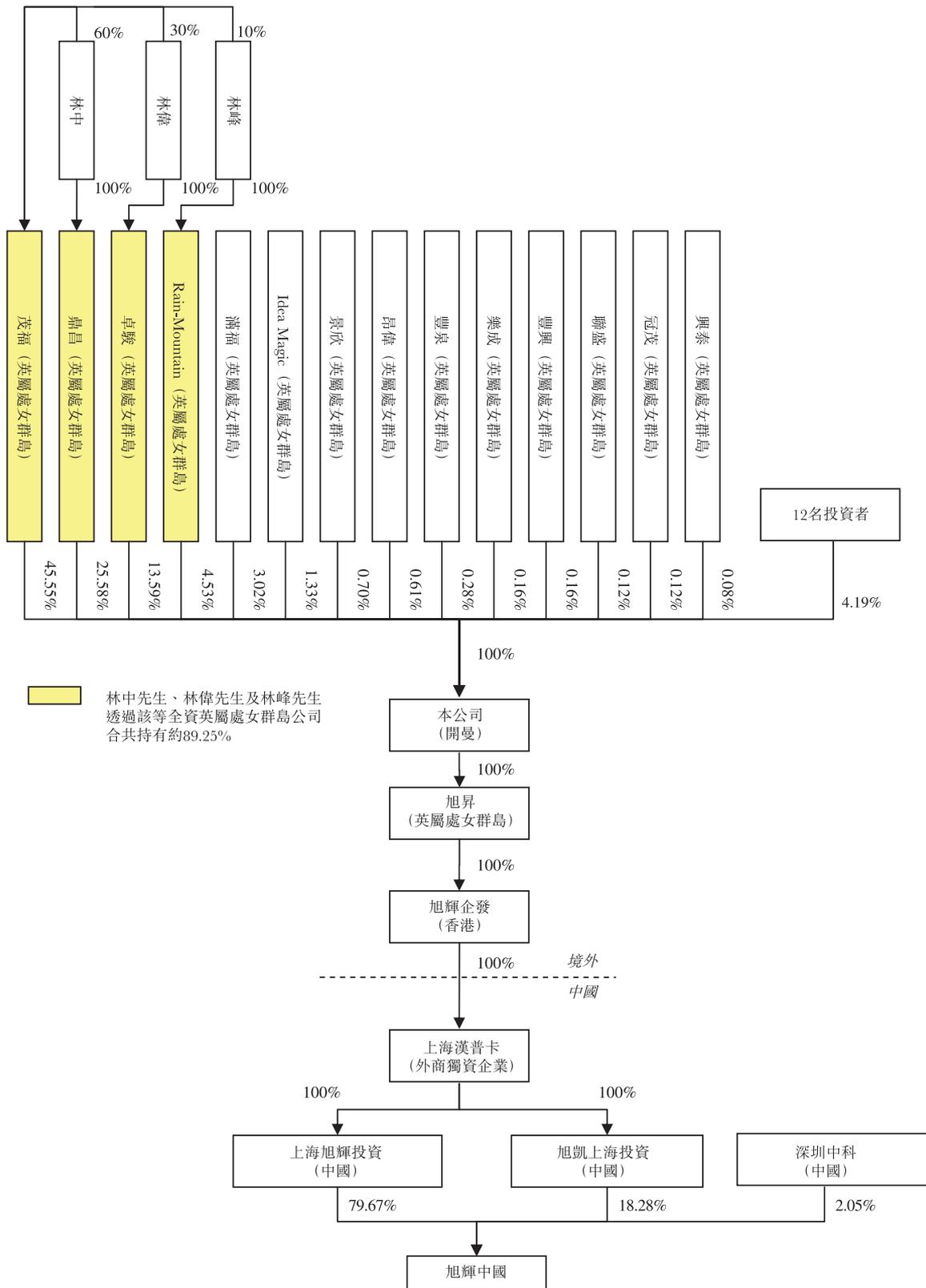
以上所有投資者僅為被動投資者，無權提名本集團董事或管理層。發行予投資者的股份並無任何特別權利，根據我們的組織章程細則，該等投資者所享有的權利與本公司其他股東相同。據董事作出合理查詢後所知，所有上述投資者及(視情況而定)彼等的最終實益擁有人為獨立第三方，惟聯達投資集團有限公司(「聯達」)的一名最終個人股東(持有聯達48%股權)於北京恆盛陽光房地產開發有限公司擁有6%股權，而北京恆盛陽光房地產開發有限公司為擁有我們附屬公司北京旭輝陽光20%權益的股東除外。

投資者已作出禁售承諾，據此彼等已承諾不會於認購完成之日(即二零一一年九月三十日)起至上市日期後九個月內出售、處置、轉讓或訂立任何協議出售、處置、轉讓彼等於本公司擁有的股份或以其他方式就彼等於本公司擁有的股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，及(視情況而定)企業投資者的最終實益擁有人進一步承諾，不會於認購完成之日(即二零一一年九月三十日)起至[●]後九個月內出售、處置、轉讓或訂立任何協議出售、處置、轉讓彼等於企業投資者所持有的權益或以其他方式就彼等於企業投資者所持有的權益增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。有關投資者認購協議的詳情，請參閱本文件附錄七「重大合約概要」一節第(27)至(41)項。

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

## 歷史、重組及集團架構

下圖列示本集團於12名投資者投資後的公司架構：



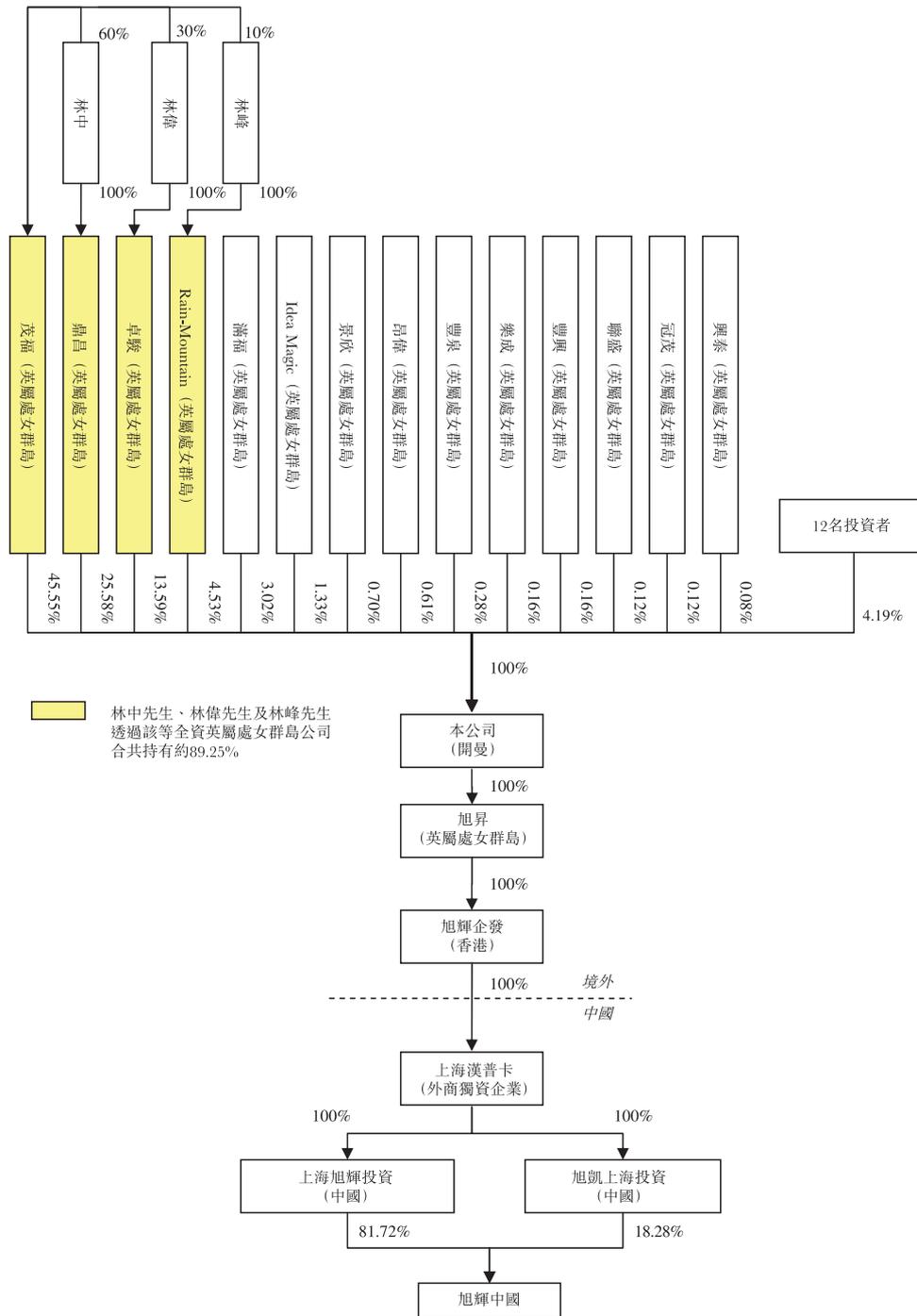
本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 歷史、重組及集團架構

### 6. 上海旭輝投資收購深圳中科持有的旭輝中國少數股東權益

於二零一二年四月二十八日，上海旭輝投資向深圳中科收購旭輝中國的2.05%股權，代價為人民幣57,256,300元，較原投資成本人民幣33,825,000元溢價約69.27%。收購後，旭輝中國由上海旭輝投資及旭凱上海投資分別持有81.72%及18.28%，並為本公司的間接全資附屬公司。

下圖列示本集團於上述收購後的公司架構：



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

## 歷史、重組及集團架構

### 林中先生、林峰先生及林偉先生的家族信託授產安排

於二零一二年五月二十一日，林中先生及林峰先生分別以零代價向Eternally Success International Limited (「Eternally Success」) 及Beauty Fountain Holdings Limited (「Beauty Fountain」) 轉讓鼎昌及Rain-Mountain的全部已發行股本，以分別作出其家族信託(即Sun Success Trust及Sun-Mountain Trust) 的授產安排，由Standard Chartered Trust作為受託人。Sun Success Trust的全權信託對象包括林中先生的若干家庭成員；Sun-Mountain Trust的全權信託對象包括林峰先生的若干家庭成員。同日，林中先生及林峰先生亦以零代價向Gentle Beauty Assets Limited (「Gentle Beauty」) 轉讓彼等各自於茂福已發行股本的全部權益(分別佔茂福股權的60%及10%)，以作出林氏家族信託的授產安排，由Standard Chartered Trust作為受託人。作為林氏家族信託安排的一部分，於二零一二年六月八日，林偉先生以零代價進一步將其於茂福的30%股權轉讓予Gentle Beauty，茂福其後由Gentle Beauty全資擁有。林氏家族信託的全權信託對象包括林中先生及林峰先生的若干家庭成員。

### 我們的營運附屬公司

於最後實際可行日期，本集團已在中國成立或收購56家營運附屬公司，以發展特定房地產項目或提供物業管理服務。下表說明我們營運附屬公司的公司資料：

#### (1) 本公司(或透過其全資附屬公司)成立的附屬公司

本公司自附屬公司成立以來已控制其大多數股權：

附屬公司名稱	註冊成立日期	本公司根據國際財務報告準則擁有的實際股權
(1) 北京望馨	二零零三年十二月八日	100%
(2) 北京旭東管理	二零零二年五月三十一日	100%
(3) 北京旭輝順欣	二零一一年十二月十二日	100%
(4) 北京旭輝陽光	二零一一年一月十三日	80%
(5) 北京旭輝興科	二零零九年八月十二日	100%
(6) 北京旭輝興勝	二零一一年六月十六日	100%
(7) 北京旭輝興騰	二零零九年八月十二日	100%
(8) 北京旭興城	二零一一年一月十三日	100%
(9) 北京永旭	二零零四年四月五日	100%
(10) 長沙利隆昌	二零一一年九月六日	100%
(11) 長沙旭海	二零一一年六月十日	100%
		(附註1)
(12) 長沙旭湘	二零零七年八月二十日	100%
(13) 重慶旭昌	二零一一年三月十日	100%
(14) 福州萬誠	二零零四年七月十四日	100%
(15) 合肥旭濱	二零一一年一月十九日	100%
(16) 合肥旭海	二零零七年十一月十二日	100%
(17) 嘉興旭美管理	二零一一年一月二十日	100%
(18) 上海旭邦	二零一一年四月十四日	100%

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

## 歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期	本公司根據國際財務報告準則擁有的實際股權
(19) 上海旭博	二零一零年五月十四日	100%
(20) 上海旭創	二零零七年九月十一日	100%
(21) 上海旭豐	二零零五年一月二十五日	100%
(22) 上海旭和	二零一二年十月二十四日	100%
(23) 上海旭匯	二零零九年十月十四日	100%
(24) 上海旭嘉	二零一一年六月二十三日	100%
(25) 上海旭美投資	二零一零年六月八日	100%
(26) 上海旭明	二零一零年十二月二十八日	100%
(27) 上海旭浦	二零零三年十一月五日	97%
		(附註2)
(28) 上海旭強	二零一一年九月十九日	100%
(29) 上海旭盛經紀	二零零六年十一月二十七日	100%
(30) 上海旭泰	二零一零年十一月五日	100%
(31) 上海旭通	二零一二年八月八日	100%
		(附註3)
(32) 上海旭煜	二零一一年一月十二日	100%
(33) 上海永匯	二零零一年四月十八日	100%
(34) 上海永升管理	二零零二年五月三十一日	100%
(35) 蘇州旭輝	二零零七年三月十三日	100%
(36) 蘇州旭輝高科	二零零九年十二月三日	100%
(37) 蘇州旭輝興騰	二零零九年十二月三日	100%
(38) 蘇州旭名	二零一二年五月二十九日	100%
		(附註4)
(39) 唐山旭輝藝文	二零一一年七月七日	80%
(40) 天津旭濱	二零一二年七月二十五日	100%
(41) 天津旭海	二零一一年八月五日	100%
		(附註5)
(42) 浙江旭輝	二零零六年八月二十三日	100%
(43) 鎮江旭潤	二零一零年七月十九日	100%

### 附註：

- 長沙旭海的35%權益由上海中城聯盟投資管理有限公司(「中城聯盟投資」)持有，乃中城聯盟投資根據一項融資安排於二零一二年七月向本集團收購，根據該安排，中城聯盟投資提供一筆金額人民幣150,000,000元的資金予長沙旭海。根據國際財務報告準則，我們被視為擁有長沙旭海的100%權益。
- 上海旭浦的餘下3%權益由上海煜錦投資管理有限公司以被動少數投資者身份(獨立第三方)(其於上海旭浦的少數股東權益除外)持有。有關我們其他非全資附屬公司的少數股東的背景，請參閱本節「本公司非全資附屬公司的少數股東」分節。
- 上海旭通的30%權益由上海中城舜齊投資中心(有限合夥)(「中城舜齊」)持有，乃中城舜齊根據一項融資安排於二零一二年十一月向本集團收購，根據該安排，中城舜齊提供一筆金額人民幣420,000,000元的資金予上海旭通。根據國際財務報告準則，我們被視為擁有上海旭通的100%權益。
- 我們於蘇州旭名的權益乃透過蘇州旭名安排持有，其詳情披露於本文件「業務－物業項目概況－2.蘇州－蘇州 旭輝·華庭」一節。
- 天津旭海的30%權益由中城聯盟投資持有，乃中城聯盟投資根據一項融資安排於二零一二年九月向本集團收購，根據該安排，中城聯盟投資提供一筆金額人民幣220,000,000元的資金予天津旭海。根據國際財務報告準則，我們被視為擁有天津旭海的100%權益。

## 歷史、重組及集團架構

### (2) 本公司(透過其全資附屬公司)收購的附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立日期	收購詳情	交易日期	本公司 根據國際財務 報告準則擁有的 實際股權
(44) 重慶旭鵬	二零零五年 七月四日	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立時，重慶旭鵬由重慶南丁醫院投資管理有限公司(「重慶南丁」)及衛承偉先生(均為獨立第三方)分別擁有75%及25%。</li> <li>於二零零七年八月，旭輝中國分別向重慶南丁及衛承偉先生收購重慶旭鵬26%及25%的股權，合共51%。</li> <li>於二零零七年十一月，旭輝中國向重慶南丁進一步收購重慶旭鵬餘下49%股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零七年 八月三十一日</li> </ul>	100%
(45) 湖南隆晟	二零零六年 五月二十九日	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立時，湖南隆晟由劉毅先生及周艷女士(均為獨立第三方)分別擁有60%及40%。</li> <li>於二零零七年九月，旭輝中國收購湖南隆晟的全部股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零七年 九月二十五日</li> </ul>	100%

## 歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期	收購詳情	交易日期	本公司 根據國際財務 報告準則擁有的 實際股權
(46) 上海海際	二零零五年 三月十一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>自成立起，上海海際由獨立第三方上海實業發展股份有限公司（「上海實業」）控制。</li> <li>於二零零一年一月，旭輝中國向上海實業收購上海海際的全部股權。</li> <li>於二零零二年二月，旭輝中國向獨立第三方上海祝源企業發展有限公司出售47%的少數股東權益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零一年一月五日</li> <li>二零零一年二月十日</li> </ul>	53%
(47) 上海同碩	二零零五年 二月一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>自成立起，上海同碩由獨立第三方上海凱通實業有限公司（「上海凱通」）控制。</li> <li>於二零零七年五月，旭輝中國向上海凱通收購上海同碩75.5%的股權。</li> <li>於二零零七年十月，上海凱通進一步向獨立第三方上海匯融投資控股有限公司（「上海匯融」）出售其餘下24.5%的少數股東權益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零七年五月三十一日</li> <li>二零零七年十月十七日</li> </ul>	75.5%

## 歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期	收購詳情	交易日期	本公司 根據國際財務 報告準則擁有的 實際股權
(48) 上海欣博	二零零三年 三月十三日	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零零四年十一月二十六日起，上海欣博一直由獨立第三方上海華麗家族(集團)有限公司控制。</li> <li>於二零零六年四月，旭輝中國及其全資附屬公司上海旭豐合共收購上海欣博70%的股權。</li> <li>於二零零八年十二月，旭輝中國及上海旭豐進一步收購上海欣博的餘下30%股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零六年 四月三日</li> <li>二零零八年 十二月二十五日</li> </ul>	100%
(49) 上海鑫辰	一九九八年 四月十四日	<ul style="list-style-type: none"> <li>旭輝中國於二零零四年二月向張序敏女士及李佩英女士(均為獨立第三方)分別收購上海鑫辰40%及20%的權益，即其60%的大多數權益。</li> <li>旭輝中國及其全資附屬公司上海永匯於二零零五年十一月完成收購上海鑫辰的餘下少數股東權益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零四年 二月二十五日</li> <li>二零零五年 十一月二十八日</li> </ul>	100%

## 歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期	收購詳情	交易日期	本公司 根據國際財務 報告準則擁有的 實際股權
(50) 上海新置 建築工程	二零零五年 七月二十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>上海新置建築工程由林中先生、林偉先生及林峰先生分別擁有60%、30%及10%。</li> <li>於二零零七年九月，旭輝中國收購上海新置建築工程的全部股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零七年 九月二十日</li> </ul>	100%
(51) 上海藝建設計	二零零二年 八月十二日	<ul style="list-style-type: none"> <li>上海藝建設計由林中先生及林峰先生各持一半權益。</li> <li>於二零零八年十一月，旭輝中國收購上海藝建設計的全部股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零八年 十一月四日</li> </ul>	100%
(52) 天津世紀興	二零一零年 四月十六日	<ul style="list-style-type: none"> <li>天津世紀興由天津開發區萬通實業發展集團有限公司、天津晟達房地產開發有限公司及天津新時代房地產開發有限公司擁有，全部均為獨立第三方，於成立時分別擁有51%、24.5%及24.5%。</li> <li>旭輝中國於二零一二年十月透過向天津世紀興注資收購天津世紀興51%權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零一二年 十月十二日</li> </ul>	51%

## 歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期	收購詳情	交易日期	本公司 根據國際財務 報告準則擁有的 實際股權
(53) 廈門永升	一九九七年 十一月二十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>廈門永升由永升旭日控制，而永升旭日則為林中先生所控制。</li> <li>於二零零三年十月，旭輝中國向永升旭日收購廈門永升74.67%的大多數權益。</li> <li>於二零零六年十二月，旭輝中國向林中先生及其控制的公司廈門新海聯進出口貿易有限公司（「新海聯」）進一步收購廈門永升餘下的少數股東權益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零三年 十月二十七日</li> <li>二零零六年 十二月四日</li> </ul>	100%
(54) 廈門永升服務	一九九五年 十一月十三日	<ul style="list-style-type: none"> <li>廈門永升服務由永升旭日控制，而永升旭日則為林中先生所控制。</li> <li>於二零零三年十一月，旭輝中國的附屬公司廈門永升向永升旭日收購廈門永升服務90%的大多數權益。</li> <li>旭輝中國的全資附屬公司上海永升管理其後於二零零七年二月收購廈門永升服務的全部股權，包括之前由廈門永升及新海聯持有的權益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零三年 十一月二十七日</li> <li>二零零七年 二月六日</li> </ul>	100%

## 歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	註冊成立日期	收購詳情	交易日期	本公司 根據國際財務 報告準則擁有的 實際股權
(55) 鎮江旭江	二零零八年 二月四日	<ul style="list-style-type: none"> <li>成立時，鎮江旭江分別由獨立第三方劉元河先生及旭輝中國擁有51%及49%。</li> <li>於二零零八年三月，旭輝中國向劉元河先生收購上述51%股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零八年 三月三十一日</li> </ul>	100%
(56) 中石房地產	二零零六年 十一月十四日	<ul style="list-style-type: none"> <li>中石房地產乃由獨立第三方趙傳華女士成立。</li> <li>旭輝中國於二零零八年一月向趙傳華女士收購中石房地產的全部股權。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>二零零八年 一月二十五日</li> </ul>	100%

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

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 本公司非全資附屬公司的少數股東

我們若干附屬公司為非全資附屬公司。少數股東的背景資料以及我們與之訂立的合作安排如下。

#### 上海同碩

於二零零七年五月，旭輝中國向獨立第三方上海凱通收購上海同碩的75.5%股權，現金代價為人民幣7,550,000元。於二零零七年十月，上海凱通將其於上海同碩的餘下24.5%股權轉讓予上海匯融，現金代價為人民幣2,450,000元。上述轉讓的代價經參考上海同碩的註冊資本人民幣10,000,000元釐定。

根據上海同碩的細則，旭輝中國有權提名上海同碩董事會的過半數董事，因而掌控了上海同碩董事會的大部分席位。上海同碩董事會由五名董事組成，其中三名由旭輝中國提名及兩名由上海匯融提名。旭輝中國亦有權委任董事會主席。董事會會議的法定人數為四名董事，而所有董事會決議案均須經過半數投票通過。上海同碩的任何損益將按旭輝中國與上海匯融各自的出資比例進行分配或分擔。

上海同碩為上海旭輝·江灣墅的項目公司。除於上海同碩的股權外，上海匯融為一名獨立第三方。

#### 上海海際

於二零一零年一月五日，旭輝中國透過上海聯合產權交易所的公開競拍向一家於上海證券交易所上市的獨立第三方上海實業收購上海海際100%股權及相關股東貸款人民幣165,341,349.42元，現金代價為人民幣400,800,028元。

於二零一零年一月十四日，旭輝中國與上海祝源企業發展有限公司（「上海祝源」）訂立股權轉讓協議，據此，旭輝中國將其於上海海際的47%股權售予上海祝源，現金代價為人民幣79,900,000元。於最後實際可行日期，上海海際的註冊資本為人民幣170,000,000元，分別由旭輝中國及上海祝源出資人民幣90,100,000元及人民幣79,900,000元，分別佔上海海際全部註冊資本53%及47%。

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

---

## 歷史、重組及集團架構

---

根據旭輝中國與上海祝源於二零零九年十一月二十日簽立的合作協議的條款及上海海際的細則，旭輝中國有權提名上海海際董事會的過半數董事，因而掌控了上海海際董事會的大部分席位。上海海際董事會由五名董事組成，其中三名由旭輝中國提名及兩名由上海祝源提名。旭輝中國亦有權委任董事會主席。董事會會議的法定人數不得少於董事總人數的三分之二，而所有董事會決議案均須經過半數投票通過。上海海際的任何損益將按旭輝中國與上海祝源各自的注資比例進行分配或分擔。

上海海際為上海旭輝•楊浦商業廣場的項目公司。除於上海海際的股權外，上海祝源為一名獨立第三方。

### 北京旭輝陽光

於二零一零年十二月，旭輝中國與北京恒盛陽光房地產開發有限公司（「北京恒盛」）訂立合作協議，據此，旭輝中國及北京恒盛分別同意注資人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元成立北京旭輝陽光。

根據合作協議的條款及北京旭輝陽光的細則，旭輝中國有權提名北京旭輝陽光董事會的過半數董事，因而掌控了北京旭輝陽光董事會的大部分席位。北京旭輝陽光董事會由三名董事組成，其中兩名由旭輝中國提名及一名由北京恒盛提名。旭輝中國亦有權委任董事會主席。董事會會議的法定人數不得少於董事總人數的三分之二，而所有董事會決議案均須經過半數投票通過。北京旭輝陽光的任何損益將按旭輝中國與北京恒盛各自的注資比例進行分配或分擔。於最後實際可行日期，北京旭輝陽光的全部註冊資本人民幣100,000,000元已悉數繳足。旭輝中國及北京恒盛各自分別持有北京旭輝陽光全部註冊資本的80%及20%。

北京旭輝陽光為北京旭輝•御錦的項目公司。除於北京旭輝的股權外，北京恒盛為一名獨立第三方。

### 唐山旭輝藝文

於二零一一年七月，旭輝中國與復旦大學上海視覺藝術學院（「上海學院」）成立唐山旭輝藝文。旭輝中國及上海學院分別向唐山旭輝藝文注資人民幣8,000,000元及人民幣2,000,000元。

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

---

## 歷史、重組及集團架構

---

根據唐山旭輝藝文的細則，旭輝中國有權提名唐山旭輝藝文董事會的過半數董事，因而掌控了唐山旭輝藝文董事會的大部分席位。唐山旭輝藝文董事會由三名董事組成，其中兩名由旭輝中國提名及一名由上海學院提名。董事會會議的法定人數至少為董事總人數的一半，而所有董事會決議案均須經過半數投票通過。唐山旭輝藝文的任何溢利將按旭輝中國與上海學院各自的注資比例進行分配。

唐山旭輝藝文的註冊資本為人民幣10,000,000元，由旭輝中國及上海學院分別出資人民幣8,000,000元及人民幣2,000,000元，分別佔唐山旭輝藝文全部註冊資本80%及20%。

唐山旭輝藝文為唐山旭輝·英倫小鎮的項目公司。除於唐山旭輝藝文的股權外，上海學院為一名獨立第三方。

### 天津世紀興

於二零一二年九月，旭輝中國與天津開發區萬通實業發展集團有限公司（「天津萬通」）、天津晟達房地產開發有限公司（「天津晟達」）及天津新時代房地產開發有限公司（「天津新時代」）訂立合作安排，據此，旭輝中國同意向天津世紀興就51%股權注資人民幣31,224,500元。

根據合作安排的條款及天津世紀興的細則，旭輝中國有權提名天津世紀興董事會的過半數董事，因而掌控了天津世紀興董事會的大部分席位。天津世紀興董事會由三名董事組成，其中兩名由旭輝中國提名及一名由天津萬通、天津晟達及天津新時代共同提名。旭輝中國亦有權委任董事會主席。董事會會議的法定人數不得少於董事總人數的三分之二，而所有董事會決議案均須經過半數投票通過。除若干特殊情況外，若干如就授予第三方的貸款提供擔保、作出外部投資、向第三方提供貸款及支付或訂約人民幣5,000,000元以上金額等保留事項須獲一致決議方可通過。天津世紀興的任何損益將按旭輝中國、天津萬通、天津晟達及天津新時代各自的注資比例進行分配或分擔。

天津世紀興的註冊資本人民幣61,224,500元已分別由旭輝中國、天津萬通、天津晟達及天津新時代貢獻人民幣31,224,500元、人民幣15,300,000元、人民幣7,350,000元及人民幣7,350,000元，分別佔天津世紀興全部註冊資本的51%、25%、12%及12%。

天津世紀興為天津旭輝·世紀水岸的項目公司。除於天津世紀興的股權外，天津萬通、天津晟達及天津新時代為獨立第三方。

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

## 歷史、重組及集團架構

### 蘇州旭名安排

於二零一二年四月，我們與滿發就蘇州旭輝•華庭訂立蘇州旭名安排，其業績及資產乃全部併入綜合財務報表。有關其他詳情，請參閱本文件「業務－物業項目概況－2. 蘇州－蘇州旭輝•華庭」一節。

### 資本化發行

根據於二零一二年十月九日通過的股東決議案，待本公司股份溢價賬擁有充足結餘或另行因發行新股份而獲得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬內為數438,600,000港元的進賬款項撥充資本，從而利用該金額按面值繳足4,386,000,000股股份，以按於二零一二年十月九日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東當時於本公司的現有股權比例（盡可能不涉及碎股）向彼等配發及發行股份。所有根據資本化發行將予發行的新股份將在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

下文所載為資本化發行前現有股東於最後實際可行日期持有的股份數目及緊隨資本化發行後現有股東將持有的股份數目：

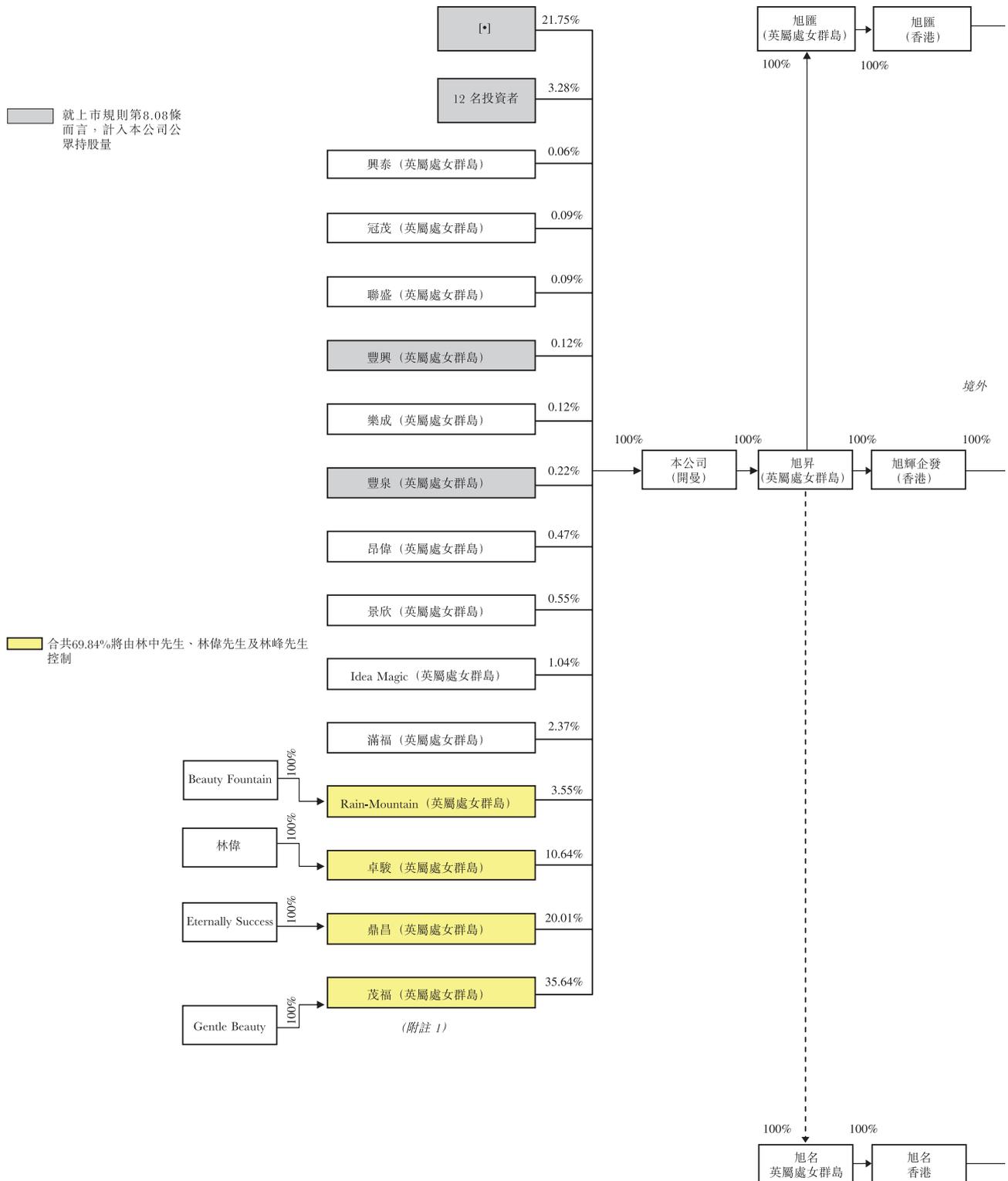
股東名稱	資本化發行前 現有股東於最後 實際可行日期 持有的股份數目	緊隨資本化 發行後 現有股東將 持有的股份數目
茂福	58,753,885	2,056,385,975
鼎昌	32,992,562	1,154,739,670
卓駿	17,536,165	613,765,775
Rain-Mountain	5,845,388	204,588,580
滿福	3,900,000	136,500,000
Idea Magic	1,720,000	60,200,000
景欣	906,000	31,710,000
昂偉	782,000	27,370,000
豐泉	364,000	12,740,000
樂成	200,000	7,000,000
豐興	200,000	7,000,000
聯盛	150,000	5,250,000
冠茂	150,000	5,250,000
興泰	100,000	3,500,000
12名投資者	5,400,000	189,000,000
總計	129,000,000	4,515,000,000

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

## 歷史、重組及集團架構

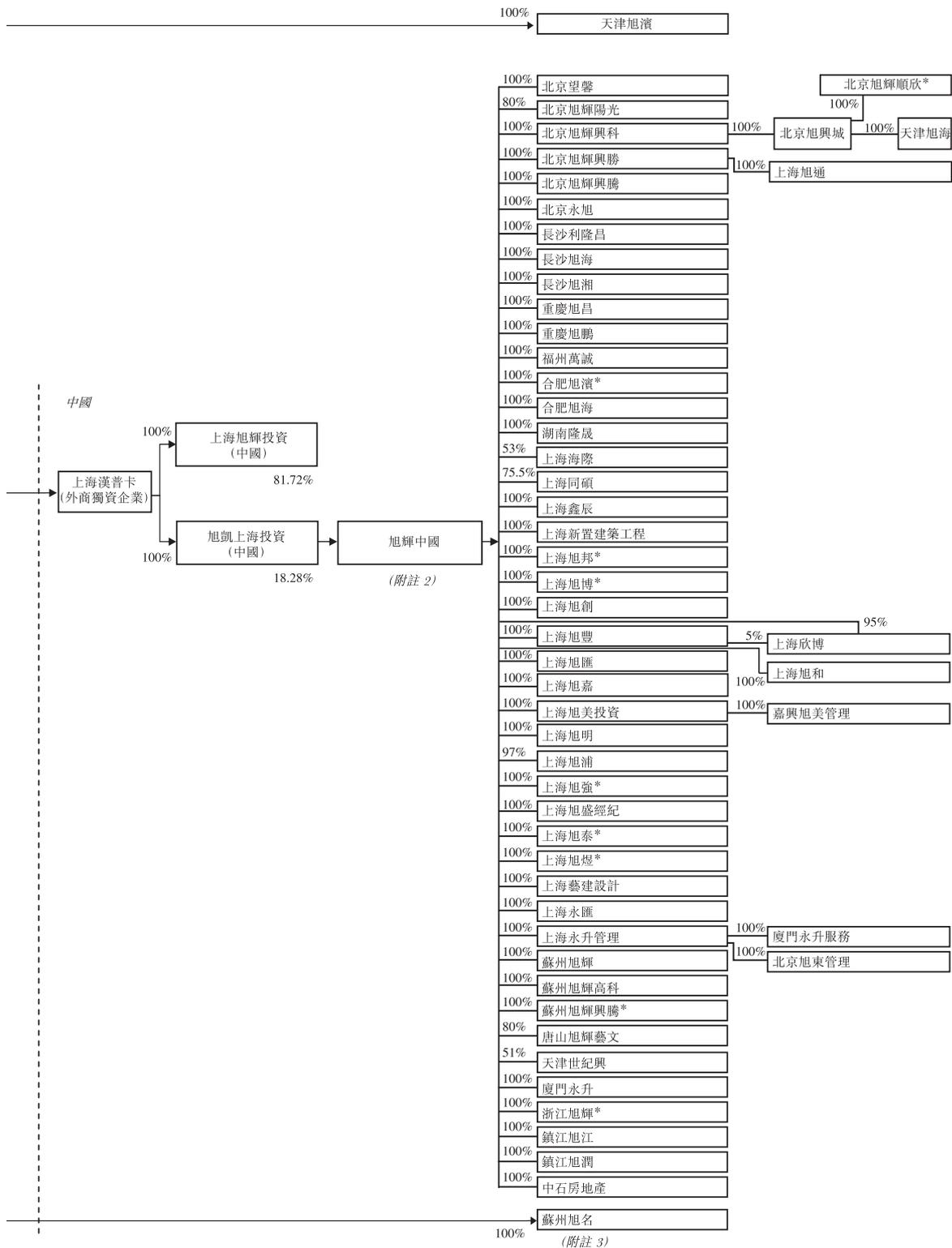
### 本集團架構

本集團的股權架構將如下：



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

## 歷史、重組及集團架構



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

---

## 歷史、重組及集團架構

---

附註：

1. Eternally Success及Beauty Fountain由Standard Chartered Trust全資擁有，而Standard Chartered Trust則為林中先生及林峰先生各自的家族信託的受託人。Gentle Beauty亦由Standard Chartered Trust全資擁有，而Standard Chartered Trust則為林氏家族信託的受託人，林中先生及林峰先生的若干家庭成員為林氏家族信託的全權信託對象。
2. 圖中所示旭輝中國於附屬公司持有的股權為旭輝中國根據國際財務報告準則於該等附屬公司擁有的實際股權。於最後實際可行日期，圖中有關於註有\*的中國附屬公司的若干權益百分比已就我們的項目融資安排抵押及／或轉讓予第三方信託融資機構作為抵押品。有關詳情，請參閱本文件「業務－經營現金流及融資計劃」一節。
3. 我們於蘇州旭名的權益乃透過蘇州旭名安排持有，有關詳情於本文件「業務－物業項目概況－2. 蘇州－蘇州旭輝•華庭」一節披露。

### 收購境內企業的規例

於二零零六年八月八日，中國政府六部門(包括商務部及中國證監會)頒佈併購規定，該法規於二零零六年九月八日生效。根據併購規定，由中國境內公司、企業或自然人直接或間接控制的境外特殊目的公司在收購與該等公司、企業或自然人有關的內資企業前須事先取得商務部批准。我們的中國法律顧問依據其對中國現行法律、法規及法則的理解告知我們，本集團個人控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生不被視作併購規定所定義的中國境內自然人或居民，原因在於在本公司收購相關境內企業前，林中先生為加拿大永久居民，而林偉先生及林峰先生為岡比亞共和國永久居民。因此，我們的重組不受併購規定限制，因而我們毋須就重組取得商務部的批准，亦毋須取得中國證監會的批准。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局頒佈75號文，並於二零零五年十一月一日生效。儘管我們的個人控股股東已取得外國永久居民身份，但彼等並未取得外國國籍。因此，根據《中國國籍法》，我們的個人控股股東仍被視為擁有中國國籍。根據75號文，中國境內居民自然人包括原本於內資企業擁有權益而其後透過境外特殊目的公司以最終擁有人的身份持有該權益的自然人。我們的中國法律顧問告知我們，儘管我們的個人控股股東已取得外國永久居民身份，但彼等曾於當時的內資企業擁有權益，且其後在我們的公司重組以籌備[●]過程中透過彼等擁有的境外特殊目的公司取得該等內資企業的權益。因此，根據75號文，我們的個人控股股東被視為中國境內居民自然人，且須根據75號文辦理外匯備案。

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

---

## 業 務

---

### 概覽

我們在中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。我們是以戰略為主導及注重股東價值的房地產企業。我們所開展的業務策略與政府對中國房地產市場的政策一致。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。我們主要針對大眾市場，致力提供宜居及價格實惠的優質住宅物業。在銷售型商用物業開發方面，我們主要專注在一線城市的市中心以外鄰近具吸引力設施及完善交通網絡的地點，以及在二線和三線城市的市區開發商用物業。

我們致力向客戶提供優質住宅及商用物業，並關注開發過程中從選址與規劃，以至環境美化與建設的每個主要步驟。除房地產開發及房地產投資外，我們透過自身的物業管理公司向我們的商住客戶提供物業管理服務。我們相信這對我們發展成為優質住宅及商用物業發展商的品牌及聲譽極為重要。

我們的業務營運地理位置分散，從而減低我們日後擴充業務的風險。我們在上海已建立穩固的市場地位，並積極在北京及選定的中國二線和三線城市擴充業務。

- 就全國而言，我們於二零零六年至二零一二年獲得國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒授「中國房地產百強企業」榮譽。於二零一二年，我們亦獲該等機構評為「盈利性Top 10」及「運營效率Top 10」的房地產企業。
- 自二零零零年在上海建立業務以來，我們已在上海確立穩固的市場地位。我們於上海市房地產行業協會發表的「2009-2010上海房地產開發企業50強」報告中排名第十位。我們於二零零一年在北京建立業務，並自此在首都擴展我們的地位。憑藉我們在上海取得的成功佳績，我們亦已開始進軍二線和三線城市的房地產市場。我們相信，我們已確立作為中國優質房地產開發商的地位。

多年以來，我們歷經多次挑戰，包括中國的房地產調控措施、全球金融危機以及房地產市場週期所帶來的挑戰。通過堅守業務及財務策略，我們成功推行多項戰略措施，使我們有效應對該等挑戰。

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

---

## 業 務

---

於最後實際可行日期，我們在11個城市擁有43個物業項目，可大致劃分為中國三個地理區域：長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部。

- 長江三角區域

上海為中國主要的金融及商業中心，亦是全球發展最迅速的金融首府之一。上海是我們在長江三角區域房地產開發活動的中心，亦是我們總部所在地。我們的項目開發活動已從上海擴展至鄰近人口眾多且城鎮居民可支配收入增長相對較高的城市，包括蘇州、鎮江、嘉興及合肥。

於最後實際可行日期，我們於長江三角區域共有26個物業項目。於二零一二年八月三十一日，我們該等項目項下土地儲備的總建築面積約為2,990,000平方米，包括我們的已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約190,000平方米、約1,720,000平方米及約1,080,000平方米。

- 環渤海經濟圈

北京作為中國的首都，多年來發展迅速，外國直接投資不斷流入。北京是我們在環渤海經濟圈的房地產開發活動中心。我們的項目開發活動已從北京擴展至廊坊、唐山及天津。

於最後實際可行日期，我們於環渤海經濟圈共有12個物業項目。於二零一二年八月三十一日，我們該等項目項下土地儲備的總建築面積約為1,980,000平方米，包括我們的已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約40,000平方米、約650,000平方米及約1,290,000平方米。

- 中西部

於中西部，我們在重慶及長沙擁有房地產開發項目。作為中央政府指定的西部大開發戰略改革試點城市，重慶是中國西部最重要的經濟及交通樞紐之一。過去幾年，重慶經濟大幅增長，並成為中國人口最為密集的城市之一。長沙是中西部另一個主要的商業及工業中心，其經濟於過去幾年亦出現大幅增長。

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

---

## 業 務

---

於最後實際可行日期，我們在中西部共有五個物業項目。於二零一二年八月三十一日，我們該等項目項下土地儲備的總建築面積約為1,190,000平方米，包括我們的已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約50,000平方米、約900,000平方米及約240,000平方米。

我們亦開發若干商用物業並保留其所有權作為投資物業。於二零一二年八月三十一日，我們擁有五個處於不同開發階段的項目作為投資物業，總建築面積約170,000平方米。

於二零一二年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約為6,160,000平方米，包括已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約280,000平方米、約3,270,000平方米及約2,610,000平方米。

### 競爭優勢

我們是以戰略為主導及注重股東價值的中國房地產企業。

自二零一零年以來，中國政府推出一系列房地產調控措施。我們相信，該等政府措施已顯著影響及大幅改變業內環境及競爭形勢。儘管存在該等政府措施，中國正在經歷快速的城市化，必定會導致來自國內其他地方的外來人口持續湧入城市，令城市家庭數量及人口持續增長。然而，由於房地產行業的經營環境改變，有必要採取不同的業務策略。

因應行業的深遠變化，我們自二零一零年起已積極加強我們的經營策略，讓我們能夠在中國房地產行業的新階段中取得成功。針對性的經營策略使我們具備下列競爭優勢：

**我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業，全部均較為配合中國的房地產相關宏觀政策**

我們相信採納與政府政策及市場趨勢一致的產品定位對我們的成功至為重要。現行政府措施的主要重點是抑制投機性房地產投資，而以最終用家為對象的普通商品房住宅物業及銷售型商用／辦公室物業所受的影響較小。自二零一零年以來，我們已強化現有經營策略，以迎合最終用家的需求。

在住宅物業方面，我們主要專注於開發「宜居、迎合大眾市場需求及價格實惠」的住宅產品。我們的董事認為，該等住宅產品屬於中小戶型，面積一般小於120平方米，並具備以下特點：(i)居住環境舒適，(ii)位處良好公共交通網絡，及(iii)設計與佈局適合首次置業人士及首次改善型購房人士。

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

---

## 業 務

---

在商用物業方面，我們主要集中在一線城市非中心區及二線和三線城市的市區開發銷售型商用／辦公室物業。該等商用項目為通常在成本、質量及地點之間尋求最佳平衡的中小型企业提供了卓越的性價比選擇。

於二零一二年八月三十一日，戶型小於120平方米的住宅產品及銷售型商用產品合共佔我們土地儲備的總建築面積（不包括停車場）約68%。

我們具備實現快速資產週轉的強大執行能力，使我們可以提升經營現金流及股本回報率

為達致在不影響股東權益回報率的前提下同時保持優質的成長性，自二零一零年以來，我們一直以快速的資產週轉及審慎地使用財務槓桿作為我們的基本經營原則。

我們已形成強大執行能力，可以實現快速的資產週轉，這可歸因於：

- 我們有紀律的買地戰略，尤其是我們一般不會購入存在業權及規劃問題或須拆遷安置的土地。解決該等問題通常費時較長，會導致難以確定該等項目的開發進程；
- 我們對目標客戶需求的深入認知；
- 我們高效的項目規劃及設計能力使我們能夠快速決定及落實項目的定位及設計。憑藉高效的項目規劃及設計能力，我們一般能夠於土地收購後較短時間內取得項目規劃及建設施工批文；及
- 我們的標準化產品及運作流程涵蓋開發過程的各個階段，包括規劃及設計、選擇建築承包商及供應商、工程監督與質量控制，以及銷售與市場推廣。憑藉該等標準化運作流程，我們能制定高效率的項目開發計劃，使我們(i)在收購土地後的短時間內施工，並盡早開始預售物業；(ii)於預售期間銷售大部分項目，及(iii)避免於項目竣工時持有大量未售項目存貨。

快速的資產週轉不僅能提升我們的經營現金流及股東權益回報率，亦有助我們實現財務穩定性，從而減低市場波動產生的任何重大不利影響。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的年度化資產週轉率分別約為53.0%、69.7%、39.1%及41.7%。

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

---

## 業 務

---

**我們已採取一貫的業務和財務策略，在優質的成長性和審慎理財之間取得平衡**

我們已在業務增長及現金流管理方面採取一貫的策略，其中涉及小心審慎使用財務槓桿及快速資產週轉，以提升股本回報率。該等策略在取得優質的成長性及財務穩定性之間取得平衡，讓我們能降低風險並作好準備把握所出現的戰略性市場機遇。

我們大部分的經營現金來自物業銷售。我們穩健的現金狀況讓我們在戰略上能按具競爭力的價格購入土地，並主要以內部產生的資金應付。我們堅持每月維持充足的經營現金及可售資源，以償還一年內到期的累計貸款債務。於二零一零年下半年及二零一一年房地產市場低迷期間，我們把握機遇，收購適合快速資產週轉的新土地，增加及調整我們的土地儲備結構。即使在二零一一年嚴峻的房地產市場環境下，我們都能夠取得金融機構的支持，並能募集更多債務支撐我們的未來增長。該策略導致二零一一年及二零一二年上半年的淨負債與股本比率增加。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的淨負債與股本比率分別約為39.7%、68.9%、141.5%及138.3%。我們認為，我們的財務槓桿仍處於可掌控的水平。

**我們已實現全國性的地理佈局，並在選定的中國一線、二線和三線城市建立穩固的地位**

我們相信，我們的地域擴張連同我們在現有城市的業務增長，將成為我們在中國房地產行業保持市場競爭地位的關鍵因素。

自我們於二零零零年在上海建立業務以來，我們已在當地成功建立穩固的市場地位。我們相信，如同在上海，我們能在中國其他高增長城市取得成功。我們於二零零一年在北京建立業務，自此在首都擴展我們的地位。我們意識到，隨著城市化進程的推進，二線和三線城市在中國房地產市場將佔據越來越重要的地位，當地的房地產市場將受惠於這些地區的預期強勁經濟增長。因此，我們於二零零六年開始在蘇州及嘉興收購土地；於二零零七年開始在合肥、重慶、鎮江及長沙收購土地；於二零零八年開始在廊坊收購土地，並於二零一一年開始在天津及唐山收購土地。於最後實際可行日期，我們的房地產開發項目覆蓋11個城市，遍佈中國三個地理區域：長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部。

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

---

## 業 務

---

與其他同類別的房地產開發商相比，我們較早擴展業務至二線和三線城市，讓我們得以在這些地方的房地產市場建立據點。多年以來，我們已累積了對我們業務所在地區房地產市場的經營環境及當地獨特文化的豐富認識，包括(i)提升我們當地的規劃及執行能力，(ii)將我們的標準化產品從一線城市移植到二線和三線城市，以縮短項目開發週期，及(iii)與多個地方政府及業務夥伴發展廣泛工作關係。此外，我們已累積充足的管理人才並建立高效的管理架構，以在該等地區市場取得成功。與在該等城市並無經營業務的競爭對手相比，我們建立的區域業務令我們擁有先發優勢，並且可降低我們未來在該等地區市場持續擴充的投資風險。

整體而言，我們在一線、二線和三線城市建立的均衡業務，有助於確保我們的整體業務營運較少受政府政策及房地產調控的影響。

**我們採取具高度紀律及系統性的方式收購土地，並且策略性地收購大量低成本的土地儲備**

我們採取具高度紀律及系統性的方式收購土地。為實現快速的資產週轉，我們一般不會購入存在業權及規劃問題的土地。解決該等土地問題通常費時較長，會導致難以確定該等項目的開發進程。我們堅持建立足夠應付項目開發所需、項目數量及所在地區多元化、均衡分佈於一線、二線和三線城市的土地儲備。我們現有土地儲備的開發項目多為單期項目。我們的土地儲備特點有利於快速資產週轉及確保財務穩定性。

我們大部分的土地是通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式收購。此外，我們亦可能考慮通過以下方式收購土地：(i)投資或收購持有房地產的公司，(ii)向項目原擁有人收購在建工程，或(iii)聯合其他房地產開發商成立合營企業進行土地收購。於二零一一年，我們在營運範圍內有系統地監察及評估36個城市內數以百計的土地收購機會。於該等收購機會中，我們經考慮多項準則後尋求購入選定的地塊，該等準則包括：(i)特定地塊的位置及其發展與增長潛力，(ii)適用於該地塊的地方政府規劃、開發規定或限制，及(iii)當地市況及消費行為。

於最後實際可行日期，我們擁有合共包括43個項目的土地儲備。於二零一二年八月三十一日，我們擁有總建築面積約6,160,000平方米的土地儲備。

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

## 業 務

截至最後實際可行日期止，我們有系統地執行土地收購計劃如下：

年份	項目數目	城市	平均土地 收購成本 (不包括 停車場) (每平方米 人民幣)	總建築面積 (不包括 停車場) (平方米)
二零零九年之前	13	上海、蘇州、合肥、嘉興、北京、廊坊、重慶、長沙及福州	932	1,061,622
二零零九年	8	上海、蘇州及北京	3,515	609,252
二零一零年	6	上海、鎮江及北京	4,454	689,013
二零一一年	10	上海、蘇州、合肥、北京、唐山、天津、重慶及長沙	1,940	2,184,037
二零一二年	6	上海、蘇州及天津	1,983	869,086
	<u>43</u>		<u>2,247</u>	<u>5,413,010</u>

附註：

- (1) 上表包括我們在福州旭輝•左海岸的項目及我們在長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部持有的所有其他已竣工未售項目。
- (2) 上表資料乃基於相關土地招標拍賣成功確認書、土地出讓合同，土地轉讓協議或股份轉讓協議。
- (3) 上表中的項目數目、平均土地收購成本(不包括停車場)及總建築面積(不包括停車場)指我們於二零一二年八月三十一日的其餘項目(即未交付項目)的項目數目、平均土地收購成本(不包括停車場)及總建築面積(不包括停車場)。
- (4) 上表中不包括停車位的總建築面積並不包括我們持作銷售及投資的停車位的總建築面積。

我們擁有經驗豐富的高級管理層團隊，而且我們的總部與地區公司之間亦具備有效率的管理架構，配合全國拓展

我們的高級管理團隊經驗豐富，由房地產開發、規劃、設計、財務及其他相關領域具資歷的專業人員組成。

我們的主席林中先生擁有逾22年的房地產業務經驗。我們的副主席林偉先生及行政總裁林峰先生分別擁有逾17年及10年的房地產業務經驗。我們建立了由董事會、總部高級管

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

---

## 業 務

---

理層及區域項目公司高級管理層組成的三級管理體系。該管理架構確保我們的區域項目公司向我們的總部直接匯報，促進了在全國範圍內擴張的經營效率，強化了本集團整體內部監控。

### 未來業務策略

中國近期推出的房地產調控措施已導致房地產行業持續整固，因為該等措施已削弱部分房地產開發商的客戶基礎、財務狀況，及最終影響到其業務可持續性。儘管調控措施持續，我們相信，鑒於中國經濟持續增長、城市化趨勢、家庭儲蓄率高及最終用家的需求不斷上升，中國房地產行業長遠而言仍然充滿前景。

於未來五年內，我們的目標是成為(i)以銷售額計中國的房地產企業20強之一，(ii)全國知名的房地產品牌，及(iii)在我們有業務經營的各個城市成為主流的房地產公司。我們計劃實施下列未來業務策略，以達致我們所述的增長目標：

### 我們致力優化土地儲備結構，增強盈利能力及保持優質的成長性

我們旨在透過增加以下類別所佔的土地儲備比例：(i)二線和三線城市，及(ii)適合多期房地產開發且購買及支付條款具吸引力的大型地塊，以優化我們的土地儲備結構。

儘管我們持續在上海及北京等一線城市擁有穩固的市場地位，我們計劃有策略地提高我們在二線和三線城市的土地儲備比例。除了我們已建立市場地位的城市外，我們亦擬將業務擴充至我們已經覆蓋的三個地理區域範圍內的新城市。我們更為專注於二線和三線城市，將確保我們減低房地產調控措施的影響，因調控措施一般對一線城市的影響較大。

過往，我們擁有的土地儲備大部分均為適用於較小規模的單期項目。隨著我們擴大我們的股本基礎，我們計劃在能夠為我們提供具吸引力的支付及購買條件、有利的政府支持政策、龐大的基建投資及新產業發展政策的選定城市，有策略性地收購適合進行多期開發的大型地塊。我們將尋求收購低成本、大規模，且我們認為可讓我們長遠受惠於增值的地塊。我們相信在大多位於環渤海經濟圈及中西部的城市具有良好機會收購該類適合我們未來開發計劃的土地。該等城市一般擁有龐大的人口、良好的工業基礎及成熟的經濟。該等

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

---

## 業 務

---

城市的發展受到近期地方政府對於支持發展新產業(如物流、科技、旅遊及休閒)的優惠政策所帶動。通過這些措施，我們相信我們可以把握這些城市及地區的增長機遇，並擴大我們的收入及盈利能力。

### 我們藉著進一步提升產品及營運的標準化水平，致力改善資產週轉率

我們的業務模式專注於實現快速的資產週轉，在遵守財務紀律的同時，達到可觀的增長及股東回報。

為進一步改善我們的資產週轉率，我們計劃加強項目的標準化開發過程，包括(i)進一步擴闊及微調不同產品及不同地區的標準化產品數據庫，以縮短產品設計週期，及(ii)進一步規範其他業務環節的營運程序(包括項目開發、採購、分包與建設、銷售與營銷)，以實現各個項目的快速開發及銷售。高度標準化的營運模式將讓我們得以降低成本及達致營運效率，並最終實現業務增長。

### 我們計劃進一步發展我們的品牌並改善客戶滿意度及忠誠度

優良的品牌在順境的市場氛圍下會改善我們的定價權及盈利能力，而在嚴峻市況下則會提升銷售率及營業額，且亦會提升客戶忠誠度及有助我們拓展業務至新城市。於二零一一年，我們已委聘國際知名的諮詢公司研究及追蹤客戶滿意度，以供進行內部評估及未來改進。

我們擬通過以最佳的建築設計及更好的綠化景觀，提供更佳的产品價值，以及通過提升物業管理服務，增強我們的品牌形象。我們計劃對品牌管理及品牌推廣投入更多資源，並將客戶滿意度納入我們管理評估及考核體系，作為其不可或缺的重要組成部分。

### 我們擬透過長期人力資源發展計劃及與表現掛鈎的激勵計劃進一步吸引、挽留、激勵及培養人才

我們擬透過多項措施吸引及挽留人才，從而配合我們的增長及擴展計劃。我們已採納長期的人力資源發展計劃，為我們的僱員提供長期的職能發展及與表現掛鈎的激勵計劃。我們的人力資源政策注重優秀人才的長期培養、宣揚積極的企業文化及與表現掛鈎的員工評估及激勵計劃。我們目前已實施[●]前股份獎勵計劃並已有條件採納購股權計劃，以進一

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

---

## 業 務

---

步激勵我們的管理層及僱員表現。有關[●]前股份獎勵計劃及購股權計劃的其他資料，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料」一節。我們相信，憑藉該等措施，我們能吸引、挽留、激勵及培養優秀人才，使我們員工的利益與本集團一致。

### 我們計劃建立均衡及優質的投資物業組合

我們計劃選擇性地增加位於優越地段且具有升值潛力的投資物業。我們相信選擇性地提升我們的投資物業組合，將能培養我們的商用物業管理團隊、發展我們對投資物業的營運能力，使我們能受惠於中國持續城市化及國內消費增長而帶動的持續物業升值，以及減低我們受到中國房地產開發業務可能出現倒退的影響。我們擬將全年土地收購預算不超過約10%投入新投資物業項目。我們相信，在我們業務中維持比例較低但合理的優質投資物業不僅不會對我們的資產週轉構成重大影響，還會加強我們在有關商用物業及資產管理的經驗。我們相信，在商用物業方面的營運經驗，對我們自身定位為中國的全國市場領先者及成為地位尊崇的房地產公司至關重要。

### 房地產開發項目概覽

於最後實際可行日期，我們的物業組合包括位於長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部處於不同開發階段的43個房地產項目。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。就住宅房地產開發項目而言，我們主要開發以下住宅物業類別：

- 高層住宅和小高層住宅——一般為高於九層的樓宇，每個單位的平均建築面積介乎80平方米至120平方米；
- 花園洋房——一般為五至八層高的低層樓宇，每個單位的平均建築面積介乎120平方米至150平方米；及
- 聯排住宅——一般包括聯排式住宅、合院式住宅及疊拼式住宅。

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

---

## 業 務

---

我們的住宅項目亦包括地面零售區域及配套酒店。我們通常擬出售位於我們住宅項目內的地面零售區域。我們目前有四個備有配套酒店的物業項目。我們擬保留該等酒店物業的所有權，但計劃聘用獨立營運商管理該等酒店物業。

儘管就我們的客戶是否首次置業人士及首次改善型購房人士進行可靠、全面及最新的分析對我們來說並不可行，但根據我們按於二零一二年八月三十一日的開發計劃計算的內部記錄，我們的項目(不包括停車場)總建築面積約52%或我們的項目住宅總建築面積約68%為面積小於120平方米的中小戶型住宅單位。根據我們在房地產行業內的經驗及對市場趨勢的觀察，我們認為單位面積小於120平方米的物業十分適合首次置業人士及首次改善型購房人士。董事認為，一般而言，首次置業人士、首次改善型購房人士及商用物業買家受房地產相關調控措施的影響較小，而這些客戶買房時亦較房地產投資者的隨意性為低。有關中國房地產相關調控措施的其他資料，請參閱本文件「業務－中國政府實施的房地產相關調控措施」一節。

就辦公樓及商用物業開發而言，我們主要在一線城市的非中心區及二線和三線城市的市區位置開發辦公樓及商用項目。就商用物業開發而言，我們主要開發以下類別的辦公樓及商用物業：

- 辦公樓－辦公樓乃為購買整棟樓宇及購買個別分契業權辦公室單位的買家而開發。整棟辦公大樓的平均建築面積介乎1,000平方米至3,000平方米。分契業權辦公室單位的平均建築面積介乎100平方米至500平方米。該等辦公室及商用項目為中小型企業(其一般尋求在成本、產品質量及地理位置方面取得平衡的物業)提供了高性價比的選擇；及
- 零售商業中心－我們開發的零售商業中心一般由本集團保留作投資物業。該等零售商業中心的平均建築面積介乎30,000平方米至80,000平方米，並出租作商舖或餐飲商舖。

我們亦開發城市綜合體，包括住宅物業、辦公樓、地面商舖及零售商業中心等不同物業組成部分。就該等綜合項目而言，我們一般擬出售住宅或辦公室部分，而保留零售商業中心作為投資物業。

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

## 業 務

本文件中所用的房地產開發項目名稱為我們已用於或計劃用於推廣物業的項目名稱。我們部分房地產開發項目名稱可能與在有關部門登記的名稱不同，且須待有關部門批准並有可能更改。下圖顯示我們主要業務的地理位置：



我們的房地產開發項目大致可分為以下類別：

- 已竣工項目－包括已竣工及已收到有關政府機構發出相關竣工備案表的物業項目；
- 開發中項目－包括我們已收到相關建築工程施工許可證且項目或其中若干期尚未竣工的物業項目；及
- 未來開發項目－包括我們(a)已收到相關土地使用權證，(b)已簽訂相關土地出讓合

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

## 業 務

同惟尚未獲得土地使用權證，或(c)已接獲土地使用權招標出讓確認函惟尚未簽訂相關土地出讓合同，及在各情況下，尚未開始施工的物業項目。

分多期開發的房地產開發項目可能同時屬於以上一個或多個類別。

於二零一二年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約6,160,000平方米，包括已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約280,000平方米、約3,270,000平方米及約2,610,000平方米。

下表載列我們的物業分類，以及於會計師報告及物業估值報告(分別載於本文件附錄一及附錄四)內的對應物業分類：

本文件	會計師報告	物業估值報告
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>已竣工項目</b> 包括已竣工及已收到有關政府機構發出相關竣工備案表的物業項目</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 物業、廠房及設備</li><li>• 預付租賃款項</li><li>• 持作出售的物業</li><li>• 投資物業</li></ul>	<p>第一類— 貴集團於中國持作銷售的物業</p> <p>第四類— 貴集團於中國持作投資的物業(僅包括已竣工物業)</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>開發中項目</b> 包括我們已收到相關建築工程施工許可證且項目或其中若干期尚未竣工的物業項目</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開發中物業</li><li>• 投資物業</li></ul>	<p>第二類— 貴集團於中國持有的開發中物業</p> <p>第四類— 貴集團於中國持作投資的物業(僅包括開發中物業)</p>

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

## 業 務

本文件	會計師報告	物業估值報告
<ul style="list-style-type: none"><li>• 未來開發項目</li></ul> <p>包括我們(a)已收到相關土地使用權證，(b)已簽訂相關土地出讓合同惟尚未獲得土地使用權證，或(c)已接獲土地使用權招標出讓確認函惟尚未簽訂相關土地出讓合同，及在各情況下，尚未開始施工的物業項目</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們已收到相關土地使用權證的項目的預付租賃款項</li><li>• 我們已收到相關土地使用權證的項目的開發中物業</li><li>• 我們已簽訂相關土地出讓合同惟尚未獲得土地使用權證的項目的持作出售物業土地使用權按金</li><li>• 我們已簽訂土地使用權招標出讓確認函惟於報告期期末尚未簽訂相關土地出讓合同但其後於最後實際可行日期前簽訂該等土地出讓合同的項目的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項</li></ul>	第三類— 貴集團於中國持作未來開發的物業

中國法律顧問已向我們表示，《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)中的限制並不適用於我們的開發中物業。

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

## 業 務

### 房地產開發項目組合

#### 按項目劃分

下表概述我們於[二零一二年八月三十一日]的房地產開發項目組合。除「本集團於項目的實際股權」、「物業的市值」及「本集團應佔市值」外，表內數字約整至最接近的整數：

項目	佔地面積 (平方米)	已竣工			開發中			未來開發			本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 (%)	物業的 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)		
		實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)					已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
								(平方米)								
上海																
上海 旭輝•玫瑰灣	73,228	二零一一年第一季	二零一二年第四季	-	-	172,365	150,465	99,882	-	-	1,288	132	100.00%	1,687.00	24	
花園洋房							30,667	14,137								
小高層住宅							98,977	85,329								
商舖							920	416								
停車位							19,901	-								
上海 旭輝•百合佳苑	39,993	二零一一年第三季	二零一三年第四季	-	-	73,341	61,882	9,838	-	-	675	216	100.00%	706.00	25	
聯排住宅							14,340	-								
小高層住宅							41,225	9,838								
停車位							6,317	-								
上海 旭輝•麗悅灣	64,369	二零一一年第三季	二零一三年第一季	-	-	136,376	134,816	96,790	-	-	631	162	100.00%	903.00	26	
花園洋房							43,037	38,477								
小高層住宅							71,357	57,890								
商舖							1,944	423								
停車位							18,478	-								

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

## 業 務

項目	佔地面積 (平方米)	實績/估計 動工日期		實績/估計 竣工日期		已竣工			開發中			未來開發			本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
		已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際投資	物業的 市值 (人民幣 百萬元)				
上海旭輝•昶悅庭	36,499	二零一一年第三季	二零一三年第二季	-	-	73,629	72,543	3,453	-	-	310	141	100.00%	458.00	458.00	27
花園洋房							31,713	3,238								
小高層住宅							34,588	-								
商舖							1,665	215								
停車位							4,577	-								
上海旭輝•華庭	26,396	二零一二年第三季	二零一三年第四季	-	-	66,007	63,387	-	-	-	306	264	100.00%	369.00	369.00	28
小高層住宅							32,976									
辦公樓							5,600									
零售商業中心							12,601									
停車位							12,210									
上海虹口區潘涇路項目	99,067	二零一三年第一季	二零一五年第一季	-	-	-	-	-	178,321	178,321	416	991	100.00%	524.00	524.00	47
住宅																
上海嘉定區新地塊項目*	37,612	二零一三年第二季	二零一五年第一季	-	-	-	-	-	101,665	101,665	141	678	100.00%	不適用	不適用	48
住宅																
上海旭輝•虹橋國際	22,917	二零一零年第二季	二零一一年第四季	59,508	24,361	-	-	-	-	-	189	44	100.00%	395.00	395.00	1
辦公樓					6,687											
零售商業中心					4,769											
停車位					12,905											
上海旭輝•浦江國際	72,352	二零一二年第三季	二零一四年第一季	-	-	188,430	186,930	-	-	-	696	663	100.00%	1,239.00	1,239.00	29
辦公樓							65,374									
零售商業中心							65,369									
停車位							56,187									

\* 於二零一二年九月收購的土地

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

## 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 的	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 物業估值 報告參考 物業編號			
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)						估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 的	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)
上海 旭輝•楊浦江蘇廣場 零售商業中心 辦公樓 停車位	18,292	二零一一年第二季	二零一四年第二季	-	-	65,954	65,145	-	-	-	548	389	53.00%	1,199.00	65.47	30及60			
上海 旭輝•世紀廣場 辦公樓 停車位	45,781	二零零五年第四季	二零零八年第四季	130,469	14,905	-	-	-	-	102	3	100.00%	288.00	288.00	288.00	2			
上海 旭輝•嘉城裕民路項目 零售商業中心	19,857	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	6,995 7,910	-	-	-	39,713	106	306	100.00%	117.00	117.00	117.00	61			
上海 旭輝•依雲灣 (完成部分) 聯排住宅 停車位	189,802	二零零六年第三季/ 不適用	二零一零年第四季/ 二零一一年第四季	197,069	2,232 429 1,803	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	13.90	13.90	3及4			
上海 旭輝•依雲灣(在建中) 聯排住宅	-	二零零九年第二季	二零一四年第二季	-	-	24,537	17,800	-	-	83	45	100.00%	321.00	321.00	321.00	31			
上海 旭輝•江灣墅 花園洋房 聯排住宅 停車位	26,000	二零一一年第一季	二零一三年第二季/ 二零一四年第二季	-	-	42,188	42,176	-	-	359	114	75.50%	1,304.00	984.52	984.52	32			

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

## 業 務

項目	佔地面積 (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 百分比	物業估值 報告參考 物業編號		
		實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	尚待 取得土地 使用權 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來開發 其中已預售 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)				已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
		佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	尚待 取得土地 使用權 建築面積 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	未來開發 其中已預售 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)				尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)
上海旭輝·圓石灘 合院式住宅 會所 酒店	145,473	二零一一年第一季	二零一三年第一季	-	-	85,033	149,330	1,408	-	-	-	-	805	212	97.00%	1,602.44	33	
上海旭輝·朗香郡 花園洋房 停車位	14,490	二零一零年第二季	二零一一年第四季	5,203	26,521	-	-	-	-	-	-	-	23	30	100.00%	39.00	5	
蘇州旭輝·上海郡 聯排住宅 小高層住宅 商舖/服務式公寓 停車位	176,897	二零一零年第四季	二零一二年第二季/ 二零一二年第四季	2,222	92,824	218,129	226,537	115,268	-	-	-	-	802	221	100.00%	1,298.60	6及34	
蘇州旭輝·朗香郡 小高層住宅 花園洋房 停車位	56,984	二零一零年第四季	二零一二年第三季/ 二零一二年第四季	671	46,609	65,605	67,155	15,076	-	-	-	-	364	280	100.00%	372.00	7及35	
蘇州旭輝·芭堤蘭灣 聯排住宅	82,300	二零一零年第三季	二零一零年第二季	322	64,243	-	-	-	-	-	-	-	2	-	100.00%	6.30	8	
蘇州旭輝·華庭 高層住宅 會所 停車位	110,194	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	-	280,765	227,224	2,214	280,765	528	835	100.00%	574.00	49	

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

項目	業務															
	已竣工					開發中					未來開發					
	佔地面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積	尚未建出的 可銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	可銷售/ 可出租 建築面積	其中已預售	規劃 建築面積	尚未 取得土地 使用權	已產生 開發成本	估計未來 開發成本	本集團 於項目 的實際撥備	物業的 市值	本集團 應佔 市值	物業估值 報告參考
蘇州G84地塊項目*	(平方米)	二零一三年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	94,274	94,274	86	561	100.00%	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	50	
住宅	42,852															
商舖																
蘇州G88地塊項目*	(平方米)	二零一三年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	90,366	90,366	39	916	100.00%	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	51	
住宅	55,612															
商舖																
合肥																
合肥旭輝•中央官園一期		二零一三年第三季	二零一一年第四季	61,774	3,963	-	-	-	-	-	-	100.00%	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	9	
儲藏室+綜合用房					3,963											
合肥旭輝•中央官園二期		二零一零年第二季	二零一二年第三季	-	-	130,186	128,940	88,672	-	536	46	100.00%	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	36	
高層住宅	51,717						108,614	88,145								
儲藏室							3,467	527								
停車位							16,859	-								
合肥旭輝•御府一期		二零一二年第一季	二零一三年第四季	-	-	136,925	136,925	76,302	-	-	-	100.00%	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	37	
高層住宅	34,151						102,748	75,864								
聯排住宅							12,124	438								
商舖							6,543	-								
儲藏室							3,377	-								
停車位							12,133	-								
合肥旭輝•御府二期及三期		二零一三年第一季	二零一四年第四季	-	-	-	-	287,576	287,576	1,355	1,370	100.00%	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	52	
住宅	73,029															

\* 於二零一二年十月收購的土地

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

## 業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)		
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預告 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)				100.00%	物業的 市值 (人民幣 百萬元)
<b>鎮江</b>																	
<b>鎮江 旭輝·時代城</b>	32,713	二零一一年第一季	二零一三年第二季	-	-	163,195	158,763	24,992	-	-	367	367	100.00%	1,013.00	38		
高層住宅							88,752	21,607									
辦公樓							28,617	-									
商舖							16,295	3,385									
停車位							25,099	-									
<b>嘉興</b>																	
<b>嘉興 旭輝廣場</b>	40,862	二零零九年第一季	二零一一年第四季	198,970	136,664	-	-	-	-	-	176	176	100.00%	3,110.00	10及62		
高層住宅					17,000												
零售商業中心					82,540												
停車位					37,124												
<b>北京</b>																	
<b>北京 旭輝·御府</b>	63,619	二零一零年第四季	二零一二年第四季	-	-	171,763	170,494	94,111	-	-	279	279	100.00%	2,299.00	39		
花園洋房							74,058	48,921									
高層住宅							66,665	44,783									
商舖							1,011	407									
停車位							24,668	-									
會所							4,092	-									
<b>北京 旭輝·紫郡</b>	26,337	二零一零年第二季	二零一二年第二季	48,331	1,123	-	-	-	-	14	54	54	100.00%	14.80	11		
花園洋房					553												
停車位					570												

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

## 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)			
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)			估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 (%)	物業的 市值 (人民幣 百萬元)
北京 旭輝·御錦 花園洋房 商舖 會所 停車位	76,380	二零二二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	-	168,944	-	1,130	415	80.00%	1,235.00	988.00	53
北京 旭輝·空港中心 辦公樓 商業 停車位	34,640	二零二二年第四季	二零一四年第二季	-	-	-	-	-	120,865	-	232	446	100.00%	253.00	253.00	54
北京 旭輝·望都商業中心 零售商業中心 停車位	6,903	二零零六年第二季	二零零七年第四季	22,397	7,130	-	-	-	96,423	-	26	-	100.00%	62.80	62.80	12及63
北京 旭輝·奧都 商舖 停車位 儲藏室	49,455	二零零七年第一季	二零一零年第一季	214,394	7,159	-	-	-	15,298	-	21	5	100.00%	43.90	43.90	13
北京 旭輝·上海沙龍 停車位	141,488	二零零二年第三季	二零零六年第三季	235,139	9,271	-	-	-	-	-	25	-	100.00%	48.10	48.10	14
廊坊 旭輝·十九城邦一期 會所	85,937	二零零九年第二季	二零一零年第四季	75,942	7,173	-	-	-	-	-	52	-	100.00%	86.10	86.10	15

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

## 業 務

項目	已竣工		開發中			未來開發			本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際 權益	物業的 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)				
	佔地面積	實測/估計 動工日期	實測/估計 竣工日期	已竣工 建築面積	尚未建出的 可銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	可銷售/ 可出租 建築面積	其中已預售						規劃 建築面積	尚未 取得土地 使用權	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
	(平方米)			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)						(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>廊坊 旭輝•十九城邦二期</b>																	
高層住宅	52,289	二零二零年第二季	二零二一年第四季/ 二零二三年第四季	63,237	6,942	193,696	190,737	12,359	-	-	-	1,088.70	1,088.70	16及40			
聯排住宅							171,124	12,359									
商舖					6,942		-	-									
儲藏室					-		3,730	-									
停車位					-		870	-									
					-		15,013	-		749	632						
<b>廊坊 旭輝•十九城邦三期</b>																	
高層住宅	88,270	二零二一年第二季	二零二二年第四季/ 二零二四年第四季	-	-	161,252	161,252	10,740	-	-	-	494.00	494.00	41			
聯排住宅							115,371	-									
停車位							33,990	10,740									
							11,891	-									
<b>唐山</b>																	
<b>唐山 旭輝•英倫小鎮</b>																	
小高層住宅/花園洋房	346,139	二零二二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	-	379,770	246	1,185	248.00	198.40	55			
聯排住宅									174,780								
零售商業中心									117,670								
酒店									26,720								
停車位									5,600								
									50,000								
<b>天津</b>																	
<b>天津 旭輝•麗都二期</b>																	
住宅		二零二二年第一季	二零一四年第二季	-	-	123,773	122,179	27,157	-	-	-	-	-	42			
停車位							108,562	27,157									
							13,617	-									
<b>天津 旭輝•麗都二期</b>																	
住宅	120,696	二零二二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	-	196,421	789	771	1,088.00	1,088.00				
商舖									167,585								
停車位									4,960								
									22,519								

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

## 業 務

項目	佔地面積	實際/估計		已竣工		開發中		未來開發			本集團應佔市值	物業估值報告參考		
		動工日期	竣工日期	已竣工建築面積	尚未完工的可銷售/可出租建築面積	開發中建築面積	可銷售/可出租建築面積	其中已預售	規劃建築面積	尚未取得土地的使用權			已產生開發成本	估計未來開發成本
	(平方米)			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
天津 麗澤地塊項目	262,300	二零二三年下半年	二零一五年	-	-	-	-	262,300	262,300	22	1,078	100.00%	不適用	56
天津 旭輝•世紀水岸* 住宅	65,461	二零二三年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	163,104	163,104	177	678	51.00%	177.00	57
重慶														
重慶 旭輝•朗香郡一期 商舖 停車位	29,255	二零零九年第一季	二零一零年第二季	46,645	3,592	-	-	-	-	13	-	100.00%	26.90	17
重慶 旭輝•朗香郡二期 花園洋房 停車位	25,094	二零零九年第四季	二零一零年第四季	49,723	714	-	-	-	-	1	-	100.00%	3.40	18
重慶 旭輝•朗香郡三期 花園洋房 停車位	59,656	二零一零年第一季	二零一一年第四季	126,377	21,296	-	-	-	-	68	-	100.00%	117.00	19
重慶 旭輝•朗香郡四期 花園洋房 停車位	23,713	二零一零年第三季	二零一二年第二季	50,431	16,904	-	-	-	-	93	-	100.00%	151.00	20
重慶 旭輝•朗香郡 小高層住宅 停車位					14,570									
					1,090									
					1,244									

\* 於二零一二年十月收購的項目

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

## 業 務

項目	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工			開發中			未來開發			本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際收權 百分比	物業的 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考
				已竣工 建築面積 (平方米)	尚未建出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)					
重慶 旭輝•朗香郡五期 高層住宅 商舖 停車位	28,551	二零一一年第二季	二零一三年第四季	-	-	198,760	192,742	123,396	-	-	-	-	390.00	390.00	390.00	43	
				-	-	-	166,012	122,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	4,317	444	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重慶 旭輝•朗香郡六期 高層住宅 酒店 停車位	18,698	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	22,413	-	-	64,351	-	308	724	106.00	106.00	58	
				-	-	-	-	-	20,447	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	32,280	-	-	-	-	-	-	-	-
重慶 旭輝•朗郡 小高層住宅/花園洋房 零售商業中心 停車位	71,916	二零一二年第二季	二零一三年第四季	-	-	173,700	171,977	12,156	-	-	-	-	303.00	303.00	303.00	44	
				-	-	-	145,634	12,156	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	1,880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重慶 旭輝•紫都 酒店 辦公樓 零售商業中心 停車位	44,405	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	24,463	-	-	179,861	-	293	1,244	58.60	58.60	59	
				-	-	-	-	-	38,159	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	101,561	-	-	-	-	-	-	-	-
長沙 長沙 旭輝•麓郡 商舖 停車位	23,319	二零一零年第一季	二零一零年第四季	-	5,544	-	-	-	-	-	-	8	2	17.50	17.50	21	
				-	189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	5,355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長沙 旭輝•華庭 高層住宅 商舖 停車位	33,739	二零一零年第四季	二零一二年第四季	-	-	183,126	182,400	128,154	-	-	-	386	129	599.00	599.00	45	
				-	-	-	148,679	121,671	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	6,143	5,388	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 業 務

項目	佔地面積	實際/估計		已竣工		開發中		未來開發				本集團 應佔 市值	物業估值 報告參考			
		實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積	開發中 建築面積	可銷售/ 可出租 建築面積	其中已預售	規劃 建築面積	尚未 取得土地 使用權	已產生 開發成本			估計未來 開發成本	本集團 於項目 的實際款項	物業的 市值
長沙 旭輝•御府	97,494	二零一二年第一季	二零一四年第四季	-	-	344,190	339,231	50,821	-	-	575	664	100.00%	922,100	46	
高層住宅								50,821								
聯排住宅							212,282	50,821								
服務式公寓							19,198	-								
商舖							47,270	-								
停車位							10,729	-								
							49,752	-								
總計						3,266,415	281,069	3,266,415	2,608,296							

### 附註：

規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津 旭輝•世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

上海嘉定新地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣290,000,000元。

蘇州G84地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣430,000,000元。

蘇州G88地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣195,000,000元。

天津濱海地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣91,000,000元。

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新的現有文件。

項目的(合計或總計)總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積以及可出租建築面積。「可銷售建築面積」指我們擬出售物業的建築面積，不超過佔地面積乘以相關土地出讓合同或地方政府所發出與項目相關的其他批文內規定的最高許可容積率。「不可銷售建築面積」指物業非供出售的建築面積，主要包括配套設施及便利設施，如會所。「可出租建築面積」指可供銷售但可供租賃的建築面積。

## 業 務

本文件所載有關(合計或總計)總建築面積、可銷售建築面積及可出租建築面積的數據乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據。本文件所載資料類別乃基於我們的內部記錄。以下各項僅屬估計：(a)有關開發中建築面積、未來開發建築面積、已售建築面積、已預售建築面積及不可銷售建築面積的數據；及(b)有關總開發成本(包括土地成本、建設成本及資本化融資成本)、規劃施工期間、單位數目、預售單位數目及售價的資料。本文件內載列有關我們項目已竣工各幢或各期的建設期間資料乃基於相關政府文件或我們本身的內部記錄。

倘與客戶已簽署買賣協議且有關物業已交付予客戶，該物業會視作已售出。倘已簽署買賣協議但物業尚未交付予相關客戶，則該物業會視作已預售。

開發成本為相關項目的直接成本，包括土地成本、建設成本及資本化利息成本。

已竣工物業的開發成本指與餘下未售部分有關的成本。

開發中或持作未來開發物業的開發成本指與整個項目有關的成本。

本集團於項目的實際股權指本集團於最後實際可行日期於項目的實際股權。

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

## 業 務

下表為於二零一二年八月三十一日按城市及地區劃分的物業項目土地儲備概要。

### 按城市及地區劃分

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地儲備 總額百分比
	尚未售出的可銷售 ／可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
上海	46,701	992,157	319,699	1,358,557	22.1
蘇州	3,215	293,692	465,405	762,312	12.4
合肥	3,963	267,111	287,576	558,650	9.0
鎮江	—	163,195	—	163,195	2.6
嘉興	136,664	—	—	136,664	2.2
<b>長江三角區域：小計</b>	<b>190,543</b>	<b>1,716,155</b>	<b>1,072,680</b>	<b>2,979,378</b>	<b>48.3</b>
北京	24,683	171,763	289,809	486,255	7.9
廊坊	14,115	354,948	—	369,063	6.0
唐山	—	—	379,770	379,770	6.2
天津	—	123,773	621,825	745,598	12.1
<b>環渤海經濟圈：小計</b>	<b>38,798</b>	<b>650,484</b>	<b>1,291,404</b>	<b>1,980,686</b>	<b>32.2</b>
重慶	42,506	372,460	244,212	659,178	10.7
長沙	5,544	527,316	—	532,860	8.7
<b>中西部：小計</b>	<b>48,050</b>	<b>899,776</b>	<b>244,212</b>	<b>1,192,038</b>	<b>19.4</b>
其他－福州	3,678	—	—	3,678	0.1
<b>總計</b>	<b>281,069</b>	<b>3,266,415</b>	<b>2,608,296</b>	<b>6,155,780</b>	<b>100.0</b>

附註： 規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津旭輝·世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

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

## 業 務

下表為於二零一二年八月三十一日按物業項目類別劃分的物業項目土地儲備概要。

### 按物業項目類別劃分

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地儲備 總額百分比
	尚未售出 的可銷售 ／可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 <sup>(附註)</sup> (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	56,801	2,345,642	1,696,503	4,098,946	66.6
待售辦公樓／ 商用物業	38,338	302,667	553,297	894,302	14.5
持作或擬持作 租賃的商用物業	87,400	45,415	39,713	172,528	2.8
配套酒店	—	5,392	76,039	81,431	1.3
停車場	94,852	420,435	216,506	731,793	11.9
其他	3,678	146,864	26,238	176,780	2.9
<b>總計</b>	<b>281,069</b>	<b>3,266,415</b>	<b>2,608,296</b>	<b>6,155,780</b>	<b>100.0</b>

附註： 規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津旭輝•世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

有關我們的房地產開發項目其他詳情，請參閱本文件「業務－房地產開發項目概覽」一節。

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

## 業 務

### 物業項目概況

#### 長江三角區域

#### 1. 上海

#### 上海 旭輝•玫瑰灣



上海旭輝•玫瑰灣是一個位於上海市青浦區的住宅物業項目。

上海旭輝•玫瑰灣位於清河灣路。該項目的開發商為上海旭博。於二零一零年七月，上海旭博以約人民幣726,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約73,228平方米，總建築面積約172,365平方米。預期該項目將包括花園洋房、小高層住宅、商舖及停車位，可銷售總建築面積約150,465平方米。住宅單位及商舖以及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約99,882平方米的住宅單位及商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約30,178平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約504平方米的零售商業中心及可銷售總建築面積約19,901平方米的停車位。

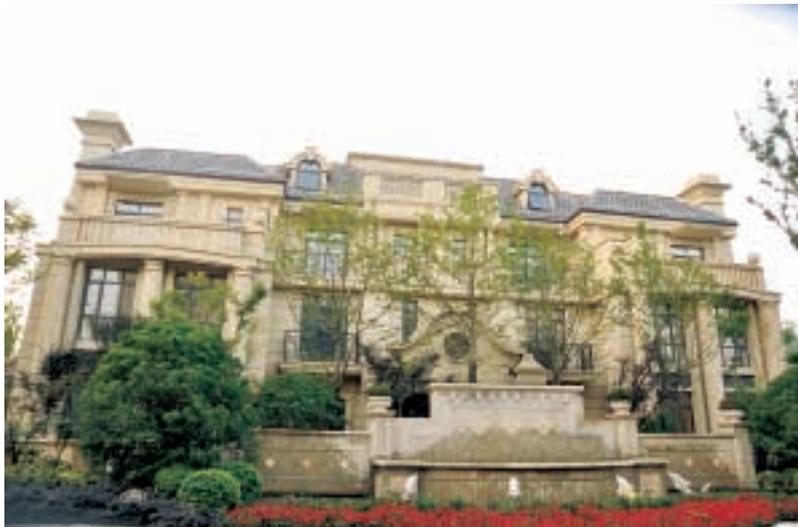
本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一一年六月至九月 二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	126,341
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,288
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	132

### 上海 旭輝•百合宮館



上海旭輝•百合宮館鄰近上海旭輝•玫瑰灣。該項目的開發商為上海旭泰。於二零一零年十一月，上海旭泰以約人民幣457,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約39,993平方米，總建築面積約73,341平方米。預期該項目將包括聯排住宅、小高層住宅及停車位，可銷售總建築面積約61,882平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約9,838平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約45,727平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約6,317平方米的停車位。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第三季
估計竣工日期	二零一三年第四季
預售許可證日期	二零一一年十二月、 二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	54,017
已產生開發成本(人民幣百萬元)	675
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	216

### 上海 旭輝·瀾悅灣



上海旭輝·瀾悅灣是一個位於上海市寶山區羅涇鎮的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭明。於二零一一年一月，上海旭明以約人民幣325,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約64,369平方米，總建築面積約136,376平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約134,816平方米。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約96,790平方米的住宅單位及商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約18,027平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約1,521平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約18,478平方米的停車位。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第三季
估計竣工日期	二零一三年第一季
預售許可證日期	二零一一年十一月、 二零一二年二月至四月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	106,928
已產生開發成本(人民幣百萬元)	631
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	162

### 上海 旭輝·朗悅庭



上海旭輝·朗悅庭是一個位於上海市青浦區練塘鎮的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭煜。於二零一一年一月，上海旭煜以約人民幣178,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約36,499平方米，總建築面積約73,629平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約72,543平方米。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約3,453平方米的住宅單位及商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約63,063平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約1,450平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約4,577平方米的停車位。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第三季
估計竣工日期	二零一三年第二季
預售許可證日期	二零一一年十二月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	33,106
已產生開發成本(人民幣百萬元)	310
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	141

### 上海 旭輝·華庭

上海旭輝·華庭是一個位於上海市嘉定新城高臺路以北鄰近雲谷路的住宅及商用物業項目。該項目的開發商為上海旭強。於二零一一年十月，上海旭強以約人民幣274,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約26,396平方米，總建築面積約66,007平方米。預期該項目將包括小高層住宅、辦公樓、零售商業中心及停車位，可銷售總建築面積約63,387平方米。住宅、辦公室單位、商舖及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一二年第三季
估計竣工日期	二零一三年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	306
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	264

### 上海寶山區潘涇路項目

上海寶山區潘涇路項目是一個位於上海市寶山區潘涇路的住宅及商業物業項目，鄰近上海旭輝·瀾悅灣。該項目的開發商為上海旭通。於二零一二年七月，北京旭輝興勝以約人民幣520,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月，有關該項目的土地出讓合同的承授人已變更為上海旭通。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約為99,067平方米，總規劃地面建築面積約178,321平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第一季
估計竣工日期	二零一五年第一季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	416
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	991

### 上海嘉定新地塊項目

上海嘉定新地塊項目是一個位於上海市嘉定區的住宅物業項目。於二零一二年九月，旭輝中國以約人民幣283,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於最後實際可行日期，本集團已支付該項目的部分土地出讓金約人民幣141,000,000元，而未支付土地出讓金約為人民幣142,000,000元。

該項目的總佔地面積約為37,612平方米，總建築面積約101,665平方米，包括總規劃地面建築面積約80,721平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第一季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	141
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	678

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

---

## 業 務

---

### 上海 旭輝 • 虹橋國際



上海旭輝 • 虹橋國際是一個位於上海市長寧區虹橋臨空經濟園區的通協路，且鄰近協和路的辦公樓及商用物業項目。該項目交通便利，鄰近上海虹橋機場及上海虹橋交通樞紐。該項目的開發商為上海旭創。上海旭創於二零一一年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約22,917平方米，總建築面積約59,508平方米。該項目包括辦公樓、零售商業中心及停車位。我們佔用該物業的一部分，總建築面積約6,687平方米，作為我們的總部。

於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約11,456平方米的辦公室單位及零售商業中心，以及可銷售總建築面積約12,905平方米的停車位。

### 上海 旭輝 • 浦江國際

上海旭輝 • 浦江國際是一個位於上海市閔行區浦江鎮的辦公樓及商用物業項目。該項目的開發商為上海旭邦。於二零一一年六月，上海旭邦以約人民幣505,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約72,352平方米，總建築面積約188,430平方米。預期該項目將包括辦公樓、零售商業中心及停車位，可銷售及可出租總建築面積約186,930平方米。辦公室單位、商舖及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一二年第三季
估計竣工日期	二零一四年第一季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	696
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	663

### 上海 旭輝•楊浦商業廣場

上海旭輝•楊浦商業廣場是一個位於上海市楊浦區控江路的辦公樓及商用物業項目。該項目由本集團與上海祝源企業發展有限公司(「上海祝源」)透過旭輝中國的非全資附屬公司上海海際(由旭輝中國及上海祝源分別擁有其53.0%及47.0%股權)聯合開發。上海祝源為獨立第三方。於二零一零年一月，旭輝中國向一名獨立第三方收購上海海際的全部權益及債務權益，並於二零一零年二月向上海祝源出售上海海際的47.0%權益。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約18,292平方米，總建築面積約65,954平方米。預期該項目將包括辦公樓、零售商業中心及停車位，可銷售及可出租總建築面積約65,145平方米。辦公室單位主要計劃用作出售，而可出租總建築面積約45,415平方米的零售商業中心及停車位則將由本集團保留作投資用途。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第二季
估計竣工日期	二零一四年第二季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	548
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	389

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

---

## 業 務

---

### 上海 旭輝•世紀廣場



上海 旭輝•世紀廣場是一個位於上海市普陀區長風商務區丹巴路的辦公樓物業項目。該項目的開發商為上海旭豐。上海旭豐於二零零八年第四季完成建設該項目。

該項目的總佔地面積約45,781平方米，總建築面積約130,469平方米。該項目包括辦公樓、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約6,995平方米的辦公室單位及可銷售總建築面積約7,910平方米的停車位。該項目竣工後，我們佔用該項目的未售出辦公樓部分作為總部用途。於二零一二年八月三十一日，我們將總部遷至上海旭輝•虹橋國際，而我們計劃出售該項目餘下的未售出部分。

### 上海嘉定新城裕民路項目

上海嘉定新城裕民路項目是一個位於上海市嘉定新城高臺路以北，鄰近裕民路的商用物業項目。該項目的開發商為上海旭嘉。於二零一一年七月，上海旭嘉以約人民幣103,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約19,857平方米，總建築面積約39,713平方米。預期該項目將包括零售商業中心。該項目將由本集團保留作投資用途。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	106
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	306

### 上海 旭輝·依雲灣



上海旭輝·依雲灣是一個位於上海市寶山區顧北路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海欣博。旭輝中國與上海旭豐於二零零六年至二零零八年透過多項交易收購上海欣博100%股權。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約189,802平方米，並分為兩個部分：

#### 完成部分

該項目完成部分包括小高層住宅、聯排住宅及停車位。該部分已於二零一零年第四季及二零一一年第四季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍持有尚未售出可銷售總建築面積約429平方米的聯排住宅及可銷售總建築面積約1,803平方米的停車位。

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

## 業 務

### 在建中

該項目的部分地盤須先安置原居民。中國法律顧問告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須負責拆遷及安置工作，拆遷及安置工作應由土地賣方負責。中國法律顧問亦告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須支付額外拆遷及安置成本。於最後實際可行日期，該項目的拆遷及安置尚未完成。據我們所知及根據最新的進度，我們估計拆遷及安置將於二零一三年上半年前後完成。安置完成後，該部分將開發為可銷售總建築面積約17,800平方米的聯排住宅。聯排住宅主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期 (在建中)	二零零九年第二季
估計竣工日期 (在建中)	二零一四年第二季
預售許可證日期 (在建中)	不適用
預售許可證項下可銷售／	不適用
可出租建築面積 (平方米) (在建中)	
已產生開發成本 (人民幣百萬元) (在建中)	83
估計竣工所需未來開發成本 (人民幣百萬元) (在建中)	45

### 上海 旭輝·江灣墅



上海旭輝·江灣墅是一個位於上海市楊浦區五角場鎮新江灣城街道的住宅物業項目。該項目由本集團與上海匯融投資控股有限公司（「上海匯融」）透過旭輝中國的非全資附屬公

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

## 業 務

司上海同碩(由旭輝中國及上海匯融分別擁有其75.5%及24.5%股權)聯合開發。上海匯融為獨立第三方。於二零零七年五月，旭輝中國向一名獨立第三方收購上海同碩的上述75.5%股權。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

擬用作興建聯排住宅的部分地盤須先安置原居民。中國法律顧問告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須負責拆遷及安置工作，拆遷及安置工作應由土地賣方負責。中國法律顧問亦告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須支付額外拆遷及安置成本。於最後實際可行日期，該項目的拆遷及安置尚未完成。據我們所知及根據最新的進度，我們估計拆遷及安置將於二零一三年上半年前後完成。

該項目的總佔地面積約26,000平方米，總建築面積約42,188平方米。預期該項目將包括花園洋房、聯排住宅及停車位，可銷售總建築面積約42,176平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期(花園洋房)	二零一三年第二季
估計竣工日期(聯排住宅)	二零一四年第二季
預售許可證日期	不適用 <sup>(附註)</sup>
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	359
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	114

附註：

「不適用」—指該物業項目尚未申請或取得預售許可證。

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

## 業 務

### 上海 旭輝•圓石灘



上海旭輝•圓石灘是一個位於上海市奉賢區海灣旅遊區海馬路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭浦。於二零零九年十月，上海旭浦以約人民幣290,000,000元的代價向原項目擁有人按在建工程形式收購該項目。於二零一二年八月三十一日，該項目的代價已悉數支付。

該項目的總佔地面積約145,473平方米，總建築面積約149,330平方米。預期該項目將包括合院式住宅、配套酒店及會所，可銷售及可出租總建築面積約85,033平方米。住宅單位主要計劃用作出售，而總建築面積約14,423平方米的配套酒店及會所，將由本集團保留。我們擬租賃配套酒店物業予一名獨立酒店營運商。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售總建築面積約1,408平方米的合院式住宅，並仍然持有尚未售出可銷售及可出租總建築面積約83,625平方米的合院式住宅、配套酒店及會所。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期	二零一三年第一季
預售許可證日期	二零一一年五月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	45,806
已產生開發成本(人民幣百萬元)	805
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	212

### 上海 旭輝·朗香郡



上海旭輝·朗香郡是一個位於上海市徐匯區濱江區域華濟路及鄰近龍吳路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭匯。上海旭匯於二零一一年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約14,490平方米，總建築面積約26,521平方米。該項目包括花園洋房及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積分別約409平方米的住宅單位及約4,794平方米的停車位。

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

---

## 業 務

---

### 上海 旭輝•新構想



上海旭輝•新構想是一個位於上海市浦東新區巨野路及鄰近苗圃路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海鑫辰。上海鑫辰於二零零七年第四季完成建設該項目。

該項目的總佔地面積約33,068平方米，總建築面積約75,039平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位、地面商舖及停車位。

## 2. 蘇州

### 蘇州 旭輝•上河郡



蘇州旭輝•上河郡是一個位於蘇州市高新區興賢路以南及文昌路以東的住宅物業項目。該項目的開發商為蘇州旭輝高科。於二零零九年十二月，蘇州旭輝高科以約人民幣630,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約176,897平方米，總建築面積約319,361平方米。預期該項目將包括小高層住宅、聯排住宅、服務式公寓、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約310,953平方米。住宅單位、地面商舖、服務式公寓及停車位均主要計劃用作出售。

蘇州旭輝高科於二零一二年第二季完成聯排住宅的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍持有總建築面積約2,222平方米的未售出聯排住宅單位。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約115,268平方米的住宅單位、服務式公寓及地面商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約45,242平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約25,882平方米的地面商舖及服務式公寓，以及可銷售總建築面積約31,737平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期(小高層住宅)	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一零年十一月至十二月、 二零一一年四月至十二月、 二零一二年四月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	238,443
已產生開發成本(人民幣百萬元)	802
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	221

### 蘇州 旭輝•朗香郡



蘇州旭輝•朗香郡是一個位於蘇州市高新區大新河路以北及星宇路以東的住宅物業項目。該項目的開發商為蘇州旭輝興騰。於二零零九年十二月，蘇州旭輝興騰以約人民幣224,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約56,984平方米，總建築面積約113,764平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房及停車位，可銷售總建築面積約112,214平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

蘇州旭輝興騰於二零一二年第三季完成部分花園洋房的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出總建築面積約671平方米的花園洋房。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約15,076平方米的住宅單位。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約31,113平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約19,416平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一零年十一月、 二零一一年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	65,193
已產生開發成本(人民幣百萬元)	364
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	280

### 蘇州 旭輝 • 芭堤蘭灣



蘇州旭輝 • 芭堤蘭灣是一個位於蘇州市工業園區青劍路的住宅物業項目。該項目的開發商為蘇州旭輝。蘇州旭輝於二零一零年第二季完成建設該項目。

該項目的總佔地面積約82,300平方米，總建築面積約64,243平方米。該項目包括聯排住宅組成。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約322平方米的住宅單位。

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

## 業 務

### 蘇州 旭輝•華庭

#### (a) 發展概況

蘇州旭輝•華庭是一個位於蘇州高新區澁墅關開發區觀山河南、312國道東的住宅物業項目。於二零一一年十二月，旭名香港訂立有關收購蘇州旭輝•華庭發展地盤的土地出讓合同，詳情載列於下文「蘇州旭名安排」一段。

該項目的總佔地面積約110,194平方米，總建築面積約280,765平方米。預期該項目將包括高層住宅、會所及停車位。住宅單位及停車位主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的發展狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	528
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	835

#### (b) 蘇州旭名安排

於二零一一年十二月二十一日，旭名香港(作為承讓人)與蘇州市國土資源局(「蘇州市國土資源局」)(作為出讓人)就旭名香港(透過其將予成立的外商獨資企業)收購蘇州旭輝•華庭的發展地盤訂立土地出讓合同(「蘇州土地出讓合同」)。土地出讓合同項下的總代價約為人民幣507,000,000元。上述外商獨資企業將為持有及開發蘇州旭輝•華庭的項目公司。旭名香港由旭名英屬處女群島全資擁有，而旭名英屬處女群島則由本公司直接全資附屬公司旭昇成立。旭名英屬處女群島及旭名香港為特殊目的投資控股公司。透過蘇州旭名安排(有關詳情載於下文「蘇州旭名安排的詳情」一段)，外商獨資企業蘇州旭名於二零一二年五月成立。

#### 訂立蘇州旭名安排的理由

作為本集團進行企業重組以籌備[●]的一部分，我們的最終控股股東已根據75號文完成向相關外匯管理局機關辦理彼等的返程投資登記。旭名香港獲相關中國當局告知，當時成立蘇州旭名(由旭昇間接持有)的建議需要根據75號文其後備案作出返程投資變更登記。上

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

## 業 務

述其後備案變更登記是結匯的先決條件。由於蘇州旭名為外商獨資企業，有關機關規定，旭名香港向蘇州旭明注入任何註冊資本必須以外幣匯款而非人民幣。以外幣(在目前情況而言，以美元支付)匯款的註冊資本須於完成結匯程序後，方可兌換為人民幣用作支付土地出讓金。根據中國現行法律法規，本集團目前在辦理所需的其後備案變更登記方面並無法律障礙。然而，根據蘇州土地出讓合同，有關土地出讓金須於二零一二年六月前支付，而完成結匯程序的時間尚未確定，亦並非本集團所能控制。

為促進及加快成立蘇州旭名以歸屬蘇州旭輝•華庭的擁有權，以及為確保根據蘇州土地出讓合同適時支付土地出讓金，旭昇、滿發與Business Advantage訂立了蘇州旭名安排，訂明如下。

### 蘇州旭名安排的詳情

於二零一二年四月十三日，旭昇(作為賣方)、滿發(作為買方)及Business Advantage(即滿發的控股公司，作為擔保人)訂立一份有關旭昇向滿發轉讓旭名英屬處女群島全部已發行股本的買賣協議(「旭名買賣協議」)。轉讓代價為1美元，即轉讓時旭名英屬處女群島的資產淨值。根據所得資料就董事所知，滿發的最終法定及實益股東為林鉅昌先生。林鉅昌先生亦為滿發的唯一董事。其於最後實際可行日期間接持有本公司約1.33%權益，並將於[●]後擁有本公司約1.04%間接權益。

根據旭名買賣協議，滿發已向旭昇承諾，於完成旭名英屬處女群島的股份轉讓(已於二零一二年四月十三日進行)(「轉讓完成」)後，其將促使旭名香港盡快採取一切必要行動以成立蘇州旭名。蘇州旭名於二零一二年五月二十九日在中國成立，並已完成相關外匯結算程序。於二零一二年八月三十一日，已支付約人民幣507,000,000元的美元等值款項，相當於蘇州旭輝•華庭的全部土地出讓金。於最後實際可行日期，蘇州旭名已取得土地使用權證。

旭昇須向滿發回購而滿發則須於旭昇向滿發送達回購通知後以1美元向旭昇轉回旭名英屬處女群島全部股權(「強制回購」)。回購通知必須由旭昇於(i)[●]日期後滿六個月或(ii)轉讓完成後滿兩年前(以較早者為準)送達。旭昇目前有意於二零一三年上半年購回於旭名英屬處女群島的全部權益。

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

---

## 業 務

---

於轉讓完成後直至強制回購發生為止（「**相關期間**」），旭名英屬處女群島及旭名香港各自的董事會由最多六名成員組成。本集團有權提名旭名英屬處女群島及旭名香港的三名董事，而滿發有權提名其餘三名董事。

根據旭名買賣協議，於相關期間內，除旭名英屬處女群島大多數董事會成員同意外，滿發已向旭昇承諾其將確保（其中包括）：

- 滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名不得（或不得同意）訂立任何合同、文件、承諾或安排或從事任何業務、營運或活動，惟經旭昇批准有關蘇州旭輝•華庭者除外；
- 滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名任何一方不得採取任何行動以損害旭昇根據強制回購而回購旭名英屬處女群島全部已發行股本的權益，亦不得採取任何與完成強制回購擬進行的交易不一致的行動；
- 不得出售或轉讓旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名的股權，亦不得就旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名的股本設立任何產權負擔；
- 除成立蘇州旭名外，旭名英屬處女群島及旭名香港不得設立任何附屬公司、投資於任何人士的任何證券、或以其他方式收購任何其他人士的任何權益或訂立任何合營協議或合夥關係；
- 除旭昇授出的融資（定義見下文）外，旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名概不得借取貸款或產生其他債項或負債，或為任何其他公司作出或提供任何擔保、質押、抵押或彌償保證擔保；
- 旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名將不會宣派或派付任何現金股息或任何種類的分派；及
- 旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名須各自採取一切必要步驟以保留及保障其各自的資產。

滿發已進一步承諾，於相關期間內，旭名英屬處女群島及旭名香港須仍然為投資公司，僅用作通過蘇州旭名持有蘇州旭輝•華庭的間接權益。

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

## 業 務

為進一步保障本集團的利益，蘇州旭名於二零一二年六月十一日與旭輝中國指派的旭輝中國一家中國附屬公司（「旭輝中國附屬公司」）及旭名（香港）訂立委託開發與管理協議（「委託開發與管理協議」），內容有關蘇州旭名委聘旭輝中國附屬公司進行蘇州旭名的日常營運管理以及項目的開發、建設和銷售。委託開發與管理協議的有效期由其簽立日期起至強制回購完成當日止。旭輝中國附屬公司僅須負責管理蘇州旭輝•華庭的財務及營運事宜，包括其開發、建設及銷售。蘇州旭名向旭輝中國附屬公司承諾，除經旭輝中國附屬公司事先同意外，其不會委聘任何其他第三方管理、開發、建設及銷售蘇州旭輝•華庭。

根據委託開發與管理協議，蘇州旭名設有三名董事，其中兩名由旭輝中國附屬公司提名，另一名則由旭名香港提名。蘇州旭名的總經理亦將由旭輝中國附屬公司提名。於委託開發與管理協議的有效期內，除蘇州旭輝•華庭外，蘇州旭名受限制不得經營其他業務。未經蘇州旭名各董事一致同意，蘇州旭名亦受限制不得宣派或作出任何分派（包括股息）。蘇州旭名將毋須就委聘向旭輝的中國附屬公司支付任何費用，惟蘇州旭名將向旭輝中國附屬公司償付因旭輝中國附屬公司履行其根據委託開發與管理協議的責任而產生的費用。除非經簽訂協議雙方互相同意，否則委託開發與管理協議不得於年期屆滿前終止。

除本集團向滿發附屬公司董事會提名的董事（該等董事亦為本集團的董事及高級管理層）外，滿發的附屬公司董事於過往或目前與本公司、其附屬公司、其董事、股東、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無任何關係。

### 旭昇向旭名英屬處女群島授出貸款

旭昇已向旭名英屬處女群島授出最高金額為人民幣560,000,000元等值港元（即蘇州旭名註冊資本的建議金額）的貸款融資（「融資」），僅可用作將註冊資本注入蘇州旭名。蘇州旭名僅可將融資用作支付蘇州旭輝•華庭的土地出讓金及若干初步開發成本。倘相關中國當局要求向蘇州旭名作任何額外注資（「額外注資」）（經有效官方通知或旭昇接納的其他證明文件證明），則融資將可予上調，增加金額將相等於額外注資的金額。融資每月按最高每年12.5%的百分率收取利息，而利率乃參照旭昇獲取資金成本釐定。融資須於旭昇要求時償還。根據國際財務報告準則，融資及利息乃視為本集團的集團內部交易。

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

---

## 業 務

---

蘇州旭名安排的性質及旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名在我們的綜合財務報表的處理方式

旭名英屬處女群島的權益轉讓予滿發是為配合收購蘇州旭輝•華庭而作出的過渡安排。我們須根據強制回購進行回購，而滿發則須向我們轉回於旭名英屬處女群島的全部權益。本集團自其成立以來從未訂立與其他附屬公司有關而類似蘇州旭名安排的安排。除蘇州旭輝•華庭外，於往績記錄期，我們透過旭輝中國持有的中國內資企業收購土地，而且我們毋須就該等收購遵守外匯結算規定。成立外商獨資企業而非利用旭輝中國持有的中國內資企業，本集團可利用我們的境外附屬公司在境外取得的融資或信貸融資在中國進行土地收購及項目開發。至於未來土地收購，我們擬透過外商獨資企業以境外附屬公司或透過內資附屬公司以旭輝中國持有房地產項目。至於將由[●]撥付的新項目收購，我們擬透過外商獨資企業以境外附屬公司收購新土地項目。我們可能或可能不會就未來土地收購及物業項目採納類似蘇州旭名安排的安排。於最後實際可行日期，我們尚待物色或投入任何收購目標以動用[●]。

為進一步確保滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名履行其根據旭名買賣協議及委託開發與管理協議擬進行的責任，滿發已向旭昇承諾其將向旭昇作出彌償保證，就旭昇因滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名違反承諾及未有履行責任而可能蒙受的一切損失、損害賠償及費用作出全面彌償。Business Advantage作為滿發的控股公司亦已擔保上述責任得以履行並向旭昇作出全面彌償保證。此外，滿發已保證旭名英屬處女群島會履行作為融資借方的責任，並向旭昇承諾，倘於融資到期應付時旭名英屬處女群島未能支付任何金額，則滿發須即時應要求全數支付款項。

根據上述安排，我們保留對有關項目的日常運作及管理以及開發、建設及銷售的實際控制權。根據為配合收購蘇州旭輝•華庭而進行的過渡安排，旭名英屬處女群島及其附屬公司的業務乃按照上文所述具體業務所需代本集團進行，從而使本集團獲取業務利益。

鑒於上述安排，本集團與旭名英屬處女群島及其附屬公司的關係實質上顯示旭名英屬處女群島及其附屬公司由本集團控制時，旭名英屬處女群島及其附屬公司應綜合入賬。

根據文件附錄一所載的國際財務報告準則，旭名英屬處女群島及其附屬公司被視為我們的全資附屬公司。蘇州旭輝•華庭的業績及資產將完全併入我們的綜合財務報表，故蘇州旭輝•華庭構成本集團的部分物業。

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

---

## 業 務

---

滿發作為旭名英屬處女群島的唯一股東在權利上受到限制，這有別於我們作為旗下直接附屬公司股東所享有的權利，滿發因此無權控制旭名英屬處女群島的董事會，而本集團及滿發則各自有權提名六位董事的其中三位。滿發的投票權亦受到進一步限制，倘任何股東決議案與旭昇和滿發所協定有關旭名英屬處女群島及其附屬公司的安排不一致，則不獲通過。再者，滿發享有的旭名英屬處女群島分派權利亦受限制，除獲大部分旭名英屬處女群島的董事會成員同意外，旭名英屬處女群島不會宣派或作出任何形式的現金股息或分派。鑒於蘇州旭輝·華庭的業績及資產將會全部綜合計入我們的財務報表，且我們須回購於旭名英屬處女群島的權益，故蘇州旭名根據委託開發與管理協議毋須向旭輝中國附屬公司支付任何費用的安排乃屬合理。截至最後實際可行日期，概無收到任何相關主管機關的通知表示其對蘇州旭名安排的關注。

林鉅昌先生為擁有中國國籍的香港永久居民。我們的中國法律顧問認為，雖然擁有中國國籍，惟根據相關中國法律及法規，香港永久居民在中國投資乃被視為外商。此外，根據蘇州旭名安排，林鉅昌先生透過境外公司間接成立一家新外商獨資企業，惟彼從未持有中國內資企業的任何權益，並於隨後透過其擁有的境外公司收購該企業。因此，根據75號文，林鉅昌先生並不被視為境內居民自然人，亦毋須根據75號文辦理外匯管理局規定的返程投資變更登記備案。

我們的中國法律顧問認為，旭名買賣協議項下的交易並無抵觸任何現行規管中國居民返程投資活動的中國法律及法規，亦不構成規避任何現行的中國法律及法規（包括75號文），且不會被相關主管機關質疑。中國法律顧問進一步告知，委託開發與管理協議在中國為合法、有效及可強制執行。

本公司就蘇州旭名安排委聘的英屬處女群島法律顧問表示，旭昇（作為賣方）與滿發（作為買方）根據旭名買賣協議執行和履行各自的責任不會導致旭昇及滿發在英屬處女群島違反任何適用的法律及法規，且旭名買賣協議及旭昇授予旭名英屬處女群島的融資亦構成旭昇及滿發的合法、有效和具約束力的責任，可按照其各自的條款在英屬處女群島強制執行。

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

## 業 務

### 蘇州G84地塊項目

蘇州G84地塊項目是一個位於蘇州市高新區楓橋街道馬運路以南與長江路以東的住宅物業項目。於二零一二年十月，旭輝中國成功贏得在拍賣上以約人民幣430,000,000元的代價收購該項目地塊的權利。於最後實際可行日期，本集團已支付約人民幣85,800,000元作為競投土地使用權的按金（於簽訂相關土地出讓合同時，該按金將視作土地出讓金的一部分）。

該項目的總佔地面積約為42,852平方米，總規劃地面建築面積約94,274平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	86
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	561

### 蘇州G88地塊項目

蘇州G88地塊項目是一個位於蘇州市高新區澱墅關星豐路以東與大新河綠化地以北的住宅物業項目。於二零一二年十月，旭輝中國成功贏得在拍賣上以約人民幣193,000,000元的代價收購該項目地塊的權利。於最後實際可行日期，本集團已支付約人民幣38,600,000元作為競投土地使用權的按金（於簽訂相關土地出讓合同時，該按金將視作土地出讓金的一部分）。

該項目的總佔地面積約為55,612平方米，總規劃地面建築面積約90,366平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	39
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	916

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

## 業 務

### 3. 合肥

#### 合肥 旭輝•中央宮園



合肥旭輝•中央宮園是一個位於合肥市政務文化新區的住宅物業項目。該項目的開發商為合肥旭海。於二零零七年十一月，合肥旭海以約人民幣341,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約51,717平方米，分為兩期：

#### 一期

合肥旭輝•中央宮園一期位於東至路。

該項目一期的總建築面積約61,774平方米，包括高層住宅、聯排住宅、地面商舖、儲藏室及綜合用房。合肥旭海於二零一一年第四季完成一期的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約3,963平方米的儲藏室及綜合用房。

#### 二期

該項目二期的總建築面積約130,186平方米，預期包括高層住宅、儲藏室及停車位，可銷售總建築面積約128,940平方米。住宅單位、儲藏室及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約88,672平方米的住宅單位及儲藏室，並仍然持有尚未售出而可銷售總建築面積約20,469平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約2,940平方米的儲藏室及可銷售總建築面積約16,859平方米的停車位。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(二期)	二零一零年第二季
估計竣工日期(二期)	二零一二年第三季
預售許可證日期(二期)	二零一零年九月至十二月、 二零一一年三月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(二期)	95,401
已產生開發成本(人民幣百萬元)	536 <sup>(附註1)</sup>
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	46 <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 已產生開發成本包括一期及二期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括一期及二期。

### 合肥 旭輝•御府



合肥旭輝•御府是一個位於合肥市濱湖新區方興大道與西藏路交匯處西南面的住宅物業項目。該項目的開發商為合肥旭濱。於二零一一年一月，合肥旭濱以約人民幣1,068,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約107,180平方米，並將分為三期：

### 一期

該項目一期的總佔地面積約34,151平方米，總建築面積約136,925平方米。預期包括高層住宅、聯排住宅、地面商舖、儲藏室及停車位，可銷售總建築面積約136,925平方米。住宅單位、地面商舖、儲藏室及停車位主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約76,302平方米住宅單位。我們仍持有尚未售出可銷售總建築面積約38,570平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約6,543平方米的地面商舖、可銷售總建築面積約3,377平方米的儲藏室以及可銷售總建築面積約12,133平方米的停車位。

### 二期及三期

該項目二期及三期的總佔地面積約73,029平方米，總建築面積約287,576平方米。預期包括住宅單位，可銷售總建築面積約287,576平方米。住宅單位主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期 (一期)	二零一二年第一季
估計竣工日期 (一期)	二零一三年第四季
估計動工日期 (二期至三期)	二零一三年第一季
估計竣工日期 (二期至三期)	二零一四年第四季
預售許可證日期 (一期)	二零一二年三月至七月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積 (平方米) (一期)	88,333
預售許可證日期 (二期至三期)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積 (平方米) (二期至三期)	不適用
已產生開發成本 (人民幣百萬元)	1,355 (附註1)
估計竣工所需未來開發成本 (人民幣百萬元)	1,370 (附註2)

附註：

- (1) 已產生開發成本包括一期至三期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括一期至三期。

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

## 業 務

### 4. 鎮江

#### 鎮江 旭輝•時代城



鎮江旭輝•時代城是一個位於鎮江市京口區天橋路以南的城市綜合體。該項目的開發商為鎮江旭潤。於二零一零年七月及二零一零年十一月，鎮江旭潤以約人民幣410,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約32,713平方米，總建築面積約163,195平方米。預期該項目將包括高層住宅、辦公樓、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約158,763平方米。住宅、辦公室單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約21,607平方米的住宅單位及3,385平方米的地面商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約67,145平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約41,527平方米的辦公室單位及地面商舖，以及可銷售總建築面積約25,099平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期	二零一三年第二季
預售許可證日期	二零一一年十月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	42,405
已產生開發成本(人民幣百萬元)	665
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	367

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

---

## 業 務

---

### 鎮江 旭輝•朗香郡



鎮江旭輝•朗香郡是一個位於鎮江市鎮江新區大港片區港中路的住宅物業項目。該項目的開發商為鎮江旭江。鎮江旭江於二零一零年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約53,133平方米，總建築面積約70,277平方米。項目包括花園洋房、地面商舖及停車位。

於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位、地面商舖及停車位。

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

---

## 業 務

---

### 5. 嘉興

#### 嘉興 旭輝廣場



嘉興旭輝廣場是一個位於嘉興市中山路以東的城市綜合體。該項目的開發商為浙江旭輝。於二零零六年十一月、二零零八年一月及二零零九年一月，浙江旭輝以約人民幣261,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。浙江旭輝於二零一一年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約40,862平方米，總建築面積約198,970平方米。該項目包括高層住宅、零售商業中心及停車位。可出租總建築面積約82,540平方米的零售商業中心由本集團保留作投資用途。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約17,000平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約37,124平方米的停車位。

## 業 務

### 環渤海經濟圈

#### 6. 北京

##### 北京 旭輝·御府



北京旭輝·御府是一個位於北京市大興區的住宅物業項目。該項目的開發商為北京旭輝興騰。於二零零九年九月，北京旭輝興騰以約人民幣820,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約63,619平方米，總建築面積約171,763平方米。預期該項目將包括花園洋房、高層住宅、地面商舖、一個會所及停車位，可銷售總建築面積約170,494平方米。住宅單位、商舖、會所及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約94,111平方米的住宅單位及地面商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約47,019平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約4,696平方米的地面商舖及會所，以及可銷售總建築面積約24,668平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一一年六月至十月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	149,645
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,538
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	279

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

---

## 業 務

---

### 北京 旭輝·紫郡



北京旭輝·紫郡是一個位於北京市大興區的住宅物業項目。該項目的開發商為北京旭輝興科。北京旭輝興科已於二零一二年第二季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約26,337平方米，總建築面積約48,331平方米，包括花園洋房及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約553平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約570平方米的停車位。

### 北京 旭輝·御錦

北京旭輝·御錦是一個位於北京市通州區的住宅物業項目。該項目由本集團與北京恒盛陽光房地產開發有限公司（「北京恒盛」）透過旭輝中國的非全資附屬公司北京旭輝陽光聯合開發。北京旭輝陽光的註冊資本由我們與北京恒盛分別出資80.0%及20.0%。北京恒盛為獨立第三方。於二零一一年三月，北京旭輝陽光以約人民幣974,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約76,380平方米，總建築面積約168,944平方米。預期該項目將包括花園洋房、地面商舖、會所及停車位。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,130
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	415

### 北京 旭輝•空港中心

北京旭輝•空港中心是一個位於北京市順義區順平南輔路以北的辦公樓及商用物業項目。該項目的開發商為北京旭輝順欣。於二零一一年十二月，北京旭興城以約人民幣215,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年二月，有關該項目的土地出讓合同的承授人已變更為北京旭輝順欣。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約34,640平方米，總建築面積約120,865平方米。預期該項目將包括辦公樓、商用樓面及停車位。辦公樓、商用樓面及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第二季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	232
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	446

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

---

## 業 務

---

### 北京 旭輝•望馨商業中心



北京旭輝•望馨商業中心是一個位於北京市朝陽區望京區域的商用物業項目。該項目的開發商為北京望馨。北京望馨於二零零七年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約6,903平方米，總建築面積約22,397平方米。該項目包括零售商業中心及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約2,270平方米的停車位，並已保留4,860平方米的商舖作投資用途。

### 北京 旭輝•奧都



北京旭輝•奧都是一個位於北京市朝陽區北苑路的辦公樓及商用物業項目。該項目的開發商為北京永旭。北京永旭於二零一零年第一季完成該項目的建設工程。

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

---

## 業 務

---

該項目的總佔地面積約49,455平方米，總建築面積約214,394平方米。該項目包括辦公樓、地面商舖、儲藏室及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有辦公室單位，並仍然持有可銷售總建築面積約6,034平方米的地面商舖及儲藏室，以及可銷售總建築面積約1,125平方米的停車位。

### 北京 旭輝 • 上海沙龍



北京旭輝 • 上海沙龍是一個位於北京市經濟技術開發區天寶南路的住宅物業項目。該項目的建設工程於二零零六年第三季完成。

該項目的總佔地面積約141,488平方米，總建築面積約235,139平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位及地面商舖，並仍然持有可銷售總建築面積約9,271平方米的尚未售出停車位。

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

---

## 業 務

---

### 7. 廊坊

#### 廊坊 旭輝•十九城邦



廊坊旭輝•十九城邦是一個位於廊坊市廊坊經濟技術開發區分三期開發的住宅物業項目。該項目的開發商為中石房地產。於二零零八年一月，旭輝中國收購中石房地產的100%股權。

#### 一期

中石房地產於二零一零年第四季完成該項目一期的建設工程。

該項目一期的總佔地面積約85,937平方米，總建築面積約75,942平方米。該項目包括聯排住宅及會所。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約7,173平方米的會所。

#### 二期

該項目二期的總佔地面積約52,289平方米，總建築面積約256,933平方米。預期該項目將包括高層住宅、聯排住宅、地面商舖、儲藏室及停車位，可銷售總建築面積約253,974平方米。住宅單位、地面商舖、儲藏室及停車位均主要計劃用作出售。

中石房地產於二零一一年第四季完成二期聯排住宅的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有總建築面積約6,942平方米的尚未售出聯排住宅單位。

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

## 業 務

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約12,359平方米的高層住宅，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約158,765平方米的高層住宅、可銷售總建築面積約3,730平方米的地面商舖、可銷售總建築面積約870平方米的儲藏室及可銷售總建築面積約15,013平方米的停車位。

### 三期

該項目三期的總佔地面積約88,270平方米，總建築面積約161,252平方米。預期該項目將包括高層住宅、聯排住宅及停車位，可銷售總建築面積約161,252平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約10,740平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約138,621平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約11,891平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(二期)	二零一零年第二季
估計竣工日期(二期－高層住宅)	二零一三年第四季
動工日期(三期)	二零一一年第二季
估計竣工日期(三期－聯排住宅)	二零一二年第四季
估計竣工日期(三期－高層住宅)	二零一四年第四季
預售許可證日期(二期)	二零一零年七月至十二月、 二零一一年四月至六月
預售許可證項下可銷售／可出租 建築面積(平方米)(二期)	158,316
預售許可證日期(三期)	二零一一年六月至十月
預售許可證項下可銷售／可出租 建築面積(平方米)(三期)	87,898
已產生開發成本(人民幣百萬元)	749 <sup>(附註1)</sup>
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	632 <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 已產生開發成本包括二期及三期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括二期及三期。

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

## 業 務

### 8. 唐山

#### 唐山 旭輝·英倫小鎮

唐山旭輝·英倫小鎮是一個位於唐山市曹妃甸新區的住宅及商用物業項目。該項目由本集團與復旦大學上海視覺藝術學院（「上海學院」）透過唐山旭輝藝文聯合開發。唐山旭輝藝文是旭輝中國的合營企業，註冊資本由我們與上海學院分別出資80.0%及20.0%。上海學院為獨立第三方。於二零一一年六月，唐山旭輝藝文訂立有關該項目的土地出讓合同，總代價約人民幣223,000,000元。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約346,159平方米，總建築面積約379,770平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、聯排住宅、零售商業中心、配套酒店及停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	246
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,185

### 9. 天津

#### 天津 旭輝·瀾郡

天津旭輝·瀾郡是一個位於天津市塘沽區海興路以東及騰飛大道以北的住宅物業項目。該項目的開發商為天津旭海。於二零一一年九月，天津旭海以約人民幣675,000,000元的總代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約120,696平方米，並將分為兩期：

### 一期

該項目一期的總建築面積約123,773平方米，預期包括住宅及停車位，可銷售總建築面積約122,179平方米。住宅單位及停車位主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售27,157平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約81,405平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約13,617平方米的停車位。

### 二期

該項目二期的總建築面積約196,421平方米，預期包括住宅單位、地面商舖及停車位。住宅單位、地面商舖及停車位主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(一期)	二零一二年第一季
估計竣工日期(一期)	二零一四年第二季
估計動工日期(二期)	二零一二年第四季
估計竣工日期(二期)	二零一四年第四季
預售許可證日期(一期)	二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(一期)	39,208
預售許可證日期(二期)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(二期)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	789 <sup>(附註1)</sup>
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	771 <sup>(附註2)</sup>

附註：

- (1) 已產生開發成本包括一期及二期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括一期及二期。

## 業 務

### 天津濱海地塊項目

天津濱海地塊項目是一個位於天津市天津濱海旅遊區的工業及辦公樓項目。於二零一二年八月，天津旭濱成功贏得在拍賣上以約人民幣85,600,000元的總代價收購該項目兩幅地塊的權利。於二零一二年八月三十一日，本集團已支付人民幣21,500,000元作為競投土地使用權的按金(於簽訂相關土地出讓合同時，該按金將視作土地出讓金的一部分)。

該項目的總佔地面積約為262,300平方米，總規劃地面建築面積不少於約262,300平方米。預期該項目主要包括工業園辦公樓物業，主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年下半年
估計竣工日期	二零一五年起分階段
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	22
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,078

### 天津 旭輝•世紀水岸

天津 旭輝•世紀水岸是一個位於天津市漢沽區茶淀鎮的住宅物業項目。該項目的開發商為天津世紀興。於二零一二年十月，旭輝中國收購天津世紀興的51%股權。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約65,461平方米，總規劃地面建築面積約163,104平方米。預期該項目主要包括住宅單位，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	177
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	678

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

---

## 業 務

---

中西部

### 10. 重慶

#### 重慶 旭輝•朗香郡



重慶旭輝•朗香郡是一個位於重慶市渝北區分六期開發的住宅物業項目。該項目的開發商為重慶旭鵬。透過於二零零七年八月及二零零七年十一月的兩項交易，旭輝中國向兩名獨立第三方收購重慶旭鵬的100%股權。

#### 一期

重慶旭輝•朗香郡一期位於寶桐路及雙湖路。

該項目一期於二零一零年第二季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約2,528平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約1,064平方米的停車位。

#### 二期

該項目二期於二零一零年第四季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約430平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約284平方米的停車位。

#### 三期

該項目三期已於二零一一年第四季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約12,163平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約9,133平方米的停車位。

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

## 業 務

### 四期

該項目四期已於二零一二年第二季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約15,660平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約1,244平方米的停車位。

### 五期

該項目五期的總佔地面積約28,551平方米，總建築面積約198,760平方米。預期該項目將包括高層住宅、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約192,742平方米。住宅單位、地面商舖及停車位主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約122,952平方米的住宅單位及444平方米的商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約43,060平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約3,873平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約22,413平方米的停車位。

### 六期

該項目六期的總佔地面積約18,698平方米，總建築面積約64,351平方米。預期該項目將包括高層住宅、配套酒店及停車位。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售，而可出租總建築面積約32,280平方米的配套酒店則將由本集團保留。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(五期)	二零一一年第二季
估計竣工日期(五期)	二零一三年第四季
估計動工日期(六期)	二零一二年第四季
估計竣工日期(六期)	二零一四年第四季
預售許可證日期(五期)	二零一一年八月至十二月、 二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(五期)	124,202
預售許可證日期(六期)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(六期)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	308 (附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	724 (附註2)

附註：

(1) 已產生開發成本包括五期及六期。

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

## 業 務

(2) 估計竣工所需未來開發成本包括五期及六期。

### 重慶 旭輝·朗悅郡及紫都

重慶旭輝·朗悅郡及紫都是一個位於重慶市兩江新區北碚區蔡家鎮的城市綜合體。該項目的開發商為重慶旭昌。於二零一一年四月，重慶旭昌以約人民幣230,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。該項目的總佔地面積將約為116,321平方米，總建築面積約353,561平方米，並將分為不同部分：

#### 重慶 旭輝·朗悅郡

重慶旭輝·朗悅郡的總佔地面積約71,916平方米，總建築面積約173,700平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、零售商業中心及停車位。住宅單位及停車位主要計劃用作出售，而總規劃建築面積約1,880平方米的零售商業中心則由本集團保留。

#### 重慶 旭輝·紫都

重慶旭輝·紫都的總佔地面積約44,405平方米，總建築面積約179,861平方米。預期該項目將包括辦公樓、零售商業中心、配套酒店及停車位。辦公室單位及停車位主要計劃用作出售，而總規劃建築面積約47,079平方米的配套酒店及零售商業中心則由本集團保留。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(朗悅郡)	二零一二年第二季
估計竣工日期(朗悅郡)	二零一三年第四季
估計動工日期(紫都)	二零一二年第四季
估計竣工日期(紫都)	二零一四年第四季
預售許可證日期(朗悅郡)	二零一二年八月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(朗悅郡)	18,060
預售許可證日期(紫都)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(紫都)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	293 <sup>(附註1)</sup>
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,244 <sup>(附註2)</sup>

附註：

(1) 已產生開發成本包括朗悅郡及紫都。

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

## 業 務

(2) 估計竣工所需未來開發成本包括朗悅郡及紫都。

### 11. 長沙

#### 長沙 旭輝•藏郡



長沙旭輝•藏郡是一個位於長沙市嶽麓區茶子山路的住宅物業項目。該項目的開發商為長沙旭湘。長沙旭湘於二零一零年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約23,319平方米，總建築面積約131,224平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約189平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約5,355平方米的停車位。

#### 長沙 旭輝•華庭



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

## 業 務

長沙旭輝·華庭是一個位於長沙市長沙縣盼盼路以南的住宅物業項目。該項目的開發商為湖南隆晟。於二零零七年九月，旭輝中國收購湖南隆晟的100%股權。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約33,739平方米，總建築面積約183,126平方米。預期該項目將包括高層住宅、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約182,400平方米。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約121,671平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約27,008平方米的住宅單位。我們已預售約5,388平方米的地面商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約755平方米的地面商舖。我們已預售約1,095平方米的停車位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約26,483平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一一年四月至十月 二零一二年三月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	153,944
已產生開發成本(人民幣百萬元)	386
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	129

### 長沙 旭輝·御府



長沙旭輝·御府是一個位於長沙市嶽麓區的住宅物業項目。該項目的開發商為長沙旭海。於二零一一年五月，長沙旭海以約人民幣439,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

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

## 業 務

該項目的總佔地面積約97,494平方米，總建築面積約344,190平方米。預期該項目將包括高層住宅、聯排住宅、服務式公寓、地面商舖及停車位。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約50,821平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約227,929平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約10,729平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約49,752平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一二年第一季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	二零一二年六月至九月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	111,590
已產生開發成本(人民幣百萬元)	575
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	664

其他地區

### 12. 福州

福州 旭輝•左海岸



福州旭輝•左海岸是一個位於福州市倉山區閩江大道的住宅物業項目。該項目的開發商為福州萬誠。福州萬誠於二零零八年第一季完成該項目的建設工程。

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

---

## 業 務

---

該項目的總佔地面積約31,556平方米，總建築面積約84,806平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖、會所、幼兒園及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位、地面商舖及停車位，會所及幼兒園已由本集團保留。

### 訂約銷售

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年九月三十日止九個月，我們就多個房地產開發項目進行訂約銷售(扣除任何已取消的訂約銷售)，合約總價值分別約為人民幣3,201,100,000元、人民幣6,216,800,000元、人民幣5,437,200,000元及人民幣6,425,300,000元，相應的訂約總建築面積分別約為336,000平方米、670,000平方米、541,000平方米及731,000平方米。我們於二零一一年的訂約銷售有所減少，乃由於中國持續推行房地產相關調控措施，物業銷售受到全國置業低潮(尤其於二零一一年第四季)的負面影響。該等房地產調控措施可能會對我們日後的物業銷售及財務表現產生進一步的負面影響。

於二零一二年十月一日至十月三十一日，我們已訂約銷售的房地產開發項目為約人民幣1,085,600,000元，而截至二零一二年十月三十一日止十個月的合約總價值則為約人民幣7,510,900,000元。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年九月三十日止九個月，我們的訂約平均售價分別約為人民幣9,527元、人民幣9,287元、人民幣10,054元及人民幣8,789元。於往績記錄期內的訂約平均售價波動，主要因同期的產品銷售組合不同所致。

下表載列截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年九月三十日止九個月我們每個表列項目的訂約銷售額、訂約建築面積及訂約平均售價的明細。

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

## 業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月				
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		
	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 人民幣)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 人民幣)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 人民幣)
上海旭輝•玫瑰灣	—	—	—	—	—	—	735,139	50,949	14,429
住宅	—	—	—	—	—	—	11,871	538	22,065
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•百合官館	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	193,156	14,419	13,396
上海旭輝•灑悅灣	—	—	—	—	—	—	852,535	86,781	9,824
住宅	—	—	—	—	—	—	9,548	500	19,096
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•朗悅庭	—	—	—	—	—	—	21,476	2,649	8,107
住宅	—	—	—	—	—	—	4,301	287	14,986
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•虹橋國際	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公室	—	—	—	381,458	15,243	25,025	—	—	—
商業	—	—	—	31,735	1,019	31,143	—	—	—
上海旭輝•浦江國際	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公室	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•世紀廣場	516,063	23,714	21,762	146,974	6,277	23,415	—	—	—
辦公室	16,500	461	35,792	410,331	53,182	7,716	—	—	—
商業	—	—	—	36,903	8,101	4,555	2,584	464	5,569
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•依雲灣	1,174,215	92,184	12,738	219,825	8,510	25,831	—	—	—
住宅	—	—	—	12,773	6,387	2,000	4,268	1,879	2,271
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•圓石灘	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	35,772	1,408	25,406
上海旭輝•朗香郡	—	—	—	594,019	20,010	29,686	40,605	1,309	31,020
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•新構想	1,640	124	13,226	—	—	—	—	—	—
住宅	38,844	2,140	18,151	—	—	—	—	—	—
商業	593	127	4,669	2,516	509	4,943	5,999	1,272	4,716
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州旭輝•上河郡	—	—	—	389,431	44,608	8,730	839,674	99,209	8,464
住宅	—	—	—	—	—	—	5,540	309	17,929
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州旭輝•朗香郡	—	—	—	66,044	7,736	8,537	201,950	24,388	8,281
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州旭輝•芭堤蘭灣	497,092	53,037	9,373	6,030	318	18,962	4,500	278	16,187
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

## 業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二零一九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)
合肥 旭輝·中央宮園(一期)	106,090	8,289	332,359	45,123	9,580	970	3,524	503
住宅	—	—	—	—	43,204	3,241	177	65
商業	—	—	—	—	—	—	—	—
合肥 旭輝·中央宮園(二期)	—	—	257,402	35,372	322,526	40,663	100,599	13,115
住宅	—	—	435	94	594	267	455	234
商業	—	—	—	—	—	—	—	—
合肥 旭輝·御府(一期)	—	—	—	—	—	—	562,749	85,255
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—
鎮江 旭輝·時代城	—	—	—	—	71,325	9,446	105,425	14,345
住宅	—	—	—	—	97,287	2,801	14,708	573
商業	—	—	—	—	—	—	—	—
鎮江 旭輝·朗香郡	34,259	9,860	174,350	45,575	—	—	—	—
住宅	3,736	2,068	20,080	10,097	—	—	—	—
商業	—	—	4,314	2,525	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—
嘉興 旭輝廣場	—	—	434,547	37,863	207,717	15,802	108,171	10,814
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·御府	—	—	—	—	690,998	36,363	1,176,534	64,027
住宅	—	—	—	—	12,157	285	4,800	122
商業	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·紫郡	—	—	736,551	37,219	18,967	1,311	9,958	538
住宅	—	—	—	—	—	—	13,830	8,740
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·望馨商業中心	—	—	86,000	9,880	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·奧都	2,429	229	1,152	69	—	—	—	—
辦公室	93,180	3,814	129,096	7,367	2,742	88	—	—
商業	12,243	6,954	7,941	5,501	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—
廊坊 旭輝·十九城邦(一期)	155,955	23,473	317,501	44,617	5,434	663	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—
廊坊 旭輝·十九城邦(二期)	—	—	333,199	39,132	238,402	26,733	18,171	2,593
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—
廊坊 旭輝·十九城邦(三期)	—	—	—	—	50,897	5,520	53,203	5,552
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—
天津 旭輝·瀾郡	—	—	—	—	—	—	219,924	29,141
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—

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

## 業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月				
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		
	訂約 銷售額 (人民幣 千元)	訂約 建築面積 (平方米)	訂約 建築面積 (平方米)	訂約 銷售額 (人民幣 千元)	訂約 建築面積 (平方米)	訂約 銷售額 (人民幣 千元)	訂約 建築面積 (平方米)	訂約 平均售價 (每平方 米) 人民幣	訂約 平均售價 (每平方 米) 人民幣
重慶旭輝•朗香郡(一期)	151,814	32,746	—	—	—	—	—	—	—
住宅	44,762	4,228	607	7,706	—	—	—	—	—
商業	8,097	1,769	261	1,459	440	440	55	8,000	7,692
重慶旭輝•朗香郡(二期)	—	—	42,432	245,481	5,226	952	—	—	—
住宅	—	—	2,149	11,283	1,241	165	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	83	7,253	—
重慶旭輝•朗香郡(三期)	—	—	69,201	481,443	139,951	21,126	5,664	5,680	5,680
住宅	—	—	2,246	15,574	6,979	911	127	7,661	7,661
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝•朗香郡(四期)	—	—	6,437	44,303	123,961	16,534	11,622	6,938	6,938
住宅	—	—	—	—	—	—	964	7,715	7,715
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝•朗香郡(五期)	—	—	—	—	371,676	67,512	64,583	5,469	5,469
住宅	—	—	—	—	10,881	420	24	27,083	27,083
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝•朗悅郡	—	—	—	—	—	—	20,476	5,969	5,969
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長沙旭輝•藏郡	305,419	65,000	47,381	248,071	2,769	492	—	—	—
住宅	9,404	793	1,524	15,444	17,922	1,419	301	13,505	13,505
商業	4,170	2,800	4,690	11,552	3,747	1,400	140	2,286	2,286
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長沙旭輝•華庭	—	—	—	—	299,654	63,526	62,363	4,539	4,539
住宅	—	—	—	—	13,514	1,138	4,614	9,538	9,538
商業	—	—	—	—	—	—	1,185	3,063	3,063
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長沙旭輝•御府	—	—	—	—	—	—	58,481	5,246	5,246
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
福州旭輝•左海岸	2,954	227	—	—	—	—	—	—	—
住宅	21,676	1,979	152	1,550	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	3,201,135	336,016	669,414	6,216,832	5,437,200	540,817	731,079	6,425,265	8,789

---

## 業 務

---

### 房地產開發

在開發項目時，我們遵循既系統化亦靈活的規劃及執程序，足以適應中國房地產市場瞬息萬變的商業及監管環境的新發展。總部及區域項目公司於開發項目時緊密合作。總部負責項目開發的戰略決策，而區域項目公司一般監督項目開發的日常運作。我們已採納三級管理制度，包括董事會、總部高級管理層以及區域項目公司高級管理層。三級管理制度確保區域項目公司直接向總部匯報，從而加強本集團的整體內部控制。我們建立此管理及項目開發架構，主要是因為中國房地產開發行業的當地市場狀況及其他當地因素十分重要。

我們已在總部設立11個部門(包括營銷管理中心、運營管理部、設計管理部、成本審算管理部、合約採購管理部、工程管理部、業務拓展部、總裁辦公室、人力資源部、財務管理部及法務審計部)，以便監督、支持及配合項目公司的營運，包括城市及地塊選擇、產品定位、設計、成本規劃、公開招標、合約準備、施工、銷售及營銷、融資、法律事宜、人力資源及其他業務。

### 城市及地塊選擇

城市及地塊選擇是房地產開發過程中重要及基本的步驟之一。我們的業務拓展部主要透過物色及評估多個中國城市及地點的潛在房地產開發機會，參與城市及地塊的篩選過程。我們會收集潛在收購機會的相關資料，並進行初步可行性研究及市場調查，以評估潛在風險、投資回報、有關地區的潛在物業需求、目標客戶群的喜好及附近其他房地產開發商的潛在競爭。然後，我們繼而擬定初步項目開發藍圖及進行初步可行性研究。倘若我們滿意可行性研究的結果，我們會繼續進行盡職調查及更詳細的潛在收購分析。如果盡職調查的結果理想，我們會編製詳細的項目設計及投資回報分析，然後提交投資委員會審議。我們的投資委員會由主席林中先生、行政總裁林峰先生以及包括業務拓展部、營銷管理部及財務管理部的高級管理層組成。

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

---

## 業 務

---

於決定是否在特定時間尋求某一地塊時，我們通常考慮多項標準，包括：(i)堅持地塊選址適合我們的發展策略並專注於優越位置，例如獲中國政府確定為主要發展區的地區，(ii)遵循我們收購土地方面的規範方式，特別是我們的政策一般是不會買入業權或規劃有問題或須安置居民的土地，(iii)考慮房地產調控措施，例如現行的國家及地方政府政策，(iv)研究地方市況及消費行為，(v)考慮某一地塊的增長潛力，及(vi)專注於經濟增長迅速及具備重大物業增值潛力、居住環境舒適、配套基建設施充裕且鄰近文化、消閒及商業設施，以及公共交通方便的地段。

### 土地收購

我們通過公開投標、拍賣及掛牌出讓方式向中國政府購入土地。根據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》，中國政府只能通過公開招標、拍賣或掛牌出讓將國有土地的土地使用權出讓作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途。有關適用中國法律及法規的更多詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

此外，我們可能通過以下方式在中國收購土地：(i)投資或收購房地產控股公司，(ii)向項目原擁有人收購在建工程，或(iii)聯合其他房地產開發商成立合營企業進行土地收購。董事相信，本集團作為專門從事開發及經營綜合住宅及商用物業的房地產開發商，以具競爭力價格收購土地對我們的整體發展策略至關重要。

### 項目規劃及設計

我們設有標準化的運作流程，涵蓋開發過程的不同階段，包括規劃及設計。我們高效及規範化的項目規劃及設計能力，有助我們迅速釐定及落實項目的定位和設計。設計管理部負責創作各項目的核心概念及總體規劃。一旦確定房地產開發項目的總體設計概念，我們會將具體的項目設計工作外判予信譽良好的建築及設計公司。根據總體設計概念，設計管理部與經選定的建築及設計公司合作，將概念轉化為更具體的設計繪圖，有關繪圖必須經相關中國政府部門批准。一旦獲批，設計繪圖即成為項目的基礎。

---

## 業 務

---

### 建築

#### 委任建築公司

我們將絕大部分建築工程外判予外間建築承包商，並通過招標程序選擇建築承包商。於往績記錄期內，本集團委聘超過30家建築公司。本集團一般與該等承包商維持兩年至六年的關係。我們已制訂選擇建築承包商的篩選程序，以確保符合我們的質量及工藝標準。我們於招標過程中對建築承包商進行詳細的盡職審查。我們一般會考慮建築承包商的專業資質、業內聲譽、往績記錄、投標價格、財務狀況以及技術實力。

建築承包商承接建築工程一般須嚴格遵守我們的設計及要求，並定期提供進度報告，有助我們密切監察建設進度。根據建築承包商與我們簽訂的建築合約內所訂明的條款及條件，我們須分階段向建築承包商付款。各階段付款百分比因項目而異。與我們簽署建築合約後，一般情況下建築承包商須向我們提供金額相當於付款總額約5%至10%的履約保證金。於完工及結算時，我們通常會支付付款總額約95%，並保留約5%作為保留金。保留金用作補償因任何建築缺陷而引致的任何或然開支。建築承包商須就建築未達致約定或法定質量標準而導致我們蒙受的任何虧損向我們提供保修，保修期一般為兩年至五年不等。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。一般而言，倘施工進度延遲至超出合約規定的時限，我們將有權獲得預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止合約。董事相信，我們根據建築合約預扣保留金符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

#### 質量控制及建設監督

我們十分重視項目的質量控制及建設監督。我們與建築承包商訂立的建築合約一般包含有關建築項目質量及準時竣工的保證。下列為我們就房地產開發的質量控制及監督而採取的部分重要措施或程序：

- 我們要求建築承包商遵守有關建築工程質量的中國相關法律及法規（如環保、勞工、社會及安全法規）以及我們本身的標準及規格；

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

---

## 業 務

---

- 我們遵照中國相關法律及法規，委聘認可建設監理公司按照相關中國法律及法規所訂明的規定，監督項目建設的若干方面。建設監理公司對所有建築材料及工藝進行實地質量及安全控制檢查。彼等亦會監察工程進度、工地安全及工程竣工進程；
- 我們一般指定數名信譽良好的供應商以供建築承包商採購建材；及
- 我們不時進行實地檢查。

於往績記錄期內至最後實際可行日期止，我們並無遇到任何重大質量問題或接獲任何此方面的重大投訴或因質量問題而蒙受任何重大不利損失。

### 採購

我們一般通過建築承包商採購用於項目的建材。然而，在若干情況下，我們負責採購升降機、門窗以及室內裝置等專門的樓宇材料，而建築承包商則負責採購水泥及鋼材等較為普通的建材。在大多數情況下，我們指定數名信譽良好的供應商以供建築承包商採購建材。此舉為確保建材符合我們的特定標準及要求。建築承包商亦根據我們提供的規格採購各項目所需的全部設備。

### 銷售及營銷

#### 銷售及營銷計劃

我們在總部的營銷中心負責制訂全國性市場營銷策略，並協調項目公司進行促銷活動。

區域項目公司的營銷管理部負責營銷我們的物業產品。我們在總部及各區域的銷售及營銷人員緊密合作，釐定某一項目的適當銷售及營銷計劃。有關人員亦進行全面的市場調查，制訂預售、銷售及定價策略和計劃，並組織現場預售及銷售程序。我們主要通過大型廣告牌廣告、報章、雜誌、模型展示及互聯網等方式營銷物業。於往績記錄期內至最後實際可行日期止，本集團使用一般及傳統銷售及促銷方法，如價格折扣、贈品及抽獎（一般禮品）、週末銷售活動等以進行促銷。我們亦不時外聘專業物業銷售代理，為我們若干房地產開發項目提供銷售及營銷服務。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一

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

---

## 業 務

---

日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就房地產開發支付的銷售及營銷開支總額分別為人民幣36,700,000元、人民幣74,100,000元、人民幣140,900,000元及人民幣86,700,000元，分別佔我們同期收益的1.4%、1.8%、3.5%及4.3%。

銷售及營銷人員的表現於整個銷售及預售過程中受到評估。達到預定銷售目標的人員除每月薪金外亦有機會獲得獎金。

### 預售

我們的物業項目銷售過程一般始於預售。中國有多項法律法規監管物業預售，其中規定物業於開始預售前必須符合相關條件，包括取得相關的土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。有關監管預售的法律法規的進一步詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

已取消的訂約銷售是在預售合約已簽署並已向相關政府機關登記後但於交付已落成物業前取消的交易。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年九月三十日止九個月作出的訂約銷售，我們錄得已取消的訂約銷售總金額分別約為人民幣14,200,000元、人民幣131,800,000元、人民幣66,400,000元及人民幣8,700,000元，分別佔我們同期訂約銷售約0.4%、2.1%、1.2%及0.1%。我們認為二零一零年及二零一一年已取消的訂約銷售水平較高與中國政府實施房地產調控措施有關，因為在該等房地產調控措施實施前已承諾購買的部分買家，在該等房地產調控措施實施後，在完成購買上可能遇到困難。「業務－訂約銷售」一節所披露的訂約銷售已扣除相關的已取消訂約銷售。

本集團訂約銷售的預售／銷售合約乃按相關土地及商務部門規定的標準銷售合約形式訂立。該標準預售／銷售合約通常要求買家按照預售／銷售合約規定的付款時間表支付按金，並訂明買家過期付款或拖欠付款的罰款。就已取消的訂約銷售而言，除過期付款的罰款及預售／銷售合約規定從已付按金沒收若干款項外，我們一般不得根據相關中國城市採用的標準形式預售／訂約銷售向買家索償任何其他罰款。預售／銷售合約的標準形式因城市而異。本集團客戶須支付作為按金及予以沒收作為取消訂約銷售罰款的購買代價總額，將按相關土地及商務部門規管的預售／銷售合約計算，而本集團無權規定或釐定相關金額的百分比。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們確認來自已取消訂約銷售已沒收按金的收入分別約為人民幣206,000元、人民幣672,000元、人民幣323,000元及人民幣1,700,000元。截至二零

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

---

## 業 務

---

一二年六月三十日止六個月確認為收入的已沒收按金與於二零一一年或之前已簽署的若干訂約銷售有關，但取消登記已於截至二零一二年六月三十日止六個月內完成。實際已沒收按金的收入從未亦預期不會佔訂約銷售的重大百分比。

對於已取消訂約銷售下的大部分物業而言，我們均能夠將物業售予新買家。因此，於往績記錄期內，我們的業務、財務狀況及經營業績並無因該等已取消的訂約銷售而受到重大不利影響。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年九月三十日止九個月，我們將已取消訂約銷售的物業售予新買家，並從該等重新出售交易錄得總額分別約人民幣12,900,000元、人民幣110,300,000元、人民幣37,500,000元及人民幣2,700,000元。

董事確認，於往績記錄期內，概無已交付買家的物業於相關收益確認後退回予我們。董事並不知悉於往績記錄期內有任何主要因重大質量問題而取消的訂約銷售。

### 付款安排

客戶(包括預售物業買家)可選擇以按揭融資付款或以現金付款。預售及銷售物業的付款條款大致相同。我們通常要求客戶於訂立正式買賣協議前支付一筆不可退還按金。一般而言，倘客戶其後決定不與我們訂立正式買賣協議，則有關按金將被沒收。於簽訂正式買賣協議後，選擇以現金付款的客戶一般須於物業交付前全數或分期支付物業總購買價(減去客戶已支付的任何不可退還按金)。客戶如選擇使用承按銀行提供的按揭貸款支付購買款項，客戶一般須至少支付購買價的30%至60%作為全數或分期首期付款，而餘款則以提取按揭貸款方式，一般須按照中國現行銀行按揭政策及慣例，於正式買賣協議日期起計一至六個月內向我們支付。根據相關中國法律及法規，客戶所取得按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶須向我們支付並非由承按銀行支付的購買價餘款。

部分客戶會使用按揭融資購買物業。按照中國的行業慣例，我們協助客戶獲取按揭貸款，並就銀行為客戶批出按揭貸款提供擔保。根據擔保，我們須擔保買家按時償還貸款本金及利息。作為擔保人，我們須共同負責償還按揭貸款。該等擔保於(i)取得相關房屋所有權證及向承按銀行交付相關物業的其他權益證明，或(ii)承按銀行與客戶之間結清按揭貸款(以較早者為準)後解除。

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

---

## 業 務

---

商用物業客戶的付款方法類似住宅物業的付款安排，主要分別在於監管商用物業的中國法律法規規定，首期付款一般相當於購買價至少50%。

於二零一二年六月三十日，我們有關客戶按揭貸款的未解除擔保約為人民幣535,200,000元。請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－按揭貸款申領條款(如有)或會影響我們的銷售」一節。

### 交付及售後服務

我們設有專責客戶服務部門管理售後服務。我們為客戶提供電話熱線，以便客戶表達有關我們的物業及服務的意見及投訴。客戶亦可加入我們的會員俱樂部旭客會，而我們亦向客戶提供免費刊物，藉此建立歸屬感及社區意識。

### 交付竣工物業

我們致力準時向客戶交付物業。我們密切監察房地產開發項目的建設進度。交付時限載於我們與客戶訂立的買賣協議內。我們的銷售及營銷人員、建設團隊及物業管理公司人員會於交付前檢驗物業以確保質量。

一旦房地產開發項目通過必要的竣工驗收程序後，我們會通知客戶有關交付事項。倘我們未能於買賣協議所訂明的交付日期向客戶交付有關物業，則我們須支付預售所得款項的若干百分比。

於交付竣工物業後，我們一般須就各個竣工項目取得一般房屋所有權證，且我們一般會協助客戶向地方業權當局提供辦理登記的必需資料，以獲取房屋所有權證。根據我們的經驗，發出房屋所有權證的實際時間受政府行政程序所規限，並非我們所能控制(遞交申請除外)，而若干城市發出房屋所有權證的時間相比中國其他城市可能較長。我們可能承受無法取得房屋所有權證的風險。有關其他資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的開發項目未必能按時竣工或交付」一節。此外，亦請參閱「業務－法律訴訟及合規事宜－物業項目竣工或交付延誤」一節。

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

---

## 業 務

---

根據我們的會計政策，收益於物業交付予客戶時確認。確認銷售物業的收益毋須以買家獲授房屋所有權證為規限條件。

### 信息技術系統

我們投資於信息技術，使我們的項目開發過程更具效率，產品專門技術更易於使用及便於分享。我們已實施信息技術系統，包括辦公室自動化、知識管理、成本管理、項目規劃及人力資源。我們亦正在實施更多系統，包括客戶關係管理系統及企業資源規劃系統。人力資源系統有助我們的僱員了解公司政策與規定以及處理行政程序。企業資源規劃系統於實行後將有助我們檢查各項目的成本狀況及進度、審查合約以及分析項目運營狀況。

### 投資物業

除住宅物業項目外，我們亦開發商用物業，並保留部分商用物業的所有權以供出租。由於我們擬持有該等物業作長期投資用途，故此將其視作投資物業。於二零一二年八月三十一日，我們持有五項竣工、開發中及未來開發物業作為投資物業，總建築面積約為170,000平方米。我們計劃選擇性增加日後很可能升值位於黃金地段的投資物業。有關我們的投資物業組合其他詳情，請參閱本文件附錄四「物業估值」一節。

### 物業管理服務

向客戶提供優質物業管理服務，對於我們致力發展品牌及聲譽作為優質及具聲望的住宅及商用房地產開發商至關重要。我們向住宅及商用物業的業主提供物業管理服務。上述物業管理公司提供的服務包括安保、公用設施維護、園藝、環境美化及其他配套服務。

根據中國法律及法規，具有一定規模的住宅社區，在於獲得若干百分比的業主同意的情況下，業主有權更換物業管理服務供應商。於往績記錄期內，我們並無遇上物業業主終止我們的物業管理公司服務的任何情況。

### 我們使用的物業

我們的辦事處部分位於由獨立第三方擁有的租賃物業，部分位於我們的自置物業。於二零一二年八月三十一日，我們租用的物業總面積約為7,505平方米。有關我們使用的物業其他詳情，請參閱本文件附錄四「物業估值」一節。

---

## 業 務

---

### 中國政府實施的房地產相關調控措施

中國房地產市場受到嚴格監管，並受中國政府經常頒佈的新法規所規管，而可能對房地產開發商造成不利影響。中國政府自二零一零年下半年以來已實施多項房地產相關調控措施，例如設定購房及按揭限制、通過提高利率及變更銀行準備金比率控制信貸供應、對房地產開發商實施借貸限制及開徵房產稅及稅費。中國政府自二零一零年以來實施的主要政策及措施包括(但不限於)：

- 《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(「二零一一年通知」)，其中：
  - (1) 規定各直轄市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上(i)對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套額外住房(含新建商品房和二手住房)；及(ii)對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭但無法提供若干當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，房地產開發企業應暫停向其售房；
  - (2) 規定購買第二套住房的買家，首付款比例不低於購買價的60%；
  - (3) 規定調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵收營業稅；及
  - (4) 加強土地轉讓、房地產開發項目及閒置土地的法規。
- 中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中：
  - (1) 貸款購買首套住房的所有人士，最低首付款比例上調至30%及以上；

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

---

## 業 務

---

- (2) 各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款；及
- (3) 對有(i)土地閒置；(ii)改變土地用途和性質；(iii)拖延動工竣工時間；及(iv)故意暫緩銷售物業待日後以較高價格出售該等物業等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新貸款和貸款展期。
- 中國銀監會辦公廳頒佈《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，規定二零一一年通知印發後受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。
  - 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》，限制個人於購房後五年內轉讓有關住房。

同期，地方政府在我們物業項目所在城市的有關中國房地產市場的政策整體上與國家政策一致。有關房地產改革及近期監管發展的更多資料，請參閱本文件「行業概覽－中國房地產市場概況」一節及附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

自二零一零年下半年起中國政府實施房地產相關調控措施，尤其是購房及按揭限制，已對中國房地產市場的整體市場氣氛造成影響，並降低了一手住宅物業市場的成交量及價格。因此，我們的訂約銷售額於二零一一年有所下跌，原因是住宅物業銷售受到全國置業低潮的負面影響，尤以二零一一年第四季為甚。持續實施房地產相關調控措施可能進一步對我們的物業銷售及財務表現造成負面影響。

此外，我們的營運資金是否充裕取決於我們的項目平均售價及將予訂約的建築面積，而這些或因房地產調控措施及中國房地產市場的不明朗及波動狀況而大幅上落。

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

---

## 業 務

---

### 經營現金流及融資計劃

房地產開發項目需要大量資本投資，用於土地收購及施工，且可能耗時數月或數年方能產生正現金流。迄今，我們主要利用來自內部產生資金、銀行借款及信託融資為我們的增長籌集資金。我們不同項目的融資方式不同及受中國法規及貨幣政策施加的限制所規限。根據中國銀監會發出的指引，國內中國銀行不得向未領取相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目批出任何貸款。此外，根據國務院於二零零九年五月二十五日發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，就開發項目而言，不少於房地產開發項目投資總額的30%須來自房地產開發商本身的資本。我們的政策是以內部產生的現金流為房地產開發項目提供資金，藉此減低所需外部資金的水平。

### 經營現金流及淨負債與股本比率

儘管中國實施房地產相關調控措施及最近爆發全球金融危機以及房地產市場市況逆轉，但我們重點明確的市場定位及審慎的財務策略使我們得以在擁有穩健的財務狀況的同時實現業務強勁增長。我們從物業銷售獲得大部分的經營現金。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們經營活動的現金流出淨額分別為人民幣932,100,000元、人民幣2,695,200,000元及人民幣462,700,000元。我們於該等期間的經營活動現金流出淨額主要由於與土地收購有關的現金流出及開發中物業的開發成本所致。在上述期間內，我們成功以內部產生資金及外部融資(包括銀行借款及信託融資)撥付現金流出淨額。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的淨負債與股本比率分別約為39.7%、68.9%、141.5%及138.3%。

### 銀行及其他借款

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們根據國際財務報告準則計算的未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣2,135,300,000元、人民幣3,975,500,000元、人民幣7,751,600,000元及人民幣7,863,800,000元。在上述於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日根據國際財務報告準則計算的銀行及其他借款總額中，我們的有抵押信託融資分別為人民幣290,000,000元、人民幣1,255,000,000元、人民幣2,792,300,000元及人民幣2,444,500,000元。

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

## 業 務

下表列示於所示期間我們的銀行借款實際利率範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
銀行貸款	5.4% - 10.0%	5.3% - 15.0%	6.7% - 16.0%	6.4% - 16.0%
信託融資	12.0% - 15.0%	5.0% - 19.6%	11.0% - 24.2%	12.0% - 24.2%
其他貸款	12.0% - 18.0%	12.0%	12.0%	12.0% - 19.0%

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的年度化平均借貸成本(於有關期間根據國際財務報告準則以所支出及資本化的利息開支總額除以平均銀行及其他借款計算)分別為10.8%、9.3%、9.8%及10.3%。

### 有抵押信託融資

我們於往績記錄期不時獲得中國多間信託公司的有抵押信託融資。與銀行貸款相比，在取得信託融資方面更具靈活性。銀行貸款的提取通常取決於實際的施工進度，但信託融資則可與相關信託公司協定一筆過全數提取或分多期提取。然而，由於該等信託融資安排的利率較高，我們須承擔較高的融資成本。無法保證我們將能夠於未來或按有利條款訂立該等安排(如有需要)。

#### (a) 有抵押信託融資類別

我們的有抵押信託融資大致分為：

- 第一類信託融資安排：涉及抵押我們於相關項目附屬公司持有的股權及／或相關項目附屬公司持有的土地使用權，或
- 第二類信託融資安排：涉及轉讓相關項目附屬公司的少數股東權益予信託公司，以及將我們於相關項目附屬公司持有的其餘股權抵押予信託公司。

該等有抵押信託融資亦一般涉及其他抵押品及／或擔保：

- 公司及／或股東擔保；及／或
- 抵押相關物業項目的土地使用權；及／或

---

## 業 務

---

- 其他抵押品，形式為轉讓相關項目公司的租金收入、銷售收益及其他收入或轉讓股東貸款。

除非有關信託公司另有約定，否則我們一般將通過各有抵押信託融資安排獲得的資金用於有關借款附屬公司承建的項目。於到期時及符合償還有抵押信託融資的條款後，相關公司及／或股東擔保及項目留置權會獲解除，而視乎情況而定，相關項目附屬公司的股權抵押會獲解除及／或向信託公司購回相關項目附屬公司的少數股東權益。

### (b) 項目公司的管理

我們保留我們項目公司及借款附屬公司日常營運及管理的權利。一般而言，信託公司概不參與或干涉相關項目公司或借款附屬公司的日常營運及管理。一般而言，在我們項目公司或借款附屬公司的日常業務過程中進行日常營運活動毋須獲得信託公司的同意。

### (c) 董事會代表

根據第二類信託融資安排，信託公司有權在我們的項目公司或借款附屬公司委任少數董事。我們保留所有相關項目公司及借款附屬公司的大多數董事會會席，使我們可控制董事會作出的決策。信託公司委任的董事會代表對該等有關公司預算、管理層補償及關聯方交易等若干董事會決策擁有否決權。於往績記錄期內，信託公司委任的任何董事會代表概無投下任何異議票。

### (d) 否決權

根據第二類信託融資安排持有我們項目公司的少數股東權益時，信託公司獲給予有關重大公司行動或交易(如增加或削減公司股本、轉讓、抵押或出售重大資產、提供擔保、股息分派、併購、關聯方交易、有關財務、預算及補償的管理政策及／或動用盈餘資金)的若干股東決策的否決權。該等權利與根據有抵押借款交易給予債權人的慣常保障大致相符。

### (e) 對相關物業的控制

由於我們有權委任相關項目公司的大多數董事，故我們保留權利開發、管理及經營項目公司承接的房地產項目，並有權在毋須取得信託公司的任何同意下推銷及銷售物業。

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

---

## 業 務

---

### (f) 股息或其他溢利分派

根據若干有抵押信託融資協議，相關項目附屬公司及借款附屬公司承諾在未經信託公司同意的情況下不會分派股息。根據第二類信託融資安排，我們維持於相關項目附屬公司的控股權，及相關項目附屬公司不可宣派及／或派付股息及其他溢利分派，除非我們作為大股東通過決議案予以批准。信託公司無權要求相關項目附屬公司向彼等宣派及／或派付股息及其他溢利分派。向信託公司獲取融資的主要目的是為本集團的項目施工及開發撥付資金。於項目竣工及位於項目內的物業銷售完成前，將無可供分派的保留盈利或儲備。因此，相關項目公司將不準備宣派或派付股息或其他溢利分派。於物業售出後，本集團將償還融資及購回信託公司持有的少數股東權益。截至最後實際可行日期止，我們並未向信託公司宣派及／或派付任何股息或其他溢利分派。

### (g) 本集團訂立的有抵押信託融資及有關會計處理

於往績記錄期內到期及須予償還的信託融資，我們已根據相關協議的條款全數償還有關融資，而相關擔保及／或抵押已獲解除。於二零一二年九月三十日，我們有12項未償還有抵押信託融資，未償還總金額為人民幣2,724,400,000元。在該12項未償還信託融資中，8項為第一類信託融資安排，餘下4項為第二類信託融資安排。雖然信託公司根據第二類信託融資安排持有相關項目附屬公司的少數股權，惟該等信託融資在我們的綜合財務報表中被視為銀行及其他借款。

此外，上海旭博及合肥旭濱根據第二類信託融資獲得的兩項信託融資涉及根據有關股權的估值按預先釐定的購回代價向信託公司購回相關項目公司股權的責任，該等信託融資乃在我們的綜合財務報表中被分類為信託貸款相關衍生工具。現已協定於我們向信託公司購回相關項目公司的少數股東權益時由獨立評值公司進行估值。

### (h) 中國法律顧問對有抵押信託融資的意見

我們的中國法律顧問認為，截至二零一二年九月三十日涉及未償還有抵押信託融資安排的中國附屬公司一直遵守相關中國法律、法規及規則，而所簽署有關有抵押信託融資安排的協議屬有效及對該等協議的訂約方具約束力。

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

## 業 務

下表載列於二零一二年九月三十日我們從中國信託公司獲得的未償還有抵押信託融資的若干詳情。

獲取信託融資的項目附屬公司	融資生效日期及年期	信託公司	獲取信託融資的項目附屬公司的開發項目	最高信託融資額	融資成本 (每年)	信託公司持有的相關股權	授予信託公司的相關股權	可由信託公司提名的董事人數	到期時的安排	購回相關股權的釐定基準	根據國際財務報告準則我們擁有的項目附屬公司的實際股權	於二零一二年九月三十日財務報表的未償還金額	於二零一二年八月三十一日，
													項目附屬公司的相關資產價值(為相關項目產生的總開發成本)
(附註1)													
<b>第一類信託融資安排</b>													
蘇州旭輝興騰	二零一一年九月二十六日至二零一三年三月二十五日	蘇州信託有限公司	蘇州旭輝·朗香郡	人民幣 200,000,000元	16%	無	蘇州旭輝興騰的100%股權	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 200,000,000元	人民幣 364,000,000元
浙江旭輝	二零一一年五月二十五日至二零一三年五月二十四日	上海愛建信託投資 有限責任公司	嘉興旭輝廣場	人民幣 560,000,000元	16%	無	浙江旭輝的100%股權	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 560,000,000元	人民幣 756,000,000元
重慶旭騰	二零一二年六月二十八日至二零一三年三月二十八日	杭州工商信託 股份有限公司	重慶旭輝·朗香郡	人民幣 50,000,000元	16%	無	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 50,000,000元	人民幣 483,000,000元
上海旭邦	二零一一年七月二十二日至二零一三年一月二十二日	杭州工商 信託股份 有限公司	上海旭輝·浦江國際	人民幣 250,000,000元	13%； 可予調整	無	上海旭輝的100%股權	上海旭邦； 三名的其中 一名	償還貸款	不適用	100%	人民幣 250,000,000元	人民幣 696,000,000元
北京旭輝順欣	二零一二年七月二十六日至二零一四年二月十二日	杭州工商 信託股份 有限公司	北京旭輝·空港中心	人民幣 120,000,000元	16.5%	無	北京旭輝順欣的100%股權	無	償還信託 融資	不適用	100%	人民幣 120,000,000元	人民幣 232,000,000元

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

## 業 務

獲取信託融資的項目附屬公司	信託公司	獲取信託融資的項目附屬公司的開發項目	最高信託融資額	融資成本 (每年)	信託公司持有的相關股權	授予信託公司的相關股權	信託公司的董事人數	可由信託公司提名的董事人數	到期時的安排	購回相關股權的釐定基準	根據國際財務報告準則我們擁有的項目附屬公司的實際股權	於二零一二年九月三十日財務報表的未償還金額	於二零一二年八月三十一日，項目附屬公司的相關資產價值(為相關項目產生的總開發成本)
上海旭強	(附註1) 杭州工商信託股份有限公司	上海旭輝•華庭	人民幣 130,000,000元	16.5%	無	上海旭強的100%股權	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 130,000,000元	人民幣 306,000,000元
上海旭強	興業國際信託有限公司	上海旭輝•華庭	人民幣 330,000,000元	10%	無	無	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 330,000,000元	人民幣 306,000,000元
上海新置建築工程	四川信託有限公司	不適用	人民幣 200,000,000元	12.5%	無	無	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 112,450,000元	不適用
第二類信託融資安排													
上海旭煜	四川信託有限公司	上海旭輝•朗悅庭	人民幣 150,000,000元	13%	上海旭煜的49%股權	上海旭煜的51%股權	上海旭煜的五名董事中的兩名	上海旭煜：其中兩名	贖回上海旭煜的股權/額外資本儲備	每年回報率 13%	100%	人民幣 150,000,000元	人民幣 310,000,000元
上海旭泰	新華信託股份有限公司	上海旭輝•百合宮館	人民幣 244,530,000元	16.8%	透過中間投資控股公司間接持有上海旭泰的49.15%實際股權	上海旭泰的50.85%股權	上海旭泰的三名董事中的一名	上海旭泰：其中一名	償還貸款及贖回上海旭泰的實際股權	每年回報率 16.8%	100%	人民幣 244,530,000元	人民幣 675,000,000元

小計：  
第一類信託融資安排：  
人民幣1,752,450,000元

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

## 業 務

獲取信託融資的項目附屬公司	融資生效日期及年期	信託公司	獲取信託融資的項目附屬公司的開發項目	最高信託融資額	融資成本 (每年)	信託公司持有的相關股權	授予信託公司的相關股權	可由信託公司提名的董事人數	到期時的安排	購回相關股權的釐定基準	根據國際財務報告準則我們擁有的項目附屬公司的實際股權	於二零一二年九月三十日財務報表的未償還金額	於	
													項目附屬公司的相關資產價值 (為相關項目產生的總開發成本)	
上海旭博	二零一零年十一月四日至二零一二年五月三日 (附註2)	(附註1) 杭州工商信託股份有限公司	上海旭博·玫瑰灣	400,000,000元 (附註2)	12%	透過中間投資控股公司間接持有上海旭博的30%實際股權	上海旭博的70%股權	三名	償還股東貸款及轉回上海旭博的實際股權	附註2	100%	人民幣 1,288,000,000元 (附註2)	人民幣	
														上海旭博·御府
合肥旭濱	二零一一年十二月三十一日至二零一四年十二月三十日	華實信託有限公司	合肥旭濱·御府	600,000,000元 (附註3)	16%	合肥旭濱的49%股權	合肥旭濱的51%股權	五名	購回合肥旭濱的股權/額外資本儲備	附註3	100%	人民幣 577,461,645元 (附註3)	人民幣	
														小計：
													總計：	人民幣2,724,441,645元

附註：

- 表內所示的所有信託公司均為獨立第三方，惟根據第二類信託融資安排持有相關項目公司若干少數股東權益作為有關信託融資的部分抵押品則除外。持有我們項目公司股權的該等信託公司憑藉彼等持有我們附屬公司的10%或以上股權在[●]後將被視為本集團的關連人士。僅上表所述有權向我們的附屬公司提名董事的信託公司始有權就相關附屬公司的重大決定行使否決權。
- (i) 就上海旭博信託融資安排而言，最高融資金額包括上海旭博的貸款人民幣370,000,000元及轉讓上海旭博30%實際股權的代價人民幣30,000,000元。

## 業 務

- (ii) 購回上海旭博30%實際股權的代價 = 原來轉讓代價 + 固定溢價 + 浮動溢價 (如有)。  
原來轉讓代價 = 人民幣30,000,000元。原來轉讓代價於到期時一筆過付清。  
固定溢價 = 原來轉讓代價 x 12% x 年期。固定溢價於信託融資安排生效日期後每三個月支付一次。  
浮動溢價 = 獨立估價公司對上海旭博30%實際股權的估值減原來轉讓代價及固定溢價。浮動溢價 (如有) 於信託公司就購回給予通知時支付。
- 信託公司有權確定對上海旭博股權進行估值的日期，而該日期須在以下各項之後(i)固定溢價及原來轉讓代價已悉數支付，(ii)上海旭博已全數償還旭輝中國轉讓予信託公司作為信託融資安排部分抵押品的股東貸款及其他相關費用，及(iii)以建築面積計算的項目訂約銷售比率超出可銷售總建築面積的70%。倘在信託融資安排生效日期起計33個月後以建築面積計算的項目訂約銷售比率仍未超出其可銷售總建築面積的70%，則對上海旭博股權進行估值的日期為信託融資安排生效日期起計第33個月的最後一日。
- (iii) 於二零一二年九月三十日，根據國際財務報告準則按攤銷成本在綜合財務報表內列賬的上海旭博信託融資安排未償還金額為人民幣零元 (採用19.6%的實際利率)。
- (iv) 於二零一二年九月三十日，上海旭博已償還股東貸款，但於上海旭博的實際股權尚未購回。
3. (i) 就合肥旭濱信託融資安排而言，最高融資金額包括人民幣600,000,000元作為註冊資本及額外特別儲備的注資。
- (ii) 信託公司將於合肥旭濱信託融資安排生效日期後30個月至36個月期間透過將合肥旭濱清盤或出售相關項目或合肥旭濱的相關股權實施撤資機制，變賣其於合肥旭濱信託融資安排中的投資。在合肥旭濱信託融資協議生效日期後第30個月結束前，旭輝中國有權以預先協定的購回代價購買信託公司於合肥旭濱持有的相關股權。上述購回代價應為以下較高者：(i) 合肥旭濱49%股權的估值，及(ii) 根據取決於不同參數 (當中包括相關項目訂約銷售的實際平均售價) 的公式計算的代價。
- 倘旭輝中國未有購買由信託公司持有的相關股權，則信託公司有權向第三方買家出售於合肥旭濱的全部股權。出售所得款項應首先支付予信託公司，直至其投資價值人民幣600,000,000元  $\times$  (1 + 每年16%  $\times$  3) 已悉數支付。所得款項的其餘部分應支付予旭輝中國。
- (iii) 於二零一二年九月三十日，根據國際財務報告準則按攤銷成本在綜合財務報表內列賬的合肥旭濱信託融資安排未償還金額為人民幣577,462,000元 (採用24.2%的實際利率)。

## 業 務

### 改善現金流及多元化融資渠道

我們的政策是必須每月均具備充足的營運現金及可銷售資源來應付我們未來一年內到期的累計貸款債項。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們擁有充裕現金足以支付未付土地出讓金。於二零一二年一月一日至二零一二年十月三十一日，我們推出預售七個發展項目。於二零一二年餘下時間，我們計劃進一步推出預售另外三個發展項目。該等於二零一二年的預售將為我們二零一二年及其後年度的現金流狀況帶來貢獻。

於二零一二年八月三十一日，我們持作進一步開發項目的未支付土地出讓金約為人民幣64,100,000元。由於我們已於二零一二年八月三十一日後購買用於開發的新土地，故我們於最後實際可行日期的持作未來開發項目的未支付土地出讓金約為人民幣704,000,000元。

於最後實際可行日期，我們在11個城市擁有合共43個物業項目。就該等43個現有物業項目而言，我們於二零一二年八月三十一日的總估計未來開發成本(包括未支付的土地成本、建設成本及資本化利息成本)約為人民幣17,500,000,000元。在上述估計未來總開發成本中，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度我們開發中項目及持作未來開發的項目的估計未來開發成本約為人民幣7,980,000,000元。董事認為該資本開支計劃是可辦得到的，而我們計劃透過有效實施銷售計劃及從物業銷售獲得充裕的經營現金流以及獲取包括銀行借款及信託融資在內的外部融資撥付有關資本開支。董事預期我們的經營現金狀況將於二零一二年有所改善，而本集團將有充裕營運資金維持營運。

我們計劃進一步開拓境外融資渠道，例如境外債券及貸款。我們預期更多元化及更具靈活性的融資來源將有助我們為持續在中國擴充業務提供資金、在具吸引力的土地收購機遇湧現時予以把握及增加股東回報。

### 供應商及客戶

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，五大客戶(包括待售住宅物業及商用物業的個人買家)合共分別佔我們同期總收益約12.6%、10.8%、9.3%及5.1%，而單一最大客戶則分別佔我們同期總收益約8.7%、4.2%、2.6%及3.4%。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，五大供應商(主要包括建築公司及總承包商)分別佔我們同期總銷售成本約17.6%、35.2%、26.6%及15.9%，而單一最大供應商則分別佔我們同期銷售成本約5.2%、13.2%、11.4%及7.8%。

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

---

## 業 務

---

董事、其聯繫人及任何股東(據董事所知其擁有本公司5%以上股本)概無於五大客戶或供應商中擁有任何權益。

### 競爭

過去數年中國房地產市場競爭日趨激烈。我們在中國與全國性及地區房地產開發商競爭。我們在多個方面與其他房地產開發商競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他因素。我們相信，中國的房地產市場擁有巨大的增長潛力。然而，中國不同地區對房地產開發有不同的監管限制，且中國不同地區的消費者喜好通常不同。我們相信，憑藉我們在多個城市的穩固根基以及提供差別化產品的能力，使我們較少受到市場狀況變化的影響。此外，鑒於我們於過去十年的產品多樣性、信譽、聲譽、優質產品及服務以及於開發物業方面的管理技巧，我們相信我們能迅速應對中國房地產市場存在的挑戰。其他有關資料請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－競爭加劇或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

### 知識產權

知識產權構成我們強大品牌知名度的不可或缺部分，對本集團業務極為重要。於最後實際可行日期，我們已在中國註冊13個商標及三個域名，以及已在香港註冊一個商標及一個域名，並已在香港申請註冊兩個商標。我們的網站資料並不構成本文件的一部分。有關我們的知識產權其他詳情，請參閱本文件附錄七「有關本公司的其他資料－本集團的知識產權」一節。

### 保險

根據中國相關法律法規，我們為中國全職僱員作出社會福利保險供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育險。

中國國家及地方法律及法規並無要求房地產開發商就其房地產開發業務購買保險。一般而言，建築承包商及物業管理公司須為物業購買若干保險。建築承包商通常須為在建物業購買全險，且一般涵蓋分包商的保險，而物業管理公司一般須購買物業管理責任險。我們並無為所有物業(不論物業為開發中或於交付前已竣工)另外投購全險，而董事亦認為此

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

---

## 業 務

---

乃符合中國房地產開發行業的慣例。我們亦未為於建設房地產開發項目時可能發生的人身傷害或其他責任另外投保。董事認為本集團的保險保障足夠且本集團投購的保險保單與行業標準一致。然而，我們可能存在或會產生尚未投保的損失、損害或責任的風險。其他資料請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險範圍可能無法彌補潛在損失及申索」一節。

### 法律訴訟及合規事宜

#### 法律訴訟

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中涉及法律或其他糾紛，主要為與買家、建築承包商及僱員的糾紛。於最後實際可行日期，我們涉及以下與中建六局土木工程有限公司（「中建六局」）的法律糾紛。於二零一零年四月，中建六局向我們的附屬公司上海新置建築工程有限公司、旭輝中國及蘇州旭輝提出建築費用爭議申索。該項申索與蘇州旭輝·芭堤蘭灣的建設工程有關。中建六局索償約人民幣40,600,000元，包括未支付建築費及履約保證金，另加未支付建築費產生的罰金以及履約保證金及未支付建築費產生的利息。我們的銀行結餘人民幣21,768,000元由中國上海市青浦區人民法院發出指令自二零一零年十二月起由其託管。我們已支銷部分索償作為銷售成本的一部分。由於董事認為該宗法律訴訟的最終結果將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，故並無就該宗法律訴訟計提更多的撥備。於最後實際可行日期，該案件仍有待上海市青浦區人民法院裁定。

除上文披露者外，據我們所知，於往績記錄期內直至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉我們有任何未了結或可能提出或面臨的任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁或索償。

#### 合規事宜

中國法律顧問向我們表示，我們旗下所有中國附屬公司已就業務經營取得所有重要牌照、許可證或證書，於往績記錄期直至最後實際可行日期，已於所有重大方面遵守所有相關中國法律、法規及規則（惟旭輝中國除外，其現正辦理重續房地產開發企業證書的適當手續，而我們的中國法律顧問已告知我們，旭輝中國重續該證書並無法律障礙）。

---

## 業 務

---

### 閒置土地

中國法律顧問向我們表示，目前我們擁有的土地並無構成或可能被視作閒置土地，且根據相關中國法律法規不會被罰款或沒收。董事確認，我們於往績記錄期已遵守與中國閒置土地有關的所有相關規則及法規。董事亦確認，收緊執行沒收閒置土地或土地出讓保證金並無對我們於往績記錄期直至最後實際可行日期的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 許可建築面積

董事確認，於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們的所有物業項目均已通過許可建築面積方面必要的竣工驗收。

### 物業項目竣工或交付延誤

於二零零九年，北京旭輝•奧都竣工及交付出現延誤。延誤乃由於北京奧運會期間北京暫停施工。我們向買家支付的賠償金額合共人民幣20,359,000元。該金額已計提作為二零零九年財政年度的一般行政開支。本集團並無收到中國政府就北京奧運期間暫停建設工程支付的任何補償。

除上文所披露者外，根據我們現有資料，董事確認於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並未發生任何與建設延誤、延誤交付物業予客戶或開發成本增加有關的重大事件。

### 侵犯商標及其他知識產權

董事確認，我們於往績記錄期直至最後實際可行日期並未發生任何與侵犯商標及其他知識產權有關的重大事件。

### 環境事宜

中國房地產開發商須遵守多項環境法律和法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等環境法律及法規的詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

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

## 業 務

董事認為，我們在各重大方面均已遵守中國的適用環境法律法規。與遵守適用環保規則及法規有關的主要開支為編製在項目施工前向環保部門呈交的環境影響評估報告的成本。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們交付物業予客戶時在有關環保部門進行的檢查方面並未遇上任何問題。

我們的中國法律顧問認為，根據中國環保主管機關發出的認證，並經其作出適當查詢後，據其所知我們的中國附屬公司從未因嚴重違反中國環保法律及法規而於往績記錄期間被中國環保機關處以大額罰款。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們因遵守適用環保規則及法規而產生的成本分別約為人民幣215,000元、人民幣891,000元、人民幣739,000元及人民幣315,000元。假設環保規則及法規不會出現重大變動，我們每年的主要環保開支將取決於須編製環境影響評估報告的項目數量，而編製一份評估報告的成本約為人民幣100,000元。

### 住房公積金及社會保險供款

在中國，我們須遵守多項國家及地方勞工及社會福利法律及法規，包括於一九九九年四月三日頒佈實施並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》。由於地方法規存在差異、國內地方主管部門在實施或詮釋方面存在不一致的情況、僱員對社保制度的認受程度不同，於往績記錄期內，我們若干中國附屬公司未能及時向有關主管部門登記，亦未為其員工繳納住房公積金供款及購買社會保障保險。

根據中國住房公積金的相關法律及法規，我們或會因未及時向有關主管部門登記而被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。此外，根據中國社會保險相關法律及法規，倘我們被當地社保局勒令繳納社會保險供款但未能按規定執行，我們可能被處以罰款（每日罰款按所拖欠付款的0.05%計算）。

於最後實際可行日期，我們所有須要登記的附屬公司均已就住房公積金及社會保險向有關部門登記，而我們亦已在登記後繳納全數供款。於最後實際可行日期，我們並無被任何部門勒令作出登記前未支付的供款，亦不知悉有任何僱員投訴或要求支付之前未支付的住房公積金及社會保險款項。此外，涉及的相關附屬公司為在向相關機關登記前並無聘用

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

---

## 業 務

---

大量職員的項目公司。經考慮該等相關附屬公司的職員人數甚少，董事認為未繳納的住房公積金及社會保險供款並不重大，故本集團於往績記錄期內並無就未繳納的供款計提撥備。控股股東已承諾向我們作出彌償，惟以我們須支付的任何尚未支付住房公積金及社會保險款項以及有關部門就有關未支付住房公積金及社會保險而施加的任何罰款或罰金為限。

為確保持續遵守有關住房公積金及社會保險的中國法律及法規，我們的人力資源部為負責與中國相關地方主管部門聯絡的指定部門，以確保我們及時履行繳納住房公積金及社會保險供款的責任。地區項目公司須每月向人力資源部提供繳納住房公積金及社會保險供款的憑證。

我們認為上述措施就確保持續遵守中國法律及法規而言屬足夠。

### 納稅申報

於往績記錄期內，我們並無拖欠任何到期稅款，且一直遵守所有稅務法律及法規。

### 租賃樓宇

於二零一二年八月三十一日，我們在中國向多名業主租賃32項物業，其中32項租約尚未向有關政府部門登記。為租約辦理登記須向有關部門提交業主的若干文件，包括其身份證明文件，故辦理登記須取得業主的合作，而這並非我們所能控制的範圍。大部分未登記租約與我們用作辦公室或員工宿舍的物業有關。中國法律顧問向我們表示，根據中國相關法律及法規，已簽立的租約必須向相關政府部門登記及備案。根據中國法律，租約的訂約方如未登記租約將被處以罰款。就每份我們作為承租人但尚未向有關政府機關登記的租約而言，可能被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。中國法律顧問向我們表示，未進行租約登記不會影響租約的合法性、有效性及可執行性，除非租約條款規定租約須於登記後方為有效則另作別論。於往績紀錄期直至最後實際可行日期，我們並無被任何部門勒令就未登記租約繳納任何罰款。若干業主已同意就我們因租約未辦理登記而被徵收的所有罰款及罰金向我們作出彌償。控股股東已承諾向我們作出彌償，惟以我們因未登記租約而被有關部門要求支付的任何罰款或罰金為限。

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

---

## 業 務

---

由於租約未辦理登記的大部分物業均由我們用作辦公室或員工宿舍，經考慮中國法律顧問就未辦理登記的影響所提供的意見後，我們相信未辦理登記不會個別或合計對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。有關上述物業的業權缺失相關風險其他資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會因租約尚未登記而被罰款」一節。

為確保持續遵守有關登記已簽署租賃協議的中國法律及法規，倘我們為已簽署租賃協議的承租人，我們會尋求租賃物業的出租人合作向相關中國政府部門登記已簽署的租賃協議。然而，我們未必能控制出租人會否及何時如此行事。

我們認為上述措施就確保持續遵守中國法律及法規而言屬足夠。

### 聯排住宅

根據我們13個住宅項目就開發聯排住宅(包括上海旭輝·圓石灘)的項目批文、建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證及施工許可證等審批文件，該等項目全部均獲准用作住宅及商品房用途。因此，我們的中國法律顧問認為，根據《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》所載，該等建設項目(包括上海旭輝·江灣墅)並不屬於別墅類別，而有關政府部門就此並無不同詮釋。

### 配套酒店項目

根據《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》所載，酒店分為高級酒店及普通酒店。開發、建設及經營高級酒店乃屬受限制外商投資產業，而普通酒店則屬許可外商投資產業。根據《關於外商投資企業境內投資暫行規定》，外商投資企業成立或收購(再投資)一家境內公司，若該境內公司所經營業務屬受限制產業，須取得主管部門的批准，若境內公司所經營業務屬鼓勵或許可產業，則毋須批准。至於該四個項目(包括上海旭輝·圓石灘)所開發的商業配套酒店是否屬於《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》所載的高級酒店，我們的中國法律顧問的意見如下：

1. 根據我們的中國法律顧問查閱現行相關中國法律法規，目前並無有關高級酒店的明確定義。

---

## 業 務

---

2. 我們的中國法律顧問與頒佈《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》的機關國家發展和改革委員會及商務部就此方面進行電話查詢，而上述部門職員確認目前並無有關高級酒店的明確定義。
3. 根據包括酒店的四個開發項目(包括上海旭輝·圓石灘)的項目批文、建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證及施工許可證等審批文件，該等酒店項目獲准用作整體建設項目的配套設施，而有關審批文件並無高級酒店與普通酒店的明確區分。
4. 基於我們的中國法律顧問在其他項目中的經驗，曾有一家外商投資企業收購一家內資企業及該內資企業所建酒店因而被界定為高級酒店，而該被收購的內資企業則被要求執行相關的審批程序。理由是該內資企業已將酒店委託予一家國際知名的酒店管理集團管理。據中國法律顧問所了解，主管商務部門會基於酒店投入運作時的硬件與軟件設施及管理團隊以及其他標準來綜合裁定是否屬於高級酒店。目前，包括酒店的四個開發項目(包括上海旭輝·圓石灘)正在規劃建設階段而尚未投入運作。

據我們的中國法律顧問所了解，該等配套酒店物業並無違反《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》的規定。於上述酒店物業投入運作後，旭輝集團股份有限公司作為外商投資企業的國內附屬公司須向主管商務部門申報並經其釐定該等酒店物業是否屬於高級酒店，以及是否須根據《關於外商投資企業境內投資暫行規定》進行審批程序。據我們的中國法律顧問表示，倘主管部門規定旭輝中國須根據《關於外商投資企業境內投資暫行規定》提出申請審批程序，旭輝中國作為外商投資企業的國內附屬公司在獲得批准方面不會有法律障礙。

### **防止未來違規的措施**

由於我們在中國不同地區皆有業務營運，我們的內部控制措施在地區層面推行，並向總部的高級管理層匯報。區域總經理參照本集團採納的內部控制指引監督地區層面的內部控制，並在識別到任何內部控制事故向高級管理層匯報。總部的高級管理層及區域總經理其後會評估該事件並考慮適當的糾正措施。

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

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的創辦人及我們的控股股東

茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain將分別持有本公司已發行股本約35.64%、20.01%、10.64%及3.55%。林中先生、林偉先生及林峰先生三兄弟為本集團的創辦人及本公司的執行董事。於二零一二年五月二十一日，林中先生及林峰先生就信託的授產安排以饋贈方式按零代價分別將茂福的60%及10%股權（當時分別由林中先生、林偉先生及林峰先生擁有60%、30%及10%）轉讓予林氏家族信託。同時，林中先生及林峰先生就信託的授產安排以饋贈方式按零代價分別將鼎昌及Rain-Mountain的全部權益轉讓予Sun Success Trust及Sun-Mountain Trust。於二零一二年六月八日，林偉先生以零代價將其於茂福的30%權益轉讓予林氏家族信託。上述所有信託均為全權家族信託，由Standard Chartered Trust擔任受託人。林中先生及林峰先生分別為Sun Success Trust及Sun-Mountain Trust的財產授予人。林中先生、林偉先生及林峰先生均為林氏家族信託的財產授予人。經上述轉讓後，茂福、鼎昌及Rain-Mountain分別由Gentle Beauty Assets Limited、Eternally Success International Limited及Beauty Fountain Holdings Limited全資持有，而所有該等公司的全部已發行股本故此均由Standard Chartered Trust擁有。因此，林中先生、林偉先生及林峰先生於[●]後，將有權以財產授予人身份透過信託於本公司的股東大會上控制行使合共約69.84%的投票權。茂福、鼎昌、卓駿、Rain-Mountain、林中先生、林偉先生及林峰先生為我們的控股股東。

我們的控股股東或董事現時概無從事與本集團業務有競爭或可能構成競爭的任何房地產開發業務或相關業務。

### 獨立於我們的創辦人及我們的控股股東

我們相信，於[●]後，本集團因下列理由而能夠獨立於我們的控股股東、創辦人及彼等各自的聯繫人經營其業務：

#### 經營獨立性

我們的控股股東及彼等各自的聯繫人概無在與本集團業務有競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain為控股公司，除於本公司持有股權外，並無經營任何業務。

#### 財務獨立性

根據於二零一一年九月十四日訂立的渣打信貸協議，本公司向渣打的聯屬公司渣打銀行(香港)有限公司取得貸款融資580,000,000港元，自渣打信貸協議日期起計為期24個月。

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

## 與控股股東的關係

茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain (為我們的控股股東，由林中先生、林偉先生及林峰先生實益擁有) 就該銀行借款將本公司合共115,128,000股股份 (佔資本化發行及[●]前我們已發行股本約89.25%) 抵押予貸款人，而該抵押將於[●]後解除。此外，茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain亦已就本公司於渣打信貸協議下的責任作出擔保。該擔保亦將於[●]後解除。

於渣打信貸協議授出的融資年期內，林中先生、林偉先生及林峰先生、彼等的家族信託及彼等實益擁有的公司 (即茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain) 合共須持有不少於本公司[●]前全部已發行股本80%及不少於本公司[●]後全部已發行股本51%的實益股權，而林中先生、林偉先生及林峰先生當中任何一人須繼續留任我們的董事會主席。

我們預期將運用部分[●]償還渣打信貸協議下的部分銀行借款。

除上文所披露者外，就財務方面而言，本集團有能力獨立於控股股東經營業務。我們的內部控制、財務管理制度及會計制度均與我們控股股東的相關制度有所區分。董事相信，本集團能夠在毋須依賴控股股東的情況下從外部來源獲取融資。

### 不競爭契據

於二零一二年十月九日，我們的控股股東 (「契諾承諾人」) 與本公司訂立不競爭契據，據此，茂福、鼎昌、卓駿、Rain-Mountain、林中先生、林偉先生及林峰先生共同及個別承諾不會與本集團競爭。

控股股東已向本公司 (為其本身及作為本代表集團成員公司利益的受託人) 承諾，於[●]起計至以下日期中較早者止期間內，彼等將不會並會盡力促使彼等各自的聯繫人 (本集團任何成員公司除外) (「聯屬人士」) 不會從事、投資、參與任何房地產業務 (定義見下文) 或於其中擁有經濟或其他利益：

- (i) 控股股東及 (視情況而定) 其任何聯屬人士合共不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行普通股股本合共30%或以上的實益權益之日；
- (ii) 股份終止[●]之日；或
- (iii) 就個別特定控股股東而言，則為該等控股股東及其所有聯屬人士不再持有任何股份或以其他方式直接或間接於任何股份擁有實際權益之日 (「不競爭期間」)，

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

---

## 與控股股東的關係

---

而不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其一致行動人士，惟以下情況除外：

- (a) 透過彼等於本集團的權益；
- (b) 透過收購或持有從事任何房地產業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或任何形式的其他實體（「**競爭實體**」）的單位或股份的任何投資或權益，而有關投資或權益不超過該競爭實體已發行具投票權股份的5%，惟有關投資或權益不得授出，而有關人士及／或其聯屬人士亦不得以其他方式持有可控制該競爭實體的董事會或管理人員組成的任何權利或直接或間接參與該競爭實體的任何權利（「**被動投資**」）；
- (c) 僅為住宅用途（僅就林中先生、林偉先生及林峰先生而言，亦包括為其家族的住宅用途）或作投資用途而收購及持有的中國物業權益，惟該等權益不得涉及在中國的任何辦公樓或零售物業發展項目及不得與本集團的業務不時構成競爭；
- (d) 我們根據本公司全體獨立非執行董事的書面決議，大多數獨立非執行董事批准決定不作出投資的任何房地產業務；或
- (e) 位於中國以外的物業權益。

茂福、鼎昌、卓駿、Rain-Mountain、林中先生、林偉先生及林峰先生已各自向本公司（為其本身及作為代表本集團成員公司利益的受託人）承諾，促使彼等或彼等各自的任何聯屬人士物色到或建議或第三方向其提供或介紹與任何房地產業務有關的任何投資或商業機會（「**新商機**」），根據不競爭契據條款須首先推介予本公司。本公司獨立非執行董事將決定是否行使與新商機相關的優先權。

根據不競爭契據，茂福、鼎昌、卓駿、Rain-Mountain、林中先生、林偉先生及林峰先生的義務及責任屬共同及各別性質。

就不競爭契據而言，「**房地產業務**」一詞指在中國從事以下任何一項或多項業務或投資活動：

- (a) 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、處置、租賃或以其他方式買賣土地、房地產物業或任何物業相關投資；
- (b) 直接或間接從事物業管理業務；

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

---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 直接或間接從事促銷或開發或投資於土地或房地產物業或任何物業管理業務，或於其中擁有權利或以任何方式在其中擁有經濟利益；
- (d) 直接或間接收購、持有、轉讓、處置或以其他方式買賣上文(a)至(c)段所述任何事宜的任何選擇權、權利或權益；或
- (e) 直接或間接收購、持有、轉讓、處置或以其他方式買賣於上文(a)至(d)段所述事宜中擁有任何權益的任何性質的公司、合營企業、法團或實體（不論註冊成立與否）的任何權益（包括但不限於股份權益）。

倘任何契諾承諾人與本公司就任何契諾承諾人的任何活動或建議活動是否構成房地產業務發生分歧，有關事宜將由獨立非執行董事作出裁定，而大多數獨立非執行董事的決定將為最終決定及具有約束力。

控股股東亦各自向本公司（為其本身及作為代表本集團成員公司利益的受託人）承諾，在不競爭期間內，彼等各自：

- (a) 會提供本公司獨立董事委員會進行年度審閱不競爭契據所載彼等各自的承諾之履行所需的一切資料；
- (b) 會在本公司年報中就其遵守該等承諾的情況作出年度聲明；及
- (c) 須在任何股東大會及／或董事會會議，以考慮及批准不競爭契據中所述已造成或可能造成與有關控股股東的利益衝突（不論實際或潛在衝突）的任何事項中避席及放棄投票及不得計入法定人數內。

我們確認，獨立非執行董事將至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據承諾的情況，包括有關彼等根據該承諾提供任何新商機的優先權，而我們會在年報或公告中披露獨立非執行董事的決定。我們亦確認，除控股股東（倘彼等為董事）外，我們的董事亦將於年報內就彼等本身遵守不競爭承諾的情況作出同類年度聲明。

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

---

## 與控股股東的關係

---

於考慮是否尋求任何新商機時，我們的獨立非執行董事將計及一般商業考慮，如本公司於相關時間的財務狀況、管理效率、經營表現、增長前景及相關業務的盈利潛力以及任何其他資料，同時參考當時市況。我們的獨立非執行董事將一直按本公司及股東的整體最佳利益行事。彼等將每年審閱該年度每季就是否尋求新商機作出的所有決定，並於我們的年報中披露有關決定及理由。控制股東及其各自的聯繫人將於相關股東大會及／或董事會會議上放棄投票贊成或反對相關決議案，亦不會計入法定人數。

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

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事

以下資料載列與董事有關的若干資料：

姓名	年齡	委任日期	職位	職務	與其他董事的關係
林中	44	二零一一年 五月二十日	主席兼執行董事	制訂公司的策略和業務 發展及整體管理  提名委員會主席兼 薪酬委員會成員	林偉先生及 林峰先生的兄弟
林偉	40	二零一一年 五月二十日	副主席兼 執行董事	制訂公司的策略和業務 發展及整體管理	林中先生及 林峰先生的兄弟
林峰	37	二零一一年 五月二十日	行政總裁兼 執行董事	監督業務營運 及整體管理	林中先生及 林偉先生的兄弟
顧雲昌	68	二零一二年 十月九日	獨立非執行董事	審核委員會及 提名委員會成員	無
張永岳	58	二零一二年 十月九日	獨立非執行董事	薪酬委員會主席兼 審核委員會及提名 委員會成員	無
陳偉成	57	二零一二年 十月九日	獨立非執行董事	審核委員會主席兼 薪酬委員會成員	無

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 執行董事

林中先生，44歲，我們的創辦人、執行董事兼主席。自一九九五年成立廈門永升服務（本集團成員公司）起，林中先生於房地產行業擁有約22年經驗。林中先生自二零零零年旭輝中國（持有我們的中國業務的主要營運附屬公司）成立以來，一直擔任該公司主席兼董事。彼於二零一一年五月二十日獲委任為董事。彼亦為我們的控股股東鼎昌及茂福的董事。林中先生獲評選為新滬商世紀論壇「2006新滬商TOP100」、中國房地產TOP10研究組「2006中國房地產品牌貢獻人物」並獲嘉許為中國房地產開發商協會、聯合國人居環境發展促進會、中國房地產品牌研究中心及中國房地產年會組委會的「2007年度中國房地產100位城市建設領袖人物」。彼亦曾榮獲中國與海外畫報社、上海市生態經濟學會國際城市生態經濟專業委員會、復旦大學房地產研究中心頒發的「2010年房產之星」。彼於二零零六年獲委任為中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會理事會理事、建設部住宅產業化促進中心《住宅產業》雜誌理事會常務理事，並於二零一一年獲委任為東方房地產學院第三屆董事會董事及上海市土地學會第六屆理事會理事。林中先生於一九九零年七月畢業於廈門大學獲得經濟學學士學位。彼亦於二零零九年十月獲長江商學院頒發行政人員工商管理碩士學位。林中先生為林偉先生及林峰先生的兄弟。

林偉先生，40歲，本公司執行董事兼副主席。林偉先生與林中先生於一九九五年共同成立廈門永升服務（本集團成員公司），為本集團奠定了基礎。林偉先生於房地產行業擁有約17年經驗。林偉先生於二零零六年獲委任為旭輝中國（持有我們的中國業務的主要營運附屬公司）董事。彼於二零一一年五月二十日獲委任為董事。彼亦為我們的控股股東茂福及卓駿的董事。林偉先生於二零零七年獲北京日報及北京晚報選為「北京地產十大推動力人物」，並於二零零九年獲授「北京優秀企業家」稱號。林偉先生為林中先生及林峰先生的兄弟。

林峰先生，37歲，本公司執行董事兼行政總裁。林峰先生於房地產行業擁有約10年經驗。彼於二零零一年加入本集團，於二零零六年獲委任為旭輝中國（持有我們的中國業務的主要營運附屬公司）董事。彼於二零一一年五月二十日獲委任為董事。彼亦為我們的控股股

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

東茂福及Rain-Mountain的董事。林峰先生於一九九八年七月畢業於廈門大學獲得經濟學學士學位，其後於二零零一年七月獲University of Dundee頒發工商管理碩士學位。林峰先生為林中先生及林偉先生的兄弟。

### 獨立非執行董事

顧雲昌先生，68歲，於二零一二年十月九日獲委任為我們的獨立非執行董事。顧先生自二零零六年開始擔任中國房地產研究會副會長，並曾於一九九八年至二零零六年擔任中國房地產業協會副會長兼秘書長。

顧先生過往於中國建設部曾擔任多項職務，包括於一九八八年至一九九八年擔任建設部政策研究中心副主任；於一九八六年至一九八八年擔任建設部城鎮住宅研究所負責人；及於一九七九年至一九八六年先後擔任建設部城市住宅局的副處長及處長。

顧先生從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於一九八零年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦參加《二零零零年中國》國家重點課題的研究，並且兩次榮獲中國國家科技進步一等獎。於一九九八年加入中國房地產業協會後，彼一直致力促進中國房地產業的發展工作，並且從事全國房地產市場的研究及分析。彼亦為中國房地產業協會刊發的年度分析報告《中國房地產市場報告》的主要統籌人兼撰文者。顧先生於二零零六年四月至二零一一年五月擔任世茂房地產控股有限公司（香港聯交所股份代號：813）的獨立非執行董事。顧先生自二零零七年及自二零零八年起分別先後擔任遠洋地產控股有限公司（香港聯交所股份代號：3377）及易居（中國）控股有限公司（紐約證券交易所股份代號：EJ）的獨立非執行董事。顧先生自二零一二年四月以來亦一直出任中糧地產集團股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：000031）的獨立董事。顧先生於一九六六年七月畢業於上海同濟大學，取得城市規劃專業學士學位。

張永岳先生，58歲，於二零一二年十月九日獲委任為我們的獨立非執行董事及薪酬委員會主席。張先生於一九八二年九月取得華東師範大學經濟學學士學位。彼自畢業後一直於該校任教，並自一九九八年起於該大學擔任企業管理學教授。彼自二零零六年起一直擔任旭輝中國的獨立董事。彼現為華東師範大學商學院教授，及上海易居房地產研究院院長，同時兼任中國房地產估價師與房地產經紀人學會、上海市經濟學會及上海市房產經濟學會副會長，並為中國房地產業協會常務理事。

陳偉成先生，57歲，於二零一二年十月九日獲委任為我們的獨立非執行董事，亦為審核委員會主席。陳先生在業務、財務、營運及戰略管理方面擁有逾30年經驗，亦於多間跨國及中國公司擔任多個高層管理職位。

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

陳先生自二零零九年起擔任ReneSola Ltd.及7天連鎖酒店集團的獨立董事（該兩間公司的股份均於紐約證券交易所上市）。彼亦自二零一零年起擔任特步國際控股有限公司（香港聯交所股份代號：1368）及莎莎國際控股有限公司（香港聯交所股份代號：178）的非執行董事，並自二零一零年起擔任合生元國際控股有限公司（香港聯交所股份代號：1112）的獨立非執行董事。於一九九九年，彼曾出任路透社的資深副總裁及該社在中國、蒙古及北韓地區的資訊及交易系統主管。由二零零三年至二零零八年，彼出任李寧有限公司（香港聯交所股份代號：2331）的執行董事、首席財務官及公司秘書。

陳先生於二零零七年起為英國特許管理會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

### 其他資料

於二零一二年四月，林偉先生的妻子在加拿大提出離婚訴訟並取得加拿大多倫多高等法院（「加拿大民事法院」）授出的禁制令，禁制林偉先生處置其位於任何地方的任何資產。就該加拿大離婚訴訟，林偉先生的妻子進一步獲英屬處女群島高等法院（「英屬處女群島法院」）對林偉先生及卓駿授予禁制令。卓駿乃林偉先生直接全資擁有的公司，於最後實際可行日期持有本公司約13.59%權益。英屬處女群島法院下令(a)林偉先生不得採取任何措施出售或以其他方式處理其於卓駿擁有的任何股份；及(b)卓駿不得採取任何措施出售或以其他方式處理其於本公司擁有的任何股份，惟使本公司全部股份[●]則除外（「英屬處女群島法院命令」）。

於二零一二年五月上旬，加拿大民事法院進行法院聆訊。聆訊中，林偉先生基於加拿大民事法院並無司法管轄權考慮案件為理由，尋求擱置及／或撤銷加拿大離婚訴訟。加拿大民事法院於二零一二年六月公佈判決，裁定加拿大民事法院不具司法管轄權審理離婚申請，以及於二零一二年四月授出的禁制令無效及不再具有效力及作用。林偉先生的妻子繼而於安大略省上訴法院就判決展開上訴。上訴聆訊定於二零一二年十二月舉行，而離婚案件亦將於二零一三年四月於中國進行。在安大略省上訴法院審理上訴之前，林偉先生不得採取任何措施於英屬處女群島將英屬處女群島法院命令作廢。

除所披露者外，我們的董事已各自確認就其本身而言：(a)由往績記錄期起至最後實際可行日期止，其目前或過往概無於在香港及／或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

任任何董事職務；(b)其與本公司任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無關連；及(c)概無其他事宜須提呈本公司證券持有人注意。

### 高級管理層

**游思嘉先生**，40歲，為本集團的首席財務官。游先生擁有超過18年資本市場及企業管理經驗。彼於二零一一年七月加入本集團。於二零零五年十二月至二零一一年六月，游先生為麗新製衣國際有限公司的企業事務董事，負責企業融資、業務發展及投資者關係。於二零零三年一月至二零零五年十二月，游先生為星展亞洲融資有限公司的董事。於一九九九年九月至二零零三年一月，彼任職工商東亞融資有限公司，最後出任的職位是執行董事（投資銀行部）。游先生任職星展亞洲融資有限公司及工商東亞融資有限公司期間曾完成多宗資本市場及企業融資交易，包括首次公開發售、股本融資、收購合併及公司重組。游先生於一九九四年五月畢業於加州大學柏克萊分校獲得理學學士學位。彼亦具有註冊金融分析師的專業資格。

**劉清泉先生**，64歲，為本集團的副總裁兼財務總監。劉先生擁有豐富的財務管理經驗。彼於二零零五年五月加入本集團。彼於一九九四年十二月在中國取得高級會計師資格。

**朱瑜先生**，50歲，為本集團的副總裁。朱先生於二零零六年三月加入本集團。加入本集團前，彼為中國上市公司江蘇震客環保色紡股份有限公司的董事會秘書及副總經理。朱先生於一九八二年七月畢業於南京師範大學，獲得數學學士學位。彼於二零零一年六月取得中國副教授的資格。

**沈震宇先生**，58歲，為本集團的法務總監。沈先生擁有不同的法律工作經驗。沈先生於二零零五年五月加入本集團。加入本集團前，彼已在中國獲得四級高級法官證書，並在中國的司法部門任職。

**潘道原先生**，44歲，為本集團的總裁助理及營銷管理中心總經理。潘先生於二零零八年二月加入本集團。加入本集團前，潘先生曾於二零零四年十月至二零零七年一月於上海普潤房地產顧問有限公司任職副總經理。潘先生於一九八九年六月畢業於國立台中技術學院，主修日文。

**張良先生**，38歲，為本集團的副總裁兼首席人力資源官。張先生於二零一二年二月加入本集團。加入本集團前，張先生在二零一零年七月至二零一二年一月出任上藥科園信海

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

醫藥有限公司(前稱中信醫藥實業有限公司)首席人力資源執行官。二零零五年四月至二零一零年七月，張先生在天津天士力集團有限公司出任集團總裁助理兼人力資源中心總監。於一九九五年十二月至二零零五年四月期間，張先生在摩托羅拉(中國)電子有限公司出任半導體事業部人力資源經理及全球業績表現管理專案組亞太地區專案代表。張先生畢業於中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位，並於天津外國語大學取得文學學士學位。

張偉峰先生，43歲，為本集團的總裁助理及業務拓展總監。張先生於二零零九年二月加入本集團。加入本集團前，張先生曾在二零零零年至二零零八年於上海景瑞地產(集團)股份有限公司擔任管理職位及行銷總經理。彼亦曾在一九九四年七月至二零零零年六月於寶潔中國出任中國研究開發中心高級經理。張先生於一九九四年七月畢業於南京大學，取得理學碩士學位。

丁元剛先生，46歲，為本集團的營運管理總監。丁先生於二零一零年六月加入本集團。彼擁有不同的資訊科技經驗。加入本集團前，丁先生曾在重慶龍湖企業拓展有限公司任職集團資訊總監。丁先生於一九八七年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得計算機軟件學士學位。彼其後於二零零八年十月完成長江商學院Mini-EMBA課程。丁先生於一九九九年三月取得中國高級工程師資格。彼榮獲二零零九年度中國優秀資訊總裁獎。

楊欣先生，39歲，為本集團的資金總監。楊先生於二零一零年七月加入本集團。彼擁有銀行與金融方面的經驗。加入本集團前，楊先生曾在中國農業銀行股份有限公司出任多個管理職位。楊先生於一九九五年七月畢業於上海交通大學，獲得國際金融學士學位，並於二零零四年六月取得上海交通大學的工商管理碩士學位。彼亦持有國際財務管理協會頒授的高級國際財務管理師資格。

吳雪先生，45歲，為本集團的工程部總監。吳先生於二零一二年七月加入本集團。彼在工程、項目管理及業務發展方面擁有逾十年經驗。加入本集團前，吳先生曾於二零零一年至二零一二年在萬科集團旗下在上海、江蘇南部的不同集團公司任職，自二零零四年八月起擔任項目管理、工程及業務發展方面的管理職位。此前，吳先生曾在中國建築第五工程局有限公司任職。吳先生於一九九零年七月畢業於華中科技大學(前稱為華中理工大學)，獲得工程學士學位，主修工業及土木建築工程。吳先生於一九九五年八月在中國取得工程師資格。

顧世權先生，48歲，為本集團的總工程師。顧先生於二零零八年五月加入本集團。彼擁有豐富的工程及項目管理經驗。加入本集團前，顧先生曾在中國房地產開發蚌埠公司任職。於一九八六年七月，顧先生畢業於安徽建築工業學院，主修工業及土木工程。顧先生

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

於一九九八年十二月自全國註冊建築師管理委員會獲得國家二級註冊建築師及自安徽省建設工程專業高級工程師評審委員會獲得高級工程師資格及於二零零一年五月自全國註冊工程師管理委員會（結構）獲得國家一級註冊結構工程師資格。

### 公司秘書

羅泰安先生，58歲，於二零一二年十月獲委任為公司秘書。羅先生為香港會計師公會會員。彼於公司秘書服務界擁有逾25年經驗，現為一間提供秘書服務的秘書公司富榮秘書服務有限公司的董事。羅先生亦為聯交所上市公司瑞聲科技控股有限公司（香港聯交所股份代號：2018）、白花油國際有限公司（香港聯交所股份代號：239）及友佳國際控股有限公司（香港聯交所股份代號：2398）的公司秘書。羅先生並非本集團僱員。

### 審核委員會

我們於二零一二年十月成立審核委員會，並訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是就本集團財務申報程序、內部監控及風險管理制度的有效性向我們的董事會提供獨立檢討報告，監管審計程序及履行我們董事會所委派的其他職務及責任。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳偉成先生（審核委員會主席）、顧雲昌先生及張永岳先生。

### 薪酬委員會

我們於二零一二年十月成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括（但不限於）：(a)就我們全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就發展該等薪酬政策設立正式而具透明度的程序，向董事作出建議；(b)釐定我們董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；及(c)參照董事不時議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現為基準的薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，即陳偉成先生及張永岳先生（為薪酬委員會主席），以及我們的執行董事兼主席林中先生。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 提名委員會

我們於二零一二年十月成立提名委員會，並訂立書面職權範圍。提名委員會的主要職責為審閱董事會的架構、規模及組成，並挑選出任董事及高級管理層的人選及就委任董事及高級管理層向董事會提出建議。提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事（即顧雲昌先生及張永岳先生），以及我們的執行董事兼主席林中先生（提名委員會主席）。

### 合規顧問

我們已委任第一上海融資有限公司為我們的合規顧問，以於以下情況向我們提供意見：

- (a) 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行一項交易時，而該項交易可能為須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購；
- (c) 我們建議使用[●]的方式有別於本文件所詳述者不同，或本集團的業務、發展或業績與本文件內任何預測、估計或其他資料不同時；及
- (d) 聯交所因我們[●]證券的價格或成交量出現不尋常波動或任何其他事宜而向本公司進行查訊之時。

任期將由[●]起至我們提交有關[●]後首個完整財政年度財務業績的日期止。

### 董事薪酬

各執行董事已分別與我們訂立服務合約，由[●]起計為期三年，並可於任何訂約方向另一方發出不少於六個月的事先書面通知時終止。根據服務合約，應向執行董事支付的年度基本薪金介乎約1,800,000港元至3,000,000港元（或其等值外幣）。各執行董事亦有權獲得由薪酬委員會參照本集團表現釐定的酌情花紅。有關上述服務合約的條款詳情，載於本文件附錄七「有關董事的其他資料－董事服務合約詳情」一節。

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

## 董事、高級管理層及僱員

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，概無向董事支付薪酬作為其加盟本集團或於加盟時的獎金。概無董事或前董事於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月因離任本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位而獲支付或應收取任何補償款項。概無董事放棄截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的任何薪酬。

根據現時有效的安排，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，本集團應付予我們董事的薪酬總額(不包括任何可予支付的酌情花紅)將約為人民幣7,000,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度、截至二零一零年十二月三十一日止財政年度、截至二零一一年十二月三十一日止財政年度、截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一二年六月三十日止六個月，五名最高薪酬人士分別包括零、兩名、零、兩名及三名董事。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度、截至二零一零年十二月三十一日止財政年度、截至二零一一年十二月三十一日止財政年度、截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一二年六月三十日止六個月，其餘分別五名、三名、五名、三名及兩名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
基本薪金及津貼	2,352	2,026	3,427	1,030	1,542
花紅	585	504	1,323	—	74
退休福利供款	221	121	261	60	25
	<u>3,158</u>	<u>2,651</u>	<u>5,011</u>	<u>1,090</u>	<u>1,641</u>

截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，概無向本集團五名最高薪酬人士支付薪酬作為其加盟本集團或於加盟時的獎金。概無該等人士於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月因離任有關管理本集團任何成員公司事務的任何職位而獲支付或應收取任何補償款項。

除上述披露者外，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團概無向我們的董事支付或應付其他款項。

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

## 董事、高級管理層及僱員

### 僱員

於二零一二年六月三十日，我們擁有2,723名全職僱員。下表載列我們於二零一二年六月三十日按職能劃分的人員明細：

	<u>僱員人數</u>
管理	30
財務	112
行政及人力資源	204
土地收購及業務發展	54
項目規劃、研究及設計	101
採購及成本控制	129
工程及技術	339
項目管理	19
內部控制	27
銷售、市場推廣及客戶服務	384
商用物業租賃及管理	98
物業管理	<u>1,226</u>
總計：	<u><u>2,723</u></u>

### 與僱員關係

董事相信，僱員為本集團最珍貴的資產之一，並為本集團的成就作出貢獻。於往績記錄期內，我們並無出現任何重大員工流失或因勞資糾紛導致業務中斷的情況。董事認為，我們與員工之間維持良好關係。

### 僱員福利

在中國，根據相關的國家及地方勞工及社會福利法律及法規，我們須為中國的僱員支付各種社會保障基金，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險。根據現行適用地方法規，適用於我們的各種保險的概約百分比載列如下：

<u>社會保障基金</u>	<u>佔有關僱員每月 薪金的概約百分比</u>
基本養老保險	20.0
基本醫療保險	6.0-10.0
失業保險	2.0
工傷保險	0.2-3.0
生育保險	0.8

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

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月支付的供款(不包括董事退休福利成本)分別約為人民幣5,600,000元、人民幣8,600,000元、人民幣19,500,000元及人民幣12,100,000元。

### 員工成本

我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月支付的員工成本(包括員工福利開支但不包括董事薪酬(載於上文「董事薪酬」一節))分別約為人民幣69,800,000元、人民幣123,100,000元、人民幣172,200,000及人民幣148,600,000元。

### 僱員獎勵計劃

我們採納[●]前股份獎勵計劃及購股權計劃，藉以激勵董事、高級管理層及僱員日後對本集團作出最大貢獻，並獎勵彼等過往作出的貢獻。有關[●]前股份獎勵計劃及購股權計劃的主要條款詳情，於本文件附錄七「(5)其他資料—(A)[●]前股份獎勵計劃及(B)購股權計劃」一節內概述。

倘中國居民僱員於[●]後行使彼等根據購股權計劃獲授的任何購股權，則須受外匯管理局於二零零七年一月五日頒佈並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》及外匯管理局於二零一二年二月十五日頒佈並於同日生效的《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》所限制。根據上述法規，倘任何中國居民僱員於[●]後獲授購股權計劃的購股權，彼等必須透過我們的中國附屬公司或其於中國的代理機構向外匯管理局進行所需登記，方可行使獲授的購股權。

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

---

## 股本

---

### 股本

緊隨資本化發行及[●]後，本公司的法定股本及已發行股本將如下：

法定股本：	港元
10,000,000,000 股股份	1,000,000,000

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足股份

	港元
129,000,000 股於本文件刊發日期已發行的股份	12,900,000
4,386,000,000 股根據資本化發行將予發行的股份	438,600,000

### 地位

股份將在各方面與本文件所述的所有現有已發行股份或將予發行股份享有同等地位，並將完全符合資格享有於本文件刊發日期後就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟參與資本化發行除外。

### 資本化發行

根據於二零一二年十月九日通過的股東決議案，董事獲授權將本公司股份溢價賬內為數438,600,000港元的進賬款項撥充資本，從而利用該金額按面值繳足4,386,000,000股股份，以按於二零一二年十月九日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東當時於本公司的現有股權比例（盡可能不涉及碎股）向彼等配發及發行股份。所有根據資本化發行將予發行的新股份將在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

### 發行股份的一般授權

董事獲授予一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過以下兩者總和的未發行股份：

- (a) [●]
- (b) 我們根據購回授權所購回的股份的總面值。

除獲授權根據發行授權發行的股份外，董事可根據供股或任何以股代息計劃或按照組織章程細則規定可配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的類似安排配發、發行及處置股份。

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

---

## 股 本

---

發行授權將於下列時間屆滿 (以最早者為準)：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 其股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷此項授權時。

有關發行授權的其他資料，請參閱本文件附錄七「有關本公司的其他資料－我們股東通過的書面決議案」一節。

## 財務資料

閣下須將以下有關經營業績及財務狀況的討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載於及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務報表連同相關附註一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計準則。閣下應閱讀本文件附錄一會計師報告全文，而並非僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因眾多因素(包括本文件「風險因素」一節所載的因素)導致與前瞻性陳述所討論者有重大差別。

### 概覽

我們在中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。我們是以戰略為主導及注重股東價值的房地產企業。我們所開展的業務策略與政府對中國房地產市場的政策一致。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。在銷售型商用物業開發方面，我們主要專注在一線城市的市中心以外鄰近具吸引力設施及完善交通網絡的地點，以及在二線和三線城市的市區開發商用物業。我們亦開發若干商用物業並保留其所有權作為投資物業。此外，我們透過自身的物業管理公司向我們的商住客戶提供物業管理服務。

### 呈列基準

根據重組(詳見本文件「歷史、重組及集團架構」一節及本文件「附錄七—法定及一般資料」一節)，本公司於二零一一年九月九日成為現時組成本集團的附屬公司的控股公司。

本集團的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成本集團的附屬公司的業績、權益變動及現金流，並按猶如現有集團架構於往績記錄期或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以較短期間為準)已一直存在編製。已編製於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日本集團的綜合財務狀況表以呈列本集團於各日期的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

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

---

## 財務資料

---

所有集團內公司間重大交易及結餘已於合併賬目時撇銷。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項因素並非我們所能控制。部分主要因素包括如下：

#### 中國的經濟增長、城市化速度及房地產需求

中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平一直是市場對物業需求日漸增加的主要動力。在中國經濟發展現階段，中國房地產行業很大程度上依賴中國整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提升及從而引致的物業需求。我們認為中國的城市化進程及整體經濟增長對我們業務的持續增長尤為重要。中國的城市化進程及整體經濟增長將繼續受眾多宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟及世界市場的變動，以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。

#### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

我們的業務及經營業績一直及將繼續受到中國監管環境、中國政府的政策及中國政府對房地產開發及相關行業頒佈的政策及措施所影響。近年來，中國政府已實施一系列旨在控制房地產市場的措施。中國政府已實施不同限制性措施抑制房地產市場的投機活動，並增加價格實惠住宅物業的供應。中國政府不時調整或出台宏觀經濟調控政策，透過監管鼓勵或限制私人房地產市場的發展，其中包括土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項方面的政策。中國政府調控貨幣供應、信貸額度及固定資產的措施亦對我們的業務及經營業績構成直接影響。中國政府或推行可能影響我們的融資能力，以及我們可能為房地產開發提供資金的途徑的措施。該等及其他措施令中國整體經濟受到影響，並對多個行業構成不同程度影響。

於二零一零年及二零一一年，為應對全國房地產價格的不斷上漲，中國政府頒佈新政策並採取新措施遏制房地產市場的投機行為，並對房地產開發商實行更嚴格的規定。有關相關中國法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－我們的業務經營受政府多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業的政策變動所影響，且中國政府可能採取進一步措施減慢房地產行業的增長」一節。該等新措施包括提高最低首付規定、購買物業的限制及增加按揭融資的銀行借貸利率等。由於我們的大部分客戶依賴按揭

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

---

## 財務資料

---

融資購買我們的物業，中國政府實施的旨在限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的收益造成不利影響。中國在房地產行業方面的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

### 以合理價格收購優質土地的能力

我們的經營業績及持續增長將取決於我們按能夠獲得合理回報的價格取得優質開發用地的能力。根據我們目前的計劃，我們認為我們的土地儲備足以應付未來數年的房地產開發需求。由於中國經濟持續增長且對住宅物業的需求仍相對強勁，我們預期，房地產開發商之間就適合房地產開發的土地的競爭將仍然激烈。此外，中國政府土地供應政策及實施措施可能進一步加劇中國房地產開發商在土地方面的競爭。例如，就出讓國有土地使用權採用的公開投標、拍賣及掛牌出售等法定方式可能加劇開發用地方面的競爭，從而令土地收購成本增加。再者，於二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付比例提高至50%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在少數情況下除外。政策的該等變動及未來變動可能對我們的現金流以及我們就營業取得合適土地的能力構成重大不利影響。

### 房地產開發的時間和用時長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。土地收購和支付建築成本需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，開發商在任何一段特定時期內可進行的房地產開發項目數目受到限制。在進行任何預售前，房地產開發竣工可能需時數月或多年甚至更長的時間。根據我們確認收益的會計政策，儘管房地產預售為我們在預售期間帶來正現金流，但並無確認房地產的銷售收益，直至房地產開發已竣工並已交付予買家。由於房地產交付時間視乎我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績可能於不同期間出現重大差異。

### 預售

預售構成我們在項目發展過程中經營現金流的最重要來源。中國法律允許我們在符合若干規定後預售未竣工物業，並要求我們將預售所得款項用作發展項目的資金。更多詳情請參閱本文件「業務－房地產開發－銷售及營銷」一節。預售產生的現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們各個項目的開發時間表、中國政府對預售施加的限制、我們的買家可取得及可負擔的按揭融資、我們擬預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目

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

---

## 財務資料

---

等。此外，我們預售物業產生的現金流減少，將令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本並影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

### 融資渠道及成本

房地產開發需要龐大的資本投資，以供土地收購及建築之用，並可能須經過多月甚或多年時間，才可產生正現金流。於往績記錄期內，我們主要以內部資金、銀行借款及信託融資為經營業務提供資金。

我們的融資能力及融資成本亦受中國政府不時限制房地產開發融資的影響。就銀行貸款而言，我們極易受到中國人民銀行所採納有關限制銀行貸款(尤其是限制房地產開發商取得融資的能力)的任何規定或措施的影響。由於中國商業銀行的貸款利率與中國人民銀行所公佈的基準貸款利率掛鉤，故我們預期基準貸款利率的任何增加總體上將增加我們的借款成本。有關詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響」一節。

我們於往績記錄期內不時向中國多家信託公司取得有抵押信託融資。與銀行貸款相比，信託融資在可獲得性方面一般更為靈活。提取銀行貸款通常取決於實際建設進度，而信託融資的提取則可經相關信託公司同意後一次性付清或分多期付款。然而，該等信託融資安排所涉的融資成本一般高於銀行貸款。有關詳情，請參閱本文件「業務－經營現金流及融資計劃」一節。概不保證我們能於將來有需要時訂立或以有利條款訂立該等安排。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們根據國際財務報告準則計算的尚未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣2,135,300,000元、人民幣3,975,500,000元、人民幣7,751,600,000元及人民幣7,863,800,000元。由於我們於綜合財務報表中將借款成本撥充資本，利率上調對融資成本的影響可能不會立即顯現。於物業項目完成及物業交付予買家後，相關物業的資本化利息開支將於我們的綜合全面收益表內確認為銷售成本。

### 地點及產品組合

我們物業項目的地點及物業種類是影響我們經營業績的重要因素。我們於過往，及擬於日後主要從銷售物業及租金收入賺取收益。因此，我們的經營業績及經營所得現金來源和金額在不同期間的差距可能會很大，這須視乎我們已售或租賃的竣工物業的類型及建築面積而定。我們的經營業績及現金流亦將視乎我們在出售或租出我們的物業時的市場需

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

---

## 財務資料

---

求、我們房地產開發項目的售價，及我們投資物業的租用率及佔用率而有所變動，而此等因素亦視乎當地市價而定；而當地市價則視乎當地供求狀況以及開發的房地產類型而定。

### 建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部分，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。建築成本波動乃由於鋼材及水泥等主要建築材料價格波動所致。我們的毛利直接受建築成本的影響。

絕大部分建築材料成本在與相關承包商結賬時，作為承包商費用一部分入賬。倘建築材料成本增幅超過預期，承包商可能要求透過增加承包商費用將成本轉嫁我們。倘我們未能將因此增加的建築成本轉嫁予我們的客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。再者，由於我們通常在竣工前預售物業，倘於預售後建築成本增加，我們可能無法將增加的成本轉嫁客戶。

### 我們投資物業的價值

我們保留商用物業的部分建築面積的所有權，供租賃之用。在我們的綜合財務狀況表內，我們的投資物業於各財務狀況表日期以獨立物業估值師的估值為基準按公平值列作非流動資產。持作出售物業轉撥至投資物業時公平值變動的收益於有關轉讓後入賬列作公平值收益。因投資物業公平值變動所產生的損益於我們的綜合全面收益表列作投資物業公平值變動，該項損益可能對我們的利潤有重大影響。投資物業的公平值乃以我們的估值師採用物業估值方法(涉及若干市況假設)對該等物業進行的估值為基準。有關更多詳情，請參閱本文件「附錄四－物業估值」一節。倘估值師使用一組不同的基準或假設或其他合資格獨立專業估值師使用一組不同的基準及假設進行估值，我們投資物業的公平值可能增加或減少。投資者須留意，載於我們綜合全面收益表內的投資物業公平值收益僅反映我們的投資物業於相關報告日期的估計公平值未變現資本收益，並不構成我們自經營取得的利潤，且並無為我們帶來任何實際現金流入，除非及直至該等投資物業按該等估計價值或高於該等估計價值的價格出售。我們的估值師採用的市況假設出現有利或不利變動，均會導致我們的投資物業的公平值發生變動，以及於日後對綜合全面收益表所載的盈虧金額進行相應調整。重估時調整的金額一直及或將繼續受當時房地產市場的重大影響，既可能下降亦可能

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

---

## 財務資料

---

上升。更多詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的經營業績(包括投資物業的公平值變動或轉撥至投資物業時的公平值變動)在財政期間可能顯著波動，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

### 主要會計政策

對我們財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於我們於及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務報表，該等報表乃根據國際財務報告準則編製。我們的呈報財務狀況及經營業績受編製該等財務報表所依據的會計方法、假設及估計所影響。我們持續評估我們的估計及假設，且該等估計及假設乃以過往經驗以及董事認為在特定情況下屬相關的其他各個因素為基礎。我們的估計及假設構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果通常有別於我們的估計。可能對資產及負債賬面值產生重大影響的估計及假設主要包括該等與房地產開發業務相關的估計及假設。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱我們財務報表時須予以考慮的因素。我們董事認為，以下主要會計政策涉及我們編製綜合財務報表時使用的最為重大的判斷及估計。

### 收益確認

收益是按已收或應收代價的公平值計量，即於日常業務過程中已售貨品及已提供服務的應收款項(扣除折扣)。

日常業務過程中出售物業的收益在以下條件獲達成後方可確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買家；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理權或對物業的實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入我們；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

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

---

## 財務資料

---

於達到上述收益確認標準前向買家所收取的按金計入綜合財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

物業管理服務收入於提供服務的有關期間確認。

其他物業相關服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益有可能流向我們，且收益的金額能被可靠計量時，將會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入按未提取本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

投資的股息收入於我們收取款項的權利確立時確認（惟須於經濟利益有可能流向我們，且收益的金額能被可靠計量時，方會確認）。

### 估計建築成本作收益確認

我們的若干項目根據其開發及交付計劃分為若干階段。我們於交付物業時確認銷售。銷售成本（包括各期的建築成本）及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

### 開發中物業

倘租賃土地及樓宇處於為銷售而進行開發的過程中，租賃土地部分於租期內以直線基準攤銷。於建築期間，就租賃土地計提的攤銷費用歸入開發中物業成本的一部分。擬持作自用的開發中物業或該等物業的投資潛力分類為非流動資產。擬持作出售的物業分類為流動資產，並按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地成本、所產生的開發支出及已資本化的借款成本（倘適用）。可變現淨值按當時市況釐定。

---

## 財務資料

---

### 投資物業

投資物業是為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益中。

在建或開發日後作投資物業用途的物業分類為開發中投資物業，初步按成本計量，其後採用公平值模式按公平值計量。倘無法可靠地釐定公平值，則開發中投資物業將按成本計量，直至公平值可以釐定或發展項目完工為止，屆時公平值與賬面值之間的差額將在期內的損益中確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益中。

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度／期間應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合全面收益表中呈報的利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。我們的即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基間的臨時差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅利潤時確認。倘於一項交易中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額(業務合併除外)既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟倘我們可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣

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

---

## 財務資料

---

減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅利潤恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照我們預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。遞延稅項乃於損益賬中確認，惟當涉及於其他全面收入中或直接於權益中確認的項目除外，屆時遞延稅項亦分別於其他全面收入中或直接於權益中確認。

就計量根據國際會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，該等物業假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。倘有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

### 以股份支付的交易

參照於授出日期授出的股份的公平值釐定的已獲提供服務的公平值以直線法於歸屬期間以支出列賬，並同時增加權益。

於各報告期末，我們會修訂對預計最終授予的股份數目的估計。修訂估計產生的影響（如有）於損益中確認，並相應調整儲備。

---

## 財務資料

---

### 借款成本

直接用於購買、建造或生產合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分。當該等資產大致上已可作其擬定用途或出售，借款成本停止撥充資本。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，從合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

### 信託貸款相關衍生工具的估值

信託貸款相關金融衍生工具的公平值乃以Monte Carlo模擬法計算，當中計及多項參數（包括波幅、信貸息差、無風險利率、項目的物業售價、管理層估計的房地產開發計劃、按相關協議年期釐定的到期日及管理層估計的房地產銷售計劃）。

倘實際未來市場數據或房地產開發計劃有變，信託貸款相關衍生工具的公平值或須作出重大調整。參考獨立估值師估值報告對該等衍生工具的公平值作出估計時，我們作出判斷並認為估值方法可反映當前市況及有關房地產開發計劃的最佳估計。

### 土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。然而，在中國不同城市的不同稅收管轄區間實行不同的稅項政策，且我們若干項目尚未與任何中國地方稅務機關就其土地增值稅的計算方法作出定案。因此，於釐定土地增值數額及其相關所得稅撥備時須作出重要判斷。我們已根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項支出將可能與我們起初記錄的數額有出入，而該等出入將於當地稅務機關對該等稅項進行定案期間影響所得稅開支及相關所得稅撥備。

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

## 財務資料

### 影響綜合全面收益表的若干主要項目

#### 收益

收益指銷售物業已確認的收入、出租投資物業及其他物業的租金收入及提供物業管理及相關服務所收取的收入。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收益明細及其佔總收益的百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	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)									
銷售物業	2,580,305	98.1	4,075,080	97.9	3,914,284	97.7	337,910	90.8	1,950,986	97.5
租金收入	10,040	0.4	11,675	0.3	12,411	0.3	6,983	1.9	16,508	0.8
物業管理收入	37,468	1.4	50,473	1.2	60,078	1.5	25,901	6.9	33,806	1.7
其他物業相關服務收入	3,647	0.1	25,212	0.6	21,557	0.5	1,401	0.4	187	—*
<b>總計</b>	<b>2,631,460</b>	<b>100.0</b>	<b>4,162,440</b>	<b>100.0</b>	<b>4,008,330</b>	<b>100.0</b>	<b>372,195</b>	<b>100.0</b>	<b>2,001,487</b>	<b>100.0</b>

\* 少於0.1%

#### 物業銷售

物業銷售已確認收益指於指定期間銷售持作出售物業的已收或應收款項(扣除給予的折扣)。我們預期物業銷售收入日後將繼續佔我們總收益的絕大部分。

由於銷售物業收入構成我們收益的絕大部分，特定期間的經營業績依賴於該期間我們交付的物業類型及建築面積、該等物業的市場需求及物業預售或銷售的價格。我們經營所在的房地產市場狀況不定期變動，並受到中國(尤其是我們經營所在城市)整體經濟、政治及監管發展的重大影響。

## 財務資料

按照行業慣例，在符合中國法律及法規規定的預售條件下，我們一般在物業仍處於發展階段便與買家訂立銷售合約。更多詳情請參閱本文件「業務－房地產開發－銷售及營銷」一節。在符合確認物業銷售的條件前，已收取買家的款項列作物業銷售預收款項，並計入流動負債。更多詳情請參閱本節內「主要會計政策－收益確認」。

下表載列於所示年度／期間按物業項目類型劃分物業銷售已確認收益的明細、已交付總建築面積及已確認平均售價。

項目	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年		二零一二年	
	已交付總 建築面積	已確認 平均售價	已交付總 建築面積	已確認 平均售價	已交付總 建築面積	已確認 平均售價	已交付總 建築面積	已確認 平均售價	已交付總 建築面積	已確認 平均售價	已交付總 建築面積	已確認 平均售價
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
<b>住宅項目</b>												
樓宇	48,302	9,374	438,849	7,298	287,001	10,291	22,759	12,446	159,256	11,339	159,256	11,339
停車位	127	4,669	5,258	1,817	27,253	2,090	20,945	2,544	12,497	3,336	12,497	3,336
		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
<b>商業／辦公室項目</b>												
樓宇	215,035	9,891	72,587	11,116	37,397	24,039	—	—	2,957	34,165	2,957	34,165
停車位	—	—	25,139	2,190	2,477	1,995	250	5,472	523	4,589	523	4,589
其他	—	—	—	—	—	—	5	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>263,464</b>	<b>9,794</b>	<b>541,833</b>	<b>7,521</b>	<b>354,128</b>	<b>11,053</b>	<b>43,954</b>	<b>7,688</b>	<b>175,233</b>	<b>11,134</b>	<b>175,233</b>	<b>11,134</b>

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

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間我們以城市及地區劃分物業銷售已確認收益的明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	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	%
上海	707,786	27.4	1,679,970	41.2	1,662,293	42.5	197,686	58.5	107,828	5.5
蘇州	230,059	8.9	352,244	8.6	—	—	—	—	777,897	39.9
合肥	—	—	153,110	3.8	338,281	8.6	—	—	—	—
鎮江	—	—	230,153	5.7	6,595	0.2	6,594	2.0	—	—
嘉興	—	—	—	—	644,379	16.5	—	—	6,833	0.3
長江三角 區域：										
小計	<b>937,845</b>	<b>36.3</b>	<b>2,415,477</b>	<b>59.3</b>	<b>2,651,548</b>	<b>67.8</b>	<b>204,280</b>	<b>60.5</b>	<b>892,558</b>	<b>45.7</b>
北京	1,618,756	62.7	244,988	6.0	5,262	0.1	5	*	779,098	40.0
廊坊	—	—	467,697	11.5	486,790	12.4	6,913	2.0	10,125	0.5
環渤海 經濟圈：										
小計	<b>1,618,756</b>	<b>62.7</b>	<b>712,685</b>	<b>17.5</b>	<b>492,052</b>	<b>12.5</b>	<b>6,918</b>	<b>2.0</b>	<b>789,223</b>	<b>40.5</b>
重慶	—	—	441,783	10.8	656,415	16.8	36,787	10.9	269,205	13.8
長沙	—	—	503,738	12.4	114,269	2.9	89,925	26.6	—	—
中西部：										
小計	—	—	<b>945,521</b>	<b>23.2</b>	<b>770,684</b>	<b>19.7</b>	<b>126,712</b>	<b>37.5</b>	<b>269,205</b>	<b>13.8</b>
其他										
—福州	23,704	1.0	1,397	*	—	—	—	—	—	—
總計	<b>2,580,305</b>	<b>100.0</b>	<b>4,075,080</b>	<b>100.0</b>	<b>3,914,284</b>	<b>100.0</b>	<b>337,910</b>	<b>100.0</b>	<b>1,950,986</b>	<b>100.0</b>

\* 少於0.1%

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

## 財務資料

### 租金收入

我們的租金收入包括出租投資物業及其他物業所得經常性收益。往績記錄期的租金收入波動，主要因為新增商用物業及出售商用物業令該等物業所得租金收入不時變動所致。租金收入於有關租賃期間按直線基準確認。

下表載列我們於所示期間來自租金收入的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入來自：					
投資物業 (附註1)					
嘉興旭輝廣場商業平台 (附註2)	—	—	7,869	5,250	15,590
北京旭輝·上海沙龍 (附註3)	5,037	3,581	—	—	—
北京旭輝·望馨商業中心 (附註4)	1,667	2,272	1,853	—	—
廈門永升海聯中心 (附註5)	525	639	631	451	451
	7,229	6,492	10,353	5,701	16,041
其他	2,811	5,183	2,058	1,282	467
	10,040	11,675	12,411	6,983	16,508

附註：

- (1) 投資物業指於我們綜合財務報表分類為投資物業的物業。於最後實際可行日期，我們已竣工投資物業各自的出租率為100%。
- (2) 直至二零一一年，嘉興旭輝廣場的商業平台概無被分類為投資物業。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，於我們的綜合財務報表分類為投資物業的嘉興旭輝廣場的商業平台出租率為100%。

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

---

## 財務資料

---

考慮到嘉興旭輝廣場商業平台的所有建築面積（包括在我們綜合財務報表中投資物業項下屬已分類（即已開始及生效的租賃）及尚未分類（即尚未開始的租賃）者），嘉興旭輝廣場商業平台的整體出租率於二零一一年六月三十日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別約為23.0%、60.0%及91.0%。

- (3) 於二零零九年十二月三十一日，北京旭輝•上海沙龍的出租率為100%。於二零一零年十一月，我們出售我們於北京旭恒置業有限公司（「北京旭恒」）的全部股權，北京旭恒持有北京旭輝•上海沙龍的相關投資物業。
- (4) 北京旭輝•望馨商業中心於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的出租率為100%。於二零一二年一月，我們對租戶提起訴訟要求支付約人民幣2,500,000元（包括欠繳租金、管理費罰款、利息及租戶造成的損害賠償）。租戶於二零一二年六月提起反申索，質疑其付款責任並要求我們支付罰款及損害賠償約人民幣1,900,000元。由於該項訴訟，該物業於截至二零一二年六月三十日止六個月概無確認任何租金收入。由於我們的董事認為該法律程序的最終結果不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，故概無就該法律程序作出任何撥備。於最後實際可行日期，該案仍待北京市朝陽區人民法院作出判決。
- (5) 於往績記錄期內各財政期末，廈門永升海聯中心的出租率為100%。

### 物業管理收入

物業管理收入指我們向我們的住宅及商用物業擁有人提供物業管理服務所得收入。該收入於我們提供物業管理服務期間確認。我們預期物業管理服務收入將隨著所管理物業組合的累計增長而有所增加。

### 其他物業相關服務收入

我們亦通過向客戶提供物業相關顧問服務而獲得其他物業相關服務收入。該項收入通常以項目為基準，並於服務提供時確認。

### 銷售成本

銷售成本主要包括就房地產開發業務直接產生的成本，當中包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。銷售成本亦包括出租物業、物業管理及其他物業相關服務以及相關銷售稅所產生的其他業務成本。

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

## 財務資料

下表載列於所示期間與銷售成本有關的資料。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年	
	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	%
物業銷售成本										
建築成本	903,602	49.2	1,693,600	55.5	1,394,277	52.8	108,503	51.2	704,883	49.1
土地收購成本	660,848	36.0	896,984	29.4	819,963	31.1	37,383	17.7	513,520	35.8
資本化借款成本	94,796	5.2	179,672	5.9	113,795	4.3	7,803	3.7	65,890	4.6
<b>小計</b>	<b>1,659,246</b>	<b>90.4</b>	<b>2,770,256</b>	<b>90.8</b>	<b>2,328,035</b>	<b>88.2</b>	<b>153,689</b>	<b>72.6</b>	<b>1,284,293</b>	<b>89.5</b>
出租物業成本	161	*	458	*	852	*	4,590	2.2	556	*
物業管理成本	27,660	1.5	41,410	1.4	57,286	2.2	23,967	11.3	35,422	2.5
其他物業相關服務成本	82	*	32	*	5,243	0.2	767	0.4	779	0.1
相關銷售稅	147,711	8.1	239,492	7.8	247,423	9.4	28,625	13.5	113,469	7.9
<b>總計</b>	<b>1,834,860</b>	<b>100.0</b>	<b>3,051,648</b>	<b>100.0</b>	<b>2,638,839</b>	<b>100.0</b>	<b>211,638</b>	<b>100.0</b>	<b>1,434,519</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積(平方米)	263,464		541,833		354,128		43,954		175,233	
已交付每平方米平均										
物業銷售成本(人民幣) <sup>(附註1)</sup>	6,298		5,113		6,574		3,497		7,329	
已交付每平方米平均										
建築成本(人民幣) <sup>(附註2)</sup>	3,430		3,126		3,937		2,469		4,023	
已交付每平方米平均土地										
收購成本(人民幣) <sup>(附註3)</sup>	2,508		1,655		2,315		851		2,930	
已交付每平方米平均資本化										
借款成本(人民幣) <sup>(附註4)</sup>	360		332		321		178		376	

附註：

\* 少於0.1%

- (1) 已交付每平方米平均物業銷售成本乃將物業銷售總成本除以已交付總建築面積計算得出。
- (2) 已交付每平方米平均建築成本乃將物業銷售總建築成本除以已交付總建築面積計算得出。
- (3) 已交付每平方米平均土地收購成本乃將物業銷售總土地收購成本除以已交付總建築面積計算得出。
- (4) 已交付每平方米平均資本化借款成本乃以總資本化借款成本除以已交付總建築面積計算得出。

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

---

## 財務資料

---

### 物業銷售成本

物業銷售成本包括建築成本、土地收購成本及資本化借款成本。我們於指定期間內確認物業銷售成本，惟限於該期間內該等物業的收益均獲確認。於竣工前，開發中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者計入綜合財務狀況表。

### 建築成本

建築成本包括項目設計與建築的全部成本，當中包括支付予第三方承包商及設計師的款項以及建築材料成本。我們的建築成本受建築勞工成本及建築材料成本(尤其是鋼材及水泥)變動、物業地點及類型、材料選擇、景觀及配套設施的投資等多種因素影響。

### 土地收購成本

土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包括在中國政府出讓土地時或於二手市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付的土地出讓金。我們的土地收購成本受到物業項目位置、收購時間及項目容積率等多個因素影響。土地收購成本亦會受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二手市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們亦可能須支付清拆及遷徙費用。我們的土地收購成本亦受中國政府政策及法規變更所影響。

### 資本化借款成本

倘銀行及其他借款成本(包括利息支出)直接與收購、興建或建造個別物業項目有關，我們將該成本其中部分資本化。不定期撥充資本的金額及時間的變化可能會影響我們的融資成本。

### 租金收入、物業管理服務及其他物業相關服務成本

租金收入成本主要包括出租物業的維護成本以及管理租賃物業的相關費用及成本。租金收入成本於該等成本產生時確認。

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

---

## 財務資料

---

物業管理服務成本主要包括我們物業管理公司的相關員工成本以及管理我們所發展物業的其他相關成本。

其他物業相關服務成本主要包括提供該等服務的相關直接成本。

### 銷售相關稅項

銷售相關稅項包括我們就房地產開發業務應付的營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及其他地方稅項。

### 毛利

毛利指收益減銷售成本。

### 其他收入

其他收入主要包括政府補貼（屬非經常性質，並為可提供予投資於相關城區的企業的政府優惠）、利息收入、沒收來自己取消訂約銷售的買方按金、雜項收入、持作交易投資公平值變動收益、可供出售投資股息收入及其他。

### 出售附屬公司（虧損）收益

於往績記錄期內，我們出售於若干項目附屬公司的股權。出售該等附屬公司的代價一般參考彼等所持物業的市價並按一般商業條款釐定。出售附屬公司（虧損）收益指我們就出售於該等附屬公司的股權所確認的虧損或收益。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

於有跡象顯示另一方已開始經營租約時，持作出售物業會轉撥至投資物業。物業於轉移日的公平值與其賬面值之間的任何差異在損益表內確認。

投資物業的公平值可能會不時出現波動，及我們的投資物業公平值日後亦可能會減少。我們的投資物業公平值減少將會降低我們的利潤。

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

## 財務資料

下表載列我們於所示期間轉撥至投資物業時的公平值收益明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
轉撥至投資物業時的公平值收益：					
嘉興旭輝廣場	—	—	1,025,365	252,481	905,083
北京旭輝·望馨商業中心	32,289	—	—	—	—
	<u>32,289</u>	<u>—</u>	<u>1,025,365</u>	<u>252,481</u>	<u>905,083</u>

於往績記錄期內，我們將嘉興旭輝廣場商用平台的不同部分轉撥至投資物業時在綜合財務報表中確認重大公平值收益，包括在各情況下，於有關租約開始時，(i)於二零一一年上半年將其地庫部分轉撥至投資物業；(ii)於二零一一年下半年將其百貨店部分轉撥至投資物業；及(iii)於二零一二年上半年將其購物中心部分的若干樓面空間轉撥至投資物業。該等重大收益為有關物業於大幅升值後的公平值與其原賬面成本之間的差額。我們於二零零六年就嘉興旭輝廣場收購該土地。於二零零六年至二零一一年間，嘉興市中心的商用物業資本值大幅上升。嘉興旭輝廣場的公平值增幅與鄰近同類商用物業於同期的資本值增幅一致。

### 投資物業公平值收益變動

投資物業為持作賺取經常性收入的土地及樓宇的權益。投資物業於各財務狀況日按公平值列賬。

因投資物業公平值變動而產生的盈虧於其產生年度／期間計入我們的綜合全面收益表。更多詳情請參閱本文件「附錄四－物業估值」。根據該項估值，我們於綜合財務狀況表確認我們投資物業的總公平市值、於我們的綜合全面收益表確認投資物業公平值的盈虧，並於我們的綜合全面收益表稅項開支項下確認相關遞延稅項。

我們的各項投資物業的公平值可能會不時變動，而日後投資物業的公平值或會減少。我們投資物業公平值減少將使我們的利潤減少。

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

## 財務資料

下表載列我們於所示期間投資物業公平值收益的明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
投資物業公平值收益：					
北京旭輝•上海沙龍	4,200	—	—	—	—
北京旭輝•望馨商業中心	700	700	1,400	600	600
嘉興旭輝廣場	—	—	7,400	(600)	32,000
上海旭輝•楊浦商業廣場	19,084	139,919	107,769	81,121	21,676
上海嘉定新城裕民路項目	—	—	3,886	—	5,960
廈門永升海聯中心	(700)	1,100	3,000	700	300
	<u>23,284</u>	<u>141,719</u>	<u>123,455</u>	<u>81,821</u>	<u>60,536</u>

於往績記錄期內，我們投資物業的公平值增幅並不如我們於轉至投資物業後的公平值收益般顯著。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們投資物業的公平值增幅佔我們投資物業分別約4.6%、24.4%、5.5%及1.8%。我們投資物業的該等公平值增幅大致與我們有關投資物業所在的相若城市地區的土地及／或樓宇升值一致。特別是，我們投資物業的公平值於二零一零年及二零一一年的顯著升幅大致上歸因於上海旭輝•楊浦商業廣場的公平值上升，而其與上海相若城市地區的商用物業於同期的整體資本值及／或租值一致。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

於往績記錄期內，我們兩間附屬公司(上海旭博及合肥旭濱)訂立兩項信託融資安排，其中涉及按以相關項目附屬公司的經營表現或股權估值釐定的購回代價從信託公司購回於有關項目附屬公司股權的責任。有關該兩項信託融資安排的更多詳情，請參閱本文件「業務—經營現金流及融資計劃」一節。該兩項信託融資在我們的綜合財務報表中初步確認時分類為貸款負債及金融衍生工具，並於之後的報告日期重新計量按公平值計入損益。我們委任

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

## 財務資料

獨立估值師協助我們釐定該等信託貸款相關衍生工具的公平值。根據有關估值，我們於綜合全面收益表中確認信託貸款相關衍生工具的公平值收益或虧損。

各項該等衍生工具的公平值很可能會不時波動，而該等衍生工具的價值日後或會增加。該等衍生工具的公平值增加均會減少我們的利潤。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支主要包括佣金、廣告開支、銷售人員的薪金及其他推廣開支。我們於任何期間的銷售及市場推廣開支受該期間新推出項目數目所影響。

下表載列於所示年度／期間的銷售及市場推廣開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
員工薪金 (附註1)	6,113	13,341	23,750	10,210	20,163
佣金 (附註1)	2,400	2,496	11,230	7,055	10,893
廣告開支	18,288	42,238	58,502	20,972	23,753
其他推廣開支 (附註2)	9,929	15,984	47,463	10,807	31,897
	<u>36,730</u>	<u>74,059</u>	<u>140,945</u>	<u>49,044</u>	<u>86,706</u>

附註：

- (1) 佣金包括向我們銷售人員及第三方代理支付的銷售佣金。計入銷售及市場推廣開支的員工薪金指向我們銷售人員支付的薪金。我們於往績記錄期的員工薪金上升乃由於銷售人員數目增加以及同期的通脹導致工資水平較高所致。於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的佣金及員工薪金增幅均較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度顯著，原因為須支付更多款項以在二零一一年嚴峻的房地產市場狀況下刺激銷售。
- (2) 其他推廣開支包括展示及裝修開支、印刷開支及雜項推廣開支。截至二零一二年六月三十日止六個月我們的其他推廣開支較截至二零一一年六月三十日止六個月的大幅增加是由於我們出售的物業項目數量增加所致。

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

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括員工(銷售及市場推廣人員除外)薪金及福利、審核開支、差旅費、一般辦公室開支及其他雜項開支。行政開支一般隨我們的主要業務活動及我們的地域覆蓋以及我們現正進行的物業項目數目而增加。

下表載列於所示年度／期間的行政開支明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
員工薪金 (附註1)	36,028	52,815	97,943	50,627	61,358
租賃、辦公、差旅及應酬開支	21,432	29,709	37,328	15,956	19,436
法律、審核及專業費用	11,765	8,306	29,211	14,040	15,573
折舊	3,118	3,792	7,738	2,185	6,385
雜項 (附註2)	34,585	33,310	44,503	15,448	44,786
	<u>106,928</u>	<u>127,932</u>	<u>216,723</u>	<u>98,256</u>	<u>147,538</u>

附註：

- (1) 我們於往績記錄期計入行政開支的員工薪金上升乃由於我們的僱員數目(不包括銷售及營銷員工)上升以及同期的通脹導致工資水平較高所致。
- (2) 雜項開支主要包括銀行收費、水電開支、捐款及以股份支付的款項。我們的雜項開支於二零一零年至二零一一年有所增加乃主要由於渣打融資協議項下的一次性銀行安排費用以致銀行費用增加人民幣12,500,000元所致。截至二零一二年六月三十日止六個月我們的雜項開支較截至二零一一年六月三十日止六個月的大幅增加，主要是由於其他稅項、銀行費用及會議開支增加所致。

---

## 財務資料

---

### 融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支，扣除開發中物業相關的資本化利息。並非與項目有關的利息成本不可撥充資本。因此，我們不時的融資成本可能會隨報告期間內資本化的利息成本水平以及未償還本金金額及利率而波動。

### 所得稅開支

我們於特定年度或期間的所得稅開支包括於該年度或期間的企業所得稅及土地增值稅撥備。我們的實際稅率不時波動主要受企業所得稅及土地增值稅實際稅率變動所影響。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別為36.9%、34.7%、33.7%及33.7%。

### 企業所得稅

我們須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及企業所得稅條例，我們所有的中國附屬公司的法定稅率自二零零八年一月一日起為25%，惟我們的若干中國附屬公司過往根據相關不追溯規則獲批准於二零零八年一月一日之前享有15%的優惠企業所得稅稅率，及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度分別按20%、22%及24%繳稅除外。

經多個稅務主管當局批准，我們的若干中國附屬公司就其各自的視作應課稅收入須按法定稅率25%納稅，按根據適用中國稅法規定的規定計稅方法評估介乎收益的8%至10%。更多詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註9。

此外，我們的部分企業所得稅包括遞延稅項。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註28。

### 土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地區繳納由地方機關所釐定的土地增值稅。在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所

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

---

## 財務資料

---

得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，則可享有若干豁免。商用物業銷售不符合享有上述豁免的資格。物業是否符合資格享有普通住宅物業豁免由地方政府決定。過往，較高檔的物業及商用物業銷售擁有較高的增值價值，因此一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅清算的進一步說明。地方省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步明確了土地增值稅清算的具體條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅作出全額撥備，但僅根據現行市場慣例按當地稅務機關的要求於各個年度預繳預售所得款項的1.0%至5.0%。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備總額分別為人民幣114,100,000元、人民幣111,500,000元、人民幣195,000,000元及人民幣78,600,000元。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分別作出約人民幣42,300,000元、人民幣76,400,000元、人民幣138,500,000元及人民幣100,900,000元的實際土地增值稅付款。

### 香港利得稅

於往績記錄期內，由於我們在香港並無產生任何應課稅利潤，故並未就香港利得稅計提撥備。

### 開曼群島稅項

根據開曼群島的稅項條例，由於我們為一家獲豁免公司，故毋須繳納開曼群島所得稅。

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

## 財務資料

### 綜合財務資料概要

下表載列於所示期間我們綜合全面收益表的若干項目。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)				
收益	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
銷售成本	(1,834,860)	(3,051,648)	(2,638,839)	(211,638)	(1,434,519)
毛利	796,600	1,110,792	1,369,491	160,557	566,968
其他收入	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862
出售附屬公司(虧損)收益	—	(2,076)	82,228	84,313	—
轉撥至投資物業時的公平值收益	32,289	—	1,025,365	252,481	905,083
投資物業公平值變動	23,284	141,719	123,455	81,821	60,536
信託貸款相關衍生工具的 公平值變動	—	—	(15,000)	—	11,000
銷售及市場推廣開支	(36,730)	(74,059)	(140,945)	(49,044)	(86,706)
行政開支	(106,928)	(127,932)	(216,723)	(98,256)	(147,538)
其他開支	—	—	(4,644)	—	(7,787)
融資成本	(16,949)	(30,031)	(35,508)	(19,019)	(31,387)
除稅前利潤	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
所得稅開支	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)
年/期內利潤及全面收入 總額(附註)	<u>448,801</u>	<u>674,961</u>	<u>1,462,055</u>	<u>266,183</u>	<u>849,898</u>
以下各項應佔：					
本公司權益擁有人	342,045	474,176	1,336,920	190,572	808,673
非控股權益	106,756	200,785	125,135	75,611	41,225
年/期內利潤及全面收入總額	<u>448,801</u>	<u>674,961</u>	<u>1,462,055</u>	<u>266,183</u>	<u>849,898</u>

附註：

不計轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具公平值變動及

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

## 財務資料

相關遞延稅項的影響，我們於所示財政期間的核心利潤及全面收入總額以及本公司權益擁有人應佔核心利潤載列於下表。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
年內／期內核心利潤及					
全面收入總額	407,100	568,700	615,400	15,500	114,700
年內／期內本公司權益					
擁有人應佔核心利潤	309,600	390,700	488,500	12,100	119,100

### 期間經營業績比較

#### 截至二零一二年六月三十日止六個月與截至二零一一年六月三十日止六個月比較

#### 收益

截至二零一二年六月三十日止六個月的收益為人民幣2,001,500,000元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣372,200,000元增加437.7%，主要因為物業銷售已確認收益有所增加。

- 物業銷售。截至二零一二年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收益為人民幣1,951,000,000元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣337,900,000元增加477.4%。該增加主要是由於已交付的總建築面積增加及已交付物業的已確認平均售價上升所致。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已交付的總建築面積為175,233平方米，較截至二零一一年六月三十日止六個月的43,954平方米增加298.7%。已交付的建築面積大幅增加主要由於北京旭輝•紫郡、蘇州旭輝•上河郡聯排住宅部分及重慶旭輝•朗香郡四期竣工及交付。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已交付物業的已確認平均售價為人民幣11,134元，較截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,688元增加44.8%。平均售價上升主要由於確認來自上海旭輝•虹橋國際廣場、北京旭輝•紫郡的物業及蘇州旭輝•上河郡的聯排住宅部分的銷售，而該等項目的已確認平均售價高於二零一一年同期已交付的大多數物業的已確認平均售價。

下表為截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月按項目載列的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

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

## 財務資料

項目	截至六月三十日止六個月							
	二零一一年		二零一二年		二零一一年		二零一二年	
	收益 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (每平方米人民幣)			
<b>商業／辦公室項目</b>								
上海旭輝·虹橋國際樓宇	—	101,025	—	2,957	—	34,165		
上海旭輝·世紀廣場停車場	1,368	2,400	250	523	5,472	4,589		
<b>住宅項目</b>								
上海旭輝·依雲灣樓宇	178,187	—	6,891	—	25,858	—		
上海旭輝·依雲灣停車場	16,236	346	7,890	150	2,058	2,307		
上海旭輝·新構想停車場	1,895	4,058	1,017	1,049	1,863	3,868		
蘇州旭輝·上河郡樓宇	—	773,397	—	83,739	—	9,236		
蘇州旭輝·芭堤蘭灣樓宇	—	4,500	—	278	—	16,187		
鎮江旭輝·朗香郡樓宇	2,300	—	559	—	4,114	—		
鎮江旭輝·朗香郡停車場	4,294	—	2,525	—	1,701	—		
嘉興旭輝廣場樓宇	—	6,833	—	712	—	9,597		
北京旭輝·紫郡樓宇	—	765,628	—	38,867	—	19,699		
北京旭輝·紫郡停車場	—	13,470	—	7,866	—	1,712		
廊坊旭輝·十九城邦樓宇	6,913	10,125	1,000	1,028	6,913	9,849		
重慶旭輝·朗香郡樓宇	24,244	245,385	3,346	34,632	7,246	7,085		
重慶旭輝·朗香郡停車場	12,543	23,819	6,153	3,432	2,039	6,940		
長沙旭輝·藏郡樓宇	71,609	—	10,963	—	6,532	—		
長沙旭輝·藏郡停車場	18,316	—	3,360	—	5,451	—		
其他	5	—	—	—	—	—		
<b>總計</b>	<b>337,910</b>	<b>1,950,986</b>	<b>43,954</b>	<b>175,233</b>	<b>7,688</b>	<b>11,134</b>		

- 租金收入。租金收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,000,000元增加135.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣16,500,000元。該增加

## 財務資料

主要是由於開始出租嘉興旭輝廣場的百貨商店及商場部分的若干樓面地方導致投資物業租金收入增加而部分被其他物業的租金收入減少抵銷所致。

- 物業管理收入。物業管理所得收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣25,900,000元增加30.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣33,800,000元。該增加主要是由於額外新增物業項目於期內竣工並納入我們的物業管理組合致使所管理的物業項目數目增加所致。
- 其他物業相關服務收入。其他物業相關服務所得收益由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣1,400,000元減少85.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣200,000元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣211,600,000元增加577.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,434,500,000元。該增加主要是由於已交付總建築面積由截至二零一一年六月三十日止六個月的43,954平方米增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的175,233平方米令物業銷售成本增加，以及(i)已交付物業的每平方米平均建築成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣2,469元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣4,023元，(ii)已交付物業的每平方米平均土地收購成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣851元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣2,930元，及(iii)已交付物業的每平方米平均資本化借貸成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣178元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣376元。截至二零一二年六月三十日止六個月的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本高於截至二零一一年六月三十日止六個月，原因為截至二零一二年六月三十日止六個月北京旭輝•紫郡及上海旭輝•虹橋國際(兩個項目的平均售價均較高)已交付的物業的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本遠高於二零一一年同期大部分已交付物業。

### 毛利

毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣160,600,000元增加253.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣567,000,000元。毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的43.1%減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的28.3%。該減少的主要原因是我們於截至二零一一年六月三十日止六個月在上海旭輝•依雲灣(為在該期間貢獻我們已確認收益的主要項目)已交付的物業毛利率高於我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的已交付物業整體毛利率。此外，我們於截至二零一二年六月三十日止六個月就物業管理分部獲得負毛利。原因主要是由於物業管理分部的相關營運開支(主要為員工薪酬開支)增幅較期內管理費收入的增幅為大。

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

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,500,000元增加45.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣10,900,000元。該增加主要由於政府補貼、利息收入、可供出售投資股息收入增加以及因取消訂約銷售而沒收買家支付的按金所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月確認為其他收入的沒收按金與於二零一一年或之前作出的若干訂約銷售有關，但已於截至二零一二年六月三十日止六個月內完成取消登記。

### 出售附屬公司(虧損)收益

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月並無確認出售附屬公司的任何收益或虧損，此乃由於期內並無出售附屬公司。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得出售一間物業公司上海益壹(與出售上海永升大廈的餘下未出售建築面積有關)收益人民幣84,300,000元。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月確認的轉撥至投資物業時的公平值收益為人民幣905,100,000元，原因為嘉興旭輝廣場購物中心部分的若干樓面空間(總建築面積約20,223平方米)在該期間租出及轉撥至投資物業。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月因嘉興旭輝廣場的地庫超市部分(總建築面積約14,906平方米)轉撥至投資物業時而確認公平值收益人民幣252,500,000元，而其已於期內租出及轉撥至投資物業。

### 投資物業公平值變動

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們確認的投資物業公平值收益為人民幣60,500,000元，而截至二零一一年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益則為人民幣81,800,000元。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們確認信託貸款相關衍生工具的公平值收益人民幣11,000,000元，而其反映有關上海旭博與合肥旭濱於截至二零一二年六月三十日止六個月的信託融資安排的嵌入式金融衍生工具的公平值變動。截至二零一一年六月三十日止六個月，我們並無產生信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益或虧損。

---

## 財務資料

---

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣49,000,000元增加76.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣86,700,000元。該增加主要由於我們加大銷售及營銷力度推出更多物業項目供進行預售，令銷售佣金、廣告開支、員工工資及其他相關費用增加所致。

### 行政開支

行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣98,300,000元增加50.1%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣147,500,000元。該增加主要由於員工工資、專業費用及其他行政開支增加所致。

### 其他開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的其他開支為人民幣7,800,000元，包括專業費用及與[●]有關的其他開支。截至二零一一年六月三十日止六個月，我們並無任何該等開支。

### 融資成本

支銷的融資成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣19,000,000元增加65.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣31,400,000元。支銷的融資成本增加，主要由於所產生的融資成本總額(扣除期內於開發中物業撥充資本的部分)增加。支銷及撥充資本的融資成本總額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣238,800,000元增加68.9%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣403,300,000元。截至二零一二年六月三十日止六個月，支銷及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款的10.3%，而截至二零一一年六月三十日止六個月則為9.1%。支銷及撥充資本的融資成本總額增加，主要由於期內平均利息成本比率及未償還的平均銀行及其他借款增加。

### 除稅前利潤

由於上述各項因素，除稅前利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣420,400,000元增加204.7%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,281,000,000元。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動及信託貸款相關衍生工具的公平值變動的影響，除稅前核心利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣86,100,000元增加253.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣304,400,000元。

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

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣154,200,000元增加179.6%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣431,100,000元。我們的實際稅率由截至二零一一年六月三十日止六個月的36.7%減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的33.7%。我們實際稅率的下降主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月土地增值稅計提比率下降及轉撥至投資物業時的公平值收益有關遞延稅項的計提比率下降所致。截至二零一二年六月三十日止六個月土地增值稅計提比率下降乃主要由於整體利潤率下降。

### 期間利潤及全面收入總額

由於上述各項因素，截至二零一二年六月三十日止六個月的期間利潤及全面收入總額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣266,200,000元增加219.3%至人民幣849,900,000元。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，核心利潤及全面收入總額由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣15,500,000元增加640.0%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣114,700,000元。核心純利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的4.2%增至截至二零一二年六月三十日止六個月的5.7%。

### 權益擁有人及非控股權益應佔利潤

權益擁有人應佔利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣190,600,000元增加324.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣808,700,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，權益擁有人應佔核心利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣12,100,000元增加884.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣119,100,000元。

非控股權益應佔利潤由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣75,600,000元減少45.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣41,200,000元。該減幅主要由於我們主要附屬公司旭輝中國根據國際財務報告準則計算的實際股權由二零一一年六月三十日的97.95%增至二零一二年六月三十日的100.0%。

---

## 財務資料

---

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較

### 收益

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的收益為人民幣4,008,300,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,162,400,000元減少3.7%，主要因為物業銷售已確認收益有所減少。

- 物業銷售。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，物業銷售已確認收益為人民幣3,914,300,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,075,100,000元減少3.9%。該減少主要是由於年內交付的總建築面積減少，其部分因我們就已交付物業確認的平均售價增加而抵銷。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們已交付的總建築面積為354,128平方米，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的541,833平方米減少34.6%。相比上一年，我們已交付的總建築面積減少，原因為就建築面積而言，二零一一年竣工項目較少。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們已交付物業的已確認平均售價為人民幣11,053元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣7,521元增加47.0%。平均售價上升主要由於初步確認上海旭輝•朗香郡、上海旭輝•虹橋國際及嘉興旭輝廣場住宅部分銷售，而該等項目於二零一一年的已確認平均售價均高於二零一零年交付物業的已確認平均售價。

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

## 財務資料

下表載列截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度分別來自下列各個項目的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

項目	截至十二月三十一日止年度							
	二零一零年		二零一一年		二零一零年		二零一一年	
	收益 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (每平方米人民幣)			
<b>商業／辦公室項目</b>								
上海旭輝·虹橋國際樓宇	—	826,790	—	31,942	—	25,884		
上海旭輝·世紀廣場樓宇	581,215	—	59,256	—	9,809	—		
停車場	35,908	2,742	7,925	499	4,531	5,495		
合肥旭輝·中央宮園樓宇	—	42,000	—	2,801	—	14,995		
北京旭輝·奧都樓宇	225,656	3,061	13,331	92	16,927	33,272		
停車場	19,154	2,201	17,214	1,978	1,113	1,113		
長沙旭輝·藏郡樓宇	—	27,119	—	2,562	—	10,585		
<b>住宅項目</b>								
上海旭輝·朗香郡樓宇	—	634,447	—	21,330	—	29,744		
上海旭輝·依雲灣樓宇	1,062,088	178,187	80,769	6,892	13,150	25,854		
停車場	—	17,041	—	8,265	—	2,062		
上海旭輝·新構想停車場	—	3,086	—	1,272	—	2,426		
嘉興旭輝廣場樓宇	—	644,379	—	53,855	—	11,965		
蘇州旭輝·芭堤蘭灣樓宇	352,244	—	33,271	—	10,587	—		
鎮江旭輝·朗香郡樓宇	230,153	2,281	66,962	543	3,437	4,201		
停車場	—	4,314	—	2,525	—	1,709		
合肥旭輝·中央宮園樓宇	153,110	296,281	11,632	42,874	13,163	6,911		
廊坊旭輝·十九城邦樓宇	467,697	486,790	67,091	55,986	6,971	8,695		
重慶旭輝·朗香郡樓宇	432,228	643,451	76,704	93,908	5,635	6,852		
停車場	9,555	12,964	5,258	6,301	1,817	2,057		
長沙旭輝·藏郡樓宇	503,738	67,591	102,293	11,613	4,924	5,820		
停車場	—	19,559	—	8,890	—	2,200		
福州旭輝·左海岸樓宇	1,397	—	127	—	11,000	—		
其他	937	—	—	—	—	—		
<b>總計</b>	<b>4,075,080</b>	<b>3,914,284</b>	<b>541,833</b>	<b>354,128</b>	<b>7,521</b>	<b>11,053</b>		

## 財務資料

- 租金收入。租金收入由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣11,700,000元增加6.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣12,400,000元。增加主要由於嘉興旭輝廣場商業平台地庫開始租賃，部分由其他物業租金收入減少所抵銷。
- 物業管理收入。物業管理所得收益由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣50,500,000元增加19.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣60,100,000元。該增加主要是由於我們的額外新物業項目竣工並於年內納入我們的物業管理組合而令所管理的物業項目數目增加所致。
- 其他物業相關服務收入。其他物業相關服務所得收益由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣25,200,000元減少14.3%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣21,600,000元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣3,051,600,000元減少13.5%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣2,638,800,000元。減少的主要原因是已交付的總建築面積由二零一零年的541,833平方米降至二零一一年的354,128平方米，部分被已交付物業每平方米平均建築成本由二零一零年的人民幣3,126元增加至二零一一年的人民幣3,937元，以及已交付物業每平方米平均土地收購成本由二零一零年的人民幣1,655元增加至二零一一年的人民幣2,315元所抵銷。二零一一年的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本高於二零一零年，原因為二零一一年上海旭輝·虹橋國際及上海旭輝·朗香郡(兩個項目的平均售價均較高)已交付的物業的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本遠高於二零一零年的大部分已交付物業。

### 毛利

毛利由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,110,800,000元增加23.3%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,369,500,000元。毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的26.7%增加至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的34.2%。毛利率增加的主要原因是截至二零一一年十二月三十一日止財政年度上海旭輝·朗香郡、上海旭輝·虹橋國際、上海旭輝·依雲灣及嘉興旭輝廣場住宅部分已交付的物業的毛利率高於二零一零年所交付物業的整體毛利率。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣15,600,000元增加7.7%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣16,800,000元。增加主要是因我們的銀行結餘及現金於年內增加導致利息收入增加所致。

### 出售附屬公司(虧損)收益

我們於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度確認的出售附屬公司收益為人民幣82,200,000元，主要由於出售房地產開發公司上海益壹(與出售上海永升大廈的餘下未出售建築面積有關)所致。我們於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得出售附屬公司虧損人民幣2,100,000元。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

我們於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度確認的轉撥至投資物業時的公平值收益為人民幣1,025,400,000元，原因為嘉興旭輝廣場的地下超市及百貨店部分(總建築面積約為38,480平方米)已出租並於該年度內轉撥至投資物業。我們於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度並無錄得相關收益。

### 投資物業公平值變動

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們確認的投資物業公平值收益為人民幣123,500,000元，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的投資物業公平值收益則為人民幣141,700,000元。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們產生信託貸款相關衍生工具的公平值虧損人民幣15,000,000元。公平值虧損反映與二零一一年上海旭博的信託融資安排有關的嵌入式金融衍生工具的公平值變動。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣74,100,000元增加90.1%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣140,900,000元。該增加主要由於我們加大銷售及營銷力度推出更多物業項目供進行預售，令銷售佣金、廣告開支、員工工資及其他相關費用增加所致。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

行政開支由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣127,900,000元增加69.4%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣216,700,000元。該增加主要是由於員工薪金及花紅、一般開支及專業費用增加所致。員工薪金與花紅增加主要是由於新附屬公司於二零一一年成立，令我們的行政員工人數增加所致。專業費用增加主要是由於年內重組所致。

### 其他開支

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的其他開支為人民幣4,600,000元，包括專業費用及與[●]有關的其他開支。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們並無任何該等開支。

### 融資成本

耗用的融資成本由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣30,000,000元增加18.3%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣35,500,000元。耗用的融資成本增加，主要由於所產生的融資成本總額，扣除年內於開發中物業撥充資本的部分。耗用及撥充資本的融資成本總額由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣282,700,000元增加104.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣576,600,000元。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，耗用及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款的9.8%，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度則為9.3%。耗用及撥充資本的融資成本總額增加，主要由於年內平均利息成本比率及未償還的平均銀行及其他借款增加。

### 除稅前溢利

由於上述各項因素，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的除稅前溢利為人民幣2,204,500,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,034,000,000元增加113.2%。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動及信託貸款相關衍生工具的公平值變動的影響，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的除稅前核心溢利為人民幣1,070,600,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣892,300,000元增加20.0%。

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

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣359,000,000元增加106.8%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣742,400,000元。我們的實際稅率由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的34.7%微降至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的33.7%。我們的實際稅率下降主要由於轉撥至投資物業時的公平值收益有關遞延稅項計提比率下降所致，部分由二零一一年的較高土地增值稅計提比率抵銷。土地增值稅的撥備率於二零一一年上升主要是由於我們於二零一一年交付的物業的毛利率較二零一零年為高。

### 年度溢利及全面收入總額

由於上述各項因素，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的年度溢利及全面收入總額達人民幣1,462,100,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣675,000,000元增加116.6%。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的年度核心溢利及全面收入總額為人民幣615,400,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣568,700,000元增加8.2%。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的核心純利率增至15.4%，而截至二零一零年十二月三十一日止財政年度則為13.7%。

### 權益擁有人及非控股權益應佔溢利

權益擁有人應佔溢利由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣474,200,000元增加181.9%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,336,900,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，權益擁有人應佔核心利潤由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣390,700,000元增加25.0%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣488,500,000元。

非控股權益應佔利潤由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣200,800,000元減少37.7%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的人民幣125,100,000元。減少主要由於，根據國際財務報告準則我們於二零一一年十二月三十一日於主要附屬公司旭輝中國的實際應佔股權由二零一零年十二月三十一日的79.51%增至97.95%。

---

## 財務資料

---

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度比較

### 收益

我們的收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣2,631,500,000元增加58.2%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,162,400,000元，乃主要由於銷售物業已確認收益增加所致。

- **銷售物業。**銷售物業已確認收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣2,580,300,000元增加57.9%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣4,075,100,000元，乃主要由於我們的已交付總建築面積增加，而部分由已交付物業的已確認平均售價下降抵銷所致。我們的已交付總建築面積由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的263,464平方米增加105.7%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的541,833平方米。相比上一年，我們已交付的總建築面積有所增加，原因為就建築面積而言，二零一零年有更多的項目竣工。我們已交付物業的已確認平均售價由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣9,794元下降23.2%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣7,521元，乃主要由於(i)在廊坊旭輝•十九城邦、長沙旭輝•藏郡、重慶旭輝•朗香郡及鎮江旭輝•朗香郡於二零一零年的物業銷售增加(但已確認平均售價較我們於二零零九年所交付的物業為低)，及(ii)我們在上海旭輝•世紀廣場交付的物業的已確認平均售價因於二零一零年銷售該物業項目早期所建的樓宇及停車位而下跌(其已確認平均售價較二零零九年該項目交付的物業為低)，但部分因(i)我們在上海旭輝•依雲灣、北京旭輝•奧都及蘇州旭輝•芭堤蘭灣的已交付的物業於同期的已確認平均售價上升，及(ii)我們於二零一零年在合肥旭輝•中央宮園的已交付物業的已確認平均售價較高而抵銷。

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

## 財務資料

下表載列截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度分別來自下列各個項目的物業銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認平均售價的明細。

項目	截至十二月三十一日止年度					
	二零零九年		二零一零年		二零零九年	
	二零一零年		二零一零年		二零一零年	
	收益 (人民幣千元)	已交付總建築面積 (平方米)	已交付總建築面積 (平方米)	已交付總建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (每平方米人民幣)	已確認平均售價 (每平方米人民幣)
<b>商業／辦公室項目</b>						
上海旭輝·世紀廣場						
樓宇	508,182	581,215	23,329	59,256	21,783	9,809
停車場	—	35,908	—	7,925	—	4,531
北京旭輝·奧都						
樓宇	1,618,701	225,656	191,706	13,331	8,444	16,927
停車場	—	19,154	—	17,214	—	1,113
<b>住宅項目</b>						
上海旭輝·依雲灣						
樓宇	158,624	1,062,088	13,682	80,769	11,594	13,150
上海旭輝·新構想						
樓宇	40,387	—	2,264	—	17,839	—
停車場	593	—	127	—	4,669	—
蘇州旭輝·芭堤蘭灣						
樓宇	230,059	352,244	30,372	33,271	7,575	10,587
鎮江旭輝·朗香郡						
樓宇	—	230,153	—	66,962	—	3,437
合肥旭輝·中央宮園						
樓宇	—	153,110	—	11,632	—	13,163
廊坊旭輝·十九城邦						
樓宇	—	467,697	—	67,091	—	6,971
重慶旭輝·朗香郡						
樓宇	—	432,228	—	76,704	—	5,635
停車場	—	9,555	—	5,258	—	1,817
長沙旭輝·藏郡						
樓宇	—	503,738	—	102,293	—	4,924
福州旭輝·左海岸						
樓宇	23,704	1,397	1,984	127	11,948	11,000
<b>其他</b>	55	937	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>2,580,305</b>	<b>4,075,080</b>	<b>263,464</b>	<b>541,833</b>	<b>9,794</b>	<b>7,521</b>

## 財務資料

- **租金收入。**租金收入由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣10,000,000元增加17.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣11,700,000元。該增加主要由於來自其他物業的租金收入由二零零九年的人民幣2,800,000元增至二零一零年的人民幣5,200,000元，而部分由投資物業租金收入減少抵銷所致。我們的投資物業租金收入由二零零九年的人民幣7,200,000元減至二零一零年的人民幣6,500,000元，乃主要由於二零一零年來自北京旭輝•上海沙龍的租金收入減少所致。
- **物業管理收入。**物業管理所得收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣37,500,000元增加34.7%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣50,500,000元。該增加主要由於新增物業項目於年內竣工並納入我們的物業管理組合致使所管理的物業項目數目增加所致。
- **其他物業相關服務收入。**其他物業相關服務所得收益由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣3,600,000元增加600.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣25,200,000元。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,834,900,000元增加66.3%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣3,051,600,000元，乃主要由於因已交付總建築面積由二零零九年的263,464平方米增加至二零一零年的541,833平方米導致物業銷售成本增加，部分被已交付物業的每平方米平均建築成本由二零零九年的人民幣3,430元降至二零一零年的人民幣3,126元，以及已交付物業的每平方米平均土地收購成本由二零零九年的人民幣2,508元降至二零一零年的人民幣1,655元所抵銷。二零一零年每平方米平均建造成本及平均土地收購成本較二零零九年更低，原因為二零一零年來自上海及北京以外項目的已確認收益及已交付總建築面積的比例較高。該等項目的每平方米平均建築成本及平均土地收購成本與上海及北京的項目相比較低。

### 毛利

毛利由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣796,600,000元增加39.4%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,110,800,000元。毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的30.3%減至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的26.7%，乃主要由於(i)我們於二零一零年在上海及北京以外毛利率較低的若干物業銷售增加及(ii)上海旭輝•世紀廣場的整體毛利率因於二零一零年銷售該項目早期所建的樓宇及停車位的毛利率低於二零零九年交付的物業而有所減少。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

其他收入由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣19,200,000元減少18.8%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣15,600,000元，乃主要由於政府補貼及雜項收入數額減少，而部分因利息收入增加抵銷所致。

### 出售附屬公司(虧損)收益

我們截至二零一零年十二月三十一日止財政年度就出售北京旭恒(與出售北京旭輝•上海沙龍的餘下未出售建築面積有關)招致虧損人民幣2,100,000元，部分被出售長沙旭星房地產開發有限公司(與一項已終止的物業發展項目有關)的收益所抵銷。我們於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度並無就出售附屬公司錄得任何收益或虧損。

### 轉撥至投資物業時的公平值收益

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們並無任何轉撥至投資物業時的公平值收益。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們確認的轉撥至投資物業時的公平值收益為人民幣32,300,000元，乃由於北京旭輝•望馨商業中心的一部分合共4,860平方米建築面積於該年轉撥至投資物業所致。

### 投資物業公平值變動

我們確認截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的投資物業公平值收益人民幣141,700,000元，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的投資物業公平值收益則為人民幣23,300,000元。增加主要因為上海旭輝•楊浦商業廣場於二零一零年錄得公平值收益所致。

### 信託貸款相關衍生工具的公平值變動

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度，信託貸款相關衍生工具的公平值均無變動。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣36,700,000元增加101.9%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣74,100,000元。該增加主要由於我們加大銷售及市場推廣力度推出更多物業項目導致銷售佣金、廣告開支、員工薪金及其他相關費用增加所致。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣106,900,000元增加19.6%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣127,900,000元。行政開支增加主要由於員工薪金及一般開支增加所致。

### 其他開支

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們均無與[●]有關的任何其他開支。

### 融資成本

耗用的融資成本由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣16,900,000元增加77.5%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣30,000,000元。耗用的融資成本增加，主要由於所產生的融資成本總額增加，扣除年內於開發中物業撥充資本的部分。耗用及撥充資本的融資成本總額由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣178,900,000元增加58.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣282,700,000元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，耗用及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款的9.3%，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度則為10.8%。耗用及撥充資本的融資成本總額增加，主要由於年內未償還的平均銀行及其他借款增加，部分因同期的平均利息成本比率下降而遭抵銷。

### 除稅前利潤

由於上述各項因素，除稅前利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣710,800,000元增加45.5%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣1,034,000,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動及信託貸款相關衍生工具的公平值變動的影響，截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅前核心利潤為人民幣892,300,000元，較截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣655,200,000元增加36.2%。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣262,000,000元增加37.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣359,000,000元。我們實際稅率由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的36.9%微減至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的34.7%。我們的實際稅率的下降主要由於二零一零年土地增值稅計提比率下降所致。

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

---

## 財務資料

---

### 年度溢利及全面收入總額

由於上述各項因素，我們的年度溢利及全面收入總額由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣448,800,000元增加50.4%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣675,000,000元。

撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的年度核心利潤及全面收入總額為人民幣568,700,000元，較截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣407,100,000元增加39.7%。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的核心純利率降至13.7%，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度則為15.5%。

### 權益擁有人及非控股權益應佔利潤

權益擁有人應佔利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣342,000,000元增加38.7%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣474,200,000元。撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響，權益擁有人應佔核心利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣309,600,000元增加26.2%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣390,700,000元。

非控股權益應佔利潤由截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的人民幣106,800,000元增加88.0%至截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的人民幣200,800,000元。增加主要由於根據國際財務報告準則被分類為開發中投資物業的上海旭輝·楊浦商業廣場的公平值收益致使上海海際的非控股權益應佔利潤增加所致。

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

## 財務資料

### 綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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	694,802	812,436	2,478,976	3,717,707
投資物業	502,100	579,900	2,231,300	3,398,200
物業、廠房及設備	81,393	90,016	106,286	116,877
可供出售投資 <sup>(附註1)</sup>	9,463	9,463	9,463	9,463
受限制現金	—	21,768	21,768	21,768
流動資產	6,826,673	10,574,115	16,745,922	18,203,717
持作出售物業	429,620	341,984	1,161,790	1,029,900
開發中物業	4,076,023	7,167,658	10,880,027	13,614,907
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	166,190	341,253	576,368	691,968
應收非控股權益款項	—	—	2,000	35,600
持作出售物業土地使用權按金	775,055	544,280	1,379,096	940,846
可收回稅項 <sup>(附註2)</sup>	18,306	20,795	172,745	183,300
銀行結餘及現金	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,707,196
流動負債	4,145,258	6,000,785	9,287,577	11,867,334
應付賬款及應計費用	593,483	926,083	1,747,371	1,897,935
已收物業銷售按金	2,244,520	3,094,630	4,726,260	6,186,886
應付稅項 <sup>(附註3)</sup>	309,082	437,299	655,253	592,565
銀行及其他借款－於一年內到期	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
信託貸款相關衍生工具 <sup>(附註4)</sup>	—	—	50,000	61,000
非流動負債	1,421,264	2,777,000	6,292,826	5,616,953
銀行及其他借款－於一年後到期	1,361,000	2,648,380	5,828,896	4,921,313
信託貸款相關衍生工具 <sup>(附註5)</sup>	—	35,000	82,000	60,000
遞延稅項負債	60,264	93,620	381,930	635,640
權益總額	1,954,953	2,608,766	3,644,495	4,437,137
本公司權益擁有人應佔權益	1,371,136	1,835,312	3,270,628	4,103,066
非控股權益	583,817	773,454	373,867	334,071

附註：

(1) 可供出售投資指我們於上海中城聯盟投資管理有限公司（「中城聯盟投資」）的投資。

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

## 財務資料

- (2) 我們的可收回稅項主要由與自物業銷售收取按金有關的稅務付款而產生。於往績記錄期，我們的可收回稅項增加一般與我們預售物業項目數目的增加一致。
- (3) 我們的應付稅項一般隨我們的所得稅開支而波動，所得稅開支主要根據每季度我們的附屬公司所得利潤及我們的稅項付款計算。於往績記錄期，我們的應付稅項波動一般與同期我們的除稅前核心利潤的波動一致。
- (4) 流動負債項下信託貸款相關衍生工具於二零一一年十二月三十一日為人民幣50,000,000元，於二零一二年六月三十日為人民幣61,000,000元，乃與上海旭博的信託融資安排有關。
- (5) 非流動負債項下信託貸款相關衍生工具於二零一零年十二月三十一日為人民幣35,000,000元，乃與上海旭博的信託融資安排有關。非流動負債項下信託貸款相關衍生工具於二零一一年十二月三十一日為人民幣82,000,000元，於二零一二年六月三十日為人民幣60,000,000元，乃與合肥旭濱的信託融資安排有關。

### 流動資產淨值

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們的流動資產淨值分別為人民幣2,681,400,000元、人民幣4,573,300,000元、人民幣7,458,300,000元及人民幣6,336,400,000元。於二零一二年九月三十日，我們的流動資產淨值為人民幣6,925,400,000元。下表列示於所示期間我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於十二月三十一日		於六月三十日		於九月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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)
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	429,620	341,984	1,161,790	1,029,900	928,996
開發中物業	4,076,023	7,167,658	10,880,027	13,614,907	14,570,068
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項	166,190	341,253	576,368	691,968	819,883
應收非控股權益款項	—	—	2,000	35,600	35,600
持作出售物業土地使用權按金	775,055	544,280	1,379,096	940,846	1,406,332
可收回稅項	18,306	20,795	172,745	183,300	209,767
持作買賣投資	1,640	1,599	—	—	—
銀行結餘及現金	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,707,196	2,505,337
	<u>6,826,673</u>	<u>10,574,115</u>	<u>16,745,922</u>	<u>18,203,717</u>	<u>20,475,983</u>

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

## 財務資料

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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)
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	593,483	926,083	1,747,371	1,897,935	1,439,871
已收物業銷售按金	2,244,520	3,094,630	4,726,260	6,186,886	7,680,487
應付非控股權益款項	223,903	215,673	186,037	186,458	157,688
應付稅項	309,082	437,299	655,253	592,565	511,340
銀行及其他借款－於一年內到期	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490	3,699,180
信託貸款相關衍生工具 <sup>(附註)</sup>	—	—	50,000	61,000	62,000
	4,145,258	6,000,785	9,287,577	11,867,334	13,550,566
流動資產淨值	2,681,415	4,573,330	7,458,345	6,336,383	6,925,417

附註：於二零一二年九月三十日的信託貸款相關衍生工具的公平值乃以獨立專業估值師所進行該等衍生工具於二零一二年八月三十一日的估值為基準。

### 投資物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們投資物業的價值分別為人民幣502,100,000元、人民幣579,900,000元、人民幣2,231,300,000元及人民幣3,398,200,000元。我們投資物業的價值由二零一一年十二月三十一日的人民幣2,231,300,000元增加52.3%至二零一二年六月三十日的人民幣3,398,200,000元，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月嘉興旭輝廣場商場部分的若干樓面空間（總建築面積約20,223平方米）租出及轉撥至投資物業所致。我們投資物業的價值由二零一零年十二月三十一日的人民幣579,900,000元增加284.8%至二零一一年十二月三十一日的人民幣2,231,300,000元，主要由於二零一一年嘉興旭輝廣場地庫超級市場及百貨公司部分（總建築面積約38,480平方米）租出及轉撥至投資物業所致。我們投資物業的價值由二零零九年十二月三十一日的人民幣502,100,000元增加15.5%至二零一零年十二月三十一日的人民幣579,900,000元，主要由於二零一零年上海旭輝·楊浦商業廣場的公平值收益所致。

### 持作銷售的物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們持作銷售的物業的價值分別為人民幣429,600,000元、人民幣342,000,000元、人民幣1,161,800,000元及人民幣1,029,900,000元。持作銷售的物業為並未訂約進行銷售的已竣工發展物業或已訂約進行銷售但尚未交付予買方的已竣工發展物業。於往績記錄期內，我們持作

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

## 財務資料

銷售的物業的價值一般隨我們房地產開發活動增多而上升，惟以下情況例外：(i)我們於二零一零年十二月三十一日持作銷售的物業的價值較於二零零九年十二月三十一日持作銷售的物業的價值有所下跌，主要由於隨著房地產市場氣氛好轉，二零一零年有大量已竣工物業減價出售及交付；(ii)我們於二零一二年六月三十日持作銷售的物業的價值較於二零一一年十二月三十一日持作銷售的物業的價值有所下跌，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月已竣工的建築面積與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度比較有所減少。

### 開發中物業

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，我們開發中物業的價值分別為人民幣4,076,000,000元、人民幣7,167,700,000元、人民幣10,880,000,000元及人民幣13,614,900,000元。於往績記錄期內，我們開發中物業的價值上升主要由於房地產開發活動增多導致興建中的物業增加。

### 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項總額分別為人民幣166,200,000元、人民幣341,300,000元、人民幣576,400,000元及人民幣692,000,000元。下表載列於所示日期我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	12,399	10,278	184,986	123,944
其他應收款項 <sup>(附註)</sup>	72,293	235,334	183,882	249,157
預付稅項	63,643	61,512	162,103	273,272
按金及預付款項	17,855	34,129	45,397	45,595
	<u>166,190</u>	<u>341,253</u>	<u>576,368</u>	<u>691,968</u>

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

## 財務資料

附註：

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於我們其他應收款項內的款項為應收關連公司款項分別人民幣14,300,000元、人民幣13,500,000元、零及零，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。關連公司指由若干董事及若干控股股東及彼等近親家族成員控制或擁有實益權益的公司。於二零一零年十二月三十一日，包括於我們其他應收款項內的款項為應收董事林中先生及林峰先生的款項分別人民幣2,100,000元及人民幣1,700,000元，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。

我們的貿易應收款項主要源自銷售物業。有關已售物業的代價乃由買家根據相關買賣協議的條款支付。下表為於所示日期按協議日期計並扣除撥備後的貿易應收款項賬齡分析。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	10,143	6,967	181,135	70,509
61至180日	1,661	3,109	112	20,099
181至365日	595	110	—	30,109
1至2年	—	92	3,739	3,227
	<u>12,399</u>	<u>10,278</u>	<u>184,986</u>	<u>123,944</u>

我們於二零一二年六月三十日的貿易應收款項主要包括銷售物業的應收款項。已售物業的代價乃按照相關買賣協議條款支付，一般為於協議日期起計60日內支付。於二零一二年九月三十日，我們於二零一二年六月三十日的貿易應收款項約人民幣60,400,000元已其後由相關客戶償付，其中人民幣25,100,000元已逾期逾60日，而餘下未償付貿易應收款項(扣除撥備後)的信貸質素並無重大變動，有關款項仍然被認為可予收回。

其他應收款項主要指臨時付款、於到期日可予退還的各種已付項目相關按金及應收關聯公司與董事的款項，有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款。

其他應收款項由二零零九年十二月三十一日的人民幣72,300,000元增加225.5%至二零一零年十二月三十一日的人民幣235,300,000元。增加主要是由於支付參予多項土地拍賣的按金增加。

其他應收款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣235,300,000元減少21.9%至二零一一年十二月三十一日的人民幣183,900,000元。減少主要是由於支付參予多項土地拍賣的按金減少及來自相關公司的還款。

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

## 財務資料

其他應收款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣183,900,000元增加35.5%至二零一二年六月三十日的人民幣249,200,000元。增加主要是由於就各類項目代承包商暫時支付的建築成本。

存款及預付款項主要指向承包商預付的建築成本。

### 應付賬款及應計費用

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的應付賬款及應計費用總額分別為人民幣593,500,000元、人民幣926,100,000元、人民幣1,747,400,000元及人民幣1,897,900,000元。我們的應付賬款及應計費用一般隨著往績記錄期內我們的房地產開發活動增多而增加。下表載列於所示日期我們的應付賬款及應計費用分析。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	421,785	571,653	1,013,064	895,701
其他應付款項及 應計費用 <sup>(附註)</sup>	171,698	354,430	734,307	1,002,234
	<u>593,483</u>	<u>926,083</u>	<u>1,747,371</u>	<u>1,897,935</u>

附註：

包括於我們其他應付款項及應計費用內的款項為：(i)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的應付關聯公司款項分別人民幣3,600,000元、人民幣9,600,000元、零及零，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款；(ii)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日向一間關聯公司收取的租賃按金分別零、零、人民幣16,000,000元及人民幣11,000,000元；(iii)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的應付董事款項分別人民幣5,500,000元、人民幣5,600,000元、人民幣2,900,000元及人民幣2,300,000元，為無抵押、免息及須按要求還款；及(iv)於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日來自獨立第三方的免息墊款分別人民幣177,600,000元及人民幣137,100,000元。於二零一二年九月三十日，於二零一二年六月三十日的該等未償還墊款約人民幣137,100,000元已於其後由我們償付。上文(i)及(ii)所述的關聯公司指由若干控股股東及董事控制或擁有實益權益的公司。

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據我們計量的項目進度支付。

其他應付款項及應計費用主要指應計貸款利息、就招標及簽立施工合同從承包商收取的各類按金以及就一項主要發展項目收取的按金、向關聯公司收取的租賃按金、應付我們

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

## 財務資料

關聯公司及董事的款項(為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求還款)以及獨立第三方墊款(為免息、短期及須按要求還款)。

其他應付款項及應計費用由二零零九年十二月三十一日的人民幣171,700,000元增加106.4%至二零一零年十二月三十一日的人民幣354,400,000元。增加主要是由於從承包商收到的招標按金。

其他應付款項及應計費用由二零一零年十二月三十一日的人民幣354,400,000元增加107.2%至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣734,300,000元。增加主要是由於應計貸款利息、就主要發展項目收取的按金、獨立第三方的免息墊款及由於開發中項目數目增加使來自承包商的招標及簽立建築合同按金增加。

其他應付款項及應計費用由二零一一年十二月三十一日的人民幣734,300,000元增加36.5%至二零一二年六月三十日的人民幣1,002,200,000元。增加主要是由於開發中項目數目增加使來自承包商的招標及簽立建築合同按金增加。

### 主要財務比率

下表載列期內或於所示日期的若干財務比率概要。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
流動比率(倍)	1.6	1.8	1.8	1.5
資本負債比率(%)	109.2	152.4	212.7	177.2
淨負債與股本比率(%)	39.7	68.9	141.5	138.3
				截至
				六月三十日
				止六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
權益回報率(%)	24.9	25.8	40.9	39.4
毛利率(%)	30.3	26.7	34.2	28.3
核心純利率(%)	15.5	13.7	15.4	5.7

---

## 財務資料

---

### 流動比率

流動比率乃各財務期間結束時按我們的流動資產除以流動負債釐定。

於往績記錄期內各財政期間完結時，我們的流動比率始終介乎1.5至1.8倍。此乃主要由於我們於往績記錄期採取的審慎財務策略所致。我們的流動比率於二零零九年十二月三十一日至二零一零年十二月三十一日出現輕微增長，此乃主要由於若干流動資產的增幅高於流動負債，包括開發中物業、現金及銀行結餘、以及我們為房地產開發融資而增加使用長期借款而非短期借款。我們的流動比率於二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日大致維持穩定。我們的流動比率於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六月三十日略跌，此乃主要由於流動負債的增幅高於流動資產。於二零一二年六月三十日的流動負債增加，原因為更多借款於年中成為於一年內到期。

### 淨負債與股本比率

淨負債與股本比率為於各財政期間結束時根據國際財務報告準則計算的我們的銀行及其他借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金後佔總權益的百分比。

於往績記錄期內各個財政期間完結時，我們的淨負債與股本比率有所上升，此乃由於我們一般使用較多負債淨額配合我們經擴大的房地產開發規模。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，我們認為我們的淨負債與股本比率按絕對基準計乃屬審慎且偏低。於二零一一年，我們善用土地市場的疲弱氣氛來擴充我們的土地儲備，並積極籌措更多負債淨額以及增加銀行借款及信託融資，以配合我們房地產開發業務的增長。該策略已導致我們的淨負債與股本比率於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日較高。

### 資本負債比率

資本負債比率為於各財務期間結束時根據國際財務報告準則計算的我們銀行及其他借款總額佔權益總額的百分比。

我們的資本負債比率於往績記錄期內各財政期間完結時出現波動的原因，與上述我們的淨負債與股本比率變動原因相似。

---

## 財務資料

---

### 權益回報率

權益回報率為各財政期間內本公司權益擁有人應佔利潤除以本公司權益擁有人應佔權益。

我們的權益回報率於往績記錄期全面上升的原因大致上與本節「期間經營業績比較」一段所載於往績記錄期我們權益擁有人應佔利潤全面上升原因一致。

### 毛利率

毛利率乃由各財政期間的毛利除以收益得出。

我們毛利率波動的原因載於本節「期間經營業績比較」一段。

### 核心純利率

核心純利率乃由各財政期間的除非控股權益前的核心純利(撇除轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值變動及有關遞延稅項的影響)除以收益得出。

我們的核心純利率於二零零九年至二零一一年出現波動乃由於我們的毛利率出現類似波動所致，部分被相關財政年度的銷售及市場推廣開支、行政開支及所得稅開支的變動影響所抵銷。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，我們的核心純利率均較相應整個財政年度的核心純利率為低，原因是整體開支通常於整個財政年度期間平均確認，而我們已確認的收益通常是上半年較相關財政年度下半年的為低，原因是與相關財政年度的上半年相比，通常較多物業在下半年交付。

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

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

我們至今一直主要以內部資金、銀行借款及信託融資為我們的營運資金、資本開支及其他資本需要提供資金。

### 現金流

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量表的節選現金流數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
經營活動所得(所用)					
現金淨額	541,507	(932,099)	(2,695,214)	(2,202,906)	(462,654)
投資活動(所用)					
所得現金淨額	(404,041)	159,572	(29,595)	(2,462)	(40,768)
融資活動所得(所用)					
現金淨額	1,092,280	1,569,234	3,142,159	1,934,330	(363,278)
現金及現金等價物增加					
(減少)淨額	1,229,746	796,707	417,350	(271,038)	(866,700)
年/期初現金及					
現金等價物	130,093	1,359,839	2,156,546	2,156,546	2,573,896
年/期末現金及					
現金等價物	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,885,508	1,707,196

### 經營活動所得現金流

我們的經營活動所用現金主要包括我們的房地產開發活動及土地收購的付款。我們的經營活動所得現金主要來自預售及銷售物業收取的所得款項、出租投資物業及其他物業的租金收入及物業管理及其他物業相關服務收入。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金流出淨額為人民幣462,700,000元，主要是由於開發中物業增長人民幣2,405,300,000元、應收賬款及其他應收

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

---

## 財務資料

---

款項、按金及預付款項增加人民幣114,800,000元及持作出售物業增長人民幣72,200,000元，部分由除稅前利潤人民幣1,281,000,000元、已收物業銷售按金增加人民幣1,460,600,000元、持作出售物業的土地使用權按金減少人民幣438,300,000元及應付賬款及應計費用增加人民幣165,900,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的經營活動所得現金流出淨額為人民幣2,695,200,000元，主要原因是開發中物業增長人民幣3,198,000,000元、持作出售物業增長人民幣1,235,700,000元、持作出售物業土地使用權按金增加人民幣834,800,000元及應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加人民幣255,200,000元，部分被除稅前溢利人民幣2,204,500,000元、已收物業銷售按金增加人民幣1,631,600,000元及應付賬款及應計費用增加人民幣563,200,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們的經營活動所得現金流出淨額為人民幣932,100,000元，主要由於開發中物業增長人民幣2,967,200,000元及應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加人民幣174,300,000元，部分由除稅前利潤人民幣1,034,000,000元、已收取的物業銷售按金增加人民幣850,100,000元、應付賬款及應計費用增加人民幣326,900,000元、持作出售物業的土地使用權按金減少人民幣230,800,000元及持作出售物業減少人民幣87,600,000元抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們的經營活動所得現金流入淨額為人民幣541,500,000元，主要由於除稅前溢利人民幣710,800,000元、物業銷售收取的按金增加人民幣405,300,000元、應付賬款及應計費用增加人民幣140,600,000元、應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少人民幣132,700,000元及持作出售物業減少人民幣74,700,000元，部分由持作出售物業的土地使用權按金增加人民幣612,300,000元及開發中物業增加人民幣121,500,000元抵銷。

### 投資活動所得現金流

我們投資活動的現金流入主要反映利息收入、出售物業、廠房及設備項目及出售附屬公司所得款項。我們投資活動的現金流出主要反映購買物業、廠房及設備、收購附屬公司、開發中投資物業添置、非控股權益墊款及受限制現金。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的投資活動現金流出淨額為人民幣40,800,000元，主要由於向非控股權益作出的墊款人民幣33,600,000元、添置開發中投資物業人民幣8,700,000元以及購置物業、廠房及設備人民幣5,300,000元，部分被已收利息人民幣5,300,000元及可供出售投資的已收股息人民幣1,300,000元所抵銷。

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

---

## 財務資料

---

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的投資活動的現金流出淨額為人民幣29,600,000元，主要原因是開發中投資物業添置人民幣111,600,000元及購買物業、廠房及設備人民幣27,700,000元，部分被出售附屬公司所得款項人民幣79,800,000元及關聯公司償還人民幣13,500,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們的投資活動所得現金流入淨額為人民幣159,600,000元，主要由於出售附屬公司所得款項人民幣214,800,000元所致，部分被開發中投資物業添置人民幣25,100,000元、存放受限制現金人民幣21,800,000元、向董事作出的墊款人民幣15,600,000元以及購買預付租賃款項及物業、廠房及設備人民幣14,100,000元所抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，我們的投資活動所得現金流出淨額為人民幣404,000,000元，主要由於收購附屬公司人民幣399,400,000元。

### 融資活動所得現金流

我們的融資活動所得現金流入主要反映來自新增銀行及其他借款的所得款項及來自我們的非控股權益的墊款及注資。我們的融資活動的現金流出主要反映銀行及其他借款的還款、相關利息的付款、向非控股權益還款、向非控股權益收購附屬公司額外權益及向我們股東已付及宣派的股息。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的融資活動所得現金流出淨額為人民幣363,300,000元，主要是由於償還銀行及其他借款人民幣1,252,300,000元及利息付款人民幣336,600,000元，部分被新增銀行及其他借款人民幣1,323,100,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，我們的融資活動的現金流入淨額為人民幣3,142,200,000元，主要原因是新增銀行及其他借款人民幣6,758,200,000元，部分被償還銀行及其他借款人民幣2,883,500,000元、利息付款人民幣441,900,000元、向非控股權益收購附屬公司額外權益人民幣426,200,000元及重組產生的現金流出人民幣186,700,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，我們的融資活動的現金流入淨額為人民幣1,569,200,000元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣5,140,900,000元，部分由銀行及其他借款的還款人民幣3,265,700,000元及利息付款人民幣282,700,000元抵銷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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財政年度，我們的融資活動的現金流入淨額為人民幣1,092,300,000元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,844,300,000元及來自非控股股東的墊款人民幣221,400,000元及向非控股權益出售於附屬公司的部分權益人民幣110,700,000元，部分由銀行及其他借款的還款人民幣892,900,000元及利息付款人民幣178,900,000元抵銷。

### 資本資源

房地產開發需要大量資本投資，用於土地收購及施工，及在產生正現金流前可能耗時多月或多年。迄今，我們主要利用來自內部資金、銀行借款及信託融資為我們的發展籌集資金。我們不同項目的融資方式不同及受中國法規及貨幣政策施加的限制所規限。

我們擬繼續透過現有財務資源及經營業務產生的現金為我們的未來發展及償債成本融資。我們日後亦可能透過債務或股本發行募集額外資金為我們未來發展的全部或部分融資，用於償債或其他目的。我們獲得充足融資滿足償債需求的能力可能受我們的財務狀況及經營業績及國際及國內金融市場的流動資金限制。倘我們未能實現短期債務的及時續期、延期或再融資，則可能會導致我們於有關償債、應付賬款及／或其他負債到期及應付時無法履行相關責任。

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

## 財務資料

### 債項及或然負債

#### 銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的未償還銀行及其他借款分析。

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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
銀行貸款，有抵押	1,502,950	2,629,300	4,859,856	5,120,606	5,781,151
銀行貸款，無抵押	—	—	—	31,500	31,500
信託貸款 (附註1)					
— 常規貸款	290,000	130,000	1,716,000	1,242,000	1,640,000
— 附有購回股權責任的貸款	—	1,125,000	1,076,266	1,202,547	971,992
其他貸款，有抵押 (附註2)	300,000	—	—	150,000	657,000
其他貸款，無抵押	42,320	91,180	99,430	117,150	118,850
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>	<u>9,200,493</u>

附註：

- (1) 信託貸款為自中國信託公司取得的信託融資。更多詳情請參閱本文件「業務—經營現金流及融資計劃」一節及附錄一所載會計師報告附註25「銀行及其他借款」。
- (2) 其他有抵押貸款為根據於二零零九年訂立的若干注資協議及於二零一二年訂立的合作協議自中城聯盟投資取得的貸款。

根據中城聯盟投資及中國城市房地產開發商策略聯盟的資料，中城聯盟投資為由中國城市房地產開發商策略聯盟的核心成員發起及投資的基金管理公司。中國城市房地產開發商策略聯盟為由國內一批著名房地產開發商創辦及參與的業界聯盟。由於公平商業考慮，我們已與中城聯盟投資進行貸款交易，並計及可在市場獲得的相若條款、有關融資能否獲得及是否適合。

我們的有抵押銀行及其他借款由若干投資物業、開發中物業、持作銷售物業及／或若干附屬公司的股權作抵押。我們的若干信託融資亦透過將相關項目附屬公司的少數股權轉讓予相關信託公司擔保。有關我們信託融資安排的更多詳情，請參閱本文件「業務—經營現金流及融資計劃」一節。我們的其他無抵押貸款乃借自獨立第三方。

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

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的銀行及其他借款的到期狀況。

	於十二月三十一日			於	於
				六月三十日	九月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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)
一年內或於要求時	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490	3,699,180
一年以上，但不超過兩年	456,250	1,096,380	2,763,390	2,545,360	3,430,739
兩年以上，但不超過三年	897,250	756,200	2,536,506	2,065,953	1,562,406
三年以上，但不超過四年	5,750	317,200	334,000	12,000	272,000
四年以上，但不超過五年	1,750	421,200	159,000	262,000	22,000
五年以上	—	57,400	36,000	36,000	214,168
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>	<u>9,200,493</u>
減：流動負債項下列示的					
於一年內到期的款項	<u>(774,270)</u>	<u>(1,327,100)</u>	<u>(1,922,656)</u>	<u>(2,942,490)</u>	<u>(3,699,180)</u>
於一年後到期的款項	<u>1,361,000</u>	<u>2,648,380</u>	<u>5,828,896</u>	<u>4,921,313</u>	<u>5,501,313</u>

我們的銀行借款按定息及浮息安排。下表載列於所示期間我們的銀行及其他借款的實際利率範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至	截至
				六月三十日	九月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	止六個月	止九個月
銀行貸款	<u>5.4%-10.0%</u>	<u>5.3%-15.0%</u>	<u>6.7%-16.0%</u>	<u>6.4%-16.0%</u>	<u>2.8%-16.0%</u>
信託貸款	<u>12.0%-15.0%</u>	<u>5.0%-19.6%</u>	<u>11.0%-24.2%</u>	<u>12.0%-24.2%</u>	<u>10.0%-24.2%</u>
其他貸款	<u>12.0%-18.0%</u>	<u>12.0%</u>	<u>12.0%</u>	<u>12.0%-19.0%</u>	<u>3.6%-19.0%</u>

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

## 財務資料

截至二零零九、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的平均年度化借貸成本(於有關期間根據國際財務報告準則以所支出及資本化的利息開支總額除以平均銀行及其他借款計算)分別為10.8%、9.3%、9.8%及10.3%。

### 渣打信貸協議

根據渣打信貸協議，我們自渣打的聯屬公司渣打銀行(香港)有限公司取得一筆金額為580,000,000港元的貸款融資，為期24個月。該項融資的利率為香港銀行同業拆息另加息差(即融資的首十二個月期為8.0%、其後六個月為10.0%及最後六個月為12.0%)。於二零一一年十一月，我們根據渣打信貸協議提取整筆融資，以用作在中國收購若干新物業項目及開發用地以及一般營運資金用途。作為這項融資的部分抵押品，我們的四位控股股東(即茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain)已將合共115,128,000股本公司股份(佔我們於資本化發行及[●]前的已發行股本約89.25%)質押予貸款人。此外，該四位控股股東亦已就我們根據渣打信貸協議應履行的責任作出擔保。該項抵押和擔保將於[●]後解除。更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係—財務獨立性」一節。

### 債項

於二零一二年九月三十日，即本文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期，我們的未償還債項人民幣9,358,200,000元包括銀行及其他借款人民幣9,200,500,000元及應付非控制權益款項人民幣157,700,000元。我們亦於二零一二年九月三十日擁有信託貸款相關衍生工具人民幣120,000,000元。於往績記錄期內，隨著我們的業務規模擴大及開發中物業整體增加，我們亦增加使用銀行及其他貸款融資。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一二年九月三十日，我們擁有尚未動用的銀行融資分別為人民幣38,500,000元、人民幣38,500,000元、人民幣1,256,900,000元、人民幣752,400,000元及人民幣903,400,000元。我們尚未動用的銀行融資於二零一零年至二零一一年大幅增加，大致上與我們於同期承接的房地產項目增長一致。

我們的若干銀行及其他貸款融資須遵守多項慣常的肯定及／或負契諾，例如對變更控制權及出售重要資產的限制，以及我們必須遵守的財務比率，例如負債與權益比率。渣打信貸協議載有不同財務契諾，包括有關(i)我們綜合境內借款(定義見有關協議)與綜合有形總資產(定義見有關協議)的比例於二零一一年十二月三十一日前將不得超過45%，且於二零一一年十二月三十一日後將不得超過40%；及(ii)綜合借款淨值(定義見有關協議)與綜合

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

## 財務資料

有形淨值(定義見有關協議)的比例於[●]後將不得超過50%等規定。我們為發展項目建設提供資金而在中國取得的若干境內銀行貸款載有若干慣常的財務契諾，包括有關項目公司的負債與資產比率將不得超過75%的規定。

就我們於二零一二年九月三十日可取得的尚未動用融資而言，提取該等融資毋需額外抵押品或擔保。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們的董事確認，彼等並不知悉有關我們銀行及其他貸款融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦不知悉任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。

除本文件披露者外，於二零一二年九月三十日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(除常規貿易票據外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或現存的擔保)。

### 或然負債

#### 按揭擔保

我們已就由中國的銀行向我們客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。我們的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。

下表列示於所示日期我們的按揭擔保總額。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	<u>225,520</u>	<u>294,718</u>	<u>496,834</u>	<u>535,238</u>

我們的董事確認，於往績記錄期內，我們並無任何嚴重違反按揭擔保的情況。

於二零一二年九月三十日，我們就授予我們已開發物業買家的按揭貸款提供人民幣603,100,000元的按揭擔保。

---

## 財務資料

---

### 法律或然費用

在日常業務過程中，我們會捲入訴訟或其他法律程序。更多詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能不時牽涉業務產生的糾紛及可能因此面臨重大負債」一節。有關或然費用、訴訟或其他法律程序的結果目前尚無法確定，但我們認為，該等法律程序導致的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期，我們曾牽涉一宗與一家建築承包商的法律糾紛。於二零一零年四月，該建築承包商向我們若干附屬公司就一項在中國蘇州的房地產開發項目提出約人民幣40,600,000元的建築費用爭議申索（當中包括未支付的建築費用及履約保證金款項，加有關未支付的建築費用的罰款及履約保證金及未支付建築費用的利息）。我們的銀行結餘人民幣21,768,000元自二零一零年十二月起被中國上海青浦區人民法院扣押。我們已評估申索及徵詢法律意見，認為這宗法律訴訟的最終結果不會對我們的財務狀況構成重大不利影響。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文載列的或然負債外，我們尚未訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。我們尚未訂立任何與我們的股份相關及歸類為股東權益或未於綜合財務報表反映的衍生工具合約。我們並未於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或從事與我們有關的租賃或對沖或研發服務的未綜合實體擁有任何可變權益。

董事已確認，自二零一二年九月三十日以來，我們的債項及或然負債概無任何重大變動。

董事另確認，於往績記錄期及於最後實際可行日期：

- 並無拖欠付款或嚴重違反我們的貸款協議或其他信貸融資的契諾；
- 我們並無遇到獲相關銀行或金融機構豁免的契諾技術上遭違反的任何情況；
- 我們並未遭貸款人收回貸款或要求提早還款；及
- 我們在獲取營運所需的外部借款方面並無遇到任何困難。

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

## 財務資料

來自控股股東、董事及關聯方及向彼等提供的所有擔保及財務援助將於[●]後結算或解除。

### 合約責任

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們擁有下列有關已訂約惟尚未撥備的收購土地使用權的承擔。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約惟尚未在我們的 綜合財務報表中撥備的 收購土地使用權的支出	<u>1,149,945</u>	<u>1,341,910</u>	<u>1,797,370</u>	<u>193,594</u>

於二零一二年六月三十日後，我們產生以下額外合約責任：

- 於二零一二年八月，我們接獲有關天津兩幅地塊的土地招標拍賣成功確認書，總代價約為人民幣85,600,000元。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－天津濱海地塊項目」一節。
- 於二零一二年九月，我們訂立土地出讓合同以代價約人民幣282,500,000元收購上海一幅土地的土地使用權。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－上海嘉定新地塊項目」一節。
- 於二零一二年十月，我們接獲有關蘇州兩幅地塊的土地招標拍賣成功確認書，總代價約為人民幣621,400,000元。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－蘇州G84地塊項目」及「業務－物業項目概況－蘇州G88地塊項目」兩節。
- 於二零一二年十月，我們收購天津世紀興51%股權。更多詳情請參閱本文件「業務－物業項目概況－天津旭輝·世紀水岸」一節。

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

## 財務資料

我們根據期限介乎一至20年的經營租約租賃我們的若干辦公室物業。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，根據不可撤銷經營租約應付的未來最低租金總額如下。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,453	2,255	6,746	7,294
第二至第五年 (包括首尾兩年)	2,073	918	11,293	8,942
五年後	—	—	—	26
	<u>4,526</u>	<u>3,173</u>	<u>18,039</u>	<u>16,262</u>

我們根據經營租約租出多幢樓宇。租約一般為期一至二十年。下表概述於所示日期應收我們的不可撤銷經營租約的應收款項金額。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,302	3,744	29,557	55,995
第二至第五年 (包括首尾兩年)	14,589	14,233	102,165	192,505
五年後	14,590	11,202	349,035	308,881
	<u>36,481</u>	<u>29,179</u>	<u>480,757</u>	<u>557,381</u>

### 營運資本

董事相信，經考慮[●]、可供動用銀行融資及經營業務現金流後，我們擁有充足營運資本，足以供我們現時需求以及自本文件日期起未來12個月的需求所用。

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

---

## 財務資料

---

### 市場風險的定量及定性披露

市場風險乃與金融工具的市價的不利變動相關的虧損風險，包括利率及外匯匯率。我們於日常業務過程面臨多種類型的市場風險，包括利率及外匯匯率變動。我們以人民幣保留我們的會計記錄及編製我們的財務報表。

我們的資產主要為投資物業、開發中物業及持作出售的已竣工物業形式。倘房地產市場嚴重低迷，該等資產可能無法即時變現。

### 商品風險

我們面臨原材料價格波動風險，就我們的房地產開發而言，主要是鋼及水泥。我們現時並未從事及預期亦不會從事商品對沖活動。我們按市價採購我們的大部分鋼及水泥物料。該採購成本一般根據我們與相關建築承包商的安排作為承包商費用的一部分入賬。因此，建築材料不斷上漲的價格將以應付予我們的承包商更多費用的形式影響我們的施工成本。因此，建築材料價格的波動可能對我們的經營業績產生重大影響。

### 利率風險

我們面臨利率風險，主要與我們以浮動利率計息的銀行及其他借款以及銀行存款相關。我們承擔債務責任以滿足我們的房地產開發及一般營運資金需求。利率的上浮增加我們的融資成本。利率波動亦可能導致我們的債務責任的公平值大幅波動。我們的純利亦受利率變動影響，因為該等變動會對我們的銀行存款的利息收入造成影響。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，倘銀行及其他借款的利率上升或下降1.0%以及銀行存款的利率上升或下降0.5%，而所有其他可變因素維持不變，則我們的年／期內溢利應會分別減少或增加人民幣4,400,000元、人民幣7,100,000元、人民幣2,500,000元及人民幣4,500,000元。

### 外匯匯率風險

我們主要以人民幣經營業務。我們部分以港元及美元計值的銀行存款及渣打信貸協議項下於二零一二年九月三十日的未償還貸款本金結餘406,000,000港元均面臨外匯匯率風險。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣獲准參考一籃子外幣，在有管理的窄幅內浮動。該政策變更已逐漸導致人民幣兌美元及港元升值，後者幣值與美元掛鈎。中國政府可能採取進一步措施，從而導致

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

---

## 財務資料

---

未來匯率與目前或過往匯率大為不同。人民幣貶值(i)會對我們支付予中國境外股東的任何股息的價值造成不利影響及(ii)令我們須動用更多人民幣資金支付同等金額的外幣債務。然而，人民幣升值將對[●]的價值或任何外幣形式的出資(該等出資未及時兌換為人民幣)造成不利影響。我們並無備有外幣對沖政策。然而，董事密切監控外匯敞口及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採納重大外幣對沖政策。

### 通貨膨脹／通貨緊縮風險

根據國家統計局的資料，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，中國的整體全國性通貨膨脹／(通貨緊縮)率(以一般消費物價指數的變化表示)分別約(0.7%)、3.3%及5.4%。於往績記錄期內，通貨膨脹或通貨緊縮並未對我們的業務造成重大影響。然而，我們無法向閣下保證，中國日後的任何通貨膨脹或通貨緊縮不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成不利影響。

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

在開曼群島公司法的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本公司章程細則規定可動用本公司的利潤(已變現或未變現)或動用董事從利潤酌情撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用開曼群島公司法及本公司章程細則批准作此用途的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

董事將按每股股份基準以港元宣派股份的股息(如有)，而我們將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況。任何末期股息將須獲得股東批准。

日後的股息派付亦將取決於我們的中國附屬公司會否派付股息。中國法律規定，只可以按照中國會計準則計算的純利支付股息，而中國會計準則在眾多方面有別於其他司法權區的公認會計準則(包括國際財務報告準則)。中國法律同時規定在中國註冊成立的企業須將其除稅後利潤的一部分轉撥作為法定儲備，法定儲備不可作為現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司由於我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾導致產生債務或虧損，則來自我們的附屬公司的分派可能受限。

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

---

## 財務資料

---

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，上海旭輝投資及旭凱上海投資已向其當時現有股東支付的股息分別為人民幣3,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣26,000,000元及零。

受上述限制所規限，及在不會發生可能影響可供分派儲備金額的情況下（無論由於虧損或其他原因），董事會現時擬於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度及於其後每個財政年度向股東分派不少於任何核心純利20%的股息。截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的建議股息分派預期將於二零一三年三月前宣派，並須獲得股東批准。概不保證每年或任何特定年度將會宣派或分派任何金額的股息。

### 可供分派儲備

於二零一二年六月三十日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣195,100,000元。

### 無重大不利變動

董事確認，截至本文件刊發日期止，我們的財務或貿易狀況自二零一二年六月三十日（本文件附錄一所載的會計師報告所呈報的期末）以來並無任何重大利變動，並且自二零一二年六月三十日以來，並無任何事件對本文件附錄一所載會計師報告所列示的資料構成重大影響。

### 關聯方交易

就本文件附錄一會計師報告載列的關聯方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款及／或不遜於可自獨立第三方獲得的條款進行，有關條款被視為屬公平合理及符合股東整體利益。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對我們於二零一二年八月三十一日的物業權益進行估值並認為，於該日期我們應佔物業權益的總價值為人民幣28,431,000,000元。有關該等物業權益的估值函件全文、估值概要及估值證書載列於本文件「附錄四－物業估值」。

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

## 財務資料

下表列示本文件附錄一所載於二零一二年六月三十日經審核綜合財務報表所反映的若干物業及預付土地租金的總價值與本文件「附錄四－物業估值」所載於二零一二年八月三十一日的該等物業及租賃預付款的估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
本文件「附錄四－物業估值」內物業估值報告 所載於二零一二年八月三十一日我們應估的 物業(包括租賃預付款(土地使用權))的估值		28,431
本文件附錄一所載於二零一二年六月三十日 下列物業的賬面淨值：		
－物業、廠房及設備 <sup>(1)</sup>	84	
－預付租賃款項(土地使用權)	89	
－開發中物業	13,615	
－投資物業	3,398	
－持作出售物業	1,030	
－持作出售物業的土地使用權按金	941	
	19,157	
於二零一二年六月三十日的賬面淨值	19,157	
加：於二零一二年七月一日至 二零一二年八月三十一日期間的添置	1,845	
減：於二零一二年七月一日至 二零一二年八月三十一日期間的出售	(204)	
	20,798	20,798
於二零一二年八月三十一日的賬面淨值		20,798
估值盈餘淨額		7,633

附註：

- (1) 約人民幣33,000,000元的物業、廠房及設備並無計入本文件附錄四所載的物業估值報告中，故亦無計入本對賬中。

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

---

## 財務資料

---

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們根據本文件附錄三所述基準編製下列截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測。閣下在分析我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測時，務請細閱本文件附錄三的基準。

本公司權益持有人應佔預測綜合純利 <sup>(附註1、2、3及4)</sup> .....	不少於人民幣1,802,000,000元
每股預測盈利	
加權平均 <sup>(附註6及7)</sup> .....	不少於人民幣0.39元 (約0.48港元)

附註：

(1) 上述溢利預測乃根據下列主要假設編製：

- 中國現有政治、法律、財政或經濟狀況不會對我們的業務造成重大影響；
- 影響我們物業定價及銷售的中國政府政策不會有重大變動；
- 適用於本集團或我們客戶的現行銀行及按揭政策不會有重大變動；
- 中國的稅基或稅率不會有重大變動；
- 中國的通脹及利率不會有重大變動；
- 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到本文件「風險因素」一節所載的風險因素重大不利影響；
- 外匯匯率變動將不會對我們的業務產生重大影響；
- 並無推出我們所列計劃以外的新施工項目及現有項目將按我們的計劃完成；
- 有關我們物業銷售及租賃的重大合約將不會取消；
- 實際建造成本在任何方面均不會與已簽署合約或預算存在重大差異，與過往相比，差異亦不會更大；
- 我們所有的物業將根據管理層計劃開發、銷售及交付，若延遲取得有關政府批文，開發進度不會有重大變動；
- 不會收購任何附屬公司；
- 我們員工的工資或其他主要營運開支不會有重大變動；

## 財務資料

- 有關物業開發的土地使用權的審批過程不會有延誤；
  - 有關我們物業開發的不利天氣狀況影響不會與上一年情況不同；
  - 我們的業務不會存在嚴重的糾紛或其他異常或變動；及
  - 我們的投資物業於二零一二年十二月三十一日的預計市值乃由董事經參考本文件附錄四所載由獨立物業估值師發出的獨立物業估值師報告後估計得出。物業估值師就我們竣工投資物業已採納投資法評估該等物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已充分計及各自物業的租金收入的復歸潛力。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益及(ii)物業的復歸權益等估計值進行評估。租賃期權益的估計值來自資本化物業於有關期間的合約租金收入，於本情況下為二零一二年六月三十日起至有關租約年期完結為止。復歸權益的估計值按資本化物業於相關租期結束後餘下年期的估計市場租金來計算。在評估我們在建投資物業的市值時，物業估值師乃基於有關物業將根據最新開發建議開發及竣工進行估值。物業估值師乃採納直接比較法，參考有關市場可供比較的銷售交易並亦計入所花費的建造成本，完成開發所花費的成本乃反映竣工開發項目的質量。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由物業估值師編製我們於二零一二年六月三十日及二零一二年八月三十一日的投資物業市場估值及(ii)由物業估值師作出估計的預期穩定至溫和上揚物業指定市場趨勢而作出。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無發生未能預見的情況，我們預測本公司權益擁有人於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利不大可能少於人民幣1,802,000,000元，其中包括投資物業公平值變動人民幣925,000,000元(扣除遞延稅項的影響及非控股權益)及信託貸款相關衍生工具公平值變動人民幣12,000,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業及信託貸款相關衍生工具的估值變動將透過我們的綜合全面收益表於我們的財務報表中反映。轉移至投資物業、我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收益表中入賬為投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值收益的虧損。

我們預期我們於二零一二年十二月三十一日的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值以及投資物業及信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業估值師使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的評估值可能有別於實際可變現價值及可予變動。」

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

## 財務資料

我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業及信託貸款相關衍生工具於二零一二年十二月三十一日的公平值的最佳估計，及我們的獨立專業估值師認為預測所依據的假設屬合理，惟我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值及／或投資物業及信託貸款相關衍生工具於有關時間的任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異(可能大幅高於或低於我們的估計)。

### 敏感度分析

#### (i) 目標平均售價的敏感度分析

下表列示不理會平均售價變動對本集團所得稅的影響的情況下，我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	21	41	62	83	(21)	(41)	(62)	(83)
權益擁有人總目標純利的百分比	1.1%	2.3%	3.4%	4.6%	-1.1%	-2.3%	-3.4%	-4.6%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,823,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高1.1%)。

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,844,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高2.3%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,864,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高3.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,885,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高4.6%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,782,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低1.1%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,761,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低2.3%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,740,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低3.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,719,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低4.6%)。

上述分析僅包括於二零一二年八月三十一日未向買方預售的6%建築面積平均售價變動。

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

## 財務資料

### (ii) 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	(6)	(12)	(18)	(24)	(30)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	-0.3%	-0.7%	-1.0%	-1.4%	-1.7%

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,796,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低0.3%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,790,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低0.7%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.0%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,778,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.4%)。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,772,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.7%)。

上述分析僅包括於二零一二年八月三十一日尚未向買方預售的6%建築面積的將銷售及交付建築面積變動。

### (iii) 投資物業公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利(經扣除遞延稅項影響)對截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度：

投資物業的公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	130	259	389	(130)	(259)	(389)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	7.2%	14.4%	21.6%	-7.2%	-14.4%	-21.6%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,932,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高7.2%)。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,061,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高14.4%)。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,191,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高21.6%)。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,672,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低7.2%)。

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

## 財務資料

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,543,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低14.4%）。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,413,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低21.6%）。

### (iv) 信託貸款相關衍生工具公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度信託貸款相關衍生工具的重估增加／減少水平的敏感度：

信託貸款相關衍生工具的

公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	9	18	27	(9)	(18)	(27)
我們權益擁有人總目標純利的百分比	0.5%	1.0%	1.5%	-0.5%	-1.0%	-1.5%

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,811,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高0.5%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,820,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高1.0%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,829,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高1.5%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌5%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,793,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低0.5%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌10%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.0%）。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌15%，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,775,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.5%）。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出給定範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均售價、已出售及已交付目標建築面積及投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動的估計，惟有關時間的平均售價、已出售及已交付建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 董事相信我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、實事求是及最新，且將不會受到現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直持續強勁。於二零一二年八月三十一日，我們已訂約或預售我們約94%將於二零一二年入賬的建築面積。於二零一二年八月三十一日，我們於二零一二年下半年向買方交付的項目建設進度如下：有關上海 旭輝•玫瑰灣、北京 旭輝•御府、長沙 旭輝•華庭、廊坊 旭輝•十九城邦、蘇州 旭輝•上河郡及蘇州 旭輝•朗香郡的大多數建設工程已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零一二年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年下半年的銷售均略高於其他時間。

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

---

## 財務資料

---

- (4) 本公司權益持有人應佔預測綜合純利(不包括公平值收益)為不少於人民幣865,000,000元。預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響及非控股權益)為人民幣925,000,000元(約1,135,000,000港元)。預測信託貸款相關衍生工具公平值收益為人民幣12,000,000元(約15,000,000港元)。
- (6) 以加權平均為基準的每股預測盈利乃根據截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔的預測綜合溢利計算，且於整個年度已發行股份的加權平均數約為4,645,657,534股(假設[●]未獲行使)。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

以下為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入文件。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等有關旭輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入 貴公司於[●]刊發的文件(「文件」)內。

貴公司根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於二零一一年五月二十日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據企業重組(「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及集團架構」一節)， 貴公司於二零一一年九月九日成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

所有附屬公司均已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。於本報告日期，貴公司於下列組成 貴集團的附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
北京旭東物業管理有限公司	中華人民共和國 (「中國」) 二零零二年 五月三十一日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣3,000,000元 繳足股本人民幣3,000,000元	中國	物業管理
北京旭輝興科置業有限公司	中國 二零零九年 八月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
北京旭輝興騰置業有限公司 (「北京旭輝興騰」)	中國 二零零九年 八月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
北京永旭置業有限公司	中國 二零零四年 四月五日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	房地產開發
北京望馨置業有限公司	中國 二零零三年 十二月八日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
長沙旭湘房地產開發有限公司	中國 二零零七年 八月二十日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
重慶旭鵬房地產開發有限公司 (「重慶旭鵬」)	中國 二零零五年 七月四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣80,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
旭輝集團股份有限公司 (「旭輝中國」)	中國 二零零零年 八月十五日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣600,000,000元 繳足股本人民幣600,000,000元	中國	投資控股
旭昇有限公司 (「旭昇」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一一年 五月九日	不適用	不適用	100%	100%	100%	法定股本50,000美元 繳足股本1美元	香港	投資控股

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
旭輝企發有限公司 (「旭輝企發」) (前稱CIFI (Holdings) Group Company Limited)	香港 二零一一年 五月十二日	不適用	不適用	100%	100%	100%	法定股本10,000港元 繳足股本1港元	香港	投資控股
上海漢普卡商業管理 有限公司 (「上海漢普卡」)	中國 二零一一年 八月十七日	不適用	不適用	100%	100%	100%	註冊資本10,000,000美元 繳足股本1,500,000美元	中國	投資控股
福州萬誠房地產開發 有限公司	中國 二零零四年 七月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
福州旭騰房地產開發 有限公司 (「福州旭騰房地產」)	中國 二零零五年 二月二十八日	79.51%	79.51%	97.95%	—#	—#	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
福州永升物業管理 有限公司	中國 一九九九年 十一月十七日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	—#	註冊資本人民幣1,000,000元 繳足股本人民幣1,000,000元	中國	物業管理
福州永升房地產開發 有限公司 (「福州永升房地產」)	中國 一九九八年 十二月十一日	79.51%	79.51%	97.95%	—#	—#	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
合肥旭海房地產開發 有限公司	中國 二零零七年 十一月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
湖南隆晟置業發展 有限公司	中國 二零零六年 五月二十九日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
上海海際房地產 有限公司 (「上海海際」)	中國 二零零五年 三月十一日	42.14%	42.14%	51.91%	53%	53%	註冊資本人民幣170,000,000元 繳足股本人民幣90,100,000元	中國	房地產開發

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
上海同頤房地產發展有限公司	中國 二零零五年 二月一日	60.03%	60.03%	73.95%	75.5%	75.5%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣7,550,000元	中國	房地產開發
上海鑫辰置業發展有限公司	中國 一九九八年 四月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣30,000,000元	中國	房地產開發
上海欣博房地產有限公司 (「上海欣博」)	中國 二零零三年 三月十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣80,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
上海新置建築工程有限公司 (「上海新置」)	中國 二零零五年 七月二十日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣60,000,000元 繳足股本人民幣60,000,000元	中國	物業建設
上海旭輝投資諮詢有限公司 (「上海旭輝投資」)	中國 二零零六年 十一月九日	100%	100%	100%	100%	100%	註冊資本人民幣160,000,000元 繳足股本人民幣160,000,000元	中國	投資控股
旭凱(上海)投資顧問有限公司 (「旭凱上海投資」)	中國 二零零五年 四月八日	100%	100%	100%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	投資控股
上海旭美商業投資管理有限公司	中國 二零一零年 六月八日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	物業管理
上海旭博置業有限公司 (「上海旭博」)	中國 二零一零年 五月十四日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
上海旭創置業有限公司 (「上海旭創」)	中國 二零零七年 九月十一日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣60,000,000元 繳足股本人民幣60,000,000元	中國	房地產開發
上海旭匯置業有限公司	中國 二零零九年 十月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣35,000,000元 繳足股本人民幣35,000,000元	中國	房地產開發

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
上海旭明置業有限公司	中國 二零一零年 十二月二十八日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
上海旭浦置業有限公司 (「上海旭浦」)	中國 二零零三年 十一月五日	79.51%	77.12%	95.01%	97%	97%	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣29,100,000元	中國	房地產開發
上海旭盛房地產經紀 有限公司	中國 二零零六年 十一月二十七日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣1,000,000元 繳足股本人民幣1,000,000元	中國	提供房地產 代理服務
上海永豐房地產開發 有限公司	中國 二零零五年 一月二十五日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣80,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
上海旭泰房地產 有限公司 (「上海旭泰」)	中國 二零一零年 十一月五日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣59,000,000元 繳足股本人民幣59,000,000元	中國	房地產開發
上海永匯房地產開發 有限公司	中國 二零零一年 四月十八日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
上海永升物業管理 有限公司 (「上海永升」)	中國 二零零二年 五月三十一日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	物業管理
上海藝建建築設計 諮詢有限公司 (「上海藝建」)	中國 二零零二年 八月十二日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣1,000,000元 繳足股本人民幣1,000,000元	中國	提供諮詢 服務
廈門永升實業發展 有限公司	中國 一九九七年 十一月二十日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣45,000,000元 繳足股本人民幣45,000,000元	中國	房地產開發
廈門市永升物業服務 有限公司 (「廈門永升」)	中國 一九九五年 十一月十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣3,000,000元 繳足股本人民幣3,000,000元	中國	物業管理
鎮江市旭江房地產 開發有限公司	中國 二零零八年 二月四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	房地產開發

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
鎮江市旭潤房地產 開發有限公司 (「鎮江旭潤」)	中國 二零一零年 七月十九日	不適用	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣50,000,000元 繳足股本人民幣50,000,000元	中國	房地產開發
浙江旭輝置業 有限公司 (「浙江旭輝」)	中國 二零零六年 八月二十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
中石房地產開發 有限公司 (「中石房地產」)	中國 二零零六年 十一月十四日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭輝高科置業 有限公司 (「蘇州旭輝高科」)	中國 二零零九年 十二月三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣649,000,000元 繳足股本人民幣649,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭輝置業 有限公司	中國 二零零七年 三月十三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣140,000,000元 繳足股本人民幣140,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭輝興騰置業 有限公司 (「蘇州旭輝興騰」)	中國 二零零九年 十二月三日	79.51%	79.51%	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣191,000,000元 繳足股本人民幣191,000,000元	中國	房地產開發
北京旭輝陽光置業 有限公司 (「北京旭輝陽光」)	中國 二零一一年 一月十三日	不適用	不適用	78.36%	80%	80%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣80,000,000元	中國	房地產開發
北京旭興城置業 有限公司	中國 二零一一年 一月十三日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
嘉興旭美商業管理 有限公司	中國 二零一一年 一月二十日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣5,000,000元 繳足股本人民幣5,000,000元	中國	物業管理
重慶旭昌房地產開發 有限公司	中國 二零一一年 三月十日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	房地產開發

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
合肥旭濱房地產開發有限公司 (「合肥旭濱」)	中國 二零一一年 一月十九日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣200,000,000元 繳足股本人民幣200,000,000元	中國	房地產開發
上海旭邦置業有限公司 (「上海旭邦」)	中國 二零一一年 四月十四日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣30,000,000元	中國	房地產開發
上海旭煜置業有限公司 (「上海旭煜」)	中國 二零一一年 一月十二日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣39,000,000元 繳足股本人民幣39,000,000元	中國	房地產開發
長沙旭海房地產開發有限公司 (「長沙旭海」)	中國 二零一一年 六月十日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
北京旭輝興勝置業有限公司	中國 二零一一年 六月十六日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
上海旭嘉置業有限公司 (「上海旭嘉」)	中國 二零一一年 六月二十三日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
唐山旭輝藝文房地產開發有限公司 (「唐山旭輝」)	中國 二零一一年 七月七日	不適用	不適用	78.36%	80%	80%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣8,000,000元	中國	房地產開發
天津旭海房地產開發有限公司 (「天津旭海」)	中國 二零一一年 八月五日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
上海旭強置業有限公司 (「上海旭強」)	中國 二零一一年 九月十九日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
長沙利隆昌房地產開發有限公司 (「長沙利隆昌」)	中國 二零一一年 九月六日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
旭名有限公司 (「旭名」)	英屬處女群島 二零一一年 九月二十日	不適用	不適用	100%	100%	100%*	法定資本50,000美元 繳足股本1美元	香港	投資控股

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本/註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
旭名(香港)有限公司 (「旭名(香港)」)	香港 二零一一年 九月二十七日	不適用	不適用	100%	100%	100%*	法定資本10,000港元  繳足股本1港元	香港	投資控股
北京旭輝順欣置業 有限公司 (「北京旭輝順欣」)	中國 二零一一年 十二月十二日	不適用	不適用	97.95%	100%	100%	註冊資本人民幣100,000,000元 繳足股本人民幣100,000,000元	中國	房地產開發
蘇州旭名置業 有限公司	中國 二零一二年 五月二十九日	不適用	不適用	不適用	100%	100%*	註冊資本人民幣560,000,000元 繳足股本人民幣557,716,710元	中國	房地產開發
天津旭濱創意產業園 管理有限公司 (「天津旭濱」)	中國 二零一二年 七月二十五日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	註冊資本20,000,000美元 繳足股本零	中國	房地產開發
上海旭通置業 有限公司 (「上海旭通」)	中國 二零一二年 八月八日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
天津世紀興房地產 開發有限公司 (「天津世紀興」)	中國 二零一零年 四月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	51%	註冊資本人民幣61,224,500元 繳足股本人民幣31,224,500元	中國	房地產開發
上海旭和置業 有限公司	中國 二零一二年 十月二十四日	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
北京旭東置業 有限公司	中國 二零一零年 十月十二日	79.51%	—#	—#	—#	—#	註冊資本人民幣30,000,000元 繳足股本人民幣30,000,000元	中國	房地產開發
北京旭恒置業 有限公司 (「北京旭恒」)	中國 二零零七年 三月七日	79.51%	—**	—**	—**	—**	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發
長沙旭星房地產開發 有限公司 (「長沙旭星」)	中國 二零零七年 十二月二十四日	79.51%	—**	—**	—**	—**	註冊資本人民幣60,000,000元 繳足股本人民幣60,000,000元	中國	房地產開發
上海益壹置業 有限公司 (「上海益壹」)	中國 二零零二年 十月十五日	79.51%	79.51%	—**	—**	—**	註冊資本人民幣10,000,000元 繳足股本人民幣10,000,000元	中國	房地產開發

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	貴集團於下列日期應佔股權				報告日期	已發行及繳足股本／註冊資本	經營地點	主要業務
		十二月三十一日		六月三十日					
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年				
嘉興旭彩百貨 有限公司 (「嘉興旭彩」)	中國 二零一一年 六月十七日	不適用	不適用	—	—	—	註冊資本人民幣20,000,000元 繳足股本人民幣20,000,000元	中國	暫無業務

\* 根據文件所界定的蘇州旭名安排，該等公司由 貴公司一名少數股東持有並委託 貴集團負責公司的日常運營及管理，且 貴集團保有對該等公司業務的管控。

由於蘇州旭名安排中的關係實質顯示，該等公司由 貴集團控制，故該等公司根據國際財務報告準則綜合入賬。

蘇州旭名安排的更多詳情載於文件「業務」一節。

\*\* 該等實體已於有關期間被出售。(附註31)

# 該等實體已於有關期間撤銷登記。

由於 貴公司、旭昇及旭名在並無法定審核規定的司法權區註冊成立，故並無編製任何法定經審核財務報表。由於上海漢普卡自其成立日期以來並無開展任何業務，故並無編製任何經審核財務報表。由於旭名(香港)並未達致第一個須要進行法定審核的財政年度結算日，故並無為其就註冊成立日期至二零一二年六月三十日止期間編製任何經審核財務報表。然而，為編製本報告，吾等已審閱 貴公司、旭昇、上海漢普卡、旭名及旭名(香港)自其各自的註冊成立／成立日期以來的一切相關交易，並已採取吾等認為所需的程序以便將有關該等公司的財務資料納入本報告。

由於天津旭海、唐山旭輝、上海旭強、長沙利隆昌、北京旭輝順欣、蘇州旭名、天津旭濱及上海旭通尚未達致第一個須要進行法定審核的財政年度結算日，故自各自的成立日期以來並無編製經審核財務報表。然而，為編製本報告，吾等已審閱天津旭海、唐山旭輝、上海旭強、長沙利隆昌、北京旭輝順欣及蘇州旭名自其各自的成立日期以來的一切相關交易，並已採取吾等認為所需的程序以便將有關該等公司的財務資料納入本報告。

於香港註冊成立的旭輝企發的法定財務報表乃根據國際財務報告準則編製。旭輝企發自其註冊成立日期至二零一一年十二月三十一日止期間的法定財務報表乃由吾等審核。

於中國成立的上海旭輝投資及旭凱上海投資的法定財務報表乃依據適用於中國企業的有關會計規則及財務規定編製。上海旭輝投資截至二零零九年十二月三十一日止年度的法

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

定財務報表由中國註冊會計師事務所上海錦鑫會計師事務所有限公司審核，而截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表則由中國註冊會計師事務所上海君之合會計師事務所有限公司審核。旭凱上海投資截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表分別由中國註冊會計師事務所上海永誠會計師事務所有限公司及中國註冊會計師事務所上海君之合會計師事務所有限公司審核。

旭輝中國及其附屬公司(上述者除外)截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表乃根據適用於中國企業的相關會計規則及財務規例編製，已由中國註冊會計師事務所立信會計師事務所有限公司審核。

為編製本報告，貴公司董事已根據國際財務報告準則編製貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

本報告所載貴集團於有關期間的財務資料乃根據下文A部分附註1所載基準編製從相關財務報表編製而成。吾等認為，編製本報告時不必為載入文件而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃貴公司董事的責任。貴公司董事負責載有本報告的文件的內容。吾等則負責按相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，根據下文A部分附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了貴公司於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日及貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的事務狀況及貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合業績及綜合現金流。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的相應綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同相關附註，乃摘錄自 貴公司董事僅為本報告編製的 貴集團同期未經審核綜合財務資料（「中期財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱中期財務資料。吾等對中期財務資料的審閱主要包括向負責財務及會計事宜的人員進行查詢，並採用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，因此無法讓吾等獲得保證吾等會知悉所有在審核中發現的重要事宜。因此，吾等不會對中期財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等概無注意到有任何事項令吾等相信中期財務資料並未在所有重大方面根據與編製財務資料時所採用的會計政策（符合國際財務報告準則）一致者所編製。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### A. 財務資料

#### 綜合全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	
	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)		
收益	5	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
銷售成本		(1,834,860)	(3,051,648)	(2,638,839)	(211,638)	(1,434,519)
毛利		796,600	1,110,792	1,369,491	160,557	566,968
其他收入	7	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862
出售附屬公司 (虧損) 收益	31	—	(2,076)	82,228	84,313	—
轉撥至投資物業 時的公平值收益		32,289	—	1,025,365	252,481	905,083
投資物業公平值變動		23,284	141,719	123,455	81,821	60,536
信託貸款相關衍生工具 的公平值變動		—	—	(15,000)	—	11,000
銷售及市場推廣開支		(36,730)	(74,059)	(140,945)	(49,044)	(86,706)
行政開支		(106,928)	(127,932)	(216,723)	(98,256)	(147,538)
其他開支		—	—	(4,644)	—	(7,787)
融資成本	8	(16,949)	(30,031)	(35,508)	(19,019)	(31,387)
除稅前溢利		710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
所得稅開支	9	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)
年／期內溢利及 全面收入總額	10	448,801	674,961	1,462,055	266,183	849,898
以下各項應佔：						
貴公司權益擁有人		342,045	474,176	1,336,920	190,572	808,673
非控股權益		106,756	200,785	125,135	75,611	41,225
年／期內溢利及 全面收入總額		448,801	674,961	1,462,055	266,183	849,898

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
投資物業	14	502,100	579,900	2,231,300	3,398,200
物業、廠房及設備	15	81,393	90,016	106,286	116,877
預付租賃款項	16	46,676	46,676	46,676	88,719
可供出售投資	17	9,463	9,463	9,463	9,463
受限制現金	23	—	21,768	21,768	21,768
遞延稅項資產	28	55,170	64,613	63,483	82,680
		<u>694,802</u>	<u>812,436</u>	<u>2,478,976</u>	<u>3,717,707</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	18	429,620	341,984	1,161,790	1,029,900
開發中物業	19	4,076,023	7,167,658	10,880,027	13,614,907
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	20	166,190	341,253	576,368	691,968
應收非控股權益款項	21	—	—	2,000	35,600
持作出售物業土地使用權按金		775,055	544,280	1,379,096	940,846
可收回稅項		18,306	20,795	172,745	183,300
持作買賣投資	22	1,640	1,599	—	—
銀行結餘及現金	23	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,707,196
		<u>6,826,673</u>	<u>10,574,115</u>	<u>16,745,922</u>	<u>18,203,717</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	24	593,483	926,083	1,747,371	1,897,935
已收物業銷售按金		2,244,520	3,094,630	4,726,260	6,186,886
應付非控股權益款項	21	223,903	215,673	186,037	186,458
應付稅項		309,082	437,299	655,253	592,565
銀行及其他借款					
— 於一年內到期	25	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
信託貸款相關衍生工具	26	—	—	50,000	61,000
		<u>4,145,258</u>	<u>6,000,785</u>	<u>9,287,577</u>	<u>11,867,334</u>

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		2,681,415	4,573,330	7,458,345	6,336,383
總資產減流動負債		<u>3,376,217</u>	<u>5,385,766</u>	<u>9,937,321</u>	<u>10,054,090</u>
資本及儲備					
繳足／股本	27	180,000	180,000	10,449	10,449
儲備		<u>1,191,136</u>	<u>1,655,312</u>	<u>3,260,179</u>	<u>4,092,617</u>
貴公司權益擁有人應佔權益		1,371,136	1,835,312	3,270,628	4,103,066
非控股權益		<u>583,817</u>	<u>773,454</u>	<u>373,867</u>	<u>334,071</u>
權益總額		<u>1,954,953</u>	<u>2,608,766</u>	<u>3,644,495</u>	<u>4,437,137</u>
非流動負債					
銀行及其他借款－於一年後					
到期	25	1,361,000	2,648,380	5,828,896	4,921,313
信託貸款相關衍生工具	26	—	35,000	82,000	60,000
遞延稅項負債	28	<u>60,264</u>	<u>93,620</u>	<u>381,930</u>	<u>635,640</u>
		<u>1,421,264</u>	<u>2,777,000</u>	<u>6,292,826</u>	<u>5,616,953</u>
		<u>3,376,217</u>	<u>5,385,766</u>	<u>9,937,321</u>	<u>10,054,090</u>

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司權益擁有人應佔							
	繳足／股本	股份溢價	特別儲備	法定盈 餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日	180,000	—	175,071	117,412	637,319	1,109,802	296,364	1,406,166
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	342,045	342,045	106,756	448,801
轉撥至儲備	—	—	—	39,953	(39,953)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	(3,000)	(3,000)	—	(3,000)
向非控股權益派付股息	—	—	—	—	—	—	(7,679)	(7,679)
向非控股權益出售於附屬公司的部分權益 (附註1(i))	—	—	(77,711)	—	—	(77,711)	188,376	110,665
於二零零九年 十二月三十一日	180,000	—	97,360	157,365	936,411	1,371,136	583,817	1,954,953
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	474,176	474,176	200,785	674,961
轉撥至儲備	—	—	—	108,815	(108,815)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
向非控股權益派付股息	—	—	—	—	—	—	(12,053)	(12,053)
向非控股權益出售於附屬公司的部分權益 (附註1(i))	—	—	—	—	—	—	905	905
於二零一零年 十二月三十一日	180,000	—	97,360	266,180	1,291,772	1,835,312	773,454	2,608,766

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	貴公司權益擁有人應佔							總計 人民幣千元
	繳足／股本	股份溢價	特別儲備	法定盈 餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	1,336,920	1,336,920	125,135	1,462,055
轉撥至儲備	—	—	—	49,291	(49,291)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	(26,000)	(26,000)	—	(26,000)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	22,000	22,000
出售附屬公司時解除的 特別儲備(附註1(ii))	—	—	4,589	—	(4,589)	—	—	—
向最終股東分派 (附註1(iii))	—	—	(56,286)	—	—	(56,286)	—	(56,286)
重組時向非控股權益 收購附屬公司的 額外權益(附註1(iii))	—	—	120,507	—	—	120,507	(546,722)	(426,215)
於註冊成立當日的發行 發行股份	10,449	236,442	—	—	—	246,891	—	246,891
重組的影響(附註1(iv))	(180,000)	—	(6,716)	—	—	(186,716)	—	(186,716)
於二零一一年 十二月三十一日	10,449	236,442	159,454	315,471	2,548,812	3,270,628	373,867	3,644,495
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	808,673	808,673	41,225	849,898
向非控股權益收購附屬公司 的額外權益(附註1(v))	—	—	23,765	—	—	23,765	(81,021)	(57,256)
撤銷附屬公司登記時 解除的儲備(附註1(vi))	—	—	3,746	(2,433)	(1,313)	—	—	—
於二零一二年 六月三十日	10,449	236,442	186,965	313,038	3,356,172	4,103,066	334,071	4,437,137

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	貴公司權益擁有人應佔							總計
	繳足／股本	股份溢價	特別儲備	法定盈 餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>未經審核</b>								
於二零一零年								
十二月三十一日	180,000	—	97,360	266,180	1,291,772	1,835,312	773,454	2,608,766
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	190,572	190,572	75,611	266,183
已付股息	—	—	—	—	(26,000)	(26,000)	—	(26,000)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	20,000	20,000
出售附屬公司時解除的								
特別儲備(附註1(ii))	—	—	4,589	—	(4,589)	—	—	—
向最終股東分派(附註1(iii))	—	—	(56,286)	—	—	(56,286)	—	(56,286)
重組時向非控股權益收購								
附屬公司的額外權益 (附註1(iii))	—	—	120,507	—	—	120,507	(546,722)	(426,215)
於二零一一年六月三十日	<u>180,000</u>	<u>—</u>	<u>166,170</u>	<u>266,180</u>	<u>1,451,755</u>	<u>2,064,105</u>	<u>322,343</u>	<u>2,386,448</u>

### 附註：

- 於二零零九年一月一日的特別儲備主要指來自旭輝中國股東的注資盈餘、重組所產生的非控股權益調整及抵銷已付代價超出貴集團於過往年度收購的上海新置、上海永升、廈門永升、上海益壹、福州永升房地產及上海藝建註冊資本的部分。由於該等公司的全部權益轉讓予貴集團之前，該等公司由若干最終股東(定義見財務資料附註1)擁有，故有關收購分類為貴集團的共同控制合併。

此外，貴集團於二零零八年向非控股權益收購山西旭青的23%股權及上海欣博的30%股權，代價分別為人民幣4,517,000元及人民幣24,000,000元。已付代價與於收購山西旭青及上海欣博各自的額外權益當日非控股權益股權之間的差額已確認並計入於二零零九年一月一日的儲備中。

- (i) 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度內部分出售其於附屬公司上海海際的37.37%股權，以及於截至二零一零年十二月三十一日止年度內部分出售其於附屬公司上海旭浦的2.39%股權，現金代價分別為人民幣110,665,000元及人民幣905,000元。參考於上海海際權益的賬面值，於截至二零零九年十二月三十一日止年度在儲備中確認與現金代價之間的差額人民幣77,711,000元。
  - (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售上海益壹，先前於向非控股權益收購額外權益時確認的儲備人民幣4,589,000元已於出售後直接轉撥至保留溢利。
  - (iii) 於二零一一年四月十七日，上海旭輝投資及旭凱上海投資收購非控股權益所持有旭輝中國的18.44%股權，總現金代價為人民幣426,215,000元。已付代價與收購旭輝中國額外權益當日的非控股權益股權之間的差額人民幣120,507,000元已於儲備中確認。於同日，貴集團向最終股東(定義見財務資料附註1)分派人民幣56,286,000元，以換取彼等將所持的旭輝中國股權轉讓予旭凱上海投資。
  - (iv) 於二零一一年九月九日，上海漢普卡向最終股東(定義見財務資料附註1)收購上海旭輝投資及旭凱上海投資的全部股權，總現金代價為人民幣186,716,000元，乃參考專業估值師評估上海旭輝投資及旭凱上海投資於二零一一年六月三十日的資產淨值而釐定。已付代價與上海旭輝投資及旭凱上海投資於收購日期的繳足股本間的差額人民幣6,716,000元於儲備確認。
  - (v) 於二零一二年四月二十八日，上海旭輝投資以現金代價人民幣57,256,000元向非控股權益收購旭輝中國的2.05%股權。已付代價與於收購旭輝中國的額外權益當日非控股權益股權之間的差額人民幣23,765,000元於儲備確認。
  - (vi) 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月撤銷福州永升房地產及福州旭騰房地產的登記，先前於向非控股權益收購福州永升房地產的額外權益時確認的儲備人民幣3,746,000元連同法定盈餘儲備人民幣2,433,000元於撤銷登記時直接轉撥至保留溢利。
2. 根據在中國成立的所有附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須向法定盈餘儲備轉撥其除稅後溢利的5%至10%，直至儲備達到註冊資本的50%為止。轉撥至儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)				
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
就以下各項作出調整：					
融資成本	16,949	30,031	35,508	19,019	31,387
呆賬撥備(撥回)淨額	(1,159)	2,265	(1,230)	(1,230)	(792)
物業、廠房及設備折舊	3,963	5,150	10,895	3,223	6,385
持作買賣投資公平 值變動收益	(3,039)	(1,715)	(286)	(286)	—
轉撥至投資物業時 的公平值收益	(32,289)	—	(1,025,365)	(252,481)	(905,083)
信託貸款相關衍生工具 的公平值虧損(收益)	—	—	15,000	—	(11,000)
投資物業公平值的增加 出售物業、廠房及 設備虧損(收益)淨額	(23,284)	(141,719)	(123,455)	(81,821)	(60,536)
出售附屬公司虧損(收益)	113	1	(98)	(98)	(44)
利息收入	—	2,076	(82,228)	(84,313)	—
可供出售投資股息收入	(4,191)	(7,509)	(13,371)	(4,814)	(5,344)
	(382)	(898)	(1,078)	—	(1,312)
營運資金變動前經營現金流	667,480	921,689	1,018,796	17,562	334,692
持作出售物業減少(增加)	74,747	87,636	(1,235,677)	25,132	(72,179)

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)	
開發中物業增加	(121,531)	(2,967,181)	(3,198,044)	(2,943,559)	(2,405,301)
持作出售物業土地使用權					
按金(增加)減少	(612,261)	230,775	(834,816)	(950,423)	438,250
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項減少					
(增加)	132,709	(174,331)	(255,156)	(103,677)	(114,808)
持作買賣投資減少	2,882	1,756	1,885	1,885	—
應付賬款及應計費用增加	140,592	326,852	563,173	135,922	165,929
已收物業銷售按金增加	405,348	850,110	1,631,630	1,915,713	1,460,626
經營所得(所用)現金	689,966	(722,694)	(2,308,209)	(1,901,445)	(192,791)
已付中國所得稅	(148,459)	(209,405)	(387,005)	(301,461)	(269,863)
經營活動所得(所用)					
現金淨額	541,507	(932,099)	(2,695,214)	(2,202,906)	(462,654)
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(6,642)	(14,085)	(27,727)	(15,624)	(5,259)
收購附屬公司的現金					
流出淨額	29	(399,428)	—	—	—
添置開發中投資物業	—	(25,081)	(111,609)	(15,879)	(8,743)
收購可供出售投資	(4,905)	—	—	—	—
已收利息	4,191	7,509	13,371	4,814	5,344
出售附屬公司的					
現金流入淨額	31	—	214,790	79,819	8,754
出售物業、廠房及					
設備所得款項	2,461	310	146	146	178
已收可供出售投資股息	382	898	1,078	—	1,312
關聯公司還款	110	849	13,527	13,527	—
向關聯公司墊款	(210)	(50)	—	—	—
向貴公司董事墊款	—	(15,600)	—	—	—
向非控股權益墊款	—	—	(2,000)	(2,000)	(33,600)
貴公司董事還款	—	11,800	3,800	3,800	—
存放受限制現金	—	(21,768)	—	—	—
投資活動(所用)所得					
現金淨額	(404,041)	159,572	(29,595)	(2,462)	(40,768)

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)	
<b>融資活動</b>					
新增銀行及其他借款	1,844,320	5,140,900	6,758,206	3,579,070	1,323,051
償還銀行及其他借款	(892,870)	(3,265,690)	(2,883,500)	(993,950)	(1,252,347)
已付利息	(178,883)	(282,661)	(441,943)	(238,758)	(336,647)
已付股息	(3,000)	(10,000)	(26,000)	(25,888)	—
向非控股權益派付股息	(7,679)	(12,053)	—	—	—
重組時向最終股東分派	—	—	(56,286)	(56,286)	—
重組的影響	—	—	(186,716)	—	—
非控股權益墊款	221,427	2,970	116,106	92,350	39,600
償還非控股權益款項	—	(11,200)	(145,742)	(943)	(39,179)
非控股權益注資	110,665	905	22,000	20,000	—
向非控股權益收購					
附屬公司的額外權益	30	—	(426,215)	(426,215)	(57,256)
發行股份	—	—	246,891	—	—
關聯公司墊款	800	6,000	—	—	—
向關聯公司還款	—	—	(9,550)	(9,550)	—
貴公司董事墊款	3,000	63	2,808	—	—
向貴公司董事還款	(5,500)	—	(5,500)	(5,500)	—
獨立第三方墊款	—	—	177,600	—	—
向獨立第三方還款	—	—	—	—	(40,500)
<b>融資活動所得(所用)</b>					
現金淨額	1,092,280	1,569,234	3,142,159	1,934,330	(363,278)
<b>現金及現金等價物增加</b>					
(減少)淨額	1,229,746	796,707	417,350	(271,038)	(866,700)
年／期初現金及現金等價物	130,093	1,359,839	2,156,546	2,156,546	2,573,896
年／期末現金及現金等價物	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,885,508	1,707,196
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
銀行結餘及現金	1,359,839	2,156,546	2,573,896	1,885,508	1,707,196

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

## 財務資料附註

### 1. 財務資料的呈列基準

根據重組(通過將旭昇、旭輝企發、上海漢普卡在林中先生、林偉先生及林峰先生(統稱為「最終股東」)之間及與最終股東所控制的若干公司搭配而完成)，貴公司已於二零一一年九月九日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。重組之後，貴集團(包括貴公司及其附屬公司)被視為持續經營實體。於重組前後，貴集團均由最終股東控制。

有關期間的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流)已編製，猶如目前的集團架構於整個有關期間或自其各自的註冊成立／成立日期以來(以較短者為準)一直存在。

貴集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表經已編製，以呈列貴集團旗下公司於有關日期的資產及負債(猶如目前的集團架構於有關日期一直存在)。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為集團實體營運所在主要經濟環境的貨幣(集團實體的功能貨幣)。

### 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則委員會已頒佈一系列新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」、修訂及相關詮釋(「國際財務報告準則詮釋委員會」)(下文統稱為「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等新訂及經修訂國際財務報告準則於二零一二年一月一日開始的貴集團財政年度生效。就編製及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團已就有關期間貫徹採納所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間國際財務報告準則的年度改善 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號(修訂本)	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡以及國際財務報告準則第7號披露 <sup>3</sup>

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益 披露：過渡性指引 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈列 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
國際會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
國際財務報告準則詮釋委員會 — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

編製財務資料時，貴集團並無提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

貴公司董事預計，採用該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對貴集團的業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 重大會計政策

財務資料乃採用歷史成本法(投資物業及若干按公平值計量的金融工具除外)及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。該等政策已於整個有關期間內貫徹採用。

#### 綜合基準

財務資料包括貴公司及貴公司控制的實體(其附屬公司及特殊目的實體)的財務報表。控制乃指貴公司有權左右一間實體的財務及經營決策，以於其業務中獲取利益。

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

有關期間收購或出售的附屬公司的業績(涉及共同控制實體的業務合併除外)，乃分別自其收購的生效日期起計或計至其出售的生效日期止(視情況而定)列入綜合全面收益表。

倘有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與貴集團其他成員公司的會計政策一致。

貴集團內公司間的所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

於附屬公司的非控股權益與貴集團於當中的權益分開呈列。

#### 分配全面收入總額予非控股權益

附屬公司的全面收入與開支總額會歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

#### 貴集團於現有附屬公司擁有權權益的變動

貴集團於附屬公司內的擁有權權益變動如不會導致貴集團對其喪失控制權，將作為股權交易入賬。貴集團的權益與非控股權益的賬面值應予調整，以反映附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益的金額與所支付或收取代價的公平值之間的差額直接於權益確認並歸屬於貴公司擁有人。

當貴集團喪失對附屬公司的控制權時，出售產生的損益計算為(i)所收到的代價的公平值及任何保留權益的公平值的總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的原賬面值之間的差額。如附屬公司若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關的累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益累計，過往於其他全面收入確認並於權益累計的金額，應採用如同貴集團已直接出售相關資產的方法入賬，即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公平值於其後的會計處理中應視為按照國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」進行初始確認的公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體的投資初始確認的成本。

## 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計算，指於一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折扣後的金額。

日常業務過程中銷售物業的收益須滿足下列所有標準方予確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理權或對物業的實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能夠可靠地計量。

於達到上述收益確認標準前向買家所收取的按金計入綜合財務狀況表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入於有關租賃期內以直線法確認。

物業管理服務收入於提供服務的期間確認。

其他物業相關服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益很可能流入 貴集團，且收益的金額能夠可靠計量時，則會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入根據未提取本金及適用實際利率按時間基準累計，實際利率指於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

投資的股息收入於 貴集團收取款項的權利確立時確認（惟須於經濟利益很可能流入 貴集團，且收益的金額能夠可靠計量時，方可確認）。

## 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益中。

在建或開發日後作投資物業用途的物業分類為開發中投資物業，初步按成本計量，其後採用公平值模型按公平值計量。倘無法可靠地釐定公平值，則開發中投資物業將按成本計量，直至公平值可以釐定或發展項目竣工為止，屆時公平值與賬面值之間的差額將在期內的損益中確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益中。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作行政用途的土地及樓宇)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

於估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本減除殘值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、殘值及折舊法均於各報告期末檢討，任何估計變動的影響均按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售后或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損(按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額計算)於損益確認。

### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減任何已識別的減值虧損計入 貴公司的財務狀況表。

### 預付租賃款項

預付租賃款項指土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至損益內，惟分類並入賬列為擬持作出售的開發中物業者除外。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 開發中物業

租賃土地及樓宇處於發展作銷售的過程中時，租賃土地部分以直線法於租期攤銷。於建設期間內，就租賃土地所作的攤銷費用計入為開發中物業成本的一部分。

擬持作自用或因具投資潛力而持作在建的物業列為非流動資產。

擬持作出售的開發中物業列作流動資產，按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地成本、產生的發展開支及(倘適用)已資本化的借款成本。可變現淨值按當時市況釐定。

### 有形資產減值虧損

貴集團於各報告期末檢討其有形資產的賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額(使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者)，以確定減值損失(如有)的程度。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，該資產賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

### 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租賃期以直線法於綜合全面收益表中確認。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 貴集團作為承租人

經營租賃項下應付租金於有關租賃期內以直線法在損益中扣除。如因簽訂經營租賃而收取租賃優惠，該優惠會確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租賃開支減少。

### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分時，貴集團會根據評估各部分的所有權的風險與回報是否已絕大部分轉移至貴集團而將其分別劃分為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過預付款項)於租約開始時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分之間分配。

在租賃款項能可靠分配的情況下，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準解除，但根據公平值模型分類為投資物業及作為投資物業入賬者除外。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項租賃一般會分類為融資租賃，作為物業、廠房及設備入賬，除非兩個部分均明顯屬於經營租賃(在該情況下，整項租賃會劃分為經營租賃)。

### 借款成本

因收購、建造或生產合資格資產而直接應佔的借款成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，該等借款成本即不再撥充資本。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，從合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益中確認。

### 外幣

各集團實體的個別財務報表均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(其功能貨幣，即人民幣)呈列。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

編製個別實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日適用的匯率記賬。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日適用的匯率重新換算。歷史成本以外幣計量的非貨幣項目概不會重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與在綜合全面收益表中所呈報的溢利有別，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的臨時差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則就所有可扣減臨時差額，在很可能會有應課稅溢利可利用可扣減臨時差額予以抵銷時確認。倘於一項交易中因初步確認資產及負債而引致的臨時差額(業務合併除外)既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資所產生的應課稅臨時差額予以確認，惟倘貴集團可控制撥回臨時差額且該臨時差額很可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末進行檢討，並於不再很可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出調減。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內預期適用的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照 貴集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值的方式計算而得出的稅務結果。遞延稅項乃於損益中確認，惟當涉及於其他全面收入中或直接於權益中確認的項目除外，屆時遞延稅項亦分別於其他全面收入中或直接於權益中確認。

就計量根據國際會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，該等物業假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於貴集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會不成立。倘有關假設不成立，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員提供可使其享有供款的服務時作為開支扣除。倘 貴集團在國家管理的退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國家管理的退休福利計劃供款視同定額供款計劃的供款予以處理。

### 以股份支付的交易

#### 以權益結算並以股份支付的交易

#### 向僱員作出股份獎勵

參照於授出日期授出的股份的公平值釐定的已獲提供服務的公平值以直線法於歸屬期間以支出列賬，並相應增加權益。

於各報告期末， 貴集團會修訂其對預計最終歸屬的股份數目的估計。修訂估計產生的影響（如有）於損益確認，並相應調整儲備。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 政府補貼

政府補貼於能合理保證 貴集團將會遵守附帶的條件且接獲撥款後，方會確認。

政府補貼於有必要將其與有關成本匹配期間確認為收入。有關非流動資產之補貼呈列為從有關資產之賬面值之扣除項目，並於資產之可使用年期內轉撥至收入。如政府補貼作為支出或已產生的虧損的補償或是以給予 貴集團即時的財務支援為目的而發放，且並無未來相關成本，則在應收期間於損益確認。

### 金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從有關公平值扣除（視情況而定）。收購或發行按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

貴集團的金融資產分為三類，包括按公平值計入損益的金融資產（「按公平值計入損益的金融資產」）、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及用途而定，於初步確認時釐訂。所有常規買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。常規買賣指須於根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

### 實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產的預計年期或（倘適用）較短期間將估計未來現金收入（包括所支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括於初步確認時持作買賣的金融資產。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 構成 貴集團合併管理的金融工具確定組合一部分，在最近出現實際短期獲利模式；或
- 為並非指定作有效對沖工具的衍生工具。

於初步確認後的各報告期末，按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，其公平值變動於產生變動的期間直接於損益中確認。於損益中確認的盈虧淨值不包括金融資產所賺取的任何股息或利息。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收非控股權益款項、受限制現金以及銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

無活躍市場報價且其公平值無法可靠計量的可供出售股本投資，須於初步確認後的各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

### 金融資產的減值

金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。於有客觀跡象顯示金融資產的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，金融資產會被視作已減值。

就可供出售股本投資而言，該投資的公平值的大幅或長期下跌至低於其成本，即為減值的客觀跡象。

就其他所有金融資產而言，減值的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能支付或延遲支付利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，當有客觀跡象顯示資產已減值時，於損益中確認減值虧損，並按資產賬面值與估計未來現金流按原實際利率貼現的現值之間的差額計算。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，會計入損益內。

當可供出售金融資產被認為出現減值時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損於出現減值的期間重新分類至損益。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按該資產的賬面值與估計未來現金流按類似金融資產現時市場回報率貼現的現值之間的差額計量。該減值虧損不會於其後期間撥回。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損不會於其後期間透過損益撥回。

#### 嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約所包括的衍生工具的風險及特性與主合約並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 金融負債及股本工具

貴集團所發行的金融負債及股本工具根據所訂立合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義予以分類。

股本工具指證明於 貴集團資產的剩餘權益經扣除其所有負債後的任何合約。

### 實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括所支付或收取的構成實際利率的組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息開支以實際利息法確認。

### 金融負債

貴集團的金融負債(包括應付賬款、應付非控股權益款項、應付關聯公司及董事款項以及銀行及其他借款)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 股本工具

股本工具指證明於 貴集團資產的剩餘權益經扣除其所有負債後的任何合約。集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

### 財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具的原有或經修訂條款如期付款時，發行人須支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失的合約。貴集團所發行的並非指定為按公平值計入損益的財務擔保合約初步以公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易成本確認。於初步確認後，貴集團以(i)按照國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減按照國際會計準則第18號「收益」確認的累計攤銷(如適用)兩者中的較高者計量財務擔保合約。

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

### 終止確認

倘從資產收取現金流的權利已屆滿，或金融資產已轉讓且 貴集團已轉讓該金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認並於權益累計的累計損益總額之間的差額，乃於損益確認。

有關合約規定的責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額，於損益確認。

## 4. 重大判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述 貴集團的會計政策時， 貴公司董事須就無法透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

估計及相關假設會持續檢討。會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認（倘該修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間確認（倘該修訂影響現時及未來期間）。

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

### 投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已檢討 貴集團的投資物業組合並斷定 貴集團的投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在釐定 貴集團投資物業的遞延稅項時，董事認為，載於國際會計準則第12號「所得稅」以公平值模式計量的投資物業可因出售而收回的假設並不成立。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 估計建築成本作收益確認

貴集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。貴集團於交付物業時確認銷售。銷售成本(包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本)乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對市況的若干估計的估值法為基準計算。在依賴估值報告時，貴公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變貴集團投資物業的公平值，並須對綜合全面收益表所報損益金額作出相應調整。

### 所得稅開支

誠如附註28所載，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，分別已確認人民幣55,170,000元、人民幣64,613,000元、人民幣63,483,000元及人民幣82,680,000元的遞延稅項資產，主要有關稅項虧損及土地增值稅。遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有否足夠可供動用的未來溢利或應課稅臨時差額。貴公司董事釐定遞延稅項資產乃根據已頒佈或實際上已頒佈的稅率，以及貴集團對預期動用遞延稅項資產的未來數年所作溢利預測的最佳資料。貴公司董事於報告期末前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利低於預期，則可能須撥回遞延稅項資產，並於撥回期間於綜合全面收益表內確認。

### 土地增值稅

貴集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且貴集團若干項目尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算方法。因此，貴集團於釐定土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初入賬的金額，而相關差額將於貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備構成影響。

### 信託貸款相關衍生工具的估值

如附註26所述，假設乃以市場數據(如波幅、信貸息差、無風險利率、管理層為信託貸款相關衍生工具估值的項目及房地產開發計劃的物業售價)為基準。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

倘實際未來市場數據或房地產開發計劃有變，信託貸款相關衍生工具的公平值可能會出現重大調整。於參照估值報告估計衍生工具的公平值時，管理層已作出其判斷並信納估值法反映現時市況及其對房地產開發計劃的最佳估計。

### 5. 收益

收益指於有關期間內所賺取的銷售物業收入、租金收入及提供物業管理及物業相關服務的收入(扣除折扣後)，其分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)
銷售物業	2,580,305	4,075,080	3,914,284	337,910	1,950,986
租金收入	10,040	11,675	12,411	6,983	16,508
物業管理及物業 相關服務收入	41,115	75,685	81,635	27,302	33,993
	<u>2,631,460</u>	<u>4,162,440</u>	<u>4,008,330</u>	<u>372,195</u>	<u>2,001,487</u>

### 6. 分部資料

貴集團根據主要經營決策者(即 貴公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績而定期檢討的有關 貴集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

向 貴集團主要經營決策者就分配資源及評估表現而報告的資料集中於以下三項主要業務：

- 房地產開發：該分部指開發及銷售辦公室場所及住宅物業。 貴集團在中國開展所有這方面的業務。
- 房地產投資：該分部指租賃 貴集團開發的投資物業，以賺取租金收入並長期而言從物業增值中受益。 貴集團目前的投資物業組合全部位於中國。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

- 物業管理及物業相關服務：該分部主要指物業管理所產生的收入。貴集團目前在中國開展這方面的業務。

主要經營決策者會定期審閱各房地產開發項目的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國，其收益主要來自銷售物業，並有共同風險及回報且受其所限。所有房地產開發項目已根據國際財務報告準則第8號「經營分部」合併為單一的可呈報分部(房地產開發)。

### (a) 分部收益及溢利

於有關期間，提供予貴集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關貴集團可呈報分部的資料載列如下。

截至二零零九年十二月 三十一日止年度	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	2,580,305	10,040	41,115	2,631,460
可呈報分部溢利	745,597	9,890	4,382	759,869
截至二零一零年十二月 三十一日止年度	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	4,075,080	11,675	75,685	4,162,440
可呈報分部溢利	1,007,675	10,676	18,381	1,036,732

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

截至二零一一年十二月 三十一日止年度	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	3,914,284	12,411	81,635	4,008,330
可呈報分部溢利	1,202,388	11,559	7,581	1,221,528
截至二零一一年六月 三十日止六個月(未經審核)	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	337,910	6,983	27,302	372,195
可呈報分部溢利	105,828	5,726	(41)	111,513
截至二零一二年六月 三十日止六個月	物業管理及 物業			總計
	房地產開發	房地產投資	相關服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部收益	1,950,986	16,508	33,993	2,001,487
可呈報分部溢利	472,717	15,952	(1,154)	487,515

### (b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算貴集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (c) 可呈報分部收益及溢利的對賬

可呈報分部溢利指各分部業績，未計及 貴集團主要業務以外的業務產生的其他收入的分配、出售附屬公司(虧損)收益、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬撥備淨額(撥回)、轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具的公平值(虧損)收益及融資成本的任何影響。並以此計算基礎向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)
<b>收益</b>					
可呈報分部及 綜合收益	2,631,460	4,162,440	4,008,330	372,195	2,001,487
<b>溢利</b>					
來自外部客戶的 可呈報分部溢利	759,869	1,036,732	1,221,528	111,513	487,515
其他收入	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862
出售附屬公司 (虧損) 收益	—	(2,076)	82,228	84,313	—
轉撥至投資物業時的 公平值收益	32,289	—	1,025,365	252,481	905,083
信託貸款相關衍生工具的 公平值(虧損) 收益	—	—	(15,000)	—	11,000
投資物業的 公平值變動	23,284	141,719	123,455	81,821	60,536
融資成本	(16,949)	(30,031)	(35,508)	(19,019)	(31,387)
物業、廠房及 設備折舊	(3,963)	(5,150)	(10,895)	(3,223)	(6,385)
呆賬撥回(撥備) 淨額	1,159	(2,265)	1,230	1,230	792
未分配總部及 企業開支	(104,123)	(120,516)	(204,684)	(96,263)	(156,985)
除稅前綜合溢利	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (d) 地區資料

由於 貴集團的經營活動乃於中國進行，故並無呈列地區資料。

### (e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收益佔 貴集團收益10%或以上。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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)	
可供出售投資的股息收入	382	898	1,078	—	1,312
持作買賣投資的					
公平值變動收益	3,039	1,715	286	286	—
利息收入	4,191	7,509	13,371	4,814	5,344
出售物業、廠房及					
設備的收益淨額	—	—	98	98	44
政府補貼(附註)	7,837	4,202	921	821	1,777
沒收買家支付的按金	206	672	323	—	1,663
雜項收入	3,578	598	708	1,491	722
總計	19,233	15,594	16,785	7,510	10,862

附註：於有關期間，在符合隨附的所有條件後， 貴集團已自地方政府部門獲得政府補貼，作為對 貴集團於相關地區進行投資的表彰。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
須於五年內悉數					
償還的銀行及其他借款與					
應付非控股權益款項的利息	(176,536)	(274,231)	(569,839)	(234,273)	(400,080)
毋須於五年內悉數					
償還的銀行及其他借款利息	(2,347)	(8,430)	(6,730)	(4,485)	(3,249)
減：開發中物業及在建投資					
物業的資本化金額	161,934	252,630	541,061	219,739	371,942
	<u>(16,949)</u>	<u>(30,031)</u>	<u>(35,508)</u>	<u>(19,019)</u>	<u>(31,387)</u>

資本化至開發中物業及在建投資物業的借款成本乃根據附註25所披露的各銀行及其他借款的合約利率釐定。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
中國企業所得稅：					
即期所得稅	(151,530)	(218,832)	(256,378)	(41,264)	(115,053)
過往年度撥備不足	(2,601)	(4,757)	(1,597)	(1,599)	(2,965)
	(154,131)	(223,589)	(257,975)	(42,863)	(118,018)
土地增值稅（「土地增值稅」）	(114,135)	(111,544)	(195,034)	(19,896)	(78,602)
	(268,266)	(335,133)	(453,009)	(62,759)	(196,620)
遞延稅項（附註28）	6,268	(23,913)	(289,440)	(91,421)	(234,513)
	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)

根據於二零零八年一月一日生效的新中華人民共和國企業所得稅法及實施條例，貴公司的中國附屬公司的法定稅率為25%，惟先前獲主管當局批准於二零零八年一月一日前享有優惠企業所得稅率15%的若干中國附屬公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度根據相關不追溯規則及法規分別按20%、22%及24%納稅。

經多個稅務主管當局批准，若干中國附屬公司就其各自的視作應課稅收入須按法定稅率25%納稅，按根據適用中國稅法規定的規定計稅方法評估介乎收益的8%至10%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載的規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干許可的豁免及減免）。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須在英屬處女群島及開曼群島繳納任何所得稅。

由於貴集團旗下各公司的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項的詳情載於附註28。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

年度／期間的稅項費用與綜合全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	710,799	1,034,007	2,204,504	420,363	1,281,031
按25%繳納的					
中國企業所得稅	(177,700)	(258,502)	(551,126)	(105,091)	(320,258)
不可扣稅					
開支的稅務影響	(2,410)	(1,727)	(14,321)	(7,609)	(14,979)
毋須課稅					
收入的稅務影響	2,591	1,516	7,816	4,968	2,898
土地增值稅	(114,135)	(111,544)	(195,034)	(19,896)	(78,602)
土地增值稅的稅務影響	28,534	27,886	48,759	4,974	19,651
過往年度撥備不足	(2,601)	(4,757)	(1,597)	(1,599)	(2,965)
未確認稅項虧損的稅務影響	(12,528)	(21,323)	(44,882)	(22,120)	(44,769)
動用先前未確認的稅項虧損	1,456	7,494	9,253	6,395	14,936
未確認可扣減臨時					
差額的稅務影響	(10,616)	(5,843)	(26,224)	(9,657)	(603)
動用先前未確認的					
可扣減臨時差額	11,946	16,731	2,955	2,389	451
若干中國附屬公司					
採納規定計稅方法的影響	9,924	(7,085)	19,055	(4,414)	(3,624)
授予中國附屬公司的					
優惠稅率的影響	576	27	87	87	—
其他	2,965	(1,919)	2,810	(2,607)	(3,269)
年度／期間的稅項費用	(261,998)	(359,046)	(742,449)	(154,180)	(431,133)

附註：

1. 毋須課稅收入的稅務影響主要指信託貸款相關衍生工具的公平值收益、出售一間附屬公司所得收益的毋須課稅部分及 貴集團獲得的政府補貼。
2. 未確認可扣減臨時差額的稅務影響指有關興建物業的公司間交易所產生的可扣減臨時差額。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 10. 年度／期間溢利及全面收入總額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
年度／期間溢利及全面收入總額					
乃經扣除(計入)下列各項：					
核數師酬金	1,830	2,004	2,371	1,600	1,199
計入銷售成本的					
持作出售物業成本	1,678,365	2,770,256	2,314,098	157,118	1,395,201
物業、廠房及設備折舊	3,963	5,150	10,895	3,223	6,385
出售物業、廠房及					
設備虧損(收益)淨額	113	1	(98)	(104)	(44)
出售附屬公司虧損(收益)	—	2,076	(82,228)	(84,313)	—
呆賬(撥回)撥備淨額	(1,159)	2,265	(1,230)	(1,230)	(792)
土地及樓宇的經營租賃租金	4,703	7,789	10,324	3,584	7,442
員工成本					
董事薪酬(附註11)	1,583	1,953	4,155	1,036	3,036
其他員工成本					
員工成本(不包括					
退休福利成本)	64,130	114,539	152,736	87,767	136,592
退休福利成本	5,630	8,583	19,495	7,230	12,052
總員工成本	71,343	125,075	176,386	96,033	151,680
減：開發中物業的					
資本化金額	(18,516)	(39,299)	(82,270)	(42,511)	(50,416)
	52,827	85,776	94,116	53,522	101,264
投資物業租金收入	(10,040)	(11,675)	(12,411)	(6,983)	(16,508)
減：相關開支	94	940	852	1,257	556
	(9,946)	(10,735)	(11,559)	(5,726)	(15,952)

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 11. 董事及僱員薪酬

#### 董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
董事袍金	—	—	—	—	—
非執行董事及獨立非執行董事的其他薪酬	—	—	—	—	—
執行董事的其他薪酬					
— 基本薪金及津貼	1,174	1,462	3,700	973	2,936
— 花紅(附註)	293	365	296	—	—
— 退休福利供款	116	126	159	63	100
	<u>1,583</u>	<u>1,953</u>	<u>4,155</u>	<u>1,036</u>	<u>3,036</u>

附註：表現相關獎勵付款乃按 貴集團於有關期間的溢利百分比釐定。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	基本薪金		退休福利		總計
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	
	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
<b>截至二零零九年</b>					
十二月三十一日止年度					
<b>董事姓名</b>					
林中	—	406	101	3	510
林偉	—	384	96	58	538
林峰	—	384	96	55	535
	—	1,174	293	116	1,583
<b>截至二零一零年</b>					
十二月三十一日止年度					
<b>董事姓名</b>					
林中	—	406	101	3	510
林偉	—	480	120	63	663
林峰	—	576	144	60	780
	—	1,462	365	126	1,953
<b>截至二零一一年</b>					
十二月三十一日止年度					
<b>執行董事姓名</b>					
林中	—	1,189	—	33	1,222
林偉	—	1,185	—	66	1,251
林峰	—	1,326	296	60	1,682
	—	3,700	296	159	4,155

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

附錄一

本集團的會計師報告

	基本薪金		退休福利		總計
	董事袍金	及津貼	花紅	供款	
	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
截至二零一一年					
六月三十日止六個月					
(未經審核)					
執行董事姓名					
林中	—	253	—	2	255
林偉	—	300	—	32	332
林峰	—	420	—	29	449
	—	973	—	63	1,036
截至二零一二年					
六月三十日止六個月					
執行董事姓名					
林中	—	935	—	33	968
林偉	—	883	—	34	917
林峰	—	1,118	—	33	1,151
	—	2,936	—	100	3,036

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至二零零九年十二月三十一日止年度的零名董事、截至二零一零年十二月三十一日止年度的兩名董事、截至二零一一年十二月三十一日止年度的零名董事、截至二零一一年六月三十日止六個月的兩名董事及截至二零一二年六月三十日止六個月的三名董事。截至二零零九年十二月三十一日止年度的其餘五名最高薪酬人士、截至二零一零年十二月三十一日止年度的其餘三名最高薪酬人士、截至二零一一年十二月三十一日止年度的其餘五名最高薪酬人士、截至二零一一年六月三十日止六個月的其餘三名最高薪酬人士及截至二零一二年六月三十日止六個月的其餘兩名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
僱員					
— 基本薪金及津貼	2,352	2,026	3,427	1,030	1,542
— 花紅	585	504	1,323	—	74
— 退休福利供款	221	121	261	60	25
	<u>3,158</u>	<u>2,651</u>	<u>5,011</u>	<u>1,090</u>	<u>1,641</u>

(未經審核)

彼等的薪酬於以下範圍內：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
零至1,000,000港元	5	3	—	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	5	—	1
	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

(未經審核)

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

於有關期間內，貴集團並無向貴公司董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加盟貴集團的獎勵或離職補償。於有關期間內，概無貴公司董事放棄任何薪酬。

## 12. 股息

截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，上海旭輝投資及旭凱上海投資派付予當時現有股東的股息分別為人民幣3,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣26,000,000元、人民幣26,000,000元(未經審核)及零。

由於派付／宣派股息的比率對有關期間財務資料整體而言並無意義，故並未呈列有關資料。

## 13. 每股盈利

就本報告而言，由於按附註1所載的基準編製財務資料，載入每股盈利資料被視作並無意義，因此並無予以呈列。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 14. 投資物業

	在建 投資物業	已竣工 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值			
於二零零九年一月一日	—	101,400	101,400
轉撥自持作出售物業	—	51,500	51,500
收購附屬公司	325,916	—	325,916
於損益確認的公平值變動淨額	19,084	4,200	23,284
於二零零九年十二月三十一日	345,000	157,100	502,100
添置	25,081	—	25,081
出售附屬公司	—	(89,000)	(89,000)
於損益確認的公平值變動淨額	139,919	1,800	141,719
於二零一零年十二月三十一日	510,000	69,900	579,900
轉撥自持作出售物業	—	1,389,600	1,389,600
添置	138,345	—	138,345
於損益確認的公平值變動淨額	111,655	11,800	123,455
於二零一一年十二月三十一日	760,000	1,471,300	2,231,300
轉撥自持作出售物業	—	1,088,000	1,088,000
添置	18,364	—	18,364
於損益確認的公平值變動淨額	27,636	32,900	60,536
於二零一二年六月三十日	806,000	2,592,200	3,398,200

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

截至二零零九年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月內，由於與第三方的經營租賃已開始，顯示物業用途已改變，故自持作出售物業轉撥為投資物業。

已竣工投資物業及在建投資物業均位於中國，屬中期租賃。所有已竣工投資物業乃根據經營租約租出。

貴集團已竣工投資物業於持作出售物業轉撥日期及於二零零九年一月一日、二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的公平值以及貴集團的在建投資物業於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的公平值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）（與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師行，在相關地點評估類似物業時擁有合適的資格及近期經驗）於該等日期進行的估值而得出。第一太平戴維斯的地址為香港中環交易廣場二座23樓。

已竣工投資物業估值乃採用直接比較法及參考相關市場上的可資比較租賃交易，並在適當時將現有租約所得租金收入淨額資本化計算，並已適當考慮各自物業租金收入的復歸潛力。

在建投資物業的估值乃採用餘值方法並按該等物業將根據最新開發方案開發及竣工且計及完成開發所耗用的建築成本得出，以反映已竣工開發項目的質素。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別抵押人民幣64,554,000元、零、人民幣2,047,000,000元及人民幣2,571,900,000元的投資物業以擔保貴集團的銀行及其他借款。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 15. 物業、廠房及設備

	租賃			總計
	土地及樓宇	機動車輛	設備及傢俬	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零零九年一月一日	68,627	17,961	7,802	94,390
添置	—	5,023	1,619	6,642
出售	—	(4,607)	(109)	(4,716)
收購一間附屬公司	—	—	15	15
於二零零九年 十二月三十一日	68,627	18,377	9,327	96,331
添置	1,260	8,828	3,997	14,085
出售	—	(1,965)	(880)	(2,845)
出售一間附屬公司	—	—	(2)	(2)
於二零一零年 十二月三十一日	69,887	25,240	12,442	107,569
添置	8,631	6,951	12,145	27,727
出售	—	(458)	(164)	(622)
出售附屬公司	—	(364)	(697)	(1,061)
於二零一一年 十二月三十一日	78,518	31,369	23,726	133,613
添置	—	1,985	3,274	5,259
由持作出售物業重新分類	11,851	—	—	11,851
出售	—	(688)	(421)	(1,109)
於二零一二年 六月三十日	90,369	32,666	26,579	149,614
<b>累計折舊</b>				
於二零零九年一月一日	543	8,830	3,744	13,117
年內開支	147	2,501	1,315	3,963
出售時抵銷	—	(2,104)	(38)	(2,142)
於二零零九年 十二月三十一日	690	9,227	5,021	14,938
年內開支	147	3,298	1,705	5,150
出售時抵銷	—	(1,778)	(756)	(2,534)
出售一間附屬公司時抵銷	—	—	(1)	(1)

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	租賃			總計
	土地及樓宇	機動車輛	設備及傢俬	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一零年				
十二月三十一日	837	10,747	5,969	17,553
年內開支	3,736	4,197	2,962	10,895
出售時抵銷	—	(437)	(137)	(574)
出售附屬公司時抵銷	—	(350)	(197)	(547)
於二零一一年				
十二月三十一日	4,573	14,157	8,597	27,327
期內開支	1,918	2,286	2,181	6,385
出售時抵銷	—	(573)	(402)	(975)
於二零一二年				
六月三十日	6,491	15,870	10,376	32,737
<b>賬面值</b>				
於二零零九年				
十二月三十一日	67,937	9,150	4,306	81,393
於二零一零年				
十二月三十一日	69,050	14,493	6,473	90,016
於二零一一年				
十二月三十一日	73,945	17,212	15,129	106,286
於二零一二年				
六月三十日	83,878	16,796	16,203	116,877

上述物業、廠房及設備項目經計及按照下列年率計算的其估計剩餘價值後以直線法折舊：

租賃土地及樓宇	按估計可使用年期20年或租期(以較短者為準)
機動車輛	20%
設備及傢俬	20%

樓宇均位於中國根據中期租賃所持有的土地上。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日概無質押任何物業、廠房及設備。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 16. 預付租賃款項

預付租賃款項的賬面值指 貴集團根據中期租賃擬作酒店房地產開發及行政用途而持有的土地使用權。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團已分別抵押預付租賃款項人民幣21,772,000元、人民幣21,772,000元、人民幣21,772,000元及人民幣21,772,000元以擔保 貴集團的銀行及其他借款。

### 17. 可供出售投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股權證券，按成本	9,463	9,463	9,463	9,463

上述非上市股權投資指於中國成立的私營實體上海中城聯盟投資管理有限公司（「中城聯盟投資」）的投資，於各財務報告日按成本減減值計量，原因在於合理的公平值估計範圍很重要，故 貴公司的董事認為其公平值不能可靠計量。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團分別擁有投資對象繳足股本2.62%、2.62%、2.06%及2.06%。 貴公司董事認為投資對象的主要業務為投資控股。

### 18. 持作出售的物業

貴集團持作出售的物業位於中國。所有持作出售的物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別抵押人民幣178,028,000元、人民幣138,306,000元、人民幣640,101,000元及人民幣388,491,000元的持作出售物業以擔保 貴集團的銀行及其他借款。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 19. 開發中物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	3,690,448	4,076,023	7,167,658	10,880,027
添置	1,867,872	5,903,690	7,420,911	4,126,791
收購一間附屬公司	102,110	—	—	—
出售附屬公司	—	(128,176)	—	—
轉撥至預付租賃款項	—	—	—	(32,742)
轉撥至持作出售物業	(1,584,407)	(2,683,879)	(3,708,542)	(1,359,169)
年末	<u>4,076,023</u>	<u>7,167,658</u>	<u>10,880,027</u>	<u>13,614,907</u>

開發中物業均位於中國，屬中期租賃，指竣工後銷售的開發中物業。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，計入開發中物業的賬面值分別為人民幣2,236,641,000元、人民幣4,352,706,000元、人民幣5,098,754,000元及人民幣6,839,779,000元，該等賬面值指預期自報告期末起逾十二個月後竣工並可供出售的物業的賬面值。

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別抵押人民幣2,677,529,000元、人民幣4,566,860,000元、人民幣8,011,194,000元及人民幣9,713,654,000元的開發中物業以擔保 貴集團的銀行及其他借款。

### 20. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來源於出售物業。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款通常自協議日期起計60日內支付。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	12,399	10,278	184,986	123,944
其他應收款項	72,293	235,334	183,882	249,157
預付稅項	63,643	61,512	162,103	273,272
按金及預付款項	17,855	34,129	45,397	45,595
	<u>166,190</u>	<u>341,253</u>	<u>576,368</u>	<u>691,968</u>

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

以下為報告期末的貿易應收款項的賬齡分析(按協議日期並扣除撥備)。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	10,143	6,967	181,135	70,509
61至180日	1,661	3,109	112	20,099
181至365日	595	110	—	30,109
1至2年	—	92	3,739	3,227
	<u>12,399</u>	<u>10,278</u>	<u>184,986</u>	<u>123,944</u>

在接納任何企業客戶前，貴集團使用內部信貸評估系統評估潛在客戶的信貸質素。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，於報告期末已逾期但貴集團尚未就此作出撥備的貿易應收款項的賬面值分別為人民幣2,256,000元、人民幣3,311,000元、人民幣3,851,000元及人民幣53,435,000元計入貴集團的應收賬款餘額，因為信貸質素並無重大變動，而金額仍被視為可回收。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於貴集團其他應收款項內的款項為應收關聯公司款項人民幣14,326,000元、人民幣13,527,000元、零及零，均為非貿易性質、無抵押、免息及按要求還款。關聯公司指由貴公司若干董事、若干控股股東及彼等近親家族成員控制或持有實益權益的公司。

於二零一零年十二月三十一日，包括於貴集團其他應收款項內的款項為應收貴公司董事林中先生及林峰先生的款項分別為人民幣2,100,000元及人民幣1,700,000元，為非貿易性質、無抵押、免息及按要求還款。

在判斷貿易應收款項是否可收回時，貴集團會考慮貿易應收款項的信貸質素自初步授出信貸之日起直至報告期末的任何變動。由於與貴集團無關連的客戶群規模較大，故信貸風險集中程度有限。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

貿易及其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初結餘	(2,301)	(1,142)	(3,407)	(2,177)
於損益確認的撥備				
減少(增加)	1,159	(2,265)	1,230	792
年末／期末結餘	<u>(1,142)</u>	<u>(3,407)</u>	<u>(2,177)</u>	<u>(1,385)</u>

其他應收款項主要指臨時付款及於到期日可退還的各種項目相關按金。按金及預付款項主要指向承包商預付的建築成本。

### 21. 應收／應付非控股權益款項

應收非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

除於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別為人民幣600,000元、人民幣60,404,000元及人民幣100,005,000元的應付非控股權益款項為無抵押、免息及應要求償還外，餘額為無抵押、按介乎5.94%至12%的固定年利率計息及應要求償還。

### 22. 持作買賣的投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計算的				
中國上市股權投資	<u>1,640</u>	<u>1,599</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述投資的公平值乃基於相關交易所所報的市場買入價釐定。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 23. 受限制現金／銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括 貴集團所持現金及原到期日為三個月或以下的活期存款。銀行結餘按現行市場利率計息。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按貨幣計的銀行結餘及現金分析：				
－以人民幣計值	1,359,839	2,156,546	2,046,794	1,576,455
－以港元計值	—	—	517,625	121,264
－以美元計值	—	—	9,477	9,477
	<u>1,359,839</u>	<u>2,156,546</u>	<u>2,573,896</u>	<u>1,707,196</u>

於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團約為人民幣21,768,000元的受限制現金以人民幣計值。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於綜合財務狀況表銀行結餘及現金內的受限制銀行存款分別為人民幣240,257,000元、人民幣214,926,000元、人民幣312,226,000元及人民幣308,463,000元，該等存款僅可用於指定房地產開發項目。

### 24. 應付賬款及應計開支

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	421,785	571,653	1,013,064	895,701
其他應付款項及應計開支	171,698	354,430	734,307	1,002,234
	<u>593,483</u>	<u>926,083</u>	<u>1,747,371</u>	<u>1,897,935</u>

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據貴集團計量的項目進度支付。貿易應付款項的平均信貸期為60日。貴集團已制訂財務風險管理政策，以確保於信貸期限內償還所有應付款項。

以下為於報告期末貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期)：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	77,582	92,547	376,367	291,861
61至180日	10,128	12,914	25,414	176,428
181至365日	154,624	275,544	543,897	179,429
1至2年	105,743	137,408	40,411	211,149
2至3年	73,242	4,348	12,549	25,239
3年以上	466	48,892	14,426	11,595
	<u>421,785</u>	<u>571,653</u>	<u>1,013,064</u>	<u>895,701</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於貴集團其他應付款項內的款項為應付關聯公司款項人民幣3,550,000元、人民幣9,550,000元、零及零，均為非貿易性質、無抵押、免息及按要求還款。貴集團的其他應付款項及應計開支包括向一間關聯公司收取的租賃按金，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別為零、零、人民幣16,000,000元及人民幣11,000,000元。關聯公司指由貴公司若干控股股東及董事控制或持有實益權益的公司。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，包括於貴集團其他應付款項內的款項為應付貴公司董事款項人民幣5,500,000元、人民幣5,563,000元、人民幣2,871,000元及人民幣2,330,000元，均為無抵押、免息及按要求還款。

除應付關聯公司及董事的款項及於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別來自獨立第三方的免息墊款人民幣177,600,000元及人民幣137,100,000元外，其他應付款項及應計費用主要指就招標及執行施工合同從承包商收取的應計貸款利息、各類按金以及就一項主要開發項目收取的按金。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 25. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押(附註(d))	1,502,950	2,629,300	4,859,856	5,120,606
銀行貸款，無抵押(附註(d))	—	—	—	31,500
信託貸款，有抵押(附註(e))				
— 常規貸款(附註(f))	290,000	130,000	1,716,000	1,242,000
— 附帶購回股權責任的貸款(附註(g))	—	1,125,000	1,076,266	1,202,547
其他信託貸款，無抵押(附註(i))	42,320	91,180	99,430	117,150
其他貸款，有抵押(附註(h))	300,000	—	—	150,000
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>

於各報告期末的若干銀行及其他借款乃以附註33所載抵押資產、貴公司的若干股權(B節附註(e))擔保及獲若干董事及最終股東提供擔保(附註38(c))。

(a) 借款須按以下償還：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	774,270	1,327,100	1,922,656	2,942,490
一年以上，但不超過兩年	456,250	1,096,380	2,763,390	2,545,360
兩年以上，但不超過三年	897,250	756,200	2,536,506	2,065,953
三年以上，但不超過四年	5,750	317,200	334,000	12,000
四年以上，但不超過五年	1,750	421,200	159,000	262,000
五年以上	—	57,400	36,000	36,000
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>
減：流動負債項下列示				
於一年內到期金額	(774,270)	(1,327,100)	(1,922,656)	(2,942,490)
一年後到期金額	<u>1,361,000</u>	<u>2,648,380</u>	<u>5,828,896</u>	<u>4,921,313</u>

附錄一

本集團的會計師報告

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以貨幣劃分的借款分析				
— 以人民幣計值	2,135,270	3,975,480	7,281,752	7,394,003
— 以港元計值	—	—	469,800	469,800
	<u>2,135,270</u>	<u>3,975,480</u>	<u>7,751,552</u>	<u>7,863,803</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團分別未動用人民幣38,500,000元、人民幣38,500,000元、人民幣1,256,900,000元及人民幣752,444,000元的銀行信貸。

- (b) 借款包括人民幣1,069,020,000元、人民幣1,486,080,000元、人民幣2,268,047,000元及人民幣1,941,950,000元的定息借款，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別按每年介乎6.21%至18%、5%至16%、8%至16.8%及8%至19%計息，並使貴集團面對公平值利率風險。餘下借款乃按浮動利率安排，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，實際利率分別介乎5.40%至7.13%、5.27%至19.6%、6.65%至24.2%及6.4%至24.2%，並使貴集團面對現金流利率風險。
- (c) 於各報告期末的實際利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	<u>5.4%-10%</u>	<u>5.27%-15%</u>	<u>6.65%-16%</u>	<u>6.4%-16%</u>
信託貸款	<u>12%-15%</u>	<u>5%-19.6%</u>	<u>11%-24.2%</u>	<u>12%-24.2%</u>
其他貸款	<u>12%-18%</u>	<u>12%</u>	<u>12%</u>	<u>12%-19%</u>

- (d) 計入貴集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日受個人及一間法團託管的分別為數人民幣100,650,000元及人民幣130,000,000元的銀行貸款內，其中包括於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日由旭輝中國作出擔保的款項分別為數人民幣100,650,000元及人民幣98,500,000元。
- (e) 該等借款主要與信託融資公司以信託安排方式訂立。常規貸款信託安排乃由貴集團與信託融資公司訂立的貸款協議。附帶購回股權責任的信託安排涉及於貸款到期時於具有購回責任的項目公司增資或將其股權轉讓。後一類信託安排的實質內容為借貸，

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

而項目公司的股權則以抵押品方式合法地轉讓。信託安排下的借款由相關借款附屬公司進行的若干房地產開發項目及貴集團附屬公司股份(附註33)擔保或由林中先生及林偉先生提供擔保(附註38(c))。

- (f) 下表載列於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日常規貸款的詳情：

附屬公司名稱	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	到期日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
上海欣博	90,000	—	—	—	二零一一年一月三十一日
旭輝中國	150,000	—	—	—	二零一零年 十二月三十一日
中石房地產	50,000	—	—	—	二零一零年六月九日
中石房地產	—	130,000	260,000	182,000	二零一二年七月十一日
蘇州旭輝興騰	—	—	200,000	200,000	二零一三年三月二十五日
浙江旭輝	—	—	560,000	560,000	二零一三年五月二十四日
上海旭創	—	—	446,000	—	二零一二年五月二日
上海旭邦	—	—	250,000	250,000	二零一三年一月二十二日
重慶旭鵬	—	—	—	50,000	二零一三年三月二十八日
	<u>290,000</u>	<u>130,000</u>	<u>1,716,000</u>	<u>1,242,000</u>	

- (g) 下表載列於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日附帶購回責任信託安排的股權詳情：

附屬公司名稱	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	到期日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
北京旭輝興騰	—	400,000	—	—	二零一一年九月三十日
蘇州旭輝高科	—	280,000	—	—	二零一一年八月七日
蘇州旭輝興騰	—	80,000	—	—	二零一一年八月三日
上海旭博(附註26)	—	365,000	299,166	—	二零一二年五月三日
上海旭浦	—	—	248,470	248,470	二零一二年九月十六日
上海旭泰	—	—	244,530	244,530	二零一三年四月九日
上海旭煜	—	—	150,000	150,000	二零一三年三月三十一日
合肥旭濱(附註26)	—	—	134,100	559,547	二零一四年十二月三十日
	<u>—</u>	<u>1,125,000</u>	<u>1,076,266</u>	<u>1,202,547</u>	

(h) 於二零零九年，貴集團與其投資對象中城聯盟投資(如附註17所披露)訂立若干注資協議，以集資人民幣300,000,000元。根據與投資對象訂立的注資協議所規定的條款，貴集團將其於北京旭輝興騰及上海旭創的39%股權轉讓予其投資對象。其後於二零零九年，貴集團與投資對象訂立上述注資協議以外的補充協議，據此貴集團同意購回而投資對象同意以人民幣300,000,000元另加每年18%的固定利息(到期日為提取借款日期後9個月)出售其於北京旭輝興騰及上海旭創的全部權益。

於二零一二年三月，貴集團與其投資對象中城聯盟投資訂立合作協議，以籌集人民幣150,000,000元的資金。根據與投資對象訂立的合作協議所訂明的條款，貴集團將其於長沙旭海的35%股權轉讓予其投資對象。貴集團有責任以人民幣150,000,000元加上每年19%的固定利息購回投資對象持有的全部長沙旭海股權，到期日為提取借款日期後十二個月。

(i) 該貸款來自一間信託公司，且無任何抵押及擔保。

## 26. 信託貸款相關衍生工具

附註25(g)所述的上海旭博及合肥旭濱借款乃以信託安排形式與信託融資公司訂立，當中涉及增資或轉讓具有回購責任的項目公司的股權。股權回購價及該等信託安排的貸款本金反映信託融資公司於有關協議所訂明的時間享有的固定回報及浮動溢價，且與相關項目公司股權的售價或估值掛鉤。信託貸款相關衍生工具的分類乃根據信託融資公司可要求的最早還款日期釐定。

自信託公司收取的所得款項已分為信託貸款部分及金融衍生工具部分(即有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公平值)。

該等信託貸款包含嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合約並無密切關係並視為獨立的衍生工具。嵌入式衍生工具乃按公平值計量，公平值變動則在損益表內確認。

信託貸款相關金融衍生工具的公平值乃以Monte Carlo模擬法計算，當中計及多項參數(包括波幅、信貸息差、無風險利率、項目的物業售價、管理層估計的房地產開發計劃、按相關協議年期釐定的到期日及管理層估計的房地產銷售計劃)。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

嵌入式衍生工具的變動載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	—	—	35,000	132,000
按公平值初始確認	—	35,000	82,000	—
公平值變動導致的虧損(收益)	—	—	15,000	(11,000)
年末／期末	—	35,000	132,000	121,000
賬面值以下列方法分析：				
即期部分	—	—	50,000	61,000
非即期部分	—	35,000	82,000	60,000
	—	35,000	132,000	121,000

### 27. 繳足／股本

為編製財務資料，於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的實繳資本指最終股東持有的上海旭輝投資及旭凱上海投資的實繳資本。

於二零一一年五月二十日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司的初步法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，其中一股認購人股份獲配發及發行予初步認購人Mapcal Limited，並其後於二零一一年五月二十日以0.1港元轉讓予鼎昌有限公司(由控股股東之一的林中先生全資擁有於英屬處女群島註冊成立的公司)。旭昇於二零一一年五月九日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為每股面值1美元的50,000股股份。貴公司於二零一一年五月二十日收購了一股旭昇的已發行股份。於二零一一年五月二十三日，旭昇向林中先生以1港元收購了一股旭輝企發的已發行股份；因此，旭輝企發成為旭昇的直接全資附屬公司。

於二零一一年八月十七日，旭輝企發成立上海漢普卡，一間在中國上海的外商獨資企業，註冊資本為10,000,000美元。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

於二零一一年九月九日，上海漢普卡向最終股東收購上海旭輝投資及旭凱上海投資的全部股權，總現金代價為人民幣186,716,000元，此乃經參考上海旭輝投資及旭凱上海投資於二零一一年六月三十日的資產淨值後釐定。 貴公司自此成為最終控股公司。

於二零一一年七月十九日及二零一一年八月二十三日， 貴公司按面值每股股份0.1港元向最終股東及旭輝中國的前任股東分別配發54,753,999股及68,546,000股新股份，總代價為12,330,000港元(約人民幣9,988,000元)。二零一一年九月二十九日， 貴公司進一步按面值每股股份0.1港元向最終股東配發300,000股新股份，代價為30,000港元(約人民幣24,000元)。

於二零一一年九月三十日，12名投資者認購 貴公司合共5,400,000股新股份，總代價為292,443,321港元(約人民幣236,879,000元)。

根據 貴公司股東於二零一二年十月九日通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因[●]獲得進賬而擁有充足結餘後， 貴公司董事獲授權將 貴公司股份溢價賬內為數438,600,000港元的進賬款項撥充資本，從而利用該金額按面值繳足4,386,000,000股股份，以按比例向現有股東發行及配發股份。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的實繳資本指有129,000,000股已發行股份的 貴公司股本。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 28. 遞延稅項

以下為有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其中變動：

	公司間交易		稅務虧損	土地	總計
	未變現虧損 的臨時差額	投資物業的 公平值		增值稅撥備 的臨時差額	
	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
二零零九年一月一日	(9,168)	(11,172)	—	37,007	16,667
收購附屬公司	—	(29,805)	1,776	—	(28,029)
於綜合全面收益表 計入(扣除)	1,998	(13,893)	664	17,499	6,268
於二零零九年 十二月三十一日	(7,170)	(54,870)	2,440	54,506	(5,094)
於綜合全面收益表 計入(扣除)	2,074	(35,430)	669	8,774	(23,913)
於二零一零年 十二月三十一日	(5,096)	(90,300)	3,109	63,280	(29,007)
於綜合全面收益表 (扣除)計入	(1,106)	(287,204)	359	(1,489)	(289,440)
於二零一一年 十二月三十一日	(6,202)	(377,504)	3,468	61,791	(318,447)
於綜合全面收益表 (扣除)計入	(179)	(241,405)	(692)	7,763	(234,513)
於二零一二年 六月三十日	(6,381)	(618,909)	2,776	69,554	(552,960)

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

為呈報綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產(負債)已抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	55,170	64,613	63,483	82,680
遞延稅項負債	(60,264)	(93,620)	(381,930)	(635,640)
	<u>(5,094)</u>	<u>(29,007)</u>	<u>(318,447)</u>	<u>(552,960)</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團分別擁有未動用稅務虧損人民幣78,070,000元、人民幣100,888,000元、人民幣203,545,000元及人民幣342,729,000元以抵銷未來溢利。於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，已分別就人民幣9,759,000元、人民幣12,438,000元、人民幣13,872,000元及人民幣11,104,000元的虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利來源，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日概無就餘下人民幣68,311,000元、人民幣88,450,000元、人民幣189,673,000元及人民幣331,625,000元確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損於下列年度屆滿：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年	4,302	4,171	4,171	—
二零一三年	15,410	2,335	2,335	1,674
二零一四年	48,599	32,938	3,507	3,166
二零一五年	—	49,006	36,003	27,796
二零一六年	—	—	143,657	119,914
二零一七年	—	—	—	179,075
	<u>68,311</u>	<u>88,450</u>	<u>189,673</u>	<u>331,625</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團來自有關興建物業的公司間交易的可扣稅臨時差額分別為人民幣84,535,000元、人民幣40,983,000元、人民幣134,059,000元及人民幣134,667,000元。由於不大可能有應課稅溢利可供利用可扣稅臨時差額予以抵銷，故並無就該等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的溢利所宣派股息須徵收預提所得稅。綜合財務報表中未有就於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日中國附屬公司累計溢利約人民幣882,015,000元、人民幣1,424,702,000元、人民幣2,052,903,000元及人民幣2,437,974,000元的應佔臨時差額作遞延稅項撥備，乃因貴集團能夠控制臨時差額撥回的時間，且該臨時差額在可預見的將來很可能不會撥回。

### 29. 透過收購一間附屬公司收購資產及負債

截至二零零九年十二月三十一日止年度，旭輝中國（貴集團當時持有79.51%權益）向獨立第三方收購了上海海際的100%股權，以收購其相關物業項目的擁有權。人民幣400,800,000元的代價乃計及當時的相關資產及負債的公平值後釐定。

透過收購上海海際的79.51%實益股權而收購的資產及承擔的負債如下：

	二零零九年
	人民幣千元
按公平值收購的資產淨值：	
在建投資物業	325,916
物業、廠房及設備	15
開發中物業	102,110
銀行結餘及現金	1,372
應付賬款及應計開支	(584)
遞延稅項	(28,029)
	<hr/>
以現金償付的總代價	400,800
	<hr/> <hr/>
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金	400,800
獲取的銀行結餘及現金	(1,372)
	<hr/>
	399,428
	<hr/> <hr/>

### 30. 收購附屬公司的額外權益

截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣426,215,000元向非控股權益收購旭輝中國18.44%的股權。已付代價與收購旭輝中國額外權益當日的非控股權益應佔權益之間的差額為人民幣120,507,000元，已直接於權益中確認，並歸屬於貴公司擁有人。

截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團以現金代價人民幣57,256,000元向非控股權益收購旭輝中國的2.05%股權。已支付的代價與於收購旭輝中國的額外權益日期的非控股權益的股權間的差額人民幣23,765,000元於股本中確認並歸屬於貴公司擁有人。

### 31. 出售附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度，旭輝中國以現金代價人民幣86,000,000元及人民幣129,200,000元分別向獨立第三方出售其於附屬公司北京旭恒及長沙旭星的100%股權。

截至二零一一年六月三十日止六個月，旭輝中國以現金代價人民幣83,724,000元向獨立第三方出售其於附屬公司上海益壹的100%股權。代價須於上海益壹的訴訟對手方同意執行法庭判決並取得上海益壹的賠償金時最終確定。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，旭輝中國分別以最終現金代價人民幣80,679,000元及現金代價人民幣20,000,000元，向一名獨立第三方及一家由林中先生控制的關聯公司上海建浦投資管理有限公司（「上海建浦」）出售其於附屬公司上海益壹及嘉興旭彩的100%股權（附註38(b)）。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
已出售的資產淨值：					
投資物業	—	89,000	—	—	—
物業、廠房及設備	—	1	514	22	—
開發中物業	—	128,176	—	—	—
持作出售物業	—	—	51,636	51,636	—
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項	—	4	3,944	3,843	—
銀行結餘及現金	—	410	20,860	1,246	—
應付賬款及應計開支	—	(315)	(7,703)	(6,536)	—
銀行及其他借款	—	—	(50,800)	(50,800)	—
	—	217,276	18,451	(589)	—
出售(虧損)收益	—	(2,076)	82,228	84,313	—
	—	215,200	100,679	83,724	—
代價	—	215,200	100,679	83,724	—
出售時產生的現金流入淨額：					
已收現金代價	—	215,200	100,679	10,000	—
已出售銀行結餘及現金	—	(410)	(20,860)	(1,246)	—
	—	214,790	79,819	8,754	—

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 32. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參與地方市政府推行的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府規定的平均僱員薪金的若干百分比向計劃供款以撥款予僱員的退休福利。貴集團有關退休福利計劃的主要責任為根據計劃作出所需供款。

貴集團亦為香港所有合資格僱員參與強制性公積金計劃。該計劃的資產與貴集團的資產分開，存放於受託人管理的基金。貴集團向該計劃作出的供款為有關薪金成本的5%，僱員亦須作出同樣供款。

### 33. 抵押資產

下列資產於報告期末予以抵押以擔保若干銀行及其他信貸：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	64,554	—	2,047,000	2,571,900
預付租賃款項	21,772	21,772	21,772	21,772
開發中物業	2,677,529	4,566,860	8,011,194	9,713,654
持作出售物業	178,028	138,306	640,101	388,491
	<u>2,941,883</u>	<u>4,726,938</u>	<u>10,720,067</u>	<u>12,695,817</u>
若干附屬公司的 資產淨值(附註)	<u>77,495</u>	<u>543,611</u>	<u>3,632,921</u>	<u>4,568,796</u>

附註：若干已質押的投資物業、開發中物業及持作出售物業(如上所述)已包括在若干附屬公司的資產淨值當中。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 34. 租賃安排

#### 貴集團為出租人

於報告期末，貴集團已與租戶訂約，可於未來收取下列最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,302	3,744	29,557	55,995
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	14,589	14,233	102,165	192,505
五年後	14,590	11,202	349,035	308,881
	<u>36,481</u>	<u>29,179</u>	<u>480,757</u>	<u>557,381</u>

貴集團持作租賃用途的投資物業擁有租期一至二十年的已訂約租戶。投資物業的租約載有或然租金條款，或然租金以租客所賺取的營業額若干百分比釐定。於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年六月三十日，概無確認任何或然租金收入。

#### 貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租約就有關租賃物業支付的未來最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,453	2,255	6,746	7,294
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,073	918	11,293	8,942
五年後	—	—	—	26
	<u>4,526</u>	<u>3,173</u>	<u>18,039</u>	<u>16,262</u>

經營租賃付款指貴集團就若干辦公室場地應支付的租金。租約協商平均期限為一至十年，租金於簽署租賃協議日期確定。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 35. 承擔

於報告期末，貴集團擁有下列承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料內撥備的有關收購土地使用權的開支	1,149,945	1,341,910	1,797,370	193,594

### 36. 或然負債

貴集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別就授予貴集團已開發物業買家的按揭銀行貸款提供人民幣225,520,000元、人民幣294,718,000元、人民幣496,834,000元及人民幣535,238,000元的擔保。貴公司的董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公平值於初步確認時並非重大，且貴公司董事認為有關訂約方違約的可能性極小，因此於訂立擔保合約時及於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日綜合財務狀況表內概無確認價值。

貴集團曾牽涉一宗與一家建築承包商的法律糾紛。於二零一零年四月，該建築承包商向貴公司若干附屬公司就一項在中國蘇州的房地產開發項目提出約人民幣40,600,000元的建築費用爭議申索(當中包括未支付的建築費用及履約保證金款項，加有關未支付的建築費用的罰款及履約保證金及未支付建築費用的利息)。貴集團的銀行結餘人民幣21,768,000元自二零一零年十二月起被中國上海青浦區人民法院扣押。貴集團已評估申索及徵詢法律意見，認為這宗法律訴訟的最終結果不會對貴集團的財政狀況構成重大不利影響。

### 37. 以股份支付的交易

貴集團的[●]前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）乃於二零一零年十二月採納並取代原本根據二零零七年五月十九日通過的決議案獲採納的[●]股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃，貴公司控股股東兼董事林中先生將彼持有的 貴公司股份（「獎勵股份」）贈予 貴集團若干僱員作為獎勵。股份獎勵計劃的目的為表揚 貴集團若干僱員所作出的貢獻並給予獎勵。

根據股份獎勵計劃，於二零一零年十二月三十一日授出的獎勵股份所涉的股權百分比為 貴公司已發行股本的3.25%。獎勵股份（受歸屬期所限）乃由信託代承讓人持有。歸屬期為四年（自每個分期開始），於該期間內授予僱員的25%獎勵股份將按相等比例於首個歸屬日的各個週年歸屬。首個歸屬日為 貴公司於[●]後的年度的一月一日。

於二零一零年十二月三十一日，根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份的公平值為人民幣58,000,000元，並採用資產法及市場法釐定。該模式的主要參數為股份於授出日期的估計公平值及估計市賬率。市賬率乃參考在中國從事房地產開發並於香港聯合交易所有限公司上市的可比公司作出估計。

獎勵股份於授出日期屬或然，倘承授人離職則註銷，並須達成[●]的歸屬條件且僱員的年度表現評估滿意方可作實。 貴集團將於歸屬條件很可能達成時方始確認有關向 貴集團若干僱員授予獎勵股份的開支，因此於有關期間並無確認開支。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### 38. 關聯方交易及結餘

除附註20及24所載的關聯方結餘外，貴集團於有關期間與其關聯方進行以下重大交易。

#### (a) 出售物業予 貴公司一名董事

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
向林峰先生銷售物業	—	—	4,458	—	—

(未經審核)

#### (b) 向一間關聯公司出售一間附屬公司(附註31)收取的代價

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
上海建浦(一家由林中先生控制的公司)	—	—	20,000	—	—

(未經審核)

出售該附屬公司所得收益達到人民幣960,000元。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (c) 貴集團若干董事及最終股東就銀行及其他借款提供財務擔保

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款由				
以下人士擔保：				
林中先生	60,000	—	1,314,406	1,118,406
林偉先生	250,000	—	—	—
最終股東	—	—	469,800	469,800
	<u>310,000</u>	<u>—</u>	<u>1,784,206</u>	<u>1,588,206</u>

應收／應付 貴公司控股股東兼董事林中先生及林峰先生擁有控股或實益權益的關聯公司款項的詳情：

	於十二月三十一日				未償還最高金額			
	於六月三十日		於六月三十日		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：								
上海建浦(由林中先生								
控制的公司)	2,950	3,000	—	—	2,950	3,000	3,000	—
廈門繁綺服飾有限公司								
(由林中先生的近親家族								
成員控制的公司)	6,136	5,287	—	—	6,246	6,136	5,287	—
廈門永茂貿易有限公司								
(林峰先生擔任								
董事的公司)	5,130	5,130	—	—	5,130	5,130	5,130	—
廈門麗詩服飾有限公司								
(林峰先生擔任								
董事的公司)	110	110	—	—	110	110	110	—
	<u>14,326</u>	<u>13,527</u>	<u>—</u>	<u>—</u>				

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	未償還最高金額							
	於十二月三十一日			於六月三十日	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年		二零零九年	二零一零年	二零一一年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一二年
應收 貴公司董事款項：								
林中先生	-	2,100	-	-	-	13,900	2,100	-
林峰先生	-	1,700	-	-	-	1,700	1,700	-
	-	3,800	-	-				

	於十二月三十一日				於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付關聯公司款項：					
上海福凱投資管理有限公司 (林中先生控制的公司)		1,350	1,350	-	
永升旭日集團房地產開發 有限公司(林峰先生擔任 董事的公司)		2,200	8,200	-	
收取嘉興旭彩的租賃按金(附註) (林中先生控制的公司)		-	-	16,000	
		3,550	9,550	11,000	

### 附註：

於二零一一年六月，貴集團與嘉興旭彩就一項投資物業訂立租賃協議(為期十五年)，於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別向嘉興旭彩收取租賃按金人民幣16,000,000元及人民幣11,000,000元。來自此項與嘉興旭彩訂立的經營租賃所得租金人民幣9,854,000元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：零)，乃於有關租賃期以直線法於截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合全面收益表中確認，嘉興旭彩於二零一二年六月前已支付人民幣2,309,000元。

應付 貴公司董事款項：				
林中先生	-	63	2,871	2,330
林峰先生	5,500	5,500	-	-
	5,500	5,563	2,871	2,330

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

於有關期間向 貴集團主要管理人員 (亦為 貴公司董事) 已付及應付薪酬載於附註 11。

### 39. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下實體將可以持續方式經營，同時透過優化債務與權益結餘為股東帶來最大回報。

貴集團的資本結構包括淨負債，其包括附註25披露的借貸 (扣除現金及現金等價物) 及 貴公司擁有人應佔權益 (包含已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事定期檢討資本架構。作為是項檢討的一環， 貴公司董事考量資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡整體資本架構。

### 40. 金融工具

#### a. 重大會計政策

有關各類金融資產、金融負債及權益工具所採用的重大會計政策 (包括確認的條件)、計量的基準及收益及開支確認的基準披露於附註3。

#### b. 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資	1,640	1,599	—	—
可供出售投資	9,463	9,463	9,463	9,463
貸款及應收款項 (包括 現金及現金等價物)	1,444,531	2,423,926	2,966,532	2,137,665
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	2,929,192	5,073,483	9,614,369	9,906,875
財務擔保	—	—	—	—
嵌入式衍生工具	—	35,000	132,000	121,000

c. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣投資、有關給予買方的按揭銀行貸款的財務擔保、貿易應收款項、其他應收款項、受限制現金、銀行結餘及現金、應收／應付非控股權益款項、貿易應付款項、其他應付款項、銀行及其他借款及信託貸款相關衍生工具。該等金融工具的詳情載於各自附註。與此等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的政策載列如下。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

d. 市場風險

貴集團的業務主要面對利率、外幣兌換率變動的市場風險及其他價格風險（參見下文）。

貴集團於有關期間面對的市場風險或其管理及衡量風險的方式概無重大變動。

**利率風險管理**

由於銀行存款與銀行及其他借款（按根據中國人民銀行所報利率計算的浮動利率加額外費用計息）的現行市場利率波動，因此 貴集團面對現金流利率風險。

貴集團的公平值利率風險主要與按固定利率計息應付非控股權益款項以及銀行及其他借款有關。 貴集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其面對的利率風險。然而，管理層於有需要時會考慮對沖重大利率風險。

貴集團面對與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

**利率敏感度**

以下敏感度分析乃根據非衍生工具（銀行結餘及銀行及其他借款）利率風險編制。分析乃假設於報告期末未到期金融工具於整年內／期內均未到期而編製。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100個基點（就銀行及其他借款而言）及升跌50個基點（就銀行存款而言）為基準，即管理人員分別評估銀行及其他借款及銀行存款利率的可能變動。

於報告期末，倘利率上升／下降100及50個基點（分別就銀行及其他借款及銀行存款而言），而所有其他變數維持不變，則 貴集團的溢利截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度將分別增加／減少人民幣4,430,000元、人民幣7,063,000元、人民幣2,489,000元及截至二零一二年六月三十日止六個月減少／增加人民幣4,454,000元。

#### 外幣風險管理

貴集團以人民幣收取其所有收益，而大部分支出（包括物業銷售產生的支出以及資本開支）亦以人民幣計值。

貴集團進行若干以外幣計值的交易，因而承受所產生的匯率波動風險。 貴集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險承受程度及於有需要時考慮對沖龐大的外幣風險。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日， 貴集團有分別載於附註23及25以外幣計值的銀行結餘與現金及銀行借款，使 貴集團承受外幣風險。

並無呈列敏感度分析，原因是 貴公司董事認為 貴集團承受的外匯風險極低。

#### 其他價格風險

貴集團因持作買賣投資須承受股價風險。管理層認為 貴公司所面對的股價波動風險甚低，故並無呈列任何敏感度分析。

#### e. 信貸風險管理

於報告期末， 貴集團所承受並因對手方未能履行責任及 貴集團所提供金融擔保而導致 貴集團蒙受財務虧損的最大信貸風險，乃產生自綜合財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註36所披露或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監控程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外， 貴集團於報告期末定期審閱每項個別貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收董事款項的可收回金額以確保就不可收回金額作出充分的減值虧損。呈列於綜合財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由 貴集團管理層基於先前經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

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

由於對手方均為國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故流動資金信貸風險有限。

除存於多家高信貸評級銀行的流動資金有信貸風險集中的情況外，貴集團的信貸風險並無顯著集中，風險分佈於多個對手方及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶借入按揭貸款以為購買物業籌集資金而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，貴集團可沒收已收銷售按金並重新銷售收回的物業。因此，管理層認為其將有可能收回貴集團所提供擔保引致的任何虧損。管理層認為，由於該等融資以物業擔保而物業的市場價格高於擔保金額，故提供予物業購買人的財務擔保承受的信貸風險有限。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已顯著降低。

#### f. 流動資金風險

貴集團的目標是透過使用借款在經營活動所得資金的持續性與靈活性之間取得平衡。貴公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為貴集團的項目及經營提供融資。

下表詳列貴集團非衍生金融負債及衍生金融負債的預期剩餘合約到期日。該表按貴集團可能須付款的最早日期的非衍生金融負債未貼現現金流編製，表中包括利息及本金現金流。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

此外，下表詳列 貴集團對其衍生金融工具的流動性分析。 貴集團的衍生金融工具分析乃按照管理層參照房地產開發項目進度估計的到期日編製。

	利率	於 二零零九年 十二月 三十一日							未貼現現金 流總額
		的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非衍生金融負債									
不計息	—	570,019	570,019	—	—	—	—	—	570,019
定息工具	5.94%-18%	1,292,923	246,068	309,312	332,055	264,358	260,487	—	1,412,280
浮息工具	5.40%-7.13%	1,066,250	97,977	19,206	176,059	232,003	671,093	9,852	1,206,190
財務擔保	—	—	—	65,182	160,338	—	—	—	225,520
於 二零一零年 十二月 三十一日									
	利率	的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	未貼現現金 流總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非衍生金融負債									
不計息	—	882,930	882,930	—	—	—	—	—	882,930
定息工具	5%-16%	1,701,153	342,988	42,914	1,074,392	352,416	—	—	1,812,710
浮息工具	5.27%-19.6%	2,489,400	27,388	54,776	274,215	862,292	825,381	852,327	2,896,379
財務擔保	—	—	—	—	294,718	—	—	—	294,718
衍生工具—結算淨額									
信託貸款相關衍生工具	—	35,000	—	—	—	50,400	—	—	50,400
於 二零一一年 十二月 三十一日									
	利率	的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	未貼現現金 流總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非衍生金融負債									
不計息	—	1,737,184	1,737,184	—	—	—	—	—	1,737,184
定息工具	5.94%-16.8%	2,393,680	271,123	534,324	787,054	969,060	32,725	—	2,594,286
浮息工具	6.65%-24.2%	5,483,505	80,075	405,548	338,508	2,430,647	2,667,966	609,746	6,532,490
財務擔保	—	—	—	—	496,834	—	—	—	496,834
衍生工具—結算淨額									
信託貸款相關衍生工具	—	132,000	—	—	60,000	—	139,728	—	199,728

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

	利率	於 二零一二年 六月 三十日							未貼現現金 流總額
		的賬面值	0至60日	61至180日	181至 365日	1至2年	2至3年	3年以上	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>									
不計息	-	1,956,619	1,956,619	-	-	-	-	-	1,956,619
定息工具	5.94%-19%	2,028,403	302,546	361,748	987,438	535,983	30,493	-	2,218,208
浮息工具	6.4%-24.2%	5,921,853	120,696	409,259	1,128,629	2,517,507	2,136,986	343,616	6,656,693
財務擔保	-	-	-	-	541,768	-	-	-	541,768
<b>衍生工具—結算淨額</b>									
信託貸款相關衍生工具	-	121,000	-	67,100	-	-	93,038	-	160,138

上述財務擔保合約包含的金額為一旦擔保對手方索償，則貴集團根據安排可能須結付全數擔保金額的最高金額。根據各報告期末的預期，貴集團認為須根據安排付款的機會極微。然而，該估計將視乎對手方根據擔保提出索償的可能性而有所改變，而提出索償的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

### g. 公平值

金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

- 在活躍流動市場買賣的金融資產的公平值乃參照市場報價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公平值(不包括衍生工具)乃根據以貼現現金流分析為基礎的通用定價模式釐定；
- 信託貸款相關金融衍生工具的公平值乃以Monte Carlo模擬法計算，當中計及多項參數(包括波幅、信貸息差、無風險利率、管理層估計的項目及房地產開發計劃的物業售價)。

貴公司董事認為，於各報告期末，於綜合財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自公平值相若。

h. 於綜合財務狀況表內確認的公平值計量結果

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，貴集團持作買賣投資分別為人民幣1,640,000元、人民幣1,599,000元、零及零，於初步確認後按公平值計量，根據公平值的可觀察程度劃分為第一級。第一級公平值計量結果乃從同類資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)得出。

信託相關金融衍生工具乃於初步確認後按公平值計量，並根據公平值可觀察程度分類為第三級。第三級的公平值計量結果乃通過計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據的估值方法得出。

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### B. 貴公司的財務狀況表

(a) 貴公司的財務狀況表：

	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	—	—
應收附屬公司款項	173,812	605,904
物業、廠房及設備	1,694	1,388
	<u>175,506</u>	<u>607,292</u>
<b>流動資產</b>		
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	9,831	14,759
銀行結餘及現金	506,729	57,753
	<u>516,560</u>	<u>72,512</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計開支	2,475	2,131
應付一名董事款項	2,871	2,330
銀行借款—一年內到期	140,940	140,940
	<u>146,286</u>	<u>145,401</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>370,274</u>	<u>(72,889)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>545,780</u>	<u>534,403</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	10,449	10,449
儲備	206,471	195,094
	<u>216,920</u>	<u>205,543</u>
<b>權益總額</b>	<u>216,920</u>	<u>205,543</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借款—於一年後到期	328,860	328,860
	<u>545,780</u>	<u>534,403</u>

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (b) 貴公司權益變動表

	貴公司擁有人應佔			
	股本	股份溢價	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於註冊成立日發行	—	—	—	—
自二零一一年五月二十日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 期間的虧損及 全面收入總額	—	—	(29,971)	(29,971)
發行股份	10,449	236,442	—	246,891
於二零一一年 十二月三十一日	10,449	236,442	(29,971)	216,920
期內虧損及全面收入總額	—	—	(11,377)	(11,377)
於二零一二年六月三十日	10,449	236,442	(41,348)	205,543

### (c) 於一間附屬公司的投資

	於二零一一年 十二月三十一日 及二零一二年 六月三十日
	人民幣千元
非上市股份(按成本)	—

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

## 附錄一

## 本集團的會計師報告

### (d) 應收／應付附屬公司／一名董事的款項

應收／應付附屬公司及一名董事的款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

### (e) 銀行借款

於二零一一年，貴公司向一間銀行借入一筆人民幣469,800,000元的定息借款，協議訂明首12個月、13至18個月及19至24個月的年利率分別為8%、10%及12%。貸款由最終股東實益擁有的115,128,000股貴公司股份抵押及由最終股東實益擁有的股東公司擔保。有關抵押及擔保將於[●]後解除。

在於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的未償還結餘當中，人民幣140,940,000元已於二零一二年到期，餘額則須於二零一三年償還。

### (f) 股本

	普通股數目	面值
		人民幣千元
<b>法定</b>		
於二零一一年五月二十日 (註冊成立日期)、二零一一年 十二月三十一日及二零一二年 六月三十日	10,000,000,000	810,000
<b>已發行及繳足</b>		
於二零一一年五月二十日 (註冊成立日期)	1	—
集團重組時發行股份	128,999,999	10,449
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	129,000,000	10,449
於綜合財務報表列示	129,000,000	10,449
於二零一一年十二月三十一日	人民幣等值	10,449
於二零一二年六月三十日	人民幣等值	10,449

### C. 董事酬金

除本報告所披露者外，貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付貴公司董事的酬金。

### D. 結算日後事項

以下事件於二零一二年六月三十日後發生：

於二零一二年七月十八日，貴集團以代價約人民幣520,000,000元訂立土地出讓合同收購一幅土地的土地使用權。根據合同條款，代價須於簽署合同後30天內付清。

於二零一二年九月十五日，貴集團與獨立第三方天津開發區萬通實業發展集團有限公司、天津晟達房地產開發有限公司及天津新時代房地產開發有限公司訂立合作安排，據此，貴集團於二零一二年十月透過向天津世紀興房地產開發有限公司（「天津世紀興」）注資人民幣31,224,500元收購天津世紀興的51%權益。於收購完成前，天津世紀興自其成立後並無賺取任何收益，而產生約人民幣383,000元的行政開支。

天津世紀興為天津旭輝·世紀水岸的項目公司。天津世紀興的主要資產為位於天津市漢沽區茶淀鎮的地塊。截至本報告日期，貴集團已償付代價，而收購已告完成。

所收購資產淨值包括以下資產及負債：

	被收購方於以下日期的賬面值		
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	110	154	221
其他應收款項	211	211	195
供開發物業	176,589	176,540	176,303
現金及現金等價物	3,707	3,779	4,285
其他應付款項	(151,000)	(151,000)	(151,025)
所收購資產淨值	<u>29,617</u>	<u>29,684</u>	<u>29,979</u>

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

**E. 結算日後財務報表**

貴集團、貴公司或現時組成貴集團的各公司概無就二零一二年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

旭輝控股(集團)有限公司 列位董事

[●] 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

[日期]

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

## A. 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

### 基準及假設

我們已編製我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測。該溢利預測乃根據截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零一二年八月三十一日止兩個月未經審核管理賬目及我們對截至二零一二年十二月三十一日止餘下四個月綜合業績的預測編製。截至二零一二年十二月三十一日止年度的預測乃根據與本文件附錄一 所載會計師報告所採納會計政策一致的會計政策及下文所載的主要假設編製。

### 溢利預測的主要假設

本公司董事於編製溢利預測時採納的主要假設如下：

- 中國現有政治、法律、財政或經濟狀況不會對本集團的業務造成重大影響；
- 影響本集團物業定價及銷售的中國政府政策不會有重大變動；
- 適用於本集團或其客戶的現行銀行及按揭政策不會有重大變動；
- 中國的稅基或稅率不會有重大變動；
- 中國的通脹率及利率不會有重大變動；
- 本集團的經營、業績及財務狀況不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大不利影響；
- 外匯匯率變動將不會對本集團的業務產生重大影響；
- 並無推出本集團所定計劃以外的新施工項目及現有項目將按本集團的計劃完成；
- 有關物業銷售及租賃的重大合約不會取消；
- 實際建造成本在任何方面均不會與簽署合約或預算存在重大差異，亦不會大幅高於建築成本；

- 本集團所有物業乃按照管理層計劃開發、銷售及交付，並無因取得有關政府批文延誤而導致開發時間表有重大變動；
- 不會收購任何附屬公司；
- 本集團的員工工資或其他主要營運開支不會有重大變動；
- 物業開發的土地使用權的審批過程不會有延誤；
- 不利天氣狀況對本集團物業開發的影響不會與上一年情況不同；
- 本集團的業務不會存在嚴重的糾紛或其他異常或變動；及
- 投資物業截至二零一二年十二月三十一日的預期市值乃由本公司董事經參考本文件附錄四所載由物業估值師(獨立物業估值師)發出的獨立物業估值師報告後估計得出。物業估值師就已竣工投資物業採納投資法評估該等物業市值，方法為將現有租約的所得租金收入淨額資本化，並計及有關物業的租金收入的復歸潛力。根據投資法，物業市值的評估方法為將(i)物業的租賃期權益及(ii)物業的復歸權益的估計值相加。租賃期權益的估計值乃將物業於有關期間(於本情況下為二零一二年六月三十日起至有關租約年期完結)的合約租金收入資本化。復歸權益的估計值乃將物業於相關租期結束後餘下年期的估計市場租金資本化計算。在評估在建投資物業的市值時，物業估值師乃基於該有關物業將根據最新開發建議開發及竣工進行估值。物業估值師採納直接比較法，參考有關市場可供比較的銷售交易並亦計入所耗費的建造成本及完成開發將會耗費的成本，以反映竣工開發項目的質量。編製公平值增加對本集團溢利預測的影響的分析時，預測乃根據(i)物業估值師所編製截至二零一二年八月三十一日的投資物業市場估值及(ii)由物業估值師估計的穩定至適度上揚物業市場的預測趨勢而作出。

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

## 附錄三

## 溢利預測

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司權益持有人應佔預測綜合純利 (附註1、2、3及4) ..... 不少於人民幣1,802,000,000元

### 每股預測盈利

未經審核備考全面攤薄 (附註5及6) ..... 不少於人民幣0.31元  
(約0.38港元)

### 附註：

- (1) 以上溢利預測乃根據以上載列的主要假設編製。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利不大可能少於人民幣1,802,000,000元，其中包括投資物業公平值變動人民幣925,000,000元 (扣除遞延稅項的影響及非控股權益) 及信託貸款相關衍生工具公平值變動人民幣12,000,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業及信託貸款相關衍生工具的估值變動將透過我們的綜合全面收入表於我們的財務報表中反映。轉移至投資物業及我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入表中列作投資物業及信託貸款相關衍生工具的公平值收益的盈虧。

我們預期，我們截至二零一二年十二月三十一日的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值以及投資物業及信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益將繼續取決於市況及我們無法控制的其他因素，並將按獨立專業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的評估值可能有別於實際可變現價值及可予變動。」

我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動取決於市況及我們無法控制的其他因素。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具截至二零一二年十二月三十一日的公平值的最佳估計，而我們的獨立專業估值師認為預測所依據的假設屬合理，惟於有關期間我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值及／或投資物業及信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益或虧損可能會與我們的估計有重大差異 (可能大幅高於或低於我們的估計)。

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表列示不理會平均售價變動對本集團所得稅的影響的情況下，我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	21	41	62	83	(21)	(41)	(62)	(83)
佔我們權益擁有人總目標純利 的百分比	1.1%	2.3%	3.4%	4.6%	-1.1%	-2.3%	-3.4%	-4.6%

倘平均售價上升5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,823,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高1.1%)。

倘平均售價上升10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,844,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高2.3%)。

倘平均售價上升15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,864,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高3.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,885,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高4.6%)。

倘平均售價下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,782,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低1.1%)。

倘平均售價下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,761,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低2.3%)。

倘平均售價下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,740,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低3.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,719,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低4.6%)。

上述分析僅包括截至二零一二年八月三十一日未向買方預售的6%建築面積的平均售價變動。

(ii) 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積的變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利 的影響(人民幣百萬元)	(6)	(12)	(18)	(24)	(30)
佔我們權益擁有人總目標純利的百分比	-0.3%	-0.7%	-1.0%	-1.4%	-1.7%

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

## 附錄三

## 溢利預測

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,796,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低0.3%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,790,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低0.7%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.0%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,778,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.4%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,772,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.7%）。

上述分析僅包括截至二零一二年八月三十一日尚未預售6%建築面積的將銷售及交付建築面積變動。

### (iii) 投資物業公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利（經扣除遞延稅項影響）對截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加／減少水平的敏感度：

投資物業的公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響（人民幣百萬元）	130	259	389	(130)	(259)	(389)
佔我們權益擁有人總目標純利的百分比	7.2%	14.4%	21.6%	-7.2%	-14.4%	-21.6%

倘投資物業公平值上升5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,932,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高7.2%）。

倘投資物業公平值上升10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,061,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高14.4%）。

倘投資物業公平值上升15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,191,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高21.6%）。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,672,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低7.2%）。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,543,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低14.4%）。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,413,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低21.6%）。

(iv) 信託貸款相關衍生工具公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度信託貸款相關衍生工具的重估值上升／下跌水平的敏感度：

信託貸款相關衍生工具的公平值

變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	9	18	27	(9)	(18)	(27)
佔我們權益擁有人總目標純利的百分比	0.5%	1.0%	1.5%	-0.5%	-1.0%	-1.5%

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,811,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高0.5%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,820,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高1.0%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,829,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高1.5%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,793,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低0.5%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.0%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,775,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.5%)。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對平均售價、已售及已交付目標建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具截至二零一二年十二月三十一日止年度的公平值變動的估計，惟有關時間的平均售價、已售及已交付建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具的公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市況及我們無法控制的其他因素。

- (3) 董事相信我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、實際可行及最新，且將不會受現行市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直表現強勁。截至二零一二年八月三十一日，我們已訂約或預售我們約94%將於二零一二年入賬的建築面積。截至二零一二年八月三十一日，我們將於二零一二年下半年向買方交付的項目建設進度如下：有關上海 旭輝•玫瑰灣、北京 旭輝•御府、長沙 旭輝•華庭、廊坊 旭輝•十九城邦、蘇州 旭輝•上河郡及蘇州 旭輝•朗香郡的大多數建設工程已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零一二年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年下半年的銷售均會稍高。
- (4) 本公司權益持有人應佔預測綜合純利(不包括公平值收益)為不少於人民幣865,000,000元。投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項影響及非控股權益)為人民幣925,000,000元(約1,135,000,000港元)。信託貸款相關衍生工具的預測公平值收益為人民幣12,000,000元(約15,000,000港元)。

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

---

## 附錄三

## 溢利預測

---

(5) [●]

(6) 每股預測盈利按1港元兌人民幣0.81522元的匯率(為中國人民銀行於二零一二年六月三十日的現行匯率)換算為港元。

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

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於二零一二年八月三十一日的估值意見而編撰以供載入本文件的函件、估值概要及估值證書全文。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對旭輝控股(集團)有限公司(以下稱「貴公司」、其附屬公司及聯營公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益且位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提出吾等對該等物業於二零一二年八月三十一日(「估值日」)的估值意見，以供載入公開發售文件。

吾等對各項物業的估值乃吾等認為的市值，按吾等所下定義，市值的意思是指「自願買賣雙方在進行適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計金額」。

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

## 附錄四

## 物業估值

市值為賣方在市場上合理可得最高價格及買方在市場上合理可得最有利價格。該估計尤其排除因特別條款或情況(如非常規融資、與物業擁有人的租賃安排、合營企業、管理協議、與銷售有關的人士所提供的特別代價或優惠，或任何特別價值因素)而導致的估計價格升跌。對物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

在吾等對中國物業進行估值過程中，除另有說明外，吾等假設有關物業的土地使用權已獲批准可在各特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已繳清應付土地出讓金。除另有指明外，吾等亦假設物業擁有人對該等物業擁有適當的合法所有權，並擁有自由及不受干擾的權利於整個獲授的未屆滿年期內使用、佔用或轉讓該等物業。

在對第一類 貴集團於中國持作銷售的物業進行估值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售獲利，經參考有關市場可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。

在對第二類 貴集團於中國持有作開發用途的物業及第四類 貴集團於中國持有作投資用途的第60號物業進行估值時，吾等基於該等物業將根據吾等所獲提供的最新開發計劃開發及竣工而進行估值。吾等假設開發計劃已取得由相關政府部門發出的一切的同意書、批文及許可證，且在並無繁苛條件或拖延處理的情況下授出。在達致估值意見時，吾等採用直接比較法，經參考有關市場可資比較銷售交易，並計及所支出的建設成本以及完成開發將耗用的成本，以反映竣工開發項目的質素。

在對第三類 貴集團於中國持有作未來開發用途的物業(除第48號、50號、51號及56號物業外)進行估值時，吾等假設物業以交吉方式出售獲利，經參考市場可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。在對第三類第48號、50號、51號及56號物業進行估值時，由於相關土地出讓金的款項仍未悉數結清，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

在對第四類第61號、62號、63號及64號物業進行估值時，吾等已參考市場可資比較市場交易，並在適當情況下採用吾等所獲提供計劃所示收入淨額資本化為基準對物業進行估值，亦已計及撥歸該等物業的潛在收入。

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

## 附錄四

## 物業估值

在對第五類及第六類 貴集團分別於中國及香港租賃的物業進行估值時，由於該等物業權益屬短期租約，或不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲提供該等物業的所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或證實有否任何修訂並未顯示於吾等所獲提供的副本上。吾等在進行估值時頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供與物業業權有關的資料。吾等亦接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、總建設成本及未付建設成本、地盤面積及建築面積以及所有其他相關事宜提供的資料及意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供文件所載的資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值甚為重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見。

吾等已視察該等物業的外觀，並盡可能視察其內部狀況。吾等視察該等物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦並無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生任何非經常性開支或延誤。

吾等的估值並無就該等物業所涉及的任何質押、抵押或拖欠的款項以及出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的物業估值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(二零零五年第一版)所載的規定。

除另有說明外，吾等所編製的報告內的所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

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

## 附錄四

## 物業估值

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
上海  
長寧區  
通協路288弄  
旭輝·虹橋國際3座5樓  
旭輝控股(集團)有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MHKIS MRICS RPS(GP)*  
謹啟

附註：劉振權先生為合資格產業測量師，擁有逾19年香港及中國物業估值專業經驗。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
<b>第一類 – 貴集團於中國持作銷售的物業</b>				
1.	中國 上海 長寧區 通協路 上海 旭輝•虹橋國際	395,000,000	100%	395,000,000
2.	中國 上海 普陀區 長風商務區 丹巴路 上海 旭輝•世紀廣場	288,000,000	100%	288,000,000
3.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝•依雲灣 多個停車位	3,800,000	100%	3,800,000
4.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝•依雲灣 一幢聯排住宅	10,100,000	100%	10,100,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
5.	中國 上海 徐匯區 濱江區域 華濟路及近龍吳路 上海 旭輝·朗香郡	39,000,000	100%	39,000,000
6.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝·上河郡部分	86,600,000	100%	86,600,000
7.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北與 星宇路以東 蘇州 旭輝·朗香郡部分	150,000,000	100%	150,000,000
8.	中國 江蘇省 蘇州 工業園區 青劍路 蘇州 旭輝·芭堤蘭灣部分	6,300,000	100%	6,300,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
9.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝•中央宮園一期部分	19,300,000	100%	19,300,000
10.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝廣場部分	234,000,000	100%	234,000,000
11.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區23號 北京 旭輝•紫郡	14,800,000	100%	14,800,000
12.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝•望馨商業中心部分	7,200,000	100%	7,200,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
13.	中國 北京 朝陽區 北苑路 北京 旭輝·奧都部分	43,900,000	100%	43,900,000
14.	中國 北京 經濟技術開發區 天寶南街 北京 旭輝·上海沙龍 多個停車位	48,100,000	100%	48,100,000
15.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦一期部分	86,100,000	100%	86,100,000
16.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦二期部分	74,700,000	100%	74,700,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
17.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡一期部分	26,900,000	100%	26,900,000
18.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡二期部分	3,400,000	100%	3,400,000
19.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡三期	117,000,000	100%	117,000,000
20.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡四期	151,000,000	100%	151,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
21.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 茶子山路 長沙 旭輝·藏郡 多個商舖及停車位	17,500,000	100%	17,500,000
22.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道 福州 旭輝·左海岸部分	26,500,000	100%	26,500,000
23.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 香榭里社商業樓3座 1103-1108室及 1203-1208室	8,900,000	100%	8,900,000
	第一類小計：	1,858,100,000		1,858,100,000
<b>第二類－貴集團於中國持有的開發中物業</b>				
24.	中國 上海 青浦區 清河灣路 上海 旭輝·玫瑰灣	1,687,000,000	100%	1,687,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
25.	中國 上海 青浦區 青浦鎮 石西村 上海 旭輝·百合宮館	706,000,000	100%	706,000,000
26.	中國 上海 寶山區 羅涇鎮 上海 旭輝·瀾悅灣	903,000,000	100%	903,000,000
27.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 上海 旭輝·朗悅庭	458,000,000	100%	458,000,000
28.	中國 上海 嘉定區 嘉定新城 高台路以北及近雲谷路 上海 旭輝·華庭	369,000,000	100%	369,000,000
29.	中國 上海 閔行區 浦江鎮 上海 旭輝·浦江國際	1,239,000,000	100%	1,239,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
30.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝•楊浦商業廣場部分	465,000,000	53%	246,450,000
31.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝•依雲灣部分	321,000,000	100%	321,000,000
32.	中國 上海 楊浦區 五角場鎮 新江灣城街道 上海 旭輝•江灣墅	1,304,000,000	75.5%	984,520,000
33.	中國 上海 奉賢區 海灣旅遊區 海馬路 上海 旭輝•圓石灘	1,652,000,000	97%	1,602,440,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
34.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝•上河郡部分	1,212,000,000	100%	1,212,000,000
35.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北與 星宇路以東 蘇州 旭輝•朗香郡部分	222,000,000	100%	222,000,000
36.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝•中央宮園二期	588,000,000	100%	588,000,000
37.	中國 安徽省 合肥 濱湖新城 方興大道與 西藏路交匯處西南 合肥 旭輝•御府一期	632,000,000	100%	632,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
38.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 天橋路以南 鎮江 旭輝·時代城	1,013,000,000	100%	1,013,000,000
39.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區 北京 旭輝·御府	2,299,000,000	100%	2,299,000,000
40.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦二期部分	1,014,000,000	100%	1,014,000,000
41.	中國 河北省 廊坊 經濟技術開發區 東方大學城 廊坊 旭輝·十九城邦三期	494,000,000	100%	494,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
42.	中國 天津 塘沽區 海興路以東與 騰飛路以北 天津 旭輝·瀾郡一期及二期	1,088,000,000	100%	1,088,000,000
43.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝·朗香郡五期	390,000,000	100%	390,000,000
44.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝·朗悅郡	303,000,000	100%	303,000,000
45.	中國 湖南省 長沙 長沙縣 東四路28號 長沙 旭輝·華庭	599,000,000	100%	599,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
46.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 梅溪湖片區 長沙 旭輝•御府	922,000,000	100%	922,000,000
第二類小計：		19,880,000,000		19,292,410,000
<b>第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業</b>				
47.	中國 上海 寶山區 潘涇路 上海寶山區潘涇路項目	524,000,000	100%	524,000,000
48.	中國 上海 嘉定區 劉家河以東與 勝竹路以北 上海嘉定新地塊項目			無商業價值 (請參閱附註i)
49.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 滄墅關開發區 觀山河南 312國道東 蘇州 旭輝•華庭	574,000,000	100%	574,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
50.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 楓橋 馬運路以南與 長江路以東 蘇州G84地塊項目			無商業價值 (請參閱附註ii)
51.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 滄墅關 星豐路以東與 大新河綠化地以北 蘇州G88地塊項目			無商業價值 (請參閱附註iii)
52.	中國 安徽省 合肥 濱湖新區 方興大道與 西藏路交匯處西南 合肥 旭輝·御府二期及三期	1,030,000,000	100%	1,030,000,000
53.	中國 北京 通州區 寨辛莊東二路 寨辛莊東一路與 寨辛莊南街 北京 旭輝·御錦	1,235,000,000	80%	988,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
54.	中國 北京 順義區 順平南輔路以北 北京 旭輝•空港中心	253,000,000	100%	253,000,000
55.	中國 河北省 唐山 曹妃甸新區 通海路以東與 新港大道以北 唐山 旭輝•英倫小鎮	248,000,000	80%	198,400,000
56.	中國 天津 天津濱海旅遊區 東至順吉路 南至航海道 西至順安路 北至航澤道 天津濱海地塊項目			無商業價值 (請參閱附註iv)
57.	天津 漢沽區 茶淀鎮 天津 旭輝•世紀水岸	177,000,000	51%	90,270,000
58.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與雙湖路 重慶 旭輝•朗香郡六期	106,000,000	100%	106,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
59.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝•紫都	58,600,000	100%	58,600,000
第三類小計：		<u>4,205,600,000</u>		<u>3,822,270,000</u>
<b>第四類－貴集團於中國持作投資的物業</b>				
60.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝•楊浦商業廣場 零售及停車場部分	734,000,000	53%	389,020,000
61.	中國 上海 嘉定區 嘉定新城 高台路以北及近裕民路 上海嘉定新城裕民路項目	117,000,000	100%	117,000,000
62.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝廣場部分	2,876,000,000	100%	2,876,000,000

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
63.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝•望馨商業中心部分	55,600,000	100%	55,600,000
64.	中國 福建省 廈門 思明區 仙岳路456號 海聯中心 601、602、8B、901及902室	20,400,000	100%	20,400,000
第四類小計：		3,803,000,000		3,458,020,000
<b>第五類－貴集團於中國租賃的物業</b>				
65.	中國 湖南省 長沙 開福區 芙蓉中路191號一段 湖南好來登酒店11層			無商業價值
66.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場北樓 1805室			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
67.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場北樓 1801至1804室			無商業價值
68.	中國 上海 楊浦區 鞍山路5號 楊浦商城綜合辦公樓 16層B-2室			無商業價值
69.	中國 浙江省 嘉興 中山東路666號 中山名都6幢 11層1101至1103室			無商業價值
70.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓1號店面二層			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
71.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓2號店面一層及二層			無商業價值
72.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 朱楓公路3035號 一層115-9室			無商業價值
73.	中國 上海 青浦區 崧秀路555號 3幢A區一層186室			無商業價值
74.	中國 安徽省 合肥 壽春路156號 8幢501室			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
75.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 甜園路2號一層			無商業價值
76.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 天橋路22號 9幢201室			無商業價值
77.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 苗家巷 18幢504室			無商業價值
78.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 溪園新村 8幢502室			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
79.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 萬科魅力之城 二層43-202室			無商業價值
80.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 丹桂苑 2幢202室			無商業價值
81.	中國 上海 徐匯區 長華路462號 一層103室			無商業價值
82.	中國 上海 青浦區 新達路1218號 1幢二層A區218室			無商業價值
83.	中國 上海 閔行區 蘇召路1628號 1幢一層1106室			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
84.	中國 上海 崇明縣 城橋鎮 東河沿路68號 6幢四層433室			無商業價值
85.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 龍景灣 B區139號 一層106室			無商業價值
86.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 薛營村 1個辦公單位			無商業價值
87.	中國 北京 通州區 寨裡村 1幢辦公樓			無商業價值
88.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號一層			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
89.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號二層			無商業價值
90.	中國 上海 殷行路 850弄51號110室			無商業價值
91.	中國 上海 寧夏路 312弄3號101室			無商業價值
92.	中國 天津 天津經濟技術開發區 廣場東路20號 濱海金融街 E6區4號樓 四層404-407室			無商業價值
93.	中國 天津 天津經濟技術開發區 二大街 白雲公寓 6門三層302室			無商業價值

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

## 附錄四

## 物業估值

編號	物業	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
94.	中國 天津 塘沽區 馨順園小區 31-2-502室			無商業價值
95.	中國 安徽省 合肥 懷寧路 平安大廈13層			無商業價值
96.	中國 上海 寶山區 金石路1688號 2-110室			無商業價值
	第五類小計：	零		零
<b>第六類－貴集團於香港租賃的物業</b>				
97.	香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓 2002-2003室			無商業價值
	第六類小計：	零		零
	總計：	29,746,700,000		28,430,800,000

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

## 附錄四

## 物業估值

附註：

- (i) 就第48號物業而言，倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣290,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣290,000,000元）。
- (ii) 就第50號物業而言，倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣430,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣430,000,000元）。
- (iii) 就第51號物業而言，倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣195,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣195,000,000元）。
- (iv) 就第56號物業而言，倘天津旭濱悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值將為人民幣91,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣91,000,000元）。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值										
1.	中國 上海 長寧區 通協路 上海 旭輝• 虹橋國際	上海 旭輝•虹橋國際(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約22,917平方米(246,679平方呎)的土地上的大型商業發展項目，於二零一一年竣工。  該物業包括發展項目的未售部分，總建築面積約24,361平方米(262,222平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,687</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>4,769</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,905</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>24,361</b></td> </tr> </tbody> </table> 該物業的土地使用權已授出，年期於二零五九年十二月十日屆滿，作辦公室用途。	部分	概約建築面積 (平方米)	辦公室	6,687	零售商業中心	4,769	停車場	12,905	<b>總計</b>	<b>24,361</b>	該物業建築面積約6,687平方米的一部分目前由 貴集團估用作辦公室用途。  該物業餘下部分目前空置。	人民幣 395,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 395,000,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)													
辦公室	6,687													
零售商業中心	4,769													
停車場	12,905													
<b>總計</b>	<b>24,361</b>													

附註：

- 根據上海市長寧區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭創置業有限公司(「上海旭創」)於二零零九年八月十九日訂立的上海國有土地使用權出讓合同(補充合同)－滬長規土(2009)出讓合同第17號(2.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為22,917平方米的土地的土地使用權授予上海旭創，土地出讓金為人民幣315,000,000元，年期為50年，作辦公室用途。
- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零零九年十二月二十五日發出的上海市房地產權證－滬房地長字(2009)第024736號，一幅地盤面積22,917平方米的土地的土地使用權已授予上海旭創，年期於二零五九年十二月十日屆滿，作辦公室用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的以下上海市房地產權證，地盤面積為22,917平方米地塊的土地使用權及總建築面積為60,414.15平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予上海旭創。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用年期
			屆滿日期
滬房地長字(2012)第003398號	22,917	13,810.09	二零五九年十二月十日
滬房地長字(2012)第003400號	22,917	46,604.06	二零五九年十二月十日

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

4. 根據 貴集團的意見，該物業已作多項抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- 上海旭創合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭創有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - 該物業已作多項抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - 據上海旭創確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
2.	中國 上海 普陀區 長風商務區 丹巴路28號 上海 旭輝• 世紀廣場	上海 旭輝•世紀廣場(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約45,781平方米(492,787平方呎)的土地上的大型商業發展項目，於二零零八年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約14,905平方米(160,437平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>6,995</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,910</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>14,905</b></td> </tr> </tbody> </table> 該物業的土地使用權已授出，年期為50年，於二零五四年十二月七日屆滿，作商業、娛樂及配套設施用途。	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	6,995	停車場	7,910	<b>總計</b>	<b>14,905</b>	該物業的六個停車位受三份租約規限，其中最近的年期於二零三零年七月二十三日屆滿，一次性租金總額為人民幣1,174,000元，該物業的餘下部分目前空置。	人民幣 288,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 288,000,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)											
辦公室	6,995											
停車場	7,910											
<b>總計</b>	<b>14,905</b>											

附註：

- 根據上海市住房保障和房屋管理局、上海市規劃和國土資源管理局及上海市房屋土地資源管理局發出的以下上海市房地產權證，地盤面積為45,781平方米地塊的土地使用權及總建

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

## 附錄四

## 物業估值

築面積為63,829.24平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭豐房地產開發有限公司（「上海旭豐」）。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期
滬房地普字(2009)第039487號	45,781	44,163.07	商業、娛樂及配套設施	二零五四年十二月七日
滬房地普字(2008)第008656號	45,781	19,666.17	商業、娛樂及配套設施	二零五四年十二月七日

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

2. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭豐合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭豐有權佔用、使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 該物業部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - iii. 據上海旭豐確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
3.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝• 依雲灣 多個停車位	上海 旭輝• 依雲灣（「發展項目」）為一個建於兩幅總地盤面積約 189,802 平方米（2,043,029 平方呎）的土地上的大型住宅發展項目。  該物業包括發展項目（於二零一零年竣工）的未售出停車位，總建築面積約 1,803 平方米（19.417 平方呎）。該物業於二零一零年竣工。  該物業的土地使用權已授出，年期於二零七四年五月十八日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 3,800,000 元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,800,000 元)

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的以下上海市房地產權證－滬房地寶字(2010)第052506號，一幅地盤面積為 118,223 平方米的土地的土地使用權及總建築面積為 73,401.89 平方米的多幢樓宇的房屋所有權已授予 貴公司的間接全資附屬公司上海欣博房地產有限公司（「上海欣博」），年期於二零七四年五月十八日屆滿，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海欣博已如上文附註1所述合法取得上海市房地產權證及合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海欣博有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業及其相應土地使用權及房屋所有權或透過其他合法方式處置該物業及其相應土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據上海欣博確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
4.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝• 依雲灣 一幢聯排住宅	上海 旭輝• 依雲灣(「發展項目」) 為一個建於兩幅總地盤面積約 189,802平方米(2,043,029平方呎) 的土地上的住宅發展項目。  該物業包括發展項目(於二零一 一年竣工)的一幢聯排住宅，建 築面積約429平方米(4,617平方 呎)。  該物業的土地使用權已授出，兩 段並存年期於二零七三年五月二 十七日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 10,100,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,100,000元)

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證一滬房地寶字(2012)第000223號，建築面積為822.88平方米的該等樓宇的房屋所有權及相關土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司上海欣博房地產有限公司(「上海欣博」)，年期於二零七三年五月二十七日屆滿，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述上海市房地產權證所列的部分樓宇。

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海欣博已如上文附註1所述合法取得上海市房地產權證及合法擁有該物業的房屋所有權及土地使用權，並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海欣博有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內出售、轉讓、出租、抵押該物業及其相應土地使用權及房屋所有權，以及透過其他合法方式處置該物業及其相應土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據上海欣博確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
5.	中國 上海 徐匯區 濱江區域 華濟路及 近龍吳路 上海 旭輝· 朗香郡	上海 旭輝·朗香郡(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約14,490平方米(155,970平方呎)的土地上的住宅發展項目，於二零一一年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約5,203平方米(56,005平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 39,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 39,000,000元)								
		<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>花園洋房</td> <td>409</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,794</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>5,203</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	409	停車場	4,794	<b>總計</b>	<b>5,203</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
花園洋房	409											
停車場	4,794											
<b>總計</b>	<b>5,203</b>											
		該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零七九年十月二十二日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據上海國有建設用地使用權出讓合同－滬徐規土(2009)出讓合同第70號(1.0版)及上海國有建設用地使用權出讓合同－滬徐規土(2009)出讓合同第70號(2.0版)及滬徐規土(2009)出讓合同補字第15號，上海市徐匯區規劃和土地管理局(「出讓人」)同意將一幅地盤面積為14,489.9平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭匯置業有限公司(「上海旭匯」)，土地出讓金為人民幣165,000,000元，年期為70年，作住宅用途。
- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證－滬房地徐字(2009)第031077號，一幅地盤面積為14,489.9平方米的土地的土地使用權已授予上海旭匯，年期為70年，於二零七九年十月二十二日屆滿，作住宅用途。

3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零零九年十二月十六日發出的建設用地規劃許可證—地字第滬規地徐(2009) EA31000420090047號，上海旭匯獲准使用一幅地盤面積為14,489.9平方米的土地作住宅用途。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局分別於二零一零年四月二十七日及二零一一年四月一日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第滬規建徐(2010) FA31000420100038及建字第滬規建徐(2011) FA31000420110011號，該物業的獲准建設規模為32,833.54平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一零年四月二十九日發出的建築工程施工許可證—編號0901XH0071D01至D03 310104200912241719，獲准建設規模為32,833.68平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據上海市徐匯區建設和交通委員會發出的竣工驗收備案登記證—第2011XH0110號，已對發展項目建築面積為27,544.4平方米的建設工程部分進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭匯合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭匯有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 上海旭匯已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭匯有權根據上述許可證及批文建設該物業；

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

## 附錄四

## 物業估值

- iii. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭匯可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭匯於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭匯的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- iv. 據上海旭匯確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
6.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝 • 上河郡部分	蘇州 旭輝 • 上河郡 (「發展項目」) 為一個將建於總地盤面積約176,897平方米 (1,904,119平方呎) 的多幅土地上的住宅發展項目。  該物業包括發展項目於二零一二年落成的未售出及預售部分，總建築面積約9,085平方米 (97,791平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 86,600,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 86,600,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		聯排住宅 (未售出部分)	2,222	
		聯排住宅 (預售部分)	6,863	
		<b>總計</b>	<b>9,085</b>	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年二月四日 (作商業用途) 及二零八零年二月四日 (作住宅用途) 屆滿。		

附註：

- 根據蘇州市國土資源局 (「出讓人」) 於二零零九年十一月二十七日發出的國有建設用地使用權出讓合同－編號3205012009CR0199，出讓人同意按土地出讓金人民幣630,000,000元將一幅地盤面積為176,896.5平方米的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司 (「旭輝中國」)，兩段並存年期分別為70年 (作住宅用途) 及40年 (作商業用途)。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝高科置業有限公司 (「蘇州旭輝高科」) 訂立的土地出讓合同補充協議－第3205012009CR0199號，出讓人同意將附註1所述土地的使用權的承讓人由旭輝中國更改為蘇州旭輝高科。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據由蘇州市人民政府及蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局發出的以下國有土地使用權證，七幅總地盤面積為176,896.5平方米的土地的土地使用權已授予蘇州旭輝高科。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
蘇新國用(2010)第017221號	33,916.80	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017222號	91,116.50	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017381號	28,071.10	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017382號	11,215.90	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017383號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017384號	3,585.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017385號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日

4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證—地字第320505201000021號，蘇州旭輝高科獲准將一幅地盤面積為176,896.5平方米的土地用作住宅及商業用途。
5. 根據全部均由蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年六月二十四日至二零一一年五月六日期間發出的十一份建設工程規劃許可證—建字第320505201000119、320505201100051、320505201100005、320505201000175、320505201100102、320505201100050、320505201000209、320505201000141、320505201100035、320505201100112及320505201100215號，該物業的獲准建設規模為318,991.61平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上文所述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局發出的九份建築工程施工許可證—編號320591201107140101、320591201106230101、320591201010200801、320591201102250101、320591201103160101、320591201010200301、320591201104210301、320591201012010401及320591201103230201，該物業的獲准建設規模為238,169.65平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上文所述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的八份商品房預售許可證—蘇房預新(2010) 226及260號及蘇房預新(2011) 047、143、194、195及267號和蘇房預新(2012) 060號，獲准預售的總建築面積為238,442.56平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上文所述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局於二零一二年六月二十九日發出的竣工驗收備案登記證，已對該物業建築面積為87,023.75平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約6,863平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣65,300,000元。因此，吾等的估值已計及上述代價。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 蘇州旭輝高科合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。受下文附註ii所規限，蘇州旭輝高科有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 由於該物業部分已預售，但該物業預售部分的業權尚未從蘇州旭輝高科轉移至買家，故蘇州旭輝高科仍保留該物業預售部分的所有權，但在轉移前不能轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
  - iii. 蘇州旭輝高科已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝高科有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 蘇州旭輝高科有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝高科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝高科於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝高科的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - vi. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vii 據蘇州旭輝高科確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
7.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北 與星宇路以東 蘇州 旭輝· 朗香郡部分	蘇州 旭輝·朗香郡(「發展項目」)為一個將建於一幅地盤面積約56,984平方米(613,376平方呎)的土地上的住宅發展項目。  該物業包括發展項目(於二零一二年竣工)的未售出及預售部分，總建築面積約19,106平方米(205,657平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房 (預售部分)</td> <td style="text-align: right;">18,435</td> </tr> <tr> <td>花園洋房 (未售出部分)</td> <td style="text-align: right;">671</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">19,106</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 (預售部分)	18,435	花園洋房 (未售出部分)	671	總計	19,106	該物業目前空置。	人民幣 150,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 150,000,000元)
部分	概約建築面積 (平方米)											
花園洋房 (預售部分)	18,435											
花園洋房 (未售出部分)	671											
總計	19,106											
		該物業的土地使用權已授出，年期70年，於二零七九年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。										

附註：

- 根據蘇州市國土資源局(「出讓人」)於二零零九年十一月二十七日發出的國有土地使用權出讓合同－編號3205012009CR0200，出讓人同意按土地出讓金人民幣224,000,000元將一幅地盤面積為56,984.3平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)，年期為70年，作住宅用途。
- 根據出讓人於二零零九年十二月三十一日發出的國有土地使用權出讓合同－編號3205012009CR0200的補充協議，出讓人同意將附註1所述土地的土地使用權的承讓人由旭輝中國更改為 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝興騰置業有限公司(「蘇州旭輝興騰」)。

3. 根據蘇州市人民政府與蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局於二零一零年六月十三日發出的國有土地使用權證—蘇新國用(2010)第017386號，一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地的土地使用權已授予蘇州旭輝興騰，於二零七九年十二月二十九日屆滿，年期為70年，作住宅用途。
4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證—地字第320505201000020號，蘇州旭輝興騰獲准使用一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地作住宅用途。
5. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局分別於二零一零年七月二十六日、二零一零年九月十三日、二零一零年四月十一日、二零一零年十二月二十日及二零一一年三月二十一日發出的五份建設工程規劃許可證—建字第320505201000139、320505201000189、320505201000227、320505201000275號及320505201100062號，該發展項目的獲准建設規模為115,351.3平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局分別於二零一零年十月二十日、二零一零年十二月一日及二零一一年一月二十一日發出的三份建築工程施工許可證—編號320591201101210201、320591201010200701及320591201012010301號，該發展項目的獲准建設規模為85,264.5平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的兩份商品房預售許可證—蘇房預新(2010)246號及蘇房預新(2011)100號，總建築面積65,193.12平方米已獲准預售。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局於二零一二年七月五日發出的竣工驗收備案登記證，已對該物業建築面積為48,198.6平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約18,435平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣144,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 蘇州旭輝興騰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，蘇州旭輝興騰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 由於該物業的部分已預售，但該物業預售部分的業權尚未由蘇州旭輝興騰轉移至買方，故蘇州旭輝興騰繼續保留該物業預售部分的所有權，但蘇州旭輝興騰在轉移前不得轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
  - iii. 蘇州旭輝興騰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝興騰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 蘇州旭輝興騰有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝興騰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝興騰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝興騰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - vi. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vii. 據蘇州旭輝興騰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
8.	中國 江蘇省 蘇州 工業園區 青劍路 蘇州 旭輝• 芭堤蘭灣部分	蘇州 旭輝• 芭堤蘭灣(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約82,300平方米(885,877平方呎)的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約322平方米(3,466平方呎)。  該物業的土地使用權已授出，年期於二零七六年十二月十七日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 6,300,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,300,000元)

附註：

1. 根據蘇州工業園區國土房產局於二零一零年三月三日發出的商品房登記證－蘇園房(2010)商字第0239號，總建築面積為322.27平方米的該物業歸屬於 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝置業有限公司(「蘇州旭輝」)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 蘇州旭輝合法擁有上文附註1所述商品房登記證所載該物業的房屋所有權及土地使用權。蘇州旭輝有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業的房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置有關房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據蘇州旭輝確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
9.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝• 中央宮園 一期部分	合肥 旭輝•中央宮園(「發展項目」)為一個於一幅地盤面積約51,717平方米(556,682平方呎)的土地上分兩期發展的大型住宅發展項目，而發展項目一期已於二零一一年竣工。  該物業包括發展項目一期的未售出部分，總建築面積約3,963平方米(42,658平方呎)。  該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 19,300,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,300,000元)

附註：

1. 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)於二零零七年十一月三十日發出的國有土地使用權出讓合同—GF-2000-2601，出讓人同意按土地出讓金人民幣340,554,930.45元將一幅地盤面積為51,716.77平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭海房地產開發有限公司(「合肥旭海」)。
2. 根據合肥市國土資源局發出的國有土地使用權證—合國用(2008)第489號，一幅地盤面積為51,716.77平方米的的土地的使用權已授予合肥旭海，年期為70年，於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥市規劃局於二零零八年五月二十八日發出的建設用地規劃許可證—地字第340101200870003號，合肥旭海獲准使用一幅地盤面積為51,716.77平方米的土地作住宅用途。
4. 根據全部均由合肥市規劃局發出的三份建設工程規劃許可證—合規政建民許2009020號、合規政審(2009)021號及建字第340101201060055號，該物業的獲准建設規模為57,012.1平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據合肥市建設委員會發出的四份建築工程施工許可證—第011109080023、011109070032、011109080033及011108090044號，該物業的獲准建設規模為59,919平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據合肥市建設業管理發出的九份竣工驗收備案登記證—第0115231、0115232、0115233、0115234、0115235、0115236、0115237、0115370及0115371號，已對該物業總建築面積為57,012.1平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業已予以多次抵押。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 合肥旭海合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭海有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 合肥旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文屬有效且並未被撤銷、修訂或終止。合肥旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，合肥旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，合肥旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟合肥旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - iv. 該物業已予以多次抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - v. 據合肥旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
10.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝廣場 部分	嘉興 旭輝廣場（「發展項目」）為一個建於兩幅總地盤面積約40,862平方米（439,839平方呎）的土地上的住宅／商業發展項目，於二零一一年竣工。  該物業包括發展項目的預售及未售出部分（商業部分除外），總建築面積約60,615平方米（652,460平方呎），該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 234,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 234,000,000元)												
		<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>高層住宅 (預售部分)</td> <td>4,619</td> </tr> <tr> <td>高層住宅 (未售出部分)</td> <td>17,000</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>37,124</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,872</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>60,615</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅 (預售部分)	4,619	高層住宅 (未售出部分)	17,000	地下停車場	37,124	其他	1,872	<b>總計</b>	<b>60,615</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅 (預售部分)	4,619															
高層住宅 (未售出部分)	17,000															
地下停車場	37,124															
其他	1,872															
<b>總計</b>	<b>60,615</b>															
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。														

附註：

1. 根據均由嘉興市國土資源局及嘉興市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積為40,862.4平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司浙江旭輝

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

## 附錄四

## 物業估值

置業有限公司（「浙江旭輝」），年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。證書的詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
嘉土國用(2007出)第285274號	二零零七年七月十二日	19,448.00
嘉土國用(2007出)第299950號	二零零七年一月九日	21,414.40
<b>總計</b>		<b>40,862.40</b>

2. 根據嘉興市規劃與建設局於二零零六年十一月二十九日發出的建設用地規劃許可證一編號(2006)浙規證0400023，浙江旭輝獲准使用一幅地盤面積為40,894.7平方米的土地。

3. 根據嘉興市規劃與建設局於二零零八年六月三十日發出的建設工程規劃許可證建字第330401200800052號，浙江旭輝獲准建設一個規劃建築面積為199,418.22平方米的發展項目。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據嘉興市城鄉規劃建設管理委員會於二零零九年一月十二日發出的建築工程施工許可證一編號330402200901120101，浙江旭輝獲准動工建設建築面積為199,418.22平方米的發展項目。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據嘉興市城鄉規劃建設管理委員會於二零一零年三月十八日發出的商品房預售許可證一嘉首許字(2010)第05號，浙江旭輝獲准預售發展項目總建築面積約159,706.5平方米的部分。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據嘉興市城鄉規劃建設管理委員會發出的竣工驗收備案登記證一第31400020111231101號，已對該物業總建築面積為198,751.15平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約4,619平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣47,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 浙江旭輝合法擁有該物業的土地使用權並透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，浙江旭輝有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 由於該物業的部分已預售但該物業預售部分的業權尚未由浙江旭輝轉讓予買家，故浙江旭輝繼續保留該物業預售部分的所有權，但不得於轉讓前轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
  - iii. 浙江旭輝已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。浙江旭輝有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 浙江旭輝有權根據上文附註5所述商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，浙江旭輝可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，浙江旭輝於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟浙江旭輝的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
  - vi. 據浙江旭輝確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
11.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區23號 北京 旭輝•紫郡	北京 旭輝•紫郡(「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 26,337平方米(283,491平方呎) 的土地上的住宅發展項目，於二 零一二年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部 分，總建築面積約1,123平方米 (12,088平方呎)，該物業的用途 及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 14,800,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 14,800,000元)  (請參閱附註10)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		花園洋房	553	
		地下停車場	570	
		<b>總計</b>	<b>1,123</b>	
		該物業的土地使用權已授出，三 段並存年期分別於二零七年八 月十三日、二零四九年八月十三 日及二零五九年八月十三日屆 滿，分別作住宅、商業及綜合用 途。		

#### 附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零零九年八月十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同一京地出【合】字(2009)第0346號及其補充協議，出讓人同意將一幅地盤面積為26,336.88平方米的土地的土地使用權授予旭輝中國，三段並存年期分別為70年、40年及50年，分別作住宅、商業及綜合用途，土地出讓金為人民幣251,000,000元。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興科置業有限公司(「北京旭輝興科」)於二零零九年九月十六日訂立的補充協議，上文附註1的國有建設用地使用權出讓合同所述的權利及責任已由旭輝中國轉讓予北京旭輝興科。

3. 根據北京市國土資源局與北京市大興區人民政府發出的國有土地使用權證—京興國用(2010出)第00053號，一幅地盤面積為26,336.88平方米的的土地的使用權已授予北京旭輝興科，三段並存年期分別於二零七九年八月十三日、二零四九年八月十三日及二零五九年八月十三日屆滿，分別作住宅、商業及綜合用途。
4. 根據北京市規劃委員會於二零零九年十一月十日發出的建設用地規劃許可證—地字第10115200900075號2009規(大)地字0060號，北京旭輝興科獲准使用一幅地盤面積為26,336.88平方米的土地作住宅用途。
5. 根據北京市規劃委員會分別於二零一零年三月三日及二零一零年四月八日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第10115200900044號2010規(大)建字0022號及建字第10115201000060號2010規(大)建字0029號，北京旭輝興科獲准建設一個總規劃建築面積為58,381.5平方米的發展項目。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一零年五月十七日發出的建築工程施工許可證—【2010】施建字0595號，該物業的獲准建設規模為58,381.5平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一零年十月一日發出的商品房預售許可證—京房售證字(2010)233號，獲准預售的總建築面積為39,225.66平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一二年四月十三日發出的竣工驗收備案登記證—0199大竣2012(建)0035，已對該物業總建築面積為58,381.5平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
10. 根據 貴集團的意見，總建築面積約392平方米的未售出花園洋房的部分超出政府部門批准的建設規模。根據 貴集團的意見，該部分須支付額外土地金後方可在市場轉讓。在估值過程中，吾等假設上述土地金已悉數支付。

11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 北京旭輝興科合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝興科有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 除上文附註10所述該物業建築面積約392平方米的部分外，北京旭輝興科已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。北京旭輝興科有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 該物業總建築面積約392平方米的部分超出政府部門批准的建設規模，北京旭輝興科須支付土地金並就該部分申請所須建設許可證。此外，存在該物業的該部分被相關政府部門處罰的風險；
  - iv. 北京旭輝興科有權根據上文附註7所述商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 簽訂土地出讓合同及自相關政府部門取得加建地庫的批文及許可證後，北京旭輝興科已加建一個面積為18,936平方米的地庫。根據土地出讓合同，倘新建地庫作非經營用途便毋須支付額外土地金；倘新建地庫作經營用途，北京旭輝興科須支付額外土地金。倘地庫作公共配套設施用途，北京旭輝興科將無法獲得該部分的房屋所有權證。倘地庫作經營用途，於支付額外土地金後，北京旭輝興科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該新建地庫的房屋所有權證；
  - vi. 除上文附註10所述該物業建築面積為392.29平方米的部分及上文附註v所述的地庫建設工程外，該物業建設工程竣工並通過驗收後，北京旭輝興科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，北京旭輝興科於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟北京旭輝興科的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - vii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - viii. 據北京旭輝興科確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
12.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝• 望馨商業 中心部分	北京 旭輝•望馨商業中心(「發展項目」)為一幢建於一幅地盤面積約6,903平方米(74,304平方呎)的土地上的5層高商業樓宇，另加2層地庫停車場，於二零零七年竣工。  該物業包括發展項目的多個停車位及配套設施，總建築面積約2,648平方米(28,503平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作停車場及其他配套用途。	人民幣 7,200,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,200,000元)								
		<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>停車場</td> <td>2,270</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>378</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>2,648</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車場	2,270	配套設施	378	<b>總計</b>	<b>2,648</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車場	2,270											
配套設施	378											
<b>總計</b>	<b>2,648</b>											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套設施以及停車場用途。										

附註：

- 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十七日發出的國有土地使用權證—京朝國用(2004出)第0490號，地盤面積為6,902.55平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司北京望馨置業有限公司(「北京望馨」)，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套設施以及停車場用途。

2. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證—X京房權證朝其字第591571號，建築面積為22,397.21平方米的該物業的房屋所有權歸屬於北京望馨。

根據 貴集團的意見，該物業的配套設施包括上述房屋所有權證所列總建築面積約為378平方米的部分樓宇。

3. 根據北京望馨與 貴公司的間接附屬公司北京旭興城置業有限公司（「北京旭興城」）於二零一一年三月二十二日訂立的北京市商品房現房買賣合同—第XF274792號，北京望馨同意向北京旭興城出售建築面積為2,153.77平方米的部分物業，代價為人民幣6,725,460元。

4. 根據北京市朝陽區房屋管理局頒發的房屋所有權證—X京房權證朝字第1040573及1040575號，該物業總建築面積為2,269.69平方米的部分的房屋所有權歸屬於北京旭興城。

根據 貴集團的意見，上述房屋所有權證所列的樓宇包括該物業的停車場。

5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 北京望馨已合法取得附註2所述的房屋所有權證並有權於土地使用權年期內使用及佔用該物業的配套設施；
- ii. 據北京望馨確認，該物業的配套設施不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；
- iii. 上文附註4所述的房屋所有權證為合法有效，而北京旭興城有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業的停車場或透過其他合法方式處置該物業的停車場，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
- iv. 據北京旭興城確認，該物業的停車場不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值										
13.	中國 北京 朝陽區 北苑路 北京 旭輝• 奧都部分	北京 旭輝•奧都(「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 49,455平方米(532,334平方呎) 的土地上的大型辦公及商業發展 項目，於二零一零年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部 分，總建築面積約7,159平方米 (77,059平方呎)，該物業的用途 及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 43,900,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 43,900,000元)										
		<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>506</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>5,528</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,125</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>7,159</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	506	儲藏室	5,528	停車場	1,125	<b>總計</b>	<b>7,159</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
商業	506													
儲藏室	5,528													
停車場	1,125													
<b>總計</b>	<b>7,159</b>													
		該物業的土地使用權已授出，年 期為50年，於二零五五年二月 二十日屆滿，作綜合、地下停車 及地下倉儲用途。												

附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零六年二月十六日發出的國有土地使用權證—京朝國用(2005出)第0732號，地盤面積為49,455.05平方米的發展項目的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司北京永旭置業有限公司(「北京永旭」)，年期為50年，於二零五五年二月二十日屆滿，作綜合、地下停車及地下倉儲用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的下列的房屋所有權證，總建築面積為231,617.08平方米的發展項目的房屋所有權由北京永旭持有。證書的詳情如下：

編號 證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1. X京房權證朝字第718451號	37,676.79	辦公室(公寓式)
2. X京房權證朝字第718482號	37,650.36	辦公室(公寓式)
3 X京房權證朝字第718869號	17,626.98	辦公室(公寓式)、商業
4 X京房權證朝字第718918號	18,329.17	辦公室(公寓式)、商業
5 X京房權證朝字第719151號	12,529.13	辦公室(公寓式)、商業
6 X京房權證朝字第718696號	13,166.69	辦公室(公寓式)、商業
7 X京房權證朝字第718671號	13,262.20	辦公室(公寓式)、商業
8 X京房權證朝字第718623號	12,572.55	辦公室(公寓式)、商業
9 X京房權證朝字第719008號	12,033.04	辦公室(公寓式)、商業
10 X京房權證朝字第718952號	22,667.16	辦公室(公寓式)、商業
11 X京房權證朝字第872722號	4,133.43	商業
12 X京房權證朝字第872224號	572.23	商業
13 X京房權證朝字第872220號	588.28	商業
14 X京房權證朝字第872292號	423.33	商業
15 X京房權證朝字第872479號	447.05	商業
16 X京房權證朝字第872480號	371.99	商業
17 X京房權證朝字第872685號	27,566.70	停車位及倉儲
總計	<u>231,617.08</u>	

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房屋所有權證所列的部分樓宇。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 據 貴集團確認，發展項目的未售出部分約為7,159平方米。北京永旭合法取得該物業的房屋所有權及相應土地使用權及有關權利受中國法律保護；
  - ii. 北京永旭有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業的房屋所有權及相應土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - iii. 據北京永旭確認，該物業不受任何按揭、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
14.	中國 北京 經濟技術 開發區 天寶南街 北京 旭輝 • 上海沙龍 多個停車位	<p>該物業包括一個名為北京 旭輝 • 上海沙龍的綜合發展項目（「發展項目」）的668個地下停車位，於二零零六年竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約9,271平方米（99,793平方呎）。</p> <p>發展項目的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零五二年十二月二十三日、二零七二年二月四日及二零七三年三月九日屆滿，分別作公共設施及住宅用途。</p>	<p>該物業的部分（3個地下停車位）受多份租約（最後於二零一二年十二月三十一日屆滿）規限，每個停車位的年租為人民幣10,800元，該物業餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 48,100,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 48,100,000元)</p>

附註：

- 根據北京經濟技術開發區房屋和土地管理局發出的四份國有土地使用權證，四幅總地盤面積為141,487.9平方米的的土地的使用權已授予北京旭東置業有限公司（「北京旭東」）。證書的詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
1	開有限國用(2002)字第005號	36,732.20	住宅	二零七二年二月四日
2	開有限國用(2002)字第060號	20,888.10	公共設施	二零五二年十二月二十三日
3	開有限國用(2003)字第003號	45,529.00	住宅	二零七三年三月九日
4	開有限國用(2003)字第004號	38,338.60	住宅	二零七三年三月九日
<b>總計</b>		<b>141,487.90</b>		

- 根據全部均由北京經濟技術開發區房屋和土地管理局發出的668份房屋所有權證，該物業總建築面積為9,270.61平方米的房屋所有權歸屬於 貴公司的間接全資附屬公司北京旭東物業管理有限公司（「北京旭東管理」）。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上文附註2所述的房屋所有權證為合法有效。北京旭東管理合法擁有該物業的房屋所有權及相應土地使用權，並有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據北京旭東管理確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
15.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝• 十九城邦一期 部分	廊坊 旭輝•十九城邦一期(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約85,937平方米(925,026平方呎)的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。  該物業包括發展項目的未售出會所，總建築面積約7,173平方米(77,210平方呎)。  該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。	該物業總建築面積926平方米的一部分目前由 貴集團佔用，該物業餘下部分空置。	人民幣 86,100,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 86,100,000元)

附註：

1. 根據廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第116號，一幅地盤面積為85,937平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司(「中石房地產」)，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證－(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零九年三月三十一日發出的建設工程規劃許可證－建字第131001200900014號，發展項目的獲准建設規模為100,989.98平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零九年五月十二日發出的建築工程施工許可證一(2009)011號，發展項目的獲准建設規模為75,599.81平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據廊坊開發區建設工程質量監督站於二零一零年十二月十七日發出的竣工驗收備案登記證，已對發展項目的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 根據廊坊經濟技術開發區住房保障和房屋管理局分別於二零零九年八月七日及二零零九年九月十八日發出的兩份商品房預售許可證一廊開(2009)房預售證第004及006號，發展項目總建築面積為76,030.24平方米的部分獲准預售。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
- ii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 中石房地產有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- v. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值								
16.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝• 十九城邦二期 部分	廊坊 旭輝•十九城邦二期(「發展項目」)為一個將建於一幅地盤面積約52,289平方米(562,839平方呎)的土地上的住宅及商業發展項目。  該物業包括發展項目(於二零一一年落成)未售出及預售的聯排住宅，總建築面積約7,502平方米(80,752平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 74,700,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 74,700,000元)								
		<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>聯排住宅 (未售出部分)</td> <td>6,942</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅 (預售部分)</td> <td>560</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>7,502</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅 (未售出部分)	6,942	聯排住宅 (預售部分)	560	<b>總計</b>	<b>7,502</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
聯排住宅 (未售出部分)	6,942											
聯排住宅 (預售部分)	560											
<b>總計</b>	<b>7,502</b>											
		該物業的土地使用權已授予 貴集團，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。										

附註：

- 根據廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證一廊開國用(2008)第115號，一幅地盤面積為52,289.1平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司(「中石房地產」)，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證－(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局於二零一零年三月十八日發出的建設工程規劃許可證－建字第131001201000008號，該物業的獲准建設規模為275,051.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設局發出的三份建築工程施工許可證－(2010)015、131000S101250101及131000S101280101號，該物業的獲准建設規模為274,501.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由廊坊經濟技術開發區住房保障和房產管理局發出的七份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為158,315.59平方米。有關許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
廊開(2010)房預售證第002號	12,484.70	住宅	二零一零年七月二日
廊開(2010)房預售證第003號	12,406.59	住宅	二零一零年八月十一日
廊開(2010)房預售證第008號	13,264.89	住宅	二零一零年九月二十九日
廊開(2010)房預售證第011號	35,718.46	住宅	二零一零年十月二十九日
廊開(2010)房預售證第014號	7,770.26	住宅	二零一零年十二月十四日
廊開(2011)房預售證第004號	4,724.12	住宅	二零一一年四月二十二日
廊開(2011)房預售證第009號	71,946.57	住宅	二零一一年六月二十四日
總計：	<u>158,315.59</u>		

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據廊坊開發區建設工程質量監督站發出的三份竣工驗收備案登記證，已對該物業的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的樓宇部分。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約560平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣5,300,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 由於該物業的部分已預售但該物業預售部分的業權尚未由中石房地產轉讓予買家，故中石房地產繼續保留該物業預售部分的所有權，但不得於轉讓前轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
  - iii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 中石房地產有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
  - vi. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
17.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝• 朗香郡一期 部分	重慶 旭輝•朗香郡一期(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約29,255平方米(314,901平方呎)的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約3,592平方米(38,664平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業由 貴集團佔用作辦公室、銷售中心及停車場用途。	人民幣 26,900,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,900,000元)								
		<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>零售</td> <td>2,528</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,064</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>3,592</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	2,528	停車場	1,064	<b>總計</b>	<b>3,592</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	2,528											
停車場	1,064											
<b>總計</b>	<b>3,592</b>											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，為期40年及50年，作商業及住宅用途。										

#### 附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2009字第041號，一幅地盤面積為29,255平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司(「重慶旭鵬」)，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，為期40年及50年，分別作商業及住宅用途。
- 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證－地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零零八年十二月十八日發出的建設工程規劃許可證—建字第建500112200800125號，發展項目的獲准建設規模為49,989.8平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據全部均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份建築工程施工許可證—第50011920090323001、50011920090403002及50011920090323002號，發展項目的總獲准建設規模為49,989.8平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份竣工驗收備案登記證—建竣備字[2010-041]、[2010-046]及[2010-047]號，已對發展項目總建築面積為47,170.01平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 據重慶市國土資源和房屋管理局發出的商品房預售許可證—渝國土房管(2009)預字第(234)號，發展項目總建築面積為15,047平方米的部分獲准預售。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

7. 根據五份房地產權證—201房地證2010字第35721、35712、35713、35714及35716號，總建築面積為18,402.04平方米的樓宇歸屬於重慶旭鵬，作商業及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房地產權證所列的部分樓宇。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

- ii. 重慶旭鵬合法擁有上文附註7所述該物業的房屋所有權及相應土地使用權。重慶旭鵬有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業及相應房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置該物業及相應房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
- iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
18.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝• 朗香郡二期 部分	重慶 旭輝• 朗香郡二期（「發展項目」）為一個建於一幅地盤面積約 25,094 平方米（270,112 平方呎）的土地上的大型住宅發展項目，於二零一零年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部分，總建築面積約 714 平方米（7,685 平方呎），該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 3,400,000 元  (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 3,400,000 元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		花園洋房	430	
		停車場	284	
		<b>總計</b>	<b>714</b>	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。		

附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2010字第00370號，一幅地盤面積為25,093.5平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司（「重慶旭鵬」），兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證—地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零零九年十月十日發出的建設工程規劃許可證—建字第建500112200900111號，該物業的獲准建設規模為50,860平方米。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據全部均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份建築工程施工許可證—50011920091026002、50011920091109002及50011920100531001號，該物業的總獲准建設規模為51,615.65平方米。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份竣工驗收備案登記證—建竣備字[2010-094]、[2010-093]及[2010-040]號，已對該物業總建築面積為51,037.28平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的四份商品房預售許可證—渝國土房管(2009)預字第(639)號、渝國土房管(2010)預字第(013)號、渝國土房管(2010)預字第(115)號及渝國土房管(2010)預字第(497)號附2號，發展項目獲准預售的總建築面積為49,734.89 平方米。

根據 貴集團的意見，該物業的停車場包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

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

## 附錄四

## 物業估值

7. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年八月十六日發出的十份房地產權證，發展項目的部分的土地使用權及房屋所有權由重慶旭鵬持有。證書的詳情如下：

編號	證書編號	棟數	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途
1	201房地證2011字第010550號	13棟	777.80	3,494.69	住宅
2	201房地證2011字第010551號	14棟	778.00	3,494.69	住宅
3	201房地證2011字第010552號	15棟	778.30	3,494.69	住宅
4	201房地證2011字第010539號	16棟	704.30	3,100.20	住宅
5	201房地證2011字第010540號	17棟	704.20	3,100.20	住宅
6	201房地證2011字第010542號	18棟	704.10	3,100.20	住宅
7	201房地證2011字第010544號	20棟	1,132.20	6,118.21	住宅
8	201房地證2011字第010547號	21棟	805.00	4,079.54	住宅
9	201房地證2011字第010548號	22棟	805.00	4,079.54	住宅
10	201房地證2011字第010549號	23棟	1,169.60	5,470.58	住宅
			<b>總計</b>	<b>39,532.54</b>	

根據 貴集團的意見，該物業的公寓包括上述房地產權證所列的部分樓宇。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
- ii. 重慶旭鵬合法擁有上文附註7所述該物業的房屋所有權及相應土地使用權。重慶旭鵬有權佔用及使用該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業及相應房屋所有權及土地使用權或透過其他合法方式處置該物業及相應房屋所有權及土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

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

## 附錄四

## 物業估值

- iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
19.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡三期	重慶 旭輝 • 朗香郡三期 (「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 59,636 平方米 (641,922 平方呎) 的土地上的住宅發展項目，於二零一一年竣工。  該物業包括發展項目的未售出及預售部分，總建築面積約 21,946 平方米 (236,227 平方呎)，該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 117,000,000 元  (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 117,000,000 元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		花園洋房 (預售部分)	650	
		花園洋房 (未售出部分)	12,163	
		停車場	9,133	
		<b>總計</b>	<b>21,946</b>	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。		

附註：

1. 根據房地產權證－201D房地證2010字第00371號，一幅地盤面積為59,635.7平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司 (「重慶旭鵬」)，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零零九年十二月三十一日發出的建設工程規劃許可證一建字第建500112200900174號，該物業的獲准建設規模為128,857.23平方米，其後根據《建設項目規劃管理報建審查覆函》(渝規渝北(工程)覆函(2010)(0060)號)調整為128,845.45平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據全部均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份建築工程施工許可證一50011920100305006、50011920100428001及50011920100505001號，該物業的總獲准建設規模為128,857.23平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由重慶市國土資源和房屋管理局發出的九份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為130,310.45平方米。商品房預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
(1) 渝國土房管(2010)預字第(497)號附2號	14,311.05	二零一零年八月十三日
(2) 渝國土房管(2010)預字第(855)號附1號	20,245.73	二零一零年十二月八日
(3) 渝國土房管(2010)預字第(731)號	13,340.86	二零一零年十一月三日
(4) 渝國土房管(2010)預字第(799)號	16,748.23	二零一零年十一月十八日
(5) 渝國土房管(2010)預字第(930)號	18,226.86	二零一零年十二月二十三日
(6) 渝國土房管(2010)預字第(683)號	14,452.09	二零一零年十月二十日
(7) 渝國土房管(2010)預字第(798)號	11,572.89	二零一零年十一月十八日
(8) 渝國土房管(2010)預字第(606)號	16,770.42	二零一零年九月二十一日
(9) 渝國土房管(2010)預字第(541)號	4,642.32	二零一零年九月三日
總計	130,310.45	

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的三份竣工驗收備案登記證—建竣備字[2011]130、[2011]131及[2011]142號，已對該物業總建築面積為128,836.56平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約650平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣4,500,000元。吾等已於吾等的估值中計及該代價。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 由於該物業的部分已預售但該物業預售部分的業權尚未由重慶旭鵬轉讓予買家，故重慶旭鵬繼續保留該物業預售部分的所有權，但不得於轉讓前轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
  - iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
  - vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
20.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝• 朗香郡四期	重慶 旭輝• 朗香郡四期（「發展項目」）為一個建於一幅地盤面積約 23,713 平方米（255,247 平方呎）的土地上的住宅發展項目，於二零一二年竣工。  該物業包括發展項目的未售出及預售部分，總建築面積為 20,286 平方米（218,359 平方呎），該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 151,000,000 元  (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 151,000,000 元)														
		<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>花園洋房 (未售出部分)</td> <td>14,570</td> </tr> <tr> <td>花園洋房 (預售部分)</td> <td>2,806</td> </tr> <tr> <td>小高層住宅 (未售出部分)</td> <td>1,090</td> </tr> <tr> <td>小高層住宅 (預售部分)</td> <td>576</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,244</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>20,286</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 (未售出部分)	14,570	花園洋房 (預售部分)	2,806	小高層住宅 (未售出部分)	1,090	小高層住宅 (預售部分)	576	停車場	1,244	<b>總計</b>	<b>20,286</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
花園洋房 (未售出部分)	14,570																	
花園洋房 (預售部分)	2,806																	
小高層住宅 (未售出部分)	1,090																	
小高層住宅 (預售部分)	576																	
停車場	1,244																	
<b>總計</b>	<b>20,286</b>																	
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。																

附註：

- 根據房地產權證－201D房地證2010字第00374號，一幅地盤面積為23,713平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司（「重慶旭鵬」），兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列地盤面積約23,713平方米的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零一零年七月十三日發出的建設工程規劃許可證一建字第500112201000043號，該物業的獲准建設規模為53,684.81平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據均由重慶市渝北區城鄉建設工程委員會發出的兩份建築工程施工許可證一第50011920101027001號及50011920100915002號，該物業的總獲准建設規模為53,684.81平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由重慶市國土資源和房屋管理局發出的五份商品房預售許可證，該物業獲准預售的總建築面積為49,148.69平方米。有關預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
(1) 渝國土房管(2011)預字第(241)號	8,280.33	二零一一年四月十三日
(2) 渝國土房管(2010)預字第(914)號	20,186.71	二零一零年十二月二十一日
(3) 渝國土房管(2011)預字第(511)號	10,296.35	二零一一年六月十三日
(4) 渝國土房管(2011)預字第(373)號	4,057.98	二零一一年五月二十五日
(5) 渝國土房管(2011)預字第(584)號	6,327.32	二零一一年八月十七日
總計	<u>49,148.69</u>	

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

6. 根據重慶市渝北區城鄉建設工程委員會於二零一二年五月三十一日發出的竣工驗收備案登記證一建竣備字[2012]060號，已對該物業總建築面積為53,628.58平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約3,382平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣27,300,000元。吾等已於吾等的估值中計及該代價。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。在下文附註ii的規限下，重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 由於該物業的部分已預售，但該物業預售部分的業權尚未由重慶旭鵬轉移至買方，故重慶旭鵬繼續保留該物業預售部分的所有權，但重慶旭鵬在轉移前不得轉售、抵押或處置該物業的預售部分；
  - iii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 重慶旭鵬有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
  - vi. 據重慶旭鵬確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
21.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 茶子山路 長沙 旭輝• 藏郡多個 商舖及停車位	長沙 旭輝•藏郡(「發展項目」) 為一個建於一幅地盤面積約 23,319平方米(251,006平方呎) 的土地上的大型住宅及商業發展 項目，於二零一零年竣工。  該物業包括發展項目的未售出部 分，總建築面積約5,544平方米 (59,676平方呎)。該物業的用途 及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 17,500,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,500,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		停車場	5,355	
		商舖	189	
		<b>總計</b>	<b>5,544</b>	
		該物業的土地使用權已授出，兩 段並存年期分別於二零四七年八 月二十九日及二零七七年八月二 十九日屆滿，分別作零售及住宅 用途。		

附註：

- 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司長沙旭湘房地產開發有限公司(「長沙旭湘」)分別於二零零七年八月二十九日及二零零八年十一月十八日訂立的兩份國有土地使用權出讓合同—20070285及20080188號，出讓人同意以土地出讓金總額人民幣83,550,000元將兩幅總地盤面積23,319.16平方米的土地的土地使用權授予長沙旭湘，兩段並存年期分別為40及70年，分別作零售及住宅用途。

2. 根據於二零零八年十二月二十五日發出的國有土地使用權證—長國用(2008)第065383號，一幅地盤面積為23,319.21平方米的土地的土地使用權已授予長沙旭湘，兩段並存年期分別於二零四七年八月二十九日及二零七七年八月二十九日屆滿，分別作零售及住宅用途。
3. 根據長沙市規劃管理局於二零零八年一月二十一日發出的建設用地規劃許可證—出[2008]0015，長沙旭湘獲准使用一幅地盤面積為29,846.38平方米的土地作發展用途。
4. 根據全部均由長沙市城鄉規劃局於二零一一年四月二十六日發出的三份建設工程規劃許可證—建字第建1[2008]0202、2[2008]00153及1[2009]0005號，該物業的獲准建設規模為140,810.8平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據長沙市建設委員會於二零零九年二月二十六日發出的兩份建築工程施工許可證—430101200902260201及430101200902260101號，該物業的獲准建設規模為140,810平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據長沙房屋產權管理局分別於二零零九年六月五日、二零零九年十二月一日、二零一零年五月十四日及二零一零年五月十八日發出的四份商品房預售許可證—長先導房售許字(XD09)第0040、0276、0039及0275號變更，發展項目獲准預售的總建築面積為116,847.56平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

7. 根據長沙市建設委員會發出的六份竣工驗收備案登記證—2010備 1137至1142號，已對樓宇總建築面積約140,810.8平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 長沙旭湘合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。長沙旭湘有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

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

## 附錄四

## 物業估值

- ii. 長沙旭湘已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。長沙旭湘有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 長沙旭湘有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，長沙旭湘可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，長沙旭湘於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟長沙旭湘的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
- v. 據長沙旭湘確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值								
22.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道 福州 旭輝• 左海岸部分	福州 旭輝• 左海岸(「發展項目」)為一個建於一幅地盤面積約31,556平方米(339,669平方呎)的土地上的住宅發展項目，於二零零八年竣工。  該物業包括發展項目未售出的幼稚園及會所，總建築面積約3,678平方米(39,590平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	總建築面積約3,162平方米的該物業部分的租賃年期由二零零八年九月一日開始至二零一八年八月三十一日屆滿，目前年租為人民幣300,000元，該物業餘下部分目前由 貴集團佔用。	人民幣 26,500,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,500,000元)								
		<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>幼稚園</td> <td>3,126</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>552</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>3,678</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	幼稚園	3,126	會所	552	<b>總計</b>	<b><u>3,678</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
幼稚園	3,126											
會所	552											
<b>總計</b>	<b><u>3,678</u></b>											
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年一月二十五日及二零七五年一月二十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- 根據福州市國土資源局及福州市人民政府於二零零五年三月二十一日發出的國有土地使用權證－榕國用(2005)第00033500075號，一幅地盤面積為31,556平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司福州萬誠房地產開發有限公司(「福州萬誠」)，兩段並存年期分別於二零四五年一月二十五日及二零七五年一月二十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據福州市城鄉規劃局於二零零四年十二月二十日發出的建設用地規劃許可證－榕規(2004)用地第10290號，福州萬誠獲准使用一幅地盤面積為31,556平方米的土地作發展用途。
- 根據福州市城鄉規劃局於二零零九年二月二十七日發出的建設工程規劃許可證－榕規(2005)建字第00210號，福州萬誠獲准建設發展項目，獲准建設規模為82,911.98平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據福州市建設局於二零零五年十月十日發出的建築工程施工許可證－350005200509280201號，福州萬誠獲准動工建設發展項目，獲准建設規模為82,911.98平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據福州市建設局於二零零九年五月十二日發出的十份建設工程竣工驗收備案登記證，已對該物業總建築面積為83,455.95平方米的建設工程進行驗收並作出備案。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程竣工驗收備案登記證所列的部分樓宇。

6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 該物業建設工程竣工並通過驗收。福州萬誠可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，福州萬誠於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟福州萬誠的建設工程須已按照上述建築批文施工。
  - ii. 福州萬誠有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - iii. 據福州萬誠確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；及
  - iv. 福州萬誠有權出租該物業的幼稚園，租賃協議為合法、有效並具有約束力。未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或福州萬誠於租賃協議項下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求福州萬誠及承租人於規定期間內登記租賃協議；否則，福州萬誠及承租人可能會被處以罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類－貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
23.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 香榭裏社 商業樓3座 1103-1108室及 1203-1208室	該物業包括一幢商業樓宇的12個商業單位，總建築面積約1,372平方米（14,768平方呎），於二零零四年竣工。  該物業的土地使用權已授出，分別作住宅及商業用途。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 8,900,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,900,000元)

#### 附註：

- 根據廊坊市房屋產權產籍監理處發出的六份房屋所有權證，總建築面積為1,372.29平方米的該物業的房屋所有權由 貴公司間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司（「中石房地產」）持有。證書的詳情如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途
1.	廊坊市房權證廊開字第H5168號	220.36	商業
2.	廊坊市房權證廊開字第H5169號	252.41	商業
3.	廊坊市房權證廊開字第H5170號	220.36	商業
4.	廊坊市房權證廊開字第H5171號	226.51	商業
5.	廊坊市房權證廊開字第H5172號	226.23	商業
6.	廊坊市房權證廊開字第H5173號	226.42	商業及住宅
總計：		<u>1,372.29</u>	

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 中石房地產合法擁有上文附註1所述該物業的房屋所有權及相關土地使用權。中石房地產有權佔用及使用該物業，並有權轉讓、出租、抵押有關房屋所有權及相關土地使用權或透過其他合法方式處置房屋所有權及相關土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
24.	中國 上海 青浦區 清河灣路 上海 旭輝• 玫瑰灣	<p>該物業(名為上海 旭輝•玫瑰灣)為一個將建於一幅地盤面積約73,228平方米(788,226平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為172,365平方米(1,855,337平方呎)(包括可銷售總建築面積約150,465平方米(1,619,605平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>小高層住宅</td> <td>98,977</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>30,667</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,901</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>920</td> </tr> <tr> <td>配套設施及其他</td> <td>21,900</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>172,365</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期自二零一零年九月三日起至二零二零年九月二日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	98,977	花園洋房	30,667	停車場	19,901	零售商業中心	920	配套設施及其他	21,900	<b>總計</b>	<b>172,365</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,687,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,687,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	98,977																	
花園洋房	30,667																	
停車場	19,901																	
零售商業中心	920																	
配套設施及其他	21,900																	
<b>總計</b>	<b>172,365</b>																	

附註：

1. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局（「出讓人」）於二零一零年七月十六日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同第42號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為73,227.5平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭暉集團股份有限公司（「旭暉中國」），土地出讓金為人民幣725,880,000元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭博置業有限公司（「上海旭博」）於二零一零年七月二十二日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同補字第23號(2.0版)，出讓人同意將承讓人由旭暉中國變更為上海旭博。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一零年九月三日發出的上海市房地產權證—滬房地青字(2010)第012028號，一幅地盤面積為73,227.5平方米的土地的土地使用權已授予上海旭博，年期自二零一零年九月三日起至二零八零年九月二日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局發出的建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2010)EA31011820101180號，上海旭博獲准使用一幅地盤面積為86,138.4平方米的土地作住宅用途。
5. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一一年一月十三日發出的五份建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2011)FA31011820110070、FA31011820110071、FA31011820110072、FA31011820110074及FA31011820110075號，該物業的獲准建設規模為172,364.5平方米。
6. 根據上海市青浦區建設和交通委員會分別於二零一一年一月二十七日及二零一一年五月十八日發出的兩份建築工程施工許可證—編號10Y1QP0063D02 310118201008311119及10Y1QP0063 D003 310118201008311119，該物業的獲准建設規模為172,364.5平方米。
7. 根據上海市青浦區住房保障和房屋管理局發出的六份商品房預售許可證—青浦房管(2011)預字000309、0000416、0000498及0000499號及青浦房管(2012)預字0000214及0000215號，獲准預售的總建築面積為126,341.19平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣354,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣123,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約99,882平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣1,487,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,068,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以多次抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭博合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭博有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海旭博已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭博有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 上海旭博有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭博可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭博於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭博的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以多次抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據上海旭博確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
25.	中國 上海 青浦區 青浦鎮 石西村 上海 旭輝• 百合宮館	<p>該物業(名為上海 旭輝•百合宮館)為一個將建於一幅地盤面積約39,993平方米(430,485平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為73,341平方米(789,443平方呎)(包括可銷售總建築面積約61,882平方米(660,098平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>小高層住宅</td> <td>41,225</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>14,340</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,317</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>11,459</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>73,341</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期自二零一零年十二月十六日起至二零八零年十二月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	41,225	聯排住宅	14,340	停車場	6,317	其他	11,459	<b>總計</b>	<b>73,341</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 706,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 706,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
小高層住宅	41,225															
聯排住宅	14,340															
停車場	6,317															
其他	11,459															
<b>總計</b>	<b>73,341</b>															

附註：

- 根據上海市青浦區規劃和土地管理局(「出讓人」)於二零一零年十月二十八日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同第70號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為39,992.5平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)，土地出讓金為人民幣456,880,000元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據日期為二零一零年十一月二十三日的上海市國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同補字第90號(2.0版)，出讓人同意將附註1所述一幅地盤面積為39,992.5平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭泰房地產有限公司(「上海旭泰」)，土地出讓金為人民幣456,880,000元，年期為70年，作住宅用途。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一零年十二月二十八日發出的上海市房地產權證—滬房地青字(2010)第016620號，一幅地盤面積為39,992.5平方米的的土地的使用權已授予上海旭泰，年期自二零一零年十二月十六日起至二零八零年十二月十五日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一零年十二月三十日發出的建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2010)EA31011820101834號，上海旭泰獲准使用一幅地盤面積為42,780.34平方米的土地作住宅用途。
5. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局分別於二零一一年七月十九日及二零一一年七月二十一日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2011)FA31011820111375及FA3101782011386號，總獲准建設規模為73,736.91平方米。
6. 根據上海市青浦區建設和交通委員會於二零一一年八月三十日發出的建築工程施工許可證—第11YIQP0014D001及D02 310118201103162219號，總獲准建設規模為73,706.91平方米。
7. 根據青浦區住房保障和房屋管理局於二零一一年十二月十五日及二零一二年六月三十日發出的兩份商品房預售許可證—青浦房管(2011)預字0001397及青浦房管(2012)預字0000254，獲准預售的總建築面積為54,017.32平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分樓宇。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣120,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣148,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約9,838平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣131,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,041,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

12. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海旭泰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭泰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海旭泰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭泰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 上海旭泰有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭泰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭泰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭泰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據上海旭泰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
26.	中國 上海 寶山區 羅涇鎮 上海 旭輝• 瀾悅灣	<p>該物業(名為上海 旭輝•瀾悅灣)為一個將建於一幅地盤面積約64,369平方米(692,868平方呎)的土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為136,376平方米(1,467,951平方呎)(包括可銷售總建築面積約134,816平方米(1,451,159平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第一季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>小高層住宅</td> <td>71,357</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>43,037</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,944</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,478</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,560</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>136,376</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零八一年二月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	71,357	花園洋房	43,037	零售	1,944	停車場	18,478	其他	1,560	<b>總計</b>	<b>136,376</b>	<p>該物業目前正在興建中。</p>	<p>人民幣 903,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 903,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	71,357																	
花園洋房	43,037																	
零售	1,944																	
停車場	18,478																	
其他	1,560																	
<b>總計</b>	<b>136,376</b>																	

附註：

1. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局（「出讓人」）於二零一零年十二月十七日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同－滬寶規土(2010)出讓合同第67號（1.0版），出讓人同意將一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」），土地出讓金為人民幣324,500,000元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人於二零一一年一月十九日發出的上海市國有土地使用權出讓合同（補充）－滬寶規土(2011)出讓合同補字第5號（2.0版），出讓人同意將附註1所述一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭明置業有限公司（「上海旭明」），土地出讓金為人民幣324,500,000元，年期為70年，作住宅用途。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一一年五月二十七日發出的上海市房地產權證－滬房地實字(2011)第019794號，一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地的使用權已授予上海旭明，年期於二零一一年二月十五日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零一一年三月三十日發出的建設用地規劃許可證－滬寶地(2011) EA31011320110419號，上海旭明獲准使用一幅地盤面積為64,369.3平方米的的土地作住宅用途。
5. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零一一年九月五日及二零一一年十月十二日發出的三份建設工程規劃許可證－建字第滬寶建(2011) FA31011320111720、FA31011320111721及FA31011320111722號，獲准建設規模為137,214平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一一年九月二十七日及二零一一年十月九日發出的三份建築工程施工許可證－1101BS0031D01-D003 310113201103304219號，獲准建設規模為137,213.8平方米。
7. 根據寶山區住房保障和房屋管理局於二零一一年十一月二十三日至二零一二年四月二十一日期間發出的五份商品房預售許可證－寶山房管(2011)預字0001340號和寶山房管(2012)預字0000030、0000031、0000117及0000118號，獲准預售的總建築面積為106,927.95平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣204,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣159,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約96,790平方米的部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣952,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,222,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭明合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭明有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海旭明已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭明有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 上海旭明有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭明可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭明於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭明的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據上海旭明確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
27.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 上海 旭輝• 朗悅庭	<p>該物業(名為上海 旭輝•朗悅庭)為一個將建於一幅總地盤面積約36,499平方米(392,875平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為73,629平方米(792,542平方呎)(包括可銷售總建築面積約72,543平方米(780,853平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>小高層住宅</td> <td>34,588</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>31,713</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,665</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,577</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,086</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>73,629</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零一一年二月二十一日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	34,588	花園洋房	31,713	零售	1,665	停車場	4,577	其他	1,086	<b>總計</b>	<b>73,629</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 458,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 458,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	34,588																	
花園洋房	31,713																	
零售	1,665																	
停車場	4,577																	
其他	1,086																	
<b>總計</b>	<b>73,629</b>																	

附註：

- 根據兩份上海市國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2010)出讓合同第79號(1.0版)及滬青規土(2011)出讓合同補字第13號(2.0版)，上海市青浦區規劃和土地管理局(「出讓人」)同意將一幅地盤面積為36,499.1平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海旭煜置業有限公司(「上海旭煜」)，土地出讓金為人民幣178,000,000元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一一年三月三十一日發出的上海市房地產權證—滬房地青字(2011)第004729號，一幅地盤面積為36,499.1平方米的的土地的使用權已授予上海旭煜，年期於二零一一年二月二十一日屆滿，作住宅用途。
3. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一一年四月十四日發出的建設用地規劃許可證—地字第滬青地(2011) EA31011820110535號，上海旭煜獲准使用一幅地盤面積為42,770.2平方米的土地作住宅用途。
4. 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於二零一一年十月十二日發出的建設工程規劃許可證—建字第滬青建(2011) FA31011820111942，獲准建設規模為73,629.24平方米。
5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年十月二十八日發出的建築工程施工許可證—編號1101QP0005D01 310118201103170119，獲准建設規模為73,629.24平方米。
6. 根據青浦區住房保障和房屋管理局於二零一一年十二月十五日發出的商品房預售許可證—青浦房管(2011)預字0001396，獲准預售的總建築面積為33,106.37平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣81,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣130,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約3,453平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣29,500,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣739,000,000元。
10. 據 貴集團表示，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭煜合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭煜有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海旭煜已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭煜有權根據上述許可證及批文建設該物業；

- iii. 上海旭煜有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭煜可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭煜於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭煜的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據上海旭煜確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值														
28.	中國 上海 嘉定區 嘉定新城 高台路以北 及近雲谷路 上海 旭輝•華庭	<p>該物業(名為上海 旭輝•華庭)為一個將建於一幅地盤面積約26,396平方米(284,127平方呎)的土地上的建議住宅、辦公室及零售發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為66,007平方米(710,499平方呎)(包括可銷售總建築面積約63,387平方米(682,298平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>小高層住宅</td> <td>32,976</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,600</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>12,601</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,210</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,620</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>66,007</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零五二年一月十五日、二零六二年一月十五日及二零八二年一月十五日屆滿，為期40年、50年及70年，分別作零售、辦公室及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	32,976	辦公室	5,600	零售商業中心	12,601	停車場	12,210	其他	2,620	<b>總計</b>	<b>66,007</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 369,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 369,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
小高層住宅	32,976																	
辦公室	5,600																	
零售商業中心	12,601																	
停車場	12,210																	
其他	2,620																	
<b>總計</b>	<b>66,007</b>																	

附註：

- 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零一一年八月二十五日訂立的上海市國有建設用地使用權

- 出讓合同—滬嘉規土(2011)出讓合同第94號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為26,396.1平方米的的土地的使用權授予旭輝中國，土地出讓金為人民幣273,520,000元，三段並存年期分別為40年、50年及70年，分別作零售、辦公室及住宅用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭強置業有限公司(「上海旭強」)於二零一一年十月十日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同(補充)—滬嘉規土(2011)出讓合同補字第198號滬嘉規土(2011)出讓合同第94號(2.0版)，出讓人已同意將承讓人由旭輝中國變為上海旭強。
  3. 根據上海市住房保障和房屋管理局、上海市規劃和國土資源管理局及上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證—滬房地嘉字(2012)第002015號，地盤面積26,396.1平方米的該物業的土地使用權已授予上海旭強，三段並存年期分別於二零一二年一月十五日、二零一二年一月十五日及二零一二年一月十五日屆滿，分別作住宅、零售及辦公室用途。
  4. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於二零一二年二月二十七日發出的建設用地規劃許可證—滬嘉地(2012)EA31011420124090號，上海旭強獲准使用一幅地盤面積為26,396.1平方米的土地作發展用途。
  5. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於二零一二年八月十二日發出的建設工程規劃許可證—滬嘉建(2012)FA31011420124625號，該物業的獲准建設規模為66,029.2平方米。
  6. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年八月十六日發出的建築工程施工許可證—第1101JD0060D01 310114201111031819及1101JD0060D02號，該物業的獲准建設規模為66,029.2平方米。
  7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣3,800,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣277,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
  8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣915,000,000元。
  9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
  10. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
    - i. 上海旭強合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭強有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；

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

## 附錄四

## 物業估值

- ii. 上海旭強已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭強有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- iv. 據上海旭強確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
29.	中國 上海 閔行區 浦江鎮 上海 旭輝• 浦江國際	<p>該物業(名為上海 旭輝•浦江國際)為一個將建於一幅地盤面積約72,352平方米(778,797平方呎)的土地上的建議大型辦公及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個總建築面積約188,430平方米(2,028,261平方呎)(包括可銷售總建築面積約186,930平方米(2,012,115平方呎))的辦公及商業發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第一季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>零售商業中心</td> <td>65,369</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>65,374</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>56,187</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,500</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>188,430</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及50年，分別於二零五一年六月二日及二零六一年六月二日屆滿，作零售及辦公室用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售商業中心	65,369	辦公室	65,374	停車場	56,187	其他	1,500	<b>總計</b>	<b>188,430</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,239,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,239,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
零售商業中心	65,369															
辦公室	65,374															
停車場	56,187															
其他	1,500															
<b>總計</b>	<b>188,430</b>															

附註：

1. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」）於二零一一年三月三十日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬閔規土(2011)出讓合同第15號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積72,352.4平方米的的土地的使用權授予旭輝中國，土地出讓金為人民幣505,150,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作零售及辦公室用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭邦置業有限公司（「上海旭邦」）於二零一一年六月十四日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬閔規土(2011)出讓合同補字第69號(2.0版)，出讓人同意將附註1所述一幅地盤面積為72,352.4平方米的的土地的使用權授予上海旭邦，土地出讓金為人民幣505,150,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作零售及辦公室用途。
3. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃及國土資源管理局於二零一一年九月十五日發出的上海市房地產權證—滬房地閔字(2011)第036001號，一幅地盤面積72,352.4平方米的的土地的使用權已授予上海旭邦，兩段並存年期分別於二零一一年六月二日及二零一六年六月二日屆滿，分別作零售及辦公室用途。
4. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局於二零一一年九月十四日發出的建設用地規劃許可證—滬閔地(2011)EA31011220111356號，上海旭邦獲准使用一幅地盤面積為72,352平方米的的土地作發展用途。
5. 根據上海市閔行區規劃和土地管理局於二零一二年七月三十日發出的建設工程規劃許可證—建字第滬閔建(2012)FA31011220120551號，該物業的獲准建設規模為188,430.6平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年八月二十九日發出的建築工程施工許可證—編號：1101MH0055D01 310112201109070801，該物業的獲准建設規模為188,430.6平方米。
7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣75,400,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣824,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,816,000,000元。
9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海旭邦合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭邦有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海旭邦已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文屬有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭邦有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - iv. 據上海旭邦確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
30.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝• 楊浦商業 廣場部分	<p>發展項目(名為上海 旭輝•楊浦商業廣場)為一個將建於一幅地盤面積約18,292平方米(196,895平方呎)的土地上的大型商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將包括發展項目的辦公室及配套設施部分，總建築面積約20,539平方米(221,082平方呎)(包括可銷售總建築面積約19,730平方米(212,374平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業將於二零一四年第二季竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，分別於二零五六年一月二十七日及於二零四六年一月二十七日屆滿，為期50年及40年，作辦公室用途，以及作商業用途。</p>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 465,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 53%權益： 人民幣 246,450,000元)</p>

附註：

- 根據上海市楊浦區房屋土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接附屬公司( 貴公司擁有該公司53%實際股權)上海海際房地產有限公司(「上海海際」)於二零零六年一月二十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同—滬房地楊(2006)出讓合同第003號以及上海市楊浦區規劃和土地管理局(出讓人)與上海海際於二零一零年十一月十日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(補充)—滬楊規土(2010)出讓合同補字第18號，出讓人同意將一幅地盤面積為18,292平方米的土地的土地使用權授予上海海際，土地出讓金為人民幣84,621,000元，年期為50年，分別作零售及辦公室用途。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年七月三十日發出的上海市房地產權證—滬房地楊字(2008)第016837號，一幅地盤面積為18,292平方米的土地的土地使用權已授予上海海際，年期分別於二零五六年一月二十七日及二零四六年一月二十七日屆滿，為期50年及40年，分別作辦公室及商業用途。

3. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一零年八月六日發出的建設用地規劃許可證一地字第滬楊地(2010) EA31011020100998號，上海海際獲准使用一幅地盤面積為18,292平方米的土地作商業及辦公室用途。

4. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一一年五月二十六日發出的建設工程規劃許可證一滬楊建(2011) FA31011020110925號，獲准建設規模為65,953.23平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年五月三十一日發出的建築工程施工許可證一1001YP0042D01 310110201012161601號，總獲准建設規模為65,953.53平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣78,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣66,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

7. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣789,000,000元。

8. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 上海海際合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海海際有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- ii. 上海海際已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文。該等許可證及批文屬有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海海際有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- iv. 據上海海際確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
31.	中國 上海 寶山區 顧北路 上海 旭輝• 依雲灣部分	上海 旭輝•依雲灣（「發展項目」）為一個將建於兩幅總地盤面積約189,802平方米（2,043,029平方呎）的土地上的住宅發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將包括發展項目的總建築面積約24,537平方米（264,116平方呎）（包括可銷售建築面積約17,800平方米（191,599平方呎））的多幢聯排住宅。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第二季竣工。  該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零七三年五月二十七日及二零七四年五月十八日屆滿，作住宅用途。	該物業目前正在興建中。	人民幣 321,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 321,000,000元)

附註：

1. 根據上海市寶山區房屋土地管理局（「出讓人」）分別於二零零三年三月十日及二零零八年七月十日發出的上海市國有土地使用權出讓合同－滬寶地(2003)出讓合同第028號及其補充協議－滬寶房地(2008)出讓合同補字第21號，出讓人同意將一幅地盤面積為71,579平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司上海欣博房地產有限公司（「上海欣博」），土地出讓金為人民幣34,371,787元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人分別於二零零四年五月十九日及二零零八年七月十日發出的上海市國有土地使用權出讓合同－滬房地寶(2004)出讓合同第070號及其補充協議－滬寶房地(2008)出讓合同補字第22號，出讓人同意將一幅地盤面積為118,222.8平方米的的土地的使用權授予上海欣博，土地出讓金為人民幣107,449,505元，年期為70年，作住宅用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據隨後由上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證，總地盤面積189,801.8平方米的發展項目的土地的使用權已授予上海欣博。證書的詳情如下：

證書編號	擁有人	地盤面積	用途	土地使用年期 屆滿日期
		(平方米)		
滬房地寶字 (2004)第033237號	上海欣博	118,222.80	住宅	二零七四年 五月十八日
滬房地寶字 (2006)第002523號	上海欣博	71,579.00	住宅	二零七三年 五月二十七日

4. 根據上海市寶山區規劃管理局於二零零五年三月十日發出的兩份建設用地規劃許可證－滬寶地(2005)13050317E00148及13050317E00147號，上海欣博獲准使用兩幅總地盤面積為189,802平方米的土地作發展用途。
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零零九年四月十七日發出的兩份建設工程規劃許可證－滬規建寶(2009)FA31001320090035及FA31001320090037，獲准建設規模為24,538平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室及上海市寶山區建設和交通委員會分別於二零零五年五月三十一日及二零零九年六月四日發出的兩份建築工程施工許可證－0402BS0251D01(310113200504273619)及0501BS0022D06(310113200502283419)，獲准建設規模為61,212平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據 貴集團的意見，該物業的部分土地要求拆除原有樓宇或安置原居民，預計將於二零一三年上半年完成，而部分建設工程已於二零一一年第四季動工。 貴集團亦確認已償付所有拆遷及安置賠償。
8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣19,200,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣46,700,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣511,000,000元。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海欣博合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海欣博有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；

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

## 附錄四

## 物業估值

- ii. 上海欣博已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海欣博有權根據上述許可證及批文建設該物業；及
- iii. 據上海欣博確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
32.	中國 上海 楊浦區 五角場鎮 新江灣城街道 上海 旭輝• 江灣墅	<p>該物業(名為上海 旭輝•江灣墅)為一個將建於一幅地盤面積約26,000平方米(279,864平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為42,188平方米(454,112平方呎)(包括可銷售總建築面積約42,176平方米(453,982平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業的花園洋房及聯排住宅預計分別於二零一三年第二季及二零一四年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房</td> <td>19,504</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,126</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>14,546</td> </tr> <tr> <td>配套設施及其他</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>42,188</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為70年，自二零零九年六月三十日起至二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	19,504	停車場	8,126	聯排住宅	14,546	配套設施及其他	12	<b>總計</b>	<b>42,188</b>	<p>該物業目前正在興建中。</p>	<p>人民幣 1,304,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 75.5%權益： 人民幣 984,520,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
花園洋房	19,504															
停車場	8,126															
聯排住宅	14,546															
配套設施及其他	12															
<b>總計</b>	<b>42,188</b>															

附註：

1. 根據上海市規劃和國土資源管理局（「出讓人」）於二零零八年十二月十八日發出的上海市國有建設用地使用權出讓合同—滬規土資（2008）出讓合同第83號（1.0版），出讓人同意將一幅地盤面積為26,000平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司75.5%實際股權）上海同碩房地產發展有限公司（「上海同碩」），土地出讓金為人民幣1,821,400元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年四月二十一日發出的上海市房地產權證—滬房地楊字（2009）第006684號，一幅地盤面積為26,000平方米的土地的土地使用權已授予上海同碩，年期自二零零九年六月三十日起至二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。
3. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局發出的建設用地規劃許可證—滬楊地（2009）EA31011020090654，上海同碩獲准使用一幅地盤面積為26,000平方米的土地作住宅用途。
4. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一零年一月二十日發出的建設工程規劃許可證—滬楊建（2010）FA31011020100138，該物業的獲准建設規模為42,563平方米。

根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一一年一月二十八日就上述建設工程規劃許可證—楊規土[2011]第13號發出的補充文件，該物業的獲准建設規模已調整至42,187.71平方米。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一零年一月二十七日發出的建築工程施工許可證—編號0901YP0025 D01、0901YP0025 D02及0901YP0025 D03 310110200908041119，該物業的獲准建設規模為42,563平方米。
6. 根據 貴集團的意見，該物業部分的土地要求拆除原有樓宇或安置原居民，預計將於二零一三年上半年竣工，而部分建設工程已於二零一一年第一季動工。 貴集團亦確認其毋須向被拆遷樓宇的業主及住戶作出任何賠償。
7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支出的總建築成本約為人民幣182,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣69,500,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,851,000,000元。
9. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上海市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力，而上海同碩已繳足土地金。上海市規劃和國土資源管理局負責拆遷及平整工程，而上海同碩毋須承擔與之相關的任何費用；
  - ii. 上海同碩合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海同碩有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；惟須符合抵押協議有關條文；
  - iii. 上海同碩已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海同碩有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iv. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - v. 據上海同碩確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
33.	中國 上海 奉賢區 海灣旅遊區 海馬路 上海 旭輝• 圓石灘	該物業(名為上海 旭輝•圓石灘)為一個將建於一幅地盤面積約145,473平方米(1,565,871平方呎)的土地上的商住混合發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為149,330平方米(1,607,388平方呎)(包括可銷售總建築面積約85,033平方米(915,295平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第一季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 1,652,000,000元  (貴集團應佔 97%權益： 人民幣 1,602,440,000元)												
		<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>聯排住宅</td> <td>70,610</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>5,392</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>9,031</td> </tr> <tr> <td>配套設施及其他</td> <td>64,297</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>149,330</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅	70,610	酒店	5,392	會所	9,031	配套設施及其他	64,297	<b>總計</b>	<b>149,330</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
聯排住宅	70,610															
酒店	5,392															
會所	9,031															
配套設施及其他	64,297															
<b>總計</b>	<b>149,330</b>															
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零七六年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。														

#### 附註：

- 根據上海市奉賢區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海海岸線置業有限公司(「上海海岸線」)於二零零六年十二月二十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同－滬奉房地(2006)出讓合同第221號及上海市奉賢區房屋土地管理局批租徵地等承包合同－[2006]第221號(海灣旅遊區)，出讓人同意將一幅地盤面積145,473.2平方米的土地的土地使用權授予上海海岸線，土地出讓金為人民幣40,603,942元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據出讓人與上海薇薇妮置業有限公司（「上海薇薇妮」）於二零零七年二月十二日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同的補充協議—滬奉房地(2007)出讓合同補字第107號，出讓人同意將承讓人由上海海岸線變更為上海薇薇妮，而上海薇薇妮須每年支付土地使用權費用每平方米人民幣1元，直至屆滿日期為止。
3. 根據上海薇薇妮與 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司97%實際股權）上海旭浦置業有限公司（「上海旭浦」）於二零零九年十月二十八日訂立的轉讓協議，一幅地盤面積為145,473平方米的的土地的使用權及其上的工程已轉讓予上海旭浦，代價為人民幣290,000,000元。
4. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證—滬房地奉字(2009)第021847號，一幅地盤面積為145,473.2平方米的的土地的使用權已授予上海旭浦，年期於二零七六年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。
5. 根據上海市奉賢區規劃管理局於二零零八年一月十七日發出的建設用地規劃許可證—滬地滬奉地(2008) 20080117E00053號，上海薇薇妮獲准使用一幅地盤面積為156,121平方米的土地以發展該物業。根據上海市奉賢區房地產登記處於二零零九年十二月十日作出的確認，有關建設工程已轉讓予上海旭浦。
6. 根據上海市奉賢區規劃和土地管理局於二零一一年一月二十六日及二零一一年三月十四日發出的四份建設工程規劃許可證—建字第滬奉建(2011) FA31012020110390、FA31012020110391、FA31012020110151及FA31012020110152號，獲准建設規模為149,330平方米。
7. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一一年一月三十日及二零一一年三月十五日發出的建築工程施工許可證—編號310120200709282219 0701FX0022D04、0701FX0022D05及0701FX0022D06，獲准建設規模為149,330平方米。
8. 根據奉賢區住房保障和房屋管理局於二零一一年五月二十四日發出的兩份商品房預售許可證—奉賢房管(2011) 預字000265及000266，獲准預售的總建築面積為45,805.55平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

9. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣400,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣185,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 根據 貴集團的意見，總建築面積約1,408平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣35,800,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
11. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,269,000,000元。

12. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
13. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭浦合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭浦有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海旭浦已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海旭浦有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 上海旭浦有權根據上文附註8所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，上海旭浦可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，上海旭浦於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟上海旭浦的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據上海旭浦確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
34.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 文昌路以東與 興賢路以南 蘇州 旭輝• 上河郡部分	蘇州 旭輝• 上河郡（「發展項目」）為一個將建於多幅總地盤面積約 176,897 平方米（1,904,119 平方呎）的土地上的住宅發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目的部分，總建築面積約 226,537 平方米（2,438,444 平方呎）（包括可銷售總建築面積約 218,129 平方米（2,347,940 平方呎））。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 1,212,000,000 元  (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,212,000,000 元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>157,030</td> </tr> <tr> <td>商業 (商舖/ 酒店式公寓)</td> <td>29,362</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>31,737</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,408</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>226,537</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	157,030	商業 (商舖/ 酒店式公寓)	29,362	停車場	31,737	其他	8,408	<b>總計</b>	<b>226,537</b>		
部分	概約建築面積 (平方米)															
小高層住宅	157,030															
商業 (商舖/ 酒店式公寓)	29,362															
停車場	31,737															
其他	8,408															
<b>總計</b>	<b>226,537</b>															

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零五零年二月四日及二零八零年二月四日屆滿，分別作商業及住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局（「出讓人」）於二零零九年十一月二十七日發出的國有建設用地使用權出讓合同－編號3205012009CR0199，出讓人同意將一幅地盤面積為176,896.5平方米的的土地的使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」），土地出讓金為人民幣630,000,000元，兩段並存年期為70年及40年，分別作住宅及商業用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝高科置業有限公司（「蘇州旭輝高科」）訂立的土地出讓合同補充協議第3205012009CR0199號，出讓人同意將上文附註1所述土地的土地使用權的承讓人由旭輝中國更改為蘇州旭輝高科。
3. 根據隨後由蘇州市人民政府及蘇州市國土資源局高新區（虎丘）分局發出的國有土地使用權證，七幅總地盤面積為176,896.5平方米的的土地的使用權已授予蘇州旭輝高科。證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
蘇新國用(2010)第017221號	33,916.80	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017222號	91,116.50	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017381號	28,071.10	住宅	二零八零年二月四日
蘇新國用(2010)第017382號	11,215.90	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017383號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017384號	3,585.40	零售	二零五零年二月四日
蘇新國用(2010)第017385號	4,495.40	零售	二零五零年二月四日

4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證地字第320505201000021號，蘇州旭輝高科獲准使用一幅地盤面積為176,896.5平方米的土地作住宅及商業用途。
5. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局由二零一零年六月二十四日至二零一一年五月六日期間發出的十一份建設工程規劃許可證－建字第320505201000119、320505201100051、320505201100005、320505201000175、320505201100102、320505201100050、320505201000209、320505201000141、320505201100035、320505201100112及320505201100215號，該物業的獲准建設規模為318,991.61平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局發出的九份建築工程施工許可證－編號320591201107140101、320591201106230101、320591201010200801、320591201102250101、320591201103160101、320591201010200301、320591201104210301、320591201012010401及320591201103230201，該物業的獲准建設規模為238,169.65平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的八份商品房預售許可證－蘇房預新(2010)226及260號及蘇房預新(2011)047、143、194、195及267號以及蘇房預新(2012)060號，獲准預售的總建築面積為238,442.56平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣270,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣273,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，總建築面積約115,268平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣944,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,713,000,000元。
11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：

- i. 蘇州旭輝高科合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。蘇州旭輝高科有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- ii. 蘇州旭輝高科已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝高科有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iii. 蘇州旭輝高科有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；

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

## 附錄四

## 物業估值

- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝高科可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝高科於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝高科的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據蘇州旭輝高科確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
35.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 大新河路以北 與星宇路以東 蘇州 旭輝• 朗香郡部分	蘇州 旭輝• 朗香郡（「發展項目」）為一個將建於一幅地盤面積約 56,984 平方米（613,376 平方呎）的土地上的住宅發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目的部分，將發展成一個總建築面積約 67,155 平方米（722,856 平方呎）（包括可銷售總建築面積約 65,605 平方米（706,172 平方呎））的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 222,000,000 元  (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 222,000,000 元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>14,764</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>31,425</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,416</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,550</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>67,155</b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積 (平方米)	小高層住宅	14,764	花園洋房	31,425	停車場	19,416	其他	1,550	<b>總計</b>	<b>67,155</b>		
部分	概約建築面積 (平方米)															
小高層住宅	14,764															
花園洋房	31,425															
停車場	19,416															
其他	1,550															
<b>總計</b>	<b>67,155</b>															
		該物業的土地使用權已授出，年期為 70 年，於二零七九年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- 根據蘇州市國土資源局（「出讓人」）於二零零九年十一月二十七日發出的國有土地使用權出讓合同－編號 3205012009CR0200，出讓人同意將一幅地盤面積為 56,984.3 平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」），總代價為人民幣 224,000,000 元，年期為 70 年，作住宅用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據出讓人於二零零九年十二月三十一日發出的國有土地使用權出讓合同補充協議－編號3205012009CR0200，出讓人同意將附註1所述土地使用權的承讓人由旭輝中國更改為 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝興騰置業有限公司（「蘇州旭輝興騰」）。
3. 根據蘇州市人民政府及蘇州市國土資源局高新區（虎丘）分局於二零一零年六月十三日發出的國有土地使用權證－蘇新國用(2010)第017386號，一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地的土地使用權已授予蘇州旭輝興騰，年期為70年，於二零七九年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
4. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局於二零一零年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證－地字第320505201000020號，蘇州旭輝興騰獲准使用一幅地盤面積為56,984.3平方米的土地作住宅用途。
5. 根據蘇州市規劃局及其虎丘分局分別於二零一零年七月二十六日、二零一零年九月十三日、二零一零年四月十一日、二零一零年十二月二十日及二零一一年三月二十一日發出的五份建設工程規劃許可證－建字第320505201000139、320505201000189、320505201000227、320505201000275號及320505201100062號，該發展項目的獲准建設規模為115,351.3平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

6. 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局分別於二零一零年十月二十日、二零一零年十二月一日及二零一一年一月二十一日發出的三份建築工程施工許可證－編號320591201101210201、320591201010200701及320591201012010301，該物業的獲准建設規模為85,264.5平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

7. 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的兩份商品房預售許可證－蘇房預新(2010)246號及蘇房預新(2011)100號，獲准預售的總建築面積為65,193.12平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述商品房預售許可證所列的部分樓宇。

8. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣89,200,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣139,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
9. 根據 貴集團的意見，總建築面積約15,076平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣117,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣420,000,000元。

11. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
12. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 蘇州旭輝興騰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。蘇州旭輝興騰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 蘇州旭輝興騰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。蘇州旭輝興騰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 蘇州旭輝興騰有權根據上文附註7所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，蘇州旭輝興騰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，蘇州旭輝興騰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟蘇州旭輝興騰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據蘇州旭輝興騰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
36.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 東至路 合肥 旭輝• 中央宮園 二期	合肥 旭輝•中央宮園(「發展項目」)為一個將於一幅地盤面積約51,717平方米(556,682平方呎)的土地上分兩期發展的大型住宅發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目二期，將發展為一個總建築面積約130,186平方米(1,401,322平方呎)(包括可銷售總建築面積約128,940平方米(1,387,910平方呎))的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第三季竣工，詳情如下：  二期  用途  高層住宅 儲藏室 停車場 其他  總計	該物業目前正在興建中。	人民幣 588,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 588,000,000元)
		概約建築面積 (平方米)		
		108,614		
		3,467		
		16,859		
		1,246		
		<b>130,186</b>		
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。		

附註：

- 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)於二零零七年十一月三十日發出的國有土地使用權出讓合同—GF-2000-2601，出讓人同意按土地出讓金人民幣340,554,930.45元將一幅地盤面積為51,716.77平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭海房地產開發有限公司(「合肥旭海」)。

2. 根據合肥市國土資源局發出的國有土地使用權證—合國用(2008)第489號，一幅地盤面積為51,716.77平方米的的土地的使用權已授予合肥旭海，年期於二零七八年三月屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥市規劃局於二零零八年五月二十八日發出的建設用地規劃許可證—地字第340101200870003號，合肥旭海獲准使用一幅地盤面積為51,716.77平方米的土地作住宅發展用途。
4. 根據全部均由合肥市規劃局發出的四份建設工程規劃許可證—合規政建民許2010020、2010021、2010022及2010037號，該物業的獲准建設規模為122,750.3平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據均由合肥市建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證—第011110040017及011110070029號，該物業的獲准建設規模為130,209.1平方米。
6. 根據全部均由合肥市房地產管理局發出的四份商品房預售許可證—合房預售證第20100844、20100578、20100756及20110130號，該物業獲准預售的總建築面積為95,400.72平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣118,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣227,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約88,672平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣674,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣932,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以多次抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 合肥旭海合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭海有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 合肥旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。合肥旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；

- iii. 合肥旭海有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，合肥旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，合肥旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟合肥旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以多次抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據合肥旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
37.	中國 安徽省 合肥 濱湖新城 方興大道與 西藏路 交匯處西南 合肥 旭輝• 御府一期	合肥 旭輝• 御府(「發展項目」)為一個建議大型住宅發展項目，該物業包括將建於一幅地盤面積約34,151平方米(367,601平方呎)的土地上的發展項目一期。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為136,925平方米(1,473,861平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 632,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 632,000,000元)														
		<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>高層住宅</td> <td>102,748</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>12,124</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>6,543</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>3,377</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,133</td> </tr> <tr> <td><b>小計</b></td> <td><b>136,925</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	102,748	聯排住宅	12,124	商業(商舖)	6,543	儲藏室	3,377	停車場	12,133	<b>小計</b>	<b>136,925</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
高層住宅	102,748																	
聯排住宅	12,124																	
商業(商舖)	6,543																	
儲藏室	3,377																	
停車場	12,133																	
<b>小計</b>	<b>136,925</b>																	
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零八一年五月屆滿。																

附註：

- 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭濱房地產開發有限公司(「合肥旭濱」)分別於二零一一年一月二十八日、二零一一年十二月十四日及二零一二年三月三十一日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—合地濱湖經營[2011]-24號及三份補充協議，出讓人同意出讓一幅地盤面積為107,180平方米的土地的使用權予合肥旭濱，土地出讓金為人民幣1,067,512,800元，年期為70年，作住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所列的部分土地。

2. 根據合肥市人民政府及合肥市國土資源局於二零一二年二月十五日發出的國有土地使用權證—合包河國用(2012)第12號，地盤面積為34,151.33平方米的該物業的土地使用權已授予合肥旭濱，年期於二零一一年五月屆滿，作住宅用途。
3. 根據合肥市規劃局於二零一一年三月九日發出的建設用地規劃許可證—地字第340101201190004號，合肥旭濱獲准使用一幅地盤面積為107,180平方米的土地作住宅發展用途。
4. 根據合肥市規劃局發出的十二份建設工程規劃許可證—合規建民許2012047、2012048、2012049及2011791至2011799號，獲准建設規模為131,072.6平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據合肥市城鄉建設委員會分別於二零一二年二月二十三日及二零一二年二月二十四日發出的兩份建築工程施工許可證—編號010012022300135及010012022400143，獲准建設規模為131,072.58平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據合肥市房地產管理局於二零一二年三月二十一日至二零一二年七月十一日期間發出的四份商品房預售許可證—合房預售證第20120053、20120054、20120190及20120317號，獲准預售的總建築面積為88,332.72平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣170,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣199,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約76,302平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣504,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,108,000,000元。

10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 合肥旭濱合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭濱有權佔用、使用及發展該物業，並有權於土地使用權年內轉讓、出租、抵押該土地使用權或透過其他合法方式處置該土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 合肥旭濱有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iii. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，合肥旭濱可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，合肥旭濱於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟合肥旭濱的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - iv. 合肥旭濱已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。合肥旭濱有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據合肥旭濱確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
38.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 天橋路以南 鎮江 旭輝• 時代城	<p>該物業(名為鎮江 旭輝•時代城)為一個將於一幅地盤面積約32,713平方米(352,123平方呎)的土地上發展的大型住宅／商業／辦公室發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為163,195平方米(1,756,631平方呎)(包括可銷售總建築面積約158,763平方米(1,708,925平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>商舖</td> <td>16,295</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>88,752</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>28,617</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,099</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,432</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>163,195</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零八一年十月十四日、二零五一年十月十四日及二零六一年十月十四日屆滿，分別作住宅、商業及金融及公共設施用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商舖	16,295	高層住宅	88,752	辦公室	28,617	停車場	25,099	其他	4,432	<b>總計</b>	<b>163,195</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 1,013,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,013,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
商舖	16,295																	
高層住宅	88,752																	
辦公室	28,617																	
停車場	25,099																	
其他	4,432																	
<b>總計</b>	<b>163,195</b>																	

附註：

- 根據由二零一零年六月二十五日至二零一零年十一月十七日作出的國有建設用地使用權出讓合同一編號32110012010CR0057及其三份補充協議，鎮江市國土資源局同意按土地出讓金人民幣410,000,000元將一幅地盤面積為32,715平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「鎮江旭潤」)，分別為期70年、40年及50年，作住宅、商業及公共設施用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 根據鎮江市人民政府及鎮江市國土資源局於二零一一年一月二十五日發出的國有土地使用權證－鎮國用(2011)第699號，一幅地盤面積為32,713.3平方米的土地的土地使用權已授予鎮江旭潤，三段並存年期分別於二零一一年十月十四日、二零一一年十月十四日及二零一一年十月十四日屆滿，分別作住宅、商業及金融及公共設施用途。
3. 根據鎮江市規劃局於二零一一年一月二十五日發出的建設用地規劃許可證－地字第321100201100002，鎮江旭潤獲准使用一幅地盤面積為42,100平方米的土地作商業及住宅用途。
4. 根據鎮江市規劃局發出的十三份建設工程規劃許可證，鎮江旭潤獲准建設該物業，地上總建築面積為138,096.53平方米及地下總建築面積為25,098.34平方米。許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	用途	地上	地下
			建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	建字第321100201100080	1# 住宅	11,623.65	447.58
2	建字第321100201100081	2# 住宅	23,148.33	829.51
3	建字第321100201100082	3# 住宅	11,504.26	475.67
4	建字第321100201100091	4# 幼兒園	2,400.00	不適用
5	建字第321100201100092	5# 住宅及零售	24,344.79	949.82
6	建字第321100201100083	6# 住宅及零售	23,121.80	961.75
7	建字第321100201100084	7# 零售	4,280.42	不適用
8	建字第321100201100085	8# 零售	4,780.28	不適用
9	建字第321100201100086	9# 零售及辦公室	32,465.00	不適用
10	建字第321100201100087	10# 水泵房	100.00	不適用
11	建字第321100201100088	配電室	250.00	不適用
12	建字第321100201100089	物業管理室 地下停車場	78.00	不適用
13	建字第321100201100090	空間及其他	不適用	21,434.01
總計			<b>138,096.53</b>	<b>25,098.34</b>

5. 根據鎮江市住房和城鄉建設局發出的建築工程施工許可證－第3211002011033000001A號，該物業獲准動工建設，總獲准建設規模為163,200平方米。
6. 根據鎮江市住房和城鄉建設局分別於二零一一年十月二十六日及二零一一年十月二十八日發出的兩份商品房預售許可證－鎮住建第20110060及20110123號，該物業獲准預售的總建築面積為42,405.11平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣220,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣345,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約24,992平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣273,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,705,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 鎮江旭潤合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。鎮江旭潤有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 鎮江旭潤已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。鎮江旭潤有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 鎮江旭潤有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，鎮江旭潤可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，鎮江旭潤於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟鎮江旭潤的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據鎮江旭潤確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值																
39.	中國 北京 大興區 黃村鎮 新城北區 北京 旭輝• 御府	<p>該物業(名為北京 旭輝•御府)為一個將建於一幅地盤面積約63,619平方米(684,795平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為171,763平方米(1,848,857平方呎)(包括可銷售總建築面積約170,494平方米(1,835,197平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>花園洋房</td> <td>74,058</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>66,665</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>1,011</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>24,668</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>4,092</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,269</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>171,763</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零七九年八月十三日、二零四九年八月十三日及二零五九年八月十三日屆滿，分別作住宅、商業及管理辦公室、地下停車場及地下倉庫用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房	74,058	高層住宅	66,665	商業(商舖)	1,011	停車場	24,668	會所	4,092	其他	1,269	<b>總計</b>	<b>171,763</b>	<p>該物業目前正在興建中。</p>	<p>人民幣 2,299,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,299,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
花園洋房	74,058																			
高層住宅	66,665																			
商業(商舖)	1,011																			
停車場	24,668																			
會所	4,092																			
其他	1,269																			
<b>總計</b>	<b>171,763</b>																			

附註：

1. 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」）於二零零九年八月十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同及其補充協議（附錄4）—京地出[合](2009)第0347號，出讓人同意將一幅地盤面積為63,619.27平方米的的土地的使用權授予旭輝中國，三段並存年期分別為70年、40年及50年，分別作住宅、商業及其他綜合用途，土地出讓金為人民幣820,000,000元。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接附屬公司北京旭輝興騰置業有限公司（「北京旭輝興騰」）於二零零九年九月十六日訂立的補充協議，上文附註1所述的國有建設用地使用權出讓合同所述的權利及責任已由旭輝中國轉讓予北京旭輝興騰。
3. 根據出讓人與北京旭輝興騰於二零一一年四月二日訂立的補充協議，該物業的獲准建設規模變更為171,844平方米及該物業的規定用途變更為住宅、商業、管理層辦公室、地下停車場及地下倉庫用途，但北京旭輝興騰須向出讓人支付額外土地出讓金人民幣27,847,928元。
4. 根據北京市大興區人民政府於二零一一年五月三日發出的國有土地使用權證—京興國用(2011出)第00059號，一幅地盤面積為63,619.27平方米的的土地的使用權已授予北京旭輝興騰，三段並存年期分別於二零七九年八月十三日、二零四九年八月十三日及二零五九年八月十三日屆滿，分別作住宅、商業及管理辦公室、地下停車場及地下倉庫用途。
5. 根據北京市規劃委員會於二零一零年四月二十一日發出的建設用地規劃許可證—地字第110115201000016號2010規[大]地字0009號，北京旭輝興騰獲准使用一幅地盤面積為69,940.05平方米的土地作住宅用途。
6. 根據北京市規劃委員會於二零一零年十一月二十二日發出的建設工程規劃許可證—建字第110115201000197號2010規[大]建字0131號，該物業的獲准建設規模為171,843.7平方米。
7. 根據全部均由北京市住房和城鄉建設委員會分別於二零一零年十二月十七日及二零一零年十二月三十日發出的三份建築工程施工許可證—[2010]施建字1900、1997及1998號，該物業的總獲准建設規模為167,751.35平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

8. 根據北京市住房和城鄉建設委員會分別於二零一一年六月五日及二零一一年十月二十三日發出的兩份商品房預售許可證—京房售證字(2011)70及221號，獲准預售的總建築面積為149,644.56平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

9. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣461,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣242,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
10. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約94,111平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣1,746,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
11. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,899,000,000元。
12. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
13. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 北京旭輝興騰合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝興騰有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 北京旭輝興騰已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。北京旭輝興騰有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 北京旭輝興騰有權根據上文附註8所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，北京旭輝興騰可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，北京旭輝興騰於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟北京旭輝興騰的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據北京旭輝興騰確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值												
40.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝· 十九城邦二期 部分	廊坊 旭輝·十九城邦二期（「發展項目」）為一個將建於一幅地盤面積約52,289平方米（562,839平方呎）的土地上的住宅及商業發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業包括發展項目的部分，總建築面積約193,696平方米（2,084,945平方呎）（包括可銷售總建築面積約190,737平方米（2,053,093平方呎））。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 1,014,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,014,000,000元)												
		<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>高層住宅</td> <td>171,124</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>15,013</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>3,730</td> </tr> <tr> <td>儲藏室及其他</td> <td>3,829</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>193,696</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	171,124	停車場	15,013	商業(商舖)	3,730	儲藏室及其他	3,829	<b>總計</b>	<b>193,696</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	171,124															
停車場	15,013															
商業(商舖)	3,730															
儲藏室及其他	3,829															
<b>總計</b>	<b>193,696</b>															
		該物業的土地使用權已授予 貴集團，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。														

附註：

- 根據全部由廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第115號，一幅地盤面積52,289.1平方米的土地的

土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司（「中石房地產」），兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證－(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，發展項目包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零一零年三月十八日發出的建設工程規劃許可證－建字第131001201000008號，該物業的獲准建設規模為275,051.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局發出的三份建築工程施工許可證－(2010)015、131000S101250101及131000S101280101號，該物業的獲准建設規模為274,501.82平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

5. 根據全部均由廊坊經濟技術開發區住房保障和房產管理局發出的七份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為158,315.59平方米。有關許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
廊開(2010)房預售證第002號	12,484.70	住宅	二零一零年七月二日
廊開(2010)房預售證第003號	12,406.59	住宅	二零一零年八月十一日
廊開(2010)房預售證第008號	13,264.89	住宅	二零一零年九月二十九日
廊開(2010)房預售證第011號	35,718.46	住宅	二零一零年十月二十九日
廊開(2010)房預售證第014號	7,770.26	住宅	二零一零年十二月十四日
廊開(2011)房預售證第004號	4,724.12	住宅	二零一一年四月二十二日
廊開(2011)房預售證第009號	71,946.57	住宅	二零一一年六月二十四日
總計：	<u>158,315.59</u>		

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣445,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣132,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約12,359平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣96,900,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,444,000,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 中石房地產有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
  - v. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值										
41.	中國 河北省 廊坊 經濟技術 開發區 東方大學城 廊坊 旭輝• 十九城邦三期	<p>廊坊 旭輝•十九城邦三期為一個將建於一幅地盤面積約88,270平方米(950,138平方呎)的土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個可銷售總建築面積約161,252平方米(1,735,717平方呎)的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季至二零一四年竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>高層住宅</td> <td>115,371</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>33,990</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,891</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>161,252</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	115,371	聯排住宅	33,990	停車場	11,891	<b>總計</b>	<b>161,252</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 494,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 494,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
高層住宅	115,371													
聯排住宅	33,990													
停車場	11,891													
<b>總計</b>	<b>161,252</b>													

附註：

- 根據廊坊市人民政府及廊坊市國土資源局開發區分局於二零零八年五月二十五日發出的國有土地使用權證－廊開國用(2008)第117號，一幅地盤面積88,270平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司中石房地產開發有限公司(「中石房地產」)，兩段並存年期分別於二零七六年十月二十五日及二零四六年十月二十五日屆滿，分別作住宅及商業用途。

2. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證一第(2007)007號，中石房地產獲准使用一幅地盤面積為231,846.7平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零一一年三月十八日發出的建設工程規劃許可證一建字第131001201100009號，該物業的獲准建設規模為33,990.01平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

4. 根據廊坊經濟技術開發區規劃建設分局於二零一一年四月十四日發出的建築工程施工許可證一第131000S111120101號，該物業的獲准建設規模為33,990.01平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據廊坊經濟技術開發區住房保障和房產管理局於二零一一年六月二十四日及二零一一年十月十八日發出的兩份商品房預售許可證一廊開(2011)房預售證第009號及廊開(2011)房預售證第015號，獲准預售的總建築面積為87,897.95平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約10,740平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣100,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣40,800,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣428,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,357,000,000元。

9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 中石房地產合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。中石房地產有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 中石房地產已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。中石房地產有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 中石房地產有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，中石房地產可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，中石房地產於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟中石房地產的建設工程須已按照上述建築批文施工；及
  - v. 據中石房地產確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值																								
42.	中國天津塘沽區海興路以東與騰飛路以北天津旭輝•瀾郡一期及二期	<p>天津旭輝•瀾郡為一個將建於兩幅總地盤面積約120,696平方米(1,299,172平方呎)的土地上的大型住宅及商業發展項目。</p> <p>根據貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個總建築面積約320,194平方米(3,446,568平方呎)的住宅及商業發展項目。根據貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第二季至第四季之間竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p>	該物業目前在興建中。	<p>人民幣 1,088,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,088,000,000元)</p>																								
		<p><b>一期</b></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>住宅</td> <td>108,562</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,617</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,594</td> </tr> <tr> <td><b>小計</b></td> <td><b>123,773</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>二期</b></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>住宅</td> <td>167,585</td> </tr> <tr> <td>商業(零售)</td> <td>4,960</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>22,519</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,357</td> </tr> <tr> <td><b>小計</b></td> <td><b>196,421</b></td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>320,194</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	108,562	停車場	13,617	其他	1,594	<b>小計</b>	<b>123,773</b>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	167,585	商業(零售)	4,960	停車場	22,519	其他	1,357	<b>小計</b>	<b>196,421</b>	<b>總計</b>	<b>320,194</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																											
住宅	108,562																											
停車場	13,617																											
其他	1,594																											
<b>小計</b>	<b>123,773</b>																											
用途	概約建築面積 (平方米)																											
住宅	167,585																											
商業(零售)	4,960																											
停車場	22,519																											
其他	1,357																											
<b>小計</b>	<b>196,421</b>																											
<b>總計</b>	<b>320,194</b>																											
		<p>該物業部分(地盤面積約為46,693平方米)的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及70年，分別於二零五二年三月二十六日及二零八二年三月二十六日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p> <p>該物業餘下部分(地盤面積約74,003平方米)的土地使用權已獲同意授出，兩段並存年期為40年及70年，分別作商業及住宅用途。</p>																										

附註：

1. 根據天津市濱海新區規劃和國土資源管理局（「出讓人」）與 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司（「天津旭海」）於二零一一年九月十三日訂立的兩份天津市國有建設用地使用權出讓合同－第TJ11112011018及TJ11112011019號，出讓人同意按土地出讓金總額人民幣674,940,000元將兩幅總地盤面積為120,695.9平方米的的土地的使用權授予天津旭海，兩段並存年期分別為40年及70年，分別作商業及住宅用途。
2. 根據天津市濱海新區規劃和國土資源管理局於二零一二年五月二十三日發出的國有土地使用權證－房地證津字第107051200242號，一幅地盤面積46,692.9平方米的的土地的使用權已授予天津旭海，年期分別於二零一二年三月二十六日及二零一二年三月二十六日屆滿，作商業及住宅用途。

根據 貴集團的意見，上述國有土地使用權證所列的土地僅包括該物業的部分。

3. 根據天津濱海新區規劃和國土資源管理局塘沽分局於二零一一年十月十九日發出的建設用地規劃許可證－2011塘沽地證0033，天津旭海獲准使用一幅地盤面積為46,691.6平方米的的土地作住宅用途。

根據 貴集團的意見，上述建設用地規劃許可證所列的土地僅包括該物業的部分。

4. 根據天津市濱海新區規劃和國土資源管理局第一分局於二零一二年四月一日發出的四份建設工程規劃許可證－2012塘沽住證0005、0006、0007及0018，該物業的總獲准建設規模為151,456.21平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據天津市濱海新區建設和交通管理部門分別於二零一二年五月三十一日及二零一二年六月四日發出的兩份建築工程施工許可證－12107021201205006及1210721201204003號，該物業的總獲准建設規模為120,962.18平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

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

## 附錄四

## 物業估值

6. 根據全部均由天津市國土資源和房屋管理局於二零一二年六月八日發出的八份商品房預售許可證，天津旭海獲准預售該物業總建築面積為39,208.49平方米的部分。許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	用途
津國土房售許字(2012)第0417-001號	3,953.23	住宅
津國土房售許字(2012)第0417-002號	3,660.16	住宅
津國土房售許字(2012)第0418-001號	3,953.23	住宅
津國土房售許字(2012)第0418-002號	3,660.16	住宅
津國土房售許字(2012)第0419-001號	3,660.16	住宅
津國土房售許字(2012)第0419-002號	4,502.81	住宅
津國土房售許字(2012)第0420-001號	6,890.60	住宅
津國土房售許字(2012)第0421-001號	8,928.14	

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣88,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣682,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約27,157平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣205,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,537,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 上文附註1所述的天津市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力。天津旭海已悉數償付根據天津市國有建設用地使用權出讓合同(TJ11112011019)應付的土地金，且天津旭海在根據上述合同取得土地的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律障礙；

- ii. 天津旭海合法擁有上文附註2所述土地的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該土地的土地使用權及有關權利受中國法律保護。天津旭海有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
- iii. 天津旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。天津旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；
- iv. 天津旭海有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- v. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，天津旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，天津旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟天津旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- vi. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vii. 據天津旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
43.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡五期	重慶 旭輝 • 朗香郡五期為一個將建於一幅地盤面積約28,551平方米(307,323平方呎)的土地上的住宅發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展為一個總建築面積約198,760平方米(2,139,453平方呎)(包括可銷售總建築面積約192,742平方米(2,074,675平方呎))的住宅發展項目。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 390,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 390,000,000元)												
		<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>高層住宅</td> <td>166,012</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>4,317</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>22,413</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,018</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>198,760</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	166,012	商業(商舖)	4,317	停車場	22,413	其他	6,018	<b>總計</b>	<b>198,760</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	166,012															
商業(商舖)	4,317															
停車場	22,413															
其他	6,018															
<b>總計</b>	<b>198,760</b>															
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。														

附註：

- 根據兩份房地產權證－201D房地證2009字第040號及2010字第00373號，兩幅總地盤面積為37,767.4平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司(「重慶旭鵬」)，兩段並存年期分別於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

## 附錄四

## 物業估值

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房地產權證所列地盤面積約28,551平方米的部分兩幅土地。

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日發出的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據重慶市規劃局於二零一一年一月二十六日發出的建設工程規劃許可證一建字第500112201100015 號，該物業的獲准建設規模為202,634.85平方米。
4. 根據兩份日期為二零一一年四月十五日的建築工程施工許可證一編號50011920110415001及50011920110415002，該物業的總獲准建設規模為202,634.85平方米。
5. 根據全部均由重慶市國土資源和房屋管理局發出的七份商品房預售許可證，獲准預售的總建築面積為124,201.55平方米。該等預售許可證的詳情如下：

預售許可證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
(1) 渝國土房管(2011)預字第(583)號	18,463.62	二零一一年八月十七日
(2) 渝國土房管(2011)預字第(632)號	20,698.49	二零一一年九月九日
(3) 渝國土房管(2011)預字第(769)號	21,295.41	二零一一年十月二十七日
(4) 渝國土房管(2011)預字第(840)號	21,223.46	二零一一年十一月二十一日
(5) 渝國土房管(2011)預字第(915)號	20,443.03	二零一一年十二月十六日
(6) 渝國土房管(2011)預字第(862)號	532.11	二零一一年十一月三十日
(7) 渝國土房管(2012)預字第(351)號	21,545.43	二零一二年六月十九日
	<u>124,201.55</u>	

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣177,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣399,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約123,396平方米的部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣686,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。

8. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,003,000,000元。
9. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 重慶旭鵬已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭鵬有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 重慶旭鵬有權根據上文附註5所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭鵬可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭鵬於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭鵬的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據重慶旭鵬確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
44.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝 • 朗悅郡	重慶 旭輝 • 朗悅郡為一個將建於一幅地盤面積約71,916平方米(774,104平方呎)的土地上的大型住宅及零售發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為173,700平方米(1,869,707平方呎)(包括可銷售總建築面積約171,977平方米(1,851,160平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一三年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 303,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 303,000,000元)												
		<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>住宅(小高層 住宅/花園 洋房)</td> <td>145,634</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>24,463</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>1,880</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,723</td> </tr> <tr> <td><b>小計</b></td> <td><b>173,700</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅(小高層 住宅/花園 洋房)	145,634	停車場	24,463	零售商業中心	1,880	其他	1,723	<b>小計</b>	<b>173,700</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅(小高層 住宅/花園 洋房)	145,634															
停車場	24,463															
零售商業中心	1,880															
其他	1,723															
<b>小計</b>	<b>173,700</b>															
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及50年，於二零一一年四月三十日及二零一六年四月三十日屆滿，分別作其他商業服務及住宅用途。														

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭昌房地產開發有限公司(「重慶旭昌」)於二零一一年四月二十九日訂立的國有建設用地使用權出

讓合同—渝地(2011)合字(北碚)第118號，出讓人同意將一幅地盤面積為116,321平方米的的土地的土地使用權授予重慶旭昌，土地出讓金為人民幣229,570,000元，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作商業、金融及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所列地盤面積約71,916平方米的部分土地。

2. 根據日期為二零一一年八月十六日的房地產權證—107D房地證2011字第01031號，一幅地盤面積為71,916平方米的土地的土地使用權已授予重慶旭昌，兩段並存年期分別於二零一一年四月三十日及二零一五年四月三十日屆滿，分別作住宅及其他商業服務用途。
3. 根據重慶市規劃局於二零一一年六月九日發出的建設用地規劃許可證—地字第500109201100136號，重慶旭昌獲准使用一幅地盤面積為71,916平方米的土地作住宅用途。
4. 根據重慶市規劃局於二零一一年十二月十五日發出的建設工程規劃許可證—建字第500109201100075號，該物業的獲准建設規模為173,699.59平方米。
5. 根據重慶市北碚區城鄉建設委員會於二零一二年五月二十三日及二零一二年五月二十四日發出的兩份建築工程施工許可證—第500109201204240101及500109201205230101號，該物業的獲准建設規模為51,255.08平方米。

根據 貴集團的意見，上述建築工程施工許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

6. 根據日期為二零一二年八月二十二日的商品房預售許可證—渝國土房管(2012)預字第(514)號，該物業獲准預售的總建築面積為18,060.07平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣46,000,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣484,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，總建築面積約12,156平方米的物業部分已根據多份買賣協議預售，總代價約人民幣71,900,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,118,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。

11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
- i. 重慶旭昌合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭昌有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 重慶旭昌已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。重慶旭昌有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 重慶旭昌有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，重慶旭昌可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，重慶旭昌於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟重慶旭昌的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據重慶旭昌確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
45.	中國 湖南省 長沙 長沙縣 東四路28號 長沙 旭輝•華庭	<p>該物業(名為長沙 旭輝•華庭)為一個將建於一幅地盤面積約33,739平方米(363,167平方呎)的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為183,126平方米(1,971,169平方呎)(包括可銷售總建築面積約182,400平方米(1,963,354平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一二年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>148,679</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>6,143</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,578</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>183,126</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為70年，於二零七七年十一月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	148,679	商業(商舖)	6,143	停車場	27,578	其他	726	<b>總計</b>	<b>183,126</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 599,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 599,000,000元)</p>
部分	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	148,679															
商業(商舖)	6,143															
停車場	27,578															
其他	726															
<b>總計</b>	<b>183,126</b>															

附註：

- 根據長沙縣國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司湖南隆晟置業發展有限公司(「湖南隆晟」)於二零一零年七月三十日訂立的國有建設用地使用權出讓合同－編號XC(1)003116，出讓人同意將一幅地盤面積為33,738.8平方米的土地的土地使用權授予湖南隆晟，土地出讓金為人民幣10,717,200元，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據長沙縣國土資源局與長沙縣人民政府於二零一零年八月三日發出的國有土地使用權證—長國用(2010)第3772號，一幅地盤面積為33,738.8平方米的的土地的使用權已授予湖南隆晟，年期為70年，於二零七七年十一月十五日屆滿，作住宅用途。
3. 根據長沙市規劃管理局經濟技術開發區分局於二零一零年八月十日發出的建設用地規劃許可證—地字第經開出 [2010] 第0017號，湖南隆晟獲准使用一幅地盤面積為42,229.9平方米的土地作住宅用途。
4. 根據長沙市城鄉規劃局經濟技術開發區分局於二零一零年十一月十九日發出的建設工程規劃許可證—建字第經開建1 [2010] 0009號，獲准建設規模為183,126平方米。
5. 根據長沙縣建設局於二零一零年十二月十五日發出的建築工程施工許可證—編號430108201012150201，獲准建設規模約為183,126平方米。
6. 根據長沙市房屋產權管理局發出的七份商品房預售許可證—長縣房售許字(2011)第0124、0125、0131、0275、0286、0321及長縣房售許字(2012)第0027號，獲准預售的住宅面積及零售面積的總建築面積分別為148,002.52平方米及5,941.15平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣353,000,000元，而將支付的總建築成本約為人民幣110,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
8. 根據 貴集團的意見，總建築面積約128,154平方米的該物業部分已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣621,000,000元。因此，吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣811,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 湖南隆晟合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。湖南隆晟有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 湖南隆晟已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。湖南隆晟有權根據上述許可證及批文建設該物業；

- iii. 湖南隆晟有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
- iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，湖南隆晟可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，湖南隆晟於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟湖南隆晟的建設工程須已按照上述建築批文施工；
- v. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- vi. 據湖南隆晟確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值																
46.	中國 湖南省 長沙 岳麓區 梅溪湖片區 長沙 旭輝•御府	<p>該物業(名為長沙 旭輝•御府)為一個將建於一幅地盤面積約97,494平方米(1,049,425平方呎)的土地上的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該發展項目的總建築面積將約為344,190平方米(3,704,861平方呎)(包括可銷售總建築面積約339,231平方米(3,651,482平方呎))。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>高層住宅</td> <td>212,282</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>19,198</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>47,270</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>10,729</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>49,752</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,959</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>344,190</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年八月二十四日及二零一一年八月二十四日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	212,282	聯排住宅	19,198	酒店式公寓	47,270	商業(商舖)	10,729	停車場	49,752	其他	4,959	<b>總計</b>	<b>344,190</b>	該物業目前正在興建中。	<p>人民幣 922,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 922,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
高層住宅	212,282																			
聯排住宅	19,198																			
酒店式公寓	47,270																			
商業(商舖)	10,729																			
停車場	49,752																			
其他	4,959																			
<b>總計</b>	<b>344,190</b>																			

附註：

1. 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司長沙旭海房地產開發有限公司(「長沙旭海」)於二零一一年五月二十四日訂立的國有建設用地使用權出讓合同一先

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

## 附錄四

## 物業估值

導2011016號，出讓人同意將一幅地盤面積為97,494平方米的土地的土地使用權授予長沙旭海，土地出讓金為人民幣438,730,000元，兩段並存年期分別於二零五一年八月二十四日及二零八一年八月二十四日屆滿，分別作商業及住宅用途。

2. 根據長沙市人民政府與長沙市國土資源局發出的國有土地使用權證，總地盤面積為97,493.74平方米的該物業的土地使用權已授予長沙旭海。證書的詳情如下：

證書編號	擁有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
長國用(2012)第030771號	長沙旭海	49,187.83	商業 住宅	二零五一年八月二十四日 二零八一年八月二十四日
長國用(2012)第030772號	長沙旭海	48,305.91	商業 住宅	二零五一年八月二十四日 二零八一年八月二十四日

3. 根據長沙市城鄉規劃局於二零一一年八月一日發出的建設用地規劃許可證—地字第長先出[2011]0018號，長沙旭海獲准使用一幅地盤面積為97,493.74平方米的土地作發展用途。
4. 根據長沙市城鄉規劃局於二零一一年十二月十五日至二零一二年六月十九日期間發出的五份建設工程規劃許可證—長先建1[2011] 0077及0078號及長先建1[2012]0016、0017及0018號，獲准建設規模為319,822.71平方米。

根據 貴集團的意見，上述建設工程規劃許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

5. 根據長沙市住房和城市建設委員會發出的五份建築工程施工許可證—第430112201202150201、430112201206200101、430112201204180201、430112201203220101及430112201204180101號，該物業的獲准建設規模為344,190.38平方米。
6. 根據長沙市住房和城市建設委員會於二零一二年六月十五日至二零一二年九月二十一日期間發出的商品房預售許可證—長先導住建委售許字(XD12)第0050、0095、0098及0193號，該物業獲准預售的總建築面積為111,589.72平方米。

根據 貴集團的意見，上述商品房預售許可證所列的樓宇僅包括該物業的部分。

7. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣89,700,000元，而有待支付的總建築成本約為人民幣601,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約為50,821平方米的一部分已根據多份買賣協議預售，總代價約人民幣260,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述代價。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣2,256,000,000元。
10. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 長沙旭海合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。長沙旭海有權佔用、使用及開發該土地，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 長沙旭海已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業一部分的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。長沙旭海有權根據上述許可證及批文建設該物業；
  - iii. 長沙旭海有權根據上文附註6所述的商品房預售許可證規定的預售限制預售該物業；
  - iv. 該物業建設工程竣工並通過驗收後，長沙旭海可利用有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收文件向有關房地產管理部門申請該物業的房屋所有權證。取得所有建設工程竣工驗收文件後，長沙旭海於獲取該物業相關房屋所有權證方面並不存在實質性法律障礙，惟長沙旭海的建設工程須已按照上述建築批文施工；
  - v. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - vi. 據長沙旭海確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
47.	中國 上海 寶山區 潘涇路 上海寶山區 潘涇路項目	該物業為一個將建於一幅地盤面積約99,067平方米(1,066,357平方呎)的土地上的計劃大型住宅發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為178,321平方米(1,919,447平方呎)。  該物業的土地使用權已同意授出，為期70年，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 524,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 524,000,000元) (請參閱附註3)

附註：

1. 根據上海市寶山區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興勝置業有限公司(「北京旭輝興勝」)於二零一二年七月十八日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同一滬寶規土(2012)出讓合同第45號(1.0版)，出讓人同意將一幅地盤面積為99,067.4平方米的土地的土地使用權授予北京旭輝興勝，土地出讓金為人民幣520,100,000元，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭通置業有限公司(「上海旭通」)於二零一二年八月二十八日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同一滬寶規土(2012)出讓合同補字第30號(2.0版)，出讓人同意將上文附註1所述土地的土地使用權的承讓人由北京旭輝興勝更改為上海旭通。
3. 根據 貴集團的意見，上海旭通已悉數償付土地出讓合同規定的土地金。於估值過程中，吾等假設北京旭輝興勝已獲得該物業的所有物業證書。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上文附註1及2所述的上海市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力。上海旭通在取得該物業的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律障礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
48.	中國 上海 嘉定區 劉家河以東與 勝竹路以北 上海嘉定 新地塊項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約37,612平方米(404,856平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為101,665平方米(1,094,322平方呎)(包括地上總建築面積約80,721平方米(868,881平方呎))。</p> <p>該物業的土地使用權已同意授出，年期為70年，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零一二年九月二十九日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同－滬嘉規土(2012)出讓合同第74號(1.0版)，出讓人同意按土地出讓金人民幣282,520,000元將一幅地盤面積為37,611.8平方米的土地的土地使用權授予旭輝中國，年期為70年，作住宅用途。
2. 根據 貴集團的意見，旭輝中國尚未償付所有未支付土地金。倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣290,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上文附註1所述的上海市國有建設用地使用權出讓合同為合法、有效、可強制執行並具有約束力。於旭輝中國悉數支付土地金後，旭輝中國在取得該物業的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律阻礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值										
49.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 滄墅關開發區 觀山河南 312國道東 蘇州 旭輝• 華庭	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約110,194平方米(1,186,128平方呎)的土地上的計劃住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為280,765平方米(3,022,154平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>高層住宅</td> <td>227,224</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,214</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>51,327</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>280,765</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，為期70年，於二零八二年六月七日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	227,224	會所	2,214	停車場	51,327	<b>總計</b>	<b>280,765</b>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>人民幣 574,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 574,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
高層住宅	227,224													
會所	2,214													
停車場	51,327													
<b>總計</b>	<b>280,765</b>													

附註：

- 根據蘇州市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的附屬公司旭名(香港)有限公司(「旭名(香港)」)於二零一一年十二月二十一日訂立的國有建設用地使用權出讓合同－第3205012011CR0265號，出讓人同意按土地出讓金人民幣506,893,780元將一幅地盤面積為110,194.3平方米的土地的土地使用權授予旭名(香港)，為期70年，作住宅用途。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭明置業有限公司(「蘇州旭明」)於二零一二年九月十八日訂立的土地出讓合同第3205012011CR0265號的補充協議，上文附註1所述的國有建設用地使用權出讓合同所述的權利及責任已轉讓予蘇州旭明。

3. 根據蘇州市人民政府與蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局於二零一二年九月二十六日發出的國有土地使用權證—蘇新國用(2012)第009088號，一幅地盤面積為110,194.3平方米的的土地的使用權已授予蘇州旭明，年期為70年，於二零八二年六月七日屆滿，作住宅用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 蘇州旭明合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。蘇州旭明有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據蘇州旭明確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
50.	中國 江蘇省 蘇州 高新區楓橋 馬運路 以南與 長江路以東 蘇州G84 地塊項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約42,852平方米(461,259平方呎)的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為94,274平方米(1,014,765平方呎)。</p> <p>已於二零一二年十月十八日簽訂土地招標拍賣確認書，而該物業的正式土地使用權證尚未發出。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

#### 附註：

1. 根據日期為二零一二年十月十八日的成交確認書，貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)已贏得競投一幅地盤面積為42,851.8平方米作住宅用途的土地，土地出讓金為人民幣430,000,000元。
2. 根據 貴集團的意見，旭輝中國尚未償付所有未支付土地金。倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣430,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 旭輝中國已贏得競投該物業的土地使用權並與蘇州市國土資源局簽訂成交確認書。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
51.	中國 江蘇省 蘇州 高新區滄墅關 星豐路以東與 大新河綠化地 以北 蘇州G88 地塊項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約55,612平方米（598,608平方呎）的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為90,366平方米（972,700平方呎）。</p> <p>已於二零一二年十月十八日簽訂土地招標拍賣確認書，而該物業的正式土地使用權證尚未發出。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據日期為二零一二年十月十八日的成交確認書，貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」）已贏得競投一幅地盤面積為55,611.8平方米作零售及住宅用途的土地，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
2. 根據 貴集團的意見，旭輝中國尚未償付所有未支付土地金。倘旭輝中國悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣195,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 旭輝中國已贏得競投該物業的土地使用權並與蘇州市國土資源局簽訂成交確認書。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
52.	中國 安徽省 合肥 濱湖新區 方興大道與 西藏路 交匯處西南 合肥 旭輝• 御府二期及 三期	合肥 旭輝• 御府(「發展項目」) 為一個計劃大型住宅發展項目， 該物業包括將建於一幅地盤面積 約73,029平方米(786,084平方呎) 的土地上的發展項目二期及三期。  根據 貴集團提供的最新發展建 議，該物業的總建築面積將約為 287,576平方米(3,095,468平方 呎)。  該物業的土地使用權已授出，為 期70年，於二零八一年五月二 十八日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 1,030,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,030,000,000元)

附註：

1. 根據合肥市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭濱房地產開發有限公司(「合肥旭濱」)分別於二零一一年一月二十八日、二零一一年十二月十四日及二零一二年三月三十一日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—合地濱湖經營[2011]24號及其三份補充協議，出讓人同意按土地出讓金人民幣1,067,512,800元將一幅地盤面積為107,180平方米的的土地的使用權授予合肥旭濱，為期70年，作住宅用途。  
  
根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所述的部分土地。
2. 根據合肥市人民政府及合肥市國土資源局於二零一二年十月十一日發出的國有土地使用權證—合包河國用(2012)第032號，地盤面積為73,028.67平方米的該物業的土地使用權已授予合肥旭濱，於二零八一年五月二十八日屆滿，作住宅用途。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 合肥旭濱合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。合肥旭濱有權佔用、使用及開發該物業，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據合肥旭濱確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
53.	中國 北京 通州區 寨辛莊東二路 寨辛莊東一路 與寨辛莊南街 北京 旭輝• 御錦	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約76,380平方米(822,154平方呎)的土地上的計劃大型住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為168,944平方米(1,818,513平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>住宅</td> <td>115,845</td> </tr> <tr> <td>商業(商舖)</td> <td>23,567</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,222</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>24,465</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,845</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>168,944</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，三段並存年期分別於二零八一年一月九日、二零五一年一月九日及二零六一年一月九日屆滿，分別作住宅、零售及綜合用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	115,845	商業(商舖)	23,567	會所	2,222	停車場	24,465	其他	2,845	<b>總計</b>	<b>168,944</b>	該物業目前空置。	<p>人民幣 1,235,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 人民幣 988,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	115,845																	
商業(商舖)	23,567																	
會所	2,222																	
停車場	24,465																	
其他	2,845																	
<b>總計</b>	<b>168,944</b>																	

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)的合營企業及北京恒盛陽光房地產開發有限公司(「北京恒盛」)分別於二零一一年一月九日及二零一一年一月十日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—京地出[合]字(2011)第0015號及其補充協議，出讓人同意按土地出讓金人民幣973,690,000元將一幅地盤面積76,380平方米的的土地的使用權授予旭輝中國的合營企業及北京恒盛，三段並存年期分別為70年、40年及50年，分別作住宅、商業及綜合用途。

2. 根據出讓人與旭輝中國、北京恒盛及 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司80%實際股權）北京旭輝陽光置業有限公司（「北京旭輝陽光」）於二零一一年三月二十日訂立的補充協議，上文附註1所述的國有建設用地使用權出讓合同及補充協議所述的權利及責任已轉讓予北京旭輝陽光。
3. 根據北京市國土資源局及北京通州區人民政府於二零一一年四月二十一日發出的國有土地使用權證—京通國用(2011出)第036號，地盤面積為76,380平方米的該物業的土地使用權已授予北京旭輝陽光，三段並存年期分別於二零一一年一月九日、二零一二年一月九日及二零一三年一月九日屆滿，分別作住宅、零售及綜合用途。
4. 根據北京市規劃委員會於二零一一年六月二十七日發出的建設用地規劃許可證—地字第110112201100035號，一幅地盤面積為76,379.95平方米的土地獲准作商業及住宅發展，發展規模為116,198平方米。
5. 根據北京市規劃委員會於二零一一年十二月十六日及二零一二年三月二十九日發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第110112201100368號2011規(通)建字0232號及建字第110112201200057號2012規(通)建字0053號，獲准建設規模為82,808.25平方米。
6. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 北京旭輝陽光合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝陽光有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該等抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - iii. 據北京旭輝陽光確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
54.	中國 北京 順義區 順平南輔路以北 北京 旭輝 • 空港中心	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約34,640平方米(372,865平方呎)的土地上的計劃大型辦公室及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為120,865平方米(1,300,991平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>96,423</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,497</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>15,298</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,647</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>120,865</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零五二年二月十五日及二零六二年二月十五日屆滿，分別作商業及綜合用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	96,423	商業	7,497	停車場	15,298	其他	1,647	<b>總計</b>	<b>120,865</b>	該物業目前空置。	<p>人民幣 253,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 253,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
辦公室	96,423															
商業	7,497															
停車場	15,298															
其他	1,647															
<b>總計</b>	<b>120,865</b>															

附註：

- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭興城置業有限公司(「北京旭興城」)於二零一一年十二月二十三日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—京地出(合)字(2011)第0441號及其補充協議，出讓人同意按土地出讓金人民幣215,000,000元將一幅地盤面積34,640平方米的土地的土地使用權授予北京旭興城，兩段並存年期為40年及50年，分別作商業及綜合用途。
- 根據出讓人、北京旭興城及 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝順欣置業有限公司(「北京旭輝順欣」)於二零一二年二月十六日訂立的補充協議，出讓人同意將上文附註1所述土地的土地使用權的承讓人由北京旭興城更改為北京旭輝順欣。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據北京市國土資源局與北京市順義區人民政府於二零一二年七月二十七日發出的國有土地使用權證—京順國用(2012出)第00107號，地盤面積為34,639.6平方米的該物業的土地使用權已授予北京旭輝順欣，兩段並存年期分別於二零五二年二月十五日及二零六二年二月十五日屆滿，分別作商業及綜合用途。
4. 根據北京市規劃委員會於二零一二年五月十一日發出的建設用地規劃許可證—地字第110113201200022號2012規(順)地字0017號，一幅地盤面積為34,639.6平方米的土地獲准作商業及金融發展，發展規模為103,920平方米(地上)。
5. 根據 貴集團的意見，北京旭輝順欣已悉數償付土地金。
6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 北京旭輝順欣合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。北京旭輝順欣有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據北京旭輝順欣確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值																
55.	中國 河北省 唐山 曹妃甸新區 通海路以東與 新港大道 以北 唐山 旭輝• 英倫小鎮	該物業為一個將建於兩幅總地盤面積約 346,159 平方米 (3,726,055 平方呎) 的土地上的計劃住宅及零售發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為 379,770 平方米 (4,087,844 平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 248,000,000 元  (貴集團應佔 80% 權益： 人民幣 198,400,000 元)																
		<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>花園洋房 及小高層住宅</td> <td>174,780</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>117,670</td> </tr> <tr> <td>商業(零售)</td> <td>26,720</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>5,600</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50,000</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>379,770</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	花園洋房 及小高層住宅	174,780	聯排住宅	117,670	商業(零售)	26,720	酒店	5,600	停車場	50,000	其他	5,000	<b>總計</b>	<b>379,770</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																			
花園洋房 及小高層住宅	174,780																			
聯排住宅	117,670																			
商業(零售)	26,720																			
酒店	5,600																			
停車場	50,000																			
其他	5,000																			
<b>總計</b>	<b>379,770</b>																			
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零一一年八月十二日及二零一二年八月十二日屆滿，作住宅用途。																		

附註：

- 根據唐山市曹妃甸新區國土資源局(「出讓人」)發出日期均為二零一一年六月十四日的兩份國有建設用地使用權出讓合同—第130200c20110010號及130200c20110011號，出讓人同意將兩幅總地盤面積為346,159平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接附屬公司(貴公司擁有該公司80%實際股權)唐山旭輝藝文房地產開發有限公司(「唐山旭輝藝文」)，土地出讓金總額為人民幣223,272,555元。

2. 根據唐山市曹妃甸新區管理委員會發出日期均為二零一一年十二月二十三日的兩份國有土地使用權證—冀唐曹國用(2011)第0055及第0056號，兩幅總地盤面積為346,159平方米的土地的土地使用權已授予唐山旭輝藝文，兩段並存年期分別於二零一一年八月十二日及二零一一年八月十二日屆滿，作住宅用途。
3. 根據唐山市曹妃甸新區規劃建設局於二零一一年十二月十六日發出的建設用地規劃許可證第cfd-yd-2011-051號，唐山旭輝藝文獲准使用一幅地盤面積為346,159.6平方米的土地作發展用途。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 唐山旭輝藝文合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。唐山旭輝藝文有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據唐山旭輝藝文確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
56.	中國 天津 天津濱海 旅遊區 東至順吉路 南至航海道 西至順安路與 北至航澤道 天津 濱海地塊項目	<p>該物業為一個將建於兩幅總地盤面積約 262,300 平方米 (2,823,397 平方呎) 的土地上的計劃綜合發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為 262,300 平方米 (2,823,397 平方呎)。</p> <p>已於二零一二年八月二十一日簽訂土地招標拍賣確認書，而該物業的正式土地使用權證尚未發出。</p>	該物業目前空置。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

1. 根據日期均為二零一二年八月二十一日的兩份成交確認書，貴公司的間接全資附屬公司天津旭濱創意產業園管理有限公司(「天津旭濱」)已贏得競投兩幅總地盤面積為262,299.9平方米的土地，土地出讓金總額為人民幣85,600,000元。
2. 根據 貴集團的意見，天津旭濱尚未償付所有未支付土地金。倘天津旭濱悉數償付所有未支付土地金，則該物業於估值日的市值為人民幣91,000,000元。
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 天津旭濱已贏得競投該物業的土地使用權並與天津市濱海新區規劃和國土資源局(「出讓人」)簽訂成交確認書，於天津旭濱達成其成交確認書下的責任後，其與出讓人訂立建設用地使用權出讓合同時不存在法律障礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
57.	天津市漢沽區茶淀鎮天津旭輝•世紀水岸	<p>該物業包括一幅地盤面積約65,461平方米(704,622平方呎)的土地。</p> <p>根據貴集團提供的最新發展建議，該物業將發展成一個住宅發展項目。落成後，該物業的地上總建築面積將約為163,104平方米(1,755,651平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲同意授出，兩段並存年期分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。</p>	該物業目前空置。	人民幣177,000,000元  (貴集團應佔51%權益：人民幣90,270,000元)

附註：

1. 根據天津市國土資源和房屋管理局漢沽區國土資源分局(「出讓人」)於二零一零年五月十四日發出的國有建設用地使用權出讓合同—第11122010001號，出讓人同意將一幅地盤面積為65,461.2平方米的土地的土地使用權授予貴公司的間接附屬公司(貴公司擁有該公司51%實際股權)天津世紀興房地產開發有限公司(「天津世紀興」)，土地出讓金及城鎮公共設施費分別為人民幣167,000,000元及人民幣28,353,883元，兩段並存年期分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。
2. 根據日期為二零一二年九月七日的天津市國有建設用地使用權出讓合同補充協議，該物業的建設期已更改為「自二零一二年十二月三十一日至二零一五年十二月三十一日」。
3. 根據天津市漢沽區規劃局於二零一二年五月二十一日發出的建設用地規劃許可證—2010漢沽地證0028，一幅地盤面積為65,461.2平方米的土地獲准作住宅及商業發展。
4. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上述附註1所述的天津市國有建設用地使用權出讓合同及附註2所述之補充協議為合法、有效、可強制執行並具有約束力。天津世紀興在取得該物業的國有土地使用權證方面並不存在實質性法律障礙。

估值證書

第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值												
58.	中國 重慶 渝北區 寶桐路與 雙湖路 重慶 旭輝 • 朗香郡六期	重慶 旭輝 • 朗香郡六期為一個將建於兩幅總地盤面積約18,698平方米 (201,265平方呎) 的土地上的計劃住宅及酒店發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為64,351平方米 (692,674平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 106,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 106,000,000元)												
		<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>高層住宅</td> <td>20,447</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>32,280</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,500</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,124</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>64,351</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	20,447	酒店	32,280	停車場	5,500	其他	6,124	<b>總計</b>	<b>64,351</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
高層住宅	20,447															
酒店	32,280															
停車場	5,500															
其他	6,124															
<b>總計</b>	<b>64,351</b>															
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別為40年及50年，於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。														

附註：

- 根據兩份房地產權證－201D房地證2009字第040號及201D房地證2010字第00372號，兩幅總地盤面積為32,830.9平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭鵬房地產開發有限公司(「重慶旭鵬」) 兩段並存年期分別為40年及50年，於二零四五年十一月十五日及二零五五年十一月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述房地產權證所列地盤面積約18,698平方米的部分兩幅土地。

2. 根據重慶市規劃管理局於二零零八年二月十二日訂立的建設用地規劃許可證一地字第建500112200800043號，重慶旭鵬獲准使用一幅地盤面積為185,044平方米的土地作發展用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設用地規劃許可證所列的部分土地。

3. 根據 貴集團的意見，該物業的部分已予以抵押。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 重慶旭鵬合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該物業的土地使用權及有關權利受中國法律保護。重慶旭鵬有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 該物業的部分已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - iii. 據重慶旭鵬確認，除上述抵押外，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類－貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值														
59.	中國 重慶 兩江新區 北碚區 蔡家鎮 重慶 旭輝 • 紫都	<p>該物業為一個將建於一幅地盤面積約44,405平方米(477,975平方呎)的土地上的計劃辦公室及零售發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為179,861平方米(1,936,024平方呎)。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</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>101,561</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心</td> <td>8,920</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>38,159</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>26,453</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,768</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>179,861</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授出，年期為40年，於二零五一年四月三十日屆滿，作商業及金融用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	101,561	零售商業中心	8,920	酒店	38,159	停車場	26,453	其他	4,768	<b>總計</b>	<b>179,861</b>	該物業目前空置。	<p>人民幣 58,600,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 58,600,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
辦公室	101,561																	
零售商業中心	8,920																	
酒店	38,159																	
停車場	26,453																	
其他	4,768																	
<b>總計</b>	<b>179,861</b>																	

#### 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司重慶旭昌房地產開發有限公司(「重慶旭昌」)於二零一一年四月二十九日訂立的國有建設用地使用權出讓合同—渝地(2011)合字(北碚)第118號，出讓人同意按土地出讓金人民幣229,570,000元將一幅地盤面積為116,321平方米的土地的土地使用權授予重慶旭昌，兩段並存年期分別為40年及50年，分別作商業／金融及住宅用途。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述國有建設用地使用權出讓合同所列地盤面積約44,405平方米的部分土地。

2. 根據於二零一一年八月十六日發出的房地產權證—107D房地證2011字第01029號，一幅地盤面積為44,405平方米的土地的土地使用權已授予重慶旭昌，年期於二零一一年四月三十日屆滿，作商業及金融用途。
3. 根據重慶市規劃局於二零一一年六月二十七日發出的建設用地規劃許可證—地字第500109201100148號，重慶旭昌獲准使用一幅地盤面積為44,405平方米的土地作商業及金融用途。
4. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
5. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 重慶旭昌合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權，有關權利受中國法律保護。重慶旭昌有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
  - iii. 據重慶旭昌確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
60.	中國 上海 楊浦區 控江路 上海 旭輝• 楊浦商業廣場 零售及停車場 部分	發展項目(名為上海 旭輝•楊浦商業廣場)為一個將建於一幅地盤面積約18,292平方米(196,895平方呎)的土地上的大型商業發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業將包括發展項目的零售商業中心及停車場部分，可出租總建築面積約45,415平方米(488,847平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第二季竣工。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在興建中。	人民幣 734,000,000元  (貴集團應佔 53%權益： 人民幣 389,020,000元)								
		<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>零售商業中心</td> <td>34,438</td> </tr> <tr> <td>停車場(民防)</td> <td>10,977</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>45,415</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售商業中心	34,438	停車場(民防)	10,977	<b>總計</b>	<b>45,415</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售商業中心	34,438											
停車場(民防)	10,977											
<b>總計</b>	<b>45,415</b>											
		該物業的土地使用權已授出，分別於二零五六年一月二十七日及二零四六年一月二十七日屆滿，為期50年及40年，分別作辦公室及商業用途。										

附註：

- 根據上海市楊浦區房屋土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接附屬公司上海海際房地產有限公司(「上海海際」)( 貴公司擁有該公司53%實際股權)於二零零六年一月二十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同一滬房地楊(2006)出讓合同第003號，以及上海市楊浦區規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海海際於二零一零年十一月十日訂立的上海市國有土

地使用權出讓合同(補充)－滬楊規土(2010)出讓合同補字第18號，出讓人同意按土地出讓金人民幣84,621,000元將一幅地盤面積為18,292平方米的的土地的使用權授予上海海際，年期為50年，分別作商業及辦公室用途。

2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年七月三十日發出的上海市房地產權證－滬房地楊字(2008)第016837號，一幅地盤面積為18,292平方米的的土地的使用權已授予上海海際，年期為50年及40年，分別於二零五六年一月二十七日及二零四六年一月二十七日屆滿，分別作辦公室及商業用途。
3. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一零年八月六日發出的建設用地規劃許可證－地字第滬楊地(2010) EA31011020100998號，上海海際獲准使用一幅地盤面積為18,292平方米的土地作商業及辦公室用途。
4. 根據上海市楊浦區規劃和土地管理局於二零一一年五月二十六日發出的建設工程規劃許可證－滬楊建(2011) FA31011020110925號，獲准建設規模為65,953.23平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建設工程規劃許可證所列的部分樓宇。

5. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年五月三十一日發出的建築工程施工許可證－1001YP0042D01 310110201012161601號，總獲准建設規模為65,953.53平方米。

根據 貴集團的意見，該物業包括上述建築工程施工許可證所列的部分樓宇。

6. 根據 貴集團的意見，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣54,600,000元，而將支付的總建築成本則約為人民幣355,000,000元。吾等已於吾等的估值中計及所述金額。
7. 假設該物業已竣工，則其於估值日的資本值為人民幣1,624,000,000元。
8. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海海際合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海海際有權佔用、使用及開發該地塊，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 上海海際已按中國法律的規定從相關政府部門取得建設該物業的必要許可證及批文，該等許可證及批文有效且並未被撤銷、修訂或終止。上海海際有權根據上述許可證及批文建設該物業；

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

---

## 附錄四

## 物業估值

---

- iii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；及
- iv. 據上海海際確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
61.	中國 上海嘉定區嘉定新城高台路以北及近裕民路上海嘉定新城裕民路項目	該物業為一個將建於一幅地盤面積約19,857平方米(213,741平方呎)的土地上的計劃大型商業發展項目。  根據 貴集團提供的最新發展建議，該物業的總建築面積將約為39,713平方米(427,471平方呎)。根據 貴集團的意見，該物業預計於二零一四年第四季竣工。  該物業的土地使用權已授出，於二零一一年八月十九日屆滿，作商業用途。	該物業目前空置。	人民幣 117,000,000元  (貴集團應佔100%權益： 人民幣 117,000,000元)

#### 附註：

- 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局(「出讓人」)與 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)於二零一一年六月九日訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同－滬嘉規土(2011)出讓合同第50號(1.0版)，出讓人同意按土地出讓金人民幣103,000,000元將一幅地盤面積為19,856.5平方米的土地的土地使用權授予旭輝中國，年期為40年，作商業用途。
- 根據出讓人與 貴公司的間接全資附屬公司上海旭嘉置業有限公司(「上海旭嘉」)於二零一一年七月十八日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(補充)－滬嘉規土(2011)出讓合同補字第174號，出讓人同意將承讓人由旭輝中國變更為上海旭嘉。
- 根據出讓人與上海旭嘉訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(補充)－滬嘉規土(2012)出讓合同補字第75號，該物業的最新施工日期及竣工日期已分別改為二零一三年四月二十日及二零一五年十月二十日。
- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的上海市房地產權證－滬房地嘉字(2011)第021992號，地盤面積19,856.5平方米的土地使用權已授予上海旭嘉，年期於二零一一年八月十九日屆滿，作商業用途。

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

## 附錄四

## 物業估值

5. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上海旭嘉合法擁有該物業的土地使用權並已透過支付土地出讓金取得該土地使用權及有關權利受中國法律保護。上海旭嘉有權佔用、使用及開發該土地，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；及
  - ii. 據上海旭嘉確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值								
62.	中國 浙江省 嘉興 中山路以東 嘉興 旭輝 廣場部分	嘉興 旭輝廣場（「發展項目」）為一個建於兩幅總地盤面積約40,862平方米（439,839平方呎）的土地上的住宅／商業發展項目，於二零一一年竣工。  該物業包括發展項目總建築面積約82,540平方米（888,461平方呎）的商業部分。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日，該物業可出租面積約59,238平方米的部分受多份租約規限，租期最遲於二零三一年一月屆滿，總月租約為人民幣3,563,820元，而該物業的餘下部分空置。	人民幣 2,876,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,876,000,000元)								
		<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>零售商業中心 (地上)</td> <td>62,022</td> </tr> <tr> <td>零售商業中心 (地下)</td> <td>20,518</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>82,540</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售商業中心 (地上)	62,022	零售商業中心 (地下)	20,518	<b>總計</b>	<b>82,540</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售商業中心 (地上)	62,022											
零售商業中心 (地下)	20,518											
<b>總計</b>	<b>82,540</b>											
		該物業的土地使用權已授出，年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。										

附註：

1. 根據全部均由嘉興市國土資源局及嘉興市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，兩幅總地盤面積為40,862.4平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司浙江

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

## 附錄四

## 物業估值

旭輝置業有限公司（「浙江旭輝」），年期於二零四六年八月二十九日屆滿，分別作商業、辦公室、住宅及綜合用途。證書的詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)
嘉土國用(2007出) 第285274號	二零零七年七月十二日	19,448.00
嘉土國用(2007出) 第299950號	二零零七年一月九日	21,414.40
<b>總計</b>		<b>40,862.40</b>

2. 根據嘉興市住房保障局發出的四份房屋所有權證－嘉房權證合字第00540619、00540620、00540695及00540696號，多幢總建築面積為82,539.63平方米的樓宇的房屋所有權歸屬於浙江旭輝，作商業服務用途。
3. 根據 貴集團的意見，該物業已予以抵押。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 浙江旭輝合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權並已透過支付土地出讓金取得土地使用權及有關權利受中國法律保護。浙江旭輝有權佔用及使用該土地，並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押有關土地使用權及房屋所有權或透過其他合法方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而毋須支付額外土地金或土地出讓金，惟須符合抵押協議有關條文；
  - ii. 該物業已予以抵押，抵押已於有關房屋土地管理局登記。該抵押為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 據浙江旭輝確認，除上述抵押外，該物業不受任何其他抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；及
  - iv. 租賃協議為合法、有效並具有約束力。未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或浙江旭輝於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求浙江旭輝及承租人於規定期間內登記租賃協議；否則，浙江旭輝及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值																						
63.	中國 北京 朝陽區 望京區域 利澤西園209號 北京 旭輝• 望馨商業中心 部分	北京 旭輝•望馨商業中心(「發展項目」)為一幢建於一幅地盤面積約6,903平方米(74,304平方呎)的土地上的5層高商業樓宇，另加2層地庫停車場，於二零零七年竣工。  該物業包括發展項目建築面積約4,860平方米(52,313平方呎)的零售部分。  該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套用途及停車場用途。	該物業受一份年期由二零零八年十一月二十日起計並於二零一八年十二月三十一日屆滿的租約規限，免租期由二零零八年十一月二十日起至二零零九年二月二十八日為止。不同期間年租如下：  <table border="1"> <thead> <tr> <th>期間</th> <th>年租 (人民幣)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二零零九年三月至 二零零九年十二月</td> <td>2,081,925.47</td> </tr> <tr> <td>二零一零年</td> <td>2,483,342.47</td> </tr> <tr> <td>二零一一年</td> <td>2,838,105.68</td> </tr> <tr> <td>二零一二年</td> <td>2,988,175.38</td> </tr> <tr> <td>二零一三年</td> <td>3,121,916.25</td> </tr> <tr> <td>二零一四年</td> <td>3,281,559.70</td> </tr> <tr> <td>二零一五年</td> <td>3,387,988.66</td> </tr> <tr> <td>二零一六年</td> <td>3,557,351.64</td> </tr> <tr> <td>二零一七年</td> <td>3,725,013.71</td> </tr> <tr> <td>二零一八年</td> <td>3,920,133.47</td> </tr> </tbody> </table>	期間	年租 (人民幣)	二零零九年三月至 二零零九年十二月	2,081,925.47	二零一零年	2,483,342.47	二零一一年	2,838,105.68	二零一二年	2,988,175.38	二零一三年	3,121,916.25	二零一四年	3,281,559.70	二零一五年	3,387,988.66	二零一六年	3,557,351.64	二零一七年	3,725,013.71	二零一八年	3,920,133.47	人民幣 55,600,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 55,600,000元)
期間	年租 (人民幣)																									
二零零九年三月至 二零零九年十二月	2,081,925.47																									
二零一零年	2,483,342.47																									
二零一一年	2,838,105.68																									
二零一二年	2,988,175.38																									
二零一三年	3,121,916.25																									
二零一四年	3,281,559.70																									
二零一五年	3,387,988.66																									
二零一六年	3,557,351.64																									
二零一七年	3,725,013.71																									
二零一八年	3,920,133.47																									

附註：

- 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十七日發出的國有土地使用權證－京朝國用(2004出)第0490號，地盤面積為6,902.55平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司北京望馨置業有限公司(「北京望馨」)，兩段並存年期分別於二零四四年六月四日及二零五四年六月四日屆滿，分別作商業及配套用途及停車場用途。
- 根據北京望馨與 貴公司的間接全資附屬公司北京旭興城置業有限公司(「北京旭興城」)於二零一一年三月二十二日訂立的北京市商品房現房買賣合同－第XF274757號，北京望馨同意按代價人民幣29,158,620元向北京旭興城出售該物業。

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

## 附錄四

## 物業估值

3. 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的房屋所有權證—X京房權證朝字第1040574號，總建築面積為4,859.77平方米的該物業的房屋所有權歸屬於北京旭興城。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 上文附註3所述的房屋所有權證為合法有效，而北京旭興城有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押該物業或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 據北京旭興城確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；
  - iii. 北京旭興城有權出租該物業；
  - iv. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；及
  - v. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或北京旭興城於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求北京旭興城及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，北京旭興城及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
64.	中國 福建省 廈門 思明區 仙岳路456號 海聯中心 601、602、 8B、901及 902室	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約3,462平方米(37,265平方呎)的土地上的17層高商業樓宇的五個辦公室單位，於二零零零年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,816平方米(19,547平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零四七年十一月十二日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>該物業受多份租約規限，該等租約分別於二零一二年十一月三十日至二零一五年六月三十日期間屆滿，目前總月租約為人民幣60,616元。</p>	<p>人民幣 20,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 20,400,000元)</p>

附註：

- 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的五份房地產權證，總建築面積為1,815.88平方米的該物業的房屋所有權連同相關土地使用權歸屬於貴公司的間接全資附屬公司廈門永升實業發展有限公司(「廈門永升」)。證書的詳情如下：

編號	單位	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用 年期屆滿日期
(1)	601	廈地房證 第00303005號	428.91	辦公室	二零四七年十一月十二日
(2)	602	廈地房證 第00303004號	306.06	辦公室	二零四七年十一月十二日
(3)	8B	廈地房證 第00308991號	345.94	辦公室	二零四七年十一月十二日
(4)	901	廈地房證 第00302990號	428.91	辦公室	二零四七年十一月十二日
(5)	902	廈地房證 第00302991號	306.06	辦公室	二零四七年十一月十二日
總計：			1,815.88		

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

## 附錄四

## 物業估值

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 廈門永升已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，有權佔用及使用該物業並有權於土地使用權年期內轉讓、出租、抵押該物業的土地使用權及房屋所有權或透過其他合法方式處置該物業，而毋須支付額外土地金或土地出讓金；
  - ii. 據廈門永升確認，該物業不受任何抵押、扣押、沒收或任何其他產權負擔規限；
  - iii. 廈門永升有權出租該物業；及
  - iv. 租賃協議已登記及為合法、有效並具有約束力。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
65.	中國 湖南省 長沙 開福區 芙蓉中路 191號一段 湖南好來登 酒店11層	湖南好來登酒店是一幢於二零零五年落成的31層高酒店。  該物業包括第11層的辦公室面積，面積約為680平方米(7,320平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司湖南隆晟置業發展有限公司(「承租人」)根據租賃協議向湖南好來登酒店有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年一月一日起計至二零一二年十二月三十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣31,200元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
66.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場 北樓 1805室	潤捷廣場的辦公室部分為一幢於二零零六年落成的20層高辦公樓。  該物業包括第18層的一個辦公室單位，面積約為126.9平方米(1,366平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝興騰置業有限公司(「承租人」)根據租賃協議向蘇州潤捷置業有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年十二月一日起計至二零一二年十二月三十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣7,360.2元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
67.	中國 江蘇省 蘇州 高新區 鄧尉路9號 潤捷廣場 北樓 1801至1804室	潤捷廣場的辦公室部分為一幢於二零零六年落成的20層高辦公樓。  該物業包括第18層的四個辦公室單位，面積約為599.8平方米(6,456平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司蘇州旭輝高科置業有限公司(「承租人」)根據租賃協議向蘇州潤捷置業有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年一月一日起計至二零一二年十二月三十一日止屆滿，於估值日，月租為人民幣34,788.4元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
68.	中國 上海 楊浦區 鞍山路5號 楊浦商城 綜合辦公樓 16層B-2室	楊浦商城綜合辦公樓為一幢於一九九八年落成的28層高商業樓宇。  該物業包括第16層的一個辦公室單位，面積約為280平方米(3,014平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接附屬公司（ 貴公司擁有該公司53%實際股權）上海海際房地產有限公司（「承租人」）向上海楊浦商務中心有限公司（「出租人」）租賃，租賃期由二零一二年三月十五日起計至二零一三年三月十四日屆滿，於估值日，月租為人民幣17,640元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
69.	中國 浙江省 嘉興 中山東路666號 中山名都6幢 11層 1101至1103室	該物業包括一幢於二零零五年落成的23層高辦公樓第11層的三個辦公室單位。  該物業的總面積約為603.28平方米(6,494平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司浙江旭輝置業有限公司(「承租人」)向胡鐵根(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年八月十六日起計至二零一三年八月十五日屆滿，於估值日，月租為人民幣14,478.72元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
70.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓1號 店面二層	旭輝左海岸商業樓是一幢於二零零九年落成的2層高辦公樓。  該物業包括第2層的一個辦公室單位，總面積約86.05平方米(926平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司福州萬誠房地產開發有限公司(「承租人」)向耿蘇建、耿蘇榕及耿蘇武(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年一月四日起計至二零一四年一月四日屆滿，於估值日，月租為人民幣3,873元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
71.	中國 福建省 福州 倉山區 閩江大道81號 旭輝左海岸 辦公樓2號 店面一層及二 層	旭輝左海岸商業樓是一幢於二零零九年落成的2層高辦公樓。  該物業包括第1層及第2層的一個辦公室單位，總面積約116.96平方米(1,259平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司福州萬誠房地產開發有限公司（「承租人」）向陳慶明及邱小芳（「出租人」）租賃，租賃期由二零一零年十一月四日起計至二零一三年十一月三日屆滿，於估值日，月租為人民幣4,370.8元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
72.	中國 上海 青浦區 練塘鎮 朱楓公路 3035號一層 115-9室	該物業包括一幢於一九八零年代落成的單層辦公樓第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為48平方米(517平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭凱房產銷售有限公司(現稱為旭凱(上海)投資顧問有限公司) (「承租人」) 向上海太陽島經濟發展有限公司 (「出租人」) 租賃，租賃期由二零零五年三月二十九日起計至二零一五年三月二十八日屆滿，於估值日，年租為人民幣10,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
73.	中國 上海 青浦區 崧秀路555號 3幢A區 一層186室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的5層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為20平方米(215平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司上海旭博置業有限公司(「承租人」)向上海意源投資管理有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年八月二日起計至二零二零年八月一日屆滿，於估值日，年租為人民幣8,400元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
74.	中國 安徽省 合肥 壽春路156號 8幢501室	該物業包括一幢於二零零三年落成的6層高辦公樓第5層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為134.46平方米(1,447平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「承租人」)向盛志剛(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年一月二十日起計至二零一三年一月十九日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
75.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 甜園路2號 一層	該物業包括一幢於一九九零年代落成的4層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為50平方米(538平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京永旭置業有限公司(「承租人」)向北京大興區龐各莊鎮工業公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零零八年四月二十日起計至二零一三年四月十九日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
76.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 天橋路22號 9幢201室	該物業包括一幢於二零零零年落成的5層高住宅樓宇第2層的一個住宅單位。  該物業的面積約為94.89平方米(1,012平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向陶文興(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年十一月二十日起計至二零一二年十一月十九日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,900元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
77.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 苗家巷 18幢504室	該物業包括一幢於二零零零年落成的6層高住宅樓宇第5層的一個住宅單位。  該物業的面積約為103.43平方米(1,113平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向殷秀忠(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年十二月二十五日起計至二零一二年十二月二十四日屆滿，於估值日，月租為人民幣2,100元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
78.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 溪園新村 8幢502室	該物業包括一幢於二零零零年落成的6層高住宅樓宇第5層的一個住宅單位。  該物業的面積約為104.13平方米(1,121平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司（「承租人」）向韋知哎（「出租人」）租賃，租賃期由二零一二年二月二十九日起計至二零一三年二月二十八日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,950元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
79.	中國 江蘇省 鎮江 潤州區 萬科魅力之城 二層43-202室	該物業包括一幢於二零零六年落成的5層高住宅樓宇第2層的一個住宅單位。  該物業的面積約為113平方米(1,216平方呎)。	該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向吳海永(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年三月一日起計至二零一三年三月一日屆滿，於估值日，月租為人民幣3,700元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
80.	中國 江蘇省 鎮江 京口區 丹桂苑 2幢202室	該物業包括一幢於一九九五年落成的6層高住宅樓宇第2層的一個住宅單位。  該物業的面積約為110平方米(1,184平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作員工宿舍之用。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司鎮江市旭潤房地產開發有限公司(「承租人」)向武元海(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年四月一日起計至二零一三年四月一日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,950元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
81.	中國 上海 徐匯區 長華路462號 一層103室	該物業包括一幢於二零零九年落成的4層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為75平方米(807平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭匯置業有限公司(「承租人」)向上海建華實業有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零零九年十月九日起計至二零一四年十月八日屆滿，於估值日，年租為人民幣8,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
82.	中國 上海 青浦區 新達路1218號 1幢二層A區 218室	該物業包括一幢於二零零六年落成的2層高辦公樓第2層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為30平方米(323平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭泰房地產有限公司(「承租人」)向上海青浦工業園創業投資有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年十一月二日起計至二零一二年十一月一日屆滿，於估值日，年租為人民幣5,000元。根據 貴集團的意見，該租賃將額外續約三年。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。
  - v. 租賃協議已屆滿，承租人正辦理租賃續約事宜。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
83.	中國 上海 閔行區 蘇召路1628號 1幢一層 1106室	該物業包括一幢於二零零一年落成的單層辦公樓1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為18平方米(194平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭邦置業有限公司(「承租人」)向上海滬東實業公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年四月八日起計至二零一四年四月七日屆滿，於估值日，年租為人民幣5,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
84.	中國 上海 崇明縣 城橋鎮 東河沿路68號 6幢四層 433室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的5層高辦公樓第4層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為50平方米(538平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭美商業投資管理有限公司(「承租人」)向上海城橋開發區(「出租人」)租賃，租賃期由二零一零年六月一日起計至二零一五年五月三十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣500元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
85.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 龍景灣B區 139號一層 106室	該物業包括一幢於二零零五年落成的3層高辦公樓第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為80平方米(861平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興勝置業有限公司(「承租人」)向北京龍煦順景房地產開發有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年六月十日起計至二零一四年六月九日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
86.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 薛營村 1個辦公單位	該物業包括一幢於二零零零年落成的單層辦公樓的一個辦公室單位。  該物業的面積約為220平方米(2,368平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京旭興城置業有限公司(「承租人」)向北京盛祥居農產品科技開發有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一一年一月五日起計至二零一六年一月四日屆滿，於估值日，年租為人民幣30,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
87.	中國 北京 通州區 寨裡村 1幢辦公樓	該物業包括一幢於二零零三年落成的2層高辦公樓。  該物業的面積約為800平方米(8,611平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接附屬公司北京旭輝陽光置業有限公司（「承租人」， 貴公司擁有該公司80%實際股權）向北京班迪斯家具有限公司（「出租人」）租賃，租賃期由二零一一年七月十五日起計至二零一四年七月十四日屆滿，於估值日，年租為人民幣60,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
88.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號 一層	該物業包括一幢於一九九零年代落成的3層高樓宇第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為200平方米(2,153平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京旭輝興騰置業有限公司(「承租人」)向北京國基農信科技有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零零九年八月一日起計至二零一二年八月一日屆滿，租金為零。根據 貴集團的意見，該租賃將額外續約五年。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元；及
  - iii. 租賃協議已屆滿，承租人正辦理租賃續約事宜。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
89.	中國 北京 大興區 龐各莊鎮 瓜鄉路10號 二層	該物業包括一幢於一九九零年代落成的6層高樓宇第2層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為50平方米(538平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司北京望馨置業有限公司(「承租人」)向北京大興中農信農副產品批發市場(「出租人」)租賃，租賃期由二零零七年十一月二日計起至二零一三年十一月一日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
90.	中國 上海 殷行路 850弄 51號110室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的6層高樓宇第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為45平方米(484平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接附屬公司上海同碩房地產發展有限公司(「承租人」， 貴公司擁有該公司75.5%實際股權)向上海市楊浦區新江灣城招商服務中心(「出租人」)租賃，租賃期由二零零五年一月二十四日起計至二零二五年一月二十四日屆滿，租金為零。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
91.	中國 上海 寧夏路 312弄 3號101室	該物業包括一幢於一九九零年代落成的6層高樓宇第1層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為80平方米(861平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司上海旭豐房地產開發有限公司(「承租人」)向上海天正投資發展中心(「出租人」)租賃，租賃期由二零零七年七月一日起計至二零一七年六月三十日屆滿，於估值日，月租為人民幣1,500元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 由於承租人並未向吾等提供有關業權文件或授權書以證明出租人為該物業的擁有人或出租人已獲擁有人授權出租該物業，故無法確定出租人是否有權出租該物業。倘出租人無權出租該物業，則存在租賃協議被有關部門宣佈為無效的風險；及
  - ii. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
92.	中國 天津 天津經濟技術 開發區 廣場東路20號 濱海金融街 E6區 4號樓四層 404-407室	該物業包括一幢於二零零四年落成的6層高樓宇4樓的一個辦公室單位。  該物業的面積約為722.67平方米(7,714平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司（「承租人」）向李強（「出租人」）租賃，租賃期由二零一一年九月二十三日起計至二零一三年九月二十二日屆滿，於估值日，月租為人民幣47,696元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
93.	中國 天津 天津經濟技術開發區 二大街 白雲公寓6門 三層302室	該物業包括一幢於二零零零年落成的6層高住宅樓宇3樓的一個住宅單位。  該物業的面積約為151.95平方米(1,636平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司(「承租人」)向馬桂蘭(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年八月十二日起計至二零一三年二月十一日屆滿，於估值日，月租為人民幣4,200元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
94.	中國 天津 塘沽區 馨順園小區 31-2-502室	該物業包括一幢於二零零三年落成的5層高住宅樓宇5樓的一個住宅單位。  該物業的面積約為97.32平方米(1,048平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司天津旭海房地產開發有限公司（「承租人」）向張艷廣（「出租人」）租賃，租賃期由二零一一年十一月二十四日起計至二零一二年十一月二十三日屆滿，於估值日，月租為人民幣2,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日現況下的市值
95.	中國 安徽省 合肥 政務文化新區 懷寧路 平安大廈13層	該物業包括一幢於二零零八年落成的25層高樓宇13層的一個辦公室單位。  該物業的面積約為1,185.44平方米(1,276平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司的間接全資附屬公司合肥旭濱房地產開發有限公司(「承租人」)向北京平安人壽保險股份有限公司安徽分公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年二月十一日起計至二零一七年二月十日屆滿。租金詳情如下：

期間	月租 (人民幣元)
二零一二年二月十一日至二零一四年二月十日	52,159.36
二零一四年二月十一日至二零一五年二月十日	55,288.92
二零一五年二月十一日至二零一六年二月十日	58,608.15
二零一六年二月十一日至二零一七年二月十日	62,128.91

2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
96.	中國 上海 寶山區 金石路 1688號 2-110室	該物業包括一幢於二零零五年落成的多層樓宇的一個辦公室單位。  該物業的面積約為30平方米(323平方呎)。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由貴公司的間接全資附屬公司上海旭通置業有限公司(「上海旭通」)(「承租人」)根據租賃協議向上海寶山工業園投資管理有限公司(「出租人」)租賃，租賃期由二零一二年七月一日起計至二零一五年六月三十日屆滿，年租為人民幣21,900元。
2. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該物業的租賃協議出具的法律意見，其中載有以下資料：
  - i. 出租人有權出租該物業；
  - ii. 租賃協議為合法、有效並具有約束力；
  - iii. 承租人有權於租賃期內使用該物業；及
  - iv. 未登記租賃協議並不會影響租賃協議的有效性或承租人於租賃協議下的權利。然而，有關房屋管理部門可能會要求出租人及承租人於規定期間內糾正不合規事項；否則，出租人及承租人可能會被處罰金人民幣1,000元至人民幣10,000元。

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

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第六類－貴集團於香港租賃的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下的市值
97.	香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場一座 20樓 2002-2003室	太古廣場一座是一幢於一九八八年落成的36層高辦公樓，位於一個4層高購物商場之上。  該物業包括該幢大樓20樓的兩個辦公室單位，實用面積約為398.55平方米(4,290平方呎)。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業由 貴公司向Pacific Place Holdings Limited租賃，租賃期由二零一一年八月一日起計至二零一四年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為549,100港元(不包括差餉、空調費及管理費)。
2. 該物業位於中區分區計劃大綱圖項下劃為「商業」的區域內。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

以下為組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一一年五月二十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱及組織章程細則均構成組織章程。

### 1 組織章程大綱

組織章程大綱乃於二零一二年十月九日有條件採納並於[●]生效，其中規定本公司股東承擔有限的責任，而本公司的成立宗旨並無限制，且本公司擁有全部權力和權限實現開曼群島公司法或任何其他開曼群島法例並無禁止的目標。

按本文件附錄八「備查文件」一段所指組織章程大綱可供查閱。

### 2 組織章程細則

組織章程細則乃於二零一二年十月九日有條件採納並於[●]生效。以下為其條文：

#### 2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。於組織章程細則採納日期，本公司資本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，每股面值0.10港元。

#### 2.2 董事會

##### (a) 配發及發行股份的權力

根據開曼群島公司法及組織章程大綱及細則的規定，本公司的未發行股份（不論為原股本的部分或任何新增股本）須由董事會處置，董事會可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士要約發售、配發股份、授予認股權或以其他方式處置。

按照組織章程細則的規定及本公司於股東大會作出的任何決定，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利的大前提下，董事會可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

權、遞延權、資格權或其他特權或限制(無論有關股息、投票權、資本歸還或其他方面)的股份。按照開曼群島公司法的規定及授予任何股份持有人的任何特權或附於任何類別股份的特權，經特別決議案批准，任何股份可按條款發行，而條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

### (b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事會管理，除組織章程細則指明給予董事會的權力及授權外，董事會在不違反開曼群島公司法及組織章程細則規定，及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述規定及組織章程細則並無抵觸的規則(惟該規則不得使董事會在之前所進行而當未有該規則時原應有效的事項無效)的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非組織章程細則或公司法明確指示或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

### (c) 失去職位的補償或付款

向董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款(並非合同規定須付予董事者)必須事先獲得本公司在股東大會批准。

### (d) 給予董事的貸款

組織章程細則有關於禁止給予董事或彼等各自的聯繫人貸款的規定，與公司條例所施予的限制相同。

### (e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格，且任何該等合同或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合同或安排所獲得的利潤，但若該董事在該合同或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其將被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述合同中擁有權益。

董事不得就其或其任何聯繫人有任何重大利益的合同或安排或任何其他建議的任何董事會決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（他亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或所引致或承擔的責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任（不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押）而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券（或由本公司或該等公司發售）以供認購或購買，而董事或其任何聯繫人因有參與建議的包銷或分包銷而有利益關係的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
  - (A) 採納、修改或執行董事或其任何聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及

(v) 董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

### (g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由董事會平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所有合理的支出（包括往返交通費），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事會可向其支付額外酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他董事同意的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事會可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事會不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利）及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

## 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (h) 退任、委任及免職

董事會擁有權力可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的現有董事會職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事（包括董事總經理或其他執行董事），儘管組織章程細則中的任何條款或本公司與該董事訂立的任何協議（但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終而致使的其他委任或職位的終止而應得的補償或賠償）。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於該期間內出任董事，猶如該被罷免的董事並無被罷免。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可重選連任。任何未經董事會推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計，直至不少於該大會日期前七天止的七天期間，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且董事會議決將其撤職；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會會議（除非已委任代理董事代其出席）且董事會議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或獲指令被接管財產或停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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) 如法例或組織章程細則規定終止出任董事或被禁止出任董事；
- (vi) 如由當時不少於四分之三（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）的董事（包括其本身）簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 如根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會，三分之一在任董事，或倘董事數目並非三位或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事（包括按特定任期獲委任的董事）均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期直至大會（他於該大會退任並合資格重選連任）結束時止。本公司於有任何董事任滿告退的股東週年大會上，可再重選相同數目的董事以填補空缺。

### (i) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將本公司全部或部分的業務、現時及日後的物業及資產與未催繳股本予以按揭或抵押。

董事會行使這些權力的權利只可以特別決議案更改。

### (j) 董事會會議程序

董事會可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。董事會會議提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，會議主席可投第二票或決定票。

## 2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或細則。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼群島公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

### 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可隨時在股東大會上以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股本分為決議案所規定數目的股份。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及拆分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事會或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事會就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項（扣除有關出售費用）的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按他們的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

- (b) 按開曼群島公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反開曼群島公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定(分拆影響股份持有人之間)其中一股或更多股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合開曼群島公司法指定的條件下，以特別決議案根據任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備金減少。

### 2.6 特別決議案－須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼群島公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上的股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或(如多於一份)最後一份文書的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

### 2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上在以舉手表決的方式下，每位親身出席大會的本公司股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表或委任代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

當本公司任何股東須就某項決議案放棄投票或禁止投票贊成或反對某項決議案，任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視情乎而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下的獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事會另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表其代表的認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的同樣權利及權力，猶如該人士為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

### 2.8 股東週年大會

除任何其他會議外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期應在上屆股東週年大會閉會後十五個月內(或聯交所可能批准的較長期間)召開。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 2.9 賬目及核數

按開曼群島公司法的規定，董事會須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除開曼群島公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事會授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，本公司董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，自本公司註冊成立起；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬資產負債表日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程規定本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會止。於任期屆滿前罷免核數師須在股東大會上以股東普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事會釐定核數師的酬金。

### 2.10 會議通告及議程

股東週年大會及其他為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出不少於21日的通告，其他股東特別大會以不少於14日的通告召開。通知期包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須寄發予本公司核數師及全體股東(惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

儘管本公司會議的開會通知期可能較上文所指者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或其委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)。

所有在股東特別大會處理的事項及在股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (a) 宣派及批准分派股息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表及董事與核數師報告書，及規定附加於資產負債表的其他文件；
- (c) 選舉董事替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師的酬金或決定釐定酬金的方式；
- (f) 根據下文(g)分段向董事授出任何授權或權力以發售、配發或授出有關的購股權或以其他方式處置不超過本公司當時已發行股本面值20%的本公司未發行股份及所購回的任何證券數目；及
- (g) 給予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

### 2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事會批准的任何其他格式(須與聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

董事會可會拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。本公司董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷），及董事會合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印（如需蓋釐印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付聯交所不時釐定的最高應付費用（或董事不時要求的較低數額）。

如董事會拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓予本公司的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在報章以廣告方式發出14日的通告（或如為供股，則6個營業日的通告）或按組織章程細則規定以電子通信方式發出通告後，可暫停辦理全部過戶登記及本公司股東名冊手續，其時間及期限可由董事會不時決定。惟在任何年度內，停止辦理股份過戶登記及停止本公司股東名冊手續的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

### 2.12 本公司購回本身股份的權力

根據開曼群島公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事會只可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定代表本公司行使該權力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

### 2.14 股息及其他分派方式

在不違反開曼群島公司法及組織章程細則的情況下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息總額不得高於董事會所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就支付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及支付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會被視為股份的實繳股款。

董事會可根據本公司的溢利不時向本公司股東派發董事會釐定的中期股息。倘董事會認為可供分派溢利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇可派付任何股息的其他期間以固定比率(如適用)支付任何股息。

董事會可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償有關留置權的債務、負債或協定。董事會亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息決議(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足的股份作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式寄往本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由他們承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款（儘管其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒）。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可供分派資產發出有效收據。

於宣派股息六年後仍未領取任何股息可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事會可規定以分派任何種類的指定資產（尤其是其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股權證）的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現困難時，董事會須以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事會日認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

### 2.15 委任代表

有權出席及在本公司會議上投票的本公司股東可委任其他人士（必須為個別人士）作為代表，代其出席及投票，而委任代表享有與股東同等的權利可在會議上發言。委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事會可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其委任代表投票贊成或反對（如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情投票）將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。委任代表文據應被視為授權受委代表在其認為合

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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**

適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除委任代表文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該委任代表文據於有關會議的續會仍然有效。

委任代表的文件須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文件及(如董事會要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文件所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交與本公司註冊辦事處(或召開會議或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於指定投票時間48小時前送達，否則委任代表文件會被視作無效。委任代表文件在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文件後，本公司股東仍可親身出席有關會議並進行投票並進行投票，在此情況下，有關委任代表文件被視作已撤回。

### **2.16 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向本公司股東催繳有關他們所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間及地點)向本公司支付催繳股款的款項。董事會可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事會授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能決定的利率(不超過年利率15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。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事會可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限（不早於送達該通知日期後14日）及付款地點，並表明若未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在未付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，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佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情規定）由沒收之日至付款日期為止期間以董事會可能規定不超過年利率15厘計算的利息，而董事會可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

### 2.17 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及他們各自持有的股份。在報章以廣告方式發出14日的通知按組織章程細則所規定，或本公司可以電子方式發出通知的方式發出電子通信後，本公司可在董事會不時決定的時間及期間暫停辦理全部或任何類別股份的登記，惟暫停辦理股東名冊登記手續的期間在任何一年內不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年內暫停登記期限不得超過60日）。

在香港設置的股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事會可作出合理的限制）免費供本公司股東查閱，而其他人士在繳付董事會可能釐定每次不超過2.50港元的查閱費後亦可查閱。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4分段。

### 2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

### 2.20 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發的股份的持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定股東或本公司不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按開曼群島公司法規定的情況下認為適當的信託人，由信託人以信託方式代本公司股東持有，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### 2.21 失去聯絡的股東

倘：(i)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文(iv)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(iii)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(iv)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告按照組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

## 3 開曼群島公司法及稅務概要

### 3.1 緒言

開曼群島公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟開曼群島公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為公司法若干條文的概要，惟此概要不代表包括所有適用的條文及例外情況，亦不代表總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的法域的同類條文的公司法及稅務各事項。

### 3.2 註冊成立

本公司於二零一一年五月二十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司。因此，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的公司註冊處處長遞交年度報告並根據其法定股本規模支付費用。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 3.3 股本

開曼群島公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排所配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。開曼群島公司法規定，在公司的組織章程大綱及細則規定(如有)的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合開曼群島公司法第37條的規定)；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；
- (e) 撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

開曼群島公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼群島公司法的詳細規定規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如其組織章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。該種購回方式須經組織章程細則或公司的普通決議案授權。組織章程細則可能規定購回的方式可由公司

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

董事釐定。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助予他人以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事審慎及誠信考慮下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。

### 3.4 股息及分派

除開曼群島公司法第34條的規定外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(可能於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤分派。此外，開曼群島公司法第34條許可，在符合償還能力且按其組織章程大綱及細則的規定(如有)，公司可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情請參閱上文第3項)。

### 3.5 股東訴訟

開曼群島法院料將參考英國的案例法判例。開曼群島法院已引用並依循*Foss v. Harbottle*判例(及其例外案例，該案例准許少數股東進行集體訴訟或引申訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟)。

### 3.6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大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業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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**

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

### **3.7 出售資產**

開曼群島公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

### **3.8 會計及審核規定**

開曼群島公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存賬冊。

### **3.9 股東名冊**

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東總名冊及分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。

### **3.10 查閱賬冊及記錄**

公司股東根據開曼群島公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 3.11 特別決議案

開曼群島公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二(或公司的組織章程細則可能規定較大數目)有權出席股東大會及投票的股東或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告。如公司組織章程細則許可，公司當時有權投票的所有股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

### 3.12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則開曼群島公司法並不禁止開曼群島公司收購及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

### 3.13 合併及綜合

開曼群島公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司合併及綜合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上股份制公司合併以及將其責任、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「綜合」指兩間或以上的股份制公司整合為一間綜合公司以及將該等公司的責任、財產及負債歸屬至綜合公司。為進行合併或綜合，各組成公司的董事須通過書面合併或綜合計劃，而該等計劃必須(a)經各組成公司的特別決議案通過；或(b)各組成公司的組織章程細則可能指定的該等其他授權(如有)通過。合併或綜合書面計劃必須向公司註冊處處長存檔，連同有關綜合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債名單以及有關合併或綜合證書的副本將送交各組成公司成員公司及債權人的承諾書，而合併及綜合通告將在開曼群島憲報刊登。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公平值(而其倘未獲各方同意，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等監管程序而生效的合併或綜合毋須法院批准。

### 3.14 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，獲得出席大會的大多數股東或債權人的價值75%的股東或債權人(視情況而定)批准，且其後獲開曼群島大法院認可。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利（即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利）。

### 3.15 收購

如一家公司提出收購其他公司股份的建議，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月期滿後的兩個月內，可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個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，以不公平手法逼退少數股東。

### 3.16 彌償保證

開曼群島法例並不限制組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，除非開曼群島法院認為此乃違反公眾政策（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）則作別論。

### 3.17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(i)由其股東通過特別決議案批准清盤（倘公司有償付能力）或(ii)由其股東通過普通決議案批准清盤（倘公司無償付能力）。清盤人的職責是盤點公司資產（包括應收注資人（股東）的款項（如有））、擬妥債權人名單並按比例償付公司對彼等所負債務（倘現有資產不足以全數清償債務），以及擬妥注資人名單並按照股份所附權利向彼等分派剩餘資產（如有）。

### 3.18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地的公司股份則除外。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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

### 3.19 稅項

根據開曼群島稅務減免法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同行政局承諾：

(j) 開曼群島並無法例對本公司或其業務所得利潤或收入或收益或增值徵稅；及

(k) 此外，本公司無須就下列各項繳納利潤、收入、收益或增值或遺產或承繼稅項：

(i) 本公司股份、債券或其他承擔；或

(ii) 以預提全部或部分稅務減免法(1999年修訂本)第6(3)條所界定任何有關付款。

本公司的承諾自二零一一年六月七日起為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無遺產稅或承繼稅。除不時因在開曼群島法域內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島法域而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於本公司支付或收取之任何款項之雙重徵稅公約。

### 3.20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

## 4 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Maples and Calder已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按本文件附錄八「備查文件」一段所述，該意見函件連同開曼群島公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解有關該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律之間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

下文載述有關我們的經營及業務的中國法律及法規條文若干方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、酒店經營、外商投資企業、外匯管制、海外上市、稅務、知識產權及勞工保護的法律及法規。

### 土地

#### 土地類別

中國的土地可按所有權類型或用途劃分。土地按所有權類型可劃分為：(i)由國家擁有的國有土地（「**國有土地**」）及(ii)根據全國人大常務委員會於一九八六年六月二十五日採納且經修訂及修改的《中華人民共和國土地管理法》集體擁有的集體所有土地（「**集體所有土地**」）。除法例另有訂明者外，國有土地位於市區，而集體所有土地為所有郊區及近郊地區土地。郊區及近郊地區中，為農民保留的所有住宅地、自留地及自留山均可由農民保留。集體所有土地不得用作非農業建設。集體所有土地可轉為國有土地，惟須視乎相關集體所有土地的面積及原有用途獲國務院或地方政府批准。土地使用者須根據經批准用途使用土地。

根據《中華人民共和國土地管理法》，土地亦可劃分為(i)農用地，(ii)建設用地及(iii)未利用地。農用地是指直接用於農業生產的土地，包括耕地、林地、草地、農田水利用地、養殖水面等。建設用地是指建造樓宇及構築物的土地，包括城鄉住宅和公共設施用地、工礦用地、交通水利設施用地、旅遊用地、軍事設施用地等。未利用地是指農用地和建設用地以外的土地。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，國有土地使用權可按獲取方式進一步分為兩類。第一類為「劃撥國有土地」，指可由使用者依法無償取得的國有土地。第二類為「出讓國有土地」，指收購人須通過依法支付土地出讓金取得的國有土地。

根據於一九九二年三月八日生效的《劃撥土地使用權管理暫行辦法》，獲授劃撥土地的實體或個人須取得相關國土部門的事先批准辦理土地出讓手續及支付土地出讓金，方可轉讓、出租或抵押該幅劃撥土地。否則，根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

讓暫行條例》，從劃撥土地獲得的所有收入將被相關國土部門沒收。此外，非法轉讓、出租或抵押劃撥土地的實體或個人將視情節嚴重程度處以罰款。

### 房地產開發

#### 成立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會頒佈並於一九九五年一月一日生效及於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），房地產開發商指從事房地產開發及經營並藉此獲利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發管理條例**」），從事房地產開發的企業除須遵守相關法例及行政規例訂明的其他企業成立條件外，亦須符合以下規定：

- 其註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出更為嚴格的規定。

為成立房地產開發企業，開發商須向國家工商總局縣級或以上地方分局申請登記，有關部門須於審查註冊申請時尋求有關層級的房地產開發主管部門的意見。開發商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產開發部門申報其成立。

根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產開發的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。然而，根據商務部及發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈的《外商投資產業指導目錄（2011年修訂）》，境外投資者僅獲准成立合資合營企業或合作合營企業開發整個地段。

### 房地產開發商的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須申請資質等級證書。未取得房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發。建設部負責全國所有房地產開發商的資質監督工作；縣級或以上地方房地產開發部門負責當地房地產開發商的資質監督工作。根據資質管理規定，房地產開發商可分為四個等級。

- 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產開發商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級、三級或四級資質及暫定資質由省級建設部門規管。二級資質或以下的房地產開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的開發商業務的具體範圍由省級住建部門決定。

根據資質管理規定，房地產開發部門在審閱房地產開發商提交的資質註冊申請時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產開發業務的年期、彼等所聘請的專業人員、彼等過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。任何資質等級的開發商僅可於其獲准的業務範圍內，從事房地產開發及銷售，而不得從事限於另一較高等級的業務。房地產開發部門對合資格開發商進行年檢。就未能符合資質規定或違規經營的開發商而言，其資質證書可能被降級或撤銷。

就新成立房地產開發商而言，倘其通過資質考核，房地產開發部門將於收到相關存檔申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產開發部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產開發商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產開發部門申請正式資質等級證書。倘有關開發商未能

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

取得所需暫定或正式資質證書或項目開發超出規定資質範圍，則可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關開發商並無於規定期間內進行補救行動，則開發商的資質證書及／或營業執照或會被吊銷。

### 收購土地使用權

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，個人及實體可取得土地使用權及持有土地使用權作開發用途。個人及實體可以不同方式收購土地使用權，其中兩項最重要的方式為獲地方土地機關出讓土地使用權或獲取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。地方土地機關可以招標、拍賣或掛牌出讓方式及在下文所述的適用法規規限下，根據直接與地方政府簽訂的協議出讓土地。

### 出讓土地使用權

根據國土資源部頒佈並於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，除依照法律、法規或規章的規定採用招標、拍賣或掛牌方式外，可由有關土地機關與受讓方之間以雙方協議方式出讓土地使用權。雙方協議訂定的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於劃一地價地區內的土地，根據任何雙方協議的土地出讓金不得低於相關土地類別劃一地價的70%。倘並無遵守有關價格指引，則不得出讓土地使用權。倘於將予出讓的地塊上只有一名有意土地使用者，土地機關可透過雙方協議出讓土地使用權，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地除外。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得土地使用權證作為收購土地使用權的憑證。於二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到國土資源部於二零零二年五月頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」）的規限。二零零二年規定具體規定作經營性用途（包括商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途）的土地，或同一幅土地有兩個或以上意向用地者的，須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。二零零二年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓以公開及公平方式進行。於二零零七年十一月一日，《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」）開始生效，以進一步增強二零零二年規定。二零零七年規定亦要求作工業用途的土地（採礦用地除外）須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。二零零七年規定進一步訂明，國有建設土地使用權的承讓人依

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可辦理出讓國有土地使用權登記的相關程序及申請國有建設用地使用權證。概無承讓人可按其已付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設用地使用權證。根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈之日起，嚴格控制高檔商品住房用地，並停止審批別墅用地的土地使用權申請。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部發出《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，以密切監察高檔商品房的土地供應。

於二零零四年三月三十一日，國土資源部及監察部頒佈《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》，此通知規定由二零零四年八月三十一日起，指定作商業營運用途的土地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，而不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的協議授出。

國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日頒佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申嚴格管理建設用地的批准程序及保護基本耕地的原則。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定所有商品房開發用地必須以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，且須優先保證中低價位、中小型普通住宅商品房(含經濟適用住房)或廉租住房(含經濟適用住房)的土地供應，而大型、低密度住房的土地供應須受到嚴格限制。此外，新別墅項目的土地供應將予停止。

國務院於二零零六年八月三十一日頒佈的《關於加強土地調控有關問題的通知》規定，規範土地出讓金收支管理、調整土地有關稅費政策及建立作工業用途的國有土地的土地使用權出讓最低價標準公佈制度。

於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》(「物權法」)，該法於二零零七年十月一日生效。物權法規定，建設用地使用權可透過出讓或者劃撥方式獲

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

取。用作包括(但不限於)工業、商業、娛樂或住宅商品房用途的土地，應當採取招標、拍賣或掛牌方式出讓土地使用權。嚴格限制以劃撥方式取得建設用地使用權。

於二零零九年十一月十八日，包括財政部、監察部、審計署、國土資源部及中國人民銀行五部委公佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理，其中特別規定物業開展商的首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的50%，且原則上要求分期繳納餘款的期限不超過一年。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日頒佈並於同日生效的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》：

- 省國土資源部門須加強對招拍掛出讓土地使用權公告的審查，並於發生任何下列事件時須要求市、縣國土資源部門撤銷公告，重新擬定出讓土地使用權方案：
  - (i) 就一幅土地出讓的土地使用權超過相關主管部門批准的面積；
  - (ii) 超過一幅土地同時出讓予同一競買人；
  - (iii) 就一幅土地出讓土地使用權，而並無對該土地上所建建築物進行拆毀或該土地的佔有者並無就拆遷獲得補償；
  - (iv) 出讓土地使用權相關的一幅住宅用地容積率小於1；
  - (v) 土地使用權出讓予非法實體；及
  - (vi) 其他違反相關中國法律及法規的出讓土地使用權情況。
- 倘土地使用權競買人及其控股股東(其中包括)(i)偽造公文騙取土地使用權，(ii)非法倒賣或轉讓土地使用權，(iii)因本身原因造成土地閒置一年以上及／或(iv)以違

背土地使用權合同條款的方式開發土地等行為的，不得通過競買資格審查。此外，在上述行為整改到位前，競買人及其控股股東不得參加土地使用權競買。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，對住房用地供應作出更為嚴格的管理規定。在該通知的各項規定中，參加土地競買的實體及個人，必須說明資金來源並提供相應證明。

### 房地產轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁者可出售、捐贈或以其他合法方式將其房地產轉讓予他人或實體。於轉讓樓宇之時，房屋所有權及其隨附的土地使用權同時轉讓。轉讓的訂約方須訂立書面房地產轉讓合同，並於該轉讓合同簽立後90日內向相關房地產機關登記轉讓事宜。

倘首先是以地方土地機關出讓的方式取得土地使用權，於轉讓房地產時須符合以下條件：

- 必須根據土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金，並已取得土地使用權證；
- 倘根據土地出讓合同的條款進行投資及開發，若(i)其涉及住房建設項目，則應完成整體開發項目的25%以上；及(ii)其涉及整幅土地的開發，則土地須根據規劃開發及建設，並須完成如供水、排污、供電、供熱、道路、交通、通訊等市政基礎建設及公共設施的建設，並符合工業用地或建設用地的條件；及
- 樓宇已竣工，已取得房屋所有權證。

倘首先是以地方土地機關出讓的方式取得土地使用權，則轉讓房地產後的使用權期限將為原土地使用者原先取得出讓的餘下部分。

倘首先是以劃撥方式取得土地使用權，轉讓須經主管政府部門批准。除相關法律規定外，受讓方須於轉讓獲得批准後完成土地使用權轉讓手續並支付土地出讓金。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 建設用地預審

根據國土資源部於一九九九年三月二日頒佈並於二零一零年十一月三十日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零八年十一月二十九日頒佈並於二零零九年一月一日生效的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產開發商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照中國政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，倘其滿意有關審查結果，則會發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准的必備文件。

### 規劃許可證及施工許可證

根據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實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈及實施的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂出讓合同後，房地產開發商須向相關市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並根據全國人大常委會於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》向相關城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

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訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建築工程施工許可證。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈的《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》（「**國辦第37號文件**」）規定，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。對於在國辦第37號文件生效之日以前已取得項目開發批准但並未取得建築工程施工許可證的項目，必須按照上述規定調整其規劃。建設部於二零零六年七月六日頒佈的《關於落實新建住房結構比例要求的若干意

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

見》重申，從二零零六年六月一日起，各城市(或縣城)年度(從二零零六年六月一日起計算)新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。各城市須嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定商品住房項目的結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不會核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃設計的，設計文件及施工圖審批機構不會出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產開發主管部門不得核發預售許可證。

### 房地產項目竣工

根據於一九九八年三月一日生效及其後於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產開發項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同所載條文。於二零零零年一月三十日，國務院頒佈並施行《建設工程質量管理條例》，對開發商、建設單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位的相關質量責任及義務。根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於項目建築工程竣工後，房地產開發商須安排在相關政府主管機關及參與建設的相關方及專家的監督下驗收測試。根據建設部於二零零九年十月十九日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發商須自項目工程竣工驗收合格之日起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 商品房銷售

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生效的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

### 商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據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及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）的規定執行。根據預售管理辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產開展商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- 已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- 按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項，必須用於開發相關項目。此外，預售管理辦法授權省自治區及直轄市級房地產管理部門根據預售管理辦法設立其實施規例。

下文載列省市級地方房地產管理部門根據預售管理辦法頒佈的實施細則。

### 北京市

北京市住房和城鄉建設委員會、中國人民銀行業務管理部門及中國銀行業監督管理委員會北京管理局於二零一零年十月二十二日聯合發佈的《北京市商品房預售資金監督管理暫

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

行辦法》(以下簡稱「暫行辦法」)於二零一零年十二月一日起生效。暫行辦法項下的預售資金監管規則如下：

- 商品房的預售資金須全部存入商品房預售資金監管特定賬戶(以下簡稱「特定賬戶」)，而監督工作將集中在建設項目的資金方面以確保資金優先用於建設項目。
- 申請商品房預售許可證前，房地產開發企業須於預售建議書中澄清以下有關規管預售資金的事項：
  - (1) 項目建設成本；
  - (2) 項目資金用途的計劃；
  - (3) 所選的監管銀行及與銀行訂立的預售資金監管協議(以下簡稱「監管協議」)；
  - (4) 特定賬戶的名稱及賬戶號碼；
  - (5) 其他所涉事項。
- 房地產開發企業須根據項目建設計劃及建設進度擬定計劃。資金用途的計劃須載列四個分部(即地面結構的及結構封頂完工、驗收、初始登記完成，以及符合買家可單方面進行轉讓登記的條件)的資金用途，以及可合理確定各分部所用的限額。於完成初步登記及符合買家可單方面進行轉讓登記的條件前，特定賬戶的資金不得少於項目建設成本的5%。
- 審閱預售許可證時，縣住房和城鄉建設部門將根據房地產開發公司申報的建設成本，並參考相關區及縣域項目的建設成本總額及交付條件及有關項目用途，批准需重大監督的建設項目限額(「主要監管限額」)。當存入特定賬戶的預售資金超出主要監管限額，房地產開發公司可向監管銀行申請轉移超額部分首先用於建設項目。

- 當預售項目完成初始登記及符合買家可單方面進行轉讓登記的條件時，房地產開發企業可向監管銀行提交縣住房和城鄉建設部門發出的相關文件申請解除資金監管。監管銀行須於三個工作日內與房地產發展企業訂立終止規管協議，以終止對商品房預售資金的規管。

### 上海市

一九九五年七月一日，上海市房產管理局頒佈了《上海市實施〈城市商品房預售管理辦法〉細則》(以下簡稱「實施細則」)。實施細則規定國內商品房的預售款應由開發經營企業委託監管銀行代收。且預售款必須按該預售商品房專案工程進度分期收取。開發經營企業進行商品房預售所收取的預售款在項目竣工前，按專款專用的原則用於相關建設項目，並接受監管銀行的監督。開發經營企業發生違反專款專用行為的，監管銀行有權提出監管質詢，或採取拒付預售款，甚至凍結全部預售款或採取其他措施。另外，開發經營企業的預售款未按規定委託監管銀行代收或將預售款項挪作他用的，房地產管理部門有權沒收挪用款項，上交市財政部。

### 嘉興市

於二零一零年九月十六日，浙江省住房和城鄉建設廳、中國人民銀行杭州中心支行、中國銀行業監督管理委員會浙江監管局聯合頒佈《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》([浙建房2010]第72號)並於二零一零年十一月一日起實施。該辦法要求：

- 批准預售的商品房建設專案應當全部納入預售資金監管對象範圍。房地產開發企業可以根據實際情況，按照商品房預售許可規模作為獨立的預售資金監管對象(下稱「監管專案」)，在當地銀行機構申請開立商品房預售資金專用存款賬戶(下稱「資金賬戶」)。一個監管項目只能開立一個資金賬戶，該賬戶不得支取現金。
- 房地產開發企業應當就監管專案的基本情況、監管內容、監管時間、違約責任等內容與開設預售資金賬戶的銀行機構(下稱「監管銀行」)及監管專案的工程監理單

位共同簽訂商品房預售資金監管協定。未簽訂商品房預售資金監管協定的專案，房地產行政主管部門不得發放商品房預售許可證。

- 商品房預售資金使用實行封閉式管理。房地產開發企業申請使用監管專案預售資金時，應當向監管銀行提出申請，並提交監管專案工程監理單位出具的監管專案分部分項工程施工完成證明或者其他有效資金支付證明材料。
- 商品房預售所得款項必須用於有關的工程建設。其中監管專案工程預算清冊總額不低於130%的預售資金按相關預售資金監管協定方式監管。相等於監管協定監管的監管專案工程預算清冊總額20%的預售資金可以用於監管專案相應的前期工程費、管理費、銷售費、財務費、不可預見費、稅費、歸還本項目房地產開發貸款及其他費用。
- 商品房監管專案竣工驗收備案後，房地產開發企業憑相關證明材料向監管銀行提出資金賬戶撤銷申請。

## 天津市

天津市人民政府於二零一一年十月二十五日頒佈《天津市新建商品房預售資金監管辦法》(以下簡稱「監管辦法」)。監管辦法於二零一一年十二月一日起實施。根據監管辦法，天津市新建商品房預售資金監管遵循政府監管、多方參與、專戶專存、專款專用的原則。監管辦法進一步要求：

- 天津市新建商品房預售資金實行全程監管。對用於支付建築安裝、房地產項目配套建設等費用的預售資金進行重點監管。重點監管資金標準由天津市國土房管局組織相關專業機構結合房地產項目區域、建築結構、用途等因素綜合測定，並定期調整公佈。

- 新建商品房預售資金監管期限，自核發商品房銷售許可證開始，至辦理房地產初始登記後止。
- 房地產開發企業申請商品房銷售許可證前，應當按照一次商品房銷售許可申請對應一個賬戶的原則，選擇一家商業銀行開立新建商品房預售資金監管專用賬戶（以下簡稱「監管賬戶」），監管賬戶應當按幢或者多幢開立，並由市房地產交易資金監管中心、商業銀行開戶行、房地產開發企業三方簽訂新建商品房預售資金監管協議。
- 每筆預售資金存入監管賬戶後，房地產開發企業可以通過監管系統申請提取重點監管資金以外的資金，優先用於專案工程有關建設。
- 建設專案符合下列條件時，房地產開發企業可以申請使用重點監管資金：
  - (i) 基礎完工的，申請使用資金額度不得超過重點監管資金的30%；
  - (ii) 主體結構封頂的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金的65%；
  - (iii) 竣工驗收的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金的95%。
- 10層以上的建築增設資金使用節點的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金的50%。
- 房地產開發企業辦理房地產初始登記後，應當書面通知市房地產交易資金監管中心。經核實情況屬實的，市房地產交易資金監管中心於2個工作日內撤銷對監管賬戶的監管。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 重慶市

根據重慶市人大常委會於二零一一年五月二十七日頒發並於二零一二年一月一日實施的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》(重慶市人大常委會公告[2011]第19號)的規定：

- 商品房預售人應當從發放該項目按揭貸款的銀行中選擇一家銀行作為預售資金監管銀行，並設立預售資金監管賬戶。一個商品房預售許可證只能設立一個預售資金監管賬戶。
- 預售資金應當用於預售專案的工程建設，在專案竣工驗收備案前，預售人不得將預售資金挪作他用。
- 預售人使用預售資金時，應當持工程監理機構按照工程實際進度出具的專案預售資金使用計劃證明，向預售資金監管銀行提出撥款申請。未提供工程監理機構出具的證明，預售資金監管銀行不得直接向預售人撥款。

### 合肥市

根據合肥市人民政府於二零零八年七月三十一日頒發並於二零零八年八月一日起實施的《合肥市商品房預售款監督管理暫行辦法》的規定：

- 預售人申請商品房預售許可證前，應當在一家商業銀行設立商品房預售款專用賬戶，一個預售專案只能設立一個專用賬戶，該賬戶實行專款專戶、專款專存、專款專用。
- 專用賬戶內的商品房預售款，除5%的不可預見費用外，只能用於購買專案必需的建築材料、設施和支付專案建設的施工進度款、法定稅費、根據工程進度按比例支付的土地出讓金以及與專案相關的其他費用。
- 商品房專案竣工驗收合格並具備交付使用條件後，預售人方可申請取消該專案預

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

售款監管，並憑監管部門出具的《商品房預售款專用賬戶取消監管通知書》到監管銀行辦理取消監管手續。

本集團其他建設項目所在地如廊坊、唐山、長沙、蘇州、鎮江、福州以及廈門，目前尚未頒佈關於商品房預售資金監管的地方性實施細則。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈的《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》，商品房預購人不得將購買的未竣工預售商品房轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門嚴禁為其辦理轉讓等手續。房地產開發商須立即就商品房預銷售合同向地方機關進行網上即時及實名備案。

於二零一零年四月十三日，建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售監管的若干措施。房地產開發商不得預售未取得預售許可證的商品住房。房地產開發商須在取得預售許可證後10日內公開全部准售房源及每套房屋價格。

於二零一零年九月二日，上海市住房保障和房屋管理局發佈《上海市住房保障和房屋管理局關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》。為落實《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定：

- 建築面積少於3萬平方米的商品房項目必須一次性申請預售；建築面積超過3萬平方米、確需分批預售的，每次申請預售的建築面積不得少於3萬平方米；
- 房地產開發企業應當就商品房的價格向相關部門備案，並在商品房銷售價格超出先前已備案的價格時更新其備案；及
- 房地產開發企業應當在取得商品房預售許可證或向相關部門辦理銷售備案後方可簽訂商品住房定金合同或商品住房銷售合同。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

根據北京市人民政府於二零零三年九月二日發佈及於二零零三年十二月一日施行並其後於二零零八年十二月六日修訂的《北京市城市房地產轉讓管理辦法》，在北京登記商品房預售須符合下列條件：

- 已交付全部出讓金並取得土地使用權證；預售經濟適用住房的，應當取得建設用地批准書；
- 已取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 投入項目開發的建設資金最少達到項目總投資的25%；及
- 已確定竣工日期，且滿足北京市有關國土房管局公佈的預售最長期限。

此外，根據北京市國土房管局於二零零四年六月十八日發佈的《關於加強商品房預售許可證管理有關問題的通知》，房地產開發企業按建設工程規劃許可證申請預售許可，若《北京市國有土地使用權出讓合同》約定的建築面積與建設工程規劃許可證不一致的，須變更土地出讓合同及調整相應部分的地價款後方可申請預售。二零零四年七月一日前簽定《北京市國有土地使用權出讓合同》的，扣除土地出讓合同定金後，申請預售範圍部分已交土地出讓金不足整棟樓的，須補足後方可申請預售許可證。

### 商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售須符合以下各項條件：

- 現售商品房的房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；
- 已取得土地使用權證或使用土地的批准文件；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- 商品房已通過竣工並已驗收合格；
- 原住居民的拆遷安置已經落實；
- 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，且其他公共設施具備交付使用條件或該等設施已確定施工進度和交付日期；及
- 物業管理方案已經落實。

《商品房銷售明碼標價規定》由發改委於二零一一年三月十六日頒佈，並於二零一一年五月一日生效。根據該規定，房地產開發企業和中介服務機構（「**商品房經營者**」）銷售新建及二手商品房，應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者在銷售商品房時公開清楚標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者須在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示所有已銷售房源的實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。再者，商品房經營者不得使用虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得利用虛假或誤導的標價方式進行價格欺詐。

### 住房貸款

於二零零三年六月，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行向房地產開發企業、政府土地儲備機構、建築施工企業、個人住房購買人及個人商業用房購買人發放貸款。主要方面如下：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。貸款應優先提供予符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，而對大戶型、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。對負債率高、商品房空置量大的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 對政府土地儲備機構發放的貸款須為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，且貸款期限最長不得超過兩年。商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。

- 商業銀行要嚴格防止建築施工企業使用銀行貸款墊資房地產開發項目。承建房地產建設項目的建築施工企業只能將獲得的營運資金貸款用於購買施工所必需的設備(如塔吊、挖土機、推土機等)。企業將貸款挪作他用的，經辦銀行應限期追回挪用資金，並向當地其他的商業銀行通報該企業違規行為，而各商業銀行不應再對該企業提供相應的信貸支持。
- 為減輕借款人不必要的利息負擔，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；對再次購買住房的，應提高首付款比例。
- 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比不得超過按揭物業實際價值的60%，貸款期限最長不得超過10年。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，商業銀行：(i)對資本金沒有到位或嚴重不足、經營管理不規範的借款人不得發放土地儲備貸款；(ii)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或建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款；及(iii)對申請貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(不包括經濟適用房項目)的資本金比例已由20%或以上增加至35%或以上。

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《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(於二零零七年十二月五日發出補充通知)，旨在加強商業銀行對房地產貸款的控制，防止過度放貸。所採取措施包括：

- 對購買首套自住住房且套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例(包括本外幣貸款)不得低於20%。

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，且貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。
- 商業銀行不得發放貸款額度隨房產評估價值浮動及不指明用途的住房抵押貸款；對已抵押房產，在購房人沒有全部歸還貸款前，不得以再評估後的淨值為抵押追加貸款。
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。商業用房購房貸款首付款比例不得低於50%，期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次利率的1.1倍。
- 對以商住兩用房名義申請貸款的借款人，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商業性用房貸款管理規定執行。
- 商業銀行不得向被有關政府機構發現存在囤積土地及房源行為的房地產開發企業發放貸款。

此外，商業銀行不得向開發項目資本金比例未達到35%或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建築工程施工許可證的房地產開發企業發放貸款。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。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上只能用於其所在地區的房地產開發項目。商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其效力(其中包括)如下：

- 禁止商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 在多個方面規範土地儲備抵押貸款，包括要求取得土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，以及貸款期限不超過兩年；

- 規定放款人對(i)動工開發日期超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，及(ii)完成擬定項目土地開發面積不足三分之一，或(iii)投資金額不足擬定項目投資總額四分之一的任何房地產開發商，應審慎發放貸款或貸款展期；及
- 禁止向中國國土資源部門認定的土地閒置2年以上的房地產開發商發放貸款及接受閒置土地作為貸款的抵押物。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行發佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，旨在將首付比例減至購買價20%，並將商業性個人住房貸款利率下調至貸款基準利率的70%。

於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將普通住宅房地產開發項目及社會保障性住房發展項目的最低資本比率設定為20%，並將其他房地產開發項目的最低資本金率設定為30%。

於二零零九年六月十九日，中國銀監會發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有銀行類金融機構收緊授出按揭貸款的前期審查及標準，並加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次購房者需要的政策，並嚴格遵守有關第二套住宅物業按揭貸款的政策。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定對已利用貸款購買住房又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、借款人配偶及未成年子女)，貸款首期付款比例不低於該等第二套住房購買價的40%，貸款利率嚴格按照相關風險等級設定。

於二零一零年四月十七日，國務院亦頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住房的最低首期付款進一步增至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈同期同檔次貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主自用的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

而言，最低首付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中規定：

- 禁示商業銀行向違反以下法律法規的房地產開發商發放新貸款或貸款展期：
  - (i) 持有閒置土地；
  - (ii) 改變土地用途及性質；
  - (iii) 推遲開發項目的動工及竣工時間；及
  - (iv) 有意捂盤惜售，旨在日後高價出售該等物業；
- 禁示商業銀行向欲購買第三套或以上住房或非當地戶口且無法提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款；及
- 對貸款購買首套商品住房，首付款比例調整至30%或以上。

於二零一零年十一月二日，建設部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，其中作出以下規定：

- 首次置業人士(包括借款人、借款人配偶及未成年子女)使用住房公積金個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例：
  - (i) 物業建築面積在90平方米(含)以下的，不得低於20%；
  - (ii) 物業建築面積在90平方米以上的，不得低於30%；

- 第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的110%；
- 第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房面積低於當地水平的繳存家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房；及
- 停止向購買第三套或以上住房的繳存家庭發放個人住房公積金貸款。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。根據該通知，對貸款購買第二套住房的購房者，首付款比例不得低於60%，適用按揭貸款利率不得低於相應基準利率的1.1倍。中國人民銀行各分支機構可根據當地政府新建住房價格控制目標及政策要求，以及在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例及比率。

#### 信託融資

根據於二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》（「信託辦法」），「信託公司」指根據中華人民共和國公司法註冊成立並且主要於中國從事信託業務的財務機構。「信託業務」指信託公司以信託受託人身份承辦的業務，並且為經營業務及收取酬金而以受信人身份處理信託事務。信託公司的最低註冊資本額須為人民幣300,000,000元或等值的可自由兌換貨幣。

根據中國銀監會辦公廳於二零一零年二月十一日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司不得就土地收購或初期土地開發提供貸款，且僅可向符合通知所載特定規定的合資格房地產開發商授出貸款。

於二零一零年十一月十二日，中國銀監會發出《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司就房地產信託業務的合規風險即時進行自行查核。業務合規及風險須按各個別情況進行分析，情況包括信託公司向其發放貸款的房地產開發項目有否達成有關條件（例如已取得全部「四份許可證」（即土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

工程規劃許可證及建築工程施工許可證))、房地產開發商或其控股股東是否已取得二級資質，以及項目的資本比率是否達到國家的最低規定。所有銀監局須加強對在其司法權區內信託公司的房地產業務的合規監管及風險控制。倘在自行查核及檢測過程中發現問題，將即時採取措施下令信託公司作出更正，而如有不合規行為將根據有關規則及法規作出處罰。

### 房屋租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應簽訂書面租賃合同並向相關房地產管理部門登記有關租賃。於簽訂、修訂、延展或終止租賃時，當事人應向房地產管理部門登記有關詳情。違反有關規定的，甚至有關機關責令但逾期不改正的，將被處以罰款。

### 房地產按揭

在中國按揭房地產主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律法規，土地使用權、土地上興建的樓宇及其他地上物均可設置按揭。設立按揭權益，承按人與按揭人須訂立書面按揭合同及登記有關按揭。按揭權益自登記之日起生效。如設立樓宇按揭，樓宇所佔範圍的土地使用權，亦須與樓宇一併按揭。在按揭土地使用權時，建於該土地上的樓宇須與土地使用權一併按揭。然而，在已按揭土地上的新建房屋，則不得納入已按揭的房地產內。如需拍賣已按揭的房地產，在該土地上的新建房屋可根據法律連同已按揭的房地產一併拍賣，但承按人並無優先權以新建房屋的拍賣所得款項抵償其申索。倘根據法律規定已取得房屋所有權證的房地產進行按揭，相關的登記主管機關須於原房屋所有權證上記錄其他類別的所有權，而該證於其後交由按揭人保存。承按人將獲發一份房地產其他權利證書。倘預售商品房屋或在建房屋進行按揭，登記主管機關須於按揭合同內註明有關情況。倘已按揭房屋的建設工程於按揭期內竣工，有關的按揭訂約方須於按揭人取得房屋所有權證後進行新的按揭登記。

### 閒置土地

國土資源部於一九九九年開始著手處理閒置土地問題。於一九九九年四月二十八日，國土資源部頒佈《閒置土地處理辦法》，釐定閒置土地的範圍及定義，並規定了閒置土地費用的支付及無償收回閒置土地等相應處罰措施。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，通知規定處理閒置土地的原則。於授出土地使用權之前，與土地所有權相關的事宜、賠償及結算應妥為處理。通知亦規定，土地使用權證不得在收購土地的土地出讓金悉數支付前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

於二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府土地儲備以充分利用土地。倘若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。倘若土地金仍未完全付清，不得發放土地使用權證。此外，禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用權證。以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓工業用地及商業用地的體制必須嚴格執行。至於用作商業、旅遊、娛樂、商品房及業務經營的其他用途(包括附設辦公、科研及培訓用地)的工業用地及商業用地，或一塊有兩個或以上意向用地者的土地，必須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地價款不得低於土地適用級別的標準土地出讓金的70%。有關土地出讓方必須於辦理招標、拍賣或掛牌手續後10個營業日內簽訂土地出讓合同。於房地產開發期間未能遵守申報規定的任何房地產開發商，最少一年內不得購買土地。

於二零一零年九月二十一日，建設部及國土資源部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，倘房地產開發企業因提出申請調整建設規劃條件而未能於所訂明的時限內於所涉土地上開展項目建設工程，則必須收回土地使用權，重新

按招標、拍賣或掛牌方式出讓土地。競買人在參加招標、拍賣或掛牌出讓土地時，除應提供相關身份證明文件及按金外，還應提交銀行資信證明及確認所付招標、拍賣或掛牌保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸及募集資金的承諾書。因房地產開發商原因令土地閒置一年以上的，禁止房地產開發企業及其控股股東參與授出土地使用權的招標、拍賣或掛牌活動。此外，房地產開發企業必須在土地出讓合同規定的土地交付日期起計一年內開始動工興建住房項目，並於開始動工之日起三年內完成施工。

國土資源部於二零一二年六月一日修訂並頒佈《閒置土地處置辦法》，較舊版本進一步明確閒置土地的範圍及定義以及相應的處罰辦法。根據新的《閒置土地處置辦法》，在以下情況下，土地將被定義為「閒置土地」：

- 國有建設用地使用權持有人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者國有建設用地劃撥決定書約定及規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，並中止開發建設滿一年的國有建設用地。

倘若土地被國土資源主管部門視為閒置土地，除新閒置土地處理辦法另有規定外，該土地按照下列方式處理：

- 土地閒置滿一年的，由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向土地使用權持有人下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閒置費；土地閒置費不得列入土地使用權持有人的生產成本；
- 土地閒置滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向土地使用權持有人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

回土地使用權；閒置土地設有抵押權的，同時抄送《收回國有建設用地使用權決定書》予相關土地抵押權人。

### 環境

規管中國房地產發展的環保法律及法規主要包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，房地產開發商在有關當局就房地產開發建築工程動工授出批文前必須呈交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，待房地產開發項目完成時，有關環境機關亦將在物業交付買家前檢驗物業，以確保符合適用環境保護標準及法規。

### 有關酒店營運的法律及規例

#### 總則

根據商務部及發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈並於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，興建及經營高檔酒店屬於限制外商投資的產業，而建設及經營標準及經濟型酒店屬於允許外商投資產業。中國於二零零一年十二月十一日成為世貿組織的成員，而根據《中華人民共和國加入議定書》，海外服務提供商獲准設立合營企業(並於合營企業內持有少數股東權益)興建、翻新及經營酒店及餐廳。根據目錄，外商獨資企業可經營酒店及餐廳。

中國並無有關房租的規管上限。酒店業獲准採納市場定價，而房租可能由酒店管理層全權酌情釐定。與中國其他行業比較，中國酒店業法規仍在發展，且不斷修訂。因此，大部分法律由一般性規定組成，例如行業準則、規則或不同部門發出的通知，而非詳細法律條文。該等準則、規則及通知大部分追溯至二十世紀九十年代後期。隨著中國酒店業發展成熟，預期該等準則、規則及通知於未來數年可能會修訂、修改或擴大範圍。本節概述現時與本公司酒店業務及營運有關的中國主要法規。

## 酒店營運及管理

目前，中國並無專門的政府組織機構負責管理酒店行業的日常營運及管理，而酒店業的日常營運由負責各不同行業的政府部門負責監管，主要包括(i)國家食品藥品監督管理局及其地方分支機構，(ii)中華人民共和國衛生部及其地方分支機構，(iii)中華人民共和國公安部及其地方分支機構，及(iv)中華人民共和國國家旅遊局及其地方分支機構。

## 監管安全及消防的法律

根據中國公安部於一九八七年十一月十日頒佈並於二零一一年一月八日進一步修訂的《旅館業治安管理办法》，在中國經營酒店須事先取得主管機關批准及徵求地方公安局的意見。此外，在酒店開始營業之前，酒店擁有人須在有關國家工商總局登記並取得營業執照。酒店如有意停業、轉業或合併、遷址及更改名稱或其他事宜，應向地方公安局及其縣、市分局匯報詳情以供備案。根據國務院於二零零四年六月二十九日頒佈並於二零零四年七月一日生效的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，從事酒店經營業務的經營者須取得酒店營運的特種行業許可證。

根據中國公安部於二零零一年十一月十四日頒佈並於二零零二年五月一日生效的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，酒店屬於消防安全重點監管單位。於一九九八年四月，全國人大常務委員會頒佈《中華人民共和國消防法》(於二零零八年十月修訂)。《中華人民共和國消防法》規定酒店等公眾聚集的場所須通過地方公安消防部門的消防安全驗收後方可開業。

## 公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈並於同日生效的《公共場所衛生管理條例》的條文，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，應取得衛生許可證。衛生許可證須每兩年覆核一次。根據中國衛生部於二零一一年三月十日頒佈並於二零一一年五月一日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，直接為顧客服務的酒店從業人員須每年進行一次健康檢查，取得健康合格證後方可上崗工作。

### 食品衛生管理

根據中國衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務許可管理辦法》，從事餐飲業服務的經營者應取得有效期為三年的餐飲服務許可證。臨時從事提供餐飲服務的經營者，餐飲服務許可證的有效期為不多於六個月。根據中國衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，餐飲服務的從業人員應每年進行一次健康檢查，並取得健康合格證。

### 文化管理

根據國務院於二零零六年一月二十九日頒佈並於二零零六年三月一日生效的《娛樂場所管理條例》，提供歌舞、俱樂部及娛樂場所的酒店應向其所在地縣級或以上文化行政主管部門申請批准經營娛樂場所。

### 消費者保障

於一九九三年十月，中國採納《中華人民共和國消費者權益保護法》（「消費者保護法」），該法於二零零九年八月二十七日修訂。根據消費者保護法，向消費者提供商品或服務的業務營運商須遵守多項規定，其中包括以下各項：

- 確保商品及服務符合若干安全規定；
- 披露商品或服務任何嚴重瑕疵，並採納預防措施防止損害產生；
- 為客戶提供準確資料，並避免刊登虛假廣告；
- 不會對消費者設立不合理或不公平條款，亦不會透過格式合同、通知、聲明、店堂告示或其他形式，逃避或免除本身因損害消費者之法定權利及權益而導致之民事責任；及
- 不會侮辱或誹謗消費者，不會搜查消費者身體或所攜帶物品，亦不會侵犯消費者之個人自由。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

業務營運商可能須因未能履行上述責任而承擔民事責任。有關責任包括恢復消費者聲譽，消除消費者所受到不利影響以及就所產生虧損作出道歉及賠償。於法律及法定規例指明的情況下，違反有關責任的業務營運商亦可能遭受以下處罰：警告、沒收違法所得、罰款、責令停業整頓、吊銷營業執照或判處刑事責任。

於二零零三年十二月，最高人民法院頒佈《關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》(於二零零四年五月一日生效)，進一步增加經營酒店、餐廳或娛樂設施的酒店營運商的責任，並責令該等營運商就未能履行其法定責任承擔合理責任或責令其保證其他人士的個人安全。

### 房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施(於二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日生效)的《物業管理條例》，國家執行資質規劃制度監控物業管理企業。根據建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批機關申請對其資質進行評估。通過資質評估的企業將獲發資質證書。未經相關機關進行資質評估並取得資質證書的企業不得從事物業管理。

### 外商投資中國房地產市場的新規定

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外匯管理局發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**第171號意見**」)。根據第171號意見，境外投資者投資中國房地產，必須成立一家外資房地產企業，而倘其總投資額超逾10,000,000美元，外資房地產企業的註冊資本須至少為總投資額的50%。外資房地產企業不得取得貸款(本地或海外)，除非其註冊資本已經全數支付，已取得土地使用權證，或項目投資總額至少35%已注入作為項目的初始資金。第171號意見亦包含對境外個人及實體購買位於中國的房地產的限制。其規定境外機構於中國的分支機構及代表處(已獲准進行房地產業務者除外)，以及於中國工作或求學超過一年的境外個人可購買房地產作私人或機構用途，但不可作其他用途。於中國並無分支機構或代表處的境外機構，或於中國工作或求

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

學少於一年的境外個人，不得於中國購買任何房地產。香港、澳門及台灣居民以及華僑不受一年居住的規定所限，可於中國購買限定建築面積的房地產作自住用途。

於二零零六年九月一日，外匯管理局與建設部共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知訂明(其中包括)境外機構於中國成立的分支機構及代表處、於中國工作或求學超過一年的境外個人及香港、澳門及台灣居民以及華僑購買住房的程序。

於二零零七年五月二十三日，商務部與外匯管理局共同頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。該通知訂明更嚴格的監管措施如下：

- 嚴格控制中國房地產市場中有關高檔物業的外商投資；
- 於取得成立外資房地產企業的批准前，必須(i)同時取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)已訂立取得土地使用權或房地產所有權的合同。倘未能符合以上規定，審批部門將不會批准申請；
- 外商投資企業須取得批准方可將業務範圍擴充至房地產行業，而就發展房地產成立的外資房地產企業須取得批准方可從事新房地產開發項目；
- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以虛假陳述等手段違規設立的外資房地產企業，將對其逃匯行為追究責任；
- 外資房地產企業的投資者不得訂立任何保證固定回報協議或類似性質的任何協議；及
- 地方外匯管理局行政部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外資房地產企業，將不予辦理資本項目結售匯手續。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

於二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知限制外資房地產企業借取海外股東貸款。該通知規定(其中包括)：

- 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資房地產企業批准證書且於商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- 對於二零零七年六月一日或之後獲得地方商務部門發出的商投資房地產企業批准證書但未於商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或資本賬下結售匯申請。

根據商務部及發改委於二零一一年十二月頒佈的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》：

- 與中國合夥人共同開發整塊土地，興建及經營高檔酒店、高檔辦公樓及國際會展中心屬受限制外商投資的產業類別；
- 興建及經營高爾夫球場及別墅屬受限制外商投資的產業類別；及
- 其他房地產開發屬允許外商投資的產業類別。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部授權省級商務部門核實外資房地產企業的備案材料。根據相關中國法律及法規審批與外商投資房地產相關的事宜(包括成立企業、增加資本、發行新股、股權轉讓、兼併與收購，以及其他相關事宜)後，地方的市級、區級或縣級商務部門須向相關省級商務部門提交該等材料(原本須提交予商務部備案)以供審核。審核後，相關省級部門將向商務部提交外資房地產企業的備案表格。

於二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。該通知規定(其中包括)以下各方面：

- 禁止外資房地產企業在中國透過購買已竣工及未竣工房地產並隨後將其出售的方式賺取利潤收益；

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

- 地方商務部應根據相關中國法律及法規嚴格審批在中國成立外商投資的投資性公司，且不得批准成立從事房地產業務的外商投資的投資性公司；及
- 地方商務部應檢查中國參與返程投資的房地產企業，並嚴格控制成立該等企業。

### 外匯管理

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》，該條例於一九九六年四月一日生效及分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月一日修訂。該條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬戶項及資本賬戶項。經常賬戶項無需再經外匯管理局批准，但對於資本賬戶項（如直接股權投資、貸款及調回投資）下人民幣兌換其他貨幣及向中國境外匯出兌換的外幣，均須經外匯管理局或其地方辦事處事先批准。在中國境內進行的交易的付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須調回海外收取的外幣款項。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，該規定於一九九六年七月一日生效。該規定取代有關臨時規例及取消有關經常賬戶項的外匯可兌換性的其餘限制，同時保留對有關資本賬戶項的外匯交易的現有限制。外商投資企業可保留指定外匯銀行戶口中的外匯，惟上限由外匯管理局或其地方辦事處設定。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發出《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》，該通知於二零零五年十一月一日生效。根據該通知，「特殊目的公司」指任何由中國居民成立或間接控制的海外公司，旨在為於任何中國境內企業的資產或股權進行融資。在成立或控制該特殊目的公司前，各中國居民（不論是自然人或法人）必須於有關地方外匯管理局分局辦理海外投資外匯登記或備案手續。該通知亦規定中國居民將其於境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司或於進行該等注資後在境外籌集資金，須向地方外匯管理局分局登記。此外，任何中國居民均須於發生任何涉及資本變動的重大變動（如有關該特殊目的公司的資本增減、股份轉讓或置換、合併、拆細、長

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

期股權或債務投資或增設任何證券權益，而不涉及任何返程投資) 後30日內向外匯管理局地方分局更新登記或備案。通知可追溯應用。因此，中國居民過去曾成立特殊目的公司或收購其控制權而於中國境內進行投資，須辦理有關海外投資外匯登記或備案手續。

於二零零八年八月五日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂的條文包括：

- 刪除調回自國外收到外幣付款的強制性規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限調回或存於國外；
- 刪除將經常賬戶中外幣收入兌換為人民幣的強制性規定，允許經常賬戶中該等收入作為儲備或根據有關法規售予金融機構；
- 允許國內機構及個人直接或間接投資國外(惟須進行外匯登記)，除非其他法律及規例規定須進行批准或備案；及
- 採納市場釐定浮動人民幣匯率制度。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，旨在加強外商投資企業外匯資本金付匯及結匯的管理。該通知規定：

- 外商投資企業於申請外匯資本金付匯及結匯前，須由會計師對其外匯資本金進行驗證；
- 外商投資企業的外幣資本金兌換所得的人民幣收入須用於經批准的業務範圍，且除非另有規定，否則該項收入不得用於國內股權投資。除外資房地產企業外，外商投資企業不得使用其外匯資本金兌換所得的人民幣收入購買國內房地產作非自用用途；及
- 外商投資企業外匯資本金兌換所得的人民幣收入不得用於償還未使用的人民幣貸款。

### 有關僱員購股權的監管

根據外匯管理局於二零零七年一月五日頒佈並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》及外匯管理局於二零一二年二月十五日頒佈及於同日生效的《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》，獲海外上市公司根據其僱員購股權計劃或股份獎勵計劃授予股份或購股權的中國居民，須透過僱員所屬有關海外上市公司的中國附屬公司委託合資格中國代理，統一向外匯管理局登記並完成辦理有關購股權或其他股份獎勵計劃的若干其他手續。

### 穩定房地產市場價格的管理規則

於二零零五年三月，國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。於二零零五年四月，建設部、財政部、發改委、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，相關指引如下：

- 倘因中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺而令住房價格上漲過快，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房。興建低密度高檔住房應受嚴格控制。
- 倘住宅用地的價格及住房的價格上漲過快，住宅用地的供應佔總土地供應的比例應適當調高，用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應應著重增加。別墅建築的土地供應應繼續暫停，而高檔住房物業建築的土地供應應受嚴格控制。
- 由訂約動工日期起計滿一年仍未發展的土地必須徵收閒置土地費。兩年仍未動工的土地將會無償收回土地使用權。
- 由二零零五年六月一日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓住宅物業將就其轉讓的全部銷售所得款項徵收營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物

業，將獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，將就該轉讓的價格與原購買價之差額徵收營業稅。

- 中小套型及中低價位的普通住宅在規劃許可證、土地供應、信貸及稅務方面將獲優惠政策支持。享受此等優惠政策的物業必須在原則上符合以下條件：住宅發展項目的樓面面積比率為1.0以上、單套單位的建築面積少於120平方米，以及實際轉讓價少於位處可資比較地段的可資比較物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據彼等當地實際情況，制定可享有優惠政策的普通住宅物業的具體標準。
- 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，購買人必須以彼等的真實姓名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即於有關政府機關電子存檔。

於二零零六年五月二十四日，建設部、監察部、財政部、國家統計局、發改委、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。意見重申現有措施，並推出擬進一步遏制大城市物業價格飆升及促進中國房地產市場穩健發展的新措施。該等措施其中包括：

- 規定地方政府在任何年度內批准作住宅房地產開發的土地供應中最少70%為開發中低價位及中小型普通住房(包括經濟適用住房)或低租金物業；
- 規定於二零零六年六月一日或以後批准或興建的住宅物業項目的總開發面積中最少70%必須包括建築面積少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目發展批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及國家規劃專門指定的若干城市可在取得建設部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- 購買建築面積為90平方米或以上的相關物業的最低首期付款由相關住宅物業購買價的20%調高至30%，由二零零六年六月一日起生效；

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

- 禁止商業銀行向內部資本比率（註冊資本除以有關項目所需投資總額）不足35%的房地產開發商貸款；限制向持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商提供貸款及授出循環信貸融資；及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額由二零零六年六月一日起徵收營業稅，而非原先由二零零五年六月起推行的持有不足兩年徵收該稅款。倘個人於購買普通住宅物業以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。根據該通知，國土資源部強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閒置土地的適用規例。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，當中規定每個城市或縣自二零零六年六月一日起新批准建設的住房總面積逾70%應為建築面積少於90平方米的住房。有關地方政府將有權釐定新建物業的結構。

於二零零六年七月六日，建設部、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》，當中規定：

- 房地產開發商必須在取得項目的預售許可證後10日內開始銷售物業；
- 禁止轉售任何已預售但未竣工商品樓的單位；
- 禁止在取得有關預售許可證前推出預售的廣告；及
- 必須給予買家商品房單位的買賣標準合同。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，通過提供稅收和信貸支持鼓勵房地產市場發展。其中已採納下列措施：

- 為促進購買普通住房，下列鼓勵已經實施並有效至二零零九年十二月三十一日：
  - (i) 對其首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者採用先前授予首次購房者的相同優惠政策；
  - (ii) 可於一年期內豁免轉讓住房的營業稅。個人轉讓普通住房者如已持有該普通住房兩年或以上（而非先前規定的五年）可豁免營業稅。此外，如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，其應繳營業稅目前按淨額而非毛額計算；及
  - (iii) 個人轉讓其非普通住房者如持有該非普通住房兩年或以上（而非先前規定的五年）仍必須繳納按淨額計算的住房營業稅，但如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，則營業稅按毛額計算。
- 商業銀行應按照信貸政策及法規規定，加強對中低價位及中小套型普通商品房，尤其是在建項目的信貸支持；及向信譽卓越及具備能力從事合併收購交易的房地產企業提供財務資助及相關融資服務。
- 對內／外資企業及個人按《中華人民共和國房產稅暫行條例》取消房產稅。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11種措施，強調實現下列目標：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 引導消費者合理購買住房及抑制住房市場投資投機性購房；

- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障房項目建設；及
- 落實省級及地方政府的責任。

二零一零年四月十七日，國務院亦頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈於同一相應期間相關基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或另一套住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就第一套自用建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或另一套住宅物業或非當地戶口且無法提供證件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

根據建設部及外匯管理局頒佈於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套自用的住房，而在中國設立分支機構或代表處的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

於二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策通知》，其中規定自二零一零年十月一日起對個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住房，且該住房屬家庭唯一住房的，契稅稅率下調到1%。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，通知規定(其中包括)：

- 二零一一年首季度各市政府須根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，公佈其年度新建住房價格控制目標；
- 加強社會保障性住房管理及增加公共租賃住房供應；

- 加強對土地增值稅徵管情況的監督和檢查，重點針對定價超過周邊房價水平的房地產開發項目；
- 鼓勵房地產開發企業在普通住房建設項目中配建一定比例的公共租賃住房，並持有、經營該等公共租賃住房或將其售予中國政府；
- 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不低於同期基準利率的1.1倍；
- 對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵收營業稅；
- 參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明；
- 對已授出土地使用權的土地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款；
- 對項目開發總投資達不到25%以上的，不得以任何方式轉讓土地或土地上的任何開發項目；
- 各地方政府須增加土地供應，認真落實社會保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%；
- 各直轄市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上：
  - (i) 對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭，或能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購多一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及
  - (ii) 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、或已擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，或無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，房地產開發企業須暫停在本行政區域內向其售房，

及

• 如：

- (i) 地方政府未如期公佈本地區年度新建住房價格控制目標；或
- (ii) 地方政府沒有履行責任達致社會保障性住房的目標；或
- (iii) 新建住房價格上漲幅度超過該等住房的年度控制目標，

則相關地方政府須向國務院作出報告。監察部、建設部及其他部門將根據中國相關法律法規對該地方政府相關負責人進行問責。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局發佈《財政部，國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，遏制二手房地產市場的投機行為，抑制房價過快上漲。例如，自二零一一年一月二十八日起：

- 個人將購買不足五年的住房轉讓的，須全額徵收營業稅；
- 個人將購買超過五年(含五年)的非住房轉讓的，按照淨額徵收營業稅；及
- 個人將購買超過五年(含五年)的住房轉讓的，免徵營業稅。

## 物業權利

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，國家及集體、個人或其他權利持有人的物權受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。

物業權利的種類及內容應於法律中列明，且不動產的物權的設立、變更、轉讓或取消應依據法律登記。除非法律另有規定，否則不動產的物權的設立、變更、轉讓或取消在依據法律登記後方告生效。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

### 中國稅制

#### 我們在中國的業務

由於我們的業務均於中國營運，而我們透過根據中國法律成立的營運附屬公司進行該等業務營運，故我們於中國的業務，以及我們於中國的營運附屬公司須受中國有關稅務法律及法規規管，將間接影響閣下於股份的投資。

#### 企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法》，境內企業及外資企業須受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率25%規管。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件已統一及標準化。

根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，除於中國成立的企業外，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業亦視為「居民企業」，其全球收入須按劃一的25%稅率繳交企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬目及資產等實施實質性全面管理和控制的機構。目前未確定我們會否被視為「居民企業」。此外，中國附屬公司向被視為居民企業的股東支付的股息可豁免繳納預扣稅。然而，若我們被視作「居民企業」，由於意義不明確，我們可能無權享受該稅項優惠。

根據國務院頒佈的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國預扣稅稅率10%適用於應付屬於「非居民企業」（其並非於中國成立或營業地點位於中國，或其於中國成立或營業地點位於中國但有關收入並非與該成立或營業地點實際有關）投資者的股息，但以源自中國境內的股息為限，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用之稅務條例可減低或豁免有關稅項。同樣地，該等投資者轉讓股份所變現的任何收益倘被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。

根據於二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，對於直接持有內地企業25%以上股權並有權收取股息的香港居民，其收取該企業所派發股息總額的適用限制稅率一般為5%。

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

於二零零九年二月二十日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，據此，(其中包括)(i)非居民納稅人或扣繳義務人須按要求提供大量書面證據，以證明股息收取人合乎相關規定可享受有關稅務條例下的較低預扣稅率及(ii)倘一項海外安排的主要目的為獲取優惠稅收待遇，稅務當局有權酌情調整一家海外實體原應有資格獲取的優惠稅率。

根據國家稅務總局於二零零九年八月二十四日發佈及於二零零九年十月一日起生效的《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)的通知》，有納稅義務的非居民在享受稅收協定股息條款下的稅務減免或豁免待遇前，須取得相關稅務機關的事先批准。

於二零零八年四月七日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發商根據目前實際利潤按季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的樓宇在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計利潤率，於計算估計季度或月度利潤時支付，而預設估計利潤率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際利潤重新調整。

對於非經濟適用房，位於省級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於20%，而地級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於15%；及對於經濟適用房，預設估計利潤率不得低於3%。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務的企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及稅務處理具體事項進行規管。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)、或當房地產已實際使用時，房地產應視為完工。房地產開發商應及時結算成本，並計算當年度應繳納企業所得稅金額。

## 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日發佈及於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內物業的土地使用權及／或房屋所有權承讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由地方省級政府根據當地情況而釐定。

## 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日發佈，於二零零八年十一月五日修訂及於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部與國家稅務總局於一九九三年十二月二十五日發佈，於二零零八年十二月十五日修訂，於二零零九年一月一日實施，於二零一一年十月二十八日進一步修訂及於二零一一年十一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，提供指定服務及轉讓不動產或無形動產所得收入須按介乎3%至20%的稅率（視乎業務而定）繳納營業稅。

## 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日發佈及於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及財政部於一九九五年一月二十七日發佈的該條例實施細則，中國房地產的境內及境外投資者不論為企業實體或個人均須繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「可扣稅項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「可扣稅項目」包括以下各項：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為發展土地而支付的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，乃按扣減「可扣稅項目」後的金額累進。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《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》，由二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產開發項目的全部價值中撥付；而分期發展項目的土地增值稅評稅金額應自該項目每期的價值中撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- 建築項目已完成及其商品房已出售；
- 未完成的房地產發展項目轉讓；或
- 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- 已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- 已持有預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值稅清算手續；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，旨在通過具體規管受理、土地增值稅清算審核及稅務徵收程序加強土地增值稅的徵收。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他有關事宜的進一步澄清及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收規定。該通知規定除社會保障性住房外，華東的房地產的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，華中或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預付款比率。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。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》。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的房產稅稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用於房產轉移文件(包括房屋所有權轉移文據)，其稅率按所載金額0.05%徵收。至於權利許可證件包括房屋所有權證及土地使用權證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論為個人或其他)，亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為5%及其他情況則為1%。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日頒佈的《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》，在國務院並無進一步發出明確規定之前，對外商投資企業及外國企業暫不徵收城市維護建設稅。

根據國務院於一九八六年四月頒佈並分別於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡須繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人(不論為個人或其他)，除非規定繳納農村教育事業費附加，否則亦應

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

繳納教育費附加。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日發出的《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》及國務院於一九九四年十月十二日發出的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加，直至國務院發出進一步的規定為止。

於二零一零年十月十八日，國務院發佈《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》。根據該通知，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業和外國個人亦須繳納城市維護建設稅及教育附加費。根據財政部及國家稅務總局於二零一零年十一月四日頒佈的《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業和外國個人須按納稅人所付增值稅、消費稅及營業稅的若干比例繳納城市維護建設稅，以及按納稅人所付增值稅、消費稅及營業稅的3%繳納教育附加費。

### 對於[●]的規定

於二零零六年八月八日，六個中國監管機構，包括商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及外匯管理局共同頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》，該規定於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂。根據該法規，成立作[●]用途，且由中國公司或個人直接或間接控制的海外特殊目的公司（「特殊目的公司」），[●]須取得中國證監會批准。

### 知識產權的法律及法規

中國已採納有關知識產權的法規，包括商標、專利及著作權方面。中國是《保護工業產權巴黎公約》、《商標國際註冊馬德里協議》及《商標國際註冊馬德里協議議定書》、《專利合作條約》、《國際承認用於專利程序的微生物保存布達佩斯條約》及《與貿易有關的知識產權協議》等各項主要知識產權公約（「貿易相關知識產權協議」）的簽約國。

### 有關商標的法規

國務院於一九八二年八月頒佈《中華人民共和國商標法》（其後於一九九三年二月二十二日及二零零一年十月二十七日修訂）及於二零零二年八月三日頒佈《中華人民共和國商標法

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

## 附錄六

## 中國主要法律及法規條文概要

實施條例》。該等法律法規制定了中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

國家工商總局商標局負責全國的商標註冊及管理，註冊商標有效期為十年，到期後如須繼續使用註冊商標，可每十年續期一次，每次註冊續期須於期滿前六個月內提出申請。

根據《商標法》，視為侵犯註冊商標專用權的行為包括：

- 未經商標註冊人授權在同一種或類似商品上使用與商標註冊人的註冊商標相同或近似的商標；
- 銷售侵犯註冊商標專用權的商品；
- 偽造、擅自製造他人註冊商標標識或銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識；及
- 以其他方式侵犯他人的註冊商標專用權及造成損害。

違反商標法可導致被處以罰款、沒收和銷毀侵權商品。

商標使用許可協議必須向國家工商總局商標局或其地方局備案。授權人須監督使用商標的商品質量，而獲授權人須保證有關商品的質量。

### 有關域名的法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》由工業和信息化部於二零零四年十一月五日頒佈並於二零零四年十二月二十日生效。該辦法對在中國帶有互聯網國家代碼「.cn」的域名進行登記規管。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法(2006年修訂)》由中國互聯網絡信息中心於二零零六年二月十四日頒佈並於二零零六年三月十七日生效。該辦法規定域名爭議案件須提交予中國互聯網絡信息中心授權的機構尋求解決。

## 勞工保護

《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於二零零八年一月一日及二零零八年九月十八日生效。該等勞動法及條例明確規定勞動合同的簽訂、內容及期限以及勞動者與用人單位的權利與義務。建立勞動關係應當簽訂書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，應當自首次聘用員之日起一個月內簽訂書面勞動合同。

中國僱主須代其僱員繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多項社會保險並繳納住房公積金。該等款項應繳交地方行政主管部門，而僱主若未能如期足額繳存，將會被處以罰款並被勒令補足供款。規管僱主社保基金繳納責任的多項法律法規包括全國人大常務委員會於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院頒佈及於一九九九年一月二十二日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞工部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零零四年一月一日生效及於二零一零年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》；以及於一九九九年四月三日頒佈及生效並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》。

(1) 有關本公司的其他資料

(A) 註冊成立

本公司於二零一一年五月二十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。

本公司根據公司條例第XI部在香港註冊為一家非香港公司。本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座20樓2002-2003室。本公司就公司條例第XI部而言的授權代表林中先生(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座20樓2002-2003室)已獲委任為本公司的代理人，代表在香港接受送達法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故我們的營運須遵守開曼群島的有關法律及法規以及本公司的組織章程(由組織章程大綱及組織章程細則組成)。開曼群島有關法律及法規以及我們組織章程的概要載於本文件「附錄五—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

(B) 本公司的股本變動

下文載列本公司於緊接本文件日期前兩年內的股本變動：

- (a) 本公司於二零一一年五月二十日註冊成立，法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。同日，本公司向初步認購人Mapcal Limited配發及發行一股股份，代價為0.10港元。
- (b) Mapcal Limited於二零一一年五月二十日以代價0.10港元將該一股股份轉讓予鼎昌。
- (c) 於二零一一年七月十九日，合共54,753,999股股份乃按每股股份0.1港元的代價配發及發行予下列人士：
  - i. 32,044,399股股份乃配發及發行予鼎昌；
  - ii. 17,032,200股股份乃配發及發行予卓駿；及
  - iii. 5,677,400股股份乃配發及發行予Rain-Mountain。

發行及配發股份後，本公司由鼎昌、卓駿及Rain-Mountain分別擁有約58.52%、31.11%及10.37%。

- (d) 於二零一一年八月二十三日，合共68,546,000股股份乃按每股股份0.10港元的代價配發及發行予下列人士：
- i. 58,453,885股股份乃配發及發行予茂福；
  - ii. 948,162股股份乃配發及發行予鼎昌；
  - iii. 503,965股股份乃配發及發行予卓駿；
  - iv. 167,988股股份乃配發及發行予Rain-Mountain；
  - v. 3,900,000股股份乃配發及發行予滿福；
  - vi. 1,720,000股股份乃配發及發行予Idea Magic；
  - vii. 906,000股股份乃配發及發行予景欣；
  - viii. 782,000股股份乃配發及發行予昂偉；
  - ix. 364,000股股份乃配發及發行予豐泉；
  - x. 200,000股股份乃配發及發行予樂成；
  - xi. 200,000股股份乃配發及發行予豐興；
  - xii. 150,000股股份乃配發及發行予聯盛；
  - xiii. 150,000股股份乃配發及發行予冠茂；及
  - xiv. 100,000股股份乃配發及發行予興泰。
- (e) 於二零一一年九月二十九日，按面值每股0.1港元進一步配發及發行合共300,000股股份予茂福。
- (f) 於二零一一年九月三十日，根據投資者認購協議配發及發行合共5,400,000股股份予12名投資者，總代價為292,443,321港元。投資者認購每股股份的認購價相同，均為54.16港元。
- (g) 本公司的法定股本將為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中5,770,000,000股股份將為已發行及繳足或入賬列為繳足股份，而4,230,000,000股股份將仍然未發行。

- (h) 倘[●]全面行使，則5,958,250,000股股份將為已發行及繳足或入賬列為繳足股份。
- (i) 除[●]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權外，在未經股東在股東大會上事先批准下，本公司現時無意發行本公司股本的任何法定但未發行部分。
- (j) 除上文所述及本附錄下文「我們股東通過的書面決議案」一段所披露者外，本公司股本自註冊成立日期以來並無變動。

**(C) 我們附屬公司的股本變動**

我們的附屬公司載於本文件「附錄一—本集團的會計師報告」一節。除本附錄「本公司的股本變動」分段所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，我們附屬公司的股份或註冊資本出現以下變動：

- (1) 上海漢普卡於二零一一年八月十七日成立為一家有限責任公司，註冊資本為10,000,000美元。
- (2) 上海旭嘉於二零一一年六月二十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 上海旭煜於二零一一年一月十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。其註冊資本於二零一一年十月十四日增加至人民幣39,000,000元。
- (4) 上海旭邦於二零一一年四月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。其註冊資本於二零一二年八月二十七日增加至人民幣100,000,000元。
- (5) 上海旭明於二零一零年十二月二十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣51,000,000元。其註冊資本於二零一一年二月十二日增加至人民幣100,000,000元。
- (6) 上海永升管理於二零零二年五月三十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。其註冊資本於二零零七年二月五日增加至人民幣5,000,000元及於二零一零年十二月二十四日增加至人民幣10,000,000元。
- (7) 上海旭泰於二零一零年十一月五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。其註冊資本於二零一一年十月十三日增加至人民幣59,000,000元。

- (8) 上海旭通於二零一二年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊資本於二零一二年十月二十六日增加至人民幣100,000,000元。
- (9) 北京旭輝順欣於二零一一年十二月十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊資本於二零一二年十月二十四日增加至人民幣100,000,000元。
- (10) 北京旭輝興勝於二零一一年六月十六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (11) 北京旭輝陽光於二零一一年一月十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊資本於二零一一年六月二十一日增加至人民幣100,000,000元。
- (12) 北京旭興城於二零一一年一月十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (13) 重慶旭昌於二零一一年三月十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (14) 合肥旭濱於二零一一年一月十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊資本於二零一一年六月十日增加至人民幣50,000,000元及於二零一二年一月十一日增加至人民幣200,000,000元。
- (15) 長沙旭海於二零一一年六月十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊資本於二零一一年十月二十七日增加至人民幣100,000,000元。
- (16) 長沙利隆昌於二零一一年九月六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (17) 天津世紀興房地產開發有限公司於二零一零年四月十六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。其註冊資本於二零一二年十月十二日增加至人民幣61,224,500元。
- (18) 天津旭濱於二零一二年七月二十五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為20,000,000美元。
- (19) 天津旭海於二零一一年八月五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。其註冊資本於二零一二年九月十八日增加至人民幣100,000,000元。
- (20) 唐山旭輝藝文於二零一一年七月七日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (21) 嘉興旭美管理於二零一一年一月二十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (22) 上海旭強於二零一一年九月十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (23) 蘇州旭名於二零一二年五月二十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣560,000,000元。
- (24) 旭匯香港於二零一二年六月十八日成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。
- (25) 旭輝企發於二零一一年五月十二日成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。
- (26) 旭名香港於二零一一年九月二十七日成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。
- (27) 旭匯於二零一二年五月八日成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- (28) 旭昇於二零一一年五月九日成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- (29) 旭名英屬處女群島於二零一一年九月二十日成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- (30) 上海旭和於二零一二年十月二十四日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

除上文所述者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股份或註冊資本並無出現其他變動。

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

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (D) 有關非全資附屬公司的詳情

以下所載為旭輝中國的非全資附屬公司（根據旭輝中國與若干獨立第三方之間的合營企業或合作安排經營業務）的資料：

編號	附屬公司名稱及其註冊成立地點	少數股東名稱	註冊／及繳足資本	出資比例	股東有權提名的董事人數	經營年期（到期日）
1.	上海同碩中國	(1) 旭輝中國 (2) 上海匯融投資控股有限公司	人民幣10,000,000元	(1) 75.5% (2) 24.5%	(1)三名 (2)兩名	20年 (二零二五年一月三十一日)
2.	上海海際中國	(1) 旭輝中國 (2) 上海祝源企業發展有限公司	人民幣170,000,000元	(1) 53% (2) 47%	(1)三名 (2)兩名	20年 (二零二五年三月十日)
3.	北京旭輝陽光中國	(1) 旭輝中國 (2) 北京恒盛陽光房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	(1) 80% (2) 20%	(1)兩名 (2)一名	20年 (二零三一年一月十二日)
4.	唐山旭輝藝文中國	(1) 旭輝中國 (2) 復旦大學上海視覺藝術學院	人民幣10,000,000元	(1) 80% (2) 20%	(1)兩名 (2)一名	30年 (二零四一年七月六日)
5.	天津世紀興中國	(1) 旭輝中國 (2) 天津開發區萬通實業發展集團有限公司 (3) 天津晟達房地產開發有限公司 (4) 天津新時代房地產開發有限公司	人民幣61,224,500元	(1) 51% (2) 25% (3) 12% (4) 12%	(1)兩名 (2)、(3)及 (4)共同委任一名董事	10年 (二零二零年四月十五日)

### (E) 我們股東通過的書面決議案

根據全體股東於[●]通過的書面決議案：

(F) 重大合約概要

本集團成員公司於本文件刊發日期前兩年內所訂立的尚未終止，且屬重大或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）如下：

- (1) 旭凱上海投資（作為買方）與林中先生、林偉先生、林峰先生、翁曉峰先生、王慧萍女士、葉啟才先生、王肖飛先生、朱瑜先生、劉清泉先生、沈震宇先生及李裕軍先生（作為賣方）於二零一一年四月十九日就以總代價人民幣73,112,800元買賣合共10.327%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (2) 上海旭輝投資（作為買方）與聯想控股有限公司（作為賣方）於二零一一年四月十九日就以代價人民幣76,410,000元買賣3%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (3) 上海旭輝投資（作為買方）與江蘇長電科技股份有限公司（作為賣方）於二零一一年四月十九日就以代價人民幣46,695,000元買賣1.83%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (4) 上海旭輝投資（作為買方）與浙江銀都投資有限公司（作為賣方）於二零一一年五月十一日就以代價人民幣43,723,500元買賣1.72%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (5) 上海旭輝投資（作為買方）與浙江天聖控股集團有限公司（作為賣方）於二零一一年四月十九日就以代價人民幣42,450,000元買賣1.67%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (6) 上海旭輝投資（作為買方）與浙江裕隆實業股份有限公司（作為賣方）於二零一一年四月十七日就以代價人民幣42,450,000元買賣1.67%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (7) 上海旭輝投資（作為買方）與杭州創益投資有限公司（作為賣方）於二零一一年四月十九日就以代價人民幣30,988,500元買賣1.22%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；

- (8) 上海旭輝投資(作為買方)與廈門市兆宏投資有限公司(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣21,225,000元買賣0.833%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (9) 上海旭輝投資(作為買方)與陳雪娟女士(作為賣方)於二零一一年四月十七日就以代價人民幣43,723,500元買賣1.72%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (10) 上海旭輝投資(作為買方)與朱崑先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣10,612,500元買賣0.417%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (11) 上海旭輝投資(作為買方)與余靜女士(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣9,551,250元買賣0.375%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (12) 上海旭輝投資(作為買方)與王慧萍女士(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣9,254,100元買賣0.363%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (13) 上海旭輝投資(作為買方)與王肖飛先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣6,792,000元買賣0.267%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (14) 上海旭輝投資(作為買方)與馮志斌先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣4,329,900元買賣0.17%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (15) 上海旭輝投資(作為買方)與劉進國先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣4,245,000元買賣0.167%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (16) 上海旭輝投資(作為買方)與葉一方先生(作為賣方)於二零一一年四月十八日就以代價人民幣4,245,000元買賣0.167%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (17) 上海旭輝投資(作為買方)與林志偉先生(作為賣方)於二零一一年四月十七日就以代價人民幣2,971,500元買賣0.117%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (18) 上海旭輝投資(作為買方)與陳智傑先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣2,547,000元買賣0.1%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；

- (19) 上海旭輝投資(作為買方)與朱瑜先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣2,334,750元買賣0.092%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (20) 上海旭輝投資(作為買方)與陳文鎖先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣2,122,500元買賣0.083%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (21) 上海旭輝投資(作為買方)與翁曉峰先生(作為賣方)於二零一一年四月十七日就以代價人民幣1,698,000元買賣0.067%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (22) 上海旭輝投資(作為買方)與李裕軍先生(作為賣方)於二零一一年四月十七日就以代價人民幣636,750元買賣0.025%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (23) 上海旭輝投資(作為買方)與葉啟才先生(作為賣方)於二零一一年四月十九日就以代價人民幣382,050元買賣0.015%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (24) 上海旭輝投資(作為買方)與深圳中科(作為賣方)於二零一二年四月二十八日就以代價人民幣57,256,300元買賣2.05%的旭輝中國股權訂立的買賣協議；
- (25) 林中先生(作為轉讓人)與旭昇(作為承讓人)於二零一一年五月二十三日就轉讓1股旭輝企發(前稱旭輝控股(集團)有限公司)股份簽立的轉讓文據，代價為1港元；
- (26) 林中先生(作為轉讓人)與旭昇(作為承讓人)於二零一一年五月二十三日就轉讓1股旭輝企發(前稱旭輝控股(集團)有限公司)股份簽立的一組買賣票據，代價為1港元；
- (27) 本公司(作為發行人)與袁曉瀾先生(作為投資者)於二零一一年六月十一日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月九日的補充協議補充)；
- (28) 本公司、袁曉瀾先生與易信達控股有限公司於二零一二年三月二日就不出售本公司股份訂立的不出售承諾契據；
- (29) 本公司(作為發行人)與馬駿先生(作為投資者)於二零一一年六月十二日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月一日的補充協議補充)；
- (30) 本公司、馬駿先生與駿城投資有限公司於二零一二年三月二日就不出售本公司股份訂立的不出售承諾契據；

- (31) 本公司(作為發行人)、潤成投資有限公司(作為投資者)與朱愛泉先生(作為契諾承諾人)於二零一一年六月十一日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月九日的補充協議補充)；
- (32) 本公司(作為發行人)及恒安環保有限公司(作為投資者)與本公司、恒安環保有限公司、邵楠先生及郁焯先生於二零一一年六月十一日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月一日的補充協議補充)；
- (33) 本公司(作為發行人)及同欣國際有限公司(作為投資者)與本公司、同欣國際有限公司、麥偉順先生及陳文鎖先生於二零一一年六月十五日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月一日的補充協議補充)；
- (34) 本公司(作為發行人)、皓峰有限公司(作為投資者)與陳慧湘先生(作為契諾承諾人)於二零一一年六月十一日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月一日的補充協議補充)；
- (35) 本公司(作為發行人)、Fulland Spirit Limited(作為投資者)與李詠梅女士(作為契諾承諾人)於二零一一年八月一日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月九日的補充協議補充)；
- (36) 本公司(作為發行人)、聯達投資集團有限公司(作為投資者)與蔡玉治先生、吳剛先生、于磊先生、張盛華先生及蔡玉明先生(作為契諾承諾人)於二零一一年八月八日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月九日的補充協議補充)；
- (37) 本公司(作為發行人)與龍明輝先生(作為投資者)於二零一一年九月二十八日就以認購價16,246,851港元認購300,000股股份訂立的股份認購協議；
- (38) 本公司、龍明輝先生與龍譽投資有限公司於二零一二年三月二日就不出售本公司股份訂立的不出售承諾契據；
- (39) 本公司(作為發行人)與蘇逸川先生(作為投資者)於二零一一年六月十一日就以認購價32,493,702港元認購600,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月九日的補充協議補充)；

- (40) 本公司(作為發行人)、正日國際投資有限公司(作為投資者)與葉志如(作為契諾承諾人)於二零一一年六月十一日就以認購價48,740,554港元認購900,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月一日的補充協議補充)；
- (41) 本公司(作為發行人)與余中先生(作為投資者)於二零一一年六月十一日就以認購價64,987,406港元認購1,200,000股股份訂立的股份認購協議(經日期為二零一一年九月十三日的補充協議補充)；
- (42) 林中先生、林偉先生及林峰先生(作為賣方)與上海漢普卡(作為買方)於二零一一年九月七日就以總代價人民幣165,884,800元買賣上海旭輝投資的全部股權訂立的買賣協議；
- (43) 林中先生、林偉先生及林峰先生(作為賣方)與上海漢普卡(作為買方)於二零一一年九月七日就以總代價人民幣20,831,500元買賣旭凱上海投資的全部股權訂立的買賣協議；
- (44) 日期為二零一二年十月九日有關控股股東以本公司為受益人作出的不競爭承諾及契諾的不競爭契據，進一步詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」一節；
- (45) 控股股東以本公司為受益人作出日期為二零一二年十月九日的彌償契據，以為本集團的利益提供稅項彌償，有關詳情載於本附錄「彌償保證」一節；及
- (46) [●]

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

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (G) 本集團的知識產權

#### (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下商標：

商標	註冊 擁有人	類別	註冊 地點	註冊編號	有效期
	旭輝中國	36	中國	1304855	一九九九年八月十四日至 二零一九年八月十三日
	旭輝中國	37	中國	1309974	一九九九年八月二十八日至 二零一九年八月二十七日
	旭輝中國	42	中國	1329768	一九九九年十月二十八日至 二零一九年十月二十七日
	旭輝中國	19	中國	1317816	一九九九年九月二十八日至 二零一九年九月二十七日
	旭輝中國	16	中國	4725888	二零零九年六月二十一日至 二零一九年六月二十日
	旭輝中國	36	中國	4725883	二零零九年二月七日至 二零一九年二月六日
	旭輝中國	14	中國	4725889	二零零八年十二月十四日至 二零一八年十二月十三日
	旭輝中國	19	中國	4725886	二零零九年四月二十一日至 二零一九年四月二十日
	旭輝中國	25	中國	4725885	二零零九年五月二十一日至 二零一九年五月二十日

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

## 附錄七

## 法定及一般資料

商標	註冊擁有人	類別	註冊地點	註冊編號	有效期
	旭輝中國	6	中國	4725890	二零零八年七月七日至 二零一八年七月六日
	旭輝中國	18	中國	4725887	二零零九年六月十四日至 二零一九年六月十三日
	旭輝中國	37	中國	4725882	二零零九年九月二十一日至 二零一九年九月二十日
	旭輝中國	42	中國	4725881	二零零九年九月二十一日至 二零一九年九月二十日
	本公司	19、36 、37、 42	香港	301980081	二零一一年七月二十日至 二零二一年七月十九日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

商標	申請人	類別	申請地點	申請編號	申請日期
	本公司	19、36 、37、 42	香港	301980072 (附註)	二零一一年七月二十日
	本公司	19、36 、37、 42	香港	301980063 (附註)	二零一一年七月二十日

附註：有關該等商標申請的反對通知提交期限為二零一二年十一月三十日。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「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，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日
cifi.com.hk	本公司	二零一一年八月九日	二零一六年八月十一日
cifi.com.cn	旭輝中國	二零零四年十一月十二日	二零一五年十一月十二日
cifi-century.com.cn	旭輝中國	二零零六年十二月十五日	二零一二年十二月十五日
cifi-evian.com.cn	旭輝中國	二零零六年十二月十五日	二零一二年十二月十五日

除上述者外，於最後實際可行日期，概無其他對本集團業務而言關係重大的貿易或服務標誌、專利、知識產權或工業產權。

### (2) 重組

為籌備[●]，本集團旗下各公司已進行重組。有關重組的資料，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

[●]

### (4) 有關董事的其他資料

#### (A) 董事服務合約詳情

##### (a) 執行董事及獨立非執行董事

各執行董事已各自就其獲委任為執行董事與本公司訂立服務合約，於[●]起計為期三年。每一方均有權發出不少於六個月書面通知終止有關合約。

各獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任書。彼等概無與本集團訂立任何服務合約。我們的獨立非執行董事的任期由委任日期起直至本公司下屆股東週年大會結束時為止，惟在各個情況下，本公司或有關董事可隨時透過發出三個月事先通知終止委任，而委任須受組織章程細則有關董事退任及輪值告退的條文所規限。

各獨立非執行董事的委任書的條款在所有重大方面為完全相同。應向獨立非執行董事支付的年度袍金介乎人民幣250,000元至人民幣300,000元，惟金額須經薪酬委員會進行年度審核通過。

除本文件披露者外，我們的董事並無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約除外）。

**(b) 董事酬金**

本集團就截至二零一一年十二月三十一日止一個年度期間向我們的董事支付及提供的董事酬金合共約為人民幣4,155,000元。

估計本集團將根據現有安排就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度向我們的董事支付約人民幣7,000,000元（不包括可能支付的任何酌情花紅）作為酬金。

[●]

**(c) 關連交易及關聯方交易**

除本文件及會計師報告（其全文載於本文件「附錄一—本集團的會計師報告」一節）附註38所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司或本集團任何成員公司概無從事任何其他關連交易或關聯方交易。

**(C) 免責聲明**

除本文件所披露者，於最後實際可行日期：

[●]

[●]

- (c) 各董事或本附錄「專業機構同意書」一節所列的任何人士概無直接或間接在本公司發起或於緊接本文件日期前兩年內由本公司或其任何附屬公司買賣或租賃或本公司或其任何附屬公司擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何權益；
- (d) 各董事或本附錄「專業機構同意書」一節所列的任何人士概無於本文件日期仍然有效且就本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

- (e) 除與[●]有關外，本附錄「專業機構同意書」一節所列的任何人士概無：
- (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有合法或實益權益；
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可強制執行）；
- (f) 我們的董事或其聯繫人或就董事所知於最後實際可行日期擁有全部已發行股份5%以上權益的任何股東，概無擁有本集團任何五大客戶的任何權益；
- (g) 我們的董事或其聯繫人或就董事所知於最後實際可行日期擁有全部已發行股份5%以上權益的任何股東，概無擁有本集團任何五大供應商的任何權益；及
- (h) 我們的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約（於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作賠償（法定賠償除外）的服務合約除外）。

## (5) 其他資料

### (A) [●]前股份獎勵計劃

我們於二零一零年十二月採納[●]前股份獎勵計劃，其取代原於二零零七年五月採納的股份獎勵計劃。[●]前股份獎勵計劃的條款已就[●]而於二零一一年八月作出修訂。計劃的主要條款概述如下。

#### 目的

[●]前股份獎勵計劃旨在建立中長期獎勵機制，挽留及培養人才以及保持我們的管理層團隊及公司業務的穩定性，並使我們的管理層團隊的利益與股東利益一致。

#### 實行

根據[●]前股份獎勵計劃，合共106名僱員（「經甄選僱員」）獲發由滿福（作為受託人）根據滿福信託以經甄選僱員為受益人持有的本公司股份。於最後實際可行日期，滿福持有的股份數目為3,900,000股股份，緊隨資本化發行後滿福將持有的股份數目將為136,500,000股股份，佔緊隨[●]後本公司全部已發行股本約2.37%（「獎勵股份」）。本公司將不會根據[●]前股份獎勵計劃發行其他股份。

### 獎勵股份的歸屬

經甄選僱員按適用歸屬期等待獎勵股份歸屬期間，不得行使或享有獎勵股份附有的權利。

歸屬期為四年，歸屬期內任何特定經甄選僱員獲授的獎勵股份將於首個歸屬日的每個週年日以相同份額歸屬。

根據[●]前股份獎勵計劃，所有相關經甄選僱員的首個歸屬日為二零一三年一月一日。

於歸屬之前，經甄選僱員概不享有獎勵股份附帶的權利及權益，包括投票權及分派權。

### 觸發放棄獎勵股份的事件

於發生任何下列事件的情況下，將視作為經甄選僱員放棄獲授的獎勵股份：

- (i) 在給予理由或並無給予理由情況下終止聘用；
- (ii) 不實誠或違反勞動合同；
- (iii) 表現未如理想以致降級及未能於一年內達致重新晉升標準；或
- (iv) 並非於履行其作為本集團僱員的職責過程中身故。

被視作已放棄的獎勵股份，可重新分配予滿福或由滿福酌情出售。

### (B) 購股權計劃

購股權計劃的主要條款概述如下：

#### 1. 目的

購股權計劃旨在向根據購股權計劃獲授購股權（「購股權」）以認購股份的參與者（定義見下文第2段）（「承授人」）提供獲得本公司所有權權益的機會，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益，努力提升本公司及其股份的價值。購股權計劃亦讓本集團可靈活挽留、激勵、獎勵、酬報、補償參與者及／或向參與者提供利益。

## 2. 參與者

我們的董事會可酌情邀請本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員，以及董事會全權認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、專業顧問、分銷商、承包商、合約製造商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴及服務供應商（「參與者」）參與購股權計劃。

## 3. 最高總金額及個別限額

- (a) 因行使根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權而可能發行的股份數目初步上限，不得超過[●]已發行股份總計的10%，即為[●]股股份。在計算10%限額時，不計入已失效的購股權。然而，本公司獲股東批准後可更新該10%限額，惟各有關限額（經更新）不得超過於股東批准當日已發行股份的10%，並須受本段下文所述的30%限額所限。就計算將予更新的限額而言，先前根據購股權計劃及本公司採納的任何其他購股權計劃授出的購股權（包括根據有關計劃尚未行使、已註銷或已失效的購股權或已行使的購股權）將不會計算在內。我們可在股東大會上另行尋求股東批准，以授出超過10%限額的購股權，惟超出限額的購股權僅可授予本公司在尋求上述批准前特別指定的參與者。
- (b) 因行使根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權而可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。
- (c) 除非獲股東以本段下文所述方式批准，否則於任何12個月期間內因行使根據購股權計劃授予各參與者的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。如授出更多購股權會導致上述已發行的股份數目超過所述的1%限額，則須事先獲股東批准，而有關參與者及其聯繫人亦須放棄投票。

(d) 每次向任何董事、本公司最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權均須獲本公司獨立非執行董事(不包括屬購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)事先批准。如向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權會導致因行使於截至授出日期(包括該日)止12個月期間內已向或將向有關人士授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份：

(a) 合共超過已發行股份的0.1%(或聯交所不時指定的其他較高百分比)；及

(b) 總價值(根據聯交所於授出日期(即董事會議決向有關承授人授出購股權的日期)〔授出日期〕發出的日報表所載的股份收市價計算)超過5,000,000港元(或聯交所可能不時指定的其他更高金額)，

則授出的購股權必須獲股東(以投票表決方式)事先批准。本公司的所有關連人士[●]須在有關股東大會上放棄投票，但可能在股東大會上就有關決議案投反對票的任何關連人士則除外，惟其投反對票意願須在就此向股東寄發的通函內說明。

#### 4. 買賣限制

倘任何參與者因或可能因[●]或任何適用規則、規例或法例而遭禁止買賣股份，則不得在[●]禁止的情況下向該名參與者提出建議或授出購股權。尤其是在緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起至刊發業績公佈日期為止期間，不得授出購股權：

(a) 為批准本公司的中期或全年業績而舉行董事會會議當日；及

(b) 於本公司刊發其中期或全年業績公佈的最後限期。

#### 5. 行使期間

(a) 本公司將於授出購股權時指明必須行使有關購股權的期間。該期間須不遲於有關授出日期起計10年屆滿。

- (b) 倘承授人(即本集團任何成員公司的僱員或董事)因(i)身故或(ii)根據下文第12(f)段所指明的一個或多個理由而遭解僱或終止聘用以外的任何原因而不再是參與者，則承授人有權行使當時已根據計劃條款歸屬的該等購股權，惟董事會另行決定則另作別論，而在此情況下，有關購股權於董事會可能決定的有關期間內可予行使，並僅可於該期間行使。承授人(即本集團任何成員公司的僱員，其可兼任或不兼任有關成員公司的董事)遭解僱當日須為該承授人於本集團有關成員公司實際在工作的最後實際工作日(不論是否已支付代通知金)。
- (c) 倘承授人於全數行使購股權前身故，且就該承授人而言，當時並無發生下文第12(f)段所述遭解僱的任何事件，則該承授人的遺產代理人有權於承授人身故當日起計12個月內，行使該承授人直至身故當日為止可享有的購股權。
- (d) 倘藉收購或其他方式(根據下文第5(e)段所述的協議安排除外)向所有股份持有人(或收購人、收購人控制的任何人士及聯同收購人或與收購人一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)提出全面收購建議，而上述收購建議在有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在獲本公司通知的有關期間內任何時間全數行使購股權，或倘本公司已發出有關通知，則以本公司所知會承授人可予行使的購股權為限。
- (e) 倘藉協議安排向所有股份持有人而就股份提出全面收購建議，並且有關全面收購建議已於必要的會議上獲所需數目的股份持有人批准，則本公司須隨即就此向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間(但於本公司通知的有關時間前)全數行使購股權，或倘本公司已發出有關通知，則以本公司所通知承授人可予行使的購股權為限。
- (f) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮並酌情批准有關本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即就此向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間(但於本公司通知的有關時間前)全數行使購股權，或倘本公司已發出有關通知，則以本公司所通知承授人可予行使的購股權為限，且本公司須盡快及無論如何於擬舉行股東大會日期當日前三天，配發及發行因行使有關購股權而須予發行的相關數目繳足股份，並以承授人的名義登記該等股份。

- (g) 除上文第5(e)段擬進行的協議安排外，倘就本公司的重組或合併計劃而建議由本公司與其成員公司及／或債權人達成和解協議或安排，則本公司須就此於向其成員公司及／或債權人首次發出會議通知當日，向所有承授人發出通知，以考慮有關計劃或安排，而承授人可於其後的任何時間(但於本公司通知的有關時間前)全數行使購股權，或倘本公司已發出有關通知，則以本公司所通知承授人可予行使的購股權為限，且本公司須盡快及無論如何於擬舉行股東大會日期當日前三天，配發及發行因行使有關購股權而須予發行的相關數目繳足股份，並以承授人的名義登記該等股份。
- (h) 倘發生上文第5(d)、(e)、(f)及(g)段所述的任何事件，則本公司可酌情並毋須理會有關購股權的條款而同時向承授人發出通知，通知彼可在本公司通知的有關期間內隨時行使其購股權及／或以本公司所通知可予行使的購股權為限(不少於當時根據購股權條款可行使的數目)而行使其購股權。倘本公司發出有關通知列明任何購股權僅可行使部分，則餘下的購股權將告失效。

#### 6. 歸屬期間

於授出購股權時，本公司可指明購股權可予行使前必須持有有關購股權的任何最短期限。

#### 7. 表現目標

於授出購股權時，本公司可列明購股權可予行使前必須達到的任何表現目標。購股權計劃並無就行使購股權載列任何表現目標，惟我們於考慮授出任何購股權時已計及參與者的表現。

#### 8. 接納代價

接納購股權的應付金額為1.00港元。

#### 9. 認購價

根據購股權發行的股份的認購價不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期在聯交所發出的日報表所報的股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個聯交所營業日聯交所發出的日報表所報的股份平均收市價以及(iii)股份於授出日期的面值。認購價將於向參與者建議授出購股權之時由董事會確定。

#### 10. 配發股份的權利

因行使購股權而將予配發及發行的股份，須受本公司當時有效的組織章程大綱及細則的所有條文規限，並與承授人名稱記在本公司股東名冊當日的已發行繳足股份享有同等權益。於承授人登記在本公司的股東名冊之前，承授人不得就因行使購股權而將予發行的股份享有任何投票權或獲派任何股息或參與分派的權利（包括因本公司清盤而分派產生者）。

#### 11. 計劃年期

於購股權計劃採納滿十周年當日或之後，不得根據購股權計劃授出任何購股權。

#### 12. 購股權失效

購股權將於以下最早發生的日期自動失效，且不可行使（以尚未行使者為限）：

- (a) 購股權期間屆滿；
- (b) 上文第5(b)、(c)、(d)、(f)或(g)段所述的日期或行使購股權期間屆滿；
- (c) 在協議安排（見上文第5(e)段所述）生效規限下，上文第5(e)段所述的行使購股權期間屆滿；
- (d) 在上文第5(f)段規限下，本公司開始清盤當日；
- (e) 承授人違反購股權計劃，將任何購股權出售、轉讓、抵押、按揭、設立產權負擔或增設以任何其他人士為受益人的任何權益當日；
- (f) 承授人（即本集團任何成員公司的僱員或董事）因嚴重不當行為，或似乎無能力償債或並無合理期望能夠償債，或破產或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行等理由而被終止受僱或聘用，或因任何其他理由導致僱主有權即時將其解僱而不再為參與者當日；

- (g) 承授人(即法團)似乎無能力償債或並無合理期望能夠償債或已經資不抵債，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議當日；及
- (h) 除非董事會另有決定，及在第5(b)或5(c)段所指以外情況，承授人因任何理由不再是參與者當日(按照董事會決議案所確定)。

### 13. 股本重組

倘本公司的股本架構出現任何變動，而任何購股權仍可以溢利或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本的方式予以行使(為免產生疑問，不包括本公司的股本架構因發行股份作為本公司為其中一方的交易之代價而出現的任何變動)，本公司就此聘用的財務顧問須決定對認購價及／或行使購股權時將予發行的股份數目及／或(如需要)購股權的行使方法(或上述的任何組合)作出所需的調整，惟作出任何該等調整後參與者的本公司股本比例，應與該承授人先前所作且本公司仍然[●](根據聯交所不時發出的指引)的比例相同，惟倘股份將按低於其面值發行，則不得作出調整。

### 14. 購股權註銷

倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷，並可向同一名承授人授出新購股權，惟該等購股權數目須屬於上文第3段所列明的限額內，並須根據購股權計劃的條款授出。

### 15. 將予發行的股份

購股權行使時所發行的股份，於發行時與本公司當時的現有已發行股份具有同等地位。

### 16. 終止計劃

本公司可透過股東或董事會通過普通決議案方式隨時終止購股權計劃的運作，在此情況下，不得建議授出或授出更多購股權，惟購股權計劃在所有其他方面將仍然具有十足效力及作用。任何已授出但尚未行使的購股權將可於購股權計劃終止後根據發行條款繼續行使。

### 17. 轉讓購股權

即使購股權計劃有任何相反條文，惟倘於相關行使日期，相關法律及法規已施加承授人須遵守的限制或條件，且承授人並無就股份認購及買賣自相關監管機構取得批文或豁免或棄

權聲明，則承授人須取得董事會批准方可向有關承讓人出售購股權，而董事會不得無理撤銷或延誤有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司的關連人士，則不得因本公司的關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會信納配發及發行股份不會引致違反(其中包括)組織章程細則或開曼群島公司法。

## 18. 修訂

在本段下文所載條款的規限下，董事會可隨時修訂購股權計劃的任何條文(包括但不限於為遵守法例或監管規定的變動而作出的修訂，以及為豁免購股權計劃的條文規定的任何限制而作出的修訂)，但不得對任何承授人於該日已獲取的任何權利造成不利影響。在未於股東大會上取得股東事先批准前，不得更改董事或購股權計劃的管理人就修訂購股權計劃的條款而這方面的權力。如對購股權計劃的條款及條件作出任何重大修訂，或對已授出購股權的條款作出任何更改，必須於股東大會上取得股東批准，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效之修訂除外。

### (C) 彌償保證

契諾承諾人已根據本文件本節「(F)重大合約概要」所述的彌償契據就本集團於[●]或之前發生的事件或事宜所產生的稅務負債(如有)作出彌償保證。

彌償契據的彌償保證不適用於(其中包括)以下情況：

- (a) 倘已於本集團的經審核綜合賬目內就有關稅項作出全數撥備；或
- (b) 原應不會產生但因本集團任何成員公司在未經契諾承諾人事先書面同意或協議(有關同意或協議不得被無理拒絕或延誤)的情況下自願作出的任何行動或疏忽(不論單獨或連同任何其他行動、疏忽或交易，亦不論何時發生)(不包括於彌償契據日期後於日常業務過程中所作出者)而產生的稅務負債；或
- (c) 倘本集團截至二零一二年六月三十日止的經審核綜合賬目內就稅項作出的任何撥備或儲備最終確認為超額撥備或過多儲備；或

- (d) 因有關稅務機關對法例、規則或規例或其詮釋或實行作出任何具追溯效力且於彌償契據日期後生效的修訂而引致徵收稅項所產生或招致的稅項申索，或因[●]後增加稅率(具追溯力)而產生稅項申索或會稅項申索增加。

我們的董事接獲通知，本公司或其任何開曼群島附屬公司概無就遺產稅承擔任何重大負債。

**(D) 訴訟**

除本文件「業務－法律訴訟及合規事宜」一節所披露者外，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、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或提起或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償可能令本集團經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

**(E) 開辦費用**

開辦費用估計約為30,000港元，概由本公司支付。

**(G) 代理費或佣金**

除本文件披露者外，於本文件刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股本或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

**(I) 無重大不利變動**

我們的董事確認，自二零一二年六月三十日(即編製本集團最近期經審核財務報表之日)以來，本集團的財務狀況或經營狀況概無重大不利變動，以及於本文件刊發日期前十二個月內，本集團並無發生可能或已對本集團財務狀況構成重大不利影響的任何業務中斷事件。

**(J) [●]**

**(K) 其他事項**

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或未繳足股本或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附有或有條件或無條件同意附有任何購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何發起人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (v) 於本文件刊發日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何本公司或其附屬公司股份而支付或應付任何佣金(應付[●]的佣金除外)；及
  - (vi) 本集團任何成員公司的股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准在任何其他證券交易所上市或買賣。
- (b) 本公司概無未行使可換股債務證券或債權證。
- (c) 除本文件「附錄一—本集團的會計師報告」一節所載的銀行存款質押與抵押外，本公司概無任何重大按揭或抵押。

(L) [●]

(M) [●]

(N) [●]