

概述

中國房地產 Top 10 研究組⁽¹⁾按規模、盈利能力及增長率⁽²⁾等多項因素評定我們為河南省領先的住宅房地產發展商。我們的董事相信根據省域化戰略，自九十年代初起一直專注於中國人口最多的河南省開發住宅房地產發展項目，令我們可抓緊省內經濟增長帶來的機遇。截至二零零八年三月三十一日，我們開發處於不同發展階段的房地產項目已經拓展至河南省19個城市，其中包括16個地級市及三個縣級市。根據省域化戰略，我們會先考慮河南省各市的市場狀況、地理特點及其他相關因素，認定可作項目開發的目標城市，然後於該城市設立項目公司經營項目開發。

本集團主席兼本集團的創始人胡先生為中國房地產業的卓越企業家，由其領導的資深管理團隊成功帶領我們成為河南房地產市場最知名品牌之一。胡先生曾於二零零五年獲得中國房地產協會頒發「中國地產十五年最具影響力人物」獎和河南報業集團授予「2005年度河南最受尊敬企業家」的榮譽稱號。

二零零八年，根據中國房地產 Top 10 研究組於二零零八年三月按多項因素⁽²⁾刊發的「中國房地產百強企業研究報告」，我們在「2008中國百強房地產開發商」中的排名由二零零七年的第41位跳升至第39位，而以抗風險能力計算，我們則在該等房地產開發商中排行第八位。二零零七年，根據中國房地產 Top 10 研究組於二零零七年九月刊發的「二零零七年中國房地產公司品牌價值研究報告」，我們獲評為「二零零七年中國中西部房地產公司品牌價

(1) 中國房地產 TOP 10 研究組為獨立第三方國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於二零零三年聯合成立的研究組織。二零零六年，亦為獨立第三方的中國房地產業協會加入中國房地產 Top 10 研究組。中國房地產 TOP 10 研究組主要由27名核心成員組成。根據中國房地產百強企業研究報告，中國房地產 Top 10 研究組於二零零四年開始對中國房地產百強企業進行研究，其研究為反映房地產發展商於中國市場地位的重要指標，亦被主要的國際金融機構採納。根據中國房地產 Top 10 研究組在中國房地產行業的地位，董事相信中國房地產 Top 10 研究組的研究可靠。董事進一步確認，中國房地產百強企業研究報告並非由本公司委託進行。

(2) 我們按多項指數受評核，當中包括規模指數（總資產、淨資產、經營收入、投資額、在建建築面積及竣工建築面積）、盈利指數（純利、資產回報及股本回報）、償債能力指數（流動比率及負債比率）、稅務合規指數（納稅額）、增長指數（銷售額增長率、業務收入增長率、純利增長率及土地儲備）以及經營成效指數。

值 Top 10」中的首位。此外，我們的房地產項目亦屢獲殊榮。二零零四年，本集團的鄭州森林半島項目獲亞洲房地產學會和亞洲人居環境協會⁽³⁾等多個委員會聯合頒發「亞洲人居環境建設典範工程獎」。同年，本集團鄭州聯盟新城兩套別墅設計獲全國工商聯住宅產業商會和中國房地產報社評為「中國優秀戶型」。

二零零六年十二月，在亞洲房地產行業處於領先地位的嘉德置地對當時為本集團控股公司的昇熹控股進行戰略性投資，並自恩輝投資增購昇熹控股的股份。據此，嘉德置地透過其間接全資附屬公司持有昇熹控股當時已發行股本約29.75%。二零零七年八月，嘉德置地對昇熹控股再次進行股權投資，在全球發售完成前合共持有本公司已發行股本約36.14%。在全球發售完成後，嘉德置地將間接持有本公司已發行股本約27.1%（假設並無行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃授出的任何購股權）。

我們成功在河南省開發住宅房地產已近15年，尤其是針對中、高端市場客戶的房地產開發項目。我們的董事認為本身的成功源於對河南省住宅房地產市場的熟悉、以胡先生為首的資深管理團隊的領導以及本集團對優質設計與開發和客戶服務的承諾。本集團多個住宅房地產發展項目屬於複合型住宅樓盤，為客戶提供多種產品形式的組合，例如別墅、聯排別墅及高低層住宅，而我們亦於大部份物業發展項目加入會所、商舖及園林花園等設施，務求提升我們客戶的生活體驗。

截至二零零八年三月三十一日，我們在河南省共有43個處於不同開發階段的房地產項目，包括總建築面積約為2,821,336平方米的已竣工物業發展項目、規劃總建築面積約為755,462平方米的在建工程以及規劃總建築面積約4,047,071平方米的持作未來發展項目（我們已取得相關土地使用權證）。我們的董事認為目前擁有規劃總建築面積約4,802,533平方米已取得土地使用權證的土地儲備，足以應付未來約三至四年的開發建設需要。此外，根據我們目前的開發計劃，我們的董事認為在建物業可供我們未來約一年的發展需要。截至二零零八年三月三十一日，我們亦已就規劃總建築面積約2,017,258平方米的若干土地訂立土地使用權出讓合同或土地使用權轉讓協議，惟尚未取得土地使用權證。

(3) 亞洲人居環境協會為非政府非牟利學術組織，致力促進亞洲國家在人居環境建設方面的國際及地區合作，改善亞洲居住環境的理論及實踐研究，為獨立第三方。

業 務

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額分別為人民幣1,096.0百萬元、人民幣1,261.3百萬元及人民幣1,821.7百萬元。同期，本公司權益持有人應佔純利分別為人民幣55.2百萬元、人民幣141.0百萬元和人民幣165.0百萬元。

我們將繼續專注於河南省的住宅房地產開發並利用我們的品牌和管理專長，把握日後優質住宅房地產需求增長的發展機會。

競爭優勢

我們的戰略重點在河南省住宅房地產市場，而我們在該市場具有領先地位

根據中國房地產 Top 10 研究組按規模、盈利能力及增長率等多項因素分析，我們為河南省領先的住宅房地產發展商，而中國房地產 Top 10 研究組的中國房地產百強企業研究報告亦評定本集團在「二零零八中國房地產百強企業」中名列第39位。我們自一九九三年開始在河南省省會鄭州市從事住宅房地產開發業務。自二零零二年正式推行省域化戰略以來，我們憑藉在鄭州市住宅房地產市場的經驗，已將業務擴展至河南省19個城市。從二零零四年到二零零七年，本集團的年度總竣工建築面積由約53,704平方米增至約842,796平方米，複合年增長率約150%。從二零零五年到二零零六年，本集團銷售物業的收益從人民幣1,090.8百萬元增至人民幣1,250.4百萬元，在二零零七年更達到人民幣1,663.0百萬元。

董事相信，我們專注於河南省住宅房地產開發的省域化戰略，使本集團能夠充分利用中國人口最多的河南省經濟持續高速增長及城市化發展帶來的商機。董事相信我們在河南省的市場領導地位、良好聲譽和專注於河南省的發展戰略有助本集團在河南省爭取黃金地段作未來發展。有關省域化戰略的具體情況，請參閱本招股章程「歷史、發展及集團架構—本集團的歷史和發展」一節。

憑藉高質量的產品和服務，我們在河南省具有頗高的品牌認知度

董事相信藉著專注向客戶提供優質產品和服務，我們已在河南省住宅房地產市場樹立知名的「建業」品牌。我們獲中國房地產 Top 10 研究組評定為「二零零七年中國中西部房地產公司品牌價值 Top 10」的首位。

我們的房地產開發項目因品質優秀而屢獲殊榮。二零零四年，我們的鄭州森林半島項目獲亞洲房地產學會和亞洲人居環境協會等多個委員會聯合頒發「亞洲人居環境建設典範

工程獎」。同年，我們的鄭州聯盟新城兩套別墅設計獲全國工商聯住宅產業商會和中國房地產報社評為「中國優秀戶型」。二零零六年，我們的商丘綠色家園項目及鄭州建業新天地·桂園項目因建築質素而獲河南省建設廳頒發河南建設工程「中州杯」獎。董事相信，高品質的產品有助本集團在河南省住宅房地產市場獲得頗高的品牌認知度。董事相信本身房地產開發項目的品質和聲譽使我們部份項目與同類區域其他房地產開發項目相比，能夠爭取更佳的定價。

作為我們營銷戰略的重要部份，我們贊助河南省唯一的國家級職業足球俱樂部河南建業足球俱樂部股份有限公司（「**建業足球俱樂部**」）（獨立第三方）。董事相信，與建業足球俱樂部的合作有助提升建業品牌在河南省以至全國的認知度。

我們通過「建業會」為客戶提供會員服務。截至二零零八年三月三十一日，建業會在河南省已約有34,622名會員。建業會會員可享受參與商戶提供的一系列服務，例如餐飲預訂、外賣送遞服務和訂票服務。董事相信，此等服務有助我們建立良好信譽和品牌忠誠度。

我們引入嘉德置地作為我們的戰略投資者，並與其他戰略業務夥伴建立穩固的合作關係

二零零六年十二月，在亞洲房地產行業處於領先地位的嘉德置地對當時為本集團控股公司的昇熹控股進行戰略性投資，並自恩輝投資增購昇熹控股的股份。據此，嘉德置地透過其間接全資附屬公司持有昇熹控股當時已發行股本約29.75%。二零零七年八月，嘉德置地對昇熹控股再次進行股權投資，於全球發售前間接持有本公司已發行股本合共約36.14%。全球發售完成後，嘉德置地將間接持有本集團已發行股本約27.1%（假設並無行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃授出的購股權）。董事相信，嘉德置地對我們的戰略投資顯示該公司對本公司的信心及承擔。獲得嘉德置地的投資後，董事相信我們已並會繼續受益於嘉德置地在房地產行業的知識和技術。

我們與著名的設計公司、建築商和建材供應商訂立長期框架協議，亦與一家國家一級物業管理公司保持良好業務合作關係，並且獲中國各大商業銀行認定為信譽良好的重點客戶。二零零六年，我們與中國銀行股份有限公司河南省分行訂立有關提供按揭貸款的戰略合作協議。董事相信，與戰略業務夥伴建立緊密合作關係有助我們降低建築成本，而讓

該等公司熟悉我們的營運方法亦可提高效率及確保優質物業管理服務。董事亦相信，我們與該等業務夥伴建立穩固合作關係會使我們繼續推進省域化戰略時有良好的發展前景。

我們在河南省的戰略地段擁有充足的土地儲備以支持我們的未來發展

截至二零零八年三月三十一日，我們的在建工程規劃總建築面積約為755,462平方米，持作未來發展的規劃總建築面積約為4,047,071平方米。我們已取得上述各項目的土地使用權證。董事相信，目前擁有的土地儲備足以應付未來約三至四年的開發項目所需，為本集團未來增長奠定基礎。截至二零零八年三月三十一日，我們亦就若干規劃總建築面積約2,017,258平方米尚未取得相關土地使用權證的土地訂立土地使用權出讓戰略位置並合同或土地使用權轉讓協議。本集團大多數土地儲備位於交通便利的市中心。

我們將各種設計特色融入開發項目以改善客戶的生活環境，使我們獲益匪淺

董事相信在過去近15年於河南省從事房地產開發，積累豐富經驗，可確實地掌握河南省客戶的喜好及省份趨勢。我們已具備同時管理多個房地產項目和開發大型項目的強大實力。本集團的產品研發部與營銷中心及外聘設計夥伴緊密合作，共同開發優質住宅發展項目，在包含「綠化」、「森林」及「湖畔」等不同主題和概念的基礎上融入各種設計特色，旨在提高我們開發項目的環境格調。我們的新產品系列在一個城市成功測試後，會應各地市場口味在河南省其他目標市場推出同類產品系列。董事相信於項目加入的不同設計特色(如鄭州森林半島加入河流及行人道；洛陽美茵湖加入湖泊；而濮陽綠色家園加入綠色園景)能夠提高我們的住宅房地產項目對中、高端市場客戶的吸引力。此外，為有效利用本集團在鄭州市及洛陽市等主要市場的旗艦項目獲得的品牌知名度，我們於河南省不同城市的開發項目採用相同品牌。截至二零零八年三月三十一日，本集團主要產品系列「森林半島」及「綠色家園」分別在11個城市及六個城市(包括已竣工物業發展項目、在建物業及持作未來發展物業)推出，深受市場歡迎。

董事相信，上述經營模式使本集團能夠保證項目質量的同時，突顯本集團與競爭對手的差異、提高設計和開發的效率、節省材料和服務的採購成本，並縮短項目周期。

我們設有高效的管理結構並擁有經驗豐富的管理團隊

我們採用劃一的中央管理結構，使我們的管理團隊能夠更快更有效率地作出決策，而董事相信此舉亦可提高項目管理的效率及成本效益。此外，董事相信，集中採購系統使我們與供應商和承包商洽談時更具議價能力，從而減省建築成本，不但使我們的客戶獲益，亦能令客戶更加滿意。

本集團主席兼創始人胡先生在河南省房地產開發領域具有豐富的行業經驗，是中國房地產行業的優秀企業家，並因對中國房地產行業的突出貢獻而獲得眾多獎項。有關胡先生的獎項和榮譽，請參閱本招股章程「董事、高級管理人員及僱員」一節。本集團大部份高級管理人員具有廣泛的行業知識、管理技能和營運經驗，且大多持有學士或以上學歷以及職位所需的專業知識和技能或必要資格。

我們為僱員提供培訓，以業績花紅和其他獎勵鼓勵僱員。我們亦為高級管理人員及僱員有條件實施首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃。請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料」中「首次公開發售前購股權計劃」及「購股權計劃」兩節。

策略

我們將繼續在河南省實施省域化戰略，加強整體競爭力，提高市場份額，以實現持續、穩定而有盈利的增長，從而保持本集團在河南省住宅房地產市場的領先地位。當時機會適時，我們亦可能選擇性地進入中國其他省份。我們擬通過實施以下戰略，實現本集團的整體目標：

進一步鞏固本集團在河南省住宅房地產市場的領先地位

我們計劃進一步鞏固本集團在河南省住宅房地產市場的領先地位，繼續提升品牌認知度。

根據二零零七年中國統計年鑑及二零零七年河南省統計年鑑⁽¹⁾，截至二零零六年底，河南省的總人口約98.2百萬人，是中國人口最多的省份，人均可支配收入從二零零二年的人民幣6,245元增加到二零零六年的人民幣9,810元。雖然按比例計算，河南省農村人口超過若

(1) 根據二零零七年中國統計年鑑，截至二零零六年底，河南省的總人口約93.9百萬人。

于其他省份(主要是華東沿海地區工業發展較快的省市)，但董事相信，未來數年中國政府的城市化政策將促進河南省城市人口增加。鑒於河南省城市化的趨勢，董事相信我們開發的項目產品於市中心的需求會更大。為把握河南省經濟發展和城市化帶來的機遇，我們計劃繼續集中在省內具備高增長潛力的大城市發展中型至大型的住宅社區。

當時機合適時，我們亦可能憑藉在河南省積累的經驗及聲譽，在中國其他省份選擇性地擴展我們以中至高端市場客戶為目標的住宅房地產業務。

擴大土地儲備，同時保持資本充足

我們將繼續擴大土地儲備，用於新的房地產開發項目。同時，我們將密切監察和控制資本是否足夠，以保證業務持續增長。在收購土地方面，我們擬繼續貫徹謹慎態度，通過深入的研究和分析，以及考慮重要因素(例如潛在項目的預期回報及項目位置的發展前景)後方作出決定。此外，如有合適機會，我們亦會以建立合資企業及／或收購擁有合適土地儲備的公司的形式進行選擇性投資。

進一步提高經營效率和盈利能力

為加強競爭力，獲得持續、穩定而有盈利的增長，我們致力進一步提高經營效率和盈利能力。

- 繼續貫徹採用有助強化設計特色並實現低成本高效益的商業模式：

我們將繼續採用在不同項目以類似設計和建築材料開發物業的商業模式。我們推出從客戶和本集團觀點認可的「成功範例」，以森林半島和綠色家園等主要產品系列為藍本，將該產品系列引入河南省不同城市的開發項目中，以此實現低成本、高效益。以這種方式進行項目開發可提高項目設計和開發建設兩方面的效率，節約採購材料和服務成本、縮短項目周期，同時亦可使本集團的產品質量和形象在各項目保持一致，我們認為產品質量和形象對本集團的品牌定位和市場推廣十分重要。

- 進一步加強本集團與商業夥伴的合作、繼續提高規模效益：

我們與著名的設計公司、建築公司和建材供應商訂立長期框架協議。

項目建築成本中大部份是建築材料成本。我們繼續與主要材料供應商建立戰略合作關係，通過大批量採購若干建築材料爭取更多折扣，從而獲益。我們擬憑藉該等戰略關係進一步提高對工程質量和工程進度的監控，以及更有效地控制整體開發成本。

進一步提高本集團在河南省的知名度

我們計劃透過繼續為客戶提供優質的居住環境及綜合客戶服務，進一步提高「建業」品牌在河南省的知名度。

董事相信本集團的品牌及聲譽亦取決於產品質素。我們會繼續發揮開發以中高端市場為目標客戶的優質住宅物業的過往經驗及專業知識。

我們將通過呼叫中心及互聯網論壇等各種渠道，向建業會會員(包括本集團現有及目標客戶)提供會員服務。截至二零零八年三月三十一日，建業會約有34,622名會員。我們免費向建業會會員派發《建業生活》月刊，並定期進行客戶滿意度調查。此外，我們亦設立客戶關係管理系統，收集客戶意見，作為本集團分析客戶需求和喜好的平台。我們計劃通過建業會擴大本集團對客戶的服務範圍，並組織各類活動，促進社區居民的關係，並加強與最終買家的溝通。我們亦擬與更多的商戶結盟，擴闊客源，為建業會會員提供更高的折扣和更優惠的服務。

董事認為，通過向現有客戶和目標客戶提供增值服務及產品，我們能夠進一步提高品牌認知度，建立良好的信譽和品牌忠誠度。

本集團的物業發展概覽

截至二零零八年三月三十一日，我們共有43個處於不同發展階段的物業項目，全部位於河南省。我們將已取得相關土地使用權證的物業項目分為以下三類：

- **已竣工物業發展項目**。當物業獲得有關發展項目的項目公司、承建商、設計公司、勘察公司及監理公司簽署的聯合驗收意見表（「竣工證書」）時，即被視為經已竣工。
- **在建物業**。當物業獲發建築工程施工許可證，但未獲發竣工證書，即被視為「在建」物業。
- **持作未來發展物業**。我們取得土地使用權證但並未取得建築工程施工許可證的物業，即被視為「持作未來發展」。

本集團的物業項目分多個階段發展，而每一階段可能處於不同發展狀況。截至二零零八年三月三十一日，本集團已竣工物業發展項目的總建築面積為約2,821,336平方米。在建物業及持作未來發展物業的規劃總建築面積分別約為755,462平方米及4,047,071平方米。請參閱「風險因素—有關中國房地產市場的風險—中國政府不時實施監管措施壓抑中國過熱的房地產市場及外商房地產投資，或會減慢房地產行業增長或使房地產市場衰退」一節。我們的中國法律顧問確認，所有在建物業已獲有關政府部門批准，並已於該節所述第165號意見、第37號通知、第26號通知及第17號通知頒佈前或後獲得建築工程施工許可證。

整個項目的地盤面積資料乃根據相關土地使用權證、土地使用權出讓合同或投標文件（視乎可獲得的文件而定）計算。項目的總建築面積包括可出售及非出售建築面積。總建築面積亦指已竣工的總建築面積、在建規劃總建築面積及持作未來發展的規劃總建築面積之總和。已竣工總建築面積指本集團已竣工物業發展項目的總建築面積。可出售總建築面積指(i)已竣工物業發展項目的可出售總建築面積以及(ii)在建物業及持作未來發展物業的規劃可出售總建築面積。可出售建築面積指(i)住宅單位及我們發展作銷售用途的其他物業的內部建築面積（不包括非出售建築面積，即物業不得出售的建築面積，包括車位、會所及學校等若干配套設施）、(ii)僅作投資用途的建築面積（包括出租的辦公大樓及商舖）以及(iii)「固定資產」面積（包括酒店及服務式公寓）。我們持有上文第(ii)及(iii)項所述物業作投資用途，以賺取租金收入及／或資本增值。然而，當董事相信出售該等物業較保留物業獲得更高經

濟價值時，我們可酌情出售該等物業，惟無法保證本集團的投資物業公平值或其任何盈餘能以相同價格變現或能否變現。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 我們的投資物業公平值增減並未變現，而任何盈餘亦未必能等額變現，甚至不能變現」一節。

當物業竣工及簽訂銷售合約(以較遲者為準)而確認收益時，該物業視為經已出售或預售。已簽訂預售合約但尚未取得竣工證書的物業視為預售物業。待達成以下各項後，物業可交付予客戶，其中包括(i)客戶全數支付款項；及(ii)物業已竣工、接受檢查並確認合格且已取得竣工驗收備案登記證書。本招股章程所載已竣工建築面積的數字乃基於相關政府文件所列的數字。本招股章程以下所載資料乃基於本集團的內部紀錄及估計：(a)有關在建的規劃建築面積、持作未來發展的規劃建築面積、已售建築面積、預售建築面積、可出售建築面積及非出售建築面積的數字；及(b)有關總開發成本(包括土地成本、建築成本及撥充融資成本)及估計日後發展成本(包括土地成本、建築成本及撥充融資成本)、規劃建設期及單位數目的資料。日後的實際數據及工程進度可能有別於本集團目前的估計。本招股章程有關分期完成項目建設期的資料乃基於相關政府文件或本集團內部紀錄。

我們於本招股章程載入我們已用於或計劃用於推廣物業的項目名稱。若干物業發展項目的名稱可能與相關機關登記的名稱不同，須獲得相關機關審批後方可作實，並可能更改。本集團若干項目名稱包含「廣場」、「Luxurious House」、「SOHO」及「半島」。我們的中國法律顧問確認「廣場」及「Luxurious House」並不獨特，故未能於中國註冊為商標，而「SOHO」及「半島」雖由其他公司在中國註冊為商標，但本集團並無用作商標，而只作為項目名稱的一部份。本集團一直在項目名稱使用註冊商標「森林半島」。我們的中國法律顧問進一步確認，本集團的項目名稱符合中國法律及法規，而基於下列原因，我們亦不會被視作侵犯該等公司的知識產權：(i)本集團並無使用「SOHO」及「半島」字眼作為商標，僅用作本集團部份項目名稱；(ii)「建業」為河南省著名品牌，而本集團的項目使用有關字眼不會令公眾將之與「建業」品牌混淆；及(iii)董事確認，並無面臨有關本集團的項目名稱侵犯他人知識產權的糾紛或索償。

業 務

下表載列截至二零零八年三月三十一日我們已取得相關土地使用權證的已竣工物業發展項目、在建物業及持作未來發展物業資料：

物業發展項目	已竣工物業發展項目			在建物業		持作未來發展物業		實際/估計竣工日期 ⁽³⁾	所涉開發成本 (人民幣百萬元)	估計竣工項目所需額外開發成本 (人民幣百萬元)	佔權益 本集團應佔權益 (%)
	總建築面積/規劃總建築面積 (平方米)	已竣工總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售總建築面積 (平方米)	在建可出售總建築面積 (平方米)	已預售/可出售總建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	持作未來發展的規劃總建築面積 (平方米)					
鄭州市											
1. 鄭州森林半島											
第一期	107,271	107,271	93,484	—	93,484	—	—	二零零七年五月	352.8	—	100
第二期	105,835	105,835	95,833	—	89,437	—	—	二零零八年二月	337.6	—	100
第三期	34,436	34,436	34,341	—	30,261	—	—	二零零七年十二月	177.7	—	100
第四期	38,021	—	—	—	—	—	38,021	二零零八年十二月	35.3	143.1	100
2. 鄭州聯盟新城											
第一期	83,548	83,548	67,860	—	58,643	—	—	二零零六年十二月	253.2	—	100
第二期	83,818	83,818	63,118	—	53,119	—	—	二零零七年十二月	239.3	—	100
第三期	42,253	42,253	41,243	—	38,057	—	—	二零零六年十二月	188.6	—	100
第四期	71,000	—	—	—	—	—	71,000	二零零八年十二月	53.4	177.1	100
3. 鄭州置地廣場											
住宅、商業、 精裝修公寓、 辦公室、酒店	266,997	45,709	27,229	221,288	32,993	164,011	—	二零零六年六月 ⁽⁶⁾	337.0	763.2	100
4. 建業廣場											
第一期	44,908	44,908	44,908 ⁽⁷⁾	—	— ⁽⁷⁾	—	—	二零零零年三月	— ⁽¹²⁾	—	100
第二期	31,000	—	—	—	— ⁽⁸⁾	—	31,000	二零零二年八月 ⁽⁶⁾	7.4	72.3	100
住宅	325,092	325,092	293,763 ⁽⁸⁾	—	— ⁽⁸⁾	—	—	一九九九年十二月	— ⁽¹²⁾	—	100
住宅	303,904	303,904	247,127 ⁽⁸⁾	—	— ⁽⁸⁾	—	—	二零零三年三月	— ⁽¹²⁾	—	100
住宅、商業	123,469	123,469	112,953	—	102,619	—	—	二零零五年九月 ⁽⁶⁾	265.4	—	100
住宅、商業	114,298	—	—	—	—	—	114,298	二零零八年八月 ⁽⁶⁾	292.6	265.1	100
住宅、商業	40,922	—	—	—	—	—	40,922	二零零九年九月 ⁽⁶⁾	58.7	84.3	100
住宅、商業	74,800	—	—	—	—	—	74,800	二零零九年十二月 ⁽⁶⁾	123.1	143.9	100
住宅	39,333	—	—	—	—	—	39,333	二零零九年十二月 ⁽⁶⁾	19.9	73.2	100
住宅	49,772	—	—	—	—	—	49,772	二零零八年十二月	24.0	82.0	100
住宅	58,185	—	—	—	—	—	58,185	二零零九年十二月 ⁽⁶⁾	26.3	96.2	100
住宅、商業	90,778	—	—	—	—	—	90,778	二零零一年六月 ⁽⁶⁾	41.0	150.1	100
酒店	30,000	—	—	—	—	—	30,000	二零零六年六月 ⁽⁶⁾	10.8	75.3	100
洛陽市											
13. 洛陽森林半島											
第一期	44,829	44,829	40,982	—	40,636	—	—	二零零五年十二月	91.3	—	100
第二期	96,845	82,208	66,189	14,637	65,865	13,649	—	二零零八年六月	218.0	0.2	100
14. 洛陽美茵湖											
第一期	67,041	67,041	63,647	—	55,934	—	—	二零零七年十二月	185.4	—	100
第二期	70,000	—	—	—	—	—	70,000	二零零九年十二月 ⁽⁶⁾	62.3	107.7	100
第三期	100,000	—	—	—	—	—	100,000	二零零九年六月 ⁽⁶⁾	34.4	201.3	100
第四期	164,200	—	—	—	—	—	164,200	二零一零年十二月 ⁽⁶⁾	56.4	368.1	100
住宅、商業、 SOHO	183,500	—	—	—	—	—	183,500	二零一零年十二月 ⁽⁶⁾	106.5 ⁽¹³⁾	403.3	96.68

業 務

物業發展項目	用途/ 規劃用途 ⁽¹⁾	已竣工物業發展項目			在建物業			持作未來發展物業		
		總建築 面積/ 規劃總 建築面積 (平方米)	已竣工 可出售 總建築 面積 (平方米)	在建 可出售 總建築 面積 (平方米)	已預售/ 可出售 總建築 面積 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (平方米)	持作未來 發展的規劃 總建築面積 (平方米)	實際/ 估計竣工 日期 ⁽³⁾	所涉 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計竣工 項目所需 額外 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團應 佔權益 (%)
平頂山市										
16. 平頂山森林半島										
第一期	住宅、商業	88,837	85,537	—	85,537	—	143.9	—	100	
第二期	住宅、商業	92,706	51,893	34,053	66,094	—	161.0	36.2	100	
焦作市										
17. 焦作森林半島										
第一期	住宅、商業	54,000	52,203	—	42,368	—	99.9	—	100	
第二期	住宅、商業	109,085	—	109,085	13,242	—	94.6	150.7	100	
第三期	住宅、商業	83,064	—	—	—	83,064	36.9	148.8	100	
信陽市										
18. 信陽森林半島										
第一期	住宅、商業	65,381	43,205	22,176	30,845	—	79.6	4.6	50	
第二期	住宅	72,515	—	—	—	72,515	16.8	102.2	50	
第三期	住宅	42,113	—	—	—	42,113	8.2	68.6	50	
第四期	住宅	46,000	—	—	—	46,000	9.1	103.1	50	
信陽南灣燕尾島項目	住宅	32,961	—	—	—	32,961	8.8	80.6	50	
信陽南灣水產站項目	住宅	115,272	—	—	—	115,272	39.4	224.6	50	
駐馬店市										
21. 駐馬店項目										
駐馬店綠色家園(第一期)	住宅、商業	67,713	62,269	—	60,326	—	100.1	—	100	
駐馬店森林半島(第二期)	住宅、商業	59,208	59,208	—	57,963	—	80.3	—	100	
駐馬店森林半島(第三期)	住宅、商業	40,468	40,414	—	40,214	—	57.4	—	100	
駐馬店森林半島(第四期)	住宅	48,397	—	48,397	12,706	—	33.9	45.3	100	
駐馬店森林半島(第五期)	住宅	90,897	—	—	—	90,897	14.8	140.8	100	
許昌市										
22. 許昌項目										
許昌輔創帝奧	住宅、商業	64,953	57,701	—	40,819	—	145.5	—	100	
許昌美蘭湖	住宅、商業	40,218	35,451	—	28,785	—	83.8	—	100	
三門峽市										
23. 三門峽綠色家園										
第一期	住宅	35,105	32,851	—	30,815	—	57.5	—	100	
第二期	住宅、商業	41,000	—	—	—	41,000	16.6	53.7	100	

業 務

物業發展項目	用途/ 規劃用途 ⁽¹⁾	已竣工物業發展項目				在建物業			持作未來發展物業		估計竣工項目所需額外開發成本 (人民幣百萬元)	本集團應佔權益 (%)
		總建築面積/規劃總建築面積 (平方米)	已竣工可出售總建築面積 (平方米)	在建規劃總建築面積 (平方米)	在建可出售總建築面積 (平方米)	已售/已預售可出售總建築面積 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (平方米)	持作未來發展的規劃總建築面積 (平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽³⁾	所涉開發成本 (人民幣百萬元)			
24. 三門峽鎮座	住宅、商業	26,775	26,775	—	—	22,022	—	—	90.7	—	100	
25. 三門峽湖濱廣場	商業	26,010	26,010	—	—	—	—	—	102.0	—	100	
26. 三門峽建業·森林半島	住宅、商業	111,267	—	—	—	—	—	111,267	74.7	175.1	100	
商丘市												
27. 商丘綠色家園	住宅、商業	53,704	53,704	—	—	49,697	—	—	63.5	—	100	
28. 商丘森林半島	住宅	29,347	29,347	—	—	23,145	—	—	49.8	—	100	
29. 商丘佳園												
第一期	住宅、商業	35,456	35,456	—	—	30,438	—	—	56.0	—	100	
第二期	住宅	23,299	23,299	—	—	16,181	—	—	35.5	—	100	
第三期	住宅	40,132	—	—	—	—	—	40,132	10.5	57.5	100	
第四期	住宅、商業	49,622	—	—	—	—	—	49,622	8.7	102.0	100	
濮陽市												
30. 濮陽建業城												
第一期及第二期	住宅	75,061	75,061	—	—	73,114	—	56,560	100.2	—	100	
第三期	住宅	39,046	—	—	—	—	—	39,046	19.5	43.5	100	
第四期	住宅	128,170	—	—	—	—	—	128,170	21.9	232.4	100	
第五期	住宅	76,200	—	—	—	—	—	76,200	13.0	144.1	100	
31. 濮陽綠色家園	住宅、商業	64,239	64,239	—	—	62,052 ⁽⁶⁾	—	62,052	87.5	—	100	
濟源市												
32. 濟源森林半島												
第一期及第二期	住宅、商業	79,862	79,862	—	—	76,921	—	71,125	112.4	—	100	
第三期	住宅、商業	28,420	—	28,420	28,418	16,656	—	—	19.2	24.3	100	
33. 濟源新天地	SOHO、商業	26,739	15,443	11,296	11,296	7,075	—	—	88.8	10.2	100	
漯河市												
34. 漯河森林半島												
第一期	住宅、商業	75,282	75,282	—	—	72,731	—	66,936	135.0	—	100	
第二期	住宅	58,110	—	58,110	53,613	27,077	—	—	67.4	53.4	100	
第三及第四期	住宅、商業	106,100	—	—	—	—	—	106,100	36.5	190.2	100	

業 務

物業發展項目	總建築 面積/ 規劃總 建築面積 (平方米)	已竣工物業發展項目			在建物業			持作未來 發展物業		估價竣工 項目所需 額外 開發成本 (人民幣 百萬元)	估價應 佔權益 (%)
		已竣工 可出售 總建築 面積 (平方米)	在建 可出售 總建築 面積 (平方米)	已預售 可出售 總建築 面積 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (平方米)	持作未來 發展的規劃 總建築面積 (平方米)	所涉 開發成本 (人民幣 百萬元)	實際/ 估計竣工 日期 ⁽³⁾				
35. 漯河嵩山路項目											
第一期	142,105	—	—	—	142,105	—	—	90.1	424.6	51	
第二期	110,000	—	—	—	110,000	—	—	47.5	223.7	51	
第三期	140,000	—	—	—	140,000	—	—	62.8	296.0	51	
第四期	80,000	—	—	—	80,000	—	—	37.1	174.3	51	
第五期	95,594	—	—	—	95,594	—	—	46.2	217.4	51	
新鄉市											
36. 新鄉建業綠色家園											
第一期	68,202	68,202	—	—	66,659	—	63,444	97.2	—	100	
第二期	72,153	72,153	—	—	68,482	—	66,827	128.5	—	100	
37. 新鄉金龍項目											
	97,074	—	—	—	—	—	97,074	27.2	211.3	60	
南陽市											
38. 南陽綠色家園											
	54,634	54,634	—	—	52,254 ⁽⁴⁾	—	52,254 ⁽⁴⁾	— ⁽¹²⁾	—	100	
39. 南陽桃花島											
	18,888	18,888	—	—	18,888 ⁽¹¹⁾	—	— ⁽¹¹⁾	— ⁽¹²⁾	—	100	
安陽市											
40. 安陽桂花居											
	56,300	56,300	—	—	55,606	—	52,337	102.8	—	100	
開封市											
41. 開封鄭開森林半島											
第七期	130,930	—	—	—	—	—	—	35.0	222.7	60	
第八期	130,928	—	—	—	—	—	—	35.0	224.0	60	
42. 開封建業大宏城市花園											
第一期	208,000	—	—	208,000	187,200	—	—	96.1	137.9	60	
第二期	40,272	—	—	—	—	—	40,272	—	45.9	60	
中牟縣											
43. 中牟聖安德魯斯項目											
	850,000	—	—	—	—	—	850,000	214.5 ⁽¹³⁾	1,585.9	60	
總計	7,623,869	2,821,336	2,561,526	755,462	663,331	4,047,071					
其他項目											
資源	183,582	—	—	183,582	168,903	—	—	241.9	84.5	100	
員工培訓中心	5,432	5,432	—	—	—	—	— ⁽¹²⁾	—	—	100	

(1) 各項目的其他用途詳情，請參閱下文「一本集團的物業項目描述」一節。
(2) 上表及本招股章程所載已竣工總建築面積並不包括不擬出售的物業建築面積。

- (3) 為全期的完工日期。該期工程內的若干物業已經或可能於該日前竣工。
- (4) 鄭州聯盟新城一及二期、鄭州建業新天地•桂園、洛陽森林半島三期及許昌帕拉帝奧可出售總建築面積不包括向訂有售後返租及回購安排的買家所出售可出售總建築面積合共約33,898平方米的商業物業。根據回購權，買家有權於購買物業三年後向本集團售回物業。出售該等商業物業所得收益並未於本招股章程附錄一A會計師報告的財務報表確認。詳情請參閱本招股章程「一本集團所用物業」及「財務資料」兩節。
- (5) 就本集團項目未售出單位而言，董事認為，河南省物業市場對物業需求甚殷，故並無減值問題。
- (6) 規劃建築期僅屬本集團目前的估計，或與實際工程所需時間不同。
- (7) 除截至二零零八年三月三十一日仍未出售的兩個住宅單位外，該項目第一期的所有可出售單位已售出。
- (8) 除截至二零零八年三月三十一日仍未出售的八個住宅單位外，該項目的所有可出售單位已售出。
- (9) 除截至二零零八年三月三十一日仍未出售的17個住宅單位外，該項目的所有可出售單位已售出。
- (10) 截至二零零八年三月三十一日，該項目的所有可出售單位已售出。
- (11) 除截至二零零八年三月三十一日仍未出售的一間商舖外，該項目的所有可出售單位已售出。
- (12) 該項目並無確切的開發成本。
- (13) 開發成本分別包括收購開發建業•壹號城邦及中牟聖安德魯斯項目的項目公司權益的成本。
- (14) 有關營業紀錄期間本集團各項目的銷售貢獻，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

物業業權

土地使用權證

我們已為所有本集團的已竣工物業、在建物業及持作未來發展物業取得土地使用權證。

此外，截至二零零八年三月三十一日，我們根據土地使用權出讓合同擁有尚未取得土地使用權證的土地權益。根據行業慣例及有關土地使用權出讓合同，我們可分期支付有關土地出讓金。我們的中國法律顧問表示，尚未取得土地使用權證的土地使用權出讓合同為合法且有效，而在支付地價後，本集團取得該等土地的土地使用權證並無任何重大法律障礙。按本招股章程附錄四物業估值報告所載，該等土地並無價值。我們的中國法律顧問亦確認，本集團並無非法使用本集團擁有權益但並無有關土地使用權證的物業。

根據本集團目前的項目規劃，上述各幅土地將提供不同類型的產品，包括聯排別墅、多層、小高層及高層公寓樓宇。我們透過公開招標、拍賣或掛牌出讓獲授有關土地的土地使用權。進行該等程序時，地方土地局會公佈地積率、綠化比率及規劃項目密度與項目樓宇高度等條件。由於我們已獲授該等土地的土地使用權，並已符合有關土地局規定的條件，因此我們的中國法律顧問表示，雖然本集團對有關土地的規劃用途仍待有關規劃及建設部門根據《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》(國辦發[2005]26號)及《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(國土資電發[2006]17號)審批，但本集團獲取有關許可證及批准並無重大障礙。

業 務

有關土地的詳情載於下表。

規劃項目	地點	取得土地使用權證的估計日期 ⁽¹⁾	規劃總建築面積 ⁽²⁾	已付地價	欠付地價	付清地價的估計日期	本集團應佔權益	實際／估計應佔資本值	物業估值報告編號
			(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)		(人民幣千元)	
鄭州建業•楓林上院.....	鄭州	二零零八年六月	82,190	18,129	—	—	100	128,500 ⁽³⁾	76
鄭州聯盟新城第五期.	鄭州	二零零八年六月	106,766	80,100	—	—	100	331,500 ⁽³⁾	79
開封水系工程 ⁽⁵⁾	開封	二零零八年六月至二零一零年六月 ⁽⁵⁾	1,024,950	146,556	1,277,763	二零零七年六月至二零一零年六月 ⁽⁵⁾	80	1,147,920 ⁽³⁾	78
開封鄭開森林半島一幅宗地(第2007-22號).....	開封	二零零八年六月	620,481	63,777	118,673	二零零八年六月	60	333,780 ⁽⁴⁾	80
開封鄭開森林半島一幅宗地(第2007-23號).....	開封	二零零八年八月	164,710	15,000	43,014	二零零八年八月	60	116,640 ⁽⁴⁾	80
新鄉金龍項目一幅宗地.....	新鄉	二零零八年八月	18,161	—	3,959	二零零八年八月	60	6,420 ⁽⁴⁾	77

(1) 日期僅為本集團內部估計。

(2) 本列所載規劃建築面積按本集團目前的設計(包括可出售建築面積、非出售建築面積及可出租建築面積及酒店建築面積(如適用))計算。

(3) 所列數值乃本招股章程附錄四物業估值報告所載有關土地的實際價值。由於我們已於截至二零零八年三月三十一日支付該等土地的地價，我們的中國法律顧問表示本集團取得有關土地使用權證並無法律阻礙，故此第一太平戴維斯於彼等的物業估值報告評定該等土地的價值。

(4) 除上述附註(3)所披露者外，截至二零零八年三月三十一日，我們並未付清地價，亦未取得上述土地的土地使用權，故按本招股章程附錄四物業估值報告所載，該等物業並無價值。倘我們獲得上述所有土地的土地使用權證，則上述數額應為第一太平戴維斯評估本集團所持項目權益截至二零零八年三月三十一日的資本值。

(5) 我們與開封市人民政府訂立投資協議，開發屬於該政府的城市重建項目一部份的開封水系工程。該城市重建項目包括政府建設水務系統。我們擬開發開封水系工程的周邊地區。根據本集團的項目規劃，該項目預期包括約7,000個住宅單位(規劃總建築面積約790,000平方米)及2,400個商業單位(規劃總建築面積約235,000平方米)。該項目預期於二零零八年六月動工，於二零一四年六月完成。開封水系工程涉及34幅土地。我們預期於二零零八年六月獲得首份土地使用權證，並於二零一零年六月獲得最後一份土地使用權證。截至二零零八年三月三十一日，我們已支付首份關於地盤面積約82,800平方米及規劃建築面積約107,640平方米土地的土地使用權證地價人民幣146.6百萬元，並預期於二零一零年六月就最後一份關於地盤面積約252,500平方米及規劃建築面積約328,250平方米土地的土地使用權證付清地價。

房屋所有權證

本集團擁有不少已竣工物業，而(i)我們並未取得有關物業的房屋所有權證，但已取得房屋產權登記備案證；或(ii)我們概無取得房屋所有權證及房屋產權登記備案證。該等物業包括位於鄭州森林半島、鄭州聯盟新城、洛陽森林半島、洛陽美茵湖、焦作森林半島、信陽森林半島、平頂山森林半島、漯河森林半島、三門峽綠色家園、三門峽銀座、新鄉建業綠色家園及許昌美茵湖的部份已竣工物業。然而，我們已為本集團所有已竣工物業取得建設工程竣工驗收備案表。

本集團欠缺房屋所有權證的物業可分為三類。該等物業一般為(i)位於平頂山市、漯河市、新鄉市及三門峽市的未出售或近期出售物業；(ii)位於第(i)項所列城市以外城市的物業，而我們已獲取有關物業的房屋產權登記備案證；或(iii)新竣工樓宇。我們正根據有關城市的法律規定申請有關房屋所有權證或房屋產權登記備案證。上述三類物業欠缺有關房屋所有權證或房屋產權登記備案證的原因如下：

- 河南省平頂山市、漯河市、新鄉市及三門峽市的地方政府部門一般僅要求房地產發展商於訂立銷售合約及獲得建設工程竣工驗收備案表後，協助客戶申請房屋所有權證。因此，我們開發的物業所在城市的地方政府部門不會處理為所開發但未竣工或售出的物業辦理房屋所有權證的申請，因此我們亦未能協助客戶就有關物業申請房屋所有權證。我們正為近期出售的物業申請房屋所有權證。
- 河南省其他城市的房地產發展商須就樓宇內所有已竣工物業取得房屋產權登記備案證，並於物業售出後協助客戶取得房屋所有權證。我們的中國法律顧問確認，房屋產權登記備案證為完全擁有相關物業的證明，而業主有權佔用及出售有關物業。並無法律規定須就物業的地庫及頂樓等附屬部份取得獨立的房屋所有權證。此外，亦無法律規定房地產發展商須就在建物業取得房屋所有權證。我們正就河南省有關城市的未出售物業及近期售出物業申請房屋產權登記備案證及房屋所有權證。
- 本集團欠缺房屋所有權證或房屋產權登記備案證的已竣工物業絕大部份於二零零七年建成，而當中大部份乃於二零零七年第四季竣工。根據本集團的過往經

驗，完成取得物業房屋所有權證或房屋產權登記備案證的程序一般需時最少三個月(視乎地方部門的慣例而定)。因此，由於物業竣工與監管機關發出房屋所有權文件之間有時間差距，故本集團若干已竣工物業欠缺房屋所有權證或房屋產權登記備案證主要屬程序問題。

我們已就欠缺房屋所有權證或房屋產權登記備案證的已竣工物業取得土地使用權證、開發及建成該等物業的所有其他許可或批准以及建設工程竣工驗收報告。我們亦已根據中國法律及規定自地方房產管理局取得預售許可證以預售該等物業。房屋所有權證或房屋產權登記備案證並非預售本集團物業的必須文件。

我們的中國法律顧問確認，所有未獲房屋所有權證或房屋產權登記備案證的本集團物業：(a)建築工程符合在建地盤的整體政府規劃規定；(b)已根據所有必需政府施工許可證或有關文件合法建築及完成；及(c)已獲得所需建設工程竣工驗收備案表。基於以上各點，我們的中國法律顧問認為，我們已成為及現時為該等物業的唯一業主，完整業權獲得中國法律認可及保護，且我們有權佔用及出售該等物業。我們的中國法律顧問亦確認，本集團獲得其餘房屋所有權證或房屋產權登記備案證並無法律障礙，而董事已確認本集團過往就已竣工物業獲取房屋所有權證或房屋產權登記備案證時並無重大困難。此外，董事亦確認欠缺房屋所有權證或房屋產權登記備案證之有問題物業對本公司業務並無重大不利影響，因此對本集團業務並不重要。

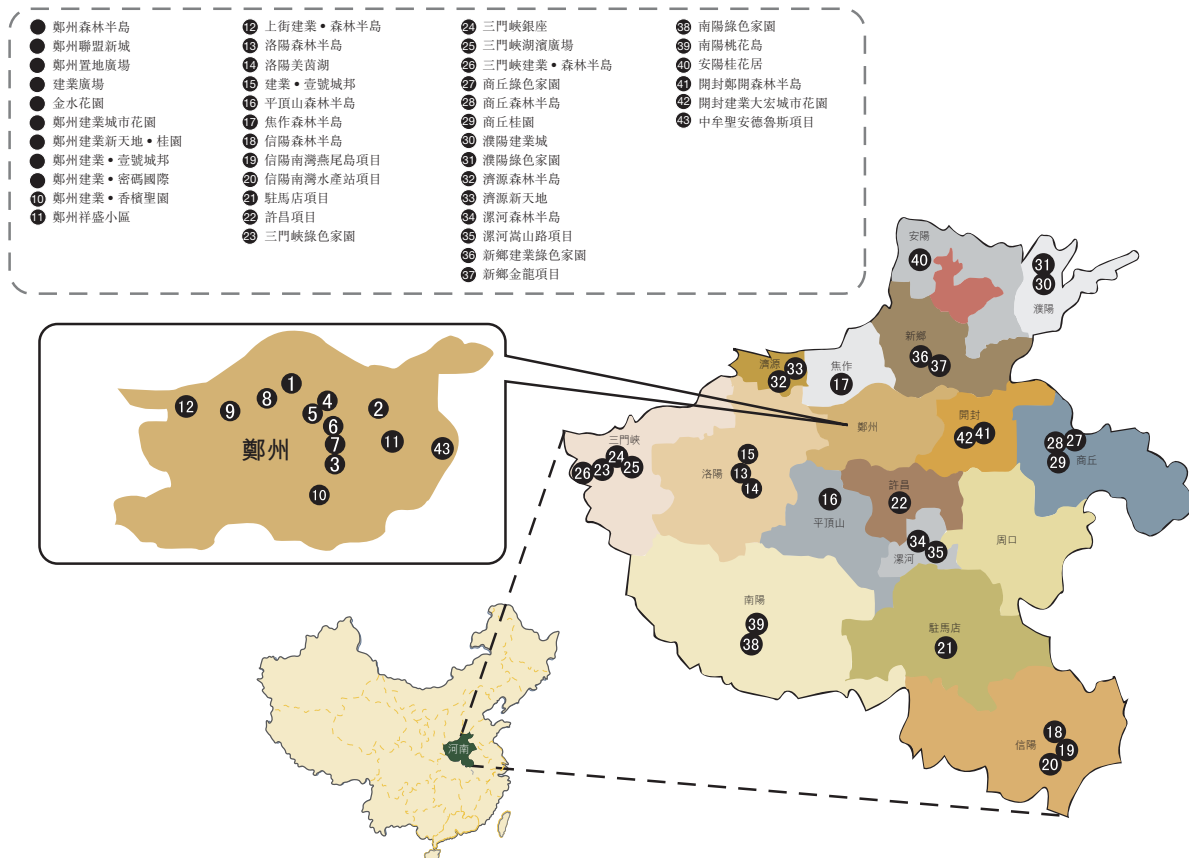
我們的中國法律顧問確認，本集團並無非法使用未取得房屋所有權證或房屋產權登記備案證的物業。

各控股股東同意就中國政府部門因本集團未有根據中國法律及法規獲取土地使用權證及房屋所有權證而對本集團施加或徵收的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支向本集團提供彌償保證。

本集團的物業項目描述

本集團物業項目分佈於河南省19個城市，包括16個地級市及三個縣級市。下圖列示本集團物業項目於河南省的分佈。

河南省的項目分佈



主要產品系列

截至二零零八年三月三十一日，我們的「森林半島」及「綠色家園」兩個主要產品系列已分別引入11個及六個城市（包括已竣工物業發展項目、在建物業及持作未來發展的物業）。我們採用多項主題，如森林半島項目採用「森林」及「湖邊」主題，而綠色家園項目則以「綠化」為主題。本集團森林半島項目的目標客戶為高端市場，以小溪、湖泊、堤道、行人道及／或各種樹木為特色，營造時尚華麗氣氛。本集團的綠色家園項目迎合中端市場客戶，以翠綠的庭園營造大自然的環境。本集團森林半島項目一般包括別墅、聯排別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、商舖及配套設施，而綠色家園項目則主要包括多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇及配套設施。截至二零零八年三月三十一日，我們的兩個產品系列中，共有18

個處於不同發展階段的項目(包括已竣工物業發展項目、在建物業及持作未來發展物業)，佔本集團物業發展項目總數約41.9%。森林半島項目每個單位的建築面積介乎約75平方米至約200平方米，而綠色家園項目每個單位的建築面積則介乎約85平方米至約150平方米。營業紀錄期間，森林半島項目的平均售價約為每平方米人民幣3,415元，而綠色家園項目的平均售價約為每平方米人民幣2,289元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，森林半島系列項目應佔收益分別為本集團收益52.0%、46.8%及66.2%，而綠色家園項目應佔收益分別為本集團收益22.1%、9.4%及3.1%。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，森林半島項目應佔已售總建築面積佔本集團已售總建築面積分別約40.9%、60.4%及67.1%，而綠色家園項目的應佔已售總建築面積佔本集團已售總建築面積分別約36.0%、14.4%及4.1%。經考慮我們的收益比例、應佔已售總建築面積、所涉項目數量以及該兩個產品系列的市場反應，董事認為開發產品系列策略有效，該兩個產品系列十分成功。

本集團開發的大部份物業為複合式住宅，包括別墅、聯排別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇及商舖。別墅及聯排別墅分別佔本集團已竣工物業總建築面積約0.2%及9.0%。雖然別墅及聯排別墅僅佔本集團已竣工物業的小部份，而根據本集團目前發展規劃，預期該等樓宇不會成為我們日後開發的主要產品類別，但我們憑藉優質設計和建築材料以及為客戶提供的周圍環境和服務向中高端市場的目標客戶供應其他產品。我們的中國法律顧問確認，本集團已根據《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》(國辦發[2005]26號)及《國土資源部關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(國土資電發[2006]17號)等相關中國法律及法規就已竣工、目前在建及已取得相關規劃批准的別墅和聯排別墅取得相關開發批准。此外，本集團已實施內部政策以確保本集團的日後物業開發符合包括但不限於以上意見及通知的中國法律及法規。我們向僱員提供定期培訓，保證彼等了解有關房地產業的法例及法規。本集團投資及發展中心的策略及研究部門負責監察及滙報中國房地產相關規例及政策的新發展，以及批准項目計劃，以確保項目計劃符合中國法律及法規。

本集團著重開發住宅物業。本集團大部份商舖，尤其是許昌項目的帕拉帝奧、商丘桂園第一期、濟源森林半島及漯河森林半島一期，乃為配合本集團住宅物業而開發。有關商舖的建築面積相對較小，僅佔項目總建築面積的小部份。因此，本集團已採取於項目大

部份住宅物業售出或預售後推銷商舖的策略，而董事相信有關策略可推動商舖的銷售。基於以上所述，董事相信，於有關項目商舖已出售的可售建築面積百分比比較低不會影響本集團的經營業績及流動資金狀況。

截至二零零八年三月三十一日，本集團的43個物業發展項目概述如下：

鄭州市

鄭州森林半島



鄭州森林半島位於鄭州市天明路與東風路交匯處，總地盤面積約為157,736平方米，由本公司全資附屬公司建業河南開發。二零零四年，鄭州森林半島獲亞洲房地產學會及亞洲人居環境協會頒發「亞洲人居環境建設典範工程獎」。

我們分四期開發鄭州森林半島。截至二零零八年三月三十一日，一期、二期及三期工程已竣工，而四期則持作未來發展。該項目包括別墅、聯排別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇及高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位、會所、幼稚園及藝術廊)。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零四年八月 ⁽¹⁾ 至二零零七年五月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	352.8
已竣工總建築面積(平方米).....	107,271

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	87,528	5,956
已售可出售總建築面積(平方米)	87,528	5,956
已售可出售建築面積百分比(%).....	100%	100%
單位總數.....	505	15

- (1) 我們於取得建設工程施工許可證前已動工興建鄭州森林半島第一期，並無嚴格遵守中國法律及法規。我們的中國法律顧問表示，本集團的項目公司或須繳付介乎相關建築合約應付代價的1%至2%的罰款。儘管如此，由於該項目已通過承辦商、設計公司、勘察單位及監理公司的聯合驗收，加上我們已取得該項目的建設工程竣工驗收備案表，故我們的中國法律顧問表示我們並無可預見風險因該項目於動工時並無建築工程施工許可證而被追究或罰款。此外，我們已售出該項目全部單位，董事確認該項目無建築工程施工許可證不會嚴重影響本集團營運或業務。各控股股東同意訂立以本集團為受益人的彌償契約，倘本集團因未於其任何物業項目動工前取得建築工程施工許可證而被中國政府機構施加或索取的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支，各控股股東均會彌償本集團。董事亦確認本集團已採取措施保證日後會遵守該規定。請參閱「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 我們可能無法取得物業發展項目所需的政府批文或遭嚴重拖延」。

二期

建設期.....	二零零六年十月至二零零八年二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	337.6
已竣工總建築面積(平方米).....	105,835

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	94,127	1,706
已售可出售總建築面積(平方米)	87,731	1,706
已售可出售建築面積百分比(%).....	93%	100%
單位總數.....	550	9

業 務

三期

建設期.....	二零零六年十二月至二零零七年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	177.7
已竣工總建築面積(平方米).....	34,436

住宅

已竣工可出售總建築面積(平方米)	34,341
已售可出售總建築面積(平方米)	30,261
已售可出售建築面積百分比(%)	88%
單位總數.....	107

四期

規劃建設期.....	二零零八年五月至二零零八年十一月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	35.3
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	143.1
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	38,021

鄭州聯盟新城



鄭州聯盟新城位於鄭州市鄭東新區東風東路南，總地盤面積約為210,040平方米，由本公司全資附屬公司建業聯盟新城開發。二零零四年，鄭州聯盟新城兩幢別墅的設計獲全國工商聯住宅產業商會及中國房地產報社稱為「中國優秀戶型」。

我們分四期開發鄭州聯盟新城。截至二零零八年三月三十一日，一期、二期及三期工程已竣工，而四期則持作未來發展。該項目包括聯排別墅、多層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位、會所及幼稚園)。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零四年八月至二零零六年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	253.2
已竣工總建築面積(平方米).....	83,548

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	62,600	5,260
已售可出售總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	57,522	1,121
已售可出售建築面積百分比(%)	92%	21%
單位總數.....	249	19

(1) 已售可出售總建築面積並不包括向訂有售後返租及回購安排的買家所出售可出售總建築面積約4,212平方米的商舖，惟根據相關回購權於二零零八年三月三十一日屆滿的有關安排出售的商舖除外。根據回購權，買家有權於物業預售完成日期後兩至三個月起計三年內向本集團出售物業。出售該等商舖所得收益並無於本招股章程附錄一A會計師報告的財務報表確認。詳情請參閱本招股章程「一本集團所用物業」及「財務資料」兩節。

二期

建設期.....	二零零五年十二月至二零零七年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	239.3
已竣工總建築面積(平方米).....	83,818

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	41,746	21,372
已售可出售總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	41,089	12,030
已售可出售建築面積百分比(%)	98%	56%
單位總數.....	196	100

(1) 已售可出售總建築面積並不包括向訂有售後返租及回購安排的買家所出售可出售總建築面積約5,309平方米的商舖。根據回購權，買家有權於物業預售完成日期後兩至三個月起計三年內向本集團出售物業。出售該等商舖所得收益並無於本招股章程附錄一A會計師報告的財務報表確認。詳情請參閱本招股章程「一本集團所用物業」及「財務資料」兩節。

三期

建設期.....	二零零六年五月至二零零六年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	188.6
已竣工總建築面積(平方米).....	42,253

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	39,550	1,693
已售可出售總建築面積(平方米)	38,057	—
已售可出售建築面積百分比(%)	96%	—
單位總數.....	112	1

四期

規劃建設期.....	二零零八年五月至二零零八年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	53.4
估計竣工項目所需額外建築成本(人民幣百萬元)	177.1
持作未來發展的總建築面積(平方米)	71,000

鄭州置地廣場

鄭州置地廣場位於鄭州市鄭汴路及中州大道交匯處，總地盤面積約為42,642平方米，由本公司全資附屬公司建業中國開發。

截至二零零八年三月三十一日，鄭州置地廣場部份已竣工，部份仍在建。根據本集團的項目計劃，該項目包括高層公寓樓宇、精裝修公寓、一幢辦公樓、商舖、一家四星級酒店及配套设施(包括車位)。關於此酒店規劃的詳情請參閱本招股章程「一酒店開發」一節。

二零零八年五月一日，我們與嘉德置地間接持有30%權益的 Farsighted International Limited (「**Farsighted International**」) 簽訂具法律效力的框架協議，據此，我們同意向由 Farsighted International 於中國成立的一間或多間項目公司出售規劃總建築面積為約54,164平方米的商業單位及260個車位。詳情請參閱本招股章程的「關連交易—嘉德置地聯繫人與本集團訂立的現有一次性關連交易」一節。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零七年一月至二零一零年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	337.0
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	763.2
已竣工總建築面積(平方米).....	45,709
在建規劃總建築面積(平方米)	221,288

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>	<u>精裝修公寓</u>	<u>酒店</u>	<u>辦公室</u>
已竣工可出售總建築面積 (平方米)	—	27,229	—	—	—
在建可出售／酒店總建築面積 (平方米)	61,834	62,297	27,288	31,412	12,592
已售及預售可出售總建築面積 (平方米)	25,122	2,496 ⁽¹⁾	5,375	—	—
已售及預售可出售建築面積 百分比(%)	41%	3%	20%	—	—
規劃單位總數	607	885	720	310	86

(1) 已售及預售可出售零售總建築面積不包括售予 Farsighted International 的建築面積約54,164平方米。

建業廣場

建業廣場位於鄭州市金水區緯四路東段，總地盤面積約為24,978平方米，由本公司全資附屬公司建業中國開發。

我們分兩期開發建業廣場。截至二零零八年三月三十一日，一期已竣工，而二期則持作未來發展。根據我們的項目規劃，該項目將包括高層公寓樓宇及商舖。

該項目第一期的總建築面積為約44,908平方米。截至二零零八年三月三十一日，除兩個未出售的住宅單位外，我們已售出該項目第一期的所有可出售單位。

截至二零零八年三月三十一日的項目第二期詳情如下：

二期

規劃建設期.....	二零一零年六月至二零一二年八月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	7.4
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	72.3
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	31,000

金水花園

金水花園位於鄭州市金水區緯四路東段，總地盤面積約為120,900平方米，由本公司全資附屬公司建業中國開發。金水花園為本集團首個物業項目。根據鄭州房產管理局的資料，以建築面積計算，金水花園是河南省開發的第一個大型住宅社區。該項目於二零零五年獲河南電視台及河南人民廣播電台稱為「中原地產十年最具影響力樓盤(住宅)」。

截至二零零八年三月三十一日，金水花園已竣工。該項目包括別墅、高層公寓樓宇、多層公寓樓宇及配套設施(包括地下室及幼稚園)。

該項目的總建築面積為約325,092平方米。截至二零零八年三月三十一日，除八個住宅單位外，我們已售出該項目的所有可出售單位。

鄭州建業城市花園



鄭州建業城市花園位於鄭州市金水區建業路，總地盤面積約為187,061平方米，由本公司全資附屬公司建業中國開發。

截至二零零八年三月三十一日，鄭州建業城市花園已竣工。該項目包括小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施，包括中學、會所及地下室。

該項目的總建築面積為約303,904平方米。截至二零零八年三月三十一日，除17個住宅單位外，本集團已售出該項目的所有可出售單位。

鄭州建業新天地•桂園

鄭州建業新天地•桂園位於鄭州市金水區建業路90號，總地盤面積約為46,336平方米，由本公司全資附屬公司建業中國開發。二零零六年，鄭州建業新天地•桂園的兩幢樓宇獲河南省建設廳頒授河南建設工程「中州杯」獎——河南省優質工程。

截至二零零八年三月三十一日，建業新天地•桂園已竣工。該項目包括多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位及地下室)。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零三年五月至二零零五年九月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	265.4
已竣工總建築面積(平方米).....	123,469

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	94,383	18,570
已售可出售總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	93,569	9,050
已售可出售建築面積百分比(%).....	99%	49%
單位總數.....	486	56

(1) 已售可出售總建築面積並不包括向訂有售後返租及回購安排的買家所出售可出售總建築面積約8,973平方米的商舖，惟根據相關回購權於二零零八年三月三十一日屆滿的有關安排出售的商舖除外。根據回購權，買家有權於物業預售完成日期後兩至三個月起計三年內向本集團出售物業。出售該等商舖所得收益尚未於本招股章程附錄一A會計師報告的財務報表確認。詳情請參閱本招股章程「一本集團所用物業」及「財務資料」兩節。

鄭州建業•壹號城邦

鄭州建業•壹號城邦位於鄭州市南陽路東及豐樂路西，總地盤面積約為42,450平方米，由本公司全資附屬公司建業河南開發。

截至二零零八年三月三十一日，鄭州建業•壹號城邦持作未來發展。根據我們的項目規劃，該項目將包括小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施如車位。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年十月至二零一零年八月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	292.6
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	265.1
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米).....	114,298

鄭州建業•密碼國際

鄭州建業•密碼國際位於鄭州市嵩山路東及棉紡路北，總地盤面積約為13,769平方米，由本公司全資附屬公司建業河南開發。

截至二零零八年三月三十一日，鄭州建業•密碼國際持作未來發展。根據我們的項目規劃，該項目將包括高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位)。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年十一月至二零一零年九月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	58.7
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	84.3
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	40,922

鄭州建業•香檳聖園

鄭州建業•香檳聖園位於鄭州市貨棧街東段，總地盤面積約為29,911平方米，由本公司全資附屬公司建業河南開發。

截至二零零八年三月三十一日，鄭州建業•香檳聖園持作未來發展。根據我們的項目規劃，該項目將包括小高層公寓樓宇及商舖。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年四月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	123.1
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	143.9
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	74,800

鄭州祥盛小區

鄭州祥盛小區位於鄭州市東風東路東及祥盛街南，總地盤面積約為13,333平方米，由本公司全資附屬公司建業河南開發。

截至二零零八年三月三十一日，鄭州祥盛小區持作未來發展。根據我們的項目規劃，該項目將包括小高層公寓樓宇及配套設施如地下室。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年九月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	19.9
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	73.2
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	39,333

上街建業•森林半島

上街建業•森林半島位於鄭州市許昌路北及金華路西，總地盤面積約為118,959平方米，由本公司全資附屬公司建業河南開發。

我們計劃分四期開發上街建業•森林半島。截至二零零八年三月三十一日，四期均持作未來發展。根據本集團的項目規劃，項目將包括多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖、配套設施(包括車位)及一間酒店，該酒店將由本公司全資附屬公司建業酒店管理開發及管理。

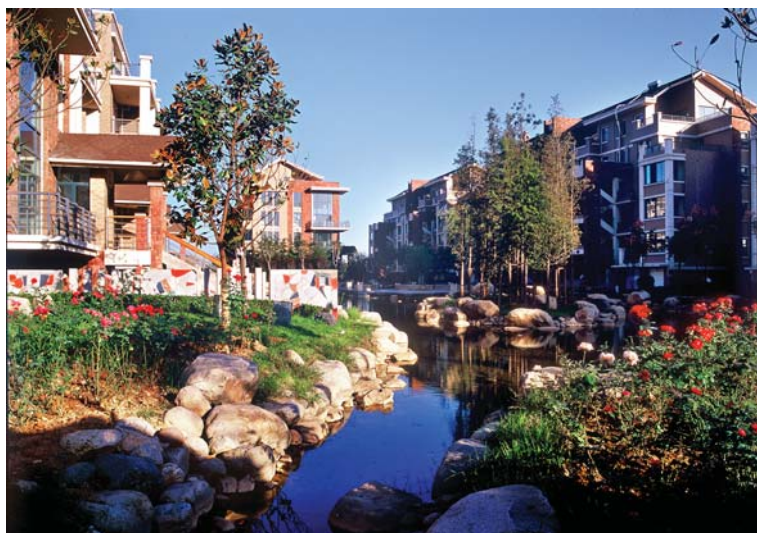
截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一至四期

	一期	二期	三期	四期
規劃建設期.....	二零零八年 五月至 二零零八年 十二月	二零零八年 八月至 二零零九年 十二月	二零零九年 六月至 二零一一年 六月	二零零八年 十一月至 二零一零年 六月
所涉開發成本(人民幣百萬元).....	24.0	26.3	41.0	10.8
估計竣工項目所需額外開發成本 (人民幣百萬元).....	82.0	96.2	150.1	75.3
持作未來發展的規劃總建築面積 (平方米).....	49,772	58,185	90,778	30,000

洛陽市

洛陽森林半島



洛陽森林半島位於洛陽市洛南新區北苑一路與英才路交叉口東北，總地盤面積約為80,557平方米，由本公司全資附屬公司建業洛陽開發。

業 務

我們分三期開發洛陽森林半島。截至二零零八年三月三十一日，一期及二期工程已竣工，而三期部份已竣工，部份仍在建。該項目包括別墅、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位及會所)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期及二期

建設期.....	二零零四年十二月至二零零五年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	91.3
已竣工總建築面積(平方米).....	44,829

	住宅
已竣工可出售總建築面積(平方米)	40,982
已售可出售總建築面積(平方米)	40,636
已售可出售建築面積百分比(%)	99%
單位總數.....	136

三期

規劃建設期.....	二零零六年三月至二零零八年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	218.0
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	0.2
已竣工總建築面積(平方米).....	82,208
在建規劃總建築面積(平方米)	14,637

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	55,514	10,675
在建可出售總建築面積(平方米)	11,498	2,151
已售及預售可出售總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	65,101	764
已售及預售可出售建築面積百分比(%)	97%	6%
規劃單位總數	405	69

(1) 已售可出售總建築面積並不包括向訂有售後返租及回購安排的買家所出售及預售可出售總建築面積約2,536平方米的商舖。根據回購權，買家有權於物業銷售或完成日期(視乎情況而定)後兩至三個月起計三年內向本集團出售物業。出售該等商舖的所得收益並無於本招股章程附錄一A會計師報告的財務報表確認。詳情請參閱本招股章程「一本集團所用物業」及「財務資料」兩節。

洛陽美茵湖

洛陽美茵湖位於洛陽市洛南新區南苑一路北，總地盤面積約為193,973平方米，由本公司全資附屬公司建業洛陽開發。

業 務

我們分四期開發洛陽美茵湖。截至二零零八年三月三十一日，一期工程已竣工，二、三及四期則持作未來發展。該項目將包括別墅、多層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括地下室)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零六年十一月至二零零七年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	185.4
已竣工總建築面積(平方米).....	67,041

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	58,778	4,869
已售可出售總建築面積(平方米)	55,934	—
已售可出售建築面積百分比(%).....	95%	—
單位總數.....	182	21

二期

規劃建設期.....	二零零八年四月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	62.3
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	107.7
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	70,000

三期

規劃建設期.....	二零零八年十一月至二零一零年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	34.4
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	201.3
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	100,000

四期

規劃建設期.....	二零零九年九月至二零一二年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	56.4
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	368.1
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	164,200

建業·壹號城邦

建業·壹號城邦位於洛陽市南昌路6號，總地盤面積約為44,281平方米，由本公司及獨立第三方分別擁有96.68%及3.32%權益的附屬公司建業太陽城開發。

業 務

截至二零零八年三月三十一日，建業·壹號城邦持作未來發展。根據本集團的項目規劃，該項目將包括高層公寓樓宇、SOHO（小型辦公室／家庭辦公室）單位、商舖及配套設施（包括車位及地下室）。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年八月至二零一零年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	106.5
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	403.3
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	183,500

平頂山市

平頂山森林半島



平頂山森林半島位於平頂山市新城區經二路南段，總地盤面積約為129,028平方米，由本公司全資附屬公司建業平頂山開發。

我們分兩期開發平頂山森林半島。截至二零零八年三月三十一日，一期工程已竣工，而二期部份已竣工，部份則仍在建。該項目包括多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、商舖及配套設施（包括車位、會所及幼稚園）。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零五年九月至二零零七年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	143.9
已竣工總建築面積(平方米).....	88,837

業 務

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	80,206	5,331
已售可出售總建築面積(平方米)	80,206	5,331
已售可出售建築面積百分比(%)	100%	100%
單位總數	405	43

二期

規劃建設期	二零零六年十月至二零零八年十二月	
所涉開發成本(人民幣百萬元)	161.0	
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	36.2	
已竣工總建築面積(平方米)	58,653	
在建規劃總建築面積(平方米)	34,053	

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	51,893	—
在建可出售總建築面積(平方米)	16,779	13,787
已售及預售可出售總建築面積(平方米)	65,967	127
已售及預售可出售建築面積百分比(%)	96%	9%
規劃單位總數	522	7

焦作市

焦作森林半島

焦作森林半島位於焦作市山陽區龍苑路北，總地盤面積約為123,261平方米，由本公司全資附屬公司建業焦作開發。

我們分三期開發焦作森林半島。截至二零零八年三月三十一日，一期已竣工，而二期則仍在建，三期持作未來發展。該項目包括多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括地下室)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期	二零零六年十一月至二零零七年十一月	
所涉開發成本(人民幣百萬元)	99.9	
已竣工總建築面積(平方米)	54,000	

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	47,465	4,738
已售可出售總建築面積(平方米)	41,000	1,368
已售可出售建築面積百分比(%)	86%	29%
單位總數	262	21

業 務

二期

規劃建設期.....	二零零七年九月至二零零八年九月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	94.6
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	150.7
在建規劃總建築面積(平方米)	109,085

	住宅	商業
在建可出售總建築面積(平方米)	99,380	4,679
預售可出售總建築面積(平方米)	13,242	—
預售可出售建築面積百分比(%)	13%	—
規劃單位總數	763	18

三期

規劃建設期.....	二零零八年四月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	36.9
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	148.8
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	83,064

信陽市

信陽森林半島

信陽森林半島位於信陽市南灣管理區南灣街182號，總地盤面積約為147,841平方米，由本公司及獨立第三方各佔50%權益的附屬公司建業信陽開發。

我們分四期開發信陽森林半島。截至二零零八年三月三十一日，一期部份已竣工，部份仍在建，而二、三及四期則持作未來發展。該項目包括別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇及商舖。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

規劃建設期.....	二零零七年七月至二零零八年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	79.6
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	4.6
已竣工總建築面積(平方米).....	43,205
在建規劃總建築面積(平方米)	22,176

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	43,048	157
在建可出售總建築面積(平方米)	19,473	2,651
已售及預售可出售總建築面積(平方米)	30,688	157
已售及預售可出售建築面積百分比(%)	49%	6%
規劃單位總數	464	22

業 務

二期

規劃建設期.....	二零零八年四月至二零零八年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	16.8
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	102.2
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	72,515

三期

規劃建設期.....	二零零八年十一月至二零零九年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	8.2
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	68.6
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	42,113

四期

規劃建設期.....	二零零九年三月至二零一零年十一月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	9.1
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	103.1
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	46,000

信陽南灣燕尾島項目

信陽南灣燕尾島項目位於信陽市南灣管理區賢山村，總地盤面積約27,467平方米，由本公司及獨立第三方各佔50%權益的附屬公司建業信陽開發。

截至二零零八年三月三十一日，信陽南灣燕尾島項目持作未來發展。根據我們的項目計劃，該項目包括多層公寓樓宇。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零一零年六月至二零一一年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	8.8
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	80.6
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	32,961

信陽南灣水產站項目

信陽南灣水產站項目位於信陽市南灣管理區上垸路，總地盤面積約88,671平方米，由本公司及獨立第三方各佔50%權益的附屬公司建業信陽開發。

截至二零零八年三月三十一日，信陽南灣水產站項目持作未來發展。根據我們的項目計劃，該項目包括聯排別墅及多層公寓樓宇。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年十月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	39.4
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	224.6
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	115,272

駐馬店市

駐馬店項目

駐馬店項目位於駐馬店市金山路東及淮河大道北，總地盤面積約為226,274平方米，由本公司全資附屬公司建業駐馬店開發。

我們分五期開發駐馬店項目 — 駐馬店綠色家園(一期)以及駐馬店森林半島(二至五期)。截至二零零八年三月三十一日，駐馬店綠色家園(一期)及駐馬店森林半島(二及三期)已竣工，而駐馬店森林半島(四期)仍在建，駐馬店森林半島(五期)則持作未來發展。該項目包括別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括會所、幼稚園及游泳館)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

駐馬店綠色家園(一期)

建設期.....	二零零四年二月至二零零五年六月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	100.1
已竣工總建築面積(平方米).....	67,713

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	57,375	4,894
已售可出售總建築面積(平方米)	57,375	2,951
已售可出售建築面積百分比(%)	100%	60%
單位總數.....	351	47

駐馬店森林半島(二期)

建設期.....	二零零六年二月至二零零七年六月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	80.3
已竣工總建築面積(平方米).....	59,208

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	57,453	1,755
已售可出售總建築面積(平方米)	57,211	752
已售可出售建築面積百分比(%)	99%	43%
單位總數.....	390	31

業 務

駐馬店森林半島(三期)

建設期.....	二零零七年三月至二零零八年二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	57.4
已竣工總建築面積(平方米).....	40,468

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	38,950	1,464
已售可出售總建築面積(平方米)	38,750	1,464
已售可出售建築面積百分比(%)	99%	100%
單位總數.....	318	18

駐馬店森林半島(四期)

規劃建設期.....	二零零七年十一月至二零零八年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	33.9
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	45.3
在建規劃總建築面積(平方米)	48,397

	住宅
在建可出售總建築面積(平方米)	48,395
預售可出售總建築面積(平方米)	12,706
預售可出售建築面積百分比(%)	26%
規劃單位總數	132

駐馬店森林半島(五期)

規劃建設期.....	二零零八年六月至二零零九年八月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	14.8
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	140.8
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	90,897

許昌市

許昌項目



許昌項目位於許昌市建安大道與魏文路交界，總地盤面積約為41,374平方米，由本公司全資附屬公司建業許昌開發。

我們分兩期開發許昌項目 — 許昌帕拉帝奧及許昌美茵湖。截至二零零八年三月三十一日，許昌帕拉帝奧及許昌美茵湖已竣工。該項目包括小高層公寓樓宇、商舖及配套设施(包括地下室及會所)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

許昌帕拉帝奧

建設期.....	二零零四年九月至二零零六年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	145.5
已竣工總建築面積(平方米).....	64,953

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	46,857	10,844
已售可出售總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	39,065	1,754
已售可出售建築面積百分比(%)	83%	16%
單位總數.....	222	61

(1) 已售可出售總建築面積並不包括向訂有售後返租及回購安排的買家所出售及預售可出售總建築面積約3,713平方米的商舖。根據回購權，買家有權於物業銷售或完成日期(視乎情況而定)後兩或三個月起計三年內向本集團出售物業。出售該等商舖所得收益尚未於本招股章程附錄一A會計師報告的財務報表確認。詳情請參閱本招股章程「一本集團所用物業」及「財務資料」兩節。

業 務

許昌美茵湖

建設期.....	二零零六年十二月至二零零七年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	83.8
已竣工總建築面積(平方米).....	40,218

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	26,612	8,839
已售可出售總建築面積(平方米)	21,713	7,072
已售可出售建築面積百分比(%)	82%	80%
單位總數.....	217	63

三門峽市

三門峽綠色家園

三門峽綠色家園位於三門峽市陝州路與秦漢路交界，總地盤面積約為73,585平方米，由本公司全資附屬公司建業三門峽開發。

我們分兩期開發三門峽綠色家園。截至二零零八年三月三十一日，一期已竣工，而二期則持作未來發展。該項目包括別墅、多層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括游泳館及會所)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零三年十一月至二零零六年十一月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	57.5
已竣工總建築面積(平方米).....	35,105

	住宅
已竣工可出售總建築面積(平方米)	32,851
已售可出售總建築面積(平方米)	30,815
已售可出售建築面積百分比(%)	94%
單位總數.....	188

二期

規劃建設期.....	二零零八年五月至二零零九年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	16.6
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	53.7
持作未來後發展的規劃總建築面積(平方米).....	41,000

三門峽銀座

三門峽銀座位於三門峽市六峰路與黃河路交界，總地盤面積約為12,285平方米，由本公司全資附屬公司建業三門峽開發。

截至二零零八年三月三十一日，三門峽銀座已竣工。該項目包括小高層公寓樓宇及商舖。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零五年十月至二零零六年十一月	
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	90.7	
已竣工總建築面積(平方米).....	26,775	
	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
已竣工可出售總建築面積(平方米)	9,794	12,364
已售可出售總建築面積(平方米)	9,794	12,228
已售可出售建築面積百分比(%)	100%	99%
單位總數.....	177	176

三門峽湖濱廣場

三門峽湖濱廣場位於三門峽市黃河路中段的南部，總地盤面積約為14,834平方米，由本公司全資附屬公司建業三門峽開發。

截至二零零八年三月三十一日，三門峽湖濱廣場已竣工。該項目包括一個地下購物中心。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零五年十二月至二零零六年十一月	
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	102.0	
已竣工總建築面積(平方米).....	26,010	
	<u>商業</u>	
已竣工可出售總建築面積(平方米)	26,010	

三門峽建業•森林半島

三門峽建業•森林半島位於三門峽市甘棠路東及上官路西，總地盤面積約47,154平方米，由本公司全資附屬公司建業三門峽開發。

業 務

截至二零零八年三月三十一日，三門峽建業·森林半島持作未來發展。根據我們的項目計劃，該項目包括小高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年五月至二零零九年六月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	74.7
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	175.1
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	111,267

商丘市

商丘綠色家園

商丘綠色家園位於商丘市文化東路，總地盤面積約為44,551平方米，由本公司全資附屬公司建業商丘開發。二零零六年，商丘綠色家園的一幢樓宇獲河南省建設廳頒發的河南建設工程「中州杯」銀獎—用戶滿意工程。

截至二零零八年三月三十一日，商丘綠色家園已竣工。該項目包括多層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括會所及幼稚園)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零三年三月至二零零四年十一月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	63.5
已竣工總建築面積(平方米).....	53,704

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	46,998	2,699
已售可出售總建築面積(平方米)	46,998	2,699
已售可出售建築面積百分比(%)	100%	100%
單位總數.....	306	16

商丘森林半島

商丘森林半島位於商丘市文化路東，總地盤面積約為40,141平方米，由本公司全資附屬公司建業商丘開發。

截至二零零八年三月三十一日，商丘森林半島已竣工。該項目包括別墅。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零五年五月至二零零六年三月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	49.8
已竣工總建築面積(平方米).....	29,347
	住宅
已竣工可出售總建築面積(平方米)	29,347
已售可出售總建築面積(平方米)	23,145
已售可出售建築面積百分比(%)	79%
單位總數.....	112

商丘桂園

商丘桂園位於商丘市南京路東段，總地盤面積約為92,387平方米，由本公司全資附屬公司建業商丘開發。

我們分四期開發商丘桂園。截至二零零八年三月三十一日，一期及二期工程已竣工。三期及四期則持作未來發展。該項目包括多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零六年九月至二零零七年八月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	56.0
已竣工總建築面積(平方米).....	35,456
	住宅
已竣工可出售總建築面積(平方米)	31,989
已售可出售總建築面積(平方米)	30,178
已售可出售建築面積百分比(%)	94%
單位總數.....	278
	商業
	3,467
	260
	8%
	11

二期

建設期.....	二零零七年七月至二零零七年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	35.5
已竣工總建築面積(平方米).....	23,299
	住宅
已竣工可出售總建築面積(平方米)	23,299
已售可出售總建築面積(平方米)	16,181
已售可出售建築面積百分比(%)	69%
單位總數.....	158

三期

規劃建設期.....	二零零八年四月至二零零八年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	10.5
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	57.5
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	40,132

四期

規劃建設期.....	二零零八年七月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	8.7
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	102.0
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	49,622

濮陽市

濮陽建業城

濮陽建業城位於濮陽縣解放大道北段路西，總地盤面積約為219,883平方米，由本公司全資附屬公司建業濮陽開發。

我們分五期開發濮陽建業城。截至二零零八年三月三十一日，一期及二期已竣工，而三至五期則持作未來發展。該項目包括別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇及配套設施(包括會所及車位)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期及二期

建設期.....	二零零七年一月至二零零八年一月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	100.2
已竣工總建築面積(平方米).....	75,061

住宅

已竣工可出售總建築面積(平方米)	73,114
已售可出售總建築面積(平方米)	56,560
已售可出售建築面積百分比(%)	77%
單位總數.....	492

業 務

三期至五期

	三期	四期	五期
規劃建設期.....	二零零八年四月 至二零零八年 十二月	二零零九年九月 至二零一一年 四月	二零一零年九月 至二零一二年 三月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	19.5	21.9	13.0
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	43.5	232.4	144.1
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	39,046	128,170	76,200

濮陽綠色家園

濮陽綠色家園位於濮陽市華龍區任丘路西段，總地盤面積約為41,511平方米，由本公司全資附屬公司建業濮陽開發。

截至二零零八年三月三十一日，濮陽綠色家園已竣工。該項目包括多層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括幼稚園)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零三年三月至二零零三年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	87.5
已竣工總建築面積(平方米).....	64,239

截至二零零八年三月三十一日，該項目的全部可出售單位已售出。

濟源市

濟源森林半島

濟源森林半島位於濟源市沁源北路2號，總地盤面積約為95,100平方米，由本公司的全資附屬公司建業濟源開發。

我們分三期開發濟源森林半島，截至二零零八年三月三十一日，一期及二期工程已經竣工，三期仍在建。該項目包括別墅、聯排別墅、多層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括會所及幼稚園)。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期及二期

建設期.....	二零零五年九月至二零零七年十月	
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	112.4	
已竣工總建築面積(平方米).....	79,862	
	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
已竣工可出售總建築面積(平方米)	70,080	6,841
已售可出售總建築面積(平方米)	68,593	2,532
已售可出售建築面積百分比(%)	98%	37%
單位總數.....	367	55

三期

規劃建設期.....	二零零七年八月至二零零八年十月	
所涉開發成本(人民幣百萬元)	19.2	
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	24.3	
在建規劃總建築面積(平方米)	28,420	
	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
在建可出售總建築面積(平方米)	28,264	154
預售可出售總建築面積(平方米)	16,656	—
預售可出售建築面積百分比(%)	59%	—
規劃單位總數	183	1

濟源新天地

濟源新天地為住宅項目，位於濟源市商業購物中心宣化大街北，總地盤面積約為19,658平方米，由本公司全資附屬公司建業濟源開發。

截至二零零八年三月三十一日，濟源新天地部份已竣工，部份仍在建。根據我們的項目規劃，該項目將包括SOHO(小型辦公室／家居辦公室)單位及商舖。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零七年一月至二零零八年十二月	
所涉開發成本(人民幣百萬元)	88.8	
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	10.2	
已竣工總建築面積(平方米).....	15,443	
在建規劃總建築面積(平方米)	11,296	
	<u>SOHO單位</u>	<u>商業</u>
已竣工可出售總建築面積(平方米)	—	15,443
在建可出售總建築面積(平方米)	8,992	2,304
已售及預售可出售總建築面積(平方米)	—	7,075
已售及預售可出售建築面積百分比(%)	—	40%
規劃單位總數	170	301

漯河市

漯河森林半島

漯河森林半島位於漯河市嵩山路與淮河路交界，總地盤面積約為115,140平方米，由本公司全資附屬公司建業漯河開發。

我們分四期開發漯河森林半島。截至二零零八年三月三十一日，一期工程已竣工，二期仍在建，而三期及四期則持作未來發展。該項目包括聯排別墅、多層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零六年七月至二零零七年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	135.0
已竣工總建築面積(平方米).....	75,282

	<u>住宅</u>	<u>商業</u>
已竣工可出售總建築面積(平方米)	67,017	5,714
已售可出售總建築面積(平方米)	66,050	886
已售可出售建築面積百分比(%)	98%	16%
單位總數.....	621	14

二期

規劃建設期.....	二零零七年九月至二零零八年九月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	67.4
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	53.4
在建規劃總建築面積(平方米)	58,110

	<u>住宅</u>
在建可出售總建築面積(平方米)	53,613
預售可出售總建築面積(平方米)	27,077
預售可出售建築面積百分比(%)	51%
規劃單位總數	383

三期及四期

規劃建設期.....	二零零八年六月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	36.5
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	190.2
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	106,100

漯河嵩山路項目

漯河嵩山路項目位於漯河市嵩山路西與祈山路東，總地盤面積約為224,516平方米，由本公司及獨立第三方分別佔51%及49%權益的附屬公司建業昌建開發。

我們計劃分五期開發漯河嵩山路項目。截至二零零八年三月三十一日，五期均持作未來發展。根據本集團的項目計劃，該項目包括小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇及商舖。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期至五期

	一期	二期	三期	四期	五期
規劃建設期.....	二零零八年 六月至 二零零九年 十二月	二零零九年 一月至 二零一零年 十二月	二零一零年 一月至 二零一一年 十二月	二零一一年 一月至 二零一二年 十二月	二零一二年 一月至 二零一三年 十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元).....	90.1	47.5	62.8	37.1	46.2
估計竣工項目所需額外開發成本 (人民幣百萬元).....	424.6	223.7	296.0	174.3	217.4
持作未來發展的規劃總建築面積 (平方米).....	142,105	110,000	140,000	80,000	95,594

新鄉市

新鄉建業綠色家園

新鄉建業綠色家園位於新鄉市開發區解放路21號，總地盤面積約為101,677平方米，由本公司全資附屬公司建業新鄉開發。

我們分兩期開發新鄉建業綠色家園，截至二零零八年三月三十一日，該項目已竣工。該項目包括低層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位及幼稚園)。

業 務

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

建設期.....	二零零三年七月至二零零五年六月		
所涉總開發成本(人民幣百萬元)		97.2	
已竣工總建築面積(平方米).....		68,202	
		<u>住宅</u>	<u>商業</u>
已竣工可出售總建築面積(平方米)		58,933	7,726
已售可出售總建築面積(平方米)		58,933	4,511
已售可出售建築面積百分比(%)		100%	58%
單位總數.....		370	41

二期

建設期.....	二零零四年十一月至二零零七年五月		
所涉總開發成本(人民幣百萬元)		128.5	
已竣工總建築面積(平方米).....		72,153	
		<u>住宅</u>	
已竣工可出售總建築面積(平方米)		68,482	
已售可出售總建築面積(平方米)		66,827	
已售可出售建築面積百分比(%)		98%	
單位總數.....		370	

新鄉金龍項目

新鄉金龍項目位於新鄉市開發區南二環北及豐華街西，總地盤面積約為49,609平方米，由本公司及獨立第三方分別佔60%及40%權益的附屬公司建業金龍開發。

截至二零零八年三月三十一日，新鄉金龍項目持作未來發展。根據我們的項目計劃，該項目包括別墅、高層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零八年六月至二零一零年五月	
所涉開發成本(人民幣百萬元)		27.2
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)		211.3
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)		97,074

南陽市

南陽綠色家園



南陽綠色家園位於南陽市漢畫館東，總地盤面積約為48,008平方米，由本公司全資附屬公司建業南陽開發。

截至二零零八年三月三十一日，南陽綠色家園已竣工。該項目包括低層公寓樓宇及配套設施(包括會所及幼稚園)。

該項目的總建築面積約為54,634平方米。截至二零零八年三月三十一日，該項目的所有可出售單位均已售出。

南陽桃花島



南陽桃花島位於南陽市伏牛路與長江路交叉口北，總地盤面積約為22,667平方米，由本公司全資附屬公司建業南陽開發。

截至二零零八年三月三十一日，南陽桃花島已竣工。該項目包括別墅及商舖。

該項目的總建築面積約為18,888平方米。截至二零零八年三月三十一日，除一間商舖外，該項目的所有可出售單位已售出。

安陽市

安陽桂花居



安陽桂花居位於安陽市開發區黃河大道32號，總地盤面積約為60,554平方米，由本公司全資附屬公司建業安陽開發。

業 務

截至二零零八年三月三十一日，安陽桂花居已竣工。該項目包括別墅、低層公寓樓宇、商舖及配套设施(包括會所)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期.....	二零零四年十二月至二零零六年十二月
所涉總開發成本(人民幣百萬元)	102.8
已竣工總建築面積(平方米).....	56,300

	住宅	商業
已竣工可出售總建築面積(平方米)	52,337	3,269
已售可出售總建築面積(平方米)	52,337	—
已售可出售建築面積百分比(%)	100%	—
單位總數.....	271	1

開封市

開封鄭開森林半島

開封鄭開森林半島位於開封市漢興路北，總地盤面積約為458,013平方米。我們計劃分八期開發開封鄭開森林半島。一至六期由本公司附屬公司建業森林半島開發。建業森林半島的60%權益由本集團擁有，餘下40%權益由開封市大宏房地產開發有限公司擁有。開封市大宏房地產開發有限公司亦是建業大宏的少數股東。建業大宏60%權益由本集團擁有，餘下40%權益由相同少數股東擁有。七期及八期則由建業大宏開發。

截至二零零八年三月三十一日，我們已投得一至六期發展項目所需土地，惟仍未取得有關的土地使用權證，而七及八期持作未來發展，我們已取得有關的土地使用權證。根據本集團的項目計劃，該項目包括別墅、低層公寓樓宇、小高層公寓樓宇、高層公寓樓宇、商舖及配套设施(包括車位及地下室)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

七期

規畫建設期.....	二零一零年二月至二零一一年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	35.0
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	222.7
持作未來發展的規畫總建築面積(平方米)	130,930

八期

規劃建設期.....	二零一零年五月至二零一二年五月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	35.0
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	224.0
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	130,928

開封建業大宏城市花園

開封建業大宏城市花園位於開封市的黃河大街及金耀路交界處，其佔有一幅總地盤面積約為151,824平方米的劃撥土地。該項目由本公司擁有60%及獨立第三方擁有40%的附屬公司建業大宏開發。

我們受開封市住房制度改革委員會辦公室所託，開發開封建業大宏城市花園為經濟適用房。我們分兩期開發開封建業大宏城市花園。截至二零零八年三月三十一日，一期在建，而二期持作未來發展。根據我們的項目發展計劃，該項目包括低層公寓樓宇、商舖及配套設施(包括車位)。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

一期

規劃建設期.....	二零零七年十一月 ⁽¹⁾ 至二零零八年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	96.1
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	137.9
在建規劃總建築面積(平方米)	208,000

	住宅	商業
在建可出售總建築面積(平方米)	158,080	29,120
預售可出售總建築面積(平方米)	—	—
預售可出售建築面積百分比(%)	—	—
規劃單位總數	1,882	480

(1) 開封市人民政府要求本集團於取得建築工程施工許可證之前開始開發該項目。倘項目公司未獲得該等許可證前動工，或會被徵收介乎有關建築合約應付代價1%至2%的罰款。然而，我們的中國法律顧問表示，根據開封市建設委員會(即負責簽發建築工程施工許可證的開封市政府部門)的確認，建設開封建業大宏城市花園的物業並無嚴重違反中國有關建設及管理物業的法例及法規。各控股股東同意訂立以本集

業 務

團為受益人的彌償契約，倘本集團因未於其物業項目動工前取得建築工程施工許可證而被中國政府機構施加或索取的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支，控股股東及胡先生均會彌償本公司。詳情請參閱「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 我們所持建業大宏城市花園項目工程劃撥土地權益有限，開發項目所得收益或會較於出讓土地發展的項目少」一節。我們隨後於二零零八年四月取得建築工程施工許可證。

二期

規劃建設期.....	二零零八年十二月至二零零九年十二月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	—
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	45.9
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	40,272

中牟縣

中牟聖安德魯斯項目

中牟聖安德魯斯項目位於中牟縣雁鳴湖景區，總地盤面積約為836,000平方米，由本公司擁有60%權益及獨立第三方擁有40%的附屬公司建業聖安德魯斯開發。

截至二零零八年三月三十一日，中牟聖安德魯斯項目持作未來發展。根據本集團的項目計劃，該計劃包括聯排別墅、多層公寓樓宇及商舖。

截至二零零八年三月三十一日的項目詳情如下：

規劃建設期.....	二零零九年五月至二零一三年五月
所涉開發成本(人民幣百萬元)	214.5
估計竣工項目所需額外開發成本(人民幣百萬元)	1,585.9
持作未來發展的規劃總建築面積(平方米)	850,000

其他項目

資園

我們於二零零七年獲河南省國土資源廳委任，代表河南省國土資源廳管理鄭州資園的開發。

資園位於鄭州市東風東路，由本公司全資附屬公司建業河南為河南省國土資源廳開發。截至二零零八年三月三十一日，總地盤面積約為74,568平方米而規劃總建築面積約為183,582平方米的資園仍在興建。我們於二零零七年十一月開始開發資園，按照本集團目前的項目計劃預計於二零零八年十月竣工。我們現正根據與河南省國土資源廳訂立的合同開發資園，主要按固定回報率售予河南省國土資源廳指定的買家(包括其僱員)。少量單位或會售予公眾。合約總額預計約為人民幣335.1百萬元，即開發項目所涉及的總成本(包括收購土地的成本及建築成本)加上總成本若干百分比的溢價(即管理開發項目的費用)。董事相信與河南省國土資源廳合作開發上述公共項目，可增進與當地政府的關係。二零零七年，該合同所得收益約為人民幣141.0百萬元。該項目不視為本集團項目，並無列入本招股章程附錄四物業估值報告。

入賬時，本集團將該項目所得收益視為因本招股章程附錄一A會計師報告所載建築合約所得收益。

洛陽華陽廣場

二零零七年五月十一日，我們與亞洲世界發展、文星投資及洛陽中亞訂立合作開發及股權轉讓協議(「**合作協議**」)。二零零八年二月二十四日，我們訂立合作協議補充協議(與合作協議合稱「**該等合作協議**」)。訂立該等合作協議當日，亞洲世界發展持有洛陽中亞全部權益。洛陽中亞乃從事洛陽華陽廣場住宅及商用物業項目的發展。根據該等合作協議，亞洲世界發展同意於香港成立新公司(即國星)，並於二零零八年三月三十一日前向新公司轉讓所持洛陽中亞全部股權(「**洛陽中亞轉讓**」)。亞洲世界發展進一步同意以代價人民幣350.0百萬元向文星投資出售國星的全部股權(「**國星收購**」)。本集團、一名獨立第三方及文星投資其中一名董事全資擁有的公司分別擁有文星投資65%、20%及15%股權。根據該等合作協議的條款，文星投資須於二零零八年六月三十日或之前支付全部代價，計劃於二零零八年六月三十日完成國星收購。亞洲世界發展、國星及洛陽中亞均為獨立第三方。

國星收購須達成以下條件方可作實：(i)完成洛陽中亞轉讓；(ii)國星通過董事會決議案，批准委任文星投資指定人士分別擔任國星及洛陽中亞董事；及(iii)文星投資向亞洲世界發展付清代價。截至最後可行日期，國星已註冊成立，亞洲世界發展已向國星轉讓所持

洛陽中亞的全部股權。根據合作協議，洛陽中亞已成立負責洛陽華陽廣場項目發展的指揮部，負責包括但不限於文物勘察、地質考察、場地規劃、設計、建設、監察、檢測、銷售及市場推廣和建設休閒設施。洛陽中亞已委任文星投資指定的人員主理指揮部。文星投資及建業中國亦同意向洛陽中亞提供資金開發洛陽華陽廣場。

根據有關文星投資的股東協議，我們須支付國星收購總代價的80%，即人民幣280百萬元。截至最後可行日期，本集團已向亞洲世界發展支付合共人民幣80百萬元，作為國星收購總代價一部份。我們預計以全球發售所得款項淨額約14%或218.0百萬港元用於國星收購。根據該等合作協議，倘本集團不能及時支付代價的任何部份，而導致該等合作協議終止，我們會喪失已支付亞洲世界發展的代價。根據文星投資兩名其他股東與本集團訂立的有關文星投資的股東協議，我們須承擔該項目總投資的80%，而另外兩名股東中持有文星投資20%股權的股東，須負擔文星投資於洛陽華陽廣場總投資餘下20%。餘下股東為此項目的經理，訂約各方同意彼毋須向該項目提供資金。按本集團所持文星投資股權計算，我們可分享文星投資的65%溢利及股息。

國星收購完成後，國星集團及洛陽中亞各自成為文星投資的全資附屬公司，本公司因而間接擁有國星集團及洛陽中亞的65%權益。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 本集團收購的新項目公司未必能按現時預計時間完成，甚至無法完成」、「歷史、發展及集團架構 — 近期發展 — 收購國星」及「財務資料 — 近期發展」各節。

洛陽華陽廣場位於洛陽市九都路及延安路交界處。洛陽中亞持有總地盤面積約為290,171平方米及規劃總建築面積約為966,945平方米土地的土地使用權證。截至二零零八年三月三十一日，洛陽華陽廣場持作未來發展。洛陽中亞的建設工程已於二零零八年四月動工，並預期於二零一二年五月竣工。項目的估計總開發成本(不包括土地收購成本)約人民幣2,401百萬元。根據該等合作協議，文星投資及洛陽中亞同意洛陽華陽廣場將包括總建築面積約為30,002平方米的一幢辦公大樓及兩幢公寓大樓。倘有關物業達成所有預售條件，則

會以地價人民幣58.5百萬元、支付予政府部門的實際費用金額、實際建築成本及任何相關應付稅項總和的代價預售予亞洲世界發展指定的一間或多間第三方公司。於二零零八年四月，就該項目若干單位向洛陽中亞簽發預售許可證。

物業開發

雖然我們的項目具體規劃及實施行動的性質及次序各不相同，但我們的物業一般項目開發程序的主要要素概述如下。我們採納一套由規劃、設計及建設至預售、銷售以及售後服務的經營理念。下表為我們的物業開發程序概要：

擇地及購地	證書、許可證及牌照	融資、項目規劃及設計	建築工程、採購及質量控制	預售及銷售	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> • 地盤鑑定／評估／選擇 • 可行性研究 • 環境影響評估 • 公開招標、拍賣或掛牌出讓及訂立土地使用權出讓合同或土地使用權轉讓協議 • 支付地價／轉讓代價 	<ul style="list-style-type: none"> • 國有土地使用證 • 建設用地規劃許可證 • 建設工程規劃許可證 • 建築工程施工許可證 • 預售許可證 	<ul style="list-style-type: none"> • 融資 • 深度市場分析及項目定位 • 總規劃設計、建築設計及圖則 	<ul style="list-style-type: none"> • 挑選承建商 • 建築監理 	<ul style="list-style-type: none"> • 預售許可證申請 • 銷售及銷售管理 • 交付物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 按揭貸款及登記協助 • 投訴處理 • 客戶數據庫建立及管理

擇地

擇地為我們物業開發程序的基礎步驟。我們的投資發展中心負責為不同物業開發項目物色地盤及估值。選擇開發項目地盤時，我們一般採用以下一項或多項標準：

- 開發地盤的地理位置，例如周邊環境及便利設施、鄰近及易於進入城市中心或商業區；
- 鄰近開發地盤的物業市場狀況；
- 當地城區規劃及規格；
- 當地政府提供或安排提供的基礎設施；
- 估計成本、投資及財務回報；
- 政府對相關地盤開發的特別規定；及
- 適用區域法規及政府優惠政策。

我們的投資發展中心與營銷管理中心緊密合作，以評估地盤的市場定位及市場銷售潛力。計劃收購土地後，我們會編撰可行性研究報告，以供我們的戰略投資委員會代表董事會審批。

購地

二零零二年七月前，房地產開發企業可透過與地方政府機關訂立土地使用權出讓合同而獲得土地使用權。自二零零二年七月一日起，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，規定作工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品房開發的土地使用權須由中國政府透過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式授出。二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(二零零七年十一月一日起生效)，規定作工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品房開發的土地須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式授出。土地使用權證不會於根據土地使用權出讓合同繳清地價前發出，而土地使用權證亦不會按已付地價的比例而個別發出。我們的中國法律顧問表示，如有關土地出讓合同訂明分期付款安排，則該等法規亦不會禁止我們分期支付地價。

截至二零零八年三月三十一日，我們獲得43項物業項目之土地使用權，已竣工及規劃總建築面積約7,623,869平方米。我們於二零零二年七月一日前透過與河南省國土資源局訂立土地使用權出讓合同獲得七幅土地的土地使用權。二零零二年七月一日後，我們透過公開招標、拍賣或掛牌出讓收購32幅土地的土地使用權以及一幅劃撥土地。公開招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權的受讓人可私人出售獲授的土地使用權，惟須遵守有關土地使用權出讓合同及相關法律與法規的條款及條件。因此，在法律許可的情況下，除透過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序收購土地外，我們可選擇在二手市場透過協商轉讓收購土地。我們透過收購擁有土地使用權的公司獲取三幅土地的土地使用權。我們公司亦會考慮於時機合適時透過合作開發安排自第三方獲得土地使用權以增加土地儲備。

截至二零零八年三月三十一日，我們規劃總建築面積約755,462平方米的在建土地及規劃總建築面積約4,047,071平方米的持作未來發展土地已獲得相關土地使用權證。此外，截至二零零八年三月三十一日，我們就五個項目規劃總建築面積約2,017,258平方米的土地訂立土地使用權出讓合同或土地使用權轉讓協議，並已申請或正申請相關土地使用權證。

證書、許可證及牌照

獲得開發土地的權利後，我們即開始申請動工及銷售物業所需各項許可證及牌照。倘土地使用權透過出讓獲得，則土地使用權出讓合同為申請以下證書、許可證及牌照的先決條件：

- **國有土地使用證。** 擁有使用土地權利的證明；
- **建設用地規劃許可證。** 授權發展商對土地進行測量、規劃及設計的許可證；
- **建設工程規劃許可證。** 表明政府批准發展商的項目整體規劃及設計，容許發展商申請建築工程施工許可證的證明；
- **建築工程施工許可證。** 開始施工所需的許可證；及
- **預售許可證。** 授權發展商開始預售在建物業的許可證。

房地產發展商須首先取得有關國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證(連同建築工程施工許可證，統稱為「四證」)，方可取得建築工程施工許可證，其後才可展開物業開發工程。除本招股章程所披露者外，截至最後可行日期，我們已取得在建物業所需的「四證」(已考慮當日各物業的發展程度)。

融資

我們的物業開發項目主要透過預售及銷售所得款項、銀行貸款、內部資金與股東注資融資。於營業紀錄期間，我們亦曾以信託安排及售後返租及回購安排為若干物業開發項目融資。該等安排的其他詳情請參閱本招股章程「一 我們所用物業」及「財務資料」兩節。截至二零零七年十二月三十一日，我們的未償還銀行貸款約為人民幣1,249.3百萬元。董事相信我們一直與中國各大商業銀行維持良好業務關係。二零零二年，我們獲中國農業銀行河南省分行評為「AAA 信用等級客戶」及獲中國建設銀行股份有限公司評為「河南總行重點客戶」。二零零六年，我們與中國銀行股份有限公司河南省分行訂立戰略合作協議，彼等將於

其分行網絡展示我們新推出物業項目的宣傳資料，並協助推廣我們的物業，而我們則協助銀行向物業買家宣傳其房屋按揭貸款服務。我們亦於二零零六年獲河南省銀行業協會評為「河南省銀行業信用優良客戶」。

中國政府部門已頒佈多項規定，監管開發項目的融資：

- 二零零三年六月五日，人民銀行發出《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》(銀發[2003]121號)，禁止商業銀行為支付地價提供貸款，亦限制為開發豪宅提供貸款。因此，房地產發展商僅可使用自身資金支付地價。根據二零零四年九月二日中國銀行業監督委員會發出的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(銀監發[2004]57號)，任何申請物業開發貸款的房地產發展商開發所需項目資金不少於35%須來自本身的營運資金。商業銀行不得向欠缺「四證」的項目提供任何貸款。
- 二零零五年三月十六日，人民銀行發出《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》(銀發[2005]61號)，規定住房價格急長的城市及地區，自二零零五年三月十七日起，按揭物業的最低首付款項由購買價的20%調高至30%。商業銀行可根據中國相關政府部門公佈的不同城市或地區的房地產價格升幅釐定最低首付款項的百分比。
- 二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006]37號)。二零零七年九月二十七日，人民銀行及銀監會發出《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)。該等通知規定商業銀行不得向資金總額少於擬開發項目總投資額35%的房地產發展商提供貸款。在物業按揭方面，自二零零六年六月一日起，首期款項不得少於購買價30%，惟購買建築面積不足90平方米自住房屋的買家則仍可繳付購買價20%作為首付款項。

商業銀行提供的貸款僅可用於銀行所在地區內的房地產發展項目。

- 建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外管局於二零零六年七月十一日聯合頒佈的《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)規定，倘外資房地產開發企業(至少部份由外國投資者擁有)並無全數繳納註冊資本或並無取得國有土地使用證或擁有少於開發項目所需資金35%的資金，則不得於中國境內或境外獲得貸款。此外，國家外管局不會登記任何向該等外資房地產開發企業提供的海外貸款。
- 二零零六年七月二十二日，銀監會頒佈《中國銀行業監督管理委員會關於進一步加強房地產信貸管理的通知》(銀監發[2006]54號)，規定：(i)改進所有房地產貸款的信貸風險分級機制；(ii)禁止金融機構向資金少於項目(不包括經濟適用房)所需總資金35%或「四證」不全的不合資格房地產發展商提供貸款；(iii)設立適當的貸款條款，且不得以房地產開發貸款的名義提供營運資金貸款；(iv)嚴格限制向囤積土地或房屋及擾亂市場秩序的發展商提供新貸款；(v)防止發展商透過分拆或滾動開發項目策略取得貸款；及(vi)加強提供貸款後的管理。所有金融機構須嚴格遵照房地產項目進度提供貸款，並加強對發展商整個動用貸款過程的整體監管。
- 二零零七年七月十日，國家外管局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(滙綜發[2007]130號)。該通知其中規定：(i)國家外管局各支局不再為於二零零七年六月一日或之後獲商務主管部門發出批准證書並於商務部登記的外資房地產企業進行外債登記或外債結滙核准手續，及(ii)國家外管局各支局不再為於二零零七年六月一日或之後獲地方政府商務部門發出批准證書但未向商務部登記的外資房地產企業進行外滙登記(包括更改登記)或資本戶口結售滙手續。該通知限制外資房地產企業通過離

岸貸款或離岸股本集資於離岸集資的能力。我們的中國法律顧問確認嘉德置地的投資不屬於境外負債，而我們已向有關監管機關辦理所有必需程序，此通知對嘉德置地的投資並無影響。我們的中國法律顧問進一步確認，根據此通知，本公司中國附屬公司可合法將全球發售所得款項注資撥付本集團的土地採購或物業開發。然而，我們無法保證可以為我們的中國營運附屬公司及時取得符合中國法律及規定的全部所需許可證或登記。根據《中華人民共和國外資企業法》，外國投資企業須就註冊資本的增加或轉讓向有關工商管理部門申請登記。有關法律或國家外管局及商務部並無規定遞交及辦理登記的時間。根據我們的過往有關增加我們的中國附屬公司註冊資本的經驗，辦理登記的時間約為45個營業日。我們的中國法律顧問確認我們的中國附屬公司申請有關登記並無重大法律障礙。

- 二零零七年八月三十日，全國人大常務委員會頒佈於同日生效的經修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》。該管理法規定國家可為公眾利益收回國有土地及／或建於國有土地上由企業或個人擁有的房屋。地方中國政府會就收回國有土地及／或清拆房屋賠償企業或個人損失。然而，倘我們的項目即將或已經使用的土地遭收回，則我們未必可全數收回收購土地的成本或開發地盤或建造房屋的開支。於此情況下，我們的土地儲備會減少，或會嚴重損害我們的業務、財務狀況及經營業績。
- 二零零七年九月二十七日，人民銀行及銀監會發出《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)，進一步加強現有商業性房地產借貸政策，並訂立以下規定，其中包括：
 - (i) 商業銀行貸款僅可用於該行所在地區的物業發展項目；及
 - (ii) 已購買住宅物業後再次以按揭貸款購買物業的買家，首付款項須繳付不少於購買價40%，而貸款利率不可少於人民銀行頒佈的基準利率1.1倍；而購買建築面積90平方米或以下物業的首次買家必須繳付購買價最少20%作為首付款項，而購買建築面積90平方米以上的首次買家則須繳付購買價最少30%作為首付款項。

二零零七年十二月五日，人民銀行與銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發[2007]452號)，闡明買家獲得物業按揭貸款的次數須以家庭為計算基準，即包括借貸人及其配偶和未成年子女。

此外，為避免中國經濟發展過快，中國政府最近實施多項措施，包括二零零六年五月二十四日頒佈以稅務、銀行信貸及土地政策規管房屋需求的政策。自二零零六年七月起，人民銀行已多次調高商業銀行的人民幣儲備金比率，將人民幣儲備金比率由二零零六年七月五日的7.5%調高至自二零零八年五月二十日起生效的16.5%。人民幣儲備金比率規定即銀行提供貸款時須保留的最低金額。人民銀行的決定限制商業銀行可借出的金額，或會嚴重不利我們取得商業銀行融資的能力。

項目規劃及設計

我們的產品研發部負責研發物業項目，並將物業開發程序系統化及產品標準化。該部門為我們的項目設計及建築工程提供標準化程序，以保持一貫的產品高質素。董事相信項目系統化及標準化亦有助控制成本、質量及項目進度。

產品設計部負責監督我們物業項目的建築設計及內部設計的進程及質素。我們的產品設計部亦與工程管理部及營銷管理中心緊密合作，並考慮有關產品組合、項目位置及市場狀況的推薦意見。

我們將項目的不同設計工程外判予第三方設計公司及房地產顧問，包括整體規劃、建築設計、景觀設計及內部設計。近來，我們聘請本地及國際設計公司設計項目總體規劃。我們亦與知名設計公司訂立戰略合作協議，以確保我們的項目施工設計獲得優先服務。

建築工程、採購及質量控制

我們並無自設建設團隊。我們的建築工程通過各物業項目的招標程序外判予第三方建築公司。我們一般為各項目聘用多個承包商。招標採購部視乎(其中包括)承包商的聲譽及報價而挑選建築公司。我們於投標期間對承包商進行盡職檢查後，方會批出承包合約。

我們於招標過程中一般審閱有關公司的過往紀錄、行業聲譽、資歷證書、管理及質量監控系統以及其他必要資料，以評估就我們建築合約提交標書的承包商是否適合。截至二零零八年三月三十一日，我們就各物業開發工程聘用30名承包商，全部均為獨立第三方。該等承包商與我們一般保持一至三年的業務關係。

我們的標準建築合同一般規定根據中國政府機關每季公佈有關材料、設備及部件的參考價決定應付的協定價格，而該價格或會於建築完工時按照當時最新參考價調整。我們亦或須在若干情況下(如建築設計變更導致的成本)向承包商支付超出協定成本的額外款項。我們的建築工程所需設備及建築材料一般由承包商採購，惟電梯、門窗及水管等特定材料則由我們的招標採購部集中採購。該等承包商可自行聘用分包商協助提供服務，惟承包商須就該等分包商的任何行動或失誤向我們負責。建築合同載有承包商就建築質素及準時完工的保證。倘工程延期或質素欠佳，則承包商或須根據建築合同支付預先協定的賠償。我們要求承包商遵守有關建築項目質素的中國法律及法規，以及我們於建築合約列明的標準及規格。承包商亦須履行質量控制程序，包括檢查材料及供應、實地視察及編製進度報告。

我們的工程監理部負責監察建築工程的質素及進度。截至二零零八年三月三十一日，工程監理部166名僱員中約133名僱員為專業合資格建築師或工程師。本集團亦聘請獨立監理公司對所有項目進行質量及安全控制檢查。為確保承包商的服務質素，我們建築合約一般於施工期間提供按進度的付款，並在工程完成後一段預先協定時間內保留總建築工程成本的5%，以確保我們可就任何潛在建築缺陷索償。兩年保留期屆滿時，保留金額結餘將支付予承包商。於營業紀錄期間，我們的保留金額概無低於我們就糾正建築缺陷而應付的金額。我們於營業紀錄期間與主要承包商並無任何個別或共同對我們的業務及經營業績或會有重大不利影響的糾紛。

根據中國法律，建築公司須就建築工程所導致的個人受傷、意外及身亡承擔主要民事責任，如果該等個人受傷、意外、身亡是由於建築公司引致的。倘建築公司未能全部補償傷者，則在建物業的業主亦須承擔補充責任。倘有關傷害由在建物業業主的過錯引致，則有關業主亦可能承擔個人受傷、意外及身亡的民事責任。由於我們已實施上述步驟預防工程意外及個人受傷，故此我們的中國法律顧問表示，即使本集團面臨個人受傷索償，作為業主，我們一般能夠保障自身利益。截至現時為止，我們並無經歷任何物業的破壞及損毀，或遭任何相關個人受傷的索償，而我們的項目工地於營業紀錄期間亦無發生任何重大個人受傷事故。我們不會就承包商的勞工問題負責。我們或須承擔因承包商未遵守中國法律

而面對的環境、社會或安全風險，但建築合約規定我們可向承包商就所造成的損失追討賠償。我們要求承建商於工程中遵守我們的項目於建築工人的建築合同列明的準則及規格，以確保本集團項目地盤的安全及遵守中國法律及規定(包括環境、社會及安全規則)。我們亦聘請獨立監理公司檢查本集團項目的質素及安全控制性能。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度，我們單一最大供應商採購額(不包括購買土地)分別佔各期間我們的總採購額約7.2%、4.6%及10.4%，而自我們的五大供應商採購額分別佔各期間我們的總採購額約24.8%、14.3%及31.5%。截至最後可行日期，董事、其聯繫人或持有本集團已發行股本5%以上的股東概無擁有我們五大供應商任何權益。

預售

我們計劃於建築完工前預售物業。根據於二零零四年及二零零七年修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)及《中華人民共和國城市房地產管理法》，預售特定物業前須符合下列條件：

- 必須全數繳付地價，並已取得相關土地使用權證；
- 必須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 撥入物業項目(物業單位預售)開發的款項不得少於項目總投資額的25%，並須訂明項目進度、預計完工日期及建築工程交付日期；及
- 必須自縣級建設部門或房地產行政機關取得商品房預售許可證。

此外，根據於二零零五年修訂的《河南省城市房地產開發經營管理條例》(豫人常[2002]12號)，我們必須完成過半數的項目建築工程，並已確定建築進度及交付日期，方會獲發河南省項目的預售許可證。

根據預售辦法，預售物業項目完工前，預售所得款項僅可用作相關預售物業項目的建設。鄭州市房地產管理局通過地方規則，規定各預售項目須設立專門託管賬戶寄存預售所得款項。本公司並無為鄭州市各預售物業項目設立專門託管賬戶，因此並非完全符合地方措施。然而，該規則並無列明未能符合有關規定的罰則，而鄭州市房地產管理局以書面形式向我們確定，該規則自其實施以來並無執行，亦無因任何實體(包括本集團)未遵守有關規定而向其徵收罰款。我們的中國法律顧問表示，本集團不會因上述未能符合有關規定而面臨中國政府機關徵收罰款的重大法律風險。

有關預售法規的詳情，請參閱本招股章程附錄六「關於房地產行業的中國法律概要 — 關於中國房地產行業的法律監管 — 房地產轉讓及銷售 — 商品房的銷售」一節。

本集團的若干物業根據售後返租及回購安排出售或預售。我們的中國法律顧問確認，根據售後返租及回購安排預售物業並非完全符合中國法規，而有關附屬公司或須支付最高人民幣30,000元的罰款。詳情請參閱「一本集團所用物業」一節。

銷售及市場推廣

我們通過營銷管理中心進行銷售。本集團的營銷管理中心負責規劃及制定銷售及市場推廣策略，亦負責進行市場研究、設立及制定市場推廣策略以及設計廣告。我們向營銷僱員提供房地產基礎知識、銷售及市場推廣及有關房地產業的法律及法規培訓。

我們在報刊及戶外廣告牌等媒體以及電台廣播登出廣告。我們亦設立實地接待中心以展示各物業開發項目的資料。二零零一年，我們成立「建業會」以增加客戶的忠誠度。作為本集團的市場推廣策略的關鍵部份，我們贊助獨立第三方河南省的唯一國家級足球隊 — 建業足球俱樂部，董事相信此舉可增強本集團在河南省及中國其他地區的品牌知名度。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的最大客戶貢獻的收益佔本集團的總收益的百分比分別約為0.67%、0.98%及7.7%。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶應佔收益百分比低於本集團的總收益30%。截至最後可行日期，董事、其聯繫人或持有本集團5%以上已發行股本的股東概無擁有本集團的五大客戶任何權益或與五大客戶有關連。

於二零零八年五月一日，我們與嘉德置地持有30%權益的 Farsighted International Limited (「Farsighted International」) 簽訂具法律約束力的框架協議。根據框架協議，我們同意向 Farsighted International 在中國成立的一間或多間項目公司出售鄭州置地廣場項目商場部份規劃總建築面積約54,164平方米的地下第一層至首四層連同260個車位，代價總額為人民幣394.3百萬元(或須根據框架協議條款而調整)。正式預售合同將於達成若干條件(包括取得預售許可證)後簽訂。詳情請參閱本招股章程「關連交易 — 嘉德置地聯繫人與本集團訂立的現有一次性關連交易」一節。

除上文所披露者外，於最後可行日期，我們並無將所開發任何物業售予零售商以外的機構投資者。

客戶付款安排

我們的客戶(包括購買已售及預售單位的客戶)可與銀行安排按揭付款。已售或預售物業的按揭還款期大致相同。現時，倘買家已利用按揭貸款購買住宅物業，其後再購買另一項物業，則須支付不少於購買價40%的首付款項，而貸款利率不得低於人民銀行公佈的基本利率1.1倍；而購買建築面積為90平方米或以下物業的首次買家首付款項須至少支付購買價的20%。訂立銷售或預售合同時，購買建築面積超過90平方米物業的首次買家首付款項須至少支付購買價的30%。在上述各情況，按揭貸款的還款期最多30年，而當買方採用按揭信貸購買物業時，買方須於訂立銷售或預售合同後一個月內支付購買價餘額。

倘買方不以按揭銀行信貸購買，則買方須在訂立預售或銷售合同時悉數支付購買價。

我們與多間中國的銀行根據市場慣例訂立安排，以向住宅物業買方提供按揭貸款。我們會向銀行就預售物業客戶償還所獲授按揭貸款提供擔保。我們的擔保在建築工程完成、房產所有權證簽發後向相關銀行交付按揭登記文件後或客戶結清按揭貸款後(以較早者為準)解除。根據過往經驗，擔保期一般最多持續至我們的物業交付後六至十二個月。根據行

業慣例，我們不會對客戶信用進行獨立查核，惟依賴按揭銀行的信用查核。截至二零零七年十二月三十一日，我們未解除的客戶按揭貸款擔保為人民幣1,476.3百萬元。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年度，客戶所拖欠由我們擔保的抵押貸款分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。重售斷供物業所得款項多於我們作為擔保人為客戶代償的債務，因此我們可在違約事件發生後自相關物業擁有人處收回代付款項。於營業紀錄期間，我們並無因作為擔保人被銀行追討而帶來的損失。請參閱本招股章程「風險因素—有關本集團的業務的風險—我們為客戶提供按揭貸款擔保，倘客戶拖欠按揭款項，我們或須向按揭銀行承擔責任」一節。

交付物業

物業開發項目通過必要政府驗收並可以交付時，我們會通知客戶，並交付物業鑰匙及所有權。物業一般會於物業竣工後三至六個月內交付，惟須視乎物業種類而定。我們的預售或銷售合同規定交付時間，倘我們拖延向買方交付的時間，則須支付違約金。請參閱本招股章程「風險因素—有關本集團的業務的風險—我們面對有關預售物業的合約及法律風險，包括物業發展項目未能如期竣工或交付或無法竣工或交付及有關修訂預售物業法律及法規的風險」一節。

售後服務

我們竭誠向客戶提供高質素售後服務。我們通過提供目標按揭銀行及其可能提供的按揭條款資料協助客戶安排按揭。我們亦協助客戶進行有關物業的各項業權登記程序，並交付物業予客戶。

我們的營銷管理中心提供銷售等服務，而建業商業地產處理租賃諮詢。我們的客戶服務中心及各城市的客戶服務專員負責即時處理所接獲的一切客戶投訴，安排及監督所開發物業的維修及保養工作。

我們通過建業會，以多種渠道(如呼叫中心及網絡論壇)向客戶提供服務。我們免費向建業俱樂部會員派發「建業生活」月刊，並定期進行客戶滿意度調查。此外，我們設有客戶關係管理系統，提供分析客戶需求及喜好的平台。

物業租賃

我們出租若干商舖及車位。我們的租戶主要為個體戶及家庭所有者。我們的商舖租期一般介乎一至三年，而車位租期一般為一年。然而，倘固定租戶租用較大面積或多個場地，或該租戶預期可吸引其他租戶，則我們或會考慮給予不超過20年的租期。於最後可行日期，我們訂立兩份出租三門峽湖濱廣場地下購物中心的租約，租期為20年。

我們負責不斷為商舖物色潛在租戶，並進行研究，以增加每個項目的租戶類型及商業組合。我們聘用建業物業管理，負責處理住宅發展項目的車位租賃。

截至最後可行日期，我們已租出三門峽湖濱廣場整個地下購物中心及洛陽森林半島項目的會所。我們計劃於合適商機出現時連同該等租約權益出售三門峽湖濱廣場，惟計劃繼續持有洛陽森林半島項目的會所作投資用途。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，我們自租賃物業所得收益分別為人民幣5.2百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣17.7百萬元。我們亦計劃在我們的鄭州置地廣場完成開發後出租辦公單位。

根據於一九九五年五月九日頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》，業主須就其租約備案登記並取得房屋租賃證。由於當地政府部門並無嚴格規定我們登記或申請房屋租賃證，故我們並未就大部份我們的租約備案登記或獲房屋租賃證。我們的中國法律顧問確認，缺乏房屋租賃證不會影響租約的合法性、有效性或可執行性。根據相關政府機關的規定，我們或須作租約備案登記並遭罰款。我們的中國法律顧問確認，相關法規並無規定罰款金額。截至最後可行日期，中國政府並無對我們因未登記租賃而實施任何罰款或行政處罰。我們的中國法律顧問亦表示而董事相信，我們的租約缺乏物業房屋租賃證不會對本集團的業務營運有重大不利影響。各控股股東同意訂立以本集團為受益人的彌償契約，倘本集團因任何租賃物業項目欠缺中國法律規定的租約登記或房屋租賃證而被中國政府機構施加或徵收任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支，控股股東均會彌償本集團。由於物業租賃並非本集團的主要業務，出租物業的收益僅佔二零零五年的總收益不足1%，而於二零零六年及二零零七年，亦只佔本集團的總收益約1%，故董事相信無房屋租賃證而出租物業對本集團的影響不大。

我們亦分租若干我們根據售後返租及回購安排自業主租用的商舖，據此，我們向業主出售或預售商舖，之後租回有關單位。詳情請參閱下文「一本集團所用物業」一節。

截至二零零八年三月三十一日，我們保留作出租用途的單位種類包括車位、商舖、學校及會所。截至該日，用作出租用途的商舖、學校及會所總建築面積分別約為24,742平方米、55,968平方米及3,847平方米。截至二零零八年三月三十一日，我們擁有241個車位用作出租。

酒店開發

我們計劃於鄭州置地廣場開發一個達四星級酒店管理標準的酒店項目。二零零七年九月，我們與 Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (NYSE:HOT) 的附屬公司 Sheraton Overseas Management Corporation (「SOMC」) 簽訂經營服務協議。Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. 經營多個著名酒店品牌，包括 Sheraton Hotels and Resorts 以及 Four Points by Sheraton、Le Méridien 及 Westin Hotels and Resorts 的 Four Points。根據該協議，我們將負責開發酒店，而酒店將由 SOMC 經營及管理。根據我們的項目計劃，預期該酒店約有294間客房，酒店規劃總建築面積約為31,412平方米。

我們已就酒店開發取得相關土地的土地使用權證。預期該酒店於二零零八年十月動工，並約於二零零九年十二月完工。我們預期該酒店於二零一零年三月一日前正式開幕。

根據經營服務協議，SOMC 的經營期將由酒店正式開幕起計，至開幕後第25年的十二月三十一日。SOMC 可另外續期五年。SOMC 將分別收取經營首三年及經營第四年起的總經營收益2%及2.25%作為基本經營費用。SOMC 亦可能根據該酒店該年總經營溢利收取總經營溢利介乎5%及8%的獎勵費用。此外，我們與 SOMC 訂立開發諮詢服務協議，SOMC 亦會就規劃、設計及興建酒店向本集團提供諮詢服務。本集團亦與 SOMC 訂立統籌服務協議，我們同意就酒店管理(包括銷售及市場推廣以及訂房服務)採納 SOMC 的建議。我們亦與 SOMC 的聯營公司 Sheraton International Inc. 訂立系統牌照協議，Sheraton International Inc. 向本集團授出其品牌標準及商標的非獨家使用權。

截至二零零八年三月三十一日，酒店項目的總開發成本估計約為人民幣269.0百萬元(包括收購土地的成本及建築成本)及資本承擔人民幣229.0百萬元。我們計劃主要以該項目所在土地作抵押的銀行貸款作為開發鄭州置地廣場項目(包括酒店開發)的融資。

此外，我們計劃在上街建業森林半島項目中開發一間酒店。我們尚未最後就開發該酒店項目定案。

物業管理服務

我們聘請國家一級物業管理公司建業物業管理(為本集團於二零零六年為集中核心業務而出售予獨立第三方的前附屬公司⁽¹⁾)為客戶提供高水平的物業管理及服務。向本集團物業項目買家提供的物業管理服務包括公共區域維修及安全、園藝及景觀美化、清潔、防火及處理客戶投訴。

根據建業中國與建業物業管理於二零零六年八月二十五日訂立的戰略合作協議，本集團與建業物業管理建立戰略合作關係。根據戰略合作協議，建業中國授權建業物業管理免繳許可使用費使用「建業」商號，並同意在透過投標挑選物業管理公司時優先考慮建業物業管理，以向本集團的項目提供物業管理服務。建業物業管理同意設立部門以負責其與建業中國的業務，並安排優秀員工為本集團項目提供優質服務。建業物業管理與物業業主訂立的一般物業管理合約載有物業管理服務的範圍及質素規定以及管理費用安排。物業管理服務費應由各物業業主每年支付。

根據現行中國法律，倘超過一半合共持有樓宇非商業面積50%以上權益的業主同意，則業主有權於業主大會聘請或解僱物業管理公司。董事確認，建業物業管理從未曾遭任何項目的業主解僱。

(1) 二零零六年八月十日，建業中國及建業河南與一名獨立第三方訂立買賣協議，建業中國及建業河南分別向獨立第三方轉讓建業物業管理10.2%及89.8%權益，代價分別為人民幣510,000元及人民幣4.49百萬元，有關代價乃考慮建業中國及建業河南於建業物業管理註冊資本的注資而定。完成交易後，有關所轉讓權益的權利及責任亦轉讓予該獨立第三方。出售建業物業管理乃根據一般商業條款及條件進行。按本集團於地方工商管理部門進行的企業資料搜尋結果所披露，截至最後可行日期，建業物業管理由該獨立第三方牛師明持有，其並非於二零零六年八月自本集團收購建業物業管理的買家。

品質監控

不同職能部門負責確保本集團物業及服務的優良品質。本集團產品設計部負責監管物業開發項目的建築設計及內部設計的品質。此外，截至二零零八年三月三十一日，我們僱用43名專業人士(包括建築及結構設計師、建築工程師、電力工程師和水及暖氣工程師)執行我們項目公司的品質監控及建築監察職能。根據中國法規，我們通過招標聘用合資格監理公司，與我們工程管理部緊密合作，以監管我們物業開發項目的品質、進度及成本。我們的客戶服務中心負責處理所接獲的客戶投訴。如有需要，客戶服務中心會將客戶意見轉達產品設計部，從而改良日後的物業設計，以迎合客戶口味及要求。

我們根據相關法規就物業開發項目的架構及若干裝置與設備向客戶提供保證。如果本集團物業有任何建築缺陷，我們會要求承包商在根據建築合約支付餘款前作出糾正。

獎項及認證

以下為二零零四年以來本集團或其物業開發項目所獲的主要獎項及認證概要：

頒發日期	獎項、認證	頒獎機構
二零零八年三月	二零零八年中國百強房地產開發商第三十九名	中國房地產 Top 10 研究組
二零零八年三月	以抗風險能力計，二零零八年中國百強房地產開發商第八名	中國房地產 Top 10 研究組
二零零七年九月	二零零七年中國中西部房地產公司品牌價值 Top 10 第一名	中國房地產 Top 10 研究組
二零零七年三月	二零零七年中國房地產百強企業第四十一名	中國房地產 Top 10 研究組
二零零七年二月	二零零六年中央電視台年度僱主調查河南特別大獎之一	中央電視台及河南商報
二零零六年十二月	河南省銀行業信用優良客戶	河南省銀行業協會
二零零六年十月	建業新天地·桂園項目第六及第七幢樓宇獲河南省建設工程「中州杯」銀獎一 河南省優質工程	河南省建設廳

業 務

頒發日期	獎項、認證	頒獎機構
二零零六年十月	商丘綠色家園項目第一幢樓宇 獲河南省建設工程「中州杯」 銀獎一用戶滿意工程	河南省建設廳
二零零五年十一月	二零零五年度中國值得尊敬的房地產品牌企業	中國主流媒體房地產 宣傳聯盟
二零零四年十一月	本集團的鄭州森林半島項目 獲頒「亞洲人居環境建設 典範工程獎」	亞洲房地產學會、 亞洲人居環境協會及 世界華人建築師學會
二零零四年十一月	二零零四年度中國最高速 成長力開發企業	中國地產雜誌、中國地產 總裁管理論壇
二零零四年	本集團的鄭州聯盟新城 設計兩幢別墅的設計獲頒 「中國優秀戶型」稱號	全國工商聯住宅產業商會及 中國房地產報社

本集團所用物業

截至二零零八年三月三十一日，我們擁有鄭州建業城市花園辦公室單位作為我們的總部，總建築面積約9,889平方米。此外，我們於各經營所在城市佔用總建築面積約16,218平方米的辦公室單位，暫時由本集團用作銷售中心。我們亦於香港向胡先生間接全資擁有的公司建業住宅租用總建築面積約176平方米的辦公室單位，主要作行政管理用途。有關租約詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

截至二零零八年三月三十一日，我們亦於中牟縣擁有總建築面積約5,432平方米的員工培訓中心。

本集團所用物業詳情請參閱本招股章程附錄四物業估值報告。

過往，根據售後返租及回購安排，我們向155名商舖買家租用商舖。根據該等安排，我們向買家出售或預售商舖，隨即向其租回。該155名買家均為個人且與本集團概無關連。截至最後可行日期，25份售後返租及回購安排已過期，而七名買家已放棄向我們沽售商舖的權利。根據該等安排，我們同意於指定時間（一般為物業出售日期或完成預售日期（視乎情況而定）後兩或三個月起計的三年內）按指定租金租回相關物業，而業主有權於該時間後

按等同其相關物業購買價的金額或(在若干情況下)購買價另加10%溢價向本集團售回有關物業。本集團向相關業主支付的指定年租介乎彼等向本集團購買物業所支付的相關購買價7%至8%。倘業主應享有溢利，並選擇根據有關合約條款向本集團返售有關物業，有關業主將自本集團獲利，賺取售後返租及回購安排所訂明的租金及購買價10%的收益。我們的董事相信，該等安排有助本集團的商舖的銷售，而買家亦可向本集團出租或出售物業以獲得保證溢利。截至二零零八年三月三十一日，該等售後返租及回購安排所涉商舖的總建築面積約24,742平方米。截至二零零八年三月三十一日，我們向承租人轉租34個總建築面積約8,713平方米的商舖，帶來租金收入，佔該日根據售後返租及回購安排的物業總建築面積約35.2%，而其餘返租物業則由本集團佔用或空置。轉租本集團所租回物業的收益於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度分別為零、人民幣2.6百萬元及人民幣2.2百萬元。

我們的中國法律顧問表示，以售後返租及回購安排預售物業並不完全符合中國法規，而根據《商品房銷售管理辦法》，採納該等安排的四家項目公司建業聯盟新城、建業中國、建業洛陽及建業許昌或須承擔最高達人民幣30,000元的罰款。我們的中國法律顧問表示，依據中國民法，由於租回協議並不違反《中華人民共和國合同法》或其他中國法律或法規的強制性規定，故並不會出現該等協議被視為無法執行的重大法律風險。我們的中國法律顧問亦表示，該等法規於中國並無嚴格執行，而本集團於營業紀錄期間亦未因違反相關中國法規而面臨重大行政處罰。各控股股東同意就本集團因未能遵守上述有關中國法規而須承擔的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支向本集團作出彌償保證。自二零零三年十月以來，我們根據售後返租及回購安排出售或預售155間商舖。大部份售後返租及回購安排將於二零零八年八月屆滿，而全部最遲於二零一零年十月屆滿。截至最後可行日期，25份售後返租及回購安排已過期，而七名買家已放棄向我們沽售商舖的權利。因此，我們的董事認為該等不遵守做法對本集團的業務及財務狀況並無重大不利影響。倘買家全面行使沽售權，我們根據餘下123項物業的相關沽售權的應付款項總額為人民幣232.7百萬元。於營業紀錄期間，並無買家根據售後返租及回購安排行使沽售權向本集團返售物業。

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，我們分別售出24間、227間及158間商舖，而出售商舖所得的收益分別為人民幣37.2百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣137.6百萬元。於該期間，我們以售後返租及回購安排出售或預售22間、85間及零間商舖，根據該等安排出售或預售商舖所得款項分別為人民幣51.8百萬元、人民幣90.2百萬元及零。相關沽售權屆滿前，我們就根據售後返租及回購安排出售或預售物業的遞延收入已計入財務報表。

我們的董事確認本集團日後不會採用售後返租及回購安排或根據沽售權繼續出售或預售所開發的物業。我們的董事進一步確認售後返租及回購安排僅為本集團於營業紀錄期間所採用的其中一種銷售手段。於營業紀錄期間該等銷售方法對本集團銷售的貢獻並不重大。此外，本集團不再採用售後返租及回購安排後，本集團的銷售並無因不再採用有關安排而受到嚴重影響。有鑑於此，我們的董事認為不再採用售後返租及回購安排出售或預售並未改變我們的經營模式，亦不會於上市後影響本集團未來的業務。

競爭

近年，越來越多的房地產發展商開始在河南省及中國其他地方從事物業開發及投資項目。我們的主要競爭對手包括大型國家及地區房地產發展商(包括專注在河南省一個或多個城市的當地房地產發展商)。我們致力進一步鞏固於河南省的領導地位，同時精心部署進入中國其他省份。然而，在本集團業務所在城市或市場中，競爭對手可能在營業紀錄、財務、市場推廣、土地資源、品牌知名度及規模經濟等方面較我們更具優勢。競爭詳情請參閱本招股章程「風險因素—有關中國房地產市場的風險—激烈競爭可能對我們的業務、經營業績及財務狀況嚴重不利」一節。

保險



我們已購買物業及資產的財產保險，亦根據中國社會保障法規為僱員購買社會保險，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及相關工傷保險計劃。然而，我們一般並無就開發待售物業於交付予客戶前的潛在虧損或損失投保，亦無就項目工地的民事侵權行為或其他人身傷害所產生的責任購有保險。董事相信，該做法符合中國物業開發行業的慣例。建築公司負責在施工期間的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規購買施工人員的意外事故險。此外，目前在中國有若干類別的損失不受保，例如地震的損失，而在中國亦無業務中斷保險。

為確保建築質量及安全，我們的建築合約制定一系列施工過程中工人須遵守的標準及規定。我們亦聘用合資格監理公司監督施工過程。根據中國法律，倘有關人身傷害、意外及身亡由建築公司所引致，則建築公司須承擔建築工程引致的人身傷害、意外及身亡的主要民事責任。倘建築公司未能向傷者提供全數賠償，則在建物業的業主或須分擔建築公司的責任。物業業主如有過錯，或須對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。由於我們已

實施上述步驟預防工程意外或個人受傷，故此我們的中國法律顧問表示，即使我們面臨個人受傷索償，作為物業業主，我們一般能夠保障自身利益。截至現時為止，我們物業開發並無遭遇破壞或損毀，而我們亦無面臨任何相關人員傷害的索償及本集團項目地盤並無重大個人受傷事件發生。

然而，對於有關本集團業務經營虧損、損壞及責任的風險，我們並無購買足夠保險。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 我們並無為所有潛在損失及索償投保」一節。

知識產權

截至最後可行日期，我們是中國及香港24個註冊商標(包括「」及「」商標)的註冊人，並已於中國及香港申請註冊58個商標(包括「建業」)，涉及建築、房地產租賃、房地產管理、房地產代理及廣告等類別。我們亦為域名「jianye.com.cn」的註冊擁有人。

我們分別與建業足球俱樂部、建業物業管理、建業教育及建業休閒娛樂訂立商標及商號許可協議，至二零一一年十二月三十日止為期五年，授權該等公司於指定範圍內免繳許可使用費使用我們若干商標及商號(包括「建業」)。本集團與建業足球俱樂部、建業教育、建業休閒娛樂及建業物業管理之間的許可協議條款相若。

根據本集團的品牌及市場推廣策略，本集團自二零零一年十二月至本招股章程日期一直贊助河南省唯一主要全國足球聯賽隊伍 — 建業足球俱樂部。自二零零一年十二月至二零零七年十一月，本集團主席胡先生亦為建業足球俱樂部的主席兼董事。胡先生擔任有關職位主要是由於我們向建業足球俱樂部提供贊助。然而，我們並無持有建業足球俱樂部權益。

建業教育於河南省建立包括一所小學、一所中學及多所幼稚園的優質教育網絡，集中為本集團開發的住宅物業項目提供相關教育設施。建業物業管理為具有一級資質證書的物業管理公司，擁有豐富的物業管理經驗。建業休閒娛樂為建業物業管理的全資附屬公司，主要為住宅地區提供配套的飲食及娛樂服務。建業教育及建業休閒娛樂之前由胡先生控制的公司建業住宅擁有，而建業物業管理曾為本公司附屬公司。胡先生及本集團其後於二零

零六年八月及九月向獨立第三方出售所持該等公司的權益，以更加專注本集團物業發展及投資的核心業務。建業教育⁽¹⁾、建業休閒娛樂⁽²⁾及建業物業管理⁽³⁾現時均為獨立第三方。

董事認為宜授權該等公司免繳許可使用費使用本集團若干商標及商號，以提高本集團品牌的知名度，同時本集團客戶亦可享受更佳的配套服務。此外，本集團保留日後向特許權使用者收取特許費用的權利。我們已採用下列措施，監督本集團特許權使用者妥善使用授權商標及商號：

- 各特許權使用者均須遵守有關妥善使用商標及商號的合同責任，當中包括：(i) 保證使用商標及／或商號之有關貨品及／或服務的質素；(ii) 未經本集團同意，不得更改商標及／或商號或超越授權範圍的限制；(iii) 亦不得在未獲本集團授權前授權任何其他方使用有關商標及／或商號；及(iv) 須於知會本集團有關其重大資產的交易、股權重組及／或業務資格重大改變；

- (1) 緊接二零零六年八月出售之前，建業教育由建業住宅及建業中國分別擁有90%及10%權益，其中建業住宅為胡先生及建業中國的前控股公司最終持有。於二零零六年八月，我們決定向獨立第三方出售我們所持建業教育權益，以專注於本集團的核心業務。二零零六年九月，建業住宅向獨立第三方上海美華樂章投資有限公司出售所持建業教育90%股權，而建業中國則向同為獨立第三方的建業足球俱樂部出售建業教育的10%股權。自此，建業教育成為本集團的獨立第三方。根據本集團於地方工商管理部門進行的企業資料搜尋結果披露，截至二零零八年一月三十一日，建業教育由獨立第三方上海美華樂章投資有限公司全資擁有。
- (2) 於出售前當時，建業物業管理由建業中國及建業河南分別擁有10.2%及89.8%權益。我們決定向獨立第三方出售本集團物業管理業務，以專注於本集團的核心業務。二零零六年八月，建業中國及建業河南各自向獨立第三方出售所持建業物業管理的權益。自此，建業物業管理成為獨立第三方。根據本集團於地方工商管理部門進行的企業資料搜尋結果披露，截至二零零八年一月三十一日，建業物業管理由中國個人及獨立第三方牛師明(非自本集團收購建業物業管理的買方)全資擁有。
- (3) 緊接本集團出售建業休閒娛樂前，建業休閒娛樂由建業住宅及建業中國分別持有90%及10%權益，其中建業住宅為胡先生最終持有並為建業中國的前控股公司。二零零六年九月，我們決定向獨立第三方出售我們所持建業休閒娛樂權益，以專注於本集團的核心業務。二零零六年九月，建業住宅及建業中國各自向建業物業管理出售所持建業休閒娛樂權益。自此，建業休閒娛樂成為本集團的獨立第三方。根據本集團於當地工商管理部門所進行的企業資料搜尋結果披露，截至二零零八年一月三十一日，建業休閒娛樂由獨立第三方建業物業管理全資擁有。

業 務

- 我們有權監督特許權使用者使用商標及／或商號。倘發生下列任何事項，我們有權要求有關特許權使用者即時更正，而倘特許權使用者拒絕更正，我們有權終止與有關特許權使用者訂立的商標及商號特許權協議：
 - 特許權使用者未經本集團同意超越授權範圍或更改商標或商號；
 - 特許權使用者以授權商標或商號提供的貨品及／或服務質素出現重大瑕疵；
 - 特許權使用者未經本集團同意授權任何第三方使用授權商標或商號；
 - 令授權商標或商號聲譽嚴重受損的其他事項；及
- 我們對特許權使用者妥善使用授權商標或商號進行日常監督。

截至最後可行日期，就我們所知，並無發現(i)任何濫用授權商標及商號的情況；(ii)任何嚴重侵權、盜用或擅用本集團商標或商號的情況；及(iii)因本集團使用商標及商號而侵犯第三方知識產權的行為。有關商標及其他知識產權詳情請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料—本集團業務的其他資料—本集團的知識產權」一節。

環保事宜

我們須遵守中國國家環保法律及法規以及當地政府不時頒佈的環保法規。該等法律法規包括《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》、《中華人民共和國環境影響評價法》以及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規及按項目對環境所造成的影響，各房地產發展商須遞交環境影響評估報告、環境影響分析表或環境影響登記表(各自稱為「**環境影響評估文件**」)，相關機構不會對物業發展項目發出建築工程施工許可證。此外，完成各項物業開發後，相關環保機構會實地視察以確保物業交予買家前已達到相關環保標準及法規。

動工前，我們已向地方部門提交焦作森林半島及駐馬店綠色家園(二期)項目的所有環境影響評核文件。我們並未為本集團所有其他項目提交報告是由於我們於該等項目動工前已諮詢當地環保機關，我們毋須提交環境影響評核報告。我們的中國法律顧問表示，該等項目的建築工程並未全面遵守環保法規，或會遭環保機關中止。倘未能於指定限期內作出糾正，則項目公司可能遭罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元，而房地產發展商及建設公司所委任負責項目的人員亦可能須支付行政罰款。我們的中國法律顧問表示，有關規定並無列明行政處分的種類或金額。然而，我們已遞交南陽綠色家園及南陽桃花島的補充環境影響評估文件，而本集團的所有餘下項目的項目公司亦已獲地方環保部門頒發符合環保法規的證書。我們的中國法律顧問確認，由於該等環保法律及法規並無於河南省嚴格執行，因此毋須待環境影響評核文件獲得審批便可取得規劃機關就項目建議書的批准以及其他政府批准或許可。此外，由於我們已採取糾正措施，提交補充環境影響評估文件及取得地方環保部門頒發符合環保法規的證書，故我們的中國法律顧問認為相關附屬公司的經營不會受重大影響。我們的中國法律顧問確認，於營業紀錄期間，除上文所披露者外，本集團並無嚴重違反相關環保規則及法規，亦無涉及嚴重環境污染問題，而本集團亦無由於違反環保規則及法規而遭徵收重大行政罰款，且概無因未能於本集團的建築項目動工前提交環境影響評核文件而須繳付任何罰款。

各控股股東同意就本集團因未符合環保法規而遭中國政府機關施加或徵收的一切責任、損失、成本、虧損或開支向我們提供彌償保證。董事確認，截至最後可行日期，除上文所披露者外，中國附屬公司並無在任何重大方面違反相關中國環保法律及法規，且本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨有關環保事宜的現有重大法律訴訟、索償或糾紛。

我們將會嚴格遵守中國環境法律及法規，並會進一步加強有關環境保護的管理及監察系統。為確保符合環保規定，我們擬加強控制建築過程，並由一組擁有豐富物業開發動工前工程及環保事宜經驗的管理人員制訂監察系統，以管理及檢查可能引起噪音、污水及空氣污染等環保問題的工序及活動。

我們於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，有關遵守環保規定的開支分別為人民幣15,000元、人民幣38,000元及人民幣1,111,000元(包括進行環保調查及聘用合資格第三方編撰環保影響評估文件的費用)。

法律訴訟

我們在日常業務過程中不時涉及法律訴訟或其他糾紛，主要為與客戶有關過期繳款的糾紛。截至最後可行日期，本集團與任何人士(包括承包商)概無任何未解決重大索償或法律訴訟，而就我們所知，亦無未決的有關重大索償或法律訴訟。

截至最後可行日期，第三方向本集團的索償主要包括有關與按揭銀行擔保合約的糾紛。截至該日，本集團遭索償的未付金額約人民幣1.6百萬元。截至最後可行日期，本集團向第三方索償，主要包括買方拖欠本集團所擔保按揭貸款的糾紛。截至該日，本集團向第三方索償的金額約為人民幣0.3百萬元。董事相信，法律訴訟的最終結果不會個別或共同對本集團的財務狀況、經營業績或現金流量有重大不利影響。各控股股東同意就該等法律訴訟所引致的所有責任、損失、成本、虧損或開支向本公司作出彌償保證。

就我們所知，並無會對本集團業務或經營業績有重大不利影響的現有或尚未了結的其他重大法律訴訟、索償或糾紛。

合規事宜

許可證、批文或證書

我們的中國法律顧問確認，於營業紀錄期間，我們持有有關於中國經營業務必需的證書、許可證及牌照。除上文「一本集團的物業項目描述」一節所披露者外，本集團已根據中國法律及法規取得及開發所有土地，惟並無接到任何警告或須繳交任何罰款或被中國政府沒收本集團土地。於營業紀錄期間，本集團遵守預售合約中規定的完成時間，毋須賠償任何損失或遭顧客終止任何預售合約。本集團的若干近期成立的附屬公司建業昌建、建業聖安德魯斯、建業森林半島、建業禹州及建業周口現正申請或準備申請資質證書，預期於二零零八年六月前取得證書。此外，本集團另外12間物業公司在日常業務中正申請年度更新資質證書。我們過往在獲取有關證書時並無遇到困難。我們的中國法律顧問表示，資質證書的獲取或延期時並無出現法律障礙。除上文所披露者外，從事物業開發的本公司附屬

公司持有有效的資質證書，以根據中國法律及法規（包括《房地產開發企業資質管理規定》）經營業務。於營業紀錄期間，除本招股章程所披露根據售後返租及回購安排進行的預售及並無鄭州市項目的託管賬戶外，我們一直遵守所有有關預售本集團的在建物業的中國法律及法規。

我們已為於二零零二年七月一日前透過土地使用權授出合約獲取的土地完成物業開發。因此，我們並無預見中國政府沒收有關土地的風險。

稅項

於營業紀錄期間，本公司若干附屬公司的企業所得稅及土地增值稅按核定徵收法徵收。有關詳情請參閱「財務資料」一節。根據第九屆全國人大常務委員會於二零零一年四月二十八日修訂及採納的《中華人民共和國稅收徵收管理法》，稅務機關有權於以下任何情況採用核定徵收法：

- 納稅人根據相關法律及法規可以不設置賬簿；
- 納稅人未能根據相關法律及法規設置賬簿；
- 納稅人已毀壞賬簿或拒絕提供稅務資料；
- 納稅人的戶口並未準備妥當或成本資料、收入憑證或開支憑證不足用作審核；
- 納稅人未能準時向稅務機關遞交報稅表及於稅務機關進一步要求時未能遞交報稅表；及
- 納稅人申報的應課稅收入明顯偏低，而納稅人未能提供合理理由。

然而，根據河南省地方稅務局於二零零四年三月十八日頒佈的《河南省房地產企業所得稅核定徵收暫行辦法》（豫地稅發[2004]89號），向河南省房地產企業徵收的企業所得稅一般以核定徵收法收取。另一方面，或會採用「查賬徵收法」向河南房地產企業徵收企業所得稅。房地產企業可選擇計算稅項方法，惟須獲地方稅務局批准。地方稅務機關考慮會否通過核定徵收法主要會衡量下列四方面因素：房地產企業是否擁有現行的完善經營程序、財務系統是否得宜、能否維持準確的經審核賬目及有否依時繳稅。綜合本集團的內部監控顧問作出的內部監控評核及我們的中國法律顧問就本集團繳付中國稅項進行的中國法律盡

職審查，董事認為本集團符合上述四方面因素。根據河南省地方稅務局於二零零四年六月十六日頒佈的《關於加強土地增值稅管理工作的通知》(豫地稅函[2004]125號)，倘房地產發展商選擇核定徵收法，則河南省的應付土地增值稅金額可按核定徵收法而非查賬徵收法計算，惟須取得當地稅務機關批准後方可作實。房地產發展商可選擇所用的收稅方法，惟須取得當地稅務機關批准後方可作實。地方稅務機關會按不同情況釐定企業所得稅及土地增值稅的稅率，並可全權酌情就當地的特定情況決定應採用的稅項計算方法。

於整個或部份營業紀錄期間，由於本公司部份附屬公司因根據核定徵收法計算的企業所得稅及土地增值稅較低而並無就繳納企業所得稅申請採用查賬徵收法，但申請採用核定徵收法，故此該等公司的企業所得稅及土地增值稅以核定徵收法徵收。二零零五年、二零零六年及二零零七年，分別有5間、5間及7間本公司附屬公司根據核定徵收法計算企業所得稅責任。二零零五年、二零零六年及二零零七年，分別有8間、12間及16間本公司附屬公司根據核定徵收法計算土地增值稅責任。同期，分別有5間、5間及7間本公司附屬公司根據核定徵收法計算企業所得稅及土地增值稅責任。我們的中國法律顧問確認，由於本集團於營業紀錄期間的財務報表為無保留意見的審核意見，我們根據適用稅務條例及法規繳納稅項，中國政府並無因本集團不遵守稅務條例及法規而向本集團施加任何罰款或行政罰款，使用核定徵收法與不適當賬簿紀錄無關，且有關附屬公司根據河南省地方稅務局頒佈的上述措施及通知(而非與此情況無關的《中華人民共和國稅收徵收管理法》第35條)合資格核定徵收法繳稅。有關附屬公司採用核定徵收法已獲有關市級及縣級稅務局批准。

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006]187號)，於二零零七年二月一日生效。河南省地方稅務局於二零零七年一月三十日公佈《河南省地方稅務局關於轉發國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(豫地稅函[2007]16號)，以執行

業 務

國家稅務總局頒佈的通知。有關該等通知的詳情請參閱本招股章程附錄六「關於房地產行業的中國法律概要 — 關於中國房地產行業的法律監管 — 房地產開發商須繳納的主要稅項 — 土地增值稅」。我們的中國法律顧問確認該通告不會為本集團的營運帶來任何嚴重影響。

下表載列於營業紀錄期採用核定徵收法計算應付企業所得稅及土地增值稅的有關附屬公司以及同意採用核定徵收法的有關稅務局詳情：

附屬公司	營業紀錄期間 採用核定徵收法的年度	批准本集團附屬公司 採用核定徵收法的稅務局
建業中國.....	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：鄭州市地方稅務局 涉外稅收管理局
建業洛陽.....	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：洛陽市地方稅務局 涉外稅收管理分局
建業南陽.....	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零六年至 二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：南陽市地方稅務局 涉外稅收管理局
建業安陽.....	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：安陽市地方稅務局 涉外稅收管理局
建業許昌.....	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：許昌市地方 稅務局直屬局
建業駐馬店.....	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零六年至 二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：河南省駐馬店市 地方稅務局直屬局
建昌濟源.....	企業所得稅：二零零五年 土地增值稅：二零零五年至 二零零六年	企業所得稅：濟源市城區國家稅務局 土地增值稅：濟源市地稅局 安裝及房地產行業 稅收管理處
建業河南.....	企業所得稅：二零零五年至 二零零七年 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：河南省鄭州市金水區 地方稅務局 土地增值稅：河南省鄭州市金水區 地方稅務局

業 務

附屬公司	營業紀錄期間 採用核定徵收法的年度	批准本集團附屬公司 採用核定徵收法的稅務局
建業聯盟新城	企業所得稅：二零零五年至 二零零七年 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：鄭州市國家稅務局 鄭東新區稅務分局 土地增值稅：鄭州市鄭東新區 地方稅務局
建業濮陽	企業所得稅：二零零五年至 二零零七年 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：濮陽市華龍區 地方稅務局 土地增值稅：濮陽市華龍區 地方稅務局
建業新鄉	企業所得稅：二零零五年至 二零零七年 土地增值稅：二零零五年至 二零零七年	企業所得稅：河南省新鄉市開發區 地方稅務局 土地增值稅：河南省新鄉市開發區 地方稅務局
建業漯河	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零六年至 二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：河南省漯河市 地方稅務局直屬局
建業焦作	企業所得稅：二零零六年至 二零零七年 土地增值稅：二零零六年至 二零零七年	企業所得稅：焦作市山陽區 國家稅務局 土地增值稅：焦作市山陽區 地方稅務局
建業信陽	企業所得稅：二零零七年 土地增值稅：二零零七年	企業所得稅：河南省信陽市獅河 國家稅務局 土地增值稅：河南省信陽市獅河區 地方稅務局
建業中原	企業所得稅：二零零七年 土地增值稅：二零零七年	企業所得稅：鄭州市金水 國家稅務局 土地增值稅：河南省地方稅務局 直屬稅務分局
建業大宏	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：開封市金明區 地方稅務局
建業昌建	企業所得稅：— 土地增值稅：二零零七年	企業所得稅：— 土地增值稅：河南省漯河市 地方稅務局直屬局

我們的中國法律顧問表示，根據中國稅務行政管理制，地方稅務部門可行使有關稅法所授出權力，經考慮有關地區的特定情況頒佈地方實施細則。河南省地方稅務局頒佈的地方稅務規定可於河南省普遍適用且具有行政強制執行力。此外，根據《中華人民共和國稅收徵收管理法實施細則》，地方稅務局獲授權為有關地區採用適合的計稅方法，惟有關計稅法應更省時及方便繳稅，降低收稅成本及／或提高自納稅人收取的稅額。因此，我們的中國法律顧問確認河南省有關地方稅務規定合法有效，並不違反中國國家稅法；而市級及縣級稅務局有權批准採用核定徵收法，本公司採用核定徵收法亦經相關稅務機關正式批准。因此，基於有關稅務機關發出的確認，我們的中國法律顧問表示，於河南省就企業所得稅及土地增值稅採用核定徵收法符合中國法律及法規（包括國家稅法），乃屬合法有效。我們的中國法律顧問亦確認，並無河南省的企業所得稅或土地增值稅採用核定徵收法被認為不符合中國國家稅法及法規的重大法律風險，故本集團的管理層並無法律及財務風險，但存在核定徵收法於將來被廢除的可能。倘於營業紀錄期間根據查賬徵收法計算向有關中國附屬公司的企業所得稅，則截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的企業所得稅債務估計將分別增加約人民幣6.8百萬元、人民幣23.8百萬元及人民幣30.5百萬元。倘於營業紀錄期間根據查賬徵收法計算向有關中國附屬公司徵收的土地增值稅，則截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團所繳付土地增值稅估計分別增加約人民幣6.4百萬元、人民幣39.1百萬元及人民幣43.9百萬元。

我們的中國法律顧問亦確認，本公司附屬公司毋須補交根據查賬徵收法計算的額外企業所得稅或土地增值稅，亦不會被視為逃稅，而於營業紀錄期間，本集團並無違反包括申報及繳納稅款的規定在內的適用稅務法律及法規。在任何情況下，各控股股東同意就採用核定徵收法計算本集團的企業所得稅及土地增值稅而應繳的額外企業所得稅或土地增值稅為本公司提供彌償保證。有關本集團日後的潛在風險，請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 相關中國稅務局或會質疑我們計算企業所得稅責任的方式」及「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 中國相關稅務機關或會質疑我們計算土地增值稅責任的基準」兩節。

全國人大於二零零七年三月十六日頒佈新中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」），於二零零八年一月一日起生效。企業所得稅法僅為稅率及稅務優惠的調整，故對本公司企業所得稅稅務辦法並無影響。我們的中國法律顧問確認，我們已遵守企業所得稅法。

勞工及安全

有關勞工健康、安全、保險及意外等社會責任的法律及法規主要包括《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》、《中國人民共和國安全生產法》、《生產安全事故報告和調查處理條例》、《建設工程安全生產管理條例》、《住房公積金管理條例》及《河南省住房公積金管理條例》。上述法律及法規載列工時、工作安全、休息時間及假期、工資、健康及安全、社會保險及本集團員工福利的有關條文。我們已根據中國法律及法規為本集團的員工購買保險，亦擬為本集團的員工增加保險覆蓋範圍，當中包括商業意外保險。我們的中國法律顧問確認，於營業紀錄期間，本集團並無重大違反現時適用的中國勞工及安全法規或出現重大員工安全事宜。本集團的人力資源部負責處理員工安全及保障事項。我們擬進一步就勞工及安全事項加強及改善本集團的系統及管理，以減低有關方面的將來潛在風險。