

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 概覽

本公司是領先的房地產發展商之一，專注於中國主要經濟城市開發及銷售優質物業。本公司的土地儲備高度多元化，位處主要經濟城市的黃金位置，於二零零九年七月三十一日的總規劃建築面積達13,598,083平方米（當中包括本公司已與相關地方政府簽訂框架協議但於最後實際可行日期尚未取得土地使用權證的建築面積6,051,874平方米）。於二零零九年七月三十一日，本公司的土地儲備當中約20.2%的總建築面積位於上海，18.1%位於天津及北京。

自本公司於一九九六年開始運營以來，本公司一直致力於在中國的主要經濟城市開展房地產開發業務，尤其是在上海，本公司相信，在中國任何物業市場中，上海的國際及國內買家需求最強。在過去十三年中，本公司在上海開發了多個項目，已售出及交付逾200萬平方米的建築面積，按照竣工的總建築面積計算，本公司成功躍升為這個經濟及金融重鎮領先的房地產開發商之一。於二零零九年七月三十一日，本公司在上海擁有七個處於不同發展階段的項目，包括尚海灣、皇家花園、陽光巴黎、陽光威尼斯、寶山高境、湖畔豪庭及陽光新景。本公司於上海的項目特別選址於發展成熟的黃金地段，例如鄰近黃浦江或內環路及中環路、或本公司相信增長潛力優厚的地區。尤其是本公司的旗艦項目尚海灣位於黃浦江西陘，與上海世博會址隔江相望。根據www.soufun.com（搜房網）收集及編製的銷售數據，以二零零八年上海達成的合約銷售總額計，本公司的旗艦項目尚海灣名列前三名。

憑藉在上海的成功及寶貴經驗，於二零零三年，本公司開始在中國中央政府直接管轄的四大直轄市之一的天津發展物業。天津是環渤海區域的最大城市，本公司預期天津為環渤海區域經濟改革的最大受益城市之一。經過過去六年的發展，本公司在天津市場已經建立了穩固據點，本公司在天津命名為陽光星期八的項目榮獲中國金房獎。本公司的項目公司天津陽光鑫地同時獲得了當年的「投資天津功勳企業獎」。於二零零六年，本公司開始在北京發展物業，目的是在中國的首都為本公司建立良好聲譽。北京擁有源遠流長的歷史及藝術珍藏，加上眾多國際知名學府，使得北京一直是藝術及文化中心。

本公司的策略視野不限於在上海、天津及北京發展業務，本公司認為，中國是全球人口第一大國和發展速度最快的主要經濟體。因此，除了這些中國全國性主要經濟城市之外，其他位於經濟高速增長地區的區域性主要經濟城市因城市化而在中國的房地產市場中

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

的重要性將日益突顯，並將受惠於該等地區預期的迅猛經濟增長。因此，憑藉本公司在上海和天津所取得的成功，本公司亦有選擇地拓展至其他快速增長地區的主要經濟城市，好好把握當地房地產市場的發展潛力。例如根據無錫房地產市場網(Wuxi House Online)，本公司的第一國際於二零零九年上半年為無錫最佳銷情房地產項目第六名。

於二零零九年七月三十一日，本公司在遍及中國三個直轄市(上海、天津、北京)、三個省會(合肥、瀋陽、哈爾濱)及長江三角洲三個主要區域性經濟城市(無錫、蘇州、南通)的九個主要經濟城市擁有已發展或發展中項目。過去三年，這些城市各自的地區生產總值的總增長率超越全國的平均數，而對國內生產總值的合併經濟貢獻分別為18.0%、18.1%及17.5%。於二零零八年，該等城市的人均地區生產總值平均為全國的平均數約三倍，介乎全國人均國內生產總值平均數的1.5至4.7倍之間。二零零八年，這些城市各自的城市化率也超過48%，高於全國平均水平；而總城市人口佔這些城市總人口約68.3%，遠超全國的平均數45.7%。根據中國指數研究院顯示，按物業需求計，在這些城市之中，上海、北京、天津、瀋陽及蘇州亦在二零零九年四月被評為「中國房地產市場十大最具吸引力城市」。本公司的策略是繼續致力於在這些中國的主要經濟城市進一步開發房地產業務和鞏固本公司的市場地位，並將會選擇地將業務拓展至其他具有類似增長潛力的主要經濟城市。

本公司開發多種物業類型，包括公寓、聯排別墅、零售物業、辦公室及酒店。本公司定位於高尚房地產市場，開發並銷售優質的住宅物業，本公司同時也將擇機保留一些商業物業作長期持有，以期受益於潛在的物業資本增值和將未來收入來源多元化。

於二零零九年七月三十一日，本公司擁有19個處於不同發展階段的項目，總土地儲備約為13,598,083平方米，由以下各類項目組成：

- (i) 有關政府機關已授出土地使用權證的項目，總規劃建築面積約為4,654,495平方米；
- (ii) 本公司已簽訂土地出讓合同或已成功中標但於最後實際可行日期尚未取得土地使用權證的項目，總規劃建築面積約為2,891,714平方米；及
- (iii) 本公司已與地方政府訂立框架協議但於最後實際可行日期尚未完成公開投標程序或簽訂土地出讓合同的項目，總規劃建築面積約為6,051,874平方米。框架協議具法律約束力，但在簽署這些框架協議後，本公司仍需按有關中國法律及法規規定，通過公開招標、拍賣或掛牌競標程序，或在簽訂土地出讓合同及支付相關土地出讓金之後方能取得土地使用權證。有關該等已簽署框架協議項目的詳情於下

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

文「一將予收購作未來發展項目」一段披露。本公司無法保證將就本公司僅簽訂了框架協議的項目成功簽訂土地出讓合同及取得有關土地使用權，而本公司亦無法保證將根據本公司預期發展時間表取得有關批文。

本公司相信通過框架協議下參與這些項目前期階段的市區重建或政府地區規劃，可讓本公司進一步取得本地市場的資料及更了解市場需求及未來的產品定位，繼而令本公司於投得該等項目的土地出讓方面較其他物業發展商更有優勢。本公司在上海的寶山高境一期項目、在北京的陽光波爾多(第一A期)及(第一B期)、安徽省合肥的壩上街和合肥恆盛·豪庭項目都是本公司先訂立框架協議後成功簽署土地出讓合同的良好實例。

根據本公司目前的業務計劃，除本公司擬全部保留作投資物業的尚海灣—濱江中心(北樓)、陽光新景(商用部分)、陽光威尼斯第一至第三C期(商用部分)及陽光巴黎第二期(商用部分)外，本公司已將主要已完工物業及發展中物業全部指定作銷售用途物業。本公司預期其投資物業組合會隨時間而逐步擴大，以提高本公司收益流的穩定性及降低營運風險。本公司於決定是否將某一特定項目保留作為投資物業時，將會考慮商用物業的營運及管理的預期整合及效益，以及相關時間之本公司整體財務狀況及市場狀況。

多家國際著名投資者(包括DESCIA、高盛、DB、香港上海滙豐銀行有限公司及南豐集團)均已在本公司作投資。詳情請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—投資者及其聯屬人的資料」一節。

本公司的項目亦獲多個獨立或官方機構認可及頒發多個卓越獎項。例如，陽光威尼斯於二零零三年按簽約面積計在上海房地產交易中心的商品房銷售額方面排名第二；第一國際於二零零七年被聯合國友好理事會、聯合國人居署確認為國際文化社區，並於二零零九年上半年獲無錫房地產市場網(Wuxi House Online)列為無錫最佳銷情房地產項目第六名；陽光星期八項目於二零零六年獲投資天津委員會、天津市工商業聯合會、今晚傳媒集團的《今晚報》頒發投資天津功勳企業獎；陽光星期八項目亦於二零零六年獲中華全國工商業聯合會房地產商會、新華社、《經濟參考報》及中國社科院城市發展與環境研究中心頒發中國

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

金房獎。本公司於二零零八年一月獲主語地產盛典組委會頒發「2007年中國上海城市營造傑出貢獻地產企業」獎項。於二零零八年十二月，本公司獲精品購物指南頒授「2008主流地產企業」榮銜。本公司所獲取獎項的詳情請參閱下文「—本公司的物業發展項目」一段。因此，本公司相信本公司是中國主要經濟城市領先的房地產發展商之一。

儘管本公司過往並無以一個統一品牌積極參與第三方舉辦的任何市場排名，但本公司相信本公司的項目所獲得的獎項已在主要經濟城市有效建立本公司的領導地位，並整體上已建立本公司作為該等城市的領先房地產發展商的良好聲譽。本公司相信其項目的黃金位置、所發展的優質物業以及在其發展項目所在城市的銷量有節節上升之勢，亦足證本公司的領先地位。

本集團的「三強戰略」充分反映其日後發展目標：

- **鞏固本公司在上海的領導地位：**上海為中國最大及人口最多的城市之一，亦是中國的金融之都。二零一零年上海世博會預期將鞏固上海在二十一世紀作為主要經濟城市的地位。根據中國指數研究院於二零零九年四月刊發的研究報告，以物業投資需求論，上海為中國房地產市場最具吸引力的城市。本公司相信其在上海建立了穩固的基石及良好聲譽並具備優厚競爭力，可受惠於長遠的發展勢頭。於二零零九年七月三十一日，不包括本公司僅簽訂了框架協議的項目，本公司已在上海累積總規劃建築面積約230萬平方米的優質土地儲備。
- **加強本公司在天津及北京的市場地位：**本公司已經在北京及天津成功建立據點。天津為發展迅速並具潛力成為環渤海灣地區商業中心的城市。本公司於二零零三年進軍天津物業市場，經過過往六年的努力，本公司在天津物業發展市場已經建立鞏固據點。本公司在天津的「陽光星期八」項目於二零零六年獲中華全國工商業聯合會房地產商會、新華社、《經濟參考報》及中國社會科學院城市發展與環境研究中心(全部均獨立於本集團)頒發中國金房獎。本公司的天津陽光鑫地則榮獲投資天津委員會、天津市工商業聯合會、今晚傳媒集團的《今晚報》(全部均獨立於本集團)頒發的投資天津功勳企業獎，這是本公司在天津的發展取得成功的明證。於二零零九年七月三十一日，本公司已在天津建立總規劃建築面積約839,309平方米的土地儲備，其中約156,460平方米屬於本公司已簽訂框架協議但於最後實際可行

---

## 業 務

---

日期尚未結束公開招標程序或訂立土地出讓合同的物業，因此本公司不能保證能成功取得有關土地使用權證。此外，於二零零九年七月三十一日，本公司已在北京建立總規劃建築面積約1,625,127平方米的土地儲備，其中約1,256,113平方米屬於本公司已簽訂框架協議但於最後實際可行日期尚未結束公開招標程序或訂立土地出讓合同的物業，因此本公司不能保證能成功取得有關土地使用權證。

- **進軍中國各地的高增長城市：**利用本公司在上海、天津及北京所取得的成功經驗，本公司一直並擬繼續積極及有策略地將房地產開發業務擴展至中國境內其他高增長城市。於二零零九年七月三十一日，本公司在無錫、蘇州、南通、合肥、瀋陽及哈爾濱擁有八個處於不同發展階段的項目。

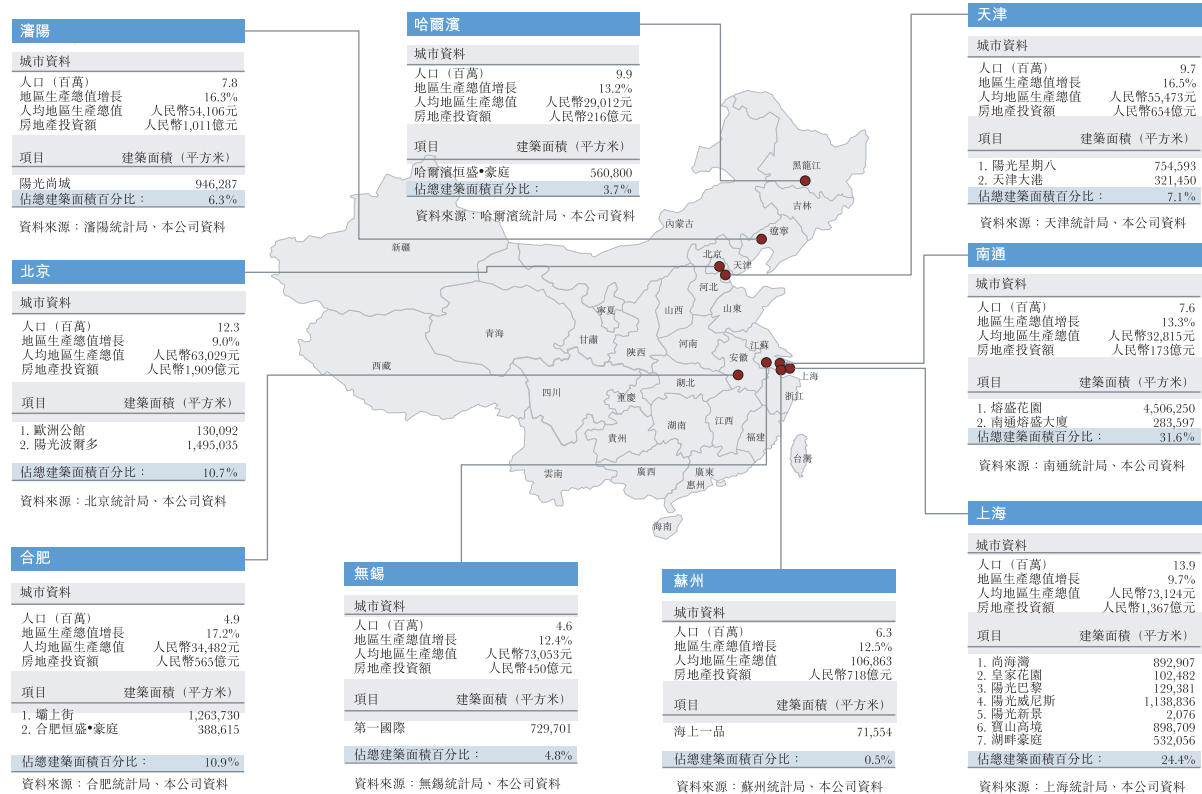
本公司的業務策略和目標載於「一本公司的策略」一段。本公司尤其擬透過增加投資於優質商用物業，以審慎地令本公司的未來收益更多元化和更加穩定，從而逐步擴展業務至中國的酒店、零售及辦公室物業領域。本公司就管理及經營尚海灣及第一國際的酒店而與北京凱燕國際飯店管理有限公司（歐洲凱賓斯基集團擁有部分權益的合營公司）及洲際酒店集團的附屬公司假日酒店（中國）有限公司訂立長期管理協議。為符合本公司的策略，本公司亦旨在選擇性地保留若干由本公司開發及將予開發作為投資的商用物業，以令盈利基礎更多元化和平衡，並在未來數年增加經常性租金收入所產生的收益比例。本公司相信收入來源變得多元化，可讓本公司就其未來物業發展項目更有效地制定資本開支預算和計劃本公司的融資安排。除透過參與投標程序向政府收購土地外，本公司亦擬繼續尋求其他有效方法補充及爭取日後的土地儲備，包括收購可取得合適地盤的項目公司。本公司擬繼續與地方政府就市區重建項目訂立各類框架協議，以在其後的投標程序中更具競爭力。有關本公司策略的詳情，請參閱下文「一本公司的策略」一節。

下圖顯示於二零零九年七月三十一日，本公司總規劃建築面積13,598,083平方米的土地儲備（包括本公司已與地方政府簽訂框架協議但於最後實際可行日期尚未結束公開招標程序

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

及訂立土地出讓合同的總規劃建築面積6,051,874平方米的物業，因此本公司不能保證能成功取得土地使用權證)的位置及其他資料。



本公司現時的物業組合包括公寓、聯排別墅、零售物業、辦公室及酒店。多項住宅項目為綜合發展項目，提供完善的配套設施，如會所、花園、學校及零售店舖。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司的絕大部分收益來自住宅物業銷售。鑒於中國商用物業的市場需求不斷增加，升值潛力強，為了盡量降低銷售住宅物業現金流量的波動性，本公司致力於逐步擴大投資物業組合，並保留部分商用物業作投資用途，務求建立穩定的持續性收入來源。

為擁有維持綜合及多元化業務模式的靈活性，本公司正在發展並計劃發展多間位於多個城市的優質酒店，本公司可能將其保留作為投資物業。本公司就管理及經營尚海灣及第一國際的酒店而分別與北京凱燕國際飯店管理有限公司(歐洲凱賓斯基集團擁有部分權益的合營公司)及洲際酒店集團的附屬公司假日酒店(中國)有限公司訂立長期管理協議。此外，上海的皇家花園的酒店式公寓將由北京凱燕國際飯店管理有限公司管理。儘管本公司已出售皇家花園的酒店式公寓，本公司相信由該等國際知名的酒店管理公司管理本公司開發的物業可提升本公司物業的形象及業務前景。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 本公司的競爭優勢

本公司已在上海和天津等主要經濟城市奠定了領先地位，使本公司受益於這些城市的預期強勁經濟增長和繁榮的物業市場

一個城市的物業市場增長潛力很大程度上是由該城市的經濟發展和前景所推動，本公司認為若干主要經濟城市正是中國經濟發展的最前沿。本公司相信本公司在這些主要經濟城市已建立的布局和領先地位將為本公司作好準備，使本公司繼續受惠於這些城市預期的強勁經濟增長和活躍的物業市場。

上海正在崛起成為中國經濟和金融中心，二零零八年上海的人均國內生產總值為全國最高之一。上海是中國競爭最激烈的房地產市場之一，而當地物業市場的國際及國內物業需求亦為全中國各物業市場中最強。伴隨著本公司於過去13年成功發展成為上海首屈一指的物業發展商，本公司目睹上海由國內的商業之都高速發展為世界增長最快經濟體系的中樞。本公司亦同時目睹上海由一九九六年平均物業價格為每平方米人民幣2,968元的未成熟物業市場，發展為於二零零九年首七個月平均物業價格為每平方米人民幣11,707元的中國房地產市場中的最佳城市。中央政府已將把上海建設成國際金融和航運中心提升為高度戰略目標，並預期會在上海推出優惠和鼓勵政策以便利有關發展。上海市政府也明確將上海建設成為中國涵蓋國內和國際貿易的中心。在這些政策的推動下，本公司相信上海的發展今後十年必將踏上一個新台階，成為上海房地產市場發展的推動力。此外，上海將定位為服務大中華、面向全球的亞洲大都會，而二零一零年舉行的上海世博會預期會對上海的城市建設起到積極作用，並為上海房地產市場提供更大支持。

本公司在上海落成的項目獲得多個獎項。例如，本公司的陽光威尼斯於二零零三年按簽約面積計在上海房地產交易中心的商品房銷售額方面排名第二。本公司在上海擁有位置絕佳的黃金地段土地儲備，其中多數位於內環路中環路附近，本公司相信其競爭對手難以複製本公司的土地儲備。本公司的旗艦項目尚海灣就是好例子，其位處上海世博會選址西陲，與上海世博會址隔江相望，可享受黃浦江的獨特景緻。

天津是本公司繼上海之後進軍的第二個城市。本公司於二零零三年開始發展天津市場，經過六年的努力，成功建立了穩固的據點。天津是中國中央政府四大直轄市之一。本公司在天津的「陽光星期八」榮獲二零零六年中國金房獎，而本公司的項目開發公司天津陽光鑫地也同時獲得「投資天津功勳企業獎」。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

本公司相信其在天津取得的成績同時也證明了本公司有能力把在上海的成功經驗複製至其他城市。本公司相信，憑藉本公司在上海和天津的成功和實力，本公司能夠受益於這些城市強勁的經濟增長，同時在本公司策略性選擇的其他主要經濟城市進一步擴展和增強本公司的市場地位。

本公司在包括上海、天津和北京在內的主要經濟城市擁有大量優質土地儲備，這給本公司帶來長期開發和成長的機會

於二零零九年七月三十一日，本公司在上海、天津和北京的土地儲備總量達到5,207,048平方米，佔本公司總土地儲備的38.3% (其中1,812,573平方米的建築面積為本公司已與有關地方政府簽訂框架協議但於最後實際可行日期尚未完成公開招標過程或訂立土地出讓合同，因此不能保證本公司將能成功取得土地使用權證)。本公司的大部分土地儲備位置優越，尤其是本公司在上海的項目均經過細心選址，位處發展成熟的黃金地段，例如鄰近黃浦江或內環路及中環路，或為本公司相信增長潛力優厚的地區。本公司相信，本公司土地儲備的優越地理位置及本公司獨具策略視野的優勢是競爭對手無可比擬的，相信充裕的土地儲備及策略視野，會為本公司日後成功開發物業奠定一個穩固的基礎。

本公司的旗艦項目「尚海灣」位於黃浦江西陞，與上海世博會址隔江相望。該項目總規劃建築面積約為892,907平方米，是黃浦江沿江最大型綜合展項目之一，包括兩間優質酒店、一個購物商場、辦公室及高檔住宅。預期酒店及辦公大樓將於二零一一年開始營運，以適應二零一零年成功舉行世界博覽會而不斷上升的酒店及辦公室的市場需求。尤其，本公司相信上海世博將令四周環境及城市基建於二零一一年前大幅改善。例如，上海M7地鐵網路(現時預期於二零零九年底建成)預計可為上海世博會址、其興建中的配套設施以及上海其他地標區域如靜安商業區、淮海路商業區、浦東的世紀公園區以及毗連徐家匯商業中心的肇嘉浜路提供便捷及直接的交通。此外，由於上海世博將成為繼北京奧運會後向世界開放的全國性策略的第二部分，上海世博會址及其鄰近地區預計會成為上海現代化的象徵，預計會吸引世界各地及全中國的遊客，推高酒店、高檔住宅物業、康樂中心及購物商場的需求，並為高檔辦公大樓提供一個合適的環境。該項目毗鄰楓林生命科學園區，該園區預計將成為上海繼虹橋經濟開發區及陸家嘴商業區後的第三個綜合商業區。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

下圖顯示本公司截至二零零九年七月三十一日在上海持有的部分項目。



- ① 尚海灣      ② 皇家花園      ③ 陽光巴黎      ④ 陽光威尼斯      ⑤ 寶山高境

另外足以反映本公司擁有優越的土地儲備之處是土地儲備的增值潛力。本公司管理團隊具備豐富經驗且眼光獨到，使本公司能夠物色及購買具有未來增值潛力的土地，可為本公司帶來可觀利潤率。例如，第三方於二零零九年五月在公開招標程序對鄰近奉賢湖畔豪庭兩塊地皮的競標價，遠高於本公司在二零零八年年初為湖畔豪庭支付的土地成本。本公司亦於二零零四年年初成功投得寶山高境項目，當時附近地區仍在進行大規模工程及地區重

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

新規劃，然而，經過五年不斷發展，毗鄰寶山高境的上海五角場創業園已發展為上海的商業及教育中心，現時交通網絡便捷，包括寶山高境附近的兩條輕軌路線。

本公司認為，物業發展商購買土地的決定不應單由市場氣氛主宰。由於本公司對其目標市場的喜好和趨勢有深入了解，故此本公司相信其將能夠在升值周期之初購入戰略地點的土地。隨後本公司項目周邊地區的土地價格升值，充分顯示本公司的管理團隊在這方面有着高瞻遠矚的市場洞察力。

**本公司採取積極且具有戰略性的方式補充本公司的土地儲備，並且已經建立了強勁的項目收購計劃**

本公司透過直接參與地方政府舉辦的招標程序購入本公司現時的部分土地儲備。透過採取此直接購入方式建立土地儲備，本公司能夠在土地升值周期之初購入土地。舉例說，湖畔豪庭位於上海奉賢現代農業園區，是上海最大農業園區之一。該項目毗鄰奉賢區段A4高速公路（連接上海至杭州）出口，並鄰近航南路和金海路。由於此區的周邊設施整體改善，甚具發展潛力，故此本公司於二零零七年開始開拓此區。本公司於二零零八年初成功獲得湖畔豪庭的土地，而自本公司收購以來該幅土地已大幅升值。

除直接參與地方政府舉辦的招標程序購入目標土地外，本公司亦與各地方政府合作參與其市區重建計劃。透過參與該等計劃，本公司就位於上海、天津、北京、南通及瀋陽總規劃建築面積6,051,874平方米的地盤，與當地政府訂立多份框架協議。根據框架協議的規定，本公司有權可於初步階段參與市區重建或政府地區規劃。視乎特定情況而定，本公司或須根據相關框架協議支付費用，例如土地補償費及遷徙費。於二零零九年七月三十一日，本公司已根據框架協議支付合計人民幣1.12億元。倘若本集團未能在其後的公開招標、拍賣或掛牌出售程序中投得相關土地，該費用可予退回。通過此方式，本公司得以更深入了解個別地塊及地方政府的發展計劃，本公司相信這可以增加本公司於日後的公開拍賣過程中獲得土地出讓合同的機會。儘管該等框架協議具法律約束力，但於簽訂框架協議後，本公司仍須按照相關中國法律及法規的規定參與公開招標、拍賣或掛牌出讓並於成功時訂立土地出讓合同及支付相關土地出讓金，方可符合資格取得土地使用權證。寶山高境第一期、位於安徽省合肥市的壩上街項目及合肥恒盛·豪庭項目均是本公司首先簽訂框架協議然後再簽訂土地出讓合同的項目。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

除透過參與公開招標程序建立土地儲備外，本公司亦伺機收購擁有合適地盤的中小型物業發展公司。要在二級市場成功購入目標物業發展公司，買家須具備有效的資訊發佈渠道、廣泛的迅速執行經驗並能適時作出知情決策。本公司自二零零一年在上海首次收購上海意景以來，在這方面的成績有目共睹。

### 本公司的管理團隊經驗豐富，具有戰略眼光，創造了有目共睹的優秀業績

本公司的管理層團隊在物業發展行業擁有驕人的往績記錄，自一九九六年以來，已順利完成開發超過280萬平方米建築面積的項目。本公司的管理層團隊在物色目標土地時採取前瞻性策略，並擁有強勁的執行能力。管理層團隊的戰略眼光，從本公司進軍上海（一九九六年）、天津（二零零三年）及瀋陽（二零零五年）的時間便能看到。本公司在這三個城市均受惠於當地物業價格持續上漲的趨勢。本公司相信，本公司管理團隊的戰略眼光以及經證明的執行能力，將成為確保本公司的日後發展的重要因素。

過去三年來，本公司的管理層主要成員並無重大變動，並秉承本公司的核心企業價值及經營哲學。本公司管理層多名成員均為資深的專業人士，具有國際水平認可的專業資格。

本公司管理層團隊亦深受訓練有素的員工支持。本公司的聘請甄選過程極為嚴格，並致力招聘及培訓有潛力的僱員，使他們成為長遠而高效率的管理層成員。本公司實行獎勵計劃，將績效獎勵與為個別員工度身訂造的工作晉升階梯相結合，並相信藉招聘並挽留擁有地區及海外經驗的優秀人才，將有助本公司充分利用他們在地區及國際物業市場的各種專才技能而獲益。

### 精準的產品定位及創新產品設計

本公司認為，產品的優質設計及準確定位為本公司業務賴以成功的關鍵。就此，本公司一直以靈活創新的方式開發項目，以滿足本公司客戶的不同需要。

比如當周邊地區的大部分房地產項目乃以中產客戶為對象而發展時，本公司於二零零四年為尚海灣收購土地。有鑒於舉辦二零一零年上海世博會及考慮到黃浦江獨特的景觀，本公司將尚海灣定位為高尚項目，以上海世博會址及黃浦江景色為主題。周邊地區獲市政府重建以準備作為上海世博會的觀賞地區，且越來越多客戶亦開始認識到尚海灣的潛力及定位，從而使尚海灣獲適當地定位為預期將受惠於上海世博會所帶來的需求的少數項目之一。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

本公司在物業發展項目的概念設計階段聘請國內及國際知名的設計師，他們在大型物業的規劃及景觀設計方面均有豐富經驗。本公司亦自設內部產品開發與設計中心，由具備豐富當地市場知識的研究及設計人員組成，負責本公司產品的開發及設計。

本公司項目因具高質量及設計新穎而廣受認同且屢獲殊榮。例如，於二零零七年，位於無錫的第一國際項目獲聯合國友好理事會及聯合國人居署指定為「國際文化社區」，並於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搜房中國指數研究院主辦的二零零七年中國房地產發展年會上獲認可為二零零七年中國房地產十大名盤之一。本公司在天津的陽光星期八項目於二零零六年榮獲中華全國工商業聯合會房地產商會、新華社、《經濟參考報》及中國社會科學院城市發展與環境研究中心頒發中國金房獎。

### 產品種類廣泛、業務模式均衡，令盈利多樣化

本公司在中國各地九個不同城市提供多類產品，包括公寓、聯排別墅、零售物業、辦公室及酒店。為本公司產品定位時，本公司考慮多項因素，包括個別項目位置、其周邊環境、本地客戶的購買力、本地家庭住戶結構、可乘搭的公共交通工具及地區經濟發展。本公司在黃金地段發展以高收入住戶為對象的優質公寓(如尚海灣)，並同時在近郊地區發展大型住宅或綜合發展項目(如在北京的陽光波爾多)。由於本公司對現時及日後市場趨勢的深入認識及洞察力，本公司相信其能夠利用創新設計令旗下項目有別於競爭對手，而本公司的項目一直為目標客戶所喜愛。

憑藉身為領先住宅物業發展商的優勢，本公司亦正積極增加對商用物業發展的投資，務求能以審慎方式令盈利轉趨多樣化。本公司相信，基於中國的高經濟增長率，加上外國對中國直接投資不斷增長，商用物業的增長潛力非常巨大。因此，本公司擬在未來數年加大力度投資於上海、天津、北京及其他省會城市的商用發展項目組合，並保留部分商用物業發展項目，以增加本公司在商用物業市場的份額。本公司相信，保留部分投資物業將能鞏固本公司收入來源的穩定性，可減少本公司作為純住宅發展商所承受的營運風險。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 本公司的策略

#### **鞏固本公司在上海的領先市場地位，並進一步擴展天津及北京的業務**

本公司將繼續鞏固其在上海、天津及北京的市場地位，因本公司相信在強勁經濟增長下，這些主要經濟城市的房地產發展會持續取得最豐盛的利潤。本公司亦相信，在這些城市維持強大的市場地位，將有助提升本公司品牌知名度，增加本公司的定價能力，並吸引更多業內人才加盟。

本公司的長遠目標是透過(其中包括)銀行借款及預售物業所得款項的資金來源組合，在上海、天津及北京各地同時保持至少五個發展中項目。在每個主要城市的五個項目中，兩個將為大型項目，總規劃建築面積約500,000平方米，輔以三個總規劃建築面積約200,000平方米的較小規模項目。截至二零零九年七月三十一日，本公司在上海有七個已落成持作銷售或投資、發展中或持有或將收購作未來發展的項目。該七個項目的總土地儲備約2.7百萬平方米。本公司正積極開拓上海的其他潛在收購機會，旨在進一步鞏固本公司於上海的市場地位。長期而言，本公司計劃將天津及北京的項目數目增至與上海相同的水平。本公司相信，較小型項目因發展週期較短，故能於短期內帶來利潤，而大型項目則會是公司的中長線主要收入來源，從而長遠為本公司提供可持續的收入增長。

#### **選擇性地將本公司的業務擴展至其他具有高增長潛力的主要經濟城市**

儘管我們預期會受惠於上海、天津及北京的持續經濟擴張，但我們亦計劃提高於中國其他主要經濟城市的專注力，以抓緊該等城市的經濟增長並在區域上擴大本公司的收益基礎。就此，本公司將透過銀行借款及預售物業所得款項為本公司的日後擴張提供資金。憑藉本公司於上海、天津及北京的成功經驗、本公司對當地的深厚了解和強大市場聲譽，本公司相信其能夠適時地辨識出有潛力的發展機會，於本公司擴展至中國其他主要經濟城市時複製其成功經驗，同時好好利用該等城市的預期高速經濟增長。

本公司拓展策略的一個重要部分，是在上海、天津及北京等區域中心建立一套成功的業務模式，然後再將此模式擴展至該等地區的其他主要經濟城市。例如，本公司由於在上海的成功發展而逐步擴展至無錫、南通、蘇州及合肥等長江三角洲地區的城市。本公司在天津及北京的鞏固地位亦為其帶來機會打入環渤海灣地區其他城市房地產市場。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 進一步在黃金地段發展綜合及優質物業以打造「恒盛地產」的品牌

本公司的長遠策略是專注在黃金地段發展優質高檔物業，並將「恒盛地產」打造為譽滿中國的優質品牌。本公司已累積相當規模適合發展高檔物業項目的土地儲備，並會繼續補充優質的土地儲備。

本公司位於上海的兩個發展項目皇家花園及陽光巴黎充分展示了本公司未來的市場定位是針對高檔市場的綜合及優質物業發展商的市場定位。皇家花園位於長寧區伊犁路及安順路交界，毗鄰古北商業區。皇家花園亦與虹橋中心公園相鄰，其大部分房間坐擁虹橋中心公園的全園景。皇家花園為五幢總建築面積102,482平方米的建築物，由享負盛名的設計師及物業管理公司設計及管理。

上海的另一個項目是位於徐匯區商業中心的陽光巴黎。該項目為大型住宅及零售發展項目，總規劃建築面積約為129,381平方米。該項目鄰近多項康樂設施，例如上海市圖書館、上海體育館以及徐匯中學及上海交通大學等著名學府。本公司相信陽光巴黎已成為徐匯區高檔住宅項目的指標，並成為中高收入家庭及人士的理想居所。

本公司亦擬繼續聘用國際知名的建築師及擴大本公司本身富有經驗的設計師團隊設計出新穎而與眾不同的產品，利用一流的物料及裝置建造及裝修本公司的物業，向客戶交付最優質的產品並提供強大的售後支援，以打造本公司「恒盛地產」的品牌。本公司已成立皇蒲蒼客戶俱樂部，向客戶提供優質售後服務並提升本公司品牌的全國知名度。本公司深信，其定可成功在中國房地產行業將「恒盛地產」打造為象徵著卓越、質優、尊貴及信譽卓著的品牌。

### 持有投資物業以實現多元化收入來源

本公司計劃逐步拓展至中國的酒店、零售及辦公物業市場，以實現多元化收入來源並提高其穩定性。本公司旨在達致多元化盈利基礎，在房地產開發活動(自銷售完成發展的項目產生利潤)及投資活動(自持有的辦公、零售及酒店資產作長遠投資產生經常性租金收入)之間取得平衡。通過不斷增加商用物業，本公司預期未來三年來自租金收入的收益將有所增加。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

由於服務業對中國的經濟日益重要及機構投資者對商用物業投資的興趣日濃，故本公司相信中國對優質商用物業的市場需求將持續攀升。此外，商用物業受中央政府推行的緊縮措施的影響較小，故其承受較少政策風險。因此，本公司計劃藉保留部分位於黃金地段的商用物業發展項目作長期投資用途，逐漸擴大本公司的商用物業組合。本公司的商用物業發展項目包括集住宅、零售、辦公室及酒店設施於一身的尚海灣。

作為本公司綜合多元化業務模式的一部分，本公司亦正在發展並計劃發展多間優質酒店。本公司就管理及經營尚海灣及第一國際的酒店而與北京凱燕國際飯店管理有限公司（歐洲凱賓斯基集團擁有部分權益的合營公司）及洲際酒店集團的附屬公司假日酒店（中國）有限公司訂立長期管理協議。本公司相信由該等國際知名的酒店管理公司管理本公司的酒店，可提升該等酒店物業的形象及前景。

### **繼續引用本公司的策略眼光並探索不同的方法補充及取得日後的土地儲備**

鑒於土地供應可能因政府加強控制而減少，本公司管理層團隊將不斷採取戰略性的視野並探索各種不同的方法，以補充及取得本公司日後的土地儲備。本公司採納漸進謹慎的土地儲備擴充策略，於進行新收購前會先考慮本身的財務能力。除與中國政府訂立土地出讓合同以取得土地外，本公司將繼續利用自身的專業知識收購可取得合適地盤的項目公司。本公司亦將繼續與多個地方政府合作進行市區重建，藉此取得機會參與發展計劃的初步階段，幫助本公司更了解相關土地事宜及在競投已完成拆遷的土地時更具優勢。本公司的土地收購決策基於相關城市日後房地產市場的預測及經濟走勢，對指定項目的預期回報進行深入研究分析而得出。

## **本公司業務**

### **本公司項目概覽**

於二零零九年七月三十一日，本公司擁有19個處於不同發展階段的發展項目。本公司的物業位於上海、天津、北京、無錫、蘇州、南通、合肥、瀋陽及哈爾濱，大致分類如下：

- 持作銷售或投資的已竣工物業，包括本公司於截至二零零九年七月三十一日已完成並取得相關政府當局出具的完工證書但尚未出售的物業項目；
- 發展中物業，包括本公司已取得土地使用權證及施工許可證或提早施工批准函件但於截至二零零九年七月三十一日尚未取得完工證書的物業項目；

## 業 務

- 持作未來發展物業，包括本公司已取得土地使用權證但於截至二零零九年七月三十一日尚未取得必要的施工許可證或提早施工批准函件的物業項目；
- 已訂約將予收購物業，包括本公司已與相關中國土地管理機關簽訂相關土地出讓合同或就相關項目成功中標，但於截至二零零九年七月三十一日尚未取得土地使用權證的物業項目；及
- 將收購作日後發展的項目，包括本公司已與地方政府機關簽訂框架協議但於截至二零零九年七月三十一日尚未完成公開招標、拍賣或掛牌出讓程序、訂立土地使用權出讓合同且尚未取得土地使用權證的物業項目；

本公司與地方政府訂立了一系列框架協議，據此，本公司有權於初步階段參與地方政府的市區重建或地區規劃。視乎特定情況而定，本公司或須根據相關框架協議支付若干費用，例如土地補償費及遷徙費，倘本公司其後成功投得該幅土地並簽訂土地出讓合同，則該等費用將自本公司支付的土地出讓金中扣除。透過此過程，本公司可了解特定地塊的詳細資料及相關地區的相關政府當局的發展計劃，從而增加本公司於日後的公開招標及拍賣程序中成功投得相關土地的機會。於簽訂框架協議後，本公司仍須遵守相關中國法律及法規，經過公開招標、拍賣或掛牌出讓過程，而倘本公司在公開招標成功中標，將會訂立土地出讓合同並全數支付相關土地出讓金，方符合資格申請土地使用權證。因此，不能保證本公司將會就屬於「將收購作日後發展物業」類別的項目成功爭取得土地出讓合同及／或取得相關土地使用權證。倘本公司未能在有關項目的公開招標及拍賣中成功投得項目，本公司將未能參與發展該等項目及不會獲得任何相關建築面積以發展或出售。

截至二零零九年七月三十一日，本公司的土地儲備包括已落成總建築面積為458,450平方米、發展中總建築面積為1,607,556平方米、持作日後發展的總規劃建築面積為2,588,489平方米、已訂約將予收購的總規劃建築面積為2,891,714平方米，以及將收購供日後發展的總規劃建築面積為6,051,874平方米。將收購供日後發展的總規劃建築面積6,051,874平方米指本公司僅就其訂有框架協議但於最後實際可行日期尚未完成公開招標、拍賣或掛牌出讓程序、訂立相關土地出讓合同及取得相關土地使用權證的未來項目。有關該等項目的詳情分別載於「一將予收購作發展項目」一段。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

下表載列截至二零零九年七月三十一日本公司按上述分類（將收購作日後發展的物業除外）的項目詳情。

項目名稱	地點	截至二零零九年七月三十一日		截至二零零九年七月三十一日		住宅	零售 <sup>(1)</sup>	辦公室	酒店	其他 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計開始施工日期 <sup>(7)</sup>	落成/ 預計落成時間	開始預售 日期	本公司應佔 權益(%)	參考 估值報告 (物業編號)
		總建築 面積 (平方米)	已出售 及交付 建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup>	已出售 及交付 建築面積 (平方米) <sup>(2)</sup>	可出售/可出租的未售建築面積(平方米)										
<b>持作銷售/投資的已落成項目</b>															
皇家花園	上海	102,482	65,781	10,998	481	1,541	-	-	-	23,681	二零零三年四月	二零零七年四月	二零零六年十一月	100%	1
陽光巴黎(第一期)	上海	30,891	25,447	-	635	321	-	-	-	4,488	二零零二年四月	二零零四年四月	二零零三年一月	100%	2
陽光巴黎(第二期)	上海	98,490	48,113	4,793	921	17,148	-	-	-	27,514	二零零四年十一月	二零零八年八月	二零零七年二月	100%	2、18
陽光威尼新(第一期、二期和三期A) <sup>(3)</sup>	上海	792,475	664,802	131	-	33,793	-	-	-	93,749	二零零二年十一月	二零零六年九月	二零零三年一月	100%	3、16
陽光威尼新(第三期B) <sup>(3)</sup>	上海	219,637	149,693	33,063	7,758	8,058	-	-	-	19,075	二零零五年四月	二零零九年八月	二零零六年十一月	100%	3、16
陽光新景	上海	2,076	-	-	-	2,076	-	-	-	-	不適用	二零零一年十二月	不適用	100%	20
第一國際(第一期)	江蘇，無錫	192,445	159,047	-	3,375	-	-	-	-	30,023	二零零五年六月	二零零七年十月	二零零五年十一月	100%	4
海上一品(第一期)	江蘇，蘇州	34,224	22,686	1,370	8,269	1,627	-	-	-	272	二零零六年六月	二零零八年六月	二零零七年一月	100%	6
海上一品(第二期)	江蘇，蘇州	37,330	29,178	-	-	-	-	-	-	8,152	二零零七年十二月	二零零八年十二月	二零零八年一月	100%	6
陽光尚城(第一期)	遼寧，瀋陽	137,754	112,260	282	759	4,430	-	-	-	20,023	二零零六年七月	二零零七年六月及 二零零八年八月	二零零六年八月	100%	7
陽光尚城(第二期) <sup>(6)</sup>	遼寧，瀋陽	74,087	36,329	5,418	8,765	12,925	-	-	-	10,649	二零零八年三月	二零零八年十一月及 二零零九年十二月	二零零八年四月	100%	7、29
陽光星期人(第一期)	天津	85,998	77,270	147	-	6,091	-	-	-	2,490	二零零五年一月	二零零六年八月	二零零五年四月	100%	5
陽光星期人(第二期)	天津	200,630	159,464	171	998	6,113	-	-	-	33,883	二零零五年八月	二零零八年九月	二零零六年二月	100%	5
<b>小計</b>		<b>2,008,520</b>	<b>1,550,070</b>	<b>58,362</b>	<b>31,962</b>	<b>94,124</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>274,001</b>					

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

項目名稱	地點	截至二零九年七月三十一日		截至二零九年七月三十一日		住宅	零售 <sup>(9)</sup>	辦公室	酒店	其他 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計開始施工日期 <sup>(7)</sup>	落成/ 預計落成日期	開始匯售 日期	本公司應佔 權益(%)	參考 估值報告 (物業編號)
		建築 面積 (平方米)	已出售 及交付 建築面積 (平方米) <sup>(2)</sup>	可出售/可出租的未售建築面積(平方米)	可出售/可出租的未售建築面積(平方米)										
<b>發展中項目</b>															
西海灣(第一期)	上海	220,666	111,587	76,685	5,658	-	26,737	-	-	二零零六年五月	二零零九年十一月及 二零一零年十二月	二零零七年九月	100%	8	
西海灣(第二A期)	上海	59,910	-	46,801	2,356	-	10,753	-	-	二零零六年八月	二零零一年三月	不適用	100%	8	
西海灣(第二期)；濱江中心(南樓)	上海	123,653	-	-	-	89,700	33,953	-	-	二零零六年九月	二零零一年五月	不適用	100%	8	
西海灣(第三期)；濱江中心(北樓)	上海	114,611	-	-	2,954	52,412	38,752	20,493	-	二零零六年九月	二零零一年十二月	不適用	100%	19	
陽光麗尼斯(第三C期)	上海	58,658	-	-	58,658	-	-	-	-	二零零八年一月	二零零九年九月	不適用	100%	17	
第一國際(第二期)	江蘇，無錫	218,032	-	75,226	85	-	38,515	-	-	二零零七年一月	二零零九年十一月	二零零八年二月	100%	12	
合肥恒盛·豪庭(第一期)	安徽，合肥	100,944	-	96,629	-	-	4,315	-	-	二零零九年三月	二零一零年十月	不適用	100%	14	
歐洲公館(第一期)	北京	67,500	-	46,462	3,393	-	17,645	-	-	二零零八年三月	二零一零年十二月 及二零一零年六月	不適用	100%	11	
陽光波爾多(第一A期)	北京	136,902	-	31,306	16,461	-	26,768	-	-	二零零八年三月	二零零九年十一月	二零零八年六月	100%	10	
陽光星期八(第三期)	天津	187,335	-	78,668	1,617	-	29,851	-	-	二零零七年九月	二零零九年十月 及二零一零年六月	二零零八年一月	100%	9	
陽光尚城(第三期)	遼寧，瀋陽	165,935	-	100,624	17,478	-	21,140	-	-	二零零八年四月	二零一零年五月 及二零一零年十二月	二零零九年六月	100%	13	
哈爾濱恒盛·豪庭(第一期)	黑龍江，哈爾濱	153,411	-	111,486	9,497	-	32,428	-	-	二零零九年七月	二零一零年十二月	不適用	100%	15	
<b>小計</b>		<b>1,607,556</b>	<b>382,051</b>	<b>683,886</b>	<b>118,156</b>	<b>20,493</b>	<b>142,112</b>	<b>280,868</b>							

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

項目名稱	地點	截至二零九年七月三十一日		截至二零九年七月三十一日		住宅	零售 <sup>(6)</sup>	辦公室	酒店	其他 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計開始施工日期 <sup>(7)</sup>	落成/ 預計落成時間	開始匯售 日期	本公司應佔 權益(%)	參考 估價單位 (物業類別)
		建築面積 (平方米)	已出售 及交付 建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup>	建築面積 (平方米) <sup>(2)</sup>	可出售/可出租的未售建築面積(平方米)										
持牌未來發展項目															
陽光威尼路(第四期)	上海	68,066	-	-	37,700	-	-	-	-	30,366	二零一一年八月	二零一三年十二月	不適用	100%	21
尚海灣(第二B期)	上海	374,067	-	-	198,850	-	90,430	-	-	84,786	二零一零年一月	二零一二年十二月 及二零一四年六月	不適用	100%	8
湖畔豪庭(第一A期)	上海	58,119	-	-	45,899	-	8,154	-	-	4,066	二零零九年九月	二零一零年十一月	不適用	100%	30
湖畔豪庭(第一B期)	上海	173,044	-	-	86,835	-	53,293	-	-	32,915	二零一零年三月 及二零一一年三月 及二零一二年十二月	二零一一年十二月 及二零一二年十二月	不適用	100%	30
歐洲公館(第二期)	北京	62,592	-	-	31,589	-	7,233	-	-	23,770	二零一零年三月	二零一一年 九月及十二月	不適用	100%	11
陽光波爾多(第一B期)	北京	102,021	-	-	63,993	-	16,634	-	-	21,394	二零零九年九月	二零一一年 六月及十月	不適用	100%	10
大港項目(第一期、二期和三期)	天津	242,850	-	-	205,058	-	-	-	-	37,793	二零一零年五月	二零一三年十二月	不適用	100%	22
大港項目(第四期)	天津	78,600	-	-	-	9,500	29,070	23,750	-	16,280	二零一二年六月	二零一三年九月	不適用	100%	22
第一國際(第三期)	江蘇，無錫	216,506	-	-	110,553	-	37,699	-	-	68,254	二零一零年三月	二零一二年十二月	不適用	100%	23
第一國際(第四期)	江蘇，無錫	102,718	-	-	29,940	-	31,559	-	27,545	13,674	二零一二年五月	二零一四年 六月及十二月	不適用	100%	24
南通好盛大廈	江蘇，南通	283,597	-	-	-	97,112	48,998	64,504	-	73,883	二零一二年三月	二零一五年十二月	不適用	100%	25
綠藍花園(第一B期)	江蘇，南通	131,250	-	-	125,000	-	-	-	-	6,250	二零一零年十一月	二零一一年十二月	不適用	100%	26
合肥恒盛·豪庭(第二期)	安徽，合肥	138,463	-	-	86,208	-	-	-	-	52,255	二零一零年六月	二零一二年十二月	不適用	100%	27
合肥恒盛·豪庭(第三期)	安徽，合肥	138,463	-	-	86,208	-	-	-	-	52,255	二零一零年三月	二零一三年十二月	不適用	100%	27
合肥恒盛·豪庭(第四期)	安徽，合肥	107,746	-	-	-	-	107,746	-	-	-	二零一二年六月	二零一四年十二月	不適用	100%	27
哈爾濱恒盛·豪庭(第二期)	黑龍江，哈爾濱	271,593	-	-	220,866	-	-	-	-	50,727	二零一零年四月	二零一一年十二月	不適用	100%	28
哈爾濱恒盛·豪庭(第三期)	黑龍江，哈爾濱	135,796	-	-	100,551	-	-	-	-	35,245	二零一二年四月	二零一三年十二月	不適用	100%	28
小計		2,588,489	-	-	1,429,250	106,612	332,916	115,799	603,912						

## 業 務

項目名稱	地點	截至二零九年七月三十一日		截至二零九年七月三十一日		住宅	零售 <sup>(3)</sup>	辦公室	酒店	其他 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計開始施工日期 <sup>(7)</sup>	落成/ 預計落成日期	開始償還 日期	本公司應佔 權益(%)	參考 估值報告 (物業編號)
		總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup>	已出售 及交付 建築面積 (平方米) <sup>(2)</sup>	可出售/可出租的未售總建築面積(平方米)										
已訂約將予收購項目															
寶山高境(第一期)	上海	498,709	-	-	394,764	13,149	-	-	-	90,796	二零一零年三月 及二零一一年三月 及二零一二年五月 及二零一五年十二月	二零一一年十二月 及二零一二年十二月 及二零一五年十二月	不適用	100%	31
湖畔嘉庭(第二期)	上海	300,894	-	-	173,684	63,500	-	-	-	63,710	二零一零年十月 及二零一三年十二月	二零一二年九月 及二零一三年十二月	不適用	100%	32
依盤花園(第一A期)	江蘇, 南通	343,254	-	-	297,173	31,900	-	-	-	14,181	二零一零年三月 及二零一一年十二月	二零一一年十月 及二零一二年十二月	不適用	100%	37
陽光星期八(第四期)	天津	124,170	-	-	43,353	16,530	1,710	43,353	43,353	19,224	二零一零年三月 及二零一二年三月	二零一一年十二月 及二零一三年十二月	不適用	100%	33
耀上街	安徽, 合肥	1,263,730	-	-	406,922	260,233	235,657	95,907	95,907	264,961	二零一一年三月 及二零一四年十月	二零一二年十二月 及二零一四年八月	不適用	100%	36
陽光尚城(第四期)	遼寧, 瀋陽	360,957	-	-	283,957	23,000	-	-	-	54,000	二零一零年三月 及二零一二年三月	二零一二年十二月 及二零一五年十二月	不適用	100%	38
小計		2,891,714	-	-	1,599,863	408,362	237,367	139,261	139,261	506,871					
總計		9,086,279	1,550,070	440,413	3,724,952	953,559	364,472	397,172	397,172	1,655,642					

- (1) 陽光巴黎第一期已出售及交付的建築面積25,447平方米包括4,778平方米的零售樓面。陽光尚城第一期已出售及交付的建築面積112,260平方米包括7,501平方米的零售樓面及2,320平方米的泊車位。皇家花園已出售及交付的建築面積65,781平方米包括4,076平方米的泊車位。第一國際(第一期)已出售及交付的建築面積159,047平方米包括656平方米的泊車位。
- (2) 皇家花園已預售但未交付建築面積10,998平方米包括823平方米的零售樓面。
- (3) 包括可出售/可出租會所。
- (4) 包括可出售/可出租停車場、會議中心及不可出售/不可出租建築面積。
- (5) 陽光威尼路已出售及交付的建築面積664,802平方米包括於往績記錄期前已出售及已交付的建築面積。
- (6) 截至二零九年七月三十一日，陽光尚城(第二期)12,925平方米的零售部分尚未施工。
- (7) 就在建中項目及持作銷售/投資項目，董事確認施工日期符合相關建築工程竣工許可證。於最後實際可行日期，本公司的中國法律顧問通商律師事務所已確認其並無發現本公司擁有的任何土地因工程延誤而可能被充公或罰款。
- (8) 陽光威尼路第三B期包括數棟大樓，其收益於交付首棟時開始確認。因此，儘管陽光威尼路第三B期所有大樓將於二零九年八月建成，但本公司仍能夠交付已落成大樓並於二零九年七月三十一日確認收益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

一般而言，住宅、商業及綜合用途物業在中國的土地使用權分別按70年、40年和50年授出。除非發展商已取得建設用地批文及土地規劃許可證，且土地出讓金已悉數繳付及已完成徙置過程，否則相關機關不會就一幅土地發出正式的土地使用權證。因此，根據發展步伐，物業發展用地可劃分為一份或一份以上的土地，據此會因應不同的發展階段分別授出多份土地使用權證。

視乎可提供文件而定，一個整體項目的地盤面積資料乃按相關的土地使用權證、土地出讓合同或投標文件為基準。一個項目的總建築面積包括可出售及不可出售建築面積。「可出售建築面積」乃本公司計劃出售一項物業的建築面積，其不超過按地盤面積乘以容積比率（該比率於相關土地出讓合同或地方政府就有關項目發出的其他批文中列明）計算得出。「不可出售建築面積」指一項物業並非作出售的建築面積，主要包括配套設施。

本招股章程所示的已完成建築面積的數字，以有關政府文件所提供數字為依據。本招股章程所示的下列資料乃基於本公司的內部記錄及估計：(a)發展中項目的建築面積、作日後，發展的項目的建築面積、已訂約將予收購項目的建築面積、將收購供日後發展的項目的建築面積、已售建築面積、已預售建築面積、可出售／可出租建築面積、不可出售／不可出租建築面積的數字；及(b)有關總發展成本（主要包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）、各項目的尚未產生成本、計劃施工期及平均售價的資料。本招股章程內所載有關本公司項目已竣工樓宇或項目所處階段的施工期，乃以有關政府文件或本公司的內部記錄為依據。

已售物業是指與客戶已簽立購買合同且物業已交付予客戶的物業。預售物業是指已簽立購買合同但尚未交付予客戶的物業。就本節而言，每個項目或（如適用）一個項目的每一期的平均售價，乃將截至二零零九年七月三十一日的預售及／或銷售所得款項總額除以截至二零零九年七月三十一日的已預售及／或已售出總建築面積得出。因此，本節的平均售價可能在以下兩方面有別於「財務資料」一節所披露的已確認平均售價：(i)下文披露的各項平均售價均對應相關項目（或一個項目的相關期數）截至及於二零零九年七月三十一日的預售及銷售年期，而「財務資料」一節所披露的每項已確認平均售價則僅對應往績記錄期內相關財政年度；及(ii)下文披露的每項平均售價計算方法計及確認為收益前的預售所得款項以及交付前的已預售建築面積，而「財務資料」一節所披露的每項平均售價則按相關財政年度內的已確認收益及已交付建築面積計算得出。有關截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月根據已確認收益計算的已確認平均售價的資料，請參閱「財務資料－經選定收益表項目－收益」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

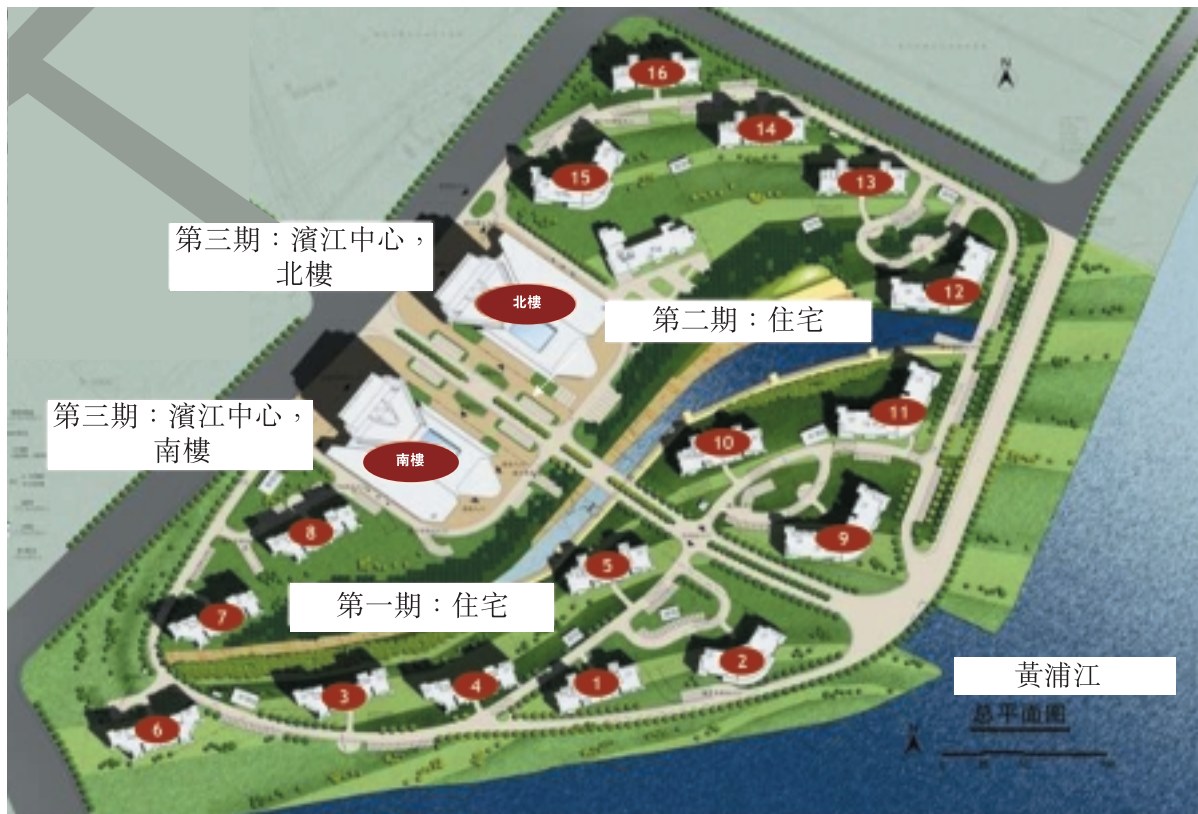
## 業 務

本公司於本招股章程中載列本公司為市場推廣本公司物業而採用或計劃採用的項目名稱，其中部分物業發展項目的名稱仍有待相關政府機關批准，故可能有變。

### 本公司的物業發展項目

上海

尚海灣



尚海灣第一、第二及第三期(濱江中心)位於黃浦江西陞徐匯區宛平南路，與上海世博會址隔江相望。該項目為黃浦江最大型綜合發展項目之一。直通上海世博會場館的地鐵正動工興建，預期可於二零零九年底前落成。該項目毗鄰龍華旅遊城。

該項目總地盤面積約178,734平方米，總規劃建築面積約892,907平方米，包括受尚海灣安排(於下文描述)規限的107,477平方米物業。在該項目第一及第二期落成後預期將包括可出售總建築面積約433,923平方米的16幢住宅大樓及可出租總建築面積約98,444平方米的零售設施。第二B期的零售設施(包含了一個購物商場)的可出租總建築面積約為90,430平方米。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務



尚海灣第三期濱江中心落成後預計將包括兩幢樓宇，即北樓及南樓。濱江中心北樓將包括一間有290間客房，可出租總建築面積約52,412平方米的優質酒店，可作辦公室用途的可出租總建築面積約20,493平方米及可作零售用途的可出租總建築面積2,954平方米。濱江中心南樓將為一間有660間客房，可出租總建築面積89,700平方米的優質酒店。此酒店將成為上海浦西首家可使用凱賓斯基品牌的酒店。截至二零零九年六月三十日，該酒店已產生的總開發成本約為人民幣4.19億元，而完成該發展項目所需的未產生成本估計約人民幣10.04億元。本公司已與北京凱燕國際飯店管理有限公司訂立一份酒店管理協議以管理酒店的日常營運。北京凱燕國際飯店管理有限公司為首旅集團與凱賓斯基集團的合營公司，希望透過在中國開發及經營優質的凱賓斯基酒店，將專業酒店管理引進中國旅遊業。根據酒店管理協議，酒店管理公司將負責管理酒店的日常營運，包括制定酒店業務的營運及策略計劃。將支付予酒店管理公司的管理費將根據酒店收益的百分比計算得出，另加若干獎勵費。與酒店管理公司的這些付款安排符合行業慣例，目的在於使酒店管理公司與本公司的利益均等。酒店管理公司亦負責招聘及訓練酒店員工。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

該項目位於楓林生命科學園區附近，該園區是上海繼虹橋經濟技術開發區及陸家嘴中央商務區後的第三個綜合商業區。該項目亦將設有多個主題公園，其綠化面積佔公寓區的比率預計將超過40%。於落成時，尚海灣的大部分住宅單位將可俯瞰黃浦江美景。尚海灣住客亦會獲提供各種社區設施，包括會所、幼稚園及其他零售與消閒設施。

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在發展尚海灣第一期、第二A期及第三期（濱江中心）。尚海灣第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零六年五月 至二零零九年十一月 ／二零一零年十二月	二零零六年五月 至二零零九年十一月 ／二零一零年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	188,272	5,658
已出售／已預售建築面積(平方米) .....	111,587	不適用
每平方米平均售價(人民幣) .....	30,869	不適用

附註：

(1) 尚海灣第一期於落成時將包括586個可出售／可出租泊車位。

尚海灣第二A期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二A期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零六年八月 至二零一一年三月	二零零六年八月 至二零一一年三月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	46,801	2,356

附註：

(1) 尚海灣第二A期於落成時將包括204個可出售／可出租泊車位。

尚海灣第三期（濱江中心）截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第三期(北樓) <sup>(1)</sup>	辦公室	酒店	零售
計劃施工期 .....	二零零六年九月 至二零一一年十二月	二零零六年九月 至二零一一年十二月	二零零六年九月 至二零一一年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .	20,493	52,412	2,954

附註：

(1) 尚海灣第三期(北樓)於落成時將包括362個可出售／可出租泊車位。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

第三期(南樓) <sup>(1)</sup>	酒店
計劃施工期 .....	二零零六年九月至 二零一一年五月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	89,700

附註：

(1) 尚海灣第三期(南樓)於落成時將包括307個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建尚海灣第二B期。尚海灣第二B期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二B期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年一月 至二零一二年十二月	二零一零年一月 至二零一四年六月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	198,850	90,430

附註：

(1) 尚海灣第二B期於落成時將包括1,458個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，尚海灣產生總發展成本約人民幣27.27億元，包括人民幣5.49億元的土地成本。截至二零零九年六月三十日，完成發展項目所需的未產生成本估計約為人民幣80.06億元。預期該項目資金將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本公司於二零零四年八月及二零零四年十二月就尚海灣與地方政府訂立土地出讓合同。截至二零零九年七月三十一日，已取得尚海灣的所有相關土地使用權證，並已全數繳足土地出讓金。

本公司現正通過旗下全資附屬公司上海鑫泰房地產開發有限公司開發此項目。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，尚海灣的應佔總資本值為人民幣180.90億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

截至二零零九年七月三十一日，尚海灣獲頒下列獎項及嘉許：

- 解放日報、新民晚報及新聞晨報頒授的2008年中國(上海)地產最具影響力領袖氣質樓盤獎；
- [www.Soufun.com](http://www.Soufun.com)頒授的第五屆中國房地產網絡人氣榜上海房地產標杆樓盤獎項。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 與上海實業集團訂立的尚海灣安排

於二零零九年八月，本公司根據一系列相關安排（「尚海灣安排」）將本公司於尚海灣第2及第8座（總建築面積56,305平方米）的法定擁有權權益轉讓予間接全資附屬公司上海實業控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，連同其附屬公司統稱「上海實業集團」）。就此，本公司收取款項約1.902億美元（相等於人民幣13億元），本公司將該筆款項用於贖回部分原有票據。

於本公司轉讓其於尚海灣的額外第9及第10座（總建築面積51,171平方米）的法定權益時，本公司將收取第二筆款項，金額為人民幣7億元的美元等值金額，本公司擬將該筆款項中約2,800萬美元用於償還過渡貸款的未償還金額，詳情載於「歷史、重組及集團架構－融資」。本公司將把餘額約7,400萬美元存入明新的賬戶，該賬戶已抵押為融資的抵押品，並僅可用作營運開支及獲許可用途，直至有關融資獲償還為止。

根據尚海灣安排，本公司有權利及責任重新收購該等項目，而上海實業集團則有權利及責任向本公司再出售該等項目，兩者均於二零一一年十二月一日進行。假設本公司已轉讓第9及第10座，重新收購該等項目的全部已轉讓座數的代價將為人民幣20億元。倘沒有轉讓第9及第10座，重新收購第2及第8座的代價將為人民幣13億元。作為有關安排的一部分，本公司亦已同意確保上海實業集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年收取「股東回報」（扣除稅項），金額相當於上海實業集團每年所支付的代價的18%。

訂立尚海灣安排的商業目的在於讓本公司從上海實業集團方面取得融資以及就有關融資向上海實業集團提供抵押品。因此，於轉讓該等項目後及於二零一一年十二月三十一日前，除非發生不履行事件，否則本公司仍將保留管理和控制所轉讓的該等項目的建設、預售、銷售及開發以及管理上海鵬暉（將於有關期間擁有該等項目的法定擁有權的實體）的日常營運的權利。作為尚海灣安排的一部分，本公司亦已同意以質押尚海灣第6座（當第6座達到質押所需的發展標準時）的形式向上海實業集團提供進一步擔保。有關質押將於本公司購回已轉讓的該等項目或在上海鵬暉就第6座收到的預售所得款項達到人民幣3.50億元時（以較早者為準）解除。假設本公司並無違反其於尚海灣安排項下的責任（包括本公司以人民幣20億元購回該等項目及確保向上海實業集團支付18%股東回報的責任），於本公司購回該等項目後，上海實業集團於該等項目中將不再擁有任何其他權益或權利。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

經審慎周詳查詢後，董事認為尚海灣安排乃經與上海實業集團公平磋商後按正常商業條款訂立，並符合股東利益。此外，從商業角度出發，董事相信尚海灣安排為本公司日後與上海實業集團的潛在業務合作的第一步，如落實更可能會為本集團帶來更多業務機遇及商業利益。有關尚海灣安排的條款(包括違約事項)的詳情，請參閱附錄八「尚海灣安排」。

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發該等項目，該等項目包括尚海灣第2、8、9、10座並受尚海灣安排所規限。該等項目的總規劃建築面積約107,477平方米。該等項目截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

	第2座	第8座	第9座	第10座	總計
可出售建築面積 .....	25,626	28,737	24,169	24,987	103,520
不可出售建築面積 .....	1,011	932	1,156	858	3,957
總建築面積 .....	26,637	29,668	25,326	25,846	107,477
預計工程完成日期 .....	二零一零年 一月	二零一零年 一月	二零一一年 三月	二零一一年 三月	不適用
預計開始預售日期 .....	二零一零年 一月	二零零九年 九月	二零一零年 一月	二零一零年 一月	不適用

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未開始興建尚海灣第6座。尚海灣第6座的總規劃建築面積約29,763平方米，其中28,766平方米為可出售建築面積。第6座工程的預計完成日期為二零一二年十二月，而第6座的預計開始預售日期為二零一二年一月。第6座為尚海灣第二B期的一部分。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 皇家花園



皇家花園位於長寧區伊犁路及安順路交匯處，毗鄰古北商業區。延安高架及內環高架均貫通此地區，而正在興建的地鐵站亦信步可達。皇家花園與虹橋中心公園相鄰，其部分公寓住宅坐擁虹橋中心公園景緻。西郊國賓別墅區以及古北國際生活區亦近在咫尺。皇家花園住客可享用周邊地區周全的社區及生活設施，包括古北家樂福、耀中國際學校及虹橋百盛。皇家花園包括五幢新古典建築風格建築物，由全國知名設計師設計。皇家花園五幢大樓的其中一幢(即第八座)被指定作為酒店式公寓。儘管本公司已出售皇家花園第八座，其將由北京凱燕國際飯店管理有限公司(歐洲凱賓斯基集團為合營方之一的合營公司)管理，藉以進一步提高皇家花園的整體質素及提升其形象。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發皇家花園。已落成物業的總地盤面積約24,625平方米，總建築面積約102,482平方米。完成該發展項目所產生的總開發成本為人民幣7.73億元，包括人民幣3.10億元的土地成本。皇家花園截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

皇家花園 <sup>(1)</sup>	住宅	零售 <sup>(2)</sup>
施工期 .....	二零零三年四月至 二零零七年四月	二零零三年四月至 二零零七年四月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	72,360	2,364
已出售／已預售建築面積(平方米) <sup>(3)</sup> .....	71,880	823
每平方米平均售價(人民幣元) .....	25,496	25,000

附註：

- (1) 皇家花園包括353個可出售／可出租泊車位。
- (2) 包括一間可出租總建築面積約1,541平方米的會所。
- (3) 已出售或已預售的76,779平方米中(包括4,076平方米的泊車位)，約65,781平方米已於截至二零零九年七月三十一日交付及確認。

本公司於二零零二年三月就皇家花園與地方政府訂立土地出讓合同。截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得所有相關土地使用權證，並已繳足皇家花園的土地出讓金。

皇家花園由本公司全資附屬公司上海安順房地產開發有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，皇家花園的應佔總資本值為人民幣4.28億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 陽光巴黎



陽光巴黎第一期及第二期位於徐滙區斜土路與東安路交界，位於徐家滙商業區及毗鄰肇家浜路。該項目為住宅及零售綜合發展項目，總地盤面積約31,703平方米，總規劃建築面積約129,381平方米。陽光巴黎的住客可享用各類公眾設施，例如商場、零售店、銀行及戲院。陽光巴黎第二期的零售物業現租予家樂福用作購物中心。陽光巴黎亦鄰近如上海市圖書館及上海體育館等數個休閒娛樂設施，以及徐滙中學及上海交通大學等著名學府。該住宅區的綠化率高。本公司相信陽光巴黎已成為徐滙區高尚住宅項目指標，並成為高收入家庭及人士的理想居所。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發陽光巴黎第一期（總建築面積約30,891平方米）。陽光巴黎第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
施工期.....	二零零二年四月至 二零零四年四月	二零零二年四月至 二零零四年四月
可出售／可出租總建築面積(平方米).....	21,304	5,099
已售建築面積(平方米).....	20,669	4,778
每平方米平均售價.....	16,871	35,000

附註：

(1) 陽光巴黎第一期包括89個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發陽光巴黎第二期（總建築面積約98,490平方米）。陽光巴黎第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售 <sup>(2)</sup>
施工期.....	二零零四年十一月至 二零零八年八月	二零零四年十一月至 二零零八年八月
可出售／可出租總建築面積(平方米).....	53,828	17,148
已售／已預售建築面積(平方米) <sup>(3)</sup> .....	52,906	不適用
每平方米平均售價.....	23,382	不適用

附註：

(1) 陽光巴黎第二期包括342個可出售／可出租泊車位。

(2) 包括一間可出租總建築面積約1,589平方米的會所。

(3) 已售或已預售的52,906平方米中，約48,113平方米已於截至二零零九年七月三十一日交付及確認。

截至二零零九年六月三十日，完成開發陽光巴黎所產生的發展成本為人民幣8.47億元，包括人民幣2.32億元的土地成本。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得陽光巴黎第一期及第二期的所有相關土地使用權證，並已全數繳足土地出讓金。

本公司通過其全資附屬公司上海豪森房地產有限公司開發此項目。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，陽光巴黎的應佔總資本值為人民幣5.65億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

### 陽光威尼斯



陽光威尼斯第一至第四期位於普陀區桃浦路。陽光威尼斯第一、第二及第三期為大型住宅及零售社區物業發展項目，而第四期為服務式公寓發展項目。陽光威尼斯的住宅社區毗鄰金鼎路大型主題公園。該項目總地盤面積約429,929平方米，總規劃建築面積約1,138,836平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成發展陽光威尼斯第一、第二及第三A期。已落成物業的總建築面積約792,475平方米。

陽光威尼斯第一、第二及第三A期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一、第二及第三A期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
施工期.....	二零零二年十一月至 二零零六年九月	二零零二年十一月至 二零零六年九月
可出售／可出租總建築面積(平方米).....	664,933	33,793
已出售／已預售建築面積(平方米) <sup>(2)</sup> .....	664,933	不適用
每平方米平均售價(人民幣元).....	6,836	不適用

附註：

(1) 陽光威尼斯第一、第二及第三A期包括1,240個可出售／可出租泊車位。

(2) 已出售或已預售的664,933平方米中，約664,802平方米已於截至二零零九年七月三十一日交付及確認。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務



截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發陽光威尼斯第三B期。陽光威尼斯第三B期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第三B期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售 <sup>(2)</sup>
計劃施工期 .....	二零零五年四月 至二零零九年八月	二零零五年四月 至二零零九年八月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	192,504	8,058
已出售／已預售建築面積(平方米) <sup>(3)</sup> .....	184,745	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	12,693	不適用

附註：

(1) 陽光威尼斯第三B期落成時將包括240個可出售／可出租泊車位。

(2) 包括一間可出租總建築面積約2,512平方米的會所。

(3) 已出售／已預售的184,745平方米中，約149,693平方米的住宅建築面積已於截至二零零九年七月三十一日確認為收益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發陽光威尼斯第三C期。陽光威尼斯第三C期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第三C期	零售
計劃施工期 .....	二零零八年一月 至二零零九年九月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	58,658

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未開始興建陽光威尼斯第四期。陽光威尼斯第四期的詳情如下：

第四期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 .....	二零一一年八月 至二零一三年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	37,700

附註：

(1) 陽光威尼斯第四期於落成時將包括322個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，陽光威尼斯產生總發展成本約人民幣37.38億元，包括人民幣6.23億元的土地成本，而完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣5.86億元。該項目的資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本公司於二零零一年七月就陽光威尼斯與地方政府訂立土地出讓合同。本公司分別於二零零二年十一月、二零零三年四月、二零零四年十二月就陽光威尼斯與地方政府訂立補充合同。截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得陽光威尼斯第一至第四期的所有相關土地使用權證，並全數繳足土地出讓金。

陽光威尼斯現正由本公司全資附屬公司上海意景房地產開發公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，陽光威尼斯的應佔總資本值為人民幣19.7億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

截至二零零九年七月三十一日，陽光威尼斯第一期至第三期獲頒發以下獎項及嘉許：

- 由中國國防科學和平促進會、中國環境保護產業協會及解放日報新聞集團於二零零二年頒發的首屆中國優秀環境設計大賽綜合金獎；

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

- 由上海房地產交易中心頒發的2003年度上海市商品住宅銷售面積50強第二名；
- 由上海房地產交易中心頒發的2005年度上海市商品住宅銷售面積10強第五名；
- 由上海市普陀區桃浦鎮人民政府於二零零六年頒發的慈善企業及慈善之星稱號；
- 由中國（國際）婚博會及中國青年報社於二零零七年頒發的第二屆實用婚房金獎樓盤及青年置業婚房榜樣樓盤稱號；及
- 由www.SouFun.com主辦的二零零八年第五屆中國房地產網絡人氣榜長三角特色別墅。

### 寶山高境

寶山高境第一期及第二期位於上海江灣新城附近，其亦鄰近復旦大學、同濟大學及楊浦區內的上海五角場創業園。寶山高境第一期的地盤總面積為206,377平方米，而總規劃建築面積為498,709平方米。寶山高境擁有便利的交通設施，尤其鄰近地區便有兩條輕軌路線。本公司計劃將寶山高境發展成為綜合發展項目，於落成後將包括住宅及商用物業。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建寶山高境第一期。

寶山高境第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅 <sup>(2)</sup>	零售
計劃施工期 .....	二零一零年三月 至二零一二年十二月	二零一二年五月 至二零一五年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	394,764	13,149

<sup>(1)</sup> 寶山高境第一期於落成時將包括1,647個可出售／可出租泊車位。

<sup>(2)</sup> 第一A期預期將於二零一零年三月動工興建並於二零一一年十二月落成，第一B期預期將於二零一一年三月動工興建並於二零一二年十二月落成。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司已成功投得寶山高境第一期。本公司預期於地方政府對其政府計劃作出調整及取得土地使用權證後全數支付土地出讓金，並按本公司目前的建設時間表預期於二零一零年一月取得土地使用權證。本公司於二零零七年十月就寶山高境第二期與地方政府訂立框架協議，詳情載於「一將予收購作日後發展項目」一段。

據本公司估計，寶山高境第一期截至二零零九年六月三十日產生總發展成本約人民幣7,600萬元。完成發展寶山高境第一期所需其餘成本估計約為人民幣20.27億元。該項目資金預期將以(其中包括)銀行借款及預售物業所得款項撥付。

寶山高境(第一期及第二期)由本公司全資附屬公司上海勝通房地產開發有限公司開發。由於本公司於二零零九年七月三十一日尚未取得寶山高境第一期的土地使用權證，附錄四的物業估值報告內並無賦予第一期任何商業價值。

### 湖畔豪庭



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

湖畔豪庭位於上海奉賢現代農業園區，是上海四大農業園區之一。該項目鄰近奉賢區段A4高速公路(連接上海至杭州)出口、航南路和金海路。輕軌五號線的支線亦穿過此區。該項目位於政府規劃的高級住宅區南橋新城，附近的配套設施一應俱全，包括上海市的重點中學奉賢中學及地方政府辦事處周圍的其他設施。地方政府計劃在項目以東發展一個大型園地，落成後將包括一家酒店、商場及酒店式公寓。

該項目佔地總面積約279,731平方米，總規劃建築面積532,056平方米。截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建第一A期。湖畔豪庭第一A期於二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一A期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零九年九月 至二零一零年十一月	二零零九年九月 至二零一零年十一月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	45,899	8,154

附註：

(1) 湖畔豪庭第一A期於完成時將包括446個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍未動工興建湖畔豪庭第一B期。湖畔豪庭第一B期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一B期	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年三月 至二零一一年十二月	二零一一年三月 至二零一二年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	86,835	53,293

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍未動工興建湖畔豪庭第二期。湖畔豪庭第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年十月 至二零一二年九月	二零一二年三月 至二零一三年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	173,684	63,500

附註：

(1) 湖畔豪庭二期於完成時將包括675個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，湖畔豪庭產生總發展成本約人民幣5.99億元。完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣21.37億元。預期該項目資金將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得湖畔豪庭第一A及一B期的所有相關土地使用權證並已悉數支付土地出讓金。本公司已於二零零八年四月就湖畔豪庭第二期與地方政府訂立土地出讓合同。截至二零零九年七月三十一日，本公司仍正在申請湖畔豪庭第二期的土地使用權證。本公司已全數支付湖畔豪庭第二期的土地出讓金，並按相關法律法規的規定預期可於二零零九年十一月前取得土地使用權證。

湖畔豪庭由本公司全資附屬公司上海弘擘房地產發展有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，湖畔豪庭第一A及一B期的應佔總資本值為人民幣11.63億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

### 天津

#### 陽光星期八



陽光星期八第一期至第五期位於天津市河東區成林道及衛國道交匯處。陽光星期八距天津國際機場僅約20公里，並鄰近在建中的地鐵二號線。此項目第一至第四期的總地盤面積為184,680平方米，而總規劃建築面積為598,133平方米。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

陽光星期八第一至第三期為大型住宅及零售社區物業發展項目，提供高層住宅大廈。陽光星期八第四期為一個優質酒店發展項目。陽光星期八為居民提供各種社區設施。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發陽光星期八第一期。該等已落成物業的總建築面積約85,998平方米。陽光星期八第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期	住宅	零售
施工期 .....	二零零五年一月至 二零零六年八月	二零零五年一月至 二零零六年八月
可出售／可出租總建築面積 (平方米) .....	77,416	6,091
已出售／已預售建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup> .....	77,416	不適用
每平方米平均售價 (人民幣元) .....	4,485	不適用

附註：

(1) 在已出售／已預售的77,416平方米中，約77,270平方米的住宅總建築面積已於截至二零零九年七月三十一日確認為收益。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發陽光星期八第二期，其總建築面積約200,630平方米。陽光星期八第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
施工期 .....	二零零五年八月至 二零零八年九月	二零零五年八月至 二零零八年九月
可出售／可出租總建築面積 (平方米) .....	160,634	6,113
已出售／已預售建築面積 (平方米) <sup>(2)</sup> .....	159,636	不適用
每平方米平均售價 (人民幣元) .....	6,146	不適用

附註：

(1) 陽光星期八第二期包括705個可出售／可出租泊車位。

(2) 已出售／已預售的159,636平方米中，約159,464平方米已於截至二零零九年七月三十一日確認為收益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發陽光星期八第三期。該發展中物業的總規劃建築面積約187,335平方米。陽光星期八第三期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第三期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零七年九月 至二零零九年十月 ／二零一零年六月	二零零七年九月至 二零一零年六月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	155,867	1,617
已售／已預售建築面積(平方米) .....	77,199	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	7,600	不適用

附註：

(1) 陽光星期八第三期於落成時將有995個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建陽光星期八第四期。陽光星期八第四期的總規劃建築面積約為124,170平方米。陽光星期八第四期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第四期 <sup>(1)</sup>	住宅	酒店	零售	辦公室
計劃施工期 .....	二零一零年三月至 二零一一年十二月	二零一二年三月至 二零一四年十月	二零一二年三月至 二零一三年十二月	二零一二年三月至 二零一四年十月
可出售／可出租總 建築面積(平方米) .....	43,353	43,353	16,530	1,710

附註：

(1) 陽光星期八第四期於落成時將包括350個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，陽光星期八第一至第四期產生總發展成本約人民幣18.9億元，包括人民幣4.28億元的土地成本。完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣8.79億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本公司於二零零四年四月就陽光星期八第一期至第四期與地方政府訂立土地出讓合同。本公司於二零零七年一月就陽光星期八第五期與地方政府訂立框架協議，詳情載於「將予收購作日後發展項目」一段。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已全數繳付第一期至第三期應佔的土地出讓金，並已取得陽光星期八第一至第三期的土地使用權證。截至二零零九年七月三十一日，本公司已全數支付陽光星期八第四期的土地出讓金，並按本公司目前的建設時間表預期可於二零一零年一月取得土地使用權證。

陽光星期八現由本公司全資附屬公司天津陽光鑫地投資有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，陽光星期八第一至第三期的應佔總資本值為人民幣16.42億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

截至二零零九年七月三十一日，陽光星期八第一期至第三期獲頒發以下獎項及嘉許：

- 獲今晚傳媒集團、天津市工商業聯合會頒發2006年天津最佳銷售樓盤獎；
- 獲中國房地產商會、新華社、《經濟參考報》社及中國社會科學院城市發展與研究中心頒發2006年中國金房獎；
- 獲投資天津委員會、天津市工商業聯合會、今晚傳媒集團的《今晚報》頒發2006與2007年投資天津功勳企業獎」；
- 獲天津市房地產管理局、天津市城市規劃管理局、國土資源局、天津投資管理委員會、天津日報報業集團頒發2007年秋季房地產交易會優秀獎；
- 獲今晚報及天津市房地產管理局頒發最佳房型設計獎；
- 獲天津市土地資源和房屋管理商務局、天津市建設管理委員會、天津市城市規劃管理局及天津日報報業集團於二零零八年頒發天津春季房交會優秀獎。

### 大港項目

大港項目第一至第四期位於天津市大港區官港森林公園。該項目位處港塘公路以西、官港湖東南方，在大港區官港休閒及渡假區之內，距離濱海新區核心地帶約15公里。作為天津市的濕地森林公園，官港森林公園是新開發的濱海新區的一部分，並計劃根據濱海新區的第十一個五年計劃發展為具有生態旅遊、渡假、休閒及體育功能的新區。根據本公司現時的計劃，大港項目落成後將為一個以湖泊為主題的生態綜合住宅及休閒發展項目。

該項目包括同一區內的兩塊土地，總地盤面積312,704平方米，總規劃建築面積321,450平方米。該項目將分四期發展。截至二零零九年七月三十一日，本公司仍未動工興建大港項目第一至第四期。

大港項目第一至三期的總規劃建築面積約為242,850平方米。大港項目第一至三期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

第一至三期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 <sup>(2)</sup> .....	二零一零年五月至 二零一三年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	205,058

附註：

- (1) 大港項目第一至三期於完成時將包括746個可出售／可出租泊車位。
- (2) 第一期計劃施工期由二零一零年五月至二零一一年十月。第二期計劃施工期由二零一零年五月至二零一一年十二月。第三期計劃施工期由二零一二年六月至二零一三年十二月。

大港項目第四期的總規劃建築面積約為78,600平方米。大港項目第四期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第四期 <sup>(1)</sup>	酒店	零售	辦公室
計劃施工期 .....	二零一二年六月至 二零一三年九月	二零一二年六月至 二零一三年九月	二零一二年六月至 二零一三年九月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	23,750	29,070	9,500

附註：

- (1) 大港項目第四期於完成時將包括359個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，大港項目第一至第四期產生總發展成本約人民幣6.97億元，包括人民幣4.54億元的土地成本。完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣11.05億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本公司透過收購項目公司天津天行建房地產投資有限公司的100%權益，取得大港項目的土地使用權。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，大港項目的應佔總資本值為人民幣9.78億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

## 業 務

北京

### 歐洲公館



歐洲公館第一及第二期位於海澱區西四環旁邊的一個已發展住宅區，落成時預期將成為一個現代化歐式公寓社區，時尚生活、醫療、教育配套設施齊全。該項目毗鄰陽光星期八公園，其住客可享受舒適生活環境。歐洲公館總地盤面積為34,850平方米，總規劃建築面積約130,092平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發歐洲公館第一期。歐洲公館第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零八年三月 至二零一零年十二月	二零零九年七月 至二零一一年六月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	46,462	3,393

附註：

(1) 歐洲公館第一期於落成後將包括295個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍未動工興建歐洲公館第二期。歐洲公館第二期的總規劃建築面積約為62,592平方米。歐洲公館第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年三月 至二零一一年九月	二零一零年三月 至二零一一年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	31,589	7,233

附註：

(1) 歐洲公館第二期於落成後將包括204個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得所有相關土地使用權證，並已全數繳足歐洲公館的土地出讓金。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，該項目產生總發展成本約人民幣6.91億元，包括人民幣3.81億元的土地成本。完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣7.07億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

歐洲公館現正由本公司全資附屬公司北京陽光鑫地置業有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，歐洲公館的應佔總資本值為人民幣10.11億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

截至二零零九年七月三十一日，歐洲公館獲頒下列獎項及嘉許：

- 建設部科技委員會、中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會城市開發專業委員會及中國建設報頒授的2007年•中國居住創新典範•中國住宅科技集成應用•創新示範獎；
- 物業市場媒體、中國房地產及住宅研究會及人居環境委員會頒授的2008•北京十大公園地產獎項。

## 業 務

### 陽光波爾多



陽光波爾多第一期至第四期位於北京大興區采育鎮。陽光波爾多擬分為多期建設，是一個大型住宅及零售社區物業發展項目。該住宅發展項目落成時預期將由歐式低密度公寓組成。住宅社區內預期擁有完善的配套設施。此項目的總地盤面積約為1,372,946平方米，而總規劃建築面積約為1,495,035平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發陽光波爾多第一A期。陽光波爾多第一A期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一A期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零八年三月 至二零零九年十一月	二零零八年三月 至二零零九年十一月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	93,672	16,461
已預售建築面積(平方米) .....	62,366	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	4,658	不適用

附註：

(1) 陽光波爾多第一A期於落成後將包括304個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍未動工興建陽光波爾多第一B期。陽光波爾多第一B期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一B期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零九年九月 至二零一一年六月	二零零九年九月 至二零一一年十月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	63,993	16,634

附註：

(1) 陽光波爾多第一B期於落成後將包括375個可出售／可出租泊車位。

本公司於二零零六年六月就陽光波爾多第一期與地方政府訂立土地出讓合同。截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得所有相關土地使用權證，並已繳足陽光波爾多第一期的土地出讓金。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，陽光波爾多第一期產生總發展成本約人民幣3.48億元，包括人民幣1.02億元的土地成本。完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣4.93億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

於二零零二年十二月，本公司就開發陽光波爾多第二期與地方政府簽訂框架協議，詳情載於「一將予收購作日後發展項目」一段。本公司在取得土地使用權證前仍須完成招標程序、簽訂土地出讓合同並繳付土地出讓金。

陽光波爾多現正由本公司全資附屬公司北京合天和信房地產開發有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，陽光波爾多第一期的應佔總資本值為人民幣4.28億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

截至二零零九年七月三十一日，陽光波爾多獲頒下列獎項及嘉許：

- 於二零零八年獲聯合國人類居宅計劃及聯合國人居範例企業成就獎籌委會頒授的聯合國人居範例企業成就(中國)推動獎；
- 建設部科技委員會、中國房地產及住宅研究會、中國房地產業協會城市開發專業委員會及中國建設報頒授的2007年•中國居住創新典範•中國住區建築設計•創新示範獎；

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

- 法制晚報及北青傳媒股份有限公司頒授的2007年度京城區域標杆樓盤獎；
- 中華全國工商業聯合會房地產廳及精瑞房屋科技基金會頒授的第五屆(2008年度)精瑞住宅科學技術獎房地產開發創新優秀獎；
- 中國房地產發展周年大會籌委會及[www.Soufun.com](http://www.Soufun.com)頒授的2008中國宜居住宅傑出項目獎。

### 江蘇省

#### 第一國際



第一國際第一至四期位於無錫新區，於旺莊東路以北、新光路以南及行創九路以東。第一國際第一至三期為大型住宅社區物業發展項目，由歐式高層樓宇組成。本公司計劃把第一國際第四期開發成一座擁有400間客房的酒店。本公司附屬公司之一無錫旺佳瑞於二零零八年六月三十日就無錫新區Crowne Plaza®的管理與洲際酒店集團的附屬公司假日酒店(中國)有限公司訂立管理合約。初步管理期限由酒店開業日期起計為期十年。管理合約可按一個或多個額外年期更新，每期十年。住宅區設有教育、娛樂及醫療設施，鄰近地區擁有便捷的交通網絡。該項目佔地總面積約219,423平方米，而總規劃建築面積約729,701平方米。於二零零九年上半年，本公司的第一國際獲無錫房地產市場網(Wuxi House Online)評為無錫最佳銷情房地產項目第六名。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成發展第一國際第一期。落成物業的總建築面積約192,445平方米。第一國際第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅
施工期 .....	二零零五年六月至二零零七年十月
可出售總建築面積(平方米) .....	161,767
已出售／已預售建築面積(平方米) .....	158,391
每平方米平均售價(人民幣元) .....	4,369

附註：

(1) 第一國際第一期包括711個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已在發展第一國際第二期。發展中物業的總建築面積約218,032平方米。第一國際第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零七年一月至 二零零九年十一月	二零零七年一月至 二零零九年十一月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	179,432	85
已預售建築面積(平方米) .....	104,206	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	4,429	不適用

附註：

(1) 第一國際第二期落成時將包括780個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未開始第一國際第三及第四期的工程。根據本公司的計劃，第一國際第三期於落成後的總規劃建築面積將約為216,506平方米。第一國際第四期將包括一間有400間客房的酒店，總規劃建築面積約為102,718平方米。截至二零零九年七月三十一日，第一國際第三及第四期的詳情如下：

第三期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年三月 至二零一二年十二月	二零一零年三月 至二零一二年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	110,553	37,699

附註：

(1) 第一國際第三期落成時將包括1,516個可出售／可出租泊車位。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

第四期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售	酒店
計劃施工期 .....	二零一二年五月 至二零一四年六月	二零一二年五月 至二零一四年六月	二零一二年五月 至二零一四年十二月
可出售／可出租總建築面積 (平方米) .....	29,940	31,559	27,545

附註：

(1) 第一國際第四期落成時將包括245個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，第一國際(包括第一至第四期)產生總發展成本約人民幣14.92億元，包括人民幣5.14億元的土地成本。完成發展第一國際所需其餘成本估計約為人民幣12.50億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已繳足第一國際第一至四期的土地出讓金，並已取得第一至第四期的土地使用權證。

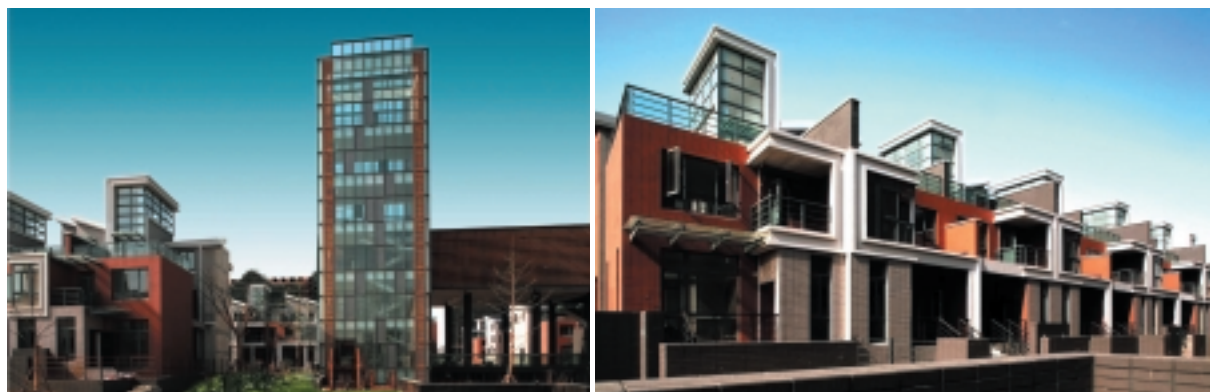
第一國際由本公司全資附屬公司無錫旺佳瑞房地產開發有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，第一國際的應佔總資本值為人民幣13.11億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

截至二零零九年七月三十一日，第一國際第一期及第二期獲頒發以下獎項及嘉許：

- 由無錫移動電視「安居樂業」節目頒發的2006年無錫百姓最喜愛樓盤稱號；
- 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所頒發的2007年中國房地產十大名盤稱號及2006年第三屆中國房地產網絡人氣榜無錫最具人氣住宅項目獎；及
- 由聯合國友好理事及聯合國人居署於二零零七年頒發的國際文化社區稱號。

## 業 務

### 海上一品



海上一品第一及第二期位於蘇州市常熟新區海虞北路。該項目為住宅物業發展項目，由聯排別墅及公寓組成。該項目總地盤面積約55,398平方米，總規劃建築面積約71,554平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發海上一品第一期。海上一品第一期主要為聯排別墅，總規劃建築面積約為34,224平方米。海上一品第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期	住宅	零售
施工期 .....	二零零六年六月 至二零零八年六月	二零零六年六月 至二零零八年六月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	32,325	1,627
已出售／已預售建築面積(平方米) <sup>(1)</sup> .....	24,055	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	6,938	不適用

附註：

(1) 已出售或已預售的24,055平方米中，約22,686平方米已於截至二零零九年七月三十一日交付及確認。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成開發海上一品第二期。海上一品第二期的總規劃建築面積約為37,330平方米。海上一品第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅
施工期 .....	二零零七年十二月 至二零零八年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	29,178
已出售建築面積(平方米) .....	29,178
每平方米平均售價(人民幣元) .....	4,396

附註：

(1) 海上一品第二期包括140個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，海上一品(包括第一至第二期)產生總發展成本約為人民幣2.98億元，包括人民幣1.04億元的土地成本。

本公司於二零零五年三月就海上一品與地方政府訂立土地出讓合同。截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得海上一品的土地使用權證，並已繳足土地出讓金。

海上一品由本公司全資附屬公司蘇州弘晟房地產有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，海上一品的應佔總資本值為人民幣8,700萬元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

### 熔盛花園

熔盛花園第一至六期位於江蘇省南通市如皋經濟開發區。蘇通大橋於二零零八年初開通後，根據南通市人民代表大會所通過有關南通的社會經濟發展的第十一個五年計劃概要，南通位於上海一小時都市圈市內。根據本公司現時的計劃，熔盛花園於落成後將包括六期及成為一項大型住宅及零售社區物業發展項目。整個項目(包括本公司已簽訂框架協議但尚未完成公開招標程序且尚未取得土地使用權證的第一C至第六期)的總地盤面積約5,333,333平方米，總規劃建築面積約4,506,250平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建熔盛花園第一A及一B期。根據本公司現時的計劃，第一A期將於二零一零年三月動工興建，預期於二零一一年十二月前落成。第一B期將於二零一零年十一月施工，預期於二零一一年十二月落成。

熔盛花園第一A期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一A期	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年三月至 二零一一年十月	二零一零年三月至 二零一一年十二月
可出售總建築面積(平方米) .....	297,173	31,900
第一B期 <sup>(1)</sup>	住宅	
計劃施工期 .....	二零一零年十一月至二零一一年十二月	
可出售總建築面積(平方米) .....	125,000	

附註：

熔盛花園第一B期落成時將包括109個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，熔盛花園第一期(包括1A至1B)產生總發展成本約人民幣1.69億元，包括人民幣5,400萬元的土地成本。完成發展熔盛花園第一期(包括第一A及一B期)所需其餘成本估計約為人民幣9.72億元。預期該項目資金將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本公司已於二零零九年五月就熔盛花園第一A期與地方政府簽訂一份土地出讓合同。本公司已全數支付熔盛花園第一A期的土地出讓金，並按相關法律法規的規定預期可於二零零九年十一月前取得土地使用權證。截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得熔盛花園第一B期土地使用權證及全數支付土地出讓金。

熔盛花園現正由本公司擁有的九家外商獨資企業開發(有關各外商獨資企業的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節)。根據附錄四所載物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，熔盛花園第一B期應佔總資本值為人民幣1.21億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

### 南通熔盛大廈

南通熔盛大廈位於江蘇省南通市。該項目的總地盤面積約45,090平方米，總規劃建築面積約283,597平方米。南通熔盛大廈落成後預期將包括一家可出租總建築面積約64,504平方米的酒店、一幢可出租總建築面積約97,112平方米的辦公樓以及總零售建築面積48,098平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未展開南通熔盛大廈的建築工程。根據本公司現時的計劃，該等物業將於二零一二年三月動工興建，預期於二零一五年十二月前落成。

南通熔盛大廈截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

南通熔盛大廈	酒店	辦公室	零售
計劃施工期 .....	二零一二年三月 至二零一五年十二月	二零一二年三月 至二零一五年十二月	二零一二年三月 至二零一五年十二月
可出租總建築面積(平方米) .....	64,504	97,112	48,098

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，南通熔盛大廈產生的總發展成本約人民幣1.61億元，包括人民幣1.06億元的土地成本。完成發展項目所需其餘成本估計約為人民幣11.48億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

本公司於二零零八年三月透過收購項目公司南通熔盛大廈房地產開發有限公司的100%股權，購入南通熔盛大廈的土地。該項目公司於被本公司收購前已與當地政府簽訂一份土地出讓合同。截至二零零九年七月三十一日，本公司已繳足土地出讓金，並取得南通熔盛大廈的土地使用權證。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，南通熔盛大廈的應佔總資本值為人民幣7.85億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

### 安徽省

#### 壩上街

壩上街項目位於安徽省合肥市明光路。該項目的總地盤面積約118,929平方米，總規劃建築面積約1,263,730平方米。該項目落成時預期將為一幢大型商業綜合大樓，包括一間酒店、酒店式公寓以及零售及辦公室發展項目。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建壩上街項目。根據本公司現時的計劃，該等物業將於二零一一年三月動工興建，預期於二零一五年十二月前落成。

該發展項目截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

壩上街	住宅	零售	辦公室	酒店
計劃施工期 .....	二零一一年三月 至二零一三年十二月	二零一一年五月 至二零一四年八月	二零一三年一月 至二零一五年十二月	二零一二年八月 至二零一五年十二月
可出售／可出租總建築面積 (平方米) .....	406,922	260,283	235,657	95,907

截至二零零九年六月三十日，本公司尚未就壩上街產生任何發展成本。據本公司估計，完成發展所需其餘成本約為人民幣69.56億元。預期該項目資金將以(其中包括)銀行借款及預售物業所得款項撥付。

本公司於二零零八年四月簽訂壩上街項目的土地出讓合同。本公司仍在申請該項目的土地使用權證。本公司將按地方政府要求為回遷家庭建設公寓及零售以償付部分相關土地出讓金，其後本公司將需要償付土地出讓金的餘下部分。按本公司目前的建設時間表，本公司預期可於二零一零年十二月底前取得土地使用權證。

壩上街項目由本公司全資附屬公司安徽恒茂房地產有限公司開發。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

### 合肥恒盛·豪庭

合肥恒盛·豪庭第一至四期位於安徽省合肥市大通路。該項目總地盤面積約72,478平方米，總規劃建築面積約388,615平方米。

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發合肥恒盛·豪庭第一期。合肥恒盛·豪庭第一期的總規劃建築面積約100,944平方米。合肥恒盛·豪庭第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期	住宅
計劃施工期 .....	二零零九年三月 至二零一一年十月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	96,629

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建合肥恒盛·豪庭第二至四期。合肥恒盛·豪庭第二期的總規劃建築面積約138,463平方米。合肥恒盛·豪庭第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 .....	二零一零年六月 至二零一二年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	86,208

附註：

(1) 合肥恒盛·豪庭第二期於落成後將包括900個可出售／可出租泊車位。

合肥恒盛·豪庭第三期的總規劃建築面積約138,463平方米。合肥恒盛·豪庭第三期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第三期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 .....	二零一一年三月 至二零一三年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	86,208

附註：

(1) 合肥恒盛·豪庭第三期於落成後將包括900個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

合肥恒盛·豪庭第四期的總規劃建築面積約10,746平方米。合肥恒盛·豪庭第四期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第四期	零售
計劃施工期 .....	二零一二年六月至 二零一四年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	10,746

截至二零零九年七月三十一日，本公司已繳足合肥恒盛·豪庭(第一至四期)的土地出讓金並取得合肥恒盛·豪庭地盤面積65,179平方米的土地使用權證。本公司正申請合肥恒盛·豪庭其餘地盤的土地使用權證。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，合肥恒盛·豪庭(包括第一至四期)產生總發展成本約為人民幣5.93億元，包括人民幣3.56億元的土地成本。完成發展合肥恒盛·豪庭所需其餘成本估計約為人民幣16.06億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

合肥恒盛·豪庭由本公司全資附屬公司安徽恒茂房地產有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，該項目的應佔總資本值為人民幣6.44億元。

### 遼寧省

#### 陽光尚城



瀋陽陽光尚城第一至第五期位於瀋陽市于洪區，現正由本公司全資附屬公司遼寧陽光鑫地置業有限公司開發。此項目的總地盤面積約470,923平方米，總規劃建築面積約946,287平方米。瀋陽陽光尚城第一期至第四期提供多種產品，包括住宅及零售項目。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成陽光尚城第一至第二期的大部分建設。陽光尚城第一期的總規劃建築面積為137,754平方米。陽光尚城第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售 <sup>(2)</sup>
施工期 .....	二零零六年七月至 二零零七年六月/ 二零零八年八月	二零零六年七月至 二零零七年六月/ 二零零八年八月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	103,480	11,931
已出售／已預售建築面積(平方米) .....	102,721	7,501
每平方米平均售價(人民幣元) .....	3,674	6,014

附註：

- (1) 陽光尚城第一期於落成時包括193個可出售／可出租泊車位，而59個泊車位於截至二零零九年七月三十一日已出售及交付。
- (2) 零售建築面積包括一個可出租總建築面積約5,586平方米的會所。

陽光尚城第二期的總規劃建築面積約74,087平方米。陽光尚城第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售 <sup>(2)</sup>
計劃施工期 .....	二零零八年三月 至二零零八年十一月	二零一零年三月 至二零一零年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	50,513	12,925
已出售／已預售建築面積(平方米) <sup>(3)</sup> .....	41,747	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	4,390	不適用

附註：

- (1) 陽光尚城第二期包括208個可出售／可出租泊車位。
- (2) 截至二零零九年七月三十一日，12,925平方米的零售部分尚未施工。
- (3) 已出售／已預售的41,747平方米中，約36,329平方米建築面積已於截至二零零九年七月三十一日出售並確認為收益。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司仍在開發陽光尚城第三期。陽光尚城第三期的總規劃建築面積約165,935平方米。陽光尚城第三期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第三期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零八年四月 至二零一零年五月	二零零八年四月 至二零一一年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	127,316	17,478
已出售／已預售建築面積(平方米) .....	26,692	不適用
每平方米平均售價(人民幣元) .....	4,272	不適用

附註：

(1) 陽光尚城第三期於落成後將包括514個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建陽光尚城第四及第五期。陽光尚城第四期的總規劃建築面積約360,957平方米。陽光尚城第四期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第四期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年三月 至二零一二年十二月	二零一零年三月 至二零一二年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	283,957	23,000

附註：

(1) 陽光尚城第四期於落成後將包括1,286個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，陽光尚城第一至四期產生總發展成本約人民幣12.86億元，包括人民幣3.79億元的土地成本。完成發展陽光尚城第一至四期所需其餘成本估計約為人民幣16.05億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得陽光尚城第一至第三期的土地使用權證，並繳足土地出讓金。本公司已就陽光尚城第四期簽訂土地出讓合同並繳足土地出讓金，並按本公司的建設時間表預期可於二零一零年一月取得土地使用權證。本公司正申請陽光尚城第四期的土地使用權證。本公司於二零零六年五月就第五期與地方政府訂立框架協議但尚未完成公開招標程序。請參閱「一將予收購作日後發展項目」一段。

陽光尚城由本公司全資附屬公司遼寧陽光鑫地置業有限公司開發。根據附錄四的物業估值報告，截至二零零九年七月三十一日，陽光尚城第一至第三期應佔總資本值為人民幣3.64億元，全部均為本公司應佔該項目的權益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，陽光尚城獲頒下列獎項及嘉許：

- [www.sina.com](http://www.sina.com)、遼寧無線通訊頻道及物業監察頒授的2007瀋陽地產十大明星樓盤獎項；
- 瀋陽房地產市場周報、瀋陽電視台陽光購房節目、瀋陽企業協會委員會及[www.dbdc.cn](http://www.dbdc.cn)頒授的2006年瀋陽最具影響力樓盤獎；及
- [www.focus.cn](http://www.focus.cn)頒授的2007最佳建築風格獎。

### 黑龍江省

#### 哈爾濱恒盛·豪庭

哈爾濱恒盛·豪庭第一至三期位於黑龍江省哈爾濱。該項目的總地盤面積約204,959平方米，總規劃建築面積約560,800平方米。按計劃，哈爾濱恒盛·豪庭於落成時將包括住宅及零售物業。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已動工興建哈爾濱恒盛·豪庭第一期。哈爾濱恒盛·豪庭第一期的總規劃建築面積約153,411平方米。哈爾濱恒盛·豪庭第一期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零零九年七月 至二零一零年十二月	二零零九年七月 至二零一零年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	111,486	9,497

附註：

(1) 哈爾濱恒盛·豪庭第一期於落成後將包括544個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建哈爾濱恒盛·豪庭第二期。哈爾濱恒盛·豪庭第二期的總規劃建築面積約271,593平方米。哈爾濱恒盛·豪庭第二期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 .....	二零一零年四月 至二零一一年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	220,866

附註：

(1) 哈爾濱恒盛·豪庭第二期於落成後將包括882個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年七月三十一日，本公司尚未動工興建哈爾濱恒盛·豪庭第三期。哈爾濱恒盛·豪庭第三期的總規劃建築面積約135,796平方米。

第三期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 .....	二零一二年四月 至二零一三年十二月
可出售／可出租總建築面積 .....	100,551

附註：

(1) 哈爾濱恒盛·豪庭第三期於落成後將包括441個可出售／可出租泊車位。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已繳足哈爾濱恒盛·豪庭第一至三期的土地出讓金，並已取得相關土地使用權證。

據本公司估計，截至二零零九年六月三十日，哈爾濱恒盛·豪庭產生的總發展成本約為人民幣8.05億元，包括人民幣5.57億元的土地成本。完成發展哈爾濱恒盛·豪庭所需其餘成本估計約為人民幣15.63億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

哈爾濱恒盛·豪庭現正由本公司全資附屬公司哈爾濱陽光濱海置業有限公司開發。根據本招股章程附錄四，截至二零零九年七月三十一日，哈爾濱恒盛·豪庭第一期至第三期的應佔總資本值為人民幣12.01億元，全部均為本公司於該項目的權益。

### 陽光新景

陽光新景由本公司其中一家全資附屬公司上海鑫泰房地產發展有限公司開發。該項目位於上海徐匯區天等路，總地盤面積為27,353平方米，已落成建築面積為56,261平方米，其中本公司保留2,076平方米的建築面積作投資物業。陽光新景已於二零零一年十二月落成。於二零零九年七月三十一日，本公司已售出陽光新景絕大部分的建築面積。

## 業 務

### 將予收購作日後發展項目

下表載列本公司已與地方政府當局簽訂相關框架協議但於截至二零零九年七月三十一日尚未取得相關土地使用權證的物業詳情。本公司的中國法律顧問告知，該等項目仍須遵守相關中國法律及法規，有關法律及法規規定本公司須經過公開招標、拍賣或掛牌出讓過程，如成功投得，則訂立土地出讓合同並全數支付相關土地出讓金，方可取得土地的使用權證。由於該等項目尚未開發，其發展計劃仍會出現變動，有待（其中包括）相關當局批准。本公司不能向閣下保證本公司將能就下列項目成功落實土地出讓合同及取得相關土地的使用權證。

項目名稱	地點	土地儲備					本公司 應佔 權益(%)	落成/預計 落成日期	參考估值報告 (物業編號)	
		總建築 面積 (平方米)		其他 <sup>(2)</sup>						
		住宅	零售 <sup>(1)</sup>	辦公室	酒店	(平方米)				
將收購作日後發展項目										
寶山高境(第二期)	上海	400,000	294,500	19,000	—	—	86,500	二零一二年三月 二零一四年十二月及 二零一五年十二月	100%	31
陽光星期八(第五期)	天津	156,460	122,332	10,288	—	—	23,840	二零一二年三月 二零一五年十二月	100%	34
陽光波爾多(第二至第四期)	北京	1,256,113	1,172,194	56,419	—	—	27,500	二零一零年八月 二零一六年十二月	100%	35
綠藍花園(第一C期)	江蘇，南通	131,746	72,706	—	—	—	59,040	二零一一年十一月 二零一二年十二月	100%	37
綠藍花園(第二至第六期)	江蘇，南通	3,900,000	3,705,000	—	—	—	195,000	二零一二年三月 二零一二年十二月	100%	37
陽光尚城(第五期)	遼寧，瀋陽	207,555	193,300	—	—	—	14,255	二零一一年四月 二零一四年十二月	100%	39
合計		6,051,874	5,580,032	85,707	—	—	406,135			

(1) 包括可出售/可出租會所。

(2) 包括可出售/可出租停車場、會議中心，及不可出售/不可出租建築面積。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

將予收購作日後發展的項目詳情載於下文。該等項目仍須遵守相關中國法律及法規，有關法律及法規規定本公司須經過公開招標、拍賣或掛牌出讓過程並於成功時訂立土地出讓合同並支付所需土地出讓金，方可取得以下項目的土地使用權證。倘本公司未能於公開招標、拍賣或掛牌出讓過程中取得成功，本公司將無法落實土地出讓合同及支付土地出讓金，因而無法繼續發展該等項目及不會獲得任何相關建築面積以發展作出售用途。

### 寶山高境第二期

寶山高境第二期總規劃建築面積為400,000平方米，地盤面積為162,580平方米。寶山高境第二期於二零零九年七月三十一日的詳情如下：

寶山高境第二期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一二年三月 至二零一四年十二月	二零一四年三月 至二零一五年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	294,500	19,000

附註：

(1) 寶山高境第二期落成時將有1,750個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，完成發展寶山高境第二期所需成本為人民幣16.20億元。該項目資金預期將以(其中包括)銀行借款及預售物業所得款項撥付。

根據本公司的內部估計及在日後招標程序的時間及結果規限下，本公司預期可於二零一一年十二月前取得寶山高境第二期的土地使用權證。

### 陽光星期八第五期

陽光星期八第五期的總地盤面積為56,863平方米，總規劃建築面積為156,460平方米。陽光星期八第五期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第五期 <sup>(1)</sup>	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一二年三月 至二零一三年十二月	二零一二年三月 至二零一三年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	122,332	10,288

附註：

(1) 陽光星期八第五期於完成時將包括336個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

截至二零零九年六月三十日，本公司就陽光星期八第五期預付人民幣9,000萬元的土地出讓金。據本公司估計，完成發展陽光星期八第五期所需總成本約人民幣8.43億元。

根據本公司的內部估計及在日後招標程序的時間及結果規限下，本公司預期可於二零一一年十二月前取得陽光星期八第五期的土地使用權。

### 陽光波爾多第二期至四期

陽光波爾多第二期至四期的地盤面積為1,191,983平方米，總規劃建築面積約為1,256,113平方米。陽光波爾多第二期至四期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二期至第四期	住宅	零售
計劃施工期 .....	二零一零年八月 至二零一六年十二月	二零一二年五月 至二零一六年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	1,172,194	56,419

截至二零零九年六月三十日，本公司並無就陽光波爾多第二期至四期產生任何發展成本。據本公司估計，完成發展該項目所需的成本估計為人民幣37.23億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

根據本公司的內部估計及在日後招標程序的時間及結果規限下，本公司預期可按下列時間表取得陽光波爾多的土地使用權證：

第二期	二零一零年五月
第三期	二零一二年一月
第四期	二零一四年一月

### 熔盛花園第一C期至第六期

熔盛花園第一C期至第六期的總規劃建築面積約為4,031,746平方米，地盤面積約4,906,761平方米。

熔盛花園第一C期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第一C期 <sup>(1)</sup>	住宅
計劃施工期 .....	二零一一年十一月 至二零一二年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	72,706

附註：

(1) 熔盛花園第一C期於完成時將包括1,476個可出售／可出租泊車位。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 業 務

據本公司估計，完成發展熔盛花園第一C期所需的成本約為人民幣3.99億元，包括人民幣6,140萬元的土地成本。

熔盛花園第二至六期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第二至六期	住宅
計劃施工期 .....	二零一二年三月 至二零一二年十二月
可出售／可出租總建築面積(平方米) .....	3,705,000

據本公司估計，完成發展第二至六期所需成本為人民幣73.81億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

根據本公司的內部估計及在日後招標程序的時間及結果規限下，本公司預期可按下列時間表取得熔盛花園第二至六期的土地使用權證：

第一C期	二零一一年八月
第二期	二零一一年十二月
第三期	二零一四年二月
第四至六期	二零一六年二月

### 陽光尚城第五期

截至二零零九年七月三十一日，陽光尚城第五期的總規劃建築面積約為207,555平方米。陽光尚城第五期截至二零零九年七月三十一日的詳情如下：

第五期	住宅
計劃施工期 .....	二零一一年四月 至二零一四年十二月
可出售總建築面積(平方米) .....	193,300

附註：陽光尚城第五期落成後將有178個可出售／可出租泊車位。

據本公司估計，完成發展陽光尚城第五期所需成本為人民幣9.48億元。該項目資金預期將以銀行借款及預售物業所得款項撥付。

根據本公司的內部估計及在日後招標程序的時間及結果規限下，本公司預期可於二零一一年一月前取得陽光尚城第五期的土地使用權證。

## 業 務

### 物業發展

本公司綜合本集團的資源進行地盤選址、土地收購、規劃、項目設計及工程、市場推廣、預售、銷售及售後支援，以及一系列開發過程。該等範疇由本公司中央管理層協調和監督，並由本公司分區辦事處的職能部門及項目公司執行。儘管各項目的具體規劃及執行活動的性質和程序均有所不同，且須遵守當地法律及法規的規定，但本公司仍將銷售物業的一般項目發展過程的核心元素概述如下。





本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

### 地盤選址

本公司認為審慎的地盤選址，是本公司成功發展物業的關鍵。本公司非常重視地盤選址。本公司的策略委員會由董事會及高級管理層成員組成，他們密切監察及管理本公司的地盤選址程序，專責物色具潛力的收購目標，並監督整個篩選過程。本公司各區域公司的投資及市場推廣部門則負責進行收購前的地盤詳盡審查，務求對目標物業、市況及日後發展趨勢達致整體理解，並向策略委員會提交初步市場分析。為符合本公司的總體策略，本公司安排旗下中央市場推廣及銷售中心和研發設計中心參與整個地盤選址過程，就定價、市場推廣及設計等方面的決策提供意見。

本公司於評估是否爭取某收購機會時，亦會徵求獨立專家的專業意見，並考慮廣泛的因素，包括：

- 對城市經濟環境、地區生產總值增長及人口增長的評估；
- 有關物業市場的供求；
- 地方城市規劃及規格，特別是未來數年有關地區的地方政府用地分區、規劃及發展以及鄰近地區的基建支援；
- 開發地盤的地理位置，包括是否鄰近快速增長的市區中心，交通是否便捷；及
- 估計的開發成本，包括土地出讓金、遷徙費(如有)、建築成本及融資成本。

### 土地收購

本公司以下列競投方式收購土地：公開招標、拍賣或在地方政府管理的土地交易所掛牌出讓；及／或收購房地產項目公司。

#### 以競投方式收購土地

於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》，由二零零七年十一月一日起生效，該規定訂明，作工業、商業、旅遊或娛樂用途或用作開發商品房的土地，須通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式授出；在根據土地使用權出讓合同繳足土地出讓金前不得發出土地使用權證，且不得按支付土地出讓金的比例分開發出土地使用權證。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

簡言之，自二零零二年七月一日起取得土地使用權證的手續如下：

1. 縣市級人民政府的土地管理部門（「出讓人」）刊發通告，列明招標、拍賣或掛牌出讓土地（「發售」）的條款及條件，包括應付按金、土地底價及出讓人確定中標人所考慮的其他標準。該通告一般於發售前20天刊發。
2. 出讓人會通知符合通告所列條款及條件的合資格參與者參與發售。發售進行時，合資格參與者可就土地出價及／或按照該通告所規定步驟遞交標書。
3. 出讓人繼而向中標人發出中標通知書。未成功參與者會獲退還已付按金。
4. 中標人繼而按照中標通知書的指定條款與出讓人訂立土地出讓合同。參與發售的已付按金將用作抵銷部分土地出讓金。
5. 繳足土地出讓合同列明的土地出讓金後，中標人須向出讓人辦理土地登記手續。
6. 繳足土地出讓金及契稅後，縣級或以上的人民政府將發出土地使用權證。

本公司就以競投方式收購土地支付的價格符合當時的現行市價，而本公司收購的大部分地塊的面積相對較大。由於本公司財力雄厚、策略清晰，兼備綜合發展能力及優質管理，本公司相信旗下發展的項目將可獲利。董事相信，僅有少數物業展商具備上述綜合能力。

### 通過收購房地產項目公司獲得土地

本公司於二零零一年開始收購房地產項目公司，藉以讓本公司可擴充業務和以具競爭力的價格獲得土地使用權。除於物色具潛力的目標公司時應用的一般地盤選址過程及標準外，本公司於決定是否尋求收購一家房地產項目公司時，亦會評估影響該目標繼續發展其所擁有土地的能力的因素。該等因素包括（其中包括）與政府溝通、融資安排、定價政策、產品開發及市場推廣有關的問題，而這些問題通常因為擁有房地產項目公司的物業發展商缺乏經驗而產生。本公司已在中國房地產發展行業積累逾十三年經驗，因此有能力克服這些小型物業發展商所面對的困難，並且具備競爭優勢可通過收購該等項目公司獲得土地而獲利。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

通過收購房地產項目公司所獲土地而支付的價格，通常被視為較通過公開競投支付的價格更具吸引力，由於市場競爭激烈，故在物色具潛力的目標公司或決策過程中若有重大延誤，均會導致本公司失去有關商機。本公司依賴廣泛的資訊渠道密切留意市場最新動向。一旦物色到合適目標公司，本公司一般可以迅速完成盡職審查工作和決策過程，務求能夠在任何潛在競爭對手與賣方商談前落實收購。

### 施工前

根據中國法規，一旦本公司取得土地的開發權，便會開始申請各種所需許可證及執照，以便開始施工及銷售物業。倘以出讓方式獲得土地使用權，土地出讓合同將是申請下列許可證及執照的先決條件：

- 國有土地使用權證：某方擁有使用土地權利的證明；
- 建設用地規劃許可證：授權發展商對一幅地塊進行勘查、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整體規劃及設計項目及批准發展商申請建築工程施工許可證的證明書；及
- 建築工程施工許可證：開始施工所需的許可證。

截至二零零九年七月三十一日，本公司已取得現有發展中物業（計及當日各自開發階段）所需的全部土地使用權證及許可證。

### 項目融資

本公司主要通過股東出資、融資、銀行貸款及內部現金流（包括預售及出售本公司物業所得款項）為本公司項目提供資金。

---

## 業 務

---

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）刊發的指引，不得就未取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的項目批出任何工程貸款。中國政府機關已就監管開發項目的融資頒佈多項規例：

- 二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行須將業務集中於支援針對中低收入家庭的房地產項目，並適度限制就涉及大型公寓、豪宅及別墅的項目授出房地產貸款。不得就未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目授出貸款。該通知嚴禁銀行向房地產發展商提供營運資金貸款。當申請房地產貸款時，房地產發展商本身於任何建議房地產項目中的資金，不得少於項目總投資額的30%。該通知亦禁止提供貸款用作就土地使用權支付土地出讓金。
- 二零零五年三月十六日，中國人民銀行頒佈《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》，取消個人優惠按揭借貸利率，並將最低按揭貸款利率限制為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦將住房公積金貸款利率調高0.18%，並規定倘物業所在城市的物業價格增長太快，則商業銀行須將按揭貸款比率由佔物業價值的80%調低至70%。
- 二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定銀行不可向總資本少於計劃開發項目總投資額35%的物業發展商提供貸款。由二零零六年六月一日起，就物業按揭而言，首期須最少為購買價的30%。20%首期仍適用於購買建築面積少於90平方米的買家自住居所。
- 二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資

---

## 業 務

---

准入和管理的意見》。該意見規定倘外資房地產公司並無全數繳納註冊資本、或並未取得國有土地使用權證，或開發項目的資本少於總投資額的35%，則不可進行離岸或中國本地貸款，而國家外匯管理局不會批准外幣貸款結匯。

- 二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會頒佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。該通知要求(i)改善各類房地產貸款的信貸風險分類制度；(ii)禁止向本身的資本少於項目總資金35% (不包括經濟住房) 或未取得「四張權證」的不合資格房地產發展商提供貸款；(iii)適當設定貸款期，並禁止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住房及擾亂市場秩序的房地產發展商提供新貸款；(v)防止發展商通過分拆項目或樓花式開發策略取得貸款；及(vi)在提供貸款後加強管理。所有金融機構須嚴格根據房地產項目進展提供貸款，並對發展商動用貸款的整個過程加強整體監管。
- 二零零八年十二月，國務院辦公廳頒佈了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。根據該意見，為擴大內需，鼓勵普通商品住房的消費，首次置業買家可享受相關法律法規所載的貸款利率和20%首期付款比例優惠政策的同時，對已通過銀行按揭購買一個樓宇單位，但該單位的人均建築面積低於當地平均水平，則在購買第二個用於改善居住條件的樓宇單位時，可享受相同的優惠政策。
- 根據國務院於二零零九年五月頒佈施行的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對國際金融危機及擴大內需，經濟適用住房項目和普通商品住房項目的最低資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例由35%調整為30%。

本公司為其項目融資的能力亦取決於中央及地方政府就穩定中國住房市場推出的各項經濟措施。自二零零六年至二零零八年上半年，中國政府實行多項經濟調控措施以防止經濟過熱，其中措施包括中國政府於二零零六年五月二十四日頒佈政策，運用稅項、銀行信貸及土地政策調節住房需求。於該段期間，中國人民銀行自二零零六年六月起亦已多次宣佈提高商業銀行儲備金比率，結果儲備金比率自二零零六年七月五日起由7.5%增至8%，

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

自二零零六年八月十五日起由8%增至8.5%，自二零零六年十一月十五日起由8.5%增至9%，自二零零七年一月十五日起由9%增至9.5%，自二零零七年二月二十五日起由9.5%增至10%，自二零零七年四月十六日起由10%增至10.5%，自二零零七年五月十五日起由10.5%增至11%，自二零零七年六月五日起由11%增至11.5%，自二零零七年八月十五日起由11.5%增至12%，自二零零七年九月六日起由12%增至12.5%、自二零零七年十月十三日起由12.5%增至13.0%，再自二零零七年十一月二十六日起由13.0%增至13.5%。於二零零七年十二月二十五日，中國人民銀行宣佈再將存款準備金比率由13.5%提高至14.5%。由二零零八年六月二十五日起，儲備金比率進一步增至17.5%，儲備金比率於二零零八年十月下調至16.5%，二零零八年十二月下調至14.5%，反映中國政府的政策旨在於全球經濟下滑的情況下振興經濟發展。儲備金比率即銀行在借出款項時須撥備的金額。中國人民銀行的以上規定將限制商業銀行可供借貸的金額，而本公司從商業銀行取得融資的能力或會受到不利影響。

### 項目設計

本公司的項目設計包括以下三個階段：

- 概念設計(第一階段) — 於地盤選址及收購土地階段就有關本公司的定價策略和市場推廣策略進行的整體規劃
- 項目設計(第二階段) — 將規劃擴大至包括房地產發展項目的立體設計、樓面平面圖及選擇建築用料，通常於獲得相關土地使用權後進行
- 詳盡設計(第三階段) — 在設計及建築過程中落實概念設計及項目設計，包括景觀及綠化設計

為方便本公司的設計過程，本公司成立了一個研發設計中心，專門從事房地產設計。本公司一般將第一階段設計工作外判予著名海外設計公司如安建顧問公司、WWCOT及HASSELL(全部均為獨立於本集團的第三方設計師)。當決定某一房地產發展項目的概念設計時，本公司的設計師和工程師一般會考慮本公司的研發設計中心就產品組合、項目地點和市場狀況提供的推薦建議以及設計的監管規定。設計過程的第二階段為本公司對一個房地產發展項目的整體規劃的重要一環，因此，本公司通過本公司的策略委員會及研發設計中心，對設計過程的這一階段保留絕對控制權。之後，本公司會與相關地區的大型及知名本地設計公司合作，進行設計過程的第三階段。儘管有海外設計公司及第三方設計公司參與，本公司仍會密切監察和管理一個發展項目的設計過程每一階段的質量和主題。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

讓外聘設計公司及本公司的研發設計中心參與房地產發展項目的初期階段，使本公司可在與政府進行磋商的同時擬定初步設計，讓本公司在獲得所需發展土地批文後不久便可動工，因而大大縮短完成發展項目所需的整體時間。

### 建築工程

本公司將發展項目的建築階段外判予專業及可靠的建築公司。於往績記錄期，上海地通(本公司創辦人兼最終控股股東張志熔先生的聯繫人，因此為本集團的關連方)為本公司最大總承建商，佔本公司於往績記錄期內絕大部分建築工程，惟就建築工程由獨立第三方建築公司進行的陽光尚城第三期除外。此外，湖畔豪庭第一A期及哈爾濱恆盛·豪庭第一期的建築合同已透過招標程序決定將授予獨立第三方承建商興建。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年四月三十日止四個月，上海地通提供建築服務產生的總建築成本分別約為人民幣1,033.1百萬元、人民幣1,019.7百萬元、人民幣1,185.5百萬元及人民幣195.3百萬元，佔本公司於往績記錄期的總建築及安裝成本分別約86.8%、96.1%、90.6%及91.3%。其他建築安裝成本主要包括本公司透過直接採購購入的若干建築材料如電梯、門、窗、衛生設施及廚櫃。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度，根據本公司全年預算的估計應付建築費分別為人民幣1,260.9百萬元、人民幣3,140.3百萬元及人民幣4,820.1百萬元。根據相關中國法律及法規，承建商須就其進行的建築工程類別獲取相關建築資質證書，方可進行有關物業建築工程。於往績記錄期，本公司聘用的所有承建商均已取得所需執照。上海地通持有房屋建築工程施工總承包一級資質。上海地通因持有執照，故獲准根據建築或安裝合約從事以下樓宇的建築工程，惟單一合約價值不得超過該企業註冊資本的五倍：(1)不超過40層高且寬度不同的樓宇的建築項目；及(2)高度不超過240米的構築物；及(3)建築面積不超過200,000平方米的住宅或綜合式建築物。

一個發展項目的建築階段於本公司取得項目的施工許可證後隨即開始。儘管上海地通作為本公司的總承建商須負責採購建築材料、採購工具及設備，其通過第三方建築勞工提供機構外判勞工服務並將專門建築工程外判予負責專門建築工程(如景觀設計、鋼鐵結構工程、樓宇外殼安裝及消防安裝)的承建商，本公司通過旗下各項目公司的項目管理部門保留對建築過程的質量和進度的整體監察權。

---

## 業 務

---

根據於二零零零年一月一日起生效的《中華人民共和國招標投標法》、《工程建設專案招標範圍和規模標準規定》，中國境內的建築項目如有關社會公眾利益或公眾安全的大型基建及公用設施須進行強制招標程序，範圍包括項目的勘察、設計、建設、建設監督以及與項目建設有關的重大設備及材料的採購。招標程序可透過公開投標或邀請投標進行。於往績記錄期，本公司大多數物業項目均涉及邀請參與招標程序，期間，上海地通獲邀並被選為該等項目各自的中標者，惟陽光尚城第三期、湖畔豪庭第一A期及哈爾濱恒盛·豪庭第一期除外。根據相關招標法例，招標僅可在最少有三名承建商遞交標書的情況下方可進行，全部有關承建商均須具備稱職資格及有能力承擔建築工程。有關投標局評審委員會各成員於考慮(其中包括)以下因素：報價、落成建設時間表、建築工程質量、建築計劃、人手分配、安全措施及標準、將採用的設備及設施以及投標者的項目經理的行業經驗後，以獨立評審基準選出中標者。視乎本公司發展項目的複雜性及規模，本公司選擇承建商時可能較重視某些特定因素。一般而言，報價方面的考慮將佔最大比重，其次是建築計劃及建築工程質量。就上海地通於往績記錄期獲選用的所有投標項目而言，上海地通在報價、建築計劃及／或建築工程質量方面的得分與其他投標者相若或得分較高。由於本公司的項目不涉及國家擁有權，故本公司可(但一般毋須)透過公開招標程序選擇本公司的建築公司。

本公司遵照相關法律及法規以及本公司物業所在地的地方規例，透過邀請投標方式選擇其建築公司。本公司已亦就此採取嚴謹的內部選拔過程。本公司選擇承建商的一般過程涉及以下步驟。

1. 本公司聘用合資格的獨立投標代理，主要負責草擬投標文件及協助本公司組織招標程序。投標代理為依法成立的中介機構，在招標程序中擔當本公司的代理並提供相關服務。本公司之後會在投標代理的協助下就投標項目進行登記，並將相關投標文件交予地方政府機關存檔。
2. 經考慮特定項目的規格後，本公司會編製出一個有三至八個承建商的名單，邀請該等承建商參與招標程序。
3. 擬投標申請項目的承建商向本公司提供有關其資歷、行業經驗及其管理團隊的規模及結構的資料。



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

4. 根據本公司獲得的資料及某一特定項目的規格，本公司向經選定的投標者發出投標申請文件以供填寫（一般為三至五家具備稱職資格及相關行業經驗的承建商）。除上海地通外，所有該等承建商均為本集團的獨立第三方。
5. 投標代理會向地方投標局遞交填妥的投標申請文件及其他所需文件。
6. 於投標文件提交後，將會組成評審委員會，成員包括自一批獨立於本集團的行業專家中隨機選出的多位行業專家以及本集團的一名代表。根據中國法律及法規以及行業慣例，中標者是由評審委員會各成員通過獨立評審以計分方式選出，評審時考慮報價、落成建設時間表、建築工程質量及建築計劃，包括人手分配、安全措施及將採用的設備及設施以及投標者的項目經理的行業經驗等。
7. 公佈投標結果後，中標者會於公佈投標結果日期起計一段期間內與本公司訂立建築合同。

日後，本集團將就招標程序採納加強的企業管治措施，並將成立投標委員會監察招標程序，並就本公司各個發展項目選擇潛在投標者設定標準。

根據《建設工程價款結算暫行辦法》，於訂立建築合同日期一個月內或最少於施工日期七天前，須向承建商支付合約金額10%至30%的預付款項，並且須於施工期間每月付款。施工期間應付的總金額不得少於合約價的60%但不得高於建築價格的90%。合約價餘款須於償付保證期內預扣的合約價約5%時支付。按上述通知及市場慣例，根據與上海地通訂立的建築合同，本公司一般於訂立建築合同日期起計十天內向上海地通預付建築價的20%至30%，並視乎施工進度每月付款。於施工期內應付上海地通的總金額不超過合約金額的90%。餘款僅於妥善完成工程後於償付日期支付，其中合約價的2%至5%會預扣用作支付於保證期內就建築工程質量產生的任何開支。此外，本公司的合約亦列明，承建商必遵守有關工程項目質量的法律及法規，以及本公司本身的標準與規格。承建商亦須符合本公司的質量控制規定及程序，包括檢查物料及供應品、定期實地視察及編製進度報告。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

本公司一般不會就旗下僱員於本公司物業施工期內可能發生的個人傷害投保。建築公司須負責施工期間的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規為其建築工人作意外投保。本公司不負責承建商的勞工問題。根據建築合同，若因任何不遵守任何有關環保、社會及安全問題的適用中國法律法規而產生的損失，本公司有權要求承建商作出補償。

截至本招股章程日期，本公司並無違反任何監管房地產建設的適用中國法律及相關法規，因而不會對本公司的經營業績或財務狀況有重大不利影響。

### 採購及質量控制

於往績記錄期，本公司的總承建商主要負責根據本公司的規格及要求採購如水泥、鋼材等基本建築材料，並承擔該等材料成本的波動風險。展望將來，本公司擬自行採購建築物料，以更有效控制建築材料的成本及質量，並減低建築物料價格波動的風險。就規定透過本公司總承建商採購的該等項目而言，本公司會定期檢查其承建商採購的原材料，以監管材料的質量及存貨水平。

本公司非常重視旗下項目的質量。本公司的預算部門參與每個項目的地盤選址過程，並負責制定預算計劃，以及協助本公司總承建商根據嚴格的質量規格選擇建築材料。為維持質量控制，本公司的工地監督及項目公司會檢查本公司項目所用建築材料的質量，以確保每次交付均符合本公司本身的標準及規格，並會拒收不合本公司標準或合約規格的材料。此外，本公司委聘獨立執業工程監督公司根據相關中國法律對所有建築材料、設備及施工進行質量及安全控制檢查。該等執業工程監督公司於物業建設的不同階段受聘於本公司，全部均獨立於本集團及上海地通，並具備所需資格進行相關監督工程。執業工程監督公司的資格大致為三類，包括綜合資質、專業資質及事務所資質，而專業資質則可細分為三級，其中一級為最高等級。具有一級專業資質的工程監督公司可對28層高或以上的高樓

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

大廈及地盤面積達30,000平方米或以上及總建築面積超過120,000平方米的住宅居住區的物業項目建築工程進行資質監督工作及安全控制檢查。本公司委聘的大部分工程監督公司均具有一級專業資質。所支付款項及付款方法各有不同，但本公司一般向其工程監督公司支付佣金，金額按建築面積計算，而就特別資產如電梯提供的監督服務，佣金通常按相關單位數目計算。本公司一般以分期付款方式向其工程監督公司付款，最後一期付款一般於相關項目的建築階段完成時支付。

本公司亦通過直接採購購買如電梯、門、窗、衛生設備及廚櫃等特別建築材料。直接採購不僅有助本公司降低和控制整體建築成本，亦可讓本公司在有關材料並非建築工程常用情況下能更有效控制所用材料的質量。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年四月三十日止四個月，本公司的五大供應商(包括材料供應商及承建商)應佔本公司於有關期間的總採購額分別約57.9%、57.5%、47.5%及51.2%。於往績記錄期的本集團五大供應商中，上海地通是本公司於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年四月三十日止四個月整段期間的最大單一供應商，其於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月的總採購額佔各有關期間本集團向直接供應商的總採購額、建築和安裝服務及其他間接成本約51.4%、54.4%、42.9%及41.1%。本公司的關連方上海陽光投資(集團)有限公司、上海運晟市政工程責任有限公司及上海創盟(各為創辦人的聯繫人)亦為往績記錄期的五大供應商。上海陽光投資(集團)有限公司主要業務為提供企業投資、物業諮詢服務及境內貿易。其為本公司提供專業的物業發展諮詢服務。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月，由創辦人實益擁有100%的公司上海陽光投資(集團)有限公司應佔的採購額，分別佔本集團總採購額約1.7%、0.9%、0.1%及0.2%。上海運晟市政工程責任有限公司主要從事城市工程業務。其為本公司提供城市工程服務。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，上海運晟市政工程責任有限公司(一家由本公司副主席兼創辦人妹夫丁向陽先生擁有40%及上海卓信商業投資管理有限公司擁有60%的公司，而上海卓信商業投資管理有限公司為創辦人的父親及其妻子分別擁有75%及25%的公司)應佔的採購額佔本公司總採購額的2.6%、0.2%及0.1%。上海創盟主要業務為提供設計及建築工程服務。其為本公司提供設計服務，而上海創盟應佔的採購額約佔截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的0.9%。除上文披露者外，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月，本公司五大供應商均非本集團的關連方。此外，本公司董事已確認，除上海地通及上海創盟(自二零零八年五月九日起不再為本公司的關連方)就其提供建築服務及設計服務分別進行的採購外，上文披露的其他關連方五大供應商於

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

本公司日後概不會繼續進行該等相關交易。除本招股章程披露者外，本公司各董事、彼等的聯繫人或任何股東（據本公司董事所知擁有本公司股本超過5%）概無於本公司五大供應商中擁有任何權益。

### 安裝及裝修工程

本公司過往大部分工程均不包括安裝及室內裝修，讓本公司的最終客戶可根據其喜好及需要以最大靈活性翻新物業。為迎合市場趨勢，本公司擬於未來向客戶提供度身量做的安裝及裝修服務，以期擴大本公司的客戶組合，為本公司的產品創造更高價值。

### 預售

本公司物業單位於項目或項目階段完成前開始預售。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》（於二零零一年及二零零四年修訂），於開始預售某項物業前，本公司必須符合下列條件：

- 須已全數繳付土地出讓金，並已取得土地使用權證；
- 須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 倘將會預售物業單位，則開發物業發展項目投入的款項必須符合相關政府法規，並須訂明建築工程的預計完成日期及交付日期；及
- 須向縣級或以上建設局或房地產管理當局取得預售許可證。

本公司在各重大方面均遵守有關預售所得款項用途的相關政府規定。根據有關監督預售所得款項的本地規例，預售本公司物業的所得款項必須存入託管戶口。於物業預售完成前，存入該等託管戶口的款項僅可用於購買建築材料及設備、支付中期建築款項及繳付稅項（須經相關地方當局事先批准）。有關預售的法規詳情，請參閱本招股章程附錄七「有關房地產行業的中國法律概要－商品房的銷售」一節。截至最後實際可行日期，本公司在各重大方面均遵守適用於在中國預售物業的相關法律及法規。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

根據預售合同，於簽訂預售合同及支付定金（根據相關法律及法規一般為20%至30%）後，買方須於預售合同載列的一段期間內全數支付未償付合約金額。倘買方違反預售合同及未有按時付款，則該買方一般有責任支付算定損害賠償，金額為每天應付總合約金額的0.01%，而倘超過三十天仍未付款，本公司有權終止預售合同並申索總合約金額的1%作為算定損害賠償。此外，在買方根據預售合同全數支付總購買金額之前，本公司無責任根據預售合同交付物業。截至最後實際可行日期，於往績記錄期已售出或已預售的物業並無出現對本集團的財務及營運狀況造成重大不利影響的重大退回。

### 市場推廣及銷售

本公司的市場推廣及銷售中心負責制定本公司的市場推廣及銷售策略和管理整體銷售程序。本公司的每家項目公司亦已設立本身的市場推廣及銷售部門，負責推行本公司的市場推廣及銷售中心訂下的市場推廣及銷售策略。不同項目有不同的市場推廣及銷售策略，並取決於眾多因素，包括市場狀況、本公司現金狀況、項目的規模、階段及位置、銷售時間及目標客戶群。本公司的市場推廣及銷售中心根據相關項目公司的推薦建議來設定某特定項目的每個單位的售價，訂價時計及就有關項目採納的市場推廣及銷售策略。

本公司與外聘專業市場推廣及銷售服務供應商如戴德梁行國際物業顧問公司（為國際房地產代理並獨立於本集團）合作進行部分市場推廣及銷售活動。本公司通常會根據每個項目的特定地點、潛在客戶基礎及定價而委聘不同的銷售代理負責不同的項目。代理佣金一般由某一特定項目的銷售所得款項總額的0.8%至1.5%不等，通常由本公司按個別情況磋商釐定。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年四月三十日止四個月，本公司就代理服務已付及應付的代理費總額分別約為人民幣1,570萬元、人民幣3,710萬元、人民幣1,740萬元及人民幣220萬元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年四月三十日，未付結餘分別為人民幣1,720萬元、人民幣2,080萬元、人民幣990萬元及人民幣950萬元。不同項目的付款條款各有不同。例如，根據銷售第一國際的銷售代理協議，本公司須於簽訂協議時支付相當於代理費10%的按金，並按每月銷售的實際所得款項每月支付代理費。本公司之後有權自最後一筆代理費中扣除最初支付的10%按金。另一個例子為皇家花園的銷售，據此，本公司須按銷售的實際所得款項按月支付代理費的90%，並於相關物業落成後十天內支付餘下10%費用。由於代理費的最終付款須經詳細計算費用款額並經本公司與各銷售代理相互同意，故一般

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

於提供代理服務後需要一段長時間，方能協定所有應付代理費及予以償付。因此，於每日期終的代理費餘額可能會累積至略高的餘額水平，而本集團承諾根據協議的支付條款作出有關付款。

### 交收已落成物業

有關本公司作銷售的物業，當工程完成後，本公司須向有關地方政府管理部門取得竣工驗收證明，方可向客戶交付物業。在上海，本公司須另就已建成住宅物業取得交付使用許可證，方可進行交付。根據一份典型預售協議，倘本公司未能於預售協議所訂明的交付日交付物業，視乎延誤長短，本公司將有責任支付介乎物業價格0.005%至0.02%的罰款，按日計算直至交付物業為止。倘本公司的延誤超過若干日數(介乎30天至180天，視乎特定合同而定)，相關買方除了可索取罰款外，還可能有權廢除預售協議。於最後實際可行日期，本公司的買方並無廢除預售協議因而對本集團的經營及財務狀況構成重大不利影響。本公司亦可能因超出其控制範圍的因素而導致延誤交付物業，例如各政府機關進行的檢收及審批過程。倘一個或以上物業項目受到重大延誤，本公司的業務及聲譽可能受到不利影響。本集團已全數支付與在二零零八年度延遲交付物業有關的罰款額約人民幣3,500萬元。由二零零九年一月一日至二零零九年九月十五日期間，估計本集團會因延誤交付物業被罰款約人民幣5,540萬元。董事確認，除本公司如上文所披露因延遲交付物業已支付的罰款外，本集團毋須就有關延遲向買方交付物業的情況承擔任何其他法律後果。延遲交付物業的估計罰款額指本集團將有責任根據預售協議的條款向客戶支付的罰金，並假設該等物業未能於二零零九年九月十五日或之前交付。儘管如上文所述，董事仍相信本公司於往績記錄期在向客戶交付落成物業方面並無任何對本公司財務表現造成重大不利影響的重大延誤。

### 物業管理

本公司委任專業物業管理公司管理旗下發展的物業。除陽光管理(由創辦人的配偶擁有90%，因此為本集團的有關連人士)外，本公司於最後實際可行日期委聘的所有其他物業管理公司均獨立於本集團。該等物業管理公司提供的服務一般包括保安、物業維護、園藝及可合理預期由物業管理公司提供的其他配套服務。每月管理費參照相關政府機關設定的現行市場收費釐定，並按單位的建築面積計算。管理費一般於接獲物業管理公司發出的發票後按月支付。儘管本公司有權於旗下發展的每個項目完成及交付後委任物業管理公司，但本公司不會就已交付買家的單位承擔任何支付管理費的責任。為確保向本公司客戶提供更

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

佳的物業管理服務，本公司亦已聘用聲譽昭著及國際知名的物業管理顧問公司，為本公司委聘的外聘物業管理人提供顧問服務。該等顧問公司包括戴德梁行國際物業顧問公司及北京凱燕國際飯店管理有限公司（歐洲凱賓斯基集團為合營方之一的合營公司）。

### 付款及最終用戶融資

就預售及銷售而言，本公司買家可選擇分期、一次性付款或以按揭銀行貸款付款。根據市場慣例，本公司與多家銀行安排為買家提供按揭信貸，而本公司就該等按揭提供擔保，直至工程完成及有關物業所有權證及於物業的其他權益的證書提交予有關銀行。

根據行業慣例，本公司並無對其買家進行獨立信用審查，但會依賴有關銀行進行的信用審查。

### 客戶

本公司的核心客戶基礎包括本地客戶及海外投資者。本公司的目標客戶基礎廣泛，來自不同收入階層及背景。自二零零五年起，本公司採用先進電子系統進行即時銷售記錄，追蹤本公司的現有客戶以進行市場推廣銷售及售後工作。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年四月三十日止四個月，本公司的最大客戶應佔的銷售佔本公司於各年度總銷售額分別約8.1%、3.7%、8.9%及2.2%，而本公司的五大客戶應佔的銷售則佔本公司的總銷售額分別約16.7%、8.6%、16.7%及10.0%。據本公司董事所知，於往績記錄期的五大客戶全部均獨立於本集團。

### 其他業務

為更有效減低及控制本公司的整體建築成本，本公司的全資附屬公司南通焯焯於二零零八年十一月十四日成立上海順添隆，而上海鑫泰（另一間全資附屬公司）於二零零八年九月二十四日成立上海祺偉。上海順添隆及上海祺偉主要向本公司的物業發展項目提供建築材料，如混凝土、鋼材及其他裝置及裝飾物料。此外，南通焯焯及天津弘耘（前為從事物業發展的物業公司）亦將其主要業務拓展至專注於採購建築物料。藉成立本身的建築物料採購公司，本公司希望能更有效處理建築物料的市場波動風險，建築物料乃佔物業公司銷售成本的重大部分。此外，於二零零八年十一月二十八日，南通焯焯自兩名個別人士（獨立於本集團）收購上海明寶（一間主要提供裝置及裝飾服務的公司）。本公司擬藉收購上海明寶加

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

強本公司的裝置及裝飾能力。儘管本公司現時大部分項目並不包括為本公司客戶提供裝置及室內裝飾，本公司認為，開發本身的裝置及裝飾分部能進一步擴大本公司的產品組合，為本公司的客戶提供更大靈活性，以及藉向市場提供更個人化產品從而鞏固本公司作為市場領導者的地位。

### 競爭



中國房地產行業競爭異常激烈。本公司現有及潛在競爭對手包括專門在中國開發住宅物業市場的大型國內國有及私人發展商，以及外資房地產發展商(包括在香港上市的主要房地產發展商)。競爭因素包括土地儲備規模、地理位置、供應物業種類、品牌知名度、信譽、價格及設計質素。本公司多個競爭對手擁有更多財務、市場推廣、土地及其他資源，以及更大規模經濟、更廣的品牌知名度、更長往績記錄期及在若干市場已確立地位。

有關競爭的詳情，請參閱「風險因素—與本公司業務有關的風險—物業發展商之間競爭日益加劇(尤其是在中國一線城市)，或會對本公司的業務及財務狀況造成不利影響。」一節。

### 租賃物業

截至二零零九年七月三十一日，本公司(作為承租人)已與相關出租人簽訂25份租約，租用單位及樓宇作辦公室及住宅用途。截至二零零九年七月三十一日，本公司已完成該25份租約中之6份的登記手續，並正申請及／或要求有關出租人協助進行餘下租約的登記。根據本公司中國法律顧問通商律師事務所的意見，根據適用法律及法規未有登記租約不會影響有關租約的有效性及可強制執行性。此外，就尚未登記的餘下租約，出租人已向本公司作出彌償保證，據此，本公司因未有登記租約而可能遭受的任何懲罰或被施加的費用將獲全數彌償。本公司相信，倘日後因出租人的租賃物業的業權出現問題及／或因租約的有效性產生任何糾紛，本公司將可在短時間內另覓替代處所，僅會對本公司的業務經營造成微不足道的干擾。

### 知識產權

目前，本公司開發的每個項目均有本身的項目名稱及市場推廣名稱，乃於考慮項目的特定情況後命名。作為重組一部分，本公司的創辦人現正透過兩家全資公司(並不構成本集團一部分)以零代價向本公司轉讓兩個商標(即  SUNGLOW 及  )，以用於本公司的物業發展業務。本公司現正申請本公司的商標，並計劃將其推廣為本公司每個將發展項目的未來品牌。有關本公司知識產權的其他詳情，請參閱附錄十「法定及一般資料」中「知識產權」



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

一段。本公司相信，通過持續向市場提供優質物業，本公司可根據新商標快速建立強大的品牌知名度。待註冊上述商標後，本集團將就其所有物業項目擁有全部有關的商標。

### 保險

根據中國法律及法規，物業發展商毋須就其物業發展業務投保。與業內慣例一致，本公司並無就其發展作銷售之物業投保，惟本公司借款銀行在其中擁有抵押權益的發展項目，或本公司根據貸款協議須投保者則除外。此外，本公司一般不會就其物業興建中可能發生的人身傷害投保(本公司員工除外)。總承建商及建築公司負責建築期間的安全控制，並須根據中國法律及法規就其建築工人作意外投保。根據本公司的建築合同，總承建商及建築公司將承擔在工地盤出現侵權行為所引致的風險及責任。迄今，本公司的物業發展項目並無出現任何重大損害賠償，亦無任何有關個人傷害的重大索償。

本公司遵守相關的中國法律及法規，為本公司的正式僱員設立社保，並按自願基準設立個人意外保險及補充商業保險。本公司相信，本公司有關保險的政策與中國的行業慣例相符。然而，本公司仍須承擔本公司在業務營運過程中產生的虧損、損害賠償及責任方面並無足夠保險的風險。謹請閣下留意「風險因素—與本公司業務有關的風險—本公司並無購買保險以保障本公司營運有關的潛在虧損及索償」一節中披露的其他風險。

### 社會、健康及安全事宜

就社會責任而言，尤其是員工健康、安全及社保，根據《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行中華人民共和國勞動法若干問題的意見》，一家企業須根據法律及法規與其僱員簽立僱傭合同，且不得無理廢除有關合同。僱員有權根據法律及僱傭合同所訂明的條文享有休息及年假。一家企業須訂有健康及安全政策，並向其僱員提供健康及安全培訓，亦規定須向其員工提供安全而衛生的工作環境，以及任何保障措施(如需要)。根據《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試訂辦法》、《住房公積金的管理條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》，一家企業須為其員工購買基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、個人傷害保險，以及根據法律及法規支付有關保金。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

於往績記錄期，本公司並無在任何重要方面違反任何現行適用的中國社會、健康及安全法規。本公司在各重大方面均遵守中國新勞動法規定，並會繼續遵守有關規定，預期遵守有關規定不會在任何方面對本公司的業務營運造成影響。本公司相信，通過保障本公司僱員權益，本公司可提高僱員士氣，有助優秀員工長期留任本公司。

為遵守相關法律及法規，本公司為僱員參與多個由中國省市政府設立的專門退休金計劃。本公司每月代僱員支付社會保險費，該保費涵蓋養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。本公司的人力資源部門員工負責處理本公司的社會、健康及安全事宜，彼等一般擁有豐富的僱傭及相關事宜的行政知識，並清楚此方面的最新法律進展及本公司是否符合有關規定。

### 環境事宜

中國的房地產發展商須遵守多項環境法律及法規，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》及《建設環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，施工前須向相關政府當局提交環境影響評估報告進行批核，而物業發展商發展的每個項目均須經過環境評估。倘建築地盤、某項目的規模或性質有重大轉變，則必須提交新的環境影響評估報告進行審核。儘管物業發展一般被視污染性低，但於項目施工期間，地盤周圍的塵埃或會增加、噪音、污水及固體建築廢物亦可能增加。在上述各種情況下，本公司的承建商為履行合約下的責任，須負責採取行動控制空氣質素、噪音及水源污染水平。

本公司致力確保遵守有關環境保護的相關中國法律及法規。本公司與其總承建商訂立建築合同時，會要求對方嚴格遵守所有當時有效的中國環保法律及法規，包括使用符合該等法律及法規要求的建築材料及建築方法。本公司一般要求承建商於施工期間採取特定措施減少對環境的不利影響。例如，須安裝化糞池過濾建築地盤的家居廢物，方可排出城市管道。建築用機器及設備受若干排放標準監管，使所有施工單位的機器或設備現場排放的氣體必須符合相關標準。施工期間，所有施工單位須嚴格遵守有關地方政府所訂明的工作時間的行政條文，以減低噪音污染。本公司相信其環保措施符合行業慣例。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

此外，根據中國環保法律及法規，倘一個建築項目包括環保設施(包括項目、儀器、監察裝置及建設或安裝以防止污染及保護環境的其他設施)，則該等設施須通過環境當局檢查，並須於該等環境設施開始操作前獲得批准。倘一個建築項目不包括任何環境設施，則毋須獲批准。本公司的項目是否需要興建環保設施視乎個別情況而定，主要由項目範圍及本地環保機關的要求釐定。

於每個物業項目完工或施工時，相關中國政府機關亦會檢查物業地盤，以確保本公司已遵守適用的環境及安全標準。截至目前為止，相關中國政府機關對各個在建中物業項目進行的檢查，並未發現任何本公司認為會對其業務經營或財務狀況造成重大不利影響的環境責任。本公司的中國法律顧問通商律師事務所已確認，於往績記錄期，本公司並無經歷任何重大環境污染事件，且本公司亦無因違反環境法律及法規而被處罰而對本公司業務及財務業績造成重大不利影響。本公司的所有在建中項目均已取得必要的環境批文。本公司認為其已遵守中國環境法律及法規，而本公司於往績記錄期並無任何違規記錄。

本公司無法預測不能預計的環境緊急事故或新出台法律或法規對本公司現有項目或日後可能發展的物業的影響。本公司致力繼續遵守相關中國環境法律及法規，以及要求承建商在採購材料及物業施工時嚴格遵守相關法律及法規，以防止日後的任何潛在環境風險。本公司亦將持續教育其僱員有關環保的重要性，並透過定期與當地相關的中國機關對話，以緊貼中國環保法律及法規的發展。另請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－環境問題的潛在責任或會導致龐大費用」。

### 法律訴訟

截至最後實際可行日期，本公司並無牽涉任何重大的訴訟、仲裁或索償，而據本公司董事所知，本公司並無任何未了結、可能提出或面臨的可能對本公司的經營業績或財務狀況構成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

### 遵守中國法律及法規

於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團已在各重大方面遵守有關物業發展和預售的適用中國法律。本公司尤其相信，其已根據對適用土地增值稅金額作出的估計，按照相關中國稅收法律及法規的規定作出充足撥備，按照相關環保法律及法規就本公司大部分建築項目進行環境影響評估，並已採納與中國物業發展行業一般慣例一致的保險慣例。於

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 業 務

---

最後實際可行日期，本公司亦已取得其經營所需的所有相關批文、許可證及執照，以及本公司落成以供銷售的物業及發展中物業的所有土地使用權證。於最後實際可行日期，本公司董事確認，本公司的項目概無因本公司未能遵守其現有土地出讓合同的條款而被判或可能被判任何罰款或被充公財物而對本公司經營業績或財務狀況造成重大不利影響。於最後實際可行日期，本公司的中國法律顧問通商律師事務所已確認其並無發現本公司擁有的任何土地因工程延誤而可能被充公或罰款。此外，本公司進一步承諾，本公司將竭盡所能確保本公司會按照相關土地出讓合同嚴格履行現時及未來的責任。本公司將監察其持續遵守所需批文、許可證、執照和證書的規定的情況，並要求旗下所有附屬公司及物業項目嚴格遵守政府當局不時實施的相關規則及規例。