

## 概覽

我們是長江三角洲地區領先的地區物業開發商之一。根據中國指數研究院的資料，我們於2012年及2013年躋身於長江三角洲地區十大開發商<sup>(a)</sup>之一，彼等逾半的收入來自該地區。我們的總部設於上海，在中國13個城市設有業務，其中11個城市屬國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」所界定的長江三角洲地區16個核心城市。根據此區域規劃，以上海為首的16個核心城市是經濟領先的城市，佔長江三角洲地區名義地方生產總值逾80%，預期將進一步發展為世界級的城市群。根據中國指數研究院的資料，此等16個城市貢獻的名義地方生產總值總額佔2012年全國名義國內生產總值總額約17.3%。此外，我們已成功擴展版圖至環渤海經濟圈的中心天津及中國西南地區主要經濟中心重慶，這兩個由中央直接管轄的城市是中國發展最快速的城市，而我們亦積極在其他地區物色更多商機。

我們已建立快速資產週轉模式，側重於在為各項目實現更高的增長速度和投資回報的同時，維持穩健的利潤率水平。我們相信，我們的物業開發採取快速資產週轉模式可提高投資回報及我們開發過程的效率。我們快速資產週轉模式的目標是成功推動我們的項目，在短期內從土地購置、規劃及建設過渡至銷售及交付。我們的快速資產週轉模式乃透過對我們的業務採取系統化管理方法而實施。該方法包括制定及實行覆蓋我們整個營運過程而劃分為17個業務職能的200多個標準流程，包括旨在確保守規而審慎的土地收購策略及模塊化項目時間表管理系統的流程，而該等系統明確開發過程中各重要階段須達至的時間表及質量標準。由集團本部統一處理項目開發流程中的多個關鍵環節，我們相信此舉可讓地方項目公司專注於彼等的主要業務職能，例如確保我們的項目遵循我們嚴謹的質量標準按時興建，以及將預售／銷售舉措發揮至最佳效果。我們亦設有一系列廣泛的標準產品組合，且不斷根據客戶的回饋及需求改良及更新，我們更與超過70家承建商及供應商建立戰略關係。以上種種令我們得以交付優質住宅房地產項目，而我們可以具成本效益的方式複製此模式，縮短整個開發時間及減低成本，以優化投資回報及現金狀況。

我們快速資產週轉模式的成果備受認可，我們於2011年、2012年及2013年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。於往績記錄期間，我們的資產週轉率由2010年的0.27上升至2011年的0.34，再提高至2012年的

---

(a) 中國指數研究院關於主要集中在長江三角洲地區的十大開發商排名，乃應用因素分析法，並經計及七項主要指標及超過30項補充指標（包括公司規模（如總資產及已銷售總建築面積）、盈利能力（如純利及總資產回報率）、增長（如已銷售建築面積增長率及銷售物業所得收入增長率）、運營穩定性（如預售物業預收款項及流動比率）、融資能力（如融資活動產生的現金流量及增加銀行信貸的能力）、運營效率（如資產週轉率）及社會責任（如已付稅項）而釐定。

0.37<sup>(a)</sup>。根據中國指數研究院的資料，2012年，根據中國16家經甄選主要物業開發公司向公眾披露的資料，該等公司的平均資產週轉率為0.25。中國指數研究院之所以挑選該等公司，乃出於以下事實(i)該等16家公司為公眾公司，其中15家在聯交所上市；(ii)資料來源直接來自該等公司；及(iii)該等16家公司為中國物業開發行業的代表，基本涵蓋此行業的大部分營運規模及業務模式。

我們是一家以客為本的住宅物業開發商，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部分。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位，受到針對中國房地產行業打擊投機房地產投資而實施的政府限制措施的影響較少。我們相信，我們戰略性的產品定位、隨着長江三角洲地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大的客戶基礎，以及快速資產週轉模式一直並將繼續為我們的收入增長及規模化作出貢獻。

我們一般物色及追求總佔地面積約為100,000至400,000平方米的中型土地，因為這樣的土地恰合我們的快速資產週轉模式和目標回報率。我們特別重視目標城市內適合我們標準化產品且所處地段吸引我們目標客戶的土地。此等土地可令我們有效利用我們的標準化經營程序，繼而縮短開發週期並有效控制開發成本及現金狀況。截至2013年8月31日，除上海鳳翔項目是我們通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權而購入外，我們所有其他開發中地塊的土地使用權均通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式從地方政府獲得。該等地塊通常不會產生法律糾紛或拆遷責任，因而可避免我們的開發週期就此被拉長並產生額外成本。我們計劃通過提高我們在現有城市的市場滲透率，並將我們的市場覆蓋面延伸至長江三角洲地區其他核心城市（如南京），來進一步提高我們在長江三角洲地區的增長。

於往績記錄期間及直至2013年8月31日，我們在9個城市擁有已竣工物業項目或項目階段，總建築面積約為3,300,000平方米。截至2013年8月31日，我們在11個城市擁有在建物業項目或項目階段，總建築面積約為1,800,000平方米。我們亦於10個城市擁有總建築面積約為2,500,000平方米的土地用作未來開發。截至2013年8月31日，我們的土地儲備總建築面積約為4,600,000平方米。此外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積及總規劃建築面積分別為

---

(a) 資產週轉率按有關期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算，惟本集團於2010年的資產週轉率例外，乃按本集團於2010年的收入除以本集團於2010年的總資產計算，此乃由於本集團2009年的合併財務資料並無載入本招股章程。

108,657平方米及約248,764平方米的若干土地收到蘇州市國土資源局確認函。截至最後可行日期，我們尚未就有關土地訂立有關土地出讓合同及取得相關土地使用權。因此，經計及此等土地，我們土地儲備的總建築面積將增至約4,800,000平方米。我們相信我們已積累優質的土地儲備，加上我們可不時發現的新土地收購機會，將繼續支持我們的長期可持續發展。

我們也通過我們的子公司上海景瑞物業管理從事物業管理服務，上海景瑞物業管理為我們所有的自有開發項目提供服務。我們的物業管理服務提高了我們項目的價值，幫助我們進一步樹立良好的口碑和品牌形象，同時提高了客戶忠誠度和滿意度。根據蓋洛普諮詢公司在2012年進行的年度客戶滿意度調查，我們2012年的整體滿意度在蓋洛普諮詢公司的行業數據庫中保持業內最高水平。

### 我們的優勢

我們是以客戶為導向，注重為股東創造價值的中國住宅房地產開發商。我們相信，以下優勢使我們的業務運營獲得成功，並在房地產行業內佔據領先地位：

#### 我們在長江三角洲地區的住宅物業開發行業內佔據領先地位，並擁有全國化戰略佈局

我們是長江三角洲地區領先的區域性物業開發商之一。根據中國指數研究院的資料，我們於2012年及2013年獲評為長江三角洲地區十大開發商（入圍標準為企業至少一半收入來自該地區）之一。我們的總部位於上海，自1993年成立以來，我們已將業務版圖拓展至中國13個城市，當中11個名列國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」中界定的長江三角洲地區16個核心城市。根據中國指數研究院的資料，相比其他同樣專注於此地區的領先物業開發商，上述佈局令我們成為在長江三角洲地區核心城市中經營覆蓋面最廣者之一，且我們計劃進一步擴大對該地區其他核心城市的業務覆蓋。

長江三角洲地區包括上海市、江蘇省和浙江省，是中國經濟最發達的區域，上海更是世界最重要的經濟中心之一。根據中國指數研究院的資料，長江三角洲地區的16個核心城市在2010年、2011年和2012年分別約佔中國名義國內生產總值的17.4%、17.4%和17.3%。根據中國指數研究院的資料，於2010年、2011年及2012年，此16個核心城市的城市家庭人均可支配收入分別為人民幣26,559元、人民幣30,359元及人民幣34,033元，而全國城市家庭的人均可支配收入則分別為人民幣19,109元、人民幣21,810元及人民幣24,565元。長江三角洲地區還是中國人口最密集的區域之一，房地產市場蘊藏巨大潛力。除長江三角洲地區之外，我們還成功進入了中國兩個發展最快的直轄市，天津和重慶，作為我們全國化戰略佈局的一部分。我們的全國化戰略佈局所覆蓋的城市至少具備以下特點中的一個：(i)是中國經濟發展的核心城市；(ii)具備深厚產業或企業基礎，或具備極大的增長潛力；或(iii)正在加快城鎮化建設。

我們相信，作為長江三角洲地區房地產開發行業早期的參與者之一，同時憑借我們的戰略格局，我們能獲得對該地區市場、客戶偏好和城市規劃趨勢更為深入的了解，並與當地供應商建立穩固的合作關係，為我們帶來先發優勢。憑借我們在長江三角洲地區約20年的營運經驗，連同建立的領先的市場地位，我們將繼續擴大我們的地理覆蓋，同時推動我們現有城市業務的發展，以充分把握在我們目標城市的人口、城鎮化和當地整體經濟進一步增長和發展所產生的積極協同效應下，市場對高品質住宅物業和物業管理服務需求的持續攀升。

我們已在上海和長江三角洲地區的其他核心城市就開發高品質的住宅物業建立了強大的聲譽、品牌和良好的往績記錄。我們所獲的多個獎項足以證明我們在長江三角洲地區所享有的聲譽及品牌知名度，獎項包括：

- 根據中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，名列2013中國房地產開發企業品牌價值50強；
- 根據國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，於2010年及2011年名列華東房地產公司品牌價值Top 10；及
- 中國住交會嘉許的2010年中國房地產名企。

此外，根據蓋洛普諮詢公司於2012年進行的年度客戶滿意度調查，我們2012年的整體滿意度在蓋洛普諮詢公司的行業數據庫中保持業內最高水平。我們相信，隨着我們進一步擴大我們的運營，我們的口碑和品牌知名度將得以進一步提升。

### **採用「快速資產週轉」模式及系統化管理方法使經濟回報最大化並優化現金流量**

我們已建立快速資產週轉模式，側重於在為各項目實現更高的增長速度和投資回報的同時，維持穩健的利潤率水平。我們相信，應用快速資產週轉模式能提升我們開發流程的投資回報和運營效率。因此，我們專注於訓練有序的土地收購慣例、迅速的建設及開發程序以及快速的預售／銷售策略，旨在於短時間內完成項目從土地購置到銷售及交付的過程。

我們的快速資產週轉模式乃透過系統化管理方法而實施，該方法包括制定及實行劃分為17個業務職能的200多個標準流程，全面覆蓋選址、土地收購、市場監督、項目規劃設計、施工、質量管控、成本控制、合同管理、銷售及營銷以及客服等整個運營流程。我們的系統化管理方法亦將我們項目開發流程中的多個關鍵環節集中於集團本部層面處理，包括項目甄選及批准、承建

商甄選、建材採購、產品設計以及預售／銷售策略。此舉催生了大量標準化的產品設計、組件和模塊的創建，以及與透過嚴格篩選程序預先核准的超過70家合資格第三方承建商和供應商建立戰略合作關係。

我們相信，我們的快速資產週轉模式及系統化管理方法令我們得以在集團本部層面建立廣泛的後台支撐，為地方項目公司的日常運營提供支持。相應地，我們的項目公司能夠一心致力於擴張和關鍵的業務職能，如迅速識別潛在土地機遇、確保項目按時執行、保證項目質量以及優化預售／銷售安排。該方法使我們縮短了項目開發週期及各項目資金回籠週期，減少了開發成本，同時增加了總銷量，既而提高投資回報和經營現金流入。我們因此亦能更好地確保資源的優化配置。

例如，利用我們的可行性研究，基於我們標準化的分析模式，配合我們按照已確立程序進行的持續市場監察工作，就規模、位置和估計開發成本而言，我們和地方項目公司能快速識別適合我們標準化產品的土地收購機會以及目標客戶。有關機會能減少項目規劃和設計花費的時間。我們與第三方承建商和供應商的戰略合作關係也能夠縮短項目動工和採購有關原材料所需的時間，同時還能保證質量。我們標準化的產品組合使我們的產品可以被高度複製，從而強化我們有效開發其他物業的能力，把握目標城市持續增長的人口和購買力所帶來的機遇。

往績記錄期間，我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的資產週轉率<sup>(a)</sup>分別為0.27、0.34及0.37。有鑑於我們的「快速資產週轉」模式，我們於2011年、2012年及2013年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。

### **以首次置業買家或改善居住人士為目標的客戶主導模式**

我們相信，我們的成功主要歸功於我們專注於交付及開發迎合目標客戶需求的物業。因此，從土地甄選及收購開始至項目規劃設計，我們的物業開發過程始終以有關目標客戶的喜好及需求為中心。在選址過程中，我們僅尋求將滿足我們客戶需求的地塊，這意味着所選地塊應位於我們客戶想要居住的位置。此外，我們的土地收購策略涉及物色與我們的標準化產品組合緊密互補的土地，有關策略通過不斷研究目標客戶的需求及喜好而發展。我們的產品根據通過大量售

---

(a) 資產週轉率按有關期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算，惟本集團於2010年的資產週轉率例外，乃按本集團於2010年的收入除以本集團於2010年的總資產計算，此乃由於本集團2009年的合併財務資料並無載入本招股章程。

後調查及通過對最新趨勢及發展的市場研究得出的客戶反饋持續微調。此外，我們成立產品調查部，邀請潛在客戶對我們的模型單位提供看法，據此調整我們的產品組合。我們相信，我們的兩大標準化住宅物業系列御藍灣及望府可在眾多地區滿足追求具成本效益且功能齊全、居住環境舒適的優質住宅單位的目標客戶的需求。

此外，中國當前的宏觀房地產政策着重抑制過熱的房地產市場，尤其是，投機性房地產投資。因此，我們的現有產品以首次置業買家或該等購買物業以改善居住條件人士為目標客戶，該等產品乃根據當前市場趨勢及政府政策定位。我們相信，有關產品將因此而更少受到中國政府實行的限制性法規及政策的影響。於往績記錄期間，我們主要向客戶交付面積小於144平方米的單位。根據相關法律及法規，面積超過144平方米的住宅物業單位須繳納較高的物業稅。

**通過高度規範的土地收購和非常嚴謹的業務拓展策略，建立高質量的土地儲備**

截至2013年8月31日，我們已在13個城市獲得總佔地面積約為3,700,000平方米的土地，包括總建築面積約為7,600,000平方米的27個物業開發項目（包括已竣工建築面積、在建建築面積及持作未來開發建築面積）。我們在購置土地方面嚴謹守規，僅挑選配合我們產品組合及符合我們客戶要求的土地，同時減低引起法律問題的可能性。截至2013年8月31日，除上海鳳翔項目是我們通過向獨立第三方收購項目公司的80%股權而購入外，我們所有其他開發中地塊的土地使用權均通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式從地方政府獲得。此外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積為108,657平方米的若干土地收到確認函。截至最後可行日期，我們尚未就有關土地訂立有關土地出讓合同及取得相關土地使用權。因此，經計及此等土地，我們土地儲備的總建築面積將增至約4,800,000平方米。通過這樣的方式獲得的土地一般不會涉及法律糾紛或拆遷等可能會延長開發週期並且增加額外成本的責任。此外，我們一般物色及追求佔地面積通常介乎約100,000至400,000平方米的中型土地收購機會，該等土地具備完善的交通體系和公用設施，是我們目標客戶向往的居住地。該等機會使我們有效地管理土地收購成本，並且避免就任何單一開發項目產生重大初始資本承擔，從而對現金流產生不利影響。該等機會亦使我們得以更好管理及縮短項目開發週期並加快銷售進程。於往績記錄期間，於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們按已交付建築面積計算的平均單位土地使用權成本分別約佔我們平均單位售價的18.8%、15.9%、18.2%及17.9%。

我們抱着嚴謹的態度在目標城市及區域分配資源而管理拓展。對於進入新區域市場，我們首先在所選擇的主要城市設立對公司文化和開發流程十分熟悉的營運及管理團隊。然後，爭取在我們所物色的該等主要城市開發一或兩個有代表性的項目，通過該等項目致力於在當地市場立足，樹立品牌形象，同時，收集深度的市場信息，例如客戶喜好和需求等，旨在給未來發展提供判斷依據。我們的系統化管理方法使我們得以在不同城市間以低成本進行高效運營複製。因此，我們相信，我們能相對快速地在新城市實現規模經濟，同時亦維持期望的投資回報。

通過高度規範的土地收購和業務拓展策略，我們相信我們已經積累了高質量的土地儲備。結合我們不時可物色到的新土地收購機會，我們的土地儲備可滿足我們未來約4年的開發需求。

### **管理層團隊經驗豐富，並高度恪守企業治理準則**

我們的成功有賴於我們的管理層團隊對中國房地產業有著深入了解，而未來亦會如此。我們的主席兼首席執行官閔先生擁有超過20年的中國房地產開發經驗。我們的執行董事及高級管理層也在其各自領域擁有豐富經驗，在中國平均擁有十年以上的相關經驗。我們管理層團隊的知識、經驗和執行能力獲得中國房地產研究會、中國房地產業協會和中國房地產測評中心的高度認可，該等機構將我們列為2011年、2012年及2013年中國房地產開發企業運營效率十強之一。

為高度恪守企業治理準則，我們在2007年聘請第三方諮詢公司協助組織及發展企業治理常規，就我們日常經營的各主要環節訂明內部程序、責任各方及決策流程。截至最後可行日期，我們已確立劃分為17個業務職能的逾200項有關標準化程序指引。我們亦已設立投資委員會，一般由6名成員組成，包括常務副總裁、財務成本部總監、戰略發展部總監、市場營銷部總監及投融資部總監，以及相關潛在項目的地區分管項目公司高管。投資委員會負責審閱及批准所有潛在拓展方案。此外，我們已推廣強盛的企業文化，為僱員及管理層團隊提供多元化及前途明朗的職業規劃。

我們相信，管理層團隊的豐富經驗以及高度恪守企業治理準則及健全的業務常規，有助於我們實現長期可持續發展以及實現股東、客戶和僱員價值的最大化。

## 我們的策略

我們矢志成為長江三角洲地區乃至中國住宅物業的領先品牌，並將繼續加強我們在現有市場的滲透率及開拓選定目標地區的新市場。我們致力於在未來五年內成為長江三角洲地區三大領先地區物業開發商之一（以收入計）。我們計劃實施以下策略，以達致我們的目標：

### *持續實施快速資產週轉模式，以加強我們於長江三角洲地區的市場領先地位*

我們立志通過快速資產週轉模式，在審慎監控本集團財務風險的同時，進一步鞏固業務增長，為股東創造價值。中國政府近年一直實施多項政策及措施以控制住宅物業市場的增長。我們相信我們的快速資產週轉模式（令我們得以在相對較短的物業開發流程中產生現金流量）令我們在現時環境中穩佔優勢，錄得高增長率，從而優化我們股東的投資回報。我們預期，長江三角洲地區的住宅物業需求將由於中國總體經濟持續增長、該地區的當地人口及城市化而保持強勁。為把握上述市場潛力，我們計劃通過擴大我們的營運可擴性、提供更多優質住宅物業及物業管理服務以及將業務延伸至長江三角洲地區其他核心城市（如南京）而加強我們在長江三角洲地區的領先地位及增加市場份額。此外，我們計劃憑借我們嚴格而系統的管理方法和知名的品牌及聲譽，複製我們在長江三角洲地區的成功以進軍其他目標市場，包括環渤海經濟圈和中國西南地區增長迅猛的主要城市。

### *持續優化我們的客戶主導型產品組合*

我們的客戶主導法致力於開發滿足目標客戶需求及預期的產品。該等客戶仍將為首次購房者或為改善其現有居住條件而購房者，因其已構成並將繼續構成中國物業買家的主要部分。該等客戶的房屋需求預期會因中國的持續經濟增長及城市化而進一步上升。因此，我們預期將透過進一步改進我們兩大系列的標準化住宅物業優化我們的產品組合，向客戶提供契合彼等需求的高性價比產品，以支持我們的長期發展。我們將盡力提供更多的標準設計、組件及模塊，並進一步調整我們在不同地理區域及城市的產品，藉以配合不同的土地儲備及最大程度地吸引不同城市有著不同需求及購買力的目標客戶。我們亦將增聘我們產品設計人員，進一步發揮我們產品研究部在收集目標客戶喜好市場情報方面的能力。



**通過運用審慎的土地收購及評估程序，持續增加我們的土地儲備**

足夠的土地儲備對房地產開發商而言至關重要。我們物業開發項目的成功與否及我們業務營運及盈利能力高度依賴於優質土地收購。我們計劃持續實施我們的審慎土地收購策略以在我們已建立營運的城市按具競爭力的成本取得額外優質土地，並在其他策略性選擇的新地區作出收購。我們預期改善我們的內部土地收購及評估程序並進一步提升我們的標準化分析模式供目標市場研究。有關土地收購的決策僅將在作出全面深入的市場研究及分析、執行嚴格的內部審閱程序後方會作出，同時亦計及成本、規模、地址、交通便利性、配套設施及其他地區資源的可用性等標準。我們預期我們的評估模式會更好地協助我們進行選址及土地收購。我們的選址策略將繼續專注於城市發展地區及週邊中等規模土地，該等土地定價合理、增長潛力強勁，我們認為其適合我們的快速資產週轉開發流程。現時我們已在長江三角洲地區的核心城市（包括上海、杭州、寧波、蘇州及紹興）建立營運並預期將加深該等地區的市場滲透，並在其他主要城市（包括南京）積極開拓機會。因此，我們相信我們能夠通過為持續增長而提升我們土地儲備數量、質量及兩者而達致可擴性及為我們的股東最大化經濟回報。

**進一步改善系統化管理方法以優化資源分配**

我們將繼續改善我們的系統化管理方法以達致更佳的可擴性及減少開發成本。我們將繼續增強我們總部的管理能力，我們預期其將強化我們快速資產週轉模式的應用，確保我們在各個城市的物業開發的質量及效率和為我們的地方營運提供系統化及廣泛支持。因此，地方公司將能夠進一步減少所需資源以成功管理其日常營運，而繼續提高管理項目開發、營銷及銷售以及客戶服務活動的效率。我們亦將繼續增強與供應商及承建商的戰略關係，投入資源提升關鍵項目管理程序（包括採購以及營銷及預售／銷售活動）及令該等程序模塊化，旨在優化資源分配及減少我們的開發及營運成本。我們相信，該等努力令我們得以進一步縮短開發週期，從而為我們的股東保留可觀的經濟回報。

**進一步提升我們的聲譽及品牌溢價，鞏固客戶忠誠度**

我們高度重視提升我們的聲譽及改善品牌溢價，我們相信此舉將進一步提高我們的盈利能力及客戶滿意度。我們將繼續致力於開發具知名建築及景觀設計的優質和舒適生活的住宅物業，迎合目標客戶。我們亦預期通過提升我們現有的物業管理服務而提高聲譽及形象，並旨在增加我們的品牌價值，藉以增強我們物業的價值及促進提升客戶滿意度及忠誠度，並為我們提供更為廣泛及穩定的收入來源。此外，我們預期利用自客戶調查收集的評估及反饋進一步調整及改善我們的物業管理服務。

此外，我們正增加推廣我們的會員計劃。我們的會員計劃現時在我們的兩個項目中開展，有關物業買家自動入會。當客戶向我們購買物業或推薦新客戶購買我們的物業時，會員計劃將為彼等提供回報，據此，我們的會員於未來向我們購買其他物業時可取得折扣。我們的會員計劃亦提供其他溢價服務或活動，例如臨近我們物業的當地商店折扣。我們預期運用該會員計劃進一步改善及加強我們與客戶的關係、建立客戶忠誠度、樹立品牌知名度並提高營銷效率，從而帶動我們收入增長。

### **繼續吸引、挽留和激勵有技能和高素質的僱員**

我們認為，重視我們企業文化的高素質僱員，是我們未來可持續發展的核心元素之一。我們計劃通過不同的激勵措施（包括通過有價值的培訓、有競爭力的薪酬待遇及有效的績效評估和激勵體系）吸引及挽留有技能和高素質的僱員。我們現時針對不同崗位及不同管理技能水平設計及提供多項量身訂製的僱員培訓計劃，並將持續改善該等計劃以配合我們僱員的獨特技能及專業知識。我們還將進一步安排研討會及外部培訓機會及主辦持續教育課程。此外，我們將繼續透過營造良好的工作環境及增強我們僱員的責任感，以提升我們的企業文化。我們相信，良好的企業文化將能增強僱員之間的知識交流、合作及創意，從而提高效率、加深忠誠度、工作滿足感，以至對工作的承擔，藉以改善本集團的整體營運回報。

## **我們的物業項目**

### **我們的當前項目概覽**

截至2013年8月31日，我們的物業組合包括27個總建築面積約為7,600,000平方米的物業項目，該等物業項目位於包括上海、杭州、蘇州、寧波及其他長江三角洲主要城市以及天津及重慶在內的13個城市。

截至2013年8月31日，我們擁有總建築面積約為3,300,000平方米的已竣工物業項目或項目階段、總建築面積約為1,800,000平方米的在建項目或項目階段及總建築面積約為2,500,000平方米的持作未來開發項目或項目階段。

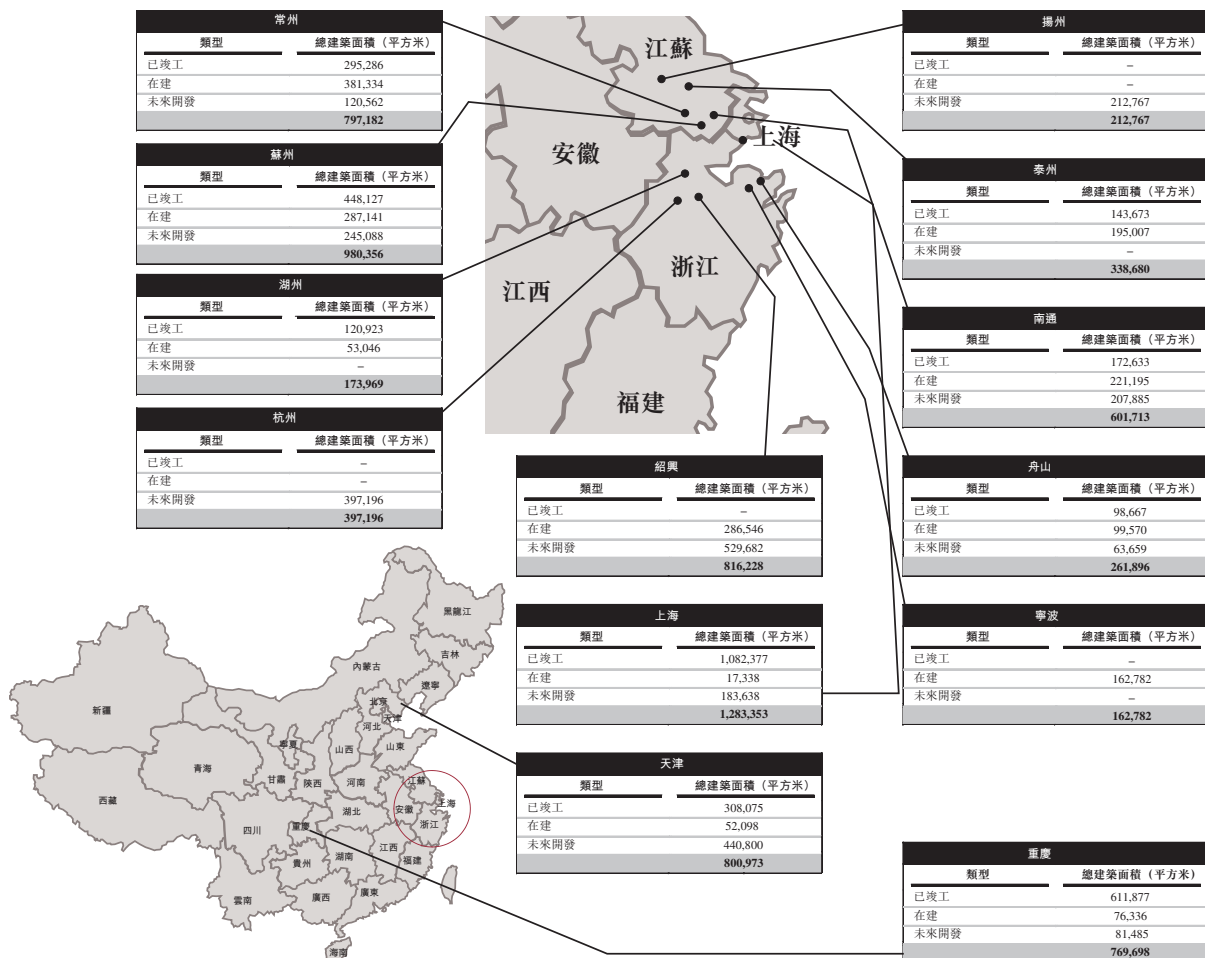
除位於上海的物業項目上海景瑞·生活廣場（為商業綜合體）外，我們於往績記錄期間開發的所有物業項目均為住宅物業。

我們目前提供兩大標準化住宅物業系列，即御藍灣及望府。兩個系列的物業產品在位置甄選、交通配套及設施、設計及建築風格、所使用材料及配件、定價及目標客戶方面均有所不同。望府系列產品通常使用品質較高的材料及配件，因此，一般較位於可資比較區域的御藍灣系列產品擁有更高的售價。御藍灣系列產品大抵屬地中海風格，而望府系列產品大抵屬新古典風格。我們也保留我們所開發的部分物業（主要為輔助零售區、辦公樓及停車場）作租賃或投資用途。

下表載列截至2013年8月31日我們各項目及其所屬產品系列：

御藍灣	望府	其他
蘇州景瑞·翡翠灣	常州景瑞·望府	上海景瑞·嘉城
蘇州景瑞·榮御藍灣	南通景瑞·望府	上海景瑞·嶺域
南通景瑞·御江山	揚州景瑞·望府	上海景瑞·生活廣場
泰州景瑞·榮御藍灣	寧波景瑞·望府	常州景瑞·曦城
杭州景瑞·御藍灣	紹興景瑞·上府	常州景瑞·英郡
湖州景瑞·西西那堤	紹興景瑞·望府	天津景瑞·陽光尚城
舟山景瑞·豪布斯卡	湖州景瑞·望府	天津景瑞·英郡
重慶景瑞·御藍灣	舟山景瑞·半島灣	重慶景瑞·藍溪谷地
紹興景瑞·御江山	上海鳳翔項目	
杭州良熟項目		

下圖顯示截至2013年8月31日我們開發項目的地理位置及主要信息：



### 我們物業項目的分類

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 已竣工項目或項目階段；
- 在建項目或項目階段；及
- 持作未來開發項目或項目階段。

在我們取得相關政府建築機構出具的竣工證明書時，項目或項目階段被視為已竣工。

在我們已就項目或項目階段取得所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目或項目階段被視為在建。

在(i)我們取得土地使用證但尚未取得必要的施工許可證，或(ii)我們已就相關土地與相關政府當局簽署土地出讓合同但尚未取得相關土地使用證時，項目或項目階段被視為持作未來開發。

由於我們部分項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此，一個項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

本招股章程所載我們各項目的詳情乃截至2013年8月31日，惟日期另有所指者除外。各個項目或項目各個階段的動工日期是指項目或項目階段的首棟建築動工日期。已竣工項目或階段說明中的竣工日期是指各個項目或多期項目各個階段獲得工程竣工驗收報告的日期。就在建或未來開發項目或項目階段而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

佔地面積按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地使用證計算；或
- 就我們尚未取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地出讓合同計算。

總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關物業竣工證明書或物業驗收報告計算；
- 就在建項目及項目階段而言，根據相關建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及

- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據物業總規劃所示的總建築面積計算，或根據我們的內部記錄及開發計劃（可予變動）計算。

本招股章程所採用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股章程所採用的不可銷售建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，比如用於公共安全用途的若干地下建築面積及空間。本招股章程所採用的可銷售建築面積指除不可銷售建築面積外的內部建築面積。可銷售建築面積進一步劃分為預售／已售可銷售建築面積及未售可銷售建築面積。當我們已訂立購房合同但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被視為已預售。我們與客戶訂立購房合同並已將物業交付予客戶後，有關物業被視為已銷售。

總可銷售建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；
- 就在建項目及項目階段而言，根據相關預售許可證計算，或倘無預售許可證，則根據建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及
- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據我們的內部記錄及開發計劃計算。擬出售的總建築面積並不會超過佔地面積與相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所指定許可容積率上限的乘積。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用證、施工許可證、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間簽發。我們物業的分類亦與本招股章程附錄三「物業估值報告」一節及附錄一「會計師報告」一節所述的物業分類有所不同。我們物業的分類與本招股章程附錄三「物業估值報告」及附錄一「會計師報告」所述的物業分類的差別載列如下：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已竣工項目或項目階段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一類 — 本集團於中國持作出售的物業</li> <li>• 第二類 — 本集團於中國持作投資的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資物業</li> <li>• 完工待售或在建銷售物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在建項目或項目階段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第三類 — 本集團於中國持有的在建物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 完工待售或在建銷售物業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持作未來開發項目或項目階段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第四類 — 本集團於中國持作未來開發的物業</li> <li>• 第五類 — 本集團於中國已簽約購買的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租賃土地預付款項</li> <li>• 完工待售或在建銷售物業</li> </ul>

## 業 務

### 土地儲備及物業組合

下表載列於往績記錄期間及直至2013年8月31日，按用途計算，我們物業組合的建築面積明細：

	竣工			在建	未來開發			總土地儲備 <sup>(2)</sup>
	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積	可供我們 銷售、租賃 或使用的 建築面積	總計	建築面積	有土地 使用證	尚未取得 土地 使用證 <sup>(1)</sup>	總計	建築面積
	平方米							
上海.....	1,012,485	69,891	1,082,377	17,338	–	183,638	183,638	270,867
江蘇省：								
蘇州....	430,268	17,859	448,127	287,141	245,088	–	245,088	550,088
常州....	279,873	15,413	295,286	381,334	120,562	–	120,562	517,309
南通....	130,724	41,909	172,633	221,195	29,336	178,549	207,885	470,989
揚州....	–	–	–	–	212,767	–	212,767	212,767
泰州....	135,225	8,448	143,673	195,007	–	–	–	203,455
浙江省：								
杭州....	–	–	–	–	205,972	191,224	397,196	397,196
寧波....	–	–	–	162,782	–	–	–	162,782
紹興....	–	–	–	286,546	327,359	202,323	529,683	816,228
湖州....	118,516	2,407	120,923	53,046	–	–	–	55,453
舟山....	92,017	6,650	98,667	99,570	63,659	–	63,659	169,879
天津.....	226,482	81,593	308,075	52,098	440,800	–	440,800	574,491
重慶.....	607,716	4,161	611,877	76,336	81,485	–	81,485	161,982
	<u>3,033,307</u>	<u>248,331</u>	<u>3,281,638</u>	<u>1,832,393</u>	<u>1,727,028</u>	<u>755,734</u>	<u>2,482,762</u>	<u>4,563,486</u>

(1) 我們已就相關土地簽訂土地出讓合同，但尚未取得相關土地使用證。

(2) 土地儲備相等於以下三者之和：(i)已竣工物業中可供我們銷售、租賃或使用的總建築面積；(ii)在建物業總建築面積；及(iii)持作未來開發物業總建築面積。

### 往績記錄期間前的已竣工項目

往績記錄期間之前，自1993年起，我們已完成七項已竣工總建築面積約500,000平方米的住宅物業，所有該等物業均位於上海。下表載列有關該等物業的概述。

項目	佔地面積	已竣工 總建築面積	實際竣工日期
	平方米	平方米	
景瑞花園.....	12,243	25,791	1997年9月
虹口花苑.....	18,225	56,817	2003年3月
虹景公寓.....	6,533	12,616	1998年12月
虹瑞公寓.....	6,683	12,569	2001年8月
上海虹韻家園.....	25,528	65,205	2003年4月
上海花園城.....	78,516	144,298	2006年6月
徐匯新城.....	<u>143,384</u>	<u>191,214</u>	2006年8月
總計.....	<u>291,112</u>	<u>514,662</u>	

業 務

於往績記錄期間及其後開發的項目

下表載列我們於往績記錄期間及直至2013年8月31日(另有說明則除外)開發的所有物業項目及項目階段(包括持作未來開發項目及項目階段)的概要。除上海景瑞·生活廣場為商業綜合體(其中部分現由我們持有作投資用途)外,其餘項目主要為供銷售的住宅物業開發項目。

項目	城市	佔地面積	實際/估計			竣工			在建			未來開發			本集團 於估值日期 應佔價值	本集團 於估值日期 應佔價值	參照物業 估值報告 物業編號	
			實際/估計	實際/估計	實際/估計	已竣工	未售的	在建	可銷售	預售	規劃	尚未取得	已產生	估計未來				於項目中
			動工日期	竣工日期	預售 開始日期	建築面積 <sup>(1)</sup>	建築面積 <sup>(2)</sup>	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	土地使用的權 <sup>(3)</sup>	開發成本	開發成本				的權益 <sup>(4)</sup>
<b>上海</b>																		
上海景瑞·嘉城...	上海	447,270	2004年1月	2009年7月	2004年6月	783,867	1,450	17,338	14,688	-	-	3,077.3	72.2	40% <sup>(5)</sup>	173.2	1-30		
一期		180,093	2004年10月	2009年11月	2004年12月	353,236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		133,850	2007年3月	2010年11月	2007年10月	242,052	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
三期		61,246	2009年12月	2011年6月	2010年8月	106,087	1,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四期		63,636	2013年1月	2014年12月	2014年3月	84,492	-	17,338	14,688	-	-	-	0	100%	50.0	2		
五期		8,445	2008年10月	2009年11月	2009年8月	133,587	5,976	-	-	-	-	905.2	-	-	-	-		
上海景瑞·綠城...	上海	82,529	2008年10月	2010年11月	2009年8月	31,839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年10月	2010年11月	2010年2月	61,323	4,403	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年10月	2011年6月	2010年9月	40,425	1,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2005年12月	2008年8月	2007年7月	86,856	25,442	-	-	-	-	356.0	0	100%	313.0	16		
上海景瑞·生活廣場...	上海	54,249	2004年8月	2005年5月	2005年1月	76,066	37,023	-	-	183,638	183,638	不適用 <sup>(7)</sup>	1,577.3	80% <sup>(8)</sup>	538.4	15、41、47		
上海鳳翔項目...	上海	79,944 <sup>(7)</sup>	2004年8月	2005年5月	2005年1月	32,121	16,239	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2005年9月	2008年1月	2007年3月	43,945	20,784	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2014年1月	2015年12月	2014年9月	-	-	-	-	183,638	183,638	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	663,992	1,082,376	69,891	17,338	14,688	-	183,638	183,638	4,338.5	1,649.5	1,074.6					
上海小計																		
<b>江蘇省</b>																		
蘇州景瑞·榮御藍灣...	蘇州	229,590	2009年3月	2010年9月	2009年3月	353,086	15,363	119,012	116,095	74,840	-	2,161.6	347.6	100%	711.0	3、17、18		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2009年6月	2011年12月	2009年11月	90,305	13,105	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2010年11月	2014年12月	2011年1月	112,079	2,258	20,608	19,230	5,999	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2011年7月	2015年10月	2011年11月	114,875	-	98,404	96,865	68,841	-	-	-	-	-	-		
四期		不適用 <sup>(6)</sup>				35,827	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

業 務

項目	城市	佔地面積	竣工				在建				未來開發				於估值日期本集團於項目中的權益 <sup>(4)</sup>	本集團於估值日期應佔價值	參照物業估值報告
			已竣工建築面積 <sup>(1)</sup>	未售的可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	在建建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	規劃建築面積	尚未取得土地的使用權 <sup>(3)</sup>	截至2013年6月30日已產生開發成本	估計未來開發成本	於估值日期本集團於項目中的權益 <sup>(4)</sup>	本集團於估值日期應佔價值	物業編號			
蘇州景瑞·翡翠灣	蘇州	268,767	95,041	2,496	168,129	135,987	37,415	245,088	-	1,418.5	1,068.8	65% <sup>(6)</sup>	955.5	4、19、20、34			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	54,176	379	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	40,865	2,117	68,690	61,048	9,548	-	-	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	99,439	74,939	27,867	-	-	-	-	-	-	-	-		
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	245,088	-	-	-	-	-	-	-		
常州景瑞·鐵城	常州	93,720	254,494	15,413	-	-	-	-	-	825.5	0	100%	198.0	5			
常州景瑞·英郡	常州	87,440	40,792	-	230,254	210,306	175,087	-	-	894.8	197.4	100%	1,005.0	6、21			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	40,792	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	143,558	130,685	101,355	-	-	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	86,696	79,621	73,732	-	-	-	-	-	-	-	-		
常州景瑞·望府	常州	93,045	-	-	151,080	145,877	27,951	120,562	-	997.7	819.6	51% <sup>(10)</sup>	579.4	22、35			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	71,458	67,670	27,951	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	79,622	78,207	-	7,296	-	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	113,266	-	-	-	-	-	-	-		
南通景瑞·望府	南通	191,220	172,633	41,909	221,195	204,640	39,557	29,336	-	1,548.1	697.9	100%	1,361.0	7、23、24、36			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	172,633	41,909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	85,682	75,290	39,557	-	-	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	135,513	129,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	29,336	-	-	-	-	-	-	-		
南通景瑞·御江山	南通	67,749	-	-	-	-	-	178,549	178,549	0	899.3	100%	無商業價值 <sup>(11)</sup>	46			
揚州景瑞·望府	揚州	73,295	-	-	-	-	-	212,767	-	222.2	907.8	100%	505.0	43			
泰州景瑞·榮御	泰州	163,993	143,673	8,448	195,007	168,957	65,086	-	-	755.5	546.6	100%	903.0	8、25			
藍灣		不適用 <sup>(6)</sup>	97,124	2,203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	46,549	6,245	74,149	58,328	40,761	-	-	-	-	-	-	-	-		
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	120,858	110,629	24,325	-	-	-	-	-	-	-	-		
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	1,059,719	83,629	1,084,676	981,862	419,936	786,302	178,549	8,823.9	5,485.0	-	6,217.9	-			
江蘇省小計		1,268,819															



業 務

項目	城市	佔地面積	竣工			在建			未來開發			截至 2013年 6月30日 已產生 開發成本	估計未來 開發成本	於估價日期 本集團 於項目中 的權益 <sup>(4)</sup>	本集團 於估價日期 應佔價值	參照物業 估值報告 估值編號				
			實際/估計 竣工日期	實際/估計 竣工日期	實際/估計 竣工日期	已售	在建	可銷售	預售	建築面積	建築面積						尚未取得 土地 使用權 <sup>(3)</sup>	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
			開始日期	開始日期	開始日期	建築面積 <sup>(1)</sup>	建築面積 <sup>(2)</sup>	建築面積	建築面積	建築面積	平方米						平方米	平方米	平方米	平方米
<b>浙江省</b>																				
杭州景瑞•御藍 灣	杭州	68,342																		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年9月	2015年12月	2013年9月	-	-	-	-	-	-	-	205,972	-	158.3	865.3	100%	589.0	44	
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年11月	2015年12月	2014年1月	-	-	-	-	-	-	-	156,968	-	-	-	-	-	-	-
杭州良熟項目	杭州	77,030																		
寧波景瑞•望府	寧波	69,693																		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年7月	2014年12月	2013年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年8月	2015年12月	2014年3月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
紹興景瑞•上府	紹興	110,492																		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年7月	2014年12月	2013年7月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2014年2月	2015年12月	2014年4月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
紹興景瑞•望府	紹興	431,070																		
一期		85,733	2012年8月	2013年12月	2012年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期		103,959	2012年11月	2014年12月	2012年11月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期		112,100	2013年9月	2014年12月	2013年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四期		92,567	2014年5月	2015年12月	2014年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五期		36,711	2014年7月	2015年12月	2014年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
紹興景瑞•御江山	紹興	73,992																		
湖州景瑞•西 西那堤	湖州	97,237																		
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年1月	2009年9月	2008年10月	120,923	2,407	-	-	-	-	-	-	-	639.3	0	100%	34.0	9	
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2010年3月	2012年6月	2010年4月	46,382	1,030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
湖州景瑞•望府	湖州	86,077																		
一期		-	2012年1月	2014年10月	2012年8月	-	-	53,046	50,797	12,006	-	-	-	-	554.7	241.2	100%	651.0	28	



附註：

- (1) 包括已出售／預售已竣工建築面積及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 相當於已竣工總建築面積減去已出售／預售已竣工建築面積及不可銷售建築面積。所有未售的可銷售建築面積均由本集團持作出售，惟上海景瑞•生活廣場25,442平方米的保留未售建築面積持作投資用途除外。
- (3) 指我們已訂立土地出讓合同但仍未取得土地使用證的土地。
- (4) 根據附錄三「物業估值報告」所載於估值日期本集團於有關項目的實際股權計算。
- (5) 指我們所持有上海華江建設發展有限公司（或上海華江）的40%股權。餘下60%股權由五名獨立於我們的第三方持有。我們目前乃上海華江的最大股東。2013年7月，我們與其中兩名少數權益股東訂立書面一致行動協議，他們合共持有上海華江32.5%股權。根據一致行動協議，該等兩名少數權益股東確認，他們已經並承諾（只要他們仍為股東）將繼續就所有有關上海華江的營運及財務政策的重大決策作出與我們一致的投票。因此，我們認為我們對上海華江具有實際控制權，並將其視為我們的子公司之一。中國法律顧問認為，一致行動協議具有法律約束力、有效並可強制執行。
- (6) 有關土地使用證乃授予整塊土地，並無提供每期佔地面積的明細。
- (7) 在我們收購上海鳳翔80%股權之前及截至2013年6月30日，上海鳳翔就上海鳳翔項目產生的開發成本約為人民幣696.0百萬元。
- (8) 指我們通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權而購入的兩幅地塊。在此等已簽訂土地出讓合同的地塊中，我們已就38,292平方米取得土地使用權，而餘下41,652平方米的土地使用權將在動遷工作完成後取得。上海鳳翔更新後的營業執照於2013年8月簽發。此次收購事項於2013年9月已大致完成，而上海鳳翔將於收購完成後併入我們的合併財務報表。更多詳情，請參閱「我們的物業開發項目－上海－上海鳳翔項目」。
- (9) 指我們所持有太倉景尚置業有限公司的65%股權。餘下35%股權由三名獨立第三方持有。
- (10) 指我們所持有常州景尚置業有限公司的51%股權。餘下49%股權由一名獨立第三方持有。
- (11) 並無提供商業價值，因為我們雖已簽約購買有關土地，但尚未取得有關土地使用證。

我們的物業開發項目 – 上海

上海景瑞·嘉城



上海景瑞·嘉城位於上海市嘉定區江橋鎮，周邊交通便利（在上海地鐵14號線沿線），配套完善，包括學校、醫院及購物中心。該項目包括小高層公寓、高層公寓、聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為447,270平方米，分五期開發。截至2013年8月31日，該項目已竣工總建築面積約為785,867平方米，其中五期總建築面積約為17,338平方米，正在在建開發。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期...	300,404平方米	23,567平方米	24,794平方米	4,471平方米	353,236平方米	2004年1月	2009年7月	304,895平方米
二期...	214,421平方米	17,997平方米	5,511平方米	4,123平方米	242,052平方米	2004年10月	2009年11月	235,568平方米
三期...	95,484平方米	5,981平方米	1,441平方米	3,181平方米	106,087平方米	2007年3月	2010年11月	98,113平方米
四期...	78,841平方米	4,982平方米	-	669平方米	84,492平方米	2009年12月	2011年6月	79,141平方米
五期...	13,495平方米	3,292平方米	-	551平方米	17,338平方米	2013年1月	2014年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由上海華江開發。我們於2003年7月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣122.5百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,077.3百萬元。我們預期該項目竣工還會產生約人民幣72.2百萬元的開發成本。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約1,832平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣76.0百萬元。我們於此期間並未就購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

上海景瑞·嶺域



上海景瑞·嶺域位於上海市寶山區羅店鎮，毗鄰美蘭湖。週邊區域交通方便（在上海地鐵7號線沿線），配套完善，包括購物中心、酒店及學校等各種設施。該項目包括多層公寓、聯排及商業區。該項目總佔地面積約為82,529平方米，總建築面積約為133,587平方米。該項目分三期開發，自2008年10月起動工，並於2011年6月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際動工日期	實際竣工日期	已售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	31,839平方米	-	-	-	31,839平方米	2008年10月	2009年11月	31,536平方米
二期..	47,975平方米	13,348平方米	-	-	61,323平方米	2008年10月	2010年11月	56,404平方米
三期..	31,726平方米	7,601平方米	460平方米	638平方米	40,425平方米	2008年10月	2011年6月	36,872平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由上海景尚開發。我們於2008年4月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣382.1百萬元。截至2013年6月30日，該項目產生的總開發成本為人民幣905.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約157平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣21.5百萬元。我們於此期間並未就購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 上海景瑞·生活廣場



上海景瑞·生活廣場是位於上海市寶山區高境鎮的商業綜合體，鄰近上海地鐵3號線。該綜合體於2008年8月竣工，項目包括購物中心、辦公室及零售區。我們目前的承租人包括知名的國內及國際零售品牌，如沃爾瑪及麥當勞。該項目總佔地面積約為54,249平方米，總建築面積約為86,856平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積				實際動工日期	實際竣工日期	已出售
零售	停車場	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
62,218平方米	22,128平方米	2,510平方米	86,856平方米	2005年12月	2008年8月	54,983平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由上海景祥開發。我們於2004年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣185.3百萬元。截至2013年6月30日，該項目產生的總開發成本為人民幣356.0百萬元。

### 上海鳳翔項目

我們已通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權收購位於上海青浦的總佔地面積約79,944平方米的土地。我們已於2013年7月與有關獨立第三方訂立股權轉讓協議，以總對價約人民幣972.0百萬元收購上海鳳翔的股權以及該第三方向上海鳳翔授出的未償還股東貸款，惟可根據股權轉讓協議規定的條款及條件予以調整。根據股權轉讓協議，若部分條件不能由上海鳳翔及／或轉讓人在2013年10月20日前達成，我們可通過向獨立第三方轉讓人及上海鳳翔發出事先書面通知的方式終止協議。對價則須於上海鳳翔達成若干條件時支付（如股權轉讓協議所協定）。截至最後可行日期，上海鳳翔餘下20%的股權分別由獨立第三方顧佳斌先生及張蓓女士擁有9%及11%。根據股權轉讓協議，該等第三方有權選擇通過向我們發出書面通知的方式，在上海鳳翔取得其更新營業執照之日起兩年期屆滿後一個月內向我們出售彼等所持上海鳳翔的股權。截至最後可行日期，我們已向獨立第三方轉讓人支付人民幣350.0百萬元。上海鳳翔更新後的營業執照於2013年8月簽發。此次收購事項於2013年9月已實質完成，而上海鳳翔將於收購完成後併入我們的合併財務報表。

此外，根據股權轉讓協議，轉讓人同意完成或促使上海鳳翔完成所有有關該土地的動遷工作，成本及開支由其自行承擔，包括但不限於相關建設費用及動遷補償。轉讓人亦須負責因終止上海鳳翔現有租賃及與其僱員訂立的僱傭合同而產生的開支。轉讓人將就我們或上海鳳翔因有關租賃及僱傭合同終止或現有或潛在訴訟而產生的任何開支向我們作出彌償。

上海鳳翔在上海青浦從事一個項目的辦公及零售區域的物業開發，其已就總佔地面積為79,944平方米的土地訂立土地出讓合同。有關該等土地，上海鳳翔已取得其中38,292平方米的土地使用證。上海鳳翔已於該等土地上開發若干物業。待完成此次收購上海鳳翔的股權後，我們計劃於2013年第四季度開始出售餘下未售但可供出售的建築面積。

有關餘下約41,652平方米的土地（上海鳳翔已就此訂立相關土地出讓合同，惟尚未取得土地使用證），預期上海鳳翔將在完成有關土地的動遷工作後取得相關土地使用證。待達成若干條件後（包括上海鳳翔完成動遷工作及取得所需的土地使用證），我們擬將有關土地開發為住宅物業及包括辦公及零售區域的商業物業。我們目前預期該項目的總規劃建築面積約為183,638平方米，根

據有關土地出讓合同，其中至少18,564平方米須分配用作安置住宅物業。我們計劃於2014年初開始開發該項目，並預期於2014年第三季度推出該新項目的預售。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際／估計	實際／估計	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期 <sup>(2)</sup>	-	11,501平方米	20,620平方米	-	32,121平方米	2004年8月	2005年5月	13,691平方米
二期 <sup>(2)</sup>	-	8,020平方米	35,925平方米	-	43,945平方米	2005年9月	2008年1月	19,761平方米
三期...	93,147平方米	40,959平方米	48,522平方米	1,010平方米	183,638平方米	2014年1月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 在我們收購上海鳳翔的80%股權前由上海鳳翔開發。

有關上海鳳翔的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－收購上海鳳翔的80%股權」。

### 我們的物業開發項目－江蘇省

#### 蘇州景瑞·榮御藍灣





## 業 務

蘇州景瑞·榮御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於江蘇省蘇州市太倉常勝南路。該項目所處位置優越，交通十分便利，與一處公園相鄰。該項目包括高層公寓、聯排及部分零售區。該項目總佔地面積約為229,590平方米，總規劃建築面積約為472,098平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期和二期已分別於2010年9月及2011年12月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	73,276平方米	9,534平方米	3,571平方米	3,924平方米	90,305平方米	2009年3月	2010年9月	67,560平方米
二期..	107,181平方米	4,898平方米	-	-	112,079平方米	2009年6月	2011年12月	105,964平方米
三期..	124,658平方米	10,825平方米	-	-	135,483平方米	2010年11月	2014年12月	109,313平方米
四期..	116,999平方米	17,232平方米	-	-	134,231平方米	2011年7月	2015年10月	99,524平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由太倉景瑞開發。我們於2007年11月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣790.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,161.6百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣347.6百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約40,633平方米，我們預期將於2015年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣323.3百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣405.6百萬元。

蘇州景瑞·翡翠灣



蘇州景瑞·翡翠灣是我們的御藍灣系列產品，位於江蘇省蘇州市太倉城廂鎮東古路與通海路交匯處。該項目週邊公共交通便利，鄰近發展完善的公共設施，包括學校、購物中心及公共娛樂場所。該項目包括高層公寓、聯排及零售區。該項目總佔地面積約為268,767平方米，總規劃建築面積約為508,258平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期已於2013年5月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際/估計	實際/估計	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	51,156平方米	-	-	3,020平方米	54,176平方米	2010年6月	2013年5月	35,911平方米
二期..	89,919平方米	-	19,635平方米	-	109,555平方米	2010年12月	2014年12月	37,304平方米
三期..	99,439平方米	-	-	-	99,439平方米	2012年6月	2014年12月	27,867平方米
四期..	190,088平方米	55,000平方米	-	-	245,088平方米	2014年1月	2016年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由太倉景尚開發。我們於2009年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣642.8百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,418.5百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,068.8百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約24,497平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣186.0百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣147.3百萬元。

#### 常州景瑞·曦城



常州景瑞·曦城坐落於江蘇省常州市鐘樓開發區內，緊鄰青楓公園，主要包括高層公寓及用作購物中心的若干商業區。該項目總佔地面積約為93,720平方米，總竣工建築面積約為254,494平方米，分別於2007年5月及2011年12月動工及竣工。

該項目由常州景申開發。我們於2006年9月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣150.0百萬元。截至2013年6月30日，該項目產生的總開發成本為人民幣825.5百萬元。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際 動工日期	實際 竣工日期	已出售 /預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計			
194,854平方米	28,005平方米	28,153平方米	3,482平方米	254,493平方米	2007年5月	2011年12月	217,152平方米

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約14,291平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣17.9百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 常州景瑞·英郡



常州景瑞·英郡坐落於江蘇省常州市鐘樓開發區內，與當地政府及青楓公園相鄰，往來當地商務區相當便捷。該項目包括高層公寓、聯排及商業區。該項目總佔地面積約為87,440平方米，總建築面積約為271,046平方米。該項目計劃分三期開發，其中，一期已於2010年12月竣工。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	40,792平方米	-	-	-	40,792平方米	2010年3月	2010年12月	28,245平方米
二期..	106,814平方米	36,305平方米	-	439平方米	143,558平方米	2011年3月	2013年12月	101,355平方米
三期..	78,707平方米	-	5,889平方米	2,100平方米	86,696平方米	2012年9月	2014年12月	73,732平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由常州景申開發。我們於2006年9月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣140.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣894.8百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣197.4百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約28,330平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣249.6百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣428.6百萬元。

### 常州景瑞·望府



## 業 務

常州景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於江蘇省常州市天寧區中心地帶，毗鄰天寧區政府和常州市政府，往來當地商務區相當便捷。該項目亦鄰近常州奧林匹克體育中心及常州恐龍園。該項目包括高層公寓及部分零售區。該項目總佔地面積約為93,045平方米，總規劃建築面積約為271,642平方米。該項目計劃分三期開發。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	59,406平方米	7,625平方米	2,480平方米	1,947平方米	71,458平方米	2012年7月	2014年12月	27,951平方米
二期..	64,624平方米	13,583平方米	7,296平方米	1,415平方米	86,918平方米	2013年6月	2015年12月	-
三期..	92,597平方米	19,801平方米	-	868平方米	113,266平方米	2014年3月	2018年4月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由常州景尚開發。我們於2010年11月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣750.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣997.7百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣819.6百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約13,763平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣128.7百萬元，我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

南通景瑞·望府



南通景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於江蘇省南通市經濟開發區。該項目鄰近當地商業及辦公區。該項目包括高層公寓、小高層公寓、聯排及零售區。該項目總佔地面積約為191,220平方米，總建築面積約為423,164平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期已於2012年12月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	129,774平方米	37,578平方米	-	5,281平方米	172,633平方米	2010年12月	2012年12月	108,813平方米
二期..	85,682平方米	-	-	-	85,682平方米	2012年11月	2014年12月	39,557平方米
三期..	115,149平方米	20,364平方米	-	-	135,513平方米	2013年4月	2015年12月	-
四期..	-	5,336平方米	24,000平方米	-	29,336平方米	2015年2月	2016年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由南通景瑞開發。我們於2009年12月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣694.1百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,548.1百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣697.9百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約28,563平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣219.7百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣242.6百萬元。

### 南通景瑞 • 御江山

南通景瑞 • 御江山為我們的御藍灣系列產品，位於江蘇南通海門市的新城區。該項目毗鄰海門傳統商務區，週邊設施完善，包括當地政府、酒店、商業銀行以及國際學校及小學。該項目總佔地面積為67,749平方米，總規劃建築面積則約為178,549平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期	已出售 /預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
138,275平方米	30,259平方米	7,599平方米	2,416平方米	178,549平方米	2013年10月	2015年4月	-

該項目預期將由南通景尚開發。我們於2013年6月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣301.5百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣89.9百萬元。我們預期將在2013年10月底前悉數清償剩餘的土地出讓金後取得相關土地使用證。我們預期，該項目竣工合共還將產生開發成本人民幣899.3百萬元。

### 揚州景瑞 • 望府

揚州景瑞 • 望府是我們的望府系列產品，位於江蘇省揚州市新盛路以西及沿山河路以南。該項目鄰近揚州火車站及大型商業綜合體揚州京華城。該項目包括小高層公寓、高層公寓及零售區。該項目總佔地面積約為73,295平方米，總規劃建築面積約為212,767平方米。



## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際動工日期	估計竣工日期	已出售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
164,679平方米	42,888平方米	3,200平方米	2,000平方米	212,767平方米	2013年9月	2015年6月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由揚州景瑞開發。我們於2013年3月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣401.7百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣200.8百萬元。我們已在2013年8月悉數清償剩餘的土地出讓金後取得相關土地使用證。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣222.2百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣907.8百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 泰州景瑞·榮御藍灣



## 業 務

泰州景瑞·榮御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於江蘇省泰州市永興路與興泰南路交匯處。該項目緊鄰泰州市南部商業中心。該項目包括高層公寓、小高層公寓、聯排及零售區。該項目總佔地面積約為163,993平方米，總建築面積約為338,680平方米。該項目計劃分三期開發，其中，一期已於2012年9月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	95,290平方米	-	1,482平方米	352平方米	97,124平方米	2010年7月	2012年9月	69,654平方米
二期..	115,173平方米	5,251平方米	-	274平方米	120,698平方米	2011年3月	2013年12月	70,365平方米
三期..	99,024平方米	15,159平方米	2,575平方米	4,100平方米	120,858平方米	2013年3月	2015年8月	24,325平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由泰州景瑞開發。我們於2009年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣188.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣755.5百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣546.6百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約36,930平方米，我們預期將於2015年8月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣219.3百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣335.7百萬元。

### 我們的物業開發項目 – 浙江省

#### 杭州景瑞·御藍灣

杭州景瑞·御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於浙江省杭州市余杭區，鄰近寶塔山景點，公共交通便利。該項目主要包括高層及小高層公寓，以及若干零售區。該項目總佔地面積約為68,342平方米，總規劃建築面積約為205,724平方米。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計		已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	估計竣工日期	
一期...	106,186平方米	41,705平方米	7,607平方米	1,470平方米	156,968平方米	2013年9月	2015年12月	-
二期...	47,155平方米	-	1,400平方米	449平方米	49,004平方米	2013年11月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由杭州景越開發。我們於2013年2月訂立有關土地出讓合同，並已於2013年8月悉數支付總土地出讓金人民幣299.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣158.3百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣865.3百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 杭州良熟項目

2013年8月，我們訂立土地出讓合同，藉以取得位於浙江省杭州市的一幅總佔地面積為77,030平方米的地塊，亦稱杭州良熟項目。總土地出讓金為人民幣520.9百萬元，我們預期在2013年11月前悉數清償土地出讓金。

預期杭州良熟項目的總規劃建築面積約為191,224平方米。該項目為我們的御藍灣系列產品，預期將由杭州景航開發。該項目位於杭州市余杭區的政治、經濟及文化中心，公共交通便利。該項目亦鄰近便利的公共配套設施，包括醫院及高中，而週邊地區亦正開發酒店及商業綜合體。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期	已出售 / 預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
152,936平方米	30,260平方米	5,150平方米	2,878平方米	191,224平方米	2014年1月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目預期由杭州景航開發，而杭州景航曾為我們的全資子公司。於2013年9月，我們向一名獨立第三方轉讓杭州景航的49%股權。因此，杭州景航轉為我們擁有51%股權的子公司。我們估計項目竣工所需的總開發成本約為人民幣1,169.8百萬元。

### 寧波景瑞·望府

寧波景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於浙江省寧波市鄞州區姜山鎮，公共交通便利，鄰近當地政府及商務區。該項目包括高層公寓、聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為69,693平方米，總建築面積約為162,782平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際動工日期	估計竣工日期	已售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	37,107平方米	-	-	166平方米	37,273平方米	2013年7月	2014年12月	-
二期..	93,409平方米	22,906平方米	3,510平方米	5,684平方米 <sup>(2)</sup>	125,509平方米	2013年8月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括約3,187平方米規劃為學校。

該項目由寧波景瑞開發。我們於2013年2月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣766.5百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣388.8百萬元。我們已在2013年8月悉數清償剩餘的土地出讓金後取得相關土地使用證。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣400.6百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,015.1百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 紹興景瑞·上府

紹興景瑞·上府是我們的望府系列產品，位於浙江省紹興市鏡湖新區，毗鄰紹興最大的淡水湖，往返當地商務區相當便捷，亦鄰近高鐵站。該項目總佔地面積約為110,492平方米。該項目預計將分兩期開發，且預計總規劃建築面積約為164,794平方米，包括小高層公寓、聯排及零售區。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際/估計		已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	估計竣工日期	
一期..	96,653平方米	-	1,245平方米	-	97,898平方米	2013年7月	2014年12月	38,759
二期..	52,856平方米	12,770平方米	-	1,270平方米	66,896平方米	2014年2月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由紹興景湖開發。我們於2012年12月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣375.0百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣187.5百萬元，且我們已在2013年7月悉數清償剩餘的土地出讓金。截至2013年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣259.6百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本人民幣813.4百萬元。

### 紹興景瑞·望府



紹興景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於浙江省紹興市國家4A級旅遊景點柯岩風景區附近。該項目總佔地面積約為431,070平方米，總規劃建築面積約為449,111平方米。該項目預計將主要包括聯排及洋房，我們亦計劃在該項目內開發商業區，包括購物中心、餐廳及其他休閒娛樂區。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積				總計 <sup>(1)</sup>	實際/估計	實際/估計	已售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域		動工日期	竣工日期	
一期..	73,273平方米	-	-	-	73,273平方米	2012年8月	2013年12月	69,870平方米
二期..	115,375平方米	-	-	-	115,375平方米	2012年11月	2014年12月	61,032平方米
三期..	98,571平方米	-	813平方米	1,570平方米	100,954平方米	2013年9月	2014年12月	-
四期..	95,499平方米	-	-	1,010平方米	96,509平方米	2014年5月	2015年12月	-
五期..	-	8,600平方米	54,400平方米	-	63,000平方米	2014年7月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由紹興景瑞、紹興景祥及紹興景康聯合開發。我們於2011年6月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,993.9百萬元。截至2013年6月30日，我們已產生開發成本人民幣2,423.9百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,723.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約38,990平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣587.7百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣378.5百萬元。

### 紹興景瑞·御江山

2013年7月，我們訂立兩份土地出讓合同，藉以取得位於浙江省紹興市諸暨的總佔地面積為73,992平方米的地塊。總土地出讓金為人民幣284.3百萬元，截至2013年6月30日，已支付約人民幣57.0百萬元。我們預期在2013年10月底前悉數清償剩餘的土地出讓金。

預期該項目的總規劃建築面積約為202,323平方米。該項目為我們的御藍灣系列產品，預期將由諸暨景瑞開發。該項目位於諸暨市的新商務區，緊鄰當地火車站及杭金衢高速公路出口，亦與杭州蕭山國際機場對接。該項目週邊的配套設施完善，包括辦公樓、酒店、超市、醫院及小學。我們預期，該項目竣工將產生開發成本約人民幣959.5百萬元。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期	已售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
157,143平方米	25,569平方米	13,366平方米	6,245平方米 <sup>(2)</sup>	202,323平方米	2013年10月	2016年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括一所學校及一家幼稚園的3,520平方米。

### 湖州景瑞·西西那堤



湖州景瑞·西西那堤是我們的御藍灣系列產品，位於浙江省湖州市，鄰近浙北高速客運中心。該項目亦毗鄰公園，公共交通便利。該項目主要包括高層公寓、聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為97,237平方米，總建築面積約為120,923平方米。該項目已於2012年6月竣工。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際動工日期	實際竣工日期	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	45,352平方米	-	1,030平方米	-	46,382平方米	2008年1月	2009年9月	29,572平方米
二期..	64,467平方米	8,803平方米	-	1,271平方米	74,541平方米	2010年3月	2012年6月	68,166平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由湖州景瑞開發。我們於2007年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣187.2百萬元。截至2013年6月30日，該項目已產生的總開發成本為人民幣639.3百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約3,325平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣23.8百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 湖州景瑞·望府





## 業 務

湖州景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於浙江省湖州市長興縣龍山大道，往來當地商務區相當便捷，緊鄰購物中心、學校、圖書館及電影院。該項目主要包括聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為86,077平方米，總規劃建築面積約為53,046平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際動工日期	實際竣工日期	已出售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
50,197平方米	-	641平方米	2,208平方米	53,046平方米	2012年1月	2014年10月	12,006平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由湖州景尚開發。我們於2011年2月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣420.4百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣554.7百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣241.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約2,267平方米，我們預期將於2014年10月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣59.6百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣51.8百萬元。

舟山景瑞·豪布斯卡



舟山景瑞·豪布斯卡是我們的御藍灣系列產品，位於浙江省舟山市普陀區魯家峙島，在著名的沈家門碼頭北面。該項目包括小高層公寓、花園洋房及聯排。該項目總佔地面積約為93,148平方米，總建築面積約為162,326平方米。該項目一期和二期已分別於2008年11月及2011年9月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際／估計	實際／估計	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	67,293平方米	13,467平方米	804平方米	-	81,564平方米	2007年4月	2008年11月	62,602平方米
二期..	17,103平方米	-	-	-	17,103平方米	2009年9月	2011年9月	13,467平方米
三期..	57,413平方米	6,176平方米	-	70平方米	63,659平方米	2014年6月	2016年5月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由舟山景瑞開發。我們於2006年12月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣105.7百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣416.9百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣164.3百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約70平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣0.1百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

舟山景瑞·半島灣



舟山景瑞·半島灣是我們的望府系列產品，位於浙江省舟山市普陀區魯家峙島，鄰近著名的沈家門碼頭，坐享海景，周邊公共設施齊全便利。該項目包括高層公寓及零售區。該項目總佔地面積約為26,076平方米，總建築面積約為99,570平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

住宅	停車場	建築面積			實際動工日期	估計竣工日期	已出售/預售
		零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
75,244平方米	14,119平方米	7,276平方米	2,931平方米	99,570平方米	2011年6月	2014年8月	39,440平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由舟山景尚開發。我們於2010年8月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣195.7百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣389.2百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣171.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約8,355平方米，我們預期將於2014年8月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣100.2百萬元，我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 我們的物業開發項目 – 天津

#### 天津景瑞·陽光尚城



天津景瑞·陽光尚城位於天津市北辰區小淀鎮，交通十分便利。該項目包括小高層公寓、高層公寓、聯排、花園洋房及若干零售區。該項目總佔地面積約為141,622平方米，總建築面積約為261,570平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期、二期和三期已分別於2010年11月、2011年10月及2013年8月竣工。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際／估計 竣工日期	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	71,563平方米	-	2,995平方米	2,212平方米	76,770平方米	2008年4月	2010年11月	69,680平方米
二期..	38,040平方米	-	412平方米	513平方米	38,965平方米	2010年2月	2011年10月	35,512平方米
三期..	75,283平方米	18,454平方米	-	-	93,737平方米	2010年12月	2013年8月	75,192平方米
四期..	49,906平方米	2,192平方米	-	-	52,098平方米	2013年5月	2015年4月	10,751平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由天津景尚開發。我們於2007年9月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣398.9百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,021.7百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣336.3百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約20,051平方米，我們預期將於2015年4月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣139.6百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣22.6百萬元。

### 天津景瑞·英郡



## 業 務

天津景瑞·英郡位於天津市寶坻區，交通十分便利。該項目主要包括小高層公寓、高層公寓、聯排、花園洋房及零售區。該項目總佔地面積約為255,530平方米，總規劃建築面積約為539,403平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期已於2012年8月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	82,051平方米	11,849平方米	3,018平方米	1,685平方米	98,603平方米	2009年10月	2012年8月	24,089平方米
二期..	84,500平方米	-	-	200平方米	84,700平方米	2013年10月	2015年10月	-
三期..	122,300平方米	43,900平方米	2,770平方米	4,830平方米 <sup>(2)</sup>	173,800平方米	2015年3月	2017年10月	-
四期..	160,700平方米	20,100平方米	400平方米	1,100平方米	182,300平方米	2015年11月	2018年10月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括一所學校及一家幼稚園的2,800平方米。

該項目由天津景秀開發。我們於2007年8月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣144.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣566.3百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,199.4百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約101平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣1.1百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

我們的物業開發項目 – 重慶

重慶景瑞•藍溪谷地



重慶景瑞•藍溪谷地位於重慶市沙坪壩區，鄰近當地成熟的商務中心，配有購物中心、醫院及學校。該項目包括高層公寓、多層公寓、聯排、花園洋房及零售區。該項目總佔地面積約為187,637平方米，總建築面積約為611,878平方米。該項目分三期開發，一期、二期及三期已分別於2008年、2009年及2013年竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際	實際	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	168,498平方米	24,234平方米	-	3,493平方米	196,225平方米	2006年3月	2008年4月	192,434平方米
二期..	174,195平方米	9,774平方米	13,057平方米	18,024平方米 <sup>(2)</sup>	215,050平方米	2007年5月	2009年9月	197,026平方米
三期..	164,647平方米	25,294平方米	8,061平方米	2,601平方米 <sup>(2)</sup>	200,603平方米	2007年7月	2013年6月	193,294平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括一所學校及一家幼稚園合共約15,110平方米。

該項目由重慶景康開發。我們於2004年1月訂立有關土地出讓合同，截至2013年6月30日已悉數支付總土地出讓金人民幣89.9百萬元。在項目開發初期，我們持有重慶景康10%股權，隨後我們以總對價人民幣367.4百萬元收購重慶景康餘下90%股權。截至2013年6月30日，該項目已產生的總開發成本為人民幣1,640.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約12,074平方米，我們已於2013年6月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣52.4百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣102.2百萬元。

### 重慶景瑞·御藍灣

重慶景瑞·御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於重慶市北碚區，便利接駁周邊公共交通。該項目主要包括小高層公寓、聯排、花園洋房及若干零售區。該項目總佔地面積約為65,467平方米，總規劃建築面積約為157,821平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際動工日期	估計竣工日期	已出售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
105,825平方米	39,920平方米	11,365平方米	711平方米	157,821平方米	2013年8月	2014年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由重慶景尚開發。我們於2012年12月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣197.4百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣207.0百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣483.0百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。



### 新項目開發－蘇州吳中項目

2013年9月，我們就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積為108,657平方米的若干土地收到確認函，我們尚未就有關土地取得相關土地使用權。新項目位於蘇州市吳中區，毗鄰江蘇廣播電視學校。此外，根據有關城市規劃，預期該項目附近將建立一所小學及一家幼稚園。該項目亦緊鄰地鐵站。該新項目為我們的御藍灣系列產品。我們目前預期該項目的總規劃建築面積約為248,764平方米，包括高層公寓、聯排及零售區。

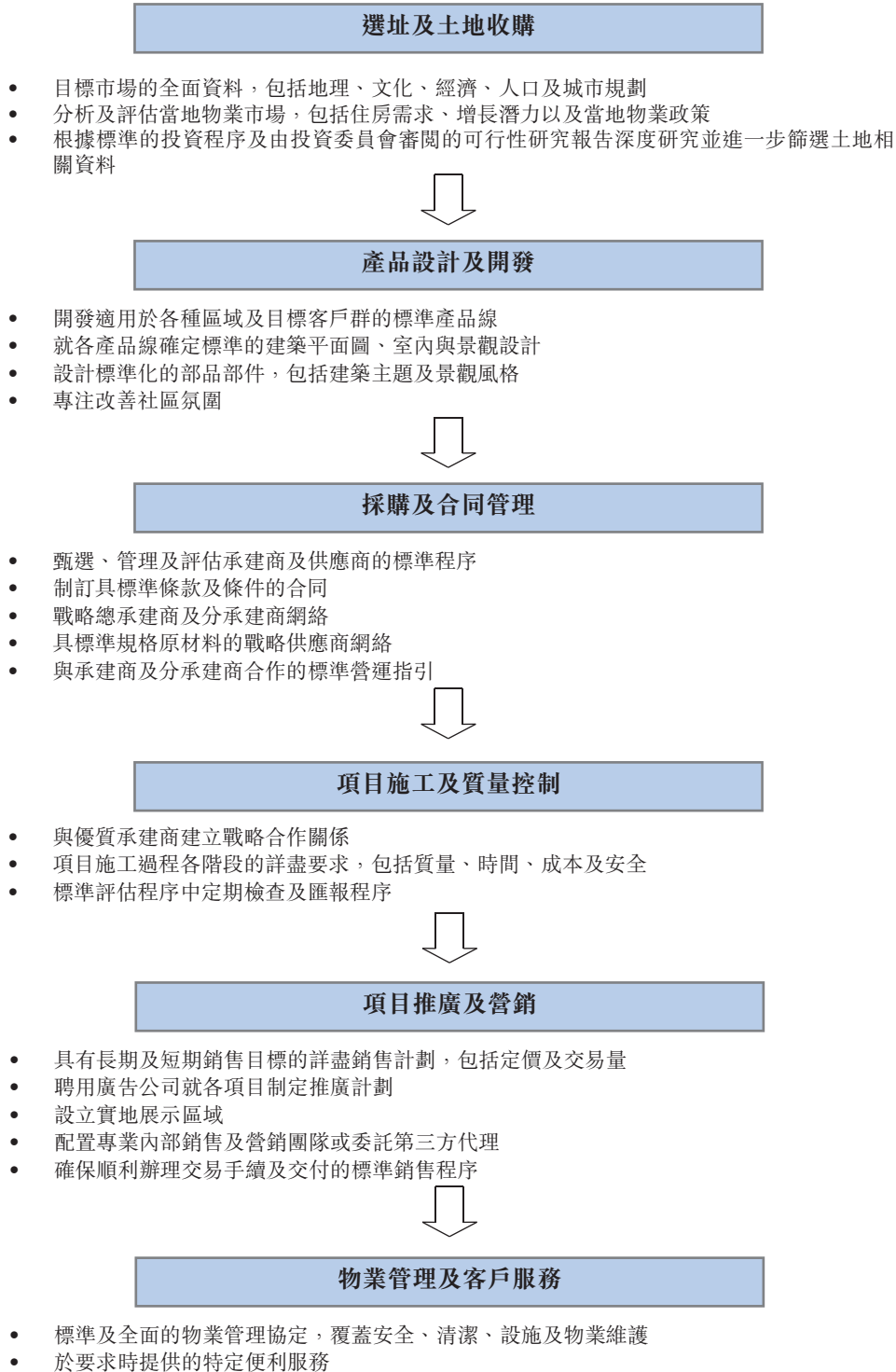
該項目總土地出讓金為人民幣1,230百萬元，我們已於2013年9月支付按金人民幣163.0百萬元。我們預期將在支付約50%的總土地出讓金後於2013年11月訂立有關土地出讓合同，並預期在我們悉數清償土地出讓金後於2014年4月取得有關土地使用權。

### 物業開發管理

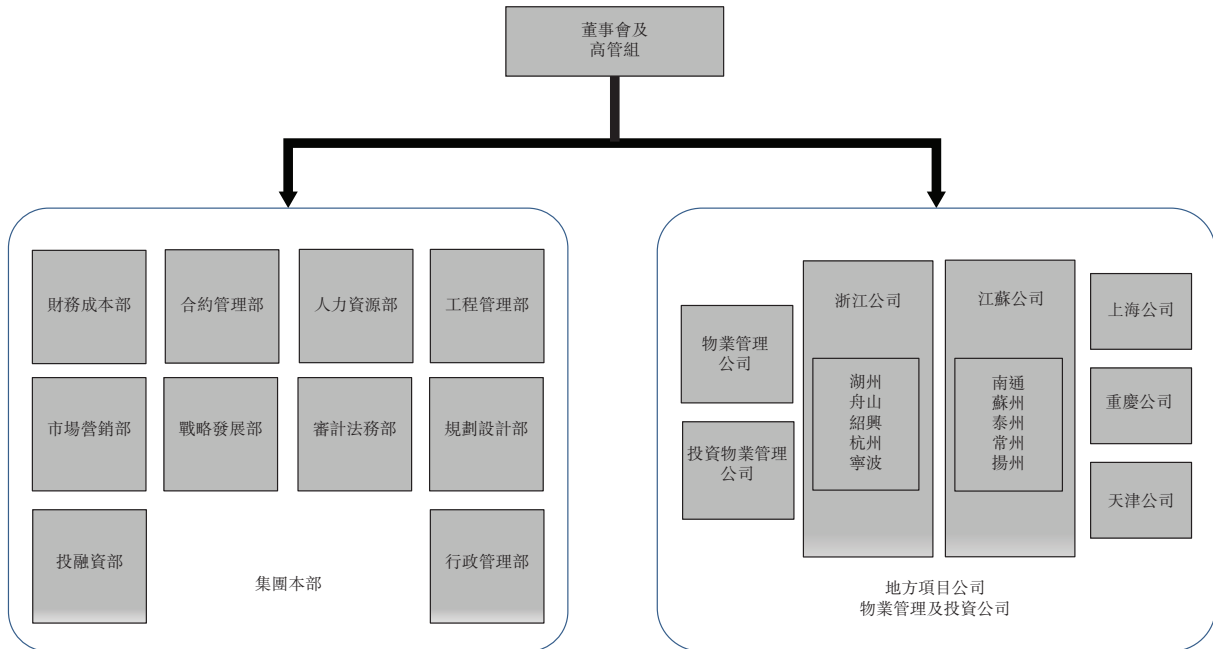
#### 「快速資產週轉模式」和系統化管理方法

針對客戶對高質量和高性能物業的追求，我們致力於開發和發售高質量住宅物業，以滿足彼等首次購房或為改善現有居住條件而再次置業的需求。我們的業務主要分佈於上海和長江三角洲地區其他主要城市。我們已就我們的物業開發項目建立快速資產週轉模式，專注於最大限度地縮短從地盤收購到預售再到物業開發項目竣工之間的時間跨度。該模式乃透過我們物業開發的系統化管理方法而實施，透過該方法，我們使用標準化程序、設計、組件和模塊開發物業。我們認為，上述快速資產週轉模式可令我們將各項目的現金回收週期壓縮至一個相對較短期限，降低開發成本，減少對外部融資的依賴，從而得以在打造可靠產品質量和塑造一致企業品牌形象的同時維持穩健的財務槓桿。

下圖載列反映我們快速資產週轉模式的標準化物業開發流程：



我們在不同城市或地區成立項目公司以監督和管理我們的物業開發項目，我們相信此舉將最大限度地方便我們應對該等城市或地區特有的市況。本集團高級管理層與各項目公司的管理層緊密協作，旨在就本集團的總體戰略方向提供指引以及監管和監督各項目公司的活動。下圖列示本集團的管理層架構：



有關我們物業開發流程及程序的詳細論述載列如下。

### 市場調查及選址

我們的市場調查活動涵蓋對我們業務所在城市或我們預期拓展的目標地區、潛在客戶及客戶需求以及上述地區合適土地的投放和估計成本的一般性研究。我們亦積極搜集由行業顧問公司、地方政府及競爭對手發佈的行業資料、政策及新聞公告，以方便我們進行分析和評估。我們對政府政策尤為關注，旨在調整我們的業務及物業開發以確保我們的開發活動與當前房地產行業宏觀政策及趨勢保持一致以及把握市場機遇。

我們的多層次市場調查活動包括(i)由市場營銷團隊於我們項目公司層面分別對彼等經營所在城市作出的持續市場監測活動，旨在物色實時潛在商機；(ii)由我們的市場營銷部及投融資部於集團本部層面對我們計劃策略性拓展的城市及地區作出的調查活動；及(iii)我們的高級管理層對全國房地產市場作出的行業研究。

我們通過考慮一系列因素評估當地市場及目標開發地盤的潛力，該等因素包括：

- 土地的位置及佔地面積；

- 當地人口及購買力；
- 客戶喜好及需求；
- 交通及基礎設施狀況；
- 估計開發成本及時間；
- 預期投資回報；
- 當地競爭環境；
- 當地政策及法規；及
- 有關地盤是否與我們的產品定位匹配。

為踐行我們的快速資產週轉模式，我們特別關注可能影響我們開發週期的各種因素，例如各城市間互不相同的預售條件。我們策略性地甄選價格具競爭性的中等規模土地，我們認為此等土地一方面在滿足我們客戶需求的同時也更符合我們的產品定位，另一方面選擇此等土地有助控制我們的開發成本及內部資源。我們各項目的開發週期因多種因素而有所不同，此等因素包括有關項目的佔地面積及將完工的規劃建築面積。於往績記錄期間，我們大部分已完成建設工程的項目階段的總建築面積介於約39,000平方米至173,000平方米之間，而我們有關該等項目階段的開發週期則為9至35個月。該開發週期即自我們取得建築工程施工許可證起直至我們取得竣工證明書止期間。我們亦設定若干內部財務比率，藉以評估有關項目的估計投資回報，確定其是否具有開發可行性。

我們在收購土地時遵循一套嚴格的程序。我們會依據初步評估決定是否進行潛在開發項目。初步評估一般由我們的投融資部牽頭，相關地方項目公司的管理層亦會參與其中。於初步評估完成後，我們的投融資部會牽頭編製一份深入可行性研究報告，如有必要，彼等會在集團本部層面及項目公司層面尋求其他部門的合作。可行性研究報告呈列整體地區或城市分析、物業市場分析、項目定位、項目設計、市場營銷策略、施工進度計劃、成本及回報分析。可行性研究報告其後會提交我們的投資委員會。投資委員會一般由6名成員組成，包括常務副總裁、財務成本部總監、戰略發展部總監、市場營銷部總監與投融資部總監，以及有關潛在項目的地區分管項目公司高管。投資委員會審閱潛在開發項目，一旦批准，會將其呈報予我們的首席執行官以待最終確認。佔本集團總資產15%以上的投資等重大土地投資項目亦會提交予我們的董事會批准。

### 土地收購

截至2013年8月31日，除上海鳳翔項目是我們通過向獨立第三方收購項目公司的80%股權而購入外，物業開發所需的其他全部土地乃遵照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》透過在

公開招標、拍賣或掛牌出讓過程中參與競投地方政府所持土地使用權而直接自中國政府購得。透過此等方式出讓的土地通常不會產生法律糾紛或拆遷責任，因而可避免該等情況下我們的開發週期被拉長而產生額外成本。

除此之外，日後我們亦可能透過以下方式收購土地使用權：(i)投資或收購持有土地使用權的項目公司；(ii)向項目原擁有人收購在建項目；或(iii)與其他房地產開發商成立合營企業進行聯合土地收購。我們認為，以具競爭力價格收購土地對我們的發展策略而言至關重要，因此我們將計及拆遷可能產生成本的基礎上採用最能達致上述目標的收購策略。

### 項目規劃和設計

我們本身擁有強大的設計能力，並成立專門的規劃設計部，截至最後可行日期，該部門於集團本部層面及項目公司層面共擁有47名僱員。為保證效率及降低成本，我們已設定標準化的設計、組件及模塊。我們全面的產品數據庫涵蓋各類型建築物的標準化設計及規格、平面圖、樓宇裝飾風格及外觀、景觀設計及內部構造。

我們基於透過現有項目及經驗（包括客戶的反饋）收集到的資料持續細化及更新產品數據庫，以確保我們的產品數據庫反映當前行業趨勢及市場需求。

我們的規劃設計部負責根據產品定位生成在建項目的主體規劃及設計規格。為確保質量把控及產品與我們的標準化設計、組件及模塊相符，該部門與知名建築設計事務所緊密合作以落實設計規格，調整具體方案及甄選原材料。我們就項目規劃與上海中森建築與工程設計顧問有限公司（中國建築設計研究院的聯屬公司）展開合作。我們一般透過招標程序甄選該等建築設計事務所，並會要求該等潛在事務所提交附有報價的方案。在進行抉擇時，我們會考慮彼等提交的設計理念、彼等於信賴度及質量方面的聲譽、我們與彼等的過往合作經歷以及彼等的服務報價。我們當前與兩家領先的第三方建築設計事務所維持戰略合作關係，彼等分別為上海中森建築與工程設計顧問有限公司及上海原構設計諮詢有限公司，預期日後會加深與此等事務所的合作。鑑於此等經甄選事務所熟悉我們的標準化產品，彼等將能向我們提供高效協助，並縮短設計和產品開發的整體時間跨度。

此外，為提高運營效率，我們的工程管理部、財務成本部、市場營銷部以及合約管理部亦積極參與到項目設計過程中，以期更清晰地傳達為迎合市場需求對產品所作定位，此舉令市場營銷及宣傳工作得以高效開展，並促進後階段我們物業的預售。

### 承建商及採購

#### 第三方總承建商

我們將建設工程外包予合資格第三方總承建商。我們致力於就我們的多項物業開發項目與經甄選優質總承建商建立戰略關係。通過與能夠符合我們的質量及時間要求以及熟悉我們的業務模式及企業文化的承建商建立戰略關係，我們能夠更好地控制開發成本，提升運營效率及加強標

準化產品實施。就我們的物業開發項目而言，我們會按根據項目位置、承建商能力及項目的技術規格釐定的甄選流程從戰略總承建商中選擇一家推進建設工程。現時，我們已與五家總承建商建立戰略關係，其中兩家具備國家特級工程總承包資質，另三家具備國家壹級工程總承包資質。我們在2012年與之合作的戰略總承建商已與我們建立約4年的關係。每兩年我們會根據該等戰略承建商的表現重新評估與彼等的合同，並評估是否續新該等合同。與這五家總承建商的現有戰略合作協議將於2013年12月到期。我們認為，僱用此等初審合格承建商將在保證我們物業質量的同時縮短我們的開發週期。

我們所有的總承建商（包括戰略總承建商）及分承建商均初步通過招標程序甄選，均為我們的獨立第三方。於往績記錄期間，我們分別於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月委聘10家、7家、5家及5家總承建商及253家、255家、231家及132家分承建商及供應商。我們於往績記錄期間所委聘承建商數目波動主要取決於我們在建項目所需建設工程數量。

該等第三方承建商有義務在嚴格遵守法律法規以及我們在施工合同中訂明的設計規格和時間進度計劃的基礎上承接整個建設工程。根據施工合同的規定，我們須分階段在各施工里程碑完成後向承建商付款。於整個項目竣工時，我們通常會支付合同總價的約95%，並將餘下5%扣作保修用途的保留金。承建商須就因建築未達致約定或法定質量標準而導致我們可能蒙受的任何損失向我們提供保修，保修期一般為兩年至五年不等。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承建商。我們亦可同意一般在四年內以等額每年分期支付該5%的保留金。然而，倘我們可能產生的任何損失超出保留金的未匯付部分，我們亦可追回此前已匯付予承建商的保留金中的任何部分作為彌償。此外，倘施工進度延遲至超出合同規定的期限，我們將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止合同。董事相信，我們根據施工合同預扣的保留金金額符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，除「一 法律訴訟」所披露者外，我們並未因第三方承建商表現欠妥或施工延誤而遭受任何重大罰款、索償或直接虧損。

### 採購

若干樓宇建材（如鋼材和混凝土）乃由我們僱用的第三方承建商採購，然而作為我們施工協議的一部分我們通常會指定該等建材的品牌及質量標準，亦會要求向指定供應商採購該等材料及設備。對於與戰略總承建商之間訂有的現有協議，鋼筋混凝土的價格將按市價根據協議所載協

定百分比折讓後釐定。然而，對於與我們總承建商訂立而仍然有效的過往協議，我們通常會與承建商劃定一個價格範圍，在此範圍內施工合同總價將維持不變。倘價格波動超出初步劃定價格範圍，雙方將均攤有關風險，倘價格波動進而超出第二道價格範圍，則我們將獨自承擔該價格漲幅或獨享該價格跌幅的利益。我們亦可能直接向供應商採購若干原材料（如外牆磚和電表箱），並向承建商提供此等原材料以供彼等安裝。

我們與主要建材及設備的分承建商及供應商亦建立戰略合作關係，以購買及在若干情況下安裝該等建材及設備。該等戰略合作分承建商及供應商乃透過招標程序甄選得出。我們現時與69家分承建商及供應商建立有此類戰略合作關係，涵蓋建材、外部及內部裝飾材料以及電子設備的供應商。與第三方供應商訂立的戰略協議一般為期兩年，我們將於協議到期時重新評估該等供應商，並評估是否續新該等協議。戰略協議一般為我們將採購的新材料訂定固定價格範圍，且不會規定我們須採購的最低數量。我們將物色與總承建商開展主要戰略合作的分承建商及供應商，以便採購及安裝有關建材及設備。

### 項目施工

為符合中國相關法律法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關土地的開發權、必要的許可證和證書。有關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（只有在取得土地使用證、建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證之後才可發放）。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。截至最後可行日期，除我們尚未開始施工的項目外，我們已就所有在建項目及持作未來開發項目取得中國法律法規要求的土地使用證和所有相關證書和許可證。

此外，我們亦須在中國法律法規規定的時間內開始我們開發項目的施工，否則我們的土地或被視為「閒置土地」，而我們可能因此須繳納若干罰款。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」獲界定為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於計劃施工總面積的三分之一或投入資本少於計劃投入資本總額25%的已出讓國有建設用地。我們的中國法律顧問已審閱我們所有中國項目的土地出讓合同、土地使用證及其他施工文件，及於往績記錄期間直至最後可行日期，概無任何有關本集團所擁有任何土地將被視為閒置土地的事宜須提請有關法律顧問垂注，亦無本集團因此將須繳納任何罰款或土地遭沒收的情況。

我們透過集團本部層面的工程管理部以及我們項目公司各自的工程管理團隊執行對我們項目的開發和管理。我們集團本部層面的工程管理部針對我們的項目施工流程作出主要策略性決定及設定標準參數，包括項目整體建設計劃及階段性目標、建設工程的範疇及規模、並參與主要承建商的甄選以及主要原材料及設備的採購。項目公司層面的工程管理部則負責監督各自項目的日常施工流程。我們集團本部層面的工程管理部透過各種進度會和報告機制持續在各項目公司間進行協調。

### 項目監督及控制

#### *時間控制*

我們的快速資產週轉政策要求我們有很高的運營效率及項目執行能力。我們已建成一個項目進度管理體系，其明確項目開發過程中達致各里程碑的時限。我們將項目監督分為三個層面。最高層面由我們的高級管理層監督，負責整體開發時間表、監督主要里程碑的進展（如動工時間選擇、預售流程的展開及銷售節奏的把握）。下一個層面由我們集團本部層面的工程管理部監督，其監察目標在於對主要工程相關里程碑的監督。最後，我們的地方項目公司將會負責監督施工流程的日常進展，並在上述各里程碑完成後向我們本部提交報告。該項目進度管理體系令我們得以及時監督各項項目開發活動的進程並迅速發現任何潛在延誤。倘發現潛在延誤，我們的地方項目公司及我們的工程管理部將會力爭採取補救措施縮短未來里程碑的時間跨度以確保整體項目時間表不會受到牽連或降低有關延誤的影響。此外，我們在與第三方承建商訂立的合同中會詳細訂明項目施工時間表，並會密切監督該時間表的執行情況。

#### *質量控制*

高質量的住宅物業對我們的聲譽及業務成功而言至關重要。我們一直以來十分重視並將繼續重視對我們項目開發的質量控制，以確保合乎監管規定及交付高質量的住宅產品。質量控制始於對高質量承建商的甄選，而我們已與五家此類承建商建立戰略合作關係。有關詳情請參閱「一 項目施工」。我們定期審查及審閱此等承建商的資質和表現，以確保彼等的表現符合我們的標準。在甄選其他第三方服務供應商（包括外部建築設計事務所及原材料供應商）時，我們亦會從聲譽、往績記錄、資質及財務狀況等方面對彼等展開廣泛的盡職調查。

我們亦建立有一套全面的標準化技術與質量監督準則，其對我們施工流程各個重要環節的質量控制標準及規格均提出詳細要求。我們的質量監督準則要求對我們所有施工場地進行定期檢查，以於項目公司層面確保工程質量及安全。此外，我們項目公司層面的工程管理團隊須按規定



每月向我們集團本部層面的工程管理部提交質量控制報告。我們集團本部層面的工程管理部會於每個季度組織全面的現場督察，同時亦會不時進行隨機抽查。上述督察包括現場文件審閱、員工面談、工程狀況及產品質量檢查、安全及環境問題方面的信息收集。一旦察覺有任何重大問題，我們的工程管理部將會通知相關項目公司在五日內採取補救措施，並會加強督察以確保有關缺陷已排除。我們項目公司層面及集團本部層面的工程管理團隊乃由合資格工程師和施工技術員構成。

為符合中國相關法律法規的規定，我們亦僱用合資格建設監理公司監督我們項目施工的若干方面，彼等須定期報告項目進度及質量狀況。

我們董事確認，於往績記錄期間，我們尚無遭遇任何重大質量問題，亦無接獲任何有關我們項目質量的重大投訴。我們的董事確認，於往績記錄期間，在我們物業項目施工過程中並無發生導致施工工人遭受嚴重傷害或身故的有關安全的不合規事件或事故。我們的董事進一步確認，並無嚴重違反現行適用中國勞動及安全法規，亦無發生任何涉及本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期間，我們並無就不遵守中國勞動及安全法律法規被處以罰款或遭處罰。

### *成本控制*

由我們財務成本部牽頭，集團本部層面的工程管理部、市場營銷部、規劃設計部、合約管理部以及各項目公司管理層參與，我們已就釐定我們項目的相關預算（包括如何評估不同成本要素）制定一套統一標準化的程序。具體到各項目開發活動，相關項目公司在經其總經理批准後，須編製一份全面預算，該全面預算將提交集團本部層面的合約管理部及財務成本部，最終須經由我們的首席執行官批准。

我們專門設有一個集團本部層面的合約管理部，藉以對所簽訂的一切施工及供應商合同進行備案及監管。合約管理部負責審閱並確保相關合同金額及付款安排與我們全面預算中所載者一致。合同在我們的合同管理系統備案，而合同管理系統構成我們管理信息系統的一部分。合同管理系統賦予我們跟踪付款安排的能力，令我們得以管理我們的款項支付及現金流量。我們財務成本部會每月審查並核實具體的實際成本產生情況，並將此等成本與全面預算及我們其他項目所產生的類似開支進行對比。我們相信，此等成本控制程序將令我們管理層得以辨識和預測實際成本可能超逾初步獲批預算的情況，並據以及時採取適當補救措施。如若某項目的全面預算需要作出調整，必須獲得我們高級管理層的批准。除我們的成本控制程序外，我們的標準化集中式採購政策亦對我們控制開發成本的能力貢獻良多。

## 銷售及市場營銷

### 定價

於各項目啟動預售前，我們集團本部層面的戰略發展部在諮詢我們其他部門（包括市場營銷部、財務成本部及客戶服務團隊）後，將會根據針對有關項目作出的初步可行性研究設定整體市場營銷預算及目標平均售價。市場營銷預算方案及目標售價其後會於各年年末由我們的戰略發展部根據當時的市場環境及各項目的實際預售活動作出審閱及修訂。

我們主要根據估計成本總額及目標利潤為我們的物業定價，同時亦會考慮同地區可資比較物業的價格以及近期通行市場價格趨勢。我們項目公司層面的市場營銷團隊將會密切跟踪和分析其他競爭物業的定價策略及宣傳活動，並於適當時建議對我們的市場營銷及定價策略作出調整。

考慮到中國房地產行業競爭激烈變幻無常的特點，我們須持續關注日新月異的市場環境，並於適當時候對我們的項目售價作出調整。價格調整（無論是上調或下調）一般由我們項目公司層面的市場營銷團隊提出，其後會經相關項目公司管理層、我們集團本部層面的市場營銷部以及我們的高級管理層周詳審議，並須獲得彼等批准方可執行。

### 市場營銷活動

我們成立項目公司和集團本部層面的內部市場營銷團隊。我們集團本部層面的市場營銷部負責控制項目市場營銷預算、提供策略性市場營銷意見以及當地市場營銷團隊的人員配備。我們地方項目公司的市場營銷團隊則負責生成及執行具體項目市場營銷方案。

除三個項目現時僱用外部房地產銷售代理外，各地方項目公司均配備自身的銷售與市場營銷人員。我們的市場營銷團隊一般自項目開發伊始便參與其中，透過提供有關我們目標市場、當地定價情況、客戶及估計銷售速度的寶貴信息確保我們的物業開發項目定位準確，定價合理。我們相信，通過建立及強化我們自身的市場營銷團隊，加上我們其他部門的支持，我們能更順利地獲得對市場定位的深入理解，從而有助改善我們的市場營銷及定價措施；同時更容易辨識行業趨勢及客戶需求，繼而有助優化我們的產品。此外，我們相信，我們自身市場營銷團隊的利益相較外部房地產銷售代理與本集團利益更為契合，我們自身的市場營銷團隊準備更充分，鬥志更旺盛，行動更高效。未來，我們預期會在我們所有物業的推廣及銷售中動用我們自身的內部市場營銷團隊。

我們推行傳統市場營銷舉措，包括戶外廣告牌、報章、雜誌、電視及網絡廣告。我們亦利用各種新市場營銷渠道將我們的觸角延伸至潛在客戶。例如，在常州、天津及重慶等電子商務盛行的城市，我們與知名電子商務網站協調，以推廣我們的物業。我們的銷售與市場營銷人員亦透過直接郵寄、短信或電話等方式派發項目宣傳資料。

此外，在成立我們自身的內部市場營銷團隊前，我們曾僱用外部房地產銷售代理協助進行我們項目的銷售與市場營銷。截至最後可行日期，我們僅有三個項目因合同尚未到期仍僱用外部房地產銷售代理。

我們相信，我們已根據對我們銷售與市場營銷人員個人以及彼等所屬市場營銷團隊的表現評估，向彼等提供相對具競爭力的獎勵。

### 預售

我們一般在工程竣工之前開始預售我們的物業。在開始預售前，我們會先落成並佈置選定示範單位及展示區域，以向客戶直觀地展示我們物業的質量。根據中國法律法規的規定，我們會在取得預售許可證後啟動預售。在取得預售許可證之前，我們必須達致以下各項條件：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用證；
- 取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 就商業樓宇預售而言，將至少投資資金總額的25%注入開發項目，明確施工進度、預期竣工及交付日期；及
- 登記註冊預售並取得預售許可證。

此外，物業開發商還須按規定使用當地有關部門指定的標準預售合同。

董事確認，於往績記錄期間，我們在取得上述證書及許可證方面並無經歷任何重大延誤。

### 交付及售後服務

#### 付款安排

我們的客戶可選擇一次性現金付款或通過按揭融資分期付款。在訂立銷售或預售合同前，我們通常要求客戶支付一筆不可退還的押金。倘若客戶決定不簽署正式銷售或預售合同，所支付

押金將予沒收。倘若客戶其後選擇悉數以現金付款，則有關押金將自購買價中扣減。我們一般要求客戶在合同簽署當日支付總購買價的30%，並於訂立銷售或預售合同後一個月內支付餘下70%。

客戶亦可選擇利用商業銀行提供的按揭貸款為彼等的置業融資。在此情況下，彼等在訂立銷售合同時須按合同所訂明條款支付一筆相當於購買價約30%至60%（視乎首次按揭與否）的不可退還首付。購買價的餘下部分一般將由按揭銀行在一至三個月內支付（視乎相關按揭銀行的審批流程而定）。根據中國相關法律法規的規定，我們客戶可獲按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶必須向我們支付購買價中按揭銀行並未覆蓋的欠付款項結餘。

按照中國的市場慣例，我們協助客戶獲取按揭貸款，並就銀行向客戶批出按揭貸款提供擔保。我們不會對購房者進行獨立信用核查，而是依賴於有關銀行開展的信用核查。銀行通常要求我們與中國其他物業開發商一樣對客戶及時償還物業按揭貸款的義務進行擔保。擔保期一般持續至償還義務解除或達成時。而有關償還義務會在(i)取得有關房屋所有權證，或(ii)按揭銀行與客戶之間結清按揭貸款後解除或達成。如果購房者拖欠按揭貸款，我們將須償還購房者於貸款項下對按揭銀行欠下的所有債務，按揭銀行隨後會將其在該貸款下享有的權利連同有關按揭轉讓給我們，在承押人變更註冊之後，我們將擁有該物業的全部追索權。

截至2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，有關我們客戶住宅按揭的未償還擔保金額分別為人民幣507.8百萬元、人民幣764.4百萬元、人民幣1,771.0百萬元及人民幣2,114.9百萬元。我們的一般政策是，對於通過按揭貸款購買的購房者，倘購房者在首付之後拖欠後續付款，我們保留沒收全部首付款項的權利。於往績記錄期間，我們並無遭遇購房者嚴重違約而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。

#### *待售物業的交付*

我們旨在於銷售／預售合同及購房合同中規定的時間段內向客戶交付物業。依據現行中國法律法規，在將物業交付給客戶之前，我們須取得「竣工驗收備案證明」。於往績記錄期間，我們的董事確認，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。

向客戶交付優質物業及提供尊貴購房體驗乃我們業務成功的一大要素。施工期間，我們會邀請部分客戶參觀我們的在建項目，一方面意在檢查施工質量，另一方面則旨在收集客戶反饋意見。在將物業交付給客戶之前，我們的施工和工程管理部會開展現場檢驗，從而確保該等物業符

合法定規定並令人滿意。我們的物業管理公司亦會現場檢驗各單位的功能，我們隨後會在預期交付日期之前安排客戶檢驗其購買的物業單位，從而保證物業符合我們規定的標準並達致我們客戶的期望。一旦完成所需備案，取得必要證書，同時完成相關驗收工作，我們即會通知客戶進行交付。我們還會協助客戶申請房屋所有權證，並在交付後與客戶密切聯繫，從而搜集反饋信息，以此改進我們今後的產品和服務。

### 售後服務

我們成立有專門的客戶服務團隊，提供全面的售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責透過開展客戶滿意度調查收集和分析客戶數據，以提高服務質量，確定客戶喜好，並將此等反饋信息提交工程管理團隊，藉以改善我們的業務經營，包括項目設計及市場營銷策略。

我們亦於若干項物業中成立會員計劃，有關物業的買家均自動參與其中。該會員計劃在客戶向我們購置物業或推薦新客戶購買我們的物業時，向彼等提供回報，我們的會員日後向我們購買其他物業時即會收到折扣。該會員計劃亦提供其他優質服務或活動，如臨近我們物業的當地商家的折扣優惠。我們相信該會員計劃能令我們與客戶之間關係更為融洽，鞏固客戶忠誠度、培養品牌認知度、及時徵求客戶反饋意見及處理客戶投訴。我們擬於不久的將來將該會員計劃延伸至我們的其他項目。

為監督及進一步加強我們的客戶服務，我們已於近幾年委聘蓋洛普諮詢公司就我們的項目展開年度客戶滿意度調查。根據蓋洛普諮詢公司的行業數據庫，於2012年，調查顯示我們的整體客戶滿意度在業內處於頂尖水平。

### 客戶投訴解決方案

我們在日常業務過程中不時面臨各種客戶投訴，而投訴大多與行業內一些常見的建設及安裝缺陷有關。此等建設及安裝缺陷通常細微，於往績記錄期間並未對我們的銷售所得款項收款造成任何重大負面影響。為開發並交付高品質物業，我們已採納一系列質量控制措施，包括(i)通過優化設計、開發及工程技術提高我們的物業品質；(ii)就建設工程篩選及聘請已建立可靠往績記錄的總承建商，並與其建立戰略合作關係；(iii)加大對項目施工過程的監督，包括聘請合格的建設監理公司及增加施工過程中的現場檢查頻率；(iv)在向客戶交付各項物業前，增加我們的工程管理團隊及物業管理團隊所作現場檢查的頻率；及(v)交付之後，配有物業維護工程師的客戶服務團隊將積極跟進客戶投訴。我們自2010年6月以來便已實施物業維護管理程序，提供客戶服務團隊

在應對客戶投訴時須遵守的詳細程序，尤其是有關物業質量的投訴。例如，我們按一周7天每天24小時的標準提供客戶服務，而我們的維護工程師通常須於接獲客戶有關物業質量的投訴後30分鐘（緊急情況下則為15分鐘）內展開現場檢查及修復或維護工作。倘若維護工作需要其他專業技能，我們或會聘請第三方工程或安裝公司。我們的客戶服務團隊須按照物業維護管理程序記錄及存檔所有有關客戶投訴的資料，包括每份現場檢查報告及與有關客戶的溝通及通信。根據該等維護管理程序，負責維護的工程師須於修復或維護工作完成後一個月內作出回訪，確保有關工作達到質量標準並收集客戶反饋。客戶服務管理團隊每月須檢審客戶投訴的書面記錄，並向建設工程團隊提交其檢審報告以供參考。

於往績記錄期間，我們分別接獲621宗、95宗、70宗及35宗有關我們物業質量的客戶投訴，主要因細微的建設及安裝缺陷所致。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們分別就有關投訴支付人民幣1.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元的補償，分別佔同期收入總額約0.06%、0.01%、0.01%及0.02%。有關補償已支付予有關客戶。董事認為我們目前的產品質量控制措施已足夠，令我們於往績記錄期間接獲的有關物業質量的客戶投訴數目持續減少。

此外，我們亦面臨有關物業產權文件受與我們的客戶所訂立的購買協議所規限而交付延遲的客戶投訴，原因不一，其中包括完成有關程序所需時間較預期為長或有關程序的啟動延遲，相關程序包括但不限於有關土地使用權部門的審查程序以及有關物業產權部門的登記、批准及證件製作程序。為就此提高客戶滿意度及減少客戶投訴，我們於2011年7月修訂內部物業開發總計劃及管理程序，納入如下規定：物業產權文件的申請及獲取應根據各項目的相關開發總計劃在特定時間段內完成。我們亦增加與有關政府機構的溝通，以積極跟進證書申請的進度，旨在加快登記及審批程序。通過嚴格執行有關程序，我們可及時申請物業產權文件，並根據有關購買協議交付予客戶，繼而有效減少有關物業產權文件交付延遲的客戶投訴。於往績記錄期間，我們收到若干客戶作出的930宗、267宗、283宗及50宗此類索償。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們就偶爾於售後向若干客戶延遲交付產權文件分別產生補償開支人民幣7.7百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.3百萬元，分別佔同期收入總額約0.30%、0.07%、0.05%及0.02%。有關補償已支付予有關客戶。董事認為我們目前已對物業產權文件申請程序採取足夠的控制措施，繼而令我們於往績記錄期間收到的客戶投訴數目減少。

我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，我們未能按合同規定及時向客戶交付產權文件或會令我們承受違約責任，然而我們不應被視為違反任何中國法律。

## 投資物業

截至2013年8月31日，我們有一項已竣工投資物業，名為上海景瑞·生活廣場，該物業於2008年8月竣工。上海景瑞·生活廣場約25,442平方米由我們持作投資用途。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，就此項物業產生的租金收入分別為人民幣8.6百萬元、人民幣9.8百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣4.4百萬元。

我們經考慮多項因素（例如位置、土地使用計劃、地區市場狀況、配套商業設施及我們的商業利益）後在開發各個項目的早期階段決定我們的物業是否將出售或保留作投資用途。儘管我們現時着重開發待售住宅物業，未來我們可能決定增加我們的投資物業組合以應對不斷轉變的市場狀況及客戶需求。

## 物業管理服務

我們高度重視物業管理，原因在於我們相信其可為我們的客戶提高物業價值以及提升我們的品牌及聲譽。作為我們綜合營運的一部分，我們的物業管理團隊一般參與物業開發流程的早期階段以及整個項目規劃及設計階段，以基於他們對潛在住宅物業業主的習慣及行為的了解從物業管理角度提供建議。我們的物業管理團隊亦在啟動預售前開始其服務，並在項目中為我們的現場市場營銷團隊發揮支援作用。

我們通過我們的全資子公司上海景瑞物業管理（持有國家一級物業管理許可證並為上海市物業管理行業協會及中國物業管理協會的常務會員單位）為我們開發的所有物業的業主提供物業管理服務。上海景瑞物業管理亦分別就其質量管理、環境及健康及安全系統取得自2007年發出的ISO9001、ISO14001及OHSAS18001認證。上海景瑞物業管理總部位於上海，現時在中國有14個辦事處，現時服務之物業的總建築面積超過5,100,000平方米，其中亦包括第三方開發的非住宅物業。服務一般包括安保、清潔、物業及設施維護以及其他配套服務。此外，憑借我們豐富及出色的物業管理專業知識，我們為第三方物業管理公司提供物業管理諮詢服務、提供建議及培訓課程。現時，我們已就三項由第三方開發的物業訂立諮詢服務協議。

我們通常與物業業主訂立物業管理合同，訂明將提供的服務、該等服務規模、質量要求及該等服務的收費。我們按月或按季度向我們的客戶收取管理費。根據中國有關法律法規，未經大多數物業業主的批准，不得上調物業管理合同中規定的標準費率。根據中國法律，物業業主有權在取得超過半數業主總數及僅持有樓宇總建築面積50%以上權益的業主同意情況下聘請或解僱物業管理公司。截至最後可行日期，我們的物業管理團隊未曾在管理其服務的任何物業的過程中被解僱。

我們卓越的物業管理服務已贏得眾多獎項。例如，上海景瑞物業管理分別於2011年及2012年榮獲中國物業管理協會及上海市物業管理行業協會頒發的「上海行業突出貢獻獎」。我們受其管

理的物業（包括泰州景瑞•榮御藍灣、常州景瑞•曦城及天津景瑞•陽光尚城）獲泰州、常州及天津各自的地方國土資源和房屋管理局評為優秀住宅小區。

截至最後可行日期，我們的物業管理公司共有1,075名僱員。

### 供應商及客戶

我們的主要供應商為建材供應商及承建商。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月，五大供應商分別約佔我們採購總額的14.1%、22.3%、42.8%及40.4%。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的最大單一供應商分別約佔我們採購額的3.7%、9.7%、17.5%及18.6%。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們五大客戶分別約佔我們收入總額的5.2%、11.5%、0.7%及2.5%，而同期，我們的最大客戶分別約佔我們收入總額的4.2%、9.8%、0.3%及0.7%。2011年的最大客戶為獨立第三方，其購入了我們上海景瑞•嘉城零售區的絕大部分以經營其業務。

我們的董事、其聯繫人或據我們的董事所知截至最後可行日期擁有我們5%以上股本的任何股東概無在我們上述最大供應商及客戶中擁有任何權益。

### 融資安排

物業開發需要大量資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流量。過往我們主要以預售及銷售物業所得款項、銀行及其他借款及信託融資撥付我們增長所需的資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策限制。根據國務院於2009年5月25日頒佈的關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，物業開發項目投資總額中不少於30%應來自房地產開發商本身就開發項目的資金。

我們的經營現金大部分來自物業銷售及預售，我們相信，由於我們的財務策略審慎，我們維持健康的現金水平。有關我們於往績記錄期間的現金流量的更多詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源」一節。

### 銀行及其他借款

我們通過商業銀行及小額貸款公司為我們的物業開發融資。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的未償還銀行借款分別為人民幣2,368.3百萬元、人民幣3,217.3百萬元、人民幣2,814.9百萬元及人民幣2,430.1百萬元。於2012年，我們亦向上海虹口虹葉小額貸款有限公司借入短期借款人民幣30.0百萬元，原因在於其與商業銀行相比可提供更靈活的一次性提款及一次性還款安排，以便滿足我們當時的流動資金需求。上海虹口虹葉小額貸款有限公司是一家位於上海的小額貸款公司。此貸款已於2013年6月清償。經審閱上述借款的貸款協議



後，我們的中國法律顧問認為本集團已遵守有關貸款協議所適用的中國法律法規，及貸款協議可依法強制執行，並對對手方具有約束力。

此外，我們亦透過集中資產管理計劃籌集的資金為我們的物業開發項目供款。根據集中資產管理計劃，融資服務提供商發行及出售基金單位予認購者，該融資服務提供商持有獲中國證監會批准允許其從事此類業務的有關許可證。從認購者募集的資金乃根據各認購者與發行該集中資產管理計劃基金單位的公司之間訂立的合約規定使用。

2013年8月，財通證券有限責任公司就寧波景瑞開發項目發行一項集中資產管理計劃，據此，我們質押寧波景瑞的30%股權予此項資產管理計劃的認購者，對價為人民幣60.0百萬元，及以委託銀行貸款的形式獲得本金額為人民幣440.0百萬元的借款。該貸款受以下各項所規限：(i)固定回報率，即(a)人民幣60.0百萬元的年利率為10.0%、(b)人民幣440.0百萬元的實際利率為12.0%，為期兩年；(ii)浮動回報，此將根據貸款期滿後，由合資格估值公司所提供的作為借款抵押品而轉讓的寧波景瑞股權的30%的估值減去按上文(a)公式計算所支付的總利息而釐定及(c)購回已質押的寧波景瑞30%股權的款項人民幣60.0百萬元。該貸款亦由景瑞地產（集團）提供擔保。該貸款期限為兩年，我們須分別於2014年7月20日、2014年12月20日及貸款到期日支付借款利息，並於貸款到期日償還貸款本金。倘(i)貸款已根據相關協議按時悉數結清，或(ii)寧波景瑞所開發的物業已售／預售建築面積超過可銷售總建築面積70%或(iii)貸款的實際期限超過18個月，但少於24個月時，於財通證券有限責任公司或認購者要求時，景瑞地產（集團）須購回寧波景瑞的30%股權。於2013年8月31日，未動用總餘額為人民幣307.0百萬元，於2013年9月30日，我們已提取總額為人民幣313.0百萬元。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，本集團訂立上述集中資產管理計劃並不違反任何適用中國法律法規，而本集團根據集中資產管理計劃訂立的有關協議可依法強制執行，對各自對手方具有約束力。

有關我們於往績記錄期間銀行及其他借款的更多詳情，請參閱「財務資料－債項」一節。

## 信託融資安排

### 概覽

除銀行信貸外，中國物業開發商可通過信託融資安排取得其他融資。信託融資安排是信託基金提供的融資安排，而信託基金由在中國銀監會登記的合資格信託融資提供者（作為此等基金的受託人）設立及管理。僅符合中國銀監會頒佈並於2009年2月修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》若干標準的投資者方可作出認購，成為此等基金的單位持有人。

信託融資為中國法律認可的一種融資交易，並在尋求其他資金來源的物業開發商中變得越來越受歡迎。信託融資可以各種方式作出安排，包括股權轉讓、注資、股權收購、股東貸款或信託融資提供者作為各信託基金受託人授出的抵押貸款。信託融資提供者可訂立附有質押或抵押權益、擔保、注資、股權轉讓、購回及／或貸款轉讓的抵押貸款安排。一如中國眾多其他物業開發

商，我們亦在日常業務過程中訂立信託融資安排以撥付我們的物業開發、物業管理及其他相關業務營運所需的資金。有關信託融資安排適用的相關法律法規的其他資料，參閱本招股章程附錄四「中國主要法律及監管條文概要－房地產貸款－信託融資」。

#### 與商業銀行貸款相比信託融資安排的益處及成本

與銀行借款相比，信託融資通常在可動用性、審批時間表及償還要求方面更具靈活性，對於我們的部分項目開發而言構成有效的替代資金來源，尤其是在2010年及2011年銀行信貸環境收緊期間。銀行信貸的期限及擔保結構受各銀行嚴格的監管及內部合規規定所規限。另一方面，信託融資安排相對更具可磋商性，可提供不同的及相對更靈活的結構，從而可更輕易作出調整以滿足各項目公司的資本結構、各物業項目的風險回報狀況及我們項目開發流程的資金要求。然而，信託融資安排的條款及條件仍須受限於有關信託融資提供者的內部審批流程，且信託融資提供者須就任何該等融資安排在中國銀監會備案。銀行借款一般根據實際施工進度提取，而信託融資則可與有關信託融資提供者協定一次性全部提取或分期提取。信託融資提供者就各項貸款申請所需的內部審計及審批時間通常少於商業銀行所需的時間。此外，信託融資安排通常要求在其期限屆滿時一次性償還本金。不同於可能要求在項目竣工前不時分期償還本金的傳統銀行貸款，信託融資安排一般令我們在管理現金流量方面更具靈活性。作為融資服務提供商，除利息付款外，信託融資提供者通常亦就信託管理服務向我們徵收行政費用。根據若干信託融資安排，信託融資提供者有權指定董事監督有關借款公司的業務營運。參閱下文「一 我們訂立信託融資安排－對項目公司的控制」。

未經有關商業銀行或信託融資提供者事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓渡貸款協議項下的權利及責任。為確保合理應用已協定使用的貸款，商業銀行及信託融資提供者通常都在其貸款協議中規定若干監管措施。例如，我們須於有關銀行或信託融資提供者要求時向其提供中期財務報表、物業開發及銷售計劃。根據與商業銀行訂立的若干貸款協議，我們通常亦須於銀行開設特定託管賬戶，並將銷售相關物業所得款項的部分存入該賬戶，而有關款項未經銀行事先同意不可自由轉讓。另一方面，根據若干信託融資協議，我們須定期就使用所得款項向有關信託融資提供者作出報告。此外，我們須受與商業銀行及信託融資提供者訂立的若干貸款協議項下的限制性契諾所規限。例如，我們在未經有關銀行或信託融資提供者書面同意情況下，不得進行任何合併、重組、分拆、削減註冊資本、轉讓重大資產、清盤、變更股權或管理架構或成立任何合營企業。

然而，信託融資提供者通常並不將其利率與中國人民銀行基準利率掛鈎。與上述信託融資安排提供的益處有關，我們通常因該等信託融資提供者收取較高的利率而產生較高的融資成本，部分由於與信託融資提供者相比，商業銀行通常要求借款人提供更多擔保及／或質押。此外，商業銀行一般會受更為嚴厲的行政法規及政策所規限，因而可能僅向有限數目的合資格借款人提供融資，導致信託融資提供者的服務定價更具競爭力，並可面向範圍更廣的有意借款人提供融資。我們的董事認為我們已訂立的信託融資安排的主要條款符合行業慣例。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的未償還信託融資分別為人民幣610.0百萬元、人民幣748.7百萬元、人民幣1,144.8百萬元及人民幣2,234.7百萬元。有關我們於往績記錄期間的信託融資的更多詳情，請參閱「財務資料－債項」一節。

鑑於向中國物業開發商提供的信託融資安排的增長，中國政府可能實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，從而可能限制信託融資提供者可向中國物業開發行業提供的金額。此外，信託融資提供者受中國銀監會規管，在其可向有關借款人授出信託融資前須滿足中國銀監會的規定及程序。倘信託融資安排受限或不再可獲提供予我們，我們業務及前景的未來增長率可能會受到不利影響，原因在於我們可能需要將來自銷售及預售物業產生的所得款項的現有現金分配至項目建設，而並非使用該等現金收購額外土地，且我們同時能夠開發的項目數目會受到限制。然而，除銀行貸款及信託融資安排外，我們亦可能使用其他項目開發模式，例如與第三方合作或通過合營企業開發我們的物業項目，我們已在過往就部分項目採取上述模式。我們認為，即使信託融資供應受限，未來該等其他項目開發模式將向我們提供必要支持以發展我們的業務。

### 我們訂立的信託融資安排

在中國信託融資安排可以各種方式提供。我們的有抵押信託融資大致分為兩類：

- 第1類信託融資安排：借款公司或其關聯方的股權或其持有的土地使用權作為貸款抵押品而質押予信託融資提供者（作為有關信託基金的受託人）的信託貸款。
- 第2類信託融資安排：借款公司的少數股東股權由信託融資提供者（作為有關信託基金的受託人）通過股權轉讓取得，而我們所持有有關項目的餘下股權則作為附屬質押品而質押予信託公司的信託貸款，我們承諾在有關信託融資安排到期後按事先釐定的購回對價購回少數股東股權。

我們的信託融資安排也由政府其他抵押品或擔保抵押，包括企業擔保、我們控股股東的個人擔保或質押有關物業項目的土地使用權。

於到期時及在符合還款條款後，相應擔保及項目留置權將根據有關協議被解除，且視情況而定，有關項目子公司的股權質押將被解除及／或有關項目子公司的少數股東權益將自各信託融資安排所規定的有關實體購回。信託融資安排一般並不包括連帶違約條文。我們認為，我們已訂立的該等安排符合中國行業慣例。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已訂立18項信託融資安排，其中8項屬第1類信託融資安排及10項屬第2類信託融資安排。截至最後可行日期，5項信託融資已經償還並解除。目前，我們與8家信託融資提供者保持業務關係，而6項第1類及7項第2類信託融資安排仍未償還。經檢討該8家信託融資提供者的相關資質及證書後，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，所有有關信託融資提供者已獲正式授權及許可以根據適用的中國法律法規提供信託融資服務。

#### *對項目公司的控制*

我們保留有關我們項目公司及借款子公司日常營運及管理的權利及控制。貸款信託融資提供者通常不會積極參與有關項目公司或借款子公司的營運及管理。在第1類信託融資安排下，我們一般毋須就日常業務過程中的營運活動獲得信託融資提供者的事先同意。在部分第2類信託融資安排項下，信託融資提供者指定的董事可審閱並就部分重大營運活動投票，請參閱下文「一 否決權」。

#### *董事會代表*

根據若干第2類信託融資安排，信託融資提供者有權在我們項目公司或借款子公司的董事會委任少數董事。我們保留在所有有關子公司的大多數董事會席位，因此，我們保留對有關董事會的決策制定的控制權。於往績記錄期間，概無由信託融資提供者委任的任何董事會代表投出反對票。

#### *對相關物業的控制*

由於我們保留委任有關項目公司大多數董事的權利，故我們保留我們開發、管理及經營項目公司所承建物業項目的權利，並有權在未經信託融資提供者同意的情況下營銷及銷售物業。

#### *否決權*

根據我們的一項尚未償還第2類信託融資安排，信託融資提供者有權就可能對相關信託基金的利益產生重大影響的若干事宜行使否決權，以收回其固定收入回報。有關權利與根據有抵押借貸交易給予債權人的慣常保障大致相符。於往績記錄期間，概無相關信託融資提供者的董事會代表行使否決權。根據信託融資安排，信託融資提供者指定的董事可就與有關項目公司相關的重大

## 業 務

事項行使否決權，包括但不限於審閱及批准其年度財務預算計劃、其股權轉讓、出售、承擔或以其他方式的處置、項目公司與其關聯方的任何交易或安排、任何合併、投資、資產轉讓或處置、貸款或融資、一年期以上租賃或金額為人民幣1.0百萬元以上的訴訟及總對價為人民幣0.5百萬元以上的合同，以及審閱及批准重大內部行政及財務程序修訂。

儘管信託融資提供者在我們的項目公司享有否決權，該否決權僅為保護性權利，旨在就我們根據第2類安排作出的負面契諾向信託融資提供者提供完備保障。根據負面契諾，我們不得以嚴重偏離預先釐定的財務及營運政策的方式經營業務。我們的董事已確認，該否決權符合本集團利益，並無對本集團對有關項目公司的控制權造成不利影響。

### 還款

我們信託融資安排的期限介乎12至30個月。我們一般使用銷售和預售物業所得款項解除我們於該等安排下的還款義務。於往績記錄期間，我們並無在任何重大方面延遲履行我們於信託融資安排下的還款或任何其他義務。預期我們將繼續履行信託融資安排下的還款義務。我們須全數償還信託融資安排項下的信託貸款，以便向有關信託融資提供者購回少數股東權益及解除已質押土地使用權及／或股權。我們若延遲付款會被處以罰款，罰款金額根據有關協議所協定者計算。

下表載列截至最後可行日期，我們未償還的第1類信託融資安排詳情（另有說明則除外）：

取得 信託融資的 實體	信託融資提供者	生效日期及期限	信託貸款的		質押抵押品	截至
			本金額	融資成本 <sup>(1)</sup>		2013年8月31日 未償還結餘
太倉景尚	國投信託 有限公司 <sup>(2)</sup>	2012年7月至 2014年7月	人民幣260.0 百萬元	17.5% <sup>(3)</sup>	— <sup>(4)</sup>	人民幣249.6 百萬元
太倉景瑞	杭州工商信託 股份有限公司 <sup>(5)</sup>	2011年9月至 2013年9月	人民幣300.0 百萬元	15.8% <sup>(6)</sup>	景瑞地產（集團）持有太 倉景瑞的全部股權	人民幣280.0 百萬元
南通景瑞	中國投資有限 責任公司 <sup>(7)</sup>	2012年8月至 2014年2月	人民幣220.0 百萬元	14.8%	湖州景尚提供的土地使 用權抵押	人民幣220.0 百萬元
常州景申	四川信託 有限公司 <sup>(8)</sup>	2013年1月至 2015年1月	人民幣240.0 百萬元	15.0%	紹興景康提供的土地使 用權抵押 <sup>(9)</sup>	人民幣240.0 百萬元
泰州景瑞	交銀國際信託 有限公司 <sup>(10)</sup>	2013年7月至 2014年8月	人民幣90.0 百萬元	12.2%	紹興景祥提供的土地使 用權抵押 <sup>(9)</sup>	人民幣90.0 百萬元
景瑞地產 （集團）	中建投信託 有限責任 公司 <sup>(11)</sup>	2013年10月至 2015年9月 <sup>(12)</sup>	人民幣250.0 百萬元至 人民幣 290.0 百萬元 <sup>(13)</sup>	10.50% <sup>(14)</sup>	上海鳳翔持有的若干 業權抵押 <sup>(15)</sup>	— <sup>(12)</sup>

附註：

- (1) 信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用，例如安排或顧問費及信託費（另有說明則除外）。
- (2) 國投信託有限公司是一家位於北京的信託融資公司，主要提供的服務包括信託融資、財富管理及固定資產投資。國投信託有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (3) 包括中國投資擔保有限公司所收取的擔保費用，見下文腳註(4)。此外，我們向一名協助我們與國投信託有限公司簽訂合同的獨立第三方代理支付一次性代理費人民幣2.6百萬元。
- (4) 信託貸款由中國投資擔保有限公司擔保，而中國投資擔保有限公司是一家提供擔保及相關服務的專業金融服務公司。中國投資擔保有限公司是國投信託有限公司的聯屬公司。中國投資擔保有限公司提供的擔保由(i)我們的兩名控股股東（閻先生及陳先生）提供的個人擔保（預期將於2013年9月解除）；(ii)紹興景祥及紹興景瑞提供的若干土地使用權；(iii)景瑞地產（集團）及上海景銳投資共同持有的紹興景瑞99%股權；及(iv)景瑞地產（集團）及紹興景瑞提供的擔保進行反擔保。
- (5) 杭州工商信託股份有限公司是一家位於杭州的信託融資公司，主要從事各項信託融資服務及相關金融諮詢服務。杭州工商信託股份有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (6) 包括我們向擔任杭州工商信託股份有限公司二級分包商的三家金融公司支付的合共人民幣2.9百萬元。
- (7) 中國投資有限責任公司是一家總部位於北京的投資公司，主要從事資本投資及管理。中國投資有限責任公司是一名獨立於我們的第三方。
- (8) 四川信託有限公司是一家位於四川的信託融資公司，主要從事財富管理及信託融資服務。四川信託有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (9) 信託貸款亦由景瑞地產（集團）擔保。
- (10) 交銀國際信託有限公司主要從事非銀行金融服務，位於中國上海，為交通銀行股份有限公司的子公司。
- (11) 中建投信託有限責任公司為中國建銀投資證券有限責任公司的全資子公司，主要從事信託融資服務及相關諮詢服務。中建投信託有限責任公司為獨立於我們的第三方。
- (12) 我們於2013年10月就此信託貸款訂立有關協議，截至最後可行日期，我們尚未提取該筆貸款任何款項。我們預期於2013年10月底提取信託貸款的首筆款項。
- (13) 視乎信託貸款的實際提取而定。截至最後可行日期，我們尚未提取該筆貸款任何款項。根據信託貸款協議，我們可提取的貸款總額不得少於人民幣250.0百萬元，惟不高於人民幣290.0百萬元，有關金額將由中建投信託有限責任公司與我們共同協定。
- (14) 我們預期將就該信託貸款訂立一份諮詢協議，諮詢費為人民幣4.4百萬元。
- (15) 信託貸款亦由上海鳳翔擔保。

## 業 務

下表載列截至最後可行日期，我們未償還的第2類信託融資安排詳情（另有說明則除外）：

取得 信託融資 的實體	信託融資提供者	生效日期及期限	項目公司的 信託貸款的			轉讓作為 抵押品的 股權	信託融資 提供者董事會			截至2013年 8月31日 未償還結餘
			註冊資本	本金額	融資成本 <sup>(1)</sup>		參與人數	質押抵押品	購回	
上海景尚	陸家嘴國際信託 有限公司 <sup>(2)</sup>	首筆提款： 2012年7月至 2013年7月 第二筆提款： 2012年9月至 2013年9月	人民幣 20.0百萬元	人民幣 150.0百萬元	18.0%	49%	三名中的一名 (有否決權)	質押上海景秀、舟山 景瑞及常州景申分 別所持若干物業權 益及景瑞地產(集 團)所持上海景尚 51%股權 <sup>(3)</sup>	在信託融資安排到期 後，景瑞地產(集 團)將以固定金額 人民幣9.8百萬元 向信託融資提供者 購回上海景尚49% 股權 <sup>(4)</sup>	人民幣 55.0百萬元
重慶景尚	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年1月至 2015年7月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 175.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(7)(8)(9)</sup>	49%	五名中的兩名	由上海景瑞及上海友 茂共同持有的重慶 景尚51%股權 <sup>(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回重慶景 尚49%股權 <sup>(10)</sup>	人民幣 169.4百萬元
杭州景越	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年4月至 2015年10月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 280.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(9)(11)(12)</sup>	49% <sup>(13)</sup>	五名中的兩名	由景瑞地產(集團) 所持杭州景越51% 股權 <sup>(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回杭州景 越49%股權 <sup>(13)(15)</sup>	人民幣 272.2百萬元
紹興景湖	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年4月至 2015年10月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 315.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(9)(11)(16)</sup>	49% <sup>(17)</sup>	五名中的兩名	由上海景瑞所持紹興 景湖51%股權 <sup>(3)(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回紹興景 湖49%股權 <sup>(17)(18)</sup>	人民幣 308.3百萬元
揚州景瑞	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年4月至 2015年10月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 350.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(9)(11)(19)</sup>	49% <sup>(20)</sup>	五名中的兩名	由上海景瑞所持揚州 景瑞51%股權 <sup>(3)(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回揚州景 瑞49%股權 <sup>(20)(21)</sup>	人民幣 345.3百萬元

## 業 務

取得 信託融資 的實體	信託融資提供者	生效日期及期限	項目公司的		信託貸款的 本金額	融資成本 <sup>(1)</sup>	轉讓作為	信託融資		截至2013年 8月31日 未償還結餘		
			註冊資本	人民幣			抵押品的 股權	提供者董事會 參與人數	質押抵押品		購回	
南通景尚	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年7月至 2016年1月	人民幣	人民幣	100.0 百萬元	280.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的 業績釐定 <sup>(9)(1)(2)</sup>	49% <sup>(23)</sup>	五名中的兩名	由上海瑞峻所持 南通景尚51%股權 <sup>(3)(14)</sup>	由上海景瑞或其指 定的實體將購回南 通景尚49%股權 <sup>(23)(24)</sup>	人民幣 274.5百萬元
諸暨景瑞	上海國際信託 有限公司 <sup>(25)</sup>	2013年8月至 2015年8月	人民幣	人民幣	100.0 百萬元	220.0 百萬元 <sup>(26)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的 業績釐定 <sup>(27)</sup>	40%	五名中的兩名	由上海瑞萃及 上海瑞琛共同持有 的諸暨景瑞60% 股權 <sup>(3)</sup>	由上海瑞地產(集團) 將購回諸暨景瑞 40%股權 <sup>(28)</sup>	人民幣 216.2百萬元

### 附註：

- (1) 信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用，如安排或顧問費及信託費。
- (2) 陸家嘴國際信託有限公司是一家總部位於上海的信託融資公司，主要提供信託融資服務以及資產及財富管理。陸家嘴國際信託有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (3) 信託貸款亦由景瑞地產(集團)擔保。
- (4) 該信託貸款分兩期提供，期限分別為一年。我們須於提取首筆款項後五天內支付金額相等於人民幣85.2百萬元的2.79%的初始利息，並於該期信託貸款到期後償付剩餘本金及任何剩餘利息。我們須於提取第二筆款項後五天內支付金額相等於人民幣55.0百萬元的2.50%的初始利息，並於該期信託貸款到期後償付剩餘本金及任何剩餘利息。
- (5) 杭州工商信託股份有限公司是一家位於杭州的信託融資公司，主要從事各項信託融資服務及相關金融諮詢服務。杭州工商信託股份有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (6) 包括轉讓予借款實體與作為借款的抵押品而轉讓予信託融資公司的股權有關的人民幣49.0百萬元。
- (7) 我們正與有關信託融資公司協商就此信託貸款的管理及信託費訂立協議，根據當前協商結果，我們預期有關費率約為1.00%。我們預期會在全球發售前敲定及簽立有關協議。
- (8) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣126.0百萬元按年利率11.5%計算的年息。
- (9) 浮動回報於信託貸款到期後應：
  - (i) 倘估計信託融資回報等於或小於零，則並無任何應付浮動回報；
  - (ii) 倘估計信託融資回報大於零且小於或等於第一級信託融資回報，則為估計信託融資回報；
  - (iii) 倘估計信託融資回報大於第一級信託融資回報但小於或等於第二級信託融資回報，則為(A)第一級信託融資回報及(B)自估計信託融資回報中減去第一級信託融資回報所得結果三分之二的總和；或



(iv) 倘估計信託融資回報大於二級信託融資回報，則為(A)第二級信託融資回報及(B)自估計信託融資回報中減去二級信託融資回報所得結果0.5倍的總和。

本腳註中的「估計信託融資回報」指(x)經我們與信託融資公司雙方選定的第三方估值師釐定的質押予信託融資公司的股權的估計公允價值減(y)有關信託融資協議載列的若干特定金額所得的結果。

本腳註中的「第一級信託融資回報」指導致須向信託融資公司提供15%內部回報率的估計信託融資回報金額。

本腳註中的「第二級信託融資回報」指導致須向信託融資公司提供18%內部回報率的估計信託融資回報金額。

本腳註中的「二級信託融資回報」指(x)第二級信託融資回報的1.5倍減(y)第一級信託融資回報的0.5倍所得結果。

- (10) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後12個月、18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣50.0百萬元、人民幣53.0百萬元及人民幣23.0百萬元。然而，經杭州工商信託股份有限公司批准，於信託貸款生效日期後12個月內須予償付本金額中的人民幣50.0百萬元可延期至信託貸款生效日期後18個月內償付。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (11) 我們正與有關信託融資公司協商就此信託貸款的管理及信託費訂立協議，根據當前協商結果，我們預期有關費率約為0.5%。我們預期會在全球發售前敲定及簽立有關協議。
- (12) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣231.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (13) 通過持有上海景博全部股權。
- (14) 我們將就此項信託貸款提供額外土地使用權質押。
- (15) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣165.0百萬元及人民幣66.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (16) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣266.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (17) 通過持有上海景熠全部股權。
- (18) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣185.0百萬元及人民幣81.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (19) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣301.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (20) 通過持有上海景吉全部股權。
- (21) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣206.0百萬元及人民幣95.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (22) 固定回報率指人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣231.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (23) 通過持有上海瑞岑全部股權。
- (24) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣165.0百萬元及人民幣66.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (25) 上海國際信託有限公司是一家位於上海的信託融資公司，主要從事各類信託融資及相關金融諮詢服務。上海國際信託有限公司為上海國際集團有限公司的成員公司，是一名獨立於我們的第三方。

- (26) 包括轉讓予借款實體與作為借款的抵押品而轉讓予信託融資公司的股權有關的人民幣40.0百萬元。
- (27) 固定回報率指：
- (i) (x)信託貸款生效日期的首個週年日，為人民幣4.0百萬元；(y)信託貸款生效日期的第二個週年日內，人民幣4.0百萬元 $\div$ 12 $\times$ (信託貸款的存續月數)減去(x)；及(z)人民幣4.0百萬元 $\div$ 365 $\times$ (信託貸款的存續天數)減去(x)及(y)；及
- (ii) 人民幣180.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- 信託貸款到期時，浮動回報應等於借款實體可分配利潤的40%（受估值所規限）減信託融資公司所接獲的固定回報總額。
- (28) 我們須於信託貸款生效日期後18個月及24個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣120.0百萬元及人民幣60.0百萬元。景瑞地產（集團）可在下列情況下向上海國際信託有限公司購回諸暨景瑞的40%股權：(i)諸暨景瑞所開發物業的已售／預售建築面積（不包括泊車位及零售區）超過可銷售總住宅建築面積的60%；或(ii)信託貸款生效期限超出18個月惟少於24個月。

除上文所披露付款外，我們毋須就自有關信託融資提供者購回已轉讓作該等信託貸款抵押品的股權而支付其他款項。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已償還並解除兩項第1類信託融資安排及三項第2類信託融資安排。我們有關安排的融資成本比率一般與現時未償還安排的比率相若，融資成本比率介乎14.50%至17.86%。

信託融資乃中國法律項下的一種經批准的融資交易形式。與眾多其他中國物業開發商一樣，本集團在日常業務過程中訂立信託融資安排以為我們的物業開發、物業管理及其他相關業務營運提供融資。我們的董事已確認(1)本集團已就本集團於往績記錄期間訂立的信託融資安排遵守所有程序，並提供有關信託融資提供者所要求的全部資料及文件；及(2)本集團並未違反本集團於往績記錄期間訂立的信託融資協議的任何條款。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，本集團訂立信託融資協議（詳情載於本招股章程）並不違反任何適用中國法律法規，而本集團根據信託融資安排訂立的有關協議可依法強制執行，對各自對手方具有約束力。

## 獎項及榮譽

以下為本集團或我們的物業開發項目所取得的主要獎項及認證概要。

獲獎公司／項目	獎項／榮譽	頒獎機構	日期
<b>頒發予我們的獎項</b>			
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2013中國房地產企業品牌價值50強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心	2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	中國地產風尚大獎－2013中國最具投資價值地產企業	博鰲房地產論壇組委會	2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2011年、2012年及2013年分別名列中國房地產企業五百強第53名、第55名及第47名	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心	2011年、2012年及2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2011年、2012年及2013年分別名列中國房地產百強企業第49名、第53名及第48名	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2011年、2012年及2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2011年、2012年及2013年蟬聯中國房地產開發企業500強運營效率十強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心	2011年、2012年及2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2012年及2013年蟬聯中國房地產開發企業100強運營效率十強	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2012年及2013年

## 業 務

獲獎公司／項目	獎項／榮譽	頒獎機構	日期
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2011年中國房地產百強成長性TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2011年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2011年中國華東房地產公司品牌價值TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2011年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2010年中國華東房地產公司品牌價值TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2010年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	最具創意策略營運公司 (Most Innovative Company in Terms of Strategic Operation)	經濟觀察報	2010年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2010年中國著名房地產公司品牌 (A Famous China Real Estate Company Brand)	中國住交會	2010年
<b>頒發予我們項目的獎項</b>			
常州景瑞·望府.....	2012年常州優質物業樓盤 (High Quality Property in Changzhou)	www.tencent.com	2013年
紹興景瑞·望府.....	2012年最具創意市場營銷獎 (Best Innovative Marketing Prize)	搜狐營運的www.focus.cn	2012年
天津景瑞·陽光尚城.....	最可靠物業 (Most Trusted Property)	新浪營運的www.house.sina.com.cn	2011年
南通景瑞·望府.....	2011年中國世界級優質物業 (World-class Quality Property in China)	第十一屆中國房地產行業發展年會組委會	2011年
上海景瑞·嶺域.....	上海最受歡迎物業 (Most Popular Property in Shanghai)	新浪營運的www.house.sina.com.cn	2011年
泰州景瑞·榮御藍灣.....	2010年泰州最矚目物業 (Most Attractive Property in Taizhou)	泰州市房地產業協會(Taizhou Real Estate Association)、Taizhou Media Group Co., Ltd.	2010年
蘇州景瑞·榮御藍灣.....	2010年中國低碳示範物業 (Low Carbon Demonstration Property in China)	搜狐營運的www.sofun.com	2010年
湖州景瑞·西西那堤.....	2010年居住舒適示範物業 (Comfort Living Demonstration Property)	湖州日報	2010年
天津景瑞·英郡.....	2010年中國洋房金獎 (Golden Prize of China Garden Houses)	搜狐營運的www.sofun.com	2010年
<b>頒發予我們物業管理業務的獎項</b>			
上海景瑞物業管理有限公司.....	上海市物業管理行業協會常務理事 (standing member)	上海市物業管理行業協會	自2013起 (自2007年起 成為會員)
上海景瑞物業管理有限公司.....	中國物業管理協會常務理事 (standing member)	中國物業管理協會	2010年至 2014年

## 業 務

獲獎公司／項目	獎項／榮譽	頒獎機構	日期
上海景瑞·生活廣場.....	上海卓越物業管理服務樓盤 (Property with Excellent Property Management Services in Shanghai)	上海市物業管理行業協會	2012年
泰州景瑞·榮御藍灣.....	優秀住宅小區	泰州市土地資源和房屋管理局	2012年
常州景瑞·曦城.....	優秀住宅小區	常州市土地資源和房屋管理局	2012年
天津景瑞·陽光尚城.....	優秀住宅小區	天津市土地資源和房屋管理局	2012年
上海景瑞物業管理有限公司..	上海行業突出貢獻企業	上海市物業管理行業協會	2012年
陶敏先生(上海景瑞物業管理 有限公司總經理).....	物業管理企業先鋒領導者 (Leading Manager of Property Management Enterprises)	上海市物業管理行業協會	2012年
上海景瑞物業管理有限公司..	行業突出貢獻獎	中國物業管理協會	2011年

### 競爭

中國物業市場高度分化及競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括國內大型開發商及(在較小程度上)主要來自亞洲的外國開發商(包括在上海及長江三角洲地區的其他主要城市開展業務營運的香港領先開發商)。我們在眾多方面與他們競爭,包括土地收購、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量及其他方面。其中部分競爭對手可能具有較好的歷史業績、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度。

尤其是,長江三角洲地區住宅物業市場近年來競爭異常激烈。中國和海外物業開發商已進駐上海及長江三角洲地區其他主要城市的物業開發市場。由於近年來此等主要城市的快速發展,長江三角洲地區理想地點的未開發土地供應逐漸遞減。此外,中國政府已出台政策,嚴厲控制可用於開發的新增土地數量。此等因素已加劇競爭並抬高可用於開發的土地的土地出讓金。

我們認為住宅物業開發行業的主要競爭因素包括地理位置、管理知識、融資、交通基礎設施配套、土地儲備規模、產品質量、客戶對品牌的認知度、客戶服務及支持、定價及設計質量。概不保證我們將能夠在我們的行業內繼續有效競爭。請參閱「風險因素—與行業有關的風險—中國物業市場行業競爭激烈」。

我們相信,憑借我們的快速資產週轉模式、系統化管理方法、標準化產品組合及以客戶(首次購房者或為改善現有居住條件而購買者)為中心的戰略重點,我們有能力適應市場變化及競爭。此外,依託我們的優質品牌及出色的執行能力,我們相信我們可以快速應對中國物業市場的挑戰。

## 風險管理




我們認為風險管理是任何中國物業開發商成功與否的關鍵因素。我們面臨的主要經營風險包括中國物業市場總體市況及監管環境的變化、能否以合理的商業價格獲取適合發展的地盤、地方經濟環境、與擴展至新城市或地區有關的風險、按時完成優質建設項目的能力、能否獲得融資以支持發展、來自其他物業開發商的競爭以及我們及時推廣及出售物業的能力。請參閱「風險因素」內有關我們所面臨各種風險及不確定因素的論述。

此外，我們亦面臨多種市場風險。尤其是，我們面臨日常業務過程中產生的信貸、流動資金、利率及貨幣風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定性和定量披露」內有關該等市場風險的論述。

為應對該等挑戰，我們已訂立以下架構及措施以管理風險：

- 我們的董事會負責並擁有綜合權力管理及經營本公司的業務，同時也負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重大業務決策（如將業務擴大至新的地理區域或產生重大企業融資交易的決策）須經董事會層面的審閱、分析及批准，以確保我們的最高企業管治機構徹底排查相關風險。
- 我們集團本部層面的管理團隊主管本集團的日常業務營運及風險監控，負責日常監督有關營運領域，以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中法審閱及批准業務計劃及架構。我們也已開發出標準的物業開發流程，該流程包括超過200個標準步驟，劃分為17項業務職能，覆蓋我們物業開發活動的每個步驟。請參閱「物業開發管理」。我們的財務及會計事宜在集團本部層面直接控制及審閱，以確保一致性及準確性。我們亦已成立合約管理部，該部門集中管理所訂立的主要採購及建設合同，以監控與該等合同有關的風險，亦已成立審計法務部，以確保合規及合同履約。
- 我們的最終項目選址決定乃由投資委員會作出。該委員會為審閱及批准有關業務開發而專門成立，由6名成員組成，包括常務副總裁、財務成本部總監、戰略發展部總監、市場營銷部總監及投融資部總監，以及相關潛在項目的地區分管項目公司高管。
- 就個別營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們在維持日常質量控制監督的同時，通過嚴格的合同要求聘用合資格承建商，以控制主要施工風險。
- 我們針對個別僱員層面制定嚴格的控制及問責政策及手冊，並進行持續培訓。我們的政策及手冊根據我們的營運需求持續更新。我們尋求營造高度負責、忠誠及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險。

## 知識產權

我們十分重視提升我們的品牌形象，並註冊了大量商標以對我們的品牌形象進行全方位的保護。我們以 景瑞地產及 等我們已在中國註冊的商標經營業務。我們擬在香港申請註冊 景瑞地產商標。我們還在互聯網上註冊本集團網站的域名www.jingruis.com。有關我們知識產權的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－知識產權」一節。

截至最後可行日期，我們並不知悉(i)我們有侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方有侵犯我們擁有的任何知識產權。

## 保險

我們已為我們的物業及資產購買資產險，並為僱員在其工作場所或在我們物業開發的施工现场發生的人身傷害可能引致的醫療及相關費用購買僱主責任險。我們亦就我們的投資物業購買財產全險及公眾責任險，保險範圍涵蓋地震導致的或與地震有關的損失。

根據適用的中國法律法規，物業開發商無需對其物業開發經營投保。因此，我們本身沒有亦無要求我們的承建商就開發作銷售用途的物業投保，惟我們的借款銀行擁有擔保權益，或根據相關貸款協議我們須投保的發展項目則除外。

依據中國法律，作為僱主，施工公司須為其施工工人購買保險。由於我們僱用第三方承建商進行項目施工，因此，目前我們本身並無購買這種保險。

我們並無對已交付給客戶的物業投保。相反，為我們的所有物業提供物業管理服務的上海景瑞物業管理將為這些物業的公用區域及公用設施購買財產全險及公眾責任險。

我們的董事認為，本集團的承保範圍符合物業開發商的行業慣例並屬適當。然而，我們所購買的保險未必能夠覆蓋我們業務經營中可能產生的所有損失、損害及責任。

## 環境事宜

中國的物業開發商須遵守多項環境法律法規，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》、《環境影響評價法》以及《建設項目環境保護管理條例》。

我們的董事預期，我們將繼續按相同的比率產生有關適用環境規則及法規的合規成本。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國環境法律法規而被處以任何罰款或罰金。截至最後可行日期，我們在物業竣工時通過有關環保當局進行的檢驗中並無遇到任何重大問題。

## 勞工及安全

截至2013年8月31日，我們擁有1,750名僱員。下表載列截至2013年8月31日，我們按職能劃分的僱員人數：

	<u>總計</u>
管理.....	20
營運管理.....	9
投資.....	9
設計及研究.....	47
合約管理.....	49
工程管理.....	99
財務及會計.....	59
行政及人力資源.....	72
市場營銷及客戶服務.....	303
風險管理.....	8
物業管理.....	<u>1,075</u>
<b>總計</b> .....	<u><u>1,750</u></u>

我們積極通過多種渠道，例如校園招聘計劃、招聘公司、內部推介及於互聯網刊登廣告，在當地市場招募技術熟練的合資格人員。我們尤其重視對自身工作有忠誠度及注重我們企業文化，以及擁有相關工作經驗的僱員。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及升職。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行評估及調整。此外，我們給予購買我們所開發物業的僱員折扣，所提供折扣介乎總價的1.5%至10.0%不等，乃根據僱員與我們訂立的僱傭條款而定。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。

我們相信，我們與僱員的關係維持良好。儘管我們現時及未來可能不時涉及若干勞工糾紛，我們概無遭遇對業務經營造成或可能造成不利影響的重大勞工糾紛。

我們已根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。



中國的物業開發商須遵守中國各種勞動、健康、安全、保險及事故相關法律法規，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》及有關政府當局針對我們在中國經營而不時頒佈的其他相關法規、規定及條款。

我們的人力資源部門負責處理僱員安全及保障事宜。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國勞動及安全法律法規而被處以任何罰款或罰金。

### 自用物業

截至2013年8月31日，我們在上海租賃總建築面積約2,015平方米的辦公室作總部的辦公樓設施。我們亦於項目公司層面租賃總建築面積約3,063平方米的辦公室。

### 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、爭議或索償的風險。於往績記錄期間，我們曾因產品及服務質量或合同安排捲入與承建商的訴訟程序。

### 與承建商的合同安排

於2010年9月，我們透過子公司太倉景瑞與龍元建設集團股份有限公司（簡稱龍元建設）訂立總承建商協議。有爭議的承建工程的協定合同價格約為人民幣170.0百萬元。隨後，龍元建設拒絕遵守總承建商協議所協定有關承建款項的原有條款。於2012年1月，我們與龍元建設訂立行政調停協議，據此，我們向龍元建設支付當時未付建設對價中的人民幣15.0百萬元，雙方同意委聘第三方專業建設成本顧問公司以評審合同價格。於2012年8月，龍元建設向江蘇省蘇州市中級人民法院提起針對太倉景瑞的訴訟，索償約人民幣97.1百萬元（即未付建設對價及建材成本總額，但未包括太倉景瑞在訴訟前已支付予龍元建設的建設對價人民幣92.6百萬元）及其他罰款及法律費用合共約人民幣4.8百萬元。同時，蘇州市中級人民法院應龍元建設的要求而扣押持有蘇州景瑞·榮御藍灣若干在建的住宅單位。於2012年9月，太倉景瑞提起反訴，向龍元建設索償因承建商協議產生的罰款。根據蘇州市中級人民法院委派的第三方實體的審核及評估，經評估建設對價估計約為人民幣136.5百萬元，但該對價未必為最終對價。截至2012年12月31日，產生的建設成本為人民幣136.5百萬元，已於我們的合併財務報表中反映，其中，合共人民幣92.6百萬元已支付。於2013年4月，我們額外支付人民幣10.0百萬元，付款後被扣押的住宅單位獲解除並返還予我們。此外，龍元建設以書面形式向我們承諾，其不會要求扣押我們任何物業。我們在終止與龍元建設的協議後隨即委聘另一家總承建商，我們並無延遲交付該等物業予我們的客戶。於2013年7月，根

據蘇州市中級人民法院發出的調解書，我們與龍元建設雙方達成協議，其中總建設對價釐定為人民幣138.0百萬元，而我們應付龍元建設的未償還款項包括(i)應分三期支付的未償還建設對價人民幣28.5百萬元，即2013年7月31日前應付人民幣10.0百萬元、2013年8月31日前應付人民幣10.0百萬元及2013年9月30日前應付人民幣8.5百萬元；及(ii)應分三期支付的未償還保證金人民幣6.8百萬元，即2013年9月30日前應付人民幣2.7百萬元、2014年12月31日前應付人民幣2.7百萬元及2015年12月31日前應付人民幣1.4百萬元。截至2013年9月30日，我們已根據調解書向龍元建設支付上述未償還的建設對價及保證金中的人民幣31.2百萬元。一旦接收調解書，即表示我們與龍元建設已放棄上訴權。

於2009年9月，我們透過子公司舟山景瑞與恆尊集團有限公司（簡稱恆尊集團）就建設我們舟山景瑞·豪布斯卡項目的部分訂立總承建商協議。協議項下的總合同價格約為人民幣29.9百萬元。於2012年7月，恆尊向浙江省舟山市普陀區人民法院提起一宗訴訟，向舟山景瑞索償未付建設對價總額人民幣10.3百萬元及相關費用。舟山景瑞·豪布斯卡的建設在當時已大部分竣工，我們已根據總承建商協議支付恆尊集團合共人民幣18.5百萬元。於2012年10月，恆尊集團撤回訴訟，雙方同意委聘第三方專業建設成本顧問公司評審合同價格。由於此顧問公司延遲交付評審報告定稿，於2013年3月，恆尊集團針對舟山景瑞提起另一宗訴訟，索償未付建設對價總額人民幣10.3百萬元及相關費用。截至最後可行日期，訴訟仍在進行。截至最後可行日期，第三方專業建設成本顧問公司尚未提供最終評估結果。我們並未延遲交付該等物業予我們的客戶。截至2012年12月31日，根據我們透過參考另一名第三方基於原施工協議開展的審閱及評估結果所作估計，我們認為尚需預提建設對價人民幣4.0百萬元（此乃我們認為對建設成本的最佳估計），且已於我們的合併財務報表中反映。

於全面實施標準化項目開發程序之前，我們已與龍元建設及恆尊集團訂立施工協議。我們與該等總承建商所訂立協議的總合同價格為固定價格，不存在調整靈活性，總合同價格乃經考慮當時市價及主要與原材料或勞動力相關的若干成本波動估計後確定。我們認為，我們與該等承建商的糾紛主要在於該等承建商於有關施工期所產生的成本及開支大幅增加，從而導致該等承建商對原施工協議不滿並決定不再履行有關協議。為避免產生進一步糾紛，我們自此對與總承建商訂立的協議的標準條款作出修訂，有關修訂規定須根據合同期內當地有關勞動部門定期發佈的施工工人的建議標準薪金對總合同價格作出若干調整。另一方面，總承建商協議對主要原材料（即鋼材及混凝土）的價格範圍作出規定，價格範圍乃參照物業施工期內有關當地機構發佈的每月平均市價。通過以可靈活調整合同價格替代根據協議預先設定固定總價的方式，我們認為，我們目前能夠更好地減少我們與總承建商就合同價格產生糾紛的潛在風險，同時能夠繼續對任何潛在成本波動進行管理。

## 上海花園城

於2002年，我們的子公司上海花園城通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式自當地政府取得上海多幅土地的土地使用權作項目開發。上海花園城亦同意在政府批授的另一幅土地上建設一所學校，在負責的當地政府機構完成該幅土地所需的拆遷工程後施工。然而，由於有關機構未能準時完成拆遷工程，我們並無獲授上述另一幅土地及無法興建學校。於2005年6月，上海花園城與上海市虹口區教育局（簡稱虹口區教育局）訂立協議，據此，上海花園城再次確認，其將興建學校，並同意抵押其一幅佔地面積約7,116平方米的的土地的使用權予當地政府，並向當地政府支付合共人民幣30.5百萬元的款項，作為履行該項義務的擔保。據我們所知，由於該幅土地的佔用人及有關土地用途於當時已發生更改，導致負責的政府機構無法完成拆遷工程，因此，我們無法按協定於2007年5月前興建學校。虹口區教育局於2012年12月向上海市虹口區人民法院提起訴訟，訴訟內容包括虹口區教育局尋求保留先前收取的人民幣30.5百萬元及獲取上海花園城該幅佔地面積約7,116平方米的的土地的使用權，以作補償。2013年7月，上海市虹口區人民法院判虹口區教育局勝訴，有權保留人民幣30.5百萬元及取得爭議中的土地使用權。截至2012年12月31日，估計及產生的相關建設成本為人民幣30.5百萬元，並已於我們的合併財務報表中反映。根據上海市虹口區人民法院的判決，我們已於截至2012年12月31日的合併財務報表中就該佔地面積為7,116平方米的的土地的使用權之賬面值計提全額撥備人民幣23.5百萬元。

我們認為，向當地政府抵押上海花園城以成本人民幣23.5百萬元所收購佔地面積約為7,116平方米之土地的土地使用權，僅作為上海花園城的一項擔保，以擔保其履行在將以零對價自當地政府獲授的另一幅土地上興建一所學校及承擔建設成本的義務。當地政府未能完成所需的拆遷工作及向我們交付另一幅土地並未給予虹口區教育局權利要求我們以零對價向其交出我們對佔地面積約為7,116平方米的的土地的使用權。該土地乃我們透過公開市場收購作商業物業開發，且實際上須取得特別批文方可改變土地用途。我們已於2013年8月向上海市第二中級人民法院提出上訴請求。截至最後可行日期，該上訴正在進行中。倘若上訴失敗，我們相信我們的業務、財務狀況或經營業績並不會因此而受到重大不利影響，因為相關損失已於我們的財務業績中作出全額撥備。

此外，於2013年4月，我們與獨立第三方訂立股權轉讓協議，該獨立第三方同意向我們收購上海花園城的全部股權。根據於2013年6月訂立的補充協議，股權轉讓的對價釐定為人民幣70.0百萬元。於2013年6月30日，我們已收取人民幣10.0百萬元作為訂金。此宗進行中訴訟的情況已在股權轉讓協議中披露。我們委聘上海胡菁律師事務所代表我們處理訴訟，上海胡菁律師事務所認為，假定股權轉讓完成後，我們有關上海花園城的全部現時權利及義務（包括與虹口區教育局進行的訴訟有關的潛在義務）將轉讓予獨立承讓人。因此，假定股權轉讓完成後，我們將毋須承擔有關此項訴訟的任何其他潛在虧損或索償。截至最後可行日期，承讓人尚未就股權轉讓向我們

支付任何其他款項，而根據股權轉讓協議，有關支付原應於2013年7月31日前完成。根據補充協議，倘若對手方未能於2013年7月31日後30天內向我們支付額外款項，我們有權單方面終止股權轉讓協議及補充協議、沒收訂金人民幣10.0百萬元並就對手方未能向我們作出付款而向其索要賠償。我們現正與承讓人商討，以落實付款時間表及完成該轉讓。

董事相信，此三宗法律訴訟將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

董事確認，除本節「法律訴訟」中所披露者外，截至最後可行日期，本集團任何成員公司概無任何其他現有、尚未了結或對其構成威脅的重要法律訴訟或索償。

### 監管合規事宜

#### 合規事宜

於往績記錄期間，我們一直在各重大方面遵守中國法律法規及我們適用的規定。此外，截至最後可行日期，並無因未遵守任何法律或法規而針對我們處以重大罰金。

於往績記錄期間，我們已就我們於中國的業務營運向適當監管機關取得所有重要許可證、執照、登記及證書。我們亦確認，本集團已於適當時候根據適用法律法規的規定就我們的物業開發項目取得所需的土地使用證及房屋所有權證。於最後可行日期，我們已就遵守所需批文、許可證、執照及證書的規定而設立內部程序，要求我們所有營運部門及項目公司嚴格遵守政府機關所實施的有關條件。

我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已就我們於中國的業務營運取得所有重要許可證、執照、登記及證書，及已在所有重大方面遵守與我們業務營運的主要方面有關的法律法規。

#### 外商投資產業指導目錄

根據有關我們截至最後可行日期所持所有物業的相關許可證及批文（包括但不限於項目批文、土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證），我們項目已獲批准的規劃用途即為住宅及／或商業用途。因此，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，我們所持項目概不屬於外商投資產業指導目錄（2011年修訂）所界定的「別墅」。