

概覽

本公司是中國專注於住宅物業市場的物業發展商，產品主要針對首次置業人士及換房人士。於2012年，我們位列中國大型物業發展商第46位(以銷售額計)。⁽¹⁾我們在中國經濟發達地區及新興地區(如廣東廣西兩省、成渝經濟區及海南省)的11個城市中發展住宅物業項目。

本公司擁有土地儲備(包括我們以具競爭力價格收購的土地)，並通過於一些我們認為具高增長潛力的經濟區域建立和擴張業務據點，致力開發土地儲備。於2013年10月31日，我們在11個城市中擁有70個處於不同發展階段的項目及總建築面積為11,200,000平方米的土地儲備(主要包括附設零售店鋪的住宅物業項目，以及我們總部所處的辦公室物業項目)。有關物業項目的詳情，請參閱本招股章程「物業項目」一節。根據我們目前的預測及過往銷售及土地開發紀錄，我們相信現有土地儲備足以應付未來五至六年的發展需要。

我們已設立一套可複製的物業發展流程，由內部各部門及附屬公司輔助，其精通於設計及規劃、建築、裝飾、採購、銷售、客戶服務及物業發展流程中其他各個主要工序。我們透過旗下的建築附屬公司、中央和策略性採購、迅速發展營運模式及在整個物業發展流程期間實施成本控制，務求優化成本、縮短開發週期、改善現金流及維持盈利能力，充分發揮本身建造項目的能力。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)分別為14.5%、17.7%、17.9%及12.3%。

於2013年10月31日，本集團及我們於重組開始前的前身公司已完成合共54個項目，總建築面積逾7,160,000平方米。經過了17年的努力，我們已成為廣東廣西兩省內專注於住宅物業的領先發展商之一。憑藉我們在廣東省的成功及寶貴經驗，我們於2006年透過在南寧推出普羅旺斯，將業務擴展至廣西省，於竣工時該項目總建築面積預計為1,867,094平方米。詳情請參閱本招股章程「物業項目—項目簡介—普羅旺斯」一節。根據中國房產信息集團，我們於2011年獲確認為南寧第二大物業發展商(以營業額計算)，同年根據中國房地產Top 10研究組，本公司前身公司之一龍光地產亦獲認可晉身成為「中國華南房地產公司品牌價值Top 10」。於最後可行日期，我們亦正在四川省及海南省開發物業(包括成都天悅龍庭及海語龍灣發展項目)。本公司相信，憑藉本身的往績，加上「龍光」品牌的實力以及管理層的領導力和遠見，我們有充足能力擴展至中國其他城市。

我們近年來經歷顯著增長。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的營業額分別為人民幣28.517億元、人民幣34.475億元、人民幣65.877億元及人民

附註：

(1) 排名是根據2012年中國指數研究院對中國大型物業發展商的評估(以銷售額計算)。

業 務

幣33.322億元，我們的純利分別為人民幣9.396億元、人民幣12.632億元、人民幣18.170億元及人民幣4.423億元，並且我們分別錄得已訂約銷售額人民幣30.319億元、人民幣44.666億元、人民幣97.372億元及人民幣57.876億元。

我們已發展多元化的產品組合，包括高層公寓大廈及花園洋房等，能迎合住宅物業市場的需要。我們已發展出兩種獨特的產品風格，即新古典與藝術裝飾風格，各自包含標準化的外牆設計、室內設計及園景佈置，以及標準化的組件及材料。我們利用迅速發展營運模式及標準化流程控制物業發展流程中每個工序，以確保產品與服務質素、維持及改善本公司的未來發展及盈利能力。

在過去17年，本集團及前身公司獲得多個認可和獎項，包括下列各項：

- 根據中國指數研究院，於2012年位列中國大型物業發展商第46位(以銷售額計)；
- 於2011年及2012年獲中國房地產Top10研究組、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院認可晉身成為「中國房地產百強企業」；
- 獲中國房地產研究會、中國房地產協會和中國房地產測評中心認可晉身成為「2012年中國房地產百強企業」；
- 於2003年至2012年間連續10年獲中國銀行、中國建設銀行、中國工商銀行及中國農業銀行與中國中央媒體聯合認可晉身成為「廣東地產資信20強」；
- 獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院認可晉身成為「2012年中國房地產百強企業 — 盈利性10強」；
- 獲中國房地產Top10研究組認可晉身成為「2011年中國房地產百強企業 — 融資能力10強」；
- 於2012年獲中國房地產研究會、中國房地產協會和中國房地產測評中心認可晉身成為「中國房地產開發企業成長速度10強」；及
- 獲中國房地產產業協會和中國房地產投資研究會認可晉身成為「2012中國房地產行業誠信品牌企業」。

競爭優勢

我們認為，本公司的成功及未來前景有下列關鍵的競爭優勢作為後盾：

本公司擁有土地儲備(包括我們以具競爭力價格收購的土地)，為未來增長及盈利能力奠定堅實基礎

於2013年10月31日，本公司擁有總建築面積為11,200,000平方米的土地儲備，包括已竣工項目中的800,000平方米、發展中項目中的5,500,000平方米、持作未來發展項目中的4,600,000平方米及已訂約收購項目中的200,000平方米，根據我們目前的預測及過往銷售及土地開發紀錄，我們相信土地儲備足以應付未來五至六年的發展需要。在地理分佈方面，由於我們認識政府政策及地區發展趨勢，我們已在廣東廣西兩省、成渝經濟區及海南省建立策略發展版圖。

我們已透過一套完善的發展及配套項目規劃建立土地儲備(包括我們以具競爭力價格收購的土地)。我們遵照謹慎的項目選擇程序，以及主要透過參與政府公開招標及掛牌出讓土地程序收購土地供名下項目之用。我們在基礎設施及公共設施(如道路、學校或商業區)尚未在鄰近地區全面開發時以具競爭力價格收購若干地塊(如龍光城的地塊)。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們已售建築面積(不包括車位)的每平方米平均土地成本分別為人民幣1,075元、人民幣1,006元、人民幣995元及人民幣1,117元，分別佔相關期間的每平方米平均售價人民幣5,419元、人民幣6,113元、人民幣7,280元及人民幣6,872元的19.8%、16.5%、13.7%及16.3%。我們相信，土地儲備(包括我們以具競爭力價格收購的土地)不僅支持我們的未來盈利能力，同時亦給予我們更大的財政靈活性以更有效應對不斷變化的市況。

能有效控制整個物業發展流程的成本

我們透過建築附屬公司龍光工程建設興建大部分項目，配合本集團的中央採購管理，故能利用本身的物業發展管理能力，透過協同效應更有效地控制建築成本。同時，龍光工程建設擁有國家房屋建築工程施工總承包一級資質認證，可隨著本公司擴展至中國各地其他高增長城市時，繼續擔當項目的總承包商。於最後可行日期，龍光工程建設已獲委聘為我們處於不同發展階段的物業項目之中大部分項目的總承包商。

我們認為本公司已開發一套有效的成本控制系統(涵蓋整個物業發展流程)，使我們能有效控制及管理項目發展流程中每個工序的成本。在項目設計初期，我們按過往經驗及歷史數據，務求作出一個準確的成本預測，盡力確保能在整個項目設計流程中透過持續監察該等目標成本執行情況、注視市場發展及提供成本控制反饋，達致有效控制成本。

本公司認為，嚴格的成本控制是我們在往績記錄期間實現淨利潤率的關鍵。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們住宅物業的每平方米直接成本分別為

業 務

人民幣3,847元、人民幣3,395元、人民幣4,091元及人民幣4,687元，分別佔我們相關期間平均售價的77.5%、60.1%、66.1%及72.4%。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)分別為14.5%、17.7%、17.9%及12.3%。

憑藉本公司於華南多個城市的相當實力，我們可隨時擴張至鄰近城市

我們已在廣東省八個城市(包括深圳、廣州、汕頭、佛山、東莞、珠海、惠州及中山)累積多年發展項目的經驗。我們及前身公司自1997年起，已在汕頭建立品牌知名度，在該城市完成23個項目(總建築面積逾2,400,000平方米)。相信憑藉我們在廣東省的既有市場地位及17年經驗，定能讓我們將業務擴展至成渝經濟區及海南省等其他地區。

憑藉我們在廣東省的成功及寶貴經驗，我們於2006年透過推出普羅旺斯將業務擴展至廣西省，於竣工時該項目總建築面積預計為1,867,094平方米。根據中國房產信息集團，我們於2011年獲確認為南寧第二大物業發展商(以營業額計算)，相信足可徵示我們有能力成功將業務擴展至新的城市。

我們已在經營所在的大多數城市發展多個項目，相信已藉此建立品牌知名度及客戶忠誠度，同時在多個地點維持勢力分布。截至2013年6月30日止六個月，汕頭、南寧及惠州分別佔我們的已訂約銷售額的31.5%、17.4%及25.3%。我們相信，本公司專注於若干目標地區及在一地區建造多個物業項目的策略，使我們能夠鞏固市場地位，同時也可分散風險。

我們有能力開發優質生活區，提升周邊地區的形象及價值

本公司相信，我們在開發優質生活區方面，具有豐富的經驗和強大的執行能力。我們曾成功開發多個具全面配套設施的生活區，內設零售店舖、幼稚園、學校、診所、會所和車位，透過提高周邊社區的整體價值及充分發掘我們以具競爭力價格收購的土地的價值，為客戶提供優質生活空間以及潛在價格升値之利，從而提高我們的品牌影響力。舉例而言，截至2013年10月31日，我們已順利建成普羅旺斯一至五期，該項目於2007年榮獲「中國人居文化創新示範工程國際人文金牌社區」的美譽，當中具備不少住區生活設施，包括一所學校、幼稚園及一些配套零售店舖。憑著其於2008年至2010年連續三年的銷售額，普羅旺斯榮獲SouFun.com Limited評選為廣西省南寧市的最佳項目。此外，龍光城(我們另一個生活區)預計會有一些生活設施，如會所、學校、健身房及一些配套零售店舖，其於2012年榮獲「2012中國城市區域最具價值樓盤」稱譽。

我們在發展優質生活區方面的能力及經驗，相信將有助本公司的未來發展，以及達致規模經濟、建立當地品牌知名度，以及在發展流程期間及為未來項目爭取當地政府的支持。

業 務

本公司有富於經驗的管理團隊及已建立完善的人力資源政策以支持我們的迅速發展

本公司管理團隊在物業發展管理(物業發展流程的投資及經營兩方面)擁有豐富經驗。創辦人兼主席紀先生於物業發展行業具備17年的實質管理及領導經驗，而我們的高級管理層亦在物業發展行業平均擁有逾七年經驗。

我們著重培訓系統，並按不同層面的僱員需要制定切合的培訓計劃。例如，我們有精英經理培訓計劃、高級管理層晉升計劃及經理晉升計劃。經過多年發展，我們已組成一支富經驗的核心管理團隊。在擴展業務時，我們聘請外部招募機構物色人才，以及力邀業內的精英加盟，從而補足現有管理團隊的實力。我們亦已聘請顧問公司定期評估及改善人力資源政策。

業務策略

我們有意透過執行以下核心業務策略以發展及強化業務：

鞏固我們在廣東廣西兩省的市場地位，同時加速擴展至其他高增長地區

我們將繼續在廣東廣西兩省專注物業發展業務，並進一步提高我們在佛山、汕頭、惠州及南寧的市場位置。我們有意加強本身在目標地區開發多個項目的能力，以達致規模經濟。本公司相信，藉著我們在該等地區的成功營運經驗及資源，我們將能夠進一步提升項目發展流程的速度及效率，從而提高項目盈利能力及投資回報。

我們進一步努力務求增加在成渝經濟區以及廣東廣西兩省的其他大城市的投資。我們亦會留意進一步擴展至中國東北部的渤海灣經濟區的契機。2012年，中國的實質國內生產總值增長率為7.8%。相比之下，成都、重慶、廣東省、廣西省及渤海灣經濟區於2012年的實質國內生產總值增長率則分別為13.0%、13.6%、8.2%、11.3%及10.1%。本公司相信，該等地區目前及在可見未來會繼續是中國經濟活躍的地區，具可觀增長潛力，而我們將繼續受惠於當地住宅物業市場不斷增加的需求。

我們計劃持續監察和研究其他高增長地區的優質地盤，從而物色發展高回報潛力項目的最佳機會。我們也計劃繼續深入研究全國及地區性的政府政策、經濟及城市化趨勢，以便有策略地擴展業務至我們認為具高增長潛力的地區。

集中為首次置業人士及換房人士建造優質、具附加值的物業以維持本公司的競爭力

本公司打算繼續專注於住宅物業市場，尤其著重首次置業人士及換房人士的需求。儘管沒有可靠及完整的數據分析客戶組成，但是根據我們的營運經驗及對市場格局的認識，

業 務

我們認為首次置業人士及換房人士普遍購買120平方米以下的物業單位。根據本公司的內部紀錄、估計及項目設計，於2013年10月31日，約80%的住宅物業單位由120平方米以下的中小戶型住宅單位組成。基於城市化趨勢及中國政府近期推出的宏觀經濟調控措施，我們認為專注於該等物業類型誠屬合適，而且該等物業類型將因此而繼續受惠於高需求水平。我們亦計劃透過改善及創新物業發展項目的設計、景觀及設施，加強以客戶為本的經營方針，為客戶提供創新、宜居、高增值及高品質的住所及服務。

與此同時，我們計劃透過提供優質產品及服務，以加強「龍光」品牌形象及市場知名度，並向客戶提供更多增值服務。我們將會繼續經由龍光會（本公司物業買家的會員計劃）改善客戶關係管理，以進一步提升品牌權益。

繼續使我們高級管理層的利益與股東利益一致，以培養高級管理團隊的領導才能和企業家素質

本公司計劃進一步增加僱員對本集團的擁有權，因為我們相信此舉將使僱員與股東的利益一致。為此，我們已有條件採納購股權計劃，以向我們的董事、高級管理層和主要部門主管提供獎勵，賦予持有人權力認購本公司的購股權。進一步詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—購股權計劃」一節。

我們相信除擁有專業技能外，擁有熱忱、具備領導才能及企業家素質、有團隊精神及極具責任心的高級管理團隊，是我們長期保持競爭力的另一關鍵因素，並構成我們制定管理層繼任計劃的基礎。本公司將繼續在招聘政策中強調該等特質，並提供內部及外部培訓機會，讓管理人員具備企業領導才能。

繼續奉行高效的經營理念，以實現迅速發展營運模式及進一步改善經營業績

本公司一直奉行高效的經營理念，著重經營效率、業績及盈利能力，以實現全面均衡的發展和加強對物業發展流程的控制。我們計劃利用此經營理念作為平台，全面執行迅速發展營運模式，當中我們透過標準化產品設計擴展策略採購計劃，以高效地完成物業項目的發展，此舉有助我們確保優質材料的持續供應，同時利用規模經濟以減低供應成本。我們亦計劃持續改進物業發展流程各部分，確保本公司能夠達致產品質量及營業額目標，以及實現對整個物業發展流程進行動態成本控制，讓我們得以保障項目進度、質量及盈利能力、實現高效的經營理念及進一步提升整體效率。

業 務

監察和研究投資於養老房屋和度假休閒房地產行業的機會，從而培育新業務增長點

為支持我們在房地產行業達致可持續長期成功的目標，以及作為長期策略規劃的一部分，我們計劃緊密監察本行業的市場趨勢和中國的經濟及人口分佈趨勢。目前，本公司認為首次置業人士及換房人士對中國的住宅物業仍需求旺盛，因此我們的主要產品以該等客戶為對象。然而，基於中國的人口分佈趨勢（尤其是老年人口增加），相信養老房屋的需求將會極大。此外，由於中國的人均國內生產總值及可支配收入不斷增加，相信度假休閒物業的需求亦會繼續增加。有見及此，我們已開始監察和研究投資於養老房屋和度假休閒物業的機會，從而確保我們的產品供應能夠回應不斷轉變的市場趨勢，亦為未來發展培育新業務增長點。

物業項目

概覽

於2013年10月31日，我們擁有合共70個處於不同發展階段的物業項目，遍及深圳、汕頭、廣州、佛山、南寧、東莞、珠海、惠州、中山、成都及陵水。

我們大部分物業發展項目均為多期的大型物業發展項目，而每期也可能處於不同的發展階段。我們把已取得部分或全部土地使用權證的物業發展項目分為下列三類：(i)已竣工物業、(ii)發展中物業及(iii)持作未來發展物業。至於已簽訂合同但並未取得任何土地使用權證的其他項目，我們分類為已訂約收購項目。進一步詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告。

下表載列於2013年10月31日物業項目的總土地儲備的細目分類(按城市劃分)：

	已竣工 而未出售的		持作		總計
	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	已訂約收購 (平方米)	
總土地儲備(按城市劃分)：					
— 廣州	194,537	—	—	—	194,537
— 汕頭	53,339	1,127,242	221,336	—	1,401,917
— 深圳	192,373	—	—	—	192,373
— 惠州	106,619	1,891,873	3,390,685	—	5,389,177
— 佛山	43,633	602,148	358,798	—	1,004,579
— 中山	20,008	377,860	—	174,212	572,080
— 珠海	24,240	—	—	—	24,240
— 東莞	—	208,779	69,201	—	277,980
— 南寧	180,426	1,104,688	182,054	—	1,467,168
— 陵水	—	—	426,142	—	426,142
— 成都	—	235,834	—	—	235,834
總土地儲備	815,175	5,548,424	4,648,217	174,212	11,186,028

附註：

(1) 表內的數據相等於總建築面積減(i)已售的可銷售總建築面積及(ii)已售車位應佔的建築面積。

業 務

下表載列我們於2013年10月31日的70個物業項目的可銷售／可租賃總建築面積(已扣減已出售的可銷售建築面積)的細目分類(按規劃用途劃分)：

	持作				總計
	已竣工	發展中	未來發展	已訂約收購	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
待售物業					
住宅	84,143	3,934,599	3,536,542	123,445	7,678,729
商舖	26,326	250,199	112,337	22,094	410,956
辦公室	1,492	—	—	—	1,492
小計	<u>111,962</u>	<u>4,184,799</u>	<u>3,648,879</u>	<u>145,539</u>	<u>8,091,179</u>
持作投資物業					
商舖	28,020	23,607	—	—	51,627
辦公室	42,090	—	—	—	42,090
其他	2,714	19,950	—	—	22,664
小計	<u>72,824</u>	<u>43,557</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>116,381</u>
可銷售／可租賃總建築面積					
(已扣減已出售的					
可銷售建築面積)	<u><u>184,786</u></u>	<u><u>4,228,356</u></u>	<u><u>3,648,879</u></u>	<u><u>145,539</u></u>	<u><u>8,207,560</u></u>

附註：

(1) 表內的數據並無計及車位應佔的建築面積。

根據本公司的內部紀錄、估計及項目設計，在2013年10月31日的住宅物業單位中，約80%由120平方米以下的中小戶型住宅單位組成。儘管沒有可靠及完整的數據分析客戶基礎的組成，但是根據我們的營運經驗及對市場格局的認識，我們認為首次置業人士及換房人士普遍購買120平方米以下的物業單位。

本公司在本招股章程中載有我們截至最後可行日期於物業營銷中已使用或擬使用的項目名稱。截至最後可行日期，部分項目的名稱需要有關當局批准，而有關當局可能已不接納或可能不接納我們已使用的名稱或我們擬用作項目註冊名稱的該等名稱。故此，於有關當局註冊的實際名稱可能與我們已使用或擬使用的名稱互有差異，而我們使用或擬使用的名稱可能隨時變更。

業 務

下表載列我們於2013年10月31日的70個物業發展項目的詳情：

項目	城市	用途	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積		可銷售總建築面積		尚未出售 ⁽³⁾ (平方米)	仍未出售的可銷售建築面積	特作投資的可租賃總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	所產生的發展成本 ⁽⁵⁾ (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	竣工日期 ⁽⁷⁾	預售開始日期 ⁽⁸⁾	本公司應佔權益(截至最後可行日期) ⁽⁹⁾ (%)	物業估值報告內編號(物業編號)
					已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)									
已竣工																	
1. 峰景華庭.....	廣州	住宅	102,732	344,182	253,571	251,345	—	—	—	2,226	688,338	—	10年10月	08年4月	100	4, 18	
2. 香悅山.....	廣州	住宅	39,299	45,212	29,228	28,765	—	463	463	—	201,019	—	11年6月	10年8月	100	5	
3. 棕櫚水岸北地塊一期.....	廣州	住宅	55,763 ⁽¹⁰⁾	61,711	59,241	59,133	108	—	108	—	479,299 ⁽¹¹⁾	—	11年12月	10年6月	100	7	
4. 棕櫚水岸北地塊二期.....	廣州	住宅	55,763 ⁽¹⁰⁾	68,308	55,350	54,992	120	238	357	—	479,299 ⁽¹¹⁾	—	12年6月	10年9月	100	7	
5. 棕櫚水岸南地塊.....	廣州	住宅	102,669 ⁽¹⁰⁾	177,993	117,821	105,263	4,627	7,931	12,558	—	695,115	—	13年6月	11年9月	100	7	
6. 龍騰熙園.....	汕頭	住宅	53,851	255,255	205,511	202,644	955	1,912	2,867	—	669,395	—	12年3月	11年5月	100	12	
7. 深圳天悅龍庭一期.....	深圳	住宅	51,826 ⁽¹⁰⁾	88,405	71,417	64,078	—	318	318	7,021	269,013	—	05年10月	04年12月	100	11, 21	
8. 深圳天悅龍庭二期.....	深圳	住宅	51,826 ⁽¹⁰⁾	134,230	97,924	97,924	—	—	—	—	364,521	—	06年1月	05年3月	100	不適用 ⁽¹²⁾	
9. 深圳君悅龍庭一期.....	深圳	住宅	66,708 ⁽¹⁰⁾	23,295	16,415	16,415	—	—	—	—	77,223	—	08年12月	08年4月	100	不適用 ⁽¹²⁾	
10. 深圳君悅龍庭二期.....	深圳	住宅	66,708 ⁽¹⁰⁾	73,591	60,708	60,708	—	—	—	—	285,981	—	09年9月	08年7月	100	不適用 ⁽¹²⁾	
11. 深圳君悅龍庭三期.....	深圳	住宅	66,708 ⁽¹⁰⁾	132,565	87,951	87,629	—	322	322	—	446,051	—	10年3月	09年4月	100	10	
12. 金灣花園.....	惠州	住宅	70,358	255,286	219,070	219,070	—	—	—	—	380,910	—	10年12月	不適用	100	不適用 ⁽¹²⁾	
13. 水悅雲天一期.....	佛山	住宅	83,033 ⁽¹⁰⁾	17,031	15,450	15,450	—	—	—	—	38,623	—	11年11月	10年1月	100	不適用 ⁽¹²⁾	

業 務

項目	城市	用途	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積(包括已出售建築面積)		可銷售總建築面積		仍未出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	仍未出售的可銷售建築面積	持作投資的可租賃總建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	所產生的發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	竣工日期 ⁽⁷⁾	預售開始日期 ⁽⁸⁾	本公司應佔權益(截至最後可行日期) ⁽⁹⁾ (%)	物業估值報告內編號(物業編號)
					已出售 ⁽³⁾ (平方米)	已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)									
14. 水悅雲天二期.....	佛山	住宅	83,033 ⁽¹⁰⁾	90,866	77,922	77,922	—	—	—	—	206,195	—	11年11月	10年5月	100	不適用 ⁽¹⁵⁾	
15. 水悅雲天三期.....	佛山	住宅	83,033 ⁽¹⁰⁾	118,321	103,982	101,575	593	1,814	2,406	—	370,754	—	12年3月	10年10月	100	1	
16. 水悅雲天四期.....	佛山	住宅	83,033 ⁽¹⁰⁾	130,567	110,244	101,776	3,866	4,601	8,468	—	434,916	—	12年6月	10年11月	100	1	
17. 海悅城邦一期.....	中山	住宅	33,078	71,947	69,776	69,776	—	—	—	—	144,569	—	09年12月	08年12月	100	不適用 ⁽¹⁵⁾	
18. 海悅城邦二期.....	中山	住宅	52,075	172,087	143,033	142,984	—	49	49	—	382,618	—	11年1月	10年1月	100	3	
19. 海悅雲天.....	珠海	住宅	18,862	92,313	67,163	66,104	517	—	517	543	518,549	—	12年6月	11年2月	100	6, 22	
20. 普羅旺斯一期.....	南寧	住宅	71,954	212,712	181,209	177,253	1,049	2,908	3,957	—	361,152	—	08年11月	06年12月	100	2	
21. 普羅旺斯二期.....	南寧	住宅	248,835 ⁽¹⁰⁾	154,458	134,010	123,009	—	3,060	3,060	7,941	280,994	—	09年6月	07年11月	100	2, 19	
22. 普羅旺斯三期.....	南寧	住宅	77,796	276,177	222,944	219,531	2,156	1,256	3,413	—	566,170	—	10年1月	08年3月	100	2	
23. 普羅旺斯四期.....	南寧	住宅	248,835 ⁽¹⁰⁾	168,288	150,687	148,850	497	1,339	1,837	—	381,401	—	10年12月	09年6月	100	2	
24. 普羅旺斯五期.....	南寧	住宅	248,835 ⁽¹⁰⁾	218,242	188,595	178,427	3,505	3,948	7,453	2,714	589,307	—	12年6月	10年1月	100	2, 20	
25. 普羅旺斯六期已竣工部份.....	南寧	住宅	248,835 ⁽¹⁰⁾	151,708	146,276	118,127	10,821	17,328	28,149	—	360,296	—	13年9月	11年5月	100	2	
26. 龍光世紀大廈.....	深圳	辦公	17,203	80,058	56,600	13,018	—	1,492	1,492	42,090	924,596	—	10年6月	不適用	100	9, 16	
27. 陽光華府.....	汕頭	住宅	5,166	24,948	20,453	18,739	1,045	670	1,715	—	89,265	—	12年12月	12年3月	100	13	
28. 龍光城一期一組團花園洋房.....	惠州	住宅	136,005 ⁽¹⁰⁾	66,391	61,271	55,600	—	5,671	5,671	—	543,260	—	11年12月	11年8月	100	14	
29. 龍光城二期二組團.....	惠州	住宅	56,819	285,674	226,562	205,482	7,348	6,782	14,130	6,950	755,454	—	12年12月	11年9月	100	14, 25	

業 務

項目	城市	用途	地盤 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃 總建築 面積(包括 已出售 建築) ⁽³⁾ (平方米)		可銷售總建築面積 (平方米)		仍未 出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	仍未 出售的 已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作投資 的可租賃 總建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	所產生 的發展 成本 ⁽⁶⁾ (人民幣 千元)	估計完成 項目的 額外發展 成本 ⁽⁶⁾ (人民幣 千元)	竣工 日期 ⁽⁷⁾	預售開始 日期 ⁽⁸⁾	本公司 應佔權益 (截至 最後可行 日期) ⁽⁹⁾ (%)	物業 估值報告 內編號 (物業 編號)
					已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)									
30. 南寧天悅龍灣一期已竣工部份.....	南寧	住宅	73,709 ⁽¹⁰⁾	203,001	201,206	199,286	1,789	132	1,920	—	657,512	—	12年12月	10年12月	100	15	
31. 尚海陽光商業綜合樓.....	汕頭	商舖	71,764 ⁽¹⁰⁾	3,340	3,340	—	—	—	—	3,340	29,073	—	11年4月	不適用	100	23	
32. 惠州天悅龍庭一期.....	惠州	住宅	89,328 ⁽¹⁰⁾	80,999	79,651	68,918	80	10,653	10,733	—	229,360	—	13年5月	12年7月	100	8	
小計.....			1,507,069	4,279,159	3,534,579	3,349,793	39,075	72,886	111,962	72,824	12,420,928	—					

業 務

項目	城市	規劃用途	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積(包括已出售建築面積) ⁽³⁾ (平方米)			可銷售總建築面積 (平方米)		仍未出售和已預售的可銷售建築面積 (平方米)	持作投資的可租賃總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	所產生的發展成本 ⁽⁵⁾ (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	預期竣工日期 ⁽⁷⁾	預售開始日期 ⁽⁸⁾	本公司應佔權益(截至最後可行日期) ⁽⁹⁾ (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)	仍未出售 ⁽⁴⁾ (平方米)										
發展中																	
33. 尚海陽光高層公寓	汕頭	住宅	71,764 ⁽¹⁰⁾	678,878	534,061	—	378,303	155,757	534,061	—	1,622,954	1,340,630	14年7月	12年9月	100 ⁽¹²⁾	30	
34. 惠州天悅龍庭二期	惠州	住宅	89,328 ⁽¹⁰⁾	165,102	118,481	—	77,521	40,960	118,481	—	229,031	115,521	14年6月	13年3月	100	27	
35. 惠州天悅龍庭三期	惠州	住宅	89,328 ⁽¹⁰⁾	127,288	92,552	—	—	92,552	92,552	—	11,063	256,965	15年5月	14年1月	100	27	
36. 龍光城一期一組團高層公寓	惠州	住宅	136,005 ⁽¹⁰⁾	85,918	76,080	—	31,385	44,695	76,080	—	106,875	84,283	14年3月	13年1月	100	14, 31	
37. 龍光城一期一組團配套式娛樂綜合樓	惠州	商舖	136,005 ⁽¹⁰⁾	19,950	19,950	—	—	—	—	19,950	121,772	2,301	14年1月	不適用	100	17	
38. 龍光城南二期	惠州	住宅	33,721	178,994	150,005	—	136,633	13,372	150,005	—	218,623	135,692	14年5月	12年11月	100	31	
39. 龍光城南三期	惠州	住宅	55,997	292,151	244,880	—	184,000	60,879	244,880	—	232,178	402,245	15年2月	13年5月	100	31	
40. 龍光城南四期	惠州	住宅	68,264	323,470	272,469	—	—	272,469	272,469	—	28,339	661,159	15年1月	不適用	100	31	
41. 龍光城南五期	惠州	住宅	90,779	77,985	62,477	—	38,031	24,446	62,477	—	89,847	113,313	14年1月	13年4月	100	31	
42. 龍光城北一期	惠州	住宅	252,816 ⁽¹⁰⁾	127,455	68,055	—	—	68,055	68,055	—	172,571	215,256	14年6月	14年1月	100	31	
43. 龍光城北二期	惠州	住宅	252,816 ⁽¹⁰⁾	259,655	218,018	—	—	218,018	218,018	—	20,975	566,315	15年4月	不適用	100	31	
44. 君御旗峰	東莞	住宅	53,715	208,779	143,848	—	51,893	91,955	143,848	—	531,369	91,851	13年12月	12年4月	100	29	
45. 南寧水悅龍灣一期發展中部份	南寧	住宅	73,709 ⁽¹⁰⁾	109,121	32,418	—	25,646	666	26,312	6,106	86,316	24,616	13年12月	10年12月	100	24, 32	
46. 南寧水悅龍灣二期	南寧	住宅	73,709 ⁽¹⁰⁾	331,450	252,547	—	97,034	138,012	235,046	17,501	342,703	276,293	14年6月	12年3月	100	24, 32	
47. 南寧水悅龍灣三期	南寧	住宅	8,683	19,044	13,791	—	3,659	10,132	13,791	—	32,102	9,228	15年7月	13年10月	100	32	
48. 海悅城邦三期—海悅熙園	中山	住宅	36,667	107,094	91,361	—	82,246	9,115	91,361	—	128,435	74,052	14年6月	13年1月	100	34	
49. 海悅城邦四期—海悅華庭	中山	住宅	62,233	163,378	145,392	—	—	145,392	145,392	—	13,418	347,233	15年3月	13年11月	100	41	

業 務

項目	城市	規劃用途	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積(包括已出售建築面積) ⁽³⁾ (平方米)			可銷售總建築面積 (平方米)		仍未出售和已預售的可銷售建築面積 (平方米)	持作投資的可租賃總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	所產生的發展成本 ⁽⁵⁾ (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	預期竣工日期 ⁽⁷⁾	預售開始日期 ⁽⁸⁾	本公司應佔權益(截至最後可行日期) ⁽⁹⁾ (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)	仍未出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已出售 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)								
50. 成都文悅龍庭.....	成都	住宅	47,191	235,834	169,417	88,215	81,202	169,417	—	531,250	135,160	14年2月	12年5月	100	33		
51. 普羅旺斯六期發展中期份.....	南寧	住宅	248,835 ⁽¹⁰⁾	260,323	127,211	93,690	33,521	127,211	—	606,451	11,796	13年12月	11年5月	100	26		
52. 普羅旺斯七期.....	南寧	住宅	20,575	68,774	57,933	44,421	13,512	57,933	—	72,736	66,462	14年9月	12年11月	100	26		
53. 普羅旺斯八期.....	南寧	住宅	49,924	174,358	144,565	69,166	75,399	144,565	—	131,534	212,359	14年12月	13年4月	100	26		
54. 佛山水悅龍灣一期.....	佛山	住宅	132,035 ⁽¹⁰⁾	226,100	181,690	39,363	142,327	181,690	—	244,989	403,947	14年12月	13年3月	66	37		
55. 佛山君悅華府.....	佛山	住宅	18,948	83,162	62,359	—	62,359	62,359	—	26,678	161,222	14年12月	14年1月	100	35		
56. 中山水悅熙園.....	中山	住宅	36,897	107,387	91,556	26,712	64,843	91,556	—	68,903	132,647	15年11月	13年7月	100	36		
57. 惠州水悅龍灣一期.....	惠州	住宅	53,326	233,905	160,751	27,556	133,215	160,751	—	113,566	354,904	14年11月	13年8月	100	28		
58. 南寧君韻華府.....	南寧	住宅	26,805	141,619	106,234	—	106,234	106,234	—	21,293	329,775	15年7月	不適用	100	38		
59. 佛山君悅龍庭.....	佛山	住宅	71,828	292,886	230,656	12,238	218,418	230,656	—	61,807	561,993	15年5月	13年9月	100	39		
60. 龍騰嘉園一期.....	汕頭	住宅	133,892 ⁽¹⁰⁾	448,364	359,598	—	359,598	359,598	—	17,036	925,978	16年9月	不適用	100	40		
小計.....			1,326,060	5,548,424	4,228,356	1,507,692	2,677,107	4,184,799	43,557	5,884,814	8,013,195						

業 務

項目	城市	規劃用途	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積			仍未出售和已預售的可銷售建築面積 (平方米)	持作投資的可租賃總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	所產生的發展成本 ⁽⁵⁾ (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	預期竣工日期 ⁽⁷⁾	本公司應佔權益(截至最後可行日期) ⁽⁸⁾ (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 ⁽³⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)	仍未出售 ⁽⁵⁾ (平方米)							
持作未來發展														
61. 龍光城餘地	惠州	住宅	1,012,517	3,313,834	—	—	2,558,066	—	114,766	6,542,951	不適用	100	43	
62. 惠州水悅龍灣二期	惠州	住宅	52,626	76,851	—	—	74,690	—	—	153,919	不適用	100	42	
63. 海韻龍灣	陵水	住宅	259,333	426,142	—	—	386,097	—	545	1,480,874	不適用	100	44	
64. 佛山水悅龍灣二期	佛山	住宅	132,035 ⁽⁹⁾	200,510	—	—	135,452	—	—	426,747	不適用	66	47	
65. 東莞君御華府	東莞	住宅	29,643	69,201	—	—	58,636	—	2,507	163,642	不適用	100	46	
66. 普羅旺斯九期	南寧	住宅	34,536	182,054	—	—	137,744	—	2,034	385,709	不適用	100	45	
67. 尚街大廈	佛山	住宅	13,519	69,627	—	—	53,704	—	639	176,564	不適用	100	48	
68. 佛山綠景路項目	佛山	住宅	19,618	88,661	—	—	68,524	—	120	286,010	不適用	100	49	
69. 龍騰嘉園剩餘土地	汕頭	住宅	133,892 ⁽⁹⁾	221,336	—	—	175,967	—	—	465,522	不適用	100	50	
小計			1,421,793	4,648,217	—	—	3,648,879	—	120,611	10,081,938				

業 務

項目	城市	規劃用途	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積		仍未出售和已預售的可銷售建築面積 (平方米)	持作投資的可租賃總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	所產生的發展成本 ⁽⁵⁾ (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 ⁽⁶⁾ (人民幣千元)	預期竣工日期 ⁽⁷⁾	本公司應佔權益(截至最後可行日期) ⁽⁸⁾ (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 ⁽³⁾ (平方米)	已預售 ⁽⁴⁾ (平方米)							
已訂約收購													
70. 中山88畝用地.....	中山	住宅	58,908	174,212	145,539	—	145,539	—	—	398,400	不適用	100	51
小計.....			58,908	174,212	145,539	—	145,539	—	—	398,400			
總計.....			4,313,828	14,680,012	11,557,353	3,349,793	6,544,412	1,546,767	18,426,353	18,493,533			

業 務

附註：

- (1) 地盤面積乃以相關土地使用權證、土地出讓合同、投標文件或其他相關協議(須視乎可取得何種文件)作為基準。
- (2) 總建築面積乃以竣工驗收備案表、施工許可證或其他相關文件(須視乎可取得何種文件)作為基準，並包括可銷售面積、不可銷售面積、車位及公共區域。
- (3) 總建築面積(包括已售建築面積)減車位、不可銷售面積及公共區域。
- (4) 已出售、已預售、仍未出售的可銷售總建築面積以及持作投資的可租賃總建築面積不包括車位、不可銷售面積及公共區域，數據來自我們的內部紀錄。
- (5) 僅為建築成本。
- (6) 估計額外發展成本僅按照我們的項目規劃、目標成本及內部估計計算，而且可能隨時變更。
- (7) 實際或估計竣工日期指整個項目的完成日期。項目內的若干物業或已於該日期前竣工。實際竣工日期乃以竣工驗收備案表或其他相關文件(須視乎可取得何種文件)作為基準。估計竣工日期乃根據我們目前的估計作出。
- (8) 實際或預期預售開始日期乃以預售許可證或以我們的項目規劃(就我們並未取得預售許可證的項目而言)作為基準。
- (9) 應佔權益乃根據我們於相關項目公司的實際擁有權權益計算。
- (10) 棕櫚水岸北地塊一期及棕櫚水岸北地塊二期共佔地盤面積55,763平方米，而棕櫚水岸南地塊佔地盤面積102,669平方米。構成棕櫚水岸的全部各期及各部分佔總地盤面積158,432平方米。深圳天悅龍庭一期及二期共佔總地盤面積51,826平方米。深圳君悅龍庭一期、二期及三期共佔總地盤面積66,708平方米。水悅雲天一期、二期、三期及四期共佔總地盤面積83,033平方米。普羅旺斯二期、四期、五期、六期已竣工部份及六期發展中部份預期共佔總地盤面積248,835平方米。龍光城一期一組團花園洋房、一期一組團高層公寓及一期一組團配套式娛樂綜合樓預期佔總地盤面積136,005平方米。南寧水悅龍灣一期已竣工部分、一期發展中部份及二期預期佔總地盤面積73,709平方米。尚海陽光高層公寓及商業綜合樓預期佔總地盤面積71,764平方米。惠州天悅龍庭一期、二期及三期預期佔總地盤面積89,328平方米。龍光城北一期及北二期預期佔總地盤面積252,816平方米。佛山水悅龍灣一期及二期預期佔總地盤面積132,035平方米。龍騰嘉園一期及剩餘土地預期共佔總地盤面積133,892平方米。
- (11) 就各期所產生的總發展成本。
- (12) 尚海陽光現正根據我們於2012年9月與廣東省汕頭多幅相鄰土地的業主訂立的共同發展協議進行發展，據此，我們全資擁有總建築面積722,256平方米中預期組成尚海陽光的682,218平方米總建築面積。進一步詳情請參閱本招股章程「物業項目—項目簡介—尚海陽光」一節。
- (13) 我們於2013年10月31日並無(i)擁有有關該等項目的未售及已預售可銷售建築面積及(ii)持有有關該等項目的任何投資物業，因此本招股章程附錄三的物業估值報告沒有反映該等項目。

已訂約銷售額

下表載列於所示期間的已訂約銷售總額及已訂約平均售價的細目分類：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2010年	2011年	2012年	止六個月
以下應佔已訂約銷售額：				
可銷售建築面積(人民幣百萬元)	2,993.8	4,413.9	9,519.9	5,718.7
車位(人民幣百萬元)	38.1	52.7	217.3	68.9
總計(人民幣百萬元)	3,031.9	4,466.6	9,737.2	5,787.6
已訂約可銷售建築面積(平方米)	432,204	591,842	1,150,798	758,703
已訂約可銷售建築面積的平均售價 (人民幣元/平方米)	6,927	7,458	8,272	7,537

業 務

儘管中國物業市場於2011年下半年及2012年初有降價壓力，我們已訂約的可銷售建築面積平均售價由2010年的每平方米人民幣6,927元上升7.7%至2011年的每平方米人民幣7,458元，並於2012年進一步攀升10.9%至每平方米人民幣8,272元。截至2013年6月30日止六個月，我們已訂約的可銷售建築面積平均售價為每平方米人民幣7,537元，主要由於龍光城應佔的已訂約的可銷售建築面積構成我們同期已訂約的可銷售總建築面積的大部分，而於該期間已訂約銷售的龍光城單位的平均售價較低。

項目簡介

下圖載有於2013年10月31日(本招股章程附錄三所載物業估值報告的日期)我們物業項目所在的城市：



1. 峰景華庭



項目概覽

峰景華庭位於廣東省廣州蘿崗區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓及商舖。

本公司前身公司之一廣東龍光(集團)於2007年2月就峰景華庭及香悅山訂立土地出讓合同及土地開發協議(於2007年4月經修訂)，據此我們同意發展峰景華庭為限價住房。土地出讓金總額人民幣3.921億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過廣州房地產發展此項目。

峰景華庭已於2010年10月落成，而於2013年10月31日，其總地盤面積為102,732平方米，總建築面積為344,182平方米，包括可銷售總建築面積為247,656平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為5,915平方米的商舖(當中我們已保留可租賃建築面積2,226平方米作投資用途)。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「一 投資物業」一節。項目亦為住戶提供居民委員會設施及診所等若干便利設施。

業 務

下表載列有關峰景華庭的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2007年7月
— 竣工.....	2010年10月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	688,338
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	344,182
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	253,571
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	251,345
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	2,226
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	247,656	5,915
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	247,656	3,689
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米).....	—	2,226
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元).....	3,999	25,033

附註：

(1) 包括約2,064個車位。

2. 香悅山



項目概覽

香悅山位於廣東省廣州蘿崗區，是一個住宅物業項目，包括花園洋房。

本公司前身公司之一廣東龍光(集團)於2007年2月就峰景華庭及香悅山訂立土地出讓合同及土地開發協議(於2007年4月經修訂)。土地出讓金總額人民幣3.921億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過廣州房地產發展此項目。

業 務

香悅山已於2011年6月落成，而於2013年10月31日，其總地盤面積為39,299平方米，總建築面積為45,212平方米，包括可銷售總建築面積為29,228平方米的住宅單位。項目亦為住戶提供幼稚園等若干便利設施。

下表載列有關香悅山的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2008年3月
— 竣工	2011年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)	201,019
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	45,212
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	29,228
已出售的可銷售建築面積(平方米)	28,765
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	463
每平方米的平均售價(人民幣元)	20,558

附註：

(1) 包括約128個車位。

3. 棕櫚水岸



項目概覽

棕櫚水岸位於廣東省廣州南沙區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓、花園洋房及商舖。

業 務

本公司前身公司之一龍光地產於2008年2月就棕櫚水岸訂立土地出讓合同(於2008年4月、2008年12月及2009年5月經補充)。土地出讓金總額人民幣2.993億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過廣州置業發展此項目。

於2013年10月31日，棕櫚水岸的總地盤面積為158,432平方米，總建築面積為308,012平方米，包括可銷售總建築面積為220,347平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為12,065平方米的商舖。項目亦為住戶提供幼稚園、幼兒園及菜肉市場等若干便利設施。

棕櫚水岸已分三期發展。棕櫚水岸北地塊一期已於2011年12月落成，當中包括總建築面積為61,711平方米的住宅發展項目及商舖。棕櫚水岸北地塊二期已於2012年6月落成，當中包括總建築面積為68,308平方米的住宅發展項目及商舖。棕櫚水岸南地塊已於2013年6月落成，當中包括總建築面積為177,993平方米的住宅發展項目及商舖。

2013年3月15日，互聯網有一篇記述這發展項目地陷情況的文章(「文章」)。我們認為，這自然地陷並非由於棕櫚水岸的建設或施工質量所致，而是反映南沙區內的地質狀況，原因是(i)這互聯網文章報導南沙區內許多其他物業項目也出現類似的自然沉降現象，及(ii)政府有關部門的人員曾視察棕櫚水岸，並確認該發展項目發生的自然地陷現象，是南沙區的複雜地質構造導致的正常水平變化。我們更認為這種現象並不影響物業項目本身的建設完好、質量或安全，因為樓宇建於通達基岩的地基上，所以不受自然地陷影響。見「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們可能受到不準確、錯誤或負面媒體報道的不利影響」。

棕櫚水岸最後一期已於2013年6月竣工，我們在通過當地政府機關的實地檢查及視察後取得所有相關竣工驗收備案表。我們並不認為自然地陷影響到銷售額。文章於2013年3月首次出現在互聯網上。於2013年1月至3月，棕櫚水岸的已訂約銷售額為人民幣80,700,000元，當中已訂約可銷售建築面積佔6,195平方米，所產生的已訂約平均售價為每平方米人民幣13,023元。於2013年4月至10月，棕櫚水岸的已訂約銷售額為人民幣2.047億元，當中已訂約可銷售建築面積為7,978平方米，所產生的已訂約平均售價為每平方米人民幣20,733元。截至最後可行日期，我們沒有收到任何因自然地陷導致損害而提出的索賠，並已就整治產生人民幣500,000元的費用。有了這經驗，我們日後考慮收購區內土地時，將會計及潛在自然地陷。

業 務

北地塊一期

下表載列有關棕櫚水岸北地塊一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工	
施工期		
— 開始施工	2009年11月	
— 竣工	2011年12月	
所產生的發展成本(人民幣千元) ⁽²⁾	477,299	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	61,711	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	59,241	
已出售的可銷售建築面積(平方米)	59,133	
已預售的可銷售建築面積(平方米)	108	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	56,259	2,982
已出售的可銷售建築面積(平方米)	56,151	2,982
已預售的可銷售建築面積(平方米)	108	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	6,266	33,598

附註：

- (1) 包括約213個車位。
 (2) 整個北地塊(一期及二期)所產生的總發展成本。

北地塊二期

下表載列有關棕櫚水岸北地塊二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工	
施工期		
— 開始施工	2009年11月	
— 竣工	2012年6月	
所產生的發展成本(人民幣千元) ⁽²⁾	477,299	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	68,308	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	55,350	
已出售的可銷售建築面積(平方米)	54,992	
已預售的可銷售建築面積(平方米)	120	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米)	238	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	53,137	2,213
已出售的可銷售建築面積(平方米)	53,137	1,856
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	120
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	238
每平方米的平均售價(人民幣元)	8,010	28,867

附註：

- (1) 包括約272個車位。
 (2) 整個北地塊(一期及二期)所產生的總發展成本。

業 務

南地塊

下表載列有關棕櫚水岸南地塊的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工	
施工期		
— 開始施工.....	2010年12月	
— 竣工.....	2013年6月	
所產生的發展成本(人民幣千元).....	695,115	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	177,993	
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	117,821	
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	105,263	
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	4,627	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	7,931	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	110,951	6,870
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	99,761	5,502
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	4,344	283
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	6,846	1,085
每平方米的平均售價(人民幣元).....	8,742	32,808

附註：

(1) 包括約745個車位。

4. 龍騰熙園



項目概覽

龍騰熙園位於廣東省汕頭龍湖區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓及配套零售單位。

業 務

本公司於2009年6月及2010年9月就龍騰熙園訂立土地出讓合同及土地使用權轉讓合同。土地出讓金總額人民幣95,400,000元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過汕頭金鋒園發展此項目。

龍騰熙園已於2012年3月落成，而於2013年10月31日，其總地盤面積為53,851平方米，總建築面積為255,255平方米，包括可銷售總建築面積為201,245平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為4,265平方米的商舖。項目亦為住戶提供菜市場及幼稚園等若干便利設施。

下表載列有關龍騰熙園的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		已竣工
施工期		
一 開始施工		2010年10月
一 竣工		2012年3月
所產生的發展成本(人民幣千元)		669,395
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		255,255
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		205,511
已出售的可銷售建築面積(平方米)		202,644
已預售的可銷售建築面積(平方米)		955
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		1,912
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	201,245	4,265
已出售的可銷售建築面積(平方米)	198,778	3,866
已預售的可銷售建築面積(平方米)	955	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	1,512	399
每平方米的平均售價(人民幣元)	4,584	12,518

附註：

(1) 包括約1,074個車位。

5. 深圳天悅龍庭



項目概覽

深圳天悅龍庭位於廣東省深圳寶安區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓及商舖。

本公司連同前身公司之一廣東龍光(集團)於2003年4月就深圳天悅龍庭訂立土地出讓合同(於2003年6月及2006年7月經補充)。土地出讓金總額人民幣2.892億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過深圳龍光房地產發展此項目。

於2013年10月31日，深圳天悅龍庭的總地盤面積為51,826平方米，總建築面積為222,635平方米，包括可銷售總建築面積為152,560平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為16,781平方米的商舖(當中我們已保留可租賃建築面積7,021平方米作投資用途)。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「一投資物業」一節。項目亦為住戶提供會所及幼稚園等若干便利設施。

深圳天悅龍庭分兩期發展。深圳天悅龍庭一期已於2005年10月落成，當中包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為88,405平方米)。深圳天悅龍庭二期已於2006年1月落成，當中包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為134,230平方米)。

業 務

一期

下表載列有關深圳天悅龍庭一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2004年4月
— 竣工.....	2005年10月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	269,013
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	88,405
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	71,417
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	64,078
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	7,021
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	318

	住宅	商舖
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	59,627	11,789
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	59,627	4,450
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米).....	—	7,021
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—	318
每平方米的平均售價(人民幣元).....	5,695	29,336

附註：

(1) 包括約383個車位。

二期

下表載列有關深圳天悅龍庭二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2004年4月
— 竣工.....	2006年1月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	364,521
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	134,230
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	97,924
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	97,924
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—

	住宅	商舖
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	92,933	4,991
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	92,933	4,991
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元).....	5,996	23,142

附註：

(1) 包括約754個車位。

6. 深圳君悅龍庭



項目概覽

深圳君悅龍庭位於廣東省深圳龍崗區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓及商舖。

本公司於2005年12月就深圳君悅龍庭訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣5.060億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過深圳龍光房地產發展此項目。

於2013年10月31日，項目總地盤面積為66,708平方米，總建築面積為229,451平方米，包括可銷售總建築面積為158,345平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為6,729平方米的商舖。項目亦為住戶提供會所及幼稚園等若干便利設施。

深圳君悅龍庭分三期發展。深圳君悅龍庭一期已於2008年12月落成，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為23,295平方米）。深圳君悅龍庭二期已於2009年9月落成，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為73,591平方米）。深圳君悅龍庭三期已於2010年3月落成，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為132,565平方米）。

業 務

一期

下表載列有關深圳君悅龍庭一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工	
施工期		
— 開始施工	2006年3月	
— 竣工	2008年12月	
所產生的發展成本(人民幣千元)	77,223	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	23,295	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	16,415	
已出售的可銷售建築面積(平方米)	16,415	
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	14,857	1,558
已出售的可銷售建築面積(平方米)	14,857	1,558
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	9,120	27,297

附註：

(1) 包括約71個車位。

二期

下表載列有關深圳君悅龍庭二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工	
施工期		
— 開始施工	2006年3月	
— 竣工	2009年9月	
所產生的發展成本(人民幣千元)	285,981	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	73,591	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	60,708	
已出售的可銷售建築面積(平方米)	60,708	
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	58,021	2,687
已出售的可銷售建築面積(平方米)	58,021	2,687
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	8,682	26,479

附註：

(1) 包括約300個車位。

業 務

三期

下表載列有關深圳君悅龍庭三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....		已竣工
施工期		
— 開始施工.....		2006年3月
— 竣工.....		2010年3月
所產生的發展成本(人民幣千元).....		446,051
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		132,565
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....		87,951
已出售的可銷售建築面積(平方米).....		87,629
已預售的可銷售建築面積(平方米).....		—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....		—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....		322
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	85,467	2,484
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	85,145	2,484
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	322	—
每平方米的平均售價(人民幣元).....	10,503	25,400

附註：

(1) 包括約999個車位。

7. 金灣花園



項目概覽

金灣花園位於廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區，是一個住宅物業項目，包括作為經濟適用房的高層公寓及商舖。

在2007年10月與大亞灣經濟技術開發區管理委員會拆遷辦公室(「大亞灣拆遷辦」)訂立買賣協議後，本公司於2007年11月就金灣花園及惠州天悅龍庭訂立土地出讓合同(於2010年9月經補充)。根據合同安排，(i)我們承諾一次性發展金灣花園(作為經濟適用房)，以供售予大亞灣拆遷辦，及(ii)我們獲授發展及保留惠州天悅龍庭的權利，以在公開市場銷售。大亞灣拆遷辦已支付土地出讓金總額人民幣1.694億元當中的人民幣70,500,000元(即金灣花園應佔土地出讓金的部分)，以及我們已支付餘下的人民幣89,500,000元(即惠州天悅龍庭應佔土地出讓金的部分)。因此，土地出讓合同項下的土地出讓金總額已悉數支付。若不包括其須負責支付的土地出讓金，大亞灣拆遷辦有責任向我們支付總金額人民幣3.874億元，讓我們發展金灣花園及將項目售予大亞灣拆遷辦。該等款項已分期支付，每期於建設工程達到協定基準及通過質量檢查後的十日內到期支付。雖然我們已為此項目取得土地使用權證，但是我們是按大亞灣拆遷辦指示開發金灣花園並僅供出售予大亞灣拆遷辦。因此，根據香港財務報告準則，我們並不確認此項目所得收益為銷售物業所得營業額，而是確認為建築收入，於往績記錄期間，有關金額為人民幣1.050億元。我們透過惠州大亞灣發展此項目。

金灣花園已於2010年12月落成，而於2013年10月31日，其總地盤面積為70,358平方米，總建築面積為255,286平方米，包括可銷售總建築面積為199,236平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為19,834平方米的商舖。

下表載列有關金灣花園的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2008年1月
— 竣工	2010年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)	380,910
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	255,286
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	219,070
已出售的可銷售建築面積(平方米)	219,070
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	199,236	19,834
已出售的可銷售建築面積(平方米)	199,236	19,834
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	1,500	1,500

附註：

(1) 包括約1,196個車位。

8. 水悅雲天



項目概覽

水悅雲天位於廣東省佛山順德區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓及花園洋房。

本公司於2007年12月就水悅雲天訂立土地出讓合同(於2009年1月、4月及6月經補充)。土地出讓金總額人民幣4.160億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過順德置業發展此項目。

於2013年10月31日，水悅雲天的總地盤面積為83,033平方米，總建築面積為356,784平方米，包括可銷售總建築面積為307,298平方米的住宅單位。

水悅雲天分四期發展。水悅雲天一期包括可銷售總建築面積為15,450平方米的住宅發展項目。水悅雲天二期包括可銷售總建築面積為77,922平方米的住宅發展項目。水悅雲天三期包括可銷售總建築面積為103,982平方米的住宅發展項目。水悅雲天四期包括可銷售總建築面積為110,244平方米的住宅發展項目。四期工程已全部完成。

業 務

一期

下表載列有關水悅雲天一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2009年4月
— 竣工.....	2011年11月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	38,623
總建築面積(平方米).....	17,031
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	15,450
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	15,450
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—
每平方米的平均售價(人民幣元).....	8,394

二期

下表載列有關水悅雲天二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2009年7月
— 竣工.....	2011年11月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	206,195
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	90,866
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	77,922
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	77,922
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	—
每平方米的平均售價(人民幣元).....	6,169

附註：

(1) 包括約227個車位。

三期

下表載列有關水悅雲天三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2009年10月
— 竣工.....	2012年3月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	370,754
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	118,321
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	103,982
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	101,575
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	593
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	1,814
每平方米的平均售價(人民幣元).....	6,316

附註：

(1) 包括約486個車位。

四期

下表載列有關水悅雲天四期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2009年11月
— 竣工.....	2012年6月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	434,916
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	130,567
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	110,244
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	101,776
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	3,866
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	4,601
每平方米的平均售價(人民幣元).....	7,096

附註：

(1) 包括約395個車位。

9. 海悅城邦



項目概覽

海悅城邦位於廣東省中山坦州鎮，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

本公司連同前身公司之一龍光地產於2007年2月及4月、2012年5月及2013年5月就海悅城邦訂立土地使用權轉讓合同及土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣6.585億元已悉數支付。我們為此項目取得土地使用權證。我們透過中山房地產發展此項目的一、二及三期，而此項目的四期則透過中山駿馳發展。

業 務

於2013年10月31日，海悅城邦的預期總地盤面積為184,053平方米，總建築面積為514,507平方米，包括可銷售總建築面積為414,818平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為34,745平方米的商舖。項目亦為住戶提供會所等若干便利設施。

海悅城邦現正分四期發展。海悅城邦一期已於2009年12月落成，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為71,947平方米）。海悅城邦二期已於2011年1月落成，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為172,087平方米）。海悅城邦三期正進行發展，預期包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為107,094平方米）。海悅城邦四期正進行發展，預期包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為163,378平方米）。

一期

下表載列有關海悅城邦一期的資料（以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據）：

狀況	已竣工	
施工期		
— 開始施工	2007年12月	
— 竣工	2009年12月	
所產生的發展成本（人民幣千元）	144,569	
總建築面積（平方米）	71,947	
可銷售／可租賃總建築面積（平方米）	69,776	
已出售的可銷售建築面積（平方米）	69,776	
已預售的可銷售建築面積（平方米）	—	
持作投資的可租賃總建築面積（平方米）	—	
餘下的可銷售建築面積（平方米）	—	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積（平方米）	65,096	4,679
已出售的可銷售建築面積（平方米）	65,096	4,679
已預售的可銷售建築面積（平方米）	—	—
餘下的可銷售建築面積（平方米）	—	—
每平方米的平均售價（人民幣元）	3,875	14,010

二期

下表載列有關海悅城邦二期的資料（以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據）：

狀況	已竣工	
施工期		
— 開始施工	2008年3月	
— 竣工	2011年1月	
所產生的發展成本（人民幣千元）	382,618	
總建築面積（平方米） ⁽¹⁾	172,087	
可銷售／可租賃總建築面積（平方米）	143,033	
已出售的可銷售建築面積（平方米）	142,984	
已預售的可銷售建築面積（平方米）	—	
持作投資的可租賃總建築面積（平方米）	—	
餘下的可銷售建築面積（平方米）	49	

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	140,306	2,727
已出售的可銷售建築面積(平方米)	140,257	2,727
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	49	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	5,596	16,104

附註：

(1) 包括約707個車位。

三期 — 海悅熙園

下表載列有關海悅城邦三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		發展中
施工期		
— 開始施工		2012年12月
— 預期竣工		2014年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)		128,435
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		74,052
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		107,094
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		91,361
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		82,246
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		9,115
	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	85,973	5,388
已預售的可銷售建築面積(平方米)	82,246	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	3,727	5,388

附註：

(1) 包括約709個車位。

四期 — 海悅華庭

下表載列有關海悅城邦四期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		發展中
施工期		
— 開始施工		2013年9月
— 預期竣工		2015年3月
所產生的發展成本(人民幣千元)		13,418
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		347,233
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		163,378
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		145,392
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		145,392

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	123,442	21,950
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	123,442	21,950

附註：

(1) 包括約522個車位。

10. 海悅雲天



項目概覽

海悅雲天位於廣東省珠海香洲區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓及商舖。

本公司於2007年6月就海悅雲天訂立土地使用權轉讓合同，轉讓價人民幣75,000,000元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過珠海房地產發展此項目。

海悅雲天已於2012年6月竣工，而於2013年10月31日，其總地盤面積為18,862平方米，總建築面積為92,313平方米，包括可銷售總建築面積為63,858平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為3,306平方米的商舖。有關本公司投資物業的詳情，請參閱本招股章程「— 投資物業」一節。項目亦為住戶提供會所等若干便利設施。

業 務

下表載列有關海悅雲天的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		已竣工
施工期		
— 開始施工		2009年9月
— 竣工		2012年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)		518,549
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		92,313
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		67,163
已出售的可銷售建築面積(平方米)		66,104
已預售的可銷售建築面積(平方米)		517
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		543
餘下的可銷售建築面積(平方米)		—
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	63,858	3,306
已出售的可銷售建築面積(平方米)	63,637	2,467
已預售的可銷售建築面積(平方米)	221	296
持作投資的可租賃建築面積(平方米)	—	543
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	12,547	46,385

附註：

(1) 包括約447個車位。

11. 普羅旺斯



項目概覽

普羅旺斯位於廣西省南寧江南區，是一個住宅物業項目，預期包括低層及高層公寓、花園洋房及商舖。

業 務

本公司連同前身公司之一龍光地產於2006年4月至2012年12月期間就普羅旺斯訂立一系列土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣15.965億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過南寧房地產發展此項目。

於2013年10月31日，普羅旺斯的預期總地盤面積為503,621平方米，總建築面積為1,867,094平方米，包括可銷售總建築面積為1,391,224平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為99,949平方米的商舖及其他單位（當中我們預期保留可租賃建築面積10,655平方米作投資用途）。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「一 投資物業」一節。項目亦為住戶提供會所、學校及幼稚園等若干便利設施。

普羅旺斯現正分十期發展。普羅旺斯一期已於2008年11月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為212,712平方米）。普羅旺斯二期已於2009年6月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為154,458平方米）。普羅旺斯三期已於2010年1月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為276,177平方米）。普羅旺斯四期已於2010年12月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為168,288平方米）。普羅旺斯五期已於2012年6月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為218,242平方米）。普羅旺斯六期已竣工部份已於2013年9月竣工，當中包括住宅發展項目（總建築面積為151,708平方米）。普羅旺斯六期發展中部份正進行發展，預期於2013年12月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為260,323平方米）。普羅旺斯七期正進行發展，預期於2014年9月落成，包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為68,774平方米）。普羅旺斯八期正進行發展，預期於2014年12月落成，包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為174,358平方米）。普羅旺斯九期乃持作未來發展，預期包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為182,054平方米）。

一期

下表載列有關普羅旺斯一期的資料（以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據）：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2006年7月
— 竣工	2008年11月
所產生的發展成本（人民幣千元）	361,152
總建築面積（平方米） ⁽¹⁾	212,712
可銷售／可租賃總建築面積（平方米）	181,209
已出售的可銷售建築面積（平方米）	177,253
已預售的可銷售建築面積（平方米）	1,049
持作投資的可租賃總建築面積（平方米）	—
餘下的可銷售建築面積（平方米）	2,908

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	167,896	13,313
已出售的可銷售建築面積(平方米)	167,141	10,112
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	1,049
餘下的可銷售建築面積(平方米)	755	2,153
每平方米的平均售價(人民幣元)	3,091	8,733

附註：

(1) 包括約538個車位。

二期

下表載列有關普羅旺斯二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2007年6月
— 竣工	2009年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)	280,994
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	154,458
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	134,010
已出售的可銷售建築面積(平方米)	123,009
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	7,941
餘下的可銷售建築面積(平方米)	3,060

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	118,606	15,404
已出售的可銷售建築面積(平方米)	118,606	4,403
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米)	—	7,941
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—	3,060
每平方米的平均售價(人民幣元)	3,538	8,890

附註：

(1) 包括約466個車位。

業 務

三期

下表載列有關普羅旺斯三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		已竣工
施工期		
— 開始施工		2008年1月
— 竣工		2010年1月
所產生的發展成本(人民幣千元)		566,170
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		276,177
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		222,944
已出售的可銷售建築面積(平方米)		219,531
已預售的可銷售建築面積(平方米)		2,156
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		1,256
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	207,385	15,559
已出售的可銷售建築面積(平方米)	207,266	12,265
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	2,156
餘下的可銷售建築面積(平方米)	119	1,138
每平方米的平均售價(人民幣元)	3,729	12,789

附註：

(1) 包括約1,016個車位。

四期

下表載列有關普羅旺斯四期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		已竣工
施工期		
— 開始施工		2009年3月
— 竣工		2010年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)		381,401
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		168,288
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		150,687
已出售的可銷售建築面積(平方米)		148,850
已預售的可銷售建築面積(平方米)		497
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		1,339
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	146,085	4,602
已出售的可銷售建築面積(平方米)	145,208	3,642
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	497
餘下的可銷售建築面積(平方米)	877	462
每平方米的平均售價(人民幣元)	4,878	24,903

附註：

(1) 包括約481個車位。

業 務

五期

下表載列有關普羅旺斯五期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2009年10月
— 竣工.....	2012年6月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	589,307
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	218,242
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	188,595
已售出的可銷售建築面積(平方米).....	178,427
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	3,505
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	2,714
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	3,948

	住宅	商舖	其他
可銷售/可租賃總建築面積(平方米) ..	182,303	3,578	2,714 ⁽²⁾
已售出的可銷售建築面積(平方米)	177,693	734	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	3,127	378	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米) ..	—	—	2,714
餘下的可銷售建築面積(平方米)	1,483	2,465	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	5,640	26,055	—

附註：

- (1) 包括約705個車位。
- (2) 包括一家在落成後由我們保留擁有權的幼稚園。

六期已竣工部份

下表載列有關普羅旺斯六期已竣工部份的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
竣工期	
— 開始施工.....	2011年5月
— 竣工.....	2013年9月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	360,296
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	151,708
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	146,276
已售出的可銷售建築面積(平方米).....	118,127
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	10,821
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	17,328
每平方米的平均售價(人民幣元).....	5,709

附註：

- (1) 包括六期已竣工部份及六期發展中部份約1,610個車位。

業 務

六期發展中部份

下表載列有關普羅旺斯六期發展中部份的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
— 開始施工		2011年5月
— 預期竣工		2013年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)		606,451
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		11,796
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		260,323
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		127,211
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		93,690
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		33,521
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	120,171	7,040
已預售的可銷售建築面積(平方米)	93,690	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	26,481	7,040

附註：

(1) 包括六期已竣工部份及六期發展中部份約1,610個車位。

七期

下表載列有關普羅旺斯七期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
— 開始施工		2012年8月
— 預期竣工		2014年9月
所產生的發展成本(人民幣千元)		72,736
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		66,462
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		68,774
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		57,933
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		44,421
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		13,512
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	49,565	8,368
已預售的可銷售建築面積(平方米)	44,421	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	5,144	8,368

附註：

(1) 包括約521個車位。

業 務

八期

下表載列有關普羅旺斯八期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		發展中
施工期		
— 開始施工		2013年1月
— 預期竣工		2014年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)		131,534
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		212,359
總建築面積(平方米)		174,358
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		144,565
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		69,166
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		75,399
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	126,948	17,617
已預售的可銷售建築面積(平方米)	69,166	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	57,783	17,617

九期

下表載列有關普羅旺斯九期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		持作未來發展
施工期		
— 開始施工		不適用
— 預期竣工		不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)		2,034
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		385,709
總建築面積(平方米)		182,054
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		137,744
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	125,989	11,755

12. 龍光世紀大廈



項目概覽

龍光世紀大廈位於廣東省深圳寶安區，是一個辦公室物業項目，包括高層寫字樓及商舖。龍光世紀大廈鄰近前海深港現代服務業合作區，並有三條地鐵線在其周邊地區提供服務。

本公司於2006年7月就龍光世紀大廈訂立土地出讓合同（於2010年7月經補充）。土地出讓金總額人民幣3.754億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過深圳龍光房地產發展此項目。近2010年底，我們已將總部遷往龍光世紀大廈。

龍光世紀大廈已於2010年6月落成，而於2013年10月31日，其總地盤面積為17,203平方米，總建築面積為80,058平方米，包括可銷售總建築面積為43,582平方米的辦公單位及可銷售總建築面積為13,018平方米的商舖（當中我們已保留可租賃建築面積42,090平方米作投資用途）。於2013年10月31日，我們已根據一份租賃協議（於2011年開始生效並預期於2016年到期）將龍光世紀大廈的大部分可租賃辦公室建築面積出租予深圳市騰訊計算機系統有限公司，佔我們於往績記錄期間的絕大部分租金收入。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「— 投資物業」一節。於2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月，龍光世紀大廈的相關租金收入分別為人民幣24,400,000元、人民幣53,800,000元及人民幣27,500,000元，以及我們銷售其商舖所產生營業額分別為人民幣1.656億元、人民幣7.187億元及零元。

業 務

下表載列有關龍光世紀大廈的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		已竣工
施工期		
— 開始施工		2007年2月
— 竣工		2010年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)		924,596
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		80,058
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		56,600
已出售的可銷售建築面積(平方米)		13,018
已預售的可銷售建築面積(平方米)		—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		42,090
餘下的可銷售建築面積(平方米)		1,492
	<u>辦公室</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	43,582	13,018
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—	13,018
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米)	42,090	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	1,492	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	—	82,471

附註：

(1) 包括約509個車位。

13. 陽光華府



項目概覽

陽光華府位於廣東省汕頭龍湖區，是一個住宅物業項目，包括高層公寓。

本公司於2009年6月就陽光華府訂立土地使用權轉讓合同。土地出讓金總額人民幣46,500,000元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過汕頭龍光房地產發展此項目。

陽光華府已於2012年12月落成，而於2013年10月31日，其總地盤面積為5,166平方米，總建築面積為24,948平方米，包括可銷售總建築面積為20,453平方米的住宅單位。

業 務

下表載列有關陽光華府的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
— 開始施工.....	2010年8月
— 竣工.....	2012年12月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	89,265
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	24,948
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	20,453
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	18,739
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	1,045
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	670
每平方米的平均售價(人民幣元).....	10,450

附註：

(1) 包括約72個車位。

14. 龍光城



項目概覽

龍光城位於廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區，是一個住宅物業項目，預期包括低層及高層公寓、花園洋房及商舖。

本公司於2007年3月就龍光城訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣10.941億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過東圳房地產發展此項目。

業 務

於2013年10月31日，項目的總地盤面積預期為1,707,115平方米，總建築面積為5,031,477平方米，包括可銷售總建築面積為3,818,661平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為119,222平方米的商舖。我們已保留可租賃建築面積26,900平方米作投資用途。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「一投資物業」一節。項目亦為住戶提供會所、學校及健身房等若干便利設施。

龍光城目前為我們最大的物業發展項目，我們很重視其成功發展。龍光城臨近深圳東部此策略性位置，距離深圳邊界只有很短路程，輕易就能抵達計劃中的深圳地鐵系統的車站。按目前發展計劃，我們將專門發展龍光城以針對一些來自深圳對住宅物業要求嚴格的客戶。根據我們現在的估計及未來計劃，預期可應用我們的迅速發展營運模式，於大約六年內完成龍光城的發展。期間，我們將進一步劃分龍光城為多期。在竣工後，龍光城將為一個大型住宅生活區，內有會所、學校、健身房及商舖。相信以我們在發展優質生活區的豐富經驗及強大的執行能力，將有助對龍光城的發展。

我們現正分階段發展龍光城，並計劃在未來適當時候將剩餘土地進一步分為不同發展期。龍光城一期一組團花園洋房已於2011年12月竣工，總建築面積為66,391平方米。龍光城一期一組團高層公寓正進行發展，預期於2014年3月竣工，總建築面積為85,918平方米。龍光城一期一組團配套式娛樂綜合樓正進行發展，預期於2014年1月竣工，總建築面積為19,950平方米。龍光城一期二組團已於2012年12月竣工，當中包括一項住宅發展項目及多個商舖（總建築面積為285,674平方米）。龍光城南二期正進行發展，預期於2014年5月竣工，總建築面積為178,994平方米。龍光城南三期正進行發展，預期於2015年2月竣工，總建築面積為292,151平方米。龍光城南四期正進行發展，預期於2015年1月竣工，總建築面積為323,470平方米。龍光城南五期正進行發展，預期於2014年1月竣工，總建築面積為77,985平方米。龍光城北一期正進行發展，預期於2014年6月竣工，總建築面積為127,455平方米。龍光城北二期正進行發展，預期於2015年4月竣工，總建築面積為259,655平方米。龍光城的地盤面積中亦有1,012,517平方米尚未分為發展期，我們已取得土地使用權證，其總建築面積為3,313,834平方米，預期包括住宅發展項目及商舖。

業 務

一期一組團花園洋房

下表載列有關龍光城一期一組團花園洋房的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	已竣工
施工期	
一 開始施工.....	2009年7月
一 竣工.....	2011年12月
所產生的發展成本(人民幣千元).....	543,260
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	66,391
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	61,271
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	55,600
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	5,671
每平方米的平均售價(人民幣元).....	8,733

附註：

(1) 包括約261個車位。

一期一組團高層公寓

下表載列有關龍光城一期一組團高層公寓的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
一 開始施工.....	2009年7月	
一 預期竣工.....	2014年3月	
所產生的發展成本(人民幣千元).....	106,875	
估計將產生的進一步成本(人民幣千元).....	84,283	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	85,918	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	76,080	
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	—	
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	31,385	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	44,695	

	住宅	商舖
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	71,144	4,936
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	31,385	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	39,759	4,936

附註：

(1) 包括約344個車位。

業 務

一期一組團配套式娛樂綜合樓

下表載列有關龍光城一期一組團配套式娛樂綜合樓的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2009年7月
— 預期竣工	2014年1月
所產生的發展成本(人民幣千元)	121,772
估計將產生的進一步成本(人民幣千元)	2,301
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	19,950
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	19,950
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	19,950
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—

一期二組團

下表載列有關龍光城一期二組團的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2010年1月
— 竣工	2012年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)	755,454
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	285,674
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	226,562
已出售的可銷售建築面積(平方米)	205,482
已預售的可銷售建築面積(平方米)	7,348
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	6,950
餘下的可銷售建築面積(平方米)	6,782

	住宅	商舖
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	213,403	13,159
已出售的可銷售建築面積(平方米)	199,273	6,209
已預售的可銷售建築面積(平方米)	7,348	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米)	—	6,950
餘下的可銷售建築面積(平方米)	6,782	—
每平方米的平均售價(人民幣元)	4,993	11,640

附註：

(1) 包括約1,550個車位。

業 務

南二期

下表載列有關龍光城南二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2012年11月
— 預期竣工	2014年5月
所產生的發展成本(人民幣千元)	218,623
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	135,692
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	178,994
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	150,005
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	136,633
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	13,372

	住宅	商舖
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	146,389	3,616
已預售的可銷售建築面積(平方米)	136,633	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	9,756	3,616

附註：

(1) 包括約906個車位。

南三期

下表載列有關龍光城南三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2013年4月
— 預期竣工	2015年2月
所產生的發展成本(人民幣千元)	232,178
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	402,245
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	292,151
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	244,880
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	184,000
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	60,879

	住宅	商舖
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	237,523	7,357
已預售的可銷售建築面積(平方米)	184,000	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	53,522	7,357

附註：

(1) 包括約1,817個車位。

業 務

南四期

下表載列有關龍光城南四期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....			發展中
施工期			
— 開始施工.....			2013年8月
— 預期竣工.....			2015年1月
所產生的發展成本(人民幣千元).....			28,339
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元).....			661,159
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾			323,470
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....			272,469
已出售的可銷售建築面積(平方米).....			—
已預售的可銷售建築面積(平方米).....			—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....			—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....			272,469
		<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	259,113		13,356
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—		—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	259,113		13,356

附註：

(1) 包括約2,378個車位。

南五期

下表載列有關龍光城南五期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....			發展中
施工期			
— 開始施工.....			2013年4月
— 預期竣工.....			2014年1月
所產生的發展成本(人民幣千元).....			89,847
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元).....			113,313
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾			77,985
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....			62,477
已出售的可銷售建築面積(平方米).....			—
已預售的可銷售建築面積(平方米).....			38,031
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....			—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....			24,446
		<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	62,477		—
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	38,031		—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	24,446		—

附註：

(1) 包括約260個車位。

業 務

北一期

下表載列有關龍光城北一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
— 開始施工.....	2013年5月	
— 預期竣工.....	2014年6月	
所產生的發展成本(人民幣千元).....	172,571	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元).....	215,256	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	127,455	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	68,055	
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	—	
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	68,055	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	48,559	19,496
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	48,559	19,496

附註：

(1) 包括約750個車位。

北二期

下表載列有關龍光城北二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
— 開始施工.....	2013年6月	
— 預期竣工.....	2015年4月	
所產生的發展成本(人民幣千元).....	20,975	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元).....	566,315	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	259,655	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	218,018	
已出售的可銷售建築面積(平方米).....	—	
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	218,018	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米).....	210,756	7,262
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	210,756	7,262

附註：

(1) 包括約1,440個車位。

業 務

剩餘土地

下表載列有關龍光城尚未分為發展期的剩餘土地的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工	不適用	
— 預期竣工	不適用	
所產生的發展成本(人民幣千元)	114,766	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	6,542,951	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	3,313,834	
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	2,558,066	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	2,508,026	50,040

附註：

(1) 包括約17,294個車位。

15. 南寧水悅龍灣



項目概覽

南寧水悅龍灣位於廣西省南寧西鄉塘區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

本公司於2010年7月及2012年7月就南寧水悅龍灣訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣9.146億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過南寧金駿發展此項目。

於2013年10月31日，南寧水悅龍灣的預期總地盤面積為82,392平方米，總建築面積為662,616平方米，包括可銷售總建築面積為475,708平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為24,255平方米的商舖（當中我們預期保留可租賃建築面積23,607平方米作投資用途）。有關本

業 務

公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「一 投資物業」一節。項目亦為住戶提供幼稚園等若干便利設施。

南寧水悅龍灣預期分四期發展。南寧水悅龍灣一期(已竣工部份)已於2012年12月竣工，當中包括住宅發展項目(總建築面積為203,001平方米)。南寧水悅龍灣一期(發展中部份)正在發展中，預期於2013年12月竣工，包括住宅發展項目及商舖，總建築面積為109,121平方米。南寧水悅龍灣二期正進行發展，預期於2014年6月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為331,450平方米)。南寧水悅龍灣三期正進行發展，預期包括可銷售總建築面積為13,143平方米的住宅發展項目及可銷售總建築面積為648平方米的商舖。

一期(已竣工部份)

下表載列有關南寧水悅龍灣一期(已竣工部份)的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2010年8月
— 竣工	2012年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)	657,512
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	203,001
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	201,206
已出售的可銷售建築面積(平方米)	199,286
已預售的可銷售建築面積(平方米)	1,789
餘下的可銷售建築面積(平方米)	132
每平方米的平均售價(人民幣元)	6,199

附註：

(1) 包括一期(已竣工部份及發展中部份)約1,925個車位。

一期(發展中部份)

下表載列有關南寧水悅龍灣一期(發展中部份)的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2010年11月
— 預期竣工	2013年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)	86,316
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	24,616
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	109,121
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	32,418
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	25,646
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	6,106
餘下的可銷售建築面積(平方米)	666

業 務

	住宅	商 舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	26,312	6,106
已預售的可銷售建築面積(平方米)	25,646	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	6,106
餘下的可銷售建築面積(平方米)	666	—

附註：

(1) 包括一期(已竣工部份及發展中部份)約1,925個車位。

二期

下表載列有關南寧水悅龍灣二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2011年8月
— 預期竣工	2014年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)	342,703
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	276,293
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	331,450
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	252,547
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	97,034
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	17,501
餘下的可銷售建築面積(平方米)	138,012

	住宅	商 舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	235,046	17,501
已預售的可銷售建築面積(平方米)	97,034	—
持作投資的可租賃建築面積(平方米)	—	17,501
餘下的可銷售建築面積(平方米)	138,012	—

附註：

(1) 包括約1,968個車位。

三期

下表載列有關南寧水悅龍灣三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2013年8月
— 預期竣工	2015年7月
所產生的發展成本(人民幣千元)	32,102
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	9,228
總建築面積(平方米)	19,044
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	13,791
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	3,659
持作投資的可銷售總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	10,132

	住宅	商 舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	13,143	648
已預售的可銷售建築面積(平方米)	3,659	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	9,484	648

16. 尚海陽光



項目概覽

尚海陽光位於廣東省汕頭龍湖區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓、商舖及一座商業大樓。

本公司連同前身公司於2005年7月至2010年9月期間就尚海陽光訂立多份土地出讓合同及土地使用權轉讓合同。土地出讓金總額人民幣2.231億元已悉數支付。尚海陽光現正根據多份我們於2007年10月、2009年12月及2012年9月與廣東省汕頭多幅相鄰土地的業主訂立的共同發展協議進行發展，該等業主包括龍光地產及兩名獨立第三方，而我們與彼等共同持有相關項目發展批文。此外，於2011年2月，我們與龍光地產訂立委託協議，據此，我們享有尚海陽光中龍光地產名下該部分所產生的所有權利及利益，而我們已將其管理及發展工作委託龍光地產在我們指示下執行，以換取我們就相關發展成本作出付款。根據此等協議，我們全資擁有預期組成尚海陽光的總建築面積722,256平方米當中總建築面積為682,218平方米的可銷售部分，並享有該部分所產生的權利及利益。因此，本招股章程附錄一會計師報告及附錄三物業估值報告包含了由我們全資擁有的總建築面積682,218平方米，而不包含由兩名獨立第三方直接持有(而我們沒有任何權益)的總建築面積40,038平方米。

於2013年10月31日，尚海陽光分為商業綜合樓項目及高層公寓項目。商業綜合樓已於2011年4月落成，總建築面積為3,340平方米。我們目前自用為銷售中心，使用後我們計劃繼

業 務

續保留作投資用途。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本招股章程「一 投資物業」一節。高層公寓項目正進行發展，預期於2014年7月落成，其總地盤面積為70,282平方米，總建築面積為678,878平方米。

下表載列有關我們擁有尚海陽光權益部分的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

尚海陽光商業綜合樓

狀況	已竣工
施工期	
一 開始施工	2010年12月
一 竣工	2011年4月
所產生的發展成本(人民幣千元)	29,073
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	3,340
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	3,340
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	3,340
餘下的可銷售建築面積(平方米)	—

附註：

(1) 包括尚海陽光商業綜合樓及尚海陽光高層公寓約3,258個車位。

尚海陽光高層公寓

狀況	發展中	
施工期		
一 開始施工	2011年1月	
一 預期竣工	2014年7月	
所產生的發展成本(人民幣千元)	1,622,954	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	1,340,630	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	678,878	
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	534,061	
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—	
已預售的可銷售建築面積(平方米)	378,303	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米)	155,757	

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	516,657	17,404
已預售的可銷售建築面積(平方米)	371,015	7,288
餘下的可銷售建築面積(平方米)	145,642	10,115

附註：

(1) 包括尚海陽光商業綜合樓及尚海陽光高層公寓約3,258個車位。

17. 惠州天悅龍庭

項目概覽

惠州天悅龍庭位於廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

在與大亞灣拆遷辦訂立買賣協議後，本公司於2007年11月就金灣花園及惠州天悅龍庭訂立土地出讓合同（於2010年9月經補充），據此，(i)我們承諾發展金灣花園，以供售予大亞灣拆遷辦作為經濟適用房，及(ii)我們獲授發展及保留惠州天悅龍庭的權利，以在公開市場銷售。根據土地出讓合同，大亞灣拆遷辦已支付土地出讓金總額人民幣1.600億元當中的人民幣70,500,000元（即金灣花園應佔土地出讓金的部分），以及我們已支付餘下的人民幣89,500,000元（即惠州天悅龍庭應佔土地出讓金的部分），因此，土地出讓合同項下的土地出讓金總額已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過惠州大亞灣發展此項目。

於2013年10月31日，預期惠州天悅龍庭的總地盤面積為89,328平方米，總建築面積為373,389平方米，包括可銷售總建築面積為276,931平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為13,754平方米的商舖。項目亦為住戶提供會所等若干便利設施。

惠州天悅龍庭現正分三期發展。惠州天悅龍庭一期已於2013年5月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為80,999平方米）。惠州天悅龍庭二期正進行發展，預期於2014年6月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為165,102平方米）。惠州天悅龍庭三期正進行發展，預期於2015年5月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖（總建築面積為127,288平方米）。

一期

下表載列有關惠州天悅龍庭一期的資料（以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據）：

狀況	已竣工
施工期	
— 開始施工	2010年5月
— 竣工	2013年5月
所產生的發展成本（人民幣千元）	229,360
總建築面積（平方米） ⁽¹⁾	80,999
可銷售／可租賃總建築面積（平方米）	79,651
已出售的可銷售建築面積（平方米）	68,918
已預售的可銷售建築面積（平方米）	80
持作投資的可租賃總建築面積（平方米）	—
餘下的可銷售建築面積（平方米）	10,653

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	69,422	10,229
已出售的可銷售建築面積(平方米)	68,918	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	80	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	424	10,229
每平方米的平均售價(人民幣元)	3,845	—

附註：

(1) 包括約337個車位。

二期

下表載列有關惠州天悅龍庭二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2011年3月
— 預期竣工	2014年6月
所產生的發展成本(人民幣千元)	229,031
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	115,521
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	165,102
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	118,481
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	77,521
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	40,960

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	117,064	1,417
已預售的可銷售建築面積(平方米)	77,521	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	39,543	1,417

附註：

(1) 包括約1,019個車位。

三期

下表載列有關惠州天悅龍庭三期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2011年3月
— 預期竣工	2015年5月
所產生的發展成本(人民幣千元)	11,063
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	256,965
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	127,288
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	92,552
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	92,552

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	90,445	2,108
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	90,445	2,108

附註：

(1) 包括約479個車位。

18. 君御旗峰



項目概覽

君御旗峰位於廣東省東莞東城區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。君御旗峰預期不包括任何別墅建築，我們目前並無發展，亦不打算發展任何別墅項目。

本公司於2009年7月就君御旗峰訂立土地出讓合同（於2009年9月經補充）。土地出讓金總額人民幣7.030億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過東莞房地產發展此項目。

於2013年10月31日，君御旗峰預期於2013年12月竣工，其總地盤面積為53,715平方米，總建築面積為208,779平方米，包括可銷售總建築面積為138,158平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為5,690平方米的商舖。項目亦為住戶提供會所等若干便利設施。

業 務

下表載列有關君御旗峰的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中	
施工期		
— 開始施工		2010年11月
— 預期竣工		2013年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)		531,369
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		91,851
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		208,779
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		143,848
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		51,893
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		91,955
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	138,158	5,690
已預售的可銷售建築面積(平方米)	46,785	5,108
餘下的可銷售建築面積(平方米)	91,377	582

附註：

(1) 包括約1,153個車位。

19. 成都天悅龍庭

項目概覽

成都天悅龍庭位於四川省成都錦江區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

本公司於2010年10月就成都天悅龍庭訂立土地出讓合同及補充協議。土地出讓金總額人民幣7.135億元已悉數支付。我們已為此物業取得土地使用權證。我們透過成都房地產發展此項目。

於2013年10月31日，成都天悅龍庭預期於2014年2月竣工，總地盤面積為47,191平方米，總建築面積為235,834平方米，包括可銷售總建築面積為167,387平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為2,029平方米的商舖。

下表載列有關成都天悅龍庭的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中	
施工期		
— 開始施工		2011年9月
— 預期竣工		2014年2月
所產生的發展成本(人民幣千元)		531,250
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		135,160
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		235,834
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		169,417
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		88,215
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		81,202

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	167,388	2,029
已預售的可銷售建築面積(平方米)	88,215	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	79,173	2,029

附註：

(1) 包括約1,678個車位。

20. 佛山水悅龍灣

項目概覽

佛山水悅龍灣位於廣東省佛山禪城區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及配套住宅單位。

龍光陽光和龍光地產(我們的前身公司之一)於2012年2月、4月及9月就佛山水悅龍灣訂立一系列土地出讓合同及土地使用權轉讓合同。土地出讓金總額人民幣3.371億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過龍光陽光(我們擁有66%權益的附屬公司)發展此項目。

於2013年10月31日，佛山水悅龍灣的預期總地盤面積為132,035平方米，總建築面積為426,610平方米，當中包括可銷售總建築面積為305,237平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為11,905平方米的商舖。

佛山水悅龍灣現正分兩期發展。佛山水悅龍灣一期正進行發展，預期於2014年12月竣工，當中包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為226,100平方米)。佛山水悅龍灣二期乃持作未來發展，預期包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為200,510平方米)。

一期

下表載列有關佛山水悅龍灣一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中
施工期	
— 開始施工	2012年11月
— 預期竣工	2014年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)	244,989
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	403,947
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	226,100
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	181,690
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	39,363
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	142,327

業 務

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	170,796	10,894
已預售的可銷售建築面積(平方米)	39,363	—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	131,433	10,894

附註：

(1) 包括一期及二期約3,056個車位。

二期

下表載列有關佛山水悅龍灣二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展
施工期	
— 開始施工	不適用
— 預期竣工	不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)	—
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	426,747
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	200,510
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	135,452

	住宅	商舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	134,440	1,012

附註：

(1) 包括一期及二期約3,056個車位。

21. 佛山君悅華府

項目概覽

佛山君悅華府位於廣東省佛山禪城區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

業 務

本公司於2012年12月就佛山君悅華府訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣2.500億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過佛山禪城發展此項目。

於2013年10月31日，佛山君悅華府正進行發展，預期於2014年11月竣工，總地盤面積為18,948平方米，總建築面積為83,162平方米，包括可銷售總建築面積為57,398平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為4,961平方米的商舖。下表載列有關佛山君悅華府的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		發展中
施工期		
— 開始施工		2013年4月
— 預期竣工		2014年12月
所產生的發展成本(人民幣千元)		26,678
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		161,222
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		83,162
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		62,359
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		62,359
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	57,398	4,961
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	57,398	4,961

附註：

(1) 包括約512個車位。

22. 中山水悅熙園

項目概覽

中山水悅熙園位於廣東省中山西區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

中山房地產於2012年12月就中山水悅熙園訂立土地使用權轉讓合同(於2013年1月經補充)。土地出讓金總額人民幣1.411億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過中山金駿房地產發展此項目。

業 務

於2013年10月31日，中山水悅熙園的預期總地盤面積為36,897平方米，總建築面積為107,387平方米，包括可銷售總建築面積為78,239平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為13,316平方米的商舖。下表載列有關中山水悅熙園的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中	
施工期		
— 開始施工		2013年4月
— 預期竣工		2015年11月
所產生的發展成本(人民幣千元)		68,903
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		132,647
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		107,387
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		91,556
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		26,712
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		64,843
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	78,239	13,316
已預售的可銷售建築面積(平方米)	26,712	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	51,527	13,316

附註：

(1) 包括約670個車位。

23. 惠州水悅龍灣

項目概覽

惠州水悅龍灣位於廣東省惠州惠城區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

本公司於2009年10月就惠州水悅龍灣訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣4.010億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過惠州房地產發展此項目。

於2013年10月31日，惠州水悅龍灣的預期總地盤面積為105,952平方米，總建築面積為310,756平方米，包括可銷售總建築面積為209,687平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為25,754平方米的商舖。項目亦為住戶提供會所、幼稚園及健身房等若干便利設施。

惠州水悅龍灣現正分兩期發展。惠州水悅龍灣一期正進行發展，預期於2014年11月落成，包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為160,751平方米)。惠州水悅龍灣二期乃持作未來發展，預期包括住宅發展項目及商舖(總建築面積為74,690平方米)。

業 務

一期

下表載列有關惠州水悅龍灣一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	發展中	
施工期		
— 開始施工	2013年4月	
— 預期竣工	2014年11月	
所產生的發展成本(人民幣千元)	113,566	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	354,904	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	233,905	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	160,751	
已出售的可銷售建築面積(平方米)	—	
已預售的可銷售建築面積(平方米)	27,536	
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)	—	
餘下的可銷售建築面積(平方米)	133,215	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	160,751	—
已預售的可銷售建築面積(平方米)	27,536	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	133,215	—

附註：

(1) 包括約2,130個車位。

二期

下表載列有關惠州水悅龍灣二期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工	不適用	
— 預期竣工	不適用	
所產生的發展成本(人民幣千元)	—	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	153,919	
總建築面積(平方米)	76,851	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	74,690	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	48,936	25,754

24. 南寧君御華府

項目概覽

南寧君御華府位於廣西省南寧青秀區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

南寧房地產於2012年11月就南寧君御華府訂立土地出讓合同(於2012年12月經補充)。土地出讓金總額人民幣6.433億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過南寧駿馳發展此項目。

業 務

於2013年10月31日，南寧君御華府預期於2015年7月落成，總地盤面積為26,805平方米，總建築面積為141,619平方米，包括可銷售總建築面積為100,202平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為6,032平方米的商舖。下表載列有關南寧君御華府的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
— 開始施工.....		2013年7月
— 預期竣工.....		2015年7月
所產生的發展成本(人民幣千元).....		21,293
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元).....		329,775
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		141,619
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....		106,234
已出售的可銷售建築面積(平方米).....		—
已預售的可銷售建築面積(平方米).....		—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....		—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....		106,234
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....	100,202	6,032
已預售的可銷售建築面積(平方米).....	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....	100,202	6,032

附註：

(1) 包括約870個車位。

25. 佛山君悅龍庭

項目概覽

佛山君悅龍庭是一個位於廣東省佛山南海區的住宅物業項目，預期包含高層公寓及商舖。

順德置業於2013年1月就佛山君悅龍庭訂立一份土地使用權轉讓合同。土地出讓金總額人民幣5.967億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過佛山南海發展此項目。

於2013年10月31日，佛山君悅龍庭正進行發展，預期於2015年5月落成，總地盤面積為71,828平方米，總建築面積為292,886平方米，包括可銷售總建築面積為197,241平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為33,415平方米的商舖。下表載列有關佛山君悅龍庭的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況.....	發展中	
施工期		
— 開始施工.....		2013年7月
— 預期竣工.....		2015年5月
所產生的發展成本(人民幣千元).....		61,807
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元).....		561,993
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		292,886
可銷售／可租賃總建築面積(平方米).....		230,656
已出售的可銷售建築面積(平方米).....		—
已預售的可銷售建築面積(平方米).....		12,238
持作投資的可租賃總建築面積(平方米).....		—
餘下的可銷售建築面積(平方米).....		218,418

業 務

	住宅	商 舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	197,241	33,415
已預售的可銷售建築面積(平方米)	12,238	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	185,003	33,415

附註：

(1) 包括約1,777個車位。

26. 龍騰嘉園

項目概覽

龍騰嘉園位於廣東省汕頭金平區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

汕頭龍光房地產於2013年3月就龍騰嘉園訂立土地出讓及土地使用權轉讓合同(於2013年7月經補充)。土地出讓金總額人民幣9.760億元已全數支付。我們為此項目取得土地使用權證。我們透過汕頭金駿發展此項目。

於2013年10月31日，龍騰嘉園的預期總地盤面積為133,892平方米，總建築面積為669,700平方米，包括可銷售總建築面積為499,665平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為35,901平方米的商舖。龍騰嘉園現正分兩期發展，一期為在發展中，預期於2016年9月竣工，包含可銷售總建築面積323,698平方米的住宅單位及可銷售總建築面積35,901平方米的商舖，其剩餘土地乃持作未來發展，預期包含可銷售總建築面積175,967平方米的住宅單位。

一期

下表載列有關龍騰嘉園一期的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況		發展中
施工期		
— 開始施工		2013年9月
— 預期竣工		2016年9月
所產生的發展成本(人民幣千元)		17,036
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		925,978
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		448,364
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		359,598
已出售的可銷售建築面積(平方米)		—
已預售的可銷售建築面積(平方米)		—
持作投資的可租賃總建築面積(平方米)		—
餘下的可銷售建築面積(平方米)		359,598
	住宅	商 舖
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	323,698	35,901
已預售的可銷售建築面積(平方米)	—	—
餘下的可銷售建築面積(平方米)	323,698	35,901

附註：

(1) 包括龍騰嘉園一期及剩餘土地約3,290個車位。

業 務

剩餘土地

下表載列有關龍騰嘉園尚未分期的剩餘土地的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工	不適用	
— 預期竣工	不適用	
所產生的發展成本(人民幣千元)	—	
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)	465,522	
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	221,336	
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	175,967	
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	175,967	—

附註：

(1) 包括龍騰嘉園一期及剩餘土地約3,290個車位。

27. 海語龍灣

項目概覽

海語龍灣位於海南省陵水，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓、花園洋房及商舖。

本公司藉著取得海南金駿(其持有相關土地使用權證)的100%股權，從而獲得此項目的土地使用權。根據海南金駿與黎安鎮大墩村人民委員會於2011年1月訂立的土地補償協議及其補充協議，大墩村人民委員會為重置房屋建設項目的擁有人，而海南金駿則負責(i)支付合共人民幣6.146億元的相關開支及重置補償，海南金駿亦因此獲授此項目的土地使用權而毋須支付任何土地出讓金；及(ii)擔任大墩村人民委員會的代理，且不會實際參與重置房屋項目的建設工程。我們已為此物業取得土地使用權證，並正透過海南金駿發展此項目。

於2013年10月31日，海語龍灣預期總地盤面積為259,333平方米，總建築面積為426,142平方米，包括可銷售總建築面積為384,097平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為2,000平方米的商舖。

業 務

下表載列有關海語龍灣的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工		不適用
— 預期竣工		不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)		545
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		1,480,874
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		426,142
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		386,097
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	384,097	2,000

附註：

(1) 包括約1,000個車位。

28. 東莞君御華府

項目概覽

東莞君御華府位於廣東省東莞大嶺山鎮，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

本公司於2013年2月就東莞君御華府訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣1.620億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過東莞置業發展此項目。

於2013年10月31日，東莞君御華府預期總地盤面積為29,643平方米，總建築面積為69,201平方米，包括可銷售總建築面積為55,672平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為2,964平方米的商舖。下表載列有關東莞君御華府的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工		不適用
— 預期竣工		不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)		2,507
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		163,642
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		69,201
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)		58,636
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售/可租賃總建築面積(平方米)	55,672	2,964

附註：

(1) 包括約297個車位。

29. 尚街大廈

項目概覽

尚街大廈位於廣東省佛山順德區，是一個住宅物業項目，預期包括高層公寓及商舖。

我們於2013年5月就尚街大廈訂立土地出讓及土地使用權轉讓合同（於2013年7月經補充）。土地出讓金總額人民幣1.700億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過佛山潤景發展此項目。

於2013年10月31日，尚街大廈預期總地盤面積為13,519平方米，總建築面積為69,627平方米，包括可銷售總建築面積為44,253平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為9,451平方米的商舖。下表載列有關尚街大廈的資料（以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據）：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工		不適用
— 預期竣工		不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)		639
估計將產生的進一步成本(人民幣千元)		176,564
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		69,627
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		53,704
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	44,253	9,451

附註：

(1) 包括390個車位。

30. 佛山綠景路項目

項目概覽

佛山綠景路項目位於廣東省中山禪城區，是一個住宅物業項目，預計主要包括高層公寓及商舖。於2013年8月，我們就佛山綠景路項目訂立土地出讓合同。土地出讓金總額人民幣6.010億元已悉數支付。我們已為此項目取得土地使用權證。我們透過佛山龍光發展此項目。

業 務

於2013年10月31日，佛山綠景路項目預期總地盤面積為19,618平方米，總建築面積為88,661平方米，包括可銷售總建築面積為59,162平方米的住宅單位及可轉售總建築面積為9,362平方米的商舖。下表載列有關佛山綠景路項目的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	持作未來發展	
施工期		
— 開始施工		不適用
— 預期竣工		不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)		120
估計將產生的進一步發展成本(人民幣千元)		286,010
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		88,661
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		68,524
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	59,162	9,362

附註：

(1) 包括617個車位。

31. 中山88畝用地

項目概覽

中山88畝用地位於廣東省中山西區，是一個住宅物業項目，預計主要包括高層公寓及商舖。我們於2013年10月就中山88畝用地訂立土地出讓合同。於2013年10月31日後，土地出讓金總額人民幣2.253億元已悉數支付，以及我們已為中山88畝用地取得土地使用權證。我們透過中山金駿發展此項目。

於2013年10月31日，中山88畝用地的預期總地盤面積為58,908平方米，總建築面積為174,212平方米，包括可銷售總建築面積為123,445平方米的住宅單位及可銷售總建築面積為22,094平方米的商舖。下表載列有關中山88畝用地的資料(以我們於2013年10月31日的內部估計、紀錄及當前的項目規劃為依據)：

狀況	已訂約收購	
施工期		
— 開始施工		不適用
— 預期竣工		不適用
所產生的發展成本(人民幣千元)		—
估計將產生的進一步成本(人民幣千元)		398,400
總建築面積(平方米) ⁽¹⁾		174,212
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)		145,539
	<u>住宅</u>	<u>商舖</u>
可銷售／可租賃總建築面積(平方米)	123,445	22,094

附註：

(1) 包括686個車位。

業 務

近期發展

於2013年10月，我們透過參與政府土地出讓程序投得一幅位於廣西省南寧高新區總地盤面積為71,451平方米的土地，我們預計發展成為一個主要包括高層公寓及商舖的項目。截至最後可行日期，我們已就土地出讓金總額人民幣6.859億元支付了人民幣3.430億元，以及仍有責任支付未來的現金款項人民幣3.430億元。

下表(不計及南寧相思湖用地)載列截至最後可行日期我們的物業發展項目的狀況：

項目狀況	項目數目	實際／預期竣工 及交付日期	實際／預期 預售日期
已竣工.....	32	2005年10月至 2013年9月	2004年12月至 2012年7月
發展中.....	28	2013年12月至 2016年9月	2010年12月至 2013年11月
持作未來發展.....	10 ⁽¹⁾	不適用	不適用
已訂約收購.....	0	不適用	不適用

附註：

- (1) 於2013年10月31日，中山88畝用地被分類為將訂約收購的項目，而我們其後已悉數支付土地出讓金及獲得中山88畝用地的土地使用權證。因此，中山88畝用地於最後可行日期被重新分類為持作未來發展項目。

投資物業

我們專注發展及銷售住宅物業。此外，我們亦持有商舖及辦公單位和會所，以作為資本增值及出租用途的投資物業，是為我們的配套性業務。於2013年10月31日，我們持作投資的可租賃總建築面積為116,381平方米。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的租金收入分別為人民幣1,400,000元、人民幣25,700,000元、人民幣55,400,000元及人民幣28,600,000元，分別佔該等期間各期營業額的0.0%、0.7%、0.8%及0.9%。於2013年10月31日，在我們的已竣工投資物業之中，我們已開始出租峰景華庭、龍光世紀大廈、普羅旺斯二期、普羅旺斯五期及海悅雲天。

於出租商舖時，本公司尋求保持平衡的租戶組成結構。我們的商舖租約一般為期三至15年，每年租金按固定百分比增加或按租賃協議另行議定者調整。一般而言，我們要求租戶繳納兩個月租金作為保證金。本公司商舖的租金一般按當前市場水平釐定。於2013年10月31日，我們已委任廣東龍光集團物業管理有限公司為物業項目的初期物業管理人。我們的租戶一般須向物業管理人支付每月的物業管理費。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

業 務

下表載列我們於2013年10月31日的租賃物業資料：

項目	狀況	地點	可租賃 總建築面積 (平方米)	佔用率
峰景華庭.....	已竣工	廣州	2,226	20.0% ⁽¹⁾
尚海陽光商業綜合樓.....	已竣工	汕頭	3,340	— ⁽²⁾
深圳天悅龍庭一期.....	已竣工	深圳	7,021	— ⁽²⁾
龍光世紀大廈.....	已竣工	深圳	42,090	92.9%
龍光城一期二組團.....	已竣工	惠州	6,950	— ⁽²⁾
普羅旺斯二期.....	已竣工	南寧	7,941	100.0%
普羅旺斯五期.....	已竣工	南寧	2,714	100.0%
海悅雲天.....	已竣工	珠海	543	100.0%
龍光城一期一組團配套娛樂綜合樓..	發展中	惠州	19,950	不適用
南寧水悅龍灣一期(發展中部份)....	發展中	南寧	6,106	不適用
南寧水悅龍灣二期.....	發展中	南寧	17,501	不適用
總計.....			116,381	

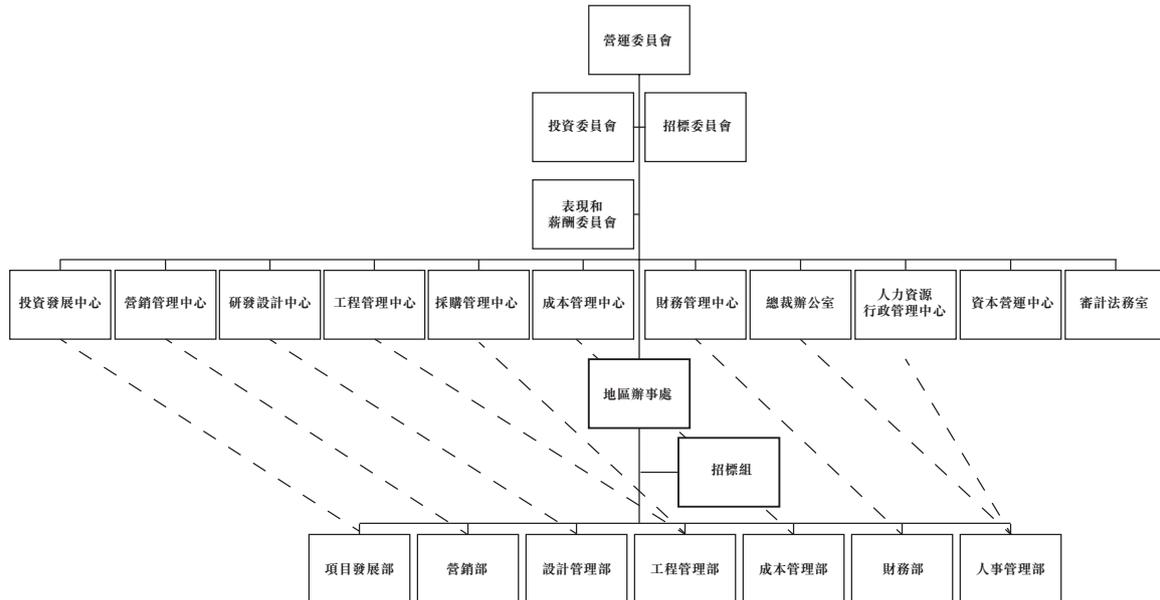
附註：

- (1) 考慮到峰景華庭餘下可租賃建築面積的規模，我們有意將餘下空間出租予具有品牌知名度及可靠營運實力的商業營運商。因此，我們現正積極篩選潛在租戶。2012年，由於我們的租金收入佔我們總營業額的0.8%，相信峰景華庭的佔用率對我們的業務並無重大不利影響。
- (2) 於2013年10月31日，尚海陽光商業綜合樓由我們佔用作銷售中心，而深圳天悅龍庭一期的可銷售建築面積正在裝修以提高商業價值。同日，我們正就龍光城一期二組團的可銷售建築面積物色及篩選潛在租戶。

物業發展流程

物業發展管理及架構

我們使用總部與地區辦事處組織成的分散式經營管理架構，當中每個地區辦事處負責其所屬地區內所有項目的日常運作，而企業總部則負責整體規劃、標準化及審批重大決策，以及監察和支援各地區辦事處的運作。下圖展示我們的整體物業發展管理架構：



此物業發展管理架構有助確保本公司策略決定的效率及一致性，同時讓我們的地區辦事處靈活地回應當地環境。一般而言，本公司總部負責：

- 制定公司策略及營運和管理目標；
- 監督我們的營運及資訊管理平台；
- 項目投資決策；
- 訂立人力資源政策；
- 設計及管理流程標準化；
- 統一挑選和評估供應商；
- 成本管理；
- 制定及統一財務系統；
- 風險管理及內部審計；及
- 品牌管理及維持客戶、投資者和政府關係。

本公司的地區辦事處負責：

- 於相關項目所在城市執行公司總部策略；

業 務

- 進行項目探查及市場研究；
- 獲取相關政府許可證；
- 制定及執行營運和管理目標；
- 管理項目發展流程；及
- 銷售及營銷。

本公司總部尤其審慎控制對本公司經營業績有重大影響的關鍵業務分部，包括策略及營運目標、土地收購、項目市場定位、規劃及設計、目標成本管理、營銷策略、總承包商選擇、配套設施的規劃和設計及竣工檢查。我們由營運規劃部及負責主要項目發展職能的專責部門協調和監督各項目的整體營運，從而提升營運管理效率。

此外，為確保財政獨立及提升資金使用的效率，我們已對地區辦事處的財務部執行垂直管理架構，並在各地區辦事處派駐專責審計及法務部門的人員，以處理風險管理及監察內部審計程序。本公司相信該等措施可促進項目營運管理及內部控制。

本公司的地區辦事處負責項目發展業務的日常事務。地區辦事處一般設有項目發展部、設計管理部、工程管理部、銷售部、成本管理部、財務部及人事管理部。該等部門向本集團的相應中央部門報告，而後者則協助彼等運作。

業 務

項目發展流程

本公司已建立成熟的項目發展模型及流程。一般而言，我們的項目發展流程依照下述核心元素，其可根據當地環境和法律及法規就各項目作出調整：

程序解釋	項目選擇及					
	土地收購	規劃及設計	施工前工作	建設	營銷	交付及售後服務
程序解釋	<ol style="list-style-type: none"> 分析目標市場(經濟及監管環境、人口統計、市場容量及客戶需求)。 進行可行性研究(包括成本估算、投資分析及風險評估)，以及完成深入的設計大綱和成本估算。 由投資委員會審批。 透過政府土地出讓程序或透過第三方收購土地，以及獲取土地使用權證。 	<ol style="list-style-type: none"> 釐定項目市場定位(包括產品及客戶定位、初步規劃及估值)。 進行進一步的深入概念設計及優化設計。 制定規劃和設計建議及分配設計工作。 利用定制設計控制平台以管理及監察設計程序及質量。 	<ol style="list-style-type: none"> 獲取相關許可證(包括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)。 委任龍光工程建設或透過招標委任另一總承包商。 	<ol style="list-style-type: none"> 按照標準化和控制程序及工藝標準進行工程管理。 透過項目管理資訊平台實時監察發展流程。 定期檢查及評估施工進度。 	<ol style="list-style-type: none"> 獨立制定及執行營銷策略及進行促銷活動。 完成項目定價分析及訂定價格。 獲取預售許可證及開展銷售程序。 協助客戶登記及取得按揭貸款。 	<ol style="list-style-type: none"> 獲取房屋所有權證及交付單位。 收集和處理客戶反饋，以及收集交付後項目評估以作持續改善。 管理龍光會及籌辦客戶活動。
負責部門	總部：投資發展中心、研發設計中心、營銷管理中心及成本管理中心 地區辦事處：項目發展部	總部：營銷管理中心、研發設計中心 地區辦事處：項目工程管理部和設計部	總部：工程管理中心和採購管理中心 地區辦事處：項目發展部及工程管理部	總部：工程管理中心和採購管理中心 地區辦事處：工程管理部及工程部	總部：營銷管理中心及品牌管理部 地區辦事處：營銷部	總部：營銷管理中心 地區辦事處：營銷部
全流程成本控制	編製目標成本估算(可行性研究版本)	編製目標成本估算(規劃版本)	編製目標成本估算(施工版本)	執行合同規劃及成本指標控制	進行項目利潤估算及成本控制	

項目選擇

項目選擇是本公司項目發展及營運管理流程中最為重要及基本的步驟。我們在基礎設施及公共設施(如道路、學校或商業區)尚未在鄰近地區全面開發時以具競爭力價格收購若干地塊(如龍光城的地塊)。

在發展新項目前，我們透過分析從各種渠道取得的市場資料(包括從政府土地出讓程序取得的土地供應資料)，對相關市場進行深入的研究及分析，務求識別地區發展趨勢。我們的不同專責部門就潛在項目進行深入的可行性分析，為我們的投資決策程序提供充分支援。本公司亦監察和評估擁有土地或發展中項目的公司，以物色適合的收購或合夥機會。於收購土地前，我們一般按照以下步驟選擇或發展新項目：

- 地區辦事處根據我們的公司策略決定地區性投資規劃及目標；
- 地區辦事處的項目發展部根據地區投資規劃收集和分析資料，以及完成市場分析報告；
- 地區辦事處總經理初步審視、篩選及選擇項目建議；
- 提交初步建議予本集團的投資發展中心，其於評價和評估及進行可行性研究(包括詳細市場分析、發展計劃及制定投資預算)方面與我們的設計及營銷團隊緊密合作，而在完成深入的概念產品設計後，有關建議提交予成本管理中心以作目標成本和利潤估算；及
- 提交可行性研究及利潤估算予本集團的投資委員會審批。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無收購需要我們重置原居民的任何土地。

土地收購

我們主要透過參與政府的公開招標、拍賣及掛牌出讓土地程序，為本公司項目收購土地。此外，我們亦根據土地轉讓協議向非政府土地權益持有人收購土地，以及通過收購持有土地權益的公司來收購土地。本公司於2013年10月31日的所有物業發展項目均通過政府公開招標、拍賣及掛牌出讓土地程序獲取，惟陽光華府、龍騰熙園、尚海陽光、海悅城邦的若干地塊、海悅雲天、中山水悅熙園及佛山水悅龍灣用地例外，乃通過非政府土地權益持有人轉讓而取得，而海語龍灣則通過收購持有該土地權益的公司取得。根據招標拍賣掛牌出讓國有建設地使用權規定，自2007年11月1日起，所有規劃用作發展(如住宅物業、旅遊、娛樂和工商物業)的土地，必須透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。土地使用

業 務

權的承授人可通過私人銷售出售其土地使用權，惟須受原來的土地出讓合同的條款及條件以及相關中國法律及法規的規限。我們根據相關中國法律及法規的條文開展我們的項目。

我們的土地出讓合同可能載有若干條件或承諾，有關條件或承諾乃於土地出讓流程讓參與者知曉。舉例而言，作為發展香悅山的條件，我們與相關地方政府協定一次性發展峰景華庭（該項目為限價住房項目，已於2010年10月竣工）。同樣地，為了收購土地用於惠州天悅龍庭，我們與相關地方政府協定訂約一次性發展金灣花園（該項目為經濟適用房項目，已於2010年12月竣工）。截至最後可行日期，峰景華庭是本公司唯一的限價住房項目，以及金灣花園是本公司唯一的經濟適用房項目。該等限價住房及經濟適用房項目是收購及發展本公司物業項目的條件，我們不打算獨立於該等收購事項而從事經濟適用房或限價住房的發展。

下表載列於往績記錄期間有關本公司所得主要地塊的若干數據：

主要地塊	土地收購日期	項目工程 開始施工日期	平均土地成本 (人民幣元/ 平方米)
用作普羅旺斯六期部分的地塊.....	2010年11月	2011年5月	2,158
用作龍騰熙園部分的地塊.....	2010年9月	2010年11月	380
用作尚海陽光高層公寓部分的地塊 ..	2010年9月	2011年1月	652
用作南寧水悅龍灣的地塊.....	2010年7月	2010年9月	1,264
用作海語龍灣部分的地塊.....	2011年1月	不適用	1,442
用作海悅城邦三期 — 海悅熙園 的地塊.....	2012年5月	2012年12月	1,214
用作普羅旺斯八期的地塊.....	2012年5月	2013年1月	1,976
將用作佛山君悅華府的地塊.....	2012年12月	2013年4月	3,013
將用作中山水悅熙園的地塊.....	2012年12月	2013年4月	1,306
將用作普羅旺斯九期的地塊.....	2012年12月	不適用	1,892
龍騰嘉園一期的地塊.....	2013年3月	2013年9月	1,470
佛山君悅龍庭的地塊.....	2013年1月	2013年7月	2,045
海悅城邦四期 — 海悅華庭的地塊....	2013年5月	2013年9月	2,194

有關該等項目的進一步資料，請參閱本招股章程「物業項目 — 項目簡介」一節。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，本公司收購的建築面積分別為1,500,000平方米、400,000平方米、1,200,000平方米及1,300,000平方米，而土地出讓金分別為人民幣22.746億元、人民幣6.146億元、人民幣21.251億元及人民幣23.112億元，致使平均土地成本分別為每平方米人民幣1,493元、每平方米人民幣1,442元、每平方米人民幣1,803元及每平方米人民幣1,788元。我們的平均土地成本低於2010年每平方米人民幣2,439元、2011年每平方米人民幣1,965元、2012年每平方米人民幣2,077元及截至2013年6月30日止六個月每平方米人民幣2,349.7元的全國平均數。我們的土地出讓金日後可能會持續上升，而在該情況下，我們的毛利率或會受到重大不利影響。例如，普羅旺斯在往績記錄期間為我們的主要項目之一（以營業額計）。與普羅旺斯有關的多份土地出讓合同於2006年至2012年間簽訂。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，於直接成本中確認的普羅旺斯平均土地成本分別為每平方米人民幣460元、每平方米人民幣460元、每平方米人民幣374元及每平方米人民幣469元。該等成本明顯低於我們最近於2012年12月就普羅旺斯購入的地塊的平均土地成本每平方米人民幣1,892元。假若在往績記錄期間於直接成本中確認的普羅旺斯平均土地成本調整至每平方米人民幣1,892元，則我們於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月的毛利率分別為21.4%、35.0%、36.4%及30.5%，而實際毛利率則分別為27.4%、40.2%、38.9%及30.8%。請參閱本招股章程「風險因素—與業務有關的風險—我們可能無法取得適合用作物業發展的土地或將土地儲備維持於與其現有土地相若的成本水平」一節。

於2013年10月31日，我們擁有總建築面積11,200,000平方米的土地儲備，根據目前的發展及增長目標和過往銷售及土地發展紀錄，本公司預計土地儲備將足以應付未來五至六年的發展需要。

規劃及設計

為了確保產品質量及提升項目價值，本公司設有專責的產品研發設計中心負責統籌項目的市場定位、規劃和設計及控制其執行情況，以及發展和執行產品標準化系統及產品創新。此外，我們亦設有內部設計機構，負責項目的各種設計方案及控制其執行情況，確保能夠與本公司其他方面的實力產生協同效應及確保各項目設計均符合我們的質量和效率標準。

在進行項目規劃及設計前，本公司一般透過產品研發設計中心及營銷管理中心與地區辦事處的設計部合作釐定項目的市場定位。於項目選擇階段，我們的產品研發設計中心參與可行性分析程序和完成深入的設計方案（當中考慮到項目的個別特點），確保工程可在成功獲取項目所需土地後迅速展開。在獲取土地後，我們的產品研發設計中心與內部設計機構或認可設計顧問協作以進一步制定設計方案。各地區辦事處的設計部決定詳盡的設計方案及成本估算並監察設計執行情況。我們任命人員負責協調內部專責設計部及外部設計公司的活動，並且密切監察各個設計工序（由規劃開始直至工程竣工），確保嚴格及有效執行設計方案。

我們按照項目的規劃、市場定位及規模，與本地及國際認可設計顧問合作。此等合夥關係已產出眾多得獎項目設計，如我們的普羅旺斯項目，該項目於2007年獲認可為「中國人居文化創新示範工程國際人文金牌社區」。

施工前工作

在獲授地塊的發展權後但開始施工前，我們開始辦理施工前向相關政府部門獲取所

需的許可證及證書的手續。開始施工所需的證書及許可證的詳情如下：

- 建設用地規劃許可證 — 授權發展商開始為物業項目進行測量、規劃及設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證 — 證明政府批准物業項目整體規劃及設計並允許發展商申請建築工程施工許可證的許可證；及
- 建築工程施工許可證 — 物業項目開始施工所需的許可證。

於最後可行日期，我們已就全部70個項目取得土地使用權證。此外，就所有發展中項目而言，我們已按照中國法律及法規的規定於開始施工前取得所有相關證書及許可證。

委任龍光工程建設或其他總承包商

作為本公司開發全流程產業鏈的一部分，我們擔當本身大部分物業發展項目的總承包商。本公司的建築附屬公司龍光工程建設擁有國家房屋建築工程施工總承包一級資質認證，可在我們擴展至中國各地更多高增長城市時，繼續擔當項目的總承包商。

總承包商協議的主要條款

我們獲委任為總承包商的協議釐定我們的工作範疇。項目擁有人向我們提供設計圖紙和地質資料，而我們總體負責一系列建築工作，如土木工程和安裝公用設施及設備。除非協議同意或另取得同意，我們不得分包工作。

協議訂明建設工程的開始施工日期、施工期和預計竣工日期。任何工程延誤可招致我們遭罰款。我們一般按月向項目擁有人提交工程進度報告及有關下個月的工程進度和開支的預測。協議亦包括具體質量要求，倘我們未有遵守規定，則可被罰款。

我們一般每月按已完成工作的百分比獲得付款，於工程竣工時，項目擁有人將支付額外款項，使已結付金額達到合同總值的指定百分比。合同價值的餘額被保留最多達兩年，並按分期形式向我們匯付，以作為質量保證抵押金。更多資料見於本招股章程「一 建築業務」一節。

與承包商的主要協議條款

除了以龍光工程建設擔當我們大部分項目的總承包商外，我們亦與各類型的合資格獨立承包商及分包商合作提供服務，如勞務、整體建築、設備安裝、工程及裝飾等。我們

業 務

根據其相關經驗及聲譽挑選承包商，對所有承包商進行定期評估，並與優秀的承包商建立長期策略合作關係。

一般而言，我們與承包商簽訂的合同載有質量保證及按時完成項目的條文。我們要求承包商遵守中國法律及法規和本公司的內部標準。我們各層級的工程管理部密切監察工藝質量、工程進度及成本控制。倘工程質量未能符合本公司的標準，我們將會拒絕接受有關工程為竣工，直至我們信納已符合標準為止。本公司一般按照相關項目的竣工百分比向承包商付款。除了我們為更好地確保工程質量而將合同價格最多5%予以扣留最多五年外，我們會在相關政府部門發出工程質量證書時向承包商支付餘款。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們向承包商支付的款項分別約人民幣10.708億元、人民幣16.819億元、人民幣32.487億元及人民幣17.552億元。

項目融資

一般來說，本公司主要以銀行貸款及內部產生的現金流(包括預售及銷售項目的所得款項)為項目的發展提供資金。根據中國銀監會於2004年9月2日發出的商業銀行房地產風險管理指引，貸款概不得授予未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目。根據國務院於2009年5月25日發出的國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，經濟適用房及一般商品房的最低資本要求為20%，而其他房地產發展項目的最低資本要求為30%。進一步詳情請參閱本招股章程「與行業有關的法律及法規」一節。

本公司主要使用內部資金為名下項目收購土地，並利用內部資金及銀行貸款為項目的建設提供資金。此外，我們使用預售物業的所得款項，以支付相關項目的部分建築成本並清償相關銀行貸款。預售物業的所得款項構成我們於項目發展期間整體經營現金流入來源的一部分。根據中國法律，我們可在符合若干標準後預售在建物業，而預售的所得款項必須用於該等物業的建設。本公司的政策是在切實可行情況下盡量以內部資源為物業發展項目提供資金，從而減低我們的外部資金水平。

銀行貸款是我們外部融資的主要來源，我們與國內多家主要銀行建立了長期關係，包括中國銀行、中國農業銀行、中國建設銀行、中國工商銀行及中國招商銀行。於2013年6月30日，我們有未償還銀行借款人民幣73.535億元。本公司為項目取得融資的能力亦取決於中央及地方政府出台各種經濟措施。近年來，中國政府採納了旨在穩定國家經濟增長

(尤其包括物業市場的監控)的宏觀經濟及貨幣政策，其可能影響我們從商業銀行獲取融資的能力。有關該等措施的詳情，請參閱本招股章程「與行業有關的法律及法規 — 穩定房價的措施」一節。

建設

工程管理及質量控制

本公司的工程管理團隊由超過200名專業人士組成。此外，本公司總部設有營運計劃部，其利用分級項目管理及資訊系統，對物業發展流程的各個環節施加實時控制，從而加強我們對產品質量及工程進度的控制。

我們以多層級監督模式監督項目，其由下而上的管理架構如下：龍光工程建設(或外聘總承包商(倘適用))；獨立工程監督顧問；項目公司的工程管理部；地區辦事處的工程管理部；及本公司總部的工程管理部。總承包商根據中國法律及法規以及我們嚴格的工藝標準進行建設。建設流程的各個步驟均受檢查，並須由上述各方進行竣工檢查。項目公司的工程管理部負責監督總承包商及獨立工程監督顧問並與彼等協調，以及負責對重要工作流程進行直接檢查。地區辦事處的工程管理部負責提供監督及技術支援。本公司總部的工程管理部則負責在發展流程中改善管理系統、進行技術培訓、審計及監察施工計劃，以及進行每月的項目評估。我們已為總承包商建立獎勵機制，作為本公司總部的工程管理部的每月項目評估的一部分，藉此令施工過程中彼此利益一致。

本公司有完備的工程管理制度及嚴格工藝標準，並在整個施工流程中貫徹執行。我們已編製一套全面的工程管理手冊，內容涵蓋(其中包括)工程質量、進度、成本、安全及物料與設備供應，並且嚴格規定建築承包商於進行建造時須遵守該等標準和程序，以及相關的法律及規例。

地區辦事處的項目管理部進行現場監察及定期編製評估報告，並迅速跟進和解決任何被察覺的問題。我們亦委任獨立第三方工程監督顧問協助控制(其中包括)工程進度、質量及安全。

除了密切監察工程進度及工藝質量外，我們亦十分注重工作場所安全及環保意識。於2009年，龍光世紀大廈項目獲廣東省建築安全協會認可為「2008廣東省建設工程安全生產文明施工優良樣板工程」，另外，於2004年，陽光海岸項目獲建設部城鄉規劃管理中心和中國房地產及住宅研究會認可為「綠色生態住宅」。

供應商招標及採購

我們透過本公司內部的採購部採購項目所需的絕大部分供應品。我們一般利用本身的供應商數據庫(當中均為與我們有穩固合作關係的供應商)進行供應商招標及採購。在一般情況下,本公司總部的採購部特別注重供項目使用的升降機、柴油發電機和其他大型設備的策略性採購,並且為多個項目中通用的供應品進行大規模的集中採購。地區辦事處的採購部負責與供應商釐定合同價格、付款期及交付安排等事項。我們相信集中採購讓我們受惠於規模經濟及提高我們與供應商議價的能力,從而降低成本及為客戶帶來更大的價值。

我們有一個由本公司採購部、成本管理部及相關專責技術部門(如設計及工程)組成的完善採購系統。上述部門相關方合作評估及挑選供應商。在完成評估後,我們根據相關招標文件所述規定挑選最能符合我們要求的供應商。我們致力確保所用的全部材料均符合相關質量標準及合同規定要求,然後才接受供應品或就交付供應品付款。不符合質量標準的材料不會被項目採用,並退回供應商。我們每月就供應品的質量進行評估及評級。

營銷

本公司設有專責的營銷管理團隊。本公司總部的營銷管理中心負責制定營銷及銷售策略、進行市場研究、管理整個銷售流程、管理客戶關係以及向銷售代理提供銷售指引。我們的地區辦事處各自設有營銷部,以制定其所屬地區內物業的售價、營銷及促銷策略及相關成本估算,以供本公司總部批准後執行。我們相信專責的營銷管理團隊可協助我們實現營銷目標及策略,同時維持各項目的銷售策略的靈活性。

我們的營銷部於物業發展項目的初期即已參與其中,以確保營銷策略得以成功執行。於收購新項目所需土地後,營銷管理中心連同相關地區辦事處就土地進行客戶、營銷及定位研究,以及編製詳細的項目市場定位報告。在規劃及設計過程中,營銷部提供意見以供考慮。營銷部通常亦負責通過規劃、設計及營運向客戶展示產品的現場項目展銷中心,以及透過規劃和執行利用各種媒體渠道的綜合項目營銷及促銷計劃,以推動客戶需求及項目銷售。此外,本公司設有一項獎勵計劃,以獎勵成功轉介客戶購買產品的僱員。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月,我們的營銷及促銷活動所產生的銷售及營銷開支分別為人民幣63,100,000元、人民幣1.485億元、人民幣2.057億元及人民幣1.259億元。

作為本公司開發全流程產業鏈的一部分，我們一般透過內部銷售團隊管理物業項目的銷售。此外，本公司透過房地產銷售代理銷售部分物業項目，而有關代理是在我們審慎考慮其對本公司項目及相關地區市場的了解、營銷策略及市場份額後挑選出來。我們與合標準的銷售代理訂立銷售代理協議，據此該等代理根據市場慣例按其銷售總額的若干百分比收取佣金。

預售及銷售

我們的物業項目銷售程序一般始於預售。現在有不同的中國法律及法規監管物業預售，物業必須符合一些條件，才會獲發所需預售許可證及開始物業預售。該等條件包括取得相關土地使用權證、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及法規的其他詳情，請參閱本招股章程「與行業有關的法律及法規」一節。

我們的預售及銷售合同是以相關土地及商務局規定的標準格式合同編製，並因應不同城市而異。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遇到任何銷售合同遭取消的情況。

客戶付款安排及融資

客戶一般可透過一筆過付款或以按揭貸款方式購買本公司物業。倘客戶選擇一筆過付款，客戶須於簽立合同當日後不久即全數支付購買價。倘客戶選擇以按揭方式付款，客戶須以現金支付部分購買價（通常為總購買價的30%至60%），餘額透過相關按揭的所得款項結清。按照市場慣例，本公司已與多家銀行訂立安排為客戶提供按揭融資，我們並且就按揭提供擔保，直至工程完成及相關房屋所有權證或按揭登記文件提交予相關銀行為止。按照市場慣例，我們依賴相關銀行進行信用審查，而不會對客戶進行獨立的信用審查。於2013年6月30日，本公司有關客戶按揭貸款的未完結擔保金額為人民幣23.432億元。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們提供按揭貸款擔保的買家當中發生了40宗違約事件，當中涉及的違約款項合共為人民幣1,400,000元。我們的一般政策是保留我們於銷售合同下的權利（包括轉售有關物業），以盡量減少損失。鑒於只有40宗買家違約事件，而且所涉及的違約款項微不足道，我們相信上述政策已充分阻止客戶違約。請參閱本招股章程「風險因素—與業務有關的風險—我們為提供予我們客戶的按揭貸款作出擔保，因此，若客戶拖欠按揭付款，我們須向按揭銀行負責」一節。

物業交付

本公司致力根據銷售合同和中國法律及法規按時向客戶交付單位。只有在已竣工物業單位通過當地城市建設局或同等機關的現場檢查並發出竣工驗收備案表後，我們方獲准

交付該等物業單位。在向客戶交付單位前，項目公司與工程、營銷及客戶關係部門及相關物業管理公司協調就將予交付的單位進行竣工檢查，並作出任何必要的改善，務求客戶滿意我們交付的單位。我們的客戶關係部(隸屬於營銷管理中心的部門)負責在交付時取得客戶的反饋並作出跟進，從而提升客戶滿意度，以及不斷改善本公司產品及服務。於最後可行日期，我們已委任廣東龍光集團物業管理有限公司在初期管理我們的物業項目。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

一般而言，我們協助客戶申請房屋所有權證。我們或須承受有關取得房屋所有權證的風險。請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 倘未能及時交付個人房屋所有權證，我們可能須向客戶承擔賠償責任」一節。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遭遇任何延遲發出及交付房屋所有權證、任何延遲根據銷售合同交付物業，或遭退回已交付物業的情況。

客戶關係管理

我們設有專責的客戶關係管理部，此部門隸屬於營銷管理中心，主要負責促進我們以客戶為本的企業文化及策略。客戶關係管理部亦透過檢查和改善設計繪圖、評估成本的合理性及在向客戶交付前嚴格查驗產品質量，從而為不同的項目發展活動帶來一個從客戶出發的觀點。客戶關係管理部亦負責交付物業、協助客戶取得房屋所有權證、跟進任何產品保修事宜、處理客戶投訴以及為客戶舉辦文化活動。同時，我們的客戶關係管理部從客戶反饋及內部評價中歸納產品改良意見，按之改進產品設計標準，並調整成本管理及工程管理部的要求，以優化客戶體驗及減低客戶的風險。

我們不時接獲客戶關於其已購置物業單位有輕微缺陷的投訴，這情況通常出現在交樓後的最初幾個月，我們認為該等投訴在行業內普遍。我們會根據相關住宅物業質量保證，盡力修復這些小瑕疵，達致買家滿意。此外，為確保能提供高效的保養服務，我們已就保養期內物業單位和公共設施的維修保養規格和程序，制定詳細內部指引。我們亦接獲有關營銷、預售及銷售手法的投訴，主要涉及對我們員工的禮貌和態度感到不足之處。我們一直致力改善員工的專業態度，並已制定詳細內部政策，規範他們與客戶交往時保持適當禮貌。收到投訴後，我們的客戶關係管理部依照既定的投訴回應政策，(i)記錄投訴、(ii)調查投訴的事實背景、(iii)協調各負責部門(如營銷部、建築管理部、設計部及項目發展部)制定合

適的解決方案，及(iv)跟進在實施解決方案後客戶隨後的反饋。本公司致力處理客戶投訴，而於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無接獲有關名下物業質量或營銷、預售及銷售手法的重大投訴。

我們向客戶提供各種通訊渠道，包括電郵及電話熱線，使客戶關係部能夠跟進客戶有關產品及服務的意見及投訴。我們亦定期就產品及服務的質量進行客戶滿意度調查，藉以協助改善項目的市場定位、設計、營銷策略及服務質素。我們的物業買家亦可加入我們的龍光會客戶會員計劃。我們極為重視客戶服務，因為我們相信它可為客戶提升物業價值，並改善我們的品牌及聲譽。

標準化

我們採用標準化產品設計及管理程序，當中的項目設計、施工、裝飾、工程及採購部門及附屬公司的工作，均可高效地複製於我們所有項目。該等標準化產品設計及管理程序組成我們的迅速發展營運模式的重要元素，透過該模式，我們有效地完成物業項目的發展。我們相信標準化產品設計及管理程序一直發揮重要作用，讓我們能夠確保產品及服務質素、控制成本、縮短發展週期、改善現金流，以及維持盈利能力。

設計

從我們的住宅物業項目組合可見，標準化流程的核心是一個標準化的產品線，包括高層公寓及花園洋房。我們獨特的產品系列一般分為兩種風格，即新古典與藝術裝飾風格，各自包含標準化的外牆設計、室內設計及園景佈置，以及標準化的組件及材料。

對於本公司多個項目內的會所、營銷中心及商舖，我們根據各項目的級數及規模，採用新古典或藝術裝飾設計。我們定期視察及評估項目，並按照實際使用情況的結果不斷改善項目的設計及標準化，確保我們的項目設計可在我們各個項目間有效地複製應用，同時亦維持高質量及可靠性。

採購

我們的產品設計部門一般與採購部協作，就項目所採用的部件及材料綜合安排採購訂單，此舉有助我們訂立更大型及更長期的供應合同，達致規模經濟及維持一致的產品質量。本公司根據項目的實際需要，選擇性地建立長期策略供應商夥伴關係。

我們一般通過標準化的招標及競爭性磋商程序為項目挑選供應商，該程序由本公司

業 務

總部與各地區辦事處的管理層緊密協調而完成。本公司總部負責維繫供應商關係，以確保各地區公司於訂立供應商關係時的公平性、一致性和效率。

施工

我們對各地區辦事處採用標準化的營運管理架構和管理系統，地區辦事處遵從總部所制定的標準化指引，協助確保我們能夠有效地達到我們的產品質量、預售和銷售目標。

成本管理

本公司的成本管理中心負責對所有項目及整個物業發展流程施行標準化成本管理程序，其透過完善的成本管理系統制定和覆核預算並跟蹤項目進度，務求提供合時的成本及利潤估算，以及令到實際發展成本與目標成本相符。

本公司從初步設計階段起施行成本管理，務求在整個物業發展流程中實現動態成本控制及編製合時的利潤估算。我們為物業發展流程的每個主要階段制定目標成本(包括可行性研究版本、規劃版本及施工版本)，以及跟蹤進度，使實際與目標發展成本相符。我們在項目選擇及土地收購階段開始成本管理，並將規劃成本估算與我們的歷史數據庫作比較，以及提供設計上的回饋，以達致具成本效益的設計。在整個物業發展流程中，我們的成本管理中心審閱開支及擬與供應商和承包商訂立的協議，並建議一些修訂，務求對項目作出動態成本控制。

建築業務

本公司的附屬公司龍光工程建設擁有國家房屋建築工程施工總承包一級資質認證，使其得以為中國全國各地的城市的住房項目提供總承包服務。龍光工程建設於2005年成立，主要目的是為重組前的前身公司的項目及於重組後的本集團項目提供服務。於2013年10月31日，龍光工程建設獲委任為我們28個發展中項目當中23個項目的總承包商。

於擔任該等建築項目的總承包商時，龍光工程建設一般負責日常項目監督，包括委任及管理分包商以提供如勞務、整體建築、設備安裝、工程及裝飾(如適用)等服務，以及與項目擁有人及其他相關方協調。作為總承包商，龍光工程建設將基本建築工程外判，並依賴其分包商的建築工人進行有關工程。就該等項目而言，龍光工程建設亦負責建築期間的質量及安全控制，並按中國法律及法規的規定為龍光工程建設工人投購意外保險。其他詳情請參閱本招股章程「— 保險」一節。有關我們的總承包商協議及我們與分包商之間的協議的資料，請參閱本招股章程「— 物業發展流程 — 項目發展流程 — 委任龍光工程建設或其他總承包商」一節。

業 務

於往績記錄期間，龍光工程建設主要提供建築服務予名下項目，而提供該等服務產生的營業額分別佔2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月龍光工程建設的總營業額的84.7%、91.4%、90.8%及76.3%。於往績記錄期間，龍光工程建設亦向外部各方（包括九家關聯公司）提供建築服務，以及向大亞灣拆遷辦提供有關金灣花園的建築服務（以作為就惠州天悅龍庭取得土地的條件）。該等服務所產生的營業額分別佔2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月龍光工程建設的總營業額的15.3%、8.6%、9.2%及23.7%。龍光工程建設已就關聯公司及獨立第三方客戶採納統一定價政策，並且致力保持其定價競爭力及使之符合市場價格。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，龍光工程建設分別從提供予外部各方的建築服務中錄得建築收入人民幣3.348億元、人民幣2.491億元、人民幣2.355億元及人民幣3.361億元，其中來自關聯公司的建築收入分別佔71.5%、96.0%、100.0%及100.0%。有關我們於往績記錄期間的建築收入佔營業額的資料，請參閱本招股章程「財務資料—節選收益表項目的說明—營業額」一節。作為在重組前我們前身集團的一部份，龍光工程建設為我們前身公司的各項業務擔當總承包商。因此，我們於往績記錄期間的建築收入大部份與我們前身公司業務的非住宅項目有關。關於提供予關聯方的建築服務的其他資料，見本招股章程附錄一會計師報告附註28(b)(ii)。

於往績記錄期間，我們部分最大客戶為紀先生或其聯繫人控制的公司。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的建築業務客戶分別於五大客戶中佔四名、四名、兩名及四名。其他詳情請參閱本招股章程「— 供應商及客戶」一節。於往績記錄期間，龍光工程建設按照一般商業條款及公平原則向關聯公司提供建築服務。展望將來，龍光工程建設將優先處理我們的項目，並會接受關聯公司的新委任，擔當其物業項目的總承包商，在該等情況下，我們將確保該等交易的條款遵守上市規則的規定。有關我們日後向關聯方提供建築服務的更多資料，見本招股章程「關連交易 — 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 總建築服務協議」一節。

自用物業

我們的公司總部位於龍光世紀大廈（地址為中國深圳寶安區興華路南側龍光世紀大廈B座2002室）。此外，我們透過租賃安排佔用若干處所。進一步資料請參閱本招股章程附錄三的物業估值報告。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建材供應商、設備供應商及建築承包商。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的五大供應商佔採購總額（不包括土地成本）

業 務

的比例分別為38.3%、43.5%、35.8%及43.1%，而我們的最大供應商佔採購總額（不包括土地成本）的比例分別為14.2%、24.6%、9.9%及16.8%。

我們的主要客戶為住宅及商用物業買家及建築業務客戶。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的五大客戶佔營業額的比例分別為10.1%、6.9%、5.2%及10.4%，而我們的最大客戶佔營業額的比例分別為3.3%、2.5%、1.6%及3.9%。同期，紀先生或其聯繫人控制的公司分別於我們五大客戶中佔四名、四名、兩名及四名。紀先生或其聯繫人控制的公司全部是我們建築業務中非住宅項目（如公共設施的建設）的客戶，所有有關項目預期於上市前完工。

除以上所述外，截至最後可行日期，我們的董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上）概無於本公司五大供應商或客戶中擁有任何權益。

競爭

中國的物業市場高度分散。我們的主要競爭對手包括全國及地區性的大型物業發展商以及海外發展商（包括香港多家領先的物業發展商），其中部分競爭對手可能具有比本公司更優秀的往績、更充裕的財務、土地和其他資源、更高的品牌知名度及更大的規模經濟。本公司於多個方面與彼等存在競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品質素、服務質素及其他因素。其他資料請參閱本招股章程「風險因素 — 與中國物業發展有關的風險 — 我們面臨激烈競爭」一節。

僱員

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們分別有1,055名、1,223名、991名及1,211名全職僱員。下表為於2013年6月30日按職能劃分的僱員細目分類：

職能	僱員人數
營銷.....	245
投資及營運.....	54
研發及設計.....	249
成本管理.....	78
工程及採購.....	261
審計及監督.....	17
綜合管理.....	307
總計.....	1,211 ⁽¹⁾

附註：

(1) 由於龍光工程建設僅擔當總承包商，我們將基本建築工程外判，並依賴分包商的建築工人進行有關工程。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們錄得的員工成本分別為人民幣98,900,000元、人民幣1.455億元、人民幣1.781億元及人民幣1.065億元。

業 務

我們與僱員訂立個人僱傭合同，合同涵蓋工資、僱員福利、工作場所的安全及衛生條件、商業機密的保密責任及終止合同理由等事宜。此等僱傭合同一般為期三年，此後我們將按照表現評核決定是否續期。

本公司向所有全職僱員支付定額薪金，並可能按其職位授予其他津貼。我們的銷售人員亦符合資格收取佣金。此外，我們亦可能酌情根據僱員表現發放季度及年終花紅。本公司每季及每年進行表現評核，以確保僱員獲得有關其表現的反饋意見。

本公司持續向員工提供培訓以增進其技術和產品知識以及有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。我們一直與僱員維持良好工作關係。我們的僱員並無透過任何工會或以集體談判協議的方式磋商彼等的僱傭條款。截至最後可行日期，概無發生對本公司業務構成不利影響或可能構成不利影響的重大勞資糾紛。

充滿挑戰的市況及其對我們營運的影響

於2011年，多個城市的住宅物業價格在多年的持續增長後終於開始回落，主要是由於中國政府的宏觀經濟措施及相關的中國經濟放緩等因素所致。

於2012年初，成交量普遍依然疲弱。本公司已採取多項措施以策略性地應對充滿挑戰的市況。我們已調整產品組合，專注於設計和推廣主要針對首次置業人士及換房人士的中小型住房單位，以及增加在地鐵站及辦公大樓附近舉行銷售活動，從而吸引該類客戶。此外，我們已加強員工培訓，讓銷售人員了解最新的政府政策及法規，以便解決客戶的問題及關注事宜。

由2012年第二季度起直至2013年上半年，中國整體物業市場成交量有所回升，部分原因是中國物業市場的市場氣氛改善，加上政府並無進一步推出重大的限制性政策或措施。根據中國國家統計局發出的報告，中國於2013年上半年的已售住宅總建築面積較2012年上半年的銷量輕微增加30.4%。有關進一步詳情，請參閱「行業概覽 — 中國物業市場概覽 — 中國物業市場的近期發展」一節。我們相信，由於2012年第二季度市場開始出現復甦及我們對充滿挑戰的市況作出策略性回應等原因，我們於2012年的已訂約銷售額由2011年的人民幣44.666億元增加至人民幣97.372億元，增幅為118.0%，而截至2013年6月30日止六個月則為人民幣57.876億元。然而，我們不能向閣下保證中國政府日後不會推出旨在限制中國物業市場的進一步收緊措施，該等措施一旦實施則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。我們無法斷言該等措施的影響程度或準確估計若無推行該等措施我們應有的銷量和營業額。倘我們的營運未能適應不時生效的新政策、法規或措施，或倘我們的營銷和定

業 務

價策略無法促進我們的已訂約銷售額，該等政策變動或會減少我們的已訂約銷售額及促使我們降低售價和招致額外成本，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

中國物業市場的前景高度不明朗且不穩定。閣下在對本公司作出投資決定前，務請細閱本招股章程「風險因素」整節，尤其是「風險因素 — 與中國物業發展有關的風險 — 中國物業市場受到高度監管，並須受限於中國政府打擊物業市場投機活動的政策、規例及措施」一節。

保險

我們對員工在工作場所或物業發展項目工程地盤遭受的人身傷害可能招致的醫療及相關開支購買僱主責任保險。然而，國家或地方法律或法規並無規定物業發展商就其物業發展業務投保。本公司並無就發展作銷售用途的物業投保，惟本公司的借貸銀行擁有擔保權益，或根據相關貸款協議本公司須予投保的該等發展項目除外。我們亦無要求本公司聘用的建築公司為在建物業投保。由於我們透過附屬公司龍光工程建設建造大部分物業項目，我們須負責施工過程中的質量及安全控制，以及須按照中國法律及法規的規定為其工人購買意外保險。在建築項目期間聘用的獨立建築公司須根據中國法律及法規自行購買意外保險，而我們亦投購建築團體意外受傷保險，其一般保障項目施工範圍內發生的受傷事故。

為協助確保施工質量及安全，本公司已設立一套標準及規格，要求本公司工人以及獨立建築公司僱用的工人在施工過程中遵守。此外，我們聘用合資格監理公司監督施工過程。於往績記錄期間，我們並無遇上物業發展項目的任何重大破壞或損毀，亦無遭受針對本公司而提出任何有關嚴重人身傷害的索償。

根據中國物業發展商的行業慣例，董事認為我們的保險範圍已屬充分。然而，我們所購買的保險未必足夠覆蓋業務營運中可能產生的所有損失、損害賠償及責任。請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們可能於沒有充分投保或完全不受保險保障的範疇蒙受損失及須承擔責任」一節。

社會、健康及安全事宜

中國的物業發展商須遵守有關勞工、健康、安全、保險及意外的各項中國法律及法規，包括中華人民共和國勞動法、中華人民共和國勞動合同法、社會保險費徵繳暫行條例、

業 務

工傷保險條例、失業保險條例、企業職工生育保險試行辦法、中華人民共和國安全生產法及政府有關當局不時頒佈的其他相關法規、規則及條文。

於往績記錄期間，我們並無在任何重大方面違反任何適用的中國社會、健康及安全法規。本公司過往在各個重大方面均一直遵守新的中國勞動法律，並將繼續遵守該等法律。我們預期將不會出現任何重大方面的不合規情況而對業務營運造成影響。相信通過保護僱員權益，我們可提高員工士氣並提高長期留用優秀人才的水平。

為符合相關法律及法規，本公司為僱員參加中國省級與市級政府所組織的各種定額退休供款計劃。我們代表僱員每月支付社會保險費，涵蓋養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。我們人力資源部的員工負責管理社會、健康及安全事宜。彼等普遍在管理僱傭及相關事宜方面具有良好的知識，並熟悉該領域最新的法律發展情況及本公司遵守相關規定的情況。

知識產權

本公司的知識產權構成我們強大品牌知名度整體基礎的一部分，並對我們的業務至關重要。截至最後可行日期，對本公司業務至關重要的知識產權包括14項於中國註冊的商標、五項於香港註冊的商標、八項正在中國申請的商標、一項正在香港申請的商標，以及一個域名(我們為註冊所有人)。有關我們的知識產權的進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—有關本公司業務的其他資料—本集團的知識產權」一節。

截至最後可行日期，本公司並不知悉(i)我們對第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方對我們擁有的任何知識產權的任何侵權行為。

法律訴訟及合規

我們一直在各個重大方面遵守本公司經營業務所在各個司法權區的適用法律及法規。我們已就營運業務向政府有關當局取得所有現時有效的重要批文、許可證、執照和證書。

中國法律顧問海問律師事務所告知本公司，據其於審慎查詢後所深知，我們於往績記錄期間在所有重大方面一直遵守本招股章程內相關章節所述的適用中國法律及法規。我們並無因違反任何與業務相關的法律或法規而遭重大罰款或法律訴訟。據本公司所知悉，概無任何中國監管機構向我們提出而尚未了結或威脅提出的訴訟。中國法律顧問進一步告

知我們，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無擁有在相關中國法律及法規下可能或已被當作閑置土地或面臨處罰或可被沒收的任何土地。

根據相關中國法律及法規，城市新建樓宇應劃定若干可於戰時用作人民防空用途的地庫區域。截至2013年10月31日，我們的項目有合共約351,238平方米（或相當於我們土地儲備的3.1%）為人民防空區域，這是根據(i)截至2013年10月31日我們的已竣工或發展中項目的項目設計；及(ii)截至2013年10月31日我們已取得政府批准的持作未來發展物業的項目設計計算。我們的人民防空區域主要出租作為車位，於2010年、2011年、2012年、截至2013年6月30日止六個月及截至2013年9月30日止九個月，相關收入分別為人民幣23,500,000元、人民幣38,400,000元、人民幣70,200,000元、人民幣15,500,000元及人民幣17,100,000元。我們出租該等區域的租期佔其可使用年期的大部分時間，而承租人須於租賃開始前全數支付租金。相關租賃協議訂明，該等車位所佔用的人民防空區域在戰時可被政府徵用，承租人須無條件同意被徵用，且無權就任何損害向本公司索償。根據若干協議，我們亦可能須根據戰時政府徵用期的長短退還部分租金。假設本集團於2013年9月30日的物業的全部人民防空區域，自2013年10月1日起至相關車位租賃協議屆滿止均用作人民防空用途，我們估計需要向車位承租人退還最多人民幣1.440億元的款項，佔我們於2010年、2011年、2012年及截至2013年9月30日止九個月的總收益的0.8%。由於我們認為(i)有關該等車位的所有重大風險及回報均於簽訂租賃協議後轉移予承租人，及(ii)租期佔車位大部分使用年限，該等車位被視為可銷售車位，並於本公司財務報表中確認為待售發展中物業及待售已竣工物業。據本公司中國法律顧問按我們的描述告知，本公司上述構成人民防空區域一部分的租賃車位業務營運在所有重大方面均符合適用的中國法律及法規，而本公司的法律部門會不時審視本公司業務操作，以確保我們符合規定。

本公司可能不時於日常業務過程中涉及法律訴訟或爭議，包括與我們向客戶提供按揭貸款擔保有關的申索，以及我們與客戶及供應商之間的合作爭議。我們並不知悉任何針對我們的現有或仍未了結的重大法律訴訟、申索或爭議。董事確認，本公司於往績記錄期間並無與任何人士發生任何重大爭議或與監管機構出現任何分歧。

環境事宜

我們須遵守若干環保法律及法規。適用於任何指定物業發展項目的具體環保法律及法規因應項目地點、與該等發展、建築及／或營運有關的環境因素，以及土地及物業的現有及未來用途而有所不同。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們產生的環境合規成本分別為人民幣500,000元、人民幣1,300,000元、人民幣700,000元及人民幣800,000元。我們預期繼續產生相若的環境合規成本。

業 務

榮譽、獎項及證書

我們連同本公司的前身公司獲得中國多個組織頒發多個獎項，以表彰(其中包括)我們的品牌、環境及安全標準、財務業績，以及在華南和全中國物業發展行業的整體聲譽。下表載列我們的項目及本集團所獲授的部分獎項：

年份	獲獎單位／項目	榮譽／獎項	頒獎機構
2013	本集團	2012中國房地產行業誠信品牌企業	中國房地產產業協會、中國房地產投資研究會
2013	龍光城	2012中國城市區域最具價值樓盤	中國房地產產業協會、中國房地產投資研究會
2011–2012	龍光地產	中國房地產百強企業	中國房地產Top10研究組、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家機構
2012	龍光地產	中國房地產開發企業100強	中國房地產研究會、中國房地產協會、中國房地產測評中心
2003–2012	廣東龍光(集團)	廣東地產資信20強	工、農、中、建四大國有銀行廣東省分行與中央媒體
2012	龍光地產	中國房地產百強企業—盈利性TOP10	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院
2012	本集團	位列中國大型物業發展商第46位(以銷售額計)	中國指數研究院
2012	龍光地產	中國房地產開發企業成長速度10強	中國房地產研究會、中國房地產協會、中國房地產業測評中心
2011	龍光地產	中國房地產百強企業—融資能力TOP10	中國房地產Top10研究組

業 務

年份	獲獎單位／項目	榮譽／獎項	頒獎機構
2011	龍光地產	中國華南房地產公司品牌價值TOP10	中國房地產Top10研究組
2009	龍光世紀大廈	2008廣東省建設工程安全生產文明施工優良樣板工地	廣東省建築安全協會
2008	龍光世紀大廈	安全生產與文明施工優良工地	深圳建築安全協會
2008	廣東龍光(集團)	2006-2007廣東省百強民營企業稱號	廣東省人民政府
2007	廣東龍光(集團)	廣東省著名商標	廣東省著名商標認定委員會
2007	普羅旺斯	中國人居文化創新示範工程國際人文金牌社區	中國社會科學院城市發展與環境研究中心、中國房地產業協會經濟合作委員會、中國房地產文化促進會
2006	廣東龍光(集團)	最具品牌價值地產企業	中國房地產協會
2006	廣東龍光(集團)	中國泛珠區域最具影響力房地產企業	建設部指導、中國房地產協會支持、泛珠九省建設廳主辦
2006	廣東龍光(集團)	2004-2005廣東省百強民營企業稱號	廣東省人民政府
2005	天湖酈都項目	綠色生態住宅	建設部城鄉規劃管理中心、中國房地產及住宅研究會
2005	天湖酈都項目	中國國際花園社區大獎	聯合國環境規劃署、國際公園及康樂設施管理協會
2004	龍光地產	中國房地產名牌企業	建設部城鄉規劃管理中心、中國房地產及住宅研究會
2004	陽光海岸項目	健康生態住宅	建設部城鄉規劃管理中心、中國房地產及住宅研究會