

Excellence Real Estate Group Limited 卓越置業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1028



全球發售

聯席保薦人

Morgan Stanley

摩根士丹利



UBS

瑞銀投資銀行

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley

摩根士丹利



UBS

瑞銀投資銀行



工銀國際

ICBC INTERNATIONAL

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢閣下的獨立專業顧問的意見。



Excellence Real Estate Group Limited 卓越置業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	:	3,000,000,000 股股份 (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	300,000,000 股股份 (可予調整)
國際發售股份數目	:	2,700,000,000 股股份 (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份 2.60 港元，另加 1% 經紀佣金、0.004% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費 (須於申請時繳足，最終定價時可予退還)
面值	:	每股 0.01 港元
股份代號	:	1028

聯席保薦人

Morgan Stanley
摩根士丹利

 **UBS** 瑞銀投資銀行

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley
摩根士丹利

 **UBS** 瑞銀投資銀行

 **工銀國際**
ICBC INTERNATIONAL

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程，連同本招股章程附錄九「送呈公司註冊處處長及備查文件」所述的文件，已按照香港法例第32章公司條例第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期為二零零九年十月二十八日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於二零零九年十一月一日(星期日)。發售價將不會超過2.60港元，目前預計不會少於2.10港元，惟另有公佈除外。香港發售股份申請人於申請時必須支付最高發售價每股香港發售股份2.60港元，連同1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘發售價最終定價低於2.60港元，多繳股款可予退還)。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在本公司同意下於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前隨時調減全球發售的發售股份數目及/或指示發售價範圍至低於本招股章程所述範圍(即每股發售股份2.10港元至2.60港元)。在此情況下，全球發售提呈的發售股份數目及/或指示發售價範圍調減通知將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前刊登於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)。倘於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港發售股份的申請，則即使調低發售股份數目及/或指示發售價範圍，亦不得於其後撤回該等申請。其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘基於任何理由由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司未能協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。

於出現本招股章程「包銷」一節所述若干事件後，聯席全球協調人(代表包銷商)可於上市日期上午八時正前隨時終止全球發售。

發售股份並無及將不會根據美國證券法登記，故不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法第144A條向合資格機構買家或根據S規例另獲豁免登記規定或於美國境外以境外交易方式提呈發售、出售、質押或轉讓者則不在此限。

二零零九年十月二十一日

預期時間表⁽¹⁾

開始登記申請認購時間 ⁽²⁾	二零零九年十月二十七日(星期二) 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間	二零零九年十月二十七日(星期二) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 ⁽³⁾	二零零九年十月二十七日(星期二) 中午十二時正
透過指定網站 www.eipo.com.hk 的白表	二零零九年十月二十七日(星期二)
eIPO 服務辦妥電子申請的最後期限 ⁽⁴⁾	上午十一時三十分
以網上銀行轉賬或繳費轉賬完成	二零零九年十月二十七日(星期二)
白表 eIPO 申請付款的最後期限	中午十二時正
登記申請截止時間	二零零九年十月二十七日(星期二) 中午十二時正
預期定價日 ⁽⁵⁾	二零零九年十月二十八日(星期三)
在南華早報(英文)和香港經濟日報(中文) 公佈發售價、國際發售的認購踴躍程度、 香港發售股份的申請結果及分配基準	二零零九年十一月二日(星期一)
經多種途徑公佈香港公開發售分配結果 (誠如「如何申請香港發售股份－分配結果」 一節所披露)	自二零零九年十一月二日(星期一)起
本公司於網站 www.iporeresults.com.hk 發佈 載有上述兩份公佈的香港公開發售公佈全文	自二零零九年十一月二日(星期一)起
寄發股票 ⁽⁶⁾	二零零九年十一月二日(星期一)或之前
寄發退款支票 ⁽⁶⁾	二零零九年十一月二日(星期一)或之前
發送白表 eIPO 退款指示 ⁽⁶⁾	二零零九年十一月二日(星期一)
預期股份開始於聯交所買賣日期	二零零九年十一月三日(星期二)

(1) 所有時間均指香港當地時間。本招股章程「全球發售的架構」一節載有全球發售的詳情(包括條件)。倘香港公開發售的預期時間表出現任何變化,則會在香港於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登公佈。

預期時間表⁽¹⁾

- (2) 倘於二零零九年十月二十七日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則不會於當日開始辦理申請登記。詳情參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (3) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請，務請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－如何透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (4) 閣下不得於截止遞交申請當日上午十一時三十分後透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交閣下的申請。倘閣下已遞交申請，並於截止遞交申請當日上午十一時三十分前從指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准於截止遞交申請當日中午十二時正(即截止登記認購申請的時間)之前透過完成繳付申請股款繼續辦理申請手續。
- (5) 此為預期定價日，惟無論如何不得遲於二零零九年十一月一日(星期日)。倘由於任何原因，發售價未於二零零九年十一月一日(星期日)前協定，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行。
- (6) 倘閣下的申請全部或部分不獲接納，或倘發售價低於申請時須付的每股發售股份的價格，則本公司將向閣下發出退款支票。本公司將以普通郵遞方式將股票(如適用)及退款支票(如適用)寄往閣下於申請表格指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟閣下已選擇親身領取除外。倘閣下已申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格上表明擬親身領取退款支票及／或股票，則閣下可於二零零九年十一月二日(星期一)或本公司在報章公佈寄發股票／電子退款指示／退款支票當日上午九時正至下午一時正期間，於本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取有關退款支票(如適用)及／或股票(如適用)。倘閣下屬個人申請人且已選擇親身領取，則不可授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬公司申請人且已選擇親身領取，則必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的授權書前往領取。個人及授權代表必須在領取時，出示本公司的香港證券登記處接納的身份證明文件。倘閣下未能於指定領取時限內領取，本公司將以普通郵遞方式將未領取的股票及退款支票寄往有關申請表格指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。倘閣下透過白表eIPO服務申請及以單一銀行賬戶繳交申請款項，電子退款指示將發送到閣下的付款賬戶內。倘閣下透過白表eIPO服務申請及以多個銀行賬戶繳交申請款項，退款支票將以普通郵遞方式寄往白表eIPO申請表格所指明地址，郵誤風險概由閣下承擔。有關詳情參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

閣下僅應依據本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。就並無載於本招股章程的任何資料或陳述而言，閣下均不應視為已獲本公司、本公司董事、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

目 錄

	頁次
預期時間表	i
概要	1
釋義	19
風險因素	35
有關本招股章程及全球發售的資料	70
董事及參與全球發售的各方	73
公司資料	77
行業概覽	79
公司歷史、重組及集團架構	110
基礎投資者	131
業務	133
與本公司控股股東的關係	216
董事、高級管理層及僱員	220
主要股東	233
股本	234
財務資料	236
未來計劃及所得款項用途	285
包銷	287
全球發售的架構	294
如何申請香港發售股份	301
附錄一 A — 卓越置業集團有限公司的會計師報告	IA-1
附錄一 B — 上海德天置業有限公司會計師報告	IB-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利預測	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 稅項	V-1
附錄六 — 有關中國房地產業法律概要	VI-1
附錄七 — 本公司的公司章程及開曼群島公司法概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	IX-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並未列載可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定投資本公司股份前，務請細閱整份招股章程。任何投資均帶有風險。有關投資本公司股份的若干特定風險及不明朗因素，均載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資本公司股份前，務請細閱該節。

概覽

我們是中國少數幾家備受認可的綜合物業開發商之一，因在一線城市開發中心區的高檔商用物業及中高檔住宅物業方面的領導地位而享負盛譽。憑藉我們在雙元業務模式中的核心能力，我們已處於有利地位，致力實施尋求最高利潤的積極發展策略。

截至二零零九年六月三十日，我們是深圳CBD最大的非政府商用物業（包括甲級寫字樓）開發商，已竣工或在建的商用物業的總建築面積達831,081平方米。我們擁有大量用於開發辦公室物業的土地儲備。根據我們現時可獲得的資料，這些土地儲備加上我們預期將在深圳CBD購入的其他土地，預計將佔據未來五年深圳CBD辦公室物業預計可供出售總建築面積的一大部分。我們以國內生產總值最高的國內高增長城市為目標，重點開發這些城市的發展地盤。我們主要透過非拍賣渠道以具競爭力的成本持續擴大土地儲備。我們已進入國內以國內生產總值排名的前十大城市中的七個城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、重慶及青島，並成功將我們在深圳的商用物業及住宅產品系列的開發模式複製於這些城市。

在尋求強健增長的同時，我們的業務模式亦被證明具有可持續性，我們成功經受了二零零八年金融危機帶來的挑戰。我們認為，該項成功應歸功於我們雙元業務模式下的商業與住宅物業開發。此外，管理層不接納結構式首次公開發售前融資的決定，使本集團避免了可能對本集團財務及經營造成重大不利影響的財務影響。我們的多元化產品組合亦有益於業務模式的可持續性，不僅能使我們在快速增長的中國房地產市場靈活地開展業務，亦有助於紓緩週期性經濟風險。

我們的物業項目一般分為兩類：

- CBD商業項目，一般包括位於指定CBD的甲級辦公室、酒店、零售物業及大型購物商場。
- 綜合中高檔住宅項目，包括高層公寓、低層公寓、花園洋房、聯排別墅及別墅，以及配備會所、幼兒園、學校、購物中心及購物商場等配套設施的大型綜合住宅區。

概 要

截至二零零九年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約為11,700,000平方米，估值總額約為人民幣446億元。其中，商用物業的比重很大。我們的主要商業項目包括深圳卓越世紀中心、深圳卓越時代廣場二期及一期餘下部分、重慶光彩大市場一期及二期及廣州地王，佔所評估物業總價值的28.2%。我們於二零零九年八月三十一日後進一步收購了上海誠邦別墅項目，此舉新增建築面積約為83,356平方米的土地儲備，估值約為人民幣881,000,000元。

自二零零五年起，我們將業務由深圳及周邊地區擴展至國內其他國內生產總值位居前列且高增長城市，包括上海、廣州、青島、杭州、重慶、武漢、長沙及連雲港。我們的大多數項目位於該等城市的中心區，如深圳CBD、深圳南山后海中心、廣州中華廣場商圈；長沙新市政府中心及青島CBD。

截至二零零九年六月三十日，我們完成了總建築面積約1,900,000平方米的商業及住宅物業的開發。同日，我們在八個城市擁有估計總建築面積約11,300,000平方米的14個在建物業項目或持作日後發展項目，其中約1,300,000平方米用作商用物業，而8,400,000平方米用作住宅物業。餘下估計建築面積1,600,000平方米包括共用設施、公共地區、地下停車場及酒店。於二零零九年九月，我們進一步擴展至上海，並收購上海誠邦別墅項目。

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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元。同期，商用物業的銷售額佔物業開發總收益的99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而住宅物業的銷售額佔物業開發總收益的0.4%、79.4%、82.4%及92.8%。同期，權益持有人應佔純利分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。我們於二零零七年出售物業項目(深圳怡景中心城)40%的權益獲得收益人民幣230,000,000元。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務分別佔我們總收益約3.1%、6.9%、4.0%及1.9%。我們亦持有若干物業作投資用途，投資物業的公平值收益按除稅後基準分別向各自有關期間貢獻約34.4%、25.7%、22.1%及9.2%。

於往績記錄期間內，商用物業的銷售額佔物業開發總收益的百分比減少，主要是由於我們的項目施工計劃及規管收益確認的相關會計規則引起的波動(而非物業發展重心的變動趨勢)所致。例如，截至二零零九年六月三十日止六個月，深圳卓越世紀中心商用物業的銷

概 要

售及預售額佔物業發展的銷售及預售總額約44.2%，而截至二零零九年六月三十日，並無確認該等銷售及預售額。我們預期銷售商用物業的百分比將隨我們商用項目的進展而增加。

本公司的競爭優勢

我們相信，我們擁有的下列主要優勢有助於我們在中國的房地產市場上競爭成功：

- 雙元業務模式為我們抵禦經濟的週期性風險及政策風險提供更強有力的保障；
- 我們於商業及住宅物業開發的領導地位；
- 我們在戰略優勢地段以優勢成本獲取大量土地儲備；
- 我們經驗豐富的管理層隊伍及高效訓練有素的內部管理體系；
- 我們優質的開發項目及出色的物業管理服務；
- 我們備受認可的品牌及卓越的信譽。

閣下可於本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節中找到該等競爭優勢的詳細討論。

業務策略

我們的主要業務策略如下：

- 保持我們在深圳及周邊地區的領先地位；
- 繼續在中國國內生產總值位居前列且高增長城市複製我們的成功商業模式；
- 繼續以戰略方式增加我們在優質地段的土地儲備；
- 持續維持充裕的流動資金及提升的我們信息管理制度；
- 繼續維持有效的組織架構並不斷提升僱員表現。

閣下可於本招股章程「業務 — 我們的業務策略」一節中找到我們主要業務策略的詳細討論。

營業記錄

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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們交付的總建築面積分別為71,301平方米、69,909平方米、157,407平方米及166,071平方米。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元，同期我們的商用物業銷售分別佔我們來自物業發展的總收益99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而我們的住宅物業銷售則分別佔我們來自物業發展的總收益0.4%、79.4%、82.4%及92.8%；而本公司權益持有人於同期應佔的純利則分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。

有鑑於房地產業的週期性質所致，我們的業績出現中期波動；影響中期波動因素有：物業發展及收益確認的時間、監管物業市場由政府措施所造成的不能預測影響。我們控制範圍以外的其他因素，我們的經營業績過去曾有波動且極可能在未來繼續波動。因此，我們於各期間的經營業績或不能直接比較，而我們的過往表現亦未必能作為我們未來業績的可靠指標。

下表概述我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的綜合財務資料。本財務資料概要乃摘錄自本招股章程附錄一A所載的會計師報告，詳情請參閱本招股章程附錄一A所載的所有財務資料(包括其附註)。

概 要

綜合財務資料概要

綜合收益表數據摘要

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(未經審核)									
	(人民幣百萬元，百分比數據除外)									
收益	1,369.9	100.0%	990.8	100.0%	2,149.6	100.0%	745.0	100.0%	2,178.7	100.0%
銷售成本	(871.5)	(63.6)	(590.0)	(59.5)	(1,132.2)	(52.7)	(393.7)	(52.8)	(1,198.5)	(55.0)
毛利	498.4	36.4	400.8	40.5	1,017.4	47.3	351.4	47.2	980.1	45.0
其他收入	19.7	1.4	1.4	0.1	3.6	0.2	1.0	0.1	1.2	0.1
其他收益－淨額 ⁽¹⁾	72.8	5.3	317.5 ⁽²⁾	32.0	60.9	2.8	59.4	8.0	35.5	1.6
銷售及營銷成本	(58.9)	(4.3)	(58.6)	(5.9)	(109.8)	(5.1)	(50.8)	(6.8)	(57.0)	(2.6)
行政開支	(82.2)	(6.0)	(112.7)	(11.4)	(157.8)	(7.3)	(88.9)	(11.9)	(76.2)	(3.5)
經營溢利	449.8	32.8	548.3	55.3	814.3	37.9	272.0	36.5	883.7	40.6
融資收入	18.0	1.3	9.9	1.0	9.0	0.4	5.6	0.8	8.7	0.4
融資成本	(78.3)	(5.7)	(124.2)	(12.5)	(227.0)	(10.6)	(125.3)	(16.8)	(106.8)	(4.9)
融資成本－淨額	(60.3)	(4.4)	(114.3)	(11.5)	(218.0)	(10.1)	(119.7)	(16.1)	(98.0)	(4.5)
應佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.7)	(0.1)
應佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
除所得稅前溢利	389.4	28.4	434.0	43.8	596.3	27.7	152.3	20.4	783.0	35.9
所得稅支出	(188.3)	(13.7)	(111.9)	(11.3)	(411.0)	(19.1)	(127.4)	(17.1)	(400.6)	(18.4)
年度／期間溢利	201.2	14.7	322.1	32.5	185.3	8.6	24.8	3.3	382.4	17.6
應佔溢利／(虧損)：										
本公司權益持有人	205.8	15.0	323.7	32.7	184.5	8.6	25.4	3.4	382.9	17.6
少數股東權益	(4.6)	(0.3)	(1.6)	(0.2)	0.9	0.0	(0.6)	(0.1)	(0.5)	(0.0)
	201.2	14.7%	322.1	32.5%	185.3	8.6%	24.8	3.3%	382.4	17.6%
股息 ⁽³⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(1) 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年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，其他收益淨額包括投資物業的公平值收益分別為人民幣69,200,000元、人民幣82,600,000元、人民幣41,000,000元、人民幣41,000,000元及人民幣35,000,000元。

(2) 二零零七年其他收益淨額包括出售我們於深圳怡景中心城項目的權益的一次性收益人民幣230,000,000元。於二零零四年，我們收購該項目的少數股東權益，並參與其發展。於二零零七年，我們出售於深圳怡景中心城的權益。投資及出售於物業發展項目的股權為我們日常業務的一部分。

(3) 我們於往績記錄期間並無派付或宣派任何股息。於二零零九年十月十七日，我們向截至該日期的當時存在的股東（即Sparkle Century及Broad Ocean）宣派特別股息人民幣400,000,000元。於全球發售完成前，該等特別股息將全數以本公司內部產生的現金流量償付。根據全球發售的估計所得款項淨額、我們的手頭現金及可動用銀行貸款，以及我們日後的經營活動所得現金流量，並計及分派此項特別股息人民幣400,000,000元，我們認為本公司擁有充足營運資金以應付現時及由本招股章程起計未來十二個月的資金需要。

概 要

綜合資產負債表數據摘要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣百萬元)			
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	30.4	36.4	34.4	30.2
投資物業	572.5	665.0	706.0	741.0
土地使用權	771.4	1,186.9	1,320.9	1,312.5
無形資產	37.6	38.4	46.3	46.3
投資共同控制實體	—	—	65.2	62.5
可供銷售財務資產	322.7	—	—	—
遞延所得稅資產	34.0	54.5	82.5	79.7
其他應收款項 ⁽¹⁾	—	—	—	300.0
	<u>1,768.6</u>	<u>1,981.2</u>	<u>2,255.3</u>	<u>2,572.2</u>
流動資產				
土地使用權	445.3	1,276.2	1,947.5	1,820.7
在建物業 ⁽²⁾	255.5	616.9	1,770.7	1,938.5
待售已落成物業 ⁽³⁾	550.0	750.8	1,933.0	1,517.1
貿易及其他應收款項	1,776.1	2,280.2	2,062.6	2,794.7
預繳稅項	60.4	38.9	77.5	124.9
按公平值計入損益的				
金融資產	2.3	—	—	—
受限現金	49.9	28.1	387.7	400.6
現金及現金等值物	1,159.8	1,261.7	621.4	1,642.9
	<u>4,299.4</u>	<u>6,252.7</u>	<u>8,800.4</u>	<u>10,239.3</u>
總資產	<u><u>6,068.0</u></u>	<u><u>8,233.8</u></u>	<u><u>11,055.6</u></u>	<u><u>12,811.4</u></u>
股本				
本公司權益持有人應佔資本及儲備				
股本	6.5	6.9	6.9	6.9
儲備	1,021.1	1,098.0	1,262.8	1,645.7
少數股東權益	<u>227.3</u>	<u>180.1</u>	<u>164.6</u>	<u>164.1</u>
總股本	<u>1,254.9</u>	<u>1,284.9</u>	<u>1,434.2</u>	<u>1,816.7</u>

概 要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣百萬元)			
負債				
非流動負債				
借款.....	1,733.0	3,165.0	3,584.5	3,985.8
遞延所得稅負債.....	215.5	240.5	261.0	288.3
	1,948.5	3,405.5	3,845.5	4,274.2
流動負債				
客戶提供的墊款款項.....	598.5	558.1	1,217.7	1,725.1
貿易及其他應付款項.....	1,137.5	711.4	1,755.3	1,764.0
即期所得稅負債.....	238.6	296.0	646.9	941.2
借款.....	890.0	1,977.9	2,135.9	2,290.3
	2,864.6	3,543.4	5,775.9	6,720.6
總負債	4,813.1	6,948.9	9,621.4	10,994.8
總股本及負債	6,068.0	8,233.8	11,055.6	12,811.4
流動資產淨額	1,434.8	2,709.3	3,024.5	3,518.7
總資產減流動負債	3,203.4	4,690.4	5,279.8	6,090.8

- (1) 金額為人民幣300,000,000元的其他應收款項指本集團向我們擁有51%權益的附屬公司的一名少數股東作出的墊款。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A所載會計師報告附註14(c)及本招股章程「業務—其他土地相關合約安排—深圳崗廈項目」一節。
- (2) 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及二零零九年六月三十日，在建物業結餘包括資本化權益分別為人民幣25,700,000元、人民幣53,600,000元、人民幣133,600,000元及人民幣141,900,000元，於出售有關物業時於收益表內扣除。
- (3) 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及二零零九年六月三十日，持作銷售的已落成物業結餘包括資本化權益分別為人民幣7,200,000元、人民幣18,300,000元、人民幣107,200,000元及人民幣80,600,000元，於出售有關物業時於收益表內扣除。

概 要

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們已按本招股章程附錄三所述的基準及假設編製下列截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。閣下分析我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測時，務請細閱附錄三所載的該等基準及假設。

我們權益持有人應佔預測綜合溢利

(扣除投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響)) 不低於人民幣597,300,000元

預測投資物業公平值收益總額 人民幣35,000,000元

減：投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備 人民幣(8,800,000)元

預測投資物業公平值收益(扣減遞延稅項) 人民幣26,200,000元

我們權益持有人應佔預測綜合溢利 不少於人民幣623,500,000元

未經審核備考每股預測盈利 人民幣0.05元(0.06港元)

以備考全面攤薄基準計算的每股預測盈利乃按本公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度預測綜合溢利計算，並假設全球發售已於二零零九年一月一日完成、於截至二零零九年十二月三十一日止全年已發行股份總數為12,000,000,000股及超額配股權未獲行使。

概 要

二零零九年為本公司帶來收入的物業項目概要

下表提供截至二零零九年八月三十一日預期對我們二零零九年收益作出貢獻的物業項目概要：

已交付或於二零零九年將予交付的項目或項目分期／部分	截至二零零九年八月三十一日			實際或預期完工日期
	於二零零九年已確認或待確認的合約銷售額 (人民幣百萬元)	已交付及預售或於二零零九年將予交付的建築面積 (平方米)	已售及預售或已交付及於二零零九年將予交付的物業平均售價 (人民幣)	
深圳淺水灣花園	51	2,448	20,821	零七年四月
深圳卓越時代廣場(一期)	138	4,070	33,923	零六年十月
深圳卓越世紀中心3號樓	419	14,274	29,415	零九年十一月
深圳維港名苑	1,924	65,803	29,243	零八年十二月／ 零九年六月
長沙蔚藍海岸(一A期及一B期)	126	30,755	4,084	零六年十二月
武漢蔚藍海岸(一期)	67	21,394	3,130	零八年一月
青島蔚藍群島(一A、一B、一C及一D期)	389	81,837	4,753	零八年十二月
深圳蔚藍海岸	13	485	25,860	零四年十一月
東莞蔚藍城邦(一期)	222	39,870	5,569	零九年六月
其他	16	—	—	
總計	3,365	260,936	12,898	

於上表所列各項目中，於二零零九年八月三十一日尚未竣工但預期將於二零零九年竣工的唯一一個項目為深圳卓越世紀中心3號樓。截至二零零九年八月三十一日，深圳卓越世紀中心3號樓的施工進度如下：已完成地上建築物以及電氣及機器設備的安裝；而樓宇的幕牆及公共區域的內部裝飾已大體完工。我們預期於二零零九年十一月取得深圳卓越世紀中心3號樓的完工證書。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成我們對截至二零零九年十二月三十一日止四個月的預測銷售總額的74.1%，而有關合約銷售額有待於截至二零零九年十二月三十一日止四個月內確認。預期餘下預測銷售總額的27.9%主要來自銷售深圳卓越時代廣場(一期)、深圳蔚藍海岸及優品藝墅雅居，該等項目全部為已落成項目，並且一直進行該等項目的市場推廣，截至二零零九年八月三十一日，我們已訂立若干臨時買賣協議。我們預期會於二零零九年十月前與相關買主訂立正式買賣協議。倘計入該等臨時買賣協議的合約價值總額，則本集團將完成截至二零零九年十二月三十一日止四個月將予確認的銷售總額的

概 要

85.9%。此外，如我們計入截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額及預售及上述臨時買賣協議的合約總額，我們將已達到二零零九年總預測收入的91.4%。因此，我們有信心能夠達到截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。

敏感度分析

目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對待售物業的目標平均售價的敏感度：

每平方米目標售價的變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度目標本公司權益 持有人應佔純利的影響 (人民幣千元) ...	(40,545)	(20,363)	(10,181)	10,182	20,364

倘所有項目的目標平均售價上升10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣643,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高3.3%。

倘所有項目的目標平均售價上升5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣633,600,000元，或較二零零九年的本公司權益持有人應佔目標純利高1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下降5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣613,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下降10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣603,100,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.3%。

倘所有項目的目標平均售價下降15%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣582,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低6.5%。

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度內87.1%的預測收益乃來自我們截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額連同二零零九年首八個月已確認的收入，上述平均售價變動僅適用於預期於截至二零零九年十二月三十一日止四個月已出售的物業。

概 要

將出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對將出售及交付目標建築面積的敏感度。

已售及交付目標建築面積的變動百分比	-15%	-10%	-5%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度目標本公司權益 持有人應佔純利的影響 (人民幣千元)	(73,633)	(49,079)	(24,526)

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣598,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.9%。

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣574,400,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低7.8%。

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少15%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣549,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低11.8%。

投資物業公平值變動的敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益的預測總金額為人民幣35,000,000元，即截至二零零八年十二月三十一日投資物業總值增加5.0%及其相關遞延稅項開支為人民幣8,800,000元。下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利 (扣除遞延稅項的影響) 對重估投資物業的不同增加或減少水平的敏感度：

截至二零零八年十二月三十一日，

根據數據，投資物業的公平值變動	-10%	-5%	5%	10%
-----------------------	------	-----	----	-----

對截至二零零九年十二月三十一日

止年度目標本公司權益 持有人應佔純利的影響 (人民幣千元) ...	(79,200)	(52,725)	225	26,700
--------------------------------------	----------	----------	-----	--------

倘投資物業的估計公平值上升或下降5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣623,700,000元或人民幣570,700,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高0.04%或低8.4%。

倘投資物業的估計公平值上升或下降10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣650,200,000元或人民幣544,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高4.3%或低12.6%。

概 要

上述說明僅供參考，實際變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出最佳估計，惟實際平均售價、已出售及交付建築面積及投資物業公平值變動可能會與我們的預測有重大出入，且取決於市況及其他超越我們控制範圍的因素。

申報會計師羅兵咸永道會計師事務所及聯席保薦人摩根士丹利與瑞士銀行就溢利預測發出的函件全文載於本招股章程附錄三。

發售數據

我們按指示發售價範圍下限及上限的基準編製下列發售數據，惟並無計及1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。我們亦假設超額配股權並未獲行使。

	按發售價為 每股2.10港元計算	按發售價為 每股2.60港元計算
本公司股份的市值	25,200,000,000港元	31,200,000,000港元
預計市盈率以備考全面攤薄基準計算	35倍	43倍
每股未經審核備考經調整有形資產淨值	0.65港元	0.78港元

本公司於全球發售完成後的市值乃按假設12,000,000,000股股份於緊隨資本化發行及全球發售完成後將為已發行及發行在外的基準而計算。我們以備考全面攤薄基準計算的預計市盈率乃按指示發售價上限及下限的基準以及按「財務資料—截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節所披露以備考全面攤薄基準計算的每股預測盈利而計算，並假設全球發售已於二零零九年一月一日完成。每股經調整有形資產淨值乃經作出本招股章程「財務資料—未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所指調整後及按合共12,000,000,000股股份於緊隨全球發售後已發行的基準而計算。

未來計劃

本公司擬持續專注開發商業及住宅物業項目(包括辦公室、綜合商業大樓、酒店及住宅物業)，發展本公司的業務。

本公司現時的土地儲備足以應付未來五年的物業開發，而本公司計劃持續補充我們的土地儲備。截至二零零九年六月三十日，本公司擁有建築面積合共約11,300,000平方米的在建或持作未來發展物業。本公司擬將本次全球發售的所得款項淨額一部分用於為我們的未來開發及現有物業開發獲取更多的土地使用權。本公司擬使用經營現金流量及外部借款為剩餘的開發成本提供資金。

所得款項用途

本公司可獲得的全球發售所得款項淨額(經扣減本公司就全球發售應付的包銷費、佣金及估計開支，並假設超額配股權未獲行使)估計約為6,034,000,000港元(假設發售價為指示發售價下限每股股份2.10港元)或7,485,100,000港元(假設發售價為指示發售價上限每股股份2.60港元)，或倘超額配股權獲全數行使則約為6,948,200,000港元(假設發售價為指示發售價下限每股股份2.10港元)或8,617,000,000港元(假設發售價為指示發售價上限每股股份2.60港元)。

本公司擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 我們的所得款項淨額約50%(或3,379,800,000港元)(假設發售價為每股2.35港元(即所述發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數)及超額配股權未獲行使)用於(i)擬收購土地(如本招股章程「業務－其他土地相關合約安排」一節所述)，及(ii)日後土地收購。由於該等收購時限上存在不確定性以及會新增成本，故我們擬按需要視乎收購安排的進度動用該等所得款項。我們可能會將該等所得款項首先用作為深圳南新項目、深圳崗廈項目、杭州濱江項目、深圳金利居項目及青島中央商務區項目等進展較快項目提供資金；
- 我們的所得款項淨額約20%(或1,351,900,000港元)(假設發售價為每股2.35港元(即所述發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數)及超額配股權未獲行使)用於(i)付清連雲港天乾、連雲港天峻、深圳新錦澤及深圳馨蔚然總額約191,700,000港元的註冊資本的剩餘部分，及(ii)償還銀行借款，包括我們與中國工商銀行(亞洲)的貸款協議項下的借款；

概 要

- 我們的所得款項淨額約30% (或2,027,900,000港元) (假設發售價為每股2.35港元 (即所述發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數) 及超額配股權未獲行使) 用於如下支付有關在建物業的建築成本：

編號	項目	所得款項分配 (人民幣百萬元)
1	深圳卓越時代廣場二期	300
2	深圳卓越世紀中心	800
3	青島蔚藍群島第一C及一D期	120
4	長沙蔚藍海岸第一B期	120
5	長沙蔚藍海岸第二A期	120
6	其他在建項目及未來發展項目	任何餘下所得款項

倘全球發售所得款項未有即時應用於此用途，只要適用法規規定允許，我們擬將該筆所得款項存入香港認可財務機構或持牌銀行的銀行戶口作短期計息存款。在該情況下，我們須遵守上市規則下的適用披露規定。

風險因素

本公司業務、中國房地產業、中國一般狀況及全球發售均涉及風險及不明朗因素。我們已於本招股章程「風險因素」一節列載主要風險及不明朗因素。以下為該等風險及不明朗因素的概要：

與本公司業務有關的風險

- 本公司的經營須遵守大量政府法規，尤其易受有關中國房地產行業及本公司經營地區政策轉變的影響；
- 本公司極倚賴中國房地產市場的表現，特別是本公司涉足開發物業項目及管理已開發物業的城市及地區；
- 現時全球經濟放緩、全球金融市場危機及物業價格波動已經並可能繼續對本公司的業務及本公司獲得營運所需融資的能力造成負面影響；
- 由於中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，本公司未必能持續取得合適土地作開發用途；

概 要

- 本公司已訂立多項合約安排的若干地塊未必能獲發土地使用權；
- 我們已就土地相關合約安排作出大筆付款，倘未能收購土地，我們可能因任何對手方未能履行其責任退回我們的付款而蒙受損失；
- 本公司可能須調遷現有居民及支付與部分日後物業開發項目有關的拆遷及安置費用，而該等費用可能增加；
- 我們已就銀行借款產生並將繼續產生巨額利息開支及可能缺乏足夠資金進行土地收購及物業開發；
- 本公司的融資成本受利率變動的影響；
- 本公司的土地增值稅撥備可能不足以應付土地增值稅責任；
- 本公司未必能有效管理其擴充及增長；
- 倘本公司未能取得任何主要物業開發項目所需的政府批文，或在此方面出現重大延誤，則本公司的業務將會受到不利影響；
- 本公司有大量債務，以及現金流量狀況轉差，可能對本公司償還債務及持續營運的能力構成重大不利影響；
- 我們於往績記錄期間錄得負經營現金流量，而倘我們未能履行我們的財務責任，則我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大及不利影響；
- 本公司可能受第三方承包商的表現所影響；
- 本公司的經營業績於不同時期可能出現重大變化；
- 本公司投資物業的公平值可能不時波動，並可能於日後大幅降低，因而可能對本公司的盈利能力造成重大不利影響；
- 投資物業的流通性低及缺乏其他用途可能限制我們應對投資物業組合表現逆轉的能力；
- 中國有關預售的法律及法規改變可能對本公司的現金周轉狀況及業務表現有不利影響；

概 要

- 本公司為客戶的按揭貸款提供償還責任擔保，倘客戶拖欠償還按揭貸款，本公司可能須對按揭銀行負責；
- 取得按揭貸款(若取得)的條款可能會影響我們的銷售；
- 本公司可能因不受保事項蒙受損失；
- 本公司未必能按時完成或甚至不能完成開發項目；
- 倘本公司未能達至交付已落成物業及獲發物業所有權證的所有規定，則可能須承擔向客戶賠償的責任；
- 本公司的物業估值可能與實際可變現值有所出入，並且可能發生變化；
- 倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地；
- 中國政府對中國房地產開發商的融資能力設定了限制，這對我們為中國業務進行融資的能力和速度產生了不利影響；
- 本公司的成功倚賴高級管理層隊伍及其他主要人員持續努力；
- 我們可能無法保護我們的品牌、商標及其他知識產權，這可能對我們的業務造成重大不利影響；
- 我們可能無法控制若干租戶及商用物業業主的個人或集體決定，這可能有損我們的利益；
- 物業業主可能終止選用本公司提供物業管理服務；
- 本公司可能不時牽涉入業務營運所引致的糾紛、法律及其他訴訟，並可能因此負上重大責任；
- 我們尚未繳足若干中國全資附屬公司的註冊資本；
- 本公司的原有股東李華及李曉平互有關連，並對本公司擁有重大控制權，彼等的權益可能與本公司其他股東的權益不一致；
- 倘若本公司未能繼續取得資質證書，本公司業務可能受到不利影響；

概 要

- 我們主要依賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金及融資需求，限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力可能嚴重影響我們經營業務的能力；
- 根據新中國企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球收入可能須繳納中國稅；及
- 我們派往海外投資者的股息及銷售我們股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

與中國房地產業有關的風險

- 中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長；
- 本公司面臨與預售相關的合約及法律風險；
- 中國的房地產市場波動；
- 競爭加劇可能對本公司的業務及財務狀況產生不利影響；及
- 環境破壞的潛在責任對本公司的業務及財務狀況有不利影響。

與中國有關的風險

- 中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會對本公司的業務及前景產生不利影響；
- 中國外匯條例變動可能對閣下的投資產生不利影響；
- 人民幣價值的波動可能對本公司的業務及本公司中國附屬公司分配的價值產生不利影響；
- 中國法律法規的詮釋涉及若干不確定因素，且現行中國法律環境或會限制閣下獲得的法律保障；
- 自然災害、天災及傳染病爆發可能對中國全國及地區經濟及我們的前景造成不利影響；及
- 我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字的準確性。

與全球發售有關的風險

- 股份過往並無公開市場且股份的流通量及市價可能會出現波動；
- 由於發售價高於本公司每股有形資產賬面淨值，閣下將面臨即時攤薄；
- 前瞻資料可能證明並不準確；
- 對本公司或在中國大陸居住的本公司董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向彼等執行非中國法院的判決可能遇到困難；及
- 我們強烈建議閣下應審慎行事，不應依賴媒體報導或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接受一名人士或實體控制或共同控制的人士或實體
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文義所規定，香港公開發售適用的上述三類申請表格之一
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零零九年十月十四日採納的組織章程細則，並經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京恒銀」	指	北京恒銀房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為我們擁有60%權益的附屬公司，陳華及小銀狐投資有限公司分別擁有其30%及10%的權益
「合眾」	指	合眾企業發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由Merry Wave全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「Broad Ocean」	指	Broad Ocean Investment Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由李曉平全資擁有
「CBD」	指	中央商務區
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立並管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以為個人或聯名持有人或公司

釋 義

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「竣工證書」	指	竣工驗收備案表／合格證，地方建築委員會或同級機關關於現場進行檢查檢驗後就物業項目竣工而發出的建設項目檢查及檢驗證明
「長沙卓越」	指	長沙市卓越置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國及除文義另有規定外，於本招股章程內有關中國地理或統計資料的引述不包括香港、澳門及台灣
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院成立的獨立中國房地產研究組織，而本招股章程有引述其報告，惟該等報告並非由本公司以佣金方式要求其編製
「重慶萬商」	指	重慶市萬商置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）《公司法》
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章），經不時修訂、增補或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，中國地方城區規劃局或同級機關發出的許可證
「施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同級機關發出的建築工程施工許可證
「建築工程規劃許可證」	指	建築工程規劃許可證，中國地方城區規劃局或同級機關發出的許可證

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	本公司原股東以本公司為受益人於二零零九年十月二十日發出的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「東莞中天」	指	東莞市中天廣場建造有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有80%權益的附屬公司，餘下20%權益由獨立第三方東莞市星匯實業有限公司擁有
「Early State」	指	Early State Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「Excellence BVI」	指	Excellence Holdings Investment Limited，前稱Pendleton Systems Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的本公司的全資附屬公司
「卓越世紀城」	指	深圳卓越世紀城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越成都」	指	卓越置業成都有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越中國」	指	卓越置業集團有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越商業」	指	深圳卓越商業置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並於重組完成後成為本公司的全資附屬公司
「卓越東部」	指	惠州市卓越東部房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

釋 義

「Excellence Effort BVI」	指	Excellence Effort Property Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司及獨立第三方鄧家貴分別擁有50%權益
「Excellence Effort HK」	指	卓越通力地產發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由Excellence Effort BVI全資擁有
「卓越集團投資」	指	卓越集團投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越青島」	指	卓越置業集團(青島)有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越青島置地」	指	卓越集團(青島)置地有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越維港」	指	深圳市卓越維港房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有99.25%權益的附屬公司，餘下0.75%權益由獨立第三方深圳市蛇口南水實業股份有限公司擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「甲級」	指	按戴德梁行有限公司制訂的標準賦予辦公樓及辦公室空間的評級
「盛達」	指	盛達置業投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

釋 義

「綠色申請表格」	指	將由我們指定的指定白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「廣州桂鑫」	指	廣州桂鑫實業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「杭州恒興」	指	杭州恒興置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有70%權益的附屬公司，餘下30%權益由獨立第三方陳其水擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司於香港公開發售中提呈以供認購的300,000,000股新發行股份(可按「全球發售的架構」一節所述重新分配)
「香港公開發售」	指	本公司提呈發售供香港公眾根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件並在其規限下按發售價以現金認購的香港發售股份(可根據「全球發售的架構」一節所述進行調整)
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、聯席全球協調人與香港包銷商於二零零九年十月二十日就香港公開發售訂立的香港包銷協議
「惠州柏盛」	指	惠州市柏盛房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

釋 義

「惠州羅浮山」	指	惠州羅浮山卓越置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有70%權益的附屬公司，其15%權益由獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司擁有及餘下15%權益由獨立第三方廖強擁有
「湖南凱達」	指	湖南凱達財信投資有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司及獨立第三方
「湖南麓山」	指	湖南麓山別墅投資開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「工銀國際證券」	指	工銀國際證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售提呈發售的2,700,000,000股新發行股份，連同因行使超額配股權而提呈發售的任何額外股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配
「國際發售」	指	根據S規例於美國境外有條件發售國際發售股份，包括香港機構及專業投資者(不包括香港零售投資者)，及按發售價根據144A規則於美國境內向合資格機構買家有條件發售國際發售股份，以籌集現金，有關詳情載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	「包銷－國際發售」一節所述的國際發售包銷商及國際包銷協議訂約方
「國際包銷協議」	指	將由本公司、聯席全球協調人與國際包銷商於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議，詳情載於「包銷－國際發售」一節

釋 義

「金地大百匯」	指	深圳市金地大百匯房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，由深圳市金地舊城改造開發有限公司、深圳大百匯及深圳鵬潤分別擁有35%、33%及32%權益
「聯席全球協調人」或 「聯席賬簿管理人」	指	摩根士丹利、瑞士銀行及工銀國際融資
「聯席牽頭經辦人」	指	摩根士丹利、瑞士銀行及工銀國際證券
「聯席保薦人」	指	本公司股份於聯交所上市的保薦人，即摩根士丹利及瑞士銀行
「Jolly Park」	指	Jolly Park Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「Joyrun」	指	Joyrun Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，開發商與相關中國政府土地管理機構（一般為當地國有土地局）訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	土地使用權證，當地房地產及土地資源局就土地使用權發出的國有土地使用權證
「土地增值稅」	指	一九九四年中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本招股章程附錄六
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十月十四日，即本招股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「連雲港嘉泰」	指	連雲港嘉泰城市發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「連雲港瑞豪」	指	連雲港瑞豪置地有限公司，一間於中國成立的有限公司並由深圳鵬躍全資擁有

釋 義

「連雲港天峻」	指	連雲港天峻置地有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「連雲港天乾」	指	連雲港天乾房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「連雲港天行健」	指	連雲港天行健房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，由深圳鵬躍全資擁有
「上市」	指	本公司股份於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	本公司股份於聯交所上市日期，預計為二零零九年十一月三日或前後，自此本公司股份獲准在聯交所買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「Luck Sea」	指	Luck Sea International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「梅沙海景」	指	深圳市梅沙海景高爾夫渡假村有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司擁有51%權益的附屬公司，餘下49%權益由獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司擁有
「大綱及細則」	指	本公司於二零零九年十月十四日有條件批准及採納並於上市日期後生效的組織章程大綱及細則，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「Merry Wave」	指	Merry Wave Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

釋 義

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購及發行的發售股份每股發售股份最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將按本招股章程「全球發售的架構－釐定發售價」一節所述而釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份的統稱(包括因行使超額配股權而額外發行的股份(如適用))
「東潤」	指	東潤控股集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「原股東」	指	李華(包括其全資擁有控股公司Sparkle Century)及李曉平(包括其全資擁有控股公司Broad Ocean)

釋 義

「超額配股權」	指	本公司於遞交香港公開發售申請截止日期後最多30日期間的任何時間，將根據國際包銷協議向聯席全球協調人(代表國際包銷商)授出的選擇權(可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使)，要求本公司按發售價配發及發行最多合共450,000,000股額外股份(佔初步發售股份15%)，以(其中包括)補足國際發售超額分配(如有)，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一節
「人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行每天公佈的外匯交易匯率
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，於一九九三年十二月二十九日由全國人民代表大會通過，並於一九九四年七月一日生效，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)，或視乎文義所指其中任何一個
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，當地房屋管理局或同級機構就有關物業的預售發出的商品房預售許可證
「定價日」	指	釐定全球發售發售價的日期，預期為二零零九年十月二十八日(星期三)或前後，但不遲於二零零九年十一月一日(星期日)
「房屋所有權證」	指	由相關中國政府部門就樓宇的所有權發出的房屋所有權證
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，載於本招股章程附錄四

釋 義

「合資格機構買家」	指	144A規則所指的「合資格機構買家」
「青島卓越實業」	指	卓越集團(青島)實業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「青島卓越房地產」	指	青島卓越建業房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有60%權益的附屬公司，其餘下40%權益由獨立第三方青島政建投資集團有限公司擁有
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本公司的資產及負債重組，包括本公司附屬公司及聯營公司的資產及負債，有關詳情載於本招股章程「公司歷史－重組」一節及本招股章程「附錄八－法定及一般資料－有關本公司的其他資料－公司歷史及重組」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「144A規則」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「蔚然」	指	蔚然國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、增補或以其他方式修改

釋 義

「山東卓越」	指	山東卓越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有61%權益的附屬公司，其餘下39%權益由獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司擁有
「上海德天」	指	上海德天置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「購股權計劃」	指	藉本公司股東於二零零九年十月十四日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.其他資料－2.購股權計劃」一節
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「深圳及周邊地區」	指	包括深圳、東莞及惠州
「深圳邦業」	指	深圳邦業酒店經營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳大百匯」	指	深圳市大百匯房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有51%權益的附屬公司，其餘下49%權益由大百匯實業集團有限公司擁有
「深圳東潤澤」	指	深圳東潤澤投資顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳卓越」	指	深圳卓越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳卓越地產顧問」	指	深圳市卓越地產顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司，由卓越中國擁有25%權益及於本公司重組前由卓越物業管理為李華信託擁有22%權益

釋 義

「深圳金利居」	指	深圳市金利居房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳康越」	指	深圳市康越策劃顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳鵬潤」	指	深圳市鵬潤房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並由深圳大百匯全資擁有
「深圳鵬躍」	指	深圳市鵬躍投資發展有限公司，一間由於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳不動產擔保」	指	深圳市不動產擔保股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公司重組前由卓越中國為李華信託擁有35%權益
「深圳祈年」	指	深圳市祈年建業投資有限公司，一間於中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳蛇口」	指	深圳市蛇口南水實業股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司及獨立第三方
「深圳勝策」	指	深圳市勝策投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，由海南中銀實業有限公司（獨立第三方）擁有10%，及由深圳市平勝投資諮詢有限公司（一間由肖興萍（李曉平之妻）及李曉平各自擁有50%的公司）擁有90%
「深圳祥華」	指	深圳市祥華置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳新錦澤」	指	深圳新錦澤市場營銷策劃有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

釋 義

「深圳馨蔚然」	指	深圳馨蔚然投資顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳月朗」	指	深圳市月朗科技有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「深圳兆和」	指	深圳市兆和房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司並為本公司的全資附屬公司
「South Smart」	指	South Smart Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「Sparkle Century」	指	Sparkle Century Holdings Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由李華先生全資擁有
「Splendid Profit」	指	錦澤集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「穩定價格操作人」	指	摩根士丹利
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條賦予該詞的涵義，據此(其中包括)，一間公司將被視作另一間公司的附屬公司，前提是(a)另一間公司(i)可委任所述第一間公司董事會成員，或(ii)控制所述第一間公司半數以上的投票權，或(iii)持有第一間公司半數以上已發行股本(不包括無權分享超逾指定金額的溢利或股本分配的任何部分股本)；或(b)所述第一間公司為任何公司的附屬公司，而該公司亦為其他公司的附屬公司
「Success State」	指	邦業酒店經營管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司

釋 義

「Success State International」	指	Success State International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「招拍掛」	指	中國法例就出讓國有土地使用權所需的公開招標、拍賣及掛牌銷售的手續
「Top Gate」	指	Top Gate Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月
「瑞士銀行」	指	瑞士銀行香港分行，為根據證券及期貨條例註冊的機構，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)以及根據該法案頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地及受其管轄的所有區域
「環亞」	指	環亞國際企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「城市化比率」	指	城市或非農業人口佔指定地域總人口的比例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「萬商市場經營」	指	重慶市萬商市場經營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有99%權益的附屬公司，其餘下1%權益由李華及李曉平的胞姊妹李小紅擁有

釋 義

「我們」、「本公司」或「本集團」	指	卓越置業集團有限公司，一間於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立的有限公司，及除文義另有規定外，其全部附屬公司或倘文義所指於其註冊成立前任何時間，其現時附屬公司前身從事及其後由該等附屬公司根據與全球發售有關的重組而承擔的業務
「佳濤投資」	指	佳濤投資發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其於重組前為本公司的全資附屬公司，並於二零零九年八月根據重組出售
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，以申請人名義申請將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢華源」	指	武漢華源亞光電力有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「武漢卓越」	指	武漢卓越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「武漢正和」	指	武漢正和置業有限公司，一間由於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

除另有指明外，本招股章程內凡提及「二零零六年」、「二零零七年」及「二零零八年」均分別指截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度。

對「平方米」的提述指平方米。

風險因素

閣下於投資本公司股份前，應細閱並審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。本公司的業務、財務狀況或經營業績或會因任何該等風險及不明朗因素而蒙受重大不利影響。本公司股份的交易價格或會因任何該等風險及不明朗因素而下跌，閣下可能因此損失全部或部分投資。

與本公司業務有關的風險

本公司的經營須遵守大量政府法規，尤其易受有關中國房地產行業及本公司經營地區政策轉變的影響

中國房地產市場受中國政府嚴格監管。與其他中國物業開發商一樣，我們必須遵守中國法律法規的各種規定，其中包括地方當局為實施該等法律法規而制定的政策及程序。特別是，中國政府透過產業政策及其他經濟措施(如控制土地、外匯、稅收及外商投資)，對中國房地產市場的發展施加巨大的直接及間接影響。該等措施包括限制若干類別物業開發項目的土地供應、提高商業銀行發放用於購置物業的消費貸款的基準利率、提高商業銀行的存款準備金率以減少市場上的整體流動資金、對商業銀行實施各種限制措施以限制其向物業開發商放貸的能力、對物業銷售徵收額外稅項及交易徵費、以及限制外資於中國房地產市場的投資。中國政府所實施的許多房地產行業政策均屬前所未有的，預期有待完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致對該等政策作出進一步調整。然而，上述完善及調整過程對本公司的營運或業務發展未必構成正面影響。例如，於二零零七年九月，國土資源部頒佈規定：土地使用權受讓人只有在付清土地出讓合同規定的土地出讓金後，方可申請辦理土地登記及取得土地使用權證。於二零零七年十月，中國政府修訂了《外商投資產業指導目錄》，將開發普通住宅從鼓勵外商投資產業目錄中移除，同時強調開發及建設別墅、高檔辦公室及高檔賓館隸屬限制外商投資產業目錄。與鼓勵或允許目錄比較，隸屬限制目錄的項目有可能需要經較高級別部門批准。作為中國政府調整中國住宅市場架構的措施的一部分，中國政府已頒佈規則，要求於二零零六年六月一日或之後於任何行政區域批准或興建的住宅項目，建築面積少於90平方米的住宅單位應至少佔開發建設總面積的70%。於特殊情況下可容許偏離此要求，並獲住房和城鄉建設部批准。其亦要求任何地方政府於

風 險 因 素

任何年份就住宅物業發展而批准的土地供應最少70%必須用作發展中至低價位及中小單位商品住房或廉租住房。現有中國法例及法規亦限制每月按揭付款最高金額至個人借款人月薪的50%並限制個人借款人所有每月償債付款最高金額至其月薪55%。此外，中國政府已就首次置業買家的首期付款最低金額增至購買價20%（倘該物業的單位建築面積為90平方米以下）、就首次置業買家的首期付款最低金額增至購買價30%（倘該物業的單位建築面積為90平方米或以上）、就以按揭融資第二次置業買家的首期付款最低金額增至購買價40%、就商業住宅兩用物業買家的首期付款最低金額增至45%以及就商用物業買家的首期付款最低金額增至50%。於二零零八年十月，為應對全球經濟衰退的影響，中國人民銀行將個人按揭貸款的最低貸款利率暫時下調至基準貸款利率的70%及將最低首付款比例下調至總購買價的20%。該等國家政策由省或市政府機關頒佈更詳細的實施細則及指引而在省市推行。我們無法向閣下保證，中國政府或地方監管機構日後不會採取其他更為嚴格的政策及規定。倘我們未能因應不時生效的房地產行業新政策及規定而調整營運，或倘該等政策變動令本公司業務受到干擾或承擔額外成本，則本公司的業務前景、經營業績及財務狀況可能遭受不利影響。

有關各項中國法規的更多風險及不明朗因素，閣下可參閱下文「與中國房地產業有關的風險」一節的各種風險因素。

本公司極倚賴中國房地產市場的表現，特別是本公司涉足開發物業項目及管理已開發物業的城市及地區

本公司的業務及前景視乎中國房地產市場的表現而定，特別是本公司涉足開發物業項目的城市及地區，如深圳、長沙、連雲港、青島、武漢及其相鄰地區。本公司的住宅物業業務更為倚賴一般住宅消費市場，而商用物業業務則倚重辦公樓及商場（均位於本公司的營運地區）市場。中國整體或本公司經營的地區房地產市場出現逆轉，或會對本公司的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。截至二零零九年六月三十日，我們擁有十二個已落成物業項目及十四個在建或持作日後開發項目。於十二個已落成項目中，七個位於深圳及周邊地區、兩個位於長沙，而青島、重慶及武漢則各有一個。十四個在建或持作日後開發項目中，五個位於深圳及周邊地區、三個位於長沙、三個位於青島，而武漢、重慶及連雲港則各有一個。十二個已落成項目的總地盤面積約900,000平方米，總建築面積合共約1,900,000平方米。十四個在建或持作日後開發項目的總地盤面積合共約4,700,000平方米，估計總建築面積合共約11,300,000平方米。本公司無法保證，我們經營的地區及中國其他地

風 險 因 素

區對新商用或住宅物業的需求將持續增長。此外，本公司亦無法保證，該等地區及中國其他地區的房地產市場不會出現商用及／或住宅物業供過於求或經濟衰退。供過於求或經濟衰退均可能導致某個地區或全國範圍內的物業銷量及／或物業價格下跌。本公司經營的城市或地區有關商用及／或住宅物業的供求或物業價格的任何不利發展，可能繼而對本公司的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

現時全球經濟放緩、全球金融市場危機及物業價格波動已經並可能繼續對本公司的業務及本公司獲得營運所需融資的能力造成負面影響

現時全球經濟放緩及起始於二零零八年中的全球金融市場風暴已導致信貸市場整體流動性缺乏、商業及消費者信貸違約水平攀升、消費者信心缺失及市場波動加劇。全球經濟放緩(包括中國)已導致物業價格迅速下跌。現時全球經濟放緩對本公司業務的影響屬多方面。例如，經濟前景不明朗及信貸市場收緊已導致對我們的物業的需求下降，特別是深圳以外地區。就長沙蔚藍海岸而言，我們的銷售及預售貫穿整個往績記錄期間，其已售及預售總建築面積由二零零七年的32,304平方米減至二零零八年的12,607平方米，而銷售及預售總金額亦由人民幣146,100,000元減至人民幣59,600,000元。在保持物業銷售勢頭的深圳，倘未發生全球金融危機，我們的業務或會錄得較佳業績。全球經濟放緩及金融市場風暴業已並可能繼續對置業者及潛在物業買家帶來不利影響，進而可能導致對我們的產品的需求進一步下降及產品售價進一步下降。

現時全球金融市場風暴及因流動資金極度匱乏而造成信貸日益緊縮亦已對我們的流動資金及我們獲得額外融資的能力造成負面影響。我們已大幅縮減我們的原擴充計劃規模，不僅是由於全球經濟放緩及其對我們所處行業的預期影響，亦是由於信貸緊縮令我們難以就擴充計劃涉及的資本開支及營運資金需求獲得可以承受的融資。現時全球金融市場危機及於中國無法獲得融資或獲得有限的融資業已並將繼續對我們的流動資金、資本開支融資及營運資金造成不利影響。有關我們的流動資金及財務狀況的額外資料，閣下可參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本來源」一節。倘現時全球經濟放緩及金融市場危機繼續蔓延，則其將對我們的產品需求及我們獲得營運所需融資造成不利影響，並對我們的財務狀況及經營業務造成負面影響。

風 險 因 素

由於中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，本公司未必能持續取得合適土地作開發用途

我們的收益主要來自銷售本身開發的住宅及商用物業。我們保有部分商用物業作為可於日後收取租金的投資物業。我們必須適度維持或增加在各具策略優勢地段的土地儲備，以確保本公司業務的可持續增長。本公司的商用物業開發項目位於辦公室雲集的CBD以及本公司商場物業匯聚的主要購物區。本公司的住宅物業大多位於交通便捷的地段，其餘位於景致優美的地段。按照我們目前的物業開發速度，本公司相信其擁有的土地儲備足夠應付未來約五年的物業開發需要。為獲得源源不斷的已開發物業供出售以及長期持續增長，本公司須充實及增加適合開發商用及住宅物業的土地儲備。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元，而相關期間商用物業銷售佔來自物業開發的總收益99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，住宅物業銷售則佔來自物業開發的總收益0.4%、78.9%、82.4%及92.8%。我們物色及收購適合開發地盤的能力取決於多項因素，其中部分因素屬本公司控制範圍以外。在中國，所有的土地供應大致上由中國政府控制。因此，中國政府的土地供應政策直接影響本公司收購供開發的土地使用權的能力以及收購成本。近年來，中國中央及地方政府實施多項措施以規管物業開發商取得供開發物業土地的途徑。中國政府亦透過地區規劃、土地用途管制及其他方式控制土地供應。所有該等措施進一步加劇了各物業開發商在中國的土地競爭。例如，自二零零二年起，中國政府已在全國範圍透過強制性公開招標、拍賣及掛牌出售等機制出讓土地使用權。有關機制適用於商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發等用途的所有土地使用權。儘管該規定並不妨礙二手市場的私有土地使用權買賣，但中國政府以具競爭力的市價出讓國有土地使用權的政策可能會增加土地儲備的收購成本。二手市場土地收購及股權收購並非無風險。例如，我們曾透過向一名第三方(其聲稱在中國政府頒佈公開招標、拍賣及挂牌出讓制度之前就已取得收購武漢后湖村項目相關土地使用權的權利)收購於武漢正和的股權的方式收購武漢后湖村項目的地塊。我們已向出讓人支付代價並已自有關中國土地機構獲得武漢后湖村項目的土地使用權證，惟我們無法向閣下保證當地政府與武漢正和之間的合約安排乃屬有效及適當。儘管當地土地局已確認我們已支付土地出讓金及與該幅土地有關的稅項及其已於二零零九年八月以書面發出土地使用權證，倘存在違規情況而足以導致土地使用權被沒收，概無法保證將不會導致這種後果的發生。

風 險 因 素

有關我們收購武漢后湖村項目的其他詳情，請參閱「業務—物業項目—持作未來開發的物業」一節。倘我們未能適時地以可接納的價格購置適合開發商用或住宅物業的充足土地儲備，本公司的業務前景及競爭地位可能遭受不利影響，而本公司的業務策略、增長潛力及表現亦可能遭受不利影響。

本公司已訂立多項合約安排的若干地塊未必能獲發土地使用權

我們訂立多項合約安排以有助可能收購位於中國多個城市的若干幅土地的土地使用權。截至二零零九年六月三十日，該等地塊的總地盤面積約3,000,000平方米。該等合同安排並非可合理保證獲得土地使用權的土地出讓合同或項目公司收購協議。我們同意訂立該等安排，主要因為我們過往透過類似合約安排收購土地使用權。由於該等土地相關合約常涉及多項政府審批及相對繁瑣的程序，在正常情況下，耗時數年方能收購相關土地並不罕見，或根本無法收購相關土地。例如，於二零零七年八月，我們訂立類似合約以收購位於青島市的住宅項目的土地使用權。儘管我們根據合約於過程中協助籌備工作及支付各類籌備費用，但我們仍因第三方出價較高而於土地拍賣中失利。我們無法向閣下保證有關中國政府機關將向我們授出土地使用權或就該等地塊發出相關土地使用權證。我們亦無法向閣下保證我們的合約安排最終可讓我們收購到任何土地使用權或與相關中國政府機關訂立任何土地出讓合同。有關該等合約安排的更多資料，閣下可參閱本招股章程「業務—物業項目—其他土地相關合約安排」一節。倘我們未能就該等地塊取得土地使用權或於取得過程中遇到延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們已就土地相關合約安排作出大筆付款，倘未能收購土地，我們可能因任何對手方未能履行其責任退回我們的付款而蒙受損失。

截至二零零九年六月三十日，我們已以保證金、預付款、股本貢獻、股本權益收購代價及土地出讓金的方式預付總額約人民幣1,287,700,000元（佔我們於二零零九年六月三十日資產淨值70.9%）。該等付款屬未抵押並須向對方或項目公司直接支付為股本而非透過託管賬戶支付。並無訂明退款的時間及方式，且現時亦無機制防止該等款項遭對方誤用或確保應付退款時可取得款項。

在中國，收回款項的過程可能需時並可能會分散我們的管理注意力及財務資源，特別是當我們須要在對方違約的情況下通過訴訟來保護我們的權益時。倘我們的對手方未能履行責任向我們退回首期或按金，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

本公司可能須調遷現有居民及支付與部分日後物業開發項目有關的拆遷及安置費用，該等費用可能增加

我們可能須就我們未來的深圳市區重建項目而承擔及支付拆卸現有樓宇及安置原有居民的有關費用。一般而言，我們與代表村民的實體磋商及訂立多項協議，而根據該等協議，我們須根據適用法例及法規向該等村民作出賠償。除須向村民提供相若的新建物業外，賠償一般包括按有關地方當局頒佈的公式計算的每月津貼。該等公式計及地點、須拆卸物業的類型及建築面積、本地收入水平及許多其他因素。然而，無法保證該等地方當局不會在未預先給予充分通知的情況下改動或調整該等公式，或儘管有經政府批准的公式亦不能保證村民將同意補償安排。此外，根據我們的中國法律顧問，我們根據該等項目（據此我們與代表村民的實體合作參與改造項目（有待政府主管機關批准））擬收購的地塊毋須遵守招拍掛規則。因此，我們收購該等地塊的成本一般低於透過招拍掛程序收購者。我們不能向閣下保證地方當局不會更改慣例及要求根據該等項目收購的土地遵守招拍掛規則。倘若如此，我們的土地成本可能大幅增加，繼而對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們已就銀行借款產生並將繼續產生巨額利息開支及可能缺乏足夠資金進行土地收購及物業開發

物業開發需要雄厚資本。我們主要透過預售及銷售收益、金融機構的借款及內部產生的資金為物業項目融資。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及二零零九年六月三十日，本公司的借款分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。我們就銀行借款已產生並將繼續產生巨額利息開支。該筆利息開支絕大部分已經或將會資本化計入在建物業成本，而非其產生時於我們的綜合收益表內列示。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及截至二零零九年六月三十日，持作銷售的已落成物業的資本化利息金額分別為人民幣7,200,000元、人民幣18,300,000元、人民幣107,200,000元及人民幣80,600,000元。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及截至二零零九年六月三十日，在建物業的資本化利息金額分別為人民幣25,700,000元、53,600,000元、人民幣133,600,000元及人民幣141,900,000元。於未來期間，該等資本化利息支出將於銷售該等物業時於綜合收益表內確認為銷售成本的一部分。因此，該等資本化利息支出於二零零九年及未來期間銷售該等物業時或會對我們的毛利率構成不利影響。計入截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售成本的資本化利息分別為人民幣17,300,000元、人民幣16,900,000元、人民幣48,200,000元及人民幣99,200,000元。

風險因素

我們取得足夠融資以進行土地收購及開發房地產的能力，取決於多項超出我們控制範圍的因素，例如整體經濟狀況，從財務機構取得的信貸，以及中國的貨幣政策。儘管自二零零八年中政府已採取多項臨時措施應對全球經濟放緩及金融市場危機，但中國政府過去多年來曾實施多項措施，以限制貨幣供應及可取得的信貸，特別針對房地產開發行業，例如：

- 人民銀行於二零零六年七月至二零零八年六月間先後十六次調高商業銀行的存款準備金率，由二零零六年上半年的7.5%升至截至二零零八年六月的實際17.5%，使中國的商業銀行可借出的款項受到限制。為應對全球經濟放緩，中國人民銀行其後將不同類型銀行的存款準備金要求調低2%至4%。
- 中國銀監會已發出指令，禁止中國的商業銀行向未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及施工許可證的物業項目批出貸款；
- 商業銀行不得向物業開發商貸款以支付土地出讓金；
- 中國銀監會已發出指引，規定開發商自有資本佔物業項目投資總額的比例不得低於35%；及
- 中國政府頒佈規定：(i)限制向持有大量閒置土地或空置商品物業的物業開發商批出或授予信貸融資；及(ii)禁止商業銀行接受已空置三年以上的商品物業作為貸款的抵押品。

該等及其他政府行動及政策性措施進一步限制了我們利用銀行貸款開發物業項目的能力及靈活性。本公司無法向閣下保證，中國政府將不會推行其他措施，從而可能進一步限制我們獲得資本的能力及我們進行物業開發的融資方式。本公司無法向閣下保證，將來能夠取得充足的融資或可於現有信貸融資期滿前爭取續期，亦無法保證本公司的業務、財務狀況及經營業績不會因為上述及其他政府行動及政策性措施而遭受重大影響。

本公司的融資成本受利率變動的影響

利率變動經已並將繼續影響我們的融資成本，繼而對我們的經營業績造成影響。中國人民銀行於過去數年多次調整中國商業銀行的基準貸款利率。例如，人民銀行將一年期貸款利率由二零零五年的5.58%調高至二零零七年底的7.47%。該等日益緊縮的措施導致利率上升，儘管人民銀行為應對全球經濟放緩及金融市場危機於二零零八年底將基準一年期貸款利率調低至5.31%。儘管我們認為人民幣貸款利率變動未曾或不會對本公司取得營運所

風 險 因 素

需足夠融資的能力或本公司的整體財務狀況構成重大不利影響，但如我們於上文「現時全球經濟放緩、全球金融市場危機及物業價格波動已經並可能繼續對本公司的業務及本公司獲得運營所需融資的能力造成負面影響」所披露，全球經濟放緩及金融市場危機確已對我們的業務運營造成重大負面影響。然而，我們無法向閣下保證貸款利率將維持不變或將不會上升。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，銀行借款的平均利率為7.09%。此外，利率上升可能會影響本公司住宅物業客戶按可接納條款取得按揭的能力（或根本無法取得按揭），繼而可能影響彼等購買本公司物業的能力。本公司無法向閣下保證，人民銀行不會進一步調高貸款利率，亦無法保證本公司的業務、財務狀況及經營業績不會因此遭受不利影響。

本公司的土地增值稅撥備可能不足以應付土地增值稅責任

根據中國土地增值稅條例的規定，從銷售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施中獲得收入的所有人士（包括公司及個人）須按累進稅率（介乎有關物業增值額的30%至60%）繳納土地增值稅，惟普通住宅物業的銷售（倘增值額未超過相關土地增值稅條例所界定的可扣除費用項目的20%）可在若干程度上獲豁免繳納土地增值稅。豪華住宅物業及商用物業的銷售不在豁免之列。根據國家稅務總局頒佈並已於二零零七年二月一日生效的通知，土地增值稅責任必須於物業項目完工的具體時間內在相關稅務機關清算。因此，本公司已結清所有已落成物業項目的土地增值稅款項。有關中國土地增值稅條例的詳情，閣下可參閱本招股章程附錄五「稅項－中國內地稅項－本公司在中國內地的營運－土地增值稅」一節。

在深圳市政府實施預繳土地增值稅的規則後，本公司自二零零六年起即參考其預售收益預繳土地增值稅。於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們分別就土地增值稅撥備人民幣149,300,000元、人民幣79,700,000元、人民幣284,100,000元及人民幣217,300,000元。儘管本公司認為，其已按照所有相關中國稅務法律法規就土地增值稅作出撥備及公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月作出的土地增值稅撥備（如本招股章程附錄一A會計師報告所載的本公司綜合財務資料所反映）足以償還其於各期間的土地增值稅負債，但本公司無法向閣下保證，本公司的土地增值稅撥備將足以償還其過往由相關中國稅務機關釐定的土地增值稅負債。例如本公司無法向閣下保證，有關稅務機關會認同本公司計算土地增值稅負債所採納的基準。倘有關稅務機關最終釐定的土地增值稅負債遠較本公司的土地增值稅撥備為高，則本公司的經營業績、現金流量及財務狀況可能遭受重大不利影響。

風 險 因 素

本公司未必能有效管理其擴充及增長

截至二零零九年六月三十日，我們已完成十二個物業開發項目，總建築面積為1,900,000平方米，其中七個位於深圳及周邊地區。目前，本公司正在開發階段或持作未來發展的項目達十四個，估計總建築面積為11,300,000平方米，分佈於中國的八個經策略性甄選的城市。儘管本公司已規劃的項目均經過重重甄選、檢討及審議後方審慎選定，在建築面積大幅增長仍可能對本公司的管理及財務資源造成巨大壓力。為成功實現擴充，我們須新招募及培訓若干經理及其他僱員，並於短期內在該等新的區域市場建立業務、樹立聲譽。由於本公司的過往物業開發項目主要集中於深圳，我們的有關知識、經驗及經營模式可能無法迅速適應新的市場。此外，本公司的擴充計劃乃基於對市場前景的前瞻性評估，而本公司無法向閣下保證有關市場評估臻於準確，或能夠成功執行所擬訂的擴充計劃，或能夠成功整合擴充後的業務。本公司亦無法向閣下保證，其擴充後的業務將於可見未來或隨時產生足夠的利潤或正向營運現金流量，或根本無法如願。

儘管本公司將繼續擴充其目前所營運地區業務營運，但亦有意進一步開拓經選定的中國其他地區發展迅速的區域中心。我們對該等地方物業市場的狀況瞭解有限，更缺乏在該等地區開發物業的經驗。此外，由於本公司新進軍該等市場，對承包商、業務手法及慣例、客戶品味、行為及偏好的熟識程度可能不如本公司開發物業已久的城市。因此，在新的地區市場擴充業務營運時，我們未必能成功利用現有經驗及知識。此外，我們進軍新地區市場時，可能面臨已在該等市場擁有知名度及市場份額的開發商的劇烈競爭。我們於往績記錄期間收購多間項目公司，並將考慮適合的收購機會以在未來實現我們的擴充計劃。倘本公司未能善用其經驗及知識或未能熟悉作為擴充目標的其他中國地區的物業市場或未能將我們的現有或未來收購綜合至我們的現有業務，則可能會對本公司的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

倘本公司未能取得任何主要物業開發項目所需的政府批文，或在此方面出現重大延誤，則本公司的業務將會受到不利影響

中國物業界受中國政府嚴格監管。物業開發商必須遵守中國政府各項法例法規，包括地方政府為推行該等法例法規而頒佈的規則。為發展及完成一個物業項目，本公司必須申請各項牌照、許可證、證明及批文，包括相關市區重建計劃的政府批文、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及完工證書的相關政府機關批文。於政府機構發出任何證明或許可證前，本公司必先符合特定條件。本公司無法保證，本公司於符合該等條件時不會出現嚴重延誤或其他困難，或本公司能適應有關

風 險 因 素

物業界不時生效的新規章制定。有關監管機構於審批本公司申請時亦可能出現延誤。因此，倘本公司未能取得任何主要物業項目所需的政府批文，或在此方面出現重大延誤，本公司將不能繼續進行開發計劃，而本公司的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

本公司有大量債務，以及現金流量狀況轉差，可能對本公司償還債務及持續營運的能力構成重大不利影響

本公司有大量債務以為營運提供資金。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及二零零九年六月三十日，本公司的未償還借款總額分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000及人民幣6,276,100,000元。本公司於同日以負債淨額除以資本總額計算的資本負債比率分別為53.0%、75.0%、76.7%及70.0%。截至二零零九年六月三十日，本公司為數人民幣6,276,100,000元的未償還借款總額中，須於十二個月內償還的約為人民幣2,290,300,000元，而須於十二個月後償還的則約為人民幣3,985,800,000元。本公司無法保證，市況將持續有利於本公司的營運，或本公司能夠從持續經營中錄得充足的現金流入以償還其債務。我們倚賴住宅及商用物業的預售收益作為營運所需資金的主要來源。倘由於相關中國規章制度的改變，或中國或我們經營的城市及地區出現嚴重經濟衰退，導致我們的預售明顯受到限制或不利影響，則本公司的現金周轉狀況及償債能力可能遭受不利影響。倘我們所擔保的第三方債項出現違約事件，本公司亦可能被催繳或有負債。該第三方債項包括我們向承按銀行擔保的客戶按揭貸款(如下文風險因素「本公司為客戶的按揭貸款提供償還責任擔保，倘客戶拖欠償還按揭貸款，本公司可能須對承按銀行負責」所披露)。倘我們在有關債務及其他定期付款債務到期時未能按期付款，本公司須重新磋商該等債務或取得額外股本或債務融資。我們無法向閣下保證，本公司重新磋商的努力將會取得成果或可適時作出，或能按可接納的條款為本公司的債務再融資，或根本無法如願。倘金融機構由於信貸風險而拒絕提供新融資或為我們的現有到期貸款提供再融資，而我們未能透過其他渠道籌得融資，則本公司的財務狀況、現金周轉狀況及業務前景可能遭受不利影響。

我們於往績記錄期間錄得負經營現金流量，而倘我們未能履行我們的財務責任，則我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大及不利影響

我們於二零零七年及二零零八年分別錄得負經營現金流量人民幣2,133,400,000元及人民幣327,300,000元，而我們於二零零六年及截至二零零九年六月三十日止六個月則錄得正

風險因素

經營現金流量。我們的負經營現金流量主要由於物業開發項目的長期及資本密集性質、我們於相關期間的土地收購及業務擴充所致。誠如本招股章程「財務資料 — 流動資金與資本來源 — 經營活動」所披露，我們於往績記錄期間以內部經營現金流量及銀行借款撥付我們的經營及投資活動。

由於錄得負經營現金流量，我們須取得足夠融資以滿足現時的財務需要及責任。倘我們未能做到，我們將無法清償負債或未能按計劃發展項目，因此我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

本公司可能受第三方承包商的表現所影響

本公司僱用第三方承包商提供各種服務，包括設計、注樁、地基工程、施工、設備安裝、機電工程及管道工程。我們通常透過招標選定第三方承包商。我們致力僱用具有良好聲譽、優異往績記錄、表現可靠及財務資源充裕的公司，並已實施嚴格的質量控制程序以密切監察施工進度。然而，本公司無法保證，任何第三方承包商將會提供令人滿意的服務，並達至規定質素水平。倘任何第三方承包商的表現不理想，我們可能須更換該承包商或採取其他補救措施，而此舉或會對有關項目的成本結構及開發進度造成不利影響。此外，由於我們正在中國其他地區市場擴充業務，該等地區可能缺乏合乎本公司開發及質素規定的第三方承包商，以致本公司未必能在該等地區僱用足夠的高質素第三方承包商。再者，本公司的第三方承包商可能還承擔其他開發商的項目，從事高風險業務或可能遭遇財務或其他困難，因而可能影響其按時或在預算內完成本公司物業項目的能力，或根本無法完成有關項目。任何該等因素或會對本公司的聲譽、公信力、財務狀況及業務營運造成不利影響。

本公司的經營業績於不同時期可能出現重大變化

我們的收入主要來自銷售我們所開發的物業。按照我們的會計政策，我們會於物業竣工及交付買家時確認收入，自開始預售起，通常可能需時最多12個月或以上。因此，基於不同開發項目的建築時間表及銷售交付進度，我們的經營業績在不同時期可能出現重大變化。此外，我們的業務受季節變化影響。例如，我們每年第一季度的物業交付會因年終長假及農曆新年假期而受到負面影響。因此，我們於每年上半年交付物業而確認的收入及溢利往往遠遠低於下半年。於是次全球發售後，我們的中期收入及溢利將繼續大幅波動。

風 險 因 素

本公司投資物業的公平值可能不時波動，並可能於日後大幅降低，因而可能對本公司的盈利能力造成重大不利影響

本公司須於發表財務報表的各結算日重估投資物業的公平值。我們的投資物業包括若干停車位及廣州地王商場。根據香港財務報告準則，本公司投資物業的公平值變動所產生的盈虧計入產生期間的本公司收益表。本公司的估值主要以直接比較法為基準，據此，本公司的投資物業直接與其他類似面積、特性及地點的相若物業進行比較，以就資本值作出公平比較。獨立物業估值師戴德梁行有限公司已按反映二零零九年六月三十日市況的公開市場、現有用途基準重估本公司投資物業於該日期的價值。根據此次估值，我們已於本公司綜合資產負債表確認本公司投資物業的公平市值總額，於本公司的綜合收益表確認投資物業的公平值收益及相關遞延稅項。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司投資物業的公平值收益分別為人民幣69,200,000元、人民幣82,600,000元、人民幣41,000,000元及人民幣35,000,000元，分別佔本公司除稅前溢利約17.8%、19.0%、6.9%及4.5%。

本公司投資物業於往績記錄期間的公平市值大幅躍升，乃主要由於本公司新增投資物業以及廣州及深圳的物業全面升值。然而，只要本公司持有相關投資物業，公平值盈虧不會改變本公司的現金狀況，故不會增加本公司的流動資金（儘管溢利有所增加）。重估調整金額一直並將繼續受到市況波動的影響。宏觀因素包括經濟增長率、利率、通脹率、城市化比率及可支配收入水平以及任何政府法規可重大影響我們投資物業公平值，及影響中國物業市場的供求。所有該等因素均非我們所能控制且本公司無法向閣下保證，市況變動將繼續為本公司投資物業帶來先前水平的公平值收益或根本無法帶來公平值收益，亦無法保證本公司投資物業的公平值於日後不會下跌。特別是，倘本行業由於中國政府旨在「冷卻」中國物業市場的政策或因其他原因而呈現回落，本公司投資物業的公平值或會下跌。本公司投資物業的公平值下跌，將會對本公司的盈利能力構成不利影響。

投資物業的流通性低及缺乏其他用途可能限制我們應對投資物業組合表現逆轉的能力

截至二零零九年六月三十日，我們擁有21,069平方米的投資物業及預期日後擴大我們的投資物業組合。房地產投資流通性低，因此我們為應對經濟、財務及投資狀況不斷轉變出售我們的投資組合的能力受限。我們無法預計我們是否能夠以我們可接受的價格及條款銷

風 險 因 素

售我們的任何或全部投資物業。我們亦無法預計物色買家及完成投資物業銷售所需時間。此外，我們亦或須動用資金，於我們的投資物業可能被出售前進行維修、翻新或裝修。我們無法保證將能夠獲得有關資金。

此外，即使投資物業因競爭、樓齡、需求減少、供應增加或其他因素而無利可圖，亦未必能轉作其他用途。將投資物業轉作其他用途一般需要大量資金開支進行改造或裝修。我們無法保證在需要時將可獲得資金。該等因素及削弱我們應對投資物業表現逆轉的能力的其他因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國有關預售的法律及法規改變可能對本公司的現金周轉狀況及業務表現有不利影響

本公司的業務經營極依賴預售物業所得現金流量用作為開發物業的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商必須達成若干條件方可開始預售物業，且預售所得款項僅可用作相關物業開發項目的資金。於二零零五年八月，人民銀行頒佈「二零零四年房地產融資報告」，建議中止預售未落成物業，因其會導致重大市場風險，並且導致違規交易情況。上述及其他人民銀行的建議並未獲中國政府採納。儘管如此，並不能保證中國政府將來不會採納該等建議及廢除預售未落成物業的做法或實施更多有關物業預售的限制措施，例如增加取得預售許可證的額外條件或進一步限制預售所得款項的用途。任何該等措施都將對本公司現金流量狀況產生不利影響，並將迫使本公司尋求其他資金來源，為本公司的項目開發提供資金。

本公司為客戶的按揭貸款提供償還責任擔保，倘客戶拖欠償還按揭貸款，本公司可能須對承按銀行負責

由於本公司在物業實際竣工前即開始預售，依照中國行業慣例，國內銀行規定本公司須對其客戶的承按貸款提供償還責任擔保。本公司於該等按揭貸款的擔保責任將一直生效，直至有關物業竣工以及承按銀行獲交付有關物業的物業所有權證及其他權益證書，而物業的所有權證及其他相關證書通常可在本公司向買方交付有關物業的擁有權後一年內獲得，其時該等擔保方獲解除。倘買方於本公司擔保期間拖欠償還按揭貸款，我們可能須透過償清按揭購回有關物業。倘我們未能依此行事，承按銀行可能會將有關物業拍賣，並向本公司(作為所拖欠按揭貸款的擔保人)追討未償餘額。按行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信用審查，並依賴承按銀行對該等個別客戶所評估的結果。

風 險 因 素

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及截至二零零九年六月三日，本公司就客戶按揭貸款所提供的未償擔保額分別達人民幣908,200,000元、人民幣606,500,000元、人民幣533,400,000及人民幣1,287,700,000元，分別佔我們的淨資產72.2%、44.3%、37.2%及70.9%。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司曾遭買方拖欠一次按揭貸款，而提供按揭的銀行則就一筆金額人民幣19,259元的款項另加利息控告卓越世紀城的一名客戶。截至最後實際可行日期，該法律訴訟仍未作出裁決。於二零零九年六月三十日，本公司就客戶按揭貸款所提供的未償擔保額約為人民幣606,500,000元。倘發生重大拖欠還款事件，並且本公司被催繳擔保額，則本公司的財務狀況及經營業績可能遭受不利影響。

取得按揭貸款(若取得)的條款可能會影響我們的銷售

按揭成為中國購買物業日趨重要的融資途徑。本公司絕大部分買家依賴按揭提供購買資金。利率上升或會大幅增加按揭融資成本，從而對購買物業的能力構成不利影響。此外，中國政府及商業銀行亦或會提高首期付款要求，施加其他條件或改變監管架構，致使有意購入物業買家不能獲得或獲得較少按揭融資或令按揭融資顯得並不具吸力或吸引力較小。根據現行中國法律及法規，住宅物業買家透過按揭取得購買資金前，一般須支付物業價格最少20%。於二零零六年五月，對於首次置業人士而言，倘該物業的單位建築面積為90平方米或以上，中國政府將首期付款的最低金額全面提高至購買價格的30%。對於使用按揭融資的二次購房者而言，中國政府批准將首期的最低金額全面提高至購買價格的40%，按揭貸款最低利率提高至人民銀行相關基準利率的110%。就商用物業買家而言，銀行目前不得就購買預售物業提供資金，商用物業買家首期的最低金額提高至購買價格的50%，按揭貸款最低利率提高至人民銀行相關基準利率的110%，且最長期限不得超過十年。倘按揭融資供應或吸引力減少或受限，許多潛在買家未必可以購買本公司物業，因而可能使本公司業務、流動資金及經營業績受到不利影響。

根據本公司於本招股章程已披露的行業慣例，本公司須向為本公司買家提供按揭的銀行作出擔保，直至有關物業完成及有關物業所有權證及其他權益的證書呈交承按銀行為止。倘法律、法規、政策及慣例改變而禁止房地產開發商就物業買家所獲按揭向銀行提供擔保，且該等銀行不接納第三方的任何其他擔保，或市場並無第三方替代可以或願意提供該等擔保，則本公司物業出售及預售時，買家或會更難從銀行及其他金融機構獲得按揭。融資方面的困難會導致本公司物業的出售及預售比例大幅減少，因而對本公司的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。本公司並不察覺法律、法規、政策及慣例即將有任何變動，以致不得在中國提供上述擔保。然而，不能保證日後中國法律、法規、政策或慣例不會出現上述改變。

風 險 因 素

本公司可能因不受保事項蒙受損失

本公司並無就物業交付予客戶前的所有潛在損失或損害全面投保，亦無就侵權行為所導致的責任或其他與項目建設有關的人身傷害投保。我們相信該等責任應主要由第三方建築公司承擔。然而，本公司無法向閣下保證，本公司將不會因該等侵權行為及其他人身傷害而被起訴或須對有關損害負責。再者，就商業上適用的條款而言，若干損失(如由地震、颱風、水災、戰爭及內亂引致的損失)在中國屬不受保範圍。倘本公司在經營及物業開發過程中招致任何損失、損害或責任，本公司未必擁有足夠財務資源彌補有關損害或履行任何潛在責任。此外，倘本公司須就該等損失、損害或責任作出巨額償付，本公司的業務、經營業績及財務狀況可能遭受不利影響。

本公司未必能按時完成或甚至不能完成開發項目

物業開發項目在動工前及施工期間均需大量資本開支，並且物業項目的工期可能長達一年多或更長時間方可進行預售或銷售從而產生正向現金流量。同時，開發項目的進度及成本或會遭受多種因素的不利影響，當中大多數非本公司所能控制。該等因素包括：

- 向政府機關或有關當局申領必需的執照、許可證或批文時出現延誤；
- 調遷現有居民及／或拆卸現有建築物；
- 物料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工意外；
- 天災；
- 惡劣天氣；
- 政府政策改變；及
- 經濟不景氣及整體消費意欲疲弱。

倘由於上述原因而引致工期延誤，或未能依照既定標準、進度或預算完成項目建設，則可能對本公司的經營業績及財務狀況構成不利影響，亦可能導致聲譽受損。本公司無法向閣下保證，我們不會在項目竣工或交付方面遭遇任何重大延誤，亦無法保證我們不會因任何該等延誤而招致任何責任。

風 險 因 素

倘本公司未能達至交付已落成物業及獲發物業所有權證的所有規定，則可能須承擔向客戶賠償的責任

一旦物業項目通過必需的竣工驗收，本公司即須按物業買賣協議內所載時間向客戶交付已落成物業。倘由於惡劣天氣以及物料或熟練勞工短缺等因素導致項目建設延誤，則可能影響本公司按指定時間向客戶交付物業的能力。我們可能因該等情況下的物業交付延誤而須承擔向客戶賠償的責任。項目竣工出現延誤可能對本公司的聲譽及業務營運構成不利影響。

根據中國法例，物業開發商必須在物業交付後的90日內或有關物業買賣協議規定的其他時限內符合各項規定，讓客戶可申請物業所有權證，包括通過各種政府批核、手續及程序。物業開發商(包括本公司)通常選擇在買賣協議內列明交付相關個別物業所有權證的最後限期，以給予充分時間辦理申請及審批程序。我們一般在相關合約中指明我們將於取得完工證書日期起210日至240日內向個人物業買家交付物業所有權證。我們的指定時間表符合相關政府法規，而我們向物業買家履行我們的責任時並無遭到任何重大困難。按照現行中國法規，本公司須在收到相關物業的竣工證書後30日內向地方土地資源及房屋管理局提交與物業開發項目有關的所需政府批文(包括土地使用權文件及各種施工相關的許可證)，並申請該等物業的一般物業所有權證。本公司其後須在物業交付後規定期間將相關物業買賣協議、買方身份證明文件、契約稅繳納憑證連同一般物業所有權證交由有關機關審閱並就所購買物業申請簽發個別物業所有權證。倘各行政機關審閱有關申請及授出批文時有所延誤或因非本公司所能控制的其他因素而引致延誤，則可能影響一般及個別物業所有權證按時交付。按照現行的中國法律及法規以及本公司的買賣協議，本公司須就延誤完成交付向客戶作出賠償。於往績記錄期間，我們曾經歷交付已落成物業的延誤事件並已就該等延誤向客戶支付賠償約人民幣1,300,000元，本公司無法向閣下保證，日後不會發生該等有關物業項目的延誤事件。倘本公司一個或多個物業項目出現重大延誤，本公司的業務及聲譽將會受損。

風 險 因 素

本公司的物業估值可能與實際可變現值有所出入，並且可能發生變化

由獨立專業測量師及物業估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告載於本招股章程附錄四，當中對本公司物業的估值乃基於多種帶有主觀性及不明朗因素的假設作出。本公司物業及土地儲備的估值乃基於以下假設作出：

- 我們將根據提供予戴德梁行有限公司及載於物業估值報告的最新發展計劃按時發展及完成項目；
- 我們經已或將會及時從監管機構獲得項目開發所必需的所有批文；及
- 我們已償付所有土地出讓金以及拆遷及安置費用，並已取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權（無附帶任何額外土地出讓金以及拆遷及安置費用的付款責任）。

倘若我們未能獲得發展我們的項目所需的監管機構批文，戴德梁行有限公司在得出我們物業的估值時所作的若干假設將證實並不準確。因此，我們物業的估值不應被當作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。在發展物業項目時出現無法預見的變故以及全國及地方經濟狀況環境均可能會對我們持有的物業價值造成影響。

就並非我們全資擁有的物業而言，其估值按我們於相關項目公司的應佔所有權攤分子本公司。

截至本招股章程日期，不具正式土地使用權證的中國物業，就發表與在聯交所上市有關的任何物業估值報告而言不獲分配任何商業價值。物業估值報告提到七塊土地記載於「估值概要－第六類－貴集團在中國訂約將予收購的物業權益」一節中，即屬於截至二零零九年八月三十一日，我們已訂立土地出讓合同或股權轉讓協議，惟尚未全數支付土地出讓金或達成取得土地使用權證的其他條件的土地。閣下不應依賴物業估值報告所述我們應佔估計價值約人民幣18,931,800,000元，原因是政府是否發出有關土地使用權證乃取決於我們是否能及時支付所須土地出讓金及達成多項其他條件，其中多項條件並非我們所能控制。

風 險 因 素

倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地

根據中國法律及法規，倘本公司未能按照土地出讓合同的條款(包括有關償付土地出讓金、拆遷及安置費用以及其他費用、土地指定用途、物業開發項目的動工及竣工時間的各項條款)開發物業項目，中國政府可能向我們發出警告、徵收罰款，以及/或收回我們的土地。倘我們由土地出讓合同所訂明的動工日期起計逾期一年仍未進行開發，則有關中國國土當局可能向我們發出警告通知，並就有關土地徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費用。倘我們逾期兩年仍未進行開發，則有關土地可能會被中國政府收回，惟因政府行動或不可抗力事件所引致的開發延誤除外。此外，儘管土地開發的動工時間與土地出讓合同一致，但倘土地上已開發的建築面積少於項目建議總建築面積的三分之一，或已投資總額少於項目總投資的四分之一，以及未經政府批准土地開發擱置一年以上，則該土地可能會被視為閒置土地。於二零零七年九月，國土資源部發出新通告，進一步加強土地供應的控制，要求開發商須根據土地出讓合同的條款開發土地，限制或禁止任何違規開發商參與未來的土地投標。於二零零八年一月，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，加大土地閒置管理的現有條例的執行力度。該通知列明(其中包括)國土資源部及其他機關須制定有關閒置土地增值地價徵費的實施規則。此外，國土資源部於二零零九年八月發出《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地的現有條例。截至二零零九年六月三十日，我們擁有總地盤面積約4,045,276平方米的持作未來發展的物業。誠如下文所示，於有關土地出讓合同所訂明動工日期起一年或兩年以上的時間內，我們尚未開始

風 險 因 素

發展若干該等物業，亦無獲相關部門批准延期發展該等物業。在未取得土地出讓方同意的情況下，我們已延遲發展此項物業。

編號	項目	位置	地盤面積 (平方米)	訂明		土地出讓金 總額 (人民幣 百萬元)	已付土地 出讓金 (人民幣 百萬元)	本集團是否	
				動工日期	閒置期			違反協定 發展計劃 (不包括時限)	本集團是否 接獲罰款或 沒收通知
1	青島蔚藍群島 (二至五期)	山東省 青島市	362,964 ⁽¹⁾	二零零七年 四月三十日	兩年以上 ⁽¹⁾	114.3 ⁽¹⁾	114.3	否	否
2	惠州羅浮山 項目	廣東省 惠州市	597,329	二零零八年 七月十八日	一年以上但 兩年以下 ⁽²⁾	192.0	192.0	否	否
3	不適用	四川省雙流縣	60,503	無 ⁽³⁾	兩年以上 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	否	否
4.	上海誠邦 別墅項目 (一期)	上海市	82,687	不適用 ⁽⁴⁾	不適用 ⁽⁴⁾	12.3	12.3	否	否

- (1) 該宗土地由兩幅地塊組成。此處的地盤面積及土地出讓金為總數。我們最初拍得包括該兩幅地塊在內的整片土地，但其後根據規劃要求就該片土地的不同地塊簽署數份土地出讓合同。雖然該宗土地整體上已動工興建，但該兩幅土地部分因整宗地地盤面積龐大尚未動工。我們獲當地部門初步確認，該土地不應被歸為閒置土地，但有關確認有待相關部門進一步審批。
- (2) 現時僅對該幅土地徵收土地閒置費而並未被收回。該土地臨近風景名勝區。現時該風景名勝區的整體規劃須經當地政府機關修訂。該修訂導致該區域臨近的若干基礎設施需要調整。由於尚未作出該等調整，故我們尚未能夠於其上動工興建。
- (3) 我們根據法院判決在未簽署任何土地出讓合同的情況下向第三方收購該土地，總代價為人民幣27,000,000元。我們已於二零零七年七月二十三日獲發土地使用權證。二零零八年五月，四川省發生大地震，當時我們將此土地持作未來發展用途。鑑於與地震有關的風險，我們其後決定不發展此項目，並於二零零九年六月簽訂一項協議，將土地轉讓予一名獨立第三方。總轉讓價格約為人民幣44,500,000元，乃按初始土地收購成本、土地初步開支及利息開支計算得出。根據協議，我們計劃首先將土地使用權轉讓予卓越成都，隨後將我們於卓越成都100%的股權轉讓予該第三方。我們現時正在籌備向卓越成都轉讓土地使用權的文件，預期向第三方轉讓卓越成都的股權將於二零零九年底完成。中國法律顧問已確認擬進行的轉讓合法且並無違反中國法律及法規。我們尚未在該土地上動工。

風 險 因 素

於往績記錄期間，該土地根據土地使用權納入本招股章程附錄一A會計師報告內。該土地的賬面值為人民幣27,000,000元。由於我們已安排將該幅土地轉讓予第三方，故該幅土地既未納入物業估值報告亦無納入我們的土地儲備。由於地震並無對土地引起任何實際損壞，因此我們並未就四川地震支付的土地款項人民幣27,000,000元作出撥備。我們決定將該幅土地轉讓予第三方乃基於我們考慮到未來的商業風險。我們並無對該幅土地作出其他撥備，乃由於(i)我們已作出安排將該幅土地轉讓予第三方，其已免除我們支付土地閒置費的責任或免除我們在擬定轉讓後土地遭到收回的責任，及(ii)我們相信該第三方有充分的財政實力免除我們的責任。

- (4) 於二零零九年九月，我們透過購買擁有有關項目的上海德天100%的股權收購該項目。該項目一期的開發於二零零五年十月開始，已延遲至二零零六年六月。在建一期的總建築面積已超過建議總建築面積的三分之一，且於一期的實際投資已超過相關政府機構批准的投資總額的25%。鑑於上文所述，中國法律顧問認為一期不應被視為閒置土地。根據有關該項目一期土地的土地出讓合同，在未取得土地管理機構同意的情况下，倘上海德天延遲發展此項目超過兩年，則政府可收回其土地使用權。我們已就調整該項目計劃向相關政府機構遞交申請，而相關政府機構已初步批准我們的調整計劃。因此，中國法律顧問認為政府不會向我們收回該項目一期的土地使用權。

我們就上述土地第1至第4號所產生的投資成本總額為人民幣508,300,000元。於最後實際可行日期，第1至第4號土地概無發生土地閒置費用。我們已安排將以上3號土地轉讓予第三方。就1號及2號土地而言，我們正在向相關部門諮詢，旨在尋求延長動工日期。就4號土地而言，我們已再次遞交申請，以恢復其發展工作。然而，儘管我們已獲當地部門初步確認，指出1號土地不應被視為閒置土地，但我們無法向閣下保證我們最終可取得或獲批准有關延期。倘若我們未能取得2號土地延期，我們可能會產生最多人民幣38,400,000元的土地閒置費。倘1號、3號及4號土地被收回，我們可能不僅會失去在有關土地上發展物業項目的機會，亦可能損失過往於該土地作出的所有投資，總金額分別為人民幣114,300,000元、人民幣27,000,000元及人民幣175,000,000元。倘若2號土地閒置超過兩年，而我們未能取得動工日期延期或相關機構的其他批文，該地塊或被沒收，在此情況下我們或損失過往於該土地的投資，總額為人民幣192,000,000元。本公司無法保證，日後將不會發生各種情況，導致土地被收回、被征收土地閒置費或開發進度出現重大延誤。

風 險 因 素

中國政府對中國房地產開發商的融資能力設定了限制，這對我們為中國業務進行融資的能力和速度產生了不利影響

於二零零七年七月，國家外匯管理局頒佈《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》。根據該通知，國家外匯管理局(i)將不再為於二零零七年六月一日或之後取得相關商務主管部門批准證書及已於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外債登記或購買外匯的申請手續及(ii)將不再為於二零零七年六月一日或之後取得地方政府商務部門批准證書但未於商務部登記的外商投資房地產企業辦理外匯登記(或更改有關登記)或資本項目結售匯申請手續。此項法規限制外商投資房地產公司以股東貸款的方式在境外籌集資金以為其中國附屬公司提供資金的能力。儘管國家外匯管理局的通知並無限制物業開發商以增加現有外商投資公司註冊資本或成立新外商投資公司的方式接受外資，惟增加註冊資本或成立新公司須獲商務部地方主管部門正式批准及於商務部備案或獲商務部批准。

我們須遵守該通知，且已全面遵守其規定。於二零零七年六月一日後，我們已就增加我們於中國的四間現有外商投資附屬公司的註冊資本及於中國成立兩間新外商投資附屬公司向商務部辦理備案。我們有意透過股本出資的方式將是次全球發售的所得款項淨額注入我們新註冊的中國附屬公司及增加對我們的其他中國附屬公司的股本出資。由於商務部有關於中國進行外商投資的現行規則項下的多項時間要求，我們可能須向有關中國機關重新申請批准，方可將全球發售的所得款項淨額注入我們的中國業務。我們無法向閣下保證我們會及時在商務部取得該等批准或進行備案。未能取得該等批准或進行備案或在取得該等批准或備案時出現重大延誤，或會對我們的發展計劃及業務造成不利影響。此外，我們無法向閣下保證中國政府不會推行新政策及法規，可能進一步限制我們將於海外所籌得的資金注入我們的中國業務的能力。

本公司的成功依賴高級管理層隊伍及其他主要人員繼續效力

本公司的成功及發展依賴本公司執行董事及高級管理層隊伍各成員繼續效力。中國物業開發行業對該等管理人才的競爭異常激烈。本公司極其倚重董事會主席李華，以及高級管理層成員，包括董事會副主席兼本公司總裁李曉平。彼等均於中國房地產行業擁有豐富經驗，對物業開發的各個方面均有深入了解。倘任何高級管理層成員離任，而我們未能物

風 險 因 素

色及延聘合適的替任者，本公司的業務可能會遭受不利影響。此外，隨著本公司的穩步發展及在中國其他地方市場的擴充，本公司須在更廣大地區僱用、培訓及挽留合適的熟練及合資格經理及其他僱員。倘我們無法吸納及挽留合適人員，則本公司的業務及未來發展將會遭受不利影響。

我們可能無法保護我們的品牌、商標及其他知識產權，這可能對我們的業務造成重大不利影響

我們認為業務的成功部分有賴我們持續使用及宣傳我們的品牌及商標的能力。就此而言，我們依賴中國的知識產權法，來保護我們的知識產權，而我們的知識產權的任何未經授權使用可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

我們難以對未經授權使用我們的知識產權進行監控。儘管我們已採取我們認為合適的措施以保護我們的品牌、商標及其他知識產權，概無法保證該等措施將可充分防止第三方未經授權使用。此外，在中國規管知識產權的法律的應用存在不確定性及尚處於不斷轉變之中，倘我們無法充分保護我們品牌、商標及其他知識產權，則其價值或會受損，我們甚至會喪失我們的權利，這將會對我們的業務造成不利影響。此外，我們的多項商標註冊申請仍在進行中。概無法保證該等申請將獲批准或根本無法獲批准。

我們可能無法控制若干租戶及商用物業業主的個人或集體決定，這可能有損我們的利益

我們過去曾出售並將繼續向買方出售我們的綜合商業大樓的單位，包括辦公室大廈的辦公室及購物商場的零售店舖，以取得更好的現金流量及騰出資本進行再投資。由於該等單位或店舖的業權歸買方所有，概無法保證我們將能夠控制與該等綜合商業大樓有關的決策過程，包括該等業主或其租戶的個人及集體決定。倘我們無法控制該等單位或店舖的使用方式或我們在無異議或利益不等的情況下運營我們的綜合商業大樓的方式，則我們可能無法執行該等單位或店舖的擬定用途，此舉或會對我們的綜合商業大樓的聲譽、運營及價值造成重大不利影響。

物業業主可能終止選用本公司提供物業管理服務

本公司透過其全資物業管理附屬公司卓越物業管理為旗下住宅及商業項目的業主提供物業管理服務。我們相信，物業管理是本公司業務不可或缺的部分，乃成功營銷及推廣本

風 險 因 素

公司物業開發項目的關鍵所在。根據中國法律法規，物業業主獲得一定比例的業主同意後有權撤換物業管理服務供應商。倘本公司所開發項目的業主終止選用我們提供物業管理服務或客戶不滿我們的物業管理服務，本公司的聲譽及物業銷售可能遭受不利影響。

本公司可能不時牽涉入業務營運所引致的糾紛、法律及其他訴訟，並可能因此負上重大責任

本公司可能不時牽涉入參與物業開發及銷售的各方的糾紛，包括承包商、供應商、建築公司、原有居民、合作夥伴及買方。有關詳情請參閱本招股章程「我們的業務－法律訴訟」一節。該等糾紛可能引起抗議或法律或其他訴訟，並可能導致本公司的聲譽受損、承擔巨額費用、分散公司資源及管理層的注意力。由於本公司大多數項目均分期進行，倘買方認為本公司有關項目的後續規劃及開發與我們先前向其作出的陳述及保證不一致，則該等買方可能對我們採取法律行動。此外，本公司可能於營運過程中在遵守監管機構的規定方面出現問題，而須面對行政程序及不利本公司的判令，從而可能導致須承擔責任及延誤物業開發項目。

我們尚未繳足若干中國全資附屬公司的註冊資本

現行的中國法律規定，外商獨資企業的註冊資本須根據其組織章程在其於中國成立起計兩年內分期繳足。截至本招股章程日期，我們尚未根據連雲港天乾、連雲港天峻、深圳新錦澤、深圳馨蔚然及深圳東潤澤各自的初始的分期付款日期繳足其註冊資本。

根據商務部、財政部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局及國家統計局及國家外匯管理局聯合下發的《關於開展2009年外商投資企業聯合年檢工作的通知》及根據我們向連雲港工商局作出的詢問，繳付連雲港天乾及連雲港天峻餘下註冊資本的時間期限已延長至二零零九年底。根據深圳市福田區貿易工業局發出的批文，繳付深圳新錦澤及深圳馨蔚然餘下註冊資本的時間期限已分別延長至二零一零年五月二十三日及二零一零年六月四日。繳付深圳東潤澤第二期註冊資本的時間期限至二零零九年十月十五日。本公司已轉撥所需資金予深圳東潤澤以悉數作出第二期付款，並現正完成中國法律所規定有關資本注資的相關程序。連雲港天乾、連雲港天峻、深圳新錦澤及深圳馨蔚然於截至本招股章程日期尚未繳付的餘下註冊資本分別約為11,200,000美元、11,200,000美元、8,500,000港元及8,500,000港元。深圳東潤澤的第二期註冊資本為4,500,000港元。

風 險 因 素

本公司的原有股東李華及李曉平互有關連，並對本公司擁有重大控制權，彼等的權益可能與本公司其他股東的權益不一致

李華(本公司創辦人兼董事會主席)及李曉平(董事會副主席兼本公司總裁)兩兄弟於重組完成後分別實際擁有95.0%及5.0%的本公司已發行股本，於全球發售完成後將分別實益擁有本公司已發行股本約71.25%及3.75%(假設包銷商未行使其超額配股權)或約67.69%及3.56%(倘包銷商悉數行使其超額配股權)。因此，李華及李曉平憑藉彼等於本公司股本的控制擁有權及於董事會的職位，可透過於股東大會或董事會會議上投票對本公司的業務或其他對本公司而言屬重大的事宜施加重大影響，其中包括：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理層；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整本公司資本架構；及
- 修訂本公司的組織章程細則。

李華及李曉平的權益可能有別於其他股東的權益，而彼等可根據其權益隨意行使彼等的投票權。就本次全球發售而言，我們的原有股東各自己在不競爭契據中承諾，其及其聯繫公司(本公司除外)將不會從事可能與本公司構成競爭的物業開發業務。倘我們的原有股東各自的權益與其他股東的權益有所衝突，則可能對其他股東的權益不利及造成損害。

倘若本公司未能繼續取得資質證書，本公司業務可能受到不利影響

在中國從事物業開發及物業管理的前提為從事物業開發及物業管理的公司須取得資質證書並一般須按年重續。根據中國於二零零零年頒佈有關物業開發商資格的規定，新成立物業開發商須先申請具一年有效期的暫定資質證書，於重續後可延長至兩年以內。然而，倘若新成立的物業開發商未能於暫定資質證書一年有效期內開始進行物業開發項目，將不

風 險 因 素

得延長其暫定資質證書期限。成立歷史較長的開發商亦須每年申請重續資質證書。政府條例強制規定開發商在取得或重續資質證書前須滿足各項法定條件。於開始經營業務前，從事物業管理的實體須取得物業管理企業的資格證書。

本公司透過項目公司進行物業開發。該等項目公司亦須持有可從事其業務的有效資質證書。我們(包括我們所有項目公司)已全面遵守有關取得或重續資質證書的規則及條例。然而，無法保證本公司或項目公司於到期時將能夠繼續及時取得或重續資質證書，或根本無法取得或重續有關證書。倘若本公司或項目公司未能持有有效資質證書，政府將拒絕發出預售及其他從事物業開發業務所需的許可證。此外，政府可能就未能遵守相關發牌規定對本公司及旗下項目公司徵收罰款。倘本公司或旗下任何項目公司未能達到相關規定，因而無法取得或重續其資質證書，則本公司的業務及財務狀況或會受到不利影響。

我們主要依賴附屬公司支付的股息以應付我們的現金及融資需求，限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力可能嚴重影響我們經營業務的能力

我們為一間控股公司，主要依賴附屬公司支付的股息以應付現金需求，包括償還所產生的負債的所需資金。倘日後任何一間附屬公司以其名義陷於負債，規管債項的文據可能限制附屬公司向我們支付股息或其他權益分派。此外，適用中國法律、法規及規例僅允許我們的中國附屬公司從根據中國會計準則釐定的預留盈利(如有)中支付股息。根據相關法例規定及中國附屬公司相應的章程細則條款，我們的中國附屬公司須每年將按中國會計準則計算的除稅後溢利的若干百分比設定為儲備基金。因此，我們的中國附屬公司可能被限制以股息形式轉讓部分彼等的收入淨額予我們。任何對附屬公司向我們支付股息的限制，均可能嚴重限制我們的增長、作出可能對我們有利的投資或收購、支付股息或注資及進行業務的能力。根據新中國企業所得稅法及其實施細則，由中國企業向「非居民企業」(於中國並無設立機構或營運地點的企業，或擁有該等機構或營運地點，惟有關收入與該等機構或營運地點並無有效關連)支付股息的適用中國所得稅稅率為10%，惟須受應用任何中國已訂立的相關所得稅條約所限，而該等條約的預扣稅稅率較低。一間於香港註冊成立的公司若於中國附屬公司分派股息當日持有其25%或以上權益，則將須按其自其中國附屬公司收取的股息5%的稅率繳納預扣稅，倘其持有該附屬公司少於25%權益，有關稅率則為10%。倘我們或非中國附屬公司被視作「非居民企業」，我們或任何該等非中國附屬公司從中國附屬公司取得的任何股息可能須按稅率10%(或較低條約稅率)繳納中國稅項。

風 險 因 素

根據新中國企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球的收入可能須繳納中國稅

我們為一間開曼群島控股公司，絕大部分業務乃透過我們的中國運營附屬公司進行。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，若中國境外成立的企業的「實際管理機構」設於中國境內，則會視為「居民企業」，一般須就全球收入按劃一稅率25%繳納企業所得稅。根據國務院頒佈的有關新中國企業所得稅法的實施細則，「實際管理機構」定義為對企業的業務、人事、會計及物業管理有重大及全面控制權的機構。於二零零九年四月，中國國家稅務總局頒佈通函，澄清了有關於海外註冊成立但控股股東為中國企業的企業的「實際管理機構」的定義。然而，稅務機關將如何處理由海外企業投資或控制及最終由中國個別居民及香港永久居民控制的另一海外企業(如我們這種情況)，仍不明確。儘管我們目前未被有關中國稅務機構視為一間中國居民企業，但我們的絕大部分管理層現位於中國，且日後仍將位於中國。因此，就中國企業所得稅而言，我們可能被視為一間中國居民企業及須就我們的全球收入按劃一稅率25%繳納企業所得稅。閣下亦應參閱下文「我們派付海外投資者的股息及銷售我們股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅」。倘根據中國稅法我們被視為一間中國居民企業，則我們可能面對不利的稅務後果。

我們派付海外投資者的股息及銷售我們股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據國務院頒佈的新中國企業所得稅法及其實施細則，倘自二零零八年一月一日起產生的股息收入乃源自中國及就中國稅法而言我們被視為一間「居民企業」，只要任何「非居民企業」投資者於中國並無設立機構或營業地點，或儘管於中國設立機構或營業地點，但有關收入與該等機構或營運地點並無有效關連，則我們向身為「非居民企業」的投資者派付的股息適用的中國所得稅稅率為10%。倘有關「非居民企業」乃於與中國訂立所得稅條約的司法權區(允許較低的預扣稅稅率)註冊成立，則適用較低的所得稅稅率。同樣地，倘該等「非居民企業」投資者轉讓股份變現的任何收益被視作來自中國境內的收入及我們被視為中國的「居民企業」，則有關收益亦須繳納10%中國所得稅。倘我們須根據新稅法就我們向身為「非居民企業」的海外股東派付的股息預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份繳納中國所得稅，則閣下於股份的投資或會受到重大不利影響。倘我們被視為中國的「居民企業」，我們股份的持有人是否能夠享受中國與其它國家或地區簽定的所得稅協議或合約項下的優惠，仍不明確。

與中國房地產業有關的風險

中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長

隨著中國經濟起飛，於房地產業的投資在過去數年大幅增加。針對二零零四年至二零零八年上半年房地產投資增加的顧慮，中國政府推出了多項政策及措施，以遏抑房地產開發，包括：

- 規定房地產開發商至少以自有資金撥付房地產項目總投資額的35%；
- 限制每月按揭供款為個別借款人月入的50%及限制每月還款總額為個別借款人月入55%；
- 暫停供應別墅用地及限制供應高檔住宅物業用地；
- 規定於任何指定年度內由任何地方政府批准用作發展住宅物業的土地供應中，最少70%須用於開發供銷售的中低價及中小型單位或低價租賃物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後獲批准或已動工住宅項目的總開發及建築面積中，最少70%須包括單位樓面面積少於90平方米的單位，於該日前已獲取項目批准但尚未取得施工許可證的項目，亦須調整其規劃，以符合新規定，但中國中央政府直接管轄的直轄市、省會及若干城市在獲建設部批准後，於特殊情況下毋須符合這規定；
- 就任何首次置業的人士而言，倘有關物業的單位樓面面積為90平方米或以上，及買家主要是為了自住而購買物業，最低首期付款增加至相關物業購買價的30%；
- 就任何第二項物業的買家而言，最低首期付款增加至相關物業購買價的40%及最低按揭貸款利率不得低於有關中國人民銀行基準貸款利率的110%；
- 就商用物業的買家而言，(i)規定銀行不可為購買任何預售物業提供融資；(ii)最低首期付款增加至相關物業購買價的50%；(iii) 最低按揭貸款利率不得低於有關人

風險因素

民銀行基準貸款利率的110%；及(iv)規定這類銀行貸款的年期以10年為限，然而，商業銀行按風險評估在以上方面可獲靈活處理；

- 就商／住兩用物業的買家而言，最低首期付款增加至相關物業購買價的45%，而其他條款與商用物業者相若；
- 限制向持有大量閑置土地及空置商品房的房地產開發商批授或延長循環信貸融資；及
- 對可能引入外資的房地產開發類型施加更多限制。

儘管自二零零八年中起，為應對全球經濟放緩，中國政府已採取措施鼓勵住宅物業市場的消費及支持房地產開發，惟我們無法保證中國政府日後將不會轉變或修訂該等臨時措施。有關中國政府採取的各項措施詳情，閣下應參閱本招股章程「附錄六一有關中國房地產業法律概要」。該等措施可能會對我們取得資本資源造成限制、減低我們產品的市場需求及令我們因遵守該等措施而導致經營成本增加。我們無法向閣下保證，中國政府將不會採取其他更嚴苛的措施，進一步減慢中國房地產發展，繼而對我們的業務及前景造成不利影響。

本公司面臨與預售相關的合約及法律風險

本公司於預售合約中作出若干承諾。違反該等承諾須根據該等合約及中國法律法規作出賠償。例如，倘若本公司預售一個物業項目而未能完成該物業項目，本公司須承擔買家損失。倘若本公司未能如期完成預售物業項目，則買家可能根據與本公司訂立的合約或相關中國法律法規就延遲交付而要求賠償。倘延誤時間超逾指定期限，則買家可終止預售合約及索償。於往績記錄期間，我們曾經歷交付已落成物業的延誤事件並已就該等延誤事件而向客戶支付賠償約人民幣1,300,000元。然而，概不能保證完成及交付項目的過程在未來不會出現重大延誤。

中國的房地產市場波動

中國的房地產市場波動及可能出現供應不足或過度供應及房價大幅波動的情況。中國中央及地方政府頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策，以防止及遏制經濟過熱，這可能影響中國的房地產市場。中央及地方政府不時對政策進行調整及採取新的監管措施，致力控制中國房地產市場的過度發展。中央及地方政府已採取各種措施打擊住宅物業市場的投機

風 險 因 素

行為及增加經濟適用房的供應。該等政策可能導致市況轉變，包括商業、住宅、零售及酒店物業價格不穩定及供需失衡，繼而可能對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。我們無法向閣下保證中國的房地產市場將不會出現過度發展的情況，這可能導致我們經營所處市場的物業過度供應以致物業價格下跌及潛在開發地盤供應不足或土地收購成本增加。該等影響可能對我們的業務及狀況造成不利影響。

競爭加劇可能對本公司的業務及財務狀況產生不利影響

近年，許多物業開發商(包括海外物業開發商)已進入本公司經營的中國地區的物業開發市場。本公司現有及潛在競爭對手包括國內開發商以及香港及其他地區的開發商。其中若干開發商在若干市場可能較本公司擁有更多營銷、財務、技術或其他資源及更大的經濟規模、更高的知名度及更為穩固的合作關係。物業開發商之間的競爭可能導致土地出讓金及原材料成本增加、優質承建商短缺及物業供應過剩以致物業價格下跌，進一步延誤政府機關發出批文及吸引或挽留能幹僱員成本增加。此外，中國住宅物業市場受多項其他因素(包括經濟情況、銀行慣例及消費意慾改變)的影響。倘若本公司未能有效競爭，本公司的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

環境破壞的潛在責任對本公司的業務及財務狀況有不利影響

本公司須遵守多項有關保護健康及環境的法律及法規。適用於某一項目開發地盤的特定環境法律及法規因應地盤位置、地盤環境、地盤目前及先前用途及毗鄰物業而有所不同。在環境敏感區域或地區，遵守環境法律和法規的工作可能導致項目開發出現延誤，可能使本公司須承擔龐大合規費用，以及可使項目開發活動無法進行或受到重大制肘。根據中國法律及法規的要求，本公司開發的每個項目均須通過環保評估且於建築施工前，本公司須呈交一份環境影響評估報告予相關政府當局審批。儘管迄今中國相關環保部門所進行的環保審查並未發現本公司有任何違反環保規定的情況，致使本公司相信會對本公司業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響，但可能尚有潛在環境責任未為本公司所知悉。此外，本公司無法保證本公司的運營不會導致環境責任或本公司承建商不會在可能歸咎本公司的運營中違反環境法律法規的任何規定。

與中國有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會對本公司的業務及前景產生不利影響

中國經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的次數及程度；
- 增長率及發展水平；
- 資本投資及再投資的水平及控制；
- 外匯控制；及
- 資源分配。

中國經濟已逐漸由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為主導的經濟。於將近三十年來，中國政府已實施於中國經濟發展進程中利用市場力量的經濟改革措施。儘管本公司相信該等改革將對中國的整體及長遠發展構成正面影響，惟本集團未能預測中國的經濟、政治及社會狀況以及法律、法規及政策的變動會否對其目前或日後的業務、財務狀況或經營業績構成任何不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬試驗性質，且預期會隨時間完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致改革措施的進一步調整。此完善及調整過程未必會對本公司的經營及業務發展產生正面影響。例如，中國政府曾在過去實施多項措施以減慢政府認為過熱的若干經濟環節(包括房地產行業)的發展，如提高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及透過增加銀行儲備佔存款的比例對商業銀行批出貸款的能力施加更多限制。該等措施以及中國政府日後的其他措施及政策或會導致整體經濟活動水平下降，繼而對本公司的業務及財務狀況產生不利影響。

中國外匯條例變動可能對閣下的投資價值產生不利影響

中國政府對人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將外匯匯出中國實施控制。本公司的經營收益均為人民幣。根據現行中國外匯條例，往來賬款項可能會以外幣支付，而不必遵循特定程序規定事先取得國家外匯管理局批准。儘管如此，當人民幣兌換為外幣及為進行資本賬戶交易而向中國境外匯款時仍須取得有關政府機構的批准，如調回在中國的股本投資及償還以外幣為單位的貸款本金。該等對資本賬外匯交易的限制亦影響本公司向中國附

風 險 因 素

屬公司提供資金的能力。於全球發售完成後，本公司可選擇(在中國外商投資條例許可的情況下)將此次全球發售所得款項淨額以本公司中國附屬公司註冊資本的形式進行投資，以為國內業務提供資金。本公司的投資選擇受中國有關在中國進行資本賬及往來賬外匯交易相關條例的影響。此外，倘若增加註冊資本，則在本公司及其中國附屬公司間的資金轉移須獲中國政府機構的批准。對本公司及其中國附屬公司間的資金流動的限制或會限制本公司因應市況變化作出反應的能力及本公司中國附屬公司向本公司匯出充足外幣以支付股息或其他款項，或償付彼等以外幣計值的債務的能力。

人民幣價值的波動可能對本公司的業務及本公司中國附屬公司分配的價值產生不利影響

人民幣的價值在很大程度上取決於中國國內及國際經濟、金融及政局的發展及政府的政策，以及當地及國際市場的貨幣供求。自一九九四年十多年來，人民幣兌換外幣皆以人民銀行根據中國過往銀行同業外匯市場利率及隨後全球金融市場現行匯率釐定及公佈的匯率為基準。人民幣兌換美元的官方匯率在二零零五年七月前大致保持穩定。於二零零五年七月二十一日，人民銀行將人民幣與一籃子外幣(包括美元)掛鈎。因此，人民幣於當日升值逾2%。自此，中國中央銀行一直允許官方人民幣匯率隨一籃子外幣浮動。並不能保證日後兌美元或任何其他外幣的匯率不會出現大幅波動。由於本公司的收入及溢利均以人民幣為單位，人民幣升值會增加本公司中國附屬公司須以外幣支付的股息及其他分派款項的價值。相反，人民幣貶值會減低本公司中國附屬公司須以外幣支付的股息及其他分派款項的價值。由於本公司須將人民幣兌換成外幣以償還本公司以外幣為單位的債務，因此人民幣價值的波動亦將影響本公司以人民幣償還國外債務的金額。

中國法律法規的詮釋涉及若干不確定因素，且現行中國法律環境或會限制閣下獲得的法律保障

本公司的核心業務乃於中國經營且受中國法律法規所規管。本公司主要營運附屬公司位於中國且須遵守中國法律法規。中國法律制度為以成文法為基礎的大陸法制度，且以往法院的判決先例價值不大，僅可用作參考。此外，該等中國成文法通常屬原則性，須由執行部門給予詳細詮釋，以進一步應用及執行該等法律。自一九七九年以來，中國立法機關已頒佈多項有關經濟事務(例如外商投資、企業組織及管治、商業交易、稅項及貿易)的法律及法規，旨在建立完善的商業法律(包括物業所有權及開發的法律)制度。然而，鑑於該等法律法規尚未完善，且由於已公佈的案例有限及以往的法院判決並不具約束力，故中國法律法規的詮釋存在一定程度(在若干情況下存在較大程度)的不確定因素。視乎政府機構

風 險 因 素

或向有關機構提出申請或訴訟的情況而定，本公司的競爭對手可能會獲得較本公司有利的法律法規詮釋。此外，中國任何訴訟可能會耗時甚久，從而可能會產生巨額費用以及分散資源和管理層之注意力。所有該等不明朗因素均可能限制外商投資者（包括閣下）獲得的法律保障。

自然災害、天災及傳染病爆發可能對中國全國及地區經濟及我們的前景造成不利影響

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、疫症及其他並非我們所能控制的天災可能對中國的經濟、基建及人民生活造成不利影響。中國部分城市（包括我們經營所處城市）受到水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或嚴重急性呼吸系統綜合症（或稱非典型肺炎、H5N1禽流感）或豬流感（亦稱甲型流感）（H1N1）等傳染病的威脅。例如，於二零零八年五月四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，導致該地區死傷慘重及財產損毀，此外，過去傳染病的爆發（視其爆發規模而定）均為中國全國及地方經濟造成不同程度的破壞。中國特別是我們經營所處城市再次爆發非典型肺炎或爆發任何其他傳染病如H5N1禽流感或豬流感，均會令我們的物業開發及我們的銷售及營銷受到嚴重干擾，繼而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字的準確性

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數字來摘錄自多份一般被認為是可信的政府出版刊物。然而，我們不能保證這種資料來源的質量或可靠性。由於這些資料並非由我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商或我們或彼等的任何聯屬公司或顧問編製或經彼等獨立核實，因此，我們對該等事實、預測及統計數字的準確性不做出任何陳述，該等事實、預測及統計數字可能會與中國境內外編製的其他資料有出入。然而，我們為於本招股章程中作出的披露時轉載及／或摘錄政府刊物時已採取合理的謹慎。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公佈的資料與市場慣例有差異，本招股章程所載的該等事實、預測及統計數字可能不準確或不能與為有關其他經濟體系編製的事實、預測及統計數字相比較。再者，我們不能保證陳述或編製的準則或其準確性與其他司法管轄區的情況一致，因此，不應過分依賴本招股章程中有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及統計數字。

風 險 因 素

與全球發售有關的風險

股份過往並無公開市場且股份的流通量及市價可能會出現波動

股份在進行全球發售前並無公開市場。本公司股份的初步發行價範圍是經本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)磋商後釐定，於全球發售後，發售價可能與本公司股份的市價出現重大差異。本公司已向聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證本公司股份將會建立交投活躍的市場，或倘能建立交投活躍的市場，亦不保證於全球發售後可繼續維持，或全球發售後本公司股份的市價將不會下跌。此外，無法保證全球發售後本公司股份會出現活躍、高流通的公眾交易市場。另外，本公司股份的價格及交投量或會波動。以下因素可能影響本公司股份的交投量及價格：

- 本公司經營業績的實際或預期波動；
- 本公司或本公司競爭對手公佈新項目或收購土地；
- 房地產行業或樓市融資途徑的減少或受到限制；
- 本公司或本公司競爭對手有關要員招募或離職的新聞；
- 本公司所在行業有關競爭形勢、收購或策略聯盟的宣佈；
- 財務分析師須修訂盈利估計或建議；
- 潛在的訴訟或監管機構調查；
- 影響本公司或本公司所在行業的整體市場環境或其他發展；
- 其他公司的經營及股價表現、其他行業及本公司無法控制的其他事件或因素；及
- 本公司已發行股份解除禁售或其他轉讓限制或本公司、原股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

閣下應注意房地產行業公司的股價曾出現大幅波動。該等大幅市場波動可能會對本公司股份的市場價格產生不利影響。

此外，證券市場不時出現與個別公司經營表現無關的大幅價格及交投量波動。例如，於起始於二零零八年中的全球經濟放緩及金融市場危機期間，全球股市見證了股價狂跌及承受著前所未有的沉重銷售壓力。多隻股票跌至其於二零零七年最高股價的一小部份。該等市場波動亦可能對本公司股份的市場價格產生嚴重不利影響。

風險因素

由於發售價高於本公司每股有形資產賬面淨值，閣下將面臨即時攤薄

股份的發售價高於向本公司股份的現有持有人發行的每股有形資產賬面淨值。因此，閣下及其他全球發售股份購買者將會面臨備考有形資產賬面淨值遭即時攤薄，而本公司股份現有持有人所持股份的每股有形資產賬面淨值將會增加。倘本公司於日後發行額外股份或股本掛鈎證券，如我們以每股低於有形資產賬面淨值的價格發行，則閣下及本公司股份其他購買者可能面臨每股有形資產賬面淨值遭進一步攤薄。

前瞻資料可能證明並不準確

本招股章程載有根據本公司目前所信及假設以及本公司目前可得的資料而編製的有關本公司及本公司業務及前景的前瞻性陳述及資料。在本招股章程內，與本公司或本公司有關的「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「展望」及其他類似措辭，乃指前瞻性陳述。該等陳述反映本公司目前對未來事情的觀點，並會受風險、不確定因素及各項假設影響，當中包括下列各項：

- 本公司業務前景；
- 本公司的預期或估計交付日期、竣工時間、建築面積及資本開支；
- 本公司未來債務水平及資金需求；
- 中國物業市場的未來發展、趨勢及情況及其預測；
- 本公司的策略、計劃、方針及目標；
- 整體經濟情況；
- 本公司經營的市場的監管及經營情況上的變化；
- 本公司減低成本的能力；
- 資本市場發展；
- 競爭對手的行動及發展；
- 「財務資料」一節內有關價格、數量、業務、利潤的趨勢、整體市場趨勢、風險管理及匯率的陳述；及
- 本招股章程內並非過往事實的其他陳述。

風 險 因 素

除已經開始預售的項目外，我們已在本招股章程為在建且尚未開始預售的項目提供預計開始預售的時間。該等預計乃基於管理層所信及所知得出，因此並不代表我們的承諾並有可能改變。除已竣工的項目外，我們同樣已在本招股章程為在建而尚未竣工的項目提供預計竣工時間。同樣地，該等預計乃基於管理層所信及所知得出，因此並不代表我們的承諾並可能會改變。

倘一項或多項該等風險或不確定因素成為事實，或任何相關假設證明並不準確，則實際結果可能與本招股章程內的前瞻性陳述有顯著差異。除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，本公司並不擬更新該等前瞻性陳述。

對本公司或在中國大陸居住的本公司董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向彼等執行非中國法院的判決可能遇到困難

幾乎所有本公司執行董事及行政人員均在中國大陸居住，且本公司絕大部分資產及該等人士絕大部分資產均位於中國大陸。因此，對投資者而言，對本公司或在中國大陸居住的該等人士送達法律程序文件及在中國向本公司或彼等執行非中國法院的判決可能遇到困難。

中國與開曼群島及其他許多國家及地區之間並無關於互相承認及執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等非中國司法權區法院就不受具約束力仲裁條款規限的任何事項作出的判決可能會遇到困難或無法進行。

我們強烈建議閣下應審慎行事，不應依賴媒體報導或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料

於本招股章程刊發之前或之後，除了我們遵照上市規則刊發的宣傳資料外，坊間亦有或可能有涉及我們及全球發售的報章及媒體報導。例如，於二零零九年十月六日，明報刊登了一則載列(其中包括)與我們及全球發售有關的若干財務資料、預測、估值及其他過往及前瞻性資料的報導。我們並無授權作出任何該類報章及媒體報導，而該類未經授權的報章及媒體報導內所載與我們有關的財務資料、財務預測、估值及其他資料，不一定能夠真實反映本招股章程內所披露者。我們概不會就任何該類資料或刊物是否適當、其準確性、完整性或可信性發表任何聲明，故此我們不會對任何該類報章或媒體報導或該類資料失實或不完備承擔任何責任。倘報導及媒體上出現的任何該類資料與本招股章程所載列者不符或存在衝突，我們概不會就此負任何責任，故此閣下不應依賴該類資料。在閣下決定是否購買股份時，閣下僅應依賴本招股章程所載的資料。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事對本招股章程的內容須承擔的責任

本招股章程所載內容乃遵照公司條例、香港證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則而刊載，旨在向公眾提供有關本公司的資料。本公司董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本招股章程並無遺漏任何其他事實，致使本招股章程所載的任何內容有所誤導。

本公司並無授權任何人士就本招股章程並無載列的內容提供任何資料或發表任何聲明。務請閣下不要將本招股章程並無載列的任何資料或聲明視作已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商或彼等任何各自董事或參與是項全球發售的任何其他人士授權而加以倚賴。在任何情況下，交付本招股章程或本公司股份的發售、銷售或交付並不構成聲明表明自本招股章程刊發日期以來，本公司的財務狀況並無變更或並無可能涉及本公司財務狀況變更的發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程刊發日期後的任何日期仍屬正確。

包銷

全球發售包括香港公開發售及國際發售，分別初步提呈發售300,000,000股香港發售股份及2,700,000,000股國際發售股份，均可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述基準重新分配及於全球發售情況下，視乎超額配股權的行使情況予以調整。

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。保薦人保薦本公司股份於聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商有條件全數包銷。條件之一為本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)已協定發售價。國際發售將由國際包銷商按國際包銷協議的條款全數包銷。

本公司預期發售價將由本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日協定，預期為二零零九年十月二十八日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於二零零九年十一月一日(星期日)。倘由於任何原因，本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)無法協定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的資料，請參閱本招股章程「包銷」。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准本公司根據全球發售已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣。本公司預期本公司股份將於二零零九年十一月三日(星期二)開始在聯交所買賣。

本公司股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准本公司股份於聯交所上市及買賣，而本公司符合香港結算的股份收納規定，本公司股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算決定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。由於交收安排將影響閣下的權利及權益，故有關該等安排的詳情，務請諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

本公司已就股份獲納入中央結算系統作出所有必需安排。所有透過中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

建議諮詢專業稅務意見

根據香港及閣下經營、定居、居住、國籍或註冊成立所在地的法律，閣下如對有關認購、購買、持有或出售及買賣本公司股份(或股份附帶的行使權利)的稅務問題有任何疑問，應諮詢專業顧問的意見。本公司鄭重聲明，聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商、本公司、任何本公司或彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士或各方，概不會就閣下認購、購買、持有或出售或買賣本公司股份或行使本公司股份附帶的任何權利而導致的任何稅務影響或責任負責。

香港股東名冊及印花稅

根據於香港公開發售提出的申請發行的所有發售股份，均會於本公司在香港存置的股東名冊登記。買賣本公司發售股份均須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的其他詳情，請參閱本招股章程附錄五「稅項 — 香港稅項 — 印花稅」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

超額分配及穩定價格措施

有關超額分配及穩定價格措施的詳情載於本招股章程「全球發售的架構—超額分配及穩定價格措施」一節。

申請香港發售股份的手續

本公司香港發售股份的申請手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

匯率兌換

就本招股章程的匯率換算而言，除非另有指明，本公司已採用1.00港元及1.00美元分別兌換人民幣0.8809元及人民幣6.8269元的人民銀行匯率(均為二零零九年十月十四日(即最後實際可行日期)的人民銀行匯率)。所有交易的港元款額均按1.00美元兌7.75港元的匯率換算成美元。本公司並無聲明亦不應理解為聲明，本招股章程所載的任何人民幣、港元或美元金額於該日或任何其他日期原應可以或可以按任何特定匯率兌換為任何其他貨幣金額。

捨入法

任何圖表所列總額與個別金額的總和之間如有歧異，乃由於捨入法所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
李華	中國 廣東省深圳市 福田區華富村東區 13棟309室	中國香港
李曉平	中國 廣東省深圳市 福田區蓮花二村 15棟202室	中國
王斗	中國 廣東省深圳市 羅湖區 友誼路47號 羅湖醫院宿舍	中國
謝利民	中國 廣東省深圳 深圳蔚藍海岸3期 第37座單位27D	中國
段世軍	中國 廣東省深圳 南山區沙河西路27號 英倫名苑(三期) 12棟106室	中國
張遠	中國 廣東省深圳 深圳蔚藍海岸2期 15座單位12B	中國
譚禮寧	香港 半山 寶雲道12號 峰景花園5B	英國
獨立非執行董事		
石禮謙	香港 麥當勞道39號 13樓C室	中國香港

董事及參與全球發售的各方

何志平	香港 花園道55號 愛都大廈1座10樓A室	中國香港
譚競正	香港 薄扶林道89號 寶翠園6座13樓E室	中國香港

參與全球發售的各方

聯席保薦人

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓
瑞士銀行香港分行
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓
瑞士銀行香港分行
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓
工銀國際融資有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場第三座17及18樓

聯席牽頭經辦人

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓
瑞士銀行香港分行
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓
工銀國際證券有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場第三座17及18樓

董事及參與全球發售的各方

副經辦人	第一上海證券有限公司 香港中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓 僑豐證券有限公司 香港中環 德輔道中19號 環球大廈12樓 滙盈證券有限公司 香港中環 雲咸街60號 中央廣場28樓
申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港中環 太子大廈22樓
本公司的法律顧問	香港法律及美國法律 盛德律師事務所 香港中環 金融街8號 國際金融中心二期39樓 中國法律 通商律師事務所 中國北京 朝陽區 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6樓 郵編：100022 開曼群島法律 Conyers Dill & Pearman Cricket Square Hutchins Drive Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
包銷商的法律顧問	香港法律及美國法律 美邁斯律師事務所 香港中環 干諾道中1號 友邦金融中心31樓 中國法律 競天公誠律師事務所 中國北京市 朝陽門外大街20號 聯合大廈15樓 郵編：100020

董事及參與全球發售的各方

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港中環
康樂廣場1號怡和大廈16樓

收款銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港中環花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

渣打銀行(香港)有限公司
香港九龍
觀塘道388號
渣打中心15樓

公司資料

中國註冊辦事處及總部	中國 廣東省深圳市 福田中心區福華一路98號 卓越大廈22樓
香港營業地點	香港中環 花園道3號 花旗銀行大廈 36樓3603室
開曼群島註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司秘書	梁有邦，執業會計師
授權代表	譚禮寧 香港半山 寶雲道12號 峰景花園5B 梁有邦 香港香港仔 利東邨東昌樓2120室
審核委員會	譚競正(主席) 石禮謙 何志平
薪酬委員會	李華(主席) 石禮謙 譚競正
提名委員會	李華(主席) 石禮謙 譚競正
開曼群島主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited Butterfield House, 68 Fort Street P.O. Box 609, George Town Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

合規顧問

英高財務顧問有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2期40樓

主要往來銀行

中國工商銀行
深圳分行
中國廣東省深圳市
深南東路
金融中心北座

中國建設銀行深圳分行
中國廣東省深圳市
紅嶺南路
金融中心建行大廈

中國銀行股份有限公司深圳市分行
中國廣東省深圳市
建設路2022號
國際金融大廈

中國農業銀行深圳分行
中國廣東省深圳市
深南路5088號
ABC大廈

公司網站

www.excegroup.com (網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

行業概覽

本節的資料及統計數字部分摘錄及取材自各類政府官方刊物。儘管摘錄、整理及轉載該等資料及統計數字時已力求審慎，但是本公司、任何聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及包銷商，或本公司或彼等各自的聯屬人士或顧問，或全球發售的任何參與方，並無獨立查核該等直接或間接取材自政府官方刊物的資料及統計數字，亦並無就其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數字可能與其他中國國內或國外編撰的資料及統計數字不相符。

中國經濟

自中國政府於上世紀七十年代末推行經濟改革以來，中國經濟發展一日千里。中國於二零零一年加入世界貿易組織（「世貿」），進一步加快中國經濟的改革步伐。中國國內生產總值由二零零四年約人民幣16.0萬億元上升至二零零八年約人民幣30.1萬億元，複合年增長率約為17.1%。二零零八年中國人均國內生產總值達約人民幣22,640元，較二零零七年增加約19.6%。二零零八年人均可支配收入約人民幣15,781元，較二零零七年增加約14.5%。二零零八年中國的房地產投資總額約為人民幣3.1萬億元，較二零零七年增加約20.9%。敬請閣下注意根據中國有關統計機關的披露，以下統計慣例適用於本節：

- 除另有指明外，任何地方的人口均指該地的總人口（亦稱為常住人口）；
- 除另有指明外，任何地方的人均國內生產總值均根據該地的總人口（亦稱為常住人口）計算；及
- 任何地方的人均可支配收入均根據該地的抽樣調查結果計算，與人口統計無關。

行業概覽

下表載列所示年度中國的個別經濟數據。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
國內生產總值(人民幣十億元)	15,987.8	18,321.7	21,192.4	24,953.0	30,067.0
實際國內生產總值增長率(%)	10.1	10.4	11.6	11.9	9.0
人均國內生產總值(人民幣元)	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640 ⁽¹⁾
人均實際國內生產總值增長率(%)	9.4	9.8	11.0	11.4	不適用
進出口總額(十億美元)	1,154.6	1,421.9	1,760.4	2,173.7	2,561.6
利用外商直接投資總額(十億美元)	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4
人均可支配收入(人民幣元)	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781
城鎮家庭儲蓄總額(人民幣十億元)	11,955.5	14,105.1	16,158.7	17,253.4	21,788.5

資料來源：中國統計年鑑2008；二零零八年中國統計公報臨時數字

(1) 二零零八年人均國內生產總值按國內生產總值除以人口計算，其餘數據均直接摘錄自相關年鑑。

中國的物業市場

中國物業市場的發展至上世紀九十年代方始開始。改革前，中國房地產開發行業為國家中央計劃經濟的一部分。於上世紀九十年代，中國政府實施住房改革，故中國的房地產和住宅行業開始向市場制度轉型。主要住房改革的簡要時間表概述如下：

一九八八年	全國人大修訂國家憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九二年	開始在主要城市出售公共住房
一九九四年	中國政府進一步實行改革，成立由僱主／僱員供款的住房公積金及頒佈有關城市商品房預售的法規
一九九五年	中國政府頒佈有關房地產轉讓的法規，建立房地產銷售監管架構
一九九八年	中國政府廢除國家分配住房政策

行業概覽

一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至三十年
	中國政府將按揭融資上限由七成調升至八成
	中國政府制定在二手市場出售房地產的程序
二零零零年	中國政府頒佈規範建築工程質量的法規，建立控制施工質量的架構
二零零一年	中國政府頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	中國政府頒佈招拍掛出讓國有土地使用權的規定
	中國政府廢除對國內和海外住房買家的雙重制度
二零零三年	中國政府頒佈更嚴格管理房地產貸款的規定，以減低有關貸款的信貸及系統風險
	國務院頒佈關於促進房地產市場持續健康發展的通知
二零零四年	國務院頒佈通知，規定房地產開發項目(不包含經濟適用住房)開發商自有資本金比例應由項目預計資本總額的20%提升至35%
	建設部修訂城市商品房預售管理辦法
	中國銀監會向商業銀行頒佈指引，以進一步加強對房地產貸款的風險管理
二零零五年	中國政府採取額外措施抑制房地產市場的投機活動，如在若干房價增加過快的城市將最低首期付款比率提高至總購買價的30%、取消住宅房的優惠按揭利率、對購買後兩年內出售的房產徵收5%營業稅，以及禁止轉售未完工物業
二零零六年	中國政府實施額外土地供應、銀行融資及其他措施以抑制迅速上升的物業價格，鼓勵開發中低檔住房及促進房地產行業的健康發展

行業概覽

- 二零零七年
- 中國政府頒佈法規提高年度土地使用稅及對外商投資企業開徵土地使用稅
- 國土資源部頒佈法規，規定土地出讓合同下的整塊土地僅在付清土地出讓金後才可獲頒土地使用權證，該規定實際上已廢除了分期頒發土地使用權證的慣例
- 中國銀監會發出通知加強對房地產融資的監管，禁止商業銀行向房地產開發商發放純粹用於支付土地出讓金的貸款
- 商務部及國家外匯管理局發出通知，進一步加強對外商投資房地產行業的審批要求及監管，規定外資房地產企業的設立或其註冊資本增資必須向商務部備案
- 二零零八年
- 國務院頒佈一項通知敦請所有地方政府強制執行閒置土地的政策，規定閒置兩年或以上的土地須無條件收回及安排再用
- 中國政府頒佈法規，促進房地產市場的發展及鼓勵購買普通商品房
- 二零零九年
- 國務院發出通知，規定中低收入住房及普通商品房項目的最低資本金比率為20%，其他房地產項目的最低資本金比率為30%

有關住房改革和有關中國房地產行業近期監管發展的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「有關中國房地產業法律概要」一節。

住房改革、中國的經濟增長、按揭貸款市場的出現及城市化的快速發展是在中國建立房地產市場並使其持續增長的主要因素。以上所述及其他政府住房改革措施將繼續在中國鼓勵私人擁有物業。根據國家統計局的資料，於二零零四年至二零零八年期間，中國的城市化比率由約41.8%增至約45.7%。中國城鎮人口的增加將可能導致住宅及商用物業的需求增長。

行業概覽

下表顯示中國於所示期間的城市化比率數字。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
總人口(百萬)	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0
城鎮人口(百萬)	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
城市化比率(%)	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7

資料來源：中國統計年鑑2008；二零零八年中國統計公報臨時數字

中國政府近年採取的與房地產市場有關的措施

自二零零四年起，為防止中國經濟增長過速及達致平衡及可持續的經濟增長，中國政府採取了措施以控制貨幣供應、信貸提供量及固定資產投資。中國政府亦採取了措施以遏制住宅物業市場的投機買賣，並增加經濟適用住房而非高檔住宅物業的供應。針對物業投資規模增加的顧慮，中國政府已出台政策及措施限制物業投資的增長，包括但不限於：

- 每月按揭供款限制於借款人個人每月收入的50%，及每月所有債務還款總額限制於借款人個人每月收入的55%；
- 規定房地產開發商本身的資本金比例應佔物業開發項目預計資本總額的35%而非20%；
- 提高商業銀行存款準備金比率，由二零零六年上半年的7.5%增至二零零八年六月的17.5%，有效減少了銀行可貸出的款額；
- 於二零零八年十二月提高人民銀行基準貸款利率及住房公積金貸款利率，其中人民銀行一年期基準貸款利率提高至5.31%，五年以下貸款的住房公積金貸款利率提高至3.33%，而五年以上貸款的住房公積金貸款利率提高至3.87%；及
- 收緊監管按揭貸款法規及限制批准新的大型開發區。

行業概覽

於二零零五年五月九日，國務院辦公廳發出《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》，並推出多項新措施。據此：

- 自二零零五年六月一日起，根據所持物業年期及物業類別就物業銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止轉售未竣工物業的已收購權益；
- 土地出讓合同所載施工日期起計一年內尚未開發的土地，須徵收土地閑置費，而閑置兩年或以上的土地則會被註銷有關土地使用權；
- 並無遵守各自規劃許可證的項目，其規劃許可證將被吊銷；及
- 禁止供應土地用於興建別墅，並限制興建高級住宅物業的土地供應。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發建設部、國家發改委、國土資源部及國家稅務總局等九個部門聯合發出的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「第37號通告」）。第37號通告旨在通過調整住房供應結構及遏制不斷上升的房價，引導及促進房地產行業的持續健康發展。第37號通告出台後：

- 由二零零六年六月一日起及就新批准及新展開的商品房建設工程而言，建築面積少於90平方米的住房（包括經濟適用住房）比例須佔開發及建設總建築面積70%以上。已獲批但尚未取得施工許可證的項目，倘不符合上述規定，則須作出相應調整；
- 由二零零六年六月一日起，就出售購買後持有少於五年的住宅銷售所得款項徵收5%營業稅，及就出售非普通住宅所得收益徵收5%營業稅（即使已超過五年）；

行業概覽

- 商業銀行不得向項目資本金比率未達35%最低要求的開發商貸款，以限制開發商以銀行貸款作土地收購及預留房屋的做法。商業銀行須審慎嚴格控制向擁有較多閑置土地及／或未出售商品房的開發商貸款。商業銀行不得接受未出售及／或閑置超過三年的商品房作為貸款抵押；及
- 由二零零六年六月一日起，物業按揭的最低首期付款比率為30%。20%的首期付款仍然適用於購買作自住且建築面積少於90平方米的住宅。

於二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》，進一步確認第37號通告規定的有關就轉讓住房徵收營業稅的政策。

建設部於二零零六年七月六日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，闡明第37號通告所載限制的適用範圍。根據補充意見，限制適用於一個城市內所有新住宅項目，即在任何城市內，最少70%開發及建設總建築面積須為建築面積少於90平方米的住房。與項目特定要求不同，上述限制對各城市的適用性均不盡相同。

第37號通告提倡持續供應土地予中低價位及中小型普通商品房，以及持續限制供應土地予別墅及其他低密度及豪華住宅等項目。於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，重申第37號通告所詳述的上述土地供應政策，並規定暫停向別墅開發項目供應土地及暫停辦理有關土地使用手續。

第37號通告亦要求土地及規劃行政機關加強監管土地開發。相關土地出讓合同所載施工日期起計一年內尚未施工的土地，須徵收更高土地閑置費。土地出讓合同所載施工日期起計兩年內尚未施工的土地則會被吊銷土地使用權。即使根據合約施工，但倘(1)未取得相關部門的批准而暫停土地開發持續一年或以上，及(2)已開發土地佔總開發面積不足三分之一或土地開發投資額(不包括支付的土地出讓金)少於總額的四分之一，有關土地仍視為閑置。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閑置土地處置辦法》，對於閑置土

行業概覽

地，倘開發工作於土地出讓合同所載指定施工日期一年後尚未開始，可徵收最多為土地出讓金20%的土地閑置費，倘於上述規定日期後兩年未開始進行開發，則可吊銷土地使用權。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。第171號意見旨在規管外商在國內物業市場的投資並加強監管外資企業購買物業。第171號意見亦對在中國購買房地產而非作自用的外國投資者施行較嚴格的標準。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《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》，旨在加強清收於二零零七年二月一日生效的土地增值稅。

於二零零七年三月十六日，全國人大頒佈於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，規定建設用地使用權可採取出讓、劃撥或其他方式設立。工業、商業、旅遊、娛樂或商品房等用途的土地以及有兩個或以上意向用地者的土地，須以招拍掛等方式出讓。嚴格限制以劃撥方式設立建設用地使用權。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產審批和監管的通知》，對外資房地產企業實行更嚴格的規定。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈《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》，限制外商投資房地產公司在海外集資後通過股東貸款形式向其在中國的公司注入資金。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，其中規定，對借款人申請個人房貸購買首套自住房且建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於購買價的30%。對申請貸款購買額外住房的，貸款首付

款比例不得低於購買價的40%，且貸款利率不得低於人民銀行公佈的當時基準利率的1.1倍。貸款首付款金額及利率水平應隨借款人購買更多住宅單位而增加。通告還規定，商業銀行發放的貸款只能用於貸款銀行所在地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。

按照國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各項經營性用地，必須以招拍掛方式出讓。根據土地出讓合同悉數繳清土地出讓金前，不得發放土地使用權證，亦不得在繳付部分土地出讓金後分割發放土地使用權證。我們的中國法律顧問已向我們表示，如土地出讓合同中訂有分期支付土地出讓金的安排，則即使有該等規定我們亦可分期支付土地出讓金。

於二零零七年九月三十日，為進一步加強土地供應調控，國土資源部頒佈《關於認真貫徹《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》進一步加強土地供應調控的通知》，規定廉租住房、經濟適用住房以及中低價位、中小套型住房用地供應不得低於當年土地供應總量的70%；各地土地資源部門要控制單宗土地面積及增加土地供應宗數，以防止物業開發商囤積土地。開發商應按照土地出讓合同條款開發土地，如有違反有關合同，可限制或禁止其參加未來的土地競購。每宗土地的開發建設時間一般不得超過三年。

於二零零七年十月三十一日，商務部與國家發改委聯合頒佈於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》，規定(其中包括)普通住宅物業的開發建設須從鼓勵外商投資產業目錄剔除，並強調限制外商投資企業開發建設別墅、高檔寫字樓、國際會議展覽中心及高檔賓館。

為控制土地市場及促進土地的合理利用，國土資源部、財政部及人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，旨在監管土地資源部門根據相關法規批出土地前的土地開發及土地儲備工作。根據該管理辦法，土地儲備的設立應由土地儲備機構(應為聯屬於市、縣土地資源部門的公共機構)實施。涉及道路開發、供水、供電、供氣、電訊、照明、綠化、土地平整等的土地開發，要通過公開招標方式選擇承包商。

行業概覽

於二零零七年十二月五日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，闡明須以家庭為單位認定房貸次數。根據該通知，家庭包括借款人及借款人的配偶及未成年子女。

於二零零八年一月三日，國務院就收取額外土地出讓金、設定土地使用優先規劃計劃及制定評估土地最佳用途的制度及其他措施而發佈了《關於促進節約集約用地的通知》。該通知要求全面有效使用現有建設用地及保護耕地。該通知亦強調強制執行現有條例，就任何閑置超過一年但少於兩年的土地按土地出讓金的20%徵收土地閑置費。該通知進一步要求金融機構對在土地出讓合同約定動工開發日期一年內完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的物業開發商，應審慎貸款。根據該通知，有關政府機構將就該等規定制定及發佈進一步條例及規定。此外，於二零零九年八月，國土資源部發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了有關閑置土地的現有規則。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以擴大內需及促進房地產市場的健康發展。意見規定(其中包括)：

- 在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。
- 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，轉讓已持有超過兩年(含兩年)的個人購買普通住房將免徵營業稅；而轉讓個人購買持有不足兩年的普通住房，則按轉讓收入全額減去住房原購買價的差額徵收營業稅。轉讓個人於兩年或

行業概覽

以前購買非普通住房者，按其轉讓收入減去住房原購買價的差額徵收營業稅。轉讓個人購買非普通住房不足兩年轉讓者，則按其轉讓收入全額徵收營業稅。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，以解決在慮及中國企業所得稅法的變動及房地產行業獨有的特點後，對房地產企業徵收所得稅的問題。有關詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關中國房地產業法律概要」一節。

於二零零九年五月二十五日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定中低收入住房及普通商品房項目的最低資本比率為20%，其他房地產項目為30%。

商品物業銷售

過去五年，中國房地產需求穩步上揚。根據中國國家統計局的資料，中國來自物業銷售的收入總額自二零零四年約人民幣10,376億元增至二零零八年約人民幣24,071億元。同期，中國的已售總建築面積由二零零四年約382.3百萬平方米，增至二零零八年約620.9百萬平方米。在二零零八年所銷售的620.9百萬平方米總建築面積中，約有558.9百萬平方米為住宅物業，較二零零七年下降約20.3%。這主要是由於中國政府自二零零七年以來所採取多項降溫措施的影響。

中國商品房平均售價由二零零四年每平方米約人民幣2,778元增至二零零八年每平方米約人民幣3,877元，而同期，住宅商品房的平均售價由每平方米約人民幣2,608元增至每平方米約人民幣3,655元。

行業概覽

下表列載所示年度有關中國房地產市場的主要統計數字。

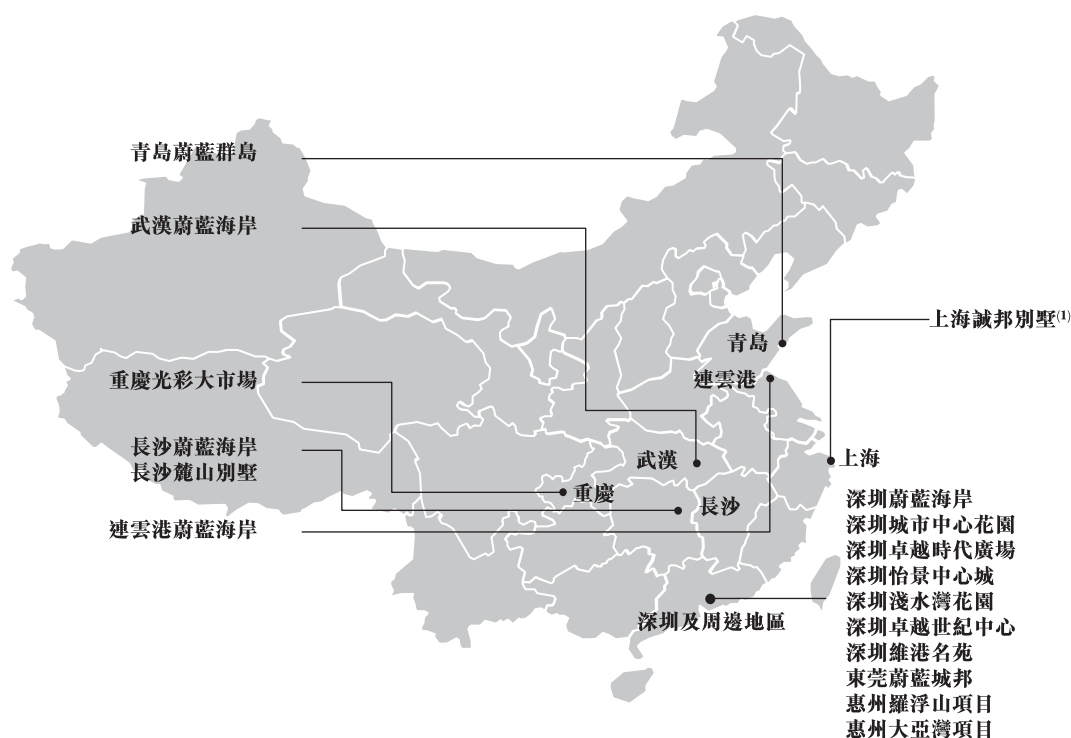
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資額(人民幣十億元)	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,058.0
已售商品房建築面積 (百萬平方米)	382.3	554.9	618.6	773.5	620.9
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	338.2	495.9	554.2	701.4	558.9
商品房的平均售價 (人民幣元/平方米)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877
住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,655 ⁽¹⁾
商品房的總銷售收入 (人民幣十億元)	1,037.6	1,757.6	2,082.6	2,988.9	2,407.1
住宅物業的總銷售收入 (人民幣十億元)	861.9	1,456.4	1,728.8	2,556.6	2,042.7 ⁽¹⁾

資料來源：中國統計年鑑2008；二零零八年中國統計公報臨時數字及中國國家統計局公佈的年度數據

- (1) 二零零八年住宅物業銷售收入按所公佈的年度比率乘以二零零七年銷售收入計算。二零零八年平均售價按銷售收入除以已售面積計算。其餘數據直接摘錄自相關年鑑。

行業概覽

以下地圖載列我們經營物業開發業務的城市。



(1) 上海誠邦別墅項目於二零零九年八月三十一日(即物業估值報告的截數日期)後收購。

深圳

深圳是中國首個經濟特區，位於廣東省南部。在大約三十年時間裡，深圳已由一個小漁村發展成為中國南部的的主要工商業中心。

二零零八年，深圳的國內生產總值達約人民幣7,807億元，實際國內生產總值增長率約為12.1%，在全中國連續十三年排名第四，佔廣東省國內生產總值超過20%。

由二零零四年至二零零八年，深圳的人均國內生產總值每年增長超過10%，在二零零八年達到人民幣89,814元，位居中國所有城市之首。

行業概覽

深圳的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	428.2	495.1	581.4	680.2	780.7
實際國內生產總值增長率(%)	17.3	15.1	16.6	14.8	12.1
人均國內生產總值(人民幣元)	54,236	60,801	69,450	79,645	89,814
人口(百萬)	8.0	8.3	8.5	8.6	8.8
城鎮居民人均消費性支出(人民幣元)	19,570	15,912	16,628	18,753	19,779

資料來源： 深圳統計年鑑2008；二零零八年深圳統計公報臨時數字

深圳房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
			(人民幣十億元)		
房地產投資.....	43.4	42.4	46.2	46.1	44.0
住宅房地產投資.....	25.6	26.6	32.5	33.2	31.5

資料來源： 深圳統計年鑑2008；深圳房地產年鑑2009

住宅物業市場

深圳市政府自二零零三年起，在一系列宏觀調控措施出台後，開始限制土地供應量。這些措施導致二零零四年的住宅物業供應量下跌。已竣工住宅物業建築面積由二零零四年約7.7百萬平方米逐步下降至二零零七年約4.4百萬平方米。二零零八年，深圳市已竣工住宅物業建築面積較二零零七年微升約1.5%。

深圳市在建住宅物業總建築面積自二零零四年起一直維持在20百萬平方米以上。二零零八年，在建住宅物業總建築面積約為22.1百萬平方米，較二零零七年增長1.5%。

深圳市的住宅物業需求一直保持強勁至二零零五年。隨著中國政府收緊宏觀調控政策，深圳市已售住宅物業的建築面積於二零零八年約為4.1百萬平方米，較二零零七年按年下跌17.3%。

深圳市住宅物業的平均售價由二零零四年至二零零七年穩定增長。平均售價於二零零八年達到每平方米約人民幣12,794元，較二零零七年下跌4.3%。

行業概覽

深圳的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業					
建築面積(千平方米)	7,722.0	7,044.4	5,818.7	4,371.4	4,437.7
在建住宅物業					
建築面積(千平方米)	22,576.8	21,525.8	21,573.9	21,777.8	22,103.6
已售住宅物業					
建築面積(千平方米)	8,025.8	9,011.3	7,048.9	5,003.5	4,136.9
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	6,419	6,996	9,190	13,370	12,794

資料來源：深圳統計年鑑2008；深圳房地產年鑑2009

深圳市區重建計劃

根據二零零五年及二零零七年深圳房地產年鑑，深圳有超過200個城中村須或計劃於數年內逐步重建改造。其中90多個城中村位於深圳經濟特區內。在深圳經濟特區內的大多數改造項目位於深圳市CBD的南部和東部地區、羅湖區的蔡屋圍及福田區的華僑城。根據二零零五年至二零一零年的深圳城中村改造計劃，這些舊村改造項目預計於二零零六年至二零一零年期間進行更新改造。而在深圳經濟特區以外的主要改造項目，則大多數位於寶安區、龍崗區及龍華鎮。根據二零零六年至二零一零年的深圳城中村改造計劃，該等改造項目將可提供總地盤面積約800萬平方米。

甲級辦公室的強勁需求，加上深圳市相對有限的供應量，令空置率下降及租金維持在較高水平。據戴德梁行的報告(Property Times二零零四年第四季、二零零七年第四季及二零零八年第四季)顯示，深圳甲級辦公室的空置率由二零零四年的11.4%下降至二零零八年的10.4%。而整體租金水平則由二零零七年上升2.1%至二零零八年每平方米月租約人民幣140元。在深圳市三個地區(羅湖、福田及南山)之中，以羅湖區的平均租金最高，達到每平方米月租約人民幣145元，其次是福田區每平方米月租約人民幣144元，以及南山區每平方米月租約人民幣113元。

行業概覽

零售物業市場

已竣工零售物業總建築面積於二零零四年至二零零八年起伏不定，於二零零八年達約598,000平方米，較二零零七年下降約19.2%。

在建零售物業總建築面積於二零零四年至二零零六年維持穩定，於二零零七年則有所下跌。二零零八年，在建零售物業建築面積較二零零七年上升3.1%，達約3.5百萬平方米。

已售零售物業總建築面積於二零零四年約為581,000平方米，而後於二零零四年至二零零七年因深圳土地供應限制而呈下降趨勢。開發期間的限制政策加速了開發速度，並使二零零八年的供應量增加。二零零八年的已售零售物業總建築面積較二零零七年增長9.8%，約為336,000平方米。

零售物業平均售價於二零零四年約為每平方米人民幣12,764元。由二零零四年至二零零七年，供應收緊帶動售價上升，使平均售價上升至二零零七年的每平方米約人民幣19,103元。二零零八年，由於物業市場降溫，零售物業平均售價較二零零七年下降約32.8%，至約每平方米人民幣12,833元。

深圳的主要零售物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工零售物業					
建築面積(千平方米)	1,055.4	966.7	1,266.3	739.9	597.9
在建零售物業					
建築面積(千平方米)	3,791.5	3,703.4	3,857.1	3,359.8	3,464.5
已售零售物業					
建築面積(千平方米)	580.9	534.8	468.9	306.4	336.3
零售物業平均售價					
(人民幣元/平方米)	12,764	15,083	18,257	19,103	12,833

資料來源：深圳統計年鑑2008；深圳房地產年鑑2009

行業概覽

東莞

東莞位於廣東省中南部及珠江口東岸，東、北面毗連惠州邊界，南面接連深圳，西、北面接連廣州。

東莞的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	180.6	218.2	262.7	315.2	370.3
實際國內生產總值增長率(%)	21.0	19.4	19.2	18.2	14.0
人均國內生產總值(人民幣元)	27,554	33,263	39,478	46,027	53,285
人口(百萬)	6.6	6.6	6.7	6.9	6.9
城市化比率(%)	38.0 ⁽¹⁾	73.0	85.1	85.2	86.4
城鎮居民人均消費性支出 (人民幣元)	18,426	21,768	18,995	21,545	23,208

資料來源：廣東統計年鑑2008；東莞統計年鑑2008；二零零八年東莞統計公報臨時數字

(1) 二零零四年城市化比率數字按非農業戶籍人口除以總戶籍人口計算，但其他年份的城市化比率數字均為按常住人口計算的已發佈統計數字。

東莞房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資	11.4	14.4	16.4	20.9	27.0

(人民幣十億元)

資料來源：東莞統計年鑑2008；二零零八年東莞統計公報臨時數字

行業概覽

住宅物業市場

東莞住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業的建築面積 (千平方米)	1,264.3	1,152.0	1,141.0	1,119.0	不適用
在建住宅物業的建築面積 (千平方米)	6,229.1	8,899.0	12,294.0	13,710.0	不適用
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	1,423.7	2,972.0	3,530.0	5,411.0	4,940.0
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	3,297	3,671	4,137	5,058	5,411

資料來源：東莞統計年鑑2005/2008；二零零八年東莞統計公報臨時數字

(1) 平均售價按銷售收入除以已售面積計算。

惠州

惠州位於廣東省東南部、珠江三角洲東北端。

惠州的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	68.6	80.3	92.6	110.5	129.0
實際國內生產總值增長率(%)	15.1	15.8	16.6	17.4	11.5
人均國內生產總值(人民幣元)	19,189	21,896	24,795	28,945	33,077
人口(百萬)	3.6	3.7	3.8	3.9	3.9
城市化比率(%)	39.0 ⁽¹⁾	55.0	61.2	62.0	61.3
城鎮居民人均消費性支出 (人民幣元)	11,929	12,931	14,035	15,015	16,581

資料來源：廣東統計年鑑2008；惠州統計年鑑2008；二零零八年惠州統計公報臨時數字及惠州統計局公佈的月度數據

(1) 二零零四年城市化比率數字按非農業戶籍人口除以總戶籍人口計算，但其他年份的城市化比率數字均為按常住人口計算的統計數字。

行業概覽

惠州房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣十億元)				
房地產投資	3.0	4.4	6.9	13.8	18.7

資料來源：惠州統計年鑑2008；二零零八年惠州統計公報臨時數字

住宅物業市場

惠州的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業的建築面積 (千平方米)	773.0	1,101.0	1,437.5	1,794.0	不適用
在建住宅物業的建築面積 (千平方米)	2,874.3	3,905.3	5,692.4	10,610.4	不適用
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	912.6	1,321.0	2,423.7	3,634.7	2,708.0
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	2,076	2,227	2,840	3,771 ⁽¹⁾	不適用

資料來源：廣東統計年鑑2008；惠州統計年鑑2005/2006/2007/2008；二零零八年惠州統計公報臨時數字

(1) 二零零七年平均售價按銷售收入除以已售面積計算，其餘數據直接摘錄自相關年鑑。

廣州

廣州市位於中國南部、廣東省中南部及珠江三角洲北部。

廣州市的國內生產總值自二零零四年起穩步增長，由二零零四年的約人民幣4,451億元增加至二零零八年的約人民幣8,216億元，複合年增長率達約16.6%。廣州市的人均國內生產總值亦與國內生產總值同步增長，由二零零四年至二零零八年的複合年增長率約為15.3%。

行業概覽

廣州的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	445.1	515.4	607.4	710.9	821.6
實際國內生產總值增長率(%)	15.0	12.9	14.8	14.9	12.3
人均國內生產總值(人民幣元)	45,906	53,809	63,100	71,808	81,233
人口(百萬)	9.7	9.5	9.8	10.0	10.2
城市化比率(%)	88.7 ⁽¹⁾	91.5	82.0	82.2	不適用
城鎮居民人均消費性支出 (人民幣元)	13,121	14,468	15,445	18,951	20,836

資料來源：廣州統計年鑑2006/2008；廣東統計年鑑2008；二零零八年廣州統計公報臨時數字及廣州統計局公佈的年度數據

- (1) 二零零四年城市化比率數字按非農業戶籍人口除以總戶籍人口計算，但其他年份的城市化比率數字均為按常住人口計算的統計數字。

廣州房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣十億元)				
房地產投資	47.7	50.8	55.7	70.4	76.2

資料來源：廣州統計年鑑2008；二零零八年廣州統計公報臨時數字

零售物業市場

廣州的主要零售物業市場統計數字(二零零四年至二零零七年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
已竣工零售物業				
建築面積(千平方米)	993.1	833.5	709.5	683.6
在建零售物業				
建築面積(千平方米)	5,341.8	5,462.3	4,908.5	5,180.9
已售零售物業				
建築面積(千平方米)	318.3	475.1	725.6	726.1
零售物業平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/平方米)	8,118	10,909	10,219	9,532

資料來源：廣州統計年鑑2005/2006/2007/2008

- (1) 平均售價按銷售收入除以已售面積計算。

行業概覽

於二零零八年一月三日，廣州市政府頒佈《廣州市限價商品住宅銷售管理辦法(試行)》。限價房屬一種商品物業，由政府透過售價、單位建築面積及買家的資格等不同措施而嚴格規管。參與的發展商出席指定作該等限價開發而進行的土地拍賣並根據該等措施銷售相關物業。我們並無在廣州從事任何類型的住宅物業發展，且不擬於可預見的將來進軍廣州住宅物業市場。該等廣州限價住宅物業的規例對我們的業務經營並無影響。

重慶

重慶市是中國西部的的主要商業和工業中心。

重慶的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	269.3	307.0	345.2	412.3	509.7
實際國內生產總 值增長率(%)	12.2	11.5	12.2	15.6	14.3
人均國內生產總值 (人民幣元)	9,624	10,982	12,316	14,660	18,025
人口(百萬)	27.9	28.0	28.1	28.2	28.4
城市化比率(%)	43.5	45.2	46.7	48.3	50.0
城鎮居民人均消費性 支出(人民幣元)	7,973	8,623	9,399	10,876	11,147

資料來源：重慶統計年鑑2008；二零零八年重慶統計公報臨時數字

重慶房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資	40.5	51.8	63.0	85.0	99.1

(人民幣十億元)

資料來源：重慶統計年鑑2008；二零零八年重慶統計公報臨時數字

行業概覽

長沙

長沙市是湖南省的省會城市。

長沙的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	129.7	152.0	179.9	219.0	300.1
實際國內生產總值增長率(%)	16.0	14.9	14.8	16.0	15.1
人均國內生產總值(人民幣元)	20,625	23,968	27,982	33,711	45,765
人口(百萬)	6.3	6.4	6.5	6.5	6.6
城市化比率(%)	51.2	53.9	56.5	60.2	61.3
城鎮居民人均消費性支出 (人民幣元)	9,032	9,660	10,680	12,288	12,960

資料來源： 湖南統計年鑑2005/2006/2007/2008；長沙統計年鑑2008；二零零八年長沙統計公報臨時數字

長沙房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資	17.6	25.6	30.4	41.3	47.0

(人民幣十億元)

資料來源： 長沙統計年鑑2008；二零零八年長沙統計公報臨時數字

住宅物業市場

長沙的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零七年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
已竣工住宅物業的 建築面積(平方米)	4,371.1	4,676.5	4,783.8	5,830.9
在建住宅物業的建築面積 (平方米)	10,936.7	15,094.8	21,509.6	25,999.3
已售住宅物業的建築面積 (平方米)	4,081.7	6,107.7	6,939.1	9,285.1
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	1,775	2,089	2,431	3,191

資料來源： 中國房地產統計年鑑2007/2008

行業概覽

零售物業市場

長沙的主要零售物業市場統計數字(二零零四年至二零零七年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
已竣工零售物業建築面積(千平方米)	671.7	542.8	391.2	591.3
在建零售物業建築面積(千平方米)	2,307.5	2,148.3	2,386.8	2,920.3
已售零售物業建築面積(千平方米)	403.6	448.4	334.9	313.4
住宅物業平均售價(人民幣元/平方米)	4,190	4,976	6,516	6,013

資料來源：中國房地產統計年鑑2007/2008

武漢

武漢為湖北省省會。

武漢的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	188.2	223.8	259.1	314.2	396.0
實際國內生產總值增長率(%)	14.5	14.7	14.8	15.6	15.1
人均國內生產總值(人民幣元)	23,148	26,279	29,899	35,500	44,290
人口(百萬) ⁽¹⁾	7.9	8.0	8.2	8.3	8.3
城市化比率(%)	61.7	62.8	63.4	63.8	64.5 ⁽²⁾
城鎮居民人均消費性支出 (人民幣元)	7,793	8,234	9,182	10,600	11,433

資料來源：武漢統計年鑑2008；二零零八年武漢統計公報臨時數字及武漢統計局公佈的統計報告

- (1) 人口為戶籍人口。
- (2) 二零零八年城市化比率數字按非農業戶籍人口除以總戶籍人口計算，其他數據直接摘錄自相關年鑑。

行業概覽

武漢房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
			(人民幣十億元)		
房地產投資	23.3	29.8	36.6	46.0	57.0

資料來源：武漢統計年鑑2008；二零零八年武漢統計公報臨時數字

住宅物業市場

武漢的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業的建築面積 (千平方米)	6,089.1	7,222.5	7,744.7	8,116.2	7,682.3
在建住宅物業的建築面積 (千平方米)	20,124.9	22,979.6	24,291.6	26,595.7	32,221.4
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	6,139.1	8,341.8	9,089.2	10,698.9	6,832.4
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	2,463	2,986	3,535	4,516	4,680

資料來源：中國房地產統計年鑑2007/2008；二零零八年武漢統計公報臨時數字

行業概覽

青島

青島是山東省沿海城市之一。

青島的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	227.0	269.6	320.7	378.7	443.6
實際國內生產總值增長率(%)	16.7	16.9	15.7	16.0	13.2
人均國內生產總值(人民幣元)	28,540	33,188	38,892	45,399	不適用
人口(百萬) ⁽¹⁾	7.3	7.4	7.5	7.6	7.6
城市化比率(%) ⁽²⁾	35.3	35.8	36.2	36.4	36.3
城鎮居民人均 消費性支出(人民幣元)	9,002	9,883	11,945	13,376	14,999

資料來源：青島統計年鑑2005／2008；二零零八年青島統計公報臨時數字

(1) 人口為戶籍人口。

(2) 城市化比率按城鎮戶籍人口除以總戶籍人口計算。

青島房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資	16.3	22.4	26.8	32.2	37.3

(人民幣十億元)

資料來源：青島統計年鑑2008；青島統計局所發佈月度數據的臨時數字

行業概覽

住宅物業市場

青島的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業的建築面積 (千平方米)	5,040.0	6,783.0	5,450.0	5,480.0	4,958.0
在建住宅物業的建築面積 (千平方米)	16,898.0	18,628.0	21,730.0	24,650.0	27,404.0
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	4,465.0	6,500.0	6,460.0	7,700.0	6,898.0
住宅物業平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/平方米)	2,747	3,466	3,998	5,103	4,758

資料來源：青島統計年鑑2005/2006/2007/2008；青島統計局所發佈月度數據的臨時數字

(1) 平均售價按銷售收入除以已售面積計算。

辦公室物業市場

青島的主要辦公室物業市場統計數字(二零零四年至二零零七年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
已竣工辦公室物業建築面積(千平方米)	203.0	77.0	160.0	180.0
在建辦公室物業建築面積(千平方米)	928.0	930.0	1,510.0	1,520.0
已售辦公室物業建築面積(千平方米)	191.0	90.0	190.0	220.0
辦公室物業平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/平方米)	7,847	7,710	9,331	7,623

資料來源：青島統計年鑑2005/2006/2007/2008

(1) 平均售價按銷售收入除以已售面積計算。

行業概覽

零售物業市場

青島的主要零售物業市場統計數字(二零零四年至二零零七年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
已竣工零售物業建築面積(千平方米)	590.0	814.0	520.0	470.0
在建零售物業建築面積(千平方米)	1,949.0	2,271.0	2,190.0	3,520.0
已售零售物業建築面積(千平方米)	344.0	652.0	440.0	330.0
零售物業平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/平方米)	3,723	4,356	5,794	6,485

資料來源：青島統計年鑑2005/2006/2007/2008

(1) 平均售價按銷售收入除以已售面積計算。

杭州

杭州為浙江省省會。

杭州的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	254.3	294.3	344.2	410.0	478.1
實際國內生產總值增長率(%)	15.0	13.0	14.3	14.6	11.0
人均國內生產總值(人民幣元) ⁽²⁾	39,293	44,853	51,878	61,258	60,414
人口(百萬) ⁽¹⁾	6.5	6.6	6.7	6.7	6.8
城市化比率(%) ⁽³⁾	43.4	45.1	46.5	48.2	50.3
城鎮居民人均年度消息性支出 (人民幣元)	11,213	13,438	14,472	14,896	16,719

資料來源：杭州統計年鑑2008；二零零八年杭州統計公報臨時數字

(1) 人口為戶籍人口。

(2) 人均國內生產總值按戶籍人口計算。

(3) 城市化比率按非農業戶籍人口除以總戶籍人口計算。

行業概覽

杭州房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
			(人民幣十億元)		
房地產投資	32.9	41.1	44.3	51.9	59.7

資料來源： 杭州統計年鑑2008；二零零八年杭州統計公報臨時數字

住宅物業市場

杭州的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業的建築面積(千平方米) ...	5,128.5	7,054.5	6,263.4	7,716.1	6,935.4
在建住宅物業的建築面積(千平方米)	26,421.0	33,158.4	34,842.7	36,142.8	36,315.3
已售住宅物業的建築面積(千平方米)	5,094.9	6,206.6	6,799.6	10,436.7	6,274.8
住宅物業平均售價(人民幣元/平方米) ...	3,884	5,454	5,967	7,432	不適用

資料來源： 中國房地產統計年鑑2007/2008；二零零八年杭州統計公報臨時數字及杭州統計局公佈的月度數據。

行業概覽

辦公室物業市場

杭州的主要辦公室物業市場統計數字(二零零四年至二零零七年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
已竣工辦公室物業建築面積(千平方米)	310.3	574.9	345.4	407.6
在建辦公室物業建築面積(千平方米)	2,351.0	2,780.6	3,724.3	3,674.0
已售辦公室物業建築面積(千平方米)	295.1	301.8	380.3	517.1
辦公室物業平均售價(人民幣元/平方米)	7,011	8,221	8,672	10,411

資料來源：中國房地產統計年鑑2007/2008

連雲港

連雲港位於華東沿岸中心，江蘇省東北。

連雲港的主要社會經濟統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值(人民幣十億元) ...	39.2	45.6	52.7	61.8	75.0
實際國內生產總值增長率(%)	13.9	14.2	15.2	15.1	13.1
人均國內生產總值(人民幣元)	8,551	10,003	11,656	13,776	16,808
人口(百萬)	4.6	4.5	4.5	4.5	4.5
城市化比率(%)	36.3	37.2	39.0	40.5	42.0
城鎮居民人均消費性支出 (人民幣元)	6,218	7,213	8,324	8,357	10,598

資料來源：江蘇統計年鑑2005/2006/2007/2008；連雲港統計年鑑2008；二零零八年連雲港統計公報臨時數字

行業概覽

連雲港房地產投資(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
			(人民幣十億元)		
房地產投資	2.7	3.5	5.5	7.9	11.3

資料來源：連雲港統計年鑑2004/2005/2006/2007/2008；江蘇統計年鑑2008；二零零八年連雲港統計公報臨時數字

住宅物業市場

連雲港的主要住宅物業市場統計數字(二零零四年至二零零八年)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已竣工住宅物業的建築面積(千平方米) ...	980.2	967.0	1,442.8	1,977.0	2,225.6
在建住宅物業的建築面積(千平方米)	2,153.9	3,057.5	5,180.3	8,133.7	11,083.7
已售住宅物業的建築面積(千平方米)	983.3	1,189.9	1,595.6	2,403.3	1,956.3
住宅物業平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/平方米)	1,559	2,036	2,192	2,396	2,629

資料來源：連雲港統計年鑑2004/2005/2006/2007/2008；連雲港統計局所發佈月度數據的臨時數字

(1) 平均售價按銷售收入除以已售面積計算。

中國的物業管理業

建設部頒佈的《物業管理企業資質管理辦法》規定物業管理企業的業務活動自二零零四年五月一日起透過管理資格規管。

根據該等措施，物業管理企業將分類為一級、二級及三級。一級企業的資格證發行及管理將由國務院的建設主管部門處理。該辦法亦規定於該三個級別的物業管理公司工作的物業管理專業人員，必須根據國家規例取得相關的專業資格。該辦法亦載列物業管理企業於各種失職情況下所受處罰。

於二零零七年，中國引入專業物業管理人認證。預期有關認證將可標準化並從而改善物業管理服務。

二零零七年十一月二十六日，中華人民共和國住房和城鄉建設部發出修訂該辦法的決定，據此，物業管理企業改稱物業服務企業。

本公司

我們於二零零七年六月四日根據開曼群島法律註冊成立。由於為籌備本公司股份在香港聯交所主板上市而進行的重組，我們將成為我們各附屬公司的最終控股公司。有關重組的詳情載於下「重組」一段。

歷史及發展

一九九六年三月，我們的創辦人兼主席李華（彼為香港居民）連同其兄弟李曉平（董事會副主席兼本公司總裁）成立卓越集團投資，而卓越集團投資於一九九六年六月在中國成立 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 作為外商獨資企業，在深圳開始經營物業開發業務。Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 成立時的註冊資本為10,000,000港元。

為擴闊 Excellence Industrial (Shenzhen) Co., Ltd. 的股本基礎，於一九九六年十二月，卓越集團投資將其於 Excellence Industrial (Shenzhen) Co., Ltd. 的10%股本權益轉讓予一名獨立第三方，而 Excellence Industrial (Shenzhen) Co., Ltd. 的註冊資本同時增至50,000,000港元，由卓越集團投資持有90%及由獨立第三方持有10%。該等股本增加已符合相關中國規定並已取得一切相關證書及批准。

一九九九年，我們將業務擴展至物業管理，並與獨立第三方聯手成立卓越物業管理以進行物業管理業務。

二零零一年五月，作為我們的業務擴張計劃及策略的部分以及為取得 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 的所有股權，卓越集團投資向獨立第三方重新收購 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 的10%權益，並將 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 的名稱變更為其現有名稱卓越中國。

二零零三年十一月，卓越中國的註冊資本增至137,900,000港元，並分別於二零零五年九月及二零零七年十二月進一步增至400,000,000港元及750,000,000港元。各項股本增加已符合相關中國規定並已取得一切相關證書及批准。

二零零四年之前，我們所有物業開發項目主要由卓越中國承接。二零零四年，由於我們以共同開發基準參與項目，並將業務擴充至深圳以外地方，我們開始通過卓越中國成立項目公司承接物業，以開發項目並向獨立第三方收購持有土地的若干項目公司，務求擴張我們的土地儲備。

二零零四年，我們成立了梅沙海景、武漢卓越、長沙卓越及重慶萬商以承接不同物業發展項目。

公司歷史、重組及集團架構

二零零五年及二零零六年，我們成立了山東卓越、卓越青島、卓越商業及萬商市場經營，並收購了湖南麓山、廣州桂鑫、深圳鵬躍、武漢正和及深圳卓越以承接我們的物業開發及物業租賃及管理項目。

我們的控股股東於往績記錄期間已於我們各主要營運附屬公司以及於我們已完成收購的已收購公司中保留控股擁有權。

約於二零零二年，考慮到項目公司以及本集團旗下的營運附屬公司數目增加，李華認為透過由其本人及李曉平領導的核心管理隊伍管理集團旗下所有公司將更為有效。該核心管理隊伍包括全部六名執行董事，即李華、李曉平、王斗、謝利民、段世軍及張遠（自二零零六年三月十七日起），於整段往績記錄期間負責本集團的表現。彼等控制我們所有附屬公司的管理及經營。李華獲委任為大多數營運附屬公司董事會的董事以監督該等公司的策略發展，而該等公司及附屬公司的董事（除高級管理層隊伍的成員外）均獲委任進行行政工作或遵守立法規定。該核心管理隊伍將項目公司及營運附屬公司的管理中央化，並負責作出項目公司及營運附屬公司的所有主要決定。有關項目公司及營運附屬公司的所有相關事宜（包括開發及履行該等項目公司及營運附屬公司的業務策略、投資、預算、項目開發及一般管理工作）均會定期向該核心管理隊伍報告。該核心管理隊伍繼而會評估事宜及作出相關決策供項目公司及營運附屬公司履行。該核心管理隊伍於上市後將繼續負責本集團的管理。

我們於二零零七年繼續擴張，並於開始重組前成立了卓越維港、卓越成都、深圳兆和及卓越東部，並收購了深圳祈年及東莞中天以從事永高物業開發項目。

我們於二零零七年年底及二零零八年進一步擴張業務，成立了深圳邦業、深圳東潤澤、深圳新錦澤、深圳馨蔚然、惠州羅浮山、深圳祥華、惠州柏盛、青島卓越實業、青島卓越房地產及深圳康越等若干境內公司，並收購了連雲港天乾、連雲港天峻、深圳金利居、連雲港天行健、連雲港瑞豪、深圳鵬瀾、深圳大百匯及杭州恆興等若干境內公司。

公司歷史、重組及集團架構

下表載列於二零零四年至開始進行重組前期間成立或收購的項目公司詳情：

項目公司名稱	主要業務	實體類別	已承接的發展項目	附註
梅沙海景	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有51%權益的附屬公司	—	(9)
武漢卓越	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	武漢蔚藍海岸	
長沙卓越	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	長沙蔚藍海岸	
重慶萬商	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	重慶光彩大市場	
山東卓越	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有61%權益的附屬公司	—	(9)
卓越青島	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	青島蔚藍群島	
卓越商業	物業發展	合營企業及本公司 擁有70%權益的附屬公司	—	(9)
萬商市場經營	物業租賃 及管理	有限責任公司及本公司 擁有99%權益的附屬公司	—	(9)
湖南麓山	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有90%權益的附屬公司	長沙麓山別墅	(1)
廣州桂鑫	物業租賃 及管理	有限責任公司及本公司 擁有90%股權的附屬公司	—	(2), (9)
深圳鵬躍	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有75%股權的附屬公司	深圳淺水灣花園	(3)

公司歷史、重組及集團架構

項目公司名稱	主要業務	實體類別	已承接的發展項目	附註
武漢正和	物業發展	合營企業及本公司 全資附屬公司	—	(4), (9)
深圳卓越	物業發展	合營企業及本公司 全資附屬公司	深圳卓越時代廣場一期	(5)
卓越世紀城	物業發展	合營企業及本公司 全資附屬公司	深圳城市中心花園 及深圳卓越世紀中心	(6)
卓越維港	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有99.25%權益的附屬公司	深圳維港名苑	
卓越成都	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	—	(9)
深圳兆和	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	—	(9)
卓越東部	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	—	(9)
深圳祈年	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	深圳卓越時代廣場二期	(7)
東莞中天	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有80%權益的附屬公司	東莞蔚藍城邦	(8)

- (1) 於二零零六年十二月，卓越中國向獨立第三方湖南凱達收購湖南麓山的60%權益，代價為人民幣11,700,000元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零七年三月及二零零八年三月，卓越中國按訂約各方經公平磋商後釐定的代價，分別向湖南凱達進一步收購湖南麓山的30%及10%權益。

公司歷史、重組及集團架構

- (2) 於二零零六年七月，卓越中國向獨立第三方深圳市菲利興投資有限公司收購廣州桂鑫的90%權益，代價為人民幣2,700,000元，乃按廣州桂鑫於轉讓時的註冊資本而釐定。於二零零八年十月，卓越中國按訂約各方經公平磋商後釐定的代價，向深圳月朗進一步收購廣州桂鑫的10%權益。
- (3) 於二零零五年五月，卓越中國向獨立第三方深圳市保利城實業有限公司收購深圳鵬躍的49%權益，代價為人民幣9,800,000元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零五年七月，卓越中國按基於深圳市保利城實業有限公司於轉讓當時的註冊資本所釐定的代價，向卓越世紀城及深圳勝策進一步收購深圳鵬躍的10%及16%權益。
- (4) 於二零零五年九月，卓越中國及卓越集團投資分別向獨立第三方深圳市經天緯投資發展有限公司及陳曉娥收購武漢正和的75%及25%權益，總代價為人民幣11,280,000元(不包括土地成本)，乃由各方公平磋商後釐定。
- (5) 於二零零五年二月，卓越中國及卓越集團投資分別向獨立第三方創雅集團有限公司收購深圳卓越的75%及25%權益，總代價為人民幣320,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- (6) 由於卓越世紀城持有深圳城市中心花園項目以及為承接深圳城市中心花園項目的開發工程，於二零零零年七月，卓越中國向先怡投資有限公司(一間由王平(李華及李曉平的叔伯(Uncle))及彭英(李華及李曉平的姑母(Aunt))擁有及控制的公司)收購卓越世紀城的40%權益，代價為人民幣12,000,000元，乃按卓越世紀城於轉讓時的註冊資本釐定。於二零零六年五月，卓越集團投資按基於卓越世紀城於轉讓當時的註冊資本所釐定的代價，分別向海南中銀實業有限公司、先怡投資有限公司及卓越中國收購卓越世紀城的33.3%、26.7%及30%權益。因此，卓越集團投資及卓越中國分別持有卓越世紀城90%及10%權益。於二零零六年九月十六日，基於卓越中國注資70,000,000港元，卓越世紀城的註冊資本增至100,000,000港元。根據此項增資，卓越集團投資及卓越中國分別持有卓越世紀城27%及73%權益。
- (7) 於二零零六年十二月，卓越中國向獨立第三方深圳市祈年實業發展有限公司收購深圳祈年的100%權益。於二零零七年一月，卓越商業向卓越中國收購深圳祈年的100%權益，代價為人民幣230,822,082元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零八年四月，深圳康越按基於深圳祈年於轉讓當時的資產淨值所釐定的代價，向卓越商業收購深圳祈年的100%權益。於二零零八年七月，深圳新錦澤按訂約各方經公平磋商後釐定的代價，向深圳康越收購深圳祈年的100%權益，代價乃由各方公平磋商後釐定。我們透過由Excellence BVI全資擁有的South Smart持有深圳祈年100%權益。根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)於二零零九年十月十二日訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意將South Smart的99%權益轉讓予海航集團。轉讓預期將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。

公司歷史、重組及集團架構

- (8) 於二零零七年五月，卓越中國向獨立第三方劉建新收購東莞中天的70%權益，代價為人民幣14,000,000元，乃按東莞中天於轉讓時的註冊資本而釐定。同期，卓越中國向獨立第三方周尹堆收購東莞中天的10%權益，代價為人民幣2,000,000元，乃按東莞中天於轉讓時的註冊資本而釐定。
- (9) 該等項目公司於二零零四年至於二零零七年六月開始重組前並無承接任何發展項目。成立及收購該等項目公司旨在承接項目作未來發展。

二零零八年二月，為籌備上市及作為重組的一部分，李華及李曉平在卓越集團投資的股權已交換為本公司的股份，而我們成為本集團所有業務的最終控股公司。

下表載列我們發展歷史中的若干主要里程碑：

一九九六年	成立卓越中國從事住宅物業開發活動
一九九八年	開始開發我們首個大型住宅開發項目深圳蔚藍海岸
二零零四年至二零零五年	成立分公司在深圳以外地區物色物業開發機會
二零零六年	完成我們在深圳CBD首個地標甲級辦公室開發項目深圳卓越時代廣場一期
二零零七年	為籌備本公司上市開始進行重組

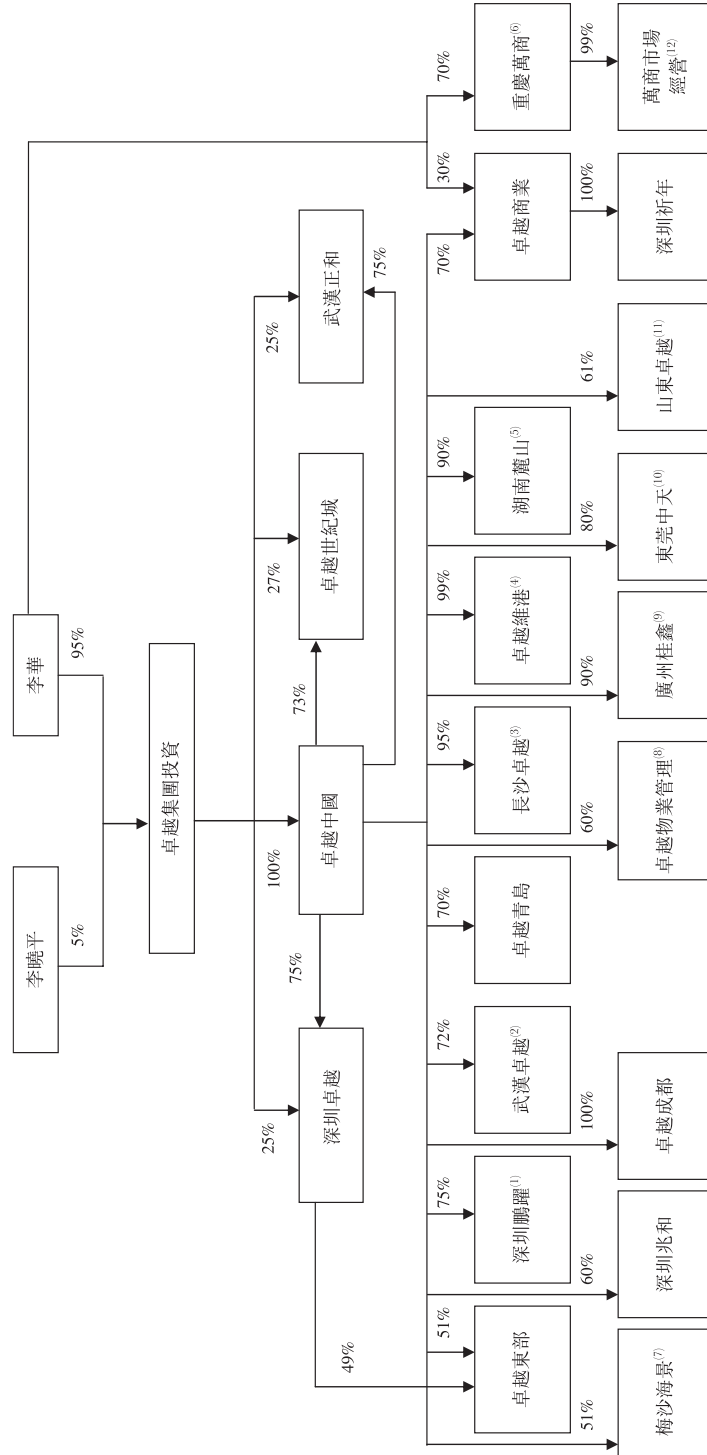
現況

截至二零零九年六月三十日，我們在深圳及周邊地區、長沙、青島、武漢、重慶及連雲港擁有14個在建或持作未來發展項目。

重組

於二零零七年中，本集團開始重組以籌備全球發售。作為重組的一部分，我們於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立卓越置業集團有限公司，作為我們所有營運及項目附屬公司的最終控股公司。

本集團於緊接重組前的企業架構如下：



- (1) 深圳勝策持有深圳鵬躍餘下25%權益。
- (2) 獨立第三方武漢華源持有武漢卓越餘下28%權益。
- (3) 李曉平持有長沙卓越餘下5%權益。
- (4) 獨立第三方深圳蛇口持有卓越維港餘下1%權益。
- (5) 獨立第三方湖南凱達持有湖南麓山餘下10%權益。
- (6) 李華及李曉平的胞妹李小紅為李華的權益而以信託形式持有重慶萬商的29%權益，而餘下1%權益乃由獨立第三方張國華持有。
- (7) 獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司持有梅沙海景餘下49%權益。
- (8) 深圳勝策持有卓越物業管理餘下40%權益。深圳勝策分別由深圳市平勝投資諮詢有限公司及海南中銀實業有限公司（「海南中銀」）擁有90%權益及10%權益。深圳平勝分別由李曉平妻子肖興萍及李曉平擁有50%及50%權益。海南中銀分別由深圳市盛恒達電梯有限公司（「深圳盛恒達」）及李華及李曉平姑母(aunt)彭英擁有90%及10%權益。深圳盛恒達分別由獨立第三方李新及彭英擁有70%及30%權益。
- (9) 獨立第三方陳懷德持有廣州桂鑫餘下10%權益。
- (10) 獨立第三方東莞市星匯實業有限公司持有東莞中天餘下20%權益。
- (11) 獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有山東卓越餘下39%權益。
- (12) 李華及李曉平的胞妹李小紅持有萬商市場經營餘下1%權益。

重組前，(i) 卓越中國及卓越物業管理分別為李華的權益而以信託形式持有深圳卓越地產顧問的25%及22%權益；及(ii) 卓越中國為李華的權益而以信託形式持有深圳不動產擔保的35%權益。

作為重組的一部分，李華及李曉平分別註冊成立Sparkle Century及Broad Ocean作為其各自於本公司持有的權益的控股公司。

國內重組

作為重組的一部分，我們重組了下列國內公司：

(a) 重慶萬商

重慶萬商乃於二零零四年十二月三十一日成立。於其成立時，重慶萬商分別由卓越中國及獨立第三方張國華持有99%及1%權益。由於重慶萬商所處地區的地方政府向由個人持有的私人企業提供稅務優惠獎勵，故卓越中國於二零零五年七月二十八日將其於重慶萬商的70%及29%權益分別轉讓予王平及李小紅，代價分別為人民幣14,000,000元及人民幣5,800,000元，相當於在重慶萬商註冊資本的權益比例。王平及李小紅當時均為李華於重慶萬商持有權益。受託安排於卓越中國向王平及李小紅轉讓重慶萬商時已經存在。作出該兩項受託安排的原因為當時擬買斷張國華的少數股東權益，而當時的中國公司法亦規定一間公司最少須有兩名股東。根據該兩項受託安排，重慶萬商於完成收購張國華權益後仍符合最低股東人數的規定。我們的中國法律顧問認為所採納的受託安排根據適用中國法律及法規屬合法及有效。王平已於二零零六年四月向李華轉讓其70%權益，而緊隨該轉讓後重慶萬商分別由李華、李小紅（彼為李華持有該等權益）及張國華持有70%、29%及1%權益。根據重組，李華、李小紅及張國華已將其各自於重慶萬商的權益轉讓予卓越中國，以分別換取人民幣14,000,000元、人民幣5,800,000元及人民幣200,000元，而該等金額乃按重慶萬商於轉讓時的註冊資本釐定。該轉讓已於二零零七年八月二十七日完成。轉讓完成後，重慶萬商成為卓越中國的全資附屬公司。

(b) 武漢卓越

重組前，武漢卓越分別由卓越中國及獨立第三方武漢華源持有72%及28%權益。根據重組，武漢華源已將其於武漢卓越的28%權益轉讓予卓越中國，代價為人民幣28,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。該轉讓已於二零零七年十二月二十七日完成。轉讓完成後，武漢卓越成為卓越中國的全資附屬公司。

(c) 湖南麓山

重組前，湖南麓山分別由卓越中國及湖南凱達持有90%及10%權益。根據重組，湖南凱達向卓越中國轉讓湖南麓山的餘下10%權益，代價為人民幣26,700,000元，乃由各方公平磋商後釐定。該轉讓已於二零零八年四月十五日完成。轉讓完成後，湖南麓山成為卓越中國的全資附屬公司。

(d) 卓越物業管理

重組前，卓越物業管理分別由卓越中國及深圳勝策持有60%及40%權益。根據重組，深圳勝策（一間由李華及李曉平的叔伯姨(uncle and aunt)控制的公司）將其於卓越物業管理的40%權益轉讓予卓越中國，代價為人民幣2,000,000元，而該代價乃根據卓越物業管理於轉讓時的註冊資本釐定。該等轉讓已於二零零七年十一月二十六日完成。轉讓完成後，卓越物業管理成為卓越中國的全資附屬公司。

(e) 卓越商業

重組前，卓越商業分別由卓越中國及李華持有70%及30%權益。根據重組，李華於二零零七年九月將其於卓越商業的30%權益轉讓予卓越集團投資。同時，卓越商業將其註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣460,000,000元。該等增加的股本將全部由卓越集團投資出資。於最後實際可行日期，增加註冊資本及轉讓尚未完成。轉讓及增加註冊資本完成後，卓越商業將分別由卓越集團投資及卓越中國持有84.78%及15.22%權益。

(f) 卓越維港

重組前，卓越維港分別由卓越中國及獨立第三方深圳蛇口持有99%及1%權益。根據重組，卓越世紀城貢獻土地及將卓越維港的註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣40,000,000元。是項增資已於二零零七年七月三十一日完成，而於該增資後，卓越維港的註冊資本分別由卓越中國、卓越世紀城及深圳蛇口分別持有74.25%、25%及

公司歷史、重組及集團架構

0.75%。於二零零八年八月，卓越世紀城向卓越中國轉讓其於卓越維港的25%權益。轉讓完成後，卓越維港分別由卓越中國及深圳蛇口持有99.25%及0.75%權益。

(g) 卓越世紀城

重組前，卓越世紀城分別由卓越集團投資及卓越中國持有27%及73%權益。根據重組，卓越世紀城於二零零七年八月將其註冊資本由100,000,000港元增至488,000,000港元。於該增資完成後，卓越世紀城分別由卓越集團投資及卓越中國持有85%及15%權益。

(h) 廣州桂鑫

重組前，廣州桂鑫分別由陳懷德及卓越中國持有10%及90%權益。根據重組，陳懷德於二零零八年九月向深圳月朗轉讓其於廣州桂鑫的10%權益，而深圳月朗則於二零零八年十月向卓越中國轉讓其於廣州桂鑫的10%權益。轉讓完成後，廣州桂鑫成為卓越中國的全資附屬公司。

(i) 深圳卓越

重組前，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有75%及25%權益。根據重組，深圳卓越將其註冊資本由128,000,000港元增至516,000,000港元，新增資本將由卓越集團投資注入。於最後實際可行日期，註冊資本增加尚未完成。於增加註冊資本完成後，深圳卓越將分別由卓越中國及卓越集團投資持有18.6%及81.4%權益。

(j) 深圳祈年

重組前，深圳祈年由卓越商業持有100%權益。根據重組，卓越商業於二零零八年四月向深圳康越轉讓其於深圳祈年的100%權益，而深圳康越於二零零八年七月向深圳新錦澤轉讓其於深圳祈年的100%權益。轉讓完成後，深圳祈年成為深圳新錦澤的全資附屬公司。我們透過由Excellence BVI全資擁有的South Smart持有深圳祈年100%權益。根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)於二零零九年十月十二日訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意將South Smart的99%權益轉讓予海航集團。轉讓預期將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。

(k) 長沙卓越

重組前，長沙卓越分別由卓越中國及李曉平為卓越中國的權益而以信託形式持有95%及5%權益。根據重組，李曉平將其於長沙卓越的5%權益轉讓予卓越中國。轉讓完成後，長沙卓越成為卓越中國的全資附屬公司。

公司歷史、重組及集團架構

(l) 卓越青島

於我們重組前，卓越青島由卓越中國持有70%權益及深圳市友盛置業有限公司持有30%權益。根據重組，深圳市友盛置業有限公司轉讓其於卓越青島的30%權益予卓越中國。於轉讓完成後，卓越青島成為卓越中國的全資附屬公司。

(m) 深圳兆和

於我們重組前，深圳兆和由卓越中國持有60%權益及深圳寶田投資開發有限公司持有40%權益。根據重組，深圳寶田投資開發有限公司轉讓其於深圳兆和的40%權益予卓越中國。於轉讓完成後，深圳兆和成為卓越中國的全資附屬公司。

我們將予完成的國內重組毋須獲中國證監會批准。

境外重組

根據重組，本公司於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立，作為本集團的上市工具。註冊成立後，本公司分別由李華及李曉平持有95%及5%權益。李華(通過其全資擁有的控股公司Sparkle Century)及李曉平(通過其全資擁有的控股公司Broad Ocean)於二零零七年八月二十四日收購本公司所有已發行股本，而本公司分別由Sparkle Century及Broad Ocean持有95%及5%權益。

重組前，Excellence BVI分別由李華及李曉平持有95%及5%權益。根據重組，我們向李華及李曉平收購Excellence BVI所有已發行股本，代價分別為47,500美元及2,500美元，即當時由李華及李曉平持有的全部已發行股本。

於重組前，卓越集團投資分別由李華及李曉平持有80%及20%權益。於二零零一年六月二十一日，李曉平將其於卓越集團投資持有的150,000股股份(相當於卓越集團投資15%股權)轉讓予李華。轉讓完成後，卓越集團投資分別由李華及李曉平持有95%及5%權益。

於二零零八年一月十八日，本公司股東通過一項決議案，藉增設950,000股股份將本公司股本由50,000美元增至1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1.00美元的股份。

於二零零八年一月十八日，作為按李華指示向Sparkle Century發行902,500股股份的代價，李華將其於卓越集團投資的950,000股股份轉讓予Excellence BVI，而作為按李曉平指示向Broad Ocean發行47,500股股份的代價，李曉平將其於卓越集團投資的50,000股股份轉讓予Excellence BVI。轉讓完成後，卓越集團投資成為Excellence BVI的全資附屬公司。

公司歷史、重組及集團架構

於二零零九年十月十四日，本公司股東通過決議案批准股份透過下列方式由美元改為以港元重新計值：

- 藉增設500,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加5,000,000,000港元；
- 按現有股東持股比例向股東發行1,000,000股未繳股款股份；
- 於決議案獲通過當日以總代價1,000,000美元（「購回代價」）按面值購回1,000,000股每股面值1.00美元的已發行股份；
- 動用購回代價支付1,000,000股已發行未繳股款股份的股款以將該等股份入賬列為繳足；及
- 註銷本公司股本中全部1,000,000股每股面值1.00美元的購回未發行股份。

作為重組的一部分，我們在國內外成立及註冊成立了下列公司：

- 青島卓越實業乃於二零零七年八月十七日在中國成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- 青島卓越房地產乃於二零零七年九月十七日在中國成立，為一間由卓越中國及青島政建投資集團有限公司分別擁有60%及40%權益的有限責任公司。
- 惠州羅浮山乃於二零零七年十月十九日在中國成立，為一間由卓越中國、獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司及廖強分別擁有70%、15%及15%權益的有限責任公司。
- South Smart乃於二零零七年十一月三十日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- 深圳康越乃於二零零七年十二月四日成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。成立後，深圳康越由深圳卓越全資擁有。深圳卓越於二零零八年七月向深圳新錦澤轉讓其於深圳康越的全部權益，而深圳新錦澤於二零零八年八月向卓越中國轉讓其於深圳康越的全部權益。
- 深圳祥華乃於二零零七年十二月四日成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。

公司歷史、重組及集團架構

- Grand Way乃於二零零七年五月三十一日在香港註冊成立，為卓越集團投資全資擁有的有限責任公司。
- Excellence Effort BVI乃於二零零八年三月十一日在英屬處女群島註冊成立，為一間分別由Excellence BVI及獨立第三方鄧家貴分別擁有50%權益的有限責任公司。
- Splendid Profit乃於二零零八年一月三十日在香港註冊成立，為South Smart全資擁有的有限責任公司。
- 蔚然乃於二零零八年一月三十日在香港註冊成立，為Luck Sea全資擁有的有限責任公司。
- Success State International乃於二零零八年一月三十日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- Luck Sea乃於二零零八年二月十二日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- 深圳邦業乃於二零零八年十月二十九日在中國成立，為Success State全資擁有的有限責任公司。
- 深圳東潤澤乃於二零零八年十月十五日在中國成立，為東潤全資擁有的有限責任公司。
- 深圳新錦澤乃於二零零八年五月二十三日在中國成立，為Splendid Profit全資擁有的有限責任公司。
- 深圳馨蔚然乃於二零零八年六月四日在中國成立，為蔚然全資擁有的有限責任公司。
- 惠州柏盛乃於二零零七年十一月三十日在中國成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- Joyrun乃於二零零八年七月八日在英屬處女群島註冊成立，為本公司全資擁有的有限責任公司。
- Jolly Park乃於二零零八年一月十六日在英屬處女群島註冊成立，為本公司全資擁有的有限責任公司。
- Excellence Effort Hong Kong乃於二零零八年七月九日在香港註冊成立為有限公司，並由Excellence BVI持有50%及鄧家貴持有50%。Excellence BVI及鄧家貴分別將其權益轉讓予Excellence Effort BVI。Excellence Effort Hong Kong現時由Excellence Effort BVI全資擁有。

公司歷史、重組及集團架構

- Early State乃於二零零八年一月十五日在英屬處女群島註冊成立，為Jolly Park全資擁有的有限責任公司。
- Merry Wave乃於二零零八年四月二十五日在英屬處女群島註冊成立，為Jolly Park全資擁有的有限責任公司。
- 環亞乃於二零零八年七月八日在香港註冊成立，為Early State全資擁有的有限責任公司。
- 合眾乃於二零零八年七月十一日在香港註冊成立，為Merry Wave全資擁有的有限責任公司。
- Top Gate乃於二零零八年四月二日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- 東潤乃於二零零七年七月五日在香港註冊成立為有限公司，並由深圳卓越全資擁有。深圳卓越於二零零八年四月將其於東潤的100%權益轉讓予Top Gate。東潤現時由Top Gate全資擁有。
- Success State乃於二零零八年四月十八日在香港註冊成立，為Success State International全資擁有的有限責任公司。
- 卓越青島置地乃於二零零九年九月二十一日在中國註冊成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- 卓越置業乃於二零零七年五月三十日在香港註冊成立，為卓越集團投資及卓越中國分別擁有94.44%及5.56%的有限責任公司。

我們亦於二零零七年年底、二零零八年及二零零九年收購下列公司：

- 於二零零七年十月，卓越集團投資向獨立第三方連雲港嘉泰收購連雲港天乾的所有權益，代價為人民幣10,000,000元，乃按連雲港嘉泰對連雲港天乾的注資釐定。
- 於二零零七年十月，卓越集團投資向連雲港嘉泰收購連雲港天峻的所有權益，代價為人民幣10,000,000元，乃按連雲港嘉泰對連雲港天峻的注資釐定。
- 於二零零七年十一月，卓越中國向獨立第三方深圳市中信嘉華置業投資有限公司收購深圳金利居的51%權益，代價為人民幣99,331,250元，乃由各方公平磋商後釐

公司歷史、重組及集團架構

定。同期，卓越世紀城向深圳市瑞燭實業有限公司收購深圳金利居的餘下49%權益，代價為人民幣99,331,250元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零八年八月，卓越中國向卓越世紀城收購深圳金利居的49%權益，代價為人民幣24,500,000元，乃由各方公平磋商後釐定。

- 於二零零七年十二月，深圳鵬躍與連雲港嘉泰訂立協議，據此，連雲港嘉泰向深圳鵬躍轉讓兩間全資附屬公司連雲港天行健及連雲港瑞豪，總代價為人民幣60,750,000元，乃按兩間項目公司將予收購的6幅土地的土地成本計算。
- 於二零零八年一月，卓越商業向獨立第三方黃妙福收購杭州恆興的50%權益，代價為人民幣10,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。同期，卓越商業向杭州市濱江區長河街道江三村經濟合作社收購杭州恆興的20%權益，代價為人民幣4,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- 於二零零八年十二月，深圳卓越向大百匯實業集團有限公司收購深圳大百匯的51%權益，代價為人民幣5,100,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- 於二零零八年十二月，深圳大百匯分別向李素茹及甘全軍收購深圳鵬瀾的90%及10%權益，代價分別為人民幣9,000,000元及人民幣1,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- 於二零零九年九月，深圳鵬躍以代價人民幣100,000,000元向上海嘉誠投資管理有限公司(或上海嘉誠)及上海慧恒投資有限公司(或上海慧恒)收購上海德天置業有限公司(或上海德天)的100%權益，代價金額乃經各方按公平原則磋商後釐定。作為交易一部分，我們亦同意透過上海德天向上海嘉誠及上海慧恒提供本金總額人民幣290,000,000元的零利率銀行信託貸款。
- 於二零零九年九月，深圳祥華以代價人民幣30,000,000元向深圳市京基海灣酒店管理有限公司(或京基海灣)及深圳市京基晶都酒店管理有限公司(或京基晶都)收購北京恒銀房地產開發有限公司(或北京恒銀)的60%股權，代價金額乃經各方按公平原則磋商後釐定。作為交易一部分，京基海灣及京基晶都亦同意承擔北京恒銀於收購前欠負的一切債務。

作為重組的一部分，我們出售了於下列公司持有的權益：

(a) 深圳不動產擔保

重組前，卓越中國為李華的權益而以信託形式持有深圳不動產擔保的35%權益。根據重組，卓越中國不再為李華的權益而以信託形式持有其於深圳不動產擔保的35%權益，並按於二零零七年十一月李華的指示向深圳卓越百盛顧問管理有限公司轉讓該等權益。

(b) 深圳卓越地產顧問

重組前，卓越中國及卓越物業管理為李華的權益而以信託形式分別持有深圳卓越地產顧問的25%及22%權益。根據重組，卓越中國及卓越物業管理不再為李華的權益而以信託形式持有彼等各自於深圳卓越地產顧問的權益，並於二零零七年十一月按李華的指示向Shenzhen Shengdi Property Planning Consultancy Co., Limited轉讓該等權益。

(c) 佳濤投資

重組前，佳濤投資由卓越世紀城全資擁有。根據重組，卓越世紀城於二零零九年八月向Pine Full Investment Group Limited轉讓其於佳濤投資的全部權益，代價為10,000港元。是項出售的代價乃由各方公平磋商後釐定。

- (1) 獨立第三方深圳蛇口持有卓越維港餘下0.75%權益。
- (2) 獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司及獨立第三方廖強分別持有惠州羅浮山的15%權益。
- (3) 重組前，卓越商業分別由卓越中國及李華持有70%及30%權益。根據重組，李華將其於卓越商業的30%權益轉讓予卓越集團投資。於二零零七年九月，卓越商業將其註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣460,000,000元。於最後實際可行日期，增加註冊資本及轉讓尚未完成。轉讓及增加註冊資本完成後，卓越商業將分別由卓越集團投資及卓越中國持有84.78%及15.22%權益。
- (4) 獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司持有梅沙海景餘下49%權益。
- (5) 獨立第三方東莞市星匯實業有限公司持有東莞中天餘下20%權益。
- (6) 獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有山東卓越餘下39%權益。山東卓越現時正進行清盤。
- (7) 獨立第三方青島政建投資集團有限公司持有青島卓越房地產餘下40%權益。
- (8) 李華及李曉平的胞妹李小紅持有萬商市場經營餘下1%權益。
- (9) 獨立第三方陳其水持有杭州恆興的餘下30%權益。
- (10) 獨立第三方陳華及小銀狐投資有限公司分別持有北京恒銀餘下的30%及10%權益。
- (11) 獨立第三方深圳市金地舊城改造開發有限公司持有金地大百匯餘下35%權益。
- (12) Excellence BVI持有South Smart的100%權益。然而，根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意將South Smart的99%權益轉讓予海航集團。預期轉讓將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。
- (13) 大百匯實業集團有限公司持有深圳大百匯餘下49%權益。
- (14) 重組前，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有75%及25%權益。根據重組，深圳卓越將其註冊資本由128,000,000港元增至516,000,000港元，新增資本將由卓越集團投資注入。於最後實際可行日期，註冊資本增加尚未完成。於增加註冊資本完成後，深圳卓越將分別由卓越中國及卓越集團投資持有18.6%及81.4%權益。
- (15) 獨立第三方鄧家貴持有Excellence Effort BVI餘下50%權益。

- (1) 獨立第三方深圳蛇口持有卓越維港餘下0.75%權益。
- (2) 獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司及獨立第三方廖強各持有惠州羅浮山的15%權益。
- (3) 重組前，卓越商業分別由卓越中國及李華持有70%及30%權益。根據重組，李華將其於卓越商業的30%權益轉讓予卓越集團投資。於二零零七年九月，卓越商業將其註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣460,000,000元。於最後實際可行日期，增加註冊資本及轉讓尚未完成。轉讓及增加註冊資本完成後，卓越商業將分別由卓越集團投資及卓越中國持有84.78%及15.22%權益。
- (4) 獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司持有梅沙海景餘下49%權益。
- (5) 獨立第三方東莞市星匯實業有限公司持有東莞中天餘下20%權益。
- (6) 獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有山東卓越餘下39%權益。山東卓越現時正進行清盤。
- (7) 獨立第三方青島政建投資集團有限公司持有青島卓越房地產餘下40%權益。
- (8) 李華及李曉平的胞妹李小紅持有萬商市場經營餘下1%權益。
- (9) 獨立第三方陳其水持有杭州恆興的餘下30%權益。
- (10) 獨立第三方陳華及小銀狐投資有限公司分別持有北京恒銀公司餘下的30%及10%權益。
- (11) 獨立第三方深圳市金地舊城改造開發有限公司持有金地大百匯餘下35%權益。
- (12) Excellence BVI持有South Smart的100%權益。然而，根據 Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI 同意將South Smart的99%股權轉讓予海航集團。轉讓預期將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)，以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。
- (13) 大百匯實業集團有限公司持有深圳大百匯餘下49%權益。
- (14) 重組前，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有75%及25%權益。根據重組，深圳卓越將其註冊資本由128,000,000港元增至516,000,000港元，新增資本將由卓越集團投資注入。於最後實際可行日期，註冊資本增加尚未完成。於增加註冊資本完成後，深圳卓越將分別由卓越中國及卓越集團投資持有18.6%及81.4%權益。
- (15) 獨立第三方鄧家貴持有Excellence Effort BVI餘下50%權益。

基礎投資者

本公司與若干基礎投資者已訂立協議，彼等合共同意按發售價認購價值不超過50,000,000美元的股份，有關詳情於下文更以詳述。假設發售價為2.35港元（即全球發售指示發售價範圍的中位數），則該等基礎投資者認購的股份總數將約為164,892,000股，相等於全球發售完成時已發行股份約1.4%，或發售股份約5.5%（假設並無行使超額配股權及並無計及因行使首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）。各該等基礎投資者均為獨立第三方，與我們或本公司的關連人士概無關連；而彼等之間亦概無關連。我們將於二零零九年十一月二日（星期一）或之前刊發的分配結果公佈中披露該等基礎投資者獲分配的實際股份數目。

根據我們與基礎投資者訂立的協議，基礎投資者將支付的股份認購價以美元列值。然而，基礎投資者將按1.00美元兌7.75港元的匯率以港元支付股份認購價。

本節所述的企業配售屬於國際發售的一部分。除根據各基礎投資者協議進行之外，基礎投資者不會認購全球發行的發行股份。於悉數繳付股款後，基礎投資者將認購的發行股份將在各方面與已發行及繳足股份享有同權權益，且屬於本公司的公眾股份。

基礎投資者均並無代表加入本公司董事會。倘若由於香港公開發售出現超額認購而國際發售及香港公開發售之間的發售股份進行本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述的重新分配，不會涉及基礎投資者認購的發售股份。

各基礎投資者已同意，未得本公司及聯席全球協調人書面同意，自上市日期起計六個月期間任何時間不會直接或間接出售：

- 根據基礎投資者協議所購買的任何股份；
- 根據任何供股、資本化發行、股本重組或其他原因購買股份而獲得的任何其他本公司證券，或任何可兌換、行使或交換為所收購股份或代表收取所收購股份的權利的證券；或
- 訂立任何掉期或其他安排以將所收購股份的任何實益擁有權轉讓予另一方。

各基礎投資者均可在若干少數情況下轉讓其已認購的股份，例如轉讓予其全資附屬公司或有關基礎投資者的最終控股公司的附屬公司。只有在承讓人同意接受對相關基礎投資者的出售限制的情況下，方可進行有關的轉讓。

基礎投資者

本公司的基礎投資者

以下為本公司各基礎投資者的簡介：

中國平安資產管理(香港)有限公司

中國平安資產管理(香港)有限公司(「平安資產管理(香港)」)已同意按發售價認購以30,000,000美元可購買的股份數目(向下湊整至最接近的完整每手買賣單位2,000股股份)。平安資產管理(香港)為中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安」)的附屬公司。假設發售價為2.35港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，則平安資產管理(香港)將認購的股份總數將約為98,936,000股，約佔全球發售完成後已發行股份0.8%(假設並無行使超額配股權及並無計及因行使首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)。該等股份將以平安另一家附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司的名義持有。

平安是在中國成立的股份有限公司，其股份同時在香港聯交所主板及上海證券交易所上市。平安是提供財務服務及產品的保險集團，重點包括人壽保險、財產保險及傷亡保險，亦從事信託、消費者銀行及證券業務。

中國人壽保險(海外)股份有限公司

中國人壽保險(海外)股份有限公司(「中國人壽海外公司」)已同意按發售價認購以20,000,000美元可購買的股份數目(向下湊整至最接近的完整每手買賣單位2,000股股份)。假設發售價為2.35港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，則中國人壽海外公司將認購的股份總數將約為65,956,000股，約佔全球發售完成後已發行股份0.6%(假設並無行使超額配股權及並無計及因行使首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)。

中國人壽海外公司為中國人壽保險(集團)公司的全資附屬公司，是首個在香港及澳門經營的最大國有人壽保險公司。中國人壽海外公司已在香港經營25年，業務包括保險、投資及公積金三大範疇。

中國人壽保險(集團)公司為中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)的控股股東，其全資擁有中國人壽海外公司。中國人壽是根據中國公司法在北京成立的人壽保險公司。中國人壽在紐約證券交易所及香港聯交所上市。中國人壽是中國人壽保險市場最大的人壽保險公司之一，是中國最大的機構投資者之一，並且由於擁有中國人壽資產管理有限公司的控制股權而成為中國最大的保險資產管理公司。中國人壽亦是中國人壽養老保險股份有限公司的控股股東。中國人壽是中國領先的保險公司，提供個人及團體年金類產品及人壽保險產品、意外及保健保險產品。

概覽

我們是中國少數幾家備受認可的綜合物業開發商之一，因在一線城市開發中心區的高檔商用物業及中高檔住宅物業方面的領導地位而享負盛譽。憑藉我們在雙元業務模式中的核心能力，我們已處於有利地位，致力實施尋求最高利潤的積極發展策略。

截至二零零九年六月三十日，我們是深圳中央商務區最大的非政府商用物業(包括甲級辦公室)開發商，已竣工或在建的商用物業的總建築面積達831,081平方米。我們擁有大量用於開發辦公室物業的土地儲備。根據我們現時可獲得的資料，這些土地儲備加上我們預期將在深圳中央商務區購入的其他土地，預計將佔據未來五年深圳中央商務區辦公室物業預計可供出售總建築面積的一大部分。我們主要透過非拍賣渠道以具競爭力的成本持續擴大土地儲備。我們以國內生產總值最高的國內城市為目標，重點開發座落該等城市的發展地盤。我們已滲入國內以國內生產總值排名的前十大城市中的七個城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、重慶及青島，並成功將我們在深圳的商用物業及住宅產品系列的開發模式套用於部分該等城市。

通過積極進行發展，我們的業務模式證明具可持續性，我們成功經受了二零零八年金融危機帶來的挑戰。我們認為，該項成功應歸功於我們在商用與住宅物業開發方面採取雙元業務模式。此外，管理層不接納結構性首次公開發售前融資的決定，使本集團避免了可能對本集團財務狀況及經營造成重大不利影響的不良財務影響。我們的多元化產品組合亦有益於業務模式的可持續性，不僅能使我們在快速增長的中國房地產市場靈活地開展業務，亦有助於降低週期性經濟風險。

二零零九年三月，以規模、盈利、償債能力、經營效率及發展潛力計，我們被中國指數研究院評為「2009中國房地產百強企業一贏利性TOP10」及「2004-2009連續六年中國房地產百強企業」。二零零八年十月，我們自二零零五年以來連續四年被經濟觀察報、新浪網及長江商學院評為「中國藍籌地產企業」。

我們相信，憑藉優越的項目位置、具競爭力的成本及審慎的財務政策，我們商用及住宅物業開發並重的成熟業務模式使我們能有效地降低國內經濟及物業市場的週期性風險。此外，因未進行結構性首次公開發售前融資，我們在二零零八年信貸收緊的情況下仍擁有較大的財務彈性。我們能夠持續取得融資(包括海外融資)，以具競爭力的融資成本為我們

二零零八年的業務發展提供支持。截至二零零八年十二月三十一日止年度，據www.Soufun.com的統計資料顯示，深圳維港名苑的合約銷售額在深圳的所有房地產開發項目中獨佔鰲頭。

雙元物業開發

我們的物業項目一般分為兩類：

- CBD商業項目，一般包括位於指定CBD的甲級辦公室、酒店、零售物業及大型購物商場。
- 綜合中高檔住宅項目，包括高層公寓、低層公寓、花園洋房、聯排別墅及別墅，以及配備會所、幼兒園、學校、購物中心及購物商場等配套設施的大型綜合住宅區。

截至二零零九年六月三十日，我們是深圳CBD最大的非政府商用物業(包括甲級辦公室)開發商，已落成或開發中商用物業的總建築面積達831,081平方米。截至同日，我們在國內擁有的已落成或開發中住宅物業的總建築面積為2,126,722平方米，其中深圳蔚藍海岸是深圳最大的住宅綜合項目之一。

我們的多元化產品組合，使我們的業務能在去年中國物業市場走弱的情況下維持靈活性及增長，從而有效降低週期性經濟風險。由二零零八年初至二零零九年第一季度，我們的開發項目主要在佔我們總銷售額大部分的深圳地區的銷售業績的帶動下保持了良好的銷售勢頭。憑藉我們於深圳的開發項目的優越位置及因應市況採取合理的定價策略，我們在市場疲弱的情況下仍然取得良好業績。例如，我們於二零零八年五月推出深圳維港名苑，當時中國物業市場正處於低潮，但我們的半年銷售額仍超過人民幣20億元。商用物業方面，我們的深圳卓越世紀中心在二零零九年推出市場數日即售出總建築面積約52,000平方米，這也得益於中國房地產市場的整體復蘇。相比之下，深圳於二零零八年全年預售的辦公室面積僅約為48,800平方米。

我們擁有多種不同融資渠道，即使在二零零八年最後一季銀行普遍收緊客戶信貸時，我們仍能在收緊的信貸市場上取得大量融資。例如，我們於二零零八年九月仍能夠向中國工商銀行(亞洲)取得海外貸款1億美元。

業 務

截至二零零九年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約為11,700,000平方米，估值總額約為人民幣446億元。其中，商用物業的比重很大。我們的主要商業項目包括深圳卓越世紀中心、深圳卓越時代廣場二期及一期餘下部分、重慶光彩大市場一期及二期及廣州地王，佔所評估物業總值的28.2%。我們於二零零九年八月三十一日後進一步收購了上海誠邦別墅項目，此舉新增建築面積約為83,356平方米的土地儲備，估值約為人民幣881,000,000元。

地域擴張及業務模式的成功套用

我們以深圳為基地，並逐步成為深圳及周邊地區商用物業及大型綜合中高檔住宅物業的領先開發商。二零零九年五月，中國政府批准深圳市綜合配套改革總體方案(2009-2011)，旨在加強深圳與香港的互補，促進深港兩地的互動，將本地區發展成為全球金融中心、物流中心、貿易中心、創新中心及國際文化創意產業中心。我們相信，該方案及為實施該方案而採納的相關政策將給深圳房地產行業帶來更大的發展機遇。

自二零零五年起，我們將業務擴展至深圳及周邊地區以外的國內其他國內生產總值位居前列且高增長城市，包括上海、廣州、青島、杭州、重慶、武漢及長沙。我們的大多數項目位於該等城市的中心區，如深圳CBD、深圳南山后海中心、廣州中華廣場商圈、長沙新市政府中心及青島中央商務區。舉例而言，據當地政府統計，青島蔚藍群島於二零零九年六月及七月錄得銷售總額人民幣134,700,000元，以已售出建築面積、已售出單位及銷售收入計，連續兩月成為青島最暢銷住宅項目之一。

前景

我們擬繼續採取在一線城市的中心區開發高檔商用物業及中高檔住宅物業的雙元策略。與此同時，我們擬繼續加強在深圳本部的領導地位，在青島、杭州套用我們的成功業務模式，並將業務擴展至國內生產總值最高的北京、上海及其他城市。

發展及經營數據

截至二零零九年六月三十日，我們完成了總建築面積約1,900,000平方米的商用及住宅物業的開發。同日，我們在八個城市擁有估計總建築面積約11,300,000平方米的14個在建物

業 務

業項目或持作日後發展項目，其中約1,300,000平方米用作商用物業，而8,400,000平方米用作住宅物業。餘下估計建築面積1,600,000平方米包括我們計劃持有的共用設施、公共地區、地下停車場及酒店。於二零零九年九月，我們進一步擴展至上海市場及收購上海誠邦別墅項目，該項目為一個總建築面積約 83,356平方米的發展中住宅項目。

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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元。同期，我們商用物業的銷售額佔物業開發總收益的99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而住宅物業的銷售額佔物業開發總收益的0.4%、79.4%、82.4%及92.8%。同期，我們權益持有人應佔純利分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。我們於二零零七年出售物業項目40%的權益獲得收益人民幣230,000,000元。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務分別佔我們總收益約3.1%、6.9%、4.0%及1.9%。我們亦持有若干物業作投資用途，投資物業的公平值收益按除稅後基準分別佔各有關期間我們溢利約34.4%、25.7%、22.1%及9.2%。

於往績記錄期間內，商用物業的銷售額佔物業開發總收益的百分比減少，主要是由於我們的項目施工計劃及規管收益確認的相關會計規則引起的波動(而非物業發展重心的變動趨勢)所致。例如，截至二零零九年六月三十日止六個月，深圳卓越世紀中心商用物業的銷售及預售額佔物業發展的銷售及預售總額約44.2%，而截至二零零九年六月三十日，並無確認該等銷售及預售額。我們預期銷售商用物業的百分比將隨我們商用項目的進展而增加。

競爭優勢

我們相信，我們擁有的下列主要競爭優勢有助我們在中國物業市場上競爭成功。

我們的雙元業務模式為我們抵禦週期性經濟風險及政策風險提供更有力的保障

我們的雙元業務模式是在國內生產總值最高城市的中心區開發高檔商用物業及中高檔住宅物業。

由於零售、辦公室及住宅物業市場的目標客戶群有所差別，且受不同因素及經濟週期的影響，故我們的雙元業務模式有助減低我們的業務可能面對的經濟週期及政府政策風險。儘管物業市場於二零零八年低迷，但深圳蔚藍海岸及深圳卓越時代廣場一期的零售物業於二零零八年分別錄得人民幣125,810,000元及人民幣206,510,000元的理想銷售額。

此外，我們的業務模式亦減低我們在政府政策轉變時所承受的風險。舉例而言，於二零零六年五月，中國政府頒佈政策規定，於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，規劃總建築面積的70%必須開發成面積少於90平方米的小戶型。而且還規定，當地政府供應作住宅用途的最少70%的土地須開發成中低價位的經濟適用房。該等政策旨在壓抑住宅市場(而非商用物業市場)過熱。

儘管二零零八年金融危機引起信貸市場緊縮，但我們推出的優質零售、辦公室及住宅物業市場反應良好，故我們能夠獲取大筆海外貸款。與此同時，儘管物業市場波動，但我們亦能透過國內融資渠道於市場週期持續穩健地進行開發。

我們於商用及住宅物業開發的領導地位

深圳CBD最大的商用物業開發商

截至二零零九年六月三十日，按落成的建築面積及在建的建築面積計算，我們是深圳CBD最大的商用物業及甲級辦公室的非政府開發商。截至二零零九年六月三十日，我們在深圳已落成總建築面積254,874平方米的兩個商業項目，包括辦公室及商舖。截至同日，我們在深圳有兩個規劃總建築面積576,207平方米的在建商業項目。

此外，我們在深圳的項目均位於深圳CBD的中心區，鄰近大型展覽中心、地鐵口或交通網絡的交匯處。

於二零零八年九月，我們的「卓越」品牌被中國指數研究院評為「2008中國房地產CBD商務地產專業領先品牌」。我們的深圳卓越時代廣場一期亦於二零零八年十二月獲頒「2008年度國家優質工程銀質獎」，並在博鰲•21世紀房地產論壇2007屆年會上獲得「2007年商業地產大獎」的殊榮。

於二零零六年，青島市政府代表團參觀了我們的深圳卓越時代廣場後，邀請我們參與開發青島CBD的大型商業綜合項目。我們有幸協助青島市政府開展項目的土地清理工作。此外，於二零零七年十二月，我們透過收購項目公司的方式收購一幅位於杭州濱江區建議建築面積207,202平方米的土地，以發展成一個集豪華酒店、高級辦公室及服務公寓於一體的大型現代綜合項目。我們相信憑藉我們雙元策略的核心競爭力及享負盛名的品牌，我們將能在青島、杭州及中國其他國內生產總值最高的城市再次取得成功。

我們相信，我們在開發及經營商用物業方面的實力將有助我們繼續收購黃金地段的土地或項目，並將使我們能夠在中國其他國內生產總值最高的城市進一步擴展業務。

擁有深圳及周邊地區及中國其他國內生產總值最高的高增長城市的成功經驗的大型住宅物業開發商

近年來，「卓越」作為優質住宅物業品牌而廣為人知。我們在深圳已落成五個總建築面積合共1,195,783平方米的大型住宅綜合項目，其中深圳蔚藍海岸為深圳最大的住宅綜合項目之一。截至二零零九年六月三十日，我們擁有規劃總建築面積合共539,266平方米的六個在建住宅項目及規劃總建築面積合共10,104,166平方米的特作日後發展的八個項目。

二零零零年至二零零四年間，我們開發了一個大型精品住宅區項目深圳蔚藍海岸一期至四期，總建築面積合共約為779,766平方米。憑藉我們在深圳蔚藍海岸住宅物業項目上取得的成功，我們將業務擴展至其他城市，並在青島、武漢、長沙及連雲港開發「蔚藍群島」及「蔚藍海岸」等品牌的大型綜合住宅項目。於二零零七年，我們的中高檔住宅產品品牌「蔚藍群島」被評為「2007中國房地產項目品牌價值Top 10」。

我們在優越地段以具競爭力的成本獲取大量土地儲備

我們在優越地段擁有大量土地儲備。截至二零零九年八月三十一日，我們土地儲備的規劃建築面積合共約為11,700,000平方米。我們相信，我們現有的土地儲備將足以應付我們未來五年的開發需求。我們選擇位置優越的土地。例如，我們所有商用項目的土地儲備均位於市中心地段，而我們計劃開發的中高檔住宅項目的土地儲備一般位於市區改造規劃的主要地區。我們相信這些優勢可為我們今後開發的物業帶來巨大的增值效應。

我們相信，由於我們致力解決當地政府及受重新安置計劃影響的人士的需要及顧慮，並在此方面經驗豐富，故我們在深圳的市區改造項目中有競爭力。我們亦相信，我們顯著的競爭優勢之一是我們能透過多種渠道以富競爭力的價格獲取優越地段的土地，這對我們的長期發展及盈利至關重要。我們獲取土地的主要渠道包括：

- **收購擁有優質土地儲備的項目公司。**我們積極收購擁有優質土地儲備的項目公司的控股權。舉例而言，我們透過向當地開發商收購項目公司的大多數股權而取得東莞蔚藍城邦的地塊。此外，我們於二零零八年物業市場低迷時收購一家項目公司，收購位於深圳CBD中心的深圳崗廈項目相關的土地。
- **參與深圳市區改造項目以取得土地而毋須通過「招拍掛」程序。**我們通過下列方式參與深圳市區改造項目：(i)徵地返還，即共同開發政府為獲取村民的原居住地而分配給村民的土地；及(ii)城中村改造，即參與改造原來由村民佔用的城市地區。我們已透過參與上述徵地返還計劃，為深圳維港名苑及深圳卓越世紀中心收購土地。在一般的改造項目中，我們主要與代表村民進行土地轉讓或開發的集體組織磋商，而該等土地轉讓或開發須獲相關政府部門隨後批准。憑藉我們優質開發項目樹立的聲譽，我們得以與當地政府及受重新安置計劃影響的各方建立互惠關係，並以具競爭力成本獲取黃金地段的土地。根據深圳市政府頒佈的相關規定，已授予村民的補償土地及藉與村民共同開發而收購的土地均可獲豁免遵守「招拍掛」程序。
- **參與招拍掛。**由地方政府設定可參與招拍掛程序的房地產開發商的資質一般包括良好的信譽、全面的行業知識及豐富的房地產開發經驗。我們相信，我們作為深圳領先開發商之一的開發實力、往績記錄、深入民心的品牌，已吸引了不少其他城市的地方政府邀請我們參與當地大型綜合房地產項目開發的招拍掛程序。

我們經驗豐富的管理層隊伍及高效完善的內部管理體系

我們擁有經驗豐富的管理層隊伍，由我們的創辦人兼主席李華先生和董事會副主席兼總裁李曉平先生共同領導。李華先生曾在2007-2008中國房地產年會上被評為「中國房地產20年20人」，並於二零零六年博鰲•21世紀房地產論壇年會上獲評為「中國房地產青年領袖」。李曉平先生於二零零五年獲搜狐網、焦點房產網、中國不動產學院及中國中央電視台市場研究中心聯合評選為「2004中國地產十大傑出人物」。我們的高級管理團隊在房地產開發和企業管理方面有著豐富的經驗。

我們致力建立高效的業務管理體系。自二零零四年以來，我們已委聘多家策略、經營及人力資源諮詢公司，包括北京正略鈞策管理公司、深圳賽普顧問公司、合益集團和華信惠悅諮詢公司，協助本公司規劃拓展策略和企業管理體系。此過程乃透過建立更加明確的內部組織架構、完善業務流程體系及人力資源管理機制而獲得貫徹執行。我們相信，強大的管理團隊及高效的管理體系將繼續有助於我們在中國的長期發展及業務擴張。

健全的內部管理體系減輕了我們面臨房地產行業的週期性調整帶來的影響。舉例而言，於二零零八年，我們於物業行業週期性低迷時保持相對較高的物業銷售額。儘管信貸市場緊縮及我們的融資成本在低流動性的經濟環境持續偏低，但我們能繼續找到融資渠道。此外，我們並無進行結構性首次公開發售前融資，使得我們於二零零八年信貸收緊情況下能夠保持財務靈活性。

我們優質的開發項目及出色的物業管理服務

我們專注於開發優質開發項目並輔以全方位的物業管理服務。為貫徹我們的開發項目質量的承諾，我們非常重視整體美感及藝術魅力、具實用特色的時尚設計、優美的景觀及完善的配套設施。我們與國際知名的建築及室內設計公司及信譽昭著的建築公司合作，合作夥伴包括建築公司澳大利亞柏濤 (Peddle Thorp Melbourne Architects) 及美國里奧戴利 (LEO A DALY)、景觀設計公司美國易地斯埃東方 (EDSA Oriented) 以及澳大利亞貝爾高林 (Belt Collins)，以及建築公司中建一局及中國華西建築工程總公司。

我們有一套嚴格的質量控制體系，並成立了一支由100餘名建築師及工程師組成的專業隊伍，密切監察從通過招標程序挑選物料供貨商直至緊接交付前進行最終驗收的整個建築過程中的各個關鍵階段。

業 務

我們通過自己的物業管理公司管理所有自行開發的物業項目並為住戶提供全方位的服務。我們相信我們對產品質量的承諾及我們全方位的物業管理服務將有助我們滿足客戶需求並提升我們的聲譽。

我們備受認可的品牌及卓越的信譽

我們已把「卓越」打造成為一個公認的大型、優質、創新及設計優良的物業品牌。此外，我們針對不同的客戶群已開發多個不同品牌的商業及住宅用物業。例如，我們已開發了多個不同品牌的住宅產品系列，包括「蔚藍海岸」、「淺水灣」及「維港名苑」，以迎合不同的客戶群體。我們亦創立了商用物業品牌「卓越時代廣場」。每一個品牌在物業規格、配套設施及物業管理服務方面各具本身的標準及規格，這有助於我們更有效地推廣我們的產品，並便於我們在中國其他高增長地區開發產品系列。

我們物業開發項目的高品質設計及施工使我們多次榮獲大獎。這些獎項亦進一步提升了我們的品牌價值。有關我們所獲獎項詳情請參閱「物業發展—我們榮獲的不同獎項」一節。

我們的業務策略

我們的主要業務策略如下：

保持我們在深圳及周邊地區的領先地位

深圳及周邊地區對我們的業務具有重要戰略意義。我們的業務始於深圳及周邊地區的物業開發，我們已逐漸成為該地區商用物業及大型綜合住宅物業的領先開發商之一。我們將持續加強並提升我們作為該地區知名物業開發商的地位，以充分利用香港和深圳預期逐步融合所帶來的機遇。我們致力於為股東帶來最高的投資回報。

繼續在中國國內生產總值最高的高增長城市複製我們的成功模式

自二零零五年以來，我們已將深圳及周邊地區成功的業務模式套用到中國國內生產總值位居前列且高增長城市，包括青島、杭州、重慶、武漢、長沙及連雲港。我們近期在上海收購了上海誠邦別墅項目，另擬將業務擴展至北京。日後，我們仍將國內生產總值位居前列且預期高增長潛力及高投資回報的城市作為我們地區擴展的重點，並選取臨近大型展覽中心、地鐵站出口或交通網交匯處的優質地段的項目。預期該等項目可帶來較高投資回報。日後透過根據明確的投資標準有計劃地進行擴展，我們致力逐步成為中國領先的高檔商用物業及中高檔住宅物業開發商。

繼續以全局考慮增加我們在優質地段的土地儲備

我們將繼續通過投資於項目公司及參與市區改造計劃等多種方式補充及增加我們的土地儲備。我們已獲多個地方政府邀請參與大型物業開發項目。我們計劃於未來幾年物色符合我們的投資標準的項目並補充我們的土地儲備。我們將繼續根據全局發展及增長策略來開發已獲取的土地。

我們擬專注為商用物業項目挑選CBD的黃金地段及在市區改造規劃中為住宅物業項目挑選地理位置優越的主要區域。

持續維持充裕的流動資金及改善的我們信息管理系統

我們將持續密切監察資本及現金狀況並謹慎管理土地收購成本、建築成本、現金流及固定開支等主要營運參數。透過密切監察銷售及預售，我們可隨時管理現金流量，以保證持續充足的營運資金。管理層亦採取審慎的措施，保持資本承擔與長期融資機會的平衡。

此外，我們一貫致力於改善及整合我們的現有信息管理系統，遵守嚴格的成本控制、實時銷售監控及實施高效的客戶關係管理，以確保在全國所有的大型商業開發項目中貫徹應用我們的業務模式。

繼續維持有效的組織架構並提升僱員表現

我們將持續強化我們現有的內部管理體系，建立崇尚團隊精神的企業文化。同時，我們將繼續為員工提供針對其職務需要的各類培訓並提供與表現掛鈎的獎勵。我們將繼續積極招攬合資格僱員，以滿足持續擴張的需求。

物業項目

截至二零零九年六月三十日，我們在中國八個城市(包括深圳及周邊地區的三个城市)合共擁有26個物業項目。於二零零九年九月，我們進一步擴展至上海市場並購入另一個項目上海誠邦別墅項目。

本集團有三類物業：

- 已落成物業，包括已取得竣工證書的物業；

業 務

- 在建物業，包括已取得部分或所有項目的施工許可證並已開始施工但尚未竣工的物業；及
- 持作未來開發的物業，包括本集團已取得土地使用權證但尚未取得所需施工許可證的物業。

詳情請參閱本招股章程「附錄四－物業估值」。

我們的物業分類方式僅以我們經營業務方式為依據，可能與其他開發商採用的分類方法有所不同。我們的土地儲備包括我們的持有供出售的落成物業、在建物業及持作未來發展的物業。每個物業項目在其整個發展過程中均可能涉及在不同時間發出的各類土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及其他許可證及證書。

同一類別的項目期數儘管並不構成整個項目，但亦計為一個項目，以方便呈列。

本招股章程中的地盤面積資料乃按下列基準釐定：

- 在我們取得土地使用權證後，有關項目或項目分期的地盤面積資料指有關土地使用權證中列明的地盤面積資料；
- 在我們取得土地使用權證前，有關項目或項目分期的地盤面積資料指與項目或項目分期有關的相關土地使用權出讓合同或相關政府許可證中列明的地盤面積資料，但不包括劃作公共基礎設施（如道路及社區文娛區）的面積。

本招股章程中的建築面積資料乃按下列基準釐定：

- 就總建築面積而言，倘相關項目或項目分期的物業已竣工並且我們已取得竣工及驗收證書，有關項目或項目分期的總建築面積資料是指有關竣工及驗收證書中列明的總建築面積；倘我們尚未取得竣工及驗收證書但已有詳細的項目或項目分期建築施工草圖，有關項目或項目分期的總建築面積資料則指有關詳細建築施工草圖中列明的總建築面積；倘我們並無詳細的施工草圖但已取得項目或項目分期的建築規劃許可證，有關項目或項目分期的總建築面積資料則指有關建設規劃許可證中列明的總建築面積；倘我們尚未就該等項目或項目分期取得任何上述文件，則有關項目或項目分期的總建築面積資料則指我們現時的開發計劃中預計的總建

築面積。竣工及驗收證書、詳細建築施工草圖及建設規劃許可證中列明的總建築面積包括地下建築面積。地下建築面積指一般用於泊車及倉儲用途的地庫及其他地下面積。最終的地下建築面積資料乃按與竣工證書同時發出的政府測量報告而編製；倘我們未獲得竣工證書，地下建築面積資料乃按與預售許可證同時發出的政府測量報告而編製；而倘我們未獲得預售許可證，則地下建築面積資料乃按獲有關政府機構批准的項目設計圖則而編製。本招股章程中的總建築面積資料包括可供出售及不可供出售建築面積。可供出售建築面積一般指住宅物業、商舖及寫字樓（包括樓宇中僅劃撥予有關物業的室內樓面面積及共用面積，但不包括停車場）。不可供出售建築面積一般指若干社區設施，其中包括會所、學校及政府規定的用於物業管理的樓面面積。

- 就可供出售建築面積而言，倘我們已取得項目或項目分期的預售許可證，可供出售建築面積資料則指預售許可證中列明的可供出售建築面積；倘我們尚未取得預售許可證但已有詳細的項目或項目分期建築施工草圖，有關項目或項目分期的預計可供出售建築面積資料則指有關詳細建築施工草圖中列明的預計可供出售建築面積；倘我們尚未取得詳細的建築施工草圖但已取得項目或項目分期的建設規劃許可證，則有關項目或項目分期的預計可供出售建築面積資料乃根據有關建設規劃許可證按現行的發展計劃估算；倘我們尚未就物業項目或項目分期取得任何上述文件，則有關項目或項目分期的預計可供出售建築面積資料乃根據現行的發展計劃估算。
- 已出售建築面積指有關買賣協議內的合計建築面積。本招股章程中的已出售建築面積資料不包括泊車位的建築面積。已出售及交付的建築面積指收入已確認的已出售建築面積。

我們現有五類住宅物業：

- 別墅，一般為一至三層高的獨立別墅；
- 聯排別墅，一般由兩至四個單位組成的聯體住宅；
- 多層住宅樓，一般為四至六層高的低密度住宅樓；
- 低層住宅樓，一般有七至十八層；及
- 高層住宅樓，一般超過十八層。

業 務

下表載列本集團截至二零零九年六月三十日按物業發展項目類別及進度劃分的各項目的資料：
建築面積(平方米)

編號	項目	類別	總地盤面積 (平方米)	已竣工	在建	持作未來開發	總計
	深圳及周邊地區⁽¹⁾						
1	深圳蔚藍海岸一期至四期	商業/住宅	263,471	779,766	—	—	779,766
2	深圳城市中心花園	商業/住宅	44,140	79,405	—	—	79,405
3	深圳卓越時代廣場一期及二期	商業	17,129	119,497	111,593	—	231,090
4	深圳怡景中心城 ⁽²⁾	商業	43,428	135,377	—	—	135,377
5	深圳淺水灣花園	住宅	19,506	79,956	—	—	79,956
6	深圳維港名苑	商業/住宅	64,669	188,243	—	—	188,243
7	深圳卓越世紀中心	商業/住宅	30,163	—	464,614	—	464,614
8	東莞蔚藍城邦	商業/住宅	199,998	68,413	—	499,880	568,293
9	惠州羅浮山項目	商業/住宅	597,329	—	—	1,119,991	1,119,991
10	惠州大亞灣項目	商業/住宅	773,316	—	—	2,416,614	2,416,614
	青島						
11	青島蔚藍群島一期至五期	商業/住宅	886,940	132,663	316,236	1,051,000	1,499,899
	長沙						
12	長沙蔚藍海岸一期至三期	商業/住宅	260,412	153,176	33,823	251,605	438,604
13	長沙麓山別墅	商業/住宅	373,680	—	189,207	—	189,207
	武漢						
14	武漢蔚藍海岸一期	商業/住宅	95,625	105,834	—	—	105,834
15	武漢后湖村項目	商業/住宅	215,696	—	—	495,890	495,890
	重慶						
16	重慶光彩大市场一期及二期	商業	98,431	56,561	—	91,148	147,709
	連雲港						
17	連雲港蔚藍海岸一期及二期	商業/住宅	1,549,370	—	—	4,269,186	4,269,186
	總計		5,533,303	1,898,891	1,115,473	10,195,314	13,209,678

(1) 我們亦向項目的獨立第三方開發商收購總建築面積為5,100平方米的56個位於深圳的優品別墅住宅單位以作為我們向其出售的一幅土地權益的部分付款。我們持有這些單位以供出售。

(2) 該表亦包括深圳怡景中心城。我們為該項目注資並參與開發，但於二零零七年出售我們於該項目的權益。有關我們收購及出售該項目權益的資料，請參閱本招股章程「財務資料—經營業績—二零零七年與二零零六年的比較—其他收益」一節。

該表不包括上海誠邦別墅項目(我們於二零零九年九月收購的發展中住宅項目)。有關該項目的更多資料，請參閱「物業項目—上海誠邦別墅項目」一節。我們於最後實際可行日期已就此表格所列的所有項目取得土地使用權證。

業 務

下表載列本集團於往績記錄期間按銷售、預售及平均售價劃分的各項目的資料：

編號	項目	預售及銷售開始日期	截至十二月三十一日止年度										截至六月三十日止六個月							
			二零六年					二零七年					二零八年				二零九年			
			銷售及預售總額 (人民幣百萬元)	已售及預售建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)	佔銷售及預售總額百分比 (%)	銷售及預售總額 (人民幣百萬元)	已售及預售建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)	佔銷售及預售總額百分比 (%)	銷售及預售總額 (人民幣百萬元)	已售及預售建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)	佔銷售及預售總額百分比 (%)	銷售及預售總額 (人民幣百萬元)	已售及預售建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)	佔銷售及預售總額百分比 (%)		
1	深圳蔚藍海岸一期至四期	一九九九年十一月	9.5	519	18,230	0.6	11.4	1,859	6,130	1.6	125.8	3,559	35,351	4.7	12.5	485	25,859	0.4		
2	深圳城市中心花園	二零零三年三月	-	-	-	-	4.8	807	5,905	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	深圳卓越時代廣場一期及二期	二零零五年十月	910.8	47,300	19,255	56.7	100.4	3,879	25,876	14.1	206.5	1,823	113,221	7.8	138.1	4,070	33,923	4.5		
4	深圳淺水灣花園	二零零六年五月	538.7	34,343	15,685	33.5	307.3	17,246	17,820	43.2	76.3	3,050	25,163	2.9	51.0	2,448	20,821	1.7		
5	深圳維港名苑	二零零八年四月	-	-	-	-	-	-	-	-	1,938.5	72,440	27,036	73.8	987.2	25,448	38,794	32.1		
6	深圳卓越世紀中心	二零零九年五月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,359.3	45,388	29,948	44.2		
7	東莞蔚藍城邦	二零零八年八月	-	-	-	-	-	-	-	-	29.1	5,858	4,964	1.1	112.8	21,057	5,356	3.7		
8	青島蔚藍蔚島一期至五期	二零零八年一月	-	-	-	-	-	-	-	-	145.3	27,180	5,346	5.5	242.0	53,272	4,544	7.9		
9	長沙蔚藍海岸一期至三期	二零零六年七月	134.4	38,323	3,508	8.4	146.1	32,304	4,522	20.5	59.6	12,607	4,731	2.2	111.5	27,777	4,013	3.6		
10	長沙麓山別墅	二零零八年五月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.7	3,426	8,088	0.9		
11	武漢蔚藍海岸一期	二零零七年四月	-	-	-	-	139.5	36,056	3,869	19.6	52.9	14,521	3,642	2.0	33.1	9,319	3,553	1.1		
12	重慶光彩大市場一期及二期	二零零六年十一月	2.8	962	2,873	0.2	2.7	1,141	2,361	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-		
	其他 ⁽¹⁾	二零零四年十二月	9.7	662	14,632	0.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	總計		1,665.8	122,109	13,151	100.0	712.2	93,292	7,634	100.0	2,633.9	141,019	18,819	100.0	3,073.2	192,690	15,959	100.0		

(1) 其他與銷售我們擁有的卓越大廈若干物業有關。

該表不包括上海誠邦別墅項目(我們於二零零九年九月收購的發展中住宅項目)。有關該項目的更多資料，請參閱「物業項目—上海誠邦別墅項目」一節。

下表載列截至二零零九年六月三十日按本集團已落成物業、在建物業及持作未來開發物業劃分的地區分佈：

地點	已落成物業			在建物業			持作未來開發物業		
	總建築面積 (平方米)	佔總建築面積 的百分比 (%)	本集團應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	佔總建築面積 的百分比 (%)	本集團應佔 總建築面積 的百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	佔總建築面積 的百分比 (%)	本集團應佔 總建築面積 的百分比 (%)
深圳及周邊地區	1,450,657	76.4	75.1	576,207	51.7	44.8	4,036,485	39.6	36.9
青島	132,663	7.0	7.4	316,236	28.3	32.4	1,051,000	10.3	10.8
長沙	153,176	8.0	8.5	223,030	20.0	22.8	251,605	2.5	2.6
武漢	105,834	5.6	5.9	-	-	-	495,890	4.8	5.1
重慶	56,561	3.0	3.1	-	-	-	91,148	0.9	0.9
連雲港	-	-	-	-	-	-	4,269,186	41.9	43.7
總計	1,898,891	100.0	100.0	1,115,473	100.0	976,089	10,195,314	100.0	100.0

該表亦包括深圳怡景中心城。我們為該項目注資並參與開發，但於二零零七年出售我們於該項目的權益。有關我們收購及出售該項目權益的資料，請參閱本招股章程「財務資料—經營業績—二零零七年與二零零六年的比較—其他收益」一節。該表不包括上海誠邦別墅項目（我們於二零零九年九月收購的發展中住宅項目）。有關該項目的更多資料，請參閱「物業項目—上海誠邦別墅項目」一節。

業 務

下表載列本集團於往績記錄期間物業發展項目按地域劃分的收益(佔來自物業發展總收益百分比)的貢獻：

地點	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	收益 (人民幣 百萬元)	佔收益 總額百分比 (%)	收益 (人民幣 百萬元)	佔收益 總額百分比 (%)	收益 (人民幣 百萬元)	佔收益 總額百分比 (%)	收益 (人民幣 百萬元)	佔收益 總額百分比 (%)
深圳及周邊地區	1,302.4	99.8	796.1	91.8	1,565.7	78.4	1,634.8	77.8
青島	-	-	-	-	35.2	1.8	333.6	15.9
長沙	-	-	68.9	7.9	214.2	10.7	88.6	4.2
武漢	-	-	-	-	180.7	9.1	44.3	2.1
重慶	2.8	0.2	2.7	0.3	-	-	-	-
總計	1,305.2	100.0	867.7	100.0	1,995.8	100.0	2,101.3	100.0

業 務

已落成物業

截至二零零九年六月三十日，本集團已完成下列12個物業項目的施工。⁽¹⁾請注意，下表中的已售罄竣工物業並無列入本招股章程「附錄四—物業估值」內。

編號	項目	竣工時間	可供出售建築面積				總計 (平方米)	可供出售建築面積			已出售及交付建築面積百分比 ⁽²⁾ (%)	截至二零零九年六月三十日產生的開發成本 (人民幣百萬元)		物業估值報告內的參照頁碼	
			地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	零售 (平方米)	辦公室 (平方米)		住宅 (平方米)	已售 (平方米)	預售 (平方米)		未出售 (平方米)	開發成本		應佔權益
1.	深圳及周邊地區 深圳蔚藍海岸..... 一-五期	二零零四年十一月	263,471	779,766	16,120	-	542,145	538,265	98	548,818	0	9,447	2,611	100	IV-19
2.	深圳城市中心花園.....	二零零三年五月	44,140	79,405	13,279	-	56,419	69,698	87	60,852	0	6,105	235	100	IV-24
3.	深圳卓越時代廣場一期.....	二零零六年十月	7,295	119,497	13,378	82,690	-	96,068	88	84,678	0	11,390	962	100	IV-14
4.	深圳怡景中心城 ⁽¹⁾	二零零六年十二月	43,428	135,377	84,208	-	-	84,208	100	不適用	不適用	不適用	不適用	40	
5.	深圳淺水灣花園.....	二零零七年四月	19,506	79,956	-	-	58,347	58,347	98	57,068	0	1,279	462	100	IV-16
6.	深圳維港名苑(南座及北座).....	二零零九年六月	64,669	188,243	23,599	-	104,012	127,611	66	84,797	13,091	29,723	1,626	99.25	IV-31
7.	東莞蔚藍城邦一期.....	二零零九年六月	78,329	68,413	4,620	-	61,556	66,176	-	0	26,915	39,261	261	80	IV-34
8.	青島 青島蔚藍群島-A期及-B期.....	二零零八年十二月	83,800	132,663	6,235	-	99,564	105,799	72	76,308	4,145	25,346	456	100	IV-36
9.	長沙 長沙蔚藍海岸-A期.....	二零零六年十二月	54,463	69,633	3,587	-	46,234	49,821	90	45,060	0	4,762	222	100	IV-26
10.	長沙蔚藍海岸-B期.....	二零零八年十二月	56,491	83,543	-	-	68,260	68,260	68	46,556	8,258	13,446	249	100	IV-26
11.	武漢 武漢蔚藍海岸一期.....	二零零八年一月	95,625	105,834	7,401	-	95,507	102,908	58	59,740	156	43,012	252	100	IV-28
12.	重慶 重慶光彩大市場一期.....	二零零六年十月	45,829	56,561	56,561	-	-	56,561	4	2,103	0	54,458	68	100	IV-21
	合計		857,046	1,898,891	228,988	82,690	1,132,044	1,443,722							

(1) 該表亦包括深圳怡景中心城。我們為該項目注資並參與開發，但於二零零七年出售我們於該項目的權益。有關我們收購及出售該項目權益的資料，請參閱本招股章程「財務資料—經營業績—二零零七年與二零零六年比較—其他收益」一節。

(2) 百分比的計算方式是以截至二零零九年六月三十日已出售及交付總建築面積除以該項目的可供出售建築面積。

下表載列截至二零零九年六月三十日我們按類別劃分的三個物業分類已落成物業：

住宅	商業	綜合商業及住宅大樓
深圳蔚藍海岸一期	深圳卓越時代廣場一期	深圳蔚藍海岸二至四期
深圳淺水灣花園	深圳怡景中心城	深圳城市中心花園
長沙蔚藍海岸一B期	重慶光彩大市场一期	深圳維港名苑(南座及北座)
		青島蔚藍群島一A期及一B期
		長沙蔚藍海岸一A期
		武漢蔚藍海岸一期
		東莞蔚藍城邦一期

在建物業

截至二零零九年六月三十日，本集團有建築面積合共約1,115,473平方米的6個在建物業項目。

可供出售建築面積

編號	項目	可供出售建築面積										預計竣工時間	截至二零零九年十二月三十一日產生/支付估計成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至二零零九年十二月三十一日產生/支付估計成本 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	本集團應佔權益	物業估值報告內的參照頁碼	
		地盤面積	總建築面積	零售	辦公室	住宅	酒店	總計	項目可供銷售總建築面積	實際或預計開工時間	實際或預計開工時間						(%)
深圳及周邊地區																	
1.	深圳卓越時代廣場二期 ⁽³⁾	9,834	111,593	19,788	30,382	-	29,919	80,089	29,923	二零零六年六月	二零零八年十二月	二零零九年十二月 ⁽⁴⁾	300	398	100	IV-49	
2.	深圳卓越世紀中心	30,163	464,614	47,850	238,672	36,211	26,600	369,333	45,388	二零零七年三月	二零零九年五月	二零零九年六月	800	2,405	70	IV-46	
青島																	
3.	青島蔚藍群島-C期	97,400	162,291	5,604	-	89,979	35,679	131,262	8,851	二零零七年六月	二零零八年三月	二零零九年十二月	120	327	100	IV-55	
4.	青島蔚藍群島二期及三期	91,000	153,945	12,000	-	141,945	-	153,945	-	二零零七年七月 ⁽⁵⁾	二零零九年八月	二零一一年十二月	160	500	100	IV-55	
長沙																	
5.	長沙蔚藍海岸二期	24,644	33,823	-	-	29,860	-	29,860	9,813	二零零七年十月	二零零八年十月	二零一二年十二月	120	395	100	IV-52	
6.	長沙麓山別墅	373,680	189,207	3,666	-	181,729	-	185,395	3,426	二零零七年七月	二零零八年五月	二零一二年十二月	50	489	100	IV-58	
	總計	626,721	1,115,473	88,908	289,054	479,724	62,279	899,714					1,550	4,514			

(1) 深圳卓越時代廣場二期的辦公室及零售部分已於二零零九年一月竣工。

(2) 我們已與中信證券股份有限公司達成預售協議以向其出售深圳卓越時代廣場二期可供出售總建築面積為29,920平方米的辦公室。我們亦已與海航集團(香港)有限公司訂立協議，以透過South Smart(我們間接持有深圳時代廣場二期的附屬公司)的股權轉讓向其出售(i)深圳卓越時代廣場二期可供出售總建築面積38,901平方米的酒店物業及相關零售物業及100個停車場。有關該等協議的其他資料，請參閱本招股章程「物業項目—深圳卓越時代廣場二期」一節。

(3) 我們於二零零九年七月取得青島蔚藍群島B二期及二期總建築面積25,441平方米的施工許可證。

(4) 指二零零九年六月三十日至二零一零年十二月三十一日產生/支付的估計成本。

(5) 指截至二零零九年六月三十日為完成相關項目產生/支付的估計成本。

該表不包括上海誠邦別墅項目(我們於二零零九年九月收購的在建住宅項目)。有關該項目的更多資料，請參閱「物業項目—上海誠邦別墅項目」一節。

業 務

持作未來開發的物業

截至二零零九年六月三十日，我們亦持有八個持作未來開發的物業，該等物業的總地盤面積為4,045,276平方米。下表載列有關該等物業的詳情。我們持作未來開發物業的各項目的總建築面積乃由管理層根據相關土地使用權證制定的現行開發計劃估計得出。

編號	項目	估計 開工時間	估計 竣工時間	地盤面積 (平方米)	建議 建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	物業估值 報告內的 參照頁碼
深圳及周邊地區							
1.	東莞蔚藍城邦 二期至四期	二零零九年十一月	二零一五年十二月	121,669	499,880	80	IV-66
2.	惠州羅浮山項目	二零一零年一月	二零一六年十二月	597,329	1,119,991	70	IV-76
3.	惠州大亞灣項目	二零一零年一月	二零一六年十二月	773,316	2,416,614	100	IV-80
青島							
4.	青島蔚藍群島 二期至五期 (不包括二E期及二F期)	二零零九年十一月	二零一七年六月	614,740	1,051,000	100	IV-63
長沙							
5.	長沙蔚藍海岸二B期、二C期 、二D期及三期	二零零九年十二月	二零一四年六月	120,554	251,605	100	IV-61
重慶							
6.	重慶光彩大市場二期	二零一一年七月	二零一四年十月	52,602	91,148	100	IV-72
連雲港							
7.	連雲港蔚藍海岸 一期及二期	二零零九年十一月	二零一八年十一月	1,549,370	4,269,186	100	IV-68及74
武漢							
8.	武漢后湖村項目 ⁽¹⁾	二零一零年二月	二零一四年十二月	215,696	495,890	100	IV-78
總計				4,045,276	10,195,314		

- (1) 我們已透過向第三方收購武漢正和的股權收購武漢后湖村項目相關地塊，該第三方聲稱於中國政府實施公開招拍掛制度前已取得收購武漢后湖村項目相關土地使用權的權利。我們已向出讓方支付收購代價，並已向相關中國土地當局取得武漢后湖村項目的土地使用權證。然而，中國法律顧問一直無法驗證武漢正和是否於取得土地使用權前已完成出讓或轉讓土地使用權的所有必要程序，因為我們一直無法就土地出讓或轉讓取得若干文件(包括過往土地出讓合同)及相關土地當局的若干批文，並提供予中國法律顧問。倘若轉讓程序違反相關法律法規的規定，我們或會失去有關地塊的土地使用權。根據相關股權轉讓協議，倘失去土地使用權，我們可向武漢正和股權的轉讓人尋求彌償失去土地使用權所產生的任何損失。我們的控股股東亦已同意向我們作出全數彌償，並確保我們免受因失去土地使用權而可能產生的任何損失的損害。我們目前正在向相關部門申請獲發證明文件，以證明我們擁有武漢后湖村項目的相關土地使用權。我們亦擬於二零零九年年底前與相關部門續簽土地出讓合同，以彌補過往不合規行為(如有)。有關失去土地使用權的風險，亦請參閱本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－由於中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，本公司未必能持續取得合適土地作開發用途」一節。

業 務

截至二零零九年六月三十日，我們由相關土地出讓合同所訂明的動工日期起計逾期一年或兩年仍未對其中部分物業進行開發。其中若干物業或須繳納土地閒置費或予以收回。有關該等物業的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與本公司業務有關的風險 — 倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地」一節。由於我們已就餘下物業(載於下文)獲相關當局批准延長動工日期或由於其他原因，餘下物業毋須繳納土地閒置費或予以收回。

編號	項目	位置	相關土地 總地盤面積 (平方米)	最初訂明 動工日期	延長動工日期 或其他說明
1	長沙蔚藍 海岸第二B、 二C、二D 及三期	湖南長沙	82,336	二零零六年 四月二十七日 或二零零七年 六月二十六日 (視乎適用情況)	相關土地當局已將 動工日期延長至 二零一零年 十二月三十日。
2	武漢后湖村項目	湖北武漢	215,696	我們於二零零八年 六月十六日接獲 土地使用權證。(1)	該土地正在進行拆遷 工作。相關土地當局已 承諾不會將該土地視為 閒置土地，且不會徵收 土地閒置費或沒收土地。
3	東莞蔚藍城邦 第二至四期	廣東省東莞	54,952	相關土地出讓合同 於二零零六年 三月十五日 生效，其並無訂 明動工日期。	由於受到當地城內鐵路項目 及當地火車站重建的影響， 我們無法於該土地上動工。 相關當局已確認上述聲明。 根據相關當局的確認及本公 司法律顧問對相關法律法規 的理解，中國法律顧問認為 在該等情況下，該土地毋須 繳納土地閒置費亦不會被 沒收。

- (1) 我們一直無法取得與收購該土地相關的若干文件，包括過往土地出讓合同。有關該土地收購程序及相關風險的其他詳情，閣下可參閱本招股章程「風險因素 - 與本公司業務有關的風險 - 由於中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，本公司未必能持續取得合適土地作開發用途」一節。

項目說明－深圳及周邊地區

以下地圖列示我們在深圳及周邊地區的項目位置。除非另有披露，我們並無經營建於由我們發展的項目上的設施(如學校及幼兒園、購物商場、停車場及商務中心)，而我們會經營會所及委聘專業酒店經營商管理酒店。



深圳蔚藍海岸



深圳蔚藍海岸

深圳蔚藍海岸為位於深圳灣畔南山區高尚沿海地區的大型住宅項目。項目總地盤面積為263,471平方米，總建築面積為779,766平方米，包括2,895個停車位。主要包括低層及高層住宅樓。該項目分為四期。配套設施包括一所小學、一所中學、兩所幼兒園及三個會所。

深圳蔚藍海岸於二零零零年九月動工，於二零零四年十一月竣工。截至二零零九年六月三十日，我們繼續持有1,000個停車位並擬持作長期投資。

於二零零四年七月，深圳蔚藍海岸獲同樣由聯合國環境規劃署、國際花園協會、中國地博會組委會及中國主流媒體房地產宣傳聯盟聯合評為「中國國際花園社區」及「影響中國的30大社區」之一。

業 務

於二零零零年十一月，該項目被授予「2000年優秀智能化社區」殊榮。頒發該獎項的單位為中華人民共和國科學技術部、中華人民共和國建設部、中國科學院及深圳市人民政府。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	零售		
可供出售總建築面積(平方米)	542,145	16,120		
已出售及交付總建築面積(平方米)	542,145	6,673		
		二零零九年 上半年		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均 售價(人民幣元 ／平方米)	18,230	6,130	35,351	25,859
已售及預售 總建築面積(平方米)	519	1,859	3,559	485

截至二零零九年六月三十日，我們仍有可供出售總建築面積為9,447平方米的該項目零售物業尚未出售，因為我們擬將該等物業的銷售延後至項目物業已大部分入伙且社區達到更加成熟的階段之後期間，從而取得更高的銷售價格。我們初步將該等零售物業租賃予第三方，但現擬於現時租約屆滿後出售該等物業。我們在銷售該等物業方面並未遇到任何困難。

往績記錄期間的物業平均售價出現波動，主要由於我們在不同時間銷售相同項目的不同類別物業所致。於二零零六年，我們主要銷售商用物業，該等物業的平均售價一般高於我們於二零零七年主要出售的住宅物業。於二零零八年，我們以高於二零零六年的平均售價出售商用物業，因為價格隨著項目社區成熟而上漲。於截至二零零九年六月三十日止六個月，我們亦主要銷售商用物業，但平均售價較二零零八年有所下跌，原因為該等物業的位置欠佳。

深圳城市中心花園



深圳城市中心花園

深圳城市中心花園位於深圳橫崗區，鄰近橫崗文體廣場，屬住宅項目。項目總地盤面積為44,140平方米，總建築面積為79,405平方米，包括390個停車位。主要包括低層及高層住宅樓。該項目的配套設施包括老人活動中心、保健中心及文化活動室。

深圳城市中心花園於二零零二年三月動工，於二零零三年五月竣工。

業 務

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	零售		
可供出售總建築面積 (平方米)	56,419	13,279		
已出售及交付總建築面積 (平方米)	55,612	7,174		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均 售價 (人民幣元 /平方米)	—	5,905	—	—
已售及預售總建築 面積 (平方米)	—	807	—	—

截至二零零九年六月三十日，我們仍擁有可供出售總建築面積分別為807平方米及6,105平方米的住宅物業及零售物業。我們擬將該等零售物業的銷售延後至項目物業已大部分入伙且社區達到更加成熟的階段之後期間，從而取得更高的銷售價格。我們初步將該等零售物業租賃予第三方，但現擬於現時租約屆滿後出售該等物業。我們持有未出售住宅物業，以供日後銷售價格上漲時在較晚時間銷售。我們在銷售該等物業方面並未遇到任何困難。

深圳卓越時代廣場一期



深圳卓越時代廣場一期

深圳卓越時代廣場一期為位於福田區的商用物業項目，毗鄰深圳市政府和深圳會展中心。項目位於深圳CBD中心，附近有多間五星級酒店及高層商業大廈，可以便捷地通往商業及零售場所及兩條地鐵路線。項目總地盤面積為7,295平方米，總建築面積為119,497平方米，包括443個停車位。該項目包括54層辦公室及若干商舖。

業 務

深圳卓越時代廣場一期於二零零三年十月開始動工，並於二零零六年十月竣工。截至二零零九年六月三十日，我們持有250個擬持作長期投資的停車位。

於二零零八年十二月，深圳卓越時代廣場一期獲國家工程建設質量獎審定委員會授予「2008年度國家優質工程銀質獎」殊榮。

於二零零七年七月，該項目於博鰲•21世紀房地產論壇2007屆年會獲得「2007年最具升值潛力商業地產大獎」殊榮。

於二零零八年一月，該項目於2007-2008年度中國房地產年會獲中國房地產報及新浪網頒發「中國房地產20年最佳CBD辦公室群開發模式」獎項。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	<u>辦公室</u>	<u>零售</u>				
可供出售總建築面積(平方米)	82,690	13,378				
已出售及交付總建築面積(平方米)	77,847	6,831				
			<u>二零零六年</u>	<u>二零零七年</u>	<u>二零零八年</u>	<u>二零零九年 上半年</u>
已售或預售物業平均 售價(人民幣元 /平方米)	19,255	25,876	113,221	33,923		
已售及預售總建築 面積(平方米)	47,300	3,879	1,823	4,070		

往績記錄期間的物業平均售價出現波動，主要由於我們在不同時間銷售相同項目的不同類別物業所致。於二零零八年，平均售價高昂乃由於銷售該項目的零售物業所致，其平均售價遠高於我們主要在二零零六年、二零零七年以及截至二零零九年六月三十日止六個月銷售的辦公物業。我們於二零零六年、二零零七年以及截至二零零九年六月三十日止六個月銷售的辦公物業平均售價上漲主要由於市場變化以及我們銷售不同地點的辦公物業所致，該等物業的價格水平各不相同。

深圳卓越時代廣場二期



深圳卓越時代廣場二期

深圳卓越時代廣場二期為位於深圳市福田區的綜合商用項目，鄰近深圳卓越時代廣場一期、香格里拉酒店及地鐵。項目定位為集甲級辦公室、名牌商店、特色餐飲和娛樂設施於一體的高檔次現代國際商業綜合樓宇。項目總地盤面積為9,834平方米，總建築面積為111,593平方米，包括450個停車位。

深圳卓越時代廣場二期於二零零六年六月動工。該項目的辦公室及零售部分於二零零九年一月竣工，而酒店部分預期於二零一一年十二月竣工。我們已於二零零九年八月與中信證券股份有限公司（「中信」）達成預售協議以向中信出售深圳卓越時代廣場二期可供出售總建築面積為29,920平方米的辦公室。辦公室的售價為人民幣32,000元／平方米，總售價約為人民幣957,500,000元，向中信交付辦公室的時間擬定為二零一零年二月二十七日。

業 務

我們亦已於二零零九年十月與海航集團(香港)有限公司(「海航集團」，一間在香港註冊成立的公司)在澳門訂立協議，以向其(i)按每平方米人民幣29,000元的價格出售深圳卓越時代廣場二期可供出售總建築面積38,901平方米(可供出售總建築面積會因應註冊總建築面積作出調整)的酒店物業及相關零售物業；及(ii)按每個停車場人民幣300,000元的價格出售100個停車場。銷售事項的總代價約為人民幣1,158.1百萬元，而於最後實際可行日期，我們就發展上述酒店及相關零售物業涉及的總成本約為人民幣459,800,000元。銷售事項乃透過向海航集團轉讓我們於South Smart的股權進行，South Smart為我們透過其間接持有深圳卓越時代廣場二期權益的英屬處女群島附屬公司。根據協議，我們同意首先轉讓South Smart的全部資產及負債(上述位於深圳的酒店及相關物業除外)，其後將於South Smart的99%股權轉讓予海航集團。預期該項轉讓將於酒店及相關物業竣工後於二零一零年六月完成。訂約方同意於轉讓該99%股權前共同管理South Smart及其附屬公司。我們同意於下列期間以代價1.0美元將餘下的1%South Smart股權轉讓予海航集團，於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予一名第三方；或(ii)我們已將South Smart的99%股權轉讓予海航集團後五年(以較早發生者為準)。於我們持有1%South Smart股權的期間，我們亦同意只保留使用酒店物業會所的權利及不會參與South Smart的股息分派或管理。海航集團已就該項銷售向我們支付人民幣100,000,000元按金。

截至二零零九年六月三十日，項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣686,900,000元。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	辦公室	零售	酒店
可供出售總建築面積(平方米)	30,382	19,788	29,919

深圳怡景中心城

深圳怡景中心城為位於深圳CBD的大型商業綜合項目。項目地盤面積為43,428平方米，總建築面積為135,377平方米，包括800個停車位。深圳怡景中心城包括百貨公司、家樂福旗艦店、電影院及深圳最大型的室內遊樂場中的一家。

我們於該項目持有的投資總額為人民幣180,000,000元，股權為40%，並參與其開發。深圳怡景中心城於二零零五年六月動工，於二零零六年十二月竣工。我們已於二零零七年五月出售該項目的股權。有關收購及出售該項目權益的資料，請參閱本招股章程「財務資料—經營業績—二零零七年與二零零六年的比較—其他收益」一節。

業 務

於二零零五年，我們向我們於深圳怡景中心城的項目夥伴深圳市怡景中心城商業發展有限公司(或深圳怡景)提供貸款人民幣80,000,000元，用以應付其一般營運資本需要。貸款的利率為最優惠貸款率的兩倍。由於僅金融機構可在中國合法從事該等公司借款活動，故我們向深圳怡景提供的貸款並不符合相關中國法例，而我們的利息收入人民幣10,900,000元或會遭人民銀行沒收。此外，我們可能遭罰款，金額可達利息收入的一至五倍。我們已於二零零七年向深圳怡景取回整筆本金及利息。

深圳淺水灣花園



深圳淺水灣花園

深圳淺水灣花園位於深圳市高新技術產業園區，是一個海景高尚住宅項目，毗鄰擬興建的深圳新地鐵2號線。項目總地盤面積為19,506平方米，總建築面積為79,956平方米，包括476個停車位。該項目主要包括高層住宅樓，由專為居家設計的四房單位組成。配套設施包括一所幼兒園和一個會所。深圳淺水灣花園於二零零五年九月動工，於二零零七年四月竣工。截至二零零九年六月三十日，我們持有150個停車位作長期投資。

於二零零六年七月，該項目於聯合國政府組織經濟和社會事務部及中國城博會主辦的全球自然生態與人居環境論壇上獲選為「全球人居環境示範社區」。

業 務

於二零零六年一月，該項目榮獲「2006第六屆中國房地產發展年會年度金獎」。該獎項乃由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院經過評審後頒發。

該發展項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅			
可供出售總建築面積(平方米)	58,347			
已出售及交付總建築面積(平方米)	57,068			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	15,685	17,820	25,163	20,821
已售及預售總建築面積 (平方米)	34,343	17,246	3,030	2,448

深圳維港名苑



深圳維港名苑

業 務

深圳維港名苑為位於深圳南山區的綜合商住綜合項目，是一個低密度、當代聯排別墅風格社區，並設有一個大型購物商場。項目總地盤面積為64,669平方米，總建築面積為188,243平方米，包括1,080個停車位。主要包括聯排別墅、高層住宅樓及商業單位。配套設施包括一所社區健康服務中心。本集團持有該項目99.3%的權益。

我們將該項目分為南座及北座。南座的地盤面積為38,919平方米，總建築面積為96,701平方米，包括560個停車位。北座的地盤面積為25,750平方米，總建築面積為91,542平方米，包括520個停車位。深圳維港名苑於二零零七年六月動工，於二零零八年五月開始預售。該項目南座已於二零零八年十二月竣工，而北座於二零零九年六月竣工。

於二零零九年六月，深圳維港名苑榮獲經濟觀察報評選的「2008-2009年度第七屆中國房地產營銷獎之傑出獎」。於二零零九年二月，該項目在由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合主辦並由搜房國際控股籌辦的第九屆中國房地產年會上榮獲「中國(深圳)銷售冠軍獎樓盤」殊榮。

於二零零八年十月，該項目獲國際公園與康樂管理協會授予「中國國際花園社區大獎」，國際公園與康樂管理協會是一家由聯合國環境計劃署成立及資助並以生態、保護環境、宜居及可持續發展為研究方向的非牟利組織。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	零售		
可供出售總建築面積(平方米)	104,012	23,599		
已出售及交付總建築面積(平方米)	84,797	—		
		二零零九年		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	—	27,036	38,794
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	—	72,440	25,448

深圳卓越世紀中心



深圳卓越世紀中心

深圳卓越世紀中心為位於深圳福田區深圳CBD的綜合商用發展項目，包括甲級辦公室、五星級酒店及其他商用物業。項目由國際著名設計公司LEO A DALY設計。項目總地盤面積為30,163平方米，總建築面積為464,614平方米，包括1,590個停車位。深圳卓越世紀中心一座樓高280米，是深圳CBD內最高的辦公室大廈。現時，我們持有項目公司的100%權益及該項目可銷售總建築面積以及停車場約70%的權益。

深圳卓越世紀中心於二零零七年三月動工，預期於二零一零年六月竣工。預售工作於二零零九年五月已經開始。

截至二零零九年六月三十日，項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣1,591,600,000元。

業 務

於二零零九年六月，深圳卓越世紀中心獲博鰲•21世紀房地產論壇組委會授予「2009年度商務綜合體營銷大獎」。於二零零九年一月，該項目在搜狐2009•新視角高峰論壇上被評選為「中國地產新視角城市地標性建築(深圳)」。

於二零零七年十二月，深圳卓越世紀中心在第四屆中國數字地產國際高峰論壇暨2007-2008年中國城市建築新地標研究成果發佈會上被授予「2007-2008年度中國城市建築新地標Top 10」殊榮。此項活動乃由中國房地產業協會產業與市場研究專業委員會及中國指數研究院共同主辦。

該發展項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	辦公室	零售	酒店
估計可供出售總建築面積 (平方米)	36,211	263,022	43,321	26,666
已出售及交付總建築面積 (平方米)	—	—	—	—
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	—	—	29,948
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	—	—	45,388

東莞蔚藍城邦



東莞蔚藍城邦

東莞蔚藍城邦為位於深圳近鄰東莞常平鎮的綜合商住綜合項目，預期將為東莞地區近年最大的市區開發項目之一。項目總地盤面積為199,998平方米，總建築面積為568,293平方米，包括3,619個停車位。主要包括共管公寓、高層住宅樓、別墅、商業樓宇及一間酒店。配套設施包括一所幼稚園、會所及各類體育設施。我們持有該項目的80%權益。

我們將該項目分為四期。一期的地盤面積為78,329平方米，總建築面積為68,413平方米，包括338個停車位。二期、三期及四期的地盤面積為121,669平方米，總建築面積為499,880平方米。東莞蔚藍城邦一期已於二零零八年三月動工，並於二零零九年六月竣工。一期的預售工作已於二零零八年五月開始。預期二期將於二零零九年十二月動工，並於二零一一年第一季竣工。本集團持有三期及四期以供未來開發。

截至二零零九年六月三十日，項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣467,000,000元。

業 務

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	一期			
	住宅	零售		
可供出售總建築面積(平方米)	61,556	4,620		
已出售及交付總建築面積(平方米)	—	—		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	—	4,964	5,356
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	—	5,858	21,057

惠州羅浮山項目

惠州羅浮山項目為位於廣東省著名旅遊區惠州羅浮山的一個大型住宅及度假村綜合項目。該項目的總佔地面積約為597,329平方米，而總建築面積則約為1,119,991平方米。其將主要包括住宅樓宇、酒店及商舖。該項目的配套設施包括會所、餐飲及娛樂區及商務會議中心。

我們持有該項目的70%權益。由於我們自相關土地出讓合同訂明的開工日期起計一年以上但兩年以內期間，尚未著手發展該項目的土地，故該土地或須繳納土地閒置費。有關該項目繳納土地閒置費或遭沒收土地的風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地」一節。我們目前正向有關部門諮詢，旨在尋求延長開工日期。我們相信並無產生土地閒置費或引發沒收土地的重大風險。我們預期於二零一零年第一季度著手發展該項目並於二零一五年竣工。

截至二零零九年六月三十日，該項目涉及的總開發成本為人民幣196,300,000元，其中包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本。

有關該發展項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	零售
估計可供出售總建築面積(平方米)	896,448	71,716

業 務

惠州大亞灣項目

惠州大亞灣項目為位於廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區的一個大型優質住宅及度假村綜合項目。該項目的總地盤面積為773,316平方米，總建築面積為2,416,614平方米，主要包括住宅樓宇及別墅。惠州大亞灣項目的土地出讓金已全數支付，預期將於二零零九年九月底前獲得土地使用權證。

本集團持有該項目的100%權益。該項目預期於二零一零年第一季動工，並於二零一八年竣工。

截至二零零九年六月三十日，該項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣419,700,000元。

該發展項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	<u>住宅</u>	<u>零售</u>
估計可供出售總建築面積(平方米)	1,903,290	30,000

業 務

項目說明－青島



青島蔚藍群島



青島蔚藍群島

青島蔚藍群島為位於山東省海濱城市青島市城陽區的住宅項目，位置極佳，青島膠州灣盡收眼底。該項目以韓國城及日本社群為主題社群，其設計充分迎合青島市的韓國及日本住客品味。項目總地盤面積為886,940平方米，總建築面積為1,499,899平方米。該項目包括低層住宅單位、共管公寓、別墅、服務式公寓及酒店。配套設施包括社區保健服務中心、兩所幼兒園、一個會所、一個主題公園、各類體育設施及國際學校。

該項目分為五期。一期地盤面積為181,200平方米，總建築面積為294,954平方米，包括1,526個停車位。二期至五期地盤面積為705,740平方米，總建築面積為1,204,945平方米。一期進一步細分為A、B、C及D部分。二期進一步細分為E及F部分及餘下部分。我們持有該項目100%的權益。青島蔚藍群島一期於二零零七年六月動工，一A期及一B期已於二零零八年十二月竣工。一C期及一D期預期於二零零九年十二月竣工。一期的預售工作已於二零零八年三月開始。我們於二零零九年七月開始發展二E期及二F期，預期將於二零一一年十二月竣工。我們於二零零九年八月開始預售二E期及二F期。

由於我們自相關土地出讓合同訂明的開工日期起計兩年，尚未著手發展該項目的若干土地，故該土地或被沒收。有關該項目土地遭沒收的風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地」一節。我們目前正向有關部門諮詢，旨在尋求延長開工日期。我們相信並無引發沒收土地的重大風險。我們預期將於二零一零年第一季度

業 務

開始發展二期餘下部分，並於二零一一年底前竣工。我們預期分別於二零一零年四月、二零一一年四月及二零一二年三月開始發展三期、四期及五期，並分別將於二零一三年十月、二零一四年十月及二零一五年六月竣工。

截至二零零九年六月三十日，項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣858,400,000元。

於二零零八年五月，青島蔚藍群島獲中國房地產企業管理協會及中國住宅產業建設協會授予「國家康居工程優秀項目」及「全國綠色生態智能住區」殊榮。

於二零零七年八月，該項目獲新浪房產、中國房地產景觀設計峰會組委會、亞洲景觀研究中心及亞洲房地產研究中心評選為「2006-2007年中國房地產創新景觀規劃設計」。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	一期			
	住宅	零售	酒店	
估計可供出售總建築面積(平方米)	189,543	11,839	35,679	
已出售及交付總建築面積(平方米)	76,308	—	—	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	—	5,346	4,544
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	—	27,180	53,272

項目說明－長沙

長沙蔚藍海岸



長沙蔚藍海岸

長沙蔚藍海岸是湖南省省會長沙市岳麓區的一個大型住宅項目，主要包括低層住宅樓、共管公寓及別墅。配套設施包括一所幼兒園、一所小學、一個會所及一個購物中心。

該項目分為三期。一期又細分為A部分及B部分。一A期及一B期的總地盤面積分別為54,463及56,491平方米，總建築面積分別為69,633及83,543平方米，包括175個及275個停車位。

一A期於二零零五年十二月動工並已於二零零六年十二月竣工。一A期的預售工作已於二零零六年十二月開始。就一B期而言，我們於二零零六年九月動工，已於二零零八年十二月竣工。一B期已於二零零七年四月開始預售。

二期的地盤面積為85,771平方米，總建築面積為183,532平方米，包括929個停車位。二期又細分為A、B、C及D部分。二A期的總地盤面積為24,644平方米，總建築面積為33,823平方米，包括155個停車位。二A期已於二零零七年十月動工，預期於二零一零年十二月竣工。二A期的預售工作已於二零零八年十月開始。二B期、二C期及二D期持作未來開發。三期亦持作未來開發。三期的地盤面積為63,685平方米，總建築面積為101,896平方米。

截至二零零九年六月三十日，該項目涉及的開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣623,700,000元。

業 務

長沙蔚藍海岸於二零零六年屢獲殊榮，包括分別獲中國指數研究院及湖南房地產行業協會頒發「2006年中國房地產十大人居創新樓盤」及「2006年長沙最具影響力樓盤」。

於二零零七年，該項目被搜房網及中國別墅指數系統評選為「中國經典別墅綜合金獎」。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	—A期及—B期		二A期	
	住宅	零售	住宅	零售
可供出售總建築面積(平方米)	114,494	3,587	29,860	—
已出售及交付總建築面積(平方米)	91,125	491	—	—
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	3,508	4,522	4,731	4,013
已售及預售總建築面積 (平方米)	38,323	32,304	12,607	27,777

長沙麓山別墅



長沙麓山別墅

長沙麓山別墅為位於長沙麓山區岳麓山腳的高尚住宅別墅項目，距離景致怡人的著名古蹟長沙岳麓書院兩公里，距長沙市中心約11公里。項目總地盤面積為373,680平方米，總建築面積約為189,207平方米，包括515個停車位。配套設施包括幼兒園、會所、運動設施及一個商業服務中心。我們持有該項目100%的權益。

該項目於二零零七年七月動工，預期於二零一二年十二月竣工。預售工作已於二零零八年五月開始。

截至二零零九年六月三十日，項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣343,400,000元。

於二零零七年，該項目獲搜房網及中國別墅指數系統授予「中國山景別墅金獎」。

業 務

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	別墅 ⁽¹⁾	高層住宅	零售
估計可供出售總建築面積(平方米)	178,549	3,180	3,666
已出售及交付總建築面積(平方米)	—	—	—

(1) 可供出售總面積為178,549平方米，其中44,295平方米為在建，134,254平方米持作未來開發。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	—	—	8,088
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	—	—	3,426

項目說明－武漢



武漢蔚藍海岸一期



武漢蔚藍海岸一期

武漢蔚藍海岸一期為位於湖北省省會武漢盤龍區的高尚住宅項目。項目所在地的三分之二由湖水環繞，因而項目設計致力於將周邊湖泊及自然地貌的迷人景致完全融入項目中。項目總地盤面積為95,625平方米，總建築面積為105,834平方米，包括400個停車位。主要包括別墅及零售單位。配套設施包括一個會所、一個泳池、一個公園、一個幼兒園及一個購物區。我們持有該項目100%的權益。

該項目於二零零六年十一月動工，並已於二零零八年一月竣工。該項目於二零零七年五月開始預售。

截至二零零九年六月三十日，該項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣196,500,000元。

該發展項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	零售
可供出售總建築面積(平方米)	95,507	7,401
已出售及交付總建築面積(平方米)	59,740	—

業 務

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	3,869	3,642	3,553
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	36,056	14,521	9,319

武漢后湖村項目

武漢后湖村項目為位於武漢市盤龍經濟開發區的一個住宅及商業項目。該項目的總地盤面積約為215,696平方米，總建築面積約為495,890平方米，主要包括住宅樓宇。項目的配套設施(如會所、幼兒園及商業街等)。

本集團持有該項目的100%權益。由於我們一直無法取得若干文件驗證已遵守出讓或轉讓該項目土地使用權的一切必需程序，故倘存在足以嚴重到引致有關後果的不合規情況，我們或會失去土地使用權。有關失去該項目土地使用權的風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－由於中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，本公司未必能持續取得合適土地作開發用途」一節及「物業項目－持作未來開發的物業」一節。倘失去土地使用權，我們可向所收購項目的轉讓人尋求彌償失去土地使用權所產生的任何損失。我們的控股股東亦已同意向我們作出全數彌償，並確保我們免受因失去土地使用權而可能產生的任何損失的損害。我們目前正在向相關部門申請發放證明文件，以證明我們合法擁有武漢后湖村項目的相關土地使用權。我們亦擬於二零零九年年底前與相關部門續簽土地出讓合同，以彌補過往不合規行為(如有)。我們相信我們的土地遭沒收的風險微乎其微。該項目預期於二零一零年第一季動工，並於二零一三年竣工。

截至二零零九年六月三十日，該項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及已資本化的融資成本)為人民幣125,200,000元。

該項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	住宅	零售
估計可供出售總建築面積(平方米)	384,712	7,000

項目說明－重慶市



重慶光彩大市場

重慶光彩大市場為位於重慶市萬州區的大型商用項目，是重慶的主要建材批發市場。該項目總地盤面積為98,431平方米，總建築面積為147,709平方米。

該項目分為兩期。一期已於二零零四年六月動工，並於二零零六年十月竣工。截至二零零九年六月三十日，我們僅售出重慶光彩大市場一期可供出售建築面積約9%。我們相信我們於此項目將享有更佳回報，原因為物業價格隨著建築材料批發市場變得更成熟而上升。現時我們向第三方租出大多數未售出商用地方以獲取租金收入，亦會按計劃進度出售該等物業。

於二零零七年四月，該項目榮獲重慶市住宅產業化辦公室及重慶市城市建設綜合開發協會頒發「2007年度重慶商廈獎」商業地產類銅獎。

業 務

該開發項目一期截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	零售			
可供出售總建築面積(平方米)	56,561			
已出售及交付總建築面積(平方米)	2,103			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	2,873	2,361	—	—
已售及預售總建築面積 (平方米)	962	1,141	—	—

項目說明－連雲港



連雲港蔚藍海岸

連雲港蔚藍海岸為位於江蘇省港口城市連雲港內的連雲港經濟開發區的一個大型住宅項目。本集團擬開發一個以濱海為主題的大型高尚住宅項目。項目總地盤面積為1,549,370平方米，總建築面積為4,269,186平方米。該項目主要包括共管公寓、高層住宅樓及別墅。配套設施包括幼兒園、中小學、一個會所、一個農產品市場及一個文化中心。我們持有該項目100%權益。

該項目分兩期開發，一期預期於二零一零年第一季動工，並於二零一二年竣工。我們預期於二零一一年第三季開始預售。

截至二零零九年六月三十日，該項目涉及的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣653,100,000元。

該開發項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	一期		
	住宅	零售	辦公室
估計可供出售總建築面積(平方米)	1,465,588	83,162	—
	二期		
	住宅	零售	辦公室
估計可供出售總建築面積(平方米)	1,814,630	255,000	259,370

上海誠邦別墅項目

上海誠邦別墅為位於上海市青浦區趙巷鎮的住宅項目。我們於二零零九年九月透過購入該項目擁有人上海德天置業有限公司(或上海德天)100%股權而收購該項目。作為收購的代價，我們向上海德天的最初股東現金支付總代價人民幣100,000,000元，並同意透過上海德天按零利率向該等最初股東授出本金總額為人民幣290,000,000元的銀行委託貸款。

該項目總地盤面積為188,140平方米，建議總建築面積為83,356平方米，主要為別墅，項目配套設施包括會所。

業 務

該項目分兩期開發。一期地盤面積為82,687平方米，總建築面積為30,486平方米。二期地盤面積為105,452平方米，總建築面積為52,870平方米。

上海德天於二零零五年十月開始發展該項目一期。由於發展項目在未經土地管理機關同意情況下停工超過兩年，故根據土地出讓合同，我們的土地使用權或被沒收歸政府所有。有關該項目土地遭沒收的風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地」一節。我們目前正重新遞交相關申請以恢復發展該項目。我們相信我們的土地遭沒收的風險細小。我們計劃於二零一零年第一季恢復發展一期項目，並於二零一一年第一季竣工。

上海德天於二零零七年四月開始發展二期，並於二零零八年十一月開始二期預售。我們預期將於二零零九年年底前完成二期建設。由於一名第三方向上海德天提起未決訴訟，二期若干物業目前附帶法院執行令。有關是項訴訟的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償」一節。

該項目截至二零零九年六月三十日的詳情如下：

	一期	二期
	別墅	別墅
估計可供出售總建築面積(平方米)	24,327	30,475
已售及交付總建築面積(平方米)	—	—

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
已售或預售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	—	—	—	30,545
已售及預售總建築面積 (平方米)	—	—	—	13,069

其他土地相關合約安排

一般而言，土地使用權可於中國一級市場或二級市場取得。一級市場一般指有關政府機關授出國有土地使用權，而二級市場則一般指向持有土地使用權的實體或人士收購土地使用權。除非相關中國法例及法規另有規定，否則在二級市場收購土地毋須遵守招拍掛規

則，可由有關各方協議收購，一般涉及下列情況：(i) 收購持有或有權取得土地使用權的公司的股本權益；及(ii) 向第三方收購土地使用權。與原村民或居民合作的市區改造項目(待主管政府機關批准)亦獲豁免進行招拍掛程序。過去我們曾通過在二級市場收購及透過市區改造項目成功收購土地。我們將繼續在有合適機會出現時在二級市場或通過以共同開發商身份參與市區改造項目收購土地。

我們在中國多個城市與獨立第三方訂立多項合約安排以便最終取得土地使用權。但是，這些合約安排並非土地出讓合同。就已訂立合約安排的部分項目，我們在取得土地使用權前可能仍須根據中國招拍掛規則經過招拍掛程序及／或獲得相關政府批准。在我們以往收購土地時，類似的合約安排都起到了非常重要的作用，然而，我們無法保證這些合約安排將取得類似結果。該等合約安排包括不同地區的市區改造項目及於一級及二級市場的多種其他土地收購渠道或方式。有鑑於適用的地方政府規則及規管市區改造項目的法規有所差異，以及該等安排所涉及的架構及／或方法複雜，完成交易及取得土地使用權證(倘能取得)的預期時間表會因應不同合約而截然不同，需時可能達數月至數年。因此，一項合約安排的完成時間並非其他合約安排的有效參考或指標。

截至二零零九年八月三十一日，我們的土地儲備建築面積為11,700,000平方米，包括我們的持有供出售的落成物業、在建物業及持作未來發展的物業，不包括收購合約安排訂明的土地。該等合約安排概要載於我們土地相關責任及前景中有關權益的全面披露資料。由於我們現時的土地儲備足夠應付我們於未來五年的物業發展用途，以及根據該等協議安排所付首期及按金於合約中訂明可予退回，倘我們最終未能成功取得該等協議訂明的土地，我們並不預期會出現任何重大不利財務或經營影響。

截至最後實際可行日期，我們已訂立十項有關土地的合約安排。現階段，該等合約安排訂明的土地並無具體的發展計劃。

業 務

下表載列其他土地相關合約安排的資料：

編號	項目	地點	訂立協議日期	地盤面積 (平方米)	截至		本集團 應佔權益 (百分比)	發出土地 使用權證 的估計日期
					二零零九年 六月三十日 產生的付款 ／成本 (人民幣 百萬元)	完成土地 收購的 未清償 合約承擔 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)		
1.	深圳南新項目	深圳	二零零六年三月	64,336	105.3	275	70.0	二零零九年 十二月
2.	杭州濱江項目	杭州	二零零七年十二月	15,161	305.5	27	70.0	二零零九年 十二月
3.	深圳金利居項目	深圳	二零零七年十月	77,025	49.0	172	100.0	二零一零年
4.	深圳龍華鎮項目	深圳	二零零五年十月	72,146	25.7	7.5	100.0	(1)
5.	深圳沙井項目	深圳	二零零五年十二月	84,600	20.0	81	53.0	(1)
6.	青島CBD項目	青島	二零零七年十二月	40,344 ⁽²⁾	130.0	337	100.0	(1)
7.	深圳梅沙海景項目	深圳	二零零三年九月	1,760,000	112.2	0	51.0	(1)
8.	深圳崗廈項目	深圳	二零零八年十二月	148,900	5.1	0	33.2	二零零九年 十二月
9.	深圳圳寶項目	深圳	二零零九年六月	60,000	20.0	660	100.0	(1)
10.	北京恒銀項目	北京	二零零九年八月	666,667	—	— ⁽⁴⁾	60.0	(1)
	總計			2,989,179	772.8	1,559.5		

(1) 不適用。

(2) 此合約安排的土地包括兩幅估計總地盤面積為40,344平方米的土地。我們於二零零九年八月成功投得一幅地盤面積為10,504平方米的土地的土地使用權，並於二零零九年九月就此訂立土地出讓合同，總代價約為人民幣101,800,000元。

(3) 指截至二零零九年六月三十日完成有關土地收購的未清償合約承擔，不僅包括我們已商定的合約承擔，亦包括將來為完成有關土地收購預計的費用。

(4) 我們於二零零九年八月訂立相關協議收購項目公司60%的股權。截至最後實際可行日期，我們已經全額支付了人民幣30,000,000元收購上述股權。該項目公司正在辦理獲得我們有意購入的有關土地的土地一級土地開發權的手續。

在我們的十項未完成的合約安排中，深圳南新項目、深圳崗廈項目、杭州濱江項目、深圳金利居項目及青島CBD項目進度較其餘項目快。然而，深圳南新項目及深圳崗廈項目的應付地價將由有關政府部門根據最終批准該城市改造項目以及拆除該土地上的現有建築物及重新安置居民完成時的基準土地出讓金釐定。就青島CBD項目而言，購買餘下地塊的代價視乎最終拍賣而定。

其他五項合約安排則涉及更加不確定的因素。由於我們無法控制的原因，例如，我們的對手方可能進行內部重組或初步政府批文的授出時間不確定，該等合約安排仍處於初步階段。因此，目前階段，我們無法確定或可靠地估計其前景、額外成本或預期時間表。

深圳南新項目

於二零零六年四月及六月，我們與代表村民的深圳市田廈實業股份有限公司及深圳市百仕成實業發展有限公司訂立三項城中村改造協議。深圳市田廈實業股份有限公司為根據中國法例註冊成立的股份有限公司，其中各村民均為股東。其權力機構為股東大會，而獲大多數票通過的決議案對全體股東均有約束力。該股份有限公司的業務由其董事會管理，而其三分之二成員為最低法定人數，須有過半數董事出席董事會會議通過決議案。該等共同開發協議規定我們與村股份有限公司之間的合作屬相互獨家性質。以我們支付初步轉讓費及共同分享溢利為代價，村股份有限公司同意向我們轉讓土地作改造用途。有關土地的估計地盤面積為38,720平方米，建議總建築面積為218,724平方米。現有樓宇建於該土地上。根據深圳政府的規定，該等城中村改造項目獲豁免遵守招拍掛規定，但須經主管政府機關批准。我們已向當地政府取得有關批文，但尚未完成拆除該土地上的現有建築物及重新安置居民。因此，我們無法向閣下保證何時能夠取得或能否取得該土地的土地使用權證。所以，我們尚未制訂項目的細節。我們的中國法律顧問告知(i)上述協議為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；(ii)豁免招拍掛規定須待政府批准該等共同發展協議；及(iii)完成有關土地上現有樓宇及居民的拆遷工作後，我們即可與相關土地管理局訂立土地出讓合同。

根據協議，我們負責拆除舊物業、遷置及安頓原村民、申請各類物業開發相關政府批文及許可證，以及該等城中村改造項目的一切開發成本，而村股份有限公司將就此提供協助及配合。有關拆除、遷置及安頓的估計成本約人民幣260,000,000元。根據相關改造協

議，於改造項目竣工及售出後，村股份有限公司有權享有除稅後純利的25%至30%。倘我們未能取得所需批文或項目因我們無法控制的其他因素而未能落實，我們有權獲退回向村股份有限公司支付的初步轉讓費及按金。

截至二零零九年六月三十日，我們就該城中村改造協議支付的總額約為人民幣105,340,000元。迄今，我們已遵照所有相關政府規定着手進行該城中村改造項目。我們並無與相關中國政府當局簽訂土地出讓合同。我們預期於二零零九年年末取得土地使用權。即使有上述安排，仍無法保證我們將可獲得任何土地使用權。

杭州濱江項目

我們與擁有杭州恆興置業有限公司(或恆興)80%權益的獨立第三方陳其水先生於二零零七年十二月訂立一份項目合作協議，以向其或其承讓人收購恆興的50%股本權益。餘下20%股本權益由一個被動擁有人(一個鄉村組織)持有，而該被動擁有人亦同意向我們轉讓其所持有的20%股本權益。現時並無構築物建於該土地上。恆興於二零零六年一月在一次獲政府同意的土地拍賣中投得一幅位於浙江省省會杭州市濱江區的一幅土地。該幅土地的估計地盤面積為15,161平方米，建議總建築面積為207,202平方米。恆興已與相關中國政府當局簽訂土地出讓合同。該土地計劃用作商業、辦公室及住宅用途。完成該兩項股權轉讓後，我們將擁有恆興70%權益並管理其所有業務經營。陳先生將出任恆興的董事兼總裁，繼續負責取得土地使用權證及申請各類物業開發相關的政府批文及許可證。轉讓70%股本權益的代價為人民幣14,000,000元，我們同意以股東貸款方式給予恆興約人民幣360,100,000元的貸款用以償還恆興欠負第三方的債項及未支付的土地出讓金。股東貸款將由中國法人卓越商業向恆興提供。我們的中國法律顧問已確認於二零零七年七月十日發出的國家外匯管理局通告適用於離岸實體向其從事中國物業開發的附屬公司提供股東貸款，因此並不適用於卓越商業向恆興提供股東貸款。全部股權轉讓付款及貸款款項已於二零零八年六月三十日支付或撥付。我們獲中國法律顧問告知《關於進一步投資國內房地產業的通知》不適用於上述收購。該交易有兩大理由證明並非返程投資。首先，該項投資源自離岸，資金原本來自中國大陸以外。第二，各對手方均為獨立第三方。因此毋須獲相關當局批准。

截至二零零九年六月三十日，我們已支付股權轉讓代價人民幣14,000,000元並完成收購恆興70%權益。截至同日，我們已支付合共人民幣305,500,000元的土地出讓金及相關印花稅及支付約人民幣106,000,000元以償還恆興債項。於最後實際可行日期，我們已根據土

地出讓合同悉數支付土地出讓金。然而，由於恒興延誤繳付該土地出讓金，我們須按照土地出讓合同的規定支付總額約人民幣92,300,000元的附加費。我們的中國法律顧問告知，(i) 根據我們與陳其水先生訂立的協議擬進行的股權轉讓為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；(ii) 恒興簽訂的土地出讓合同為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；及(iii) 要我們繳付附加費及相關稅項及費用以及辦妥所需申請程序，我們在取得該土地的土地使用權證時不會遇上任何重大法律障礙。我們已向相關政府當局申請向恒興發出土地使用權證並預期可於二零零九年年底前取得證書。

深圳金利居項目

我們與深圳市金鵬(集團)股份有限公司及金利嘉實業(深圳)有限公司(作為轉讓人)於二零零三年七月就深圳金利居的100%股本權益訂立協議。深圳市地方國土局於一九九六年十二月同意向金利嘉實業(深圳)有限公司授出位於深圳寶安區一幅土地的土地使用權。收購的總代價為人民幣48,950,000元。該幅土地的估計地盤面積為77,025平方米，建議總建築面積為288,843平方米，惟須獲相關部門最終批准。現時並無構築物建於該土地上。轉讓人連同相關地方政府機構就土地收購進行了大量準備工作，例如與當地居民磋商拆遷補償，但轉讓人尚未接獲任何土地使用權證或與相關中國政府機構訂立土地出讓合同。於二零零五年四月至六月，轉讓人在並未經我們同意或諮詢我們的情況下將其於項目公司的49%股本權益出讓予深圳熾燦實業有限公司，並將其51%股本權益出讓予中信嘉華置業投資有限公司。在我們向深圳的法院對各承讓人提出訴訟後，我們已於二零零七年十月與各被告人達成和解協議，據此深圳熾燦實業有限公司及中信嘉華置業投資有限公司均已同意將其各自於項目公司的擁有權轉讓給我們，代價為人民幣221,000,000元。

截至二零零九年六月三十日，我們已向深圳市金鵬(集團)股份有限公司支付約人民幣9,000,000元，向深圳熾燦實業有限公司支付約人民幣16,400,000元、及向中信嘉華置業投資有限公司支付約人民幣16,800,000元、及向代表原居民的實體支付約人民幣6,800,000元作為遷置及安頓補償。訂約方同意，和解協議訂明的總代價人民幣221,000,000元將於項目公司收購土地使用權時(預期於二零一零年完成)全數支付。我們的中國法律顧問告知上述股權轉讓協議為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規。我們目前正與相關部門磋商出讓土地使用權事宜。根據當地相關部門於二零零九年八月作出的決定，為獲取土地使用權，

我們必須遵守地方規劃，否則我們可能獲發若干金錢補償而非土地使用權。迄今為止，我們並未獲得任何土地使用權證或與相關中國政府當局訂立任何土地出讓合同。即使有上述安排，仍無法保證我們將可獲得土地使用權。

深圳龍華鎮項目

截至二零零五年十月，我們已訂立一系列協議，以收購由上塘村(由深圳市上塘經濟發展有限公司代表)於深圳寶安區擁有的一幅土地的土地使用權100%權益。將於政府落實土地規劃時就發展該土地的權利而將予支付予上塘村的總代價為人民幣33,200,000元。該幅土地的估計地盤面積為72,146平方米，建議總建築面積為270,547平方米。現時並無構築物建於該土地上。

截至二零零九年六月三十日，我們已支付合共約人民幣25,700,000元。我們的中國法律顧問告知(i)上述協議為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；及(ii)有關土地須遵守招拍掛規定且我們未必能取得土地使用權。迄今為止，我們並無獲得任何土地使用權證或與相關中國政府當局訂立任何土地出讓合同。即使有上述安排，仍無法保證我們將必定獲得土地使用權。

深圳沙井項目

此乃征地返還項目。我們連同深圳市閩泰房地產發展有限公司與深圳寶安區四個住宅小區委員會於二零零五年十二月訂立一系列協議，以收購政府因收回原居民土地用以修建國道而向原居民授出位於寶安區的一幅土地(作為補償)的土地使用權。收購的總代價為人民幣101,000,000元。該幅土地的估計地盤面積為84,600平方米，建議總建築面積為317,000平方米。現時並無構築物建於該土地上。我們擁有此項目的53%權益，而我們的合作夥伴深圳市閩泰房地產發展有限公司則擁有47%權益。

截至二零零九年六月三十日，我們已支付合共人民幣20,000,000元，惟並無獲得任何土地使用權證或與相關中國政府當局訂立任何土地出讓合同。我們的中國法律顧問告知(i)上述協議為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；及(ii)我們根據協議擬進行共同發展而於土地享有的權利須獲政府批准及並不明朗。即使有上述安排，仍無法保證我們將可獲得土地使用權。

青島CBD項目

我們於二零零七年十二月與青島中央商務區開發建設有限公司訂立協議，藉以收購位於山東省沿海城市青島CBD的兩幅土地的土地使用權的100%權益。現有樓宇建於該土地上。我們同意於項目初步籌備階段提供各類服務。我們亦承諾為該項目墊付有關拆遷及安置的成本。於二零零九年八月，我們投得一幅土地(地盤面積為10,504平方米，建議總建築面積為39,390平方米)的土地使用權，總代價約為人民幣101,800,000元。該土地計劃用作商業用途。收購餘下一幅土地(估計地盤面積為29,841平方米，建議總建築面積為398,420平方米)的代價視乎最後拍賣而定。

截至二零零九年六月三十日，我們已支付按金人民幣130,000,000元。該筆按金連同我們就拆遷及安置墊付的款項，將在我們通過拍賣投得土地使用權的情況下計入我們支付的土地出讓金內，而倘我們未能投得土地使用權的情況下則將予退還。根據我們與相關中國政府當局於二零零九年九月就我們拍賣投得的土地訂立的土地出讓合同，我們之前所付金額人民幣20,400,000元的按金已撥往支付土地出讓金。我們亦已於二零零九年九月支付兩期分期土地出讓金款項中的其中一期款項人民幣30,500,000元。土地出讓合同規定，第二期分期款項人民幣50,900,000元須於二零一零年二月二十日前支付。我們的中國法律顧問確認(i)上述協議及土地出讓合同為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；(ii)只要我們按土地出讓合同所規定悉數支付第二筆分期款項、支付相關稅項及費用以及辦妥所需申請手續，我們在取得通過拍賣贏得土地的土地使用權證時不會遇上任何重大法律障礙；及(iii)我們於餘下一幅土地的權利視乎招拍掛程序的結果。迄今為止，我們仍未收到任何土地使用權證。就餘下一幅土地而言，我們並未與相關中國政府當局訂立任何土地出讓合同。然而，即使有上述安排及程序，仍無法保證我們將可獲得土地使用權。

深圳梅沙海景項目

我們於二零零三年九月與深圳三九大龍健康城有限公司(或深圳三九)訂立合作協議以成立一間項目公司梅沙海景。我們同意以人民幣56,100,000元換取項目公司的51%股本權益，而深圳三九同意以其於深圳市龍崗區一幅土地的權益(包括其在建項目)換取項目公司的49%股本權益。此幅土地的地盤面積約1,760,000平方米，指定用作高爾夫球場及相關發展，包括別墅洋房及住宅樓宇。深圳三九以1,760,000平方米土地使用權作為資本注入梅沙

海景，其中約1,332,000平方米的土地已訂立土地出讓合同，而餘下428,000平方米的土地使用權則仍待政府批准。現有樓宇建於該土地上。我們於二零零四年一月向梅沙海景注資人民幣112,200,000元。

截至二零零九年六月三十日，由於深圳三九自二零零五年起進行內部重組，其一直未能就此地盤獲發土地使用權證，但其已悉數支付1,332,000平方米土地使用權的土地出讓金。我們不宜確定或估計深圳三九何時可獲該等土地使用權證。有鑑於深圳三九進行內部重組導致的延誤，梅沙海景未能著手任何物業發展，而我們向其作出的注資尚未動用。為更有效運用本集團的股本資源，我們要求梅沙海景於二零零五年向卓越中國撥付約人民幣100,000,000元作為須按要求償還的免息貸款，用作營運資金。梅沙海景項目的延誤對我們的業務經營並無任何重大影響。

我們的中國法律顧問告知(i)上述與深圳三九訂立的協議為合法、有效且並無違反中國適用法律及法規；及(ii)我們於土地的權利仍未明確，原因為深圳三九因上述內部重組關係而未能將其於土地的權益注入梅沙海景作為注資。即使有上述安排及程序，仍無法保證我們將可獲得土地使用權。

深圳崗廈項目

我們於二零零八年十二月與大百匯實業集團有限公司(或大百匯集團)及若干其他方訂立合作協議，旨在收購於深圳市金地大百匯房地產開發有限公司(或金地大百匯)的間接控股權益。金地大百匯由深圳市金地舊城改造開發有限公司、深圳市大百匯房地產有限公司(或大百匯)及深圳市鵬潤房地產開發有限公司(或鵬潤)分別擁有其股權的35%、33%及32%。

於二零零六年七月，金地大百匯與深圳福田舊改重建局及深圳崗廈實業股份有限公司(或崗廈實業)就位於深圳福田區崗廈禾苑分區的舊村土地訂立城中村改造協議。該等地塊的估計地盤面積為148,900平方米，建議總建築面積為1,112,100平方米。土地上現建有村民集體所有的樓宇。於二零零七年八月，金地大百匯與深圳市福田區城中村(舊村)改造辦公室及崗廈實業就拆除土地上所建舊樓宇訂立補充協議。崗廈實業為一間根據中國法律註冊成立的合股公司，各村民均為其股東。該合股公司的業務由其董事會管理。深圳福田舊改重建局及深圳市福田區城中村(舊村)改造辦公室為監督改造項目的政府機構。經相關政府

機關批准後，該土地上擬開發的所有商品房方可上市出售。根據該等協議，崗廈實業及村民有權獲分總建築面積為433,923平方米的已落成物業作為補償，而金地大百匯則有權獲分餘下已落成物業。金地大百匯負責支付拆遷及安置補償款、改造融資、項目的設計、規劃及建設、銷售將分配予金地大百匯的已落成物業及若干物業管理服務。崗廈實業負責提供項目的土地使用權，就項目改造與村民協調，及協助取得所有物業開發相關的政府批文及許可證。拆遷及安置的估計成本約為人民幣3,200,000,000元。

根據於二零零八年十二月訂立的合作協議，大百匯集團將增加其所持大百匯股權至100%，大百匯將透過收購鵬潤直接或間接持有金地大百匯合共65%股權，而大百匯集團此後將向我們轉讓其於大百匯的51%股權。作為獲得大百匯51%股權的代價，我們同意向大百匯集團支付轉讓價人民幣5,100,000元，以接管改造項目，並按將根據相關中國人民銀行基準貸款利率另行協定的利率向大百匯集團發放本金總額為人民幣500,000,000元的銀行委託貸款。大百匯集團同意將其於大百匯的49%股權作為貸款抵押品抵押予我們。大百匯集團亦同意由我們負責大百匯、鵬潤及金地大百匯的日常營運。我們將有權提名大百匯及鵬潤的法人代表及各自董事會的大多數成員，並提名大百匯及鵬潤有權提名的金地大百匯董事會全體成員，該等董事將共同構成金地大百匯董事會的大多數成員。

截至二零零九年六月三十日，我們已支付權益轉讓價人民幣5,100,000元並已完成收購大百匯51%權益。截至同日，我們已向大百匯匯出本金額為人民幣300,000,000元的信託貸款。就該等信託貸款而言，人民幣150,000,000元按相等於三年期基準貸款利率加10%的浮動利率計息，其餘人民幣150,000,000元則按相等於三年期基準貸款利率的浮動利率計息。該筆信託貸款符合相關中國法律及法規。我們認為，就物業發展業務（而非賺取利息）而言，由於信託貸款為購買深圳崗廈項目的重要組成部分，將該等信託貸款墊款列為經營活動入賬更為妥當。

根據深圳政府的規例，城中村改造項目（須獲主管政府部門的批准）豁免遵守招拍掛規定。我們的中國法律顧問告知，豁免遵守招拍掛規定須獲政府批准改造協議。我們已取得當地政府的同意。

截至二零零九年六月三十日，金地大百匯已就城中村改造協議支付總額為人民幣1,200,000,000元的款項。我們尚未與有關中國政府部門訂立任何土地出讓合同。我們預期將於二零零九年年底前取得土地使用權。

深圳圳寶項目

我們於二零零九年六月與深圳市圳寶實業有限公司(或深圳圳寶)、深圳市恒濤投資發展有限公司(或深圳恒濤)及若干其他人士訂立項目轉讓協議，以收購位於深圳蛇口東部梅林中康小區、估計總地盤面積約為60,000平方米的多幅土地的土地使用權。我們將就有關土地使用權向深圳圳寶支付的總代價為人民幣670,000,000元，有關代價可視乎相關政府部門對若干幅土地的批准而作出調整。該等土地使用權應轉讓予新成立的項目公司。

深圳圳寶與地方土地機關於二零零五年一月訂立協議，內容有關地方機關就收回初期以行政劃撥方式授予深圳圳寶的若干土地而須向深圳圳寶作出賠償。根據該協議及其他相關文件，地方機關將透過發出相關批文向深圳圳寶授出位於深圳蛇口東部梅林中康小區估計總地盤面積約60,000平方米的多幅土地的土地使用權作為賠償。該土地規劃用作商業用途。

根據於二零零九年六月訂立的協議，深圳圳寶收購有關土地的土地使用權後，會首先將土地使用權轉讓或給予新成立的項目公司，然後將該項目公司的股權轉讓予我們。此外，深圳恒濤(深圳圳寶的主要股東)已同意安排向我們暫時轉讓其擁有的深圳圳寶98%股權，以擔保深圳圳寶履行協議。上述股權將於我們收購相關土地使用權時轉讓予深圳恒濤。訂約各方已確認訂立協議的目的是讓我們收購有關土地使用權而非深圳圳寶的任何股權或其他資產。

截至二零零九年六月三十日，我們已向深圳圳寶支付約人民幣20,000,000元。截至最後實際可行日期，我們已根據該協議獲得深圳圳寶的61%股權。據我們的中國法律顧問告知，上述於二零零九年六月訂立的協議合法有效，且並無違反適用的中國法律法規。截至最後實際可行日期，深圳圳寶迄今尚未收到任何土地使用權證或與有關政府部門訂立任何土地出讓合同。儘管有上述安排，但無法保證我們必定能透過向深圳圳寶收購項目公司而獲得土地使用權。

北京恒銀項目

我們於二零零九年八月與深圳市京基海灣酒店管理有限公司(或京基海灣)、深圳市京基晶都酒店管理有限公司(或京基晶都)及若干其他人士(作為擔保人)訂立股份轉讓協議，以收購北京恒銀房地產開發有限公司(或北京恒銀)的60%股權。作為股權轉讓的代價，我

們已同意向京基海灣及京基晶都支付合共人民幣30,000,000元，而該兩家公司則會將其各自擁有的30%北京恒銀股權轉讓予我們。於股權轉讓前，京基海灣及京基晶都將會承擔北京恒銀的一切債務。

於二零零七年五月，北京恒銀與北京昌平區北七家鎮海鶯落村的村民委員會就海鶯落村的舊村改造訂立協議。該土地總地盤面積為666,667平方米而建議總建築面積為1,468,667平方米，分四期進行改造。根據該等協議及其他相關文件，北京恒銀正在申請進行一二期土地一級開發的權利。於其餘土地上進行改造項目三四期土地一級開發的權利須視乎招拍掛程序的結果而定。改造土地屬集體所有，須於透過招拍掛程序出讓前由政府轉換為國有土地。此轉換程序非我們所能控制。

雖然我們擬最終收購該土地（北京恒銀正在申請進行土地一級開發的權利），惟該土地須於完成土地一級開發後進行招拍掛程序。我們參與土地一級開展未必對我們在招拍掛程序中取得土地使用權有利。

截至最後實際可行日期，我們已向京基海灣及京基晶都支付人民幣30,000,000元，收購北京恒銀60%股權。我們的中國法律顧問已確認(i)根據上述於二零零九年八月訂立的協議擬進行的股權轉讓為合法、有效且並無違反中國適用法律法規；及(ii)北京恒銀於該土地的權利須視乎招拍掛程序的結果而定。至今，我們並未接獲任何土地使用權證或與有關中國政府機關訂立任何土地出讓合同。儘管有上述的安排及程序，仍無法保證我們能夠進行土地一級開發，亦無法保證我們最終將能夠取得土地使用權。

物業發展

我們主要根據集團的三年業務發展計劃以及財務資源，確定物業開發項目的數量、種類以及分佈區域。於往績記錄期間，我們在物業開發方面遵守所有相關法律及法規並取得不同牌照、許可證、證書及批文，包括相關市區重建項目的政府批文、土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及完工證書，且我們亦有遵守國家外匯管理局及外商投資相關法規，惟我們由相關土地出讓合同所訂明的動工日期起計逾期一至兩年仍未開發若干物業（如我們於本招股章程「風險因素——與本公司業務有關的風險——倘本公司未能遵守土地出讓合同的條款，中國政府可能對本公司處以罰款或收回本公司的土地」一節所披露者），以及我們在交付若干竣工物業方面遇到任何延誤（如

我們於本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－倘本公司未能達至交付已落成物業及獲發物業所有權證的所有規定，則可能須承擔向客戶賠償的責任」一節所披露者)除外。我們的中國法律顧問已確認我們上述的合規記錄。

我們實施有計劃的發展方針，但各個項目均會經過特別設計以滿足不同的目標市場及地區需求。我們物業開發的核心程序概述如下。

城市及地點選擇

進軍一個新城市前，我們會委託著名專業機構進行市場研究及調查，並提交報告，分析主要的市場因素，包括當地物業開發監管指引、交通及基礎設施、可用自然資源、競爭、開發成本及潛在回報。我們的業務開發團隊會審閱和整理該等報告，篩選符合標準的潛在項目，並會對具有開發前景的潛在項目進行初步實地考察及可行性分析。根據業務開發團隊的最終推薦建議，分管物業開發的高級管理層將組織集團營銷及銷售、設計、預算及財務及法律等各主要職能部門對候選項目進行全方位可行性分析，然後將項目意見匯總，提交項目決策委員會審批。項目決策委員會成員包括李華、李曉平、王斗、張遠、鄔風柏、楊冰及方奕鋒。項目選址採用以下標準：

- 城市的整體經濟發展及發展潛力；
- 城市人口及人口趨勢；
- 居民年均收入；
- 城市居民人均年均收入與平均房價比值；
- 地方政府的城市規劃及開發；
- 潛在項目的規模及類別是否合適；
- 是否有涉及權屬的重大法律障礙；
- 總體競爭情況；
- 項目位置是否優越、是否鄰近公交、醫院、銀行、超市等公共基礎設施及其他商務及住宅社區配套設施；

- 自然及周邊環境，譬如附近有否公園、海、河、湖或高爾夫球場等；
- 開發成本、估計投資回報及對現金流的影響；及
- 潛在租賃的條件，包括加租潛力。

土地收購

我們一般通過以下方式獲得土地：

- 收購擁有土地使用權的公司股權；
- 參與市區改造項目；及
- 參加招拍掛。

收購項目公司

收購項目公司為中國物業市場用作增加土地儲備的一般慣例。我們過往曾使用此方法獲得我們東莞蔚藍城邦、長沙麓山別墅及連雲港蔚藍海岸項目的土地使用權。由於此主要為私人磋商銷售，其須受制於各種相關風險。除業務條款外，買賣雙方過往的交易及關係、來自其他買方的競爭、賣方在當地市場的政治、財務及其他影響均對磋商及其結果舉足輕重。由於我們購買項目公司的股本權益，故我們不僅必須對目標公司持有的土地進行有效盡職審查，亦須向目標公司本身(包括其資產及負債)進行有效盡職審查。倘無相反合約規定，則我們將承擔目標公司所有責任，例如其財務擔保、未確認債項、合約安排及目標公司的爭議及法律訴訟。我們亦於轉讓人無視具約束力的股份轉讓協議而拒絕向我們轉讓其於目標公司的股本權益時(特別是地價於相對較短的時間內大幅增值的情況)，亦須承受潛在的不能完成風險。轉讓人或會推遲完成程序、不合作或嘗試就轉讓尋求額外付款。

然而，我們相信此項土地收購較其他方式所附帶的好處為多。該等項目公司一般已取得土地使用權或已經完成大部分土地收購程序。成功收購目標公司後，買方有效收購屬於目標公司的相關土地使用權而毋須在當地辦理複雜的土地收購程序。賣方一般與地方政府的關係良好且熟悉當地市場狀況。我們於該等情況下訂立的股權轉讓協議通常要求賣方與我們就各項發展前事宜合作。為盡量善用賣方的專業知識及經驗，我們有時候會嘗試向賣方購入目標公司的控股權，使賣方成為我們的項目夥伴。於此情況下，一間管理完善的合營企業將可為買賣雙方製造雙贏局面。

以此方式收購的中國項目公司股本權益須向有關政府當局註冊及／或獲其批准，包括相關的工商管理部門。待有關收購完成後，目標公司將須更改其經營牌照及登記其股東變動。收購項目公司亦須獲第三方根據其貸款的條款及條件或過往的交易文件表示同意後方始完成，特別是銀行及其他財務貸款方。此外，買家由於收購的關係亦須繼承大多數過往的合約安排，就此買方可能會或可能不會就該等合約安排的優缺點看法一致。有效管理與目標公司現有僱員的關係為買方的另一重要責任。與僱員保持良好關係將優化買方的投資。

市區改造

我們一直積極參與深圳市政府發起的市區改造計劃，作為我們在深圳收購土地的主要方式之一。由於深圳乃於過去30年由一個漁村發展為毗鄰香港的主要城市，故該等市區改造計劃在深圳城市化的歷史中起到了非常大的作用。

在深圳，市政府發起的市區改造計劃包括兩大類：(i)徵地返還；及(ii)城中村改造。

- **徵地返還。**倘政府過往收回土地作市區改造用途(不論用作興建高速公路或重新劃分區域)，其一般會向原居民補償另一幅土地另加遷置的額外費用。補償的土地可用作住宅開發或商業開發用途。我們的深圳維港名苑項目及深圳卓越世紀中心項目屬徵地返還項目。自二零零二年八月起，深圳政府不再向被收回土地的居民補償土地，並指出可能要求未來徵地返還項目須進行招拍掛程序。
- **城中村改造。**此類市區改造項目大部分源自市政府就城中村地區進行的翻新或美化工程。迅速的城市化亦加強了城市重新劃分區域及改造的需求。城中村改造計劃主要涉及開發住宅項目以替代深圳市區內的陳舊或危險住宅區。於此類市區改造過程中，我們一般與由村民成立並代表村民的村股份合作企業磋商及達成協議。為換取住宅開發項目的土地使用權，我們一般向現有城中村物業業主補償總建築面積相若的住宅單位，另加遷置的額外費用。根據深圳的現行法例及法規，

各家庭可獲的替代住宅單位不得大於480平方米。儘管我們現時並無已竣工項目或在建項目屬於此項市區改造項目分類，惟我們於「一物業項目－其他土地相關合約安排」一節所披露的深圳南新項目及深圳崗廈項目的合約安排屬該等城中村改造項目。

所有市區改造項目（不論屬徵地返還還是城中村改造）均須於開發商訂立土地出讓合同及取得土地使用權前獲相關政府機構批准。在相關政策方面，深圳市政府已提供多項優惠（例如較低的土地出讓金）鼓勵該等市區改造項目。

根據深圳的現有條例及規例，只要該等改造項目由開發商及村民聯合承接，則土地使用權可透過市區改造計劃取得而毋須進行招拍掛程序。任何僅由開發商單獨承接的改造項目必須通過招拍掛程序。此外，有鑑於村民數目之多及其於該等項目的不同利益，市區改造項目在著手開發前須取得各種批准及同意，一般非常耗時。我們一般與村股份有限公司進行初步磋商並嘗試獲其董事會批准及於股東大會上獲其股東批准達成協議。我們接着會向有關政府當局申請批准我們參與該等市區改造。獲政府批准後，我們須與個別村民就其補償及其他重新安置相關事宜訂立個別協議。儘管個別村民不會於改造計劃獲有關政府當局批准後對已改造或將予改造的土地法定或實益擁有權提出異議，但是個別村民可拒絕與相關物業開發商訂立個別重新安置補償協議。此情況可能延誤改造進度或增加重新安置成本。

招拍掛

招拍掛自二零零四年八月以來一直為中國就住宅或商用物業開發用途授出國有土地使用權的標準做法。我們一直參與該等招拍掛過程作為補充我們土地儲備的方式。由於此主要屬公開競投銷售，一般較私人銷售更為競爭激烈。儘管該程序的優點為可消除或減少非訂價相關的考慮因素，例如與賣方的個人關係及買方在當地市場的政治、財務及其他地位，該招拍掛程序會增加開發商的定價壓力，並對財務資源較雄厚及對市場有較深入了解的開發商有利。

須進行招拍掛程序的地塊一般已由政府初步準備。因此，開發商毋須與原住民就其遷置賠償進行磋商。我們已透過參與招拍掛程序取得長沙蔚藍海岸項目的土地使用權。

我們所有已落成物業及在建物業均已取得土地使用權證。本集團現時擬持續保持充裕的土地儲備以滿足本集團未來五年的發展需要。截至二零零九年六月三十日，本集團擁有約1,000,000平方米的在建建築面積。本集團持續物色符合本集團選址標準的地塊。

於往績記錄期間，本集團並無因未遵守相關中國法規而須支付任何土地閒置費或遭沒收任何土地。儘管無法保證日後不會出現土地遭沒收或本集團開發進度出現重大延誤的情況，但本集團預期根據現有開發計劃，本集團現有土地儲備中的任何地塊將不會遭沒收。

項目規劃及設計

我們通過全面的審查及研究及根據我們對市場趨勢及客戶需求的深刻了解，對規劃項目作出客觀評估並制定明確的項目設計指導方針，其中載有我們根據市場需求及功能性需要而制訂的設計標準，如辦公室與商舖的比例等，以盡可能提升回報。

我們委託國內外著名設計公司(如Peddle Thorp Melbourne Architects及LEO A DALY)按照我們的項目設計指導原則對項目進行設計。我們一般邀請三至五間知名的設計公司通過概念設計競賽投標。經過多輪的審慎評標，我們從能最大限度地提升計劃發展項目價值出發全面評估所提交的概念設計選出中標者。我們的內部設計部門會在設計過程的主要方面(由總體規劃、設計細節及調整至物料選擇)與獲選的設計公司緊密協作。

以下步驟為本集團物業設計程序的綜合流程的一部分：

- 整體規劃，主要集中於產品定位、開發進度、開發模式、開發分期及物業組合、交通及環境評估及配套設施；
- 產品設計，主要集中於風格、主題與建築功能、樓宇結構及設施、樓宇平面圖及選材；
- 景觀環境設計，主要集中於把整體設計方案與建築單體設計融合，創造和諧怡人的居住環境；及
- 室內設計，主要集中於公用地方所有室內空間的人體工學設計，為住戶提供最佳的使用感受及達到充份利用該等空間的效果。

本集團致力於提供優質的物業發展項目規劃及設計。在深圳蔚藍海岸項目的開發中，本集團委託全球著名的建築設計公司澳大利亞柏濤(Peddle Thorp Melbourne Architects)和景觀設計公司澳大利亞貝爾高林(Belt Collins)進行規劃和景觀設計。深圳蔚藍海岸於二零零一年獲中國建設部評為全國「最佳規劃設計」和「最佳景觀設計」項目。在青島市的Excellence Blue Archipelagos項目中，本集團亦委託美國易地斯埃東方(EDSA Oriented)以海景島居文化為主題進行景觀設計，同時委託美國WY國際設計顧問公司進行建築單體設計，此項目於二零零七年獲半島都市報評為「青島2007年最值得期待的樓盤」。深圳卓越世紀中心項目是在經過競爭性招標程序後，確認由美國著名的設計師及建築師里奧戴利(LEO A DALY)中標。本集團預期深圳卓越世紀中心將成為深圳CBD的新地標。

我們相信我們對優秀規劃及設計的承諾會提升其品牌價值，為長期成功奠下穩固基礎，同時有助給本集團獲取最大的投資回報。

項目建設

本集團將全部項目建築工程外包給第三方建築公司。本集團通常通過招標程序來選擇建築公司，並透過招標程序邀請最少五間合資格的建築公司競投工程建設項目。本集團力求委託最知名的承建商，如中國建築一局(集團)有限公司及中國華西建築工程總公司，該等承建商都是在建築質量方面頗有聲譽的。本集團於評估承建商是否適合時會考慮其專業資格、往績記錄、聲譽、建議交付時間表及成本以及其財務狀況及資源。

本集團的標準建築合約條款會規定按建築進度支付的款項，且包含建築質量及施工進度的明確保證。合同金額的5%由本集團保留(由竣工後起計兩年)用於支付任何建築工程問題導致的任何潛在索償。本集團要求承建商遵守有關建築項目質量的中國法律法規以及本集團既有的標準及規格。承建商亦須遵守本集團質量控制程序，包括材料及物料的檢查、建築工地視察及編製進度報告。本集團不允許承建商在未獲我們事先同意的情況下分包或將其與本集團訂立的合同安排轉讓予任何第三方。本集團的建築工程亦包括園林及景觀環境設計，該等工程亦通過競爭性選擇程序外判給獨立服務供應商。

本集團對承建商的任何勞工問題或建築過程中可能發生的意外或受傷事故均不承擔任何責任。誠如本集團與建築公司訂立的合同所述，該等風險由建築公司承擔。據我們所知，第三方建築公司於往績記錄期間並無出現不合規情況或勞資糾紛。本集團於往績記錄期間並無出現重大的興建延誤或未能完成興建任何項目。

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》向客戶保證建築物的質量。保證期為項目規劃文件所載物業的可使用年期。倘相關的建築品質審查機構發現建築物的質量欠妥，物業買家可退回物業並要求退款，而我們須就該等欠妥導致的損失向物業買家負責。

質量監控及採購

為確保質量及監控建築工程的進度及工藝水準，本集團除自身的建築監督隊伍以外，亦有聘用獨立監理公司每日進行建築工地實地視察及監督建築工程的進度。本集團的每一發展項目開發均有其自身的建築工地項目管理隊伍。於移交物業予本集團客戶前，本集團的銷售及客服部門將與本集團的工程師一起檢查物業並就發現的題問採取即時措施。

本集團對項目所用的建築材料質量實施嚴格的標準。本集團直接採購部分重要建材(尤其是影響產品質量者(包括鋁合金及電梯))，而大多數基本建材(如水泥及鋼筋)由承建商負責採購。本集團檢查移交予本集團的材料而拒收低於本集團標準或不符合本集團規格的材料。為以具競爭力的成本取得優質物料，本集團設有中央採購系統，合併本集團各項目的材料需求，務求向供應商取得批量折扣。

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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，向本集團五大供應商採購的金額分別佔本集團總採購額約27.0%、26.8%、28.2%及17.0%，向本集團單一最大供應商採購的金額分別佔本集團採購總額約16.0%、17.4%、12.9%及5.8%。同期，本集團的董事、彼等的聯繫人或任何持有本集團已發行股本5%以上的股東並無於本集團五大供應商擁有任何權益。

銷售及營銷

本集團的銷售及營銷隊伍根據市場分析、設計銷售及定價計劃進行可行性研究，就特定物業開發項目及本集團的「卓越」品牌擬定合適的廣告及宣傳活動。銷售及營銷隊伍亦收集客戶資料及意見。通過分析所收集的數據及進行研究，本集團已編寫《覆蓋客戶所有接觸點的營銷設計指引》以確保客戶於整個銷售過程均感稱心滿意。除本身的銷售隊伍外，本集團亦於銷售新類別物業或進軍對我們而言較陌生的特定市場時委託第三方房地產銷售代理執行本集團的銷售策略及按需要進行實際銷售。例如，我們於二零零八年委託第三方銷售

業 務

代理出售深圳維港名苑物業及於二零零九年出售深圳卓越世紀中心的物業。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，第三方代理銷售所得的銷售收益佔我們總收益0.2%、0.2%、0.4%及0.5%。我們一般按第三方代理完成的銷售向其支付固定金額的佣金。

我們會於相關銷售合約中向物業買家作出若干承諾，其主要包括下列各項：

- 根據合約訂明的日期準時交付物業；
- 售出的物業於交付時並無任何產權負擔；
- 根據公佈的國家標準，於相關設計合約訂明的合理期間保證建築物的地基及主體結構質量，以及若干設備及固定裝置(如適用)，一般為期兩年；及
- 自我們取得完工證書日期起210日至240日內準時取得個人物業擁有權證。

我們於往績記錄期間向物業買家履行責任時並無遇到任何困難。

為了確保有效的銷售及定價策略及風險管理，本集團亦與外部營銷顧問合作。根據市況及各項目的入住率、樓宇高度限制及密度以及配套設施等其他指標，外部顧問可幫助完善本集團特定開發項目的銷售及營銷策略。通過確保各項目均符合市場需求，本集團亦可有效控制及降低其業務風險。

本集團的品牌宣傳成績有目共睹。本集團自二零零五年以來連續四年獲《經濟觀察報》及新浪網評為「中國藍籌地產企業」，並獲中國指數研究院評為「中國房地產品牌價值TOP10」。本集團亦與國際知名的4A廣告公司合作宣傳本集團的品牌，及制訂外展計劃以進一步宣揚「卓越」品牌。為提升本集團品牌知名度及市場聲譽以及加強產品促銷，本集團有策略性地在關鍵項目的不同階段進行廣告宣傳。

作為本集團銷售及營銷策略的一部分，本集團主要透過報章、戶外廣告牌、電視、雜誌、互聯網及電台廣播等媒體渠道進行宣傳。本集團亦參與大型的社會及公益活動，向參與者提供新開發項目的最新消息。根據政府統計數據顯示，本集團連續8個銷售季度在深圳房地產項目銷售龍虎榜中排前5位。

業 務

本集團的主要客戶為中國住宅物業的個人買家及商用物業買家。於往績記錄期間，本集團五大客戶應佔收益於各期間均佔本集團總收益少於7.3%。本集團單一最大客戶於各期間應佔收益佔本集團總收益少於3.1%。於往績記錄期間，本集團的董事、彼等的聯繫人或任何持有本集團已發行股本5%以上的股東並無於本集團五大客戶擁有任何權益。

付款安排

本集團物業的買家(包括購買預售物業者)可透過向銀行辦理按揭貸款向本集團付款。本集團一般要求買家於訂立臨時購買合約時支付不可退回的按金。倘買家其後決定不訂立正式購買合約，上述按金將被沒收。於簽署正式購買合約時，買家一般須支付至少10%至20%的物業總購買價，餘款將於簽訂正式合約後一個月內支付。倘買家選擇以銀行提供的按揭貸款支付購買價，買家須申請按揭及獲得銀行審批，本集團只會視乎需要提供協助。本集團物業銷售及預售的付款條款大致相同。

本集團大部分客戶利用按揭融資購買本集團物業。根據中國的行業慣例，本集團就給予其預售物業買家的按揭貸款向承押銀行提供擔保。這些擔保將於下列較早者解除：(i)相關物業證書已交給買家；及(ii)承押銀行與本集團物業買家之間的按揭貸款已經償還。按照行業慣例，本集團不會對買家進行獨立信貸審查，但會依靠由承押銀行進行的信貸審查。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及截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團就買家的按揭貸款提供的擔保金額分別為人民幣908,200,000元、人民幣606,500,000元、人民幣533,400,000元及人民幣1,287,700,000元。於往績記錄期間，本集團並無出現任何重大拖欠按揭貸款情況。中央政府近期頒佈的房地產融資辦法並無導致我們客戶出現拖欠按揭還款增加的趨勢。有關額外的風險披露資料，請參閱本招股章程「風險因素－有關本集團業務的風險－本公司為給予客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠償還按揭貸款，本公司須對承按銀行負責」一節。

我們榮獲的不同獎項

於二零零九年三月，我們獲中國指數研究院授予「2009年中國房地產百強企業－贏利性TOP10」及「2004-2009連續六年中國房地產百強企業」殊榮，評選依據是規模、盈利、償債能力、經營效率及增長潛力。

於二零零九年一月，我們獲搜狐網及焦點房地產網評選為「2009年中國地產新視角最具影響力品牌」。

業 務

於二零零八年十二月，本集團在第二屆中國城市化國際峰會上獲中國國際城市化發展戰略研究委員會授予「中國城市化進程十大典範企業」，而李曉平被評選為「2008年中國城市化進程十大貢獻力人物」。

於二零零八年十二月，我們獲中國房地產測評中心評選為「中國房地產企業500強」，中國房地產測評中心乃由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術(中國)有限公司共同創立。

於二零零八年十月，我們自二零零五年起連續四年獲經濟觀察報、新浪網及長江商學院授予「中國藍籌地產企業」稱號。

於二零零八年九月，中國指數研究院發佈「中國房地產公司品牌價值Top 10」。本集團獲評選為「2008中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」。「卓越集團」獲授予「2008中國房地產CBD商務地產專業領先品牌」，我們的卓越•蔚藍海岸系列、卓越•維港、卓越•淺水灣及長沙麓山別墅獲評選為「2008中國房地產項目品牌價值Top 10」。

於二零零八年六月，我們在博鰲•21世紀房地產論壇榮獲「2008年度中國地產企業公民大獎」及「2008年度CBD運營大獎」。

於二零零八年四月，我們獲中國工商銀行股份有限公司深圳市分行、中國農業銀行股份有限公司深圳市分行、中國銀行股份有限公司深圳市分行、中國建設銀行股份有限公司深圳市分行及人民日報社人民網選為「首屆(2008年度)廣東深圳地產資信10強」之一。

於二零零八年一月，由中國房地產報及新浪網聯合舉辦的2007—2008年度中國房地產年會回顧了過往二十年的中國物業界歷史。我們獲授「中國房地產20年成功模式之20強」殊榮。

不斷改善業務經營的動力

為提升經營效率及人力資源管理，我們已委託外部顧問公司評估我們的業務經營及就進一步提升業務經營效益提供意見。

於二零零六年九月至二零零七年九月，我們委託華信惠悅諮詢有限公司(一家專門從事人力資源管理的諮詢公司)對我們的職位進行評估並建立僱員薪酬管理制度。

於二零零六年二月至二零零七年八月，我們已委託賽普諮詢顧問有限公司協助我們制定支持業務策略及擴充的程序。我們已實施完善內部控制指引、優化業務經營流程及精簡公司架構等建議。

於二零零五年十一月至二零零六年五月，我們委託人力資源管理顧問公司合益諮詢顧問有限公司為主要職位制定表現評估程序及事業發展計劃。

物業管理

本集團全資附屬公司卓越物業管理為本集團開發的所有物業(包括住宅物業、辦公室、酒店和商場等)獨家提供全面的物業管理服務。於二零零六年，卓越物業管理獲中國建設部頒發「一級」資質證書，而此資格為中國物業管理公司的全國最高認證。「一級」物業管理公司的標準包括下列各項：

- (1) 註冊資本人民幣5,000,000元以上；
- (2) 物業管理專業人員以及工程、管理、經濟等相關領域的專職管理和技術人員不少於30人。其中，具有中級以上專業資格的人員不少於20人，工程、財務等業務負責人具有中級或以上專業資格；
- (3) 物業管理專業人員按照國家有關規定取得職業資格證書；
- (4) 從事管理最少兩種類型物業，並且管理下列分類的建築面積不少於：
 - 多層住宅樓宇2,000,000平方米
 - 高層住宅樓宇1,000,000平方米

業 務

- 獨立式住宅(別墅) 150,000平方米
 - 辦公樓、工業廠房及其他物業500,000平方米
- (5) 建立並嚴格執行有關服務質量、服務收費等公司政策和標準，建立企業信用檔案系統，有優良的經營管理往績。

「一級」物業管理公司資質證書由國家建設部頒發。

於二零零七年七月，本集團通過金鑰匙物業聯盟總部及世界金鑰匙酒店聯盟的審批，正式成為加入金鑰匙物業聯盟的首家物業管理服務公司。

物業管理為我們業務的組成部分，原因為(i)物業管理的質素及聲譽在物業買家作出購買決定時至關重要且有助提升物業開發商的品牌知名度；(ii)優質的物業管理服務有助按收回的客戶意見改善物業規劃及設計；及(iii)優質的物業管理服務可提升物業價值。本集團相信，優質物業管理服務可為本集團的物業開發項目增值，且長遠有助提高本集團的物業銷售及品牌知名度。從我們於往績記錄期間約30%銷售來自我們開發及管理的現有物業業主所見，我們的優質物業管理服務對客戶忠誠度的重要性可見一斑。本集團亦向第三方提供物業管理服務。本集團的服務範圍全面，擁有逾1,100名專業人士組成的團隊，因而本集團可服務來自廣東省、湖南省、湖北省、江西省、北京及重慶等中國多個地區各行各業的客戶。截至二零零九年六月三十日，本集團為總建築面積超過10,000,000平方米的物業提供服務。

本集團提供的物業管理服務包括公用地方維護及安全、園藝及景觀美化、清潔、消防及租賃代理服務。本集團承諾向客戶提供最佳服務的理念概述如下：

- 管家服務。本集團在物業管理中採用國際酒店服務標準。本集團向客戶提供的個人服務包括：旅遊及其他預訂服務、租金管理、活動策劃、票務及資料收集。我們要求僱員向客戶提供個人服務時遵循我們為物業管理服務採納的酒店服務標準「SARDIC」(Smile指微笑、Active指主動、Respect指尊重、Detail指細緻、Innovative指創新及Care指關心)；及
- 卓越生活圈。本集團致力為住宅物業業主構建獨特的社區文化生活—卓越生活圈。此外，本集團已在深圳CBD組建俱樂部，以迎合業界人士的需求。

業 務

過去數年內，本集團的物業管理公司屢獲殊榮，包括：中國物業管理雜誌社於二零零七年頒發「履行社會責任範例企業」，住宅與房地產雜誌頒發「2006中國物業管理嘉年華金榜之年度業主最滿意企業獎」，深圳特區報、晶報及香港商報於二零零八年頒發「(紀念改革開放30周年)中國深圳物業管理十大品牌稱號」，中國房地產TOP10研究組於二零零八年授予「中國物業服務百強企業」。

根據中國法律，物業業主有權於業主大會上聘用或中止聘用物業管理公司，前提是至少一半業主同意。截至二零零九年六月三十日，概無業主大會投票中止使用本集團的物業管理服務。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，物業管理服務費分別佔總收益約3.1%、6.9%、4.0%及1.9%。

附屬公司的資質證書

下表載列我們附屬公司的資質證書到期日。物業發展公司的資質證書年期一般為一年。

編號	附屬公司名稱	到期日
1.	卓越置業	二零一零年四月三十日
2.	深圳鵬躍	二零一零年四月三十日
3.	深圳卓越	二零一零年四月三十日
4.	卓越世紀城	二零一零年四月三十日
5.	深圳市祈年建業投資有限公司	二零一零年四月三十日
6.	武漢卓越	二零一二年六月三十日
7.	武漢正和	二零一零年六月十六日
8.	卓越青島	二零一零年六月三十日
9.	長沙卓越	二零一一年十二月三十一日
10.	湖南麓山	二零一零年六月五日
11.	重慶萬商	二零一零年五月三十一日
12.	卓越維港	二零一零年四月三十日
13.	東莞中天	二零一一年九月二十二日
14.	卓越物業管理	不適用

作為一級物業管理公司，卓越物業管理的資質證書並無固定年期並須遵守持續延期規定，而此乃由有關政府當局隨機選中進行。

法律規定，開發商從事物業發展或物業管理前必須具備資質證書。我們一般於證書到期日前一至兩個月內開始辦理資質證書續期，而此符合相關條例的規定，而根據我們的經驗，一至兩個月足以於到期前完成續期。我們於往績記錄期間辦理資質證書續期時並無遇到任何困難。我們計劃於所有資質證書到期時辦理續理且預期於續期過程中不會遇到任何困難。

投資物業

截至二零零九年六月三十日，本集團於廣州地王廣場(或廣州地王)持有21,069平方米商舖的40年經營權及1,400個停車位作投資物業，供長期收租及／或資本增值，但並非由我們佔用。我們的投資標準主要以估計未來現金流入及長期潛在增長前景為依據。我們在出售現有投資物業方面並無確切計劃，而我們計劃增加投資物業的比例並開始發展酒店物業並交由專業酒店經營商管理。倘本集團認為銷售會帶來較佳投資回報，則本集團或會選擇出售投資物業。

於二零零六年八月，我們以人民幣5,700,000元的現金代價收購廣州桂鑫的90%股本權益。於二零零八年十月，我們以現金代價人民幣20,300,000元購入廣州桂鑫的餘下10%股本權益。於二零零二年四月，廣州桂鑫(承租方)與廣東省體育局(出租方)就廣州地王訂立二十年租賃協議(可再續期二十年)。廣東省體育局為廣東省的政府機構，負責省內體育相關活動的行政事宜。我們無權獲得廣州地王的土地使用權，原因為我們僅透過長期租賃協議持有其經營權。有關土地乃由有關政府當局於二零零二年授予出租方作為劃撥地，而出租人已取得建設用地批准書。出租人由於下列原因尚未獲物業擁有權證：(i)出租人並不認為有需要取得該物業擁有權證，原因為出租人不擬轉讓或借出該物業；及(ii)出租人因上述原因未能取得土地使用權證及竣工證書等若干先決文件。出租方現正申領廣州地王的土地使用權證及物業擁有權證。出租人相信其於取得該等證書方面並無重大法律障礙。然而，糾正該等先前遺漏的程序可能極為複雜，且無法保證將可及時取得或能取得該等證書。誠如我們的中國顧問所告知，廣州桂鑫與廣東省體育局之間的租賃協議就各訂約方而言屬合法、有效及可強制執行。倘出租方於租賃廣州地王方面被發現違反中國相關法例，則出租方可能須就有關違反繳交罰款，而我們根據租賃協議享有的權利可能遭質疑或廢止。根據租賃協議，倘協議遭有關政府當局裁定無效，則廣州桂鑫有權就租賃廣州地王所產生的損失獲廣東省體育局作出補償。然而，協議並無訂明租約由於法規原因而無效的情況下釐定補償的金額或機制。而且，無法保證廣東省體育局於租賃協議被裁定無效時會向我們履行

其承諾或擁有所需財務資源履行其承諾。有關將廣州地王分類為投資物業及我們來自廣州地王廣場的收入確認及估值政策及我們於其中的權益，請參閱本招股章程附錄一A所載會計師報告附註2.10。

本集團使用的物業

截至二零零九年六月三十日，本集團於卓越大廈21樓及22樓佔用的總建築面積約為2,916平方米，供本身用作深圳辦公室物業。我們擁有21樓的物業所有權證，而22樓的物業所有權證則正在辦理註冊。此外，本集團亦於深圳向獨立第三方租賃建築面積合共為120平方米的物業作辦公室物業。

競爭

本集團基於包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、補充土地儲備的能力在內的多個因素及其他因素與其他房地產開發商競爭。本集團經營業務的物業市場競爭極為激烈。本集團的現有及潛在競爭對手包括國內大型開發商，其次為香港著名開發商等國外開發商，其中部分競爭對手可能擁有較佳的往績記錄、更雄厚的財務、人力及其他資源、較大型的銷售網絡及強大的品牌知名度。請參閱「風險因素－與中國住宅物業行業有關的風險－激烈競爭可能會對本公司的業務及財務狀況產生不利影響」。

知識產權

本集團已於深圳向中國商標局註冊「卓越」、「EXCELLENCE」及「蔚藍海岸」等商標及服務標記，分類各有不同，包括物業銷售及服務。我們亦已向中國商標局申請註冊歸入不同分類的其他商標及服務標記。詳情請參閱「法定及一般資料－B.有關業務的其他資料－2.本集團的知識產權－(a)商標」。我們的中國法律顧問認為，我們能否成功為該等商標申請註冊將視乎有否任何第三方提出反對。截至最後實際可行日期，我們並未獲悉有任何第三方反對正在中國申請的商標註冊。我們確認正在申請的商標對本公司經營而言屬無關重要，原因為我們一直在使用的商標已經就我們的業務經營獲註冊。本集團亦已完成在香港註冊其標誌。

保險

根據中國國家及地方法律及法規，物業開發商毋須就其物業開發業務投保。本集團為在建物業投購保險及其他強制規定的保險。此外，本集團一般不會就本集團物業建築過程中可能發生的人身傷害投保。然而，建築公司負責建築過程中的質量及安全監控，根據中

國法律及法規須為其建築工人投購意外險。此外，根據本集團的建築合約，任何因施工場地的侵權行為而可能引致的責任將由建築公司承擔。迄今為止，本集團的物業開發項目並無遭受任何破壞或重大損害，亦無人向本集團提起任何重大人身傷害相關索賠。

本集團相信，本集團有關保險的政策符合中國的行業慣例。然而，本集團存在就其業務經營可能引致的損失、損害及責任投保不足的風險。請參閱「風險因素－與本集團業務有關的風險－本集團並無投購彌償潛在損失及索賠的保險」。

環境及安全事項

我們須遵守中央及地方政府頒佈的中國環保安全法例及法規。規管中國房地產開發環保事宜的法例及法規包括《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《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法例及法規，施工前須向有關政府當局呈交一份環境影響評估報告以供批准，而物業開發商開發的各個項目均須進行環境評估。倘某項目的建築地盤、規模或性質有任何重大變動，則須呈交一份新的環境影響評估報告以供批准。

儘管物業發展一般被視為低污染活動，惟於項目興建過程中，地盤附近的塵埃、噪音污染、廢水及固體建築廢物可能會增加。於該等情況下，我們的承建商根據其合約訂明的責任，須負責處理廢物、保持低塵埃量並控制噪音污染。我們概無已落成物業或在建物業位於高環保標準區域。

我們致力確保遵守有關環保及安全的相關法例及法規，方法為委聘過往在環保及安全方面記錄良好的承建商。與該等承建商訂立建築合約時，我們會要求其嚴格遵守現時一切中國環保及安全法例及法規，包括使用符合該等法例及法規要求的建築材料及建築方法。我們亦會要求承建商負責為建築地盤作最終清理以及於興建時盡量減少對環境的不利影響，例如在建築地盤週圍興建圍欄、限制高噪聲建築活動的工時以及管理殘留土壤的品質。此外，我們緊密監控項目的所有階段，以確保建築過程符合環保及安全法例及法規，

並會要求承建商即時糾正任何失責或不合規情況。我們意識到環保的重要，並致力採用切實可行的環保新技術。例如，我們在青島蔚藍群島使用地熱源保護技術，使樓宇更節能，並在深圳淺水灣花園項目採用新的排汽設計減少噪音污染。

我們所有已落成物業項目及在建物業均已獲得所須的環境批文。各物業項目竣工後，中國政府有關當局亦將到物業地盤實地視察，確保我們已遵守適用的環保及安全準則。由中國政府有關當局檢驗的各項已落成物業項目迄今無顯示我們相信將會對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響的任何環境責任。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何重大環境污染事件，且我們並無因觸犯環保法例及法規而被徵收罰款。我們的中國法律顧問通商律師事務所亦確認其妥善調查後的結果。我們相信我們已遵守中國安全法規且我們於往績記錄期間並無任何不合規記錄。

我們不能預測無法預見的環境突發事件的影響或新頒佈或經修訂法例或法規對我們現有項目或可能在未來發展的物業的影響。我們擬預防任何潛在未來環保風險，方法為繼續遵守相關的中國環保法例及法規、僅委聘聲譽良好且環保及安全記錄良好的承建商以及要求承建商於物料採購及物業建築方面嚴格遵守相關法例及法規。我們亦將繼續教育僱員有關環保的重要性以及透過定期與相關中國地方當局對話而緊貼中國環保法例及法規的發展。我們於往績記錄期間因遵守環保法規所產生的費用微不足道。

就社會責任而言，特別是勞工健康、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》，企業須根據法例與其僱員簽立僱傭合約，且不得無故撤銷僱傭合約。僱員有權根據法例及僱傭合約訂明的條文享有休假及年假。企業須訂有健康及安全政策及向其員工提供健康及安全培訓。企業亦須向其員工提供安全衛生的工作環境以及任何保護裝備(如需要)。根據相關法規，企業須根據法例為其員工購置基本的醫療保險、退休金保險、生育保險、失業保險、人身傷害保險以及支付相關保費。於往績記錄期間，我們概無在任何重大方面違反任何現有的適用中國社會、健康及安全法規。我們擬全面遵守新中國勞動法且並不預期遵

守有關法規會於任何重大方面影響我們的業務經營。我們相信藉保障僱員權益，可提升僱員的士氣及長遠有助挽留優秀人員。

為符合相關法例及法規，我們為僱員參與多項由中國省市級政府推行的定額退休供款計劃。我們須為僱員每月支付社保費，包括養老保險、醫療保險、失業保險及人身傷害保險。我們的人力資源部人員將負責我們的社會、健康及安全事宜。彼等一般熟稔行政及人力資源事宜。彼等與我們的法律部攜手合作，確保彼等知悉此方面的最新法律發展以及我們已遵守相關規定。

就建築地盤週圍的工作場所安全而言，我們對建築地盤工人的潛在責任有限，原因為我們外包所有建築工程。大部分責任均由承建商承擔。就我們於往績記錄期間的物業發展而言，並無發生任何重大意外/工傷事件。與承建商訂立合約時，我們要求其根據適用法例及法規購買意外保險以保障其工人，以及採取有效的工傷控制措施，例如為工人提供必需的保護裝置以及為其提供定期體檢及工作場所安全訓練。

法律訴訟及重大索償

於往績記錄期間，我們曾於日常業務過程中捲入到法律或其他訴訟，主要涉及與客戶的糾紛。截至最後實際可行日期，我們並無遇到任何引致重大工程延誤的情況，或因任何預售項目未能按時完工或因我們延誤交付房地產權證而遭客戶提出重大索償。於往績記錄期間，我們涉及多項於日常業務過程中產生的訴訟。概無該等訴訟個別或共同對我們的財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。按我們對案件的評估及可能結果，我們並無就未決法律申索作出撥備。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，法律相關開支分別為人民幣1,600,000元、人民幣2,600,000元、人民幣3,600,000元及人民幣3,100,000元。

此外，我們目前有以下四項針對我們的待決重大訴訟。

第一項訴訟源自李曉平及肖興萍於二零零七年五月就以總代價人民幣30,000,000元(由卓越中國擔保)向深圳市方洲實業發展有限公司(「方洲實業」)的原擁有人收購方洲實業的100%股權而訂立的協議。訂立協議的目的是重組深圳市旺海怡康實業發展有限公司(「旺海怡康公司」，方洲實業持有其67%股權)。誠如協議訂明，李曉平及肖興萍已向該等原擁有

人初步支付人民幣5,000,000元，而該等原擁有人已將其股權轉讓予李曉平及肖興萍。然而，其後卻由另一方按照深圳市中級人民法院發出的頒令對旺海怡康公司進行重組。根據協議，倘李曉平、肖興萍及卓越中國無法完成對旺海怡康公司的重組，則原擁有人應將人民幣5,000,000元歸還予李曉平及肖興萍，而李曉平及肖興萍則應將於旺海怡康公司的股權轉回予原擁有人。方洲實業的原擁有人已就餘款人民幣25,000,000元向李曉平、肖興萍及卓越中國提起訴訟。據我們的中國法律顧問告知，倘若法院判方洲實業的原擁有人勝訴，李曉平及肖興萍或須向原擁有人支付餘款人民幣25,000,000元及若干清償損失額，卓越中國作為擔保人須對此負責。但卓越中國可要求李曉平及肖興萍補償其作為擔保人須蒙受的任何損失。

第二項訴訟是一項可能影響廣州地王年期為20年的租賃協議(可另續期20年)的訴訟。該租賃協議由我們的附屬公司廣州桂鑫(作為承租人)與廣東省人民體育場(作為出租人)(經廣東省體育局授權)於二零零二年四月訂立該租約。廣州地王最初由香港雅仕企業(集團)有限公司(「香港雅仕」)、廣州雅仕投資發展有限公司(「廣州雅仕」)及廣州宇冠實業發展有限公司(「廣州宇冠」)與廣東體育局(提供該項目的相關用地)合作發展。於二零零二年，廣東體育局終止其與廣州雅仕、廣州宇冠及香港雅仕訂立的合作協議，原因是後者無法繼續為發展該項目提供資金。於二零零二年四月，廣東體育局及其他有關各方與廣州桂鑫訂立協議，據此，廣州桂鑫購得繼續發展該項目的權利及購得廣州地王的長期租約。作為代價，廣州桂鑫向廣州宇冠作出直接付款人民幣38,850,000元及透過承擔廣州雅仕欠負的相同金額債務支付人民幣20,000,000元予廣州雅仕。

於廣東省體育局終止其與廣州雅仕、廣州宇冠及香港雅仕訂立的合作協議前，廣州雅仕欠負廣州市東摩經濟發展有限公司(「廣州東摩」)人民幣3,900,000元的債務，廣州東摩已就此取得法院判令以強制執行。由於廣州雅仕未能償還人民幣3,900,000元，廣州東摩又對香港雅仕、廣州雅仕、廣州宇冠及廣東省體育局提起訴訟，尋求使廣東省體育局終止其與香港雅仕、廣州雅仕及廣州宇冠訂立的合作協議成為無效。廣州桂鑫作為第三方加入此項訴訟。廣州東摩聲稱廣州雅仕及廣州宇冠將其於廣州地王項目的權益以零代價轉讓予廣東省體育局，此舉損害了廣州東摩作為債權人向廣州雅仕收回人民幣3,900,000元的權利。中國法院初審裁決駁回了廣州東摩的申索。此項訴訟現廣州東摩已就原審法院的判決向上訴

法院提出上訴。據中國法律顧問告知，倘上訴法院的判決不利於我們，則有關方可能須回復至終止廣州雅仕、廣州宇冠及廣東省體育局之間的合作協議前原來的狀況。因此，我們可能會被沒收於廣州地王的租賃權益，並須向法院指定的某一方歸還我們從廣州地王獲取的利潤。在此情況下，我們有權索回廣州桂鑫先前在向相關訂約方收購廣州地王權益時支付的代價。

我們相信我們於上訴時具有很充分的抗辯理由。此外，廣東省人民體育場另同意，倘廣州桂鑫於廣州地王的權益遭法院裁定無效，會與廣州桂鑫訂立新協議，以確保我們於廣州地王的權益無損，同時我們將毋須支付任何額外代價。我們的控股股東已同意就我們因此項訴訟事宜而可能遭受的任何損失或損害作出彌償。

第三項訴訟源自上海德天與上海策源房地產經紀有限公司(或上海策源)於二零零六年十一月訂立的協議。根據該協議，上海德天委任上海策源為其銷售代理，銷售上海誠邦別墅項目若干物業。於訂約方就協議訂明的代理銷售發生爭議後，上海策源起訴上海德天違反合同，要求支付的清償損失額人民幣1,500,000元、代理費人民幣21,200,000元及其他損失人民幣21,800,000元。中國法院初審裁決向上海策源支付總金額為人民幣1,500,000元的清償損失額，但駁回全部其他索償。上海德天與上海策源均向上訴法院提出上訴。在提出上訴時，雖然上海策源堅持其原有主張，惟上海德天仍要求法院推翻下級法院支付清償損失額的裁決。該案現正待上訴法院審理。由於上海策源已於訴訟過程中向法院申請財產保全，故上海誠邦別墅項目二期總建築面積約為3,801平方米的五個住宅單位已附帶法院執行令。據中國法律顧問告知，倘法院判上海策源勝訴，我們或須向上海策源支付清償損失額、代理費及其他損失。法院判決向上海策源支付的清償損失額人民幣1,500,000元已納入我們就收購上海德天100%股權所支付的總代價。上海天德前股東已進一步同意，就我們可能因上訴法院判我們的敗訴所招致逾人民幣1,500,000元的其他損失向我們作出賠償。

第四項訴訟乃有關我們的深圳卓越時代廣場一期。根據我們於二零零九年九月二十三日接獲的訴狀，該項訴訟始於二零零五年一月。是項訴訟中，日東天成房地產開發(深圳)有限責任公司(或日東天成)最初被列作六名被告之一。日東天成為我們的附屬公司深圳卓越的前身。於二零零五年三月，我們收購日東天成的100%股權，並將其名稱更改為深圳卓

越房地產開發有限公司(即深圳卓越的現有公司名稱)。我們已於二零零五年全數支付股權收購的代價。此乃本集團首次被起訴，目前深圳卓越被列作六名被告之一。訴狀中，原告宣稱其為日東天成的母公司及我們此後發展為深圳卓越時代廣場一期的物業項目之最初擁有人。據原告表示，彼等根據協議轉讓其於日東天成的母公司及物業項目的股權予訴狀所列的若干其他被告。原告宣稱，根據該等協議彼等有權保留物業項目的若干物業權益。據原告表示，該等被告違反協議以欺詐手段安排該物業項目數次連續轉讓，損害了原告於物業項目的保留權益。因此，原告提出起訴要求裁定若干有關最初轉讓日東天成母公司及物業項目的協議無效。原告初步尋求：(i)強制執行彼等所聲稱對該項目的保留權益，即對兩層辦公室及15個停車位的所有權、項目命名權及竣工項目管理權，或(ii)總金額為人民幣96,000,000元的損害賠償。由於深圳卓越時代廣場一期的大多數物業此後被售予第三方，原告其後修改其訴狀，僅尋求賠償總金額為人民幣96,000,000元的貨幣損失，而不提出其他索償。

雖然訴訟於二零零五年提起，但法院尚未就案件的理據作出裁決，原因是各方於過往年度一直對管轄權問題有爭議。儘管我們仍在評估該項訴訟的價值，惟我們擬於法院就我們的權利及權益提出有力抗辯。我們的中國法律顧問建議，作為六名被告之一，我們在法院作出不利裁決情況下可能須支付最多人民幣96,000,000元的損害賠償。根據我們就收購日東天成訂立的相關協議，我們或會尋求日東天成(為獨立第三方)股權的賣方及若干其他獨立第三方悉數彌償我們就是項訴訟可能招致的任何損失。然而，惟並不保證該等賣方及其他人士將擁有充足的財務資源履行彌償責任。然而，我們的控股股東已同意向我們作出全數彌償，並確保我們免受因此項訴訟而招致的任何損失。

就我們的整體經營業績而言，我們並無因該等法律訴訟而須承擔龐大法律費用及開支。除本招股章程所披露者外，我們並未獲悉有任何現存或將面臨的重大法律訴訟或申索。

除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間，我們並無因未能根據有關土地使用權出讓合同按時開發某一物業項目或項目分期而須遭中國政府處以任何罰金及／或徵收土地閒置費。

與本公司控股股東的關係

待全球發售及資本化發行完成後，控制Sparkle Century的李華將於本公司已發行股本中擁有約71.3%實益權益，而控制Broad Ocean的李曉平將於已發行股本中實益擁有約3.8%權益(惟不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃可能授出的首次公開發售前購股權或購股權獲行使而可能發行的股份)。李華與李曉平均為就有關本公司事宜一致行動的人士，而彼等亦確認及同意，彼等將會繼續就本公司的業務營運及管理事務一致行動。李華、Sparkle Century、李曉平及Broad Ocean將成為本公司的控股股東。

李華及李曉平擁有多間其他公司所經營業務乃與物業開發無關(「除外業務」)。除李華及李曉平於其中擁有若干股權的深圳不動產擔保外，李華及李曉平持有權益的所有公司均無從事與物業發展業有關的業務。深圳不動產擔保主要在中國從事物業按揭擔保業務。深圳不動產擔保主要從事一手及二手物業按揭擔保，儘管其亦提供不同類型的擔保服務，包括施工貸款及土地質押擔保。就物業按揭擔保而言，深圳不動產擔保會安排不同銀行向中國買家提供物業按揭服務，而深圳不動產擔保繼而會就該等按揭提供擔保。本集團於往績記錄期間並無與深圳不動產擔保進行任何交易。

董事認為除外業務與我們的業務之間有清晰的劃分，因此，概無除外業務會或預期會與我們的業務直接或間接競爭。李華及李曉平控制的實體概無從事任何物業開發業務而或可能與我們競爭。

除外業務並無注入本集團作為重組一部分，且我們於重組後亦無收購該等業務，因董事認為該等業務並不構成我們的部分核心業務，亦與我們維持及進一步加強作為領先物業開發商的市場地位的整體策略並不一致。

獨立於控股股東

董事信納於我們在全球發售後仍能獨立經營業務而不受控股股東影響。此結論乃基於(其中包括)下列各項：

- (a) **競爭**。我們的原有股東概均無於任何直接或間接與我們業務競爭的業務中擁有權益。為確保未來不會出現競爭，我們的原有股東已與我們訂立不競爭契據，據此，我們的原有股東已向我們承諾，彼等各自將不會直接或間接參與可能對本公

與本公司控股股東的關係

司及其附屬公司(可能不時註冊成立)業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益。

- (b) **管理層獨立。**於最後實際可行日期，董事會有九名成員，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。除李華及李曉平外，我們的董事及高級管理層與本公司控股股東擁有權益的公司的董事及高級管理層之間並無任何重疊。除深圳不動產擔保外，李華及李曉平持有權益的所有公司均無從事與物業發展業有關的業務。李華及李曉平僅於該等公司擔任行政角色，例如每年為該等公司申請營業牌照及向不同中國機構作其他相關法定存檔。因此，現時預期概不會由於該等重疊而產生任何潛在利益衝突。倘因任何事宜會導致與本集團有利益衝突，則李華及李曉平將放棄出席考慮及議決該等事宜的董事會會議，而我們相信餘下董事將有足夠的專業知識及經驗妥為考慮任何該等事宜。
- (c) **財務獨立。**我們設有本身的會計及財務部門以及獨立財務制度。於往績記錄期間，我們大部分銀行借款均由李華及李曉平擔保。我們與李華及李曉平之間的所有過往貸款及其他形式的財務資助將於上市前解除。董事確認我們於全球發售後並無依賴控股股東的資助。

就上述原因而言，董事相信我們有能力在上市後獨立經營業務而不受控股股東影響。

倘我們的原有股東不再於本公司擁有任何股權，則不競爭契據將自動失效。為促進良好的企業管治常規及提高透明度，不競爭契據包括下列條文：

- 獨立非執行董事將每年最少審核一次我們的原有股東有否遵守不競爭契據；
- 為了執行不競爭契據，我們的原有股東已各自向本公司承諾，彼等將提供一切必需資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱；
- 本公司將根據上市規則的規定，於本公司年報內或以公佈形式向公眾披露獨立非執行董事對切實執行不競爭契據的審閱結果；及

與本公司控股股東的關係

- 我們的原有股東將各自根據企業管治報告的自願披露原則，於本公司的年報內就遵守不競爭契據的情況發表年度聲明。

企業管治措施

本公司的控股股份確認彼等已完全理解以本公司及股東整體利益而行事的責任。為避免潛在利益衝突，本公司已採納一套企業管治制度，主要包括下列各項：

- 作為我們籌備此項全球發售的部分工作，我們已修訂我們的組織章程大綱及細則以遵守上市規則。特別是，除若干有限情況外，我們的細則規定，若任何董事或其聯繫人於批准任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中擁有重大權益，則該董事不得就有關決議案投票或計入有關會議的法定人數。因此，我們的控股股東不得就涉及彼等或彼等任何聯屬人的任何建議進行投票或計入法定人數；
- 我們承諾，董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合應該保持均衡。我們已委任三名獨立非執行董事，其中兩位(即石禮謙及譚競正)擁有出任上市公司董事的經驗。我們相信我們的獨立非執行董事有足夠才幹，不牽涉任何有可能重大影響其作出獨立判斷的業務或其他關係，且能提供公正客觀的意見，以保障我們公眾股東的權益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節內。
- 我們已委任英高財務顧問有限公司作為我們的合規顧問，英高將就遵守適用法律及上市規則(包括有關對董事職責及內部控制的各種規定)向本公司提供意見及指引。
- 我們與關連人士之間擬進行的任何交易會遵守上市規則第14A章的規定，包括(倘適用)該等規則的公告、申報及獨立股東批准規定；
- 此外，倘我們的獨立非執行董事認為有需要或恰當時，亦可委任專業顧問(包括獨立財務顧問)，以就有關不競爭契據事宜或控股股東可能向我們推薦的任何商機提供意見，有關費用由本公司承擔。

與本公司控股股東的關係

先前與關連人士進行的交易

我們於往績記錄期間訂立多項關連人士交易，有關詳情載於本招股章程附錄一A「關連人士交易」一節。該等交易包括銷售物業予關連人士作住宅及投資用途。本集團會向董事、高級管理層及僱員的家族成員提供物業售價指定折扣，作為我們向高級職員及員工提供的部分福利，以提升本公司的僱傭關係。因此於往績記錄期間就銷售物業訂立多項關連人士交易。我們的董事認為該等交易乃於我們的一般業務過程中進行。除於可能不時發生的情況下向關連人士銷售物業外，所有先前與關連人士進行的交易將於上市後終止。

我們現時並不預期緊隨上市後會有任何關連交易。倘我們於未來與關連人士進行任何關連交易，我們將遵守上市規則的規定。

董事、高級管理層及僱員

董事及高級管理層

董事

本集團董事會包括九名董事，其中三名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東大會及在股東大會上報告董事會的工作、執行在股東大會上通過的決議案、制定本集團業務計劃及投資計劃、審閱本集團年度預算及財務報表、制定溢利分配及增減註冊資本的方案，以及行使組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及責任。我們已與每位執行董事及獨立非執行董事訂立服務合約。

下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	職位
李華	43	執行董事兼董事會主席
李曉平	51	執行董事、董事會副主席兼總裁
譚禮寧	46	執行董事兼財務總監
王斗	42	執行董事
謝利民	45	執行董事
段世軍	46	執行董事
張遠	49	執行董事
何志平	60	獨立非執行董事
石禮謙	64	獨立非執行董事
譚競正	60	獨立非執行董事

執行董事

李華，43歲，於二零零七年六月獲委任為本公司執行董事，並為董事會主席。彼為我們的創辦人，自我們開始經營業務以來一直主要負責制定我們的整體業務戰略及規劃，以及監督本集團的項目規劃、設計及銷售戰略。彼亦專營我們的房地產物業經營及土地收購。李先生於一九九六年創立本集團，於房地產投資、物業發展及企業管理方面積逾16年經驗。在李先生的企業領導下，我們開始經營物業開發業務，並著手發展在深圳的物業項目，包括深圳蔚藍海岸、深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園、深圳卓越時代廣場二期及深圳維港名苑。於二零零四年，根據李先生制定的業務策略，我們將物業開發業務擴展至深圳以外地區，並在中國不同城市發展多項物業開發項目，例如武漢蔚藍海岸、長沙蔚藍海岸及東莞蔚藍城邦。

董事、高級管理層及僱員

彼於一九八四年畢業於華南理工大學，持有機械自動化學士學位。彼創立本公司前乃深圳永高實業有限公司主席。現時，李先生亦為深圳市政協委員會委員及深圳市總商會（工商聯）副會長。彼亦為中華全國青年聯合會委員。於一九八五年至一九八九年，李先生擔任共青團深圳市委員會直屬機關團委書記。李先生獲中國指數研究院評為「2006中國房地產年度最具影響力人物」以及於二零零六年二十一世紀房地產論壇2006屆年會議獲評為「中國房地產青年領袖」。於二零零八年一月，李先生於中國房地產年會2007-2008獲中國房地產報及新浪網選為「中國房地產20年20人」之一。李先生為本公司執行董事李曉平先生的胞弟。李先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

李曉平，51歲，於二零零七年六月獲委任為本公司執行董事，並為董事會副主席兼本集團總裁。李先生於一九九六年加盟本集團。彼主要負責整體管理我們的業務經營。彼亦負責監管我們在深圳以外地區物業項目的經營及管理。彼自加盟本集團以來，曾參與我們在深圳的物業項目以及深圳以外地區的物業項目發展，包括深圳蔚藍海岸、深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園、深圳卓越時代廣場二期、深圳維港名苑、武漢蔚藍海岸、長沙麓山別墅及長沙蔚藍海岸。於上述所有項目中，李先生積極參與監管我們物業開發項目的經營及進度。李先生於房地產投資、物業開發及企業管理方面積逾13年經驗。

彼於一九八二年本科畢業於電子科技大學應用數學系，其後於一九八八年畢業於西安電子科技大學，獲應用數學碩士學位。加盟本公司前，李先生於一九八二年至一九八五年在桂林電子科技大學任教及於一九八九年至一九九三年任職於深圳市政府。於一九九四年至一九九六年，李先生在深圳永高實業有限公司任職總經理。彼為廣東省政協委員及深圳市商業聯合會副會長。此外，李先生獲搜狐網、焦點房地產網、中國不動產學院和中央電視台市場研究中心評選為「2004年中國房地產十大傑出人物」。李先生為本公司創辦人兼主席李華先生的胞兄。李先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

董事、高級管理層及僱員

緊隨全球發售及資本化發行完成後，且假設超額配股權未獲行使，李曉平將擁有本公司已發行股本(定義見按證券及期貨條例第XV部) 3.75%的權益，有關詳情於本招股章程「公司歷史、重組及集團架構」一節披露。

譚禮寧，46歲，於二零零九年九月獲委任為本公司執行董事，並為本集團財務總監。譚先生於二零零九年九月加盟本集團。譚先生於英國倫敦大學倫敦學院獲得工程學理學士學位(一級榮譽)，於劍橋大學取得博士學位，持有註冊財務分析師專業資格。加入本集團前，譚先生曾任盛高置地(控股)有限公司(該公司於二零零七年十二月至二零零八年十一月在聯交所主板上市)執行董事，負責企業融資事務及投資者關係。譚先生曾任合生創展集團有限公司(聯交所主板上市公司)副董事總經理兼財務總監，負責制定集團融資策略及執行財務計劃亦曾任青島啤酒股份有限公司(聯交所主板上市公司)獨立非執行董事。譚先生於一九九八年三月任職於工商東亞融資有限公司，二零零二年五月獲委任為該公司董事總經理(投資銀行部)。一九九八年三月至二零零五年四月任職工商東亞融資有限公司期間，譚先生完成了一系列企業融資交易，包括兼併及收購、債務及股本融資。此前，譚先生亦曾任職於多間主要國際投資銀行從事企業融資，另曾任職於一間跨國石油公司從事業務開發。除上文所披露者外，譚先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

王斗，42歲，於二零零九年十月獲委任為本公司執行董事，並為本集團副總裁。王先生於一九九六年加盟本集團。王先生於房地產業的財務管理方面積逾17年經驗。彼主要負責我們的財務及會計業務及成本管理。王先生自加盟本集團以來曾參與我們物業項目的資本規劃及管理以及資本經營預算及結餘，有關物業項目包括深圳蔚藍海岸、深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園、深圳卓越世紀中心、東莞蔚藍城邦、深圳卓越時代廣場二期、深圳維港名苑、武漢蔚藍海岸、長沙蔚藍海岸及東莞蔚藍城邦。王先生於一九九零年畢業於西南財經大學，持有經濟學士學位。彼於加盟本公司前，於一九九零年至一九九六年在中國人民解放軍成都軍區製藥一廠、萬科企業股份有限公司及深圳永高實業有限公司擔任會計主管。王先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

謝利民，45歲，於二零零九年十月獲委任為本公司執行董事，並為本集團副總裁。謝先生於二零零零年加盟本集團。謝先生於一九九四年十一月在安徽省建設廳註冊為高級職稱工程師，於建築、物業設計及項目管理方面積逾20年經驗。彼分別於一九八八年及一九九九年於合肥工業大學取得工程學士學位及建築工程碩士學位。彼自二零零零年以來一直

董事、高級管理層及僱員

負責設計及管理我們所有大型住宅項目的發展，並出任卓越中國副總裁兼常務副總經理。加盟本公司前，謝先生於安徽省建築科學研究設計院從事建築設計工作，亦曾出任安徽省外經建設集團設計院副院長。謝先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

段世軍，46歲，於二零零九年十月獲委任為本公司執行董事，並為卓越青島總經理。段先生於二零零二年加盟本集團。彼於二零零二年至二零零三年擔任深圳卓越城市中心花園項目總經理，負責深圳卓越城市中心花園的建築管理及監管。於二零零三年至二零零五年，彼亦擔任本集團工程總監及發展部總經理。彼自二零零六年擔任青島卓越總經理，負責我們在青島的物業開發項目的建築管理及監管。彼於中國房地產開發行業擁有逾10年經驗。段先生於一九八三年七月獲得蘭州交通大學(前稱蘭州鐵道學院)工程學士學位。在加盟本公司前，段先生於中國深圳國際經濟技術合作(集團)股份有限公司從事工程總包、工程監理和房地產開發工作。段先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

張遠，49歲，於二零零九年十月獲委任為本公司執行董事，並為本集團副總裁。張先生於二零零六年加盟本集團。彼於商業管理及公司財務方面積逾16年經驗，在數量經濟及技術經濟以及信息經濟方面有較高造詣。張先生於一九九零年在中國社會科學院數量經濟與技術經濟研究所取得經濟學博士學位，並於一九九四年在紐約大學斯特恩商學院取得工商管理碩士學位。於一九九一年至一九九二年，彼為賓夕法尼亞大學經濟系博士後客座學者。於二零零一年至二零零四年，張先生為北航大學經濟管理學院客座教授。加盟本集團前，張先生自二零零零年起一直擔任北京盈頻數碼科技有限公司行政總裁。於一九九五年至二零零零年，張先生亦為華怡商務有限責任公司行政總裁。彼自二零零七年起一直擔任中國人民政治協商會議重慶市萬州區政協委員會委員。張先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何上市公司出任董事職務。

獨立非執行董事

石禮謙，64歲，於二零零九年十月獲委任為本集團獨立非執行董事。石先生於一九六九年畢業於悉尼大學，取得文學學士學位，並於一九七零年取得教育文憑。彼於一九八七年至二零零零年任土地發展公司總裁。石先生於二零零四年二月至二零零七年十二月擔任九港鐵路公司管理局成員。彼現任投訴警方獨立監察委員會副主席、香港立法會議員(地產

董事、高級管理層及僱員

及建造界功能組別)、香港科技大學校董會成員及香港大學校董會成員。石先生於一九九五年獲委任為太平紳士，並於二零零七年榮獲銀紫荊星章。彼自二零零五年起一直為中國人民政治協商會議第四屆深圳市委員會委員。

石先生為其他15間聯交所主板上市公司的獨立非執行董事及審核委員會成員：

- 勤達集團國際有限公司⁽¹⁾
- 百利保控股有限公司⁽¹⁾
- 利福國際集團有限公司⁽¹⁾
- 莊士機構國際有限公司⁽¹⁾
- 新創建集團有限公司⁽¹⁾
- 富豪產業信託⁽¹⁾
- 泰山石化集團有限公司⁽¹⁾
- 冠君產業信託⁽¹⁾
- 德祥企業集團有限公司⁽¹⁾
- 碧桂園控股有限公司⁽¹⁾
- 澳門博彩控股有限公司⁽¹⁾
- 莊士中國投資有限公司⁽²⁾
- 地鐵有限公司
- 合興集團有限公司
- 新昌營造集團有限公司

(1) 石先生亦為該等公司的審核委員會成員。

(2) 石先生亦為該公司主席。

董事、高級管理層及僱員

石先生為莊士中國投資有限公司的主席兼獨立非執行董事。石先生任漢傳媒集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員，但彼自二零零八年十月一日起辭任該等職務。石先生亦於數家房地產相關私人公司擔任董事職務。彼為香港按揭證券有限公司董事。

儘管石先生亦為其他十五間聯交所上市公司的董事，惟石先生預計每個月將抽出不少於十個小時處理本公司事務(如被要求)，亦確保將不定期參與董事對有關本公司事宜的討論。石先生認為此舉足以履行其作為本公司董事的職責。

除上文披露者外，石先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何其他上市公司出任董事職務。

何志平，60歲，於二零零九年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。何博士為執業眼科醫生。彼於美國取得醫學博士學位，一九八四年開始在香港中文大學教授眼外科，一九八八年升為外科教授(眼科)。彼曾在內地多間大學及醫院擔任臨床及名譽職務。何博士於一九八六年至一九九一年曾任香港眼科學會會長，亦為香港醫學專科學院院士(眼科)、香港眼科醫學院院士及香港外科醫學院院士，並取得美國眼科醫學委員會文憑。

何博士自一九九三年起獲委任為中國人民政治協商會議委員，為一九九六年香港籌備委員會及香港第一屆政府推選委員會委員、臨時市政局議員及香港管弦樂團常務委員會主席。何博士亦為香港政策研究所副主席。二零零零年，彼獲委任為香港香港藝術發展局委員。何博士於二零零二年七月至二零零七年七月曾任香港特別行政區政府民政事務局局长。何博士於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何其他上市公司出任董事職務。

譚競正，60歲，於二零零九年十月獲委任為本集團的獨立非執行董事。譚先生於一九七五年畢業於蒙特利爾市的Concordia University，持有商業學士學位。彼為加拿大安大略省特許會計師公會及香港會計師公會會員。譚先生為執業會計師及香港華人會計師公會前任會長。譚先生為香港會計師公會專業操守委員會及執業審核委員會的委員。彼亦出任其他五間聯交所主板上市公司(即信星鞋業集團有限公司、中建電訊集團有限公司、首長四方(集團)有限公司、星光集團有限公司及萬順昌集團有限公司)及一間於聯交所創業板上市公

董事、高級管理層及僱員

司(即北亞策略控股有限公司)的獨立非執行董事。於二零零五年八月至二零零八年九月期間，彼亦為南嶺化工(國際)控股有限公司(前稱恆光行實業有限公司，為一家聯交所主板上市公司)的獨立非執行董事。除上文披露者外，譚先生於緊接本招股章程刊發日期前三個年度並無於任何其他上市公司出任董事職務。

高級管理層

鄔風柏，47歲，自二零零五年加入本集團起一直為本集團的副總經理兼融資總監。鄔先生於一九八六年七月畢業於深圳廣播電視大學，於資本管理及風險管理方面積逾20年經驗。加盟本集團前，他曾於深圳發展銀行任職資金計劃部總經理及信貸部總經理及於人民銀行深圳分行資金計劃處工作。

徐曉傑，45歲，自二零零六年加盟本集團後一直為本集團的副總經理。徐先生於資本投資及企業管理方面積逾15年經驗。彼於一九八七年畢業於國際關係學院，持有英語學士學位。徐先生加盟本公司前，曾出任私人公司Hainan Dian Hai Industrial Development Co., Ltd.董事長兼總經理，並於多家私人公司從事管理及項目開發工作。

劉西伯，66歲，本集團項目管理中心主管。彼於二零零七年加盟本集團。劉先生在建築方面積逾30年經驗，在房地產開發方面積逾16年經驗。彼畢業於同濟大學工業及民用建築專業，取得學士學位。於加盟本集團前，劉先生於二零零一年至二零零七年任深圳市鵬廣達實業有限公司副總經理及總工程師。彼亦曾任深圳百仕達實業有限公司總工程師。

英立閏，52歲，本集團審計主管。彼於一九九六年加盟本集團。英女士在公司財務、審計及內部監控方面積逾30年經驗。彼畢業於江西省廣播電視大學，取得商業管理文憑。於加盟本集團前，英女士於一九九四年至一九九六年任深圳華隆進出口公司財務部經理。

梁有邦，31歲，本集團的公司秘書。彼於二零零七年十二月加盟本集團。彼於二零零零年畢業於嶺南大學，持有工商管理學士學位，主修會計。加盟本集團前，梁先生於二零

董事、高級管理層及僱員

零六年至二零零七年於聯交所主板上市的南興集團有限公司任職財務經理。於南興集團有限公司任職前，梁先生於二零零四年至二零零六年於德勤•關黃陳方會計師行的審計諮詢部任高級會計師。於二零零零年七月至二零零四年二月，彼為張梁許李會計師事務所有限公司的核數師。梁先生為香港會計師公會會員。

公司秘書

梁有邦，31歲，本集團的公司秘書。彼於二零零七年十二月全職加盟本集團。有關梁先生的經驗詳情，請參閱上文「—高級管理層」一節。

留駐香港的管理層人員

根據上市規則第8.12條，本公司須有足夠管理人員常駐香港。該規則一般指不少於兩名本公司執行董事須常駐香港。本集團業務主要於中國建立、管理及經營。儘管李華為香港居民，惟由於我們的業務均於中國經營，故李華亦並非常駐香港。本公司既無且於可見將來亦不會有管理層人員留駐香港。

因此，本公司已向聯交所申請批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持有效的溝通，本公司已實施下列措施以確保與聯交所保持定期溝通：

- (a) 本公司根據上市規則第3.05條已委任兩名授權代表擔任本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，確保本公司一直遵守上市規則。該兩名授權代表為執行董事譚禮寧及本公司的公司秘書梁有邦。梁先生常駐香港。當聯交所提出要求時，各授權代表可於合理時間內與聯交所人員會面，並可隨時透過電話及傳真與聯交所聯絡。兩名授權代表均獲授權代表本公司與聯交所聯絡。梁先生亦獲授權代表本公司在香港接收送達法律程序文件及通告。
- (b) 各授權代表均有方法當聯交所欲就任何事宜與董事聯絡時隨時立即聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）及高級管理層成員。為加強聯交所／授權代表及董事間的溝通，本公司將實行以下政策：(a) 各執行董事及獨立非執行董事須向授權代表及其替任人提供其各自的手提及辦公電話號碼、住宅電話號碼及傳真號碼及電郵地址（如適用）；(b) 倘執行董事或獨立非執行董事預期會出差及出外公幹，須向授權

董事、高級管理層及僱員

代表提供其住處的電話號碼；及(c)所有執行董事、獨立非執行董事及授權代表將向聯交所提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼及傳真號碼及電郵地址(如適用)。倘我們的法定代表人、董事及／或彼等各自的替任人的聯絡資料有變，我們將即時通知聯交所及我們的合規顧問。

- (c) 此外，所有非常駐香港的執行董事已確認，彼等均持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可於合理時間內前赴香港與聯交所開會(如須要)。

為符合上市規則第3A.19條，本公司已委任英高財務顧問有限公司擔任本公司的合規顧問，作為自上市日期起至本公司就初次上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日止期間與聯交所聯絡的另一溝通渠道。

審核委員會

本集團已遵照載於上市規則附錄十四的企業管治常規守則成立審核委員會。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團財務申報程序以及內部監控。審核委員會現時由我們的獨立非執行董事譚競正(為審核委員會主席)、石禮謙及何志平組成。

全球發售完成後，本集團審核委員會的職責包括但不限於以下各項：

- 委任及監督本集團獨立核數師的工作，並事先批准獨立核數師提供的一切非審核服務；
- 審閱本集團年度及中期財務報表、盈利公佈、編製財務報表所採用的重大會計政策及實務、財務資料的備選處理方法、披露控制及程序的有效性，以及有關財務報告實務及要求的重大趨勢及發展；
- 審閱內部審核計劃與人員安排，內部審核團隊的組織、責任、計劃、業績預算與人員安排，並檢查本集團內部控制的質量及有效性；

董事、高級管理層及僱員

- 審閱本集團的風險評估及管理政策；及
- 制訂本集團處理投訴意見(關於會計、內部會計控制、審核事宜、潛在違法行為及存有疑問的會計或審核事宜)的程序。

本集團相信，在全球發售完成後，本集團審核委員會的組成及職能將符合聯交所的適用規定。本集團擬符合未來適用於本集團的規定。

薪酬委員會

本集團已遵照載於香港上市規則附錄十四的企業管治常規守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為制定培訓及薪酬政策，以及釐定及管理本集團高級管理層的薪酬。薪酬委員會現時由三名成員組成，分別為李華、石禮謙及譚競正，由李華擔任主席。薪酬委員會的職責包括但不限於以下各項：

- 批准並監督本集團行政人員的全部薪酬福利，評估高級管理層的表現以及釐定並批准彼等的薪酬；
- 審閱並向本集團董事會建議董事的薪酬，包括股權報酬；
- 執行及定期審核有關董事、僱員及顧問人員的長期薪酬獎勵計劃或股權計劃，並向本集團董事會提出建議；及
- 審閱高級管理層的行政人員薪酬政策、策略及原則並向董事會提出建議，以及就本集團高級管理層的薪酬編製年報。

提名委員會

本集團已遵照載於香港上市規則附錄十四的企業管治常規守則之建議最佳常規成立提名委員會。提名委員會的主要職責為制訂物色適合董事候選人的標準並向董事會提出建議，同時批准及挑選或向董事會建議選擇董事提名人。提名委員會現時由三名成員組成，分別為李華、石禮謙及譚競正，由李華擔任主席。提名委員會的其他職責包括但不限於以下各項：

- 定期檢討董事會的架構、人數及組成；

董事、高級管理層及僱員

- 向董事會提出有關各董事委員會的責任、組織及成員的建議；
- 就總裁退休或離職時的繼任人向董事會提出建議，並審閱及批准其他高級管理層職位的建議變動；
- 擬訂並向董事會建議及監督企業管治原則或指引的聲明；
- 評估董事會、董事委員會及高級管理層的效率。

董事、高級管理層及僱員的薪酬

董事因向本集團提供服務或就本集團的業務經營履行其職責而必需及合理產生的開支，本集團會予補償。本身亦為本集團僱員的執行董事會以其僱員身份，收取薪金及其他津貼以及實物利益等形式的報酬。

我們的薪酬委員會審閱及建議酬金組合的條款，包括應付董事的紅利及其他報酬，以確保符合董事的表現且亦遵守相關法規，繼而須經董事會於我們的股東大會上批准。

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團支付五名最高薪酬人士的薪金、其他津貼及實物利益總額分別約為人民幣2,200,000元、人民幣2,000,000元及人民幣8,700,000元。於上述各期間，本集團就上述人士作出的退休金計劃供款約為人民幣92,000元、人民幣102,000元及人民幣99,000元。於上述各期間，本集團向本集團各董事或代表全體董事支付的薪金及其他津貼、退休金計劃供款及實物利益總額為人民幣2,500,000元、人民幣2,300,000元及人民幣10,100,000元。

除上文所披露者外，於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團或本集團任何附屬公司概無向任何董事或代表任何董事支付或應付其他款項。

根據現行的有效安排，本集團預計截至二零零九年十二月三十一日止年度應付本集團董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)將約為人民幣10,000,000元。

董事、高級管理層及僱員

僱員

截至二零零九年六月三十日，本集團僱用1,563名僱員。下表載列按其職責劃分的僱員人數：

	僱員人數	佔總人數 百分比
管理.....	28	1.8
行政及人力資源.....	74	4.7
設計.....	39	2.5
融資及審核.....	56	3.6
建築.....	62	4.0
成本管理.....	48	3.1
銷售及營銷.....	69	4.4
客戶關係.....	28	1.8
項目開發.....	13	0.8
物業管理.....	1,146	73.3
總計.....	1,563	100.0%

本集團從中國各著名大學、職業學校及社會大眾招聘僱員。截至二零零九年六月三十日，本集團逾80%物業開發全職僱員擁有大學或大專學位。就我們特別的專業職位(例如設計師、項目規劃員、項目管理人、造價師、會計師、核數師、人力資源經理及法律顧問)而言，我們僅以具備所須專業資格或證明的合資格僱員／人選填補該等職位。本集團已實施切合不同工作需求的培訓計劃。本集團相信該等計劃有助提升僱員的生產力。

本集團僱員的薪酬福利包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般而言，本集團是按各僱員的資格、職位及年資釐定其薪金。本集團已建立年度審核制度，以評估僱員的表現，以此作為給予增薪、花紅及晉升的依據。根據中國法規要求，本集團參加中國省市政府為僱員設立的各種固定退休金供款計劃。根據有關的國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團每月須代僱員繳付社會保險金，包括退休金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。本集團相信，本集團僱員所得薪金及福利具有競爭力。

本集團的僱員並不是通過任何工會或集體談判協議方式商定其僱用條款。本集團相信其一直與僱員保持和睦的關係。截至最後實際可行日期，並沒有發生重大勞資糾紛而對本集團的業務經營造成或可能造成不利影響。

我們已為高級管理層及僱員提供購股權計劃。

合規顧問

本集團已根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司（「英高」）為股份於聯交所上市時的合規顧問。本集團已與英高訂立一份合規顧問協議，其中的重大條款概述如下：

- (a) 我們已根據上市規則第3A.19條委任英高為合規顧問，於上市日期起至我們截至上市日期後開始的首個完整財務年度的財務業績符合上市規則第13.46條當日止期間內，或直至該協議結束日兩者之中的較早者；
- (b) 英高將為我們提供服務，包括提供有關符合上市規則及適用法律、規則、守則及指引要求的指引及意見，且作為我們與聯交所溝通的主要渠道；及
- (c) 倘英高的工作無法達到上市規則及相關法律及法規所釐定的標準或在根據上市規則第3A.26條所容許應付予英高的費用上存在重大糾紛（未能於30日內解決），本集團或會終止委任英高為本集團的合規顧問。英高有權給予我們兩個月提前通知辭任或終止其委任。於此情況下，我們會根據上市規則第3A.27條於英高辭任或終止其委任生效後三個月內委任替代的合規顧問。

主要股東

据董事所知，緊隨全球發售完成後（不計及超額配股權的行使），下列人士將：

- 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本集團披露並佔本集團股本5%或以上的股份或相關股份權益或淡倉，或
- 直接及／或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東	全球發售後 持有的 股份數目	權益性質	全球發售後 佔本集團 股權比例 ⁽¹⁾
李華	8,550,000,000	控股公司權益	71.25%
Sparkle Century	8,550,000,000	實益擁有人	71.25%

(1) Sparkle Century由李華全資擁有。倘超額配股權獲悉數行使，由李華及Sparkle Century佔有的該等股權比例將分別約為68.7%及68.7%。

除本招股章程所披露者外，本集團並不知悉任何人士將於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有本集團已發行股本10%或以上的權益。本集團董事並不知悉或會在日後造成本公司控制權變動的任何安排。

股 本

本公司的資本架構說明如下。

	港元
法定股本	
500,000,000,000股	5,000,000,000
	港元
於全球發售完成後已發行及將予發行的繳足股款或入賬列為繳足股款 (並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)	
1,000,000股已發行股份	10,000
8,999,000,000股根據資本化發行而將予發行股份	89,990,000
3,000,000,000股於全球發售中將予發行股份	30,000,000
總計	<u>120,000,000</u>

假設

上表假設全球發售已成為無條件及已完成。並無計及因根據首次公開發售前購股權或購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據下文所述的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

購股權計劃

本公司已有條件批准及採納一項購股權計劃。根據購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股數上限合共不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數10% (惟並無計及因超額配股權獲行使而可能配發或發行的任何股份)。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 2. 購股權計劃」一節。

地位

發售股份將與目前所有已發行或將予發行的股份享有同等地位，並合資格享有全球發售完成後的所有股息、收入及其他分派，以及股份附帶或產生的任何其他權利和利益。

發行股份的一般授權

假設全球發售成為無條件，本集團董事已獲授一般授權，以配發、發行及處置總面值不超過以下總和的股份：

- 緊隨全球發售完成後但在超額配股權獲行使前，本集團已發行股本總面值的20%；及
- 下文「一購回股份的一般授權」所述本集團根據授權購回的股本總面值。

除上述一般規定授權以外，董事亦有權根據任何供股、以股代息計劃或按組織章程大綱及細則規定配發及發行股份以取代全部或部分股息的類似安排或因本公司不時可能發行的任何認股權證所附任何認購權獲行使或因超額配股權、首次公開發售前購股權或根據購股權計劃所授的購股權獲行使而配發、發行或處置股份。一般授權不包括因超額配股權、首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出之購股權獲行使而將予發行的股份。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，本公司董事獲授一般授權以行使本公司一切權力購回總面值不高於緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)已發行股份總面值10%的股份。

此授權僅適用於在主板或股份上市所在並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所根據上市規則進行的購回。有關上市規則的概要載於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料」。

此項授權將於下列各項最先發生時到期：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 本公司章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- 股東於股東大會上以普通決議案更改或撤回此項授權時。

有關此項一般授權的詳情載於「法定及一般資料 — A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料 — 本公司股東的書面決議案」。

財務資料

閣下閱讀以下有關本公司的經營業績及財務狀況的討論時應一併閱讀載於本招股章程附錄一A有關我們截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料及附註。本公司已根據香港財務報告準則編製綜合財務報表，而該等準則可能會與其他司法權區的公認會計原則有重大差異。下列討論載有前瞻性陳述，當中存在風險和不明朗因素。我們未來的業績可能會由於「風險因素」一節及本招股章程其他部分所提及的各種因素而與前瞻性陳述中的討論結果有重大差異。

概覽

我們是中國少數幾家備受認可的綜合物業開發商之一，因在開發一線城市開發中心區高檔商用物業及中高檔住宅物業方面的領導地位而享負盛譽。憑藉我們在雙元業務模式中的核心能力，我們已處於有利地位，致力實施尋求利潤最大化的強勁增長策略。

截至二零零九年六月三十日，我們是深圳CBD最大的非政府商用物業（包括甲級辦公室）開發商，已落成或開發中商用物業的總建築面積達831,081平方米。我們擁有大量用於在建辦公室的土地儲備。根據我們現時可獲得的資料，這些土地儲備加上我們預期將在深圳CBD收購的其他土地，預計將佔未來五年深圳CBD辦公室物業預計可售總建築面積的一大部分。我們主要透過非拍賣渠道以具競爭力的成本持續擴展土地儲備。我們以國內生產總值位居前列且高增長城市為目標，重點開發座落該等城市的發展地盤。我們已進入按國內生產總值計前十大中國城市中的七個城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、重慶及青島。並成功將我們在深圳的商用物業及住宅產品系列模式複製於這些城市。

在追求強勁增長同時，我們的業務模式已證實具有可持續性，我們成功經受了二零零八年金融危機帶來的挑戰。我們認為，該項成功應歸功於我們雙元業務模式下的商業與住宅物業開發。此外，管理層決定不接納結構式首次公開發售前融資，使本集團避免了可能對本集團財務及經營造成重大不利影響的財務影響。我們的多樣化產品組合亦有助於我們業務模式的可持續性。該組合不僅令我們的業務在國內迅猛增長的房地產市場保持彈性，同時有助於我們減低經濟的週期性風險。

我們相信，憑藉雙元物業開發、優越的項目位置、具競爭力的土地成本、審慎的財務政策且並無結構式首次公開發售前融資，我們設立的業務模式可有效地減低經濟的周期性

財務資料

風險。截至二零零八年十二月三十一日止年度，據Soufun.com的統計數字顯示，深圳維港名苑為國內最暢銷的單個住宅項目。我們一直在審慎經營及股東投資回報最大化的基礎上拓展業務。

於二零零九年六月三十日，我們完成開發總建築面積約1,900,000平方米的商業及住宅物業。同日，我們在八個城市擁有14個在建或持作日後發展的物業項目，估計總建築面積約11,300,000平方米，其中約1,300,000平方米用作商用物業，8,400,000平方米作住宅物業。剩餘建築面積估計為1,600,000平方米物業包括公用設施、公共區域、地下停車場及酒店。於二零零九年九月，我們進一步擴展至上海市場及收購上海誠邦別墅項目，該項目為一個總建築面積約83,356平方米的在建住宅項目。

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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,369,900,000元、人民幣990,800,000元、人民幣2,149,600,000元及人民幣2,178,700,000元。商用物業的銷售額分別佔物業發展收益總額的99.0%、19.1%、16.7%及7.2%，而住宅物業於同期的銷售額佔物業發展收益總額的0.4%、79.4%、82.4%及92.8%。同期權益持有人應佔純利分別為人民幣205,800,000元、人民幣323,700,000元、人民幣184,500,000元及人民幣382,900,000元。於二零零七年，我們出售40%物業項目權益的收益為人民幣230,000,000元。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務分別佔總收益的3.1%、6.9%、4.0%及1.9%。我們亦持有若干物業作投資用途。投資物業的公平值收益按稅後基準約佔同期溢利的34.4%、25.7%、22.1%及9.2%。

往績記錄期間內商用物業的銷售額佔物業開發總收益的百分比減少，主要是由於我們的項目施工計劃及規管收益確認的相關會計規則引起的波動而非物業發展重心變動的趨勢所致。例如，截至二零零九年六月三十日止六個月，深圳卓越世紀中心商用物業的銷售及預售額佔物業發展的銷售及預售總額約44.2%，而截至二零零九年六月三十日，並無確認該等銷售及預售額。我們預期銷售商用物業的百分比將隨我們商用項目的進展而增加。

財務報表的編製基準

本公司編製財務資料以反映共同控制權下的業務重組，其中，現時組成本集團的所有公司由李華及李曉平最終控制，故採用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」所述的合併會計法原則編製。因此，綜合財務資料呈列我們的經

財務資料

營業績、現金流量及財務狀況時猶如我們的架構自二零零六年一月一日以來或自組成本集團的各公司的註冊成立／成立或收購日期以來(以較晚者為準)已存在。所有集團內公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則以歷史成本法編製，並已透過根據香港財務報告準則重估投資物業、可供銷售金融資產及按公平值計入損益的金融資產作出修訂。

影響本公司經營業績的主要因素

中國的經濟增長、城市化比率及對住宅及商用物業的需求

中國的經濟增長、城市化及生活水平的提高一直是市場對住宅及商用物業需求日漸增加的主要動力。現時，儘管房地產業被中國政府認定為中國的支柱產業之一，但行業本身非常受中國整體經濟增長及其帶來的住宅及商用物業需求的影響。自二零零八年年中起，全球經濟下滑，金融危機對中國經濟造成重大不利影響，中國物業行業亦深受影響。於二零零七年年底及二零零八年至二零零九年上半年經濟反彈前期間，中國主要城市和省份物業市場的價格下降及成交量萎縮。中國的整體經濟狀況及物業需求已經及預期持續對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。因為本公司專注於地區國民生產總值最高城市的中至高檔公司及個人物業買家，故本公司相信中國的城市化及國家整體經濟增長對於我們的經營特別重要。此等因素將繼續對我們的經營業績有重大及不斷增加的影響。

有關中國房地產行業的監管措施

中國政府對物業開發及相關行業的政策及措施對我們的業務及經營業績造成直接影響。中國政府不時調整其宏觀調控政策，透過規管(其中包括)批地、預售物業、銀行融資及稅項等措施鼓勵或限制私營物業行業的發展。過去數年，中國政府實行一系列措施使經濟增長放緩，包括物業市場的發展。自二零零八年中開始，中國政府採取多項臨時措施應對全球經濟下滑及金融危機。我們已於本招股章程「風險因素—與中國房地產業有關的風險—中國政府可能進一步採取措施減慢房地產業的增長」一節進一步披露有關資料。我們的業務和經營業績將會繼續受到中國對房地產業的規管措施所影響。

收購合適土地以及完成並銷售所開發物業的能力

我們的持續增長主要視乎能否以可取得合理回報的價格收購優質土地及完成並銷售所開發物業。由於中國經濟經歷近期全球經濟放緩並持續地以相對快速增長，且住宅及商用物業的需求仍然相對強勁，故我們預期開發商之間對土地儲備的競爭將會加劇且土地收購成本亦會繼續增加。

物業開發是耗時及資金密集型業務。物業或需數月甚至數年才能開始預售，且需竣工並交付客戶後才可確認有關預售物業的收益。本公司按時及按預算完成開發項目的能力對於本公司的經營業績至關重要，而建築及監管審批手續的延期以及其他因素可能會對我們項目的時間表造成不利影響。此外，預售所得款項是本公司在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源。中國法律及規例容許我們在物業竣工之前在符合若干規定情況下預售物業，並規定我們須運用預售收益來開發該已預售的物業項目。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素的影響，包括中國政府對預售的時限及其他限制、我們預售物業的市場需求及本公司可供預售的物業數目。我們物業預售現金流量減少將會加大本公司對其他融資的依賴並將影響本公司完成物業開發項目的能力。

物業發展的時間

雖然預售物業會使本公司於有關預售進行期間產生正現金流量，但該物業的相關收入直至該物業竣工並交付買家後才會被確認為收益。開發項目達到符合所有預售條件的階段需要很長時間，因此，本公司物業開發及交付的時間或會對本公司的經營業績及經營現金流造成重大影響。建築及監管審批手續的延期及其他因素亦可能對本公司項目的時間表造成不利影響。另外，由於市場需求不穩，某期間的現金流量及收益亦視乎本公司能否將某個別項目計劃預售或竣工時間與市場需求相匹配。因此，我們的經營業績過往曾經因物業發展的時間安排出現波動，日後亦可能會繼續波動。

物業發展的時間亦導致我們商用及住宅物業之間的收益分類於各申報期間波動，原因為完成重大住宅或商用發展項目在某段期間能很大程度上影響該等分類。因此，我們於商業及住宅物業之間的收益分類於過去曾出現波動，且於將來亦會繼續波動。於往績記錄期間出現該等波動並不顯示或反映我們的焦點或策略有任何變動。

土地及建築成本

我們的經營業績受土地及建築成本的影響。土地及建築成本為我們的銷售成本的最主要部分。多年來，中國的土地出讓金大體上一直穩步提高。在深圳的城市改造項目中，拆遷及安置費用，包括重建項目的建築成本、作為補償的替代物業及對原住戶的月津貼，乃入賬列作建築成本或土地收購成本（視乎情況而定）。普遍預期隨着中國經濟持續發展，土地出讓金將會繼續提高。鋼鐵及水泥等主要建築材料的成本納入應付建築承包商費用中，因為本公司的建築合約內將其列作建築服務的一部分。雖然該等材料的短期價格波動不會對本公司造成直接影響，但建築材料成本長期上漲會導致承包商提高報價，繼而影響我們的銷售成本及項目總成本。倘我們不能按足以抵銷所有增加成本的價格銷售物業，則我們的目標毛利率及盈利能力可能會受到不利影響。

融資渠道及成本

金融機構的借款為我們物業發展另一個重要的資金來源。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及二零零九年六月三十日，未償還借款分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鈎，此等貸款基準利率有任何上升均會增加我們開發項目的利息成本。我們的融資渠道和成本亦受到中國政府對用作物業開發的銀行借款不時實施限制的影響。

土地增值稅

我們的房地產開發業務活動須就土地增值部分按介乎30%至60%的超率累進稅率繳付土地增值稅。中國房地產的本地和海外投資者均須繳納土地增值稅。中國稅務機關過往並非在完全一致的基礎上執行土地增值稅規定，而土地增值稅的評值標準有時候並不清晰。自二零零六年起，我們已就根據不同稅率及中國相關稅務機關的聲明確認銷售物業所得收益為土地增值稅作出撥備。然而，我們無法向閣下保證，我們的撥備足以支付稅務機關最終要求我們履行的全部土地增值稅納稅義務。倘中國有關稅務部門計算我們的應繳土地增值稅大幅高於本公司撥備，則我們的財務狀況可能受到重大不利影響。我們已於本招股章程附錄五「稅項－中國內地稅項－本公司在中國內地的經營－土地增值稅」一節提供更多有關中國土地增值稅法規的資料。

投資物業的公平值

我們的投資物業包括持作收取租金收入用途及／或作資本增值用途的廣州地王商業廣場及若干停車場。我們的投資物業以一名獨立物業估值師於各結算日所作的估值為基礎，在綜合資產負債表中按其公平值列賬為非流動資產。由於投資物業的公平值變動而產生的損益在綜合收益表內列賬作為重估損益，因而可能對我們的溢利產生重大影響。物業估值涉及運用專業判斷並須使用若干基準及假設。倘估值師使用不同的基準或假設或其他合資格獨立專業估值師使用不同的基準及假設進行估值，我們投資物業的公平值可能較高或較低。此外，上調的重估值反映我們投資物業於有關結算日的未變現資本收益，不會就我們的經營及可能向股東作出的股息分派產生任何現金流入。公平值調整的數額已經並可能繼續受中國當前的物業市況所影響並可能會增加或減少。倘未能於未來維持類似水平的公平值收益，則我們的經營業績可能受到不利影響。

重要會計政策

我們根據香港財務報告準則按照歷史成本法編製本公司的綜合財務報表，並就重估投資物業及若干金融工具作出修訂。香港財務報告準則要求我們對影響(i)於各財政期末所呈報的資產與負債金額；(ii)於每個財政期末所披露的或有資產與負債；及(iii)在每個財政期間所呈報的收益和開支金額作出判斷、估計及假設。本公司持續評估該等估計數字時乃根據本身、對目前業務及其他情況的過往經驗、認識和評估，以及基於已知資料及合理假設對未來的期望，以上各項結合成為本公司對不容易從其他資料來源了解的事宜作出判斷的基礎。由於運用估計是財務申報過程中不可或缺的部分，我們的實際業績可能會與該等估計及預計數字有出入。我們其中部分會計政策需要運用更高層次的判斷。

在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們所選用的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)條件及假設的改變對所報業績影響的程度。我們相信下列會計政策涉及在編製我們的綜合財務報表時的最重要判斷及估計。

收益確認

收益包括我們日常業務過程中銷售物業及服務而已收或應收代價的公平值。收入乃於扣除折扣及對銷集團內公司間銷售後列示。當收益數額能可靠地計量、未來經濟利益可能流入本公司，且已就本公司以下每項業務符合特定準則時，本公司便會確認收益：

(i) 物業銷售

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉讓至買方(即有關物業竣工並根據買賣協議交付予買家後)，且能合理確保收取有關應收賬款時，方予確認。於確認收益日前，就已售物業所收取的按金及分期付款將於綜合資產負債表內列為流動負債項下自客戶收取的墊款所得款項。

(ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收益均於提供服務的會計期間確認。

(iii) 租金收入

我們在租賃期按直線方式確認經營租約下租賃物業的租金收入。當我們向客戶提供獎勵時，獎勵的總成本以直線基準於租期內確認為租金收入減少。

持作銷售已落成物業及在建物業

持作銷售已落成物業及在建物業乃以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括未售物業的開發成本。而物業開發成本包括發展期間的建築成本、土地使用權攤銷、資本化借貸成本及專業費用。可變現淨值計及最終預期將予變現的價格，減適用的可變銷售開支及銷售成本或完成的估計成本。

我們估計持作銷售已落成物業的可變現淨值乃參考市場公開數據，包括可自獨立物業估值師取得的最近期銷售交易及市場調查報告，並考慮開發及出售該等物業時預計將會產生的成本。

財務資料

我們估計在建物業的可變現淨值乃參考將自該等物業產生的估計未來折讓現金流量。估計須就預計售價作出判決，方法為參考鄰近地點的近期銷售交易、新竣工物業銷售價格、法律及法規框架及一般市況。我們的估計可能須於其後作出調整。

倘完成物業的成本增加或預計售價減少，則可變現淨值將會減少，而這可能導致須就持作銷售已落成物業及供銷售在建物業作出撥備。撥備時我們的管理層須作出判決及估計。倘預期與原先的估計有差異，則會於該估計有變的期間相應調整物業的賬面值及撥備。

借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本後確認。借貸其後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額，以實際利率法於借貸期間在收益表確認或資本化(如適用)。借貸歸類為流動負債，惟本公司有無條件權利將負債還款期延長至各結算日起計最少12個月後者則除外。

為建設任何合資格資產所產生的借貸成本於建成資產與將資產備作擬定用途期間資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。

投資物業

倘持有物業乃為取得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而非供我們佔用，則有關物業分類為投資物業。投資物業以公平值列賬，即合資格獨立專業估值師每年釐定的公開市場價值。我們向獨立專業估值師提供不同資料，包括我們投資物業的現有租約及我們就何時及是否延續租期所作的估計，以供估值師用作其估值基礎。物業估值涉及行使專業判決及須就下列因素使用若干基準及假設，當中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現價(或以不同租約或其他合約為準)，經調整以反映有關差別；
- (ii) 類似物業在稍欠活躍市場的近期價格，經調整以反映自以此等價格進行交易日期後經濟狀況的任何變動；及

財務資料

- (iii) 根據現有租約及其他合約條款計算的可靠未來現金流量估算作出現金流折現預測，亦(在可能情況下)考慮相同地點及狀況的同類物業目前市場租金水平等外界證據，並且採用可反映目前市場估計現金流量數額及時間不確定因素的折現率。

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的投資物業均由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值。估值乃按將源自現有租約的租金收入淨額撥作資本的基準進行，並計及有關物業調升租金收入的可能。現有租約的租金收入淨額指該物業於相關期間的合約租金收入。可能調升的租金收入乃自將物業於其現有租約屆滿後的餘下可使用年期的市場租金撥作資本而得出。

估值師用於估值的基準及假設通常包括交易先例參考市場上大小、特點及地點相似的物業在以前可比交易中的變現價值。倘估值師採用不同的基準或假設，或估值乃由其他合資格獨立專業估值師進行，則我們的投資物業公平值可能高於或低於其估值。此外，重估價值向上調整反映在有關結算日我們投資物業的未變現資本增值，而並非出售或出租我們投資物業的所得溢利，且直至該等投資物業以類似的重估額出售，否則亦不會使我們獲得任何現金流入而可向股東派發股息。重估調整額在過往及日後繼續受當時物業市場的重大影響且可能出現波動。

所得稅及遞延稅項

我們須繳納中國企業所得稅及香港利得稅。於二零零七年十二月三十一日之前及直至該日期，成立於中國深圳經濟特區的公司須按15%的稅率繳納中國企業所得稅，而成立於深圳經濟特區以外的其他公司則須按33%的稅率繳納中國企業所得稅。自二零零八年一月一日起，所有在中國營運的企業均執行25%的統一法定所得稅稅率。然而，深圳經濟特區的公司獲准於五年延長期內逐步與新稅制接軌。因此，我們於二零零七年三月十六日前在深圳經濟特區成立的中國附屬公司於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。香港利得稅按本公司香港附屬公司的應課稅溢利以17.5%的稅率作出撥備。

管理層須於釐定就所得稅而言可扣除的若干開支(包括在本公司的正常業務過程中收購資產或附屬公司所產生的若干成本)作出其判斷。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄的款額有所出入，該差額將影響有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

財務資料

有關若干臨時差額及稅項虧損的遞延稅項資產，於管理層認為日後可能會出現應課稅溢利以用作抵銷臨時差額或稅項虧損時方始確認。遞延所得稅項利用負債法就資產及負債的稅基與財務報表內的相應賬面值之差產生的臨時差額全數撥備。遞延所得稅項就於附屬公司的投資所產生的臨時差額予以撥備，惟倘若本公司可以控制臨時差額的撥回時間，而臨時差額在可預見的未來有可能不會撥回則除外。遞延所得稅項採用於結算日前已頒布或實質上已頒布，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。

土地增值稅

土地增值稅於我們可能須向中國稅務機關納稅時確認為開支。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們已按照相關政府規定就土地增值稅撥備。然而，土地增值稅的實施與結算在中國不同的稅務司法權區不盡相同，而我們尚未與中國任何地方稅務當局落實其土地增值稅的計算與繳付。由於交付物業時我們未必已完成項目的所有分期建設或整個項目的建設，故此當我們估計土地增值稅撥備時，須對(其中包括)出售項目的分期建設或整個項目的所得款項總額、土地增值總額及各種可扣減項目等作出重大的判斷。最終釐定的稅項負債可能與原有入賬數額不同，而該等差異會影響我們於有關期間的純利。

若干收益表項目

收益

我們主要透過銷售自身發展的物業、提供物業管理服務及物業租金錄得收益。我們於物業售出及交付後確認收益。作為住宅物業的行業慣例，我們依據中國預售法規於竣工之前預售物業。然而，在該等物業完工並交付買方之前，我們不會確認預售收益。本公司開始預售在建物業的時間與物業交付的時間之間通常相隔12個月或以上。本公司於資產負債表中將物業預售收益入賬列為流動負債項下「自客戶收取的墊款所得款項」，在現金流量表中入賬列為「經營活動所得現金流入」一部分。

銷售成本

銷售成本主要包括本公司物業發展直接發生的成本，包括建築成本、土地收購成本、已資本化的借貸成本以及營業稅。

建築成本。建築成本指物業項目的設計及施工成本，主要由向本公司承包商(包括負責土木工程建設、園藝、設備安裝及室內裝飾的承包商)支付的費用，以及基礎設施的施工成本及設計成本構成，而鋼鐵及水泥等主要建築材料的成本納入本公司支付予建築承包商的費用中。我們的建築成本受許多因素的影響，比如建築材料的價格、物業位置及類型、材料選擇及配套設施投資。在與有關承包商結算時，建築材料(無論由本公司抑或由承包商採購)的絕大部分成本均計算為承包商費用的一部分。

土地收購成本。土地收購成本指與收購土地的佔用權、使用權及開發權相關的成本，包括土地出讓金、契諾稅項及政府附加稅、以及與若干城市改造項目相關的拆卸與安置成本。土地收購成本於相關物業完工及交付後確認為銷售成本的一部分。

已資本化的借貸成本。我們的借貸成本按收購或興建項目的直接應佔成本資本化。我們確認銷售收益時將該等已資本化的借貸成本計為相關物業的部分銷售成本。

營業稅。我們自物業開發及物業租金所得收益須按該收益5%的稅率及物業管理所得收益須按3%的稅率向地方稅務當局繳納營業稅及須按不同稅率向地方稅務當局繳納附加稅。

其他收入

其他收入包括(i)再投資產生的企業所得稅退稅及(ii)沒收的客戶按金。退稅為中國政府鼓勵外商投資公司將溢利再投資的一項獎勵。倘外商投資公司在中國的經營歷史超過五年，並已將其可予分派溢利再投資以增加其註冊資本，則有關稅務機關將就已再投資的溢利部分所支付的所得稅的40%退回該公司。我們於往績記錄期間將我們可予分派溢利再投資至我們中國附屬公司的註冊資本時，獲得該等退稅。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，已沒有該項稅項獎勵。已沒收的客人按金為不可退回的首期按金，一般金額介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元，由我們的客人於訂立臨時購買合約時支付，但於該客人未能完成購買時由我們沒收。有關其他詳情請參閱本招股章程「業務－物業發展－付款安排」一節。

財務資料

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括投資物業的公平值收益、業務合併或收購的收益、出售資產的收益及計入損益的財務資產公平值收益。我們持有例如廣州地王商業廣場及泊車位等若干物業以取得租金收入及／或資本增值。我們的投資物業由一名獨立物業估值師按公開市場價值或現有用途於結算日進行重估。我們投資物業的任何增值或減值於綜合收益表內確認為公平值收益或虧損。

銷售及營銷成本

銷售及營銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售佣金及其他與物業銷售有關的開支。

行政開支

行政開支主要包括員工薪金、差旅費用、娛樂開支、租金付款、辦公開支、折舊開支及壞賬撥備。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括利息成本及外匯收益／虧損的淨額。由於項目工期未必與相關貸款的利息償付期契合，故並非所有與項目有關的利息成本可予資本化。匯率亦有波動。因此，我們各期的融資成本均有波動。

所得稅開支

所得稅開支指我們中國附屬公司應繳的中國企業所得稅及應繳的土地增值稅，以及我們香港公司應繳的香港利得稅。目前，根據總督的承諾，我們無須繳納任何開曼群島所得稅。更多詳情，可參閱本招股章程附錄七「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(j)稅項」一節。

財務資料

所得稅與未計所得稅前溢利的對賬情況載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
除所得稅前溢利	389,448	434,000	596,342	152,274	782,998
加：分佔聯營公司虧損	10	—	—	—	—
分佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	2,687
	<u>389,458</u>	<u>434,000</u>	<u>596,342</u>	<u>152,274</u>	<u>785,685</u>
按中國企業所得稅率計 算的稅項(二零零六年 及二零零七年：15%， 二零零八年及 二零零九年：25%)	58,419	65,100	149,086	38,069	196,421
不同稅率的影響 ⁽¹⁾	2,984	2,772	(6,887)	(5,454)	(1,635)
稅率變動的影響 ⁽²⁾	—	(20,679)	—	—	—
不受稅項規限收入	(2,905)	—	—	—	—
未確認稅項虧損	2,654	860	48,066	22,842	21,553
早前未確認稅項 損失的動用	(358)	(4,476)	(2,866)	(2,533)	(40)
不可抵扣所得稅開支	600	611	508	—	1,317
預計附屬公司將匯出 盈利的預扣稅	—	—	10,000	1,300	20,000
可抵扣中國企業所得稅 的中國土地增值稅 ⁽³⁾	(22,388)	(11,952)	(71,031)	(24,402)	(54,313)
	<u>39,006</u>	<u>32,236</u>	<u>126,876</u>	<u>29,822</u>	<u>183,303</u>
中國土地增值稅	149,256	79,678	284,123	97,606	217,252
所得稅開支	<u>188,262</u>	<u>111,914</u>	<u>410,999</u>	<u>127,428</u>	<u>400,555</u>

- (1) 於二零零七年十二月三十一日前及直至該日為止，在中國深圳經濟特區成立的公司須繳付15%中國企業所得稅，而在深圳經濟特區以外地方成立的其他公司則須繳付33%中國企業所得稅。從二零零八年一月一日起，於中國經營的所有公司須一致繳付25%的法定所得稅率，但於二零零七年三月十六日前在深圳經濟特區成立的公司於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的所得稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。該數額乃該等不同稅率的影響。
- (2) 根據全國人民代表大會於二零零七年三月通過的中國企業所得稅法，國內和外資企業之新企業所得稅率一律統一為25%，新稅率於二零零八年一月一日起生效。該數額為因稅率變動而對遞延稅項資產及負債賬面值的影響。
- (3) 土地增值稅於釐定中國企業所得稅時可視為可扣除開支。該數額為按適用稅率(二零零六年及二零零七年：15%，二零零八年及二零零九年：25%)扣除土地增值稅對企業所得稅的影響。

財務資料

經營業績

下表概述我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月按絕對值計算的綜合業績以及佔收益的百分比。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(未經審核)									
	(人民幣百萬元，百分比數據除外)									
收益	1,369.9	100.0%	990.8	100.0%	2,149.6	100.0%	745.0	100.0%	2,178.7	100.0%
銷售成本	(871.5)	(63.6)	(590.0)	(59.5)	(1,132.2)	(52.7)	(393.7)	(52.8)	(1,198.5)	(55.0)
毛利	498.4	36.4	400.8	40.5	1,017.4	47.3	351.4	47.2	980.1	45.0
其他收入	19.7	1.4	1.4	0.1	3.6	0.2	1.0	0.1	1.2	0.1
其他收益淨額	72.8	5.3	317.5	32.0	60.9	2.8	59.4	8.0	35.5	1.6
銷售及營銷費用	(58.9)	(4.3)	(58.6)	(5.9)	(109.8)	(5.1)	(50.8)	(6.8)	(57.0)	(2.6)
行政開支	(82.2)	(6.0)	(112.7)	(11.4)	(157.8)	(7.3)	(88.9)	(11.9)	(76.2)	(3.5)
經營溢利	449.8	32.8	548.3	55.3	814.3	37.9	272.0	36.5	883.7	40.6
融資收入	18.0	1.3	9.9	1.0	9.0	0.4	5.6	0.8	8.7	0.4
融資成本	(78.3)	(5.7)	(124.2)	(12.5)	(227.0)	(10.6)	(125.3)	(16.8)	(106.8)	(4.9)
融資成本淨額	(60.3)	(4.4)	(114.3)	(11.5)	(218.0)	(10.1)	(119.7)	(16.1)	(98.0)	(4.5)
分佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.7)	(0.1)
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未計所得稅前溢利	389.4	28.4	434.0	43.8	596.3	27.7	152.3	20.4	783.0	35.9
所得稅開支	(188.3)	(13.7)	(111.9)	(11.3)	(411.0)	(19.1)	(127.4)	(17.1)	(400.6)	(18.4)
本年/本期溢利	201.2	14.7	322.1	32.5	185.3	8.6	24.8	3.3	382.4	17.6
下列各項應佔溢利/(虧損)：										
本公司權益持有人	205.8	15.0	323.7	32.7	184.5	8.6	25.4	3.4	382.9	17.6
少數股東權益	(4.6)	(0.3)	(1.6)	(0.2)	0.9	0.0	(0.6)	(0.1)	(0.5)	(0.0)
	201.2	14.7%	322.1	32.5%	185.3	8.6%	24.8	3.3%	382.4	17.6%

財務資料

業務分部

本集團組織成為三個業務分部：物業開發、物業管理及物業租賃。

下表載列本集團於往績記錄期間以業務分部劃分的收益分類。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
				(未經審核)	
				(人民幣百萬元)	
物業開發	1,305.2	867.7	1,995.8	673.2	2,101.3
物業管理	43.1	68.3	86.1	36.4	42.3
物業租賃	21.7	54.8	67.7	35.5	35.0
總計	<u>1,369.9</u>	<u>990.8</u>	<u>2,149.6</u>	<u>745.0</u>	<u>2,178.7</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月與截至二零零八年六月三十日止六個月的比較

收益。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的收益由二零零八年同期的人民幣745,000,000元增加人民幣1,433,700,000元或192.4%至人民幣2,178,700,000元。收益增加主要是因我們來自物業開發的收益增加所致。

- **物業開發。**本集團截至二零零九年六月三十日止六個月來自物業開發的收益由二零零八年同期的人民幣673,200,000元增加人民幣1,428,100,000元或212.1%至人民幣2,101,300,000元，主要是因(i)我們交付的總建築面積由截至二零零八年六月三十日止六個月約69,346平方米增加至二零零九年同期約166,071平方米(由於兩個主要項目深圳維港名苑及青島蔚藍群島(第一A及一B期)所致)及(ii)平均售價由截至二零零八年六月三十日止六個月每平方米人民幣9,707元增加至二零零九年同期每平方米人民幣12,653元(主要由於我們的高檔住宅物業深圳維港名苑的銷售(佔截至二零零九年六月三十日止六個月我們的物業發展總收益約67.4%)所致，並部分由深圳以外的住宅物業的平均售價下降所抵銷)。

財務資料

下表載列如所示期間，本集團來自物業發展項目的收益分類及其他相關數據。

項目	類別	完成日期	截至六月三十日止六個月			
			二零零八年		二零零九年	
			收益	平均售價	收益	平均售價
(未經審核)						
(人民幣百萬元，惟平均售價為人民幣元/平方米)						
深圳卓越時代廣場一期	商業	二零零六年 十月	166.7	109,121	138.1	33,923
深圳淺水灣花園	住宅	二零零七年 四月	245.6	16,869	51.0	20,821
長沙蔚藍海岸一A期	商業/住宅	二零零六年 十二月	68.5	3,430	88.6	3,862
深圳蔚藍海岸	商業/住宅	二零零四年 十一月	68.3	39,368	12.5	25,859
深圳維港名苑(南區)	商業/住宅	二零零八年 十二月	—	—	1,417.1	27,680
武漢蔚藍海岸一期	商業/住宅	二零零八年 一月	117.1	3,709	44.3	3,071
青島蔚藍群島(一A及一B期)	商業/住宅	二零零八年 十二月	—	—	333.6	4,372
其他	—	—	6.9	—	16.2	—
總計			<u>673.2</u>		<u>2,101.3</u>	

- 物業管理。**本集團截至二零零九年六月三十日止六個月來自物業管理的收益由二零零八年同期的人民幣36,400,000元增加人民幣5,900,000元或16.2%至人民幣42,300,000元，主要是因我們所提供物業管理服務(涉及我們為第三方管理的物業項目)的累計建築面積增加所致。
- 物業租賃。**本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的租賃收益由二零零八年同期的人民幣35,500,000元減少人民幣500,000元或1.4%至人民幣35,000,000元，主要是因我們在深圳蔚藍海岸所出租的零售面積減少所致。

銷售成本。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售成本由二零零八年同期的人民幣393,700,000元增加人民幣804,800,000元或204.4%至人民幣1,198,500,000元。該增加與上述物業銷售增加相符。

財務資料

毛利率。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的毛利率由二零零八年同期的47.2%下跌到45.0%，主要原因是截至二零零八年六月三十日止六個月我們的零售物業深圳卓越時代廣場一期的銷售額佔同期物業發展總收益約24.8%所致。與其他物業的銷售額(包括截至二零零九年六月三十日止六個月我們的高檔住宅物業及辦公室的銷售額)相比，零售物業的銷售額的毛利率要高得多。

其他收益淨額。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的其他收益由二零零八年同期的人民幣59,400,000元減少人民幣23,900,000元或40.2%至人民幣35,500,000元。該減少主要因我們於截至二零零八年六月三十日止六個月由我們發展的一處物業的附屬設施產生的成本獲得人民幣15,800,000元作為補償，但於二零零九年同期並未獲得類似款項。此外，我們的投資物業公平值收益由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣41,000,000元下降人民幣6,000,000元至二零零九年同期人民幣35,000,000元。

其他收入。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的其他收入由二零零八年同期的人民幣1,000,000元增加人民幣200,000元或20.0%至人民幣1,200,000元。該增加主要由於我們的罰沒收入增加所致，這主要由於客戶放棄其物業購買權而損失其按金，這與我們的物業銷售及預售增加相符。

銷售及營銷開支。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的銷售及營銷開支由二零零八年同期的人民幣50,800,000元增加人民幣6,200,000元或12.2%至人民幣57,000,000元。該增加主要是因我們的促銷開支、銷售佣金及有關物業銷售的其他開支增加所致。

行政開支。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的行政開支由二零零八年同期的人民幣88,900,000元減少人民幣12,700,000元或14.3%至人民幣76,200,000元。該減少主要是因我們行政人員數目減少、加強行政開支控制以及捐贈數額減少所致。

融資成本淨額。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的融資成本由二零零八年同期的人民幣119,700,000元減少人民幣21,700,000元或18.1%至人民幣98,000,000元，主要是因貸款利率下降所致。

所得稅開支。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的所得稅開支由二零零八年同期的人民幣127,400,000元增加人民幣273,200,000或214.4%至人民幣400,600,000元。該增加主要是因我們的土地增值稅撥備與企業所得稅付款增加所致。我們的土地增值稅由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣97,600,000元增加至二零零九年同期人民幣217,300,000元，主要由於我們的高檔住宅物業深圳維港名苑的銷售額佔截至二零零九年六月三十日止六個月我們的物業發展總收益約67.4%所致。我們的企業所得稅的即期部分由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣17,600,000元增加至二零零九年同期人民幣

財務資料

153,200,000元，主要由於(i)稅前溢利(尤其是深圳維港名苑的物業銷售利潤)增加，及(ii)(在較小程度上)深圳經濟特區的所得稅率由二零零八年18%增加2%至二零零九年20%所致。更多資料請參閱「主要會計政策—所得稅及遞延稅項」。基於相同原因，我們的企業所得稅總額亦由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣29,800,000元增加至二零零九年同期人民幣183,300,000元。

本期溢利。由於上述所討論因素的累計影響，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利由二零零八年同期的人民幣24,800,000元增加人民幣357,600,000元或1,441.9%至人民幣382,400,000元。

本公司權益持有人應佔溢利。本公司權益持有人截至二零零九年六月三十日止六個月應佔溢利由二零零八年同期的人民幣25,400,000元增加人民幣357,500,000元或1,407.5%至人民幣382,900,000元。

少數股東權益。本集團少數股東於截至二零零九年六月三十日止六個月應佔虧損人民幣500,000元，而於二零零八年同期應佔虧損為人民幣600,000元。

二零零八年與二零零七年的比較

收益。本集團於二零零八年的收益由二零零七年的人民幣990,800,000元增加人民幣1,158,800,000元或117.0%至人民幣2,149,600,000元。收益的增加主要是因來自物業開發的收益增加。

- **物業開發。**本集團於二零零八年來自物業開發的收益由二零零七年的人民幣867,700,000元增加人民幣1,128,100,000元或130.0%至人民幣1,995,800,000元，主要是因(i)本集團交付的總建築面積由二零零七年約69,909平方米增至二零零八年的約157,407平方米，其由三個主要發展項目深圳維港名苑、武漢蔚藍海岸一期及長沙蔚藍海岸一A期所致；及(ii)在較小程度上，平均售價由二零零七年的每平方米人民幣12,411元增至二零零八年的每平方米人民幣12,679元，而此乃主要由於深圳售出用作零售物業的建築面積及高檔住宅物業深圳維港名苑的銷量增加所致，該增幅已由售出作為辦公物業的建築面積減少及深圳之外的住宅物業平均售價較低而部分抵銷。

財務資料

下表載列如所示期間，本集團來自物業發展項目的收益分類及其他相關數據。

項目	類別	完成日期	截至十二月三十一日止年度			
			二零零七年		二零零八年	
			收益	平均售價	收益	平均售價
(人民幣百萬元，惟平均售價為人民幣元/平方米)						
深圳卓越時代廣場一期	商業	二零零六年十月	158.3	16,454	206.5	113,221
深圳淺水灣花園	住宅	二零零七年四月	608.5	16,496	313.8	17,695
長沙蔚藍海岸一A期	商業/住宅	二零零六年十二月	68.9	3,515	214.2	4,321
深圳蔚藍海岸	商業/住宅	二零零四年十一月	11.4	6,130	125.8	35,351
重慶光彩大市場一期	商業	二零零六年八月	2.7	2,361	—	—
深圳城市中心花園	商業/住宅	二零零三年五月	4.8	5,905	—	—
深圳維港名苑(南部)	商業/住宅	二零零八年十二月	—	—	900.2	26,790
武漢蔚藍海岸一期	商業/住宅	二零零八年一月	—	—	180.7	3,988
青島蔚藍群島(一A及一B期)	商業/住宅	二零零八年十二月	—	—	35.2	6,063
其他	—	—	13.1	—	19.4	—
總計			867.7		1,995.8	

- 物業管理。**本集團於二零零八年來自物業管理的收益由二零零七年的人民幣68,300,000元增加人民幣17,800,000元，或26.1%至人民幣86,100,000元，主要是因本集團提供物業管理服務的累計建築面積增加，特別是長沙蔚藍海岸一A期新落成及本集團為第三方管理的物業項目數目增加所致。此外，本集團來自物業管理的收益增加亦由於就配套設施收取的管理費增加所致。
- 物業租賃。**本集團於二零零八年的租賃收益由二零零七年的人民幣54,800,000元增加人民幣12,900,000元或23.5%至人民幣67,700,000元，主要是由於(i)本集團出租廣州地王商業廣場的零售面積增加，及(ii)本集團的租金利率小幅增加所致。

財務資料

銷售成本。本集團於二零零八年的銷售成本由二零零七年的人民幣590,000,000元增加人民幣542,200,000元或91.9%至人民幣1,132,200,000元。該增幅與上文所討論本集團於二零零八年的物業銷售增加一致。

毛利率。本集團於二零零八年的毛利率由二零零七年的40.5%增至47.3%，主要是因深圳及周邊地區的平均售價增加比率高於銷售成本，特別是高端住宅物業及零售物業的銷售。

其他收益淨額。本集團於二零零八年的其他收益淨額由二零零七年的人民幣317,500,000元減少人民幣256,600,000元或80.8%至人民幣60,900,000元，主要是因於二零零七年本集團出售於深圳怡景中心城的全部40%權益取得收益人民幣230,000,000元，但於二零零八年並無任何類似出售資產收益。此外，於二零零八年的投資物業公平值收益較二零零七年的人民幣82,600,000元相比減至人民幣41,000,000元。其他收益淨額減少已因本集團就過往發展的一項物業的附屬設施產生的成本收取補償人民幣15,800,000元所部分抵銷。

其他收入。本集團於二零零八年的其他收入由二零零七年的人民幣1,400,000元增加人民幣2,200,000元，或157.1%至人民幣3,600,000元，此乃主要由於客戶放棄其物業購買權而損失其按金，與我們的物業銷售及預售增加相符。

銷售及營銷開支。本集團於二零零八年的銷售及營銷開支由二零零七年的人民幣58,600,000元增加人民幣51,200,000元，或87.4%至人民幣109,800,000元。該增幅主要由於廣告成本增加人民幣49,900,000元所致，特別是就於二零零八年落成並交付的物業深圳維港名苑及青島蔚藍群島，以及深圳卓越時代廣場一期的零售物業及深圳蔚藍海岸的零售物業而言。

行政開支。本集團於二零零八年的行政開支由二零零七年的人民幣112,700,000元增加人民幣45,100,000元，或40%至人民幣157,800,000元。該增加主要是因(i)於二零零八年，本集團於青島及東莞的項目全年營運導致的一般辦公室開支及僱員工資增加，而這些項目於二零零七年僅部分時間營運；及(ii)因本集團擴張業務導致行政及管理僱員人數增加所致。

融資成本淨額。本集團於二零零八年的融資成本淨額由二零零七年的人民幣114,300,000元增加103,700,000元，或90.7%至人民幣218,000,000元，主要是因本集團增加銀行借款以為物業開發提供融資以及借款利率增加。

財務資料

所得稅開支。本集團於二零零八年的所得稅開支由二零零七年的人民幣111,900,000元增加人民幣299,100,000元或267.3%至人民幣411,000,000元，主要是由於土地增值稅撥備及企業所得稅付款增加所致。本集團的土地增值稅由二零零七年的人民幣79,700,000元增至二零零八年的人民幣284,100,000元，主要是由於本集團於二零零八年的物業銷售增加及深圳及周邊地區的土地成本與本集團的售價對比相對較低，特別是就深圳維港名苑、深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園及深圳蔚藍海岸的物業銷售而言。企業所得稅的即期部分由二零零七年的人民幣93,700,000元增至二零零八年的人民幣134,400,000元，與溢利增加一致，而企業所得稅總額亦由二零零七年的人民幣32,200,000元增至二零零八年的人民幣126,900,000元，此乃主要因為(1)我們的除稅前溢利增加及(2)根據中國所得稅法企業所得稅率變動的影響人民幣20,700,000元已於二零零七年反映。更多有關資料，請參閱「一重大會計政策—所得稅及遞延稅項」一節。

本年度溢利。由於以上所討論因素的累計影響，本集團於二零零八年的溢利由二零零七年的人民幣322,100,000元減少人民幣136,800,000元或42.5%至人民幣185,300,000元。特別是，我們的物業管理於二零零八年錄得經營虧損人民幣800,000元(二零零七年為經營溢利人民幣17,100,000元)，主要由於兩個原因所致。首先，我們就於二零零八年完成及交付深圳維港名苑(南區)聘用更多員工及設立辦事處，產生相當的支出。其次，由於我們管理的部分物業項目年時已久，我們於二零零八年對有關項目進行重大維修，大幅增加了我們的物業管理成本。

權益持有人應佔溢利。於二零零八年，本集團權益持有人應佔溢利由二零零七年的人民幣323,700,000元減少人民幣139,200,000元或43.0%至人民幣184,500,000元。

少數股東權益。與二零零七年的虧損人民幣1,600,000元相比，本集團少數股東於二零零八年分佔收益人民幣900,000元。

二零零七年與二零零六年的比較

收益。本集團於二零零七年的收益由二零零六年的人民幣1,369,900,000元減少人民幣379,100,000元或27.7%至人民幣990,800,000元。收益的減少主要是因本集團來自物業開發的收益減少所致。

- **物業開發。**本集團於二零零七年來自物業開發的收益由二零零六年的人民幣1,305,200,000元減少人民幣437,500,000元或33.5%至人民幣867,700,000元，主要由於(i)平均售價由二零零六年的每平方米人民幣18,305元大幅減至二零零七年的每平方米人民幣12,411元，而此乃由於銷售商用物業項目深圳卓越時代廣場一期佔二零零六年本集團來自物業發展收益97.7%，而本集團於二零零七年的大多數收益則來自住宅物業銷售；及(ii)(在較小程度上)本集團所交付總建築面積由二零零六年71,301平方米減至二零零七年的69,909平方米。

財務資料

下表載列於所示期間本集團來自物業發展的收益分類及其他相關數據。

項目	類型	完成日期	截至十二月三十一日止年度			
			二零零六年		二零零七年	
			收益	平均售價	收益	平均售價
(人民幣百萬元，惟平均售價為人民幣元/平方米)						
深圳卓越時代廣場一期	商用	二零零六年十月	1,274.9	18,435	158.3	16,454
卓越大廈	商用	—	9.7	14,632	—	—
深圳淺水灣花園	住宅	二零零七年四月	—	—	608.5	16,496
長沙蔚藍海岸一A期	商用/住宅	二零零六年十二月	—	—	68.9	3,515
深圳蔚藍海岸	商用/住宅	二零零四年十一月	9.5	18,230	11.4	6,130
重慶光彩大市場一期	商用	二零零六年八月	2.8	2,873	2.7	2,361
深圳城市中心花園	商用/住宅	二零零三年五月	—	—	4.8	5,905
其他	—	—	8.3	—	13.1	—
總計			1,305.2		867.7	

- **物業管理**。本集團於二零零七年來自物業管理的收益由二零零六年的人民幣43,100,000元增加人民幣25,200,000元或58.5%至人民幣68,300,000元，主要是因本集團提供物業管理服務的累計建築面積增加，特別是深圳卓越時代廣場一期的新增加辦公室空間及本集團為第三方管理的物業項目數目增加。
- **物業租賃**。本集團於二零零七年的租賃收益由二零零六年的人民幣21,700,000元增加人民幣33,100,000元或152.5%至人民幣54,800,000元，主要由於本公司於二零零六年八月收購廣州地王廣場的經營權後於本公司的租賃物業增加約20,000平方米的零售空間所致。

銷售成本。本集團於二零零七年的銷售成本由二零零六年的人民幣871,500,000元減少人民幣281,500,000元或32.3%至人民幣590,000,000元。該減少與上文所討論本集團於二零零七年的物業銷售減少一致。

財務資料

毛利率。本集團於二零零七年的毛利率由二零零六年的36.4%增至40.5%，主要是因高級住宅開發項目深圳淺水灣花園的邊際利潤較高所致。

其他收益淨額。本集團於二零零七年的其他收益淨額由二零零六年的人民幣72,800,000元增加人民幣244,700,000元或336.1%至人民幣317,500,000元，主要是因出售本集團於深圳怡景中心城的全部40%權益獲得收益及本公司投資物業公平值收益所致。

深圳怡景中心城是位於深圳CBD的大型商業綜合項目。為從其發展獲取經濟利益，我們於二零零四年收購該項目的40%股權。該投資於收購日期分類為可供銷售財務資產。我們決定出售是由於銷售將為我們於深圳怡景中心城的投資帶來可觀收益。我們按經公平磋商得出的代價人民幣330,000,000元出售我們於其中的所有權益予深圳怡景中心城的控股股東。除分享深圳怡景中心城的權益外，控股股東與本集團並無其他關係，而其向我們提出的代價乃經商業磋商並考慮深圳當時市況、項目的位置、特點及前景計算。於出售前或出售時，我們並無就項目進行任何獨立估值。出售時，我們注意到控股股東擬於收購深圳怡景中心100%權益後向第三方出售該項目。我們於深圳怡景中心城的投資總額為人民幣100,000,000元，而此項出售於二零零七年帶來人民幣230,000,000元的收益。

我們投資物業的公平值收益由二零零六年的人民幣69,200,000元增至二零零七年的人民幣82,600,000元，主要由於廣州及深圳市場的整體物業價格增值所致。

其他收入。本集團於二零零七年的其他收入由二零零六年的人民幣19,700,000元減少人民幣18,300,000元或93.0%至人民幣1,400,000元。該減少主要由於將二零零六年可予分派純利再投資而收到企業所得稅退稅人民幣19,400,000元所致，而本集團在二零零七年並無收取該企業所得稅退稅。退稅為中國政府鼓勵外商投資公司將溢利再投資的一項獎勵。倘外商投資公司在中國的經營歷史超過五年，並已將其可予分派溢利再投資以增加其註冊資本，則有關稅務機關會就再投資的溢利部分所支付的所得稅的40%退回。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，已沒有該稅項獎勵。

銷售及營銷開支。本集團於二零零七年的銷售及營銷開支由二零零六年的人民幣58,900,000元減少人民幣300,000元或0.5%至人民幣58,600,000元。該減少主要由於本集團的營銷及廣告成本減少人民幣10,200,000元，原因為我們就於二零零七年交付的物業(包括深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園、長沙蔚藍海岸)及確認的收益而在二零零六年產生大部分的營銷及廣告成本。本集團的營銷及廣告成本減少，因本集團在青島及長沙的物業開發導致營銷的員工薪金及辦公室開支增加而被大部分抵銷。

財務資料

行政開支。本集團於二零零七年的行政開支由二零零六年的人民幣82,200,000元增加人民幣30,500,000元或37.1%至人民幣112,700,000元。該增加主要是因(i)本集團於青島及長沙的業務擴展及深圳的額外開發項目導致一般辦公室開支及僱員薪金增加，及(ii)因本集團擴張業務及收購廣州桂鑫(其持有廣州地王商業廣場的經營權)導致行政及管理僱員數目增加所致。

融資成本淨額。本集團於二零零七年的融資成本淨額由二零零六年的人民幣60,300,000元增加54,000,000元或89.6%至人民幣114,300,000元，主要是因本集團增加銀行借款以為物業開發活動提供融資。

所得稅開支。本集團於二零零七年的所得稅由二零零六年的人民幣188,300,000元減少人民幣76,400,000元至人民幣111,900,000元。該減少主要是因土地增值稅由二零零六年的人民幣149,300,000元減至二零零七年的人民幣79,700,000元所致，而此與本集團於二零零七年物業銷售減少相符。我們企業所得稅的即期部分由二零零六年的人民幣74,000,000元增加至二零零七年的人民幣93,700,000元，與溢利(扣減土地增值稅後)增加相符，而總企業所得稅由二零零六年的人民幣39,000,000元減少至二零零七年的32,200,000元，主要原因為企業所得稅率根據中國企業所得稅法變動，導致我們於二零零七年確認額外遞延所得稅資產人民幣20,700,000元。有關其他資料，請參閱「—重要會計政策—所得稅及遞延稅項」一節。

本年度溢利。由於以上所討論因素的累計影響，本集團於二零零七年的溢利由二零零六年的人民幣201,200,000元增加人民幣120,900,000元至人民幣322,100,000元。

權益持有人應佔溢利。於二零零七年的權益持有人應佔溢利由二零零六年的人民幣205,800,000元增加人民幣117,900,000元至人民幣323,700,000元。

少數股東權益。與二零零六年的虧損人民幣4,600,000元相比，本集團少數股東於二零零七年分佔虧損人民幣1,600,000元。

若干資產負債表項目

土地使用權

土地使用權包括我們於收購用作開發商業及住宅物業的相關地塊的使用權的成本。我們將土地使用權分為流動及非流動資產。土地使用權會分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期於一般經營週期以外時間完成。我們的正常週期一般指一至兩年。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的總土地使用權分別為人民幣1,216,600,000元、人民幣2,463,100,000元、人民幣3,268,400,000元及人民幣3,133,100,000元，而其已分為流動資產的土地使用權分別人民幣445,300,000

財務資料

元、人民幣1,276,200,000元、人民幣1,947,500,000元及人民幣1,820,700,000元，以及非流動資產的土地使用權分別為為人民幣771,400,000元、人民幣1,186,900,000元、人民幣1,320,900,000元及人民幣1,312,500,000元。我們的土地使用權於往績記錄期間的波動主要由於我們的開發進度所致。

在建物業

在我們的綜合財務報表中分類作在建物業的項目包括我們已取得相關土地使用權證以及施工許可證的物業。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有在建物業分別為人民幣255,500,000元、人民幣616,900,000元、人民幣1,770,700,000元及人民幣1,938,500,000元。我們的在建物業於往績記錄期間增加主要由於我們的項目完成及開始施工興建時間所致。物業發展項目於完成後將於在建物業項目中除去並撥入持作銷售的已落成物業分類，而開始的項目建設將加至在建物業中。在建項目於往績記錄期間的重大增幅與新項目於該段期間的建築成本及資本開支增幅一致。

持作銷售已落成物業

持作銷售已落成物業指於各財務期間期末尚未售出的餘下已落成物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考管理層按現時市況估計的一般業務過程中售出物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支及銷售成本而釐定。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有持作銷售已落成物業分別為人民幣550,000,000元、人民幣750,800,000元、人民幣1,933,000,000元及人民幣1,517,100,000元。由二零零六年至二零零七年增加主要由於深圳淺水灣花園竣工所致。由二零零七年至二零零八年增加主要由於深圳維港名苑(南區)、青島蔚藍群島一A期及一B期及武漢蔚藍海岸一A期竣工所致。截至二零零八年十二月三十一日持作銷售已落成物業數額較高，反映我們在深圳及青島的項目於年末完成。二零零九年六月三十日持作銷售已落成物業的數額較二零零八年十二月三十一日有所減少，主要由於此類物業已出售及交付及確認有關銷售收益所致。

財務資料

貿易及其他應收款項

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有的貿易及其他應收款項分別為人民幣1,776,100,000元、人民幣2,280,200,000元、人民幣2,062,600,000元及人民幣3,094,700,000元。下表載列我們的貿易及其他應收款項於所示日期的分類資料。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
(人民幣千元)				
非流動資產				
其他應收款項：				
第三方	—	—	—	300,000
流動資產				
貿易應收款項：				
關連人士	1,299	—	—	—
第三方	147,230	24,256	65,295	97,701
其他應收款項：				
關連人士	233,237	184,964	215,615	845,350
第三方	774,020	580,621	635,120	649,897
預付款項：				
土地使用權的預付款項	588,409	1,318,274	1,043,899	1,063,899
其他	31,953	172,042	102,699	137,803
流動資產總額	1,776,148	2,280,157	2,062,628	2,794,650
總計	1,776,148	2,280,157	2,062,628	3,094,650

我們於二零零九年六月三十日的非流動性質的其他應收款項，指我們就深圳崗廈項目向大百匯集團作出的銀行委託貸款人民幣300,000,000元。有關深圳崗廈項目的更多資料，請參閱本招股章程「業務—其他土地相關合約安排—深圳崗廈項目」一節。

我們的貿易應收款項主要來自物業銷售。我們給予客人信貸的政策主要反映在我們與客人訂立的買賣協議。我們的客人一般可於15日內支付其首期付款並有三個月時間支付餘下購買價（無論是否取得按揭貸款）。我們並無向物業買家提供分期付款計劃。我們的信貸政策與中國房地產行業的市場慣例一致。該政策在一般情況下有效而我們並無遇到任何困難。

我們來自第三方的貿易應收款項由截至二零零六年十二月三十一日的人民幣147,200,000元減少至截至二零零七年十二月三十一日的人民幣24,300,000元，主要由於(i)截至二零零六年十二月三十一日來自深圳卓越時代廣場一期的未結算貿易應收款項已於二零

財務資料

零七年結清，及(ii) 深圳淺水灣花園於二零零七年八月該項目完成及交付時完成銷售，而大多數銷售的客戶付款於結算日前結清。我們來自第三方的貿易應收款項由截至二零零七年十二月三十一日的人民幣24,300,000元增加至截至二零零八年十二月三十一日的人民幣65,300,000元，主要由於在二零零八年開始銷售深圳維港名苑(南區)及武漢蔚藍海岸以及繼續銷售長沙蔚藍海岸所致。來自第三方的貿易應收款項由二零零八年十二月三十一日的人民幣65,300,000元增加至二零零九年六月三十日的人民幣97,700,000元，主要由於二零零九年第二季銷售深圳卓越時代廣場一期的零售物業所致。由於需要進行相關按揭貸款手續，該等零售物業的銷售通常需要約三個月方可完成。

我們應收關連人士的其他應收款項主要由短期融資性質的應收款項組成。我們應收關連人士的其他應收款項由二零零八年十二月三十一日的人民幣215,600,000元增至二零零九年六月三十日的人民幣845,400,000元，主要由於我們就深圳崗廈項目相關土地進行搬遷安置工作而代表金地大百匯作出墊款所致。有關深圳崗廈項目的更多資料，請參閱本招股章程「業務－其他土地相關合約安排－深圳崗廈項目」一節。

我們的其他應收第三方的應收款項主要包括初步項目相關投資金額，包括在我們收取項目的有關權益前支付予第三方的首期付款或按金。我們根據本招股章程「業務-物業項目-其他土地相關合約安排」一節披露的其他土地相關合約安排已付的按金、首付款或其他代價已於我們的財務報表內入賬列作土地使用權的其他應收款項或預付款。根據合約協議條款及條件，我們通常將按金及首付款初步確認及入賬列作「其他應收款項」。其後，我們會繼續評估會否不時獲得相關土地使用權，而倘我們認為不大可能透過該等合約協議取得土地使用權，會將按金及首付款由「其他應收款項」轉為「預付款」。截至二零零九年六月三十日，就該等合約安排已付的首付款、土地出讓金或其他代價的總金額約人民幣1,287,700,000元，佔我們截至二零零八年十二月三十一日資產淨值的89.8%。該等付款乃無抵押，且直接支付予交易對方或項目公司作為股本而非存入託管賬戶。儘管合約中規定或會以首付款或按金的形式收回該等付款，但並未對退款的時間及方式作出規定，亦無訂有機制以防止交易對方濫用該等資金的可能性或保證在退款到期時可利用該等資金。於往績記錄期間，我們的交易對方並無嚴重違反類似安排的行為。現時，我們無法預測根據合約條文收回我們的按金及首付款方面會否遇到任何重大困難。

於往績記錄期間，我們的預付款主要涉及土地使用權預付款，其次與支付予第三方工程承包商的預付款有關。我們的土地使用權預付款由二零零六年十二月三十一日的人民幣588,400,000元增至二零零七年十二月三十一日的人民幣1,318,300,000元，主要由於與預付款與連雲港蔚藍海岸及深圳卓越世紀中心有關的土地使用權以及青島項目的按金所致。土

財務資料

地使用權預付款由二零零七年十二月三十一日的人民幣1,318,300,000元下降至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,043,900,000元，主要由於我們取得武漢后湖村項目及深圳卓越世紀中心的土地使用權證，而該減少金額部分被我們擁有現有收購合約安排的土地的使用權(尤其是杭州及青島項目而言)增加的預付款抵銷。土地使用權預付款由截至二零零八年十二月三十一日的人民幣1,043,900,000元輕微增加至截至二零零九年六月三十日的人民幣1,063,900,000元，主要由於我們就收購深圳圳寶項目的土地使用權的合約安排而作出預付款所致。有關我們深圳圳寶項目的更多資料，請參閱本招股章程「業務－其他土地相關合約安排－深圳圳寶項目」一節。

我們的其他預付款主要包括預付公用設施成本及施工供應及預付廣告費用。該等預付款較二零零六年十二月三十一日的人民幣32,000,000元增加至二零零七年十二月三十一日的人民幣172,000,000元，主要由於預付武漢蔚藍海岸及東莞蔚藍城邦的施工成本所致。截至二零零八年十二月三十一日預付款進一步降至人民幣102,700,000元，主要由於我們繼續將預付施工成本確認為在建物業，以便與房地產開發的進度保持一致。我們的其他預付款增加至截至二零零九年六月三十日的人民幣137,800,000元，主要由於我們就物業發展的進展而預付的建築成本增加所致。

以下載列我們的貿易應收款項於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			
90日內	144,247	19,855	33,180	68,613
90日以上及180日內	3,444	315	6,255	12,073
180日以上及365日內	—	3,662	18,131	2,735
365日以上	838	424	7,729	14,280
總計	<u>148,529</u>	<u>24,256</u>	<u>65,295</u>	<u>97,701</u>

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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的應收貿易款項的周轉天數為21日、32日、7.6日及6.8日。貿易應收款項的周轉日數(日) = (期內貿易應收款項的期初結餘) + 期內應貿易應收款項的期末結餘 / 2 / 收益 x 365日(一年而言) 或 183日(六個月而言)。

二零零七年至二零零八年的貿易應收款項的周轉日數大幅減少，主要由於較以往年度我們於二零零八年縮短客戶付款期所致。

投資物業

我們持有若干物業作長期收租或資本增值或兩者目的，而非作自用。於二零零九年六月三十日，獨立估值師戴德梁行對我們持有投資物業作出的估值為人民幣741,000,000元。我們於二零零七年十二月三十一日的投資物業較二零零六年十二月三十一日有所增加，主要由於廣州及深圳市場於二零零七年的整體物業價格升值，以及我們擁有的泊車位數目增加所致。我們截至二零零八年十二月三十一日的投資物業較二零零七年十二月三十一日增加，主要由於該等投資物業根據重估結果升值所致。截至二零零九年六月三十日的投資物業較二零零八年十二月三十一日有所增加，亦主要由於該等投資物業根據重估結果升值所致。

遞延稅項資產

遞延稅項資產主要有關於管理層認為可取得未來應課稅溢利用以抵銷臨時差異或稅項虧損的情況下確認銷售及銷售相關成本及所確認稅項虧損之間的臨時差異。

供確認銷售及銷售相關成本的遞延所得稅資產已就自客戶收取的墊款所得款項的稅基與其於財務報表的賬面值之間產生的臨時差異以負債法悉數撥備，而一般而言，自客戶收取的墊款所得款項會被視為根據稅規所作銷售並須預付相關所得稅。而根據我們的會計法，該等墊款所得款項於我們向買方交付相關物業前視作負債處理。因此，該數額與自客戶收取的墊款所得款項變動相符。有鑑於我們在往績記錄期間進行擴張以及自客戶收取的墊款所得款項增加，故供確認銷售及銷售相關成本的遞延所得稅資產數額亦相應增加。

自客戶收取的墊款所得款項

我們將預售所得款項在綜合資產負債表的流動負債項內列賬作「自客戶收取的墊款所得款項」。我們於完成相關項目的建築工程及向客戶發出竣工通知及根據我們的買賣協議交付物業，方會將該等來自預售或銷售物業的墊款所得款項確認為收益。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們自客戶收取的墊款所得款項分別為人民幣598,500,000元、人民幣558,100,000元、人民幣1,217,700,000元及人民幣1,725,100,000元。截至二零零八年十二月三十一日的預售所得款項較二零零七年十二月三十一日增加，主要由於預售我們的深圳維港名苑及青島蔚藍群島所致。截至二零零九年六月三十日的預售所得款項較二零零八年十二月三十一日有所增加，主要由於預售深圳卓越世紀中心所致。

財務資料

貿易及其他應付款項

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日擁有的貿易及其他應付款項分別為人民幣1,137,500,000元、人民幣711,400,000元、人民幣1,775,300,000元及人民幣1,764,000,000元。下表載列我們的貿易及其他應付款項於所示日期的分類資料。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			
貿易應付款項				
第三方	370,967	313,763	1,066,976	914,049
應付票據	—	—	—	59,726
其他應付款項				
關連人士	412,265	75,203	100,211	110,920
第三方	282,446	319,013	514,941	586,691
應計開支	435	1,944	279	253
其他應付稅項	71,355	1,474	92,938	92,367
總計	<u>1,137,468</u>	<u>711,397</u>	<u>1,775,345</u>	<u>1,764,006</u>

我們的貿易應付款項主要指應付第三方的款項，而第三方包括供應商及承包商。我們與供應商及承包商並無任何統一結算條款。就一般供應商而言，我們通常於收到貨品及服務後90日內結賬。就建築承包商而言，我們一般按照於訂約時所協訂的安排，於本月結賬上月產生的部分預計建築成本。一般而言，我們與承包商訂立的安排容許我們預扣最多達總建築成本5%的款項作保證費，而我們會於完成後三年內支付該筆款項。

截至二零零八年十二月三十一日應付第三方的貿易應付款項較二零零七年十二月三十一日有所增加，主要由於我們延長應付第三方的現有及新付貿易應收款項的付款期。我們在二零零八年信貸市場收緊的情況下與第三方達成延長付款期的協定，乃由於我們與第三方均有意互相維持長期關係。截至二零零九年六月三十日應付第三方的貿易應付款項較二零零八年十二月三十一日略有減少，主要因我們於截至二零零九年六月三十日止六個月繼續支付有關深圳維港名苑(南區)及青島蔚藍群島(一A及一B期)(二者均於二零零八年十二月竣工)的貿易應付款項所致。

我們的應付票據主要指應付承兌匯票。我們於二零零九年六月三十日的應付票據為與深圳卓越世紀中心的建築款有關的應付承兌匯票。

財務資料

應付第三方的其他款項包括第三方的各項按金、應付收購項目公司轉讓方的款項以及其他應付款項。應付第三方的其他款項由二零零六年十二月三十一日的人民幣282,400,000元增至二零零七年十二月三十一日的人民幣319,000,000元，主要由於(i)我們因收購連雲港天行健及連雲港瑞豪而應付予轉讓方的款項；(ii)所收購土地的應付契約稅；及(iii)若干合約按金。應付第三方的其他款項增至二零零八年十二月三十一日的人民幣514,900,000元，乃因應付連雲港天乾、連雲港天峻、連雲港天行健及連雲港瑞豪轉讓人的款項，以初步開發我們於連雲港項目的土地。截至二零零九年六月三十日應付第三方的其他款項輕微增加至人民幣586,700,000元，乃由於我們的杭州濱江項目有關的短期融資性質應付款項增加所致。

以下載列我們的貿易應付款項於所示日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			
90日內	307,333	149,649	882,993	61,957
90日以上及180日內	1,727	2,118	1,546	127,744
180日以上及365日內	333	22,697	83,860	592,513
365日以上	61,574	139,299	98,577	131,835
總計	370,967	313,763	1,066,976	914,049

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的貿易應付款項周轉日數分別為96日、212日、223日及151日。貿易應付款項周轉日數乃按以下程式計算：

貿易應付款項周轉日數(日) = (期間貿易應付款項的期初結餘 + 期間貿易應付款項的期末結餘) / 2 / 銷售成本 × 365日(一年而言)或183日(六個月而言)。

於二零零六年我們的貿易應付款項周轉日數減少至96日，主要因我們的銷售成本較上一年度大幅增加，其原因是我們於二零零六年的收益大幅增加，因而按照上述程式於期間折算為較短的周轉日數。貿易應付款項周轉日數由二零零八年的223日減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的151日，主要由於我們以物業銷售及預售產生的現金加快支付貿易應付款項所致。

財務資料

流動資金與資本來源

我們主要就土地收購及物業建造業務產生現金需求。截至目前為止，我們主要通過經營活動產生的現金(包括預售和物業銷售所得款項及向商業銀行借款)為開支融資。於往績記錄期間，我們動用大部分融資活動所得現金為我們的營運提供資金。於二零零七年、截至二零零八年六月三十日止六個月及二零零八年，我們分別錄得用於經營活動的現金淨額人民幣2,133,400,000元、人民幣1,132,500,000元及人民幣327,300,000元。於二零零六年及截至二零零九年六月三十日止六個月則分別錄得經營活動產生的現金淨額人民幣437,400,000元及人民幣646,100,000元。二零零七年及二零零八年我們錄得負經營現金流量，主要原因為我們物業發展項目快速擴張導致資本開支增加。雖然我們於二零零八年上半年錄得負經營現金流量人民幣1,132,500,000元，但我們的經營現金流量於二零零八年下半年大幅改善，令二零零八年全年的負經營現金流量降低至人民幣327,300,000元。這主要是由於我們預售深圳維港名苑所收取的預付款項以及我們應付第三方的貿易應付款項的付款期延長所致。由於我們在二零零七年及二零零八年錄得負經營現金流量，來自融資活動的現金流入對我們計劃業務擴張及物業開發極為重要。有關我們於往績記錄期間現金流量的詳細分析，請參閱本節下文的討論，有關我們於往績記錄期間借款的詳細分析，請參閱「一債務及或有負債—借貸」一節。我們計劃使用全球發售所得款項、銀行借款以及我們經營活動產生的現金流量來履行我們未來的合約安排及債務。

下表載列所示期間的綜合現金流量表中的個別現金流量資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
				(未經審核)	
	(人民幣百萬元)				
來自／(用於)經營活動					
的現金淨額	437.4	(2,133.4)	(327.3)	(1,132.5)	646.1
(用於)／來自投資活動的					
現金淨額	(420.8)	5.8	(93.9)	(43.2)	7.9
來自／(用於)融資活動					
的現金淨額	833.2	2,229.6	(219.1)	680.1	367.6
年／期終的現金及					
現金等價物	1,159.8	1,261.7	621.4	766.1	1,642.9

財務資料

經營活動

截至二零零九年六月三十日止六個月。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的經營活動所產生的現金淨額約人民幣646,100,000元。經營現金流淨額主要反映我們截至二零零九年六月三十日的溢利人民幣382,400,000元(已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣482,100,000元作出調整)以及以下因素產生的現金：

- 貿易及其他應收款項(包括預付款)增加約人民幣1,032,000,000元，主要由於(i)我們就深圳崗廈項目相關土地進行的搬遷安置工作而向金地大百匯作出墊款約人民幣535,100,000元；及(ii)我們就深圳崗廈項目向大百匯集團作出銀行委託貸款人民幣300,000,000元。有關我們深圳崗廈項目的更多資料，請參閱本招股章程「業務－其他土地相關合約安排－深圳崗廈項目」一節。

此因素的影響被來自以下各項的現金流入所部分抵銷：

- 土地使用權減少約人民幣124,500,000元，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月銷售相關物業時轉撥至銷售成本所致，所銷售的物業主要是深圳維港名苑及青島蔚藍群島(一A及一B期)的物業；
- 在建物業及持作銷售已落成物業減少約人民幣328,900,000元，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月銷售相關物業後轉撥至銷售成本所致，所銷售的物業主要是深圳維港名苑及青島蔚藍群島(一A及一B期)的物業；及
- 來自客戶的墊款所得款項增加約人民幣507,400,000元，主要由於預售深圳維港名苑及深圳卓越世紀中心的物業所致，並已因交付相關物業時將墊款所得款項確認為收益所部分抵銷。

二零零八年。二零零八年我們的經營活動所用現金淨額約人民幣327,300,000元。經營現金流淨值主要反映二零零八年的溢利人民幣185,300,000元(已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣620,300,000元作出調整)以及以下因素產生的現金流出金額：

- 我們的土地使用權增加約人民幣826,000,000元。該項增加主要由於(1)收購土地用作開發惠州羅浮山項目，(2)因自武漢后湖村及深圳卓越世紀中心撥付預付款而令土地使用權增加。該項增加部分因二零零八年銷售相關物業時撥入銷售成本而令土地使用權減少的金額抵銷；及

財務資料

- 我們的在建物業及持作銷售已落成物業增加約人民幣2,118,800,000元，主要是因額外興建深圳維港名苑、青島蔚藍群島（一A期及一B期）、深圳卓越時代廣場二期、深圳卓越世紀中心、東莞蔚藍城邦及長沙麓山別墅所致。

該等因素的影響部分由以下各項的現金流入量抵銷：

- 客戶墊款所得款項增加約人民幣659,600,000元，主要由於預售深圳維港名苑及青島蔚藍群島；
- 我們貿易及其他應收款項（包括預付款）減少約人民幣330,000,000元，主要由於取得武漢后湖村項目及深圳卓越世紀中心的土地證書後轉讓土地使用權而令土地使用權的預付款減少。該項減少已根據現有土地合約的支付條款部分由土地使用權預付款的增加額抵銷；及
- 我們的貿易及其他應付款項增加約人民幣938,100,000元，主要由於我們在二零零八年信貸市場收緊的情況下延長承包商及供應商貿易應付款項的還款期。

二零零七年。我們於二零零七年的經營活動所用現金淨額約為人民幣2,133,400,000元。經營現金流量淨額主要反映我們於二零零七年的溢利人民幣322,100,000元（已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣67,700,000元作出調整）及來自下列因素的現金流出：

- 貿易及其他應收款項增加約人民幣505,400,000元，主要原因為我們預付與東莞及青島開發項目有關的土地使用權的土地收購成本；
- 土地使用權增加約人民幣860,800,000元，主要原因為我們收購土地用於發展東莞蔚藍城邦、青島蔚藍群島及連雲港蔚藍海岸一期；
- 貿易及其他應付款項減少約人民幣429,300,000元，主要原因為本公司就建造深圳卓越時代廣場二期、長沙蔚藍海岸一B期及武漢蔚藍海岸一期而向承建商及供應商付款；及
- 在建物業及持作銷售已落成物業增加約人民幣516,100,000元，主要原因為深圳卓越時代廣場二期、深圳維港名苑、青島蔚藍群島及長沙蔚藍海岸一B期進行額外建設。

財務資料

二零零六年。我們於二零零六年經營活動所得現金淨額約人民幣437,400,000元。經營現金流量淨額主要反映我們於二零零六年的溢利人民幣201,200,000元(已經就不產生現金影響的收益表項目人民幣186,400,000元作出調整)及來自下列各項的現金流入：

- 客戶墊款所得款項增加約人民幣351,300,000元。該增加的主要因為我們預售深圳卓越時代廣場一期、深圳淺水灣花園及長沙蔚藍海岸；及
- 貿易及其他應收款項(不包括因收購產生的貿易及其他應收款項，因其已於收購附屬公司時反映)減少約人民幣324,300,000元。該減少的主要因為我們於二零零六年毋須就土地使用權作出太多預付款項所致。

該等因素的影響因來自下列各項的現金流出而部分抵銷：

- 土地使用權增加約人民幣47,600,000元。該增加的主要因為我們為發展深圳卓越世紀中心及深圳維港名苑而收購土地；
- 貿易及其他應付款項減少約人民幣170,700,000元。該減少主要由於向承建商及供應商付款所致；及
- 在建物業及持作銷售已落成物業增加約人民幣324,500,000元。該增加的主要因為建造深圳卓越時代廣場一期及二期、深圳淺水灣花園及建成重慶光彩大市場一期及於長沙蔚藍海岸一A期的零售商鋪。

投資活動

截至二零零九年六月三十日止六個月。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的投資活動產生現金淨額人民幣7,900,000元，主要由於收到銀行存款利息人民幣8,700,000元。

二零零八年。二零零八年我們於投資活動所用現金淨額為人民幣93,900,000元，主要由於約人民幣46,500,000元用於向獨立第三方收購杭州恆興的70%權益及收購深圳市大百匯的51%權益，以及約人民幣47,700,000元用於向獨立第三方收購廣州桂鑫的10%權益及湖南麓山的10%權益。二零零八年投資活動的現金流入金額為我們就銀行存款收取利息人民幣9,000,000元。

二零零七年。於二零零七年的投資活動所得現金淨額約為人民幣5,800,000元，主要來自本公司出售其於深圳怡景中心城的40%權益所得款項人民幣330,000,000元及本公司利息

財務資料

收入人民幣20,200,000元，其因收購若干附屬公司付款約人民幣171,700,000元及收購附屬公司額外權益付款約人民幣160,100,000元而大部分抵銷。出售於深圳怡景中心城的原因是由於我們於深圳怡景中心城的投資獲得可觀回報。

二零零六年。於二零零六年投資活動所用現金淨額為人民幣420,800,000元，主要由於向獨立第三方收購廣州桂鑫置業有限公司90%權益、湖南麓山別墅投資開發有限公司60%權益及深圳卓越世紀城房地產開發有限公司60%權益而支付約人民幣400,100,000元所致。於二零零六年投資活動現金流入為就銀行存款所得利息人民幣9,200,000元。

融資活動

截至二零零九年六月三十日止六個月。截至二零零九年六月三十日止六個月我們的投資活動產生的現金淨額為人民幣367,600,000元，主要來自借款人民幣1,418,800,000元的所得款項淨額，而該借款主要供發展深圳卓越世紀中心及其他在建物業，上述現金淨額已因償還人民幣863,400,000元的借款及人民幣187,800,000元的利息付款而被部分抵銷。

二零零八年。二零零八年我們的融資活動所用現金淨額為人民幣219,100,000元，主要因償還借款人民幣2,188,500,000元、銀行借款的受限制銀行存款增加人民幣350,000,000元以及支付利息人民幣446,600,000元所致，部分由借款的所得款淨額人民2,766,000,000元抵銷，而借款主要用於開發深圳維港名苑、青島蔚藍群島及深圳卓越世紀中心。

二零零七年。於二零零七年的融資活動所得現金淨額為人民幣2,229,600,000元，主要來自借款所得款項淨額人民幣4,141,900,000元，而借款主要用於開發青島蔚藍群島及武漢蔚藍海岸，上述現金淨額已因償還借款人民幣1,749,200,000元所部分抵銷。

二零零六年。二零零六年的融資活動所得現金淨額為人民幣833,200,000元，主要來自借款的所得款項淨額人民幣2,049,000,000元，而借款主要用於開發長沙蔚藍海岸、深圳卓越時代廣場一期及深圳淺水灣花園，上述現金淨額已因償還借款人民幣1,170,000,000元所部分抵銷。

流動資產淨值狀況

截至二零零九年八月三十一日，我們的流動資產淨值約為人民幣4,006,700,000元，包括流動資產約人民幣11,960,900,000元及流動負債約人民幣7,954,200,000元。截至同日，我們的流動資產包括土地使用權人民幣1,817,400,000元、持作銷售或在建物業人民幣3,831,500,000元、貿易及其他應收款項人民幣3,441,600,000元、預付稅項人民幣169,500,000元及現金人民幣2,701,000,000元。我們的流動負債包括預售物業墊款人民幣3,089,900,000元、貿易及其他應付款項人民幣1,578,400,000元、流動所得稅負債人民幣955,700,000元及借款人民幣2,330,300,000元。

財務資料

營運資金

本公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的現金和現金等價物總額分別為人民幣1,159,800,000元、人民幣1,261,700,000元、人民幣621,400,000元及人民幣1,642,900,000元。倘該等現金和現金等價物匯兌為外幣或匯出中國，則絕大部分須受中國外匯管制所規限。

根據全球發售的估計所得款項淨額、我們的手頭現金及可取得銀行融資，以及我們來自經營活動的未來現金流量，我們認為，我們擁有足夠的營運資金滿足我們目前及自本招股章程刊發日期起計未來12個月的需求。

債務及或有負債

借款

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及二零零九年六月三十日，我們的未償還借款如下。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			
計入非流動負債的借貸：				
銀行借款	1,963,000	4,405,000	4,645,500	5,572,842
減：非流動借貸的即期部分	(230,000)	(1,240,000)	(1,061,000)	(1,587,000)
總計	<u>1,733,000</u>	<u>3,165,000</u>	<u>3,584,500</u>	<u>3,985,842</u>
計入流動負債的借貸：				
銀行借款	660,000	737,892	1,074,895	703,276
非流動借貸的即期部分	230,000	1,240,000	1,061,000	1,587,000
總計	<u>890,000</u>	<u>1,977,892</u>	<u>2,135,895</u>	<u>2,290,276</u>

財務資料

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及二零零九年六月三十日，本公司尚未償還銀行借款分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。銀行借款增加主要原因是需要額外資金用於發展新項目及現有項目。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司借款的平均利率分別為5.09%、6.30%、7.09%及5.61%。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及二零零九年六月三十日，本公司總借款中分別約人民幣320,000,000元、人民幣1,634,000,000元、人民幣1,702,000,000元及人民幣2,814,800,000元由李華或李曉平擔保。該等擔保將於上市前立即解除。

作為該等借款的條件，我們的部分附屬公司(包括卓越世紀城、深圳卓越及卓越中國)被限制分配任何或若干比例的溢利或股息。

根據與工銀亞洲的780,000,000港元融資，我們已將於部分主要附屬公司(包括卓越集團投資、卓越中國及卓越世紀城)的股權(包括收取股息的相關權利)質押予工銀亞洲。因此，有關附屬公司向本公司作出分派的能力受到限制，有關限制直到我們已全數償還貸款為止。然而，我們擬於上市後一個月內以全球發售所得款項償還工銀亞洲融資項下的全部貸款，且我們現時無意於全球發售後及二零一零年中期前派付任何股息，因此我們預期於全球發售後，工銀亞洲貸款融資不會影響我們向公眾股東分派股息的能力，或影響我們動用內部資金的靈活性或影響我們的附屬公司以股息或其他形式向我們轉讓其收入淨額的能力。我們並無提取工銀亞洲貸款融資項下餘下未動用的112,000,000港元，而該等融資的提取期限經已屆滿。

此外，除非取得銀行同意或達到或符合若干財務比率，否則我們的部分附屬公司(包括卓越中國、深圳祈年及東莞中天)不得向第三方銀行獲取任何額外債務融資。

根據與工銀亞洲的780,000,000港元融資，我們亦受到有關額外債務融資的限制。然而，由於我們擬於上市後一個月內以全球發售所得款項償還工銀亞洲融資項下的全部貸款，因此我們預期工銀亞洲貸款融資不會影響我們於全球發售後獲取額外債務融資的能力。

根據監管中國銀行業及房地產業的相關法規，中國的物業發展商可於取得有關項目的土地使用權證、建設用地規劃許可證、施工許可證及建築工程規劃許可證後，申請金額高達估計項目投資總額65%的項目貸款。

財務資料

下表載列截至所示日期的銀行借款的到期情況：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			
一年內	890,000	1,977,892	2,135,895	2,290,276
一至二年	1,008,000	896,000	2,356,500	3,183,842
二至五年	725,000	2,215,000	1,186,000	802,000
五年以上	—	54,000	42,000	—
總計	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>

於二零零九年六月三十日，我們尚有未動用銀行信貸總額約人民幣5,800,000,000元可供使用。於二零零九年十月六日，我們與工銀國際融資的同系附屬公司Superb Miles Limited就一筆50,000,000美元的信貸訂立協議。根據協議，我們可於二零零九年十月六日起計六個月內提取最多50,000,000美元貸款及按倫敦銀行同業拆息利率加3%計息。該信貸亦由李華及李曉平擔保。該等擔保將於上市前立即解除，並由我們提供的擔保取代。根據此貸款協議，倘若發生下列任何一項條件，將構成貸款項下的違約事項，而該貸款將即時到期及應支付：(a)於上市前，李華先生及李曉平先生合計擁有不足或終止擁有卓越集團投資100%權益；(b)於上市後，本公司股份在聯交所上市(i)被暫停連續14日或以上或(ii)被終止或因其他原因而停止；或(c)李華先生及李曉平先生因身故或任何身體狀況或喪失行為能力而未能管理其本身事務或根據任何精神健康法例成為病人。於最後實際可行日期，我們已根據此項信貸支取合共20,000,000美元的貸款。

資本負債比率

我們按資本負債比率監察我們的股本，而資本負債比率乃按負債淨額除以總股本計算。負債淨額乃按總借貸(如綜合資產負債表所示，包括流動及非流動借貸)減現金及現金等值物計算。資本總額乃按股權(如綜合資產負債表所示)加負債淨額計算。

財務資料

下表載列我們於所示日期的資本負債比率。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元，資本負債比率除外)			
借貸總額	2,623,000	5,142,892	5,720,395	6,276,118
減：現金及銀行結餘	(1,209,684)	(1,289,782)	(1,009,027)	(2,043,479)
負債淨額	1,413,316	3,853,110	4,711,368	4,232,639
權益總額	1,254,897	1,284,944	1,434,222	1,816,665
資本總額	<u>2,668,213</u>	<u>5,138,054</u>	<u>6,145,590</u>	<u>6,049,304</u>
資本負債比率 ⁽¹⁾	53.0%	75.0%	76.7%	70.0%

(1) 資本負債比率 = 負債淨額 / 資本總額。

我們於二零零七年的資本負債比率有所增加，主要由於有關青島蔚藍群島、深圳維港名苑及武漢蔚藍海岸等物業開發項目的借貸增加。由於我們償還之前借貸人民幣2,188,500,000元及主要就開發深圳維港名苑、青島蔚藍群島及深圳卓越世紀中心產生新借貸達人民幣2,766,000,000元，我們的資本負債比率於二零零八年仍保持在二零零七年的水平。我們的資本負債比率由截至二零零八年十二月三十一日的76.7%微跌至截至二零零九年六月三十日的70.0%，乃由於我們的現金及現金等價物增加所致。我們會監控我們的債項水平，方法一般為透過每月審閱我們的管理賬目(包括資產負債表、收益表及現金流量報表)評估我們的財務狀況並就資本成本、商機及當時市況維持合理的槓桿水平。我們相信我們截至二零零九年六月三十日的70.0%資本負債比率儘管高於過往年度，但就本公司規模及發展階段而言仍屬合理。

或有負債

我們與多家中國銀行作出安排為購買我們的預售物業的買方提供按揭融資。根據市場慣例，我們須向為我們的客戶提供按揭的該等銀行提供擔保。對預售住宅物業的按揭擔保一般可於下列情況下解除(以較早者為準)：(i)相關物業的房地產所有權證提交按揭銀行，或(ii)買方悉數還清按揭款項。倘買方未能償還按揭貸款，本公司一般須透過還清該按揭貸款以重新購回相關物業。否則，按揭銀行將會拍賣相關物業並向本公司收回未清償貸款與

財務資料

上述拍賣所得款項淨額之間的差額。按照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立的信用審查，但會信賴按揭銀行所進行的信用審查。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，本公司就預售物業買方按揭貸款所提供的擔保分別約為人民幣908,200,000元、人民幣606,500,000元、人民幣533,400,000元及人民幣1,287,700,000元。於往績記錄期間，本公司並無遭遇任何重大按揭貸款違約。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債權證、抵押、金融租賃、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

本公司確認，除本招股章程所披露者外，本公司債務或或有負債自二零零九年六月三十日以來並無重大變動。

資本開支及承擔

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們產生資本開支分別為人民幣354,000,000元、人民幣13,900,000元、人民幣17,600,000元及人民幣900,000元。我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日並無任何重大資本承擔。

我們於二零零六年的資本開支主要包括收購廣州地王商業廣場的經營權的人民幣330,200,000元及與收購廣州桂鑫90%股權相關的商譽人民幣300,000元、因收購卓越世紀城額外60%股權產生的商譽人民幣16,100,000元及因收購額外固定資產產生的人民幣7,400,000元。我們於二零零七年的資本開支為人民幣13,900,000元，大部分資本開支因收購汽車、辦公室傢具及設備等固定資產而產生。我們於二零零八年的資本開支主要包括收購與收購杭州恆興70%股權相關的商譽人民幣7,900,000元及汽車、辦公室傢具及設備等固定資產人民幣9,700,000元。我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的資本開支主要包括用於購置固定資產的約人民幣900,000元。

作為物業開發商，我們的資金需求主要用作收購土地及建設物業。相對而言，我們在主要涉及收購項目經營權、商譽、汽車、辦公室傢俬及設備方面的資本開支相對有限。目前我們並無任何特定資本開支計劃，並預期日後會隨着我們業務經營的擴張而產生資本開支。

財務資料

租賃付款

我們就物業而言於不可取消經營租賃項下的未來總租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)			
不遲於一年	1,041	653	1,661	1,412
一年後但不遲於五年	40	173	2,982	2,400
五年後	—	—	—	—
總計	<u>1,081</u>	<u>826</u>	<u>4,643</u>	<u>3,812</u>

資產負債表外安排

除上述或有負債外，我們概無提供任何資產負債表外擔保，或就擔保任何第三方的付款責任作出其他承擔。就向我們提供融資、流動性和市場風險或信貸支援，或與我們從事租賃或對沖或研究和開發服務的任何未合併實體而言，我們概無持有其中任何可變權益。

市場風險

我們在正常業務過程中面對的市場風險主要涉及利率、商品價格、外幣匯率和通脹率的波動。

利率風險

我們面對的利率風險主要涉及銀行借款，其總數於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日分別為人民幣2,623,000,000元、人民幣5,142,900,000元、人民幣5,720,400,000元及人民幣6,276,100,000元。我們承擔債務責任以支持物業開發和一般營運資金需求。利率上升波動增加我們的融資成本，而利率波動亦可能導致我們債務責任的公平值有重大波動。人民銀行公佈截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的一年期標準借貸利率分別為6.12%、7.47%及5.31%。我們現時並無使用任何衍生金融工具來改變債務性質，以達到管理利率風險的目的。

商品價格風險

我們預期面對物業開發所需的原材料價格波動的風險，該等原材料主要為鋼材和水泥。根據我們與相關承建商訂立的安排，此類採購成本一般入賬列作部分承建商費用入賬。因此，建築材料價格上漲會增加我們應付給承建商及供應商的費用，從而影響我們的建築成本。因此，建築材料價格的波動亦對我們的經營業績造成重大影響。

外幣匯率風險

我們所有的收益及開支均以人民幣計值。因此，我們並無面對外幣匯率波動風險。在此次發售後，人民幣貶值會對我們支付予境外股東的任何股息價值造成不利影響。我們目前並未從事對沖活動以旨在或有意控制上述貨幣風險。請同時參閱本招股章程「風險因素 — 與中國有關的風險 — 人民幣價值波動會影響我們以外幣計算的股份及應付股息價值，並影響我們以人民幣償付外債的金額」一節。

通脹

中國近年沒有經歷重大的通脹或通縮。根據中國國家統計局的資料，中國的整體全國通脹率（以一般消費物價指數顯示）於二零零六年、二零零七年及二零零八年分別約為1.5%、4.8%及5.9%。近期的通脹和通縮對我們的業務並無重大影響。由於通縮可能壓抑潛在物業買家作出購買決定，故通縮會對我們的業務造成負面影響。

上市規則第13章所規定的披露事項

我們的董事已確認，於最後實際可行日期，並未出現我們的股份在聯交所上市後將引致須遵守上市規則第13.13至13.19條規定的披露要求的情況。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們已按本招股章程附錄三所述的基準及假設編製下列截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。閣下分析我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測時，務請細閱附錄三所載的該等基準及假設。

我們權益持有人應佔預測綜合溢利

(扣除投資物業公平值收益 (扣除遞延稅項影響)) 不低於人民幣597,300,000元

預測投資物業公平值收益總額 人民幣35,000,000元

財務資料

減：投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	人民幣8,800,000元
預測投資物業公平值收益(扣減遞延稅項)	人民幣26,200,000元
我們權益持有人應佔預測綜合溢利	不少於人民幣623,500,000元
未經審核備考每股預測盈利	人民幣0.05元(0.06港元)

以備考全面攤薄基準計算的每股預測盈利乃按本公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度預測綜合溢利計算，並假設全球發售已於二零零九年一月一日完成、於截至二零零九年十二月三十一日止全年已發行股份總數為12,000,000,000股及超額配股權未獲行使。

二零零九年為本公司帶來收入的物業項目概要

下表提供截至二零零九年八月三十一日預期對我們二零零九年收益作出貢獻的物業項目概要：

於二零零九年已交付或將予 交付的項目或項目分期／部分	截至二零零九年八月三十一日			實際或預期 完工日期
	於 二零零九年 已確認或 待確認的 合約銷售額	於二零零九年 已售及 預售或 已交付及 將予交付的 建築面積	於二零零九年 已售及 預售或 已交付及 將予交付 的物業 平均售價	
	(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣元)	
深圳淺水灣花園	51	2,448	20,821	零七年四月
深圳卓越時代廣場(一期)	138	4,070	33,923	零六年十月
深圳卓越世紀中心3號樓	419	14,274	29,415	零九年十一月
深圳維港名苑	1,924	65,803	29,243	零八年十二月/ 零九年六月
長沙蔚藍海岸(一A期及一B期)	126	30,755	4,084	零六年十二月
武漢蔚藍海岸(一期)	67	21,394	3,130	零八年一月
青島蔚藍群島(一A、一B、一C及一D期)	389	81,837	4,753	零八年十二月
深圳蔚藍海岸	13	485	25,860	零四年十一月
東莞蔚藍城邦(一期)	222	39,870	5,569	零九年六月
其他	16	—	—	
	3,365	260,936	12,898	

財務資料

於上表所列各項目中，於二零零九年八月三十一日尚未竣工但預期將於二零零九年竣工的唯一一個項目為深圳卓越世紀中心3號樓。截至二零零九年八月三十一日，深圳卓越世紀中心3號樓的施工進度如下：已完成地上建築物以及電氣及機器設備的安裝；而樓宇的幕及公共區域的內部裝飾已大體完工。我們預期於二零零九年十一月取得深圳卓越世紀中心3號樓的完工證書。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成對截至二零零九年十二月三十一日止四個月的預測銷售總額的74.1%，而有關合約銷售額有待於截至二零零九年十二月三十一日止四個月內確認。預期餘下預測銷售總額的27.9%主要來自銷售深圳卓越時代廣場（一期）、深圳蔚藍海岸及優品藝墅雅居，該等項目全部為已落成項目，並且一直進行該等項目的市場推廣，截至二零零九年八月三十一日，我們已訂立若干臨時買賣協議。我們預期會於二零零九年十月前與相關買主訂立正式買賣協議。倘計入這些臨時買賣協議的合約價值總額，則本集團將完成截至二零零九年十二月三十一日止四個月將予確認的銷售總額的85.9%。此外，如我們計入截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額及預售及上述臨時買賣協議的合約總額，我們將已達到二零零九年總預測收入的91.4%。因此，我們有信心能夠達到截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。

敏感度分析

目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對待售物業的目標平均售價的敏感度：

每平方米目標售價的變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
----------------------	------	------	-----	-----	------

對截至二零零九年十二月三十一日

止年度目標本公司權益持有人

應佔純利的影響 (人民幣千元)	(40,545)	(20,363)	(10,181)	10,182	20,364
-----------------------	----------	----------	----------	--------	--------

倘所有項目的目標平均售價上升10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣643,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高3.3%。

倘所有項目的目標平均售價上升5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣633,600,000元，或較二零零九年的本公司權益持有人應佔目標純利高1.6%。

財務資料

倘所有項目的目標平均售價下跌5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣613,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣603,100,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.3%。

倘所有項目的目標平均售價下跌15%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣582,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低6.5%。

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度內87.1%的預測收益乃來自我們截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額連同二零零九年首八個月已確認的收入，上述平均售價變動僅適用於預期於截至二零零九年十二月三十一日止四個月已出售的物業。

將出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對將出售及交付目標建築面積的敏感度。

已售及交付目標建築面積的變動百分比	-15%	-10%	-5%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度目標本公司權益 持有人應佔純利的影響 (人民幣千元)	(73,633)	(49,079)	(24,526)

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣598,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.9%。

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣574,400,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低7.8%。

倘所有項目的將出售及交付目標建築面積減少15%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣549,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低11.8%。

投資物業公平值變動的敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益的預測總金額為人民

財務資料

幣35,000,000元，即截至二零零八年十二月三十一日投資物業總值增加5.0%，而其相關遞延稅項開支為人民幣8,800,000元。下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項的影響)對重估投資物業的不同增加或減少水平的敏感度：

截至二零零八年十二月三十一日，

根據數據，投資物業的公平值變動	-10%	-5%	5%	10%
-----------------------	------	-----	----	-----

對截至二零零九年十二月三十一日

止年度目標本公司權益

持有人應佔純利的影響(人民幣千元) ...	(79,200)	(52,725)	225	26,700
-----------------------	----------	----------	-----	--------

倘投資物業的估計公平值上升或下降5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣623,700,000元或人民幣570,700,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高0.04%或低8.4%。

倘投資物業的估計公平值上升或下降10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣650,200,000元或人民幣544,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高4.3%或低12.6%。

上述說明僅供參考，實際變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未包含所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出最佳估計，但是實際平均售價、已出售及交付建築面積及投資物業公平值變動可能會與我們的預測有重大出入，且受市況及其他超越我們控制範圍的因素影響。

申報會計師羅兵咸永道會計師事務所及聯席保薦人摩根士丹利與瑞士銀行就溢利預測發出的函件全文載於本招股章程附錄三。

股息及可分派儲備

根據中國法律及我們的組織章程大綱及細則，提取法定盈餘公積及法定公益金須以除稅及少數股東權益後溢利為基礎。可供分派給股東之溢利金額根據中國會計準則及財務法規計算之提取法定盈餘公積及法定公益金後溢利與根據香港財務報告準則計算之提取法定盈餘公積及法定公益金後溢利之孰低者為基礎來決定。

財務資料

股息宣派由董事會提議。董事會有權決定是否提議宣派任何年度股息及宣派金額(如宣派)。所有股息，如宣派，均按每股為基準以人民幣分派及港元支付。股息宣派須經本公司股東批准，而實際宣派及支付的股息金額亦將取決於以下因素：

- 我們的一般業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 任何其他相關的因素。

於二零零九年十月十七日，我們向截至該日期的當時存在的股東(即Sparkle Century及Broad Ocean)宣派特別股息人民幣400,000,000元。於全球發售完成前，該等特別股息將全數以本公司內部產生的現金流量償付。根據全球發售的估計所得款項淨額、我們的手頭現金及可動用銀行貸款，以及我們日後的經營活動所得現金流量，並計及分派此項特別股息人民幣400,000,000元，我們認為本公司擁有充足營運資金以應付現時及由本招股章程起計未來十二個月的資金需要。我們的股息派付往績並非、亦不能作為未來我們派付股息潛力的指標。不能保證任何年度會宣派或派付任何金額的股息。

可分派儲備

於二零零九年六月三十日，我們可供分派予本公司權益持有人的儲備總計約為人民幣1,645,700,000元。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考有形資產淨值報表，旨在說明假設全球發售已於二零零九年六月三十日進行，對本公司有形資產淨值於二零零九年六月三十日的影響。編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質所限，未必可切實反映倘若全球發售已於二零零九年六月三十日或日後任何日期完成本公司有形資產淨值的情況。

財務資料

未經審核備考有形資產淨值報表乃按本招股章程附錄一A所載的本公司會計師報告所載本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔的本集團經審核綜合有形資產淨值編製並經作出下述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一A所載本公司會計師報告的一部分。

	本公司 權益持有人 於二零零九年 六月三十日 應佔綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		全球發售的估計 所得款項淨額 ⁽²⁾	本公司股權 持有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾		每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁵⁾	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元)	(港元)	
按發售價為							
每股2.10港元計算.....	1,606,284	5,315,369		6,921,653	0.58	0.65	
按發售價為							
每股2.60港元計算.....	1,606,284	6,593,657		8,199,941	0.68	0.78	

附註：

- (1) 本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一A所載會計師報告，並按本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,652,600,000元計算並經調整於二零零九年六月三十日的無形資產約人民幣46,300,000元。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃分別按發售價每股2.10港元及2.60港元計算並經扣除估計相關費用及開支，且並無計及因超額配股權而可能發行的任何股份。倘超額配股權獲行使，本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨額及每股未經審核備考經調整有形資產淨值將會增加。估計所得款項淨額按二零零九年十月十四日通行的匯率1.00港元兌人民幣0.8809元兌換成人民幣。
- (3) 本公司物業於二零零九年八月三十一日的估值詳情載於本招股章程附錄四。經參考該估值，較本公司於二零零九年六月三十日的財務資料內分類為「物業、廠房及設備」、「土地使用權」、「在建物業」及「持作銷售已落成物業」的物業賬面值錄得約人民幣391億元的重估盈餘。本公司不會將該項重估盈餘納入截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料或上述未經審核備考經調整有形資產淨值內。倘該等物業乃按是次估值列賬，應會每年產生額外折舊及攤銷約人民幣413,000,000元。
- (4) 並無就反映任何貿易業績或本集團於二零零九年六月三十日後進行的其他交易而進行調整，包括於二零零九年十月十七日向截至該日期的股東宣派的人民幣400,000,000元的特別股息。
- (5) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整及按已發行及發行在外股份12,000,000,000股為基準釐定，而超額配股權尚未獲行使。每股未經審核備考經調整有形資產淨值按二零零九年十月十四日通行的匯率1.00港元兌人民幣0.8809元兌換成港元。

無重大不利變動

我們確認，自二零零九年六月三十日以來，我們的財務或營運狀況並無任何重大不利變動。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

本公司擬持續專注開發商業及住宅物業項目(包括辦公室、綜合商業大樓、酒店及住宅物業)，發展本公司的業務。

本公司現時的土地儲備足以應付未來五年的物業開發，而本公司計劃持續補充我們的土地儲備。截至二零零九年六月三十日，本公司擁有建築面積合共約11,300,000平方米的在建或持作未來發展物業。本公司將本次全球發售的所得款項淨額一部分用於為我們的未來開發及現有物業開發獲取更多的土地使用權。本公司擬使用經營現金流量及外部借款為餘下的開發成本提供資金。

所得款項用途

本公司可獲得的全球發售所得款項淨額(經扣減本公司就全球發售應付的包銷費、佣金及估計開支，並假設超額配股權未獲行使)估計約為6,034,000,000港元(假設發售價為指示發售價下限每股股份2.10港元)或7,485,100,000港元(假設發售價為指示發售價上限每股股份2.60港元)，或倘超額配股權獲全數行使則約為6,948,200,000港元(假設發售價為指示發售價下限每股股份2.10港元)或8,617,000,000港元(假設發售價為指示發售價上限每股股份2.60港元)。

本公司擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 我們的所得款項淨額約50%(或3,379,800,000港元)(假設發售價為每股2.35港元(即所述發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數)及超額配股權未獲行使)用於(i)擬收購土地(如本招股章程「業務－物業項目－其他土地相關合約安排」一節所述)；及(ii)日後土地收購。由於該等收購時限上存在不確定性以及會新增成本，故我們擬按需要視乎收購安排的進度動用該等所得款項。我們可能會將該等所得款項首先用作為深圳南新項目、深圳崗廈項目、杭州濱江項目、深圳金利居項目及青島CBD項目等進展較快項目撥資；
- 我們的所得款項淨額約20%(或1,351,900,000港元)(假設發售價為每股2.35港元(即所述發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數)及超額配股權未獲行使)用於(i)繳足連雲港天乾、連雲港天峻、深圳新錦澤及深圳馨蔚然餘下註冊資本總額約191,700,000港元；及(ii)償還銀行借款，包括我們與中國工商銀行(亞洲)的貸款協議項下的借款；

未來計劃及所得款項用途

- 我們的所得款項淨額約30% (或2,027,900,000港元) (假設發售價為每股2.35港元 (即所述發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數) 及超額配股權未獲行使) 用於支付下列有關在建物業的建築成本：

編號	項目	所得款項分配 (人民幣百萬元)
1	深圳卓越時代廣場二期	300
2	深圳卓越世紀中心	800
3	青島蔚藍群島第一C及一D期	120
4	長沙蔚藍海岸第一B期	120
5	長沙蔚藍海岸第二A期	120
6	其他在建項目及未來發展項目	任何餘下所得款項

倘全球發售所得款項未有即時應用於此用途，只要適用法規規定允許，我們擬將該筆所得款項存入香港認可財務機構或持牌銀行的計息銀行戶口作短期存款。在該情況下，我們須遵守上市規則下的適用披露規定。

我們擬透過註冊新附屬公司及增加資本供款而調配全球發售的所得款項淨額，而我們並不預期於調配該等資金及按上文所披露應用所得款項淨額方面遇到任何重大障礙。我們並不預視所得款項用途須有替代計劃，故並無該等計劃。有關影響我們籌集海外資金的能力的規例詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 中國政府對中國房地產開發商的融資能力設定了限制，這對我們為中國業務進行融資的能力和速度產生了不利影響」一節。

包 銷

香港包銷商

聯席保薦人

摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行香港分行

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人

摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行香港分行
工銀國際融資有限公司

聯席牽頭經辦人

摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行香港分行
工銀國際證券有限公司

副經辦人

第一上海證券有限公司
僑豐證券有限公司
滙盈證券有限公司

包銷安排及費用

香港公開發售

香港包銷協議

本公司根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件，提呈香港發售股份以供認購。待聯交所上市委員會批准本招股章程所載根據全球發售將予提呈的股份上市及買賣並在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，香港包銷商已個別（但非共同）同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件購買或促使購買人購買香港公開發售項下提呈發售而未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待簽訂國際包銷協議及國際包銷協議成為無條件後方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時前發生下列事件，則聯席賬簿管理人(為其本身及代表香港包銷商)有權向本公司發出書面通知終止香港包銷協議，並即時生效：

(A) 下列情況發展、出現、存在或生效：

- (i) 在香港、中國、美國、開曼群島、英屬處女群島、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法管轄區或影響該等地區的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律或法規、或涉及現行法律或法規預期改變的變動或事態發展、或法律法規詮釋或適用範圍預期改變的任何變動或事態發展；或
- (ii) 在任何相關司法管轄區或影響該等地區的任何涉及本地、國家、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、軍事、財政、外匯管制或監管條件或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於香港幣值與美國幣值掛鉤或人民幣與任何外幣或多種外幣掛鉤的制度改變)預期改變的任何變動或事態發展、或可能導致涉及預期改變的變動或事態發展的任何事件或連串事件；或
- (iii) 在香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構下令)、紐約(由聯邦或紐約州政府或其他主管機關下令)、東京、中國、歐盟(或其任何成員國)、開曼群島、英屬處女群島或任何相關司法管轄區的商業銀行活動或證券交收或支付服務或結算服務或程序出現中斷或任何全面禁止進行或影響該等地區的該等中斷或任何全面禁止情況；或
- (iv) 本地、國家或國際股權證券或其他金融市場的情況的任何變動或事態發展；或
- (v) 於或由聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、美國證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所實施的任何全面禁止、暫停或限制證券買賣或已由任何上述交易所或該等系統或任何監管或政府機構設定交易的最低及最高價格或已規定最高價格範圍；或
- (vi) 在任何相關司法管轄區涉及稅務或外匯管制(或任何外匯管制或貨幣匯率的實施)預期改變的任何變動或事態發展；或

包 銷

- (vii) 本公司或本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或交易狀況、情況或前景(財務或其他方面)的任何不利變動或預期不利變動(包括威脅或針對我們而提出的任何訴訟或申索)；或
- (viii) 任何性質屬於不可抗力事件或連串事件，包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、動亂、暴動、火災、爆炸、水災、騷亂、戰爭、天災、恐怖活動、爆發疫症或流行病(包括但不限於非典型肺炎及H5N1及相關／變種疾病)或意外或干擾或交通延誤、經濟制裁，以及任何本地、國家、區域或國際爆發敵意行為或敵意升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或嚴重災難或危機；或
- (ix) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的任何不利變動或預期不利變動或具體實現；或
- (x) 任何執行董事被控公訴罪行或因法律或其他規定的施行而喪失參與公司管理層的資格；本公司的主席或最高行政人員在本集團營運可能受到不利影響的情況下離任；任何監管或政治團體或機構展開任何針對執行董事的行動、或任何監管或政治團體或機構宣佈其將採取任何該等行動，

而聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)的全權絕對意見認為，該等情況：

- (a) 對我們的業務、財務或其他情況或前景產生或可能或很可能將會產生重大不利或重大及損害性的影響；或
 - (b) 對香港公開發售或全球發售成功落實、或申請或接納發售股份的踴躍程度、或發售股份的分配情況，具有或可能具有或很可能將有重大不利影響，及／或導致履行或預期實行的香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何重大部分無法實際可行或不宜進行；或
 - (c) 導致香港公開發售或全球發售或交付發售股份變得不宜、不可行或不適合根據本招股章程條款及擬採用方式進行；或
- (B) 聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉任何事項或事件顯示本公司及我們的控股股東根據香港包銷協議或國際包銷協議所提供的任何保證或承諾於作出或重複時為失實、不正確、不準確或具有誤導成份；或

包 銷

- (C) 聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉本公司或本公司任何控股股東就香港包銷協議或國際包銷協議任何條文出現重大違約情況；或
- (D) 聯席全球協調人獲悉緊接本招股章程日期前可能或已發生或已發現的任何事項並未在本招股章程內披露因而構成重大遺漏情況；或
- (E) 聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉本招股章程及有關文件及本公司就香港公開發售及全球發售而刊發的任何公告(包括其任何補充或修訂版本)內所載任何陳述在任何重大方面已成為或被發現為失實、不正確、不準確或具有誤導成份；或
- (F) 聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉任何事件、行為或遺漏，根據香港包銷協議彌償條文導致或可能導致本公司任何屬重大性質的責任；或
- (G) 任何債權人於註明到期日前就本公司或本集團任何成員公司的任何債務或本公司或本集團任何成員公司應付款項提出有效的還款或付款要求，而對本公司的業務、財務或其他情況構成重大影響；或
- (H) 就本公司或本集團任何成員公司提出結業或清盤的呈請、或本公司或本集團任何成員公與債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立任何債務償還安排或通過任何本公司或本集團任何成員公司結業的決議案或就本公司或本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或就本公司或本集團任何成員公司發生任何類似情況；或
- (I) 上市委員會准許根據全球發售將予發行或銷售的股份(包括因實施超額配股權而可能發行或銷售的額外股份)上市及交易的批准，於上市批准日期前(除慣常情況外)被拒絕或不獲批准，或倘獲批准，其後該項批准被撤回、變成有條件批准(除慣常情況外)或被凍結，

則聯席全球協調人可向本公司及香港包銷商發出口頭或書面通知後終止香港包銷協議，並即時生效。

承諾

根據上市規則第10.07(1)條，原有股東已各自向本公司及聯交所承諾不會：(a)自本招股章程日期起至上市日期起六個月屆滿當日止期間處置或訂立任何協議處置本招股章程所示原有股東作為實益擁有人各自擁有的任何股份（「母公司股份」），或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；(b)於上文(a)所述期間屆滿後六個月期間處置或訂立任何協議處置母公司股份或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔（若緊隨有關處置或在行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，原有股東將各自不會再成為上市規則所定義的本公司控股股東）。

根據上市規則第10.08條，除訂明的若干情況外，於上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或可轉換為股本證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市），亦不會訂立任何關於發行該等股份或證券的協議（不論有關股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成）。

除根據全球發售（包括根據超額配股權）、資本化發行、首次公開發售前購股權、根據購股權計劃授出購股權或許可交易所進行者外，於香港包銷協議訂立之日起至上市日期起計滿六個月（「首六個月期間」）之日止期間內，在未獲得聯席賬簿管理人（代表香港包銷商）事先書面同意前（惟符合上市規則要求所進行者則除外），本公司已向各香港包銷商承諾不會，並將促使本公司附屬公司不會：

- (a) 提呈發售、接納認購、配發、發行、出售、借出、按揭、抵押、轉讓、質押、訂約配發、發行或出售、出售任何期權或合約以購買、購買任何期權或合約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售（直接或間接，有條件或無條件）其任何股本或其他證券或於其中的任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換作或附帶權利以收取該等股本的證券）；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有本公司股本或證券或其中任何權益的經濟結果全部或部分轉讓予他人；或
- (c) 訂立任何與上文(a)或(b)所述交易具有相同經濟影響的交易；或
- (d) 提出或同意作出上文所述(a)、(b)或(c)或宣佈作出上述(a)、(b)或(c)的意向，

包 銷

而不論任何上述交易是否將以交付股本或該等其他證券、現金或其他方式(無論該等交易是否將於該期間完成) 交收，及倘本公司或其任何附屬公司因任何上述例外情況而採取上述的任何行動，則本公司將確保任何上述行動不會令本公司股份或其他證券的市場出現混亂或造市情況。「許可交易」指(i)本公司附屬公司任何股本或其他證券或其任何權利(包括但不限於可轉換、行使或交換成有關股本或證券或當中權益的任何證券、或有權獲取任何該等股本或當中任何權益的權利)的任何按揭、質押、指派或抵押；或(ii)與(i)所述任何交易具相同經濟影響的任何協議或安排；或(iii)按上文(i)、(ii)及(iii)任何一項乃於本公司業務日常經營過程中進行的基準，上文(i)及(ii)所述的任何交易。

本公司已同意並承諾，於上市日期起計十二個月日期或之前，其將不會在未獲得聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)事先書面同意前進行或同意進行購買任何股份，致使除本公司董事、主要股東或彼等各自的聯繫人以外的人士所持的股份減少至低於25%(或聯交所可能規定的較低百分比)。

各原有股東已進一步向本公司、香港包銷商及聯交所承諾，其將在自香港包銷協議日期起至上市日期後十二個月日期止期間內任何時間：

- (a) 在其為獲得一項真正商業貸款而以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人質押或抵押其所實益擁有的任何本公司股份或證券或於本公司股份或證券中所擁有的權益時，隨即將有關質押或抵押事宜連同獲質押或抵押的股份或證券數目以書面形式知會本公司及聯席賬簿管理人；及
- (b) 在其從任何承押人或押記人接獲本公司任何獲質押或獲抵押的股份或證券或於本公司股份或證券所擁有的權益將被處置的任何指示(不論以口頭或書面形式)時，隨即將任何該等指示以書面形式知會本公司及聯席賬簿管理人。

本公司同意並已向各香港包銷商及聯交所承諾，當接獲該等資料時，本公司將盡快知會聯交所，並根據上市規則通過刊發公佈披露該等事宜。

各原有股東已向香港包銷商及本公司承諾，除非事先獲聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)書面同意並遵守上市規則要求，其不會於首六個月期間內任何時間：

- (a) 提呈發售、接受認購、配發、發行、出售、借出、按揭、抵押、轉讓、質押、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或合約以購買、購買任何購股權或合約以出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(直接或間接、有條件或無條件)本公司任何股本、債務股本或其他證券或其於其中所持有的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換作附帶權利以收取本公司任何股本或其他證券或其任何權益的權利的證券)；或

包 銷

- (b) 訂立任何掉期或其他安排將擁有本公司股本或其他證券或其中任何權益的經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (c) 訂立任何與上文(a)及(b)項所述交易具有相同經濟影響的交易；或
- (d) 提出或同意作出上文所述或宣佈作出上文所述的意向，

而不論任何上述交易是否將以交付股本或該等其他證券、以現金或其他方式(無論該等交易是否將於該期間完成) 交收。

佣金及開支

本公司將根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份總發售價的2.5%向香港包銷商支付包銷佣金，香港包銷商將以其中部分支付所有(如有)分包銷佣金。有關該等未獲認購而被重新分配至國際發售的香港發售股份，本公司將按國際發售適用的比率，向國際包銷商(而非香港包銷商)支付包銷佣金。

國際發售

國際包銷協議

為進行國際發售，本公司預期將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，名列該協議的國際包銷商將會個別同意購買或促使購買人購買國際發售股份。

根據國際包銷協議，本公司擬向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人於根據香港公開發售寄發申請表截止日期之後至多30日內全權酌情行使，以要求本公司發行及配發450,000,000股額外股份，佔根據全球發售初步發售股份最高數目的15%。該等股份將按發售價出售。

開支總額

假設發售價為每股2.35港元(即指定發售價範圍每股2.10港元至2.60港元的中位數)，由本公司承擔有關全球發售所產生的佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.004%的證監會交易徵費、0.005%的聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支，預計合共約為290,400,000港元(相等於約人民幣255,800,000元)(假設超額配股權未獲行使)。該等佣金及費用按本公司就全球發售所出售的發售股份比例，由本公司承擔。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售作為全球發售的一部分而刊發。摩根士丹利及瑞士銀行為聯席保薦人。摩根士丹利、瑞士銀行及工銀國際融資為聯席全球協調人及聯席賬簿管理人，而摩根士丹利、瑞士銀行及工銀國際證券為全球發售的聯席牽頭經辦人。

全球發售包括(可予調整及可行使超額配股權)：

- 根據下文「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述在香港提呈香港公開發售300,000,000股股份(可按下文所述予以調整)；及
- 分別根據144A規則或其他美國證券法的登記規定的可用豁免在美國境內向合資格機構買家及根據S條例在美國境外提呈國際發售2,700,000,000股股份(可按下文所述予以調整)。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份，或若表示有興趣(倘符合資格)根據國際發售申請國際發售股份，惟不得同時申請兩類股份。香港公開發售供香港公眾人士及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及根據144A規則或其他美國證券法的登記規定的可用豁免在美國向合資格機構買家，以及根據S條例向香港及美國以外其他司法權區的機構及專業投資者及預期對國際發售股份存在大量需求的其他投資者選擇性銷售國際發售股份。國際包銷商正向表示有興趣購買國際發售股份的有意投資者進行遊說。有意投資者將須表明願意根據國際發售按不同價格或某一特定價格認購國際發售股份的數目。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈的香港發售股份及國際發售股份的數目，或會根據下文「全球發售的架構－定價及分配」一節所述予以重新分配。

定價及分配

發售價預期將於定價日當發售股份的市場需求可予確定時，由聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司釐定。定價日預計為二零零九年十月二十八日(星期三)或前後，但無論如何不得遲於二零零九年十一月一日(星期日)。

全球發售的架構

除非於遞交香港公開發售申請最後限期當日上午前另行公佈(詳情見下文)，否則發售價將不超過每股發售股份2.60港元，且現時預期發售價將不少於每股發售股份2.10港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指示發售價範圍。

若根據有意投資的機構、專業及其他投資者在累計投標過程中表示的踴躍程度，聯席賬簿管理人(代表包銷商並獲本公司同意下)認為根據全球發售將予發售的發售股份數目及／或(若適用)指示發售價範圍可能於遞交香港公開發售申請最後限期當日上午或之前隨時調至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將會在作出該調低決定後盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低根據全球發售將予提呈的發售股份數目及／或指示發售價範圍的通告，惟無論如何不得遲於遞交香港公開發售申請最後限期即二零零九年十月二十七日(星期二)當日上午。上述通告亦將會確認或修訂(倘適用)目前本招股章程「概要」一節所載的發售統計數字，以及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。遞交香港發售股份申請前，申請人應注意，有關調低指示發售價範圍的任何公佈可能直至遞交香港公開發售申請最後限期當日方會發表。香港公開發售的申請人務請注意，即使根據全球發售而將予提呈的發售股份數目及／或指示發售價範圍作出上述調低，申請一經遞交即不得撤回。發售價(倘獲議定)將於經修訂發售價範圍內釐定。倘於遞交香港公開發售申請最後限期或之前，並無任何有關調低根據全球發售而將予提呈的發售股份數目及／或本招股章程所載指示發售價範圍的公佈發表，則發售價(倘獲議定)在任何情況下均不會定在本招股章程所述發售價範圍以外。

香港發售股份及國際發售股份在若干情況下可能由聯席全球協調人酌情在香港公開發售與國際發售之間重新分配。

聯席全球協調人將根據多項因素決定如何分配國際發售的國際發售股份，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及有關投資者是否會於股份在聯交所上市後進一步購買及／或持有或出售發售股份。上述分配或會向專業、機構及公司投資者作出，旨在為建立穩固的股東基礎而分派發售股份，使本公司及其股東整體受惠。

全球發售的架構

香港公開發售僅根據所接獲的有效香港公開發售申請數目向投資者分配香港發售股份。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同，但分配香港發售股份可能會(如適用)包括抽籤形式，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多香港發售股份，而未獲抽中的申請人則不獲分配任何香港發售股份。

適用的發售價、香港公開發售的申請結果、國際發售的踴躍程度、申請結果以及香港發售股份的分配基準，預期將於二零零九年十一月二日(星期一)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及本公司網站www.excegroup.com及聯交所網站www.hkex.com.hk公佈。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售作出的所有香港發售股份申請，須於下列條件達成後方獲接納：

- (a) 聯交所上市委員會批准本招股章程中所述已發行及將予發行股份上市及買賣，且於上市日期前並無撤回上述上市及批准；
- (b) 發售價已正式釐定，且於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- (c) 包銷商根據香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任成為無條件，且並無根據各協議的條款於上市日期上午八時正之前終止。

若聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司基於任何原因未能於二零零九年十一月一日(星期日)或之前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而本公司將隨即通知聯交所。本公司將於發售失效後翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登香港公開發售失效的通告。在上述情況下，所有申請款項將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還予申請人。同時，申請款項將存放於收款銀行或根據銀行業條例(香港法例第155章)於香港持牌的其他銀行的獨立賬戶。

全球發售的架構

香港公開發售及國際發售各自的完成受多項因素影響，其中包括每一項均須待另一項成為無條件且未根據其條款終止後，方可作實。

香港公開發售

本公司按發售價根據香港公開發售初步提呈300,000,000股股份以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈的3,000,000,000股股份10%。惟倘如下文所述予以調整，則根據香港公開發售提呈的股份數目將佔本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本總數25%（假設超額配股權未獲行使）。在香港，預期個別散戶投資者將透過香港公開發售申請香港發售股份，而尋求國際發售股份的個別散戶投資者（包括透過銀行及其他機構在香港作出申請的個別投資者），在國際發售中將不會獲配發國際發售股份。

聯席全球協調人（代表包銷商）可要求根據國際發售獲提呈股份及根據香港公開發售作出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充足資料，以便識別根據香港公開發售作出的有關申請，並確保該申請會從香港發售股份的任何申請中剔除。

發售價將不超過2.60港元，並預期不會低於2.10港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付每股股份的最高發售價2.60港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%證監會交易徵費及0.004%聯交所交易費。若於定價日最終釐定的發售價低於2.60港元（即最高價格），則本公司會向成功申請人不計利息退還有關差額（包括多出的申請款項所佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

僅就進行分配而言，根據香港公開發售初步提呈以供認購的300,000,000股股份將平均分為兩組：甲組有150,000,000股香港發售股份，而乙組則有150,000,000股香港發售股份。兩組香港發售股份均會按公平基準配發予成功申請人。甲組香港發售股份將配發予總額5百萬港元或以下（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的所有香港發售股份的有效申請，乙組香港發售股份將配發予總額為5百萬港元以上但不超過乙組總值（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的所有香港發售股份的有效申請。

申請人務須注意，甲組的申請及乙組的申請可能有不同分配比例。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需

全球發售的架構

求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。本公司有權不受理重複或疑屬重複的申請以及超出香港公開發售初步可供申請的300,000,000股股份的50% (即150,000,000股香港發售股份) 的申請。

香港公開發售及國際發售之間的股份分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請的股份數目相等於香港公開發售可供申請的股份數目(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，則根據香港公開發售可供申請的發售股份總數將分別增加至900,000,000股、1,200,000,000股及1,500,000,000股股份，佔未行使超額配股權前根據全球發售初步可供申請的發售股份總數的30% (就情況(i)而言)、40% (就情況(ii)而言) 及50% (就情況(iii)而言)。在該等情況下，分配予國際發售的股份數目將按聯席全球協調人認為適當的方式相應調低，而上述額外股份將配發予甲組及乙組。此外，聯席全球協調人可酌情分配國際發售股份應付香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售股份未獲全數認購，則聯席全球協調人有權按其認為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

根據國際發售初步提呈以供認購或銷售的國際發售股份數目為2,700,000,000股股份，佔全球發售項下發售股份的90%。根據國際發售最初發售的發售股份將僅包括新股份。

根據國際發售，國際包銷商將涉及根據144A規則或其他美國證券法的登記規定的可用豁免在美國向合資格機構買家，以及根據S條例向香港及美國以外其他司法權區的機構及專業投資者及預期對本公司股份存在大量需求的其他投資者有條件配售本公司股份。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

全球發售的架構

本公司預期授出超額配股權予國際包銷商，可由聯席全球協調人代表國際包銷商於根據香港公開發售寄發申請表截止日期之後至多30日內全權酌情行使。若超額配股權獲行使，本公司將會在報章刊發公佈。根據超額配股權，聯席全球協調人將有權要求本公司以發售價配發及發行至多合共450,000,000股額外股份，佔根據全球發售初步可供申請的發售股份最大數目的15%。

超額分配及穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內，在第二市場競投或購買新發行證券，以阻止及在可能情況下避免證券初步公開發售價下跌。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士，可超額分配股份或進行任何其他交易，以穩定或維持我們的股份的市價，使其高於就上市日期後的一段限定期間內的公開市價水平。在市場購買任何股份將遵照所有適用法律和監管規定進行。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行有關穩定價格行動，而有關行動一經開始，則由穩定價格操作人或代表其行事的任何人士全權酌情進行，及可隨時終止。此等穩定價格活動須在遞交香港公開發售申請的最後一日後第30日結束。可予超額分配的股份數目不得超過根據超額配股權可發行或出售的股份數目，即合共450,000,000股股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份15%。

根據證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行為包括：

- 超額分配以防止或減少股份的任何市價下跌；
- 出售或同意出售股份，務求建立淡倉以防止或減少股份的任何市價下跌；
- 認購或同意認購根據超額配股權的股份，藉此將因為超額分配而建立的持倉或以上所述淡倉平倉；
- 純粹因防止或減少股份的任何市價下跌而購買或同意購買任何股份；

全球發售的架構

- 出售股份以為因上述購買而持有的好倉平倉；及
- 建議或意圖進行上述第2、3、4或5項行動。

由於進行交易以穩定或維持我們股份的市價，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可維持我們股份的好倉。好倉的大小及穩定價格操作人或代表其行事的任何人士維持好倉的時間，將由穩定價格操作人酌情決定，且尚未確定。倘若穩定價格操作人或代其行事的人士在公開市場出售而將其好倉平倉，可引致我們的股份市價下跌。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的穩定價格行動，不得超越穩定價格行動期間，該期間由上市日期，即我們的股份首次開始在聯交所買賣當日起，直至遞交香港公開發售申請的最後一日後第30日結束。穩定價格行動期間因此預期於二零零九年十一月二十六日(星期四)或以前結束。故此，我們股份的需求及其市價在穩定價格行動期間終止後可能下跌。

我們在穩定價格行動期間屆滿後七日內，將確保或促使刊發公告，以符合證券及期貨(價格穩定)規則。

穩定價格操作人或代其行事的人士進行的穩定價格行動，不一定使我們的股份市價在穩定價格行動期間或之後維持於發售價或以上。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能以發售價或低於發售價的價格競投或在市場上買入我們的股份，因此可能會按閣下就我們的股份支付的價格或低於該價格進行。

買賣安排

假設香港公開發售於二零零九年十一月三日(星期二)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於二零零九年十一月三日(星期二)上午九時三十分開始在聯交所買賣。

包銷安排

待聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司於定價日就發售價達成協議後，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷。

本公司預期，本公司將於釐定發售價後短期內，於二零零九年十月二十八日(星期三)或前後就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議於本招股章程「包銷」一節內概述。

如何申請香港發售股份

申請香港發售股份的途徑共有三種。閣下可(i)使用申請表；(ii)透過白表eIPO服務供應商指定網站在線申請，簡稱「白表eIPO」服務；或(iii)以電子方式指示香港結算，促使香港結算代理人代表閣下認購香港發售股份。除非閣下為代名人並已在申請中提供所需資料，否則閣下或聯名申請人或閣下與聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務於網上申請或向香港結算發出電子認購指示作出超過一份申請（無論個人或聯名）。

香港發售股份申請人的資格

倘閣下或閣下為其利益而提出申請的人士為個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請可供公眾認購的香港發售股份，但閣下或該等人士須滿足以下條件：

- 已年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國以外；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下希望透過白表eIPO服務在線申請香港發售股份，除上述條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯繫電話號碼。

只有閣下為個別申請人的情形下，閣下方能透過白表eIPO申請。法團或聯名申請人不可透過白表eIPO提出申請。

倘申請人為一家公司，則申請須以個別成員而非公司名義提出。倘申請人為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的主管簽署，並須註明其代表的職銜。

倘申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)可在彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名。

如何申請香港發售股份

本公司、聯席全球協調人或指定白表eIPO服務供應商(倘適用)或本公司或彼等各自代理商將可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分的任何申請，而毋須說明任何理由。

香港發售股份不可供本公司股份的現有實益擁有人、本公司或其任何附屬公司的董事或行政總裁或彼等的任何聯繫人(「聯繫人」的定義見上市規則)或美籍人士(定義見S條例)或並無香港地址的人士認購。

閣下可以申請香港公開發售項下的香港發售股份，或表示有意申請國際發售項下的國際發售股份，但不可兩者同時申請。

I. 使用申請表格提出申請

應使用的申請方法

閣下如欲以本身名義獲發香港發售股份，請使用**白色**申請表格。

除使用**白色**申請表格外，閣下可使用**白表eIPO**服務透過指定網站www.eipo.com.hk於網上遞交申請以申請認購香港發售股份。閣下如欲以個人名義獲發香港發售股份，請使用**白表eIPO**服務。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格。

除使用**黃色**申請表格外，閣下可以**電子方式**透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。閣下獲分配的任何香港發售股份將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

香港發售股份不可供本公司股份的現有實益擁有人、本公司或其任何附屬公司的董事或行政總裁或彼等的任何聯繫人(「聯繫人」的定義見上市規則)或美籍人士(定義見S條例)或並無香港地址的人士認購。

如何申請香港發售股份

索取申請表格的地點

閣下可於二零零九年十月二十一日(星期三)上午九時正起的正常辦公時間內至二零零九年十月二十七日(星期二)中午十二時正，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

香港包銷商及副經辦人的下列任何辦事處：

香港包銷商：

摩根士丹利亞洲有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

瑞士銀行香港分行

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期52樓

工銀國際證券有限公司

香港

皇后大道東1號

太古廣場第三座17及18樓

副經辦人：

第一上海證券有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

僑豐證券有限公司

香港

德輔道中19號

環球大廈12樓

滙盈證券有限公司

香港中環

雲咸街60號

中央廣場28樓

如何申請香港發售股份

或於中國工商銀行(亞洲)有限公司以下任何分行：

	分行	地址
港島區：	皇后大道中分行	中環皇后大道中122-126號
	灣仔道分行	灣仔道103-103A號地下
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍區：	尖沙咀東分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B舖
	油麻地分行	油麻地彌敦道542號
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
	觀塘分行	觀塘開源道50號利寶時中心地下
新界區：	將軍澳分行	將軍澳欣景路8號新都城中心2期商場2樓 2011-2012號舖
	大埔分行	大埔大榮里34至38號美發大廈地下F舖

或於渣打銀行(香港)有限公司以下任何分行：

	分行	地址
港島區：	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
	中環分行	中環皇后大道中16-18號新世界大廈16號舖地下及地庫
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心
九龍區：	觀塘分行	觀塘裕民坊1A號舖
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號地下B舖一樓及二樓
新界區：	沙田中心分行	沙田橫壆街2-16號沙田中心商場3樓32號C舖
	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場地下C舖及一樓
	元朗分行	新界元朗大街140號

如何申請香港發售股份

閣下可於二零零九年十月二十一日(星期三)上午九時正至二零零九年十月二十七日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓)索取黃色申請表格及招股章程。

或可向閣下的股票經紀索取申請表格及本招股章程。

如何填寫申請表格

每份申請表格均印有詳細指示，閣下務請細閱。若閣下未能依照該等指示填寫，閣下的申請可能不獲受理，並連同隨附的支票或銀行本票按申請表格所示地址以普通郵遞方式退還閣下(倘屬聯名申請，則退回排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔。

閣下務請注意，申請表格一經簽署，即表示：

- (a) 閣下確認閣下已接獲本招股章程及在提出申請時，僅依據本招股章程載列的資料及陳述，且除本招股章程任何補充文件外，將不會依賴任何其他資料及陳述；
- (b) 閣下同意本公司、聯席全球協調人、包銷商及彼等任何各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問應負的責任，僅限於本招股章程及其任何補充文件內所載的資料及陳述(而僅限於具管轄權法院裁定存在的該等責任)；
- (c) 閣下承諾及確認閣下(若為閣下的利益提出申請)或閣下為其利益而代為提出申請的人士並無表示有意申請或接納國際發售下的任何國際發售股份；及
- (d) 閣下同意應本公司及／或本公司的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、彼等各自的顧問及代理的要求，向彼等披露有關閣下或閣下為其利益而代為提出申請的人士的個人資料及任何資料。

為使黃色申請表格有效：

閣下(作為申請人)必須按照以下填寫表格，並在申請表格第一頁簽署。僅書寫方式的簽署方會被接納。

- (a) 倘透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

指定的中央結算系統參與者須在表格上加蓋其公司印鑑(附有公司名稱)，並在適當空格內填上其參與者編號。

如何申請香港發售股份

(b) 倘由個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (i) 申請表格必須載有該中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (ii) 中央結算系統投資者戶口持有人須在申請表格的適當空格內填上其參與者編號。

(c) 倘由聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (i) 申請表格必須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (ii) 必須於申請表格的適當空格內填上參與者編號。

(d) 倘由公司中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：

- (i) 申請表格必須載有該中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及
- (ii) 必須於申請表格的適當空格內填上參與者編號及加蓋公司印鑑(附有公司名稱)。

倘有關中央結算系統參與者的資料(包括參與者編號及／或附有公司名稱的公司印鑑)不正確或有遺漏，或出現其他類似事宜，均可能導致申請無效。

閣下如透過正式授權代表提出申請，本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可酌情在彼等認為適合的條件下(包括閣下代表的授權證明)接納任何有關申請。本公司及聯席全球協調人(以本公司代理的身份)，將可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分申請，而毋須說明任何理由。

公眾人士－申請香港發售股份的時間

填妥的**白色或黃色**申請表格連同有關款項，必須於二零零九年十月二十七日(星期二)中午十二時正前遞交；倘該日並無辦理申請登記，則須於下一個辦理申請登記之日中午十二時正前遞交。

如何申請香港發售股份

閣下填妥的申請表格連同全數港元股款，須於下列時間投入上文「如何申請香港發售股份—索取申請表格的地點」一節所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

二零零九年十月二十一日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零零九年十月二十二日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
二零零九年十月二十三日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
二零零九年十月二十四日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零零九年十月二十七日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記時間將由二零零九年十月二十七日(星期二)上午十一時四十五分起至中午十二時正止，惟下文「一惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述者除外。

本公司僅於截止辦理申請登記後，方會開始處理香港發售股份的申請及配發任何香港發售股份。

使用白表eIPO申請

- (i) 閣下可透過向指定網站 www.eipo.com.hk 遞交白表eIPO提出申請。倘閣下透過白表eIPO提出申請，則股份將以閣下本身名義發行。
- (ii) 透過白表eIPO服務提出申請的指示詳情載於指定網站 www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，又或不會被提交給本公司。
- (iii) 指定白表eIPO服務供應商可就使用白表eIPO服務施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站 www.eipo.com.hk。閣下須於作出任何申請前細閱、瞭解及完全同意該等條款及條件。
- (iv) 一經透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交予本公司及本公司香港證券登記處。
- (v) 閣下可透過白表eIPO服務就最少2,000股香港發售股份遞交申請。每份申請多於2,000股香港發售股份的電子認購指示，須按申請表格上所列其中一個數目，或按指定網站 www.eipo.com.hk 所另行指定數目作出。

如何申請香港發售股份

- (vi) 閣下須於下文「白表eIPO—遞交申請的時間」一節所載時間，透過白表eIPO發出電子認購指示。
- (vii) 閣下須根據指定網站 www.eipo.com.hk 所載的方法及指示，支付閣下使用白表eIPO服務的申請股款。倘閣下未能於二零零九年十月二十七日(星期二)中午十二時正或之前或下文「一惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節規定的較後時間前，悉數支付申請股款(包括任何相關費用)，則指定白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站 www.eipo.com.hk 所述的方式退還閣下。
- (viii) 警告：透過白表eIPO服務申請認購香港發售股份，僅為指定白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、本公司董事、聯席全球協調人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過白表eIPO服務提出的申請將可遞交予本公司，同時亦不保證閣下將可獲配發任何香港發售股份。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經 www.eipo.com.hk 遞交的「卓越置業集團有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源—香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務能力限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可透過白表eIPO服務遞交閣下的申請，務請閣下切勿待遞交香港公開發售申請最後日期方發出閣下的電子認購指示。倘閣下於連接白表eIPO服務指定網站時出現困難，閣下應遞交白色申請表格。然而，閣下一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳足股款後，則閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交白色申請表格。見下文「一閣下可遞交的申請數目」一節。

額外資料

就分配香港發售股份而言，透過指定網站 www.eipo.com.hk 透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的各申請人將視作一名申請人。

如何申請香港發售股份

就閣下已申請的香港發售股份數目而言，倘閣下申請款項的付款不足，或超出所需金額，或倘閣下申請被指定白表eIPO服務供應商以其他理由拒絕，指定白表eIPO服務供應商可採取其他安排將款項退還閣下。請參閱指定網站www.eipo.com.hk上由指定白表eIPO服務供應商提供的額外資料。亦請同時參閱下文「退回申請股款」一段。

白表eIPO – 遞交申請的時間

閣下可於二零零九年十月二十一日(星期三)上午九時正起至二零零九年十月二十七日(星期二)上午十一時三十分或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段規定的較後時間內，透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交申請(每日24小時，最後認購日當日除外)。完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間為二零零九年十月二十七日(星期二)(即最後認購日)中午十二時正，或倘若當日不辦理申請登記，則於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的日期和時間前完成。

於遞交申請的截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前經已遞交閣下的申請表格並已透過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(悉數支付申請股款)，直至遞交申請的截止日期中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。

惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零零九年十月二十七日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間內在香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會開始辦理申請登記，而改為於上午九時正至中午十二時正期間在香港並無發出任何該等警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於二零零九年十月二十七日(星期二)並無開始及截止辦理香港公開發售的申請登記，或若於本招股章程「預期時間表」一節所述的其他日期在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則或會影響本招股章程「預期時間表」一節所述的該等日期。本公司將就該等事項於報章作出公佈。

如何申請香港發售股份

公佈結果

本公司預期於二零零九年十一月二日(星期一)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)，以及在本公司網站www.excegroup.com及聯交所網站www.hkex.com.hk刊載的公佈發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請結果及配發基準。

分配結果及根據香港公開發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間以下列方式提供：

- 可透過本公司於二零零九年十一月二日(星期一)在本公司網站www.excegroup.com及聯交所網站www.hkex.com.hk刊載的公佈查詢香港公開發售的分配結果；
- 可於二零零九年十一月二日(星期一)上午八時正至二零零九年十一月八日(星期日)午夜十二時正期間24小時瀏覽本公司指定的分配結果網站www.iporesults.com.hk，查詢香港公開發售的分配結果。香港公開發售分配結果網頁www.iporesults.com.hk或透過本公司的網址www.excegroup.com上的超連結所連接的香港公開發售分配結果網頁www.iporesults.com.hk備有按身份證搜索功能。用戶須輸入其在申請上提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以查閱彼等各自的分配結果；
- 可致電本公司的香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於二零零九年十一月二日(星期一)至二零零九年十一月五日(星期四)期間上午九時正至晚上十時正致電2862 8669查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港發售股份數目(倘有)；
- 可於二零零九年十一月二日(星期一)至二零零九年十一月四日(星期三)期間在收款銀行各分行和支行的營業時間內，於所有該等銀行的分行和支行查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子。有關收款銀行各分行和支行的地址載於「如何申請香港發售股份—索取申請表格的地點」一節。

發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

倘申請不獲受理、不獲接納或僅部分獲接納，或若最終釐定的發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或若全球發售的條件未能根據本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節所述達成，或若申請遭撤回或任何申請的配發宣告無效，則申請股款或其適當部分，連同有關

如何申請香港發售股份

經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息予以退還。於退款日期前該等款項產生的所有利息將歸本公司所有。本公司將作出特別安排以避免退回申請股款(倘適用)出現任何不當的延誤。

本公司將不會就香港發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據。除下文所述的情況外，本公司將於適當時以普通郵遞方式按申請表格所填寫的地址寄發下列各項予閣下(或若為聯名申請人，則寄發予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) (i)倘申請全部獲接納，則獲寄發一張所申請的所有香港發售股份的股票；或(ii)若申請獲部分接納，則獲寄發一張成功申請的香港發售股份數目的股票(惟以黃色申請表格提出而全部及部分獲接納的申請除外，其股票將如下文所述存入中央結算系統)；及／或
- (b) 向申請人(或若為聯名申請人，則為排名首位的申請人)所開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i)若申請部分不獲接納，則為就申請的香港發售股份不獲接納部分的多繳申請股款；或(ii)若申請全部不獲接納，則為所有申請股款；及／或(iii)若發售價低於申請時所支付的每股發售股份的初步價格，則為發售價與申請時所支付的每股發售股份的初步價格的差額，上述各種情況均包括有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，但不計利息。

閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)部分或會列印於閣下的退款支票上(倘有)。上述資料亦可能轉交第三方作退款用途。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述的情況外，有關全部及部分不獲接納申請的多收股款(倘有)的退款支票，以及使用白色或黃色申請表格的全部及部分成功申請人的股票(倘有)，預期將於二零零九年十一月二日或之前寄發。本公司保留權利在支票過戶前，保留任何股票及任何多收申請股款。

若閣下使用白色申請表格提出申請：

倘閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，並在白色申請表格選擇親身領取閣下的退款支票(倘適用)及／或股票(倘適用)，則可於二零零九年十一月二日(星期一)上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取閣下的

如何申請香港發售股份

退款支票(倘適用)及／或股票(倘適用)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。倘閣下屬個人申請人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬公司申請人，則須由授權代表攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個別人士及授權代表(倘適用)於領取時均須出示香港中央證券登記有限公司所接納的身份證明文件。若閣下未於指定領取時間內領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將於其後以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所填寫的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，且並未於申請表格上註明將親身領取閣下的股票及／或退款支票(倘有)，或閣下申請1,000,000股以下的香港發售股份，閣下的股票(倘適用)及／或就申請股款或其適當部分，連同有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費(倘有，但不計利息)的退款支票(倘適用)，將於二零零九年十一月二(星期一)日，以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所填寫的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

若閣下使用黃色申請表格提出申請：

閣下如使用**黃色**申請表格申請香港發售股份，而申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零零九年十一月二日(星期一)或在突發情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，存入中央結算系統，以按閣下在申請表格的指示，寄存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或指定的中央結算系統參與者的股份戶口內。

倘閣下透過一名指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，將香港發售股份寄存入閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口內，則閣下可向該中央結算系統參與者查核獲配發的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請，則本公司預計將於二零零九年十一月二日(星期一)於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果與香港公開發售的結果。閣下應細閱本公司刊發的公佈，倘有任何誤差，須於二零零九年十一月二日(星期一)或香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期下午五時正前向香港結算報告。緊隨香港發售股份寄存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下的賬戶最新結餘。香港結算亦會向閣下發出活動結單，列明記存入閣下的股份戶口的香港發售股份數目。

如何申請香港發售股份

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在**黃色**申請表格上選擇親身領取退款支票(倘適用)，則請按上述**白色**申請表格申請人適用的相同指示領取退款支票(倘適用)。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並無於申請表格上註明將親身領取閣下的退款支票(倘有)，或閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，閣下就申請股款或其適當部分，連同有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費(倘有，但不計利息)的退款支票(倘適用)將於二零零九年十一月二日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

透過白表eIPO提出申請

倘閣下透過指定網站www.eipo.com.hk使用**白表eIPO**服務向指定白表eIPO服務供應商申請1,000,000股或以上香港發售股份，而閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於二零零九年十一月二日(星期一)上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期親臨香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取股票(倘適用)。

倘閣下並未於指定領取時間內親自領取股票，則上述股票及／或退款支票將會隨即以普通郵遞方式寄往閣下向指定白表eIPO服務供應商發出申請指示所指定的地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過指定網站www.eipo.com.hk申請1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(倘適用)將會於二零零九年十一月二日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下透過指定網站向指定白表eIPO服務供應商發出申請指示所指定的地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶繳交申請款項，退款(倘有)將於二零零九年十一月二日(星期一)或前後以電子退款指示方式發送到閣下的申請款項付款賬戶內。倘閣下以多個銀行賬戶繳交申請款項，退款(倘有)將於二零零九年十一月二日(星期一)或前後以普通郵遞方式，寄往閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出申請指示所指明地址，郵誤風險概由閣下承擔。

亦謹請注意，有關退還超額支付的申請股款、繳付不足的申請股款或遭指定白表eIPO服務供應商拒絕申請的其他資料載於上文「一使用白表eIPO申請一額外資料」一節。

III. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽署的參與者協議、不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，向香港結算發出**電子認購指示**，申請香港發售股份及安排繳付申請股款及退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序) 發出**電子認購指示**。

閣下亦可前往下列地點及填妥輸入認購要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓

招股章程亦可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

無論閣下親自或透過閣下的經紀或託管商提出申請，閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司及其香港證券登記處。

以香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

當香港結算代理人代表向其發出**電子認購指示**申請香港發售股份的人士簽署**白色**申請表格時：

- (a) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負上任何責任；

如何申請香港發售股份

- (b) 香港結算代理人代表個別該等人士：
- (i) 同意以香港結算代理人名義登記獲配發的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表該名人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或該名人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - (ii) 承諾及同意接納該名人士所發出**電子認購指示**所申請的全部或任何較少數目的香港發售股份；
 - (iii) 承諾及確認該名人士並無表示有意、亦無根據國際發售申請或認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售；
 - (iv) (倘有關**電子認購指示**乃為該人士本身利益而發出) 聲明僅以該人士的利益而發出一項**電子認購指示**；
 - (v) (倘該人士為他人的代理) 聲明該人士僅以該另一人士的利益而發出一項**電子認購指示**，且該人士已獲正式授權以該另一人士代理的身分發出該項指示；
 - (vi) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴以上聲明，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而該人士如作出虛假聲明，可能遭受檢控；
 - (vii) 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，作為就該人士的**電子認購指示**而配發的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
 - (viii) 確認該人士已閱讀本招股章程所載條款及條件及申請手續，並同意受其約束；
 - (ix) 確認該人士在發出**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程載列的資料及陳述，且除本招股章程的任何補充文件所載者外，將不會依賴任何其他資料及陳述；

如何申請香港發售股份

- (x) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問的責任，僅限於本招股章程及其任何補充文件所載的資料及陳述(而僅限於具管轄法院裁定存在的該等責任)；
- (xi) 同意應本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商以及彼等各自的顧問及代理的要求，披露該名人士的個人資料及任何資料；
- (xii) 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而將其撤銷；
- (xiii) 同意根據該名人士作出的**電子認購指示**而由香港結算代理人代該名人士提交的申請於二零零九年十一月十九日(星期四)前乃不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合同，當該名人士發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於二零零九年十一月十九日(星期四)前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於二零零九年十一月十九日(星期四)前撤回其申請；
- (xiv) 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納後，其申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤回，而是否接納其申請將以本公司刊發有關香港公開發售結果的公佈為證；
- (xv) 同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱)所列有關香港發售股份的**電子認購指示**的安排、承諾及保證；及
- (xvi) 同意該名人士的申請、申請的接納及由此產生的合同將受香港法例規管，並須按其詮釋。

如何申請香港發售股份

向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價，以及有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時所付的每股發售股份的初步價格，則安排退還申請股款，在各情況下包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下的指定銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述代表閣下作出的一切事項。

重複申請

倘閣下被懷疑作出重複申請或以閣下的利益提出超過一份的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除按閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重覆申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，將視作一項實際申請。

最低申請數目及許可數目

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商，發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個股份數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，並將不獲受理。

如何申請香港發售股份

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零零九年十月二十一日(星期三)	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零九年十月二十二日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零九年十月二十三日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零九年十月二十四日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
二零零九年十月二十七日(星期二)	—	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

(1) 香港結算可於事先知會中央結算系統經紀／託管商參與者的情況下，不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零零九年十月二十一日(星期三)上午九時正至二零零九年十月二十七日(星期二)中午十二時正(每日24小時，截止申請日期除外)輸入電子認購指示。

惡劣天氣對截止申請日期的影響

輸入電子認購指示的截止時間為二零零九年十月二十七日(星期二)(截止申請日期)中午十二時正。若於二零零九年十月二十七日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間內在香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則截止申請日期將延遲至上午九時正至中午十二時正期間在香港並無發出任何該等警告訊號的下一個營業日。

倘於二零零九年十月二十七日(星期二)並無開始辦理及截止香港公開發售的申請登記，或若於本招股章程「預期時間表」一節所述的其他日期在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則或會影響本招股章程「預期時間表」一節所述的該等日期。本公司將就該等事項於報章作出公佈。

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人。反之，發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或有關指示的受益人則將被視為申請人。

如何申請香港發售股份

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 本公司將不會發出任何臨時所有權文件，亦不會就已收取的申請股款發出收據。
- 倘申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零零九年十一月二日(星期一)或在突發情況下於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，存入中央結算系統，以按閣下的指示寄存入代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口內或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內。
- 本公司預期將在二零零九年十一月二日(星期一)於報章刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查核本公司刊發的公佈，倘有任何誤差，須於二零零九年十一月二日(星期一)或香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期下午五時正前向香港結算呈報。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(倘有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請，則閣下亦可於二零零九年十一月二日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(倘有)。緊隨將香港發售股份存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算向閣下發出一份活動結單，列出寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。
- 在閣下的申請全部或部分不獲接納的情況下，就此退還的申請股款(如有)及／或發售價與申請時所付每股香港發售股份初步價格的差額，加上有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將於二零零九年十一月二日(星期一)不計利息存入閣下或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

香港公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的人士確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均可根據香港公司條例第40條獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、本公司的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及任何彼等的顧問及代理所持有關於閣下的任何個人資料，該節同時適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

提示

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、其董事、聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商不會就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請各中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入**電子認購指示**。中央結算系統投資者戶口持有人如於接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，請選擇於二零零九年十月二十七日(星期二)中午十二時正前(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)前往香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

IV. 閣下可提交的申請數目

閣下**唯有**身為代名人，方可作出**超過一份**香港發售股份的申請，在此情況下，閣下可以本身的名義代表不同的實益擁有人向香港結算發出**電子認購指示**(若閣下為中央結算系統參與者)及提交**超過一份**申請表格。閣下必須在申請表格上註有「供代名人填寫」的空格內填上**每名**實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼

如閣下未能填妥上述資料，則該項申請將被視為以閣下本身的利益而提出。

如何申請香港發售股份

除此之外，一概不得作出重複申請，重複申請概不受理。

倘閣下透過白表eIPO提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定白表eIPO服務供應商發出以認購香港公開發售股份的任何電子認購指示全數繳付申請股款後，即視為已提出實際申請。為免生疑問，根據白表eIPO發出一次以上電子認購指示並獲取不同的申請參考編號，但尚未就任何一個特定參考編號全數繳付申請股款，則並不屬於實際申請。

倘閣下被懷疑透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務發出多次電子認購指示提交超過一項申請，並已就該等電子認購指示全數繳付股款，或者透過白表eIPO服務提交一項申請，同時透過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均可能不獲受理。

根據所有申請的條款及條件，閣下一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，即：

- (倘該項申請是為閣下本身的利益而提出) 保證該項以申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商作出的申請乃為閣下利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商所提出的唯一申請；
- (倘閣下為他人的代理) 保證已向該另一人士作出合理查詢，並確定此乃為該另一人士的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商所提出的唯一申請，及閣下已獲正式授權以該另一人士的代理的身份簽署申請表格或發出電子認購指示。

倘閣下或閣下聯同閣下的聯名申請人作出下列事宜，則閣下所有的申請均被視為重複申請而不獲受理：

- 個別或聯同他人以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商提出超過一項申請；或
- 個別或聯同他人以一份白色及一份黃色申請表格，或以一份白色或黃色申請表格及向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商提出申請；或

如何申請香港發售股份

- 個別或聯同他人以一份白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，申請香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份超過50%，詳情載於「全球發售的架構－香港公開發售」一節；或
- 已表示有意認購或曾經或將會獲配售國際發售項下的國際發售股份。

倘以閣下的利益而提交超過一份申請（包括香港結算代理人根據電子認購指示提出申請的部分），則閣下的所有申請亦會被視為重複申請而不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則該項申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權分享超逾某特定金額的利潤或資本分派的任何部分股本）。

V. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

申請表格隨附的附註詳細載列閣下不獲配發香港發售股份的情況，謹請閣下細閱。閣下尤須注意，閣下於下列情況將不獲配發香港發售股份：

(a) 倘閣下撤回申請

一經填妥及遞交申請表格或發出電子認購指示，即代表閣下同意閣下不得於二零零九年十一月十九日（星期四）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的

如何申請香港發售股份

申請或透過白表eIPO服務由指定白表eIPO服務供應商提交的申請。此項協議將成為與本公司訂立的附屬合同，當閣下提出申請或向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示時即具有約束力。根據該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於二零零九年十一月十九日(星期四)或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。

根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士如根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，方可於二零零九年十一月十九日(星期四)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人不一定會(視乎補充文件所載的資料而定)獲通知可撤回其申請。倘申請人不獲通知，或申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序撤回申請，則已提交的一切申請將維持有效，且可能獲接納。除上文所述者外，申請一經提交即不可撤回，而申請人則被視為已按經補充的招股章程作出申請。

閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，當分配結果在報章上公佈後，未被拒絕受理的申請即屬已獲接納分配。若有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 本公司、聯席全球協調人或本公司或彼等各自的代理可全權決定拒絕或接納申請

本公司、聯席全球協調人或指定白表eIPO服務供應商(如適用)或本公司或彼等各自的代理可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就拒絕或接納任何申請提供原因。

(c) 於下列情況下香港發售股份的配發無效

若聯交所上市委員會在下列期間並未批准發售股份上市，則配發予閣下或香港結算代理人(如閣下向香港結算發出電子認購指示或使用黃色申請表格作出申請)的香港發售股份將會無效：

- 截止辦理申請登記起計三星期內；或

如何申請香港發售股份

- 如聯交所上市委員會在截止辦理申請登記日期後三星期內知會本公司延長有關期間，則最多在六星期的較長時間內。

(d) 於下列情況下閣下將不會獲配發股份

- 閣下作出重複申請或閣下被懷疑作出重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已認購或表示有意或已申請或已接獲或已經或將會於國際發售中獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售股份。填妥任何申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**後，即表示閣下同意不會申請或表示有意申請國際發售項下的國際發售股份。本公司將採取合理步驟辨別及拒絕已獲得國際發售項下的國際發售股份的投資者於香港公開發售的申請，以及辨別及拒絕已獲得香港公開發售項下的香港發售股份的投資者對國際發售所表示的興趣；
- 閣下申請超過根據香港公開發售初步提呈認購的香港發售股份50%以上；
- 閣下並無繳妥股款，或閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 閣下並無遵照申請表格內的指示填妥申請表格(倘閣下以申請表格提出申請)；
- 閣下未根據指定網站www.eipo.com.hk所載指示、條款及條件透過白表eIPO服務填妥**電子認購指示**；
- 包銷協議未能成為無條件；或
- 包銷協議根據有關條款終止。

閣下亦應注意，閣下可於香港公開發售申請香港發售股份或表示有意認購國際發售項下的國際發售股份，但不得同時進行兩項申請。

VI. 香港發售股份的價格

香港發售股份的最高發售價為每股2.60港元。閣下亦須支付1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下須就每手2,000股香港發售股份支付5,252.47港元。申請表格內載有一覽表，列出就所申請香港發售股份數目的實際應付金額。

閣下在申請香港發售股份時，須全數支付最高發售價，以及有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。閣下亦須於申請香港發售股份時根據申請表格或本招股章程所載的條款以一張支票或一張銀行本票支付應付款項。

倘閣下申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者或聯交所，而證監會交易徵費及聯交所交易費將付予聯交所（證監會交易徵費乃由聯交所代表證監會收取）。

VII. 退回申請股款

倘閣下因任何理由而未能獲得任何香港發售股份，本公司將不計利息退還所繳付的申請股款（包括有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）。

若申請僅獲部分接納，本公司將把閣下申請股款的適當部分（包括有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）不計利息退還予閣下。

若最終釐定的發售價低於申請時繳付的每股香港發售股份的初步價格（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），則本公司會將多繳的申請股款，連同有關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，不計利息退還予閣下。

於寄發退款支票日期前應計的所有利息將撥歸本公司所有。

在突發情況下出現大幅超額認購時，本公司及全球協調人可酌情決定不將若干以申請表格申請香港發售股份的細額申請股款支票（成功申請除外）過戶。

退款支票將以劃線方式註明「只准入抬頭人賬戶」簽發，並以閣下為抬頭人，或如屬聯名申請人，則會以申請表格排名首位的申請人為抬頭人。閣下所提供香港身份證號碼／護照號碼其中部分，或倘為聯名申請人，則排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼其

如何申請香港發售股份

中部分，或會印列於閣下的退款支票(如有)上。上述資料亦可能會轉交第三方作辦理退款之用。於兌現退款支票前，銀行或須核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼不確，可導致退款支票延遲兌現或無效。

本公司預期於二零零九年十一月二日(星期一)根據上述各種安排向閣下退還申請股款(如有)。

VIII. 股份開始買賣

預期股份將於二零零九年十一月三日(星期二)起開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股進行買賣，而股份代號為1028。

IX. 股份將符合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算決定的其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於該交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須遵守當時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則的規定。

有關一切所需安排均已作出以便股份獲准納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃僅為載入本招股章程而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下第I至IV節所載卓越置業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)與共同控制實體的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供載入貴公司於二零零九年十月二十一日刊發有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市的招股章程(「招股章程」)。財務資料包括於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的綜合資產負債表；貴公司於二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資產負債表；截至二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年與二零零九年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表；以及重大會計政策概要及其他說明附註。

貴公司於二零零七年六月四日在開曼群島根據開曼群島公司法(二零零四年修訂本)註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據於二零零八年一月十八日完成的集團重組(詳情載於下文第II節題為「一般資料和集團重組」—附註1)，貴公司已成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告刊發日期，貴公司分別在下文第II節附註1及附註10所載的附屬公司及共同控制實體中直接及間接擁有權益。所有該等公司均屬私人公司。

貴集團現時旗下的所有公司已採納十二月三十一日作為財政年度結算日。由於貴公司自註冊成立以來除重組以外並無參與任何重大業務交易，故貴公司自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。貴集團旗下附屬公司的法定經審核財務報表或管理財務報表乃根據中華人民共和國（「中國」）會計原則及相關的財務條例以及適用於各公司註冊成立地點的相關會計原則編製。

就本報告而言，貴公司董事乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所編製貴公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們乃根據香港審計準則對截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的相關財務報表進行審核。

財務資料乃根據相關財務報表編製，且並無作出調整。

董事的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列有關財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報財務資料相關的內部控制，以確使財務資料不存在因於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言，貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列有關財務資料。

申報會計師之責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言，我們須負責根據我們進行的查閱，對有關財務資料表達意見並向閣下匯報。我們已查閱編製財務資料時使用的相關財務報表，並根據會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程和申報會計師」進行我們認為必要的額外程序。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言，我們的責任為根據我們的審閱，對財務資料作出結論並向閣下報告我們的結論。我們根據香港審閱聘用準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們不能保證我們會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，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年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料乃真實公平地反映貴公司於二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況，貴集團於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況及貴集團截至該等日期止各年度及期間之業績及現金流量。

根據我們的審閱（並不構成審核），我們並無發現任何事項足以使我們相信截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料在任何重大方面未有根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製。

I 財務資料

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	於六月三十日 二零零九年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	6	30,381	36,405	34,425	30,170
投資物業	7	572,500	665,000	706,000	741,000
土地使用權	8	771,365	1,186,887	1,320,854	1,312,469
無形資產	9	37,615	38,390	46,290	46,290
於共同控制實體的投資	10	—	—	65,172	62,485
可供銷售財務資產	11	322,712	—	—	—
遞延所得稅資產	21	34,032	54,469	82,529	79,737
其他應收款項	14	—	—	—	300,000
		<u>1,768,605</u>	<u>1,981,151</u>	<u>2,255,270</u>	<u>2,572,151</u>
流動資產					
土地使用權	8	445,275	1,276,249	1,947,517	1,820,666
在建物業	12	255,479	616,854	1,770,654	1,938,471
持作銷售已落成物業	13	550,043	750,792	1,933,047	1,517,101
貿易及其他應收款項	14	1,776,148	2,280,157	2,062,628	2,794,650
預付稅款		60,415	38,864	77,495	124,898
按公平值計入損益 的財務資產	15	2,323	—	—	—
受限制現金	16	49,908	28,066	387,663	400,589
現金及現金等價物	17	1,159,776	1,261,716	621,364	1,642,890
		<u>4,299,367</u>	<u>6,252,698</u>	<u>8,800,368</u>	<u>10,239,265</u>
總資產		<u>6,067,972</u>	<u>8,233,849</u>	<u>11,055,638</u>	<u>12,811,416</u>
權益					
貴公司權益所有					
人應佔資本及儲備					
股本	18	6,535	6,879	6,879	6,879
儲備	19	1,021,101	1,097,989	1,262,757	1,645,695
		<u>1,027,636</u>	<u>1,104,868</u>	<u>1,269,636</u>	<u>1,652,574</u>
少數股東權益		<u>227,261</u>	<u>180,076</u>	<u>164,586</u>	<u>164,091</u>
權益總額		<u>1,254,897</u>	<u>1,284,944</u>	<u>1,434,222</u>	<u>1,816,665</u>
負債					
非流動負債					
借款	20	1,733,000	3,165,000	3,584,500	3,985,842
遞延所得稅負債	21	215,464	240,484	261,040	288,313
		<u>1,948,464</u>	<u>3,405,484</u>	<u>3,845,540</u>	<u>4,274,155</u>
流動負債					
自客戶收取 的墊款所得款項		598,514	558,144	1,217,725	1,725,138
貿易及其他應付款項	22	1,137,468	711,397	1,775,345	1,764,006
即期所得稅負債		238,629	295,988	646,911	941,176
借款	20	890,000	1,977,892	2,135,895	2,290,276
		<u>2,864,611</u>	<u>3,543,421</u>	<u>5,775,876</u>	<u>6,720,596</u>
負債總額		<u>4,813,075</u>	<u>6,948,905</u>	<u>9,621,416</u>	<u>10,994,751</u>
權益及負債總額		<u>6,067,972</u>	<u>8,233,849</u>	<u>11,055,638</u>	<u>12,811,416</u>
流動資產淨值		<u>1,434,756</u>	<u>2,709,277</u>	<u>3,024,492</u>	<u>3,518,669</u>
總資產減流動負債		<u>3,203,361</u>	<u>4,690,428</u>	<u>5,279,762</u>	<u>6,090,820</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 二零零九年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司投資	33	344	7,567	7,567
		<u>344</u>	<u>7,567</u>	<u>7,567</u>
流動資產				
其他應收款項		—	5,304	5,301
現金及現金等價物		89	67	67
		<u>89</u>	<u>5,371</u>	<u>5,368</u>
總資產		<u><u>433</u></u>	<u><u>12,938</u></u>	<u><u>12,935</u></u>
權益				
資本及儲備				
股本	18	344	6,879	6,879
儲備	19	(66)	(175)	(175)
權益總額		<u>278</u>	<u>6,704</u>	<u>6,704</u>
負債				
流動負債				
貿易及其他應付款項		155	6,234	6,231
		<u>155</u>	<u>6,234</u>	<u>6,231</u>
負債總額		<u>155</u>	<u>6,234</u>	<u>6,231</u>
權益及負債總額		<u><u>433</u></u>	<u><u>12,938</u></u>	<u><u>12,935</u></u>
流動負債淨值		<u>(66)</u>	<u>(863)</u>	<u>(863)</u>
總資產減流動負債		<u><u>278</u></u>	<u><u>6,704</u></u>	<u><u>6,704</u></u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收益	5	1,369,948	990,759	2,149,588	745,044	2,178,665
銷售成本	25	(871,535)	(589,950)	(1,132,194)	(393,671)	(1,198,540)
毛利		498,413	400,809	1,017,394	351,373	980,125
其他收入	23	19,705	1,371	3,639	967	1,239
其他收益淨額	24	72,753	317,469	60,898	59,360	35,529
銷售及營銷費用	25	(58,862)	(58,621)	(109,825)	(50,830)	(56,969)
行政開支	25	(82,241)	(112,731)	(157,786)	(88,894)	(76,198)
經營溢利		449,768	548,297	814,320	271,976	883,726
融資收入	26	18,022	9,930	9,027	5,634	8,715
融資成本	26	(78,332)	(124,227)	(227,005)	(125,336)	(106,756)
融資成本淨額	26	(60,310)	(114,297)	(217,978)	(119,702)	(98,041)
分佔共同控制實體虧損	10	—	—	—	—	(2,687)
分佔聯營公司虧損		(10)	—	—	—	—
除所得稅前溢利		389,448	434,000	596,342	152,274	782,998
所得稅開支	29	(188,262)	(111,914)	(410,999)	(127,428)	(400,555)
本年／本期溢利		201,186	322,086	185,343	24,846	382,443
其他全面收益：						
直接於權益確認的						
收益／(虧損)：						
可供銷售財務資產						
公平值收益	19	139,241	7,288	—	—	—
可供銷售財務資產公平值						
收益的稅務影響	19	(20,886)	(1,093)	—	—	—
計入損益的收益重新分類	19	—	(195,500)	—	—	—
本年／本期其他全面收益，						
除稅後淨額		118,355	(189,305)	—	—	—
本年／本期總全面收益		319,541	132,781	185,343	24,846	382,443
下列各項應佔溢利／(虧損)：						
貴公司權益所有人		205,778	323,714	184,467	25,429	382,938
少數股東權益		(4,592)	(1,628)	876	(583)	(495)
		201,186	322,086	185,343	24,846	382,443
下列各項應佔總全面收益：						
貴公司權益所有人		324,133	134,409	184,467	25,429	382,938
少數股東權益		(4,592)	(1,628)	876	(583)	(495)
		319,541	132,781	185,343	24,846	382,443
本年／本期貴公司權益						
所有人應佔溢利的每股						
基本及攤薄盈利	31	217	331	184	25	383
股息	30	—	—	—	—	—

綜合權益變動表

	貴公司權益所有人應佔				少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 附註(i)	保留盈利 人民幣千元	總值 人民幣千元		
於二零零六年 一月一日的結餘	6,535	116,253	583,315	706,103	89,983	796,086
年內溢利/(虧損)	—	—	205,778	205,778	(4,592)	201,186
其他全面收益：						
可供銷售財務資產的公平值收益，除稅後淨額	—	118,355	—	118,355	—	118,355
	—	118,355	—	118,355	—	118,355
年內總全面收益	—	118,355	205,778	324,133	(4,592)	319,541
轉撥至其他儲備	—	35,653	(35,653)	—	—	—
當時股東注資附屬公司	—	—	—	—	69,000	69,000
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	93,250	93,250
收購附屬公司額外權益	—	(2,600)	—	(2,600)	(20,380)	(22,980)
於二零零六年十二月三十一日的結餘	6,535	267,661	753,440	1,027,636	227,261	1,254,897
年內溢利/(虧損)	—	—	323,714	323,714	(1,628)	322,086
其他全面收益：						
可供銷售財務資產公平值收益，除稅後淨額	—	6,195	—	6,195	—	6,195
出售可供銷售財務資產	—	(195,500)	—	(195,500)	—	(195,500)
	—	(189,305)	—	(189,305)	—	(189,305)
年內總全面收益	—	(189,305)	323,714	134,409	(1,628)	132,781
轉撥至其他儲備	—	22,359	(22,359)	—	—	—
當時股東注資貴公司及其附屬公司	344	—	—	344	23,020	23,364
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	43,000	43,000
收購附屬公司額外權益	—	(57,521)	—	(57,521)	(111,577)	(169,098)
於二零零七年十二月三十一日的結餘	6,879	43,194	1,054,795	1,104,868	180,076	1,284,944
年內溢利	—	—	184,467	184,467	876	185,343
年內總全面收益	—	—	184,467	184,467	876	185,343
轉撥至其他儲備	—	51,904	(51,904)	—	—	—
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	7,514	7,514
收購附屬公司額外權益	—	(19,699)	—	(19,699)	(23,880)	(43,579)
於二零零八年十二月三十一日的結餘	6,879	75,399	1,187,358	1,269,636	164,586	1,434,222
期內溢利/(虧損)	—	—	382,938	382,938	(495)	382,443
期內總全面收益	—	—	382,938	382,938	(495)	382,443
於二零零九年六月三十日的結餘	6,879	75,399	1,570,296	1,652,574	164,091	1,816,665
未經審核：						
於二零零八年一月一日的結餘	6,879	43,194	1,054,795	1,104,868	180,076	1,284,944
期內溢利/(虧損)	—	—	25,429	25,429	(583)	24,846
期內總全面收益	—	—	25,429	25,429	(583)	24,846
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	2,614	2,614
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(23,280)	(23,280)
於二零零八年六月三十日的結餘	6,879	43,194	1,080,224	1,130,297	158,827	1,289,124

附註(i)：

其他儲備包括合併儲備、資本儲備、法定儲備及投資重估儲備，詳情請參閱附註19。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量						
來自／(用於)						
經營的現金淨額	32	452,197	(2,051,834)	(259,749)	(1,086,100)	722,282
已付中國企業所得稅		(14,771)	(70,257)	(52,627)	(45,987)	(69,761)
已付中國土地增值稅		—	(11,308)	(14,953)	(444)	(6,464)
<hr/>						
來自／(用於)		437,426	(2,133,399)	(327,329)	(1,132,531)	646,057
來自投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備		(6,969)	(12,613)	(8,544)	(3,126)	(860)
收購附屬公司，扣除所得現金	37	(400,078)	(171,680)	(46,498)	(13,348)	—
於共同控制實體投資付款		—	—	(172)	(172)	—
購買附屬公司額外權益		(22,980)	(160,140)	(47,715)	(32,216)	—
出售可供銷售財務資產所得款項		—	330,000	—	—	—
已收取利息		9,231	20,186	9,027	5,634	8,715
<hr/>						
(用於)／來自投資活動		(420,796)	5,753	(93,902)	(43,228)	7,855
<hr/>						
來自融資活動的現金流量						
貴公司及其附屬公司						
當時股東注資		69,000	23,364	—	—	—
借款所得款項		2,049,000	4,141,892	2,766,000	1,862,000	1,418,842
償還借款		(1,170,000)	(1,749,225)	(2,188,497)	(947,796)	(863,381)
銀行借款的受限制銀行存款	20	—	—	(350,000)	—	—
已付利息		(114,762)	(186,445)	(446,624)	(234,111)	(187,847)
<hr/>						
來自／(用於)融資活動的現金淨額		833,238	2,229,586	(219,121)	680,093	367,614
<hr/>						
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額		849,868	101,940	(640,352)	(495,666)	1,021,526
本年／本期初的現金及現金等價物		309,908	1,159,776	1,261,716	1,261,716	621,364
<hr/>						
本年／本期末的現金及現金等價物		1,159,776	1,261,716	621,364	766,050	1,642,890
<hr/>						

II 財務資料附註

1 一般資料及重組

貴公司於二零零七年六月四日在開曼群島根據開曼群島公司法(二零零四年修訂本)註冊成立為一家獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點為中國廣東省深圳福田區中心福華路98號卓越大廈22樓。於有關期間內，貴集團主要從事物業開發、物業租賃、物業管理及相關業務。

Excellence Holdings Investment Limited (「卓越集團投資」)由李華先生於一九九六年三月七日在香港註冊成立。於二零零六年一月一日，卓越集團投資由李華先生和李曉平先生(統稱為「原股東」)分別持有95%及5%權益。原股東透過卓越集團投資成立及收購多家在中國從事物業開發、物業租賃、物業管理及相關業務的公司。於有關期間收購公司的詳情載於下文及附註37。

作為重組部分，李華先生(透過其於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的全資擁有控股公司Sparkle Century Holdings Development Limited (「Sparkle Century」))及李曉平先生(透過其於英屬處女群島註冊成立的全資擁有控股公司Broad Ocean Investment Group Limited (「Broad Ocean」))於貴公司成立後收購貴公司全部已發行股本。因此貴公司分別由Sparkle Century及Broad Ocean持有95%及5%權益。

重組前，Excellence Holdings Investment Limited (「Excellence BVI」，於英屬處女群島註冊成立的另一家公司)分別由李華先生及李曉平先生持有95%及5%權益。根據重組，貴公司向李華及李曉平收購Excellence BVI全部已發行股本，代價分別為47,500美元及2,500美元，即當時由李華及李曉平持有的已發行股本。

於二零零八年一月十八日，作為按李華先生指示向Sparkle Century發行貴公司902,500股股份的代價，李華先生將其於卓越集團投資的47,500股股份轉讓予Excellence BVI；而作為按李曉平先生指示向Broad Ocean發行貴公司47,500股股份的代價，李曉平先生將其於卓越集團投資的2,500股股份轉讓予Excellence BVI。轉讓完成後，卓越集團投資成為Excellence BVI的全資附屬公司。

進行上述重組后，貴公司即成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。Sparkle Century亦同時成為貴集團的最終控股公司。李華先生為最終控權方。

於本報告刊發日期，貴公司附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的票面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			二零零六年 十二月三十一日	二零零七年 六月三十日	二零零八年 六月三十日	二零零九年 六月三十日		
於英屬處女群島註冊成立，並於中國經營的有限責任公司：								
Excellence Holdings Investment Limited (附註(a))	二零零零年 八月二十四日	50,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日 二零零六年	十二月三十一日 二零零七年	六月三十日 二零零八年	六月三十日 二零零九年		
Success State International Limited	二零零八年 一月三十日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Luck Sea International Limited	二零零八年 二月十二日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
South Smart Investment Limited (附註(h))	二零零七年 十一月三十日	50,000美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Gate Investment Holdings Limited	二零零八年 四月二日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Early State Group Limited	二零零八年 一月十五日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Jolly Park Holdings Limited (附註(a))	二零零八年 一月十六日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Joyrun Holdings Limited (附註(a))	二零零八年 七月八日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
Merry Wave Group Limited	二零零八年四 月二十五日	50,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
於香港註冊成立，並於香港經營的有限責任公司：								
Excellence Holdings Investment Limited	一九九六年 三月七日	1,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Excellence Real Estate Investment Limited	二零零七年 五月三十日	70,200,000港 元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
Grand Way Real Estate Investment Limited	二零零七年 五月三十一日	1,000,000港 元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
東潤控股集團有限公司	二零零七年 七月五日	10,000港 元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
卓越通力地產發展 有限公司	二零零八年 七月九日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
蔚然國際有限公司	二零零八年 一月三十日	10,000港 元	—	—	100%	100%	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日 二零零六年	十二月三十一日 二零零七年	六月三十日 二零零八年	六月三十日 二零零九年		
錦澤集團有限公司(附註(h))	二零零八年 一月三十日	10,000港元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
邦業國際集團有限公司	二零零八年 四月十八日	10,000港元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
合眾企業發展有限公司	二零零八年 七月十一日	10,000港元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
環亞國際企業有限公司	二零零八年 七月八日	10,000港元	—	—	100%	100%	100%	投資控股

於中國成立及經營，均為外商投資企業：

深圳卓越世紀城房地產開發 有限公司(「卓越世紀城」) (附註(c)及附註37(c))	一九九四年 五月三日	488,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市金利居房地產 開發有限公司 (「深圳金利居」)(附註(b))	一九九五年 六月十九日	人民幣 50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
卓越置業集團有限公司 (「卓越中國」)	一九九六年 六月二十一日	750,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市卓越物業管理有限公司 (「卓越物業管理」)	一九九九年 十月二十七日	人民幣 5,000,000元	60%	100%	100%	100%	100%	物業管理

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		六月三十日			
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
北京恒銀房地產 開發有限公司	二零零一年 一月十八日	人民幣 50,000,000元	—	—	—	—	60%	一級土地發展
廣州桂鑫實業有限公司 (「廣州桂鑫」) (附註(c)、(g)及附註37(a))	二零零二年 四月十六日	人民幣 3,000,000元	90%	90%	100%	100%	100%	物業租賃和 管理
上海德天置業 有限公司	二零零三年 一月二十三日	人民幣 100,000,000元	—	—	—	—	100%	房地產開發
深圳卓越房地產開發 有限公司(「深圳卓越」)	二零零三年 三月十七日	128,000,000港 元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市梅沙海景高爾夫渡假村 有限公司(「梅沙海景」)	二零零四年 一月二日	人民幣 112,200,000元	51%	51%	51%	51%	51%	高爾夫渡假村 建設及運營
武漢卓越房地產開發 有限公司(「武漢卓越」) (附註(g))	二零零四年 三月十日	人民幣 50,000,000元	72%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
長沙市卓越置業發展 有限公司(「長沙卓越」) (附註(e)、(g))	二零零四年 三月三十一日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		六月三十日			
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
杭州恒興置業有限公司 (「杭州恒興」) (附註(c)及附註37(e))	二零零四年 五月二十一日	人民幣 20,000,000元	—	—	70%	70%	70%	房地產開發
深圳市鵬躍投資發展有限公司 (「深圳鵬躍」)(附註(b))	二零零四年 五月二十六日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
東莞市中天廣場建造有限公司 (「東莞中天」) (附註(c)及附註37(d))	二零零四年 六月十五日	人民幣 20,000,000元	—	80%	80%	80%	80%	房地產開發
重慶市萬商置業有限公司 (「重慶萬商」) (附註(d)及附註(g))	二零零三年 十二月三十一日	人民幣 20,000,000元	99%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
武漢正和置業有限公司 (「武漢正和」)	二零零五年 九月六日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市大百匯房地產有限公司 (「深圳大百匯」) (附註(c)及附註37(f))	二零零五年 十月十三日	人民幣 10,000,000元	—	—	51%	51%	51%	房地產開發

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		六月三十日			
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
深圳市鵬潤房地產開發 有限公司(「深圳鵬潤」)	二零零五年 十二月二日	人民幣 10,000,000元	—	—	51%	51%	51%	房地產開發
山東卓越房地產開發有限公司 (「山東卓越」)	二零零六年 一月十一日	人民幣 100,000,000元	61%	61%	61%	61%	61%	房地產開發
深圳市祈年建業投資有限公司 (「深圳祈年」)(附註(b)及(h))	二零零六年 四月五日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市卓越商業置業有限公司 (「卓越商業」)(附註(f))	二零零六年 九月一日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
卓越置業集團(青島)有限公司 (「卓越青島」)(附註(g))	二零零六年 十一月二日	人民幣 100,000,000元	70%	100%	100%	100%	100%	房地產開發
湖南麓山別墅投資開發 有限公司(「湖南麓山」) (附註(c)、(g)及附註37(b))	二零零六年 十二月四日	人民幣 10,000,000元	60%	90%	100%	100%	100%	房地產開發

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		六月三十日			
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
重慶市萬商市場經營管理 有限公司(「萬商市場經營」)	二零零六年 八月十四日	人民幣 2,000,000元	99%	99%	99%	99%	99%	物業管理
連雲港天乾房地產開發有限公司 (「連雲港天乾」)(附註(b))	二零零七年 一月二十二日	29,990,000美元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
連雲港瑞豪置業有限公司 (「連雲港瑞豪」)(附註(b))	二零零七年 二月二日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
連雲港天峻置業有限公司 (「連雲港天峻」)(附註(b))	二零零七年 二月二日	29,990,000美元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
連雲港天行健房地產 開發有限公司 (「連雲港天行健」)(附註(b))	二零零七年 二月七日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
惠州卓越東部房地產 開發有限公司	二零零七年 三月七日	人民幣 30,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳兆和房地產開發有限公司 (「深圳兆和」)	二零零七年 三月七日	人民幣 30,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日		六月三十日			
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年		
卓越置業成都有限公司 (卓越成都)]	二零零七年 六月七日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市卓越維港房地產 開發有限公司 (「深圳維港」)	二零零七年 六月十三日	人民幣 40,000,000元	—	99.25%	99.25%	99.25%	99.25%	房地產開發
卓越集團(青島)實業有限公司 (「青島卓越實業」)	二零零七年 八月十四日	人民幣 100,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
青島卓越建業房地產 開發有限公司 (「青島卓越房地產」)	二零零七年 九月十七日	人民幣 20,000,000元	—	60%	60%	60%	60%	房地產開發
惠州羅浮山卓越置業有限公司 (「惠州羅浮山」)	二零零七年 十月十九日	人民幣 50,000,000元	—	70%	70%	70%	70%	房地產開發
惠州市柏盛房地產有限公司 (「惠州柏盛」)	二零零七年 十一月三十日	人民幣 50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	房地產開發
深圳市康越策劃顧問有限公司 (「深圳康城」)	二零零七年 十二月四日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	企業形象設計 及訊息諮詢

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 的面值	以下日期貴公司應佔 股權百分比				本報告 日期	主要業務
			十二月三十一日 二零零六年	十二月三十一日 二零零七年	六月三十日 二零零八年	六月三十日 二零零九年		
深圳祥華置業發展有限公司 (「深圳祥華」)	二零零七年 十二月四日	人民幣 10,000,000元	-	100%	100%	100%	100%	物業管理
深圳新錦澤市場營銷策劃 有限公司(「深圳新錦澤」) (附註(h))	二零零八年 五月二十三日	1,500,000港元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業
深圳馨蔚然投資顧問 有限公司(「深圳馨蔚然」)	二零零八年 六月四日	1,500,000港元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業
深圳邦業酒店經營管理 有限公司(「深圳邦業」)	二零零八年 十月二十九日	750,000港元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業
深圳東潤澤投資顧問 有限公司(「深圳東潤澤」)	二零零八年 十月十五日	1,500,000港元	-	-	100%	100%	100%	暫無營業

附註：

- (a) 這三間附屬公司由貴公司直接持有，其他附屬公司由貴公司間接持有。
- (b) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團收購深圳鵬躍100%股權，代價約人民幣105,000,000元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團收購六家公司(即深圳祈年、深圳金利居、連雲港天乾、連雲港天峻、連雲港天行健及連雲港瑞豪)100%股權，代價分別約人民幣230,822,000元、人民幣210,677,000元、人民幣37,061,000元、人民幣28,389,000元、人民幣32,191,000元及人民幣28,559,000元。
- (c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團收購廣州桂鑫90%股權、湖南麓山60%股權及卓越世紀城60%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團收購東莞中天80%股權。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團收購杭州恒興70%股權及深圳大百匯51%股權(詳情參閱附註37)。

- (d) 於二零零六年一月一日，王平先生及李小紅女士代表李華先生分別持有重慶萬商70%及29%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，這合共99%股權獲轉讓予卓越中國。由於重慶萬商及貴公司受原股東之一李華先生共同控制，故重慶萬商自二零零六年一月一日起於貴集團綜合入賬。
- (e) 於二零零六年一月一日，卓越中國及原股東分別持有長沙卓越49%及5%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，原股東將其於長沙卓越的5%股權轉讓予卓越中國。由於長沙卓越及貴公司受原股東共同控制，故長沙卓越自二零零六年一月一日起於貴集團綜合入賬。
- (f) 於二零零六年九月一日，卓越商業自其成立日期起分別由卓越中國及李華先生持有70%及30%股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，李華先生將其30%股權轉讓予貴集團。卓越商業自其成立日期起已作為全資附屬公司於貴集團綜合入賬。
- (g) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，卓越中國向其他擁有人(亦為貴集團關連人士)收購長沙卓越額外46%股權，代價為人民幣22,980,000元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團收購卓越青島額外30%股權、武漢卓越額外28%股權、卓越物業管理額外40%股權、重慶萬商額外1%股權及湖南麓山額外30%股權，合共代價約人民幣169,098,000元。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團進一步收購廣州桂鑫額外10%股權及湖南麓山10%股權，合共代價約人民幣43,579,000元。於進行上述交易後，所有上述附屬公司由貴集團全資擁有。
- (h) 貴集團透過South Smart Investment Limited(「South Smart」)間接持有深圳祈年100%股權，而South Smart則由Excellence BVI全資擁有。根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(獨立第三方)於二零零九年十月十二日訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意以人民幣11.6億元的代價，轉讓其於South Smart的99%股權予海航集團(香港)有限公司。於本報告日期，該項交易仍未完成。錦澤集團有限公司(一間於香港註冊成立的附屬公司)、深圳新錦澤(一間於中國成立的附屬公司)及深圳祈年均由South Smart直接或間接擁有100%。

除相關財政年度的下述公司外，由於當地政府並無規定，故並未為上述附屬公司編製法定經審核財務報表：

公司名稱	法定核數師		
	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
Excellence Holdings Investment Limited (Hong Kong)	李式帷會計師事務所	李式帷會計師事務所	李式帷會計師事務所
Excellence Real Estate Investment Limited	不適用	駿富會計師事務所 有限公司	駿富會計師事務所 有限公司
Grand Way Real Estate Investment Limited	不適用	駿業會計師事務所 有限公司	駿業會計師事務所 有限公司
東潤控股集團有限公司	不適用	不適用	駿業會計師事務所 有限公司
蔚然國際有限公司	不適用	不適用	駿業會計師事務所 有限公司

公司名稱	法定核數師		
	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
錦澤集團有限公司	不適用	不適用	駿業會計師事務所有限公司
邦業國際集團有限公司	不適用	不適用	駿業會計師事務所有限公司
卓越置業集團有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
深圳卓越房地產開發有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
深圳卓越世紀城房地產 開發有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
深圳市鵬躍投資發展有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
武漢卓越房地產開發有限公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	湖北長江會計師事務所 有限責任公司
武漢正和置業有限公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	武漢天意會計師事務所 有限責任公司	湖北長江會計師事務所 有限責任公司
長沙市卓越置業發展 有限公司	湖南三湘聯合會計師 事務所	湖南三湘聯合會計師 事務所	湖南德緣彩虹有限公司 會計師事務所
重慶市萬商置業有限公司	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司
深圳市祈年建業投資有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
廣州桂鑫實業有限公司	廣州中勤會計師事務所	廣州中勤會計師事務所	廣州中勤會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
深圳卓越商業置業有限公司	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
連雲港天乾房地產開發 有限公司	不適用	連雲港東方 聯合會計師事務所	連雲港東方 聯合會計師事務所
連雲港天峻置業有限公司	不適用	連雲港東方 聯合會計師事務所	連雲港東方 聯合會計師事務所
深圳市卓越維港房地產開發有限公司	不適用	深圳義達會計師事務所	深圳義達會計師事務所
湖南麓山別墅投資開發有限公司	不適用	湖南德緣有限責任 會計師事務所	湖南德緣有限責任 會計師事務所
卓越置業集團(青島)有限公司	不適用	不適用	青島海暉有限責任 會計師事務所
卓越置業成都有限公司	不適用	不適用	四川崇信會計師事務所
惠州市卓越東部房地產開發有限公司	不適用	不適用	惠州安眾會計師事務所
深圳市兆和房地產開發有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
東莞市中天廣場建造有限公司	不適用	不適用	東莞市金穗會計師事務所
卓越集團(青島)實業有限公司	不適用	不適用	青島海暉有限責任 會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
青島卓越建業房地產開發有限公司	不適用	不適用	青島海暉有限責任 會計師事務所
深圳市卓越物業管理有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
重慶市萬商市場經營管理有限公司	不適用	不適用	重慶鉅碼會計師 事務所有限公司
深圳市祥華置業發展有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳市康越策劃顧問有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
惠州市柏盛房地產有限公司	不適用	不適用	惠州安眾會計師事務所
惠州羅浮山卓越置業有限公司	不適用	不適用	惠州安眾會計師事務所
連雲港天行健房地產開發有限公司	不適用	不適用	連雲港海天聯合 會計師事務所
連雲港瑞豪置地有限公司	不適用	不適用	連雲港海天聯合 會計師事務所
深圳新錦澤市場營銷策劃有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳馨蔚然投資顧問有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	截至二零零六年 十二月三十一日止年度	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零八年 十二月三十一日止年度
深圳邦業酒店經營管理有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所
深圳東潤澤投資顧問有限公司	不適用	不適用	深圳義達會計師事務所

上文所述的「不適用」指並無編製法定經審核財務報表，原因為地方政府於該等年度並無要求編製或該等公司於該等年度尚未成立。

2 重大會計政策概要

下文載列編製財務資料所應用的主要會計政策。該等政策於有關期間一直貫徹應用。

2.1 編製基準

由於貴集團成員公司(除於有關期間收購的公司外)於重組前後由原股東共同控制，故財務資料乃按香港會計師公會發出的香港核數指引第5號「共同控制下業務合併的合併會計處理」所規定的合併基準而編製。

財務資料包括貴集團旗下公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如現有集團架構自二零零六年一月一日或其各別註冊成立／成立日期起已存在。就有關期間向第三方收購的公司(或向其出售的公司)而言，其將於該項收購(出售)當日起載入貴集團財務資料或自貴集團財務資料剔除。

財務資料乃於整個有關期間根據香港財務報告準則以歷史成本法編製，並經重估投資物業、可供銷售財務資產及按公平值計入損益的財務資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務資料，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用貴集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對財務資料而言屬重大假設及估計的範疇，乃於下文附註4披露。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團於有關期間一直採用於二零零九年一月一日開始會計期間生效的香港財務報告準則。

貴集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則與詮釋。

- 香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」—合資格對沖項目，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於貴集團並無任何對沖項目，此修訂暫不適用於貴集團。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及隨後相應修訂的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，香港會計準則第28號「聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「合營公司之權益」，必須應用在收購日期發生於二零零九年七月一日或其後開始的首個年度報告期間開始時或其後的業務合併。管理層正評估新規定的影響。

此項經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然應付款其後須重新計量並反映於全面收益表。在計量被收購方的少數股東權益時，可選擇以逐項收購事項基準按公平值或少數股東權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關費用必須支銷。貴集團將會由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)於所有業務合併項目。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於貴集團未有任何非現金分派，此詮釋暫不適用於貴集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號「客戶轉讓的資產」，就於二零零九年七月一日或之後收取的資產轉讓生效。由於貴集團並無收到客戶轉讓的資產，故暫與貴集團無關。
- 香港會計師公會於二零零九年五月頒佈有關香港財務報告準則的改進方案：

於二零零九年五月頒佈有關香港財務報告準則的改進方案包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

- 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款—集團以現金結算的以股份為基礎付款交易」的修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，受香港財務報告準則第2號過渡性條文所限。由於貴集團未有任何以股份為基礎付款，此修訂暫不適用於貴集團。
- 香港財務報告準則第1號「首次採納者的額外豁免」的修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。此修訂暫不適用於貴集團。

貴集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步實施的影響作出評估。迄今結論是當採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.2 共同控制合併的合併會計法

當共同控制合併發生時，財務資料包括合併實體或業務的財務資料，就如同合併的實體或業務在開始受控制方的共同控制當日已被合併。

合併實體或業務的資產淨值乃以控制方認為的現有賬面值予以合併。在共同控制合併時並無就商譽或收購方於被收購公司的可識別資產、負債及或有負債的公平淨值高出成本的部分確認任何金額，並以控制方持續擁有權益為限。

綜合收益表包括各合併實體或業務自所呈列最早日期或自合併實體或業務開始受共同控制之日兩者較短期間（不論共同控制合併之日期）之業績。

合併實體採納一致的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益乃於綜合時撇銷。

因共同控制合併而產生並將以合購會計法入賬的交易成本（包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、合併以往為獨立業務的營運所產生的成本或虧損等）於發生期間確認為開支。

2.3 附屬公司

附屬公司指貴集團有權規管財務及營運政策並通常擁有一半以上有投票權股權的所有實體。當衡量貴集團是否控制另一家實體時，會考慮目前可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及有效。

貴集團收購附屬公司如符合業務合併條件，以購買會計法入賬，惟如收購符合條件作為共同控制合併，則採用合併會計法入賬。

根據購買會計法，附屬公司由控制權轉移到貴集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日已知資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公平值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或有負債初始按收購日的公平值計算，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過貴集團分佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額列為商譽入賬。倘若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則有關差額直接於收益表確認。

就不符合條件作為業務合併的附屬公司收購而言，所轉讓代價的公平值（包括交易成本）根據其相關公平值分配至所收購的資產及所承擔的負債。所收購的資產包括分開確認的無形資產。該等交易並無產生商譽。

集團內各公司間的交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策於有需要時作出修改，以確保與貴集團所採納的政策一致。

在貴公司資產負債表內，於附屬公司投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息基準入賬。

2.4 少數股東權益的交易

貴集團應用一項政策，將少數股東權益的交易視為與貴集團權益所有人的交易。收購少數股東權益時，任何已付代價與獲得該附屬公司淨資產賬面值的相關份額間的差額為權益。貴集團出售少數股東權益產生的盈虧亦記錄於權益中。

2.5 共同控制實體

凡持作長期投資並由股東訂立合約安排以共同控制其經濟活動的合資企業均被列為共同控制實體。共同控制實體的業績乃用權益會計法計入財務報表內。於共同控制實體投資為於收購日所釐定的公平值計算其有形及無形資產淨值後集團所佔資產淨值扣除減值準備。分佔收購後業績及儲備乃以合約安排內訂明的有關溢利分佔比率為基準。

貴集團確認因向共同控制實體出售資產所致損益中其他合營夥伴應佔的部分。貴集團不會確認因其向共同控制實體購買資產而應佔共同控制實體的損益，除非貴集團已向獨立第三方轉售該等資產。然而，如果有跡象表明流動資產出現可變現淨值減少或存在減值虧損，則交易虧損會即時確認。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與貴集團採用的政策一致。

2.6 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響力而非擁有控制權，且一般持有其20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬並初步按成本值確認。貴集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

貴集團分佔其聯營公司收購後的溢利或虧損乃於收益表中確認，而其分佔收購後的儲備變動乃於儲備中確認。收購後的累積變動就投資賬面值作調整。當貴集團分佔聯營公司虧損等於或超過其佔聯營公司的權益(包括任何其他無擔保應收款項)時，貴集團不再確認進一步的虧損，除非貴集團已代表聯營公司承擔責任或支付款項。

貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益，按貴集團所佔該等聯營公司的權益對銷。除非交易有跡象顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出修改，以確保與貴集團所採取的政策一致。

2.7 分部報告

經營分部乃一種報告形式，與提供予主要營運決策者的內部報告的形式一致。主要營運決策者被視為由貴集團主席及總裁領導作出決策的核心管理團隊，負責將資源分配至各經營分部及評核各經營分部的表現。核心管理團隊包括所有執行董事。

2.8 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團現時旗下各公司的財務報表所列項目，乃採用該公司經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。就本報告而言，財務資料乃以貴公司的功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的現行匯率換算為功能貨幣。因結算有關交易及按年結日的匯率換算以外幣計值的貨幣性資產和負債所產生的外匯盈虧，均在綜合收益表內確認。

與借款及現金等價物有關的匯兌盈虧在綜合收益表內的「融資成本淨額」中呈列。所有其他匯兌盈虧在綜合收益表內的「其他收益淨額」中呈列。

(c) 集團公司

貴集團現時旗下各公司（該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣）以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 貴集團現時旗下各公司的資產負債表內的資產與負債按於該結算日的收盤匯率換算；
- 貴集團現時旗下各公司的收益表內的收益及支出按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合賬目時，換算境外業務投資淨額時產生的匯兌差額乃列入股東權益內。當出售或銷售部分境外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損的部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整視作該海外實體的資產與負債，並以收盤匯率換算。

2.9 物業、廠房及設備

物業、機器及設備乃按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目的直接開支。

其後成本僅於該項目相關的未來經濟利益很有可能流入貴集團，而該項目成本能可靠地計量時，方會計入資產賬面值或確認為獨立資產（視乎適用情況）。貴集團不再確認重置部分的賬面值。所有其他維修和保養成本均於產生的有關期間自合併收益表扣除。

物業、廠房及設備採用直線法於其估計可使用年期計提折舊，將其成本攤銷至餘值：

樓宇	20年
汽車	5至10年
傢具、裝置及設備	3至8年

於各結算日，貴集團會檢討及調整(如適用)資產的餘值和可使用年期。

倘一項資產的賬面值大於其估計可收回金額，則該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧按所得款項與賬面值的差額釐定，計入收益表。

2.10 投資物業

持作收租或資本增值或兩者組合的物業倘並非由貴集團旗下公司佔用，或以未來用作投資物業為目的建設或開發的物業，則分類為投資物業。

投資物業公司包括以經營租賃持有的土地及以融資租賃持有的樓宇。以經營租賃持有的土地於符合投資物業的其他定義時分類為投資物業並以此入賬。經營租賃猶如融資租賃般入賬。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃按活躍市價計算並就指定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整(如須要)。倘未能取得此項資料，則貴集團可使用近期價格或較不活躍市場或折讓現金流量預測等其他估值方法。公平值已於各結算日通過專業估值釐定。公平值變動於收益表確認。

投資物業的公平值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及考慮到現時市況來自未來租賃的租金收入假設。

公平值在類似基準上亦反映就物業而言可預期的任何現金流出。部分該等流出確認為負債，包括有關分類為投資物業的土地的融資租賃負債；而包括或然租賃付款的其他流出則不會在財務報表確認。

隨後開支僅於有關項目的未來經濟利益將流至貴集團時且項目的成本能可靠地計量時於資產賬面值扣賬。所有其他修理及保養成本於其在財務期間產生時在收益表扣賬。

倘投資物業變為由業主佔用，則其將重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公平值就計算而言將成為其成本。

倘物業因其用途有變而成為投資物業，則該物業於轉讓日期的賬面值與公平值之間的任何差異於於權益作為物業、廠房及設備重估確認。然而，倘公平值使先前的減值虧損撥回，則撥回將於收益表確認。

2.11 無形資產

商譽指收購成本超過貴集團應佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體於收購日期的可識別淨資產公平值的差額。收購附屬公司產生的商譽計入「無形資產」。收購聯營公司／共同控制實體產生的商譽則計入「於聯營公司的投資」／「於共同控制實體的投資」，並作為整體餘額的一部分進行減值測試。分開確認的商譽會每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體產生的盈虧包括與所出售實體有關的商譽賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。該分配會就預期會從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或一組現金產生單位作出。

2.12 於附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產的投資減值

無確定使用年限的資產毋須攤銷，但會每年測試有否出現減值，而於發生事件或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時進行減值檢討。減值虧損按有關資產的賬面值超過其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於進行減值評估時，資產乃按有獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於各報告日期進行檢討以確定減值是否可能撥回。

2.13 財務資產

貴集團將財務資產劃為以下類別：按公平值計入損益的財務資產、貸款及應收款項以及可供銷售財務資產。上述分類取決於收購財務資產的目的。管理層在首次確認時確定其財務資產的分類。

(a) 按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產乃指持作買賣的財務資產。倘購入財務資產的目的主要為在短期內出售，即會將該財務資產歸入該類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦歸類為持作買賣用途。此類別的資產會列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無在活躍市場報價而有固定或可釐定付款金額的非衍生財務資產。貸款及應收款項均會列入流動資產項下，惟到期日超過結算日後十二個月者除外。該等貸款及應收款項則列入非流動資產。貸款及應收款項乃於資產負債表內分類為「貿易及其他應收款項」、「現金及現金等價物」及「受限制現金」。

(c) 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無歸入任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列入非流動資產內。

定期購入及出售投資於交易日期(即貴集團承諾購買或出售資產之日期)予以確認。對於並非按公平值計入損益的所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的財務資產會初步按公平值予以確認，而交易成本則會於收益表中列作開支。當收取投資產生的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，及貴集團已將絕大部分擁有權的風險及收益轉讓時，將不再確認財務資產。隨後，可供銷售財務資產以及按公平值計入損益的財務資產按公平值列賬。貸款及應收款項乃以實際利息方法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益的財務資產」類別的公平值變動產生的盈虧乃於產生期間在收益表內「其他收益淨額」中呈列。按公平值計入損益的財務資產所得股息收入於貴集團收取款項的權利確立時作為其他收入之一部分於收益表內確認。

當分類為可供銷售的證券被售出或減值時，於權益中確認的累計公平值調整於收益表列作「其他收益淨額」。

以實際利息法計算的可供銷售證券產生的利息會在收益表確認為其他收益的一部分。可供銷售股本工具產生的股息會於貴集團收取款項的權利確立時在收益表確認為其他收益的一部分。

具市場報價的投資的公平值乃按現行買入價計算。倘財務資產並無活躍市場(及就非上市證券而言)，貴集團使用估值方法計算公平值，包括採用近期公平交易、參考其他大致相同的工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據及盡量不依賴該實體的特定數據。

貴集團於結算日評估是否有客觀跡象顯示一項或一組財務資產出現減值。對於分類為可供出售的股本證券，其公平值大幅或長期下跌至低於其成本，會視為證券已減值的跡象。就債務工具而言，減值之客觀證據包括發行人或對手方出現重大財務困難；拖欠或無力支付利息或本金；借方可能破產或進行財務重組。

倘可供銷售財務資產出現任何該等跡象，則其累計虧損金額(即收購成本與當前公平值之間的差額，減先前於收益表確認的該財務資產的任何減值虧損)會從權益中剔除，並於收益表確認。於收益表中確認的股本工具減值虧損不會於收益表撥回。

2.14 在建物業

在建物業乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、資本化借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會列為持作銷售已落成物業及物業、廠房及設備或投資物業(如適用)。

當在建物業於竣工時列作投資物業，則該等物業於當日的公平值與其過往賬面值間的任何差額會於收益表中確認。於落成時，在建物業乃按本身的賬面值列作持作出售已落成物業及物業、廠房及設備。

2.15 持作銷售已落成物業

於結算日仍未出售的已落成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

2.16 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀跡象顯示貴集團將不能按最初應收款項的條款收回所有到期賬款時，則就貿易及其他應收款項減值提撥準備。債務人的嚴重財務困難、債務人很可能破產或進行財務重組以及拖欠無力還款，將被視為貿易應收款項的減值跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率折現估計未來現金流量的現值之間的差額。資產賬面值透過備抵賬扣除，而虧損金額於綜合收益表中確認。倘貿易應收款項不可收回，則將貿易應收款項與備抵賬對銷。其後收回先前對銷的數額將計入綜合收益表。

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下的其他高度流動的短期投資及銀行透支額。銀行透支額在資產負債表內流動負債的借款項下列示。

2.18 貿易應付款項

貿易應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額於借款期間以實際利息法在收益表確認，或按附註2.20所載基準(如適用)撥充資本。

除非貴集團有權利無條件將償還負債的日期遞延至各結算日後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

2.20 借款成本

建設任何合資格資產時所產生的借款成本於竣工及籌備擬定用途期間資本化。其他借款成本則於產生的年度內確認為開支。

2.21 本期及遞延所得稅

本期所得稅開支以貴集團實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務法規詮釋的情況評估退稅情況，並根據預期支付予稅務機關的款項計提撥備(如適用)。

遞延所得稅採用負債法，就資產和負債的稅基與資產和負債在財務資料的賬面值之間產生的暫時差額，全額計提撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計法也不影響應課稅損益，則不予入賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產以可能獲得未來應課稅溢利，並可利用暫時差額予以抵銷的情況下予以確認。

遞延所得稅就於附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資產生的暫時差額而撥備，惟假若貴集團可以控制暫時差額的撥回時間，而暫時差額在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.22 僱員福利

(a) 僱員享有假期

僱員享有的年假及長期服務假期，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假於休假時方確認。

(b) 退休金責任

根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參加由中國有關省市政府設立的若干定額供款退休福利計劃。據此，貴集團和中國僱員須按僱員薪金某個百分比每月向該等計劃作出供款。

各省市政府承諾承擔上述計劃應付的所有現時及日後退休中國僱員的退休福利責任。貴集團除該等每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參加一項退休金計劃。強積金計劃是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出供款。該退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團的定額供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

2.23 撥備及或有負債

撥備在下列情況下確認：當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法定或推定負債，而償還負債有可能需要撥出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

若有多項類似負債，償還負債時需要撥出資源的可能性乃經考慮整體負債類別而釐定。即使在同一負債類別所包含的任何一個項目相關的資源撥出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按稅前利率就償還負債所需的預期支出的現值計量，所使用的稅前利率反映當前市場對資金的時間價值及與負債相關的特定風險的評估。由時間推移引起撥備的增加確認為利息開支。

或有負債指因已發生的事件而可能引起的負債，此等負債僅可於未來發生或不發生一宗或多宗貴集團並不能完全控制的不明確事件後方可確認。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有負債，但由於很可能不需要撥出經濟資源，或負債金額未能可靠地衡量而不予確認。

或有負債不予確認，但會在財務資料附註中披露。倘撥出資源的可能性發生變化導致很可能須撥出資源，此等負債將被確認為撥備。

2.24 收益確認

收益包括貴集團在日常業務過程中就銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收益在扣除折扣及對銷貴集團現時旗下各公司的銷售額後列賬。

貴集團於收益金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述貴集團各業務的特定條件時確認收益。

(a) 出售物業

出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時，方予確認。收益確認日之前已售物業收取的按金及分期付款將於合併資產負債表內列為流動負債項下的自客戶收取的墊款所得款項。

(b) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款項出現減值，貴集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流量，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

(d) 租金收入

根據經營租約出租的物業的租金收入按租約期採用直線法確認。倘貴集團向其客戶提供優惠，則優惠總成本於租期內以直線法確認為租金收入減少。

(e) 股息收入

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

2.25 租約

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(a) 貴集團為經營租賃(土地使用權除外)的承租人

根據經營租賃所作的付款(扣除來自出租方的任何獎勵)於租賃期以直線法在綜合收益表扣賬。

(b) 貴集團為土地使用權經營租賃項下的承租人

土地使用權的預付款項於租賃期按直線法在收益表支銷，惟於物業興建期間的攤銷會資本化為在建物業的成本。

土地使用權的預付款項會分類為流動資產，預期於貴集團一般經營週期內變現撥作銷售及消耗。

2.26 股息分派

於有關期間向貴集團現時旗下各公司當時的股東作出的股息分派，於貴集團現時旗下有關公司的權益持有人批准派發股息期間確認。

2.27 保險合約

貴集團將給予若干物業買家的按揭貸款的財務擔保合約視為保險合約。

貴集團會於各結算日利用現時對未來現金流量的估計，評估其於保險合約下的責任。此等保險責任的賬面值變動會於收益表確認。

2.28 政府補助金

政府補助金在可合理確保將會收到有關補助金及貴集團將符合所有附帶條件時按其公平值確認。

有關成本的政府補助金於使補助金與擬補償的成本相一致所需期間在收益表內遞延及確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金歸入非流動負債並列為遞延政府補助金，以直線法於有關資產的預計年期計入收益表。

3 財務風險管理

貴集團因業務須面對多種財務風險：外匯風險、利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃主要針對不可預測的金融市場，並致力降低其對貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(a) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣經營。資產及負債大部分以人民幣計值。貴集團並無任何重大非人民幣資產及負債。貴集團面對並非以人民幣計值的日後商業交易及已確認資產及負債產生的外匯風險。貴集團外匯交易及結餘大部分以港元（「港元」）及美元（「美元」）計值。貴集團現時並無制定任何外幣對沖政策。貴集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

貴集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產				
港元	37,674	3,639	17,943	262,265
美元	—	51,410	1,537	414
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債				
港元	(43,898)	(34,278)	(6,368)	635,549
美元	—	(357,892)	(334,895)	273,276
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

下表展示於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日人民幣對有關外幣分別升值3%、3%、1%及1%的敏感度分析。該敏感度分析並不計及任何抵

銷外匯因素，乃假設匯率變動於結算日發生而釐定。所示變動乃管理層對截至下個年結日止期間匯率可能合理變動的評估。倘人民幣對有關貨幣上升3%、3%、1%及1%，則對年度溢利的影響如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
港元				
未計所得稅溢利				
增加／(減少)	187	919	(116)	3,733
美元				
未計所得稅溢利增加	—	9,194	3,334	2,729

(b) 利率風險

貴集團的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而貴集團亦無重大計息資產。貴集團承受的利率變動風險主要來自借款。貴集團按浮動利率計息的借款受現金流量利率風險影響。

貴集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，貴集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘借款利率上升／下跌1%而所有其他變數維持不變，則年度／期間未計所得稅溢利會分別減少／增加人民幣15,389,000元、人民幣20,562,000元、人民幣32,355,000元及人民幣19,080,000元，主要是由於浮動利率借款利息開支增加／減少所致。

(c) 價格風險

貴集團承受股本證券價格風險，原因是貴集團持有按公平值列賬的上市及非上市股本投資。可供銷售財務資產公平值變動產生的盈虧以及按公平值計入損益的財務資產分別於權益及收益表內處理。貴集團定期監察其上市及非上市股本投資的表現，並評估其對貴集團的長遠策略計劃的重要性。

於二零零六年十二月三十一日，倘若分類為可供銷售財務資產的非上市股本投資的價格上升／下跌20%而所有其他變數維持不變，則貴集團的權益會增加／減少人民幣54,861,000元。按公平值計入損益的財務資產對貴集團而言數額甚微，故不予呈列敏感度分析。

於二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，概無可供銷售財務資產或按公平值計入損益的財務資產。

(d) 信貸風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值乃貴集團面對與財務資產有關的最大信貸風險。

為控制該風險，貴集團制訂政策以確保向擁有良好信貸記錄的客戶銷售並確保按金存放於高信貸評級的銀行。其他信貸政策包括預設信貸額度及其他信貸審批程序。貴集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充分的減值虧損。由於風險分散至多個對手方及客戶，故貴集團並無重大信貸風險集中情況。

就在建物業而言，貴集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求貴集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，貴集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由貴集團支付予銀行的款項。因此，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業的可變現淨值受物業市場的普遍波動所影響，貴集團於各結算日根據當時對未來現金流量的估計來評估負債。截至二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，財務報表內概無作出任何撥備。

(e) 流動資金風險

貴集團致力維持充足的現金及現金等價物，確保透過充足的可動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)來應付其建設承擔。由於有關業務的動態性質，貴集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。貴集團的政策是定期監察即期及預期的流動資金需求，並確保有足夠的資金可用於經營、投資及融資活動。

倘經濟環境急劇惡化，貴集團有多個備選方案可減少對預期現金流量所造成的潛在影響，包括於適當時調整及進一步減慢建築進度以確保有可動用的資源發展供出售的物業、實施成本控制措施及以更靈活的定價加快銷售。貴集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施適合的方案。此外，隨著中央政府及廣東省政府推行更多優惠政策，管理層有信心貴集團將可達致其業務計劃。貴集團亦備有已承諾而未動用的信貸融資，以進一步降低應付資金需求時的流動資金風險。

下表根據結算日至合約到期日餘下期間的分析，將貴集團的非衍生財務負債劃為有關到期日組別。該表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故於十二個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年					
十二月三十一日					
借款	890,000	1,008,000	725,000	—	2,623,000
利息	126,617	67,258	43,941	—	237,816
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	1,066,113	—	—	—	1,066,113
總計	2,082,730	1,075,258	768,941	—	3,926,929
於二零零七年					
十二月三十一日					
借款	1,977,892	896,000	2,215,000	54,000	5,142,892
利息	307,797	209,004	153,903	3,759	674,463
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	709,923	—	—	—	709,923
總計	2,995,612	1,105,004	2,368,903	57,759	6,527,278
於二零零八年					
十二月三十一日					
借款	2,135,895	2,356,500	1,186,000	42,000	5,720,395
利息	323,972	186,456	63,262	2,013	575,703
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	1,682,407	—	—	—	1,682,407
總計	4,142,274	2,542,956	1,249,262	44,013	7,978,505
於二零零九年					
六月三十日					
借款	2,290,276	3,183,842	802,000	—	6,276,118
利息	275,384	166,329	38,035	—	479,748
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	1,671,639	—	—	—	1,671,639
總計	4,237,299	3,350,171	840,035	—	8,427,505

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目的為保障貴集團能繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。貴集團的策略於整個有關期間貫徹一致。

為維持或調整資本結構，貴集團可調整向權益所有人支付股息的金額、發行新股份或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，貴集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率乃按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃按借款總額(包括流動及非流動借款，如綜合資產負債表中所示)減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按權益總額(如綜合資產負債表所示)加負債淨額計算。

二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借款總額(附註20)	2,623,000	5,142,892	5,720,395	6,276,118
減：現金及銀行結餘(附註17)	(1,209,684)	(1,289,782)	(1,009,027)	(2,043,479)
負債淨額	1,413,316	3,853,110	4,711,368	4,232,639
權益總額	1,254,897	1,284,944	1,434,222	1,816,665
資本總額	<u>2,668,213</u>	<u>5,138,054</u>	<u>6,145,590</u>	<u>6,049,304</u>
資本負債比率	<u>53%</u>	<u>75%</u>	<u>77%</u>	<u>70%</u>

二零零七年的資本負債比率上升乃由於增加大幅借款以融資發展物業項目所致。

3.3 公平值估計

在活躍市場中交易的金融工具(如買賣及可供出售證券)的公平值乃按結算日的市場報價計算。貴集團持有的財務資產使用的市場報價為現行買入價。

並非在活躍市場中交易的金融工具的公平值，則利用估值方法釐定。貴集團採用多種方法，並根據每個結算日的市況作出假設。釐定金融工具公平值時會採用估計貼現現金流量等技術。

貿易及其他應收款項與貿易及其他應付款項由於均屬在短期內到期，故前者的賬面值減去減值撥備與後者的賬面值均與其各自的公允值相若。就披露而言，財務負債公平值乃按貴集團就類似金融工具可得的現有市場利率貼現未來合約現金流量進行估計。

4 重大會計估計及假設

用於編製財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素(包括預期日後在有關情況下發生相信屬合理的事件)而作出。貴集團作出有關未來的估計及假設。按此定義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

4.1 所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅撥備時須作出重要的判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算均無法最終確定。當該等事宜的最終稅款與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅溢利可供利用暫時性差額或稅項虧損予以抵銷時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

4.2 土地增值稅

貴集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付在中國各城市的不同稅務司法權區各異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層對稅務規則的理解而作出估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差額將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅撥備。

4.3 投資物業的公平值估計

每項投資物業的公平值於各結算日由獨立估值師按市場價值獨立評估。估值師依靠折現現金流量分析及收入資本化方式作為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法基於未來業績估算及對每項物業一套特定假設以反映其租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租約的租金收入及按現有市況假設未來租約的租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業的現金流出。

截至二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘若投資物業的市值上漲/下跌5%而所有變數維持不變，則貴集團投資物業的賬面值將分別增加/減少人民幣28,625,000元、人民幣33,250,000元、人民幣35,300,000元及人民幣37,050,000元。

4.4 商譽減值

貴集團每年遵照附註2.12所述的會計政策就商譽減值進行測試。現金產生單位的可收回金額乃按相關資產(主要為物業)的公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者釐定。進行有關計算時須使用貼現率、未來盈利能力及增長率等估計。

4.5 非上市金融工具的公平值

不在活躍市場中交易的金融工具的公平值乃採用估值方法釐定。貴集團按其判斷選擇多種方法，並主要根據於各結算日當時的市況作出假設。貴集團就不在活躍市場中交易的可供銷售財務資產運用貼現現金流量分析。

5 分部資料

主要營運決策者為以貴集團主席及總裁為首的核心管理團隊。該核心管理團隊包括所有執行董事。

管理層已根據經核心管理團隊審閱的報告釐定經營分部。貴集團根據其產品及服務組織業務單位，並設有下列三個申報經營分部：

- 物業發展分部從事房地產開發；
- 物業管理分部提供住宅及商用物業管理及保安服務；及
- 物業租賃分部從事物業出租以賺取租金及／或實現物業資本增值。

管理層分開監察其業務單位的經營業績，以確定資源分配及表現評估。分部表現的評估乃基於未計融資收入及融資成本的經營溢利或虧損。融資收入、融資成本及所得稅按集團基準管理，並不分配至經營分部。提供予主要經營決策者的其他資料採用了與財務報表一致的計量方式。

收益包括物業銷售所得款項、來自物業管理服務及租賃業務的收入，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
物業發展	1,305,174	867,675	1,995,791	673,167	2,101,336
物業管理	43,056	68,317	86,063	36,427	42,305
物業租賃	21,718	54,767	67,734	35,450	35,024
	<u>1,369,948</u>	<u>990,759</u>	<u>2,149,588</u>	<u>745,044</u>	<u>2,178,665</u>

有關期間概無分部間收入。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績，連同未計融資收入及成本的經營溢利與除所得稅前溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	1,305,174	43,056	21,718	1,369,948
未計融資收入及成本 的經營溢利	373,602	526	75,640	449,768
融資成本淨額				(60,310)
分佔聯營公司虧損	(10)	—	—	(10)
除所得稅前溢利				389,448
所得稅開支				(188,262)
年度溢利				201,186
折舊(附註6)	4,266	674	68	5,008
攤銷(附註8)	4,143	—	—	4,143
添置非流動資產	349,936	390	330,162	680,488
非現金項目：				
投資物業的公平值收益	—	—	69,207	69,207
按公平值計入損益的 財務資產的公平值收益	1,320	—	—	1,320

附註(a)：

物業租賃分部的分部業績包括投資物業的公平值收益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績，連同未計融資收入及成本的經營溢利與除所得稅前溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	867,675	68,317	54,767	990,759
未計融資收入及成本的經營溢利	416,681	17,050	114,566	548,297
融資成本淨額				(114,297)
除所得稅前溢利				434,000
所得稅開支				(111,914)
年度溢利				322,086
折舊(附註6)	6,263	692	47	7,002
攤銷(附註8)	11,548	—	—	11,548
添置非流動資產	932,319	687	2	933,008
非現金項目：				
投資物業的公平值收益	—	—	82,618	82,618

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績，連同未計融資收入及成本的經營溢利與除所得稅前溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	1,995,791	86,063	67,734	2,149,588
未計融資收入及成本 的經營溢利／(虧損)	732,511	(838)	82,647	814,320
融資成本淨額				(217,978)
除所得稅前溢利				596,342
所得稅開支				(410,999)
年度溢利				185,343
折舊(附註6)	8,942	731	47	9,720
攤銷(附註8)	20,733	—	—	20,733
添置非流動資產	225,964	644	—	226,608
非現金項目：				
投資物業的公平值收益	—	—	41,000	41,000

截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核分部業績，連同未計融資收入及成本的經營溢利與除所得稅前溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	673,167	36,427	35,450	745,044
未計融資收入及成本的經營溢利	205,331	3,199	63,446	271,976
融資成本淨額				(119,702)
除所得稅前溢利				152,274
所得稅開支				(127,428)
年度溢利				24,846
折舊	4,899	288	28	5,215
攤銷	9,857	—	—	9,857
添置非流動資產	219,434	164	—	219,598
非現金項目：				
投資物業的公平值收益	—	—	41,000	41,000

截至二零零九年六月三十日止六個月的分部業績，連同未計融資收入及成本的經營溢利與除所得稅前溢利的對賬呈列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註(a))	貴集團 人民幣千元
分部收入	2,101,336	42,305	35,024	2,178,665
未計融資收入及成本的經營溢利	828,457	(3,730)	58,999	883,726
融資成本淨額				(98,041)
分佔共同控制實體虧損				(2,687)
除所得稅前溢利				782,998
所得稅開支				(400,555)
期內溢利				382,443
折舊(附註6)	3,727	417	9	4,153
攤銷(附註8)	10,688	—	—	10,688
添置非流動資產	289	548	23	860
非現金項目：				
投資物業的公平值收益	—	—	35,000	35,000

添置非流動資產包括添置劃為非流動類別的物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及土地使用權，包括透過業務合併之收購(附註37)帶來的添置。

核心管理團隊所運營的分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、財務資產、在建物業、持作銷售的已落成物業、以及應收款項及預付稅項。該等資產根據分部業務進行配置。分部資產不包括遞延所得稅資產及現金結餘。以上為資產負債表資產合計的部分調節項目。

分部負債主要是經營負債，不包括即期及遞延所得稅負債及借款。借款由財資部集中管理。以上為資產負債表負債合計的部分調節項目。

於二零零六年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>4,221,360</u>	<u>28,258</u>	<u>574,638</u>	<u>4,824,256</u>
分部負債	<u>1,715,921</u>	<u>19,765</u>	<u>296</u>	<u>1,735,982</u>

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>6,193,868</u>	<u>27,542</u>	<u>668,188</u>	<u>6,889,598</u>
分部負債	<u>1,238,849</u>	<u>22,728</u>	<u>7,964</u>	<u>1,269,541</u>

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註)	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>9,249,923</u>	<u>39,872</u>	<u>674,287</u>	<u>9,964,082</u>
分部負債	<u>2,944,563</u>	<u>33,826</u>	<u>14,681</u>	<u>2,993,070</u>

附註：分部資產包括於共同控制實體的投資人民幣65,172,000元。

於二零零九年六月三十日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元 (附註)	貴集團 人民幣千元
分部資產	<u>10,103,233</u>	<u>49,129</u>	<u>535,838</u>	<u>10,688,200</u>
分部負債	<u>3,433,820</u>	<u>40,928</u>	<u>14,396</u>	<u>3,489,144</u>

附註：分部資產包括於共同控制實體的投資人民幣62,485,000元。

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日之申報分部資產和負債與貴集團之總資產和總負債對賬如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分部總資產	4,824,256	6,889,598	9,964,082	10,688,200
未分配：				
遞延所得稅資產	34,032	54,469	82,529	79,737
現金結餘	<u>1,209,684</u>	<u>1,289,782</u>	<u>1,009,027</u>	<u>2,043,479</u>
綜合資產負債表內 所列的總資產	<u>6,067,972</u>	<u>8,233,849</u>	<u>11,055,638</u>	<u>12,811,416</u>
分部總負債	1,735,982	1,269,541	2,993,070	3,489,144
未分配：				
遞延所得稅負債	215,464	240,484	261,040	288,313
即期所得稅負債	238,629	295,988	646,911	941,176
借款	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>
綜合資產負債表內 所列的總負債	<u>4,813,075</u>	<u>6,948,905</u>	<u>9,621,416</u>	<u>10,994,751</u>

貴公司的本部設於開曼群島。概無來自外部客戶的收入源自開曼群島。有關期間來自外部客戶的全部收入均來自中國。除金融工具及遞延稅項資產外的所有非流動資產(概無根據保險合約產生的僱員福利資產及權利)均位於中國。

6 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日				
成本	18,621	9,234	9,432	37,287
累計折舊	(2,028)	(3,387)	(3,936)	(9,351)
賬面淨值	16,593	5,847	5,496	27,936
截至二零零六年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	16,593	5,847	5,496	27,936
收購附屬公司(附註37)	—	—	484	484
添置	—	3,215	3,754	6,969
折舊	(1,985)	(1,634)	(1,389)	(5,008)
期末賬面淨值	14,608	7,428	8,345	30,381
於二零零六年十二月三十一日				
成本	18,621	12,449	13,670	44,740
累計折舊	(4,013)	(5,021)	(5,325)	(14,359)
賬面淨值	14,608	7,428	8,345	30,381
截至二零零七年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	14,608	7,428	8,345	30,381
收購附屬公司(附註37)	—	—	550	550
添置	—	10,654	1,959	12,613
出售	—	(40)	(97)	(137)
折舊	(1,985)	(3,063)	(1,954)	(7,002)
期末賬面淨值	12,623	14,979	8,803	36,405
於二零零七年十二月三十一日				
成本	18,621	22,700	14,939	56,260
累計折舊	(5,998)	(7,721)	(6,136)	(19,855)
賬面淨值	12,623	14,979	8,803	36,405

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日				
止年度				
期初賬面淨值	12,623	14,979	8,803	36,405
收購附屬公司(附註37)	—	—	1,111	1,111
添置	—	6,238	2,306	8,544
出售	—	(1,650)	(265)	(1,915)
折舊	(1,985)	(5,703)	(2,032)	(9,720)
期末賬面淨值	10,638	13,864	9,923	34,425
於二零零八年十二月三十一日				
成本	18,621	24,555	15,872	59,048
累計折舊	(7,983)	(10,691)	(5,949)	(24,623)
賬面淨值	10,638	13,864	9,923	34,425
截至二零零九年				
六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	10,638	13,864	9,923	34,425
添置	—	87	773	860
出售	—	(794)	(168)	(962)
折舊	(993)	(2,261)	(899)	(4,153)
期末賬面淨值	9,645	10,896	9,629	30,170
於二零零九年六月三十日				
成本	18,621	23,162	16,190	57,973
累計折舊	(8,976)	(12,266)	(6,561)	(27,803)
賬面淨值	9,645	10,896	9,629	30,170

7 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 人民幣千元
期初賬面淨值	140,000	572,500	665,000	706,000
轉自在建物業	33,131	9,882	—	—
收購附屬公司(附註37)	330,162	—	—	—
公平值收益(包括於其他 收益中—淨額)	69,207	82,618	41,000	35,000
	<u>572,500</u>	<u>665,000</u>	<u>706,000</u>	<u>741,000</u>

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，投資物業按公平值呈列，相當於獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(持有認可及相關專業資格，並於被評估物業之地點及類別有近期經驗)所評估的市值。對投資物業估值時，已採用投資方法將現有租約的租金收入淨額資本化，並就有關物業的潛在重訂收入作出適當撥備。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
在香港以外按以下租期持有				
50至70年	212,500	235,000	236,000	236,000
10至50年(下文附註)	360,000	430,000	470,000	505,000
	<u>572,500</u>	<u>665,000</u>	<u>706,000</u>	<u>741,000</u>

附註：該投資物業位於中國廣州越秀區較場西路18號地王廣場地庫1-3號(「地王廣場」)。貴集團尚未取得該物業的國有土地使用權證。該物業的產權歸廣州市體育局所有。

根據廣州市人民體育場與貴集團於二零零二年四月十六日訂立的協議，貴集團自地王廣場開業起有權使用和經營該物業，期限為40年，其後須將地王廣場之權益返還給廣州市人民體育場。

下列金額已於綜合全面收益表中確認：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
租金收入	21,718	54,767	67,734	35,450	35,024
投資物業產生 之直接經營開支	(16,660)	(23,180)	(25,578)	(10,210)	(11,077)

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，應收未來最低租金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
於一年內	16,057	20,741	49,388	70,249	66,336
一年至五年內	36,416	82,386	62,640	71,508	78,332
多於五年	15,138	3,950	5,701	7,598	3,852
	67,611	107,077	117,729	149,355	148,520

8 土地使用權

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 人民幣千元
期初賬面淨值	928,025	1,216,640	2,463,136	3,268,371
收購附屬公司(附註37)	245,126	397,225	—	—
添置	389,668	1,004,591	998,588	—
攤銷				
— 計入行政開支	(4,143)	(11,548)	(20,733)	(10,688)
— 於在建物業資本化	(6,502)	(12,204)	(26,165)	(9,837)
撥入銷售成本	(335,534)	(131,568)	(146,455)	(114,711)
期末賬面淨額	<u>1,216,640</u>	<u>2,463,136</u>	<u>3,268,371</u>	<u>3,133,135</u>
計入流動資產	445,275	1,276,249	1,947,517	1,820,666
計入非流動資產	<u>771,365</u>	<u>1,186,887</u>	<u>1,320,854</u>	<u>1,312,469</u>
	<u>1,216,640</u>	<u>2,463,136</u>	<u>3,268,371</u>	<u>3,133,135</u>
在香港以外按以下租期持有：				
50至70年	<u>1,216,640</u>	<u>2,463,136</u>	<u>3,268,371</u>	<u>3,133,135</u>

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國境內的若干土地的成本，以於固定期限內發展物業。土地使用權乃於該等權利的未屆滿期間按直線法確認為開支，惟在物業發展過程中土地使用權的攤銷計入在建物業成本的一部分除外。餘下賬面值則於出售有關物業時撤銷確認及計入銷售成本。

截至二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團概無為獲取借款而抵押任何土地使用權。

9 無形資產

商譽

	截至十二月三十一日止年度			截至
				六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年
				人民幣千元
期初賬面淨值	21,209	37,615	38,390	46,290
收購附屬公司(附註37)	16,406	775	7,900	—
期末賬面淨值	<u>37,615</u>	<u>38,390</u>	<u>46,290</u>	<u>46,290</u>
年末／期末				
成本	37,615	38,390	46,290	46,290
累計減值	—	—	—	—
	<u>37,615</u>	<u>38,390</u>	<u>46,290</u>	<u>46,290</u>

商譽已分配到貴集團之現金產生單位(「現金產生單位」)，現金產生單位乃根據所收購公司的業務確定。

按分部劃分的商譽概要呈列如下：

商譽

分部	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業發展	37,315	38,090	45,990	45,990
物業租賃	300	300	300	300
	<u>37,615</u>	<u>38,390</u>	<u>46,290</u>	<u>46,290</u>

各被收購附屬公司的可收回款項按使用價值計算而釐定。該等計算乃根據管理層覆蓋五年期間的最佳估計，以除稅前現金流量預計算。管理層根據過往業績及預期市場發展釐定估計經營業績。所採用的貼現率為稅前貼現率，反映被收購附屬公司發展的房地產項目的特定風險。

計算現金產生單位的使用價值時所採用的主要假設如下：

利潤率	15%-17%
貼現率	7.5%-12%

根據減值測試，於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日毋須計提減值撥備。

假設增長率為零而貼現率上升1%，則仍毋須計提任何減值。

10 於共同控制實體的投資

	截至十二月三十一日止年度			截至
				六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年
				人民幣千元
年初／期初	—	—	—	65,172
收購附屬公司產生的添置 (附註37(f))	—	—	65,000	—
其他添置	—	—	172	—
分佔虧損	—	—	—	(2,687)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,172</u>	<u>62,485</u>

共同控制實體的詳情如下：

	註冊成立地點	貴集團應佔權益百分比			
		於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
深圳市金地大百匯 房地產開發有限 公司(「金地大百匯」)	中國	—	—	33.15%	33.15%
卓越通力地產發展有限公司	英屬處女群島	—	—	50%	50%

貴集團應佔共同控制實體的資產及負債如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	—	—	250	331
流動資產	—	—	243,001	1,017,991
非流動負債	—	—	—	(260,000)
流動負債	—	—	(178,079)	(695,837)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,172</u>	<u>62,485</u>

貴集團應佔共同控制實體的收入及業績如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	—	—	—	—
開支	—	—	—	(2,687)
業績	—	—	—	(2,687)

11 可供銷售財務資產

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初／期初	183,471	322,712	—	—
添置	—	—	—	—
出售	—	(330,000)	—	—
投入權益的淨收益(附註19)	139,241	7,288	—	—
年末／期末	322,712	—	—	—

可供銷售財務資產為Shenzhen Yijing Commercial Centre Development Co., Ltd. (「深圳怡景中心城」)的40%非上市權益投資。貴集團對深圳怡景中心城並不構成重大影響，主要原因為於貴集團持有深圳怡景中心城40%股權期間，貴集團概無能力影響深圳怡景中心城的財務及經營政策決策，故貴集團將其視為可供銷售財務資產，而非一間聯營公司。非上市權益投資之公平值乃以貼現現金流量模式釐定。

釐定此非上市投資公平值所用的主要假設如下：

利潤率	10%- 25%
貼現率	5.6%

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團以人民幣330,000,000元的代價出售其於深圳怡景中心城的全部權益，帶來人民幣230,000,000元的收益(附註24)。

12 在建物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
款項包括：				
施工成本及資本開支	229,812	563,265	1,637,054	1,796,604
資本化利息	25,667	53,589	133,600	141,867
	<u>255,479</u>	<u>616,854</u>	<u>1,770,654</u>	<u>1,938,471</u>

在建物業位於中國。並無任何在建物業於各有關期間結束後被用作貴集團借款的抵押品。

13 持作銷售已落成物業

並無任何持作銷售已落成物業於各有關期間結束後被用作貴集團借款的抵押品。

14 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產：				
其他應收款項：				
第三方(附註(c))	—	—	—	300,000
流動資產：				
貿易應收款項(附註(a))：				
關聯方(附註38(d))	1,299	—	—	—
第三方	147,230	24,256	65,295	97,701
其他應收款項：				
關聯方(附註38(d))	233,237	184,964	215,615	845,350
第三方(附註(b))	774,020	580,621	635,120	649,897
預付款：				
土地使用權預付款	588,409	1,318,274	1,043,899	1,063,899
第三方	31,953	172,042	102,699	137,803
	<u>1,776,148</u>	<u>2,280,157</u>	<u>2,062,628</u>	<u>2,794,650</u>
	<u>1,776,148</u>	<u>2,280,157</u>	<u>2,062,628</u>	<u>3,094,650</u>

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團於有關期間各結算日的貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

- (a) 貿易應收款項之來源主要為銷售物業。銷售物業的應收所得款項根據有關買賣協議的條款償付。貿易應收款項於有關期間各結算日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90天以內	144,247	19,855	33,180	68,613
90天以上及180天以內	3,444	315	6,255	12,073
180天以上及365天以內	—	3,662	18,131	2,735
365天以上	838	424	7,729	14,280
	<u>148,529</u>	<u>24,256</u>	<u>65,295</u>	<u>97,701</u>

賬齡超過365天的貿易應收款項視為逾期但未減值。該等款項涉及若干並無違約記錄的客戶。餘下的結餘款並無逾期亦無減值，並與若干並無違約記錄的客戶有關。

- (b) 於二零零六年十二月三十一日，結餘款包括貴集團給予深圳怡景中心城(歸類為可供銷售財務資產之參股公司)的墊款達人民幣80,000,000元。根據協議條款，該墊款利率為中國現行銀行借款利息率的兩倍。該墊款連同約人民幣10,989,000元的利息總額於截至二零零七年十二月三十一日止年度已償還貴集團。
- (c) 於二零零九年六月三十日，其他應收款項指貴集團向貴集團擁有51%權益的一間附屬公司的一名少數股東墊支為數人民幣300,000,000元的款項。根據協議條款，有關墊款按中國現行銀行借款利率計息，並須於五年內償還。墊款由上述附屬公司的49%股權作抵押。
- (d) 除若干其他應收款項以港元計值外，所有貿易應收款項及其他應收款項均以人民幣計值，於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，結餘分別為人民幣240,000元、人民幣1,822,000元、人民幣15,521,000元及人民幣6,282,000元。
- (e) 其他應收款項既無逾期亦無減值。該等款項與若干並無違約記錄的客戶有關。

15 按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產為在香港聯合交易所有限公司買賣的權益證券投資。該投資以港元計值並持作買賣用途。該投資於截至二零零七年十二月三十一日止年度已經出售。

16 受限制現金

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為興建相關物業的保證金。保證金僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於支付有關物業項目的建材及建築費用。保證金只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有權證後(以較早者為準)得以解除。

此外，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，已就銀行借款質押人民幣350,000,000元的銀行存款(附註20)。

受限制現金不計入現金及現金等價物。

17 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	1,172,250	1,236,555	1,005,068	1,787,082
以港元計值	37,434	1,817	2,422	255,983
以美元計值	—	51,410	1,537	414
	<u>1,209,684</u>	<u>1,289,782</u>	<u>1,009,027</u>	<u>2,043,479</u>
減：受限制現金(附註(16))	<u>(49,908)</u>	<u>(28,066)</u>	<u>(387,663)</u>	<u>(400,589)</u>
	<u>1,159,776</u>	<u>1,261,716</u>	<u>621,364</u>	<u>1,642,890</u>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，分別有約57%、58%、78%及75%的銀行存款存在中國國有銀行。

18 股本

貴公司	附註	普通股數目	普通股面值 美元	普通股	等同普通
				面值 千港元	股面值 人民幣千元
法定：					
於註冊成立時及於二零零七年 十二月三十一日每股 面值1.00美元的普通股	(a)	50,000	50,000	—	—
增加法定股本	(b)	950,000	950,000	—	—
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日 每股面值1.00美元的普通股 法定股本因股份由美元改為 以港元計值而增加	(c)	499,999,000,000	(1,000,000)	5,000,000	—
於本報告日期每股 面值0.01港元的普通股		500,000,000,000	—	5,000,000	—
已發行：					
每股面值1.00美元的普通股	(a)	50,000	50,000	—	344
於二零零七年十二月三十一日 每股面值1.00美元的普通股	(b)	950,000	950,000	—	6,535
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日		1,000,000	1,000,000	—	6,879
截至					
六月三十日					
止六個月					
貴集團		截至十二月三十一日止年度			
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
年初／期初 (附註(e))		6,535	6,535	6,879	6,879
已發行股份 (附註(a))		—	344	—	—
年末／期末 (附註(e))		6,535	6,879	6,879	6,879

附註：

- (a) 於二零零七年六月四日(貴公司的註冊成立日期)，貴公司的法定股本為50,000美元，劃分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，貴公司按面值向原股東配發及發行50,000股普通股。
- (b) 於二零零八年一月十八日，貴公司透過其全資附屬公司Excellence BVI向原股東收購卓越集團投資的全部股本。作為回報，貴公司向原股東的全資BVI附屬公司授權及發行950,000股普通股(詳見附註1)。
- (c) 於二零零九年十月十四日，貴公司股東通過決議案批准貴公司股份透過下列方式由美元改為以港元計值：
- 藉增設500,000,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加5,000,000,000港元；
 - 按現有股東持股比例向股東發行1,000,000股未繳股款股份；
 - 於決議案獲通過當日按面值購回1,000,000股每股面值1.00美元的已發行股份；
 - 動用購回所得款項以入賬列為繳足方式支付1,000,000股已發行未繳股款股份的股款；及
 - 註銷全部1,000,000股每股面值1.00美元的未發行股份。
- (d) 於二零零九年十月十四日，貴公司已向其董事之一譚禮寧授出購股權，可按相當於發售價的行使價認購貴公司股份，總值達30,000,000港元。
- (e) 根據日期為二零零九年十月十四日的董事會決議案，待貴公司股份溢價賬因全球發售產生進賬後，貴公司會將股份溢價賬內89,990,000港元的進賬金額撥充資本，以面值繳足8,999,000,000股股份，每股股份將配發及發行予其當時的股東。
- (f) 於二零零六年及二零零七年十二月三十一日綜合資產負債表內所列的股本，指貴公司因上文附註(b)所述交易產生的股本，根據重組被視為於本報告所示整個有關期間經已發行。

19 儲備

貴集團

	合併儲備			投資		總計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	重估盈餘 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於二零零六年						
一月一日的結餘	(5,458)	—	50,761	70,950	583,315	699,568
重估—總額(附註11)	—	—	—	139,241	—	139,241
重估—稅項(附註21)	—	—	—	(20,886)	—	(20,886)
年內溢利	—	—	—	—	205,778	205,778
撥入法定儲備金	—	—	35,653	—	(35,653)	—
收購於附屬公司的額外 權益	—	(2,600)	—	—	—	(2,600)
於二零零六年						
十二月三十一日的結餘	(5,458)	(2,600)	86,414	189,305	753,440	1,021,101
重估—總額(附註11)	—	—	—	7,288	—	7,288
重估—稅項(附註21)	—	—	—	(1,093)	—	(1,093)
出售可供銷售財務資產	—	—	—	(195,500)	—	(195,500)
年內溢利	—	—	—	—	323,714	323,714
轉至法定儲備	—	—	22,359	—	(22,359)	—
收購於附屬公司的額外 權益	—	(57,521)	—	—	—	(57,521)
於二零零七年						
十二月三十一日的結餘	(5,458)	(60,121)	108,773	—	1,054,795	1,097,989
年內溢利	—	—	—	—	184,467	184,467
轉至法定儲備	—	—	51,904	—	(51,904)	—
收購於附屬公司的額外 權益	—	(19,699)	—	—	—	(19,699)
於二零零八年						
十二月三十一日的結餘	(5,458)	(79,820)	160,677	—	1,187,358	1,262,757
期內溢利	—	—	—	—	382,938	382,938
於二零零九年						
六月三十日的結餘	(5,458)	(79,820)	160,677	—	1,570,296	1,645,695
(未經審核)						
於二零零七年						
十二月三十一日的結餘	(5,458)	(60,121)	108,773	—	1,054,795	1,097,989
期內溢利	—	—	—	—	25,429	25,429
於二零零八年						
六月三十日的結餘	(5,458)	(60,121)	108,773	—	1,080,224	1,123,418

貴公司

	截至六月三十日		
	截至十二月三十一日止年度	止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
保留盈利：			
年初／期初	—	(66)	(175)
本年度／期間虧損	(66)	(109)	—
	<u>(66)</u>	<u>(109)</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>(66)</u>	<u>(175)</u>	<u>(175)</u>

附註：

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指貴公司已發行股本面值與根據重組轉撥的卓越集團投資股本之間的差額。

(b) 法定儲備

根據貴公司的中國附屬公司的組織章程細則，向投資者作出溢利分派前，已於一般法定儲備作出分配，比例為根據中國法例及規例釐定的除稅後溢利若干百分比。該分配的百分比乃由中國附屬公司董事決定。該儲備金可用作抵銷累計虧損或提高附屬公司的股本，且除清盤外不得用作分派。

20 借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	—	—	—	588,842
銀行借款－無抵押	1,963,000	4,405,000	4,645,500	4,984,000
減：非流動借款的即期部分	(230,000)	(1,240,000)	(1,061,000)	(1,587,000)
	<u>1,733,000</u>	<u>3,165,000</u>	<u>3,584,500</u>	<u>3,985,842</u>
列作流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	—	—	334,895	273,276
銀行借款－無抵押	660,000	737,892	740,000	430,000
非流動借款的即期部分	230,000	1,240,000	1,061,000	1,587,000
	<u>890,000</u>	<u>1,977,892</u>	<u>2,135,895</u>	<u>2,290,276</u>

於各有關期間期末的銀行借款詳情如下：

於	借款金額 人民幣千元	擔保詳情
二零零六年十二月三十一日	120,000	由深圳卓越、深圳鵬躍、深圳永高、 李華先生及李曉平先生擔保
	40,000	由深圳卓越及深圳鵬躍擔保
	1,155,000	由卓越中國擔保
	350,000	由深圳卓越擔保
	100,000	由深圳鵬躍擔保
	160,000	由中國銀行擔保(附註(a))
	498,000	由卓越中國及深圳永高擔保
	200,000	由卓越中國、李華先生及李曉平先生擔保
	<u>2,623,000</u>	
二零零七年十二月三十一日	2,383,000	由卓越中國擔保
	300,000	由卓越中國及李華先生擔保
	200,000	由卓越維港、深圳祈年、李華先生及李曉平先生 擔保
	357,892	由中國建設銀行擔保(附註(c))
	80,000	由深圳祈年擔保
	100,000	由深圳永高及李華先生擔保
	160,000	由中國銀行擔保(附註(a))

於	借款金額	擔保詳情
	人民幣千元	
	114,000	由廣州桂鑫、李華先生及李曉平先生擔保
	800,000	由卓越世紀城、深圳祈年及李華先生擔保
	180,000	由中國銀行及深圳卓越擔保(附註(b))
	348,000	由卓越中國及深圳永高擔保
	120,000	由卓越中國、李華先生及李曉平先生擔保
	<u>5,142,892</u>	
二零零八年十二月三十一日	334,895	以人民幣350,000,000元的銀行存款作抵押，並由中國建設銀行(深圳分行)擔保
	102,000	由廣州桂鑫、李華先生及李曉平先生擔保
	200,000	由卓越維港、深圳祈年、李華先生及李曉平先生擔保
	1,400,000	由卓越世紀城、深圳祈年及李華先生擔保
	360,000	由中國銀行擔保
	180,000	由中國銀行及深圳卓越擔保(附註(b))
	<u>3,143,500</u>	由卓越中國擔保
	<u>5,720,395</u>	
二零零九年六月三十日	588,842	以卓越中國及卓越世紀城的股權作抵押，並由貴公司、李華先生及李曉平先生擔保
	273,276	以人民幣350,000,000元的銀行存款作抵押，並由中國建設銀行(深圳分行)擔保
	96,000	由廣州桂鑫、李華先生及李曉平先生擔保
	200,000	由卓越維港、深圳祈年、李華先生及李曉平先生擔保
	1,550,000	由卓越世紀城、深圳祈年及李華先生擔保
	180,000	由中國銀行及深圳卓越擔保(附註(b))
	50,000	由卓越世紀城及李華先生擔保
	<u>3,008,000</u>	由卓越中國擔保
	330,000	由卓越中國及李華先生擔保
	<u>6,276,118</u>	

附註：

- (a) 貴公司的附屬公司深圳卓越亦就人民幣160,000,000元的銀行借款擔保向中國銀行提供反彌償保證。
- (b) 貴公司的附屬公司深圳卓越亦就人民幣180,000,000元的銀行借款擔保向中國銀行提供反彌償保證。
- (c) 貴公司的附屬公司深圳卓越及深圳祈年亦就於二零零七年及二零零八年十二月三十一日為數49,000,000美元的銀行借款及於二零零九年六月三十日為數40,000,000美元的銀行借款擔保向中國建設銀行提供反彌償保證。

貴集團的借款面臨的利率變動風險及各合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)等於或小於六個月者如下：

於下列年期償還之借款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	890,000	1,977,892	2,135,895	2,290,276
一年至兩年	1,008,000	896,000	2,356,500	3,183,842
兩年至五年	725,000	2,215,000	1,186,000	802,000
超過五年	—	54,000	42,000	—
	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>

所有借款均按浮動利率計息。於有關期間各結算日之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
銀行借款	<u>5.09%</u>	<u>6.30%</u>	<u>7.09%</u>	<u>5.61%</u>

借款賬面值乃按下列貨幣為單位列賬：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣	2,623,000	4,785,000	5,385,500	5,414,000
美元	—	357,892	334,895	273,276
港元	—	—	—	588,842
	<u>2,623,000</u>	<u>5,142,892</u>	<u>5,720,395</u>	<u>6,276,118</u>

由於借款乃按市場利率計息，故借款之公平值與其賬面值相若。

21 遞延所得稅

當法律可強制以當期稅項資產抵銷當期負債時，以及當遞延所得稅與相同的稅務機關有關時，遞延所得稅資產及負債即予以抵銷。抵銷金額如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於超過12個月後收回	23,225	38,035	9,613	4,185
— 將於12個月內收回	10,807	16,434	72,916	75,552
	<u>34,032</u>	<u>54,469</u>	<u>82,529</u>	<u>79,737</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於超過12個月後償還	(214,841)	(196,674)	(144,452)	(173,202)
— 將於12個月內償還	(623)	(43,810)	(116,588)	(115,111)
	<u>(215,464)</u>	<u>(240,484)</u>	<u>(261,040)</u>	<u>(288,313)</u>

遞延稅項的淨變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 人民幣千元
年／期初	(93,270)	(181,432)	(186,015)	(178,511)
收購附屬公司(附註37)	(102,300)	(65,000)	—	—
於權益內直接扣除(附註19)	(20,886)	(1,093)	—	—
於收益表內確認(附註29)	35,024	61,510	7,504	(30,065)
	<u>(181,432)</u>	<u>(186,015)</u>	<u>(178,511)</u>	<u>(208,576)</u>

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，內資企業和外資企業的新企業所得稅率統一為25%，並自二零零八年一月一日起生效(附註29)。稅率變動引起的遞延稅項資產及負債賬面值變動已在截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務資料中反映。

未經考慮在相同稅務司法權區內抵銷結餘前，有關期間內遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	銷售及銷售 相關成本確認 人民幣千元	開支確認 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	3,562	312	5,146	9,020
計入收益表	12,779	2,068	10,165	25,012
於二零零六年十二月三十一日	16,341	2,380	15,311	34,032
計入收益表	4,875	2,361	13,201	20,437
於二零零七年十二月三十一日	21,216	4,741	28,512	54,469
計入／(扣自) 收益表	34,171	(4,639)	(1,472)	28,060
於二零零八年十二月三十一日	55,387	102	27,040	82,529
計入／(扣自) 收益表	3,038	639	(6,469)	(2,792)
於二零零九年六月三十日	58,425	741	20,571	79,737

遞延所得稅資產乃因應相關利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅損作確認。貴集團並未就於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日人民幣51,448,000元、人民幣66,122,000元、人民幣213,867,000元及人民幣294,980,000元的累積虧損分別確認於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日人民幣14,482,000元、人民幣19,275,000元、人民幣53,466,000元及人民幣73,745,000元的遞延所得稅資產。該等稅項虧損將分別於二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年或之前期滿。

遞延所得稅負債：

	收購附屬 公司的 公平值調整 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	可供銷售 財務 資產重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元 (附註(a))	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	(77,617)	(12,152)	(12,521)	—	(102,290)
收購附屬公司	(16,500)	(85,800)	—	—	(102,300)
於權益內直接扣除(附註19)	—	—	(20,886)	—	(20,886)
計入／(扣自)綜合全面收益表	25,764	(15,752)	—	—	10,012
於二零零六年十二月三十一日	(68,353)	(113,704)	(33,407)	—	(215,464)
收購附屬公司	(65,000)	—	—	—	(65,000)
於權益內直接扣除(附註19)	—	—	(1,093)	—	(1,093)
計入／(扣自)綜合全面收益表	16,080	(9,507)	34,500	—	41,073
於二零零七年十二月三十一日	(117,273)	(123,211)	—	—	(240,484)
計入／(扣自)綜合全面收益表	685	(11,241)	—	(10,000)	(20,556)
於二零零八年十二月三十一日	(116,588)	(134,452)	—	(10,000)	(261,040)
計入／(扣自)綜合全面收益表	1,477	(8,750)	—	(20,000)	(27,273)
於二零零九年六月三十日	(115,111)	(143,202)	—	(30,000)	(288,313)

附註：

- (a) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的新訂企業所得稅法實施細則(「實施細則」)，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其境外直接投資者派息時，統一按照 10% 的稅率徵收預扣稅。所有該等股息應來自公司自二零零八年一月一日後產生的溢利。由於中國與香港訂有稅務條約安排，5% 的較低預扣稅稅率適用於其境外直接投資者在香港註冊成立的中國附屬公司。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，與附屬公司投資有關的暫時差額總金額(並未就其確認遞延稅項負債)合共約人民幣62,425,000元及人民幣77,732,000元，原因是董事認為可掌控撥回有關暫時差額的時間，且暫時差額於可見未來不會撥回。

22 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項				
第三方(附註(a))	370,967	313,763	1,066,976	914,049
應付票據	—	—	—	59,726
其他應付款項				
關連人士(附註38(d))	412,265	75,203	100,211	110,920
第三方	282,446	319,013	514,941	586,691
應計費用	435	1,944	279	253
其他應付稅項	71,355	1,474	92,938	92,367
	<u>1,137,468</u>	<u>711,397</u>	<u>1,775,345</u>	<u>1,764,006</u>

附註：

(a) 於有關期間各結算日貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
90日內	307,333	149,649	882,993	61,957
90至180日	1,727	2,118	1,546	127,744
180至365日	333	22,697	83,860	592,513
365日以上	61,574	139,299	98,577	131,835
	<u>370,967</u>	<u>313,763</u>	<u>1,066,976</u>	<u>914,049</u>

(b) 除若干其他應付款項以港元計值外，所有貿易及其他應付款項均以人民幣計值，於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，結餘分別為人民幣43,898,000元、人民幣51,889,000元、人民幣6,368,000元及人民幣46,707,000元。

23 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
再投資產生的企業所得稅開支退稅	19,356	—	—	—	—
沒收不可退回客戶按金	349	1,371	3,639	967	1,239
	<u>19,705</u>	<u>1,371</u>	<u>3,639</u>	<u>967</u>	<u>1,239</u>

24 其他收益－淨值

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
所收購淨資產公平值超出收購一間 附屬公司成本的部分	2,127	—	—	—	—
投資物業公平值收益(附註7)	69,207	82,618	41,000	41,000	35,000
出售可供銷售財務資產收益	—	230,000	—	—	—
配套設施產生的成本補償(附註(a))	—	—	15,812	15,812	—
按公平值計入損益的財務資產 公平值收益	1,320	—	—	—	—
其他	99	4,851	4,086	2,548	529
	<u>72,753</u>	<u>317,469</u>	<u>60,898</u>	<u>59,360</u>	<u>35,529</u>

附註：

- (a) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團就位於之前由貴集團經營的地產開發區的配套設施所產生的成本獲政府作出補償。

25 開支(按性質分類)

包括於銷售成本、銷售及營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
員工成本—包括董事酬金(附註27)	48,358	68,460	115,503	61,698	64,469
營業稅及其他徵費(附註(a))	68,734	52,108	110,494	37,533	105,896
核數師酬金	812	580	776	376	313
廣告成本	49,242	43,200	93,103	30,811	25,606
折舊(附註6)	5,008	7,002	9,720	5,215	4,153
土地使用權攤銷(附註8)	4,143	11,548	20,733	9,857	10,688
出售物業成本	789,028	501,700	934,362	316,284	1,047,864
捐款	2,115	7,250	9,560	6,601	544
經營租賃租金	500	1,106	2,134	725	575
其他	44,698	68,348	103,420	64,295	71,599
	<u>1,012,638</u>	<u>761,302</u>	<u>1,399,805</u>	<u>533,395</u>	<u>1,331,707</u>

附註：

(a) 營業稅

貴集團的中國附屬公司須按照下列稅率就其收益繳納營業稅：

分類	稅率
物業銷售	5%
物業管理	3%
物業租賃	5%

26 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
					(未經審核)
銀行借款利息開支					
五年內悉數償還	114,762	181,316	443,562	232,376	187,847
非五年內悉數償還	—	5,129	3,062	1,735	—
減：在建物業資本化利息	(36,430)	(55,908)	(217,226)	(108,206)	(80,811)
匯兌差異	—	(6,310)	(2,393)	(569)	(280)
融資成本	78,332	124,227	227,005	125,336	106,756
減：銀行存款的銀行利息收入	(9,231)	(9,197)	(9,027)	(5,634)	(5,170)
其他利息收入(附註14(b)、(c))	(8,791)	(733)	—	—	(3,545)
	<u>60,310</u>	<u>114,297</u>	<u>217,978</u>	<u>119,702</u>	<u>98,041</u>

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年度以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貸款的資本化比率分別為5.09%、6.30%、7.09%、6.92%及5.61%。

27 員工成本—包括董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
					(未經審核)
工資及薪金	41,737	59,368	97,374	52,847	55,787
退休計劃供款(附註(a))	1,097	3,438	3,456	2,400	3,005
員工福利	4,387	5,008	13,307	5,376	4,793
醫療福利	340	256	1,013	831	658
其他津貼及福利	797	390	353	244	226
	<u>48,358</u>	<u>68,460</u>	<u>115,503</u>	<u>61,698</u>	<u>64,469</u>

附註(a)：

貴集團中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府議定的僱員平均薪酬的若干比例供款予該計劃，以為僱員的退休福利提供資金。

貴集團亦根據就所有香港僱員而設的強制性公積金計劃條例參與一項退休金計劃。強制性公積金計劃供款遵照合資格僱員的相關總收入的5%的最低法定供款規定。

28 董事及五位最高薪酬人士的酬金

(a) 董事酬金

截至二零零六年十二月三十一日止年度貴公司各董事酬金載列如下：

董事姓名：	袍金	薪金、 花紅及津貼	退休計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李華先生	—	763	19	782
李曉平先生	—	511	19	530
王斗先生	—	331	19	350
謝利民先生	—	293	19	312
段世軍先生	—	256	16	272
鄧靖秋女士	—	213	16	229
張遠先生	—	—	—	—
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	2,367	108	2,475

截至二零零七年十二月三十一日止年度貴公司各董事酬金載列如下：

董事姓名：	袍金	薪金、 花紅及津貼	退休計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李華先生	—	452	21	473
李曉平先生	—	477	21	498
王斗先生	—	370	21	391
謝利民先生	—	319	21	340
段世軍先生	—	279	18	297
鄧靖秋女士	—	317	18	335
張遠先生	—	—	—	—
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	2,214	120	2,334

截至二零零八年十二月三十一日止年度貴公司各董事酬金載列如下：

董事姓名：	薪金、			合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
李華先生	—	739	31	770
李曉平先生	—	2,150	23	2,173
王斗先生	—	1,749	21	1,770
謝利民先生	—	1,910	21	1,931
段世軍先生	—	1,556	17	1,573
鄧靖秋女士	—	1,250	17	1,267
張遠先生	—	629	17	646
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	9,983	147	10,130

截至二零零八年六月三十日止六個月貴公司各董事酬金(未經審核)載列如下：

董事姓名：	薪金、			合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	花紅及津貼 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
李華先生	—	385	16	401
李曉平先生	—	330	12	342
王斗先生	—	253	11	264
謝利民先生	—	275	11	286
段世軍先生	—	267	9	276
鄧靖秋女士	—	211	9	220
張遠先生	—	270	9	279
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	1,991	77	2,068

截至二零零九年六月三十日止六個月貴公司各董事酬金(未經審核)載列如下：

董事姓名：	袍金 人民幣千元	薪金、	退休計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
		花紅及津貼 人民幣千元		
李華先生	—	385	15	400
李曉平先生	—	386	12	398
王斗先生	—	276	10	286
謝利民先生	—	253	10	263
段世軍先生	—	282	8	290
鄧靖秋女士	—	35	3	38
張遠先生	—	180	8	188
譚禮寧先生	—	—	—	—
*何志平先生	—	—	—	—
*譚競正先生	—	—	—	—
*石禮謙先生	—	—	—	—
	—	1,797	66	1,863

[*] 指獨立非執行董事。

上述董事於二零零七年十二月十日獲貴公司委任。於有關期間，董事概無向貴集團收取任何酬金，作為加盟或離開貴集團時的獎勵，或作為離職補償，且概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五位最高薪酬人士

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年度各年以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團的五位最高薪酬人士為董事，彼等的酬金亦已在上述分析中反映。

29 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期所得稅開支					
— 香港利得稅(附註(a))	13	—	—	—	—
— 中國企業所得稅(附註(b))	74,017	93,746	134,380	17,640	153,238
— 中國土地增值稅(附註(c))	149,256	79,678	284,123	97,606	217,252
遞延所得稅收入有關臨時差異 的來源及轉回	(35,024)	(40,831)	(7,504)	12,182	30,065
稅率改變導致的遞延 所得稅收入	—	(20,679)	—	—	—
	188,262	111,914	410,999	127,428	400,555

貴集團除稅前溢利所得稅與利用貴集團中國附屬公司適用稅率釐定的理論數額不同。於二零零六年及二零零七年，深圳（貴集團經營主要業務所在地）採用的稅率為15%；於二零零八年及二零零九年，採用新訂中國企業所得稅法的統一稅率25%。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	389,448	434,000	596,342	152,274	782,998
加：分佔聯營公司虧損	10	—	—	—	—
分佔共同控制實體虧損	—	—	—	—	2,687
	<u>389,458</u>	<u>434,000</u>	<u>596,342</u>	<u>152,274</u>	<u>785,685</u>
按中國企業所得稅率計算的稅項 (二零零六年及二零零七年：15%， 二零零八年及二零零九年：25%)	58,419	65,100	149,086	38,069	196,421
不同稅率的影響	2,984	2,772	(6,887)	(5,454)	(1,635)
稅率變動的影響	—	(20,679)	—	—	—
毋須課稅收入	(2,905)	—	—	—	—
未確認稅項虧損	2,654	860	48,066	22,842	21,553
早前未確認稅項虧損的使用	(358)	(4,476)	(2,866)	(2,533)	(40)
不可抵扣所得稅開支	600	611	508	—	1,317
預期將由附屬公司匯出 的盈利的預扣稅	—	—	10,000	1,300	20,000
可抵扣中國企業所得 稅的中國土地增值稅	(22,388)	(11,952)	(71,031)	(24,402)	(54,313)
	<u>39,006</u>	<u>32,236</u>	<u>126,876</u>	<u>29,822</u>	<u>183,303</u>
中國土地增值稅	<u>149,256</u>	<u>79,678</u>	<u>284,123</u>	<u>97,606</u>	<u>217,252</u>
所得稅開支	<u>188,262</u>	<u>111,914</u>	<u>410,999</u>	<u>127,428</u>	<u>400,555</u>

附註：

(a) 香港利得稅

於抵銷承前的稅項虧損後，於香港產生的估計應課稅溢利乃按17.5%計提香港利得稅。由於貴集團於有關期間並無在香港賺取應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）

中國企業所得稅根據現時於中國組成貴集團的公司的應課稅收入作出撥備，並經就中國企業所得稅而言非應課稅或可抵扣項目作出調整。

於中國深圳經濟特區成立的公司於二零零八年以前須按15%的稅率支付中國企業所得稅。於上述地區以外成立的其他公司於二零零八年以前須按33%的稅率支付中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，國內和外資企業的新企業所得稅率一律統一為25%，於二零零八年一月一日起生效。

中國企業稅法亦為於新稅法頒佈日期前成立的企業提供自該稅法生效日期起計達五年的過渡期，且該等企業有權根據當時生效的稅法或法規有權享有較低的優惠所得稅率。於二零零七年十二月二十六日，國務院頒佈了「關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知」。根據此通知，貴集團旗下於二零零七年三月三十一日前在深圳經濟特區成立的中國附屬公司於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年的過渡所得稅率分別應為18%、20%、22%、24%及25%。

遞延稅項資產及負債因上述稅率改變所導致的賬面值變動，已反映於截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務資料。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅根據土地升值按30%至60%的累進稅率徵收，而土地升值指出售物業所得款項減可抵稅開支（包括土地使用權租賃支出、借貸成本及物業發展開支）。

30 股息

貴公司於有關期間並無宣派任何股息。於二零零九年十月十七日，貴公司向當日的股東宣派人民幣400,000,000元的特別股息。

31 每股盈利

由於於有關期間並無發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利為一致。

有關期間的每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算，假設上文附註1中所述的重組已於二零零六年一月一日完成：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
貴公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	205,778	323,714	184,467	25,429	382,938
年/期內已發行股份的加權平均數	950,000	978,904	1,000,000	1,000,000	1,000,000
每股盈利(人民幣)	217	331	184	25	383

計算已發行股份的加權平均數時，貴公司就重組發行的950,000股股份被視作已於整個有關期間發行。

上表呈列的每股盈利並未計及附註18(e)所述的建議資本化發行。

32 經營所得／(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年／期內溢利	201,186	322,086	185,343	24,846	382,443
調整：					
所得稅開支(附註29)	188,262	111,914	410,999	127,428	400,555
折舊(附註6)	5,008	7,002	9,720	5,215	4,153
土地使用權攤銷(附註8)	4,143	11,548	20,733	9,857	10,688
融資收入(附註26)	(18,022)	(9,930)	(9,027)	(5,634)	(8,715)
融資成本(附註26)	78,332	124,227	227,005	125,336	106,756
出售物業、廠房 及設備虧損(附註(a))	—	137	1,915	—	962
出售可供銷售財務資產收益	—	(230,000)	—	—	—
投資物業公平值收益	(69,207)	(82,618)	(41,000)	(41,000)	(35,000)
所收購資產淨值公平值超過 收購一間附屬公司成本的部分	(2,127)	—	—	—	—
應佔聯營公司／共同控制實體虧損	10	—	—	—	2,687
營運資本變動(不包括收購 及出售附屬公司的影響)：					
土地使用權	(47,632)	(860,817)	(825,968)	(913,757)	124,548
在建物業及持作銷售已落成物業	(324,531)	(516,098)	(2,118,829)	(765,071)	328,940
貿易及其他應收款項	324,301	(505,376)	329,952	370,499	(1,032,022)
預付稅項	(41,648)	21,551	(38,631)	38,133	(47,403)
按公平值計入損益的財務資產	67	2,323	—	—	—
受限制現金	(26,589)	21,842	(9,597)	(2,785)	(12,926)
客戶提供的墊款款項	351,296	(40,370)	659,581	(60,173)	507,413
貿易及其他應付款項	(170,652)	(429,255)	938,055	1,006	(10,797)
	<u>452,197</u>	<u>(2,051,834)</u>	<u>(259,749)</u>	<u>(1,086,100)</u>	<u>722,282</u>

附註(a)：

於各有關期間出售物業、廠房及設備的虧損如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收到的所得款項	—	—	—	—	—
出售賬面淨值	—	(137)	(1,915)	—	(962)
	—	(137)	(1,915)	—	(962)

33 於附屬公司投資

貴公司

	十二月三十一日		六月三十日
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市投資，按成本	344	7,567	7,567

請參閱附註1有關貴公司附屬公司的詳情。

34 擔保

貴集團於有關期間的各結算日提供如下擔保：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
有關若干買方按揭融資的擔保	908,171	606,509	533,425	1,287,653

貴集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並為買家提供還款擔保，以確保買家履行還款責任。該等擔保於以下最早時間終止：(i)發出房地產所有權證(通常於買家接管相關物業後一段期間內發出)；或(ii)物業的買家償還按揭貸款後。

根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，貴集團有責任向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而貴集團有權接收及擁有相關物業的合法業權。貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起計。

此外，截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團亦就李曉平先生及肖興萍女士以人民幣30,000,000元的總代價收購一家公司100%股本權益而向其提供擔保。於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，該等擔保並未解除。

35 待決訴訟

貴集團現時有以下四項針對貴集團的待決重大訴訟。

(a)第一項訴訟源自李曉平及肖興萍與卓越中國(作為擔保人)於二零零七年五月就向深圳市方洲實業發展有限公司(「方洲實業」)的原擁有人收購方洲實業的100%股權而訂立的協議。該項收購的總代價為人民幣30,000,000元，由卓越中國擔保。李曉平、肖興萍及卓越中國訂立協議的目的是重組旺海怡康公司(方洲實業持有其67%股權)。誠如協議所計劃，李曉平及肖興萍已向該等原擁有人初步支付人民幣5,000,000元，而該等原擁有人已將其權益轉讓予李曉平及肖興萍。然而，其後卻由一名第三方按照深圳中級人民法院發出的頒令對旺海怡康公司進行重組。根據協議，倘李曉平、肖興萍及卓越中國無法完成對旺海怡康公司的重組，則原擁有人應將人民幣5,000,000元歸還予李曉平及肖興萍，而李曉平及肖興萍則應將於旺海怡康公司的股權轉回至原擁有人。方洲實業的原擁有人已就餘款人民幣25,000,000元向李曉平、肖興萍及卓越中國提起訴訟。倘法院判決方洲實業的原擁有人勝訴，李曉平及肖興萍可能須向該等原擁有人支付餘款人民幣25,000,000元及若干經算定的損害賠償，由卓越中國作為擔保人。惟卓越中國可就作為擔保人產生的任何損失向李曉平及肖興萍尋求補償。董事認為該訴訟不會對貴集團的財務狀況構成重大不利影響。

(b)第二項訴訟是一項可能影響廣州地王一份年期20年租賃協議(可另續期20年)的訴訟。該租賃協議由附屬公司廣州桂鑫(作為承租人)與廣東省人民體育場(經廣東省體育局授權)(作為出租人)於二零零二年四月訂立。廣州地王初期由香港雅仕(集團)有限公司(「香港雅仕」)、廣州雅仕投資發展有限公司(「廣州雅仕」)及廣州宇冠實業發展有限公司(「廣州宇冠」)與廣東省體育局(提供該項目的相關用地)合作發展。於二零零二年，廣東省體育局終止其與廣州雅仕、廣州宇冠及香港雅仕訂立的合作協議，原因是後者無法繼續為發展該項目提供資金。於二零零二年四月，廣東省體育局及其他有關方與廣州桂鑫訂立協議，據此，廣州桂鑫購得繼續發展該項目的權利及購得廣州地王的長期租約。作為代價，廣州桂鑫向廣州宇冠作出直接付款人民幣38,850,000元及透過承擔廣州雅仕所負相同金額的債務支付人民幣20,000,000元予廣州雅仕。

於廣東省體育局終止其與廣州雅仕的合作協議前，廣州雅仕欠負廣東東摩經濟發展有限公司(「廣州東摩」)人民幣3,900,000元的債務，廣州東摩已就此取得廣州市東山區人民法院的強制執行法院判令。由於廣州雅仕未能償還人民幣3,900,000元，廣州東摩已對香港雅仕、廣州雅仕、廣州宇冠及廣東省體育局提起訴訟，尋求廣東省體育局判決其與香港雅仕、廣州雅仕及廣州宇冠的合作協議

無效。廣州桂鑫作為第三方加入此項訴訟。廣州東摩指稱廣州雅仕及廣州宇冠將其於廣州地王項目的權益以零代價轉讓予廣東省體育局，此舉損害了廣州東摩作為債權人向廣州雅仕收回人民幣3,900,000元的權利。中國法院初審裁決否定了廣州東摩的申索。此項法律訴訟事宜現正待受理上訴的法院對廣州東摩的上訴作出初審法院的裁決。倘上訴法院的裁決不利於貴集團，則有關方可能須回復至終止廣州雅仕、廣州宇冠及廣東省體育局之間的合作協議前的狀況。因此，貴集團可能會失去廣州地王的租賃權益，並須向法院指定的某一方歸還貴集團從廣州地王獲取的溢利。在此情況下，貴集團將有權向相關方收回廣州桂鑫就收購於廣州地王的權益而支付的代價。

董事認為彼等對有關上訴有強有力的抗辯理由。此外，廣東省人民體育場另同意與廣州桂鑫訂立新協議。萬一法院宣告廣州桂鑫於廣州地王的權益無效，則會在貴集團毋須支付額外代價的情況下保持貴集團於廣州地王的權益不變。控股股東李華先生及李曉平先生已同意就因此訴訟所導致的任何損失或損害向貴集團作出彌償。因此，董事認為此訴訟將不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

(c)第三項訴訟源自上海德天置業有限公司(「上海德天」)(貴集團於二零零九年六月三十日後所收購的附屬公司(第III節附註(i)))與上海策源房地產經紀有限公司(「上海策源」)於二零零六年十一月訂立的一份協議。

根據該協議，上海德天委任上海策源為其銷售代理，銷售上海誠邦別墅項目若干物業。於訂約方就協議下的代理銷售產生爭議後，上海策源起訴上海德天違反合約，索賠清償損失額人民幣1,500,000元、代理費人民幣21,200,000元及其他損失人民幣21,800,000元。中國法院初審裁決上海策源可獲得總金額為人民幣1,500,000元的清償損失，但否決其他全部索償。上海德天與上海策源均向受理上訴的法院提出上訴。上訴中，上海策源堅持其原有主張，惟上海德天仍要求法院駁回初級法院支付清償損失的裁決。該案現正待受理上訴的法院作出裁決。由於上海策源已於訴訟過程中向法院申請財產保全，故上海德天在建物業中的五棟別墅已附帶法院執行令。倘法院裁決對上海策源有利，則上海德天或須向上海策源支付清償損失、代理費及其他損失。法院判決給付上海策源的清償損失人民幣1,500,000元已計入貴集團就收購上海德天100%股權所支付的總代價中。貴集團亦擁有合約權利，可尋求上海德天前股東償付因法院作出對上海德天不利的判決而可能產生的任何其他損失。

董事認為，該訴訟將不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

(d)第四項訴訟有關深圳卓越時代廣場一期。根據貴集團於二零零九年九月二十三日接獲的申訴，此項訴訟於二零零五年一月展開。於此訴訟內，日東天成房地產開發(深圳)有限責任公司(「日東天成」)最初被列為六名被告人之一。日東天成為深圳卓越的前身。於二零零五年三月，貴集團收購日東天成100%股權，並將其易名為深圳卓越房地產開發有限公司，即深圳卓越現時的名稱。貴集團已於二零零五年悉數支付股權收購的代價。這是貴集團首次收到有關申訴，而深圳卓越現被列為六名被告人之一。

於該項申訴中，原告人指稱其為日東天成母公司及貴集團發展為深圳卓越時代廣場一期的物業發展項目的最初擁有人。據原告人稱，原告人根據協議將其於日東天成母公司的股權及該物業項目轉讓予若干名列於該項申訴的其他被告人。原告人聲稱，根據有關協議，原告人有權保留該物業發展項目的若干物業權益。據原告人稱，該等被告人以欺詐手段安排該物業項目進行多次連續轉讓，違反協議，損害原告人於該物業項目的保留權益。因此，原告人以最初轉讓日東天成母公司及該物業項目的若干協議無效為由提出訴訟。原告人初步要求(i)強制執行其聲稱於該項目的保留權益，即兩層辦公室樓面及15個車位的擁有權、該項目的命名權及該項目竣工後的管理權，或(ii)總額為人民幣96,000,000元的賠償。由於深圳卓越時代廣場一期的大部分物業已出售予第三方，故原告人其後修訂其申訴，只要求總額人民幣96,000,000元的金錢賠償，而並無其他申索。

該項訴訟自二零零五年立案以來，法庭仍未作出判決，因為訴訟雙方於過往數年就司法管轄權一直爭持不休。儘管貴集團仍處於訴訟審理階段，貴集團擬於法庭上強烈捍衛其權利及權益。

根據收購日東天成的有關協議，貴集團可向出售日東天成股權的賣方(為獨立第三方)要求作出全面彌償，以及要求若干其他獨立第三方就此項訴訟所產生的任何損害作出賠償。控股股東李華先生及李曉平先生已同意全數彌償貴集團，並就此訴訟可能導致的任何損失向貴集團作出彌償保證。

因此，董事認為此訴訟將不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

36 承擔

(a) 資本承擔

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團並無重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

根據有關物業不可撤銷經營租約於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	1,041	653	1,661	1,412
第一年至第五年	40	173	2,982	2,400
	<u>1,081</u>	<u>826</u>	<u>4,643</u>	<u>3,812</u>

37 業務合併

截至二零零六年十二月三十一日止年度期間，貴集團有如下業務合併：

所收購公司名稱	收購日期	總代價 人民幣千元	收購 股本權益 百分比
廣州桂鑫實業有限公司(附註(a))	二零零六年八月二十九日	253,000	90%
湖南麓山別墅投資開發 有限公司(附註(b))	二零零六年十二月二十二日	136,848	60%
深圳卓越世紀城房地產 開發有限公司(附註(c))	二零零六年十二月十五日	27,747	60%
合計		<u>417,595</u>	

(a) 收購廣州桂鑫90%股本權益

所收購公司於廣州市從事物業租賃。所收購公司由收購日期起至二零零六年十二月三十一日止期間向貴集團貢獻收益人民幣11,494,000元及純利人民幣172,314,000元。倘上述收購於二零零六年一月一日進行，綜合收益將增加人民幣20,118,000元，純利則應增加人民幣14,448,000元。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價—就股本權益支付的現金	5,700
所收購淨資產公平值—見下文	<u>(5,400)</u>
商譽	<u>300</u>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	428	428
物業、廠房及設備	175	175
投資物業	330,162	330,162
其他應收款項	15,875	15,875
銀行借款	(167,000)	(167,000)
其他應付款項	(87,840)	(87,840)
遞延稅項負債	(85,800)	(85,800)
	<hr/>	<hr/>
淨資產	6,000	6,000
	<hr/>	
少數股東權益 (10%)	(600)	
	<hr/>	
所收購淨資產	<u>5,400</u>	
現金支付總額		5,700
所收購現金及現金等價物		(428)
		<hr/>
加：就本收購負債轉讓已付現金		5,272
		247,300
		<hr/>
收購現金流出		<u>252,572</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團進一步收購廣州桂鑫餘下10%股本權益。收購事項後，廣州桂鑫由貴集團擁有100%權益。

(b) 收購湖南麓山60%股本權益

所收購公司於湖南省長沙市從事物業發展。截至二零零六年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，由於物業尚未動工，故該公司並無賺取任何收益。所產生的虧損亦非重大。

所收購淨資產及所收購資產淨值公平值超過收購一間附屬公司成本的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	136,848
所收購淨資產公平值一見下文	<u>(138,975)</u>
所收購淨資產公平值超逾收購附屬公司成本	<u><u>(2,127)</u></u>

由於相關土地使用權的市值出現輕微折讓，故購入淨資產的公平值超出收購一家附屬公司的成本。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	3,000	3,000
土地使用權	245,126	195,126
遞延稅項負債	<u>(16,500)</u>	<u>—</u>
淨資產	231,626	<u>198,126</u>
少數股東權益 (40%)	<u>(92,650)</u>	
所收購淨資產	<u><u>138,976</u></u>	
現金支付總額		136,848
所收購現金及現金等價物		<u>(3,000)</u>
收購現金流出		<u><u>133,848</u></u>

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團分別進一步收購湖南麓山額外30%及10%股本權益。收購後，湖南麓山由貴集團擁有100%。

(c) 收購擁有40%權益的聯屬公司卓越世紀城額外60%股本權益

所收購公司於深圳從事物業發展。截至二零零六年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，該公司並無為貴集團帶來任何收益，而該公司所產生的虧損亦非重大。倘上述收購已於二零零六年一月一日進行，綜合收益應會增加人民幣446,000元，而純利則應會減少人民幣422,000元。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	27,747
所收購淨資產公平值一見下文	<u>(11,641)</u>
商譽	<u><u>16,106</u></u>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	14,089	14,089
物業、廠房及設備	309	309
待售已落成物業	45,266	45,266
其他應收款項	710,423	710,423
其他應付款項	<u>(750,680)</u>	<u>(750,680)</u>
淨資產	19,407	<u>19,407</u>
貴集團早前持有的40%股本權益	<u>(7,766)</u>	
所收購淨資產	<u><u>11,641</u></u>	
現金支付總額		27,747
所收購現金及現金等價物		<u>(14,089)</u>
收購現金流出		<u><u>13,658</u></u>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團有如下業務合併：

被收購公司名稱	收購日期	總代價 人民幣千元	所收購股本 權益百分比
東莞市中天廣場建造有限公司 (附註(d))	二零零七年 五月二十九日	<u><u>172,775</u></u>	<u><u>80%</u></u>

(d) 收購東莞市中天廣場建造有限公司的80%權益

所收購公司於東莞從事物業發展。截至二零零七年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，由於物業尚未動工，該公司並無為貴集團帶來任何收入，而所產生的虧損亦非重大。

所收購總淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	172,775
所收購淨資產公平值—見下文	(172,000)
	<hr/>
商譽	775
	<hr/> <hr/>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	1,095	1,095
物業、廠房及設備	550	550
土地使用權	397,225	137,225
其他應收款項	8,913	8,913
其他應付款項	(558)	(558)
借款	(127,225)	(127,225)
遞延稅項負債	(65,000)	—
	<hr/>	<hr/>
所收購淨資產	215,000	20,000
	<hr/>	<hr/>
少數股東權益(20%)	(43,000)	
	<hr/>	
所收購淨資產	172,000	
	<hr/> <hr/>	
現金支付總額		172,775
所收購現金及現金等價物		(1,095)
		<hr/>
收購現金流出		171,680
		<hr/> <hr/>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團有以下業務合併：

被收購公司名稱	收購日期	總代價 人民幣千元	所收購股本 權益百分比
杭州恒興(附註(e))	二零零八年 一月三十日	14,000	70%
深圳大百匯(附註(f))	二零零八年 十二月三十一日	5,100	51%
合計		<u>19,100</u>	

(e) 收購杭州恒興置業有限公司70%股本權益

所收購公司於杭州從事物業發展。截至二零零八年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，由於物業尚未動工，故該公司並無賺取任何收益。所產生的虧損亦非重大。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
— 支付的現金	14,000
所收購淨資產公平值一見下文	<u>(6,100)</u>
商譽	<u>7,900</u>

商譽因所收購業務的預計盈利能力而產生。

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	652	652
物業、廠房及設備	1,111	1,111
其他應收款項	112,424	112,424
其他應付款項	(105,473)	(105,473)
所收購淨資產	8,714	8,714
少數股東權益(30%)	(2,614)	
所收購淨資產	6,100	
現金支付總額		14,000
所收購現金及現金等價物		(652)
收購現金流出		13,348

(f) 收購深圳市大百匯房地產有限公司51%股本權益

所收購公司透過其共同控制實體於深圳從事物業發展。

截至二零零八年十二月三十一日止年度及自收購日期以來，該公司並未產生任何收益或虧損。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價－就股本權益支付的現金	5,100
所收購淨資產公平值－見下文	(5,100)
商譽	—

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
於共同控制實體的投資	65,000	65,000
其他應付款項	(55,000)	(55,000)
淨資產	10,000	10,000
少數股東權益(49%)	(4,900)	
所收購淨資產	5,100	
現金支付總額		5,100
所收購現金及現金等價物		—
		5,100
加：透過就本收購的股東貸款已付的現金		28,050
收購現金流出		33,150

38 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
李華先生及李曉平先生， 原股東	原股東兼貴公司董事
王斗先生	貴公司董事
謝利民先生	貴公司董事
鄧靖秋女士	貴公司董事
卓越世紀城	一間前聯營公司，於截至二零零六年十二月三十一日止年度期間成為貴集團旗下附屬公司
深圳市勝策投資有限公司	該公司由原股東的一名叔叔及阿姨控制，即原股東關係密切的家庭成員

姓名(名稱)	關係
深圳市恒達實業有限公司	該公司由原股東的一名叔叔及阿姨控制，即原股東關係密切的家庭成員
先怡投資有限公司	該公司由原股東的一名叔叔及阿姨控制，即原股東關係密切的家庭成員
海南中銀實業有限公司	該公司由原股東的一名叔叔及阿姨控制，即原股東關係密切的家庭成員
深圳永高實業有限公司	該公司由原股東的一名叔叔及阿姨控制，即原股東關係密切的家庭成員
卓越機械設備有限公司	該公司為李華先生的一家聯屬公司
卓越機電有限公司	該公司由原股東的一名叔叔及阿姨控制，即原股東關係密切的家庭成員
深圳市北師卓越教育 科技發展公司	李曉平先生為該公司董事會主席
深圳市地產顧問有限公司	該公司由李華先生控制
Pine Full Investment Group Ltd.	該公司由李華先生控制
深圳卓越百盛顧問管理有限公司	該公司由李華先生控制
深圳市勝策商業經營管理	該公司由原股東的一名表兄弟控制，即原股東關係密切的家庭成員
深圳市方洲實業發展有限公司	該公司由李曉平先生控制
李小紅	李華先生及李曉平先生的胞妹
肖興萍	李曉平先生的妻子

(b) 與關連人士交易

除上文財務資料所披露外，貴集團亦於有關期間與關連人士有如下重大交易。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
出售物業：					
李小紅女士	—	1,021	—	—	—
肖興萍女士	—	1,994	—	—	—
王斗先生	—	—	—	—	—
謝利民先生	—	—	—	—	—
鄧靖秋女士	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>3,015</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 主要管理層酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,377	3,928	11,133	3,328	3,319
退休計劃供款	301	230	362	181	157
	<u>2,678</u>	<u>4,158</u>	<u>11,495</u>	<u>3,509</u>	<u>3,476</u>

主要管理層包括貴集團的董事及地區管理層。

(d) 與關連人士結餘

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團與關連人士有如下結餘：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
包括於應收賬款：				
王斗先生	994	—	—	—
鄧靖秋女士	305	—	—	—
	<u>1,299</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
包括於其他應收款項中：				
李華先生	25,000	—	—	—
深圳市勝策投資有限公司	84,316	—	—	—
先怡投資有限公司	—	—	11,920	11,914
深圳市北師卓越教育科 技發展公司	9,542	—	43	43
卓越機械設備有限公司	114,379	—	—	—
深圳永高實業有限公司	—	153,236	196,944	291,635
深圳市地產顧問有限公司	—	728	6,708	6,708
深圳卓越百盛顧問管理有限公司	—	31,000	—	—
深圳市金地大百匯房地產 開發有限公司	—	—	—	535,050
	<u>233,237</u>	<u>184,964</u>	<u>215,615</u>	<u>845,350</u>
包括於其他應付款項中：				
李華先生	(42,945)	(51,305)	(80,069)	(85,945)
李曉平先生	(10,034)	(11,898)	(16,142)	(20,975)
深圳市勝策投資有限公司	—	(12,000)	—	—
先怡投資有限公司	(29,630)	—	—	—
海南中銀實業有限公司	(10,000)	—	—	—
深圳永高實業有限公司	(216,946)	—	—	—
深圳市恒達實業有限公司	(85,751)	—	—	—
卓越機電有限公司	(16,959)	—	—	—
深圳卓越百盛顧問管理有限公司	—	—	(4,000)	(4,000)
	<u>(412,265)</u>	<u>(75,203)</u>	<u>(100,211)</u>	<u>(110,920)</u>

應收／應付關連人士的非貿易結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(e) 關連人士提供／獲提供的擔保

貴集團的若干借款由關連人士提供擔保，詳情披露於附註20。

誠如附註35(a)所披露，卓越中國向李曉平先生及肖興萍女士提供以第三方為受益人的擔保。

III 結算日後事項

於二零零九年六月三十日後及直至本報告日期，貴集團發生以下重大結算日後事項：

(i) 業務合併－收購於上海德天置業有限公司的全部股權

於二零零九年八月十七日，貴集團與獨立第三方上海嘉誠投資管理有限公司（「上海嘉誠」）及上海慧恒投資管理有限公司（「上海慧恒」）訂立一份股權轉讓協議，收購其於上海德天置業有限公司（「上海德天」）的全部股權，代價為人民幣100,000,000元。此外，貴集團透過於上海德天的銀行委託貸款向原股東作出為期兩年金額為人民幣290,000,000元的免息貸款。

上海德天於上海市從事物業發展。

於二零零九年九月，上述收購事項已經完成，故上海德天成為貴集團的附屬公司。

所收購的淨資產及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購股本權益支付的現金	100,000
交易成本	33,856
	<u>133,856</u>
購入代價	<u>133,856</u>
	人民幣千元
購入代價	133,856
所收購淨資產公平值－見下文	133,856
	<u>133,856</u>
商譽	<u>—</u>

所收購淨資產包括如下資產及負債：

	公平值 人民幣千元	所收購 資產賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	3,928	3,928
物業、廠房及設備	4,344	4,344
可供銷售財務資產	2,225	2,225
遞延所得稅資產	15,644	15,644
土地使用權	224,869	117,970
在建物業	656,131	656,131
其他應收款項	10,918	10,918
銀行借款	(342,000)	(342,000)
自客戶收取的墊款所得款項	(208,640)	(208,640)
其他應付款項	(206,838)	(206,838)
遞延稅項負債	(26,725)	—
所收購淨資產	<u>133,856</u>	<u>53,682</u>

上海德天現時面臨一項法律訴訟，詳情見附註35(c)。

IV 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司均未就二零零九年六月三十日以後任何期間編製任何經審核財務報表。除第II節附註30披露的情況外，貴公司或其附屬公司亦無就二零零九年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

卓越置業集團有限公司 列位董事

摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行香港分行 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十月二十一日

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃僅為載入本招股章程而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下上海德天置業有限公司(「上海德天」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供載入卓越置業集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年十月二十一日刊發有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板首次上市的招股章程(「招股章程」)。財務資料包括於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資產負債表；截至二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

上海德天於二零零三年一月二十三日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。上海德天的主要業務為發展上海誠邦別墅物業發展項目。

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年度，上海德天的法定財務報表乃根據二零零六年二月十五日前頒佈的企業會計準則及「企業會計制度」編製。截至二零零六年十二月三十一日止年度，上海德天的法定財務報表乃經上海上審會計師事務所(於中國註冊的執業會計師行)審核。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，上海德天的法定財務報表乃經上海新寧會計師事務所(於中國註冊的另一間執業會計師行)審核。

就本報告而言，上海德天董事乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製上海德天於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。我們乃根據香港審計準則對截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的相關財務報表進行審核。

財務資料乃根據相關財務報表編製，且並無作出調整。

董事的責任

上海德天董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列有關財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報財務資料相關的內部控制，以確使財務資料不存在因於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言，貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列有關財務資料。

申報會計師之責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料而言，我們須負責根據我們進行的查閱，對有關財務資料表達意見並向閣下匯報。我們已查閱編製財務資料時使用的相關財務報表，並根據會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程和申報會計師」進行我們認為必要的額外程序。

就截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料而言，我們的責任為根據我們的審閱，對財務資料作出結論並向閣下報告我們的結論。我們根據香港審閱聘用準則第2410號

「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們不能保證我們會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，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年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料乃真實公平地反映上海德天於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況，以及上海德天截至該等日期止各年度及期間之業績及現金流量。

根據我們的審閱（並不構成審核），我們並無發現任何事項足以使我們相信截至二零零八年六月三十日止六個月的財務資料在任何重大方面未有根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製。

I 財務資料

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	5	5,187	6,725	5,057	4,504
土地使用權	6	72,701	—	—	—
可供銷售財務資產	7	—	4,000	1,542	2,225
遞延所得稅資產	14	6,590	7,417	13,243	15,183
		<u>84,478</u>	<u>18,142</u>	<u>19,842</u>	<u>21,912</u>
流動資產					
土地使用權	6	47,749	120,915	119,030	118,088
在建物業	8	120,591	434,599	568,566	635,587
其他應收款項	9	86,774	171,683	39,839	27,348
預付稅款		—	—	—	5,855
現金及現金等價物	10	769	14,845	947	56,650
		<u>255,883</u>	<u>742,042</u>	<u>728,382</u>	<u>843,528</u>
總資產		<u><u>340,361</u></u>	<u><u>760,184</u></u>	<u><u>748,224</u></u>	<u><u>865,440</u></u>
權益					
上海德天權益所有 人應佔資本及儲備					
實繳股本	11	50,000	100,000	100,000	100,000
資本儲備	12	30,000	165,000	165,000	—
其他儲備	12	—	—	—	512
累計虧損	12	(13,380)	(22,251)	(39,730)	(45,549)
權益總額		<u>66,620</u>	<u>242,749</u>	<u>225,270</u>	<u>54,963</u>
負債					
非流動負債					
借款	13	130,000	410,000	280,000	405,000
遞延所得稅負債	14	—	—	—	171
		<u>130,000</u>	<u>410,000</u>	<u>280,000</u>	<u>405,171</u>
流動負債					
自客戶收取的墊款所得款項		—	—	—	148,389
貿易及其他應付款項	15	143,741	107,435	112,954	256,917
借款	13	—	—	130,000	—
		<u>143,741</u>	<u>107,435</u>	<u>242,954</u>	<u>405,306</u>
負債總額		<u>273,741</u>	<u>517,435</u>	<u>522,954</u>	<u>810,477</u>
權益及負債總額		<u><u>340,361</u></u>	<u><u>760,184</u></u>	<u><u>748,224</u></u>	<u><u>865,440</u></u>
流動資產淨值		<u>112,142</u>	<u>634,607</u>	<u>485,428</u>	<u>438,222</u>
總資產減流動負債		<u><u>196,620</u></u>	<u><u>652,749</u></u>	<u><u>505,270</u></u>	<u><u>460,134</u></u>

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
收益		—	—	—	—	—
銷售成本		—	—	—	—	—
毛利		—	—	—	—	—
其他虧損淨額	16	—	—	(3,958)	(873)	—
銷售及營銷費用	17	(623)	(300)	(1,421)	(300)	(327)
行政開支	17	(3,713)	(4,491)	(8,113)	(3,254)	(3,312)
經營虧損		(4,336)	(4,791)	(13,492)	(4,427)	(3,639)
融資成本淨額	18	—	(4,907)	(9,813)	(4,907)	(4,120)
除所得稅前虧損		(4,336)	(9,698)	(23,305)	(9,334)	(7,759)
所得稅抵免	21	1,431	827	5,826	2,334	1,940
本年／本期虧損		(2,905)	(8,871)	(17,479)	(7,000)	(5,819)
其他全面收益：						
直接於權益確認的 收益／(虧損)：						
可供銷售財務資產 公平值收益		—	—	—	—	683
可供銷售財務資產公平值 收益的稅務影響		—	—	—	—	(171)
本年／本期其他全面收益， 除稅後淨額		—	—	—	—	512
本年／本期總全面收益		(2,905)	(8,871)	(17,479)	(7,000)	(5,307)

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他累計		總計 人民幣千元
			儲備 人民幣千元	虧損 人民幣千元	
於二零零六年					
一月一日的結餘	50,000	30,000	—	(10,475)	69,525
年內虧損／年內總全面收入	—	—	—	(2,905)	(2,905)
於二零零六年					
十二月三十一日的結餘	50,000	30,000	—	(13,380)	66,620
年內虧損／年內總全面收入	—	—	—	(8,871)	(8,871)
實繳股本增加	50,000	—	—	—	50,000
上海德天權益所有人注資	—	135,000	—	—	135,000
於二零零七年					
十二月三十一日的結餘	100,000	165,000	—	(22,251)	242,749
年內虧損／年內總全面收入	—	—	—	(17,479)	(17,479)
於二零零八年					
十二月三十一日的結餘	100,000	165,000	—	(39,730)	225,270
期內虧損	—	—	—	(5,819)	(5,819)
其他總全面收益：					
可供銷售財務資產					
公平值收益，扣除稅項	—	—	512	—	512
期內總全面收益	—	—	512	(5,819)	(5,307)
向上海德天權益所有人作出分派	—	(165,000)	—	—	(165,000)
於二零零九年					
六月三十日的結餘	100,000	—	512	(45,549)	54,963
未經審核					
於二零零八年一月一日的結餘	100,000	165,000	—	(22,251)	242,749
期內虧損／期內總全面收入	—	—	—	(7,000)	(7,000)
於二零零八年六月三十日的結餘	100,000	165,000	—	(29,251)	235,749

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
(未經審核)						
來自經營活動的現金流量						
(用於)／來自經營的現金	22	(120,873)	(290,060)	19,472	2,331	94,807
已付中國土地增值稅		—	—	—	—	(512)
<hr/>						
(用於)／來自經營活動的現金淨額		(120,873)	(290,060)	19,472	2,331	94,295
<hr/>						
來自投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備		(2,572)	(3,085)	(253)	(63)	(412)
購買可供銷售財務資產	7	—	(4,000)	—	—	—
已收取利息		44	405	33	21	55
<hr/>						
用於投資活動的現金淨額		(2,528)	(6,680)	(220)	(42)	(357)
<hr/>						
來自融資活動的現金流量						
上海德天權益所有人注資		—	50,000	—	—	—
向上海德天權益所有人作出分派		—	—	—	—	(20,080)
借款所得款項		130,000	280,000	—	—	—
償還借款		—	—	—	—	(5,000)
已付利息		(5,975)	(19,184)	(33,150)	(16,725)	(13,155)
<hr/>						
來自／(用於)融資活動的現金淨額		124,025	310,816	(33,150)	(16,725)	(38,235)
<hr/>						
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額		624	14,076	(13,898)	(14,436)	55,703
<hr/>						
本年／本期初的現金及現金等價物		145	769	14,845	14,845	947
<hr/>						
本年／本期末的現金及現金等價物		769	14,845	947	409	56,650
<hr/> <hr/>						

II 財務資料附註

1 一般資料

上海德天於二零零三年一月二十三日在上海註冊成立。其註冊辦事處地址為中國上海青浦區趙巷鎮方西村45號。其主要營業地點為中國上海長寧區虹橋路2272號虹橋商務大廈5樓。於有關期間，上海德天主要從事物業發展業務。

於二零零三年一月二十三日（註冊成立日期），上海德天的實繳股本為人民幣5,000,000元，由所有人按以下比例出資：

	金額 (人民幣千元)	百分比
上海嘉誠投資管理有限公司（「上海嘉誠」）	2,000	40%
上海中祥房地產經營有限公司（「上海中祥」）	1,500	30%
上海惠恒投資有限公司（「上海惠恒」）	500	10%
王永明	1,000	20%
	<u>5,000</u>	<u>100%</u>

於二零零五年十月十七日，上海德天將其實繳股本由人民幣5,000,000元增加至人民幣50,000,000元。該項增加實繳股本乃有上海嘉誠出資。因此，上海德天的實繳股本由所有人按以下比例出資：

	金額 (人民幣千元)	百分比
上海嘉誠	47,000	94%
上海中祥	1,500	3%
上海惠恒	500	1%
王永明	1,000	2%
	<u>50,000</u>	<u>100%</u>

於二零零七年三月十六日，上海中祥將其於上海德天的所有股本權益轉讓予另一現有所有人王永明。於二零零七年三月二十八日，上海德天進一步將其實繳股本由人民幣50,000,000元增加至人民幣100,000,000元。此外，於二零零七年五月三十日，王永明將其於上海德天的所有股本權益轉讓予上海嘉誠。

進行上述交易後，上海德天由所有人按以下比例持有：

	金額 (人民幣千元)	百分比
上海嘉誠	52,000	52%
上海惠恒	48,000	48%
	<u>100,000</u>	<u>100%</u>

於二零零九年八月十七日，貴公司透過其附屬公司與上海嘉誠及上海惠恒訂立一份股權轉讓協議，收購於上海德天的全部股權。上述交易於二零零九年九月完成，故上海德天成為貴公司的全資附屬公司。

2 重大會計政策概要

下文載列編製財務資料所應用的主要會計政策。該等政策一直貫徹應用於有關期間。

2.1 編製基準

財務資料乃於整個有關期間按歷史成本法根據香港財務報告準則編製，透過重估可供銷售財務資產(按公平值列賬)予以調整。

編製符合香港財務報告準則的財務資料，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用上海德天的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對財務資料而言屬重大假設及估計的範疇，已於附註4披露。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，上海德天於有關期間一直採用於二零零九年一月一日開始會計期間生效的香港財務報告準則。

上海德天並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則與詮釋。

- 香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」—合資格對沖項目，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於並無任何對沖項目，此修訂暫不適用於上海德天。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及隨後相應修訂的香港會計準則第27號「獨立財務報表」，香港會計準則第28號「聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「合營公司之權益」，必須應用在收購日期發生於二零零九年七月一日或其後開始的首個年度報告期間開始時或其後的業務合併。由於上海德天並無業務合併，故該準則現時不適用於上海德天。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號「向所有人分派非現金資產」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於上海德天未有任何非現金分配，此詮釋暫不適用於上海德天。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號「客戶轉讓的資產」，就於二零零九年七月一日或之後收取的資產轉讓生效。由於上海德天並無收到客戶轉讓的資產，故暫與上海德天無關。

- 香港會計師公會於二零零九年五月頒佈有關香港財務報告準則的改進方案：

於二零零九年五月頒佈有關香港財務報告準則的改進方案包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂。除對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效及對香港會計準則第18號附錄的修訂並無設有過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各準則各自設有過渡性條文。

- 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款－集團以現金結算的以股份為基礎付款交易」的修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，受香港財務報告準則第2號過渡性條文所限。由於上海德天未有任何以股份為基礎付款，此修訂暫不適用於上海德天。
- 香港財務報告準則第1號「首次採納者的額外豁免」的修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。此修訂暫不適用於上海德天。

上海德天現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步實施的影響作出評估。迄今結論是該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對上海德天的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.2 功能及呈列貨幣

財務資料所列項目，乃採用上海德天經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。就本報告而言，財務資料乃以上海德天的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2.3 物業、廠房及設備

物業、機器及設備乃按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目的直接開支。

其後成本僅於該項目相關的未來經濟利益很有可能流入上海德天，而該項目成本能可靠地計量時，方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(視乎適用情況)。上海德天不再確認重置部分的賬面值。所有其他維修和保養成本均於產生的有關期間自收益表扣除。

物業、廠房及設備採用直線法於其估計可使用年期計提折舊，將其成本攤銷至餘值：

汽車	5年
傢具、裝置及設備	3年

於各結算日，檢討及調整(如適用)資產的餘值和可使用年期。

倘一項資產的賬面值大於其估計可收回金額，則該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧按所得款項與賬面值的差額釐定，計入收益表。

2.4 非財務資產的減值

無確定使用年限的資產毋須攤銷，但會每年測試有否出現減值，而於發生事件或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時進行減值檢討。減值虧損按有關資產的賬面值超過其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於進行減值評估時，資產乃按有獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於各報告日期進行檢討以確定減值是否可能撥回。

2.5 財務資產

上海德天將財務資產劃為以下類別：貸款及應收款項以及可供銷售財務資產。上述分類取決於收購財務資產的目的。管理層在首次確認時確定其財務資產的分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無在活躍市場報價而有固定或可釐定付款金額的非衍生財務資產。貸款及應收款項均會列入流動資產項下，惟到期日超過結算日後十二個月者除外。該等貸款及應收款項則列入非流動資產。貸款及應收款項乃於資產負債表內分類為「其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

(b) 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無歸入任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列入非流動資產內。

定期購入及出售投資於交易日期(即上海德天承諾購買或出售資產之日期)予以確認。就所有財務資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。當收取投資產生的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，及上海德天已將絕大部分擁有權的風險及收益轉讓時，將不再確認財務資產。隨後，可供銷售財務資產按公平值列賬。貸款及應收款項乃以實際利息方法按攤銷成本列賬。

當分類為可供銷售的證券被售出或減值時，於權益中確認的累計公平值調整於收益表列作「其他虧損淨額」。

以實際利息法計算的可供銷售證券產生的利息會在收益表確認為其他收益的一部分。可供出售股本工具產生的股息會於上海德天收取款項的權利確立時在收益表確認為其他收益的一部分。

具市場報價的投資的公平值乃按現行買入價計算。倘財務資產並無活躍市場(及就非上市證券而言)，上海德天使用估值方法計算公平值，包括採用近期公平交易、參考其他大致相同的工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據及盡量不依賴該實體的特定數據。

上海德天於各結算日評估是否有客觀跡象顯示一項或一組財務資產出現減值。對於分類為可供出售的股本證券，其公平值大幅或長期下跌至低於其成本，會視為證券已減值的跡象。就債務工具而言，減值之客觀證據包括發行人或對手方出現重大財務困難；拖欠或無力支付利息或本金；借方可能破產或進行財務重組。

倘可供銷售財務資產出現任何該等跡象，則其累計虧損金額(即收購成本與當前公平值之間的差額，減先前於收益表確認的該財務資產的任何減值虧損)會從權益中剔除，並於收益表確認。於收益表中確認的股本工具減值虧損不會於收益表撥回。

2.6 在建物業

在建物業乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、資本化借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會列為持作銷售已落成物業及廠房及設備或投資物業(如適用)。

當在建物業於竣工時列作投資物業，則該等物業於當日的公平值與其過往賬面值間的任何差額會於收益表中確認。於落成時，在建物業乃按本身的賬面值列作持作出售已落成物業及物業、廠房及設備。

2.7 持作銷售已落成物業

於各有關期間完結時仍未出售的已落成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

於有關期間內，上海德天並無持作銷售的已落成物業。

2.8 其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀跡象顯示上海德天將不能按最初應收款項的條款收回所有到期賬款時，則就其他應收款項減值提撥準備。債務人的嚴重財務困難、債務人很可能破產或進行財務重組以及拖欠或無力還款，將被視為應收款項的減值跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率折現估計未來現金流量的現值之間的差額。資產賬面值於收益表內扣除，而虧損金額於收益表中確認。

2.9 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下的其他高度流動的短期投資及銀行透支額。銀行透支額在資產負債表內流動負債的借款項下列示。

2.10 貿易應付款項

貿易應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2.11 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額於借款期間以實際利息法在收益表確認，或按附註2.12所載基準(如適用)撥充資本。

除非上海德天有權利無條件將償還負債的日期遞延至各結算日後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

2.12 借款成本

建設任何合資格資產時所產生的借款成本於竣工及籌備擬定用途期間資本化。其他借款成本則於產生的年度內確認為開支。

2.13 本期及遞延所得稅

本期所得稅開支以上海德天實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務法規詮釋的情況評估退稅情況，並根據預期支付予稅務機關的款項計提撥備(如適用)。

遞延所得稅採用負債法，就資產和負債的稅基與資產和負債在財務資料的賬面值之間產生的暫時差額，全額計提撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計法也不影響應課稅損益，則不予入賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產以可能獲得未來應課稅溢利，並可利用暫時差額予以抵銷的情況下予以確認。

2.14 僱員福利

(a) 僱員享有假期

僱員享有的年假及長期服務假期，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假於休假時方確認。

(b) 退休金責任

根據中國的規則和法規，上海德天的中國僱員參加由中國有關省市政府設立的若干定額供款退休福利計劃。據此，上海德天和中國僱員須按僱員薪金某個百分比每月向該等計劃作出供款。

各省市政府承諾承擔上述計劃應付的所有現時及日後退休中國僱員的退休福利責任。上海德天除該等每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與上海德天的資產分開持有。

上海德天的定額供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

2.15 撥備及或有負債

撥備在下列情況下確認：當上海德天因已發生的事件須承擔現有的法定或推定負債，而償還負債有可能需要撥出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

若有多項類似負債，償還負債時需要撥出資源的可能性乃經考慮整體負債類別而釐定。即使在同一負債類別所包含的任何一個項目相關的資源撥出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按稅前利率就償還負債所需的預期支出的現值計量，所使用的稅前利率反映當前市場對資金的時間價值及與負債相關的特定風險的評估。由時間推移引起撥備的增加確認為利息開支。

或有負債指因已發生的事件而可能引起的負債，此等負債僅可於未來發生或不發生一宗或多宗上海德天並不能完全控制的不明確事件後方可確認。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有負債，但由於很可能不需要撥出經濟資源，或負債金額未能可靠地衡量而不予確認。

或有負債不予確認，但會在財務資料附註中披露。倘撥出資源的可能性發生變化導致很可能須撥出資源，此等負債將被確認為撥備。

2.16 收益確認

收益包括上海德天在日常業務過程中就銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收益在扣除折扣後列賬。

上海德天於收益金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述上海德天各業務的特定條件時確認收益。

(a) 出售物業

出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時，方予確認。收益確認日之前已售物業收取的按金及分期付款將於資產負債表內列為流動負債項下的自客戶收取的墊款所得款項。

於有關期間，上海德天並無來自出售物業的收益。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款項出現減值，上海德天則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流量，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

2.17 租約

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(a) 上海德天為經營租賃(土地使用權除外)的承租人

根據經營租賃所作的付款(扣除來自出租方的任何獎勵)於租賃期以直線法在收益表扣賬。

(b) 上海德天為土地使用權經營租賃項下的承租人

土地使用權的預付款項於租賃期按直線法在收益表支銷，惟於物業興建期間的攤銷會資本化為在建物業的成本。

土地使用權的預付款項會分類為流動資產，預期於上海德天一般經營週期內變現或撥作銷售及消耗。

2.18 股息分派

於有關期間向上海德天擁有人作出的股息分派，於獲得有關上海德天擁有人批准派發股息期間確認。

2.19 保險合約

上海德天將給予若干物業買家的按揭貸款的財務擔保合約視為保險合約。

上海德天會於各結算日利用現時對未來現金流量的估計，評估其於保險合約下的責任。此等保險責任的眼面值變動會於收益表確認。

3 財務風險管理

上海德天因業務須面對多種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。上海德天的整體風險管理計劃主要針對不可預測的金融市場，並致力降低其對上海德天財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(a) 利率風險

上海德天的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而上海德天亦無重大計息資產。上海德天承受的利率變動風險主要來自借款。上海德天按浮動利率計息的借款受現金流量利率風險影響。

上海德天現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，上海德天將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘借款利率上升／下跌1%而所有其他變數維持不變，則年度／期間未計所得稅虧損分別增加／減少人民幣零元、人民幣668,000元、人民幣1,213,000元及人民幣642,000元，主要是由於浮動利率借款利息開支增加／減少。

(b) 價格風險

上海德天承受證券基金價格風險，原因是上海德天持有的該投資按公平值列賬並分類為可供銷售財務資產。可供銷售財務資產公平值變動產生的盈虧於權益內處理。上海德天定期監察其證券基金的表現，並評估上海德天與基金管理人的關係。上海德天並無承受商品價格風險。

於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，倘若分類為可供銷售財務資產的證券基金的價格上升／下跌10%而所有其他變數維持不變，則上海德天的權益會分別增加／減少人民幣300,000元、人民幣116,000元及人民幣167,000元。

(c) 信貸風險

上海德天承受與其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

其他應收款項及現金及現金等價物的賬面值乃上海德天面對與財務資產有關的最大信貸風險。

為控制該風險，上海德天已採納包括信貸審批程序等多項政策。上海德天亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，上海德天定期審閱每項個別應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充分的減值虧損。

就在建物業而言，上海德天通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求上海德天償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，上海德天可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由上海德天支付予銀行的款項。因此，上海德天董事認為，上海德天的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業的可變現淨值受物業市場的普遍波動影響，上海德天於各結算日根據當時對未來現金流量的估計來評估負債。截至二零零九年六月三十日，財務報表內概無作出任何撥備。

(d) 流動資金風險

上海德天致力維持充足的現金及現金等價物，確保透過充足的可動用融資金額(包括銀行貸款及權益所有人貸款)來應付其建設承擔。由於有關業務的動態性質，上海德天的融資部門透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。上海德天的政策是定期監察即期及預期的流動資金需求，並確保有足夠的資金可用於經營、投資及融資活動。

倘經濟環境急劇惡化，上海德天有多個備選方案可減少對預期現金流量所造成的潛在影響，包括於適當時調整及進一步減慢建築進度以確保有可動用的資源發展供出售的物業、以更靈活的定價加快銷售。上海德天將根據其對有關未來成本及利益的評估實施適合的方案。此外，隨著中央政府推行更多優惠政策，管理層有信心上海德天將可達致其業務計劃。

下表根據結算日至合約到期日餘下期間的分析，將上海德天的非衍生財務負債劃為有關到期日組別。該表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故於十二個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日				
借款	—	—	130,000	130,000
利息	9,009	9,009	3,184	21,202
貿易及其他應付款項	143,741	—	—	143,741
總計	<u>152,750</u>	<u>9,009</u>	<u>133,184</u>	<u>294,943</u>
於二零零七年十二月三十一日				
借款	—	130,000	280,000	410,000
利息	34,096	27,106	12,312	73,514
貿易及其他應付款項	107,435	—	—	107,435
總計	<u>141,531</u>	<u>157,106</u>	<u>292,312</u>	<u>590,949</u>
於二零零八年十二月三十一日				
借款	130,000	280,000	—	410,000
利息	19,361	8,794	—	28,155
貿易及其他應付款項	112,954	—	—	112,954
總計	<u>262,315</u>	<u>288,794</u>	<u>—</u>	<u>551,109</u>
於二零零九年六月三十日				
借款	—	405,000	—	405,000
利息	24,354	2,789	—	27,143
貿易及其他應付款項	256,917	—	—	256,917
總計	<u>281,271</u>	<u>407,789</u>	<u>—</u>	<u>689,060</u>

3.2 資本風險管理

上海德天管理資本的目的為保障上海德天能繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。上海德天的策略於整個有關期間貫徹一致。

為維持或調整資本結構，上海德天可調整向權益所有人支付股息的金額、收取權益所有人的注資或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，上海德天根據資本負債比率監控資本。資本負債比率乃按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃按借款總額(包括流動及非流動借款，如資產負債表中所示)減現金及銀行結餘計算。資本總額乃按權益總額(如資產負債表所示)加負債淨額計算。

二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借款總額(附註13)	130,000	410,000	410,000	405,000
減：現金及銀行結餘(附註10)	(769)	(14,845)	(947)	(56,650)
負債淨額	129,231	395,155	409,053	348,350
權益總額	66,620	242,749	225,270	54,963
資本總額	195,851	637,904	634,323	403,313
資本負債比率	66%	62%	64%	86%

於二零零九年六月三十日的資本負債比率上升乃由於上海德天向其所有人分派資本儲備達人民幣165,000,000元所致。

3.3 公平值估計

在活躍市場中交易的金融工具(如買賣及可供出售證券)的公平值乃按結算日的市場報價計算。上海德天持有的財務資產使用的市場報價為現行買入價。

並非在活躍市場中交易的金融工具的公平值，則利用估值方法釐定。上海德天採用多種方法，並根據每個結算日的市況作出假設。釐定金融工具公平值時會採用估計貼現現金流量等技術。

其他應收款項與貿易及其他應付款項由於均屬在短期內到期，故前者的賬面值減去減值撥備與後者的賬面值均與其各自的公允值相若。就披露而言，財務負債公平值乃按上海德天就類似金融工具可得的現有市場利率貼現未來合約現金流量進行估計。

4 重大會計估計及假設

用於編製財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素(包括預期日後在有關情況下發生相信屬合理的事件)而作出。上海德天作出有關未來的估計及假設。按此定義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

4.1 所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅撥備時須要作出重要的判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算均無法最終確定。當該等事宜的最終稅款與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅溢利可供利用暫時性差額或稅項虧損予以抵銷時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

4.2 可供銷售財務資產減值

上海德天於每個結算日評估是否有客觀跡象顯示一項或一組財務資產出現減值。對於分類為可供銷售的證券基金，其公平值大幅或長期下跌至低於其成本，會視為證券基金已減值的跡象。在此情況下，上海德天會使用其判斷就證券基金投資計提減值撥備。

5 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日			
成本	4,051	238	4,289
累計折舊	(592)	(74)	(666)
賬面淨值	<u>3,459</u>	<u>164</u>	<u>3,623</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	3,459	164	3,623
添置	2,473	99	2,572
折舊	(935)	(73)	(1,008)
期末賬面淨值	<u>4,997</u>	<u>190</u>	<u>5,187</u>
於二零零六年十二月三十一日			
成本	6,524	337	6,861
累計折舊	(1,527)	(147)	(1,674)
賬面淨值	<u>4,997</u>	<u>190</u>	<u>5,187</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	4,997	190	5,187
添置	2,613	472	3,085
折舊	(1,376)	(171)	(1,547)
期末賬面淨值	<u>6,234</u>	<u>491</u>	<u>6,725</u>
於二零零七年十二月三十一日			
成本	9,137	809	9,946
累計折舊	(2,903)	(318)	(3,221)
賬面淨值	<u>6,234</u>	<u>491</u>	<u>6,725</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	6,234	491	6,725
添置	—	253	253
折舊	(1,711)	(210)	(1,921)
期末賬面淨值	<u>4,523</u>	<u>534</u>	<u>5,057</u>
於二零零八年十二月三十一日			
成本	9,137	1,062	10,199
累計折舊	(4,614)	(528)	(5,142)
賬面淨值	<u>4,523</u>	<u>534</u>	<u>5,057</u>
截至二零零九年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	4,523	534	5,057
添置	—	412	412
折舊	(835)	(130)	(965)
期末賬面淨值	<u>3,688</u>	<u>816</u>	<u>4,504</u>
於二零零九年六月三十日			
成本	9,137	1,474	10,611
累計折舊	(5,449)	(658)	(6,107)
賬面淨值	<u>3,688</u>	<u>816</u>	<u>4,504</u>

6 土地使用權

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 人民幣千元
期初賬面淨值	120,438	120,450	120,915	119,030
添置	1,863	2,350	—	—
攤銷：				
— 計入行政開支(附註17)	(1,117)	(367)	(735)	(367)
— 於在建物業資本化	(734)	(1,518)	(1,150)	(575)
期末賬面淨額	<u>120,450</u>	<u>120,915</u>	<u>119,030</u>	<u>118,088</u>
計入流動資產	47,749	120,915	119,030	118,088
計入非流動資產	72,701	—	—	—
	<u>120,450</u>	<u>120,915</u>	<u>119,030</u>	<u>118,088</u>
在香港以外按以下租期持有：				
50至70年	<u>120,450</u>	<u>120,915</u>	<u>119,030</u>	<u>118,088</u>

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國境內的若干土地的成本，以於固定期限內發展物業。土地使用權乃於該等權利的未屆滿期間按直線法確認為開支，惟在物業發展過程中在土地使用權的攤銷計入在建物業成本的一部分的情況除外。餘下賬面值則於出售有關物業時撤銷確認及計入銷售成本。

截至有關期間的各期期末，上海德天為獲取借款而抵押所有土地使用權(附註13)。

7 可供銷售財務資產

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零零九年 人民幣千元
年初／期初	—	—	4,000	1,542
添置	—	4,000	—	—
減值(附註16)	—	—	(2,458)	—
投入權益的淨收益	—	—	—	683
年末／期末	<u>—</u>	<u>4,000</u>	<u>1,542</u>	<u>2,225</u>

可供銷售財務資產為於中國農業銀行管理的一項證券基金的投資。該證券基金可於發行日期後一年贖回。該證券基金投資的公平值按其所報贖回市場價格釐定。

8 在建物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
款項包括：				
施工成本及資本開支	107,325	407,461	518,124	576,165
資本化利息	13,266	27,138	50,442	59,422
	<u>120,591</u>	<u>434,599</u>	<u>568,566</u>	<u>635,587</u>

在建物業位於中國上海。

有關期間期末，所有在建物業已抵押作為上海德天借款的抵押品(附註13)。此外，於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，上海德天的在建物業中五棟別墅(賬面值約為人民幣39,688,000元)因一宗未決訴訟而由法院予以保全(附註23)。

9 其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他應收款項：				
關連人士(附註26(c))	—	49,840	26,681	15,257
第三方	3,001	3,804	4,125	3,057
	<u>3,001</u>	<u>53,644</u>	<u>30,806</u>	<u>18,314</u>
預付款：				
關連人士(附註26(c))	62,080	105,656	1,150	1,150
第三方	21,693	12,383	7,883	7,884
	<u>83,773</u>	<u>118,039</u>	<u>9,033</u>	<u>9,034</u>
	<u>86,774</u>	<u>171,683</u>	<u>39,839</u>	<u>27,348</u>

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，上海德天其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

其他應收款項與若干並無違約記錄的客戶有關。

所有其他應收款項均以人民幣列值。該等款項既無逾期亦無減值。

10 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	769	14,845	947	56,650

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，概無銀行存款及手頭現金以外幣列值，並分別有約4%、44%、85%及92%的銀行存款存在中國國有銀行。

11 實繳股本

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期初結餘	50,000	50,000	100,000	100,000
添置(附註1)	—	50,000	—	—
期末結餘	50,000	100,000	100,000	100,000

12 儲備

	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日的結餘	30,000	—	(10,475)	19,525
年內虧損	—	—	(2,905)	(2,905)
於二零零六年 十二月三十一日的結餘	30,000	—	(13,380)	16,620
年內虧損	—	—	(8,871)	(8,871)
上海德天權益所有人注資 (附註(a))	135,000	—	—	135,000
於二零零七年 十二月三十一日的結餘	165,000	—	(22,251)	142,749
年內虧損	—	—	(17,479)	(17,479)
於二零零八年 十二月三十一日的結餘	165,000	—	(39,730)	125,270
期間虧損	—	—	(5,819)	(5,819)
可供銷售財務資產公平值 收益，扣除稅項淨額 向上海德天權益所有人 作出分派(附註(b))	—	512	—	512
	(165,000)	—	—	(165,000)
於二零零九年 六月三十日的結餘	—	512	(45,549)	(45,037)
(未經審核)				
於二零零七年 十二月三十一日的結餘	165,000	—	(22,251)	142,749
期間虧損	—	—	(7,000)	(7,000)
於二零零八年 六月三十日結餘	165,000	—	(29,251)	135,749

附註：

- (a) 根據上海德天權益所有人於二零零七年三月三十日通過的一項決議案，上海德天將應付上海德天權益所有人款項人民幣135,000,000元轉撥至資本儲備，列賬為所有人注資。
- (b) 根據上海德天權益所有人於二零零九年六月三十日通過的一項決議案，上海德天將資本儲備合共人民幣165,000,000元轉出至應付上海德天權益所有人款項，列賬為向所有人作出分派。

13 借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押(附註(a))	130,000	410,000	410,000	275,000
銀行借款－有抵押有擔保 (附註(b))	—	—	—	130,000
減：非流動借款的即期部分 (附註(a))	—	—	(130,000)	—
	<u>130,000</u>	<u>410,000</u>	<u>280,000</u>	<u>405,000</u>
列作流動負債的借款：				
非流動借款的即期部分 (附註(a))	—	—	130,000	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>130,000</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，有抵押銀行借款乃以上海德天賬面淨值分別達人民幣120,591,000元、人民幣434,599,000元、人民幣568,566,000元及人民幣635,587,000元的在建物業(附註8)及上海德天賬面淨值分別達人民幣120,450,000元、人民幣120,915,000元、人民幣119,030,000元及人民幣118,088,000元的土地使用權作擔保(附註6)。
- (b) 截至二零零九年六月三十日止六個月，到期銀行借款人民幣130,000,000元額外續期一年半，到期日為二零一零年十月十四日。除上述附註(a)所述證券外，該銀行借款亦由上海德天、上海嘉誠及上海惠恒共同提供擔保。
- (c) 就於二零零九年六月三十日的銀行借款人民幣275,000,000元而言，到期日為二零一零年七月十二日。

上海德天的借款面臨的利率變動風險及各合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)等於或少於六個月：

於下列年期償還的借款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	—	—	130,000	—
一年至兩年	—	130,000	280,000	405,000
兩年至五年	130,000	280,000	—	—
	<u>130,000</u>	<u>410,000</u>	<u>410,000</u>	<u>405,000</u>

所有借款均按浮動利率計息。於有關期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
銀行借款	7.14%	7.35%	8.09%	6.42%

所有借款均以人民幣計值。

由於借款乃按市場利率計息，故借款的公平值與其賬面值相若。

14 遞延所得稅

當法律可強制以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當遞延所得稅與相同的稅務機關有關時，遞延所得稅資產及負債即予以抵銷。抵銷金額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於超過12個月後收回	6,590	7,417	13,243	—
— 將於12個月內收回	—	—	—	15,183
	<u>6,590</u>	<u>7,417</u>	<u>13,243</u>	<u>15,183</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於超過12個月後償還	—	—	—	—
— 將於12個月內償還	—	—	—	(171)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>

遞延稅項的淨變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年／期初	5,159	6,590	7,417	13,243
於全面收益表內確認(附註21)	1,431	827	5,826	1,940
於權益內直接扣除	—	—	—	(171)
年／期終	<u>6,590</u>	<u>7,417</u>	<u>13,243</u>	<u>15,012</u>

未經考慮在相同稅務司法權區內抵銷結餘前，有關期間內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	—	5,159	5,159
計入全面收益表	—	1,431	1,431
於二零零六年十二月三十一日	—	6,590	6,590
計入全面收益表	—	827	827
於二零零七年十二月三十一日	—	7,417	7,417
計入全面收益表	615	5,211	5,826
於二零零八年十二月三十一日	615	12,628	13,243
計入全面收益表	—	1,940	1,940
於二零零九年六月三十日	615	14,568	15,183

遞延所得稅資產乃因相關利益可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅損作確認。上海德天就於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的稅項虧損人民幣6,590,000元、人民幣7,417,000元、人民幣12,628,000元及人民幣14,568,000元確認遞延稅項資產，這是由於上海德天於截至二零零九年六月三十日止首六個月開始預售其物業，並預期會產生足夠應課稅溢利以利用來年的相關稅項虧損。

遞延所得稅負債：

	可供銷售 財務 資產重估 人民幣千元
於二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年一月一日 自權益內直接扣除	— (171)
於二零零九年六月三十日	(171)

15 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應付款項：				
第三方	7,335	50,579	31,307	37,108
其他應付款項：				
關連人士(附註26(c))	120,669	3,701	3,151	153,219
第三方	15,737	53,155	78,496	66,590
	<u>136,406</u>	<u>56,856</u>	<u>81,647</u>	<u>219,809</u>
	<u>143,741</u>	<u>107,435</u>	<u>112,954</u>	<u>256,917</u>

於有關期間各結算日貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90日內	7,335	50,579	31,207	35,673
90至180日	—	—	—	730
180至365日	—	—	100	705
365日以上	—	—	—	—
	<u>7,335</u>	<u>50,579</u>	<u>31,307</u>	<u>37,108</u>

所有貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

16 其他虧損－淨值

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可供銷售財務資產減值(附註7)	—	—	2,458	873	—
罰款(附註23)	—	—	1,500	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,958</u>	<u>873</u>	<u>—</u>

17 開支(按性質分類)

包括於銷售及推廣成本及營銷費用的開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
員工成本(附註19)	—	373	950	686	926
印花稅及其他徵費	202	175	375	—	30
核數師酬金	8	45	10	—	—
廣告成本	623	300	1,421	300	327
折舊(附註5)	1,008	1,547	1,921	843	965
土地使用權攤銷(附註6)	1,117	367	735	367	367
經營租賃租金	625	808	750	357	251
諮詢開支	5	358	1,500	367	54
其他	748	818	1,872	634	719
	<u>4,336</u>	<u>4,791</u>	<u>9,534</u>	<u>3,554</u>	<u>3,639</u>

18 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行借款利息開支					
五年內悉數償還	5,975	19,184	33,150	16,725	13,155
其他利息開支(附註26(b))	7,335	—	—	—	—
減：利息收入	(44)	(405)	(33)	(21)	(55)
在建物業資本化利息	(13,266)	(13,872)	(23,304)	(11,797)	(8,980)
融資成本淨額	<u>—</u>	<u>4,907</u>	<u>9,813</u>	<u>4,907</u>	<u>4,120</u>

19 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
工資及薪金	—	114	466	270	645
退休計劃供款(附註(a))	—	25	103	59	142
員工福利	—	224	339	332	81
醫療福利	—	9	38	22	52
其他津貼及福利	—	1	4	3	6
	—	373	950	686	926

附註(a)：

上海德天的僱員須參與由地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。上海德天按地方市政府議定的僱員平均薪酬的若干比例供款予該計劃，以為僱員的退休福利提供資金。

20 董事及五位最高薪酬人士的酬金

(a) 董事酬金

於有關期間，概無向上海德天執行董事喬曉輝女士支付任何酬金。

(b) 五位最高薪酬人士

於有關期間應付五位最高薪酬人士酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、 其他津貼及實物福利	—	93	192	96	96

21 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期所得稅開支	—	—	—	—	—
遞延所得稅收入有關臨時差異 的來源及轉回	1,431	3,200	5,826	2,334	1,940
稅率改變導致的遞延 所得稅收入	—	(2,373)	—	—	—
	<u>1,431</u>	<u>827</u>	<u>5,826</u>	<u>2,334</u>	<u>1,940</u>

上海德天除稅前虧損所得稅適用於上海德天稅率釐定的理論數額不同。於二零零六年及二零零七年，上海(上海德天經營主要業務所在地)採用的稅率為33%；於二零零八年及二零零九年，採用新訂中國企業所得稅法的統一稅率25%。不同之處分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(4,336)	(9,698)	(23,305)	(9,334)	(7,759)
按中國企業所得稅率 (二零零六年及二零零七年：33%， 二零零八年及二零零九年：25%) 計算的稅項	1,431	3,200	5,826	2,334	1,940
稅率變動的影響	—	(2,373)	—	—	—
所得稅抵免	<u>1,431</u>	<u>827</u>	<u>5,826</u>	<u>2,334</u>	<u>1,940</u>

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)根據上海德天的應課稅收入作出撥備，並經就中國企業所得稅而言非應課稅或可抵扣項目作出調整。

上海德天在中國上海成立，於二零零八年前須按33%的稅率支付中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，國內企業的新企業所得稅率一律統一為25%，於二零零八年一月一日起生效。因此，上海德天自二零零八年一月一日起須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

遞延稅項資產因上述稅率變動所導致的賬面值變動已反映於截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務資料。

22 經營所得／(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
年／期內虧損	(2,905)	(8,871)	(17,479)	(7,000)	(5,819)
調整：					
所得稅抵免	(1,431)	(827)	(5,826)	(2,334)	(1,940)
折舊(附註5)	1,008	1,547	1,921	843	965
土地使用權攤銷(附註6)	1,117	367	735	367	367
可供銷售財務資產減值(附註7)	—	—	2,458	873	—
融資成本淨額(附註18)	—	4,907	9,813	4,907	4,120
營運資金變動					
土地使用權	(1,129)	(832)	1,150	575	575
在建物業	(90,080)	(300,136)	(110,663)	(56,984)	(58,041)
其他應收款項	(73,746)	(84,909)	131,844	72,747	12,491
預付稅項	—	—	—	—	(5,343)
自客戶收取的墊款所得款項	—	—	—	—	148,389
貿易及其他應付款項	46,293	98,694	5,519	(11,663)	(957)
	<u>(120,873)</u>	<u>(290,060)</u>	<u>19,472</u>	<u>2,331</u>	<u>94,807</u>

除附註12(a)所披露者外，上海德天於有關期間有其他重大非現金交易。

23 待決訴訟

上海德天現時面臨以下重大待決訴訟。

該項訴訟源自上海德天與上海策源房地產經紀有限公司(「上海策源」)於二零零六年十一月訂立的一份協議。

根據該協議，上海德天委任上海策源為其銷售代理，銷售上海誠邦別墅項目若干物業。於訂約方就協議下的代理銷售產生爭議後，上海策源起訴上海德天違反合約，索賠清償損失額人民幣1,500,000元、代理費人民幣21,200,000元及其他損失人民幣21,800,000元。中國法院初審裁決上海策源可獲得總金額為人民幣1,500,000元的清償損失，但否決其他全部索償。上海德天與上海策源均向受理上訴的法院提出上訴。訴訟中，上海策源堅持其原有主張，惟上海德天要求法院駁回初級法院支付清償損失的裁決。該案現正待受理上訴的法院作出裁決。由於上海策源已於訴訟過程中向法院申請財產保全，故上海德天在建物業中的五棟別墅已附帶法院執行令。倘法院裁決對上海策源有利，則上海德天或須向上海策源支付清償損失、代理費及其他損失。

董事認為，上海德天對有關上訴有強有力的抗辯理由。因此，其僅於截至二零零八年十二月三十一日止年度就該訴訟根據中國初審法院作出的判決計提撥備人民幣1,500,000元。

24 擔保

上海德天於有關期間各結算日提供如下擔保：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
有關若干買方按揭 融資的擔保	—	—	—	62,950

上海德天已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家履行還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在買家接管相關物業後一段時期內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則上海德天須償還拖欠還款買家欠負銀行的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而上海德天有權接管相關物業的法定業權及擁有權。上海德天的擔保期限自授出有關按揭貸款當日起計。

25 承擔

(a) 資本承擔

於二零零六年、二零零七年與二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，上海德天並無重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

根據有關物業不可撤銷經營租約於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	682	750	571	242
一年至五年	1,194	589	18	—
	<u>1,876</u>	<u>1,339</u>	<u>589</u>	<u>242</u>

26 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

於有關期間內，上海德天由喬曉輝女士最終控制。

名稱	關係
喬曉輝	上海德天的最終控股股東
上海嘉誠	上海德天的擁有人
上海惠恒	上海德天的擁有人
寧波寶恒汽車有限公司(「寧波寶恒」)	由最終控制方共同控制
上海新迎園(集團)股份有限公司(「上海新迎園」)	由最終控制方共同控制
上海毅德股份有限公司(「上海毅德」)	由最終控制方共同控制
上海興逸建築安裝有限公司(「上海興逸」)	由最終控制方共同控制

(b) 與關連人士交易

除附註13(b)所披露的關連人士交易外，上海德天亦於有關期間與關連人士有如下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元
購入建築服務：					
上海興逸	22,920	118,790	—	—	—
利息開支：					
上海新迎園	7,335	—	—	—	—

(c) 與關連人士結餘

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，上海德天與關連人士有如下結餘。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
包括於其他應收賬款：				
喬曉輝	—	—	—	15,257
上海嘉誠	—	49,840	26,681	—
	<u>—</u>	<u>49,840</u>	<u>26,681</u>	<u>15,257</u>
包括於預付款項中：				
上海興逸	62,080	105,656	1,150	1,150
	<u>62,080</u>	<u>105,656</u>	<u>1,150</u>	<u>1,150</u>
包括於其他應付款項中：				
喬曉輝	4,900	—	—	5,148
上海嘉誠	41,104	—	—	71,919
上海惠恒	—	—	—	73,000
寧波寶恒	—	1,851	1,851	1,852
上海新迎園(附註)	72,000	—	—	—
上海興逸	2,000	—	—	—
上海毅德	665	1,850	1,300	1,300
	<u>120,669</u>	<u>3,701</u>	<u>3,151</u>	<u>153,219</u>

附註：該款項指上海新迎園向上海德天作出的墊款，年利率約為10%。該墊款連同總利息開支人民幣7,335,000元已由上海新迎園於截至二零零七年十二月三十一日止年度償還上海德天。

其他應收／應付關連人士的非貿易結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

III 結算日後事項

除附註1所披露者外，概無其他重大結算日後事項。

IV 結算日後財務報表

上海德天並無就二零零九年六月三十日以後任何期間編製經審核財務報表。此外，上海德天並無就二零零九年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

卓越置業集團有限公司 列位董事

摩根士丹利亞洲有限公司

瑞士銀行香港分行 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零九年十月二十一日

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考有形資產淨值報表，旨在說明假設全球發售已於二零零九年六月三十日進行，對本公司於當日有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質使然，未必可切實反映倘若全球發售已於二零零九年六月三十日或日後任何日期完成本公司有形資產淨值的情況。

未經審核備考有形資產淨值報表乃按本公司會計師報告全文載於本招股章程附錄一A所載本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔的本集團經審核綜合有形資產淨值編製並經作出下述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一A所載本公司會計師報告的一部分。

	本公司 權益持有人 於二零零九年 六月三十日 應佔本集團綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售的估計 所得款項淨額 ⁽²⁾	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽⁵⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按發售價為					
每股2.10港元計算.....	1,606,284	5,315,369	6,921,653	0.58	0.65
按發售價為					
每股2.60港元計算.....	1,606,284	6,593,657	8,199,941	0.68	0.78

(1) 本集團權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一A所載會計師報告，並按本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,652,600,000元計算並就於二零零九年六月三十日的無形資產約人民幣46,300,000元作出調整。

(2) 全球發售的估計所得款項淨額乃分別按發售價每股2.10港元及2.60港元計算並經扣除估計相關費用及開支，且並無計及因超額配股權而可能發行的任何股份。倘超額配股權獲行使，本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考經調整每股有形資產淨值將會增加。估計所得款項淨額按二零零九年十月十四日通行的匯率1.00港元兌人民幣0.8809元兌換成人民幣。

(3) 本公司物業於二零零九年八月三十一日的估值詳情載於本招股章程附錄四。就該估值而言，與本公司於二零零九年六月三十日的財務資料內分類為「物業、廠房及設備」、「土地使用權」、「在建物業」及「持作銷售已落成物業」的物業賬面值比較錄得約人民幣391億元的重估盈餘。本公司不會將該項重估盈餘納入截至二零零九年六月三十日止六個月的財務資料或上述未經審核備考經調整有形資產淨值內。倘該等物業乃按該估值列賬，每年產生的額外折舊及攤銷約人民幣413,000,000元會計入全面收益表。

- (4) 並無進行調整以反映任何經營業績或本集團於二零零九年六月三十日後進行的其他交易，包括於二零零九年十月十七日向截止當日股東宣派人民幣400,000,000元的特別股息。
- (5) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整及按已發行及發行在外股份12,000,000,000股為基準釐定，而超額配股權尚未獲行使。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按二零零九年十月十四日現行的匯率1.00港元兌人民幣0.8809元兌換成港元。

B. 未經審核備考每股預測盈利

以下載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考每股預測盈利，旨在說明假設全球發售已於二零零九年一月一日進行的影響。編製未經審核備考每股預測盈利僅供說明之用，且基於其假設性質使然，未必可切實反映全球發售完成後本集團財務業績的情況。

本公司權益持有人應佔預測綜合溢利	不少於人民幣597,300,000元 (扣除投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響))
投資物業預測公平值總收益	人民幣35,000,000元
減：投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	人民幣(8,800,000)元
投資物業預測公平值收益(扣除遞延稅項)	人民幣26,200,000元
本公司權益持有人應佔預測綜合溢利 ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於人民幣 623,500,000元(707,800,000港元)
未經審核備考每股預測盈利 ⁽²⁾⁽³⁾	人民幣0.05元(0.06港元)

附註：

- (1) 本公司權益持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的預測綜合溢利乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。編製上述截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測所用的基準及假設已概述於本招股章程附錄三。董事已按我們截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、根據截至二零零九年八月三十一日止兩個月管理賬目計算的未經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的綜合業績預測，編製本公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測綜合溢利。該溢利預測乃按於所有重大方面均與本公司會計師報告第II節附註2所載本集團現時採納的會計政策一致的基準編製，而會計師報告的全文載於招股章程附錄一A。
- (2) 本公司權益持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔預測綜合溢利及未經審核備考每股預測盈利已按於二零零九年十月十四日通行的匯率1.00港元兌人民幣0.8809元的匯率兌換為港元。
- (3) 未經審核備考每股預測盈利乃按本公司權益持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔預測綜合溢利除以假設將於年內發行及發行在外的股份12,000,000,000股而計算，猶如全球發售已於二零零九年一月一日進行，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

C. 經擴大集團未經審核備考財務資料

下文為本集團及上海德天（「經擴大集團」）供說明用途的未經審核備考資產及負債報表，乃根據載於本招股章程附錄一A本公司會計師報告所載的本集團經審核綜合資產負債表，並經作出下文附註2至附註5的備考調整後編製。

編製此經擴大集團的未經審核備考資產負債表，旨在說明收購上海德天的影響，猶如收購事項已於二零零九年六月三十日進行。此乃根據下文所載附註及本集團採納的會計政策而編製。

編製未經審核備考財務資料，僅供說明用途，且由於其假設性質，倘收購上海德天於二零零九年六月三十日或任何未來日期完成，未必可反映經擴大集團的真實財務狀況。

	備考調整					經擴大集團 的未經審核 備考綜合 資產及負債 人民幣千元
	本集團 於二零零九年 六月三十日的 經審核綜合 資產及負債 人民幣千元 附註1	上海德天 於二零零九年 六月三十日的 經審核 資產及負債 人民幣千元 附註2	其他調整 人民幣千元 附註3	其他調整 人民幣千元 附註4	其他調整 人民幣千元 附註5	
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	30,170	4,504	—	—	—	34,674
投資物業	741,000	—	—	—	—	741,000
土地使用權	1,312,469	—	—	—	—	1,312,469
無形資產	46,290	—	—	—	—	46,290
於共同控制實體的投資	62,485	—	—	—	—	62,485
可供銷售財務資產	—	2,225	—	—	—	2,225
遞延所得稅資產	79,737	15,183	—	—	—	94,920
其他應收款項	300,000	—	—	256,144	—	556,144
	<u>2,572,151</u>	<u>21,912</u>				<u>2,850,207</u>
流動資產						
土地使用權	1,820,666	118,088	—	—	106,781	2,045,535
在建物業	1,938,471	635,587	—	—	—	2,574,058
持作銷售已落成物業	1,517,101	—	—	—	—	1,517,101
貿易及其他應收款項	2,794,650	27,348	—	—	—	2,821,998
預付稅項	124,898	5,855	—	—	—	130,753
受限制現金	400,589	—	—	—	—	400,589
現金及現金等價物	1,642,890	56,650	(100,000)	(290,000)	—	1,309,540
	<u>10,239,265</u>	<u>843,528</u>				<u>10,799,574</u>
總資產	<u>12,811,416</u>	<u>865,440</u>				<u>13,649,781</u>
負債						
非流動負債						
借款	3,985,842	405,000	—	—	—	4,390,842
遞延所得稅負債	288,313	171	—	—	26,695	315,179
	<u>4,274,155</u>	<u>405,171</u>				<u>4,706,021</u>
流動負債						
自客戶收取的墊款所得款項	1,725,138	148,389	—	—	—	1,873,527
貿易及其他應付款項	1,764,006	256,917	—	—	—	2,020,923
即期所得稅負債	941,176	—	—	—	—	941,176
借款	2,290,276	—	—	—	—	2,290,276
	<u>6,720,596</u>	<u>405,306</u>				<u>7,125,902</u>
負債總額	<u>10,994,751</u>	<u>810,477</u>				<u>11,831,923</u>
資產淨值	<u>1,816,665</u>	<u>54,963</u>				<u>1,817,858</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃節錄自本集團於二零零九年六月三十日的經審核綜合資產負債表。
2. 調整指包括節錄自本招股章程附錄一B上海德天會計師報告所載上海德天於二零零九年六月三十日的資產及負債結餘。
3. 調整指以現金償付收購代價總額人民幣100,000,000元。

編製此未經審核備考財務資料時並無計入收購上海德天應佔的專業費用，因認為所涉金額並不重大。

4. 調整指以委託銀行貸款方式向上海德天最初股東墊付免息貸款約人民幣290,000,000元，構成收購上海德天整體的一部分，按初步確認的貸款公平值調整達人民幣33,900,000元削減。
5. 於收購上海德天完成後，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」）的收購會計法，上海德天的可辨認資產及負債將按公平值於經擴大集團綜合財務報表入賬。

備考調整指對由於收購上海德天而產生的土地使用權人民幣106,800,000元及相應的估計遞延所得稅負債人民幣26,700,000元作出公平值調整。公平值調整乃根據董事參考戴德梁行有限公司就上海德天於二零零九年八月三十一日的估值刊發的報告後估計上海德天於二零零九年六月三十日的資產及負債估值而釐定。

上海德天所收購的可識別資產及負債的公平值高於購買價，故此，已根據香港財務報告準則第3號在全面收益報表內確認該差額。

6. 並無就反映二零零九年六月三十日後本集團及上海德天的任何業績或進行的交易作出調整，包括於二零零九年十月十七日向截至當日止股東宣派的人民幣400,000,000元的特別股息。

D. 申報會計師就未經審核備考財務資料而發出的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

就未經審核備考財務資料而向卓越置業集團有限公司董事發出的會計師報告

本所謹就卓越置業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於貴公司建議首次公開發售股份而於二零零九年十月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至第II-5頁所載標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值」、「未經審核備考每股預測盈利」及「經擴大集團未經審核備考財務資料」等節所載有關貴公司及其附屬公司的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股及收購上海德天置業有限公司對貴集團相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至第II-5頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基準

本所根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立查閱，而主要包括將貴集團於二零零九年六月三十日的經審核綜合資產淨值、貴公司權益持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的未經審核預測溢利及貴集團於二零零九年六月三十日的經審核綜合資產及負債報表與招股章程附錄一A所載的會計師報告及招股章程「財務資料」一節溢利預測作比較、考慮調整的支持憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料作出合理的確定，該等財務資料已由貴公司董事按照所述基準妥為編製，而該基準與貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

本所的工作並非按照美國普遍採納的審核準則或其他準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審核準則進行，故不應視為猶如已根據該等準則和慣例進行而予以依賴。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年十月二十一日

A. 溢利預測

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們的權益持有人應佔預測綜合溢利載於本招股章程「財務資料」一節。

基準及假設

本公司於下文僅就截至二零零九年十二月三十一日止年度權益持有人應佔預測溢利提供溢利預測。為提高有關溢利預測基準的透明度，我們已於本節披露預計將於二零零九年為本集團收益作出貢獻的主要物業發展項目的有關資料。有關資料已載入本招股章程，以協助讀者更易於理解及評估溢利預測所依據的假設是否合理。

(a) 編製基準

董事已根據截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、按截至二零零九年八月三十一日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績、以及截至二零零九年十二月三十一日止年度餘下四個月的綜合業績預測而編製截至二零零九年十二月三十一日止年度權益持有人應佔綜合溢利預測。編製溢利預測的基準在各重大方面均與載於本招股章程附錄一A本公司財務資料第II節附註2所載我們目前採納的會計政策一致。

(b) 溢利預測的主要假設

本公司董事編製溢利預測所採用的主要假設如下：

- a. 中國目前的政治、法律、財政或經濟狀況將不會發生重大不利變動而直接或間接影響我們的業務或表現；
- b. 主要適用於中國物業開發行業的所有相關法律法規並無出現將對我們業務產生重大影響的重大變動；
- c. 適用於我們客戶的現行銀行及按揭政策並無重大變動；
- d. 現行稅率及稅務政策並無直接或間接的重大變動；
- e. 現行通脹率及利率並無重大變動；

- f. 現行外匯匯率並無重大變動；
- g. 本集團架構及我們於目前擁有各項目的應佔權益並無重大變動；
- h. 將不會出現重大爭議或影響我們營運的任何其他不尋常因素或變動；
- i. 我們採納的主要會計政策並無重大變動；
- j. 薪金及工資及任何其他主要經營開支並無重大變動；
- k. 我們訂立的所有重大銷售合約(包括有關銷售物業的銷售合約)將持續生效。目前所有物業開發項目的建設成本總額均符合我們與承建商訂立的合約規定；
- l. 我們的營運及業務將不會受到任何不可抗力事件或不可預見因素或任何董事無法控制的不可預見理由的嚴重影響而中斷，包括發生自然災害或災難(如水災及颱風)、傳染病或嚴重意外事故；
- m. 我們的投資物業估計未來租金及佔用率並無重大變動；
- n. 本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無任何發行認股權證及／或期權的計劃(惟招股章程所披露的購股權計劃連同授出購股權則除外)；及
- o. 本公司計劃於二零零九年十一月將股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

二零零九年為本公司帶來收益的物業項目概要

下表提供截至二零零九年八月三十一日預期於二零零九年為我們帶來收益的物業項目概要：

於二零零九年已交付或將予交付的項目或項目分期／部分	截至二零零九年八月三十一日			實際或預期完工日期
	於二零零九年已確認或待確認的合約銷售額	於二零零九年已售或預售及將予交付的建築面積	於二零零九年已售或預售及已交付或將予交付的物業平均售價	
	(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣)	
深圳淺水灣花園	51	2,448	20,821	零七年四月
深圳卓越時代廣場(一期)	138	4,070	33,923	零六年十月
深圳卓越世紀中心3號樓	419	14,274	29,415	零九年十一月
深圳維港名苑	1,924	65,803	29,243	零八年十二月／ 零九年六月
長沙蔚藍海岸(一A期及一B期)	126	30,755	4,084	零六年十二月
武漢蔚藍海岸(一期)	67	21,394	3,130	零八年一月
青島蔚藍群島(一A、一B、一C及一D期)	389	81,837	4,753	零八年十二月
深圳蔚藍海岸	13	485	25,860	零四年十一月
東莞蔚藍城邦(一期)	222	39,870	5,569	零九年六月
其他	16	—	—	
	3,365	260,936	12,898	

於上表所列各項目中，截至二零零九年八月三十一日尚未竣工但預期將於二零零九年竣工的唯一項目為深圳卓越世紀中心3號樓。截至二零零九年八月三十一日，深圳卓越世紀中心3號樓的施工進度如下：已完成地上建築物以及電氣及機器設備的安裝；而樓宇的幕牆及公共區域的內部裝修已大體完工。我們預期於二零零九年十一月取得深圳卓越世紀中心3號樓的完工證書。

截至二零零九年八月三十一日，我們已完成我們對截至二零零九年十二月三十一日止四個月的預測銷售總額的74.1%，包括我們已錄得並有待於截至二零零九年十二月三十一日止四個月內確認的合約銷售額。預期預測銷售總額餘下27.9%主要來自銷售深圳卓越時代廣場(一期)、深圳蔚藍海岸及優品藝墅雅居，該等項目全部為已落成項目，並且一直為該等項目進行市場推廣，截至二零零九年八月三十一日，我們已訂立若干臨時買賣協議。我們預期會於二零零九年十月前與相關買主訂立正式買賣協議。倘計入該等臨時買賣協議的合

約價值總額，則本集團已完成截至二零零九年十二月三十一日止四個月將予確認的銷售總額的85.9%。此外，如我們計入截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額及預售額及上述臨時買賣協議的合約價值總額，我們亦已達到二零零九年總預測收益的91.4%。因此，我們有信心能夠達到截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測。

敏感度分析

目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對待售物業的目標平均售價的敏感度：

每平方米目標售價的變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度本公司權益持有人 應佔目標純利的影響(人民幣千元)	(40,545)	(20,363)	(10,181)	10,182	20,364

倘所有項目的目標平均售價上升10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣643,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高3.3%。

倘所有項目的目標平均售價上升5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣633,600,000元，或較二零零九年的本公司權益持有人應佔目標純利高1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌5%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣613,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低1.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌10%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣603,100,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.3%。

倘所有項目的目標平均售價下跌15%，截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣582,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低6.5%。

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度內87.1%的預測收益乃來自截至二零零九年八月三十一日的合約銷售額連同二零零九年首八個月已確認的收入，上述平均售價變動僅適用於預期於截至二零零九年十二月三十一日止四個月出售的物業。

將予出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至二零零九年十二月三十一日止四個月本公司權益持有人應佔純利對將予出售及交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積的變動百分比	-15%	-10%	-5%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度本公司權益持有人 應佔目標純利的影響(人民幣千元)	(73,633)	(49,079)	(24,526)

倘所有項目的將予出售及交付目標建築面積減少5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣598,900,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低3.9%。

倘所有項目的將予出售及交付目標建築面積減少10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣574,400,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低7.8%。

倘所有項目的將予出售及交付目標建築面積減少15%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不少於人民幣549,800,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利低11.8%。

投資物業公平值變動的敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益的預測總金額為人民幣35,000,000元，即截至二零零八年十二月三十一日投資物業總值增加5%，而其相關遞延稅項開支為人民幣8,800,000元。下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項的影響)對重估投資物業的不同增幅或減幅的敏感度：

截至二零零八年十二月三十一日， 根據數據計算的投資物業公平值變動 ...	-10%	-5%	5%	10%
對截至二零零九年十二月三十一日 止年度本公司權益持有人 應佔目標純利的影響(人民幣千元)	(79,200)	(52,725)	225	26,700

倘投資物業的估計公平值上升或下降5%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣623,700,000元或人民幣570,700,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高0.04%或低8.4%。

倘投資物業的估計公平值上升或下降10%，則截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利將不低於人民幣650,200,000元或人民幣544,300,000元，或較二零零九年本公司權益持有人應佔目標純利高4.3%或低12.6%。

上述說明僅供參考，實際變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們相信已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、將予出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出最佳估計，惟實際平均售價、將予出售及交付建築面積及投資物業公平值變動可能會與我們的預測有重大出入，且取決於市況及其他我們無法控制的因素。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司權益持有人應佔預測綜合溢利

(扣除投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響)) 不低於人民幣597,300,000元

預測投資物業公平值收益總額 人民幣35,000,000元

減：投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備 人民幣(8,800,000)元

預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項) 人民幣26,200,000元

本公司權益持有人應佔預測綜合溢利 不少於人民幣623,500,000元

未經審核備考每股預測盈利 人民幣0.05元(0.06港元)

以備考全面攤薄基準計算的每股預測盈利乃按本公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度預測綜合溢利計算，並假設全球發售已於二零零九年一月一日完成、於截至二零零九年十二月三十一日止全年已發行股份總數為12,000,000,000股及超額配股權未獲行使。

B. 申報會計師發出的函件

以下為本公司自羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)接獲的函件全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本所已審閱卓越置業集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年十月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節的「截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」分節中所載截至二零零九年十二月三十一日止年度貴公司權益持有人應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)的計算方法及所採納的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引3.341號「有關溢利預測的會計師報告」進行工作。

溢利預測由貴公司董事負全責，乃根據貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、貴集團按截至二零零九年八月三十一日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績，以及貴集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的綜合業績預測而編製。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利預測已根據招股章程第III-1至第III-7頁所載由貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在各重大方面均與本所於二零零九年十月二十一日發出的會計師報告(全文載於招股章程附錄一A)第II節附註2所載的貴集團現時採納的會計政策一致。

在沒有對本所的上述意見作出保留意見的情況下，本所謹請閣下注意招股章程第III-1至第III-7頁「基準及假設」一節，當中載列貴公司董事就貴集團於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值採納的假設。於編製溢利預測時，貴公司董事已假設收益表將就投資物業的重估增值(扣除相關遞延稅項影響)錄得進項人民幣35,000,000元，此數額乃根據二零零九年十二月三十一日的預計估值估計得出。獨立估值師認為，貴公司所估計該等投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值屬合理。貴公司董事已確認，投資物業於二零零九年十二月三十一日的預計估值已按照與貴公司的獨立估值師於二零零九年八月三十一日對該等物業進行估值時採納的估值基準一致的估值基準編製。貴公司董事認為投資物業的公平值為於二零零九年十二月三十一日的最佳估計。然而，投資物業公平值和其後於二零零九年十二月三十一日的任何投資物業重估增值或減值，可能與現時的估計有重大差異，因現時估值取決於二零零九年十二月三十一日的市況及其他非貴集團所能控制的未來事件。倘投資物業公平值的實際增幅或減幅與貴公司董事現時估計的金額不同，則有關差額將會對截至二零零九年十二月三十一日止年度貴公司權益持有人應佔貴集團綜合溢利有增加或減少的影響。

此致

卓越置業集團有限公司 列位董事
摩根士丹利亞洲有限公司
瑞銀集團香港分行 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十月二十一日

C. 聯席保薦人發出的函件

以下為聯席保薦人摩根士丹利亞洲有限公司及瑞銀集團香港分行就截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔合併純利預測致本公司函件全文，以供載入本招股章程。

Morgan Stanley

摩根士丹利亞洲有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
46樓

 **UBS** 瑞銀投資銀行

瑞銀集團香港分行
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

敬啟者：

我們茲提述卓越置業集團有限公司（「貴公司」）於二零零九年十月二十一日刊發的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節「溢利預測」分節所載截至二零零九年十二月三十一日止年度貴公司及其附屬公司（「貴集團」）股東應佔綜合溢利預測（「預測」）。

預測由貴公司董事根據貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、貴集團截至二零零九年八月三十一日止兩個月的未經審核管理賬目及貴集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的預測業績編製，而貴公司董事須對此負全責。

我們曾與閣下就貴公司董事於招股章程附錄三所載（在適用情況下）編製預測所採用的基準及假設進行討論。我們亦曾審議羅兵咸永道會計師事務所於二零零九年十月二十一日就編製預測的會計政策及計算方法而向閣下及我們發出的函件。

基於包含預測的資料及閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為預測（閣下作為貴公司董事須對此負全責）乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

卓越置業集團有限公司
列位董事 台照

代表
摩根士丹利亞洲有限公司
George A. Taylor
董事總經理

代表
瑞銀集團香港分行
張化橋 **曾剛雄**
董事總經理 執行董事

謹啟

二零零九年十月二十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國的物業於二零零九年八月三十一日的市值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
廣樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示，對卓越置業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業進行的估值（詳情見隨附估值概要），吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並收集吾等認為必需的其他資料，以向貴集團呈述吾等所認為該等物業於二零零九年八月三十一日（即「估值日」）的市值。

市值的定義

吾等對各項物業的估值即其市值，根據香港測量師學會物業估值標準，市值為「物業經過適當推銷，自願買家及自願賣家雙方在知情、審慎及不受催逼情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。

估值基準及假設

吾等的估值不計算由於特別條款或情況（如特殊融資、銷售及售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值因素）引致預計價格的增加或減少。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

在評估位於中國的物業過程中，除另有說明外，吾等假設已獲授出有關物業的土地使用權可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應付之土地出讓金。吾等信賴所獲有關各物業的業權及 貴集團所佔權益的資料。吾等於評估物業時，已假設 貴集團擁有每項物業的可執行業權，且於所獲整段使用權未屆滿期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

對於在中國的物業而言，業權狀況及主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供資料(載於有關估值證書附註)。

估值方法

對 貴集團在中國分別持作出售及業主自用的第一類及第三類物業估值時，吾等採用直接比較法，假設各物業按現況出售，並且參照有關市場可資比較的銷售交易。吾等亦按照投資法對物業進行估值(如適當)。

對 貴集團在中國持作投資的第二類物業以及在中國以長期租賃租予 貴集團而部分物業已轉租予多名獨立第三方的第七類下第37項物業進行估值時，吾等採用投資法按源自現有租約的租金收入淨額資本化並就有關物業可能的收入調整作出適當撥備。直接比較法亦用於反復核查投資物業的市值。

吾等對 貴集團於中國分別持作開發及未來開發的第四類及第五類物業進行估值時，假設有關物業會按 貴集團提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及完工。吾等假設 貴集團已經獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照有關市場可資比較銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

就第六類物業(已由 貴集團訂約收購)而言， 貴集團已與相關的物業業主或相關的政府當局訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證及／或土地出讓金付款尚未悉數支付，故吾等認為該等物業並無任何商業價值。

除另有所指外， 貴集團在中國及香港分別租賃的第七類(第37項物業除外)及第八類物業並無商業價值，主要是因該等物業禁止分租或缺少重大租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團所提供關於中國物業的資料及其中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積、 貴集團所佔權益及其他一切有關事項。

隨附之估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料(該等資料對本估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何日後發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及建築面積作詳細實地量度，並假設文件所載面積均為準確。

吾等的估值中並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
深圳
福田中心區
福華一路98號
卓越大廈22樓
卓越置業集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零零九年十月二十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國及香港有逾22年物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	
第一類－ 貴集團在中國持作銷售的物業					
1. 中國 深圳 福田中心區 深圳卓越時代廣場一期的未售出部分	748,000,000		100	748,000,000	
2. 中國 深圳 南山區 濱海大道北 深圳淺水灣花園的 未售出部分	73,000,000		100	73,000,000	
3. 中國 深圳 鹽田區 大梅沙 內環路西北面 優品藝墅雅居的 56個單位	88,000,000		100	88,000,000	
4. 中國 深圳 南山區 后海路東 深圳蔚藍海岸的 未售出部分	462,000,000		100	462,000,000	
5. 中國 重慶 萬州區 重慶光彩大市場一期	208,000,000		100	208,000,000	

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
6. 中國 深圳 龍崗區 橫崗 深圳城市中心花園 的多個商業單位及3個住宅單位	102,000,000	100	102,000,000
7. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸一期A及B的 未售出部分	187,000,000	100	187,000,000
8. 中國 武漢 盤龍城經濟開發區 葉店村 武漢蔚藍海岸一期的未出售部分	293,000,000	100	293,000,000
9. 中國 深圳 南山區 後海填海區 深圳維港名苑	2,019,000,000	99.25	2,003,857,500

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
10. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦一期的未售出部分	473,000,000	80	378,400,000
11. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河北，墨水河東 青島蔚藍群島一期A及B的多個單位	297,000,000	100	297,000,000
		小計：	<u>4,840,257,500</u>
第二類－ 貴集團在中國持作投資的物業			
12. 中國 深圳福田中心區 深圳卓越時代廣場一期的 250個泊車位	63,000,000	100	63,000,000
13. 中國 深圳 南山區濱海大道北 深圳淺水灣花園的 150個泊車位	23,000,000	100	23,000,000

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
14. 中國 深圳 南山區后海路東 深圳蔚藍海岸的 1,000個泊車位	150,000,000	100	150,000,000
		小計：	<u>236,000,000</u>
第三類－ 貴集團在中國持作業主自用的物業			
15. 中國 深圳 卓越大廈 21及22樓	100,000,000	100	100,000,000
		小計：	<u>100,000,000</u>
第四類－ 貴集團在中國持有的在建物業			
16. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越世紀中心	7,878,000,000	100	7,878,000,000
17. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越時代廣場二期	3,131,000,000	100	3,131,000,000

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
18. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸二A期	80,000,000	100	80,000,000
19. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河以北，墨水河以東 青島蔚藍群島一期CD及二期EF	1,219,000,000	100	1,219,000,000
20. 中國 湖南省 長沙 長沙麓山別墅	1,054,000,000	100	1,054,000,000
		小計：	<u>13,362,000,000</u>

第五類一 貴集團在中國持作未來發展的物業

21. 中國 湖南省 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸二B,C,D期及三期	687,000,000	100	687,000,000
--	-------------	-----	-------------

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
22. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河以北、墨水河以東 青島蔚藍群島二期(部分) 及三至五期	3,339,000,000	100	3,339,000,000
23. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦二至四期	2,067,000,000	80	1,653,600,000
24. 中國 江蘇省 連雲港 花果山北路以西 連雲港蔚藍海岸一期	3,912,000,000	100	3,912,000,000
25. 中國 重慶 萬州區 重慶光彩大市場二期	132,000,000	100	132,000,000

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
26. 中國 江蘇省 連雲港 花果山路東 連雲港蔚藍海岸二期 (連雲港項目)	5,538,000,000	100	5,538,000,000
27. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 長寧鎮瀾石村六幅土地 (羅浮山項目)	4,429,000,000	70	3,100,300,000
28. 中國 武漢 盤龍城經濟開發區一幅土地 (后湖村項目)	564,000,000	100	564,000,000
29. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 西區上田的5幅土地 (大亞灣項目)	6,680,000,000	100	6,680,000,000
		小計：	<u>25,605,900,000</u>

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
第六類－ 貴集團在中國訂約將予收購的物業			
30. 中國			無商業價值
浙江省			
杭州			
濱江區			
時代大道與濱康路			
(前稱南新路)			
交界西北邊的一幅土地			
(杭州項目)			
31. 中國			無商業價值
廣東省			
南山區田廈村			
桃園路南側及北側、			
南新路南側			
(南新項目)			
32. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳			
福田區景田路東			
彩田路西			
福華三路北			
深南路南			
(崗廈項目)			
33. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳			
龍華拓展區			
(金利居項目)			

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
34. 中國 廣東省 深圳 梅林中康片區 (宗地號：2710) 及 蛇口東填海區 (宗地號：1401) (圳寶項目)			無商業價值
35. 中國 山東省 青島 市北區 延吉路128號 一幅土地			無商業價值
36. 中國 上海 青浦區 趙巷鎮 誠邦別墅			無商業價值
		小計：	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
第七類－ 貴集團在中國租用的物業			
37. 中國 廣州越秀區 較場西路18號 廣州地王商業廣場 根據協議 貴集團於 地庫1-3號的 經營權中應佔權益	505,000,000	100	505,000,000
38. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角9室			無商業價值
39. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角			無商業價值
40. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角12室			無商業價值
41. 中國 武漢漢口 建設大道568號 新世紀國貿大廈 9、10及11室			無商業價值
		小計：	<u>505,000,000</u>

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
第八類－ 貴集團在香港租用的物業			
42. 香港			無商業價值
花園道3號			
花旗銀行大廈			
36樓			
3603室			
		總計：	<u>44,649,157,500</u>

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持作銷售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
			人民幣
1. 中國 深圳 福田中心區 深圳卓越 時代廣場一期 的未售出部分	該物業包括於二零零六年竣工的深圳卓越時代廣場一期的22個未出售辦公室單位、31個商業單位，以及144個停車位。 該物業的建築面積包括：	該物業現為空置。	748,000,000元
	未售出部分	建築面積 (平方米)	
	商用	6,520.16	
	辦公室	4,843.96	
	總計：	<u>11,364.12</u>	
	該物業獲授予的土地使用權為期50年，於二零五二年三月十七日屆滿，作商業辦公室用途。		

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的國有房地產證3000362401號，深圳卓越時代廣場(總地盤面積7,295.03平方米)的土地使用權已授予深圳卓越房地產開發有限公司，於二零五二年三月十七日屆滿，作商業辦公用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同(2002)第9003號及其補充合同IV，深圳卓越時代廣場的土地使用權(包括地盤面積7,295平方米)授予深圳卓越房地產開發有限公司，總代價為人民幣230,222,092元。
- (3) 根據53份房地產證，深圳卓越房地產開發有限公司已取得總建築面積11,364.12平方米的該物業的房屋所有權。

- (4) 根據日期為二零零六年十月十九日的竣工證書2006124號，深圳卓越時代廣場的建設工程已完成。
- (5) 根據日期為二零零五年三月八日的營業執照110952號，深圳卓越房地產開發有限公司於二零零三年三月二十七日成立，註冊資本為128,000,000港元，合法經營期由二零零三年三月二十七日至二零二三年三月二十七日。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳卓越房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 該物業部分受以中國農業銀行一國貿支行及中國工商銀行一寶安支行利益作出的抵押所規限。
 - (iii) 深圳卓越房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，惟須獲得承押人的書面同意。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 竣工證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零零九年
八月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
2. 中國 深圳 南山區 濱海大道北 深圳淺水灣 花園 的未售出部分	<p>該物業包括於二零零七年四月落成之深圳淺水灣花園之5個未售出住宅單位及259個停車位。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,211.23平方米及擁有259個停車位。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現為空置。	人民幣 73,000,000元

附註：

- (1) 根據於二零零五年一月三十一日的房地產證4000195583號，深圳淺水灣花園的土地使用權(包括總地盤面積19,505.5平方米)已授予深圳鵬躍投資發展有限公司，於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003) 3086號以及其日期分別為二零零三年三月九日、二零零五年五月八日及二零零七年八月六日的補充協議，深圳淺水灣花園(地盤面積為19,505.5平方米)的土地使用權已授予深圳市鵬躍投資發展有限公司，年期為70年並於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據深圳市規劃局於二零零五年七月二十六日發出的建設用地規劃許可證01-2005-0242號，詳情如下：

地積比率	:	3.1
許可建築面積	:	60,400平方米
建築密度	:	25%
建築高度限制	:	22-30層
- (4) 根據深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證(2005) 097號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據深圳建設部發出的建築工程施工許可證44030020050150001、44030020050150002及44030020050150003號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據於二零零七年四月十八日的竣工證書，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程均符合竣工標準。

- (7) 根據日期為二零零八年一月三日的5份房地產權證，總建築面積1,211.23平方米的該物業的房屋所有權證由深圳鵬躍投資發展有限公司持有。
- (8) 根據日期為二零零七年五月十四日的營業執照4403011143185號，深圳鵬躍投資發展有限公司於二零零四年五月二十六日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，合法經營期由二零零四年五月二十六日至二零一四年五月二十六日。
- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳市鵬躍投資發展有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iii) 深圳市鵬躍投資發展有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 竣工證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
3. 中國 深圳 鹽田區 大梅沙 內環路西北面 優品藝墅雅居 的56個單位	該物業包括一個於二零零七年 五月落成的綜合住宅發展項目 的51個住宅單位及5個商業單 位。 該物業的總建築面積約為 5,281.83平方米。 該物業獲授予的土地使用權為 期70年，於二零七三年三月二 十五日屆滿，作住宅用途。	該物業現為空置。	人民幣 88,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零七年十二月十三日發出的56項房地產權證，總建築面積為5,281.83平方米的物業的土地使用權及房屋所有權乃由卓越置業集團有限公司持有，由二零零三年三月二十六日起至二零七三年三月二十五日止為期70年。
- (2) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，有效經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 卓越置業集團有限公司已取得物業所有權。
 - (ii) 卓越置業集團有限公司為物業的唯一業主，並有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
4. 中國 深圳 南山區 后海路東 深圳蔚藍海岸 的未售出部分	<p>該物業包括深圳蔚藍海岸(一個於二零零零年至二零零四年期間落成的住宅發展項目)的未售出會所及34個商業單位(總建築面積為8,591.24平方米)。</p> <p>此外，該物業包括597個停車位。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，分別於二零六八年六月十七日(第一、二、三期)及二零七三年二月二十日(第四期)屆滿，作商業/住宅用途。</p>	該物業現為空置。	人民幣 462,000,000元

附註：

- (1) 根據以下國有房地產證，深圳蔚藍海岸的土地使用權(包括總地盤面積199,530.7平方米)已授予卓越置業集團有限公司。詳情概述如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用年期的		土地用途
			屆滿日期		
4000048200	南山，后海路東	29,172.2	二零六八年六月十七日		住宅
4000106562	南山，后海路東	69,467.8	二零六八年六月十七日		商業及住宅
4000134287	南山，后海路東	6,802.9	二零七三年二月二十日		住宅
4000076185	南山，后海路東	51,960.5	二零六八年六月十七日		住宅
4000027835	南山，后海路東	42,127.3	二零六八年六月十七日		住宅

- (2) 根據12份房地產證副本，該物業一部分的所有權(總建築面積8,154.06平方米)已歸屬卓越置業集團有限公司。
- (3) 根據26份房地產證副本，該物業(總建築面積為437.18平方米)的餘下部分的所有權由卓越置業集團有限公司及深圳市蛇口房地產有限公司共同擁有。

根據日期為二零零七年十二月十七日的確認函件，深圳市蛇口房地產有限公司同意將其於共有部分的權益轉讓予卓越置業集團有限公司。

- (4) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，合法經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (5) 貴集團已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 卓越置業集團有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內使用該物業。
 - (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
5. 中國 重慶市 萬州區 重慶光彩 大市場一期	<p>該物業包括的總地盤面積約為45,829平方米。</p> <p>該物業包括22幢於二零零六年落成的2至3層高零售大樓，總可銷售面積約為54,458平方米（不包括臨時結構的面積）。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期50年，於二零五五年五月十二日屆滿，作綜合商業、金融及倉儲用途。</p>	該物業部分（總建築面積為5,825.16平方米）現已按年租金約人民幣505,000元租予多名租戶。該物業的餘下部分為空置。	人民幣 208,000,000元

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源局發出的國有土地使用權證(2007) 00018號，該物業的土地使用權（包括總地盤面積45,829平方米）已授予重慶市萬商置業有限公司。詳情概述如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用年期的 屆滿日期	土地用途
(2007) 00018	重慶市 萬州區 沙龍路 第三區	45,829	二零五五年 五月十二日	商業、金融及倉儲

- (2) 根據重慶市萬州區國土資源局（授予人）與重慶市萬商置業有限公司（受讓人）於二零零五年五月十二日訂立的土地使用權出讓合同(2005) 32號，受讓人已獲授該物業在其上興建之一個地盤的土地使用權。

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地 使用年期	土地用途
(2005) 32號	萬州區 牌樓街道辦事處 青龍鎮 2至4號社區	100,000	25,500,000	50年	商業、 金融及 倉儲

上述土地使用權出讓合同中呈列的發展狀況如下：

地積比率	:	≤1.6
許可建築面積	:	≤160,000平方米
建築密度	:	≤50%
綠地率	:	≥30%

- (3) 根據重慶市萬州區建設委員會於二零零五年五月二十日發出的建設用地規劃許可證(2005)0038號，地盤面積為103,600平方米的重慶光彩大市場的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據重慶市萬州區建設委員會發出的下列建築工程規劃許可證，重慶光彩大市場一期的建設工程已獲許可：

許可證編號	許可證日期	樓宇編號	建築面積 (平方米)
(2005) 0068	二零零五年 七月二十七日	萬州光彩建材家居城B1、B2、 B3、C1、C2、C3、D1、D2及 D3大樓	19,305.32
(2005) 0087	二零零五年 九月二十日	萬州光彩建材家居城A、E1、 E3、F3、G3、F1、G1、H1、 F2、G2、H2、H3及E2大樓	38,548.67
總計：			57,853.99

- (5) 根據重慶市萬州區建設委員會發出的下列建築工程施工許可證，重慶光彩大市場一期的建設工程已獲准施工：

許可證編號	許可證日期	樓宇編號	建築面積 (平方米)
512201200512050101	二零零五年 十二月二十九日	萬州光彩建材家居城A大樓	9,121.05
512201200507060101	二零零五年 九月五日	萬州光彩建材家居城B1、B2、 B3、C1、C2、C3、D1、D2及 D3大樓	19,305.32
512201200509200101	二零零五年 十月九日	萬州光彩建材家居城第二部分	28,247
總計：			56,673.37

- (6) 根據日期為二零零六年十月十九日的竣工證書第(2006) 038、039號，重慶光彩大市場一期(總建築面積為57,853.99平方米)的建設工程已竣工。
- (7) 根據房地產權證(2007) 5907號，該物業一部分總建築面積26,340.83平方米的房屋所有權由重慶市萬商置業有限公司持有。
- (8) 根據日期為二零零八年三月十七日的營業執照500101000007621號，重慶市萬商置業有限公司成立作為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業，合法經營期由二零零四年十二月三十一日至二零一四年十二月三十日。

- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 重慶市萬商置業有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 重慶市萬商置業有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業。
 - (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
房地產證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值								
6. 中國 深圳 龍崗區 橫崗 深圳城市中心 花園的多個商 業單位及3個住 宅單位	<p>該物業包括1幢於二零零三年竣工的住宅／商業發展項目深圳城市中心花園的多個商業單位及3個住宅單位。</p> <p>該物業包括下列建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>未售出部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>807.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,874.19</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>5,681.46</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七零年七月十七日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	未售出部分	建築面積 (平方米)	住宅	807.27	商業	4,874.19	總計：	5,681.46	該物業部分空置及部分出租。租約的最後屆滿日期為二零一三年十一月十四日。	人民幣 102,000,000元
未售出部分	建築面積 (平方米)										
住宅	807.27										
商業	4,874.19										
總計：	5,681.46										

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局發出的房地產證600059470號，深圳城市中心花園的土地使用權(包括總地盤面積44,140.6平方米)已授予深圳卓越科技發展有限公司，於二零七零年七月十七日屆滿，用作商業及住宅用途。

深圳卓越科技發展有限公司已易名為深圳卓越世紀城房地產開發有限公司。

- (2) 根據深圳市國土局(甲方)與深圳市港義貿易發展有限公司(乙方)於二零零零年七月十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2000) 5047號，深圳城市中心花園(地盤面積為44,140.6平方米)的土地使用權已授予乙方，年期為70年並於二零七零年七月十七日屆滿。

根據深圳市港義貿易發展有限公司(甲方)與深圳卓越科技發展有限公司(乙方)於二零零二年一月三十日訂立的土地使用權轉讓合同，深圳城市中心花園的土地使用權已以代價人民幣61,500,000元轉讓予乙方。

- (3) 根據506份房地產證副本，總建築面積為5,681.46平方米的該物業的所有權已歸屬深圳卓越科技發展有限公司。

- (4) 根據深圳市建設局發出的竣工證書(2003)第126、第187及第231號，總建築面積78,564.55平方米方的深圳城市中心花園已符合竣工驗收要求。
- (5) 根據日期為二零零九年二月十三日的營業執照44030151134537號，深圳卓越世紀城房地產開發建設有限公司成立為一間註冊資本488,000,000港元的港資企業，有效經營期由一九九四年五月三日至二零二四年五月三日。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業。
 - (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
7. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸 一期A及B的 未售出部分	該物業包括多個未售出住宅及零售單位(總建築面積約為26,466平方米)及294個泊車位。 該物業獲授予的土地使用權為期70年,將於二零七四年四月二十七日屆滿,作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 187,000,000元

附註：

- (1) 根據長沙市政府發出的國有土地使用權證(2006) 040335號及04033號,長沙蔚藍海岸(地盤面積106,949.95平方米)的土地使用權已授予長沙市卓越置業發展有限公司,作住宅用途。

根據長沙市人民政府發出的國有土地使用權證040334號,部分物業(地盤面積為4,004.61平方米)的土地使用權已分配予長沙市卓越置業發展有限公司作教育用途。

上述估值並不包括劃撥作教育用途土地的價值。

- (2) 根據長沙國土資源局(授予人)與長沙市卓越置業發展有限公司(受讓人)於二零零五年四月二十七日訂立的土地使用權出讓合同20040529號,地盤的詳情如下:

合同編號	地點	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地 使用年期	土地 用途
20040529	長沙 岳麓區 景星村及古峰村	372,583.36 (其中227,208.36 為出讓土地)	162,950,000	70年	住宅

- (3) 根據長沙規劃管理局於二零零五年十月二十七日發出的建設用地規劃許可證(2005) 0258號,面積為372,583.36平方米的長沙蔚藍海岸的建築地盤符合城市規劃要求。

- (4) 根據長沙市建設局發出的建築工程施工許可證430103200603060101、430103200603060201、430103200603060301、430101200702130101、430101200704170201、430101200704170301、430101200704170401號，總建築面積為153,119平方米的長沙蔚藍海岸一期A及B的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據竣工證書(2007) 440-445、481-486、514-521號，長沙蔚藍海岸一期A的建設工程已竣工。
- (6) 根據日期為二零零八年七月三十日的營業執照4301000064600號，長沙市卓越置業發展有限公司成立為一家擁有註冊資本人民幣50,000,000元的企業，有效經營期將於二零二四年三月三十日屆滿。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有以下資料：
- (i) 長沙市卓越置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 長沙市卓越置業發展有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業。
 - (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 竣工證書 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值										
8. 中國 武漢 盤龍城經濟 開發區 葉店村 武漢蔚藍海岸 一期的 未出售部分	該物業包括於二零零八年一月 落成的多個住宅／零售單位及 會所。 該物業的建築面積如下：	該物業現空置。	人民幣 293,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>7,402</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>35,767</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,926</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>46,094</td> </tr> </tbody> </table>	使用	建築面積 (平方米)	商業	7,402	住宅	35,767	會所	2,926	總計	46,094		
使用	建築面積 (平方米)												
商業	7,402												
住宅	35,767												
會所	2,926												
總計	46,094												
	該物業獲授予的土地使用權為 期70年，於二零七六年十一月 三日屆滿，作住宅用途。												

附註：

- (1) 根據武漢市黃陂政府發出的國有土地使用權證(2006) 1782號，武漢蔚藍海岸(總地盤面積95,625.2平方米)的土地使用權已授予武漢卓越房地產開發有限公司，於二零七六年十一月三日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據武漢市黃陂區國土資源管理局(授予人)與武漢卓越房地產開發有限公司(受讓人)於二零零六年十一月三日訂立的土地使用權出讓合同第陂土出省違卓越號，總地盤面積為95,625.2平方米的武漢蔚藍海岸的土地使用權已授予受讓人，總代價為人民幣35,860,000元，為期70年，作住宅用途。
- (3) 根據武漢市黃陂城市規劃管理局於二零零六年十一月十五日發出的建設用地規劃許可證2006-082號，地盤面積為95,625.2平方米的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零七年四月六日的商品房預售許可證(2007) 091號，總建築面積為59,389.65平方米的第1、3、5、7、12、14-18座、TH1-TH5已獲准預售。
- (5) 根據28份竣工證書，總建築面積105,949平方米的武漢蔚藍海岸的部分建築工程已竣工。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢卓越房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 該物業已按揭予中國工商銀行武漢天安支行。
 - (iii) 武漢卓越房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，惟須獲得承押人的書面同意。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工證書	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值											
			人民幣											
9. 中國 深圳 南山區 后海填海區 深圳維港名苑	該物業包括2幅地盤面積約為64,668.75平方米的土地。 該物業為1個包括商業配套設施及停車場的商業／住宅發展項目。建築面積如下：	該物業現空置。	2,019,000,000元 (貴集團應佔99.25%權益：人民幣2,003,857,500元)											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上 商業</td> <td>23,599</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>19,215</td> </tr> <tr> <td>地下 泊車位及 其他</td> <td>41,828</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>84,642</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	建築面積 (平方米)	地上 商業	23,599	住宅	19,215	地下 泊車位及 其他	41,828	總計	84,642			
規劃用途	建築面積 (平方米)													
地上 商業	23,599													
住宅	19,215													
地下 泊車位及 其他	41,828													
總計	84,642													
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，分別於二零七六年一月八日及二零七六年二月二十七日屆滿，作商業／住宅用途。													

附註：

- 根據深圳市國土資源局發出的房地產證4000328741號及4000325333號，該物業(包括總地盤面積64,668.75平方米)的土地使用權已授予深圳市卓越維港房地產開發有限公司，為期70年，分別於二零七六年一月八日及二零七六年二月二十七日屆滿，作商業／住宅用途。
- 根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳市田心實業股份有限公司及深圳卓越科技發展有限公司(受讓人)於二零零六年一月九日訂立的深圳市土地使用權出讓合同(2005) 0172號，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
(2005) 0172	K803-002	38,918.85	14,465,975	70年	住宅及商業

根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳市蛇口南水實業股份有限公司及卓越置業集團有限公司(受讓人)於二零零六年二月二十八日訂立的深圳市土地使用權出讓合同(2006) 0049號，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
(2006) 0049	K603-003	25,749.90	9,405,842	70年	住宅及商業

- (3) 根據日期為二零零九年六月十日、二零零八年十二月二十五日及二零零八年十一月十二日的六份竣工證書，總建築面積190,307.68平方米的深圳維港名苑建設工程已符合竣工要求。
- (4) 根據編號為(2008) 006、007、011及012的預售許可證，總建築面積103,541.31平方米的深圳維港名苑部分預售已獲批准。
- (5) 根據 貴集團的資料，深圳市卓越維港房地產開發有限公司於二零零七年六月十三日成立，經營業務20年。現時股東包括卓越置業集團有限公司(74.25%)、深圳世紀城公司(25%)及深圳市蛇口南水實業股份有限公司(0.75%)(獨立第三方)。該公司的營業執照號碼為440301102736610。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳市卓越維港地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權。
- (ii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iii) 深圳市卓越維港地產開發有限公司已就發展及預售該物業取得相關證書及批准。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工證書	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
10. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦 一期 的未售出部分	東莞蔚藍城邦(該物業及第23項物業)包括4幅總地盤面積約為199,998平方米的土地。 該物業包括總建築面積61,556平方米的未售住宅單位及總建築面積4,620平方米的多個零售單位。 該物業獲授予的土地使用權的年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。	該物業現空置。	人民幣 473,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 378,400,000元)

附註：

- (1) 根據東莞國土資源局發出的國有土地使用權證編號(1993) 467、(1999) 202、(2005) 886-1及(2005) 886-2，總地盤面積199,998.00平方米的東莞蔚藍城邦的土地使用權已轉讓／出讓予東莞中天廣場建造有限公司分別作商業及住宅用途，年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿。

證書編號	位置	土地使用		土地用途
		地盤面積 (平方米)	年期到期日	
(1993)467	常平鎮麥元村	54,951.80	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(1999)202	常平鎮麥元村	65,892.20	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(2005)886-1	常平鎮麥元村	33,333.40	二零七三年四月十五日	商業及住宅
(2005)886-2	常平鎮麥元村	45,820.60	二零七三年四月十五日	商業及住宅
總計：		199,998.00		

- (2) 根據26份竣工證書，東莞蔚藍城邦一期(總建築面積78,906.08平方米)已經竣工。
- (3) 根據東莞市星彙實業有限公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零七年五月二十一日訂立的合作協議，甲方與乙方分別負責提供東莞中天廣場建造有限公司的20%及80%註冊資本，並按相同比例持有其權益。

- (4) 根據日期為二零零九年六月二十九日的營業執照441900000304635號，東莞中天廣場建造有限公司成為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 東莞中天廣場建造有限公司已取得該物業的土地使用權，有權在剩餘年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項。
- (ii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數償付。
- (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iv) 該物業可自由出售予買方，不附帶任何產權負擔。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程竣工證明書	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
11. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河北， 墨水河東 青島蔚藍 群島一期A及B 的多個單位	青島蔚藍群島(該物業，第19項物業及第22項物業)包括4幅總地盤面積約為886,940平方米的相連土地。 該物業包括總建築面積為23,257平方米的未售出單位、總建築面積為6,235平方米的多個零售單位及548個停車位。 該物業所授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。	該物業現空置。	人民幣 297,000,000元

附註：

- 根據國土資源局發出的國有土地使用權證20077253、20077254、20077257及20077255號，蔚藍群島(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。
- 根據青島城陽區國土資源管理局(授予人)與卓越置業集團(青島)有限公司(受讓人)於二零七六年十一月二日訂立的土地使用權出讓合同(2006)185號、(2006)186號、(2006)187號及(2006)188號，該物業(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已按總土地出讓金人民幣279,386,100元授予受讓人，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用 年期	土地用途
青城土合字(2006)185號	白沙河以北， 墨水河以東	261,024	82,222,560	70年	住宅
青城土合字(2006)186號	白沙河以北， 墨水河以東	411,082	129,490,830	70年	住宅
青城土合字(2006)187號	白沙河以北， 墨水河以東	101,940	32,111,100	70年	住宅
青城土合字(2006)188號	白沙河以北， 墨水河以東	112,894	35,561,610	70年	住宅
	總計：	<u>886,940</u>	<u>279,386,100</u>		

- (3) 根據青島市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2007) 0043號、(2007) 0044號、(2007) 0045號及(2007) 0042號，蔚藍群島(總地盤面積954,266平方米，包括道路面積)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據建築工程施工許可證 37021420070912020號、3702142007091203011號、370214200709120101號、370214200712070201號及370214200804230101號，青島蔚藍群島(總建築面積245,232.17平方米)的建設工程符合建設工程施工規定。
- (5) 根據竣工證書2008328號至2008343號，總建築面積42,370.45平方米的青島蔚藍群島(一期)的建設工程已經竣工。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團(青島)有限公司已取得該物業的土地使用權，有權在土地使用權的剩餘年內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重付款。
- (ii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數償付。
- (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iv) 該物業可自由出售予買方，不附帶任何產權負擔。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工證書	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第二類一 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
12. 中國 深圳 福田中心區 深圳卓越 時代廣場一期 的250個泊車位	該物業包括一幢於二零零六年落成的商業發展項目的250個泊車位。 該物業獲授予的土地使用權為期50年，將於二零五二年三月十七日屆滿，作商業及辦公室用途。	200個泊車位現時租賃予多個租戶，每月租金總額約人民幣193,000元。	人民幣 63,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局發出的房地產證3000362401號，該物業(總地盤面積為7,295.03平方米)的土地使用權已授予深圳卓越房地產開發有限公司，將於二零五二年三月十七日屆滿，作商業及辦公室用途。
- (2) 根據深圳市規劃局於二零零五年八月三日發出的建設用地規劃許可證01-2005-0261號，該地盤面積為7,295平方米及總建築面積為94,835平方米的標的發展項目已獲批准。
- (3) 根據日期為二零零六年十月十九日的竣工證書2006124號，卓越時代廣場的建設工程已完成。
- (4) 根據日期為二零零五年三月八日的營業執照110952號，深圳卓越房地產開發有限公司於二零零三年三月二十七日成立，註冊資本為128,000,000港元，有效經營期由二零零三年三月二十七日至二零二三年三月二十七日。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 深圳卓越房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 深圳卓越房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內出售該物業，惟須獲得承押人的書面同意。
 - (iii) 該物業部分受以中國農業銀行一國貿支行及中國工商銀行一寶安支行利益作出之抵押所規限。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
13. 中國 深圳 南山區 濱海大道北 深圳淺水灣 花園 的150個泊車位	該物業包括1幢於二零零七年四月落成的綜合住宅／商業發展項目的150個泊車位。 該物業獲授予的土地使用權為期70年，將於二零七三年三月八日屆滿，作綜合住宅及商業用途。	100個泊車位現時租予多個租戶，每月總租金約人民幣25,000元。	人民幣 23,000,000元

附註：

- (1) 根據於二零零五年一月三十一日的房地產證4000195583號，深圳淺水灣花園(總地盤面積為19,505.5平方米)的土地使用權已授予深圳鵬躍投資發展有限公司，將於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003) 3086號及其日期分別為二零零三年三月九日、二零零五年五月八日及二零零七年八月六日的補充協議，深圳淺水灣花園(地盤面積為19,505.5平方米)的土地使用權已授予深圳市鵬躍投資發展有限公司，年期為70年並於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據深圳市規劃局於二零零五年七月二十六日發出的建設用地規劃許可證01-2005-0242號，詳情如下：

地積比率	3.1
許可建築面積	60,400平方米
建築密度	25%
建築高度限制	22-30層
- (4) 根據深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證(2005) 097號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據深圳建設部發出的建築工程施工許可證44030020050150001、44030020050150002及44030020050150003號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據於二零零七年四月十八日的竣工證書，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程均符合竣工標準。

- (7) 根據日期為二零零七年五月十四日的營業執照4403011143185號，深圳鵬躍投資發展有限公司於二零零四年五月二十六日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由二零零四年五月二十六日至二零一四年五月二十六日。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳市鵬躍投資發展有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iii) 深圳市鵬躍投資發展有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內出售該物業。
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 竣工證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
14. 中國 深圳 南山區 后海路東 深圳蔚藍海岸 的1,000個 泊車位	該物業包括於二零零零年至二零零四年落成的綜合住宅／商業發展項目深圳蔚藍海岸的1,000個泊車位。 該物業獲授予的土地使用權為期70年，分別將於二零六八年六月十七日(第1、2、3期)及二零七三年二月二十日(第4期)屆滿，作住宅用途。	該物業的一部分現時租予多個租戶，每月總租金約人民幣200,000元。	人民幣 150,000,000元

附註：

- (1) 根據以下房地產證，深圳蔚藍海岸(總地盤面積為199,530.69平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團有限公司，詳情概述如下：

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	土地使用期限屆滿日期	土地用途
4000027835	南山后海路東	42,127.3	二零六八年六月十七日	住宅
4000048200	南山后海路東	29,172.19	二零六八年六月十七日	住宅
4000076185	南山后海路東	51,960.5	二零六八年六月十七日	住宅
4000106562	南山后海路東	69,467.8	二零六八年六月十七日	商業及住宅
4000134287	南山后海路東	6,802.9	二零七三年二月二十日	住宅

- (2) 根據深圳市規劃局分別於二零零一年五月八日及二零零二年十一月八日發出的建設用地規劃許可證01-2001-0042及01-2002-0189號，面積130,997平方米及69,467.80平方米的深圳蔚藍海岸的建設土地符合城市規劃規定。

- (3) 根據以下由深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證，以下樓宇的建設工程符合城市規劃規定：

許可證編號	許可證日期	樓宇編號
2001029	二零零一年四月二日	深圳蔚藍海岸第二期5-7、13、15-18、27-28號
2001001	二零零一年一月三日	深圳蔚藍海岸第二期1-3、8-12號
2001027	二零零一年三月十二日	深圳蔚藍海岸第二期19-23號
2001009	二零零三年三月二十六日	深圳蔚藍海岸第三期37-40號
2002040	二零零二年五月十日	深圳蔚藍海岸第二期29-36號
2001043	二零零一年四月十日	深圳蔚藍海岸第二期25-26號

- (4) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，有效經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 卓越置業集團有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年內出售該物業。
 - (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類－ 貴集團在中國持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
15. 中國 深圳 卓越大廈 21及22樓	該物業的總建築面積約為 2,916.32平方米。 該物業獲授予的土地使用權為 期50年，於二零五一年十月二 十二日屆滿，作辦公室用途。	該物業現時佔用作 辦公室。	人民幣 100,000,000元

附註：

- (1) 根據下列房地產證，該物業的一部分(包括總建築面積1,891.26平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予卓越置業集團有限公司，為期50年，由二零零一年十月二十三日至二零五一年十月二十二日，作辦公室用途。

證書編號	單位	面積 (平方米)	用途
3000301416	2101	276.39	辦公室
3000301415	2102	288.72	辦公室
3000301411	2103	115.23	辦公室
3000301412	2104	115.23	辦公室
3000301418	2105	115.23	辦公室
3000301417	2106	318.55	辦公室
3000301410	2107	270.97	辦公室
3000301409	2108	136.59	辦公室
3000301414	2109	130.31	辦公室
3000301413	2110	124.04	辦公室

根據10份房地產證，於二零零三年十一月二十五日收購第21層的收購成本的總代價為人民幣6,518,118.60元。

- (2) 根據深圳通達化工總公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零三年十一月二十五日訂立的3份房地產購買協議(預售)，而該物業的22樓已同意售予乙方，詳情如下：

單位	面積 (平方米)	用途	價格 (人民幣元)
2201	424.26	辦公室	2,969,820.00 根據補充協議，修訂至 人民幣1,462,179.90元
2202	343.07	辦公室	2,401,490.00 根據補充協議，修訂至 人民幣1,182,172.00元
2203	257.73	辦公室	1,804,110.00 根據補充協議，修訂至 人民幣888,113.90元

- (3) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，有效經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。

- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 卓越置業集團有限公司已就該物業部分(單位2101至2110)取得房地產證，並成為該等單位的唯一擁有人。
- (ii) 卓越置業集團有限公司有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業部分(單位2101至2110)。
- (iii) 房地產購買協議(預售)(單位2201至2203)為有效、合法及可強制執行。
- (iv) 房地產購買協議中所呈列的交易價格已悉數支付，卓越置業集團有限公司就取得房地產證方面應該並無重大法律障礙。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
房地產證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第四類一 貴集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值												
16. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越 世紀中心	<p>該物業包括1幅總地盤面積約為30,163.01平方米的土地。</p> <p>該物業計劃將發展為總建築面積約為331,885.12平方米的商業發展項目：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>40,901.50</td> </tr> <tr> <td>公寓／辦公室</td> <td>301,831.76</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>26,600.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>18,920.53</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>388,253.79</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴集團的資料，該物業亦包括地庫面積76,359.81平方米。</p> <p>於落成後，總建築面積116,900平方米(分別包括辦公室、商業及酒店面積77,550平方米、12,750平方米及26,600平方米)將交予發展夥伴。</p> <p>該物業預期於二零一零年六月竣工。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期50年，於二零五五年六月八日屆滿，作商業及辦公室用途。</p>	計劃用途	計劃建築面積 (平方米)	商業	40,901.50	公寓／辦公室	301,831.76	酒店	26,600.00	其他	18,920.53	總計	388,253.79	該物業現正興建中。	人民幣 7,878,000,000元
計劃用途	計劃建築面積 (平方米)														
商業	40,901.50														
公寓／辦公室	301,831.76														
酒店	26,600.00														
其他	18,920.53														
總計	388,253.79														

附註：

- (1) 根據於二零零八年四月八日的房地產證，該物業的土地使用權由深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳黃崗實業股份有限公司持有。

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積	擁有人	權益
3000517936	11,660.85	203,403.01	深圳卓越世紀城房地產開發有限公司	54.25%
			深圳黃崗實業股份有限公司	45.75%
3000519739	18,502.16	128,482.02	深圳卓越世紀城房地產開發有限公司	5.41%
			深圳黃崗實業股份有限公司	94.59%

根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳皇崗實業股份有限公司(受讓人)於二零零六年十二月七日訂立的土地使用權出讓合同(2005) 0054號，詳情如下：

土地編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用	
				年期	土地用途
B119-0087	福田中心區	11,660.85	—	50年	商業、 辦公室
B119-0087	福田中心區	18,502.16	—	50年	商業、 辦公室
總計：		30,163.01	85,067,974		

根據日期為二零零九年七月一日的會議記錄，已獲同意將該物業的總建築面積增加28,000平方米。

- (2) 根據建築工程施工許可證44030020070007003-005及007號，總建築面積437,952.02平方米的物業的建設工程已符合施工要求。
- (3) 根據 貴集團的資料，該物業總建築面積合共42,176.73平方米的一部分已以總代價約人民幣1,260,000,000元進行預售。在進行估值的過程中，吾等已該代價計算在內。
- (4) 誠如 貴集團所建議，項目完成時須將該物業的總建築面積116,900平方米(包括77,550平方米辦公室空間、12,750平方米商業及26,600平方米酒店面積)交予深圳皇崗實業股份有限公司。估值已計入樓面面積及相應的減值。
- (5) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣1,099,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣971,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (6) 根據日期為二零零九年二月十三日的營業執照440301501134537號，深圳卓越世紀城房地產開發有限公司成立作為一間擁有註冊資本488,000,000港元的獨資香港企業，有效經營期自一九九四年五月三日至二零二四年五月三日。

- (7) 該物業於完成時的資本值約為人民幣10,960,000,000元。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司、深圳黃崗實業股份有限公司及深圳市國土資源和房產管理局所訂立的土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行。
 - (ii) 除額外總建築面積28,000平方米的土地出讓金外，土地使用權出讓合同中所呈列的土地出讓金已按時繳付。
 - (iii) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳黃崗實業股份有限公司已取得發展該物業的相關許可證及批准。
- (9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																
17. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越時代 廣場二期	該物業包括1幅總地盤面積約為9,834.36平方米的土地。 該物業計劃發展為一個包括酒店、辦公室、商業、配套設施及停車場的商業發展項目。於落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 3,131,000,000元																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上 商業</td> <td>19,788</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>29,919</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>30,382</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,510</td> </tr> <tr> <td>地下 泊車位及 其他</td> <td>26,993</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(包括450個 泊車位)</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>111,593</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	地上 商業	19,788	酒店	29,919	辦公室	30,382	配套設施	4,510	地下 泊車位及 其他	26,993		(包括450個 泊車位)	總計	111,593		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)																		
地上 商業	19,788																		
酒店	29,919																		
辦公室	30,382																		
配套設施	4,510																		
地下 泊車位及 其他	26,993																		
	(包括450個 泊車位)																		
總計	111,593																		
	該物業預期於二零零九年竣工																		
	該物業獲授予的土地使用權為期為50年，於二零五一年十一月十四日屆滿，作酒店用途。																		

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的房地產證3000438796號，該物業(包括總地盤面積9834.4平方米)土地使用權已授予深圳市祈年實業發展有限公司，於二零五一年十一月十四日屆滿，作酒店用途。

- (2) 根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳市祈年建業投資有限公司(受讓人)於二零零一年十一月十五日訂立的土地使用權出讓合同(2001) 9015號，該物業的土地使用權已授予受讓人，其詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
(2001) 9015	深圳 福田中心區 (二期)	9,834.4	180,000,000	50年	酒店

- (3) 根據深圳市規劃局於二零零七年一月八日發出的建設用地規劃許可證01-2006-0385號，該物業地盤面積9,834.4平方米的土地建設已獲許可。

- (4) 根據深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證，下列建設工程已獲許可：

許可證編號	許可證日期	用途	建築面積 (平方米)
HQ-2007-0847	二零零七年 八月十五日	酒店、辦公室及 商業	111,119.13 (包括26,655.83平方米的 不可銷售面積及 4,469.35平方米的 地庫停車面積)

- (5) 根據 貴集團的資料，該物業總建築面積68,821平方米的一部分及100個泊車位已以總代價約人民幣2,115,600,000元進行預售。在進行估值的過程中，吾等已將該代價計算在內。

- (6) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣471,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣41,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。

- (7) 建設發展項目於完成時的資本值約為人民幣3,849,000,000元。

- (8) 根據日期為二零零八年七月二十九日的營業執照440301103310528號，深圳市祈年建業投資有限公司於二零零六年五月五日成立作為卓越置業集團有限公司的一間擁有註冊資本人民幣20,000,000元的附屬公司，有效經營期自二零零六年五月五日至二零一六年五月四日。

- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 深圳祈年建業投資有限公司已取得該物業的土地使用權及發展該物業的相關許可及批准。
- (ii) 深圳祈年建業投資有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內使用該物業。

(iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(10) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值												
18. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸 二A期	長沙蔚藍海岸二期(該物業及第21項物業的部分)包括一幅總地盤面積約為67,119.76平方米的土地，作住宅用途。 根據 貴集團提供的資料，該物業計劃將發展為一個住宅發展項目，總建築面積約33,823平方米。於落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 80,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上 住宅</td> <td>29,860</td> </tr> <tr> <td> 幼稚園及 其他</td> <td>794</td> </tr> <tr> <td>地下 泊車位及 其他</td> <td>3,168</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(包括155個 泊車位)</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>33,823</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	地上 住宅	29,860	幼稚園及 其他	794	地下 泊車位及 其他	3,168		(包括155個 泊車位)	總計	33,823		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)														
地上 住宅	29,860														
幼稚園及 其他	794														
地下 泊車位及 其他	3,168														
	(包括155個 泊車位)														
總計	33,823														
	該物業預期於二零一零年落成														
	該部分物業(地盤面積67,119.76平方米)獲授予的土地使用權為期70年，將於二零七四年四月二十七日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 根據長沙市政府發出的國有土地使用權證040340號，該地盤(包括總地盤面積67,119.76平方米)的土地使用權已授予長沙市卓越置業發展有限公司，作住宅用途。

根據 貴集團提供的資料，該地盤部分面積約9,333.06平方米由該物業佔用，餘下部分由貴集團持有作未來發展用途。

- (2) 根據長沙市國土資源局(授予人)與長沙市卓越置業發展有限公司(受讓人)於二零零五年四月二十七日及二零零六年六月二十八日訂立的土地使用權出讓合同20040529及20060187號，兩幅土地的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
20040529	長沙 岳麓區 景星村及 古峰村	372,583.36 (包括227,208.36 平方米的 出讓面積)	162,950,000	70年	住宅
20060187	長沙 岳麓區 景星村及 古峰村	9,515.34	1,220,869	70年	住宅

- (3) 根據長沙市規劃管理局於二零零五年十月二十七日發出的建設用地規劃許可證(2005) 0258號，該物業所在的面積372,583.36平方米的建築地盤已符合城市規劃要求。
- (4) 根據長沙市建設局發出的建築工程施工許可證430101200804110601號，該物業的建設工程(總建築面積為33,823平方米)已獲許可動工。
- (5) 根據預售許可證(2008) 7192-7199號，該物業的一部分(總建築面積29,860.44平方米)已獲准預售。
- (6) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣20,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣59,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (7) 建設發展項目於完成時的資本值約為人民幣177,000,000元。
- (8) 根據日期為二零零七年五月二十九日的營業執照4301001005311號，長沙市卓越置業發展有限公司成立作為一間擁有註冊資本人民幣50,000,000元的企業，有效經營期於二零二四年三月三十一日屆滿。
- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 長沙市卓越置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權，並為該物業的合法擁有人。
- (ii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(iv) 長沙市卓越置業發展有限公司已就該物業發展取得相關證書及批准。

(10) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值												
19. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河北， 墨水河東 青島蔚藍 群島一期CD 及二期EF	青島蔚藍群島(該物業，第11項物業及第22項物業)包括4幅總地盤面積約為886,940平方米的相連土地。 該物業計劃將發展為一個包括住宅、商業及配套設施的住宅發展項目。落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 1,219,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>17,604</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>267,603</td> </tr> <tr> <td>泊車位及其他</td> <td>31,029</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(包括464個 泊車位)</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>316,236</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	17,604	住宅	267,603	泊車位及其他	31,029		(包括464個 泊車位)	總計	316,236		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)														
商業	17,604														
住宅	267,603														
泊車位及其他	31,029														
	(包括464個 泊車位)														
總計	316,236														
	該物業預期於二零零九年竣工														
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 根據國土資源局發出的國有土地使用權證20077253、20077254、20077257及20077255號，蔚藍群島(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司的，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據青島城陽區國土資源管理局(授予人)與卓越置業集團(青島)有限公司(受讓人)於二零七六年十一月二日訂立的土地使用權出讓合同，該物業下列(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已按總土地出讓金人民幣279,386,100元授予受讓人，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用 年期	土地用途
(2006) 185號	白沙河以北， 墨水河以東	261,024	82,222,560	70年	住宅
(2006) 186號	白沙河以北， 墨水河以東	411,082	129,490,830	70年	住宅
(2006) 187號	白沙河以北， 墨水河以東	101,940	32,111,100	70年	住宅
(2006) 188號	白沙河以北， 墨水河以東	112,894	35,561,610	70年	住宅
	總計：	<u>886,940</u>	<u>279,386,100</u>		

- (3) 根據青島市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2007) 0043、(2007) 0044、(2007) 0045及(2007) 0042號，蔚藍群島一期(總地盤面積954,266平方米)(包括公用道路)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據建築工程施工許可證370214200907230101、370214200709120201、370214200709120301、370214200709120101、370214200712070201及370214200804230101號，青島蔚藍群島一期及二期(總建築面積270,673.63平方米)的建設工程符合有關規定並已獲批准。
- (5) 根據建設竣工證書2008328號至2008343號，總建築面積42,370.45平方米的青島蔚藍群島一期的建設工程已經竣工。
- (6) 根據 貴集團的資料，該物業總建築面積4,475.38平方米的一部分已以總代價約人民幣19,495,000元進行預售。在進行估值的過程中，吾等已該代價計算在內。
- (7) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣356,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣528,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。

- (8) 建議發展項目於完成時的資本值約為人民幣2,239,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零九年五月十三日的營業執照370214228052490號，卓越置業集團(青島)有限公司成立作為一間擁有註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司，有效經營期由二零零六年十一月二日開始。
- (10) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團(青島)有限公司已取得該物業的土地使用權。
- (ii) 卓越置業集團(青島)有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
- (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (11) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工證書	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值										
20. 中國 湖南省 長沙 長沙麓山別墅	該物業包括2塊總地盤面積約373,679.9平方米的土地。 該物業計劃將發展為一個包括住宅、商業配套設施及515個泊車位的住宅發展項目。於落成時的樓面面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 1,054,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>181,729</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,813</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,666</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>189,207</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	181,729	配套設施	3,813	商業	3,666	總計	<u>189,207</u>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)												
住宅	181,729												
配套設施	3,813												
商業	3,666												
總計	<u>189,207</u>												
	該物業預期於二零一二年落成。												
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七三年三月二十一日期滿，作住宅用途。												

附註：

- (1) 根據望城縣政府發出的國有土地使用權證(2006) 674及(2006) 675號，總地盤面積為373,679.9平方米的該物業的土地使用權已授予湖南麓山別墅投資開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用者	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(2006) 674	湖南麓山別墅投資開發有限公司	望城縣含浦鎮長豐村、學士村、白鶴村、斑馬村	53,260.3	二零七三年三月二十一日	住宅
(2006) 675	湖南麓山別墅投資開發有限公司	望城縣含浦鎮長豐村、學士村、白鶴村、斑馬村	320,419.6	二零七三年三月二十一日	住宅
		總計：	<u>373,679.9</u>		

- (2) 根據望城縣規劃局於二零零六年十二月二十一日發出的建設用地規劃許可證200812180號，面積約581.7405畝的該物業的建築地盤符合城市規劃要求。
- (3) 根據望城縣規劃局於二零零六年五月十日發出的建築工程規劃許可證200609063號，該物業(總建築面積189,435.02平方米)的建設工程符合城市規劃要求。
- (4) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣135,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣394,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (5) 該物業於完成時的資本值約為人民幣2,063,000,000元。
- (6) 根據湖南凱達財信投資有限責任公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)、凱達湖南房地產開發有限公司(丙方)、樂根成(丁方)及李華(戊方)於二零零六年十一月二日訂立的合作協議，甲方負責設立湖南麓山別墅投資開發有限公司，並提供該物業的土地(面積約560畝)作為註冊資本。乙方同意收購成立後的湖南麓山別墅投資開發有限公司的90%股份。

根據湖南凱達財信投資有限責任公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)分別於二零零六年十二月十九日、二零零六年十二月二十二日及二零零七年三月五日訂立的轉讓協議(I)、補充協議及轉讓協議(II)，甲方同意向乙方轉讓其於湖南麓山別墅投資開發有限公司的60%及30%股份，代價分別為人民幣117,000,000元及人民幣58,500,000元。

- (7) 根據日期為二零零九年六月五日的營業執照430122000002991號，湖南麓山別墅投資開發有限公司成立為一間註冊資本為人民幣10,000,000元的企業，有效經營期於二零一六年十二月三日屆滿。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 湖南麓山別墅投資開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 湖南麓山別墅投資開發有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
 - (iii) 土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已適時支付及償付。

(9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第五類－ 貴集團在中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
21. 中國 湖南省 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸 二期B, C, D 及三期	長沙蔚藍海岸二期及三期(該物業及第18項物業)包括5幅總地盤面積約129,773.7平方米及19,682平方米的土地,分別作住宅及教育用途。 根據 貴集團的資料,該物業計劃將發展為一個總建築面積251,605平方米的住宅發展項目。 該部分物業的土地使用權已獲授予住宅用途,為期70年,於二零七四年四月二十七日期滿,地盤面積19,682平方米的土地使用權已劃撥作教育用途。	該物業現為一個空置地盤。	人民幣 687,000,000元

附註：

- (1) 根據長沙市政府發出的下列國有土地使用權證,總地盤面積149,455.70平方米的5幅土地的土地使用權已授予或劃撥予長沙市卓越置業發展有限公司,詳情如下:

許可證編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用		
			年期到期日	土地性質	土地用途
(2006)040336	景星村及古峰村	29,861.98	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
(2006)040337	景星村及古峰村	14,141.13	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
(2006)040338	景星村及古峰村	18,650.83	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
(2006)040339	景星村及古峰村	19,682.00	二零七四年四月二十七日	劃撥	教育
(2006)040340*	景星村及古峰村	67,119.76 *	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
總計：		<u>149,455.70</u>			

- * 按 貴集團所告知,該土地部分(面積約為9,333.06平方米)由長沙蔚藍海岸二期A期佔有,目前正發展中,而持作未來發展的總地盤面積約為140,122.64平方米。

上述估值並不包括劃撥作教育用途土地的價值。

- (2) 根據長沙國土資源局(授予人)與長沙市卓越置業發展有限公司(受讓人)於二零零五年四月二十七日及二零零六年六月二十八日訂立的土地使用權出讓合同20040529及20060187號，授予人已同意出讓該物業土地使用權予受讓人，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用	
				年期	土地用途
20040529	長沙市 岳麓區 景星村及古峰村	372,583.36 (包括出讓 土地面積 227,208.36 平方米)	162,950,000	70年	住宅
20060187	長沙市 岳麓區 景星村及古峰村	9,515.34	1,220,869	70年	住宅

- (3) 根據長沙市規劃管理局於二零零五年十月二十七日發出的建設用地規劃許可證編號(2005)0258號，面積為372,583.36平方米的該物業的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零八年七月三十日的營業執照43010000064600號，長沙市卓越置業發展有限公司成立為一間註冊資本為人民幣50,000,000元的企業，有效經營期於二零二四年三月三十日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 長沙市卓越置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權，並為該物業的合法擁有人。
- (ii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																								
22. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河以北、 墨水河以東 青島蔚藍群島 二期(部分)及 三至五期	青島蔚藍群島(該物業、第11項物業及第19項物業)包括4幅總地盤面積約為886,940平方米的相連土地。 該物業計劃將發展為一個包括住宅、商業、配套設施及10,500個泊車位的住宅發展項目。於落成後的樓面面積如下：	該物業現為一個待未來發展的空置地盤。	人民幣 3,339,000,000元																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 商業</td> <td>26,093</td> </tr> <tr> <td> 住宅</td> <td>806,179</td> </tr> <tr> <td> 學校</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 幼稚園</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 及配套设施</td> <td>100,003</td> </tr> <tr> <td> 小計</td> <td>986,217</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 泊車位及</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 其他</td> <td>118,725</td> </tr> <tr> <td> 總計</td> <td>1,051,000</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	地上		商業	26,093	住宅	806,179	學校		幼稚園		及配套设施	100,003	小計	986,217	地下		泊車位及		其他	118,725	總計	1,051,000		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)																										
地上																											
商業	26,093																										
住宅	806,179																										
學校																											
幼稚園																											
及配套设施	100,003																										
小計	986,217																										
地下																											
泊車位及																											
其他	118,725																										
總計	1,051,000																										
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。																										

附註：

- (1) 根據國土資源局發出的國有土地使用權證20077253、20077254、20077255及20077257號，蔚藍群島(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據青島城陽區國土資源局(授予人)與卓越置業集團(青島)有限公司(受讓人)於二零七六年十一月二日訂立的下列土地使用權出讓合同，該物業(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已按總土地出讓金人民幣279,386,100元授予受讓人，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地 使用年期	土地用途
(2006)185號	位於白沙河北部及 墨水河西部	261,024	82,222,560	70年	住宅
(2006)186號	位於白沙河北部及 墨水河西部	411,082	129,490,830	70年	住宅
(2006)187號	位於白沙河北部及 墨水河西部	101,940	32,111,100	70年	住宅
(2006)188號	位於白沙河北部及 墨水河西部	112,894	35,561,610	70年	住宅
	總計：	<u>886,940</u>	<u>279,386,100</u>		

- (3) 根據青島市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2007) 0043、(2007) 0044、(2007) 0045及(2007) 0042號，蔚藍群島面積954,266平方米(包括道路面積)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零九年五月十三日的營業執照370214228052409號，卓越置業集團(青島)有限公司成立作為一間擁有註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司，有效經營期自二零零六年十一月二日開始。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團(青島)有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 卓越置業集團(青島)有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及以其他方式出售該物業。
 - (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值								
23. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦 二至四期	東莞蔚藍城邦(該物業及第10項物業)包括4幅總地盤面積約為199,998平方米的土地。	該物業現為一個空置地盤。	人民幣 2,067,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,653,600,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>419,880</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>499,880</td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	80,000	住宅	419,880	總計	499,880		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)										
商業	80,000										
住宅	419,880										
總計	499,880										
	該物業獲授予的土地使用權分別作住宅及商業用途，年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿。										

附註：

- (1) 根據東莞國土資源局發出的國有土地使用權證編號(1993) 467、(1999) 202、(2005) 886-1及(2005) 886-2，總地盤面積199,998.00平方米的東莞常平鎮的土地使用權已轉讓或出讓予東莞中天廣場建造有限公司分別作住宅及商業用途，年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(1993) 467	常平鎮麥元村	54,951.80	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(1999) 202	常平鎮麥元村	65,892.20	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(2005) 886-1	常平鎮麥元村	33,333.40	二零七三年四月十五日	商業及住宅
(2005) 886-2	常平鎮麥元村	45,820.60	二零七三年四月十五日	商業及住宅
	總計：	199,998.00		

- (2) 根據東莞規劃局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證2007-23-10004及2007-23-10005號，詳情如下：

證書編號	使用者	位置	地盤面積 (平方米)
2007-23-10004	東莞市中天廣場建造有限公司	東莞市常平鎮麥元村	155,581.60
2007-23-10005	東莞市中天廣場建造有限公司	東莞市常平鎮麥元村	56,907
總計：			<u>212,488.60</u>

- (3) 根據東莞市星彙實業有限公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零七年五月二十一日訂立的合作協議，甲方與乙方分別負責提供東莞中天廣場建造有限公司的20%及80%註冊資本，並按相同比例持有其應佔權益。
- (4) 根據日期為二零零九年六月二十九日的營業執照44190000000304635號，東莞中天廣場建造有限公司為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 東莞中天廣場建造有限公司已取得該物業的土地使用權，有權在剩餘年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重付款。
- (ii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數償付。
- (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
			人民幣
24. 中國 江蘇省 連雲港 花果山 北路以西 連雲港蔚藍海 岸一期	該物業包括6幅總地盤面積約為 739,607.20平方米的土地。 根據 貴集團的資料，該物業 計劃將發展為一個總建築面積 1,644,447.71平方米的住宅／商 業發展項目。	該物業現為一個空 置地盤。	3,912,000,000元
	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	
	地上	商業 83,162.4 住宅 1,465,587.75 配套設施 37,074.05 (包括7,000個 泊車位)	
		小計 1,585,824.15	
	地下	泊車位及 其他 58,623.51	
		總計 1,644,447.71	
	該物業獲授予的土地使用權， 作住宅用途(年期70年)及商業 用途(年期40年)(請參閱附註1)		

附註：

- (1) 根據連雲港市國土資源局發出的6份國有土地使用權證，總地盤面積739,607.20平方米的該物業的土地使用權已授予連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司。

證書編號	土地使用者	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(2007)LY001553	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-A)	131,888.30	二零七七年 九月十日	住宅
(2007)LY001554	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-B)	122,205.40	二零七七年 九月十日 二零四七年 九月十日	住宅／商業
(2007)LY001654	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-12-A)	124,566.20	二零七七年 九月十二日	住宅
(2007)LY001652	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-12-B)	119,531.50	二零七七年 九月十二日 二零四七年 九月十二日	住宅／商業
(2007)LY001653	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-A)	119,536.70	二零七七年 九月十九日	住宅
(2007)LY001651	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-B)	121,879.10	二零七七年 九月十九日 二零四七年 九月十九日	住宅／商業
總計：			739,607.20		

- (2) 根據連雲港國土資源局(授予人)與連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司(受讓人)於二零零七年二月十日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人。詳情概述如下：

合同編號	受讓人	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用年期	土地用途
0001785	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-A)	131,888.20	43,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起計70年	住宅
不適用	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-B)	122,205.00	49,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起， 作住宅用途70年， 作商業用途40年	住宅／商業

合同編號	承授人	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用年期	土地用途
不適用	連雲港天峻置地 有限公司	花果山北路西側 (01-12-A)	124,566.20	40,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起計70年	住宅
不適用	連雲港天乾房地產 開發有限公司	花果山北路西側 (01-12-B)	119,531.30	48,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起， 作住宅用途70年， 作商業用途40年	住宅／商業
0001787	連雲港天乾房地產 開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-A)	119,537.10	39,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起計70年	住宅
不適用	連雲港天乾房地產 開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-B)	121,879.50	49,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起， 作住宅用途70年， 作商業用途40年	住宅／商業
總計：			739,607.30			

(3) 根據連雲港經濟技術開發區管理委員會發出的文件，該物業的發展計劃載列如下：

規劃用途	地盤編號	規劃建築面積 (平方米)
住宅	76、77及78	705,848.25
	79、80及81	759,739.50
零售	76、77及78	41,581.20
	79、80及81	41,581.20
公共設施	76、77及78	19,700.97
	79、80及81	17,373.08
地庫	76、77及78	28,233.93
	79、80及81	30,389.58
總計：		1,644,447.71

(4) 根據日期為二零零七年八月十三日的建設用地規劃許可證(2007) 058及59號，面積分別為568.0畝及541.4畝的該物業的建築地盤符合城市規劃要求。

- (5) 根據日期為二零零七年九月四日的營業執照320700400008825號，連雲港天峻置地有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年二月二日至二零五七年二月一日。

根據日期為二零零七年九月四日的營業執照320700400008833號，連雲港天乾房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年一月二十二日至二零五七年一月二十一日。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
 - (ii) 該物業部分的土地使用權受以中國農業銀行一國貿支行利益作出的抵押所規限。
 - (iii) 連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人，並有權在承按人事先批准的情況下佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權。
 - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
25. 中國 重慶 萬州區 重慶光彩 大市場二期	該物業包括的總地盤面積約為 52,602平方米。 按 貴集團所告知，該物業計 劃將發展為一個總建築面積為 91,148平方米的商業發展項 目。 該物業獲授予的土地使用權乃 作綜合商業、金融及倉儲用 途，年期50年，將於二零五年 五月十二日到期。	該物業現時為一個 空置地盤。	人民幣 132,000,000元

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源局發出的國有土地使用權證(2005) 00143號及00144號，總地盤面積52,602平方米的該物業的土地使用權已授予重慶市萬商置業有限公司。詳情概述如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(2005) 00143	重慶市萬州區 沙龍路三段	29,797	二零五五年五月十二日	商業、金融 及倉儲
(2005) 00144	重慶市萬州區 沙龍路三段	22,805	二零五五年五月十二日	商業、金融 及倉儲
	總計：	<u>52,602</u>		

- (2) 根據重慶市萬州區國土資源局(授予人)與重慶市萬商置業有限公司(受讓人)於二零零五年五月十二日訂立的土地使用權出讓合同(2005) 32號，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用	
				年期	土地用途
(2005) 32	萬州區牌樓街道辦青龍村 二至四組	100,000	25,500,000	50年	商業、 金融及 倉儲

以上土地使用權出讓合同載明的發展條件如下：

地積比率	:	≤1.6
許可建築面積	:	≤160,000平方米
建築密度	:	≤50%
綠地比率	:	≥30%

- (3) 根據重慶市萬州區建設部於二零零五年五月二十日發出的建設用地規劃許可證(2005)0038號，總地盤面積為103,600平方米的該標的發展的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零七年八月二十七日的營業執照5001011820757號，重慶市萬商置業有限公司成立為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業，有效經營期由二零零四年十二月三十一日至二零一四年十二月三十日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 重慶市萬商置業有限公司已取得國有土地使用權證。
- (ii) 重慶市萬商置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
- (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已適時支付及償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房產證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
26. 中國 江蘇省 連雲港 花果山路東 連雲港 蔚藍海岸二期 (連雲港項目)	該物業包括7幅總地盤面積約為809,762.90平方米的土地。 根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為綜合發展項目，詳情如下：	該物業現為一幅空置土地。	人民幣 5,538,000,000元
	用途	總建築面積 (平方米)	
	辦公	259,370	
	住宅	1,814,630	
	商業	255,000	
	配套設置	62,400	
	小計	2,329,000	
	地下	233,338	
	總計：	<u>2,624,738</u>	
	整個發展項目預期將於二零一八年十月完成。		
	該物業的土地使用權已獲授分別作住宅及商業用途，由二零零七年十二月二十六日起分別為期70年及40年		

附註：

- (1) 根據連雲港市國土資源局於二零零七年十二月二十六日發出的4份國有土地使用權證(2007)LYG002241、LYG002243、LYG0022445-002246號，總地盤面積為429,087.3平方米的該物業的土地使用權已授予連雲港天行健房地產開發建設有限公司，由二零零七年十二月二十六日起分別為期70年(住宅用途)及40年(零售用途)。

根據連雲港市國土資源局於二零零七年十二月二十六日發出的兩項國有土地使用權證(2007)LYG002242號及LYG002244號，總地盤面積為257,718.3平方米的該物業的土地使用權已授予連雲港瑞豪置地有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七七年十二月二十五日屆滿。

根據連雲港市國土資源局於二零零七年十二月二十六日發出的國有土地使用權證(2007)LYG002247號，總地盤面積為122,957.3平方米的該物業的土地使用權已授予連雲港瑞豪置地有限公司，由二零零七年十二月二十六日起分別為期70年(住宅用途)及40年(零售用途)。

- (2) 根據營業執照32079100002566號，連雲港天行健房地產開發建設有限公司成立為一間註冊資本為人民幣10,000,000元的企業，有效期由二零零七年二月七日至二零五七年二月六日。

根據營業執照32079100002540號，連雲港瑞豪置地有限公司以註冊資本人民幣10,000,000元成立，有效期由二零零七年二月二日至二零五七年二月一日期間。

- (3) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列假設：

(i) 連雲港天行健房地產開發建設有限公司及連雲港瑞豪置地有限公司已取得該物業的土地使用權並有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售土地使用權。

(ii) 已悉數償付土地出讓金。

(iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																								
27. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣長寧鎮 瀾石村 六幅土地 (羅浮山項目)	該物業包括6幅總地盤面積約為597,329平方米的土地。 根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為總建築面積為1,120,560平方米的住宅發展項目，詳情如下：	該物業現為一個空置地盤。	人民幣 4,429,000,000元 (貴集團 應佔70%權益： 人民幣 3,100,300,000元)																								
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">計劃用途</th> <th style="text-align: right;">計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 住宅</td> <td style="text-align: right;">824,732</td> </tr> <tr> <td> 零售</td> <td style="text-align: right;">71,716</td> </tr> <tr> <td> 配套設置</td> <td style="text-align: right;">55,443</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><hr/></td> </tr> <tr> <td> 小計</td> <td style="text-align: right;">951,891</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><hr/></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 泊車位 及其他</td> <td style="text-align: right;">168,100</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><hr/></td> </tr> <tr> <td> 總計</td> <td style="text-align: right;"><u>1,119,991</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	計劃建築面積 (平方米)	地上		住宅	824,732	零售	71,716	配套設置	55,443		<hr/>	小計	951,891		<hr/>	地下		泊車位 及其他	168,100		<hr/>	總計	<u>1,119,991</u>		
計劃用途	計劃建築面積 (平方米)																										
地上																											
住宅	824,732																										
零售	71,716																										
配套設置	55,443																										
	<hr/>																										
小計	951,891																										
	<hr/>																										
地下																											
泊車位 及其他	168,100																										
	<hr/>																										
總計	<u>1,119,991</u>																										
	該物業獲授的土地使用權為期70年，於二零七八年一月二十四日屆滿，作住宅用途。																										

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年一月二十九日的國有土地使用權證(2008)150012號，總地盤面積為597,329平方米的該物業的土地使用權已授予惠州羅浮山卓越置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七八年一月二十四日屆滿。
- (2) 根據廣東省博羅縣國土資源局(授予人)與惠州羅浮山卓越置業有限公司(受讓人)訂立的土地使用權出讓合同，總地盤面積為597,329平方米的該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

地盤面積	:	597,329平方米
地積比率	:	1.5
用途	:	住宅
土地使用年期	:	70年
土地出讓金	:	人民幣192,000,000元

- (3) 根據營業執照4413222000005113號，惠州羅浮山卓越置業有限公司成立為一間註冊資本為人民幣50,000,000元的企業，有效期於二零一七年十月十九日屆滿。根據 貴集團的資料，現有股東包括卓越置業集團有限公司(70%)及獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司(15%)及廖強(15%)。
- (4) 根據 貴集團的資料， 貴集團於該物業持有70%應佔權益。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)下列假設：
- (i) 惠州羅浮山卓越置業有限公司已取得該物業的土地使用權並有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業。
 - (ii) 惠州羅浮山卓越置業有限公司為該物業的唯一土地使用者且有權於土地使用年期內使用物業。
 - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權列明的所有土地出讓金已獲悉數償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
28. 中國 武漢 盤龍城 經濟開發區 一幅土地 (后湖村項目)	該物業包括1幅總地盤面積約為 215,696.87平方米的土地。 該物業計劃將發展為總建築面 積約495,890平方米的住宅發展 項目。 計劃於二零一三年落成。 該物業獲授予的土地使用權為 期70年，於二零七六年十二月 屆滿，作住宅用途。	該物業現為一個空 置地盤。	人民幣 564,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年六月十六日的國有土地使用權證(2008) 894號，該物業(包括總地盤面積215,696.87平方米)的土地使用權已授予武漢正和置業有限公司，於二零七六年十二月屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零四年十二月二十八日發出的建設用地規劃許可證(2004) 148號及建設項目地址批復(2003) 2518號，該物業包括總地盤面積273,607平方米及規劃建設樓面面積396,712平方米。
- (3) 根據武漢盤龍城經濟開發區管理委員會(甲方)與武漢正和置業有限公司(乙方)訂立的項目投資協議，甲方同意按總代價人民幣72,000,000元將該物業的土地使用權轉讓予乙方。該物業包括總地盤面積800畝，作住宅用途。土地使用期年期自授出國有土地使用權證起為期70年。
- (4) 根據深圳市經天緯投資發展有限公司(甲方)、Chen Xiao E(乙方)、卓越置業集團有限公司(丙方)與卓越集團投資有限公司(丁方)於二零零五年七月十日訂立有關轉讓武漢正和置業有限公司股份的協議，甲方及乙方一併同意將武漢正和置業有限公司的全部權益轉讓予丙方及丁方。
- (5) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照420100400008146號，武漢正和置業有限公司成立為一家合營公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零五年九月十三日至二零二五年九月十三日。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢正和置業有限公司已取得總地盤面積為215,695.87平方米的該物業的國有土地使用權證。
 - (ii) 土地出讓金及相關稅項已償付。
 - (iii) 該物業並無任何查封及產權負擔。
 - (iv) 未提供有關該物業轉讓的任何其他文件，倘轉讓手續不符合中國法律，則有關部門有權撤回該物業的土地使用權。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	無
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																		
29. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 西區上田 的5幅土地 (大亞灣項目)	該物業包括5幅總地盤面積約為773,316平方米的土地。 根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為總建築面積約2,416,613.80平方米的綜合住宅及商業發展項目。	該物業現為一幅空置土地。	人民幣 6,680,000,000元																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,903,290</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>其他用途 (學校及幼稚園)</td> <td>58,000</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>1,991,290</u></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下泊車位</td> <td><u>425,323.80</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>2,416,613.8</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃建築面積 (平方米)	地上		住宅	1,903,290	商業	30,000	其他用途 (學校及幼稚園)	58,000	小計	<u>1,991,290</u>	地下		地下泊車位	<u>425,323.80</u>	總計	<u><u>2,416,613.8</u></u>		
部分	規劃建築面積 (平方米)																				
地上																					
住宅	1,903,290																				
商業	30,000																				
其他用途 (學校及幼稚園)	58,000																				
小計	<u>1,991,290</u>																				
地下																					
地下泊車位	<u>425,323.80</u>																				
總計	<u><u>2,416,613.8</u></u>																				
	<p>整個發展項目預期將於二零一八年落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期70年，於二零七八年三月十二日屆滿，作住宅用途。</p>																				

附註：

- (1) 根據惠州大亞灣東正實業集團有限公司(甲方)與惠州市卓越東部房地產開發有限公司(乙方)於二零零七年三月二十日訂立的所有權轉讓協議及於二零零七年七月三十日訂立的補充協議，甲方同意將該物業的土地使用權(總地盤面積773,316平方米)轉讓予乙方。

根據南昌東湖區人民法院於二零零八年十一月十四日發出的民事判決書(2007)40號，惠州大亞灣東正實業集團有限公司被要求將該物業的土地使用權(國有土地使用權證(01)13210100263、(01)13210100264、(07)13210100198、(07)13210100199及(07)13210100200號)轉讓予惠州市卓越東部房地產開發有限公司。

- (2) 根據國有土地使用權證13210100199至13210100203號，該物業的土地使用權(總地盤面積為773,316平方米)已授予惠州市卓越東部房地產開發有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七八年三月十二日屆滿。
- (3) 根據日期為二零零八年一月二十九日的建設用地規劃許可證(2008)0089-0092號，地盤面積為773,316平方米的5幅土地的建築地盤符合遵守城市規劃要求。
- (4) 根據營業執照441300000017177號，惠州市卓越東部房地產開發有限公司成立為一間註冊資本為人民幣30,000,000元的企業，有效期至二零二七年三月七日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)下列假設：
- (i) 惠州市卓越東部房地產開發有限公司已取得土地使用權。
 - (ii) 惠州市卓越東部房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業。
 - (iii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列明的全部土地轉讓價格已悉數償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：—
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 無 |
| 所有權轉讓協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第六類－ 貴集團在中國訂約將予收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的資本值
30. 中國 浙江省 杭州濱江區 時代大道 與濱康路 (前稱南新路) 交界西北邊 的一幅土地 (杭州項目)	該物業包括1幅總地盤面積約為15,161平方米的土地。 根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為綜合發展項目，詳情如下：	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註1) (貴集團應佔70%權益： 無商業價值)
	用途	總建築面積 (平方米)	
	住宅	110,000	
	商業	13,000	
	酒店	40,000	
	配套設施	2,286	
	地下	41,916	
	總計：	<u>207,202</u>	
	整個發展項目預期將於二零一一年六月落成。		
	該物業已獲授土地使用權分別作住宅、辦公室及商業用途，分別為期70年、50年及40年。		

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就地盤面積約15,161平方米的該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般認為該物業並無商業價值。然而，誠如 貴集團告知，於二零零九年八月三十一日，土地出讓金已獲支付。倘物業獲發有效的國有土地使用權證並已全數結算所有相關土地出讓金、相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，則該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣1,298,000,000元(貴集團應佔70%權益，即人民幣908,600,000元)。
- (2) 根據杭州國土資源局(授予人)與杭州恒興置業有限公司(受讓人)於二零零六年一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同(2006) 16號，授予人同意向受讓人出讓地盤面積為15,161平方米的該物業的土地使用權作商業、辦公室及住宅用途。有關詳情概述如下：

土地使用年期 : 作住宅用途70年、作辦公室用途50年及作商業用途40年

土地出讓金	:	人民幣115,533,582元
最大建築面積	:	不超過160,706.6平方米(1,729,846平方呎)
建築期間	:	於二零零七年一月二十七日前開始，而受讓人可於到期日前30日申請延長不超過1年。

- (3) 根據杭州市規劃局於二零零八年一月七日發出的建設用地規劃許可證(2008) ZGJ01080001號，面積為15,161平方米的土地的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據陳其水(甲方)與深圳卓越商業置業有限公司(乙方)於二零零七年十二月十九日訂立的合作協議，乙方已同意以代價人民幣14,000,000元收購杭州恒興置業有限公司的70%股份。
- (5) 根據營業執照330108000011779號，杭州恒興置業有限公司成立為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的企業，有效期由二零零四年五月二十一日至二零一九年五月二十日。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同屬有效，合法及可予強制執行。
- (ii) 已悉數償付土地出讓金。
- (iii) 杭州恒興置業有限公司現正申請國有土地使用權證，且杭州恒興置業有限公司於取得該證書方面應無重大法律障礙。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：—

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
31. 中國 廣東省 南山區 田廈村 桃園路 南側及北側 、南新路南側 (南新項目)	根據重新發展合作協議，該物業包括3幅總地盤面積約為38,720平方米的土地。 按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為住宅發展項目。於完成時，該物業的一部分將交付予現有住戶供作為重新安置，總建築面積約為218,724平方米將由共同發展商持有。	該物業待搬遷現有居民並拆除現有樓宇結構。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。倘已拆除位於該物業的現有樓宇結構，現有居民同意重新安置，該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣2,882,000,000元（ 貴集團應佔約70%權益，即人民幣2,017,400,000元）。
- (2) 根據深圳市田廈實業股份有限公司、深圳市百仕成實業發展有限公司(甲方)與深圳市東方明珠房地產開發有限公司及卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零六年四月二十日及六月九日訂立的重新發展合作協議，各方同意共同發展南新街舊城。
- (3) 根據深圳市東方明珠房地產開發有限公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零六年三月二十一日訂立的轉讓協議，甲方同意將其於南新街舊城的重新發展權益轉讓予乙方。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為人民幣750,000,000元，有效經營期由二零零六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。

(5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 有關合同／轉讓協議有效，且對雙方均具有法律約束力。
- (ii) 於重新安置現有居民及支付全部土地出讓金、取得土地使用權出讓合同及國有土地使用權證後，卓越置業集團有限公司及其合作夥伴可取得該物業的土地使用權並根據有關合約發展該項目。

(6) 根據 貴公司的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
32. 中國 廣東省 深圳 福田區 景田路東 彩田路西 福華三路北 深南路南 (崗廈項目)	<p>根據重新發展合作協議，該物業包括總地盤面積約為151,600平方米的1幅土地(包括交付予共同發展商的10,000平方米)。</p> <p>按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為住宅發展項目，計劃於二零一二年十二月落成。於落成時，該物業的一部分將交付予現有住戶供作為重新安置，總建築面積約為487,120平方米，將由共同發展商持有。</p> <p>政府機構尚未確認該物業的用途及土地使用權年期。</p>	目前正搬遷現有居民並拆除現有樓宇結構。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。倘已拆除位於該物業的現有樓宇結構，現有居民同意拆遷，該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣11,194,000,000元(貴集團應佔33.15%權益，即人民幣3,710,811,000元)。
- (2) 根據深圳市福田區舊城區重建局(甲方)、深圳市崗廈實業股份有限公司(乙方)與深圳金地大百匯房地產開發有限公司(丙方)於二零零六年七月二十七日訂立的重新發展合作協議，三方同意共同發展崗廈河源區。
- (3) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301103241827號，深圳金地大百匯房地產開發有限公司於二零零六年四月十三日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期於二零一六年四月二十五日屆滿。
- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 有關合同／轉讓協議有效，且對雙方均具有法律約束力。

(ii) 於重新安置現有居民及支付全部土地出讓金、取得土地使用權出讓合同及國有土地使用權證後，深圳金地大百匯房地產開發有限公司及其合作夥伴可取得該物業的土地使用權並根據有關合約發展該項目。

(5) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
33. 中國 廣東省 深圳 龍華拓展區 (金利居項目)	按 貴集團所告知，該物業包括總地盤面積約為77,025平方米的1幅土地。 該物業計劃將發展為總建築面積為288,843平方米(其中226,174平方米由 貴集團持有)的住宅發展項目。	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。倘已拆除位於該物業的現有樓宇結構，現有居民同意拆遷，該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣4,845,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零三年七月二十九日及二零零七年十月二十九日的股權轉讓協議， 貴集團取得深圳市金利居房地產開發有限公司的全部權益。
- (3) 根據深圳市人民政府於二零零九年八月十九日舉行會議的會議記錄，政府同意1)倘深圳市金利居房地產開發有限公司同意根據現有規劃發展該物業，則會向其轉讓該物業的土地使用權，或2)倘深圳市金利居房地產開發有限公司不同意安排(1)，則會就撤銷該物業向其作出補償。
- (4) 根據日期為二零零八年八月五日的營業執照440301102979910號，深圳市金利居房地產開發有限公司於一九九五年六月十五日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期於二零二零年六月十九日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據會議記錄所載安排，深圳市金利居房地產開發有限公司須就上述安排詳情與深圳市國土資源局進行磋商並取得有關批文；
 - (ii) 倘雙方未達成協議，該物業的土地使用權將由有關機關撤銷；
 - (iii) 倘雙方達成協議，深圳市金利居房地產開發有限公司可申請出讓土地使用權。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
34. 中國 廣東省 深圳 梅林中康片區 (宗地號： 2710) 及 蛇口東填海區 (宗地號： 1401) (圳寶項目)	根據項目轉讓協議，該物業包括總地盤面積約為60,000平方米的1幅土地。 按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為商業發展項目，總建築面積為370,545平方米。	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣6,445,000,000元。
- (2) 根據深圳市圳寶實業有限公司(甲方)、深圳市兆和房地產開發有限公司(乙方)與吳中平(丙方)於二零零九年六月二十六日訂立的項目轉讓協議，甲方及丙方同意將彼等於位於深圳梅林中康片區及蛇口東多幅土地(總地盤面積約為60,000平方米)的權益轉讓予乙方。將予支付的總代價為人民幣670,000,000元，惟須根據若干地塊的有關政府批文予以調整。
- (3) 根據深圳市國土資源局(甲方)與深圳市圳寶實業有限公司(乙方)訂立的補償協議，就多幅總地盤面積約為60,000平方米的商業土地而言，同意就地方政府透過行政劃撥的方式收回初步授予乙方的若干土地向乙方作出補償，並毋需支付任何土地出讓金。
- (4) 根據日期為二零零七年四月三十日的營業執照4403011258003號，深圳市兆和房地產開發有限公司於二零零七年三月七日成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期於二零二七年三月七日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 補償協議有效，且對雙方具有法律約束力。
 - (ii) 於確認補償地盤後，深圳市圳寶實業有限公司須與深圳市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，並遵守相關條例。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
35. 中國 山東省 青島 市北區 延吉路 128號 一幅土地	該物業包括總地盤面積約為10,503.8平方米的1幅土地。 按 貴集團所告知，該物業計劃發展為住宅發展項目，總建築面積為30,300平方米。 該物業獲授予的土地使用權為期40年，由二零零九年八月二十八日起計，作商業用途。	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣124,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零九年九月四日的土地使用權出讓合同01-2009-0069號，一個地盤(總地盤面積為10,503.8平方米)的土地使用權已同意出讓予卓越置業集團有限公司作商業用途，由二零零九年八月二十八日起計為期40年，總代價為人民幣101,783,760元。
- (3) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為人民幣750,000,000元，有效經營期由二零零六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 青島土地資源局與卓越置業集團有限公司訂立的土地使用權出讓合同為有效且合法。
 - (ii) 於根據上述合同支付所有土地出讓金後， 貴集團於取得國有土地使用權證時不應有任何障礙。
- (5) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
36. 中國 上海 青浦區 趙巷鎮 誠邦別墅	<p>該物業包括總地盤面積約為188,138.9平方米的1幅土地。</p> <p>按 貴集團所知，該物業計劃將發展為住宅發展項目，總建築面積約為83,356平方米。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七二年一月九日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現正興建中。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的國有土地使用權證由上海德天置業有限公司(一間 貴集團擬收購公司)持有，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。倘 貴集團已完成該項收購，該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣881,000,000元。
- (2) 按 貴集團所告知，於二零零九年九月收購上海德天置業有限公司的全部股權。
- (3) 根據上海市房地產權證第(2004) 142076、(2006)006790-006793號，該物業(總地盤面積為188,138.9平方米)的土地使用權已授予上海德天置業有限公司，為期70年，於二零七二年一月一日屆滿，作住宅用途。
- (4) 根據建築工程規劃許可證0501QP0013D01310229200505272019號，該物業的部分建設工程(總面積為52,870平方米)符合建設工程規定，已獲得許可。
- (5) 根據預售許可證(2008)0000821-0000822、(2008)0000902號，該物業已部分(總建築面積為44,193.66平方米)獲得預售許可。
- (6) 根據上海嘉誠投資管理有限公司、上海慧恒投資管理有限公司與卓越置業集團有限公司於二零零九年八月十七日訂立的轉讓協議，已同意將該物業以總代價人民幣100,000,000元轉讓予卓越置業集團有限公司。
- (7) 根據營業執照310229000696527號，上海德天置業有限公司於二零零三年一月二十三日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期由二零零三年一月二十三日至二零一五年十月二十二日。

(8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

(i) 上海德天置業有限公司已取得該物業的土地使用權。

(ii) 該物業的部分受以中國農業銀行－上海青浦支行利益作出的抵押所規限。

(9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
建築工程規劃許可證	無
預售許可證	無
營業執照	有

估值證書

第七類－ 貴集團在中國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
37. 中國 廣州 越秀區 較場西路18號 廣州地王商業 廣場 根據協 議 貴集團於 地庫1至3號的 經營權中應佔 權益	<p>該物業包括1塊總地盤面積約為10,396平方米的土地。</p> <p>該物業的總建築面積約為21,069平方米。</p> <p>該物業已租予廣州桂鑫實業有限公司作為廣東省體育局的商業用途。</p> <p>該物業的土地使用權劃撥為商業用途。</p>	該物業現按多個租期出租，租期最早於二零一一年六月二十七日屆滿。	人民幣 505,000,000元

附註：

- (1) 根據廣東省人民體育場(甲方)(獲廣東省人民體育場授權)與廣州桂鑫實業有限公司(乙方)於二零零二年四月十六日訂立的租賃協議及於二零零七年十二月十二日訂立的補充協議，雙方同意租賃廣州地王商業廣場地下商業空間，詳情如下：
- a. 項目名稱及位置：
- (i) 項目名稱：廣州地王廣場
- (ii) 位置：廣州較場西路18號廣東省人民體育場北運動場，廣州地王商業廣場地庫
- b. 地盤面積：10,375平方米(根據甲方提供的紅線圖及建設用地規劃許可證)
- c. 用途：上述項目現由乙方用作地下商業城，其總建築面積為23,000平方米(根據由廣州市城市規劃局發出的批准文件)
- d. 所有權：該物業的土地所有權及發展權由廣東市體育局持有且該項目已獲廣東市體育局批准發展或租賃。於該項目竣工後，乙方有權使用、經營、租賃及轉租廣州地王商業廣場20年。

- e. 租期：由二零零二年四月十六日起計二十年並可再續約二十年。
- f. 租金支付：經營收入歸乙方所有，而乙方同意向甲方支付年租金，已同意的支付條款如下：
- | | |
|-----------|-----------------|
| 第1年 | ： 人民幣3,000,000元 |
| 第2年至第10年 | ： 人民幣3,240,000元 |
| 第11年至第20年 | ： 人民幣3,629,000元 |
| 第21年至第30年 | ： 人民幣4,282,000元 |
| 第31年至第40年 | ： 人民幣5,224,000元 |
- (2) 根據租賃登記證，該物業的租賃已於有關政府機構作出正式登記；
- (3) 乙方就該物業應佔租金溢利已按以下條件進行評估：
- (i) 轉租條款獲批准；
- (ii) 長期租期；及
- (iii) 應付租金低於市場租金
- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零零一年五月二十九日發出的建設用地規劃許可證(2001) 117號，詳情如下：
- | | |
|-------|----------------------|
| 建設方： | 廣東省局 |
| 建設項目： | 商業及廣場 |
| 位置： | 東山區較場西路以東及廣東省人民體育場以北 |
| 地盤面積： | 10,396平方米 |
- (5) 根據廣州市城市規劃局於二零零一年二月十五日發出的建築工程規劃許可證(1997) 274號，詳情如下：
- | | |
|-------|--------------------------|
| 建設方： | 廣東省體育運動委員會 |
| 位置： | 東山區中山三路英雄廣場以南及廣東省人民體育場以北 |
| 建築項目： | 購物中心 |
| 層數： | 地下三層 |
| 地盤面積： | 21,069平方米 |
- (6) 根據日期為二零零二年四月十六日的營業執照4401011108824號，廣州桂鑫實業有限公司成為外商獨資企業，註冊資本為人民幣3,000,000元。
- (7) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 由廣東省人民體育場(甲方)與廣州桂鑫實業有限公司(乙方)訂立的租賃協議及其補充協議已作登記且為合法及可強制執行。該協議下的義務及責任可根據中國法律強制執行；

- (ii) 出租人已取得該物業的建築工程竣工證明書及出租該物業的相關批准；
- (iii) 廣州桂鑫實業有限公司有權轉租該物業及有權根據轉租合約收取租金收入。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

協議函件	有
建設用地規劃許可證	有
有關建設工程申請的批准函件	有
營業執照	有

於二零零九年
八月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及佔用詳情	
38. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角9室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的11層高商業大樓2樓的1個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為85平方米，現租予深圳東潤澤投資顧問有限公司作辦公室用途，由二零零八年六月一日起至二零一三年五月三十日止，為期四年，月租為人民幣2,550元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門登記，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
39. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的11層高商業大樓2樓的1個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為120平方米。現租予深圳市卓越物業管理有限公司作辦公室用途，由二零零八年三月二十二日起至二零一三年三月二十一日止，為期四年，月租為人民幣3,600元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
40. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角 12室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的11層高商業大樓2樓的1個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為48平方米，現租予深圳邦業酒店經營管理有限公司作辦公室用途，由二零零八年七月二十一日起至二零一二年七月二十日止，為期四年，月租為人民幣1,440元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門登記，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
41. 中國 武漢漢口 建設大道568號 新世紀 國貿大廈 9、10及11室	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的55層高辦公大廈18樓的3個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為523.58平方米，現租予武漢卓越房地產開發有限公司作辦公室用途，由二零零六年二月一日起至二零一零年一月三十一日止，為期四年，月租為人民幣27,479.05元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門登記，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
第八類一 貴集團在香港租用的物業		
42. 香港花園道 3號花旗 銀行大廈 36樓3603室	<p>該物業包括一幢於一九九二年落成的47層高辦公室大廈36樓的1個辦公室單位。</p> <p>該物業的可出租總面積約為817平方呎，並由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零八年四月一日至二零一一年三月三十一日止，為期兩年，月租為93,955港元，不包括管理費及其他開支。</p>	無商業價值

以下論述為中國內地稅法、香港稅法及開曼群島稅法對本公司業務及閣下對本公司的股份投資預計將造成的若干稅務影響的摘要。有關論述並不涉及可能與本公司業務或閣下對本公司股份投資有關的所有可能稅務影響。尤其，有關論述並不涉及根據省、地方及其他(如非中國、非香港及非開曼群島地區)稅法引起的稅務影響。因此，閣下須就股份投資的具體稅務影響諮詢閣下的稅務顧問。以下論述乃以本招股章程刊發日期已生效的法律及相關詮釋為依據，所有該等法律及相關詮釋均有可能變更。

中國內地稅項

由於本公司並非於中國內地註冊成立，故閣下對本公司股份的投資基本不受中國稅法規限。然而由於本公司幾乎所有業務均於中國內地經營，且本公司透過根據中國法例組建的營運附屬公司及合營公司開展該等業務，本公司確認本公司在中國的業務及位於中國內地的營運附屬公司及合營公司均須按下列中國稅法及規例所披露的稅率繳稅，從而間接影響閣下對本公司股份的投資。

本公司從中國業務獲得的股息

根據於二零零八年一月一日前生效的中國稅法，我們中國附屬公司或合營企業向我們支付的股息獲豁免繳付中國所得稅。然而，根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其於二零零八年一月一日生效的實施細則，中國附屬公司及合營企業等外資企業應付其外國投資者的股息須支付稅率為10%的預扣稅。

根據新中國企業所得稅法及其實施細則，根據外國司法權區法律成立而其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅項而言會被視為「居民企業」並將須就其全球收入繳付中國所得稅。就該等中國稅項而言，中國附屬公司向其外國股東支付的股息並不包括在應課稅全球收入內。根據新中國企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」的定義為於一間企業的業務、人事、賬目及物業方面擁有重大及整體管理控制權的機構。由於該稅法屬新訂且其實施細則乃新頒佈，故相關稅局將如何詮釋或執行該新法例及其實施細則乃未明朗。

於二零零八年二月二十二日，財政部及國稅局聯合頒佈二零零八年第1號通告，進一步訂明就外資企業而言，累計至二零零七年十二月三十一日的所有溢利將毋須繳付預扣稅，而其將於未來向外國股東分派。因此，有關預扣稅的規定並不影響我們截至二零零七年十二月三十一日的財務報表。

本公司向閣下支付的股息

由於我們並非在中國內地註冊成立，故根據於二零零八年一月一日前生效的中國稅法，儘管我們在中國內地擁有大部分營運附屬公司及合資企業，但我們向海外投資者分派的股息毋須繳納中國稅項。然而，新中國企業所得稅法及其實施細則就向屬「非居民企業」投資者支付的股息徵收稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。現時仍未明確閣下須否就此繳付該等中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包括任何並非在中國成立或設有營業地點的非中國註冊成立企業。儘管外國投資者在中國成立公司或設立營業地點，倘相關收入與其於中國成立的公司或設有的營業地點實際上並無關連，則毋須繳付預扣稅。基於新中國企業所得稅法納入該等新條文，儘管其實際目的及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若我們被視作中國居民企業，則我們就股份派付的股息可能會被視作來自中國境內的收入，而須繳納中國預扣稅。

本公司股份的轉讓或出售

由於我們不是在中國內地註冊成立，故根據中國稅法，海外投資者轉讓或出售股份並無引起中國稅項責任。然而，新中國企業所得稅法及其實施細則訂明，會就屬「非居民企業」的投資者所獲得來自中國境內的資本收益，按10%稅率徵收預扣稅。現時仍未明確閣下須否就此繳付該等中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包括任何並非在中國成立或設有營業地點的非中國註冊成立企業。該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，亦須繳付10%中國所得稅。基於新中國企業所得稅法納入該等新條文，儘管其實際目的及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若我們被視作中國居民企業，則閣下可能藉轉讓股份獲得的收益，可能會被視作來自中國境內的收入，而須繳納中國所得稅。

本公司在中國內地的業務

本公司經營中國內地業務的旗下附屬公司及合營公司須遵守中國稅法及規例。

契稅。根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國內地境內房地產的土地使用權及／或所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、贈與及交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；及

- 買賣、贈與及交換房產。

契稅稅率介乎3%至5%，由地方省級政府根據當地情況而釐定。

企業所得稅。於二零零八年一月一日新中國企業所得稅法生效前，本公司的中國附屬公司及合營公司一般須繳納33%的企業所得稅。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率統一設定為25%，惟根據現行法例及規例享有稅務優惠待遇的企業除外。然而，根據現有稅法及管理條例，現時享有優惠所得稅率的企業會有五年的過渡期。此外，中國附屬公司向其外國股東支付的股息須繳付10%預扣稅。然而，根據新中國企業所得稅法，根據外國司法權區法例成立的企業，且其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅項而言被視為「居民企業」，而其全球收入將按中國所得稅繳稅。中國附屬公司向其外國股東派發的股息不計入該等來自全球的應課稅收入之內。根據新中國企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」的定義為於一間企業的業務、人事、賬目及物業方面擁有重大及整體管理控制權的機構。由於該稅法屬新訂且其實施條例乃新頒佈，故相關稅局將如何詮釋或實施該新法例及其執行條例乃未明朗。

營業稅。根據一九九四年的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，中國內地的服務須繳納營業稅。應課稅服務包括中國內地的房地產銷售。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。出讓房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為出售物業的企業營業額的5%，稅款由出售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

於二零零六年六月六日，國家稅務總局及財政部聯合頒佈《關於調整房地產營業稅有關政策的通知》。根據該通知，自二零零六年六月一日起，個人自購買日期起五年內轉讓住房，按其銷售收入的全額徵收營業稅。倘自購買日期起五年後轉讓非普通住房者，按其銷售收入減購買價款後的餘額徵收營業稅。於二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，轉讓購買持有不足兩年的任何非普通住房的銷售價總額須徵收營業稅，而轉讓購買已持有超過兩年以上的任何非普通住房將按轉讓價與住房原購買價的差額徵收營業稅，而轉讓購買持有超過兩年的普通住房，則免徵收營業稅。根據該通知，自二零零九年一月一日起，《關於調整房地產營業稅有關政策的通知》已被廢除。

土地增值稅。根據一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年的實施細則，中國內地房地產的本地及境外投資者(不論是企業實體或個人)均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為開發土地而支付的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

稅率為累進計算，介乎增值額的30%至60%，相對於「扣除項目」的金額累進，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
不超過可扣稅項目的50%	30%
超過可扣稅項目的50%但少於100%	40%
超過可扣稅項目的100%但少於200%	50%
超過可扣稅項目的200%	60%

下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級住宅單位、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)出售，增值額未超過扣除項目金額20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；及
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，而轉讓人已居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准。

根據財政部於一九九五年一月發出的通知，下列土地使用權轉讓毋需遵守土地增值稅條例：

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 一九九四年一月一日以前已簽訂土地出讓合同或已立項，並已按有關條例投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇。

一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期一般較長，許多司法權區在實施該等條例及細則時並未如徵收其他稅項般要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期間內繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

國家稅務總局於二零零二年七月發佈另一項通知，要求地方稅務局對房地產預售所得款項預徵土地增值稅。

於二零零六年十二月，國家稅務總局頒佈《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》，由二零零七年二月一日開始推行。該通知規定由房地產開發企業償付土地增值稅負債。授權省級稅務機關根據該通知及當地情況制定實施細則。

城鎮土地使用稅。根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月修訂城鎮土地使用稅暫行條例，將城鎮每平方米土地年稅額改為人民幣0.6元至人民幣30元。

房產稅。根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於內資企業的房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

城市房地產稅。根據國務院於一九五一年八月頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，有外商投資的企業須繳納城市房地產稅，倘按擁有土地使用權的房屋價值計算，稅率為1.5%；倘按租用物業的租金計算，稅率為15%。於二零零八年十二月三十一日，國務院宣佈《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》已於二零零九年一月一日廢除。

印花稅。根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權的轉讓，其稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證及證書，包括房產證及土地使用權證，按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人（無論個人或單位）均須按產品稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市建設維護稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣或鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局於一九九四年二月發佈的《關於外商投資企業和國外企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加。根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及於一九九零年六月及二零零五年八月修訂的《關於修改徵收教育費附加的暫行規定決定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人（無論個人或單位），除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人之外，均應繳納教育費附加。教育費附加率按消費稅、增值稅及營業稅的基準計算為3%。根據國家稅務總局於一九九四年二月頒佈的《關於外商投資企業和國外企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》和國務院於一九九四年十月頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

香港稅項

股息

根據香港稅務局現行慣例，毋須就本公司派付股東的股息繳納任何香港稅項。本公司派付股東的股息亦免繳香港的預扣稅。

資本收益及利得稅

香港並無就出售股份所得的資本收益徵稅。於香港從事業務的人士出售股份所得的交易收益倘於香港所得或源自該業務，則須繳納香港利得稅。目前，利得稅的公司稅率為16.5%，而個人稅率最高為15.0%。在聯交所出售本公司股份所得的收益將視為在香港所得的收益。在香港從事證券買賣或交易的人士因在聯交所出售本公司股份所得的交易收益均須繳納香港利得稅。

印花稅

買方每次購買和賣方每次出售本公司的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按每次買賣轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就本公司股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，就任何股份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。如果非香港居民買賣本公司股份且並未根據成交單據繳納應付的印花稅，則就有關轉讓文據(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，而承讓人須負責繳納上述稅項。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同內閣承諾：

- (a) 開曼群島未制定任何法律對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅；
及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項的溢利、收益或增值繳納稅項或遺產稅或繼承稅：
 - (i) 本公司股份、債券或其他債務；或

(ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條。

上述承諾由二零零六年七月四日起計有效二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅條約。

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。本公司並無持有且不擬持有開曼群島土地的任何權益。

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會於一九九五年一月一日起施行，並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 註冊資本必須在人民幣一百萬元或以上；及
- 有(i)四名或以上持有關證書的房地產開發或建築工程的專職專業人員及(ii)兩名或以上持有關證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市地方政府可以根據當地情況，對房地產開發企業的註冊資本和專業人員的條件作出更嚴格的規定。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九七年十月十六日修正和執行的《廣東省房地產開發經營條例》，廣東省房地產開發企業的自有營運資金不得少於人民幣300萬元，不同資質等級的房地產開發企業，應遵守適用於該等企業對全職專業技術人員的相關要求。

根據湖南省人民政府於二零零六年四月十二日頒佈，並於二零零六年六月一日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖南省設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣400萬元，同時不同資質等級的房地產開發企業應遵守適用於該等企業對全職專業技術人員資格的相關要求。

開發商成立房地產開發企業，須向工商行政管理局申請登記，亦須自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。倘欲成立外國投資企業從事房地產開發及營運，亦須遵守有關外商投資企業的中國法律及法規的有關規定，並申請外商在中國進行投資的有關批文。

根據商務部及國家發改委於二零零四年十一月頒佈的《外商投資產業指導目錄》，

- 普通住宅物業的開發建設屬於鼓勵外商投資產業；
- 土地成片開發（僅限於合資合營企業或合作合營企業）和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營屬於受限制外商投資產業；
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

於二零零七年十月三十一日，商務部及國家發改委聯合頒佈新的《外商投資產業指導目錄》，並於二零零七年十二月一日生效，據此，將開發及建設普通住宅物業自鼓勵外商投資產業目錄中移除，同時於限制外商投資產業目錄中增添在二級市場從事房地產買賣及經紀業務。

外商若要在中國從事開發及銷售房地產，應依據有關外商投資企業的中國法律及行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或獨資經營企業。

根據國務院於二零零四年四月發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產發展項目（不包括經濟適用房項目）最低資本比例由20%提高到35%。於二零零九年五月二十五日，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，中低收入住房和普通商品住房項目的最低資本比例為20%，其他房地產項目的最低資本比例為30%。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商管理總局（「國家工商管理總局」）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該通告，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- 外資機構或個人在中國境內購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」的原則，按

照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，外資機構及個人方可按照經核准的經營範圍從事相關業務。

- 外商投資設立房地產企業，投資總額超過10,000,000美元者，註冊資本金不得低於投資總額的50%；而倘投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關批准設立和辦理外商投資房地產企業註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業臨時批准證書》和《臨時營業執照》。待付清土地使用權的土地出讓金後，外商投資房地產企業須申請《土地使用權證》。憑上述土地使用權證可到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》以及與《外商投資企業批准證書》獲批經營期限一致的正式《營業執照》。
- 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，應嚴格遵守有關法律法規和政策並取得相關的批覆。投資者應提交：a)遵守《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建築工程規劃許可證》等保證函；b)《土地使用權證》；c)有關建設部門的變更備案證明；及d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資經營企業中方股權的，須妥善安置職工及處理欠負銀行的債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者有不良業務記錄，將不允許其在境內進行上述收購活動。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳制定《關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》有關問題的通知》。根據該通知，倘外商投資設立房地產企業的投資總額超過3,000,000美元，註冊資本金不得低於估計投資總額的50%；而倘投資總額低於或相當於3,000,000美元，註冊資本金則不得低於估計投資總額的70%。倘境外投資者藉轉讓

股權收購境內房地產發展企業，必須於發出營業執照時或股權轉讓協議生效日期兩者中較早發生者後三個月內以自有資金一次性支付有關轉讓的全部代價。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，該文件就批准及監管房地產的外商投資作出下列規定：

- 嚴格控制外商投資中國房地產業高檔物業；
- 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- 作為外商投資企業成立的企業將業務拓展至房地產行業前，及為房地產開發而成立的企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- 須嚴格管制透過返程投資收購房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式逃避審批程序；
- 外商投資房地產企業的投資者不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 須在地方政府機構批准成立外商投資房地產企業的同時向商務部備案；及
- 倘外商投資房地產企業尚未向商務部備案或未通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈《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》。該項通知限制外商投資房地產企業在海外集資後通過增加資本或股東貸款形式向企業注入資金的能力。該通知規定(其中包括)：

- 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資企業批准證書及於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯；及
- 對於二零零七年六月一日或之後獲得地方商務部門批准證書但未於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記(或更改該等登記)或買賣外匯的申請。

房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當按照該資質管理規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級以上地方房地產開發主管部門則負責當地房地產開發企業的資質管理工作。

根據該《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審批，然後由建設部最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級資質或二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省級建設主管部門制訂。二級資質或以下的房地產開發商可以承擔建築面積少於250,000平方米的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設主管部門確定。

根據有關中國法例及規例，房地產開發部門將透過考慮房地產開發企業的專業人員、財務狀況及經營業績以審查房地產開發企業遞交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門頒發有關等級的資質證書。任何資質等級的房地產企業僅可於核准的業務範圍從事開發及銷售房地產，而不可從事受限於另一類別的業務。

新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計有效期一年，經房地產開發主管部門批准下，可以延長不超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，房地產開發企業的資質分為一、二、三、四級資質及暫定資質。一級資質由省政府房地產開發主管部門初審後，報國務院建設行政主管部門核定；二、三、四級資質和暫定資質由省政府房地產開發主管部門核定；其中，三、四級資質和暫定資質可以由省政府房地產開發主管部門委託下級地方政府房地產開發主管部門核定，報省政府房地產開發主管部門備案。房地產開發企業一至四級資質等級證書的有效期為3年。《暫定資質證書》的有效期為1年。房地產開發企業因經營情況需要延長《暫定資質證書》有效期的，相關部門可以批准延長，但延長期不得超過2年。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，一級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不受限制；二級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過25萬平方米；三級資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過15萬平方米；四級資質或者暫定資質的房地產開發企業，承擔開發項目的建築面積不得超過5萬平方米。

二零零零年七月一日起生效的《重慶市城市房地產開發經營管理條例》規定房地產開發企業資質分為四個等級，每個等級應符合不同的要求。一級資質房地產企業可開發各類居

住小區，二級資質房地產企業可開發建築面積25萬平方米以下的住宅小區，三級資質房地產企業可開發建築面積10萬平方米以下的住宅小區，四級資質房地產企業可開發建築面積2萬平方米以下的住宅。

根據二零零五年三月八日實施的《山東省城市房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業資質分為四級資質及暫定資質。其中一級資質企業的註冊資本不低於人民幣5000萬元，二級資質企業的註冊資本不低於人民幣3000萬元，三級資質企業註冊資本不低於人民幣1800萬元，四級資質企業和暫定資質企業的註冊資本不低於人民幣1000萬元。外省房地產開發企業在山東省從事房地產開發經營業務，必須是一級資質企業；山東省內房地產開發企業跨市從事房地產開發經營業務，必須是三級以上資質企業。

根據二零零一年八月六日實施的《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》，房地產開發企業跨省、跨地區及跨市（省轄市）從事房地產開發經營業務時，必須向當地房地產開發主管部門申請登記備案。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區或直轄市政府建設行政主管部門制定辦法。

房地產項目的開發

房地產項目動工及閒置土地

按照《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地出讓合同的規定開發及使用土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈實施的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形者，可認定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的建設用地；

- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門頒發《建設用地批准書》之日起滿一年未動工開發建設的；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿一年者；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的政府批准後，由市、縣政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的土地，超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閒置費。滿兩年未動工開發時，政府可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，乃關於收取額外土地出讓金、制定土地優先使用規劃計劃及設立評估土地最佳用途的系統及其他建議措施。該通知強調就任何閒置超過一年但少於兩年的土地，執行現行徵收土地閒置費的規定，土地閒置費按土地出讓金的20%徵收。此外，國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申對閒置土地的現行規定。

房地產項目規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於

一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽立土地出讓合同後，房地產開發企業應當向相關城市規劃行政主管部門申請發給建設項目選址意見書和建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得建設用地規劃許可證後，應按照規劃及設計規定組織進行必要的規劃及設計工作，並向城市規劃行政主管部門申請《建築工程規劃許可證》。

根據於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，城鄉的合資格規劃機構須於授出規劃地區的國有土地使用權前列明地段、用途、發展範疇等規劃要求，而該等要求須載於土地出讓合同中。簽訂土地出讓合同後，房地產開發商須向規劃機構呈交有關文件並向其申請建築土地規劃許可證。城鄉的規劃機構不得酌情修改載於土地出讓合同的規劃規定。倘規劃規定並無載於土地出讓合同，則該合同屬無效。倘任何土地被佔用，則該土地須即時退還。根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，《中華人民共和國城市規劃法》已被廢除。

房地產項目建設

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改和實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業應在取得《建築工程規劃許可證》後，向當地的縣級或以上政府建設行政主管部門申請領取施工許可證。

遷拆及安置

根據國務院於二零零一年六月發佈的《城市房屋拆遷管理條例》，若擬開發建設的房地產項目在開工前須要對現存建築物及居民進行拆遷工作，則房地產開發企業可以向房地產所在地的市、區或縣人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知現存居民。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，進行該項遷拆的房地產開發企業應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置書面協議。

房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。除應支付拆遷補償外，拆遷人應當對被拆遷人支付搬遷補助費。

房地產項目竣工

按照《開發經營管理條例》、國務院於二零零零年一月三十日頒佈施行的《建設工程質量管理規定》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收備案暫行辦法》以及建設部於二零零零年六月三十日頒佈執行的《房屋建築工程和市政基礎設施竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當向項目所在地的縣級或以上地方政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請及備案，由其發布《工程竣工驗收備案表》。

房地產開發用地

於一九八八年四月，全國人民代表大會修改了《中華人民共和國憲法》，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。全國人民代表大會於一九八八年十二月修改了《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。

根據現行中國土地管理的法律法規，房地產開發用地應當透過政府出讓及在二級市場收購土地取得。根據國土資源部於二零零二年五月發佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式取得。根據上述規定，市或縣級土地管理部門，即出讓人負責編製招標拍賣出讓文件，並至少在招標或拍賣開始日期前20日發佈公告，公佈出讓地塊的基本情況和招標或拍賣的時間地點。出讓人亦須對投標申請人及競買申請人進行資格審查；公開招標確定中標

人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂國有土地使用權出讓合同。近年來，國土資源部已頒佈更多規則及條例以確定在不同情況下國有土地使用權可透過公開招標、拍賣及掛牌或協議的方式出讓。

根據深圳市人民政府於一九九八年二月六日頒佈的《深圳經濟特區土地使用權招標、拍賣規定》，除法律及法規規定的情形外，下列用地應通過招標及拍賣的方式出讓：(I)居住用地：(1)別墅用地，(2)多層住宅用地，(3)中高層住宅用地，(4)商業、住宅混合用地，及(5)辦公、公寓用地；(II)商業用地：(1)飲食業用地，(2)商業、辦公混合用地，(3)百貨批發零售用地，(4)生活用品批發零售業用地，(5)生產材料批發零售業用地，(6)企業經營用地，(7)度假及娛樂用地；(III)加油站用地；(IV) 招標人或拍賣人認為適宜採用招標或拍賣方式出讓的其他用地。招標人或拍賣人對上述用地，可根據市場情況採取招標或拍賣方式出讓土地使用權。

於二零零一年五月二十一日，上海市人民政府更新《上海市土地使用權出讓辦法》（「上海辦法」），上海辦法於二零零一年七月一日生效，於二零零八年十一月二十七日修訂並於二零零九年一月一日開始施行。根據上海辦法，用於有關商業、旅遊、娛樂、金融、服務及商品房住宅物業的項目的土地使用權，將透過公開招標或拍賣，而非訂立協議（惟在特殊情況下經上海市政府批准除外）的方式獲取。然而，於二零零二年七月一日《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》生效後，用於商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業的土地使用權，僅能以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

於二零零七年三月，全國人民代表大會通過於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」）。根據物權法，住宅（而非其他）用途的建築土地的使用權利的年限屆滿時可自動續期。除非任何法律有其他規定，建築土地使用權的業主有權轉讓、交換、捐贈、抵押土地使用權或利用該等土地使用權作為股權出資。倘政府為公眾利益收回實體或個人擁有的房屋或其他房地產，將根據有關法規給予業主搬遷賠償，並保障業主的合法權利及權益。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部另頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定在一級市場收購國有土地作商業用途、旅遊、娛樂、商品房發展及工業用途

(採礦用地除外)亦須透過招拍掛方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數付清土地出讓金後方可申請土地登記及取得土地使用權證。此外，根據土地出讓合同，不能按已支付的土地出讓金的支付比例單獨發出土地使用權證。

商品房的銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。

商品房預售的辦理程序根據建設部於一九九五年十一月頒佈並分別於二零零一年八月及二零零四年七月修改的《城市商品房預售管理辦法》及其他相關規定執行。根據現行中國法例及規例，商品房預售實行許可制度，具體而言，開發企業在商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請取得預售許可證。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已就有關土地使用權的轉讓悉數支付土地出讓金，正式取得土地使用權證；
- 正式持有建築工程規劃許可證和施工許可證；
- 按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及
- 已取得預售許可證。

根據《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，房地產開發商預售商品房應符合下列條件：(1)土地使用權已依法登記，取得土地使用權證書；(2)取得建設工程施工許可證及施工許可證；(3)除付清土地出讓金外，投入開發建設的資金須達開發商投資總額預算的25%或以上，並經註冊會計師驗資；(4)房地產開發商和相關金融機構已簽訂預售款託管協議；及(5)土地使用權未抵押或者已解除抵押。

根據《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，湖南省的商品房預售，應當符合下列條件：(1)已取得土地使用權證書、建築工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(2)高層建築工程進度達到設計進度的三分之一以上，其他建築工程進度達到設計進度的二分之一以上；(3)已確定工程施工進度和竣工交付日期。根據長沙市政府於二零零四年一月十九日頒佈，並於二零零四年三月一日起施行的《長沙市城市房地產交易辦法》的規定，長沙房地產開發企業取得《商品房預售許可證》，應符合以下條件：(1)取得土地使用權證書；(2)取得商品房建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(3)房屋土建工程完成50%以上或多層建築封頂、高層建築達到十層，並已確定施工進度和竣工交付日期(含環保和配套設施建設)；(4)已確定商品房預售方案；(5)已在本市銀行開立商品房預售款監管賬戶，與銀行簽訂了預售款監管協議；(6)已制訂物業管理方案。

根據上海市人民政府於一九九七年四月三十日頒佈的《上海市房地產轉讓辦法》(分別於二零零零年九月二十日及二零零四年四月二十一日修訂)及上海市人民政府於二零零零年九月十八日頒佈的《關於同意調整商品房預售應達到的工程進度標準的批覆》，物業開發商須符合以下有關商品房預售的規定：(1)須透過出讓或悉數支付土地出讓金的方式取得土地使用權；(2)須妥為登記土地使用權並取得土地使用權證；(3)須取得建築工程規劃許可證；(4)須取得施工許可證；(5)就七層或少於七層的商品房而言，須完成樓宇的基本地基工程及主體架構施工，而就八層或以上的商品房而言，須完成基本地基工程及至少三分之二的主體架構施工，無論如何，須至少完成七層主體架構施工；(6)須確定項目竣工日期及市政工程、公共工程及公共建築設施的施工規劃；(7)須與從事物業項目資本監督的地方機構訂立預售付款託管協議；及(8)須制定物業使用慣例，並與物業管理企業達成前期物業管理協議。

根據二零零二年六月七日頒佈並於二零零二年八月一日實施的《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，開發商取得預售許可證，應當具備下列先決條件：(1)持有有效營業執照和資質證書；(2)持有土地使用權批准文件；以出讓方式獲得土地使用權的，已支付全部土地出讓

金，並取得土地使用權證書；(3)持有建築工程規劃許可證和建設工程施工許可證；(4)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到預計總投資的25%以上，且擬預售的房屋屬多層的，完成主體建築封頂，屬高層的，已建房屋面積應達到規劃批准的擬建房屋面積的三分之一以上；(5)商品房預售方案應當說明商品房的位置、裝修標準、施工進度、竣工及交付使用日期、預售總面積、交付使用後的物業管理等內容，並附有其他所需文件；(6)已在項目所在地商業銀行開設預售款專用賬戶並與有關銀行簽訂了監管協議；(7)涉及房屋拆遷的，已取得相關行政主管部門核發的拆遷許可證；(8)擬預售商品房及其佔用範圍內的土地使用權未設定抵押權；及(9)法律、法規規定的其他條件。

商品房預售所得款項，必須用於有關預售項目的開發。

在商品房通過驗收後推出現售前，必須先符合現售的各項先決條件。房地產開發企業應(其中包括)在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的項目有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

房地產的轉讓

根據中國法例及建設部於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修改的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式轉讓其房地產。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋所在土地的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面房地產轉讓合同並應在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原本以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 已按照土地出讓合同規定悉數支付出讓土地使用權的土地出讓金，並正式取得土地使用權證；及
- 正在開發樓宇的項目，完成開發投資總額的25%以上；或

- 屬於成片開發土地的綜合開發項目，依照規劃對土地進行建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

原本以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為土地出讓合同原定使用年限的剩餘部分。倘受讓人擬改變土地出讓合同约定的土地用途，必須首先取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣級地方政府規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同修訂協議或者重新簽訂土地出讓合同，以改變土地用途及相應調整土地出讓金。

原本以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，須獲相關政府部門批准。獲批准後，受讓人須辦理土地使用權出讓的必要手續，並依照有關法律法規繳納土地出讓金。

根據深圳市人民代表大會常務委員會於一九九三年八月二十一日頒佈並於一九九九年六月三十日修訂的《深圳經濟特區房地產轉讓條例》，下列房地產應當經行政機關批准，並補足土地出讓金後，方可轉讓：(1)通過行政劃撥取得土地使用權的；(2)取得土地使用權時減免土地出讓金；(3)法律、法規規定的其他情形。下列房地產不得轉讓：(1)根據城市規劃，市政府決定收回土地使用權；(2)有關司法機關或行政機關勒令或決定查封或以其他形式限制土地使用權的；(3)共有房地產，未經其他共有人書面同意的；(4)設定抵押權的房地產，未經抵押權人同意的；(5)權屬有爭議的；(6)法律、法規或市政府條文禁止轉讓的其他情形。

根據二零零零年七月一日起生效的《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，轉讓房地產開發項目，必須符合下列條件：(1)轉讓人持有相關行政部門批准項目的有關證明文件，(2)轉讓人已支付全部土地出讓金；(3)轉讓人已支付應繳納的前期稅費；(4)轉讓人已完成項目開發投資總額的25%以上；(5)受讓人具備相關的房地產開發資質；(6)受讓人具備項目剩餘未完成投資額25%以上的項目資本金；及(7)法律、法規規定的其他條件。轉讓房地產開發項目，經建設、規劃、土地、房屋等主管部門聯合會審批准後，方可進行轉讓。

根據一九九五年十月十二日頒佈並分別於二零零二年七月和二零零四年十一月修改的《山東省城市房地產開發經營管理條例》，房地產轉讓應當簽訂書面合同。轉讓合同應當報房地產開發主管部門和房地產權屬管理部門登記備案。

房屋的租賃

根據中國法例和建設部於一九九五年五月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同。中國的房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、修訂或終止租賃協議，當事人應當向房屋所在地市或縣政府房地產管理部門登記備案。

根據深圳市人民代表大會常務委員會於一九九三年五月一日頒佈並於二零零四年四月十六日修訂的《深圳經濟特區房屋租賃條例》及其實施細則，深圳市人民政府主管機關對房屋租賃市場實行統一管理。租賃協議的訂立或修訂，當事人應當自簽訂租賃協議之日起十日內到地方主管機關登記或者備案。地方主管機關應自接到租賃協議登記申請之日起五日內予以登記。出租房屋辦理房屋租賃協議登記的，出租人應當按月租金的2%，向地方主管機關繳納房屋租賃管理費；出租房屋辦理備案手續的，出租人應當按月租金的3%向地方主管機關繳納房屋租賃管理費。違反上述規定的，且出租房屋沒有登記或者備案的，對出租人或者轉租人在租賃協議期限內一次性處以房屋租賃協議規定租金總額20%的罰款，並追繳房屋租賃管理費和滯納金；對有過錯的承租人或者受轉租人並處以租金總額10%的罰款。

房地產抵押

根據中國城市房地產管理辦法，全國人民代表大會於一九九五年六月發佈的《中華人民共和國擔保法》和建設部於一九九七年五月發佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時設定抵押。抵押人和承押人應當簽訂書面抵押合同。中國的房地產抵押實行登記備案制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原房屋所有權證上作「第三方權利」記載，並向承押

人頒發房屋第三方權證。以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

於二零零七年三月通過的《中國物權法》進一步擴寬可予抵押的資產範圍，除有其他法例或規例明確禁止外，否則容許任何與將予抵押物業權利相關的資產作為抵押。

根據於二零零一年六月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放房屋開發貸款的對象應僅為具備房地產開發資質及信用等級較高的房地產開發商，該等貸款將主要提供予有良好市場潛力的住宅開發項目，借款企業投資的自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證和施工許可證。
- 銀行發放個人住房抵押貸款，貸款額與抵押品實際價值的比例最高不得超過80%。個人申請住房貸款購買預售房的，所購住房必須滿足以下條件：(i) 多層住宅主體結構已封頂，及(ii) 高層住宅已完成總投資的三分之二。
- 銀行發放個人商業用房貸款，貸款金額與抵押品實際價值之比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購物業必須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈的《關於進一步加強房地產產業信貸業務管理的通知》，明確規定銀行發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款必須符合以下要求：

- 商業銀行僅可向房地產開發企業批出物業開發貸款，並嚴格禁止批出營運資金貸款及其他類別的貸款。不得向未取得《土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建築工程規劃許可證》和《施工許可證》的項目批出貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；及

- 商業銀行只能對購買住房主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，最低首期付款比例仍執行總購買價20%的規定。對借款人購買額外住房的住房貸款，應適當提高最低首期付款比例。

根據中國銀監會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額存款準備金存款利率的通知》，從二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市及地區，個人住房貸款最低首期付款比例由現行的20%提高至30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

於二零零六年五月二十四日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，當中規定。

- 收緊房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房屋，對項目資本比例達不到35%的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房相當多的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 自二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首期付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行最低比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日生效的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《土地使用權證》的，或項目資本金比例未達到35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款登記。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出通知，指出其將不會處理於二零零七年六月一日或之後已獲商務部發出核准證書並已向其註冊的外商投資房地產企業的任何外債登記或外債結算。

於二零零七年九月，人民銀行及中國銀監會頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。該通知旨在加強對商業銀行批出房地產貸款的管制以防止授出超額信貸。該等措施包括：

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米或以上的，最低首期付款比例將增至30%；
- 對購買第二套住房(除非買方已於購買第一套住房時付清未償還貸款)的，(i)購買相關物業的最低首期付款比例增至40%及(ii)最低按揭貸款利率增至有關人民銀行基準貸款利率的110%；
- 就商業用房買方而言，要求銀行(i)不得為購買預售物業提供貸款；(ii)將最低首期付款比例增至有關物業購買價的50%；(iii)最低按揭貸款利率增至有關人民銀行基準貸款利率的110%；(iv)將該等銀行貸款的期限限制於不超過十年，但商業銀行可根據風險評估自主確定；
- 就商住兩用房買方而言，將最低首期付款比例增至有關物業購買價的45%，其他條款按照商業用房的規定執行；及
- 禁止商業銀行向已由有關政府部門提供資金的房地產開發企業提供貸款，以防囤積土地及房源。

於二零零七年十二月五日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，當中訂明按揭貸款的數額須按家庭基準計算。根據該通知，家庭包括借款人及其配偶及未成年子女。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以擴大內需及促進房地產健康發展。該意見規定(其中包括)：

- 在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水準，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策並作出必要調整。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按有關風險因素確定。
- 將現行個人購買普通住房持有超過5年(含5年)轉讓免徵營業稅，改為持有超過2年(含2年)轉讓免徵營業稅；將個人購買普通住房不足2年轉讓的，由按其轉讓收入全額徵收營業稅，改為按其轉讓收入全額減去購買住房原價的差額徵收營業稅。將現行個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅，改為超過2年(含2年)轉讓按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足2年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。

房地產開發企業適用的主要稅項

所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈的細則，外商投資企業的所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為30%；地方所得稅，按應納稅的所得額計算，稅率為3%；而於經濟特區(包括深圳經濟特區)成立的外商投資企業可享有優惠所得稅率15%。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日執行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及中國財政部（「財政部」）於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，中國境內的企業，除外商投資企業和外國企業外，適用的所得稅稅率為33%。

根據深圳市人民政府於一九八八年八月一日頒佈並於一九八八年九月一日實施的《關於深圳特區企業稅收政策若干問題的規定》，以及深圳地方稅局於一九九四年三月十四日頒佈的《關於轉發《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的通知》，於深圳經濟特區成立的企業可享有優惠所得稅率15%。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定，在中國設立機構、場所的外商投資企業及外國企業須如中國企業般統一適用25%所得稅率。此新稅法已取代中國外商投資企業和外國企業所得稅法及中國企業所得稅暫行條例。

再者，與特別豁免任何應付非中國企業投資者的股息繳納預扣稅的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》不同，《中國企業所得稅法》規定，從中國境內獲得的應付非中國企業投資者股息一般須按20%所得稅稅率繳稅，除非中國與該等非中國企業股東所在的相關司法權區之間訂有稅務條約。有關稅項於此情況下可根據有關稅務條約獲扣減或豁免。根據中國企業所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法條例》，外商投資企業應付非中國企業投資者的任何股息將適用10%經扣減所得稅率。

中國企業所得稅法亦為於新稅法頒佈日期前成立的企業提供五年過渡期，而該等企業有權根據當時生效的稅法或法規享有較低的優惠所得稅率。該等企業的所得稅率根據由國務院頒佈的實施細則，於過渡期內逐步轉為統一稅率。二零零七年十二月二十六日，國務院頒佈了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，當中規定，對原享有優惠所得稅率

15%並在二零零七年三月十六日前設立的企業的過渡所得稅率，二零零八年按18%執行，二零零九年按20%執行，二零一零年按22%執行，二零一一年按24%執行，二零一二年按25%執行。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產、地上建築物及其附著物的稅率為5%。

土地增值稅

遵照國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）以及財政部於一九九五年一月二十七日頒佈實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅實施細則」）所規定，轉讓房地產取得增值收益，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括以下各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的估計價格；
- 與轉讓房地產有關的應付稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額之20%的，免徵土地增值稅；
- 因建設需要由相關部門依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免徵收土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片綜合開發、周期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部、國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(5)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但許多地方部門並沒有強制房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部分別及聯合頒佈了多項通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機

關辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》。該通知指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。

根據深圳市人民政府辦公廳於二零零五年十月二十五日頒佈的《關於我市開徵土地增值稅有關問題的批覆》及深圳地方稅局分別於二零零五年十一月二日及二零零五年十一月九日頒佈的《關於我市開徵土地增值稅的通告》及《深圳市房地產開發企業土地增值稅徵收管理暫行辦法》，自二零零五年十一月一日起，土地增值稅將適用於任何在深圳就增值而從事物業發展的物業開發商。

二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。在本文件發佈之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

(ii) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定；及
- 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。對於以土地(房地產)作價入股進行投資或聯營的，凡所投資、聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資、聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈於二零零七年二月一日起生效的《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》。根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移地塊、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，並按地方稅務機關訂下的稅額徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費以取代土地使用稅。然而，國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由二零零七年一月一日起，亦應向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米的年稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

於二零零八年十二月三十一日，國務院宣佈自二零零九年一月一日起，外商投資企業及外籍人士將須繳納房產稅。於二零零九年一月十二日，財政部與國家稅務總局聯合發佈《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業不徵收城市維護建設稅。

教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的單位之外，均應繳納教育費附加。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知的批覆》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業不徵收教育附加費。

房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日制定、於二零零三年九月一日實施，並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，資質管理制度已獲採用，以管理參與物業管理活動企業的資質。

根據建設部於二零零四年三月發佈並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業應向有關資質審批部門申請資質等級評定。經資質審查合格的企業將獲發資質證書。未經主管部門進行資質評定並取得資質證書的，不得從事物業管理業務。

根據物業服務企業資質管理辦法，物業服務企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業服務企業的資質證書。省政府及自治區政府的建設主管部門負責簽發及管理二級物業服務企業的資質證書，而直轄市政府的房地產主管部門負責簽發及管理二級及三級物業服務企業的資質證書。設區之市的政府房地產主管部門負責簽發及管理三級物業服務企業的資質證書。

一級資質的物業服務企業可承接各種房地產管理項目。二級資質的物業服務企業可承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅管理項目的房地產管理業務。三級資質的物業服務企業可承接200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。審查系統已獲採用，以每年審查物業服務企業的資質。

有關資質審批部門每年對各等級資質物業服務企業的資質審查一次。

保險

中國有關法例、規例及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招標及投標過程中，通常會要求施工企業提供保險方案、自行支付保險費及辦理第三方責任險、僱主責任險、工程建設中履約保證保險及建築安裝工程一切險等以就其於施工期間的責任提供保障。所有該等保險將於建築工程竣工及驗收後立即終止。

關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。於二零零五年四月，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，包括以下指引：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，建設項目要以建設中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。有關地方政府機關應有權施加該住房的規劃及設計條件，包括建築高度、容積率及綠化地等。政府機關可提出購買價位、類型、總建築面積等要求作為土地出讓的前置條件。
- 對居住用地和住房價格上漲過快的土地，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。
- 對超過合同約定的施工開發日期滿一年未施工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未施工開發的，無償收回土地使用權。

- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，轉讓時按其取得的售房收益徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年轉手交易的，轉讓時按其售房價格減去原來購買房屋價格後的差額徵收營業稅。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。此外，實行實名制購房，推行商品房預售合同在簽訂時於網上即時向相關政府機構備案。

於二零零六年五月，建設部、國家發改委、人民銀行及其他有關中國政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。該等措施包括：

- 規定地方政府批准的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%的單位發展的總建築面積必須少於90平方米。在該日期前已審批但未取得施工許可證的項目應根據新要求調整其規劃，然而中國直轄市、省會城市和若干其他城市因特殊情況需要調整上述比例，必須報建設部批准；
- 倘相關物業總建築面積為90平方米或以上，提高最低首期付款比例，由相關物業購買價的20%增至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- 禁止商業銀行貸款給項目內部資本金比例達不到35%（該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額）的房地產開發企業。對持有大量閒置土地和空置商品房的開發企業，限制商業銀行對其進行貸款延期或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及

- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年(而非由二零零五年六月起最初實施的兩年)的物業，將根據全部銷售所得款項繳納營業稅。倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行及中國銀監會進一步收緊中國商業銀行的抵押貸款制度，規定尋求抵押融資前必須提高購房首付款金額。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以擴大內需及促進房地產健康發展。該意見規定(其中包括)：

- 在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率和首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水準，再申請貸款購買第二套用於改善居住條件的普通自住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策並作出必要的調整。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按有關風險因素確定。
- 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，購買普通住房超過2年(含2年)的個人將免徵營業稅；而轉讓個人購買持有不足2年的普通住房，則按轉讓收入全額減去住房原購買價的差額徵收營業稅。轉讓個人購買非普通住房超過2年以上者，按其轉讓收入減去住房原購買價的差額徵收營業稅。個人購買非普通住房不足2年轉讓者，則按其轉讓收入全額徵收營業稅。

深圳市市區改造

根據深圳市人民政府於二零零四年十月二十二日發佈並於二零零四年十一月一日生效的《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》，鼓勵有實力的機構通過競標開發或者參與開發城中村改造項目。除經區政府同意，城中村內現有股份合作企業自行組織改造或者聯合其他機構合作改造的以外，由其他機構實施城中村改造項目的，區政府應當會同土地管理部門

通過公開招標或者掛牌的方式確定城中村改造項目建設單位。對村內居民住宅可以實行產權置換方式補償，或者採取產權置換及貨幣二者結合的方式進行補償。城中村改造項目建設單位負責項目用地範圍內的拆遷工作，並承擔有關拆遷補償安置費用。城中村改造的拆遷補償實行貨幣補償為主。以產權置換方式補償住宅的，補償給居民的房地產面積原則上不超過每戶480平方米。拆遷補償應當由建設單位與被拆遷人簽訂拆遷補償協議。為進一步規範深圳市城中村改造的管理，深圳市人民政府頒佈了《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》。《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》規定(其中包括)處理事宜的目的、政策制定及條例、釐定改造範圍、改造模式分類、編製及批准改造計劃、有關改造城中村的接納系統。根據《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》，改造城中村的範圍為村民保留使用的非農地建築土地範圍內的建築面積以及原城中村集體經濟組織的繼任單位。有關城中村地區的接納系統乃由地區政府發展及施行。同時，地區政府可能根據相關法例、法規及監管文件釐定須予遷移及補償的住戶數目以及制定遷移及補償的標準。

於二零零七年十月八日，深圳市人民政府辦公廳頒佈《關於開展城中村(舊村)改造工作有關事項的通知》，澄清下列各項：

- 就根據《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》等相關條例及政策而實施的城中村改造項目而言，所有將予拆卸及重建的樓宇(政府樓宇除外)倘須支付土地溢出让金或倘土地出讓金減少或獲豁免，則為商業樓宇；
- 就城中村改造項目中為原村民重建的「一戶一房」樓宇，重建樓宇面積少於每戶480平方米的樓宇將不計入住宅比例內。餘下部分須遵照國家及地方的住宅比例相關規定；

- 就用作遷移及安置的樓宇而言，掌管國有土地及樓宇的機關不得發出「房地產預售許可證」。就此，建設單位及被拆遷人須根據彼等根據法例訂立的遷移及補償協議就第二物業權的登記向國有土地及房屋機構申請；及
- 地方政府須根據改造項目的實際狀況就實施城中村改造項目而制定措施，以確保可成功實施城中村改造項目。

《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》及《關於開展城中村(舊村)改造工作有關事項的通知》進一步規範及明確按《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》實施的深圳市城中村改造項目。擬進行深圳市城中村改造項目的公司須遵守上述規定。我們的市區改造項目已遵守所有相關規定。

我們尚未透過該等城中村改造計劃取得土地使用權。因此，現時《關於深圳市城中村(舊村)改造暫行規定的實施意見》及《關於開展城中村(舊村)改造工作有關事項的通知》對本集團整體業務經營的影響不大，惟有關影響可能隨時間增加。

北京土地一級開發

根據北京市國土資源局、北京市發展和改革委員會、北京市規劃委員會及北京市住房和城鄉建設委員會聯合頒佈並於二零零五年八月三日起生效的《北京市土地儲備和一級開發暫行辦法》，土地儲備及一級開發指政府透過收購、收回及徵收、拆卸房屋及興建市政基礎設施等方式儲備國有建設土地，以滿足對土地的需求。土地儲備及一級開發可由土地儲備部門或具備相關資格及透過競投方式挑選的物業開發商進行。

根據《北京市土地儲備和一級開發暫行辦法》，倘土地儲備部門負責組織實施土地一級開發，則其應承擔集資、辦理規劃、項目核准、徵地拆遷及興建大型市政基礎設施等工作。倘物業開發商乃透過競投方式選出以對土地一級開發進行管理，則該物業開發商與土地儲備部門須就土地一級開發訂立委託管理合約。向物業開發商支付的管理費不得超過土

地儲備及一級開發總成本的2%。倘物業開發商乃透過競投方式選出以組織實施土地一級開發，則物業開發商應承擔土地儲備部門就土地一級開發所承擔的責任。物業開發商的毛利不得超過土地儲備及一級開發估計總成本的8%。

根據北京市國土資源局頒佈並於二零零六年五月二十日生效的《北京市土地一級開發項目招標投標暫行辦法》，除市政府確定的主要項目及本身擁有土地的實體進行的土地一級開發外，任何其他土地一級開發項目須由透過公開競投方式選出的實體進行。擬參與土地一級開發的競投人應符合以下條件：(i)持有在北京進行物業發展的資質證書；(ii)競投人及其主要股東並無不良信用記錄；(iii)擁有一定的項目資金；及(iv)競投文件規定的其他條件。

境外上市

於二零零六年八月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會及國家外匯管理局共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》或《新併購規定》，於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂。新併購規定規定(其中包括)為進行境外上市，透過收購由中國公司或個人控制的中國境內公司而成立境外特殊目的公司，在其證券於境外證券交易所公開上市前須取得中國證券監督管理委員會的批准。於二零零六年九月，中國證券監督管理委員會於其官方網頁內刊載有關其批准特殊目的公司於境外上市所需提交的文件及材料的通知。

環境保護

規管中國房地產發展的環保規定的法例及條例包括《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》和《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法例及條例，開發商必須在有關部門授出物業發展施工批文前提

交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而定)。此外，物業發展完成後，有關環保部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保適用的環保標準及規定獲遵守。

外匯管制

根據於一九九六年頒佈並於一九九七年修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及國家外匯管理局及其他有關中國政府部門頒佈的各種條例，人民幣因經常賬項目(如貿易相關收款及付款以及付款利息及股息)用途兌換為其他貨幣。因資本賬項目(如直接股本投資、貸款及調回投資)用途將人民幣兌換為其他貨幣及將所兌換的外幣匯出國外須獲得國家外匯管理局或其地方部門的批准。在中國境內進行的交易必須以人民幣付款。除非另有批准，否則中國公司必須調回於國外所收取的外幣付款。根據國家外匯管理局或其地方部門設定的上限，外商投資企業可於指定外匯銀行賬戶保留外匯。除非另有批准，否則境內企業不得將其所有外匯所得款項兌換為人民幣。

於二零零五年十月，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，特殊目的公司指由中國居民特別為其於中國境內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於成立或取得有關特殊目的公司的控制權前，各中國居民(不論為自然人或法人)，必須於所在地的有關國家外匯管理局分支機構完成海外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。該等中國居民亦必須於下列情況下在有關國家外匯管理局分支機構完成登記手續：(1)中國居民已完成將境內公司的股本投資或資產注入特殊目的公司；(2)特殊目的公司的境外融資已完成；(3)特殊目的公司的資金出現重大變動。根據該等規定，未能完成外匯登記手續者可能導致其外匯活動遭施加限制，包括限制向其境外母公司派付股息及作出其他分派，其亦可能根據中國外匯管理條例被處以罰款。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零零九年六月四日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成本公司的公司章程。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，而根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於二零零九年十月十四日(視乎上市而定)採納。細則的若干條款概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。根據公司法、任何指定證券交易所的規則(定義見細則)及大綱與細則，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證授權其持有人以不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或辦理的一切權力及事宜，而該等權力及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款或貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他主管

職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金）。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出款項或因其或其任何聯繫人招致或承擔債務而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

- (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；
- (ee) 任何與董事或其聯繫人僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何公司，或該董事及任何其聯繫人合共實益擁有不多於該公司5%或以上已發行股份或任何類別股份投票權的公司(或該董事或任何其聯繫人取得權益的任何第三者公司)有關的合約或安排；或
- (ff) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於有關期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括擔任或曾經擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不超過三分一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須於其獲委任後一直擔任該職務直至本公司舉行首屆股東週年大會為止，並於大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事須在下列情況下離職：

- (aa) 向本公司當時的註冊辦事處提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 神智不清或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議(除非其委任替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及決策權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及決策權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

附註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可舉行彼等認為合適的會議、續會及其他會議。在任何會議出現的事項須以大比數投票方式決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂公司章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的規定、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本綜合及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；

- (iv) 將全部或部分股份面值分為少於當時組織大綱規定之數額，惟不得違反公司法之規定，且有關分拆股份之決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人在投票表決時，每持有該類別股份一股可投一票，且任何親自或委派代表出席的該類別股份的持有人均有權要求投票表決。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式法定代表或（若允許委任的代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)足日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式法定代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權(一般表決及投票表決)及要求投票表決的權利

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票表決，每位親自出席的股東(若股東為公司，則其正式法定代表)或受委代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。不論細則有何規定，倘股東為結算所(或其代理人)而委任超過一名受委代表，則每名該等受委代表將在舉手表決時獲得一票投票權。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

在任何股東大會上提呈於會上進行投票的決議案，均須以投票表決方式決定。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作在無舉證其他事實之情況下獲正式授權，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使與該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，猶如其為本公司的個人股東。

倘本公司得悉任何股東根據指定的證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過15個月或採納細則日期後18個月，除非該較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項、有關該等收支的事項及本公司的物業、資產、借貸及負債的真確資料，以及公司法所規定或真確中肯反映本公司業務及解釋其交易所需的所有其他事項。

賬目須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益表(包括法例規定須附加的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士，並作為股東週年大會的通知書；然而，在遵守所有適用法例的情況下，包括指定證券交易所(定義見細則)的規則，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份有關本公司年度財務報表及當中所載的董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於二十一(21)日及不少於二十(20)個整個營業日的通告召開，而為建議通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所述者外)則須發出最少二十一(21)日及不少於十(10)個整個營業日的通告召開。所有其他股東特別大會則最少須發出十四(14)日及不少於十(10)個整個營業日的通告召開。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘本公司大會的通知時間較上述為短，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召開：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會進行的事務一概視為特別事務。除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會進行的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他行政人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何授權或權力以供發售、配發，或授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 給予董事任何授權或權力以回購本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記，而股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份之轉讓。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付之最高款額或董事會不時規定之較低款額，並且轉讓文件(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，惟董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規定下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已入賬或未入賬)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自公司法就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的繳足股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的繳足股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的繳足股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司派發予彼等的任何股息或有關任何股份的款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。本公司在董事會建議亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而向銀行提取支票或股息單後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份派付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式法定代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期付款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十（20）厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期付款（以現金或現金等值項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四（14）日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十（20）厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩（2）小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處（定義見細則）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議（續會除外）所需的法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士。

就細則而言，倘公司股東由董事通過決議案或該公司的其他法定團體委任的正式法定代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司股東亦被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配額外資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配而(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分

派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予獲得相同授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人股息的所有現金支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告的表示打算出售該等股份起三個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立，因此業務須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 業務

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表進行登記，並須按法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)大綱及組織章程細則的規定：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；(e)撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買任何股份或公司債券時須予支付的溢價。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可資助受託人以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎忠實考慮下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨建議付款後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回購回本身的股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且公司大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的正確賬冊記錄。

如賬冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；
及

(2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾由二零零八年九月九日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

按照組織章程細則的規定，獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司法並規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可透過法院頒令或在法院監督下強制或自動清盤。法院有權在多個特定情況下，包括在法院認為將該公司清盤屬公平公正之情況下，頒令清盤。

公司可於股東在股東大會通過特別決議案議決後，或倘公司為有限期間公司，則當其組織章程大綱指定公司期間屆滿，或出現組織章程大綱規定公司須解散之情況或公司註冊成立一年並無開展業務(或暫停業務一年)，或公司無力償債之情況下自動清盤。倘自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或發生上述事件時起停止營業。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上稱為法定清盤人之人士，而法院可委任其認為適當之一名或多名合資格人士擔任有關職務，不論是否屬於臨時性質。倘委任超過一名人士獲委任擔任有關職務，法院須宣布須或授權由法定清盤人進行之任何行動，是否由全體或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定法定清盤人接受委任是否需要提供擔保及有關擔保之種類；倘並無委任法定清盤人或於該職位懸空之任何期間，公司之所有財產將由法院託管。倘一名人士符合破產清盤人員條例之條款具備正式資格，則該名人士將合資格接納委任為正式清盤人。海外人員或獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘公司股東提出將公司自動清盤，公司須於股東大會委任一名或以上清盤人，以便結束公司之業務及分派其資產。有關清盤之聲明必須於開始清盤後二十八(28)日內由自動清盤之公司全體股東簽署，否則其清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續清盤程序。

待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得彼之批准前，不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括出資人結欠之款項(如有))、確定債權人名單及根據優先及有抵押債權人之權利及任何從屬協議或抵銷或對銷索償之權利，償還公司結欠債權人之債務(如資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)之名單，根據彼等之股份所附帶權利分派剩餘資產(如有)。

附錄七 本公司的公司章程以及開曼群島公司法概要

公司事務完全結束後，清盤人須立即編製清盤賬目，顯示清盤之過程及售出之公司財產，並在其後召開公司股東大會，以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會前最少二十一(21)日內，按公司組織章程細則批准之方式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及綜合須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可按規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則對行政人員及董事作出彌償保證的數額，惟不包括法院認為違反公眾政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄九「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零零七年六月四日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港的營業地點設於香港花園道3號花旗銀行大廈36樓3603室，並已根據公司條例第XI部在香港公司註冊處註冊為海外公司。梁有邦已獲委任為本公司的授權代表，以在香港接收法律程序文件。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其經營須受公司法及其由組織章程大綱及組織章程細則構成的組織章程文件的規限。本公司的組織章程細則若干條文及公司法有關方面的概要，載於本招股章程附錄七。

2. 股本變動

本公司於註冊成立日期的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立時，本公司分別配發及發行47,500股股份及2,500股股份予李華及李曉平。

根據本公司股東於二零零八年一月十八日通過的書面決議案，我們的法定股本透過增設950,000股股份，由50,000美元增加至1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1.00美元的額外股份。

根據本公司股東於二零零九年十月十四日通過的書面決議案，本公司透過下列方式將股份由美元改為以港元重新計值：

- 藉增設500,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加5,000,000,000港元；
- 按現有股東持股比例向股東發行1,000,000股未繳股款股份；
- 於決議案獲通過當日以總代價1,000,000美元（「購回代價」）按面值購回1,000,000股每股面值1.00美元的已發行股份；
- 動用購回代價支付1,000,000股已發行未繳股款股份的股款以將該等入賬列為繳足；及
- 註銷本公司股本中全部1,000,000股每股面值1.00美元的購回及未發行股份。

緊隨全球發售及資本化發行完成後但不計及根據超額配股權、首次公開發售前購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，本公司的

已發行股本將為120,000,000港元，分為12,000,000,000股全部繳足或入賬列作繳足的股份，而488,000,000,000股股份則尚未發行。

除上文及下文「本公司股東的書面決議案」一段所述外，本公司股本自本公司註冊成立以來並無變動。

3. 本公司股東的書面決議案

(i) 根據本公司股東於二零零九年十月十四日通過的書面決議案：

(a) 本公司批准及採納組織章程細則；

(b) 本公司股本已由美元改用港元重新計值，本公司法定股本定為5,000,000,000港元，分為500,000,000,000股股份；

(c) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、將根據資本化發行而發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括根據超額配股權或首次公開發售前購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而須予發行的任何額外股份)上市及買賣；(ii)聯席全球協調人與本公司於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件且未根據該等協議的條款或因其他原因被終止的條件下(以上條件均以包銷協議所列的日期或之前達成為限)：

(i) 全球發售獲批准，而董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；

(ii) 超額配股權獲批准，而董事獲授權授出超額配股權，以及於超額配股權獲行使時配發及發行超額配發股份；

(iii) 首次公開發售前購股權獲批准而我們的董事獲授權配發、發行及處理因行使首次公開發售前購股權而發行的股份；

(iv) 購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄「其他資料」一節中「購股權計

劃」一段)獲批准及採納，而董事獲授權據此授出購股權以認購股份，以及根據行使購股權計劃所授出之購股權而配發、發行及買賣股份；及

- (v) 待本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行發售股份而獲得進賬時，董事獲授權將本公司股份溢價賬中89,990,000港元的進賬款額撥充資本，並動用該數額以按面值繳足8,999,000,000股股份。該等股份將按股東於本公司的股權比例配發及發行予於決議案日期名列本公司股東名冊的股東。
- (d) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及買賣未發行股份(包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力)(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃 或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出購股權，或根據股東於股東大會授出的特定授權而作出者)，惟該等股份的總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不計及根據超額配股權或根據購股權計劃或首次公開發售前購股權授出的任何購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)本公司已發行股本總面值20%，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準)；
- (e) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，從而於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回數目相等於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值最多10%的股份(但不計及根據超額配股權或根據購股權計劃或首次公開發售前購股權授出的任何購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東

週年大會的期限屆滿時，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準)；及

- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，於董事根據此項一般授權而可能配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本的總面值中，加入相當於本公司根據以上(e)段所述的購回股份的授權可購回的本公司股本的總面值的數額。

4. 企業重組

為籌備上市而進行的重組涉及以下各項：

- (i) 就李華及李曉平於本集團的權益將控股公司註冊成立

(a) Sparkle Century於二零零七年六月二十一日在英屬處女群島成立，作為李華於本公司權益的控股公司。Sparkle Century的已發行股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，全部由李華持有。

(b) Broad Ocean於二零零七年六月二十一日在英屬處女群島成立，作為李曉平於本公司權益的控股公司。Broad Ocean的已發行股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，全部由李曉平持有。

- (ii) 本公司註冊成立

本公司於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立，作為本集團的上市工具。本公司的初步法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立時，分別向李華及李曉平配發及發行47,500股股份及2,500股股份。

- (iii) 重組內資公司

- (a) 重慶萬商

於重組前，重慶萬商分別由李華、李小紅(為李華持有該等權益)及獨立第三方張國華持有70%、29%及1%權益。根據重組，李華、李小紅及張國華將彼等各自於重慶萬商的註冊權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，重慶萬商成為卓越中國的全資附屬公司。

(b) 武漢卓越

於重組前，武漢卓越分別由卓越中國及獨立第三方武漢華源持有72%及28%權益。根據重組，武漢華源將其於武漢卓越的28%權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，武漢卓越成為卓越中國的全資附屬公司。

(c) 湖南麓山

於重組前，湖南麓山分別由卓越中國及湖南凱達持有90%及10%權益。根據重組，湖南凱達將其於湖南麓山的10%權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，湖南麓山成為卓越中國的全資附屬公司。

(d) 長沙卓越

於重組前，長沙卓越分別由卓越中國及李曉平以信託方式代卓越中國持有95%及5%權益。根據重組，李曉平將其以信託方式代卓越中國持有的長沙卓越5%權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，長沙卓越成為卓越中國的全資附屬公司。

(e) 卓越物業管理

於重組前，卓越物業管理分別由卓越中國及深圳勝策持有60%及40%權益。根據重組，深圳勝策將其於卓越物業管理的40%權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，卓越物業管理成為卓越中國的全資附屬公司。

(f) 卓越商業

於重組前，卓越商業分別由卓越中國及李華持有70%及30%權益。根據重組，卓越商業的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣460,000,000元，額外資本將由卓越集團投資注入。同時，李華將其於卓越商業的30%權益轉讓予卓越集團投資。於轉讓及增加註冊資本完成後，卓越商業將由卓越中國及卓越集團投資分別持有15.22%及84.78%權益。

(g) 卓越維港

於重組前，卓越維港分別由卓越中國及獨立第三方深圳蛇口持有99%及1%權益。根據重組，卓越世紀城貢獻土地，並將卓越維港的註冊資本由人民

幣30,000,000元增至人民幣40,000,000元。於該項增資後，卓越維港的註冊資本分別由卓越中國、卓越世紀城及深圳蛇口持有74.25%、25%及0.75%權益。根據卓越世紀城與卓越中國於二零零八年七月二十二日訂立的股份轉讓協議，卓越世紀城將其於卓越維港註冊資本的25%權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，卓越維港分別由卓越中國及深圳蛇口持有99.25%及0.75%權益。

(h) 廣州桂鑫

於重組前，廣州桂鑫分別由陳懷德及卓越中國持有10%及90%權益。根據重組，陳懷德於二零零八年九月將其於廣州桂鑫的10%權益轉讓予深圳月朗，而深圳月朗於二零零八年十月將其於廣州桂鑫的10%權益轉讓予卓越中國。於轉讓完成後，廣州桂鑫成為卓越中國的全資附屬公司。

(i) 卓越世紀城

於重組前，卓越世紀城分別由卓越集團投資及卓越中國持有27%及73%權益。根據重組，卓越世紀城的註冊資本於二零零七年八月由100,000,000港元增至488,000,000港元。於該項增資後，卓越世紀城的註冊資本分別由卓越集團投資及卓越中國持有85%及15%。

(j) 深圳卓越

於重組前，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有75%及25%權益。根據重組，深圳卓越的註冊資本由128,000,000港元增至516,000,000港元。卓越集團投資將注入額外資本。於增加註冊資本後，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有18.6%及81.4%權益。

(k) 深圳祈年

於重組前，深圳祈年由卓越商業持有100%權益。根據重組，卓越商業於二零零八年四月將其於深圳祈年的100%權益轉讓予深圳康越，而深圳康越於二零零八年七月將其於深圳祈年的100%權益轉讓予深圳新錦澤。於轉讓完成後，深圳祈年成為深圳新錦澤的全資附屬公司。

(l) 惠州羅浮山

根據重組，惠州羅浮山於二零零七年十月十九日在中國成立，分別由卓越中國、惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司（一名獨立第三方）及廖強持有70%、15%及15%權益。

(m) 連雲港天乾

於重組前，連雲港天乾由連雲港嘉泰持有100%權益。根據重組，連雲港嘉泰將其於連雲港天乾的100%權益轉讓予卓越集團投資。於轉讓完成後，連雲港天乾成為卓越集團投資的全資附屬公司。

(n) 連雲港天峻

於重組前，連雲港天峻由連雲港嘉泰持有100%權益。根據重組，連雲港嘉泰將其於連雲港天峻的100%權益轉讓予卓越集團投資。於轉讓完成後，連雲港天峻成為卓越集團投資的全資附屬公司。

(o) 青島卓越房地產

根據重組，青島卓越房地產於二零零七年九月十七日在中國成立，分別由卓越中國及青島政建投資集團有限公司持有60%及40%。

(p) 青島卓越實業

根據重組，青島卓越實業於二零零七年八月十七日在中國成立，為卓越中國的全資附屬公司。

(q) 深圳馨蔚然

根據重組，深圳馨蔚然於二零零八年六月四日在中國成立，為蔚然的全資附屬公司。

(r) 深圳新錦澤

根據重組，深圳新錦澤於二零零八年五月二十三日在中國成立，為Splendid Profit的全資附屬公司。

(s) 深圳東潤澤

根據重組，深圳東潤澤於二零零八年十月十五日在中國成立，為東潤的全資附屬公司。

(t) 深圳邦業

根據重組，深圳邦業於二零零八年十月二十九日在中國成立，為Success State的全資附屬公司。

(u) 卓越青島置地

根據重組，卓越青島置地於二零零九年九月二十一日在中國註冊成立，並為卓越中國的全資附屬公司。

(v) 深圳金利居

於重組前，深圳金利居由深圳市瑞燦實業有限公司及深圳市中信嘉華置業投資有限公司分別持有49%及51%權益。根據重組，卓越中國於二零零七年十月自深圳市中信嘉華置業投資有限公司收購深圳金利居的51%權益，卓越世紀城於二零零七年十一月自深圳市瑞燦實業有限公司收購深圳金利居的49%權益，而卓越中國於二零零八年七月自卓越世紀城收購於深圳金利居的49%權益。於轉讓完成後，深圳金利居成為卓越中國的全資附屬公司。

(w) 深圳祥華

根據重組，深圳祥華於二零零七年十二月四日在中國成立，為卓越中國的全資附屬公司。

(x) 惠州柏盛

根據重組，惠州柏盛於二零零七年十一月三十日在中國成立，為卓越中國的全資附屬公司。

(y) 深圳康越

深圳康越於二零零七年十二月四日成立為一間由卓越中國全資擁有的有限公司。於成立時，深圳康越由深圳卓越全資擁有，深圳卓越於二零零八年七月將其於深圳康越的全部權益轉讓予深圳新錦澤，而深圳新錦澤於二零零八年八月將其於深圳康越的全部權益轉讓予卓越中國。

(z) 連雲港天行健

於重組前，連雲港天行健由連雲港嘉泰持有100%權益。根據重組，連雲港嘉泰將其於連雲港天行健的100%權益轉讓予深圳鵬躍。於轉讓完成後，連雲港天行健成為深圳鵬躍的全資附屬公司。

(aa) 連雲港瑞豪

於重組前，連雲港瑞豪由連雲港嘉泰持有100%權益。根據重組，連雲港嘉泰將其於連雲港瑞豪的100%權益轉讓予深圳鵬躍。於轉讓完成後，連雲港瑞豪成為深圳鵬躍的全資附屬公司。

(bb) 深圳大百匯

於重組前，深圳大百匯分別由大百匯實業集團有限公司及溫純青持有90%及10%權益。根據重組，大百匯實業集團有限公司將其於深圳大百匯的51%權益轉讓予深圳卓越。於轉讓完成後，深圳大百匯分別由大百匯實業集團有限公司及深圳卓越持有49%及51%權益。

(cc) 深圳鵬潤

於重組前，深圳鵬潤分別由李素茹及甘全軍持有90%及10%權益。根據重組，李素茹及甘全軍將彼等於深圳鵬潤的90%及10%權益轉讓予深圳大百匯。於轉讓完成後，深圳鵬潤成為深圳大百匯的全資附屬公司。

(dd) 杭州恒興

於重組前，杭州恒興分別由杭州市濱江區長河街道江三村經濟合作社、陳其水及黃妙福持有20%、30%及50%權益。根據重組，卓越商業於二零零八

年一月分別自黃妙福及杭州市濱江區長河街道江三村經濟合作社收購杭州恒興的50%及20%權益。於轉讓完成後，杭州恒興分別由卓越商業及陳其水持有70%及30%權益。

(iv) 離岸公司重組

(a) Joyrun

根據重組，Joyrun於二零零八年七月八日在英屬處女群島註冊成立，為本公司的全資附屬公司。

(b) Jolly Park

根據重組，Jolly Park於二零零八年一月十六日在英屬處女群島註冊成立，為卓越中國的全資附屬公司。

(c) Excellence Effort HK

根據重組，Excellence Effort HK於二零零八年七月九日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence Effort BVI的全資附屬公司。

(d) Early State

根據重組，Early State於二零零八年一月十五日在英屬處女群島註冊成立，為Jolly Park的全資附屬公司。

(e) Merry Wave

根據重組，Merry Wave於二零零八年四月二十五日在英屬處女群島註冊成立，為Jolly Park的全資附屬公司。

(f) 環亞

根據重組，環亞於二零零八年七月八日在英屬處女群島註冊成立，為Early State的全資附屬公司。

(g) 合眾

根據重組，合眾於二零零八年七月十一日在香港註冊成立，為Merry Wave的全資附屬公司。

(h) Luck Sea

根據重組，Luck Sea於二零零八年二月十二日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI的全資附屬公司。

(i) 蔚然

根據重組，蔚然於二零零八年一月三十日在香港註冊成立，為Luck Sea的全資附屬公司。

(j) South Smart

根據重組，South Smart於二零零七年十一月三十日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI的全資附屬公司。

(k) Splendid Profit

根據重組，Splendid Profit於二零零八年一月三十日在香港註冊成立，為South Smart的全資附屬公司。

(l) Top Gate

根據重組，Top Gate於二零零八年四月二日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI的全資附屬公司。

(m) 東潤

於重組前，東潤由深圳卓越持有100%權益。根據重組，深圳卓越將其於東潤的100%權益轉讓予Top Gate。於轉讓完成後，東潤由Top Gate全資擁有。

(n) Success State International

根據重組，Success State International於二零零八年一月三十日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI的全資附屬公司。

(o) Success State

根據重組，Success State於二零零八年四月十八日在香港註冊成立，為Success State International的全資附屬公司。

(p) 盛達

根據重組，盛達於二零零七年五月三十一日在香港註冊成立，為卓越集團投資的全資附屬公司。

(q) 佳濤投資

根據重組，卓越世紀城於二零零九年八月按代價10,000港元將其於佳濤投資的全部權益轉讓予Pine Full Investment Group Limited。

(r) 卓越置業

於註冊成立時，卓越置業由卓越中國全資擁有。於二零零九年三月，卓越置業增加其法定股本，並配發及發行卓越置業股本中的額外股份予卓越集團投資。由於該等增資及配發股份，卓越置業分別由卓越中國及卓越集團投資持有5.56%及94.44%權益。

(s) Excellence Effort BVI

根據重組，Excellence Effort BVI於二零零八年三月十一日在英屬處女群島註冊成立，分別由Excellence BVI及鄧家貴各持有50%權益。

(v) 本公司收購Excellence BVI

於二零零七年九月二十一日，我們透過分別向李華及李曉平配發及發行902,500股及47,500股股份，自Excellence BVI的原有股東收購其全部已發行股本。為便於配發及發行股份，我們透過增設950,000股額外股份，將我們的註冊資本由50,000美元增至1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1.00美元的股份。

(vi) Excellence BVI收購卓越集團投資

(a) 於二零零八年一月十八日，李華將其於本公司的47,500股股份轉讓予Sparkle Century，而李曉平將其於本公司的2,500股股份轉讓予Broad Ocean。

(b) 於二零零八年一月十八日，Excellence BVI收購卓越集團投資全部已發行股本，代價為383,849,804港元，由本公司按李華的指示配發及發行902,500股股份予Sparkle Century，及按李曉平的指示配發及發行47,500股股份予Broad Ocean，並將該47,000股及2,500股未繳股款股份入賬列為繳足股份。

(vii) 增加法定股本及股份拆細

於二零零八年一月十八日，本公司股東通過一項決議案，透過增設950,000股額外股份，將我們的法定股本由50,000美元增至1,000,000美元，分為1,000,000股每股1.00美元的股份。

於二零零九年十月十四日，本公司股東通過決議案批准股份透過下列方式由美元改為以港元重新計值：

- 藉增設500,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加5,000,000,000港元；
- 按現有股東持股比例向股東發行1,000,000股未繳股款股份；
- 於決議案獲通過當日以購回代價按面值購回1,000,000股每股面值1.00美元的已發行股份；
- 動用購回代價支付1,000,000股已發行未繳股款股份的股款以將該等入賬列為繳足；及
- 註銷本公司股本中全部1,000,000股每股面值1.00美元的購回未發行股份。

(viii) 資本化發行

待本公司的股份溢價賬因全球發售而產生進賬後，董事將獲授權將股份溢價賬中89,990,000港元撥充資本，並以該款項按面值悉數繳足合共8,999,000,000股股份，以配發及發行予本公司當時的股東。

5. 附屬公司股本的變動

本公司的附屬公司載列於本招股章程附錄一A會計師報告。除下文所披露者外，本公司附屬公司的股本於本招股章程刊發日期前兩年內並無變動：

- (a) 於二零零八年二月十九日，卓越置業將其股本由1,000,000港元增至3,900,000港元。於二零零九年三月九日，其進一步將其股本由3,900,000港元增至70,200,000港元。

6. 本公司購回股份

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，當中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司擬進行的所有證券購回事宜，事先必須經股東通過普通決議案（以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式）批准。

（附註：根據本公司股東於二零零九年十月十四日通過的決議案，已將一般無條件授權（「購回授權」）授予董事，授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份的總面值不得超過本公司已發行及根據本招股章程所述將予發行的股本總面值10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或經由本公司股東於股東大會通過普通決議案而撤銷或更改該項授權當日（以最早者為準）為止。）

(ii) 資金來源

購回證券所需資金必須由按照細則及開曼群島法例依法可撥作此用途的資金支付。上市公司於聯交所購回其本身證券時不能以現金以外的方式作為代價，亦不能以聯交所不時的交易規則以外的其他結算方式進行交收。

(b) 購回原因

董事認為，董事獲股東授予一般授權，讓本公司能夠在市場購回股份，乃符合本公司及其股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。有關購回可視乎當時的市場情況及融資安排而提高本公司資產淨值及其資產及／或每股盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島的適用法例就購回可合法動用的資金。

現擬購回股份的資金，將以本公司利潤或就購回而發行新股的所得款項撥付，或倘經細則授權及在公司法的規限下，則自股本撥付；倘購回須支付溢價，則從本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬款項撥付，或經細則授權及在公司法的規限下，則從股本撥付。

倘購回授權會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合於本公司的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 股本

於悉數行使購回授權後，按緊隨全球發售完成後的12,000,000,000股已發行股份（但不計及根據超額配股權或根據購股權計劃或首次公開發售前購股權授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）的基準計算，本公司可於直至下列期間前（以最早者為準）購回最多1,200,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 經由股東於股東大會通過普通決議案而撤銷或更改購回授權當日。

(e) 一般資料

概無董事或（就董事於作出一切合理查詢後所知），彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）目前有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法例行使購回授權。本公司於之前六個月並無購回任何股份。

概無關連人士(定義見上市規則)知會本公司,倘購回授權獲行使,其目前有意向本公司出售股份,或承諾不會向本公司出售股份。

倘根據購回授權購回證券導致股東持有的本公司投票權權益比例增加,則該項增幅將根據香港公司收購及合併守則(「守則」)被視為收購。因此,視乎股東權益的增幅水平,某股東或一致行動的某些股東可能獲得或鞏固對本公司的控制權,並因任何該等增幅而須根據守則第26條提出強制性收購建議。董事並不知悉因行使購回授權而可能產生守則項下的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨全球發售完成後獲悉數行使,但不計及超額配股權、首次公開發售前購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份,根據購回授權將予購回的股份總數將為1,200,000,000股股份(即本公司根據上述假設的已發行股本的10%)。本公司控股股東Sparkle Century及Broad Ocean所持股權百分比於緊隨悉數行使購回授權後將增至佔本公司已發行股本約83.33%。倘購回授權獲悉數行使,公眾人士持有的股份數目將下降至已發行股份總數25%以下。倘任何購回股份導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的規定百分比,則必須獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條下有關公眾持股量的規定後始能進行有關購回。然而,董事目前無意在會導致公眾持股量低於上市規則所規定的情況下行使有關購回授權。

B. 有關業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為於本招股章程刊發日期前兩年內,本公司或其任何附屬公司訂立並屬於重大或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約):

- (a) 卓越中國與深圳市中信嘉華置業投資有限公司於二零零七年十月三十一日訂立的一份股份轉讓協議,據此,深圳市中信嘉華置業投資有限公司按代價人民幣99,331,250元將其於深圳金利居的51%權益轉讓予卓越中國;

- (b) 卓越世紀城與深圳市瑞燦實業有限公司於二零零七年十月三十一日訂立的一份股份轉讓協議，據此，深圳市瑞燦實業有限公司按代價人民幣99,331,250元將其於深圳金利居的49%權益轉讓予卓越世紀城；
- (c) 卓越中國與深圳卓越栢盛顧問管理有限公司於二零零七年十一月十二日訂立的一份股份轉讓協議，據此，卓越中國按代價人民幣35,000,000元將其於深圳不動產擔保的35%權益轉讓予深圳卓越栢盛顧問管理有限公司；
- (d) 卓越中國與深圳勝策於二零零七年十一月十三日訂立的一份股份轉讓協議，據此，深圳勝策按代價人民幣2,000,000元將其於卓越物業管理40%的權益轉讓予卓越中國；
- (e) 卓越中國、卓越物業管理、深圳勝策、肖興萍及深圳市盛迪地產策劃顧問有限公司於二零零七年十一月二十六日訂立的一份股份轉讓協議，據此，卓越中國、卓越物業管理、深圳勝策及肖興萍分別按代價人民幣500,000元、人民幣440,000元、人民幣400,000元及人民幣1元將彼等於深圳卓越地產顧問的25%、22%、20%及20%權益轉讓予深圳市盛迪地產策劃顧問有限公司；
- (f) 連雲港嘉泰與深圳鵬躍於二零零七年十二月六日訂立的一份股份轉讓協議，據此連雲港嘉泰以相當於連雲港瑞豪及連雲港天行健的資產總值以及溢價人民幣60,750,000元減連雲港瑞豪及連雲港天行健的負債的代價，轉讓其於連雲港瑞豪及連雲港天行健的100%權益予深圳鵬躍；
- (g) 連雲港嘉泰與深圳鵬躍於二零零七年十二月六日訂立的一份補充股份轉讓協議，以修訂上文(f)段所述股份轉讓協議所載的代價付款方法；
- (h) 連雲港嘉泰、卓越集團投資、卓越中國、深圳卓越、連雲港天乾及連雲港天峻於二零零九年一月八日訂立的一份協議(日期為二零零七年八月四日的股份轉讓協議(經補充)的補充協議)，據此，(其中包括)延後支付溢價人民幣55,450,000元的日期；
- (i) 連雲港嘉泰、深圳鵬躍、卓越中國、連雲港天行健及連雲港瑞豪於二零零九年一月八日訂立的一份協議(為上文(f)段所述股份轉讓協議及上文(g)段所述的補充股份轉讓協議的補充協議)，據此，(其中包括)延後支付溢價人民幣60,750,000元的日期；

- (j) 武漢華源與卓越中國於二零零七年十二月十八日訂立的一份股份轉讓協議，據此，武漢華源按代價人民幣28,000,000元將其於武漢卓越的28%權益轉讓予卓越中國；
- (k) 黃妙福與卓越商業於二零零八年一月八日訂立的一份股份轉讓協議，據此，黃妙福按代價人民幣10,000,000元將其於杭州恒興的50%權益轉讓予卓越商業；
- (l) 杭州市濱江區長河街道江三村經濟合作社與卓越商業於二零零八年一月十一日訂立的一份股份轉讓協議，據此，杭州市濱江區長河街道江三村經濟合作社按代價人民幣4,000,000元將其於杭州恒興的20%權益轉讓予卓越商業；
- (m) Excellence BVI、李華及李曉平於二零零八年一月十八日訂立的一份買賣協議，據此，Excellence BVI購買分別由李華及李曉平持有的950,000股及50,000股股份，總代價為383,849,804.00港元，由分別向李華及李曉平配發902,500股及47,500股本公司股份償付；
- (n) 按Excellence BVI、李華及李曉平於二零零八年一月十八日訂立的買賣協議所訂代價就李華將950,000股卓越集團投資股份轉讓予Excellence BVI而於二零零八年一月十八日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (o) 按Excellence BVI、李華及李曉平於二零零八年一月十八日訂立的買賣協議所訂代價就李曉平將50,000股卓越集團投資股份轉讓予Excellence BVI而於二零零八年一月十八日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (p) 就Success Nominee Secretarial Limited按代價1港元將於蔚然的1股股份轉讓予卓越集團投資而於二零零八年三月五日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (q) 就Success Nominee Secretarial Limited按代價1港元將於Splendid Profit的1股股份轉讓予卓越集團投資而於二零零八年三月五日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (r) 湖南凱達與卓越中國於二零零八年三月二十八日訂立的一份股份轉讓協議，據此，湖南凱達按代價人民幣26,700,000元將其於湖南麓山的10%權益轉讓予卓越中國；
- (s) 卓越商業與深圳康越於二零零八年四月十五日訂立的一份股份轉讓協議，據此，卓越商業按代價人民幣20,000,000元將其於深圳祈年的100%權益轉讓予深圳康越；

- (t) 就深圳卓越按代價10,000港元向Top Gate轉讓10,000股東潤股份而於二零零八年四月二十八日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (u) 深圳卓越與深圳新錦澤於二零零八年六月三十日訂立的一份股份轉讓協議，據此，深圳卓越按代價人民幣10,000,000元將其於深圳康越的100%權益轉讓予深圳新錦澤；
- (v) 深圳康越與深圳新錦澤於二零零八年七月二十二日訂立的一份股份轉讓協議，據此，深圳康越按代價人民幣20,000,000元將其於深圳祈年的100%權益轉讓予深圳新錦澤；
- (w) 卓越世紀城與卓越中國於二零零八年七月二十二日訂立的一份股份轉讓協議，據此，卓越世紀城按代價人民幣10,000,000元將其於卓越維港的25%權益轉讓予卓越中國；
- (x) 卓越世紀城與卓越中國於二零零八年七月二十二日訂立的一份股份轉讓協議，據此，卓越世紀城按代價人民幣24,500,000元將其於深圳金利居的49%權益轉讓予卓越中國；
- (y) 深圳新錦澤與卓越中國於二零零八年八月八日訂立的一份股份轉讓協議，據此，深圳新錦澤按代價人民幣10,000,000元將其於深圳康越的100%權益轉讓予卓越中國；
- (z) 卓越世紀城與中國銀行股份有限公司深圳市分行於二零零九年八月十一日就投保金額10,100,000美元訂立的一份信用證；
- (aa) 卓越世紀城與中國銀行股份有限公司深圳市分行於二零零九年八月十一日就投保金額10,100,000美元訂立的一份額外信用證；
- (bb) 卓越中國與陳懷德於二零零八年八月三十一日訂立的一份股份轉讓協議，據此，陳懷德按代價人民幣14,800,000元將其於廣州桂鑫的10%權益轉讓予卓越中國；
- (cc) 就Smart Secretarial Limited按代價1港元將於環亞的1股股份轉讓予Early State而於二零零八年九月三日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (dd) 就Topworld Registrations Limited按代價1港元將於合眾的1股股份轉讓予Merry Wave而於二零零八年九月三日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (ee) 卓越世紀城與中國銀行股份有限公司深圳市分行於二零零九年九月八日就投保金額10,100,000美元訂立的一份信用證；

- (ff) 卓越世紀城與中國銀行股份有限公司深圳市分行於二零零九年九月八日就投保金額5,000,000美元訂立的一份信用證；
- (gg) 卓越世紀城與中國銀行股份有限公司深圳市分行於二零零九年九月八日就投保金額5,100,000美元訂立的一份信用證；
- (hh) 卓越中國、陳懷德及深圳月朗於二零零八年九月九日訂立的一份股份轉讓協議，據此，陳懷德將其於廣州桂鑫的10%權益轉讓予深圳月朗；深圳月朗其後按代價人民幣20,300,000元將其於廣州桂鑫的10%權益轉讓予卓越中國（為使廣州桂鑫成為卓越中國的全資附屬公司）；
- (ii) 卓越集團投資、卓越世紀城、卓越中國及中國工商銀行（亞洲）有限公司於二零零八年九月十八日訂立的一份股份質押協議，據此，卓越集團投資向中國工商銀行（亞洲）有限公司質押其於卓越世紀城的27%權益；
- (jj) 卓越集團投資、卓越中國及中國工商銀行（亞洲）有限公司於二零零八年九月十八日訂立的一份股份質押協議，據此，卓越集團投資向中國工商銀行（亞洲）有限公司質押其於卓越中國的62.67%權益；
- (kk) Excellence BVI、卓越集團投資及中國工商銀行（亞洲）有限公司於二零零八年九月十八日訂立的一份股份抵押契據，據此，Excellence BVI向中國工商銀行（亞洲）有限公司抵押其於卓越集團投資的100%權益；
- (ll) 卓越集團投資（作為抵押人）與中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為承押人）於二零零八年九月十八日訂立的一份債權證，據此，卓越集團投資向中國工商銀行（亞洲）有限公司抵押（其中包括）其所有賬簿、其他債項、應收賬款、貸款抵押物（透過第一固定抵押方式）及所有股票、股份、債券及證券及所有其他權益（透過浮動抵押方式）；
- (mm) 卓越集團投資（作為抵押人）與中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為承押人）於二零零八年九月十八日訂立的一份賬戶抵押，據此，卓越集團投資以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人將其於一個銀行賬戶的存款的所有權利、所有權及權益抵押；
- (nn) 本公司與中國工商銀行（亞洲）有限公司於二零零八年九月十八日就卓越集團投資並為其若干責任提供抵押而訂立的一份擔保；
- (oo) 深圳月朗與卓越中國於二零零八年十月十八日訂立的一份股份轉讓協議，據此，深圳月朗按代價人民幣20,300,000元將其於廣州桂鑫的10%權益轉讓予卓越中國；

- (pp) 就Excellence BVI按代價5,000港元向Excellence Effort BVI轉讓於Excellent Effort HK的5,000股股份而於二零零八年十一月三日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (qq) 就鄧家貴按代價5,000港元向Excellence Effort BVI轉讓於Excellent Effort HK的5,000股股份而於二零零八年十一月三日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (rr) 深圳卓越、大百匯實業集團有限公司、溫純青及李華於二零零八年十二月十三日訂立的一份合作協議，據此，大百匯實業集團有限公司按代價人民幣5,100,000元將其於深圳大百匯的51%權益轉讓予深圳卓越；
- (ss) 李素茹與深圳大百匯於二零零八年十二月二十四日訂立的一份股份轉讓協議，據此，李素茹按代價人民幣9,000,000元將其於深圳鵬潤的90%權益轉讓予深圳大百匯；
- (tt) 甘全軍與深圳大百匯於二零零八年十二月二十四日訂立的一份股份轉讓協議，據此，甘全軍按代價人民幣1,000,000元將其於深圳鵬潤的10%權益轉讓予深圳大百匯；
- (uu) 溫育青與大百匯實業集團有限公司於二零零八年十二月二十四日訂立的一份股份轉讓協議，據此，溫育青按代價人民幣1,000,000元將其於深圳大百匯的10%權益轉讓予大百匯實業集團有限公司；
- (vv) 大百匯實業集團有限公司與深圳卓越於二零零八年十二月二十四日訂立的一份股份轉讓協議，據此，大百匯實業集團有限公司按代價人民幣5,100,000元將其於深圳大百匯的51%權益轉讓予深圳卓越；
- (ww) 大百匯實業集團有限公司與深圳卓越於二零零九年一月九日訂立的一份股份質押協議，據此，大百匯實業集團有限公司向深圳卓越質押其於深圳大百匯的49%權益；
- (xx) 卓越集團投資、卓越世紀城、卓越中國及中國工商銀行(亞洲)有限公司於二零零九年二月十三日訂立的一份股份質押協議，據此，卓越集團投資向中國工商銀行(亞洲)有限公司質押其於卓越世紀城的85%權益；
- (yy) 煙台日櫻花園房地產開發有限公司與卓越中國就分配山東卓越的資產而於二零零九年二月二十四日訂立的一份資產分配協議；

- (zz) 卓越世紀城市(作為質押人)與中國銀行有限公司深圳分行(作為承押人)於二零零九年八月十一日訂立的抵押協議；
- (aaa) 卓越世紀城市(作為質押人)與中國銀行有限公司深圳分行(作為承押人)於二零零九年八月十一日訂立的抵押協議；
- (bbb) 就卓越世紀城按代價10,000.00港元向Pine Full Investment Group Limited轉讓於Wellto Investment的10,000股股份而於二零零九年八月十三日訂立的一份轉讓文據及買賣單據；
- (ccc) 上海嘉誠投資管理有限公司及上海慧恒投資管理有限公司(作為出讓人)、卓越中國(作為承讓人)、喬曉輝及李華(作為擔保人)於二零零九年八月十七日訂立的一份股份轉讓協議，據此，出讓人同意以代價人民幣100,000,000元向承讓人轉讓上海德天置業有限公司的100%權益；
- (ddd) 深圳市京基海灣酒店管理有限公司及深圳市京晶都酒店管理有限公司(作為出讓人)、深圳祥華(作為承讓人)及陳華(作為擔保人)於二零零九年八月訂立的一份股份轉讓協議，據此，出讓人同意以代價人民幣30,000,000元出讓彼等於北京恒銀房地產開發有限公司的60%股權；
- (eee) 卓越世紀城市(作為質押人)與中國銀行有限公司深圳分行(作為承押人)就為數人民幣75,000,000元的固定存款於二零零九年九月八日訂立的抵押協議；
- (fff) 卓越世紀城市(作為質押人)與中國銀行有限公司深圳分行(作為承押人)就為數人民幣38,000,000元的固定存款於二零零九年九月八日訂立的抵押協議；
- (ggg) 卓越世紀城市(作為質押人)與中國銀行有限公司深圳分行(作為承押人)就為數人民幣37,000,000元的固定存款於二零零九年九月八日訂立的抵押協議；
- (hhh) Excellence BVI(作為出讓人)與海航集團(香港)有限公司(作為承讓人)於二零零九年十月十二日訂立的一份股份轉讓協議，據此，Excellence BVI同意以代價人民幣1,158,134,510元轉讓South Smart的99%股權；
- (iii) 本公司、中國人壽保險(海外)股份有限公司及聯席全球協調人就中國人壽保險(海外)股份有限公司根據國際發售按發售價以代價20,000,000美元認購股份而於二零零九年十月十五日訂立的公司投資者協議；及

(jjj) 本公司、中國平安資產管理(香港)有限公司及聯席全球協調人就中國平安資產管理(香港)有限公司根據國際發售按發售價以代價30,000,000美元認購股份而於二零零九年十月十六日訂立的公司投資者協議；

(kkk) 原有股東以本集團為受益人就(其中包括)本附錄「稅項彌償保證」分節所載稅項而於二零零九年十月二十日訂立的彌償保證契據；

(lll) 非競爭協議；及

(mmm) 香港包銷協議。




2. 本集團的知識產權

(a) 商標


於最後實際可行日期，本集團為下列商標的註冊所有人及實益擁有人：

商標	註冊地點	註冊編號	有效期	類別
	香港	301077787	二零零八年三月二十五日至 二零一八年三月二十四日	35；36； 37；42； 43；44
	中國	1349470	一九九九年十二月二十八日至 二零零九年十二月二十七日	7
	中國	1342469	一九九九年十二月七日至 二零零九年十二月六日	36
Cote d'Azur (商標)	中國	3119910	二零零三年十月七日至 二零一三年十月六日	36
	中國	3664283	二零零五年十一月二十一日至 二零一五年十一月二十日	36
蔚藍海岸	中國	3664292	二零零五年十一月二十一日至 二零一五年十一月二十日	36
Excellence	中國	3664653	二零零六年一月二十一日至 二零一六年一月二十日	36
Logo	中國	5262526	二零零九年六月二十一日至 二零一九年六月二十日	35

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列商標：

商標	申請編號	申請日期	申請國家	類別
Excellence	5262512	二零零六年四月四日	中國	37
卓越	5262515	二零零六年四月四日	中國	35
卓越	5262514	二零零六年四月四日	中國	37
卓越中心	5262738	二零零六年四月四日	中國	36
卓越中心	5262739	二零零六年四月四日	中國	35
卓越中心	5262737	二零零六年四月四日	中國	37
卓越大廈	5262730	二零零六年四月四日	中國	35
卓越大廈	5262729	二零零六年四月四日	中國	36
卓越大廈	5262728	二零零六年四月四日	中國	37
	5262510	二零零六年四月四日	中國	36
	5262509	二零零六年四月四日	中國	37
City Central Garden Logo	5262741	二零零六年四月四日	中國	36
City Central Garden Logo	5262740	二零零六年四月四日	中國	37
City Central Gardan Logo	5262742	二零零六年四月四日	中國	35
時代廣場	5262524	二零零六年四月四日	中國	35
淺水灣	5262745	二零零六年四月四日	中國	35
	5262525	二零零六年四月四日	中國	37
卓越維港	6278665	二零零七年九月十七日	中國	19
卓越維港	6278666	二零零七年九月十七日	中國	35
卓越維港	6278667	二零零七年九月十七日	中國	36
卓越維港	6278668	二零零七年九月十七日	中國	37
卓越維港	6278669	二零零七年九月十七日	中國	39
卓越維港	6278670	二零零七年九月十七日	中國	41
卓越維港	6278671	二零零七年九月十七日	中國	42
卓越維港	6278672	二零零七年九月十七日	中國	44
卓越世紀中心	6278675	二零零七年九月十七日	中國	6
卓越世紀中心	6278676	二零零七年九月十七日	中國	19
卓越世紀中心	6278677	二零零七年九月十七日	中國	35
卓越世紀中心	6278678	二零零七年九月十七日	中國	36
卓越世紀中心	6278679	二零零七年九月十七日	中國	37
卓越世紀中心	6278680	二零零七年九月十七日	中國	39

商標	申請編號	申請日期	申請國家	類別
卓越世紀中心	6278681	二零零七年九月十七日	中國	41
卓越世紀中心	6278682	二零零七年九月十七日	中國	42
卓越世紀中心	6278683	二零零七年九月十七日	中國	44
卓越維港	6278684	二零零七年九月十七日	中國	6
維港	6278685	二零零七年九月十七日	中國	44
世紀中心	6278686	二零零七年九月十七日	中國	6
世紀中心	6278687	二零零七年九月十七日	中國	19
世紀中心	6278688	二零零七年九月十七日	中國	35
世紀中心	6278689	二零零七年九月十七日	中國	36
世紀中心	6278690	二零零七年九月十七日	中國	37
世紀中心	6278691	二零零七年九月十七日	中國	39
世紀中心	6278692	二零零七年九月十七日	中國	41
世紀中心	6278693	二零零七年九月十七日	中國	42
世紀中心	6278694	二零零七年九月十七日	中國	44
蔚藍群島	6278695	二零零七年九月十七日	中國	42
蔚藍群島	6278696	二零零七年九月十七日	中國	44
維港	6278697	二零零七年九月十七日	中國	6
維港	6278698	二零零七年九月十七日	中國	19
維港	6278699	二零零七年九月十七日	中國	35
維港	6278700	二零零七年九月十七日	中國	36
維港	6278701	二零零七年九月十七日	中國	37
維港	6278702	二零零七年九月十七日	中國	39
維港	6278703	二零零七年九月十七日	中國	41
維港	6278704	二零零七年九月十七日	中國	42
卓越蔚藍群島	6278755	二零零七年九月十七日	中國	35
卓越蔚藍群島	6278756	二零零七年九月十七日	中國	36
卓越蔚藍群島	6278757	二零零七年九月十七日	中國	37
卓越蔚藍群島	6278758	二零零七年九月十七日	中國	39
卓越蔚藍群島	6279455	二零零七年九月十七日	中國	41
卓越蔚藍群島	6279456	二零零七年九月十七日	中國	42
卓越蔚藍群島	6279457	二零零七年九月十七日	中國	44
蔚藍群島	6279458	二零零七年九月十七日	中國	6
蔚藍群島	6279459	二零零七年九月十七日	中國	19
蔚藍群島	6279460	二零零七年九月十七日	中國	35
蔚藍群島	6279461	二零零七年九月十七日	中國	36

商標	申請編號	申請日期	申請國家	類別
蔚藍群島	6279462	二零零七年九月十七日	中國	37
蔚藍群島	6279463	二零零七年九月十七日	中國	39
蔚藍群島	6279464	二零零七年九月十七日	中國	41
卓越蔚藍群島	6279469	二零零七年九月十七日	中國	6
卓越蔚藍群島	6279701	二零零七年九月十七日	中國	19
	6027978	二零零七年四月二十九日	中國	36

現正申請上述商標。

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為下列域名在中國的註冊所有人：

域名	有效期
www.exceclub.com	二零零六年三月十五日至二零一一年三月十五日
www.wlha.com.cn	二零零一年四月十八日至二零一三年四月十七日
<u>www.excegroup.com</u>	二零零二年七月十七日至二零一三年七月十七日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

- (a) 權益披露—本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後，並假設超額配股權未獲行使，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	公司/ 相聯法團	權益性質	證券數目	於首次 公開發售前 購股權獲悉數 行使後佔本公司 經擴大已發行 股本的 概約百分比	
				受首次公開發售前 購股權規限的 股份數目	
李華 (附註1)	公司	受控制法團權益	8,550,000,000 ⁽¹⁾	—	71.25%
李曉平 (附註2)	公司	受控制法團權益	450,000,000 ⁽²⁾	—	3.75
譚禮寧 (附註3)	公司	實益	—	(i)11,538,461 (假設發售價設 定在指示發售價 範圍的最高位)；或 (ii)14,285,714 (假設發售價設 定在指示發售價 範圍的最低位)。	0.09 0.12%

(1) 該等股份由Sparkle Century直接持有，而李華則持有Sparkle Century全部已發行股本。

(2) 該等股份由Broad Ocean直接持有，而李曉平則持有Broad Ocean全部已發行股本。

(3) 該等為本公司於二零零九年十月十四日授出的首次公開發售前購股權。

(b) 服務合約詳情

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，由上市日期（譚禮寧於二零零九年九月一日開始則除外）起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

各執行董事有權收取董事袍金。各執行董事應按一年十二個月的基準獲支付酬金。此外，各執行董事亦有權收取酌情花紅。任何執行董事不可就有關應付予自己的花紅數額的任何董事決議案投票。目前董事年度袍金及執行董事酬金載列如下：

姓名	年度董事袍金及酬金(人民幣元)
李華	800,000
李曉平	2,200,000
譚禮寧	3,200,000
王斗	1,800,000
謝利民	1,900,000
段世軍	1,600,000
張遠	1,000,000

獨立非執行董事已獲委任，任期為一年。本公司擬向各獨立非執行董事每年支付300,000港元的董事袍金。

我們的董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度已收取的薪酬及實物福利總額約為人民幣10,130,000元。

根據目前生效的安排，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，應付予我們的董事的酬金及彼等應收取的實物福利合計總額約為人民幣13,521,000元。

上述服務合約條款的其他詳情載於本附錄「董事」分節內「服務合約詳情」一段。

2. 主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後(但不計及根據超額配股權獲行使而將予發行的股份)，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益及／或淡倉：

名稱	身份	股份數目	股權百分比
Sparkle Century	實益擁有人	8,550,000,000	71.25%

附註： Sparkle Century由李華全資擁有。

除上述者外，並就目前董事所知，緊隨全球發售(不計及行使超額配股權及不包括根據購股權計劃或首次公開發售前購股權授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)完成後，下述人士直接及／或間接擁有附有權利可於任何情況下在我們附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

本公司附屬

公司名稱	該附屬公司的主要股東	股權百分比
北京恒銀	陳華	30%
梅沙海景	深圳三九大龍健康城有限公司	49%
杭州恒興	陳其水	30%
東莞中天	東莞市星匯實業有限公司	20%
深圳大百匯	大百匯實業集團有限公司	49%

本公司附屬

公司名稱	該附屬公司的主要股東	股權百分比
山東卓越	煙台日櫻花園房地產開發有限公司	39%
青島卓越 房地產	青島政建投資集團有限公司	40%
惠州羅浮山	惠州市羅浮山嘉寶田鄉村 俱樂部有限公司	15%
	廖強	15%

3. 已收代理費或佣金

除本招股章程披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或授予其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程披露者外：

- (a) 本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或名列本附錄「專家同意書」一段的專家概無於本公司的籌辦中，或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於本招股章程刊發日期存續而對本集團整體業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；

- (e) 據董事所知，不計入因全球發售而獲接納的股份，概無任何人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於緊隨全球發售完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益；
- (f) 名列本附錄「專家同意書」一段中所述的專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦概無權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (g) 據董事所知，董事、彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上的本公司股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 授予譚禮寧先生的購股權

於二零零九年十月十四日，本公司授予譚禮寧(「譚先生」)購股權以按相當於發售價的行使價認購總值為30,000,000港元的股份(「首次公開發售前購股權」)。根據我們股東日期為二零零九年十月十四日的書面決議案，我們的股東批准授出首次公開發售前購股權的條款。本公司已向上市委員會申請批准可能根據行使所有首次公開發售前購股權而予以發行的股份上市及買賣。

截至本招股章程日期，本公司已向譚先生授出購股權以認購合共：

- (i) 11,538,461股股份，假設發售價定於指示發售價範圍的上限，約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本的0.09%，並假設首次公開發售前購股權同時獲悉數行使(未計及根據行使購股權計劃授出的任何購股權或行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份)；或

- (ii) 14,285,714股股份，假設發售價定於指示發售價範圍的下限，約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本的0.12%，並假設首次公開發售前購股權同時獲悉數行使（未計及根據行使購股權計劃授出的任何購股權或行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份）。

首次公開發售前購股權屬譚先生個別所有，不得出讓或轉讓，譚先生不得以任何形式就任何首次公開發售前購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益。倘譚先生違反上述任何一項，本公司有權註銷任何尚未行使的首次公開發售前購股權或其尚未行使的任何部分。

首次公開發售前購股權僅可按以下方式行使：

行使期間	可行使購股權的最高百分比
緊隨上市日期後六個月	所授出的首次公開發售前購股權總數的50%
緊隨上市日期後十八個月	所授出的首次公開發售前購股權總數的餘下50%

首次公開發售前購股權可於最早可行使日期（包括該日）起計直至首次公開發售前購股權獲授出當日滿十年（包括該日）止內任何時間行使（「可行使期間」）。於可行使日期屆滿後，尚未於可行使期間獲行使的首次公開發售前購股權將自動失效。

假設所有首次公開發售前購股權於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲悉數行使，根據上文所載的行使時間表，(i)12,011,538,461股股份（包括緊隨全球發售及資本化發行後將予發行的12,000,000,000股股份以及因行使首次公開發售前購股權而將予發行的11,538,461股股份（假設發售價定於指示發售價範圍的上限））；或(ii)12,014,285,714股股份（包括緊隨全球發售及資本化發行後將予發行的12,000,000,000股股份以及因行使首次公開發售前購股權而將予發行的14,285,714股股份（假設發售價定於指示發售價範圍的下限））被視為於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度內均已發行（未計及因行使超額配股權或

行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能須配發及發行的任何股份)，首次公開發售前購股權對本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合收益表的預測影響為：

- (i) 約10,405,206港元，假設發售價定於指示發售價範圍的上限；或
- (ii) 約10,405,206港元，假設發售價定於指示發售價範圍的下限。

除於最後實際可行日期授予譚禮寧先生的購股權外，於上市日期前概無授出其他購股權以供認購股份。

2. 購股權計劃

以下為本公司股東於二零零九年十月十四日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款乃根據上市規則第17章的條文而編製。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
及

(iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理。

於接納有關購股權時，受讓人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10% (但並不計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，即1,200,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃 (或本公司任何其他尚未取消、失效或行使的購股權計劃) 的條款悉數行使購股權原應可發行的股份。本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有購股權在行使時可予發行的股份，在任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃 (包括購股權計劃) 授出的購股權導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段所述的任何變動 (不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司的核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)行使時,已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額,本公司須:

- (i) 發出通函以符合上市規則第17.03(4)條及第17.06條,其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明;及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及/或符合上市規則不時的其他規定,而該名合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定,而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言,須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定,惟該價格不得低於下列各項的最高者:

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券交易業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價;
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數;及
- (iii) 股份面值。

(f) 授出購股權予關連人士

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權,須經獨立非執行董事(不包括為購股權受讓人

的任何獨立非執行董事) 批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則) 授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權) 後將導致於截至授出日期(包括授出日期) 止十二個月期間已發行及將發行予該名人士的股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%，或上市規則可能不時規定的該等其他百分比；及
- (ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，

此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則) 均須於股東大會上就與授出該等購股權有關的決議案放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他要求，始可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價) 的詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；
 - (ii) 獨立非執行董事(不包括任何為購股權受讓人的獨立非執行董事) 就投票表決的意向向獨立股東提供的推薦意見；
 - (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
 - (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。
- (g) 授出購股權的時間限制

在發生影響股價事件後或作出影響股價的決定後，本公司不可授出購股權，直至

影響股價資料根據上市規則規定刊發為止。尤其於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月至實際刊發業績公佈日期止期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 於批准本公司的年度業績、半年、季度或其他中期業績(不論是否遵照上市規則的規定)的董事會會議日期(該日期首先根據上市規則須知會聯交所)；
 - (ii) 本公司刊發(i)根據上市規則的任何年度或半年期間的業績公佈；及(ii)倘本公司選擇公佈任何季度或任何其他中期業績公佈(不論是否遵照上市規則的規定)的最後限期，或倘向本公司董事授出購股權，則實際刊發該等年度、半年、季度或其他中期(視情況而定)業績公佈的最後限期；
 - (iii) 於緊接年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短期間)由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內，不得授出購股權；及
 - (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績公佈日期前30日期間或(如屬較短期間)由有關季度或半年期間年結日起至業績公佈日期止期間內，不得授出購股權。
- (h) 權利屬受讓人個人所有

購股權屬受讓人個人所有，可予全部或部分行使或被視作行使(視乎情況而定)。受讓人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益。

(i) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納的日期後及自該日起計十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起計十年內生效及有效。

(j) 表現目標

受讓人可能需要達致董事會在根據購股權計劃授出任何購股權前可能列明的任何表現目標，始能行使有關購股權。

(k) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權受讓人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故、患病、受傷、殘障或按下文(r)(v)段所列的原因被終止僱用外，受讓人可自終止受僱當日起計三個月內行使終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘原因為身故、患病、受傷、殘障，則其遺產代理人可自終止受僱當日或受讓人身故之日起計十二個月內行使購股權，

終止日須為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日(無論是否獲發薪金代替通知)，其後購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權受讓人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，僱員在普通法下或根據任何適用法律或在受讓人與本集團訂立的服務合約下有權終止其職務的任何其他理由，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權於受讓人終止受僱當日後失效及不得行使。

(m) 收購時的權利

倘向所有股東(或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的受讓人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有受讓人發出有關通知，而每位受讓人(或其法定遺產代理人)有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向受讓人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權受讓人發出有關通知，而任何受讓人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款(該項通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開大會日期前的營業日，向受讓人配發及發行因行使購股權而將予發行入賬列作繳足的股份，並登記該受讓人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有受讓人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，受讓人行使彼等各自購股權(僅以尚未行使者為限)的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(p) 股份的地位

不得就受限於尚未行使購股權的股份派發股息。因行使購股權而將予配發的股份不得附帶投票權，直至受讓人(或任何其他人士)完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。根據行使購股權發行的股份並不享有參考配發日期前紀錄日期的股份附帶的任何權利。

(q) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為可行使或依然可行使時發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（倘存在價格攤薄因素）、合併、拆細或根據適用法律及法規規定削減本公司股本或其他形式，則任何尚未行使的購股權項下股份數目或面額及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋的相應變動（如有）。

任何該等變動的基準須為受讓人應有相同比例的本公司已發行股本，而購股權的任何受讓人有權根據其於該變動前持有的購股權進行認購，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持（無論如何不超過）於該變動發生前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限的屆滿日期；
- (iii) (o)段所述的本公司的債務償還安排的生效日期；
- (iv) 根據(n)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 受讓人因下列一個或以上理由終止其與本集團的關係，而因此不再為合資格參與者當日：
 - (1) 嚴重行為失當；
 - (2) 就任何涉及有關本集團僱員的操守或誠信的刑事罪行而被定罪；

- (3) 其已無力償還債務、破產或已與債權人大致上訂立安排或債務重整協議；
或
 - (4) 僱主根據普通法或任何適用法律或按照受讓人與本集團的服務合約有權終止僱用受讓人的任何其他理由。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用受讓人之決議屬最終定論；或
 - (vi) 於受讓人違反上文(h)段的規定後董事會須行使本公司權利於任何時候註銷購股權當日或根據下文(t)段的規定購股權被註銷當日。
- (s) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使受讓人或合資格參與者(視情況而定)受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

以上情況須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經受讓人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東於股東大會上批准。

(t) 註銷購股權

根據上文(h)段，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的受讓人書面批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權得繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本章另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(如有關)因豁免任何有關條件引致的責任)，且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；
- (iii) 本公司股東於股東大會批准購股權計劃的規則；及
- (iv) 股份開始於聯交所進行買賣。

(x) 在年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃目前狀況

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份(即合共1,200,000,000股股份)上市及買賣。

2. 稅項彌償保證

我們的原有股東已訂立以本公司(為其本身及作為其各現有附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本附錄「重大合約概要」分節(iii)段所述的合約)，按共同及個別基準，就

(其中包括)於全球發售成為無條件當日(「生效日期」)或之前,本公司或本集團任何成員公司因賺取、累計或收取的收入、利潤或收益而承擔的稅項以及面對的任何申索而可能由本集團任何成員公司應付的款項,及本集團任何成員公司因於生效日期或之前轉讓任何財產(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條(經收入(取消遺產稅)條例所修訂))予本集團任何成員公司而可能繳納的香港遺產稅提供彌償保證。

3. 訴訟

於最後實際可行日期,除本招股章程披露者外,本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,而就董事所知,本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償的威脅。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份根據資本化發行將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括根據超額配股權、首次公開發售前購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

5. 開辦費用

本公司的開辦費用約為73,000港元,由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無發起人。除本招股章程披露者外,於緊接本招股章程刊發日期前兩年內,並無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司的香港股東名冊登記的股份,須繳納香港印花稅,現時向買方及賣方各自收取的印花稅率,為所出售或轉讓的股份代價或公平值的0.1%(以較高者為準)。在香港或源自香港買賣股份的利潤,亦可能需要繳納香港利得稅。二零

零五年收入(取消遺產稅)條例於二零零六年二月十一日在香港生效。在二零零六年二月十一日或之後身故的股份持有人，毋須繳納香港遺產稅，亦無需就發出遺產承辦書取得結清遺產稅證明書。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議股份的潛在持有人，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅務問題有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調本公司、各董事或參與全球發售其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份的任何附帶權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

8. 專家資格

以下為曾於本招股章程提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
摩根士丹利	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
瑞士銀行	獲證監會授權可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	合資格中國律師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
戴德梁行有限公司	專業物業測量師及估值師

9. 專家同意書

摩根士丹利、瑞士銀行、羅兵咸永道會計師事務所、通商律師事務所、Conyers Dill & Pearman及戴德梁行有限公司已各自就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守公司條例第44A條和第44B條的所有適用條文(罰則除外)的效力。

11. 雙語招股章程

依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的中英文版本分開刊發。

12. 其他事項

(a) 除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iv) 概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

(b) 除本招股章程披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理人員或遞延股份或任何債券；

- (c) 名列本附錄「專家同意書」分段的人士概無實益或以其他方式擁有本集團任何成員公司的股份權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）；
- (d) 董事確認，自二零零九年六月三十日（本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (e) 於本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團財務狀況造成重大影響；
- (f) 本公司的股東登記主名冊將由Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東登記分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交本公司於香港的股份過戶登記處辦理登記。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統；及
- (g) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。

送呈公司註冊處處長文件

隨同招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件為白色、黃色及綠色申請表格副本、本招股章程附錄八「D.其他資料－9.專家同意書」所述的同意書及本招股章程附錄八「B.有關業務的其他資料－1.重大合約概要」所述的重大合約副本。

備查文件

下列文件的副本由即日起至本招股章程刊發日期後十四天(包括該日)，可於一般辦公時間內在盛德律師事務所辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所提供的本公司會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一A；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所提供的上海德天會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一B；
- (d) 本集團附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度(或自彼等各自註冊成立日期以來期間(以較短者為準))的經審核財務報表；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的函件，其全文載於本招股章程附錄二；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所及聯席保薦人就溢利預測發出的函件，其全文載於本招股章程附錄三；
- (g) 戴德梁行有限公司編製有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本招股章程附錄四；
- (h) 通商律師事務所編製的中國法律意見；
- (i) 本招股章程附錄八「B.有關業務的其他資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (j) 購股權計劃的規則；

- (k) 本招股章程附錄八「C. 有關董事及主要股東的其他資料－1.董事－(6)服務合約詳情」所述的服務合約；
- (l) 本招股章程附錄八「D.其他資料－9.專家同意書」所述的書面同意。
- (m) Conyers Dill & Pearman於本招股章程刊發日期編製的函件，概述本招股章程附錄七所述開曼群島公司法的若干方面；及
- (n) 公司法。



Excellence Real Estate Group Limited
卓越置業集團有限公司