

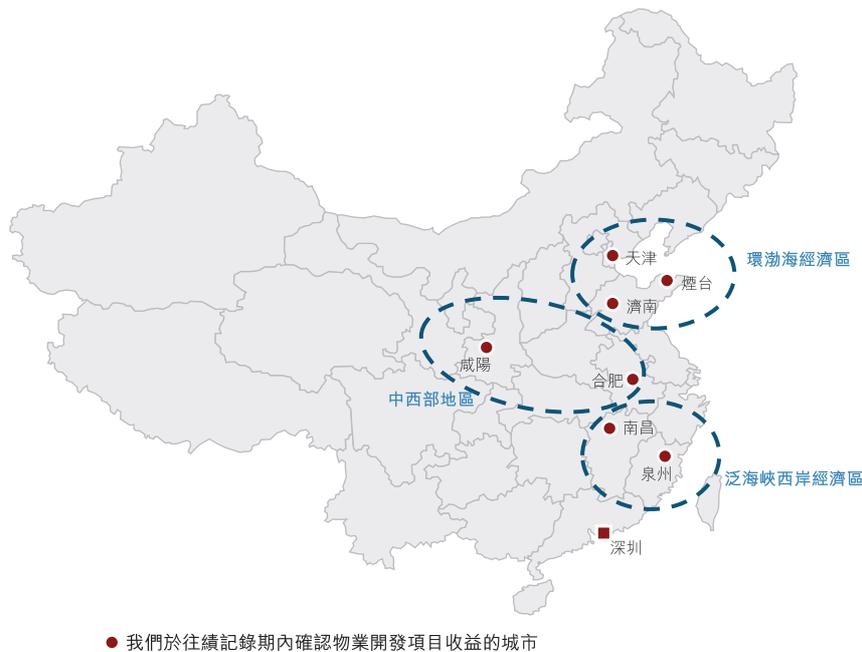
業 務

概覽

我們是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們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及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們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及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值Top 10」之一。此外，我們的房地產項目亦獲得不同機構頒發的多個獎項。

自我們於一九九五年開展房地產開發業務以來，我們成功推行多地區的策略，策略性地挑選我們認為在全中國具高增長潛力的城市開發項目，並取得了驕人的成績。在我們於福建省泉州取得初步成功後，我們的業務發展並未局限於當地，而是有計劃地拓展至南昌、天津、濟南、煙台、合肥及咸陽等我們的策略性目標重點經濟城市，迅速在當地成功複製了我們的業務模式，並取得佳績。於往績記錄期內，我們確認來自下文所示的涵蓋七個經選定的主要經濟城市的物業開發項目的收益。於二零一三年十二月，我們再訂立土地出讓合同，以收購一幅位於深圳的土地，深圳為珠三角地區的一線城市。於二零一三年十二月三十一日，我們擁有15項房地產開發項目，涉及總建築面積為3,959,483.6平方米。



業 務

- 泛海峽西岸經濟區

在泛海峽西岸經濟區，我們的策略目標是重點經濟城市，即福建省泉州及江西省南昌。南昌是江西省的省會。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，泉州的名義地區生產總值在泛海峽西岸經濟區內各城市中排名第一。於二零一三年十二月三十一日，我們的土地儲備包括位於泛海峽西岸經濟區的六個房地產開發項目，總建築面積為1,066,677.5平方米。

- 環渤海經濟區

在環渤海經濟區，我們於天津、山東省濟南及山東省煙台擁有房地產開發項目。天津是中國四個直轄市之一。濟南是山東省的省會。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，煙台的名義地區生產總值在山東省排名第二。於二零一三年十二月三十一日，我們的土地儲備包括位於環渤海經濟區的六個房地產開發項目，總建築面積為1,959,713.5平方米。

- 中西部

在中西部，我們於安徽省合肥及陝西省咸陽擁有房地產開發項目。合肥是安徽省的省會。在「西咸一體化」政府方針指引下，政府將推行有利的政策使西安與咸陽發展成為中國西部綜合性商業中心樞紐。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，西安與咸陽的綜合名義地區生產總值在陝西省排名第一。於二零一三年十二月三十一日，我們的土地儲備包括兩個位於中西部的房地產開發項目，總建築面積約755,452.6平方米。

於二零一三年十二月，我們再訂立土地出讓合同，以收購一幅位於深圳規劃建築面積為177,640.0平方米的土地，深圳為珠三角地區的一線城市。

在繼續鞏固於以上三個地區策略性目標重點經濟城市的市場地位的同時，我們有意利用我們的經驗及專長將業務擴展至我們目前尚未涉足的其他地區生產總值高及人口增長潛力大的城市，爭取在當地再創佳績。我們相信，我們以增長潛力大的經挑選重點經濟城市為戰略重點，讓我們能夠從該等城市未來數年的持續經濟增長及城鎮化加速進程中受益。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購及掛牌出售。我們亦已實施其他土地收購策略，包括(i)融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii)早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii)憑藉我們開發優質房地產項目的往績在同一地區收購更多土地。

業 務

例如，我們成功融入媽祖文化理念在環渤海經濟區沿海城市天津收購土地。由於黃先生與多個媽祖文化團體關係密切，我們可深入了解媽祖文化對天津的重要意義。利用上述知識及與天津地方政府希望促進台灣及中國的媽祖文化和經濟發展願望一致，我們與台灣最大的媽祖廟合作成立一家合營公司，以收購我們位於天津沿海的首批土地，用於我們的陽光海岸及A1及A2號地塊項目。

我們的競爭優勢

我們相信我們有以下競爭優勢：

我們專注於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市開發項目，多地區業務模式取得的驕人成就有目共睹

我們於一九九五年開展房地產開發業務以來，一直推行多地區業務模式，取得的驕人成績有目共睹。在中國房地產開發商中，我們相信我們率先採取多地區擴展策略。繼在福建省泉州初步取得成功後，我們經審慎考量作出戰略決策，於一九九九年開始將業務擴展至其他存在機遇的城市。

在近期擴展中，我們策略性地以泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市為目標，包括天津直轄市、南昌、合肥及濟南等省會城市以及這些地區內的其他城市，如泉州、咸陽及煙台。由於地區生產總值及人口增長潛力高企，這些城市潛藏房地產開發的獲利機會。我們相信，我們將繼續從中國有利的宏觀經濟環境中受益，包括策略性目標城市的持續經濟增長及城鎮化進程加快。一般而言，我們專注於開發中高端物業，我們相信這些物業可滿足上述城市計劃購買首套房或改善居住環境的日益壯大的中產階級的需求。

我們相對較早擴展至這些地區內各城市，使我們的管理層能夠在克服跨地區及城市房地產開發帶來的重重挑戰的過程中獲取寶貴的經驗。多年來，我們在新市場開發機制及各個我們已進入的地方市場的商業環境及特性方面積累了豐富知識。我們亦與相關地方政府及業務夥伴建立了廣泛的合作關係，包括AECOM及貝爾高林等著名設計公司。我們相信，上述知識及關係將為支持我們在擴充過程中實施多地區戰略奠定穩固基礎。

業 務

我們以具競爭力的成本收購優質土地儲備

我們已制定彼此互補的多元化土地收購策略。我們相信這些土地收購策略可讓我們以具競爭力的成本收購土地。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的每平方米平均土地收購成本分別佔我們於上述各期間的平均售價的8.8%、11.0%、8.9%及15.3%。

過去，我們已主要透過向第三方收購及掛牌出售收購土地。我們相信，我們一般能夠向通常於早期土地成本相對較低時期進行土地收購的原項目業主購入土地。我們亦運用多元化土地收購策略以具競爭力的成本收購土地，選擇性地參與我們相信符合當地政府政策或其他地方利益的房地產開發項目。具體而言，我們的土地收購策略包括：(i)融入文化理念以開發符合當地社區需求的物業；(ii)提早參與當地政府扶持的區域；及(iii)憑藉我們開發優質房地產項目的往績進一步在同一地區收購土地。

例如，我們成功引入媽祖文化理念在天津收購土地。媽祖被沿海地區華人認為是最具影響力及被普遍信奉的海神。透過黃先生與媽祖文化協會的密切關係，我們可深入了解媽祖文化對環渤海經濟區沿海城市天津的重要意義。利用上述知識及與天津地方政府有意促進台灣及中國的媽祖文化和經濟發展願望一致，我們與台灣最大的媽祖寺廟成立一家合營公司，以收購我們位於天津沿海地區的首批土地，用於我們的陽光海岸及A1及A2號地塊項目。

我們亦透過早期參與煙台及濟南各自的地方政府扶持的區域成功以具競爭力的成本收購土地。我們相信，早期參與使我們在增長潛力、成本及當地政府的開發計劃方面加深了對相關土地的了解。

此外，我們成功利用開發優質房地產項目的往績在同一地區收購更多土地。我們相信，我們過往在目標城市建設優質房地產開發項目所取得的成績兌現了我們與城市共同發展的承諾，從而令我們在進一步收購開發用地方面處於具競爭力的地位。

我們相信，我們在推行多元化土地收購策略方面的良好往績令我們能夠在未來發展中實施類似策略，以具競爭力的成本收購土地。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表概述於往績記錄期內我們的平均土地收購成本：

年份	我們於 年／期 內交付物業 的城市	每平方米 已交付 土地的平均 收購成本 (人民幣／ 平方米)	已交付的 總建築面積 (平方米)	收購時間 ／(年份)
二零一零年	泉州	95	14,649	二零零四年
	南昌	332	187,292	二零零六年、二零零八年
	合肥	706	101,274	二零零二年、二零零四年
小計		<u>445</u>	<u>303,215</u>	
二零一一年	泉州	85	3,588	二零零四年
	南昌	155	156,116	二零零六年、二零零八年
	合肥	609	67,812	二零零四年、二零一一年
	濟南	1,083	77,315	二零零六年
小計		<u>491</u>	<u>304,831</u>	
二零一二年	泉州	—	100	二零零四年
	南昌	482	94,345	二零零六年、二零零八年
	合肥	556	166,215	二零一一年
小計		<u>529</u>	<u>260,660</u>	
二零一三年 (截至二零一三年 九月三十日)	南昌	1,155	129,890	二零零六年、二零零八年、 二零一零年
	合肥	575	35,605	二零零四、二零一一年
	濟南	1,003	156,109	二零零九年
小計		<u>1,017</u>	<u>321,604</u>	

業 務

我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。我們自二零一零年起連續四年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及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們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及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值Top 10」之一。

我們相信，我們良好且不斷增強的聲譽部分歸因於我們注重房地產開發項目的設計和質量。我們興建迎合土地特徵及當地喜好的物業，旨在盡量提升每幅土地的價值。多年來，我們就旗下項目聘用多間專業設計公司。我們相信，與這些著名設計公司合作提高了我們房地產項目的設計質素，繼而提高了我們「力高」品牌的知名度。我們亦利用已建成地標物業提升品牌形象，最好的例證是南昌力高皇冠假日酒店（江西省首家五星級國際酒店），該酒店毗鄰南昌皇冠國際項目。我們相信，該酒店的聲譽不僅可提升皇冠國際項目住宅及商用物業的形象，亦可提升我們於南昌市其他開發項目的形象。

我們的房地產開發項目因其質量及設計獲嘉許。例如，南昌濱江國際為廣受歡迎且時尚的知名房地產項目，被搜房網評為「2013中國（南昌）城市新名片」；而南昌力高國際城因其個性化設計、注重細節及優質的建築材料及建築工程而被江西晨報社嘉獎為「2012-2013江西地產最佳品質示範力大盤」。有關我們房地產開發項目獲授的獎項及嘉許的進一步詳情，請參閱本[編纂]「一獎項和嘉許」一節。

我們標準化的物業設計及業務規範，有助我們迅速把握重點經濟城市的新市場機遇

我們多年來累積了標準化房地產設計及業務規範的多樣化組合，這使我們能靈活、迅速地在我們設定為目標市場的重點經濟城市擴充。尤其是，我們一直專注於開發三類定位明確的物業系列：(i)市中心住宅開發項目；(ii)建有住宅及商用物業的綜合多用途開發項目；及(iii)包括多層洋房住宅及高層住宅以及配套設施的「生態城」格局住宅開發項目。我們

業 務

積極微調各類個別項目的概念及設計，以貫徹維持產品質量。有關我們物業系列的進一步詳情，請參閱本[編纂]「我們的房地產開發項目－物業系列」一節。我們相信，我們標準化的物業設計及業務規範，有助我們迅速把握重點經濟城市的新市場機遇。

我們的管理團隊擁有強大的執行能力及豐富行業經驗

我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們的管理團隊平均擁有12年行業經驗。董事會的執行董事於本集團任職逾十年，這有利於宣揚企業共同價值及經營理念。管理團隊由在房地產開發、規劃、設計、工程、財務、項目投資、經營與營銷及銷售等廣泛領域具有專長的專業人士組成。我們多年來致力於聘用及培訓我們認為有潛力為本公司發展作出貢獻的員工。

業務策略

我們致力於未來五年內成為(i)中國50大房地產開發商之一，及(ii)我們各戰略目標重點經濟城市的領先房地產開發商之一。我們相信，我們可通過實施以下策略來達成上述目標：

進一步擴充我們在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部重點經濟城市以及中國其他地區的業務經營

我們的項目位於泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的戰略目標重點經濟城市。我們將繼續鞏固我們在這些城市的市場地位，同時通過以下方式進一步擴充經營：

- 利用我們在已涉足的城市的經驗及專長，以及我們對目標客戶的了解加上與地方政府及業務夥伴的穩固關係，在有關城市收購新土地並開發新項目；
- 謀求進入該三個地區內我們目前尚未涉足的具有高地區生產總值及人口增長潛力的其他城市的房地產市場；及
- 物色並把握中國其他地區(包括長三角地區及珠三角地區的一線及二線城市)的新商機。於二零一三年十二月，我們已訂立土地出讓合同，以收購一幅位於深圳佔

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

地面積為33,035.3平方米及規劃建築面積為177,640.0平方米的土地。深圳為珠三角地區的一線城市，為我們總部的所在地。

進一步詳情，請參閱本[編纂]「已簽署框架協議或意向書的項目」一節。

延續多元化的土地收購策略，以便分配財務資源用於我們認為具有最大盈利前景的機遇

我們擬繼續實施多元化的土地收購策略。我們擬繼續將財務資源優先用於把握我們認為具有最大盈利前景的機遇，有選擇性地物色我們認為具有高增長潛力的目標土地並按具有競爭力的成本收購該土地。具體而言，我們擬繼續利用我們在土地收購策略方面的經驗，如(i)融入文化理念(尤其是媽祖文化理念)開發滿足當地社區需要的物業；(ii)提早參與地方政府扶持的區域；及(iii)利用過往開發優質房地產項目的成功經驗，在同一地區收購更多土地。

作為拓展的一部份，我們亦可能進行與我們的營運相輔相成的策略性投資及收購。董事確認於最後實際可行日期我們尚未就有關投資或收購物色到合適的目標。

在繼續主要專注於住宅物業開發的同時，通過開發更高比例的商用物業開發項目實現優化及多元化的組合

我們過往主要專注於開發住宅物業。我們計劃在未來數年參與更高比例的商用物業開發項目，從而繼續令產品組合更趨多元化。我們擬繼續開發地標物業，包括位於黃金地段的高檔辦公大樓及酒店，我們相信此舉會提高我們「力高」品牌的形象。我們擬將大部分商用物業項目出售，以配合業務擴充，同時策略性地保留優質商用物業作為投資物業，從而賺取租金收入。我們相信，令產品組合趨於多元化將加強我們的擴充能力，並有助我們有效地應對影響中國住宅物業行業的任何宏觀經濟政策。

通過向客戶提供優質產品並繼續參與須要建設地標物業的項目，進一步鞏固我們的「力高」品牌

我們相信，由南昌濱江國際獲授「2013中國(南昌)城市新名片」及南昌力高國際城獲授「2012-2013江西地產最佳品質示範力大盤」等嘉許可見，我們已因精心設計的優質物業而建立聲譽。我們計劃於已涉足的城市以及其他戰略目標城市鞏固我們的聲譽。我們擬繼續專注於創新建築規劃及新穎的產品設計，為客戶提供優越價值，我們認為此舉會鞏固我們的聲譽。我們亦計劃擴大與著名設計公司的合作，從而進一步提高「力高」品牌的知名度。此

業 務

外，我們致力參與更多須要建造地標物業的項目，例如在黃金地段建造知名的酒店或辦公大樓，我們相信有關項目將提高「力高」品牌的知名度。我們亦計劃繼續舉辦宣傳活動（如經濟論壇），藉此推廣「力高」品牌。

繼續聘用、挽留及激勵有才幹的員工

我們認為，員工是我們十分寶貴的資產。為配合發展及擴充，我們務求吸引及聘用在房地產開發、項目規劃、設計、財務及營銷與銷售等方面具備廣博專業知識的員工。我們注重優秀員工的長遠發展並尋求員工與本公司之間利益保持一致。我們將繼續聘用、挽留及激勵有才幹的員工，為員工提供與表現掛鈎的薪酬待遇、在職培訓課程、晉升機會以及促進所有利益相關人士（包括股東、員工及社會各界）利益的濃厚企業文化。

我們的業務模式

我們專注於中國策略性目標城市的中高端住宅物業開發，因為我們相信中高端住宅物業切合這些城市不斷擴大的中產階級有意購買首套房或改善生活環境的需求。我們主要提供附帶臨街零售空間的多層洋房住宅、低層及高層住宅及聯排住宅，以滿足客戶的生活、娛樂及休閒等日常需要。我們亦在黃金地段開發地標物業，如高端寫字樓及酒店。

我們的房地產開發項目

於二零一三年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於環渤海經濟區（天津、濟南及煙台）、泛海峽西岸經濟區（南昌）及中西部（合肥及咸陽）多個城市，處於不同開發階段的15個房地產開發項目。

我們的住宅物業主要分類如下：

- 多層洋房住宅 — 一般為4至7層的樓宇；
- 小高層住宅 — 一般為8至18層高的樓宇；
- 高層住宅 — 一般為19至33層的樓宇；及

業 務

- 聯排住宅 — 一般為不超過3層互相連接的房屋。

物業系列

我們將我們的房地產開發項目分為三個系列（主要視乎物業位置而定），以區分各項目的不同定位。我們各物業系列的主要特點載列如下：

- 中心城系列 — 位於鄰近城市中心或繁華的城市新區，設有完善的生活配套設施，主要包括小高層住宅及高層住宅；
- 城市綜合體系列 — 位於城市中心或新中心商業區，包括商用物業（包括酒店、辦公單位及臨街零售空間）與住宅物業（包括小高層及高層住宅），滿足客戶的購物、娛樂及休閒需要；及
- 生態城系列 — 位於鄰近自然環境的大型住宅或生態區，主要包括聯排住宅、多層洋房住宅及高層住宅。

我們的房地產開發項目分類

下表載列我們的物業分類與會計師報告及物業估值報告（分別載於本[編纂]附錄一及附錄四）中的相應物業分類：

本[編纂]	會計師報告	物業估值報告
已竣工項目： 我們已收到相關政府機關發出的相關竣工驗收證書的項目或階段。	<ul style="list-style-type: none">• 持作出售的已竣工物業	<ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 本集團於中國持作銷售或自用的物業
開發中項目： 我們已收到相關建築工程施工許可證，但建設工程尚未完成的項目或階段。	<ul style="list-style-type: none">• 持作出售的開發中物業	<ul style="list-style-type: none">• 第二類 — 本集團於中國持有的在建物業

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

本[編纂]

會計師報告

物業估值報告

未來開發項目：

建築工程尚未開始，而我們已(a)收到相關土地使用權證，(b)簽署相關土地出讓合同，但尚未取得土地使用權證，或(c)已收到出讓土地使用權的中標確認書，但尚未簽署相關土地出讓合同的項目或階段。

- 租賃土地預付款項
- 持作出售的開發中物業的土地使用權

- 第三類—本集團於中國持作未來發展的物業

已簽訂框架協議或

意向書的項目：

我們已根據整體策略及業務發展規劃與相關政府機關訂立框架協議或意向書(當中載列與地盤有關的整體開發狀況，包括項目類型、佔地面積及容積率)的項目或階段。

- 不適用

- 第四類—本集團擬於中國收購的物業

由於我們部分房地產開發項目分多期開發，一個單一項目中可能包括屬於上述一個或多個類別的不同階段。

本[編纂]內所用我們房地產開發項目的名稱為我們已經用於或擬用於推廣物業的項目名稱。我們部分房地產開發項目的名稱可能不同於向有關機關登記的名稱。部分名稱須經有關機關批准，因此可能會有變更。我們的房地產項目的英文名稱僅供參考和市場推廣之用。

有關物業估值報告及會計師報告中物業分類詳情，請分別參閱本[編纂]附錄一及附錄四所載會計師報告及物業估值報告。

在本[編纂]中，有關土地佔地面積的數字及載列我們房地產開發項目建設期的資料乃基於中國政府發佈的相關文件、測量報告或我們自有的內部記錄(如適用)。

業 務

以下數字乃基於我們的內部記錄、內部估計及業務規劃：(i)有關無土地使用權證的預售可銷售建築面積、規劃建築面積及建築面積的數字；及(ii)有關估計動工日期、估計開始預售日期、估計竣工日期、已產生的開發成本及將產生的未來開發成本的資料。未來實際數字及施工或預售時間表在重大方面或不同於我們目前的估計。

物業在我們簽立相關預售合同、完成相關建築工程及交付予客戶後被視為已售出。物業在我們簽立相關預售合同但尚未交付予客戶時被視為已預售。物業在客戶簽署交付物業確認書時被視為已交付予客戶。我們的客戶須根據其各自買賣協議的條款確認收到交付的物業。

我們的中國法律顧問向我們表示，我們的開發中項目已遵守《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)的規定。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的房地產開發項目組合

下表為於二零一三年十二月三十一日我們房地產開發項目組合的概要。

項目	已竣工				開發中			未來開發			實際/估計 開始 預售日期 ⁽⁵⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生的 開發成本 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	將產生的 未來的 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)								
南昌																	
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	205,740.8	16,606.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		157,362.7	153,233.9	176.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		3,845.9	2,612.6	2,203.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		10,365.1	8,031.3	67.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		32,324.0	32,324.0	12,325.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		9,539.0	9,539.0	1,832.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		19,444.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店(公共/公用區域)		38,159.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,986.8	57,986.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		14,131.1	14,131.1	14,131.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店		43,855.7	43,855.7	43,855.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
力高國際城	466,665.3	603,671.8	597,383.9	74,476.9	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一期		89,619.6	89,619.6	16,108.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		70,041.1	70,041.1	943.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		6,867.5	6,867.5	3,796.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		12,711.0	12,711.0	11,368.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期		99,204.7	99,204.7	12,904.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		81,925.7	81,925.7	1,393.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		4,370.0	4,370.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		12,909.0	12,909.0	11,511.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期		162,185.1	159,872.9	10,285.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		153,041.3	150,729.1	5,068.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		9,143.8	9,143.8	5,217.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期		252,662.5	248,686.8	35,178.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		202,792.3	202,707.4	858.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		17,766.2	17,766.2	10,642.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		28,213.2	28,213.2	23,677.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		3,890.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五期		—	—	—	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅		—	—	—	240,400.5	240,400.5	141,345.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用		—	—	—	22,790.8	22,790.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		—	—	—	19,983.1	19,983.1	546.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)		—	—	—	15,067.0	15,067.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		—	—	—	7,024.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 開始 預售日期 ⁽⁵⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生的 開發成本 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告	
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)								
濱江國際																	
住宅	37,345.7	118,917.4	114,863.5	34,017.4	85,683.2	76,357.2	56,483.6	—	—	二零一一年 第二季度	二零一四年 第四季度	955.1	97.5	100.0	857.0	4.9	
商用	—	69,099.4	65,045.5	7,816.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	7,666.4	7,666.4	685.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	74,497.8	68,690.9	55,798.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	44,343.0	44,343.0	21,887.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	5,475.0	5,475.0	4,313.6	3,519.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
瀾湖郡																	
住宅	135,285.0	—	—	—	—	—	—	286,794.7	—	二零一四年 第二季度	二零一六年 第三季度	264.4	722.6	100.0	417.0	14	
商用	—	—	—	—	—	—	—	208,527.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	152,197.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	23,112.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	25,795.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	4,770.8	—	二零一五年 第三季度	二零一六年 第三季度	—	—	—	—	—	—
西區																	
公寓	—	—	—	—	—	—	—	78,266.9	—	二零一四年 第三季度	二零一六年 第三季度	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	47,037.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	17,906.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	3,996.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	9,325.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
瀾湖國際																	
住宅	68,373.0	—	—	—	—	—	—	205,846.3	205,846.3	二零一四年 第一季度	二零一七年 第二季度	423.3	1,008.8	51.0	不適用	15	
商用	—	—	—	—	—	—	—	137,938.0	137,938.0	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	8,999.7	8,999.7	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	27,712.8	27,712.8	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	27,712.8	27,712.8	—	—	—	—	—	—	—	—
天津																	
光海岸																	
住宅	481,394.0	—	—	—	184,949.2	181,531.4	325.0	1,290,276.8	—	二零一二年 第一季度	二零一四年 第四季度	859.8	5,761.2	99.0	5,615.3	10.16	
商用	—	—	—	—	184,949.2	181,531.4	325.0	—	—	—	—	548.3	419.9	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	143,242.8	142,110.0	325.0	—	—	二零一三年 第二季度	二零一四年 第四季度	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	13,886.9	13,731.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	22,529.4	22,529.4	—	—	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	75.3	—	—	—	—	—
二期																	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	311,925.1	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	236,906.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期																	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	75,018.2	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	425,898.8	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	353,075.5	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	5,698.5	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	56,297.9	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
四期																	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	10,826.9	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	552,452.9	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	427,766.2	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
停車場(民防)	—	—	—	—	—	—	—	3,038.5	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	二零一八年 第二季度	二零一九年 第四季度	—	—	—	—	—	—

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生的 開發成本 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)						
停車場 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A1及A2號地塊	69,336.2	-	-	-	-	-	-	55,469.0	55,469.0	27.0	243.0	99.0	不適用	17	
住宅 商用	-	-	-	-	-	-	-	44,375.2	44,375.2	二零一六年 第二季度	二零一八年 第二季度	100.0	1,261.0	11	
濟南	54,162.0	-	-	-	226,076.9	214,966.2	106,310.8	-	-	888.6	238.7	100.0	1,261.0	11	
力高國際	-	-	-	-	89,712.6	89,693.5	85,551.7	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
住宅 商用 辦公 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	14,371.6	13,868.4	1,820.7	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
辦公	-	-	-	-	66,634.6	66,577.8	12,932.8	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
倉庫	-	-	-	-	6,244.2	6,244.2	6,005.6	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
停車場	-	-	-	-	37,068.2	26,839.8	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
停車場(民防)	-	-	-	-	11,774.9	11,742.5	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
配套設施	-	-	-	-	270.8	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一四年 第三季度	100.0	1,261.0	11	
盛世名門	51,675.2	205,813.6	148,642.4	14,312.9	-	-	-	-	-	847.3	12.0	100.0	55.0	5	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	160,631.0	112,508.6	981.6	981.6	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	55.0	5	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	5,924.9	5,880.2	964.4	964.4	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	55.0	5	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	11,546.2	7,309.9	49.4	49.4	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	55.0	5	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	12,801.9	9,192.4	8,875.6	8,875.6	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	55.0	5	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	11,520.5	11,520.5	1,211.0	1,211.0	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	55.0	5	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	3,389.1	2,230.9	2,230.9	2,230.9	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	55.0	5	
假日麗景	34,934.9	87,545.2	85,995.5	2,157.9	-	-	-	-	-	355.2	-	100.0	9.9	6	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	63,263.4	63,263.4	186.4	186.4	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	9.9	6	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	392.8	392.8	509.7	509.7	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	9.9	6	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	7,998.3	7,998.3	6,491.7	6,491.7	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	9.9	6	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	7,772.5	6,491.7	73.4	73.4	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	9.9	6	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	6,460.9	6,460.9	1,388.4	1,388.4	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	9.9	6	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	1,657.3	1,388.4	-	-	-	-	-	-	-	二零一二年 第一季度	二零一二年 第一季度	100.0	9.9	6	
煙台	51,693.7	-	-	-	-	-	-	186,470.8	186,470.8	233.8	620.7	100.0	236.0	18	
煙光海岸第一期	-	-	-	-	-	-	-	137,299.1	137,299.1	二零一六年 第二季度	二零一六年 第二季度	100.0	236.0	18	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	7,457.0	7,457.0	二零一六年 第二季度	二零一六年 第二季度	100.0	236.0	18	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	30,155.2	30,155.2	二零一六年 第二季度	二零一六年 第二季度	100.0	236.0	18	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	9,170.0	9,170.0	二零一六年 第二季度	二零一六年 第二季度	100.0	236.0	18	
住宅 商用 倉庫 停車場 停車場(民防) 配套設施	-	-	-	-	-	-	-	2,389.6	2,389.6	二零一六年 第二季度	二零一六年 第二季度	100.0	236.0	18	

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 ⁽⁴⁾	實際/估計 預售日期 ⁽⁵⁾	將產生的 未來 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 日期	
	已竣工 佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)								
合肥																
力高																
西區一期	395,596.4	401,885.3	368,581.2	48,589.8	205,890.3	200,429.7	143,318.6	263,959.7	—	—	—	—	768.8	7,12,19	7,19	
住宅	100,172.8	98,462.8	17,659.4	—	—	—	—	17,294.6	—	—	—	—	—	—	—	—
會所	—	83,227.3	81,517.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	3,853.5	3,853.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區二期	—	13,092.0	13,092.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	51,005.6	45,703.6	3,179.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	42,650.4	38,041.5	1,187.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	7,768.3	7,662.1	1,991.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區三期	—	586.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	67,305.2	67,242.0	4,548.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	55,563.5	55,005.9	932.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	8,229.8	9,113.1	493.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	3,123.0	3,123.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區四期	—	388.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	23,100.0	5,037.1	102.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	5,100.0	5,037.1	102.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西區五期	—	18,000.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東區一期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	70,026.6	67,263.3	8,597.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	55,644.4	55,266.7	237.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
會所	—	4,416.2	4,416.2	779.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	3,720.0	1,334.4	1,334.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	6,246.0	6,246.0	6,246.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東區二期	—	88,075.2	82,681.3	12,311.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	71,763.5	69,025.9	554.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	3,315.3	3,304.4	1,406.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	10,351.0	10,351.0	10,351.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	2,645.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東區三期	—	2,200	2,191.1	2,191.1	93,871.5	92,054.4	51,576.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	75,655.0	75,655.0	51,576.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商用	—	2,200	2,191.1	2,191.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	6,933.4	6,933.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施	—	—	—	—	9,466.0	9,466.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生的 開發成本 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	將產生 的未來 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	餘下未銷售 的可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	無土地 使用權證的 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	實際/ 估計開始 施工日期 ⁽⁴⁾						
咸陽															
御景一第一期	69,466.8	-	-	125,508.5	121,784.1	21,393.1	111,504.3	-	二零一三年 第二季度	二零一三年 第三季度	207.4	437.6	70.0	219.8	13,20
一階段	-	-	-	48,548.6	47,610.0	21,393.1	-	-	二零一三年 第三季度	二零一三年 第三季度	-	-	-	-	13
住宅	-	-	-	40,851.3	40,851.3	21,393.1	-	-	二零一三年 第三季度	二零一三年 第三季度	-	-	-	-	-
商用	-	-	-	6,759.4	6,759.4	-	-	-	二零一三年 第三季度	二零一三年 第三季度	-	-	-	-	-
地庫	-	-	-	937.9	-	-	-	-	二零一三年 第三季度	二零一三年 第三季度	-	-	-	-	-
二階段	-	-	-	76,959.9	74,173.4	-	-	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	13
住宅	-	-	-	74,376.6	74,173.4	-	-	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
地庫	-	-	-	2,583.3	-	-	-	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
三階段	-	-	-	-	-	-	111,504.3	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	20
住宅	-	-	-	-	-	-	93,552.0	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
商用	-	-	-	-	-	-	861.5	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	6,201.5	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
停車場(民防)	-	-	-	-	-	-	10,689.3	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	-	200.0	-	二零一四年 第一季度	二零一四年 第一季度	-	-	-	-	-
深圳															
君御國際	33,035.3	-	-	-	-	-	177,640.0	177,640.0	二零一四年 第二季度	二零一四年 第四季度	980.0	551.8	51.0	499.8	21
住宅	-	-	-	-	-	-	114,090.0	114,090.0	二零一四年 第二季度	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
商用	-	-	-	-	-	-	14,000.0	14,000.0	二零一四年 第二季度	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	40,950.0	40,950.0	二零一四年 第二季度	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
停車場(民防)	-	-	-	-	-	-	4,550.0	4,550.0	二零一四年 第二季度	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	-	4,050.0	4,050.0	二零一四年 第二季度	二零一四年 第四季度	-	-	-	-	-
總計							248,148.1	1,133,373.9							

附註：

- 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地的使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
- 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「開發中建築面積」乃基於建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證。未來開發項目的「規劃建築面積」乃根據相關土地出讓合同及/或公開招標、掛牌出售或拍賣確證書。
- 我們已就該等地块訂立土地出讓合同但尚未取得土地的使用權證。
- 「實際/估計開始施工日期」是指該項目或多項項目相關階段的第一座樓宇開始施工或預計開始施工的日期。
- 「實際/估計開始預售日期」是指本集團取得或預計取得該項目或多項項目相關階段的預售許可證的日期。
- (a)已竣工項目的「實際/估計竣工日期」是指各項目或多項項目各階段的竣工驗收備案表日期，而(b)開發中項目的「實際/估計竣工日期」乃基於本集團參考建築工程規劃作出的當前估計。
- 「已產生的開發成本」是指相關項目的直接成本，包括本集團截至二零一三年十二月三十一日產生的土地成本、建設成本及資本化利息成本。已竣工項目的開發成本是指與餘下未銷售部分相關的成本。開發中或待作未來開發項目的開發成本是指與整個項目相關的成本。
- 「將產生的未來開發成本」是指本集團根據截至二零一三年十二月三十一日已產生的開發成本估計將產生的預算成本。
- 由於南昌力高皇冠假日酒店由本公司合營公司力高實業(江西)持有，故該項目產生的開發成本並無綜合列入本集團的財務報表。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的房地產開發項目說明

泛海峽西岸經濟區

1. 南昌

皇冠國際



皇冠國際為我們「城市綜合體」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市西湖區。

於二零零六年六月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣112.7百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數償清。

該項目總佔地面積為53,673.2平方米，包括高層住宅、商用單位、辦公單位及停車場。所有住宅及商用單位預期主要用於出售。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，項目詳情如下：

建設期

— 開工	二零零七年第二季度
— 竣工	二零一一年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	205,740.8
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	189,134.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	91.9%
本集團應佔權益	50%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，項目已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 人民幣977.0百萬元

南昌力高皇冠假日酒店



南昌力高皇冠假日酒店（「該酒店」）為毗鄰南昌皇冠國際由 Holiday Inns (China) Limited（「管理人」）管理的國際五星級酒店。

該酒店樓宇總佔地面積為4,636.7平方米，包括由管理人管理的酒店物業及租予不同租戶的辦公單位。該酒店現為力高實業（江西）所有。我們擁有合營公司力高實業（江西）50%的股權。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該酒店詳情如下：

建設期

— 開工	二零零八年第一季度
— 竣工	二零一一年第三季度
已竣工的總建築面積 (平方米)	57,986.8
— 酒店 (平方米)	43,855.7
— 辦公室 (平方米)	14,131.1
本集團應佔權益	50%

力高實業(江西)已就該酒店的管理與管理人訂立管理合約，自二零一一年七月二十五日起為期十年(「初始期限」)。根據管理合約，除非雙方於初始期限屆滿前不少於六個月內書面同意將管理合約延期十年，否則管理合約將於初始期限屆滿時終止。根據管理合約的條款，力高實業(江西)每月向管理人支付(i)基本管理費(為每月收益的固定比例)；及(ii)獎勵管理費(為酒店每月經營利潤的浮動比例，乃參考酒店的每月利潤率釐定)。力高實業(江西)亦負責就該酒店資產及業務購買若干保險。

該酒店已於二零一一年七月開始運營。於二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，向管理人支付的總管理費分別為人民幣708,940元、人民幣1,894,992元及人民幣1,580,161元。於二零一一年、二零一二年及截至二零一三年九月三十日止九個月，酒店的平均入住率分別為45.6%、53.3%及56.1%，平均房價分別為人民幣462.0元、人民幣518.5元及人民幣547.3元。我們相信，國際五星級酒店作為我們項目的一部分及將「力高」加入該酒店的中文名，提高了我們周邊住宅及商用項目皇冠國際以及我們於南昌市其他開發項目的形象。

業 務

力高國際城



力高國際城為我們「生態城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市象湖新城。

於二零零六年四月，我們就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣122.5百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數償清。

該項目總佔地面積將為466,665.3平方米，分為五期：

一期

該項目一期包括小高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，一期詳情如下：

建設期	
— 開工	二零零八年第一季度
— 竣工	二零一零年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	89,619.6
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	73,511.3
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	82.0%
本集團應佔權益	100%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，一期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 人民幣220.3百萬元

二期

該項目二期包括小高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，二期詳情如下：

建設期

— 開工	二零零九年第三季度
— 竣工	二零一三年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	99,204.7
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	86,300.1
佔已銷售總建築面積百分比	87.0%
本集團應佔權益	100%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 人民幣225.6百萬元

三期

該項目三期包括高層住宅、聯排住宅、多層洋房住宅及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，三期詳情如下：

建設期

— 開工	二零一零年第二季度
— 竣工	二零一一年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	159,872.9
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	149,587.0
佔已銷售總建築面積百分比	93.6%
本集團應佔權益	100%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，三期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 人民幣369.3百萬元

四期

該項目四期預計包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅單位均計劃用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，四期詳情如下：

建設期

— 開工	二零一一年第三季度
— 竣工	二零一三年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	248,686.8
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	213,508.7
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比	85.9%
本集團應佔權益	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，四期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 人民幣684.7百萬元

五期

該項目五期預計包括小高層住宅、高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，五期詳情如下：

建設期

— 開工	二零一二年第三季度
— 竣工	二零一四年第四季度
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	298,241.0
已預售的開發中總可銷售建築面積 (平方米)	141,891.4
佔已預售的總可銷售建築面積百分比	47.6%
本集團應佔權益	100%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，五期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣625.8百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣181.3百萬元

濱江國際



濱江國際為我們「城市綜合體」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市西湖區。

於二零零九年十二月，我們就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣370.8百萬元。於最後實際可行日期，土地出讓金已悉數償清。

該項目總佔地面積將為37,345.7平方米，預計包括高層住宅、辦公單位、商用單位及停車場。該項目的所有住宅及商用單位計劃主要用於出售。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，該項目於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

建設期	
— 開工	二零一一年第一季度
— 竣工	二零一四年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	114,863.5
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	76,357.2
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	80,846.1
已預售的開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	56,483.6
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比	71.8%
本集團應佔權益	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣955.1百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣97.5百萬元

瀾湖郡

瀾湖郡擬作為我們「生態城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌象湖新城。

於二零一零年十二月，江西崇德就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣81.2百萬元。於二零一三年十二月三十一日，我們已全數支付該項目的土地出讓金。於二零一三年一月，我們通過收購利達的全部股權收購江西崇德從而收購該項目。當時利達持有興達的全部股權，而興達則持有江西崇德的全部股權。有關收購的詳情，請參閱本[編纂]「歷史、重組及集團架構—公司發展—江西崇德」一節。

該項目總佔地面積將為135,285.0平方米，預計將包括小高層住宅、高層住宅、辦公單位、商用單位及停車場。該項目將在兩個區塊開發。

東區

根據我們現有的項目規劃，東區於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

建設期	
— 估計開工日期	二零一四年第二季度
— 估計竣工日期	二零一六年第三季度
總規劃建築面積 (平方米)	208,527.8
本集團應佔權益	100%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

西區

根據我們現有的項目規劃，西區於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零一四年第三季度
— 估計竣工日期	二零一六年第三季度
總規劃建築面積 (平方米)	78,266.9
本集團應佔權益	100%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目的東區及西區已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣264.4百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣722.6百萬元

濱湖國際

濱湖國際計劃為我們「中心城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於南昌市高新區。

於二零一三年十月，我們就該項目訂立土地出讓合同，代價為人民幣844.1百萬元，須於二零一三年十一月及二零一四年四月分兩期支付。於最後實際可行日期，我們已支付第一期付款，金額為人民幣422.0百萬元。

該項目的總佔地面積將為68,373.0平方米，預期將包括多層洋房住宅、高層住宅、商用單位及停車場。

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零一四年第一季度
— 估計竣工日期	二零一七年第二季度
總規劃建築面積 (平方米)	205,846.3
本集團應佔權益	51.0%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目將產生的未來開發成本如下：

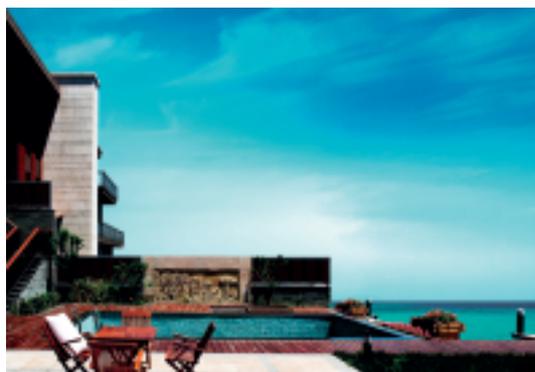
已產生的開發成本	人民幣423.3百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣1,008.8百萬元

業 務

環渤海經濟區

1. 天津

陽光海岸



陽光海岸為我們「生態城」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於天津濱海旅遊區。該項目提供現代海景聯排住宅、高層住宅、商用單位、停車場以及連接私人人工沙灘及俱樂部配套設施的無邊泳池。

根據與天津市政府訂立的合作協議，成立天津力高的目的是收購天津濱海旅遊區海域的海域使用權，開展填海造地作業及通過公開招標、掛牌出讓或拍賣等方式取得有關地塊的土地使用權。根據合作協議，我們同意將有關填海土地用於興建住宅、商用單位、一座媽祖雕像及一座媽祖廟。

我們已就該項目及A1及A2號地塊訂立土地出讓合同及一份補充合同，總代價為人民幣570.2百萬元。由於完成填海工程後的填海面積大於原合約面積，故該代價可予調整。於最後實際可行日期，我們已支付土地出讓金人民幣503.3百萬元。有關收購該項目多幅土地的進一步詳情，請參閱本[編纂]「房地產開發過程－土地收購」一節。

該項目總佔地面積將為481,394.0平方米，分為四期：

一期

該項目一期預計包括高層住宅、聯排住宅、商用單位及停車場。所有住宅單位及商用單位均擬用作出售。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，一期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零一二年第一季度
— 估計竣工日期	二零一四年第四季度
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	181,531.4
本集團應佔權益	99%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，一期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣548.3百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣419.9百萬元

二期

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，二期的詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零一七年第二季度
— 估計竣工日期	二零一九年第四季度
總規劃建築面積 (平方米)	311,925.1
本集團應佔權益	99%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣75.3百萬元
----------------	------------

三期

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，三期的詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零二零年第二季度
— 估計竣工日期	二零二四年第四季度
總規劃建築面積 (平方米)	425,898.8
本集團應佔權益	99%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，三期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣102.8百萬元
----------------	-------------

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

四期

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，四期的詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零二四年第三季度
— 估計竣工日期	二零二八年第四季度
總規劃建築面積 (平方米)	552,452.9
本集團應佔權益	99%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，四期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本 人民幣133.4百萬元

根據我們的現有項目計劃，於二零一三年十二月三十一日，我們將就項目第二、第三及第四期產生的未來開發成本如下：

將產生的未來開發成本 人民幣5,341.3百萬元

A1及A2號地塊

作為與天津市政府訂立的合作協議一部分，我們同意在毗鄰我們位於A1及A2號地塊房地產開發項目的天津濱海旅遊區興建一座媽祖雕像及一座媽祖廟。

根據合作協議，天津力高同意於建築工程完工後將媽祖廟無償轉讓予天津市政府。轉讓後，我們預期將就有關媽祖雕像、廟宇及商業單元的聯合管理及溢利分成與天津市政府訂立進一步協議。於最後實際可行日期，我們並無就媽祖雕像、廟宇及商用單位的聯合管理及溢利分成安排與天津市政府訂立任何最終協議。

該項目的佔地面積將為69,336.2平方米，預期將包括住宅單位及商用單位。

根據我們現有的規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零一五年第二季度
— 估計竣工日期	二零一八年第二季度
總規劃建築面積 (平方米)	55,469.0
本集團應佔權益	99%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣27.0百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣243.0百萬元

2. 濟南

力高國際



力高國際為我們「城市綜合體」系列的住宅及商用綜合房地產項目。該項目位於濟南歷下區。

於二零一零年九月，我們就該項目訂立土地出讓合同，總代價為人民幣203.7百萬元。於最後實際可行日期，我們已全數支付該項目的土地出讓金。有關收購該項目背景的詳情，亦請參閱本[編纂]「安置工作－已完成工作－順景路區解放閣安置項目」一節。

該項目的總佔地面積將為54,162.0平方米，總建築面積為226,076.9平方米，預計將包括高層住宅、商用單位、辦公單位及停車場。所有住宅單位、商用單位及辦公單位均擬供出售。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

— 開工	二零一二年第一季度
— 竣工	二零一四年第三季度
開發中總可銷售建築面積 (平方米)	214,966.2
已預售的開發中總可銷售建築面積 (平方米)	106,310.8
佔已預售的總可銷售建築面積百分比	49.5%
本集團應佔權益	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣888.6百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣238.7百萬元

盛世名門



盛世名門屬我們「中心城」系列的住宅及商業綜合房地產項目。該項目位於濟南天橋區。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

於二零零四年八月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣28.7百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。有關收購該項目土地背景的詳情，亦請參閱本[編纂]「—安置工作—已完成工作—濟南天橋區安置項目」一節。

該項目的總佔地面積為51,675.2平方米，包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

— 開工	二零一零年第二季度
— 竣工	二零一三年第二季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	148,642.4
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	134,329.5
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	90.4%
本集團應佔權益	100%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣847.3百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣12.0百萬元

假日麗景



假日麗景屬我們「中心城」系列的住宅及商業綜合房地產項目。該項目位於濟南歷下區。

於二零零四年八月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣20.1百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

該項目的總佔地面積為34,934.9平方米。該項目包括小高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

— 開工	二零零八年第四季度
— 竣工	二零一二年第一季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	85,995.5
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	83,837.6
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	97.5%
本集團應佔權益	100%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣355.2百萬元
----------------	-------------

2. 煙台

陽光海岸—一期



陽光海岸屬我們「城市綜合體」系列的住宅房地產項目。該項目位於煙台高新區。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

於二零一三年九月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣205.8百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已全數支付。有關收購該項目土地背景的詳情，亦請參閱本[編纂]「安置工作－現有工作－煙台北寨村安置項目」一節。

該項目的總佔地面積將為51,693.7平方米，預期將包括高層住宅、商用單位及停車場。

根據我們對目前項目規劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

－估計開工日期	二零一四年第一季度
－估計竣工日期	二零一六年第二季度
總規劃建築面積 (平方米)	186,470.8
本集團應佔權益	100%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣233.8百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣620.7百萬元

我們擬收購周邊土地以進一步開發該項目。進一步詳情請參閱本[編纂]「已簽署框架協議或意向書的項目」一節及附錄四所載物業估值報告的「第四類－貴集團擬於中國收購的物業」一節。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

中西部地區

1. 合肥

力高·共和城



力高·共和城屬我們「生態城」系列的住宅及商業綜合房地產項目。該項目位於合肥長豐縣。

於二零一零年十二月，我們透過收購其控股公司長豐聯華收購該項目。有關收購的詳情，請參閱本【**編纂**】「歷史、重組及集團架構－公司發展－長豐聯華」一節。

該項目的總佔地面積為395,596.4平方米，分為八期：

西區一期

該項目的西區一期包括小高層住宅、多層洋房住宅、會所及停車場。所有住宅單元均擬用作銷售用途。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區一期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零零七年第四季度
— 竣工	二零一零年第二季度 (西區一期規劃建築面積為17,294.6平方米 持作未來開發的部分以及預期於二零一四年 第二季度竣工的建設工程除外)
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	98,462.8
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	80,803.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	82.1%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，西區一期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣216.0百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣58.8百萬元

西區二期

該項目的西區二期包括高層住宅及商用單位。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區二期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零零九年第一季度
— 竣工	二零一一年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	45,703.6
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	42,524.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	93.0%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣156.5百萬元
----------------	-------------

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

西區三期

該項目的西區三期包括高層住宅、小高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區三期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零零九年第四季度
— 竣工	二零一二年第二季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	67,242.0
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	62,693.2
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	93.2%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區三期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣233.8百萬元
----------------	-------------

西區四期

該項目的西區四期包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，西區四期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零一二年第三季度
— 估計竣工日期	二零一四年第三季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	5,037.1
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	74,781.4
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	4,935.0
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	67,098.2
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比	90.2%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，西區四期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣214.9百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣174.5百萬元

業 務

西區五期

預期該項目的西區五期將包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的目前項目規劃預計，於二零一三年十二月三十一日，西區五期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零一三年第四季度
— 估計竣工日期	二零一五年第二季度
總規劃建築面積 (平方米)	246,665.1
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	33,593.9
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	24,643.5
佔已預售的總可銷售開發中建築面積百分比	73.4%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，西區五期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣195.2百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣616.0百萬元

東區一期

該項目的東區一期包括高層住宅、商用單位、會所及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區一期的詳情如下：

建設期

— 開工	二零一零年第二季度
— 竣工	二零一二年第四季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	67,263.3
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	58,666.0
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	87.2%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區一期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣225.7百萬元
----------------	-------------

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

東區二期

該項目的東區二期包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區二期的詳情如下：

建設期

－開工	二零一一年第三季度
－竣工	二零一三年第一季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	82,681.3
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	70,369.4
佔已銷售的總可銷售建築面積百分比	85.1%
本集團應佔權益	80.0%

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區二期已產生的開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣324.5百萬元
----------------	-------------

東區三期

該項目的東區三期預期將包括高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均擬用作銷售用途。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，東區三期的詳情如下：

建設期

－開工	二零一三年第一季度
－估計竣工日期	二零一五年第二季度
已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	2,191.1
已銷售已竣工的總可銷售建築面積 (平方米)	0.0
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	92,054.4
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	51,576.9
佔已銷售及已預售的總可銷售建築面積百分比	54.7%
本集團應佔權益	80%

根據我們的內部記錄及現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，東區三期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣142.8百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣185.9百萬元

業 務

2. 咸陽

御景灣



御景灣為我們「城市綜合體」系列的住宅房地產項目。該項目位於咸陽市高新區。

二零一二年十一月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣76.0百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積將為69,466.8平方米，並將分三個階段開發：

第一期第一階段

該項目的第一期第一階段預計包括小高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均計劃用於出售。

根據我們的內部記錄，於二零一三年十二月三十一日，第一期第一階段詳情如下：

建設期

— 開工	二零一三年第二季度
— 估計竣工日期	二零一四年第四季度
總規劃建築面積 (平方米)	111,504.3
開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	121,784.1
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	21,393.1
佔已預售的總可銷售開發中建築面積百分比	17.6%
本集團應佔權益	70.0%

業 務

第一期第二階段

該項目的第一期第二階段預期包括小高層住宅、高層住宅及停車場。所有住宅單位均計劃用於出售。

根據我們對目前項目規劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，第一期第二階段詳情如下：

建設期

— 開工	二零一三年第四季度
— 估計竣工日期	二零一五年第三季度
開發中總可銷售建築面積 (平方米)	74,173.4
已預售開發中的總可銷售建築面積 (平方米)	0
佔已預售的總可銷售建築面積百分比	0%
本集團應佔權益	70.0%

第一期第三階段

該項目的第一期第三階段預期包括小高層住宅、高層住宅、商用單位及停車場。所有住宅及商用單位均計劃用於出售。

根據我們對目前項目計劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，第一期第三階段詳情如下：

建設期

— 估計開工日期	二零一四年第一季度
— 估計竣工日期	二零一六年第二季度
總規劃建築面積 (平方米)	111,504.3
本集團應佔權益	70%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，該項目整個一期已產生的開發成本及將產生的未來開發成本如下：

已產生的開發成本	人民幣207.4百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣437.6百萬元

我們擬收購其他臨近土地及將該項目分九期開發。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「已簽署框架協議或意向書的項目」一節及附錄四所載物業估值報告「第四類— 貴集團擬於中國收購的物業」一節。

業 務

其他地區

深圳

君御國際

君御國際為我們「中心城」系列的住宅及商業房地產項目。該項目位於深圳坪山新區。

二零一三年十二月，我們就該項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣980.0百萬元。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。根據土地出讓合同，其規定該土地的容積率建築面積須提供總建築面積50,000平方米的安置房。進一步詳情請參閱本[編纂]「安置工作－現有工作－深圳坪山新區項目」一節。

該項目的佔地面積將為33,035.28平方米，預期包括高層住宅、商用單位及停車場。

根據我們對目前項目規劃的估計，於二零一三年十二月三十一日，該項目的詳情如下：

建設期

－估計開工日期	二零一四年第二季度
－估計竣工日期	二零一六年第四季度
總規劃建築面積 (平方米)	177,640平方米
本集團應佔權益	51%

根據我們現有的項目規劃，於二零一三年十二月三十一日，我們產生的開發成本及該項目將產生的未來開發成本如下：

已產生開發成本	人民幣980.0百萬元
將產生的未來開發成本	人民幣551.8百萬元

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

已簽署框架協議或意向書的項目

除我們現有的房地產開發項目外，我們亦積極開拓中國更多的房地產開發項目的機遇。於最後實際可行日期，我們已就收購位於南昌、句容、天津、煙台及咸陽可供未來開發的地塊訂立下列框架協議或意向書：

地點	對手方	規劃用途	佔地面積	許可 建築面積	估計掛牌 出讓日期	估計 開發成本 ⁽¹⁾	本集團估計 應佔權益
1. 兩幅鄰近天津 陽光海岸的 土地	天津濱海旅遊 區管理委員會	住宅及 商用	412.0畝(約 274,688.0 平方米)	332,801.7 平方米	二零一四年 三月至六月 ⁽²⁾	人民幣 26億元	99%
2. 位於山東省 煙台高新 區的多幅 土地 ⁽³⁾	煙台高新技術 產業園區管理 委員會及煙台 高新技術產業 園區馬山街道 辦事處北寨村 村民委員會	住宅	706.1畝(約 471,000.0 平方米)	1,200,000.0 平方米	二零一四年 六月之前 ⁽²⁾⁽⁴⁾	人民幣 52億元 ⁽⁵⁾	100%
3. 位於陝西省 咸陽高新區 的多幅土地	咸陽高新技術 產業開發區	住宅及 商用	1,400畝(約 933,338.0 平方米)	2,800,000 平方米	二零一四年 三月至 二零一七年 三月 ⁽²⁾⁽⁶⁾	人民幣 71億元 ⁽⁷⁾	70%
4. 位於江蘇省 句容市寶華鎮 緯十路以南、 緯十一路 以北及美亞路 以西的 一幅土地	句容市寶華鎮 人民政府	住宅及 商用	152,743.0 平方米	427,680.4 平方米	二零一三年 十二月	人民幣 21億元	50%

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

地點	對手方	規劃用途	佔地面積	許可 建築面積	估計掛牌 出讓日期	估計 開發成本 ⁽¹⁾	本集團估計 應佔權益
5. 江西省南昌市 天香市場	中信國際集團 (香港)	住宅及 商用	354.0畝(約 236,001.2 平方米)	700,000 平方米	二零一四年 三月	人民幣 43億元	51%

附註：

1. 包括資本化借款成本以及營業稅及附加稅。
2. 有關地塊乃分不同階段掛牌出讓。
3. 有關本集團與煙台高新技術產業開發區管理委員會之間的安排詳情，請參閱本[編纂]「—安置工作」一節。
4. 二零一三年九月，我們以代價人民幣205.8百萬元就佔地面積51,693.7平方米及許可建築面積183,727.5平方米的首幅土地(構成煙台陽光海岸一期)訂立土地出讓合同。我們於二零一三年十一月進一步取得該土地的土地使用權證。
5. 不包括陽光海岸一期的已產生的開發成本或將產生的未來開發成本。
6. 二零一二年十一月，我們以代價人民幣76.0百萬元就佔地面積69,466.8平方米及許可建築面積215,347.0平方米的首幅土地(構成咸陽御景灣一期)訂立土地出讓合同。
7. 不包括位於咸陽市的御景灣一期的已產生的開發成本或將產生的未來開發成本。

就上文2號及4號框架協議或意向書而言，對手方擬保證授予我們相關地塊的土地使用權。就上文2號框架協議而言，對手方擬就土地出讓價承諾訂定上限金額及就相關地塊承諾退還部分土地出讓金。就上文3號框架協議而言，對手方擬就相關地塊承諾訂定土地出讓價上限。

據我們的中國法律顧問表示，根據適用中國法律及法規，旨在保證我們獲授土地使用權、承諾訂定土地出讓價上限或就相關土地退還部分土地出讓金的關鍵條款屬無效且對訂約方不具法律約束力。除這些條文外，我們的中國法律顧問向我們表示，上述框架協議或意向書的其他條文並無違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

雖然我們訂有協議或意向書，但我們須根據相關中國規則通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序(視情況而定)及／或取得相關政府批文方可根據上述協議或意向書取得多幅土地的土地使用權。因此，無法保證我們將成功簽署土地出讓合同並取得有關土地使用權證或有關批文。進一步詳情，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能夠取得已訂立框架協議或意向書的地塊的土地使用權，因此，可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」。

將產生的未來／估計開發成本

於二零一三年十二月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們就現有項目及已簽署框架協議或意向書的項目將產生的未來開發成本(不包括已資本化借款成本及營業稅及附加)如下：

項目	城市	將產生的未來開發成本明細		將產生的未來 總開發成本
		土地收購成本	其他開發成本	
(人民幣百萬元)				
現有項目				
1. 力高國際城	南昌	—	181.3	181.3
2. 濱江國際	南昌	—	97.4	97.4
3. 瀾湖郡 ⁽¹⁾	南昌	60.0	662.6	722.6
4. 濱湖國際	南昌	214.8	794.0	1,008.8
5. 陽光海岸及A1及A2號地塊	天津	3.5	6,742.5	6,746.0
6. 力高國際	濟南	—	238.7	238.7
7. 陽光海岸—一期	煙台	—	620.7	620.7
8. 力高•共和城	合肥	—	1,035.2	1,035.2
9. 御景灣—一期	咸陽	—	437.6	437.6
10. 君御國際	深圳	—	551.8	551.8
總計		278.3	11,361.8	11,640.1

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目	城市	將產生的估計開發成本明細		將產生的估計 總開發成本
		土地收購成本	其他開發成本	
(人民幣百萬元)				
已簽署框架協議或意向書的項目				
1. 毗鄰陽光海岸的兩幅土地	天津	680.0	1,756.4	2,436.4
2. 位於高新區的地塊	煙台	1,400.0	3,338.0	4,738.0
3. 位於高新區的地塊	咸陽	1,359.6	5,040.4	6,400.0
4. 位於寶華鎮緯十路以南、 緯十一路以北及美亞路 以西的一幅土地	句容	213.8	1,496.9	1,710.7
5. 天香市場	南昌	1,071.0	3,277.2	4,348.2
總計		4,724.4	14,908.9	19,633.3

附註：

1. 土地收購成本人民幣60百萬元已於往績記錄期內計提撥備，因此作為於二零一三年九月三十日產生的未來開發成本列賬。

將產生的未來／估計土地收購成本的預期付款時間表

於二零一三年十二月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們就現有項目及已簽署框架協議或意向書的項目將產生的未來／估計土地收購成本的預期付款時間表如下：

項目	城市	將產生的未來／估計土地收購成本		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年	二零一五年	二零一五年後
(人民幣百萬元)				
現有項目				
1. 瀾湖郡	南昌	214.8	—	—
2. 濱湖國際	南昌	60.0	—	—
3. 陽光海岸及A1及A2號地塊	天津	3.5	—	—
4. 陽光海岸一一期	煙台	—	—	—
5. 君御國際	深圳	—	—	—

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目	城市	將產生的未來／估計土地收購成本		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年	二零一五年	二零一五年後
(人民幣百萬元)				
已簽署框架協議或意向書的項目				
1. 毗鄰陽光海岸的兩幅土地	天津	340.0	340.0	—
2. 位於高新區的地塊	煙台	800.0	600.0	—
3. 位於高新區的地塊	咸陽	77.0	—	1,282.6
4. 位於寶華鎮緯十路以南、 緯十一路以北及美亞路 以西的一幅土地	句容	213.8	—	—
5. 天香市場	南昌	408.0	663.0	—
總計		2,117.1	1,603.0	1,282.6

上表所示將產生的未來／估計土地收購成本即是整個項目的全數金額。除本公司擁有51%權益的濱湖國際外，本公司擁有上述所有項目的100%權益。因此，本公司就濱湖國際承擔的土地收購成本於截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度各年將為人民幣214.8百萬元。我們預期以[編纂]撥付(i)將就南昌濱湖國際的土地使用權支付的土地出讓金及(ii)將就位於煙台高新區的地塊的土地使用權支付的部分土地出讓金。將就我們的其他現有項目或已簽署框架協議或意向書的項目支付的土地出讓金預期以本集團其他成員公司的注資撥付，當中包括我們現時的手頭現金及我們房地產開發項目的未來預售所得款項。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

將產生的其他未來／估計開發成本的付款時間表

於二零一三年十二月三十一日，根據我們的現有項目計劃，我們就現有項目及已簽署框架協議或意向書的項目將產生的其他未來／估計開發成本如下：

項目	城市	將產生的未來／估計土地收購成本		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年	二零一五年	二零一五年後
(人民幣百萬元)				
現有項目				
1. 力高國際城	南昌	76.8	93.7	10.8
2. 濱江國際	南昌	70.5	—	26.9
3. 瀾湖郡	南昌	317.2	345.1	0.3
4. 濱湖國際	南昌	23.0	92.0	679.0
5. 陽光海岸及A1及A2號地塊	天津	517.2	707.1	5,518.2
6. 力高國際	濟南	214.7	—	24.0
7. 陽光海岸一一期	煙台	234.9	131.0	254.8
8. 力高·共和城	合肥	419.0	347.0	269.2
9. 御景灣一一期	咸陽	78.2	277.4	82.0
10. 君御國際	深圳	119.8	122.0	310.0
已簽署框架協議或意向書的項目				
1. 毗鄰陽光海岸的兩幅土地	天津	239.2	239.2	1,278.0
2. 位於高新區的地塊	煙台	494.4	494.4	2,349.2
3. 位於高新區的地塊	咸陽	28.5	42.5	4,969.4
4. 位於寶華鎮緯十路以南、緯十一路以北及美亞路以西的一幅土地	句容	64.2	256.6	1,176.1
5. 天香市場	南昌	154.7	154.7	2,967.8
總計		3,052.3	3,302.7	19,915.7

我們預期以(i)我們於二零一三年十二月三十一日前獲得的本集團可用現有項目融資及(ii)有關物業預售所得款項撥付就南昌力高國際城、濟南力高國際及合肥力高·共和城將產生的其他未來／估計開發成本。根據我們的內部記錄，於最後實際可行日期，我們已獲得有關預期截至二零一四年第一季度將預售的建築面積的所有預售許可證。我們預期於預售活動展開前一至兩週內獲得餘下建築面積的預售許可證。

業 務

安置工作

我們從事房地產開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的當地居民、拆除現有構築物及清理相關區域的土地。於往績記錄期內，我們不曾遭遇任何與安置工作有關的任何重大困難。請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們從事涉及安置現有居民的安置工作，安置過程中可能會出現延誤或未能如期完成，從而對我們的土地收購及開發過程造成重大不利影響」一節。有關我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期所參與或同意參與的安置項目的詳情概述如下：

現有工作

煙台北寨村安置項目

就於二零一三年三月收購山東省煙台北寨村的土地而言，煙台力高置業與北寨村村民委員會（「北寨村委會」）訂立有關總佔地面積706.1畝（或471,000.0平方米）及總建築面積1,083,600.0平方米的多幅土地（「北寨村土地」）的合作協議。根據協定，倘煙台力高置業在之後的公開招標、掛牌出讓或拍賣中成功收購北寨村土地，則其應向北寨村委會提供將建於該土地之上總建築面積355,900.0平方米的單位，其中95,500平方米作安置房，而餘下260,400平方米則作商業及住宅用途。北寨村委會應負責地盤清理工作，包括拆除現有構築物、與受影響的村民訂立安置協議及根據當地政府的相關指引向受影響的村民分配有關安置房。因此，我們毋須與受影響的當地居民訂立亦不曾訂立任何安置協議。二零一三年十二月，煙台力高置業進一步與北寨村委會訂立補充協議，據此，雙方同意，如煙台力高置業無法取得所有北寨村土地，則將建設及交付予北寨村委會的安置房須按煙台力高置業所收購的土地比例調整。

二零一三年三月，煙台力高置業與負責管理北寨村的有關政府機關煙台高新技術產業開發區管理委員會（「管理委員會」）訂立協議，當中規定佔地面積為606畝的部分北寨村土地將分多個階段按每畝不超過人民幣2.1百萬元的地出讓價掛牌出讓。協議進一步規定，煙台力高置業於各相關地塊掛牌出讓時支付的土地出讓金將予部分退還。第一幅符合掛牌出讓規定的土地（佔地面積為77畝）在該協議簽立後不久掛牌出讓。二零一三年九月，我們成功透過掛牌出讓收購該幅土地，並就佔地面積為51,693.7平方米（約77畝）及規劃建築面積為

業 務

183,727.5平方米的一幅土地訂立土地出讓合同，土地出讓金為人民幣205.8百萬元，且已悉數支付。該地塊將成為我們於煙台的陽光海岸項目一期。根據上述協議，我們預期於該土地上為受影響的北寨村村民興建總建築面積為95,500平方米的安置房。於最後實際可行日期，我們仍未開展建設工程。我們預期於二零一四年第一季開展建設工程，將於二零一六年第三季竣工。

二零一三年九月，煙台力高置業與管理委員會訂立一項協議，據此，經協定，管理委員會將就北寨村土地佔地面積606畝的一部分進行地盤清理，以備有關土地作之後的掛牌出讓。煙台力高置業同意向管理委員會提供一筆人民幣110.0百萬元的款項（「土地熟化費」）以為其地盤清理工作提供資金。土地熟化費將在之後掛牌出讓的成功投標者繳清土地出讓金後不計息退還煙台力高置業。管理委員會進一步保證煙台力高置業會獲授北寨村土地的土地使用權。我們擬就有關北寨村土地的餘下部分參與掛牌出讓過程，若成功競得，將用作煙台陽光海岸的未來階段。

於最後實際可行日期，我們支付一筆人民幣40.0百萬元的款項作為土地熟化費的一部分，已入賬列為其他應收款項。由於土地熟化費將全額退還我們，且我們毋須根據上述協議支付其他款項，故我們預期不會產生與北寨村土地安置工作有關的任何投資成本。

根據我們的中國法律顧問的意見，除了旨在(i)保證煙台力高置業會獲授土地使用權；(ii)承諾訂定土地出讓價上限或(iii)就北寨村土地承諾退還部分土地出讓金的關鍵條款根據適用中國法律及法規屬無效及對訂約方不具法律約束力外，上述協議的其他條文並無違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。根據與北寨村委員會及管理委員會訂立的多項協議，煙台力高置業須履行的主要責任包括(i)根據相關協議的條款支付土地熟化費或按金；(ii)參與往後舉行的公開招標、掛牌出讓或拍賣；及(iii)在成功取得北寨村土地的土地使用權後，根據相關協議建設及提供安置房及其他房屋。於最後實際可行日期，煙台力高置業已支付部分土地熟化費，我們的中國法律顧問另向我們表示，我們履行相關協議不會違反適用中國法律及行政法規的強制性規定。

深圳坪山新區項目

二零一三年十二月，江西政力與深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局就一幅佔地面積33,035.28平方米及容積率建築面積不超過132,140.0平方米的地塊訂立土地出讓合同，土地出讓金為人民幣980.0百萬元，且已悉數支付。根據該土地出讓合同，其規定該幅土地的容積率建築面積中須包括總建築面積50,000平方米的安置房，並將由相關地方政府機關根

業 務

據安置房購回協議購回該批安置房。我們正與相關地方政府機關進行磋商，以落實該協議的條款，我們預期於二零一四年二月或三月簽署該回購協議。我們毋須與受影響村民訂立任何安置協議。

該地塊將成為我們於深圳的君御國際項目。於最後實際可行日期，我們仍未開展建設工程，故並無產生任何土地安置工作費用。我們預期於二零一四年第二季開展建設工程，將於二零一六年第四季竣工。於二零一三年十二月三十一日，根據我們的目前項目規劃計算，我們未來就建設安置房所產生的成本將為人民幣110百萬元。根據我們目前與坪山管理委員會磋商所得，我們預期向相關地方政府機關出售安置房可帶來潛在收益人民幣74.5百萬元，即預期回購價格與該批安置房估計開發成本之間的差額，再減預期被徵收的營業稅及土地增值稅。

根據中國法律顧問的意見，江西政力與深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局訂立的上述土地出讓合同有效及對簽約方具有法律約束力。

已完成工作

順景路區解放閣安置項目

為加快山東省濟南順景路區解放閣地區（該地區當時乃由山東省人民代表大會常務委員會機關服務中心（「服務中心」）用作其員工（「服務中心員工」）居住區）的安置工作，濟南歷下區政府批准將第2010-G090號地塊（「G090號地塊」）的一部分作為安置服務中心員工的用地。二零一零年，山東力高、服務中心及濟南歷下區政府訂立多項協議，據此，服務中心負責提供一份載有可獲賠償人士名單並與有關人士協定賠償金額；而山東力高須根據名單與這些人士訂立安置協議。根據這些協議，山東力高已與服務中心訂立合共91份安置協議，並已悉數結清人民幣75.0百萬元的安置補償總額。於二零一三年八月，服務中心確認山東力高並無這些協議所規定其他責任。

二零一零年九月，山東力高以土地出讓金人民幣114.1百萬元就G090號地塊訂立土地出讓合同，有關土地出讓金已悉數結付。該幅土地屬濟南力高國際項目的一部分。

業 務

因此，我們就上述工作產生的總成本為人民幣75.0百萬元，已入賬列為濟南力高國際的土地收購成本。

濟南天橋區安置項目

二零零四年八月，山東恒嘉就濟南天橋區的多幅土地訂立土地出讓合同。山東恒嘉參與同當地居民磋商安置該土地上的當地居民及向受影響的當地居民提供現金補償或遷入將建於相關土地上的安置房的選擇。有關安置補償安排乃根據濟南當地政府的指引作出，所有安排詳情已向當地政府備案。山東恒嘉與個別受影響當地居民及公司土地使用權擁有人訂立合共937份安置協議。根據安置協議，除提供安置房或現金補償外，山東力高負責全部拆遷費、搬遷費、裝修費及因安置安排所產生臨時住房費用。山東恒嘉委聘及監督第三方運營商對該土地進行地盤清理。二零零九年七月，山東恒嘉從當地政府機關取得拆遷工程拆遷合格證明，該證明批准完成拆遷工程。二零零九年九月，我們為盛世名門項目取得總建築面積51,675.2平方米的多幅土地的土地使用權證並於二零一二年第三季動工，包括為當地受影響的居民安置住房。

於最後實際可行日期，我們已悉數結付為數人民幣84.2百萬元的現金補償、完成總建築面積50,167.3平方米的安置房建設以及通知相關居民交付有關安置房。除其中一名土地使用權所有人未向我們提供指定賬戶以支付補償費人民幣1.0百萬元外，我們對濟南天橋區安置項目的安置工作並無任何其他責任。包括委聘第三方拆遷公司的費用在內，我們共花費為數人民幣86.4百萬元的總成本，已入賬列作濟南盛世名門的土地收購成本。

人民防空工程

於二零一三年十二月三十一日，我們的房地產開發項目包括規劃用於人民防空工程的停車場，總建築面積為159,977.3平方米（佔總物業組合的4.04%），賬面值為人民幣144.7百萬元。有關在我們的房地產開發項目中人民防空工程建築面積分佈詳情，請參閱本[編纂]附錄四所載的物業估值報告。規劃用於人民防空工程的停車場入賬列為持作出售的開發中物業或持作出售的已竣工物業（視乎適用情況而定）。

我們中國法律顧問向我們表示，於最後實際可行日期，我們的在建人民防空工程的開工及我們已領有由地方人民防空機關發出的人民防空竣工驗收證書／備案的人民防空工程

業 務

的建設在各重大方面均符合《人民防空法》的規定。董事相信，我們的業務營運在所有重大方面均已遵守《人民防空法》。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無接獲任何警告通知、整改令或因違反《人民防空法》而遭受罰款或處罰。

於往績記錄期內，我們已訂立合約，將我們房地產開發項目中的人民防空工程的使用權轉讓予客戶作停車場（「指定停車場」）用途，且我們擬於日後繼續進行該轉讓。我們將轉讓指定停車場使用權的收益列為物業銷售收益。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們自該轉讓確認的收益分別為人民幣8.4百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣28.4百萬元，分別佔相關期間總收益的0.5%、0.7%、0.5%及1.3%。

我們的中國法律顧問向我們表示，有關人民防空工程物業所有權的法律地位在中國現行法律法規（包括《人民防空法》及《中華人民共和國物權法》）下並不明確。根據我們的中國法律顧問的意見，中國法律法規對轉讓指定停車場的使用權並無明確禁止。然而，不同地方政府當局及法院對相關中國法律法規的解釋及執行視乎具體情況而有所不同。於最後實際可行日期，我們並無收到有關向我們客戶轉讓指定停車場使用權的任何禁止或整改令，亦無受到任何懲罰，而我們並無因轉讓有關停車場使用權而與客戶產生任何糾紛。於往績記錄期內，我們已制訂內部指引，規定職員須向客戶說明使用指定停車場的限制，而這些限制亦會在部份我們與客戶就轉讓指定停車場使用權所訂立的合同內清楚列明。然而，無法保證所有職員均會全面遵守我們的內部指引。基於上文所述，我們中國法律顧問向我們表示，因轉讓指定停車場使用權的合約引起的任何糾紛結果存在不確定性。若我們的轉讓合約被裁定為無效及不可執行，我們或須向客戶收回指定停車場的使用權並將有關代價退還予客戶，而客戶或須就於有關期間使用上述停車場向我們支付費用。

此外，人民防空工程的使用受《人民防空法》的管理及維護條件所限。根據《人民防空法》，人民防空工程投資者可以在平時使用（包括租賃）及管理人民防空物業，收益歸投資者所有，惟不得影響其作為人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量必須符合中國政府制訂的防護和質量標準。若我們的客戶並未遵照適用法律法規維護指定停車場，而由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘指定停車場的所有權不受有關轉讓合約規限而仍被裁定歸我們所有，我們或須面對不利法律後果。

業 務

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可接管人民防空工程作為人民防空庇護場所。若我們的客戶並無應中國政府的要求在戰時交付指定停車場，而由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘指定停車場的使用權不受有關轉讓合約規限而仍被裁定歸我們所有，我們或會遭中國政府處罰。

請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－轉讓人民防空工程使用權的有效性並不確定，且我們可能須向我們的客戶退還有關轉讓代價」一節。

關於使用人民防空工程，我們已採取或將採取以下內部監控措施：

1. 自二零一三年十月三十日起，我們已就轉讓指定停車場的使用權採用標準化合約，當中載明：(a)相關停車場作為人民防空工程的地位；(b)遵照《人民防空法》使用指定停車場，包括管理及維護條件及其他條款；及(c)中國政府可在戰時接管人民防空工程作為人民防空庇護場所，而客戶應當放棄向我們尋求與之有關的賠償或追索的權利(如有)。
2. 我們擬諮詢外部法律顧問的意見，向我們持續通報有關中國政府當局對轉讓人民防空工程使用權的解釋及執行的最新法律動態。

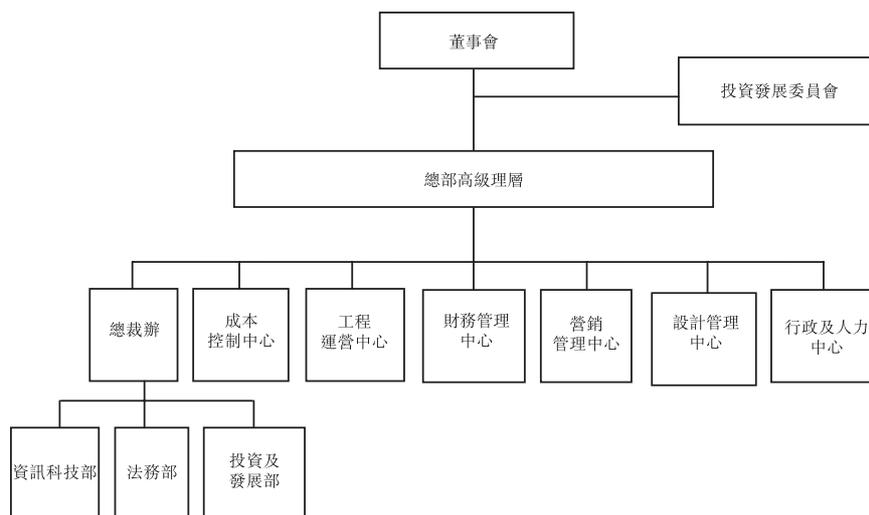
我們已委任獨立內部監控顧問天職，檢討與本集團主要業務程序相關的內部監控是否有效、找出不足之處及可改善的地方、就補救行動提供建議並檢討該等補救行動的實施狀況。根據天職所進行工作的調查結果及建議，天職認為上述內部監控措施充足且有效。

業 務

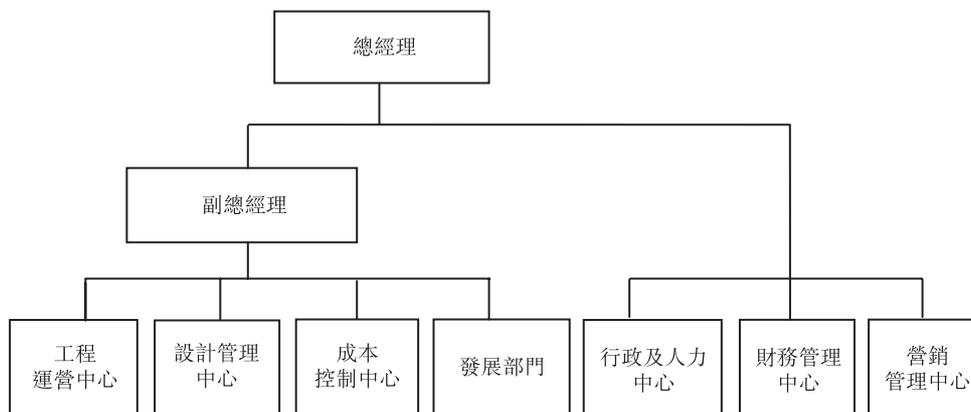
房地產開發管理

以下為我們總部及項目公司的管理及報告結構圖：

(i) 總部



(ii) 項目公司

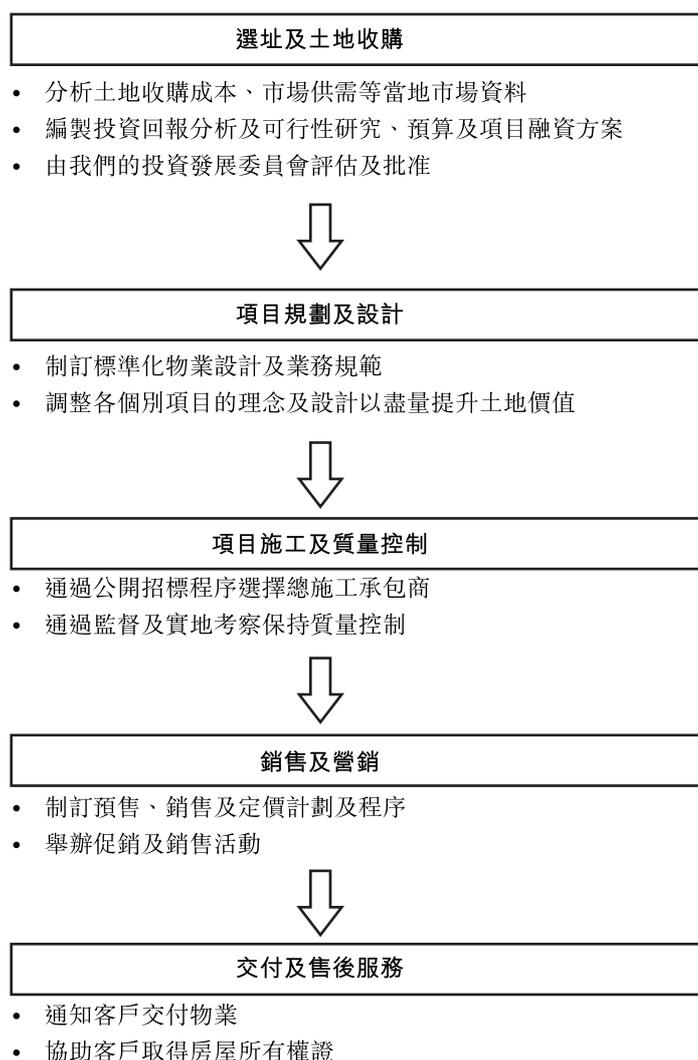


我們採用由董事會、總部高級管理層及分區項目公司高級管理層組成的三級管理體系。我們制定詳細的流程與政策，對報告途徑和職責加以明確規定，以便促進有效溝通、迅速決策及快速應對不斷變化的市場環境。我們在總部設立總裁辦、行政及人力中心、財務管理中心、設計管理中心、工程運營中心、成本控制中心及營銷管理中心等多個部門，

業 務

在各方面監督協調我們的營運。我們的總部與分區項目公司在開發房地產開發項目的過程中緊密合作。儘管本公司董事及高級管理層密切監察監督所有房地產開發項目，但我們仍會將一些重要責任交託地方團隊，以使我們的業務策略能貼合中國不同地區的獨特地方文化。例如，在我們經營業務的絕大部分城市，我們的銷售和營銷工作均由銷售和營銷團隊管理，我們以薪酬待遇加以激勵，鼓勵他們為房地產開發項目取得成功做出貢獻。

房地產開發過程



業 務

城市及地盤甄選

我們的投資發展委員會每月召開一次例會，負責物色及評估中國有發展潛力的地區或城市以及批准選址決定。我們的投資發展委員會由我們的執行董事及投資發展部、財務管理中心、成本控制中心、營銷管理中心、設計管理中心及法務部的高級管理層組成。為使投資發展委員會作出明智決定，我們對地方市場的土地收購成本、定價趨勢和市場供求進行盡職調查，之後再對房地產開發項目的定位編製投資回報分析與可行性研究報告、制定預算及項目融資方案。我們亦聘請第三方調研公司對我們計劃進軍的新城市作出價值分析，尤其是對我們拓展新市場舉足輕重的特定建議房地產開發項目。我們分區公司的代表亦出席投資發展委員會每月舉行的例會，並在會上報告在當地發掘的土地收購良機。

我們在城市及地盤甄選方面會考慮以下多方面因素：(a)整體社會經濟狀況，如經濟增長、人口、市場供求和當地居民的購買力；(b)政府的任何優惠政策，如該地區為中國政府劃定的重點開發地區；(c)地盤面積及位置，如靠近市中心及方便搭乘公共交通工具並附設康樂設施；(d)就向第三方項目擁有人收購土地而言，是否存在任何法律風險或技術困難；(e)估計項目開發、融資及營銷時間表；(f)估計投資回報；及(g)潛在選址是否符合本集團的戰略規劃。

土地收購

我們已制定多元化土地收購策略，而這些策略相輔相成。我們主要根據相關中國法律及法規從第三方收購土地及收購中國政府掛牌出讓的土地。我們相信我們多年來通常都能在早期以較低土地成本從一般可進行土地收購的原項目擁有人收購土地。有關土地收購的適用中國法律法規詳情，請參閱本[編纂]「中國監管概覽」一節。

我們亦採取土地收購策略，通過選擇性參與我們認為符合當地政府政策或其他地方利益的房地產開發項目，以具競爭力的成本取得土地。於往績記錄期內，我們已透過以下方式收購土地：(i)融入文化理念，發展符合當地社區需求的物業；(ii)早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii)憑藉過往發展優質房地產開發項目的成績在同一地區收購更多土地。

業 務

例如，我們成功融入媽祖的文化理念在天津收購土地。媽祖普遍被認為是中國最具影響力且廣受崇拜的海神，在整個中國沿海地區有著諸多媽祖信仰和習俗，包括口頭傳統、宗教儀式和民間傳統等。媽祖據說生於十世紀，居住在中國大陸的一個小島上，她救世濟人，澤被一方，在拯救沉船幸存者時去世。當地居民為紀念她，建造了一座廟宇，開始奉她為女神。媽祖信仰和習俗在二零零九年被聯合國教科文組織列入人類非物質文化遺產代表作名錄，並被認定為促進中國沿海地區居民家庭和睦、社會和諧、社會認同的重要文化紐帶。透過黃先生與媽祖文化協會的緊密關係，我們對媽祖文化對天津這一環渤海經濟區沿海城市的重要性獲得了深刻的了解。利用上述知識及與天津地方政府希望促進台灣與中國之間的媽祖文化和經濟發展願望一致，我們與台灣最大的媽祖廟合作成立一家合營公司，以收購天津沿海的首批土地，用於興建我們的陽光海岸及A1及A2號地塊項目。我們認為藉由融入文化理念加快土地收購的創造性，是我們管理人員創意和遠見的最好證明。

我們亦透過早期參與濟南及煙台有關地方政府鼓勵的區域以具競爭力的成本成功購得土地。我們相信早期參與已讓我們對有關土地在發展潛力、成本及地方政府發展計劃方面取得寶貴的認識。

此外，我們亦憑藉過往發展優質房地產開發項目的成績在同一地區收購更多土地。我們相信我們過往在目標城市建設優質房地產開發項目的成績能提高我們品牌的知名度，展示我們與城市共同發展的承諾，令我們得以獲取競爭優勢，收購更多發展用地。

項目規劃及設計

多年來，我們的房地產開發項目已積累了一個多元化的業務規範及標準物業設計組合。特別是，我們一直專注於三個由各種主題住宅物業組成的清晰產品系列：(i)中心城，(ii)城市綜合體；及(iii)生態城。為保持產品質量，我們聘請第三方專業設計公司制定詳細的項目設計和施工規劃，同時我們亦積極完善各個項目的理念與設計，以最大限度地提高土地價值。我們在選擇設計公司時會考慮多項因素，包括我們過去的合作經驗、往績記錄、報價、估計設計週期。過往，我們曾與AECOM、貝爾高林等多間知名設計公司開展合作。

業 務

項目施工

委任建築承包商

我們將所有房地產開發項目的施工工程均外判予合資格第三方建築總承包商。有關施工工程包括挖掘地基、一般施工及設備安裝等。我們透過公開的招標流程為房地產開發項目甄選建築總承包商。總部的成本控制中心與工程運營中心及各分區公司負責招標流程的管理。我們對承包商進行盡職調查，如核查其資質、實地考察其辦公室和房地產項目，只有通過盡職調查的承包商方會獲邀參加投標。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術能力、行業聲譽、往績記錄和投標報價。於往績記錄期內，我們已委聘12家建築總承包商並與之維持介乎兩至七年不等的牢固業務關係。我們亦已與我們其中四家建築承包商訂立合作備忘錄。合作備忘錄的年期為三年，並無承諾於年期屆滿後可予續期。根據合作備忘錄，訂約方已同意建立溝通渠道及定期會面，以促進業務上的合作。

根據與承包商訂立的協議，我們通常按工程進度分階段向承包商付款。根據有關合約訂明的條款，各階段的付款比例因項目而有所不同。我們與承包商訂立的合約一般規定保留一定比例(如5%)的支付總額作為質量保證金。根據有關建設工程的類型，保證金於相關保修期屆滿後歸還予承包商，保質期通常為兩年。

於往績記錄期內，我們其中一項房地產開發項目(即合肥力高·共和城)的施工由關連人士福建中亞建築工程有限公司提供施工服務。我們打算在[編纂]後不再委託其提供服務。除所披露者外，我們的所有建築總承包商及分包商均為獨立第三方。

我們的建築承包商負責採購我們絕大部分建築材料。有關進一步詳情，請參閱本[編纂][「項目施工－採購」及「供應商及客戶」兩節。

質量控制和施工監理

我們要求承包商遵守有關施工質量的中國相關法律法規及我們的內部質量控制標準與規範。我們項目公司的施工部門自行或聯同建築承包商和我們委聘的第三方經認證建築監理公司定期進行實地考察監察進度，及每月進行視察和審查，以確保建築工程的質量和安

業 務

全。總部的工程運營中心與項目公司的工程運營中心保持密切聯繫，並定期及不定期進行實地考察，以確保施工規劃和整改工程能夠及時有效進行。項目公司的成本控制中心與設計管理中心負責監察房地產開發項目的成本和設計。我們總部及項目公司的施工隊由具備2至22年不等的行業經驗的合資格工程師及施工技術人員組成。

在招標過程中，我們通常要求建築承包商說明房地產開發項目管理團隊的人員組成，中標後調整管理團隊成員須事先徵得我們的同意。為確保房地產開發項目符合施工完成進度和質量及安全要求，倘若建築承包商的表現不能令人滿意，我們亦可以要求其撤換管理人員。根據我們的典型合約，承包商須根據中國相關法律法規的規定在相關合約中就施工完成進度和工程質量作出保證。倘若出現延誤，承包商亦須繳納罰款並承擔缺陷整改的費用。

於往績記錄期內，我們與承包商並無任何重大糾紛。

採購

我們的承包商負責為我們的房地產開發項目採購鋼及水泥等絕大部分建築材料。我們通常向承包商提供建築材料規格，並要求承包商在招標文件中說明建築材料品牌或製造商。我們的承包商須提交一份列明所有擬採購建築材料的報告，並須事先取得我們的批准。我們有權從合約總金額中扣除任何未經批准的建築材料採購成本。我們亦可直接向信譽良好且值得信賴的指定品牌或製造商採購門窗及電梯等若干專門建材，以確保質量。採購不同建築材料的付款方式不同，一般於安裝工程若干階段完成的10天內分期結清付款。選擇供應商時，我們會考慮他們的技術資格和認證、往績記錄、財務狀況、平均供應週期和建築材料質量。於完成各房地產開發項目時，我們對供應商進行評估，以決定是否繼續向其採購建築材料。對於承包商採購的建築材料，只要波幅在合約價格的一定比例(如5%)範圍之內，價格波動風險將由承包商承擔。倘若價格超過約定比例，我們或須向承包商支付差額。請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們房地產開發項目的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業

業 務

務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。我們的建築材料主要向中國的供應商購買。於往績記錄期內，我們並無遭遇任何對我們的業務營運產生重大不利影響的建築材料供應短缺或延遲。

我們亦與多家信譽良好的供應商(均為獨立第三方)就供應不同規格電纜訂立框架協議。框架協議為期一年，於期限屆滿前一個月經雙方相互協定後可予續期。根據框架協議，我們須僅向這些供應商採購用於我們房地產開發項目的電纜。我們不受任何最低採購承諾規限。倘市價於合約價5%範圍內波動，則不可作出調整。倘市價的波動範圍超過合約價的5%，則雙方可協定對合約價作出相應調整。框架協議可於(其中包括)一方嚴重違約並在另一方發出整改通知後十天內並無作出糾正時終止。

銷售及營銷

銷售及營銷規劃

我們項目公司的銷售和營銷團隊負責研究當地市場信息、制定預售、銷售和定價計劃及流程，以供總部的營銷管理中心批准。我們參照市場同類物業售價、市場環境和開發成本釐定單位售價。我們以與表現掛鈎的薪酬待遇激勵銷售和營銷人員，以鼓勵他們為我們的房地產開發項目取得成功做出貢獻。

我們已為客戶成立「力高會」會員制俱樂部。會員可於購買房產時享受價格折扣。就我們部分房地產開發項目的預售而言，我們亦透過推介計劃為客戶提供定製的優惠。

我們在房地產開發項目所在地舉行推廣和銷售活動，並邀請潛在客戶前來參觀樣品房。我們部分房地產開發項目的客戶可享受折扣及免費的物業管理服務。我們亦舉辦經濟論壇等推廣活動，提高我們「力高」品牌的公眾知名度。

預售

根據中國的市場慣例，我們的房地產開發項目通常在整個項目竣工前開始預售。預售通常根據我們的營銷策略和規劃分階段進行。中國相關法律法規要求房地產開發商在開始預售前須滿足一定的條件，包括但不限於支付土地出讓金、取得相關土地使用權證、建設

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。有關規管預售的法律法規的進一步詳情，請參閱本[編纂]「中國監管概覽－銷售商品房」一節。

我們的預售合約乃根據中國適用法律法規編製。買方通常須按銷售合約規定的時間表分期支付按金。須予支付的按金金額及按金在何種情況下可能會被沒收，相關預售合約均有作出規定。根據中國適用法律法規的規定，我們亦就由我們建造或向客戶出售的物業提供質量保證，保證期不短於我們根據相關建設合約自建業承包商取得的質量保證期（通常為二至五年）。有關所涉風險的進一步詳情，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外聘承包商進行所有建築工程，而若任何這些承包商未能提供令人滿意的服務，則可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

已取消訂約銷售指在簽訂預售合約後至交付竣工物業前取消的交易。據董事所知，於往績記錄期內的已取消訂約銷售主要由於個人原因造成。我們的董事進一步確認，已取消訂約銷售並未對本公司的財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期內，我們的物業在取得預售所需證書及許可證方面並無任何嚴重延誤。除本[編纂]「法律程序、合規及內部監控事宜－相關法律及規定的合規情況－過往不合規事件」一節所披露者外，我們在所有重大方面一直遵守規管在中國預售物業的所有相關及適用中國法律法規，並已在開始預售活動前取得所有必要許可證、證書及批文。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團所收到的物業預售及銷售額分別約為人民幣13億元、人民幣19億元、人民幣24億元及人民幣24億元。

付款安排

我們的客戶可以選擇一次性付款或以按揭貸款的方式購買物業。選擇一次性支付購買價的客戶須在簽署銷售合約後立即全數結清購買價。選擇按揭貸款結清住宅物業購買價的客戶，應當按照有關銷售合約條款的規定，根據適用中國法律及法規於簽署銷售合約後通

業 務

常支付不少於購買價的30%作為首筆付款。根據承按銀行規定的辦理時間，購買價餘款通常會由承按銀行於簽署銷售合約不久後支付。

根據中國的市場價格，我們與各銀行訂立提供按揭融資的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。該等擔保條款的效力通常持續到房屋所有權證轉交予買方或有關買方償付按揭貸款為止。作為擔保人，倘若買方拖欠付款，我們有義務向承按銀行償還買方欠負的所有未償還貸款金額。我們不會查驗客戶的信用，查驗工作交由相關銀行處理。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年九月三十日，我們為若干物業買家按揭作出的未到期擔保分別為人民幣42.5百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣831.3百萬元及人民幣1,186.7百萬元。於往績記錄期內，我們遭受八宗買方違約事件，涉及的違約付款總額為人民幣1.8百萬元。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「財務資料－債務及或然負債－或然負債－按揭融資的擔保」和「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為客戶的按揭貸款提供擔保，若我們的客戶拖欠按揭貸款，則我們可能須對承按銀行承擔責任」兩節。

交付及售後服務

交付已竣工物業

我們致力於按照銷售合約條款準時向客戶交付已竣工物業。我們在項目開發過程中會密切監察工程的施工進度。倘若由於我方原因而未能在指定期限內交付已竣工物業，我們可能須按照有關銷售合約的條款支付一定比例的購買價款作為罰款。根據中國現行法律法規，我們向客戶交付物業前須取得竣工證書。有關進一步資料，請參閱本[編纂]「中國監管概覽」一節。在房地產開發項目通過所需竣工驗收後，我們將通知並安排客戶驗收和交付物業。在典型銷售合約中，客戶未能在通知之日起10至15天內驗收交付物業的，將被視為已驗收交付物業。我們亦根據銷售合約承諾為我們的物業辦理個人房屋所有權證，此項流程通常是在交付之日起六個月內完成。若有延誤辦理個人房屋所有權證，我們可能亦須向客戶作出賠償。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們因延遲向客戶交付物業而支付零、人民幣1.2百萬元、零及零。除上文披露者外，於往績記錄期內，我們在房地產開發項目竣工或售後交付有關業權文件方面並無任何重大延誤。

業 務

於往績記錄期內，我們收到了買方有關已交付物業缺陷的報告，而有關承包商已按照相關合約的保修條款對這些缺陷進行整改。董事確認，我們毋須支付任何與已交付物業缺陷有關的賠償。

售後服務

我們的營銷管理中心負責售後客戶服務。我們的客戶服務人員提供協助客戶取得房屋所有權證、處理客戶投訴等售後服務。客戶亦可以加入我們的力高會，參與活動，並獲得有關我們新房地產開發項目的第一手資料。

物業管理服務

於往績記錄期內，我們並未提供物業管理服務，而是聘請物業管理公司管理房地產開發項目。管理若干房地產開發項目的物業管理公司為本公司的關連人士。進一步詳情請參閱本[編纂]「關連交易」一節。

我們佔用的物業

我們租賃獨立第三方及我們的關連人士擁有的物業作辦公場所用途。於二零一三年十二月三十一日，我們租賃物業的總建築面積為5,306.3平方米。進一步詳情請參閱本[編纂]「關連交易」及本[編纂]附錄四所載物業估值報告「第五類— 貴集團於中國租賃的物業」及「第六類— 貴集團於香港租賃的物業」各節。

項目融資

於往績記錄期內，我們主要透過預售和銷售物業所得款項及銀行借款為房地產開發項目提供資金。截至二零一三年九月三十日，我們的未償還銀行借款總額為人民幣1,123.4百萬元。我們的銀行貸款主要來自中國的大型商業銀行。有關我們債務及借款的進一步詳情，請參閱本[編纂]「財務資料— 債務及或然負債」一節。

我們為房地產開發項目籌集資金的能力受中國政府推出穩定國內樓市的經濟和監管措施的影響。特別是，倘若中國人民銀行決定上調準備金率，商業銀行的放款金額將受到限制，而我們從商業銀行獲取融資的能力亦會受到影響。進一步詳情請參閱本[編纂]「風險因

業 務

素－與我們所在行業有關的風險－我們可能不具備足夠的融資（不論透過銀行貸款或其他安排）為房地產開發提供資金，且這些資金來源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得」一節。

拓展融資渠道

於[編纂]後，我們計劃進一步發展及拓展融資渠道，如透過債務或[編纂]。我們預期更多元化的融資來源將增強我們的財政實力，使我們能夠考慮更多湧現的土地收購良機，從而提高股東回報。

供應商及客戶

供應商

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大供應商（主要包括作為我們承包商的建築公司（均為獨立第三方））分別佔我們銷售成本總額的21.9%、38.6%、52.3%及44.0%，而我們的單一最大供應商於同期則分別佔我們銷售成本總額的8.5%、12.0%、11.8%及16.4%。下表載列截至二零一三年九月三十日止九個月我們的五大供應商詳情：

供應商的背景及業務概況	與本集團的關係及關係持續年期
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零一一年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零一一年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零零九年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零零七年起
位於中國並主要從事樓宇建設的公司	獨立第三方，自二零一零年起

就董事所知，於往績記錄期內，董事、彼等各自聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

業 務

客戶

我們的客戶目標主要鎖定於不斷壯大且打算購買其首套房或改善其生活環境的中產階級。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的3.2%、4.2%、2.9%及3.5%，而我們的單一最大客戶於同期則分別佔我們收益的0.8%、1.9%、1.0%及0.9%。

我們於截至二零一三年九月三十日止九個月的五大客戶均為獨立第三方及我們物業的個人買家，彼等購買相關物業自用或作投資用途。

我們並無與客戶訂立任何長期協議。合肥力高資產經營(因受執行董事兼控股股東黃若青的控制而為本公司的關連人士)為我們的第二大客戶，於二零一一年佔我們收益的1.3%，除此之外，就董事所知，於往績記錄期內，董事、彼等各自聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

獎項和嘉許

多年來，我們受到多家行業協會及公眾的廣泛認可。下表載列我們就房地產開發業務獲得的若干獎項：

獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
企業級獎項		
力高(中國)	中國房地產百強企業 (自二零一零年起連續四年)	國務院發展研究中心企業研究所、 清華大學房地產研究所及中國指數 研究院
	2013中國華南房地產公司 品牌價值Top 10	國務院發展研究中心企業研究所、 清華大學房地產研究所及中國指數 研究院
	2007中國品牌地產綜合實力 百強最具開發實力型企業	中國社會科學院城市發展與環境 研究中心、中國房地產策劃研究 院、亞太房地產業報社、中國品 牌地產商務節組委會及中國民(私) 營經濟研究會

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
江西力高房地產	2012年度南昌市商品房銷售金額前十強企業第八名	南昌房地產信息網
山東力高	1998-2012房改十五年明星企業	山東商報
項目級獎項		
南昌		
濱江國際	2013中國城市新地標(南昌)	搜房網
	2013中國(南昌)城市新名片	搜房網
	2012中國(江西)最佳地標名盤	江南都市報
力高國際城	2012中國(江西)榜樣名盤	江南都市報
	2012-2013江西地產最佳品質示範力大盤	江西晨報社
	2009金紫荊花獎	中國國際貿易促進委員會建設行業分會房地產促進會；搜房網
皇冠國際	2008金紫荊花獎	中國國際貿易促進委員會建設行業分會房地產促進會；搜房網
	2007中國十大國際品質樓盤	2007中國地交會組委會
天津		
陽光海岸	2012最佳海景樓盤獎	每日新報；星際傳媒
	2012最具發展潛力樓盤獎	北方網；星際傳媒

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
濟南		
力高國際	於二零一二年獲得2012年度 濟南人居典範好樓盤	搜房網
盛世名門	2010年度百姓滿意樓盤 2009齊魯地產名盤	生活日報 中國(山東)住交會；齊魯晚報
合肥		
力高·共和城	2012安徽十大營銷推廣 典範樓盤 2011年度區域明星樓盤	新安房產網、合肥學院房地產 研究所 中國房地產業協會；星空地產 研究院；星空傳媒控股

競爭

中國物業行業高度分散且競爭激烈。作為中國房地產百強企業之一，我們主要與專注於在中國發展住宅物業的其他中國房地產百強企業競爭。我們在許多方面競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力以及其他方面。近年來，來自中國及海外的房地產開發商已進入我們營運所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實施一系列政策控制中國房地產行業的增長及抑制過熱情況及外商投資。我們認為中國房地產開發行業的主要進入門檻包括潛在進入者對當地房地產市場狀況的了解有限及於這些市場的品牌知名度不足。我們認為中國房地產行業仍具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們自一九九五年起在房地產開發方面的豐富經驗、我們專注於GDP高速增長及人口增長潛力大的城市的策略、我們享負盛名的品牌及得力的管理團隊，我們能夠及時有效地應對中國房地產市場的挑戰。無法保證我們將能夠在業內持續有效競爭。進一步詳情請參閱本[編纂]「風險因素－與我們所在行業有關的風險－加劇的競爭可能會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。

業 務

中國政府實行與房地產有關的緊縮措施

過去數年，中國政府推出多項政策，透過提高住宅物業的最低首付要求及控制銀行向非首套房買家或持有閒置土地的開發商放貸，控制中國房地產業的增長、抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。二零一三年二月，中國政府進一步頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出六項政策措施調控房地產市場，包括：(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。進一步詳情請參閱本[編纂]「中國監管概覽－穩定房價措施」一節。

董事相信，實施緊縮措施或已影響投機買家或物業投資者的需求，但有關緊縮措施對我們目標客戶（即首套房買家或有改善居住環境需求的客戶）的需求的影響較小。儘管中國近年來實行緊縮措施及政策，但我們於往績記錄期內仍錄得盈利，於二零一零年、二零一一年、二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月分別錄得擁有人應佔溢利人民幣117.5百萬元、人民幣85.4百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣270.1百萬元。

然而，無法保證我們能於未來維持盈利能力或中國政府實施的其他措施或政策將不會影響我們的業務、經營業績及財務狀況。詳情請參閱本[編纂]「風險因素－與我們所在行業有關的風險－我們的業務須遵守多項政府法規及須受經常出台的新法規規管，我們可能因中國政府為壓抑房地產行業增長而進一步頒佈的措施影響」一節。

風險管理

我們認為風險管理對任何房地產開發商在中國取得成功均非常重要。我們面臨的主要營運風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變動、按合理價格取得用於開發的適當地盤、取得融資以配合開發、準時完成開發項目的能力及來自其他房地產開發商的競爭。有關我們所面對的多種風險及不確定性的論述，請參閱本[編纂]「風險因素」一節。

此外，我們亦面臨多種金融風險。特別是我們面對日常業務過程中產生的利率、外匯、信貸及流動資金風險。有關這些市場風險的論述，請參閱本[編纂]「財務資料－金融風險的定量及定性披露」一節。

業 務

為應對這些挑戰，我們已確立以下架構及措施來控制風險：

- 董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制訂利潤分派建議，並掌管本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何業務決定將在董事會層面進行檢討、分析及批准，確保於最高企業管治機構全面檢查相關風險。有關董事會成員的經驗的詳情，請參閱本[編纂]「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員－董事會」一節。
- 總部的高級管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運不同方面的日常監督以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決定。我們已制定詳細的程序及政策，載有明確的報告流程及責任，旨在促進總部與項目公司的有效溝通。總部的法務部亦負責確保監管及合約的合規事宜。
- 我們的城市及地盤甄選決定由投資發展委員會作出。該委員會的職責是評估可供進行開發的中國地區或城市，及批准地盤甄選決定。投資發展委員會包括總部的高級管理層團隊成員。地區公司的代表亦參與投資發展委員會每月舉行的會議(如有需要)。
- 至於特定的營運及市場風險，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過於委任建築總承包商前對其進行盡職審查程序同時定期監督質量控制來控制主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就房地產開發程序的不同方面對個別僱員實施不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以提升彼等對企業文化的認知，旨在保持控制營運及市場風險的誠信度與可靠性。

知識產權

於最後實際可行日期，我們已在中國註冊三項商標及一個域名以及在香港註冊一項商標。我們相信，於往績記錄期內，我們的知識產權並無遭任何第三方的任何侵犯且我們並

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

無侵犯第三方的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－本集團的知識產權」一節。

保險

根據適用的中國法律及法規，房地產開發商毋須為其房地產開發業務投購保險。我們一般要求我們房地產開發項目的建築承包商為我們的開發中項目購買在建工程保險。我們並無就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律及法規並無有關規定。董事認為，本集團的保險覆蓋範圍屬充足且符合業內慣例。我們有可能產生未投保虧損、損失或負債的風險。有關進一步資料，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響」一節。

僱員

於二零一三年九月三十日，我們合共僱用433名直接全職僱員及第三方勞務派遣公司派遣給我們的3名勞工。我們的絕大部分僱員位於中國。下表列示我們按職能劃分的僱員及派遣給我們的勞工的明細：

僱員類別	直接僱員總數	直接僱員總數 所佔百分比	第三方勞務 派遣公司 派遣的員工
高級管理層	20	4.6%	—
法律及資訊科技	12	2.8%	—
行政及人力資源	87	20.1%	—
財務	47	10.8%	—
投資及開發	14	3.2%	—
成本控制	51	11.8%	—
設計	34	7.9%	—
工程運營	67	15.5%	—
銷售及營銷	101	23.3%	—
其他	—	—	3
總計	433	100.0%	3

業 務

我們相信，我們的僱員是本集團最寶貴的資產之一，對本集團的成功作出了貢獻。我們向僱員提供內部及外部培訓，以增強其對我們的企業文化、房地產開發項目、銷售技巧及資訊科技技能的了解，並根據個別僱員的職位描述對其進行培訓。

自我們成立以來，我們並無任何重大人員變動或因勞資糾紛而導致業務經營中斷。董事認為，我們已與僱員保持良好的關係。往績記錄期內概無對我們的業務營運造成重大不利影響的僱員投訴或索償。

與第三方勞務派遣公司訂立的勞務派遣協議

二零一二年七月，我們與咸陽一間獨立第三方勞務派遣公司訂立勞務派遣協議，為期兩年。根據協議，我們負責(i)每月向派遣勞工支付薪金並為其繳納社會保險供款以及支付招聘代理的管理費；(ii)根據相關中國法律及法規為派遣勞工提供勞動安全保護；及(iii)在出現工傷時與招聘代理共同負責派遣勞工的醫藥費。根據協議，招聘代理須(i)與這些派遣人員訂立勞動合同；(ii)向派遣勞工支付工資並為其繳納社會保險供款；及(iii)為我們提供合適的勞工。於二零一三年九月三十日，我們根據勞務派遣協議聘有三名員工，其負責提供衛生及餐飲服務。

健康、工作安全、社會及環境事宜

環境事宜

我們受中國多項環境及安全法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關這些法律及法規的詳情，請參閱本[編纂]「中國監管概覽－環境保護」一節。根據這些法律及法規，我們已委聘獨立第三方環保顧問對我們所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，我們須就環境事宜向有關政府機關申請驗收。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。

根據我們的一般建築合同，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律與法規。我們定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。我們亦不時向僱員提供有關環境事宜的培訓。

業 務

於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們就遵守適用環境規則及規例分別產生費用人民幣1.3百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.8百萬元。董事預期，我們將於二零一三年繼續產生相若水平的適用環境規則及規例合規費用。於最後實際可行日期，我們在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期內，我們並無因違反中國環境法律及法規而被處以罰款或遭受處罰，且我們已就開發中項目的環境影響報告(如適用)取得所有必需的批文。

社會、健康及工作安全

在社會責任方面，特別是健康、安全及社會保險，我們已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

我們根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、個人傷害保險、失業保險及生育保險。

我們的僱員手冊載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們向僱員提供年度體檢及安全培訓，且我們的建築工地配有安全手套、安全靴及安全帽。我們的行政及人力中心負責記錄及處理工傷事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於往績記錄期內，我們並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的申索及並無就有關人身傷害或財產損失的申索向僱員支付賠償。

法律程序、合規及內部監控事宜

法律程序

作為一家中國房地產開發商，我們於一般業務過程中會涉及仲裁、訴訟或行政程序、糾紛或申索。於往績記錄期內，我們曾涉及有關與承包商及買家的法律或其他糾紛。我們認為，這些法律程序對我們經營業績及財務狀況的影響並不重大。董事確認，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能預期對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或面臨的仲裁、訴訟或行政程序。

業 務

相關法律及規定的合規情況

除下文所載的若干不合規事件外，董事並不知悉本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期在中國法律及法規方面過往有任何重大不合規情況。董事認為這些不合規事件並無亦將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

資質

據我們的中國法律顧問表示，於最後實際可行日期，除下文所披露的咸陽力高以及江西政力、煙台力高置業和深圳大道仍正在申請所需牌照、許可證、證書及批文外，我們的中國附屬公司（於重組完成後組成本集團）已就我們在中國的實際業務營運取得一切重大必要牌照、許可證、證書或批文。下表載列於最後實際可行日期我們中國附屬公司取得的房地產開發資質詳情：

中國附屬公司	資質	狀況
長豐聯華	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年四月十日屆滿
江西崇德	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年六月四日屆滿
江西萬和	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一五年十一月二十九日屆滿
江西力高 房地產開發	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一六年六月四日屆滿
力高(天津)	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年二月二十八日屆滿
山東恒嘉	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年六月三十日屆滿
山東力高	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一四年十二月三十一日屆滿

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

中國附屬公司	資質	狀況
咸陽力高	房地產開發企業資質證書	於二零一三年十二月三十一日屆滿；已提交續期申請。經咸陽市住房和城鄉建設規劃局確認，咸陽力高已通過初審，且已向陝西省住房和城鄉建設廳提交申請。

力高(天津)、江西崇德、長豐聯華及山東恒嘉持有的資質證書將於未來六個月內屆滿，而我們將會申請辦理該等資質證書續期。根據我們中國法律顧問的意見，如按照《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律及法規向相關機構遞交申請文件，且相關機構認為有關續期符合《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律及法規的規定，在有關資質證書續期方面並無任何法律障礙。倘我們未能於屆滿時續留我們的牌照、證書、許可證或政府批文，我們的開發計劃可能出現延誤並可能對我們的業務產生不利影響。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能無法為我們的房地產開發業務取得所需的證書、牌照、許可證或政府批文或在這方面出現重大延誤，從而可能對我們的發展計劃、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

過往不合規事件

我們於往績記錄期內的重重大不合規事件的詳情載列如下。

(A) 閒置土地

根據國土資源部頒佈的《閒置土地處置辦法》，倘我們於相關土地出讓合同所規定的建設動工日期滿一年後未動工建設，我們或須按土地出讓金的20%繳納土地閒置罰款，或倘我們自規定動工日期滿兩年未動工建設，中國政府可無償收回土地使用權，惟建設動工的延誤由不可抗力或政府行為所導致則除外。有關詳情，請參閱本[編纂]「中國監管概覽－閒置土地」一節。

於最後實際可行日期，南昌瀾湖郡的建設工程已較相關土地出讓合同規定的建設動工日期延誤兩年以上。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下文載列有關南昌瀾湖郡不合規情況的詳情：

項目(位置)	所涉佔地面積	土地出讓合同規定的開工日期	延遲期間	(i)延誤原因 (ii)所涉人士的身份及職位	有關機關作出的確認	我們中國法律顧問的意見	潛在營運及財務影響
瀾湖郡 (南昌)	135,285.0 平方米	二零一一年 六月二十三 日前	預期於二零 一四年上半 年開工，延 遲超過兩年	<p>(i)相關土地並無根據相關土地出讓合同交付予我們，原因是部分土地尚未徵收，且土地上的附屬物尚未拆除。</p> <p>我們於二零一零年十二月購得江西崇德(為持有該土地的公司)時，開工時間經已延遲。</p> <p>(ii)我們投資發展部的主管人員參與收購該土地。</p>	<p>根據南昌縣國土資源局於二零一三年六月及十月發出的確認書，該局(i)確認相關土地並無根據相關土地出讓合同交付予我們，原因是部分土地尚未徵收，而土地上的附屬物尚未拆除；及(ii)批准將開工日期延至二零一四年上半年。</p>	<p>根據(i)南昌縣國土資源局所確認的推遲開工的原因；(ii)南昌縣國土資源局批准將開工日期延至二零一四年上半年；及(iii)我們確認我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的閒置土地調查通知書或被處罰，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲開工而被處以土地閒置費及/或被收回土地的風險不大。</p> <p>我們的中國法律顧問進一步確認，南昌縣國土資源局為作出上述確認的主管機關。</p>	<p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的閒置土地調查通知書或被處罰。</p> <p>考慮到南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書以及根據我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為，有關不合規事件不會對我們的營運或財務造成重大影響，且我們因延遲開工而被處以閒置土地罰款及/或被收回土地的風險不大。</p> <p>因此，我們並無於財務報表內作出撥備。</p>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

於往績記錄期內，南昌力高國際城及合肥力高•共和城(開發中項目)的建設工程較有關土地出讓合同訂明的開工日期延遲一年或以上。下文載列有關南昌力高國際城及合肥力高•共和城的不合規情況的詳情：

項目(位置)	所涉佔地面積	土地出讓合同規定的開工日期	延遲期間	(i)延誤原因 (ii)所涉人士的身份及職位	有關機關作出的確認	我們中國法律顧問的意見	潛在營運及財務影響
力高國際城(南昌)	466,665.3平方米	二零零六年十二月三十日前	於二零零八年一月開工。	(i) 該土地上的附屬物未能按時拆除，且將該土地連同附着物交付予我們，故未有根據有關土地出讓合同規定的交付條款交付該土地予我們，導致力高國際城的建設工程未能在有關土地出讓合同規定的日期前展開。 (ii) 項目的施工監理。	根據南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書，該局確認(i)因村民抗拒而未能按時拆除該土地上的附着物，導致工程延遲開工；(ii)工程延遲開工並不違反有關開置土地的適用中國法律及法規；及(iii)批准建築施工日期順延至二零八年二月。	根據(i)南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書；(ii)我們已就部分項目取得建設工程施工許可證及就部分項目取得竣工驗收備案；及(iii)我們確認我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的開置土地通知書或被處罰，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因延遲開工而被處以土地開置費及/或被收回土地的風險不大。 我們的中國法律顧問進一步確認，南昌縣國土資源局為作出上述確認的主管機關。	於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的開置土地調查通知書或被處罰。 考慮到南昌縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書以及根據我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，有關不合規事件不會對我們的營運或財務造成重大影響，且我們被處以開置土地罰款及/或被收回土地的風險不大。 因此，我們並無於財務報表內作出撥備。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目(位置)	所涉佔地面積	土地出讓合同規定的開工日期	延遲期間	(i)延誤原因 (ii)所涉人士的身份及職位	有關機關作出的確認	我們中國法律顧問的意見	潛在營運及財務影響
力高·共和城 (合肥)	395,596.4 平方米	二零零六年 三月前	於二零零七年十二月開工。	(i) 由於我們在二零一零年十二月收購該項目，故延遲是由於原土地使用權所有人未能就建築工程施工所致。 (ii) 原土地使用權所有者的相關職員。	根據長豐縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書，該局確認長豐聯華已取得相關建築工程施工許可證，建築工程的大部已完工並已取得相關竣工驗收備案，且並無發現任何非法使用土地的情況。	根據(i)長豐縣國土資源局發出的確認書；(ii)我們已就部分項目取得建設工程施工許可證及就部分項目取得竣工驗收備案；及(iii)我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的閒置土地通知書或被處罰，我們的中國法律顧問向我們表示，我們因延遲開工而被處以土地閒置費及/或被收回土地的風險不大。 我們的中國法律顧問進一步確認，長豐縣國土資源局為作出上述確認的主管機關。	於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關就延遲開工發出的閒置土地調查通知書或被處罰。 考慮到長豐縣國土資源局於二零一三年十月發出的確認書，以及根據我們中國的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成重大影響，且我們被處以閒置土地罰款及/或被收回土地的風險不大。 因此，我們並無於財務報表內作出撥備。

除上文所披露者外，根據我們中國法律顧問的意見，於最後實際可行日期，我們的開發中項目或未來開發項目不構成根據中國法律法規將被徵收土地閒置費及/或被收回土地的閒置土地。除上文所披露者外，我們的董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已遵守中國有關閒置土地的所有相關法律法規。

我們已訂有內部程序，確保我們於日後履行土地出讓合同規定的責任。進一步詳情，請參閱本【編纂】「確保未來合規的內部監控措施」一節。

業 務

(B) 其他重大不合規事件

下表載列我們於往績記錄期內的其他不合規事件的詳情：

不合規事件	(i)不合規的原因 (ii)所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>1. 推遲完成天津陽光海岸的填海工程。</p> <p>根據有關掛牌出讓確認函，天津市力高須於獲發相關海域使用證書後兩年內完成填海工程。</p> <p>天津市力高於二零零九年七月取得相關海域使用證書。然而，部分海域的填海工程乃於二零一三年四月完成，超出相關海域使用證獲發起計兩年。</p>	<p>(i)由於通道、供水及供電等公共基礎建設的建設受眾多限制所規限，我們的填海工程的進度受影響。</p> <p>(ii)力高天津的總經理</p>	<p>根據我們中國法律顧問的意見，掛牌出讓確認函並無提及未能於規定期間完成填海工程的具體後果。</p> <p>二零一三年四月，我們已完成填海工程，而天津海洋局發出批文（「天津海洋局批文」），指出(i)我們的填海工程符合適用規定；及(ii)我們可藉此天津海洋局批文以及相關海域使用證就該填海土地申辦土地使用權證。</p> <p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並未被徵收任何費用或受到任何處罰，且政府機關亦未曾就延遲完成填海工程而向我們採取任何行動。</p>	<p>我們已完成填海工程並獲發天津海洋局批文並與相關政府當局訂立一份有關填海工程所得部分土地的土地出讓合同。我們已就取得相關土地使用權證作出申請。</p> <p>我們訂有內部程序，確保我們於日後履行掛牌出讓確認函規定的責任。進一步詳情，請參閱本【編纂】「—確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

不合規事件	(i) 不合規的原因 (ii) 所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
		<p>根據天津海洋局批文及鑒於相關掛牌出讓確認函並無提及有關延遲的具體後果，我們中國法律顧問向我們表示，天津海洋局就我們未能於相關掛牌出讓確認函規定的期間內完成填海工程而對我們作出嚴厲處罰的風險不大。</p> <p>鑒於天津海洋局批文及根據我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。</p> <p>因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	
<p>2. 於取得必需的建築工程施工許可證前開工。</p> <p>於二零一三年六月前，咸陽力高向有關政府機關取得建築工程施工許可證前開始咸陽御景灣第一期第一階段的建設工程(開發中總建築面積為47,610.7平方米)。</p>	<p>(i) 根據我們向有關政府機關作出的口頭諮詢，我們獲告知建築工程施工許可證將會提前發放，故我們按照預計時間表聘請建築承包商進駐地盤。</p> <p>(ii) 咸陽力高的董事</p>	<p>二零一三年六月，有關政府機關對我們處以人民幣30,000元的罰款。</p> <p>由於我們已悉數繳納罰款，根據我們中國法律顧問的意見，我們因該不合規事件被再次處以行政罰款的風險不大。</p> <p>鑒於我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年六月悉數繳納罰款。</p> <p>我們訂有內部程序，確保我們日後在開始建設工程前取得必需的建築工程施工許可證。進一步詳情，請參閱本【編纂】「確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

業 務

不合規事件	(i)不合規的原因 (ii)所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>3. 於取得必需的預售許可證前開始預售。</p> <p>咸陽力高在二零一三年八月獲發所需的預售許可證前進行咸陽御景灣的推廣活動。該等活動被有關政府機關視為預售活動</p>	<p>(i)於進行咸陽御景灣推廣活動中，我們向潛在客戶收取可予退還的誠意金，金額為每項物業人民幣100元至人民幣1,000元不等。於二零一三年八月獲發相關預售許可證之前進行的這些推廣活動被有關政府機關視作預售活動。向有關政府機關作出口頭諮詢後，我們獲告知將獲提早發出預售許可證，故我們根據預期時間表進行營銷活動。</p> <p>(ii)咸陽御景灣的董事</p>	<p>二零一三年四月，有關政府機關對我們處以人民幣5,000元的罰款。</p> <p>由於我們已悉數繳納罰款，根據我們中國法律顧問的意見，我們因該不合規事件而被再次處以行政罰款的風險不大。</p> <p>鑒於我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。</p> <p>因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年五月悉數繳納罰款。</p> <p>我們已訂有內部程序，確保我們日後開始預售物業前取得所有必需的預售許可證。進一步詳情，請參閱本[編纂]「—確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

業 務

不合規事件	(i)不合規的原因 (ii)所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>4. 未有在批准文件規定的期間內向中國附屬公司的註冊資本出資</p> <p>我們並未於有關批文規定的期間內向力高(中國)及煙台力高置業的註冊資本出資。</p> <p>根據有關成立力高(中國)的合營合同、組織章程大綱及細則以及地方政府發出的批准函件，其註冊資本為100百萬港元。其股東(即力高集團(香港)及福建匯高)應按照其投資額於二零零五年十二月十四日前出資15百萬港元及其餘85百萬港元應於二零零八年九月十四日前支付。</p> <p>於二零零五年十二月十四日前並無任何出資。福建匯高分別於二零零六年四月六日及二零零七年七月二十日出資約15.5百萬港元及24.5百萬港元。力高集團(香港)分別於二零一零年六月十八日及九月三日分別出資9百萬港元及44百萬港元。其餘7百萬港元於二零一三年一月十一日由福建匯高出資。</p>	<p>(i)對於力高(中國)而言，由於有關政府機關於批准力高(中國)的股權轉讓方面意外出現延遲。對於煙台力高置業而言，由於未有充足時間來完成多個政府部門的所有相關行政程序。</p> <p>(ii)對於力高(中國)而言，力高集團(香港)的行政經理，而對於煙台力高置業而言，煙台力高置業的行政經理。</p>	<p>我們的中國法律顧問表示，我們可能須按整改命令繳足所需出資。對於力高(中國)而言，我們或須根據合營公司合同支付延誤利息或賠償損失及或會因違反合營合同及批文規定的出資責任而遭力高(中國)公司的其他股東提出申索。</p> <p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無因該不合規事件而收到任何整改命令或被處以處罰或罰款。</p> <p>據我們的中國法律顧問表示，由於(i)我們已繳足延期出資額；(ii)我們確認我們並無就該延遲出資收到政府機關的任何異議；及(iii)對於力高(中國)而言，其已通過最新的工商年檢且有關政府機關已批准其股權的其後變動，故該不合規事件對力高(中國)或煙台力高置業的持續有效性並無重大影響。</p> <p>鑒於我們的中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。由於我們已悉數繳足延期出資額，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已向力高(中國)及煙台力高置業悉數繳足延期出資額。</p> <p>為確保我們於日後按照有關細則及／或批文出資，我們已訂有內部程序。進一步詳情，請參閱本[編纂]「確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

業 務

不合規事件	(i) 不合規的原因 (ii) 所涉人士的身份及職位	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>根據有關成立煙台力高置業的合營合同、組織章程大綱及細則以及地方政府發出的批准函件，其股東(即香港榮力及力高(中國))應按照各自的投資額於二零一三年一月八日前出資22.23百萬美元。於二零一三年九月，煙台力高置業的註冊資本增至48百萬美元。9.6百萬美元(或註冊資本48百萬美元的20%)應於二零一三年十月十五日前支付，及註冊資本的其餘38.4百萬美元應於二零一五年九月十五日前支付。</p> <p>7百萬美元於二零一三年十月十六日由香港榮力出資。於二零一三年十月，力高(中國)將其10%股權轉讓予香港榮力。香港榮力於二零一三年十月二十九日出資27萬港元。其餘14百萬美元應於二零一五年九月十五日前出資。</p>			
<p>5. 違反外匯登記規定</p> <p>力高(天津)未有準確披露其最終股東的詳情，因而未能根據中國的適用法律法規向國家外匯管理局就黃若青作出登記</p>	<p>(i) 力高(天津)的職員對黃若青的國籍存有誤解。</p> <p>(ii) 力高(天津)行政及人力中心職員</p>	<p>於二零一三年一月，國家外匯管理局天津市分局對我們處以人民幣50,000元的罰款。</p> <p>由於我們已悉數繳納罰款，據我們的中國法律顧問表示，我們因該不合規事件而被再次處以行政罰款的風險不大。</p> <p>鑒於我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為，該不合規事件不會對我們的營運或財務造成任何重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已於二零一三年一月悉數繳納罰款並向國家外匯管理局完成必要登記程序。</p> <p>為確保我們於日後遵守外匯登記規定，我們已訂有內部程序。進一步詳情，請參閱本【編纂】「確保未來合規的內部監控措施」一節。</p>

業 務

不合規事件	不合規的原因	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
<p>6. 違反公司條例</p> <p>違反公司條例第122條，本集團的若干成員公司(即力盛、力高投資、力高集團(香港)、力高實業及達榮(統稱「有關公司」))數年來未有在各自股東週年大會上提交損益賬目及資產負債表(「賬目」)及/或未能提交結算日期不早於股東週年大會日期前九個月的賬目。</p> <p>不合規的有關賬目：</p> <p>(1) 力盛(二零零九年一月十九日至二零一一年十二月三十一日)</p> <p>(2) 力高投資(二零零五年十月十七日至二零零六年十二月三十一日、二零零一年一月一日至二零零一年十二月三十一日、二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日)</p> <p>(3) 力高集團(香港)(二零零二年四月一日至二零零八年十二月三十一日、二零零一年一月一日至二零一二年十二月三十一日)</p> <p>(4) 力高實業(二零一一年六月二十八日至二零一一年十二月三十一日)</p> <p>(5) 達榮(二零一一年一月十三日至二零一二年十二月三十一日)</p>	<p>依賴當時的公司秘書而公司秘書不慎遺漏遵照公司條例第122條編製股東週年大會的會議記錄。</p>	<p>違反公司條例第122條處以300,000港元罰金及12個月監禁</p> <p>於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無因違反公司條例第122條而收到任何處罰通知或被處以罰款或收費。</p> <p>我們的董事認為該違規事件不會對我們造成重大經營或財務影響。</p> <p>我們並無就該潛在罰金計提任何撥備，原因是本公司認為潛在罰金額相較於本集團的整體財務狀況而言並不重大。</p>	<p>已向香港高等法院(「法院」)申請寬免及延遲有關公司提交所有相關賬目的時限。</p> <p>聆訊將於二零一四年二月十九日進行(「聆訊」)。截至最後實際可行日期，法院的判決或法官的其他指令(視乎情況而定)於聆訊後仍然待決。我們將於中期報告及/或年報(視乎情況而定)中披露糾正狀況。</p> <p>根據我們有關上述申請的特別法律顧問香港律師事務所Hart Giles, Solicitors & Notaries(「顧問」)的意見，各有關公司的各董事在關鍵時有可能因違反公司條例第122條而負上法律責任。</p> <p>根據顧問的意見，有相當大的機會法院會加入該等申請。</p> <p>除上述情況外，顧問認為任何處罰(倘情況適用)將最有可能只是罰款(通常就每項罪名數千港元而言)，理由如下：</p> <p>(1) 除非法院認為罪行乃蓄意觸犯，否則法院不會對任何個別董事判處任何監禁刑期；</p>

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

不合規事件	不合規的原因	法律後果、潛在最高處罰及其他財務責任	已採取的糾正措施及狀況
			(2) 根據顧問所見的指示及證據，違反公司條例第122條屬無心之失，且基於有關公司各自的董事並無蓄意或故意選擇違反公司條例第122條，所作出的處罰將僅為罰款。在並無證據顯示董事蓄意選擇不遵守公司條例第122條規定的情況下，法院不會依據公司條例第122(3)(b)條判處任何監禁刑期。

業 務

除上文所披露者外，根據我們的中國法律顧問金杜律師事務所根據其盡職審查及本公司的確認而達致的意見，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，就我們已取得相關政府機構批准的實際業務經營而言，我們的中國附屬公司（於重組完成後組成本集團）已於所有重大方面遵守中國相關法律及法規。

確保未來合規的內部監控措施

為確保日後於不同營運方面均符合適用法律及法規及有關政策，我們已經或將要採取下列補救措施：

- (i) 董事已參加由本公司香港法律顧問就公司條例、證券及期貨條例及上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任舉辦的培訓，且董事已完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (ii) [編纂]
- (iii) 我們已成立審核委員會，由四名獨立非執行董事組成。審核委員會亦已採納其職權範圍，當中清楚列明其職責及責任以確保遵守相關監管規定。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部監控或其他事宜的可能不恰當情況關注的任何安排；
- (iv) 我們將在需要時委聘外部法律顧問，以便就適用於本集團的中國法律及法規向董事及高級管理層成員提供法律意見及培訓；及
- (v) 我們將定期進行內部監控檢討，以確保完全遵守不同營運方面的政府法規及相關政策。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

為防止日後再次發生不合規事件及進一步加強我們的內部監控系統，我們已採取以下額外措施改善我們的企業管治及內部監控：

不合規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
閒置土地	我們的內部政策已作出修訂，據此，法務部負責監督與土地轉讓及開發有關的條款的實施，並定期向本公司管理層匯報房地產開發項目的進展。倘建築工程不能按指定動工日期開展，將立即以書面形式通知相關政府機構。倘必要，我們亦可向外部專業顧問尋求法律意見。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
延誤完成填海	<p>在開始開發各房地產開發項目前，工程運營中心將向法務部諮詢相關政府法規，並編製一份載列所有開發條件(如開發時間表、開發限制及條件)的清單及將清單提交法務部備案。倘必要，法務部可就適當遵守法律尋求外部法律意見。工程運營中心將與法務部定期溝通，以確保我們的所有房地產開發工程按適用中國法律法規進行。</p> <p>倘項目進展由於技術問題或不可預見的原因出現重大延誤，工程運營中心將就本公司面臨的問題以書面形式知會相關政府機構。倘必要，我們亦可向外部專業顧問尋求法律及／或技術意見。</p>	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
於取得所需的建築工程施工許可證前開始建築工程施工	工程運營中心將負責編製一份載列房地產開發項目所需的所有許可證、證書及批文的清單，並指示我們項目公司建築部門的指定人員確保於開始建築工程前已取得建築工程施工許可證。於開始建築工程前，工程運營中心應將上述清單提交法務部備案，亦應諮詢法務部，以防止於取得所需建築工程施工許可證前已開始建築工程。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

不合規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
於取得所需的預售許可證前開始預售	我們的內部政策已予修訂，規定銷售營運中心須在開始預售前取得相關預售許可證。銷售營運中心須將預售許可證提交法務部備案。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
未有在相關細則或批准文件規定的期間內向中國附屬公司的註冊資本出資	我們的內部政策已作出修訂，據此，法務部將負責監督與向將在中國成立的公司的註冊資本出資有關的所有法律程序。倘必要，我們亦可向外部專業顧問尋求法律意見。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。
未有遵守外匯登記規定	<p>法務部將負責確保遵守與外匯登記規定有關的適用中國法律法規。於最後實際可行日期，法務部由(a)於二零一三年五月履新的法律總監(彼已通過國家司法考試且於法律專業方面擁有逾10年經驗)及(b)兩名取得中國法律學士學位的僱員組成。法律總監須不時向總裁辦匯報本集團的法律事宜，並由總裁辦向洪篤煊先生匯報該些事宜。我們自二零一三年初以來一直向兩名法律顧問徵詢外部法律意見。我們於必要時亦可向其他外部專業顧問尋求法律意見。</p> <p>日後在中國成立新附屬公司後，我們將進行適用中國外匯法律的合規評估。上述程序已納入我們的內部政策，以便負責人嚴格遵行。</p>	我們於二零一三年十一月實施這些措施。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

負責本集團法律事宜的執行董事洪篤煊將負責監督上述措施的實施。有關洪先生的資質及經驗，請參閱本[編纂]「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員－董事會」一節。

不合規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
未有遵守公司條例	董事將透過委派公司秘書陳慶疇(香港會計師公會會員)(i)監察有關香港附屬公司的監管規定，及(ii)了解公司條例第122條的監管規定的最新情況，從而確保我們的香港附屬公司遵守公司條例第122條。有關陳先生的資質及經驗，請參閱本[編纂]「創辦人／榮譽主席、董事、高級管理層及僱員－高級管理層」一節。	我們於二零一三年十一月實施這些措施。

我們於二零一三年七月二十九日委聘天職檢討與本集團主要業務過程有關的內部監控的成效、找出不足之處及可改善的地方、於二零一三年八月十二日至二零一三年八月三十日提供補救措施的建議及於二零一三年十月十五日至二零一三年十月十八日檢討該等補救措施的實施狀況。上述補救措施與天職在處理其對我們的內部監控進行檢討後發現的一些主要問題時所建議採取的措施一致。天職為天職香港的一部分，而天職香港為Baker Tilly International位於香港的獨立聯屬公司。天職從事向香港[編纂]公司及[編纂]候選公司提供風險管理、內部監控及企業管治顧問服務。

根據天職所進行工作的調查結果、建議及測試結果，天職認為這些補救措施充足且有效。

於考慮本集團所採取的上述補救措施、我們的業務性質及經營規模後，董事信納我們的內部監控系統就我們現時的經營環境而言屬適當且有效，並認為不合規事件並無對上市規則第3.08及3.09條有關董事的資格及我們[編纂]的適當性產生任何重大影響。

於考慮我們所採取的上述補救措施、我們的業務性質及經營規模後，[編纂]同意董事意見，認為不合規事件並無對上市規則第3.08及3.09條有關董事的資格及我們[編纂]的適當性產生任何重大影響。

業 務

於最後實際可行日期，除將於緊接[編纂]前成立審核委員會外，上述內部監控措施已按計劃實施。

我們已採取以下內部控制措施，確保持續遵守反賄賂法律及法規：

- (1) 董事及高級管理層成員已參加有關中國法律中反賄賂條例及法規的培訓。
- (2) 董事會已實施特別側重本公司主要業務、房地產開發的反賄賂政策，並已將該政策下達各個部門的管理層。該政策載有處理在不同情況下發生的涉嫌賄賂活動的建議及意見(如於土地公開招標、掛牌出讓或拍賣過程中與政府機關及官員接觸時須遵守的準則和態度)，以防我們或任何高級管理層及僱員牽涉入賄賂事件中。
- (3) 我們將定期舉行反賄賂培訓，以增加我們僱員及高級管理層對相關法律及法規的了解，並使我們的僱員了解相關法律及法規的最新資料。
- (4) 我們將定期進行內部控制檢討，確保本公司一直有效及妥善落實反賄賂政策。

基於天職所進行工作的調查結果、建議及測試結果，天職認為這些內部控制措施充足且有效。