

## 業 務

### 概覽

我們是中國一家高速成長的住宅物業開發商，並兼營商業物業業務。我們主要經營中國的住宅項目以及大型多用途綜合體項目。同時我們有選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的優質商業物業的所有權，作為我們持續穩定的租金來源。此外，我們承建一級土地開發項目，以取得潛在的物業開發土地儲備供應。於往績記錄期間，我們錄得快速的盈利增長。二零一一年至二零一三年期間，我們的收入按97.4%的複合年增長率增長，而溢利及綜合收益總額則按92.9%的複合年增長率增長。根據第一太平戴維斯報告，以竣工建築面積及開發中建築面積計算，截至二零一四年三月三十一日，我們是北京市二環路內第二大的物業開發商，擁有4.1%的市場份額，並且為北京第45大物業開發商，所佔市場份額為0.34%。此外，根據第一太平戴維斯報告，以竣工建築面積計算，截至二零一四年三月三十一日，我們作為投資物業持有的北京國瑞購物中心亦為北京市二環路內第二大的購物中心。我們在北京的所有已竣工項目均位於北京市中心天安門廣場方圓一至五公里範圍內。截至二零一四年三月三十一日，我們擁有的土地儲備達到總建築面積6.8百萬平方米。

我們自二十世紀九十年代末期起在中國從事物業開發業務，起步於廣東，此後壯大於北京，並已經成功將業務擴張至中國其他經選定的高增長城市，包括海南省的海口及萬寧、珠江三角洲的汕頭和佛山、遼寧省的瀋陽、河南省的鄭州、河北省的廊坊及陝西省的西安，形成了我們以北京和珠江三角洲地區為中心，並覆蓋中國經選定的主要高經濟增長地區的戰略佈局。我們計劃以北京、珠江三角洲以及長江三角洲地區為未來五至十年我們拓展業務的重點地區，預期該等地區的經濟將持續增長，我們認為我們已準備就緒，能夠把握當中的商機。

我們經營四個業務分部：物業開發、一級土地建設及開發服務、物業投資以及物業管理和相關服務。以下是我們目前業務分部的簡要概述：

- 物業開發：我們專注於開發住宅項目以及大型多用途綜合體項目（通常包括住宅物業及各種商業物業）。我們的所有大型多用途綜合體項目均位於其各自所在城市的商業中心。該等項目往往能夠大幅提升當地的居住和商業環境，從而提升我們物業的價值和銷路。截至二零一四年三月三十一日，我們有七個「國瑞城」品牌的已竣工、開發中或持作未來開發的大型多用途綜合體項目，其中五個分別位於北京、海口、瀋陽、鄭州及廊坊，每個項目的建築面積均超過800,000平方米。該等項目把「國瑞城」鑄造成全國知名的品牌。我們提供多種住宅物業以滿足中高階層客戶的需求。此外，我們亦開發商業物業作出售或租賃。我們計劃在中國一線和二線省會城市的中央商業區開發甲級寫字樓，因為我們預期對該類型物業的需求將大幅增長。截至二零一四年三月三十一日，我們已完成八個項目及五個項目的若干階段，總建築面積為2.5百萬平方米。
- 一級土地建設及開發服務：我們進行一級土地開發項目，以為物業開發取得潛在的土地儲備供應。於往績記錄期間，我們已完成一項名為北京哈德門項目的一級土地開發項目，而我們目前正在北京進行另一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，規劃建築面積427,404平方米。根據第一太平戴維斯報告，截至二零一四

## 業 務

年三月三十一日，按規劃建築面積計算，祈年大街西項目屬天安門廣場一公里範圍內最大型的一級土地開發項目。我們亦正在廣東省潮州進行一項名為梅林湖項目的一級土地開發項目，規劃建築面積2.9百萬平方米。此外，我們根據「三舊改造意見」與當地自治機構及企業訂立合作協議，以開發若干地塊，當中包括四個位於汕頭的項目，規劃總建築面積達4.3百萬平方米。

- 物業投資：我們選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，以此產生持續穩定的租金收入。截至二零一四年三月三十一日，我們的投資物業位於北京、瀋陽及汕頭的商業中心，總建築面積為296,768平方米，主要包括商場、寫字樓、專業市場、零售商舖、四合院及停車位，其中位於北京的投資物業總建築面積183,529平方米。
- 物業管理和相關服務：作為一項輔助業務，我們為我們所開發物業的業主提供物業管理和相關服務，以提升我們的品牌知名度和聲譽。

我們已以低成本收購大量位處策略地段的土地儲備。截至二零一四年三月三十一日，我們土地儲備的總建築面積為6.8百萬平方米，分佈於北京、海口、萬寧、汕頭、佛山、瀋陽、鄭州、廊坊和西安，當中已竣工但未出售的總建築面積為501,748平方米、開發中的總建築面積為1.4百萬平方米，以及持作未來開發的總建築面積為5.0百萬平方米。我們已竣工但未出售、開發中以及持作未來開發的建築面積的平均土地收購成本分別為每平方米人民幣1,473元、人民幣1,427元及人民幣1,428元。我們相信，我們所持的大型、低成本及位處策略地段的土地儲備使我們可在未來四至五年推出足夠的開發項目。另外，我們正於北京以及廣東省汕頭及潮州等地進行六個一級土地開發項目，規劃總建築面積7.7百萬平方米藉以取得潛在土地儲備供應。有關我們處於不同開發階段的項目及一級土地開發業務的詳情，請參閱「我們的物業開發項目」及「一級土地開發」。

我們為開發物業項目實行了一套精簡的標準化流程，有關程序及系統由一套完整的信息系統和產品設計庫作支援，加上我們的兩級管理架構以及集中採購模式，使我們能夠在提升運營效率的同時有效管理風險。

我們在往績記錄期間內取得快速的盈利增長。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的已簽約銷售額分別為人民幣1,946.8百萬元、人民幣3,283.4百萬元及人民幣5,057.1百萬元，複合年增長率為61.2%。我們同期的收入分別為人民幣1,753.4百萬元、人民幣4,276.0百萬元及人民幣6,835.4百萬元，複合年增長率為97.4%，而我們同期的溢利及綜合收益總額則分別為人民幣744.4百萬元、人民幣1,273.2百萬元及人民幣2,770.2百萬元，複合年增長率為92.9%。我們相信我們的全國性戰略佈局及所持的大型、低成本及位處策略地段的土地儲備已為我們的持續及盈利增長奠下穩健基礎，並將繼續提供支持。

我們認為經濟增長、城鎮化和工業化、住宅按揭的供應及可支配收入日益增加均為我們業務的主要推動力。此外，我們認為隨着中國居民可支配收入增加，整體住宅物業的需求(尤其是地點便利及基礎設施完善的優質住宅物業)亦將上升。

## 業 務

作為重組的一部份，我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務。有關詳情請參閱「歷史及重組 — 本公司的重組 — 本集團出售若干房地產相關附屬公司的權益」。因此，重慶及石家莊業務的經營業績由二零一三年一月一日起不再計入我們的綜合經營業績。於最後實際可行日期，我們於重慶及石家莊並無任何物業開發項目或土地儲備。下表載列我們於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，除重慶及石家莊外業務及重慶及石家莊業務的主要經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一一年		二零一二年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
<b>收入</b>				
除重慶及石家莊外業務 .....	1,152.3	65.7	1,921.1	44.9
重慶及石家莊業務 .....	<u>601.1</u>	<u>34.3</u>	<u>2,354.9</u>	<u>55.1</u>
<b>總計 .....</b>	<b><u>1,753.4</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>4,276.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>
<b>除重慶及石家莊外業務*</b>				
毛利 .....	604.1	75.7	546.0	34.7
溢利淨額 .....	698.9	93.9	738.3	58.0
已簽約銷售額 .....	931.3	47.8	2,443.3	74.4
<b>重慶及石家莊業務(匯總)</b>				
毛利 .....	194.1	24.3	1,029.5	65.3
溢利淨額 .....	45.5	6.1	534.9	42.0
已簽約銷售額 .....	1,015.4	52.2	840.1	25.6

\* 除重慶及石家莊外業務的財務信息等於我們集團的綜合財務信息減去上述重慶及石家莊業務的匯總財務信息。

## 業 務

### 我們的競爭優勢

我們認為以下為支持我們持續及盈利增長的主要競爭優勢：

#### 我們已取得大量位置優越的低成本土地儲備

我們已於擁有高增長潛力的策略地段收購大量低成本土地儲備。截至二零一四年三月三十一日，我們的土地儲備中包括已竣工但未出售總建築面積501,748平方米、開發中的總建築面積1.4百萬平方米，以及持作未來開發規劃總建築面積5.0百萬平方米。截至二零一四年三月三十一日，我們土地儲備的平均土地收購成本為每平方米人民幣1,431元，而已竣工但未出售、開發中及持作未來開發的平均土地收購成本分別為每平方米人民幣1,473元、人民幣1,427元及人民幣1,428元。下表列示我們截至二零一四年三月三十一日的土地儲備詳情：

城市	總建築面積 (平方米)	所在地點或地區	平均土地 收購成本 (人民幣元/ 平方米)
北京	390,523	均位於二環以內或毗鄰二環路	8,378
廊坊	2,136,379	毗鄰目前建設中的北京第二國際機場(預計竣工後年吞吐量為45百萬人次)，令周邊對住宅和商業物業帶來強大需求	359
瀋陽	1,550,229	均位於瀋陽一環與二環之間的商業中心	1,122
鄭州	657,027	位於新鄭市龍湖鎮(根據鄭州十二五規劃定為宜居教育城)	394
海口	612,354	87.0%的總建築面積位於海口商業中心，其餘分佈於海口市一帶	2,977
佛山	456,375	位於佛山商業中心，毗鄰廣州	1,370
汕頭	367,224	均位於汕頭商業中心	1,889
萬寧	361,398	位於萬寧市規劃中的商業中心	356
西安	285,717	位於西安高新技術產業開發區	1,575

我們認為，以下因素使我們有能力以較低成本收購位處策略地段的土地儲備，為我們的持續及盈利增長帶來支持：

- 我們在中國從事房地產業務已逾10年，擁有豐富經驗和專業知識，使我們有能力物色具重大發展潛力的地塊作物業開發，並在該地區尚處於開發初期時收購有關土地；

## 業 務

- 我們在開發大型多用途綜合體項目方面有豐富經驗，該等項目集住宅物業及多種不同商業物業於一身，往往能夠大幅提升當地的居住和商業環境，因此，有關項目通常深受當地社區歡迎，令我們較易從地方政府機關取得土地儲備；
- 我們已於物業開發項目所在城市建立良好的品牌形象，我們的「國瑞城」品牌在市場有高知名度；
- 我們在一級土地開發項目方面具備豐富經驗，而我們的項目深受當地社區歡迎。我們於二零零一年及二零零三年分別承接北京富貴園及北京國瑞城地塊的一級土地開發，兩個項目均在北京市人民政府的重點危舊房改造項目之列。我們的表現為北京原崇文區的城市化發展作出極大貢獻，改善了當地的居住環境，深受當地社區歡迎。我們亦於二零一二年完成北京哈德門項目，其後成功取得相關地盤的土地使用權。此外，我們通過參與「三舊改造」政策，成功獲得佛山國華新都的土地使用權。我們現正於北京、汕頭及潮州承建六個一級土地開發項目，規劃總建築面積7.7百萬平方米藉以取得潛在土地儲備；及
- 我們的投資物業帶來穩定、充足的現金流，支持我們進行土地收購。

### 我們位於商業中心的投資物業為我們提供持續而穩定的收入來源

我們選擇性地保留大量自主開發且具有戰略價值的商業物業，以產生持續穩定的租金收入。截至二零一四年三月三十一日，我們的投資物業位於北京、瀋陽和汕頭，總建築面積為296,768平方米，主要包括購物中心、寫字樓、專業市場、零售商舖及四合院。其中，截至二零一四年三月三十一日，我們在北京持有的投資物業的總建築面積達183,529平方米。我們的投資物業全部位於所在城市的商業中心。例如，我們的北京國瑞購物中心位於崇文商圈，竣工建築面積為114,032平方米。根據第一太平戴維斯報告，截至二零一四年三月三十一日，以竣工建築面積計，北京國瑞購物中心為北京二環路內第二大的購物廣場。北京國瑞購物中心因其獨特設計及商業價值備受年輕時尚消費者歡迎。

我們為旗下投資物業保持多元化的租戶組合，租戶包括國內外知名品牌擁有人。我們就投資物業與多個餐飲及娛樂經營者、服飾及家品製造商以及零售連鎖等不同租戶訂立戰略合作協議，使我們能夠迅速將投資物業組合擴張到選定的地區市場。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年三月三十一日止三個月，我們的投資物業產生的租金收入分別為人民幣204.0百萬元、人民幣220.5百萬元、人民幣232.0百萬元及人民幣63.3百萬元。

除為我們提供持續穩定的租金收入外，持有大量投資物業亦使我們在制定業務計劃和運營時有極大的靈活性，並提升了我們管理財務風險的能力。例如，我們能利用所持有的大量投資物業從金融機構融資，為我們的物業開發業務提供支持。另外，由於我們的投資物業均位於所在城市的商業中心，我們預期長遠能夠實現強勁的資本增值。

## 業 務

### 我們已形成全國性的戰略佈局

我們自二十世紀九十年代末期起在中國從事物業開發業務，起步於廣東，此後壯大於北京。依托我們的優質品牌、出色的執行能力以及豐富的物業開發知識和經驗，我們已經成功將業務擴張至中國其他經選定的高增長城市，包括海南省的海口及萬寧、珠江三角洲的汕頭和佛山、遼寧省的瀋陽、河南省的鄭州、河北省的廊坊及陝西省的西安，形成了我們以北京和珠江三角洲地區為中心，並覆蓋中國經選定的主要高經濟增長地區的戰略佈局。上述城市均為位於或靠近國家或地區的經濟中心，鄰近便捷的交通網絡：

- 北京是中國的首都以及國家的政治、經濟、交通、文化和教育中心，眾多大型國有企業、知名國內私有企業以及跨國企業的總部雲集。根據北京市社會科學院於二零一三年六月發佈的《北京經濟發展報告(2012-2013)》藍皮書，北京已進入發達經濟的起步階段。根據第一太平戴維斯報告，就二零一三年的住宅物業平均售價及交易量而言，北京在中國所有城市中位列第二；
- 海南省是一個受歡迎的旅遊熱點，每年吸引數以百萬計的海內外遊客。配合我國政府建設海南國際旅遊島的發展規劃，預期海口及萬寧的經濟和物業市場將繼續高速增長；
- 汕頭是中國政府在二十世紀八十年代確立的五個經濟特區之一，是廣東省東部的經濟和文化中心，也是中國人口最密集的城市之一；
- 佛山位於珠江三角洲地區的中心，鄰近廣州的三大交通樞紐—廣州新白雲機場、南沙港及廣州火車站。根據第一太平戴維斯報告，以二零一三年的本地生產總值計，佛山位列珠江三角洲所有城市中第三，僅次於廣州和深圳。根據第一太平戴維斯報告，就二零一三年的住宅物業平均售價而言，佛山在廣東省城市中位列第四；
- 瀋陽是遼寧省的省會，也是中國東北地區的經濟、文化、交通和貿易中心。根據第一太平戴維斯報告，以二零一三年本地生產總值計，瀋陽位列東北地區所有城市中第二大。根據第一太平戴維斯報告，就二零一三年的住宅物業平均售價而言，瀋陽在遼寧省城市中位列第二；
- 鄭州為河南省的省會，也是華中的重要交通樞紐。根據第一太平戴維斯報告，鄭州是華中地區二零一三年本地生產總值最高的城市。根據第一太平戴維斯報告，就二零一三年的住宅物業平均售價而言，鄭州在河南省城市中位列第一；
- 廊坊位於環渤海經濟圈。它是北京的衛星城市，被視為連接北京和天津的走廊。根據第一太平戴維斯報告，就二零一三年的住宅物業平均售價而言，因毗鄰北京之地理優勢，廊坊在河北省城市中位列第一；及

## 業 務

- 西安為陝西省的省會，並為陝西省的經濟文化中心。根據第一太平戴維斯報告，就二零一三年的住宅物業平均售價而言，西安在陝西省城市中位列第一。

根據第一太平戴維斯報告，於二零零八年至二零一二年期間，北京、海口、萬寧、汕頭、佛山、瀋陽、鄭州、廊坊及西安的已售總建築面積複合年增長率分別為9.7%、12.3%、64.6%、7.9%、10.0%、13.9%、19.8%、14.0%及19.3%。由於已售總建築面積反映各城市對物業的需求，我們預期該等城市對物業的強勁需求將會持續。我們相信，我們的全國戰略佈局為我們的業務的持續及盈利增長提供了堅實基礎，使我們能更好地把握中國物業市場機遇。

### 我們於開發大型多用途綜合體項目方面有良好往績紀錄

我們開發大型多用途綜合體項目，一般包含住宅物業與多類商業物業的組合，並具有下列特點：

- 我們所有大型多用途綜合體項目均位於各自所在城市的商業中心。因此，我們預期我們的顧客將獲益於長遠的重大資本增值。
- 在開發大型多用途綜合體項目時，我們旨在滿足目標客戶群一站式的生活及消費需要。因此，我們在該等綜合體中加入不同的商業物業組合，包括零售商舖、購物商場、寫字樓、酒店、專業市場及SOHO公寓，為項目注入城市生活功能特性，與綜合體中的住宅物業相輔相成。這些項目往往能夠大幅提升當地的生活及商業環境，從而提升我們物業的價值及銷路。根據第一太平戴維斯報告，於二零一三年，就住宅物業平均售價而言，北京國瑞城在北京二環路內位列第二；就聯排住宅平均售價而言，鄭州國瑞城在新鄭市位列第一；就住宅物業平均售價而言，永清國瑞城在永清縣位列第一；就住宅物業平均售價而言，海闊天空國瑞城在海口位列第三。

我們預計，隨着中國城市化進程持續推進和中上層人口對高質生活的需求持續增加，此類大型多用途綜合體項目的需求將不斷增加。

### 我們採用多元化銷售渠道並擁有高效的銷售及營銷團隊

我們已建立一支專業的銷售及營銷團隊，並向我們的銷售及營銷團隊提供具競爭力的報酬，其與售價以及收款期掛鉤，以提高銷售並加速現金流。營銷和策劃管理中心總體負責我們所有項目的整體銷售及營銷，並參與整個物業開發過程，包括選址、產品定位、項目設計及預算規劃。營銷與策劃管理中心於整個項目開發過程中的參與，使我們能推出符合市場需求的產品。

同時，我們亦會聘用國際及國內第三方房地產銷售代理公司，如中原地產、思源地產、聯祥地產及合富輝煌，與我們的內部銷售及營銷團隊組成聯合銷售力量，並相互競爭，不僅能夠激勵我們的員工，我們更可受惠於外部代理公司的服務資源，提高我們品牌在市場上的知名度。

## 業 務

### 我們已建立良好的品牌形象

我們在二零一一年及二零一二年連續兩年獲中國城市建設峰會暨建設行業公益年會組委會確認為「中國城市建設優秀企業」。瀋陽國瑞城獲聯合國人居署全球最佳範例中國區專家委員會／聯合國人居署全球最佳範例雜誌等機構及組織組成的評審委員會頒發「2012年度最受消費者關注樓盤」及「2011年度最具投資價值樓盤」等獎項。有關我們的獎項和認可詳情，請參閱「一 獎項和認可」。我們已在擁有物業開發項目的城市建立強大的品牌形象。由於我們擁有強大的品牌形象，我們有部份物業項目能夠以高於平均市場價格的售價銷售，例如海闊天空國瑞城以及鄭州國瑞城的住宅物業。此外，我們一直從事一級土地開發業務，以及開發大型多用途綜合體項目，該等項目往往能大幅提升當地的居住和商業環境，從而提升我們的企業形象和聲譽。

### 我們能根據市場需求不斷改進我們的產品設計

我們的總部設有一支專門的內部設計團隊，由超過30名成員組成，負責我們項目的整體規劃及設計。我們的內部設計團隊由房地產開發不同方面的專家組成，包括規劃、建築、結構、機電、園林和裝修。我們內部設計團隊的成員持有各類相關資質，包括國家註冊建築師、註冊結構工程師和註冊城市規劃師。我們的內部設計團隊令我們可針對目標客戶群及市場的特別需要進行設計。此外，擁有內部設計能力使我們能有效地於物業開發流程的初期通過優化項目設計（例如結構及所採用的原材料）來管理成本。

多年來，我們已建立起一個產品設計庫，主要設計為新古典主義風格，並擁有高層住宅及花園洋房等的結構佈局。該等產品設計可供快速調用，以迎合多個不同市場的客戶喜好。同時，我們在中國從事物業開發業務多年，已形成全國性的戰略佈局，有能力提供各式不同種類的物業產品以滿足目標客戶群體的不同偏好及需要，讓我們能夠對不同市場的需求有深入了解。因此，我們能夠在確保產品質量的前提下，不斷靈活及迅速地改良產品設計，滿足不斷變化的市場需求。

憑藉我們對物業市場的深入了解，我們已與多家經挑選的第三方設計公司建立長期合作關係，來輔助我們的內部設計團隊。例如，我們一般會委聘國際性設計公司（如WY國際設計機構）為項目提供概念設計，緊貼市場潮流。而建築施工圖紙設計方面，我們一般會聘請國內的甲級資質設計公司，與上述國際概念設計公司緊密合作。我們亦會聘用國內外知名的設計公司（如貝爾高林國際（香港）有限公司和香港黃志達設計顧問公司）為我們的部份項目提供景觀及室內設計。我們已與貝爾高林國際（香港）有限公司和中國建築科學研究院成立並控股的中國建築技術集團有限公司第九設計所分別簽訂了戰略合作協議，提供技術支持和服務。中國建築科學研究院是直接隸屬於國務院國資委的大型國有企業，也是中國唯一的國家級建築業科研機構。我們的內部設計團隊與上述設計公司緊密合作，將設計轉化成詳細的開發方案，並積極監督獲委聘的外部設計公司的工作進度及質量，確保符合我

## 業 務

們的標準。同時，我們已採用嚴格標準挑選建築承包商承建我們的項目，確保施工工藝符合我們的產品設計及品質標準。我們的建築承包商包括龍元建設集團股份有限公司、中國建築工程股份有限公司各附屬公司及北京建工集團有限責任公司旗下一家附屬公司。龍元建設集團股份有限公司和中國建築工程股份有限公司均為中國上市公司。

### 我們實施高效的管理架構及精簡的標準化程序

我們實施一套兩級管理架構，當中一級管理架構由總部組成，而二級管理架構則由區域項目公司組成，以使我們能在運營效率與管理風險之間取得平衡。我們總部負責作出戰略型決策，包括產品定位以及土地收購和項目開發的總體規劃。而區域項目公司則負責各物業項目的日常運作。有關管理架構確保我們的整體戰略在整個集團內有效實施。此外，我們的管理架構賦予地區項目公司適當的自主權適應當地情況。

我們的管理架構由我們全面的信息技術系統支持，該系統由多個部份組成，覆蓋運營、財務資金管理、招標採購、工程進度實時監控、成本管理、銷售及物業管理以及辦公自動化平台。通過我們的信息技術系統，管理層及員工可以按照不同的權限實時查閱最新的銷售與收款資料、批准合約、作出付款指示及審閱每個項目的成本狀況等。我們的信息技術系統使我們集團內部信息高度透明，有助於我們精簡權責分配工作及協助決策過程。

此外，基於我們在中國開發物業項目的豐富經驗，我們已建立了一套精簡的標準化物業開發流程。我們將標準化的物業開發流程應用於業務運營的整條價值鏈上，涵蓋選址、項目定位、產品設計、品牌推廣、採購、施工、質量控制、銷售與市場推廣以及客戶服務。我們集中採購材料和設備，以充分利用規模效益。我們亦採用標準化設計，但會針對當地市場作出必要調整，使我們能迅速地提供符合市場需求的產品設計。另外，我們用標準化流程挑選建築承包商及採購材料和設備，使我們能確保物業質量，以及有效控制成本。我們相信，我們精簡的標準化物業開發流程是快速複製產品並交付物業以滿足各類客戶需求的關鍵因素。

因此，藉著整合的管理架構以及精簡的標準化和物業開發流程，我們致力於透過縮短開發周期以最大的投資，從而改善經營現金流。

### 我們的高級管理團隊經驗豐富，積極進取

我們高級管理團隊的主要成員在物業開發及企業管理方面擁有豐富的知識和經驗。張主席於中國房地產業擁有逾10年經驗。高級管理團隊的其他成員也平均在中國房地產業擁有11年以上的相關經驗。尤其是，我們的創辦人，張主席於公司服務近20年，其餘五名高級

## 業 務

管理層成員已經服務公司超過10年。在往績記錄期間，高級管理團隊成員並無重大變動。儘管中國物業市場近年大幅波動，在我們管理層的領導下，我們的業務取得可持續及盈利快速增長。於二零一一年至二零一三年，儘管市況欠佳，我們的收入及溢利及綜合收益總額的複合年增長率分別為97.4%及92.9%。我們相信，經驗豐富的高級管理團隊是我們成功的原因，並將繼續為我們業務擴張及長期增長的關鍵因素。

此外，我們有一支在物業開發、規劃、設計、財務、融資及其他相關領域擁有豐富經驗及專業知識的合資格專責僱員團隊，彼等持續授受外部及內部專家的職業培訓，藉此提升彼等的能力。我們採用僱員薪酬政策，為僱員提供具競爭力的薪酬組合。我們的薪酬架構一般包括基本薪金、與表現掛鈎的季度獎金以及長期購股權計劃。現時，我們已經設立[編纂]前購股權計劃、[編纂]後購股權計劃及股份獎勵計劃。我們相信，我們的員工薪酬政策能提供具競爭力的報酬，並可讓我們吸納及挽留人才。

### 我們的戰略

我們的目標是成為中國領先物業開發商。我們計劃實行以下戰略以實現我們的目標：

#### 專注在北京、珠江三角洲地區及長江三角洲地區開發業務

我們計劃將北京、珠江三角洲地區及長江三角洲地區作為我們未來五到十年進一步拓展業務的重點地區，我們認為我們已準備就緒，可利用自身的競爭優勢，把握該等地區預期出現的持續經濟增長所帶來的商機。

我們擬繼續投入大量資源拓展我們於北京及其周邊地區的業務。我們預計，北京及其周邊的物業市場有著巨大的增長空間。根據第一太平戴維斯報告，北京特別是二環路內的土地供應有限，加上過去幾年北京市內人口迅速膨脹，將繼續帶動北京以及廊坊等逐漸成為北京工作人口熱選的周邊地區的物業需求。我們在二環路內有一個規劃建築面積140,021平方米的開發中多用途綜合體項目即北京國瑞中心。北京國瑞中心將主要由一個購物中心及一幢高層甲級寫字樓組成，我們擬全部持作投資物業。該項目於二零一四年第一季動工，並預期將於二零一六年第三季竣工。我們目前正在北京二環路內的祈年大街西側進行一項一級土地開發項目，規劃建築面積為427,404平方米。我們相信，我們的現有項目將有助我們維持在北京二環路內物業市場的領軍地位。另外，我們在廊坊的大量土地儲備讓我們能得益於北京周邊經濟的高速增長。我們正在廊坊開發一項大型住宅項目，當中有高層住宅、獨棟住宅、聯排住宅、零售商舖、一家酒店等物業，全部5個階段預計分別在二零一四年至二零一八年之間先後竣工。該項目鄰近目前開發中的北京第二機場，預計將在二零一七年投入使用，將有助推動地區經濟快速增長。因此，我們相信，我們在廊坊的土地儲備將有龐大的資本增值。我們將積極在北京以及周邊地區尋找其他機會開發項目，力爭成為當地市場的領先企業。

## 業 務

在珠江三角洲地區，我們計劃以現時在汕頭和佛山的業務為根基，實行以廣州和深圳為重心的擴張計劃，藉以快速提高我們於該地區的市場份額。我們預計，珠江三角洲地區的物業市場，尤其是廣州和深圳將會持續增長。根據第一太平戴維斯報告，於二零零七年至二零一二年期間，廣州及深圳的已售總建築面積較該兩地落成的總建築面積分別超出14.9百萬平方米及3.9百萬平方米。由於已售及落成的總建築面積反映相關城市的物業供求，我們預期廣州及深圳未來三年對物業的需求將會持續增長。因此，我們計劃投入大量資源在該兩個城市發展及擴充業務。

此外，我們計劃在長江三角洲地區開發物業。我們計劃加大對長江三角洲地區物業市場的研究力度，重點將投放於區內的主要城市，如上海、杭州、南京、無錫及蘇州，並將於適當時機進軍有關市場，開發高端住宅物業和多功能綜合體項目。於最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購標的。

我們相信，我們多年來於相關地區物業市場所積累的深入認識，將有助推行我們的擴張戰略。此外，我們強大的執行能力、高效的管理架構以及精簡的標準化物業開發流程，為我們快速擴張及進軍經選定的新市場，以及成功收購和開發更多項目提供了堅實的基礎。我們計劃於選定目標市場擴展業務時，繼續遵循審慎及自律的原則，考慮時間因素及市場狀況，以確保我們的財務表現及有充足的流動資金。

### 繼續維持最佳的出售物業與投資物業組合，同時進一步提升我們品牌的知名度

我們計劃戰略性地增加物業組合中投資物業所佔的比例。根據第一太平戴維斯報告，預期我們投資物業所在地區的租金將於未來三年上升。我們相信，戰略性地長期保留經選定的商業物業將可帶來穩定及持續性的租金收入，從而提升我們收入源的持續性，並可分散我們於住宅物業市場所面臨的政策及運營風險，支持我們的長遠增長。此外，我們計劃繼續就所交付物業、物業管理服務以及社區維護的質量定期開展業主滿意度調查。我們將根據客戶的反饋意見繼續提高產品和服務質量，進一步提升我們的品牌。此外，我們計劃利用我們強勢的品牌名稱及與大型機構客戶之間的良好關係，增加住宅物業的大宗銷售及整幢寫字樓的銷售。我們相信，有關大宗銷售將可加快我們收回款項的速度，減少市場營銷費用及資本成本。

### 在中國一線和二線省會城市的中央商業區開發甲級寫字樓

憑藉我們在中國房地產行業的豐富經驗及於開發大型多功能綜合體項目方面的專業知識，我們計劃在中國一線和二線省會城市的中央商業區開發甲級寫字樓。我們認為，該類型寫字樓市場擁有高增長潛力。我們已在位處北京二環路內的北京國瑞城內建成兩幢總建築面積119,575平方米的高層甲級寫字樓。我們目前正在開發位於北京二環路內的北京國瑞中心內的一幢規劃總建築面積為140,021平方米的高層甲級寫字樓，並在位處海口市商業中心

## 業 務

的海關天空國瑞城內開發三幢總規劃建築面積104,314平方米的高層甲級寫字樓以及兩幢總規劃建築面積合共163,667平方米的超高層甲級寫字樓。我們計劃分三階段實行有關戰略：

- 我們計劃興建在西安國瑞國際金融中心內的一幢規劃總建築面積285,717平方米的超高層甲級寫字樓；
- 我們計劃在北京、深圳及廣州開發甲級寫字樓，目前正在對該等城市的建議發展項目進行可行性研究；及
- 我們計劃在經選定的二線省會城市開發甲級寫字樓。

我們計劃將部份該等物業出售，並持有餘下部份作為投資物業，藉以產生持續穩定的租金收入。我們認為，如果該項戰略得以成功實行，我們將成為中國甲級寫字樓開發的領先者。為實施有關戰略，我們已設立銷售及市場營銷、設計及管理專職團隊。此外，我們計劃同時靈活地運用內部資源以及債務及股權融資(包括來自[編纂]的所得款項)，為實施有關戰略提供資金。

### 持續提升運營效率

我們相信，提升運營效率是提高我們盈利能力的關鍵。我們將持續優化我們的管理架構以及房地產開發流程來提升運營效率。尤其是，我們計劃：

- 聘請額外的第三方房地產銷售代理以提升我們的銷售及營銷工作的效益，同時繼續對建築成本執行嚴格的成本控制；
- 繼續實時監控我們每個物業開發項目的進度及增加我們發放予員工的績效獎金數額；及
- 繼續開發標準化的產品線，以縮短我們的項目開發周期。

### 通過系統化的培訓課程以及具有競爭力的薪酬方案吸引、挽留和激勵人才

我們致力於打造高度職業化、專業化、執行力強，以及共享及認同我們的價值、願景和企業文化的團隊。我們相信我們未來的成功和發展戰略取決於我們吸引和挽留專業人才的能力。

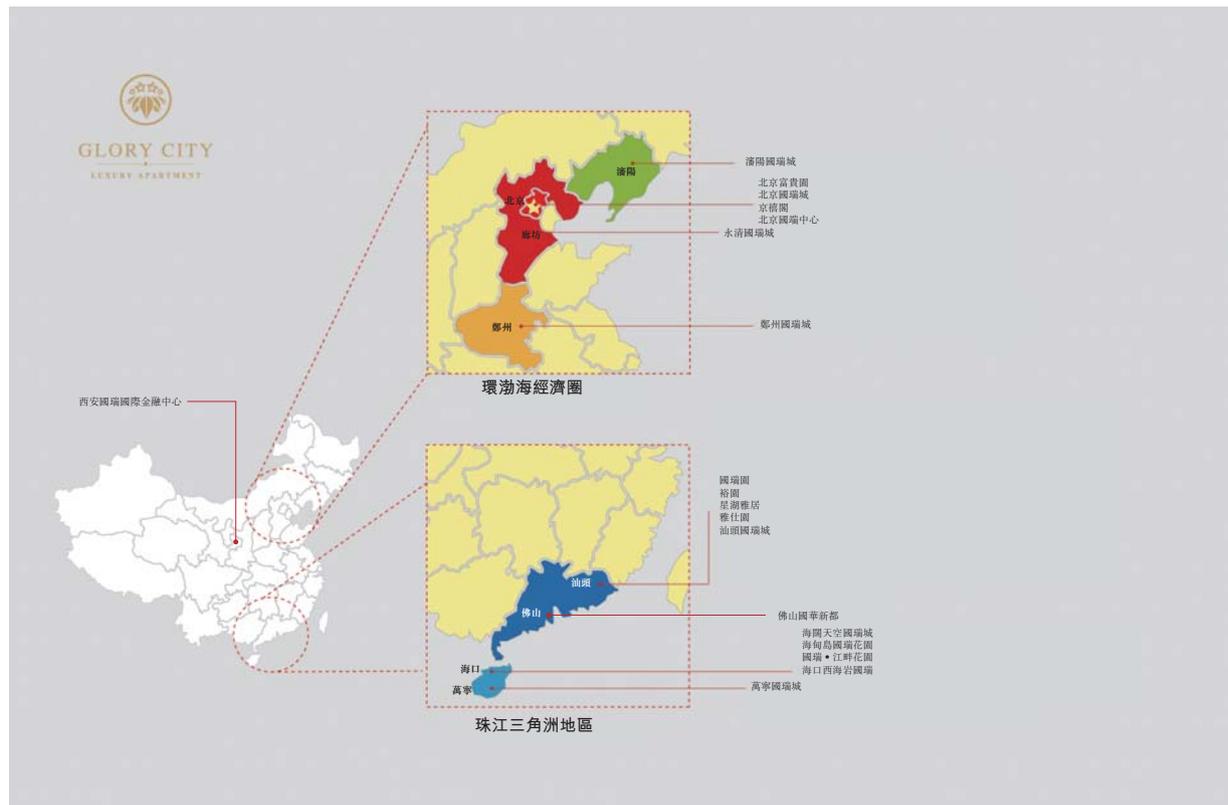
我們計劃繼續戰略性地增加僱員中專業人才所佔的比例，包括專注於標準化產品研究與設計的人才、成本精細化管理的人才以及質量控制和建築工程管理的專業人才。為吸引及挽留專業人才，我們向員工提供有系統和全面的培訓課程，為不同資歷和專業領域的員工提供各類的外部及內部培訓。我們還計劃繼續實行「入職引導人」制度，為每一位新員工安排導師，提供指導和幫助。此外，我們計劃優化總部不同部門或不同區域公司之間僱員的輪崗制度，藉以培養出一批合資格及全面的中層管理團隊。同時，我們計劃繼續以具競爭力的薪酬組合吸引和挽留專業人才，以使僱員的利益與我們一致，並提升員工對集團企業價值和文化的認可和讚譽。

## 業 務

### 我們的業務

#### 物業項目概覽

我們開發及銷售多種不同類型的住宅物業及商業物業。我們的住宅物業包括高層及中層住宅、多層花園洋房、聯排住宅、獨棟住宅及四合院。我們的商業物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓、酒店、專業市場及 SOHO 公寓。我們的物業開發項目包括住宅項目及一般由住宅物業及各種商業物業組成的大型多用途綜合體項目。我們選擇性地保留大量由我們自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，藉以產生穩定及持續性的租金收入。於最後實際可行日期，我們的物業組合包括20個位於北京、海口、萬寧、汕頭、佛山、瀋陽、鄭州、廊坊及西安的已竣工或處於不同開發階段的項目。自二十世紀九十年代末期開始營運以來，截至二零一四年三月三十一日，我們已完成八個項目及五個項目的若干階段，竣工總建築面積合共2.5百萬平方米。於二零一四年三月三十一日，我們有六個物業項目及分屬五個項目的若干階段，開發中的總建築面積合共1.4百萬平方米，而持作未來開發的總建築面積合共約5.0百萬平方米。以下地圖顯示二零一四年三月三十一日我們物業開發項目的地理位置及主要資料：



## 業 務

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個月按地區劃分的已簽約銷售額：

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	已簽約銷售額 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	佔已簽約銷售額的% (%)								
北京.....	44.2	2.3	510.5	15.5	1,783.2	35.3	299.6	40.4	268.6	23.6
海口.....	550.6	28.3	836.6	25.5	1,669.6	33.0	279.5	37.6	390.9	34.4
萬寧.....	—	—	—	—	69.4	1.4	—	—	54.4	4.8
汕頭.....	80.8	4.2	120.9	3.7	45.9	0.9	11.9	1.6	—	—
瀋陽.....	67.7	3.5	322.6	9.8	244.2	4.8	76.6	10.3	177.9	15.7
鄭州.....	188.0	9.7	652.7	19.9	965.3	19.1	74.8	10.1	29.9	2.6
廊坊.....	—	—	—	—	279.4	5.5	—	—	214.9	18.9
重慶 <sup>(2)</sup> .....	289.4	14.9	171.1	5.2	—	—	—	—	—	—
石家莊 <sup>(2)</sup> .....	726.0	37.3	669.0	20.4	—	—	—	—	—	—
總計.....	<u>1,946.8</u>	<u>100.0</u>	<u>3,283.4</u>	<u>100.0</u>	<u>5,057.1</u>	<u>100.0</u>	<u>742.4</u>	<u>100.0</u>	<u>1,136.6</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 表內所示的已簽約銷售額包括停車位的銷售額。
- (2) 我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務。因此，重慶及石家莊業務的已簽約銷售額自二零一三年一月一日起不再納入我們的已簽約銷售額總額。

我們同時開發住宅及商業物業。我們對物業開發項目的分類如下：

- 如果項目包括寫字樓、購物中心及／或專業市場及其他商業物業，以及（於大多數情況下）包括住宅物業，則有關項目分類為多用途綜合體項目；或
- 如果項目包括住宅物業，且不包括寫字樓、購物中心或專業市場，但於部份情況下包括零售商舖、SOHO公寓或酒店等其他商業物業，則分類為住宅項目。

### 住宅物業

我們主要開發居住環境舒適，公共交通便利的住宅單位。我們主要開發以下類型的住宅物業：

- 高層及中層住宅——一般為樓高七層以上的樓宇，每個單位的建築面積介乎60平方米至150平方米；
- 多層花園洋房——一般為四至六層高的低層樓宇，每個單位的建築面積介乎90平方米至190平方米；
- 聯排住宅——一般由兩至六個住宅單位並聯而成；
- 獨棟住宅——一般為一至四層高的獨立樓房；及
- 四合院——中國傳統住宅，亦稱作中國四合院，即由四座建築物圍成的庭院。

---

## 業 務

---

我們的部份住宅項目設有零售街舖及附屬會所、幼兒園及學校。我們一般會將零售街舖出售，但會保留該等附屬會所、幼兒園及學校物業的擁有權，並聘用第三方營運商進行管理。

### **多用途綜合體項目**

我們亦開發多用途綜合體項目。我們一般會將有關多用途綜合體項目中的住宅及部份或全部寫字樓單位出售，並保留購物中心、專業市場和部份寫字樓單位(如可行)作為投資物業。

### **物業項目的分類**

我們根據開發階段將物業開發項目分為三類。由於我們有部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於不同竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零一四年三月三十一日，我們土地儲備的總建築面積合共為6.8百萬平方米，當中包括(a)已竣工但未出售的總建築面積501,748平方米；(b)開發中的總建築面積1.4百萬平方米；及(c)持作未來開發的規劃總建築面積5.0百萬平方米。

## 業 務

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，可能與其他開發商所採用的分類方式不同。每項物業開發項目均可能涉及多份土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他可能於開發過程不同時間發出的其他許可證及證明。我們對物業的分類亦與附錄三「物業估值報告」及附錄一「會計師報告」兩節所載的物業分類方式不同。物業分類的差異以及附錄三「物業估值報告」及附錄一「會計師報告」兩節所載的物業分類方式載於下表：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"><li><b>已竣工物業</b>  我們已自相關政府建築機關取得竣工證。</li></ul>	<p>第一類 — 我們在中國持作銷售的物業權益</p> <p>第三類 — 我們在中國持作投資的物業權益</p> <p>第四類 — 我們在中國持作自用的物業權益</p>	<p>持作銷售物業</p> <p>投資物業</p> <p>預付租賃款項</p> <p>物業、廠房及設備</p>
<ul style="list-style-type: none"><li><b>開發中物業</b>  我們已取得建築工程施工許可證，但未取得相關竣工證。</li></ul>	<p>第二類 — 我們在中國持作開發的物業權益</p>	<p>開發中物業</p>
<ul style="list-style-type: none"><li><b>持作未來開發物業</b>  我們(a)已取得相關土地使用權證；或(b)已與相關政府機關簽署土地使用權出讓合同，但仍未取得土地使用權證；或(c)已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同，且於各情況下，均未開展建築工程。</li></ul>	<p>第二類 — 我們在中國持作發展的物業權益<sup>(1)</sup></p>	<p>已付的購買土地保證金</p> <p>開發中物業</p>

附註：

(1) 持作未來開發的物業中，已接獲競投出讓土地使用權的確認函，但尚未簽訂相關土地使用權出讓合同者，我們的物業估值師在物業估值報告中並無賦予其任何商業價值。

就該等已訂立相關土地使用權出讓合同，但未取得相關土地使用權證的物業而言，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，如果我們能履行相關土地使用權出讓合同下的責任(包括支付土地出讓金、土地開發成本(如有)及相關契稅)，為該等物業取得相關土地使用權證應無任何法律障礙。

就我們已中標並接獲相關政府競投出讓土地使用權確認函的物業而言，根據於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，競投出讓土地使用

---

## 業 務

---

權確認函對成功競標者及拍賣人均具法律約束力。中標者必須按競投出讓土地使用權確認函所訂明與拍賣人簽署土地使用權出讓合同。我們的中國法律顧問告知，接獲競投出讓土地使用權確認函後，訂立土地使用權出讓合同應無法律障礙。因此，我們將已接獲競投出讓土地使用權確認函的物業分類為持作未來開發。為免生疑問，我們於接獲競投出讓土地使用權確認函起至簽署相關土地使用權出讓合同止的期間內毋須向土地機關支付任何費用。

### 有關我們項目的概要資料

我們已為尚未出售的已竣工物業及開發中物業取得所有相關的土地使用權證。於二零一四年三月三十一日，我們並無就總建築面積合計約325,187平方米持作未來開發物業取得土地使用權證，當中，我們尚未簽訂相關土地使用權出讓合同但已接獲競投出讓土地使用權的確認函的總建築面積為216,523平方米。於最後實際可行日期，我們並無任何尚未支付的土地出讓金。

下表載列我們物業項目的概要。務請注意，本[編纂]所使用的項目名稱為我們就推廣物業所使用或擬使用的名稱。部份項目名稱須待相關部門審批，而相關部門不一定接納以我們曾使用或擬使用的名稱作為該等項目的登記名稱。因此，向相關機關登記的實際名稱可能有別於本[編纂]所使用的名稱，而有關名稱可能出現變動。此外，為免生疑問，本[編纂]內所提述的任何項目或項目階段的開發成本（不論為實際或預期），均包括有關項目或項目階段土地使用權的已付或應付（視何者適用）土地出讓金。

## 業 務

### 物業組合概要

我們於下表載列於二零一四年三月三十一日處於不同開發階段的物業組合按計劃用途劃分的建築面積分析：

計劃用途 <sup>(1)</sup>	已竣工				開發中	持作未來開發		
	已售 建築面積 (平方米)	可供出售、 出租或供我 們使用的建 築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	總計 (平方米)		(A) 擁有土地 使用權證 (平方米)	(B)尚未取得 土地使 用權證 (平方米)	總計 (A+B) (平方米)
住宅(不包括四合院).....	1,270,536	127,329	—	1,397,865	755,885	2,862,097	85,259	2,947,356
購物中心.....	—	111,050	—	111,050	16,769	66,000	45,000	111,000
專業市場.....	102,120	143,899	—	246,019	—	—	—	—
四合院.....	—	7,219	—	7,219	1,057	—	—	—
SOHO公寓.....	61,675	4,080	—	65,755	—	362,111	108,985	471,096
寫字樓.....	104,056	9,808	—	113,864	283,783	203,613	—	203,613
酒店.....	—	—	—	—	—	135,323	—	135,323
零售商舖.....	82,724	58,811	—	141,535	81,586	182,776	25,276	208,052
附屬會所.....	—	17,250	—	17,250	2,144	5,984	—	5,984
附屬幼兒園、學校及少年宮.....	—	1,200	12,155 <sup>(4)</sup>	13,355	2,719	44,084	—	44,084
儲物單位 <sup>(5)</sup> .....	4,206	1,458	—	5,664	—	—	—	—
停車位 <sup>(5)(8)</sup> .....	61,923	237,735	—	299,658	180,422	675,554	56,090	731,643
附屬設施 <sup>(6)(8)</sup> .....	—	—	36,373	36,373	39,413	88,972	4,577	93,549
<b>總建築面積.....</b>	<b>1,687,240</b>	<b>719,839</b>	<b>48,528</b>	<b>2,455,607</b>	<b>1,363,778</b>	<b>4,626,513</b>	<b>325,187</b>	<b>4,951,700</b>
<b>應佔建築面積<sup>(7)</sup>.....</b>	<b>1,419,262</b>	<b>591,295</b>	<b>39,982</b>	<b>2,050,539</b>	<b>1,091,022</b>	<b>3,417,727</b>	<b>260,150</b>	<b>3,677,877</b>

附註：

- (1) 上表包括可出售建築面積及不可出售建築面積。住宅、SOHO公寓、零售商舖、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、儲物單位及停車位的建築面積主要為可出售建築面積。附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮以及其他附屬設施的建築面積主要為不可出售建築面積。
- (2) 不包括我們就各個已竣工項目或已竣工項目階段所持有用作公用設施而不可出售或出租的建築面積部份。可供我們使用的建築面積部份包括不可獨立銷售但我們有權使用及從中獲利的建築面積。
- (3) 包括各個已竣工項目或已竣工項目階段不可出售或出租的建築面積部份。
- (4) 包括我們北京富貴園項目一家幼兒園及北京國瑞城項目的少年宮，根據土地使用權出讓合同，幼兒園及少年宮物業的擁有權由原崇文區教育局持有。
- (5) 包括可出售、出租或供我們使用的停車位。
- (6) 包括地面附屬設施的建築面積及地下附屬設施的建築面積，由我們持有作其他用途(住宅用途、零售用途、SOHO公寓、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮、儲物單位或停車位除外)，當中主要為公用設施及不可出售。

---

## 業 務

---

- (7) 包括我們應佔的總建築面積部份(根據我們於相關項目的實際權益計算)。我們於相關項目的權益載於「附錄三—物業估值報告」。
- (8) 包括若干用作停車位、儲存區及其他配套設施的地下民防區，總建築面積為162,679平方米，該等面積不可獨立出售，但我們在獲得民防當局批准的情況下可在和平期間使用及管理有關面積並從中獲利。有關民防面積包括竣工建築面積113,189平方米以及開發中的建築面積49,490平方米。有關監管民防物業的中國法律及法規詳情，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。我們部份已竣工的民防物業並未根據相關中國法律及法規獲得民防當局批准使用。詳情請參閱「—法律合規」。

## 業 務

### 已竣工項目及項目階段

下表載列我們於二零一四年三月三十一日的已竣工項目及項目階段概要資料：

項目	項目類型	實際竣工日期	實際竣工日期	地地面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可供我們 出售或使用的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作投資的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權益 <sup>(6)</sup> (%)	應佔資本值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	於物業估值報告 中的參考編號 (物業編號)
<b>北京</b>													
1. 北京富貴園	多用途	二零零一年第四季	二零零八年第四季	87,075	507,857	52,382	26,146	420,204	9,125	1,596	91%	887.8	2, 24
2. 北京國瑞城	多用途			117,473	881,590	119,742	157,383	586,286	18,180	4,248	80%	6,802.0	1, 22, 23, 27
	二期	二零零四年第三季	二零一二年第二季	88,417	644,969	66,168	44,829	519,821	14,152	2,369			
	二期	二零零六年第一季	二零零九年第二季	29,056	236,621	53,574	112,554	66,465	4,028	1,879			
3. 京禧園	住宅	二零一一年第三季	二零一四年第一季	14,464	33,101	9,588	—	22,225	1,309	819	80%	123.8	9
<b>海口</b>													
1. 海蘭天空園瑞城	多用途			69,080	293,447	105,258	—	177,892	10,297	2,204	80%	840.8	6
	二期	二零一零年第三季	二零一二年第四季	30,887	116,884	25,130	—	87,570	4,183	931			
	二期	二零一零年第四季	二零一三年第一季	38,192	176,564	80,127	—	90,322	6,114	1,273			
2. 海蘭島園瑞花園	住宅	二零一零年第一季	二零一二年第三季	65,643	71,863	22,697	—	49,167	—	477	80%	77.6	7
<b>汕頭</b>													
1. 汕頭國瑞城(一期)	多用途	二零零七年第一季	二零零九年第三季	50,999	62,398	—	62,398	—	—	160	90%	432.9	25
2. 國瑞園	住宅	二零零六年第二季	二零零八年第二季	14,161	33,795	2,467	—	31,328	—	62	100%	11.3	8
3. 裕園	住宅	二零零四年第一季	二零零五年第四季	8,292	25,767	—	—	25,767	—	49	100%	—	—
4. 皇湖雅居	住宅	二零零三年第一季	二零零四年第四季	3,589	12,132	—	—	12,132	—	22	100%	—	—
5. 雅仕園	住宅	二零零九年第四季	二零一一年第四季	9,472	48,054	266	—	47,013	776	150	100%	2.6	5

## 業 務

項目	項目類型	實際動工日期	實際竣工日期	地塊面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可供我們 出售或使用的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作投資的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權權益 <sup>(6)</sup> (%)	應佔資本值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	於物業估值報告 中的參考編號 (物業編號)
<b>瀋陽</b>													
1. 瀋陽國際城	多用途			140,126	249,375	34,739	50,841	163,795	—	996	80%	446.5	4, 26
二期		二零零九年第一季	二零零九年第四季	13,200	50,841	—	50,841	—	—	190			
二期		二零零七年第二季	二零零九年第三季	105,865	132,779	30,659	—	102,120	—	562			
三期(部份)		二零零一年第二季	二零零三年第二季	21,061	65,755	4,080	—	61,675	—	244			
<b>鄭州</b>													
1. 鄭州國際城	多用途			156,435	231,927	71,968	—	151,432	8,528	825	80%	224.4	3
一期		二零零一年第四季	二零零二年第四季	85,350	76,041	42,061	—	33,980	—	340			
二期		二零零二年第一季	二零零三年第四季	71,085	155,886	29,907	—	117,452	8,528	485			
<b>廊坊</b>													
1. 永清國際城(一期)(部份)	住宅	二零零二年第二季	二零零三年第三季	33,000	4,299	3,984	—	—	315	48	80%	—	11
總計				769,809	2,455,607	423,070	296,768	1,687,240	48,528	11,655		9,849.7	
應佔總建築面積 <sup>(8)</sup>				2,050,539	344,765	246,530	1,419,262	39,982					

---

## 業 務

---

附註：

- (1) 摘錄自竣工證，並包括公用設施的應佔建築面積。
- (2) 摘錄自我們的內部記錄，且不包括我們就各個已竣工項目或已竣工項目階段所持有用作公用設施而不可出售或出租的建築面積部份，亦不包括我們持作投資的建築面積部份。若干已竣工項目並無可出售的建築面積，因為所有可出售建築面積經已出售。
- (3) 摘錄自所有權證。
- (4) 摘錄自買賣協議。
- (5) 包括我們就各個已竣工項目或項目階段所持有用作公用設施而不可出售或出租的建築面積部份。
- (6) 根據我們於相關項目公司的實際所有權權益計算。
- (7) 包括我們應佔的資本值總額部份(根據我們於相關項目或項目階段的實際權益計算)。我們於相關項目或項目階段的權益載於附錄三「物業估值報告」。
- (8) 包括我們應佔的總建築面積部份(根據我們於相關項目或項目階段的實際權益計算)。我們於相關項目或項目階段的權益載於附錄三「物業估值報告」。

## 業 務

### 開發中物業及持作未來開發物業

下表載列我們於二零一四年三月三十一日的開發中或持作未來開發項目或項目階段概要資料：

項目	項目公司	項目類型	地塊面積 (平方米)	開發中		持作未來開發						於物業估 值報告中的 參考編號 (物業 編號)			
				開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可出租/ 可出售/ 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	評估 資本值 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)				
<b>北京</b>															
1. 北京國瑞中心	北京國瑞	多用途	12,738	二零一四年第一季	二零一六年第三季	不適用	140,021	124,728	—	—	3,383	1,088	80%	2,425.6	17
購物中心							16,769	16,769	—	—	—	—	—	—	—
寫字樓							80,363	80,363	—	—	—	—	—	—	—
四合院							1,057	1,057	—	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							26,539	26,539	—	—	—	—	—	—	—
附屬設施 <sup>(10)</sup>							15,293	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>海口</b>															
1. 海南航空國瑞城	海南海航	多用途	72,296				504,229	494,635	71,629	—	1,157	2,330	80%	1,848.8	14
三期			27,413	二零一一年第四季	二零一五年第一季	二零一三年第二季	193,738	186,228	12,698	—	373	929	—	—	—
住宅							95,721	95,721	9,569	—	—	—	—	—	—
零售商舖							4,477	4,477	3,129	—	—	—	—	—	—
寫字樓							51,732	51,732	—	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							34,298	34,298	—	—	—	—	—	—	—
附屬設施 <sup>(10)</sup>							7,510	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/預計 動工日期		實際/預計 竣工日期		預售許 可證/ 預售日期 <sup>(1)</sup>	開發中			持作未來開發					於物業估 值報告中的 參考編號	
				可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	使用權證 的建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)		已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	應佔 資本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	尚未取得 土地					
四期			23,105	二零一一年第四季	二零一五年第一季	二零一三年第二季	8,877	98,830	96,949	8,877	—	—	167	547	—	—	—	—
住宅							5,878	77,192	77,192	5,878	—	—	—	—	—	—	—	—
零售高層							2,999	3,280	3,280	2,999	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							—	16,477	16,477	—	—	—	—	—	—	—	—	—
附屬設施 <sup>(10)</sup>							—	1,881	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五期			21,778	二零一三年第二季	二零一五年第三季	二零一三年第三季	50,054	211,661	211,458	50,054	—	—	617	874	—	—	—	—
零售高層							—	1,810	1,810	—	—	—	—	—	—	—	—	—
寫字樓							34,654	151,687	151,687	34,654	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							15,400	57,962	57,962	15,400	—	—	—	—	—	—	—	—
附屬設施 <sup>(10)</sup>							—	203	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 國瑞·江畔花園	海南南渡江	住宅	36,634	二零一四年第二季	二零一五年第四季	—	—	—	—	—	21,582	—	265	103	80%	248.0	15	—
住宅							—	—	—	—	20,498	—	—	—	—	—	—	—
附屬會所							—	—	—	—	1,084	—	—	—	—	—	—	—
3. 海口西海岸國瑞	海口龍瑞	住宅	34,121	二零一四年第四季	二零一六年第三季	—	—	—	—	—	19,964	—	89	119	44%	104.3	16	—
住宅							—	—	—	—	19,595	—	—	—	—	—	—	—
附屬會所							—	—	—	—	369	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/ 預計 動工日期	實際/ 預計 竣工日期	預售許 可證/ 預售日期 <sup>(1)</sup>	開發中			持作未來開發					於物業估 值報告中的 參考編號	
							開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)		
<b>萬寧</b>																
<b>1. 萬寧國際城</b>	萬寧國瑞	住宅	244,340													
一期			100,780	二零一一年第二季	二零一五年第四季	二零一二年第四季	154,642	151,094	21,173	206,756	—	327	1,433	80%	580.8	13
住宅							145,703	145,703	21,173	—	—	251	516			
零售舖							5,391	5,391	—	—	—	—	—			
附屬設施 <sup>(6)</sup>							3,548	—	—	—	—	—	—			
二期			52,608	二零一四年第三季	二零一六年第四季	—	—	—	—	72,537	—	28	320			
住宅							—	—	—	46,214	—	—	—			
SOHO公寓							—	—	—	12,074	—	—	—			
附屬會所							—	—	—	4,081	—	—	—			
附屬幼兒園							—	—	—	716	—	—	—			
停車位 <sup>(9)</sup>							—	—	—	9,452	—	—	596			
三期			90,952	二零一四年第三季	二零一七年第一季	—	—	—	—	134,219	—	48	—			
住宅							—	—	—	104,550	—	—	—			
附屬會所							—	—	—	451	—	—	—			
零售舖							—	—	—	4,160	—	—	—			
停車位 <sup>(9)</sup>							—	—	—	25,059	—	—	—			

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/ 預計 動工日期	實際/ 預計 竣工日期	預售許 可證/ 預售日期 <sup>(1)</sup>	開發中			持作未來開發					於物業估 值報告中的 參考編號
							開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	
<b>汕頭</b>															
1. 汕頭國華城(二期)	汕頭國華	多用途	54,431	二零一四年第三季	二零一七年第四季	—	—	—	302,093	—	728	1,424	80%	613.6	19
住宅									122,470						
SOHO公寓									71,078						
酒店									25,000						
購物中心									40,000						
停車位 <sup>(6)</sup>									43,345						
<b>佛山</b>															
1. 佛山國華新都	佛山國華	住宅	120,814	二零一四年第三季	二零一六年第二季	—	—	—	456,375	—	650	1,570	44%	275.9	21
住宅									337,562						
零售舖舖									25,759						
附屬幼兒園									4,178						
停車位 <sup>(6)</sup>									87,813						
附屬設施 <sup>(6)</sup>									1,063						
<b>瀋陽</b>															
1. 瀋陽國華城	瀋陽大東方	多用途	487,459	二零一一年第二季	二零一八年第三季	—	275,954	26,540	1,188,695	325,187	2,095	5,238	80%	2,250.4	12、18
三期(部份)							84,436	84,436	238,574	—	224	1,612			
SOHO公寓									110,154						
酒店									66,307						
零售舖舖							59,272	59,272	10,470						
停車位 <sup>(6)</sup>							25,164	25,164	31,752						
附屬設施 <sup>(6)</sup>							—	—	19,892						

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/預計 動工日期		實際/預計 竣工日期		預售許可證/ 預售日期 <sup>(1)</sup>		開發中				持作未來開發				於物業估 值報告中的 參考編號
				實際/預計 動工日期	實際/預計 竣工日期	實際/預計 動工日期	實際/預計 竣工日期	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)			
四期			135,019	二零一三年第四季	二零一六年第三季	二零一三年第四季		191,518	26,540	199,165	—	—	1,026	930				
住宅								169,698	26,540	138,585	—	—	—	—				
附屬幼兒園								2,718	—	—	—	—	—	—				
零售商舖								3,826	3,826	23,019	—	—	—	—				
停車位 <sup>(6)</sup>								15,276	15,276	22,426	—	—	—	—				
附屬設施 <sup>(6)</sup>								—	—	15,135	—	—	—	—				
五期			92,631	二零一四年第三季	二零一七年第四季	—		—	—	265,634	108,664	607	801					
住宅								—	—	208,419	85,258	—	—	—				
零售商舖								—	—	23,150	9,470	—	—	—				
停車位 <sup>(6)</sup>								—	—	22,875	9,358	—	—	—				
附屬設施 <sup>(6)</sup>								—	—	11,190	4,578	—	—	—				
六期			126,392	二零一五年第三季	二零一七年第四季	—		—	—	319,260	50,461	165	1,302					
SOHO公寓								—	—	166,050	26,245	—	—	—				
零售商舖								—	—	100,000	15,806	—	—	—				
停車位 <sup>(6)</sup>								—	—	53,210	8,410	—	—	—				
七期			51,096	二零一六年第四季	二零一八年第三季	—		—	—	166,062	166,062	73	593					
購物中心								—	—	45,000	45,000	—	—	—				
SOHO公寓								—	—	82,740	82,740	—	—	—				
停車位 <sup>(6)</sup>								—	—	38,322	38,322	—	—	—				
鄭州																		
1. 鄭州國際城	新鄭國瑞	多用途	327,792					165,195	154,217	124,700	461,860	604	1,841	80%	966.4	10		
三期			40,087	二零一三年第二季	二零一四年第四季	二零一三年第二季		100,024	90,275	86,576	—	145	188					
住宅								88,296	88,296	86,576	—	—	—	—				
零售商舖								1,979	1,979	—	—	—	—	—				

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/ 預計 動工日期	實際/ 預計 竣工日期	預售許 可證/ 預售日期 <sup>(b)</sup>	開發中				持作未來開發				於物業估 值報告中的 參考編號
							開發中 建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(c)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(d)</sup> (人民幣 百萬元)	
附屬設施 <sup>(b)</sup>							9,750	—	—	—	—	—	—	—	
<u>四期</u>			54,181	二零一三年第二季	二零一四年第三季	二零一三年第三季	65,171	63,942	38,124	—	109	130	—	—	
住宅							57,684	57,684	38,124	—	—	—	—	—	
零售商舖							1,552	1,552	—	—	—	—	—	—	
停車位 <sup>(b)</sup>							4,706	4,706	—	—	—	—	—	—	
附屬設施 <sup>(b)</sup>							1,229	—	—	—	—	—	—	—	
<u>五期</u>			100,911	二零一四年第二季	二零一四年第四季	—	—	—	80,244	209	217	—	—	—	
住宅							—	—	80,244	—	—	—	—	—	
<u>六期</u>			73,798	二零一四年第二季	二零一六年第二季	—	—	—	273,026	81	757	—	—	—	
住宅							—	—	233,363	—	—	—	—	—	
零售商舖							—	—	9,970	—	—	—	—	—	
停車位 <sup>(b)</sup>							—	—	15,257	—	—	—	—	—	
附屬設施 <sup>(b)</sup>							—	—	14,436	—	—	—	—	—	
<u>七期</u>			8,381	二零一四年第三季	二零一六年第三季	—	—	—	35,600	11	174	—	—	—	
SOHO公寓							—	—	29,000	—	—	—	—	—	
停車位 <sup>(b)</sup>							—	—	6,600	—	—	—	—	—	
<u>八期</u>			11,235	二零一四年第三季	二零一六年第四季	—	—	—	33,800	29	157	—	—	—	
購物中心							—	—	26,000	—	—	—	—	—	
停車位 <sup>(b)</sup>							—	—	7,800	—	—	—	—	—	

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/ 預計 動工日期	實際/ 預計 竣工日期	預售許 可證/ 預售日期 <sup>(1)</sup>	開發中				持作未來開發				已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	應佔 資本值 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	於物業估 值報告中的 參考編號 (物業 編號)
							開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)								
附屬學校.....			39,199	二零一四年第四季	二零一六年第二季	不適用	—	—	—	39,190	—	—	19	218	—	—	—	—	
<b>蘇坊</b>																			
<b>I. 永清園驛城</b> .....		住宅	1,280,366				123,736	45,046	2,008,659	—	1,076	9,826	80%	932.8	11				
一期(部份).....	蘇坊風盛		60,000	二零一四年第四季	二零一七年第二季	不適用	—	—	53,301	—	49	366							
酒店.....							—	—	44,016	—									
附屬設施 <sup>(9)</sup> .....							—	—	9,285	—									
二期.....	蘇坊房地產		350,569	二零一三年第一季	二零一六年第四季	—	24,024	—	258,934	—	344	1,695							
住宅.....							24,024	—	258,934	—									
三期.....	蘇坊房地產		196,507	二零一三年第三季	二零一四年第四季	二零一三年第四季	99,712	45,046	—	—	213	366							
住宅.....							97,568	45,046	—	—									
附屬會所.....							2,144	2,144	—	—									

## 業 務

項目	項目公司	項目類型	地庫面積 (平方米)	實際/ 預計 動工日期	實際/ 預計 竣工日期	預售許 可證/ 預售日期 <sup>(1)</sup>	開發中				持作未來開發				於物業估 值報告中的 參考編號
							開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	尚未取得 土地 使用權證 的建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預期未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	擁有權 權益 <sup>(7)</sup> (%)	
四期	蘇坊園興		393,749	二零一四年第三季	二零一八年第四季	—	—	—	1,481,244	—	260	6,361	—	—	—
住宅							—	—	1,181,244	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							—	—	300,000	—	—	—	—	—	—
五期	蘇坊房地產		279,542	二零一四年第四季	二零一七年第三季	—	—	—	215,179	—	210	1,038	—	—	—
住宅							—	—	195,679	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							—	—	19,500	—	—	—	—	—	—
西安															
西安國際國際金融中心	陝西華威	多用途	19,162	二零一五年第一季	二零二零年第三季	—	—	—	285,717	—	414	2,511	40.8%	76.5	20
寫字樓							—	—	203,613	—	—	—	—	—	—
零售舖舖							—	—	11,524	—	—	—	—	—	—
停車位 <sup>(9)</sup>							—	—	48,033	—	—	—	—	—	—
附屬設施 <sup>(10)</sup>							—	—	22,547	—	—	—	—	—	—
總計			2,690,153				1,563,778	1,324,364	4,951,700	325,187	10,788	27,504		10,323.1	
應佔總建築面積 <sup>(11)</sup>							1,091,022	1,059,491	3,677,877	260,150					

## 業 務

附註：

- (1) 「不適用」指我們尚未就開發中物業取得預售許可證或此項目或項目階段並無開發中物業。
- (2) 摘錄自建設工程規劃許可證，並包括不可出售公用設施的應佔價值。
- (3) 摘錄自內部記錄。
- (4) 摘錄自內部記錄。
- (5) 摘錄自內部記錄及估計數字，並包括不可出售公用設施的應佔價值。
- (6) 摘錄自內部記錄及估計數字。
- (7) 根據我們於相關項目公司的實際所有權權益計算。
- (8) 包括我們應佔的資本值總額部份（根據我們於相關項目或項目階段的實際權益計算）。其包括不可出售公用設施的應佔價值。我們於相關項目或項目階段的權益載於附錄三「物業估值報告」。
- (9) 包括可出售或可出租的停車位。
- (10) 包括地面附屬設施的建築面積及地下附屬設施的建築面積，由我們持有作其他用途（住宅用途、零售用途、SOHO公寓、寫字樓、酒店、購物中心、專業市場、附屬會所、附屬學校、幼兒園及少年宮、儲物單位或停車位除外）。附屬設施物業主要為不可出售之公用設施。
- (11) 包括我們應佔的總建築面積部份（根據我們於相關項目或項目階段的實際權益計算）。我們於相關項目或項目階段的權益載於附錄三「物業估值報告」。

## 業 務

### 土地儲備

下表載列我們於二零一四年三月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額%
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup>	總建築面積	(%)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
北京	250,502	140,021	—	390,523	5.8
海口	66,580	504,229	41,545	612,354	9.0
萬寧	—	154,642	206,756	361,398	5.3
汕頭	65,131	—	302,093	367,224	5.4
佛山	—	—	456,375	456,375	6.7
瀋陽	85,580	275,954	1,188,695	1,550,229	22.7
鄭州	29,971	165,196	461,860	657,027	9.6
廊坊	3,984	123,736	2,008,659	2,136,379	31.3
西安	—	—	285,717	285,717	4.2
<b>總計</b>	<b>501,748</b>	<b>1,363,778</b>	<b>4,951,700</b>	<b>6,817,226</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括我們已接獲競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

下表載列我們於二零一四年三月三十一日按物業種類劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備 總額	佔土地 儲備總額%
	尚未售出的 可出售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup>	總建築面積	(%)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
住宅	124,113	755,885	2,947,356	3,827,354	56.1
供出售的商業物業	64,422	285,005	953,761	1,303,188	19.1
持作投資或擬持作投資的 商業物業	270,444	124,728	40,000	435,172	6.4
酒店	—	—	135,323	135,323	2.0
停車位	42,769	153,884	731,643	928,296	13.6
附屬設施	—	39,413	93,549	132,962	2.0
其他	—	4,863	50,068	54,931	0.8
<b>總計</b>	<b>501,748</b>	<b>1,363,778</b>	<b>4,951,700</b>	<b>6,817,226</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括我們已獲得競投出讓相關地塊土地使用權的確認函，但仍未簽署相關土地使用權出讓合同的216,523平方米規劃建築面積。

## 業 務

### 已簽約銷售額

下表載列我們於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個月的已簽約銷售總額概要：

項目	預售期銷售 開始日期	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月											
		二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年									
		已簽約 銷售額 總額 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	已簽約 銷售額 總額的% (%)																
<b>北京</b>																			
北京國際城	二零一五年五月	392	2.0	1,490	26,341	1,186.4	0.1	20,902	56,759	23.5	52.4	938	55,897	7.1	262.1	4,442	58,997	23.1	
北京富麗園	二零一二年四月	5.0	0.3	250	20,000	4.7	182	500	13,439	0.1	3.8	134	28,275	0.5	—	—	—	—	—
京湖園	二零一二年十月	—	—	—	—	503.9	15.3	12,992	45,427	11.7	243.4	5,219	46,641	32.8	6.5	118	55,000	0.6	
<b>海口</b>																			
海甸天竺麗城(二期)	二零一零九月	1353	6.9	9,946	13,603	112.6	8,700	2,653	12,079	0.6	320	3,672	11,693	5.8	11.2	784	14,276	1.0	
海甸天竺麗城(二期)	二零一一年一月	2929	15.0	20,846	14,052	461.2	27,615	37,284	14,038	10.4	135.5	9,270	14,616	18.2	129.8	9,525	13,628	11.4	
海甸天竺麗城(三期)	二零一三年六月	—	—	—	—	—	—	11,232	18,374	4.1	206.4	—	—	—	101.4	5,188	19,535	8.9	
海甸天竺麗城(四期)	二零一三年六月	—	—	—	—	—	—	9,023	21,669	3.9	195.5	—	—	—	90.9	4,318	21,060	8.0	
海甸天竺麗城(五期)	二零一三年八月	—	—	—	—	—	—	34,654	14,381	9.9	498.4	—	—	—	—	—	—	—	
海甸麗苑花園	二零一零年六月	122.4	6.3	9910	12,349	262.7	19,992	15,039	14,216	4.2	101.1	7,515	13,453	13.6	57.6	2,958	19,621	5.1	
<b>廣州</b>																			
南寧國際城(一期)	二零一三年一月	—	—	—	—	—	—	12,183	5,695	1.4	69.4	—	—	—	54.4	9,052	6,009	4.8	
<b>瀘州</b>																			
瀘州園	二零一零年十二月	2.3	0.1	359	6,310	8.6	797	943	7,505	0.1	5.2	675	7,660	0.7	—	—	—	—	
碧仕園	二零一零年十一月	78.5	4.0	15,789	4,974	112.3	20,608	4,590	8,467	0.8	38.9	716	9,367	0.9	—	—	—	—	
<b>瀋陽</b>																			
瀋陽國際城(二期)	二零一零年四月	300	2.6	6,737	7,427	104.5	16,102	14,009	6,684	1.9	18.4	2,962	6,195	2.5	12.0	1,737	6,902	1.1	
瀋陽國際城(三期)	二零一一年十月	177	0.9	2,876	6,155	218.1	39,857	23,907	5,368	2.4	58.2	10,880	5,534	7.8	9.3	1,645	5,634	0.8	
瀋陽國際城(四期)	二零一三年十二月	—	—	—	—	—	—	4,269	6,976	0.6	—	—	—	—	156.7	21,429	6,985	13.8	



## 業 務

我們的已簽約平均售價由二零一一年的每平方米人民幣6,692元增加至二零一二年的每平方米人民幣7,786元，二零一三年升至每平方米人民幣13,170元，而截至二零一四年三月三十一日止三個月則進一步升至每平方米人民幣13,332元，主要反映我們不同項目及項目階段的進展。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個月，我們來自物業銷售的實際已收現金指於有關期間內來自有約束力的預售及銷售合同的已收現金總額，分別為人民幣2,430.9百萬元、人民幣2,933.1百萬元、人民幣4,143.9百萬元、人民幣773.7百萬元及人民幣1,437.7百萬元。有關金額未必與我們於相應期間的已簽約銷售額一致。下表載列於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個月我們按地域劃分的實際已收現金：

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	實際 已收現金 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	估實際 已收現金 總額% (%)	實際已收 現金 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	估實際 已收現金 總額% (%)	實際 已收現金 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	估實際 已收現金 總額% (%)	實際 已收現金 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	估實際 已收現金 總額% (%)	實際 已收現金 <sup>(1)</sup> (人民幣 百萬元)	估實際 已收現金 總額% (%)
北京.....	22.8	0.9	384.8	13.1	1,640.6	39.6	305.6	39.5	502.4	34.9
海口.....	868.2	35.7	784.7	26.8	1,214.5	29.3	215.0	27.8	451.9	31.4
萬寧.....	—	—	—	—	51.3	1.2	—	—	51.2	3.6
汕頭.....	107.9	4.4	36.3	1.2	23.7	0.6	0.8	0.1	—	—
瀋陽.....	93.9	3.9	205.7	7.0	357.5	8.6	93.6	12.1	120.5	8.4
鄭州.....	101.3	4.2	573.5	19.6	683.9	16.5	153.3	19.8	143.2	10.0
廊坊.....	—	—	—	—	172.4	4.2	5.4	0.7	168.5	11.7
重慶 <sup>(2)</sup> .....	505.9	20.8	168.5	5.7	—	—	—	—	—	—
石家莊 <sup>(2)</sup> .....	730.8	30.1	779.6	26.6	—	—	—	—	—	—
<b>總計.....</b>	<b>2,430.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,933.1</b>	<b>100.0</b>	<b>4,143.9</b>	<b>100.0</b>	<b>773.7</b>	<b>100.0</b>	<b>1,437.7</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 上表所示的實際已收現金包括停車位的銷售額。

(2) 我們於二零一二年十二月三十一日出售重慶及石家莊業務。因此，重慶及石家莊業務的實際已收現金自二零一三年一月一日起不再納入我們的實際已收現金總額。

物業於與客戶簽訂合同且物業已交付予客戶的情況下視為「已售」。物業於與客戶簽訂合同但物業並未交付予客戶的情況下視為「預售」。交付視作於物業交付文件所載日期發生。

誠如我們的中國法律顧問所告知，我們已根據中國適用法律和法規取得開始預售該等我們於最後實際可行日期正在預售的物業所需的所有證書和批文。

## 業 務

### 我們的物業開發項目

#### 北京

以下地圖顯示我們於北京的項目所處位置。



## 業 務

### 北京富貴園



北京富貴園為一個多用途綜合體項目，位於東城區東花市南里，南靠廣渠門內大街，東靠白橋大街，距離天安門廣場約三公里，交通便捷，周邊備有多項公共設施，包括知名幼兒園及中、小學、醫院以及各種商業配套設施。

北京富貴園總地塊面積87,075平方米，總建築面積507,857平方米，由高層住宅、購物中心、零售商舖、儲物單位、附屬幼兒園、附屬會所及停車位組成。該項目於二零零一年第四季動工，二零零八年第四季竣工，開發成本約人民幣1,596百萬元。截至二零一四年三月三十一日，仍有202平方米住宅單位及4,162平方米零售商舖尚未出售、42,246平方米停車位可供出售、出租或供我們使用，以及967平方米的儲物單位及3,245平方米的附屬會所可供我們使用，而我們則持有約26,146平方米購物中心作為投資物業。

北京富貴園由國瑞實業開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣193.4百萬元。

## 業 務

### 北京國瑞城



北京國瑞城為一個多用途綜合體項目，位於二環路以內崇文商圈中心地帶，西臨崇文門外大街，北臨崇文門東大街，南臨花市大街，距離天安門廣場約一公里，而距離故宮、天壇及明城牆遺址公園等其他名勝古蹟亦只是數步之隔。該區是地鐵2號線、5號線及7號線的交匯點，超過50條公交路線貫穿其中，附近設有多項公共設施，包括知名幼兒園及中、小學以及醫院。

該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	住宅、零售商舖、 寫字樓、儲物單位、 附屬少年宮、附屬會所、 停車位	二零零四年第三季至 二零一二年第二季	已竣工
二期	住宅、寫字樓、 購物中心、停車位	二零零六年第一季至 二零零九年第二季	已竣工

北京國瑞城總地塊面積117,473平方米，總建築面積881,590平方米，開發成本人民幣4,248百萬元。北京國瑞城的住宅單位由高層住宅及四合院組成。截至二零一四年三月三十一日，仍有31,738平方米住宅單位及16,675平方米零售商舖尚未出售、65,189平方米停車位可供我們出售、出租或使用、491平方米儲物單位及3,992平方米附屬會所可供我們使用，而我們則

---

## 業 務

---

持有29,128平方米零售商舖、7,219平方米四合院、9,808平方米寫字樓單位、84,904平方米購物中心及26,324平方米停車位作為投資物業。

北京國瑞城由原北京國瑞開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣519.4百萬元。

## 業 務

### 京禧閣



## 業 務

京禧閣為一個住宅項目，位於通惠河以南，西接東二環路，南臨兩廣路，北鄰通惠河北路及長安街，毗鄰北京中央商業區及賽特商圈，交通便捷，位於地鐵7號線沿線。

京禧閣總地塊面積14,464平方米，總建築面積33,101平方米，由高層住宅及停車位組成。已產生開發成本人民幣819百萬元。該項目於二零一一年第二季動工，並於二零一四年第一季竣工。截至二零一四年三月三十一日，仍有2,706平方米的住宅單位尚未出售，以及有6,862平方米的停車位可供我們使用。

京禧閣由北京國瑞開發。我們在二級市場購得有關土地使用權，代價為人民幣360百萬元，並已支付其中人民幣320百萬元。我們預計於二零一四年第四季結清餘額人民幣40百萬元。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書。

### 北京國瑞中心

北京國瑞中心為一個多用途綜合體項目，位於崇文門外大街及崇文門東大街交界的東南面，南臨北京國瑞城。北京國瑞中心位處崇文商圈的心臟地帶，交通便捷，位於地鐵2號及5號線沿線，距離天安門廣場約一公里及北京火車站及不足一公里，周邊各式公共及商業設施林立。

北京國瑞中心總地塊面積12,738平方米，預期竣工後總建築面積為140,021平方米，包括16,769平方米購物中心、80,363平方米寫字樓單位、1,057平方米四合院及26,539平方米停車位。北京國瑞中心處於開發階段中，我們擬於竣工後將其持作投資物業。該項目於二零一四年第一季動工，預期於二零一六年第三季竣工。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣3,383百萬元，估計未來開發成本為人民幣1,088百萬元。

北京國瑞中心由北京國瑞開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣2,777.8百萬元。

我們的中國法律顧問亦已確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

## 業 務

### 瀋陽

以下地圖顯示我們於遼寧省瀋陽市的項目所處位置。



## 業 務

### 瀋陽國瑞城



瀋陽國瑞城為一個多用途綜合體項目，位於瀋陽大東區東北大馬路與觀泉路交界處，在瀋陽二環邊，交通便捷，附近有多條公交路線途經，並鄰近多項公共設施，包括知名中、小學以及醫院，周邊設有超市及陶瓷商城等商業配套。

截至二零一四年三月三十一日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	專業市場	二零零九年第一季至 二零零九年第四季	已竣工
二期	專業市場	二零零七年第二季至 二零零九年第三季	已竣工
三期	SOHO 公寓、酒店、零售 商舖及停車位	二零一一年第二季至 二零一八年第三季	已竣工／ 開發中／ 持作未來開發
四期	住宅、附屬幼兒園、零售 商舖、停車位	二零一三年第四季至 二零一六年第三季	開發中／ 持作未來開發
五期	住宅、零售商舖、停車位	二零一四年第三季至 二零一七年第四季	持作未來開發

## 業 務

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
六期	SOHO 公寓、零售商舖、 停車位	二零一五年第三季至 二零一七年第四季	持作未來開發
七期	購物中心、SOHO 公寓、 停車位	二零一六年第四季至 二零一八年第三季	持作未來開發

瀋陽國瑞城總地塊面積627,585平方米，總建築面積1,714,024平方米，截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣3,091百萬元，估計未來開發成本為人民幣5,238百萬元。

一期、二期及部份三期(合計總建築面積為249,375平方米)分別於二零零九年第四季及第三季以及二零一三年第二季竣工。截至二零一四年三月三十一日，30,659平方米的汽車配件零售商舖及4,080平方米SOHO公寓仍未售出，而我們則持有一個50,841平方米的家居裝修建材零售中心作為投資物業。

部份三期及部份四期仍在開發中，預期於竣工後的總建築面積為275,954平方米，包括169,699平方米的住宅單位、63,098平方米的零售商舖及2,718平方米的附屬幼兒園及40,440平方米的停車位。該等住宅單位將包括高層住宅、聯排住宅及多層花園洋房。該等部份三期及部份四期預期合共有275,954平方米的可出售或可出租建築面積。截至二零一四年三月三十一日，我們並未開始預售該部份三期。我們於二零一三年第四季開始預售該部份四期，而截至二零一四年三月三十一日，我們已預售總建築面積26,540平方米的住宅單位。

五期、六期及七期以及三期及四期的餘下部份乃持作未來開發，預期於竣工後的總建築面積為1,188,695平方米，包括347,004平方米的住宅單位、358,944平方米的 SOHO 公寓、66,307平方米的酒店、156,639平方米的零售商舖、45,000平方米的購物中心及168,585平方米的停車位。住宅單位將由高層住宅、聯排住宅及多層花園洋房組成。截至二零一四年三月三十一日，五期、六期及七期以及三期及四期的餘下部份尚未動工。

瀋陽國瑞城由瀋陽大東方開發。於二零零六年七月，我們收購持有該項目土地使用權的項目公司瀋陽大東方的29%股本權益，代價為人民幣76.6百萬元。於二零零七年二月完成注資後，我們於瀋陽大東方所持的股本權益增加至70%。於二零一二年十月，我們收購瀋陽大東方餘下30%股本權益，代價為人民幣68百萬元，乃訂約各方公平磋商後釐定。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發三期及四期開發中部份所需的一切牌照、許可證和證書。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目餘下階段所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

## 業 務

### 海口

以下地圖顯示我們於海南省海口市的項目所處位置。



## 業 務

### 海甸島國瑞花園



海甸島國瑞花園為一個住宅項目，位於海口市海甸島海景路北邊，距離海岸線200米範圍內，毗鄰海口市最大的主題公園白沙門生態公園，交通便捷，周邊設有各式渡假設施，包括高爾夫球場及「五星級」酒店、公共設施，包括知名幼兒園、中、小學及醫院，以及超市等商業配套。

海甸島國瑞花園總地塊面積為65,643平方米，總建築面積71,863平方米，由高層住宅、多層式花園洋房、零售商舖及停車位組成。該項目於二零一零年第一季動工，二零一二年第三季竣工，已產生開發成本人民幣477百萬元。截至二零一四年三月三十一日，仍有3,463平方米住宅單位尚未出售，另有19,234平方米停車位可供我們出售、出租或使用。

海甸島國瑞花園由海南同城開發。於二零零九年七月至二零一零年二月，我們收購持有該項目地塊土地使用權的海南同城100%股本權益，總代價為人民幣125百萬元。代價乃由各方按公平原則磋商釐定。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書。

## 業 務

### 海闊天空國瑞城



海闊天空國瑞城為一個多用途綜合體項目，位於海口市中央商業區大英山區幹道國興大道及五指山路交界，交通便捷，周邊設有各種公共設施，包括知名幼兒園及學校，以及超市、餐廳及戲院等商業配套。

截至二零一四年三月三十一日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	住宅、零售商舖、 附屬會所、停車位	二零一零年第三季至 二零一二年第四季	已竣工
二期	住宅、零售商舖、 附屬幼兒園、停車位	二零一零年第四季至 二零一三年第一季	已竣工
三期	住宅、零售商舖、 寫字樓、停車位	二零一一年第四季至 二零一五年第一季	開發中
四期	住宅、零售商舖、停車位	二零一一年第四季至 二零一五年第一季	開發中
五期	寫字樓、零售商舖、 停車位	二零一三年第二季至 二零一五年第三季	開發中

海闊天空國瑞城總地塊面積141,376平方米，總建築面積797,676平方米。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣3,361百萬元，估計未來開發成本為人民幣2,350百萬元。

## 業 務

一期及二期已分別於二零一二年第四季及二零一三年第三季竣工，總建築面積為293,447平方米，其住宅單位將由高層住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，仍有57,211平方米住宅單位及1,525平方米零售商舖尚未出售，以及有2,464平方米附屬會所、1,200平方米附屬幼兒園及42,858平方米停車位可供我們使用。

三期、四期及五期仍在開發中，預期竣工後總建築面積為504,229平方米，包括172,913平方米住宅單位、9,567平方米零售商舖、203,419平方米寫字樓及108,737平方米停車位。預期竣工後，三期、四期及五期可出售或可出租總建築面積為494,635平方米。住宅單位將由高層住宅組成。我們於二零一三年第二季開始三期及四期的預售，並於二零一三年第三季開始五期的預售，截至二零一四年三月三十一日，我們已預售建築面積15,447平方米的住宅單位、建築面積為34,654平方米的寫字樓單位、建築面積為6,128平方米的零售商舖，以及建築面積為15,400平方米的停車位。

海闊天空國瑞城由海南海航開發。我們於二零一零年三月收購持有該項目地塊土地使用權的項目公司海南海航的100%股本權益，代價為人民幣466.9百萬元。代價乃按海南海航的註冊資本釐定。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得三期、四期及五期開發所需的一切牌照、許可證和證書。

### **國瑞·江畔花園**

國瑞·江畔花園為一個住宅項目，位於新埠島西邊，西眺橫溝河的醉人美景，河的對岸為海甸島，東接新埠二路，周邊度假設施林立，包括「五星級」酒店及遊艇會。

國瑞·江畔花園總地塊面積36,634平方米，預期竣工後總建築面積為21,582平方米，包括20,498平方米住宅單位及1,084平方米附屬會所。國瑞·江畔花園乃持作未來開發，我們預期將於二零一四年第二季動工，二零一五年第四季竣工，其住宅單位將由聯排住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣265百萬元，估計未來開發成本為人民幣103百萬元。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啟動本項目的建設工作。

國瑞·江畔花園將由海南南渡江開發。我們於二零一零年六月收購持有該項目地塊土地使用權的項目公司海南南渡江的100%股本權益，代價為人民幣197.5百萬元。代價由各方按公平原則磋商釐定。

我們的中國法律顧問亦確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

### **海口西海岸國瑞**

海口西海岸國瑞為一個住宅項目，位於海口西岸，北望濱海大道，西接永萬西路，東鄰長怡路，周邊有假日海灘旅遊區，各式度假設施林立，包括「五星級」酒店、高爾夫球場、遊艇會及帆船俱樂部。

海口西海岸國瑞總地塊面積34,121平方米，預期竣工後總建築面積為19,964平方米，包括19,595平方米住宅單位及369平方米附屬會所。海口西海岸國瑞乃持作未來開發，預期於

## 業 務

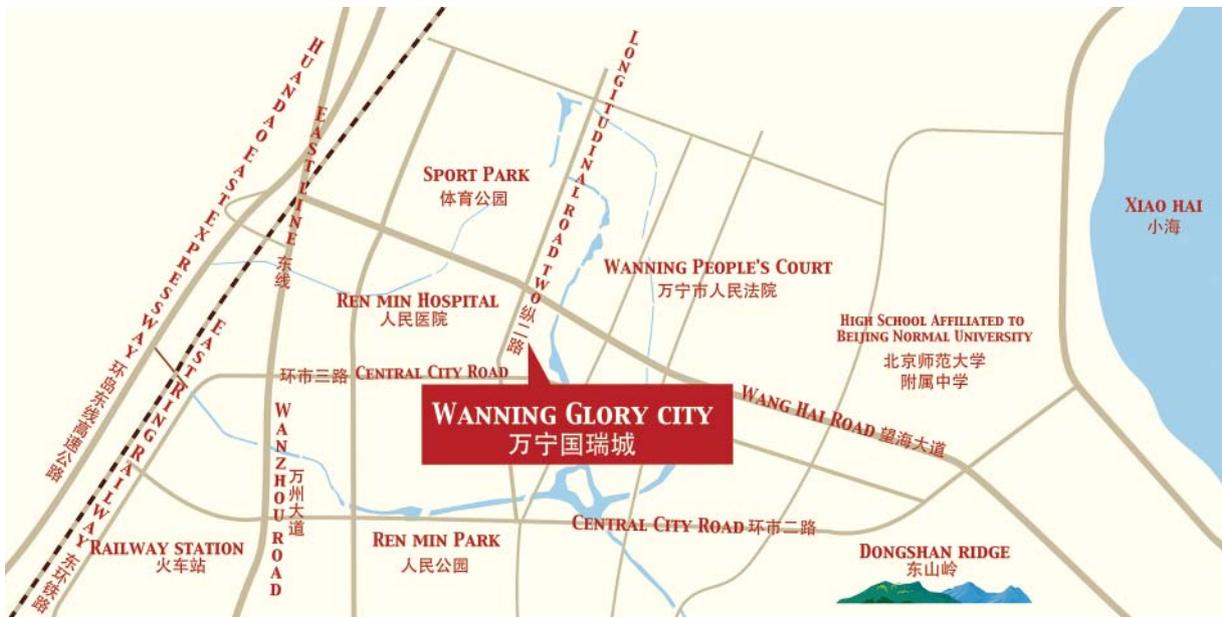
二零一四年第四季動工，二零一六年第三季竣工，其住宅單位將由聯排住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣89百萬元，估計未來開發成本為人民幣119百萬元。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啓動本項目的建設工程。

海口西海岸國瑞將由海口航瑞開發。我們於二零零八年十二月收購持有該項目地塊土地使用權的項目公司海口航瑞的55%股本權益，代價為人民幣100百萬元。代價乃由各方按公平原則磋商釐定。於二零一三年十二月，我們訂立一項補充協議收購海口航瑞餘下45%股本權益，總代價為人民幣45百萬元(包括前述代價人民幣100百萬元中尚未支付的人民幣15百萬元)。進一步詳情請參閱「歷史及重組—本公司的歷史發展沿革—擴展至中國其他物業市場」。

我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

### 萬寧

以下地圖顯示我們於海南省萬寧市的項目所處位置。



## 業 務

### 萬寧國瑞城



萬寧國瑞城為一個住宅項目，位於望海大道南端，臨近萬寧市最大的市中央公園，交通便捷，周邊設有學校及醫院等公共設施。

截至二零一四年三月三十一日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	住宅、零售商舖	二零一一年第二季至 二零一五年第四季	開發中
二期	住宅、SOHO 公寓、附屬會所、 附屬幼兒園、停車位	二零一四年第三季至 二零一六年第四季	持作未來開發
三期	住宅、零售商舖、 附屬會所、停車位	二零一四年第三季至 二零一七年第一季	持作未來開發

萬寧國瑞城總地塊面積244,340平方米，總建築面積361,398平方米。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣327百萬元，估計未來開發成本約人民幣1,433百萬元。

一期仍在開發中，預期竣工後總建築面積為154,642平方米，包括145,703平方米住宅單位及5,391平方米零售商舖，其住宅單位將由高層住宅及聯排住宅組成。預期竣工後，一期可出售或可出租總建築面積為151,094平方米。我們於二零一二年第四季開始一期的預售，截至二零一四年三月三十一日，我們已預售的住宅單位總建築面積為21,173平方米。

二期及三期乃持作未來開發，預期竣工後總建築面積為206,756平方米，包括150,764平方米住宅單位、12,074平方米 SOHO 公寓、4,532平方米附屬會所、716平方米附屬幼兒園、

## 業 務

4,160平方米零售商舖及34,511平方米停車位。住宅單位將由高層住宅、多層花園洋房及聯排住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啓動二期及三期的建設工程。

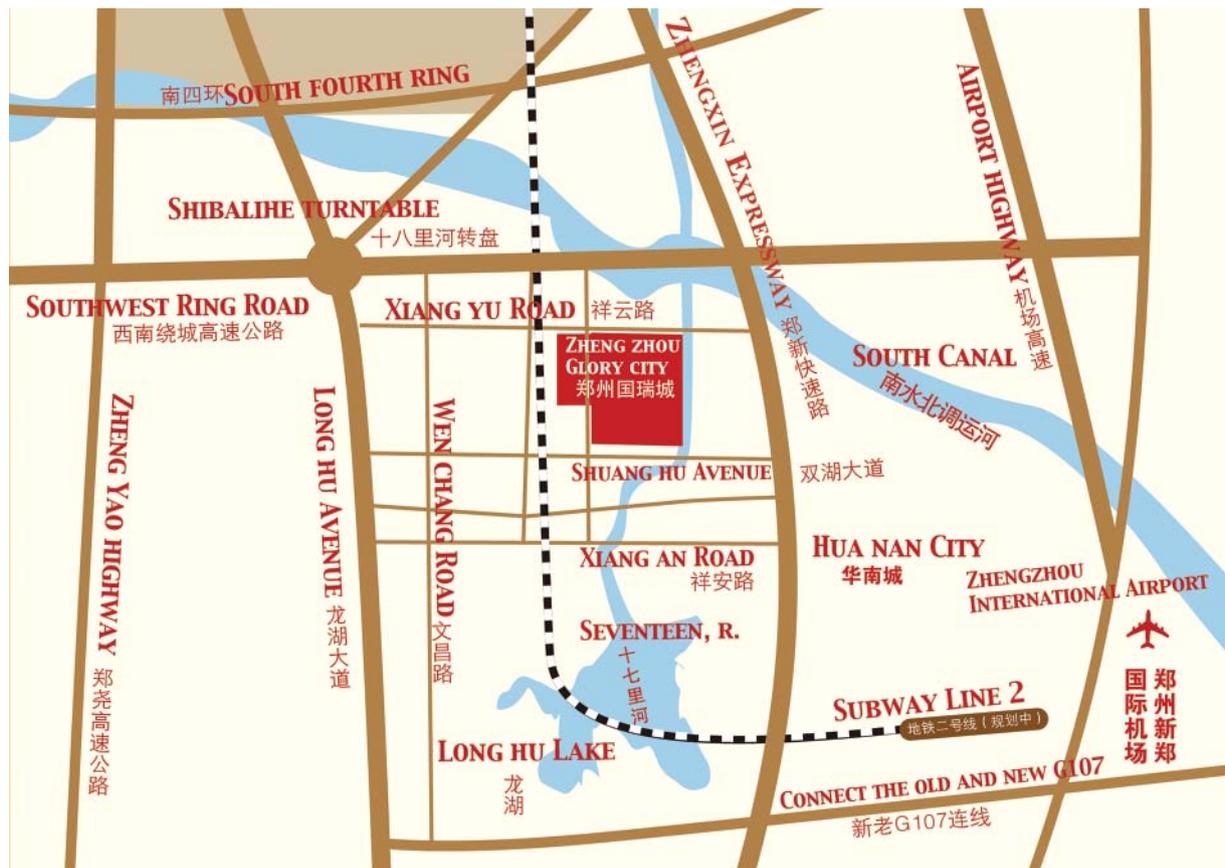
萬寧國瑞城由萬寧國瑞開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣128.6百萬元。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發一期所需的一切牌照、許可證和證書。我們的中國法律顧問亦確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目餘下階段所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

過往，萬寧國瑞城的建築工程曾較相關土地使用權出讓合同所訂明的施工日期出現延誤。出現延誤乃由於當地政府機關無法按時完成土地平整工程，並已獲萬寧市國土環境資源局以書面確認。萬寧市國土環境資源局其後與我們訂立土地使用權出讓合同補充協議，同意將施工日期的最後期限延後。我們的法律顧問已確認，萬寧國瑞城過往出現施工延誤應不會構成違反中國法律及法規。

### 鄭州

以下地圖顯示我們於河南省鄭州市的項目所處位置。



## 業 務

### 鄭州國瑞城



鄭州國瑞城為一個多用途綜合體項目，位於新鄭市龍湖鎮，西接 G107 國道，東連鄭新快速路，距離鄭州市區11公里，距離新鄭國際機場18公里，規劃中的鄭州地鐵2號線未來將貫通龍湖鎮。項目周邊設有多間院校及機構，現正有超過12間幼兒園及學校將校舍遷往龍湖鎮。

截至二零一四年三月三十一日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	住宅、停車位	二零一零年第四季至 二零一二年第四季	已竣工
二期	住宅、零售商舖、停車位	二零一二年第一季至 二零一三年第四季	已竣工
三期	住宅、零售商舖	二零一三年第二季至 二零一四年第四季	開發中
四期	住宅、零售商舖、停車位	二零一三年第二季至 二零一四年第三季	開發中
五期	住宅	二零一四年第二季至 二零一四年第四季	持作未來開發
六期	住宅、零售商舖、停車位	二零一四年第二季至 二零一六年第二季	持作未來開發

## 業 務

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
七期	SOHO公寓、停車位	二零一四年第三季至 二零一六年第三季	持作未來開發
八期	購物中心、停車位	二零一四年第三季至 二零一六年第四季	持作未來開發
附屬學校		二零一四年第四季至 二零一六年第二季	持作未來開發

鄭州國瑞城總地塊面積為484,227平方米，總建築面積為858,982平方米。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本為人民幣1,429百萬元，估計未來開發成本為人民幣1,841百萬元。

一期及二期已分別於二零一二年及二零一三年第四季竣工，總建築面積為231,927平方米，其住宅單位由高層住宅及聯排住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，仍有28,578平方米住宅單位及1,393平方米零售商舖尚未出售，以及7,549平方米附屬會所及34,448平方米停車位可供我們使用。

三期及四期正在開發中，預期竣工後總建築面積為165,195平方米，包括145,980平方米住宅單位、3,531平方米零售商舖及4,706平方米停車位。住宅單位將由高層及中層住宅以及多層花園洋房組成。預期於竣工後，三期及四期可出售或可出租總建築面積為154,217平方米。我們分別於二零一三年第二季及第三季開始三期及四期的預售，截至二零一四年三月三十一日，我們已預售的住宅單位總建築面積為124,700平方米。

五期、六期、七期及八期以及附屬學校乃持作未來開發，預期竣工後總建築面積為461,860平方米，包括313,607平方米住宅單位、9,970平方米零售商舖、29,000平方米SOHO公寓、26,000平方米購物中心、39,190平方米附屬學校及29,657平方米停車位。住宅單位將由高層住宅及聯排住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啟動五期、六期、七期及八期以及附屬學校的建設工程。

鄭州國瑞城由新鄭國瑞開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣338.3百萬元。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發一期、二期、三期及四期所需的一切牌照、許可證和證書。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目餘下階段所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

## 業 務

### 廊坊

以下地圖顯示我們於河北省廊坊市的项目所處位置。



## 業 務

### 永清國瑞城



永清國瑞城為一個住宅項目，位於廊坊永清縣，即北京周邊的戰略性地區、環渤海經濟圈腹地、大北京戰略經濟圈軸心，西靠京台高速，東靠廊霸路，向北與北京相距40公里，向東與天津相距50公里，與北京建設中的第二個國際機場相距僅15公里。

截至二零一四年三月三十一日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	酒店、零售商舖	二零一二年第二季至 二零一七年第二季	已竣工／持作未來開發
二期	住宅	二零一三年第一季至 二零一六年第四季	開發中／持作未來開發
三期	住宅、附屬會所	二零一三年第三季至 二零一四年第四季	開發中
四期	住宅、停車位	二零一四年第三季至 二零一八年第四季	持作未來開發
五期	住宅、停車位	二零一四年第四季至 二零一七年第三季	持作未來開發

永清國瑞城總地塊面積1,313,366平方米，總建築面積2,136,694平方米。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣1,124百萬元，估計未來開發成本為人民幣9,826百萬元。

總建築面積為4,299平方米的一期部份已於二零一三年第三季竣工。截至二零一四年三月三十一日，仍有3,984平方米零售商舖尚未出售。

## 業 務

三期及二期部份仍在開發中，預期落成後總建築面積為123,736平方米，包括121,592平方米住宅單位及2,144平方米附屬會所。住宅單位將由獨棟住宅及聯排住宅組成。預期於竣工後，三期及二期有關部份可出售或可出租的總建築面積123,736平方米。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未開始二期有關部份的預售。我們於二零一三年第四季開始三期的預售，截至二零一四年三月三十一日，我們已預售住宅單位的總建築面積為45,046平方米。

四期、五期以及一期及二期餘下部份持作未來開發，預期竣工後總建築面積為2,008,659平方米，包括1,635,857平方米住宅單位、44,016平方米酒店及319,500平方米停車位。住宅單位將由高層住宅、聯排住宅及獨棟住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啟動四期、五期以及一期及二期有關部份的建設工程。

該項目由廊坊房地產、廊坊國盛及廊坊國興開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣767.0百萬元。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發三期、一期已竣工部份及二期開發中部份所需的一切牌照、許可證和證書。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，取得開發四期及五期以及一期及二期餘下部份所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

過往，永清國瑞城的建築工程曾較相關土地使用權出讓合同所訂明的施工日期出現延誤。出現延誤乃由於當地政府機關調整地區規劃，並已獲永清縣國土環境資源局以書面確認。永清縣國土環境資源局其後與我們訂立土地使用權出讓合同補充協議，同意將施工日期的最後期限延後。我們的法律顧問已確認，永清國瑞城過往出現施工延誤應不會構成違反中國法律及法規。

## 業 務

### 汕頭

以下地圖顯示我們於廣東省汕頭市的項目所處位置。



## 業 務

### 國瑞園



國瑞園為一個住宅項目，位於金砂路與汕樟路交匯處，乃汕頭的商業中心，周邊有各種公共設施及商業配套。

國瑞園總地塊面積14,161平方米，總建築面積33,795平方米，由多層花園洋房、零售商舖及停車位組成。該項目於二零零六年第二季動工，二零零八年第二季竣工，已產生開發成本人民幣62百萬元。截至二零一四年三月三十一日，仍有80平方米住宅單位及1,945平方米零售商舖尚未出售，以及443平方米停車位可供出售或出租。

國瑞園由花園集團開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣11.6百萬元。

## 業 務

### 雅仕園



雅仕園為一個住宅項目，毗鄰天山北路及G324國道的交匯處，周邊有各種公共設施，包括幼兒園、中小學及醫院，以及各種商業配套。

雅仕園總地塊面積9,472平方米，總建築面積48,054平方米，由高層住宅、零售商舖及停車位組成。該項目於二零零九年第四季動工，二零一一年第四季竣工，已產生開發成本人民幣150百萬元。截至二零一四年三月三十一日，仍有135平方米住宅單位尚未出售，及131平方米停車位可供出售或出租。

雅仕園由花園集團在三幅地塊上開發。我們已根據有關土地使用權出讓合同條款悉數支付其中一幅地塊的土地出讓金人民幣8.4百萬元，並以代價人民幣6.0百萬元於二手市場收購其他地塊的土地使用權。

## 業 務

### 汕頭國瑞城



汕頭國瑞城為一個多用途綜合體項目，位於汕頭市龍湖區中山東路與黃山路交匯處，臨近汕頭港。

截至二零一四年三月三十一日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃動工／竣工日期	狀況
一期	專業市場	二零零七年第一季至 二零零九年第三季	已竣工
二期	住宅、SOHO公寓、酒店、 購物中心、停車位	二零一四年第三季至 二零一七年第四季	持作未來開發

汕頭國瑞城總地塊面積105,430平方米，總建築面積364,491平方米。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣888百萬元，估計未來開發成本為人民幣1,424百萬元。

一期已於二零零九年第三季竣工，由家居裝修建材零售中心組成，總建築面積為62,398平方米，我們將其持作投資物業。

二期持作未來開發，預期竣工後總建築面積為302,093平方米，包括122,470平方米住宅單位、71,078平方米SOHO公寓、25,000平方米酒店、40,000平方米購物中心及43,545平方米停車位，預期其住宅單位將由高層住宅組成。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啓動二期的建設工程。

於二零零四年五月，我們與當地政府訂立土地使用權出讓合同，獲得本項目一期及二期的土地使用權，並已按照有關土地使用權出讓合同的條款悉數支付土地出讓金人民幣41.5百萬元。於二零一三年五月，當地政府決定將二期地塊由倉儲及物流用途重新規劃作住宅、商業及展覽用途。根據《土地管理法(二零零四年修訂)》第58條，有關土地行政主管部門可於特定情況下收回國有土地的土地使用權：其中包括土地將作公共利益用途及／或土地的用途需要就實施城市規劃進行舊城區改建作出調整。於二零一三年五月，汕頭市土地儲備中心根據《土地管理法(二零零四年修訂)》第58條與我們訂立協議，以人民幣287.1百萬元的代價向我們收購二期地塊的土地使用權。代價乃由交易雙方公平協商釐定，並考慮到汕頭市土地儲備中心委派之估值師對該地塊釐定的公允價值人民幣145.2百萬元以及現行市價。我

## 業 務

們於出售前已產生開發成本人民幣21.3百萬元。其後，我們於重新規劃後透過掛牌出讓重新取得有關地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣675百萬元，並已於二零一三年八月接獲競投出讓土地使用權確認函。我們就出售有關地塊收取的代價與重新收購該等地塊所支付的價格之間的差額主要由於容積率由2上升至4.75，以及重新規劃所致。我們於二零一三年九月訂立土地使用權出讓合同，並全數支付土地出讓金。我們已於二零一三年十月取得相關土地使用權證。

汕頭國瑞城一期由汕頭建材開發。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發一期所需的一切牌照、許可證和證書。汕頭國瑞城二期將由汕頭國瑞開發。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，取得開發二期所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

### 佛山

以下地圖顯示我們於廣東省佛山市的項目所處位置。



### 佛山國華新都

佛山國華新都為南海區東面的一個住宅項目，該處為佛山商業中心，毗連廣州。該項目周邊有多項公共設施，包括醫院及學校，以及各種商業配套。

## 業 務

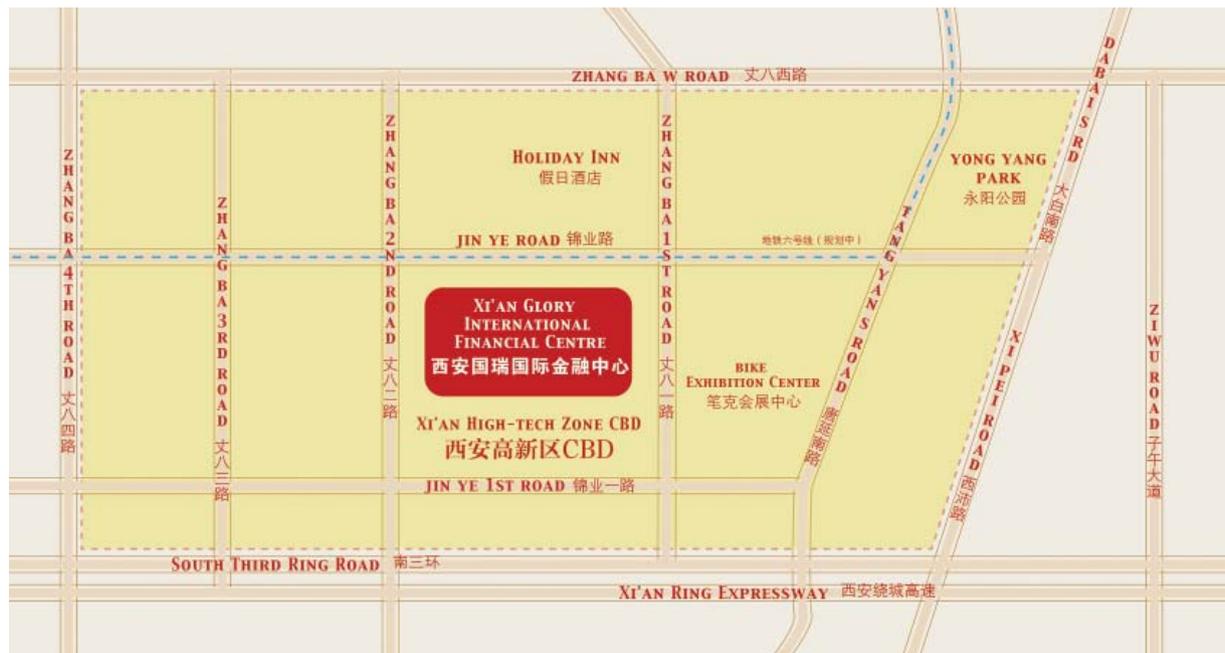
佛山國華新都總地塊面積120,814平方米，預期於竣工後的總建築面積為456,375平方米，包括337,562平方米住宅單位、25,759平方米零售商舖及4,178平方米附屬幼兒園及87,813平方米停車位。佛山國華新都乃持作未來開發。我們預期於二零一四年第三季動工，並於二零一六年第二季竣工。其住宅單位將包括高層住宅。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣650百萬元，而估計未來開發成本為人民幣1,570百萬元。截至二零一四年三月三十一日，我們此項目尚未動工。

佛山國華新都將由佛山國華開發。我們已根據相關土地使用權出讓合同條款悉數支付土地出讓金人民幣625.4百萬元。

我們的中國法律顧問亦確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

### 西安

以下地圖顯示我們於陝西省西安市的項目所處位置。



### 西安國瑞國際金融中心

西安國瑞國際金融中心為西安高新技術產業開發區內中央商業區中的多用途綜合體項目。其位處易於接達交通設施的地方。

西安國瑞國際金融中心總地塊面積19,162平方米，預期於竣工後的總建築面積為285,717平方米，包括203,613平方米辦公室、11,524平方米零售商舖及48,033平方米停車位。西安國瑞國際金融中心乃持作未來開發。我們預期此項目於二零一五年第一季動工，並於二零二零年第三季竣工。截至二零一四年三月三十一日，已產生開發成本人民幣414百萬元，而估計未來開發成本為人民幣2,511百萬元。截至二零一四年三月三十一日，我們尚未啟動此項目的建設工程。

## 業 務

西安國瑞國際金融中心將由陝西華威開發。我們於二零一三年十月訂立協議，收購持有該項目地塊土地使用權的項目公司陝西華威的100%股本權益，代價為人民幣450百萬元。代價乃由各方公平磋商後釐定。截至最後實際可行日期，我們已完成轉讓陝西華威的65%股本權益。

我們的中國法律顧問亦確認，截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的一切牌照、許可證和證書並無法律障礙，惟我們需要根據適用中國法律及法規所訂明之規定及時限，採取所有必要步驟及提交相關申請。

### 我們物業的估值

以下資料乃摘錄自附錄三「物業估值報告」所載的世邦魏理仕報告，概述世邦魏理仕對各項物業所作的估值，以及世邦魏理仕估值時所使用的經選定估值方法及主要假設。有關進一步詳情，包括該等假設的背後理據，請參閱附錄三「物業估值報告」。

編號	物業	本集團 於二零一四年 三月三十一日 現況下的應估市值 (人民幣千元)	估值方法及主要假設	估值報告 頁碼
<b>第一類 — 我們在中國持作銷售的物業權益</b>				
1.	中國北京東城區北京國瑞城多個住宅及零售單位	1,747,300	直接比較法： 住宅：每平方米約 人民幣56,000元至人民幣74,000元 商用部份： 每平方米約 人民幣23,500元	III-4
2.	中國北京東城區北京富貴園多個住宅及零售單位	128,947	直接比較法： 住宅：每平方米約 人民幣67,900元 商用部份： 每平方米約 人民幣30,800元	III-4
3.	中國河南省 新鄭龍湖鎮龍湖大道南側 鄭州國瑞城一期及二期 多個住宅及零售單位	224,400	直接比較法： 低密度住宅：每平方米約 人民幣12,500元	III-4
4.	中國遼寧省 瀋陽大東區 聯合路南側 瀋陽國瑞城二期(汽配城)及 瀋陽國瑞城三期部份 (商業單位C座及E座) 多個零售及商業單位	181,440	直接比較法： 商用部份：每平方米約 人民幣5,500元至人民幣6,700元	III-4
5.	中國廣東省 汕頭市金平區 天山北路3號 雅仕園多個住宅單位及 停車位	2,610	直接比較法： 停車位：每車位約 人民幣184,000元	III-4

## 業 務

編號	物業	本集團 於二零一四年 三月三十一日 現況下的應佔市值 (人民幣千元)	估值方法及主要假設	估值報告 頁碼
6.	中國海南省 海口大英山 新城市中心 海關天空國瑞城一期及二期 (稱為「S1」及「S2」) 多個住宅及零售單位以及幼兒園	840,800	直接比較法： 住宅：每平方米約人民幣12,000元至 人民幣14,000元 商用部份：每平方米約 人民幣36,000元至人民幣42,400元	III-4
7.	中國海南省 海口海甸六東路 海甸島國瑞花園 多個住宅單位及停車位	77,600	直接比較法： 住宅：每平方米約人民幣12,500元	III-4
8.	中國廣東省 汕頭金平區 金砂路31號 汕頭國瑞園的 多個住宅及零售單位以及停車位	11,300	直接比較法： 商用部份：每平方米約 人民幣3,900元 停車位：每車位約 人民幣122,000元	III-5
9.	位於中國北京東城區廣渠門外 忠實里危改小區1區3號開發區的 京禧閣的多個住宅單位及停車位	123,760	直接比較法： 住宅：每平方米約 人民幣48,860元	III-5
			*可就支銷的開發成本作出調整。	
小計		<b>3,338,157</b>		
<b>第二類 — 我們在中國持作開發的物業權益</b>				
10.	位於中國河南省新鄭 龍湖鎮龍湖大道南側及 軒轅路開發地塊的 鄭州國瑞城三至八期及 一所附屬學校	966,400	直接比較法*： 樓面地價： 每平方米約人民幣311元至人民幣 1,337元	III-5
			*可就支銷的開發成本作出調整。	
11.	位於中國廊坊永清縣韓村鎮 廊霸路南側開發地塊的 永清國瑞城	932,800	直接比較法*： 樓面地價： 住宅： 每平方米約人民幣578元 商用部份： 每平方米約693元	III-5
			*可就支銷的開發成本作出調整。	
12.	位於中國遼寧省瀋陽大東區 聯合路南側及東北大馬路北側 開發地塊的瀋陽國瑞城三期部份	662,400	直接比較法*： 樓面地價： 每平方米約人民幣2,350元	III-5
			*可就支銷的開發成本作出調整。	

## 業 務

編號	物業	本集團 於二零一四年 三月三十一日 現況下的應佔市值 (人民幣千元)	估值方法及主要假設	估值報告 頁碼
13.	位於中國海南省萬寧萬城區望海大道開發地塊的萬寧國瑞城一、二及三期	580,800	直接比較法*： 樓面地價： 每平方米約人民幣890元至 人民幣910元  *可就支銷的開發成本作出調整。	III-6
14.	位於中國海南省海口龍昆南路東側開發地塊的海關天空國瑞城三、四及五期(稱為「S3」、「S4」及「S5」)	1,848,800	直接比較法*： 樓面地價：每平方米約 人民幣5,950元  *可就支銷的開發成本作出調整。	III-6
15.	位於中國海南省海口新埠島開發地塊的國瑞·江畔花園	248,000	直接比較法： 土地價值：每平方米約 人民幣7,165元	III-6
16.	位於中國海南省海口濱海西路南側開發地塊的海口西海岸國瑞	104,300	直接比較法： 土地價值：每平方米約 人民幣6,946元	III-6
17.	位於中國北京東城區崇文門路口東南角開發地塊的北京國瑞中心	2,425,600	直接比較法： 樓面地價：每平方米約 人民幣32,380元	III-6
18.	位於中國遼寧省瀋陽大東區東建路東側及東北大馬路北側一幅土地的瀋陽國瑞城四、五、六及七期	1,588,000	直接比較法： 樓面地價：每平方米約 人民幣2,350元至人民幣2,370元	III-6
19.	位於中華人民共和國廣東省汕頭龍湖區珠江新城的B-03-06號開發地塊	613,600	直接比較法： 樓面地價：每平方米約 人民幣2,120元至人民幣3,810元	III-6
20.	位於中國陝西省西安高新區錦業路南側的GXIII-(1)-41-8號開發地塊	76,540.8	直接比較法： 樓面地價：每平方米約 人民幣890元	III-6.1
21.	位於中國廣東省佛山南海區大瀝鎮太平工業區的開發地盤	275,880	直接比較法： 樓面地價：每平方米約 人民幣1,373元	III-6.1
小計		<u>10,323,120.8</u>		

## 業 務

編號	物業	本集團 於二零一四年 三月三十一日 現況下的應佔市值 (人民幣千元)	估值方法及主要假設	估值報告 頁碼
<b>第三類 — 我們在中國持作投資的物業權益</b>				
22.	中國北京 東城區崇文門外 大街16號、18號和18-15號， 北京國瑞城綜合體 (不包括已售部份)	3,829,500	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：購物中心為6%，寫字樓為7%至7.25%</li> <li>• 市場月租：購物中心L1層每平方米約人民幣700元至人民幣900元，寫字樓每平方米人民幣190元至人民幣230元</li> </ul> 直接比較法：停車位： 每車位約人民幣270,000元	III-7
23.	中國北京 東城區北京國瑞城中區 東花市三期C區 樂天瑪特購物中心及 地下停車場	668,960	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：6%至8%</li> <li>• 市場月租：L1層每平方米約人民幣700元至人民幣900元</li> </ul> 直接比較法：停車位： 每車位約人民幣270,000元	III-7
24.	中國北京 東城區鼎新路23號 北京富貴園購物中心一座	758,900	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：5%至6%</li> <li>• 市場月租：淨樓面積每平方米約人民幣156元至人民幣456元</li> </ul>	III-7
25.	中國廣東省 汕頭市龍湖區 中山路170-172號 汕頭國瑞建材家居博覽中心 汕頭國瑞城一期	432,900	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：8%至8.25%</li> <li>• 市場月租：每平方米約人民幣30元至人民幣67元</li> </ul>	III-7
26.	中國遼寧省 瀋陽大東區 東北大馬路398號 瀋陽國瑞城一期大賣場	265,120	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：5.25%</li> <li>• 市場月租：每平方米約人民幣33元</li> </ul>	III-7

## 業 務

編號	物業	本集團 於二零一四年 三月三十一日 現況下的應佔市值 (人民幣千元)	估值方法及主要假設	估值報告 頁碼
27.	中國北京 東城區北京國瑞城 多個四合院	556,200	收益資本化法： • 資本化率：2%至2.5% • 市場月租：按建築面積計 每平方米約人民幣249元	III-7
小計		<b>6,511,580</b>		
<b>第四類 — 我們在中國持作自用的物業權益</b>				
28.	中國北京 東城區 珠市口東大街15號1號樓	177,280	直接比較法： 寫字樓：每平方米約人民幣29,120元 停車位：每車位約人民幣190,000元	III-8
29.	中國廣東省 汕頭龍湖區 中山路168號資訊大樓	40,500	直接比較法： 寫字樓：每平方米約人民幣6,300元	III-8
小計		<b>217,780</b>		
<b>第五類 — 我們於中國租用的物業權益</b>				
30.	中國廣東省 佛山南海區 大瀝鎮衝表西工業區 零售單位1及2及2樓儲存室	無商業價值		III-8
31.	中國陝西省西安高新區 唐延路南側都市之門C塔 11509及11511室辦公室單位	無商業價值		III-8
32.	中國深圳福田區金田路及 福中路交界東南方榮超經貿中心 803、805、806及808室 辦公室單位	無商業價值		III-9
總計		<b>20,390,637.8</b>		

### 項目開發管理

我們在北京總部設有13個部門，包括總裁辦公室、運營與工程管理中心、新項目發展部、規劃設計院、招標採購中心、成本管理中心、營銷與策劃管理中心、物業管理中心、

---

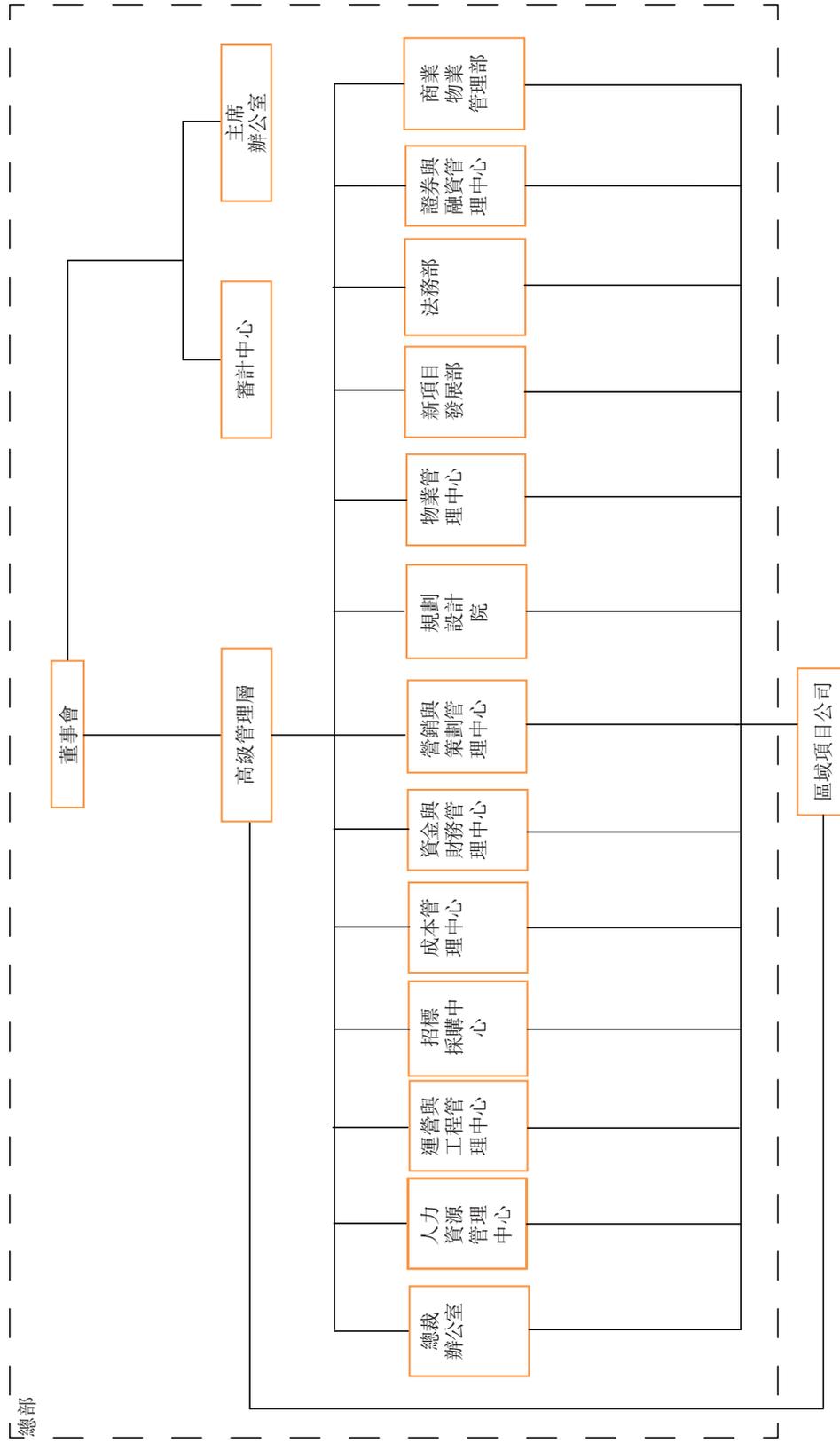
## 業 務

---

商業物業管理部、資金與財務管理中心、證券與融資管理中心、人力資源管理中心及法務部。該等部門負責監督、支援及配合各地區項目公司的營運，包括選定城市及地點、產品定位、設計、成本控制、公開招標、簽立合同、施工及技術質量控制、銷售及營銷、融資、法律合規及人力資源事宜。

## 業 務

下表載列我們的管理和彙報架構：



## 業 務

### 綜合管理架構

我們採用兩級管理制度，第一級為總部，第二級為區域項目公司。總部及區域項目公司於開發項目時緊密合作。總部負責項目開發的戰略決策，而區域項目公司則負責其各自物業開發項目的日常運作。我們有系統地開發、規劃及執行項目，迅速應對中國物業市場瞬息萬變的商業及監管環境的新發展。該管理系統及物業開發流程，使我們能夠有效落實整體戰略及繼續快速應對當地市場狀況的轉變。

我們已制定具體程序和政策對物業開發業務的各方面進行管理。我們的前線業務包括物業開發、銷售和營銷以及物業管理，均由區域項目公司負責。我們的區域項目公司在質量控制、供應以及採購、預算及財務報告等方面會得到我們總部的支援和監督。

就職責分工而言，我們的總部負責：

- 制定戰略和預算；
- 挑選城市及地點；
- 對土地收購和融資進行決策；
- 開拓和進入新的地域市場；
- 建築設計及產品研究和開發；
- 營銷策劃；
- 成本評估和採購；
- 建立全公司的運營和信息技術系統；
- 施工和技術質量控制；
- 我們業務營運的法律合規情況及企業管治；
- 制定人力資源政策；
- 制定會計政策；
- 內部監控和內部審計；及
- 與投資者、公眾和政府維繫關係。

我們的區域項目公司專注於其各自物業項目開發的日常運作。我們的區域項目公司負責：

- 執行土地收購決策；
- 取得項目開發所需的政府許可證；
- 工程、施工和項目管理；
- 銷售和營銷；
- 為客戶提供售後服務和管理客戶關係；及
- 提供物業管理服務。

## 業 務

### 我們的標準物業開發流程

我們將標準物業開發流程應用於整個業務價值鏈上。下圖概述我們的標準物業開發流程：

選址	土地收購	項目策劃和設計	施工前期	融資	項目管理、採購、 及質量控制	銷售和營銷	竣工、交付和售後服務
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物色潛在地段</li> <li>• 進行市場研究及可行性研究</li> <li>• 取得總部投資決策管理委員會的最終批准</li> <li>• 留意拍賣機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過招標、拍賣或掛牌出讓收購土地；或於二級市場收購土地</li> <li>• 使用權，或直接向其他開發商收購項目公司</li> <li>• 取得土地使用權證</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 成立內部設計團隊，負責監督整體策劃和設計</li> <li>• 與第三方設計公司合作及完成設計</li> <li>• 成本及預算控制以及產品定位</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 取得必要的政府許可證/證書</li> <li>• 遵守與開置土地相關的法規</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 整合來自內部財務資源及銀行貸款的資金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過招標僱用施工承包商</li> <li>• 採購建築材料</li> <li>• 實地緊密監控施工进度</li> <li>• 確保內部質量控制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遵守預售的法定規例</li> <li>• 決定銷售和營銷計劃及政策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 交付已竣工物業</li> <li>• 提供售後客戶服務，包括協助取得按揭及進行登記，以及處理投訴</li> <li>• 提供物業管理服務</li> <li>• 收集及分析客戶數據及意見</li> </ul>

---

## 業 務

---

### 選址

我們總部的的新項目發展部門負責進行市場研究、物色具備物業開發潛力的城市和地點並進行初步篩選。我們總部的的新項目發展部門會進行初步可行性研究，仔細評估目標城市和開發地點的發展潛力，以及擬於有關城市和地點開發樓盤的最佳定位。

我們實地評估的主要考慮準則包括以下各項：

- 地點及規模；
- 人口、購買力、目標客戶需求和地塊所在區域／地區的預期增長情況；
- 政府針對相關土地和周邊區域的發展計劃；
- 開發前景，以及社會、經濟和環境影響；
- 交通設施和基礎設施支持；
- 產品定位；
- 估計開發成本和時間，包括拆遷安置費用和時間；
- 預期的財務回報；
- 當地的競爭環境；及
- 適用的分區條例和政府優惠政策。

如果我們決定進行特定項目，我們總部的的新項目發展部門將會在其他總部部門的協助下，進行深入的可行性研究，內容包括產品定位、項目規劃設計、財務預測和回報分析。可行性研究報告將提交給我們總部的投資決策管理委員會（由我們的高級管理人員及總部各部門主管組成）。投資決策管理委員會根據我們的可用資源及擬建項目是否符合我們的戰略方向考慮和評估擬建項目的成本、回報、資金需求和資源需求。

我們會定期關注地方政府就地塊作招標、拍賣或掛牌出讓而發佈的公告，以及與房地產代理和經紀保持良好關係以取得二級市場合適項目的資料。

### 土地收購

我們在中國主要通過兩種方式取得物業開發所需的土地：(i)根據於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權；或(ii)在二級市場通過購買尚未竣工的物業開發項目取得土地使用權或向其他開發商收購擁有物業開發項目的項目公司。

## 業 務

《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》要求所有計劃用於商業開發(包括零售、商業或住宅物業開發)的土地必須透過招標、拍賣或於土地交易所以掛牌出讓的方式出讓。如果通過招標，在決定中標方時，相關機構將單獨根據投標價格或參考投標價格、投標方的信用記錄和開發方案的質量等參數組合進行評估。然而，在通過拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使用權的情況下，通常出價最高的投標方中標。通過招標、拍賣或掛牌競投方式出讓土地使用權的程序包括以下步驟：為了土地使用權而支付競投保證金及於招標、拍賣或掛牌競投中出價；於地方政府機關舉行的招標、拍賣、掛牌競投中得標；訂立土地出讓合同；及支付土地出讓金及取得土地使用權證。

土地使用權的承授人可通過私人銷售出售其土地使用權，惟須受原來的土地使用權出讓合同的條款及條件以及相關中國法律及法規所規限。在法律允許的情況下，在二級市場我們可通過協議轉讓收購第三方的土地使用權。我們亦可通過收購持有相關土地使用權的公司的股權來獲得該等使用權。

於往績記錄期間及截至二零一四年三月三十一日，我們根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》通過招標或掛牌出讓取得所有土地使用權，惟下列者除外：

項目	土地收購方式	收購代價 (人民幣百萬元)	釐定代價基準
西安國瑞國際金融中心	在二級市場 收購項目公司	450	公平磋商

### 項目規劃和設計

我們擁有強大的內部設計能力，並於總部設有一家內部規劃設計院，專門負責項目的整體規劃和設計。總部的規劃設計院聘有專業的工程師，專門負責規劃、建築、結構、機電、園藝和裝潢。我們每間區域項目公司均設有設計團隊，負責協助總部的規劃設計院進行早期的工作、校對施工圖及其後任何修改，以及解決實地設計的問題。

為創出具有特色的設計及符合經營效率，我們將部份概念設計工作外包予經選定的國際設計公司，如與我們已建立長期關係的WY國際設計機構。至於施工圖設計工作方面，我們一般聘請與國際概念設計公司有緊密合作關係的頂尖國內設計公司負責。我們亦會聘用貝爾高林國際(香港)有限公司及黃志達設計師有限公司等國際及本地設計公司，負責部份項目的園景和室內設計。在選擇設計公司時，我們會考慮該等公司的建議設計概念、其在可靠性及質量方面的信譽以及價格。我們的內部設計團隊與該等獲選的設計公司緊密合作，將設計轉化成詳細的設計方案，遞交相關中國政府機關審批。方案一經批准，即成為相關項目或項目階段的施工基礎。我們的內部設計團隊亦積極監督獲聘設計公司的進度和質量，確保符合我們的特定要求。

我們總部的規劃設計院會視乎將開發的物業種類，在選址階段開始各物業開發項目的早期設計工作，使我們能夠在獲得開發用地所需批准後隨即動工，縮短項目開發周期。我

## 業 務

們的採購、成本控制、工程以及營銷策劃團隊亦會參與每個項目或項目階段詳細設計方案的準備工作，確保產品定位準確和產生有吸引力的財務回報。

我們於二零一一年四月與貝爾高林國際(香港)有限公司訂立為期三年的戰略合作協議，其於二零一四年四月經過更新。根據該協議，我們已同意於截至二零一七年三月三十一日止三個年度委聘貝爾高林國際(香港)有限公司提供園景設計服務，合同總值不少於人民幣20百萬元。訂約各方同意於稍後時間訂立獨立協議，釐定詳細的委聘條款。我們的中國法律顧問已確認該項戰略合作協議有效，且對雙方具有法律約束力。

於二零一一年五月，我們與中國建築技術集團有限公司第九設計所(「第九設計所」)訂立一項戰略合作協議。第九設計所由中國建築科學研究院創立及控制，而中國建築科學研究院，為由國務院國資委直接監督的國有企業，並為中國建築業唯一一家全國性科學研究所。該協議將於二零一四年十二月三十一日屆滿。根據該項協議，我們已同意委聘第九設計所提供建築設計服務，每年合同總值不少於人民幣20百萬元。訂約各方同意於稍後階段訂立獨立協議，釐定詳細的委聘條款。我們的中國法律顧問已確認該項戰略合作協議有效，且對雙方具有法律效力。

### 施工前期

在開始施工之前，我們必須首先取得相關地塊的開發權、必要的許可證和證書，包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證。若我們以出讓方式收購土地使用權，我們必須先訂立土地出讓合同，方可申請該等證書和許可證。有關這些證書和許可證的詳情，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在取得上述證書和許可證方面並無遭遇重大延誤。截至最後實際可行日期，我們已就所有開發中的項目取得適用中國法律及法規要求的土地使用權證及所有相關證書和許可證。

### 遵守閑置土地相關法規

根據中國法律及法規，如果我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，我們可能面臨行政訴訟或處罰。為確保符合這些閑置土地相關法規，我們採用內部監控程序，據此，我們的各區域項目公司須密切監控項目設計進度及其各項目獲發必要許可證和證書的情況。

如果於有關土地出讓合同訂明的有關開始施工日期前，我們有可能無法完成任何項目或項目階段設計方案，或取得任何項目或項目階段的必要許可證或證書，則我們的各區域項目公司必須向董事會上報。我們的董事會將酌情批准推遲施工進度。於取得董事會批准推遲施工進度後，各區域項目公司其後會向有關地方政府機關申請推遲施工進度及(如適用)訂立補充土地出讓合同，必要時修訂土地開始施工和竣工日期。

如果由於地方政府未能根據土地出讓合同完成拆遷現有建築、安置現有居民或建設基本的基礎設施，導致未能取得某項目必要的許可證和證書，各區域項目公司亦必須匯報董

## 業 務

事會以作評估。於取得董事會批准後，我們各區域項目公司預期將與有關政府機關商議補救措施，包括但不限於修訂或撤銷土地出讓合同（如適用），或就收購其他等同地塊訂立新土地出讓合同。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未接獲任何中國政府機關任何通知，指稱發現我們持有任何閑置土地，亦無產生任何土地閑置費用。根據我們最近期的施工時間表，董事預期截至最後實際可行日期，並無任何閑置土地事宜。

### 項目融資

我們主要通過內部產生的現金流量（包括預售和銷售物業所得款項）及銀行借款撥付項目所需資金。根據中國銀監會於二零零四年八月三十日發佈的指引，對於未獲得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目，不得發放銀行貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品房的最低資本要求為總投資額的20%，以及其他物業開發項目的最低資本要求為總投資額的30%。有關進一步詳情，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。

我們利用預售和銷售物業所得款項撥付相關項目部份施工成本，以及償還銀行借款。預售所得款項為項目開發過程中經營現金流入不可或缺的來源。根據中國法律及法規，在符合某些標準之後，我們可以預售開發中物業。我們尋求盡量以內部資源撥付物業開發項目所需資金。

如果必要和根據中國銀監會發佈的指引，我們亦會利用銀行借款撥付項目所需資金。銀行借款的條款一般規定我們僅可將有關銀行借款的所得款項用於指定項目或項目階段。截至二零一三年十二月三十一日，我們未償還的即期和非即期銀行借款結餘為人民幣5,153.3百萬元，主要由中國大型商業銀行提供。

我們為項目籌措資金的能力亦取決於中央和地方政府推出的經濟和監管措施，這些措施通常用於穩定中國的物業市場。特別是，人民銀行提高準備金比率的任何決定將限制商業銀行的放貸金額，以及我們從商業銀行獲得融資的能力。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的借款利息開支總額受利率變動的影響」。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無違反銀行貸款或其他融資安排的任何重大條文（包括連帶違約條文）。過去我們的借方無權由於這些連帶違約條文要求我們提前償還債務。

### 訂約、採購、項目管理及質量控制

#### 訂約及採購

我們委聘合資格承包商承接全部物業開發項目的施工工程，包括地基挖掘、一般建築工程、設備安裝以及裝修工程。我們根據《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招

## 業 務

標範圍和規模標準規定》，通過招標程序甄選該等承包商。招標程序由我們總部的招標採購中心管理。作為招標程序的一部份，我們全面進行盡職審查工作，包括但不限於：

- 前期挑選承包商投標；
- 與投標方見面，要求就其現金流量、經驗和資質證書作出確認及承諾；及
- 開展獨立研究和調查，從而核實投標方提交的資質證書和往績記錄。

我們篩選出不符合我們準則的投標方，同時通過考慮投標方的技術實力和報價及建設計劃以挑選中標方，而中標方將與我們簽署施工合同。我們的總部及區域項目公司分別負責按以下準則挑選承包商：

- 就每份價值超過人民幣3.0百萬元的施工合同而言，總部的招標採購中心將在相關區域項目公司的協助下，聯同總部的成本管理中心、運營與工程管理中心及規劃設計院，負責挑選合資格的投標方，而總部的招投標領導小組(由本公司總裁、副總裁及總部的招標採購中心、成本管理中心、運營與工程管理中心及規劃設計院的主管組成)將選出中標方；
- 就每份價值超過人民幣1.0百萬元但低於人民幣3.0百萬元的施工合同而言，相關區域項目公司將聯同總部的招標採購中心，負責挑選合資格的投標方及選出中標方。總部的招投標領導小組負責審批選出中標方的決定；及
- 就每份價值低於人民幣1.0百萬元的施工合同而言，由相關區域項目公司決定選出中標方。

我們與各總施工承包商訂立總施工合同，據此，總承包商須保證質量和完工進度，並須對施工的任何延誤負責，承擔修正任何施工缺陷的費用。我們根據總施工合同訂明的付款時間表分階段向總承包商付款。每個項目每期付款的比例不盡相同。我們一般每月按約80%的已完成工程向總承包商付款。我們的總承包商一般於項目竣工時收取款項總額約95%，我們會將餘下的5%作為保留金保留兩至五年。於往績記錄期間，我們並無發生保留金金額低於我們須就整改施工工程缺陷支付的金額的情況。於往績記錄期間，我們並未因第三方承包商表現未如理想或施工延誤而涉及任何罰款、重大索償或直接損失。

我們總部的招標採購中心負責協調建築材料及設備的採購。我們會直接向我們的供應商購買部份主要建築材料及設備，特別是會影響產品品質的材料及設備，如升降機、門、

## 業 務

窗、石材及內部裝潢材料，而總承包商則負責採購其他物料，如水泥、鋼材。至於總承包商負責採購的部份材料，我們可以指定超過兩家信譽昭著及信貸記錄良好的供應商供總承包商選擇。我們與總承包商訂立的部份總施工合同，載有條文規定總承包商將採購的主要建築材料(如鋼材)的基準市價。如果市場價格的波動超過基準價格的5%，我們向承包商支付的款項將按雙方協定的公式作出相應調整，以反映有關波動的影響。我們經考慮(其中包括)合同條款、當前市場情況及合同價格後，按個別情況磋商決定是否在施工合同內加入有關基準價格的條文。為減少建築材料價格波動的影響，如果我們預期若干建築材料價格將大幅上漲，我們會向承包商預付款項，要求承包商採購日後使用的有關材料。

對於我們負責採購的建築材料及設備，我們會通過招標挑選供應商。我們為旗下全國各地的項目使用的建築材料及設備(例如升降機及門)實施集中採購，以從規模效益中得益。至於因不同地區的需要而特別訂製的材料及設備(例如室內裝修物料)，總部及區域項目公司會視乎合同價值金額在採購方面進行分工。我們對材料的選擇、檢驗和測試採用嚴格的質量控制程序。相關區域項目公司的工程管理團隊親臨現場檢驗材料，以確保材料符合合同規格方作驗收和批准付款。對於任何不符合我們要求的材料，我們會拒收並退回給供應商。

我們已建立合資格供應商(包括施工承包商、設計公司及建材供應商)的資料庫，由我們根據彼等的信譽、信貸記錄及與我們的交易記錄進行篩選。我們已設立由總部招標採購中心、運營與工程管理中心和區域項目公司的成本管理團隊及工程管理團隊成員組成的特別小組，每年對供應商的表現進行評估。此外，我們委聘專業成本顧問公司提供有關招標過程的諮詢服務。

### 項目管理、質量控制和施工監督

我們各區域項目公司的工程管理團隊(由合資格工程師組成)每日進行現場監督，以便監察施工進度和施工質量。嚴密監督是避免施工過程中出現不必要延誤的關鍵所在，使我們能夠發現施工承包商開展的工作中存在的缺陷和問題，確保及時進行糾正。此外，各區域項目公司的成本管理團隊每月向總部的成本管理中心進行彙報，藉此監控及評估每個項目涉及的費用。

我們實施嚴格的質量控制措施，以確保我們的物業質量。我們的質量控制措施側重以下幾方面：

- 選擇設計公司和承包商；
- 選擇、檢驗和測試建築材料和設備；
- 制定質量控制標準；及
- 我們的區域項目公司的工程管理團隊對施工過程進行現場檢驗。

我們執行標準化技術指引，從而確保所有項目的施工符合相關法律、法規和相關中國

## 業 務

政府機關和行業協會頒佈的其他強制標準。這些指引構成了我們與施工承包商訂立的施工合同的一部份，而有關施工承包商必須遵守該等指引。

我們密切監督項目的施工過程。除了由區域項目公司的工程管理團隊監督之外，我們總部的運營與工程管理中心(由專業工程師組成)會定期檢查我們的所有施工工地，以確保施工質量和安全控制符合我們的質量控制指引，以及所有相關法律、法規和行業標準。我們的承包商亦須提供每月的進度報告。我們不允許承包商分包或將其與我們訂立的合同安排轉讓予任何第三方。

為遵守相關中國法律及法規，我們委聘合資格的獨立第三方專業機構根據相關中國法律及法規所訂明，對我們的項目工程若干方面進行監察。該等工程監督公司對所有建築材料及施工工藝進行實地質量及安全監控檢查，並監察施工進度、工地安全及工程竣工時間表。

工程管理團隊連同區域項目公司的設計團隊和銷售團隊以及各項目的物業管理公司會檢查我們已竣工物業開發項目的每個單位，以確保在交付給客戶之前符合要求。

我們對承包商的任何勞工問題或施工中可能發生的意外及受傷事故均不承擔任何責任。誠如我們與承包商訂立的合同中所述，該等風險由承包商承擔。然而，我們嚴格的質量控制措施規定，我們的承包商須遵守相關規則和法規，包括環境、勞動、社會和安全法規，從而將我們的風險和責任盡量減少。於往績記錄期間，我們與承包商之間沒有出現任何爭端，亦無出現涉及任何承包商的重大人身傷亡事故，而對我們業務產生重大不利影響。

### 合同管理系統

我們制定了合同管理系統，以此作為我們管理信息系統的一部份，以便記錄(其中包括)我們所訂立的每份施工或採購合同的付款時間表，以及有關我們委聘的各施工承包商、設計公司和供應商的反饋信息。該合同管理系統有助於我們管理項目的成本和付款情況，及評估供應商和服務供應商的質素。

### 銷售和營銷

#### 營銷

總部設有營銷和策劃管理中心，負責管理所有項目的全盤銷售和策劃推廣安排。項目公司的銷售團隊負責落實總部的決策，為我們的項目組織銷售流程。我們總部的營銷和策劃管理中心及區域項目公司的銷售團隊於整個物業開發過程中提供寶貴的意見，包括選址、產品定位、預算規劃及項目設計，從而確保我們的物業開發項目定位準確，符合客戶期望，定價適當而有利。我們亦委聘外部房地產銷售代理，藉以受惠於其集體銷售及營銷力量，以及彼等的客戶群。

**於收購土地及我們的項目施工之前：**我們總部的營銷和策劃管理中心及區域項目公司的銷售團隊收集相關市場數據，由總部的營銷和策劃管理中心輔助總部的新項目發展部門對

## 業 務

每宗建議土地收購進行可行性研究。其亦參與制定我們各個項目的產品定位和概念設計。營銷和策劃管理中心的提前參與，有助於我們符合目標客戶群的項目設計需要。

**在物業預售前：**我們總部的營銷和策劃管理中心制定我們物業的營銷戰略和計劃。我們主要通過戶外廣告、印刷媒體及互聯網推銷物業。區域項目公司的銷售團隊亦會準備基準項目單價和定價相關政策，並提交高級管理層審閱。除獲批的基準單價外，我們所有物業的售價根據完善的內部監控程序釐定、批准和控制。有關進一步資料，請參閱「一 營銷費用和定價控制」。

**在整個預售期間及之後：**區域項目公司的銷售團隊為客戶提供全面協助，進行內部協調從而解答客戶提出的疑問，收集客戶和潛在客戶的反饋信息以便進行產品評估，協助設計修改後續產品設計，從而應對市場需求的任何變化。

### 營銷費用和定價控制

我們已制定集中的營銷費用和定價控制政策，在充分考慮當時的市場需求及情緒後，釐定及控制我們所有項目的營銷費用及設定項目售價。於開始預售前，本公司總裁釐定及批准物業的營銷預算以及每個物業類型的基準售價。有關預算和基準售價乃根據我們區域項目公司的推薦建議釐定，並每月作出調整。

### 預售

我們一般在全部施工完成之前開始預售我們的物業。我們通常於項目中就各主要平面圖建立設置傢具齊全的示範單位後方開始預售，藉此可向潛在客戶準確和詳盡地展示我們所銷售的物業。我們使用物業預售所得款項撥付我們的項目發展。

中國監管物業預售的多項法律及法規規定了在特定物業開始預售前需要滿足的條件。這些條件包括獲得相關建設用地規劃許可證、土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證和預售許可證。此外，物業開發商亦須使用地方政府規定的標準預售合同。

於往績記錄期間，我們在取得上述證書和許可證方面並無遭遇任何重大延誤。我們的中國法律顧問亦告知，截至最後實際可行日期，我們當時所有預售中物業均已獲得相關的預售許可證。有關監管預售的法律及法規詳情，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。

### 竣工、交付和售後服務

#### 客戶付款安排

我們的客戶可以通過一次性付款或按揭貸款購買物業。如果我們的客戶選擇一次性付款結清購買價，客戶則需要在簽署買賣合同後短期內支付全部購買價。如果客戶希望通過

## 業 務

按揭貸款結清購買價，則客戶須在簽署買賣合同後根據合同中訂明的條款支付首期款項。客戶一般須於確認住宅物業買賣時支付不少於購買價30%的首期款項，若為商業物業，則須支付購買價不少於50%。視乎相關按揭銀行的審批流程，餘下購買價一般由按揭銀行於兩至三個月內支付。客戶若選擇以銀行按揭貸款支付樓價，我們會在有需要時協助客戶申請按揭貸款。我們物業銷售和預售的付款期大致相同。

按照市場慣例，我們已與多間銀行訂立安排，為客戶提供按揭貸款。我們不會對購房者進行獨立信用核查，而是依靠相關銀行進行的信用核查。與中國其他物業開發商一樣，銀行通常要求我們對客戶償還物業按揭貸款的責任進行擔保。擔保期一般於銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品時結束。截至二零一四年四月三十日，我們就客戶按揭提供的有效擔保為人民幣1,867.8百萬元。如果購房者於擔保期內拖欠按揭貸款，我們將須償還該購房者對貸款承押人銀行欠下的按揭貸款餘額。在此情況下，我們有權沒收所收取的首期款項及出售所收回的物業。於往績記錄期間，未曾發生任何買家拖欠事件。據我們深知，中國政府近期推出的多項房地產限貸令並無造成客戶拖欠按揭付款的趨勢。

### 銷售型物業的交付

我們旨在於買賣合同(包括預售合同)中規定的時限內向客戶交付物業。依據現行的中國法律及法規，在將物業交付給客戶之前，我們需要取得竣工證或通過實地驗收檢查。我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國所有相關和適用的銷售型物業交付監管法律及法規。有關規管銷售型物業交付的中國法律及法規詳情，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於項目竣工或交付相關售後產權文件方面並無遭遇任何重大延誤。

我們同時本著向客戶交付優質物業和帶來令人滿意的購買經歷為目標。在將物業交付給客戶之前，工程管理團隊會連同區域項目公司的設計團隊以及銷售團隊與各項目的物業管理公司開展現場檢驗，從而確保這些物業處於合格狀態。然後，區域項目公司的銷售團隊以及客戶服務團隊在預期的交付日期之前安排客戶檢驗其購買的物業，從而保證物業符合我們規定的標準以及我們客戶的期望。區域項目公司的銷售團隊以及客戶服務團隊還協助客戶申請分戶產權證，並在交付後與客戶密切聯繫，從而收集反饋信息，以此改進我們今後的產品和服務。

### 售後服務

區域項目公司的銷售團隊以及客戶服務團隊負責我們的售後客戶服務以及制定客戶服務過程和標準。我們提供全面的售後服務，包括協助客戶獲得物業產權證以及處理客戶投

## 業 務

訴。我們亦負責監督所開發物業的維修和持續維護。此外，我們區域項目公司的銷售團隊亦會收集和分析客戶數據，從而確認最新市場趨勢，開展客戶滿意度調查，以便改進我們項目的市場定位、設計、營銷戰略和服務質量。

### 物業管理

我們相信物業管理服務可為我們的客戶提高物業價值，以及提升品牌知名度和聲譽。我們通過旗下物業管理公司為我們所開發大部份物業的業主提供物業管理服務。該等物業管理公司均持有有效的二級物業管理許可證。我們的物業管理公司一般參與物業開發的早期階段以及整個規劃、設計、銷售及營銷階段，從而將今後的維修成本降至最低。我們委聘外部物業管理公司，負責在銷售期內提供諮詢服務。

我們通常與業主簽署物業管理合同，在合同中指明將要提供的服務、這些服務的範圍、質量要求和這些服務的收費。我們提供的物業管理服務包括公用地方維護及保安、園藝及景觀美化、清潔、消防及租賃代理服務。我們每半年或每年向我們的客戶收取管理費。根據中國法律，我們不得將管理責任全盤交由第三方負責，但可將若干責任(如清潔及保安服務)外包給第三方。根據有關法律及法規，我們在未經過半數業主批准下，不得調高物業管理合同中列明的收費。

依據中國法律，在徵得過半數業主(彼等合共持有物業非公用地方50%以上權益)的同意之後，業主有權聘請或解僱物業管理公司。我們每年對於我們的管理表現進行客戶調查，以持續改善我們的服務。截至最後實際可行日期，我們的物業管理公司未曾在管理任何物業的過程中被解僱。

我們的物業管理公司已獲發ISO 9001:2008證書，並獲北京恩格威認證中心有限公司發出OHSAS 18001:2007證書，證明其品質管理系統及職安健管理系統獲得認同。兩張證書將於二零一七年四月到期，我們預期於該證書到期時辦理該證書的續期不會遇到任何困難。

### 信託融資公司提供的另類融資

#### 信託融資安排概述

除銀行貸款外，中國公司(特別是物業開發商)可能會根據信託融資安排取得另類融資。信託融資安排是由信託基金提供的資金安排，而信託基金是由在中國銀監會註冊的信託融資公司(以該等基金受託人的身份)設立及管理的國內基金。只有符合中國銀監會於二零零九年二月四日頒佈的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》(經修訂)所規定的若干條件的投資者方可投資該等信託基金。

根據中國法律，信託融資是融資交易的法定形式。信託融資安排已成為中國物業開發商的一種常見資金來源。信託融資安排有多種形式供中國物業開發商及其他中國公司採用，

## 業 務

包括股權轉讓、注資、股權收購、股東貸款或作為有關信託基金受託人的信託融資公司批授的有抵押貸款。信託融資公司可能與借款公司訂立有抵押貸款安排，包括涉及股權質押或抵押權益、擔保、注資、股權轉讓、回購、貸款轉讓及／或以相關項目公司產生的租金收入、銷售收入及其他收益的轉讓等形式的其他擔保的各項協議組合。截至最後實際可行日期，我們與四川信託有限公司（「四川信託」）及五礦國際信託有限公司（「五礦國際信託」）有七項未償還信託融資安排，上述兩家公司均為獨立第三方，上述安排均於日常業務過程中訂立，並為我們的營運提供融資。與銀行貸款相比，信託融資的靈活性較大。銀行貸款的提取通常取決於實際施工的進度，但信託融資的提取可與相關信託公司商定一次過全額提取或多次分期提取。然而，由於這些信託融資安排的利率較高，我們需要承擔更高的融資費用。我們根據信託融資安排作出的契約與我們通常就銀行貸款向銀行作出的契約在所有重大方面一致，亦不會遠優於有關契約。概無保證我們未來在有需要時將能夠訂立該等安排，或以有利的條款訂立該等安排。

### 監管概覽

根據於二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》（「信託辦法」）、於二零零九年二月四日生效的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》以及於二零零九年八月二十四日生效的《信託公司淨資本管理辦法》，「信託公司」是指依照《中國公司法》註冊成立並主要在中國經營信託業務的金融機構。「信託業務」是指信託公司以信託受託人身份進行之業務運營，包括為經營業務及收取報酬的目的，以受託人身份處理信託事務。信託公司註冊資本最低限額為人民幣300百萬元或等值的可自由兌換貨幣。

根據中國銀監會辦公廳於二零一零年二月十一日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司僅在符合以下條件時方可為物業開發項目提供貸款：(i)物業開發商已取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(ii)物業開發商或物業開發商的控股股東已取得二級或以上的《房地產開發企業資質證書》；及(iii)物業開發商以自有資金在項目中作出的投資金額符合中國中央政府的要求。

於二零一零年十一月十二日，中國銀監會發出《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司對房地產信託業務立即進行合規性風險自查。各信託公司必須就每筆貸款分析其監管合規性和風險狀況，包括信託公司發放貸款的每個房地產開發項目是否符合「四證」齊全（即土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證）、房地產開發商或其控股股東是否具備二級資質、項目資本比例是否達到國家最低要求等條件。各銀監局必須監控其管轄範圍內的信託公司旗下房地產業務的合規性和風險。如銀監局在核查中發現任何問題，應立即採取措施責成信託公司糾正不合規事件，並按照有關規則及法規對不合規行為依法懲處。

## 我們的信託融資安排

下表載列我們尚未償付的信託融資安排若干詳情：

取得信託融資的附屬公司	信託融資公司	融資生效日及年期	信託貸款本金 (人民幣百萬元)	融資費用/ 信託融資公司回報	擔保	其他款項用途限制及 其他關鍵條款及契約	信託貸款 所得款項用途	實際/預計 還款及回購時間	截至二零一四年 四月三十日 未償還信託 貸款總額 (人民幣百萬元)
油頭建材	四川信託公司	二零一二年十二月二十七日至二零一八年十二月二十六日	120	按人民幣銀行所報的五年期基準借貸利率的95%加上0.5%的浮動利率及前期費用人民幣3.3百萬元。	由以下各項擔保：(i)油頭建材自油頭國瑞城一期收取得來經營收益的權利；(ii)油頭國瑞城一期的土地使用權及物業及我們的油頭辦公室(總建築面積為69,699平方米)的押記；及(iii)由花園集團及張主席提供的擔保。	信託貸款所得款項不得用作投資證券市場、物業開發、收購土地儲備及股權投資，如非用作指定用途，須獲四川信託及其投資者批准。油頭建材亦已承諾：(i)在信託期內，在取得四川信託及其投資者書面同意前，不會產生額外借貸或提供任何抵押；(ii)在根據信託融資協議償還融資費用前，不會向股東宣派及/或支付任何股息或其他分派；及(iii)於信託期內，不會轉讓、抵押或出售油頭建材對油頭國瑞城一期未來營運收益的權益。	油頭國瑞城一期日常運營	我們必須於二零一三年三月二十一日至二零一八年九月二十一日期間每季償還人民幣1.45百萬元。	112.8

## 業 務

取得信託融資的附屬公司	信託融資公司	融資生效日及年期	信託貸款本金 (人民幣百萬元)	融資費用	擔保	所得款項用途限制及其他關鍵條款及契約	信託貸款所得款項用途	實際/預計還款及回購時間	截至二零一四年四月三十日未償還信託貸款總額 (人民幣百萬元)
北京國瑞	五礦國際信託	二零一三年七月二十二日至二零一六年七月二十一日	769.1	固定年利率10.04%	以北京國瑞二期兩幢總建築面積41,532平方米的高層住宅樓作出的質押擔保	信託貸款所得款項只可用作支付終止就售高層住宅樓而於二零零九年七月與海南航空股份有限公司訂立的預售協議的款項。 信託公司就重大公司行動或交易擁有否決權，例如削減股本、合併、分拆、股份重組、合資企業及貸款融資的重大增加。有關權利一般與根據有抵押借貸交易給予債權人的慣常保障相符。	支付終止就售高層住宅樓而於二零零九年七月與海南航空股份有限公司訂立的預售協議的款項	我們必須於二零一四年七月二十二日、二零一五年七月二十二日及二零一六年七月二十一日分別償還人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣269.1百萬元。	769.1
花園集團	五礦國際信託	二零一三年十月二十五日至二零一五年十月二十四日(人民幣291.2百萬元)；二零一三年十一月七日至二零一五年十一月六日(人民幣150.9百萬元)；二零一三年十一月八日至二零一五年十一月七日(人民幣357.9百萬元)	800	固定年利率9.5%	由以下各項擔保：(i)北京國瑞及汕頭利濶房地產投資有限公司以佛蘭地產100%股權作出的質押；及(ii)北京國瑞以北京國瑞購物中心作出的質押。	信託貸款所得款項只可用作補充營運資金。 花園集團亦已承諾，於信託期內：(i)在未取得五礦國際信託的書面同意前，不會解散、清盤或成立附屬公司；或(ii)在未取得五礦國際信託的書面同意前，不會提供可能對我們的財務狀況或我們履行信託項下責任造成不利影響的任何抵押。	應付我們的營運資金需求	我們計劃於各筆支取款項的年期屆滿時作出還款。	800

## 業 務

取得信託融資的附屬公司	信託融資公司	融資生效日及年期	信託貸款本金 (人民幣百萬元)	融資費用	擔保	所得款項用途限制及其他關鍵條款及契約	信託貸款所得款項用途	實際/預計還款及回購時間	截至二零一四年四月三十日未償還信託貸款總額 (人民幣百萬元)
油頭國瑞			402			<p>假若油頭國瑞未能履行或遵守其於信託貸款協議下的任何責任，且該失責於五礦國際信託發出失責書面通知後15個營業日仍未補救，信託貸款將即時到期及須悉數支付。</p> <p>油頭國瑞亦已承諾，(i)在未取得五礦國際信託的書面同意前，不會合併、分拆、解散或清盤；(ii)在未取得五礦國際信託同意前，不會提供任何擔保；或(iii)在未取得五礦國際信託同意前，不會進行或作出對五礦國際信託於信託貸款協議下的權利或對其所持的油頭國瑞股權價值造成重大不利影響的任何企業行動或交易或任何主要投資。</p>		<p>我們必須分別於二零一四年三月二十日、六月二十日、九月二十日及十二月二十日各償還人民幣105百萬元，並分別於二零一五年三月二十日、六月二十日、九月二十日及十二月二十日各償還人民幣12.5百萬元。</p>	391.5
原北京國瑞	五礦國際信託	二零一三年十二月十一日至二零一五年十二月十日	98 <sup>(1)</sup>	<p>固定年利率12%。</p>	<p>由以下各項擔保：(i)抵押油頭國瑞城二期的土地使用權；(ii)由花園集團及原北京國瑞作出的擔保；及(iii)抵押油頭國瑞50.5%的股權。</p>	<p>見附註(1)</p>	<p>開發油頭國瑞城二期</p>	<p>見附註(1)</p>	98

## 業 務

取得信託融資的 附屬公司	信託融資 公司	融資生效日及年期	信託貸款 本金 (人民幣百萬元)	融資費用	擔保	所得款項用途限制及 其他關鍵條款及契約	信託貸款 所得款項用途	實際/預計 還款及回購時間	截至二零一四年 四月三十日 未償還信託 貸款總額 (人民幣百萬元)
花園集團	五礦國際 信託	二零一四年一月二十三 日至二零一五年一月 二十二日(人民幣100百 萬元)；二零一四年二 月十七日至二零一五年 二月十六日(人民幣261 百萬元)	361	固定年利率6%	—	—	應付我們的營運 資金需求	我們計劃於各筆支 取款項的年期屆滿 時作出還款。	361
國瑞實業	五礦國際 信託	二零一四年四月十一日 至二零一五年四月十日	85	固定年利率6%	—	信託貸款的所得款項僅可用作補充 營運資金。任何備攤需要五礦國際 信託批准。	應付我們的營運 資金需求	我們計劃於信託貸 款的年期屆滿時作 出還款。	85

### 附註：

- (1) 五礦國際信託透過出資人民幣98百萬元收購汕頭國瑞49.5%的股權。北京國瑞有權利及義務於信託貸款年期屆滿時根據與五礦國際信託協定的任何條件回購該等股權。整個安排於綜合財務報表以其中一項有抵押借款列賬。

## 業 務

我們預期，將透過動用內部資源履行我們於信託融資安排下的還款責任。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無違反信託融資安排下的還款責任或在任何重大方面違反當中任何其他責任。

我們的中國法律顧問認為，我們的中國附屬公司涉及的尚未到期有抵押信託融資安排均已遵守有關中國法律、法規及規則，且就有關有抵押信託融資安排簽署的協議均屬有效及對訂約各方具有約束力。

### 一級土地開發

除了從事物業開發項目外，我們亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。一級土地開發業務指通過對土地的整理，使其達到公開招標、拍賣及掛牌等出讓條件的過程。此通常包括所整理地塊上的企業及居民搬遷、拆除既有樓宇及其他建築物、清理平整地塊及補建必要的基礎設施以滿足日後商業物業開發。安置可透過以下方式進行：(a)貨幣補償；(b)由一級土地開發商提供自行開發或購買的回遷房作異地安置；或(c)在原址提供新開發的回遷房，換取現有住戶將被拆除的物業作原址回遷。一項一級土地開發項目完成後，我們將聘請政府選定的第三方估價師重審我們報告的總開發成本，並且政府一般會根據此類估價師進行的獨立估價釐定估計開發成本總額並向我們作出補償，以及給予估計開發成本總額特定百分比(以北京為例不超過8%)的酬金，並一次性付清該酬金。一級土地開發的開發成本主要包括拆遷補償、拆除及重新安置工作分包費。誠如我們的中國法律顧問告知，我們的一級土地開發業務在各重大方面均已全面遵守中國法律及法規。

於往績記錄期間，我們已於二零一二年完成一項名為北京哈德門項目的一級土地開發項目。於現居民安置期間，我們就此項目與現有居民訂立合共809份安置協議。我們就本項目提供的服務錄得合共人民幣2,178.7百萬元報酬，乃根據二零一三年一月政府釐定的估計開發成本總額人民幣1,960.9百萬元及估計開發成本總額5%的獎金計算。我們其後透過競標取得該地塊物業開發項目的土地使用權。我們於二零一三年九月取得相關土地使用權證。有關進一步詳情，請參閱「我們的物業開發項目—北京—北京國瑞中心」。

我們在北京尚有一個一級土地開發項目，即祈年大街西項目，規劃建築面積為427,404平方米，由五幅土地組成。祈年大街西項目地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。據第一太平戴維斯報告，截至二零一四年三月三十一日，以規劃建築面積計算，祈年大街西項目是天安門方圓一公里範圍內最大的一級土地開發項目。我們已於二零零七年六月獲北京市規劃委員會發出建設用地規劃許可證，並且於二零零七年八月獲北京市人民政府批准利用國有土地使用權發展該項目。我們已於二零零九年九月與北京能源投資(集團)有限公司(「北京能源」)訂立共同開發協議，並於二零一零年六月進行修訂。根據共同開發協議(經修訂)，北京能源已同意承擔該項目成本的一半，代價是於項目完成後收取政府所支付酬金的50%。北京能源投資(集團)有限公司為北京市人民政府全資擁有的投資公司，

## 業 務

投資於電力、節能及房地產項目。我們已於二零零七年九月取得當地政府機關的房屋拆遷許可證，並獲當地政府機關批准將拆遷最後限期延至二零一四年九月。我們已於二零零七年九月展開此項目工程，於截至二零一四年三月三十一日，該項目所產生的開發成本為人民幣909.3百萬元。截至二零一四年三月三十一日，我們估計此項目日後產生的開發成本將為人民幣990.9百萬元。截至最後實際可行日期，我們已就本項目與現有居民訂立合共2,177份重新安置協議，預計日後將就該項目進一步訂立364份重新安置協議。我們已於二零一三年第二季完成五幅土地中其中一幅土地的一級土地開發。就該幅土地而言，我們在北京市人民政府安排下與兩個公營獲准使用有關劃撥土地的服務單位訂立協議，據此，該兩個公營服務單位同意就我們所提供的服務向我們支付合共人民幣1,963百萬元酬金，而北京能源有權根據共同開發協議分佔該酬金50%。截至最後實際可行日期，當中人民幣1,100百萬元已經收訖。其餘四幅土地方面，在一級土地開發完成後，政府將向我們支付酬金，金額相當於由政府釐定的估計開發成本總額加估計開發成本總額5%的獎金。我們預期於二零一四年至二零一五年期間完成其餘四幅地塊的一級土地開發。

我們聘用合資格的承包商進行一級土地開發項目的拆遷及重新安置工作，包括於我們取得房屋拆遷許可證後與現有居民商討重新安置的補償事宜。有關房屋拆遷許可證通常訂明完成拆遷工作的時限，有關時限通過向相關政府機關申請，並於取得其批准後可予延長。我們透過招標程序挑選承包商，當中會考慮競標者的素質及所報價格。每完成一戶拆遷安置，我們將向承包商支付一筆定額款項。我們一般要求承包商在特定時間內完成拆遷安置工作，部份協議中訂明，若承包商無法按時完成拆遷安置工作，我們有權終止協議。基本上我們按照協議所載付款期限向承包商分期付款，有關付款期按個別基準通過協商訂立。在實施拆遷安置計劃前，承包商須獲得政府及我們批准。我們已指派工程師駐場監控及定期檢查拆遷及重新安置工作的質量及過程，確保承包商符合我們的指引及相關法律和法規。工程師亦會與當地機關聯繫，進行相關法律及法規所規定的駐場安全檢查。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們與政府、承包商及待拆物業住戶之間並無重大意見分歧或爭議。

我們通常透過對當地市場趨勢及條件進行綜合研究，分析(其中包括)未來土地使用的政府規劃(如有)及投資於一級土地開發運作的估計回報，來確定及評估一級土地開發機會。我們分別於二零零一年及二零零三年進行北京富貴園及北京國瑞城地塊的一級土地開發，這兩個項目均被北京市人民政府列為重點危舊房改造項目。我們的表現為前北京崇文區的城市化作出重大貢獻，並改善當地生活環境，深受當地居民讚許。鑒於地方政府普遍計劃聘用在一級土地開發方面具備強大實力的開發商，我們相信我們在一級和二級土地開發方面的豐富經驗及強大實力、充裕的資金資源及良好的信譽將有助於我們獲取具有戰略價值的一級土地開發機會。於往績記錄期間，我們全部北京一級土地開發項目均通過北京市國土資源局直接授權及書面批准獲得，並已獲由北京市發展和改革委員會、北京市規劃委員會、北京市建設委員會(現名為「北京市住房和城鄉建設委員會」)以及北京市國土資源局組成的聯合委員會，以及北京市經濟適用住房、危舊房改造和古都風貌保護領導小組辦公室

## 業 務

批准。除取得上述書面批准外，我們並未就進行一級土地開發項目與北京政府訂立任何協議。我們計劃繼續承建類似項目。除有關項目所得的收益外，我們預期承建有關項目將有助提升我們在有關社區內的專業形象，從而增加在相關土地招標、拍賣或掛牌出讓時我們收購到該等地點的二級土地開發權的機會。

### 「三舊改造」政策下開發的項目

我們已根據「三舊改造」政策與地方自治組織及企業訂立合作協議，開發若干位於汕頭的地塊。請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。地方自治組織及企業須負責統籌拆除現有建築物及重新安置現有居民，我們負責拆遷安置的成本，及其後興建物業及配套設施。我們必須在各合作協議商定的時間框架內完成工程。相關地方自治組織或企業有權獲得現金補償或根據相關協議協定物業開發完成後的竣工建築面積的若干百分比，而我們則有權出售餘下物業。

該等地塊包括規劃總建築面積達4.3百萬平方米的四個開發項目，地方自治組織或企業（視何者適用）已同意於完成相關地方法規所規定的政府手續後，向我們轉讓相關土地使用權。就該等項目而言，我們已獲中國法律顧問告知，我們毋須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序取得有關地塊的土地使用權。我們亦獲中國法律顧問告知，我們根據「三舊改造」政策與相關的地方自治組織及企業訂立土地使用權出讓合同後，在取得相關土地使用權證方面應無重大法律障礙。有關該四個項目中一個規劃總建築面積65,170平方米的項目，我們現正就相關合作協議辦理取得當地政府批文的程序，預期相關拆遷工作有望於二零一四年第三季完成。截至二零一四年三月三十一日，我們有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支的開發成本並不重大。該四個項目中一個規劃總建築面積136,836平方米的項目已由我們取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，相關拆遷工作有望於二零一四年第二季開始。截至二零一四年三月三十一日，我們有關該項目已產生的開發成本為人民幣24.0百萬元，主要包括預付重新安置補償和初步規劃、設計和測量開支。就其他兩個規劃總建築面積4.1百萬平方米的項目而言，我們已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，並正就重新安置與現有居民進行商談。截至二零一四年三月三十一日，我們有關該兩個項目的開發成本為人民幣2.9百萬元，主要包括初步規劃、設計和測量開支。我們計劃於該等地塊開發住宅物業。

### 廣東省潮州市的開發項目

此外，我們正在廣東省潮州市負責一個規劃建築面積為2.9百萬平方米的一級土地開發項目，名為梅林湖項目。我們已取得當地政府有關初步土地使用規劃的批文，該項目可望於二零一八年上半年完成。截至二零一四年三月三十一日，我們有關該項目用於支付初步規劃、設計和測量開支已產生的開發成本為人民幣1.2百萬元。

---

## 業 務

---

### 投資物業和商業租賃

我們選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。於各項目開發初期，董事會釐定是否出售商業物業或保留作投資用途。我們將視乎以下多項因素決定是否出售或保留商業物業，例如位置、區域市場狀況、配套商業設施以及我們的商業利益。截至二零一四年三月三十一日，我們在北京富貴園、北京國瑞城、瀋陽國瑞城和汕頭國瑞城中擁有總建築面積合共296,768平方米的投資物業。

## 業 務

下表載列我們的投資物業截至二零一四年三月三十一日的資料概要：

項目	物業類型	持作投資的 總建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	實際租賃 建築面積 (平方米)	出租率 <sup>(1)</sup> (%)	土地使用權滿到期日	竣工日期	截至十二月三十一日止年度總租金收入		總租金收入 二零一四年 三月三十一日 止三個月	應估資本價值 (人民幣 百萬元)	物業估價 報告參考 (項目編號)
								二零一一年	二零一二年			
北京國瑞城	購物中心	84,904	46,336	39,211	84.6%	二零四年八月	二零九年第二季					22
	寫字樓	9,808	9,803	6,170	62.9%	二零四年八月	二零九年第二季					
	停車場	26,324	26,324	18,426	70.0%	二零四年八月	二零九年第二季	128,248	149,852	48,374	5,054.7	23
	零售酒舖	29,128	25,642	22,598	88.1%	二零四年八月	二零九年第二季					
	四合院	7,219	7,219	7,219	100.0%	二零四年八月	二零一二年第二季					
北京富貴園	購物中心	26,146	19,955	17,145	85.9%	二零四年十一月	二零三年第二季	30,927	32,174	7,899	758.9	24
汕頭國瑞城	專業市場	62,398	62,398	50,429	80.8%	二零四年五月	二零九年第三季	21,434	23,886	7,063	432.9	25
瀋陽國瑞城	專業市場	50,841	50,841	50,841	100.0%	二零四年三月	二零九年第四季	14,053	1,163	— <sup>(2)</sup>	265.1	26

附註：

- 出租率乃以該項目的實際租賃面積(即相關租賃協議就項目規定的可出租面積)除以可出租總面積(由我們釐定可予出租且並不包括整體公用或用以提供公用服務的面積或用作附屬設施用途的面積)計算。
- 我們向租戶提供由二零一三年十月開始為期六個月的免租期。

## 業 務

我們自商業物業及停車場的多元化組合產生持續穩定的收益，並根據項目定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶需求等因素挑選租戶。我們的租戶包括大型的主力租戶。有助增加我們投資物業的吸引力和人流。我們與包括個餐飲及娛樂營運商、服飾及家品製造商及零售連鎖店等不同租戶訂立戰略合作協議，此舉使我們能夠將投資物業組合快速擴展至所選地區市場。我們相信，我們的投資戰略配合多元化的租戶組合、有效的宣傳和靈活的租賃安排，將帶來持續穩定的收益並顯著提升我們投資物業的價值。

我們的租金一般按當前市場租金釐定。我們零售租戶應付的租金一般為固定月租及按營業額計算的租金（「營業額租金」）的較高者，當中營業額租金乃參考租戶每月銷售營業額的預設百分比計算，有關百分比一般由租戶及我們根據（其中包括）租戶所租賃的建築面積及其聲譽釐定。我們一般要求租戶按月預付定額租金，並於翌月上半月支付營業額租金超出固定租金的部份（如有）。我們選擇性地向租戶提供裝修免租期等優惠。我們一般要求租戶就我們的投資物業支付三個月固定租金加三個月物業管理費的抵押保證金。如果租戶違反相關租賃協議，我們有權自彼等支付的抵押保證金中作出扣減或保留有關抵押保證金。根據租賃協議，租戶有權向我們發出三個月的事先書面通知重續租約，並擁有優先購買權。除租金及物業管理費外，我們亦會就我們投資物業的推廣活動及廣告計劃每月向零售租戶收取定額宣傳費用。

我們的盈利可能會由於我們投資物業價值重估而出現升跌。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們於往績記錄期間的財務業績包括投資物業公允價值變動，因而我們的業績或會因有關投資物業公允價值變動而波動」。視乎整體經濟及市場情況，我們擬維持一個最佳物業組合作出售及投資之用，亦有戰略地增加物業組合中投資物業所佔的比例，從而提升收入源的持續性，並可分散我們於住宅物業市場所面臨的政策及運營風險，支持我們的長遠增長。

### 物業管理

我們向所開發物業的業主提供物業管理和相關服務，並透過提供該等服務創造收益。詳情請參閱「一 項目開發管理 — 我們的標準物業開發流程 — 竣工、交付和售後服務 — 物業管理」。

### 企業管治及法律合規

我們通過(1)總部負責制定和監管我們企業管治和合規準則實施情況的法務部及(2)總部及區域項目公司中負責實施有關準則的所有營運部門的工作，在綜合組織結構內實施整體企業管治和法律合規管理。我們總部的法務部規範我們的法律和合規管理，為我們的僱員提供法律培訓、與相關政府部門保持積極聯繫、提升我們的法律及監管合規程度，並加強企業管治。

## 業 務

### 客戶及供應商

我們的住宅物業客戶主要是中國的個人買家。我們的商業物業客戶主要包括各類公司及其他業務實體。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的五大客戶分別佔總收入32.0%、9.5%及30.0%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的最大客戶分別佔總收入21.8%、8.3%及18.9%。我們於往績記錄期間的五大客戶包括購買或租賃我們的住宅及商業物業的個人及公司以及接受我們提供的一級土地開發項目服務的當地政府及公共服務單位。他們與我們的業務往來年數從一年到七年不等。除二零一一年通過按揭貸款購買我們住宅物業的最大的客戶的其中一家聯繫人於二零一四年四月五日前為我們其中一家附屬公司海口航瑞的主要股東外，我們往績記錄期間的五大客戶均為本集團的獨立第三方。我們的董事、彼等各自的聯繫人或就董事所知截至最後實際可行日期擁有我們5%以上股本的任何股東，概無在我們的五大客戶中擁有任何權益。

我們的主要供應商是建築材料及設備供應商、施工承包商和設計公司。我們與眾多施工承包商及設計公司聯繫。我們所有主要承包商及設計公司就彼等承包的施工及設計工程而言規模龐大且合資格。若干該等承包商或設計公司與我們擁有逾10年的業務合作關係。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，五大供應商分別佔總採購量47.2%、29.8%及14.3%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的最大供應商分別佔總採購量20.1%、10.3%及5.2%。我們往績記錄期間的五大供應商是施工總承包商，且他們與我們的業務往來年數由兩年到12年不等。我們於往績記錄期間的五大供應商均為本集團的獨立第三方。我們的董事、彼等各自的聯繫人或就董事所知截至最後實際可行日期擁有我們5%以上股本的任何股東，概無在我們五大供應商中擁有任何權益。

### 獎項和認可

過去數年，我們受到廣泛認可。下表載列我們就物業開發業務獲得的若干獎項：

年度	獲獎公司／項目	頒獎機構	獎項／認可
<b>企業級獎項</b>			
二零一三年.....	原北京國瑞	中國國際城市化發展戰略研究委員會	2012中國城市化影響力機構
二零一二年.....	原北京國瑞	中國城市建設峰會暨建設行業公益年會組委會	2012中國城市建設優秀企業
二零一一年.....	原北京國瑞	中國城市建設峰會暨建設行業公益年會組委會	2011中國城市建設優秀企業

## 業 務

年度	獲獎公司／項目	頒獎機構	獎項／認可
二零零八年.....	原北京國瑞	2008第八屆中國房地產發展年會委員會	2007-2008北京最具人氣商業地產
二零零八年.....	原北京國瑞	全聯房地產商會	全聯房地產商會副會長會員
二零零八年.....	原北京國瑞	中國房產報	2008房地產企業品牌價值十強，品牌價值10.61億元人民幣
二零零七年.....	原北京國瑞	當代經理人雜誌社	2007中國成長百強
二零零七年.....	原北京國瑞	全國工商聯房地產商會	2007年中國不動產 — 最具品牌價值企業
二零零六年.....	原北京國瑞	中華全國工商業聯合會房地產商會	住區規劃設計獎 — 優秀獎
二零零六年.....	原北京國瑞	中華全國工商業聯合會房地產商會	精端住宅科學技術獎
二零零六年.....	原北京國瑞	中國房地產業協會全國房地產商會聯盟	聯合國生態環境住宅金獎
<b>項目級獎項</b>			
二零一零年.....	北京國瑞購物中心	中華人民共和國建設部	中國商業地產創新開發模式經典案例

## 業 務

年度	獲獎公司／項目	頒獎機構	獎項／認可
二零一零年.....	北京國瑞城	中國國際城市化發展戰略研究委員會	2009中國城市化進程十大動力工程
二零一二年.....	鄭州國瑞城	樂居互聯網集團	年度生態宜居樓盤獎
二零一一年.....	海闊天空國瑞城	2011第7屆中國(海南)秋季旅遊房地產博覽會組委會	2011海南最佳戶型樓盤獎
二零一零年.....	海闊天空國瑞城	2010第13屆海南春季房地產展示交易會組委會／house.qq.com(騰訊房產)／lanfw.com(藍房網)	2010海南五大最佳人居環境樓盤
二零一二年.....	瀋陽國瑞城	聯合國人居署全球最佳範例中國區專家委員會／聯合國人居署全球最佳範例雜誌／中國房地產主流媒體聯盟／中國和諧發展論壇組織委員會／國際城市地產競爭力峰會組委會	2012年度最受消費者關注樓盤
二零一一年.....	瀋陽國瑞城三期	House.sina.com.cn(新浪樂居)／house.baidu.com(百度樂居)	2011年度瀋陽最具人氣樓盤

## 業 務

年度	獲獎公司／項目	頒獎機構	獎項／認可
二零一一年.....	瀋陽國瑞城三期	聯合國人居署全球最佳範例中國區專家委員會／聯合國人居署全球最佳範例雜誌／中國房地產主流媒體聯盟／中國和諧發展論壇組織委員會／中國房地產年度總評榜組委會	2011年度最具投資價值樓盤

## 競爭

中國物業市場呈現競爭激烈的格局。我們現有的和潛在的競爭對手包括國內的主要物業開發商，其次是香港的領先物業開發商等外來物業開發商。我們在眾多因素上與他們競爭，包括但不限於土地儲備的規模和所在地區、出售的物業類型、品牌認知度、財務資源、價格、設計、產品和服務質量。其中一些競爭對手可能具有較佳的往績、財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更廣為人知的品牌認知度。

中國物業市場增長潛力龐大，但過去幾年競爭轉趨激烈。此外，中國不同地區對物業開發的監管規定各異，消費者對物業的偏好亦有所不同。再者，中國政府已推出多項政策嚴格控制新開發用地的數量，令開發商對開發用地的競爭加劇及土地出讓金上升。根據第一太平戴維斯報告，截至二零一四年三月三十一日，我們：

- 以落成及開發中的總建築面積計，為北京二環路第二大物業開發商；
- 以落成的總建築面積計，為北京二環路第二大零售物業開發商；
- 以落成及開發中的總建築面積計，為瀋陽二環路第二大物業開發商；
- 以落成及開發中的總建築面積計，為新鄭市第二大物業開發商；
- 以落成及開發中的總建築面積計，為廊坊第七大住宅物業開發商；

## 業 務

- 以落成的建築面積計，為汕頭最大的家居建材商城；及
- 以落成及開發中的總建築面積計，為海口十大物業開發商之一。

我們銳意在選定城市提高聲譽和擴大市場份額。我們相信，憑藉我們在多個地區的穩固業務據點、位處戰略地點的低成本土地儲備、大量投資物業、於一級及二級土地開發項目方面的專業知識及強大的內部設計團隊，我們將有能力應對市場變動和競爭。此外，憑藉我們品牌的知名度、產品創意、良好信譽、聲譽、優質產品及服務以及在開發物業方面的卓越管理技能，相信我們能夠迅速應對中國物業市場的挑戰。其他資料請參閱「風險因素—與中國房地產行業有關的風險—中國物業開發商面臨激烈的競爭」及「行業概覽」。

### 中國政府實施的房地產緊縮措施

中國房地產市場受中國政府嚴格規管，且經常有新法規出台，此或會對物業開發商造成不利影響。中國政府自二零一零年下半年開始實施一系列房地產緊縮措施，例如設定房屋購買及按揭限制，透過上調利率及更改銀行存款準備金率控制信貸供應，對提供予物業開發商的借貸施加限制，以及徵收物業稅及徵費，當中包括按個人出售二手房盈利的20%徵收稅款。同期，我們物業項目所在的中國城市地方政府所實施的房地產市場政策大致與全國性的政策一致。有關房地產改革及近期監管發展的更多資料，請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」一節。

董事相信，中國政府近期出台緊縮措施的目標之一是引導消費者合理購買住宅物業，打擊住房市場的投資投機行為。我們相信，緊縮措施可能會導致物業交易量和價格下降，從而在不久的將來壓制對物業的需求。尤其是，緊縮措施的推出會降低購買二套及以上住宅物業的客戶及非居民客戶的需求。例如，於北京，未擁有任何住房的單身成年人只可購買一套住房；於瀋陽，只有一套住房的瀋陽戶籍家庭可於瀋陽多購一套住房，而能夠提供一年以上當地繳稅證明或社保證明的非瀋陽戶籍家庭可購買一套住房。此外，對轉售購買不足五年的物業徵收營業稅亦會增加二手物業市場的交易成本。

儘管將對二套及以上住宅物業的購房者（通常為投機購房或物業投資人士）以及非居民客戶需求有負面影響，但由於我們的部份有意購房者是首套房購買者或能夠負擔一次性付款購買物業，故並不受緊縮措施的影響。董事認為，對轉售購買不足五年的物業徵收營業稅從而令二手物業市場的交易成本上升將主要影響投機者，而對計劃作自用（而非轉售）的一手物業買主不會造成太大影響。我們相信，就購買我們的物業作為首套住房以及打算改善居住環境而並非投機投資的客戶而言，徵收營業稅及交易成本對彼等購買我們物業的決策影響較小。

董事相信，實施該等緊縮措施可能影響潛在客戶可獲得的信貸額度，增加彼等的利息開支，以及影響房地產行業的整體投資意欲及物業開發商為土地收購及開發獲取融資的能

## 業 務

力。由於此等緊縮措施會影響中國物業市場的宏觀環境及有意購房者的情緒，確認此等緊縮措施對我們業績的整體影響或準確估計未引入此等措施時我們銷售額及營業額屬非常困難。此外，中國政府不時透過有關(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資及稅務等法規調整其宏觀調控政策，以鼓勵或限制私營物業部門的發展。有關政策已導致並可能將繼續導致市況產生變化，包括住宅及商業物業的價格穩定情況、所有權成本、發展成本及供需平衡等方面的變化。

儘管中國政府最近頒佈多項緊縮措施及政策，我們於往績記錄期間仍取得快速的盈利增長。董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的營運並無受到任何重大不利影響。

於往績記錄期間，我們在銷售物業方面並無經歷任何重大困難，然而我們無法確保，中國的物業開發及投資活動將與過往維持在同一水平，或我們營運所在或有意進軍中國地區及城市的物業市場不會衰退。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的業務經營受政府政策及法規多方面的監管，尤其受有關中國物業開發行業及我們所經營地區的政策變動所影響」及「風險因素 — 與中國房地產行業有關的風險 — 中國政府出台的有關外商投資的政策和法規可能限制我們獲得新項目和相關投資的能力」。

### 知識產權

我們相信，我們廣為人知的品牌已獲正式確認為中國馳名商標，是一項無價資產。我們依據在中國註冊的31項商標經營業務，包括、、**國瑞**及**國瑞興業**，以及在香港註冊的三項商標。我們還是一個域名glorypty.com的註冊持有人。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有第三方就使用我們的知識產權向我們提出任何具威脅性或尚未了結的申索，亦不知悉有任何第三方反對我們在中國申請的商標登記。截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

### 保險

根據適用的中國法律和法規，物業開發商毋須對其物業開發運營投保。因此，我們沒有也沒有要求我們的施工承包商就開發作銷售用途的物業投保，惟根據相關貸款協議我們須投保的發展項目除外。如果我們就開發中物業向商業銀行籌借銀行貸款，有關商業銀行一般會要求我們就有關物業的潛在損失或損毀投購保險，直至全數償還相關銀行貸款為止。我們相信第三方承包商應就侵權行為或我們項目地點發生的其他人身傷害承擔責任，我們不會就該等責任投保。根據適用的中國法律及法規，我們要求承包商為建築工人投買意外個人傷害保險。

## 業 務

我們並無對已交付給客戶的物業投保。然而，我們為投資物業投買財產全險。我們亦已要求投資物業的各商業管理公司就該等物業投買第三方責任保險。

我們亦已根據中國相關法律和法規為僱員投買基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險及失業保險。然而，截至二零一三年七月為止，我們並無根據中國法律及法規的規定，向有關當局登記為六家附屬公司的僱員作出基本醫療保險及住房公積金供款。於二零一三年七月，所有該等附屬公司已向有關當局登記作出醫療保險及住房公積金供款，並已於其後根據中國相關法律及法規作出全數供款。更多詳情請參閱「一法律合規」。

保險無法保障或以合理保費保障若干類別損失，如自然災害、恐怖襲擊、建築工程延誤及業務中斷所帶來的損失。我們相信，我們的全盤保險計劃符合中國的行業慣例且對我們目前的經營而言是足夠且合適的。於二零一一年、二零一二年及二零一三年以及截至二零一四年四月三十日止四個月，我們分別合共支付人民幣13.1百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣8.1百萬元保費（不包括住房公積金供款）。然而，我們的損失或會超逾保險的限額或保障範圍。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們現在的投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險」。

### 自用物業

我們公司總部位於北京市東城區珠市口東大街15號，並擁有該全幢寫字樓總建築面積10,915.6平方米的房屋所有權證，佔用面積共四層。此外，我們在汕頭及佛山等營運所在地區亦設有寫字樓。該等寫字樓位於由獨立第三方擁有的租賃物業或我們自置的物業內，而我們預期重續該等租約或租賃替代的物業並無任何困難。我們的寫字樓資料概述如下：

物業	佔用情況	租期	現時用途
北京東城區珠市口東大街15號....	自用	不適用	寫字樓
廣東省汕頭龍湖區中山路168號...	自用	不適用	寫字樓
廣東省佛山市南海區 大瀝鎮衝表西工業區 零售商舖及2樓儲存室.....	租賃	二零一四年一月至 二零一五年一月	寫字樓
陝西省西安高新區唐延路 南側都市之門C塔11509及 11511室辦公室單位.....	租賃	二零一三年十一月至 二零一四年十一月	寫字樓
深圳福田區金田路4028號 榮超經貿中心803、 805、806及808室辦公室單位....	租賃	二零一三年六月至 二零一四年七月	寫字樓

進一步詳情請參閱附錄三「物業估值報告」。

### 環境事宜

我們須遵守若干環境法律和法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》以及《建設項目環境保護管理

## 業 務

條例》。更多詳情請參閱附錄六「主要法律及法規規定的概要」。適用於特定物業開發項目的環境法律和法規因項目地點、土地性質、項目規劃及設計、建設及／或營運以及目前和預期的土地和物業用途而異。根據該等法律和法規，每個物業開發項目必須通過環境評估。我們必須向相關地方環保監管部門提交環境評估報告、環境影響評估表格或環境影響評估登記，才可以獲相關部門發出項目的建築工程施工許可證。

於往績記錄期間，我們產生的有關適用環境法律和法規的合規成本微不足道。董事預期，我們將繼續按相若的比率產生有關適用環境法律和法規的合規成本。我們要求承包商遵守我們與其訂立的合同中適用的環境法律和法規，並會定期進行實地檢查，確保承包商遵守規例，若承包商有任何問題，會要求立即糾正。

於往績記錄期間，我們並未因不符合中國環境法律和法規而被處以任何罰款或罰金。截至最後實際可行日期，我們在物業竣工後通過有關環境部門進行的檢驗時並無遇見任何重大問題。誠如中國法律顧問告知，我們在所有重大方面均符合中國適用環境法律和法規，並且已經取得與物業開發項目環境影響報告有關的所有必要批准。

### 勞工及安全

我們須遵守有關勞工、健康、安全、保險及意外的多項中國法律及法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《中華人民共和國安全生產法》及相關政府機關就我們的中國業務不時頒佈的其他相關法規、規則及規定。

我們向僱員提供安全保護設備，並要求承包商確保場內施工符合中國的適用勞動及安全法律及法規以及我們的工作安全指引。我們的員工手冊包含有關工作安全和職業健康問題的準則與規程。我們總部的人力資源管理中心負責記錄及處理工作事故以及維護健康及工作安全合規記錄。我們並不知悉我們曾於往績記錄期間嚴重違反適用的中國勞工及安全法規，亦不知悉曾牽涉任何重大的僱員安全問題。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國勞動和安全法律和法規而被處以任何罰款或罰金。

## 業 務

### 僱員

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年三月三十一日，我們分別有1,029名、1,267名、1,230名及1,323名全職僱員。下表載列我們於最後實際可行日期僱員人數的詳細資料：

工種	僱員人數	佔總數的百分比
銷售及營銷.....	211	14.8
營運管理、工程管理及信息技術.....	168	11.8
成本控制及採購.....	92	6.5
財務、會計及融資管理.....	93	6.5
項目開發、規劃、研究及設計.....	118	8.3
公共事務及行政.....	59	4.1
人力資源.....	32	2.3
物業管理.....	649	45.7
<b>總計</b> .....	<b>1,422</b>	<b>100.0</b>

地理位置	僱員人數	佔總數的百分比
北京.....	456	32.1
海口.....	383	26.9
汕頭.....	148	10.4
佛山.....	32	2.3
瀋陽.....	135	9.5
鄭州.....	185	13.0
廊坊.....	48	3.4
西安.....	12	0.8
深圳.....	23	1.6
<b>總計</b> .....	<b>1,422</b>	<b>100.0</b>

我們向僱員提供內部及外部培訓計劃，讓彼等具備與工作有關的技能和知識。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在正常業務過程中並無遇到因罷工或其他勞資糾紛而造成的任何重大干擾，亦無遭提出任何重大的勞資相關法律訴訟。我們相信，我們的管理層一直與工會及僱員維持良好的關係，將來亦然。

我們僱員的薪酬方案一般包括薪金和每季發放績效獎金。根據適用的中國法律和法規，我們參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。我們根據中國法律按僱員薪金、績效獎金及合資格津貼的特定百分比向僱員福利計劃供款，上限由相關地方政府決定。截至二零一三年七月為止，我們並無按中國法律及法規的規定為部份附屬公司的僱員作基本的醫療保險及住房公積金供款。進一步詳情請參閱「—法律合規」。我們於往績記錄期間遵守適用法律和法規作出所有其他供款。除法定供款外，我們亦主動向僱員提供福利，如午膳、本地交通、通訊及節日津貼。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年四月三十日止四個月，我們產生僱員成本分別人民幣120.1百萬元、人民幣178.8百萬元、人民幣153.1百萬元及人民幣54.8百萬元。

我們已於二零一四年六月五日採納[編纂]前購股權計劃、[編纂]後購股權計劃及股份獎勵計劃，為僱員（包括董事及高級管理人員）提供福利。於最後實際可行日期，已根據[編纂]前購股權計劃授出可認購合共[編纂]股股份的購股權。[編纂]前購股權計劃下的所有購股權

## 業 務

已於二零一四年六月五日或之前授出，且於[編纂]日期前不會再根據[編纂]前購股權計劃授出購股權。於最後實際可行日期，並無根據[編纂]後購股權計劃授出或同意將予授出任何購股權。於最後實際可行日期，根據股份獎勵計劃合共授出[編纂]股股份。進一步詳情，請參閱附錄八「法定及一般資料」。

## 法律合規

### 資質

下表載列我們所具有的資質證書詳情：

中國附屬公司	證書	授予日期	有效期	類別	所適用中國法規之資格
原北京國瑞	房地產開發 企業資質證書	二零一四年 四月八日	二零一六年 十二月九日	一類	無限制
國瑞服務	物業服務 企業資質證書	二零一四年 三月十四日	不適用	二類	為建築面積不超過 300,000平方米的住宅項目或 建築面積不超過80,000平方米 的非住宅項目提供物業管理 服務
陝西華威	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一三年 八月五日	二零一四年 八月三十一日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 30,000平方米的項目
瀋陽大東方	房地產開發 企業暫定資質證書	二零零九年 九月二日	二零一四年 八月三十一日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
瀋陽商務	物業服務 企業資質證書	二零一零年 十二月二十一日	二零一四年 十二月三十日	暫定三類	為建築面積不超過 200,000平方米的住宅項目或 建築面積不超過50,000平方米 的非住宅項目提供物業管理 服務

## 業 務

中國附屬公司	證書	授予日期	有效期	類別	所適用中國法規之資格
海口航瑞	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一四年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
海南海航	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一四年 五月十四日	二零一七年 五月十三日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
海南南渡江	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一四年 三月十四日	二零一五年 三月十三日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
萬寧國瑞	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一三年 九月二十三日	二零一四年 九月二十二日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
新鄭國瑞	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一三年 十一月十三日	二零一四年 八月十九日	暫定	開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
花園集團	房地產開發 企業資質證書	二零一三年 一月二十九日	二零一六年 一月二十九日	二類	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
廊坊房地產	房地產開發 企業資質證書	二零一四年 一月十日	二零一六年 一月九日	四類	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目

## 業 務

中國附屬公司	證書	授予日期	有效期	類別	所適用中國法規之資格
廊坊國興	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一四年 一月十日	二零一五年 一月九日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目
汕頭國瑞	房地產開發 企業暫定資質證書	二零一四年 四月三日	二零一五年 四月二日	暫定	在當地主管部門批准下 開發建築面積不超過 250,000平方米的項目

正如我們的中國法律顧問所告知，我們的中國附屬公司所獲的上述資質證書已屬我們業務所需的全部資質證書。鑒於我們的建築工程均外包予第三方建築公司，因此我們無需取得建築業企業資質證書。

### 以往不合規事件

下文載列於往績記錄期間所發生的若干不合規事件詳情。控股股東已承諾就本集團任何成員公司直接或間接因該等不合規事件產生或與此有關的一切申索、損失、成本、開支、利息、罰款或其他責任向我們作出彌償。此外，張章僑先生已承諾就本集團任何成員公司直接或間接因重慶及石家莊業務及汕頭物業管理的不合規事件所產生或與此有關的一切申索、損失、成本、開支、利息、罰款或其他責任向我們作出彌償（「已售業務」）。

### 租賃登記

#### 以往不合規事件詳情

於往績記錄期間，我們未能為部份以出租人或承租人身份訂立的租賃協議辦理登記手續。我們獲中國法律顧問告知，未有辦理登記手續對該等租賃協議的效力及可執行性並無影響。然而，有關政府機關或會就每份尚未登記的租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。我們以出租人身份辦理有關租賃協議登記時，需要相關承租人採取其他措施及／或需要向有關政府機關提供營業執照及為相關承租人進行登記的授權書等其他文件，而該等情況可能超出我們的控制範圍。我們一直主動採取措施糾正有關不合規行為，截至最後實際可行日期，除五份已向相關政府機關申請登記但尚未獲得相關租賃登記確認的新訂立租賃協議外，我們訂立的所有租賃協議已向相關政府機關辦理登記手續。截至最後實際可行日期，我們並無因上述尚未登記的租賃協議而接獲任何整改命令或被處以任何罰款。

## 業 務

### 確保持續合規的內部監控措施

為確保持續遵守有關登記已簽署租賃協議的中國法律及法規，我們已制定向相關政府機關登記租賃協議的標準程序。在簽署租賃協議前，相關附屬公司必須向相關承租人取得完成租賃登記程序的資料及文件，包括營業執照及為相關承租人進行登記的授權書，並將有關資料及文件連同租賃協議遞交總部的商業物業管理部及高級管理層審批。我們已指派附屬公司的營業部負責租賃登記相關事宜，營業部須每月向總部商業物業管理部及負責的本公司副總裁匯報訂立的租賃數目及相關登記情況。此外，若我們未能於簽署租賃協議後三個月內完成登記，總部的商業物業管理部必須展開調查、評估相關風險、決定是否須要作出撥備，並向負責有關事宜的本公司副總裁匯報。我們認為有關措施充足有效。

### 未作出社會保險及住房公積金供款

#### 以往不合規事件詳情

於二零一三年七月前，我們並無按照中國法律及法規的要求向有關機關登記，以為六家位於汕頭的附屬公司的僱員作出基本醫療保險及住房公積金供款，原因為地方機關對中國法律及法規的執行程度不一，加上僱員對社會保險及住房公積金供款制度的接受程度不同。根據有關中國法律及法規，我們可能會被勒令支付社會保險的逾期供款，並須按0.05%的日利率就所拖欠款項繳納逾期罰款。如果我們未能按照地方社會保障機關的要求履行上述責任，我們或須繳納最多為所拖欠款項三倍的罰款。此外，根據汕頭法規，就我們未能根據有關中國法律及法規為其作出基本醫療保險供款的僱員而言，我們將須承擔彼等的醫療開支。就我們未有作出住房公積金供款而言，我們可能須就每間涉事的附屬公司被處以最多人民幣50,000元的罰款。因此，我們可能就汕頭六家附屬公司未作出住房公積金供款被處以最多人民幣300,000元的罰款。於二零一三年七月，所有該等附屬公司已就醫療保險及住房公積金供款向有關機關登記，於登記後已作出全數供款。此外，我們已於二零一三年七月全數繳付逾期未付的住房公積金供款。我們從未被任何政府機關頒令支付於登記前的過往未付供款，亦並不知悉有任何僱員作出投訴或要求支付過往未付的住房公積金及醫療保險供款。根據向汕頭市社會保險基金管理局進行的諮詢，其告知不會頒令我們支付過往未付的醫療保險供款，亦不會對我們處以罰款，我們已獲中國法律顧問告知，我們被頒令作出過期供款或被處以罰款的風險極微。

### 確保持續合規的內部監控措施

為確保一直遵守有關社會保險及住房公積金供款的中國法律及法規，我們已指派附屬公司的綜合管理部負責有關附屬公司的社會保險及住房公積金供款的相關事宜，並向附屬公司總經理匯報。我們已指派總部的人力資源管理中心負責每半年與有關政府機關聯絡，確保我們及時履行有關社會保險及住房公積金供款的責任。總部的人力資源管理部及有關

## 業 務

附屬公司的綜合管理部將共同就所檢測到的問題展開調查。各附屬公司須每季向總部人力資源管理中心提供社會保險及住房公積金的供款證明作審閱用途。總部的人力資源管理部負責對任何未能提供相關證明的附屬公司展開調查。我們認為該等措施屬充足及有效。

### 於取得建築工程施工許可證前動工

#### 以往不合規事件詳情

我們於二零一三年八月五日向有關政府機關取得建築工程施工許可證前，於二零一三年七月中旬開始海關天空國瑞城五期的工程，規劃總建築面積為211,611平方米。為加快施工速度，我們委聘的總承建商未得到我們確認，即提前進行土地平整及臨時辦公設施搭建。由於當時我們尚未取得施工許可證，我們並未調配現場工程師，因而未及時發現不合規事件。根據有關中國法律及法規，我們可能會被勒令暫停施工，並被處以最多達相關建築合同總合同價值2%的罰款，即人民幣5.5百萬元。我們的中國法律顧問告知，由於我們已隨後取得相關建築工程施工許可證，我們被處以罰款的風險微乎其微。截至最後實際可行日期，我們並無因提前進行工程被相關政府機關處罰。

#### 確保持續合規的內部監控措施

我們已制定內部程序，確保未來於任何建築工程動工前取得所有必要的許可證、牌照及監管批准。我們各區域項目公司內部均設有員工團隊，負責取得物業開發的許可證、牌照及批准，並於新項目或新項目階段進行任何工程前須從總部的運營與工程管理中心取得書面批准。總部的運營與工程管理中心會每週通過視頻系統檢查各項目，以防止無證開工。總部的運營與工程管理中心負責監控並實施適當的整改措施。我們將會在合同中要求建築工程承包商僅可於取得所有必要的許可證、牌照及批准後方可施工。我們認為有關措施充足有效。

### 民防物業

#### 以往不合規事件詳情

於往績記錄期間，我們沒有就使用其中兩個項目中總建築面積60,603平方米的已落成民防物業取得相關民防機關發出的批文。有關民防物業已用作我們北京富貴園及北京國瑞城項目原地拆遷住宅物業的停車位。由於有急切需要向拆遷住戶提供停車位，我們的物業管理公司決定於取得必要批准前使用有關民防物業。我們已積極糾正有關不合規情況，截至

## 業 務

最後實際可行日期，我們已就有關批文提出申請，但尚未取得有關批文。相關民防機關可能責成我們在未獲政府批准的情況下停止使用該等民防物業，並就每個項目向我們徵收最多人民幣50,000元的罰款，且我們將要就使用該等民防物業所產生的任何損毀負責。截至最後實際可行日期，我們並無收到任何要求糾正的頒令，或就有關不合規情況被處以任何罰金。

### 確保持續合規的內部監控措施

為了確保持續遵守有關民防物業的中國法律和法規，我們已指派物業管理公司負責有關向政府獲取民防物業批文的事宜，並將民防物業的政府批文送交總部的運營與工程管理中心及物業管理中心存檔。物業管理公司使用民防物業前，必須取得總部的運營與工程管理中心及物業管理中心的批准。總部的物業管理中心每年對民防物業的政府批文申請、民防物業的使用情況進行檢查，並向總部的運營與工程管理中心匯報。我們認為有關措施充足有效。

### 公司間貸款

#### 以往不合規事件詳情

於往績記錄期間，我們發放了一些公司間貸款，而有關公司間貸款的最高結餘約為人民幣127百萬元。下表載列於往績記錄期間所產生的公司間貸款及還款詳情：

#### 由已售業務發放的貸款

向河北金談固投資集團股份有限公司(前稱河北大明實業集團總公司) (「河北大明」)<sup>(1)</sup>發放的貸款

收取/交付款項的附屬公司	截至十二月三十一日止年度						
	二零一一年			二零一二年			
	期初餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
石家莊國瑞.....	27,735.1	150.0 <sup>(2)</sup>	—	27,885.1 <sup>(2)</sup>	—	—	— <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 河北大明為本集團及其關連人士的獨立第三方，並由河北省石家莊長安區談固社區居民委員會全資擁有及控制。石家莊國瑞與長安區談固社區居民委員會合作開發談固的若干地塊(即石家莊國瑞城)。長安區談固社區居民委員會負責該等地塊的拆遷安置及相關費用，而我們則負責其後於該等地塊進行的物業施工。石家莊國瑞向河北大明發放貸款，目的是為長安區談固社區居民委員會提供財務支持。長安區談固社區居民委員會當時因為需要為我們的石家莊國瑞城用地進行拆遷安置而急需資金。
- (2) 截至二零一二年十二月三十一日，我們出售重慶及石家莊業務作為重組的一部份，該款項仍未償還。由於重組，重慶及石家莊業務的資產及負債總額由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的資產及負債總額中。

## 業 務

### 向重慶富格建築安裝工程有限公司（「重慶富格」）<sup>(1)(2)</sup>發放的貸款

收取／交付款項的附屬公司	截至十二月三十一日止年度						
	二零一一年			二零一二年			
	期初餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
重慶龍廈.....	125,000.00	52,000.0	—	177,000.0	—	—	—
石家莊國瑞.....	(95,000.0)	125,000.0	98,896.6	(68,896.6)	—	—	—
汕頭物業管理(重慶分公司).....	—	—	1,999.0	(1,999.0)	—	—	—
<b>總額.....</b>	<b>30,000.0</b>	<b>177,000.0</b>	<b>100,895.6</b>	<b>106,104.4<sup>(3)</sup></b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—<sup>(3)</sup></b>

### 從重慶國龍建材有限公司（「重慶國龍」）<sup>(1)(2)</sup>收取的還款

收取／交付款項的附屬公司	截至十二月三十一日止年度						
	二零一一年			二零一二年			
	期初餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
重慶龍廈.....	275,000.0	—	—	275,000.0	—	—	—
石家莊國瑞.....	(125,000.0)	—	230,000.0	(355,000.0)	—	—	—
<b>總額.....</b>	<b>150,000.0</b>	<b>—</b>	<b>230,000.0</b>	<b>(80,000.0)<sup>(3)</sup></b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—<sup>(3)</sup></b>

附註：

- (1) 重慶國龍主要從事建築材料的銷售，而重慶富格則主要從事建築工程。重慶國龍及重慶富格均為本集團及其關連人士的獨立第三方，且由同一人（「國龍及富格股東」）控制。國龍及富格股東於我們進軍重慶物業開發市場的初始階段與我們共享其業務網絡。尤其是，國龍及富格股東把我們介紹給重慶國瑞城土地使用權的轉讓人。考慮到我們與國龍及富格股東的業務關係，以及重慶國龍及重慶富格在建築材料及建築工程行業具有豐富經驗的事實，我們為物業開發項目的總承建商指定重慶國龍及重慶富格作為分包商，向總承建商提供建築材料及勞務服務。為促進我們項目的進展，我們提供貸款以滿足重慶國龍及重慶富格採購建築材料及聘用勞工的臨時現金需要以履行其作為總承建商的分包商的義務，而建築材料的品牌及規格則由我們制定。我們相信該等安排可使我們能夠更好地控制施工質量。
- (2) 重慶龍廈於二零一一年之前向重慶國龍和重慶富格發放貸款，而重慶國龍和重慶富格則根據我們的指示將其中一部份貸款償還予石家莊國瑞。對於該等發放及償還主體為本集團內不同成員公司的貸款，我們並未將已收還款來抵銷已發放貸款。
- (3) 截至我們作為重組一部份而出售重慶及石家莊業務的二零一二年十二月三十一日，該款項仍未償還。由於重組，重慶及石家莊業務的資產及負債總額由二零一二年十二月三十一日起不再計入我們的資產負債總額中。

## 業 務

### 本集團成員公司(除已售業務外)(「保留業務」)發放的貸款

#### 向汕頭市國宏建築有限公司(「汕頭國宏」)<sup>(1)</sup>發放的貸款

收取／交付款項的附屬公司	截至十二月三十一日止年度						
	二零一一年			二零一二年			
	期初餘額	貸款總額	還款總額	期末餘額 <sup>(2)</sup>	貸款總額	還款總額	期末餘額 <sup>(2)</sup>
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
新鄭國瑞.....	—	100,505.0	—	100,505.0	—	100,505.0	—

#### 附註：

- (1) 汕頭國宏主要從事建築工程，並為本集團及其關連人士的獨立第三方。汕頭國宏向我們介紹開發汕頭總佔地面積合共76,668平方米的若干地塊的機會，並為共同開發該項目與我們訂立合作框架協議。有關該合作的詳情，請參閱本[編纂]第303頁「財務資料—若干資產負債表項目—應付賬款及其他應付款—應付獨立第三方的其他款項」。我們於二零一一年十二月向汕頭國宏發放貸款，以滿足汕頭國宏在鄭州擴展業務的臨時現金需要，汕頭國宏已於二零一二年三月或之前償還所有該等貸款。
- (2) 請參閱本[編纂]第298頁「財務資料—若干資產負債表項目—應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項—來自獨立第三方的其他應收款—應向保留業務支付的款項—就有關我們業務發展預付獨立第三方的往來款」。

人民銀行於一九九六年六月發出的《貸款通則》禁止企業之間進行借貸活動。貸款人自借款人收取的任何利息可能會被相關政府機關沒收，而貸款人可能須支付最多為有關利息五倍的罰金。我們於往績記錄期間內的所有公司間貸款均為無抵押、免息及須按要求還款。因此，我們的中國法律顧問告知，根據《貸款通則》，若我們為貸款人，我們將不會被處以任何罰款。我們於二零一二年一月不再產生任何不合規公司間貸款，以及所有由保留業務發放的不合規貸款已於二零一二年三月全數償還。據董事所深知及根據張章僑先生確認，所有於往績記錄期間由已售業務發放的不合規貸款已於二零一四年一月全數償還。於最後實際可行日期，我們並無任何未償還公司間貸款，並已實行下列更嚴格的內部監控措施，以確保於未來持續遵守此方面的規定。

我們未能遵守規範公司間貸款的相關中國法規，主要由於我們不曾以金融機構的身份開展業務亦無涉及提供金融服務的業務，因此，我們的高級管理層及董事對《貸款通則》下有關公司間貸款的限制缺乏了解。如果我們的高級管理層及董事已獲知有關限制，彼等不會批准該等貸款。有關不合規交易乃由於缺乏對特定法規的了解，而非故意所致，且該等交易經營亦不在我們的主營業務範圍內。

#### 確保持續合規的內部監控措施

我們於二零一二年十二月實施若干措施以進一步加強我們的付款和現金流管理，包括實施明源網上審批系統，作為我們的財資管理政策和程序的一部份。特別是，我們加強監督本集團成員公司金額超過人民幣500,000元的付款。此外，於二零一二年十二月，我們修訂管理手冊內的貸款管理政策，明確禁止本集團成員公司向非金融機構借入款項及向第三方發放任何貸款。根據我們有關銀行借款或其他金融機構借款的更嚴格的授權程序，提出借款要求的各附屬公司必須向總部的資金與財務管理中心提交一份詳細報告，包括建議借

## 業 務

款的詳細說明、貸款人的身份、借款理由及所借資金的建議用途，並加蓋附屬公司本身的公司印章。總部的資金與財務管理中心主管負責審閱及評估該份詳細報告，並會向附屬公司的財務部門提供有關該報告的意見(如有)。一經批准，總部的資金與財務管理中心將會提交該份借款申請，以供董事會考慮及最終批准。每筆借款必須經董事會批准，並由會議紀錄或董事會書面決議案予以證明。建議借款經董事會批准後，有關附屬公司將訂立一份貸款協議(經總部的資金與財務管理中心及法務部主管、負責的本公司副總裁及主席批准後，加蓋附屬公司的公司印章)。我們定期培訓總部及附屬公司的管理層及財務人員，確保彼等嚴格遵守相關規則及程序，且我們的中國法律顧問已經及將按需要向董事、我們的高級管理層、總部的其他主要員工及財務人員提供有關《貸款通則》的培訓。審計中心(直接向董事會轄下的審核委員會匯報)及總部的資金與財務管理中心(直接向負責的本公司副總裁匯報)負責每月監管及審閱所有借款，確保有關交易遵守適用的法律及法規。審計中心會將任何檢測到的問題呈予董事會，供其討論。董事會將對有關事件進行評估，並且實施適當措施整改。我們認為有關措施充足有效。

### 用途不一致

#### 以往不合規事件詳情

北京國瑞城的四合院中，12套單位的租戶一直按相關租賃協議將四合院作商業用途，與相關土地使用權證訂明的土地使用條件(即住宅及倉儲用途)不符。出現不合規事件的主因是我們對適用法律及法規若干條文的應用缺乏深入了解。根據《商品房屋租賃管理辦法》，我們可能被勒令糾正不當的土地使用，及處以最高每套單位人民幣30,000元的罰款。鑒於該等四合院單位的租賃協議同意租戶將該等物業作商業用途，若我們在到期前終止有關租賃協議，亦可能需要承擔違約責任。根據租賃協議，若我們提前終止租賃協議，可能需要就承租人的損失作出賠償。我們預期終止租賃協議將不會對我們的經營業績造成重大不利影響。我們已修訂相關租賃協議，禁止租戶將四合院作商業用途。於最後實際可行日期，所有12套四合院單位的租戶已再無將四合院用作商業用途。於最後實際可行日期，我們並無就上述不合規情況接獲任何整改命令或被處以任何罰款。

#### 確保持續合規的內部監控措施

我們已指派我們總部的商業物業管理部及法務部負責在簽署前審閱租賃協議，確保租賃協議訂明的物業用途符合有關土地使用權證的規定。總部的商業物業管理部亦負責管理租戶，以及定期檢查租戶的物業使用情況，並會要求任何不合規的租戶嚴格遵守相關土地使用權證的規定。我們認為有關措施充足有效。

## 業 務

我們認為以往不合規事件將不會對我們造成重大不利影響。除上述披露者外，我們獲中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國有關監管我們業務的所有相關和適用法律和法規，並已取得經營業務所需的所有執照、許可證和證書。尤其是，我們截至最後實際可行日期概無因違反適用法律及法規被相關當局處以任何罰款或處罰。

### 防止未來不合規的措施

我們已委任一名擁有豐富中國法律經驗的增補獨立非執行董事。董事認為該名增補董事將會提升董事會對法律及合規的認知，並作為法律及合規方面的監控措施。我們已設立內部監控委員會，由兩名擁有會計及法律專業知識的獨立非執行董事及一名執行董事組成，委員會每月舉行一次會議，以審閱及討論監管、合規及內部監控相關事宜的解決方案。內部監控委員會每季度均會向董事會報告。

我們審核委員會由三名獨立非執行董事組成，其亦將定期審閱內部監控政策及措施，以符合相關的會計、財務及上市規則的規定。於[編纂]後，我們將於作出審慎周詳查詢後，在年報中披露審核委員會有關合規及內部監控相關事宜的主要意見。

我們總部的法務部負責監督本集團的一切法律、合規及內部監控事宜。設於總部的法務部有四名合資格中國律師，包括陳浩先生及龐軍先生，他們均為我們的內部法律顧問。陳浩先生及龐軍先生每季與審計中心主管多次召開會議，如有任何重大法律及合規事宜時，由審計中心主管向審核委員會匯報。

我們已經採納一系列內部監控守則、政策及指引(涵蓋(其中包括)營運及項目、現金管理、庫務管理及內部審計)，須經由總部法務部作定期檢討以便切合我們的需要。鑒於我們在中國不同區域經營業務，我們在各區域項目公司實施內部監控措施，而區域項目公司則直接向總部的法務部主管進行匯報。區域項目公司的總經理參照我們的內部監控守則、政策及指引對各區域項目公司的內部監控進行監督，並在發現任何重大內部監控事件時向總部的法務部主管報告。總部的法務部主管及相關區域總經理將評估有關事件及考慮實施適當的整改措施。總部的法務部主管每季向董事會匯報有關事件及整改措施的實施情況。我們擁有有效溝通渠道，據此，部門主管能夠識別潛在非合規風險，並向總部的法務部及時匯報檢測到的問題，致令我們能夠制定及推行整改措施。

我們將繼續向僱員提供強制性網上培訓課程，從而提升彼等對內部監控及合規重要性的認知。總部的法務部每月向董事會及高級管理層提供有關法律、法規、規則及行業政策的最新消息。我們已經及將繼續向董事及高級管理層適時提供度身訂造的培訓課程，涵蓋有關物業開發行業的中國法律及法規、上市規則、內部監控政策及程序以及一般風險管理技巧，以提升彼等對內部法律合規的認識，並改善彼等的風險管理技巧。

## 業 務

此外，我們已經委聘外部專業人士，以就有關中國及香港規則、法律及法規的任何事宜尋求專業意見。特別是，我們將繼續聘請一位中國法律顧問，以就我們對相關中國法律及法規的合規性進行審閱及提供意見，包括對可能影響我們在中國的業務經營及內部監控措施的有關法律及法規變動。我們已經委聘大有融資有限公司作為合規顧問，以就有關上市規則的事項向董事及管理團隊提供意見。我們將會委聘一名獨立內部監控顧問，於[編纂]後審核本公司的內部監控系統，為期一年，以(i)進行內部監控措施的季度審閱及評估；及(ii)直接向總部的法務部匯報。我們會於[編纂]後將內部監控顧問的一切重大調查結果(如有)於年度及中期報告中予以披露。

### 內部監控顧問的審閱

我們已委聘一家具信譽且於為廣泛客戶提供內部監控審閱服務方面擁有悠久及成功往績的會計師行出任內部監控顧問，對本集團若干實體(包括總部及主要營運附屬公司)多項業務進程的內部監控系統進行評估，藉以找出可以改善的地方。首論內部監控設計與實施審閱已於二零一三年五月根據既定測試範圍進行，內部監控顧問於當中發現及告知我們若干事宜，並向我們提供相關的推薦建議。內部監控顧問根據所測試樣本並無發現我們的庫務管理政策及措施有任何重大例外情況。內部監控顧問於二零一三年八月及二零一四年一月進行兩論跟進審閱。於二零一三年八月進行的第一輪跟進審閱的目的為評估我們是否已落實內部監控顧問所推薦的內部監控措施，以及於首輪審閱中發現的缺失是否已獲修正。於二零一四年一月進行的第二輪跟進審閱的目的為評估於二零一三年五月及八月進行的審閱中尚未修正的缺失的修正措施是否已全部落實。內部監控顧問於對我們的內部監控系統進行跟進審閱時乃跟隨其程序及標準。根據跟進審閱的結果，我們顯示已修正內部監控顧問所發現的所有重大缺失，並採用及落實內部監控顧問所推薦的所有重大內部監控措施。內部監控顧問於第二輪跟進審閱中並無發現任何其他缺失。

此外，我們已委聘內部監控顧問，根據內部監控顧問與我們協定的程序就對業務過程加強內部監控政策及控制(「**加強政策及措施**」)進行評估。該等加強政策及措施乃與我們以往不合規事件有關，並且由我們於二零一三年十一月實施。有關審閱已於二零一四年一月完成。內部監控顧問就加強政策及措施履行下列審閱工作：

- 與負責主要程序的相關管理人員、職員及人員進行會面，並檢閱相關文件以了解加強政策及措施；
- 進行預排演練測試，以確認彼等了解相關政策及控制措施，及確定該等控制措施是否已依照本集團所述履行；
- 進行抽樣測試，以評估該等內部監控措施是否依照我們對經選定樣本制定的營運政策及程序所述並按照該等政策及程序執行；及
- 根據上述步驟進行的預排演練測試及抽樣測試結果而確定調查結果。

## 業 務

內部監控顧問進行的審閱工作的樣本規模如下：

監控次數	樣本規模
每日或一日多次 .....	5
每週、每月或每季 .....	2
每年 .....	1

根據二零一三年十一月七日至二零一四年一月十日期間可供參考的交易範例，內部監控顧問並無於已實施的加強政策及措施中發現任何重大例外情況。內部監控顧問於其在二零一三年八月及二零一四年一月進行的跟進審閱中發現，我們已根據內部監控顧問的推薦意見設立內部監控政策，並已落實若干內部監控措施(包括加強政策及措施)修正於審閱範圍內所發現的缺失。根據我們的矯正工作(包括內部監控顧問跟進審閱的結果)，並無發現我們的內部監控系統存在任何其他缺失(包括與我們以往不合規事件有關的業務程序缺失)，令我們的內部監控措施不足及失效，我們亦確認，所有被視為重大的內部監控缺失均已糾正及解決。基於以上所述，我們認為我們現時落實的內部監控措施屬足夠及有效。

### 保薦人的意見

於獨家保薦人進行盡職審查的過程中，並計及以下已獲董事確認的事宜後，獨家保薦人並無發現任何事宜，令其認為根據上市規則，我們的內部監控不足以預防於日後發生上述不合規事件，且獨家保薦人認為，董事共同擁有上市規則第3.08及3.09條所規定的經驗、資質及能力，管理我們的業務及遵守上市規則：

- 已考慮「— 以往不合規事件 — 以往不合規事件詳情」、「— 以往不合規事件 — 確保持續合規的內部監控措施」及「— 以往不合規事件 — 防止未來不合規的措施」各節所載各項以往不合規事件的原因及內部監控措施；
- 已審閱本集團編製的內部監控程序及本集團收集的有關證明文件；
- 已與高級管理層討論內部監控顧問就內部監控系統作出的調查結果及建議；
- 經了解「— 內部監控顧問的審閱」一節所披露者後，(i)本集團已根據內部監控顧問的推薦意見制定內部監控政策，並已實施多項內部監控措施，包括加強政策及措施，以糾正在審閱範疇內發現的缺失；(ii)內部監控系統並無其他足以導致內部監控措施變得不足或無效的缺失，包括在業務過程中與以往不合規事件有關的任何缺失；及(iii)本集團相信其已實行的內部監控措施已經足夠和有效；
- 培訓講座：(i)由本公司的香港法律顧問向董事及高級管理層提供有關香港[編纂]公司董事及高級職員職責的培訓講座，重點講解上市規則的有關規定(包括持續責任、董事的交易限制及企業管治事宜)以及證券及期貨條例的有關規定(如內部交

---

## 業 務

---

易及市場失當行為)；及(ii)由本公司的中國法律顧問向董事、高級管理層以及本公司總部的其他主要人員及財務員工提供有關《貸款通則》的培訓講座；及

- 本公司已委聘合規顧問及法律顧問等外部專業人員，以就有關中國及香港規則、法律及法規的任何事宜尋求專業意見。

### 法律訴訟

作為中國物業開發商，我們在日常業務過程中可能會涉及法律或仲裁程序、爭議或索償。於往績記錄期間，我們曾因產品和服務質量或合同安排涉及與承包商、業務夥伴和合資企業夥伴的訴訟程序。截至最後實際可行日期，這些訴訟程序均已和解，或我們認為對我們的財務和營運狀況的影響不大。除本文所披露者外，據我們深知，並無針對本集團任何成員公司提出的其他重大訴訟或申索尚未了結或可能具威脅性。