

概覽

本集團為中國房地產開發商，旗下「陽光100」品牌享譽全國。本集團於一九九四年開始營業，是國內首批在發展迅速的二三線城市發展大規模多用途商務綜合體（通常著重寫字樓，附帶零售店舖、酒店、公寓及配套設施）的房地產開發商之一，亦一直致力發展複合性社區（一般包含商住混合物業）。本集團相信，國內二三線城市受益於中國的城市化進程，物業發展的增長潛力超過全國平均水平，因此專注於中國二三線城市發展業務。

自一九九四年以來，本集團選擇進軍中國16個城市，包括九個二線城市，即天津、重慶、武漢、長沙、濟南、南寧、瀋陽、成都及無錫，均為區域經濟中心，以及七個三線城市，即煙台、東營、柳州、桂林、濰坊、東莞（透過聯營公司）及清遠，均為各省重要高增長城市。本集團一般選擇經濟規模可觀且本集團認為房地產行業日後應具有快速發展潛力的二三線城市。本集團所進軍的大多數城市人口達1百萬或以上、本地生產總值達人民幣2,000億元或以上且商品房年度總銷量按建築面積計算達3百萬平方米或以上。根據中國指數研究院的資料，國內約有67個二三線城市符合上述標準，可見本集團可選擇進軍的城市範圍龐大。

通過在國內二三線城市發展預期會成為當地地標及新市中心的多用途商務綜合體與複合性社區，本集團致力為該等城市的物業買家營造都市化的生活方式。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級與白領專業人士。

截至二零一三年十一月三十日，本集團累計完成發展總建築面積8.1百萬平方米。同日，按本集團25個現有項目的應佔建築面積計算，本集團的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)約1.2百萬平方米已完成待售物業及已完成持作投資物業、(ii)約2.4百萬平方米發展中物業及(iii)約8.1百萬平方米持作未來發展物業（包括本集團應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米）。請參閱本售股章程第39頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。二零一三年十一月三十日，按應佔建築面積計算，多用途商務綜合體及複合性社區分別為5.3百萬平方米及6.4百萬平方米，分別佔總土地儲備的45.3%及54.7%。

業 務

本集團已憑藉品牌聲譽及優質物業榮獲多項獎項表彰：

- 本集團於二零一二年及二零一三年在國務院發展研究中心、清華大學及中國指數研究院贊助的評選中，獲中國房地產Top 10研究組評為「中國商業地產優秀企業」之一。
- 本集團於二零零四年至二零一一年獲經濟觀察報及其他媒體評為「中國藍籌地產企業」之一。
- 本集團於二零零六年至二零一一年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產最具價值十大品牌」之一。
- 本集團於二零零五年至二零一二年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產百強企業」之一。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團分別錄得收益人民幣2,932.3百萬元、人民幣2,939.6百萬元、人民幣4,454.6百萬元、人民幣2,212.5百萬元及人民幣2,189.6百萬元，分別錄得年度／期間溢利人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。上述期間多用途商務綜合體的收益分別佔本集團總收益的45.3%、39.1%、21.0%、10.2%及12.8%，複合性社區的收益分別佔本集團總收益的51.4%、56.9%、75.0%、84.0%及79.6%。按總合約銷售額計算，本集團於同期分別獲得人民幣4,526.6百萬元、人民幣3,475.3百萬元、人民幣4,298.8百萬元、人民幣2,850.2百萬元及人民幣3,801.4百萬元。

本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率一般高於複合性社區。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，多用途商務綜合體(不包括停車場)平均售價分別為每平方米人民幣6,396.6元、每平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元、每平方米人民幣9,969.0元及每平方米人民幣11,633.9元，毛利率分別為39.6%、33.7%、41.8%、26.4%及46.7%；二零一零年、二零一一年及二零一二年，複合性社區(不包括停車場)的平均售價分別為每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元、每平方米人民幣7,640.7元及每平方米人民幣7,308.6元，毛利率分別為27.8%、26.7%、30.0%、35.9%及20.7%。

本集團的優勢

相信本集團的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：

較早專注於迅速發展的二三線城市發展多用途商務綜合體

本集團為中國首批專注於國內迅速發展的二三線城市發展多用途商務綜合體的房地產開發商之一。本集團早在一九九五年四月動工開發廣西萬通空中花園時便開始開發大型多

用途商務綜合體。本集團於二零一二年及二零一三年獲中國房地產Top 10研究組評定為「中國商業地產優秀企業」。由於早著先機及成功執行，本集團於多個城市佔據市場領先地位。根據中國指數研究院的資料，本集團的發展項目通常位於黃金地段並成為重慶、南寧、柳州、濰坊、煙台及桂林等城市的地標。例如：

- 重慶陽光100國際新城位於南岸區南濱路朝天門廣場對面，且處於風光秀麗的嘉陵江與長江匯合處，已成為重慶市新商業中心區的一部分。
- 南寧陽光100城市廣場位於青秀區民族大道，該大道為南寧市的主要商業街。
- 柳州陽光100城市廣場毗鄰柳州市政府大樓、市政廣場、市公園及電視台。
- 濰坊陽光100城市廣場位於山東省歷史文化豐富多彩的沿海城市濰坊市商業中心區一環路，臨近該市火車站和公車站。
- 煙台陽光100城市廣場位於芝罘區海港路黃金地段，該路為煙台市的主要商業街。
- 陽朔陽光100西街廣場位於桂林陽朔鎮西街附近位處灕江江畔，該鎮為廣西壯族自治區桂林著名的旅遊勝地。

有別於專注發展購物中心的其他商業綜合體開發商，本集團的多用途商務綜合體專注商業用戶的需求，通常為不同城市的不同地段特設高檔寫字樓，並配備品牌酒店、休閒購物街及超級市場。本集團認為，配備該等商業建築及設施的商業綜合體可為物業用戶增值，相信可藉此提高相鄰高檔住宅物業的價值，增加本集團的投資回報。

本集團旨在通過發展多用途商務綜合體，向中國二三線城市富裕階層推廣商業中心區國際城市規劃理念以及相應生活方式。預計本集團的發展項目會成為地標及新市中心。本集團認為，本集團的多用途商務綜合體發展項目於所進駐城市(特別是三線城市)擁有先驅優勢，所面臨的競爭相對較少，相信可讓本集團按較低成本收購大量土地以供發展及獲取較高盈利，成為本集團的開發優勢。本集團已組建經驗豐富的團隊管理本集團所開發的多用途商務綜合體。本集團亦與國際酒店管理公司及知名區域零售商建立合作關係，進駐本集團物業。本集團相信，經驗豐富的管理團隊及長期合作夥伴可提升本集團多用途商務綜合體的整體吸引力，吸引更多訪客(尤其是中高端消費者)光顧本集團的發展項目，從而提

高該等物業的商業價值。相信本集團所開發的多用途商務綜合體有助刺激物業所處地區的經濟發展，可讓本集團與當地政府建立關係，間接有助於按較低成本收購土地。營業紀錄期間，本集團多功能商業綜合體的平均售價保持強勁增長，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月（未計及停車場）分別為每平方米人民幣6,396.6元、每平方米人民幣9,107.9元、每平方米人民幣10,217.2元及每平方米人民幣11,633.9元。

發展複合性社區有成功商業模式，住宅及商業物業相輔相成

本集團主要在國內大城市及主要二三線城市發展另一主要物業發展項目系列複合性社區，形成有別於競爭對手的業務模式，特點如下：

- 本集團的複合性社區主要位於各大主要城市的近郊，預計該等近郊區域將成為新人口集中區。由於中國不斷推進城市化進程及市中心不斷擴張，本集團選定用作發展的近郊一般已劃入不斷擴大的城市邊界一段時間，公共交通便利且城市基礎設施配備齊全。例如，本集團於二零零四年收購用於開發長沙陽光100國際新城的土地所在長沙岳麓區，自收購以來已有相當發展，根據地區政府紀錄，二零零四年至二零一二年區內人口已翻倍。
- 開發複合性社區時，本集團致力滿足目標客戶群的消費需求，以讓彼等培養都市化的生活方式。故此，本集團在社區加入各種商用物業（包括大型商場及其他具備都市生活功用的設施）配合住宅物業。根據中國指數研究院的資料，二零一二年十二月三十一日本集團11個已完成或在建複合性社區中，⁽¹⁾按建築面積計算的商用部分對住宅部分比例為12.6%，遠遠高於鄰近發展項目的比例⁽²⁾。尤其是，成都陽光100米婭中心的比例超過30%。因此，本集團複合性社區不僅滿足了區內居民的生活及消費需求，亦滿足了周邊區域居民的需求，因而形成自身新城市人口集中區。

附註：

- (1) 包括天津陽光100國際新城、柳州陽光100經典時代、瀋陽陽光100國際新城一期與二期、瀋陽陽光100果嶺公館、成都陽光100米婭中心、無錫陽光100國際新城、長沙陽光100國際新城、武漢陽光100大湖第、東營陽光100城市麗園、清遠芒果小鎮及桂林灘江小鎮。
- (2) 中國指數研究院從5公里範圍內二零一二年合約銷售建築面積逾10,000平方米的同類型物業抽樣計算得出，已就室內裝修及裝飾成本變動作出調整。

業 務

我們相信開發複合性社區獨特的業務模式有助提高定價及聲譽。營業紀錄期間，本集團複合性社區的平均售價穩定增長，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月(未計及停車場)分別為每平方米人民幣5,052.0元、每平方米人民幣5,661.2元、每平方米人民幣8,139.6元及每平方米人民幣7,308.6元。

國內公認的品牌加上新穎國際的形象、創新時尚的建築風格及明確的客戶定位，受目標客戶廣泛認可

本集團專注培養中國新興中產階級及白領專業人士都市化的生活方式。本集團認為，國內公認的品牌陽光壹佰結合新穎國際的形象、創新時尚的建築風格及明確的客戶定位，令本集團於中國(尤其於目標客戶中)享有較高知名度及忠誠度。例如，截至二零一二年十二月三十一日止年度，按物業單位計，本集團總合約銷售額的24%來自現有客戶或由現有客戶推薦的新客戶；同年就武漢、成都、無錫及柳州四個城市的合併總合約銷售額而言，有關比例為30%。

本集團已憑藉品牌聲譽及優質物業榮獲多項獎項表彰：

- 本集團於二零一二年及二零一三年在國務院發展研究中心、清華大學及中國指數研究院贊助的評選中，獲中國房地產Top 10研究組評為「中國商業地產優秀企業」之一。
- 本集團於二零零四年至二零零八年和二零一零年至二零一一年獲世界品牌實驗室評為「中國500最具價值品牌」之一。
- 本集團於二零零四年至二零一一年獲經濟觀察報及其他媒體評為「中國藍籌地產企業」之一。
- 本集團於二零零六年至二零一一年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產最具價值十大品牌」之一。
- 本集團於二零零五年至二零一二年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產百強企業」之一。

全國跨區域佈局及切合本集團物業發展的大量有發展潛力且大部分以低成本取得的土地儲備

本集團相信，我們的全國跨區域佈局及大量有發展潛力的土地儲備。截至二零一三年十一月三十日，本集團於15個城市合共擁有應佔建築面積約11.7百萬平方米的土地儲備，其中約7.2百萬平方米(即61.8%)位於二線城市，約4.5百萬平方米(即38.2%)位於選定的三線城市。本集團相信，由於是項舉措可降低本集團對個別地區或城市類別的依賴，故本集團可

受惠於均衡區域佈局。本集團相信，本集團的良好聲譽及穩健的往績紀錄有助本集團獲得市中心、近郊及規劃日後市中心等迅速發展地段的發展地盤。

本集團制定針對性土地收購政策，僅收購本集團認為有潛力發展為本集團專營的兩類物業的土地。截至二零一三年九月三十日，本集團開發中或持作未來開發的土地儲備平均成本為每平方米人民幣629元。由於本集團較早進駐目標城市，且擁有廣泛認可的品牌並展現成熟執行能力，加上當地政府認為本集團的發展項目有助推動鄰近地區的商業活動，加速城市發展，故本集團通常可按較優惠的價格取得土地。本集團所收購地塊通常在各自的鄰近地區中規模較大，由於收購規模大及議價能力較強，使我們的土地收購成本較低。除獨力收購外，本集團亦通過合營公司與其他開發商收購土地使用權。

業 務

下表列示本集團截至二零一二年十二月三十一日按指定地區劃分的發展中或持作未來發展物業土地儲備之其他詳情：

| 本集團項目 | 總規劃 建築面積 | 土地收購 總成本 | 平均土地 收購成本 ⁽¹⁾ | 平均售價 ⁽²⁾ | 鄰近土地 平均成本 ⁽³⁾ | 鄰近項目 平均 規规划建设 面積 ⁽⁴⁾ |
|---------------------|-------------|--------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--|
| | (平方米) | (人民幣 百萬元) | (每平方米 人民幣元) | (每平方米 人民幣元) | (每平方米 人民幣元) | (平方米) |
| 瀋陽陽光100國際新城 | 2,472,489 | 1,554 | 628 | 6,074 | 2,513 | 49,855 |
| 瀋陽陽光100果嶺公館 | 269,765 | 215 | 798 | 7,796 | 1,029 | 203,644 |
| 濰坊陽光100城市廣場 | 1,595,143 | 1,406 | 881 | 9,142 | 784 | 110,230 |
| 東營陽光100城市麗園 | 523,201 | 256 | 490 | 4,809 | 699 | 103,945 |
| 煙台陽光100城市廣場二期 | 361,347 | 641 | 1,773 | 不適用 ⁽⁵⁾ | 1,044 | 69,023 |
| 長沙陽光100國際新城 | 1,417,061 | 755 | 533 | 5,065 | 2,223 | 160,913 |
| 重慶陽光100國際新城 | 1,663,705 | 2,841 | 1,707 | 4,518 | 4,790 | 421,548 |
| 無錫陽光100國際新城 | 2,603,949 | 1,058 | 406 | 6,279 | 不適用 ⁽⁷⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ |
| 成都陽光100米婭中心 | 332,487 | 582 | 1,752 | 10,147 | 4,329 | 81,949 |
| 成都鑫勝源項目 | 20,000 | 20 | 1,012 | 不適用 ⁽⁵⁾ | 2,507 | 69,275 |
| 武漢陽光100大湖第 | 846,549 | 313 | 370 | 7,591 | 2,052 | 136,220 |
| 清遠芒果小鎮 | 3,371,897 | 316 | 94 | 不適用 ⁽⁶⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ |
| 桂林灕江小鎮 | 78,255 | 14 | 184 | 不適用 ⁽⁶⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ |
| 南寧陽光100城市廣場二期 | 92,230 | 92 | 986 | 不適用 ⁽⁵⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ | 不適用 ⁽⁷⁾ |
| 柳州陽光100城市廣場 | 717,748 | 177 | 246 | 6,943 | 2,443 | 87,277 |

資料來源：中國指數研究院報告

附註：

- (1) 按土地收購總成本除以總建築面積計算。
- (2) 截至二零一二年十二月三十一日按平均售價(不包括停車場)計算。
- (3) (i)本集團項目土地2公里範圍內；(ii)二零一零年至二零一二年期間通過公開招標、拍賣或掛牌出讓出售；(iii)作住宅用途(包括僅作住宅用途及可作住宅用途的多用途地塊)地塊的平均成本。中國指數研究院根據各地方部門披露的公開信息所得土地交易數據計算而得。

- (4) 基於按上述附註3所載標準確定的相同地塊，中國指數研究院按其他開發商之該等地塊的總規劃建築面積除以項目數目計算。
- (5) 相關項目持作未來開發。
- (6) 相關項目尚未產生收益。
- (7) 無數據。

管理團隊經驗豐富、成員穩定、獨具慧眼並專注執行，確保本集團長期發展

本集團高級管理層平均擁有逾10年中國房地產行業經驗。二十世紀九十年代早期中國過渡至市場經濟時本行業隨之轉型，本集團創辦人兼主席易小迪先生是業內早期領頭人之一。本集團常務副總裁范小冲先生協助易先生監管本集團日常營運，亦在中國房地產行業積累近20年經驗。本集團高級管理層成員背景各異，曾於中國房地產公司、國際公司及專業服務公司任職。本集團認為，不同背景豐富管理層的行業及業務管理經驗，提高執行業務計劃的能力，相信可提高本集團於中國房地產市場開發客戶所要求物業項目的能力，創造滿意的投資回報。本集團十分重視人才留任及團隊建設，為僱員設立系統培訓及晉升機制，並定期為管理層成員提供培訓課程，致力內部培養日後的高級行政人員。因此，本集團高級管理團隊相對穩定，平均服務本集團約10年。

全國管理平台、集中銷售與市場推廣團隊以及與業務夥伴的長期關係，有助本集團在全國各地進行多個開發項目

本集團有逾十年在中國各地擴展、發展及管理物業的經驗。本集團已設立集中的全國管理平台，相信可讓本集團快速套用自身商業模式並有效進入新地區。本集團總部的管理團隊透過中央管理平台，可密切監督項目進展並迅速應對當地市場變化。因此，本集團能在全國16個城市快速重複物業開發並交付優質物業。

本集團委聘銷售及市場推廣團隊，集中管理並在全國範圍內調配。於最後可行日期，本集團的銷售及市場推廣團隊包括2,278名人員。該團隊考慮不同地區的項目團隊的要求及建議，制定銷售策略並協調全國的市場推廣活動。本集團認為集中的銷售及市場推廣團隊對確保優質客戶服務及執行銷售計劃時保持一致相當重要。例如，本集團於二零一三年五月十二日啟動預售清遠芒果城前，組織包括從清遠本地招募的95名銷售人員及其他九個項目公司的140名資深銷售人員的銷售團隊。我們提供為期兩個月的專業培訓和預習，提高團

隊的銷售技巧，加深彼等對項目及當地房地產市場的認識。因此，於開售當日228個可供出售單位中我們接獲222個訂單，其後確認為209個。

本集團與知名建築師、承包商及投資者建立長久夥伴關係以配合全國擴展。本集團與DCM、安藤忠雄及SHL等著名國際建築公司合作，協助將本集團的建築見解及理念轉化為具有自身特色的設計。本集團亦與中國建築工程總公司等中國領先全國性或區域承包商合作。此外，本集團具備與兗礦、天津農墾集團和廣西交通投資集團有限公司等中國大型企業合作的豐富經驗，相信提高了我們獲取融資、項目開發及其他機遇的能力。另外，本集團認為Warburg Pincus聯屬公司作為財務投資者的參與及支持提高了我們管理的效率及透明度，相信長久而言對我們有利。

本集團的策略

本集團旨在成為中國二三線城市多用途大型商業綜合體及複合性社區的最大且最盈利的開發商之一。為實現該目標，我們計劃實行以下策略：

繼續在二三線城市的中心地段開發多用途商務綜合體

根據中國指數研究院的資料，中國的城市化進程預期仍會維持快速發展，本集團相信將繼續帶來在中國二三線城市開發房地產的機會。特別是，由於迄今為止中國較不發達的二三線城市快速擴展，因此我們認為該等城市對新興商業中心區的多用途物業有持續需求。本集團計劃利用在二三線城市的穩固地位、先機優勢及品牌知名度不斷開發多用途商務綜合體成為當地地標。憑藉本集團開發多用途商務綜合體累積的知識及經驗，相信能提高在已有業務或有待進軍的二三線城市中心地段的市場份額。本集團相信將能夠選擇進軍中國全國範圍內有巨大發展潛力且經濟增長快速的二三線城市。

繼續在中國一線及大型二線城市的近郊區開發複合性社區

由於中國的市區不斷擴展，本集團認為中國一線及大型二線城市的近郊區將持續為我們帶來開發機遇。本集團相信開發複合性社區可讓我們提高開售價並維持較高利潤率。因此，本集團致力於在該等郊區開發有獨特風格的複合性社區，在開發項目設立商業配套設施，為客戶帶來現代、便利及大都會生活方式。

提高營運實力，以最大化客戶價值及品牌溢價

由於銷售溢價佔據相當份量的盈利，本集團計劃持續出售而非持有較高比例的已開發物業，以不斷增加收入及提升盈利能力。本集團計劃利用本身的中央管理平台為客戶提供質素一致的服務及沿用我們管理現有項目的經驗。本集團認為能否享有物業價值對我們商業物業的買家相當重要，因此擬不斷追求成功業務模式，強調在物業組合中加入大型零售區域，並計劃繼續以「商業街」的模式(如適用)開發該等零售物業。我們將致力吸引更多知名的優秀酒店管理機構及零售商進駐我們的物業，同時著手發展自有零售品牌。本集團相信該等措施將提升客戶價值及我們的品牌知名度。

不斷加強企業文化、重視物業設計創新及加強我們「以人為本」的管理理念

本集團計劃不斷加強以「以人為本」的管理理念為核心的企業文化，並持續追求物業設計的創新。透過在本集團的整體規劃及監督下，持續給予項目團隊有關項目管理的重大酌情權，本集團相信將持續為客戶提供所需創新物業。此外，透過給予僱員市場標準報酬及推行現金、紅股與晉升等獎勵機制，本集團相信將繼續讓僱員利益與我們的利益保持一致，提高彼等對本公司的忠誠度。

繼續實行審慎的土地收購策略

本集團擬繼續實行審慎的土地收購策略，專注於具增長潛力的城市及地段中土地定價合理的大幅土地，參考物業售價將土地成本保持在可接受水平。根據中國指數研究院的資料，中國約有67個二三線城市符合我們的選擇標準，可供我們選擇開發用地的城市很多。具體而言，本集團擬專注在中國三線城市中心地段的合適土地上開發多用途商務綜合體，在中國二線城市規劃為城市邊界的近郊開發複合性社區。本集團計劃在未來五年將計劃作多用途商務綜合體的土地儲備比例提高至約50%或以上，而二零一三年十一月三十日則為45.2%。

本集團認為，我們按理性準則收集全面信息並與地方政府及其他合作夥伴建立良好關係，繼續遵循土地收購策略，相信日後可補充有發展潛力的大型低成本土地儲備。首先，我們會繼續根據內部團隊及外部顧問的專業建議作出審慎的市場分析及合理的業務判斷。我們的規劃及發展部門會定期監察20個重點城市的房地產發展及追蹤當地的土地供應政策

與主要交易。我們亦與專業的第三方顧問建立了長期關係，掌握最新的政策動向及市場資訊。其次，我們會繼續積極與目標城市及地區的地方當局溝通，向彼等展示我們的發展有利於當地社區，建立互信合作關係。我們亦會與規模較小但更了解當地市場且所持土地使用權位置優越的地方合作夥伴一同發展並維持合作關係，以收購彼等的土地或通過收購獲得彼等持有的土地。再者，我們會繼續保持最為重要的審慎原則，避免以我們以為過高的價格收購土地。

不斷加快資產週轉及提高盈利能力

本集團計劃透過縮短開發與銷售週期不斷加快兩個主要物業系列的資產與現金週轉，尤其是複合性社區，以降低成本及提高盈利能力。具體而言，本集團擬繼續利用品牌知名度加快銷售及沿用過往成功的開發經驗縮短整體開發週期。

本集團計劃持續利用複合性社區開發項目所得現金流量，撥付需更多投資但回報更高的多用途商務綜合體的開發資金。

本集團的房地產開發項目

概覽

二零一三年十一月三十日，我們的房地產開發項目組合包括25個處於不同發展階段的項目，遍佈中國15個城市，包括天津、重慶、武漢、長沙、南寧、瀋陽、濟南、成都、無錫、煙台、東營、柳州、桂林、濰坊及清遠。我們的房地產開發項目分為(i)已完成項目、(ii)在建物業及(iii)持作未來發展物業三類。截至二零一三年十一月三十日，我們已累計完成開發總建築面積8.1百萬平方米。同日，按我們25個現有項目的應佔建築面積計算，我們的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)已完成尚未出售物業及已完成持作投資物業約1.2百萬平方米、(ii)在建物業約2.4百萬平方米及(iii)持作未來發展物業約8.1百萬平方米(包括歸我們應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米)。請參閱本售股章程第39頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，或會有別於其他開發商的分類。我們的物業分類不可與本售股章程附錄四所載物業估值報告或附錄一所載本集團會計師報告的物業分類直接比較，但該等分類對已獲發土地使用權證物業的處理方式相似。我們將具土地使

業 務

用權證的物業歸類為在建物業，而附錄四所載物業估值報告指定該等物業的市值，附錄一所載本集團會計師報告則於資產負債表將其呈列為具土地使用權的資產。

下表載列我們的物業分類與物業估值報告及會計師報告的對應物業分類：

| 本售股章程 | 物業估值報告 | 會計師報告 |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 已完成物業，即已取得竣工驗收證明書的物業（包括已出售的已完成物業） | <ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 持作投資的物業權益• 第二類 — 持作銷售及佔用的物業權益（不包括業權已轉讓的已完成物業） | <ul style="list-style-type: none">• 持作出售之已落成物業（不包括已出售的已完成物業）• 投資物業 |
| <ul style="list-style-type: none">• 在建物業，即已取得土地使用權證但尚未取得竣工驗收證明書的物業 | <ul style="list-style-type: none">• 第三類 — 所持在建物業權益 | <ul style="list-style-type: none">• 在建物業 |
| <ul style="list-style-type: none">• 持作未來發展物業，即尚未取得土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或項目公司股權轉讓協議的物業 | <ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 持作投資的物業權益• 第四類 — 持作未來發展的物業權益 | <ul style="list-style-type: none">• 在建投資物業• 就尚未取得土地使用權證的項目產生的開支，於流動資產呈列為預付款項、按金及其他應收款項 |

本售股章程的地盤面積資料根據下列基準計算：

- 在取得土地使用權證的情況下，相關項目的地盤面積資料指有關土地使用權證載列的地盤面積資料；及
- 在尚未取得土地使用權證的情況下，相關項目的地盤面積資料指項目有關土地出讓合同或有關政府許可載列的地盤面積資料，惟不包括指定作道路及社區休閒區等公共基礎設施的面積。

本售股章程的建築面積資料根據下列基準計算：

- 對於已完成項目，倘我們已取得竣工驗收合格證明或建設工程規劃許可證，有關項目的已完成建築面積資料指竣工驗收合格證明或建設工程規劃許可證載列的已完成建築面積，或我們的內部紀錄及估計；

業 務

- 對於在建項目，倘我們已取得建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證，有關項目的在建建築面積資料指有關許可證載列的建築面積，倘尚未獲得該等許可證，則為我們的內部紀錄及估計；
- 倘我們已取得項目的商品房預售許可證或建設工程規劃許可證，可售建築面積資料指該等許可證載列的可售建築面積；
- 倘我們尚未取得房屋所有權證但已取得施工許可證，有關項目的總建築面積資料指施工許可證中載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得項目的施工許可證但已取得建設工程規劃許可證，有關項目的總建築面積資料指建設工程規劃許可證載列的總建築面積；
- 倘我們尚未取得項目的建設工程規劃許可證但已取得土地使用權證，有關項目的總建築面積資料指土地使用權證載列的總建築面積；及
- 倘我們尚未取得土地使用權證但已簽訂土地出讓合同，有關項目的總建築面積資料指土地出讓合同載列的總建築面積。

由於我們的項目通常包含多期連續發展，因此一個項目可能包括已完成、在建或持作未來發展等不同階段的多個項目期。

下表載列二零一三年十一月三十日本集團的房地產發展項目詳情：

| 項目 | 地點 | 地盤面積 (平方米) | 實際/估計 竣工日期 | 已完成 | | | 在建 | | | 持作未來發展 | | | 本集團 應佔權益 (%) | 應佔 資本值 (人民幣 百萬元) | 物業 估值報告參考 估價編號 |
|--------------------------------|----|------------------------|----------------------|---|--|---|--|--|---|--|---|--|------------------------|---------------------------|----------------------|
| | | | | 已完 成建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 已 售建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 尚未 出售的 可出售 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 持作 投資的 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米) | 在 建 建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 可 出售/ 可 出租 建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 預 售 建築 面積 ⁽⁷⁾ (平方米) | 規 劃 建 築 面 積 (平方 米) | 未 取 得 土 地 使 用 權 ⁽⁸⁾ (建 築 面 積 平方 米) | | | |
| I. 多用途商業綜合體 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 南寧陽光100城市廣場 | 南寧 | 37,108 ⁽⁸⁾ | 二零一五年 | 122,419 | 88,258 | 16,919 | 6,732 | — | — | 92,230 | — | 100% | 414.0 | 12,29,60 | |
| 1.1 一期 ⁽¹⁾ | | | 二零零五年 | 122,419 | 88,258 | 16,919 | 6,732 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 1.2 二期 | | | 二零一五年 ⁽³⁾ | — | — | — | — | — | — | 92,230 | — | — | — | — | |
| 2. 南寧陽光100上東國際 ⁽¹⁾ | 南寧 | 36,737 | 二零零九年 | 229,190 | 168,026 | 54,319 | — | — | — | — | — | 26% | 27.8 | 28 | |
| 3. 廣通空中花園 ⁽¹⁾ | 南寧 | 10,009 | 一九九七年 | 36,465 | 9,116 | 2,751 | 22,791 | — | — | — | — | 100% | 352.1 | 10,19 | |
| 4. 煙台陽光100城市廣場 | 煙台 | 54,925 | 二零一八年 | 219,489 | 139,477 | 33,479 | 46,533 | — | — | 361,347 | 361,347 | 100% | 1,635.9 | 15,33,66 | |
| 4.1 一期 ⁽¹⁾ | | | 二零零九年 | 219,489 | 139,477 | 33,479 | 46,533 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 4.2 二期 | | | 二零一八年 ⁽⁴⁾ | — | — | — | — | — | — | 361,347 | 361,347 | — | — | — | |
| 5. 瀋陽陽光100西街廣場 ⁽¹⁾ | 瀋陽 | 10,760 | 二零零七年 | 22,943 | 10,222 | — | 12,421 | — | — | — | — | 75% | 67.8 | 17 | |
| 6. 柳州陽光100城市廣場 | 柳州 | 125,383 | 二零一三年 | 579,268 | 372,641 | 73,517 | 23,470 | 138,480 | 92,453 | 49,946 | — | 75% | 1,679.3 | 7,25,52 | |
| 6.1 一期 | | | 二零零九年 | 280,023 | 206,760 | 17,058 | 6,693 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 6.2 二期 | | | 二零一零年 | 172,651 | 76,406 | 44,664 | 16,007 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 6.3 三期 | | | 二零一零年 | 126,594 | 89,475 | 11,794 | 770 | — | — | — | — | — | — | — | |
| 6.4 四期 | | | 二零一三年 | — | — | — | — | 138,480 | 92,453 | 49,946 | — | — | — | — | |
| 7. 濰坊陽光100城市廣場 | 濰坊 | 186,091 | 二零一八年 | — | — | — | — | 175,729 ⁽⁵⁾ | 180,920 ⁽⁵⁾ | 83,374 | 1,419,414 | 100% | 1,582.4 ⁽⁵⁾ | 48,63 | |
| 7.1 一期 | | | 二零一四年 | — | — | — | — | 175,729 ⁽⁵⁾ | 180,920 ⁽⁵⁾ | 83,374 | — | — | — | — | |
| 7.2 二期 | | | 二零一四年 | — | — | — | — | — | — | — | 397,443 | — | — | — | |
| 7.3 三期 | | | 二零一六年 | — | — | — | — | — | — | — | 478,382 | — | — | — | |
| 7.4 四期 | | | 二零一六年 | — | — | — | — | — | — | — | 360,155 | — | — | — | |
| 7.5 五期 | | | 二零一八年 | — | — | — | — | — | — | — | 183,434 | — | — | — | |
| 8. 重慶陽光100國際新城 | 重慶 | 328,307 | 二零一八年 | 629,545 | 523,293 | 35,445 | 19,724 | 153,188 | 118,447 | — | — | 100% | 4,548.5 ⁽⁵⁾ | 5,23,41,57 | |
| 8.1 一期 | | | 二零一三年 | 629,545 | 523,293 | 35,445 | 19,724 | 21,888 | 18,447 | — | — | — | — | — | |
| 8.2 二期A、D、G及H區 | | | 二零一八年 | — | — | — | — | 131,300 | 118,447 | — | — | — | — | — | |
| 8.3 二期B、C、E、F及S區 | | | 二零一八年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 9. 瀋陽陽光100國際新城(三期) | 瀋陽 | 666,667 ⁽⁵⁾ | 二零一八年 ⁽⁶⁾ | — | — | — | — | 250,048 | 249,788 | 44,678 | 1,067,424 | 100% | 745.0 ⁽⁵⁾ | 37,53 | |
| 10. 濟南陽光100國際新城 | 濟南 | 648,876 | 二零一七年 | 1,476,335 | 1,163,423 | 180,566 | 70,203 | 188,115 | 146,263 | 122,281 | 581,526 | 49% | 1,585.2 | 16,18,34,51,67 | |
| II. 綜合性社區 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11. 天津陽光100國際新城 ⁽¹⁾ | 天津 | 372,770 | 二零一二年 | 987,620 | 714,509 | 203,095 | 17,543 | — | — | — | — | 86% | 1,010.5 | 14,30 | |
| 12. 南寧陽光100山龍園 ⁽¹⁾ | 南寧 | 78,481 | 二零零七年 | 106,246 | 82,108 | 10,603 | 2,598 | — | — | — | — | 51% | 21.8 | 9,20 | |
| 13. 南寧陽光100澳洲麗園 ⁽¹⁾ | 南寧 | 37,573 | 二零零二年 | 125,262 | 118,232 | 800 | 2,904 | — | — | — | — | 50% | 10.7 | 11,27 | |
| 14. 南寧陽光100歐景庭園 ⁽¹⁾ | 南寧 | 20,647 | 二零零二年 | 70,515 | 69,672 | — | 843 | — | — | — | — | 100% | 4.4 | 13 | |
| 15. 柳州陽光100經典時代 ⁽¹⁾ | 柳州 | 123,829 | 二零零八年 | 233,610 | 214,426 | 1,434 | 1,120 | — | — | — | — | 100% | 14.8 | 8,26 | |
| 16. 瀋陽陽光100國際新城 | 瀋陽 | 666,667 ⁽⁵⁾ | 二零一四年 | 872,454 | 648,803 | 117,558 | 47,863 | 282,562 | 269,025 | 190,167 | — | 100% | 2,240.7 | 1,2,21,37 | |
| (一期與二期) | | | 二零零七年 | 384,932 | 312,292 | 55,608 | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 16.1 一期 | | | 二零一四年 | 487,522 | 336,511 | 61,950 | 47,863 | 282,562 | 269,025 | 190,167 | — | — | — | — | |
| 16.2 二期 | | | 二零一四年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |

業 務

| 項目 | 地點 | 地盤面積 (平方米) | 實際/估計 竣工日期 | 已完工 | | | | 在建 | | | | 持作未來發展 | | | | 應佔 資本值 (人民幣 百萬元) | 本集團 應佔權益 (%) | 物業 估值報告參考 (物業編號) |
|----------------------|----|---------------|---------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--|---|---|------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| | | | | 已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 已售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米) | 尚未出售的 可出售 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 持作投資的 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米) | 在 建 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 預售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米) | 規劃 建築面積 (平方米) | 未取得土地 使用權 ⁽⁸⁾ (建築面積 平方米) | | | | | | |
| 17. 瀋陽陽光100果嶺公館..... | 瀋陽 | 100,000 | 二零一五年 | — | — | — | — | 136,515 | 133,399 | 25,760 | 133,250 | — | — | — | 51%(⁽⁹⁾) | 38,54 | | |
| 17.1 一期..... | | | 二零一三年 | — | — | — | — | 130,865 | 127,749 | 25,760 | — | — | — | — | — | — | | |
| 17.2 二期與三期..... | | | 二零一五年 | — | — | — | — | 5,650 | 5,650 | — | 133,250 | — | — | — | — | — | | |
| 18. 成都陽光100米樂中心..... | 成都 | 59,971 | 二零一五年 | — | — | — | — | 143,977 | 133,374 | — | — | — | — | — | 100%(⁽⁹⁾) | 35,40 | | |
| 18.1 一期..... | | | 二零一三年 | 189,697 | 128,839 | 53,304 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 18.1 二期..... | | | 二零一三年 | 189,697 | 128,839 | 53,304 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 18.2 二期..... | | | 二零一五年 | — | — | — | — | 143,977 | 133,374 | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19. 無錫陽光100國際新城..... | 無錫 | 1,235,308 | 二零一五年 | — | — | — | — | 389,136 | 353,075 | 156,791 | 1,144,528 | — | — | — | 100%(⁽⁹⁾) | 32,50,65 | | |
| 19.1 一期..... | | | 二零一六年 | 1,070,285 | 791,204 | 197,733 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19.2 二期..... | | | 二零一六年 | 563,747 | 439,106 | 108,334 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19.3 三期..... | | | 二零一二年 | 337,273 | 271,628 | 33,304 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19.4 四期..... | | | 二零一三年 | 43,170 | 7,423 | 14,964 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19.5 五期..... | | | 二零一五年 | 126,095 | 73,046 | 40,931 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19.6 六期..... | | | 二零一七年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 19.6 六期..... | | | 二零一七年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 20. 長沙陽光100國際新城..... | 長沙 | 602,700 | 二零一六年 | 726,369 | 600,011 | 96,324 | — | 320,581 | 298,097 | 190,788 | 370,111 | — | — | — | 100%(⁽⁹⁾) | 22,56,55 | | |
| 20.1 一期..... | | | 二零一六年 | 235,659 | 188,405 | 42,735 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 20.2 二期..... | | | 二零一七年 | 338,614 | 271,240 | 49,497 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 20.3 三期..... | | | 二零一四年 | 152,096 | 140,365 | 4,291 | — | 320,581 | 298,097 | 190,788 | 370,111 | — | — | — | — | — | | |
| 20.4 四期..... | | | 二零一六年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 21. 武漢陽光100大湖第..... | 武漢 | 293,304 | 二零一六年 | 205,780 | 175,735 | 14,935 | — | 203,745 | 203,335 | 88,639 | 437,023 | — | — | — | 100%(⁽⁹⁾) | 31,49,64 | | |
| 21.1 一期..... | | | 二零一二年 | 102,545 | 98,438 | 4,079 | — | 101,490 | 101,848 | 55,083 | — | — | — | — | — | — | | |
| 21.2 二期..... | | | 二零一四年 | — | — | — | — | 102,255 | 101,487 | 33,556 | — | — | — | — | — | — | | |
| 21.3 三期..... | | | 二零一三年 | 103,236 | 77,298 | 10,856 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 21.4 四期..... | | | 二零一六年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 21.5 五期..... | | | 二零一六年 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 22. 東營陽光100城市麗園..... | 東營 | 343,963 | 二零一六年 | 228,457 | 182,413 | 35,755 | 2,225 | 147,629 | 126,010 | 83,466 | 437,023 | — | — | — | 100%(⁽⁹⁾) | 6,24,43,58 | | |
| 22.1 一期..... | | | 二零一六年 | 136,756 | 125,891 | 2,905 | 2,225 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 22.2 二期..... | | | 二零一四年 | 91,702 | 56,522 | 32,850 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | | |
| 22.3 三期..... | | | 二零一六年 | — | — | — | — | 71,240 | 67,556 | 55,074 | — | — | — | — | — | — | | |
| 23. 清遠芒果小鎮..... | 清遠 | 915,538 | 二零一八年 | — | — | — | — | 76,389 | 58,455 | 30,392 | 147,116 | — | — | — | — | — | | |
| 23.1 一期..... | | | 二零一四年 | — | — | — | — | 254,832 | 249,952 | 83,465 | 3,117,065 | — | — | — | 55% | 47,62 | | |
| 23.2 二期..... | | | 二零一五年 | — | — | — | — | 108,555 | 104,449 | 56,128 | — | — | — | — | — | — | | |
| 23.3 三期..... | | | 二零一六年 | — | — | — | — | 146,277 | 145,503 | 27,337 | 1,158,024 | — | — | — | — | — | | |
| 24. 桂林灕江小鎮..... | 桂林 | 62,137 | 二零一六年 | — | — | — | — | 2,625 | 2,571 | — | — | — | — | — | 75% | 46,61 | | |
| 25. 成都鑫勝源項目..... | 成都 | 10,516 | 二零一五年 | — | — | — | — | — | — | — | 20,000 | — | — | — | 100% | 8,5 | | |
| 總計 | | 6,361,600 | | 8,131,949 | 6,200,459 | 1,128,738 | 276,970 | 2,787,162 | 2,560,711 | 1,123,357 | 9,853,018 | 2,823,702 | — | — | — | — | | |
| 應佔建築面積 | | 5,383,532 | | 6,806,136 | 5,187,771 | 944,099 | 227,013 | 2,474,381 | 2,284,516 | 998,325 | 8,069,574 | 2,796,011 | — | — | — | — | | |

附註：

- (1) 我們計劃出售項目的可出售面積大多已售出。
- (2) 根據有關政府部門所發出相關竣工驗收合格證明、建設工程規劃許可證所列數字或本集團內部紀錄與估計計算。已完成建築面積未必等於「已售建築面積」、
「尚未出售的可出售建築面積」及「持作投資的可出租建築面積」之和，因為部分區域(例如若干配套設施所佔區域)不可出售或不可出租。
- (3) 根據本集團內部紀錄及估計計算。
- (4) 尚未出售的可出售建築面積大多是一般需較長時間出售的停車場。除停車場及自有酒店外，本集團97.3%的可出售建築面積已售出。
- (5) 根據有關政府部門所發出相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證所列數字或本集團內部紀錄與估計計算。在建築面積未必等於「可出售／可出租建築面積」與「預售建築面積」之和，因為「預售建築面積」屬於「可出售／可出租建築面積」。
- (6) 根據商品房預售許可證或建設工程規劃許可證(如未取得預售許可證)所列數字計算。
- (7) 根據商品房預售許可證所列數字或本集團內部紀錄及估計(如未取得預售許可證)計算。
- (8) 該數據為南寧陽光100城市廣場(不可按期劃分)所有階段的總地盤面積。
- (9) 該項目由南寧陽光壹佰擁有51%股權的南寧壯業開發，而本集團擁有南寧陽光壹佰51%股權，故實際擁有項目26%權益。
- (10) 該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與當地合夥人組建當地分公司合作開發，本集團擁有與合夥人協定的應佔權益。我們不再以該方式與業務夥伴合作開發項目。
- (11) 本集團所持該項目的若干股權在訂立若干信託融資安排時轉讓或質押予信託公司。請參閱本售股章程第329頁「財務資料—債務—貸款及借貸」。
- (12) 相關建設工程規劃許可證所列建築面積少於相關預售許可證所列可售建築面積，主要是由於有關政府部門將陽台建築面積折半計算所致。
- (13) 預計動工日期為二零一五年十二月。
- (14) 預計動工日期為二零一四年五月一日。
- (15) 該數據為瀋陽陽光100國際新城(不可按期劃分)所有階段的總地盤面積。
- (16) 動工日期為二零一三年九月六日。
- (17) 尚未取得土地使用權證的區域未予估值。對於因獲得有關證書而獲賦予的額外商業價值，請參閱本售股章程附錄四所載物業估值報告相關段落。

業 務

本集團將物業開發分為多用途商務綜合體及複合性社區兩個系列。本集團將此分類作為兩個系列物業開發不同選址、開發規劃設計及市場定位策略的重要內部指引。本集團大多數多用途商務綜合體位於中國二三線城市中心地段，而大多數複合性社區則位於中國一二線城市近郊。我們發展的兩個系列物業均包括住宅、零售、辦公室、酒店及其他物業組合。本集團大多數多用途商務綜合體非住宅部分(零售、辦公室或酒店)的建築面積佔比超過25%，且三種非住宅物業類型中至少包含兩種，而大多數複合性社區非住宅部分的建築面積佔比低於10%，且三種非住宅物業類型中包含不超過一種。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級及白領專業人士。下表載列二零一三年十一月三十日按本集團應佔的建築面積計算該等物業類型的若干主要資料：

| | 已完成建築面積 (平方米) | 在建建築面積 (平方米) | 持作未來發展 建築面積 (平方米) |
|----------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| 多用途商務綜合體 | 2,242,799 | 775,002 | 4,111,770 |
| 住宅 | 1,448,678 | 429,477 | 1,864,892 |
| 零售 | 263,889 | 102,383 | 741,246 |
| 辦公室 | 152,787 | 72,437 | 297,751 |
| 酒店 | 50,074 | — | 192,086 |
| 停車場 | 294,922 | 135,869 | 988,840 |
| 其他 | 32,450 | 34,837 | 26,955 |
| 複合性社區 | 4,563,337 | 1,699,379 | 3,957,804 |
| 住宅 | 3,456,365 | 1,150,792 | 2,477,730 |
| 零售 | 193,039 | 140,375 | 500,352 |
| 辦公室 | — | — | 43,328 |
| 酒店 | — | 5,077 | 32,216 |
| 停車場 | 815,444 | 361,701 | 833,578 |
| 其他 | 98,490 | 41,434 | 70,599 |
| 總計 | 6,806,136 | 2,474,381 | 8,069,574 |
| 住宅 | 4,905,043 | 1,580,268 | 4,342,623 |
| 零售 | 456,927 | 242,758 | 1,241,598 |
| 辦公室 | 152,787 | 72,437 | 341,079 |
| 酒店 | 50,074 | 5,077 | 224,303 |
| 停車場 | 1,110,366 | 497,569 | 1,822,418 |
| 其他 | 130,939 | 76,271 | 97,554 |

零售物業方面，本集團已在多個項目(包括多用途商務綜合體與複合性社區)建造「商業街」。根據該模式，為進行更大發展，本集團開發配有獨立零售商舖的步行街或街區，出售或出租予各類零售業務運營商。通過將零售業務集中於一個公開而明確的空間，本集團相信該模式有助於吸引人群及提升消費者體驗，因而對零售物業價值有益。

I. 多用途商務綜合體

1. 南寧陽光100城市廣場



南寧陽光100城市廣場位於廣西壯族自治區首府南寧青秀區民族大道的黃金地段。該項目為多用途商務綜合體，設有高級零售店舖及辦公室、酒店和住宅大廈。

該項目的佔地總面積約為37,108平方米。對於該項目一期，截至二零一三年十一月三十日本集團已完成開發總建築面積約122,419平方米，其中本集團已售可出售建築面積約88,258平方米，餘下可出售建築面積約16,919平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約6,732平方米。

截至二零一三年十一月三十日，該項目二期規劃總建築面積約為92,230平方米。建設計劃尚在討論中。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣92百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣217百萬元。該項目總地價約為人民幣90.9百萬元，截至二零一三年十一月三十日已支付約人民幣54.0百萬元。

本集團於二零零三年八月動工興建該項目。該項目由廣西萬通開發。

2. 南寧陽光100上東國際



南寧陽光100上東國際位於南寧的主要大道，處於東盟(東南亞國家聯盟)商業區附近，該處有眾多商業服務、零售及其他商業項目。該項目為多用途商務綜合體，設有三幢16至18層的住宅大廈、酒店、高級寫字樓及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為36,737平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約229,190平方米，其中本集團已售可出售建築面積約168,026平方米，餘下可出售建築面積約54,319平方米尚未出售。

本集團於二零零六年十月動工興建該項目，已於二零零九年七月完工。南寧陽光100上東國際由南寧陽光壹佰擁有51%股權的南寧壯業開發，本集團擁有南寧陽光壹佰51%股權，故實際擁有項目26%權益。

3. 萬通空中花園

萬通空中花園位於南寧市人民西路黃金地段，毗鄰輪渡碼頭，距火車站僅5分鐘路程。該項目為多用途商務綜合體，設有住宅大廈及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為10,009平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約36,465平方米，其中本集團已售可出售建築面積約9,116平方米，餘下可出售建築面積約2,751平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約22,791平方米。

本集團於一九九五年四月動工興建該項目，已於一九九七年一月完工。該項目由廣西萬通開發。

4. 煙臺陽光100城市廣場



煙台陽光100城市廣場位於山東省煙台芝罘區煙台火車站附近。該項目為多用途商務綜合體，設有海景寫字樓、住宅大廈、零售商舖、酒店及停車場。

該項目一期的佔地總面積約為28,500平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約為219,489平方米，其中本集團已售可出售建築面積約139,477平方米，餘下可出售建築面積約33,479平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約46,533平方米。

該項目二期的佔地總面積約為26,425平方米，規劃總建築面積約為361,347平方米。建設計劃尚在討論中。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣341百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣2,102百萬元。該項目總地價約為人民幣640.8百萬元，截至二零一三年十一月三十日已支付約人民幣282.6百萬元。根據物業估值報告所示，預計獲得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,419.5百萬元。

本集團於二零零六年五月動工興建該項目。該項目由煙台銀都開發。

該項目榮獲新浪網與中國民生銀行頒發的2006–2007年度煙臺最具影響力大獎及齊魯晚報授予的2007年度齊魯地產風尚地標建築稱號。

5. 陽朔陽光100西街廣場



陽朔陽光100西街廣場位處廣西壯族自治區桂林旅遊勝地陽朔縣的黃金地段。該項目為商業發展項目，設有渡假酒店、酒吧、商業中心及配套設施。

該項目的佔地總面積約為10,760平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約22,943平方米，其中本集團已售可出售建築面積約10,522平方米，持作投資的可出租建築面積約12,421平方米。

本集團於二零零四年六月動工興建該項目，已於二零零七年十二月完工。該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與身為關連人士的當地合夥人南寧美之達組建當地分公司合作開發，本集團與合夥人協定擁有項目75%權益。當地合夥人與本集團同意根據各自所持權益分攤投資成本及利潤與承擔責任。該項目以本集團名義建設及推廣，但實際由雙方代表共同管理經營。

6. 柳州陽光100城市廣場



柳州陽光100城市廣場位於廣西壯族自治區第二大城市兼工業中心柳州城中區的黃金地段。該項目將開發為多用途商業綜合體，預期竣工後設有酒店、高級寫字樓、購物商場及住宅大廈。該項目毗鄰市政府大樓、市政廣場、市公園及電視台，預期將成為柳州商業中心區一部分。

業 務

該項目佔地總面積約為125,383平方米，規劃總建築面積為717,748平方米，包括零售空間約132,805平方米、酒店約27,756平方米、寫字樓約186,267平方米及住宅空間約283,157平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約579,268平方米。該項目於二零零七年四月開始預售。截至二零一三年十一月三十日，已預售及已售總建築面積為422,587平方米，總合約銷售額達人民幣3,570.7百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|---------------------------|------------------|
| 一期..... | 辦公室 | 17,810 | 二零零七年二月至二零零九年六月 |
| | 零售 | 33,332 | |
| | 住宅 | 149,246 | |
| | 停車位 | 30,123 | |
| 二期..... | 辦公室 | 68,241 | 二零零七年十一月至二零一零年四月 |
| | 零售 | 23,159 | |
| | 酒店 | 27,756 | |
| | 停車位 | 17,921 | |
| 三期..... | 零售 | 4,840 | 二零零八年四月至二零一零年一月 |
| | 住宅 | 74,715 | |
| | 停車位 | 22,484 | |
| 四期..... | 辦公室 | 40,325 | 二零一二年九月至二零一三年十月 |
| | 零售 | 34,894 | |
| | 停車位 | 17,234 | |
| | 總計 | 562,081 | |

該項目的總地價約為人民幣176.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已悉數繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣602百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣98百萬元。

該項目現正由柳州陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,679.3百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目於二零零七年十二月獲柳州市建設委員會及柳州市房地產博覽會頒授最佳建築風格樓盤獎，於二零一零年獲柳州市房地產博覽會頒授柳州精品樓盤獎，於二零一二年十二月獲柳州市房地產業協會及柳州日報頒授二零一零年度柳州最受期待樓盤獎，並於二零一二年獲最具影響力品牌企業稱號。

業 務

7. 濰坊陽光100城市廣場

濰坊陽光100城市廣場位於山東省歷史文化豐富多彩的沿海城市濰坊的中心商業區一環路，鄰近該市火車站及公共汽車站。該項目將開發為多用途商務綜合體，預期竣工後設有兩座服務式公寓、一座寫字樓、兩座商業大廈及三座住宅大廈。

該項目佔地總面積約為186,091平方米，規劃總建築面積為1,595,143平方米，包括零售空間約304,906平方米、渡假酒店及服務式公寓約31,570平方米、寫字樓約237,740平方米及住宅空間約562,405平方米。該項目於二零一一年五月開始預售。截至二零一三年十一月三十日，已預售及出售總建築面積為85,374平方米，總合約銷售額達人民幣756.5百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|----------------|------------------|
| | | 總建築面積 (平方米) | |
| 一期..... | 辦公室 | 23,342 | 二零一一年一月至二零一四年二月 |
| | 零售 | 40,723 | |
| | 住宅 | 88,593 | |
| | 停車位 | 28,263 | |
| 二期..... | 辦公室 | 137,354 | 二零一四年四月至二零一四年十二月 |
| | 零售 | 94,237 | |
| | 酒店 | 31,570 | |
| | 住宅 | 45,523 | |
| | 停車位 | 88,760 | |
| 三期..... | 零售 | 75,388 | 二零一四年八月至二零一六年三月 |
| | 住宅 | 182,994 | |
| | 停車位 | 220,000 | |
| 四期..... | 辦公室 | 73,860 | 二零一四年六月至二零一六年十月 |
| | 零售 | 87,312 | |
| | 住宅 | 115,483 | |
| | 停車位 | 83,500 | |
| 五期..... | 零售 | 10,056 | 二零一五年五月至二零一八年三月 |
| | 住宅 | 135,378 | |
| | 停車位 | 38,000 | |
| | 總計 | 1,600,336 | |

預計該項目的總地價約為人民幣1,405.6百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣329.1百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣921百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣6,245百萬元。

該項目現正由濰坊陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,582.4百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的

權益。根據物業估值報告，預計取得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,036.0百萬元。

該項目獲濰坊市奎文區政府頒授二零一一年度濰坊最受歡迎地標樓盤、濰坊奎文區中小服務企業創業中心及重要樓盤稱號。

8. 重慶陽光100國際新城



重慶陽光100國際新城位於中國西南部主要城市重慶(中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一)南岸區南濱路的黃金地段。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、零售商舖及配套設施。

該項目的佔地總面積約為328,307平方米，規劃總建築面積約為1,669,141平方米，包括住宅空間約1,085,368平方米及商用空間約158,238平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約629,545平方米。該項目於二零零六年三月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為523,293平方米，總合約銷售額達人民幣2,031.6百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|----------------|-----------------|
| | | 總建築面積 (平方米) | |
| 一期..... | 住宅 | 522,503 | 二零零五年一月至二零一三年八月 |
| | 零售 | 22,012 | |
| | 停車位 | 33,947 | |
| 二期..... | 住宅 | 511,684 | 二零一三年四月至二零一八年九月 |
| | 零售 | 128,238 | |
| | 酒店 | 81,454 | |
| | 停車位 | 256,606 | |
| | 總計 | 1,556,445 | |

該項目的總地價約為人民幣2,840.7百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣1,161.7百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,363百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣7,667百萬元。

該項目現正由重慶渝能壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣4,548.5百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。根據物業估值報告，預計取得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,294.0百萬元。

本集團未能於二零零三年十二月及二零零七年十二月底前按土地出讓合同原訂規劃分別動工或完成開發該項目的一部分，是由於地方政府已重新劃分該部分土地用途，但未完成安置現有居民。該合約進一步表明，倘本集團未能於協定完成日期後的180日內完成項目，則地方土地管理局有權沒收土地。本集團已於二零零三年四月七日與地方政府簽訂土地出讓合同，地價已於二零零五年十二月八日付清。請參閱本售股章程第48頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能遵守土地出讓合同條款，或會遭中國政府處罰」。本集團該部分土地的發展計劃須待政府的進一步行動方可確定。就本集團所知，預期不遲於二零一四年六月三十日與地方政府簽訂補充協議，惟或會因當地政府分區規劃改變而更改。該估計乃根據本集團與政府部門有關重新分區進展的溝通(本集團獲悉中國中央政府直接管轄的省級市重慶市規劃局已組織專家組審查詳細事宜)及本集團對於補充協議簽署前進行下一程序所需時間的經驗得出。如實際進展較預期慢，則本集團會適當調整開發計劃時間。本集團認為，延期開發對本集團的經營業績不會有重大不利影響。

本集團收到土地出讓合同所涉地塊的出讓人重慶市國土資源和房屋管理局(由於重慶為中國中央政府直接管轄的直轄市，因此屬省級機構)於二零一三年十一月六日發出的函件。該函件確認本集團並無違反土地使用的法律法規，特別是有關閒置土地的法律法規。本集團亦獲得有關地塊所在行政區的土地管理局重慶市國土資源和房屋管理局南岸區分局於二零一三年九月十日就所涉地塊發出的確認函。該函件確認本集團就該等地塊並無違反法律或法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為(i)作為土地出讓合同所涉地塊的出讓人及市級監管機構，重慶市國土資源和房屋管理局有權提供有關該等地塊合規事宜的官方評

業 務

估；及(ii)作為區級機關，重慶市國土資源和房屋管理局南岸區分局亦有權監管該區行政範圍內的土地，因此上述兩個機構均有資格出具相關確認函。

本集團中國法律顧問亦表示，根據中國行政法律及法規，上級行政機關有權糾正下級行政機關之行為，但僅限於不當或違法行為。本集團中國法律顧問並無任何理由認為重慶市國土資源和房屋管理局出具確認函屬不當或違法，因此認為上級中國國土資源部門不會廢止重慶市國土資源和房屋管理局出具之確認函。

由於重慶陽光100國際新城延誤非本集團之過，且重慶市國土資源和房屋管理局已確認本公司就有關地塊並無違反法律或法規，因此本集團中國法律顧問認為，本集團因重慶陽光100國際新城項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

基於上文所述，聯席保薦人認為本集團因重慶陽光100國際新城項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

該項目於二零零三年獲中國住宅100強稱號。

9. 瀋陽陽光100國際新城三期

瀋陽陽光100國際新城三期位於遼寧省省會兼最大城市瀋陽市于洪區的黃金地段，鄰近和平區商業中心，住客可飽覽渾河景致。該項目將開發為多用途商務綜合體，預期竣工後設有公寓大廈、休閒娛樂設施、零售商舖、酒店及配套設施。

該項目所有階段的總地盤面積約為666,667平方米，其中三期的規劃總建築面積約為1,317,472平方米，包括住宅空間約732,020平方米及零售空間約242,608平方米，預期於二零一三年九月開始預售。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|---------------------------|-----------------|
| 三期..... | 住宅 | 723,675 | 二零一三年九月至二零一八年九月 |
| | 零售 | 250,093 | |
| | 酒店 | 79,062 | |
| | 停車位 | 263,782 | |
| | 總計 | 1,317,212 | |

該項目(包括一、二期)的總地價預計約為人民幣1,553.8百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣1,075.3百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣794百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣4,870百萬元。

該項目現正由遼寧陽光一百開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目截至二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣745.0百萬元。根據物業估值報告，預計取得土地使用權證後，該項目的總資本值約為人民幣1,093.0百萬元。

10. 濟南陽光100國際新城



濟南陽光100國際新城位於山東省省會及最大城市濟南，毗鄰劉長山風景區。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、寫字樓、零售商舖及SOHO。

該項目的佔地總面積約為648,876平方米，規劃總建築面積約為2,245,976平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積1,476,335平方米。本集團於二零零二年動工興建該項目。截至二零一三年十一月三十日，已出售總建築面積為1,163,423平方米，合約銷售總額為人民幣6,078.7百萬元。

該項目總地價約為人民幣1,392.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付約人民幣1,187百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣5,695.0百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣3,661.0百萬元。

該項目正由濟南陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目截至二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣585.1百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲搜狐網、焦點房地產網及中國不動產學院授予創造城市價值2004中國地產年度傑出樓盤獎。

II. 複合性社區

11. 天津陽光100國際新城



天津陽光100國際新城位於中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一天津市南開區。該項目開發為複合性社區，設有公寓大廈及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為372,770平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約987,620平方米，其中本集團已售可出售建築面積約714,509平方米，餘下可出售建築面積約203,095平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約17,543平方米。

本集團於二零零三年六月動工興建該項目，已於二零一二年十一月完工。該項目由天津陽光壹佰開發。

該項目獲建設部(現稱住建部)授予二零零三年中國住宅創新奪標示範樓盤獎及獲全國工商聯住宅商會授予二零零五年精銳住宅科學技術獎成品住宅室內裝修金獎。

12. 南寧陽光100半山麗園



南寧陽光100半山麗園坐落於南寧青秀區英華路的黃金地段。該項目為住宅區，設有公寓大廈、零售商舖及配套設施。

該項目的佔地總面積約為78,481平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約106,246平方米，其中本集團已售可出售建築面積約82,108平方米，餘下可出售建築面積約10,603平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約2,598平方米。

本集團於二零零二年十二月動工興建該項目，已於二零零七年八月完工。該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與身為關連人士的當地合夥人南寧美之達組建當地分公司合作開發，本集團與合夥人協定擁有項目51%權益。當地合夥人與本集團同意根據各自所持權益分攤投資成本及利潤與承擔責任。該項目以本集團名義建設及推廣，但實際由雙方代表共同管理經營。

13. 南寧陽光100澳洲麗園



南寧陽光100澳洲麗園位於南寧青秀區青山路黃金地段，兩旁為南湖公園和竹排溪。該項目為住宅區，設有公寓大廈及配套設施。

該項目的佔地總面積約為37,573平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約125,262平方米，其中本集團已售可出售建築面積約118,232平方米，餘下可出售建築面積約800平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約2,904平方米。

本集團於二零零零年三月動工興建該項目，已於二零零二年十月完工。該項目由本集團全資附屬公司廣西萬通與身為關連人士的當地合夥人南寧東方園物業有限責任公司組建當地分公司合作開發，本集團與合夥人協定擁有項目50%權益。當地合夥人與本集團同意根據各自所持權益分攤利潤與承擔責任。該項目的全部初期資本投資均由本集團提供，以本集團名義建設、推廣及管理。

14. 南寧陽光100歐景庭園



南寧陽光100歐景庭園位於南寧市清秀區民族大道。該項目為住宅區，設有公寓大廈及配套設施。

該項目的佔地總面積約為20,647平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約70,515平方米，其中本集團已售可出售建築面積約69,672平方米，另有持作投資的可出租建築面積約843平方米。

本集團於一九九九年十一月動工興建該項目，已於二零零二年一月完工。該項目由廣西萬通開發。

該項目獲建設部(現稱住建部)頒授二零零二年住宅創新奪標獎。

15. 柳州陽光100經典時代



柳州陽光100經典時代位於廣西壯族自治區第二大城市兼工業中心柳州市高科技發展區的黃金地段。該項目為住宅區，設有高級公寓、洋房及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為123,829平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約233,610平方米，其中本集團已售可出售建築面積約214,426平方米，餘下可出售建築面積約1,434平方米尚未出售，另有持作投資的可出租建築面積約1,120平方米。

本集團於二零零一年二月動工興建該項目，已於二零零八年一月完工。該項目由廣西萬通柳州分公司開發。

16. 瀋陽陽光100國際新城一期與二期



瀋陽陽光100國際新城一期與二期位於遼寧省省會兼最大城市瀋陽市于洪區的黃金地段，鄰近和平區商業中心，住客可飽覽渾河景致。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、休閒娛樂設施、零售商舖、酒店及配套設施。

業 務

該項目所有階段的佔地總面積約為666,667平方米，其中一期及二期的規劃總建築面積約為1,155,017平方米，包括住宅空間約813,593平方米及零售空間約91,521平方米。截至二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約872,454平方米。該項目於二零零五年十一月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為838,970平方米，總合約銷售額達人民幣5,379.0百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|---------------------------|-------------------|
| 一期..... | 住宅 | 281,395 | 二零零五年十一月至二零零七年九月 |
| | 零售 | 7,160 | |
| | 停車位 | 79,345 | |
| 二期..... | 住宅 | 511,166 | 二零零七年十一月至二零一四年十一月 |
| | 零售 | 82,162 | |
| | 停車位 | 122,022 | |
| | 總計 | 1,083,250 | |

該項目(包括三期)的總地價預期約為人民幣1,553.8百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣1,075.3百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣2,670百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣732百萬元。

該項目現正由遼寧陽光一百開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣2,440.7百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目屢獲殊榮，其中包括2005 China Innovation Exemplary Property、二零零五年度精瑞住宅科學技術獎住宅區規劃設計獎和二零零六年度亞洲人居環境規劃設計創意獎，並於二零零七年獲新浪網及地產觀察雜誌選為十大明星樓盤之一，於二零一一年十一月獲遼瀋晚報頒發地產華鼎獎—最值信譽影響力樓盤，於二零一三年一月獲騰訊房產授予2012年度瀋陽樓市最具影響力品牌地產&瀋陽樓市口碑王的稱號。

17. 瀋陽陽光100果嶺公館



瀋陽陽光100果嶺公館項目位於遼寧省瀋陽市經濟開發區中心區域，鄰近瀋陽世紀高爾夫俱樂部。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、別墅、寫字樓及零售商舖。

該項目的佔地總面積約為100,000平方米，規劃總建築面積約為269,765平方米，包括住宅空間約196,185平方米及零售空間約10,797平方米。該項目於二零一一年六月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售總建築面積為25,760平方米，總合約銷售額達人民幣1,852.0百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 | 實際／計劃建築期 |
|------------|------|----------------|------------------|
| | | 總建築面積 (平方米) | |
| 一期..... | 住宅 | 83,072 | 二零一一年六月至二零一三年十二月 |
| | 零售 | 10,669 | |
| | 酒店 | 9,837 | |
| | 停車位 | 24,171 | |
| 二期及三期..... | 住宅 | 110,244 | 二零一三年九月至二零一五年十二月 |
| | 停車位 | 28,656 | |
| | 總計 | 266,649 | |

該項目的總地價約人民幣215.4百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣175.0百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣213百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣319百萬元。

該項目由鷹達衛華開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣429.4百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

18. 成都陽光100米婭中心



成都陽光100米婭中心位於四川省省會成都(中國西南部最重要的經濟、交通及通訊中心之一)的成華區，包括兩幅土地，均鄰近當地交通樞紐成都火車東站。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、零售商舖及停車場。

該項目的佔地總面積約為59,971平方米，規劃總建築面積約為333,674平方米，包括住宅空間約175,235平方米及零售空間約69,934平方米。二零一三年十一月三十日，本集團完成開發總建築面積約189,697平方米。該項目於二零一一年九月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售總建築面積為零，總合約銷售額達人民幣1,249.3百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|----------------|------------------|
| | | 總建築面積 (平方米) | |
| 一期..... | 住宅 | 111,654 | 二零一一年八月至二零一三年十月 |
| | 零售 | 29,259 | |
| | 停車位 | 40,980 | |
| 二期..... | 住宅 | 62,723 | 二零一三年九月至二零一五年十二月 |
| | 零售 | 39,457 | |
| | 停車位 | 33,194 | |
| | 總計 | 317,267 | |

該項目的總地價約為人民幣582.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣581.7百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,522百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣962百萬元。

該項目由成都陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,883.2百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目於二零一二年獲成都區域地標樓盤稱號。

19. 無錫陽光100國際新城



無錫陽光100國際新城位於江蘇省鄰近上海的工業旅遊城市無錫市惠山區的黃金地段。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有別墅、公寓、辦公室、休閒娛樂設施及配套設施。

業 務

該項目的佔地總面積約為1,235,308平方米，規劃總建築面積約為2,603,949平方米，包括住宅空間約1,612,778平方米及零售空間約296,553平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約1,070,285平方米。該項目於二零零五年十月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為947,995平方米，總合約銷售額達人民幣4,130.3百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|----------------|------------------|
| | | 總建築面積 (平方米) | |
| 一期..... | 住宅 | 442,324 | 二零零五年四月至二零零六年十月 |
| | 零售 | 9,238 | |
| | 停車位 | 95,878 | |
| 二期..... | 住宅 | 237,804 | 二零零九年六月至二零一二年五月 |
| | 零售 | 1,844 | |
| | 停車位 | 65,485 | |
| 三期..... | 住宅 | 32,623 | 二零一零年一月至二零一三年十二月 |
| | 零售 | 8,882 | |
| | 停車位 | 12,232 | |
| 四期..... | 住宅 | 336,095 | 二零一一年五月至二零一五年十二月 |
| | 零售 | 18,887 | |
| | 停車位 | 153,285 | |
| 五期..... | 零售 | 33,441 | 二零一四年一月至二零一七年十二月 |
| | 停車位 | 33,375 | |
| 六期..... | 住宅 | 534,647 | 二零一四年一月至二零一七年十二月 |
| | 零售 | 220,000 | |
| | 停車位 | 223,500 | |
| | 總計 | 2,459,541 | |

該項目的總地價約為人民幣1,185.5百萬元，截至二零一三年十一月三十日已全部繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,599百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣5,957百萬元。

該項目由無錫蘇源開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣3,964.9百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲全國工商聯住宅商會及北京精瑞住宅科技基金會頒發二零零八年精瑞住宅科學技術獎住宅區規劃設計獎，獲聯合國人居署頒發二零零九年HBA中國範例卓越貢獻最佳獎以及於二零一零年獲授無錫Best Integrated Seller Project獎。

20. 長沙陽光100國際新城



長沙陽光100國際新城位於歷史文化名城長沙（湖南省會）嶽麓區的黃金地段，鄰近中國古代四大學府之一的嶽麓書院，連接主要交通網絡，交通便利。該項目將開發為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、辦公室、零售商舖及配套設施。

該項目的佔地總面積約為602,700平方米，規劃總建築面積約為1,417,061平方米，包括住宅空間約922,507平方米及商用空間約127,211平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約726,369平方米。該項目於二零零四年九月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為790,799平方米，總合約銷售額達人民幣3,569.9百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|---------------------------|--|------------------|
| | | | | |
| 一期..... | 住宅 | 180,248 | | 二零零四年九月至二零零六年二月 |
| | 零售 | 2,812 | | |
| | 停車位 | 48,081 | | |
| 二期..... | 住宅 | 245,789 | | 二零零五年九月至二零零七年六月 |
| | 零售 | 13,474 | | |
| | 停車位 | 61,475 | | |
| 三期..... | 住宅 | 348,423 | | 二零零七年十二月至二零一四年六月 |
| | 零售 | 29,977 | | |
| | 停車位 | 47,112 | | |
| 四期..... | 住宅 | 151,538 | | 二零一四年三月至二零一六年十二月 |
| | 零售 | 80,659 | | |
| | 辦公室 | 23,328 | | |
| | 酒店 | 11,664 | | |
| | 停車位 | 100,000 | | |
| | 總計 | 1,361,819 | | |

該項目的總地價約為人民幣754.6百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣606.0百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣1,965百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣1,101百萬元。

該項目現由湖南陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣2,536.0百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲建設部(現稱住建部)授予二零零四年創新風暴•中國社區規劃示範住宅獎，並獲得二零零四年亞洲人居環境規劃設計創意獎及二零零六年長沙市銷售面積和銷售金額雙料冠軍。

21. 武漢陽光100大湖第



武漢陽光100大湖第位於國內主要交通樞紐武漢市(湖北省會)江夏區藏龍島科技園，地處湯遜湖畔，享湖畔優美景致。該項目將開發為住宅區，預期竣工後設有別墅、高層大樓及配套設施。

業 務

該項目的佔地總面積約為293,304平方米，規劃總建築面積約為846,549平方米，包括住宅空間約629,930平方米及零售空間約19,945平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約205,780平方米。該項目於二零一零年六月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為264,374平方米，總合約銷售額達人民幣2,022.0百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | 實際／計劃建築期 |
|----------|------|---------------------------|------------------|
| 一期 | 住宅 | 70,872 | 二零一零年四月至二零一二年三月 |
| | 零售 | 4,752 | |
| | 別墅 | 26,893 | |
| 二期 | 住宅 | 65,282 | 二零一一年七月至二零一四年十一月 |
| | 別墅 | 16,915 | |
| | 停車位 | 19,651 | |
| 三期 | 住宅 | 74,898 | 二零一一年五月至二零一三年八月 |
| | 停車位 | 13,256 | |
| 四期 | 住宅 | 71,797 | 二零一三年五月至二零一六年八月 |
| | 零售 | 15,169 | |
| | 停車位 | 14,521 | |
| 五期 | 住宅 | 273,175 | 二零一四年一月至二零一六年十二月 |
| | 別墅 | 30,000 | |
| | 停車位 | 133,699 | |
| | 總計 | 830,879 | |

該項目的總地價預計約為人民幣313.4百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣299.8百萬元。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣744百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣2,545百萬元。

該項目現由湖北陽光一百房地產開發有限公司開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,447.0百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目於二零一二年獲中國國際品質華宅獎。

22. 東營陽光100城市麗園



東營陽光100城市麗園位於山東省沿海城市東營市（中國第二大油田所在地）的計劃中心商業區。該項目將開發為住宅區，預期竣工後設有別墅、高層公寓、花園洋房及配套設施。

該項目的佔地總面積約為343,963平方米，規劃總建築面積約為523,201平方米，包括住宅空間約445,433平方米及零售空間約26,169平方米。於二零一三年十一月三十日，本集團已完成開發總建築面積約228,457平方米。該項目於二零零七年四月開始預售。於二零一三年十一月三十日，已預售及已出售總建築面積為267,879平方米，總合約銷售額達人民幣1,314.1百萬元。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|---------------------------|--|------------------|
| | | | | |
| 一期..... | 住宅 | 87,507 | | 二零零七年四月至二零零九年十一月 |
| | 別墅 | 41,289 | | |
| | 其他 | 2,224 | | |
| 二期..... | 住宅 | 119,023 | | 二零零九年八月至二零一四年五月 |
| | 零售 | 10,884 | | |
| | 別墅 | 19,888 | | |
| | 停車位 | 7,132 | | |
| 三期..... | 住宅 | 172,847 | | 二零一三年一月至二零一六年六月 |
| | 零售 | 15,284 | | |
| | 停車位 | 17,440 | | |
| | 總計 | 493,519 | | |

該項目的總地價約為人民幣256.2百萬元，截至二零一三年十一月三十日已繳付其中約人民幣215.7百萬元。

業 務

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣894百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣716百萬元。

該項目由東營勝興開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣967.3百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

該項目獲2007創造城市價值中國地產名盤及2010全國人居經典建築規劃設計方案競賽環境金獎。

23. 清遠芒果小鎮

清遠芒果小鎮位於廣東省最大的地級市清遠，從廣州市乘坐高鐵三十分鐘可達。本集團計劃開發該項目為複合性社區，預期竣工後設有公寓大廈、別墅、寫字樓及酒店。

該項目的佔地總面積約為915,538平方米，規劃總建築面積約為3,371,897平方米，包括住宅空間約2,444,458平方米及商用空間約291,937平方米。本集團於二零一三年四月開始預售該項目。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|------------------|------------------|
| 一期..... | 住宅 | 70,785 | 二零一三年二月至二零一五年一月 |
| | 零售 | 10,093 | |
| | 停車位 | 23,571 | |
| 二期..... | 住宅 | 926,123 | 二零一三年八月至二零一六年十月 |
| | 零售 | 90,981 | |
| | 停車位 | 260,113 | |
| 三期..... | 住宅 | 1,446,797 | 二零一五年五月至二零一八年十一月 |
| | 零售 | 190,842 | |
| | 停車位 | 277,662 | |
| | 總計 | 3,296,967 | |

該項目的總地價約為人民幣316.0百萬元，截至二零一三年十一月三十日已全部繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)人民幣283百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣5,516百萬元。

業 務

該項目由長佳開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣1,030.2百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

24. 桂林灕江小鎮

桂林灕江小鎮位於以獨特自然風光著稱的廣西省桂林市的平樂縣，鄰近有名的灕江風景區。

該項目的佔地總面積約為62,137平方米，規劃總建築面積約為78,201平方米，包括住宅空間約50,798平方米。本集團於二零一二年七月開始預售該項目。於二零一三年十一月三十日，該項目詳情如下：

| 完工／計劃期數 | 物業類型 | 可出售／可出租 總建築面積 (平方米) | 實際／計劃建築期 |
|---------|------|---------------------------|-----------------|
| 一期..... | 住宅 | 48,173 | 二零一二年七月至二零一六年三月 |
| | 酒店 | 27,403 | |
| | 總計 | 75,576 | |

該項目的總地價約為人民幣14.4百萬元，截至二零一三年十一月三十日已悉數繳清。

截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣98百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣330百萬元。

該項目由桂林平樂陽光壹佰開發。根據本售股章程附錄四物業估值報告，該項目於二零一三年十一月三十日的總資本值為人民幣23.2百萬元，全部歸屬於本集團所持該項目的權益。

25. 成都鑫勝源項目

成都鑫勝源項目位於成都市科園南路，毗鄰南三環路。我們計劃將該項目開發為複合性社區。

該項目的佔地總面積約為10,516平方米，規劃總建築面積約為20,000平方米。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)人民幣24百萬元。該項目的估計未來開發成本約為人民幣56百萬元。

該項目將由成都鑫勝源商貿有限公司開發，總地價約為人民幣20.2百萬元，截至二零一三年十一月三十日已悉數繳清。

二零零七年五月，本集團從原持有人購得項目土地。原持有人於二零零三年六月五日與地方政府簽訂土地出讓合同。本集團的收購於二零零七年五月十七日獲成都市國土資源局

批准，地價於二零零七年五月八日付清。本集團計劃於二零零八年六月動工開發，然而，由於地方政府尚未完成相關土地的重新分區，故未能動工開發。我們預期與地方政府訂立補充協議，訂明完成重新分區後新的動工開發日期。就本集團所知，預期將不遲於二零一四年底與地方政府簽訂補充協議，惟或會因地方政府分區規劃改變而更改。該估計乃根據本集團與政府部門有關重新分區進展的溝通（本集團獲悉成都市區城市規劃局正制定重新分區規劃供市級機關審批）及本集團對於補充協議簽署前進行下一程序所需時間的經驗得出。如實際進度較預期慢，則本集團會適當調整開發計劃時間。本集團認為，延期開發對本集團的經營業績不會有重大不利影響。請參閱本售股章程第48頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能遵守土地出讓合同條款，或會遭中國政府處罰」。

本集團收到土地出讓合同所涉地塊的出讓人成都市國土資源局於二零一三年十月二十四日發出的函件。該函件確認城市重新分區尚未完成，相關地塊的建設因此亦未開始，故本集團並無違反法律法規。本集團亦接獲相關地塊所在行政區的土地管理局成都市國土資源局高新分局於二零一三年九月十三日發出的確認函，確認本集團並無就相關地塊違反法律法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為(i)作為土地出讓合同所涉地塊的出讓人及市級監管機構，成都市國土資源局有權提供有關該等地塊合規事宜的官方評估；及(ii)作為區級機關，成都市國土資源局高新分局亦有權監管該區行政範圍內的土地，因此上述兩個機構均有資格出具相關確認函。

本集團中國法律顧問亦表示，根據中國行政法律及法規，上級行政機關有權糾正下級行政機關之行為，但僅限於不當或違法行為。本集團中國法律顧問並無理由認為成都市國土資源局出具確認函屬不當或違法，因此認為上級中國國土資源部門不會廢止成都市國土資源局出具的確認函。二零一三年十二月六日，聯席保薦人及本集團中國法律顧問與四川省國土資源廳舉行會議確認上述內容。

由於成都鑫勝源項目延誤非本集團之過，且成都市國土資源局已確認本公司並無就有關地塊違反法律或法規，因此中國法律顧問認為，本集團因成都鑫勝源項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

基於上文所述，聯席保薦人認為本集團因成都鑫勝源項目延誤而遭沒收土地或繳納土地閒置費的風險甚微。

與聯營公司開發的項目

以下項目現正由本集團直接或間接持有少於50%股權的公司開發。除另有指明外，二零一三年十一月三十日本集團房地產項目總數並不包括該等項目，且計算本售股章程所載地盤面積或建築面積數據時亦不計及該等項目。

1. 柳州窯埠古鎮項目

柳州窯埠古鎮項目位於柳州，為商業發展項目，設有零售商舖、酒店及住宅大廈。該項目由本集團持有49%股權的柳州陽光新千年開發，佔地總面積約為86,405平方米，規劃總建築面積約為210,482平方米，包括在建建築面積約105,395平方米及持作未來發展建築面積約105,087平方米。該項目於二零一三年二月開始預售。

2. 東莞松山會館

東莞松山會館位於廣東省東莞松山湖國家高新技術產業開發區西區，為多用途商務綜合體，設有寫字樓、研發中心、展廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目由本集團持有44.15%股權的東莞市清園孵化器有限公司開發，佔地總面積約為135,663平方米，規劃總建築面積約為258,339平方米。

3. 桂林麗園

桂林麗園位於桂林，為住宅區，設有酒店、住宅大廈及藝術畫廊。該項目由本集團持有30%股權的桂林陽光壹佰開發，佔地總面積約為464,564平方米，規劃總建築面積約為239,059平方米。

4. 重慶陽光100城市廣場項目

重慶城市廣場項目位於重慶市江北區黃金地段，毗鄰解放碑商圈，為多用途商務綜合體，設有住宅大廈、寫字樓、零售商舖及SOHO。該項目由本集團持有30%股權的重慶渝能萬怡開發，佔地總面積約為53,900平方米，規劃總建築面積約為357,880平方米。

一級土地開發項目

中國法律規定，中國所有發展作商業用途的土地，包括作商業或住宅物業開發用途的土地，均須透過公開招標、拍賣及掛牌出讓程序授出。為在日後收購物業開發用地時處於更有利位置，本集團選擇承接所中意地盤的一級土地開發項目。一級土地開發指整理土地以備公開招標、拍賣及掛牌出讓，通常涉及安排當地企業及居民搬遷、拆除既有樓宇及其他建築物、清理地盤及鋪建基礎設施以便日後商業物業開發。進行典型的一級土地開發項目時，本集團與當地政府訂立框架協議或類似合約關係，本集團向當地政府支付協定之整地款項並協助當地政府進行有關整地。自二零一一年一月起，中國法規僅允許政府部門進行土地重置工作，因此本集團並未且預計日後亦不會直接對已承接一級土地開發項目進行土地重置工作。整地妥當後經公開招標、拍賣及掛牌出讓，倘由其他開發商收購，則當地政府會向本集團返還收取的全部或部分地價。本集團亦可選擇參與公開招標、拍賣及掛牌出讓，倘購得相關土地使用權，本集團可根據相關機制以一級土地開發安排之應收報酬抵銷本集團應付當地政府的地價。

本集團認為，當地政府可運用本集團支付的款項將周邊通常荒蕪的土地改造為具商業價值的地塊，而本集團在其認為位置優越、商業選擇靈活性高的地盤佔據有利位置，故此項安排雙方互利。本集團完成一級開發的土地由當地土地管理部門出售時，本集團會進行成本與回報分析，選擇(a)當分析顯示該土地有較大的升值潛力時，通過公開市場招標購買該土地的土地使用權；或(b)當分析顯示成本過高而難以實現預期回報或該土地以高於理想投標價的價格售予其他開發商時，根據一級土地開發協議與當地土地管理部門分攤利潤或向其收取報酬。董事認為，本集團一級土地開發項目倘若按計劃完成，有助本集團以相對較低的成本取得優質土地儲備。然而，董事知悉一級開發業務開發過程可能需時較長、所需資金龐大，且或會因政府無法按時完成重安而有不可預料的延誤，因此易受多項風險的影響。請參閱本售股章程第32頁「風險因素—與本集團業務有關的風險—拆遷原有企業及重新安置原有居民的困難及相關費用可能對本集團的一級土地開發項目及部分物業發展項目有重大不利影響」。因此，本公司董事打算遵循本集團土地收購及業務拓展戰略，繼續擇優訂立一級土地開發安排。

於本售股章程日期，本集團有以下一級土地開發項目：

成都一級開發項目

二零零五年及二零零七年，本集團與成都市成華區當地政府機關訂立一系列合作協議，對該區的一幅土地進行一級開發。根據該等框架協議，本集團負責協助當地政府進行整體

項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。根據協議，倘地價高於重整土地產生的成本而本集團在拍賣中標，則可從所付地價中扣除所產生的成本；然而，倘其他開發商在拍賣中標，當地政府須於收到買方支付的地價後七日內向本集團支付有關地價（經扣除協定金額作為政府應佔之土地出售所得利潤）。

該項目分為四期，地盤面積分別約為244,361平方米、59,967平方米、14,667平方米及109,334平方米。一期已完工，相關土地已於二零零七年七月透過公開拍賣售予第三方。成華區政府於二零零八年收到相關地價，並根據框架協議開始付款予本集團，已累計支付地價所得款項中約人民幣1,927.0百萬元。本集團餘下應收地價人民幣581.1百萬元尚未付清，在整個營業紀錄期間於本集團資產負債表列為逾期貿易應收款項。請參閱本售股章程第37頁「風險因素—與本集團業務有關的風險—倘本集團無法收回貿易應收款項，則本集團的財務狀況及經營業績將受重大不利影響」及第310頁「財務資料—若干綜合資產負債表項目—貿易及其他應收款項」。二期已完工，有關的土地已於二零一零年六月由本集團透過公開拍賣收購，用作開發成都陽光100米婭中心。三期及四期正進行一級開發。本集團擬參加三期及四期相關地塊的公開拍賣，倘競拍成功，本集團計劃將地塊用於擴建成都陽光100米婭中心。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總成本人民幣268.7百萬元。

桂林一級開發項目

二零一零年三月二十五日，本集團與桂林市平樂縣當地政府訂立投資協議（經補充），於該縣的一幅地盤面積約7,500,000平方米的土地進行一級開發。根據該協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。倘本集團並未透過招標、拍賣或掛牌出讓程序獲得該幅土地的土地使用權，則本集團將獲償付因土地平整及拆遷而產生的費用，且可獲得當地政府出售土地所得利潤的80%。為確保本集團獲得的最低利潤，雙方亦協定，倘拍賣地價低於每畝人民幣150,000元（約每平方米人民幣225元），該金額將視為計算本集團應佔利潤之基準。

該項目現正進行一級開發。本集團擬於有關地塊推出市場時參加公開拍賣，倘競拍成功，本集團計劃將地塊用於桂林灕江小鎮。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總成本人民幣79.6百萬元。

濰坊一級開發項目

二零一零年一月，本集團與濰坊市奎文區當地政府訂立項目土地一級開發協議及項目開發框架協議，於該區的一幅地盤面積約253,333平方米的土地上進行一級開發，並共同開發濰坊陽光100城市廣場項目。根據該協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。倘本集團並未透過招標、拍賣或掛牌出讓程序獲得該幅土地的土地使用權，則本集團將獲償付因土地平整及拆遷而產生的費用，且可獲得當地政府出售土地所得利潤的80%。

該項目現正進行一級開發。本集團擬於有關地塊推出市場時參加公開拍賣，倘競拍成功，本集團計劃將地塊用於擴充濰坊陽光100城市廣場項目。截至二零一三年十一月三十日，該項目已產生總成本人民幣31.9百萬元。

處於啟動階段的一級開發項目

天津寶坻項目

天津寶坻項目位於天津寶坻區，緊鄰津薊高速，佔地總面積約為520,003平方米。二零一零年七月，本集團與當地政府訂立框架協議，對有關土地進行一級開發，並擬隨後於該土地進行物業開發。截至二零一三年十一月三十日，天津寶坻項目的一級開發尚未開始，是由於當地政府尚未完成土地一級開發的相關程序所致。

下表載列本集團與地方政府就本集團一級土地開發項目所訂立協議的主要條款：

| 項目 | 合同規定的竣工日期 | 實際/預期竣工日期 | 實際/ 估計預算 (人民幣 百萬元) ⁽¹⁾ | 已產生之 總成本 (人民幣 百萬元) ⁽¹⁾ | 實際/潛在 收益/虧損 (人民幣 百萬元) | 收回金額 (人民幣 百萬元) | 本集團責任 | |
|--------------|------------------------|-----------------|--|--|--------------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| | | | | | | | 地方管理部門責任 | 提供所需資金、協助地方政府進行項目整體設計及規劃、搬遷及重置現有居民和企業與土地平整及交付 |
| 成都項目 (一期) | 未說明 | 二零零七年七月 | 839.1 | 839.1 | 1,903.4 | 1,927.0 | 負責拆遷、重置、徵地談判及分配賠償金 | 提供所需資金、協助地方政府進行項目整體設計及規劃、搬遷及重置現有居民和企業與土地平整及交付 |
| 成都項目 (二期) | 未說明 | 二零一零年六月 | 198.7 | 198.7 | 158.1 | 356.7 | | |
| 成都項目 (三期與四期) | 未說明 | 二零一五年六月 | 278.7 | 268.7 | 不適用 ⁽²⁾ | — | | |
| 桂林項目 | 本集團取得首個土地 使用權日期起十年內 | 項目須於十年內 全面竣工 | 360.0 | 85.7 | 不適用 ⁽²⁾ | — | 負責拆遷、重置、徵地談判及分配賠償金 | 提供所需資金、協助地方政府進行項目整體設計及規劃、搬遷及重置現有居民和企業與土地平整及交付 |
| 濰坊項目 | 二零一六年 十二月三十一日 | 二零一六年十二月 | 1,107.5 | 270.4 | 不適用 ⁽²⁾ | — | 與本集團一同委任拆遷公司制訂拆遷及重置計劃 | 與政府合作，共同委任拆遷公司制訂相關拆遷、重置及工作計劃；按拆遷進度提供拆遷、重置及賠償金；及建設公共設施 |

附註：

- 根據本集團內部紀錄及估計計算。
- 本集團無權向地方政府就所提供的資金及已產生的相關費用收取退款。本集團的潛在損益視乎相關地塊於公開拍賣時的地價而定。

業 務

本集團一般不負責一級開發項目的拆遷及重置，主要責任為向負責土地開發的地方部門或其指定公司提供財務及／或其他援助。本集團委聘持牌且信譽良好的第三方承包商進行重置工作，而本集團法律顧問審閱有關合同以確保其符合相關法律及法規。本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團根據與中國地方政府簽訂的相關協議開展一級土地開發項目的商業活動不違反中國任何法律、法規及規章。

營業紀錄期間至最後可行日期，本集團並無任何重大法律訴訟或索償，亦無與任何地方當局、承包商或居民發生有關一級土地開發項目的糾紛。

近期發展

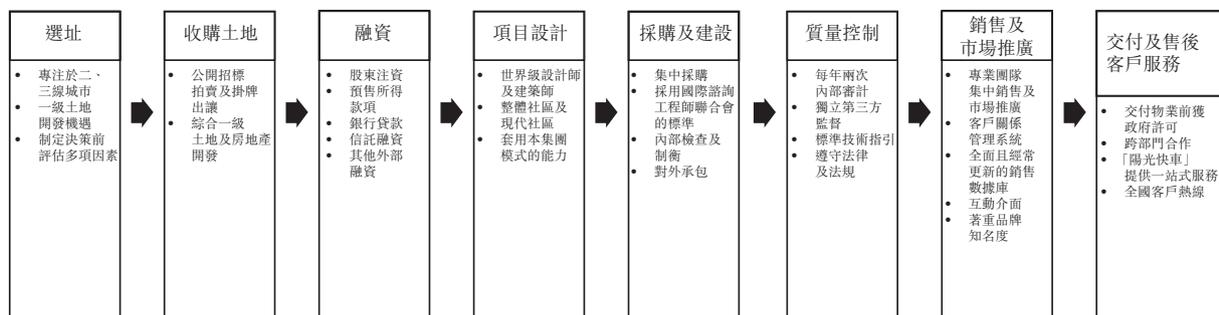
截至二零一三年十一月三十日止兩個月，本集團的收益及毛利分別為人民幣801.0百萬元及人民幣222.4百萬元，毛利率為27.8%。該期間，本集團銷售多用途商務綜合體錄得收益人民幣262.7百萬元，毛利為人民幣92.9百萬元，毛利率為35.4%。同期，本集團銷售複合性社區錄得收益人民幣499.7百萬元，毛利為人民幣86.4百萬元，毛利率為17.3%，原因在於該期間交付的所有業均為住宅物業，毛利率相對較低，加上有關項目的融資成本相對較高。上文所披露財務資料摘錄自截至二零一三年十一月三十日止兩個月的綜合財務報表，未經審核但已經本集團申報會計師依據香港審閱業務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

截至二零一三年十二月三十一日止三個月，本集團的合約銷售總額為人民幣1,552.3百萬元，其中多用途商務綜合體的已交付建築面積為84,811平方米，平均售價約每平方米人民幣8,127元，複合性社區的已交付建築面積為326,614平方米，平均售價約每平方米人民幣8,927元。由於本集團於二零一三年十二月所交付的總建築面積311,678平方米遠多於二零一三年其他任何月份交付的總建築面積，預期二零一三年十二月的收益及純利大幅增長。

二零一三年九月三十日起至二零一四年一月三十一日，本集團產生土地收購成本約人民幣827.6百萬元。二零一三年九月三十日起至最後可行日期，本集團新訂三項信託融資安排，本金總額達人民幣907.0百萬元，已付清兩筆信託貸款，本金額為人民幣610.0百萬元。

房地產開發過程

下圖概述物業發展項目的主要階段。



選址

本集團尤其注重為項目選擇合適位址。本集團的選址集中在中國二三線城市，本集團相信該等城市會繼續受益於中國的城市化進程，亦具備有利條件於不久的將來受惠於中國經濟的快速增長。特別是，本集團擬專注在中國三線城市中心地段的合適土地開發多用途商務綜合體及在中國二線城市規劃為城市邊界的近郊開發複合性社區。

本集團主要透過調查及估計一個城市的經濟及人口情況評估土地的升值潛力。本集團的選址由專責的選址團隊負責，當中包括本集團高級管理層的主要人員。本集團的項目開發部門負責選定具潛質項目、進行市場調查及初步篩選。對於一級土地開發項目，本集團或會應當地機關的邀請，考慮擬開發的土地或主動發掘投資機遇。其後，項目開發部門會向總部的高級管理層提交詳細的可行性研究。

本集團審慎進行各項目的選址，重質而不重土地面積。本集團在評估位址是否適合開發時會考慮包括但不限於以下因素：

- 城市發展前景；
- 土地面積及價格；
- 升值潛力；
- 交通基建；
- 當地的經濟環境、物理及地質特性；
- 歷史特色及天然資源；

- 當地分區規例；及
- 中央及當地政府的工業政策及發展策略

收購土地

根據二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(經二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》修訂)，所有發展作商業用途的土地，包括作商業或住宅物業開發用途的土地，均須透過公開招標、拍賣及掛牌招標授出。如屬公開招標，在釐定獲授該等使用權的投標者時，有關機關會僅基於招標價或參考一系列參數，包括招標價、投標者的信貸紀錄及開發計劃的質素等作出評估。另一方面，倘土地使用權透過拍賣或掛牌出讓授出，則出價最高者一般會勝出。土地使用權的承受人可透過私人買賣出售土地使用權，但須視乎原有土地使用權出讓合同的條款及條件以及中國有關法律及法規而定。在法律許可的情況下，本集團可在二手市場透過磋商轉讓自第三方收購土地使用權。本集團亦可透過收購持有有關土地使用權的公司股權而取得該等使用權。

融資

本集團依賴內部資金(包括預售所得款項)、銀行借貸、信託融資、來自其他金融機構的融資及股東注資支付本集團房地產開發的成本。本集團的政策是盡量以內部資源應付本集團項目的資金需求，減少依賴外部資金。

項目設計

本集團相信「陽光壹佰」的品牌能表現本集團的獨特設計特色，包括樓宇外牆的明亮色彩以及樓宇及窗戶的現代創新外型。本集團採用DCM、SHL及安藤忠雄等世界級設計師及建築師的創新設計概念，同時透過綜合標準管理控制成本，致力為客戶提供價格相宜的現代居住環境及都會生活方式。本集團注重整體社區的設計，包括停車場、購物中心、酒店、零售店舖等商業區以及基建、配套設施、四周景色及公用區域，而非僅著重住宅樓宇，為本集團開發的房地產進一步增值。本集團是最早提出專為中國城市白領及新興中產階級客戶而設的「現代社區」概念的公司，自二零零零年「陽光壹佰」品牌成立以來一直聚焦於此概念及目標客戶。

此外，透過本集團的綜合標準管理平台，本集團的發展模式可套用於中國不同城市。本集團總部的建築師研究各擬發展位址的特點，編製該位址的總規劃圖，確保本集團在不

同項目可統一落實設計並提升品牌知名度。配合周全的配套設施，本集團的房地產極受目標客戶歡迎。

採購及建設

本集團各項目公司使用同一的採購平台採購各主要類型的原材料，以集中監控及控制本集團的整體採購成本，主要包括原材料、運輸及物流成本。本集團為中國率先採用國際諮詢工程師聯合會頒佈的諮詢工程行業國際標準的房地產開發商之一，相關標準包括建設合同的標準條件及一般規劃的標準過程等。採用國際諮詢工程師聯合會的標準有助本集團更妥善控制採購成本及風險。

本集團的主要集中採購平台對協助本集團達致規模經濟效益甚為重要。此外，集中採購平台亦有助本集團與以優惠商業條款向本集團提供優質服務及材料的主要供應商及承包商建立長期穩固業務關係。本集團按不同部門將採購程序分成獨立的重要階段，以進行內部檢查及制衡。本集團透過網上招標選擇供應商及承包商，積極控制成本及提高物流的透明度，亦致力加大採購的透明度以提高效率及減少發生不道德行為的機會。本集團設有招標團隊，由本集團總部與項目公司的管理人員及建設管理部門和成本管理部門的主要技術人員組成。本集團將全部建設工程外包予外聘承包商。本集團的工程部門負責評估外聘承包商的工程質素，而採購部門則負責準備招標文件。

本集團外聘承包商進行全部建設工程，包括打地基、一般建設、設備安裝、裝修及工程。本集團通常邀請合資格的建築公司透過招標程序競投若干項目。為保證符合質量及工藝標準，本集團制定挑選建築工程承包商之程序，包括在提供施工合同前的投標過程中對承包商進行詳細盡職調查。本集團通常考慮承包商之專業資質、行業聲譽、過往業績記錄及技術水平，亦審慎評估每名潛在承包商是否適合，再決定與適合者簽訂合同。承包商須遵守本集團的質量控制措施，例如，委任現場項目代表監督建築工程的進展、質量與安全，並預先檢測項目所用建材及進行現場視察。承包商亦須提供相關建設合約中建設完成日程表的保證。根據本集團的標準建設合同，承包商須就工程延誤繳交罰款及承擔修補任何建設瑕疵的成本。本集團根據建設合約向承包商分期付款，分期付款百分比視情況而定。項目完成後，承包商會收取付款總額約85%的款項。本集團會於結束及結算時結算付款總額的

業 務

95%至97.5%，餘下的2.5%至5%留作保留金。本集團收購地塊後，通常在工程施工前花6至12個月時間做準備工作。營業紀錄期間，本集團的物業開發週期(即本集團收到多期、多個用途物業開發項目中各物業開發有關的建築工程施工許可證至收到相關竣工證書期間)介乎13個月至32個月，視乎物業類型及物業具體情況而定。

雖然建築工程承包商負責採購原材料(特別是鋼鐵和水泥)，但本集團通常會與建築工程承包商討論，並根據該等商品的市價重大波動調整建築費用，確保本集團有效承擔大部分與該等商品價格波動相關的風險。營業紀錄期間，根據商品價格波動調整建築費用對本集團的業務及財務狀況並無重大影響。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，自本集團五大供應商的採購額分別佔本集團總採購額(包括建築工程承包商)約52.6%、20.0%、18.0%及22.3%，其中自本集團最大供應商的採購額分別佔本集團總採購額(包括建築工程承包商)約22.5%、5.6%、5.8%及6.3%。

營業紀錄期間，本集團所有承包商均為獨立第三方。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，已產生建築費用分別為人民幣2,223.6百萬元、人民幣1,981.7百萬元、人民幣2,129.7百萬元、人民幣1,559.6百萬元及人民幣1,926.1百萬元。

質量控制

本集團特別注重項目管理的質量控制。為達致上述目標，本集團採用下列若干重要措施或程序：

- 本集團總部每年至少進行一次內部審計，以識別潛在問題及推廣於若干項目證實成功的措施及計劃；
- 本集團聘用合資格獨立第三方專業機構及相關地方政府機關的質量監察單位，監控及監察本集團項目的整體建設；
- 本集團為各項目的建設管理制訂多套標準技術指引；及
- 本集團根據相關中國政府機關及其他工業聯會頒佈的相關法律、法規及其他必要標準控制質量。

銷售及市場推廣

本集團透過專責專業團隊進行統一標準銷售及市場推廣活動，著重推廣品牌知名度。本集團總部管理銷售及市場推廣，調派銷售經理至全國多個城市。本集團的中央市場推廣

團隊制定全國推廣策略，並協調營業所在城市的推廣宣傳活動。於最後可行日期，本集團的銷售與市場推廣團隊有2,278名員工，其中大部分員工具備豐富的行業經驗，一般熟知本集團營業所在城市的房地產市場。本集團於不同項目公司為銷售員工制訂標準薪酬比例。本集團相信，為銷售及市場推廣人員而設的標準矩陣管理及具競爭力的獎勵計劃有助本集團於營業所在城市迅速套用及實行一致的銷售及市場推廣策略。

本集團已設立管理資訊系統作銷售及市場推廣之用，包括以下三個部分：

- 「客戶關係管理」(「CRM」)系統，有助本集團作出有關定價、市場推廣策略及客戶偏好的商業決定；
- 全面且經常更新的銷售數據庫，收集客戶意見，包括客戶遇到的問題及本集團提供的解決辦法以及本集團採用成功措施的情況。該等意見是有用的未來參考，有助本集團提高營運效率；及
- 公眾網絡的互動介面及電郵及討論版等內部溝通渠道，所有銷售及市場推廣辦公室及人員可及時透過上述渠道分享資訊及市場趨勢。

本集團一般會在早於項目施工的物業開發初期即進行市場推廣，增加現有及潛在客戶對本集團品牌的認知度。本集團會在建設完成前預售物業，並動用銷售所得款項撥付本集團的項目發展資金。營業紀錄期間至最後可行日期，本集團並無在未取得相關預售許可證或其他必要批文的情況下預售任何物業。

董事確認，營業紀錄期間至最後可行日期，本集團在各重大方面均遵守與物業買家訂立的協議條款及物業質量標準相關的任何規則及法規，本公司與銷售人員或代理概無銷售誤導。

本集團的銷售推廣方法主要包括網絡廣告、印刷宣傳材料、室內展覽、戶外廣告及積極物色目標客戶。由於本集團格外注重客戶體驗及滿意度，故大部分銷售中心均由知名國際建築師設計。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，來自本集團五大客戶的收益分別佔本集團總收益的1.6%、3.4%、4.4%及5.1%，來自本集團最大客戶的收益分別佔本集團總收益的0.4%、1.2%、1.6%及2.7%。

付款安排

本集團客戶購買物業時可悉數支付合約價格或向銀行取得按揭融資。按照市場慣例，本集團與多家銀行訂立安排為客戶提供按揭。本集團一般亦就客戶按揭提供擔保。該等擔保會於(i)購買物業的客戶償清按揭及(ii)客戶購買物業後六個月至一年內獲發房屋所有權證(兩者以較早者為準)後解除。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，本集團擔保的客戶按揭尚未償還金額分別為人民幣3,304.4百萬元、人民幣2,962.6百萬元、人民幣3,041.5百萬元及人民幣4,149.1百萬元。請參閱「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團為金融機構提供予買家的按揭提供擔保，故倘買家拖欠按揭付款，本集團須向按揭銀行負責」。

交付房地產及售後客戶服務

本集團以於買賣合約中訂明的時間內向客戶交付房地產為目標。根據現行中國規則及法規，本集團取得竣工驗收備案證明後方可向客戶交付房地產。

本集團的客戶服務部負責向客戶交付房地產。本集團已確立各職能部門的程序及職權分工，確保各部門在執行指示及監控交付程序時能緊密合作。本集團的房地產管理公司就交付與客戶直接溝通為員工提供全面預售培訓。本集團在交付後與客戶保持聯絡以收集意見，協助本集團日後改進產品及服務。

本集團以「陽光快車」的名稱設立了多個售後服務中心，為客戶提供全面一站式店舖服務。本集團的陽光快車計劃透過客戶關係管理系統取得客戶意見，並為其關切的問題及時提供合適的即時解決方案。本集團亦指派客戶服務代表為客戶提供一致一對一服務。本集團已開通全國客戶熱線。本集團每年透過獨立第三方及專業機構進行客戶滿意度調查。

投資性房地產

除開發及銷售房地產項目外，本集團亦選擇持有投資性房地產，透過資本增值賺取長期回報。二零一三年十一月三十日，本集團投資性房地產組合主要包括於南寧陽光100澳洲麗園、南寧陽光100歐景庭園、南寧陽光100城市廣場、南寧陽光100半山麗園、柳州陽光100城市廣場、柳州陽光100經典時代、萬通空中花園、天津陽光100國際新城、陽朔陽光100西街廣場、煙台陽光100城市廣場、重慶陽光100國際新城、濟南陽光100國際新城、瀋陽陽光

100國際新城及東營陽光100城市麗園的零售商舖及商業中心，總建築面積約為222,387平方米。儘管本集團預期繼續出售而非持有所開發的大部分物業，仍會審慎評估商機與謹慎提高投資物業所佔總項目組合的比例。

物業管理

本集團相信物業管理能夠提高客戶房地產的價值及增加本集團的知名度，故本集團高度重視物業管理。本集團優先透過旗下物業管理公司向客戶提供物業管理服務，包括保安、物業維護、園藝及其他配套服務。本集團的物業管理團隊一般參與早期的房地產開發及整體設計規劃，以減少日後的維護成本。本集團通常每半年向客戶收取管理費用。

本集團相信本身擁有優秀的物業管理團隊。本集團為團隊成員提供有吸引力的薪酬待遇及密集培訓，以提高彼等在物業管理方面的相關技能及豐富相關知識。本集團致力於向所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。

截至最後可行日期，本集團所有開發項目之業主雖可另行選擇物業管理公司，但仍繼續選擇本集團的物業管理附屬公司管理物業。截至最後可行日期，本集團物業之業主概無終止使用本集團物業管理公司的服務。

競爭

中國二三線城市房地產市場的競爭於過往數年來越趨激烈。本集團與中國的大型全國及地區物業開發商以及國際開發商競爭，包括在不同程度上與本集團類似且擁有商住混合物業的開發商。主要競爭因素包括土地儲備的規模與地理位置、提供的房地產類型、品牌知名度、價格以及設計與服務質量。

作為全國房地產開發商，本集團相信我們在業務營運所在的二三線城市有先發優勢。由於更多地產開發商進入二三線城市，該等城市的競爭或會進一步加劇。本集團部分現有或潛在的競爭對手或會比本集團擁有更出色的業績紀錄與更雄厚的財務及其他資源。然而，憑藉我們的信譽、優質的物業及服務，以及對當地文化和客戶需求所積累的經驗，本集團相信能夠於中國房地產市場的挑戰中發展壯大。其他詳情請參閱本售股章程第43頁的「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 中國尤其是本集團營運所在二三線城市與本集團類似的房地產開發商競爭加劇或會不利本集團的業務及財務狀況」。

知識產權

本集團相信自有品牌「陽光壹佰」為著名品牌，受到全國的廣泛認可。本集團透過不斷提供優質服務及類型繁多的產品樹立品牌。本集團將採取所有合理及適當的措施保護本集團於業務發展中開發有關知識產權的專有權。截至最後可行日期，本集團在中國擁有以下商標：「阳光100」、「SS100」、「阳光100城市广场」、「阳光100国际公寓」、「阳光100俱乐部」、「阳光壹佰城市广场」、「阳光壹佰国际公寓」、「阳光壹佰国际新城」、「阳光100国际新城」、「阳光壹佰」及「阳光壹佰俱乐部」。本集團物業的市場推廣相當倚賴「陽光壹佰」品牌，但本集團業務並不特別倚賴任何知識產權。

保險

本集團按照相關中國法律及法規得要求而購買本集團認為適合業務運營的保險。然而，我們並無為與業務相關的所有風險投保，例如為建設期間的在建項目因火災、水災、雷電、爆炸或其他災害引致的損失及損毀投保，亦無就若干自然災害為資產投保。

為確保建築質量及安全，本集團聘用合資格的專業公司及當地有關政府機構督導單位監督建築進程，協助防止或減少建築意外及人身傷害。根據中國現行監管制度，房地產建築公司負責施工期間的質量及安全控制，並須為於工地的建築工人購買意外保險。本集團從支付房地產建築公司的建築款項中扣除質量保證儲備金。此外，根據中國法例，除非能證明自身並無沒有過失，否則建築公司須就因建築工作而導致的人身傷害、意外及死亡承擔主要民事責任。除非能證明自身並無過失，否則建築房地產擁有人可能亦須就人身傷亡承擔民事責任。

環境保護事宜

房地產開發商須遵守中國國家環境保護法律及法規以及有關地方政府機構頒佈的環境保護規例。請參閱本售股章程第V-25頁「附錄五 — 主要中國法律及監管規定概要 — 環境保護」。

根據中國法律，本集團各房地產開發項目須接受環境保護評估。於獲批建築項目施工前，本集團須向環境保護機關遞交有關環境影響研究或報告。為取得批准，公司須於建築項目的可行研究期間遞交建築項目環境報告、環境影響報告及環境影響登記表（統稱「環境影響評估文件」）。所有環境影響評估文件須交經認可的環境保護行政機構審批。倘該等環

境影響評估文件獲批後，項目的性質、規模、位置或生產技術應用有重大改變，或因任何理由建築項目於環境影響評估文件獲批五年後仍未動工，則建築公司須重新遞交環境影響評估文件申請批准。有關政府機關的批准明確規定實施建築項目有關空氣污染、噪音及污水廢物排放的適用標準。本集團於建築項目工程期間須遵從該等條件，並須納入整體建築規劃的設計、建築及經營。各房地產開發完成後，有關政府機關亦會檢查有關工地，確保符合適用的環保標準，然後將檢查報告連同其他指定文件提交當地建築行政機構備案。

與一般房地產開發項目相同，本集團的項目會產生建築廢料。本集團已就本身項目取得所有環境影響評估文件的批准。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所認為本集團已全面遵守所有相關環境保護條例與法規，亦已為本集團項目公司取得全部所需執照及環境保護批准。

本集團為確保遵守適用的環境保護法律及法規採取的具體措施包括進行噪音水平測試、電磁輻射水平測試及混凝土填料測試、實地檢查建築物物料、除去不符合環境保護法律及法規的物料、每週及額外實地抽取樣品確保符合法規，並即時要求承包商改正任何問題。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止九個月，我們為遵守相關環保條例與法規而分別產生合規成本人民幣388,580元、人民幣309,400元、人民幣303,834元及人民幣462,432元。假設環境保護條例及法規不會有重大變化，我們每年的主要環保支出將視乎須編製環境影響評估報告之項目數量而定，而編製評估報告的費用約為人民幣100,000元。建築承包商負責於施工期間遵守適用的環境保護法律及法規。

本集團鼓勵承包商使用更環保的設備及設施，以及採用或開發更環保的新技術。

勞動及安全

截至最後可行日期，除本售股章程所披露者外，本集團已遵守有關勞動、健康、安全、保險及意外的現行中國法律及法規。根據《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，倘本集團僱員與本集團成員公司建立勞資關係，則須訂立勞動合同。本集團須不

業 務

時向僱員支付不低於當地最低工資標準的薪金，亦須向僱員提供符合及達到國家規則及標準的勞工安全及衛生條件，並安排從事危險工作的僱員定期接受健康檢查。本集團董事確認該法律對本集團業務與經營並無任何重大影響。

《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》規定，本集團須向中國僱員提供包括退休保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。

根據於二零零二年十一月一日生效及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，於中國從事生產及經營業務活動的公司須遵守所有有關安全生產的法律、條例及法規，亦須制訂及完善安全生產責任的條件與體制。該法律要求公司維持安全生產法及其他有關法律、行政法規、國家標準及行業標準規定的安全生產條件。倘公司未能充分裝備以確保生產安全，則不得從事生產及經營業務活動。該法律亦要求公司向僱員提供有關生產安全的教育及培訓課程。此外，公司須向僱員提供符合國家或行業標準的工作保護設備，以及根據規定指導及教育僱員配戴或使用該等設備。

本集團人力資源部門負責處理僱員安全及保障的事宜。本集團計劃進一步加強及改善本集團有關勞動及安全所有方面的系統及管理，減少相關潛在風險。本集團為遵守上述適用的法律與法規採取的措施包括要求承包商制定工作安全執行計劃、要求承包商遵守本集團現場工作安全的規定、支付有關工作安全的開支、向工作人員分配工作安全裝備、與承包商簽訂合同責任，要求彼等遵守工作安全指導及考慮有關開支、委任有經驗的人士進行每週及額外工作安全檢查及督導以及確保建築施工特種作業人員具有必要的資格。本集團的中國法律顧問中倫律師事務所確認，營業紀錄期間，本集團概無嚴重違反中國現行相關勞動及安全法規，亦無涉及重大的僱員安全事宜。

僱員及員工

於最後可行日期，我們共有3,658名僱員。營業紀錄期間至最後可行日期，概無接獲僱員所提出對我們業務有重大影響的控訴或申索。

業 務

本集團一直聘用銷售與市場推廣合同工，開展通常與預售新開發項目相關的促銷及市場推廣活動，以節省新推出項目時較平時增聘更多正式銷售人員引致的非必要成本。根據本集團附屬公司各自與廣西南寧奧美行銷策劃有限公司(南寧奧美)訂立的書面協議，於最後可行日期，本集團獲南寧奧美提供銷售與市場推廣合同工1,894名。由於該等合同工由本集團經驗豐富的經理管理，本集團的經營不受其影響。

目前本集團與南寧奧美所訂協議的一般條款如下：

- 本集團的主要職責包括：
 - 為合同工支付工傷保險；及
 - 向南寧奧美支付相關費用，包括但不限於合同工的薪酬、稅項和保險費、南寧奧美的服務管理費、稅項及其他費用。
- 南寧奧美的主要職責包括：
 - 提供符合本集團要求之員工；
 - 向合同工提供安全、技能及職業道德培訓；
 - 向合同工準時足額支付薪酬；及
 - 應本集團要求安排經理現場監督合同工。

本集團的中國法律顧問中倫律師事務所表示，本集團與南寧奧美簽訂的合同在中國相關法律的許可範圍內。

截至最後可行日期，按職能劃分的員工分析如下：

| 職能 | 人數 |
|------------------|--------------|
| 管理..... | 76 |
| 財務..... | 146 |
| 行政..... | 182 |
| 銷售及市場推廣..... | 384 |
| 工程及設計..... | 341 |
| 研發..... | 91 |
| 成本管理..... | 111 |
| 客服..... | 98 |
| 物業管理..... | 1,920 |
| 其他..... | 309 |
| 僱員總計..... | 3,658 |
| 合約銷售人員..... | 1,894 |
| 員工總計..... | 5,552 |

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們自中國高校及透過公開招聘聘請僱員。我們已為僱員實施培訓計劃以滿足不同的工作要求，並重視個人的主動性及責任感。我們相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、福利及終止聘用理由等事宜的僱傭合約。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金、花紅及各種津貼。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一三年九月三十日止九個月，我們的僱員(包括董事)成本分別約為人民幣240.2百萬元、人民幣295.4百萬元、人民幣307.7百萬元及人民幣208.1百萬元，分別佔相應期間收益約8.2%、10.0%、6.9%及9.5%。我們的薪酬計劃旨在根據僱員的表現，在比對我們指定的其他客觀標準後酬報僱員。一般而言，我們按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。我們已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，我們為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們為僱員養老金計劃供款分別約人民幣64.4百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣79.5百萬元。然而，截至二零一三年九月三十日，本集團並無為若干僱員支付社會保險及住房公積金約人民幣3.3百萬元。請參閱本售股章程第52頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團或須支付額外的法定僱員福利款項」。

我們的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。截至最後可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

法律訴訟及合規情況

進行中的法律訴訟

本集團於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，主要包括與租賃協議、土地轉讓協議及股份轉讓協議有關的糾紛。截至最後可行日期，本集團涉及的重大法律訴訟概述如下。

與張鴻翊的糾紛

二零零八年九月，本集團向北京第一中級人民法院起訴湖南興榮投資有限公司的股東張鴻翊先生及湖南興嘉置業發展有限公司。本集團起訴張鴻翊先生不履行其與本集團簽訂的股份購買協議，導致本集團本應從張鴻翊先生處購得湖南興榮投資有限公司若干股權落空，因此索賠已付的購買價及利息、成本與損失合共人民幣17.0百萬元。法庭於二零一一年

六月裁定本集團勝訴，張鴻翊先生向北京高級人民法院提起上訴。由於長沙中級人民法院正在審理張鴻翊先生與湖南興嘉置業發展有限公司之間的另一起訴訟(其中本集團的一間附屬公司為有利益關係的第三方)，而北京高級法院須以該案的審理結果為依據，因此決定中止當前訴訟。根據《中華人民共和國民事訴訟法》，倘(其中包括)目前案件結果依賴於另一尚未結案之案件的結果，則當前訴訟應中止，待中止原因消除後方可恢復。因此，張鴻翊與本集團的訴訟將於長沙訴訟判決後恢復。截至最後可行日期，長沙訴訟仍未判決，北京訴訟仍未恢復。

與北京住總集團有限責任公司的糾紛

二零一二年十二月(於二零一三年三月修改)，北京住總集團有限責任公司(簡稱北京住總集團，本集團委聘承攬本集團濟南陽光100國際新城項目部分建築工作的建築工程承包商)就該項目產生的額外費用及延誤向濟南仲裁委員會提出對濟南陽光壹佰的仲裁申請。北京住總集團索賠建築超額費用、成本及虧損合共約人民幣11.0百萬元加利息以及逾期建築按金約人民幣0.3百萬元。本集團應訴該申請並反駁北京住總集團的所有索賠。二零一三年三月，本集團向濟南仲裁委員會反訴北京住總集團，指出北京住總集團延誤建設有關項目構成違約，索賠違約費約人民幣14.9百萬元。濟南仲裁委員會受理了兩項請求。二零一三年九月三十日，濟南仲裁委員會作出裁定，駁回雙方請求，北京住總集團因此無法就同一爭議向本集團提起法律訴訟。

廖赤眉先生的投訴函

在聯交所所獲日期為二零一三年十一月四日的投訴函中，本集團原股東之一、前僱員廖赤眉先生聲稱其所擁有本公司6%的權益因重組及建議上市而遭控股股東「剝奪」。截至最後可行日期，控股股東與本公司並未收到廖先生有關控訴的任何法律令。根據法律顧問意見及合理盡職調查，董事及聯席保薦人均認為控訴所涉指稱並不真實亦無根據。

廖先生於二零零零年一月加入本集團獲委任為廣西萬通(柳州分公司)總經理，在本集團任職期間歷任重慶渝能壹佰、湖南陽光壹佰(湖南項目部)、天津陽光壹佰、濟南陽光壹佰總經理、南寧陽光壹佰項目部總經理與陽光壹佰集團副總經理及副總裁，後於二零一零

年四月獲委任為本公司高級副總裁，自二零零七年九月起亦擔任本公司、漢威、樂升、明輝及新進董事。

廖先生因個人原因於二零一一年六月主動辭任本公司高級副總裁，後於二零一一年九月辭任本公司、漢威、樂升、明輝及新進董事。

廖先生先於二零零四年六月收購廣西萬通0.858%間接應佔股權，後於二零零七年七月增購，股權升至6%。重組完成後，廖先生透過持有明輝及漢威股權繼續間接持有本公司6%的股權。

易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖先生訂立二零一零年協議，各方同意一致行動，後三名人士亦同意就本集團所有離岸及本地公司的所有股東大會及董事會議的重大事宜與易先生一致投票。此外，原股東(廖先生除外)訂立二零一三年協議，同意於本集團所有離岸及本地公司董事會議上就本集團營運及管理相關的重大事宜一致投票。

除上述二零一零年協議外，廖先生同意並簽署重組所涉的所有其他相關文件。除不同意(i)簽署二零一三年協議；及(ii)參與成立本售股章程「歷史、重組及集團架構」一節所述家族信託及其他信託外，廖先生並無在其他重組相關問題或事宜方面與其他原股東持不同意見。

廖先生並無於控訴中說明有關聲稱其股東權益遭損害的理由。然而，個人控股股東確認(i)彼等並無收到廖先生轉讓所持明輝及／或漢威股份的請求；(ii)彼等從未質疑廖先生於緊接重組前及現時透過明輝、漢威及樂升間接持有本公司6%股權；(iii)彼等並無作出任何事宜剝奪廖先生作為明輝及漢威少數股東及本公司間接少數股東而擁有的權益，亦無要求廖先生轉讓該等所有者權益；及(iv)正如廖先生一樣，彼等並非本公司直接股東，並透過明輝、漢威及樂升間接持有本公司股權，因此股權架構與所有原股東(包括廖先生)基本一致，惟個人控股股東決定以信託方式持有明輝及漢威股份，而廖先生並無選擇如此行事。

我們的中國法律顧問中倫律師事務所表示，(a)國內進行的所有重組步驟均符合中國相關法律法規且已獲得及辦妥所有必要批文及登記；(b)由於廖先生現時並無直接持有國內公

司的股權，因此有關處女群島公司股權的任何法律訴訟並非中國法院的司法管轄範圍；及(c)根據中國法律及法規，法院或仲裁程序並無理由宣稱二零一零年協議無效。

我們的處女群島法律顧問Conyers Dill & Pearman及開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited表示，(a)明輝、漢威、樂升、新進及本公司(統稱「離岸公司」)批准的有關重組決議案為根據離岸公司組織章程細則、英屬處女群島法律或開曼群島法律(視情況而定)通過的合法有效決議案，簽署、交付及履行二零一零年協議不會違反各離岸公司的組織章程大綱及細則或英屬處女群島法律或開曼群島法律。然而，任一離岸公司董事在履行二零一零年協議時，均須考慮自身的受信責任並按所涉離岸公司的最佳利益行事；及(b)按本售股章程第105頁所述，新進擁有法人權力，可訂立股權轉讓協議，收購廣西萬通85.7%股權，並對廣西萬通增加注資約人民幣316,690,700元以獲得廣西萬通12.3%股權。

我們香港特殊法律顧問禰孝廉及尹振強(均為香港大律師)表示，(a)根據公司條例第28條，廖先生因未名列本公司股東名冊而無權根據公司條例第168A條向香港法院尋求幫助；(b)即使廖先生有權根據普通法申訴，但其申訴並無任何法律依據亦無充分理據，主要原因如下：(i)廖先生並無因重組受到個人控股股東不公平損害；(ii)並無證據顯示本公司管理層違反普通法有關審慎、熟練及盡職行事的責任；(iii)廖先生拒絕簽署二零一三年協議或已違反二零一零年協議；及(iv)濫用訴訟程序，是由於二零一零年協議所載優先購買權條文已提供其他解決措施；(c)由於香港法院可能認為此案由英屬處女群島法院審理更為適宜，故不大可能受理；及(d)即使廖先生申訴成功，香港法院最常要求採用的補救措施可能為「買斷」，即個人控股股東須按市值購買廖先生所持明輝及漢威所有股份。由於香港法院不願影響公司商務事宜，亦不願對其債權人產生不利影響，因此應不會要求明輝或漢威購回廖先生所持股份。由於廖先生非本公司直接股東，因此香港法院不大可能要求本公司購回廖先生所持明輝或漢威股份。倘香港法院要求個人控股股東購買廖先生所持明輝及漢威全部股份，則彼等於該等公司的總持股比例將自94%增至100%。因此，本集團的股權架構、營運或資產不會受到任何影響。

因此，我們認為若廖先生在中國、處女群島、開曼群島及香港的法院提起控訴，不大可能獲得有關法院的支持。此外，由於廖先生僅分別持有明輝及漢威6%的股權而並無直接

持有本公司股權，故預計即使廖先生日後對控股股東及／或本公司提起申訴，亦不會影響本集團的股權架構或本公司的營運或資產。

基於以上所述，董事認為控訴所涉指稱並不準確，而倘廖先生向法院提起控訴，並不會對本集團的財務、聲譽或其他方面有重大不利影響，因此(i)無需採取任何行動消除或減輕該等風險；及(ii)控訴對董事資格、企業管治及少數股東的保障亦無影響。不論如何，控股股東、本公司及董事將遵守本公司組織章程大綱及細則、開曼群島公司法以及所有其他相關法律法規(包括上市規則及香港其他相關證券法例)，以繼續保障少數股東(包括上市後的公眾股東)權益。

即便考慮到控訴引致的不確定因素，本公司股份上市仍符合股東及有意投資者的最佳利益，原因是(i)已於本售股章程披露控訴相關的所有資料供有意投資者參考；(ii)控訴函中廖先生的指稱並不屬實；(iii)對於廖先生所擁有本集團間接權益，並無證據顯示本集團、董事或高級管理層有任何違反法律或協議的行為；(iv)若廖先生在中國、處女群島、開曼群島及香港的法院提起控訴，我們預計其不大可能獲得有關法院的支持；及(v)(其中包括)本集團將因上市獲得更多外界融資選擇及擁有更透明的企業管治架構。

基於上文所述，尤其是中國、處女群島、開曼群島及香港特殊法律顧問的建議以及所採取的其他盡職調查步驟，就聯席保薦人所知，本公司擁有其附屬公司、合營公司及聯營公司的權益不應遭廖先生以控訴的內容為由而合法質疑。聯席保薦人合理認為控訴的指稱並不準確，廖先生可能提出的任何申索(以控訴內容為由)並無法律依據，本集團面對財務、聲譽或其他方面任何重大不利影響的風險甚微。

遵守法律法規

下表概述本集團於營業紀錄期間違反適用法規的若干過往事件。董事認為該等不合規事件（無論個別或共同）將不會對本集團的經營或財務造成重大影響。

| 編號 | 不合規事件 | 理由 | 法律後果、潛在的最高處罰及所做撥備 | 停止／糾正日期 | 日後對本集團經營及財務狀況的潛在影響 |
|----|---|---|--|---|--------------------|
| 1. | 本集團部分中國附屬公司（大多為物業管理公司）未繳足若干法定僱員福利，截至二零一三年九月三十日欠款共計人民幣3.3百萬元。 請參閱本售股章程第52頁「風險因素」與本集團業務有關的風險「一本集團或須支付額外的法定僱員福利款項」。 | 本集團物業管理公司及部分僱員更願意獲取更多現金替代本集團為彼作出的法定公積金供款。 | 本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，倘相關僱員向相關政府機構申訴或提起勞動仲裁，則本集團或須繳足欠款（即人民幣3.3百萬元）並支付本集團所估計滯納金約人民幣470,000元。因此，本集團相應作出人民幣3.77百萬元撥備。 | 本集團自二零一三年十月二十五日起全面遵守僱員福利規定。 | 無。 |
| 2. | 營業紀錄期間，本集團向多名關聯方及獨立第三方作出免息墊款。 請參閱本售股章程第318頁「財務資料—若干綜合資產負債表項目—影響資產負債表項目的若干交易」。 | 本集團向管理層業務夥伴所控制的關聯方及第三方作出免息現金墊款，是由於本集團亦收到彼等的免息現金。該等交易為特別優惠，乃在維持雙方良好關係，除該等墊款外，本集團內部控制尚不成時訂立。董事確認，除該等墊款外，本集團過往或現時與關聯獨立第三方並無任何業務關係。 | 本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團未經允許而向關聯方及第三方作出多項現金墊款，違反了人民銀行禁止公司之間進行資金拆借的規定。然而，本集團董事確認(i)所有該等貸款均免息，本集團未獲取任何收入；(ii)所有貸款將於上市前結清；及(iii)本集團並無因該等貸款交易受人民銀行制裁。基於該等確認，本集團中國法律顧問中倫律師事務所 | 本集團已於二零一三年十月十八日終止此慣例，預期於上市前結清所有相關餘額。 請參閱本售股章程第318頁「財務資料—若干綜合資產負債表項目—影響資產負債表項目的若干交易」。 | 無。 |

日後對
本集團經營
及財務狀況的
潛在影響

法律後果、潛在的
最高處罰及所做撥備

停止／糾正日期

理由

不規理事件

編號

所認為，由於本集團並無從貸款交易中獲取任何利息收入，故應不會因該等過往交易受人民銀行處罰，且日後亦不大可能遭受處罰，因此本集團過往的貸款交易將不會對業務有重大不利影響。因此，並無就該等免息墊款作出撥備。

本集團遵守與商業銀行及信託公司之間的借貸協議，並無動用銀行貸款和信託融資所得款項為該等關聯方及第三方提供現金墊款。

本集團已於二零一三年十月二十五日落實內部規定，定期檢查項目公司的活動。

無錫相關政府機構就四項不合規事項對本集團分別處以人民幣25,000元、人民幣198,000元、人民幣1,559,580元及人民幣40,000元罰款。本集團已付清罰款，其後於二零一零年四月二十六日及二零一一年七月二十二日取得必要施工許可證。

本集團於二零零八年收購無錫陽光100國際新城的項目公司無錫源。本集團未能充分培訓所收購項目公司的僱員遵從本集團內部規定，為加快開發進度，該項目公司監事決定在未來施工許可證的情況下於二零零九年十二月及二零一一年三月動工建設。

瀋陽相關政府機構就不合規事項對本集團分別處以人民幣55,642元及人民幣30,000元罰款。本集團已付清罰款，其後於二零一二年六月十三日、二零一二年十月十六日及二零一三年五月二十九日取得必要施工許可證。

瀋陽冬季室外溫度極低，天氣惡劣，因此時常暫停物業建設。未取得施工許可證而動工建設的兩起事件中，皆是由於項目公司監事為於冬季停工之前完成工程主要部分而決定動工。

因此，本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，本集團已糾正不合規事項，日後不會對本集團的業務造成重大影響。因此，毋須就該等事項作出更多撥備。

3. 二零零九年十二月及二零一一年三月，本集團在未取得必要施工許可證的情況下動工建設無錫陽光100國際新城項目若干部分。二零一零年十一月，本集團亦在未取得建設工程規劃許可證的情況下進行建設。此外，部分消防設備未達到規定標準。

二零一二年五月及二零一三年，本集團同樣在未取得必要施工許可證的情況下動工建設瀋陽陽光100國際新城項目若干部分。

所有該等情況中，本集團動工時均已取得相關土地使用權證書。

| 編號 | 不合規事件 | 理由 | 法律後果、潛在的最高處罰及所做撥備 | 停止／糾正日期 | 日後對本集團經營及財務狀況的潛在影響 |
|----|---|---|--|--|--|
| 4. | <p>本集團擁有天津蘭德壹佰房地產投資有限公司(即天津蘭德)51%權益，該公司未付的註冊資本為人民幣80百萬元，本集團未支付應付的人民幣40.8百萬元。因此，天津蘭德未於二零一二年進行例行企業年度檢驗。</p> | <p>上述所有情況中，由於本集團總部對項目的決策監督不力，故未及時發現及糾正不合規行為。本集團須承擔全部責任。</p> <p>本集團按51%與49%基準與天津農墾集團共同成立該公司，以收購發展所需土地。</p> <p>土地收購計劃並未落實，且該公司未經營業務。本集團已建議天津農墾集團召開股東特別大會以決議註銷該公司或減少其註冊資本，從而減少本集團與天津農墾集團的注資。</p> | <p>本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，倘本集團與天津農墾集團召開股東特別大會批准註銷或減少註冊資本，本集團將可豁免注入額外資本的責任。然而，在召開相關股東特別大會前，若相關公司註冊資本未支付未付應付部分人民幣40.8百萬元。天津蘭德壹佰未收到任何相關要求。董事認為毋須就該事項作出撥備。</p> | <p>本集團與天津農墾集團於二零一三年十二月二十五日召開股東大會，決定註銷該公司。截至最後可行日期，清盤程序已開始。</p> | <p>即使本集團須支付未付的註冊資本人民幣40.8百萬元，亦不會對本集團整體有重大不利影響。</p> |

| 編號 | 不合規事件 | 理由 | 法律後果、潛在的 最高處罰及所做撥備 | 停止／糾正日期 | 日後對 本集團經營 及財務狀況的 潛在影響 |
|----|--|--|---|--|--|
| 5. | <p>本集團的中國附屬公司Weikang (Qingyuan) Property Co., Ltd.、Qingyuan Delun Property Co., Ltd.、Jinglun Qingyuan Property Co., Ltd.及Qingyuan Weitai Property Co., Ltd.共同持有清遠芒果小鎮項目部分土地作未來發展，而天津蘭德未於二零一二年進行例行企業年度檢驗。</p> | <p>該等附屬公司未繳清註冊資本，相關公司註冊機構要求本集團於年檢前付清註冊資本。</p> <p>對於清遠的四間公司，收購前有關問題已存在。</p> <p>對於天津蘭德，上文已載列有關缺陷的原因。</p> | <p>根據《企業年度檢驗辦法》，企業註冊機構可要求未進行例行企業年度檢驗的企業於特定時間內進行檢驗及處以罰款人民幣10,000元至100,000元。潛在罰款最高金額為人民幣0.5百萬元，且本公司已相應作出人民幣0.5百萬元的撥備。</p> | <p>對於清遠的四間公司，本集團已於二零一三年八月九日填妥年檢材料。</p> <p>對於天津蘭德，請參閱上述第4項。</p> | <p>即使本集團須就違反該等行政規定繳納罰款，亦不會對本集團整體有重大不利影響。</p> |
| | | | <p>本集團附屬公司已申請延期檢驗，且申請已通過。</p> | | |
| | | | <p>本集團中國法律顧問中倫律師事務所認為，倘公司註冊機構要求，則本集團須於特定時間內進行檢驗並支付罰款。</p> | | |
| | | | | | <p>截至最後可行日期，本集團未收到任何相關要求。</p> |

日後對
本集團經營
及財務狀況的
潛在影響

法律後果、潛在的
最高處罰及所做撥備

停止／糾正日期

理由

不合規事件

編號

6. 數年來，本集團香港附屬公司凱龍置業有限公司、東泰置業有限公司、威康置業有限公司、德龍置業有限公司、金倫置業有限公司及偉隆置業有限公司(統稱「相關公司」)未(i)於香港公司條例第II條所指期間召開股東週年大會；及/或(ii)在香港公司條例第122條所指期間於各自股東週年大會(「股東週年大會」)呈報經審核賬目(「賬目」)，因而違反公司條例第111及122條。

主要是由於各相關公司當時的
公司秘書無心之失所致。

違反公司條例第122條的最高處
罰為300,000港元罰款及12個月
監禁，而違反公司條例第111條
則最多被罰50,000港元。由於
相關公司違反公司條例第111條
及第122條的所有不合規事件已
徹底糾正，故相關公司董事將
不會遭罰款或監禁。

相關公司已向香港高等法院
(「法院」)申請(「申請」)延期呈
報相關公司所有相關賬目及東
泰置業有限公司延遲舉行二零
一二年股東週年大會的命令。
該等命令(「命令」)於二零一四
年一月七日由法院發出。根據
命令，相關公司違反公司條例
第111條及第122條的所有不合
規事項已完全糾正。

不合規賬目：

- (1) 凱龍置業有限公司(二零零八年及二
零一一年)
- (2) 東泰置業有限公司(二零零八年及二
零一一年)
- (3) 威康置業有限公司(二零零八年及二
零零九年)
- (4) 德龍置業有限公司(二零零八年、二
零零九年及二零一一年)
- (5) 金倫置業有限公司(二零零八年及二
零零九年)
- (6) 偉隆置業有限公司(二零零八年及二
零零九年)

不合規股東週年大會：

- (1) 東泰置業有限公司(二零一二年)

鑑於以下事實：(a)不合規事件並非由於董事不誠實或有意違法；(b)董事自發現及留意不合規事項起，已盡可能採取所有必要步驟糾正及／或終止該不合規事件；及(c)董事通過參加第214及215頁所述培訓，了解最新的法律法規，聯席保薦人認為不合規事件不會對本公司及其董事有重大不利影響，對董事的廉正作風毫不懷疑，亦相信根據上市規則第3.08及第3.09條，董事適合擔任董事一職。

如上文所披露，所有不合規事件所涉潛在最高欠款及罰款約為人民幣4,545,800元，相當於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度淨利潤約1.2%，對本集團整體並無重大不利影響。上述最高罰款並不包括本公司所持51%權益的天津蘭德未付註冊資本的罰款，根據本公司中國法律顧問，天津蘭德一旦註銷便可免遭罰款。

除本售股章程所披露者外，就本集團所知，概無任何其他針對本集團而仍在審理或尚未了結的重大法律訴訟、索賠或糾紛。本集團已為上述不合規事件作出必要撥備。然而，本集團不能保證日後不會發生其他重大法律訴訟、索賠或糾紛。請參閱本售股章程第51頁「風險因素—與本集團業務有關的風險—本集團經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任」。截至最後可行日期，除本售股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

防止再次發生不合規事件的內部控制措施

本公司於二零一三年四月聘請國際知名諮詢公司為獨立內部控制顧問。獨立內部控制顧問自二零一三年五月起檢討本公司內部控制政策，已審閱本公司糾正不合規問題的措施並提出建議。二零一三年七月，本公司已實施相關糾正措施，而獨立內部控制顧問已完成經修訂內部控制政策及其他相關文件的後續檢討。

本集團採用特定內部控制措施防止營業紀錄期間再次發生重大不合規事件。

法定僱員福利供款。本集團所採用內部條例要求各物業管理公司嚴格遵守僱員福利供款規定及為其全體僱員支付全部法定僱員福利。具體而言，各項目公司的財務部會每月執行以下操作來實施該等內部條例：(i)於每次供款前，根據人力資源部的紀錄比較相關資金

供款僱員的數目；及(ii)從僱員薪金預扣供款金額，直接作為供款。本集團財務部會按本集團內部控制審核檢討要求每年兩次審閱僱員福利供款紀錄，以監督合規情況。

*向關聯方及獨立第三方的免息墊款。*倘向關聯方提供免息現金墊款屬上市規則所述關連交易，本公司會遵守上市規則的相關披露及／或股東批准的規定(如有)。向關聯方提供免息現金墊款須經本公司審核委員會批准。

本集團所採納的政策禁止直接向任何獨立第三方墊款或直接收取非金融機構墊款。為實施該政策，所有墊款申請將由本集團項目公司財務部遞交項目公司總經理審批，而總經理則須提交集團進一步審批。本集團按中國法律及法規許可，根據該政策每年兩次指派本集團財務部人員審批項目公司的所有墊款申請，確保只有非金融機構准許的墊款方可以信託貸款形式處理。為監督合規情況，本集團財務部亦會將遵守該政策納入本集團年度內部控制審核。

*施工許可證。*本集團每週指定集團層經營管理部監管項目公司，確保取得一切所需證書、許可證及其他監管批文和在項目開工前完成所有監管程序。為此，所有項目公司均須透過本集團內部電子管理平台向經營管理部提交內部開工審批申請及相關施工許可證。經營管理部和監督及負責本集團發展業務的職能部門工程部收到施工許可證後方會批准申請。為監督合規情況，遵守該政策會納入本集團工程部對項目公司發展業務進行的年度突擊檢查項目，亦會作為本集團項目公司個別經理業績評估的因素，有關業績評估由本集團經營管理部及人力資源部制定，並由工程部執行。此外，經營管理部會記錄項目公司的監管文件並提醒項目公司於該等監管文件屆滿前續期。另外，本集團項目公司會與相關監管機構溝通，了解申請要求或續期相關證書、許可證及批文的更新資料。

*註冊資本注資及企業年檢。*本集團日後會委聘中國法律顧問並向其徵求處理註冊資本注資及企業年檢的意見。本集團行政部會指定人員持續監督項目公司的合規情況，並每半年進行內部檢查。

業 務

違反公司條例第111及122條。本公司為避免再次出現不合規行為已採取其他措施改善企業管治及內部控制，確保全面遵守相關規例及法規。一旦發現不合規行為，本集團便採取措施整改(如可能)。

董事透過指定公司秘書(i)密切注意香港附屬公司適用的監管規定；(ii)與本集團委聘的外部公司秘書密切合作；及(iii)及時了解公司條例第111及122條的監管規定，確保香港附屬公司遵守公司條例第111及122條，並每年進行內部檢查。

防止日後不合規事件的一般內部控制措施

除上述不合規事件外，內部控制顧問亦提出以下主要發現：

- (i) 未根據上市規則附錄14「企業管治守則及企業管治報告」妥善設立董事會及董事委員會；
- (ii) 本公司未建立有效風險管理職能部門及制定相關政策；及
- (iii) 本公司未設立內部審核職能部門及制定相關政策。

為防止日後發生任何違反法律、法規及規定的事件，本集團亦採用下列步驟及措施，進一步加強本集團的企業管治常規並提高內部控制程序的效力：

- (i) 本集團委任范小冲先生、江沁園先生及唐嘉琛先生分別擔任本公司指定董事及高級管理層成員，負責妥善實施內部控制措施及監督本集團遵守中國相關法律及法規，並就合規事宜與中國法律顧問聯絡。范小冲先生主要負責加強本集團內部控制的整體策略，而江沁園先生及唐嘉琛先生主要負責監督本集團內部控制措施的實施。范小冲先生擁有約二十年大型房地產企業管理經驗，於擔任廣西萬通副總經理及北京銀信副總經理期間，負責監督內部控制措施的實施及監管本集團遵守中國相關法律及法規的情況。江沁園先生擁有約十年管理諮詢經驗，現任本集團經營管理部主管，自二零一零年加入本集團以來一直負責監督本集團整體營運，因此擁有監督內部控制措施實施及監管本集團遵守中國相關法律及法規的經驗。唐嘉琛先生擁有約十五年會計經驗，自二零零四年八月至二零一一年七月擔任好孩子國際控股有限公司(股份代號：1086.HK)的財務總監，擁有監督內部控制措施實施的相關經驗。董事范小冲先生將向董事會報告合規情況及內部控制措施的實施情況。本集團副總裁江沁園先生兼任經營管理部主管，負責執行內部控制措施。本集團副財務官唐嘉琛先生亦負責執行內部控制措施。范小冲先生、江沁園先生及唐嘉琛先生均具備勝任該職位所需的知識及專業技術，詳請載於本售股章程第249頁起的「董事及高級管理層」一節。本集團的執行董事范小冲先生於二零一二年

一月二十六日獲委任為全部相關公司的董事。就違反公司條例第111及122條而言，范先生僅(1)以凱龍置業有限公司、東泰置業有限公司及德龍置業有限公司董事身份，對未能於各公司股東週年大會呈報截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目負責；及(2)以東泰置業有限公司董事身份，對未能召開二零一二年股東週年大會負責。由於相關公司違反公司條例第111條及第122條的所有不合規事件已糾正，故相關公司董事將不會遭罰款或監禁。儘管違反公司條例第111及122條，但由於作出該等不合規行為時，(i)上述公司董事(包括范先生)已委任公司秘書處理該等公司的公司事務並依賴彼等確保遵守公司條例；上述公司僅為投資控股公司，並未於香港開展業務。因此，上述公司的董事較少過問該等公司的事務亦屬正常；(ii)該等不合規事件並無損害本集團任何債權人、客戶或供應商的利益，因此本集團執行董事認為，范小冲先生妥善履行上市發行人董事職責的能力及資格不會受到不利影響。除上文所述范小冲先生須對違反公司條例第111及第122條負責外，范小冲先生、江沁園先生及唐嘉琛先生並無涉嫌本售股章程第204至208頁所述本集團的違規事件；

- (ii) 本集團已正式委任三名獨立非執行董事，並成立提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。本集團採用一套涵蓋企業管治、經營、管理、法律事務、財務及審核等方面的新內部控制手冊及政策，包括「提名委員會章程」、「審核委員會章程」、「薪酬委員會章程」、「A1董事培訓議程」、「內部審核章程」、「內部審核管理」、「內部審核質量控制」及「離職審核政策」，為本集團內部審核提供具體標準。江沁園先生負責監督本集團經營管理部，配合集團層其他職能部門(尤其是財務部、行政部及法律部)實施內部控制措施。本集團經營管理部、財務部、行政部及法律部部長分別是Dong Yanzhao女士、Sheng Chaogang先生、Xu Lianyi先生及He Jie先生。江沁園先生擁有約十年管理諮詢經驗，現任本集團經營管理部部長，自二零一零年加入本集團以來一直負責監督本集團整體營運，因此擁有監督實施內部控制措施的經驗。Dong Yanzhao女士擁有約十八年會計及審核經驗，持有中國註冊會計師證書，是資深特許公認會計師。Dong Yanzhao女士於宇業集團控股有限公司(前稱積華生物醫藥控股有限公司，股份代號：2327.HK)擔任高級財務經理時獲得監督內部控制措施實施情況的經驗。Sheng Chaogang先生為本集團工程部部長，擁有逾十年房地產管理經驗，自二零零六年加入本集團以來一直負責監督本集團工程部的營

運，因此擁有監督內部控制措施實施情況的經驗。Xu Lianyi先生為本集團財務部部長，擁有逾十年審核及會計經驗，自二零零七年加入本集團以來一直負責監督本集團財務部營運，因此擁有監督內部控制措施實施情況的經驗。He Jie先生為本集團行政部及法律部部長，自二零零四年加入本集團以來一直負責監督本集團行政及法律部的營運，因此擁有監督內部控制措施實施情況的經驗。本集團亦設有內部審計處定期審核內部控制並向經營管理部反饋內部控制措施的實施情況。Zhu Ailin女士為本集團內部審計處經理，擁有約二十年財會經驗，自二零零九年以來一直負責監督本集團內部審計處營運，因此擁有監督實施內部控制措施的經驗。經營管理部根據與其他職能部門的溝通、自身監督及審查和本集團內部審計處的反饋信息，定期制定、修改或補充本集團內部控制制度；

- (iii) 本集團向各部門管理層提供行政部及法律部所組織有關預防和自檢措施必要性的培訓，力求主動識別有關潛在不合規情況的任何事宜及問題，確保符合所有相關法律及法規；
- (iv) 本集團建立電子郵件賬戶及電報熱線，可供僱員匯報潛在不合規風險，以便本集團及時發現問題及採取糾正措施；
- (v) 本集團留任中國法律顧問審閱本集團有關中國所有相關法律及法規(包括該等法律及法規可能影響本集團中國業務的變動)的合規情況並就此提供建議；
- (vi) 兩名執行董事易小迪先生及范小冲先生與高級管理層成員江沁園先生參加由一間中國律師事務所就適用於中國房地產公司或業務的一般中國法律、法規及職責所舉行的三個小時培訓課程；
- (vii) 本集團實施內部指引及政策，用於批准、報告及監督所有融資交易，並有適當分工；
- (viii) 本公司全體董事參加本集團法律顧問所舉行約一小時有關香港法例的培訓課程，以熟悉香港典型上市公司的董事會架構及職能和企業管治架構與香港上市公司董事的職務、職責及責任。具體而言，培訓課程涵蓋公司條例和證券及期貨條例等

業 務

普通法及成文法所規定的一般董事職責，以及上市規則及收購守則所載上市公司董事的一般持續義務及責任；

- (ix) 董事已收到並審閱本集團法律顧問所編製的詳細備忘錄，內容有關香港法律所載上市規則及香港公司法律一般規定和上市後董事的責任；
- (x) 本集團委任海通國際資本有限公司為合規顧問，就有關上市規則的事宜向董事及管理層提供建議。合規顧問的任期自上市日期起至本集團寄發上市日期後首個完整財政年度的財政業績年度報告之日止，並可於雙方協定的情況下延期；及
- (xi) 本集團將為僱員提供培訓使其進一步了解內部控制及法律合規的重要性。

本集團各部門高級行政人員須及時向范小冲先生報告有關合規及內部控制的任何問題或事宜。此外，范小冲先生將定期（通常為每隔三個月）與有關行政人員會面，檢討上述內部控制措施是否有效，確保上述內部控制措施妥善實施並即時採取措施糾正檢討過程中所發現的任何偏差或缺陷。