歷史及發展

我們的集團由郭氏家族所創辦。我們的起源可追溯至於一九九九年六月成立的深圳佳兆業地產，其於深圳從事住宅物業開發。桂芳園是我們首個住宅物業開發項目，由郭氏家族的家族資金及銀行貸款作資金來源。桂芳園的總地盤面積約為160,514平方米，總建築面積約為580,135平方米，桂芳園第一期於二零零零年九月公開發售。可園是我們的第二個住宅物業開發項目，乃總地盤面積約185,724平方米、總建築面積約775,299平方米的綜合住宅建築物。該項目第一期已於二零零四年六月公開發售。於二零零五年十一月，我們亦開始發展爛尾樓物業深圳佳兆業中心。此為我們的首個住宅兼商業綜合開發項目。深圳佳兆業中心於二零零六年八月落成。

除自二零零零年起於深圳發展業務外，我們亦已拓展至中國的其他地區。於二零零四年九月，我們成立東莞佳兆業房地產，於二零零六年七月成立成都佳兆業房地產，於二零零七年一月成立珠海展大及惠州佳兆業房地產，於二零零七年五月成立四川佳兆業置業及於二零零七年八月成立湖南佳兆業房地產，從而分別於東莞、廣州、成都、珠海、惠州、四川及湖南市場從事項目開發業務。此外，我們分別於二零零八年一月及二零零八年二月完成收購上海新灣及江陰泰昌，又於二零零八年四月收購惠州華盛，於二零零八年五月收購惠州金湖遊樂園、於二零零八年五月收購惠州金湖渡假村，以及於二零零九年五月收購深圳金沙灣。

為擴充我們於中國的物業開發項目，我們於二零零五年十二月至二零零九年九月期間亦已向獨立第三方收購13間項目公司的控股股權，該等項目公司擁有13個相關項目的權益，包括廣州金貿、香瑞園、錦城山莊、惠州佳兆業中心、南澳康保、上品雅園、李朗路、麗晶港、雙流、豐隆中心、江陰水岸新都、上海珊瑚灣雅園及潼湖。有關該等項目的進一步資料，請參閱本文件「業務－我們的物業發展項目概況」。有關該等項目公司的進一步收購事項，亦請參閱本文件「歷史、重組與集團架構 — 重組 — 收購若干項目公司的控股權益」一節。

於二零零九年九月三十日，我們於深圳、東莞、廣州、惠州、珠海、成都、長沙、上海及江陰分別擁有十一個、四個、三個、五個、一個、三個、一個、一個及兩個已開發、正在開發或持有作未來開發的項目，而我們的業務亦已擴充至包括用作或將用作公寓、別墅、辦公室、酒店、零售店舖及服務式住宅的項目。

於往績期間，我們的集團由深圳佳兆業地產轄下一支核心管理隊伍中央管理(「核心管理隊」)。核心管理隊由(i)郭英成先生、郭英智先生及孫越南先生(上述各人於往績期間前後一直參與本集團的管理)及(ii)韓振捷先生及葉劍生先生(上述各人乃於往績期內獲聘，於本集團擴充業務時可補充並提高核心管理隊的功能)組成。有關核心管理隊各成員相關的職責，請參看本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。我們根據業務事項為核心

管理團隊和指定管理人員制定一套授權手冊。核心管理隊專責制定整體策略及審批營運附屬公司的週年業務計劃，確保我們的業務運作適當地計劃、授權、進行及得到監管。核心管理隊已將營運責任委派予深圳、珠海、廣州、東莞、成都、上海、江陰、惠州及長沙的當地管理團隊，北京及瀋陽的營運附屬公司並未開始運作，故在此兩個城市並無成立當地的管理團隊。該等當地管理團隊負責履行核心管理隊作出的決策，並依照核心管理隊的指引在有關城市進行日常營運。該等營運附屬公司董事或法律代表獲提名擔任非行政的角色(如按照中國法律及法規遵守向政府申請及申報的規定)。除(i)孫越南先生(為惠東縣東升、惠州華盛、惠州金湖遊樂園、惠州金湖渡假村、惠州佳兆業基建、惠州佳兆業道路、惠州佳兆業科技、湖南佳兆業房地產、湖南佳兆業置業、深圳萬裕華及惠州佳兆業湯泉的董事)；(ii)郭英智先生(豐隆集團的董事)及(iii)呂岳輝先生(為惠東縣東升、惠州佳兆業道路、惠州佳兆業基建、惠州佳兆業科技、豐隆集團、惠州佳兆業湯泉、惠州華盛、惠州金湖遊樂園、惠州金湖渡假村、惠東縣佳兆業、惠州燦榮、惠州金湖、惠州佳兆業房地產、惠州緯通、博羅佳兆業房地產及博羅佳兆業置業的董事)外，董事或法律代表並非委任以參與相關營運附屬公司的日常運作。日常業務乃由有關城市的管理團隊負責。有關營運附屬公司的一切相關事務均向核心管理隊匯報，而核心管理隊就相關營運附屬公司的重大事項作出的決定為最終的決定。我們於各個城市的營運附屬公司的董事會及當地管理團隊實際上按照郭英成先生及郭英智先生的指引行事，彼等透過對核心管理隊其他成員的最終決策權，從而對我們於各個城市的營運附屬公司的董事會及管理團隊會行使絕對控制權。

以下為我們至今公司及營運發展歷史上的重要里程碑：

一九九九年
- 深圳佳兆業地產於深圳創立。

二零零零年
- 桂芳園第一期公開發售。

二零零一年
- 桂芳園獲深圳特區報業集團評為「深圳十大明星樓盤」之一。

二零零二年
- 我們獲深圳企業評價協會根據聲譽、發展潛力及品牌知名度等因素列為「深圳房地產行業十強企業」之一。

二零零四年

- 我們開始發展可園。
- 我們獲中國城市土地運營博覽會組委會根據多家報社(包括《廣州日報》、《深圳特區報》及《北京青年報》)的評價，列為「中國城市運營商50強」之一。
- 可園第一期公開發售。
- 我們的可園項目榮獲二零零四年「建築設計金獎」。
- 東莞佳兆業房地產成立，從事東莞市項目開發。

二零零五年

- 重建及翻新現名「深圳佳兆業中心」的爛尾樓物業，為我們的首個商住綜合開發項目，於二零零六年八月落成。
- 我們亦翻新廣州的一項爛尾樓物業廣州金貿項目。
- 我們獲中國房地產Top 10研究組根據競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，列為「中國本地房地產品牌十強」之一。

二零零六年

- 我們透過成立成都佳兆業房地產，從事成都市的物業開發，將業務拓展至四川省。
- 我們榮獲中國房地產Top 10研究組根據競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，列為華南地區「中國房地產最具價值十大品牌」。

二零零七年

- 透過成立珠海展大、惠州佳兆業房地產及湖南佳兆業房地產，分別於各發展所在地從事開發項目，將我們的業務拓展至珠海、惠州及湖南。
- 我們名列深圳市國土資源和房屋管理局網站公佈的深圳房地產企業實力排行榜的十強房地產發展商之一。
- 根據重組重整企業架構後，本公司註冊成立以作為本集團所有股權的控股公司。
- 本公司向借款人及貸款投資者發行認股權證，以及向投資者股東發行新股份，詳情載於本節「策略投資」一段。

二零零八年

- 我們榮獲中國房地產Top 10研究組根據競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，列為華南地區「中國房地產最具價值十大品牌」。
- 我們獲中国房地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院從「2008年中國房地產百強企業」中選為「運營效率十強」之一。
- 我們擴展至中國其他地區，包括上海和江陰，均位於長江三角洲地區。

二零零九年

- 我們獲中國房地產Top 10研究組就競爭力、發展潛力、品牌價值及聲譽等因素，選為華南地區「十大最具價值房地產品牌」。
- 於二零零九年四月完成江陰水岸新都第一期一部分，餘下部分於二零零九年七月完成。
- 我們獲中国房地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院從「2009年中國房地產百強企業」中選為「運營效率十強」之一。

重組

我們進行重組。作為重組的一部分，本公司於二零零七年八月二日於開曼群島註冊成立，成為本集團所有主要從事住宅物業開發、商業物業開發及物業管理的營運及項目附屬公司的最終控股公司。

作為重組的一部分，我們註冊成立下列實體：

- 中間控股公司 — 瑞景；
- 業務控股公司 — 捷豐、恒昌、廣豐及葉昌；及
- 項目控股公司 — 昌業、榮輝、遠源、大華、泰和詳、正中天、東昌、進昌、東升及協茂。

重組包括以下主要步驟：

成立業務控股公司以收購及持有項目控股公司的權益

業務控股公司的註冊成立，旨在作為本集團業務分部的中間控股公司。捷豐為本集團住宅物業開發分部的業務控股公司。恒昌為本集團舊改的業務控股公司。廣豐為本集團商業物業開發分部及建築分部的業務控股公司。葉昌為本集團物業管理分部的業務控股公司之一。業務控股公司共同持有本集團所有項目控股公司的全部股權。

成立及收購項目控股公司

項目控股公司的註冊成立，旨在收購及持有本集團於中國的附屬公司的股權。自二零零七年八月十六日以來，我們已收購以下實體：

- 昌業、榮輝、遠源及大華各自的全部已發行股本均由本集團住宅物業開發分部的業務控股公司之一捷豐持有；

- 泰和詳及正中天各自的全部已發行股本由本集團舊改分部的業務控股公司之一恒昌持有；

- 東昌及東升各自的全部已發行股本均由本集團商業物業開發分部的業務控股公司之一廣豐持有；及

- 協茂的全部已發行股本均由本集團物業管理分部的業務控股公司之一葉昌持有。

於二零零七年十月二十四日，中國農業的全部已發行股本以1.00美元的象徵代價從China New World Holdings Limited轉讓予捷豐。China New World Holdings Limited為一間由占惠華女士擁有的英屬處女群島公司，之前曾以信託方式為郭英成先生持有中國農業的全部已發行股本中國農業為惠東縣東升的控股公司。

於二零零七年十一月十六日，佳始的全部已發行股本以1.00美元的象徵代價從安信亞太（一間由郭英成先生及郭俊偉先生擁有的公司）轉讓予捷豐。佳始為安信（持有四川天姿30%權益的投資控股公司）的投資控股公司。

於二零零九年十一月●日，進昌的全部已發行股本以捷豐向廣豐提供的公司間貸款按溢價入賬列為繳足的股份作為代價，從廣豐轉讓予捷豐。

成立中間控股公司以收購及持有業務控股公司的股權

中間控股公司的註冊成立，旨在收購及持有業務控股公司的全部股權。中間控股公司註冊成立後，大昌(由郭俊偉先生全資擁有的公司)、大豐(由郭英成先生全資擁有的公司)及大正(由郭英智先生全資擁有的公司)分別持有中間控股公司33%、34%及33%的已發行股本。由二零零七年八月十六日起，各業務控股公司的全部已發行股本均由中間控股公司持有。

註冊成立新香港公司

永瑞祥於香港註冊成立，持有深圳萬裕昌的股權。怡慶於香港註冊成立，以收購惠州緯通及惠州燦榮的全部股權。收購詳情載於本文件「有關項目公司的交易 —收購若干項目公司的控股權益」分段。中國萬科及展正乃於香港註冊成立，目前並無持有任何項目公司。

有關項目公司的交易

為籌備重組，本集團項目公司的股權架構已重整。下表顯示根據為準備重組而進行的股份轉讓協議，本集團若干項目公司股權架構的變動。

	重組前		重組後	
項目公司	股東	股權	股東(附註17)	股權
香港附屬公司				
佳兆業集團	Big Progress(附註1)	33%	昌業	100%
	Growth Ahead(附註1)	34%		
	Havewill Investments(附註1)	33%		
靈菊銀器	陳耿賢先生	90%	榮輝	100%
	劉強先生(附註2)	10%		
佳兆業科技	桂芳園(附註3)	100%	遠源	100%
冠華基業	郭俊偉先生	50%	大華	100%
	郭英成先生	50%		
桂芳園	Empire Glory(附註3)	67%	泰和詳	100%
	Year Up(附註3)	33%		
迪升	郭英智先生	1%	正中天	100%
	Clever Cosmos(附註4)	99%		
可域	Clever Cosmos(附註4)	33%	協茂	100%

項目公司	重組前		重組後	
	股東	股權	股東(附註17)	股權
	Speed Prosper(附註4)	34%		
	Year Up(附註3)	33%		
中國附屬公司				
深圳佳兆業科技	佳兆業科技公司(附註5)	100%	佳兆業科技	100%
深圳萬裕昌	佳兆業集團(附註1)	100%	永瑞祥	100%
珠海展大	深圳佳兆業地產	94%	深圳佳兆業地產	100%
	郭映龍先生(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)(附註6)	6%		
深圳大業	深圳吉利隆(附註7)	100%	深圳佳兆業地產	100%
廣州佳穗	廣洲新鴻銳(附註8)	100%	深圳吉利隆	100%
東莞佳兆業房地產	深圳佳兆業地產	90%	深圳佳兆業地產	100%
	麥偉良先生(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)(附註7)	10%		
東莞佳兆業物業管理	東莞佳兆業房地產(附註9)	100%	深圳佳兆業物業管理	100%
深圳兆瑞景	郭映龍先生	90%	深圳萬裕昌	100%
	郭映光先生(均以信託形式為深圳佳兆業百貨持有)(附註10)	10%		
廣州金貿房地產	北京金貿	90%	北京金貿	100%
	占瓊明先生(以信託形式為北京金貿持有)(附註11)	10%		
北京金貿	占瓊明先生	10%	深圳冠華	100%
	彭愛玲女士(均以信託形式為深圳冠華持有)(附註12)	90%		

	重組前		重組後	
項目公司	股東	股權	股東(附註17)	股權
廣州金貿物業管理	廣州金貿房地產(附註11)	100%	深圳可域	100%
東莞盈盛	郭映龍先生 麥偉良先生 (均以信託形式為東莞佳兆業房地產持有)(附註9)	90% 10%	東莞佳兆業房地產	100%
深圳興沃爾	羅漢敦先生 陳耿賢先生 (均以信託形式為深圳靈菊持有)(附註13)	90% 10%	深圳靈菊	100%
深圳泰建	郭添祿先生 (以信託形式為深圳佳兆業百貨持有)(附註10)	100%	深圳萬裕昌	100%
廣東佳兆業房地產	羅漢敦先生 郭映龍先生 (均以信託形式為深圳佳兆業地產持有)(附註14)	49% 51%	深圳佳兆業地產	100%
東莞盈泰	鄒德先生 林道宏(均以信託形式為深圳佳兆業科技持有)(附註15)	60% 40%	深圳佳兆業科技	100%
成都南興	占瓊明先生 占惠華女士 (均以信託形式為成都佳兆業房地產持有)(附註16)	90% 10%	成都佳兆業房地產	100%

附註：

1. *Big Progress、Growth Ahead及Havewill Investment分別持有佳兆業集團的33%、34%及33%權益。Big Progress由郭俊偉先生全資擁有。Growth Ahead由郭英成先生全資擁有。Havewill Investment由郭英智先生全資擁有。*

2. *陳耿賢先生以信託形式分別為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生(分別持有靈菊銀器已發行股本33%、34%及33%)於靈菊銀器已發行股本90%權益。*

3. *緊於重組前Empire Glory及Year Up分別持有桂芳園67%及33%的權益。郭英成先生及郭英智先生分別持有Empire Glory的50%及50%權益。Year Up由郭俊偉先生全資擁有。*

4. *Clever Cosmos由郭英智先生全資擁有。Speed Prosper由郭英成先生全資擁有。*

5. *佳兆業科技由桂芳園全資擁有，故於緊接重組前由郭氏家族最終控制。*

6. *深圳佳兆業地產由佳兆業集團全資擁有，而佳兆業集團於緊接重組前乃由郭氏家族最終擁有。請參閱上文附註1。*

7. *深圳吉利隆由深圳佳兆業地產及佳兆業集團分別持有75%及25%的權益，故於緊接重組前由郭氏家族最終控制。*

8. *廣州佳穗由廣州新鴻銳全資擁有，而廣州新鴻銳則由深圳吉利隆全資擁有，故於緊接重組前郭氏家族最終控制廣州佳穗。*

9. *東莞佳兆業房地產由深圳佳兆業地產實益擁有，緊接重組前郭氏家族最終控制深圳佳兆業地產。*

10. *深圳佳兆業百貨由深圳吉利隆全資擁有，而深圳佳兆業地產及佳兆業集團分別持有深圳吉利隆75%及25%的權益，故於緊接重組前郭氏家族最終控制深圳佳兆業百貨。*

11. *廣州金貿房地產由北京金貿實益並全資擁有，北京金貿由深圳冠華全資擁有，故於緊接重組前郭俊偉先生及郭英成先生最終控制廣州金貿房地產。*

12. *緊接重組前，北京金貿由深圳冠華持有，而深圳冠華則由冠華基業全資擁有，郭俊偉先生及郭英智先生分別持有冠華基業50%及50%權益。*

13. *深圳興沃爾由深圳靈菊實益並全資擁有，而靈菊銀器則全資擁有深圳靈菊，故於緊接重組前郭氏家族實益擁有深圳興沃爾。*

14. *廣東佳兆業房地產由深圳佳兆業地產實益並全資擁有，故於緊接重組前郭氏家族最終控制廣東佳兆業房地產。*

15. *東莞盈泰由深圳佳兆業科技實益並全資擁有，於緊接重組前郭氏家族最終控制東莞盈泰。*

16. *成都南興由成都佳兆業房地產全資擁有，而成都佳兆業房地產由深圳佳兆業地產全資擁有。*

17. 緊接重組完成後，本公司成為我們項目公司的最終控股公司。本公司由昌裕最終持有，而昌裕則由[Good Health Investment Limited]持有，該公司為一項全權家族信託，受益人包括郭氏家族。上述項目公司的最終擁有權概無任何變動。

於重組前後，深圳佳兆業地產、深圳佳兆業電子、深圳冠華、深圳靈菊、深圳迪升、深圳桂芳園、深圳可域、成都佳兆業房地產、深圳吉利隆、四川佳兆業置業、惠州佳兆業房地產、成都佳兆業投資、惠州佳兆業湯泉及深圳正昌泰的股權架構並無變動。

博羅佳兆業房地產、博羅佳兆業置業、湖南佳兆業置業、瀋陽佳兆業房地產、瀋陽桂芳園、湖南佳兆業房地產、惠東縣佳兆業、惠州佳博、惠州盈博、東莞盈雁、成都佳兆業物業管理、惠州佳兆業道路、惠州佳兆業基建、上海佳兆業投資、惠州佳兆業科技、成都兆瑞景、北京佳兆業及惠州兆瑞景剛於重組後新近成立。

收購若干項目公司的控股權益

於往績期間，我們就本集團的物業發展收購以下項目公司：

項目公司	收購後持有權益	代價（人民幣元）	收購日期
深圳興沃爾*(附註1)*	100%	10,000,000	二零零六年一月
深圳中衛*(附註2)*	100%	12,130,000	二零零六年八月
豐隆集團*(附註3)*	55%	10,000	二零零七年三月
深圳佳昌信投資*(附註4)*	100%	51,175,493	二零零七年三月
成都南興*(附註5)*	100%	20,000,000	二零零七年五月
惠州金湖*(附註6)*	100%	51,480,000	二零零七年六月
深圳創展*(附註7)*	100%	10,000,000	二零零七年七月
四川天姿*(附註8)*	100%	10,000,000	二零零七年七月
惠州緯通*(附註9)*	100%	109,200,000	二零零七年十二月
惠州燦榮*(附註10)*	100%	31,878,000	二零零七年十二月
江陰泰昌*(附註11)*	100%	20,000,000	二零零八年二月
上海新灣*(附註12)*	100%	41,611,069.14	二零零八年一月

項目公司	收購後持有權益	代價（人民幣元）	收購日期
惠州金湖渡假村(附註13) . . .	100%	134,150,773.26	二零零八年五月
惠州金湖遊樂園(附註14) . . .	100%	57,023,463.72	二零零八年五月
惠州華盛(附註15)	100%	36,734,695	二零零八年四月
深圳金沙灣(附註16)	100%	50,000,000	二零零九年五月

收購上述公司(「被收購公司」)主要為收購土地及／或樓宇，並非收購業務。該等於往績期間所收購的公司並無產生重大盈利或虧損貢獻。

附註：

1. *於二零零六年一月，深圳興沃爾全部註冊資本自獨立第三方被收購，收購代價乃參考深圳興沃爾註冊資本而釐定，各獨立第三方均乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。深圳興沃爾由深圳靈菊實益並全資擁有。*

2. *於二零零六年八月，深圳佳兆業地產自一名獨立第三方收購深圳中衛90%的權益，收購代價乃參考深圳中衛註冊資本而釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，深圳中衛成為本集團的全資附屬公司。*

3. *於二零零七年三月，深圳吉利隆以象徵代價人民幣10,000元收購豐隆集團55%的權益(其中自一名獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連的獨立第三方收購49%權益，自飛達集團有限公司(豐隆集團主要股東)收購6%權益)，收購代價乃收購各方透過公平磋商而釐定。*

4. *於二零零七年三月，深圳冠華自一名獨立第三方收購深圳佳昌信投資70%的權益，收購代價乃收購各方透過公平磋商而原則釐定。該名獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，深圳佳昌信投資成為本集團的全資附屬公司。*

5. *於二零零七年五月，成都佳兆業房地產向獨立第三方收購成都南興的全部股權，收購代價乃參考成都南興註冊資本釐定。該等獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，成都南興成為本集團的全資附屬公司。*

6. *於二零零七年六月，惠州佳兆業房地產向一名獨立第三方收購惠州金湖的全部股權，收購代價乃參考惠州金湖註冊資本釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，惠州金湖成為本集團的全資附屬公司。*

7. *於二零零七年七月，深圳佳兆業地產向獨立第三方收購深圳創展的全部股權，收購代價乃參考深圳創展註冊資本釐定。各獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，深圳創展成為本集團的全資附屬公司。*

8. *於二零零七年六月，四川佳兆業置業向一名獨立第三方收購四川天姿40%的權益，該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。於二零零七年七月，安信向一名獨立第三方收購四川天姿餘下60%的權益，該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，四川天姿成為本集團的全資附屬公司。收購四川天姿的總代價乃參考四川天姿註冊資本釐定。*

9. *於二零零七年十二月，怡慶向一名獨立第三方收購惠州緯通的全部股權，收購代價乃參考惠州緯通註冊資本釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，惠州緯通成為本集團的全資附屬公司。*

10. *於二零零七年十二月，怡慶向一名獨立第三方收購惠州燦榮的全部股權，收購代價乃參考惠州燦榮註冊資本釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，惠州燦榮成為本集團的全資附屬公司。*

11. *於二零零八年二月，廣州佳兆業房地產從一名獨立第三方收購江陰泰昌的全部股權，收購代價乃參考由獨立中國核數師審核該公司於二零零八年一月二十四日的資產負債表釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，江陰泰昌成為本集團的全資附屬公司。*

12. *於二零零八年一月，廣州佳兆業房地產從一名獨立第三方收購上海新灣的全部股權，收購代價乃參考上海新灣於二零零七年十月三十一日的資產負債表(經合資格中國估值師所評估的土地公平值變動作出調整)而釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。收購完成後，上海新灣成為本集團的全資附屬公司。*

13. *於二零零八年五月，怡慶向深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生全資擁有的一間公司收購於惠州金湖遊樂園64%的權益。陳耿賢先生於二零零八年四月收購該等權益同日，深圳佳兆業電子向占瓊明先生(曾擔任廣州金貿房地產及成都南興的董事直至二零零七年十一月，並為郭英智先生的占瓊明／妹夫，故根據上市規則第14A章為一名關連人士)全資擁有的一間公司收購於惠州金湖遊樂園36%的權益。占瓊明先生於二零零八年四月收購該等權益。上述收購代價乃經賣方之間公平磋商後釐定，並由我們的內部資源提供資金。該等收購完成後，惠州金湖遊樂園成為本集團直接全資附屬公司。上述安排乃基於機密理由以便於與獨立對手方進行磋商以取得較佳收購條款而訂立。根據我們中國法律顧問的意見，就為開發項目獲得房地產開發商資格並不存在任何法律障礙。*

14. *於二零零八年五月，怡慶向深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生全資擁有的一間公司收購於惠州金湖渡假村64%的權益。同日，深圳佳兆業電子向占瓊明先生(曾擔任廣州金貿房地產及成都南興的董事直至二零零七年十一月，並為郭英智先生的姊／妹夫，故根據上市規則第14A章為一名關連人士)全資擁有的一間公司收購於惠州金湖渡假村36%的權益。上述收購的代價總額乃經賣方之間公平磋商後而釐定，並由我們的內部資源提供資金。該等收購完成後，惠州金湖渡假村成為本集團直接全資附屬公司。上述安排乃基於機密理由以便於與獨立對手方進行磋商以取得較佳收購條款而訂立。根據我們中國法律顧問的意見，就為開發項目獲得房地產開發商資格並不存在任何法律障礙。*

15. 於二零零八年四月，惠州佳兆業房地產及深圳佳兆業地產向一名獨立第三方分別收購於惠州華盛65%及35%的權益，代價乃參考惠州華盛於二零零八年四月六日經中國獨立核數師審核的資產負債表釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。該項收購完成後，惠州華盛成為本集團全資附屬公司。

16. 於二零零九年五月，深圳可域向一名獨立第三方收購深圳金沙灣全部股權，收購代價乃參考收購當時深圳金沙灣股權的市場估值釐定。該獨立第三方乃獨立於本集團及我們的關連人士並與彼等概無關連。該項收購完成後，深圳金沙灣成為本集團的全資附屬公司。

涉及我們附屬公司的信託安排

於往績期間，已就我們數間附屬公司訂立若干信託安排，有關詳情如下：

- *北京金貿*－於二零零五年十二月至二零零七年十二月期間，彭愛玲女士及占瓊明先生分別持有北京金貿全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為深圳冠華持有)。

- *成都南興*－於二零零七年五月至二零零七年十二月期間，占瓊明先生及占惠華女士分別持有成都南興全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為成都佳兆業房地產持有)。

- *中國農業*－於二零零六年十月至二零零七年十月期間，已發行股本由China New World Holdings Limited以信託形式為郭英成先生持有。

- *東莞佳兆業房地產*－於二零零四年九月至二零零五年九月期間，深圳佳兆業百貨及郭映龍先生分別持有東莞佳兆業房地產全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。於二零零五年九月至二零零五年十一月期間，為數人民幣2,000,000元的註冊資本(佔東莞佳兆業房地產當時10%的權益)由麥偉良先生持有(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。於二零零五年十一月至二零零七年七月期間，為數人民幣3,800,000元的註冊資本(佔東莞佳兆業房地產當時10%的權益)由麥偉良先生持有(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。

- *東莞盈盛*－於二零零六年三月至二零零六年七月期間，為數人民幣800,000元的註冊資本(佔東莞盈盛當時10%的權益)由麥偉良先生持有(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。於二零零六年七月至二零零七年九月期間，郭映龍先生及麥偉良先生分別持有東莞盈盛全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為東莞佳兆業房地產持有)。

- *東莞盈泰*－於二零零七年一月至二零零七年十二月期間，鄒德先生及林道宏先生分別持有東莞盈泰全部註冊資本的60%及40%(均以信託形式為深圳佳兆業科技持有)。

- *廣東佳兆業房地產*－於二零零七年七月至二零零七年九月期間，郭映龍先生及羅漢敦先生分別持有廣東佳兆業房地產全部註冊資本的51%及49%(均以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。

- *廣州金貿房地產*－於二零零五年十二月至二零零六年六月期間，為數人民幣1,000,000元的註冊資本(佔廣州金貿房地產當時10%的權益)由陳鎮生持有(以信託形式為北京金貿持有)。於二零零六年六月至二零零七年十二月期間，該10%權益由占瓊明先生持有(以信託形式為北京金貿持有)。

- *靈菊銀器*－於二零零三年十二月至二零零七年八月期間，陳耿賢持有靈菊銀器全部已發行股本的90%(以信託形式分別為郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生於靈菊銀器已發行股本的34%、33%及33%權益持有)。

- *深圳泰建*－於二零零七年七月至二零零七年十二月期間，郭添祿持有深圳泰建的全部註冊資本(以信託形式為深圳佳兆業百貨持有)。於二零零七年十二月十八日，深圳泰建的全部註冊資本轉讓予深圳萬裕昌。

- *深圳興沃爾*－於二零零六年一月至二零零六年二月期間，郭映龍先生及麥偉良先生分別持有深圳興沃爾全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為深圳靈菊持有)。於二零零六年二月至二零零七年十二月期間，羅漢敦先生及陳耿賢先生分別持有深圳興沃爾全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為深圳靈菊持有)。

- *深圳兆瑞景*－於二零零四年七月至二零零七年十二月期間，郭映龍先生及郭映光先生分別持有深圳兆瑞景全部註冊資本的90%及10%(均以信託形式為深圳佳兆業百貨持有)。於二零零七年十二月十四日，深圳兆瑞景全部註冊資本已轉讓予深圳萬裕昌。

- *深圳吉利隆*－於二零零四年十一月至二零零五年十一月期間，為數人民幣1,200,000元的註冊資本(佔深圳吉利隆當時10%的權益)由郭映龍先生持有(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。

- *珠海展大*－於二零零七年一月至二零零七年十一月期間，為數人民幣3,000,000元的珠海展大註冊資本(佔珠海展大當時[6]%權益)由郭映龍先生持有(以信託形式為深圳佳兆業地產持有)。

上述受託人與本集團及／或控股股東的關係載列如下：

受託人姓名	與本集團及／或控股股東的關係
郭映光先生	郭氏家族的堂兄弟
郭映龍先生	郭氏家族的堂兄弟

受託人姓名	與本集團及／或控股股東的關係
劉強先生*(附註)*.....	本集團的顧問
麥偉良先生.....	我們的僱員
羅漢敦先生.....	郭俊偉先生的姊／妹夫
陳耿賢先生.....	執行董事
彭愛玲女士.....	陳耿賢先生的配偶
郭添祿先生.....	我們的僱員
占瓊明先生.....	郭英智先生的姊／妹夫，以及廣州金貿房地產和成都南興的董事(任期至二零零七年十一月)
占惠華女士.....	占瓊明先生的配偶
陳鎮生先生.....	一名獨立第三方
鄒德先生.....	我們的僱員
林道宏先生.....	我們的僱員

附註：劉強先生之前為一名執行董事。他於二零零八年十月辭任執行董事，並擔任本集團顧問。他於二零零七年七月之前負責本集團的整體管理和日常營運，於二零零七年七月後亦負責本集團的投資發展，直至其辭任執行董事之職為止。孫越南先生現時接管劉強先生的職責。作出此安排乃由於劉強先生的健康問題，此安排並無影響本集團的業務營運。劉強先生已辭任及將不會繼續擔任本公司附屬公司的董事。作為本集團的顧問，劉強先生負責就投資業務向本集團提供顧問服務及建議。劉強先生獲發固定月薪，其擔任本集團顧問的酬金乃根據其經驗和本集團對其貢獻作出的估計而釐定。

上述信託安排乃基於下列原因訂立：

(1) 遵守當時中國公司法的規定，於中國成立的有限責任公司至少須有兩名股東(此規定已被廢除)；及／或

(2) 於該等物業項目發展初期，因商業原因對該等附屬公司的擁有權進行保密，以及為方便管理。

根據信託聲明的條款，相關受託人確認，彼等所持有的股權，連同相關的股息權、投票權及相關股權應佔的溢利分配，均以信託形式為相關受益人持有。受託人根據相關受益人的指引行使所有該等權利。並無就訂立信託安排而向任何受託人提供任何報酬或其他形式的利益。

根據我們的中國法律顧問的意見，有關北京金貿、成都南興、東莞佳兆業房地產、東莞盈盛、東莞盈泰、廣東佳兆業房地產、廣州金貿房地產、深圳吉利隆、深圳泰建、深圳興沃爾、深圳兆瑞景及珠海展大的股權的各項信託安排，根據中國法律乃合法、有效及可根據其條款強制執行。

出售若干項目公司及控股公司

若干中國控股公司(「已出售中國公司」)已就重組而出售，詳情載於下表：

	重組前		重組後			
已出售中國公司	轉讓人	股權	承讓人	股權	出售日期	代價（人民幣元）*(附註2)*
金貿國際	北京金貿	90%	與本公司及我們的附屬公司概無關連的獨立第三方	100%	二零零七年六月四日	100,000,000
	占瓊明先生(以信託形式為北京金貿持有)	10%				
東莞盈聯	東莞佳兆業房地產	90%	林道宏先生	90%	二零零七年七月十日	9,000,000
	鄒德	10%	鄒德先生(均以信託形式為郭俊偉先生持有)*(附註1)*	10%		1,000,000
廣洲新鴻銳	深圳吉利隆	100%	占瓊明先生	60%	二零零七年十一月十三日	18,000,000
			占惠華女士(均以信託形式為郭俊偉先生持有)*(附註1)*	40%		12,000,000
深圳佳昌信房地產	深圳佳兆業地產	100%	占瓊明先生	60%	二零零七年十二月二十日	24,480,000
			占惠華女士(均以信託形式為郭俊偉先生持有)*(附註1)*	40%		16,320,000
深圳佳兆業百貨	羅漢敦先生(以信託形式為深圳吉利隆持有)	10%	占瓊明先生	10%	二零零七年十二月十七日	600,000
	深圳吉利隆	90%	占惠華女士(均以信託形式為郭俊偉先生持有)*(附註1)*	90%		5,400,000
深圳金融	深圳佳兆業地產	55%	獨立第三方，與本公司及其附屬公司並無關連	100%	二零零八年七月七日	8,250,000

附註：

1. *占瓊明先生直至二零零七年十一月曾為廣州金貿房地產及成都南興的董事，並為郭英智先生的姊／妹夫，故根據上市規則第14A章為一名關連人士。占惠華女士為占瓊明先生的配偶，故根據上市規則第14A章亦被視為本公司一名關連人士。林道宏先生及鄒德先生均獨立於本公司及我們的附屬公司，且與其概無關連。上述承讓人均以信託形式為郭俊偉先生持有於各已出售中國公司的權益。郭俊偉於該等已出售中國公司各自擁有實益權益。該等信託安排乃為方便行政的目的而訂立。上述承讓人收購該等公司乃以郭俊偉先生授出的墊款融資。*

2. *各已出售中國公司乃按參考其註冊資本經公平磋商後而釐訂的代價轉讓。各承讓人已全數支付有關代價。董事確認，上述代價乃公平合理，反映已出售中國公司的公平值。*

於往績期間，已出售中國公司並無活躍業務，亦無對本集團作出重大溢利貢獻，因此，該等公司作為重組的一部分已出售。概無因出售該等已出售中國公司而產生或然負債。由郭俊偉先生實益擁有的各間已出售中國公司已承諾不會進行與本集團直接或間接競爭的業務。

此外，於二零零七年八月二十日，佳兆業集團以象徵代價1美元出售於北方投資、Eastern Asia、Sino South、South Place及Xinan Investment（「已出售英屬處女群島公司」）（各為投資控股公司）各自的全部已發行股本予Friendship（China）（一間由郭氏家族最終全資控制的投資控股公司），代價乃各方按已出售英屬處女群島公司的股本為基準經過公平磋商後釐定，以作為重組的一部分。該等公司於往績期間並無活躍業務，亦無對本集團產生溢利貢獻。

截至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，已出售中國公司及已出售英屬處女群島公司應佔的溢利／虧損總額如下：

	十二月三十一日			二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已出售中國公司及已出售英屬處女群島公司應佔溢利／（虧損）.....	[(211)]	[67]	[—]	[—]

成立本公司以收購及持有本集團的股權

於二零零七年八月二日，本公司註冊成立，以透過屬本公司全資附屬公司的中間控股公司作為本集團所有業務及營運的控股公司。本公司的初步法定股本為380,000港元，

分為3,800,000股股份。於註冊成立後，本公司由郭俊偉先生全資擁有。於二零零七年八月八日，本公司分別由大昌(一間由郭俊偉先生全資擁有的公司)、大豐(一間由郭英成先生全資擁有的公司)及大正(一間由郭英智先生全資擁有的公司)擁有33%、34%及33%權益。

於二零零七年八月十六日，本公司向中間控股公司當時的股東，即大昌、大豐及大正(於收購時分別持有中間控股公司33%、34%及33%的已發行股本)，收購中間控股公司的全部已發行股本。作為收購中間控股公司的代價，本公司向大昌、大豐及大正配發及發行新股份，使本公司由大昌、大豐及大正分別擁有33%、34%及33%權益。

成立昌裕以收購及持有大昌、大豐及大正的股權

於二零零七年十月三十一日，昌裕於英屬處女群島註冊成立，以作為大昌、大豐及大正的控股公司。於註冊成立後，昌裕由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生分別擁有33%、34%及33%權益。於二零零七年十一月十六日，昌裕向郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生收購大昌、大豐及大正全部已發行股本。因此，昌裕由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生分別擁有33%、34%及33%權益。

遵守中國法律及法規

根據我們的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，就重組而言，我們與創辦股東一直妥善遵守所有中國法律、規則及法規(包括由商務部、國資委、國家稅務總局、國家工商局、中國證監會及國家外匯管理局聯合頒布的《關於外國投資者併購境內企業的規定》)，並已向中國政府機構取得有關重組的所有相關批文。由於創辦股東並非中國居民，故於二零零五年十月二十一日頒布的《國家外匯管理局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》並不適用於本公司或創辦股東。

一致行動人士協議

本文件第●頁所載本集團緊接重組前之股權架構如下：

- 於往績期間郭氏家族分別於佳兆業集團、桂芳園、靈菊銀器及可域之全部已發行股本中擁有權益，並享有附帶之投票權(無論直接或間接)。
- 於往績期間冠華基業之全部已發行股本一直由郭俊偉先生及郭英智先生持有。
- 於往績期間迪升之全部已發行股本一直由郭英智先生最終持有。
- 於往績期間佳兆業科技公司之全部權益一直由郭俊偉先生持有。
- 佳兆業集團、桂芳園、靈菊銀器、可域、冠華基業、迪升及佳兆業科技公司(「香港附屬公司」)均曾為我們的中國附屬公司的控股公司。

誠如本文件第[120]頁所載本集團於重組完成後之股權架構所示，本公司已成為本集團之最終控股公司。郭氏家族於本公司全部已發行股本中擁有權益並有權行使該等股本附帶之投票控制權。本公司連同我們的香港附屬公司以下被稱為「目標實體」。

根據郭氏家族成員之間於二零零八年四月二十八日訂立的一項協議(「一致行動人士協議」)，彼等已各自同意、確認及追認(其中包括)，由於其於該等目標實體中擁有權益及投票權(無論直接或間接)，彼等各自已一直積極地彼此合作及一致行動(就收購守則而言)，旨在於所有有關目標實體及透過其於目標實體之控制權而於中國的附屬公司的事務的重大事情上達成共識及一致行動。該等重大事情包括根據目標實體各自之章程必須由股東批准之事項(例如宣派股息、批准年報預算、採納賬目以及委聘核數師等)。

特別是，根據一致行動人士協議，郭氏家族同意、確認及追認(其中包括)，於往績期間：

(i) 於相關目標實體的股東大會上行使其各自之投票權時，彼等已投票或促使其所控制的任何有權於目標實體(及透過目標實體於我們中國的附屬公司)的股東大會上投票(視乎情況而定)的實體及信託，根據郭氏家族成員之間達成的共識一致地投票；

(ii) 於目標實體之股東大會及董事會會議上對任何決議案進行投票前，郭氏家族各成員將各自商討有關事情以達成共識並一致地投票。根據在目標實體的股東大會及／或董事會會議達成的共識所作出的決策，郭氏家族成員將不會因任何理據而質疑有關決策。

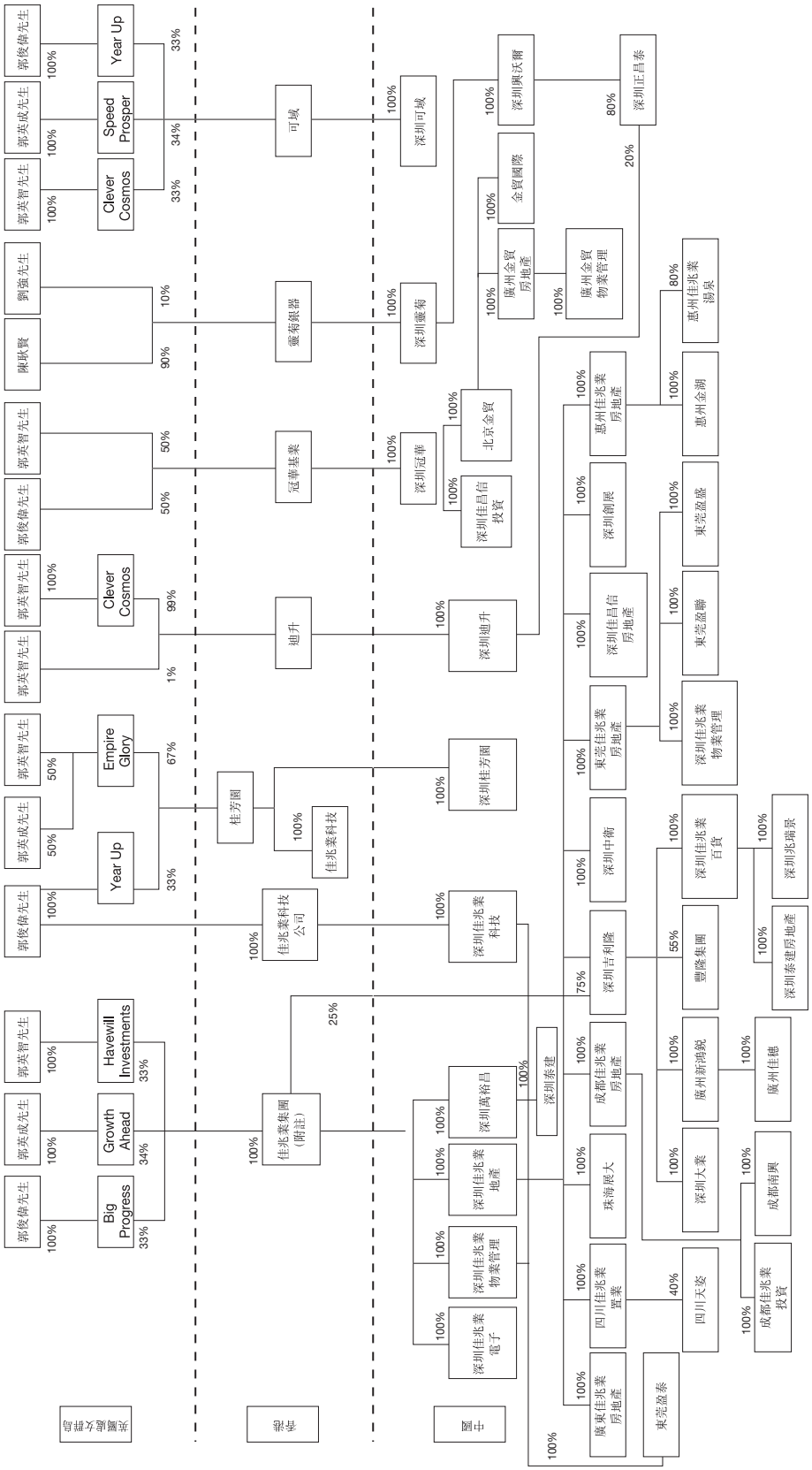
一致行動人士協議項下之安排其後將持續生效，除非：

(a) 有關各方書面同意終止協議；或

(b) (就個別目標實體而言)於通過股東決議案或法庭頒令將有關目標實體清盤後。

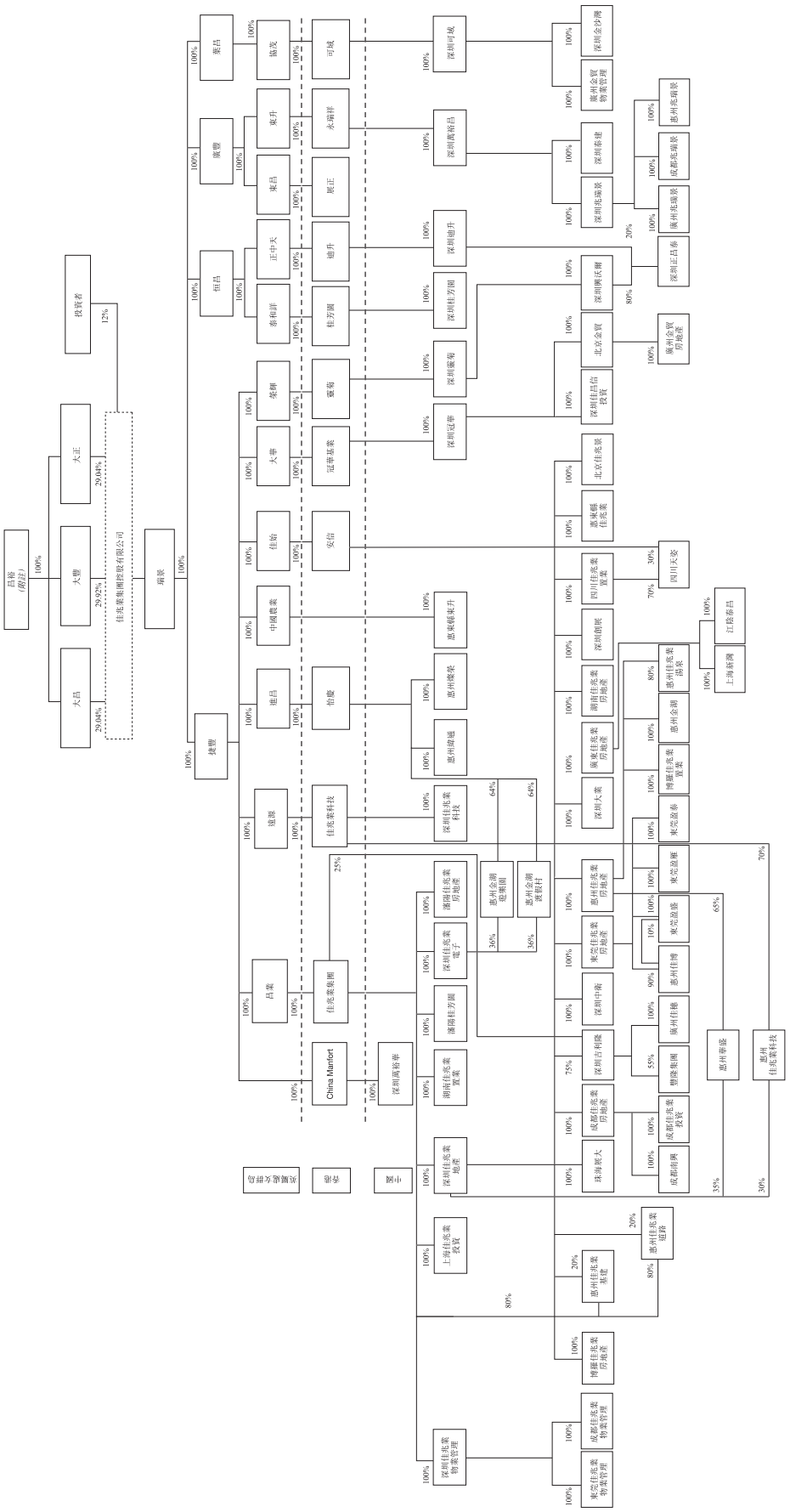
透過一致行動人士協議及根據郭氏家族各成員之間達成一致投票之記錄，郭氏家族被視為一致控股股東，符合上市規則第8.05(1)(c)條之擁有權持續性及控制權規定。

本集團緊接重組前的股權架構如下：



附註：佳兆業集團持有北方投資、Eastern Asia、Sino South、South Place及Xinan Investment之全部已發行投本。

本集團於重組完成後的股權架構如下：



附註： 昌裕之全部權益由Good Health Investments Limited（由Seletar Limited及Serangoon Limited擁有50%及50%權益）作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人持有，而Credit Suisse Trust Limited則作為受託人代表郭氏家族信託的受益人以信託形式持有該等權益。

策略投資

優先有抵押定期貸款融資

本公司、大昌、大豐、大正，以及名列協議內之中間控股公司、業務控股公司、項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升、可域及CSS於二零零七年八月二十四日(「第一項信貸協議日期」)訂立一項信貸協議(「第一項信貸協議」)。根據該協議，CSS同意向本公司提供最高達25,000,000美元的定期貸款融資。於二零零七年九月十二日(「信貸協議日期」)，本公司、大昌、大豐及大正、名列協議內之中間控股公司、業務控股公司及項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升及可域與名列協議內的借款人(彼等為獨立方，與本公司及其附屬公司概無關連)訂立信貸協議。根據該協議，第一項信貸協議經修訂及重列，名列協議內之借款人同意向本公司提供總額高達2億美元的定期貸款融資。於二零零九年十月二十四日，本公司、大昌、大豐、大正、名列該協議的中間控股公司、業務控股公司、項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升及可域訂立修訂協議(「修訂協議」)，據此，信貸協議若干條款被修訂及重列。

我們擬使用我們的內部資金為償還貸款提供資金。

信貸協議(經修訂及重列)的主要條款載列如下：

貸款人	:	本公司
借款人(於最後實際可行日期)	:	(a) CSS，為瑞信之海外分行，根據瑞士法律成立之合股公司，並由Credit Suisse Group全資擁有； (b) ML，一間於美國特拉華州註冊成立之公司，為一家投資公司，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連； (c) Kamsara，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由長江實業(集團)有限公司控制之投資控股公司，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連；

(d) Forum，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人Forum Asian Realty Income II GP Limited（根據開曼群島法律成立之獲豁免公司）行事。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Forum成立的目的為於亞洲房地產公司及就亞洲房地產公司作出結構性債務及股本投資。Forum的投資主要包括私人議價及結構性普通或優先股本、直接或可換股債務，或其他亞洲房地產公司的結構性證券；

(e) PMA，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連。PMA為一間主要投資於亞太區公司及政府發行的債務證券的公司，並不時投資股票以從特別商機中獲益；

(f) PMA Temple Fund，於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；

(g) Diversified Asian Strategies Fund，於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；及

(h) PMA Focus Fund，於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連。

定期貸款融資	:	200,000,000美元，於二零零七年九月已全數動用。
交易理由及所得款項用途	:	訂立信貸協議旨在為土地收購及物業發展項目融資。所得款項2億美元連同我們的內部資金已用作下列用途： • 約[35]%已用作成都、長沙及東莞的土地發展項目購買土地；及 • 約[65]%已用作收購深圳、惠州、成都、江陰及上海的項目公司。

利率	:	根據信貸協議，本公司同意按年利率8.8%由二零零七年八月二十四日至二零零九年十月二十六日(包括首尾兩日)期間，每半年期末，以及於二零零九年十月二十七日至最後到期日期間，每季度於二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日、二零一零年六月三十日、二零一零年九月三十日及最後到期日，支付未償還融資金額的利息。
還款	:	本公司須於以下日期償還貸款。 • 於二零零九年十月二十七日前償還30,000,000美元； • 於二零零九年十二月三十一日前償還20,000,000美元； • 於二零一零年三月三十一日前償還14,000,000美元； • 於二零一零年六月三十日前償還14,000,000美元； • 於二零一零年九月三十日前償還14,000,000美元；及 • 未償還貸款餘額須於二零一零年十二月一日(「最後到期日」)悉數償還。
償還債項儲備賬項	:	本公司須於各利息支付日期前三個月的日期或之前向償還債項的儲備賬項存入款項，以確保償還債項的賬項的進賬額(經計及該日從償還債項儲備賬提取的任何款項後)不少於信貸協議規定償還債項賬項於當日應有的結餘。
抵押物	:	貸款以質押本公司償還債務的賬戶、本公司的境外附屬公司提供的公司擔保以及大昌、大豐及大正各自擁有的股份抵押權益、本公司的境外附屬公司的股份抵押權益，和本集團各附屬公司應付本公司或本公司一間境外附屬公司的相互貸款的抵押權益作抵押。

貸款人的權利及限制性契諾 ： 信貸協議項下貸款人之主要權利及限制性契諾載列如下：

(a) 財務資料

本公司須向CSS（作為融資代理）提供本集團各年度會計期間的經審核綜合財務報表、本集團各半年會計期間的未經審核綜合財務報表，以及證明本集團遵守(q)段所載列之財務契諾的證明的充足副本。

(b) 其他資料權利

各債務人以及本集團成員公司須各自向CSS（作為融資代理）提供下列文件：(i)於其向其股東或投資者（或其中任何類別）（如適用）或其向其財務債項的債權人（或其中任何類別）寄發任何文件及重要通知的同時提供上述一切文件及重要通知（包括但不限於財務報表、會議通告等）；(ii)倘被判敗訴可能產生重大不利影響的任何現有、潛在或待決訴訟、仲裁或行政程序的詳情；及(iii)其管有控制，且任何融資方（透過作為融資代理的CSS）可能合理要求取得的有關其財務狀況及營運的進一步資料，於各情況下，倘CSS（作為融資代理）提出要求，須提供足夠副本以供分發所有貸款人。各債務人以及本集團成員公司須確保由CSS（作為融資代理）正式委任的代表或其他融資方根據信貸協議之條款獲准許進入我們的處所審閱我們管有或控制之賬簿、紀錄及其他數據。

(c) 土地收購

本公司須於每季最後一天向CSS（作為融資代理）提供有關每宗由貸款所得款項提供或將予提供資金，以進行收購中國之物業（或持有的該物業的公司的股份）（「土地收購」）的進度報告。

(d) 負抵押條款

(a) 債務人根無不得產生或允許存在任何構成（或意圖構成）任何與貸款有關之的抵押文件（「抵押文件」）下產生（或意圖產生）的抵押權益的資產下的抵押權益（根據抵押文件而產生之抵押權益除外）。

(b) 除非事先獲得CSS的書面同意，債務人及於中國境外註冊成立之本集團成員公司不可產生或允許存在我們任何資產的抵押權益（根據抵押文件而產生之抵押權益除外）。

(c) 除非事先獲得CSS的書面同意，於中國註冊成立之本集團成員公司概不得產生或允許存在我們任何資產的抵押權益（根據信貸協議獲允許者除外）。

(e) 與抵押類似的交易

債務人及本集團成員公司均不得出售、轉讓或以其他方式處置任何資產，而有關條款乃或可由其本身或其任何有關實體租賃或重新收購或收購有關資產；或根據追索條款出售、轉讓或以其他方式處置其任何應收款項，惟在一般交易過程中之貼現債券或票據除外，且有關交易乃主要作為融資方式或為集資收購資產而達成。

(f) 出售

債務人不得於單一交易或一系列交易中，不論是否相關亦不論自願或非自願，出售、轉讓、授予或租出或以其他方式處置任何資產，而該等資產構成（或意圖構成）根據抵押文件產生（或意圖產生）的抵押權益之標的項目。

任何債務人或本集團成員公司均不得於單一交易或一系列交易中，不論是否相關亦不論自願或非自願，出售、轉讓、授予或租出或以其他方式處置任何資產，惟以下者除外：(i)獲得大部分貸款人事先書面同意；(iii)於處置實體一般業務過程中進行之處置（並非處置任何抵押文件意圖產生的任何抵押權益下的資產）；(iv)處置資產以換取其他在種類、價值及質量方面相若或更好的資產（或處置資產以取得現金及於六個月內使用現金收購該等資產）；(v)處置報廢無效資產；(vi)因籌備●而進行的公司重組而預期進行的處置事項；(vii)構成控制權變動事件的處置事項（而並無違反於其他條款所載的相關條文（於控制權變動事件項下的強制提前還款）；或(viii)處置（並非處置任何抵押文件意圖產生的任何抵押權益下的資產）資產，而該等被處置的資產的賬面值（與全部其他涉及本(vi)段適用其他處置、兼併、分拆、重組或整合或合併之資產的賬面值合計）不超過於最近期之本集團綜合財務報表所示之本集團全部資產之總賬面值10%或以上。

(g) 合併

任何債務人及本集團成員公司均不得進行兼併、分拆、合併、重組或整合，惟以下者除外(i)按具償債能力基準，根據本集團的集團內重組進行的兼併、分拆、合併、重組或整合(惟須就該等兼併、分拆、合併、重組或整合給予融資訂約方(即有關貸款的安排人、代理、賬戶銀行或貸款人)不少於60天的事前通知)；(ii)公司重組；(iii)控制權變動事件；惟倘(iv)根據任何以上分段容許進行的任何兼併、分拆、合併、重組或(視乎情況而定)整合涉及債務人，而該債務人並非於該等兼併、分拆、合併、重組或(視乎情況而定)整合後存續實體，該債務人根據財務文件有關其為訂約一方的信貸協議的貸款信貸的所有責任，必須由該兼併、分析、合併、重組或(視乎情況而定)整合之存續實體以書面明確表明承擔，並須獲作為融資代理的(按其法律顧問的意見行事)信納。

(h) 概無貸款或擔保

(i) 本集團於中國境外註冊成立之成員公司均不得向任何人士作出任何貸款或其他財務通融或信貸，惟得到大部分貸款人事先書面同意則除外；或向本集團任何成員公司提供股東貸款，而該等股東貸款的利益乃受根據作為抵押文件一部分的抵押契據產生的抵押權益所限。

(ii) 本集團於中國註冊成立的成員公司均不得向任何人士作出任何貸款或其他財務通融或信貸，除非為本集團相關成員於一般業務過程中產生或授出的貿易信貸或應收款項；本集團的未收款項（在並無違反載於信貸協議的條文的前提下）；得到大部分貸款人事先書面同意；或向本集團任何成員公司作出的公司間貸款，惟倘相關公司間貸款乃向債務人提供，該等公司間貸款應按CSS（作為融資代理）信納保證條款及條件，後償於信貸協議下的貸款融資。

(iii) 本集團於中國境外註冊成立的成員公司均不得為任何人士之負債作出擔保或彌償保證，除非該等擔保或彌償保證是根據財務文件授出；惟支持額外融資而授出擔保；由本集團於中國註冊成立的任何成員公司向財務負債的貸款人所作出的擔保；或得到大部分貸款人事先書面同意。

(iv) 本集團於中國註冊成立的成員公司均不得為任何人士的負債作出擔保或彌償保證，除非所授出的擔保或彌償保證得到大部分貸款人事先書面同意；本集團任何成員就本集團另一名成員公司產生的財務負債作出的擔保或彌償保證；或由本集團一名成員公司於其一般業務過程中根據慣常條款向任何向其客戶提供按揭貸款，以為彼等提供資金購買由該成員公司發展的物業的中國的銀行或財務機構作出的擔保或彌償保證。

(i) 付款限制

任何債務人及本集團成員公司均不得向任何人士作出任何送贈、捐贈、資助、給予或其他貸款，惟以下者除外(i)得到大部分貸款人事先書面同意；(ii)在一般業務過程中，按表現而分發予僱員（不包括創辦股東及其各自的聯繫人士）的花紅，包括根據任何僱員購股權計劃支付的予任何僱員的實物利益，共要該等付款不違反有關A組認股權證及B組認股權證的認股權證文據的條款；或(iii)送贈、捐贈或其他貸款的價值（與同一會計年度期間內所有其他送贈、捐贈及貸款的價值合計，上文(i)及(ii)項並不適用））不超過5,000,000美元。

(j) 股份

任何債務人及本集團成員公司均不得更改、改變、減少、贖回或購買其任何股本或行使任何沒收其股本的權利，除非得到大部分貸款人事先書面同意；或信貸協議明確容許或證協議下預計進行者。

(k) 支付股息

本公司可於首次公開發售前任何時間；違約事件持續的任何時間；或倘因支付或分發股息或派發而導致違約事件發生之時，不得就其股本支付或分發任何股息或其他現金或實物派發（根據信貸協議允許的特別股息除外）。

(l) 修訂章程文件

任何債務人及本公司成員公司在並無大部分貸款人事先書面同意的情況下，均不得修訂其大綱或章程細則或其他章程文件，或與任何股東或投資者訂立合理地很可能在任何方面產生重大不利影響的任何協議。

(m) 重大交易

任何債務人及本集團成員公司均不得與任何人士達成交易，除非為於日常業務過程中基於公平條款並以公平值達成的交易；或得到大部分貸款人事先書面同意進行的交易。

(n) 關連人士交易

任何債務人及本集團成員公司均不得在未經大部分貸款人事先書面同意的情況下，與其任何關連人士進行貿易或交易(包括但不限於支付或產生管理或相似服務費用)(各自為關連交易)，除非為於一般業務過程中基於公平條款並以公平值達成之交易；或本集團任何成員公司之間進行的交易。

(o) 年結日

本集團任何成員公司在未得大部分貸款人事先書面同意前不得修改其財政年度結算日。

(p) 知識產權

各債務人及本集團成員公司均不得使用或容許他人使用本集團的知識產權而可能導致採取或遺漏採取可能對該知識產權的存在或價值有不利影響的任何行動，亦不得授出有關該等知識產權的任何特許。

(q) 財務負債及財務契諾

於中國境外註冊成立的本集團任何成員公司任何未償還財務負債(「境外借貸」)均不得超逾275,000,000美元，不包括由任何本集團在中國境外註冊成立的成員公司就任何境外借貸而發行的任何就任何人士的財務損失而發行的擔保、彌償保證或類似保證，根據信貸協議的條款，以該等境外借貸所涉及的擔保、彌償保證或保證的金額為限；或於最後到期日前並無合資格首次公開發售，本公司須支付的溢價。

我們受制於若干財務契諾。本公司須確保(a)各計算期綜合EBITDA（定義見信貸協議）對綜合利息開支（定義見信貸協議）的比率不會降至低於以下比率：(i)就截至二零零七年十二月三十一日或二零零八年六月三十日止的計算期而言，2.5:1；及(ii)就任何其他計算期而言，1.5:1；及(b)綜合借貸總額（定義見信貸協議）對綜合市值總額（定義見信貸協議）的比率（以百分比列示）於各計算期結束時，並不超過(i)就截至二零零八年六月三十日止的計算期而言，75%；(ii)就截至二零零八年十二月三十一日止的計算期而言，65%（如於該計算期有進行首次公開發售）或75%（如於該計算期並無進行首次公開發售）；及(iii)就任何截至二零零八年十二月三十一日後止的計算期而言，60%（如於該計算期或之前任何計算期有進行首次公開發售）或75%（如於該計算期或之前任何計算期並無進行首次公開發售）。

貸款受若干慣常失責事件規限，尤其是本公司受限於以下連帶失責事件：(a)債務人或本集團的成員的任何財務債項（定義見信貸協議，本文內稱為「財務債項」）（惟信貸協議訂明者除外）於到期時或任何原定的適用寬免期內並無獲支付；(b)債務人或本集團任何成員公司於任何有關該財務債項的文件下的失責事項（以任何方式進行）；(c)債務人或本集團任何成員公司之任何財務債項由於有關該財務債項之文件下之失責事項（以任何方式描述）而提前到期及須予償還或被要求償還；(d)債務人或本集團任何成員於任何財務債項之任何承擔或承諾，由於有關該財務債項之文件下之失責事項（以任何方式描述）而取消或終止；或(e)債務人或本集團任何成員公司以任何資產作財務債項的任何抵押權益（定義見信貸協議）可強制執行，除非上述(a)至(e)段之財務債項總額少於10,000,000美元（或與其相值之其他貨幣）。於該等失責事件發生後，本公司可能須按需求及根據協議的條款償還貸款。

除上文所披露者外，貸款人與本公司並無就本集團的控制、管理、營運及發展訂立其他協議或安排。據我們的董事所知、所悉及所信，概無貸款人與本公司的關連人士就本集團的控制、管理、營運及發展訂立協議或安排。

修訂協議與日期為二零零七年九月十二日的協議比較

根據修訂協議對信貸協議作出的主要修訂如下：

號碼	主題	原有條款	經修訂條款
1.	到期日	二零一零年八月二十四日	最後到期日
2.	利息支付日期	「利息支付日期」指以下各日期： (a) 利息支付日期為由提取日期起計滿六個月、十二個月、十八個月、二十四個月、三十個月及三十六個月的各日期（但不包括二零一零年八月二十四日後的任何該等日期），如該等日期並非營業日，則為於同一曆月內緊接該日前一個營業日（或如於同一個曆月內並無該緊接之前的一個營業日，則為緊接之前的一個營業日）；及 (b) 二零一零年八月二十四日。	「利息支付日期」指二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日、二零一零年六月三十日、二零一零年九月三十日各日期（惟倘該日並非營業日，則為於同一個曆月內緊接之前的一個營業日，而如果於同一個曆月內並無該緊接之前的一個營業日，則為緊接之前的一個營業日將為利息支付日期）及最後到期日。
3.	還款	本公司必須於二零一零年八月二十四日前悉數償還貸款。	本公司須於以下日期按以下金額償還貸款： • 於二零零九年十月二十七日前償還30,000,000美元； • 於二零零九年十二月三十一日前償還20,000,000美元； • 於二零一零年三月三十一日前償還14,000,000美元； • 於二零一零年六月二十日前償還14,000,000美元； • 於二零一零年九月三十日前償還14,000,000美元；及 • 未償還貸款餘額須於最後到期日悉數償還。
7.	財務契諾	本公司必須確保於二零零八年十二月三十一日或之後的各計算期結束時綜合借貸總額對綜合EBITDA的比率就該計算期而言不超過4:1。	契諾已被刪除。

號碼	主題	原有條款	經修訂條款
8.	財務契諾	本公司必須確保，就各計算期而言綜合EBITDA對綜合利息開支的比率不會降至低於： (A) 就截至二零零七年十二月三十一日或二零零八年六月三十日止的計算期而言，2.5:1；及 (B) 就任何其他計算期而言，3:1。	契諾已經修訂，據此，本公司必須確保，就各計算期而言綜合EBITDA對綜合利息開支的比率不會降至低於： (A) 就截至二零零七年十二月三十一日或二零零八年六月三十日止的計算期而言，2.5:1；及 (B) 就任何其他計算期而言，1.5:1。
9.	財務契諾	本公司必須確保，於各計算期結束時，綜合借貸總額對綜合市值總額的比率(以百分比列示)不會超過： (A) 就截至二零零八年六月三十日止的計算期而言，80%； (B) 就截至二零零八年十二月三十一日止的計算期而言，65%(如於該計算期有進行首次公開發售)或70%(如於該計算期並無進行首次公開發售)；及 (C) 就任何截至二零零八年十二月三十一日後止的計算期而言，65%。	契諾已作修訂，據此： (A) 就截至二零零八年六月三十日止的計算期而言，75%； (B) 就截至二零零八年十二月三十一日止的計算期而言，65%(如於該計算期有進行首次公開發售)或75%(如於該計算期並無進行首次公開發售)；及 (C) 就任何截至二零零八年十二月三十一日後止的計算期而言，60%(如於該計算期或之前任何計算期有進行首次公開發售)或75%(如於該計算期或之前任何計算期並無進行首次公開發售)。

違反若干契諾和豁免

全球經濟衰退及金融危機導致對本公司的產品需求減少，因而使交付的落成物業數量下降及達到的平均銷售價格下跌。這使二零零八年的現金流和收入減少。此外，截至二零零八年十二月三十日止年度的資本開支，包括土地的付款、建築成本及合約安排下的土地付款，對我們的財務狀況帶來了不利影響，因而導致上述對信貸協議下的財務契諾的違反。我們已尋求，而貸款人亦已授出豁免，據此豁免違反此等契諾的責任，包括(i)就截至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的兩個計算期間而言，我們的綜合借貸總額對綜合EBITDA比率超過4:1，(ii)就截至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的兩個計算期間而言，我們的綜合EBITDA對綜合利息開支比率降至低於3:1；(iii)就截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十

日止的兩個計算期間而言，綜合借貸總額對綜合市值總額（定義見信貸協議）的比率分別超過了70%及65%；及(iv)我們未能確保償還債項儲備賬下的結餘不低於信貸協議訂明的結餘。(i) 就截至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的兩個計算期間而言，我們的綜合借貸總額對綜合EBITDA比率分別為6.5及6.1，因此超過4:1；(ii) 就截至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的兩個計算期間而言，我們的綜合EBITDA對綜合利息開支比率分別為1.9及2.1，因此低於3:1；(iii) 就截至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的兩個計算期間而言，綜合借貸總額對綜合市值總額（定義見信貸協議）的比率分別為70.2%及67.3%，因此超過分別70%及65%；及(iv)本公司未能存入8,848,888.89美元至償還債項儲備賬，因此未能確保償還債項儲備賬的進賬額不低於信貸協議訂明應有的結餘。此外，我們已尋求而貸款人已授出豁免，據此，我們獲豁免違反以下非財務契諾的責任，包括(a)未能交付合規證書，本公司須向貸款人的融資代理提供該證書，證明本集團遵守信貸協議下的契諾，該契諾乃有關本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核財務報表符合信貸協議下的規定；(b)未能遵守信貸協議下的規定，交付本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表及截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核財務報表；(c)本公司未能解除信貸協議日期前的所有前現有抵押權期益；(d)本公司未能以新成立或收購的境外附屬公司向貸款人提供本公司所有現有境外附屬公司提供的擔保和抵押組合對等的擔保和抵押組合；及(e)本公司未能遵守有關抵押文件下的規定，向相關的政府部門登記該等抵押文件下產生的若干抵押權益。本公司確認，違反第(a)及(b)項的非財務契諾乃由於在貸款未能成功重組的情況下，本公司無法落實經審核財務報表。未能落實經審核財務報表是由於我們的管理層正待重組完成，而如果重組未能完成，編製財務資料所需的持續經營基準無法獲得確定。於提交合規證書期限前貸款人方才注意到這事，本公司一直有與貸款人溝通本公司及其經審核財務報表的事宜，並於貸款人要求時向其提供有關的財務資料。違反第(c)、(d)及(e)項是由於疏忽及無心之失所致。就上文(e)項而言，我們已指示外聘香港法律顧問根據有關法例及規例所載之程序，進行登記抵押權益之手續。控股股東已同意向我們、我們的董事及高級職員就因違反上文(e)項非財務契諾而對我們或我們的董事及高級職員可能施加之所有罰款（法定或其他）作出彌償。

確保持續遵守契諾的措施

上述違反財務及非財務契諾將不會觸發任何對本集團所訂立的現有國內貸款協議的違約，因此，本集團無需就包含連帶違約條文的國內貸款進行重新磋商。有關本集團已訂立包含連帶違約條文的國內銀行貸款協議的進一步詳情，請參閱本文件「— 連帶違約條文的國內銀行貸款」一節。上述違反信貸協議下的財務契諾乃由於全球經濟衰退及金融危機，而非由於本集團缺乏內部控制所致。隨著整體經濟進一步復甦及中國的房地產行業進一步改善，我們相信，我們的財務狀況將進一步加強。因此，我們不預期日後會有任何違反信貸協議下的財務及非財務契諾。本公司日後違反信貸協議下的財務及非財務契諾的法律後果為，貸款人可能(i)要求貸款的全部或部分，連同應計利息和根據信貸協議及相關財務文件(例如賬戶的抵押、抵押契據及本公司另外訂立作為貸款的抵押品的其他抵押契據)下的其他應計款項即時到期及須予償還，及/或(ii)就信貸協議強制執行全部或部分抵押。為確保持續遵守財務契諾，本公司的高級管理層人員將定期舉行會議，以參考本集團月度財務報告以及本集團現金流、銷售、銀行貸款結餘報告，監察及討論持續遵守財務契諾的事宜。此外，我們將編製我們的財政預算，以確保遵守財務契諾。特別是，由於本公司須於各利息支付日期三個月的日期或之前向償還債項儲備賬存入款項，以確保償還債項儲備賬的進賬額不低於信貸協議訂明該日償還債項儲備賬應有的結餘額，我們將密切監察我們的財政預算及現金流，以確保償還債項儲備賬的進賬額遵守該規定。此外，我們將基於不同地區的市場報告及投資者有關市況的資料密切監察市況，以評估對本集團盈利能力及因而對本集團持續遵守財務契諾的能力的影響。特別是，本公司將密切監察我們的財政預算和現金流，以確保本公司於各利息支付日期前三個月的日期或之前存入該等款項至償還債項儲備賬，使償還債項儲備賬的進賬額不低於信貸協議訂明償還債項儲備賬於該日應有的結餘。為確保持續遵守非財務契諾，本公司的公司秘書和法律部門將密切監察持續遵守該等契諾及定期舉行會議，以確保本公司遵守信貸協議訂明的時間表遵守有關的契諾。本公司將於有需要時委託外聘法律顧問確保妥善遵守非財務契諾。

附帶可分拆認股權證

本公司就貸款，於信貸協議日期根據本公司、大昌、大豐與大正於二零零七年九月十二日簽立的認股權證文據(「認股權證文據」，於二零零九年十月二十七日修訂及重列，一項與信貸協議分開之協議)，向原認股權證持有人發行認股權證。向原認股權證持有人發行認股權證是為換取彼等根據信貸協議參與貸款。認股權證的主要條款載列如下：

A組認股權證的數目 ： 於最後實際可行日期，以下認股權證持有人持有A組認股權證：

認股權證持有人	持有數量
1. CSS	51,926,536
2. 其他認股權證持有人	148,073,464
總計：	200,000,000

B組認股權證數目 ： 於最後實際可行日期，以下認股權證持有人持有B組認股權證：

認股權證持有人	持有數量
1. CSS	27,500,000
2. 其他認股權證持有人	172,500,000
總計：	200,000,000

認股權證股份 ： A組認股權證賦予持有人(「A組認股權證持有人」)權利，於悉數行使A組認股權證時，可就每份A組認股權證(「A組認股權」)認購　　股認股權證股份。

B組認股權證持有人於行使每份B組認股權證時有權認購之股份數目乃根據公式計算。

倘A組認股權證及B組認股權證獲悉數行使，我們之每股盈利將減少約　　%。

悉數行使認股權證將不會導致控股股東於上市規則第10.07條下訂明的時限內不再成為本公司之控股股東。

行使價 : *A組認股權證*

A組認股權證可以每股股份人民幣0.10元的價格(「行使價」)行使。行使價經與A組認股權證持有人公平磋商後達成。

B組認股權證

B組認股權證可按零代價予以行使。

優先購買權 : 倘大昌、大豐及大正(「相關轉讓人」)任何一方計劃向任何人士出售其持有的股份(「相關銷售股份」)，相關轉讓人須向認股權證持有人提呈按比例收購該等相關銷售股份的要約(「優先接納權收購建議」)。根據認股權證文據的條款，倘認股權證持有人未能按優先接納收購建議行使其優先收購相關銷售股份的權利，本公司須通知相關轉讓人及認股證持有人(「獲准第三方銷售通知」)，告知相關轉讓人可向其預期的承讓人(「獲准第三方」)銷售相關銷售股份，惟受跟隨權所限制。

跟隨權 : 當認股權證持有人收到獲准第三方銷售通知後，各認股權證持有人(未履行根據優先接納權收購建議支付相關銷售股份購買價之認股權證持有人除外(如適用))有權選擇要求相關轉讓人促使獲准第三方(或其代名人)購買所有(而非部分)根據被認為行使認股權證而向認股權證持有人發行之股份(「跟隨權」)。倘認股權證持有人選擇行使其跟隨權，則認股權證持有人將被視為已行使其當時持有的認股權證的代表的所有認購權。

可轉讓性 : 根據認股權證文據之規定，認股權證可以轉讓。

無禁售期規定 : 於進行合資格首次公開發售後行使認購權之後，認股權證持有人可於公開市場自由出售或轉讓股份，並不受禁售限制規限。

資訊權 : 本公司須在寄予股份持有人經審核賬目及一切其他通告、報告及通訊之同時，將上述各項寄予各認股權證持有人。

無特別權利 : 認股權證並無授予認股權證持有人任何公眾股東不可享有的特障權利。認股權證持有人並無享有與貸款人同等的權利或保障。

認股權證失效 : 認股權證將於以下最早者失效：(a)最後到期日；(c)發生控制權變動事件的日期；及(d)作出或通過將本公司清盤的決議案或命令的日期。

B組認股權證將於以下最早者失效：(a)最後到期日；(c)發生控制權變動事件的日期；及(d)作出或通過將本公司清盤的決議案或命令的日期。

A組認股權證獲行使時本公司將予發行的股百分比乃於發行A組認股權證時釐定而B組認股權證獲行使時本公司將予發行的股份百分比則仍須取決於發行B組認股權證時可能仍未確定的因素。因此，根據香港財務報告準則，A組認股權證被分類為權益，而B組認股權證則被列為負債。

投資協議及購股協議

於二零零七年十一月十六日，以下投資者股東訂立投資協議及購股協議（於二零零九年十月二十一日修訂）：

(a) Baytree，根據毛里裘斯法律成立的投資控股公司，為淡馬錫的間接全資附屬公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司、其附屬公司及我們的關連人士概無關連；

(b) CAGP，根據開曼群島法律成立的獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人CAGP General Partner, L.P.（「CAGP LP」，根據開曼群島法律成立的獲豁免有限責任合夥公司）行事。CAGP LP由其普通合夥人CAGP, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）行事。CAGP為一項投資基金。據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP的最終實益擁有人與本公司及其附屬公司及我們的關連人士並無關連；

(c) CAGP III，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構及投資基金，由其普通合夥人CAGP LP行事。CAGP LP由其普通合夥人CAGP, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）的行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP III的最終實益擁有人與本公司及其附屬公司及我們的關連人士並無關連；

(d) Forum，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人Forum Asian Realty Income II GP Limited（一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司）行事。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；

(e) Longhill, Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立之投資控股公司，為CAREP及CAREP II的聯屬實體。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立方，與本公司及其附屬公司及我們的關連人士概無關連；

(f) PMA，於開曼群島註冊成立之公司，為一間投資公司，其最終實益擁有人為與本公司、其附屬公司及我們的關連人士並無關連；及

(g) RECP，根據美國特拉華州法律成立之有限責任公司，為Credit Suisse Group擁有間接控制權之實體。據我們的董事所知、所悉及所信，RECP與本公司、其附屬公司及我們的主要股東並無關連。

於二零零七年十一月十六日，投資者股東以總認購價2億美元（「認購價」）認購合共869.565217股新股份。來自發行新股份（「認購股份」）所得款項主要用於為本集團土地收購籌集資金。於同日，投資者股東以總購買價1億美元（「購買價」）向大昌、大豐及大正購買合共434.782609股現有股份（「購買股份」）。投資者股東認購認購股份及購買購買股份後，投資者股東持有合共1,304.347826股股份，佔本公司因發行認購股份經擴大已發行股本約12%。緊隨投資協議及購股協議完成後，大昌、大豐、大正、Baytree、CAGP、CAGP III、Forum、Longhill、PMA及RECP持有本公司權益分別約29.04%、29.92%、29.04%、5%、1.91%、0.09%、0.2%、3%、0.90%及0.90%。

據我們所知、所悉及所信，(i)投資者股東從未以一組控股股東成員之身份行事，以使其權益可與控股股東合併計算；及(ii)各投資者股東乃具有可區分及個別權益之獨立專業機構投資者。據我們所知、所悉及所信，除CAGP、CAGP III及Longhill為一組聯屬實體外，投資者股東各自由不同實體擁有及管理，彼此之間並不存在任何交叉管理。概無任何共識、協議或安排為有關投資者股東須與控股股東一致的方式投票。

考慮到所有投資者股東及／或彼等於中國之聯繫人士在房地產投資方面具豐富經驗，我們相信，長遠而言，投資者股東將可為本公司之營運注入戰略性元素，從而改善本公司之財務內部監控、整體公司管治，以至共享物業發展及管理之專業知識等。我們相信，本公司與投資者股東的長遠關係將有助我們有效地取得長期增長，符合我們股東的整體利益。

根據投資協議，投資者股東有若干特別權利(「股權特別權利」)，該等特別權利一般不會提供予公眾股東。股權特別權利包括：

(a) 由一名或多名投資者股東(持有由所有投資者股東持有的所有股份合共最少三分之二者)委任一名董事(「投資者董事」)及一名觀察人士(「觀察人士」)加入董事會之權利(「董事提名權」)。陳寒先生獲聘為投資者董事，擔任投資者投東董事會代表一職。

(b) 除非獲董事會大多數成員(大多數必須包括投資者董事)批准，否則本公司及我們的附屬公司不得(若干情況例外)進行(其中包括)以下事項：

- 修改其章程文件；
- 發行任何股份或證券；
- 授出、產生、招致或容許存在與彼等任何資產有關之任何產權負擔；及
- 出售或處置彼等所有或大部分之資產；

(d) 保護少數股東權益的其他慣常規定。

除上述所披露者外，投資者股東與本公司之關連人士概無就本集團之控制、管理、營運及發展訂立其他協議或安排。

連帶違約條文的國內銀行貸款

下文載列有關本集團已訂立及包含連帶違約條文的貸款協議(信貸協議除外)的資料，按連帶違約條文的種類排列：

連帶違約條文的種類	包含有關種類連帶違約條文的貸款協議總額(附註1) (人民幣千元)	包含有關種類連帶違約條文的貸款協議的利率範圍	包含有關種類連帶違約條文的貸款協議年期
倘貸款人於任何其他貸款協議或擔保協議中的違約事件或擔保人於擔保協議中的違約事件可能會影響貸款人履行其於該等協議的責任，借款人有權要求即時償還貸款	1,030,000	6.05–6.21%	2–3年
倘借款人及任何其他商業銀行授予其中一間佳兆業集團公司(即深圳大業、深圳佳兆業科技、深圳佳兆業地產及成都南興)的任何貸款當中發生貸款人全面或部分違約事件，借款人有權要求佳兆業集團成員公司即時償還所有或部分貸款。倘借款人認為借款人在本協議項下之權利受到損害，則借款人亦有權於以下任何情況下要求即時償還貸款，包括：貸款人未能於任何其他債務到期時付款(包括須支付予借款人不同分行或任何其他第三方的到期債務)、貸款人以低於一般價格或免費轉讓資產、貸款人豁免或減低任何其他第三方的債務、貸款人延遲行使其借款人應有的權利或其他權利，或貸款人為任何其他第三方提供擔保。	300,000	5.67%	2年
倘貸款人與借款人或借款人的任何代理所訂立的任何其他合約中發生任何貸款人違約事件，或倘若擔保人作出擔保項下任何毀約行為，或擔保人與借款人或借款人的任何代理所訂立的任何其他合約中發生任何擔保人違約事件，借款人有權要求即時償還貸款。	2,505,000	5.13–6.05%	2–12 年

連帶違約條文的種類	包含有關種類連帶違約條文的貸款協議總額(附註1)	包含有關種類連帶違約條文的貸款協議的利率範圍	包含有關種類連帶違約條文的貸款協議年期
	(人民幣千元)		
倘於貸款人與借款人所訂立的任何其他合約履行期間發生任何貸款人違約事件如延遲履行合約等，且倘若貸款人並無於借款人發出通知後糾正有關違約事件，借款人有權要求即時償還貸款。	340,000	5.83–5.40%	2年
倘借款人認為借款人在本協議項下之權利受到損害，則借款人有權於以下任何情況下要求即時償還貸款，包括：貸款人未能於任何其他債務到期時付款(包括須支付予借款人不同分行或任何其他第三方的到期債務)、貸款人以低於一般價格或免費轉讓資產、貸款人豁免或減低任何其他第三方的債務、貸款人延遲行使借款人應有的權利或其他權利，或貸款人為任何第三方其他提供擔保。	320,000	5.04–5.40%	1–2年
倘貸款人作出其所訂立任何其他貸款合約或貸款協議項下的任何毀約行為，或貸款人未能償還根據其所訂立任何其他貸款合約或貸款協議屬到期及應付的金額，借款人有權要求即時償還貸款。	112,000	4.86%	3年
倘貸款人未能履行貸款人與借款人所訂立其他合約中的任何或部分責任，且被視為貸款協議下的違約事件，借款人有權要求即時償還貸款。	350,000	5.13–5.40%	2–3年
載有此等連帶違約條文的貸款協議的合計總金額(人民幣千元)	4,957,000		

附註：

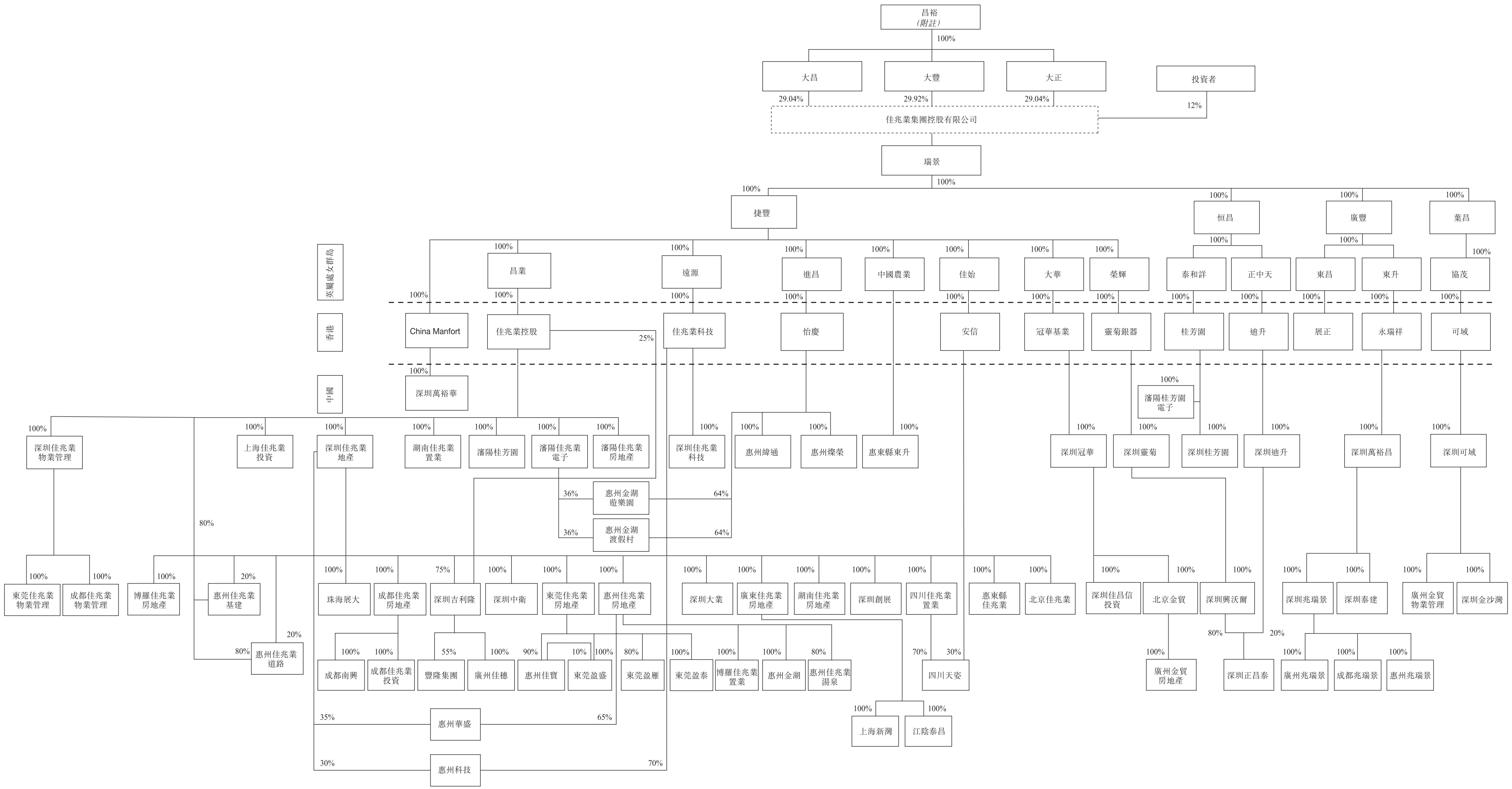
1. 上述貸款協議總金額指貸款協議於二零零九年九月三十日的未償還金額。

成立郭氏家族信託

為精簡由創辦股東於本公司實益擁有之控制權及股權，創辦股東已根據重組成立郭氏家族信託。郭氏家族信託於二零零八年五月二十三日成立，作為郭氏家族全權信託之財產授予人，旨在將其所有於我們的股權歸屬於信託。於二零零八年五月二十三日，郭氏家族轉讓昌裕之全部已發行股本予Good Health Investments Limited，Good Health Investments Limited乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited（作為郭氏家族信託受益人之受託人持有該等權益）的代名人及受託人擁有50%及50%權益。據董事所知、所悉及所信，Credit Suisse Trust Limited獨立於本集團及我們的關連人士。於本文件日期，郭氏家族信託之受益人包括郭氏家族及其直系家族成員（包括郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生各自的配偶及子女，彼等將根據收購守則被視為一致行動，並根據上市規則被視為本公司之控股股東群）。作為全權信託，該等郭氏家族信託之受益人之利益及權利並未固定，且受限於受託人行使其根據郭氏家族信託所獲授予處理信託資產之權力的全權酌情權。該等權力包括（其中包括）支付及應用信託資金、增加及剔除受益人、作出投資、向受益人作出貸款以及擔保債項之權力（在各情況下，均受限於有關郭氏家族信託之信託契據之條款及條件）。郭氏家族（同為財產授予人）亦為郭氏家族信託的第一保障人。作為財產授予人及第一保障人，彼等有權（其中包括）委任投資經理以管理郭氏家族信託之信託資金。

本集團的股權架構

緊接認股權證獲行使、●完成前，本集團的股權架構如下（假設●未獲行使，且並未計及因行使根據●購股權計劃已授出或將授出之購股權可能發行之任何股份）：



附註：　昌裕之全部權益由Good Health Investments Limited（由Seletar Limited及Serangoon Limited擁有50%及50%權益）作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人持有，而Credit Suisse Trust Limited則作為受託人代表郭氏家族信託的受益人以信託形式持有該等權益。