

## 目標集團之業務

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購之目標集團之資料，本通函(附錄三會計師報告除外)所載之營運及財務資料不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)之營運及財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購，而深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)的財務資料乃按合併基準(僅包括現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)呈列。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，後者包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

### 概覽

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。其業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。自開展運營以來，其已開發16個已竣工項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團共擁有14個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目和一個訂約收購的未來開發項目。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣137.0百萬元、人民幣1,470.4百萬元及人民幣4,300.5百萬元。

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有

---

## 目標集團之業務

---

八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元。

目標集團亦向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團綜合服務的收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

### 目標集團的競爭優勢

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。其競爭優勢主要包括：

- **專注於深圳等珠三角核心城市優質地段的房地產項目，使目標集團得益於這些地區強勁的經濟和物業市場增長**

目標集團的發展戰略包括「深耕核心城市、聚焦城市核心」及「立足深圳、聚焦珠三角、擇機推向全國化」。目標集團已在深圳建立穩固的市場地位並逐步擴展至珠三角其他具有發展潛力的房地產市場。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團認為，目前，中國房地產市場呈現進一步地區差異分化態勢。經濟發展水平較高的地區和超級城市群，例如珠江三角洲地區與長江三角洲地區，其核心城市的房地產市場未來發展潛力依然巨大。珠江三角洲地區是中國最具經濟活力的城市群，而深圳則是中國經濟最具活力的一線城市之一。根據市場調查報告，二零一四年及二零一五年第一季度深圳住宅房地產市場價格增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。二零一四年及二零一五年第一季度，深圳甲級辦公樓租金同比升幅分別達到17.9%及4.7%。而廣州、北京、上海三城市在該期間內最高的漲幅均不高於4%。目標集團相信，其將繼續得益於穩健發展的珠江三角洲地區及(尤其是)深圳房地產市場。該區域的房地產市場受城市發展、工業及住宅城市更新需求的帶動預期將持續增長。

目標集團在珠江三角洲地區及(尤其是)深圳的房地產開發和經營業績斐然。目標集團自其開始運營以來擁有16個已竣工開發項目，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約

---

## 目標集團之業務

---

1,854,290平方米，並營運總可出租面積達212,735平方米的投資物業。目標集團在位於珠江三角洲地區的深圳和茂名正在開發三個住宅及兩個商業物業項目，佔地面積為112,241平方米，而規劃建築面積為884,662平方米。作為深圳及珠江三角洲地區房地產市場的早期參與者之一，目標集團對當地市場、客戶偏好、法規要求及城市規劃趨勢均有十分深刻的瞭解，並與當地建築商建立成熟穩定的合作關係，更有利於維護目標集團已建立的市場地位。

目標集團的絕大多數項目均位於深圳核心區域和優質地段，包括成熟區域(如福田區)及新熱點區域(如龍華中心區)，具有人口密集、鄰近辦公聚集區、地鐵交匯、一流學區等特徵，而目標集團相信有關地點與其商業策略高度契合。項目優越的地理位置使其價值、推廣程度及投資潛力得到增強。因此，目標集團的物業具有亮麗的銷售往績，而其投資的物業亦具有很高的出租率。例如，根據市場調查報告，於二零一四年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體寫字樓的平均月租高於同期深圳市區其他寫字樓的平均月租。

### • 成功運營以「佐隄」和「NEO」為品牌代表的商業地產系列

目標集團相信，隨著中國的快速發展，中國商業地產增長潛力巨大。憑藉對市場趨勢的敏銳判斷，並結合自身資源優勢，目標集團已成功地擴展其商業物業投資及運營業務，形成了涵蓋高端寫字樓、生活及購物中心、酒店、城市住宅及商務綜合體內的商舖等多種業態的商業地產全業態運營能力。尤其是，目標集團的佐隄中心和NEO都市商務綜合體不但大幅提升了目標集團的品牌知名度和客戶忠誠度，為目標集團帶來穩定的收入增長點，並且，目標集團相信，該等成果具有高度的可複製性。

目標集團以「佐隄」品牌發展了社區型生活時尚及購物中心模式，有機融合住宅物業與商業配套，以滿足社區及社區周邊居民購物、娛樂、社交、保健、教育等多方面需求。目標集團相信，通過「佐隄」與公司所開發的住宅及商務項目及其開發項目與周邊社區的有機結合，大大提高了其物業的定位和整體綜合價值，助力城市社區居民提升生活品質，從而增加顧客粘性。目標集團的香頌佐隄中心在二零一二年獲贏商網及聯合21世紀中國商業地產研究院評選為最佳社區商業項目，二零一三年獲觀點地產新媒體評選為最佳社區商業項目。香頌佐隄中心亦在二零一三年從中購聯獲取中購聯中國購物中心二零一三年度社區購物中心大獎。

---

## 目標集團之業務

---

目前，目標集團已經完成開發並運營兩個佐隄中心，即香頌佐隄中心及1866佐隄中心，其於二零一四年十二月三十一日的總可出租面積分別達23,681平方米及43,335平方米，而於二零一四年的出租率分別為96%和96%。「佐隄」憑藉品牌形象和市場定位，吸引了大約160個租戶入駐，目標集團亦就佐隄中心與華潤萬家、屈臣氏、麥當勞、百勝餐飲、星巴克、迪卡儂、大地影院、楊梅紅藝術教育、中航健身會、永旺幻想兒童遊樂等知名品牌建立了良好的合作關係。目標集團已建立成熟的租戶數據庫，為未來業務的系列化及規模化打下了良好的基礎。目標集團使用該資源預測租戶的需要，並為其新建地點物色租戶。在不同地區吸引類似租戶租賃其佐隄中心有助目標集團加強佐隄中心的統一品牌形象。

目前，目標集團正在開發建設兩個佐隄中心，即虹灣佐隄中心及紅樹華府佐隄中心。這兩個佐隄中心均位於黃金地段，預期分別將於二零一六年及二零一七年開業。於該兩間佐隄中心竣工並全面營運後，目標集團所營運的佐隄中心的總可出租面積按計劃將增加約54,981平方米。目標集團計劃在未來按照品牌化、系列化、規模化的發展模式，在珠江三角洲及長江三角洲地區繼續開發及營運佐隄中心。目標集團希望使「佐隄」品牌成為中國最具影響力的社區商業品牌之一。

「NEO」品牌旗下的NEO都市商務綜合體，為位於深圳福田中心區西區的城市商務綜合體和標誌性建築，是目標集團另一大成功商業物業典範。NEO都市商務綜合體的地盤面積為19,295平方米，包括三大樓宇，即A座（提供甲級辦公室空間的摩天大廈）以及B座及C座（提供辦公室、零售及住宅空間）。B座和C座於二零一一年開始投入營運，A座於二零一二年開始投入營運。目標集團擁有很大部分A座以及B座與C座的全部商舖空間，總可出租面積為105,870平方米。根據市場調查報告，於二零一四年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體寫字樓的平均月租高於同期深圳市區寫字樓的平均月租。多家財富全球500強公司之辦事處及分支機構入駐NEO都市商務綜合體。該綜合體被評為深圳市十大地標建築之一，大幅提高了目標集團的品牌價值。

### • 雙輪驅動的業務模式形成協同效應

目標集團主要收入來源及利潤驅動來自於兩個業務板塊，即房地產開發及銷售業務和商業物業投資及運營業務。這一雙輪驅動的業務模式產生多層協同效應。房地產開發及銷售業務為目標集團帶來高收入來源，提供目標集團投資及運營商業地產所需的經營現金流。另外，目標集團相信商業物業投資及經營業務，包括但不限於佐隄中心的運營，為目標集團的房地產開發和銷售業務建立客戶忠誠度，並提高了目標集團整個房地產項目的定位、吸引力和整體投資

---

## 目標集團之業務

---

價值，進而帶動房地產開發和銷售的增長。此外，目標集團的商業物業投資及運營業務提供穩定的租金收入，使目標集團得以應對住宅房地產市場的波動。

目標集團發展的住宅及商務綜合體項目，從取地開始，到規劃、設計、開發的全過程，緊扣雙輪驅動的業務戰略。舉例而言，綠景香頌花園、公館1866花園、虹灣花園及紅樹華府等項目各自均由精品住宅及佐隄中心組成。通過結合佐隄中心與住宅物業有機結合，目標集團滿足住宅物業居民及租戶的需要，並同時大幅加強該等物業的市場定位及整體綜合價值。

- **具有敏銳行業判斷力、市場洞察力、卓越執行力及豐富經驗的管理團隊**

目標集團擁有一支具有豐富的房地產開發和房地產資產管理經驗的團隊，其中管理團隊的核心成員大部分擁有超過20年的房地產行業經驗。

目標集團的管理團隊銳意進取、與時俱進，始終站在房地產行業發展的前沿。於九十年代中，目標集團在其高級管理層的帶領下，從建築商成功轉型為房地產開發商，並成為率先開展城市更新的公司之一。目標集團在做強房地產開發業務的同時，進一步拓展了商業物業投資及運營業務，進而躋身深圳領先的綜合型房地產開發商之列。展望未來，為回應目標集團消費者在數字時代不斷轉變的生活模式和消費模式，目標集團一直積極發展佐隄中心的複製及品牌輸出策略，倡導形成輕資產運營模式，並擴展房地產後服務(如O2O社區綜合服務平台)。自其成立以來，目標集團已把握市場機會，並進行了多次成功轉型。此反映其管理團體具備迅速識別及回應中國房地產市場不斷變化趨勢的能力，並展示目標集團的執行能力及其有效利用資源的往績。

### 經擴大集團的策略

- **深耕核心城市核心地段的房地產市場，並積極拓展海外(港澳)房地產業務**

中國房地產行業從高速發展時期步入理性成長的增速平穩期，房地產市場呈現地區差異分化態勢。經擴大集團相信，經濟發展水平較高地區和超級城市群(例如珠江三角洲及長江三角洲)核心城市(例如深圳，東莞，蘇州，珠海等)的房地產市場未來發展潛力巨大。特別是這些城市的核心地段的房地產需求依然旺盛，產業升級及改善型居住的需求仍然持續增加。經擴大集團計劃將重點投放於目標集團在這些核心區域的資源。特別是發揮目標集團在城市更新項目的豐富經驗和知名聲譽，積極參與這些核心城市核心地段的重建項目。通過持續在該等核心

---

## 目標集團之業務

---

市場擴展業務，經擴大集團相信經擴大集團將能進一步聚集優勢資源和能力，形成拓展新核心城市的高勢能。

另外，受惠於目標集團的資產注入，並利用目標集團管理層豐富的管理和經營經驗，經擴大集團亦計劃利用海外融資資源在恰當的時機將經擴大集團的業務拓展至香港及澳門等海外市場。

- **採取更為多元化的土地資源獲取途徑**

經擴大集團計劃採取更為平衡及多元化的土地資源獲取途徑，包括：(i)通過公開招標、拍賣或者掛牌出讓從政府獲取土地資源，(ii)通過土地轉讓協議從私人實體獲取土地資源，(iii)通過城市更新獲得核心地段優質土地資源，及(iv)與其他公司(如合營企業)合作收購土地。經擴大集團相信此多元化的獲取土地資源的方針將使其按較佳可得條款取得優質土地儲備。

經擴大集團計劃分析影響經擴大集團經營市場由政府經濟規劃及政策，並利用目標集團對消費者喜好、交通及基建系統及市場動態方面的深入知識。經擴大集團擬通過多種渠道取得有關收購機會的資料，並就有關資料進行詳盡分析。在評估特定地塊時，經擴大集團將考慮投資的預期回報及潛在項目的策略性定位，以挑選及收購符合其發展需要且具備帶來高回報的最具潛力土地。

- **複製「佐隄」業務模式，打造規模化及市場領先的商業物業品牌**

目標集團的佐隄中心有機地融合了住宅物業與商業配套設施，為居民提供全面購物、娛樂、社交、保健、教育方面服務、提供高度便利性及提升居民的生活品質。經擴大集團相信，住宅物業與商業設施的融合可提升目標集團物業整體的綜合價值。

憑藉該模式的成果，經擴大集團計劃通過「佐隄」品牌的差異化和目標集團專業化的團隊及豐富的管理經驗，複製「佐隄」業務模式，打造規模化及市場領先的商業物業品牌，包括繼續在其房地產開發項目中開發，持有及運營佐隄中心、將其擁有的現有其他商業物業升級改造為佐隄中心、以及以輕資產方式受托管理和運營由合作夥伴建設的佐隄中心。

---

## 目標集團之業務

---

經擴大集團相信，擴充此品牌業務模式將會加強目標集團於核心市場的優勢。經擴大集團計劃在恰當時機，在珠江三角洲和長江三角洲其他城市開發佐陞中心。當決定是否擴充至新地區、省份或城市時，經擴大集團會仔細規劃及深入研究，並考慮多項因素，如該地區的相關商業物業市場環境、物業價格、未來發展潛力、消費者喜好、當地競爭狀況及該地區整體經濟環境。

- **拓展目標集團房地產業務價值鏈延展能力，整合線下線上資源，搭建O2O社區綜合服務平台，著力發展後地產服務事業**

經擴大集團計劃以目標集團的住宅和商業項目為載體，利用互聯網手段，整合其商業物業的資源，發展後地產服務事業，為其項目的周邊社區提供綜合性服務。通過目標集團建立的O2O社區服務平台，經擴大集團計劃繼續整合線上及線下資源，形成社區服務創新模式。經擴大集團相信，此舉將帶來巨大商機。例如，除了物業管理服務和佐陞中心提供的商業服務，經擴大集團計劃為其所建設的社區連結醫療保健、安防及智能化資源相關的服務。又如，通過整合其擁有的商戶資源及互聯網，經擴大集團可以為其住宅業主和NEO租戶提供商業服務。經擴大集團亦可以進一步發展目標集團的物業管理服務平台的物流配送能力。

- **通過具競爭力的薪酬機制和培訓計劃吸引、留住及激勵人才**

經擴大集團未來發展成功與否將取決於其吸引及挽留具有豐富經驗且有發展潛質的專業人才的能力。經擴大集團致力於建立高度專業化及高效的團隊，並銳意推廣其價值、戰略願景及文化。經擴大集團計劃提供具競爭力的薪酬機制吸引及留住僱員，包括通過推行職業激勵計劃和福利為僱員提供多項績效獎勵，使得其僱員與經擴大集團成為利益共同體。經擴大集團計劃向其僱員提供系統及全面的培訓課程，以確保僱員具有充分知識及專業技能勝任其各自的職能。

### 目標集團的業務

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。

目標集團的業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，

## 目標集團之業務

目標集團的總收入分別為人民幣469.2百萬元、人民幣1,902.2百萬元及人民幣4,837.5百萬元。下表載列目標集團於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
房地產開發與銷售	136,975	1,470,355	4,300,505
商業物業投資與經營	188,423	262,155	342,896
綜合服務	143,772	169,688	194,130
總計	<u>469,170</u>	<u>1,902,198</u>	<u>4,837,531</u>

目標集團將其房地產開發項目分類如下：

- **已竣工項目**：從相關政府機關獲得所需竣工證書後，目標集團會將項目或項日期數歸類為已竣工項目；
- **開發中項目**：當目標集團已獲得所需土地使用權證及建築工程施工許可證但尚未獲得所需竣工證書時，其會將項目或項日期數歸類為開發中項目；
- **持作未來開發項目**：當目標集團已收取相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證時，其會將項目或項日期數歸類為持作未來開發項目；及
- **訂約收購作未來開發項目**：當目標集團經已與城中村的村民代表公司或其他相關方訂立初步框架協議、主協議或意向書但尚未取得相關土地出讓合同或土地使用權證時，其會將項目或項日期數歸類為收購作未來開發項目。

自開展運營以來，目標集團已開發16個已竣工項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。

- **城市精品住宅**：目標集團的城市精品住宅位於市區，周邊商業繁華、環境優美、交通設施便利。部分城市精品住宅項目亦包括相關零售空間。



---

## 目標集團之業務

---

- 佐隄中心：目標集團以「佐隄」為品牌發展社區生活及購物中心。佐隄中心主要位於市中心區域發展成熟的社區，並一般與目標集團的城市精品住宅相鄰。
- NEO都市商務綜合體：NEO都市商務綜合體位於深圳福田的中心商業區，包括A座、B座和C座，由目標集團開發並營運。目標集團持有很大部分的A座(一座提供甲級寫字樓的摩天大廈)物業以及B座及C座的全部商舖。
- 酒店：目標集團的綠景錦江酒店乃位於深圳中心商業區的商務酒店。

截至二零一五年四月三十日，目標集團亦擁有三個在建住宅物業項目及兩個在建商業物業項目，總佔地面積為112,241平方米，規劃總建築面積為884,662平方米，並收購或訂約收購了四個物業項目土地，總佔地面積為1,026,972平方米。下表列出了自開始經營之日直至二零一五年四月三十日目標集團的物業項目情況。

## 目標集團之業務

已竣工項目	項目名稱 <sup>(1)</sup>	地點	佔地面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	歸屬於目標集團的總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未出售的總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	持作投資的商業可出租總面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	截至二零一四年十二月三十一日歸屬於目標集團的未出售的可售面積已產生的開發成本 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	建設施工	建設竣工	物業估值報告參考編號 (編號)
	綠景山莊	深圳	42,813	72,580	72,500	170	3,820	8.2	一九九八年四月	二零零零年四月	8, 20
	綠景新苑一期	深圳	8,858	40,613	37,320	0	0	0	二零零零年九月	二零零二年一月	16
	綠景新苑二期	深圳	6,760	27,945	27,021	0	4,864	0	二零零三年五月	二零零四年二月	16
	藍灣半島社區	深圳	39,304	232,086	215,343	341	5,293	39.2	二零零二年五月	二零零四年八月	6, 17
	綠景花園二期	深圳	20,677	164,932	149,708	810	20,987	33.8	二零零三年十一月	二零零五年六月	7, 19
	中城天邑花園	深圳	19,682	142,368	118,738	365	0	3.9	二零零六年三月	二零零八年十二月	5, 15
	綠景錦江酒店	深圳	4,978	25,751	25,751	不適用	4,412	不適用	二零零六年三月	二零零八年十二月	1, 15
	中核琨香名苑一期	益陽	70,180	131,317	131,317	4,004	0	14.8	二零零七年八月	二零零九年四月	10
	NEO 都市商務綜合體(包括A座、B座及C座) 城市立方花園	深圳	19,295	252,539	153,238	不適用	105,870	不適用	二零零四年一月	二零零一年五月	18
	綠景香頌花園 <sup>(7)</sup>	深圳	47,372	135,012	132,669	1,531	4,886	53.7	二零零八年三月	二零零一年十一月	4, 14
	綠景香頌美廬園 <sup>(7)</sup>	深圳	26,117	174,366	142,903	261	23,368	22.6	二零零一年二月	二零零二年十二月	3, 12
	公館1866花園 <sup>(8)</sup>	深圳	5,540	28,845	18,702	0	313	0	二零零一年五月	二零零三年五月	13
	綠景國際花城(A1區)	茂名	48,795	38,456	38,456	37,698	43,335	83.3	二零零一年十月	二零零三年五月	2, 11
	總計		438,167	1,854,290	1,648,168	48,797	217,147	(附註12)	二零零一年七月	二零零四年十二月	9

## 目標集團之業務

開發中項目	項目名稱 <sup>(1)</sup>	地點	佔地面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	歸屬於目標集團的總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售的總可出售建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	未出售的總可出售建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預計持作投資的可出租總面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	截至二零一四年十二月三十一日已產生的開發成本 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	預計將產生的開發成本 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	建設施工	建設預期竣工	預售開始	物業估值報告參考編號 (編號)
	虹灣花園 <sup>(9)</sup>	深圳	32,785	367,372	295,009	23,448	114,036	34,481 <sup>(7)</sup>	2,196	471.4	二零一二年十二月	二零一五年十月	二零一四年十月	21
	綠景國際花城 (A2區)	茂名	55,032	211,839	211,839	56,199	144,179	25,199	附註(12)	159.5	二零一四年三月	二零一五年十一月	二零一四年八月	23
	紅樹華府 <sup>(10)</sup>	深圳	24,424	305,450	231,450	0	122,687	20,500	1,054	941.8	二零一四年七月	二零一七年三月	待定	22
	總計		112,241	884,662	738,298	79,647	380,902	80,180		1,572.7				

## 目標集團之業務

### 持作未來開發項目<sup>(12)</sup>

項目名稱 <sup>(1)</sup>	地點	估地面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預計建設 施工	物業估值報告 參考編號 (編號)
綠景國際花城地塊	茂名	714,534	二零一六年	24
中核緹香名苑二期	益陽	27,371	二零一六年	26
美景項目	深圳	13,865	待定	25
總計		<u>755,770</u>		

### 目標集團訂約收購的項目

項目名稱 <sup>(1)</sup>	地點	估地面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預期建設 施工	物業估值報告 參考編號 (編號)
黎光項目	深圳	271,202	不適用	27
總計		<u>271,202</u>		

## 目標集團之業務

附註：

- (1) 本通函表格及任何地方所用的項目名稱為目標集團為該項目進行市場推廣已使用或擬將使用的名稱。部分項目名稱仍有待相關主管部門批准，且可能會有別於向相關主管部門登記的名稱，原因是目標集團可能在其後重新命名其項目以更為切合其市場推廣需要。
- (2) 以上佔地面積數據乃取自相關土地使用權證及房地產證所載的數據。
- (3) 就總建築面積的數據而言，(i)已竣工項目的數據乃取自相關竣工證書或驗收合格證所載的資料；及(ii)開發中的項目的數據乃取自相關建設工程規劃許可證所載的資料。
- (4) 歸屬於目標集團的總建築面積包括可出售建築面積及不可出售建築面積，該數據乃按總建築面積扣除下列各項計算：(i)根據相關土地出讓合同用作安置補償的建築面積；及／或(ii)根據相關土地出讓合同須轉讓予政府的建築面積(如用作垃圾站的建築面積)(如適用)。
- (5) 未出售的總可出售建築面積包括已預售物業。物業於目標集團已簽立相關買賣協議且物業經已交付予客戶後被視作經已出售。物業於其經已竣工、檢驗及接納為合格後被視作經已交付予客戶。物業於目標集團經已簽立相關買賣協議但物業尚未交付予客戶時被視作經已預售。已預售的可出售建築面積乃根據目標集團的內部記錄得出。
- (6) 可出租面積指可產生租金收入的空間。
- (7) 綠景香頌花園及綠景香頌美廬園的數據包含香頌佐隄中心的數據。
- (8) 公館1866花園的數據包含1866佐隄中心的數據。
- (9) 虹灣花園的數據包含虹灣佐隄中心的數據。
- (10) 紅樹華府的數據包含紅樹華府佐隄中心的數據。
- (11) 本通函、表格及任何地方中對物業項目開發成本的提述(不論屬實際或預期)包括就該等項目的相關土地使用權已付或應付(按適用者)的土地出讓金部分。開發中項目產生及估計將產生的開發成本不包括資本化融資成本。
- (12) 截至二零一四年十二月三十一日，目標集團合併計算綠景國際花城(A1區)、綠景國際花城(A2區)和綠景國際花城地塊的開發成本。因此，這些項目各自產生的於二零一四年十二月三十一日的開發成本無法統計。
- (13) 目標集團的特定項目分多期開發，開發中項目的不同期數可能處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

目標集團的房地產項目分類方式可能有別於其他房地產開發商所採用的分類。各房地產項目或項目期數可能需要多份土地使用權證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，且其可能會於開發過程的不同時間發出。下表載列目標集團的物業分類與本通函附

---

## 目標集團之業務

---

錄五所載的物業估值報告及附錄三所載的目標集團的會計師報告所採納的物業分類之間的差異：

目標集團的分類	物業估值報告	會計師報告
<b>已竣工項目</b>		
已取得所需竣工證書的項目或項 目期數	<ul style="list-style-type: none"><li>• 目標集團在中國持作銷售的物業權益</li><li>• 目標集團在中國持作投資的物業權益</li><li>• 目標集團在中國持有及經營的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 作銷售已竣工物業</li><li>• 投資物業</li><li>• 物業、廠房及設備</li></ul>
<b>開發中項目</b>		
已取得所需土地使用權證及建築 工程施工許可證但尚未取得所需 竣工證書的項目或項日期數	<ul style="list-style-type: none"><li>• 目標集團在中國持作開發的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 存貨<ul style="list-style-type: none"><li>— 作銷售開發中物業（住宅用地）</li><li>— 投資物業（商業用地）</li></ul></li></ul>

## 目標集團之業務

### 目標集團的分類

### 物業估值報告

### 會計師報告

#### 持作未來開發項目

已取得相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證的項目或項目期數

• 目標集團在中國持作未來開發的物業權益

• 存貨  
— 持作未來開發物業

#### 訂約收購作未來開發項目

已訂立初步框架協議、主協議或意向書但尚未取得相關土地出讓合同或土地使用權證的項目或項目期數

• 目標集團在中國已訂約將予收購的其他物業權益

• 不適用

在往績記錄期間內，目標集團共擁有14個已竣工項目、五個開發中項目、三個土地持作未來開發項目和一個訂約收購土地的未來開發項目。已竣工項目的總佔地面積約為422,549平方米及總建築面積約為1,785,732平方米，開發中的項目的總佔地面積約為112,241平方米及總建築面積約為884,662平方米，土地持作未來開發項目的總佔地面積約為755,770平方米。目標集團訂約收購土地項目的總佔地面積約為271,202平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，在該等目標集團項目中，18個項目位於深圳、三個項目位於茂名、兩個項目位於益陽。

下表載列於往績記錄期間內目標集團處於不同開發階段的已竣工項目及開發中項目按地區劃分的建築面積概覽：

地點	項目數目	已竣工建築面積	開發中建築面積
深圳	16	1,615,960	672,823
茂名	3	38,456	211,839
益陽	2	131,317	不適用
總計	21	1,785,732	884,662

---

## 目標集團之業務

---

### 房地產開發與銷售

以下是於往績記錄期間內目標集團擁有未出售的可出售建築面積的已竣工項目。

#### 竣工項目

##### 綠景山莊



綠景山莊為住宅和商業項目，位於深圳市羅湖區金稻田路。該項目包括16幢住宅樓宇和二幢商業樓宇。該項目的佔地面積為42,813平方米，總建築面積為72,580平方米，其中72,500平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零零年四月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為170平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。



---

## 目標集團之業務

---

### 藍灣半島社區



藍灣半島社區為住宅和商業項目，位於深圳市福田區福榮路。該項目包括七幢住宅樓宇和附帶商舖。該項目的佔地面積為39,304平方米，總建築面積為232,086平方米，其中215,343平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零四年八月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為341平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 綠景花園二期



綠景花園二期為住宅和商業項目，位於深圳市福田區福強路3018號。該項目包括六幢住宅樓宇和附帶商舖。該項目的佔地面積為20,677平方米，總建築面積為164,932平方米，其中149,708平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零五年六月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為810平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 中城天邑花園



中城天邑花園為精品住宅項目，位於深圳市福田區新洲路六街。該項目的佔地面積為19,682平方米，包括三幢住宅樓宇。該項目的總建築面積為142,368平方米，其中118,738平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零八年十二月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為365平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 中核緹香名苑一期



中核緹香名苑一期為精品住宅項目，位於益陽市高新區海棠路7號。該項目的佔地面積為70,180平方米，包括13幢住宅樓宇。該項目的總建築面積為131,317平方米，全部歸屬於目標集團。

目標集團於二零零九年四月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為4,004平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 城市立方花園



城市立方花園為住宅和商業項目，位於深圳市龍崗區中心城龍城37區。該項目包括九幢住宅樓宇和附帶商舖。該項目的佔地面積為47,372平方米，總建築面積為135,012平方米，其中132,669平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零一零年十一月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為1,531平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 綠景香頌花園



綠景香頌花園為住宅和商業項目，位於深圳龍華新區民治大道及布龍路交匯處。綠景香頌花園的所在地為新開發的住宅區，具備良好公共設施。該項目包括五幢住宅樓宇和香頌佐隄中心。其佔地面積為26,117平方米，總建築面積為174,366平方米，其中142,903平方米歸屬於目標集團。目標集團持有香頌佐隄中心作為投資物業。有關香頌佐隄中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐隄中心」分節。

目標集團於二零一二年十二月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為261平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 香頌美廬園



香頌美廬園為住宅和商業項目，位於深圳龍華新區民安路與民治大道交匯處，佔地面積為5,540平方米，該項目包括兩幢住宅樓宇和地下一層為香頌佐隄中心一部份的商舖，該項目的總建築面積為28,845平方米，其中18,702平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零一三年五月取得該項目竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為零。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

---

## 目標集團之業務

---

### 公館1866花園



公館1866花園為住宅和商業項目，位於深圳龍華新區梅龍路東側及中梅路南側，分為北區和南區兩個區域。北區有七幢住宅樓宇，佔地面積為41,840平方米，總建築面積為200,525平方米。南區有六幢住宅樓宇，佔地面積為35,955平方米，總建築面積為186,957平方米。北區和南區的總建築面積為387,482平方米，其中384,504平方米歸屬於目標集團。另外，公館1866花園建有1866佐冷中心，為目標集團持有的投資物業。有關1866佐冷中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐冷中心」分節。

目標集團分別在二零一三年八月和二零一三年五月取得該項目南區和北區的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為3,617平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。



---

## 目標集團之業務

---

### 綠景國際花城A1區



綠景國際花城A1區為住宅和商業項目，位於廣東省化州市河西路橘州公園西北側。該項目包括30幢連排住宅。該項目佔地面積為48,795平方米，總建築面積為38,456平方米，全部歸屬於目標集團。

目標集團已於二零一四年十二月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為37,698平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

## 目標集團之業務

### 開發中項目

#### 虹灣花園



虹灣花園為住宅和商業項目，位於深圳福田區中心商業區的便利位置，毗鄰梅林地鐵站。除虹灣佐隄中心外，該項目規劃將包括五座高層住宅樓宇和兩座公寓。其佔地面積為32,785平方米，規劃建築面積為367,372平方米，其中估計295,009平方米歸屬於目標集團。有關虹灣佐隄中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐隄中心」分節。

該項目於二零一二年十二月開始施工，並預期將於二零一五年十月竣工。截至二零一五年四月三十日，該項目的預售總建築面積為23,448平方米及未出售的總可出售建築面積為114,036平方米。目標集團於二零一四年十月開始預售該項目。

該項目的土地出讓金已全額繳清。截至二零一四年十二月三十一日，該項目已產生開發成本人民幣2,196.0百萬元（不包括資本化融資成本），而目標集團預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣471.4百萬元（不包括資本化融資成本）。

---

## 目標集團之業務

---

### 紅樹華府



紅樹華府為住宅和商業項目，位於深圳福田區中心商業區的沙嘴路和金地一路交匯處東南側的便利位置。除紅樹華府佐隄中心外，該項目預期將包括三座住宅樓宇及一座辦公、酒店和公寓的綜合樓宇。其佔地面積為24,424平方米，規劃建築面積為305,450平方米，其中估計231,450平方米歸屬於目標集團。有關紅樹華府佐隄中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐隄中心」分節。

該項目於二零一四年七月開始施工，並預期將於二零一七年三月竣工。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為122,687平方米。目標集團預計將於二零一五年第四季度開始預售該項目。

該項目土地出讓金已全額繳清。截至二零一四年十二月三十一日，該項目已產生開發成本為人民幣1,054.0百萬元(不包括資本化利息成本)，而目標集團預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣941.8百萬元(不包括資本化利息成本)。

---

## 目標集團之業務

---

### 綠景國際花城A2區



綠景國際花城A2區是住宅和商業項目，位於廣東省茂名化州市河西路橘州公園西北側的便利位置。該項目包括六幢住宅樓宇及兩幢商業樓宇。該項目佔地面積為55,032平方米，總建築面積為211,839平方米，全部歸屬於目標集團。目標集團計劃持有建築面積25,199平方米作為投資物業。該項目預期總可出售建築面積為144,179平方米。

該項目於二零一四年三月開始施工，並預期將於二零一五年十一月竣工。截至二零一五年四月三十日，該項目預售總建築面積為56,199平方米及未出售的總可出售建築面積為144,179平方米。目標集團於二零一四年八月開始預售該項目。

該項目土地出讓金已全額繳清。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團合併計算綠景國際花城(A1區)、綠景國際花城(A2區)和綠景國際花城地塊的開發成本。因此，這些項目各自產生的於二零一四年十二月三十一日的開發成本無法統計。目標集團預期完成綠景國際花城A2區將產生額外開發成本約人民幣159.5百萬元(不包括資本化利息成本)。

---

## 目標集團之業務

---

### 持作未來開發項目

#### 綠景國際花城地塊

綠景國際花城地塊為空置土地，位於廣東省茂名化州市河西路橘洲公園西北側，計劃開發成為以「綠景國際花城」命名的商業及住宅項目。綠景國際花城地塊坐落於成熟住宅區，自然環境良好，且毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡，至市中心僅需約10分鐘車程。

綠景國際花城地塊的佔地面積為714,534平方米。項目預計於二零一六年開始施工。該項目土地出讓金已全額繳付。

#### 中核緹香名苑二期

中核緹香名苑二期位於益陽市高新區龍洲南路與海棠路交匯處，而龍洲南路及海棠路均為該地區的主幹道。中核緹香名苑二期坐落於成熟住宅區，公共設施完善。該項目毗鄰益陽市政府及益陽大劇院，計劃開發成為住宅及商業項目。

中核緹香名苑二期的佔地面積為27,371平方米。項目預計於二零一六年開始施工。該項目土地出讓金已全額繳付。

#### 美景項目

美景項目位於深圳南山區僑香路4088號，坐落於成熟區域，公共設施完善，且毗鄰地鐵1號線及2號線。該項目計劃改建成為以「美景產業園」命名的產業中心。美景項目的佔地面積為13,865平方米。

於最後實際可行日期，位於美景項目的所有工業建築由目標集團的全資子公司深圳市綠景房地產開發有限公司和作為獨立第三方的村民代表公司深圳市沙尾實業股份有限公司共同持有（分別持有40%及60%）。於最後實際可行日期，目標集團有關改建美景項目的規劃及建設工作的申請已提交至有關政府主管部門，有待獲得正式批准。

## 目標集團之業務

### 目標集團訂約收購的項目

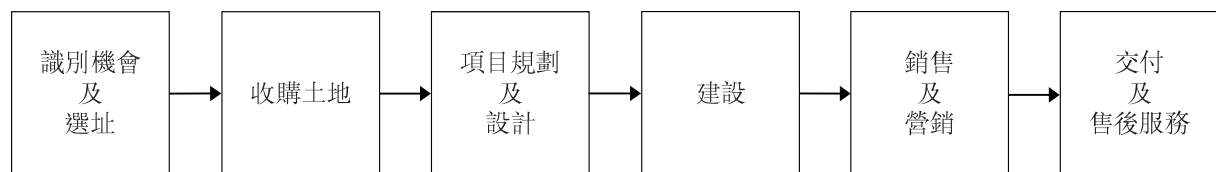
#### 黎光項目

黎光項目位於深圳寶安區觀瀾鎮黎光村，坐落於成熟住宅區，鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，自然環境良好。該項目緊鄰東莞，其佔地面積為271,202平方米，並計劃開發成為集住宅、商業及工業於一體的綜合性項目。

於最後實際可行日期，目標集團已與相關方簽訂合同以獲得開發黎光項目的權利。仍就黎光項目的土地明細與相關訂約方進行協商，黎光項目尚未轉發為目標集團所有，因而其擁有權尚未歸屬於目標集團。

### 房地產開發與銷售流程

目標集團訂有既定項目發展流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模及複雜性而定，目標集團從取得相關土地使用權後一般需時24至36個月完成項目。

### 識別機會及選址

目標集團認為識別機會及選址是其項目開發營運取得成功的基本因素，目標集團重視選址過程。目標集團的高級管理層會制定策略方向和未來項目開發計劃。根據整體策略和計劃，目標集團的資源拓展中心協調選址過程。資源拓展中心結合其對珠江三角洲持續深入的人口統計和市場研究及分析，持續識別和評估新項目的潛在開發機會。

目標集團在進行機會識別及選址分析時所考慮的因素包括下列各項：

- 地塊所處區域的發展前景以及主要功能構成；
- 地塊所處城市、城市的核心價值屬性、現有容積率及潛在發展規模；

---

## 目標集團之業務

---

- 周邊地區性質以及進行住宅房地產開發或商業物業開發的合適性；
- 該區域的整體經濟環境、地塊周邊人口構成、人口密度、產業構成以及經濟活力；
- 城鎮化增長率、消費者的可支配收入及購買力；
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施；
- 城市政府政策導向、城市規劃及地方政府的發展計劃；
- 該區域同類房地產產品品種的豐富性和交易活躍度；
- 該區域土地所有權架構的複雜程度以及該地塊產權的複雜程度；及
- 該區域的房地產競爭態勢以及社會輿論導向。

資源拓展中心會為每個其考察的地塊編製可行性分析報告以評核該潛在項目的發展前景及風險概況，並評估下列內容：地塊的現狀和潛在商業價值、潛在土地收購成本、建設預算、預期回報以及風險防控可行性等方面。根據可行性分析報告的結果，資源拓展中心、品牌營銷中心、項目部及其他相關部門的代表隨後會共同決定是否應當提交該選址建議書至目標集團高級管理層供其最終審核和批准。

### 收購土地

目標集團主要通過三個方法為其項目購置土地：(i)城市更新；(ii)收購持有土地使用權的公司的股權或收購其他公司持有的物業權益；及(iii)公開招拍掛。目標集團的資源拓展中心負責統籌土地收購過程。

### 城市更新

城市更新涉及安置業主、拆遷現有建築物和建設新物業。目標集團過往曾參與過城中村改造和舊工業區改造。城市更新流程受地方規則及法規規管，其在不同城市均可能有所差異。自目標集團成立以來，目標集團通過城市更新獲得了佔地面積為197,807平方米的土地使用權。該佔地面積佔其所有開發項目的總佔地面積通過城市更新的15.3%（目標集團未達成任何土地使用權協議的待收購土地未被計算在內）。自目標集團開業以來已竣工之16個項目中，10

---

## 目標集團之業務

---

個已竣工項目之土地乃通過城市改造取得。此外，開發中之兩個項目虹灣花園及紅樹華府之土地，亦通過該方法取得。

目標集團與村民代表公司訂立之城市改造協議／規劃通常包括以下條款：(i)項目詳情；(ii)目標集團須向村民代表公司支付之保證金(如有)；(iii)以現金或替代物業的形式作出之安置補償詳情，以及過渡性安置費(如有)；(iv)有關村民代表公司進行拆除及安置工程以及協助目標集團訂立土地出讓合同及取得相關規劃及施工許可證之責任詳情；及(v)有關目標集團項目開發成本及建設工程、物業銷售及維護之責任詳情。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無因城市改造項目完工而遭受任何巨額損失。

目標集團實施穩健進取的策略通過城市更新收購土地。一方面目標集團主動尋找符合其開發需要的城中村或舊工業區中的地塊，與城中村的相關村民代表公司或相關舊工業區的擁有人聯絡，表達其有意在該區域進行城市更新。另一方面，鑒於其在城市更新方面的聲譽及過往成功，目標集團亦不時獲得有意進行城市更新的城中村的村民代表公司及舊工業區擁有人的邀請，以參與其城市更新計劃，該些邀請為目標集團帶來識別優質項目的機會。目標集團會就潛在城市更新計劃與相關村民代表公司(就城中村而言)或擁有人(就舊工業區而言)訂立意向書或框架協議，以啟動磋商流程。

城市更新計劃須經政府批准。根據相關地方規則及法規，意向書及／或框架協議通常須經最少五分之四或以上相關城中村的村民代表公司的股東或舊工業區的擁有人的批准。

當訂立意向書及／或框架協議時，目標集團可能須支付保證金給村民代表公司。有關保證金將在目標集團根據意向書及／或框架協議用作重置賠償金。目標集團過往就其城市更新項目所支付的保證金主要在人民幣2百萬元至人民幣20百萬元之間，取決於項目大小及其他相關因素。目標集團於往績記錄期間內並無向任何村民代表公司支付任何保證金。

目標集團隨後與相關村民代表公司(就城中村而言)或擁有人(就舊工業區而言)訂立安置及拆遷補償方案，方案內容包括將拆遷的地區或建築物、安置賠償及過渡性安置安排在內的詳情。



---

## 目標集團之業務

---

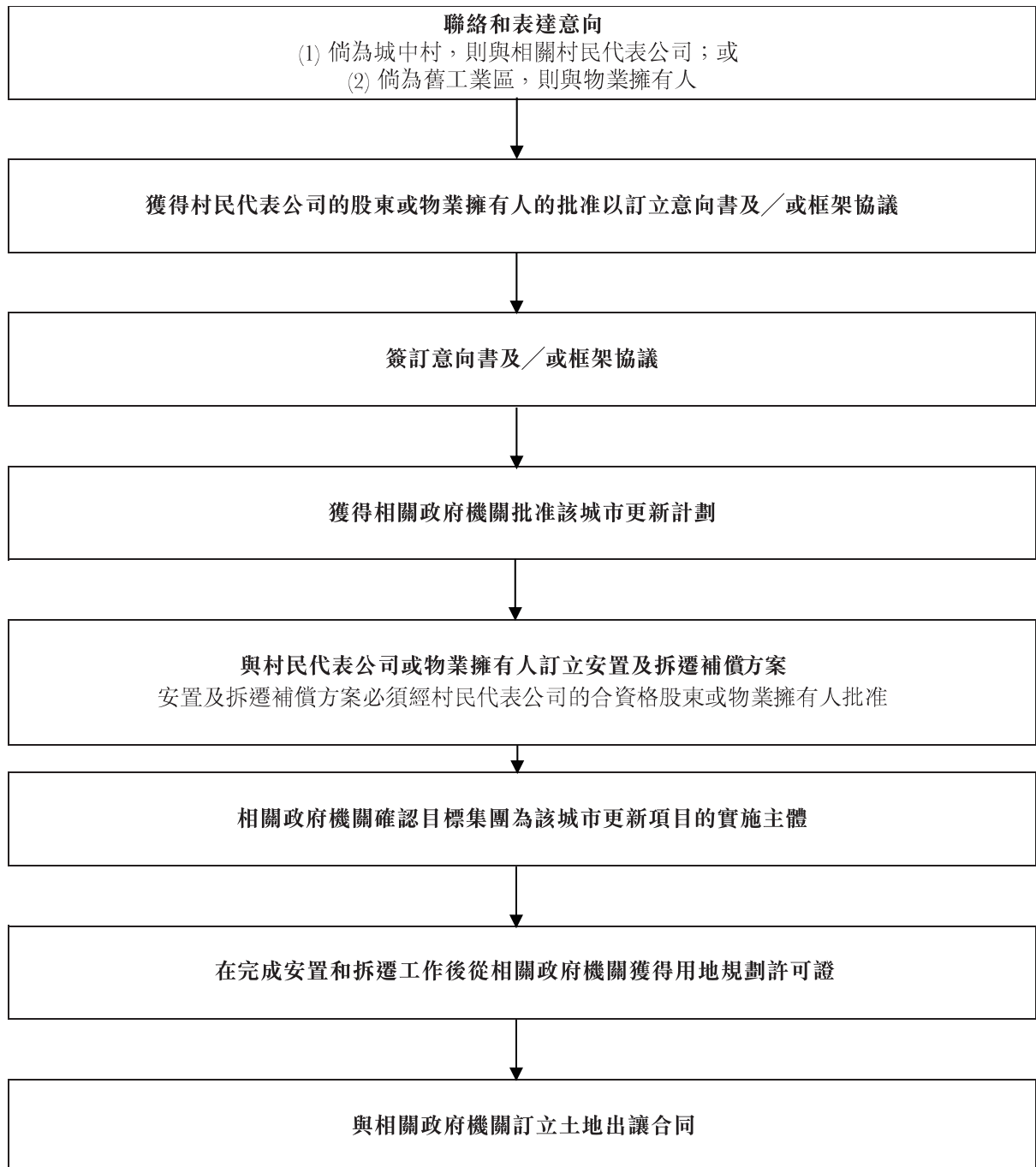
安置補償以現金或替代物業的形式作出。挑選以替代物業作為賠償的現有物業擁有人亦會被給予租金收入以補償其過渡性安置費。目標集團有時也以替代商業物業的形式作出安置補償，使物業權益人可通過租賃該等商業物業獲得持續的收入。城中村的村民代表公司或舊工業區的物業擁有人一般負責進行拆遷工程。然而，目標集團可按村民代表公司或物業擁有人要求協助拆遷工作。於往績記錄期間內，目標集團就安置及拆遷產生開支約人民幣804.7百萬元(不包含替代物業成本)。

在取得相關村民代表公司股東或物業擁有人(視情況而定)的相關同意及訂立安置及拆遷補償方案後，目標集團可向相關地方主管機關申請批准成為該城市更新項目的實施主體，並取得相關許可證開展安置和拆遷流程。

在完成包括重新安置原有居民及建築物的拆除在內的上述步驟後，目標集團可就將予更新的土地與相關政府機關訂立土地出讓合同。根據深圳相關規則及法規(與其他地方的規則及法規可能有所出入)，對於從城中村改造中獲得土地而言，容積率低於2.5的土地，目標集團無需支付任何土地出讓金，而對於容積率在2.5至4.5之間的土地，目標集團則需要支付土地出讓金的20%。對於從舊工業區改造中獲得的土地而言，如果更新後的土地是用作工業用途，目標集團僅需要就超出城市更新前的建築面積的那部分土地支付百分之五十的基準土地出讓金。如果更新後的土地將用作住宅或商業用途，目標集團需要就超出城市更新前的建築面積的土地部

## 目標集團之業務

分支付經評估的土地出讓金，且沒有任何折讓。視乎城市更新項目的規模和複雜程度而定，目標集團通過此方法收購土地一般需時約兩年至五年。下圖說明上述城市更新的基本流程。



目標集團相信，通過城市更新取得土地對其運營有利。通過城市更新，目標集團可以具成本效率的方式取得位於市區核心地區的佔地面積相對龐大的地塊，並可避免公開招拍掛流程

---

## 目標集團之業務

---

的激烈競爭。與通過公開招拍掛收購土地使用權相比，以城市更新方式收購土地需要較低的前期投資。

目標集團在其過往項目中展示城市更新獲得了持續的成功，並相信可繼續將該成功複製到日後的項目中。目標集團對其始終前瞻把握市場動向和政策導向的判斷力及具備瞭解居民及物業擁有人在城市更新過程中的需要及考慮的能力引以為傲。於最後實際可行日期，目標集團從未因其城市更新項目而收到對其聲譽、業務營運及財務狀況造成任何重大影響的任何投訴。獲中國法律顧問告知，目標集團在往績記錄期間直至最後實際可行日期在所有重大方面均符合適用於城市更新的所有法律及法規。

### 收購公司股權或公司持有的物業權益

除參與城市更新外，目標集團會收購持有目標土地的土地使用權的公司的股權或其他公司持有的物業權益。目標集團相信此方法使其得以按具競爭力的價格取得目標土地，因為目標集團可直接與目標公司或相對方洽談相關條款及條件。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團通過收購持有土地使用權的公司的股權獲得的土地的總佔地面積為276,145平方米。綠景山莊、城市立方花園、公館1866花園及中核緹香名苑均為目標集團通過此方法收購項目的例子。

### 公開招拍掛

目標集團有時會通過相關政府機關舉行的公開招拍掛出售流程收購其項目的土地。在公開招標中，由不少於五名成員(包括授予人的代表及其他專家)組成的評核委員會評核及挑選經已提交的招標。除競投價外，亦可能會考慮各競標人的房地產開發經驗及過往成績、信貸記錄、資歷及開發提議書。公開拍賣一般由相關地方土地局舉行，而土地使用權乃授予最高出價者。就掛牌出售流程而言，授出土地使用權的條件一般會由相關地方土地局於提交競標前訂明，而土地使用權是授予於掛牌出售流程結束時出價最高的競標者。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－物業開發用地」一節。

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團通過公開招拍掛出售流程收購的土地總佔地面積為818,362平方米。綠景國際花城的土地由目標集團通過此方法收購。

---

## 目標集團之業務

---

### 土地儲備

目標集團以其持作未來發展的已收購及訂約收購的土地作為土地儲備。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團的土地儲備的總佔地面積為1,026,972平方米。目標集團估計，土地儲備足以支持其未來三年的發展需要。

### 項目規劃及設計

目標集團的規劃設計中心履行其研發和項目統籌職能，並負責目標集團項目的整體規劃及概念設計。目標集團的項目規劃及設計貫穿於土地選址、先期建設及建設階段的全過程。

於初步選址階段，規劃設計中心按照地塊規格編製概念規劃並以此制定初步開發計劃。初步計劃在經過已選定地塊後進一步發展為更為全面的總計劃，期間規劃設計中心會考慮目標集團的品牌營銷中心和資源拓展中心所編製的進一步市場研究及可行性分析報告，並考慮目標客戶、產品定位、審美喜好及政府規定等因素。

目標集團委聘著名國內及國際設計諮詢公司按其具體要求及目標成果為其項目進行詳盡設計工作。目標集團相信優良的項目設計可大幅優化項目成本、提升項目的價值及市場歡迎程度。因此，目標集團會審慎按照各自的優勢及專長挑選設計諮詢公司，並就項目的不同方面委聘不同設計諮詢公司，如建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計等。所有設計諮詢公司均為獨立第三方，目標集團是通過邀請競標流程考量多項因素進行挑選，如房地產開發類別、項目規模及定位、預算、偏好設計風格、報價、技術能力、公司聲譽及過往業績。目標集團所委聘的著名國內及國際設計公司包括嘉柏建築師事務所有限公司、香港華藝設計顧問(深圳)有限公司、深圳市庫博建築設計事務所、柏濤建築設計(深圳)有限公司、深圳華森建築與工程設計顧問有限公司及中建國際(深圳)設計顧問有限公司。

規劃設計中心於整個規劃及設計流程均與目標集團的項目部、成本管理中心、招標採購中心及其他相關部門的人員進行緊密溝通，以獲取預算及成本、採購以及市場推廣和銷售工作等方面的全面觀點，藉以提高房地產開發流程的效率。最終設計乃提交給相關中國政府機關以供批准，並成為建設項目的藍圖。

---

## 目標集團之業務

---

### 建設

#### 委任建築公司

目標集團將其項目的建築工程外包給外部獨立第三方建築公司。外包建築工程使目標集團得以更好地專注於其作為房地產開發商的業務，並可利用建築公司的專業知識及將特定風險降至最低，如原材料成本波動的風險。

目標集團根據《中華人民共和國招標投標法》和《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》通過招標流程挑選其項目的建築公司。招標流程可能會通過公開招標或邀請招標進行。於往績記錄期間內，目標集團項目的大部分建築公司均通過邀請招標挑選。目標集團優選具有長期合作關係的建築公司，以確保其產品質量，並訂有符合其準則且可能邀請參與新項目招標的內部建築公司名單。為確保其物業的質量及工藝，目標集團在挑選其建築公司時遵守嚴格準則。當評估建築公司時，目標集團會考慮多項因素，如專業資歷、聲譽、證書、財務狀況、經驗、報價、過往業績及建築工程質量、提議的建築時間表及計劃以及技術能力。

目標集團與經挑選的建築公司所訂立的建築合同載有建築公司就建築時間表、質量及安全標準所提供的保證。建築公司須就延誤支付違約金並須就建築缺陷承擔糾正缺陷(竣工和交付前後)所產生的成本。此外，倘建築公司導致開發時間表有任何重大延誤或對項目開發造成不可修正的損害，目標集團均可終止建築合約。於往績記錄期間內，目標集團並無因其所委聘的建築公司所進行的工作未達標而經歷或面臨任何重大建築延誤、處罰、申索或損失。

目標集團根據建築合約中約定的條款及條件和各階段所規定的比例(不同項目中有所區別)向建築公司分期付款。一般而言，目標集團在項目建設過程中向建築公司支付總合約價格的80%，並在建築工程竣工和驗收以確保工程達標後支付合約價格的85%至90%。一般而言，目標集團在項目建設竣工結算完成起計兩個月內支付最高達總合約價格的95%，並保留剩餘的5%作為一至五年的質量保證金。質量保證金乃用以涵蓋因建築缺陷所產生的任何或有開支。於往績記錄期間內，概無任何質量保證金不足以涵蓋目標集團為糾正建築缺陷所產生的開支的情況。

---

## 目標集團之業務

---

### 採購

建築公司一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土和鋼材等。該等原材料成本乃計入與建築公司的預先約定好的合約價格內。目標集團負責購買特定材料及裝置，如電梯、空調主機及發電機。

就建築公司負責採購的材料而言，目標集團一般會指定符合其標準的品牌名單，而建築公司隨後會參考地方機關所頒佈的定價指引採購該等材料。就對其產品設計造成重大影響的材料(如外牆飾面材料、內牆飾面材料和閥門等)而言，目標集團可要求建築公司按目標集團與供應商預先協商的價格採購指定品牌的材料。

為盡量提高其經濟規模效益及議價能力，目標集團通過其招標採購中心統一採購其負責採購的原材料。其一般會就其所採購的各類原材料尋求不少於三名供應商的競標，並與中標者訂立合約期介乎一年至兩年(或與相關項目的建設期相付的合約期)的合約。採購合約一般不容許價格調整，而目標集團則並無受限於任何最低採購承諾。

為獲得有利的商業條款及確保電梯的穩定供應，於往績記錄期間內，目標集團與其一名電梯供應商就電梯供應訂立合作協議。該合作協議的年期為兩年，並載列有關日後採購的價格、交付地點及交付時間的詳情。根據該等協議，供應商已同意確保目標集團目前及日後項目開發的電梯供應，而且目標集團有權從其他供應商購買電梯。該等供應商必須向目標集團提供最優惠市價，並有義務及時向目標集團介紹新產品及技術。另外，該等供應商已承諾兩年質量保證期，自供應商就產品從有關機關獲得專項合格證之日起計。

目標集團可通過上調其產品價格，使其在某種程度上將原材料價格上升的成本轉嫁至其客戶。然而，倘其未能上調價格以完全抵消成本的任何升幅，則其仍需承受原材料價格波動的風險。目標集團負責採購的原材料一般約佔項目總成本的70%。

一般而言，目標集團根據採購合同約定的條款及條件分期向其供應商作出付款，而其供應商的付款條款會根據供應商與目標集團的關係及交易規模等其他多項因素而有所不同。目標集團一般須在收到發票後15至30日內付款，該發票一般在產品通過其自身及建築監督公司的質量監控檢驗流程後發給目標集團。

---

## 目標集團之業務

---

當相關合約期屆滿，供應商可參加新競標。一般而言，倘供應商未能根據合約的條款、行業標準或相關監管要求供應相關材料，則目標集團可終止合約。

目標集團未持有任何建築材料存貨。為使於個別供應商未能滿足其需求的情況下目標集團亦能有足夠的選擇和替代及避免供應短缺，目標集團就其負責購買的原材料保持一個供應商名單。於往績記錄期間，目標集團並無經歷任何原材料供應缺乏或延誤情況而對其運營造成重大影響的事件。

### 建築監督及質量控制

目標集團非常重視其項目建設與管理的質量控制。為確保物業質量和符合相關法律及法規，其已訂立一系列質量監控政策和程序，以規管開發流程的各個範疇。

目標集團的工程管理中心負責監督其各項目的整體建築流程。工程管理中心定期審閱目標集團的在建項目，並每月進行實地檢驗。倘有任何不合規情況，工程管理中心會將其匯報至目標集團的上級管理層，並要求不合規實體於指定時限內糾正該事宜。工程管理中心擁有一個由10名成員組成的團隊，管理目標集團項目的質量控制。該團隊於工程管理方面平均擁有超過五年的經驗。

在各項目層面，目標集團的項目部負責監督其項目的質量管制流程。項目部的員工會留駐在項目所在地，以緊密監督建築工程的質量和進度以及建築材料的挑選，藉以確保所有建築工程根據相關時間表並符合目標集團的質量標準及適用的國家規定而完成。

為符合相關中國法律及法規，目標集團委聘獨立認證的建築監督公司監管其項目的整個建築流程。建築監督公司會就建築材料進行質量檢驗及進行實地工藝檢查，以確保所有建築材料及物業符合目標集團指定的規格及適用的監管規定。此外，所有開發中物業均在交付前獲獨立第三方專業人士定期檢驗。

目標集團的檢驗流程包括以下方面：(i)所有進場的材料、設備均按進場批准，現場取樣送往具有檢驗資質的監測單位檢測，檢測結果不合格的材料、設備不能使用；(ii)所有分項工程均由建築監督公司在現場對其質量進行驗收，合格後才能進入下個工序的施工；及(iii)項目工程均經過設計單位、勘查單位、施工單位、建築監督公司、目標集團等五方共同驗收，確認適當登記。

---

## 目標集團之業務

---

未經目標集團的事先同意，目標集團所委聘的建築公司不得將其與目標集團之間的合約性協議分包或轉讓給第三方。在目標集團同意的情況下，將建築工程分包給第三方時，建築公司有責任監督及確保分包商的建築工程嚴格遵守目標集團的規格及規定，並定期向目標集團提供進度報告，以供目標集團緊密監督建築進度。

於往績記錄期間內，目標集團並無與其所委聘的建築公司就質量有任何糾紛而對其業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，於往績記錄期間內，概無其任何項目的建築工程在根據其規劃規格完成時有任何重大延誤或未能根據其規劃規格完成。

### 民防工程

根據相關中國法律及法規規定，城市新建建築須修建戰時可用於民防用途的地下室。目標集團已按適用中國法律及法規規定，委聘建築公司為其房地產項目建設民防工程。民防工程總建築面積佔目標集團開業以來已竣工項目總建築面積約7%。房地產項目民防工程之建築面積視乎房地產項目之規模、性質及設計而定。中國法律顧問已確認，目標集團建設之民防工程符合適用中國法律法規規定。民防工程之建築成本計入目標集團之存貨並在確認收益時自銷售成本扣除。目標集團之物業管理公司負責目標集團民防工程之維護工作，而目標集團之合規團隊定期監測民防工程之狀況，以確保其民防效能不會受到影響。

### 銷售及市場推廣

#### 定價

目標集團按其預期的條件為其產品定價的能力一直及將繼續對其經營業績至關重要。一般而言，目標集團根據多項因素制定其出售物業價格，包括市場狀況、競爭態勢及具有可比性的物業的市場價格、預期投資回報、物業定位、目標客戶及建築成本。目標集團也會在銷售過程中根據其經歷的市場反應調整其出售物業的價格，尤其是當其經歷正面反應時。為給予其客戶信心，目標集團在銷售過程中一般不會下調其出售物業價格。

#### 預售

目標集團在其項目竣工前開始進行預售活動，通常是在收購相關地塊後12至36個月之內。根據所適用的中國法律及法規，目標集團在開發中物業展開任何預售活動前必須符合若干



---

## 目標集團之業務

---

準則。該等條件包括全額支付土地出讓金及取得所有相關土地使用權證、建設相關許可證及預售許可證。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－商品房銷售」一節。

另外，在目標集團運營所在的部分城市，如深圳，預售所得款項的用途會受到限制。根據該等地方政府的所適用規則及法規，預售所得款項的用途限於主要用作建設及開發相關項目。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－商品房銷售」一節。

### 銷售、市場推廣及促銷

目標集團的出售物業的主要目標客戶為大眾市場與首次購房者，購置物業者以個人客戶為主。

目標集團的品牌營銷中心負責制定銷售及市場推廣策略以及管理整體銷售及市場推廣流程。其就產品定位作出決定並緊密參與由項目選址至物業預售及銷售的各個房地產開發流程。其進行定期市場調查研究並定期監督不斷轉變的市場狀況，以及時調整其銷售及市場推廣策略。

銷售及市場推廣策略根據不同的項目會有所不同，並跟據不同的因素而定，包括市場狀況、項目規模及目標客戶組別。目標集團以電視及印刷媒體渠道進行市場推廣，如報紙、雜誌、電視及廣告牌以及互聯網。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的營銷費用分別為人民幣37.8百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣24.7百萬元。

目標集團亦委聘知名第三方房地產代理促進其項目的銷售及市場推廣。其與銷售代理訂立的標準服務協議包括主要條款，如保留範疇、服務年期、授權範圍、費用及付款方式。標準的服務協議亦規定銷售代理不得進行未經授權的銷售或於低於目標集團同意的價格銷售目標集團的物業，且該銷售代理的廣告必須為真實，及銷售代理必須遵守所有適用的法規要求。銷售代理的佣金會根據不同的項目進行磋商，並通常介於此代理商銷售物業所得款項總額的0.8%至1.0%之間。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，支付給外部銷售代理的總佣金分別約為人民幣24.7百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣7.7百萬元。銷售代理並無代表目標集團收取任何銷售付款。客戶作出的付款直接支付至目標集團指定的公司賬戶。目標集團於往績記錄期間內並無與其銷售代理出現任何重大糾紛。

### 付款安排

客戶可以一次性付款或以按揭貸款的方式付款購買目標集團的物業。就選擇以按揭貸款的方式付款的客戶而言，彼等可以個人資金或商業銀行提供的按揭貸款支付其購買金額。

---

## 目標集團之業務

---

目標集團一般規定其客戶在訂立買賣協議後支付訂金。如果客戶購買違約，則該等訂金屬不可退回，並遭沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般須在訂立相關買賣協議後的規定期限內全額支付總購買價。按揭貸款的客戶須根據協定付款時間表作出付款。尚未償付結餘必須於物業交付前全額結付。以按揭貸款購買物業的客戶須於訂立買賣協議後支付達不少於總購買價30%的首付款。尚未償還款項乃根據相關銀行貸款協議於規定期限內由承按銀行結付。

根據中國行業慣例，目標集團就其客戶的按揭貸款提供擔保予承按銀行。該等擔保通常於簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭時解除。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，目標集團須向承按銀行償還所欠的尚未清償結餘。在結付按揭貸款未償結餘後，目標公司將獲得該筆按揭貸款的所有權，並且享有相關物業的所有權益。根據行業慣例，目標集團依賴承按銀行所進行的信貸檢查，且不會對其客戶進行獨立信貸檢查。於二零一四年十二月三十一日，目標集團就其客戶的按揭貸款所提供的未解除擔保為人民幣169.9百萬元。於往績記錄期間內，目標集團並沒有經歷任何重大客戶違約事件。

### 交付及售後服務

#### 交付物業

交付優質物業和提供令人滿意的購買體驗給客戶是目標集團業務成功的根本。目標集團緊密監督其物業的建築進度，以使其能在相關買賣協議指定的時限內並且根據符合中國法律及法規監督的方式交付物業。在交付前，目標集團的所有物業均需經過目標集團的客戶服務中心人員以客戶的角度檢查，以確保客戶滿意。檢查中發現的問題得以糾正後，目標集團才會向客戶交付物業。

交付時限載於相關買賣協議。根據一般買賣協議，倘目標集團未能在協議規定的交付日交付物業，目標集團須負責按日支付購買價的0.03%至0.04%的罰款，直至交付物業為止。倘延誤超過90日，客戶有權終止買賣協議，而目標集團必須在收到客戶的終結通知起計10日內退回全數付款，並支付額外付款約10%。於往績記錄期間內，目標集團未發生過任何因延遲交付物業而對其業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響。

---

## 目標集團之業務

---

### 售後服務

目標集團致力於提高客戶滿意度，並向其客戶提供綜合性售後服務，其中包括協助客戶取得物業產權證、跟進保修事宜及進行維修服務。目標集團的售後服務由其客戶服務中心管理。

目標集團看重其客戶的反饋意見，並相信其對維持客戶關係、改善產品及服務質量和識別客戶喜好均屬至關重要。目標集團為客戶設有客戶服務熱線，客戶可以就其產品和服務提出反饋意見和投訴。目標集團政策要求及時關注所有的客戶反饋意見或投訴。另外，目標集團為更好地瞭解客戶要求以改進其服務，會不時進行客戶滿意度調查。

為維持與客戶的長期關係、建立客戶忠誠度和促進品牌關注度，目標集團成立了綠憬會，綠憬會是目標集團物業的客戶自動加入的會員組織。綠憬會的成員可在公開發售前提前獲得有關目標集團最新項目的銷售資料，並不時獲邀出席目標集團舉辦的活動，成員亦可獲得佐陰中心購物優惠。

### 保修及退貨

目標集團根據《商品房銷售管理辦法》和《城市房地產開發經營管理條例》為其客戶提供樓宇結構質量的保修。此外，目標集團根據已發佈的國家標準為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程、衛生潔具等提供質量保修，保修期限視乎具體的保修項目，但時限一般不低於二年至五年，地基基礎和主體結構的保修期為設計文件規定的有關合理使用年限。

目標集團的建築公司負責維修物業的質量缺陷，不論該有關缺陷是在竣工前、竣工後、交付前或交付後發現。目標集團僅在建築公司不及時維修缺陷時方會維修質量缺陷。一般而言，目標集團保留總合約價格的5%作為質量保證金約一至五年，用作彌補因任何質量缺陷而可能產生的或然開支。

目標集團僅在目標集團違反買賣協議約定時才准許其客戶退回物業。於往績記錄期間內，目標集團並沒有客戶退回物業。

---

## 目標集團之業務

---

### 項目融資

目標集團主要通過來自其經營活動的現金流量支付其項目，包括預售及銷售物業的所得款項、租金收入及銀行貸款。於往績記錄期間內，其亦訂立信託融資安排以支付項目的房地產開發。目標集團致力於在切實可行的範圍內以內部資金支付其房地產開發，藉以減低所需外部資金的水平。

### 銷售及預售所得款項

目標集團使用銷售及預售其物業的所得款項支付其部分建築成本、支付利息及償還債務責任。

預售所得款項是目標集團在項目開發期間經營現金流不可或缺的來源。根據適用的中國法律及法規，目標集團必須達到若干準則後方可開始開發中物業的任何預售活動，而預售所得款項的用途亦可能受到目標集團運營所在地方政府的限制。有關進一步詳情，請參閱本通函本節「房地產開發－銷售及市場推廣－預售」及附錄二「監管概覽－商品房銷售」一節。

### 銀行貸款

銀行貸款為目標集團外部融資的主要來源。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的未償還銀行貸款分別為人民幣4,081.8百萬元、人民幣4,992.8百萬元及人民幣6,336.0百萬元。

目標集團就其項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府引入的多項經濟措施。根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈的指引，不得就尚未取得土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出任何銀行貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定普通商品房保障性住房的最低資本需求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本需求則為30%。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－不動產抵押」一節。

### 信託融資

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團共有三份信託融資安排用於其物業開發融資。

二零一三年八月，目標集團全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司（「**深圳綠景**」）與山東省國際信託有限公司（「**第一個信託融資公司**」）訂立了信託融資安排，金額為人民幣

---

## 目標集團之業務

---

500.0百萬元，用於虹灣花園的開發（「**第一個虹灣信託融資安排**」）。該信託融資金額佔目標集團於二零一四年十二月三十一日未償還貸款及借款的總和的比例約為6.2%。

第一個虹灣信託融資安排的還款期為從二零一三年八月十九日起計24個月，年利率為8.5%，按季結付款項。第一個虹灣信託融資安排以目標公司的一間全資子公司化州市綠景房地產開發有限公司所持有的佔地面積為563,993平方米的土地使用權作抵押，並由目標集團的全資子公司正興隆房地產（深圳）有限公司（「**正興隆**」）提供擔保，由目標集團的黃先生及其妻子提供個人擔保。

根據第一個虹灣信託融資安排，在信託融資期間，如深圳綠景涉及任何可能導致第一個信託融資公司的利益重大改變的經營決策，包括但不限於轉股、改組、合併、分立、股份制改造、合資、經營範圍和註冊資本變更等重大決策，需至少提前三十日書面通知第一個信託融資公司並取得其事先書面同意。此外，虹灣花園的總融資金額合計不能超過人民幣1,800百萬元。

二零一四年九月，深圳綠景與中國金谷國際信託有限責任公司（「**第二個信託融資公司**」）訂立信託融資安排，金額達人民幣450.0百萬元，以支付開發虹灣花園（「**第二個虹灣信託融資安排**」）。該信託融資金額佔目標集團於二零一四年十二月三十一日未償還貸款及借款的總和的比例約為5.6%。

第二個信託融資公司還款期為從訂立信託計劃之日起計24個月，年利率為12.2%，按季結付。虹灣花園信託融資安排以綠景錦江酒店抵押，並由正興隆提供擔保及黃先生提供個人擔保。

二零一四年下半年目標集團全資附屬公司深圳市龍康弘投資發展有限公司（「**龍康弘**」）與渤海國際信託有限公司（「**第三個信託融資公司**」）訂立信託融資安排，信貸額度為人民幣600.0百萬元，用於紅樹華府的拆除費用及早期項目付款（「**紅樹華府信託融資安排**」）。截至二零一四年十二月三十一日，龍康弘已根據此融資安排獲得一筆金額為人民幣380.0百萬元的貸款，佔目標集團於二零一四年十二月三十一日未償還貸款及借款的總和的比例約為4.7%。

---

## 目標集團之業務

---

在紅樹華府信託融資安排下，每一筆貸款的還款期均為24個月，年利率為8.95%，按季結付。紅樹華府信託融資安排以由龍康弘和紅樹華府的村民代表公司共同擁有的佔地面積為24,424平方米的土地使用權為抵押，由深圳綠景提供擔保以及黃先生和黃太太提供個人擔保。

根據紅樹華府融資安排，在信託融資期間，若(包括但不限於)龍康弘對外部貸款提供擔保導致擔保總額超過最新年度財務報告所示淨資產總額的70%，或者存在其他影響龍康弘償還貸款能力的情形，其必須獲得第三個信託融資公司的同意。

除非以上另有披露，第一個信託融資公司、第二個信託融資公司及第三個信託融資公司(合稱「**信託融資公司**」)均未參與目標集團相關項目公司及其借款附屬公司的日常運營和管理，且均不享有任何否決權。此外，信託融資公司無權委任任何董事加入相關項目公司或借款附屬公司的董事會，亦並無於該等公司就任何事宜擁有任何表決權。黃先生和黃太太有關上述信託融資安排之個人擔保將於交割之前解除。

有關目標集團的融資渠道、債務及借款的進一步詳情，請參閱「目標集團之財務資料－債務」一節。

### 商業物業投資與經營

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營其大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元，佔目標集團於相關期間的總收益的40.2%、13.8%及7.1%。

## 目標集團之業務

下表載列目標集團的投資性物業於所示期間所產生按項目劃分的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	估投資物業總		估投資物業總		估投資物業總	
收入	收入的百分比	收入	收入的百分比	收入	收入的百分比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
<b>佐隄中心</b>						
– 香頌佐隄中心 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	14,111	5.4	37,415	10.9
– 1866佐隄中心 <sup>(2)</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用	14,473	4.2
NEO都市商務綜合體	151,682	80.5	206,546	78.8	248,906	72.6
其他投資物業	36,741	19.5	41,498	15.8	42,102	12.3
<b>總計</b>	<b>188,423</b>	<b>100</b>	<b>262,155</b>	<b>100</b>	<b>342,896</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 香頌佐隄中心於二零一三年五月開始經營。
- (2) 1866佐隄中心於二零一四年五月開始經營。

### 佐隄中心

佐隄中心是一系列社區生活及購物中心。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團擁有及運營兩間佐隄中心，包括香頌佐隄中心及1866佐隄中心，其分別於二零一三年五月和二零一四年五月開始運營，並擁有兩間在建的佐隄中心，即虹灣佐隄中心和紅樹華府佐隄中心，其預期分別於二零一六年五月和二零一七年五月開始運營。下表載列佐隄中心截至二零一四年十二月三十一日的若干運營數據：

	可出租面積 (平方米)	出租率 (%)
香頌佐隄中心	23,681	96
1866佐隄中心	43,335	96

---

## 目標集團之業務

---

### 「佐隄」理念

「仁裡孚佐，親和如隄」為佐隄中心的理念。目標集團的目標是積極以親和、誠信的態度服務社區，並通過提供優質產品及服務提升社區居民的生活品質，滿足其社交、休閒、健康及文化需要。除購物和餐飲外，佐隄中心一般還包括佐隄藝廊和佐隄劇院等文化元素。例如香頌佐隄中心的佐隄藝廊展出國際及國內藝術家的藝術作品，方便社區居民進入藝術世界。香頌佐隄中心亦設有佐隄劇院，為家庭及兒童展示精選電影及表演。

目標集團在制定有關佐隄中心的發展策略時專注於區域性及社區的發展需要。佐隄中心主要提供日用品，便利周邊社區居民。每一個佐隄中心均位於發展成熟的社區，而各自均服務於由目標集團所開發的城市綜合體。相關城市綜合體包括住宅樓宇及／或寫字樓。目標集團計劃繼續加強其「佐隄」品牌，並致力於將佐隄中心取得的成果複製到其他項目上。目標集團的目標是推廣其「佐隄」品牌，從而使「佐隄」成為中國最具影響力的社區商業品牌之一。

### 運營管理

目標集團通過其全資附屬公司深圳市綠景資產管理有限公司以及設置在各佐隄中心的佐隄運營管理中心運營和管理佐隄中心，負責佐隄中心的規劃、工程管理、招商、租戶管理、財務、營銷等方面管理。目前，佐隄運營團隊有超過100人，致力保證佐隄中心適應區域及市場需求，向客戶提供高品質產品和服務，以完成目標集團制定的財務指標實現、不斷提升佐隄中心的運營績效和市場競爭力。

### 營銷推廣

針對處於不同開發運營階段的佐隄中心，深圳市綠景資產管理有限公司分別策劃開展相應營銷推廣活動，以達成招商、經營和品牌提升的目標。

為使在建的佐隄中心實現招商目標，深圳市綠景資產管理有限公司會舉行招商啟動會、招商發佈會、媒體推介會等大型公關活動。通過主流媒體、商業地產專業媒體和機構等渠道持續傳播項目信息，深圳市綠景資產管理有限公司增進目標租戶對項目的瞭解、增強進駐意向、助推招商合作洽談。



---

## 目標集團之業務

---

為使已開業的佐陞中心持續擁有充足客流，達成理想的經營業績，並提高訪客的購物體驗與偏好，深圳市綠景資產管理有限公司會依據租戶及購物者的需求及經營銷售規律，全年推行各類營銷推廣活動。

此外，深圳市綠景資產管理有限公司除通過主流新聞及廣告媒體，還通過微信、佐陞中心網站、LED戶外廣告牌等渠道進行各樣宣傳推廣，吸引購物者親身前往體驗佐陞中心。

### 選址

就選擇佐陞中心的合適地塊而言，目標集團尤為專注於物色因其地區、潛在人流規模和預期周邊興建交通基礎設施等方面而具備巨大潛力的地區。這些地塊可能屬於較舊的區域中心或現時租金較低的區域中心。利好發展趨勢及周邊交通網絡改善通常會帶動人流規模擴大，從而會增加居民人口及購物者基礎。由於該等較舊的市中心大部分均位於建築稠密的地區，周邊開發中的地塊一般比較欠缺，因此亦有助於限制新競爭。

### 設計

目標集團基於其對購物者和租戶需求的瞭解對佐陞中心作出設計。目標集團的規劃設計中心按租戶的特定需求、佐陞中心的整體格局和定位定制商舖的設計。目標集團亦委聘第三方設計諮詢公司，而該等公司均須遵守目標集團的內部設計團隊的指引和設計概念制定詳細設計計劃。目標集團的內部設計團隊與設計諮詢公司合作，以確保最終設計能充分滿足目標集團購物者、租戶及未來運營的需要和喜好。有關詳情亦請參閱「一房地產開發一項目規劃及設計」分節。

目標集團審慎地規劃各佐陞中心的格局，以提高訪客的整體購物體驗。尤其是，為使購物者能更為便利地抵達並確保租戶的業務和兼容性處於最佳水平，目標集團按行業領域將其各個佐陞中心劃分為不同區域及租戶群。

### 租戶選擇

截至二零一四年十二月三十一日，佐陞中心服務大型及多元化的租戶群，共包括約160份租約。佐陞中心內有多間國內外知名零售商、快餐連鎖及戲院運營商，而目標集團相信其有助於佐陞中心的定位及商舖組合、吸引更多訪客人流及改善佐陞中心的整體租金潛力。佐陞中心主要租戶包括迪卡依、大地影院、中國光大銀行、屈臣氏、華潤萬家、優衣庫及麥當勞。該等主要租戶大部分均已與目標集團建立五至八年的長期關係。

---

## 目標集團之業務

---

為維持佐隄中心的競爭力和盈利能力，目標集團按照項目的整體定位和周邊社區的需求（包括目標集團的毗鄰住宅項目）策略性地挑選平衡的租戶組合。目標集團考慮潛在租戶的聲譽及整體品牌認受性、行業領域及該等租戶所提供的貨品及服務，以及彼等的往績及與目標集團的過往關係。

為維持優質租戶組合，目標集團成立了中央租戶數據庫，該數據庫按行業領域和品牌追蹤現有的和過往的佐隄中心租戶。該數據庫目前包括逾300個品牌及200個租戶的產品特性、行業環境及業態特點等資料，使目標集團能有效率地管理其佐隄中心的租戶並加強目標集團為將來的佐隄中心獲取租戶的能力。

### 租約

整體而言，目標集團就佐隄中心所訂立的租賃協議，年期介乎一年至十五年。長期租賃協議一般是與知名國際品牌、連鎖店和主力店訂立。例如，目標集團與中國知名超市華潤萬家訂立的協議的租賃年期長達15年。目標集團相信，與該等租戶的長期租約可為目標集團提供穩定的租金收益，並可有助加強佐隄中心的定位。目標集團一般會與新的或知名度較低的品牌訂立為期一年的短期租賃協議，以便目標集團可不時根據當前市況調整租戶。

在一般租賃協議中，目標集團一般會要求租戶提供相等於一至三個月租金的保證金。倘租戶在並無正當理由的情況下在租賃期屆滿前終止租約，則目標集團有權保留該保證金。

根據一般租賃協議，租戶亦須向佐隄中心的物業管理公司支付物業管理費。目標集團通過其全資附屬公司向其租戶提供物業管理服務。有關物業管理服務包括保安服務、物業維護及配套設施管理。根據租賃協議，租戶與物業管理公司訂立獨立的物業管理服務協議，當中訂明管理費、水電費及其他相關費用。租戶一般按月計收取管理費。有關費用按店舖單位的面積收取，一般香頌佐隄中心的費用介乎每個月每平方米人民幣25元至人民幣50元，1866佐隄中心的費用介乎每個月每平方米人民幣15元至人民幣50元。此外，目標集團向若干租戶收取推廣費、場地使用費及廣告位使用費。推廣費乃按租賃面積的面積計算，通常為每平方米約人民幣5元，乃由目標集團就其為租戶舉辦的統一推廣活動所收取。租戶會就使用目標集團的公共空間作為臨時購物空間而被收取場地使用費，其乃按佔用公共空間的面積計算。租戶會就使用目標集團的廣告位被收取廣告位使用費，其通常按廣告位的位置計算，介乎每月人民幣3,500元至每月人民幣5,000元。

## 目標集團之業務

一般而言，目標集團有權要求租戶配合其推廣活動。倘租戶拖欠租金付款或物業管理費超過三十日，或在未經目標集團同意下翻新租賃物業或改變品牌運營，則目標集團有權終止租賃。

### 租金

根據租戶與目標集團的關係以及租戶的規模、聲譽及業務性質而定，目標集團一般會在制定租金費用時使用下列方法：(i)初期收取固定租金費用，並在剩餘租賃年期內按照預先約定的升幅調整租金（「**具有調整的固定金額租金**」）；(ii)按租戶每月收益的預先約定比例計提的租金費用（「**提成租金**」）；及(iii)以使用上文(i)所載的租金定價方法或上文(ii)所載的租金定價方法中較高者所計算的租金費用（「**合併方法租金**」）。

下表載列佐齡中心於往績記錄期間內所產生按租金類別劃分的租金收益百分比明細。

類別	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 <sup>(1)</sup>	二零一三年	二零一四年
具有調整的固定金額租金	不適用	66.3%	78.1%
提成租金	不適用	25.8%	13.8%
合併方法租金	不適用	7.9%	8.1%

附註：

- (1) 香頌佐齡中心為第一間佐齡中心，於二零一三年五月前並未開始運營。因此，概無二零一二年的佐齡中心收益數據。

## 目標集團之業務

下表載列有關佐陞中心截至二零一四年十二月三十一日的前十大租戶詳情：

租戶	行業領域	租賃建築 面積 (平方米)	佔總租賃 建築面 積%
1 華潤萬家有限公司	超市	20,178	31.5
2 上海銀行股份有限公司深圳分行	銀行	1,013	1.6
3 中國光大銀行股份有限公司深圳分行	銀行	837	1.3
4 廣東南粵銀行股份有限公司深圳分行	銀行	658	1.0
5 迅銷(中國)商貿有限公司	時裝	1,310	2.0
6 深圳市鼎呱呱餐飲管理有限公司	餐飲	1,268	2.0
7 個人	餐飲	2,046	3.2
8 個人	餐飲	356	0.6
9 個人	餐飲	652	1.0
10 迪卡儂體育用品(深圳)有限公司	零售	4,072	6.3

## 目標集團之業務

下表載列有關佐陞中心於往績記錄期間內的前十大租戶的詳情：

租戶	行業界別	物業	租期 (年)	租金付款類別
1 華潤萬家有限公司	超市	香頌佐陞中心及 1866佐陞中心	15	具有調整的固定金額租金
2 上海銀行股份有限公司深圳分行	銀行	香頌佐陞中心	6	具有調整的固定金額租金
3 中國光大銀行股份有限公司深圳分行	銀行	1866佐陞中心	10	具有調整的固定金額租金
4 廣東南粵銀行股份有限公司深圳分行	銀行	香頌佐陞中心	8	具有調整的固定金額租金
5 迅銷(中國)商貿有限公司	服飾	香頌佐陞中心	10	提成租金
6 深圳市鼎呱呱餐飲管理有限公司	餐飲	香頌佐陞中心	8	具有調整的固定金額租金
7 個人	餐飲	1866佐陞中心	10	具有調整的固定金額租金
8 個人	餐飲	香頌佐陞中心	5	具有調整的固定金額租金
9 個人	餐飲	香頌佐陞中心	6	具有調整的固定金額租金
10 迪卡儂體育用品(深圳)有限公司	零售	1866佐陞中心	20	具有調整的固定金額租金

目標集團一般有關在特定情形下終止與租戶的租賃合約，例如：(i)租戶延遲支付租金或物業管理費超過30日；(ii)租戶未經集團同意擅自改建所租物業或變更所租的用途；(iii)租戶違反或者不履行租賃合同的條款，並未能在目標集團兩次書面通知後在其所規定的時間範圍內糾正該違約行為；(iv)租戶破產或進入強制或者自願清算；(v)所租物業因租戶與其債務人的爭議而面臨扣押或者執行；(vi)租戶利用所租物業私藏易燃、易爆及／或其他危險化學品，或進行

## 目標集團之業務

賭博或其他類似違法活動；(vii)租戶中斷、停止或者威脅停止其業務；及(viii)租戶在未經目標集團的提前同意擅自將租約轉讓與第三方。

另一方面，租戶有權在(但不限於)以下情形下終止租賃合約：(i)目標集團未按時交付出租物業，且經租戶書面催告於規定期限內仍未交付；及(ii)目標集團交付的出租物業存在嚴重的缺陷，以致不能實現租賃目的，且目標集團未能在租戶予以書面通知後於規定期限內採取合理措施對該缺陷進行修復。

下表載列有關佐陞社區中心截至二零一四年十二月三十一日的租約概況詳情：

截至十二月三十一日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
二零一五年	9	5.6	408	0.6
二零一六年	36	22.5	2,834	4.4
二零一七年	27	16.9	2,273	3.5
二零一八年	16	10.0	2,528	3.9
二零一九年	33	20.6	8,201	12.8
二零二零年及之後	39	24.4	47,962	74.7
總計	<u>160</u>	<u>100.0</u>	<u>64,206</u>	<u>100.0</u>

目標集團預期其佐陞中心與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約不會出現任何重大困難。截至最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何可能會導致佐陞中心的任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議的任何情況而將會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。佐陞中心的所有租戶均為獨立第三方。

### 停車位

所有佐陞中心均設有停車位以為訪客及租戶提供便利。目標集團提供按小時計費的停車位，並在某些情況下提供按月計費的停車位。按小時計費的停車位主要惠及購物者及佐陞中心的其他訪客，而按月計費的停車位的使用者則主要為佐陞中心的租戶和鄰近佐陞中心的目標集團住宅物業項目的居民。

---

## 目標集團之業務

---

### 香頌佐陞中心



香頌佐陞中心為一間兩層社區中心，設有一層地庫，於二零一三年五月開始運營，並為「佐陞」系列旗下的第一間佐陞中心。其位於深圳龍華新區布龍路與民治大道交匯處，為該區的心臟地帶，與地鐵站4號線及5號線處於合理距離。香頌佐陞中心連同目標集團的綠景香頌花園共同開發，包括五幢住宅樓宇。香頌佐陞中心為其毗鄰住宅社區提供綜合購物、用餐、娛樂及健身體驗，尤其是以龍華新區的中收入居民為目標。於二零一五年第一季度，香頌佐陞中心擁有多個不同國內及國際品牌。其主要品牌租戶包括華潤萬家超級市場、大地戲院、7House、星巴克、漢堡王、屈臣氏及全棉時代。

香頌佐陞中心的總建築面積約為59,304平方米，總可出租面積約為23,681平方米。截至二零一四年十二月三十一日，香頌佐陞中心合共有123個商舖，服務合共94租戶。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，香頌佐陞中心分別獲得人民幣14.1百萬元及人民幣37.3百萬元的租金收入。

## 目標集團之業務

下表載列香頌佐隄中心於二零一四年十二月三十一日按行業領域劃分的總租賃建築面積明細：

界別	租賃建築面積	佔總租賃建築面積的百分比 (%)
零售	5,761	25.4
超市	5,570	24.6
餐飲	5,407	23.9
生活配套服務	2,521	11.1
兒童服務	1,986	8.8
休閒及娛樂	1,252	5.5
其他	165	0.73
總計	<u>22,662</u>	<u>100.0</u>

此外，香頌佐隄中心有逾250個停車位為其租戶及訪客提供便利。

### 1866佐隄中心



1866佐隄中心連同目標集團的公館1866花園共同開發，其包括13幢住宅樓宇，並具有已建設基建設施，處於深圳龍華新區梅龍路與天湖路交匯處。1866佐隄中心於二零一四年五月開



## 目標集團之業務

始運營，為購物者提供綜合購物、用餐及娛樂挑選，並設有健身中心、羽毛球場及開放式商業街設計吸引運動喜好者。1866佐隄中心有逾20個主要租戶，當中包括金融公司、餐廳、兒童教育中心以及健康及休閒娛樂中心。其主要租戶包括迪卡依、華潤萬家、楊梅紅藝術教育、埃克斯咖啡及中國光大銀行。

1866佐隄中心的總建築面積約為127,786平方米，總可出租面積約為43,335平方米。截至二零一四年十二月三十一日，1866佐隄中心共有72個商舖和66名租戶。

截至二零一四年十二月三十一日年度，1866佐隄中心產生人民幣14.5百萬元的租金收入。

下表載列1866佐隄中心截至二零一四年十二月三十一日按行業領域劃分的總租賃建築面積明細：

界別	租賃建築面積	佔總租賃建築面積的百分比 (%)
超級市場	14,608	35.2
兒童服務	8,888	21.4
生活配套服務	5,000	12.0
零售	4,752	11.4
餐飲	4,413	10.6
休閒及娛樂	3,061	7.4
其他	822	2.0
總計	<u>41,544</u>	<u>100.0</u>

此外，1866佐隄中心有逾600個停車位為其租戶及訪客提供便利。

### 虹灣佐隄中心

虹灣佐隄中心規劃開發為大型生活及購物中心，將會為購物者提供綜合購物、用餐及娛樂體驗，位於深圳福田區中心商業區的便利位置，毗鄰梅林地鐵站。虹灣佐隄中心現正在連同目標集團的虹灣花園共同開發，預期包括五幢高層住宅樓宇及二幢公寓樓宇。虹灣佐隄中心的建築工程於二零一一年九月開始，而虹灣佐隄中心預期將於二零一六年五月前開始運營。

---

## 目標集團之業務

---

虹灣佐隄中心的總規劃建築面積約182,076平方米，總規劃可出租面積約34,481平方米。一經竣工，虹灣佐隄中心規劃有合共超過100個商舖。此外，虹灣佐隄中心預期會有超過1,300停車位的停車設施，供其租戶及訪客之用。

截至最後實際可行日期，目標集團尚未就虹灣佐隄中心的商舖訂立任何租賃協議。

### 紅樹華府佐隄中心

紅樹華府佐隄中心規劃開發為大型生活及購物中心，提供購物、用餐及娛樂等多樣選擇。紅樹華府佐隄中心位於深圳福田區中心商業區的沙嘴路及金一路交匯處東南側街口的便利位置。紅樹華府佐隄中心現正連同目標集團的紅樹華府項目共同開發，預期將包括三幢住宅樓宇及一幢辦公樓宇。紅樹華府佐隄中心的建築工程於二零一三年三月開始，而紅樹華府佐隄中心預期將於二零一七年五月前開始運營。

紅樹華府佐隄中心的總規劃建築面積約108,763平方米及規劃總可出租面積約20,500平方米。紅樹華府佐隄中心規劃有合共100個商舖。此外，其規劃設有停車位，合共約有400個停車位可供其租戶及訪客使用。

截至最後實際可行日期，目標集團尚未就紅樹華府佐隄中心的商舖訂立任何租賃協議。

---

## 目標集團之業務

---

### NEO 都市商務綜合體



NEO都市商務綜合體於二零一一年五月開始運營，為大型城市綜合體，座落於深圳福田區中心商業區深南大道及泰然大道交匯處的黃金地段。NEO都市商務綜合體由目標集團開發運營，佔地面積19,295平方米，包括三個主要建築，即A座(提供甲級辦公室空間的摩天大廈)及B座和C座(提供辦公室、零售及住宅空間)。截至二零一五年四月三十日，目標集團擁有總可出租面積為105,870平方米的A座的大部份以及B座和C座的全部商舖。

A座為甲級寫字樓，是深圳最高的摩天大樓之一，截至二零一五年四月三十日其總建築面積約130,613平方米，總可出租面積約為94,226平方米。截至二零一五年四月三十日，B座及C座合計建築面積約為121,926平方米，合計可出租面積約為11,644平方米。

NEO都市商務綜合體一直為目標集團帶來巨大的商業成就，投入運營當年的出租率已迅速達至71%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體的出租率分別為91%、97%及98%。目前，NEO都市商務綜合體已入駐多業態優質租戶，包括銀行、電信公司及其他國營公司。

## 目標集團之業務

下表載列NEO都市商務綜合體於所示期間的若干運營數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
可歸屬於目標集團建築面積(平方米)	153,238	153,238	153,238
可出租面積(平方米)	105,870	105,870	105,870
出租率(%)	91	97	98
租金收入(人民幣千元)	148,957	202,347	243,590

NEO都市商務綜合體共有850個停車位，為其租戶及訪客提供按月計費停車及按小時計費停車服務。按月計費使用停車位的用戶主要為NEO都市商務綜合體的租戶，而按小時計停車服務則是為NEO都市商務綜合體的訪客提供便利。

### 租戶及租約

根據租戶的規模、聲譽及業務性質而定，目標集團通常訂立為期三至五年的租賃協議。一般而言，目標集團與國家銀行及大型公司訂立較長租約，租賃年期長達十年。租金費用在初期一般為固定費用，而在剩餘租賃年期內按預先約定的升幅階段性調整租金（「**具有調整的固定金額租金**」）。

租約條款是由目標集團在參考可資比較物業的當前租值以及條款和條件後釐定。目標集團與租戶訂立的一般租賃協議通常載明租金費用、保證金、租戶翻新租賃物業的能力及規定支付物業管理費及水電費。租戶通常被要求於每月第十五日前結付租金及物業管理費，並支付達一至三個月租金的保證金。倘租戶在無正當理由下於租賃期屆滿前終止租約，目標集團有權保留該保證金。一般而言，租戶須就於租賃物業內進行的任何翻新工程取得目標集團的事先同意。

在標準租賃協議內，租戶亦須向NEO都市商務綜合體的物業管理公司支付物業管理費。目標集團主要通過其全資附屬公司深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司和深圳市綠景物業管理有限公司向其租戶提供物業管理服務。參考世邦魏理仕(顧問公司)的專業意見，上述兩家子公司以反映目標集團的理念的方式為租戶提供保安服務、禮賓服務、專屬物業管家及物業配套設施維護管理等物業管理服務。在訂立租賃協議後，租戶與物業管理公司訂立獨立物業管理服務協議，當中載明物業管理費、水電費及其他相關費用。租戶一般按月計收取管理費。有關費用按辦公室或店舖單位的規模收取，並大部分介乎每個月每平方米人民幣8元至人民幣35元。

## 目標集團之業務

此外，目標集團向若干租戶收取場地使用費及廣告位使用費。租戶會就使用目標集團的公共空間作為臨時購物空間而被收取場地使用費。租戶有時會就使用目標集團的廣告位被收取廣告位使用費，按廣告位的位置計算。

根據租賃協議，倘租戶拖欠租金付款或物業管理費超過三十日，或在未經目標集團同意下翻新租賃物業或改變品牌運營，則目標集團有權終止租約。倘目標集團延遲交付物業超過三十日，租戶亦可終止租約。倘租賃物業遭中國政府徵用或目標集團因不可預見的天然災害而未能維修物業致該物業不合適供租戶運營其業務，則目標集團及租戶亦可終止租賃協議。

下表載列NEO都市商務綜合體截至二零一四年十二月三十一日的十大租戶詳情：

租戶	行業界別	租賃 建築面積 (平方米)	佔總租賃 建築面積 % (%)
1 一間電訊公司	通訊	6,602	6.4
2 一間服裝公司	服飾	4,223	4.1
3 一間電訊公司	通訊	4,214	4.1
4 一間國民銀行	銀行	4,223	4.1
5 一間電影院	娛樂	3,234	3.1
6 一間電訊公司	通訊	3,419	3.3
7 一間建築公司	建築	2,201	2.1
8 一間能源公司	能源	2,201	2.1
9 一間供應鏈管理公司	信息科技	2,111	2.0
10 一間貿易公司	商業	2,999	2.9

## 目標集團之業務

下表載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日與NEO都市商務綜合體的十大租戶所訂立的租賃協議詳情。

租戶	行業界別	租賃物業	租賃	
			年期(年)	租金付款類別
1 一間電訊公司	通訊	A座	5	具有調整的固定金額租金
2 一間服裝公司	服飾	A座	4年零 10個月	具有調整的固定金額租金
3 一間電訊公司	通訊	A座	6	具有調整的固定金額租金
4 一間國民銀行	銀行	A座	5	具有調整的固定金額租金
5 一間電影院	娛樂	A座	10	具有調整的固定金額租金
6 一間電訊公司	通訊	A座	5	具有調整的固定金額租金
7 一間建築公司	建築	A座	3及5 <sup>(1)</sup>	具有調整的固定金額租金
8 一間能源公司	能源	A座	3	具有調整的固定金額租金
9 一間供應鏈管理公司	信息科技	A座	3	具有調整的固定金額租金
10 一間貿易公司	商業	A座	3	具有調整的固定金額租金

附註：

(1) 目標集團與租戶簽訂了兩份租約，其中一份租約的時間為三年，另一份為五年。

目標集團一般有關在一定情形下終止與租戶的租賃合約，例如：(i)租戶延遲支付租金或物業管理費超過30日；(ii)租戶未經集團同意擅自改建所租物業或變更所租的用途；(iii)租戶違反或者不履行租賃合同的條款，並未能在目標集團兩次書面通知後在其所規定的時間範圍內糾正該違約行為；(iv)租戶破產或進入強制或者自願清算；(v)所租物業因租戶與其債務人的爭議

## 目標集團之業務

而面臨扣押或者執行；(vi)租戶利用所租物業私藏易燃易爆及／或其他危險化學品，或進行賭博或其他類似違法活動；及(vii)租戶中斷、停止或者威脅停止其業務。

另一方面租戶有權在(但不限於)以下情形下終止租賃合約：(i)目標集團未按時交付出租物業，且經租戶書面催告規定期限內仍未交付；及(ii)目標集團交付的出租物業存在嚴重的缺陷，以致不能實現租賃目的，且目標集團未能在租戶予以書面通知規定期限內採取合理措施對該缺陷進行修復。

下表載列NEO都市商務綜合體截至二零一四年十二月三十一日的租約概況詳情：

截至十二月三十一日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
二零一五年	19	16.7	12,586	12.1
二零一六年	36	31.6	33,556	32.3
二零一七年	35	30.7	28,626	27.6
二零一八年	12	10.5	11,236	10.8
二零一九年	7	6.1	11,788	11.4
二零二零年及之後	5	4.4	6,047	5.8
總計	<u>114</u>	<u>100.0</u>	<u>103,840</u>	<u>100.0</u>

目標集團預期NEO都市商務綜合體與現有租戶重續租約或與合適替代租戶訂立新租約不存在任何重大困難。於最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何可能會導致NEO都市商務綜合體的任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議的任何情況而將會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。目標集團於NEO都市商務綜合體的各租戶均為獨立第三方。

### 其他投資物業

除佐隄中心和NEO都市商務綜合體外，目標集團還持有和運營與目標集團過往開發的城市精品住宅項目配套的商舖。為向居民提供更為便利的生活環境，目標集團的大部分城市精品住宅項目均附帶配套商舖以滿足居民的日常需要。目標集團通常會出租該等商舖予運營超市、餐廳、健身中心、銀行、幼稚園、藥店、服裝店、水療及切合居民日常需要的其他業態的租戶。

## 目標集團之業務

截至二零一五年四月三十日，目標集團擁有及運營其已竣工項目中的五個項目的商舖，總建築面積約143,229平方米，總可出租面積約39,849平方米。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，自該等商舖所產生的收益分別為人民幣20.9百萬元、人民幣21.2百萬元及人民幣23.4百萬元，相當於在相關期間目標集團的商業物業投資與經營所產生的總收益的4.5%、1.1%及0.5%。

下表載列目標集團的該等商舖截至二零一四年十二月三十一日的若干運營數據：

商舖地點	建築面積 (平方米)	可出租面	出租率 (%)	租金收入 (人民幣千元)
		積 (平方米)		
綠景山莊	7,016	3,820	100.0	2,415.3
綠景新苑二期	11,148	4,864	100.0	2,750.6
藍灣半島社區	44,816	5,293	87.0	3,097.7
綠景花園二期	41,279	20,987	100.0	14,897.3
城市立方花園 <sup>(1)</sup>	38,970	4,886	19.9	282.1

附註：

- (1) 於二零一零年，目標集團出售其部分城市立方花園商舖予一名獨立第三方。該獨立第三方持有該等商舖作資本升值用途，並無積極出租該等商舖。受已售空置商舖的影響，目標集團所持有的商舖的出租率一直偏低。

下表載列目標集團的該等商舖截至二零一四年十二月三十一日按服務界別劃分的總租賃建築面積：

界別	租賃建築面積	佔總租賃建築面
	(平方米)	積的百分比 (%)
零售	5,675	15.3
超級市場	24,148	64.9
生活配套服務	6,975	18.7
餐飲	82	0.2
休閒及娛樂	320	0.9
總計	<u>37,199</u>	<u>100.0</u>



## 目標集團之業務

下表載列該等商舖截至二零一四年十二月三十一日的租約概況詳情：

截至十二月三十一日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
二零一五年	1	3.8	82	0.2
二零一六年	10	38.5	8,598	23.1
二零一七年	1	3.8	29	0.1
二零一八年	4	15.4	780	2.1
二零一九年	5	19.2	3,904	10.5
二零二零年及之後	5	19.2	23,807	64.0
總計	26	100.0	37,199	100.0

### 綜合服務

目標集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團綜合服務的總收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

### 物業管理

目標集團致力於向其客戶提供優質物業管理服務。其相信優質物業管理服務為其客戶體驗不可或缺的一部分，因而對維持長期客戶關係至關重要。其目前通過其子公司深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司和深圳市綠景物業管理有限公司為其大多數房地產開發項目提供全面物業管理服務。目標集團所提供的服務介乎保安服務、物業維護、園藝及景觀服務以及管理配套設施。截至二零一五年四月三十日，目標集團為19個物業的住戶和租客提供物業管理服務，包括商業及住宅物業，總建築面積約為1,990,944平方米。除三個物業外，所有由目標集團管理的物業均由目標集團開發。於二零一二年十二月，深圳市綠景物業管理有限公司取得物業管理服務ISO9001:2008質量體系認證。

目標集團訂立的標準物業管理協議載列將予提供服務的範疇及質量規定以及管理費安排。一般而言，目標集團按月收取物業管理費。該等費用一般按單位規模計算，並參考當前市價釐定。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的物業

## 目標集團之業務

管理收入分別約為人民幣81.7百萬元、人民幣97.3百萬元及人民幣120.4百萬元，分別相當於目標集團於相關期間的總收益的17.4%、5.1%及2.5%。

### 酒店

目標集團於二零一一年四月開始運營其綠景錦江酒店。綠景錦江酒店位於深圳福田區中心商業區的便利位置。綠景錦江酒店總佔地面積為4,978平方米，總建築面積為25,751平方米。

綠景錦江酒店設備完善，具有兩間多功能會議室、宴會廳及視像會議室，以及兩間提供中西餐的餐廳、一間健身中心、水療、瑜伽室及棋室，滿足商務賓客及旅客的業務、休閒及社會需要。其合共有超過330間房間，提供五類房間迎合不同客戶的需要。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，運營綠景錦江酒店所產生的收益分別為人民幣62.1百萬元、人民幣72.3百萬元及人民幣73.7百萬元，相當於目標集團於相關期間總收益的13.2%、3.8%及1.5%。運營綠景錦江酒店的收益主要來自酒店住宿、餐飲服務(包括宴會服務)及其他所產生的收益。下表載列綠景錦江酒店於往績記錄期間內所產生按類別劃分的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
酒店住宿	46,587	54,610	57,293
餐飲	13,944	14,260	14,276
其他	1,533	3,474	2,167
總計	<u>62,065</u>	<u>72,344</u>	<u>73,736</u>

下表載列綠景錦江酒店於往績記錄期間內的若干運營表示數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
平均房租(人民幣)	594	625	635
出租率(%)	68	76	78
平均每間客房收入(人民幣)	404	475	495

---

## 目標集團之業務

---

綠景錦江酒店乃由目標集團全資擁有，並由中國著名酒店管理公司上海錦江國際酒店管理集團（「上海錦江」）管理。目標集團於二零一一年與上海錦江訂立為期八年的酒店管理協議。根據酒店管理協議，目標集團向上海錦江支付綠景錦江酒店總年度收益的百分之二，按月支付。此外，上海錦江每年均有權依酒店管理協議享有績效收入。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團向上海錦江支付的管理費分別為人民幣3.0百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣9.2百萬元。根據酒店管理協議，目標集團有權使用上海錦江的標誌及名稱作市場推廣用途。

目標集團或者上海錦江，作為非違約方，有權在下列違約事件或違約情況發生時終止酒店管理協議，違約事件包括但不限於：(i)目標集團或者上海錦江暫停或終止其業務；(ii)目標集團或者上海錦江因無力償付債務實施自動破產或重組或者同意非自願破產或重組；目標集團或者上海錦江的大部分資產被執行而破產；(iii)上海錦江由於目標集團的原因無力支付應付的運營成本和相關費用，且目標集團在收到書面通知後的規定時限內仍未能支付；(iv)目標集團或者上海錦江未能履行酒店管理合同規定的重大義務（除支付義務外），並且在收到非違約方書面通知後的規定期限內仍未履行；及(v)任何一方違反酒店管理合同的其他重要約定的情形。

### 主要客戶和供應商

#### 供應商

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，來自目標集團前五大供應商（全部均為獨立第三方）的採購額分別為人民幣2,086.8百萬元、人民幣2,231.8百萬元及人民幣1,984.2百萬元，分別相當於目標集團於該等期間的總採購額的87.2%、90.6%及91.4%。在往績記錄期間內的所有前五大供應商均是目標集團所簽約的建築公司或設備供應商。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，來自最大供應商的採購量分別為人民幣1,873.7百萬元、人民幣1,199.6百萬元及人民幣851.3百萬元，分別相當目標集團於該等期間的總採購量的78.3%、48.7%及39.2%。目標集團與其前五大供應商保持逾10年的業務關係。

據董事所知，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司全部已發行股本百分之五或以上的股東以及目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有目標集團全部已發行股本百分之五或以上的股東概無在目標集團於往績記錄期間內的任何五大供應商中擁有權益。

---

## 目標集團之業務

---

### 客戶

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團從前五大客戶(全部均為目標集團的物業的購買者或租戶，均為獨立第三方)獲得的除營業稅及附加前的收益分別為人民幣96.3百萬元、人民幣82.4百萬元和人民幣109.2百萬元，合共分別佔目標集團於各自期間除營業稅及附加前的總收益的約19.4%、4.1%及2.1%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團從最大客戶獲得的除營業稅及附加前的收益分別為人民幣37.9百萬元、人民幣30.6百萬元和人民幣53.6百萬元，合共分別佔目標集團於期間除營業稅及附加前的總收益的7.6%、1.5%及1.0%。

據董事所知，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有本公司已發行股本總額百分之五或以上的股東，以及目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有目標集團已發行股本總額百分之五或以上的股東概無在目標集團於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。

### 目標集團自用的物業

目標集團自用的物業主要包括辦公室。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團自用的辦公室的總建築面積約為1,111平方米，賬面值為人民幣49.8百萬元，相當於目標集團總資產的0.2%。組成目標集團非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值未達到或超過目標集團總資產值的15%。因此，物業估值師概無就該等物業權益進行估值。

### 競爭

目標集團為深圳的領先商業及住宅物業開發商。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團相信，其運營所在地區以及中國整體的商業及住宅物業市場日益競爭激烈且高度分散。其主要與其他全國及地區商業及住宅開發商進行競爭，尤其是在深圳及其運營所在的珠江三角洲地區其他城市中運營者。其就多項因素與其他房地產開發商進行競爭，包括但不限於地點、管理專業知識、產品及服務質量、價格、財務資源、品牌認受性及獲得適當土地儲備的能力。

儘管競爭程度高企，目標集團憑藉其於房地產開發及城市更新方面的豐富經驗及聲譽、審慎項目規劃及實行業務策略以及優質物業產品及服務展示其對市場變動及競爭的應對能力。

---


## 目標集團之業務

---

此外，鑒於其品牌認受性及強勁執行能力，目標集團相信其可繼續即時應對中國物業市場的挑戰。目標集團致力於進一步加強其在深圳的領先地位，同時選擇性地進入珠江三角洲及長江三角洲地區的其他城市。

目標集團亦在高度分散的商務酒店行業面對競爭，尤其是國內及國際酒店運營商。其認為品牌名稱、房價、可用商務及休閒設施及服務質量為最重要的競爭因素。其部分競爭對手可能具備較大知名度以及更多經驗及資源。然而，鑒於其優質產品及服務以及累積經驗，目標集團相信其可繼續在激烈競爭下繼續發展其酒店業務。

### 知識產權

目標集團非常重視發展其品牌形象並且極為關注其知識產權。於最後實際可行日期，目標集團已經將商標「**福州新城**」及「」分別在中國登記於其全資附屬公司化州市綠景房地產開發有限公司和深圳市綠景房地產開發有限公司名下。於最後實際可行日期，目標集團有三個域名，目標集團的附屬公司為該等域名的登記所有人。深圳市綠景資產管理有限公司已登記域名「zollsz.com」及「lvgemam.com」，而深圳市綠景房地產開發有限公司則已登記域名「lvgemgroup.com.cn」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何第三方侵犯其知識產權或其侵犯第三方所擁有的知識產權的情況。

有關深圳市綠景企業管理集團有限公司授權給經擴大集團的商標的相關信息和其他相關資料，請參閱本通函「關連交易－豁免持續關連交易」及本通函附錄八「法定及一般資料－C.有關目標集團的進一步資料－3.經擴大集團的知識產權」章節。

## 目標集團之業務

### 獎項

歷年以來及於往績記錄期間內，目標集團已自中國多個組織獲得多個獎項及榮譽，作為其房地產開發項目及(其中包括)其在中國房地產開發行業的品牌及整體聲譽。下表載列其已獲得的若干獎項及榮譽描述：

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
二零一二至 二零一四年	深圳市綠景房地產開發 有限公司	深圳房地產開發十強企業	深圳市房地產業協會
二零一四年	虹灣花園	規劃、建築雙金獎	中國建築學會
二零一四年	中城天邑花園	2013年度全國物業管理 示範住宅小區	中華人民共和國住房和 城鄉建設部
二零一四年	目標公司	2014年度中國地產年會 社會責任大獎	南方都市報
二零一三年	目標公司	2013年年度品牌大獎	南方都市報和北京大學 匯豐商學院
二零一二年	深圳市綠景房地產開發 有限公司	2012年年度營銷大獎	南方都市報
二零一二年	公館1866花園	深圳市綠色建築設計認證 一銅級	深圳市住房和建設局
二零一二年	深圳市綠景房地產開發 有限公司	深圳房地產市場地位領先 企業前六強	中國指數研究院
二零一零年	NEO都市商務綜合體	深圳十大標誌性建築	深圳特區報

## 目標集團之業務

### 僱員

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團共有1,336名僱員，大部分工作於深圳。下表載列其截至二零一四年十二月三十一日按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員數目	佔總僱員百分比(%)
管理和行政	120	9.0
項目建設與管理	144	10.8
銷售及市場推廣	92	6.9
財務及審計	83	6.2
物業管理	698	52.2
酒店運營及管理	199	14.9
總計	<u>1,336</u>	<u>100.0</u>

目標集團主要從人才市場、大學及通過獵頭聘請僱員。目標集團致力於培訓及留任各層面的技術僱員。其根據僱員的職位及專業知識為彼等提供持續及系統性培訓計劃，以加強彼等對房地產行業及相關範疇的瞭解及知識。舉例而言，其市場推廣及銷售人員的培訓計劃專注於改善彼等的銷售能力，而為中高層管理人員則為其提供專注於改善管理及領導能力的培訓。除內部培訓外，目標集團亦不時委聘外部專家為其僱員進行培訓。

目標集團致力於維持與其僱員的良好工作關係。於往績記錄期間內，其並無經歷任何重大勞工糾紛而在重大方面對其業務運營造成不利影響。目標集團與其僱員訂立個別僱員合約，當中涵蓋工資、僱員福利及適用中國法律及法規所規定的其他事宜。

目標集團為其僱員提供與市場標準匹配的薪金及福利。其亦為其僱員繳納基本醫療保險、退休金保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，並根據適用的中國法律及法規繳納相關保險金。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的用於僱員薪金及福利的開支分別為人民幣90.1百萬元、人民幣102.2百萬元及人民幣119.7百萬元。

目標集團的僱員成立了工會，其負責促進目標集團與其僱員之間的溝通。工會協調處理僱員投訴、目標集團的僱員與管理層的聯繫，確保保障僱員的合法權利。於往績記錄期間及直

---

## 目標集團之業務

---

至最後實際可行日期，目標集團工會概無產生任何重大糾紛。

### 保險

目標集團根據中國法律及法規所規定的要求和業務運營的需要為其僱員購買包括社會保險在內的各項保險。根據適用中國法律及法規，建築公司(作為僱主)須為其建築工人購買保險。與行業慣例一致，目標集團現時並無就此購買額外保險。

按銀行對已質押作為抵押銀行貸款的抵押品的物業所要求，目標集團已根據相關貸款文件就該等物業購買物業損害賠償及第三方責任保險。

目標集團認為其保險充足，而其涵蓋範疇符合行業慣例。然而，依然存在對其經營過程中可能產生的任何虧損、損失或負債未能充分投保或未購買保險的風險。有關進一步詳情，請參閱「風險因素」一節。

### 環境事宜

目標集團受多項環境法律及法規監管，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等環境法律及法規的進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產項目開發」一節。

根據適用的法律及法規，目標集團的各開發項目必須進行環境評估，而目標集團必須在施工前提交環境影響評估報告連同其他所需文件給相關政府機關以供批准。相關政府機關在批准中所訂明的任何準則必須納入項目的設計、建築及運營。在物業完成之時及可交付給客戶之前，各項目亦須經相關政府機關檢驗，以確保符合所有適用的環境標準。目標集團的建築公司負責確保在建築過程中符合適用的環境法律及法規。目標集團亦鼓勵其建築公司使用環保相關的設備及設施，並採用或發展新環保技術。



---

## 目標集團之業務

---

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團為遵守有關環保法律及法規產生的開支分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.4百萬元。假設適用的環境法律及法規的在將來不會發生重大變動，目標集團預期日後其將繼續產生相似水平的環境合規成本。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團在其物業竣工時為通過相關環境機關所進行的檢驗未出現過任何重大問題。中國法律顧問已確認，目標集團已於所有重大方面遵守相關環境法律及法規。

### 健康及安全事宜

目標集團須就安全及工作相關事宜受多項中國法律及法規規制。目標集團已就職業健康及安全相關事宜訂立一套指引，並已發展出全面管理制度以實施其有關此方面的政策及程序。此外，目標集團就職業健康及安全相關主題為其僱員提供定期培訓，以加強其僱員的關注及知識。

根據適用的中國法律及法規，目標集團的建築公司負責建築工地的安全，並須為其工人投購意外保險。目標集團一般要求其建築公司根據適用的法律及法規為面臨工傷風險的員工購買意外保險，採納有效職業安全監控措施以及提供體檢及培訓。

目標集團致力於為其僱員提供安全及衛生工作環境。為確保建築質量及安全，其已訂立一套標準及規格，當中目標集團要求其自身的工人及獨立建築公司所僱用的工人在建築過程中遵循。目標集團在各個階段緊密監督各項目，以確保建築過程符合相關法律及法規。其亦委聘獨立第三方監理公司監督其建築工地在整個建築過程的安全。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無經歷任何事故而導致建築工人有重大傷亡或對運營造成重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無出現過因不符合中國勞工、健康及安全法律及法規而對目標集團施加任何罰款或處罰的情況。

### 對沖安排

用於減少目標集團有關人民幣與其他貨幣之間匯率波動的風險敞口的對沖工具在中國數目有限。截至最後實際可行日期，目標集團並無就外幣風險訂立任何對沖交易。儘管目標集團

---

## 目標集團之業務

---

日後或會尋求訂立對沖交易，但貨幣對沖交易之可用性及有效性或會有限，而目標集團可能無法成功對沖其外幣風險敞口。

### 法律程序及合規

#### 法律程序

控股股東的兩間附屬公司於二零零七年八月九日與(其中包括)三位當事人(「原告」)就深圳旺海怡康之債務重整訂立債務重整協議(「**重整協議**」)。根據重整協議，控股股東的兩間附屬公司同意與其他重整協議有關人士共同及個別向原告支付若干重整代價。於二零零九年六月，目標集團收購深圳旺海怡康之90%權益。然而，於二零零九年九月十一日及二零零九年九月十五日，目標集團與其他重整協議有關人士(包括原告)訂立了兩份補充協議自願終止重整協議。深圳旺海怡康於二零一三年九月完成其債務重整。

於二零一二年九月十四日，原告指控目標集團應按照重整協議履行其個別及連帶責任賠償人民幣431,800,000元，逾期利息人民幣60,542,300元，以及違約金人民幣20,000,000元，合計人民幣512,342,300元。於二零一四年十一月十一日，基於重整協議已被自願地終止，廣東省深圳市中級人民法院判決駁回原告的索償，並頒令原告承擔訴訟費及其他相關費用。

於二零一四年十二月七日，原告向廣東省高級人民幣法院提出上訴。截至最後實際可行日期，法院尚未作出判決。董事認為，針對目標公司之訴訟並無任何法律依據，因為相關各方已自願終止重整協議。

## 目標集團之業務

### 資質證書

下表載列截至最後實際可行日期對目標集團業務及經營屬重大的相關資質證書及經營許可證的詳情：

中國附屬公司	資質	分類	狀況
深圳市綠景房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	二級	有效，於二零一七年七月十四日屆滿
益陽中核置業有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一七年十月三十日屆滿
化州市綠景房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於二零一五年九月十一日屆滿
深圳市龍康宏投資發展有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一五年七月三十日屆滿。 已申請續期並於二零一五年四月十七日獲受理
深圳市綠景物業管理有限公司	物業服務企業資質證書	二級	有效，於二零一七年三月二十一日屆滿

---

## 目標集團之業務

---

中國附屬公司	資質	分類	狀況
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	物業服務企業資質證書	三級	有效，於二零一六年一月二十二日屆滿
化州市綠景物業管理有限公司	物業服務企業資質證書	三級(暫定)	於二零一五年四月八日屆滿。已於二零一五年三月三十一日已提交續期申請

目標集團已就於屆滿日期前申請重續深圳市綠景物業管理有限公司持有的物業服務企業資質證書進行備案，且申請隨後獲相關政府部門受理。然而，截至最後實際可行日期，由於受理時間長於預期，重續申請仍然在受理當中。於往績記錄期間，化州市綠景物業管理有限公司並無開始其物業管理經營。

過去目標集團已成功重續其資質證書且並無預見任何有關重續化州市綠景物業管理有限公司持有的物業服務企業資質證書的任何重大法律障礙。目標集團預期於二零一五年七月之前獲得經重續資質證書。

## 目標集團之業務

### 不合規事件

目標集團於往績記錄期間重大不合規事件的概要載列於下表。

項目	不合規事件	原因	補救措施	法律後果及影響
1.	深圳市綠景物業管理有限公司現時持有物業管理證書(二級)，據此，其符合高層建築管理面積為80,000平方米。深圳市綠景物業管理有限公司現時管理NEO都市商務綜合體A座(作為一個物業管理項目)以及B座及C座(作為一個物業管理項目)。兩個項目的建築面積均超過80,000平方米，為該等物業提供物業服務。物業管理公司須持有物業服務企業資質證書(一級)。截至最後實際可行日期，深圳市綠景物業管理有限公司尚未完成將物業服務企業資質證書由二級升級至一級的審批程序。	主要由於深圳市綠景物業管理有限公司負責人員疏忽所致。	目標集團已於二零一五年五月二十日提交申請證將物業服務企業資質升級至一級，該申請已獲相關部門受理。此外，為防止日後發生類似事件，目標集團已制定具體內部控制措施。請參閱「內部控制和風險管理－避免再次發生不合規事件的內部控制措施」分節。	中國法律顧問認為，該不合規事件將不會對目標集團的業務產生任何重大不利影響。
2.	根據適用中國法律及法規，物業租賃協議須向地方主管部門進行註冊。截至最後實際可行日期，目標集團未對其30份租賃協議進行註冊備案。	主要由於難以同租戶就註冊該等租賃協議進行合作所致。	目標集團正在就註冊的租約向地方主管部門進行註冊，而完成則需要租戶的合作。此外，為防止日後發生類似事件，目標集團已制定具體內部控制措施。請參閱「內部控制和風險管理－避免再次發生不合規事件的內部控制措施」分節。	中國法律顧問認為，目標集團將不會被處以最高罰款。最高罰款估計總額為約人民幣300,000元。中國法律顧問認為，有關不合規事件將不會對目標集團的業務造成任何重大不利影響。

---

## 目標集團之業務

---

### 內部控制和風險管理

#### 內部控制及風險管理系統

目標集團的內部控制和企業管治制度是為達到包括有效及具效率的運營、可靠的財務報告及符合適用法律及法規等目標提供合理保證而設計。目標集團的內部控制和企業管治制度涵蓋其運營的主要範疇，其中包括銷售、採購、資產投資與經營、預算與會計制度。為有效地實行該制度，目標集團已訂有一套全面的政策及指引，當中載列關於各範疇的內部控制標準、職責分工、批准程序及員工問責的詳情。目標集團亦進行定期內部評估及培訓以確保其僱員充分知悉有關該等政策及指引。目標集團的各相關部門負責進行日常內部控制和企業管治制度範疇，而目標集團的審計中心則負責監督實行有關制度。

目標集團的內部控制和企業管治制度包括下列特性：

- **行為守則：**目標集團的行為守則明確向其僱員傳達目標集團的價值觀、可接納的決策標準和僱員行為標準。
- **資產管理：**目標集團已採納一套規則及政策以規管其資產投資與經營範疇，藉以確保穩健財政制度和避免內部濫用。該等規則及政策涵蓋的範圍包括付款結算、所得款項和賬目管理、提供擔保、現金管理及固定資產投資與經營。
- **反貪污：**內部控制和企業管治政策為促進、監督及執行全面符合相關反賄賂及反貪污法律提供必要的工具和資源。另外，目標集團歡迎公眾人士通過其客戶電話熱線舉報目標集團的任何不道德專業行為或欺詐活動。
- **適用法律及法規合規：**目標集團的內部控制和企業管治政策旨在確保符合適用的法律及法規，其中包括有關企業管治、項目管理、招標程序管理、勞工安排、關連交易和與僱員和高級管理層的銷售交易的範疇。此外，目標集團還委聘了專業顧問就是否符合適用法律及法規的相關合規事宜向其提供建議。

---

## 目標集團之業務

---

目標集團的風險管理程序以識別其企業策略目標相關的重大風險為起點。基於對風險的可能性及潛在影響的評估，目標集團再按優先順序制訂一對一的風險降低計劃。目標集團的各部門均負責識別及分析與其相關職能相關的風險、編製風險降低計劃及計量該風險降低計劃的有效性。就其財務風險而言，目標集團的財務管理中心會每月進行風險分析，並連同目標集團的審計中心及其他相關部門編製月度財務風險報告，當中包括風險概況及建議風險監管措施，以供目標集團的管理層及董事長審閱。

### 避免再次發生不合規事件的內部控制措施

為避免未來發生類似有關物業管理服務及租賃登記之不合規事件及確保遵守相關法律及法規，目標集團已成立逾10人之合規團隊，包括來自其法律事務部、審計中心、財務管理中心及工程管理中心之代表，並採取一系列預防措施：

- **物業管理服務：**(i)委派其合規團隊監督登記及監測有關其物業管理服務之許可證、資質、執照及批准之狀態；(ii)委派其合規團隊監督目標集團之各附屬公司，以確保獲得所有必要證書、許可證及其他監管批准。此外，各附屬公司應每季向合規團隊呈報獲取該等文件之進程及狀態。倘發生不合規事件，則負責人將承擔責任；(iii)採用內部控制政策禁止目標集團之附屬公司於取得所有必要證書、許可證及其他監管批准前提供物業管理服務；及(iv)定期與相關監管部門進行溝通，以了解有關申請或重續相關證書之適用規定之最新資料。
- **租賃登記：**(i)於未來各項目之各項目階段委派一名負責人。該負責人應每季向合規團隊呈報租賃登記狀態。倘發生不合規事件，該負責人將為任何疏忽負責；及(ii)採用經修訂租賃合約樣本，載入呈列有關租賃登記之各方之責任及目標集團之權利（倘其因租戶不合作而未能登記受罰）之條文。

此外，目標集團亦將提供培訓並定期向其僱員發佈通告及通函，以提供有關相關規則及規定之最新資料及提醒彼等遵守相關規則及規定。