

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，並表明不會就本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或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



# Logan Property Holdings Company Limited

## 龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 警告

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

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向龍光地產控股有限公司(「本公司」)及其聯屬公司、其保薦人、其任何顧問及／或包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為促使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本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其聯屬公司、保薦人、顧問及／或包銷團成員在香港或任何其他司法權區進行發售的任何責任。概無保證本公司將進行發售；
- (c) 本網上預覽資料集或任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會不一定會在本公司正式的招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集為草擬本，本公司可能不時將其更改、更新或修訂，但本公司及其任何聯屬公司、保薦人、顧問及／或包銷團成員各自均無責任(法定或其他)更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾人士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，亦非要約或邀請公眾人士提出獲得、認購或購買任何證券的要約，且不在邀請或游說公眾人士提出獲得、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公司、保薦人、顧問及／或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游說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訊並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問及／或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其聯屬公司、保薦人、顧問及／或包銷團成員各自表明，不會就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 除非證券按一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州立證券法例登記，或獲豁免美國證券法或美國任何州立證券法例登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則證券不得在美國提呈發售或出售。本公司概無證券根據美國證券法或美國任何州立證券法登記。本公司不擬根據美國證券法或美國任何州立證券法例將證券登記或在美國進行公開發售。本網上預覽資料集並非在美國出售證券的要約。閣下確認，閱覽本網上預覽資料集時身處美國境外；
- (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，閣下同意了理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在美國刊發或派發予在美國的人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據美國證券法登記，亦不可在未根據美國證券法登記或未取得美國證券法的豁免的情況下在美國發售、出售或交付。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不構成於美國或禁止發售或出售證券的任何其他司法權區提呈出售或游說購買任何證券的要約。本網上預覽資料集將不會在任何禁止派發或發送本網上預覽資料集的司法權區作出，亦不可派發或發送至任何該等司法權區。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定；文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。在本公司招股章程根據香港法例第32章公司條例向香港公司註冊處處長登記前，將不會向香港公眾人士提呈要約或作出邀請。

---

## 目 錄

---

本網上預覽資料集包含從草擬文件中摘錄之有關本公司的以下資料：

- 警告
- 目錄
- 概要
- 釋義
- 技術詞彙
- 前瞻性陳述
- 風險因素
- 董事
- 公司資料
- 行業概覽
- 與行業有關的法律及法規
- 歷史及重組
- 業務
- 關連交易
- 與控股股東的關係
- 董事、高級管理層及僱員
- 股本
- 財務資料
- 未來計劃
- 附錄一 — 會計師報告
- 附錄三 — 物業估值報告
- 附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄五 — 法定及一般資料

閣下應細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

---

## 概 要

---

### 業務概覽

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)。<sup>(1)</sup>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。

本公司的土地儲備包括我們以具競爭力價格收購的土地，我們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，請參閱本文件第153頁開始的「業務 — 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。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。詳情請參閱本文件第183頁開始的「業務 — 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。

我們已發展多元化的產品組合，包括高層公寓及花園洋房等，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。除卻龍光世紀大廈(我們唯

---

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)。

## 概 要

一的商用物業及總部所在)及名下住宅物業的其他商舖配套外，我們無意發展、銷售或經營住宅物業以外的任何物業。

### 物業發展流程

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，當中本公司總部負責規劃及策略決策，而地區辦事處則負責其所屬地區內項目的日常運作。本公司總部與地區辦事處協作以實施可複製的物業發展流程，當中涵蓋項目選擇及土地收購、規劃及設計、施工前工作、建設、營銷，以及交付及售後服務。我們透過附屬公司龍光工程建設擔當名下大部分項目的總承包商(其於最後可行日期獲委聘為我們大部分項目的總承包商)，而且我們亦外判已竣工物業的物業管理事宜。在整個物業發展流程內，我們尤其注重成本管理及利用迅速發展營運模式(我們透過運用標準化產品設計及中央和策略性採購以有效地完成物業項目的發展)，以確保產品與服務質素，以及維持及改善本公司的未來發展及盈利能力。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，(i)我們未曾經歷任何撤銷銷售合同或退回已交付物業的情況，及(ii)我們遇到40宗買家違約事件(我們已就按揭貸款作出擔保)，當中涉及的違約款項合共為人民幣1,400,000元。有關更多資料，請參閱本文件第223頁開始的「業務—物業發展流程」一節。此外，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新安置原居民的任何土地。

### 節選經營資料

#### 土地儲備

於2013年10月31日，我們的土地儲備包括中國11個城市中的70個位於策略重地的物業項目。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 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	發展中 (平方米)	持作 未來發展 (平方米)	已訂約收購 (平方米)	總計 (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。

## 概 要

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)：

	已竣工 (平方米)	發展中 (平方米)	持作 未來發展 (平方米)	已訂約收購 (平方米)	總計 (平方米)
<b>待售物業</b>					
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
<b>小計.....</b>	<b>111,962</b>	<b>4,184,799</b>	<b>3,648,879</b>	<b>145,539</b>	<b>8,091,179</b>
<b>持作投資物業</b>					
商舖.....	28,020	23,607	—	—	51,627
辦公室.....	42,090	—	—	—	42,090
其他.....	2,714	19,950	—	—	22,664
<b>小計.....</b>	<b>72,824</b>	<b>43,557</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>116,381</b>
<b>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).....</b>	<b>184,786</b>	<b>4,228,356</b>	<b>3,648,879</b>	<b>145,539</b>	<b>8,207,560</b>

附註：

(1) 表內的數據並無計及車位應佔的建築面積。

下表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 <sup>(1)</sup>	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。

此外，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。有關我們的物業發展項目的詳盡資料，見本文件第153頁開始的「業務—物業項目」一節。

### 已訂約銷售

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2013年 6月30日 止六個月
	2010年	2011年	2012年	
<b>以下應佔已訂約銷售額：</b>				
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
<b>總計(人民幣百萬元).....</b>	<b>3,031.9</b>	<b>4,466.6</b>	<b>9,737.2</b>	<b>5,787.6</b>
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

## 概 要

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。

### 經營業績

#### 綜合收益表概要<sup>(1)(2)</sup>

我們近年的增長強勁。下表載列我們於所示期間的綜合收益表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營業額.....	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205
直接成本.....	(2,070,466)	(2,062,001)	(4,027,359)	(941,799)	(2,307,004)
毛利.....	781,193	1,385,473	2,560,301	624,619	1,025,201
經營溢利.....	1,306,177	1,921,239	2,945,505	853,614	761,697
財務成本.....	(5,047)	(96,284)	(170,218)	(86,251)	(63,501)
除稅前溢利.....	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
所得稅.....	(361,509)	(561,801)	(958,318)	(251,938)	(255,937)
年／期內溢利.....	939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
以下各項應佔：					
— 本公司權益股東.....	926,251	1,247,583	1,794,068	512,185	435,386
— 非控股權益.....	13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年／期內溢利.....	939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
年／期內溢利(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項) <sup>(3)</sup> .....	413,141	611,061	1,178,136	218,331	408,572
淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項) <sup>(4)</sup> .....	14.5%	17.7%	17.9%	13.9%	12.3%

#### 附註：

- (1) 我們從本文件附錄一所載會計師報告中摘錄綜合收益表概要。閣下決定投資於本公司前，應當閱讀會計師報告全文，包括附錄一所載的財務資料附註。
- (2) 由於兩家項目公司並不屬於本集團的一部分，因此本文件附錄一所載會計師報告並不包括有關持有兩個物業發展項目(即天湖麗都及佛山水悅城邦)的兩家項目公司的財務資料，其構成前身集團業務的一部分並對前身集團的收益有貢獻。進一步詳情請參閱本文件分別於第254及283頁開始的「與控股股東的關係」及「財務資料—影響我們經營業績的主要因素—不計入我們的財務資料的項目公司」各節。
- (3) 年／期內溢利(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)是根據年／期內溢利減投資物業公允價值淨增加，另加該年度／期間就重估投資物業確認的遞延稅項計算。
- (4) 淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)是根據年／期內溢利(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)除以該年度／期間的營業額，再乘以100%計算。

我們的營業額於2010年至2012年按複合年增長率52.0%增長，有關升幅主要由已交付的可銷售總建築面積及已售每平方米平均售價增加所推動。我們的營業額由截至2012年6月30日止六個月至截至2013年6月30日止六個月增長112.7%，主要由於已交付的可銷售總建築

## 概 要

面積增加所致。我們的營業額是指從物業發展、物業租賃及建築合同業務分部各自應佔的物業銷售、租金收入及建築收入所賺取的收益(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及折扣)。下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的營業額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營業額					
物業銷售					
— 住宅 .....	2,177,054	2,840,517	5,034,435	1,224,728	2,604,755
— 商舖 .....	294,066	281,085	1,072,734	231,658	231,588
— 其他 .....	44,280	51,075	189,569	12,577	131,137
	2,515,400	3,172,677	6,296,738	1,468,963	2,967,480
租金收入 .....	1,442	25,692	55,384	28,953	28,619
建築收入 .....	334,817	249,105	235,538	68,502	336,106
總計 .....	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205

物業銷售指從銷售住宅物業及零售店舖所產生的收入。儘管物業購買價格一般於交付物業前的階段支付，但我們僅會在該等物業交付後方確認預售物業的任何收益。

下表載列我們於所示期間已交付的可銷售總建築面積及每平方米平均售價的細目分類(以類型劃分)：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元
住宅 .....	438,627	4,963	502,460	5,653	813,622	6,188	242,177	5,057	402,547	6,471
商舖 .....	17,385	16,914	8,227	34,166	25,297	42,405	9,152	25,315	10,191	22,725
總計 .....	456,012		510,687		838,919		251,329		412,738	

附註：

(1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積(不包括車位)的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額(扣除銷售稅及其他稅項)除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。

租金收入指我們投資物業所產生的經常性收入，有關收入過往一直由與我們發展及持有的辦公單位及零售店舖(作為本公司物業發展項目的一部分)有關的經營租賃所產生。建築收入指建造住宅及非住宅項目(如辦公樓宇及公共設施)的收入，當中大部份為關於就我們前身公司的各項業務所承建的非住宅項目。有關我們過往的經營業績詳情，請參閱本文件第272頁開始的「財務資料」一節。

我們的毛利於2010年至2012年按複合年增長率81.0%增長，有關升幅的主要動力來自營業額增長，以及較高毛利率的物業銷售比例持續上升。我們的毛利由截至2012年6月30日止六個月至截至2013年6月30日止六個月增長64.1%。我們於2010年、2011年、2012年、截至2012年6月30日止六個月及截至2013年6月30日止六個月的毛利率分別為27.4%、40.2%、

## 概 要

38.9%、39.9%及30.8%。我們於往績記錄期間能夠達至該等毛利率，主因是(i)我們遵照謹慎的項目選擇和土地收購程序，從而以具競爭力價格收購土地；及(ii)我們擔當名下大部分項目的總承包商，此舉有助減低建築成本。我們於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月的已售建築面積(不包括車位)的每平方米平均土地成本分別佔相關期間的每平方米平均售價的19.8%、16.5%、13.7%及16.3%。我們於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月的已售建築面積的每平方米建築成本分別佔相關期間的每平方米平均售價的46.7%、38.3%、41.8%及45.7%。下表載列所示期間我們的毛利率以及土地出讓金和發展成本影響毛利率的程度：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	人民幣千元	佔總直接 成本的 百分比	人民幣千元	佔總直接 成本的 百分比	人民幣千元	佔總直接 成本的 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總直接 成本的 百分比	人民幣千元	佔總直接 成本的 百分比
土地出讓金.....	(493,481)	23.8%	(517,619)	25.1%	(856,365)	21.3%	189,084	11.3%	(474,043)	20.5%
發展成本.....	(1,177,708)	56.9%	(1,220,886)	59.2%	(2,664,472)	66.2%	645,629	68.6%	(1,371,463)	59.5%
其他直接成本....	(399,277)	19.3%	(323,496)	15.7%	(506,522)	12.6%	107,086	20.1%	(461,498)	20.0%
總直接成本.....	(2,070,466)		(2,062,001)		(4,027,359)		(941,799)		(2,307,004)	
毛利.....	781,193		1,385,473		2,560,301		624,619		1,025,201	
營業額.....	2,851,659		3,447,474		6,587,660		1,566,418		3,332,205	
毛利率.....	27.4%		40.2%		38.9%		39.9%		30.8%	

我們的純利於2010年至2012年按複合年增長率39.1%增長，有關升幅主要由已交付的可銷售建築面積及已售每平方米平均售價增加所推動。純利由截至2012年6月30日止六個月至截至2013年6月30日止六個月下跌14.2%，主要由於(i)低毛利率單位應佔截至2013年6月30日止六個月已交付可銷售總建築面積的比例較高；及(ii)投資物業公允價值淨增加較低。

### 投資物業公允價值淨增加

根據[●]，因投資物業公允價值變動而產生的損益於其產生期間列入綜合收益表。我們的投資物業公允價值淨增加於2010年為人民幣6.958億元、於2011年為人民幣8.637億元及於2012年為人民幣8.367億元，此乃未變現資本增值，並且主要歸因於龍光世紀大廈的公允價值淨增加，而此情況則主要由於(i)其於2010年6月落成；(ii)2011年開始出租大部份可租賃面積及兩條鄰近的地鐵線投入營運；及(iii)鄰近的百貨公司於2012年開業。我們截至2013年6月30日止六個月的投資物業公允價值淨增加為人民幣40,500,000元，主要由於南寧水悅龍灣的公允價值增加所致。

我們對已竣工投資物業的估值採用收入資本化法，對發展中投資物業的估值採用直接比較法。該等估值所用主要假設的詳細資料，見本文件第291頁開始的「財務資料—節選收益表項目的說明—投資物業公允價值淨增加」。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，若不計投資物業公允價值淨增加的影響，我們的經調整經營溢利分別為人民幣6.104億元、人民幣10.575億元、人民幣21.089億元及人民幣7.212億元，而我們的經調整純利則分別為人民幣4.131億元、人民



## 概 要

幣6.111億元、人民幣11.781億元及人民幣4.086億元。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%。僅就說明用途而言，下表顯示於往績記錄期間我們的純利對投資物業公允價值淨增加的變動的敏感度(假設所有其他變量不變)：

投資物業公允價值淨增加的變動	純利變動			
	截至12月31日止年度			截至2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
+30% .....	208,734	259,115	250,996	12,152
+20% .....	139,156	172,743	167,330	8,101
+10% .....	69,578	86,372	83,665	4,051
-10% .....	(69,578)	(86,372)	(83,665)	(4,051)
-20% .....	(139,156)	(172,743)	(167,330)	(8,101)
-30% .....	(208,734)	(259,115)	(250,996)	(12,152)

見本文件第37頁開始的「風險因素—與業務有關的風險—投資物業公允價值的變動可能對我們的經營業績構成重大影響」。

在綜合收益表確認的土地出讓金分別佔2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月已售物業成本的27.5%、28.1%、22.4%及23.4%。此外，我們於2010年、2011年及2012年及截至2013年6月30日止六個月的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，這是將我們在該期間支付的土地出讓金除以在同期購入的建築面積計算得出。概不保證我們能夠以過往土地成本相若的水平收購土地。我們的土地出讓金日後可能因非我們所能控制的因素而上升，則在此情況下，毛利率或會受到重大不利影響。見本文件第39頁開始的「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過往成本水平相若的成本」。

### 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；
- 能有效控制整個物業發展流程的成本；
- 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；
- 我們有能力開發優質生活區，提升周邊地區的形象及價值；及
- 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。

## 概 要

### 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，包括成渝經濟區以及廣東廣西兩省的其他大城市；
- 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；
- 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；
- 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；及
- 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。

### 流動資金及資金資源

#### 借款

下表載列我們於所示日期的銀行貸款的細目分類：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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	3,585,509	4,861,225	4,690,011	7,189,138
— 無抵押	1,292,716	874,285	1,324,224	164,377
總計	4,878,225	5,735,510	6,014,235	7,353,515

此外，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們分別有其他貸款人民幣3.021億元、人民幣2.886億元、人民幣6.041億元及人民幣6.950億元，分別佔截至該等日期總債務的5.8%、4.8%、9.1%及8.6%。該等貸款由非銀行金融機構提供，用作一般營運資金。儘管我們有意主要依靠內部產生的現金流及銀行貸款撥付日後的營運，但是若我們得悉商業上有利的機會，我們可能繼續取得其他貸款，令資金來源更多元化。

#### 主要財務指標

	公式	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
流動比率	流動資產 ÷ 流動負債	1.7	1.4	1.4	1.4
淨債項權益比率	債項淨額 <sup>(1)</sup> ÷ 權益總額	2.5	2.2	1.0	1.2
槓桿比率	銀行及其他貸款 ÷ 權益總額	3.1	2.6	1.6	1.8

附註：

(1) 債項淨額乃定義為所有借貸(經扣除現金及現金等值項目)。

## 概 要

### 融資渠道及需求

物業發展需投入大量資金用於收購土地及建設。於往績記錄期間，我們主要使用內部資金(包括預售及銷售項目的所得款項)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。我們物業的銷售過程一般由預售開始，及我們預售物業的買家一般需於交付物業前一次性付清或透過按揭貸款所得款項支付購買價。我們於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月的預售及銷售所得款項分別為人民幣78.706億元、人民幣48.110億元、人民幣84.768億元及人民幣56.008億元。基於為物業發展提供資金，我們於往績記錄期間的銀行貸款平穩上升，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日分別為人民幣48.782億元，人民幣57.355億元、人民幣60.142億元及人民幣73.535億元。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。

於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要源於為我們的物業發展項目收購土地及開發該等項目。項目或需進行多個月或多年方能產生正數現金流量。我們的經營活動於2010年及截至2013年6月30日止六個月錄得負數現金流量人民幣40,800,000元及人民幣9.105億元。雖然我們亦分別於2011年及2012年錄得正數經營現金流量人民幣5.012億元及人民幣16.482億元，我們無法向閣下保證，日後我們將不會出現負數經營現金流量。

於2013年10月31日，我們在11個城市共有70個處於不同發展階段的項目，我們預期，完成該等項目的進一步發展成本將是可見將來的主要現金用途。我們亦預期，主要短期現金需求將包括支付土地出讓金、償還銀行及其他貸款及貿易應付款項，當中主要為應付供應商的款項。下表概列了基於我們於2013年6月30日的現有項目計劃、目標成本及內部估計的主要短期預計付款(包括資本承擔和合同責任付款)，其或會有所變動：

	預計付款		
	截至2013年 12月31日 止六個月 人民幣千元	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
發展成本 <sup>(1)</sup> .....	2,740,534	6,511,967	7,163,164
貿易應付款項 .....	1,223,107	668,075	—
土地出讓金付款 <sup>(2)</sup> .....	316,912	—	—
償還銀行及其他貸款 .....	2,198,333	1,719,420	—

附註：

- (1) 發展成本指我們為開發物業項目而預期支銷的款項。
- (2) 土地出讓金付款包括(i)為取得土地使用權的已訂約及預算成本，及(ii)土地拍賣按金。

相信我們的資本承擔及合同責任可予控制，且我們擬主要透過來自下列現金來源的所得款項為其提供資金：

- **預售活動所得款項。**我們於2012年錄得已訂約銷售額人民幣97.372億元。於截至2013年10月31日止十個月，我們錄得已訂約銷售額人民幣94.680億元，根據我們的經驗，我們預期於已訂約銷售三個月內收到有關金額。此外，根據項目計劃，我們預計十個新物業項目將於截至2013年12月31日止兩個月及2014年開始預售，這將產生額外現金流量。

## 概 要

- 銀行及其他借貸所得款項。於2013年10月31日，我們的未動用銀行信貸額為人民幣13.850億元，而我們計劃取得額外銀行及其他貸款，以按過往慣例為我們的項目建設提供資金。
- 來自租金收入及建築合同的所得款項。我們計劃保持著現有投資物業，繼續賺取租金收入。我們計劃於日後陸續竣工的物業亦包括投資物業。此外，我們將繼續向關聯方提供建築服務。然而，我們預計，與我們於往績記錄期間的表現一致，我們的租金收入及建築合同所產生的收入將不構成我們的主要現金流量來源。

經考慮我們的資本承擔及合同責任、我們的現有項目發展時間表、我們的銷售及預售狀況[●]及上述其他因素，董事確認我們擁有足夠營運資金為自本文件日期起計至少12個月的經營提供資金。董事進一步確認，根據我們的目前預測，並假設我們沒有額外銀行或其他借款，以及名下物業於該期間的平均售價下跌最多20%及銷量下跌最多20%，我們仍有足夠營運資金為自本文件日期起計至少12個月的經營提供資金。有關進一步資料，請分別參閱本文件第311及313頁開始的「財務資料 — 流動資金及資本資源」及「財務資料 — 債務及或然負債」各節。

### 近期公司發展

我們的業務及營運於2013年6月30日後的若干發展載於下文：

- 於2013年8月，我們就廣東省佛山禪城區一幅總地盤面積為19,618平方米的地塊（「佛山綠景路項目」）訂立土地出讓合同。有關更多資料，見本文件第219頁開始的「業務 — 物業項目 — 項目簡介 — 30. 佛山綠景路項目」一節。
- 於2013年10月，我們就廣東省中山西區一幅總地盤面積為58,908平方米的地塊（「中山88畝用地」）訂立土地出讓合同。有關更多資料，見本文件第220頁開始的「物業 — 物業項目 — 31. 中山88畝用地」一節。
- 於2013年10月，我們透過參與政府土地出讓程序投得廣西省南寧高新區一幅總地盤面積為71,451平方米的地塊（「南寧相思湖用地」）。有關更多資料，見本文件第221頁開始的「物業 — 物業項目 — 近期發展」一節。
- 於2013年7月1日至最後可行日期，我們已支付總額人民幣14.697億元，屬根據有關龍騰嘉園、佛山綠景路項目、中山88畝用地及南寧相思湖用地的土地出讓合同支付的土地出讓金及相關契稅。
- 截至2013年10月31日止四個月，我們的已訂約銷售額為人民幣36.800億元，其中(i)人民幣35.360億元乃屬519,269平方米的已訂約可銷售建築面積，因此已訂約平均售價為每平方米人民幣6,810元；及(ii)人民幣1.440億元乃屬車位。截至2013年

## 概 要

10月31日止四個月，我們的已訂約平均售價較2012年以及2013年上半年為低，主要由於龍光城構成我們於截至2013年10月31日止四個月較大部份的已訂約可銷售總建築面積，以及該期間已訂約銷售的龍光城單位的平均售價較低。

- 截至2013年9月30日止三個月，我們來自物業銷售的未經審核營業額為人民幣13.464億元，屬215,664平方米的已交付可銷售總建築面積，因此平均售價為每平方米人民幣5,870元，主要由於在該期間開始交付普羅旺斯六期已竣工部份中平均售價較低的單位。
- 我們於截至2013年9月30日止九個月錄得未經審核毛利率29.5%，低於2012年的毛利率38.9%，主要因為交付了利潤率較低的單位。根據我們目前的交付時間表，我們預期截至2013年12月31日止年度的毛利率將會提高，因為我們預計於2013年第四季交付的物業單位的毛利率，可望較2013年首三季交付的單位更高。

除上文所披露者外，我們的董事確認，直至本文件日期，我們自2013年6月30日(本文件附錄一所載會計師報告所呈報期間的結算日)起的財務或經營狀況概無重大不利變動，以及自2013年6月30日起，概無任何事件將會對本文件附錄一所載會計師報告所示的資料構成重大影響。

### 近期市場及監管發展

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，從而吸引該等客戶。此外，我們已加強員工培訓，讓銷售人員瞭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年上半年的銷量增加30.4%。有關進一步詳情，請參閱本文件第76頁開始的「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，我們已訂約銷售額由2011年的人民幣44.666億元增加至2012年的人民幣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。

## 概 要

中國物業市場的前景充滿變數，而且中國政府日後或會繼續推出旨在限制中國物業市場的緊縮措施，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。於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈及實施關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(國辦發[2013]17號)或17號通知。17號通知是旨在調控中國所有省份、地區及城市的房地產市場的國家政策。截至最後可行日期，廣東省、廣州、深圳、南寧及惠州政府已有具體政策出台以執行17號通知。見本文件第108頁開始的「與行業有關的法律及法規—穩定房價的措施」一節。於尚未頒佈特定政策以推行17號通知的省、區及市，地方政府應遵從17號通知。該等政策載有措施以(其中包括)：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對銷售自有住房徵收20%個人所得稅；及
- 加強市場監管及預期管理。

對銷售自有住房徵收的20%個人所得稅並不影響我們新建成的物業。此外，2013年3月至10月期間，中國全國的已訂約銷售額及已訂約可銷售建築面積分別較2012年同期增加27.8%及19.1%。2013年3月至10月期間，我們的已訂約銷售額及已訂約可銷售建築面積分別較2012年同期增加86.8%及62.2%，主要歸因於我們在2013年3月至10月期間來自尚海陽光的已訂約銷售額。有見及此，我們認為17號通知及其當地實施政策對業務並無重大不利影響。

我們的業務及前景將會繼續受到市場及監管發展所影響。展望將來，我們計劃繼續因應政策變動而調整產品供應，務求盡量減低對業務的潛在不利影響。

### 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。我們的主要客戶為住宅及商用物業買家及我們的建築業務客戶。於往績記錄期間，我們的五大客戶中某些為由紀先生或其聯繫人控制的公司，全部均為建築業務的客戶。所有該等項目預期於[●]前完工。其他詳情請參閱本文件第237頁開始的「業務—供應商及客戶」一節。

### 股息政策

本公司並無於往績記錄期間宣派任何股息。在無任何可能影響可供分派儲備金額的情況下(不論是因虧損或其他情況)，於截至2014年6月30日止六個月，本公司董事現擬向股東分派於截至2013年12月31日止年度所得任何可供分派溢利淨額(不包括投資物業公允價值變動)約20%。然而，我們將每年重新評估股息政策，而日後實際分派予股東的股息金額將

---

## 概 要

---

取決於我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求以及本公司董事可能視為相關的任何其他條件，並須經我們股東的批准。有關進一步資料，請參閱本文件第325頁開始的「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

### 風險因素

本公司認為，我們的業務營運涉及若干風險及不明朗因素。舉例而言，我們高度依賴中國（特別是廣東省）物業市場的表現，截至2013年10月31日，我們的70個物業發展項目中有53個位處該省。我們的營運亦受眾多政府法規的規限，我們尤其易受與中國房地產業有關的政府政策（包括旨在打擊投機及遏抑過熱情況的措施）變動的影響。董事認為尤其與本集團相關的風險因素的詳盡討論乃載於本文件第32頁開始的「風險因素」一節。

## 釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，以下詞彙具下文所載涵義。

「組織章程細則」或「細則」.....	指	於2013年11月18日有條件批准及採納的本公司經修訂及經重列組織章程細則(經不時修訂)，其將於[●]後生效
「聯繫人」.....	指	具有[●]賦予的涵義
「董事會」.....	指	本公司的董事會
「營業日」.....	指	香港的銀行一般營業的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」.....	指	英屬處女群島
「英屬處女群島控股公司」.....	指	Junxi Investments Limited，一家於2013年4月16日在英屬處女群島註冊成立的公司
「中國銀監會」.....	指	中國銀行業監督管理委員會
「主席」或「紀先生」...	指	紀海鵬先生，為本公司主席、創辦人、行政總裁、執行董事兼控股股東之一，並為紀女士的父親
「成都房地產」.....	指	成都市龍光房地產有限公司，本公司一家於2010年10月15日在中國成立的全資附屬公司
「行政總裁」.....	指	本公司行政總裁
「中國」.....	指	中華人民共和國，除非文義另有所指及僅就本文件而言，本文件所提述的中國並不包括香港、澳門及台灣
「中國政府」.....	指	中國中央政府，包括所有政府分支機關(包括省級、市級及其他地區或地方政府機構)以及其部門或(倘文義有所指明)其任何一方
「企業所得稅」.....	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」.....	指	於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法



## 釋 義

「公司法」 .....	指	開曼群島第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「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」、「我們」及「本集團」 .....	指	龍光地產控股有限公司，一家於2010年5月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，以及(除非文義另有所指)其全部附屬公司，或倘文義指其註冊成立前的任何時間，則為其現有附屬公司的前身公司所從事而其後由有關附屬公司承擔的業務
「關連人士」 .....	指	具有[●]賦予的涵義
「控股股東」 .....	指	具有[●]所界定的涵義，以及(除文義另有所指外)指紀先生、紀女士及英屬處女群島控股公司
「中國證監會」 .....	指	中華人民共和國證券監督管理委員會，一家負責監管中國全國證券市場的監管機構
「不競爭契約」 .....	指	各控股股東於2013年12月3日和本公司所簽立的不競爭契約
「董事」 .....	指	本公司董事
「東莞房地產」 .....	指	東莞市龍光房地產有限公司，本公司一家於2009年8月17日在中國成立的全資附屬公司
「東莞置業」 .....	指	東莞市龍光置業有限公司，本公司一家於2013年2月26日在中國成立的全資附屬公司
「東圳房地產」 .....	指	惠州大亞灣東圳房地產有限公司，本公司一家於2007年2月27日在中國成立的全資附屬公司
「龍冠」 .....	指	龍冠有限公司，本公司一家於2012年10月3日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司

## 釋 義

「龍禧」.....	指	龍禧投資有限公司，一家於2011年9月23日在英屬處女群島註冊成立的公司，由紀女士全資擁有
「執行董事」.....	指	本公司執行董事
「佛山禪城」.....	指	佛山市禪城區龍光房地產有限公司，本公司一家於2012年12月13日在中國成立的全資附屬公司
「佛山龍光」.....	指	佛山市龍光置業房產有限公司，本公司一家於2013年7月16日在中國成立的全資附屬公司
「佛山南海」.....	指	佛山市南海區龍光置業房產有限公司，本公司一家於2013年1月23日在中國成立的全資附屬公司
「佛山潤景」.....	指	佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司，本公司一家於2013年6月20日在中國成立的全資附屬公司
「高潤」.....	指	高潤控股有限公司，一家於2012年8月1日在英屬處女群島註冊成立的公司，由紀女士全資擁有
「金裕」.....	指	金裕投資有限公司，本公司一家於2011年3月9日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「金裕(香港)」.....	指	金裕(香港)投資控股有限公司，本公司一家於2011年8月5日在香港註冊成立的全資附屬公司
「Grandview Architectural」.....	指	Grandview Architectural Design Services Limited，本公司一家於2012年11月6日在香港註冊成立的全資附屬公司
「廣東龍光(集團)」...	指	廣東龍光(集團)有限公司(前稱汕頭龍光建安有限公司)，一家於1996年6月5日在中國成立的公司，為我們的前身公司之一
「廣東現代建築」.....	指	廣東現代建築設計與顧問有限公司，本公司一家於2005年9月6日在中國成立的全資附屬公司
「廣西省」.....	指	中國廣西壯族自治區

## 釋 義

「廣州房地產」.....	指	廣州市龍光房地產有限公司，本公司一家於2007年3月28日在中國成立的全資附屬公司
「廣州置業」.....	指	廣州市龍光置業有限公司，本公司一家於2008年3月20日在中國成立的全資附屬公司
「海南金駿」.....	指	海南金駿置業有限公司，本公司一家於2011年1月20日在中國成立的全資附屬公司
「海南房地產」.....	指	海南龍光房地產開發有限公司，本公司一家於2010年11月12日在中國成立的全資附屬公司
「恒生銀行 信貸協議」.....	指	我們與恒生銀行有限公司訂立的兩份信貸協議，詳情載於本文件「財務資料 — 債項及或然負債 — 恒生銀行信貸協議」一節
「港元」.....	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計準則」.....	指	香港會計準則
「香港」.....	指	中國香港特別行政區
「鴻駿隆」.....	指	鴻駿隆控股有限公司，一家於2007年9月25日在開曼群島註冊成立的公司
「惠州大亞灣」.....	指	惠州大亞灣龍光房地產有限公司，本公司一家於2007年10月18日在中國成立的全資附屬公司
「惠州房地產」.....	指	惠州市龍光房地產有限公司，本公司一家於2009年9月30日在中國成立的全資附屬公司
「獨立非執行董事」...	指	本公司獨立非執行董事
「獨立第三方」.....	指	並非本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見[●])或任何該等董事、主要行政人員或主要股東的聯繫人(定義見[●])的人士或公司

## 釋 義

「樂盈」.....	指	樂盈投資有限公司，本公司一家於2011年3月4日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「樂盈(香港)」.....	指	樂盈(香港)投資有限公司，本公司一家於2011年8月5日在香港註冊成立的全資附屬公司
「金泓」.....	指	金泓(香港)投資有限公司，本公司一家於2009年12月15日在香港註冊成立的全資附屬公司
「最後可行日期」.....	指	2013年12月2日，即本文件付印前為確定本文件所述若干資料的最後可行日期
「LIBOR」.....	指	倫敦銀行同業拆息
「龍光世紀商業」.....	指	深圳市龍光世紀商業管理有限公司，本公司一家於2010年10月25日在中國成立的全資附屬公司
「龍光工程建設」.....	指	龍光工程建設有限公司，本公司一家於2005年3月22日在中國成立的非全資附屬公司
「龍光地產」.....	指	龍光地產股份有限公司(前稱廣東龍光地產股份有限公司)，一家於2003年5月15日在中國成立的公司，為我們的前身公司之一
「龍光陽光」.....	指	佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，本公司一家於2012年3月30日在中國成立的非全資附屬公司
「龍鋒實業」.....	指	汕頭市龍湖區龍鋒實業有限公司，屬獨立第三方
「澳門」.....	指	中國澳門特別行政區
「大綱」或 「組織章程大綱」...	指	於2013年11月18日採納的本公司經修訂及經重列組織章程大綱

---

## 釋 義

---

「財政部」 .....	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」 .....	指	中華人民共和國國土資源部
「監察部」 .....	指	中華人民共和國監察部
「商務部」 .....	指	中華人民共和國商務部
「建設部」 .....	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「紀女士」 .....	指	紀凱婷女士(前稱紀佩麗女士)，本公司非執行董事兼控股股東之一，並為紀先生的女兒
「南寧金駿」 .....	指	南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，本公司一家於2009年10月12日在中國成立的全資附屬公司
「南寧駿馳」 .....	指	南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司，本公司一家於2012年11月19日在中國成立的全資附屬公司
「南寧房地產」 .....	指	南寧市龍光房地產開發有限公司，本公司一家於2006年4月28日在中國成立的全資附屬公司
「國家發改委」 .....	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「樂韻」 .....	指	樂韻國際有限公司，本公司一家於2009年11月12日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「非執行董事」 .....	指	本公司非執行董事
「全國人大」 .....	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「中國人民銀行」 .....	指	中國人民銀行，中國的中央銀行

## 釋 義

「鉑盈」.....	指	鉑盈投資有限公司，本公司一家於2011年3月9日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「鉑盈(香港)」.....	指	鉑盈(香港)投資有限公司，本公司一家於2011年8月5日在香港註冊成立的全資附屬公司
「中國公司法」.....	指	第八屆全國人大的常務委員會於1993年12月29日頒佈，並於1994年7月1日生效的中華人民共和國公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「重組」.....	指	我們為籌備[●]而進行的重組安排，更多詳情載於本文件「歷史及重組」一節
「購回授權」.....	指	股東授予董事可購回股份的一般無條件授權，有關詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料—有關本集團的其他資料—本公司股東於2013年11月18日通過的書面決議案」一節
「人民幣」.....	指	中國法定貨幣
「國家外匯管理局」...	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政 管理總局」.....	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
「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)
「股份」.....	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

## 釋 義

「購股權計劃」.....	指	本公司於2013年11月18日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料—購股權計劃」一節
「汕頭佳潤房地產」...	指	汕頭市佳潤房地產有限公司，本公司一家於2004年8月18日在中國成立的全資附屬公司
「汕頭金鋒園」.....	指	汕頭市金鋒園置業有限公司，本公司一家於2008年5月30日在中國成立的全資附屬公司
「汕頭金駿」.....	指	汕頭市龍光金駿房地產有限公司，本公司一家於2013年3月26日在中國成立的全資附屬公司
「汕頭龍光房地產」...	指	汕頭市龍光房地產有限公司，本公司一家於2008年1月28日在中國成立的全資附屬公司
「汕頭置業」.....	指	汕頭市龍光置業有限公司，本公司一家於2009年12月17日在中國成立的全資附屬公司
「汕頭天達勞務」.....	指	汕頭市天達勞務有限公司，一家在中國成立的公司，屬獨立第三方
「股東」.....	指	本公司股份的持有人
「深圳宸榮材料」.....	指	深圳市宸榮建築材料有限公司，本公司一家於2010年3月8日在中國成立的非全資附屬公司
「深圳裝飾工程」.....	指	深圳市潤景裝飾工程有限公司(前稱深圳龍光裝飾工程有限公司)，本公司一家於2011年3月29日在中國成立的非全資附屬公司
「深圳龍光東圳置業」.....	指	深圳市龍光東圳置業有限公司，本公司一家於2009年3月10日在中國成立的全資附屬公司
「深圳龍光投資」.....	指	深圳市龍光投資顧問有限公司，本公司一家於2013年1月10日在中國成立的全資附屬公司

## 釋 義

「深圳龍光房地產」...	指	深圳市龍光房地產有限公司，本公司一家於2003年5月29日在中國成立的全資附屬公司
「深圳傳媒策劃」.....	指	深圳市龍光傳媒策劃有限公司，本公司一家於2008年4月1日在中國成立的全資附屬公司
「深圳優凱思」.....	指	深圳市優凱思投資顧問有限公司(前稱深圳市龍光投資顧問有限公司)，本公司一家於2008年4月1日在中國成立的全資附屬公司
「順德置業」.....	指	佛山市順德區龍光置業房產有限公司，本公司一家於2008年4月17日在中國成立的全資附屬公司
「深圳市科技工貿 信息委員會」.....	指	深圳市科技工貿和信息化委員會
「國務院」.....	指	中華人民共和國國務院
「主要股東」.....	指	具有[●]賦予的涵義
「太盈」.....	指	太盈投資有限公司，本公司一家於2011年3月4日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「太盈(香港)」.....	指	太盈(香港)投資有限公司，本公司一家於2011年8月5日在香港註冊成立的全資附屬公司
「匯駿」.....	指	匯駿投資有限公司，本公司一家於2011年3月10日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「匯駿(香港)」.....	指	匯駿(香港)投資有限公司，本公司一家於2011年8月5日在香港註冊成立的全資附屬公司
「興匯」.....	指	興匯有限公司，一家於2012年7月31日在英屬處女群島註冊成立的公司，由紀女士全資擁有
「往績記錄期間」.....	指	包括截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年6月30日止六個月的期間
「美國」.....	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及所有受其管轄的地區



## 釋 義

「美國人士」.....	指	任何美國公民或居民，或根據美國或其任何政治分部的法律所組織的任何法團、退休金、分紅或其他信託或其他實體(任何美國人士的美國境外分支機構除外)，並應包括任何人士(美國人士除外)的任何美國分支機構
「美元」.....	指	美元，美國法定貨幣
「潤銘」.....	指	潤銘(香港)投資有限公司，本公司一家於2007年9月27日在香港註冊成立的全資附屬公司
「潤銘投資」.....	指	潤銘投資有限公司，本公司一家於2007年9月19日在英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司
「中融國際」.....	指	中融國際信託有限公司，一家在中國成立的公司，屬獨立第三方
「中山金駿」.....	指	中山市金駿房地產有限公司，本公司一家於2013年1月6日在中國成立的全資附屬公司
「中山駿馳」.....	指	中山市駿馳房地產有限公司，本公司一家於2013年5月23日在中國成立的全資附屬公司
「中山房地產」.....	指	中山市龍光房地產有限公司，本公司一家於2007年2月25日在中國成立的全資附屬公司
「珠海房地產」.....	指	珠海市龍光房地產開發有限公司，本公司一家於2007年6月18日在中國成立的全資附屬公司

除文義另有規定外，本文件對「2010年」、「2011年」及「2012年」的提述乃指我們截至該年12月31日止財政年度。

除另行說明外，有關本公司任何股權的一切提述均假設[●]不獲行使。

倘本文件所述的中國法律或法規或中國政府機關或中國實體的官方中文名稱與其英文譯名有任何不符，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名(或官方英文名稱的中文譯名)僅供識別之用。

## 技術詞彙

本技術詞彙載有本文件所用的若干技術詞彙的釋義。因此該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準業界涵義或用法相符。

「平均售價」.....	指	平均銷售價格
「複合年增長率」.....	指	複合年增長率
「商品房」.....	指	由物業發展商開發，以供銷售或出租用途的住宅物業、商用物業及其他物業
「竣工驗收備案表」...	指	中國地方城市建設局或同等機關於實地檢查和驗收後就物業項目竣工而出具的備案表
「建築工程施工許可證」.....	指	中國地方建設委員會或同等機關就物業項目開始施工而出具的許可證
「建設用地規劃許可證」.....	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關就物業項目開始勘測、規劃及設計而出具的許可證
「建設工程規劃許可證」.....	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關所出具以證明政府批准物業項目的整體規劃及設計的許可證
「國內生產總值」.....	指	國內生產總值
「建築面積」.....	指	建築面積
「國有土地使用權出讓合同」.....	指	我們在公開招標、拍賣或掛牌出售程序(倘適用)後，與有關地方政府機關訂立的合同，規定(其中包括)我們收購有關地塊使用權應支付的土地出讓金金額。於支付土地出讓金和達成合同所載的條件後，我們將取得有關地塊的土地使用權證

## 技術詞彙

「土地使用權證」.....	指	一方有權使用一幅土地的證書(或多份證書，視乎情況而定)
「土地增值稅」.....	指	土地增值稅(定義見1994年中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施細則)，有關詳情載於本文件「與行業有關的法律及法規」一節
「可租賃建築面積」...	指	作租賃及投資增值用途地塊應佔的建築面積
「容積率」.....	指	所有建築物的總樓面面積(不包括地下樓面面積)佔其地盤面積的比率
「商品房預售許可證」.....	指	授權發展商開始預售在中國的在建物業項目的預售許可證
「房屋所有權證」.....	指	相關中國政府機關出具與建築物所有權有關的房屋所有權證
「公開招標」、 「拍賣」、或 「掛牌出售」.....	指	於地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌，各為一個競爭性競標程序，購買者通過這個程序直接從中國政府獲得土地使用權。有關這些程序的詳細解釋，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節
「可銷售建築面積」...	指	待售地塊應佔建築面積減車位、不可銷售面積及公共區域應佔的建築面積
「總建築面積」.....	指	有關項目任何建築物每層外牆內包含的地上和地下可銷售及／或可租賃面積，以及外牆本身的厚度，連同其他不可租賃和不可銷售面積應佔建築面積。一般而言，該面積包括機電服務室、垃圾房、水箱、停車場、升降梯和樓梯
「平方公里」.....	指	平方公里
「平方米」.....	指	平方米

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本文件載有前瞻性陳述，包括(但不限於)「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預計」、「預料」、「尋求」、「可能」、「將會」、「可能會」及「可以」等用語及詞彙或類似用語或陳述，尤其是本文件「業務」及「財務資料」各節涉及未來事件、本公司未來的財務、業務或其他表現及發展、本公司所處行業的未來發展以及本公司主要市場整體經濟的未來發展。

此等陳述乃基於有關本公司目前及未來業務策略及本公司未來營運所在環境的多項假設。此等前瞻性陳述反映本公司現時對未來事件的看法，其並非對未來表現的保證，並受若干風險、不明朗因素及假設(包括本文件所述的風險因素)以及下列各項的影響：

- 我們的業務及經營策略，以及我們落實有關策略的能力；
- 我們的派息計劃；
- 我們按計劃進一步發展及管理項目的能力；
- 我們的資本承擔計劃，尤其是有關我們收購物業發展所用土地的收購計劃及項目發展計劃；
- 我們的經營和業務前景，包括我們現有的及新的業務發展計劃；
- 我們發展或管理項目所在地區的法律、中國政府規例、政策及審批程序方面的規管環境出現變動，以及中國房地產行業的整體行業前景；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產行業的未來發展及競爭環境；及
- 中國(尤其是廣東省及我們營運所在的其他城市)的整體經濟趨勢。

謹請閣下注意，根據適用法例、規則及法規的規定，我們無責任就新資料、未來事件等更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述。鑑於上述原因及其他風險、不明朗因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必會如本公司所預期般發生，甚至不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告陳述適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

於本文件內，有關本公司或本公司任何董事的意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

## 風險因素

### 與業務有關的風險

#### *我們高度依賴中國(特別是廣東省)物業市場的表現及影響有關市場的政策*

我們的業務及前景高度依賴中國物業市場的表現及影響有關市場的政策。中國整體或本公司物業發展項目所在地區的任何房屋市場低迷或政策變動，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。本公司的物業發展項目大多位於廣東省。於2013年10月31日，我們有70個處於不同發展階段的項目，當中53個項目位於廣東省。我們於往績記錄期間的大部分物業銷售收益來自銷售位於廣東省及廣西省的住宅物業項目。展望將來，本公司擬保持聚焦於廣東廣西兩省的物業市場，同時選擇在中國其他相信是具高增長潛力的市場增加業務據點，包括成渝經濟區及渤海灣經濟區。因此，我們的業務目前及可能繼續高度依賴廣東廣西兩省物業市場的持續增長，而廣東廣西兩省供求方面的任何逆轉或物業價格下跌，均會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，不同類型住宅物業的未來需求並不確定。倘我們未能及時回應市況或客戶喜好的轉變甚或根本未能作出回應，則我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

中國物業市場受多種因素影響，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、住宅及商用物業缺乏成熟及活躍的二級市場以及中國私人按揭貸款供給相對有限等。近年對中國(尤其是廣東省)的住宅物業的需求大幅增加，然而此增長往往伴隨著反覆的市況及物業價格波動。尤其是，中國的物業市場受到近期中國經濟增長放緩影響，中國的實際國內生產總值年增長率由2010年的10.4%下降至2011年的9.3%及2012年的7.8%。導致中國經濟下滑的原因眾多，包括人民幣升值，以及中國政府為防止中國經濟過熱、控制中國高通脹水平和穩定特定行業(包括物業市場)的增長而採取的緊縮宏觀經濟措施及貨幣政策。由於在很大程度上受此等控制措施(包括住房限購措施及信貸緊縮政策)影響，個別城市的物業市場近期經歷了交易價量齊跌的情況。另請參閱本文件「與中國物業發展有關的風險—中國政府打擊物業市場投機活動的政策、規例及措施可能對我們的業務造成不利影響」一節。我們不能向閣下保證物業銷售額將回復到過往的水平，或保證我們將能夠受惠於廣東省或中國其他地區物業市場的任何未來增長。中國整體或本公司物業發展項目所在地區的物業銷售進一步減少或物業價格下跌，均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，中國人民銀行於2011年曾三度上調一年期基準借貸利率，後來於2012年6月及7月下調一年期基準借貸利率，致使新的一年期基準借貸利率為6.00%。截至最後可行日期，一年期基準借貸利率為6.00%。中國人民銀行可能在未來進一步上調或下調一年期基準借貸

## 風險因素

利率。利率上調或會增加我們的財務成本和加重潛在客戶的按揭融資成本，繼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。有關近期上調利率的進一步資料，請參閱本文件「一與中國物業發展有關的風險—中國人民銀行調整一年期基準借貸利率及存款準備金率可能會增加我們及客戶的財務成本」一節。全國及當地經濟狀況出現任何其他不利發展(衡量因素包括通脹、就業水平、就業增長、消費者信心及人口增長等)，尤其是我們經營所在地區的不利發展，均會影響我們項目的需求，並對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **全球經濟放緩及金融危機對我們的業務造成了負面影響，並可能繼續造成負面影響**

於2008年下半年開始的全球經濟放緩及全球金融市場動蕩，已導致全面的信貸緊縮、更高的商業及消費信貸拖欠率、消費者缺乏信心，以及市場波動加劇。全球經濟放緩也對中國物業市場和物業價格造成了負面影響。舉例而言：

- 經濟放緩及信貸緊縮措施已令住宅和商用物業的需求下降，並導致物業價格下跌；及
- 信貸緊縮對物業發展商和潛在物業買家獲取融資的能力造成了負面影響。

此外，近期的全球市況及經濟狀況，包括歐洲主權債務危機、美國被降低信貸評級，以及主要股市的市場波動加劇，均為前所未有的挑戰。此等問題及其他由於全球經濟放緩及金融市場動蕩而產生的問題，對潛在物業買家購買物業的意欲造成了不利影響，並可能繼續造成不利影響，這可能導致我們項目的整體需求以及其售價均有所下跌。此外，未來全球金融市場的流動性如有任何進一步收緊，則可能對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟放緩及金融危機持續或較目前所預期者更為惡劣，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。

### **我們開拓新市場的過程未必能複製我們在核心市場的成功經驗，或未必能成功管理所擴充的業務**

我們近年來一直在拓展自身的業務並預期繼續拓展有關業務。於最後可行日期，我們繼續將業務集中於廣東省和廣西省內最大城市南寧(我們大部分項目均位於當地)核心市場。截至最後可行日期，我們在四川省及海南省亦有處於不同發展階段的項目。此外，我們計劃加大於成渝經濟區的投資，以及留意拓展至中國東北部的渤海灣經濟區及中國其他高增長地區的機會。

## 風險因素

然而，我們於核心市場的經驗及迅速發展營運模式未必能隨時轉到其他地區應用。有關我們迅速發展營運模式的詳情，請參閱本文件「業務 — 標準化」一節。其他地區的市場在客戶品味、行為和喜好方面可能有別於我們的核心市場。我們若要於此等新市場仿效在核心市場的做法利用既有品牌及聲譽來發展，恐怕能力有限。此外，此等新城市的行政、監管及稅務環境可能與核心市場存在重大差異，我們在適應該等程序及遵守該等環境的過程中可能會面臨額外的開支或困難。再者，當我們進軍新市場時，我們對當地承包商、供應商及其他業務夥伴、營商慣例以及客戶的熟悉程度，可能不及我們對核心市場的認識，而且我們可能會面對更高昂成本及在該等市場富有經驗的既有物業發展商的更激烈競爭。

隨著我們持續拓展，我們將須繼續改善我們的管理、技術和營運知識及資源分配。為有效管理我們的已擴展業務，我們將需要繼續招聘和培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售和其他人員(包括熟悉當地市場情況的員工)，以滿足我們的發展需求。為了向我們的持續經營業務和未來發展提供資金，我們需要有足夠的內部流動資金來源或從外部來源獲取額外融資的渠道。此外，我們將要管理我們與更大量的客戶、供應商、承包商、服務提供者、貸款人及其他第三方之間的關係。故此，我們將要進一步加強內部監控和合規職能，以確保我們能夠符合法律和合同責任，以及減少營運和合規風險。我們不能向閣下保證我們將不會在新的營運地點遇到諸如資本限制、建設工程延誤、營運困難等問題，或不會在擴展現有業務和運作及培訓更多人員以管理和經營已擴展業務的過程中遇到困難。我們也不能向閣下保證我們的擴展計劃將不會對現有業務造成不利影響，以致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們可能無法以有利的商業條款為土地收購或物業發展獲得充足融資或資金**

中國物業發展屬於資金密集型業務。於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要源自土地收購及物業發展項目的發展。於往績記錄期間，我們用以支付營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源為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)。然而，我們不能向閣下保證我們將有足夠的備用現金流可用於土地收購或物業發展，或保證我們將能夠達成足夠的預售及銷售，以為土地收購或物業發展提供資金。此外，本公司也不能向閣下保證我們將能按可為我們接受的條款或任何條款獲取外部融資。於2013年10月31日，我們的未償還長期及短期銀行借款分別為人民幣54.902億元及人民幣21.621億元。我們按可讓我們賺取合理回報的條款為土地收購或物業發展安排足夠融資的能力，取決於多個因素，當中許多因素非我們所能控制。中國政府近年對金融業採取了多項政策措施，以進一步收緊對物業發展商放款的要求。其他詳情請參閱本文件「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。

## 風險因素

此外，中國人民銀行調控及持續調整中國的商業銀行的借貸利率及存款準備金率，這影響物業發展商及靠借貸購買物業的人士向中國的商業銀行獲取融資的規模和成本。

我們預期，利率及存款準備金率上調(如有)將會增加我們的整體財務成本。詳情請參閱本文件「與中國物業發展有關的風險—中國人民銀行調整一年期基準借貸利率及存款準備金率可能會增加我們及客戶的財務成本」一節。截至2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們銀行貸款及其他借款的利息開支分別為人民幣2.514億元、人民幣3.423億元、人民幣4.940億元及人民幣2.435億元。我們目前並無對利率風險作出對沖。儘管我們可能於未來作出對沖，但我們無法向閣下保證該等對沖將足以抵銷利率風險。我們銀行借款利率的任何進一步上升(包括中國人民銀行上調利率所導致者)，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。

中國政府不時採用的財政及其他措施可能限制我們運用銀行貸款作為物業發展項目的資金的靈活性和能力，因此，我們可能需要維持相對較高的內部現金供給水平。於2009年11月，中國政府將土地出讓金的最低首期付款比例調高至50%。於2010年3月，這項規定被進一步收緊。中國政府設定最低土地出讓金為不少於出讓地塊所在地區的基準價格的70%，以及投標保證金不得少於最低土地出讓金的20%。此外，必須於土地出讓交易完成後的10個工作日內簽訂土地出讓合同，而除少數例外情況外，必須於簽署土地出讓合同的一個月內支付佔土地出讓金50%的首期付款，餘額必須根據有關土地出讓合同的條款於土地出讓合同日期起計一年內全數支付。此政策可能會限制我們原可用於額外土地收購及建設工程的現金。我們不能向閣下保證我們將有足夠的資源用於土地收購(包括任何過往收購的未付土地出讓金)或物業發展。

我們無法向閣下保證中國政府將不會提出可能限制我們獲取資本資源或增加財務成本的其他措施。中國政府提出的上述及其他措施，可能限制我們運用銀行貸款或其他形式融資作為物業發展項目的資金的靈活性和能力，因此，我們可能需要維持相對較高的內部現金供給水平。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### ***我們可能無法就當前的項目或日後收購的項目取得土地使用權證或其他所需政府批文或完成登記***

中國物業發展行業受中國政府嚴格規管。中國物業發展商必須遵守國家及地方法律及法規的多項要求，包括地方當局為實施該等法律及法規而制定的政策和程序。為發展及完成一個物業發展項目，物業發展商必須取得相關部門在物業發展流程各階段發出的多項許可證、執照、證書及批文，其中包括土地使用權證、規劃許可證、建築工程施工許可證、



---

## 風險因素

---

預售許可證及竣工驗收備案表。能否獲得批准或重續各自取決於是否符合若干條件。我們不能向閣下保證我們在符合取得批文所需的條件上不會遇到重大延誤或其他障礙，亦無法保證必能及時適應不時生效適用於物業發展行業的新法律、法規或政策。負責審議我們的申請及授出批文的主管部門亦可能會有延誤。倘我們無法取得或經重大延誤後方獲得所需政府批准或重續，則我們發展項目的工期及銷售時間表可能會受到重大干擾，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

特別是，為了在中國發展及銷售物業，物業發展商須自相關政府部門取得土地使用權證。一幅土地的土地使用權證將在發展商與相關部門訂立土地出讓合同、繳足土地出讓金以及符合土地使用權及任何其他土地出讓條件之後方會發出。有關我們已訂立土地出讓合同但並無取得土地使用權證的地塊，以及已分類為已訂約收購的項目的更多詳情，請參閱本文件附錄三的物業估值報告及本文件「業務 — 物業項目 — 項目簡介」一節。

於最後可行日期，我們已就名下全部70個項目取得土地使用權證。然而，我們不能向閣下保證，倘若有不可抗力事件或政府行為，國土資源部或其地方部門將會就我們日後可能收購的任何土地及時授予我們適當的土地使用權證，或國土資源部或其地方部門可能根本不會授出有關土地使用權證。倘我們不能就未來可能收購的任何土地取得土地使用權證，我們可能無法建造、租賃或銷售相關項目，而這可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

我們與不同政府部門已訂立多項協議，目的在於方便我們取得若干中國地塊的土地使用權證。根據相關中國法律及法規，我們須全數支付該等合同下的土地出讓金後方可取得相關土地使用權證。執行此等協議存在風險，特別是在若干情況下有關協議的執行期會較長，而且中國政府政策可能出現變動。概無保證與本公司項目有關的中國政府政策日後不會出現變化或此等協議之實施方式不會出現變動。此外，概無保證此等協議中有利於我們的條款不會出現修訂，包括有關地塊的土地使用權的價格變動。另外，中國政府機構有關執行合同及協議的法律及慣例存在不明朗因素，且不能保證我們將會最終取得此等協議下的地塊業權。倘任何此等協議並未如協議規定般實施，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。有關我們部分近期協議的更多詳情，請參閱本文件「業務 — 物業項目 — 項目簡介」一節。

## 風險因素

### **違反我們的任何貸款或融資協議可導致強制執行我們授出的擔保**

我們維持甚高債務水平，其中大部分債務通過抵押我們於不同物業及建築物的法律權益作擔保。我們於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的即期和非即期借款總額(包括銀行貸款及其他貸款)分別為人民幣51.803億元、人民幣60.241億元、人民幣66.183億元及人民幣80.485億元，而我們的流動比率分別為1.7、1.4、1.4及1.4(按適用日期的流動資產除以流動負債計算)。有關我們債務的進一步資料，請參閱本文件「財務資料—債項及或然負債」一節。

我們不能向閣下保證能夠從經營中產生充裕現金流以履行我們於目前尚未償還債務項下的付款責任。倘我們未能在有關債務及其他付款責任到期時如期還款，可能須重新磋商這些責任的條款及條件，或須取得額外股本或債務融資，否則我們可能會就這些還款(或其他)責任構成失責。我們不能向閣下保證我們重新磋商的努力會取得成果或切合時宜，亦不能保證我們能夠以可接受的條款或任何條款為我們的責任再融資。倘金融機構由於我們的信貸風險(或其他原因)拒絕向我們提供額外資金或於我們的現有貸款到期時提供再融資，且我們未能透過其他途徑籌集資金，我們可能會就這些還款(或其他)責任構成違約。倘有失責違約，我們的放貸人可對我們強制執行其權利，包括根據有關融資協議對我們已抵押的擔保物及其他抵押品強制行使其權利。

我們不能向閣下保證今後我們能夠繼續履行我們於銀行及其他貸款項下的所有責任。我們亦不能向閣下保證我們抵押予放貸人或信託融資公司的資產不會受到強制執行，如遭強制執行，我們可能會失去對若干項目的控制權及所有權，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### **投資物業公允價值的變動可能對我們的經營業績構成重大影響**

我們須於發出財務報表的各結算日重估投資物業的公允價值。根據[●]，投資物業公允價值變動產生的收益或虧損於產生期間計入綜合收益表。閣下應注意，投資物業的公允價值收益或虧損為未變現資本收益，只要我們持有相關投資物業，則其不會改變我們的現金狀況，因此儘管溢利有所增加，但我們的流動資金並不會增加。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的淨利潤率分別為32.9%、36.6%、27.6%及13.3%，反映投資物業的公允價值淨增加分別為人民幣6.958億元、人民幣8.637億元、人民幣8.367億元及人民幣40,500,000元。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%。重估調整金額一直且會繼續受市場波動影響。我們無法向閣下保證市況轉變會持續使投資物業產生等同過往水平的公允價值收益，甚至不能帶來收益，亦不保證

## 風險因素

投資物業的公允價值日後不會減少。尤其是，我們於往績記錄期間的投資物業公允價值淨增加，大部分來自我們唯一的商用物業龍光世紀大廈，其於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月分別對投資物業公允價值淨增加貢獻了人民幣5.108億元、人民幣7.429億元、人民幣3.800億元及零元。有關我們的投資物業公允價值淨增加的其他資料，見本文件「財務資料—節選收益表項目的說明—投資物業公允價值淨增加」一節。我們不能向閣下保證未來與龍光世紀大廈有關的公允價值收益將重現過往水平或根本能否錄得有關收益。此外，投資物業公允價值或會與我們實際出售投資物業時收取的金額有重大差異。我們實際出售投資物業時收取的金額大幅減少將會對我們的經營業績產生重大不利影響。

### **物業投資的流通性低及投資物業缺乏其他用途可能限制我們應對物業表現逆轉的能力**

於2013年6月30日，我們已於約118,712平方米投資物業作出投資或持有權益。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，投資物業的公允價值分別為人民幣18.920億元、人民幣28.750億元、人民幣37.360億元及人民幣37.770億元。我們預計將於未來增加投資物業組合。任何形式的不動產投資均是流通性低，因此，我們就應對瞬息萬變的經濟、財政及投資狀況而出售投資物業的能力有限。我們也不能預測找到買家購買這些投資物業所需的時間。另外，在物業售出前我們也可能需要就物業花費資金於管理和維修或彌補缺陷或作出改進。我們不能向閣下保證這些資金在需要時可獲取，甚或根本無法獲取。

此外，投資物業的老化、經濟和財務狀況變化或者中國物業市場競爭格局的轉變，均可能對我們自投資物業所得的租金和收益及其公允價值產生不利影響。然而，我們將任何投資物業轉化為其他用途的能力有限，因為在中國這種轉化需要大量的政府批文，且修復、重整、翻新牽涉到龐大的資本支出。我們不能向閣下保證能夠在需要時取得這些批文和資金。足以影響我們應對物業投資表現逆轉的能力的此等和其他因素，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### **我們可能會捲入不時因我們的經營所產生的法律及其他糾紛及申索，因而可能會面臨重大責任**

我們可能會不時與參與開發和銷售本公司物業的各方(包括承包商、供應商、建築公司、業務或合資夥伴和買家)產生糾紛及申索。該等糾紛及申索可能會導致抗議或者法律或其他程序，並可能會導致我們的名譽受損、產生大量成本、導致資源和管理層的注意力從我們核心業務活動中分散。倘我們發展的物業被認為與我們向買家所作的聲明與保證不一致，則物業買家或會對我們提起訴訟。另外，在經營過程中我們可能有來自監管部門的合

## 風險因素

規問題，而須面對行政程序和不利判令，從而導致須承擔責任和延誤我們的物業發展。我們在將來可能會捲入或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的其他程序或糾紛。

### **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**

由於我們於物業實際竣工之前預售物業，故此根據行業慣例，銀行要求我們為客戶的按揭貸款作出擔保。在一般情況下，我們會在按揭登記程序完成後向客戶的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及與相關物業有關的房屋所有權證及其他權益證書交付予客戶為止。倘買家拖欠按揭貸款，我們或須以清償按揭貸款的形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們收回任何不足的金額（因為我們是按揭貸款的擔保人）。與行業慣例一致，我們並無對客戶作任何獨立信用審查，而依賴按揭銀行的信貸評估。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。

於2013年6月30日，我們就客戶的按揭貸款所提供的擔保金額尚有人民幣23.432億元。倘發生任何重大違約及我們被要求履行我們的擔保，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

### **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過往成本水平相若的成本**

為了於未來維持及發展業務，我們將要不斷按商業上可接受的價格為土地儲備補充及增加適合用作發展的土地。我們識別及收購合適土地的能力視乎多個因素而定，當中部分因素非我們所能控制。我們必須早於競爭對手識別到具有未來發展潛力的土地。然而，我們無法向閣下保證我們所識別及收購的土地將適合用作發展或提供預期的回報。

於往績記錄期間，我們主要透過參與政府公開招標、拍賣或掛牌出售土地出讓程序獲得土地，以及透過收購物業發展公司或向其他發展商收購土地使用權而獲得土地。出售的土地供應量及價值視乎非我們所能控制的因素而定，包括政府土地政策及競爭情況。中國政府及相關地方部門根據特定法規控制新地塊的供應及價格，以及批准該等地塊的規劃及用途。所有該等措施進一步加劇物業發展商之間對中國土地的爭奪。由於我們預期收購土地使用權的成本日後會進一步增加，我們的毛利率及將土地儲備維持於與過往成本水平相若的成本的能力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。2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，普羅旺斯於直接成本中確認的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

## 風險因素

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土塊的平均土地成本每平方米人民幣1,892元。假若將普羅旺斯在往績記錄期間於直接成本中確認的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%，而相對的實際毛利率則分別為27.4%、40.2%、38.9%及30.8%。如果我們未能以商業上可接受的價格獲得適合用作開發的土地，以透過物業銷售獲取合理回報，則我們從土地儲備(包括我們以具競爭力價格收購的土地)所享有的利益日後可能不會重現，繼而使我們的業務、財務狀況及經營業績遭受重大不利影響。

### **我們可能無法及時順利地完成我們目前正在發展或計劃發展的項目，或我們可能根本無法完成該等項目**

於項目規劃或發展過程中，我們隨時可能面臨(其中包括)監管法規變動、融資困難、無力或難以獲得所需政府批文或政府強制改變我們的物業發展業務等情況，上述任何情況均可能導致任何該等項目的竣工時間發生延誤、竣工成本增加或無法順利竣工。我們亦可能因多種因素推遲或修訂我們的物業發展計劃，其中包括市況變化、建材、設備或人力短缺或相關價格上漲、勞資糾紛或與承包商及分包商發生糾紛等。在確定我們無法順利完成項目前，我們可能已於有關項目投入大量時間及資源，繼而導致我們損失於該項目作出的部分或全部投資。倘逾期交付的時間超過合同訂明的期限，或倘交付予買家的已竣工物業的實際建築面積與物業買賣合同原本訂明的建築面積相差超過3.0%，買家可能終止擬定的買賣合同、要求歸還按金及申索賠償。倘未能按計劃完成項目，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，我們過往曾經並將會繼續建設大型物業發展項目。大型物業發展項目通常需要大量資本開支，而且我們於收購該等大型項目所需土地及發展相關物業時可能產生大量成本。我們無法向閣下保證我們現有或未來的大型發展項目將取得成功，或任何該等發展項目不會遇到困難而導致我們於當中的投資遭受重大虧損或招致與買家的損失相關的成本，上述任何情況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。

### **我們過往錄得的經營活動所得現金流為負數**

於2010年及截至2013年6月30日止六個月，我們分別錄得負數經營現金流人民幣40,800,000元及人民幣910,500,000元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 流動資金及資金資源 — 現金流」一節。我們無法向閣下保證我們日後將不會錄得負數經營現金流。倘於未來仍然錄得負數經營現金流，我們的營運資金或會受限，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們依賴預售物業的現金流，將其作為本公司物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業發展商必須在符合若干條件後方可開始預售物業，而預售所得款項

## 風險因素

亦僅可用於相關物業所在的發展項目。近幾年來，部分政府部門及官員提議限制或廢除物業的預售。該等提議並未獲中國政府採納，亦不能按之執法。然而，我們不能保證中國政府將不會禁止物業預售或對物業預售實施進一步限制，例如對預售許可證施加額外條件，或對預售所得款項的用途施加進一步限制。任何該等措施將會對我們的現金流構成不利影響，並將逼使我們為物業發展業務尋求其他資金來源。

### **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**

根據現行法律及法規，我們須在相關物業竣工後向地方房屋登記部門提交與物業發展有關的所需登記申請(包括土地使用權證、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竣工驗收備案表)，並就該等物業申請房地產權屬證明書。房屋登記部門須記錄登記資料，否則須於30個營業日內拒絕登記申請。我們無法向閣下保證於獲取該等所有權證時不會發生任何意外的延誤。倘因被視為由我們造成的延誤而導致逾期交付任何個人房屋所有權證，買家將可終止物業買賣合同、收回付款及要求賠償，上述任何情況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。

### **我們是一間控股公司，須依賴附屬公司的派息，倘若未能及時獲得有關派息，或甚至未能獲得派息，則我們派付股息的能力及財務狀況或會受到不利影響**

我們是一間控股公司，透過中國營運附屬公司開展絕大部分業務。因此，我們向股東派付股息及償還債務(包括我們於此次[●]之後可能產生的負債)的能力，取決於來自該等中國附屬公司的現金股息、分派或其他轉讓。根據中國法規，該等附屬公司僅在為相關法定基金計提適當的儲備及預扣適當的股息稅之後，方可向我們分派除稅後溢利(按中國會計規則及規例釐定)。中國會計規則及規例在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括[●])存在不同之處。倘我們旗下屬外商獨資企業的營運附屬公司尚未(i)以其董事會釐定的百分比為職工的花紅及公益金計提儲備及(ii)以其年度純利至少10%的比率為儲備金計提儲備，則不得向我們分派除稅後溢利。外商獨資企業須持續向其儲備金撥備，直至該儲備金達到其註冊資本的50%為止。該儲備金不能作為現金派息。此外，我們在日後可能訂立的銀行信貸、合資協議或其他協議中的限制性契諾亦可能限制我們旗下項目附屬公司向我們作出派息的能力以及我們收取派息的能力。該等限制可能減低我們從旗下附屬公司收取的派息金額，因而限制我們的現金流以及派息及償債能力。

## 風險因素

### **我們的物業估值可能與物業的實際可變現價值存在重大差異，而有關價值可予變動**

由戴德梁行有限公司編製的物業估值報告載於本文件附錄三。報告中的估值根據若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀、無法確定及可能與實際結果有重大差異。對於發展中物業及持作未來發展物業，估值乃根據下列假設而釐定：(i)物業將按現時擬定的計劃竣工或發展；及(ii)物業已獲得或將會獲得監管及政府批文。該等估值並非我們可能從該等物業中獲得的實際價值的預測。此外，我們的物業估值可能隨市況變動而變化。倘若某物業發展項目或整體或當地經濟狀況發生未能預計的轉變，則可能影響我們旗下物業的價值，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### **由於我們僅會在交付已售物業後才確認銷售收益，根據相關項目的竣工時間，我們各個期間的經營業績存在波動**

在過往期間，我們的經營業績迥異，且可能會於未來期間繼續大幅波動。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及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、人民幣15.664億元及人民幣33.322億元，而我們的權益股東應佔純利分別為人民幣9.263億元、人民幣12.476億元、人民幣17.941億元、人民幣5.122億元及人民幣4.354億元。由於我們僅會在交付物業後才將銷售物業的所得款項確認為收益，我們於任何特定期間的收益及溢利受該期間內所交付物業的數量影響。交付物業的數量在很大程度上是我們物業交付時間編排下的結果，這未必能反映出該期間內我們物業的實際需求量或已達成的銷售。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映過往一些重大時段買家的物業投資決策，至少過往財政期間的情況是如此。此外，經營業績的波動也可能受其他因素影響，包括土地出讓金、發展成本、行政開支、銷售及營銷開支等費用方面的波動，以及我們物業的市場需求變動等。因此，我們認為任何期間的經營業績未必能反映任何未來期間可能預期的業績。此外，中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時間、物業的發展及銷售計劃均構成影響。這種週期性加上項目完成及物業銷售的所需時間等因素，意味著我們各期間與物業發展活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。

### **我們依賴獨立承包商及其他第三方負責物業發展業務的施工、勞務、工程外判、設計、物業管理、銷售及其他主要環節**

儘管我們通常作為名下物業發展項目的總承包商，並由公司內部進行大部分的工程、設計、銷售管理、營銷及客戶服務的工作，我們也依賴獨立承包商提供若干與項目相關的服務，包括施工、勞務、工程外判、設計、物業管理及銷售。我們無法保證由任何該等獨立承包商提供的服務將一直令人滿意或達到我們的質量及安全要求。倘若任何獨立承包商的

## 風險因素

表現未能達到要求，我們可能需要更換該承包商或採取其他措施作出補救，從而可能會對我們項目的成本及施工進度產生不利影響。此外，如果承包商出現財政或其他方面的困難而對彼等完成剩餘工程的能力造成影響，我們也可能會因而產生額外成本。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

倘任何該等獨立承包商或第三方的表現不能令我們的客戶滿意，我們的聲譽可能會受損，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，如果我們與該等獨立承包商或第三方發生我們無法解決的嚴重糾紛，則可能會導致高昂的法律訴訟費用，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。除此之外，如果參與本公司業務的承包商及其他第三方的勞動成本增加，該等成本可能最終會於簽訂新合同時以提高合同費用的形式轉嫁給我們。最後，由於我們對第三方的依賴，我們在其所提供的服務的相關成本上的控制有限。

### **我們的利潤率對建築成本的波動敏感**

建築成本構成我們直接成本的其中一個主要組成部分。建築成本包含項目設計及建築的所有成本，包括支付第三方承包商的費用、建材、地基和下部結構的成本、裝修、公用事業設施及相關基礎設施(如道路及管道)的成本。物業發展項目的建築成本歷來主要均由建材成本(尤其是鋼材及混凝土的成本)帶動。建材成本於往績記錄期間大幅波動。舉例而言，於2010年、2011年及2012年，鋼材的平均市價分別為每噸616.2美元、每噸684.9美元及每噸583.2美元，相當於2011年及2012年的按年變動分別為+11.1%及-14.8%。在2013年上半年，鋼材市場價格為每噸559.0美元。我們認為，建築成本在可見將來或會伴隨通脹一同上升。有關更多詳情，見本文件「財務資料 — 影響我們經營業績的主要因素 — 建築成本」一節。建築成本可由於建材(如鋼材及混凝土)的價格波動而波動不穩。我們目前沒有且並不預期日後會進行商品對沖活動。根據行業慣例，倘有重大的價格波動(視乎各合同的特定條款而定)，我們將要重新磋商現有的建築合同，視乎價格變動向承包商補足付款金額或收取退款。我們的利潤率對建材市價的變動敏感，因此，我們的利潤率也會受到不利影響。

### **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**

除了我們的貸款銀行擁有擔保權益或我們根據相關貸款協議必須投保的該等發展項目外，我們並無對我們發展作銷售的物業投保。我們亦無要求我們委聘的建築公司就在建物業投保。請參閱本文件「業務 — 保險」一節。我們不能向閣下保證我們不會由於任何相關侵權行為所產生的責任而被起訴或須承擔損害賠償。此外，在中國有若干方面的損失是



## 風險因素

無法按商業上可行的條款投保，如由於業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或民亂而引致的損失。如我們在經營業務及物業發展過程中蒙受任何該等損失、損害賠償或責任，我們可能沒有足夠資金填補任何相關損失、損害賠償或責任，或對任何受到損害或損毀的物業發展項目進行維修、置換或重建。如果我們為了填補相關損失、損害賠償或責任而作出任何付款，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。

### **中國稅務機關可能會質疑我們用以計算土地增值稅責任的基準**

根據中國稅務法律及法規，來自出售土地使用權及有關土地上的樓宇或相關設施的收入，須繳付土地增值稅。土地增值稅是扣除某些項目(包括取得土地使用權所支付的金額、開發土地及建設樓宇和結構物的直接成本和費用、與轉讓土地使用權及物業相關的稅款及財政部規定的其他扣減)後，就有關銷售已收的所得款項餘額的土地增值按30%至60%不等的累進稅率應繳的稅項。倘若(i)納稅人建設一般標準住宅公寓且增值額不超過中國法律容許的扣除項目金額的20%，或(ii)中國政府根據適用法律收回及徵用土地及物業作建設用途，則可豁免繳納土地增值稅。

於2006年12月28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。該通知自2007年2月1日起生效，並進一步明確規定有關房地產發展項目須繳付土地增值稅的時間。首先，該通知規定，納稅人須就各個已發展的房地產項目(或倘該項目分階段發展，項目的各個階段)辦理土地增值稅清算。其次，該通知規定凡符合下列情形的納稅人，均會被徵收土地增值稅：(i)房地產發展項目已竣工且完成銷售；(ii)未做竣工會計核算的房地產發展項目全部轉讓予第三方；或(iii)納稅人的土地使用權被直接轉讓。最後，該通知規定符合下列其他情形的納稅人均可能被徵收土地增值稅：(i)倘房地產發展項目已竣工及其轉讓已獲批准，而已轉讓的面積佔發展項目可銷售總面積的85%以上，或倘已轉讓面積少於85%，但剩餘面積由發展商出租或自用；(ii)倘取得銷售或預售許可證當日起計滿三年仍未完成房地產發展項目的銷售；(iii)倘納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省稅務機關規定的其他情況。

我們已根據中國有關稅務法律及法規所載的適用規定估計土地增值稅，並計提全額撥備。此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已根據中國法律及法規支付到期應付的土地增值稅。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們計提的土地增值稅撥備分別為人民幣62,100,000元、人民幣138,900,000元、人民幣334,100,000元、人民幣70,900,000元及人民幣102,300,000元。我們現時的土地增值稅撥備乃基於管理層根據對於上述要求的理解而作出的最佳估計。然而，實際的土地增值稅責任須待物業發展項目完成後由稅務機關釐定，而中國稅務機關可能不同意我們已用來計算土地增值稅責任

---

## 風險因素

---

的基準。我們不能保證目前我們就土地增值稅計提的撥備屬足夠，或保證最終結果不會與初步記錄的款額不同。倘本集團須對任何或全部未付的土地增值稅進行清算，我們於相關期間的現金流及經營業績或會受到不利影響。

### **我們甚為依賴本公司創辦人兼主席紀海鵬先生的持續服務**

我們的成功和發展依賴本公司創辦人兼主席紀海鵬先生的持續服務，彼在中國物業發展行業擁有17年的管理經驗，並在物業發展和投資的各方面，以及在公路、基礎設施和城市發展方面有著深入的了解。此外，雖然紀先生受本公司提供予高級管理層的一般意外受傷和疾病保險的保障，但是我們並無為紀先生購買主要人員保險。物業發展市場對合資格和經驗豐富的人員求才若渴，而合資格人選却寥寥可數。倘紀先生離職及我們無法物色合適的替代人選，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們與相關集團之間可能存在利益衝突**

本集團主要在廣東省從事住宅物業或混合用途的物業的發展，主要是指具有配置於本集團住宅項目的配套發展項目(如商舖、超級市場及停車場等)的住宅物業。另一方面，相關集團(即控股股東所控制的公司)則主要從事物業管理業務(即由廣東龍光集團物業管理有限公司從事的物業管理業務)和酒店及商用物業業務(即由龍光地產從事的酒店發展業務及商用物業發展業務(統稱「相關業務」)，它們既不是本公司核心業務的一部分，亦不符合我們維持及進一步鞏固國內市場地位的整體策略。

儘管董事認為相關業務與我們的業務之間有明確的劃分，相關業務不會(或預期不會)與我們的核心業務住宅物業發展構成競爭，而且我們的控股股東經考慮相關集團開發的酒店式服務公寓的性質後，認為相關集團開發的酒店式服務公寓與本集團開發的住宅物業之間未來可能存在競爭(儘管機會很微)，因為控股股東的利益與我們其他股東的利益未必一致，所以已向本集團發出不競爭契約。

上文討論的該等及其他衝突或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。有關本集團與相關集團之間在未來可能出現的潛在競爭的進一步討論，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 業務劃分」一節。

## 風險因素

**倘我們的已竣工物業發展項目不符合有關土地出讓合同、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規定，我們將須支付額外款項或須採取修正措施，以改正該等不合規情況**

地方政府部門於我們的物業發展項目完成後進行驗收，倘發展項目符合有關法律及法規，則向我們發出竣工驗收備案表或其他類似的文件，據此，我們可以向買家交付已竣工物業。不論任何理由，倘物業發展項目建成後的總建築面積超過有關土地出讓合同、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許可的建築面積，或倘竣工物業包含與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不相符的建成面積，我們可能要就該等不合規的面積支付額外款項或採取修正措施，然後才可獲發該物業發展項目的竣工驗收備案表。倘我們由於該等不合規事宜而未能取得竣工驗收備案表或其他類似的文件，我們將無法交付有關物業或確認有關預售物業所產生的收益，也可能須承擔銷售合同下的責任。請參閱本文件「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。我們不能向閣下保證地方政府部門將不會認為我們現有發展中項目或任何未來物業發展項目建成後的總建築面積或建成面積超過有關許可建築面積，或我們的物業發展項目竣工後於任何方面不符合有關土地出讓合同、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。

**倘我們未能遵守土地出讓合同的條款，則我們可能會受到處罰及中國政府可能會收回土地**

根據中國法律及法規，倘發展商未能根據土地出讓合同的條款(包括有關繳付出讓金、土地指定用途、發展項目開始施工及竣工時間的條款)發展土地，相關政府部門可能向物業發展商發出警告，或對物業發展商徵收罰款，甚至可能收回該土地。發展商如有違反土地出讓合同的任何條款，亦可能限制發展商參與日後土地競投的能力或阻礙其參與日後的土地競投。具體而言，根據中國現行法律及法規，倘若我們由土地出讓合同協定及訂明的施工及發展工程開始日期起計超過一年仍未開始發展，則有關的中國國土局將會向我們發出警告通知，並向我們徵收土地出讓金20%的閒置土地費用。倘若我們由土地出讓合同協定及訂明的施工及發展工程開始日期起計超過兩年仍未開始發展，土地或會被中國政府無償收回，除非該延誤發展是因政府行為、不可抗力事件或必須的準備工作所引致。此外，即使土地發展的開展時間符合土地出讓合同的規定，惟倘(i)土地的已發展面積少於土地出讓合同下項目總面積的三分之一，或投入的資本總額少於土地出讓合同下項目估計總投資的四分之一；及(ii)土地發展停工已超過一年，則該土地將被視為閒置土地。現行措施規定

## 風險因素

土地主管機關不得在所需糾正程序完成前，接受土地使用權的任何新申請，或處理有關任何閑置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地註冊申請。我們無法向閣下保證日後不會發生導致收回土地或物業發展延遲竣工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能繼續在被沒收的土地上進行物業發展、不能收回被沒收土地所產生的初步收購成本或收回直至收回土地日期所產生的發展成本及其他成本。

### **環境問題的潛在責任可導致巨額費用**

我們受多項有關環境保護的法律及法規規管。適用於任何指定項目發展地盤的特定環境法律及法規因應地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前的用途，以及毗鄰物業而存在重大差異。遵守環境法律及條件可導致發展項目延誤，可能使我們產生巨額合規費用及其他費用，以及可使項目發展活動在環保意識高的區域或地區被禁止或受到嚴格限制。根據中國法律及法規的規定，我們必須就每個發展項目進行環境評估，並向政府有關當局提交環境影響評估報告以供審批，然後才可開始施工。我們並不知悉的潛在或潛藏重大環境責任可能存在，並可能對我們的業務造成重大不利影響。此外，我們不能向閣下保證我們的業務不會產生環境責任，或保證我們的承包商在其經營業務過程中不會違反任何環境法律及法規而可能歸咎於我們。

我們一直不時承受有關環境問題的負面宣傳，這或會對我們的聲譽構成不利影響，繼而對業務及經營業績構成不利影響。見「— 我們可能受到不準確、錯誤或負面媒體報道的不利影響」。

### **我們或會被視為企業所得稅法下的「居民企業」，以及我們就收取自中國營運附屬公司的股息繳納的所得稅可能有所增加**

本公司於開曼群島註冊成立，我們通過在中國註冊成立的營運附屬公司從事絕大部分的業務。根據企業所得稅法，根據外國或海外地區法律成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業，均被視為「居民企業」，且一般因此而要就其全球收入繳納稅率為25%的企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納中華人民共和國企業所得稅法實施條例，並於2008年1月1日生效，該條例界定「實際管理機構」為「對企業的業務運作、員工、賬戶及資產實質地實施全面管理及控制的機構」。目前，我們大部分的管理人員均駐於中國，未來可能繼續如此。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，就於海外註冊成立而控股股東為中國境內企業或企業集團的企業闡明「實際管理機構」的定義。然而，目前仍不確定稅務當局將如何處理一家受另一家海外企業投資或控制而最終由中國個人居民控制的海外企業，就如我們的情況。

倘我們被視為中國居民企業，我們將須就全球收入繳納稅率為25%的企業所得稅，以及我們的非居民企業股東所收任何股息亦可能須繳納最高稅率為10%的預扣稅。此外，雖

## 風險因素

然企業所得稅法規定合格中國居民企業之間派付的股息獲豁免企業所得稅，但仍不確定此項豁免的詳細資格要求，以及倘我們就此而言被視為中國居民企業，我們的中國營運附屬公司向我們派付的股息會否符合有關資格要求。倘我們的全球收入須根據企業所得稅法繳稅，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施規則，若中國附屬公司向其海外股東派息，而根據企業所得稅法，有關海外股東不被視為中國稅務居民企業，該等股息須繳納稅率為10%的預扣稅，除非該等海外股東的司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，而有關海外股東取得當地主管稅務當局批准應用該稅務條約或類似安排，則作別論。我們通過潤銘和金泓（兩者均為於香港註冊成立的公司）投資於我們的中國營運附屬公司。根據內地和香港特別行政區關於對於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排（「香港稅務條約」），潤銘和金泓將須就收取自我們的中國營運附屬公司的股息繳納稅率為5%的預扣稅。然而，國家稅務總局於2009年10月27日頒佈通知（「第601號通知」），規定無實質業務的「導管」或空殼公司將不獲享稅務條約利益，並將採用一項以「實質重於形式」的分析為基礎的實益擁有權分析，以確定是否授予一家「導管」公司稅務條約利益。目前不確定第601號通知是否適用於我們的中國營運附屬公司通過潤銘和金泓向我們派付的股息。然而，根據第601號通知，潤銘和金泓有可能不被視為任何該等股息的「實益擁有人」，因此，該等股息將須繳納稅率為10%的所得稅預扣稅，而非根據香港稅務條約適用的5%優惠稅率，在此情況下，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

### **我們可能受到不準確、錯誤或負面媒體報道的不利影響**

我們不時會成為媒體對主要中國物業發展商的發展史、現有業務及未來趨勢所作報道的主題對象。該等媒體報道通常不獲我們授權、未經證實，並可能載有有關我們的不準確或錯誤資料，或從負面角度呈述有關我們的資料。我們最近注意到某些媒體報道，有關詳情載於下段。該等不準確、錯誤或負面媒體報道或會對我們的聲譽造成不利影響，繼而對業務及經營業績造成負面影響。

於2013年3月15日，互聯網有一篇記述棕櫚水岸地陷情況的文章。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，而是由南沙區內的自然地質狀況造成。此外，有關政府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。

## 風險因素

概不能保證我們日後將不會受到不準確、錯誤或負面媒體報道的影響。若該等媒體報道所載資料與本文件所載資料不符，投資者不應依賴該等不一致的資料，並僅應依賴本文件及申請表格所載的資料以作出有關本公司的投資決定。

### **我們可能受到使用人民防空物業的不利影響**

根據中華人民共和國國防法、中華人民共和國人民防空法、中華人民共和國物權法及人民防空工程平時開發利用管理辦法及國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見，城市新建樓宇應包括若干可於戰時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日我們已通過政府審批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。假設本集團於2013年9月30日的項目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%。平時，該等區域可由投資於建設工程的實體或人士使用及管理，而使用該等區域產生的任何收益歸該等投資者所有。然而，該等區域在戰時可能被政府免費使用。倘發生戰爭及倘我們的人民防空區域被公眾使用，我們可能無法租出構成人民防空區域一部分的車位，而有關區域將不再是租金收入的來源。

### **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**

作為中國的物業發展商，我們眾多業務範疇均受廣泛的政府規例監管，並極易受中國政府實施的監管及政策措施變動的影響。於過去數年，物業發展商及投資者在中國大舉投資，令人憂慮物業市場或已開始出現過熱現象。為了應對物業投資增長過快的憂慮，中國政府已不時推出政策，旨在遏抑中國物業市場的過熱現象，其中包括：

- 嚴厲執行有關閑置土地的法律及法規；
- 限制向持有大量閑置土地及空置商品房的物業發展商授出或提供循環信貸融資；

---

## 風險因素

---

- 禁止商業銀行向內部資金比率少於若干指定百分比的物業發展商放貸；
- 限制中國的商業銀行向豪華住宅物業發展項目提供貸款；
- 限制物業發展商使用來自任何本地銀行的借款作為於該處地區以外的物業發展項目的資金；
- 限制物業發展商透過外債籌集資金的能力；
- 限制中國的商業銀行向物業發展商授出用於支付土地出讓金的貸款；及
- 規定物業發展商在符合資格收取有關土地使用權證前盡快全數支付土地出讓金。

特別是，中國政府亦推出下列政策，其中特別針對控制住宅物業市場的增長：

- 對個人借款人的每月最高按揭金額及每月還款總額設置上限；
- 暫停用於純別墅產品的土地供應及限制用於高端產品的土地供應，並同時強制規定用於經濟適用房的最低土地供應；
- 根據物業持有期的長短和物業類型，對二手銷售所得銷售款項徵收商業稅；
- 規定嚴格執行按出售自住房子所得溢利徵收20%個人所得稅；
- 提高家庭購買住宅物業支付的購買價最低首期付款比例；
- 提高商品房預售門檻；
- 加強政府對進行若干違法違規行為的地產企業融資活動的管理；
- 根據住房地點及擁有的住宅物業數目，限制購買住宅物業及有關按揭貸款；
- 繼續執行商品房的限購措施；
- 收緊擁有多於一套住宅物業的個人及其家庭成員在物業市場的可得個人住房貸款；
- 給予中國人民銀行地方分行更大靈活性，以便於房價上漲過熱的城市提高購買第二套住宅物業的訂金及按揭貸款率；
- 限制勞動者或其家庭成員用於購買第二(或更多)套住宅物業的可得個人住房公積金貸款；
- 規定物業發展商於一定的期間內公開其銷售單位的銷售及預售價格，並嚴格按照此定價進行銷售；及

## 風險因素

- 對於普通商品房建築項目，若其中小型住房單位佔該建築項目總單位數目70%或以上，規定財務機構須在符合信貸條件的前提下優先辦理其按揭申請。

有關中國政府旨在遏抑物業市場過熱的措施的更多詳情，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

中國政府的限制措施可能會限制我們取得資金的能力、降低市場需求及增加我們的經營成本。我們不能向閣下保證該等措施將不會對我們的發展項目的單位銷售造成不利影響。此外，我們不能向閣下保證中國政府將不會推出更多措施以調節物業市場的增長速度，或限制甚至禁止外商投資物業市場。該等現行措施及未來的任何措施，或甚至是有關任何新措施的傳聞或威脅，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### **中國物業市場向來屬於週期性質，而我們的物業發展活動易受大幅波動的影響**

中國物業市場歷來都是週期性質。中國若干主要省市(包括廣東省)的物業市場在1990年代初期迅速擴張，以致1990年代中期形成供應過剩，以及在該十年的後半段相應出現物業價值和租值下跌。自1990年代後期以來，由於國內經濟增長帶動需求增加，各大城市的住宅物業價格及住宅物業發展項目數量已逐漸上升。特別是，中國若干主要省份如廣東省及省內城市，住宅物業價格經歷了迅速和顯著的增長。中國若干地區物業供應過剩的風險近年有所增加，該等地區的物業投資、買賣和投機活動已變得過熱。倘實際出現或被認為會有供應過剩的情況，再加上中國政府遏抑物業市場過熱的政策所產生的影響，物業價格可能會大幅下跌，而我們的收益及經營業績將會受到不利影響。我們不能向閣下保證中國物業市場將不會重現1990年代中期的供應過剩及物業價格下跌問題，倘若此等問題重現，可對我們的業務及財務狀況造成不利影響。誠如本文件「與業務有關的風險—全球經濟放緩及金融危機對我們的業務造成了負面影響，並可能繼續造成負面影響」一節中所述，中國物業市場也容易受全球經濟狀況波動的影響。

中國物業市場的週期性對收購地盤的最佳時機、發展步伐及物業銷售均構成影響。這種週期性加上項目完成及物業銷售的所需時間等因素，意味著我們各年間與物業發展活動相關的經營業績可能容易出現重大波動。

### **中國人民銀行調整一年期基準借貸利率及存款準備金率可能會增加我們及客戶的財務成本**

中國人民銀行調控及持續調整中國的商業銀行的借貸利率及存款準備金率，這影響物業發展商及靠借貸購買物業的人士向中國的商業銀行獲取融資的能力和成本。存款準備



## 風險因素

金是指銀行就其客戶存款額而必須存放於中國人民銀行的準備金。上調存款準備金率削減了銀行可用於借貸的資金金額。中國人民銀行曾於2010年六度上調存款準備金率，於2011年11月前再調高了六次，後來才於2011年12月至2012年12月31日期間三度下調存款準備金率。存款準備金率目前界乎16.5%至20.0%，自2012年5月18日起生效。

中國人民銀行在2004年10月至2007年12月間九次上調一年期基準借貸利率，該利率已由5.58%升至7.47%。2008年，中國人民銀行五度下調一年期基準借貸利率，由7.47%降至5.31%。自2009年底以來，中國政府推出了新一輪緊縮措施以控制經濟增長，包括於2010年10月至2011年7月期間五度調高一年期基準借貸利率至6.56%。中國人民銀行隨後於2012年6月及7月調低一年期基準借貸利率，致使最新的一年期基準借貸利率為6.00%。截至最後可行日期，一年期基準借貸利率為6.00%。我們預期，利率及存款準備金率上調將會增加我們的整體財務成本及以貸款購買物業的買家的財務成本，因此，潛在買家可能會延遲購買。由於我們將財務成本資本化，利率上調對我們的財務成本造成的影響不會即時顯現。於項目完成後及當物業交付給買家後，有關物業的資本化財務成本將會於我們的綜合收益表確認為直接成本。

我們銀行借款利率的任何進一步上升(包括中國人民銀行上調利率所導致者)，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。中國政府近年採取的此等及其他信貸緊縮措施已影響到中國企業(包括物業發展商)借入資金用於其營運及發展計劃的能力。儘管近期存款準備金率已有所下調，但仍處於相對高的水平。我們不能向閣下保證中國人民銀行於未來將不會調高借貸利率或存款準備金率，或保證我們的業務、財務狀況及經營業績將不會由於此等調整而受到不利影響。

### 我們面臨激烈競爭

近年來，大量物業發展商已在廣東省及中國其他地區開展物業發展與投資項目。我們的主要競爭對手包括大型全國性及地區性物業發展商以及海外發展商(包括香港若干領先物業發展商)，其中部分競爭對手可能比本公司擁有更熟練的工程技術及技藝，並擁有更優秀的往績、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。

此外，中國政府近期已推出多項政策及措施以限制物業發展行業的增長及防止出現過熱情況，這導致房地產發展商之間對土地的競爭進一步加劇。更多詳情請參閱本文件「行業概覽」及「與行業有關的法律和法規」各節。

物業發展商之間的競爭可能導致中國部分地區作發展用途土地的收購成本、原材料成本上升或原材料短缺、物業供應過剩、物業價格下跌，或該等物業無法售出、相關中國

---

## 風險因素

---

政府部門批准或審核新物業發展項目的速度放慢以及聘用或挽留合資格人員的行政成本增加，上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，近期中國市場低迷可能進一步加劇競爭。倘我們不能比競爭對手更迅速或高效地對市況變化或消費者偏好變化作出反應，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

### **中國的物業市場尚處於早期發展階段並缺乏足夠的基礎設施支持**

中國的物業市場尚處於較早期發展階段。中國物業市場的增長往往伴隨市況反覆及物業價格波動。由於市場發展可能會受到社會、政治、經濟及法律等諸多因素的影響，因此我們無法預測需求發展的程度及時間。準確的財務及市場資訊相對有限及中國的整體透明度偏低，使市場的不確定性增加。

住宅物業缺乏流通性強的二手市場，可能削減投資者購買新物業的意欲，因為不僅轉售困難，而且過程較長及代價較高。此外，中國個人獲得物業按揭的融資額度有限，加上法定業權和物業權利可執行性缺乏保障，可能進一步抑制對住宅物業的需求。

此外，中國若干地區物業供應過剩的風險不斷增加，該等地區的物業投資、買賣及投機活動已變得過熱。倘實際出現或被認為會有供應過剩的情況，物業價格可能會大幅下跌，而我們的收益及經營業績將會受到不利影響。

### **中國政府對中國物業發展商取得離岸融資的能力施加限制，可能對我們將[●]所得資金用於我們的中國業務的速度以及能力造成影響**

近年來，為穩定經濟增長，中國政府推出連串緊縮措施，包括旨在控制境外資金流入物業發展行業或用作物業投機活動的措施。

此外，向我們的中國營運附屬公司作出任何注資亦受到中國外商投資規例及外匯規例限制。例如，國家外匯管理局於2008年8月及2011年11月頒佈有關將外商投資公司的外匯注資轉換為人民幣的管理辦法的通知，據此，除非中國法律或法規另有批准，否則以外匯注資轉換的人民幣僅可用於有關外商投資公司的核准業務範圍內的活動，而不得用於境內股權投資或收購。根據該等通知，我們可能難以向項目公司或股權投資對象增加注資，以及其後難以將該等注資轉換為人民幣在中國作股權投資或收購。我們無法向閣下保證我

---

## 風險因素

---

們將能夠及時取得該等批文，或將能夠取得批文。倘我們不能取得該等批文，本公司向中國項目公司作出股權注資作為其一般營運資金，或向其營運提供資金的能力或會受到負面影響，因而可對本集團的經營業績造成重大不利影響。

### **物業發展業務面臨法定質量保證項下的索償**

根據於2000年1月30日生效的建設工程質量管理條例，中國的所有物業發展商必須就其建設或出售的物業提供若干質量保證。此外，總承包商須就其為有關物業發展商建造的物業提供質量保證，而該等物業發展商可要求有關總承包商償付因根據質量保證提出的索償而向客戶支付的款項。我們擔當名下大部分物業項目的總承包商，在此情況下，我們直接對建設工程質量負責，而在一般情況下，倘客戶根據我們的質量保證向我們提出索償，我們不能向第三方承包商尋求償付。我們不能保證不會有客戶就我們項目的質量向我們提出索償。倘我們面臨質量保證項下的大量索償且我們無法及時或根本無法取得第三方承包商償付該等索償，或倘我們保留的金額不足以抵補質量保證項下的付款責任，我們可能產生巨額開支以解決該等索償或在補救有關缺陷時出現延誤，因而損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

### **與在中國開展業務有關的風險**

我們的絕大部分資產位於中國，而我們的收益亦源自中國。因此，中國經濟、政治及法制的發展狀況將直接影響我們的經營業績、財務狀況及前景。

### **中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響**

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

儘管過去30年來中國經濟顯著增長，但就不同地域及經濟體內不同行業而言，增長的分佈並不均勻。中國政府已實施多項措施刺激經濟增長及引導資源分配。部分措施雖有

---

## 風險因素

---

利於中國的整體經濟，但亦可能對我們的營運造成負面影響。例如，中國政府對資本投資的管制或對本公司適用的稅務規例或外匯管制作出的任何變動，均可能對我們的財務狀況及經營業績構成不利影響。

中國經濟正由計劃經濟向市場經濟過渡。近三十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場因素推動中國經濟發展。然而，自2004年初以來，中國政府為着防止中國經濟(包括物業市場)過熱，實施了若干措施。該等措施可能導致經濟活動水平下降，包括住宅物業的需求，也可能會對中國經濟增長造成不利影響。倘中國經濟增長下跌或倘中國經濟出現衰退，我們產品的需求增長也可能下跌，以及我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「與業務有關的風險—全球經濟放緩及金融危機對我們的業務造成了負面影響，並可能繼續造成負面影響」一節。

此外，我們產品的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績也可能受下列因素的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況改變；
- 法律及法規或其詮釋的變動；
- 為控制通脹或通縮而可能推出的措施；
- 稅率或徵稅方法的變動；及
- 對貨幣兌換及海外匯款施加額外限制。

### **政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力**

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下控制向中國境外匯款。我們的收益為人民幣。按本公司現時的架構，我們的收入主要源自旗下中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足或會限制本公司中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作其他付款的能力，或以其他方式償還彼等以外幣計值的債務(如有)的能力。根據中國現行的外匯法規，部分經常賬項可於遵守若干程序規定後以外幣支付，而毋須事先獲得國家外匯管理局地方分局的批准。儘管如此，若人民幣需兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府部門的批准。對資本賬下外匯交易的限制亦可能影響我們旗下附屬公司透過債務或股本融資(包括來自本公司的貸款或注資)取得外匯的能力。中國政府日後亦有可能酌情限制獲取外幣進行經常賬項交易。倘外匯管制制度導致我們無法取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向股東派付股息。

## 風險因素

### **人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響**

我們主要以人民幣開展絕大部分業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟及政治發展情況變動而受到影響。於2005年7月21日，中國政府更改其將人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣獲准在一籃子外幣的有限制窄幅區間內波動。自2007年5月21日起，中國人民銀行擴大人民幣兌美元的銀行同業外匯市場買賣價的浮動區間，由匯率中間價的0.3%上下幅度擴大至0.5%上下幅度，讓人民幣兌美元的波幅最多達至中國人民銀行所頒佈的匯率中間價以上或以下0.5%。於2010年6月19日，中國人民銀行宣佈中國政府將對人民幣匯率體系進行改革並增加匯率的靈活性。自2012年4月16日起，中國人民銀行擴大人民幣兌美元的銀行同業外匯市場買賣價的浮動幅度，由匯率中間價的0.5%上下幅度增至1%上下幅度。此等貨幣政策變動導致人民幣兌美元升值，由2005年7月21日起至2013年6月30日期間上升約32.1%。基於此等變動以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣的價值可能進一步重估，或人民幣可能獲准完全或有限制地自由浮動，此等情況均可導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)後的現金流、收益、盈利的價值及財務狀況，以及對本公司旗下中國附屬公司應向我們派付的股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，本公司以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就該等新投資或開支將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

### **中國勞動合同法及其他勞動法律和法規或會對我們的業務及盈利能力構成不利影響**

勞動合同法自2008年1月1日起在中國生效。該法於訂立固定期限僱傭合同、僱用臨時員工及解僱員工方面對僱主施加更嚴格的規定。此外，根據新頒佈並於同日生效的職工帶薪年休假條例，連續任職超過一年的員工有權享有五至15天的帶薪假期(視乎彼等的服務年期而定)。倘員工在僱主的要求下同意放棄部分或全部年休假，則員工須按正常日薪的三倍獲得其所放棄每個休息日的薪酬。基於此等新法律及法規，我們的勞工成本或會上升。我們無法向閣下保證未來不會發生任何糾紛、停工或罷工事件。勞工成本上升以及日後與員工產生的糾紛或會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

此外，根據有關中國勞動法律及法規，我們需要對多個僱員社會保險計劃供款，包括醫療、生育、工傷、失業及養老金保險，以及僱員住房公積金。我們根據地方政府當局對有關中國勞動法律及法規的詮釋和實行政策及慣例，為僱員提供社會保險及向住房公積金供款。我們營運所在地的中國勞動法律或法規的變動，可能導致我們為了保持符合該等

## 風險因素

法律及法規而招致重大成本，以及可能導致項目延遲或無法竣工。倘無法符合該等勞動法規，可能導致罰款、撤銷我們的營業許可證或執照或訴訟，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### **中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，以及可能限制 閣下可獲得的法律保障**

由於我們絕大部分的業務在中國進行，而且我們絕大部分的資產位於中國，我們的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而過往的法院判決僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了多項有關海外投資、企業組織及管治、商業、稅務、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未發展出一套完備的法制，而近期頒佈的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的各個方面。尤其是，鑒於該等法律及法規仍比較新，且已公佈的判決數量有限及無約束力，因此該等法律及法規的詮釋及可否強制執行仍然不明確。即使中國法例完善，惟執行現行法律或按其訂立的合同仍存在不明朗因素或尚不受規範，並且可能難以迅速而公正地執行另一司法權區法院的裁決。此外，中國法制部分建基於政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈），其可能有追溯效力。因此，我們可能會違反該等政策及規則之後才知悉已違法。此外，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生巨額開支及分散資源及管理層的注意力。所有該等不明朗因素均可能限制海外投資者（包括 閣下）可獲得的法律保障。

### **可能難以向我們居於中國境內的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國對我們或他們強制執行由非中國法院作出的任何判決**

我們大多數的高級管理人員皆居於中國內地，同時，我們絕大部分的資產，以及該等人士絕大部分的資產也在中國內地。因此，投資者可能難以向該等身處中國內地的人士送達法律程序文件或在中國內地對我們或該等人士強制執行由非中國法院作出的任何判決。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及許多其他發達國家簽訂規定相互認可及執行法院判決的條約。因此，要在中國認可及執行任何該等司法權區的法院就任何不受約束性仲裁條文規管的事宜而作出的判決，可能困難或甚至是不可能。

### **天災、戰爭、流行病爆發及其他災難可能對我們的業務及中國全國和地區的經濟造成影響**

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。天災、流行病如人類豬流感（又稱甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」），以及其他非我們所

---

## 風險因素

---

能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們營運所在的若干城市)均要面對水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他此等事件，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。

舉例而言，2008年5月四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，造成重大的人命傷亡，以及損毀該區的資產。此外，中國於2003年錄得多宗非典型肺炎個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多處地區均報稱出現禽流感，包括數宗確診的人類感染和死亡個案。特別是，倘未來爆發非典型肺炎、禽流感或其他同類惡性流行病等任何事故，均可能(其中包括)嚴重干擾我們的業務，包括限制我們在中國境內往來或付運材料的能力。傳染病的爆發也可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，繼而可能對我們的經營業績、財務狀況及業務造成重大不利影響。

---

## 董事

---

### 董事

<u>姓名</u>	<u>住址</u>	<u>國籍</u>
<b>執行董事</b>		
紀海鵬	中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池街 金濤莊西區 30棟305房	中國
紀建德	中國廣東省 汕頭市龍湖區 龍祥街 桂華路五巷1號	中國
肖旭	中國廣東省 廣州市 天河區 南國一街11號 1701房	中國
賴卓斌	中國廣東省 深圳市寶安區 西鄉興業路灣上六座 花園2棟1703房	中國

### 非執行董事

紀凱婷	香港 九龍 尖沙咀 柯士甸道西1號 凱旋門 摩天閣72樓A室	中國
-----	---	----

### 獨立非執行董事

張化橋	香港 東涌 海濱路12號 藍天海岸水藍天洋房2	中國
廖家瑩	香港九龍將軍澳 寶琳北路1號 康盛花園 第2座31樓D室	中國
蔡穗聲	中國廣州市東山區 黃華路4號大院 7號1504房	中國



---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國深圳 寶安區 興華路南 龍光世紀大廈B座2002室
香港主要營業地點	香港中環 金融街8號 國際金融中心二期 4106-08室
公司網址	<a href="http://www.loganestate.com">http://www.loganestate.com</a> (網站內的資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	李昕穎女士 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審核委員會	廖家瑩女士(主席) 蔡穗聲先生 張化橋先生
薪酬委員會	張化橋先生(主席) 紀海鵬先生 廖家瑩女士
提名委員會	紀海鵬先生(主席) 張化橋先生 廖家瑩女士

## 行業概覽

本節所載資料及統計數據部分摘錄自各類政府官方刊物。本公司、[●]、[●]、[●]及彼等各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。我們認為該等資料來源妥當且經合理審慎摘錄及轉載。我們無理由相信該等資料不實或有誤導，或遺漏任何事實致使該等資料不實或有誤導。然而，我們並不就該等資料及統計數據的準確性發出任何聲明，其有可能不準確、不完整、過時，或與於中國內外編製的其他資料不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

### 中國經濟概覽

自中國政府於1970年代後期實施經濟改革以來，中國經濟已有大幅增長。中國於2001年加入世界貿易組織，進一步加快了中國經濟的增長步伐。於2001年至2008年間，中國的名義國內生產總值以約13.7%的複合年增長率增長。2008年底的全球金融危機及接踵而來的流動性緊縮和信貸緊縮，導致全球經濟放緩，而中國國內生產總值增長率亦於2008年及2009年有所下降。有見及此，中國政府實施了多項刺激經濟措施，而全球主要已發展國家亦同步實施了類似的措施，並於2010年發揮了促進短期經濟增長的效用。

自2010年以來，由於憂慮若干歐元區國家的主權債務危機將會深化，全球經濟增長再次放緩。於2012年3月，中國政府降低其2012年名義國內生產總值增長目標至7.5%，這進一步引發了有關中國經濟持續增長能力的憂慮。於2013年1月，中國國家統計局宣佈第四季度的國內生產總值較去年同期增加7.9%，令中國的全年國內生產總值增長率升至7.8%，稍高於政府的目標7.5%。

下表載列所示年度中國經濟的統計數據及城市化方面的若干統計數據摘要：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	18,494	21,631	26,581	31,405	34,090	39,798	47,288	51,932
實質國內生產總值增長率 (%) .....	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	8,887	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	36,484
總人口(百萬) .....	1,308	1,314	1,321	1,328	1,335	1,371	1,347	1,354
城市人口(百萬) .....	562	577	594	607	622	666	691	712
城市化比率 <sup>(1)</sup> (%) .....	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6	49.7	51.3	52.6
城市居民的人均可支配 收入淨額(人民幣元) .....	10,493	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 城市化比率乃指城市人口佔中國總人口百分比。

## 行業概覽

### 中國物業市場的概況

#### 2005年至2012年間

於2005年至2012年間，房地產行業的投資額由2005年的人民幣15,910億元增加至2012年的人民幣71,800億元。根據中國國家統計局，於2012年售出的建築面積合共約為11.13億平方米，較2005年售出的5.55億平方米大幅增加。

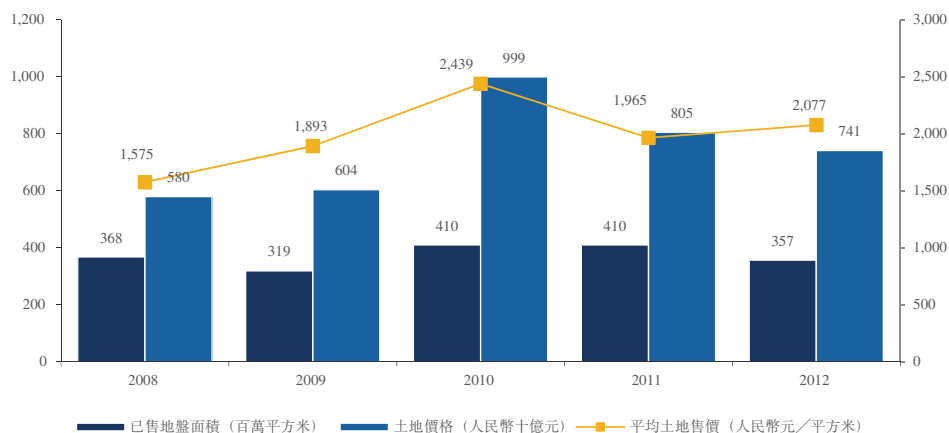
下表載列所示年度中國物業市場的若干統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
房地產投資(人民幣十億元)...	1,591	1,942	2,529	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180
住宅物業發展項目投資 (人民幣十億元).....	1,086	1,364	1,801	2,244	2,561	3,404	4,432	4,937
物業銷售收益 (人民幣十億元).....	176	208	299	251	444	527	591	不適用
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	437	455	498	543	596	634	743	790
已售總建築面積 (百萬平方米).....	496	554	701	593	862	934	965	985
平均售價 (每平方米人民幣元).....	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	不適用
<b>總計</b>								
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	534	558	606	665	727	787	926	994
已售建築面積(百萬平方米)...	555	619	774	660	948	1,048	1,094	1,113

資料來源：中國國家統計局及2008年、2010年及2011年中國房地產統計年鑑

#### 中國物業市場的近期發展

最近幾年，中國土地價格受多項因素影響。基於全球經濟於2009年初復甦，總土地銷售額由2009年的約人民幣6,040億元升至2010年迫近約人民幣10,000億元。另一方面，中國政府自2009年起一直實施嚴苛的措施調控物業市場及遏抑樓價，導致平均土地售價於2011年下滑。根據中國國家統計局的數據，平均土地售價於2010年為每平方米人民幣2,439元、2011年為每平方米人民幣1,965元及2012年為每平方米人民幣2,077元，反映按年同比增長率分別為28.9%、-19.4%及5.7%。



資料來源：中國國家統計局

## 行業概覽

由於中國政府推行眾多旨在「冷卻」物業市場的政策和措施，於2011年下半年，中國物業市場面臨降價壓力。於2012年初，成交量普遍依然疲弱。根據中國國家統計局發出的報告，截至2012年6月30日止六個月，中國的已售總建築面積和物業銷售總額較截至2011年6月30日止六個月分別減少10.0%和5.2%。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，2013年上半年的已售總建築面積為5.143億平方米，較2012年上半年增加28.7%。

### 本公司經營所在特選主要城市的概況

鑑於有關住宅物業發展商於我們營運所在特選主要城市的數字及市場份額的官方資料並不公開，故此本公司已在下文特選主要城市的討論中載入相信是我們的主要競爭對手的物業發展商名稱。

#### 深圳

深圳是中國第一個經濟特區，吸引了大量的外商直接投資。於2012年，深圳的外商直接投資共計63億美元。深圳是一個主要集裝箱港口城市及製造業中心，亦是數家中國高科技公司的總部。我們認為，我們於深圳的主要競爭對手包括China Horoy、榕江實業、鴻發集團、萬科及家和盛世。

於2010年7月1日，深圳經濟特區的面積由原先的396平方公里擴大到1,952平方公里。展望將來，深圳計劃透過已規劃的廣深港高速鐵路等方式，進一步發展與香港跨界商業往來的連接。

下表載列所示年度深圳的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	495.1	581.4	680.2	778.7	820.1	958.2	1,150.2	1,295.0
實質國內生產總值 增長率(%) .....	15.1	16.6	14.8	12.1	10.7	12.0	10.0	10.0
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	60,801	68,441	76,273	83,431	84,147	94,296	110,387	123,247
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	21,494	22,567	24,301	26,729	29,245	32,381	36,505	40,742
零售銷售額(人民幣十億元) .....	144.2	168.0	193.1	227.7	256.8	300.1	352.1	400.9
零售銷售額按年變幅(%) .....	15.3	16.6	14.9	17.9	12.8	17.2	17.8	16.5
房地產投資(人民幣十億元) .....	42.4	46.2	46.1	44.0	43.7	45.8	59.0	73.7
已竣工建築面積(千平方米) .....	7,815	6,273	5,077	5,797	4,152	3,760	2,473	2,894
在建建築面積(千平方米) .....	23,436	22,927	23,029	24,877	24,902	25,100	20,899	21,076
已售建築面積(千平方米) .....	10,198	6,862	5,003	4,136	6,603	4,138	不適用	不適用
平均價格 (人民幣元/平方米) .....	6,996	8,848	13,370	12,823	14,858	18,953	不適用	不適用

資料來源：深圳市統計局

## 行業概覽

### 廣州

廣州為廣東省省會。於2012年，以國內生產總值計算，廣州為中國最大城市之一，名義國內生產總值為人民幣13,551億元。截至2011年12月31日，廣州有人口約12,700,000。我們認為，我們於廣州的主要競爭對手包括萬科、保利、雅居樂、中惠熙園及創榮。

下表載列所示年度廣州的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	515.4	607.4	710.9	821.6	911.3	1,074.8	1,230.3	1,355.1
實質國內生產總值 增長率(%) .....	12.9	14.9	15.3	12.5	11.7	13.2	11.0	10.5
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	53,809	63,100	71,808	81,233	88,834	87,458	97,588	105,909
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	18,287	19,851	22,469	25,317	27,610	30,658	34,438	38,054
零售銷售額(人民幣十億元) .....	190.6	218.3	262.4	318.7	361.6	447.6	524.3	597.7
零售銷售額按年變幅(%) .....	13.6	15.4	19.3	21.5	13.4	24.2	17.1	15.2
房地產投資(人民幣十億元) .....	50.8	55.7	70.4	76.3	81.7	98.4	130.7	137.0
已竣工建築面積(千平方米) .....	12,722	7,704	7,014	7,546	7,937	7,747	8,317	8,009
在建建築面積(千平方米) .....	10,644	34,272	35,944	36,876	34,533	39,838	48,481	49,176

資料來源：廣州市統計局

附註：有關廣州的已售建築面積及平均售價的資料並不公開。

### 南寧

南寧為廣西省省會。南寧位處主要鐵路交匯點，礦業、農業及旅遊業是這城市的經濟命脈。截至2012年12月31日，南寧有人口約7,100,000。我們認為，我們於南寧的主要競爭對手包括廣西正恒房產、廣西榮和、翰林地產及保利。

下表載列所示年度南寧的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	72.3	86.2	106.3	131.6	149.2	180.0	221.2	250.4
實質國內生產總值 增長率(%) .....	13.2	15.1	17.1	14.5	15.0	14.2	13.5	12.3
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	11,047	12,947	15,685	19,142	21,479	25,624	31,173	35,138
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	9,203	10,193	11,877	14,446	16,254	18,032	20,005	22,561
零售銷售額(人民幣十億元) .....	37.8	43.6	51.6	63.2	75.7	90.6	107.3	125.6
零售銷售額按年變幅(%) .....	13.8	15.2	18.4	22.5	19.8	20.0	18.5	17.0
房地產投資(人民幣十億元) .....	10.5	13.9	18.7	19.9	22.7	31.8	37.7	36.3
已竣工建築面積(千平方米) .....	3,234	2,970	3,444	3,520	3,610	4,333	5,125	5,211
在建建築面積(千平方米) .....	11,143	13,221	16,229	16,698	19,528	23,789	36,085	27,349
已售建築面積(千平方米) .....	3,197	4,198	5,855	4,436	6,851	5,835	6,965	5,755
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	2,437	2,873	3,404	3,720	4,463	5,290	不適用	5,619

資料來源：南寧市統計局

### 成都

成都為四川省省會，是中國西南部最重要的經濟及交通樞紐之一。作為中國西南部

## 行業概覽

最大的鐵路樞紐，成都經營著四條重要的鐵路幹線，包括成渝、寶成、成昆及成達。我們認為，我們於成都的主要競爭對手包括仁恒、綠地及成都金房集團。

於2012年，成都的固定資產投資較上個年度增加17.7%至人民幣5,890億元；當地電子行業較上個年度增加約79.4%至人民幣583億元；及當地零售消耗品則較上個年度增加16.0%至人民幣3,318億元。截至2012年12月31日，成都總人口約有11,700,000。成都近年由於持續擴大城市化規模，帶動市內物業市場大幅發展。房地產行業總投資額由2005年的人民幣452億元增加至2012年的人民幣1,890億元。自2010年以來，中國政府實施了一系列政策措施防止物業市場過熱，住宅物業的發展因而在某程度上受到該等限制性措施的抑制。

下表載列所示年度成都的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	237.1	275.0	332.4	390.1	450.3	555.1	695.1	813.9
實質國內生產總值 增長率(%) .....	13.5	13.8	15.3	12.1	14.7	15.0	15.2	13.0
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	22,139	25,171	30,006	34,873	39,510	41,253	48,755	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	11,359	12,789	14,849	16,943	18,659	19,920	23,932	27,194
房地產投資(人民幣十億元) .....	45.2	61.4	90.5	91.3	94.5	127.8	160.0	189.0
已竣工建築面積(千平方米) .....	5,977	9,592	8,853	10,265	13,771	13,012	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) .....	11,099	14,822	20,848	13,574	25,320	22,899	23,203	24,277
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	2,870	3,499	4,198	4,778	4,875	5,827	6,310	6,668

資料來源：成都市統計局

### 汕頭

汕頭位於廣東省東部沿岸，是中國原先的經濟特區之一，至今仍然是一個重要的製造業中心及港口。截至2012年12月31日，汕頭有人口約5,300,000。我們認為，我們於汕頭的主要競爭對手包括欣利地產、長平地產、聯泰地產、金碧實業及新潮房產。

下表載列所示年度汕頭的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	63.6	71.9	82.9	95.2	103.6	120.9	140.3	141.5
實質國內生產總值 增長率(%) .....	11.3	11.6	13.0	10.5	10.7	13.9	12.2	9.5
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	12,883	14,459	16,483	18,634	19,982	22,776	25,958	26,047
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	10,630	10,960	11,716	12,542	13,651	15,179	17,474	20,023
已竣工建築面積(千平方米) .....	1,094	1,233	1,268	1,027	1,238	881	不適用	1,632
在建建築面積(千平方米) .....	2,820	3,828	4,423	3,821	4,034	4,743	不適用	6,809
已售建築面積(千平方米) .....	1,295	1,447	1,508	1,173	1,100	1,494	1,441	1,698
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	2,394	2,519	3,061	3,120	3,504	4,145	4,757	5,878

資料來源：汕頭市統計局

## 行業概覽

### 惠州

惠州位於廣東省東南部。惠州的主要產業包括電子業及石油化工業。該市亦是珠江三角洲地區內一個重要的港口。截至2012年12月31日，惠州有人口約4,700,000。我們認為，我們於惠州的主要競爭對手包括合生創展、皇庭集團、中聯地產、宏新實業及中洲地產、卓越地產及德州投資。

下表載列所示年度惠州的若干經濟統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	80.4	92.9	111.8	130.4	141.5	173.0	209.7	236.8
實質國內生產總值 增長率(%) .....	15.8	16.3	17.4	11.5	13.2	18.0	14.6	12.6
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	21,911	24,996	28,945	33,077	35,819	不適用	不適用	50,884
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	14,884	15,991	17,310	19,481	21,278	23,565	26,609	29,965
零售銷售額(人民幣十億元) .....	25.2	29.7	35.4	42.3	49.1	58.3	68.5	75.4
零售銷售額按年變幅(%) .....	18.0	18.2	19.1	19.6	15.1	19.0	18.2	15.5
房地產投資(人民幣十億元) .....	4.4	6.8	13.8	18.7	17.5	26.8	37.8	48.2

資料來源：惠州市統計局

### 東莞

東莞西北臨廣州，南接深圳，位於廣東省的中南部及珠江三角洲的東部。東莞是許多鐵路的交匯點，包括廣深高速鐵路及京九鐵路。東莞鐵路站負責處理往來中港兩地的過境載客列車的出入境管制。截至2012年12月31日，東莞有人口8,300,000。我們認為，我們於東莞的主要競爭對手包括萬科、Citic及富盈集團。

下表載列所示年度東莞的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	218.3	262.8	316.0	370.4	376.4	424.6	473.5	501.0
實質國內生產總值 增長率(%) .....	19.5	19.2	18.3	14.0	5.3	10.3	8.0	6.1
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	33,287	39,173	45,051	50,471	48,988	52,798	57,470	60,556
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	22,882	25,320	27,025	30,275	33,045	36,350	39,513	42,944
零售銷售額(人民幣十億元) .....	50.6	59.9	72.2	88.1	95.9	110.8	126.6	135.4
零售銷售額按年變幅(%) .....	18.7	18.4	20.5	22.0	8.8	15.9	15.0	9.3
房地產投資(人民幣十億元) .....	14.4	16.4	20.9	27.1	27.8	29.9	37.4	37.7
已竣工建築面積(千平方米) .....	1,152	1,141	1,119	3,952	2,681	2,561	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米) .....	8,899	12,294	13,710	不適用	20,501	16,866	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) .....	2,972	3,530	5,411	4,680	5,788	4,699	不適用	5,834

資料來源：東莞市統計局、廣東省統計局

### 佛山

佛山位於廣東省中部，在廣州西南面。佛山是珠江三角洲地區內一個重要的製造業中心。截至2012年12月31日，佛山有人口約7,300,000。我們認為，我們於佛山的主要競爭對手包括保利及碧桂園。

## 行業概覽

下表載列所示年度佛山的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	238.0	298.4	366.0	437.8	482.1	565.1	658.0	670.9
實質國內生產總值 增長率(%) .....	19.2	19.3	19.2	15.2	13.5	14.3	12.1	8.2
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	41,031	50,207	60,917	72,975	80,579	78,503	91,001	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	17,424	18,894	21,754	22,494	24,578	27,245	30,718	34,580
已竣工建築面積(千平方米) .....				3,035	2,045	5,043	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米) .....				18,600	17,360	25,593	28,722	29,531
已售建築面積(千平方米) .....				4,770	7,112	7,763	不適用	不適用
平均售價(人民幣元/平方米) .....				5,435	6,204	7,648	不適用	不適用

資料來源：佛山市統計局

### 陵水

陵水位於海南省東南部，在三亞東北面。陵水現已冒升成為熱門的旅遊地點。截至2010年11月1日，陵水有人口約300,000。我們認為，我們於陵水的主要競爭對手包括綠城中國、雅居樂及Citic。

下表載列所示年度陵水的若干經濟統計數據：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
名義國內生產總值(人民幣十億元) .....	2.4	3.1	3.7	5.0	6.2
實質國內生產總值增長率(%) .....	15.0	16.1	18.1	18.4	13.6
人均國內生產總值(人民幣元) .....	7,552	9,394	11,370	14,890	不適用
城市家庭人均可支配收入(人民幣元) ..	7,534	9,039	10,483	12,390	15,110
零售銷售額(人民幣十億元) .....	0.3	0.4	0.6	0.7	0.9
零售銷售額按年變幅(%) .....	16.9	23.9	19.5	15.3	16.1

資料來源：陵水市統計局

### 中山

中山位於廣東省南部，鄰近珠海及澳門。截至2012年12月31日，中山有人口約3,200,000。我們認為，我們於中山的主要競爭對手包括中澳房產及匯喬。

下表載列所示年度中山的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	88.6	105.4	126.8	145.7	156.6	185.1	219.1	241.1
實質國內生產總值增長率(%) .....	20.9	17.3	16.6	11.1	10.2	13.9	13.0	11.0
人均國內生產總值(人民幣元) .....	36,435	42,286	48,441	52,921	54,156	60,767	不適用	77,527
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	17,255	18,897	20,317	21,560	23,088	25,357	27,700	31,130
零售銷售額(人民幣十億元) .....	27.7	33.2	39.8	48.0	65.0	64.8	75.6	80.9
零售銷售額按年變幅(%) .....	17.9	19.7	19.5	20.5	14.5	18.2	16.9	10.3
房地產投資(人民幣十億元) .....	8.1	11.0	17.6	19.2	19.2	24.2	31.0	34.6
已竣工建築面積(千平方米) .....	2,515	2,511	2,723	2,671	3,412	3,988	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米) .....	6,334	8,099	12,652	14,748	14,836	8,564	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) .....	2,556	3,431	4,654	2,853	5,181	6,066	不適用	不適用
平均售價(人民幣元/平方米) .....	2,694	2,932	3,940	4,273	4,546	5,147	不適用	不適用

資料來源：中山市統計局



## 行業概覽

### 珠海

珠海是中國經濟特區之一，緊鄰澳門北面及西面。截至2012年12月31日，珠海有人口約1,600,000。我們認為，我們於珠海的主要競爭對手包括仁恒、金地及中珠房產。

下表載列所示年度珠海的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	63.5	74.6	89.5	99.7	103.9	120.9	140.5	150.4
實質國內生產總值 增長率(%) .....	13.1	16.1	17.0	9.2	6.6	12.9	11.3	7.0
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	45,320	52,189	61,303	66,798	68,042	77,888	不適用	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元) .....	18,908	17,671	19,290	20,949	22,859	25,382	28,731	32,978
零售銷售額(人民幣十億元) .....	22.0	25.6	30.2	36.0	40.4	48.6	56.8	63.5
零售銷售額按年變幅(%) .....	16.4	16.1	18.0	19.4	12.3	20.5	18.1	12.7
房地產投資(人民幣十億元) .....	5.1	6.6	13.3	15.2	16.8	18.0	25.7	24.2
已竣工建築面積(千平方米) .....			2,390	3,402	3,104	1,719	2,753	3,292
在建建築面積(千平方米) .....			7,553	9,563	8,906	9,174	11,999	13,152
已售建築面積(千平方米) .....			3,163	1,600	2,719	2,335	2,099	2,307
平均售價 (人民幣元/平方米) .....			6,454	6,921	7,485	10,693	11,679	不適用

資料來源：珠海市統計局

---

## 與行業有關的法律及法規

---

下文為關於中國房地產行業多個方面的中國法律及法規概要，包括：

- 房地產開發企業的設立；
- 外商投資房地產開發企業；
- 房地產開發企業的資質；
- 房地產項目的開發；
- 房地產交易；
- 房地產融資；
- 房地產項目的保險；
- 適用於房地產開發商的主要稅項；
- 穩定房價的措施；
- 環境保護；
- 海外上市；及
- 外匯管制。

### 房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日實施，並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的中華人民共和國城市房地產管理法(主席令第72號)(「城市房地產法」)，房地產開發企業(或「房地產開發商」)定義為以營利為目的從事房地產開發與銷售的企業。

根據國務院頒佈及於1998年7月20日實施的城市房地產開發經營管理條例(國務院令第248號)(「開發條例」)，房地產開發企業須符合下列規定：

- 其註冊資本為人民幣1,000,000元或以上；及
- 有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員以及兩名或以上全職會計人員，且均持有相關資格證書。

開發條例亦規定，省、自治區及／或省級直轄市的地方人民政府可根據當地情況對房地產開發商的註冊資本及專業人員作出更嚴格的規定。

根據開發條例，設立房地產開發企業須向工商管理部門申請辦理登記手續。房地產開發商須自領取營業執照起30日內向登記機構所在地的房地產開發部門備案。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

根據國務院所頒佈於2004年4月26日實施的國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知(國發[2004]13號)，房地產開發項目(不包括經濟適用房項目)的資本金最低比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據國務院所頒佈於2009年5月25日實施的國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知(國發[2009]27號)，普通商品房項目及經濟適用房項目的資本金最低比例下調至20%，而其他房地產項目的有關比例下調至30%。

### 外商投資房地產開發企業

根據商務部和國家發改委於2007年10月31日聯合頒佈並於2007年12月1日實施的新外商投資產業指導目錄(2007年修訂)(國家發改委、商務部令第57號)，普通住房的開發及建設已從鼓勵外商投資的產業類別轉移至允許外商投資的產業類別。此外，限制外商投資的產業類別(「限制類」)已調整如下：

- 土地成片開發(限於中外合資、中外合作)；
- 高檔賓館、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營；及
- 房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。

大型主題公園的建設及經營已從房地產行業轉移至文化、體育和娛樂行業，其仍屬限制類。

根據商務部和國家發改委於2011年12月24日聯合頒佈並於2012年1月30日實施的新外商投資產業指導目錄(2011年修訂)(國家發改委、商務部令第12號)，別墅的開發及建設已從限制類轉移至禁止外商投資的產業類別(「禁止類」)，而限制類已調整如下：

- 土地成片開發(限於中外合資、中外合作)；
- 高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營；及
- 房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。

根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家

---

## 與行業有關的法律及法規

---

外匯管理局於2006年7月11日聯合頒佈及實施的關於規範房地產市場外資准入和管理的意見（建住房[2006]171號），房地產市場外資准入和管理必須遵守以下規定：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並完成辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；
- 對於未取得外商投資企業批准證書或營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發或經營活動；
- 外商投資房地產企業，投資總額為人民幣10,000,000元或以上的，其註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於人民幣10,000,000元的，註冊資本金仍按現行規定執行；
- 設立外商投資房地產企業，由商務部或相關地方管理部門和國家工商行政管理總局或相關地方管理部門依法批准設立和辦理相關註冊登記手續，頒發一年期的外商投資企業批准證書和營業執照。企業付清土地使用權轉讓金後，憑上述證書到土地管理部門申辦國有土地使用證，根據國有土地使用證到商務部或相關地方管理部門領取正式的外商投資企業批准證書，隨後領取與外商投資企業批准證書的經營期限一致的營業執照，再到稅務局辦理稅務登記；及
- 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，由商務部或相關地方管理部門嚴格按照有關法律法規進行審批。投資者應提交國有土地使用權轉讓合同的履約保證函、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、國有土地使用證、建設(房地產)主管部門的變更備案證明及稅務局出具的相關報稅證明材料。

根據商務部於2006年8月14日聯合頒佈及實施的商務部辦公室關於貫徹落實關於規範房地產市場外資准入和管理的意見有關問題的通知，外商投資設立房地產企業，投資總額在10,000,000美元或以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在3,000,000美元以上但低於10,000,000美元的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在3,000,000美

---

## 與行業有關的法律及法規

---

元或以下的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置職工，償還銀行債務，並自外商投資企業營業執照頒發之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。境外投資者收購外商投資房地產企業中方股權的，須妥善安置職工，償還銀行債務，並在股權轉讓協議實施之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知(商資函[2007]50號)於2007年5月23日由商務部和國家外匯管理局聯合頒佈及實施，該通知規定了更嚴格的監控措施，其中包括：

- 嚴格控制外商投資境內高檔房地產；
- 申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商或房產權所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。任何申請人未達到上述要求，審批部門不予批准；
- 已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新的房地產開發或經營項目，應按照外商投資相關法律法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續；
- 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採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙外匯責任；
- 境外投資者在境內從事房地產開發或經營業務，應當遵守商業存在原則，依法申請設立外商投資房地產企業，按核准的經營範圍從事相關業務。外商投資房地產企業的中外投資各方，不得訂立直接或間接保證任何一方固定回報的條款；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案；

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬戶結售匯手續；及
- 對地方審批部門違規審批外商投資房地產企業，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

根據商務部於2008年6月18日頒佈的商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知(商資函[2008]23號)，省級商務主管部門獲授權對外商投資房地產企業備案材料進行核對，以及商務部會同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

根據國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈的國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見(國辦發[2008]131號)，為了加快社會保障性住房的開發、鼓勵購買物業作自住用途及引導房地產開發商積極應對市場變化，將會採用下列措施以推動房地產開發商的發展：

- 加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設(特別是在建項目)的信貸支援力度；
- 向信譽良好的房地產開發商的併購活動提供融資支援及其他相關服務；
- 試行住房公積金並提供不同融資管道；
- 支持資信條件及財務狀況良好的房地產開發商發行債券；及
- 取消城市房地產稅，內外資企業及個人統一適用中華人民共和國房產稅暫行條例所規定的房地產稅。

根據國務院於2010年4月6日頒佈的國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見(國發[2010]9號)及國家發改委於2010年5月4日頒佈的國家發展改革委關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知(發改外資[2010]914號)，除非外商投資產業指導目錄規定須獲國務院轄下相關部門批准，投資總額3億美元或以下的鼓勵類或允許類行業外商投資項目可

---

## 與行業有關的法律及法規

---

經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於2010年6月10日頒佈的關於下放外商投資審批權限有關問題的通知(商資發[2010]209號)，商務部省級主管部門可審批投資總額不超過3億美元的鼓勵類或允許類行業以及投資總額不多於50,000,000美元的限制類行業外商投資企業的設立與變更登記。

本公司的中國法律顧問海問律師事務所告知，鑑於深圳優凱思(本公司的全資附屬公司和外商投資企業)並無經營房地產開發，以及我們所有其他中國附屬公司並非外商投資企業，因此與外商投資企業有關的房地產法律及法規不適用於本公司。

### 房地產開發企業的資質

#### 房地產開發企業的資質等級及核定

根據開發經營管理條例，房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門辦理設立備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業人員及開發經營記錄，核定房地產開發企業的資質。房地產開發企業只可按照核定的資質從事相應的房地產開發項目。

根據建設部頒佈並於2000年3月29日實施的房地產開發企業資質管理規定(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當按照資質管理規定申請登記企業資質。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及經營業務。根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為四個等級：一級、二級、三級及四級。不同資質等級須由相應機構審批。新設立的房地產開發企業向房地產開發主管部門辦理設立備案後，房地產開發主管部門應當於收到該備案後30日內向符合條件的企業發出暫定資質證書。暫定資質證書自發出日期起有效一年，房地產開發主管部門可以視企業實際經營情況延長暫定資質證書有效期不超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

#### 房地產開發企業的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級企業僅可在核准的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，概不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米或以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或市人民政府轄下建設主管部門制定。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 房地產開發企業的資質年檢

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質須每年審閱。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的年檢則由省、自治區或市人民政府建設行政主管部門制定手續流程。

### 房地產項目的開發

#### 房地產開發用地

國務院於1990年5月19日頒佈和實施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(國務院令第55號)(「出讓和轉讓暫行條例」)採用了出讓和轉讓國有土地使用權的制度。根據該條例，中國政府按照土地所有權與土地使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度，但地下資源、埋藏物和市政公用設施除外。前款所稱「城鎮國有土地」是指市、縣城、建制鎮、工礦區範圍內屬於全民所有的土地。土地使用權出讓是指中國政府以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向中國政府支付土地使用權出讓金的行為。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。土地使用權出讓最高年限按下列用途確定：

- 居住用地70年；
- 工業用地50年；
- 教育、科技、文化、衛生、體育用地50年；
- 商業、旅遊、娛樂用地40年；及
- 綜合或者其他用地50年。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用者應當在簽訂土地使用權出讓合同後60日內，支付全部土地使用權出讓金。逾期未全部支付的，出讓方有權解除合同，並可請求違約賠償。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。

根據國土資源部於2003年9月4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(國土資發[2003]345號)(「用地報批通知」)，自頒佈用地報批通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，限制申請報批別墅用地。自本通知下發之日起，報國務院批准的建



---

## 與行業有關的法律及法規

---

設項目用地，凡涉及房地產開發用地的，須對已批准房地產開發用地的利用情況以及該城市房地產市場供需、房地產價格、房屋空置率等情況作出書面說明。

根據國土資源部於2006年5月30日頒佈的關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知，房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。按此會加緊執行限制別墅類開發項目土地供應的規定，從即日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續，進行全面清理。凡未繳清土地出讓金及其他有關規費的，不得發放土地使用權證。加強土地使用權抵押登記管理，防範金融風險。

國土資源部於2007年9月8日頒佈的關於加大閒置土地處置力度的通知(國土資電發[2007]36號)規定，未繳清全部土地價款的，不得發放土地使用權證，也不得按土地價款繳納比例分期發放土地使用權證。

在國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日實施的招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定中，其規定了：

- 工業、商業、旅遊、娛樂、商品住房或其他經營性用地、或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或掛牌方式出讓。工業用地包括倉儲用地，但不包括採礦用地；
- 受讓人依照土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書；
- 出讓人應當至少在招標、拍賣或掛牌出讓開始日前20日，在有形的土地市場或者指定的場所、媒介發佈招標、拍賣或掛牌出讓公告，公佈招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間、地點；
- 以招標、拍賣或掛牌出讓方式確定中標人後，中標人支付的投標保證金轉作受讓地塊的定金。出讓人應當向中標人發出中標通知書或者與中標人簽訂成交確認書；及
- 中標人應當按照中標通知書或者成交確認書約定的時間，與出讓人簽訂國有建設用地使用權出讓合同。中標人支付的投標、競買保證金抵作土地出讓價款。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須在招標拍賣掛牌出讓活動結束後五個工作日內予以退還，不計利息。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

根據國土資源部於2010年3月8日頒佈的關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知(國土資發[2004]34號)，確保經濟適用房、棚戶改造和中小套型自住房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁提供別墅用地。土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，房地產開發商支付的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的最低首付款，餘款要按合同約定在一年內繳納。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地、不得退還定金。已簽合同不繳納出讓價款的，必須收回土地。

根據國土資源部和建設部於2010年9月21日聯合頒佈的關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知(國土資發[2010]151號)，對於中小套型普通住房建設項目，會明確提出平均套型建築面積的控制標準，並制定相應的套型結構比例條件。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。國土資源部對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明文件、繳納投標保證金外，還應提交投標保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸和募集資金的承諾書及商業銀行發出的資信證明。

### **重新安置**

國務院辦公廳於2004年6月6日頒佈的關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知(國辦發[2004]46號)處理(包括但不限於)以下各項事宜：(i)應嚴格控制拆遷面積以確保拆遷總面積比上年度有所減少；(ii)將執行嚴格的拆遷程序，以按公開、公平及公正的方式開展拆遷工作；(iii)應加強拆遷補償費用的監督和管理以確保完成搬遷工作；及(iv)對有關拆遷的違法行為施加更嚴格的處罰。

根據國務院於2011年1月21日頒佈的國有土地上房屋徵收與補償條例(國務院令第590號)(「徵收與補償條例」)，補償應於重新安置前支付。徵收實體須與受影響居民簽訂補償協議，當中須列明賠償的方法、金額及付款期，該等居民將獲安置的房屋位置和面積，搬遷

## 與行業有關的法律及法規

成本，臨時安置補貼或臨時住房，停產停業損失，搬遷期限，過渡方式和期限以及其他相關事項。協議訂立後，一方當事人不履行補償協議約定的義務的，另一方當事人可以依法提起訴訟。徵收實體與受影響居民在徵收補償方案確定的指定期限內達不成協議，或者被徵收房屋所有權不明確的，由徵收實體報請作出徵收決定的相關市、縣級人民政府依照徵收與補償條例的規定，按照補償方案作出補償決定，並在房屋徵收範圍內予以公告。徵收實體應將徵收和補償記錄備案，並公佈將被徵收建築物的區域內各住房單位獲付的補償金額。

### 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日實施的閒置土地處置辦法（國土資源部令第53號），「閒置土地」是指國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、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%，或中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。除卻在任何政府或政府部門的行為導致國有建設用地的建設和開發工程延遲開工的情況下，該閒置土地將按以下方式處置：

- 未動工開發滿一年的，由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達徵繳土地閒置費決定書，按照土地出讓或者轉讓價款的20%徵繳土地閒置費。土地閒置費不得列入土地使用權人的生產成本；及
- 未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照中華人民共和國土地管理法第三十七條和中華人民共和國城市房地產管理法第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達收回國有建設用地使用權決定書，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送各相關土地抵押權人。

### 房地產項目規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日頒佈並於2008年1月1日實施的中華人民共和國城鄉規劃法，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他

---

## 與行業有關的法律及法規

---

工程項目的，建設單位或者個人應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

此外，申請辦理建設工程規劃許可證，應當提交使用土地的有關證明文件、項目的工程設計方案及其他相關文件。倘項目需提供地盤詳細規劃，則亦需提交該規劃。對符合監管性詳細規劃和規劃條件的，由城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府核發建設工程規劃許可證。未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的項目，由縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；建設單位或個人尚可採取措施消除對城鄉規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價不少於5%但不多於10%的罰款；無法採取措施消除影響的，有關部門須勒令建設單位或個人限期拆除建築物或構築物，並沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價不多於10%的罰款。

### 房地產項目建設

根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的建築工程施工許可管理辦法，於取得建設工程規劃許可證後，房地產開發商應向縣級以上當地人民政府轄下建設主管部門申請施工許可證。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日頒佈的國務院關於加強和規範新開工項目管理的通知(國辦發[2007]64號)，項目可在滿足以下條件後開工建設：符合中國政府的相關產業政策、發展建設規劃和市場准入標準；該項目已完成審批、核證或備案手續；規劃範圍內項目選址和佈局符合城鄉規劃，並依照城鄉規劃法的有關規定辦理相關規劃許可證；依法取得土地使用批文，並已簽訂國有土地有償使用合同或已取得有關國有土地劃分決定書；已按照建設項目環境影響評價分類管理及分級審批的規定完成環境影響評價審批；於建設項目開工前，建設單位已根據建築法的有關規定取得施工許可證或開工報告，並已採取具體措施確保(其中包括)建設項目的質量安全。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 房地產項目竣工

根據國務院於2000年1月30日頒佈及實施的建設工程質量管理條例(國務院令第279號)，建築公司收到其項目的竣工報告後，應當組織涉及設計、施工及工程監理等的有關公司進行竣工驗收。建築公司應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，將建設工程竣工驗收報告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。建設行政主管部門或者其他有關部門發現建築單位在竣工驗收過程中有違反中國政府有關建設工程質量管理規定行為的，責令停止使用該建築單位，重新組織竣工驗收。

在建設部於2000年4月頒佈並實施及於2009年10月19日修訂的房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法，以及由建設部頒佈並於2000年6月30日實施的房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定(建建[2000]142號)中，其規定了：

- 建設單位應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，依照本辦法規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門(「備案機關」)備案；
- 工程品質監督機構應當在工程竣工驗收之日起五日內，向備案機關提交工程品質監督報告；及
- 備案機關發現建設單位在竣工驗收過程中有違反中國政府有關建設工程品質管制規定行為的，應當在收訖竣工驗收備案文件15日內，責令停止使用有關工程，重新組織竣工驗收。

### 房地產交易

#### 房地產轉讓

根據建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的城市房地產轉讓管理規定，業主可出售，贈與或以其他合法方式轉讓房地產予另一個人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房地產所在地盤附帶的國有土地使用權同時轉讓。轉讓各方應訂立書面房

## 與行業有關的法律及法規

地產轉讓合同，並於訂立該轉讓合同90日內在該物業所在的當地房地產管理部門辦理轉讓手續。倘國有土地使用權最初透過政府土地出讓程序取得，該房地產僅可在符合以下條件的情況下轉讓：

- 按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；
- 按照土地出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，應完成開發投資總額的25%以上；屬於成片開發土地的，符合工業用地或者其他建設用地條件。轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證；及
- 先前按照這些規定轉讓的房地產再轉讓，需要辦理出讓手續、補交土地出讓金的，應當扣除已經繳納的土地收益。

### 商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的商品房銷售管理辦法(建設部令第88號)，商品房銷售包括預售及現售。

根據開發條例以及建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的城市商品房預售管理辦法(「預售辦法」)，商品房預售須遵守許可證制度，據此有意預售商品房的房地產開發商，應當向相關城縣房地產開發機構辦理必需的預售登記，取得商品房預售許可證。在符合下列各項後方可預售商品房：

- 已就出讓相關國有土地使用權支付全部土地出讓金，並已獲發土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發商品房用於預售的資金佔項目總投資的25%或以上，並已經確定開發時間表和竣工交付日期；及
- 已登記預售並已取得預售許可證。

根據商品房銷售管理辦法，倘符合以下先決條件，則可進行商品房現售：

- 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
- 取得國有土地使用權證或者使用土地的其他批准文件；

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 開發商持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 商品房已竣工及已通過驗收；
- 原居民的安置已經完成；
- 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施達到交付使用條件，其他配套基本設施和公共設施達到交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；
- 物業管理方案已經制定；及
- 房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據國務院辦公廳於2005年5月9日頒佈的關於做好穩定住房價格工作意見的通知(國辦發[2005]26號)，商品房銷售須遵守不同規例：

- 根據城市房地產法，國務院決定，禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產管理部門不得為其辦理轉讓手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續。此外，實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案，防範私下交易行為；及
- 當地房地產管理部門要嚴格監管房地產開發企業和中介機構的市場准入，依法嚴肅查處違法違規銷售行為。對虛構買賣合同，囤積房源，發佈不實價格和銷售進度資訊，惡意哄抬房價，誘騙消費者爭購，或不履行開工時間、竣工時間、銷售價格和套型面積控制性項目建設要求的，當地房地產管理部門要將以上行為進行房地產資信備案，公開予以曝光。對一些情節嚴重、性質惡劣的，建設部會同有關部門要及時依法從嚴處罰，並向社會公佈。

國務院於2010年4月17日頒佈的國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知(國發[2010]10號)規定：

- 實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。對購買首套自住房且套型建築面積在90

## 與行業有關的法律及法規

平方米或以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於總房價的30%；及

- 要嚴格限制各種名目的炒房和投機性購房。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

根據國務院辦公廳於2011年1月26日頒佈的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(國辦發[2011]1號)，包括：

- 強化差別化住房信貸政策。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。中國人民銀行各分支機構可根據當地人民政府新建住房價格控制目標和政策要求，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和利率。銀行業監管部門要加強對商業銀行執行差別化住房信貸政策情況的監督檢查，對違規行為要嚴肅處理；及
- 合理引導住房需求。各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上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，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁有二套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、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，要暫停在本行政區域內向其售房。

### 房地產抵押

根據城市房地產法：

- 房地產轉讓、抵押時，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓、抵押；
- 房地產抵押，是指債務人以其合法的房地產以不轉移佔有的方式向抵押權人提供債務履行擔保的行為。債務人不履行債務時，抵押權人有權依法以抵押的房地產拍賣所得的價款優先受償；



---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 依法取得的房屋所有權連同該房屋佔用範圍內的土地使用權，可以設定抵押權。以租賃方式取得的土地使用權，可以用作抵押；
- 房地產抵押，應當僅憑土地使用權證、房屋所有權證辦理；
- 房地產抵押，抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同；
- 設定房地產抵押權的土地使用權是以轉讓方式取得的，依法拍賣該房地產後，應當從拍賣所得的價款中繳納相當於應繳納的土地使用權租賃費的款額後，抵押權人方可優先受償；及
- 房地產抵押合同簽訂後，土地上新增的房屋不屬於抵押財產。需要拍賣該抵押的房地產時，可以依法將土地上新增的房屋與抵押財產一同拍賣，但對拍賣新增房屋所得，抵押權人無權優先受償。

第十屆全國人民代表大會第五次會議於2007年3月16日採納並於2007年10月1日實施的中華人民共和國物權法(「物權法」)規定：

- 以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依照前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押；
- 正在建造的建築物的抵押須辦理登記，以及抵押權於登記日期設立；及
- 建設用地使用權抵押後，該土地上新增的建築物不屬於抵押財產。倘須拍賣上述建設用地使用權，應當將該土地上新增的建築物與建設用地使用權一併拍賣，但新增建築物拍賣所得的價款，抵押權人無權優先受償。

根據國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日起實施的土地登記辦法(國土資源部令第40號)，土地登記指登記有關土地的土地使用權以供公眾審查。對於土地使用權的抵押，抵押權人和抵押人應提交土地使用權證、主債務人與債權人的合同、抵押合同及其他相關證件申請土地使用權的抵押登記。同一宗地多次抵押的，以抵押登記申請先後為序辦理抵押登記。符合抵押登記條件的，主管國土資源部門應當將抵押合同約定的有關事項在土地登記簿和土地使用權證上加予以記載，並向抵押權人頒發土地他項權利證明書。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

申請登記的抵押為最高額抵押的，應當記載所擔保的最高債權額、最高額抵押的期間等內容。國土資源部於2008年4月8日頒佈的關於貫徹實施土地登記辦法進一步加強土地登記工作的通知(國土資發[2008]70號)，要求根據有關法律嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，並禁止通過土地登記使非法土地合法化。該通知指出，在涉及未決土地糾紛案件以及尚未支付全部合同價或土地使用權被非法更改的情況下，將不予辦理登記手續。

建設部於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日實施的房屋登記辦法規定：

- 辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則；
- 房地產開發企業申請房屋所有權初始登記時，應當對建築區域內依法屬於全體業主共有的公共場所、公用設施和物業服務用房等房屋一併申請登記，由房屋登記機構在房屋登記簿上予以記載，不頒發房屋權屬證書；
- 預告登記後，未經預告登記的權利人書面同意，處分該房屋申請登記的，房屋登記機構應當不予辦理。預告登記後，債權消滅或者自能夠進行相應的房屋登記之日起三個月內，當事人申請房屋登記的，房屋登記機構應當按照預告登記事項辦理相應的登記；及
- 預售人和預購人訂立商品房買賣合同後，預售人未按照約定與預購人申請預告登記，預購人可以單方申請預告登記。

### 房地產租賃

根據建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日起實施的商品房屋租賃管理辦法，房屋租約各方應訂立書面租賃合同。房屋租賃採用了一項登記制度。訂約各方應就任何新訂租約、修訂或終止租約在該物業所在市縣級地方政府轄下房地產管理部門備案。住宅租約的一方可書面委託他人辦理租約登記及備案手續。

### 物權法

物權法規定與下列各類主要物權相關的詳細規則：

- 所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 用益物權人對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；
- 擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物實權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利，但法律另有規定的除外；
- 國家、集體、私人的物權和其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯；
- 住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理。該土地上的房屋及其他不動產的歸屬，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，依照法律、行政法規的規定辦理；及
- 業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

### 房地產融資

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈的關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知(銀發[2003]121號)詳細說明銀行就房地產開發和個人住房貸款用途提供貸款的規定如下，

- 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款發放，嚴禁以房地產開發營運資金貸款或其他形式貸款發放。對房地產開發企業已發放的非房地產開發貸款，各商業銀行按照「只收不放」的原則執行。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金(指所有者權益)應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的住房項目，嚴禁跨地區使用；
- 對土地儲備機構發放的貸款為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，貸款期限最長不得超過二年。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；及
- 商業銀行應進一步擴大個人住房貸款的覆蓋面，擴大住房貸款的受益群體。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；對購買第二套以上(含第二套)住房的，應適當提高首付款比例。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

根據中國銀監會於2004年8月30日頒發的商業銀行房地產貸款風險管理指引(銀監發[2004]57號)，商業銀行不得向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擁有人授出任何形式的貸款。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈並於2005年3月17日實施的中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知，房地產價格上漲過快的城市和地區的個人按揭貸款的首付款比例由20%提高到30%。商業銀行可根據不同城市或地區的具體情況獨立確定房價上漲情況。

國務院於2006年5月24日轉發的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見(國辦發[2006]37號)規定如下：

- 嚴格控制房地產開發信貸條件。對並無擁有按規定佔建設項目資本金總額的35%或以上的房地產開發商，商業銀行不得發放貸款。對閑置土地和未售商品房較多的房地產開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制發放信貸及／或任何形式的滾動授信。對空置三年以上未售的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
- 從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米或以下的個人買家，仍執行首付款比例20%的規定。

商務部、建設部和國家發改委於2006年7月11日執行的關於規範房地產市場外資准入和管理的意見(建住房[2006]171號)規定：

- 對投資房地產未取得外商投資企業批准證書和營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發和經營活動；
- 外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯；及
- 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議或其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日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(銀發[2010]275號)規定：

- 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；對不能提供一年或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；
- 對貸款購買商品住房，首付款比例調整到總售價的30%以上；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於50%、貸款利率不低於基準利率1.1倍；及
- 各商業銀行要加強對消費性貸款的管理，禁止用於購買住房。對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售或有其他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開發項目貸款和貸款展期。對不認真執行差別化信貸政策的商業銀行，一經查實要嚴懲。

### 房地產項目的保險

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日實施及於2011年4月22日修訂的中華人民共和國建築法，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。

建設部於2003年5月23日頒佈的建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見(建質[2003]107號)進一步強調建築工程的意外傷亡保險的重要性，並提供了具體的指導。

### 適用於房地產開發商的主要稅項

#### 企業所得稅

企業所得稅法規定：

- 居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅；

非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅；非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅；及

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- 中國政府和外國政府訂立的有關稅收的協定與本法有不同規定的，依照協定的規定辦理。

根據國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日實施的中華人民共和國企業所得稅法實施條例，對於非居民企業(在中國境內並無設立機構或場所)所得的收入，或對於非居民企業(其收入與在中國境內設立的機構或場所並無實際聯繫)，均須按已減免的10%稅率納稅。下列所得可以免徵企業所得稅：

- 外國政府向中國政府提供貸款取得的利息所得；
- 國際金融組織向中國政府或中國居民企業提供優惠貸款取得的利息所得；及
- 經國務院批准的其他所得。

根據國家稅務總局於2009年10月27日頒佈並實施的國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知(國稅函[2009]601號)，根據中國政府與外國簽署的避免雙重徵稅協議的有關規定(包括與香港和澳門簽署的避免雙重徵稅的安排)，「受益所有人」指有權利擁有和處置收入和上述收入所產生的權利或財產的個人。「受益所有人」可以是個人、公司或任何其他通常從事實質性經營活動的組織。代理人或導管公司不屬於「受益所有人」。「導管公司」指通常以避稅或減稅，轉移或累積溢利等目的而設立的公司。這類公司僅在所在國登記，以滿足法律所要求的組織形式，而不從事製造、經銷、管理等實質性經營活動。

根據國家稅務總局於2010年5月12日頒佈的關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知(國稅函[2010]201號)，一項物業於開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際投入使用時被視為已竣工。房地產開發商應及時結算及計算本年度的企業所得稅金額。

### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日起實施，後於2008年11月修訂並於2009年1月1日起實施的中華人民共和國營業稅暫行條例，對於在中國境內提供該條例規定的勞務、轉讓無形資產或者銷售房地產的單位和個人，應當依照該條例繳納營業稅。轉讓房地產、其上層建築和附屬物的稅率為5%。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例(國務院令第138號)的規定：

- 從轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅；
- 土地增值稅實行四級超率累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%；
- 有下列情形之一的，免徵土地增值稅：(i)納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；(ii)因國家建設需要被中國政府依法徵收、收回的土地和房地產；及
- 計算增值額的扣除項目包括：(i)取得土地使用權所支付的租賃金額；(ii)開發土地的成本、費用；(iii)新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；(iv)與轉讓房地產有關的稅金；(v)財政部規定的其他扣除項目。

國家稅務總局於2002年7月10日頒佈的關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知(國稅函[2002]615號)要求，地方稅務機關須修改土地增值稅徵收的管理制度及相關操作規程，建立土地增值稅的適當報稅制度及改進預售物業的預先徵稅方法。通知亦指出，免徵土地增值稅的優惠政策已到期，以及對於在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，應恢復徵稅。

於2004年8月5日頒佈的國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知(國稅發[2004]100號)指出，應進一步加強土地增值稅的徵收工作。未經主管機構批准的土地增值稅減免應立即糾正並恢復徵稅。除建設經濟適用房外，對各類房地產開發用地一律不得減免或免徵土地增值稅。財政部和國家稅務總局於2006年3月2日頒佈的關於土地增值稅若干問題的通知(財稅[2006]21號)澄清了以下與土地增值稅有關的事項：

- 該通知載有關於普通標準住宅的定義標準。開發商既建造普通標準住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。在此通知發佈之日前已向房地產所

---

## 與行業有關的法律及法規

---

在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通住宅的標準授予免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整；

- 各地要進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水準和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據稅收徵收管理法及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿的次日起，加收滯納金；及
- 對已竣工驗收合格的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日實施的國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知(國稅法[2006]187號)規定：

- 土地增值稅以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅的，應分別計算增值額；
- 符合下列情形之一的，納稅人應進行土地增值稅的清算：(i)房地產開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；(iii)直接轉讓土地使用權的；
- 符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求納稅人進行土地增值稅清算：(i)已竣工驗收的項目，已轉讓的房屋建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)



## 與行業有關的法律及法規

取得銷售(或預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)納稅人申請登出稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)省稅務機關規定的其他情況；

- 房地產開發企業將開發產品用於職工福利、獎勵、對外投資、分配給股東或投資人、抵償債務、換取其他單位和個人的非貨幣性資產等，發生所有權轉移時應視同銷售房地產，其收入按下列方法確認：(i)按有關企業在同一地區、同一年度銷售的同類房地產的平均價格確定；(ii)由主管稅務機關參照當地當年、同類房地產的市場價格或評估價值確定；
- 房地產開發企業將開發的部分房地產轉為企業自用、出租或其他商業用途時，如果產權未發生轉移，不徵收土地增值稅，在稅款清算時不列收入，不扣除相應的成本和費用；及
- 房地產開發企業有下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)符合土地增值稅清算條件，未按照規定的期限辦理清算手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。

### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的中華人民共和國契稅暫行條例(國務院令第224號)：

- 中國境內土地或樓宇的業權的承讓人(不論實體或個人)須繳付契稅；及
- 契稅稅率為3%–5%。省、自治區及直轄市的人民政府可在前述幅度內釐定實際稅率，並向財政部及國家稅務總局匯報以作記錄。

財政部和國家稅務總局於2008年10月22日頒佈並於2010年10月1日修訂的財政部國家

---

## 與行業有關的法律及法規

---

稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知(財稅[2008]137號)，對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅，以及對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2006年12月31日由國務院修訂的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例：

- 城市土地使用稅根據相關土地面積徵收。前段所述土地佔用面積的組織測量工作，由省、自治區、直轄市人民政府根據實際情況確定；及
- 土地使用稅每平方米年稅額如下：(i)大城市人民幣1.5元至人民幣30元；(ii)中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；(iii)小城市人民幣0.9元至人民幣18元；(iv)縣鎮、建制鎮／基地、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

### 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的中華人民共和國房產稅暫行條例(國發[1986]90號)，倘房產稅按房產餘值計算繳納，則稅率為1.2%；按房產租金計算繳納，則稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的中華人民共和國印花稅暫行條例(國務院令第11號)，就物業業權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言，其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書，包括房屋所有權證及土地使用權證，則按項目徵收，每項收取人民幣5元。

### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣、鎮，則稅率為5%；納稅人的所在地不在市區或縣或鎮，則稅率為1%。

根據國務院於2010年10月18日頒佈的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(國發[2010]35號)，有關城市維護建設稅的法規、規章和政策自2010

---

## 與行業有關的法律及法規

---

年12月1日起適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的徵收教育費附加的暫行規定(國務院令第588號)，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納教育附加費，除非該繳稅人按照國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知所規定須繳納農村教育費附加則除外。

根據國務院於2010年10月18日頒佈的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(國發[2010]35號)，自2010年12月1日起，有關教育費附加的法規、規章和政策適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

### 穩定房價的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈關於切實穩定住房價格的通知(國辦發明電[2005]8號)，該通知規定了就抑制住房價格過快上漲及促進房地產市場健康發展而採取的措施。於2005年5月9日，國務院辦公廳轉發由建設部等部門頒佈的關於做好穩定住房價格工作意見的通知(國辦發[2005]26號)，其規定：

- 強化規劃調控，改善住房供應結構：

各地要根據本地房地產市場需求情況，盡快明確今明兩年普通商品住房和經濟適用住房建設規模、項目佈局以及進度安排。住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主，並明確開工、竣工面積和佔住房建設總量的比例，盡快向社會公佈，接受社會監督，穩定市場預期。省級人民政府要加強對各市(區)、縣執行情況的監督檢查。各地城市規劃行政主管部門要在符合城市總體規劃的前提下，根據中低價位普通商品住房和經濟適用住房的建設需求，

## 與行業有關的法律及法規

加快工作進度，優先審查規劃項目，在項目選址上予以保證。同時，上述管理部門要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃管理部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產管理部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房的有效供應。各地要加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目要堅決予以撤銷；

- 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理：

各地區要在嚴格執行土地利用總體佈局和規劃的前提下，根據房地產市場變化情況，適時調整土地供應結構、供應方式及供應時間。對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。要進一步完善土地收購儲備制度，積極引入市場機制，進行土地開發整理，降低土地開發成本，提高普通商品住房用地的供應能力；

- 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管：

自2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。各地要嚴格界定現行有關住房稅收優惠政策的適用範圍，加強稅收徵收管理；

- 明確享受優惠政策普通住房標準，合理引導住房建設與消費：

為了引導住房建設與消費，大力發展省地型住房，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：住宅社區建築容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格1.2倍。各省、自治區、直轄市要根據實際情

---

## 與行業有關的法律及法規

---

況，制定在其行政地區範圍內享受優惠政策普通住房的具體標準。允許單套建築面積和價格標準適當浮動，但向上浮動的比例不得超過上述標準的20%。各直轄市和省會城市的具體標準要報建設部、財政部、國家稅務總局備案後，在2005年5月31日前公佈；

- 加強經濟適用住房建設，完善廉租住房制度：

各地要按經濟適用住房管理辦法(建設部[2004]77號)和當地人民政府的規定，落實經濟適用住房項目招投標的制度，加強經濟適用住房建設，嚴格實行政府指導價，控制套型面積和銷售目標，切實降低開發建設成本，建設單位利潤要控制在3%以內。有關具體要求在國有土地劃撥決定書中予以明確，並向社會公示。鼓勵發展並規範住房出租業，多管道增加住房供給，提高住房保障能力。

國務院於2006年5月24日轉發建設部和其他相關政府機構的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見(國辦發[2006]37號)規定如下：

- 調整住房供應結構：

開發商須重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品房；截至2006年6月1日，凡新審批、新開工的住房建設，套型建築面積90平方米或以下小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重，必須達到建設總面積的70%或以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目必須遵循前述比例；

- 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用：

(i)自2006年6月1日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易者，銷售時按其

## 與行業有關的法律及法規

售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；對項目資本金比例達不到35%或以上的房地產開發企業，商業銀行不得批授貸款；

(ii)對閑置土地和未售商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行應按照審慎經營原則，以嚴格控制發放信貸及／或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的未售商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；

(iii)中小套型普通住房(含經濟適用住房)和廉租住房的開發土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，以拍賣方式出讓給房地產開發企業。繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應；及

(iv)對超出國有土地使用權合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，有關當局依法將從高徵收附加費，並責令其列出限期開工及竣工；同樣情況在並無恰當理由下滿兩年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將無償收回其國有土地使用權。對已投資額不足建議投資總額四分之一或開發建設面積不足建議總建築面積三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業，則按閑置土地處置。

建設部於2006年7月6日頒佈的關於落實新建住房結構比例要求的若干意見(建住房[2006]165號)規定，於2006年6月1日，各城市(包括鎮和縣)新審批、新開工的商品住宅項目總建築面積中，單位建築面積90平方米或以下小型住房(含經濟適用住房)面積所佔比重(從2006年6月1日起計算)，必須達到總建築面積70%或以上。

國土資源部於2007年9月30日頒佈並於2010年1月1日修訂的關於認真貫徹國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見進一步加強土地供應調控的通知(國土資發[2007]236號)規定：

- 收緊處置閑置土地的措施，各市、縣國土資源局於編製年度土地供應計劃時，須優先保障廉租房、經濟適用房和中低價位、中小套型普通商品房建設用地的需要，且此類住房的年度供應量不得少於年度土地供應總量的70%；及
- 地方部門須控制土地供應規模和縮短土地開發期，每宗土地的開發時間原則上不得超過三年，以確保土地開發的效率。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

中國人民銀行和中國銀監會於2008年7月29日聯合頒佈的關於金融促進節約集約用地的通知(銀發[2008]214號)規定，各金融機構須收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目的授信融資。商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳納土地出讓金的貸款，亦不得向以下房地產項目授出貸款：

- 屬於禁止類別的建設項目；
- 利用農村集體建設用地進行的房地產開發項目；及
- 相關土地已閑置兩年或以上的房地產開發項目。

根據財政部和國家稅務總局於2009年12月22日聯合頒佈的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知(財稅[2009]157號)，對於其購買日期起計五年內轉讓其非普通住宅物業的任何個人，應根據該出售所得款項總額徵收營業稅。倘任何個人於其購買日期起計五年後轉讓其非普通住宅物業或於其購買日期起計五年內轉讓其普通住宅物業，則應根據該物業的出售所得款項和購買價格的差額徵收營業稅。對於其購買日期起計五年或以後轉讓其普通住宅物業的任何個人，將獲豁免徵收營業稅。該通知已被廢止及被財政部和國家稅務總局於2011年1月27日頒佈的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知(財稅[2011]12號)取代。

根據國務院於2010年1月7日頒佈的關於促進房地產市場平穩健康發展的通知(國辦發[2010]4號)，將進一步加強和改善房地產市場監管。為管理市場預期及促進房地產市場的平穩健康發展，經濟適用房和普通商品房的供應將會增加，以滿足用戶需求及遏制投機購房者。增加房屋供應亦可促進風險管理和市場監管。此外，額外住宅物業按揭貸款的最低首付為已透過按揭貸款購買住宅物業的任何家庭成員(包括借款人、其配偶及受供養子女)將購買的物業價值的40%。額外住宅物業按揭貸款的利率應反映相關風險水平。

根據財政部和國家稅務總局於2010年1月27日頒佈的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知(財稅[2011]12號)，對於其購買日期起計五年內出售其住宅物業的任何個人，應根據出售所得款項總額徵收營業稅。倘任何個人於其購買日期起計五年或以後出售其非普通住宅物業，則應根據該物業的出售所得款項和購買價格的差額徵收營業稅。對於其購買日期起計五年或以後出售其普通住宅物業的任何個人，將獲豁免繳納營業稅。

國務院於2010年4月17日頒佈的關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知(國發

---

## 與行業有關的法律及法規

---

[2010]10號) 實行一系列新措施遏制中國部分城市房價過快上漲。其中的新措施包括：

- 提高最低首付款規定：
  - (i) 對於購買首套住房者且相關物業的套型建築面積在90平方米或以上，首付款須至少為相關物業購買價的30%；
  - (ii) 對於購買第二套住房者，首付款須至少為相關物業購買價的50%，且按揭貸款利率不應低於中國人民銀行一年期貸款基準利率的1.1倍；及
  - (iii) 對於透過按揭貸款購買第三套或以上物業的買家，商業銀行應大幅提高最低首付款比例及最低按揭貸款利率。

- 控制銀行借貸：

在房價過快上漲的地區，商業銀行可暫停向購買第三套或以上物業的買家發放按揭貸款；商業銀行須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本地居民置業者發放按揭貸款；地方政府可採取臨時措施，限制一戶家庭可擁有的最多住房套數；處罰投機開發商；商業銀行不得向持有閑置土地或操縱土地儲備或價格的開發商發放貸款；及中國證監會可暫停審查投機開發商的股份上市、重組或再融資申請；

- 披露房屋所有權：

已向當地政府提交待售竣工物業資料或已獲得預售許可證的房地產開發企業須及時向公眾公告披露待出售物業，並確切按向當地政府所提供價格出售物業。

財政部、國家稅務總局及建設部於2010年9月29日聯合頒佈並於2010年10月1日實施的關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知(財稅[2010]94號)，對購買首套普通住房的家庭(包括購房人、其配偶及未成年子女)，減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買另一套住房的人士不會享有所得稅豁免。

根據國務院辦公廳於2011年1月26日頒佈的關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知(國辦發[2011]1號)，其規定：

- 加大保障性安居工程建設力度。2011年，全國建設保障性住房和棚戶區改造住房10,000,000萬套。各地政府須保證保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型商



---

## 與行業有關的法律及法規

---

品住房用地不低於其土地供應量的70%。新房地產開發商的質素及其資金來源須經過嚴格審查：

- 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。對擅自改變保障性住房用地性質的，要堅決糾正和嚴肅查處。對已劃撥作房地產開發，但超過兩年沒有開工建設的土地，其土地使用權須予作廢。倘土地未開發超過一年，將處以閑置罰款。各地方政府要依法查處非法轉讓土地使用權的行為及相應採取必要行動。對房地產開發項目投資額(不含土地價款)少於該項目價值的25%以上的，不得進行土地劃撥及不得批准房地產開發項目；及
- 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。對貸款購買第二套住房的，首付款比例不低於總購買價的60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。於任何城市，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，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭或無法提供一定期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，要暫停在本城市內向其售房。

國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日實施的商品房銷售明碼標價規定(發改價格[2011]548號)規定：

- 中國境內的房地產開發企業和中介服務機構(以下統稱「商品房經營者」)銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行；
- 各級政府價格主管部門是商品房銷售明碼標價的管理機關，依法對商品房經營者執行明碼標價和收費公示規定的情況進行監督檢查；
- 已取得預售許可證和銷售現房的房地產經營者，要在公開房源時，按照本規定實行明碼標價；
- 商品房經營者應當在商品房交易場所的醒目位置放置標價牌、價目表或者價格

## 與行業有關的法律及法規

手冊，有條件的可同時採取電子信息屏、多媒體終端或電腦查詢等方式。採取上述多種方式明碼標價的，標價內容應當保持一致；

- 商品房銷售明碼標價應當做到價目齊全，標價內容真實明確、字跡清晰、標示醒目，並標示價格主管部門投訴舉報電話；及
- 商品房銷售明碼標價實行一套一標。商品房經營者應當對每套商品房進行明碼標價。按照建築面積或者套內建築面積計價的，還應當標示建築面積單價或者套內建築面積單價。

國務院辦公廳於2013年2月26日頒佈並實施的關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(國辦發[2013]17號，以下簡稱「17號通知」)規定：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施

限購區域應覆蓋城市全部行政區域；限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房；購房資格審查環節應前移至簽訂購房合同(或購房意向書)前；對擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續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，要暫停在本市行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據地方人民政府新建商品住房政策要求和價格控制目標，進一步提高第二套住房的最低首付款比例和貸款利率。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房應徵收的個人所得稅，通過稅收及房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵。

- 增加普通商品住房及房地產建設用地供應

原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去五年平均實際供應量。對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求。

- 加強房地產市場預期管理

2013年起，各地區要提高商品房預售門檻，各地區要切實強化預售資金管理，完善監管制度；尚未實行預售資金監管的地區，要加快制定本地區商品房預售

---

## 與行業有關的法律及法規

---

資金監管辦法。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，可暫不核發預售許可證。

- 加強房地產開發商信用管理

對擁有閑置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加新土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組申請，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。稅務部門要強化土地增值稅的徵收管理工作，嚴格按照有關規定進行徵收審核和稽查。

廣東省人民政府辦公廳於2013年3月25日頒佈並實施的廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(粵府辦[2013]11號)規定了關於貫徹和執行17號通知的具體措施，包括以下內容：

- 切實落實政府穩定房價的問責制度

廣州、深圳市要按照保持房價基本穩定的原則，確定2013年度新建商品住房價格控制目標，於2013年3月底前將該目標報相關政府部門備案，並向社會公佈。

- 堅決執行商品房限購措施

嚴格執行出售自有住房個人所得稅按轉讓所得收入的20%比例的徵收規定。

廣州、深圳、珠海及佛山市要繼續嚴格執行住房限購政策，原出台的住房限購政策與17號通知要求不符的，應立即作出調整。

- 增加中小套型普通商品住房及房地產建設用地供應

各地級以上市政府要向社會公佈2013年度住房用地供應計劃，並報省國土資源廳備案。

要建立單位為90平方米以下的中小套型普通商品住房建設項目行政審批快速通

---

## 與行業有關的法律及法規

---

道，加快中小套型普通商品住房項目的供地、建設和交付出售。

- 加強房地產市場監管

要嚴格執行廣東省商品房預售管理條例中有關商品房預售許可管理的規定，有條件的地區可適當提高商品房預售門檻。

### 當地限制性措施

以下討論涉及我們營運所在的多個城市為限制當地物業購置而採納的措施。截至最後可行日期，汕頭、東莞、陵水及中山並無頒佈限制物業購置的法律或法規。

### 深圳

根據深圳市人民政府於2011年3月29日頒佈並實施的深圳市人民政府辦公廳關於進一步做好我市房地產市場調控工作確保年度新建住房價格控制目標的通知(深府辦[2011]30號)，深圳市非本市戶籍居民家庭購房時提供的納稅繳納證明必須符合最近連續繳納12個月或以上(不含補繳)的條件。非本市戶籍居民家庭購房時提供的社保繳納證明必須符合下列條件之一：(i)最近連續繳納12個月或以上養老保險並醫療保險；(ii)最近連續繳納12個月或以上養老保險並工傷保險；及(iii)最近連續繳納12個月或以上醫療保險並工傷保險。

於2013年3月28日頒佈並實施的深圳市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(深府辦[2013]12號)對貫徹和實施17號通知以及11號通知規定了具體房地產市場調控措施，該等具體措施包括：

- 加強徵收房地產稅

嚴格執行17號通知關於出售自有住房個人所得稅的徵收規定。完善房地產價格評估方法，發揮其在房地產稅徵收中的積極作用，繼續加強存量房交易稅收徵管工作，並根據房價變動，適時、適當調整徵稅評估價格。

- 嚴格實施差別化住房信貸政策

中國人民銀行深圳市中心支行可根據深圳市新建商品住房政策要求和價格控制目標，在必要時候調整第二套住房的最低首付款比例和貸款利率。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- **嚴格執行商品住房限購政策**

城市規劃和國土資源部門要加強與稅務、民政、公安、社保等部門的合作，實現資訊互通，杜絕通過補繳社保、多重戶口等方式規避限購政策的行為。各有關部門要加大對提供虛假資訊、以欺騙手段獲取房地產預售合同備案、房地產過戶登記等違法違規行為的查處力度，堅決遏制房地產市場投機行為。

- **進一步加強房地產市場監管和預期管理**

進一步完善房地產行業信用管理制度，將違法違規銷售等行為記入房地產企業信用檔案，並依據相關規定進行處理。

### 廣州

根據廣州市人民政府於2011年2月23日頒佈的廣州市人民政府辦公廳關於貫徹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的實施意見(穗府辦[2011]3號)，廣州市自本意見發佈之日起，暫定對在本市已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭、能提供兩年內在本市累計繳納一年以上納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)。對在本市已擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭、不能提供兩年內在本市累計繳納一年以上納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市向其售房。境外機構和個人購買商品住房的，嚴格按照國家有關政策執行。違反規定購房的，不予辦理房地產登記。符合中共廣州市委廣州市人民政府關於加快吸引培養高層次人才的意見(穗字[2010]11號)有關高層次人才條件的非本市戶籍人員，且在廣州市無自有住房的，可購一套住房。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

廣州市人民政府辦公廳於2013年3月31日頒佈並實施的廣州市人民政府辦公廳關於貫徹廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作通知的實施意見(穗府辦[2013]14號)規定了17號通知及11號通知下更為具體的房地產市場調控措施，該等措施主要包括：

- **切實落實政府穩定房價的問責制度**

確定廣州市新建商品住房(不含保障性住房)價格漲幅要低於廣州市城市居民人均可支配收入實際增幅。

- **堅決執行商品房限購措施**

非廣州市戶籍居民家庭能提供購房之日前兩年內在廣州市連續繳交一年以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；非廣州市戶籍居民家庭不得通過補繳當地稅務或社會保險繳納證明購買住房。

中國人民銀行廣州分行可結合2013年廣州市新建商品住房的政策要求和價格控制目標，提高第二套住房的最低首付款比例和貸款利率。

嚴格執行17號通知關於出售自有住房個人所得稅的徵收規定。加強土地增值稅徵收管理，加大對房地產項目的土地增值稅徵收力度。

- **增加中小套型普通商品住房及房地產建設用地供應**

要確保各類保障性住房和中低價位、中小套型住房用地供應比例不低於住房用地供應總量的70%，禁止容積率等於或小於1的低密度住房用地供應。

要建立單位為90平方米以下的中小套型普通商品住房建設項目行政審批快速通道。在符合信貸條件的前提下，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通住房建設專案，銀行業金融機構要優先支援其開發貸款需求。

- **加強房地產市場監管和預期管理**

預售方案申報價格過高且不接受國土資源和房管部門指導的商品住宅專案，暫不核發預售許可證。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

由廣州市國土資源和房屋管理局牽頭，市工商、物價管制、建設等部門配合，加強整頓和規範房地產市場秩序，重點查處違反住房限購政策、違規銷售、違規經紀、哄抬房價、發佈虛假廣告等房地產市場違法、違規行為。

### 南寧

根據南寧市人民政府於2011年3月24日頒佈的南寧市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知(南府辦[2011]61號)，南寧市將執行住房限購措施。當局將繼續抓好在本市市區範圍內實行的限定居民家庭購買住房套數政策的落實工作，通過合理引導住房消費，抑制投資投機性購房行為，防止房價過快上漲。

於2013年4月10日頒佈並實施的南寧市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知(南府辦[2013]58號)對貫徹和實施17號通知規定了具體的措施，該等具體措施包括：

- **繼續嚴格執行普通商品住房限購措施**

稅務、民政、公安、社保等部門進一步完善資訊共用和審核工作機制，加強購房資格審核，對不具備購房資格的購房人，主管住房登記機構不予辦理房屋登記；對違反政策規定，或教唆、協助購房人偽造證明材料、騙取購房資格的房地產開發企業、房地產經紀機構及其員工，暫停網上簽約或交易申請，其違規行為記入信用檔案，並由其承擔相應法律責任。

- **完善差別化住房信貸政策**

繼續嚴格執行第二套(及以上)住房信貸政策，堅決抑制投機投資性購房；強化借款人資格審查，嚴格按規定調查家庭住房登記記錄和借款人徵信記錄，不得向不符合信貸政策的借款人違規發放貸款。

- **發揮稅收政策的調節作用**

稅務、住房管理部門要密切配合，執行國家關於個人轉讓住房的各項稅收政策。對出售自有住房應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史資訊能

---

## 與行業有關的法律及法規

---

核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵；不能核實房屋原值的，依法按照核定徵收方式計徵；對個人轉讓自用5年以上，並且是家庭唯一住房取得的所得，依法繼續免徵個人所得稅。

- **嚴格土地競買人資格審查**

凡存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為、非法轉讓土地使用權等違法行為及違背土地使用權轉讓合同約定條件開發利用土地、囤地炒地者、仍存在欠繳土地出讓價款和存在土地閑置行為者及其控股股東不得參與本市土地競買活動。

- **強化住房用地供後監管**

對「招拍掛」供應的住房用地，嚴禁改變用途，對房地產開發建設投資達不到投資總額25%以上的（不含土地價款），不得以任何方式轉讓土地及土地使用權合同約定的土地開發項目。

- **加強商品房預售**

取得預售許可證的商品房項目，房地產開發企業要在10日內公開全部准售房源。上述項目的預售資金由監管機構負責監管，並優先保證用於商品房建設，確保商品房預售項目如期竣工交付。

### 成都

根據2011年2月15日頒佈並實施的成都市房管局、成都市發改委、成都市財政局、成都市國土局、成都市金融辦關於貫徹落實國務院進一步加快推進住房保障做好房地產調控工作要求的實施意見（成房發[2011]7號），在成都市主城區暫時實行住房限購政策。成都市戶籍居民家庭在老城區已擁有一套住房的，可以再購買第二套住房（含新建商品住房和二手住房，下同），但暫停購買第三套住房；非本市戶籍居民家庭在成都老城區無住房的，可憑該市納稅繳納證明或社會保險繳納證明在該市老城區購買一套住房，但暫停購買第二套住房；不能提供本市納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市老城區購買住房。



---

## 與行業有關的法律及法規

---

### 佛山

根據佛山市人民政府於2011年3月18日頒佈的關於貫徹國務院房地產調控政策進一步促進佛山市房地產市場平穩健康發展的通知(佛府辦[2011]28號)，佛山市實施市行政區域內住房限購措施，原則上對已有一套住房的佛山戶籍居民家庭和能夠提供在佛山一年以上納稅繳納證明或社會保險繳納證明的非佛山戶籍居民家庭，限購一套住房；對已擁有兩套或以上住房的佛山戶籍居民家庭和擁有一套或以上住房的非佛山戶籍居民家庭、無法提供一年以上在佛山納稅證明或社會保險繳納證明的非佛山戶籍居民家庭，暫停在本市行政區域內向其售房(自發文之日起)。

### 珠海

根據2011年10月31日頒佈的珠海市人民政府辦公室關於深入開展房地產市場調控工作的通知，自2011年11月1日起，本市戶籍居民家庭(含駐珠部隊現役軍人和現役武警家庭)、可提供購房日期的前兩年內在本市累計繳納一年以上的納稅繳納證明或社會保險費繳納證明的非本市戶籍居民家庭，在香港洲主城區內只能新購一套商品住房；不能提供購房日期的前兩年內在本市累計繳納一年以上的納稅繳納證明或社會保險費繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在香港洲主城區內向其售房。

### 惠州

於2013年7月19日由惠州市人民政府辦公室頒佈的《惠州市人民政府辦公室關於繼續做好房地產市場調控工作的意見》(惠府辦[2013]52號)，對貫徹和實施《廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(粵府辦[2013]11號)規定：

- **嚴格實施差別化住房信貸政策**

銀行業金融機構、公積金管理中心要按照17號通知的精神，嚴格執行購房信貸政策。銀行業金融機構要進一步落實好對首套房貸的首付款比例和貸款利率政策，嚴格執行第二套(及以上)住房信貸政策。強化借款人資格審查，嚴格按照規定核查購房家庭住房登記記錄和借款人征信記錄，不得違規向不符合法律法規或政策要求的貸款人發放貸款。

---

## 與行業有關的法律及法規

---

- **加強房地產稅收征管**

稅務部門要嚴格執行國家關於個人轉讓房地產的各項稅收政策，進一步健全存量房評估系統，堅決堵塞“陰陽合同”產生的稅收漏洞。加強對土地增值稅的徵收管理，加大土地增值稅清算力度。

- **增加中小套型普通商品住房供應**

保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地年度供應總量的70%。建立90平方米以下中小套型普通商品住房建設項目行政審批快速通道，加快中小套型普通住房項目的供地、建設和上市。2013年商品住房用地的供應量原則上不低於前5年平均實際供應量。

- **加強房地產市場監管，完善市場信息發佈機制**

加強商品住房預售管理，建立國土資源、住房和城鄉規劃建設、房管、工商、稅務、物價、公安、城管執法等部门聯動機制，全方位加強對商品房建設、銷售違法行為的查處，保護消費者權益。強化商品房預售許可管理，嚴禁無證售房。引導房地產開發企業理性定價。規範房地產中介機構，加強商品房買賣合同管理。建立和完善商品房預售廣告備案制度。強化預售資金管理，完善監管制度，確保新建商品住房預售資金用於後續工程建設。

### 人民防空物業

中國有多項關於人民防空項目建設的法律及法規，包括中華人民共和國國防法、中華人民共和國人民防空法、中華人民共和國物權法、人民防空工程平時開發利用管理辦法及國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見。根據該等法律及法規，戰時將用於防空的地下室須在城市新建建築修建作防空用途。倘任何建築項目因任何地質原因而不能設有地下室，則須支付有關替代地盤建設工程的費用。防空建設的投資者有權獲得其使用帶來的任何利益，並須在平時管理該建設。使用民用防空工程建設的人士須向相關防空機關登記。根據於1996年10月29日頒佈的中華人民共和國人民防空法，政府鼓勵、

---

## 與行業有關的法律及法規

---

支持企業、機構、公共團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。政府鼓勵平時利用人民防空工程為經濟發展和人民生活服務。然而，平時利用人民防空工程不得影響其防空效能。

### 環境保護

有關規管中國房地產開發的環境保護法律及法規包括中華人民共和國環境保護法、中華人民共和國環境噪聲污染防治法、中華人民共和國環境影響評價法及建設項目環境保護管理條例。根據該等法律及法規，視乎項目對環境構成的影響而定，開發商須向有關部門提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，有關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，於房地產開發竣工後，有關環境部門亦會檢驗該物業，以確保符合適用環境保護標準及規定，方可將物業交付買方。

### 海外上市

根據商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並於2009年6月22日經商務部修訂的關於外國投資者併購境內企業的規定(商務部令[2009]6號)，特殊目的公司是指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。倘特殊目的公司在海外上市，須經國務院轄下證券監管機構批准。

### 外匯管制

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的中華人民共和國外匯管理條例，國家不得限制經常性國際付款及轉賬。企業的外匯收入可以調回境內或者存放境外；調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家另行批准的除外。

根據外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日實施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(匯發[2005]75號)(第75號通知)，

---

## 與行業有關的法律及法規

---

於成立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民（不論是自然人或法人），必須向有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。

國家外匯管理局及建設局於2006年9月1日聯合發佈的關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知（匯發[2006]47號）規定：(i)外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得土地使用權證或開發項目資本未達到項目投資總額的35%，外匯局不予辦理外債登記亦不批准外債兌換；(ii)外資機構或外籍個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立協議並包含保證任何一方固定回報或變相固定回報條款，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)外資機構或外籍在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳臺居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

根據國家外匯管理局於2008年8月29日頒佈的國家外匯管理局關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知（匯綜發[2008]142號），外商投資企業申請外匯資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。外匯資本金結匯所得資金，應僅在有關政府部門批准的經營範圍內使用，且不得用於股權投資。除該企業是外商投資房地產企業外，不得以外匯資本金結匯所得資金購買非自用境內房地產。

國家外匯管理局於2011年11月9日頒佈並實施的國家外匯管理局關於進一步明確和規範部分資本項目外匯業務管理有關問題的通知（匯發[2011]45號）規定：

- 外商投資企業不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金用於境內股權投資。經相關主管部門批准的股權投資類外商投資企業以其外匯資本金、境內中資機構以資產變現賬戶內的外匯資金進行境內股權投資，參照外商投資企業的外匯出資管理原則辦理；
- 外商投資企業以外匯資本金結匯所得人民幣資金支付土地使用權出讓金的，辦理結匯業務的銀行應要求企業提交國有建設用地出讓合同以及相應的非稅繳款

---

## 與行業有關的法律及法規

---

通知單等材料，嚴格審核相關合同、繳款通知單以及結匯支付財政專戶之間的一致性。非房地產類外商投資企業不得以結匯所得人民幣資金支付購買非自用房地產的相關費用；及

- 外商投資企業不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金發放委託貸款、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還轉貸予第三方的銀行貸款。

---

## 歷史及重組

---

### 本公司歷史

#### 一般資料

本公司於2010年5月14日在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部分，本公司成為我們多家附屬公司的最終控股公司。在本公司註冊成立及重組完成前，我們的業務由本公司前身公司廣東龍光(集團)及龍光地產進行。

#### 歷史及發展

本集團成立於1996年，當年我們以廣東龍光(集團)在中國汕頭的房地產發展行業首度成立，而紀先生(控股股東之一，以及身兼本公司主席和執行董事)於2000年成為其大股東。成立本集團的資金來自紀先生在成立本集團前本身的建築業務中積累的個人財產。2003年，廣東龍光(集團)(當時紀先生擁有其大部分權益，其主要從事(其中包括)物業建築)成立龍光地產以從事住宅物業發展業務。緊接重組前，紀先生及紀先生的一名聯繫人士分別擁有廣東龍光(集團)88%及12%權益，而龍光地產則分別由廣東龍光(集團)、惠州大亞灣潤銘置地有限公司(一家由紀先生的聯繫人擁有60%股權及由執行董事紀建德先生擁有40%股權的公司)及由其他14名個人組成的群體分別擁有其96.67%、1.97%及1.36%權益。於最後可行日期，廣東龍光(集團)及龍光地產的主要業務活動分別為高速公路興建營運後轉移項目和基礎設施興建後轉移項目的投資及酒店和商用物業發展。2008年，深圳優凱思由龍光地產成立，並且主要從事投資控股及提供諮詢服務。2009年，我們展開一系列境內重組，以進一步綜合我們的住宅物業發展業務。完成後，所有住宅物業發展業務均由龍光地產轉讓予深圳優凱思。此外，本公司於2011年完成收購深圳優凱思，而我們的一群主要從事住宅物業發展的中國附屬公司亦自此由深圳優凱思全資擁有。深圳優凱思自此成為我們的主要營運附屬公司，持有中國成立的多家其他項目公司。進一步詳情請參閱本文件內「歷史及重組—本公司企業重組」一節。

## 歷史及重組

截至最後可行日期，本集團擁有27家營運附屬公司，主要從事中國物業發展，以發展特定住宅物業項目。下表說明我們的營運附屬公司的企業資料：

附屬公司名稱	註冊成立日期	本公司擁有的有效股權
1. 成都房地產.....	2010年10月15日	100%
2. 東莞房地產.....	2009年8月17日	100%
3. 東莞置業.....	2013年2月26日	100%
4. 東圳房地產.....	2007年2月27日	100%
5. 佛山禪城.....	2012年12月13日	100%
6. 佛山南海.....	2013年1月23日	100%
7. 佛山潤景.....	2013年6月20日	100%
8. 廣州房地產.....	2007年3月28日	100%
9. 廣州置業.....	2008年3月20日	100%
10. 海南金駿.....	2011年1月20日	100%
11. 惠州大亞灣.....	2007年10月18日	100%
12. 惠州房地產.....	2009年9月30日	100%
13. 龍光陽光 <sup>(1)</sup> .....	2012年3月30日	66%
14. 南寧金駿.....	2009年10月12日	100%
15. 南寧駿馳.....	2012年11月19日	100%
16. 南寧房地產.....	2006年4月28日	100%
17. 汕頭佳潤房地產.....	2004年8月18日	100%
18. 汕頭金鋒園.....	2008年5月30日	100%
19. 汕頭金駿.....	2013年3月26日	100%
20. 汕頭龍光房地產.....	2008年1月28日	100%
21. 汕頭置業.....	2009年12月17日	100%
22. 深圳龍光房地產.....	2003年5月29日	100%
23. 順德置業.....	2008年4月17日	100%
24. 中山金駿.....	2013年1月6日	100%
25. 中山駿馳.....	2013年5月23日	100%
26. 中山房地產.....	2007年2月25日	100%
27. 珠海房地產.....	2007年6月18日	100%

附註：

(1) 龍光陽光由順德置業及廣東南海羅南陶瓷企業集團分別擁有66%及34%權益。

### 重要里程碑

自本公司前身公司之一廣東龍光(集團)於1996年成立以來，我們已從一家主要聚焦於汕頭的物業發展商，發展成為一家業務版圖進一步遍及廣東、廣西、四川及海南各省其他城市的物業發展商。

下列各點突顯我們創下的重要發展里程碑：

1996年	我們通過廣東龍光(集團)於房地產發展行業展開業務，並且主要以中國汕頭的物業建築行業為據點成立公司
2003年	進軍深圳的物業發展行業，並發展深圳天悅龍庭項目
2004年	通過龍光地產進軍佛山的物業發展市場
2006年	進軍南寧的物業發展行業，並透過擴展業務版圖至廣東省以外的省份，開始我們的跨省份發展

---

## 歷史及重組

---

2007年	進軍廣州、惠州、珠海及中山等地的物業市場，並初步執行我們在珠江三角洲地區內的策略性發展
2009年	展開境內重組 進軍東莞的物業發展市場
2010年	擴張至成都的物業發展市場
2011年	進一步擴張至陵水的物業發展市場 完成收購深圳優凱思

### 本公司企業重組

為籌備[●]，我們進行了重組（於2009年11月2日開始，當時本集團首次進行境內重組）。境內重組（主要涉及深圳優凱思收購我們的若干中國附屬公司）因應深圳優凱思對此等收購的資金計劃而分為兩個獨立的階段進行。

#### 1. 本公司的註冊成立

本公司於2010年5月14日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。於註冊成立時，一股面值0.10港元的股份由Codan Trust Company (Cayman) Limited（即本公司的認購人）轉讓予紀女士。於轉讓後，紀女士持有一股股份，相當於本公司的全部已發行股本。於2012年11月2日，本公司按面值配發及發行合共999股股份，其中向紀女士配發及發行939股股份，以及各自向龍禧、高潤及興匯配發及發行20股股份，上述公司均是在英屬處女群島註冊成立，並由紀女士全資擁有。

根據股東於2013年11月18日的決議案，本公司的法定股本由380,000港元增加至10,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

#### 2. 深圳優凱思收購中國附屬公司

深圳優凱思於2008年4月1日在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立之日，該公司由龍光地產全資擁有。

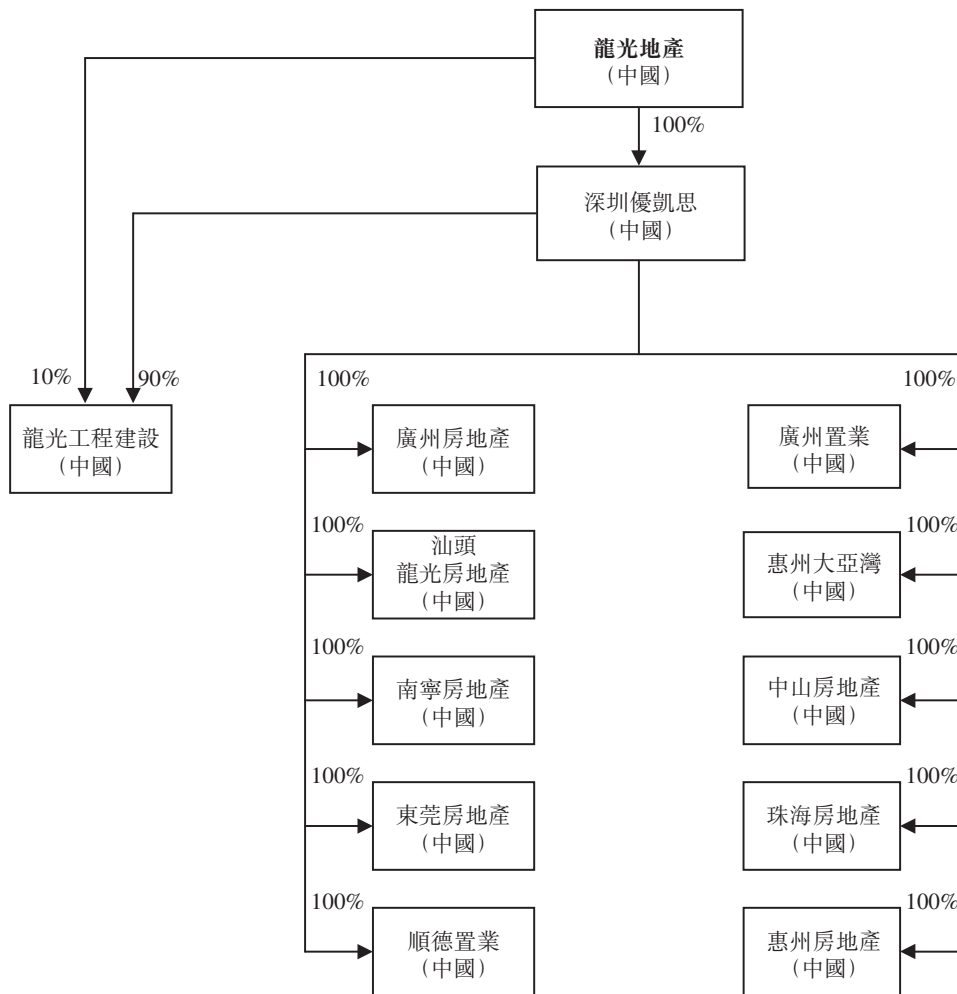
為進行我們的境內重組，於2009年11月2日，龍光地產與深圳優凱思訂立多項股權轉讓協議。根據該等協議，龍光地產向深圳優凱思轉讓其分別於南寧房地產、中山房地產、珠海房地產、廣州房地產、廣州置業、順德置業和汕頭龍光房地產擁有的全部100%股權，以及其於龍光工程建設擁有的90%股權，代價分別為人民幣50,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣72,000,000元。於2009年11月2日，深圳龍光房地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，深圳龍光房地產同意轉讓其於東莞房地產擁有的全部100%股權，代價為人民幣50,000,000元。另外，於2009年11月3日，龍光地產與深圳優凱思訂立進一步的



## 歷史及重組

股權轉讓協議。根據該等協議，龍光地產分別以代價人民幣10,000,000元及人民幣30,000,000元向深圳優凱思轉讓其分別於惠州大亞灣和惠州房地產擁有的全部100%股權。以上所有轉讓代價的基準均參照各公司當時的註冊資本而釐定。該等轉讓各自以恰當及合法的方式完成及處理。於2009年11月9日，深圳優凱思的註冊資本透過當時的股東龍光地產進行注資由人民幣2.21億元增加至人民幣4.43億元。

於深圳優凱思作出的上述中國公司收購完成後，股權架構如下。



### 3. 收購深圳優凱思、潤銘投資及樂韻

#### 25%收購事項

鑑於中國政府自2008年以來實施了限制中國房地產市場的措施，我們的前身公司之一龍光地產當時決定透過成立深圳優凱思為外資企業以拓寬融資渠道，藉以能獲得更易取得的境外融資機會，並提供長期融資平台以滿足本集團的持續營運資金需求。由2008年下半年起，紀先生開始與其認識多年的朋友林坤雄先生（「林先生」）交流有關本集團的潛在境

---

## 歷史及重組

---

外融資渠道，因為林先生過往在香港及中國均有投資和營商經驗，而且基於他有意投資於中國房地產市場，並對本集團的前景充滿信心，他亦表示能夠協助本集團取得境外融資機會(包括引進外國投資者)。

因此，於2009年12月24日，龍光地產與金泓(當時由林先生實益擁有的公司)訂立股權轉讓協議，據此，金泓收購深圳優凱思的25%股權(「25%收購事項」)，代價為人民幣1.25億元，此乃參照獨立估值師評估的當時股權價值而釐定。有關25%收購事項的中國政府批文已於2010年1月13日獲發，有關批文由負責審批深圳優凱思股權轉讓的有關當局深圳市科技工貿信息委員會授出。25%收購事項於2010年2月4日已經完成，並已獲得更新的營業執照，證明深圳優凱思為外資企業；而25%收購事項的代價人民幣1.25億元在深圳優凱思獲得該經更新營業執照後三個月之內到期支付。於25%收購事項時，金泓當時由樂韻全資擁有，而後者當時由張學銘先生(「張先生」)全資擁有；張先生於完成收購當時在林先生的信託之下持有深圳優凱思的25%股權，而該信託安排是按照林先生的要求作出，這安排符合其過往的投資慣例。

林先生及張先生各自為獨立第三方，其與本公司、其股東、董事、高級管理層及各自的聯繫人概無其他關係(包括業務、僱傭及親屬關係)。林坤雄先生是紀先生在商界認識的，紀先生已與其相識逾十年。林先生是一位富經驗的商人，對香港及中國的不同業務均感興趣，如房地產、物流及證券投資業務。張先生是紀先生的朋友，紀先生自彼等於汕頭有聯繫時至今已與其相識逾十年。

樂韻於2009年11月12日在英屬處女群島成立，法定股本為50,000美元，每股面值1.00美元。林坤雄先生於2009年12月7日成為樂韻的唯一實益擁有人。樂韻的唯一資產是於金泓(一家於香港成立的公司，法定股本為10,000港元，每股面值1.00港元)的全部已發行股本中的權益。金泓的唯一資產是於深圳優凱思的25%權益(其根據2009年12月24日與龍光地產訂立的協議以代價人民幣1.25億元收購，並已於2010年2月4日完成)。

25%收購事項完成後，深圳優凱思由金泓擁有25%權益，由龍光地產擁有75%權益。

### 75%收購事項

深圳優凱思在完成25%收購事項時成為外資企業後，我們有意透過將深圳優凱思的餘下75%股權轉讓予由紀女士控制的離岸實體，進一步增加本集團的離岸融資渠道。然而，在

## 歷史及重組

有關時間，紀女士無暇處理有關該轉讓的事宜。為了把握外部獨立融資提供者向本集團提出的融資機會，以及避免因瞬息萬變的市況及／或政策條件而導致有延誤或情況有變，紀先生於是向張先生尋求協助，務求代紀女士進行該轉讓。

於2010年4月17日，龍光地產與潤銘訂立股權轉讓協議，據此，潤銘收購深圳優凱思的75%股權（「75%收購事項」），代價為人民幣3.75億元，此乃參照獨立估值師評估的當時股權價值而釐定。該收購當時，潤銘由潤銘投資全資擁有，而潤銘投資則由張學銘先生全資擁有的公司鴻駿隆全資擁有。張先生同意透過鴻駿隆，自2010年4月17日起在紀女士的信託之下持有潤銘投資的股份一段短時間，直至紀女士能夠處理深圳優凱思的事宜為止。於2010年9月9日，鴻駿隆按面值1.00美元將潤銘投資的一股股份（相當於其全部已發行股本）轉讓予紀女士，而紀女士則成為潤銘投資的註冊股東及實益擁有人。完成該轉讓後，鴻駿隆不再持有潤銘投資的任何權益。75%收購事項於2010年9月25日獲深圳市科技工貿信息委員會批准，而潤銘於2011年6月8日收到國家外匯管理局批准支付75%收購事項的代價。於2010年11月30日，本公司向紀女士收購潤銘投資的全部已發行股本，代價為1.00美元。完成該收購後，本公司持有潤銘投資的全部已發行股本。75%收購事項於2011年3月11日已經完成，並已獲得更新的營業執照。75%收購事項的代價以潤銘取得的離岸銀行信貸撥付。

鴻駿隆（當時由張先生全資擁有的公司）為獨立第三方，於有關時間與本公司、其股東、董事、高級管理層及各自的聯繫人概無其他關係（包括業務、僱傭及親屬關係）。

潤銘投資於2007年9月19日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，每股面值1.00美元。於其註冊成立之日，鴻駿隆持有一股股份，相當於潤銘投資的100%股權。潤銘投資的唯一資產是於潤銘（一家於香港註冊成立的公司，法定股本為10,000港元，每股面值1.00港元）的全部已發行股本中的權益。潤銘的唯一資產是於深圳優凱思的75%權益（其根據2010年4月17日與龍光地產訂立的協議以代價人民幣3.75億元收購，並已於2011年3月11日完成）。

於完成75%收購事項後，深圳優凱思由金泓（於有關時間由林先生擁有）擁有25%權益，由潤銘（當時由紀女士間接全資擁有）擁有75%權益。

### 本集團收購深圳優凱思的25%權益

林先生未能在股權轉讓協議下的到期日支付25%收購事項的代價，因為他在有關時間正值市況動盪及其他業務的資金承擔而面對現金流問題。鑑於有必要擴大本集團融資渠道及保留深圳優凱思的外資企業地位，龍光地產與林先生協定延遲支付25%收購事項的代價

## 歷史及重組

至較後日期，而不是終止25%收購事項，並將深圳優凱思轉回為一家中國國內實體。儘管龍光地產的代表當時持續與林先生跟進情況及經雙方多次進行了討論後，林先生仍然無法支付25%收購事項的代價，以及簽署多份延緩25%收購事項代價的支付日期的協議。由於不確定林先生支付25%收購事項代價的相關支付代價能力，龍光地產及本公司開始在2010年5月中旬就25%收購事項探索融資機會。與此同時，龍光地產亦開始就75%收購事項與第三方協商融資機會。紀先生與林先生於2010年底達成共識，紀女士可按代價12,000,000港元向林先生收購有關25%收購事項的股權，並代其償付代價12,000,000港元，從而避免任何進一步拖欠25%收購事項的代價，以及保持深圳優凱思的外資企業地位。

於2011年1月21日，本公司以代價12,000,000港元從林先生收購樂韻的全部已發行股本。考慮到林先生過往對本集團的協助(為本公司引進金融機構)，以及深圳優凱思股權升值，本公司與林先生經公平磋商後協定這代價，由紀女士付予當時樂韻唯一股東林先生作為他退出樂韻的代價。就林先生退出而支付的款項並不反映金泓收購深圳優凱思25%股權時的代價人民幣1.25億元(金泓於轉讓時仍未繳付該款項)。金泓其後向龍光地產支付人民幣1.25億元(以金泓取得的離岸銀行信貸撥付)。有關樂韻收購的交易已在公平磋商基礎上按正常商業條款進行。代價由紀女士以現金支付，彼透過其家族的財政支援就此向本公司作出一筆股東貸款。完成該收購後，本公司持有樂韻的全部已發行股本。

2011年4月27日，金泓收到國家外匯管理局批准支付25%收購事項的代價，以及本公司成為深圳優凱思25%權益的間接擁有人。

#### 4. 深圳優凱思收購其他中國附屬公司

於2010年7月1日，中融國際、深圳優凱思與順德置業訂立增資協議；據此，中融國際向順德置業注資人民幣5,295,000元。增資協議作為一短期項目融資安排的一部分，由深圳優凱思及中融國際訂立，內容涉及深圳優凱思向信託融資機構中融國際轉讓其所持順德置業的15%股權，以及質押順德置業的餘下85%股權。於增資完成後，順德置業由深圳優凱思擁有85%股權及中融國際擁有15%股權。信託融資安排的訂立僅為應付水悅雲天(位於佛山順德區的一項住宅物業項目)的所需資金，並擴闊集團的融資渠道。轉讓順德置業的少數股

---

## 歷史及重組

---

權，是為了讓中融國際密切監察並參與項目進度及該物業項目的業務發展。於2011年8月10日根據深圳優凱思及中融國際作出的信託融資安排償還所需金額後，中融國際與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，中融國際向深圳優凱思轉讓其於順德置業的全部15%股權，代價為人民幣5,877,450元（該代價由各方經公平磋商後協定）。於完成該項股份轉讓後，深圳優凱思成為順德置業的唯一股東，而順德置業85%股權的質押亦獲得解除。

於2010年11月1日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於南寧金駿擁有的全部100%股權，代價為人民幣50,000,000元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為南寧金駿的唯一股東。隨後於2013年6月28日，深圳優凱思與南寧房地產訂立股權轉讓協議；據此，深圳優凱思向南寧房地產轉讓其於南寧金駿擁有的51%股權。於完成該項股權轉讓後，南寧金駿由南寧房地產擁有51%股權及深圳優凱思擁有49%股權。

於2010年11月9日，龍鋒實業與深圳優凱思訂立股權轉讓協議（並由日期為2010年12月10日的補充協議所補充）；據此，龍鋒實業向深圳優凱思轉讓其於汕頭金鋒園擁有的全部100%股權，代價為人民幣81,504,520.08元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為汕頭金鋒園的唯一股東。

於2010年12月6日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於深圳傳媒策劃擁有的全部100%股權，代價為人民幣2,200,000元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為深圳傳媒策劃的唯一股東。深圳傳媒策劃則分別為深圳龍光房地產及深圳龍光東圳置業的唯一股東。深圳龍光東圳置業為東圳房地產的唯一股東。

於2010年12月31日，龍光地產、汕頭天達勞務與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產及汕頭天達勞務分別向深圳優凱思轉讓彼等各自於汕頭佳潤房地產擁有的全部51%及49%股權，代價分別為人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該等股權轉讓後，深圳優凱思成為汕頭佳潤房地產的唯一股東。

於2010年12月31日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於龍光工程建設擁有的1%股權，代價為人民幣800,000元（等於龍光工程建設當時的註冊資本）。於完成該項股權轉讓後，龍光工程建設由深圳優凱思擁有91%股權及龍光地產擁有9%股權。

---

## 歷史及重組

---

此外，於2010年12月31日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議（並由日期為2011年4月1日的補充協議所補充）；據此，龍光地產同意向深圳優凱思轉讓其於汕頭置業擁有的全部100%股權，代價為人民幣148,667,496.20元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為汕頭置業的唯一股東。

於2011年2月21日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於成都房地產擁有的全部100%股權，代價為人民幣10,000,000元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為成都房地產的唯一股東。隨後於2012年8月29日，深圳優凱思與南寧房地產訂立股權轉讓協議；據此，深圳優凱思向南寧房地產轉讓其於成都房地產擁有的51%股權，代價為人民幣5,100,000元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，成都房地產由南寧房地產擁有51%股權及深圳優凱思擁有49%股權。

於2011年4月12日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於海南房地產擁有的100%股權，代價為人民幣20,000,000元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為海南房地產的唯一股東。海南房地產是海南金駿的唯一股東，後者為一家於中國成立的公司，其註冊資本為人民幣30,000,000元。

於2011年11月22日，龍光地產與深圳傳媒策劃訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳傳媒策劃轉讓其於龍光世紀商業擁有的100%股權，代價為人民幣1.00億元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳傳媒策劃成為龍光世紀商業的唯一股東。

### 5. 中國公司的成立

於2010年3月8日，深圳宸榮材料於中國成立，其註冊資本為人民幣5,000,000元。於其註冊成立之日，龍光工程建設為深圳宸榮材料的唯一股東。

於2011年3月29日，深圳裝飾工程於中國成立，其註冊資本為人民幣5,000,000元。於其註冊成立之日，龍光工程建設為深圳裝飾工程的唯一股東。

於2012年11月19日，南寧駿馳於中國成立，其註冊資本為人民幣35,000,000元。於其註冊成立之日，南寧房地產為南寧駿馳的唯一股東。

---

## 歷史及重組

---

於2012年12月13日，佛山禪城於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳優凱思為佛山禪城的唯一股東。

於2013年1月6日，中山金駿於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，中山房地產為中山金駿的唯一股東。

於2013年1月10日，深圳龍光投資於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，深圳傳媒策劃為深圳龍光投資的唯一股東。

於2013年1月23日，佛山南海於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，順德置業為佛山南海的唯一股東。

於2013年2月26日，東莞置業於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為東莞置業的唯一股東。

於2013年3月26日，汕頭金駿於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，汕頭龍光房地產為汕頭金駿的唯一股東。

於2013年5月23日，中山駿馳於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為中山駿馳的唯一股東。

於2013年6月20日，佛山潤景於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為佛山潤景的唯一股東。

於2013年7月16日，佛山龍光於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為佛山龍光的唯一股東。

### 6. 投資控股公司的註冊成立

於2011年，本公司於英屬處女群島註冊成立五家公司（即樂盈、太盈、鉑盈、金裕及匯駿），以作為其投資控股公司。

上述五家投資控股公司其後於香港註冊成立樂盈（香港）、太盈（香港）、鉑盈（香港）、金裕（香港）及匯駿（香港），作投資用途。

此外，於2012年10月3日，我們於英屬處女群島註冊成立龍冠為一家投資控股公司，後者其後於香港註冊成立Grandview Architectural，作投資用途。

---

## 歷史及重組

---

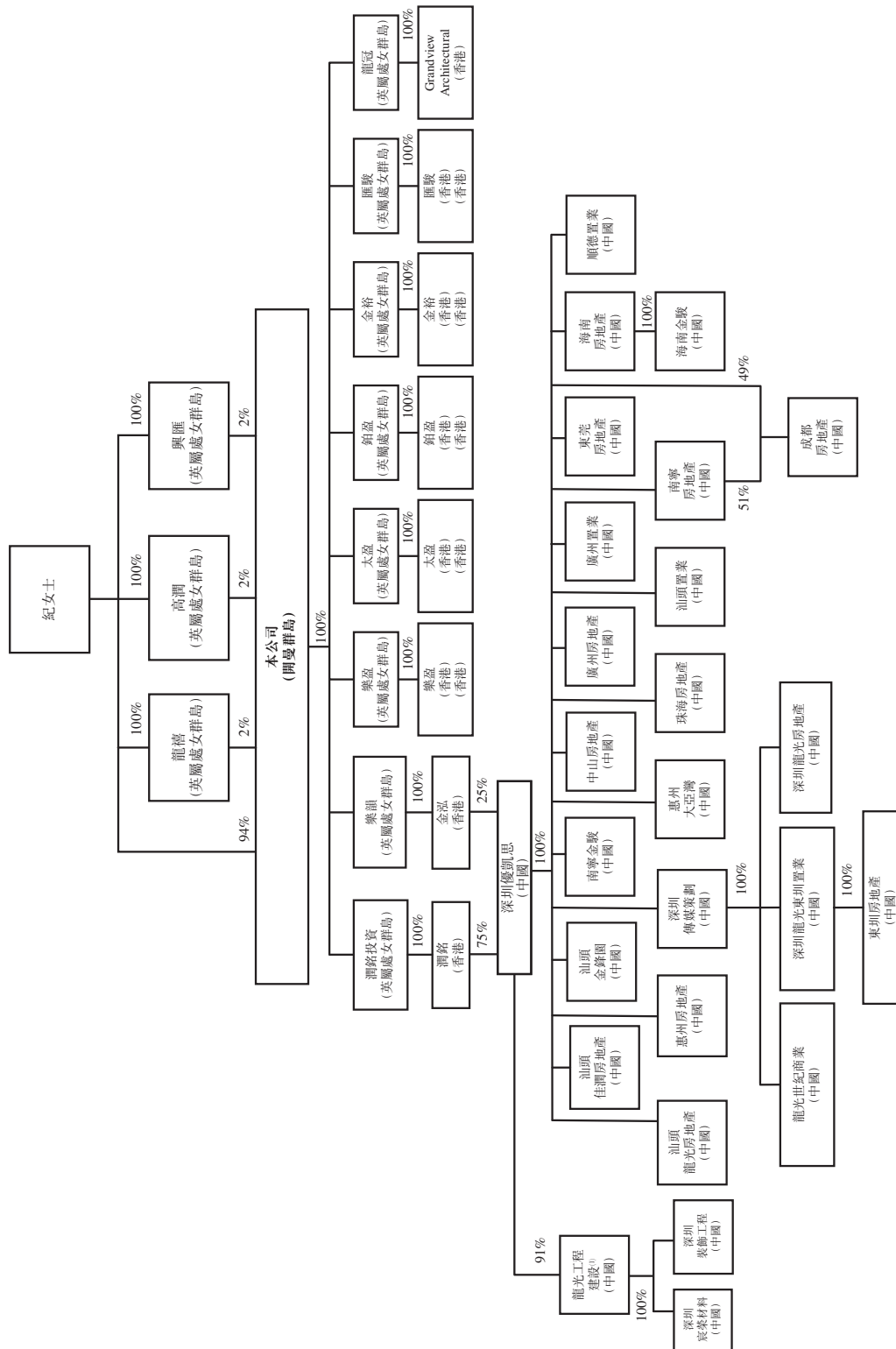
### 7. 股份配發

於2012年11月2日，紀女士申請按面值認購939股股份及本公司同日即向其配發及發行該等股份，總代價為93.9港元。同日，龍禧、高潤及興匯分別申請按面值認購20股股份及本公司同日即向彼等配發及發行該等股份，總代價為6港元。緊隨上述股份配發及發行完成後，紀女士、龍禧、高潤及興匯分別持有本公司當時已發行股本94%、2%、2%及2%。龍禧、高潤及興匯乃紀女士全資擁有的公司，而分別向龍禧、高潤及興匯配發及發行的股份，或會作為根據在[●]後本公司可能考慮和採納的計劃而授予本集團僱員的股份。



## 歷史及重組

我們於緊隨配發股份予龍禧、高潤及興匯後的股權架構顯示如下。



附註：

(1) 龍光工程建設由深圳優凱思擁有91%股權及由龍光地產擁有9%股權。

---

## 歷史及重組

---

### 8. 深圳優凱思進一步收購中國附屬公司

於2013年1月9日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產轉讓其於廣東現代建築擁有的全部100%股權，代價為人民幣8,150,000元（按照各方認許的廣東現代建築的資產淨值，另加評估廣東現代建築之公允價值後的溢價而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為廣東現代建築的唯一股東。

於2013年3月8日，龍光地產與順德置業訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產轉讓其於龍光陽光擁有的全部66%股權，代價為人民幣6,930,000元（按照各方認許的龍光陽光的資產淨值，另加評估龍光陽光之公允價值後的溢價而釐定）。於完成該項股權轉讓後，龍光陽光由順德置業擁有66%股權，餘下的34%股權由獨立第三方擁有。

### 9. 紀女士的聲明

誠如本集團於重組完成後的股權架構所示，紀女士（我們的非執行董事兼控股股東之一）是本集團的最終股東。作為紀先生有關目前由本集團經營的業務的繼任計劃下一個環節，以及鑑於紀女士於房地產業務的經驗相對較淺，故紀女士作出一項聲明，當中聲明儘管其擁有本公司股權，但其對本集團所有重大事務的最終控制權現授予其父親紀先生（亦為控股股東之一），而且紀女士在過往及未來會就管理本集團繼續按紀先生的指示行事，惟紀先生發出的任何指示不得與紀女士作為董事的受信責任構成衝突。此等重大事務包括但不限於宣派股息、審批年度預算、審批賬目及委任核數師。

此外，鑑於紀先生是我們的主席兼執行董事，他亦對本公司有受信責任，須以本公司的最佳利益行事。如果紀先生向紀女士發出任何對她作為董事的受信責任有衝突的指示，則該等指示對紀先生自己作為董事的受信責任或會有衝突。因此，公司認為，大家將會極難見到紀先生向紀女士發出任何對她作為董事的受信責任有衝突的指示。

### 10. 家族信託的成立

於2013年4月16日，紀女士在英屬處女群島註冊成立英屬處女群島控股公司Junxi Investments Limited。於註冊成立當日，紀女士持有英屬處女群島控股公司一股股份，等於英屬處女群島控股公司100%股權。

於2013年5月15日，紀女士透過在根西島註冊成立的公司Kei Family United Limited（「信託公司」），成立了一項信託（「家族信託」）。於2013年5月15日，信託公司收購英屬處女群島

---

## 歷史及重組

---

控股公司的全部權益。信託公司是一家由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自擁有50%股權的公司，而彼等代表於根西島註冊成立的公司Credit Suisse Trust Limited（為家族信託的受託人）（「受託人」）持有信託公司的股份。家族信託的受益人包括紀女士及其家庭成員（不包括紀先生）。

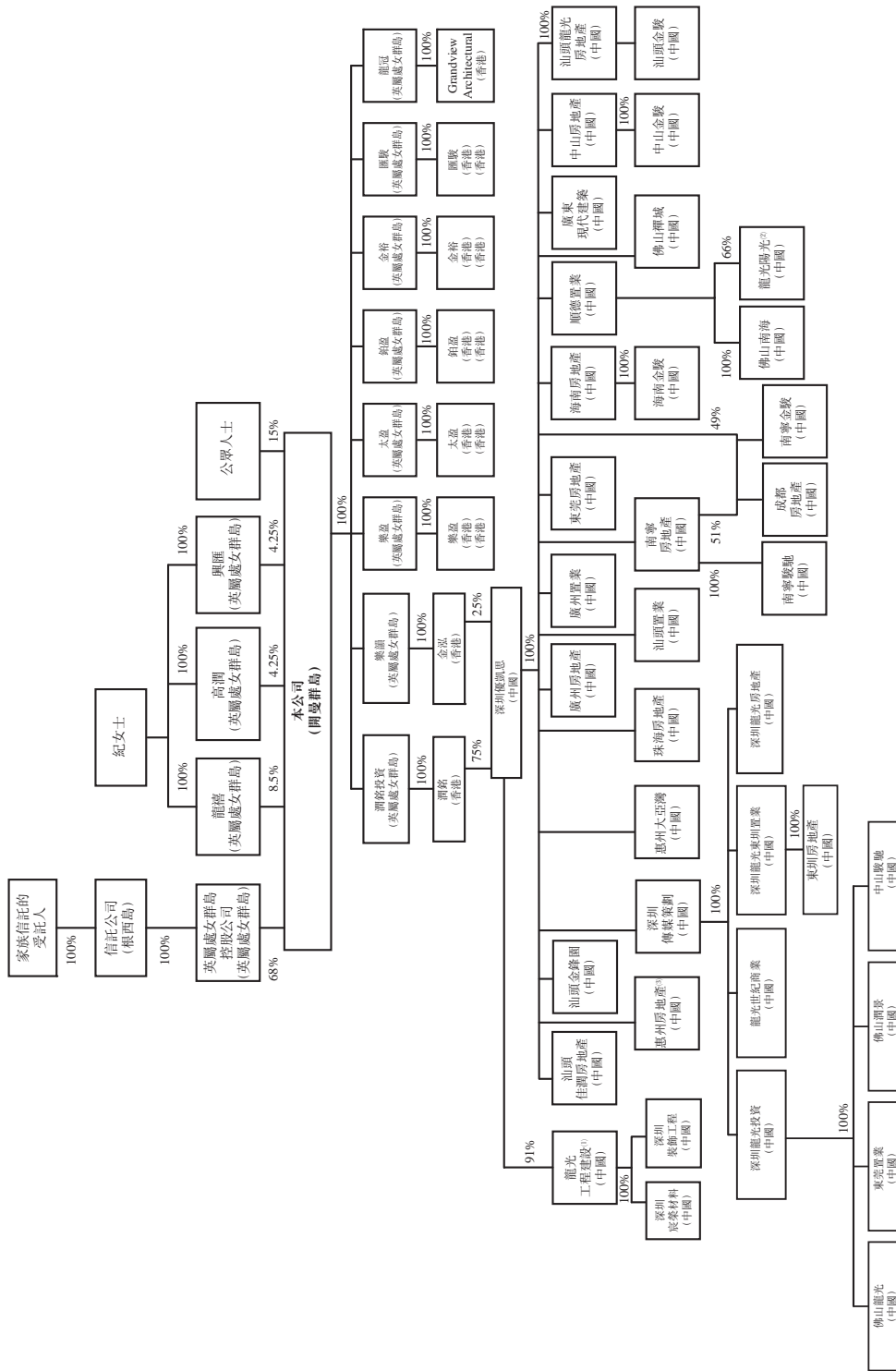
### 11. 向龍禧、高潤、興滙及英屬處女群島控股公司進一步轉讓股份

於2013年10月31日，為根據在[●]後本公司可能考慮和採納的計劃而授予本集團僱員股份，紀女士進一步分別以零代價向龍禧、高潤及興滙轉讓80股、30股及30股股份。緊隨該等轉讓後，紀女士、龍禧、高潤及興滙分別持有本公司當時已發行股本80%、10%、5%及5%。

在上述行動後，於2013年10月31日，英屬處女群島控股公司以零代價向紀女士收購本公司80%的權益。緊隨該收購後，英屬處女群島控股公司、龍禧、高潤及興滙分別持有本公司當時已發行股本的80%、10%、5%及5%。

## 歷史及重組

我們於緊隨[●]完成後的股權架構如下。



### 附註：

- (1) 龍光工程建設由深圳優凱思擁有91%股權及由龍光地產擁有9%股權。
- (2) 龍光陽光由順德置業擁有66%股權及由廣東南海羅南陶瓷企業集團擁有34%股權。
- (3) 於2013年8月29日，深圳優凱思與南寧房地產轉讓深圳優凱思持有的惠州房地產51%股權轉讓訂立股權轉讓協議。於最後可行日期，當時仍在辦理向國家工商管理局登記的相關地方當局登記有關股權轉讓。於股權轉讓完成後，惠州房地產仍為本集團的全資附屬公司。

---

## 歷史及重組

---

### 合規

#### **第75號通知下的登記程序**

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日生效的國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知（「第75號通知」），國內居住的自然人或國內居住的法人，均須於利用其擁有的中國國內公司資產或股權權益成立或控制任何境外特殊目的公司集資前，向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。根據第75號通知，國內居住的自然人包括該等持有中國公民身份的個人及該等無中國公民身份但為經濟利益而慣常居於中國的個人。

紀女士（本公司非執行董事，龍禧、高潤及興匯各自的唯一股東以及家族信託的託管人）於取得本公司最終控股權益前，為聖基茨和尼維斯聯邦的公民。其後於2012年11月，紀女士獲得有效的香港永久身份證及居留權。按我們的中國法律顧問的意見，紀女士毋須辦理第75號通知所規定的登記手續。

#### **併購規定的應用**

根據中國六個監管機構於2006年8月8日頒佈並於2006年9月8日生效的關於外國投資者併購境內企業的規定（「併購規定」）（於2009年6月22日經修訂），併購規定所指的「外國投資者併購境內企業」，是指若外國投資者購買中國非外商投資企業（境內公司）股東的股權或增加境內公司資本，使該境內公司變更及重新設立為外商投資企業（「股權併購」）；或若外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且經營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且經營該資產（「資產併購」），則該股權併購及資產併購須根據併購規定獲審批機關批准。

此外，併購規定亦規定，若外國投資者購買國內外商投資企業的股權或認購國內外商投資企業的已增加資本，則其須受限於現行法律、外商投資企業的行政規例及有關變更外商投資企業的投資者股權的相關條文。

在頒佈併購規定後，金泓（一家於香港註冊成立的公司）於2010年2月4日完成25%收購事項，其屬於股權併購的範圍，故此須遵守併購規定所載的相關批准及登記規定。經中國法律顧問確認，我們已根據中國適用法律及法規取得有關25%收購事項的所有必需批文、

---

## 歷史及重組

---

許可證及執照，以及25%收購事項已根據併購規定獲主管政府機關正式批准，並在所有重大方面遵守併購規定，原因如下：

- 根據中國上市集團成員公司的聲明，金泓、林先生（當時的實益擁有人）及張先生（當時的合法擁有人）各自在25%收購事項呈報主管政府機關批准時為獨立第三方，而且金泓在有關時間與紀先生並無其他關係；
- 相關股權轉讓協議由金泓與龍光地產於2009年12月24日簽訂，聲明在發出反映25%收購事項的深圳優凱思已更新營業執照的日期起，龍光地產便不再持有深圳優凱思25%的股權，而金泓則成為當時深圳優凱思25%的股權的持有人；
- 於2010年1月13日，深圳市科技工貿信息委員會已發出關於透過股權收購成立深圳優凱思為合資企業的批覆（深科工貿信資字[2010]0115號）；及
- 深圳優凱思的經修改營業執照由深圳市市場監督管理局於2010年2月4日發出，該營業執照記載深圳優凱思的性質當時為有限責任公司（台港澳與境內合資），而深圳優凱思當時已被視為外資企業，儘管25%收購事項的代價尚未支付。

鑑於上述各項，中國法律顧問認為25%收購事項在所有重大方面遵守併購規定，而且屬外資企業的深圳優凱思的任何隨後轉讓概毋須受併購規定規限。此外，金泓實益權益的任何隨後轉讓將不會影響深圳優凱思作為外資企業的地位，亦毋須作出知會中國政府有關轉讓實益權益的通知／備案。

潤銘（一家於香港註冊成立的公司）於2011年3月11日完成75%收購事項。於完成75%收購事項時，深圳優凱思是一家外商投資企業。因此，75%收購事項並不屬於併購規定範圍，反而屬於外商投資企業投資者股權變更的若干規定[1997]外經發第267號規管範圍。所以，本公司的中國法律顧問認為併購規定並不適用。

此外，深圳市科技工貿信息委員會已發出有關深圳優凱思的投資者股權變更及組織章程細則修訂的相關批文（深科工貿信資字[2010]2795號），據此已就下列各項取得批准：

- 75%收購事項；
- 深圳優凱思的性質在完成股權轉讓後轉為外商投資企業；及
- 深圳優凱思的組織章程細則已經修訂，反映深圳優凱思當時為外商投資合資企業一事已獲批准。

## 歷史及重組

鑑於上述各項，中國法律顧問認為75%收購事項已獲中國主管審批機關正式批准、在所有重大方面遵守相關中國法律及法規，以及並無違反併購規定。

按我們的中國法律顧問及[●]的中國法律顧問意見，深圳市科技工貿信息委員會是於深圳優凱思的重組過程中審批其股權轉讓(包括25%收購事項)的適當機關。此外，[●]的中國法律顧問通商律師事務所已安排會見並參與會晤廣東省對外貿易經濟合作廳外資管理處(「廣東外經貿廳」)的處長，該部門是較高級別的監管機關，並且可以對深圳市科技工貿信息委員會實施業務指導。據此，廣東外經貿廳處長已確認及認同兩家中國法律顧問的意見，表示深圳市科技工貿信息委員會是審批深圳優凱思股權轉讓的主管當局，而深圳市科技工貿信息委員會有權批准深圳優凱思重組，毋須再經廣東省級其他監管機關或中國商務部審批。按廣東外經貿廳處長解釋，只要25%收購事項的買方並非中國居民或是與深圳優凱思及其實際控制人無關聯關係的個人，則批准25%收購事項的有效性將不會受影響，而批准25%收購事項的有效性也不會因股權買方最終未能支付轉讓對價而受到影響。此外，基於紀女士於75%收購事項完成時並非中國境內居民，廣東外經貿廳處長亦確認，批准75%收購事項的有效性將不會受到影響，而且審批過程以及對深圳優凱思重組中的股權轉讓所授的批准，按中國法律、規則及法規屬合法和有效。基於以上所述，我們的中國法律顧問及[●]的中國法律顧問通商律師事務所認為，於25%收購事項及75%收購事項均符合相關中國法律、規則及法規，而且並無規避任何中國法律、規則及法規。

就深圳優凱思旗下附屬公司的境內重組的合法性及有效性而言，考慮到該等附屬公司為外商再投資企業或外商再投資企業的附屬公司，根據商務部前身與國家工商行政管理總局於2000年6月25日聯合頒佈並於2000年9月1日生效的關於外商投資企業境內投資的暫行規定，外商投資企業在限制類領域設立公司的，應向再投資公司所在地省級主管審批機關提出申請。鑑於本集團的所有境內附屬公司並無經營屬於限制類的任何業務，因此，深圳優凱思旗下所有附屬公司的境內重組毋須獲得相關省級主管審批機關的批准。故此，中國法律顧問認為深圳優凱思旗下附屬公司的境內[●]重組已遵守相關中國法律及法規，以及並無違反併購規定。

就包括在本集團境外實體間的[●]重組之境外重組的合法性及有效性而言，由於該重組是直接由境外實體間在中國境外進行，因此，中國法律顧問認為該境外重組毋須受到併購規定等中國法律規限。

---

## 歷史及重組

---

總括而言，中國法律顧問認為本公司已根據中國適用的法律及法規就其[●]取得有關重組的所有必需批文、許可證及執照，[●]重組在所有重大方面均沒有違反併購規定，以及其不被視為規避併購規定。

[●]已就深圳優凱思的重組進行盡職審查，當中包括(但不限於)以下步驟：

- (i) 與本公司的中國法律顧問及[●]的中國法律顧問討論，藉以了解彼等對重組的合法性所作的法律分析，以及審閱彼等各自的中國法律意見；
- (ii) 與批准深圳優凱思股權轉讓的相關中國政府機關代表會面及討論深圳優凱思的重組事宜；
- (iii) 審閱與重組過程中深圳優凱思股權轉讓有關的審批文件及相關交易文件；
- (iv) 就林先生及張先生參與25%收購事項及75%收購事項的背景，以及彼等與本集團及其控股股東的獨立性進行獨立背景調查，以及與彼等進行盡職審查會談；
- (v) 與為本集團提供離岸銀行信貸予潤銘及金泓以收購深圳優凱思的股權的銀行機構代表會面，以及審閱相關貸款信貸文件；及
- (vi) 與參與重組的本集團管理層進行多輪討論，藉以了解深圳優凱思的重組的背景、理由、事實及合法性。

### 第50號通知的應用

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局共同頒發商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知(「第50號通知」)，規定於第50號通知頒發日期後新獲批准及成立的外商投資房地產公司，必須符合商務部的若干登記要求。此外，第50號通知亦規定，擁有新增物業項目或物業業務的外商投資房地產公司，亦須遵守相關批准規定。

根據中國法律顧問的意見，本集團目前有一家公司為外商投資實體，即深圳優凱思。然而，深圳優凱思並無從事物業業務，而本集團旗下其他公司並非外商投資房地產公司，因此中國法律顧問認為第50號通知並不適用。

### 綜述

本集團為配合其總部於2008年遷移至深圳而作出相應的架構及重組方面的行動。1996年至2008年間，本集團的物業發展業務以中國汕頭為總部。為了進一步發展本集團的物業



---

## 歷史及重組

---

發展業務，以及充分利用深圳較為發達的經濟和市場環境，我們決定於2008年將本集團總部由汕頭遷移至深圳。為了盡量減低地方政府對於該跨區域搬遷的任何潛在干擾，本集團透過在深圳設立一家作為新總部的公司，從而達到遷移的目的。因此，我們於2008年4月1日設立深圳優凱思。

我們的中國法律顧問海問律師事務所認為，本集團在架構及重組方面的行動由本集團的商業考慮推動。因此，概無任何情況被視為一家外商投資房地產開發企業規避相關中國法律及法規(包括第50號通知)。

此外，中國法律顧問告知，本集團的重組已經獲得必要的中國政府機關(包括商務部、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局各自的當地主管部門)批准及／或確認。因此，中國法律顧問認為本文件「歷史及重組」一節所提述的該等轉讓各自以恰當及合法的方式完成及處理。

## 業 務

### 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)。<sup>(1)</sup>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，請參閱本文件「一物業項目」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。詳情請參閱本文件「一物業項目 — 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」。

## 業 務

### 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文件附錄五「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文件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 <sup>(1)</sup> (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	已訂約收購 (平方米)	
<b>總土地儲備(按城市劃分)：</b>					
— 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
<b>總土地儲備</b>	<b>815,175</b>	<b>5,548,424</b>	<b>4,648,217</b>	<b>174,212</b>	<b>11,186,028</b>

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)
<b>待售物業</b>					
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>
<b>持作投資物業</b>					
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>
<b>可銷售／可租賃總建築面積</b>					
<b>(已扣減已出售的</b>					
<b>可銷售建築面積) .....</b>	<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。

本公司在本文件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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積		尚未出售 <sup>(3)</sup> (平方米)	仍未出售的可銷售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	特作投資的可租賃總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	所產生的發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	竣工日期 <sup>(7)</sup>	預售開始日期 <sup>(8)</sup>	本公司應佔權益(截至最後可行日期) <sup>(9)</sup> (%)	物業估值報告內編號(物業編號)
					已出售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(5)</sup> (平方米)									
<b>已竣工</b>															
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	—	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 <sup>(10)</sup>	61,711	59,241	59,133	—	108	—	479,299 <sup>(11)</sup>	—	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 <sup>(10)</sup>	68,308	55,350	54,992	—	238	—	479,299 <sup>(11)</sup>	—	12年6月	10年9月	100	7
5. 棕櫚水岸南地塊.....	廣州	住宅	102,669 <sup>(10)</sup>	177,993	117,821	105,263	4,627	7,931	—	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	—	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 <sup>(10)</sup>	88,405	71,417	64,078	—	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 <sup>(10)</sup>	134,230	97,924	97,924	—	—	—	364,521	—	06年1月	05年3月	100	不適用 <sup>(12)</sup>
9. 深圳君悅龍庭一期.....	深圳	住宅	66,708 <sup>(10)</sup>	23,295	16,415	16,415	—	—	—	77,223	—	08年12月	08年4月	100	不適用 <sup>(12)</sup>
10. 深圳君悅龍庭二期.....	深圳	住宅	66,708 <sup>(10)</sup>	73,591	60,708	60,708	—	—	—	285,981	—	09年9月	08年7月	100	不適用 <sup>(12)</sup>
11. 深圳君悅龍庭三期.....	深圳	住宅	66,708 <sup>(10)</sup>	132,565	87,951	87,629	—	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 <sup>(12)</sup>
13. 水悅雲天一期.....	佛山	住宅	83,033 <sup>(10)</sup>	17,031	15,450	15,450	—	—	—	38,623	—	11年11月	10年1月	100	不適用 <sup>(12)</sup>

## 業 務

項目	城市	用途	可銷售/ 可租賃 總建築 面積(包括 已出售 建築 面積) <sup>(3)</sup>			可銷售總建築面積		仍未 出售 <sup>(4)</sup> 面積 (平方米)	仍未 出售和 出售的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作投資 的可租賃 總建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	所產生 的發展 成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 千元)	估計完成 項目的 額外發展 成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 千元)	竣工 日期 <sup>(7)</sup>	預售開始 日期 <sup>(8)</sup>	本公司 應佔權益 (截至 最後可行 日期) <sup>(9)</sup> (%)	物業 估值報告 內編號 (物業 編號)
			地盤 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已出售 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已出售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(4)</sup> (平方米)									
14. 水悅雲天二期.....	佛山	住宅	83,033 <sup>(10)</sup>	90,866	77,922	77,922	—	—	—	206,195	—	11年11月	10年5月	100	不適用 <sup>(15)</sup>	
15. 水悅雲天三期.....	佛山	住宅	83,033 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(15)</sup>	
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	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 <sup>(10)</sup>	154,458	134,010	123,009	—	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 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(10)</sup>	218,242	188,595	178,427	3,505	3,948	7,453	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 <sup>(10)</sup>	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	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 <sup>(10)</sup>	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	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積(包括建築)		可銷售總建築面積		仍未出售 <sup>(6)</sup> (平方米)	仍未出售和已預售的可銷售建築面積	持作投資的可租賃總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	所產生的發展成本 <sup>(5)</sup> (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	竣工日期 <sup>(7)</sup>	預售開始日期 <sup>(8)</sup>	本公司應佔權益(截至最後可行日期) <sup>(9)</sup> (%)	物業估值報告內編號(物業編號)
					已出售 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已出售 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(6)</sup> (平方米)									
30. 南寧天悅龍灣一期已竣工部份.....	南寧	住宅	73,709 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃總建築面積			持作投資的可租賃總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	所產生的發展成本 <sup>(5)</sup> (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	預期竣工日期 <sup>(7)</sup>	預售開始日期 <sup>(8)</sup>	本公司應佔權益(截至最後可行日期) <sup>(9)</sup> (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(3)</sup> (平方米)	仍未出售 <sup>(3)</sup> (平方米)							
<b>發展中</b>														
33. 尚海陽光高層公寓	汕頭	住宅	71,764 <sup>(10)</sup>	678,878	—	378,303	155,757	—	1,622,954	1,340,630	14年7月	12年9月	100 <sup>(12)</sup>	30
34. 惠州天悅龍庭二期	惠州	住宅	89,328 <sup>(10)</sup>	165,102	—	77,521	40,960	—	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 <sup>(10)</sup>	127,288	—	—	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 <sup>(10)</sup>	85,918	—	31,385	44,695	—	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 <sup>(10)</sup>	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	—	136,633	13,372	—	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	—	184,000	60,879	—	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	—	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	—	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 <sup>(10)</sup>	127,455	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 <sup>(10)</sup>	259,655	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	—	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 <sup>(10)</sup>	109,121	32,418	25,646	666	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 <sup>(10)</sup>	331,450	252,547	97,034	138,012	235,046	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	—	3,659	10,132	—	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	—	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	—	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積(包括已出售建築面積) <sup>(3)</sup> (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 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作投資的可租賃總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	所產生的發展成本 <sup>(5)</sup> (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	預期竣工日期 <sup>(7)</sup>	預售開始日期 <sup>(8)</sup>	本公司應佔權益(截至最後可行日期) <sup>(9)</sup> (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(4)</sup> (平方米)	仍未出售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已出售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(4)</sup> (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 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (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 <sup>(4)</sup> (平方米)	所產生的發展成本 <sup>(5)</sup> (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	預期竣工日期 <sup>(7)</sup>	本公司應佔權益(截至最後可行日期) <sup>(8)</sup> (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(4)</sup> (平方米)							
<b>持作未來發展</b>													
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 <sup>(9)</sup>	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 <sup>(10)</sup>	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 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (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 <sup>(3)</sup> (平方米)	特作投資的可租賃總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	所產生的發展成本 <sup>(5)</sup> (人民幣千元)	估計完成項目的額外發展成本 <sup>(6)</sup> (人民幣千元)	預期竣工日期 <sup>(7)</sup>	本公司應佔權益(截至最後可行日期) <sup>(8)</sup> (%)	物業估值報告中的編號(物業編號)
					已出售 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售 <sup>(4)</sup> (平方米)							
70. 已訂約收購													
中山88畝用地.....	中山	住宅	58,908	174,212	—	—	145,539	—	—	398,400	不適用	100	51
小計.....			58,908	174,212	—	—	145,539	—	—	398,400			
總計.....			4,313,828	14,680,012	3,349,793	1,546,767	6,544,412	116,381	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文件「物業項目一項目簡介一尚海陽光」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，因此本文件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 止六個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
<b>以下應佔已訂約銷售額：</b>				
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
<b>總計(人民幣百萬元) .....</b>	<b>3,031.9</b>	<b>4,466.6</b>	<b>9,737.2</b>	<b>5,787.6</b>
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(本文件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：



## 業 務

### 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，請參閱本文件「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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(2)</sup> .....	477,299	
總建築面積(平方米) <sup>(1)</sup> .....	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) .....	—	
	住宅	商舖
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) <sup>(2)</sup> .....	477,299	
總建築面積(平方米) <sup>(1)</sup> .....	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	
	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....		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。

## 業 務

### 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，請參閱本文件「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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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。

## 業 務

### 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) <sup>(1)</sup> .....		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) <sup>(1)</sup> .....		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) <sup>(1)</sup> .....		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



## 業 務

### 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[●]，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） <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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。

## 業 務

### 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) <sup>(1)</sup> .....	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） <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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，請參閱本文件「一 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) <sup>(1)</sup> .....		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，請參閱本文件「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） <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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 <sup>(2)</sup>
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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....		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) <sup>(1)</sup> .....		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

## 業 務

### 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，請參閱本文件「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) <sup>(1)</sup> .....	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

	辦公室	商舖
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。

## 業 務

### 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) <sup>(1)</sup> .....	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，請參閱本文件「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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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

	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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

	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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	
	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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	
	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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。

## 業 務

### 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，請參閱本文件「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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....		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

## 業 務

### 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，本文件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

## 業 務

繼續保留作投資用途。有關本公司投資物業的進一步詳情，請參閱本文件「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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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。

## 業 務

### 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） <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....		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。

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。

## 業 務

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) <sup>(1)</sup> .....	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	
	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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	
	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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	
	住宅	商舖
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	
	住宅	商舖
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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....		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) <sup>(1)</sup> .....	221,336						
可銷售／可租賃總建築面積(平方米) .....	175,967						
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">住宅</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">商舖</td> </tr> <tr> <td>可銷售／可租賃總建築面積(平方米) .....</td> <td style="text-align: center;">175,967</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </table>		住宅	商舖	可銷售／可租賃總建築面積(平方米) .....	175,967	—
	住宅	商舖					
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) <sup>(1)</sup> .....	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) <sup>(1)</sup> .....	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。

## 業 務

### 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		
— 一開始施工 .....		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） <sup>(1)</sup> .....		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) <sup>(1)</sup> .....		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) <sup>(1)</sup> .....		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 <sup>(1)</sup>	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文件「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% <sup>(1)</sup>
尚海陽光商業綜合樓 .....	已竣工	汕頭	3,340	— <sup>(2)</sup>
深圳天悅龍庭一期 .....	已竣工	深圳	7,021	— <sup>(2)</sup>
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	— <sup>(2)</sup>
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：

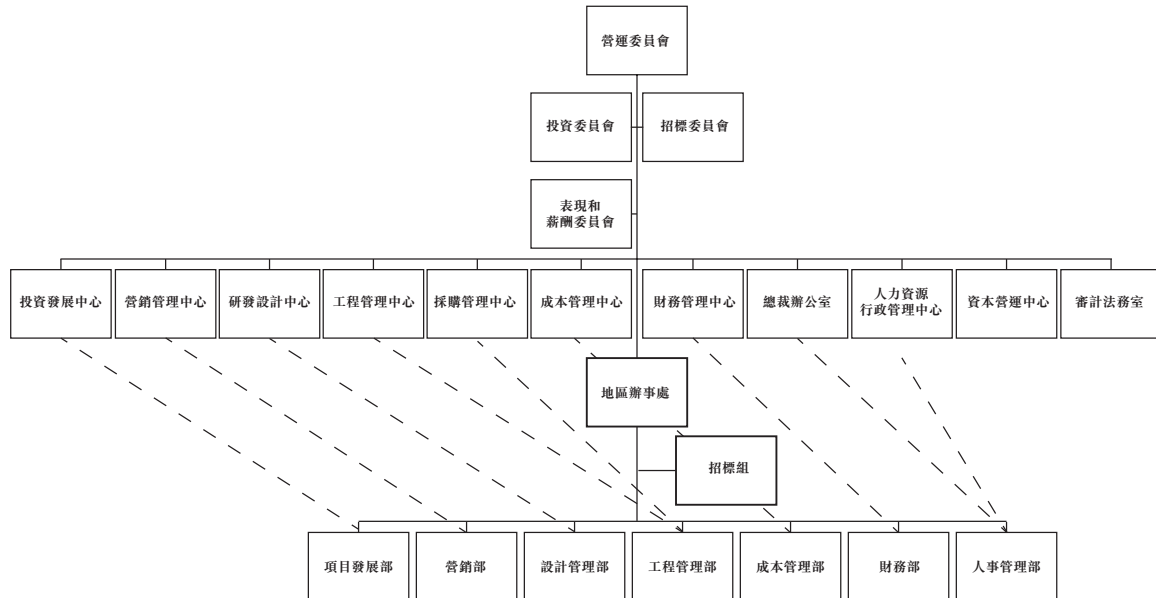
- (1) 考慮到峰景華庭餘下可租賃建築面積的規模，我們有意將餘下空間出租予具有品牌知名度及可靠營運實力的商業營運商。因此，我們現正積極篩選潛在租戶。2012年，由於我們的租金收入佔我們總營業額的0.8%，相信峰景華庭的佔用率對我們的業務並無重大不利影響。
- (2) 於2013年10月31日，尚海陽光商業綜合樓由我們佔用作銷售中心，而深圳天悅龍庭一期的可銷售建築面積正在裝修以提高商業價值。同日，我們正就龍光城一期二組團的可銷售建築面積物色及篩選潛在租戶。

## 業 務

### 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、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"> <li>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)。</li> <li>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。</li> <li>由投資委員會審批。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>釐定項目市場定位(包括產品及客戶定位、初步規劃及估值)。</li> <li>進行進一步的深入概念設計及優化設計。</li> <li>制定規劃和設計建議及分配設計工作。</li> <li>利用定制設計控制平台以管理及監察設計程序及質量。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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)。</li> <li>委任龍光工程建設或透過招標委任另一總承包商。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>按照標準化和控制程序及工藝標準進行工程管理。</li> <li>透過項目管理資訊平台實時監察發展流程。</li> <li>定期檢查及評估施工進度。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>獨立制定及執行營銷策略及進行促銷活動。</li> <li>完成項目定價分析及訂定價格。</li> <li>獲取預售許可證及開展銷售程序。</li> <li>協助客戶登記及取得按揭貸款。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>獲取房屋所有權證及交付單位。</li> <li>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。</li> <li>管理龍光會及籌辦客戶活動。</li> </ol>
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	



## 業 務

### 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，請參閱本文件「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。

## 業 務

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%。請參閱本文件「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

---

## 業 務

---

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。更多資料見於本文件「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文件「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的各種經濟措施。近年來，中國政府採納了旨在穩定國家經濟增長

---

## 業 務

---

(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，請參閱本文件「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」。

---

## 業 務

---

### 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。

## 業 務

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，請參閱本文件「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。請參閱本文件「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



---

## 業 務

---

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文件「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。請參閱本文件「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

---

## 業 務

---

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。其他詳情請參閱本文件「— 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，請參閱本文件「— 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，請參閱本文件「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，見本文件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。其他詳情請參閱本文件「— 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[●]的規定。有關我們日後向關聯方提供建築服務的更多資料，見本文件「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文件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[●]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。其他資料請參閱本文件「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 <sup>(1)</sup>

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，務請細閱本文件「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。在建業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。請參閱本文件「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文件附錄五「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文件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



## 業 務

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

## 關 連 交 易

### 概覽

#### (I) 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

##### 1. 總防城港建築服務協議

###### (a) 交易簡介

於2013年11月22日，龍光工程建設(本公司的全資附屬公司)與廣西金凱利置業有限公司(「廣西金凱利」，一家主要在中國從事住宅物業發展的公司)訂立了一項建築服務框架協議(「總防城港建築服務協議」)，據此，龍光工程建設同意自[●]至2015年12月31日止期間，就廣西金凱利於廣西防城港的物業項目(總建築面積約270,000平方米(「首個防城港項目」))及廣西金凱利根據其目前的建築及發展計劃將承建的其他位於防城港的建築項目(「其他防城港項目」，連同首個防城港項目統稱為「防城港項目」)向廣西金凱利提供建築服務(包括但不限於地基工程、裝修、電力安裝、結構性設施建設、竣工後的清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及建築原材料採購)及其他相關服務(「建築服務」)。

廣西金凱利就建築服務應付龍光工程建設的服務費須按照該等防城港項目需要建築服務的實際建築面積，以及建築服務的估計建築價格(參照中國政府機構公佈的相關建築價格)及項目所在地建築工程市場價格水平釐定。

廣西金凱利是一家由執行董事之一紀先生的妻弟控制的公司。廣西金凱利的業務營運乃獨立於本集團。除家族關係外，我們的控股股東於廣西金凱利並無任何直接或間接股權或控制權。此外，控股股東概無對廣西金凱利的決策程序施加任何影響，或向廣西金凱利的營運提供任何財政支援。

###### (b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度、截至2013年6月30日止六個月以及2013年1月1日至最後可行日期的期間，廣西金凱利就建築服務而支付龍光工程建設的總交易額分別為零、零、零、約人民幣111,070,000元及約人民幣208,368,000元(佔截至最後可行日期龍光工程建設與廣西金凱利所訂立的現有建築合同項下訂明的總交易額的19.6%及佔截至2013年12月31日止年度預期總年度上限的59.9%)。

## 關 連 交 易

### (c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2015年12月31日止三個年度各年，龍光工程建設根據總防城港建築服務協議向廣西金凱利提供的建築服務的最高年度金額預期將分別不超過人民幣3.48億元、人民幣5.34億元及人民幣5.58億元。截至2015年12月31日止三個年度各年的年度上限乃按照總預期交易額約人民幣16.17億元(包括現有建築合同項下的交易額及由本公司管理層估計的其他預期交易額)及估計完工百分比(經考慮在防城港項目不同階段內所需進行的實際工作)釐定。截至2015年12月31日止三個年度，防城港項目所需的建築服務主要可分為四期，此四期的竣工比例分別如下：

	截至2013年 12月31日止 年度的竣工 百分比		截至2014年 12月31日止 年度的竣工 百分比		截至2015年 12月31日止 年度的竣工 百分比	
		建築詳情		建築詳情		建築詳情
防城港項目第2期 .....	無	—	39.9%	50%主結構 竣工	60.1%	清除支架完成
防城港項目第3期 .....	59%	主結構竣工及 開始清除支架	41%	竣工	無	—
防城港項目第4期 (附60%高層大樓及 40%低層大樓) .....	8.9%	低層公寓的 地庫層竣工	44.1%	低層公寓竣工 及高層 大樓30% 主結構竣工	40.2%	高層大樓 竣工
防城港項目其他各期 ...	無	—	無	—	60%	符合預售要求

此外，釐定截至2015年12月31日止三個年度的上述總預期交易額乃參照(i)截至最後可行日期龍光工程建設與廣西金凱利已訂立的現有建築合同所規定的總交易額；及(ii)龍光工程建設根據現有建築及發展計劃(並考慮龍光工程建設預期與廣西金凱利訂立的建築合同數額)就該等防城港項目而向廣西金凱利提供的建築服務的預期交易額(以上述擬進行者的

## 關 連 交 易

交易額約20%的年度增幅為基準)。該20%的年度增幅是本公司管理層參照潛在超支估計的增幅，其包括：(a)需要我們的建築服務的該等防城港項目下建築價格約15%的增幅，當中已計入(其中包括)該等防城港項目施工進度的潛在變動、工程設計計劃及現場工程計劃的轉變，以及建築服務所涉及原材料種類的轉變；及(b)需要我們的建築服務的該等防城港項目下建築價格約5%的增幅，當中已計入截至2015年12月31日止三個年度在項目結算時之建材市價及當地勞工成本的預期變動。截至2015年12月31日止三個年度的年度上限遠高於廣西金凱利向龍光工程建設支付的歷史交易額，因為龍光工程建設已或將提供的建築服務主要是指於2013年內就該等防城港項目訂立的合同。

[●]

### 2. 總建築服務協議

#### (a) 交易簡介

於2013年11月22日，我們的全資附屬公司深圳優凱思與廣東龍光(集團)(一家主要從事高速公路建設—經營—轉讓及基礎設施建設—移交項目以及商業和酒店項目的投資的公司)訂立建築服務框架協議(「總建築服務協議」)，據此，深圳優凱思同意自[●]起至2015年12月31日止期間，不時就廣東龍光(集團)及其附屬公司的物業項目提供或促使其附屬公司提供建築服務(包括但不限於基礎工程、裝修、電力裝置、結構性設施建設、竣工後的清理工作、交付過程中的協調服務、現場管理及採購建築原料)及其他相關服務(「總建築服務」)予廣東龍光(集團)或其附屬公司。

廣東龍光(集團)或其附屬公司就總建築服務應付深圳優凱思或其附屬公司的服務費須按照施工工程預計涉及的規模，以及總建築服務的估計建築價格(參照中國政府機構公佈的相關建築價格)及廣東龍光(集團)的物業項目所在地建築工程市場價格水平釐定。

#### (b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度、截至2013年6月30日止六個月以及2013年1月1日至最後可行日期的期間，廣東龍光(集團)或其附屬公司就我們提供的建築服務而向我們支付的總交易額分別約為人民幣239,233,000元、人民幣239,261,000元、人民幣235,538,000元、人民幣225,036,000元及人民幣302,263,000元。

---

## 關 連 交 易

---

(c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2015年12月31日止三個年度各年，深圳優凱思或其附屬公司根據總建築服務協議向廣東龍光(集團)或其附屬公司提供的總建築服務的最高年度金額將分別不超過人民幣4.55億元、人民幣2.5億元及人民幣2.5億元。截至2015年12月31日止三個年度各年的年度上限乃按照總預期交易額及估計完工百分比釐定。釐定截至2015年12月31日止三個年度的上述總預期交易額乃參照(i)截至最後可行日期龍光工程建設與廣東龍光(集團)已訂立的現有建築合同所規定的總交易額；及(ii)深圳優凱思及其附屬公司(包括龍光工程建設)於截至2015年12月31日止三個年度根據現有建築及發展計劃(並考慮預期與廣東龍光(集團)訂立的建築合同)向廣東龍光(集團)及其附屬公司提供的總建築服務的預期交易額(以上述擬進行者的交易額約20%的年度增幅為基準)。該20%的年度增幅是本公司管理層參照潛在超支估計的增幅，其包括：(a)廣東龍光(集團)及其附屬公司需要我們的建築服務的物業項目下建築價格約15%的增幅，當中已計入(其中包括)施工進度的潛在變動、工程設計計劃及現場工程計劃的轉變，以及總建築服務所涉及原材料種類的轉變；及(b)廣東龍光(集團)及其附屬公司需要我們的建築服務的物業項目下建築價格約5%的增幅，當中已計入截至2015年12月31日止三個年度在項目結算的有關時間時之建材市價及當地勞工成本的預期變動。截至2013年12月31日止年度的年度上限預期遠高於廣東龍光(集團)或其附屬公司向本集團支付的歷史交易額，這主要是指已或將提供給廣東龍光(集團)一項酒店發展項目的服務(包括裝飾及建築服務)所涉的額外交易，而根據該酒店發展項目的預期建設時間表，就該額外交易補足的服務費估計約達人民幣1.956億元。與截至2014年及2015年12月31日止年度相比，截至2013年12月31日止年度的年度上限較高，主要原因是龍光工程建設與廣東龍光(集團)的一家附屬公司已就一個預期於2013年11月竣工的項目訂立一份建築合同。該合同下的總交易額約為人民幣2.71億元，有關金額預期於截至2013年12月31日止年度確認。

[●]

## 關 連 交 易

### (II) 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 3. 管理服務協議

##### (a) 交易簡介

於2009年3月9日，本公司的全資附屬公司南寧房地產與廣西金凱利訂立一份管理服務協議（「管理服務協議」），據此，南寧房地產同意自2009年3月9日起向廣西金凱利提供管理服務，包括：

- (a) 管理廣西金凱利的日常營運；
- (b) 負責（其中包括）該等防城港項目的項目發展、銷售及物業管理；
- (c) 委派人員負責廣西金凱利的營運；
- (d) 管理廣西金凱利的財務相關事宜及賬目；及
- (e) 處理與廣西金凱利的營運相關的其他事宜，

統稱「管理服務」。

就南寧房地產已或將提供予廣西金凱利的管理服務而言，廣西金凱利同意向南寧房地產支付服務費，有關費用已或將會以該等防城港項目不時的實際已建成面積為基礎。本公司預期整個防城港項目將會在2015年前竣工。管理服務協議自2009年3月9日起生效，並且將會在廣西金凱利向南寧房地產支付最後一次款項的一年後終止。

##### (b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，本集團就管理服務協議項下的管理服務獲付的總額分別為零、零、約人民幣2,861,000元及人民幣1,237,000元。

##### (c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2015年12月31日止三個年度各年，南寧房地產根據管理服務協議向廣西金凱利提供的管理服務的最高年度價值將分別不超過人民幣2,330,000元、人民幣2,080,000元及人民幣2,500,000元。

[●]



---

## 關 連 交 易

---

### 4. 商標特許協議

#### (a) 交易簡介

於2013年1月8日，本公司的全資附屬公司深圳優凱思與龍光地產訂立一份商標特許協議（「商標特許協議」），據此，龍光地產向深圳優凱思授出非獨家特許權，以在本文件附錄五「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—商標」一節所述的商標（統稱「該等商標」）的有效註冊期內免專利費使用該等商標。該等商標已由龍光地產註冊為商標，而龍光地產同意將其轉讓予本集團，相關登記註冊也正在中國辦理中。於此期間，龍光地產同意特許和授予深圳優凱思權利使用該等商標，直至向深圳優凱思轉讓該等商標獲批准為止。根據我們的中國法律顧問海問律師事務所的意見，本集團在完成註冊及獲得與轉讓相關的批准方面概無法律障礙。

根據商標特許協議，龍光地產同意在商標特許協議的期限內維持該等商標的註冊。

#### (b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，深圳優凱思並無向龍光地產支付任何商標特許費用。本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，商標特許協議乃按公平原則磋商，其條款屬公平合理的一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

[●]

### 5. 設計服務協議

#### (a) 交易簡介

於2011年11月4日，本公司的全資附屬公司廣東現代建築與廣西金凱利訂立一份建築設計服務協議（其後於2012年4月4日由一份補充協議補充）（「設計服務協議」），據此，廣東現代建築同意向廣西金凱利提供建築設計服務（「建築設計服務」），為期自2011年11月起至2014年止。

#### (b) 歷史交易額

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，廣西金凱利向廣東現代建築支付的總額分別約為人民幣4,738,000元、人民幣486,000元、人民幣7,419,000元及人民幣820,000元。廣東現代建築就已提供或將提供予廣西金凱利的建築設計服務所徵收的費用，乃參考總建築面積、設計成本和項目時間以及廣東現代建築將向其他獨立第三方提供的類似服務的現行市場價格後，按公平原則釐定。設計服務協議乃按正常商業條款訂立。

---

## 關連交易

---

(c) 未來交易額的年度上限

董事估計，截至2014年12月31日止兩個年度各年，廣東現代建築根據設計服務協議向廣西金凱利提供的建築設計服務的最高年度價值將分別不超過人民幣3,852,000元及人民幣5,000,000元。根據設計服務協議提供的建築設計服務將於2014年12月結束。

[●]

### 豁免

上文第1及2段所述交易構成[●]下的不獲豁免持續關連交易。於[●]有所界定並參考上述各個年度的建議全年上限計算的適用年度百分比率高於5%。因此，上文第1及2段所述不獲豁免持續關連交易將須遵守[●]下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

我們已申請，而[●]已經授予我們豁免就上文第1及2段所述交易嚴格遵守[●]的公告及獨立股東批准規定，惟於各財政年度，該等不獲豁免持續關連交易各自的總價值不得超過上述相關全年上限。

### 確認

#### 董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，第1至5段的所有不獲豁免及獲豁免持續關連交易於本公司日常一般業務中按照正常商業條款(或不遜於本公司給予或獲得自獨立第三方(倘適當)的條款)訂立，對本公司公平合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)進一步確認，所有不獲豁免及獲豁免持續關連交易的建議全年上限公平合理，亦符合股東的整體利益。

#### [●]的確認

[●]已向本公司確認，[●]認為上文第1及2段所述不獲豁免持續關連交易是在本公司日常一般業務中按照正常商業條款(或不遜於本公司給予或獲得自獨立第三方(倘適當)的條款)訂立，對本公司公平合理，亦符合本公司及其股東的整體利益。[●]已進一步確認，上文第1及2段所述所有不獲豁免持續關連交易的建議全年上限公平合理，亦符合股東的整體利益。

## 與控股股東的關係

### 與控股股東的關係

除本集團目前從事的業務外，控股股東及彼等各自的聯繫人於其他業務中擁有權益，包括(i)由廣東龍光集團物業管理有限公司從事的物業管理業務（「物業管理業務」）；及(ii)由龍光地產從事的酒店發展業務及商用物業發展業務（「酒店及商用物業業務」，連同物業管理業務統稱「相關業務」）。上述由控股股東控制的公司（「相關集團」）於[●]後並不屬於本集團。物業管理業務指由相關集團向我們所發展的住宅物業的業主提供的管理服務。由於該物業管理業務下的關係乃由業主與物業管理公司本身建立，故此不存在本集團（作為發展商）與相關集團（作為向本集團客戶提供服務的提供者）之間的客戶關係。另一方面，酒店及商用物業業務指相關集團在汕頭及南寧地區的酒店發展業務及商用物業發展業務，其專注於發展屬商業性質的物業，當中包含高端酒店、商場、餐廳、辦公室及該等酒店和辦公室附設的酒店式服務公寓。相關集團將只會專注於發展位於土地使用權純粹屬商業性質的土地上的物業。

根據由中國國內核數師按相關集團的中國會計原則編製的賬目而摘錄的相關集團物業管理業務的相關財務資料載列如下：

	截至2010年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2011年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2012年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2013年 6月30日止六個月 (人民幣元)
總收益.....	68,888,470	94,409,218	144,861,105	72,548,886
淨溢利／(虧損)				
總額.....	608,450	874,046	1,018,417	410,529

於2013年10月31日（即就本文件日期前此聲明的最後可行日期），相關集團開發屬酒店及商用物業業務的商用物業已經落成，而根據其管理賬目，該等商用物業所產生的收益約達人民幣3.006億元。另一方面，相關集團開發屬酒店及商用物業業務的酒店物業已於2013年11月投入營運，而截至最後可行日期，根據其管理賬目，經營由相關集團開發的該等酒店物業所產生的收益約達人民幣7,000,000元。於往績記錄期間，本集團一直並將繼續向廣東龍光集團及其附屬公司就其發展的項目提供若干類型的建築服務，預期我們將會在[●]後繼續向廣東龍光集團及其附屬公司就其發展的項目提供建築服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」內「總建築服務協議」一節。儘管我們將繼續向關連方提供建築服務，但是我們預期與往績記錄期間的表現相符，建築合同所產生的收入將不會構成現金流的主要來源。

---

## 與控股股東的關係

---

有關不計入相關業務的理由的進一步詳情，請參閱本文件「一 業務劃分」一節。

本公司的前身公司龍光地產及廣東龍光(集團)(均由本公司控股股東控制)過往亦曾從事住宅物業的發展，當中絕大部分已於往績記錄期間竣工及交付。在前身公司於往績記錄期間完成的項目之中，只有由龍光地產全資擁有並持有兩個位於佛山的住宅物業發展項目(即天湖麗都及佛山水悅城邦，統稱「佛山項目」)的兩家項目公司(統稱「佛山項目公司」)，其構成前身集團業務的一部分並對前身集團的收益有貢獻)並沒有由本集團按照重組收歸旗下。我們並無作出有關收購，原因是我們於2009年展開重組時，佛山項目公司實質上已完成及交付佛山項目。本公司認為將佛山項目公司按照重組注入本集團並非必要，因為佛山項目公司的成立目的純粹是開發佛山項目，在完成佛山項目後，有關公司將不會承建任何其他物業發展項目。儘管佛山項目公司於2010年對前身集團的收益及溢利有貢獻，但是其業績並無於本集團的業績綜合入賬，因為其不屬於本集團的一部分。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，根據其國內核數師按中國會計原則編製的經審核賬目，佛山項目公司所產生的總收益分別為人民幣8.145億元、人民幣5.798億元及人民幣51,600,000元，而純利總額則分別為人民幣2.129億元、人民幣2.152億元及人民幣(2,200,000)元。截至2013年6月30日止六個月，根據彼等的管理賬目，佛山項目公司所產生的總收益為人民幣32,800,000元，而其純利總額為人民幣22,700,000元。此外，截至2012年12月31日止年度，佛山項目下已交付的總建築面積約為2,400平方米。截至2013年10月31日止十個月(即就本文件日期前此聲明的最後可行日期)，根據其管理賬目，佛山項目公司產生的總收益及純利總額及佛山項目已交付的總建築面積分別為人民幣34,300,000元、人民幣16,700,000元及3,065平方米。

除卻由相關集團經營的物業管理業務和酒店及商用物業業務，本公司控股股東或董事概無於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。為確保日後不存在有關競爭，控股股東與本公司已訂立不競爭契約，使彼等各自不會且會促使其各自聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益或以其他方式參與該等業務。

### 業務劃分

本集團主要在廣東省從事住宅物業或混合用途的物業的發展，主要是指具有配置於本集團住宅項目的配套發展項目(如商舖、超級市場及停車場等)的住宅物業(「受限制業務」)。另一方面，相關集團則主要從事物業管理業務和酒店及商用物業業務，它們既非本

---

## 與控股股東的關係

---

公司核心業務的一部分，亦不符合我們維持及進一步鞏固中國市場地位的整體策略。除本集團唯一的商用物業（即我們總部所處的龍光世紀大廈）及本集團發展的住宅物業的其他商舖外，本集團無意發展、銷售及經營位於土地使用權純粹為商業性質的土地的任何其他物業。本集團透過深圳龍光房地產開發龍光世紀大廈（包含兩棟樓宇），以便在深圳建立其總部及主要營業地點。由於本集團並無佔用龍光世紀大廈全部地方，因此我們將餘下未動用部分租予其他租客。有關龍光世紀大廈的其他資料，請參閱本文件「業務—物業項目—項目簡介—龍光世紀大廈」一節。此外，附屬於住宅物業發展項目，我們亦發展小部分商舖，以作為本集團的住宅物業的配套發展項目。發展該等商舖（主要用作便利店及餐廳）的目的僅為使住宅物業設施完備，有別於由相關集團發展的酒店及商用物業業務。

至於佛山項目，雖然由龍光地產全資擁有的佛山項目公司（即相關集團旗下公司之一）過往從事住宅物業的發展，但是佛山項目已經竣工並已交付其重大部分，以及佛山項目公司於最後可行日期並無其他業務（持有佛山項目的若干尚餘車位（「餘下物業」）除外）。於最後可行日期，餘下物業僅包含46個車位，為已完成但未出售的車位，而相關集團有意在切實可行情況下盡快出售車位。因此，董事認為該餘下物業對本集團的貢獻微不足道，以及不計入餘下物業只會對本集團產生最小限度的影響，原因是佛山項目公司將不會承建任何其他物業發展項目。

物業管理服務雖然和物業有關，但其為人力密集型且須長期的工作並配合不同管理專長、技術及資源，才可令業主滿意。因此，本公司董事相信集中資源在本公司核心業務的發展和增長對本公司最為有利，不認為物業管理服務是本公司的核心工作或業務發展目標。再者，中國物業發展商聘用外部物業管理服務提供者為旗下物業發展項目提供專業物業管理服務是常見做法。

另一方面，酒店及商用物業業務主要專注於發展位於土地使用權純粹屬商業性質上的土地及作投資用途的物業，其要求不同的技能及營運方法，並不構成本公司核心業務策略的一部分。儘管酒店及商用物業業務當中包含酒店式服務公寓，但是由相關集團發展的酒店式服務公寓有別於由本集團發展的物業。特別是，由相關集團發展的酒店式服務公寓：

- 是位於土地使用權純粹為商業性質的土地上的物業，至於由本集團發展的物業是位於土地使用權純粹為住宅性質或為住商混合性質的土地之上，主要是指具

## 與控股股東的關係

有配置於本集團住宅項目的配套發展項目(如商舖、超級市場及單位等)的住宅物業；

- 是由相關集團發展的酒店及辦公室的配套物業，僅作為酒店及商用物業業務下的商用物業的附屬。舉例而言，酒店及商用物業業務下商用物業的最終用戶可能有在同區附近短期住宿的特定需求，於是將提供家政服務的酒店式服務公寓主要可用作滿足該等需求；及
- 並不是相關集團發展的獨立業務分部。

除該等酒店式服務公寓外，相關集團於最後可行日期並無發展任何其他類型的服務式公寓。另一方面，本集團並無發展任何類型的服務式公寓(包括酒店式服務公寓)。此外，發展酒店式服務公寓與發展住宅物業在多個方面(其中包括土地性質、客戶基礎、業務性質及室內設計規定及／或規格)均有所不同。

由

	相關集團發展酒店式 服務公寓	本集團發展住宅物業
土地使用權	由相關集團發展的物業(如酒店式服務公寓)位於屬商業性質的土地上。有關土地的土地使用權年期最長為40年。在40年屆滿後，土地使用權將僅會在遵守中國相關規則及規例時重續。土地可用作經營或公司註冊用途。相關集團將只會專注於發展位於土地使用權純粹為商業性質的土地的物業，而不會從事於任何住宅物業的發展。	我們的住宅物業位於主要屬住宅性質的土地，連同一小部份土地使用權為混合商用與住宅的性質的土地上。我們的住宅物業包括住宅物業連同附屬於我們的住宅項目的配套發展。有關土地的土地使用權年期最長為70年(自動於屆滿時重續)。土地不可用作營運或公司註冊用途。然而，當本集團參與土地收購時，我們將考慮的首要因素(其中包括)為產品種類、土地的性質及用途，而不是土地使用權年期。
客戶基礎／用途	客戶購買或租用相關物業主要用作商用及投資用途。物業的最終用家主要是供本身自用或公司用途的商家。	屬首次置業人士和換房人士的客戶購買相關物業主要供本身自用。物業的最終用家主要是客戶自己。

## 與控股股東的關係

	由	
	相關集團發展酒店式 服務公寓	本集團發展住宅物業
業務性質	一般作為其商用物業項目(如辦公室及／或酒店發展)營運的附屬及構成其一部份(即本身並非獨立的物業項目)。	位於中國經濟發達及新興地區(如廣東廣西兩省、成渝經濟區及海南省)的普通住宅物業項目。
室內設計規定及規格	需要遵守適用於酒店／服務式公寓的特定室內設計規定，包括但不限於禁止安裝氣體及獨立的廚房設施。	切合家庭的需要，適用於酒店／服務式公寓的特定室內設計規定並不適用於住宅物業。

此外，物業管理業務與酒店及商用物業業務均要求不同的營運模式和專業技能，其與發展住宅物業時所要求的營運模式和專業技能截然不同。本集團及相關集團各自擁有獨立的工作團隊執行各自的項目發展，且彼此間並不共享任何人員。再者，相關集團發展的該部份酒店式服務公寓，於截至2013年10月31日止期間僅佔本集團總土地儲備約0.7%，與本集團的整體收入比較，預期分攤予酒店式服務公寓的估計收入極微。因此，董事認為，與本集團的整體收入比較，由相關集團發展的酒店式服務公寓產生的預期收入極小。因此，即使未來存在任何競爭，這競爭程度亦屬極微。

於最後可行日期，相關集團發展的酒店與商用物業(附有酒店式服務公寓)仍在發展階段，預期最快可於2014年上半年開售。因此，截至最後可行日期酒店式服務公寓並無收益或收入記錄。此外，為確保日後不存在有關競爭，本公司控股股東與本公司已訂立不競爭契約，使彼等各自不會且會促使其各自聯繫人(本集團的成員公司除外)、受控制人士及受控制公司不會直接或間接參與和受限制業務直接或間接競爭的任何業務，收購或持有該等業務的任何權利或權益、提供任何財務支援予該等業務、或以其他方式擁有該等業務的權益、參與或從事或關注該等業務。有關不競爭契約的進一步詳情，請參閱本文件「一不競爭承諾」一段。因此，董事認為相關業務與我們的核心業務互相分開及迥異，且相關業務與本公司業務之間有明確的劃分，故相關業務不會(或預期不會)與我們的住宅物業發展核心業務構成直接或間接競爭。

---

## 與控股股東的關係

---

### 獨立於本公司控股股東

董事認為本公司有能力於[●]後獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

#### 管理獨立

截至最後可行日期，除紀先生亦為龍光地產及龍光地產的控股公司廣東龍光(集團)的董事，以及紀建德先生亦為龍光地產的董事外，概無董事於本公司業務以外的任何業務營運中擔當重疊職位或責任。

#### 營運獨立

由於我們並無與控股股東共享營運實力，我們亦有獨立渠道接觸供應商及客戶，同時亦有獨立管理團隊處理日常營運，故本公司獨立於控股股東。我們具備充足營運實力，可獨立於相關集團營運。

#### 財務獨立

根據本文件「財務資料—債項及或然負債—恒生銀行信貸協議」一節所述的恒生銀行信貸協議，本公司從恒生銀行有限公司獲得合共23,100,000美元及360,000,000港元的信貸。每份恒生銀行信貸協議均由本公司控股股東紀先生及紀女士擔保，後來恒生銀行有限公司根據日期為2013年4月30日的恒生銀行有限公司函件解除。此外，根據恒生銀行信貸協議，只要該等貸款額仍未償付，則紀女士同意於[●]後繼續為金泓及深圳優凱思的大股東。基於有關對本公司的擁有權水平的規定，本公司須於[●]後負上[●]條下的披露責任。我們計劃動用[●]所得款項中一部分償還恒生銀行信貸協議下全部未償還款項。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。除上文披露外，應收控股股東及彼等各自聯繫人的所有貸款、墊款及結餘已悉數結清，而應付控股股東的所有貸款、墊款及結餘將於[●]前悉數償還。本公司概無應收／應付控股股東的任何貸款、墊款及結餘，亦無控股股東或彼等各自的聯繫人為本集團的借款提供的任何股份抵押及擔保。因此，我們相信在財務上我們乃獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。此外，我們本身具有內部監控及會計制度、會計及財務部門、負責現金收支的獨立財務功能及取得第三方融資的獨立渠道。

#### 不競爭承諾

為了消除與我們的任何潛在競爭，控股股東已各自於不競爭契約內向我們(為其本身及代表附屬公司)作出承諾，其不會並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人



## 與控股股東的關係

士及受控制公司不會(不論是為本身利益、還是聯同、代表或透過任何人士、法團、合夥企業、合營公司或其他合同安排，也不論是出於牟利或其他原因)直接或間接參與、收購或持有任何有關權利或權益、提供任何支援(財務或其他)、或以其他方式持權於、涉及或從事直接或間接與受限制業務構成競爭的任何業務或與上述業務有所關連，或收購直接或間接與受限制業務構成競爭的任何公司或業務，或持有該公司或業務的權利或權益(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理人等身份，也不論是出於牟利、獲取報酬等原因)，除非本公司控股股東持有任何公司(有關公司乃從事現時或可能與本集團任何成員公司從事的任何業務構成競爭的任何業務)的已發行股本總額5%以下，則另當別論。

此外，控股股東已各自於不競爭契約內向我們作出承諾，倘其或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司獲提呈或知悉任何直接或間接參與商業機會(其直接或間接與受限制業務構成競爭)或擁有當中的權益，則其或任何聯繫人須即時以書面方式知會本公司及轉介有關商業機會予本公司考慮，並提供我們可能要求的有關資料，以便對有關商業機會作出知情評估，而各控股股東不會並將促使其任何聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司不會投資或參與任何有關項目或商業機會，除非我們已拒絕該項目或商業機會，以及控股股東或其任何聯繫人及／或受控制人士及受控制公司投資或參與的主要條款並不優於本公司獲提供的條款，則作別論。

倘控股股東及彼等的聯繫人不再成為控股股東或彼等各自的聯繫人則不競爭契約將自動失效。

為促進良好的企業管治常規及提高透明度，不競爭契約包含下列規定：

- 獨立非執行董事須每年至少一次檢討控股股東有否遵守不競爭契約和有關本公司所提出新業務機會的任何決定，以及在本公司年報內陳述否決該等業務機會的基礎及理由；
- 控股股東各自已向本公司承諾，其會並將促使其各自的聯繫人盡力為獨立非執行董事就不競爭契約的執行情況進行年審提供所有必要資料；
- 本公司將於年報內或以公告方式(倘有需要)披露獨立非執行董事對不競爭契約的遵守與執行情況的審查結果；及
- 控股股東各自將依照企業管治報告自願披露原則，於本公司年報內就有否遵守不競爭契約作出年度聲明。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

誠如不競爭契約所規定，本公司控股股東及彼等各自的聯繫人不得與我們競爭。各控股股東均已確認其充分理解本身有責任以本公司股東及本公司整體的最佳利益行事。董事認為，本公司已有適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免可能發生的利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 本公司組織章程細則規定(除非另有規定)，董事不得就批准本身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案表決，該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 擁有重大利益的董事須全面披露與我們的利益構成衝突或可能構成衝突的事宜，且須於就涉及相關集團及本集團事宜及／或有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜進行表決的董事會會議上放棄表決，以及不得參與相關部份的董事會會議或相關決議案的討論，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的人數應平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，其中一人(即張化橋先生)具備任職上市公司董事的經驗並擁有豐富的物業發展行業專業知識。我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大影響，以及能夠提供公正、客觀的意見以保障公眾股東的利益。本公司獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節；
- (d) 不競爭契約下的任何新活動及商機，以及被董事會釐定為內含潛在利益衝突的所有事情，將交由獨立非執行董事討論及決定，而在有需要時，彼等將聘請獨立財務顧問就該等事情向其提供意見；及
- (e) [●]

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事會

本公司董事會現時包括八名董事，由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的權責包括召開股東大會及在股東大會上匯報其工作、制定業務及投資計劃、編製年度財政預算及年終報告、制定盈利分派與註冊資本增減的方案，以及行使本公司組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能及職責。本公司與各執行董事及非執行董事已訂立服務合同，亦與各獨立非執行董事訂立委任書。

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期	委任日期	職位及職責
紀海鵬， 紀建德的胞兄	47	1996年6月	2013年11月18日	主席、行政總裁兼執行董事，主要負責本集團業務的整體策劃
紀建德， 紀海鵬的胞弟	39	2006年1月	2013年11月18日	執行董事兼本集團副總裁，主要負責管理汕頭地區的業務，以及本集團的建築及原材料的採購
肖旭	42	2007年8月	2013年11月18日	執行董事兼總裁助理，主要負責推行本集團的策略發展、進行投資分析及開展對外事務
賴卓斌	42	2007年11月	2013年11月18日	執行董事兼本集團財務總監，主要負責本集團的財務管理及資本市場運作
紀凱婷， 紀海鵬的女兒	24	2010年5月	2010年5月14日	非執行董事
張化橋	50	2013年11月	2013年11月18日	獨立非執行董事
廖家瑩	43	2013年11月	2013年11月18日	獨立非執行董事
蔡穗聲	62	2013年11月	2013年11月18日	獨立非執行董事

### 執行董事

紀海鵬先生，47歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。紀先生是我們的創辦人、主席兼行政總裁。紀先生於2011年4月獲委任為我們的行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。彼為執行董事紀建德先生的胞兄。1996年3月，紀先生獲委任為我們其中

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

一家前身公司廣東龍光(集團)的執行董事兼行政總裁。自2003年5月及2009年10月以來，紀先生亦分別兼任龍光地產及深圳優凱思的董事及行政總裁。紀先生於物業發展行業擁有17年經驗，並擁有企業策劃及管理和項目管理經驗。

除上述者外，紀先生另曾擔任多個機構及協會的職位，包括出任汕頭市房地產業協會第二屆理事會及廣東省房地產業協會的副會長。2005年，紀先生榮獲「廣東省優秀中國特色社會主義事業建設者」稱號，該稱號由中共廣東省委統戰部、省發展和改革委員會、省人事廳、省工商局及省工商聯頒發。

**紀建德先生**，39歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。紀建德先生亦是本集團的副總裁，主要負責管理汕頭地區的業務。彼亦主管本集團的建築及原材料的採購。彼為主席兼執行董事紀海鵬先生的胞弟。紀先生於2006年加入龍光地產，擔任本集團旗下多家公司的總經理。自2008年10月及2008年12月以來，紀先生亦分別擔任龍光工程建設及龍光地產的董事。2009年12月，紀建德先生獲委任為深圳優凱思的董事，主要負責本集團的營運管理、建築及原材料管理。

**肖旭先生**，42歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。彼亦是本集團的總裁助理。肖先生主要負責推行本集團策略發展、進行投資分析及開展外部事務。肖先生於2007年受聘於龍光地產，曾於2007年8月至2011年4月期間在龍光地產出任多個高管職位，其後於2011年4月獲委任為深圳優凱思的總裁助理。彼在投資分析、企業管理、秘書工作及外部聯繫方面擁有豐富經驗。肖先生於1993年6月取得暨南大學工商管理學士學位，並於1998年7月獲取中共廣東省委黨校經濟學研究生文憑。

**賴卓斌先生**，42歲，於2013年11月18日獲委任為我們的執行董事。彼亦是本集團的財務總監。賴先生主要負責本集團的財務管理及資本市場運作。賴先生於2007年受聘於龍光地產，並於2007年11月至2011年5月期間在財務管理部出任多個職位。2011年5月，賴先生獲委任為深圳優凱思的財務總監，自此一直擔任該職位。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於1993年7月取得中山大學的理學學士學位，並於2003年7月取得北京理工大學的工程學碩士學位。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 非執行董事

紀凱婷女士(前稱紀佩麗女士)，24歲，於2010年5月14日獲委任為我們的董事，並於2013年11月18日調任為非執行董事。彼為主席兼執行董事紀海鵬先生的女兒。於2011年8月，紀女士獲倫敦大學授予財經學士學位。

### 獨立非執行董事

張化橋先生，50歲，於2013年11月18日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生為多家公司(有關公司的股份於聯交所上市)的董事，包括擔任復星國際有限公司(股份代號：656)的獨立非執行董事、眾安房產有限公司(股份代號：672)的獨立非執行董事、博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)、奧思知集團控股有限公司(股份代號：8325)的非執行董事，以及中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)的獨立非執行董事。自2013年2月，張先生亦為南京中央商場(集團)股份有限公司(股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600280.SS)的董事。自1999年6月至2006年4月，張先生曾於UBS AG, Hong Kong Branch任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。自2011年9月至2012年4月，張先生亦擔任民生國際有限公司(股份於聯交所上市的公司，股份代號：938)的執行董事兼行政總裁。張先生於1986年7月獲得中國人民銀行研究院(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於1991年4月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

廖家瑩女士，43歲，於2013年11月18日獲委任為我們的獨立非執行董事。1996年6月至2002年3月，廖女士曾任The PRG-Schultz International, Inc. (一家於納斯達克全球市場上市的公司)的亞洲及中國地區總經理。於2007年1月，廖女士獲委任為竣富(資產)管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。

廖女士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖女士分別於1992年及1994年取得加拿大約克大學(York University)的工商管理研究雙學士學位，主修管理及會計(榮譽)，另於2011年11月取得瑞士Victoria University的工商管理學博士學位。彼為中國人民政治協商會議第十屆吉林省委員會、香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司及香港專業及資深行政人員協會會員。

蔡穗聲先生，62歲，於2013年11月18日獲委任為我們的獨立非執行董事。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會會長及住房和城鄉建設部住房政策專家委員會成員。另外，於

## 董事、高級管理層及僱員

2004年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。2006年至2010年，蔡先生曾擔任中國房地產業協會的常務理事。2008年6月，蔡先生另獲委任為廣州珠江實業開發股份有限公司（一家上海證交所上市的公司）的獨立非執行董事之一。蔡先生對房地產政策、市場及城市管理知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

本公司各董事概無參與[●]下所述的任何事件。除上文所披露者外，本公司董事概無於緊接本文件刊發日期前三年擔任其他上市實體的董事。

### 高級管理層

下表載列有關本公司高級管理層其他成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期	職位
紀海鵬	47	1996年6月	主席兼行政總裁
紀建德	39	2006年1月	本集團副總裁
肖旭	42	2007年8月	本集團總裁助理
賴卓斌	42	2007年11月	本集團財務總監
趙英華	40	2012年12月	本集團副總裁， 主要負責監察深圳地區 (包括深圳、惠州及東莞) 內的項目公司
黃湘玲	37	2005年8月	本集團副總裁， 主要負責管理總裁辦公室及 本集團的公共事務

有關紀海鵬先生、紀建德先生、賴卓斌先生及肖旭先生的履歷，請參閱本文件「董事會」一節。

趙英華先生，40歲，為本集團副總裁，主要負責監察深圳地區(包括深圳、惠州及東莞)內的項目公司。趙先生於2012年12月加入本集團。趙先生於2008年至2012年曾擔任佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司的地區總裁，並積累項目初期策劃乃至項目運作與管理方面的經驗。趙先生於2004年7月取得南昌理工學院的建築工程學本科文憑。

黃湘玲女士，37歲，為本集團的副總裁。彼主要負責管理總裁辦公室及本集團的公共事務。黃女士於2005年加入龍光地產。自2005年8月及2011年5月以來，黃女士分別擔任汕頭龍光房地產的總經理及深圳優凱思的總裁助理。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於2007年6月透過遙距課程獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 公司秘書

李昕穎女士，47歲，為卓佳專業商務有限公司的企業服務分部董事。李女士為一名特許秘書，並為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。彼於企業顧問服務擁有逾24年經驗。李女士於加入卓佳專業商務有限公司前，曾擔任登捷時有限公司的公司秘書事務部高級經理。李女士現時亦出任中國服飾控股有限公司(股份代號：1146)及開易控股有限公司(股份代號：2011)(均為股份於聯交所上市的公司)的公司秘書。

### 董事會委員會

#### 審核委員會

本公司已遵守[●]所載[●]於2013年11月18日成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會包括三名獨立非執行董事廖家瑩女士(審核委員會主席，具備專業會計資格)、蔡穗聲先生及張化橋先生。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效用提供獨立意見，以協助董事會監察審核程序、制定及檢討政策以及履行董事會分配的其他職責。

#### 薪酬委員會

本公司已遵守[●]所載[●]於2013年11月18日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，其中兩名為獨立非執行董事廖家瑩女士及張化橋先生，另一名為執行董事紀海鵬先生。薪酬委員會由張化橋先生擔任主席。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及設立正規而透明的程序制訂薪酬政策，向董事提供建議；(ii)就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；(iii)參照董事會的企業目標與目的審批管理層的薪酬建議；及(iv)考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

於往績記錄期間，本公司董事及高級管理層成員的薪酬政策是基於彼等的經驗、責任水平及整體市況釐定。任何酌情花紅及其他獎勵乃與本集團盈利表現及董事與高級管理層成員的個人表現掛鉤。本公司計劃於[●]後採納相同薪酬政策，惟須待薪酬委員會審查及推薦方可作實。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 提名委員會

本公司已於2013年11月18日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即紀先生、張化橋先生及廖家瑩女士，其中兩名成員為獨立非執行董事。提名委員會主席是紀先生。提名委員會的主要職能是就委任董事會成員向董事會提供建議。

### 董事及高級管理層的酬金

本公司執行董事亦為本公司僱員，以本公司僱員的身份收取薪金及現金花紅作為酬金。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，本公司向董事支付的薪酬總額分別為人民幣2,818,000元、人民幣5,235,000元、人民幣6,856,000元及人民幣3,501,000元，包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼和其他津貼，以及實物利益及酌情花紅。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，本集團向五位最高薪人士支付的薪酬總額分別為人民幣3,717,000元、人民幣7,444,000元、人民幣9,263,000元及人民幣5,444,000元，包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼和其他津貼，以及實物利益及酌情花紅。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，本集團並無向任何董事或五名最高薪人士支付任何吸引其加盟或履任的薪酬或離職補償。此外，同期概無董事放棄任何薪酬。

根據現行有效的安排，截至2013年12月31日止年度，本公司董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼和其他津貼以及實物利益)估計不超過人民幣7,000,000元。

### 購股權計劃

本公司採納購股權計劃。購股權計劃的詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—購股權計劃」一節。

### 主席及行政總裁

紀海鵬先生現任本公司的主席兼行政總裁，負責監察本集團的運作。根據[●]，主席與行政總裁兩個職位應予分任。然而，由於本集團經營的性質與領域，以及紀先生在中國房地產業的豐富知識和經驗，及其熟悉本集團的運作，本公司認為在此階段實不宜另覓人選取代紀海鵬先生出任其中一個職位。因此，本公司的主席和行政總裁兩個職位並無根據[●]予以分任。



---

## 股 本

---

以下為本公司已發行及將發行的繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本的敘述：

法定股本：

	港元
100,000,000,000股每股面值0.10港元的股份.....	10,000,000,000

已發行及將發行的繳足或入賬列為繳足的股份：

	港元
1,000股 於本文件刊發日期已發行的股份.....	100

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務資料連同其附註一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據[●]編製，有關準則於若干重大方面或會與其他司法權區(包括美國)的公認會計原則存在不同之處。閣下應細閱載於本文件附錄一的會計師報告全文，而並非僅依賴本節所載資料。以下討論載有涉及風險及不明朗因素的若干前瞻性陳述。我們於未來期間申報的實際結果可能與以下討論者存在重大差異。可能導致或引致該等差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」及其他章節所討論的內容。除文義另有規定外，本節所載的財務資料乃按綜合基準呈列。

### 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)。<sup>(1)</sup>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。

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。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，請參閱本文件「業務 — 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、中央及策略性採購、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，充份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%。

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)。

---

## 財務資料

---

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環節，以確保產品與服務質素，以及支持本公司的未來發展及盈利能力。

### 編製基準

本公司於2010年5月14日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備[●]，本集團進行了重組，有關詳情載於本文件「歷史及重組」一節。經過重組後，本公司成為由紀先生控制的多家位於開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的公司(主要從事投資控股、物業發展、物業租賃及建築業務)的最終控股公司。

由於現時組成本集團的各公司於重組完成前及完成後均由紀先生最終控制，故此就會計處理而言，重組已被當作一項共同控制下的業務合併，以及本集團於2010年、2011年、2012年以及截至2013年6月30日止六個月的財務資料(「財務資料」)已採用合併會計原則編製。本集團的財務資料經已編製，猶如本集團於整個往績記錄期間一直以當前形式存在。參與重組的各公司的淨資產乃使用控股方認為的現時賬面值綜合入賬。

有關本節所載財務資料的編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告。

## 財務資料

### 財務資料概要

#### 綜合收益表及全面收益表

下表載列摘錄自本集團於所示期間的綜合收益表及綜合全面收益表的節選財務資料：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
營業額	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205
直接成本	(2,070,466)	(2,062,001)	(4,027,359)	(941,799)	(2,307,004)
毛利	781,193	1,385,473	2,560,301	624,619	1,025,201
其他收益	16,168	16,801	33,775	15,267	11,336
其他(虧損)/收入淨額	(197)	11,316	522	(16)	(4,872)
銷售及營銷開支	(63,058)	(148,460)	(205,686)	(59,425)	(125,916)
行政開支	(123,708)	(207,606)	(280,059)	(122,776)	(184,558)
投資物業公允價值淨增加 <sup>(1)</sup>	695,779	863,715	836,652	395,945	40,506
經營溢利	1,306,177	1,921,239	2,945,505	853,614	761,697
財務成本	(5,047)	(96,284)	(170,218)	(86,251)	(63,501)
除稅前溢利	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
所得稅	(361,509)	(561,801)	(958,318)	(251,938)	(255,937)
年/期內溢利	939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
以下各項應佔：					
— 本公司權益股東	926,251	1,247,583	1,794,068	512,185	435,386
— 非控股權益	13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年/期內溢利	939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
年/期內其他全面收益 (經扣除稅項及 重新分類調整)					
換算海外實體財務報表的 匯兌差額	4	24,226	(67)	(2,810)	9,678
年/期內全面收益總額	939,625	1,287,380	1,816,902	512,615	451,937
以下各項應佔：					
— 本公司權益股東	926,255	1,271,809	1,794,001	509,375	445,064
— 非控股權益	13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年/期內全面收益總額	939,625	1,287,380	1,816,902	512,615	451,937

附註：

- (1) 投資物業公允價值增加為未變現資本收益。我們的經營業績過往一直受投資物業估計公允價值的調整所影響，而且日後可能繼續受該等調整影響。請參閱本文件「影響我們經營業績的主要因素—我們的投資物業的估計公允價值變動」一節。

## 財務資料

### 節選綜合資產負債表項目

下表載列摘錄自本集團於所示日期的綜合資產負債表的節選財務資料：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	於2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	2,097,201	3,187,487	4,075,690	4,138,818
流動資產	9,986,814	13,405,167	17,973,466	21,096,505
流動負債	5,938,292	9,596,124	13,021,807	15,501,067
淨流動資產	4,048,522	3,809,043	4,951,659	5,595,438
總資產減流動負債	6,145,723	6,996,530	9,027,349	9,734,256
非流動負債	4,449,058	4,673,171	4,876,588	5,146,637
淨資產	1,696,665	2,323,359	4,150,761	4,587,619
<b>股本及儲備</b>				
股本	412,050	—	—	—
儲備	1,268,676	2,291,849	4,092,780	4,522,765
本公司權益股東應佔權益總額	1,680,726	2,291,849	4,092,780	4,522,765
非控股權益	15,939	31,510	57,981	64,854
權益總額	1,696,665	2,323,359	4,150,761	4,587,619

### 節選綜合現金流量表資料

下表載列摘錄自本集團於所示期間的綜合現金流量表的節選財務資料：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動(所用)／					
所得現金淨額	(40,843)	501,243	1,648,151	159,068	(910,540)
投資活動(所用)／					
所得現金淨額	(221,637)	(124,380)	18,026	(10,646)	(5,351)
融資活動所得／					
(所用)現金淨額	156,722	(317,865)	(89,019)	565,905	693,778
現金及現金等值項目的					
淨(減少)／增加	(105,758)	58,998	1,577,158	714,327	(222,113)
匯率變動的影響	(41)	(139)	29	64	(27)
年／期初的現金及					
現金等值項目	1,006,621	900,822	959,681	959,681	2,536,868
年／期末的現金及					
現金等值項目	900,822	959,681	2,536,868	1,674,072	2,314,728

## 財務資料

### 主要財務指標

下表概列出於往績記錄期間我們的主要財務指標：

財務指標	公式	於12月31日／截至該日止年度			於2013年 6月30日／ 截至該日 止六個月		
		2010年	2011年	2012年			
<b>盈利能力：</b>							
1. 增長							
a.	營業額增長 .....	56.8%	20.9%	91.1%	112.7%		
b.	純利增長 <sup>(1)</sup> .....	145.3%	47.9%	92.8%	87.1%		
2. 利潤率							
a.	毛利率.....	毛利÷營業額 x 100%		27.4%	40.2%	38.9%	30.8%
b.	未計利息開支及 稅項前淨利潤率....	經營溢利÷營業額 x 100%		45.8%	55.7%	44.7%	22.9%
c.	淨利潤率.....	年／期內溢利÷營業額 x 100%		32.9%	36.6%	27.6%	13.3%
d.	淨利潤率(不包括投資 物業公允價值變動及相 關遞延稅項) <sup>(2)</sup> .....	年／期內溢利 (不包括投資物業 公允價值變動及 相關遞延稅項) <sup>(3)</sup> ÷營業 額 x 100%		14.5%	17.7%	17.9%	12.3%
3. 回報率							
a.	權益回報率 .....	年／期內溢利 ÷截至年／期末 的權益總額x 100%		55.4%	54.4%	43.8%	不適用 <sup>(4)</sup>
b.	總資產回報率 .....	年／期內溢利 ÷截至年／期末 的總資產 x 100%		7.8%	7.6%	8.2%	不適用 <sup>(4)</sup>
<b>流動性：</b>							
流動比率.....	流動資產÷流動負債	1.7	1.4	1.4	1.4		
<b>資本充足率：</b>							
a.	淨債項權益比率 .....	債項淨額 <sup>(5)</sup> ÷權益總額		2.5	2.2	1.0	1.2
b.	盈利對利息倍數 .....	經營溢利÷銀行貸款 及其他借貸利息		5.2	5.6	6.0	3.1
c.	槓桿比率.....	銀行及其他貸款 ÷權益總額		3.1	2.6	1.6	1.8

附註：

- (1) 未計投資物業公允價值變動及相關遞延稅項。
- (2) 淨利潤率(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)乃定義為年／期內溢利(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)除以營業額，再乘以100%。
- (3) 年／期內溢利(不包括投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)乃定義為年／期內溢利減投資物業公允價值淨增加，另加該年度／期間就重估投資物業確認的遞延稅項。

---

## 財務資料

---

- (4) 截至2013年6月30日止六個月的數據與全年數據不可比較。
- (5) 債項淨額乃定義為所有借貸(經扣除現金及現金等值項目)。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績受眾多因素的影響，其中許多因素非我們所能控制，包括本文件「風險因素」一節所述的該等因素及下文所述者。

#### 中國全國及地方經濟以及物業市場的表現

我們於往績記錄期間的絕大部分營業額來自與中國(尤其是廣東廣西兩省)住宅物業市場有關的業務。該等市場的表現與經濟增長速度和城市化等宏觀經濟因素以及住宅物業需求的波動息息相關。因此，我們業務及經營業績的增長一直在較大程度受中國總體(尤其是廣東廣西兩省)國內生產總值增長及城市化進程加速所推動。

自2010年以來，受有關若干歐元區國家的主權債務危機將會深化的憂慮影響，全球經濟增長放緩。這令中國經濟存在不明朗因素，繼而影響到中國物業發展行業。於2012年，中國經濟增長不明朗的狀況重現。其他詳情請參閱本文件「行業概覽」一節。倘中國經濟或全球經濟持續放緩或情況變得比我們目前所預期的更嚴重，則我們的業務前景、收益、現金流及財務狀況可能會受到重大不利影響。

#### 中國政府有關物業發展行業的政策及規例

中國政府有關物業發展及相關行業的政策及規例對我們的業務及經營業績有直接的影響，包括有關以下方面的政策及規例：

- 土地收購；
- 預售；
- 抵押貸款的可用性；
- 透過貸款或其他來源獲得資金的可行性；
- 轉讓土地使用權及已竣工物業；
- 稅務；
- 規劃及分區；及
- 樓宇設計及建築。

中國政府會不時透過有關(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資及稅務等規例調整其宏觀調控政策，以鼓勵或限制私營物業界別的發展。

## 財務資料

近年，中國政府實施了一系列旨在控制經濟增長的措施，包括多項用來打擊物業市場投機活動及增加可負擔住宅物業供應的限制措施。該等政策已導致，並可能繼續導致市況改變，包括住宅物業的價格穩定性、所有權成本、發展成本及供求平衡等方面的改變。中國政府為了控制貨幣供應量、信貸供應及固定資產而採取的措施，也對我們的業務及經營業績構成直接影響。中國政府可能會推出進一步措施，以致影響我們獲取資金的能力及我們為物業發展業務融資的方法。有關更多相關中國法律及法規的詳情，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

中國整體或我們營運所在城市及地區的經濟或監管環境的轉變，均會影響我們物業的售價及我們預售或出售已發展物業的所需時間。倘售價下跌而成本並無相應下降，將會對我們的毛利造成不利影響，並使我們出售物業所產生的現金流減少，因而可能加重我們對外部融資的依賴，並對我們為業務的持續發展融資的能力造成負面影響。冗長的銷售期將會增加我們的銷售及分銷成本，並在一定的期間內減少我們出售物業所產生的現金流。相反，倘售價上升及銷售期縮短，則可增加我們的毛利、減低銷售及分銷成本，以及在一定的期間內增加我們的現金流，使我們得以為業務的持續發展提供資金。

有關其他資料，請參閱本文件「風險因素 — 與中國物業發展有關的風險」及「行業概覽 — 中國物業市場概覽 — 中國物業市場的近期發展」各節。

### 融資渠道與成本

物業發展需要巨額資本投資，以供土地收購及建設，而一個項目可能需經過數個月或數年方能產生正現金流。於往績記錄期間，我們主要使用內部資金（包括轉售及銷售項目的所得款項）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。請參閱本文件「一流動資金及資金資源」一節。

我們獲得資本的渠道和融資成本亦受到中國政府對物業發展的銀行借貸不時施加的限制的影響。我們極易受中國人民銀行採用以限制銀行借貸的任何規例或措施的影響（尤其是限制物業發展商獲得借貸的能力的該等規例或措施）。此外，我們的大部分買家依賴按揭融資購買本公司物業。中國政府所採用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規例或措施，均可能壓抑本公司物業的市場需求並對我們的銷售收益造成不利影響。

由於中國的商業銀行將其貸款的利率與中國人民銀行的基準利率掛鉤，因此該基準利率的任何上調均會增加我們的財務成本。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素 —



## 財務資料

與業務有關的風險 — 中國人民銀行調整一年期基準借貸利率及存款準備金率可能會增加我們及客戶的財務成本」一節。

我們預期，利率上調將會增加我們的整體借貸成本及以貸款購買物業的買家的融資成本，因此，潛在買家可能會延遲購買。由於我們將借貸成本資本化，利率上調對我們的借貸成本造成的影響不會即時顯現。於項目完成後及當物業交付給買家後，有關物業的資本化利息開支將會於本集團的綜合收益表確認為直接成本。於2013年6月30日，於本集團的綜合資產負債表中列作發展中物業及持作銷售的竣工物業的資本化借貸成本分別為人民幣2.847億元及人民幣1.407億元。因此，該等資本化借貸成本已對我們於往績記錄期間的業績產生影響，以及或會對本集團銷售該等物業的毛利潤率及淨利潤率產生不利影響。僅就說明用途而言，下表顯示於往績記錄期間我們物業銷售分部的毛利潤率對資本化成本變動的敏感度(假設所有其他變量不變)：

	物業銷售分部的毛利潤率變動			
	截至12月31日止年度			截至2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日 止六個月
<b>資本化成本變動</b>				
+30% .....	-1.4%	-1.0%	-1.5%	-1.8%
+20% .....	-1.0%	-0.7%	-1.0%	-1.2%
+10% .....	-0.5%	-0.3%	-0.5%	-0.6%
-10% .....	0.5%	0.3%	0.5%	0.6%
-20% .....	1.0%	0.7%	1.0%	1.2%
-30% .....	1.4%	1.0%	1.5%	1.8%

另請參閱本文件「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們可能無法以有利的商業條款為土地收購或物業發展獲得充足融資或資金」一節。

### 所得稅

#### 企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。自2008年1月1日起，於中國經營業務的所有企業(包括我們的中國附屬公司)須按統一所得稅率25%納稅。對於我們在深圳及汕頭註冊成立的若干附屬公司(有關公司過往曾享有優惠稅率)，適用稅率將會逐漸取消，而該等附屬公司在2013年開始按統一稅率納稅。於釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。倘若最終適用稅務有別於撥備，該等差額將影響作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備，而這可能對我們的經營業績構成重大影響。

#### 土地增值稅

根據中國稅務法律及法規，來自出售土地使用權及樓宇或相關設施的收入須繳付土地增值稅。土地增值稅乃就土地增值(定義見相關稅務法律)按30%至60%不等的累進稅率繳付。

## 財務資料

於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月，我們計提的土地增值稅撥備分別為人民幣62,100,000元、人民幣138,900,000元、人民幣334,100,000元及人民幣102,300,000元。於上述期間，我們支付的土地增值稅分別為人民幣46,000,000元、人民幣89,700,000元、人民幣171,100,000元及人民幣111,200,000元。我們根據管理層依據我們對中國相關稅法及法規的理解而作出的最佳估計計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由相關稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額將會影響與相關稅務部門最終確定該等稅款期間我們的除稅後溢利及遞延稅項撥備。

儘管我們認為我們已基本上依據土地增值稅的法律及法規計提撥備，但該等撥備未必足以滿足日後的土地增值稅款項。請參閱本文件「風險因素 — 與業務有關的風險 — 中國稅務機關可能會質疑我們用以計算土地增值稅責任的基準」一節。

### **與我們的物業發展項目的竣工時間有關的業績波動**

由於收購土地及支付建築成本需要大量資金，而且管理資源有限，物業發展商於任何特定期間能夠承建的物業發展項目數量有限。物業發展項目可能需經過多個月，或數年才能進行預售及甚至更長時間才能竣工。儘管預售物業於預售期間會為我們產生正現金流，但是根據【●】，我們僅於交付物業後才會確認收益，交付時間為開始預售物業後約6至30個月。進一步詳情請參閱本文件「— 主要會計政策 — 收益確認」一節。由於物業交付時間視乎我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績視乎我們售出物業的已交付總建築面積以及交付時間而可能於不同期間出現重大差異。我們交付較多總建築面積的期間一般產生較高水平的收益。然而，若已預售的物業未能於同一時期交付，我們預售較大總建築面積的期間未必能產生相應較高水平的收益。由於我們在任何特定期間只能承建有限數量的項目，因此項目交付時間對我們經營業績的影響就更加明顯。因此，我們的經營業績日後可能出現波動。

### **我們的投資物業的估計公允價值變動**

我們的經營業績過去一直受到投資物業估計公允價值的調整所影響，並可能於未來繼續受該等調整影響。於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月，我們已確認投資物業公允價值淨增加分別為人民幣695,800,000元、人民幣863,700,000元、人民幣836,700,000元及人民幣40,500,000元，分別佔我們於該等期間除稅前溢利的53.5%、47.3%、30.1%及5.8%。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%。根據【●】，我們須於各報告日期重估投資物業的公允價值，並將該等投資物業的估計公允價值變

## 財務資料

動所產生的收益或虧損於其產生的期間內列入收益表。根據香港會計準則第40號，我們可採用公允價值模式或成本模式確認投資物業的價值。由於我們認為根據當時市況定期調整估計公允價值可令我們了解最新的投資物業價值，因此我們按估計公允價值為投資物業的價值入賬。投資物業的公允價值乃以我們的獨立物業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。更多詳情請參閱本文件「一節選收益表項目的說明—投資物業公允價值淨增加額」一節及本文件附錄三物業估值報告。

投資者須留意，載於本集團綜合收益表內的投資物業公允價值增加反映我們的投資物業於相關報告日期的估計公允價值的未變現資本收益，並不構成自營運業務產生的溢利，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公允價值或高於該等估計公允價值的價格出售。若獨立物業估值師採用的市況假設出現有利或不利變動，均會導致我們投資物業的公允價值發生變動，以及於日後對收益表所載的盈虧金額進行相應調整。重估調整的金額一直及或將繼續受當時物業市況的重大影響，並可能出現顯著波動。請參閱本文件「風險因素—與業務有關的風險—我們的物業估值可能與物業的實際可變現價值存在重大差異，而有關價值可予變動」一節。

### 土地收購成本

為保持源源不絕的可供出售物業及達致長期持續增長，我們需要按商業上可接受的價格補充及增加合適的土地儲備。收購土地的成本對我們的毛利率有著直接及重大的影響。我們預期物業發展商之間將繼續對合適土地儲備進行激烈的競爭，因而影響土地價格。

我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間及項目容積率等多個因素影響。土地使用權成本亦會受我們的收購方法影響。舉例而言，有關出讓國有建設土地使用權的公開招標、拍賣及掛牌出售慣例很可能會加劇可使用土地的競爭及增加土地收購成本。

於2007年11月，中國政府提出規例，以透過由地方政府組織管理的公開招標、拍賣或掛牌出售等競爭性程序，增加與出讓國有土地使用權以發展住宅及商用物業發展項目相關的透明度。根據該等規例，政府不再按已付土地出讓金的比例個別頒發土地使用權證，取而代之的是在發展商根據土地出讓合同全額支付土地出讓金前，不會向其頒發土地使用權證。此外，於2009年11月，五個中國監管部門頒佈關於進一步加強土地出讓收支管理的通知，將土地出讓金的最低首期付款提高至50%，以及除有限的例外情況外，規定須在簽署土地出讓合同後的一年內全數支付土地出讓金。預期該等規例將成為增加土地收購的難度以

## 財務資料

及導致土地收購成本上升的另一個因素。關於相關中國規例的進一步詳情，請參閱本文件「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。

### 建築成本

本公司直接成本的另一個重要組成部分是建築成本，其包括項目設計和施工的所有成本，主要由建材和設備及支付承包商款項的成本構成。本公司項目的建築成本不僅因樓宇的樓面面積及高度而有所不同，也會因應建築地盤的地質狀況而各異。建材成本過往是我們的物業發展項目一主要建築成本。建築成本因主要建材(如鋼材及混凝土)的價格變動而導致波動。建築成本對我們的毛利率產生直接影響。僅就說明用途而言，下表顯示於往績記錄期間我們物業銷售分部的毛利潤率對同期鋼鐵和混凝土成本(確認為我們的直接成本)變動的敏感度(假設所有其他變量不變)：

	物業銷售分部的毛利潤率變動			
	截至12月31日止年度			截至2013年 6月30日 止六個月
	2010年	2011年	2012年	
鋼鐵／混凝土成本變動+30% .....	-1.8%/-1.0%	-1.6%/-0.9%	-1.3%/-0.8%	-1.4%/-0.8%
鋼鐵／混凝土成本變動+20% .....	-1.2%/-0.7%	-1.1%/-0.6%	-0.9%/-0.5%	-0.9%/-0.5%
鋼鐵／混凝土成本變動+10% .....	-0.6%/-0.3%	-0.5%/-0.3%	-0.4%/-0.3%	-0.5%/-0.3%
鋼鐵／混凝土成本變動-10% .....	0.6%/0.3%	0.5%/0.3%	0.4%/0.3%	0.5%/0.3%
鋼鐵／混凝土成本變動-20% .....	1.2%/0.7%	1.1%/0.6%	0.9%/0.5%	0.9%/0.5%
鋼鐵／混凝土成本變動-30% .....	1.8%/1.0%	1.6%/0.9%	1.3%/0.8%	1.4%/0.8%

我們由內部負責以其市場價格為基礎管理基本建材的採購，而且通常不會在採購合同中設定該等材料的價格上限。因此，我們面臨建材價格的短期價格波動及長期價格走勢的風險。倘我們無法將成本的任何有關增幅轉嫁予客戶，則我們的盈利能力可能會受損。此外，由於我們通常於物業竣工前進行預售，倘建築成本於預售之後上升，我們可能無法將成本的任何增幅轉嫁予客戶。

### 擴展至其他城市

將業務進一步擴展至新的城市可能需要更多的管理資源，並對我們的利潤率構成影響。於往績記錄期間，我們分別在四川省成都及海南省陵水開展一個項目，這是我們於廣東廣西兩省以外的首兩個物業發展項目。此外，我們計劃加大於成渝經濟區的投資，以及留意拓展至中國東北部的渤海灣經濟區及中國其他高增長地區的機會。由於我們的目標客戶為住宅物業的首次置業人士及換房人士，相信現時中國經濟的不明朗因素將不會嚴重影響我們的業務。然而，由於中國物業發展行業競爭激烈並屬高度地區化，因此我們可能無法在該等或其他新市場，與當地既有的物業發展商或坐擁更龐大資源的全國性物業發展商進行有實效的競爭。該等競爭對手可能更容易獲得市場資料及更熟知市場情況。因此，我們無法確定於該等市場可以取得的盈利水平。

## 財務資料

### 不計入我們的財務資料的項目公司

本文件附錄一所載會計師報告並不包括有關佛山項目公司的財務資料，其構成前身集團業務的一部分並對前身集團的收益有貢獻但不屬本集團一部份。雖然佛山項目公司並無按照重組注入本集團，然而管理層看重該等項目(作為前身集團的一部分)的規劃及發展，而且該等項目公司於2010年錄得巨額收益及溢利。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 主要會計政策

有關我們經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於我們的經審核綜合財務報表，而該等財務報表乃根據[●]編製。我們的經營業績及財務狀況受會計方法、假設及估計所影響。我們使用的假設及估計乃基於我們的行業經驗及多個因素(包括我們管理層對未來事件認為合理的預期)。實際結果可能與該等估計及假設不同。於往績記錄期間，並無於假設及估計上出現重大變動，而我們未來將會繼續評估假設及估計。

主要會計政策的選擇、估計及判斷和影響著其他政策應用的其他不明朗因素，以及所呈報業績對狀況及假設變化的敏感度，均為於審閱我們的綜合財務報表時應予考慮的因素。我們的主要會計政策概述於本文件附錄一會計師報告的B節附註1。我們認為下列主要會計政策涉及編製綜合財務報表時所採用的最重大估計及判斷。

### 收益確認

收益在經濟利益很可能流入本集團且收益及成本(倘適用)可根據以下基準可靠計量時予以確認：

- (i) 銷售竣工物業：當所有權的主要風險及回報已轉移至買家，即相關物業的建設已完成，且物業已根據各自銷售合同交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時；
- (ii) 租金收入：在各租賃期所涵蓋期間內等額確認，惟倘有其他基準能更恰當地反映因使用租賃資產而產生的收益模式則除外；授予的租賃優惠於我們的綜合收益表確認為可動用總租賃支付款項淨額的重要組成部分，或然租金則於其賺取的會計期間確認為收入；及
- (iii) 建築收入：倘建築合同的結果可確實地予以估計，則按完成百分比方法確認固定價格合同的收入，即參考迄今已產生的合同成本佔估計總合同成本的百分比

---

## 財務資料

---

計算。倘建築合同的結果不可確實地予以估計，則收入僅於有可能收回所產生合同成本的前提下確認。

### **待售已竣工物業的直接成本**

我們於指定期間內確認物業的直接成本，惟該期間內銷售該等物業的收益須獲確認。於確認有關銷售收益前，待售已竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列入本集團的綜合資產負債表。

所銷售的物業的直接成本包括各物業的具體發展成本，當中主要包括土地出讓金、建築及其他發展成本，惟不包括銷售及營銷開支及行政開支。

### **待售發展中物業及待售已竣工物業**

於綜合資產負債表中存貨項下歸類為待售發展中物業的物業擬於完成後持作銷售用途。該等物業以成本及可變現淨值的較低者列賬，而待售發展中物業一欄的賬目包括於建設期間產生的土地出讓金、發展成本及資本化借貸成本。於完成後，相關物業則分類為存貨項下待售已竣工物業。

於建設期間，待售物業的發展成本於我們綜合資產負債表的存貨項下列作待售發展中物業，並於確認銷售竣工物業的收益後轉撥至綜合收益表。在最終結算與銷售物業有關的發展成本及其他成本前，該等成本根據我們管理層的估計金額入賬為本集團的應計費用。

於建設物業時，我們通常將發展項目分為不同階段。各期建設的直接成本入賬為該期的成本。多期共同成本根據可售面積的比例分配至各個階段。

分類為存貨項下待售已竣工物業的物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。待售已竣工物業的成本乃按照未售物業應佔的土地出讓金總額及發展成本比例釐定。可變現淨值為基於目前市況的估計售價，並減去銷售物業時產生的成本。

### **投資物業**

投資物業(包括發展中投資物業)為持有以賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇的權益。該等物業初步按成本(包括交易成本(如有))計量。於初步確認後，投資物業按公允價值入賬。投資物業的估值由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司採用直接比較法進

---

## 財務資料

---

行，當中假設每項該等物業均在其現況下交吉出售，並以根據有關市場可資比較市場銷售交易釐定的市值為基準，以及(如適用)基於將現有租賃協議產生的租金收入淨額撥充資本，並經考慮相關物業的潛在復歸收入後釐定。有關估值方法的更多資料，請參閱本文件「一節選收益表項目的說明 — 投資物業公允價值淨增加額」一節及本文件附錄三「估值方法」一節。

因投資物業公允價值變動而產生的損益於其產生期間列入收益表。因投資物業報廢或出售而產生的任何損益則在其報廢或出售的期間於收益表確認。

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可用作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本均資本化為該等資產的部分成本。當資產大致上可準備投入作擬定用途或出售或該等資產的發展出現中斷時，該等借貸成本即暫停或停止資本化。其他借貸成本於其產生期間列為開支。

### 所得稅

我們須繳納中國企業所得稅及土地增值稅。詳情請參閱本文件「— 影響我們經營業績的主要因素 — 所得稅」一節。

### 遞延稅項

遞延稅項資產及負債產生自可扣減及應課稅臨時性差額，即用於財務申報用途的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦產生自未動用的稅務虧損及未動用的稅項抵免。

涉及結轉稅務虧損的遞延稅項資產乃基於資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，按照於結算日已生效或實際生效的稅率予以確認及計量。可用於支持確認可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時性差額而產生者，惟該等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期於撥回預計可扣減暫時性差額的相同期間或於因遞延稅項資產而產生的稅務虧損可向後期或前期結轉的期間轉回。釐定遞延稅項資產的賬面值時，我們會對未來應課稅溢利作出估計，而該估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，並要求本公司董事作出重大判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響在未來年度將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來期間的純利。

## 財務資料

### 節選收益表項目的說明

#### 營業額

營業額指於往績記錄期間從物業發展、物業租賃及建築合同經營分部各自應佔的物業銷售、租金收入及建築收入所賺取的收益(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)。有關該等經營分部的進一步詳情載於本文件「分部報告」一節。

下表載列我們於所示期間按經營分部劃分的營業額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
<b>營業額</b>					
物業銷售					
— 住宅 .....	2,177,054	2,840,517	5,034,435	1,224,728	2,604,755
— 商舖 .....	294,066	281,085	1,072,734	231,658	231,588
— 其他 .....	44,280	51,075	189,569	12,577	131,137
	<u>2,515,400</u>	<u>3,172,677</u>	<u>6,296,738</u>	<u>1,468,963</u>	<u>2,967,480</u>
租金收入 .....	1,442	25,692	55,384	28,953	28,619
建築收入 .....	334,817	249,105	235,538	68,502	336,106
總計 .....	<u>2,851,659</u>	<u>3,447,474</u>	<u>6,587,660</u>	<u>1,566,418</u>	<u>3,332,205</u>

物業銷售指從銷售住宅物業及零售店舖所產生的收入。按照中國行業慣例，在滿足中國法律及法規所載的預售條件後，我們通常會於相關物業仍處於發展階段時與客戶訂立銷售合同。一般而言，我們開始預售發展中物業的時間與完成和交付物業的時間相差6至30個月。儘管物業購買價格一般於交付物業前的階段支付，但我們僅會在該等物業交付後方確認預售物業的任何收益。在交付預售物業前，本公司客戶支付的保證金及購買款項或其部分款項將以預收款項(屬綜合資產負債表內的流動負債)入賬。

租金收入指我們投資物業所產生的經常性收入，有關收入過往一直由與我們發展及持有的辦公單位及零售店舖(作為本公司物業發展項目的一部分)有關的經營租賃所產生。

建築收入指建造住宅及辦公樓及公共設施(如醫院及學校)的收入。作為在重組前我們前身集團的一部份，本公司的附屬公司龍光工程建設為我們前身的各項業務的總承包商，於往績記錄期間負責建造非住宅項目(如公共設施)。因此，於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月，我們分別從關聯公司獲得建築收入的71.5%、96.0%、100%及100%。有關我們的建築業務的其他詳情，請參閱本文件「業務 — 建築業務」一節。

由於我們於往績記錄期間的大部分營業額來自物業銷售，故我們於指定期間的經營業績取決於該期間我們所完成及交付的物業的可銷售總建築面積、位置及種類，以及我們於



## 財務資料

出售或預售該等物業時物業的市場需求及價格。我們經營所在的物業市場的條件於各期間不斷轉變，並受中國及我們經營所在地區的整體經濟、政治及監管發展事件的重大影響。有關該等因素對我們的經營業績可能造成的影響的進一步詳情，請參閱本文件「— 影響我們經營業績的主要因素」一節。

下表載列我們於所示期間已交付的可銷售總建築面積及每平方米平均售價的細目分類(以類型劃分)：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年			
	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元	平方米	人民幣元
住宅 .....	438,628	4,963	502,460	5,653	813,622	6,188	242,177	5,057	402,547	6,471	10,191	22,725
商舖 .....	17,385	16,914	8,227	34,166	25,297	42,405	9,152	25,315	10,191	22,725		
總計 .....	456,013		510,687		838,919		251,329		412,738			

附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積(不包括車位)的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額(扣除銷售稅及其他稅項)除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。

於2010年，君悅龍庭在我們的銷售物業所得營業額中貢獻最大部分，其已交付可銷售總建築面積為105,091平方米，平均售價為每平方米人民幣10,401元。於2011年，普羅旺斯在我們的銷售物業所得營業額中貢獻最大部分，其已交付可銷售總建築面積為178,471平方米，平均售價為每平方米人民幣4,852元。於2012年，水悅雲天在我們的銷售物業所得營業額中貢獻最大部分，其已交付可銷售總建築面積為157,264平方米，平均售價為每平方米人民幣6,226元。截至2013年6月30日止六個月，棕櫚水岸在我們的銷售物業所得營業額中貢獻最大部分，其已交付可銷售總建築面積為100,501平方米，平均售價為每平方米人民幣8,903元。

我們於截至2013年6月30日止六個月的已交付商舖可銷售建築面積錄得平均售價每平方米人民幣22,725元，而於2012年交付的平均售價則為每平方米人民幣42,405元。該減少乃主要由於平均售價較高的龍光世紀大廈於2012年貢獻了銷售商舖物業所得營業額的重大部分，而我們於截至2013年6月30日止六個月交付的商舖可銷售建築面積來自其他物業，因為2012年龍光世紀大廈的商舖物業已經售罄。

### 直接成本

直接成本的主要組成部分為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、施工期間的發展成本和資本化借貸成本、租金收入成本及建築收入成本。我們僅會就特定期間內已確認的有關物業銷售所得收益確認該期間內已售竣工物業的成本。請參閱本文件「— 影響我們經營業績的主要因素 — 建築成本」及「— 影響我們經營業績的主要因素 — 土地收購成本」各節。

## 財務資料

下表載列有關我們於所示期間的直接成本的資料：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
已售物業成本					
— 土地出讓金	(493,481)	(517,619)	(856,365)	(189,084)	(474,043)
— 發展成本	(1,177,708)	(1,220,886)	(2,664,472)	(645,629)	(1,371,463)
— 資本化借貸成本	(120,172)	(106,645)	(304,733)	(46,333)	(176,592)
租金收入成本	(276)	(57)	(1,219)	(673)	(551)
建築收入成本	(278,829)	(216,794)	(200,570)	(60,080)	(284,355)
總直接成本	<u>(2,070,466)</u>	<u>(2,062,001)</u>	<u>(4,027,359)</u>	<u>941,799</u>	<u>(2,307,004)</u>
已交付可銷售總建築成本 (平方米)	456,013	510,687	838,919	251,329	412,738
已售車位總數	552	667	1,399	142	1,026

### 已售物業成本

#### 土地出讓金

土地出讓金包括有關收購佔有、使用及開發土地權利的成本，當中包括就中國政府所出讓土地或於二級市場以轉讓、合作安排或企業收購方式獲取土地所產生的成本、與收購土地有關的適用契稅、拆遷成本以及其他土地相關稅項及政府附加費。土地收購成本受多個因素影響，如物業位置、市況、項目的容積率、土地的認可用途及我們的收購方法（不論透過中國政府舉辦的招標、拍賣或掛牌出售、私人銷售交易或收購持有土地使用權的其他公司）。土地收購成本亦受中國規例變動的影響。

#### 發展成本

發展成本包括項目設計及建築的所有成本，包括向獨立承包商及設計師支付的款項以及材料和設備成本、政府開支和收費及施工管理成本。

材料成本為發展成本尤其重要的部分。發展成本因主要建材（包括混凝土、鋼鐵以及其他主要建築材料）的價格變動而波動。儘管我們已採取成本控制措施，惟建材價格全面上漲仍然對我們構成影響，且我們預計短期內建材價格目前的上漲趨勢將會持續，從而導致建築成本上升。請參閱本文件「風險因素 — 與業務有關的風險 — 我們的利潤率對建築成本的波動敏感」一節。

#### 資本化借貸成本

倘若部分借貸成本（包括利息支出）乃直接歸屬於個別項目的建築工程，則我們將該等成本資本化。一般而言，自項目取得建築工程施工許可證前開始規劃及設計起，至工程

## 財務資料

實際竣工期間所產生的借貸成本會撥充資本。就任何特定項目而言，項目竣工後所產生的借貸成本不會資本化，而會於產生期間的綜合收益表列為財務成本。倘貸款期延長至項目的竣工時間之後，我們無法將竣工年度有關項目的全部利息成本資本化。各期間撥為資本的金額及時間的波動或會影響我們的財務成本。

我們的借貸成本大部分在其產生期間已資本化，並在綜合資產負債表中列為存貨項下的待售發展中物業或待售已竣工物業，而並非於收益表中列作開支。於2013年6月30日，綜合資產負債表所載為待售發展中物業及待售已竣工物業的資本化借貸成本金額分別為人民幣2.847億元及人民幣1.407億元。請參閱本文件「影響我們經營業績的主要因素—融資渠道與成本」一節。

### 租金收入成本

與我們租賃業務相關的成本主要包括由我們發展的租賃物業的維護成本，以及就投資物業的管理向第三方支付的管理費用。租金收入成本於該等成本產生時確認。

### 建築收入成本

與我們的建築合同分部相關的成本主要包括建材及勞工。

### 毛利

毛利指營業額減直接成本。我們相信我們於往績記錄期間能夠達至我們的毛利率，主因是(i)我們按照謹慎的項目選擇和土地收購程序，從而收購具競爭力價格的土地；及(ii)我們擔當名下大部分項目的總承包商，此舉有助減低建築成本。

下表載列於所示期間本集團按經營分部劃分的毛利、毛利率及可申報分部溢利(經調整 EBITDA)：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2010年			2011年			2012年			2012年			2013年		
	毛利	毛利率	可申報溢利 (經調整 EBITDA) <sup>(b)</sup>	毛利	毛利率	可申報溢利 (經調整 EBITDA) <sup>(b)</sup>	毛利	毛利率	可申報溢利 (經調整 EBITDA) <sup>(b)</sup>	毛利	毛利率	可申報溢利 (經調整 EBITDA) <sup>(b)</sup>	毛利	毛利率	可申報溢利 (經調整 EBITDA) <sup>(b)</sup>
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 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	%	人民幣千元	
物業銷售.....	724,039	28.8%	587,541	1,327,527	41.8%	1,098,146	2,471,168	39.2%	2,114,429	587,917	40.0%	458,741	945,382	31.9%	753,120
租金收入.....	1,166	80.9%	1,165	25,635	99.8%	25,634	54,165	97.8%	54,165	28,280	97.7%	28,280	28,068	98.1%	28,068
建築收入.....	55,988	16.7%	40,774	32,311	13.0%	(23,220)	34,968	14.8%	10,874	8,422	12.3%	4,126	51,751	15.4%	27,100
總計.....	781,193	27.4%	629,480	1,385,473	40.2%	1,100,560	2,560,301	38.9%	2,179,468	624,619	39.9%	491,147	1,025,201	30.8%	808,288

## 財務資料

附註：

- (1) 報告分部溢利所用的衡量方式為「經調整EBITDA」，即經調整利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。於計算「經調整EBITDA」時，首先會扣除分部間收益，而本集團的盈利會就非特定撥入個別分部的該等項目作進一步調整，如董事及核數師薪酬以及其他總辦事處或公司行政成本。

### 其他收益

其他收益主要包括銀行利息收入、政府補貼(主要包括於往績記錄期間南寧地方政府為鼓勵物業發展活動而發放的一次性補貼)、已沒收保證金及設計費收入。

### 其他(虧損)/收入淨額

於往績記錄期間，其他(虧損)/收入淨額主要包括出售固定資產的虧損及收益淨額。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售辦事處的租金開支、銷售及營銷員工成本(包括工資及福利)、銷售辦事處的物業管理開支、廣告及宣傳開支、向外部銷售代理支付的佣金，以及其他銷售及營銷開支。

### 行政開支

行政開支由下表(包括我們於所示期間的行政開支的細目分類)所載的部份組成：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
員工成本.....	54,500	102,849	137,446	68,626	88,514
董事薪金.....	2,818	5,235	6,856	2,767	3,501
核數師酬金.....	1,021	1,664	3,550	841	1,080
銀行收費.....	3,112	4,174	4,289	1,916	4,505
顧問費.....	1,822	5,580	5,624	1,355	10,712
折舊.....	6,778	9,214	15,138	6,247	8,497
捐款.....	895	267	1,558	1,500	3,731
其他稅款及徵稅.....	3,999	8,134	8,446	3,372	7,755
經營租賃開支.....	6,858	4,437	9,702	5,049	5,096
辦公室開支.....	5,654	12,165	18,516	8,363	12,385
娛樂.....	5,394	10,305	11,174	3,588	12,805
差旅.....	6,151	13,758	11,811	5,735	5,110
維修及保養.....	666	1,022	4,836	1,345	3,486
電訊.....	1,746	3,594	3,647	1,447	1,452
公用事業.....	780	1,206	3,141	985	552
汽車開支.....	3,040	5,286	6,110	2,553	2,882
其他.....	18,474	18,716	28,215	7,087	12,495
	<u>123,708</u>	<u>207,606</u>	<u>280,059</u>	<u>122,776</u>	<u>184,558</u>

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的行政開支因應業務發展而普遍有所增加。

### 投資物業公允價值淨增加

我們採用收益資本化方法對已竣工投資物業進行估值，方法是將源自現有租約的租金收入撥充資本，並適當考慮物業的復歸收入潛力。發展中投資物業是以物業將會按照發展計劃進行開發及竣工的基礎進行估值。就發展中投資物業而言，我們採用直接比較法，參考有關市場上現有的可資比較銷售證據，並且就建成物業而有待支銷的發展成本作出調整。下表載列所示期間對投資物業進行估值所用的主要假設：

	主要假設									
	概約市場每月租金水平					資本化率				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)						
<b>已竣工投資物業</b>										
普羅旺斯 <sup>(4)</sup>										
二期一商舖.....	56-74	60-80	84-112	75-100	84-112	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
五期一幼稚園.....	—	33	33	33	33	—	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
峰景華庭 <sup>(5)</sup> .....	79-121	84-129	86-132	84-129	88-135	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
龍光世紀大廈 <sup>(6)</sup>										
高層辦公大樓及商舖.....	117-129	195-215	238-264	220-244	238-264	4.25%-4.5%	4.25%-4.5%	4.25%-4.5%	4.25%-4.5%	4.25%-4.5%
深圳天悅龍庭一期 <sup>(7)</sup> .....	170	177	230	196	230	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
龍光城一期二組團 <sup>(8)</sup> .....	—	—	51-79	—	53-81	—	—	6.0%	— <sup>(1)</sup>	6.0%
尚海陽光商業綜合樓 <sup>(9)</sup> .....	—	—	105-176	—	111-185	—	—	5.0%	— <sup>(2)</sup>	5.0%
海悅雲天 <sup>(10)</sup> .....	—	—	250	—	250	—	—	6.0%	— <sup>(2)</sup>	6.0%

	單位價格 <sup>(3)</sup>				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)	(每平方米 人民幣元)
<b>發展中投資物業</b>					
龍光城 <sup>(11)</sup>					
一期一組團配套娛樂綜合樓.....		11,000	13,500	16,500	15,500
一期二組團.....		8,200	9,800	—	11,000
南寧水悅龍灣(一期發展中部份及二期) <sup>(12)</sup> .....		8,500	9,400	15,000	13,000
					17,000

附註：

- (1) 龍光城一期二組團已於2012年12月竣工。
- (2) 尚海陽光商業綜合樓及海悅雲天於2012年上半年並無投資物業。
- (3) 單位價格已按照物業於所示日期已經竣工的基礎作出假設。
- (4) 進行估值時，獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣50元至每平方米人民幣100元、每平方米人民幣50元至

## 財務資料

- 每平方米人民幣100元、每平方米人民幣67元至每平方米人民幣130元、每平方米人民幣50元至每平方米人民幣100元及每平方米人民幣67元至每平方米人民幣130元。於2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等幼稚園物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣36元、每平方米人民幣30元至每平方米人民幣36元、每平方米人民幣30元至每平方米人民幣36元及每平方米人民幣30元至每平方米人民幣36元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含商舖物業的資本化率普遍介乎5.7%至6.5%。戴德梁行對物業的商舖部分及幼稚園部分採用了相同的資本化率，原因是該兩部分均為發展項目內的配套單位。
- (5) 進行估值時，戴德梁行參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣75元至每平方米人民幣124元、每平方米人民幣80元至每平方米人民幣150元、每平方米人民幣80元至每平方米人民幣153元、每平方米人民幣80元至每平方米人民幣150元及每平方米人民幣85元至每平方米人民幣152元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含商舖物業的資本化率普遍介乎5.9%至6.3%。
  - (6) 進行估值時，戴德梁行參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等辦公物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣80元至每平方米人民幣185元、每平方米人民幣190元至每平方米人民幣230元、每平方米人民幣240元至每平方米人民幣280元、每平方米人民幣190元至每平方米人民幣230元及每平方米人民幣210元至每平方米人民幣280元。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣107元至每平方米人民幣130元、每平方米人民幣148元至每平方米人民幣260元、每平方米人民幣260元至每平方米人民幣300元、每平方米人民幣148元至每平方米人民幣260元及每平方米人民幣240元至每平方米人民幣350元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含辦公物業的資本化率普遍介乎3.9%至4.2%，以及商舖物業的資本化率普遍介乎4.2%至4.8%。
  - (7) 進行估值時，戴德梁行參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣164元至每平方米人民幣212元、每平方米人民幣148元至每平方米人民幣230元、每平方米人民幣260元至每平方米人民幣300元、每平方米人民幣148元至每平方米人民幣230元及每平方米人民幣200元至每平方米人民幣350元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含商舖物業的資本化率普遍介乎4.8%至5.1%。
  - (8) 進行估值時，戴德梁行參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2012年及截至2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣81元及每平方米人民幣30元至每平方米人民幣81元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含商舖物業的資本化率普遍介乎5.6%至6%。
  - (9) 進行估值時，戴德梁行參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2012年及截至2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣120元至每平方米人民幣200元及每平方米人民幣110元至每平方米人民幣220元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含商舖物業的資本化率普遍介乎4.6%至5.5%。
  - (10) 進行估值時，戴德梁行參照了在相關市場可獲得的各種租賃證明。於2012年及截至2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業租賃證明的每月租金水平分別介乎約每平方米人民幣200元至每平方米人民幣280元及每平方米人民幣250元至每平方米人民幣280元。戴德梁行已收集和於相關市場內有關銷售證明的現有資料，並注意到該等情況所隱含商舖物業的資本化率普遍介乎5.9%至6%。
  - (11) 進行估值時，戴德梁行參照了於相關市場內有關銷售證明的現有資料。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業銷售證明的價格介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣13,100元、每平方米人民幣6,800元至每平方米人民幣15,900元、每平方米人民幣13,000元至每平方米人民幣25,000元、每平方米人民幣6,800元至每平方米人民幣15,900元及每平方米人民幣13,000元至每平方米人民幣25,000元。
  - (12) 進行估值時，戴德梁行參照了於相關市場內有關銷售證明的現有資料。於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，為物業估值而收集的該等商舖物業銷售證明的價格介乎每平方米人民幣11,700元至每平方米人民幣12,300元、每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣18,000元、每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣21,600元、每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣18,000元及每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣21,600元。

根據上述情況，戴德梁行告知我們，其相信(i)所用的市場每月租金水平假設屬合理及符合戴德梁行所收集及分析的相關市場中租賃費用資料，並根據該等資料作出若干調整，(ii)考慮到戴德梁行所收集和經過適當調整後分析的可比物業的有關資本化率的現有資料，

## 財務資料

資本化率假設屬合理，及(iii)單位價格假設屬合理及符合戴德梁行所收集和經過適當調整後分析的商舖銷售證明。

下表載列於所示日期，本公司投資物業的建築面積及公允價值的細目分類(按項目劃分)：

	於12月31日			於2013年 6月30日	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年 (平方米)	2011年 (平方米)	2012年 (平方米)		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	
普羅旺斯.....	7,941 <sup>(1)</sup>	10,655 <sup>(1)</sup>	10,655 <sup>(1)</sup>	10,655 <sup>(1)</sup>	65,000	80,000	97,000	97,000
峰景華庭.....	3,947 <sup>(1)</sup>	3,947 <sup>(1)</sup>	3,793 <sup>(1)</sup>	3,335 <sup>(1)</sup>	68,000	68,000	66,000	60,000
深圳天悅龍庭.....	6,922 <sup>(1)</sup>	6,922 <sup>(1)</sup>	7,021 <sup>(1)</sup>	7,021 <sup>(1)</sup>	270,000	280,000	368,000	368,000
龍光世紀大廈.....	43,408 <sup>(1)</sup>	42,646 <sup>(1)</sup>	42,361 <sup>(1)</sup>	42,361 <sup>(1)</sup>	1,280,000	2,000,000	2,380,000	2,380,000
龍光城.....	33,388 <sup>(2)</sup>	33,388 <sup>(2)</sup>	28,615 <sup>(2)</sup>	27,850 <sup>(2)</sup>	125,000	307,000	408,000	400,000
南寧水悅龍灣.....	22,369 <sup>(3)</sup>	22,369 <sup>(3)</sup>	23,607 <sup>(3)</sup>	23,607 <sup>(3)</sup>	84,000	140,000	290,000	340,000
海悅雲天.....	—	—	543 <sup>(1)</sup>	543 <sup>(1)</sup>	—	—	22,000	22,000
尚海陽光商業綜合樓.....	—	—	3,340 <sup>(1)</sup>	3,340 <sup>(1)</sup>	—	—	105,000	110,000
總計.....	117,975	119,927	119,935	118,712	1,892,000	2,875,000	3,736,000	3,777,000

附註：

- (1) 數字代表已竣工投資物業的建築面積。
- (2) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，龍光城分別有零、零、8,665平方米及7,900平方米的已竣工投資物業，以及分別有33,388平方米、33,388平方米、19,950平方米及19,950平方米的發展中投資物業。
- (3) 數字代表發展中投資物業的建築面積。

於往績記錄期間，投資物業公允價值增加在我們的除稅前溢利中佔據重大比例。我們的經營業績可能繼續受到投資物業估計公允價值調整的影響。投資物業公允價值增加反映我們的投資物業於相關報告日期的估計公允價值未變現資本收益，並不構成我們自經營業務取得的溢利。請參閱本文件「風險因素 — 與業務有關的風險 — 投資物業公允價值的變動可能對我們的經營業績構成重大影響」一節。

我們於綜合收益表中確認投資物業(包括發展中投資物業)公允價值的變動，除非該等物業的公允價值在當時無法可靠釐定則另當別論。請參閱本文件「— 主要會計政策 — 投資物業」及「— 影響我們經營業績的主要因素 — 我們的投資物業的估計公允價值變動」各節。

## 財務資料

下表載列我們的投資物業於往績記錄期間的公允價值變動：

	投資物業	發展中投資物業	小計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
估值成本			
於2010年1月1日	274,000	711,000	985,000
添置	—	211,221	211,221
轉移至投資物業	823,078	(823,078)	—
轉移至其他土地及樓宇	—	—	—
出售	—	—	—
重估盈餘	585,922	109,857	695,779
於2010年12月31日及2011年1月1日	1,683,000	209,000	1,892,000
添置	20,081	133,240	153,321
轉移至投資物業	172,329	(172,329)	—
自存貨轉移	8,938	—	8,938
出售	(22,268)	—	(22,268)
轉移至分類為持作待售的非流動資產	(20,706)	—	(20,706)
重估盈餘	816,626	47,089	863,715
於2011年12月31日及2012年1月1日	2,658,000	217,000	2,875,000
添置	9,635	41,496	51,131
轉移至投資物業	138,570	(138,570)	—
自存貨轉移	32,477	—	32,477
出售	(59,260)	—	(59,260)
重估盈餘	766,578	70,074	836,652
於2012年12月31日及2013年1月1日	3,546,000	190,000	3,736,000
添置	6,023	11,953	17,976
轉移至投資物業	20,679	(20,679)	—
出售	(17,482)	—	(17,482)
重估盈餘	31,780	8,726	40,506
於2013年6月30日	3,587,000	190,000	3,777,000

下表載列於所示期間，我們的投資物業公允價值淨變動的細目分類(按項目劃分)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
普羅旺斯	6,000	6,062	17,000	10,000	—
峰景華庭	14,130	—	271	(4,000)	1,661
深圳天悅龍庭	55,000	10,000	78,365	30,000	—
龍光世紀大廈	510,792	742,893	380,000	200,000	—
龍光城	54,140	79,456	137,312	76,465	1,564
南寧水悅龍灣	55,717	25,304	129,182	83,480	32,612
海悅雲天	—	—	19,449	—	(235)
尚海陽光	—	—	75,073	—	4,904
總計	695,779	863,715	836,652	395,945	40,506



## 財務資料

於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月，該等公允價值收益的相關遞延稅務負債（於所得稅開支項下確認）分別為人民幣1.693億元、人民幣2.116億元、人民幣1.978億元及人民幣6,800,000元。投資物業公允價值淨增加（扣除遞延稅項）分別佔於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月的溢利的56.0%、51.6%、35.2%及7.6%。

根據[●]，在我們決定有關物業作為投資用途（不論有關物業於該期間是否發展中或已竣工）後，投資物業的公允價值變動即於收益表反映。於往績記錄期間，我們投資物業公允價值有所增加，主要由於周邊的購物和社區設施持續改善，亦由於整體項目將近竣工，或已完成項目若干階段（尤其是龍光城及南寧水悅龍灣）。此情況主要是對評估發展中投資物業所採用的直接比較法所致，該方法就為了建成物業而仍然有待支銷的發展成本作出調整。當該等物業接近竣工，待支銷的發展成本將會減少，因而提高其整體估值。

於往績記錄期間，龍光世紀大廈的投資物業估值對我們的投資物業公允價值淨增加最具重大影響。龍光世紀大廈於2010年6月落成，而於2010年龍光世紀大廈應佔我們的投資物業公允價值淨增加達人民幣5.108億元。龍光世紀大廈於2011年投資物業公允價值淨增加為人民幣7.429億元，主要由於在其附近的兩條地鐵線於2011年開始營運，改善其交通便捷性及區內的市場租金價格。2012年，鄰近龍光世紀大廈的百貨公司投入營運，推動了區內的市場租金價格，亦為2012年龍光世紀大廈的投資物業公允價值淨增加貢獻了人民幣3.8億元。在截至2013年6月30日止六個月欠缺相若推動因素的情況下，龍光世紀大廈鄰近地區的市場租金價格並無重大變動，故此龍光世紀大廈的投資物業於同期亦無任何公允價值增加，導致同期的投資物業總公允價值淨增加較低。

### 財務成本

財務成本主要包括扣除與發展中物業相關的資本化借貸成本後的利息成本。並非與項目相關的所有利息成本均可資本化。因此，我們各年度的財務成本可能會視乎在報告期內資本化的利息成本以及未償還本金金額及利率的水平而波動。財務成本亦包括其他借貸成本（主要為與若干銀行及關聯方貸款相關的已付安排費用）。有關更多資料，請參閱本文件「一節選收益表項目的說明—直接成本—已售物業成本—資本化借貸成本」一節。

### 所得稅

我們於特定期間的所得稅開支包括期內就企業所得稅及土地增值稅作出的撥備及遞延稅項資產及負債的變動。由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故於往績記錄期

## 財務資料

間並無就香港利得稅作出任何撥備。請參閱本文件「影響我們經營業績的主要因素」所得稅—企業所得稅」一節。

下表載列我們於所示期間的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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>即期稅項</b>					
年／期內企業所得稅撥備.....	190,840	305,899	454,628	109,925	170,127
年／期內土地增值稅撥備.....	62,068	138,896	334,116	70,864	102,255
年／期內預扣稅撥備.....	—	4,500	—	—	—
	252,908	449,295	788,744	180,789	272,382
<b>遞延稅項</b> .....	108,601	112,506	169,574	71,149	(16,445)
	361,509	561,801	958,318	251,938	255,937

### 非控股權益應佔年／期內溢利

非控股權益主要指由龍光地產於龍光工程建設持有的9%股權。於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月，我們的非控股權益應佔溢利分別為人民幣13,400,000元、人民幣15,600,000元、人民幣22,900,000元及人民幣6,900,000元，分別佔同期溢利的1.4%、1.2%、1.3%及1.6%。

### 換算海外實體財務報表的匯兌差額

我們若干附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各報告日期，該等實體的資產和負債按相關報告日期的現行匯率換算為本集團的呈報貨幣(人民幣)，其收益表則按與交易日現行匯率相若的匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額計入外匯儲備。出售海外實體時，就該項特定海外業務在外匯儲備中確認的累計金額會由權益重新分類為損益。

### 分部報告

本集團的業務由三個經營分部組成，即物業發展、物業租賃及建築合同。我們的物業發展分部包括發展及銷售住宅物業和零售店舖。物業租賃分部出租辦公單位及零售店舖以產生租金收入及持有作長期資本升值用途的投資。建築合同分部建造住宅及非住宅項目，如辦公樓宇以及公共設施。

## 財務資料

下表載列本集團於所示期間按經營分部劃分的營業額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業銷售					
— 住宅	2,177,054	2,840,517	5,034,435	1,224,728	2,604,755
— 商舖	294,066	281,085	1,072,734	231,658	231,588
— 其他	44,280	51,075	189,569	12,577	131,137
	2,515,400	3,172,677	6,296,738	1,468,963	2,967,480
租金收入	1,442	25,692	55,384	28,953	28,619
建築收入	334,817	249,105	235,538	68,502	336,106
總計	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入及現金流入乃源於物業發展分部及建築合同分部。下表載列有關我們的物業發展分部於所示期間的若干數據，該等數據乃摘錄自我們的內部紀錄及本文件附錄一所載的會計師報告：

	於12月31日／截至該日止年度			於2013年 6月30日／ 截至該日 止六個月
	2010年	2011年	2012年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收款項(人民幣千元)	2,652,297	3,937,220	6,360,457	8,815,523
已確認物業銷售(人民幣千元)	2,515,400	3,172,677	6,296,738	2,967,480
已交付可銷售總建築面積(平方米)	456,013	510,687	838,919	412,738

### 截至2013年6月30日止六個月與截至2012年6月30日止六個月的比較

#### 營業額

我們的營業額由截至2012年6月30日止六個月的人民幣15.664億元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣33.322億元，增幅為人民幣17.658億元或112.7%，主要原因是下文所述銷售物業所得收益增加(主要由於已交付可銷售總建築面積有所增加所致)。

下表載列於所示期間，物業銷售所得收益、已交付可銷售總建築面積及每平方米平均售價的細目分類(以類型劃分)：

	截至6月30日止六個月					
	2012年(未經審核)			2013年		
	銷售物業 所得收益	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	銷售物業 所得收益	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	
住宅	1,224,728	242,177	5,057	2,604,755	402,547	6,471
商舖	231,658	9,152	25,315	231,588	10,191	22,725
其他 <sup>(2)</sup>	12,577	不適用	不適用	131,137	不適用	不適用
總計	1,468,963	251,329		2,967,480	412,738	

附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積(不包括車位)的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額(扣除銷售稅及其他稅項)除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。
- (2) 其他包括車位。

## 財務資料

下表載列於所示期間，銷售物業所得收益的細目分類(按項目劃分)：

項目	截至2012年6月30日止六個月(未經審核)					截至2013年6月30日止六個月				
	銷售物業 所得收益	銷售物業 所得收益 百分比	已交付 可銷售 總建築面積	已售車位 數目	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	銷售物業 所得收益	銷售物業 所得收益 百分比	已交付 可銷售 總建築面積	已售車位 數目	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
	人民幣千元	(%)	平方米	個	人民幣元	人民幣千元	(%)	平方米	個	人民幣元
海悅城邦.....	67,291	4.6	12,925	—	5,206	13,004	0.4	1,313	109	4,485
普羅旺斯.....	237,323	16.2	35,437	120	6,394	113,481	3.8	8,436	34	12,909
峰景華庭.....	—	0.0	—	—	—	—	0.0	—	—	—
香悅山.....	81,062	5.5	6,399	—	12,668	70,596	2.4	4,983	—	14,167
棕櫚水岸.....	118,704	8.1	17,578	—	6,753	894,796	30.2	100,501	—	8,903
惠州天悅龍庭.....	—	0.0	—	—	—	153,798	5.2	42,822	—	3,592
陽光華府.....	—	0.0	—	—	—	171,946	5.8	17,519	—	9,815
海悅雲天.....	—	0.0	—	—	—	61,107	2.1	2,898	49	18,666
水悅雲天.....	176,467	12.0	28,986	—	6,088	167,626	5.6	21,145	44	6,633
君御旗峰.....	—	0.0	—	—	—	—	0.0	—	—	—
龍騰熙園.....	626,863	42.7	144,132	—	4,349	89,846	3.0	1,269	773	4,815
南寧水悅龍灣.....	—	0.0	—	—	—	731,629	24.7	124,462	—	5,878
尚海陽光.....	—	0.0	—	—	—	—	0.0	—	—	—
龍光城.....	30,183	2.1	2,914	—	10,358	493,015	16.6	87,158	—	5,657
深圳天悅龍庭.....	137	0.0	—	1	—	—	0.0	—	—	—
君悅龍庭.....	9,425	0.6	492	21	15,721	6,636	0.2	232	17	23,034
龍光世紀大廈.....	121,508	8.3	2,466	—	49,271	—	0.0	—	—	—
總計.....	1,468,963	100.0	251,329	142	—	2,967,480	100.0	412,738	1,026	—

附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積(不包括車位)的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額(扣除銷售稅及其他稅項)除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。

銷售物業所得收益由截至2012年6月30日止六個月的人民幣14.690億元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣29.675億元，增幅為人民幣14.985億元或102.0%，主要由於已交付可銷售總建築面積增加所致。已交付可銷售總建築面積有所增加，主要歸因於2012年下半年開始交付南寧水悅龍灣的住宅單位及於2013年上半年開始交付惠州天悅龍庭及陽光華府的住宅單位，部分被龍騰熙園已交付的住宅單位減少所抵銷。

建築收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣68,500,000元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣336,100,000元，增幅為人民幣267,600,000元，主要原因是我們關聯方於防城港及汕頭由我們提供建築服務的項目的建築工程動工。請參閱本文件「關連交易」一節。

租金收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣29,000,000元輕微減少至截至2013年6月30日止六個月的人民幣28,600,000元，減幅為人民幣400,000元或1.4%。

---

## 財務資料

---

### 直接成本

我們的直接成本由截至2012年6月30日止六個月的人民幣9.418億元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣23.070億元，增幅為人民幣13.652億元，主要原因是(i)已交付的可銷售總建築面積有所增加及(ii)已交付單位的直接成本增加。

### 毛利

基於上述原因，我們的毛利由截至2012年6月30日止六個月的人民幣6.246億元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣10.252億元，增幅為人民幣4.006億元或64.1%。我們的毛利率由截至2012年6月30日止六個月的39.9%下跌至截至2013年6月30日止六個月的30.8%，主要原因是於截至2013年6月30日止六個月交付南寧水悅龍灣利潤較低的單位，其佔該期間已交付可銷售總建築面積的30.2%，而截至2012年6月30日止六個月則為交付普羅旺斯及龍騰熙園利潤較高的單位，其合共佔該期間已交付可銷售總建築面積的71.4%。

### 其他收益

我們的其他收益由截至2012年6月30日止六個月的人民幣15,300,000元減少人民幣3,900,000元或25.8%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣11,300,000元，主要由於設計費收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣5,300,000元減少人民幣4,500,000元至截至2013年6月30日止六個月的人民幣800,000元（因為截至2012年6月30日止六個月曾就該等防城港項目向關聯方廣西金凱利提供設計服務所產生的收入多於截至2013年6月30日止六個月所產生的設計服務收入），有關金額被銀行利息收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣2,800,000元增加人民幣2,500,000元至截至2013年6月30日止六個月的人民幣5,300,000元所部分抵銷。

### 其他虧損淨額

我們於截至2013年6月30日止六個月的其他虧損淨額為人民幣4,900,000元，而於截至2012年6月30日止六個月的金額則微不足道，主要原因是截至2013年6月30日止六個月出售固定資產的一次性虧損人民幣4,100,000元所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2012年6月30日止六個月的人民幣59,400,000元增加人民幣66,500,000元至截至2013年6月30日止六個月的人民幣125,900,000元。此增長與我們的物業銷售營業額增幅相符。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2012年6月30日止六個月的人民幣1.228億元增加人民幣61,800,000元或50.3%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣1.846億元，主要為支持整體業務增長而增加行政人員成本所致。

---

## 財務資料

---

### 投資物業公允價值淨增加

投資物業公允價值淨增加於截至2013年6月30日止六個月為人民幣40,500,000元，截至2012年6月30日止六個月則為人民幣395,900,000元。截至2013年6月30日止六個月的淨增加主要歸因於南寧水悅龍灣的投資物業公允價值淨增加。

### 財務成本

我們的財務成本由截至2012年6月30日止六個月的人民幣86,300,000元減少人民幣22,800,000元或26.4%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣63,500,000元，主要由於截至2013年6月30日止六個月期間透過恆生銀行信貸協議(其利率相對再融資借款較低)為本公司先前的離岸借款再融資所致。

### 除稅前溢利

基於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2012年6月30日止六個月的人民幣7.674億元減少人民幣69,200,000元或9.0%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣6.982億元。

### 所得稅

我們的所得稅由截至2012年6月30日止六個月的人民幣2.519億元增加人民幣4,000,000元或1.6%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣2.559億元，主要原因是銷售物業及建築收入分部所產生除稅前溢利有所增加。

### 期內溢利

基於上述原因，我們的期內溢利由截至2012年6月30日止六個月的人民幣5.154億元減少人民幣73,100,000元或14.2%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣4.423億元。

## 2012年與2011年的比較

### 營業額

我們的營業額由2011年的人民幣34.475億元增加至2012年的人民幣65.877億元，增幅為人民幣31.402億元或91.1%，主要原因是下文所述銷售物業所得收益增加(主要由於已交付可銷售總建築面積有所增加所致)。

## 財務資料

下表載列於所示期間，物業銷售所得收益、已交付可銷售總建築面積及每平方米平均售價的細目分類(以類型劃分)：

	截至12月31日止年度					
	2011年			2012年		
	銷售物業 所得收益	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	銷售物業 所得收益	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	
住宅	2,840,517	502,460	5,653	5,034,435	813,622	6,188
商舖	281,085	8,227	34,166	1,072,734	25,297	42,405
其他 <sup>(2)</sup>	51,075	不適用	不適用	189,569	不適用	不適用
總計	3,172,677	510,687		6,296,738	838,919	

附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積(不包括車位)的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額(扣除銷售稅及其他稅項)除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。
- (2) 其他包括車位。

下表載列於所示期間，銷售物業所得收益的細目分類(按項目劃分)：

項目	截至2011年12月31日止年度					截至2012年12月31日止年度				
	銷售物業 所得收益	銷售物業 所得收益 百分比	已交付 可銷售 總建築面積	已售 車位數目	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	銷售物業 所得收益	銷售物業 所得收益 百分比	已交付 可銷售 總建築面積	已售 車位數目	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
	人民幣千元	(%)	平方米	個	人民幣元	人民幣千元	(%)	平方米	個	人民幣元
海悅城邦	685,442	21.6	123,119	—	5,567	117,591	1.9	20,128	251	4,952
普羅旺斯	907,560	28.6	178,471	560	4,852	818,399	13.0	137,352	253	5,787
峰景華庭	66,707	2.1	4,262	—	15,652	—	—	—	—	—
香悅山	211,417	6.7	14,537	—	14,543	276,081	4.4	20,702	—	13,336
棕櫚水岸	326,967	10.3	54,614	—	5,987	529,253	8.4	57,726	—	9,168
海悅雲天	—	—	—	—	—	815,471	13.0	62,798	92	12,771
水悅雲天	548,053	17.3	89,599	—	6,117	1,089,911	17.3	157,264	555	6,226
龍騰熙園	170,063	5.4	37,795	—	4,500	755,297	12.0	165,198	194	4,454
南寧水悅龍灣	—	—	—	—	—	398,831	6.3	68,650	—	5,810
龍光城	14,140	0.4	1,440	—	9,821	754,447	12.0	138,916	—	5,431
深圳天悅龍庭	755	0.0	—	6	—	954	0.0	—	8	—
君悅龍庭	76,008	2.4	4,276	101	15,726	21,765	0.3	1,059	46	17,156
龍光世紀大廈	165,565	5.2	2,574	—	64,331	718,738	11.4	9,126	—	78,754
總計	3,172,677	100.0	510,687	667		6,296,738	100.0	838,919	1,399	

附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積(不包括車位)的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額(扣除銷售稅及其他稅項)除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。

銷售物業所得收益由2011年的人民幣31.727億元增加至2012年的人民幣62.967億元，增幅為人民幣31.240億元或98.5%，主要由於已交付可銷售總建築面積增加所致。

---

## 財務資料

---

已交付可銷售總建築面積有所增加，主要歸因於開始交付龍騰熙園、水悅雲天、海悅雲天及棕櫚水岸的住宅單位，部分被減少交付海悅城邦及普羅旺斯的單位抵銷。

租金收入由2011年的人民幣25,700,000元增加至2012年的人民幣55,400,000元，增幅為人民幣29,700,000元或115.6%，主要原因是向深圳市騰訊計算機系統有限公司租出龍光世紀大廈的辦公空間(租期於2011年開始並預期於2016年到期)所致。

建築收入由2011年的人民幣2.491億元減少至2012年的人民幣2.355億元，減幅為人民幣13,600,000元或5.5%，主要原因是桃花灣於2011年竣工。

### 直接成本

我們的直接成本由2011年的人民幣20.620億元增加至2012年的人民幣40.274億元，增幅為人民幣19.654億元或95.3%，與我們的銷售物業所得收益增長相符。

### 毛利

基於上述原因，我們的毛利由2011年的人民幣13.855億元增加至2012年的人民幣25.603億元，增幅為人民幣11.748億元或84.8%。我們的毛利率由2011年的40.2%輕微下跌至2012年的38.9%，主要原因是2012年銷售利潤率較低的物業(如水悅雲天)所致。

### 其他收益

我們的其他收益由2011年的人民幣16,800,000元增加人民幣17,000,000元或101.2%至2012年的人民幣33,800,000元，主要由於(i)與我們主要就該等防城港項目提供的設計服務有關的設計費收入由2011年的人民幣1,400,000元增加人民幣7,600,000元至2012年的人民幣9,100,000元；(ii)已沒收保證金由2011年的人民幣2,100,000元增加人民幣5,700,000元至2012年的人民幣7,900,000元(主因是銀行從嚴的按揭申請審查導致於預售開始前尚未與我們訂立銷售合同的潛在買家無法取得按揭貸款，彼等的保證金因而被沒收)；及(iii)與該等防城港項目有關的工程管理服務收入人民幣2,900,000元所致。有關我們就該等防城港項目所提供服務的更多資料，見本文件「關連交易」一節。

### 其他收入淨額

我們於2012年的其他收入淨額為人民幣500,000元，而於2011年為人民幣11,300,000元，主要原因是於2011年出售龍光世紀大廈的若干商業單位所得的一次性收益所致。



---

## 財務資料

---

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2011年的人民幣1.485億元增加人民幣57,200,000元或38.6%至2012年的人民幣2.057億元。此增長與物業銷售的營業額增幅相符。

### 行政開支

我們的行政開支由2011年的人民幣2.076億元增加人民幣72,500,000元或34.9%至2012年的人民幣2.801億元，主要由於我們就業務擴張而增加行政員工總數，致令薪金開支上升所致。

### 投資物業公允價值淨增加

投資物業公允價值淨增加於2012年為人民幣8.367億元，2011年則為人民幣8.637億元。2012年的增加主要是由於有關物業的購物及社區設施持續改善，加上龍光城的若干期數及南寧水悅龍灣已竣工所致。

### 財務成本

我們的財務成本由2011年的人民幣96,300,000元增加人民幣73,900,000元或76.7%至2012年的人民幣170,200,000元，主要由於若干項目貸款的利息於相關物業項目完成後不再資本化，以及海外貸款的利息並無資本化所致。

### 除稅前溢利

基於上述原因，我們的除稅前溢利由2011年的人民幣18.250億元增加人民幣9.503億元或52.1%至2012年的人民幣27.753億元。

### 所得稅

我們的所得稅由2011年的人民幣5.618億元增加人民幣3.965億元或70.6%至2012年的人民幣9.583億元，主要原因是銷售物業所得收益及我們已交付物業所得溢利均有所增加，致使企業所得稅及土地增值稅撥備增加。

### 年內溢利

基於上述原因，我們的年內溢利增加了人民幣5.538億元或43.8%，由2011年的年內溢利人民幣12.631億元增加至2012年的年內溢利人民幣18.170億元。

## 財務資料

### 2011年與2010年的比較

#### 營業額

我們的營業額由2010年的人民幣28.517億元增加至2011年的人民幣34.475億元，增幅為人民幣5.958億元或20.9%，主要原因是下文所述銷售物業所得收益增加（主要由於已交付可銷售總建築面積及已售每平方米平均售價有所增加）所致。下表載列於所示期間，銷售物業所得收益、已交付可銷售總建築面積及每平方米平均售價的細目分類（以類型劃分）：

	截至12月31日止年度					
	2010年			2011年		
	銷售物業 所得收益	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	銷售物業 所得收益	已交付 可銷售 總建築面積	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	
住宅	2,177,054	438,628	4,963	2,840,517	502,460	5,653
商舖	294,066	17,385	16,914	281,085	8,227	34,166
其他 <sup>(2)</sup>	44,280	不適用	不適用	51,075	不適用	不適用
總計	2,515,400	456,013		3,172,677	510,687	

#### 附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積（不包括車位）的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額（扣除銷售稅及其他稅項）除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。
- (2) 其他包括車位。

下表載列於所示期間，銷售物業所得收益的細目分類（按項目劃分）：

項目	截至2010年12月31日止年度					截至2011年12月31日止年度				
	銷售物業 所得收益	銷售物業 所得收益 百分比	已交付 可銷售 總建築面積	已售 車位數目	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>	銷售物業 所得收益	銷售物業 所得收益 百分比	已交付 可銷售 總建築面積	已售 車位數目	每平方米 平均售價 <sup>(1)</sup>
	人民幣千元	(%)	平方米	個	人民幣元	人民幣千元	(%)	平方米	個	人民幣元
海悅城邦	290,671	11.6	68,101	—	4,269	685,442	21.6	123,119	—	5,567
普羅旺斯	690,333	27.4	171,519	422	3,836	907,560	28.6	178,471	560	4,852
峰景華庭	429,454	17.1	111,302	—	3,858	66,707	2.1	4,262	—	15,652
香悅山	—	—	—	—	—	211,417	6.7	14,537	—	14,543
棕櫚水岸	—	—	—	—	—	326,967	10.3	54,614	—	5,987
水悅雲天	—	—	—	—	—	548,053	17.3	89,599	—	6,117
龍騰熙園	—	—	—	—	—	170,063	5.4	37,795	—	4,500
龍光城	—	—	—	—	—	14,140	0.4	1,440	—	9,821
深圳天悅龍庭	3,231	0.1	—	28	—	755	0.0	—	6	—
君悅龍庭	1,101,711	43.8	105,091	102	10,401	76,008	2.4	4,276	101	15,726
龍光世紀大廈	—	—	—	—	—	165,565	5.2	2,574	—	64,331
總計	2,515,400	100.0	456,013	552		3,172,677	100.0	510,687	667	

#### 附註：

- (1) 每平方米平均售價乃按已交付可銷售總建築面積（不包括車位）的相關數字所產生的銷售物業所得收益金額（扣除銷售稅及其他稅項）除以已交付可銷售總建築面積的相關數字計算。

銷售物業所得收益由2010年的人民幣25.154億元增加至2011年的人民幣31.727億元，增幅為人民幣6.573億元或26.1%，主要由於已交付可銷售總建築面積及已售每平方米平均售價有所增加。

## 財務資料

已交付可銷售總建築面積有所增加，主要歸因於海悅城邦單位的已交付可銷售建築面積增加以及開始交付棕櫚水岸、水悅雲天及龍騰熙園的單位於2011年確認，部分被峰景華庭和君悅龍庭單位的已交付可銷售建築面積減少抵銷。

租金收入由2010年的人民幣1,400,000元大幅增加至2011年的人民幣25,700,000元，主要原因是於2011年開始向深圳市騰訊計算機系統有限公司租出龍光世紀大廈的辦公空間所致。

建築收入由2010年的人民幣3.348億元減少至2011年的人民幣2.491億元，減幅為人民幣85,700,000元或25.6%，主要原因是於金灣花園的建設活動大致完成，因其產生的收益被確認為建築收入，因為我們發展該項目乃為售予地方政府。進一步詳情請參閱本文件「業務—物業項目—項目簡介—金灣花園」一節。

### 直接成本

我們的直接成本由2010年的人民幣20.705億元減少人民幣8,500,000元或0.4%至2011年的人民幣20.620億元(儘管同期營業額增加了20.9%)。此乃主要由於在2010年交付了大量可銷售總建築面積(包括峰景華庭的限價且毛利率較低的住宅單位)，以及於2011年交付的可銷售總建築面積(包括利潤率較高的項目，如棕櫚水岸、水悅雲天、龍騰熙園及龍光世紀大廈)佔比較大所致。

### 毛利

基於上述原因，我們的毛利由2010年的人民幣7.812億元增加至2011年的人民幣13.855億元，增幅為人民幣6.043億元或77.4%。我們的毛利潤率由2010年的27.4%升至2011年的40.2%，主要由於我們交付的峰景華庭的單位佔物業銷售比例持續減少所致，而該等單位乃包含毛利潤率較低的限價住房。

### 其他收益

我們的其他收益由2010年的人民幣16,200,000元增加人民幣600,000元或3.9%至2011年的人民幣16,800,000元。

### 其他(虧損)/收入淨額

我們於2011年錄得其他收入淨額人民幣11,300,000元，而於2010年則錄得其他虧損淨額人民幣200,000元，主要由於在2011年出售龍光世紀大廈若干商業單位所得收益所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2010年的人民幣63,100,000元增加人民幣85,400,000元或135.4%至2011年的人民幣148,500,000元。此增長乃主要由於有關龍騰熙園、龍光城及龍光世紀大廈的銷售及營銷開支增加所致。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由2010年的人民幣1.237億元增加人民幣83,900,000元或67.8%至2011年的人民幣2.076億元，主要由於我們就業務擴張而增加行政員工總數，致令薪金開支上升所致。

### 投資物業公允價值淨增加

投資物業公允價值淨增加於2011年為人民幣8.637億元，2010年則為人民幣6.958億元。2011年的增加乃主要歸因於龍光世紀大廈附近的兩條地鐵線投入營運，令其交通便捷性有所改善。

### 財務成本

我們的財務成本由2010年的人民幣5,000,000元大幅增加人民幣91,200,000元至2011年的人民幣96,300,000元，主要由於若干項目貸款的利息於相關物業項目完成後不再資本化，以及作為重組一部分而收購深圳優凱思（於本文件「歷史及重組」一節進一步提述）的銀行貸款的利息所致。

### 除稅前溢利

基於上述原因，我們的除稅前溢利由2010年的人民幣13.011億元增加人民幣5.239億元或40.3%至2011年的人民幣18.250億元。

### 所得稅

我們的所得稅由2010年的人民幣3.615億元增加人民幣2.003億元或55.4%至2011年的人民幣5.618億元，主要由於銷售物業所得收益及相關除稅前溢利均有所增加，致使企業所得稅及土地增值稅撥備增加。

### 年內溢利

基於上述原因，我們的年內溢利由2010年的人民幣9.396億元增加人民幣3.236億元或34.4%至2011年的人民幣12.632億元。

## 財務資料

### 節選綜合資產負債表項目的說明

#### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的細目分類：

	於2012年12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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 .....	2,060	165,466	171,860	228,207
應收客戶合同工程款項 .....	254,598	—	—	—
預付款及其他應收款項 .....	318,796	372,726	468,884	567,903
土地保證金 .....	588,694	—	1,095,576	846,366
應收關聯公司款項 <sup>(1)</sup> .....	61,384	178,977	152,770	172,087
總計 .....	<u>1,225,532</u>	<u>717,169</u>	<u>1,889,090</u>	<u>1,814,563</u>

附註：

(1) 應收關聯公司款項為免息、無抵押及可按要求收回。

我們的貿易應收款項及應收客戶合同工程款項主要與(i)附屬公司龍光工程建設(作為關聯公司及外部客戶的不同項目的總承包商)提供的建築服務及(ii)本公司物業的未付購買價有關。建築客戶普遍以分期方式付款，每期分期款項一般於建築工程達至指定表現基準後的30日內應付。在達至表現基準前已進行建築工程的價值按應收客戶合同工程款項入賬，至於貿易應收款項則是指就符合表現基準而言，分期款項發票下的應收建築客戶款項。我們的貿易應收款項由2010年12月31日的人民幣2,100,000元增加至2011年12月31日的人民幣165,500,000元，主要原因是就與大亞灣拆遷辦所訂立關於金灣花園的合同的應收款項人民幣149,800,000元，我們據之同意發展並將僅會向其銷售該物業。於2013年6月30日，人民幣149,800,000元中的人民幣9,800,000元仍未支付，由於我們與大亞灣拆遷辦有主動的結算程序，相信我們將能夠從大亞灣拆遷辦(一個政府實體)收取該等仍未支付的應收款項。貿易應收款項由2011年12月31日的人民幣165,500,000元增加至2012年12月31日的人民幣171,900,000元，主要由於龍光城物業的未付購買價所致。自2012年最後一個季度起，惠州的銀行開始對發放按揭款額實行收緊政策，以減少其信貸風險。儘管該等銀行已與龍光城物業的買家訂立按揭貸款協議，但彼等請求延期向本集團發放清償未付物業銷售所得款項的按揭款項。鑑於該等銀行的信貸評級良好(主要為中國建設銀行、中國工商銀行及中國農業銀行)，並與本集團保持良好業務往來，以及並無近期違約記錄，故我們有選擇性地為彼等延長我們的信貸期。於2012年12月31日，該等應收款項為人民幣144,700,000元，其中88.5%已於2013年6月30日支付。貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣1.719億元增加至2013年6月30日的人民幣2.282億元，主要是由於龍光城的未付購買價所致，因為我們延續有選擇地向銀行延長除賬期的慣例。於2010年12月31日，我們的應收客戶合同工程款項主要包括建築工程達至指定表現基準前關於金灣花園的合同下的應收款項。有關我們發展金灣花園的協議的資料，見本文件「業務—物業項目—項目概況—金灣花園」一節。

## 財務資料

我們於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月的貿易應收款項週轉天數分別為1.1天、8.9天、9.4天及10.9天。我們計算貿易應收款項週轉天數的方法首先是平均計算個別期初及期末的貿易應收款項，再以該期間的營業額除以該平均數，然後乘以有關期間的天數(2010年、2011年及2012年分別均為365天，而截至2013年6月30日止六個月為181天)。貿易應收款項週轉天數於整個往績記錄期間均見上升，主要原因是貿易應收款項於往績紀錄期間的平均結餘因上述原因而有所增加。以下為本集團於所示日期的貿易應收款項的賬齡分析(以發票日為基礎)：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期或逾期少於一個月 .....	2,060	165,466	162,076	197,710
逾期一個月至三個月 .....	—	—	—	—
逾期三個月至六個月 .....	—	—	—	—
逾期六個月至一年 .....	—	—	—	20,713
逾期超過一年 .....	—	—	9,784	9,784
	<u>2,060</u>	<u>165,466</u>	<u>171,860</u>	<u>228,207</u>

於2013年10月31日，我們於2013年6月30日的貿易應收款項約28.4%已付清。

我們的預付款及其他應收款項由2010年12月31日的人民幣3.188億元增加至2011年12月31日的人民幣3.727億元，原因是銷售及其他稅項的預付款隨著於2011年增加銷售而增加。預付款及其他應收款項由2011年12月31日的人民幣3.727億元增加至2012年12月31日的人民幣4.689億元，原因是2012年的銷售增加及土地拍賣保證金可予退款。預付款及其他應收款項由2012年12月31日的人民幣4.689億元增加至2013年6月30日的人民幣5.679億元，主要原因是銷售及其他稅項的預付款增加。

於2011年12月31日，土地保證金減少至零元，因為我們收到已付土地保證金所涉及的全部地塊。於2012年12月31日，土地保證金增加至人民幣10.956億元，原因是我們於2012年就收購四幅地塊支付土地保證金(其已於截至2013年6月30日止六個月完成)。於2013年6月30日，土地保證金為人民幣8.464億元，原因是我們於2013年上半年就收購兩幅地塊支付土地保證金。

應收關聯公司款項由2010年12月31日的人民幣61,400,000元增加至2011年12月31日的人民幣1.79億元，主要原因是我們向南寧市龍光世紀房地產有限公司及惠州大亞灣龍光投資有限公司發放新的墊款。應收關聯公司款項由2011年12月31日的人民幣1.79億元減少至2012年12月31日的人民幣1.528億元，原因是相關關聯公司於2012年償還款項所致。應收關聯公司款項由2012年12月31日的人民幣1.528億元增加至2013年6月30日的人民幣1.721億元，主要原因是我們就該等防城港項目提供的建築服務。此等款項應屬於我們的建築附屬公司龍光工程建設，其於往績記錄期間為我們前身公司的各項業務的總承包商，負責建設學校及醫院等公共設施的非住宅項目。其他詳情請參閱本文件「業務 — 建築業務」一節。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括下表(包括我們於所示日期的貿易及其他應付款項的細目分類)所載的金額：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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 .....	778,055	1,298,088	1,787,644	1,891,182
其他應付款項及應計費用 .....	209,173	528,499	355,078	286,544
已收客戶保證金 .....	257,565	29,743	3,918	31,498
已收租金及其他保證金 .....	75	8,537	9,864	9,475
預收款項 .....	2,652,297	3,937,220	6,360,457	8,815,523
投資物業銷售保證金 .....	—	14,386	—	—
其他貸款 <sup>(1)</sup> .....	302,050	288,596	604,096	695,000
應付關聯公司款項 <sup>(2)</sup> .....	865,800	1,598,885	1,388,076	269,343
應付關聯方款項 <sup>(2)</sup> .....	4,680	17,431	—	—
應付一名非控股股東款項 <sup>(2)</sup> .....	—	—	56,827	56,827
應付紀女士款項 <sup>(2)</sup> .....	10,211	9,728	—	—
應付紀先生款項 <sup>(2)</sup> .....	—	11,998	—	7
總計 .....	<u>5,079,906</u>	<u>7,743,111</u>	<u>10,565,960</u>	<u>12,055,399</u>

附註：

- (1) 有關其他貸款的更多資料，見本文件「一 債項及或然負債 — 借款」一節。
- (2) 於相關日期應付關聯公司、關聯方、非控股股東、紀女士及紀先生的款項為免息、無抵押責任及須我們按要求償還。

貿易應付款項主要指應付供應商(一般是建材供應商、設備供應商及建築承包商或分包商)的款項。供應商通常向我們授出30至180天的賒賬期。此外，我們一般會就質量保證在按照合同完工時保留5%的合同金額。倘我們在指定期間(上限為24個月)內發現有瑕疵，則我們有權在該金額扣款；在該期間屆滿後，我們會將餘款匯給供應商。我們的貿易應付款項於往績記錄期間有所增加，原因是整體業務增長所致。我們於2010年、2011年、2012年及截至2013年6月30日止六個月的貿易應付款項週轉天數分別為100.6天、183.8天、140.0天及144.3天。我們計算貿易應付款項週轉天數的方法首先是平均計算個別期初及期末的貿易應收款項，再以該期間的直接成本除以該平均數，然後乘以有關期間的天數(2010年、2011年及2012年分別均為365天，而截至2013年6月30日止六個月為181天)。我們約9.6%於2013年6月30日尚未支付的貿易應付款項已於最後可行日期付清。

已收客戶保證金指我們於預售開始前尚未與我們訂立銷售合同的潛在買家收取的保證金。已收客戶保證金由2010年12月31日的人民幣257,600,000元顯著減少至2011年12月31日的人民幣29,700,000元，原因是從物業單位的潛在買家收取的保證金乃於買家簽立銷售合同時由已收客戶保證金轉撥至預收款項。已收客戶保證金由2011年12月31日的人民幣29,700,000元大幅減少至2012年12月31日的人民幣3,900,000元，主要原因是簽立的銷售合同增加所致。已收客戶保證金由2012年12月31日的人民幣3,900,000元大幅增加至2013年6月30日的人民幣31,500,000元，主要由於尚海陽光涉及的已收客戶保證金所致。

## 財務資料

預收款項指我們於預售開始後從已訂立銷售合同的潛在買家收取的保證金。於2010年及2011年12月31日的預收款項主要包括普羅旺斯單位的預售。於2012年12月31日的預收款項為人民幣63.605億元，主要包括尚海陽光及普羅旺斯單位的預售。於2013年6月30日的預收款項為人民幣88.155億元，主要包括尚海陽光及普羅旺斯單位的預售。

應付關聯公司款項由2012年12月31日的人民幣13.881億元減少至2013年6月30日的人民幣2.693億元，主要原因是2013年上半年我們以內部產生的現金及中國銀行貸款項下的借款償還應付關聯公司款項。

於2013年6月30日，應付一名非控股股東款項為人民幣56,800,000元，包括應付本公司非控股股東廣東南海羅南陶瓷企業集團的款項，我們計劃於2013年年底結清有關款項。

下表載述我們於所示日期的貿易應付款項的賬齡分析(以相關發票所列的到期日為基礎)：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一個月或按要求 .....	215,513	730,173	813,305	352,629
一至三個月 .....	208,282	250,874	154,546	287,971
三至六個月 .....	117,258	104,748	199,980	582,507
六個月至一年 .....	70,879	35,945	398,355	507,944
超過一年 .....	166,123	176,348	221,458	160,131
總計 .....	<u>778,055</u>	<u>1,298,088</u>	<u>1,787,644</u>	<u>1,891,182</u>

### 存貨

下表載列我們於所示日期的存貨：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>建築</b>				
原材料 .....	<u>29,054</u>	<u>10,679</u>	<u>11,867</u>	<u>5,195</u>
<b>物業發展</b>				
持作發展以供出售的物業 .....	1,461,549	1,813,323	2,977,932	4,779,900
待售發展中物業 .....	5,263,834	8,232,878	7,781,690	9,584,979
待售已竣工物業 .....	<u>1,014,584</u>	<u>1,520,082</u>	<u>2,502,035</u>	<u>1,697,897</u>
小計 .....	<u>7,739,967</u>	<u>11,566,283</u>	<u>13,261,657</u>	<u>16,062,776</u>
總計 .....	<u>7,769,021</u>	<u>11,576,962</u>	<u>13,273,524</u>	<u>16,067,971</u>

我們的物業發展項目存貨於往績記錄期間有所增加，主要原因是(i)我們的業務擴展至中國新地區；及(ii)持作發展及發展中物業隨著整體業務增長而有所增加。根據我們的經



## 財務資料

驗，我們預期物業發展項目存貨一般可在兩至三年產生營業額。我們按季確認已竣工物業的銷售額並將之入賬。於2013年10月31日，我們於2013年6月30日的待售已竣工物業中約26.8%已經出售。

### 流動資金及資金資源

#### 現金流

下表概述我們於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>節選現金流量表數據</b>					
經營活動(所用)／所得現金淨額.....	(40,843)	501,243	1,648,151	159,068	(910,540)
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(221,637)	(124,380)	18,026	(10,646)	(5,351)
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	156,722	(317,865)	(89,019)	565,905	693,778
現金及現金等值項目的淨(減少)／增加.....	(105,758)	58,998	1,577,158	714,327	(222,113)

#### 經營活動(所用)／所得現金淨額

截至2013年6月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣9.105億元，主要歸因於存貨增加人民幣25.959億元(主要由於(i)我們在佛山君悅龍庭、龍光城及南寧水悅龍灣的待售發展中物業及(ii)我們支付的土地出讓金有所增加)，及被貿易及其他應付款項增加人民幣14.007億元(主要由於尚海陽光及南寧水悅龍灣的預售活動增加)部份抵銷所致。

於2012年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣16.482億元，主要歸因於(i)營運資金變動前的經營溢利人民幣21.155億元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣25.217億元(主要由於君御旗峰、成都天悅龍庭及尚海陽光的預售活動增加)；及被存貨增加人民幣13.743億元(主要由於我們在海悅城邦、普羅旺斯、南寧水悅龍灣、海語龍灣及龍光城的持作發展以供出售物業有所增加)和貿易及其他應收款項增加人民幣11.719億元(主要由於為收購地塊而支付土地保證金)部份抵銷所致。

於2011年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣5.012億元，主要歸因於(i)營運資金變動前的經營溢利人民幣10.498億元；(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣5.084億元(主要由於已收取建設金灣花園的款項)；及(iii)貿易及其他應付款項增加人民幣27.680億元(主要由於海悅雲天、龍騰熙園及南寧水悅龍灣的預售活動增加)；及被存貨增加人民幣34.839億元(主要由於我們在龍光新城、成都天悅龍庭及海語龍灣的持作發展以供出售物業有所增加)部份抵銷所致。

---

## 財務資料

---

於2010年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣40,800,000元，主要歸因於存貨增加人民幣24.866億元（主要由於我們在棕櫚水岸、惠州水悅龍灣、君御旗峰、龍騰熙園及南寧水悅龍灣的持作發展以供出售物業有所增加）；及被(i)營運資金變動前的經營溢利人民幣6.132億元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣13.612億元（主要由於普羅旺斯、棕櫚水岸及水悅雲天的預售活動有所增加）部份抵銷所致。

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2013年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣5,400,000元，主要歸因於(i)發展中投資物業的增額人民幣12,000,000元（主要為南寧水悅龍灣）及(ii)其他固定資產的增額人民幣9,500,000元（主要由於為支持我們整體業務增長而購買汽車等固定資產），有關金額被出售投資物業的收益人民幣13,400,000元（主要為龍光城）部份抵銷。

於2012年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣18,000,000元，主要歸因於出售投資物業的收益人民幣60,000,000元（主要與龍光城及峰景華庭有關），及被發展中投資物業的增額人民幣41,500,000元（主要與南寧水悅龍灣有關）部份抵銷。

於2011年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1.244億元，主要歸因於發展中投資物業（主要為龍光城）增加人民幣1.332億元。

於2010年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣2.216億元，主要歸因於發展中投資物業（主要為龍光世紀大廈）增加人民幣2.112億元。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

截至2013年6月30日止六個月，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣6.938億元，主要由於新增銀行及其他貸款所得款項人民幣37.197億元所致，有關金額被(i)償還銀行及其他貸款人民幣22.713億元；及(ii)抵押存款增加人民幣4.692億元（作為銀行貸款和銀行授給物業買家的按揭貸款額的抵押品）部分抵銷。

於2012年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣89,000,000元，主要由於(i)償還銀行貸款人民幣28.576億元；及(ii)已付利息及其他借貸成本人民幣5.011億元，有關金額被新增銀行貸款所得款項人民幣31.363億元部分抵銷。

於2011年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣3.179億元，主要歸因於(i)償還銀行貸款人民幣25.862億元；(ii)已付利息及其他借貸成本人民幣4.413億元；(iii)已付最終股東股息人民幣1.050億元（於往績記錄期間開始前宣派）；及(iv)因重組而向最終股東分派現金人民幣8.007億元，有關金額被新增銀行貸款所得款項人民幣34.671億元部分抵銷。

## 財務資料

於2010年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1.567億元，主要包括新增銀行貸款所得款項人民幣19.023億元，有關金額被(i)償還銀行貸款人民幣12.260億元；(ii)因重組而向最終股東分派現金人民幣3.015億元；及(iii)已付最終股東股息人民幣3.407億元部分抵銷。

### 主要財務指標

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的流動比率分別為1.7、1.4、1.4及1.4，此乃將我們於適用日期的流動資產除以流動負債計算得出。流動比率由2010年12月31日的1.7下降至2011年12月31日的1.4，主要原因是(i)貿易及其他應付款項的增額；(ii)銀行貸款的增額；及(iii)貿易及其他應收款項的減額，部分被存貨的增額抵銷。我們於2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的流動比率維持穩定為1.4。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的槓桿比率分別為3.1、2.6、1.6及1.8。我們的槓桿比率由2010年12月31日的3.1下降至2011年12月31日的2.6，主要原因是我們的權益總額由2010年12月31日的人民幣16.967億元增加36.9%至2011年12月31日的人民幣23.234億元。有關增長主要由2011年的物業銷售額人民幣31.727億元所推動。槓桿比率由2011年12月31日的2.6下降至2012年12月31日的1.6，主要原因是我們的權益總額由2011年12月31日的人民幣23.234億元增加78.6%至2012年12月31日的人民幣41.508億元。有關增長主要由2012年的物業銷售額人民幣62.967億元所推動。槓桿比率由2012年12月31日的1.6上升至2013年6月30日的1.8，主要原因是銀行及其他貸款由2012年12月31日的人民幣66.183億元增加至2013年6月30日的人民幣80.485億元，從而為營運提供資金。

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%。我們於截至2013年6月30日止六個月的淨利潤率減至12.3%，主要由於在截至2013年6月30日止六個月交付毛利率較低的單位(主要來自南寧水悅龍灣)的比例增加，佔該期間已交付可銷售總建築面積的30.2%。

### 債項及或然負債

#### 借款

下表載列我們於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的未償還銀行貸款：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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	3,585,509	4,861,225	4,690,011	7,189,138
— 無抵押	1,292,716	874,285	1,324,224	164,377
總計	<u>4,878,225<sup>(1)</sup></u>	<u>5,735,510<sup>(2)</sup></u>	<u>6,014,235<sup>(3)</sup></u>	<u>7,353,515<sup>(4)</sup></u>

## 財務資料

附註：

- (1) 按年利率4.1%至6.6%計息。
- (2) 按年利率4.9%至10.3%計息。
- (3) 按年利率2.0%至9.3%計息。
- (4) 按年利率2.0%至9.3%計息。

我們的銀行貸款於往績記錄期間隨著物業發展活動增加而穩定增加。於2013年6月30日，我們的主要銀行貸款是來自中國工商銀行、中國農業銀行、中國建設銀行、中國銀行及恆生銀行等銀行，以及我們的未動用銀行信貸額為人民幣10.425億元。

下表載列我們於所示日期的銀行貸款的到期日情況：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應償還銀行貸款</b>				
一年內並計入流動負債 .....	709,000	1,557,500	1,831,000	2,907,370
一年後並計入非流動負債：				
一年後但兩年以內 .....	2,405,300	1,455,780	2,431,580	1,282,500
兩年後但五年以內 .....	1,722,000	2,140,245	1,072,000	2,511,800
五年後 .....	41,925	581,985	679,655	651,845
	<u>4,169,225</u>	<u>4,178,010</u>	<u>4,183,235</u>	<u>4,446,145</u>
總計 .....	<u>4,878,225</u>	<u>5,735,510</u>	<u>6,014,235</u>	<u>7,353,315</u>

我們的有抵押及無抵押銀行貸款以人民幣、港元及美元計值。銀行貸款按固定及浮動利率計息。銀行貸款的賬面值與其公允價值相若。我們的有抵押銀行貸款主要以投資物業、發展中投資物業、待售發展中物業、已竣工物業及其他土地及樓宇抵押。

於往績記錄期間，我們並無遇到借貸續借的任何重大困難。此外，我們的銀行貸款一般包括與我們物業發展項目的狀況有關的契約，正如在中國物業發展項目的貸款協議中常見者，倘違反有關契約，將導致有關銀行貸款成為須按要求償付。

## 財務資料

此外，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的其他貸款分別為人民幣3.021億元、人民幣2.886億元、人民幣6.041億元及人民幣6.950億元。儘管我們在獲取發展項目所需銀行貸款方面並無遇到任何困難，但是基於近期的政策及監管發展旨在加大物業發展商獲取銀行貸款的困難，我們亦利用來自信託公司的貸款，務求令融資來源多元化。我們認為此舉符合行業慣例。於2013年6月30日，我們有三項待償還的其他貸款用作為我們的整體營運資金，該等貸款的詳情如下：

貸款信託公司	借方	信貸額 (人民幣千元)	實施日及 到期日	年利率	已抵押 的資產	還款情況
中鐵信託 有限責任公司 (China Railway Trust Co., Ltd.)	龍光工程建設	140,000 <sup>(1)</sup>	2011年9月1日； 2013年5月17日	15%	東圳房地產給予 於廣東省惠州的 94,766平方米的土 地的使用權	全數償還
中鐵信託 有限責任公司	龍光工程建設	170,000 <sup>(2)</sup>	2011年9月1日； 2013年4月30日	15%	東圳房地產給予 於廣東省惠州的 108,943平方米的 土地的使用權	全數償還
興業國際信託 有限公司 (China Industrial International Trust Limited)	龍光工程建設	100,000	2012年5月1日 <sup>(3)</sup> ； 2013年5月8日	9.5%	不適用	全數償還
西部信託有限公司 (Western Trust Co., Ltd.)	南寧金駿	200,000	2012年10月20日； 2014年10月21日	7.05%	不適用	預期於到期日或 之前全數償還
中鐵信託 有限責任公司	成都房地產	195,000	2013年1月6日； 2014年10月15日	11.3%	成都房地產給予 於四川省成都約 43,219平方米的發 展中樓宇以及約 41,510平方米的發 展中停車場	預期於到期日或 之前全數償還
大連華信信託股份 有限公司	惠州房地產	300,000	2013年5月31日； 2015年5月30日	9%	不適用	預期於到期日或 之前全數償還

附註：

- (1) 龍光工程建設擁有深圳優凱思結欠的應收款項人民幣1.4億元，有關款項已轉讓給貸方，惟其有責任於2013年5月17日前全數購回。
- (2) 龍光工程建設擁有深圳優凱思結欠的應收款項人民幣1.7億元，有關款項已轉讓給貸方，惟其有責任於2013年4月30日前全數購回。
- (3) 已於2012年5月15日動用該信貸額。

於2013年7月1日至最後可行日期，南寧房地產已向Bohai International Trust Co., Ltd.取得額外的其他信貸額，年利率為9.5%。我們於2013年11月取用了全部信貸額。根據貸款協

## 財務資料

議，我們會按季分期還款，最後一期於2015年9月到期。我們亦有權於2014年11月全數償還借貸而毋須罰款。此項借貸乃以南寧房地產所授位於廣西省南寧約7,941平方米的樓宇作抵押。

我們來自信託公司的其他貸款的利率普遍會高於銀行貸款的利率。此外，銀行一般不接受已轉讓的股權為還款責任作出擔保，而信託公司在接受不同類型的擔保方面一般都比較靈活。舉例而言，我們過往曾將一家項目附屬公司的股權轉讓給貸款信託公司，以作為信託公司的貸款抵押品，而該等股權在我們償還貸款後轉回給我們。我們現時與信託公司的有效貸款並沒有該股權轉讓特點。

我們的部分其他貸款或會要求擔保，如廣東龍光(集團)所提供者。我們的其他貸款或會包含常規契約，如允許貸款人持續監察我們的營運及財務狀況、禁止運用借款作投資用途，以及規定一旦我們的營運及財務狀況出現重大不利變動，必須通知貸款人。倘若無法履行責任，我們或須即時償還貸款、支付罰款或向貸方作出彌償。中國法律顧問海問律師事務所認為，上文所載我們截至最後可行日期有效的信託貸款協議在各重大方面均符合適用中國法律及法規。

我們定期監察本身是否遵守有關銀行及其他貸款下的契約，而董事確認於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們不曾違反任何有關契約或於任何債務償還責任方面失責，也不知悉將會導致我們無法履行或重續債務的任何現存情況。

### 恒生銀行信貸協議

於2012年11月，我們與恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)訂立一份信貸協議，我們據此獲授為數23,100,000美元的循環信貸(「恒生美元信貸」)。於2013年1月，我們與恒生銀行訂立另一份信貸協議，我們據此獲授為數360,000,000港元的定期信貸(「恒生港元信貸」)。恒生銀行信貸協議於2013年4月進一步修訂。我們將恒生銀行信貸協議下的借款置換我們之前的境外借款，因為原借款財務成本較高，並由我們用作支付有關收購深圳優凱思全部股權的代價。見本文件「歷史及重組—本公司企業重組—收購深圳優凱思、潤銘投資及樂韻25%收購事項」一節。於2013年6月30日，恒生美元信貸及恒生港元信貸已全數提取，而我們於恒生銀行信貸協議下的未償還款項為人民幣4.298億元。

恒生美元信貸的年利率為倫敦銀行同業拆息另加1.75%或恒生銀行的資金成本(以較高者為準)，並於2014年11月到期，而恒生港元信貸的年利率則為香港銀行同業拆息另加1.25%或恒生銀行的資金成本(以較高者為準)，並於2015年1月到期。作為抵押，我們獲得由一家中國銀行為恒生銀行發出的備用信用證，其以我們的人民幣在岸存款作抵押。我們將該存

## 財務資料

款入賬列作已抵押存款，而於2012年12月31日及2013年6月30日，我們為取得上述信用證而抵押的已抵押存款分別為人民幣1.465億元及人民幣4.395億元。根據恒生銀行信貸協議，我們承諾不會因任何目的而直接或間接匯付任何所提取的款項至中國。此外，恒生銀行信貸協議下的未償還款項乃以我們向恒生銀行(中國)有限公司提供的抵押存款作抵押品，數額為信貸下提取的款項的100%，其將於償還信貸後解除。紀女士同意只要該貸款仍然存在，其會維持於金泓及深圳優凱思的大股東身份。恒生銀行信貸協議下每項信貸均為須按要求償還，而且我們最遲須於首次提取日期的一年內全數償還所結欠的款項。除上文所述者外，恒生銀行協議並不受任何不尋常條件或契諾規限。

### 擔保

在正常業務過程中，我們為若干物業買家安排按揭貸款，並向相關財務機構提供擔保及抵押存款，以為償還該等按揭貸款作出擔保。該等擔保及抵押存款自授出相關按揭貸款之日起開始，並於以下兩者的較早者解除：(i)發出房地產所有權證；或(ii)相關物業的買家清償按揭貸款。

根據各項擔保的條款，倘買家未能償還按揭貸款，我們須向銀行償還違約買家未償還的按揭貸款本金，連同應計利息及罰款，而我們則有權獲得相關物業的合法業權及所有權。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們作出擔保的按揭貸款總值分別為人民幣6.878億元、人民幣17.439億元、人民幣15.645億元及人民幣23.432億元。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們遇到40宗買家違約事件(我們已就按揭貸款作出擔保)，當中涉及的違約款項合共為人民幣1,400,000元。與我們於往績記錄期間擔保的按揭總值相比，我們認為該金額並不重大。

### 抵押

如上文所述，我們向相關財務機構提供抵押存款，以確保我們就本身物業的若干買家所安排的按揭貸款得以償還，而此等抵押的解除時間為以下兩者的較早者：(i)發出房地產擁有證書，或(ii)相關物業買家還清有關按揭貸款。於償還各項銀行貸款前，該等抵押存款概不能使用或轉賬。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，該等抵押存

## 財務資料

款分別為人民幣13,900,000元、人民幣13,700,000元、人民幣14,200,000元及人民幣20,400,000元。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們就銀行貸款所作的抵押存款(作為抵押品)分別為零、零、人民幣176,500,000元及人民幣639,500,000元。

### 債項

於2013年10月31日(即釐定債項的最後可行日期)，我們的債項如下：

- 我們的未償還銀行貸款總額為人民幣76.523億元(包括恒生銀行信貸協議下未償還款項人民幣4.275億元)，其中(i)人民幣60.363億元為有抵押，主要抵押品為我們於本身項目的土地及樓宇的權益，及(ii)人民幣16.160億元為無抵押。該等銀行貸款的息率介乎每年2.0%至9.3%，而人民幣24.458億元為須於一年內償還。我們未動用的銀行信貸額為人民幣13.850億元。
- 我們的未償還非銀行金融機構的其他貸款總額為人民幣8.250億元，其中(i)人民幣3.250億元為有抵押，主要抵押品為我們於本身項目的土地及樓宇的權益，及(ii)人民幣5.000億元為無抵押。該等其他貸款的息率介乎每年7.05%至11.3%，而人民幣3.950億元為須於一年內償還。
- 我們向金融機構提供擔保及抵押存款，以使我們的物業買家能獲授按揭貸款，該等金額分別為人民幣25.810億元及人民幣22,100,000元。此外，我們有銀行存款人民幣6.395億元作為銀行貸款的抵押品。

### 流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債的細目分類：

	於12月31日			於2013年	於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日	10月31日
	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>					
存貨.....	7,769,021	11,576,962	13,273,524	16,067,971	19,029,151
貿易及其他應收款項.....	1,225,532	717,169	1,889,090	1,814,563	1,869,680
可收回稅項.....	38,559	76,390	59,863	219,303	397,426
有限制及已抵押存款.....	52,880	54,259	214,121	679,940	677,125
現金及現金等值項目.....	900,822	959,681	2,536,868	2,314,728	1,869,779
分類為持作銷售的 非流動資產.....	—	20,706	—	—	—
	<u>9,986,814</u>	<u>13,405,167</u>	<u>17,973,466</u>	<u>21,096,505</u>	<u>23,843,161</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	5,079,906	7,743,111	10,565,960	12,055,399	13,924,384
銀行貸款.....	709,000	1,557,500	1,831,000	2,907,370	2,445,755
應付稅項.....	149,386	295,513	624,847	538,298	629,174
	<u>5,938,292</u>	<u>9,596,124</u>	<u>13,021,807</u>	<u>15,501,067</u>	<u>16,999,313</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>4,048,522</u>	<u>3,809,043</u>	<u>4,951,659</u>	<u>5,595,438</u>	<u>6,843,848</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日，2013年6月30日及2013年10月31日，我們分別有流動資產淨值人民幣40.485億元、人民幣38.090億元、人民幣49.517億元、人民幣55.954億元



## 財務資料

及人民幣68.438億元。我們於往績記錄期間及直至2013年10月31日錄得流動資產淨值，主要由於物業發展存貨於2010年、2011年及2012年12月31日、2013年6月30日及2013年10月31日分別達人民幣77.400億元、人民幣115.663億元、人民幣132.617億元及人民幣160.628億元及人民幣190.274億元。

於2013年10月31日，本集團流動資產的主要組成部分包括物業發展存貨人民幣190.274億元、現金及現金等值項目人民幣18.698億元和貿易及其他應收款項人民幣18.697億元。於2013年10月31日，本集團流動負債的主要組成部分包括貿易及其他應付款項人民幣139.244億元和銀行貸款人民幣24.458億元。

### 資本承擔及合同責任

於往績記錄期間，我們的已訂約承擔主要指我們須就發展中物業的發展開支根據相關合同承擔的款項，至於已授權但未訂約的承擔則主要指管理層已授權與未來投資和持作未來發展物業有關的預算款項。

下表載列我們於所示日期的資本承擔：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	3,350,813	2,622,509	2,497,505	3,502,571
已授權但未訂約.....	18,376,818	14,853,955	15,851,589	16,994,643
總計 <sup>(1)</sup> .....	<u>21,727,631</u>	<u>17,476,464</u>	<u>18,349,094</u>	<u>20,497,214</u>

附註：

(1) 該金額包括(i)我們為建成物業發展項目的估計進一步開發成本，(ii)已訂約的土地成本，及(iii)與建築業務有關的資本承擔。

我們的資本承擔包括為建成物業發展項目的估計進一步開發成本，截至2013年10月31日的金額為人民幣184.935億元。龍光城為我們最大的物業發展項目，此項目的估計餘下建築成本是我們於該日的資本承擔的主要部分。有關按項目細分的與建築成本相關的資本承擔部分，請參閱本文件「業務 — 物業項目 — 概覽」一節。

下表概列了基於我們於2013年6月30日的現有項目計劃、目標成本及內部估計的主要短期預計付款(包括資本承擔和合同責任付款)，其或會有所變動：

	預計付款		
	截至2013年 12月31日止 六個月	截至12月31日止年度	
		2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展成本 <sup>(1)</sup> .....	2,740,534	6,511,967	7,163,164
貿易應付款項.....	1,223,107	668,075	—
土地出讓金付款 <sup>(2)</sup> .....	316,912	—	—
償還銀行及其他貸款.....	2,198,333	1,719,420	—

## 財務資料

附註：

- (1) 發展成本指我們為開發物業項目而預期支銷的款項。  
 (2) 土地出讓金付款包括(i)為取得土地使用權的已訂約及預算成本，及(ii)土地拍賣按金。

此外，根據多份協議，我們有責任支付未來的定額現金款項。下表按到期日概列該等合同責任，包括按合同利率或(倘為浮動利率)2013年6月30日當日的利率計算的利息付款：

	各期應付款項				
	一年內或 按要求的	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	3,358,647	1,575,394	2,864,429	1,019,901	8,818,371
貿易應付款項.....	1,731,051	160,131	—	—	1,891,182
其他應付款項及應計費用.....	286,544	—	—	—	286,544
其他貸款.....	64,012	729,434	—	—	793,446
應付關聯公司的款項.....	269,343	—	—	—	269,343
應付一名非控股股東的款項...	56,827	—	—	—	56,827
應付創辦人款項.....	7	—	—	—	7
	<u>5,766,431</u>	<u>2,464,959</u>	<u>2,864,429</u>	<u>1,019,901</u>	<u>12,115,720</u>

### 經營租賃

#### 作為承租人

我們根據多份經營租賃出租辦公空間。該等租賃一般初步為期一至四年，並可選擇續訂，屆時所有條款將重新磋商。

於往績記錄期間，我們於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月於綜合收益表列賬的土地及樓宇的最低租賃付款分別為人民幣6,900,000元、人民幣4,400,000元、人民幣9,700,000元及人民幣5,100,000元。

下表概列我們於所示日期承諾根據經營租賃支付的金額：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	3,181	10,451	9,063	8,175
一年後但五年以內.....	4,515	20,376	12,136	8,461
總計.....	<u>7,696</u>	<u>30,827</u>	<u>21,199</u>	<u>16,636</u>

於2013年6月30日，我們於往績記錄期間售出的物業概無由我們租回。

#### 作為出租人

我們亦根據經營租賃出租多項樓宇設施，主要包括我們若干物業發展項目所附的零

## 財務資料

售店舖及辦公空間。該等租賃一般為期三至十五年，並可選擇續訂，屆時所有條款將重新磋商。下表概列於以下日期源於我們的不可撤銷經營租賃的應收款項總額：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	1,601	53,198	58,855	60,281
一年後但五年以內.....	7,765	215,035	183,812	157,466
五年後.....	19,128	16,990	14,938	14,478
總計.....	28,494	285,223	257,605	232,225

經營租賃的應收款項由2011年12月31日的人民幣2.852億元減少至2012年12月31日的人民幣2.576億元，並進一步減至2013年6月30日的人民幣2.322億元，主要由於與深圳市騰訊計算機系統有限公司就租用龍光世紀大廈的辦公空間而訂立租賃協議下的餘下租賃期減少，該租賃期預期於2016年屆滿。經營租賃的應收款項由2010年12月31日的人民幣28,500,000元大幅增加至2011年12月31日的人民幣2.852億元，主要由於該租戶於2011年開始租用。

### 營運資金

中國物業發展屬資本密集型業務。於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要源自土地收購及物業發展項目的發展。我們主要使用內部資金(包括轉售及銷售項目的所得款項)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。

相信我們的資本承擔及合同責任可予控制，且我們擬主要透過來自下列現金來源的所得款項為其提供資金：

- **預售活動所得款項。**我們於2012年錄得已訂約銷售額人民幣97.372億元。於截至2013年10月31日止十個月，我們錄得已訂合同銷售額人民幣94.680億元，根據我們的經驗，我們預期於已訂約銷售三個月內收到有關金額。此外，根據項目計劃，我們預計十個新物業項目將於截至2013年12月31日止兩個月及2014年開始預售，這將產生額外現金流量。
- **銀行及其他借貸所得款項。**我們於2013年10月31日的未動用銀行信貸額為人民幣13.850億元，我們於未來計劃取得額外銀行及其他貸款，以按過往慣例為我們的項目建設提供資金。
- **來自租金收入及建築合同的所得款項。**我們計劃保持著現有投資物業，繼續賺取租金收入。我們計劃於日後陸續竣工的物業亦包括投資物業。此外，我們將繼續向關聯方提供建築服務。然而，我們預計，與我們於往績記錄期間的表現一致，我們的租金收入及建築合同所產生的收入將不構成我們的主要現金流量來源。

## 財務資料

經考慮我們的資本承擔及合同責任、我們的現有項目發展時間表、我們的銷售及預售狀況[●]及上述其他因素，董事確認我們擁有足夠營運資金為自本文件日期起計至少12個月的經營提供資金。董事進一步確認，根據我們的目前預測，並假設我們沒有額外銀行或其他借款，以及名下物業於該期間的平均售價下跌最多20%及銷量下跌最多20%，我們仍有足夠營運資金為自本文件日期起計至少12個月的經營提供資金。

### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立多項交易。

我們於往績記錄期間的主要關聯方交易主要涉及我們透過龍光工程建設向關聯公司提供建築服務。見本文件「業務 — 建築業務」一節。於2010年、2011年及2012年及截至2013年6月30日止六個月，該建築合同收入分別為人民幣2.392億元、人民幣2.393億元、人民幣2.355億元及人民幣3.361億元。有關我們向關聯方提供未來建築服務的更多詳情，見本文件「關連交易 — 概覽 — 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。

於往績記錄期間，我們就關聯公司的銀行貸款及其他貸款提供抵押，其將於[●]前解除。下表載列於所示日期的該等抵押金額：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就關聯公司的銀行貸款及其他貸款				
抵押的資產 .....	84,222	439,144	234,139	234,139
就關聯公司的銀行貸款及其他貸款				
作出的擔保 .....	230,000	260,000	260,000	40,000

我們受益於關聯方、關聯公司、紀女士及紀先生就我們於往績記錄期間獲得的銀行貸款及其他貸款而提供的抵押，其將於[●]前解除。下表載列於所示日期的該等抵押金額：

	於12月31日			於2013年6月
	2010年	2011年	2012年	30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就本集團的銀行貸款抵押的資產.....	—	—	540,000	470,000
就本集團的銀行貸款及其他貸款作出的				
擔保.....	4,836,300	6,007,885	6,300,910	7,511,739

有關我們的重大關聯方交易的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註28。本公司董事確認，於往績記錄期間進行的所有關聯方交易均按一般商業條款及公平基準訂立，其條款屬公平合理及符合本公司股東的利益。董事認為，於往績記錄期間我們的關聯方交易並無嚴重歪曲我們的財務表現，或令我們的過往業績無法反映我們的未來業績。

---

## 財務資料

---

### 法律方面的或然事項

於正常業務過程中，我們會牽涉法律訴訟及其他法律程序。儘管該等法律訴訟及其他法律程序的後果現時尚無法確定，惟我們相信該等法律程序(如有)所產生的法律責任將不會對我們的業務、財務狀況、營運業績或前景構成重大不利影響。

### 資產負債表外交易

除上述或然負債外，於最後可行日期，(i)我們並無訂立任何財務擔保或其他承諾以為任何第三方的付款責任作出擔保；(ii)我們並無於已轉讓予一家未綜合實體的資產或為該等資產向相關實體提供信貸、流動性或市場風險支援的類似安排中擁有任何保留或或有權益；(iii)我們並無訂立涉及我們的股份，並歸類為股東權益的任何衍生工具合同，或並無訂立未有在本集團綜合財務報表反映的任何衍生工具合同；及(iv)我們並無於為我們提供融資、流動性、市場風險或信貸支援的任何未綜合實體中，或向我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體中，擁有任何可變權益。

### 免責聲明

除本文件「一 債項及或然負債」一節所披露者外，於2013年10月31日(即釐定債項的最後可行日期)，我們概無任何未償還按揭、抵押、質押、債權證、借貸資本、銀行貸款或透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或任何其他重大或然負債。我們的董事確認自2013年10月31日起，我們的債務並無任何重大變動。

### 市場風險

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣維持會計紀錄及編製財務報表。

我們的資產主要為投資物業、發展中投資物業、持作銷售的已竣工物業、待售發展中物業及持作發展以供出售物業。倘物業市場面臨嚴重衰退，則該等資產的價值未必可隨時變現。

### 信貸風險

本公司面臨的信貸風險主要源於銀行存款和貿易及其他應收款項。我們的管理層已制訂相關政策以持續監察該等信貸風險的程度。此外，我們已制訂政策以確保物業銷售對象為具有適當財力及適當比例訂金的買方。我們的其他金融資產(主要包括銀行存款和貿易及其他應收款項)的信貸風險乃源於交易對手方違約，最高額度相當於資產負債表所列的該等工具各自的賬面值。

---

## 財務資料

---

### 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理是指維持足夠的經營活動現金，以及透過取得足夠的已承諾信貸安排維持充分的融資來源。我們已制訂相關政策以定期監察我們現時及預期的流動資金需求，以及我們是否遵循根據借款訂立的財務契約，以確保本公司維持足夠的現金儲備及可動用承諾信貸額度。有關我們於2013年6月30日的財務負債到期日的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註3(b)。

### 利率風險

我們面臨的利率風險主要涉及浮息銀行借款。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的浮息銀行借款分別為人民幣48.782億元、人民幣57.355億元、人民幣60.142億元及人民幣73.535億元。我們須承擔債務責任以支持物業發展及一般營運資金需求。利率上升增加融資成本，而利率波動亦可能導致我們的債務責任的公允價值出現大幅波動。由於上述變動會對我們的銀行存款利息收入造成影響，因此我們的淨溢利亦會受利率變動影響。

利率上升亦可能對潛在買家取得融資的能力產生不利影響，並抑制中國整體的房屋需求。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素 — 與中國物業發展有關的風險 — 中國人民銀行調整一年期基準借貸利率及存款準備金率可能會增加我們及客戶的財務成本」一節。

### 商品風險

我們面臨物業發展項目所需原材料(主要為鋼材及混凝土)的價格波動風險。我們現時並無從事且並不預期從事商品對沖活動。我們以市價採購大部分鋼材和混凝土供應品。故此，建材價格波動可能會對我們的經營業績造成重大影響。

### 外匯風險

我們在中國開展業務，且大部分交易以人民幣結算。基於我們在中國的投資和以港元支付的若干一般行政開支，外匯風險主要源於以港元兌人民幣波動的風險。此外，人民幣不可自由兌換，將人民幣兌換成外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。於2005年7月21日，中國政府更改了人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據該政策，人民幣兌一籃子外幣獲准在窄幅而受控區間內波動。中國政府可採取進一步行動，以致未來的匯率與現行或過往的匯率產生巨大差異。

---

## 財務資料

---

人民幣貶值會對我們向中國境外股東支付的任何股息的價值構成不利影響，亦會導致我們向供應商採購以進口材料製成的貨品的價格上升。

我們並無外幣對沖政策。然而，我們的董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮在未來採納外幣對沖政策。

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

在公司法的規限下，我們可透過股東大會宣派任何貨幣的末期股息，惟宣派的股息不可超過董事會建議的金額。本公司的細則規定，我們可在已變現或未變現溢利，又或自溢利中留存且董事認為毋須再保留的任何儲備宣派及支付股息。經普通決議案批准後，宣派及支付的股息亦可來自我們的股份溢價賬或根據公司法就此用途批准的任何其他資金或賬目。

未來股息付款亦將取決於我們能否從中國附屬公司收取股息。中國法律規定，股息僅可從淨溢利(根據中國會計原則計算)中派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括[●])於眾多方面均存在差異。中國法律亦規定，外資企業須留存部分淨溢利作為法定儲備，而該等儲備不可用作現金股息的分派。此外，倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來簽訂的其他協議中包含相關限制契約，則來自我們附屬公司的分派或會受到限制。

本公司於過往記錄期間並無分派任何股息。在無任何可能影響可供分派儲備金額的情況下(不論是因虧損或其他情況)，於截至2014年6月30日止六個月，本公司董事現擬向股東分派於截至2013年12月31日止年度所得任何可供分派溢利淨額(不包括投資物業公允價值變動)約20%。然而，我們將每年重新評估股息政策，而日後實際分派予股東的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求以及本公司董事可能視為相關的任何其他條件，並須經我們股東的批准。我們不能保證將於各年度或任何特定年度宣派或分派任何金額的股息。董事將按每股基準以港元宣派股份的股息(如有)，並以港元派付該等股息。

#### 可供分派儲備

於2013年6月30日，本公司並無任何可供分派儲備。

## 財務資料

### 物業權益

本集團物業權益的相關詳情載於本文件附錄三。獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對我們於2013年10月31日的物業權益進行估值。有關函件、估值概要及估值證書全文。

下表載列我們的物業於2013年6月30日的賬面淨值(摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告)與物業估值所載其於2013年10月31日的價值(載於本文件附錄三)的對賬表。

	人民幣千元
我們物業於2013年6月30日的賬面淨值	
— 投資物業 .....	3,587,000
— 發展中投資物業 .....	190,000
— 其他土地及樓宇 .....	28,656
— 待售發展中物業 .....	9,584,979
— 持作待售物業 .....	1,697,897
— 持作發展以供出售的物業 .....	4,779,900
<b>我們物業於2013年6月30日的賬面淨值</b>	<b>19,868,432</b>
加：於2013年7月1日至2013年10月31日止期間的投資物業公允價值收益 (未經審核) .....	19,754
加：於2013年7月1日至2013年10月31日止期間的添置(未經審核) .....	3,711,088
加：於2013年7月1日至2013年10月31日止期間的出售(未經審核) .....	(1,086,439)
減：於2013年7月1日至2013年10月31日止期間的持作自用樓宇的折舊 (未經審核) .....	(515)
我們物業於2013年10月31日的賬面淨值(未經審核) .....	22,512,320
減：無商業價值的物業(未經審核) .....	(39,141)
除所得稅及土地增值稅前的估值盈餘淨額(未經審核) .....	13,813,121
<b>於2013年10月31日的物業估值(未經審核) .....</b>	<b>36,286,300</b>
減：非控股權益應佔(未經審核) .....	(440,300)
<b>本文件附錄三物業估值報告所載於2013年10月31日本集團應佔的 物業估值(未經審核) .....</b>	<b>35,846,000</b>

### 無重大不利變動

董事確認，本公司自2013年6月30日(即本文件附錄一會計師報告所載本公司最近期經審核綜合財務報表的日期)以來的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。



---

## 未來計劃

---

### 未來計劃

本公司擬通過鞏固我們於廣東廣西兩省的市場地位及加速進軍中國其他高增長地區，藉以發展旗下業務。有關本公司未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務 — 業務策略」一節。

[●]

[●]

[●]

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就有關龍光地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料所編製的報告，其中包括 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的綜合資產負債表，以及 貴集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月（「有關期間」）的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關解釋附註（「財務資料」），以供載入 貴公司日期為[●]的文件（「文件」）內。

貴公司於2010年5月14日根據開曼群島公司法（2011年修訂本，經合併及修訂）在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。根據文件「歷史及重組」一節詳述於2013年4月1日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司成為現時組成 貴集團的各公司的控股公司，詳情載於下文B節附註1(b)。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、潤銘投資有限公司、樂韻國際有限公司、樂盈投資有限公司、太盈投資有限公司、鉅盈投資有限公司、金裕投資有限公司、匯駿投資有限公司及龍冠有限公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務，或屬於投資控股公司，以及毋須遵守其註冊成立的司法權區的相關規則及法規下的法定審核要求，故此概無編製上述公司的經審核財務報表。

現時組成 貴集團的各公司均採納12月31日為其財政年度結算日。於有關期間須進行審核的 貴集團旗下公司的詳情及其各自的核數師名稱載於B節附註31。該等公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或適用於在其註冊成立及／或成立所屬國家的實體的相關會計規則及法規而編製。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已按照與 貴公司另行訂立的聘約條款，根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則，審核截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月的相關財務報表。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及[●]的適用披露條文，編製真實而公允的財務資料，以及就 貴公司董事釐定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）的財務資料而言屬必要的有關內部監控負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據吾等按照香港會計師公會頒佈的[●]進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於2013年6月30日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文B節附註1(b)所載的編製基準編製的財務資料真實公允地反映 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的事務狀況，以及 貴集團於截至該日的有關期間的綜合業績及現金流。

## 相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱由董事負責編製的貴集團未經審核相應中期財務資料，當中包括截至2012年6月30日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責根據就財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對相應財務資料作出結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項促使吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據就財務資料所採納的相同基準編製。

附錄一

會計師報告

A 貴集團的綜合財務資料

1 綜合收益表

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
營業額	4	2,851,659	3,447,474	6,587,660	1,566,418	3,332,205
直接成本		(2,070,466)	(2,062,001)	(4,027,359)	(941,799)	(2,307,004)
毛利		781,193	1,385,473	2,560,301	624,619	1,025,201
其他收益	5	16,168	16,801	33,775	15,267	11,336
其他(虧損)/收入淨額	6	(197)	11,316	522	(16)	(4,872)
銷售及營銷開支		(63,058)	(148,460)	(205,686)	(59,425)	(125,916)
行政開支		(123,708)	(207,606)	(280,059)	(122,776)	(184,558)
投資物業公允價值淨增加	14	695,779	863,715	836,652	395,945	40,506
經營溢利		1,306,177	1,921,239	2,945,505	853,614	761,697
財務成本	7(a)	(5,047)	(96,284)	(170,218)	(86,251)	(63,501)
除稅前溢利	7	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
所得稅	8(a)	(361,509)	(561,801)	(958,318)	(251,938)	(255,937)
年/期內溢利		939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
以下各項應佔：						
— 貴公司權益股東		926,251	1,247,583	1,794,068	512,185	435,386
— 非控股權益		13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年/期內溢利		939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
每股基本盈利(人民幣元)	12	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

2 綜合全面收益表

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
年／期內溢利.....		939,621	1,263,154	1,816,969	515,425	442,259
年／期內其他全面收益 (經扣除稅項及 重新分類調整).....	9					
其後可能重新分類至 損益的項目： 換算海外實體財務 報表的匯兌差額.....		4	24,226	(67)	(2,810)	9,678
年／期內全面收益總額.....		<u>939,625</u>	<u>1,287,380</u>	<u>1,816,902</u>	<u>512,615</u>	<u>451,937</u>
以下各項應佔：						
— 貴公司權益股東.....		926,255	1,271,809	1,794,001	509,375	445,064
— 非控股權益.....		13,370	15,571	22,901	3,240	6,873
年／期內全面收益總額.....		<u>939,625</u>	<u>1,287,380</u>	<u>1,816,902</u>	<u>512,615</u>	<u>451,937</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

3 綜合資產負債表

	B節 附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		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>					
固定資產.....	14				
— 投資物業.....		1,892,000	2,875,000	3,736,000	3,777,000
— 其他物業、廠房及設備.....		91,127	95,591	94,176	92,720
		1,983,127	2,970,591	3,830,176	3,869,720
遞延稅務資產.....	8(c)(ii)	114,074	216,896	245,514	269,098
		2,097,201	3,187,487	4,075,690	4,138,818
<b>流動資產</b>					
存貨.....	15	7,769,021	11,576,962	13,273,524	16,067,971
貿易及其他應收款項.....	16	1,225,532	717,169	1,889,090	1,814,563
可收回稅項.....	8(c)(i)	38,559	76,390	59,863	219,303
有限制及已抵押存款.....	18	52,880	54,259	214,121	679,940
現金及現金等值項目.....	19	900,822	959,681	2,536,868	2,314,728
		9,986,814	13,384,461	17,973,466	21,096,505
分類為持作銷售的非流動 資產.....	20	—	20,706	—	—
		9,986,814	13,405,167	17,973,466	21,096,505
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	21	5,079,906	7,743,111	10,565,960	12,055,399
銀行貸款.....	22	709,000	1,557,500	1,831,000	2,907,370
應付稅項.....	8(c)(i)	149,386	295,513	624,847	538,298
		5,938,292	9,596,124	13,021,807	15,501,067
淨流動資產.....		4,048,522	3,809,043	4,951,659	5,595,438
總資產減流動負債.....		6,145,723	6,996,530	9,027,349	9,734,256
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款.....	22	4,169,225	4,178,010	4,183,235	4,446,145
遞延稅項負債.....	8(c)(ii)	279,833	495,161	693,353	700,492
		4,449,058	4,673,171	4,876,588	5,146,637
淨資產.....		1,696,665	2,323,359	4,150,761	4,587,619
<b>股本及儲備</b>					
股本.....	23(a)	412,050	—	—	—
儲備.....	23(b)	1,268,676	2,291,849	4,092,780	4,522,765
<b>貴公司權益股東應佔權益</b>					
總額.....		1,680,726	2,291,849	4,092,780	4,522,765
非控股權益.....		15,939	31,510	57,981	64,854
權益總額.....		1,696,665	2,323,359	4,150,761	4,587,619

隨附附註構成財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

4 綜合權益變動表

	貴公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本/ 實收資本	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2010年1月1日	566,342	—	70,894	—	210,379	847,615	2,569	850,184	
<b>2010年權益變動：</b>									
年內溢利	—	—	—	—	926,251	926,251	13,370	939,621	
其他全面收益	—	4	—	—	—	4	—	4	
年內全面收益總額	—	4	—	—	926,251	926,255	13,370	939,625	
轉撥至中國法定儲備	—	—	16,189	—	(16,189)	—	—	—	
注資	133,000	—	—	75,398	—	208,398	—	208,398	
重組時產生	(287,292)	—	—	(14,250)	—	(301,542)	—	(301,542)	
於2010年12月31日	412,050	4	87,083	61,148	1,120,441	1,680,726	15,939	1,696,665	
於2011年1月1日	412,050	4	87,083	61,148	1,120,441	1,680,726	15,939	1,696,665	
<b>2011年權益變動：</b>									
年內溢利	—	—	—	—	1,247,583	1,247,583	15,571	1,263,154	
其他全面收益	—	24,226	—	—	—	24,226	—	24,226	
年內全面收益總額	—	24,226	—	—	1,247,583	1,271,809	15,571	1,287,380	
轉撥至中國法定儲備	—	—	55,784	—	(55,784)	—	—	—	
注資	140,000	—	—	—	—	140,000	—	140,000	
重組時產生	(552,050)	—	—	(248,636)	—	(800,686)	—	(800,686)	
於2011年12月31日	—	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359	
於2012年1月1日	—	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359	
<b>2012年權益變動：</b>									
年內溢利	—	—	—	—	1,794,068	1,794,068	22,901	1,816,969	
其他全面收益	—	(67)	—	—	—	(67)	—	(67)	
年內全面收益總額	—	(67)	—	—	1,794,068	1,794,001	22,901	1,816,902	
轉撥至中國法定儲備	—	—	79,628	—	(79,628)	—	—	—	
注資	6,930	—	—	—	—	6,930	3,570	10,500	
重組時產生	(6,930)	—	—	6,930	—	—	—	—	
於2012年12月31日	—	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761	
於2013年1月1日	—	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761	
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>									
<b>權益變動：</b>									
期內溢利	—	—	—	—	435,386	435,386	6,873	442,259	
其他全面收益	—	9,678	—	—	—	9,678	—	9,678	
期內全面收益總額	—	9,678	—	—	435,386	445,064	6,873	451,937	
重組時產生	—	—	—	(15,079)	—	(15,079)	—	(15,079)	
於2013年6月30日	—	33,841	222,495	(195,637)	4,462,066	4,522,765	64,854	4,587,619	
<i>(未經審核)</i>									
於2012年1月1日	—	24,230	142,867	(187,488)	2,312,240	2,291,849	31,510	2,323,359	
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>									
<b>權益變動：</b>									
期內溢利	—	—	—	—	512,185	512,185	3,240	515,425	
其他全面收益	—	(2,810)	—	—	—	(2,810)	—	(2,810)	
期內全面收益總額	—	(2,810)	—	—	512,185	509,375	3,240	512,615	
注資	6,930	—	—	—	—	6,930	3,570	10,500	
重組時產生	(6,930)	—	—	6,930	—	—	—	—	
於2012年6月30日	—	21,420	142,867	(180,558)	2,824,425	2,808,154	38,320	2,846,474	

隨附附註構成財務資料的一部分。



附錄一

會計師報告

5 綜合現金流量表

B節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利.....	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
經以下項目調整：					
— 銀行利息收入.....	(3,967)	(5,352)	(7,557)	(2,755)	(5,252)
— 財務成本.....	5,047	96,284	170,218	86,251	63,501
— 折舊.....	6,778	9,214	15,138	6,247	8,497
— 出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損淨額....	(50)	5	(110)	(114)	16
— 出售投資物業的 (收益)／虧損淨額....	—	(11,579)	(781)	—	4,091
— 投資物業公允價值 淨增加.....	(695,779)	(863,715)	(836,652)	(395,945)	(40,506)
<b>營運資金變動前的經營</b>					
溢利.....	613,159	1,049,812	2,115,543	461,047	728,543
存貨增加.....	(2,486,602)	(3,483,949)	(1,374,317)	(11,384)	(2,595,913)
貿易及其他應收款項 減少／(增加).....	636,405	508,360	(1,171,920)	(205,385)	74,453
貿易及其他應付款項增加....	1,361,211	2,768,019	2,521,728	110,311	1,400,748
經營所得／(所用)現金.....	124,173	842,242	2,091,034	354,589	(392,169)
已付稅項.....					
— 已付中國稅項.....	(165,016)	(340,999)	(442,883)	(195,521)	(518,371)
<b>經營活動(所用)／所得</b>					
現金淨額.....	(40,843)	501,243	1,648,151	159,068	(910,540)
<b>投資活動</b>					
添置投資物業.....	—	(20,081)	(9,635)	—	(6,023)
添置發展中投資物業.....	(211,221)	(133,240)	(41,496)	(13,055)	(11,953)
添置物業、廠房及設備.....	(13,651)	(23,030)	(22,449)	(7,188)	(9,484)
出售其他物業、廠房及 設備所得款項.....	69	8	522	522	76
已收保證金／來自分類 為持作銷售非流動資產 的所得款項.....	—	14,386	6,320	6,320	—
出售投資物業所得款項.....	—	33,847	60,041	—	13,391
已收利息.....	3,967	5,352	7,557	2,755	5,252
有限制存款(增加)／減少....	(801)	(1,622)	17,166	—	3,390
<b>投資活動(所用)／</b>					
<b>所得現金淨額.....</b>	<b>(221,637)</b>	<b>(124,380)</b>	<b>18,026</b>	<b>(10,646)</b>	<b>(5,351)</b>

附錄一

會計師報告

5 綜合現金流量表(續)

	B節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>融資活動</b>						
新增銀行貸款所得款項 .....		1,902,300	3,467,085	3,136,255	1,527,200	3,224,715
償還銀行貸款 .....		(1,225,995)	(2,586,178)	(2,857,620)	(874,674)	(1,861,342)
其他貸款所得款項 .....		302,050	310,000	300,000	100,000	495,000
償還其他貸款 .....		—	(302,050)	—	—	(410,000)
已抵押存款減少/(增加) ....		24,969	243	(177,028)	54,259	(469,209)
已付利息及其他借貸成本 ....		(268,367)	(441,279)	(501,126)	(251,380)	(270,307)
貴公司權益股東注資 .....	24	64,000	140,000	6,930	6,930	—
非控股股東注資 .....		—	—	3,570	3,570	—
重組時分派予創辦人的 現金 .....		(301,542)	(800,686)	—	—	(15,079)
已付創辦人的股息 .....		(340,693)	(105,000)	—	—	—
<b>融資活動所得/(所用)</b>						
現金淨額 .....		<u>156,722</u>	<u>(317,865)</u>	<u>(89,019)</u>	<u>565,905</u>	<u>693,778</u>
<b>現金及現金等值項目的</b>						
(減少)/增加淨額 .....		(105,758)	58,998	1,577,158	714,327	(222,113)
匯率變動的影響 .....		(41)	(139)	29	64	(27)
於1月1日的現金及現金 等值項目 .....		<u>1,006,621</u>	<u>900,822</u>	<u>959,681</u>	<u>959,681</u>	<u>2,536,868</u>
於12月31日/6月30日的 現金及現金等值項目 .....	19	<u><u>900,822</u></u>	<u><u>959,681</u></u>	<u><u>2,536,868</u></u>	<u><u>1,674,072</u></u>	<u><u>2,314,728</u></u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## B 綜合財務資料附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

本報告所載的財務資料已根據香港財務報告準則編製，其集合條款包括香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）及相關詮釋。有關所採用主要會計政策的進一步詳情載於本B節的其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，貴集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟截至2013年6月30日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。在2013年1月1日或之後開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

本財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及[●]的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所示的所有期間貫徹應用。

截至2012年6月30日止六個月的相應財務資料已根據就財務資料採納的相同基準及會計政策編製。

#### (b) 編製及呈列基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司，並已採用合併會計法編製，猶如貴集團一直存在。

紀海鵬先生（「紀先生」）實益擁有及控制多家位於開曼群島、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、香港及中華人民共和國（「中國」）的公司，該等公司主要從事投資控股、物業發展、物業租賃及建築。為籌備[●]，貴公司已於2013年4月1日完成重組，有關詳情載於文件「歷史及重組」一節。重組包括以下重要步驟：

- (a) 於2008年4月1日，由紀先生控制的唯一股東龍光地產股份有限公司（「龍光地產」）在中國成立深圳市優凱思投資顧問有限公司（「深圳優凱思」）。於2009年至2013年4月1日期間，深圳優凱思向龍光地產收購多家在中國成立的附屬公司。
- (b) 於2010年5月14日，貴公司由紀先生的女兒紀凱婷女士（「紀女士」，前稱紀佩麗女士）在開曼群島註冊成立。貴公司於2010年11月30日向紀女士收購潤銘

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

投資有限公司(「潤銘投資」)的全部已發行股本，並於2011年1月21日向與 貴集團沒有關連的第三方收購樂韻國際有限公司(「樂韻」)的全部已發行股本。

- (c) 於2011年3月31日，潤銘(香港)投資有限公司(「潤銘」)完成收購深圳優凱思的75%股權。於該項收購完成時，潤銘由潤銘投資全資擁有，間接由 貴公司全資擁有。於該交易前， 貴公司已通過收購樂韻(見下文)收購深圳優凱思25%股權。

重組完成後，深圳優凱思成為 貴公司的間接全資附屬公司。

根據紀女士作出的聲明(有關詳情載於文件「歷史及重組」一節)，對於參與重組的各公司的所有主要事務之最終控制權(包括對該等公司的權力、參與該等公司的業務所得可變回報的風險或權利，以及對該等公司行使其權力影響回報金額的能力)於重組時及重組完成後均歸屬紀先生。控制權並非過渡性質，因此紀先生的風險及利益仍然持續。故此，重組被視為受共同控制的業務合併，並已應用會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」。財務資料假設 貴集團一直存在而編製。參與重組的公司的淨資產乃使用控制方認為的現有賬面值綜合計算。

本報告A節所載 貴集團於有關期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成 貴集團的公司(或倘該等公司於2010年1月1日之後的日期註冊成立／成立，則為註冊成立／成立日期起至2013年6月30日止期間)的業績，猶如現有集團架構於本報告所述所有期間內一直存在及維持不變。本報告A節所載 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的綜合資產負債表乃編製以呈列現時組成 貴集團的公司於各日期的事務狀況，猶如現有集團架構於各日期一直存在。

於2010年2月4日，金泓(香港)投資有限公司(「金泓」)收購深圳優凱思的25%股權。於收購時，金泓由樂韻全資擁有。如前文所述， 貴公司於2011年1月21日收購樂韻前，該項收購的購買代價並未結清。根據 貴公司法律顧問的確認，收購方僅於其已支付全數收購代價後，才有權享有所得股權的利益。因此，金泓於2010年2月4日至2011年1月21日期間無權享有深圳優凱思25%股權所涉及的利益。由紀先生

## 附錄一

## 會計師報告

### 1 主要會計政策(續)

#### (b) 編製及呈列基準(續)

最終控制的龍光地產仍然有權享有該等利益，直至 貴公司於2011年1月21日收購樂韻為止。於有關期間，深圳優凱思的經濟權益概無歸屬除控股股東外的各方。因此，就編製財務資料而言，於有關期間深圳優凱思概無非控股權益。

集團內公司間結餘及交易於編製財務資料時全數對銷。

於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，除另有說明外，該等公司均為私人公司及於中國成立，詳情載列如下：

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
潤銘投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
樂韻國際有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	50,000美元	100%	100%	—	投資控股
樂盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
太盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
鉑盈投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
金裕投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
匯駿投資有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
龍冠有限公司 (在英屬處女群島註冊成立)	1美元	100%	100%	—	投資控股
潤銘(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
金泓(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
樂盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
太盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
鉑盈(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務

## 附錄一

## 會計師報告

### 1 主要會計政策(續)

#### (b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足／ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
金裕(香港)投資控股有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
匯駿(香港)投資有限公司 (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
Grandview Architectural Design Services Limited (在香港註冊成立)	1港元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市優凱思投資有限公司(附註) (前稱深圳市龍光投資顧問有限公司) (附註)	人民幣 443,000,000元	100%	—	100%	投資控股及 提供顧問 服務予 集團公司
龍光工程建設有限公司(附註)	人民幣 80,000,000元	91%	—	91%	物業建設及 投資控股
汕頭市佳潤房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市金峰園置業有限公司 (附註)	人民幣 66,000,000元	100%	—	100%	物業發展
廣州市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 40,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
廣州市龍光置業有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
東莞市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展
海口市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	投資控股
佛山市順德區龍光置業房產 有限公司(附註)	人民幣 35,295,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資控股

## 附錄一

## 會計師報告

### 1 主要會計政策(續)

#### (b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足／ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
廣東現代建築設計與顧問有限公司 (附註) (前稱汕頭龍光建安有限公司)(附註)	人民幣 6,000,000元	100%	—	100%	提供建築 設計及 顧問服務
中山市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資控股
汕頭市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資控股
深圳市宸榮建築材料有限公司 (附註)	人民幣 5,000,000元	91%	—	100%	銷售建材 予集團 公司
深圳市潤景裝飾工程有限公司 (附註) (前稱深圳市龍光裝飾工程 有限公司)(附註)	人民幣 5,000,000元	91%	—	100%	提供裝飾 工程予 集團公司
惠州市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光傳媒策劃有限公司 (附註)	人民幣 2,200,000元	100%	—	100%	提供廣告 服務予 集團公司 及投資 控股
惠州大亞灣龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
珠海市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
汕頭市龍光置業有限公司 (附註)	人民幣 33,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
南寧市龍光房地產開發有限公司 (附註)	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資

附錄一

會計師報告

1 主要會計政策(續)

(b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
海南金駿置業有限公司(附註)	人民幣 351,800,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市禪城區龍光房地產 有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市金駿房地產有限公司(附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
汕頭市龍光金駿房地產有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展
深圳市龍光投資顧問有限公司(附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市龍光世紀商業管理 有限公司(附註)	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	提供管理 服務予 集團公司
深圳市龍光東圳置業有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 28,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
南寧市龍光駿馳房地產開發 有限公司(附註)	人民幣 35,000,000元	100%	—	100%	物業發展
成都市龍光房地產有限公司 (附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
南寧市龍光金駿房地產開發 有限公司(附註)	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
佛山市南海區龍光置業房產 有限公司(附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展
佛山市龍光陽光海岸房地產 有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	66%	—	66%	物業發展
惠州大亞灣東圳房地產有限公司 (附註)	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業發展及 投資
東莞市龍光置業有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展



## 附錄一

## 會計師報告

### 1 主要會計政策(續)

#### (b) 編製及呈列基準(續)

附屬公司名稱	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益比例			主要業務
		貴集團的 實際權益	由貴公司 持有	由附屬 公司持有	
佛山市順德區龍光潤景房地產 有限公司(附註)	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業發展
中山市駿馳房地產有限公司(附註)	人民幣 10,500,000元	100%	—	100%	物業發展

附註：英文本的英譯名稱僅供參考。該等實體的官方名稱為中文名稱。

#### (c) 計量基準

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並湊整至最接近千元。此乃按照歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允價值列賬(見附註1(f))。

#### (d) 估計及判斷的應用

按照香港財務報告準則編製財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及在有關情況下相信為合理的各項其他因素，而

所得結果構成用作判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債賬面值的依據。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

#### (e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由貴集團控制的實體。當貴集團承擔或有權從參與實體的業務而獲得可變回報，以及有能力透過其對實體的權力而影響該等回報時，即其控制該實體。於評估貴集團是否有權力時，僅考慮(由貴集團及其他方持有的)實質權利。

附屬公司的收入及開支自控制開始當日計入財務資料，直至控制結束當日為止。

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 附屬公司及非控股權益(續)

共同控制合併採用合併會計法，當中，所有綜合實體或業務在業務合併前後均由相同一方或數方最終控制，而該控制權並非過渡性質。

於附屬公司的投資自控制開始當日綜合至財務資料，直至控制結束當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流與集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利於編製財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據者為限。

非控股權益指於一家附屬公司中並非直接或間接歸屬 貴公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就符合金融負債定義的該等權益承擔合同責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔該附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益列入綜合資產負債表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開列賬。 貴集團業績內的非控股權益，乃於綜合收益表及綜合全面收益表上呈列為年內 貴公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人發放的貸款及對該等持有人的其他合同責任根據附註1(n)或(o) (視乎負債性質而定) 呈列為金融負債。

貴集團於一家附屬公司的股權變動，倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬，並按之對綜合權益中控股及非控股權益的金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

當 貴集團喪失其對一家附屬公司的控制權時，其入賬列為出售於該附屬公司的全部權益，所得收益或虧損於損益表中確認。於喪失控制權日期對該前度附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值。

在 貴公司的資產負債表中，於附屬公司的投資是按成本減減值虧損列賬(見附註1(j))，除非該投資是分類為持作出售(或包括在分類為持作出售的出售組別內)(見附註1(w))，則另當別論。

### (f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(i))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括就目前尚未確定未來用途而持有的土地及在建或開發以供日後用作投資物業的物業。

1 主要會計政策(續)

(f) 投資物業(續)

投資物業按公允價值列賬，除非於結算日該等物業仍然處於建設或開發階段且當時無法可靠計量其公允價值。由於投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入乃按照附註1(t)(ii)所述的方式入賬。

當貴集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關權益會按每項物業個別分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以財務租賃持有的權益一致(見附註1(i))，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註1(i)。

(g) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊(見附註1(h))及減值虧損(見附註1(j))後列賬：

- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目的成本，包括材料成本、直接勞動成本、及(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的借貸成本(見附註1(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目的賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

(h) 固定資產折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

(ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並不計提任何折舊。

(iii) 其他土地及樓宇

物業租賃土地的成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇的成本採用直線法按有關租約剩餘年限計提折舊。

1 主要會計政策(續)

(h) 固定資產折舊(續)

(iv) 傢俱、裝置及其他固定資產

傢俱、裝置及其他固定資產的折舊乃按3至10年的估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目各部分的可使用年限不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開計提折舊。資產的可使用年限和剩餘價值(如有)將每年檢討。

(i) 租賃資產

倘 貴集團釐定安排附帶權利於協定期間使用一項或多項特定資產以換取付款或一系列付款，則該項安排(包括一項交易或一系列交易)屬於或包含租賃。有關釐定按對安排本質的評估進行，而不論該項安排是否具有租賃的法律形式。

(i) 出租予 貴集團的資產分類

由 貴集團根據租賃持有而向 貴集團轉移擁有權的絕大部分風險及回報的資產，乃分類為根據財務租賃持有。並無轉移擁有權的絕大部分風險及回報予 貴集團的租賃，乃分類為經營租賃，惟以下情況例外：

— 根據經營租賃持有的物業，倘符合投資物業的定義，則按每項物業個別分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按財務租賃項下持有的物業入賬(見附註1(f))。

(ii) 經營租賃開支

倘 貴集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃期限所涵蓋的會計期間內按等額於損益中扣除，惟倘有更能代表從租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已收取的租賃獎勵乃於損益中確認為已支付淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益中扣除。

根據經營租賃購入土地的成本乃於租賃期限按直線法攤銷，惟已分類為投資物業(見附註1(f))或持作發展以供出售的物業(見附註1(k))則另當別論。

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值

股本證券投資以及按成本或攤銷成本列值的其他流動及非流動應收款項乃於各結算日檢討，以確定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括 貴集團注意到有關下列一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人的重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動；及
- 於股本工具之投資的公允價值出現嚴重或長期下跌至低於其成本。

倘出現任何該等證據，則任何減值虧損會按以下方式釐定及確認：

- 就貿易及其他流動應收款項和以攤銷成本列賬的其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產的賬面值與估計未來現金流現值兩者間的差額計算，如折現影響屬重大，則按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時計算的實際利率)折現。倘以攤銷成本列值的金融資產具備類似風險特徵(如類似的逾期情況)及並未單獨評估為已減值，則有關評估會一同進行。集合評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗計算。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事件可客觀地聯繫，則有關減值虧損透過損益表撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過倘在過往年度沒有確認任何減值虧損而應釐定的金額。

減值虧損從相關的資產中直接撇銷，但若貿易及其他應收款項內的應收賬款所確認的減值虧損之收回機會被視為成疑而非渺茫，則將呆賬減值虧損記入撥備賬戶。倘 貴集團信納收回機會渺茫，則被視為無法收回

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項減值(續)

的款額從應收賬款中直接撇銷，而包含在撥備賬戶中與債項相關的任何款額則予以撥回。倘之前計入撥備賬戶的款項其後收回，則從撥備賬戶中撥回。撥備賬戶的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項，均於損益表中確認。

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源乃於各結算日評估，以識別有否跡象顯示下列資產可能出現減值，或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 固定資產(按重估值列賬的物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地預付權益；及
- 貴公司資產負債表中於附屬公司的投資。

若出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為公允價值減處置成本以及使用價值兩者間的較高者。在評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率，將估計未來現金流折現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先會予以分配，以按比例減少該單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減去處置成本(如能計量)或使用價值(如能釐定)的金額。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以資產過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

(k) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 持作發展以供出售的物業

持作發展以供銷售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

(ii) 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接開支及資本化的借貸成本(見附註1(v))。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減估計竣工成本及出售物業所產生的成本。

(iii) 待售已竣工物業

就貴集團發展的已竣工物業而言，成本按該發展項目中未售物業所佔總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

成本按該發展項目中未售物業所佔總土地及開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價(根據當前市況釐定)減出售物業所產生的成本。

(l) 建築合同

建築合同指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合同，客戶可以指定設計的主要結構要素。合同收益的會計政策載於附註1(t)(iii)。倘建築合同的結果能可靠估計，則合同成本乃於結算日參照合同的完成程度確認為開支。倘合同成本總額可能超過合同收益總額，預期虧損即時確認為開支。倘建築合同的結果無法可靠估計，則合同成本在其產生的期間確認為開支。

## 1 主要會計政策(續)

### (l) 建築合同(續)

於結算日尚在施工的建築合同按所產生的成本淨額加已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項入賬，並於合併資產負債表內列為「應收客戶有關合同工程的總額」(作為資產)或「應付客戶有關合同工程的總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項則記入「貿易及其他應收款項」項下。於相關工程進行前已收取的金額會在「貿易及其他應付款項」項下列為「預收款項」。

### (m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬(見附註1(j))，惟倘應收款項乃向關連方提供的免息貸款且並無任何固定還款期或折現的影響並不重大則屬例外。在該等情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

### (n) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款乃按攤銷成本及初步確認金額與按借款期於損益表內確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，使用實際利率法列賬。

### (o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註1(s)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

### (p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及手頭現金、於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且承受的價值變動風險並不重大的短期、高流動性投資(在購入時距離到期日不超過三個月)。須按要求償還且構成貴集團現金管理中的主要部分的銀行透支亦計入綜合現金流量表下現金及現金等值項目的一部分。

### (q) 僱員福利

工資、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於



1 主要會計政策(續)

(q) 僱員福利(續)

僱員提供相關服務年度／期間內應計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則該等金額乃按其現值列賬。

貴集團僱員參加由 貴集團於中國營運所在省市的有關地方政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。向退休計劃所作的供款乃根據僱員薪酬成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外， 貴集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利的責任。

(r) 所得稅

年／期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益表內確認，惟與業務合併，或於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為就年／期內應課稅收入採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言資產和負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額；惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損和抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況，為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬業務合併的一部分)，以及有關於附屬公司的投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於 貴集團可控制撥回的時間，而且在可

## 1 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

倘投資物業根據附註1(f)所載的會計政策以其公允價值列賬，已確認的遞延稅項金額是以於結算日按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，但如果該物業應予折舊及以一商業模式持有，而其目的在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部份經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產與負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值在各結算日檢討，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則扣減金額予以撥回。

由派息引致的額外所得稅，於確認有關股息的派付責任時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額均各自分開呈報且不予抵銷。倘貴集團有法定強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件下，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產與負債，貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

### (s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出的財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失的合同。

倘貴集團發出財務擔保，該擔保的公允價值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。已發出財務擔保的公允價值於發出時乃參照類似服務於公平

1 主要會計政策(續)

(s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

(i) 已發出的財務擔保(續)

磋商交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下放款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的貴集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額，在擔保年期內作為已發出財務擔保的收入於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向貴集團發出催繳通知，及(ii)向貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其他應付款項的金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

撥備乃於貴集團或貴公司因過往事件而產生法律或推定責任，而可能需要經濟利益流出以清償責任及能作出可靠估計時，就不確定時間或金額的負債確認。倘金錢的時間值屬重大時，撥備乃按預期清償責任的開支的現值列賬。

當需要經濟利益流出的可能性較低或當金額不能可靠估計時，責任會作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低。可能的責任(其存在將僅由一項或以上未來事件的出現或不出現確認)亦作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低者，則另當別論。

(t) 收益確認

收益是按已收或應收代價的公允價值計量。倘有經濟利益可能流入貴集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量時，則收益會根據下列方法於損益表中確認：

(i) 物業銷售

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉移給買方時於損益確認。貴集團認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉移。物業銷

1 主要會計政策(續)

(t) 收益確認(續)

(i) 物業銷售(續)

售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期按等額於損益確認，惟倘有更能代表從租賃資產所得的利益模式的其他基準除外。已授出的租賃獎勵乃於損益中確認為應收淨租金總額的不可或缺部分。或然租金乃於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 建築收入

倘建築合同的結果能可靠地估計時，來自固定價格合同的收益使用完工百分比法確認，乃參考迄今為止已產生的合同成本相當於該合同的合同成本總額的百分比計量。

倘建築合同的結果不能可靠估計，收益僅以所產生合同成本可能收回的部分確認。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時使用實際利率法確認。

(v) 政府補助

當可以合理確定 貴集團將會收到政府補助並會遵守其附帶條件時，政府補助會初步於資產負債表內予以確認。用作補償 貴集團所產生的開支的補助於產生開支的同一期間有系統地於損益表內確認為收益。

(vi) 設計費及工程管理服務收入

設計費及工程管理服務收入於提供服務時確認。

(u) 外幣換算

年／期內的外幣交易乃按於交易日期適用的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產

## 1 主要會計政策(續)

### (u) 外幣換算(續)

及負債乃按於結算日適用的外幣匯率換算。匯兌收益及虧損乃於損益表內確認。

以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。按公允價值列賬的以外幣計值非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

海外業務的業績乃按與於交易日期適用的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目乃按於結算日的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並獨立於權益的匯兌儲備內累計。

於出售海外業務時，有關該海外業務的匯兌差額的累計金額乃於確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

### (v) 借貸成本

收購、興建或生產需長時間方可達致其擬定用途或出售的資產的直接應佔借貸成本乃作為該資產的成本一部分予以資本化。其他借貸成本乃於其產生期間支銷。

借貸成本資本化作為合資格資產成本的一部分，乃於資產產生開支、產生借貸成本及進行使資產達致其擬定用途或出售的必需準備工作期間開始。借貸成本的資本化於進行使合資格資產達致其擬定用途或出售的絕大部分活動中止或完成時暫停或不再進行。

### (w) 持作待售的非流動資產

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值很可能透過出售交易而非持續使用而收回，而該資產(或出售組別)又能按現況以供出售，則被分類為持作待售。出售組別是指一組資產於單一交易中一併售出，而直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

當貴集團承諾進行會失去某附屬公司控制權的出售計劃，該附屬公司的全部資產和負債在符合上述分類為持作待售準則的情況下，均分類為持作待售，而不論貴集團會否在出售後保留在該附屬公司的非控股權益。

緊接在分類為持作待售類別前，非流動資產(及出售組別內的所有個別資產及負債)的計量按分類前適用的會計政策作出更新。其後，在初始分類為持作待售類別

## 附錄一

## 會計師報告

### 1 主要會計政策(續)

#### (w) 持作待售的非流動資產(續)

及至完成出售時，非流動資產(下文所述的若干資產除外)或出售組別會以賬面值及公允價值減出售成本後的較低者列值。在 貴集團財務報表中沒有使用此計量政策的主要例外情況包括遞延稅項資產、僱員福利所產生的資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外)及投資物業。該等資產即使是持作待售，亦會繼續按附註1其他部份所載的政策計量。

初始分類為持作待售或其後持有為持作待售而重新計量時所產生的減值虧損於損益內確認。非流動資產只要被分類為持作待售，或計入分類為持作待售的出售組別，則不會作出折舊或攤銷。

#### (x) 關連人士

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關聯：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

(b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與其他有關聯)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營公司。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營公司而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或是該實體的母公司)的主要管理人員的成員。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

#### (y) 分部報告

經營分部及於財務資料內所申報的各分部項目的金額乃從定期向 貴集團最高級

## 1 主要會計政策(續)

### (y) 分部報告(續)

行政管理人員提供以就 貴集團多項業務及多個地理區域進行資源分配及表現評估的財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重大的經營分部並不予以合算，除非該等分部具有相似經濟特性，以及就產品及服務性質、生產程序性質、客戶類別或種類、用以分銷產品或提供服務的方式及監管環境的性質方面相似，則另當別論。倘其符合該大部分有關條件，並非個別重大的經營分部可予以合算。

## 2 會計估計及判斷

應用 貴集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

### (i) 投資物業估值

誠如附註14所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可資比較市場交易及淨租金收入(已計及可能的復歸收入)後作出的估值，按公允價值入賬。

於釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及條件的相類物業的現行市場租金、適當的折現率及估計未來市場租金。管理層於依賴估值報告時已行使其判斷力，並信納估值方法已反映當前市況。

### (ii) 非流動資產減值

倘情況顯示固定資產(投資物業除外)的賬面金額可能無法收回，則該等資產或會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。於釐定需要作出重大判斷的可收回金額時， 貴集團會估計對資產的持續使用及最終出售所產生的未來現金流，並對該等未來現金流應用適當折現率。

### (iii) 用作物業發展的存貨撇減

管理層定期檢討用作物業發展的存貨的賬面值。按照管理層的檢討，用作物業發展的存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

## 2 會計估計及判斷(續)

### (iii) 用作物業發展的存貨撇減(續)

於釐定待售已竣工物業的可變現淨值時，管理層將當前的市場數據，如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及可獲得的內部資料作為估值基準。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的未來折現現金流。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、營銷成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的預期成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

### (iv) 建築合同

誠如政策附註1(l)及1(t)(iii)所闡述，就未完成項目確認的收益及溢利取決於對建築合同總結果的估計以及迄今已進行的工程。根據貴集團的近期經驗及貴集團進行的建築業務性質，貴集團於認為工程已充分進行之時作出估計，以可靠估計完工成本及收入。因此，直至達到該時間為止，附註17所披露的應收客戶有關合同工程的款項將不會計入貴集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於結算日所估計者，其將會影響於未來年度作為迄今所入賬的金額的調整的已確認收益及溢利。

### (v) 土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註8(a)(iv)所闡述，貴集團已根據相關中國法律及法規所載的規定估計、作出及計入土地增值稅的稅務撥備。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構或會對算土地增值稅撥備的基準持有異議。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為有關計算乃取決於最終稅務釐定而定。鑑於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅的計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各結算日所估計者。實際結果／估計的任何增加或減少均會影響作出有關釐定的期間的收益表。

### (vi) 遞延稅項資產的確認

遞延稅項資產的可變現能力主要視乎未來應課稅利潤或應課稅暫時性差異是否能夠抵銷可動用遞延稅項資產而定。倘產生的實際未來應課稅利潤或應課稅暫時性差異低於預期，則可能發生遞延稅項資產撥回，該等遞延稅項資產將在撥回發生期間的損益表內確認。



### 3 財務風險管理及公允價值

貴集團於正常業務過程中會面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團所面對的該等風險及貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要源於銀行存款和貿易及其他應收款項。貴集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而貴集團就個別金融機構承擔有限的風險。鑑於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會無法履行其責任。

貴集團定期對源自銷售物業的應收分期款項及源自建築合同的應收款項的逾期款項進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估該等款項的可回收性，並藉以把信貸風險減至最低。就租賃物業產生的租金收入而言，貴集團持有足夠的租金按金，以應付可能面臨的信貸風險。貴集團定期開展並密切監控應收款項的賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。預期無法收回的款項已計提足夠的減值虧損。

#### (b) 流動資金風險

貴集團內個別營運實體負責其本身的現金管理(包括籌措貸款以應付預期的現金需求)，惟須獲貴公司董事會批准。貴集團的政策是定期監察其現時及預期的流動資金需求及是否遵守借貸契據，藉以確保其維持充足現金儲備及獲主要金融機構提供充足資金額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

附錄一

會計師報告

3 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表顯示 貴集團金融負債於結算日的餘下合同到期情況，該等數據乃基於合同未折現現金流(包括使用合同利率或(倘屬浮動)結算日的利率計算的利息付款)及 貴集團被要求付款的最早日期：

	於2013年6月30日					資產負債表 賬面值
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行貸款.....	3,358,647	1,575,394	2,864,429	1,019,901	8,818,371	7,353,515
貿易應付款項.....	1,731,051	160,131	—	—	1,891,182	1,891,182
其他應付款項及應計費用.....	286,544	—	—	—	286,544	286,544
其他貸款.....	64,012	729,434	—	—	793,446	695,000
應付關聯公司款項.....	269,343	—	—	—	269,343	269,343
應付非控股股東款項.....	56,827	—	—	—	56,827	56,827
應付創辦人款項.....	7	—	—	—	7	7
	<u>5,766,431</u>	<u>2,464,959</u>	<u>2,864,429</u>	<u>1,019,901</u>	<u>12,115,720</u>	<u>10,552,418</u>

	於2012年12月31日					資產負債表 賬面值
	合同未折現現金流出					
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行貸款.....	2,228,404	2,651,479	1,341,956	1,117,812	7,339,651	6,014,235
貿易應付款項.....	1,566,186	221,458	—	—	1,787,644	1,787,644
其他應付款項及應計費用.....	355,078	—	—	—	355,078	355,078
其他貸款.....	431,960	211,357	—	—	643,317	604,096
應付關聯公司款項.....	1,388,076	—	—	—	1,388,076	1,388,076
應付非控股股東款項.....	56,827	—	—	—	56,827	56,827
	<u>6,026,531</u>	<u>3,084,294</u>	<u>1,341,956</u>	<u>1,117,812</u>	<u>11,570,593</u>	<u>10,205,956</u>

附錄一

會計師報告

3 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

於2011年12月31日

	合同未折現現金流出				總計	資產負債表 賬面值
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5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
銀行貸款.....	1,902,333	1,721,465	2,363,022	795,894	6,782,714	5,735,510
貿易應付款項.....	1,121,740	176,348	—	—	1,298,088	1,298,088
其他應付款項及應計費用.....	528,499	—	—	—	528,499	528,499
其他貸款.....	315,904	—	—	—	315,904	288,596
應付關聯公司款項.....	1,598,885	—	—	—	1,598,885	1,598,885
應付關聯方款項.....	17,431	—	—	—	17,431	17,431
應付股東款項.....	9,728	—	—	—	9,728	9,728
應付創辦人款項.....	11,998	—	—	—	11,998	11,998
	5,506,518	1,897,813	2,363,022	795,894	10,563,247	9,488,735

於2010年12月31日

	合同未折現現金流出				總計	資產負債表 賬面值
	1年內或 按要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5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
銀行貸款.....	732,939	2,623,380	2,009,593	65,982	5,431,894	4,878,225
貿易應付款項.....	611,932	166,123	—	—	778,055	778,055
其他應付款項及應計費用.....	209,173	—	—	—	209,173	209,173
其他貸款.....	323,996	—	—	—	323,996	302,050
應付關聯公司款項.....	865,800	—	—	—	865,800	865,800
應付關聯方款項.....	4,680	—	—	—	4,680	4,680
應付股東款項.....	10,211	—	—	—	10,211	10,211
	2,758,731	2,789,503	2,009,593	65,982	7,623,809	7,048,194

### 3 財務風險管理及公允價值(續)

#### (c) 利率風險

貴集團的利率風險主要源於現金及現金等值項目、有限制及已抵押存款及浮息銀行借款。

貴集團預期，現金及現金等值項目和已抵押存款不會受到重大影響，原因是預期銀行存款的利率不會出現大幅變動。

有關貴集團的銀行貸款的利率及還款期披露於財務資料附註22(i)。貴集團並無採取任何對沖活動以管理其利率風險。

#### 敏感度分析

於2013年6月30日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變量保持不變的情況下，貴集團的除稅後溢利及貴公司權益股東應佔權益總額將因上述利率的整體上升／下降而減少／增加約人民幣55,151,000元(2012年12月31日：人民幣45,107,000元；2011年12月31日：人民幣43,106,000元；2010年12月31日：人民幣36,587,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生而釐定，並已應用於該日已存在的非衍生金融工具所承受的利率風險。上升或下降100個基點代表管理層對直至下一個年度結算日期間利率的合理潛在變動的評估。於2010年至2013年的分析亦按同一基準進行。

#### (d) 貨幣風險

貴集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於貴集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故貴集團面臨人民幣兌港元所產生的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3 財務風險管理及公允價值(續)

#### (e) 公允價值

##### (i) 按公允價值計量的資產

##### (a) 公允價值層級架構

下表呈列 貴集團物業之公允價值，該等物業於結算日按經常性基準計量，並分類為[●]第13號公允價值計量所界定之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考如下估值方法所用數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於各結算日 的公允價值 人民幣千元	於各結算日分類為以下各級的 公允價值計量		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公允價值估量</b>				
<u>於2013年6月30日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	3,587,000	—	—	3,587,000
— 發展中投資物業.....	190,000	—	—	190,000
<u>於2012年12月31日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	3,546,000	—	—	3,546,000
— 發展中投資物業.....	190,000	—	—	190,000
<u>於2011年12月31日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	2,658,000	—	—	2,658,000
— 發展中投資物業.....	217,000	—	—	217,000
分類為持作待售的非流動資產 (附註20) .....	20,706	—	—	20,706
<u>於2010年12月31日</u>				
固定資產(附註14)：				
— 投資物業.....	1,683,000	—	—	1,683,000
— 發展中投資物業.....	209,000	—	—	209,000

截至2013年6月30日止六個月，概無於第一級和第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2012年12月31日：零；2011年12月31日：零；2010年12月31日：零)。 貴集團的政策是確認於結算日公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3 財務風險管理及公允價值(續)

#### (e) 公允價值(續)

##### (i) 按公允價值計量的資產(續)

##### (a) 公允價值層級架構(續)

貴集團的所有投資物業(包括於2011年12月31日分類為持作出售的非流動資產)及發展中投資物業均於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日重新估值。有關估值已由獨立測量師行[●]進行，該公司內有員工為香港測量學會的資深會員，彼等就被估物業的所在地及範疇具有較近期的工作經驗。於各資產負債表結算日進行估值時，貴集團的物業經理及財務董事(finance director)已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

##### (b) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察的重要資料	幅度(加權平均)
<u>於2013年6月30日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	33-264 (195)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.95%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	16,500-17,000 (16,771)
<u>於2012年12月31日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	33-264 (192)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.96%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	15,000-16,500 (15,687)
<u>於2011年12月31日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	33-215 (172)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.81%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	9,400-13,500 (10,963)
分類為持作待售的 非流動資產	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	195-215 (205)
		資本化率	4.25%-4.5% (4.38%)
<u>於2010年12月31日</u>			
投資物業	收入資本化法	市場每月租值 (人民幣元/平方米)	56-170 (119)
		資本化率	4.25%-6.0% (4.76%)
發展中投資物業	直接比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	8,200-11,000 (9,322)

附錄一

會計師報告

3 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的資產(續)

(b) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

投資物業(包括於2011年12月31日分類為持作銷售的非流動資產)的公允價值是採用收入資本化法釐定，其將源自現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備。公允價值的計量與市場每月租值呈正相關性，亦與資本化率呈負相關性。

發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業估值採用直接比較法釐定，參照有關市場可得的可比銷售證據，並就完成物業將涉及的發展成本支出作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關性。

年／期內第三級公允價值計量結餘的變動如下：

	投資物業	發展中投資物業	分類為持作待售 的非流動資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日.....	274,000	711,000	—
添置.....	—	211,221	—
轉移至投資物業.....	823,078	(823,078)	—
年內於損益確認的 公允價值變動.....	585,922	109,857	—
於2010年12月31日.....	1,683,000	209,000	—
計入損益的年內收益或 虧損總額.....	585,922	109,857	—
於2011年1月1日.....	1,683,000	209,000	—
添置.....	20,081	133,240	—
轉移至投資物業.....	172,329	(172,329)	—
自存貨轉移.....	8,938	—	—
轉移至分類為持作待售的 非流動資產.....	(20,706)	—	20,706
出售.....	(22,268)	—	—
年內於損益確認的 公允價值變動.....	816,626	47,089	—
於2011年12月31日.....	2,658,000	217,000	20,706
計入損益的年內收益或 虧損總額.....	828,205	47,089	—

附錄一

會計師報告

3 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量的資產(續)

(b) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

	投資物業	發展中投資物業	分類為持作待售 的非流動資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日.....	2,658,000	217,000	20,706
添置.....	9,635	41,496	—
轉移至投資物業.....	138,570	(138,570)	—
自存貨轉移.....	32,477	—	—
出售.....	(59,260)	—	(20,706)
年內於損益確認的 公允價值變動.....	766,578	70,074	—
於2012年12月31日.....	3,546,000	190,000	—
計入損益的年內收益或 虧損總額.....	767,359	70,074	—
於2013年1月1日.....	3,546,000	190,000	—
添置.....	6,023	11,953	—
轉移至投資物業.....	20,679	(20,679)	—
出售.....	(17,482)	—	—
期內於損益確認的 公允價值變動.....	31,780	8,726	—
於2013年6月30日.....	3,587,000	190,000	—
計入損益的期內收益或 虧損總額.....	27,689	8,726	—

出售投資物業所得收益／(虧損)及投資物業和發展中投資物業的公允價值的變動分別於綜合收益表的「其他淨(虧損)／收入」及「投資物業的公允價值淨增加」列賬。

(ii) 非按公允價值列賬的資產及負債公允價值

貴集團按成本或攤銷成本列值的金融工具的賬面值與其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的價值並無重大差異。

根據該等工具的性質或短期到期日計算，貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項及即期部分的銀行貸款的賬面值估計與其公允價值相若。



## 附錄一

## 會計師報告

### 4 營業額

營業額指於有關期間賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，並分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業銷售.....	2,515,400	3,172,677	6,296,738	1,468,963	2,967,480
租金收入.....	1,442	25,692	55,384	28,953	28,619
建築收入.....	334,817	249,105	235,538	68,502	336,106
	<u>2,851,659</u>	<u>3,447,474</u>	<u>6,587,660</u>	<u>1,566,418</u>	<u>3,332,205</u>

### 5 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)	
銀行利息收入.....	3,967	5,352	7,557	2,755	5,252
設計費收入.....	4,738	1,444	9,092	5,303	820
政府補助(附註).....	3,968	5,130	2,182	1,011	635
已沒收保證金.....	2,407	2,126	7,870	4,992	2,560
工程管理服務收入.....	—	—	2,861	—	1,237
其他.....	1,088	2,749	4,213	1,206	832
	<u>16,168</u>	<u>16,801</u>	<u>33,775</u>	<u>15,267</u>	<u>11,336</u>

附註：於有關期間，貴集團從不同的地方政府部門獲得政府補助，作為貴集團於有關地區作出投資的肯定。

### 6 其他(虧損)/收入淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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)	
出售固定資產的收益/(虧損)淨額...	50	11,574	891	114	(4,107)
其他.....	(247)	(258)	(369)	(130)	(765)
	<u>(197)</u>	<u>11,316</u>	<u>522</u>	<u>(16)</u>	<u>(4,872)</u>

附錄一

會計師報告

7 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
(a) 財務成本：					
須於五年內悉數償還的銀行 貸款及其他借款的利息 . . . . .	250,629	307,032	394,284	212,568	210,386
須於五年後悉數償還的銀行 貸款及其他借款的利息 . . . . .	726	35,306	99,747	35,304	33,065
其他借貸成本 . . . . .	17,012	77,537	22,595	11,258	16,361
	268,367	419,875	516,626	259,130	259,812
減：資本化款項(附註) . . . . .	(263,320)	(323,591)	(346,408)	(172,879)	(196,311)
	5,047	96,284	170,218	86,251	63,501

附註：截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度，借貸成本已分別按介乎4.1%至6.6%、4.9%至10.3%及4.9%至9.3%的年利率資本化，而截至2012年及2013年6月30日止六個月，借貸成本已分別按介乎4.9%至9.3%及6.2%至11.3%的年利率資本化。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
(b) 員工成本：					
薪金、工資及其他福利 . . . . .	94,376	137,737	167,786	80,384	99,057
界定供款退休計劃的供款 . . . . .	4,528	7,808	10,317	4,727	7,447
	98,904	145,545	178,103	85,111	106,504
減：資本化款項 . . . . .	(37,205)	(22,191)	(10,272)	(5,374)	(3,663)
	61,699	123,354	167,831	79,737	102,841
(c) 其他項目：					
折舊 . . . . .	17,885	18,553	23,452	10,987	10,721
減：資本化款項 . . . . .	(11,107)	(9,339)	(8,314)	(4,740)	(2,224)
	6,778	9,214	15,138	6,247	8,497
投資物業的應收租金 . . . . .	(1,442)	(25,692)	(55,384)	(28,953)	(28,619)
減：直接支出 . . . . .	276	57	1,219	673	551
	(1,166)	(25,635)	(54,165)	(28,280)	(28,068)
已售物業的成本 . . . . .	1,791,361	1,845,150	3,825,570	881,046	2,022,098
建築成本 . . . . .	278,829	216,794	200,570	60,080	284,355
核數師酬金 . . . . .	1,021	1,664	3,550	841	1,080
經營租賃支出：					
土地及樓宇的最低租賃 付款 . . . . .	6,858	4,437	9,702	5,049	5,096

附錄一

會計師報告

8 所得稅

(a) 合併收益表內的所得稅指：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
<b>即期稅項</b>					
年／期內中國企業所得稅 （「企業所得稅」）撥備...	190,840	305,899	454,628	109,925	170,127
年／期內土地增值稅 撥備.....	62,068	138,896	334,116	70,864	102,255
年／期內預扣稅撥備.....	—	4,500	—	—	—
	252,908	449,295	788,744	180,789	272,382
<b>遞延稅項</b>					
暫時差額的產生及撥回...	108,601	112,506	169,574	71,149	(16,445)
	361,509	561,801	958,318	251,938	255,937

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於貴集團的香港附屬公司於有關期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 自2008年1月1日起，根據中國企業所得稅法，中國的法定所得稅稅率為25%。除非另有規定，否則貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。

於2010年及2011年，在深圳及汕頭註冊成立的若干中國附屬公司分別享有優惠稅率22%及24%。

- (iv) 貴集團於中國發展的待售物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支）計算。
- (v) 根據中國企業所得稅法及其相關法規，貴集團須為一家中國企業就2008年1月1日開始產生的盈利向其中國境外直接控股公司派發股息繳納10%的預扣稅，除非獲稅務條約或安排減免，則另當別論，而2008年1月1日之前產生的未分派盈利獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港之間的稅務安排及相關法規，身為一家中國企業的「實益擁有人」並持有25%或以上股權的合資格香港稅務居民可享寬減預扣稅率5%。貴集團確定其香港附屬公司合資格享有5%的預扣稅率。

附錄一

會計師報告

8 所得稅(續)

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
除稅前溢利.....	1,301,130	1,824,955	2,775,287	767,363	698,196
按相關司法權區所用溢利 稅率計算的除稅前溢利的 推算稅項.....	312,383	447,774	696,972	193,532	169,162
非課稅收入的稅務影響.....	(481)	(120)	(260)	(412)	(311)
不可扣稅開支的稅務影響.....	2,309	4,250	7,932	2,703	4,837
動用過往未確認稅務虧損.....	—	(390)	(1,545)	(851)	(67)
未確認稅務虧損的影響.....	684	2,064	909	1,755	4,802
中國股息預扣稅.....	—	4,500	—	—	—
土地增值稅.....	62,068	138,896	334,116	70,864	102,255
可扣稅土地增值稅的稅務影響..	(15,454)	(35,173)	(79,806)	(15,653)	(24,741)
實際所得稅開支.....	361,509	561,801	958,318	251,938	255,937

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<i>企業所得稅</i>				
年／期初.....	34,997	106,795	161,371	344,182
年／期內撥備.....	190,840	305,899	454,628	170,127
已付企業所得稅.....	(119,042)	(251,323)	(271,817)	(407,143)
年／期末.....	106,795	161,371	344,182	107,166
<i>土地增值稅</i>				
年／期初.....	(12,062)	4,032	53,252	216,302
年／期內撥備.....	62,068	138,896	334,116	102,255
已付土地增值稅.....	(45,974)	(89,676)	(171,066)	(111,228)
年／期末.....	4,032	53,252	216,302	207,329
<i>預扣稅</i>				
年／期初.....	—	—	4,500	4,500
年／期內撥備.....	—	4,500	—	—
年／期末.....	—	4,500	4,500	4,500
	110,827	219,123	564,984	318,995
<i>即：</i>				
可收回稅項.....	(38,559)	(76,390)	(59,863)	(219,303)
應付稅項.....	149,386	295,513	624,847	538,298
	110,827	219,123	564,984	318,995

附錄一

會計師報告

8 所得稅(續)

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：(續)

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於合併資產負債表內確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及於年/期內的變動如下：

	投資物業 重估	集團內 公司間 交易的 未變現收益	土地增值稅 撥備產生的 臨時差額	未動用稅務 虧損(附註)	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由以下項目產生的 遞延稅項：						
於2010年1月1日.....	110,533	(39,105)	(1,014)	(13,256)	—	57,158
於綜合收益表扣除/ (計入) .....	169,299	(48,904)	(7,032)	(4,762)	—	108,601
於2010年12月31日及 2011年1月1日.....	279,832	(88,009)	(8,046)	(18,018)	—	165,759
於綜合收益表扣除/ (計入) .....	211,622	(58,889)	(16,684)	(26,395)	2,852	112,506
於2011年12月31日及 2012年1月1日.....	491,454	(146,898)	(24,730)	(44,413)	2,852	278,265
於綜合收益表扣除/ (計入) .....	197,819	17,405	(41,913)	(4,965)	1,228	169,574
於2012年12月31日 及2013年1月1日.....	689,273	(129,493)	(66,643)	(49,378)	4,080	447,839
於綜合收益表扣除/ (計入) .....	6,819	2,737	(10,711)	(15,609)	319	(16,445)
於2013年6月30日.....	696,092	(126,756)	(77,354)	(64,987)	4,399	431,394

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合資產負債表內已確認的遞延稅項 資產淨值 .....	(114,074)	(216,896)	(245,514)	(269,098)
綜合資產負債表內已確認的遞延稅項 負債淨值 .....	279,833	495,161	693,353	700,492
	165,759	278,265	447,839	431,394

附註：就貴集團於當期或前期遭受虧損的附屬公司而言，管理層於評估遞延稅項資產的可變現性時，會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，貴集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產的物業發展項目，因而貴集團於2013年6月30日已確認遞延稅項資產人民幣64,987,000元(2012年12月31日：人民幣49,378,000元；2011年12月31日：人民幣44,413,000元；2010年12月31日：人民幣18,018,000元)。

附錄一

會計師報告

8 所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認的遞延稅項資產：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅務虧損				
— 中國(附註) .....	5,010	11,704	9,161	28,101

附註：由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷未動用稅項虧損，貴集團並未就若干附屬公司的可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。於2013年6月30日，稅務虧損人民幣339,000元、人民幣2,086,000元、人民幣2,829,000元、人民幣3,637,000元及人民幣19,210,000元(倘未動用)將分別於2014年、2015年、2016年、2017年及2018年底到期。

(e) 未確認遞延稅項負債

貴集團並無就其中國實體於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月產生的盈利作出遞延稅項負債撥備，原因是貴集團控制該等附屬公司的股息政策，並已確定可能不會於可見未來分派該等盈利。於2013年6月30日，有關該等未分派溢利的臨時差額為人民幣4,220,154,000元(2012年12月31日：人民幣3,784,125,000元；2011年12月31日：人民幣1,640,583,000元；2010年12月31日：人民幣412,362,000元)。

9 其他全面收益

	截止12月31日止年度			截止6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
換算海外實體財務報表的匯兌差額 .....	4	24,226	(67)	(2,810)	9,678

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

附錄一

會計師報告

10 董事酬金

於有關期間的董事酬金詳情如下：

截至2010年12月31日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬.....	—	1,240	—	7	1,247
紀建德.....	—	720	—	9	729
賴卓斌.....	—	428	—	7	435
肖旭.....	—	397	—	10	407
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	2,785	—	33	2,818
截至2011年12月31日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬.....	—	3,014	—	27	3,041
紀建德.....	—	960	—	20	980
賴卓斌.....	—	580	—	20	600
肖旭.....	—	580	—	34	614
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	5,134	—	101	5,235
截至2012年12月31日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬.....	—	3,310	740	43	4,093
紀建德.....	—	921	360	32	1,313
賴卓斌.....	—	522	168	28	718
肖旭.....	—	522	168	42	732
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	5,275	1,436	145	6,856

附錄一

會計師報告

10 董事酬金(續)

	截至2012年6月30日止年度(未經審核)				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬.....	—	1,694	—	30	1,724
紀建德.....	—	475	—	16	491
賴卓斌.....	—	262	—	13	275
肖旭.....	—	262	—	15	277
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	2,693	—	74	2,767
<b>截至2013年6月30日止年度</b>					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物利益	花紅	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
紀海鵬.....	—	2,037	—	30	2,067
紀建德.....	—	658	—	24	682
賴卓斌.....	—	352	—	24	376
肖旭.....	—	352	—	24	376
<b>非執行董事</b>					
紀凱婷.....	—	—	—	—	—
總計.....	—	3,399	—	102	3,501

附註：

- (i) 於有關期間，董事概無向 貴集團收取任何酬金，作為促使加入 貴集團或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 貴公司於有關期間並無任何有關購買 貴公司普通股的購股權計劃。
- (iii) 張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生已於2013年11月18日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。



## 附錄一

## 會計師報告

### 11 最高薪酬人士

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月各期間，貴集團於有關期間的五名最高薪酬人士包括兩名董事，其薪酬於附註10披露。其餘人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益...	1,725	3,334	3,000	1,550	2,651
酌情花紅.....	—	—	750	—	—
退休計劃供款.....	16	89	107	47	44
	<u>1,741</u>	<u>3,423</u>	<u>3,857</u>	<u>1,597</u>	<u>2,695</u>

以上人士的薪酬介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
零港元至1,000,000港元.....	3	—	—	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元..	—	3	1	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元..	—	—	2	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

### 12 每股基本盈利

鑑於日期為2013年11月18日的股東決議案所提議的資本化發行(見附註32)於本報告日期尚未生效，故就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，因而並無呈列有關資料。

### 13 分部報告

貴集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理其業務。貴集團按照符合向貴集團最高級行政管理人員提供用於資源配置及評估表現的內部資料匯報的方式，呈列以下三個可申報分部。貴集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店鋪賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時 貴集團的投資物業組合全部位於中國。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前 貴集團與此有關的活動均在中國進行。

13 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部之間分配資源而言，貴集團的高級管理層根據以下基礎監察各可申報分部應佔的業績：

收益及開支參照可申報分部所得銷售額及該等分部所產生的開支或該等分部應佔資產折舊所產生的其他開支，以分配至可申報分部。

用於報告分部溢利的表示方法為「經調整 EBITDA」，即「經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。在計算「經調整 EBITDA」時，貴集團的盈利會就並無明確歸於個別分部的項目(如董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除收到有關經調整 EBITDA 的分部資料外，管理層會獲提供有關收益(包括分部間銷售)、源自由分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支，以及分部在其營運中所動用非流動分部資產的折舊的分部資料。貴集團的高級行政管理人員不會定期獲取有關分部資產及負債的報告。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月各期間，有關提供予貴集團最高行政管理人員以用作分配資源及評估分部表現的貴集團可申報分部資料載列如下。

截至2010年12月31日止年度

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益 .....	2,515,400	1,442	334,817	2,851,659
分部間收益 .....	—	—	1,854,087	1,854,087
<b>可申報分部收益 .....</b>	<b>2,515,400</b>	<b>1,442</b>	<b>2,188,904</b>	<b>4,705,746</b>
<b>可申報分部溢利</b>				
<b>(經調整 EBITDA) .....</b>	<b>587,541</b>	<b>1,165</b>	<b>40,774</b>	<b>629,480</b>
銀行利息收入 .....	3,360	—	601	3,961
財務成本 .....	(1,097)	—	(3,948)	(5,045)
折舊 .....	(6,565)	—	(48)	(6,613)
投資物業公允價值增加 .....	—	695,779	—	695,779

附錄一

會計師報告

13 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至2011年12月31日止年度

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益.....	3,172,677	25,692	249,105	3,447,474
分部間收益.....	—	—	2,654,573	2,654,573
<b>可申報分部收益.....</b>	<b>3,172,677</b>	<b>25,692</b>	<b>2,903,678</b>	<b>6,102,047</b>
<b>可申報分部溢利／(虧損)</b>				
<b>(經調整 EBITDA).....</b>	<b>1,098,146</b>	<b>25,634</b>	<b>(23,220)</b>	<b>1,100,560</b>
銀行利息收入.....	3,966	—	1,092	5,058
財務成本.....	(59,518)	—	(12,352)	(71,870)
折舊.....	(8,701)	—	(48)	(8,749)
投資物業公允價值增加.....	—	863,715	—	863,715

截至2012年12月31日止年度

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益.....	6,296,738	55,384	235,538	6,587,660
分部間收益.....	—	—	2,331,432	2,331,432
<b>可申報分部收益.....</b>	<b>6,296,738</b>	<b>55,384</b>	<b>2,566,970</b>	<b>8,919,092</b>
<b>可申報分部溢利</b>				
<b>(經調整 EBITDA).....</b>	<b>2,114,429</b>	<b>54,165</b>	<b>10,874</b>	<b>2,179,468</b>
銀行利息收入.....	5,503	—	1,481	6,984
財務成本.....	(67,318)	—	(59,513)	(126,831)
折舊.....	(10,432)	—	(27)	(10,459)
投資物業公允價值增加.....	—	836,652	—	836,652

截至2012年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益.....	1,468,963	28,953	68,502	1,566,418
分部間收益.....	—	—	614,135	614,135
<b>可申報分部收益.....</b>	<b>1,468,963</b>	<b>28,953</b>	<b>682,637</b>	<b>2,180,553</b>
<b>可申報分部溢利</b>				
<b>(經調整 EBITDA).....</b>	<b>458,741</b>	<b>28,280</b>	<b>4,126</b>	<b>491,147</b>
銀行利息收入.....	1,842	—	625	2,467
財務成本.....	(38,390)	—	(29,532)	(67,922)
折舊.....	(5,354)	—	(15)	(5,369)
投資物業公允價值增加.....	—	395,945	—	395,945

附錄一

會計師報告

13 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至2013年6月30日止六個月

	物業發展	物業租賃	建築合同	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶收益 .....	2,967,480	28,619	336,106	3,332,205
分部間收益 .....	—	—	1,082,597	1,082,597
<b>可申報分部收益 .....</b>	<b>2,967,480</b>	<b>28,619</b>	<b>1,418,703</b>	<b>4,414,802</b>
<b>可申報分部溢利</b>				
<b>(經調整 EBITDA) .....</b>	<b>753,120</b>	<b>28,068</b>	<b>27,100</b>	<b>808,288</b>
銀行利息收入 .....	3,275	—	1,724	4,999
財務成本 .....	(33,144)	—	(24,561)	(57,705)
折舊 .....	(3,843)	—	(169)	(4,012)
投資物業公允價值淨增加 .....	—	40,506	—	40,506

(b) 可申報分部收益及損益的對賬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
<b>收益</b>					
可申報分部收益 .....	4,705,746	6,102,047	8,919,092	2,180,553	4,414,802
分部間收益抵銷 .....	(1,854,087)	(2,654,573)	(2,331,432)	(614,135)	(1,082,597)
<b>綜合營業額 .....</b>	<b>2,851,659</b>	<b>3,447,474</b>	<b>6,587,660</b>	<b>1,566,418</b>	<b>3,332,205</b>
<b>溢利</b>					
來自集團外部客戶的					
可申部分部溢利 ...	629,480	1,100,560	2,179,468	491,147	808,288
其他收益及其他					
(虧損)/收入淨額 .	15,971	28,117	34,297	15,251	6,464
折舊 .....	(6,778)	(9,214)	(15,138)	(6,247)	(8,497)
財務成本 .....	(5,047)	(96,284)	(170,218)	(86,251)	(63,501)
投資物業公允價值					
淨增加 .....	695,779	863,715	836,652	395,945	40,506
未分配總部及企業					
開支 .....	(28,275)	(61,939)	(89,774)	(42,482)	(85,064)
<b>綜合除稅前溢利 .....</b>	<b>1,301,130</b>	<b>1,824,955</b>	<b>2,775,287</b>	<b>767,363</b>	<b>698,196</b>

(c) 地理資料

由於 貴集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

附錄一

會計師報告

14 固定資產

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展中 自用物業	其他土地 及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、裝置 及其他 固定資產	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本或估值：</b>									
於2010年1月1日.....	274,000	711,000	985,000	14,575	13,928	11,850	96,460	136,813	1,121,813
添置.....	—	211,221	211,221	5,105	—	900	7,646	13,651	224,872
轉移至投資物業.....	823,078	(823,078)	—	—	—	—	—	—	—
轉移至其他土地及 樓宇.....	—	—	—	(19,680)	19,680	—	—	—	—
出售.....	—	—	—	—	—	—	(53)	(53)	(53)
重估盈餘.....	585,922	109,857	695,779	—	—	—	—	—	695,779
於2010年12月31日....	1,683,000	209,000	1,892,000	—	33,608	12,750	104,053	150,411	2,042,411
<b>即：</b>									
成本.....	—	—	—	—	33,608	12,750	104,053	150,411	150,411
估值.....	1,683,000	209,000	1,892,000	—	—	—	—	—	1,892,000
	1,683,000	209,000	1,892,000	—	33,608	12,750	104,053	150,411	2,042,411
<b>累計折舊：</b>									
於2010年1月1日.....	—	—	—	—	1,113	4,724	35,596	41,433	41,433
年內扣除.....	—	—	—	—	589	2,400	14,896	17,885	17,885
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(34)	(34)	(34)
於2010年12月31日....	—	—	—	—	1,702	7,124	50,458	59,284	59,284
<b>賬面淨值：</b>									
於2010年12月31日....	1,683,000	209,000	1,892,000	—	31,906	5,626	53,595	91,127	1,983,127

附錄一

會計師報告

14 固定資產(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展 中自用物業	其他 土地及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、 裝置及其他 固定資產	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本或估值：</b>									
於2011年1月1日.....	1,683,000	209,000	1,892,000	—	33,608	12,750	104,053	150,411	2,042,411
添置.....	20,081	133,240	153,321	—	464	9,895	12,671	23,030	176,351
轉移至投資物業.....	172,329	(172,329)	—	—	—	—	—	—	—
自存貨轉移.....	8,938	—	8,938	—	—	—	—	—	8,938
出售.....	(22,268)	—	(22,268)	—	—	—	(136)	(136)	(22,404)
轉移至分類為持作 待售的非流動 資產.....	(20,706)	—	(20,706)	—	—	—	—	—	(20,706)
重估盈餘.....	816,626	47,089	863,715	—	—	—	—	—	863,715
於2011年12月31日....	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>22,645</u>	<u>116,588</u>	<u>173,305</u>	<u>3,048,305</u>
<b>即：</b>									
成本.....	—	—	—	—	34,072	22,645	116,588	173,305	173,305
估值.....	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,875,000</u>
	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>22,645</u>	<u>116,588</u>	<u>173,305</u>	<u>3,048,305</u>
<b>累計折舊：</b>									
於2011年1月1日.....	—	—	—	—	1,702	7,124	50,458	59,284	59,284
年內扣除.....	—	—	—	—	1,430	2,640	14,483	18,553	18,553
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)	(123)
於2011年12月31日....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,132</u>	<u>9,764</u>	<u>64,818</u>	<u>77,714</u>	<u>77,714</u>
<b>賬面淨值：</b>									
於2011年12月31日....	<u>2,658,000</u>	<u>217,000</u>	<u>2,875,000</u>	<u>—</u>	<u>30,940</u>	<u>12,881</u>	<u>51,770</u>	<u>95,591</u>	<u>2,970,591</u>

附錄一

會計師報告

14 固定資產(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展 中自用物業	其他 土地及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、 裝置及其他 固定資產	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本或估值：</b>									
於2012年1月1日.....	2,658,000	217,000	2,875,000	—	34,072	22,645	116,588	173,305	3,048,305
添置.....	9,635	41,496	51,131	—	—	13,478	8,971	22,449	73,580
轉移至投資物業.....	138,570	(138,570)	—	—	—	—	—	—	—
自存貨轉移.....	32,477	—	32,477	—	—	—	—	—	32,477
出售.....	(59,260)	—	(59,260)	—	—	—	(1,776)	(1,776)	(61,036)
重估盈餘.....	766,578	70,074	836,652	—	—	—	—	—	836,652
於2012年12月31日.....	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>36,123</u>	<u>123,783</u>	<u>193,978</u>	<u>3,929,978</u>
<b>即：</b>									
成本.....	—	—	—	—	34,072	36,123	123,783	193,978	193,978
估值.....	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,736,000</u>
	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>34,072</u>	<u>36,123</u>	<u>123,783</u>	<u>193,978</u>	<u>3,929,978</u>
<b>累計折舊：</b>									
於2012年1月1日.....	—	—	—	—	3,132	9,764	64,818	77,714	77,714
年內扣除.....	—	—	—	—	1,512	7,779	14,161	23,452	23,452
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(1,364)	(1,364)	(1,364)
於2012年12月31日.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,644</u>	<u>17,543</u>	<u>77,615</u>	<u>99,802</u>	<u>99,802</u>
<b>賬面淨值：</b>									
於2012年12月31日.....	<u>3,546,000</u>	<u>190,000</u>	<u>3,736,000</u>	<u>—</u>	<u>29,428</u>	<u>18,580</u>	<u>46,168</u>	<u>94,176</u>	<u>3,830,176</u>

附錄一

會計師報告

14 固定資產(續)

	投資物業	發展中 投資物業	小計	發展 中自用物業	其他 土地及樓宇	租賃物業 裝修	傢俱、 裝置及其他 固定資產	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本或估值：</b>									
於2013年1月1日.....	3,546,000	190,000	3,736,000	—	34,072	36,123	123,783	193,978	3,929,978
添置.....	6,023	11,953	17,976	—	—	885	8,599	9,484	27,460
轉移至投資物業.....	20,679	(20,679)	—	—	—	—	—	—	—
出售.....	(17,482)	—	(17,482)	—	—	—	(2,008)	(2,008)	(19,490)
重估盈餘.....	31,780	8,726	40,506	—	—	—	—	—	40,506
匯兌差異.....	—	—	—	—	—	(57)	(82)	(139)	(139)
於2013年6月30日.....	3,587,000	190,000	3,777,000	—	34,072	36,951	130,292	201,315	3,978,315
<b>即：</b>									
成本.....	—	—	—	—	34,072	36,951	130,292	201,315	201,315
估值.....	3,587,000	190,000	3,777,000	—	—	—	—	—	3,777,000
	3,587,000	190,000	3,777,000	—	34,072	36,951	130,292	201,315	3,978,315
<b>累計折舊：</b>									
於2013年1月1日.....	—	—	—	—	4,644	17,543	77,615	99,802	99,802
年內扣除.....	—	—	—	—	772	3,225	6,724	10,721	10,721
於出售時撥回.....	—	—	—	—	—	—	(1,916)	(1,916)	(1,916)
滙兌差異.....	—	—	—	—	—	(11)	(1)	(12)	(12)
於2013年6月30日.....	—	—	—	—	5,416	20,757	82,422	108,595	108,595
<b>賬面淨值：</b>									
於2013年6月30日.....	3,587,000	190,000	3,777,000	—	28,656	16,194	47,870	92,720	3,869,720

附註：

(i) 物業賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 根據長期租賃.....	270,000	280,000	368,000	368,000
— 根據中期租賃.....	1,653,906	2,625,940	3,397,428	3,437,656
	1,923,906	2,905,940	3,765,428	3,805,656

(ii) 貴集團的投資物業及發展中投資物業已於2010年、2011年及2012年12月31日以及2012年及2013年6月30日由獨立測量師行[●](其員工具備香港測量師學會資深會員的資格，且對被估值的物業所在位置及所屬類別有近期經驗)進行重估。



## 附錄一

## 會計師報告

### 14 固定資產(續)

[●]採用收入資本化法進行投資物業估值，將源自現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備。

貴集團的發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。[●]採用直接比較法進行估值，參照有關市場可得的可比銷售證據，並就完成物業將涉及的發展成本支出作出調整。

(iii) 以經營租賃持有但在其他方面符合投資物業定義的所有物業，均會分類為投資物業。

(iv) 貴集團的若干投資物業、發展中投資物業及發展中自用物業已經就 貴集團的銀行貸款作出抵押，有關詳情載於附註22。

### 15 存貨

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>建築</b>				
原材料.....	29,054	10,679	11,867	5,195
<b>物業發展</b>				
持作發展以供出售的物業.....	1,461,549	1,813,323	2,977,932	4,779,900
待售發展中物業.....	5,263,834	8,232,878	7,781,690	9,584,979
待售已竣工物業.....	1,014,584	1,520,082	2,502,035	1,697,897
	<u>7,739,967</u>	<u>11,566,283</u>	<u>13,261,657</u>	<u>16,062,776</u>
	<u>7,769,021</u>	<u>11,576,962</u>	<u>13,273,524</u>	<u>16,067,971</u>

(a) 物業賬面值的分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於中國</b>				
— 根據長期租賃.....	7,409,565	11,259,061	13,261,657	16,062,776
— 根據中期租賃.....	330,402	307,222	—	—
	<u>7,739,967</u>	<u>11,566,283</u>	<u>13,261,657</u>	<u>16,062,776</u>
<b>包括：</b>				
— 預期超過一年後 竣工的物業.....	<u>3,151,059</u>	<u>5,377,389</u>	<u>330,887</u>	<u>1,918,287</u>

(b) 貴集團的持作發展以供出售的物業、待售發展中物業及待售已竣工物業已經就 貴集團的銀行貸款及關聯公司的銀行貸款作出抵押，有關詳情分別載於附註22及27(b)。

附錄一

會計師報告

16 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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(附註(v))	2,060	165,466	171,860	228,207
應收客戶合同工程款項(附註17)	254,598	—	—	—
預付款項及其他應收款項	318,796	372,726	468,884	567,903
土地保證金(附註(iii))	588,694	—	1,095,576	846,366
應收關聯公司款項(附註(iv))	61,384	178,977	152,770	172,087
	<u>1,225,532</u>	<u>717,169</u>	<u>1,889,090</u>	<u>1,814,563</u>

附註：

- (i) 所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。
- (ii) 貴集團的信貸政策載於附註3(a)。
- (iii) 截至2009年及2010年12月31日止年度，貴集團就收購中國的土地訂立了三份土地出讓合同。於2010年12月31日，已付總額人民幣588,694,000元，並確認為收購該三幅土地的保證金。截至2011年12月31日止年度，貴集團已完成收購三幅土地及已取得相關土地使用權證。

截至2012年12月31日止年度，貴集團就收購中國的土地訂立了四份土地出讓合同。於2012年12月31日，已付總額人民幣1,095,576,000元，並確認為收購該四幅土地的保證金。截至2013年6月30日止六個月，貴集團已完成收購四幅土地及已取得相關土地使用權證。

截至2013年6月30日止六個月，貴集團就收購中國的土地訂立了兩份土地出讓合同。於2013年6月30日，已付總額人民幣846,366,000元，並確認為收購該兩幅土地的保證金。

- (iv) 應收關聯公司款項為免息、無抵押及應要求償還。
- (v) 計入貿易及其他應收款項內為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)，其於結算日的賬齡分析(以發票日為基礎)如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期或逾期少於1個月	2,060	165,466	162,076	197,710
逾期1個月至3個月	—	—	—	—
逾期3個月至6個月	—	—	—	—
逾期6個月至1年	—	—	—	20,713
逾期超過1年	—	—	9,784	9,784
	<u>2,060</u>	<u>165,466</u>	<u>171,860</u>	<u>228,207</u>

- (vi) 並無逾期亦無減值的應收款項乃與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與貴集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

### 17 建築合同

於2010年12月31日，迄今已產生成本加已確認溢利減已確認虧損的總額(計入應收客戶合同工程總額)為人民幣254,598,000元。

### 18 有限制及已抵押存款

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有限制存款 .....	38,978	40,600	23,434	20,044
已抵押存款 .....	13,902	13,659	190,687	659,896
	<u>52,880</u>	<u>54,259</u>	<u>214,121</u>	<u>679,940</u>

貴集團的若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款 .....	—	—	176,500	639,509
銀行授予 貴集團物業 買家的按揭貸款 .....	13,902	13,659	14,187	20,387
	<u>13,902</u>	<u>13,659</u>	<u>190,687</u>	<u>659,896</u>

### 19 現金及現金等值項目

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金 .....	<u>900,822</u>	<u>959,681</u>	<u>2,536,868</u>	<u>2,314,728</u>

於2013年6月30日的現金及銀行結餘包括存放於中國的銀行的人民幣2,308,475,000元(2012年12月31日：人民幣2,535,166,000元；2011年12月31日：人民幣958,864,000元；2010年12月31日：人民幣898,210,000元)，有關金額的匯款須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規所規限。

### 20 分類為持作待售的非流動資產

於2011年12月，貴集團與獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣21,936,000元出售龍光世紀大廈的兩個商業單位。交易已於2012年1月完成。

因此，於2011年12月31日，該兩個商業單位的公允價值(總額為人民幣20,706,000元)已從「投資物業」重新分類至「分類為持作待售的非流動資產」。

附錄一

會計師報告

21 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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(附註(iii))	778,055	1,298,088	1,787,644	1,891,182
其他應付款項及應計費用	209,173	528,499	355,078	286,544
已收客戶保證金	257,565	29,743	3,918	31,498
已收租金及其他保證金	75	8,537	9,864	9,475
預收款項	2,652,297	3,937,220	6,360,457	8,815,523
有關銷售投資物業的保證金	—	14,386	—	—
其他貸款(附註(i))	302,050	288,596	604,096	695,000
應付關聯公司款項(附註(ii))	865,800	1,598,885	1,388,076	269,343
應付關聯方款項(附註(ii))	4,680	17,431	—	—
應付非控股股東款項(附註(ii))	—	—	56,827	56,827
應付股東款項(附註(ii))	10,211	9,728	—	—
應付創辦人款項(附註(ii))	—	11,998	—	7
	<u>5,079,906</u>	<u>7,743,111</u>	<u>10,565,960</u>	<u>12,055,399</u>

附註：

- (i) 於2010年的其他貸款是有抵押貸款(以附屬公司的實收資本抵押)人民幣302,050,000元，該貸款按年利率12%計息並於2011年結清。

於2011年的其他貸款是有抵押貸款(以附屬公司持有的兩幅價值人民幣78,487,000元的土地抵押)人民幣288,596,000元，該貸款按年利率15%計息並須於2013年內悉數償還。

於2012年的其他貸款亦包括一筆無抵押貸款人民幣100,000,000元(該貸款按年利率9.5%計息並須於2013年內悉數償還)，以及一筆無抵押貸款人民幣200,000,000元(該貸款按年利率7.05%計息並須於兩年內償還)。

於2013年的其他貸款亦包括一筆無抵押貸款人民幣300,000,000元(該貸款按年利率9%計息並須於兩年內償還)，以及一筆抵押貸款(以一家附屬公司持有價值為人民幣1,154,352,000元的待售發展中物業抵押)人民幣195,000,000元(該貸款按利率11.3%計息並須於兩年內償還)。

- (ii) 應付關聯公司、關聯方、非控股股東、股東及創辦人款項均為免息、無抵押及按要求償還。

- (iii) 計入貿易及其他應付款項內為貿易應付款項，其於結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或應要求償還	215,513	730,173	813,305	352,629
1個月後但3個月內到期	208,282	250,874	154,546	287,971
3個月後但6個月內到期	117,258	104,748	199,980	582,507
6個月後但1年內到期	70,879	35,945	398,355	507,944
1年後到期	166,123	176,348	221,458	160,131
	<u>778,055</u>	<u>1,298,088</u>	<u>1,787,644</u>	<u>1,891,182</u>

附錄一

會計師報告

22 銀行貸款

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	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	3,585,509	4,861,225	4,690,011	7,189,138
— 無抵押	1,292,716	874,285	1,324,224	164,377
	<u>4,878,225</u>	<u>5,735,510</u>	<u>6,014,235</u>	<u>7,353,515</u>

銀行貸款的償還情況如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內並計入流動負債	709,000	1,557,500	1,831,000	2,907,370
1年後並計入非流動負債：				
1年後但2年內	2,405,300	1,455,780	2,431,580	1,282,500
2年後但5年內	1,722,000	2,140,245	1,072,000	2,511,800
5年後	41,925	581,985	679,655	651,845
	<u>4,169,225</u>	<u>4,178,010</u>	<u>4,183,235</u>	<u>4,446,145</u>
	<u>4,878,225</u>	<u>5,735,510</u>	<u>6,014,235</u>	<u>7,353,515</u>

附註：

- (i) 銀行貸款於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年6月30日止六個月分別按浮動年利率4.1%至6.6%、4.9%至10.3%、2.0%至9.3%及2.0%至9.3%計息，並由以下資產作擔保：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	1,683,000	2,299,000	2,671,000	2,726,000
發展中投資物業	209,000	217,000	190,000	190,000
持作發展以供出售的物業	1,043,489	463,375	1,081,184	733,094
待售發展中物業	4,418,238	5,349,566	3,499,997	4,319,534
待售已竣工物業	520,214	398,546	908,631	299,281
其他土地及樓宇	19,730	18,792	17,854	17,385
已抵押存款	—	—	176,500	255,054
	<u>7,893,671</u>	<u>8,746,279</u>	<u>8,545,166</u>	<u>8,540,348</u>

於2012年12月31日及2013年6月30日的有抵押銀行貸款中，分別包含人民幣540,000,000元及人民幣470,000,000元的貸款，此乃以關聯方提供的資產作抵押(附註28(b)(iii))。

- (ii) 貴集團須履行與其物業發展狀況有關的契諾(常見於與財務機構訂立的借款安排)方可獲得各銀行信貸。倘貴集團違反契諾，則已提用的信貸或會成為按要求償還。貴集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團概無違反有關提用信貸額度的契諾。

## 23 資本及儲備

### (a) 股本

誠如上文附註1(b)所披露，財務資料乃根據合併會計法編製，現時組成 貴集團的各公司於有關期間的財務報表經已合併，猶如 貴集團一直存在。

貴公司於2010年5月14日註冊成立，而 貴集團的重組已於2013年4月1日完成。就本報告而言，於2010年12月31日的股本指 貴公司的資本及現時組成 貴集團的各公司的實收資本的總額(已抵銷於附屬公司的投資)。

於2011年及2012年12月31日，除廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司外，組成 貴集團的各公司均為 貴公司的直接或間接附屬公司。就本報告而言，於2011年及2012年12月31日的股本指 貴公司的股本0.1港元。廣東現代建築設計與顧問有限公司及佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司的實收資本總額人民幣12,930,000元乃計入其他儲備。

於2013年6月30日，組成 貴集團的所有公司均直接或間接為 貴公司的附屬公司。因此，於2013年6月30日的有關股本為每股面值0.1港元的 貴公司股本。

### (b) 儲備的性質及用途

#### (i) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(u)所載的會計政策處理。

#### (ii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定儲備金。

##### 一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。該儲備可於獲得有關部門批准後動用，以抵銷累計虧損及增加資本。

##### 法定盈餘公積

根據中國公司法， 貴集團的中國附屬公司(不包括外商投資企業)須將其10%的除

## 23 資本及儲備(續)

### (b) 儲備的性質及用途(續)

#### (ii) 中國法定儲備(續)

##### 法定盈餘公積(續)

稅後溢利(根據中國會計準則釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達到其註冊資本的50%。轉撥至該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷以往年度的虧損(如有)，並可通過按股東現有持股的比例向其發行新股或增加股東目前持有股份的面值轉換為股本，惟該等股份發行後的儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

#### (iii) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 重組所產生的已付代價與汕頭市金鋒園置業有限公司、汕頭市龍光置業有限公司、汕頭市佳潤房地產有限公司及深圳優凱思投資顧問有限公司的實收資本之間的差額；及
- (2) 汕頭市金鋒園置業有限公司及汕頭市龍光置業有限公司的注資與實收資本之間的差額。

### (c) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為確保 貴集團能夠持續經營業務，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報並使其他利益持份者受惠，並維持最優化的資本架構以降低資本成本。

貴集團積極並定期檢討和管理其資本架構，以在可能伴隨較高借貸水平帶來的較高股東回報與穩健資本狀況所帶來的優勢和保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的轉變對資本架構作出調整。

貴公司及其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本要求所規限。

## 24 綜合現金流量表附註

### 重大非現金交易

於截至2010年12月31日止年度，兩幅價值人民幣144,398,000元的土地乃注資入汕頭市金鋒園置業有限公司及汕頭市龍光置業有限公司。

## 附錄一

## 會計師報告

### 25 承擔

於結算日在財務資料未撥備的未履行資本承擔如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約.....	3,350,813	2,622,509	2,497,505	3,502,571
已授權但未訂約.....	18,376,818	14,853,955	15,851,589	16,994,643
	<u>21,727,631</u>	<u>17,476,464</u>	<u>18,349,094</u>	<u>20,497,214</u>

資本承擔主要與 貴集團的發展中物業的發展開支及未來投資及物業發展開支有關。

### 26 重大租賃安排

#### (a) 出租人

貴集團根據經營租賃出租若干樓宇設施，主要包括附屬於部分物業發展項目的零售店舖及辦公空間。該等租賃一般初步為期3至15年，並有權選擇於所有條款均重新協商的日期後重續。該等物業賬面值的進一步詳情載於附註14。

貴集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	1,601	53,198	58,855	60,281
1年後但5年內.....	7,765	215,035	183,812	157,466
5年後.....	19,128	16,990	14,938	14,478
	<u>28,494</u>	<u>285,223</u>	<u>257,605</u>	<u>232,225</u>

#### (b) 承租人

貴集團根據經營租賃承租辦公空間。該等租賃一般初步為期1至4年，並有權選擇於所有條款均重新協商的日期後重續。租賃概無附有或然租金。

貴集團根據不可撤銷經營租賃於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	3,181	10,451	9,063	8,175
1年後但5年內.....	4,515	20,376	12,136	8,461
	<u>7,696</u>	<u>30,827</u>	<u>21,199</u>	<u>16,636</u>



附錄一

會計師報告

27 或然負債

(a) 向授予 貴集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向授予 貴集團 物業買家按揭 信貸的金融機構 提供的擔保 .....	687,825	1,743,876	1,564,451	2,343,208

貴集團與若干銀行就提供給物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據 貴集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將會在發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人無法在發出個別房屋所有權證前支付按揭每月分期款項，銀行可支取最多為未支付按揭分期款額的抵押保證金，並可要求 貴集團償還尚未支付餘額（倘保證金結餘不足）。

不同銀行對所需的擔保金額各有不同，但通常介乎授予買家的按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。根據 貴集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

管理層認為 貴集團將不會於擔保期間因有關擔保遭受損失，原因是 貴集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權並出售相關物業，以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足夠應付 貴集團所擔保的未償還按揭貸款。

(b) 就關聯公司的銀行及其他貸款抵押的資產：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作發展以供出售 的物業.....	84,222	84,222	86,264	86,264
待售已竣工物業 .....	—	354,922	147,875	147,875
	84,222	439,144	234,139	234,139

於2013年6月30日， 貴集團就關聯公司的銀行及其他貸款抵押的上述資產總值人民幣490,000,000元（2012年12月31日：人民幣530,000,000元；2011年12月31日：人民幣273,000,000元；2010年12月31日：人民幣147,000,000元）。

(c) 向授予關聯公司銀行及其他貸款的金融機構提供的擔保：

於2013年6月30日， 貴集團就關聯公司的銀行及其他貸款提供的擔保總值人民幣40,000,000元（2012年12月31日：人民幣260,000,000元；2011年12月31日：人民幣260,000,000元；2010年12月31日：人民幣230,000,000元）。

附錄一

會計師報告

28 重大關聯方交易

年／期內確認的重大關聯方交易及於該等日期與該等關聯方的結餘概列如下：

(a)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
應付關聯公司汕頭市 龍湖區龍鋒實業有限 公司**的建築原材料 採購額.....	5,099	—	—	—	—

(b)

(i) 主要管理人員的酬金，包括向董事支付的款項(於附註10披露)以及向若干最高薪僱員支付的款項(於附註11披露)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期僱員福利...	2,818	5,792	8,773	3,501	4,367
退休後福利.....	—	—	—	—	—
	2,818	5,792	8,773	3,501	4,367

(ii) 建築收入、設計費收入、材料銷售及工程管理服務收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
應收關聯公司 建築合同收入 (附註(a)).....	239,233	239,261	235,538	68,502	336,106
應收關聯公司 設計費收入 (附註(b)).....	4,738	486	7,419	5,303	820
銷售建築原材料 予關聯公司 (附註(c)).....	—	—	782	184	286
應收關聯公司 工程管理服務 收入 (附註(d)).....	—	—	2,861	—	1,237
	243,971	239,747	246,600	73,989	338,449

附註：

(a) 貴集團獲委聘負責龍光地產股份有限公司\*、南寧市龍光世紀房地產有限公司\*、防城港市天駿投資有限公司\*、汕頭市天悅投資有限公司\*、惠州大亞灣龍光投資有限公司\*、惠州

28 重大關聯方交易(續)

(b) (續)

(ii) 建築收入、設計費收入、材料銷售及工程管理服務收入：(續)

大亞灣天暉投資有限公司\*、汕頭市金駿投資諮詢有限公司\*、佛山市順德區龍光房地產有限公司\*及廣西金凱利置業有限公司\*\*的建築項目。

(b) 貴集團向廣西金凱利置業有限公司提供建築設計服務。

(c) 貴集團向惠州大亞灣龍光投資有限公司銷售建築原材料。

(d) 貴集團向廣西金凱利置業有限公司提供物業管理服務。

(iii) 截至2012年12月31日及2013年6月30日，貴集團的銀行貸款分別為人民幣540,000,000元及人民幣410,000,000元，此乃以關聯公司南寧市龍光世紀房地產有限公司持有的地塊作抵押。

截至2013年6月30日，貴集團的銀行貸款人為人民幣60,000,000元，此乃以關聯公司佛山市龍光房地產有限公司\*持有的物業作抵押。

附錄一

會計師報告

28 重大關聯方交易(續)

(b)(續)

(iv) 關聯公司／關聯方、股東及創辦人提供的銀行及其他貸款擔保：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
龍光地產股份有限公司、 廣東龍光(集團)有限公司 及紀先生提供的共同擔保	1,007,000	1,020,000	439,000	40,000
廣東龍光(集團)有限公司、 紀先生及姚耀林先生 (紀先生的姐夫／妹夫 (Brother in law))提供的 共同擔保	942,300	673,000	448,500	424,500
龍光地產股份有限公司及 廣東龍光(集團)有限公司 提供的共同擔保	750,000	230,000	185,000	453,000
廣東龍光(集團)有限公司及 紀先生提供的共同擔保	280,000	1,181,000	1,428,330	1,270,670
紀先生及紀女士提供的共同 擔保	—	485,285	291,225	—
廣東龍光(集團)有限公司、 紀先生及紀建德先生 (紀先生的胞弟)提供的 共同擔保	—	—	300,000	300,000
廣東龍光(集團)有限公司及 紀建德先生(紀先生的胞弟) 提供的共同擔保	—	—	—	200,000
龍光地產股份有限公司、 紀先生及紀女士提供的 共同擔保	—	—	145,055	429,769
龍光地產股份有限公司、 汕頭市天達勞務有限公司** 及紀先生提供的共同擔保	—	140,000	750,000	620,000
龍光地產股份有限公司提供 的擔保	795,000	830,000	830,000	900,000
廣東龍光(集團)有限公司 提供的擔保	1,062,000	1,448,600	1,483,800	2,873,800
	<u>4,836,300</u>	<u>6,007,885</u>	<u>6,300,910</u>	<u>7,511,739</u>

28 重大關聯方交易(續)

(b)(續)

(v) 就關聯公司的銀行及其他貸款抵押的資產：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣東龍光(集團)有限公司及 汕頭市天悅投資有限公司	—	—	147,875	98,366
龍光地產股份有限公司.....	—	—	43,132	43,132
廣東龍光(集團)有限公司....	—	354,922	—	—
惠州大亞灣龍光投資有限 公司.....	84,222	84,222	43,132	43,132
	<u>84,222</u>	<u>439,144</u>	<u>234,139</u>	<u>184,630</u>

(vi) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團分別就汕頭市天悅投資有限公司的銀行貸款人民幣230,000,000元、人民幣80,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣40,000,000元提供擔保。

於2011年12月31日，貴集團就廣東龍光(集團)有限公司的銀行貸款人民幣180,000,000元提供擔保。

於2012年12月31日，貴集團就廣東龍光(集團)有限公司及汕頭市天悅投資有限公司的信託貸款總額人民幣180,000,000元提供擔保。

(vii) 貴公司有意將上文附註(iii)至(vi)內對截至2013年6月30日關聯公司的銀行及其他貸款／貴集團的銀行及其他貸款所抵押的資產及作出的擔保於[●]前解除。

28 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯公司／關聯方的結餘

於結算日，貴集團與關聯公司／的關聯方有以下結餘：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 應收關聯公司款項				
防城港市天駿投資有限公司.....	9,160	20,472	16,472	17,052
廣東龍光集團物業有限公司*.....	13,892	19,716	—	—
南寧市龍光世紀房地產 有限公司 .....	—	91,372	26,653	2,601
惠州大亞灣龍光投資有限公司 ...	21,104	37,126	69,029	28,939
惠州大亞灣天暉投資有限公司 ...	17,000	9,860	8,260	—
汕頭市天悅投資有限公司.....	—	—	3,600	—
深圳市龍光置業代理有限公司* ..	228	431	280	—
廣西金凱利置業有限公司.....	—	—	617	94,370
佛山市順德區龍光房地產 有限公司 .....	—	—	26,229	26,229
汕頭市金駿投資諮詢有限公司 ...	—	—	1,630	2,896
	<u>61,384</u>	<u>178,977</u>	<u>152,770</u>	<u>172,087</u>

附錄一

會計師報告

28 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯公司／關聯方的結餘(續)

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ii) 應付關聯公司款項				
佛山市龍光房地產有限公司.....	217,410	1,018,336	—	—
佛山市順德區龍光房地產有限公司.....	3,348	187,664	—	—
廣東龍光(集團)有限公司.....	142,372	97,900	—	1,090
廣東龍光集團物業有限公司.....	3,662	3,115	—	44
龍光地產股份有限公司.....	376,798	284,752	1,383,858	266,141
南寧市龍光世紀房地產有限公司.....	83,050	—	—	—
深圳市龍光世紀商業管理有限公司*.....	19,930	—	—	—
汕頭市龍光園林景觀有限公司* ..	2,900	2,900	—	—
汕頭市龍湖區龍鋒實業有限公司.....	6,617	4,218	4,218	1,749
汕頭市天悅投資有限公司.....	9,713	—	—	—
金凱利(香港)投資有限公司*.....	—	—	—	319
	<u>865,800</u>	<u>1,598,885</u>	<u>1,388,076</u>	<u>269,343</u>
(iii) 應付關聯方款項				
謝實希(紀先生的侄子).....	—	10,539	—	—
姚耀加(紀先生的妻舅).....	4,680	6,892	—	—
	<u>4,680</u>	<u>17,431</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iv) 應付非控股股東款項				
廣東南海羅南陶瓷企業集團(佛山市陽光海岸房地產有限公司的非控股股東).....	—	—	56,827	56,827
(v) 應付股東款項				
紀女士.....	<u>10,211</u>	<u>9,728</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(vi) 應付創辦人款項				
紀先生.....	<u>—</u>	<u>11,998</u>	<u>—</u>	<u>7</u>

貴公司擬於[●]前結清上文附註(i)至(vi)於2013年6月30日與關聯方的結餘。

28 重大關聯方交易(續)

(d) 貴公司董事認為，上述關聯方交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行，並確認上述非持續交易在[●]後將不會繼續。

[●]

附註：

\* 由 貴公司創辦人控制的關聯公司。

\*\* 由 貴公司創辦人的家族成員實質擁有的關聯公司。

29 已頒佈但尚未於有關期間內生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於有關期間內的財政期間尚未生效且本財務資料中並無採納的修訂以及一項新準則。這包括可能與 貴集團有關的以下各項。

	<u>於下列日期或之後開始的會計期間生效</u>
香港會計準則第32號修訂本， 金融資產及金融負債抵銷.....	2014年1月1日
[●]第9號，金融工具 .....	2015年1月1日

貴集團正在評估該等修訂於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不大可能會對綜合財務報表構成重大影響。



附錄一

會計師報告

30 貴公司的財務資料

貴公司於2010年5月14日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。1股面值0.1港元的繳足股份已配發及發行予紀女士。

於2012年11月2日，貴公司按面值(即每股0.1港元)配發及發行合共999股股份，其中向紀女士配發及發行939股股份，以及各自向龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興滙有限公司配發及發行20股股份，上述公司均是在英屬處女群島註冊成立，並由紀女士全資擁有。

貴公司資產負債表

	附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產.....		—	—	3,252	2,853
於附屬公司的投資.....		12,000	12,000	12,000	12,000
		<u>12,000</u>	<u>12,000</u>	<u>15,252</u>	<u>14,853</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款項及預付款.....		—	1,606	22	22
租金及公用事業保證金.....		—	4,840	4,842	4,842
現金及現金等值項目.....		1,879	331	388	1,953
		<u>1,879</u>	<u>6,777</u>	<u>5,252</u>	<u>6,817</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項.....	(a)	(15,000)	(23,302)	(39,834)	(57,552)
流動負債淨額.....		<u>(13,121)</u>	<u>(16,525)</u>	<u>(34,582)</u>	<u>(50,735)</u>
總資產減流動負債.....		<u>(1,121)</u>	<u>(4,525)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(35,882)</u>
負債淨額.....		<u>(1,121)</u>	<u>(4,525)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(35,882)</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本.....	(b)	—	—	—	—
累計虧損.....	(b)	(1,121)	(4,525)	(19,330)	(35,882)
		<u>(1,121)</u>	<u>(4,525)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(35,882)</u>

(a) 其他應付款項

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項.....	—	2	436	252
應付附屬公司款項(附註).....	—	—	38,900	56,900
應付關聯公司款項(附註).....	—	500	498	400
應付關聯方款項(附註).....	3,000	22,000	—	—
應付創辦人款項(附註).....	—	800	—	—
應付股東款項(附註).....	12,000	—	—	—
	<u>15,000</u>	<u>23,302</u>	<u>39,834</u>	<u>57,552</u>

附註：應付附屬公司、關聯公司、關聯方、股東及創辦人款項為無抵押、免息及應要求償還。

30 貴公司的財務資料(續)

(b) 資本及儲備

公司於期初至期末期間個別權益組成部分的變動詳列如下：

	股本	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元
於2010年5月14日.....	—	—	—
於註冊成立時已發行股份.....	—	—	—
期內虧損及全面收益總額.....	—	(1,121)	(1,121)
於2010年12月31日.....	—	(1,121)	(1,121)
年內虧損及全面收益總額.....	—	(3,404)	(3,404)
於2011年12月31日.....	—	(4,525)	(4,525)
年內虧損及全面收益總額.....	—	(14,805)	(14,805)
於2012年12月31日.....	—	(19,330)	(19,330)
年內虧損及全面收益總額.....	—	(16,552)	(16,552)
於2013年6月30日.....	—	(35,882)	(35,882)

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 附屬公司法定財務報表資料

現時組成 貴集團的下列公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年，或自其各自收購／成立日期起(倘為較短期間)的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，或適用於中國企業的相關會計規則及法規編製，並在有關期間由下文所示各自的法定核數師審核：

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
潤銘(香港)投資有限公司	截至2010年及 2011年12月31日止年度	畢馬威會計師事務所
	截至2012年12月31日止年度	天正會計師事務所
金泓(香港)投資有限公司	截至2010年12月31日止期間 截至2011年及 2012年12月31日止年度	天正會計師事務所
樂盈(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
太盈(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
鉅盈(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
金裕(香港)投資控股有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
滙駿(香港)投資有限公司	截至2012年12月31日止期間	吳樂明會計師事務所
深圳市優凱思投資有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	深圳惠隆會計師事務所
	截至2012年12月31日止年度	深圳惠隆會計師事務所 (普通合伙)
龍光工程建設有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	汕頭市華乾會計師事務所
汕頭市佳潤房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所有限 公司
	截至2012年12月31日止年度	汕頭市華乾會計師事務所

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 附屬公司法定財務報表資料(續)

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
汕頭市金峰園置業有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣東天健會計師事務所
廣州市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 佛山大誠會計師事務所 有限公司
廣州市龍光置業有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 佛山大誠會計師事務所 有限公司
東莞市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣東天健會計師事務所
海口市龍光房地產開發 有限公司(附註)	截至2010年12月31日止期間及 截至2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣西啟源會計師事務所
佛山市順德區龍光置業房產 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 佛山大誠會計師事務所 有限公司
廣東現代建築設計與顧問 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 附屬公司法定財務報表資料(續)

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
中山市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 中山市中正聯合會計師 事務所有限公司
汕頭市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 汕頭市華乾會計師事務所
深圳市宸榮建築材料有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止期間 截至2011年12月31日止年度  截至2012年12月31日止年度	深圳惠隆會計師事務所 深圳市華圖會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
深圳市潤景裝飾工程 有限公司(附註)	截至2011年12月31日止期間  截至2012年12月31日止年度	深圳市華圖會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
惠州市龍光房地產 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣東天健會計師事務所
深圳市龍光傳媒策劃有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止年度 截至2011年12月31日止年度  截至2012年12月31日止年度	深圳市華圖會計師事務所 深圳市星源會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 附屬公司法定財務報表資料(續)

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
惠州大亞灣龍光房地產有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 惠州方正會計師事務所
珠海市龍光房地產開發有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 珠海國睿衡斌會計師事務所 有限公司
汕頭市龍光置業有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 汕頭市華乾會計師事務所
南寧龍光房地產開發有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度 截至2012年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司 廣西啓源會計師事務所
海南金駿置業有限公司(附註)	截至2011年12月31日止期間 截至2012年12月31日止年度	三亞海誠會計師事務所 廣西啓源會計師事務所
佛山市禪城區龍光房地產有限公司(附註)	截至2012年12月31日止期間	佛山大誠會計師事務所 有限公司
深圳市龍光世紀商業管理有限公司(附註)	截至2011年12月31日止期間 截至2012年12月31日止年度	深圳市星源會計師事務所 (特殊普通合伙) 深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
深圳市龍光東圳置業有限公司(附註)	截至2010年12月31日止年度 截至2011年12月31日止年度	深圳市華圖會計師事務所 深圳天大聯合會計師事務所 (普通合伙)

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 附屬公司法定財務報表資料(續)

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>法定核數師</u>
	截至2012年12月31日止年度	惠州方正會計師事務所
深圳市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止年度	深圳市天大聯合會計師事務所
	截至2011年12月31日止年度	深圳市星源會計師事務所 (特殊普通合伙)
	截至2012年12月31日止年度	深圳恒晨會計師事務所 (普通合伙)
南寧市龍光駿馳房地產 開發有限公司(附註)	截至2012年12月31日止期間	廣西啓源會計師事務所
成都市龍光房地產有限公司 (附註)	截至2010年12月31日止期間及 截至2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	四川海韻會計師事務所 有限公司
南寧市龍光金駿房地產 開發有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	廣西啓源會計師事務所
佛山市龍光陽光海岸房 地產有限公司(附註)	截至2012年12月31日止期間	佛山大誠會計師事務所 有限公司
惠州大亞灣東圳房地產 有限公司(附註)	截至2010年及 2011年12月31日止年度	汕頭市立真會計師事務所 有限公司
	截至2012年12月31日止年度	惠州方正會計師事務所

附註：英文本的英譯名稱僅供參考。該等實體的官方名稱為中文名稱。

32 結算日後事項

[●]

C 結算日後財務報表及股息

貴公司及組成 貴集團的附屬公司並無就2013年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。組成 貴集團的公司概無就2013年6月30日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

龍光地產控股有限公司列位董事

[●] 台照

執業會計師  
香港  
謹啟

[●]



## 附錄三

## 物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於中國的物業權益於2013年10月31日的市值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

[●]

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

我們遵照閣下指示，對龍光地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值（詳情見隨附估值證書），我們確認已視察有關物業、作出有關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以向閣下提供我們對該等物業於2013年10月31日的估值意見。

### 市值的定義

我們對物業進行估值時，已遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）的規定。

我們對各項物業的估值乃指我們對其市值的意見，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

### 估值基準及假設

我們的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

我們的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

## 附錄三

## 物業估值報告

我們對位於中國的物業進行估值時，乃假設該等物業的可轉讓土地使用權已按其各自指定使用年期，以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付的土地出讓金亦已悉數繳付。我們依賴有關各項物業的業權及 貴集團所持該等物業權益的資料。除非另有指明，我們對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各項物業的可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

### 估值方法

我們對第一類物業進行估值時，乃採用直接比較法對各項該等物業進行估值，假設各項該等物業按現狀出售，並參照有關市場現有的可資比較售價。

我們對第二類第16號、第18號至第19號、第21號至第23號及第25號物業進行估值時，乃採用投資法將源自現有租約的租金收入撥充資本，並適當考慮復歸收入潛力。

在對第20號物業進行估值時，我們已獲 貴集團告知尚未取得該物業的房屋所有權證，故我們並無賦予該物業任何商業價值。

就 貴集團持作投資的發展中物業的第二類第17號及第24號物業、 貴集團目前在中國分別發展中及持作未來發展的第三類及第四類物業而言，我們乃基於各項該等物業將按照 貴集團提供予我們的最新發展建議進行開發及竣工而進行估值。我們假設有關發展建議已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得政府有關當局的一切同意書、批文及執照。我們亦假設發展項目的設計及建築符合當地規劃法規並已獲有關當局批准。我們於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售證據，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。「於估值日期已竣工的市值」是指我們假設發展項目於估值日已竣工且不扣除未支付發展成本情況下得出的總銷售價格。至於該等已訂約銷售但其正式轉讓程序尚未完成的物業，我們已參照合同價格對此部分的物業進行估值。

在對 貴集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，我們已獲 貴集團告知尚未取得物業的國有土地使用權證，故我們並無賦予該等物業任何商業價值。

貴集團在香港及中國租用的第六類及第七類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓和分租或因其他理由缺乏可觀的租金溢利。

### 資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本以查明是否有任何修訂並無載於我們所獲提供的文本內。

## 附錄三

## 物業估值報告

我們估值時相當依賴 貴集團提供的有關中國物業的資料，並接納我們所獲提供有關規劃批文或法定通告、年期、土地及樓宇識別、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、開發計劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。我們亦依賴由 貴集團中國法律顧問海問律師事務所所發出有關 貴集團在中國各個物業業權及權益的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均以我們所獲提供的資料為基礎，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

我們曾視察每項物業的外部，並於可能情況下亦視察其內部。實地視察於2013年3月至2013年11月期間由何肇烜先生、嚴帥先生、李發錦先生、吳國榮先生、溫濤先生、黃浩菲女士、許子涓女士及區夢夏女士進行。然而，我們並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展之用。我們編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，而施工期間將不會引致任何特殊成本或延誤。此外，我們並無進行結構性測量，惟我們在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無測試任何設施。除另有說明外，我們未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業的地盤及建築面積，以及我們假設所獲提供的文件所示面積均正確無誤。

### 貨幣及匯率

除另有說明外，我們的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

[●]

龍光地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業組)  
註冊中國房地產估價師  
MSC, M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

[●]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年香港及中國物業估值經驗。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值概要

#### 第一類 — 貴集團於中國持作待售的物業

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
1. 中國 廣東省 佛山 順德區 容桂鎮 德勝眉蕉河東面 水悅雲天三及四期的未售部分	120,000,000	100	120,000,000
2. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 白沙大道109號 普羅旺斯一至五期的未售部分 及六期完工部份	640,000,000	100	640,000,000
3. 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 十四村 海悅城邦二期的未售部分	26,000,000	100	26,000,000
4. 中國 廣東省 廣州 蘿崗區 科景路 峰景華庭的未售車位	248,000,000	100	248,000,000
5. 中國 廣東省 廣州 蘿崗區 開創大道東面和 廣汕路南面 香悅山的未售部分	9,500,000	100	9,500,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
6. 中國 廣東省 珠海 香洲區 人民西路南西 海悅雲天的未售部分	62,000,000	100	62,000,000
7. 中國 廣東省 廣州 南沙區 南沙政府行政中心南面 棕櫚水岸北地塊一及二期及南地塊 的未售部分	345,000,000	100	345,000,000
8. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 惠州天悅龍庭一期的未售部分	110,000,000	100	110,000,000
9. 中國 廣東省 深圳 寶安區 興華路南面 龍光世紀大廈的未售部分	85,000,000	100	85,000,000
10. 中國 廣東省 深圳 龍崗區 龍崗鎮 深圳君悅龍庭三期的未售部分	6,100,000	100	6,100,000
11. 中國 廣東省 深圳 寶安區 新湖路東面和 新安街 深圳天悅龍庭一期的未售部分	28,600,000	100	28,600,000

## 附錄三

## 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
12. 中國 廣東省 汕頭 洛河路南面和 泰山路西面 龍騰熙園的未售部分	32,000,000	100	32,000,000
13. 中國 廣東省 汕頭 龍湖區 金泰莊 陽光華府的未售部分	36,000,000	100	36,000,000
14. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 龍光城一期的未售部分	330,000,000	100	330,000,000
15. 中國 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 明秀西路 南寧水悅龍灣一期的未售部分	12,000,000	100	12,000,000
小計：	<b>2,090,200,000</b>		<b>2,090,200,000</b>

### 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

16. 中國 廣東省 深圳 寶安區 興華路南面 龍光世紀大廈一期5至20樓及 二期6至19樓的部分	2,370,000,000	100	2,370,000,000
---	---------------	-----	---------------

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
17. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 龍光城一期一組團配套式娛樂 綜合樓	298,000,000	100	298,000,000
18. 中國 廣東省 廣州 蘿崗區 科景路 峰景華庭的商舖部份	38,000,000	100	38,000,000
19. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 白沙大道109號 普羅旺斯二期香檳莊園2號及3號樓 地庫1層和1樓的雜貨市場	87,000,000	100	87,000,000
20. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 白沙大道109號 普羅旺斯五期 向日葵莊園幼稚園	無商業價值	—	無商業價值
21. 中國 廣東省 深圳 寶安區 新安街 新湖路東面 深圳天悅龍庭一期的商業部分	368,000,000	100	368,000,000
22. 中國 廣東省 珠海 香洲區 人民西路南面 海悅雲天的商舖部分	22,000,000	100	22,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
23. 中國 廣東省 汕頭 龍湖區 韓江路南面 尚海陽光的商業大廈	110,000,000	100	110,000,000
24. 中國 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 明秀西路 南寧水悅龍灣一期(發展中部份)及 二期的商舖部份	340,000,000	100	340,000,000
25. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區 龍光城一期二組團的商舖部分	88,000,000	100	88,000,000
小計：	<b>3,721,000,000</b>		<b>3,721,000,000</b>

#### 第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

26. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 平陽路西面 新屯路南面 白沙大道的 擬定發展項目 (稱為普羅旺斯六至八期)	2,100,000,000	100	2,100,000,000
27. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區的 擬定發展項目 (稱為惠州天悅龍庭二及三期)	530,000,000	100	530,000,000



### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
28. 中國 廣東省 惠州 惠城區 文頭嶺 東江新城的 擬定發展項目 (稱為惠州水悅龍灣一期)	620,000,000	100	620,000,000
29. 中國 廣東省 東莞 莞城區 體育路的 擬定發展項目 (稱為君御旗峰)	1,740,000,000	100	1,740,000,000
30. 中國 廣東省 汕頭 龍湖區 韓江路南面的 擬定發展項目 (稱為尚海陽光)	4,540,000,000	100	4,540,000,000
31. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區的 擬定發展項目 (稱為龍光城一期一組團公寓、 南二至五期和北一及二期)	3,590,000,000	100	3,590,000,000
32. 中國 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 明秀西路的 擬定發展項目 (稱為南寧水悅龍灣一期 (發展中部份)、二及三期)	1,540,000,000	100	1,540,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
33. 中國 四川省 成都 錦江區 琉璃鎮的 擬定發展項目 (稱為成都天悅龍庭)	1,280,000,000	100	1,280,000,000
34. 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 十四村 海悅城邦三期的 擬定發展項目 (稱為海悅熙園)	500,000,000	100	500,000,000
35. 中國 廣東省 佛山 禪城區 黎明路北面和 港口路東面的 擬定發展項目 (稱為佛山君悅華府)	320,000,000	100	320,000,000
36. 中國 廣東省 中山 西區 彩虹規劃區的 擬定發展項目 (稱為中山水悅熙園)	270,000,000	100	270,000,000
37. 中國 廣東省 佛山 禪城區 南莊鎮 禪港路西面和 南莊大道南面的 擬定發展項目 (稱為水悅龍灣一期)	975,000,000	66	643,500,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
38. 中國 廣西壯族自治區 南寧 青秀區 竹溪大道東側的 擬定發展項目 (稱為南寧君御華府)	730,000,000	100	730,000,000
39. 中國 廣東省 佛山 南海區 羅村街 羅務路南面和 羅村大道西面的 擬定發展項目一期 (稱為佛山君悅龍庭)	850,000,000	100	850,000,000
40. 中國 廣東省 汕頭 金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的 擬定發展項目 (稱為龍騰嘉園一期)	620,000,000	100	620,000,000
41. 中國 廣東省 中山 坦洲鎮 十四村 海悅城邦四期的 擬定發展項目(稱為海悅華庭)	520,000,000	100	520,000,000
小計：	<u>20,725,000,000</u>		<u>20,393,500,000</u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益	於2013年10月31日
	現況下的市值		現況下 貴集團
	(人民幣)	(%)	應佔市值
			(人民幣)
42. 中國 廣東省 惠州 惠城區 文頭嶺 東江新城的 擬定發展項目 (稱為惠州水悅龍灣二期)	360,000,000	100	360,000,000
43. 中國 廣東省 惠州 大亞灣經濟技術開發區的 擬定發展項目(稱為龍光城)	5,300,000,000	100	5,300,000,000
44. 中國 海南省 陵水 黎安鎮 大墩村委員會的 擬定發展項目(稱為海語龍灣)	2,100,000,000	100	2,100,000,000
45. 中國 廣西壯族自治區 南寧 江南區 金陽路東面和 金凱路北面的 擬定發展項目 (稱為普羅旺斯九期)	390,000,000	100	390,000,000
46. 中國 廣東省 東莞 大嶺山鎮 石大路的 擬定發展項目 (稱為東莞君御華府)	180,000,000	100	180,000,000

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
47. 中國 廣東省 佛山 禪城區 南莊鎮 禪港路西面和 南莊大道南面的 擬定發展項目 (稱為佛山水悅龍灣二期)	320,000,000	66	211,200,000
48. 中國 廣東省 佛山 順德區 文華路東面和 容桂文海西路南面的 擬定發展項目 (稱為尚街大廈)	180,000,000	100	180,000,000
49. 中國 廣東省 佛山 禪城區 南海大道西面和 綠景路北面的 一幅土地	601,000,000	100	601,000,000
50. 中國 廣東省 汕頭 金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的擬定發展項目 (稱為龍騰嘉園)的餘下部份	500,000,000	100	500,000,000
小計：	<u>9,931,000,000</u>		<u>9,822,200,000</u>

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第五類 — 貴集團於中國訂約收購的物業

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
51. 中國 廣東省 中山 西區 長洲大橋東北側的一幅土地	無商業價值	—	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

### 第六類 — 貴集團在香港租賃的物業

52. 香港 中環金融街8號 國際金融中心二期 41樓4106-4108室	無商業價值	—	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

### 第七類 — 貴集團在中國租賃的物業

53. 中國 南寧 廣西壯族自治區 南寧 西鄉塘區 衡陽路11號 707室	無商業價值	—	無商業價值
54. 中國 廣東省 惠州 大亞灣區 國際大廈 A幢9樓 A913、A915及A916單位	無商業價值	—	無商業價值
55. 中國 廣西壯族自治區 南寧 東葛路68號 青秀大廈12樓 1204及1205單位	無商業價值	—	無商業價值
56. 位於中國 海南省 陵水 椰林南幹道的一個單位	無商業價值	—	無商業價值

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
57. 中國 廣東省 東莞 莞城區 高第街1號 莞城市民廣場 北樓5層	無商業價值	—	無商業價值
58. 中國 四川省 成都 錦江區 三色路163號 銀海芯座 A幢22樓 2203及2204單位	無商業價值	—	無商業價值
59. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明大廈 1004室及1005室	無商業價值	—	無商業價值
60. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 湖景路8號 1區 41座 92號 一層B區單位	無商業價值	—	無商業價值
61. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 3/1202的2室	無商業價值	—	無商業價值
62. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 2/1202室	無商業價值	—	無商業價值

### 附錄三

### 物業估值報告

物業	於2013年10月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年10月31日
	現況下的市值 (人民幣)		現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣)
63. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 2/1202的4室	無商業價值	—	無商業價值
64. 中國 廣東省 汕頭市 龍湖區 珠池路23號 光明年大廈 3/1202的3室	無商業價值	—	無商業價值
65. 中國 廣東省 廣東 東莞市 大嶺山鎮 振華路22號	無商業價值	—	無商業價值
66. 中國 廣東省 中山 西區 升華路8號 南樓 205室	無商業價值	—	無商業價值
67. 中國 廣東省 佛山 順德 容桂豐寧路49號	無商業價值	—	無商業價值
68. 中國 廣東省 佛山 禪城區 湖景路8號 1區 41幢 P2號1樓 C區單元	無商業價值	—	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值
總計：	<u>36,467,200,000</u>		<u>36,026,900,000</u>



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團於中國持作待售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
1. 中國廣東省 佛山順德區 容桂鎮德勝 眉蕉河東面 水悅雲天 三及四期的 未售部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間落成的住宅發展項目水悅雲天的未售住宅部分及80個車位。</p> <p>該物業的建築面積約為10,873.84平方米。</p> <p>該物業位於順德區，該處為佛山的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2078年8月23日到期，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 120,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據佛山市國土資源和房屋管理局發出的5份國有土地使用權證第(2009)1003048號、1003078號、1003079號、1003080號及1003081號，總地盤面積為83,033.28平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市順德區龍光置業房產有限公司，於2078年8月23日到期，作住宅用途。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約4,459平方米的多個住宅單位及16個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣42,652,333元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據編號為4406811000061999的營業執照，佛山市順德區龍光置業房產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣35,295,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及

- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣8,000元至人民幣13,500元，停車場部分為每車位人民幣250,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣15,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣180,000元至人民幣270,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
2. 中國廣西壯 族自治區南 寧江南區白 沙大道109號 普羅旺斯一 至五期的未 售部分及六 期完工部份	該物業包括於2008年至2013年期 間落成的綜合發展項目普羅旺斯 1至6期的未售住宅及商舖部分 及851個車位。  該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 640,000,000元
		<b>概約 建築面積 (平方米)</b>	
	<b>用途</b>		
	住宅	34,509.58	
	商業	13,358.46	
	<b>總計</b>	<b>47,868.04</b>	
	該物業位於江南區，該處為南寧 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。		
	該物業已獲授不同年期的土地 使用權(見附註1)。		

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源和房屋管理局發出的6份國有土地使用權證第(2006)438114號、(2006)438731號、(2007)443542號、(2007)G00007784號、(2008)505184號及(2010)552357號，總地盤面積為398,585.52平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，土地使用年期各異，詳情如下：

證書編號	土地使用權年期
(2006)438114	於2076年7月3日屆滿，作住宅用途； 於2056年7月3日屆滿，作商業／金融用途； 於2046年7月3日屆滿，作零售用途。
(2006)438731	於2076年8月23日屆滿，作住宅用途； 於2046年8月23日屆滿，作商業用途； 於2056年8月23日屆滿，作辦公用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

<u>證書編號</u>	<u>土地使用權年期</u>
(2007)443542	於2077年3月31日屆滿，作住宅用途； 於2047年3月31日屆滿，作商業用途； 於2057年3月31日屆滿，作辦公用途。
(2007)G00007784	於2077年10月16日屆滿，作住宅用途； 於2047年10月16日屆滿，作商業用途； 於2057年10月16日屆滿，作辦公用途。
(2008)505184	於2076年10月4日屆滿，作住宅用途； 於2046年10月4日屆滿，作商業用途； 於2056年10月4日屆滿，作辦公用途。
(2010)552357	於2080年11月15日屆滿，作住宅用途； 於2050年11月15日屆滿，作零售用途； 於2060年11月15日屆滿，作商業／金融用途。

- (2) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約18,029.01平方米的多個商舖及住宅單位及24個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣17,341,370元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利及第三方權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,800元、商業部分為人民幣21,000元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣7,100元。商業物業的價格介乎約人民幣20,000元至人民幣23,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等銷售交易的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
3. 中國廣東省 中山坦洲鎮 十四村海悅 城邦二期的 未售部分	<p>該物業包括於2011年落成的海悅城邦2期的住宅單位及314個車位。</p> <p>該物業的建築面積為48.88平方米。</p> <p>該物業位於坦洲鎮，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2073年6月3日到期，作商業及住宅用途。</p>	該物業現時空置。	26,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於2007年8月10日發出的國有土地使用權證第(2007)330854號及(2001)330855號，地盤面積為85,153.40平方米的物業土地使用權已授予中山市龍光房地產有限公司，土地使用年期至2073年6月3日為止，作商業及住宅用途。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，該物業9個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣671,400元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2011年3月15日發出編號為442000000198599的營業執照，中山市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 中山市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。

- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,200元，停車場部分為每車位人民幣80,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,000元至人民幣6,400元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣60,000元至人民幣95,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
4. 中國廣東省 廣州蘿崗區 科景路 峰景華庭的 未售車位	該物業包括於2010年落成的峰景華庭的2,064個未售車位。  該物業位於蘿崗區，該處為廣州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，於2077年2月6日到期，作商業及住宅用途。	該物業現時空置。	248,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年4月19日發出的4份國有土地使用權證第(07)(05)000036號至(07)(05)000038號及(07)(05)000040號，總地盤面積為102,732平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光房地產有限公司，於2077年2月6日到期，作商業及住宅用途。
- (2) 根據竣工驗收備案表第(2010)074號、(2010)082號、(2010)118號、(2008)119號、(2010)075號及(2009)131號，位於廣州科學城KXC-H4地段的第1幢至第10幢(總建築面積344,181.80平方米)已作竣工驗收備案。
- (3) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036262的營業執照，廣州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分為每車位約人民幣120,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區車位售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區的可資比較數據。車位的價格介乎每車位約人

人民幣116,000元至人民幣150,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於位置及便捷程度)。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
5. 中國廣東省 廣州蘿崗區 開創大道東 面和 廣汕路南面 香悅山的未 售部分	<p>該物業包括於2011年落成的香悅山的多個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為463.30平方米。</p> <p>該物業位於蘿崗區，該處為廣州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途為期70年，於2077年2月6日到期、商業用途為期40年，於2047年2月6日到期，以及其他用途為期50年，於2057年2月6日到期。</p>	該物業現時空置。	人民幣 9,500,000元

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年4月19日發出的國有土地使用權證第(07)(05)000039號，總地盤面積為39,299平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光房地產有限公司，作商業及住宅用途。
- (2) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036262的營業執照，廣州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣20,600元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

估值證書

於2013年

10月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6. 中國廣東省 珠海香洲區 人民西路南 西海悅雲天 的未售部分	該物業包括於2012年落成的海悅雲天的多個住宅及商舖及295個車位。  該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 62,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	221
商業	296
<b>總計</b>	<b>517</b>

該物業位於香洲區，該處為珠海的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途的年期於2068年7月29日到期，而商業用途的年期則於2048年7月29日到期。

附註：

- (1) 根據珠海人民政府發出的國有土地使用權證第0100038832號，地盤面積為18,862.39平方米的物業土地使用權已歸屬珠海市龍光房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期分別於2068年7月29日及2048年7月29日到期。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為517平方米的住宅及商舖部分及3個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣15,526,304元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據於2012年2月1日發出編號為440400000045248的營業執照，珠海市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。

- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 珠海市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 珠海市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設停車場部分約為人民幣160,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區的可資比較數據。車位的價格介乎每車位約人民幣150,000元至人民幣170,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
7. 中國廣東省廣州南沙區南沙政府行政中心南面棕櫚水岸北地塊一及二期及南地塊的未售部分	該物業包括於2011年至2013年期間落成的南沙棕櫚水岸的多個住宅及商舖及1,230個車位。  該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 345,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	11,298
商業	1,725
<b>總計</b>	<b>13,023</b>

該物業位於南沙區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局分別於2009年9月21日及2010年10月8日發出的3份國有土地使用權證第(09)(04)000046號、(09)(04)000047號及(2010)04100044號，總地盤面積為158,432平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光置業有限公司，土地使用年期各異，詳情如下：

證書編號	土地使用權年期
09(04)00046	於2079年9月20日屆滿，作住宅用途；
09(04)00047	
(2010)04100044	自2010年9月29日起計70年，作住宅用途； 自2010年9月29日起計40年，作商業、旅遊及娛樂用途； 自2010年9月29日起計50年，作辦公及其他用途

- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約4,855平方米的多個住宅

## 附錄三

## 物業估值報告

及商業單位及102個車位受多份買賣協議規限，總代價人民幣80,986,541元。我們已在估值過程中考慮上述金額。

- (3) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036279的營業執照，廣州市龍光置業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣9,500元至人民幣23,000元、商業部分為人民幣33,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣8,800元至人民幣25,000元。商業物業的價格介乎約人民幣30,000元至人民幣36,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣150,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
8. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區惠州天悅龍庭一期的未售部分	該物業包括於2013年落成的惠州天悅龍庭一期的未售住宅及商舖部分。 該物業的總建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 110,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	504
商業	10,229
<b>總計</b>	<b>10,733</b>

該物業位於南沙區的大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途的年期於2077年11月13日到期，而商業用途的年期則於2047年11月13日到期。

附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局發出的2份國有土地使用權證第(2008)13210300615號及(2008)13210300617號，總地盤面積為89,328.10平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣龍光房地產有限公司，其中住宅用途的土地使用年期於2077年11月13日到期，而商業用途則於2047年11月13日到期。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約80平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣352,874元。我們已在估值過程中考慮上述金額。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據編號為441300000015122的營業執照，惠州大亞灣龍光房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,300元，商業部分為每平方米人民幣11,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅及商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣5,600元，至於商業部分的價格則介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣13,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
9. 中國廣東省 深圳寶安區 興華路南面 龍光世紀大 廈的未售部 分	<p>該物業包括於2010年落成的龍光世紀大廈的多個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積為1,492.38平方米。</p> <p>該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為辦公室發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作辦公用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2056年7月27日到期，為期50年，作商業及辦公用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 85,000,000元

附註：

- (1) 根據於2006年8月18日發出的國有土地使用權證第5000230906號，該物業的土地使用權已授予深圳市龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 17,203.43平方米
  - (ii) 用途 : 商業及辦公
  - (iii) 土地使用年期 由2006年7月28日至2056年7月27日，為期50年
- (2) 根據深圳市房地產權登記中心發出的房地產權證，深圳市龍光房地產有限公司擁有該物業總建築面積為1,492.38平方米作辦公用途的業權。
- (3) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。

(5) 在對物業進行估值時，我們假設辦公部分為每平方米約人民幣57,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區辦公室物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集類型相似的辦公室發展項目的可資比較數據。辦公室物業的價格介乎每平方米約人民幣53,000元至人民幣60,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
10. 中國廣東省 深圳龍崗區 龍崗鎮深圳 君悅龍庭三 期的未售部 分	<p>該物業包括於2010年落成的君悅龍庭的2個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積為321.86平方米。</p> <p>該物業位於龍崗區，該處為深圳的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2075年12月19日到期，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 6,100,000元

#### 附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局於2006年2月14日發出的國有土地使用權證第6000195299號，地盤面積為66,707.59平方米的物業土地使用權已授予深圳市龍光房地產有限公司，於2075年12月19日到期，為期70年，作住宅用途。
- (2) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣19,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可

資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣23,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
11. 中國廣東省 深圳寶安區 新湖路東面 和新安街 深圳天悅龍 庭一期的未 售部分	該物業包括於2006年落成的深圳 天悅龍庭的1個商舖。  該物業的總建築面積為317.86平 方米。  該物業位於深圳寶安區的中 心。鄰近發展項目主要為住宅發 展項目。根據 貴集團提供的資 料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，土地 使用年期於2073年4月10日到 期，作商業及金融用途。	該物業現時空置。	人民幣 28,600,000元

#### 附註：

- (1) 根據房地產權證第500203916號，該物業(總建築面積約317.86平方米)的土地使用權及房屋所有權已歸屬深圳市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2073年4月10日到期，為期70年，作商業及金融用途。
- (2) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 在對物業進行估值時，我們假設商舖部分為每平方米約人民幣90,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區與該物業有相近特點的商業物業的多個近期售價。商舖物業的價格介乎每平方米約人民幣86,000元至人民幣108,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 汕頭金鋒園置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭金鋒園置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元、商業部分為人民幣15,000元，以及停車場部分為每車位人民幣150,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,600元至人民幣6,800元。商業物業的價格介乎人民幣12,000元至人民幣20,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣140,000元至人民幣180,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的單位價格一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
13. 中國廣東省 汕頭龍湖區 金泰莊陽光 華府的未售 部分	<p>該物業包括於2012年落成的陽光華府的未售住宅部分。</p> <p>該物業的總建築面積為1,715平方米，以及有72個車位。</p> <p>該物業位於龍湖區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2064年4月18日到期，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 36,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局於2009年9月3日發出的國有土地使用權證第(2009)10700147號，地盤面積為5,165.95平方米的土地使用權已歸屬汕頭市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2064年4月18日到期，作住宅用途。
- (2) 根據竣工驗收備案表第2013A005號，該物業已作竣工驗收備案。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約1,045平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣11,420,214元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (4) 根據於2010年4月16日發出編號為440500000018379的營業執照，汕頭市龍光房地產有限公司於中國成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 汕頭市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及



- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣12,000元，停車場部分為每車位人民幣230,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣12,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣210,000元至人民幣270,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日現況 下的市值
14. 中國廣東省 惠州大亞灣 經濟技術開 發區龍光城 一期的未售 部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間落成的龍光城一期的未售住宅部分。</p> <p>該物業的總建築面積為19,801平方米，以及有1,550個車位。</p> <p>該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。</p>	該物業現時空置。	人民幣 330,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局於2009年5月1日發出的國有土地使用權證第(2009)13210100355號及(2009)13210100358號，地盤面積為192,824平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。
- (2) 根據日期為2012年12月24日的竣工驗收備案表，一期二組團第47-51座、第47-59座及第52-56座已作竣工驗收備案。
- (3) 根據日期為2011年12月6日的竣工驗收備案表，一期一組團第4-32座及第34-40座已作竣工備案。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約7,348平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣37,161,410元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (5) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元至人民幣20,000元，停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,700元至人民幣21,500元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
15. 中國廣西壯 族自治區南 寧西鄉塘區 明秀西路南 寧水悅龍灣 一期的未售 部分	<p>該物業包括於2012年落成的水悅龍灣一期的未售住宅部分。</p> <p>該物業的建築面積為1,920平方米。</p> <p>該物業位於西鄉塘區明秀西路，該處為惠州的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途自2010年7月15日起為期70年，以及商業用途自2010年7月15日起為期40年。</p>	該物業現時空置。	人民幣 12,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧國土資源局於2010年7月22日發出的國有土地使用權證第(2010)533458號，總地盤面積為73,708.89平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，其中住宅用途自2010年7月15日起為期70年，以及商業用途自2010年7月15日起為期40年。
- (2) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約1,789平方米的多個住宅單位受多份買賣協議規限，總代價人民幣11,086,912元。我們已在估值過程中考慮上述金額。
- (3) 根據編號為450100000018672的營業執照，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司於2011年5月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,600元，停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,600元至人民幣7,300元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
16. 中國 廣東省 深圳 寶安區 興華路南面 龍光世紀大 廈一期5至20 樓及二期6至 19樓的部分	該物業包括於2010年落成的兩棟辦公大樓一期5至20樓及二期6至19樓的部分。  該物業的總建築面積為42,089.62平方米，詳情如下：  該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為辦公室發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作辦公用途。  該物業已獲授土地使用權，由2006年7月28日至2056年7月27日為期50年，作商業及辦公用途。	該物業有多項租約及不同租期(最後的到期日為2017年10月31日)。	人民幣 2,370,000,000元

附註：

- (1) 根據於2006年8月18日發出的國有土地使用權證第5000230906號，該物業的土地使用權已授予深圳市龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 17,203.43平方米
  - (ii) 用途 : 商業及辦公
  - (iii) 土地使用年期 : 由2006年7月28日至2056年7月27日，為期50年
- (2) 根據深圳市房地產權登記中心發出的房地產權證，深圳市龍光房地產有限公司擁有該物業總建築面積為42,089.62平方米作辦公用途的業權。
- (3) 根據於2011年1月17日發出編號為440306102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (5) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣238-264元.....	4.25%

在進行估值時，我們參照了同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集類型相似的辦公室發展項目的可資比較數據。該等主要辦公室租約的租金水平介乎每平方米人民幣210元至人民幣280元。

我們已收集和分析多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含辦公室物業的收益率普遍介乎3.9%至4.2%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
17. 中國廣東省 惠州大亞灣 經濟技術開 發區龍光城 一期一組團 配套式娛樂 綜合樓	<p>龍光城一期一組團建於地盤面積約136,005平方米的地塊之上。</p> <p>發展項目計劃發展為一項綜合發展項目。該物業將包括建築面積為19,950.32的9層高康樂中心。</p> <p>該物業預計於2014年落成。</p> <p>該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。</p>	該物業為在建中。	人民幣 298,000,000元

附註：

- (1) 根據惠州國土資源局於2009年5月1日發出的國有土地使用權證第(2009)13210100358號，地盤面積為136,005平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，其中住宅用途自2007年3月12日起為期70年，以及商業用途自2007年3月12日起為期40年。
- (2) 根據惠州市規劃建設局發出的建設用地規劃許可證第441303200920139號，該物業的擬定建設土地用途符合城鎮規劃規定，許可建設的地盤面積為136,005平方米。
- (3) 根據惠州市住房及城鄉規劃建設局發出的建設工程規劃許可證第441303201020149號，有



## 附錄三

## 物業估值報告

關位於西區西南分區建築面積151,071.65平方米的地塊的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

- (4) 根據惠州大亞灣經濟技術開發區規劃建設局發出的建築工程施工許可證第441301200907200101號，該發展項目建築面積19,950.32（按容積率計建築面積18,889.43平方米）的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (7) 在對物業進行估值時，我們假設每平方米約為人民幣16,500元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區與該物業特點相近的商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣22,600元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日
			現況下的市值
18. 中國廣東省 廣州蘿崗區 科景路 峰景華庭的 商舖部份	該物業包括於2010年落成的廣州 峰景華庭的商舖部份。  該物業的總建築面積為2,226平 方米。  該物業位於蘿崗區，該處為廣州 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作商業用途。  該物業已獲授土地使用權，於 2077年2月6日到期，作商業及住 宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 38,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年4月19日發出的4份國有土地使用權證第(07)(05)000036號至(07)(05)000038號及(07)(05)000040號，總地盤面積為102,732平方米的物業土地使用權已歸屬廣州市龍光房地產有限公司，於2077年2月6日到期，作商業及住宅用途。
- (2) 根據於2010年4月1日發出編號為440101000036262的營業執照，廣州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 廣州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。

## 附錄三

## 物業估值報告

(4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣88-135元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎每平方米約人民幣80元至每平方米人民幣156元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.9%至6.3%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
19. 中國廣西壯 族自治區南 寧江南區白 沙大道109號 普羅旺斯二 期香檳莊園2 號及3號樓地 庫1層和1樓 的雜貨市場	<p>該物業包括於2009年落成的香檳莊園商業裙樓的地庫1層及1樓。</p> <p>該物業的總建築面積為7,940.89平方米。</p> <p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期分別於2076年8月23日(作住宅用途)，2046年8月23日(作商業用途)及2056年8月23日(作辦公用途)屆滿。</p>	該物業受租賃協議所規限，自2009年7月15日起至2024年7月14日止為期15年，每月單位租金為每平方米人民幣28元，自2011年7月15日起須計及年增長率3%(包括管理費)。	人民幣 87,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2006)438731號，地盤面積為60,273.78平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，年期分別於2076年8月23日(作住宅用途)，2046年8月23日(作商業用途)及2056年8月23日(作辦公用途)屆滿。
- (2) 根據南寧市房產管理局發出的2份房屋所有權證第01972994號及01972995號，南寧市龍光房地產開發有限公司擁有該物業總建築面積7,940.89平方米的所有權，作商業用途。
- (3) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；
  - (iii) 該物業有部分已向交通銀行作按揭抵押；及
  - (iv) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣84-112元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣67元至每平方米人民幣130元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.7%至6.5%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
20. 中國廣西壯 族自治區南 寧江南區白 沙大道109號 普羅旺斯五 期向日葵莊 園幼稚園	<p>該物業包括於2011年落成的3層高樓宇，建造目的是作為區內的幼稚園教育用途。</p> <p>該物業的建築面積為2,714.48平方米。</p> <p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，其中住宅用途的年期於2077年10月16日到期、辦公用途的年期於2057年10月16日到期，以及商業用途的年期於2047年10月16日到期。</p>	<p>該物業受租賃協議所規限，自2011年9月1日起至2021年8月31日止為期10年，首兩年的每月單位租金為每平方米人民幣5元，其後八年則為每平方米人民幣6.25元。</p>	無商業價值

#### 附註：

- (1) 我們留意到該物業尚未取得房屋所有權證。我們並無在估值過程中賦予該物業商業價值。然而，假設已取得業權證書，則該物業於2013年10月31日的市值為人民幣11,000,000元。
- (2) 根據於2006年4月10日及2007年4月16日訂立的土地使用權出讓合同(2006)24號及其補充合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 390,501.73平方米(商業用途：373,835.06平方米，配套小學用途：16,666.60平方米)
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 容積率 : 低於2.8

## 附錄三

## 物業估值報告

- (iv) 獲批建築面積 : 住宅≥總建築面積的80%  
商舖≤總建築面積的10%  
辦公≤總建築面積的10%
- (v) 土地使用年期 : 作商業用途，為期40年  
作辦公用途，為期50年  
作住宅用途，為期70年
- (3) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證(2007)G00007784號，地盤面積為64,206.50平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，年期分別於2077年10月16日(作住宅用途)，2047年10月16日(作商業用途)及2057年10月16日(作辦公用途)屆滿。
- (4) 根據南寧金尺測繪服務有限公司於2012年3月29日發出的調查報告，該物業的建築面積為2,714.48平方米。
- (5) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者。
- (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及
- (iii) 南寧市龍光房地產開發有限公司尚未取得該物業的房屋所有權證。
- (7) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣33元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。該等幼稚園租約的租金水平介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣36元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.7%至6.5%。我們對發展項目的商業部份及幼稚園部份採用了相同的資本化率，原因是該兩部份均為發展項目的配套單位。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
21. 中國廣東省深圳寶安區新安街新湖路東面深圳天悅龍庭一期的商業部分	<p>該物業包括於2005年落成的深圳天悅龍庭的商業部分。</p> <p>該物業的建築面積為7,021.25平方米。</p> <p>該物業位於深圳寶安區的中心。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由2003年4月11日至2073年4月10日為期70年，作住宅及商業用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 368,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據於2006年6月20日、2012年7月24日及2012年8月2日分別發出的房地產權證第5000203915號、5000535250號及5000536269號，建築面積約7,021.25平方米的物業土地使用權及房屋所有權已歸屬深圳市龍光房地產有限公司，土地使用年期由2003年4月11日至2073年4月10日，為期70年，作住宅及商業用途。
- (2) 根據於2011年1月17日發出編號為440106102840230的營業執照，深圳市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣28,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 深圳市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣230元.....	5.0%



在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣200元至每平方米人民幣350元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎4.8%至5.1%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
22. 中國廣東省珠海香洲區人民西路南面海悅雲天的商舖部分	<p>該物業包括於2012年落成的海悅雲天的多個商舖。</p> <p>該物業的建築面積為542.65平方米。</p> <p>該物業位於香洲區，該處為珠海的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2068年7月29日到期，以及作商業用途的年期於2048年7月29日到期。</p>	<p>據 貴集團表示，於估值日期，該物業已出租，租賃期為2013年4月20日至2017年12月31日，每月租金為人民幣75,000元。</p>	<p>人民幣 22,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據珠海市人民政府發出的國有土地使用權證第0100038832號，地盤面積為18,862.39平方米的物業土地使用權已歸屬珠海市龍光房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，土地使用年期分別於2068年7月29日及2048年7月29日到期。
- (2) 根據於2012年2月1日發出編號為440400000045248的營業執照，珠海市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (3) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 珠海市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 珠海市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣250元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣250元至每平方米人民幣300元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.9%至6.0%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
23. 中國廣東省汕頭龍湖區韓江路南面尚海陽光的商業大廈	<p>該物業包括於2010年落成的綜合發展項目的3層高商業大樓。</p> <p>該物業的建築面積為3,339.53平方米。</p> <p>該物業位於龍湖區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權(見附註1)</p>	該物業現時空置。	人民幣 110,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的3份國有土地使用權證第(2010)10700203號、(2010)10700204號及(2010)10700205號，總地盤面積為40,996.40平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市佳潤房地產有限公司，土地使用年期於2068年5月5日到期，作住宅用途。

根據汕頭市人民政府發出的2份國有土地使用權證第(2010)10700207號及(2010)10700208號，總地盤面積為25,651.33平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市龍光置業有限公司，土地使用年期於2070年3月14日到期，作住宅用途。

根據汕頭市國土資源局發出的2份國有土地使用權證第(2009)75000511號及(2010)10700195號，總地盤面積為5,116.41平方米的物業土地使用權已歸屬龍光地產股份有限公司，土地使用年期分別於2070年9月14日及2079年7月15日到期，作住宅用途。根據龍光地產股份有限公司與汕頭市龍光置業有限公司於2011年2月24日訂立的委託協議，汕頭市龍光置業有限公司享有由龍光地產股份有限公司的相關發展項目部份所產生的所有權利和利益。

- (2) 根據調查報告，該物業的建築面積為3,339.53平方米。
- (3) 我們已獲提供貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司為該物業的合法土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
- (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，亦不受任何其他權利所限制。
- (4) 我們於收入資本化法的主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化率</u>
人民幣111-185元.....	5.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣110元至每平方米人民幣230元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎4.6%至5.5%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
24. 中國廣西壯族自治區南寧西鄉塘區明秀西路南寧水悅龍灣一期(發展中部份)及二期的商舖部份	<p>南寧水悅龍灣一期及二期建於地盤面積約73,708.89平方米的地塊之上。</p> <p>該發展項目計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業將包括發展項目一期及二期的商舖部份，擬定建築面積為23,606.79平方米。</p> <p>整項發展項目計劃於2014年落成。</p> <p>該物業位於西鄉塘區明秀西路，該處為南寧的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，土地使用年期自2010年7月15日起為期70年及40年，分別作住宅及商舖用途。</p>	該物業為在建中。	人民幣 340,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2010)533458號，總地盤面積為73,708.89平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，土地使用年期自2010年7月15日起為期70年及40年，分別作住宅及商舖用途。
- (2) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光金駿房地產開發有限公司分別於2010年7月15日及

## 附錄三

## 物業估值報告

2012年7月16日訂立的土地使用權出讓合同第2010047號及2012061號，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 82,392.28平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣914,554,308元
  - (v) 容積率 : 不低於4.5且不高於6
- (3) 根據建設用地規劃許可證第450101201000204號，該物業總地盤面積73,708.81平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據多項建築工程規劃許可證第4501012010000945至450101201000949號、450101201001184至45010201001188號、450101201100885號、450101201100886號、450101201100887號、450101201100888號、450101201200018號、450101201200019號、450101201200020號及450101201200021號，該發展項目總建築面積646,588.18平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據由南寧市城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證第450101201101120101號、450101201101120201號、450101201009010201號及450101201009010301號，該發展項目建築面積647,541.57平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣400,000,000元。
- (7) 根據編號為450100000018672的營業執照，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司於2011年5月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (8) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；
  - (iii) 該物業有部分已向中國工商銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國工商銀行股份有限公司同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 該物業有部分已向中國銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國銀行同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (v) 該物業有部分已向中國農業銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行股份有限公司同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (9) 在對物業進行估值時，我們假設商舖部分為每平方米約人民幣14,000元至人民幣17,000元。

在對物業進行估值時，我們參照了同區與該物業特點相近的商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣12,500元至人民幣21,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。



## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
25. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區龍光城一期二組團的商舖部分	該物業包括龍光城一期二組團的商業裙樓。  該物業的建築面積為6,950平方米。	該物業現時空置。	人民幣 88,000,000元
	該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作商業用途。		
	該物業已獲授土地使用權，土地使用年期自2007年3月12日起為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。		

#### 附註：

- (1) 根據惠州人民政府發出的國有土地使用權證第(2009)13210100355號，地盤面積為56,819平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，土地使用年期自2007年3月12日起為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。
- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2007年3月11日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2007)0107號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 1,042,454平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣802,616,520元
  - (v) 容積率 : 不高於2

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且出售該物業並無法律障礙；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 我們於收入資本化法的主要假設為：

市場每月租金(每平方米)	資本化率
人民幣53-81元.....	6.0%

在進行估值時，我們參照了同區同類物業的多份近期租約。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的商業物業的可資比較數據。以商業物業為基礎，該等主要商舖租約的租金水平介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣81元。

我們已收集和分析店舖的多項近期銷售資料，並注意到該等銷售所隱含商業物業的收益率普遍介乎5.6%至6.0%。

我們假設的上述市場租金與該物業及上述同區其他同類物業的近期租賃水平一致。考慮到從我們所收集可資比較物業的銷售資料分析得出的收益率，資本化率誠屬合理。在釐定資本化率時，我們亦計入(包括但不限於)地點、物業質量及商業氛圍等因素。



## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的7份國有土地使用權證第(2006)438731號、(2007)443542號、(2007)G00007783號、(2007)G00007784號、(2007)G00007786號及(2013)601632號，總地盤面積為319,334.03平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，土地使用年期的到期日各異，詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>土地使用權年期</u>
(2006)438731	於2076年8月23日屆滿，作住宅用途； 於2046年8月23日屆滿，作商業用途； 於2056年8月23日屆滿，作辦公用途。
(2007)443542	於2077年3月31日屆滿，作住宅用途； 於2047年3月31日屆滿，作商業用途； 於2057年3月31日屆滿，作辦公用途。
(2007)G00007783 (2007)G00007784 (2007)G00007786	於2077年10月16日屆滿，作住宅用途； 於2047年10月16日屆滿，作商業用途； 於2057年10月16日屆滿，作辦公用途。
(2010)552357	於2080年11月15日屆滿，作住宅用途； 於2050年11月15日屆滿，作零售用途； 於2060年11月15日屆滿，作商業／金融用途。
(2013)601632	自2012年5月31日起計70年，作住宅用途； 自2012年5月31日起計40年，作零售用途。

- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2006)24號及其補充合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：

(i) 地盤面積	:	390,501.73平方米(商業用途：373,835.06平方米，配套小學用途：16,663平方米)
(ii) 用途	:	商業及住宅
(iii) 容積率	:	低於2.8
(iv) 獲批建築面積	:	住宅≥總建築面積的80% 商舖≤總建築面積的10% 辦公≤總建築面積的10%
(v) 土地使用年期	:	作商業用途，為期40年 作辦公用途，為期50年 作住宅用途，為期70年

### 附錄三

### 物業估值報告

- (3) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司於2007年8月23日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 4,697.99平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 容積率 : 低於2.8
  - (iv) 獲批建築面積 : 住宅≥總建築面積的80%  
商舖≤總建築面積的10%  
辦公≤總建築面積的10%
  - (v) 土地使用年期 : 作商業用途，為期40年  
作辦公用途，為期50年  
作住宅用途，為期70年
- (4) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司於2010年11月15日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 64,081.39平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 容積率 : 低於3.2
  - (iv) 獲批建築面積 : 住宅≥總建築面積的80%  
商舖≤總建築面積的10%  
辦公≤總建築面積的10%
  - (v) 土地使用年期 : 作商舖用途，為期40年  
作營業用途，為期50年  
作住宅用途，為期70年
- (5) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司訂立的土地使用權出讓合同，該物業中地盤面積26,479.50平方米的該部分物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司。
- (6) 根據建設用地規劃許可證第(2006)021號、(2006)022號、(2006)023號、(2006)024號、(2006)025號、450105201010066號及450105201210048號，普羅旺斯發展項目總地盤面積約481,062.62平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (7) 根據56份建築工程規劃許可證，總建築面積約646,700平方米的該物業符合城市工程規定，並已獲批准。
- (8) 根據7份建築工程施工許可證第450113201104120101號、450113201108030101號、450113201104120301號、450113201106170101號、450113201106290101號、450113201207230101號、450113201210220101號及450113201207230301號，該綜合項目總建築面積657,340.36平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (9) 根據8份商品房預售許可證，總建築面積374,976.51平方米的建築工程已獲准預售。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (10) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約207,276.58平方米的部分已經預售，代價為人民幣1,212,568,040元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣810,700,000元。估計總建築成本為人民幣1,101,000,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (12) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣29,000,000元。
- (13) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (14) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行同意情況下，南寧市龍光房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 該物業有部分已向中國銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國銀行同意情況下，南寧市龍光房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (v) 該物業有部分已向中國工商銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行同意情況下，南寧市龍光房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (15) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,100元至人民幣17,500元、商舖部分為每平方米人民幣21,300元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣18,700元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
27. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區的擬定發展項目(稱為惠州天悅龍庭二及三期)	該物業建於總地盤面積約89,328.10平方米的2幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為292,389.89平方米，以及有1,498個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 530,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	207,508.85
商業	3,524.78
配套	29.44
其他	1,699.99
地庫	79,626.83
<b>總計</b>	<b>292,389.89</b>

整項發展項目計劃於2015年落成。

該物業位於大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2077年11月13日到期，以及作商業用途的年期於2047年11月13日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證第(2008)13210300615號及(2008)13210300617號，該物業總地盤面積89,328.10平方米的土地使用權已歸屬惠州大亞灣龍光房地產有限公司，土地使用年期於2077年11月13日及2047年11月13日到期，分別作住宅及商業用途。
- (2) 根據惠州城市規劃局與惠州大亞灣龍光房地產有限公司於2007年11月14日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-20070492號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 159,686平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 總建築面積 : 365,787平方米(地面面積:292,373.08平方米;地下面積:73,414.27平方米)
- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2007)0890號及(2007)0892號，該物業建築面積為89,328.10平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據惠州市住房及規劃建設局發出的建設工程規劃許可證第41303201320024號、41303201320025號及441303201320081號，總地面建築面積約292,389.89平方米的該物業符合城市工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據惠州大亞灣經濟技術開發區規劃建設局發出的建築工程施工許可證第441301201004290201號及441301201103280101號，該發展項目總建築面積約365,546.22平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據商品房預售許可證，總建築面積約116,724.45平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約77,521平方米的部分已經預售，代價為人民幣306,794,293元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣240,000,000元。估計總建築成本約為人民幣612,600,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,180,000,000元。
- (10) 根據編號為441300000015122的營業執照，惠州大亞灣龍光房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；



## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 惠州大亞灣龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,300元、商舖部分為每平方米人民幣11,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣5,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣13,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	<u>於2013年 10月31日現況 下的市值</u>
28. 中國廣東省惠州惠城區文頭嶺東江新城的擬定發展項目(稱為惠州水悅龍灣一期)	該物業建於地盤面積約53,325.90平方米的地塊之上。  該物業計劃發展一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為233,905平方米，以及有1,860個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 620,000,000元
		<u>概約 建築面積 (平方米)</u>	
	<u>用途</u>		
	住宅	160,751	
	配套	2,950	
	其他	3,133	
	地庫	67,071	
	<b>總計</b>	<b><u>233,905</u></b>	

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於惠城區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作商業用途的土地使用年期於2050年11月25日到期，作住宅用途的土地使用年期於2080年11月25日到期。

#### 附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2012)13020700007號，該物業總地盤面積53,325.90平方米的土地使用權已授予惠州市龍光房地產有限公司，作商業用途的土地使用年期於2050年11月25日到期，作住宅用途的土地使用年期於2080年11月25日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州市龍光房地產有限公司於2009年10月15日訂立的土地使用權出讓合同第441301-2009-000289號，該物業的土地使用權已經授予惠州市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 105,954平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣401,000,000元
  - (v) 建築面積 : 236,554平方米
- (3) 根據建設用地規劃許可證第441302(2009)10348號，該物業地盤面積為105,954平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據11份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積為233,905平方米的建築工程符合建築工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約233,905平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據2份商品房預售許可證，該物業總建築面積約46,695.37平方米的一部分已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約27,536平方米的部分已經預售，代價為人民幣182,361,422元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣113,600,000元。估計總建築成本約為人民幣468,500,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,400,000,000元。
- (10) 根據於2010年3月6日發出編號為44130000090788的營業執照，惠州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,500元、商舖部分為每平方米人民幣18,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,900元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年												
			10月31日 現況下的市值												
29. 中國廣東省東莞莞城區體育路的擬定發展項目（稱為君御旗峰）	<p>該物業包括地盤面積約53,715.20平方米的2幅地塊。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為208,779平方米，以及有1,046個車位，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="446 744 861 1064"> <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>138,158</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,690</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,164</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>63,767</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>208,779</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	138,158	商業	5,690	配套	1,164	地庫	63,767	<b>總計</b>	<b>208,779</b>	該物業為在建中。	人民幣 1,740,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	138,158														
商業	5,690														
配套	1,164														
地庫	63,767														
<b>總計</b>	<b>208,779</b>														

整項發展項目計劃於2013年年底落成。

該物業位於東城區體育路，該處為東莞的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，於2079年8月12日到期，作商業及住宅用途。

#### 附註：

- (1) 根據東莞市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證第(2010) 42-1號及42-2號，地盤面積為53,715.20平方米的物業土地使用權已歸屬東莞市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2079年8月12日到期，作商業及住宅用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據東莞市國土資源局與東莞市龍光房地產有限公司分別於2009年7月17日及2009年9月18日訂立的土地使用權出讓合同第41號及其補充協議，該物業的土地使用權已授予東莞市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 53,715.20平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (v) 總建築面積 : 不大於145,030.50平方米
  - (iv) 土地使用年期 : 70年
- (3) 根據建設用地規劃許可證第201012004號，該物業地盤面積為53,715.20平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據東莞市城鄉規劃局發出的13份建設工程規劃許可證第2010-01-1254號至2010-01-1266號，該物業總建築面積208,779平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出的13份建築工程施工許可證，該物業建築面積約208,779平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出的商品房預售許可證第201200200號、201200079號、201200080號、201200160號及201200277號，總建築面積約75,430.84平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約51,893平方米的部分已經預售，代價為人民幣749,853,164元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣531,400,000元。估計總建築成本約為人民幣623,200,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,090,000,000元。
- (10) 根據於2010年5月10日發出編號為441900000620629的營業執照，東莞市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 東莞市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 東莞市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣13,000元、商舖部分為每平方米人民幣53,000元，以及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣48,000元至人民幣60,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣140,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
30. 中國廣東省汕頭龍湖區韓江路南面的擬定發展項目（稱為尚海陽光）	該發展項目計劃發展為一項住宅發展項目。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括發展項目的一部分，當中 貴集團持有總地盤面積71,764平方米的土地使用權，並全資擁有總建築面積678,878.44平方米的物業，以及有2,501個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 4,540,000,000元
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	516,657.22	
	商業	17,403.29	
	配套	4,383.44	
	其他	2,741.29	
	地庫	137,693.20	
	<b>總計</b>	<b>678,878.44</b>	

整項發展項目計劃於2014年落成。

該物業位於龍湖區，該處為汕頭的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授不同年期的土地使用權（見附註1）。

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的3份國有土地使用權證第(2010)10700203號、(2010)10700204號及(2010)10700205號，總地盤面積為40,996.40平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市佳潤房地產有限公司，土地使用年期於2068年5月5日到期，作住宅用途。

根據汕頭市人民政府發出的2份國有土地使用權證第(2010)10700207號及(2010)10700208



## 附錄三

## 物業估值報告

號，總地盤面積為25,651.33平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市龍光置業有限公司，土地使用年期於2070年3月14日到期，作住宅用途。

根據汕頭市國土資源局發出的2份國有土地使用權證第(2009)75000511號及(2010)10700195號，總地盤面積為5,116.41平方米的物業土地使用權已歸屬龍光地產股份有限公司，土地使用年期分別於2070年9月14日及2079年7月15日到期，作住宅用途。根據龍光地產股份有限公司與汕頭市龍光置業有限公司於2011年2月24日訂立的委託協議，汕頭市龍光置業有限公司享有由龍光地產股份有限公司的相關發展項目部份所產生的所有權利和利益。

- (2) 根據5份建設用地規劃許可證，第(2010)053號、(2010)054號、(2010)056號、2010(057)號及(2010)073號該物業總地盤面積約121,775.12平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (3) 根據汕頭市城鄉規劃局發出的3份建設工程規劃許可證第(2010)4/023號、(2010)5/023號及(2010)6/023號，該物業總建築面積718,936.90平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (4) 根據汕頭市城鄉建設局發出的7份建築工程施工許可證，該物業建築面積約718,379.84平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據商品房預售許可證第(2012)018號、(2012)0021號、(2012)0022號、(2012)0025號、(2012)0026號及(2013)009號，總建築面積約497,827.95平方米的該物業已獲准預售。
- (6) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約378,303平方米的部分已經預售，代價為人民幣4,237,664,107元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣1,623,000,000元。估計總建築成本約為人民幣2,963,600,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 倘該物業已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣7,400,000,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (ii) 汕頭市佳潤房地產有限公司及汕頭市龍光置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押；及
  - (iv) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣13,400元、商舖部分為每平方米人民幣40,000元，以及停車場部分為每車位人民幣310,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣15,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣38,000元至人民幣43,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣280,000元至人民幣350,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
31. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區的擬定發展項目(稱為龍光城一期一組團公寓、南二至五期和北一及二期)	該物業建於總地盤面積約637,582平方米的10幅地塊之上。 該物業計劃發展為一項綜合發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為1,345,627.95平方米，以及有7,474個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 3,590,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	1,035,960.31
商業	56,022.97
配套	920.00
其他	38,071.22
地庫	214,653.45
<b>總計</b>	<b>1,345,627.95</b>

整項發展項目計劃於2015年落成。

該物業位於南沙區的大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，於2077年3月11日及2047年3月11日到期，分別作住宅及商業用途。

#### 附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用權證第(2009)13210100358號、(2009)13210100354號、(2007)13210100478號、(2008)13210100730號、(2008)13210100728號、(2008)13210100731號、(2013)132100042號、(2013)13210100169號、(2013)13210100331號及(2013)13210100332

## 附錄三

## 物業估值報告

號，地盤面積為637,582平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，土地使用年期於2077年3月11日及2047年3月11日到期，分別作住宅及商業用途。

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州大亞灣東圳房地產有限公司分別於2007年3月11日及2007年3月12日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2007)0107號及441304-D-(2007)0108號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 1,859,099平方米
- (ii) 用途 : 商業及住宅
- (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,094,141,620元
- (v) 容積率 : 不高於2

根據於2013年3月12日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2013)0108號，地盤面積約為22,611平方米的物業土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 22,611平方米
- (ii) 用途 : 住宅
- (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣30,600,000元
- (v) 容積率 : 不高於3.7

- (3) 根據10份建設用地規劃許可證第441303200920139號、441303200920141號、441303201320093號、(2007)0590號、(2007)0591號、(2007)0592號、(2007)0324號、441303201220268號、441303201320224號及441303201320223號，該物業地盤面積為637,582平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據7份建設工程規劃許可證第441303201320002號、441303201220152號、441303201320021號、441303201320052號、441303201320103號、441303201320044號及441303201320045號，該物業總建築面積1,345,627.95平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據10份建築工程施工許可證，該物業建築面積約1,345,628平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據17份商品房預售許可證，總建築面積約560,666.71平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約390,049平方米的部分已經預售，代價為人民幣1,992,619,971元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣869,400,000元。估計總建築成本約為人民幣3,047,700,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣7,800,000,000元。
- (10) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,000元至人民幣20,000元、商舖部分為每平方米人民幣12,700元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,700元至人民幣21,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
32. 中國廣西壯族自治區南寧西鄉塘區明秀西路的擬定發展項目(稱為南寧水悅龍灣一期(發展中期)及二期)	該物業建於總地盤面積約82,392.28平方米的兩幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項綜合發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為436,008平方米，以及有3,893個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 1,540,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	274,501
商業	648
配套	7,314
地庫	153,545
<b>總計</b>	<b>436,008</b>

整項發展項目計劃於2015年落成。

該物業位於西鄉塘區明秀西路，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年，以及作商舖用途的土地使用年期為40年。

#### 附註：

- (1) 根據2份南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2010)533458號及(2012)596439號，該物業總地盤面積82,392.28平方米的土地使用權已歸屬南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，作住宅用途及作商舖用途的土地使用年期分別為70年及40年。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光金駿房地產開發有限公司分別於2010年7月15日及2012年7月16日訂立的土地使用權出讓合同第2010047號及2012061號，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光金駿房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 82,392.28平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣914,554,308元
  - (v) 容積率 : 不低於4.5且不高於6
- (3) 根據2份建設用地規劃許可證第450101201000204號及450101201200081號，該物業總地盤面積82,392.20平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據19份建設工程規劃許可證，總建築面積為664,141.65平方米的發展項目的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據城鄉規劃委員會發出的5份建築工程施工許可證第450101201101120101號、450101201101120201號、450101201009010201號、450101201009010301號及450101201302180301號，該發展項目建築面積666,585.60平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據9份商品房預售許可證，總建築面積約462,002.80平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約126,339平方米的部分已經預售，代價為人民幣807,549,704元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣438,500,000元。估計總建築成本約為人民幣743,900,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,240,000,000元。
- (10) 根據編號為450100000018672的營業執照，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司於2011年5月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光金駿房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (iii) 該物業有部分已向中國工商銀行股份有限公司作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國工商銀行股份有限公司同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 該物業有部分已向中國銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國銀行同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；
  - (v) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押。根據該按揭抵押合同，在未獲得中國農業銀行同意情況下，南寧市龍光金駿房地產開發有限公司不得在按揭抵押期間租賃、轉讓、按揭抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,600元，停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,600元至人民幣7,300元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



### 附錄三

### 物業估值報告

#### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年										
			10月31日 現況下的市值										
33. 中國四川省成都錦江區琉璃鎮的擬定發展項目(稱為成都天悅龍庭)	<p>該物業建於地盤面積約47,190.82平方米的地塊之上。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為235,833.76平方米，以及有1,150個車位，詳情如下：</p>	該物業為在建中。	人民幣 1,280,000,000元										
	<table><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>167,387.15</td></tr><tr><td>商業</td><td>2,029.49</td></tr><tr><td>地庫</td><td>66,417.12</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b>235,833.76</b></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	167,387.15	商業	2,029.49	地庫	66,417.12	<b>總計</b>	<b>235,833.76</b>		
用途	概約 建築面積 (平方米)												
住宅	167,387.15												
商業	2,029.49												
地庫	66,417.12												
<b>總計</b>	<b>235,833.76</b>												
	<p>整項發展項目計劃於2014年落成。</p>												
	<p>該物業位於錦江區，該處為成都的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p>												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期將於2080年10月18日屆滿，以及作商業用途的年期將於2050年10月18日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據成都市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2011)762號，地盤面積為47,190.82平方米的物業土地使用權已歸屬成都市龍光房地產有限公司，土地使用年期於2080年10月18日及2050年10月18日到期，分別作住宅及商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據成都市國土資源局與成都市龍光房地產有限公司於2010年10月19日訂立的土地使用權出讓合同第510100-2010-B-0032號，該物業的土地使用權已授予成都市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 47,190.82平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣713,521,200元
  - (v) 建築面積 : 不超逾169,886平方米
- (3) 根據建設用地規劃許可證第510104201020289號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證第510104201130047號及510104201130048號，該物業建築面積235,833.76平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據2份建築工程施工許可證第510101201109160201號及510101201111100301號，該物業建築面積約235,833.76平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據4份商品房預售許可證第8826號、9242號、9368號及9428號，總建築面積約95,485.38平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約88,215平方米的部分已經預售，代價為人民幣744,296,682元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣531,200,000元。估計總建築成本約為人民幣666,400,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,630,000,000元。
- (10) 根據於2012年3月15日發出編號為510104000092414的營業執照，成都市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 成都市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 成都市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣9,600元、商舖部分為每平方米人民幣40,000元，以及停車場部分為每車位人民幣140,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,200元至人民幣11,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣37,000元至人民幣47,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣120,000元至人民幣150,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據中山市城市建設投資集團有限公司與中山市龍光房地產有限公司於2012年5月11日訂立的土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓給中山市龍光房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 36,666.50平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 於2073年6月3日到期
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣130,000,000元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第080222012070001號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證第080042012100027號及080042012100032號，總建築面積為107,094.27平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據中山市城鄉建設局發出的2份建築工程施工許可證第442000201212280489ZX4530號及442000201301140015ZX0086號，該物業建築面積約107,094.27平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據8份商品房預售許可證，總建築面積約91,292.85平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約82,246平方米的部分已經預售，代價為人民幣534,187,378元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣128,400,000元。估計總建築成本約人民幣202,500,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該物業已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣720,000,000元。
- (10) 根據於2011年3月15日發出編號為442000000198599的營業執照，中山市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 中山市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,300元、商舖部分為每平方米人民幣20,000元，以及停車場部分為每車位人民幣80,000元。

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,300元至人民幣6,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣60,000元至人民幣95,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
35. 中國廣東省 佛山禪城區 黎明路北面和 港口路東面的 擬定發展項目 (稱為佛山君 悅華府)	該物業建於地盤面積約為18,948 平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，擬定總建築面積為 83,162.11平方米，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 320,000,000元
			概約 建築面積 (平方米)
	用途		
	住宅		57,398.32
	商業		4,960.70
	配套		167.26
	其他		1,314.20
	地庫		19,321.63
	<b>總計</b>		<b>83,162.11</b>

該物業位於禪城區，該處為佛山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2082年12月28日到期，以及作商業用途的土地使用年期為40年，於2052年12月28日到期。

#### 附註：

- 根據佛山市國土資源局於2013年1月24日發出的國有土地使用權證第(2013)1001131號，地盤面積為18,948平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市禪城區龍光房地產有限公司，於2082年12月28日及2052年12月28日到期，分別作住宅用途及商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據於2012年12月28日發出的土地使用權出讓合同，地盤面積約18,947.92平方米的物業土地使用權已授予佛山市禪城區龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 18,947.92平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)；  
40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣250,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於3.3
  - (vi) 建築契約 : 應於2014年1月24日前動工及於2017年1月24日竣工
- (3) 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證第440604201300008號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第440604201300130號，該物業建築面積83,162.11平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第4406012013041801號，該物業建築面積約83,162平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣26,700,000元。估計總建築成本約為人民幣187,900,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣700,000,000元。
- (8) 根據編號為440602000285728的營業執照，佛山市禪城區龍光房地產有限公司於2012年12月13日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 佛山市禪城區龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市禪城區龍光房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣9,000元、商舖部分為每平方米人民幣22,000元，以及停車場部分為每車位人民幣140,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約



人民幣8,400元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣32,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣120,000元至人民幣180,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
36. 中國廣東省中山西區彩虹規劃區的擬定發展項目(稱為中山水悅熙園)	該物業建於地盤面積約為36,896.50平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，擬定總建築面積為107,387.19平方米，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 270,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	78,239.42
商業	13,316.42
配套	638.52
其他	3,008.53
地庫	12,184.30
<b>總計</b>	<b>107,387.19</b>

該物業位於西區，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，為期70年，於2073年5月20日到期，作住宅及商業用途。

#### 附註：

- (1) 根據中山市國土資源局於2013年1月23日發出的國有土地使用權證第(2013)2000375號，地盤面積為36,896.50平方米的物業土地使用權已歸屬中山市金駿房地產有限公司，於2073年5月20日到期，作住宅及商業用途。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據中山市煙洲樓宇實業服務有限公司(「轉讓方」)與中山市金駿房地產有限公司(「承讓方」)分別於2012年12月7日及2013年1月9日訂立的轉讓合同及其補充合同，轉讓方同意向承讓方轉讓該物業的土地使用權及開發權，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 36,896.50平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 於2073年5月20日到期
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣141,120,000元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第281222013010005號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第281042013020034號，該物業總建築面積107,387.19平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第442000201304280133ZX1125號，該物業項目建築面積約107,387.19平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據2份商品房預售許可證，總建築面積42,597.31平方米的建築工程已獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣68,900,000元。估計總建築成本約為人民幣201,600,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣550,000,000元。
- (9) 根據於2011年3月15日發出編號為442000000198599的營業執照，中山市金駿房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元，營運期由2007年2月25日開始。
- (10) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 中山市金駿房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市金駿房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (11) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元、商舖部分為每平方米人民幣10,000元，以及停車場部分為每車位人民幣80,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約

人民幣4,700元至人民幣5,700元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣14,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣70,000元至人民幣100,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
37. 中國廣東省佛山禪城區南莊鎮禪港路西面和南莊大道南面的擬定發展項目(稱為水悅龍灣一期)	該物業建於總地盤面積約132,035.21平方米的3幅地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積將為226,099.79平方米，以及有1,164個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 975,000,000元  (貴集團應佔 66%權益： 人民幣 643,500,000元)
			概約 建築面積 (平方米)
	用途		
	住宅		170,796.82
	商業		10,893.63
	配套		975.91
	其他		2,829.95
	地庫		40,603.48
	<b>總計</b>		<b><u>226,099.79</u></b>

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於禪城區，該處為佛山的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2082年4月12日到期，作住宅用途，以及於2052年4月12日到期，作商業、辦公及文化用途。

#### 附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證第(2012)0000972號、(2012)0000973號及(2012)0000974號，總地盤面積為132,035.21平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市

## 附錄三

## 物業估值報告

龍光陽光海岸房地產有限公司，土地使用年期於2082年4月12日到期，作住宅用途，以及於2052年4月12日到期，作商業、辦公及文化用途。

- (2) 根據廣東南海羅南陶瓷企業集團（「轉讓人」）與佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司（「承讓人」）於2012年4月19日訂立的轉讓合同，轉讓人同意將地盤面積為111,615.32平方米的該物業的土地使用轉讓予承讓人，代價為人民幣240,800,400元。

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,124.60平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣42,320,000元。

根據於2012年2月27日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約1,706.13平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣7,790,000元。

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,589.16平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣47,000,000元。

- (3) 根據建設用地規劃許可證第440604201200041號，該物業總地盤面積132,035.21平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據7份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為234,159.31平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第4406012012112801號、4406012013013102號、440601201211190101號、440601201211190201號、440601201211190301號及440601201301250101號，該物業建築面積約233,924平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據商品房預售許可證，總建築面積約26,982.70平方米的該物業已獲准預售。
- (7) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約39,362.93平方米的部分已經預售，代價為人民幣524,808,679元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣245,000,000元。估計總建築成本約為人民幣648,900,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,890,000,000元。
- (10) 根據編號為44060000027862的營業執照，佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司於2012年3月30日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (11) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；

## 附錄三

## 物業估值報告

- (ii) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (12) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,000元至人民幣19,000元、商舖部分為每平方米人民幣20,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣23,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣29,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣170,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
38. 中國廣西壯族自治區南寧青秀區竹溪大道東側的擬定發展項目(稱為南寧君御華府)	該物業建於地盤面積約為26,805.69平方米的地塊之上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，已規劃建築面積為141,619.17平方米，以及有965個車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 730,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	100,201.74
商業	6,031.99
配套	729.13
其他	766.38
地庫	33,889.93
<b>總計</b>	<b>141,619.17</b>

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於青秀區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期自2012年12月5日起為70年，以及作商業用途的土地使用年期自2012年12月5日起為40年。

附註：

- (1) 根據南寧國土資源局於2013年1月1日發出的國有土地使用權證第(2013)601633號，地盤面積為26,805.69平方米的物業土地使用權已歸屬南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司，自2012年12月5日起為期70年，作住宅用途，以及自2012年12月5日起為期40年，作商業用途。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據分別於2012年11月12日及2012年12月5日發出的土地使用權出讓合同及其補充合同，地盤面積約26,805.25平方米的物業土地使用權已授予南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 26,805.25平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)；  
40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣643,326,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4.0且不低於3.0
  - (vi) 建築契約 : 應於2012年11月12日前動工及於2016年11月12日竣工
- (3) 根據南寧市規劃建設局發出的建設用地規劃許可證第450101201200108號，該物業地盤面積為26,805.25平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第450101201300649號、450101201300679號、450101201300680號、450101201300681號、450101201300682號、450101201300683號、450101201300684號及450101201300685號，建築面積為141,619.17平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第450101201306030601號及450101201306030101號，該物業建築面積約142,102.48平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣21,300,000元。估計總建築成本約為人民幣351,100,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,480,000,000元。
- (8) 根據編號為450100000023847的營業執照，南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司於2012年11月19日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣35,000,000元，營業期由2012年11月19日至2042年11月19日。
- (9) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣12,000元至人民幣13,500元、商舖部分為每平方米人民幣23,500元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣13,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣32,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年
			10月31日 現況下的市值
39. 中國廣東省 佛山南海區 羅村街羅務路 南面和羅村大 道西面的擬定 發展項目一期 (稱為佛山君 悅龍庭)	該物業建於地盤面積約為 71,827.60平方米的土地之上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，建議總建築面積為 292,886.06平方米以及有1,686個 車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 850,000,000元
			概約 建築面積 (平方米)
	用途		
	住宅		197,240.71
	商業		33,414.90
	配套		408.45
	其他		5,115.51
	地庫		56,706.49
	<b>總計</b>		<b>292,886.06</b>

該物業計劃於2015年落成。

該物業位於南海區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期為70年，將於2083年1月16日屆滿，而作商業用途的年期則為40年，將於2053年1月16日屆滿。

#### 附註：

- (1) 根據佛山南海人民政府發出的國有土地使用權證第(2013)0200810號，該物業地盤面積71,827.60平方米的土地使用權已歸屬佛山市順德區龍光置業有限公司，住宅用途的土地使用年期於2083年1月16日到期，以及商業用途的土地使用年期於2053年1月16日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據於2013年1月17日及2013年5月2日訂立的土地使用權出讓合同及其補充合同，地盤面積約71,827.60平方米的物業土地使用權已授予佛山市順德區龍光置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 71,827.60平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地出讓金 : 人民幣596,680,000元
  - (iv) 容積率 : 不高於3.2且不低於1.5
  - (v) 建築契約 : 應於2014年1月16日前動工及於2017年1月16日竣工
- (3) 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證第440605201360018號，該物業地盤面積約71,827.60平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據16份建設工程規劃許可證，建築面積為292,886.06平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據15份建築工程施工許可證，該物業建築面積約262,006.99平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 據 貴集團表示，截至估值日期，該物業中總建築面積約12,238平方米的部分已經預售，代價為人民幣88,852,136元。我們於估值過程中已考慮預售部分的上述已訂約售價。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣61,800,000元。估計總建築成本約為人民幣623,800,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,090,000,000元。
- (9) 根據於2010年4月28日發出編號為440681000130889的營業執照，佛山市順德區龍光置業房產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (10) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市順德區龍光置業房產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，且已就該物業的施工從政府取得相關證書及批准；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (11) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣8,000元，停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附

---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣9,200元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素（包括但不限於樓齡、位置、大小及質量）。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據日期為2013年7月10日的土地使用權出讓合同第440501-2013-000004號，該物業地盤面積約133,891.60平方米的土地使用權已授予汕頭市龍光金駿房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 133,891.60平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣976,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4.5
  - (vi) 建築契約 : 2014年6月10日前動工；2016年6月10日前竣工
- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2013)026號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第(2013)019號，建築面積為448,363.64平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據3份建築工程施工許可證第440500201309290101號、440500201310210101號及440500201311200101號，該物業建築面積約448,363.64平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣17,000,000元。估計總建築成本約為人民幣940,000,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣2,160,000,000元。
- (8) 根據編號為440500000018379的營業執照，汕頭市龍光房地產有限公司於2008年1月28日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 我們已獲提供貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元及商舖部分為每平方米人民幣10,500元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,100元至人民幣6,400元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣10,200元至人民幣14,500元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
41. 中國廣東省中山坦洲鎮十四村的擬定發展項目(稱為海悅華庭)	該物業建立在一幅地盤面積約為62,233.30平方米的土地上。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，已規劃建築面積為163,378.30平方米以及有473車位，詳情如下：	該物業為在建中。	人民幣 520,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	123,442.23
商業	21,950.00
配套	960.00
其他	2,218.42
地庫	14,808.62
<b>總計</b>	<b>163,378.30</b>

該物業位於坦洲鎮，該處為中山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。

該物業已獲授土地使用權，於2082年6月8日到期，作商業及住宅用途。

#### 附註：

- (1) 根據中山市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)301108號，該物業地盤面積62,233.30平方米的土地使用權已歸屬中山市駿馳房地產有限公司，商業及住宅用途的土地使用年期於2082年6月8日到期。



## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據日期為2013年5月14日的土地使用權出讓合同第442000-2013-000503號，該物業地盤面積約62,233.30平方米的土地使用權已授予中山市駿馳房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 62,233.30平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣376,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於2.5
  - (vi) 建築契約 : 2013年12月20日前動工；2016年12月19日前竣工
- (3) 根據建設用地規劃許可證第080222013060002號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證第080042013071174號及080042013071028號，建築面積為163,378.30平方米的該物業的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據2份建築工程施工許可證第442000201309240334ZX3116號及442000201309110314ZX2993號，該物業建築面積約163,378.30平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (6) 根據貴集團提供的資料，截至2013年10月31日支銷的總建築成本約人民幣13,400,000元。估計總建築成本約為人民幣360,700,000元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (7) 倘該擬定發展項目已落成，則其於2013年10月31日的市值約為人民幣1,250,000,000元。
- (8) 根據編號為442000000828818的營業執照，中山市駿馳房地產有限公司於2013年5月23日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (9) 我們已獲提供貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 中山市駿馳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 中山市駿馳房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (10) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,300元、商舖部分為每平方米人民幣20,000元，以及停車場部分為每車位人民幣80,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,300元至人民幣6,600元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣60,000元至人民幣95,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
42. 中國廣東省 惠州惠城區 文頭嶺東江 新城的擬定發 展項目(稱為 惠州水悅龍灣 二期)	該物業擬建於總地盤面積約 52,626.40平方米的2幅地塊之 上。  該物業計劃發展為一項住宅 發展項目，建議總建築面積為 76,851.38平方米。	該物業現時空置。	人民幣 360,000,000元
	該物業位於惠城區，該處為惠州 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。		
	該物業已獲授土地使用權，作商 業用途的土地使用年期於2050年 11月25日到期，以及作住宅用途 的土地使用年期於2080年11月25 日到期。		

附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局發出的2份國有土地使用權證(2012)13020700008號及(2011)13020700575號，總地盤面積為52,626.40平方米的物業土地使用權已授予惠州市龍光房地產有限公司，作商業及住宅用途，土地使用年期分別於2050年11月25日及2080年11月25日到期。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州市龍光房地產有限公司於2009年10月15日訂立的土地使用權出讓合同第441301-2009-000289號，該物業的土地使用權已授予惠州市龍光房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 105,954平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣401,000,000元
  - (v) 建築面積 : 236,554平方米
- (3) 根據建設用地規劃許可證第441302(2009)10348號，該物業地盤面積為105,954的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據於2010年3月6日發出編號為44130000090788的營業執照，惠州市龍光房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州市龍光房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州市龍光房地產有限公司擁有佔用，使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,500元、商舖部分為每平方米人民幣18,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,200元至人民幣7,900元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
43. 中國廣東省惠州大亞灣經濟技術開發區的擬定發展項目(稱為龍光城)	該物業包括總地盤面積約1,012,517平方米的多幅地塊。  該物業計劃發展為一項綜合發展項目，建議總建築面積為3,313,834平方米。	該物業現時空置。	人民幣 5,300,000,000元
	該物業位於南沙區的大亞灣經濟技術開發區，該處為惠州的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。		
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的最後到期日為2078年2月9日，以及作商業用途的最後到期日為2048年2月9日。		

附註：

- (1) 根據惠州市人民政府發出的國有土地使用權證第(2007)13210100479號、(2008)13210100729號、(2009)13210100256號、(2009)13210100255號、(2009)13210100254號、(2011)13210100755號、(2011)13210100756號、(2012)13210100825號至(2012)1321010827號及(2013)13210100330號，地盤面積為1,012,517平方米的物業土地使用權已歸屬惠州大亞灣東圳房地產有限公司，作住宅用途的最後到期日為2078年2月9日，以及作商業用途的最後到期日為2048年2月9日。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (2) 根據惠州市國土資源局與惠州大亞灣東圳房地產有限公司分別於2007年3月11日及2007年3月12日訂立的土地使用權出讓合同第441304-D-(2007)0107號及441304-D-(2007)0108號，該物業的土地使用權已授予惠州大亞灣東圳房地產有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 1,859,099平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,094,141,620元
  - (v) 容積率 : 不高於2
- (3) 根據編號為441300000019765的營業執照，惠州大亞灣東圳房地產有限公司於2010年4月16日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 惠州大亞灣東圳房地產有限公司擁有佔用，使用及處置該物業的土地使用權的權利；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押；
  - (iv) 該物業有部分已向交通銀行股份有限公司作按揭抵押；
  - (v) 該物業有部分已向中信信託有限責任公司作按揭抵押；
  - (vi) 該物業有部分已向中融國際信託有限公司作按揭抵押；
  - (vii) 該物業有部分已向中鐵信託有限責任公司作按揭抵押；
  - (viii) 該物業有部分已向上海浦東發展銀行作按揭抵押；及
  - (ix) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (5) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,000元至人民幣20,000元、商舖部分為每平方米人民幣12,700元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,700元至人民幣21,500元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣110,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
44. 中國海南省陵水黎安鎮大墩村委員會的擬定發展項目（稱為海語龍灣）	該物業包括地盤面積約259,333平方米的地塊。  該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議總建築面積為426,142平方米。  該物業位於黎安鎮，該處為陵水的鄉郊區域。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期於2081年1月28日到期。	該物業現時空置。	人民幣 2,100,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據陵水市人民政府發出的國有土地使用權證第13215號，總地盤面積為259,333平方米的物業土地使用權已歸屬海南金駿置業有限公司，土地使用年期於2081年1月28日到期，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第46003410015號及陵水市國土資源局與海南金駿置業有限公司於2011年1月28日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已授予海南金駿置業有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積：259,333平方米
  - (ii) 用途：住宅
  - (iii) 土地出讓金：人民幣429,300,400元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第469034201102826號，該物業地盤面積為259,397的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據編號為469034000007664的營業執照，海南金駿置業有限公司於2011年1月20日成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 海南金駿置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 海南金駿置業有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；
  - (iii) 該物業有部分已向中國農業銀行作按揭抵押；及
  - (iv) 除上述按揭抵押外，該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣15,200元至人民幣24,700元，商舖部分為每平方米人民幣30,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅及商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣32,000元，而商業物業的價格則介乎每平方米約人民幣26,000元至人民幣32,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	人民幣
45. 中國廣西壯族自治區南寧江南區金陽路東面和金凱路北面的擬定發展項目(稱為普羅旺斯九期)	<p>該物業包括地盤面積約34,536平方米的地塊。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議總建築面積為182,054平方米。</p> <p>該物業位於江南區，該處為南寧的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2082年12月12日到期，以及作商業用途的土地使用年期為40年，於2052年12月到期。</p>	該物業現時空置。	390,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據南寧市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)605253號，該物業地盤面積34,536.31平方米的土地使用權已歸屬南寧市龍光房地產開發有限公司，住宅用途的土地使用年期為70年(於2082年12月12日到期)，以及商業用途的土地使用年期為40年(於2052年12月到期)。
- (2) 根據南寧市國土資源局與南寧市龍光房地產開發有限公司於2012年5月31日訂立的土地使用權出讓合同第2012142號，該物業的土地使用權已授予南寧市龍光房地產開發有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 34,536.31平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣344,499,692元
  - (v) 容積率 : 3.0-4.0



## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據南寧市規劃管理局發出的建設用地規劃許可證第450105201310011號，該物業地盤面積約34,535.78平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據於2010年5月5日發出編號為450112200004933的營業執照，南寧市龍光房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣50,000,000元，營運期由2006年4月28日至2036年4月28日。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 南寧市龍光房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 南寧市龍光房地產開發有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,100元至人民幣17,500元、商舖部分為每平方米人民幣21,300元，以及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣18,700元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
46. 中國廣東省 東莞大嶺山鎮 石大路的擬定 發展項目(稱 為東莞君御華 府)	該物業包括一幅地盤面積約為 29,643.80平方米的土地。  該物業計劃發展為一項住宅發展 項目, 建議總建築面積為69,201 平方米。  該物業位於大嶺山鎮, 該處為 東莞的市區。鄰近發展項目主 要為住宅發展項目。根據 貴集 團提供的資料, 該物業作住宅用 途。  該物業已獲授土地使用權, 於 2013年2月18日到期, 作住宅及 商業用途。	該物業現時空置。	人民幣 180,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據東莞市國土資源局於2013年3月8日發出的國有土地使用權證第(2013)43號, 地盤面積為29,643.80平方米的物業土地使用權已歸屬東莞市龍光置業有限公司, 於2083年2月18日到期, 作住宅及商業用途。
- (2) 根據分別於2013年2月4日及2013年10月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2013)010號及其補充合同, 地盤面積約29,643平方米的物業土地使用權已授予東莞市龍光置業有限公司, 詳情如下:
  - (i) 地盤面積 : 29,643平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途);  
40年(作商業用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣162,000,000元
  - (v) 容積率 : 1.0-2.0
  - (vi) 建築契約 : 應於2014年2月18日前動工及於2017年2月18日竣工

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據東莞市城鄉規劃局發出的建設用地規劃許可證第2013-15-1002號，該物業地盤面積約29,643.82平方米的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據於2013年2月26日發出編號為441900001524524的營業執照，東莞市龍光置業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,500,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 東莞市龍光置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 東莞市龍光置業有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣6,800元、商舖部分為每平方米人民幣12,000元，以及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,700元至人民幣6,800元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣120,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
47. 中國廣東省 佛山禪城區南 莊鎮禪港路西 面和南莊大道 南面的擬定發 展項目(稱為 佛山水悅龍灣 二期)	該物業建於總地盤面積約 132,035.21平方米的3幅地塊之 上。  該物業計劃發展為一項建議總 建築面積為200,510平方米的住 宅發展項目。  該物業位於禪城區，該處為佛山 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，土 地使用年期於2082年4月12日到 期，作住宅用途，以及於2052年 4月12日到期，作商業、辦公及 文化用途。	該物業現時空置。	人民幣 320,000,000元  (貴集團應佔 66%權益： 人民幣 211,200,000元)

#### 附註：

- 根據國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用權證第(2012)0000972號、(2012)0000973號及(2012)0000974號，總地盤面積為132,035.21平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，土地使用年期於2082年4月12日到期，作住宅用途，以及於2052年4月12日到期，作商業、辦公及文化用途。
- 根據廣東南海羅南陶瓷企業集團(「轉讓人」)與佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司(「承讓人」)於2012年4月19日訂立的轉讓合同，轉讓人同意將地盤面積為111,615.32平方米的該物業的土地使用轉讓予承讓人，代價為人民幣240,800,400元。

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,124.60平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣42,320,000元。

根據於2012年2月27日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約1,706.13平方米的物業土地使用權已授予龍光地產股份有限公司，代價為人民幣7,790,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

根據於2012年9月7日訂立的土地使用權出讓合同，地盤面積約9,589.16平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司，代價為人民幣47,000,000元。

- (3) 根據建設用地規劃許可證第440604201200041號，該物業總地盤面積132,035.21平方米的工程地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據編號為440600000027862的營業執照，佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司於2012年3月30日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市龍光陽光海岸房地產有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,000元至人民幣8,000元、商舖部分為每平方米人民幣15,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣8,400元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣12,500元至人民幣21,400元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣170,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
48. 中國廣東省 佛山順德區 文華路東面 和容桂文海 西路南面的 擬定發展項 目(稱為尚街 大廈)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為13,519.20平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一項住宅發展項目，建議總建築面積為69,627平方米。</p> <p>該物業位於順德區，該處為佛山的郊區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2083年6月19日到期，為期70年，以及作商業用途的年期於2053年6月19日到期，為期40年。</p>	該物業現時空置。	180,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據佛山市順德區國土城建和水利局發出的國有土地使用權證第(2013)1003397號，該物業地盤面積13,519.20平方米的土地使用權已歸屬佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司，住宅用途的土地使用年期於2083年6月19日到期，作商業用途的土地使用年期於2053年6月19日到期。
- (2) 根據日期分別為2013年5月22日及2013年7月10日的土地使用權出讓合同第440606-2013-000660號及其補充合同，該物業地盤面積約13,519.20平方米的土地使用權已授予佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 13,519.20平方米
  - (ii) 用途 : 商業及住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 2013年6月20日至2053年6月19日為期40年(作商業用途)及2013年6月20日至2083年6月19日為期70年(作住宅用途)
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣170,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4
  - (vi) 建築契約 : 2013年12月20日前動工；2016年12月19日前竣工

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據建設用地規劃許可證第440606201312190號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據編號為440681000457324的營業執照，佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司於2013年6月20日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 佛山市順德區龍光潤景房地產有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣7,000元、商舖部分為每平方米人民幣17,000元，以及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅和商業物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎每平方米人民幣15,600元至人民幣28,000元，至於車位的價格則介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣180,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2013年 10月31日 現況下的市值
49. 中國廣東省佛山禪城區南海大道西面和綠景路北面的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為19,617.61平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一項建議總建築面積為88,661平方米的住宅發展項目。</p> <p>該物業位於禪城區，該處為佛山的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的土地使用年期為70年（於2083年10月14日到期），以及作商業用途的土地使用年期為40年（於2053年10月14日到期）。</p>	該物業現時空置。	人民幣 601,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據佛山市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)1207942號，地盤面積為19,617.61平方米的物業土地使用權已歸屬佛山市龍光置業房產有限公司，其中住宅用途的土地使用年期於2083年10月14日到期，而商業用途則於2053年10月4日到期。
- (2) 根據於2013年8月27日發出的土地使用權出讓合同，地盤面積約19,617.61平方米的物業土地使用權已授予佛山市龍光置業房產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 19,617.61平方米
  - (ii) 用途 : 住宅及商業
  - (iii) 土地使用年期 : 自2013年10月14日起為期70年，作住宅用途  
自2013年10月14日起為期40年，作商業用途
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣601,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於3.5
  - (vi) 建築契約 : 應於2014年10月26日前動工及於2017年10月26日竣工



---

## 附錄三

## 物業估值報告

---

- (3) 根據編號為44060000031133的營業執照，佛山市龍光置業房產有限公司於2013年7月16日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (4) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 佛山市龍光置業房產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者的；
  - (ii) 佛山市龍光置業房產有限公司擁有估用、使用及處理該物業的土地使用權的權利；
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

			於2013年 10月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
50. 中國廣東省 汕頭金平區 金鳳西路南面 金鳳半島的擬 定發展項目 (稱為龍騰嘉 園)的餘下部份	該物業包括一幅地盤面積約為 133,891.60平方米的土地。  該物業計劃發展為一項建議總 建築面積為221,336平方米的住 宅發展項目。  該物業位於金平區，該處為汕頭 的郊區。鄰近發展項目主要為住 宅發展項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途的土地使用年期自2013年 6月10日起為70年，以及作商業 用途的土地使用年期自2013年6 月10日起為40年。	該物業現時空置	人民幣 500,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據汕頭市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2013)91300021號及(2013)91300022號，總地盤面積為133,891.60平方米的物業土地使用權已歸屬汕頭市龍光金駿房地產有限公司，住宅用途的土地使用年期為70年、商業用途的土地使用年期為40年，以及配套用途的土地使用年期為50年。
- (2) 根據日期為2013年7月10日的土地使用權出讓合同第440501-2013-000004號，該物業地盤面積約133,891.60平方米的土地使用權已授予汕頭市龍光金駿房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 133,891.60平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 70年
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣976,000,000元
  - (v) 容積率 : 不高於4.5
  - (vi) 建築契約 : 2014年6月10日前動工；2016年6月10日前竣工

## 附錄三

## 物業估值報告

- (3) 根據建設用地規劃許可證第(2013)026號，該物業的工程地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據編號為440500000144794的營業執照，汕頭市龍光金駿房地產有限公司於2013年3月3日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (5) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司為該物業唯一合法的土地使用者；
  - (ii) 汕頭市龍光金駿房地產有限公司擁有佔用、使用及處置該物業的土地使用權的權利；及
  - (iii) 該物業的土地使用權未被查封或作按揭抵押，以及不受任何其他權利所限制。
- (6) 在對物業(倘竣工)進行估值時，我們假設住宅部分為每平方米約人民幣5,000元及停車場部分為每車位人民幣110,000元。

在對物業(倘竣工)進行估值時，我們參照了同區住宅物業及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業的原因是其與該物業有相近特點。我們已收集同區類型相似並附設商舖配套的住宅發展項目的可資比較數據。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣4,100元至人民幣6,400元。車位的價格介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣130,000元。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目的售價一致。已就該等售價的單位價格作出適當調整，以反映在作出重要假設時的該等因素(包括但不限於樓齡、位置、大小及質量)。

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

#### 第五類 — 貴集團於中國訂約收購的物業

			於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
51. 中國廣東省中山 山西區長洲大 橋東北側的一 幅土地	該物業包括一幅地盤面積約約 58,907.50平方米的土地。  該物業已獲授土地使用權，於 2068年7月22日到期，作住宅用 途。	該物業現時空置。	

#### 附註：

- (1) 我們獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而我們一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證，且授出權證涉及的所有土地出讓金及相關費用，以及使地盤可用作即時開發的所需成本已全數支付，該物業於2013年10月31日現況下的市值將為人民幣225,300,000元。
- (2) 根據於2013年10月23日發出的土地使用權出讓合同，地盤面積約58,907.50平方米的物業土地使用權已授予中山市金駿房地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 58,907.50平方米
  - (ii) 用途 : 住宅
  - (iii) 土地使用年期 : 於2068年7月22日到期，作住宅用途
  - (iv) 土地出讓金 : 人民幣225,320,000元
- (3) 根據於2013年2月7日發出編號為442000000764557的營業執照，中山市金駿房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本人民幣10,000,000元。

估值證書

第六類 — 貴集團在香港租賃的物業

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	於2013年 10月31日 <u>現況下的市值</u>
52. 香港中環 金融街8號 國際金融 中心二期41樓 4106-4108室	<p>該物業為71層高辦公大廈(不包括12層的機械、裝置及避難樓層)上第41樓的3個辦公單位。該辦公大樓於2003年落成，座落於4層高的零售店舖墊樓及5層高的停車場地庫之上。</p> <p>該物業的建築面積約為343平方米。</p> <p>該物業目前租賃於 貴集團，由2011年11月2日至2015年9月1日止，月租金731,655港元(不包括差餉、地稅及管理費)。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

### 第七類 — 貴集團在中國租賃的物業

		於2013年 10月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	無商業價值
53. 中國廣西壯族自治區南寧西鄉塘區衡陽路11號707室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為80平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2012年4月23日至2014年4月14日，月租金人民幣3,000元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
54. 中國廣東省惠州大亞灣區國際大廈A幢9樓A913、A915及A916單位	<p>該物業由3個辦公單位組成，總建築面積約為319.68平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年9月14日至2015年9月13日，月租金人民幣10,229元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
55. 中國廣西壯族自治區南寧東葛路68號青秀大廈12樓1204及1205單位	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為76平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年12月4日至2014年12月3日。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

### 估值證書

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	無商業價值
56. 位於中國 海南省 陵水 椰林南幹道的一 個單位	<p>該物業包括建築面積約為144平方米的單位。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2010年11月1日至2014年11月10日，月租金人民幣3,000元。該物業目前由 貴集團用作辦公及宿舍用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
57. 中國 廣東省 東莞 莞城區 高第街1號 莞城市民廣場 北樓5層	<p>該物業包括莞城市民廣場5層，建築面積約為10平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年10月7日至2014年10月6日，月租金每平方米人民幣40元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
58. 中國四川省 成都錦江區 三色路163號 銀海芯座A幢 22樓2203及 2204單位	<p>該物業由2個辦公單位組成，建築面積約為669.89平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年12月1日至2014年11月30日，月租金每平方米人民幣50元。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
59. 中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池路23號 光明大廈 1004室及 1005室	<p>該物業為一個辦公單位。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月，月租金人民幣5,000元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	
60. 中國 廣東省 佛山 禪城區 湖景路 8號1區 41座 92號一層 B區單位	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為30平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2012年11月至2014年10月3日，年租金人民幣200元。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
61. 中國廣東省 汕頭市龍湖 區珠池路23號 光明年大廈中 3/1202的 2室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為47.71平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
62. 中國廣東省汕 頭市龍湖區珠 池路23號 光明年大廈中 2/1202室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為54.69平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
63. 中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池路23號 光明年大廈中 2/1202的4室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為47.71平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值



## 附錄三

## 物業估值報告

於2013年  
10月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	
64. 中國廣東省 汕頭市龍湖區 珠池路23號 光明年大廈中 3/1202的 3室	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為47.71平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年1月15日至2016年1月16日，月租金人民幣1,500元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
65. 中國廣東省 廣東東莞市大 嶺山鎮振華路 22號	<p>該物業為一個辦公單位，建築面積約為10平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2012年2月18日至2014年2月17日，月租金人民幣2,400元。該物業目前由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
66. 中國廣東省 中山西區 升華路8號 南樓205室	<p>該物業為1個辦公單位，建築面積約為50平方米。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期並無指明。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值
67. 中國廣東省佛 山順德 容桂豐寧路 49號	<p>該物業為1個辦公單位。</p> <p>該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年6月10日至2013年12月1日，總租金人民幣9,000元。該物業由 貴集團用作辦公用途。</p> <p>根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。</p>	無商業價值

## 附錄三

## 物業估值報告

於2013年  
10月31日  
現況下的市值  
無商業價值

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>
68. 中國廣東省佛山禪城區湖景路8號1區41幢P2號1樓C區單元	該物業為1個辦公單位，建築面積約為55平方米。 該物業目前租賃予 貴集團，租賃期由2013年6月24日至2014年6月24日，總租金人民幣12,000元。該物業由 貴集團用作辦公用途。

根據中國法律意見，該租約並未在有關部門註冊，但屬合法、有效、對雙方具約束力及可根據中國法律強制執行。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

以下為本公司的經修訂及重列的組織章程大綱及細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2010年5月14日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。經修訂及重列的組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重列的組織章程細則(「細則」)構成本公司的章程。

### 1. 組織章程大綱

(a) 大綱於2013年11月18日採納，其表述(其中包括)本公司股東的責任以彼等當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，而根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有且能夠全面行使作為一個自然人所應有之全部行為能力，而不論是否涉及公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為推動在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力或大綱所規定的其他事項更改其大綱。

### 2. 組織章程細則

細則乃於2013年11月18日有條件採納，其於[●]起生效。細則的若干條款概述如下：

#### (a) 董事

##### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及大綱及細則之規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特別權利，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出具體規定，則由董事會決定)發行附有該等權利或限制之任何股份(無論是否有關股息、投票權、歸還資本或其他方面)。根據公司法、任何指定證券交易所之規則(定義見細則)及大綱與細則，任何股份或會按本公司或相關持有人作出之條款發行及可予以贖回。

董事會可發行認股權證授權其持有人按不時決定之條款認購本公司股本中任何類別之股份或證券。

根據公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則之規定，及在不影響任何股份或任何類別股份當時所附之任何特別權利或限制之情況下，

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

本公司所有未發行之股份應由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、發售股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、發售股份、授出購股權或出售股份即屬或可能違法或不可行之任何地區或多個地區之股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響之股東將不會成為或被視為另一類別之股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產之權力

細則並無載列關於出售本公司或本公司任何附屬公司資產之具體規定，惟董事可行使一切權力，採取一切行動及執行本公司所可行使、落實或批准之事宜，而該等權力行動及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或落實。

(iii) 對離職之補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職之補償或與其退任有關之代價（不包括董事根據合同規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及貸款擔保

細則條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立之合同中所擁有之權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞之職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定之任何酬金外，董事可收取兼任其他職位之額外酬金（不論為薪金、佣金、分享溢利或其他）。董事可出任或擔任本公司創辦或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級人員職位，及毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司之董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可在所有方面酌情行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司之董事或高級人員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級人員支付之酬金）。

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼公司法概要

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務之合同、或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合同之資格。該等合同或董事於其中有利益關係之任何其他合同或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係之任何董事毋須因其董事職務或由此而建立之信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合同或安排所獲得之任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立之合同或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合同或安排之董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其聯繫人有重大利益關係之任何合同、安排或其他建議之董事會任何決議案投票通過（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就該董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證之任何合同或安排；
- (bb) 本公司就董事或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）之本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證之任何合同或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益之任何其他公司之股份、債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與發售之包銷或分包銷而擁有或將擁有權益之任何合同或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司之股份、債券或其他證券之權益而與其他持有本公司之股份、債券或其他證券人士以相同方式擁有權益之任何合同或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設立之其他安排之建議或安排，而該建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該計劃或基金有關之僱員一般所未獲賦予之有關特權或利益。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

### (vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事之一般酬金，該等酬金(除經投票通過之決議案另有規定外)將按董事會可能協定之比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟於有關任職期間短之任何董事，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預收或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債券之獨立會議或履行董事職務而合理預期支出或已支出之所有差旅費、住宿費及其他附帶開支。

倘任何董事因本公司任何目的，應本公司之要求前往海外公幹或居駐海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之任務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金(以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外之額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定之酬金(以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外之額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務之現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(指本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養之人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養之人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外之退休金或其他福利。在董事會認為適當之情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休及預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

### (vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(若其人數並非三之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數)將輪流告退，每位董事須至少每三年一次於股東週

## 附錄四

## 本公司組織章程及開曼公司法概要

年大會上告退。每年須告退之董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長之董事，但若多位董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退之董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事達到某一年齡上限時必須退任。

董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增補現有董事會人數。按填補臨時董事空缺方式獲委任之任何董事僅可擔任該職務至其委任後的第一屆股東大會，並須待該會議重選，而按增補現有董事會人數方式獲委任之任何董事僅可擔任該職務至本公司下屆股東週年大會，並有資格膺選連任。董事及替任董事均毋須享有資格持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案將任期未屆滿之董事免職（惟此舉不損害該董事就其與本公司之間之任何合同遭違反而提出索償之權利），並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另行決定，董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事可在下列情況下辭職：

- (aa) 倘其向本公司當時之註冊辦事處提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 倘其神智不清或身故；
- (cc) 倘其並無特別事假而連續六(6)個月缺席董事會會議（除非其委任替任董事出席）及董事會議決免除其職位；
- (dd) 倘其宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成協議；
- (ee) 倘根據法律其不得出任董事；
- (ff) 倘其因任何法律規定不再擔任董事或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適之董事及其他人士組成之委員會，並可不時就任何人士或事宜全部

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立之委員會在行使獲授予之權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行之任何規則。

### (viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借入資金，或將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現存及日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司之債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或責任之全部或附屬抵押。

附註：與細則大致相同的該等條文可藉批准本公司特別決議案予以修改。

### (ix) 董事會議事程序

董事會可就處理事務舉行會議、休會及以其認為合適之方式主持會議。在任何會議上出現之事項須經多數票決定。倘票數相等，則大會主席有權投額外一票或決定票。

### (x) 董事及高級人員之登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員之登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長存檔，而任何董事或高級人員之變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

## (b) 變更組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、變更或修訂細則。細則訂明，變更大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

## (c) 更改股本

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 以決議案所訂明之數額及所分成之股份數目增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面額高於現有股份之股份；
- (iii) 將股份拆細為多類股份，惟不得損害先前賦予現有股份持有人的股份分別所附的任何優先、遞延、附帶條件的特別權利，或本公司於股東大會上或董事酌情釐定的特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或其中任何部分分拆為面額低於大綱所指定者之股份，惟須符合公司法規定，以令有關拆細任何股份之決議案可決定，在因拆細股份而形成之股份持



## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

有人之間，一股或多股股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何限制規限，本公司概有權對未予發行之股份或新股份附以權力；或

- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之股份，並按註銷股份之面額削減其股本。

在符合公司法規定之情況下，本公司可通過特別決議案削減股本、資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### (d) 更改現有股份或各類別股份之權利

在公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三之持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份之發行條款另有規定則除外。關於股東大會之細則規定經作出必要修訂後，將適用於該另行召開之股東大會，惟大會所需之法定人數(出席續會所需者除外)須為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一之兩位人士。而任何續會之法定人數為兩名親自或委派代表出席之股東(不論其所持股份數目)。該類別股份之每位持有人每持有一股該類別股份可投一表決票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人之特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益之額外股份而被視為改變，惟在該等股份發行條款之附帶權利另有明確規定則除外。

### (e) 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據細則，本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三之大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈之決議案為特別決議案。倘獲指定證券交易所(定義見細則)認可，在股東大會上(不包括股東週年大會)，經有權出席該大會及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，經所有有權出席及投票之股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通知之大會上提呈決議案及並以特別決議案形式通過。

任何特別決議案之副本須於其通過後十五(15)日內寄往開曼群島公司註冊處處長。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過之決議案。

### (f) 表決權

根據細則，在有關任何股份當時所附之任何表決特別權利或限制之規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或委派受委代表出席之股東(若股東為公司，其正式授權代表)，每持有一股繳足股款之股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳之股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，決議案概以投票方式表決，惟會議主席可能誠意允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手表決者除外，當中親身出席的每名股東(或倘為法團，則為正式授權代表)或受委代表均享有一項投票權，惟倘一名以上受委代表獲結算所(或其代名人)成員委任，則各受委代表享有一項舉手表決權。

倘本公司股東為認可結算所(或其代名人)，則其可授權其認為合適的一名或多名人士作為本公司任何大會或任何類別的股東大會的代表，倘此項授權人數超過一名人士，則該項授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該項規定獲授權的人士將被視為獲正式授權而毋須其他證據證明，且此獲授權的人士應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使與該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，包括在允許舉手表決的情況下，獨立舉手表決的權力，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司知悉任何股東須根據指定證券交易所(定義見細則)的規定就本公司任何個別決議案放棄投票，或僅可就本公司任何個別決議案投贊成或反對票，則該股東或代表該股東所投而違反上述規定或限制的票數將不獲計算在內。

### (g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年以外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會起計十五(15)個月或採納細則日期起計十八(18)個月，除非該段較長期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

### (h) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項、有關該等收支之事項及本公司之物業、資產、信貸及負債的真確賬目，以及公司法所規定或真實而公平地反映本公司事務及解釋其交易所需之所有其他事項。

會計賬目須保存於註冊辦事處或董事會決定之其他一個或多個地點，並隨時可供董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2009年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供可能須予提供的賬目副本或有關部份。

將於股東大會上向本公司提交的每份資產負債表及損益賬(包括法律規定須附加的所有文件)的副本連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日且於股東週年大會通告寄發當日同時寄予每名按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律，包括指定證券交易所(定義見細則)規則的情況下，本公司可向上述人士寄發節錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要作為代替，惟有關人士可書面通知本公司，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本，包括財務報表概要。

於任何時間委任核數師及釐定委任的條款與任期及其職責均須依照細則規定處理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提交核數師報告。本段所指的公認核數準則可為開曼群島境外任何國家或司法權區的核數準則。倘屬如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

### (i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的書面通告，而為擬通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(上文第(e)分段所述者除外)須發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的書面通告。所有其他股東特別大會則須發出

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的書面通告。通告必須註明會議時間及地點，倘為特別事項，則須註明該事項的一般性質。此外，本公司須向本公司的所有股東(根據細則規定或所持有股份的發行條款而無權接收該等通告者除外)及本公司當時的核數師，就每屆股東大會發出通告。

倘獲指定證券交易所的規定認可，縱然本公司發出較上述通告時間為短的通告召開大會，倘獲下列人士同意，大會亦將被視作已正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則由有權出席及在會上投票之本公司所有股東；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及在會上投票之大多數股東(即合共持有不少於賦予該權利之已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上進行之事項一概被視為特別事項，而除下列事項被視為一般事項外，在股東週年大會上進行之事項亦一概視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任之董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師之酬金；
- (ff) 向董事授出任何授權或權力以供提呈發售、配發，或授出購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)之未發行股份；及
- (gg) 向董事授出任何授權或權力以購回本公司的證券。

### (j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須為一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)所訂明之其他格式或董事會批准之其他格式之轉讓文件，並須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印簽署或以董事會不時批准之其他方式簽署。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當之情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關係股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署之轉讓文件。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

在任何適用法律之許可下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊之股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊之股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊之股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，且股東名冊分冊之股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島之註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放之其他地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕就轉讓予其不批准之人士之任何股份(繳足股款之股份除外)，或任何根據僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記而毋須陳述任何理由，亦可拒絕就轉讓予超過四名聯名持有人之任何股份或任何本公司擁有留置權之任何轉讓股份(繳足股款之股份除外)辦理登記。

除非有關人士已就所提交之轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)釐定須支付之最高費用或董事會不時規定之較低費用、已繳付適當印花稅(如適用)，且轉讓僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士之授權書)送達有關之股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在有關報章及(如適用)按指定證券交易所(定義見細則)規定之任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份之過戶登記，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記之期間合共不得超過三十(30)日。

### **(k) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則授權本公司在遵守若干限制下購回本身股份，及董事會僅可根據任何指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定，代表本公司行使該權力。

### **(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力及購回本公司股份之財務資助**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之規定。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

以遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構之規則及規例為前提，本公司可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

### (m) 股息及其他分派方法

在公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。

細則規定股息可以本公司之溢利(已變現或未變現)或以董事認為不再需要之任何儲備(溢利除外)作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可以公司法就此批准之股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附之權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付之股款將不會視為股份之實繳股款及(ii)一切股息須按派發股息之任何部分期間之實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可將欠負之全部數額(如有)自本公司派發予彼等之任何股息或有關任何股份之其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本之股息時，董事會可繼而按董事會之酌情決定議決(a)配發入賬列為繳足股款之股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息之股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息之股東可選擇獲配發入賬列為繳足之股份以代替董事會認為適合的全部或部分股息。本公司經董事會建議亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足股款之股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份之任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付之任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單之形式支付，並郵寄往持有人之登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往有關股份名列本公司股東名冊首位之持有人之地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示之其他人士之地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單之抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位之持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，構成本公司已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人之任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份之任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產之方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領之股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領之股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付之股息或其他款項概不附帶利息。

### (n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票之本公司股東，均有權委任其他人士作為受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上之受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表之股東可行使之相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其代表之股東可行使之相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親身(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

### (o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款之規限下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付之任何款項(無論按股份之面值或溢價)。催繳股款可一次付清，亦可分期結付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定之利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款之股東收取有關其持有股份之全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等值項目繳付)。本公司可就預繳之全部或部分款項按董事會釐定之利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款之日未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日之通知，要求支付所欠之催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期之利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份可被沒收。

若股東不依有關通知規定辦理，則該通知有關之股份於其後被通知所規定之款項並

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

未支付前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際派付之股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收之日應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期之有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

### (p) 查閱股東名冊

除非根據細則暫停辦理登記，否則根據細則，股東名冊總冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)個小時，可於註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點，供股東免費查閱，任何其他人士須繳付最多2.50港元或由董事會釐定的其他較低費用後方可查閱；或在繳付最多1.00港元或由董事會釐定的其他較低費用後，亦可在過戶登記處(定義見細則)查閱。

### (q) 會議及另行召開之各類別股東會議之法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會之法定人數為兩位親身出席且有投票權之股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開之各類別股東會議(續會除外)所需之法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一之兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘公司股東由董事通過決議案或該公司之其他法定實體委任之正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東之有關股東大會，則該公司股東亦被視為親身出席該大會。

### (r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使之權利之規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東權利之若干補救規定，其概要見本附錄第3(f)段。

### (s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配額外資產之任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東之資產超過清盤開始時之全部繳足股本，則額外之資產將根據該等股東分別所持已繳股款股份之數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東之資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產之分配將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔損失。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定之任何其他批准之情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同之財產。清盤人可就前述分發之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可在獲得類似授權之情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立之信託之受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務之股份或其他財產。

### (t) 無法聯絡的股東

根據細則規定，倘(i)就有關股份的股息應付予股份持有人的全部現金支票或股息單(總數不少於三張)於12年期間仍未兌現；(ii)於12年期限屆滿後，本公司於該期間內並無接獲任何消息顯示該股東存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)的規則，以廣告形式在報章發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三(3)個月或根據指定證券交易所(定義見細則)批准的較短期間經已屆滿後，並已將上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將撥歸本公司所有，而本公司收到該筆出售所得款項淨額後，有關款項會成為本公司所欠該名前股東一筆相同數額的款項。

### (u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法之情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取之任何措施或進行之任何交易會導致該等認股權證之認購價降至股份面值以下，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值之差額。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此營運須受開曼法律約束。以下乃開曼公司法若干規定之概要，惟此概要並不表示包括所有適用之資格及例外情況，亦不表示總覽開曼公司法及稅務方面之所有事項(此等條文或與有利益關係之各方較為熟悉之司法權區之同類條文有所不同)：

#### (a) 業務

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表，供其備案，並須按法定股本數額繳付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份之溢價總值之款項撥入名為「股份溢價賬」之賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據有關收購或註銷任何其他公司股份之任何安排而配發及按溢價發行之股份之溢價。公司法規定股份溢價賬可由本公司根據(如有)其組織章程大綱及組織章程細則之規定：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股之未發行股份；(c)按公司法第37條之規定贖回或購回該公司股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或公司債券之費用或就此支付之佣金或給予之折扣。

除非於緊隨建議公司分派或派付股息日期後，本公司可償還日常業務中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在取得開曼群島大法院(「法院」)確認及在組織章程細則許可的情況下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特殊類別股份的持有人的權利，於修訂彼等的權利前須獲得彼等的同意，包括獲得該類別已發行股份特定比率的持有人的同意，或由該等股份的持有人在另行召開的會議上通過決議案批准。

#### (c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

根據所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以令彼等可購買本公司股份或任何附屬公司或

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

控股公司的股份。此外，根據所有適用法律，本公司可向受託人提供資助，為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括帶薪董事）的利益，購入本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無對公司資助另一名人士購買或認購公司本身或其控股公司的股份的法律限制。因此，倘公司董事在審慎真誠地履行職責中認為資助合適且符合公司利益時，公司可以公平基準適當提供有關資助。

### (d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可以發行可由公司或股東贖回或選擇贖回的股份，及公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如該組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何本公司已發行股份（持作庫存股份之股份除外）則不可贖回或購回本身股份。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的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

在公司組織章程大綱及組織章程細則的規限下，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，則公司須在股東名冊登記該等股份，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何擬定行使權利均為無效，而且，在公司任何大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

公司並無被禁止購回及可購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定組織章程大綱或組織章程細則

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

須載有允許該等購回的規定，公司董事可使用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派付股息的法定條文。根據英國案例法（被視為於開曼群島具效力），股息只可以公司的溢利派付。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且公司的組織章程大綱及組織章程細則有相關規定（如有），則可由股份溢價賬派付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

### (f) 保障少數股東

開曼群島法院一般會參考英國案例法的判例，允許少數股東以公司名義就以下各項提出集體訴訟或提出引伸訴訟，對(a)超越公司權限或非法的行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到法定多數（或特別多數）股東通過的決議案提出訴訟。

倘公司（並非銀行）擁有細分為股份的股本，則法院可根據持有該公司已發行股份不少於五分之一的股東的申請，委派調查員調查該公司的事務，並按法院指定的方式呈報調查結果。

任何公司股東均可入稟法院，而法院如認為公司清盤屬公平公正，則其會發出清盤令，或取代清盤令，頒令(a)規管公司日後開展的事務；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行入稟股東所申訴行為或作出入稟股東申訴其並無作出的行為；(c)批准入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟；或(d)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東之股份，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償必須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

### (g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每名高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)於行使本身的權力及履行本身的職責時，必須以公司的最佳利益為前提而誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技能行事。

### (h) 會計及審核規定

公司須安排存置有關：(i)公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的適當賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關交易，則不會被視為已保存適當賬冊。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督承諾：

- (1) 開曼群島並無任何已通過的法律會就本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (2) 上述稅項或遺產稅或承繼稅不應以本公司股份、債券或其他承擔支付。

對本公司的承諾由2010年6月1日起，為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且並無徵收繼承稅或遺產稅。除因開曼群島司法權區可能不時訂立或引入若干文據而須支付印花稅外，開曼群島政府不甚可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並非任何雙重徵稅公約的締約方。

### (k) 股份轉讓印花稅

除非公司於開曼群島擁有土地權益，否則，開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅。

### (l) 給予董事的貸款

公司法並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

### (m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點保存股東名冊總冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東名冊總冊存置的相同方式存置股東名冊分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地方不時適當存置任何股東名冊分冊的副本。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料及不可供公眾人士查閱。

然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2009年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

### (n) 清盤

公司可根據法院指令強制自動清盤清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下行事。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則指定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則規定公司須解散的情況，或公司自註冊成立起計一年並無開展業務(或暫停業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及輔助法院，法院可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產須由法院保管。倘一名人士在破產清盤人員條例方面完全符合資格擔任正式清盤人，則其符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國清盤人員可與合資格破產清盤人被聯合委任。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便清理公司事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤之指令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人權利及任何後償協議或對銷或扣除索賠的權利的規限下償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，陳述清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。清盤人須於最後一屆大會最少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權之任何形式，向各名出資人發出通知，列明會議時間、地點及主題，並於開曼群島憲報刊登。

### (o) 重組

法定條文規定，進行重組及合併須在為此而召開之大會上，獲得佔出席大會之股東或類別股東或債權人(視情況而定)之百分之七十五(75%)價值之大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法庭表達其認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公允價值的同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法庭不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

### (p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

---

## 附錄四 本公司組織章程及開曼公司法概要

---

### (q) 彌償保證

開曼群島法律不限制一家公司的組織章程細則可能規定高級人員及董事作出彌償保證的額度，除非法院掌握任何該等規定與公共政策有抵觸的事實（如試圖針對犯罪後果提供彌償保證）。

### 4. 一般事項

本公司的開曼群島法律特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited 已向本公司發出意見函，歸納了開曼群島公司法的若干方面內容。該函件連同公司法的副本可供公眾查閱，相關內容已在附錄六「送呈公司註冊處處長及備查的文件」一段提述。任何人士如欲獲得開曼群島公司法的詳細摘要，或瞭解該法律與任何其他更為熟悉的司法權區法律之間的差異，應諮詢獨立法律意見。



## 附錄五

## 法定及一般資料

### A. 有關本集團的其他資料

#### 1. 本公司的註冊成立

本公司於2010年5月14日根據公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。我們在香港設立主要營業地點，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室，以及於2013年11月15日根據公司條例第XI部向香港公司註冊處處長登記為一家非香港公司。紀女士及李昕穎女士已獲委任為本公司的授權代表，代本公司在香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故本公司的公司架構及組織章程細則均須遵守開曼群島的相關法律及法規。開曼群島相關法律及法規以及組織章程細則的概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

#### 2. 本公司的股本變動

於註冊成立日期，本公司的初步法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

於2013年11月18日，本公司藉著增設額外99,996,200,200股股份將法定股本由380,000港元增至10,000,000,000港元。

緊隨[●]完成後(但不計及因[●]而可能配發及發行的任何股份及因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，本公司已發行股本將為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元的全部已繳足或入賬列作繳足的股份，而95,000,000,000股每股面值0.10港元的股份仍未發行。

除上述者及下文「一本公司股東於2013年11月18日通過的書面決議案」一節所述者外，本公司的股本自註冊成立以來概無其他變動。

#### 3. 本公司股東於2013年11月18日通過的書面決議案

- (i) 根據本公司股東於2013年11月18日通過的書面決議案：
  - (a) 經修訂及重列的組織章程大綱已獲批准及採納；
  - (b) 經修訂及重列的組織章程細則已獲批准及採納，待及[●]後生效；
  - (c) 藉著增設額外99,996,200,000股每股面值0.10港元的股份，本公司的法定股本由380,000港元(分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份)增加至10,000,000,000港元(分為100,000,000,000股每股面值0.10港元的股份)；

## 附錄五

## 法定及一般資料

(d) [●]

(e) [●]

(f) [●]

(g) [●]

### 4. 企業重組

請參閱本文件「歷史及重組 — 本公司企業重組」一節。

### 5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於本文件附錄一所載會計師報告有所提述。除本文件附錄一所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

本公司附屬公司的下列股本變動乃於緊接本文件刊發日期前兩年內發生：

<u>附屬公司</u>	<u>變更日期</u>	<u>變更前股本</u>	<u>變更後股本</u>
佛山南海	2013年5月10日	人民幣10,000,000元	人民幣30,000,000元

除上文所述者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本文件刊發日期前兩年內概無發生其他變動。

6. [●]

## B. 有關本公司業務的其他資料

### 1. 重大合同概要

於緊接本文件刊發日期前兩年內，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 於2013年1月9日，龍光地產（作為出讓方）與深圳優凱思（作為承讓方）訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產轉讓其於廣東現代建築擁有的全部100%股權予深圳優凱思，代價為人民幣8,150,000元；
- (b) 於2013年3月8日，龍光地產（作為出讓方）與順德置業（作為承讓方）訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產轉讓其於龍光陽光擁有的66%股權予順德置業，代價為人民幣6,930,000元；
- (c) 於2013年6月28日，深圳優凱思（作為出讓方）與南寧房地產（作為承讓方）訂立股權轉讓協議；據此，深圳優凱思轉讓其於南寧金駿擁有的51%股權予南寧房地產，代價為人民幣25,500,000元；
- (d) 本公司控股股東就本附錄「稅項及其他彌償保證」一段所述（其中包括）稅務及財

## 附錄五

## 法定及一般資料

產事宜而於2013年12月3日向本公司(代其本身及作為各附屬公司的受託人)提出的彌償契約；

(e) 本公司控股股東於2013年12月3日向本公司提出的不競爭契約，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭承諾」一段；及

(f) [●]

### 2. 本集團的知識產權

#### (a) 商標

於最後可行日期，本集團為下列商標(董事認為有關商標對業務有重大意義)的註冊擁有人，或已獲授權使用下列商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地	註冊日	到期日
	8273903	35	龍光地產	中國	2011年6月28日 (附註1)	2021年6月27日
	4145598	35	龍光地產	中國	2007年10月21日 (附註1)	2017年10月20日
	4145595	36	龍光地產	中國	2007年11月7日 (附註1)	2017年11月6日
	4145584	37	龍光地產(附註1)	中國	2007年11月7日	2017年11月6日
	4145600	42	龍光地產(附註1)	中國	2007年10月21日	2017年10月20日
	4145596	36	龍光地產(附註1)	中國	2007年11月7日	2017年11月6日
	7342568	35	龍光地產(附註1)	中國	2010年10月28日	2020年10月27日
	7344171	36	龍光地產(附註1)	中國	2010年10月21日	2020年10月20日
	7344258	37	龍光地產(附註1)	中國	2010年10月21日	2020年10月20日
	7344372	42	龍光地產(附註1)	中國	2011年4月28日	2021年4月27日
	6981508	35	龍光地產(附註1)	中國	2010年11月7日	2020年11月6日

## 附錄五

## 法定及一般資料










商標	註冊編號	類別	註冊 擁有人名稱	註冊地	註冊日	到期日
	6981507	36	龍光地產(附註1)	中國	2010年6月21日	2020年6月20日
	6981506	37	龍光地產(附註1)	中國	2010年6月21日	2020年6月20日
	6981505	42	龍光地產(附註1)	中國	2011年2月21日	2021年2月20日
(A)  (B) 	301884169	35, 36, 37, 42, 43	本公司	香港	2011年4月8日	2021年4月7日
(A) LOGAN (B) LOGAN	301884141	35, 36, 37, 42, 43	本公司	香港	2011年4月8日	2021年4月7日
(A)  (B) 	301884187	35, 36, 37, 42, 43	本公司	香港	2011年4月8日	2021年4月7日
(A) 龍光 (B) 龙光	301884006	35, 36, 37, 42, 43	本公司	香港	2011年4月8日	2021年4月7日
	302494521	6, 19, 35, 36, 37, 39, 43	深圳 優凱思	香港	2013年1月15日	2023年1月14日

附註1：於2013年1月8日，我們的全資附屬公司深圳優凱思與龍光地產訂立一份商標特許協議，據此，龍光地產向深圳優凱思授出非獨家特許權，以在該等商標的有效註冊期內免專利費使用該等商標。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易-4. 商標特許協議」一節。

## 附錄五

## 法定及一般資料

於最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

商標	申請編號	種類	申請人名稱	申請地	申請日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	11999721	35	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	11999795	36	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	11999810	37	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	11999866	41	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	11999921	42	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	12000004	43	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	12000053	44	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	12000086	45	深圳 優凱思	中國	2012年1月5日
 龙光地产 LOGAN PROPERTY	302494512	11, 14, 17, 20, 31, 41, 42, 44, 45	深圳 優凱思	香港	2013年1月15日

### (b) 域名

於最後可行日期，本集團為下列域名(董事認為有關域名對業務有重大意義)的註冊擁有人：

域名	註冊 擁有人名稱	註冊日	到期日
<a href="http://www.loganestate.com">www.loganestate.com</a>	深圳優凱思	2009年8月4日	2014年8月4日

## C. [●]

### 1. [●]

### 2. 服務合同詳情

#### (a) 執行董事

各執行董事與本公司已訂立服務合同，同意擔任執行董事，自[●]起初步為期三年，而執行董事或本公司均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合同。

委任執行董事須遵守細則中董事退任及輪席告退的規定。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### (b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事與本公司已簽訂委聘書，自[●]起為期三年。根據彼等各自的委聘書，各非執行董事及獨立非執行董事可收取定額董事袍金。有關委任須遵守細則中董事退任及輪席告退的規定。

### (c) 其他事項

- (i) 除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合同，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合同除外。
- (ii) 截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月，應付董事的酬金及實物利益總額分別約為人民幣6,856,000元及人民幣3,501,000元。有關董事酬金的詳情亦載於本文件附錄一會計師報告附註10。
- (iii) 根據現時生效的安排，截至2013年12月31日止年度，應付董事的酬金及實物利益總額預計約為人民幣7,000,000元。
- (iv) 概無本集團任何成員公司的現任或前任董事於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月收取任何款項，作為(i)吸引加入本公司或加入本公司的獎勵或(ii)辭去本集團任何成員公司董事職位或本集團任何成員公司其他管理職務的補償。
- (v) 截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的安排。
- (vi) 概無董事過去或目前於本公司創立的過程中或本公司擬收購的物業中擁有權益，亦無獲任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，誘使彼出任或成為董事，或作為彼提供有關創辦或成立本公司的服務的報酬。

### 3. 董事的競爭權益

請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 4. 已收取的費用或佣金

除本文件所披露者外，概無董事或名列下文「— 其他資料 — 專家同意書」一節的任何人士於緊接本文件刊發日期前兩年內，就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### 5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) [●]
- (b) 概無董事或名列下文「其他資料—專家同意書」一節的任何人士於本公司創立的過程中，或本集團任何成員公司於緊接本文件刊發日期前兩年內收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) [●]
- (d) [●]
- (e) 董事與本集團任何成員公司概無已訂立或擬訂立服務合同，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合同除外；及
- (f) 概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東於五大供應商中擁有任何權益。

### D. 購股權計劃

下文為股東於2013年11月18日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合[●]的規定。

#### (a) 目的

購股權計劃是一項股份獎勵計劃，旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

#### (b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，可按下文(e)段釐定的行使價認購董事會釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或曾為本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、代理、分銷商及該等其他人士。

接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元(或人民幣的等值金額)作為獲授購股權的代價。有關任何授出可認購股份的購股權要約，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟所接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份的購股權接納要約文件中清楚列明。倘截至指定接納日期仍未接納授出購股權的要約，則視為已不可撤銷地拒絕。

### (c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[●]完成後[●]已發行股份總數(不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃並無註銷、失效或獲行使者)的條款悉數行使購股權而發行的股份)的10%，即500,000,000股股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守[●]不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、[●]規定的資料及[●]規定的免責聲明。

除上述情況外，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權而可發行的股份，無論如何均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段所述的任何變更(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。



## 附錄五

## 法定及一般資料

### (d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

直至授出日期前十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘再授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 按照[●]的規定發出通函，載列合資格參與者的身份、將授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及[●]規定的資料；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合[●]不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其聯繫人（[●]所定義者）不得投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視為授出日期，以計算股份的認購價。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者提呈要約文件。

### (e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份認購價須由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列各項的最高者：

- (i) [●]；
- (ii) [●]；及
- (iii) 股份面值；

[●]

### (f) 向關連人士授出購股權

向董事、本公司主要行政人員或主要股東（定義見[●]）或彼等各自的聯繫人（定義見[●]）授出任何購股權，均須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見[●]）授出購股權，而導致截至授出日期（包括當日）止十二個月期間向該名人士所授出及將授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時的已發行及將發行股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%或[●]可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5,000,000港元或[●]可能不時規定的其他數額，則進一步授出購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會

## 附錄五

## 法定及一般資料

上以按股數投票表決方式批准後方可進行，而本公司所有關連人士均不得在股東大會投票贊成有關授出購股權的決議案，及／或遵守[●]不時規定的該等其他要求。於大會上批准授出該等購股權的表決須以按股數投票表決方式作出。

本公司根據上一段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情須於股東大會舉行前釐定，而建議進一步授出購股權的董事會會議日期視為授出日期，以計算購股權的行使價；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) [●]規定的資料；及
- (iv) [●]規定的資料。

### (g) 授出購股權的時間限制

倘本公司得悉內幕資料，則根據[●]規定公佈有關內幕資料前，本公司不得授出購股權。尤其是，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月內不得授出任何購股權：

- (i) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期(不論[●]有否規定)業績而舉行董事會會議當日；
- (ii) 倘購股權授予董事，則(i)本公司根據[●]規定刊發的任何年度或半年度業績公佈；及(ii)本公司選擇刊發的任何季度或任何其他中期(不論[●]有否規定)業績公佈的最後限期至實際公佈該等年度、半年度、季度或任何其他中期(視情況而定)業績當日止；
- (iii) 緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短者)由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間；及
- (iv) 緊接季度業績(如有)及半年度業績公佈日期前30日期間或(如屬較短者)由有關季度或半年度期間結束起至業績公佈日期止期間。

### (h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分行使或視作已行使(視情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式出售、出讓、質押或按揭任何購股權、就購股權設置產權負擔

## 附錄五

## 法定及一般資料

或以任何第三方為受益人而設立任何(法定或實益)權益。倘違反任何前述規定，本公司有權註銷任何已授予該承授人而未行使的購股權或其任何部分。

### (i) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為授出並獲接納日期後及自該日起十年期內隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得於授出當日起計滿十年後行使。購股權計劃獲批准當日起滿十年後不得再授出購股權。除非本公司於股東大會上或董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內有效。

### (j) 表現目標

承授人或須達致董事會可能於授出前列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

### (k) 終止僱用或身故後的權利

倘購股權承授人基於以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 非因身故、病患、受傷、殘障或按下文(r)(v)段所列的原因終止聘用，承授人可自終止受僱當日起計一個月內行使終止受僱當日有權行使的未行使購股權；或
- (ii) 倘因身故、病患、受傷或殘障，則承授人或其遺產代理人或代表可自承授人終止受僱或身故當日起計12個月內行使購股權，終止受僱日期為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日(無論有否獲發代通知金)，其後購股權將告失效。

### (l) 解僱後的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或(就本集團僱員而言(倘經董事會決定))基於根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合同有權終止其職務的任何其他理由，或因任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權於承授人終止受僱當日失效，不得再行使。

### (m) 收購時的權利

倘向所有股東(或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面或局部收購建議，而該收購建議於有關購股權有效期內成為或宣佈為無條件，或於相關購股權有效期內正式向股東提呈償債安排，則不論所獲授購股權的任何其他條款規定，購股權的承授人均可在該全面收購建議

## 附錄五

## 法定及一般資料

成為或宣布為無條件當日起14日內，隨時悉數或按承授人通知本公司所訂明的數目行使尚未行使的購股權。

### (n) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司主動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或其法定遺產代理人)有權於擬召開上述本公司股東大會當日的兩個營業日前隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

### (o) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司的重組計劃或與其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述股份認購價總額的全數匯款(該項通知須不遲於擬召開大會當日的兩個營業日前送達本公司)，以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開大會日期前的營業日正午十二時正(香港時間)，向承授人配發及發行因行使購股權而發行入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有未行使的購股權將告失效及終止。倘該和解或安排基於任何原因未能生效，且已終止或失效，承授人行使各自未行使購股權的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復並可行使。

### (p) 股份的權益

尚未行使購股權所涉及的股份不會獲派股息。對於因行使購股權而將配發的股份於相關承授人(或任何其他人士)完成登記成為有關股份的持有人前不會附帶投票權。除上述者外，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享

## 附錄五

## 法定及一般資料

有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，但不會享有記錄日期為配發日期前股份所附帶的任何權利。

### (q) 股本變更的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過根據適用法律及監管規定或其他理由進行資本化發行、供股、公開發售（倘有價格攤薄成份）、合併、拆細或削減本公司股本，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合[●]及附註的規定與[●]發出的補充指引及[●]日後不時[●]的指引及詮釋的相應調整（如有）。

作出該等調整時，均須使承授人以所持購股權可認購的本公司已發行股本比例，在調整前後不變，而因全面行使任何購股權而須繳付的總認購價，應盡量接近且無論如何不超過調整前的總認購價。有關調整不得導致股份以低於面值的價格發行。

發行證券作為交易的代價不會視為須作任何該等調整的情況。

### (r) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿日期；
- (iii) (o)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在(n)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於下列一個或多個理由而終止與本集團的關係，不再為合資格參與者當日：
  - (1) 嚴重行為失當；
  - (2) 觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的刑事罪行；
  - (3) 已無力償還債務、破產或與全體債權人訂立安排或債務重整協議；或
  - (4) 僱主根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合同有

## 附錄五

## 法定及一般資料

權終止僱用承授人的任何其他理由。董事會通過決議案決定基於本段上述一個或多個理由而終止或不終止僱用承授人屬最終定論；或

(vi) 董事會基於承授人違反上文(h)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段購股權被註銷當日。

### (s) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 修訂有關[●]所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠者；及

(ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，以上情況須首先經股東於股東大會上批准。倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂亦須經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合[●]的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將改變董事會的權限，亦須經股東於股東大會上批准。

### (t) 註銷購股權

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。

### (u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的相關條文仍然有效，以便在計劃終止前已授出的購股權仍可行使或符合購股權計劃條文的有關規定。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權仍然有效，並可根據購股權計劃行使。

### (v) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文件另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，對各方均具約束力。

### (w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

[●]

### (x) 在年報及中期報告披露

本公司將遵照不時生效的[●]，在年報及中期報告披露購股權計劃的詳情，包括於年

## 附錄五

## 法定及一般資料

報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

### (y) 購股權計劃的現況

截至最後可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

## E. 其他資料

### 1. 稅項及其他彌償保證

本公司控股股東已為本集團各成員公司訂立彌償保證契據(即上文「有關本公司業務的其他資料 — 重大合同概要」一節第(a)段所述的合同)，控股股東同意共同及個別就(其中包括)本集團任何成員公司因[●]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的收入、盈利或收益而可能承受之稅項及任何財產申索作出彌償保證。

### 2. 訴訟

於最後可行日期，就本公司所知，本公司或其任何董事並無涉及任何尚未了結或面臨任何其他對本公司的財務狀況或營運業績有重大不利影響的重大訴訟或仲裁。

### 3. [●]

[●]

### 4. [●]

[●]

### 5. [●]

[●]

### 6. [●]

### 7. [●]

### 8. [●]

### 9. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附於購股權或有條件或無條件同意附於購股權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理人或遞延股份；
  - (iv) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (v) 概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 董事確認：
- (i) 自2013年6月30日（本集團最近期的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；及
  - (ii) 於本文件刊發日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團的財務狀況產生重大影響。
- (c) [●]
- (d) 本公司已作出一切所需安排，確保股份可納入[●]進行結算及交收。
- (e) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (f) 據董事所知，根據公司法，本公司使用中文名稱僅作識別用途並不違反公司法。
- (g) [●]