

概覽

我們專注於高端住宅物業開發。根據中國房地產TOP 10研究組(一個於二零零三年成立的獨立研究組,由27名核心成員組成,包括國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院及中國房地產業協會)的資料,我們是福建省領先的房地產開發商之一。我們的總部位於廈門,專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區(包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州)發展高端住宅物業發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值約69.8%。此外,我們亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區,而我們相信這些地區的發展與廈門、泉州、福州及漳州比較實不相伯仲。

根據中國房地產TOP 10研究組編製的研究報告(概無一份由我們委託編製),依據多項因素(包括規模、盈利能力及增長速度),我們於二零零八年及二零零九年為中國一百大房地產開發商之一。有關報告亦根據多項因素(包括我們的企業文化、發展策略及高度專業精神),推選我們為二零零八年及二零零九年「中國房地產百強之星」之一。

截至二零零九年十一月三十日,我們擁有總建築面積及規劃建築面積合共為6,876,063平方米(包括我們應佔的約4,826,943平方米建築面積及規劃建築面積(按我們在相關地塊的實際權益計算))的土地儲備,包括(i)總建築面積約220,298平方米的持作出售或投資已落成項目、規劃總建築面積約1,248,419平方米的發展中項目及規劃總建築面積約3,749,920平方米的持作未來發展項目,而有關項目已全部取得相關的土地使用權證書,(ii)規劃總建築面積約209,543平方米的項目,而我們已就有關項目訂立土地使用權出讓合同或已成功投得土地但尚未取得土地使用權證,及(iii)規劃總建築面積約1,447,883平方米的項目,而我們已與當地政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及/或訂立相關土地出讓合同。其中約5,786,154平方米(包括我們應佔的總建築面積及規劃建築面積約4,120,661平方米,按我們在相關地塊的實際權益計算(約佔我們總建築面積及規劃建築面積及我們應佔的總建築面積及規劃建築面積分別84.1%及85.4%))的總建築面積及規劃建築面積位於福建省廈門、泉州及漳州大都市區以及福州,而我們餘下的土地儲備則位於環渤海經濟圈的北京市及山西省及珠江三角洲經濟區的廣東省。我們相信,我們的現有土地儲備足以滿足我們約三至五年的發展及建設需求。

福建省與台灣隔海相望,臨近珠江三角洲及長江三角洲經濟區。福建省位於東南地區的中心,我們認為其是海峽西岸經濟區的重要組成部分。根據國務院於二零零九年五月六

日頒佈的《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》，海峽西岸經濟區是中國未來發展的重點地區之一。我們相信該省將繼續取得強勁經濟增長並在國內生產總值增長方面鞏固其作為中國較發達省份的地位。我們認為，福建省的房地產市場將受益於全省的整體經濟增長。此外，福建省估計是超過1,000萬海外華人的原居地，我們相信隨著彼等於該省投資其他業務，彼等將促進福建省國內生產總值的進一步增長，亦將成為潛在物業買家。我們相信，我們處於可利用任何增加的物業需求的有利地位，尤其是在廈門、泉州及漳州大都市區以及福州。

我們相信我們的物業發展項目一般位於為福建省主要城市、北京、山西省臨汾及廣東省深圳的黃金地段。我們相信，我們的其中一個優勢是能以較低成本收購位於具長期增值潛力地點的土地，透過優質設計及建築將其打造成高端物業發展項目並將該等物業售予我們的目標客戶。我們的目標客戶主要是擁有較高可支配收入且希望以合理成本享受高水平生活的人士。我們經考慮多項因素(包括周轉率及現金流量)後，亦會考慮投資於若干低至中等成本的物業。

我們的競爭優勢

福建省的領先物業開發商，並在中國其他地區亦錄得驕人的往績記錄

根據中國房地產TOP10研究組的資料，按包括規模、盈利能力及增長率等多項因素計算，我們是福建省領先的物業開發商之一。我們的物業發展項目主要位於廈門、泉州及漳州大都市區以及福州，該等地區以人均國內生產總值及年城市可支配收入計為福建省最繁華的地區。

截至二零零九年十一月三十日，我們已在福建省交付九個物業發展項目，已竣工總建築面積達622,770平方米。

截至二零零九年十一月三十日，我們現時在福建省廈門、泉州、漳州及福州擁有規劃總建築面積約5,786,154平方米(包括我們應佔的規劃總建築面積4,120,661平方米(按我們在相關地塊的實際權益計算))的土地儲備，佔我們總土地儲備約84.1%。

在國務院於二零零九年五月六日頒佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》後，預期福建省(為海峽西岸經濟區的主要組成部分)將繼續取得強勁的經濟增長，而

我們相信，由於我們大部分物業發展項目位於福建省內，故我們處於有利地位可利用及受益於福建省尤其是海峽西岸經濟區的未來經濟發展及增長。

除福建省的物業發展項目外，我們亦將業務擴充至中國其他主要城市及地區。特別是，我們相信，已獲得廣泛認可的北京世界城項目已顯示我們能夠利用在福建省取得的經驗，將之套用於我們在其他城市的業務營運上。截至二零零九年十一月三十日，我們亦已將業務擴充至山西省臨汾及廣東省深圳。

專業、一絲不苟及全面的項目管理制度，以及致力達致高質量標準及遵守嚴格財務紀律

我們的項目管理制度有助於我們維持物業的高質素標準，盡量減少與預先批准的預算之間的誤差，並在項目發展週期內盡早發現及解決潛在的問題。該項目管理制度包括一套有關物業發展的詳盡政策及指引，著重有效成本控制及交付優質物業。該等政策涉及各部門在物業發展的各個階段提供大量資料及不斷監控及監督。董事認為，透過我們多年來確立的專業、一絲不苟及全面的項目管理制度，我們可在發展過程中有效控制成本及盡量降低執行風險，同時維持我們的物業發展項目處於高質量水平。

在相對較早階段獲得充足的位於具長期增值潛力地點的土地儲備，以支持我們的未來發展

我們在我們相信土地已升值及將會繼續升值的地區購入土地供未來發展。基於管理團隊的經驗，我們相信我們能在土地升值前購入土地儲備，為我們的物業發展項目帶來較低的土地收購成本及優厚的升值潛力。於往績記錄期內，按建築面積計算的平均單位土地收購成本為按建築面積計算的平均單位售價的16.9%。

截至二零零九年十一月三十日，發展中的規劃總建築面積約為1,248,419平方米，持作未來發展的規劃總建築面積約為3,749,920平方米，均已獲得相關土地使用權證。此外，截至二零零九年十一月三十日，我們亦已就規劃總建築面積約為209,543平方米訂立土地使用權出讓合同或已成功為相關項目投得土地，惟尚未取得土地使用權證，並已就規劃總建築面積約1,447,883平方米的項目與當地政府訂立總協議，但尚未完成公開投標程序及／或訂立相關土地出讓合同。董事相信，我們的土地儲備位於具備長期增值潛力的地點，並足以滿足我們於未來三至五年的發展及建築需要。

品牌知名度高及產品以優質見稱，使我們能夠享有高水平的客戶忠誠度及定價優勢

董事相信，我們已在福建省樹立開發優質產品及為客戶提供優質售前及售後服務的品牌聲譽。我們的品牌獲廣泛認同，我們分別於二零零六年及二零零九年榮獲「中國房地產品牌企業」及「廈門市著名商標」等獎項。

董事亦相信，我們向客戶提供優質產品及服務的承諾為我們的品牌提升內在價值，並使我們能夠按較類似地點其他物業發展項目為高的價格對物業發展項目進行定價。我們對質量的承諾亦令客戶更加忠誠，這一點從10.5%的海岸一號住戶是從我們的過往物業發展項目中額外購置一項或多項物業的客戶可以獲得明證。

我們亦與國際知名的建築及景觀設計師(如貝爾高林國際(香港)有限公司及北京道林建築設計諮詢有限公司)及著名地區建築承包商(如福建省惠五建設工程有限公司及福建省閩南建設工程有限公司)建立長期工作關係。我們相信這些關係已使我們能夠向客戶提供優質物業，這一點從我們的物業發展項目獲得政府所屬或半官方貿易協會頒發的質量相關獎項(包括我們的海岸一號項目獲全國工程建設優秀質量管理小組評審委員會頒發「全國工程建設優秀質量管理小組二等獎」及我們的廈門•藍灣半島項目全部15幢樓宇獲廈門市建設工程質量安全管理協會頒發「廈門市優良工程」獎)可以得到印證。

除物業發展外，我們亦向旗下多項物業提供物業管理服務，以在物業交付後向客戶提供專享售後服務。就此而言，我們亦間或使用戴德梁行及第一太平戴維斯等外聘物業管理顧問公司的服務，以提供物業管理意見，而我們相信此舉讓我們得以向旗下物業的住戶提供高質素服務。

資深的專業管理團隊以及優秀的員工

我們的管理層團隊在中國房地產及物業發展行業(尤其是福建省)擁有豐富經驗。過去三年，我們的主要管理層成員基本保持不變。

我們的主席黃先生在日常營運管理及制定業務策略中扮演關鍵角色，彼在房地產發展行業擁有逾13年經驗。透過其在本集團之外在其業務中與日本領先的合資企業夥伴(住友建

業 務

機製造株式會社及IH建機株式會社)的業務經驗，黃先生獲得了建立及維持專業、一絲不苟及全面的管理文化方面的豐富經驗，並能夠在本集團管理層之間建立類似紀律文化。管理層團隊其他成員亦曾任職國際知名企業、大型國有企業及其他大型物業開發商而累積豐富經驗。

我們的管理層團隊獲得訓練有素且積極進取的專業人士輔佐。我們在招聘過程中嚴格甄選，力求招募及培訓具有潛力成為長期得力管理人員的僱員。我們的獎勵計劃結合了按表現發放的花紅及事業發展平台。我們相信，招聘及挽留具備本地知識及海外經驗的頂尖人才讓我們能夠利用其在中國物業市場的共同專長。

我們的業務策略

選擇性擴充業務至中國其他發展地區，並進一步增強我們在福建省住宅物業發展市場的領先地位

我們擬利用我們在福建省的經驗，並在出現適當時機時在環渤海經濟圈及珠三角經濟區等經甄選的中國增長地區拓展業務。截至二零零九年十一月三十日，我們已將業務拓展至北京、山西省臨汾市及廣東省深圳，並在該等地區擁有1,089,909平方米的土地儲備。

此外，於二零零九年五月六日，國務院頒佈了《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》，我們相信這將促使福建省經濟活動大幅增加並導致我們所發展的物業類別需求上升。為受益於福建省的經濟發展(尤其是廈門、泉州及漳州大都市區以及福州)，我們擬繼續利用我們的品牌知名度及領先地位增加我們在該等地區的土地儲備及物業發展項目，從而進一步提升我們的市場地位及市場份額。

繼續主要專注於住宅物業發展，同時實現最佳業務組合以拓展收入來源

住宅物業發展業務一直並將繼續為我們的核心業務環節。然而，我們擬透過進一步拓展高端商用物業市場，使我們的未來收入來源多元化並提升其穩定性。我們相信，業務多元化使我們能夠透過保留商用物業資產供長期投資獲得經常性租金收入，並讓我們減少對

單一類型物業發展的依賴。尤其是，鑒於服務行業對中國經濟的重要性不斷提升以及機構投資者對投資中國商用物業的興趣日濃，我們相信中國優質商用物業的市場需求將會繼續增長。

透過多種渠道謹慎地不斷擴大土地儲備

我們擬透過多種渠道(包括參與公開招標、收購擁有合適地塊的項目公司、與其他物業開發商成立合資企業及參與城市重建項目)繼續擴大我們在優越地點的土地儲備。在此過程中，我們擬繼續採取逐步謹慎地擴大土地儲備、根據詳盡的研究分析作出投資決策以及平衡多項重要因素(包括項目的預計回報、項目位置的未來發展前景以及我們的財務能力)的策略。

進一步優化我們的資本及融資架構

我們的業務需要巨額資金為項目提供資金。取得最有利的條款對我們財務狀況十分重要。我們力求透過增加保留盈利及利用資本與債務市場融資相結合的方式，不斷優化我們的資本及融資架構，以為我們的未來物業發展項目取得充足資金。我們擬繼續審慎地實行業務發展及財務管理策略，以有效利用資金為股東帶來最高回報。

進一步提升我們的品牌知名度並使我們從競爭對手中脫穎而出

我們相信，我們在市場上已樹立與優質產品密不可分的品牌聲譽，並讓我們在產品定價方面較競爭對手更具競爭優勢。我們擬繼續致力於開發優質創新的物業項目(例如在黃金地段發展地標物業)，以進一步提升品牌知名度。

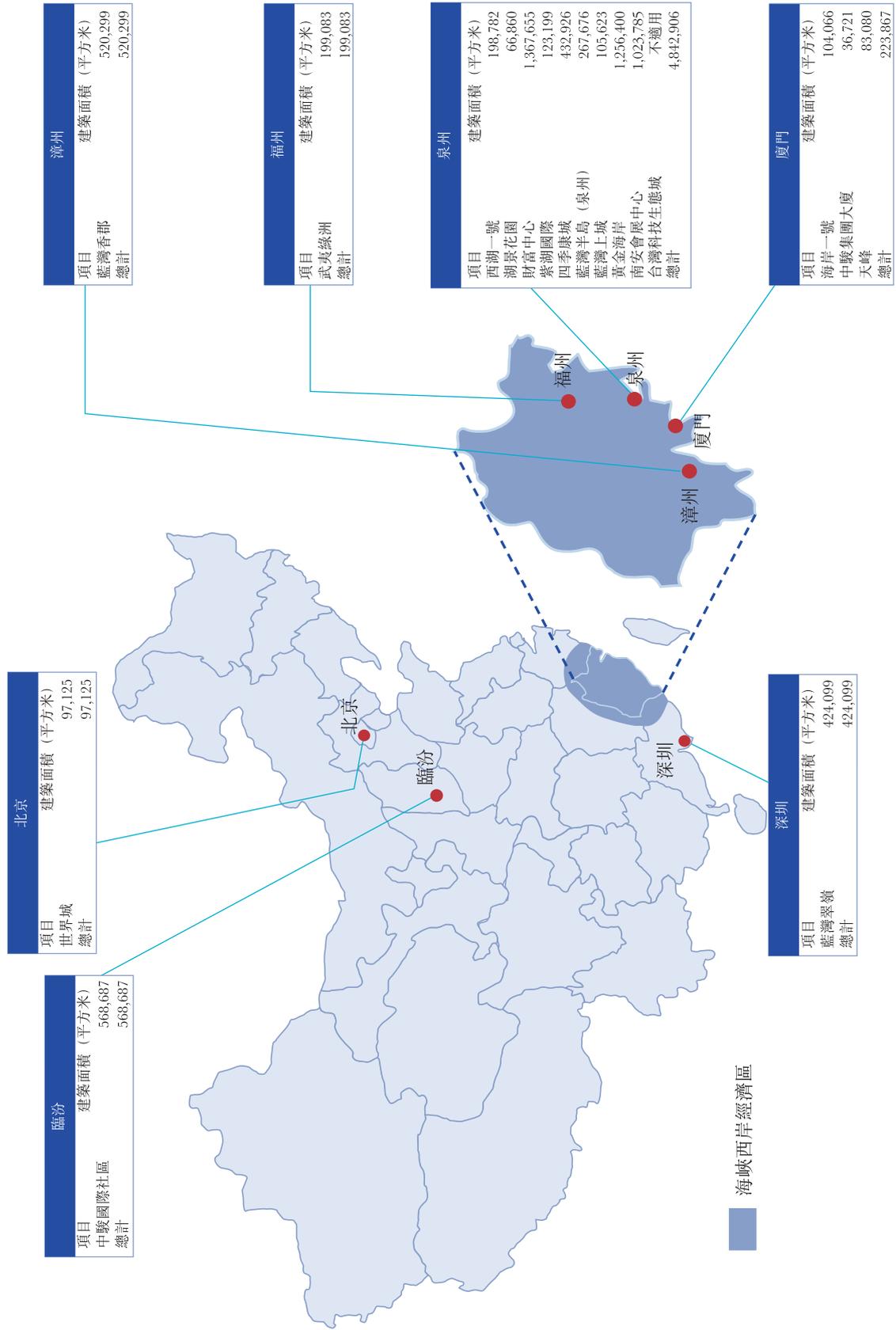
我們亦明白客戶忠誠為我們成功的關鍵因素，我們擬竭力繼續向客戶提供高度專業的物業管理服務，從而維持物業發展項目的長遠價值及我們的品牌知名度。作為此策略的一部分，我們擬向旗下日後的所有物業發展項目提供物業管理服務。

我們的物業發展業務

概覽

截至二零零九年十一月三十日，我們共有18個處於不同發展階段的物業發展項目。在這18個物業發展項目中，15個位於福建省。餘下三個項目位於北京、山西省臨汾市及廣東省深圳。

下圖顯示我們截至二零零九年十一月三十日18個物業發展項目(包括我們的土地儲備)的地理位置：



業 務

我們的大部分物業發展項目分多期發展，每期可能處於不同的發展階段。截至二零零九年十一月三十日，我們的土地儲備包括18項處於不同發展階段的物業發展項目，分類為以下五個類別：

持作出售或投資已落成項目－倘我們截至二零零九年十一月三十日已收到物業的竣工驗收證書但尚未交付物業，我們視該項物業發展項目為持作出售或投資的已落成項目。截至二零零九年十一月三十日，我們已為所有持作出售或投資已落成項目取得房屋所有權證。

發展中項目－截至二零零九年十一月三十日於獲發施工許可證後但尚未收到竣工驗收證書前，我們視該項物業發展項目為發展中項目。

持作未來發展項目－倘截至二零零九年十一月三十日已取得相關土地使用權證但尚未獲發施工許可證，我們視該項物業發展項目為持作未來發展項目。

已訂約將予收購項目－我們截至二零零九年十一月三十日已訂立土地出讓合同或已成功投得地塊但尚未取得土地使用權證，我們視該項物業發展項目為已訂約將予收購項目。

將予收購作未來發展項目－我們截至二零零九年十一月三十日已與地方政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及訂立相關土地出讓合同，我們視該項物業發展項目為收購作未來發展項目。總協議具法律約束力，但於簽署有關總協議後，為取得土地使用權證，根據相關中國法律法規我們仍須經過可能包括公開招標、拍賣或掛牌競投在內的程序，如若中標，則會訂立土地出讓合同並支付相關土地出讓金。我們仍未支付任何有關訂立該等總協議的代價，雖然我們根據有關的總協議（視乎該等總協議的條款而定）可能須支付若干費用（如土地補償費用、搬遷費用及設計費用），倘若我們於相關土地隨後的公開投標、拍賣或競投過程中未能中標或未能取得相關政府批文，該等費用可能無法收回。有關該等總協議的其他詳情，請參閱下文「將予收購作未來發展項目」一節。我們無法保證我們將能取得土地出讓合同及獲得我們只簽署總協議的該等項目的相關土地使用權或根據我們預期的發展時間表將獲得相關批文。然而，藉著訂立該等總協議，我們可於該等項目的籌備階段參與市區重建或政府區域規劃工作，而透過此過程，我們將能更深入了解當地物業市場及土地的供求情況，繼而可能為我們於日後中標帶來相對的優勢。

業 務

截至二零零九年十一月三十日，我們的土地儲備總建築面積約為6,876,063平方米。持作出售或投資已落成項目的總建築面積約為220,298平方米，發展中項目的規劃總建築面積約為1,248,419平方米，持作未來發展項目的規劃總建築面積約為3,749,920平方米、已訂約將予收購項目的規劃總建築面積約為209,543平方米及將予收購作未來發展項目的規劃總建築面積約為1,447,883平方米。

下表載列按照上述分類我們截至二零零九年十一月三十日的物業發展項目詳情：

項目名稱	位置	總建築面積 (平方米)	截至二零零九年十一月三十日				土地儲備				其他 (平方米)	竣工/預計 竣工日期	竣工/預計 竣工日期	開始 預售日期	我們應佔 的權益(%)	估價 報告編號 (物業編號)	
			已交付 建築面積 (平方米)	已竣工 尚未交付 的預售但 建築面積 (平方米)	可出售/可租賃未售總建築面積(平方米)		住宅	零售	停車場	辦公室							酒店
					已竣工 建築面積 (平方米)	已交付 尚未交付 的預售但 建築面積 (平方米)											
持作出售或投資已落成項目																	
中環國際大廈(一期)	廈門	6,637	-	-	-	-	-	1,716	4,922	-	-	-	二零零八年六月	二零零八年二月	-	95%	2.9
海岸一號	廈門	104,066	-	101,707	-	-	-	923	-	-	-	1,436	二零零九年八月	二零零九年八月	二零零七年四月	100%	13
世茂城	北京	118,848	21,723	38,207	-	-	-	3,071	5,143	-	-	19,452	二零零八年七月	二零零八年十一月	二零零六年十一月	100%	3,8.11
武漢綠洲(一期及二期)	福州	17,261	4,791	-	-	441	1,689	10,340	-	-	-	-	二零零三年十二月	二零零八年十月	二零零四年三月	50%	12
小計		246,812	26,514	139,913	441	32,941	16,050	10,065	-	20,888							
發展中項目																	
武夷綠洲(三期)	福州	186,613	-	157,418	6,572	-	-	17,680	-	-	-	4,943	二零零七年九月	二零零九年三月	二零零八年五月	50%	21
湖濱花園	泉州	66,660	-	52,223	5,854	611	6,827	-	-	-	-	1,345	二零零七年八月	二零零九年十二月	二零零八年四月	30%	14
西湖一號	泉州	198,782	-	109,816	44,799	7,866	30,290	-	-	-	-	6,011	二零零八年一月	二零零九年十二月	二零零八年四月	100%	15
財富中心(一期)	泉州	251,057	-	-	181,452	6,455	53,884	-	-	-	-	9,266	二零零八年十一月	二零零九年十二月	二零零八年五月	58%	19
四季康城(一期)	南安、泉州	215,462	-	-	187,978	7,527	12,820	-	-	-	-	7,138	二零零九年五月	二零零九年十二月	二零零八年三月	100%	17
藍灣上城	南安、泉州	105,623	-	-	78,587	8,262	16,069	-	-	-	-	2,705	二零零八年七月	二零零九年十二月	二零零九年十二月	51%	18
藍灣半島(保州)(一期)	泉州	141,213	-	-	97,940	3,549	35,155	-	-	-	-	4,570	二零零九年七月	二零零九年十二月	二零零九年十月	100%	16
中環國際社區(一期)	龍沙	82,809	-	-	64,781	5,063	11,807	-	-	-	-	1,158	二零零九年十一月	二零零九年一月	二零零九年二月	60%	20
小計		1,248,419	-	319,457	667,962	39,332	184,532	-	-	37,135							
持作未來發展項目																	
中環國際大廈(二期)	廈門	30,084	-	-	-	-	-	5,305	24,779	-	-	-	二零零九年十二月	二零零九年十一月	-	95%	22
財富中心(二期)	泉州	589,749	-	-	421,574	27,044	124,747	-	-	-	-	16,384	二零零九年六月	二零零九年十二月	二零零一年一月	58%	26
紫蘭國際(一期)	晉江、泉州	526,849	-	-	26,603	246,104	130,964	-	-	123,178	-	-	二零零一年一月	二零零一年六月	二零零一年六月	58%	27
紫蘭國際(二期)	晉江、泉州	62,217	-	-	39,140	-	22,937	-	-	140	-	-	二零零一年一月	二零零一年九月	二零零一年三月	49%	25
四季康城(二期)	南安、泉州	60,982	-	-	44,482	-	16,501	-	-	-	-	-	二零零一年三月	二零零一年八月	二零零一年十月	49%	25
黃金海岸(一期)	晉江、泉州	217,464	-	-	189,590	1,852	23,892	-	-	-	-	2,129	二零零一年五月	二零零一年十二月	二零零一年五月	100%	24
黃金海岸(二期)	晉江、泉州	444,600	-	-	247,050	108,450	66,000	-	-	23,100	-	-	二零零一年五月	二零零一年十二月	二零零一年十月	45%	29
藍灣香都(一期)	石獅、泉州	811,800	-	-	606,600	-	108,000	-	-	97,200	-	-	二零零一年一月	二零零一年十二月	二零零一年六月	45%	29
藍灣香都(二期)	漳州	95,435	-	-	54,873	2,930	24,098	-	-	13,533	-	-	二零零一年一月	二零零一年八月	二零零一年三月	80%	28
藍灣香都(三期)	漳州	150,726	-	-	117,398	9,103	21,563	-	-	2,662	-	-	二零零一年一月	二零零一年十一月	二零零一年五月	80%	28
藍灣香都(四期)	漳州	169,520	-	-	137,522	11,160	20,838	-	-	-	-	-	二零零一年九月	二零零一年十一月	二零零一年一月	80%	28
中環國際社區(二期)	龍沙	104,618	-	-	82,781	6,074	14,863	-	-	900	-	-	二零零一年二月	二零零一年六月	二零零一年五月	80%	23
中環國際社區(三期)	龍沙	38,660	-	-	28,000	6,346	4,314	-	-	-	-	-	二零零一年十二月	二零零一年十二月	二零零一年五月	60%	23
中環國際社區(四期)	龍沙	55,623	-	-	38,371	10,112	7,140	-	-	-	-	-	二零零一年十二月	二零零一年六月	二零零一年三月	60%	23
中環國際社區(五期)	龍沙	289,531	-	-	215,862	24,528	49,140	-	-	-	-	-	二零零一年十二月	二零零一年六月	二零零一年三月	60%	23
中環國際社區(六期)	龍沙	92,246	-	-	70,284	12,402	9,560	-	-	-	-	-	二零零一年十二月	二零零一年六月	二零零一年三月	60%	23
中環國際社區(六期)	龍沙	9,818	-	-	6,424	2,433	960	-	-	-	-	-	二零零二年二月	二零零四年十一月	二零零三年五月	60%	23
小計		3,749,920	-	-	2,326,556	468,539	650,820	24,779	243,478	35,749							

土地儲備

項目名稱	位置	總建築面積 (平方米)	截至二零九年十一月三十日		截至二零九年十一月三十日					竣工/預計 竣工日期	開始 預售日期	我們應佔 的權益(%)	估值 報告編號 (物業編號)	
			已交付 建築面積 (平方米)	尚未交付 建築面積 (平方米)	零售	停車場	辦公室	酒店	其他 (平方米)					
已訂約將予收購項目														
天隆	廈門	83,080	-	-	61,695	80	18,650	-	-	2,655	二零一一年十二月 二零一三年一月	二零一零年六月 二零一一年六月	60%	31
藍灣半島(泉州)(二期)	泉州	126,463	-	-	90,233	10,730	20,500	-	-	5,000	-	-	100%	30
小計		209,543	-	-	151,928	10,810	39,150	-	-	7,655	-	-		
將予收購/作未來發展項目														
南女會展中心	南安、泉州	1,023,785	-	-	745,409	50,800	118,770	-	31,731	77,075	二零一四年十二月 二零一二年十二月	二零一一年十一月 二零一二年九月	100%	33
中區藍灣翠嶺(一期)	深圳	109,580	-	-	86,080	3,000	20,500	-	-	-	二零一二年十二月 二零一二年十二月	二零一一年九月 二零一二年一月	63%	32
中區藍灣翠嶺(二期)	深圳	113,523	-	-	88,323	4,000	21,200	-	-	-	二零一二年十二月 二零一二年十二月	二零一二年一月 二零一二年十月	63%	32
中區藍灣翠嶺(三期)	深圳	92,790	-	-	72,290	3,000	17,500	-	-	-	二零一三年十二月 二零一三年十二月	二零一二年十月 二零一三年九月	63%	32
中區藍灣翠嶺(四期)	深圳	108,206	-	-	69,906	18,000	20,300	-	-	-	二零一四年十二月 二零一四年十二月	二零一三年九月 不適用	63%	32
台灣科技生態城(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	75%	34
小計		1,447,883	-	-	1,062,007	78,800	198,270	-	31,731	77,075	-	-		
總計		6,902,577	26,514	459,370	4,208,894	630,422	1,088,822	34,844	275,209	178,503	-	-		

附註：我們現正與相關部門磋商台灣科技生態城的發展計劃，故於現階段未能確定此項目的建築面積數字。

下表載列截至二零零九年十一月三十日我們已全面落成及出售且不計入我們土地儲備的物業發展項目詳情：

項目	位置	土地用途	總建築面積 (平方米)	於往續記錄期內 收到的預售 所得款項 (人民幣千元)	於往續 記錄期內 所得收益 (人民幣千元)	竣工日期	交付日期	我們應佔 的權益(%)	估值報告編號 (物業編號)
駿景園	廈門	住宅	33,332	—	—	二零零二年八月	二零零三年十月	100	—
翠湖莊園	廈門	住宅	72,768	9,244.70	107,320	二零零六年一月	二零零六年十月	100	—
碧湖豪庭	廈門	住宅	43,211	25,130.08	232,932	二零零六年七月	二零零六年十月	100	—
廈門·藍灣半島	廈門	住宅	135,747	662,755.62	678,716	二零零八年一月	二零零七年十二月	100	—
駿達中心	泉州	住宅	18,853	—	—	一九九八年九月	一九九八年十一月	100	—
裕達小區	泉州	住宅	84,695	—	—	二零零二年四月	二零零二年五月	100	—
世紀巨星	泉州	住宅	83,167	—	—	二零零四年十一月	二零零四年十二月	100	—

我們已在本招股章程中載列我們所使用或擬使用的項目名稱以推銷我們的物業。部分物業發展項目名稱可能有別於向有關部門登記的名稱。該等名稱須經有關部門批准且可能出現變更。

在本招股章程中，已竣工建築面積數字是以有關政府部門發出的文件提供的數字為依據，有關物業發展項目各期已竣工工程施工期限的資料是以有關政府部門發出的文件或我們的內部記錄（視適用情況而定）為依據。「可出售建築面積」指我們擬出售的物業的建築面積，此面積不超過用地面積乘以相關土地出讓合同或地方政府有關項目的其他批文所指定允許的最高容積率。「不可出售建築面積」指物業並非供出售的建築面積，大多包括配套設施。

本招股章程中所載的以下資料是以我們的內部估計、內部記錄或現行業務計劃為依據：(a)規劃建築面積、可出售建築面積、已預售可出售面積、規劃可出售建築面積及規劃可租賃建築面積數字；及(b)有關平均售價、已產生總開發成本、估計完成項目所需額外開發成本及規劃施工期限的資料。實際數字及施工安排，日後在重大方面可能會與我們當前的估計有所不同。

就持作出售或投資已落成項目、發展中項目及持作未來發展項目而言，由於土地出讓金已全數付清，故此有關所涉及的總開發成本的資料已包括我們透過公開投標或公開磋商訂立土地出讓合同的方式收購有關土地的土地出讓金。就已訂約將予收購項目而言，由於尚未支付土地出讓金，故此有關估計完成項目所需的額外開發成本的資料包括未付土地出讓金。就由本集團共同控制或聯營公司發展的項目而言，有關已產生總開發成本及估計完成項目所需額外開發成本的資料指就該等項目已產生或將產生的總成本。

物業在我們簽署有關銷售合同、完成發展物業並將物業交付予客戶後視為已售出。物業在我們簽署有關銷售合同後但尚未將物業交付予客戶時視為已預售。物業在客戶簽署交付物業書面確認後視為已交付予客戶。

物業發展項目的詳情

下文所載為我們的各個物業發展項目截至二零零九年十一月三十日的詳細說明（包括我於過去已交付及不再保留任何其他權益的已竣工項目）。

土地儲備

持作出售或投資已落成項目

中駿集團大廈第一期



中駿集團大廈是一個辦公樓宇發展項目，位於廈門市埭遼路與枋鍾路交匯處東側，毗鄰金尚路經濟區及五緣灣商業圈。中駿集團大廈距廈門國際機場5分鐘路程，緊鄰廈門市的主幹道成功大道，距往來台灣的主要交通樞紐五通碼頭僅七公里。二零零七年，中駿集團大廈第一期榮獲福建省建設廳授予「年度省級文明工地」稱號。

該項目總佔地面積為13,644平方米，規劃總建築面積為44,358平方米。我們於二零零六年透過與有關國土資源局訂立一份土地出讓合同收購發展中駿集團大廈(第一及第二期)的土地。概無未支付的土地出讓金。我們通過我們持有95.0%權益的附屬公司中駿廈門冠駿發展該項目。中駿廈門冠駿餘下5.0%權益由一名獨立第三方持有。

我們分兩期發展中駿集團大廈。截至二零零九年十一月三十日，一期的建設工程已完工，二期處於規劃階段，乃持作未來發展。

中駿集團大廈一期包括一幢11層高辦公樓宇，總建築面積為14,274平方米。我們持有中駿集團大廈一期作自用及投資用途。截至二零零九年十一月三十日，我們已佔用中駿集團大廈一期約7,636平方米作為我們於廈門的總部，餘下6,637平方米建築面積已出租或正為其物色租戶。

海岸一號



海岸一號是一個享有海景的住宅發展項目，由五幢29至33層高層樓宇及零售店面組成，位於海滄投資區（為中國政府為台資項目設立的重大投資區）海滄港區海滄大道與濱湖北路的交匯處。海岸一號位於西海湖畔的第一排，毗鄰海滄未來湖及海滄灣湖畔公園，擁有六公哩長的海岸線。距廈門國際機場20分鐘路程。海岸一號於二零零七年獲廈門房地產協會授予「廈門最佳景觀設計獎」，於二零零九年獲全國工程建設優秀質量管理小組評審委員會授予「全國工程建設優秀質量管理小組二等獎」。

該項目總佔地面積約為24,083平方米，規劃總建築面積約為104,066平方米。我們透過收購中駿海岸一號（在我們投資時持有發展海岸一號土地的項目公司）收購發展海岸一號的土地。概無未支付的土地出讓金。我們通過我們的全資附屬公司中駿海岸一號發展該項目。

業 務

海岸一號於二零零九年八月完工。截至二零零九年十一月三十日，已售出101,707平方米，佔海岸一號可銷售總建築面積約97.7%。該項目預售物業的平均售價約為每平方米人民幣9,574元。

世界城



世界城是一個高端住宅及零售綜合發展項目，由兩幢服務住宅、一幢豪宅及逾30,000平方米零售商舖組成，位於北京朝陽區東大橋路10號。該項目位於北京東三環路的中央商務區心臟，地處朝外商圈、建國門商圈和國際貿易中心商圈的交匯處。世界城亦靠近日壇公園、中央電視大樓及長安大街等地標。附近地區亦有多間小學、高中及其他配套設施。於二零零九年，世界城被北京大學及北京樓市雜誌出版公司譽為「最具投資價值豪宅」。該項目的工程已於二零零八年十一月完成，世界城項目全部樓宇的內部裝修預期於二零零九年十二月全部完成。

該項目總佔地面積為14,344平方米，規劃總建築面積為118,848平方米。我們於二零零五年透過私人磋商訂立土地轉讓合同收購發展世界城的土地。概無未支付的土地出讓金。我們透過我們的全資附屬公司中駿世界城發展該項目。

截至二零零九年十一月三十日，除了總建築面積為8,214平方米的75個服務式住宅單位及184個車位外，我們已出售或預售該項目的所有可出售單位。此外，我們亦保留總建築面積為31,252平方米的商舖出租予第三方。該項目已出售或預售物業的平均售價為每平方米人民幣29,178元。請參閱下文「租賃物業」一段。

武夷綠洲第一及第二期

武夷綠洲為一個住宅發展項目，位於福州市台江區福光南路，俯瞰北側的光明港公園、東側的鼓山、南側的鼇峰公園。此外，附近亦設有大型購物中心。

項目總佔地面積為194,830平方米，規劃總建築面積為459,579平方米。我們透過於中駿武夷綠洲(該公司於我們投資時持有發展武夷綠洲的土地)的投資，收購我們發展武夷綠洲的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現正透過中駿武夷綠洲(一家由我們持有50%權益的公司，餘下50%權益則由一名獨立第三方擁有)發展該項目。

武夷綠洲分三期發展。我們於二零零八年一月收購中駿武夷綠洲的50%權益時，一期及二期大部分工程已完成。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲一期及二期已全部完工。我們正發展武夷綠洲三期，現時預期將於二零一零年三月竣工。

武夷綠洲一期及二期由47幢高層樓宇、商舖及一個會所組成，已於二零零八年十月全部完工。武夷綠洲一期及二期大部分物業於二零零八年一月我們收購中駿武夷綠洲前預售，故為收購前收入，未於我們往績記錄期及截至二零零九年九月三十日止九個月的綜合全面收益表內確認。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲一期及二期可出售建築面積12,470平方米尚未售出，主要為商舖及車位。

發展中項目

武夷綠洲第三期

武夷綠洲為一個住宅發展項目，位於福州市台江區福光南路，俯瞰北側的光明港公園、東側的鼓山、南側的鼇峰公園。此外，附近亦設有大型購物中心。

項目總佔地面積約為194,830平方米，規劃總建築面積約為459,579平方米。我們透過於中駿武夷綠洲（該公司於我們投資時持有發展武夷綠洲的土地）的投資，收購我們發展武夷綠洲的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現正透過中駿武夷綠洲（一家由我們持有50%權益的公司，餘下50%權益則由一名獨立第三方擁有）發展該項目。

武夷綠洲分三期發展。我們於二零零八年一月收購於中駿武夷綠洲的50%權益時，一期及二期大部分工程已完成。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲一期及二期已全部完工。我們正發展武夷綠洲三期，現時預期將於二零一零年三月竣工。

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，預期武夷綠洲三期將由26幢高層樓宇及一所幼稚園組成，規劃總建築面積為186,613平方米。截至二零零九年九月三十日，武夷綠洲三期已發生的總開發成本為人民幣474,100,000元，而我們估計，我們就完成此期項目將須進一步產生人民幣27,600,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，武夷綠洲三期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零七年九月至二零一零年三月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	157,720	3,087
規劃可出售總建築面積已預售部分(平方米)	151,148	3,087
預售佔可出售建築面積百分比(%).....	95.8	100.0
每平方米平均售價(人民幣)	5,894	7,190

湖景花園



湖景花園是泉州市一個豪宅發展項目，預期由七幢高層樓宇組成，位於泉州市溫陵路與湖心街交匯處以及東湖公園以西。

項目總佔地面積約為18,273平方米，規劃總建築面積約66,860平方米。我們透過於中駿湖景花園（該公司於我們投資時持有發展湖景花園的土地）的被動投資，收購我們發展湖景花園的土地權益。概無未支付的土地出讓金。該項目現正透過中駿湖景花園（一家由我們持有30.0%權益的公司，餘下70.0%權益則由一名獨立第三方持有）發展。

截至二零零九年十一月三十日，該項目正進行發展，建設工程已於二零零九年十二月完成。

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，湖景花園已發生的總開發成本為人民幣255,400,000元，而我們估計，我們就完成此項目將須進一步產生人民幣89,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，湖景花園的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零七年八月至二零零九年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	51,703	2,673
規劃可出售總建築面積已預售部分(平方米)	45,849	2,001
預售佔可出售建築面積百分比(%).....	88.7	74.9
每平方米平均售價(人民幣)	9,979	23,399

西湖一號



西湖一號是一個大型住宅發展項目，預計由湖畔多層聯排別墅、14幢高層樓宇及零售店面組成，位於西湖公園西側及西湖湖畔。西湖一號俯瞰清源山(為國家4A旅遊區)，鄰近泉州博物館及中國閩台緣博物館。此外，西湖一號旁邊亦正興建一家五星級酒店。

該項目總佔地面積約為66,687平方米，規劃總建築面積約為198,782平方米。我們透過公開投標於二零零六年收購發展西湖一號的土地。概無未支付的土地出讓金。我們通過旗下全資附屬公司中駿西湖一號發展該項目。

截至二零零九年十一月三十日，該項目仍在發展中，目前估計將於二零一零年十二月竣工。

業 務

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，西湖一號已發生的總開發成本為人民幣972,000,000元，而我們估計，我們就完成此項目將須進一步產生人民幣181,800,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，西湖一號的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零八年一月至二零一零年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	151,294	8,185
規劃可出售總建築面積已預售部分(平方米)	106,495	319
預售佔可出售建築面積百分比(%).....	70.4	3.9
每平方米平均售價(人民幣)	7,933	16,310

財富中心第一期

財富中心為一個大型綜合發展項目，預期包括一個高端住宅區、寫字樓、大型商業中心及一間酒店。財富中心項目位於泉州新城區中央地區的核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心，附近有多間興建中的學校及一間醫院。

我們分三期發展財富中心。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展財富中心一期，而二期及三期處於規劃階段，乃持作未來發展。我們的中國法律顧問已向我們表示，中駿財富中心未根據土地出讓合同於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地可能被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地使用權代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關土地資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。自二零零五年起，中駿財富中心收購多幅地塊用作發展財富中心項目後，有關地方政府機關一直就該等地塊持續調整及制訂整體發展計劃。經調整發展計劃於二零零八年五月才頒佈，此後，中駿財富中心與有關規劃部門一直進行討論，該部門已確認，不會對該土地規劃作進一步調整。財富中心項目僅能於確定發展計劃後方能動工。因此，董事認為，中駿財富中心無法動工乃由於政府機關所致，故根據有關法律法規，該土地不會被認定為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向泉州國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機構導致的延誤，該

業 務

項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外增值土地出讓金，土地亦不應被有關國土資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展財富中心的正常程序，我們將毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被沒收項目土地。

該項目一期總佔地面積約為75,947平方米，規劃總建築面積約為251,057平方米，預期由14幢住宅樓宇組成。我們透過於中駿財富中心(持有發展財富中心項目一期土地的公司)的投資收購發展財富中心項目一期的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現透過中駿財富中心(由我們持有58%權益的附屬公司)發展該項目。餘下42%權益由三名獨立第三方持有。

截至二零零九年九月三十日，財富中心一期已產生的總開發成本為人民幣250,400,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣901,100,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，財富中心一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零八年十一月至二零一一年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	181,452	6,455

四季康城第一期

四季康城是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由多幢高層住宅樓宇及零售店面組成，位於泉州市區與南安市交界，308省道與鄰近江南高新區建中中路之間。該項目距離泉三高速公路入口僅200米，在泉州花卉城對面。

項目總佔地面積約為86,908平方米，規劃總建築面積約為432,926平方米。發展四季康城的土地乃於二零零三年經私人磋商後透過訂立一份土地轉讓合同收購。概無未支付的土地出讓金。我們現正透過我們的全資附屬公司中駿四季康城發展該項目。

我們計劃分兩期發展四季康城。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展四季康城一期，而二期處於規劃階段，乃持作未來發展。

業 務

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，預期四季康城一期將由八幢18層高樓宇及九幢33層高樓宇組成。截至二零零九年九月三十日，四季康城一期已產生的總開發成本為人民幣16,600,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣438,800,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，四季康城一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零九年五月至二零一一年九月	
規劃總建築面積(平方米)	215,462	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	187,978	7,527

藍灣上城

藍灣上城是一個高端低密度住宅發展項目，預期由十幢高層樓宇、32幢低層樓宇及商舖組成，位於南安市溪美街環城西路西側。該項目位置便利，多間幼稚園、小學及中學近在咫尺。

項目總佔地面積約為34,853平方米，規劃總建築面積約為105,623平方米。我們透過公開投標於二零零七年收購發展藍灣上城的土地。概無未支付的土地出讓金。我們現透過旗下附屬公司中駿藍灣上城(由本公司持有51.0%權益)發展該項目。中駿藍灣上城餘下49.0%權益乃由一名獨立第三方持有。

截至二零零九年十一月三十日，我們正開發該項目，現時估計其將於二零一零年十二月竣工。

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，藍灣上城已產生的總開發成本為人民幣151,200,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣179,300,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，藍灣上城的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零八年十月至二零一零年十二月	
	住宅	商舖
可出售總建築面積(平方米)	78,587	8,262

泉州•藍灣半島第一期

泉州•藍灣半島是一個大型商住發展項目，預計由26幢高層樓宇及其他零售及商業設施組成，位於泉州市濱江商業區內的橋南片區。泉州•藍灣半島位於324國道(G324)東側，晉江位於其東面，紫帽山景區及興賢東路位於其西面，而泉州會議及展覽中心則位於其北

業 務

面。該項目距福廈高速公路入口7公里。現計劃在周邊地區興建一間豪華五星級酒店、一個綜合商業區、一間中學、一間小學及其他配套設施。

我們目前計劃分兩期發展泉州•藍灣半島。截至二零零九年十一月三十日，我們正在發展泉州•藍灣半島一期，而二期處於規劃階段。我們現正通過旗下全資附屬公司中駿泉州藍灣半島發展該項目。

該項目一期總佔地面積約為40,452平方米，規劃總建築面積約為141,213平方米。我們透過公開投標於二零零七年收購發展泉州•藍灣半島的土地。概無未支付的土地出讓金。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，泉州•藍灣半島一期涉及的總開發成本約為人民幣474,500,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣294,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，泉州•藍灣半島一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零九年七月至二零一二年五月	
規劃總建築面積 (平方米)	141,213	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	97,940	3,549

中駿國際社區第一期

中駿國際社區是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由高層住宅樓宇、在一公里長的商業街道上開設的大量零售店面及一間幼稚園組成，位於臨汾市坂下街與鼓樓北街交匯處。

該項目總佔地面積約為161,604平方米，規劃總建築面積約為568,686平方米。我們透過收購中駿山西源宏(該項目公司於我們投資時持有發展中駿國際社區的土地)以收購發展中駿國際社區的土地。概無未支付的土地出讓金。我們透過我們持有60%權益的附屬公司中駿山西源宏開發此項目。中駿山西源宏其餘40%權益由獨立第三方持有。

我們計劃分六期發展中駿國際社區。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展中駿國際社區一期，而餘下五期處於規劃階段，乃持作未來發展。

業 務

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，中駿國際社區一期已產生的總開發成本為人民幣44,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣188,300,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，中駿國際社區一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零零九年十月至二零一一年一月	
規劃總建築面積 (平方米)	82,809	
	住宅	商舖
規劃可售總建築面積 (平方米)	64,781	5,063

持作未來發展項目

中駿集團大廈第二期

中駿集團大廈是一個辦公樓宇發展項目，位於廈門市埭邊路與枋鍾路交匯處東側，毗鄰金尚路經濟區及五緣灣商業圈。中駿集團大廈距離廈門國際機場僅步行路程，緊鄰廈門市的主幹道成功大道，距往來台灣的主要交通樞紐五通碼頭七公里。

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，中駿集團大廈二期預計由兩幢11至12層高辦公樓宇組成。由於中駿集團大廈第二期持作未來發展的空地屬於中駿集團大廈第一期所座落的同一個項目地塊，且興建中駿集團大廈第一期的土地面積佔中駿集團大廈總土地面積的三分之一以上，董事認為，根據相關法律及法規，中駿集團大廈第二期持作未來發展的土地不會被確認為閒置土地。我們的中國法律顧問亦已確認，本集團並未就持作未來發展中駿集團大廈第二期的土地被徵收土地閒置費。我們並未收到相關政府部門有關持作未來發展中駿集團大廈第二期的土地被視為閒置土地的任何通知，且該土地並無被視為閒置土地的風險。此外，我們的中國法律顧問亦已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展中駿集團大廈第二期的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回中駿集團大廈第二期的土地。截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，中駿集團大廈二期已產生的總開發成本為人民幣5,700,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣113,000,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，中駿集團大廈二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年十一月	
可供未來發展的規劃可出售／可出租總建築面積 (平方米)	30,084	

財富中心第二及第三期

財富中心為一個大型綜合發展項目，預期包括一個高端住宅區、寫字樓、大型商業中心及一間酒店。財富中心項目位於泉州新城區中央地區的核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心，附近有多間興建中的學校及一間醫院。

我們分三期發展財富中心。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展財富中心一期，而二期及三期處於規劃階段，乃持作未來發展。根據就財富中心三期佔地99,221.8平方米的項目地塊訂立的有關土地出讓合同，我們自二零零七年八月三十日起須就每延誤一日支付相等於土地出讓金0.05%的罰金，直至發展及建設工程展開為止，除非有關延誤乃不可抗力或政府行為或必需的籌備工作造成。誠如上文「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－發展中項目」一節「財富中心第一期」分節所披露，由於有關地方政府機關延遲確定地塊的發展計劃，中駿財富中心無法根據土地出讓合同於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，董事認為，根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金及其他罰款，有關國土資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向泉州國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展財富中心的正常程序，我們將毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金及任何罰款或被收回項目土地。

我們透過於中駿財富中心(持有發展財富中心項目二期及三期土地的公司)的投資收購發展財富中心項目二期及三期的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們現透過中駿財富中心(由我們持有58%權益的附屬公司)發展該項目。餘下42%權益由三名獨立第三方持有。

二期

該項目二期總佔地面積約為186,371平方米，規劃總建築面積約為589,749平方米，預期由一個住宅項目組成。

業 務

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，財富中心二期已產生的總開發成本為人民幣696,100,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣1,750,700,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，財富中心二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年六月至二零一二年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	421,574	27,044

三期

財富中心三期總佔地面積約為180,092平方米，規劃總建築面積約為526,849平方米，預期待由服務式住宅、一個商場及一間酒店組成。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，財富中心三期已產生的總開發成本為人民幣804,400,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣1,585,400,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，財富中心三期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一二年一月至二零一三年十二月		
	住宅	商舖	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	26,603	246,104	123,178

紫湖國際



紫湖國際為一個高端低密度住宅發展項目，預計包括聯排別墅及一個面積為2,500平方米、位於泉州高爾夫球俱樂部(泉州唯一的高爾夫球俱樂部)內的會所。該項目位於風景秀麗的地點，其北面為紫帽山風景區，西面為紫湖水庫，南面為泉州高爾夫球俱樂部，並將由國際知名設計公司道林集團設計。

業 務

項目總佔地面積約為180,000平方米，規劃總建築面積約為123,199平方米。我們透過於中駿紫湖國際（該公司於我們投資時持有發展紫湖國際的土地）的被動投資，收購我們發展紫湖國際的土地權益。晉江市人民政府於二零零八年九月批准中駿紫湖國際在項目地塊上繼續開發該項目。概無未支付的土地出讓金。該項目現正透過中駿紫湖國際（一家由我們持有49.0%權益的公司）發展。中駿紫湖國際餘下51.0%權益乃由一名獨立第三方持有。

目前預期紫湖國際將分兩期發展。截至二零零九年十一月三十日，該兩期均處於規劃階段，乃持作未來發展。我們的中國法律顧問已向我們表示，於取得紫湖國際的項目地盤土地所有權後，中駿紫湖國際未根據有關法律法規於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地將被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地使用權代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關國土資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。有關地方政府機關目前正就其於土地的現有高壓供電應設施制訂調整計劃，而土地的整體發展計劃須進行相應調整。我們的項目僅能於有關地方政府機關確定發展計劃後方能動工。因此，董事認為，中駿紫湖國際無法動工乃由於政府機關延誤所致，故根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向晉江國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外增值土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展紫湖國際的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。有關地方政府機關已承諾於二零零九年十二月前確定土地上現有高壓供電設施的調整計劃及新土地規劃，因此紫湖國際將能根據新發展計劃動工。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，紫湖國際已產生的總開發成本約為人民幣219,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣214,800,000元的開發成本。

業 務

一期

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，紫湖國際一期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年一月至二零一一年九月
規劃總建築面積 (平方米)	62,217
規劃可出售總建築面積 (平方米)	62,077

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，紫湖國際二期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年三月至二零一二年八月
規劃總建築面積 (平方米)	60,982
規劃可出售總建築面積 (平方米)	60,982

四季康城第二期

四季康城是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由多幢高層住宅樓宇及零售店面組成，位於泉州市區與南安市交界，308省道與鄰近江南高新技術工業園區建中路之間。該項目距離泉三高速公路入口僅200米，在泉州花卉城對面。

根據我們的內估計或記錄及目前的項目計劃，預計四季康城二期包括八幢27層高樓宇及九幢33層高樓宇。我們的中國法律顧問已向我們表示，於取得四季康城二期項目地盤的土地所有權後，四季康城二期未根據有關法律法規於規定動工開發的限制時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地將被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地出讓使代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關土地資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。有關地方政府機關已承諾移除及拆除土地上的現有莊稼及變電所並搬遷土地的現有居民。然而，於最後實際可行日期，規定由有關地方政府機構執行的必要清拆、拆除及搬遷工作仍未完成，從而延誤了四季康城第二期的動工。因此，董事認為，四季康城二期無法動工乃由於政府機關延誤所致，故根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資

業 務

源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向南安國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或額外土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展發四季康城二期的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。有關地方政府機關已承諾於二零一零年五月前完成有關清拆工作並搬遷居民，因此中駿四季康城將能動工。

概無未支付的土地出讓金。截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，四季康城二期已產生的總開發成本為人民幣16,700,000元，而我們估計，我們完成此期項目將須進一步產生人民幣438,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，四季康城二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年五月至二零一二年十一月	
規劃總建築面積 (平方米)	217,464	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	189,590	1,852

黃金海岸

黃金海岸是一個大型住宅及度假發展項目，預期由高層樓宇、聯排別墅、酒店、零售設施及其他休閒設施組成，位於石獅市永寧鎮擁有三公里長岸邊的海岸區。附近有多個旅遊景點，包括珞伽寺、一個海洋世界主題公園以及漁人碼頭。

項目總佔地面積約為1,196,614平方米，規劃總建築面積約為1,256,400平方米。我們透過於中駿黃金海岸(該公司於我們投資時持有發展黃金海岸的土地)的被動投資，收購我們發展黃金海岸的土地權益。概無未支付的土地出讓金。該項目現正透過中駿黃金海岸(一家由我們持有45.0%權益的公司)發展。餘下55.0%權益則由兩名獨立第三方持有。

根據石獅市國土資源建設局與中駿黃金海岸於一九九三年四月四日訂立的土地出讓合同，黃金海岸項目的建設期由土地出讓合同日期起計為期五年。中駿黃金海岸為海濱度假村投資建設了多幢樓宇，該等海濱度假村先前出租予第三方。由於該項目未有遵從建設時間表的規定，福建省人民政府辦公廳遂於二零零八年四月十七日發出通知，要求中駿黃金海岸在指定時限內開發該項目。

業 務

自二零零八年四月以來，我們就重建該項目及向中駿黃金海岸當時的擁有人收購該項目與有關政府機關進行了多次討論。於二零零八年六月收購中駿黃金海岸的權益後，我們一直就該項目的重建計劃與有關當局商討。於二零零八年十二月，石獅市規劃建設局另要求中駿黃金海岸加快制定拆除、搬遷現有樓宇並作出補償的施工方案。於二零零九年六月二十二日，石獅市人民政府原則上批准此項目的重建計劃，有關政府機關現正按重建計劃進行拆除及搬遷工作，相關成本由中駿黃金海岸承擔。我們的中國法律顧問確認，鑑於上文所述及土地上的現有樓宇現正按照經石獅市人民政府批准的重建計劃進行拆除工作，有關的土地資源局從未將有關的黃金海岸項目土地盤確認識別為閒置土地。目前預期黃金海岸將分兩期發展。截至二零零九年十一月三十日，該兩期均處於規劃階段，乃持作未來發展。

一期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，黃金海岸一期已產生的總開發成本為人民幣88,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣1,378,800,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，黃金海岸一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年五月至二零一二年十二月		
規劃總建築面積(平方米)	444,600		
	住宅	商鋪	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	247,050	108,450	23,100

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年九月三十日，黃金海岸二期已產生的總開發成本為人民幣161,400,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣2,517,500,000元的開發成本。截至二零零九年十一月三十日，黃金海岸二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一一年一月至二零一四年十二月	
規劃總建築面積(平方米)	811,800	
	住宅	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	606,600	97,200

藍灣香郡

藍灣香郡是一個大型高端住宅發展項目，預期由高層住宅樓宇、聯排別墅及商舖組成，位於漳州市新的龍文區水仙大街南側，七號路東側。該項目位於濱江大道附近，並靠近四周的市級行政中心、與建中的高速鐵路站及其他商業及教育設施。

項目總佔地面積約為239,786平方米，規劃總建築面積約為520,299平方米。我們透過收購中駿藍灣香郡(該公司持有發展藍灣香郡的土地)而收購我們發展藍灣香郡的土地權益。概無未支付的土地出讓金。我們將透過旗下附屬公司中駿藍灣香郡(一家目前由我們持有80.0%權益的公司)發展該項目。中駿藍灣香郡的餘下20.0%權益由四名獨立第三方持有。

我們計劃分四期發展藍灣香郡。截至二零零九年十一月三十日，全部四期均處於規劃階段，乃持作未來發展。我們的中國法律顧問已向我們表示，於取得藍灣香郡項目地盤的土地所有權後，中駿藍灣香郡未根據有關土地出讓合同於規定動工開發的時限內開始開發及建設工程。因此，根據有關閒置土地的法律法規，該土地將被視為閒置土地，且倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計一年後仍未動工，可能被徵收等於土地使用權代價20%的土地閒置費及額外增值土地出讓金，倘建設工程於有關土地出讓合同規定日期起計兩年後仍未動工，有關土地資源局可無償收回該土地，除非施工延誤乃不可抗力或政府行為或動工前必需的籌備工作造成。根據土地出讓合同，中駿藍灣香郡須於漳州國土資源局龍文分局完成交付土地後動工，包括交付可到達該地盤的公路及運輸網絡。於最後實際可行日期，中國政府仍未建設到達該地盤所需的運輸網絡。因此，董事認為中國政府未完全交付土地。此外，自我們收購中駿藍灣香郡以來，中駿藍灣香郡就藍灣香郡制定了一套新發展計劃。漳州市城鄉規劃局於二零零九年三月批准該新整體發展計劃且已要求中駿藍灣香郡就詳細發展計劃申請批准。由於上述理由已延誤動工，董事認為，中駿藍灣香郡無法動工乃由於政府機關延誤所致，故根據有關法律法規，該土地不會被確認為閒置土地，我們不會被徵收土地閒置費及額外增值土地出讓金，有關土地資源局亦不會收回土地。我們的中國法律顧問已向我們表示，根據其向漳州國土資源局龍文分局相關官員所進行諮詢的結果，有關官員已確認上述情況及該情況構成由於政府機關導致的延誤，該項目土地不應被

業 務

視為閒置土地，不應被徵收土地閒置費或增值土地出讓金，土地亦不應被有關土地資源局無償收回。此外，我們的中國法律顧問亦已向我們表示，只要我們遵守按照現有發展計劃發展藍灣香郡的正常程序，我們便毋須支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被收回項目土地。有關地方政府機關已承諾加快建設運輸網絡，以連接該土地。同時，中駿藍灣香郡現正就詳細發展計劃向有關中國政府機關申請批文，建築工程預期於二零一零年一月動工。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡已產生的總開發成本約為人民幣447,000,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣1,107,000,000元的開發成本。

一期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡一期預期由10幢九層高樓宇及78幢低層樓宇組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡一期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年一月至二零一一年八月	
規劃總建築面積(平方米)	95,435	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	54,873	2,930

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡二期預期由22幢高層樓宇、10幢九層高樓宇、一個會所及一間幼稚園組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡二期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年三月至二零一一年十一月	
規劃總建築面積(平方米)	150,726	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積(平方米)	117,398	9,103

業 務

三期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡三期預期由18幢高層樓宇及一個住客會所組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡三期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年九月至二零一二年九月	
規劃總建築面積 (平方米)	169,520	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	137,522	11,160

四期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，藍灣香郡四期預期由兩幢高層樓宇及91幢低層樓宇組成。截至二零零九年十一月三十日，藍灣香郡四期的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年十一月	
規劃總建築面積 (平方米)	104,618	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	82,781	6,074

中駿國際社區第二至六期

中駿國際社區是一個大型住宅及商業綜合發展項目，預期由高層住宅樓宇、在一公里長的商業街道上開設的大量零售商舖及一間幼稚園組成，位於臨汾市坂下街與鼓樓北街交匯處。

該項目佔地總面積約為161,604平方米，規劃總建築面積約為568,686平方米。我們透過收購中駿山西源宏(該項目公司於我們投資時持有發展中駿國際社區的土地)以收購發展中駿國際社區的土地。概無未支付的土地出讓金。我們透過我們持有60%權益的附屬公司中駿山西源宏開發此項目。中駿山西源宏其餘40%權益由獨立第三方持有。

我們計劃分六期發展中駿國際社區。截至二零零九年十一月三十日，我們正發展中駿國際社區一期，而餘下五期處於規劃階段，乃持作未來發展。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，中駿國際社區二期至六期已產生的總開發成本約為人民幣260,700,000元，而我們估計，我們完成此項目將須進一步產生人民幣878,900,000元的開發成本。

業 務

二期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區二期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一零年二月至二零一一年六月	
規畫總建築面積 (平方米)	38,660	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積 (平方米)	28,000	6,346

三期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區三期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一零年十二月至二零一二年六月	
規畫總建築面積 (平方米)	55,623	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積 (平方米)	38,371	10,112

四期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區四期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一一年十二月至二零一三年六月	
規畫總建築面積 (平方米)	289,531	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積 (平方米)	215,862	24,528

五期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區五期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規畫建設期	二零一二年十月至二零一四年六月	
規畫總建築面積 (平方米)	92,246	
	住宅	商舖
規畫可出售總建築面積 (平方米)	70,284	12,402

業 務

六期

根據我們的內部估計或記錄以及目前的項目計劃，中駿國際社區六期截至二零零九年十一月三十日的詳情如下：

規劃建設期	二零一三年二月至二零一四年十一月	
規劃總建築面積 (平方米)	9,818	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	6,424	2,433

已訂約將予收購項目

天峰

天峰是一個享有一望無際海景的高端住宅發展項目，位於海滄投資區海滄大道與角嵩路交界。天峰毗鄰我們海岸一號發展項目，亦位於西海湖畔的第一排，毗鄰海滄湖及海滄湖灣畔公園。

該項目預計總佔地面積約25,092平方米，規劃總建築面積約83,080平方米。我們於二零零九年通過公開投標收購發展天峰項目的土地。我們已就發展天峰項目的土地訂立相關的土地出讓合同，但我們截至二零零九年十一月三十日尚未就該地盤取得土地使用權證。此土地的應付土地出讓金總額為人民幣321,000,000元。根據相關土地出讓合同，該筆未付土地出讓金須於二零零九年十月至二零一零年八月期間分四期支付。截至二零零九年十一月三十日，我們已支付土地出讓金人民幣96,300,000元（佔總地價及首期分期付款的30%），而人民幣224,700,000元為未支付，其中人民幣96,300,000元、人民幣64,200,000元及人民幣64,200,000元（佔總地價及第二至第四期分期付款的30%、20%及20%）分別須於二零一零年二月、二零一零年五月及二零一零年八月支付。我們擬透過我們目前持有60%權益的附屬公司中駿天峰發展此項目。中駿天峰餘下40%權益由美運集團有限公司持有。美運集團有限公司由田北俊、田北辰及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接持有75%，而彼等亦為我們的財務投資者之一Park Commercial的最終實益擁有人。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－近期的發展項目－(8)中駿天峰」一節。

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，天峰項目的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一零年二月至二零一一年十二月	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	61,695	80

泉州 • 藍灣半島第二期

泉州 • 藍灣半島是一個大型商住發展項目，預計由26幢高層樓宇及其他零售及商業設施組成，位於泉州市濱江商業區內的橋南片區。泉州 • 藍灣半島位於324國道(G324)東側，晉江位於其東面，紫帽山景區及興賢東路位於其西面，而泉州會議及展覽中心則位於其北面。該項目距福廈高速公路入口7公里。現計劃於周邊地區興建一間豪華五星級酒店、一個綜合商業區、一間中學、一間小學及其他配套設施。

我們目前計劃分兩期發展泉州 • 藍灣半島。截至二零零九年十一月三十日，我們正在發展泉州 • 藍灣半島第一期，而第二期處於規劃階段。

該項目第二期總佔地面積約為40,452平方米，規劃總建築面積約為126,463平方米。我們透過公開投標於二零零七年收購發展泉州 • 藍灣半島第二期的土地。我們已就泉州 • 藍灣半島第二期的地盤訂立相關土地出讓合同，截至二零零九年十一月三十日，我們尚未取得該地盤的土地使用權證。該土地的應付總土地出讓金為人民幣434,000,000元，於二零零九年十一月三十日全數未付。根據相關土地出讓合同，該筆未付土地出讓金須於二零零九年十二月三十一日或之前支付。然而，由於有關政府機關於二零零九年十二月三十一日前尚未完成拆除工作，晉江市人民政府已要求有關政府機關於二零一零年一月十五日前完成拆除工作，並同意將支付未支付的土地出讓金時間延至二零一零年三月三十一日。我們擬透過旗下全資附屬公司中駿泉州藍灣半島發展該項目。

截至二零零九年九月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，泉州 • 藍灣半島第二期並未產生任何開發成本。我們估計完成此期項目將須進一步產生人民幣688,600,000元的開發成本。

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目規劃，泉州 • 藍灣半島第二期的詳情如下：

規劃建設期	二零一一年一月至二零一三年一月	
規劃總建築面積 (平方米)	126,463	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	90,233	10,730

將予收購作未來發展項目

南安會展中心

南安會展中心是一個綜合發展項目，預期由一個會展中心、住宅公寓、商業設施及一間酒店組成，位於南安市東側的西溪南岸。該項目位於鳳凰山對面。

預期項目總佔地面積約為558,000平方米，規劃總建築面積約為1,023,785平方米。我們現正透過一家將予成立的全資附屬公司發展該項目。

我們於二零零八年三月就南安會展中心與地方政府訂立總協議。根據總協議，我們負責制定項目規劃及設計，而地方政府則負責有關地盤的搬遷及重新安置工作。截至二零零九年十一月三十日，我們在取得土地使有權證前仍須進行投標程序、簽署土地出讓合同及支付土地出讓金。於二零零九年九月三十日，我們並未產生任何項目規劃及設計費用。

截至二零零九年十一月三十日，根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，南安會展中心的其他詳情如下：

規劃建設期	二零一一年五月至二零一四年十二月		
	住宅	商舖	酒店
規劃可出售總建築面積(平方米)	745,409	50,800	31,731

藍灣翠嶺

藍灣翠嶺是位於深汕高速公路入口附近與深圳龍江舊城區邊界的大型住宅社區發展項目，預期由高層住宅樓宇及零售商舖所組成。該項目鄰近公共交通設施，如深圳地鐵三號線及深圳東火車站，兩者分別正由地方政府興建或規劃。

該項目預計總佔地面積約251,749平方米，規劃總建築面積約424,099平方米。我們計劃透過我們持有約63.2%間接權益的附屬公司中駿藍灣翠嶺發展該項目。中駿藍灣翠嶺餘下36.8%權益由獨立第三方持有。

我們正計劃分四期發展藍灣翠嶺。我們已於二零零六年七月就藍灣翠嶺項目與地方政府訂立總協議。根據總協議，我們負責有關地盤的搬遷及重置工作。截至二零零九年十一月三十日，我們根據總協議負責進行的搬遷及重置工作已完成，而在取得地方政府的必需批文

業 務

後，我們在取得土地使用權證前仍須簽署土地出讓合同及支付土地出讓金。於二零零九年九月三十日，我們根據總協議已產生約人民幣196,200,000元的土地賠償費用及搬遷費用。

一期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺一期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年九月至二零一二年十二月	
規劃總建築面積 (平方米)	109,580	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	86,080	3,000

二期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺二期的詳情如下：

規劃建設期	二零一零年十二月至二零一二年十二月	
規則總建築面積 (平方米)	113,523	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	88,323	4,000

三期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺三期的詳情如下：

規劃建設期	二零一二年一月至二零一三年十二月	
規則總建築面積 (平方米)	92,790	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	72,290	3,000

業 務

四期

根據我們的內部估計或記錄及目前的項目計劃，截至二零零九年十一月三十日，藍灣翠嶺四期的詳情如下：

規劃建設期	二零一三年一月至二零一四年十二月	
規劃總建築面積 (平方米)	108,206	
	住宅	商舖
規劃可出售總建築面積 (平方米)	69,906	18,000

台灣科技生態城

台灣科技生態城預期將為位於南安市石井鎮的大型住宅及商業發展項目。

我們於二零零九年八月與地方政府就有關發展台灣科技生態城所在土地的前期發展工程訂立一份總協議。根據總協議，我們擬與地方政府成立合營公司，共同進行前期發展工程。合營公司預計將由我們透過其中一間全資附屬公司持有75%股權，地方政府持有25%股權。儘管於本招股章程日期尚未訂立任何確實協議，我們有意在日後出售全資附屬公司的少數股東權益。根據總協議，我們須向合營公司注資最多人民幣500,000,000元作為註冊資本及營運資金。截至二零零九年九月三十日，我們根據總協議並未產生任何費用或注入任何金額。於前期發展工程完成後，我們在取得土地使用權證前仍須進行投標程序、簽署土地出讓合同及支付土地出讓金。於取得相關土地使用權證後，合營公司將有權獲得任何來自出售地盤的所得款項。

我們進行前期發展工程的地盤，總佔地面積約9,418,714平方米。我們現正與地方政府討論該地盤的發展計劃，而在該地盤上可興建的規劃建築面積，仍有待與地方政府進一步討論。

已全面落成及出售故不計入我們土地儲備的其他項目

駿景園

駿景園是一個高端住宅發展項目，位於廈門富山商圈湖明路與湖光路的交匯處，毗鄰廈門島的其中一條交通幹線湖濱南路。駿景園附近有各類商業及教育設施。該項目為我們於廈門的首個項目，於二零零二年八月落成，並已售出所有可出售單位。

業 務

該項目總佔地面積約為7,830平方米，總建築面積約為33,332平方米。我們通過旗下全資附屬公司廈門中駿房地產開發有限公司(已於二零零五年解散)發展該項目。

翠湖莊園



翠湖莊園是一個高端住宅發展項目，由123幢別墅及4幢公寓大樓及商舖組成，位於廈門市環島路與金尚路的交匯處及埭遼水庫江邊。翠湖莊園鄰近廈門國際機場、集美大橋、五緣灣商業圈及廈門市主幹道成功大道，交通便利，距五通碼頭僅七公里。翠湖莊園亦有一大型住客會所，並附設其他娛樂及運動設施。該項目於二零零六年一月落成。

該項目總佔地面積約為48,126平方米，總建築面積約為72,768平方米。我們通過旗下正在解散的全資附屬公司廈門冠宇房地產開發有限公司發展該項目。

除一幢別墅及一個住宅公寓(總建築面積為869平方米)留作自用外,該項目的所有可出售住宅單位均已售出。

碧湖豪庭



碧湖豪庭是一個高端住宅發展項目,由一幢低層樓宇、四幢高層樓宇及一幢附設零售店面的辦公樓宇組成,位於廈門市筓筓湖畔湖明路與檳榔路的交匯處。筓筓湖為廈門市主要市區及富山商圈內的最大湖泊。碧湖豪庭附近有各類商業及教育設施,與濱北CBD商務區及檳榔路(為廈門市的娛樂熱點,酒館、酒吧及餐廳林立)僅一步之遙。二零零六年,碧湖豪庭榮獲福建省建設廳授予「年度省級文明工地稱號」。該項目於二零零六年七月落成。

該項目總佔地面積約為9,117平方米,總建築面積約為43,211平方米。我們通過旗下全資附屬公司廈門艾特房地產開發有限公司(已於二零零九年解散)發展該項目,除六個商舖(總建築面積為937平方米)留作投資用途外,該項目的所有可出售單位均已售出。

廈門 • 藍灣半島



廈門 • 藍灣半島是一個高端住宅發展項目，由十五幢高層樓宇及零售店面組成，位於海滄投資區內海滄港區海滄大道與滄虹路的交匯處。廈門 • 藍灣半島毗鄰我們的海岸一號發展項目，亦位於西海湖畔的第一排，毗鄰濱海公園，距廈門國際機場20分鐘路程，交通十分便利。該項目於二零零八年一月落成。二零零八年，廈門 • 藍灣半島榮獲廈門市景觀綠化建設行業協會授予「白鷺杯景觀綠化優質工程」稱號。此外，廈門 • 藍灣半島的所有十五幢樓宇均獲廈門市建設工程質量安全管理協會授予「廈門市優良工程」獎。

該項目總佔地面積約為45,917平方米，總建築面積約為135,747平方米。我們通過我們旗下全資附屬公司中駿廈門藍灣半島及中駿海岸一號發展該項目，除一個商舖及四個住宅公寓（總建築面積為1,845平方米）留作投資用途外，該項目的所有可出售單位均已售出。

駿達中心

駿達中心是一個商住綜合項目，由三幢7層高樓宇組成，位於泉州市繁盛商業區塗門街東段南側，距東湖公園及刺桐公園兩公里路程，附近有各類商業及其他娛樂設施。駿達中心是我們的首個項目，於一九九八年九月落成，而此項目的所有可出售單位均已售出。

該項目總佔地面積約為4,322平方米，總建築面積約為18,853平方米。我們通過旗下全資附屬公司(已於二零零六年解散)發展該項目。

津淮街舊城改造－裕達小區

裕達小區是一個商住綜合項目，由11幢七層高樓宇及兩幢13層高樓宇組成，位於泉州市中心繁盛商業區津淮街西段北側。裕達小區是與豐澤區政府於一九九九年開始聯合發展的津淮街舊城改造項目。裕達小區鄰近刺桐公園，附近有各類商業及其他娛樂設施，交通便利。該項目於二零零二年四月完成，而此項目的所有可出售單位均已售出。

該項目總佔地面積約為43,695平方米，總建築面積約為84,695平方米。我們通過旗下正在解散的全資附屬公司泉州裕達房地產開發有限公司發展該項目。

世紀巨星

世紀巨星是一個商住綜合項目，由六幢多層樓宇及五幢高層樓宇組成，位於泉州市中央商務區刺桐路與泉秀路的交匯處，座落於鄰近泉州新運輸中心的高端住宅區內，距區政府辦事處300米，附近有大量娛樂及運動設施。該項目於二零零四年十一月完成，而所有可出售單位均已售出。

該項目總佔地面積約為26,342平方米，總建築面積約為83,167平方米。我們通過旗下全資附屬公司泉州市海峰房地產開發有限公司(已於二零零八年解散)發展該項目。

近期土地收購

於二零一零年一月六日，我們成功中標收購南安一幅土地，因此，我們已於同日與有關土地資源局訂立土地出讓合同。土地出讓合同已獲南安市政府批准並已於二零一零年一月六日生效。根據土地出讓合同，我們將予收購的總佔地面積為64,632.18平方米，而該幅土地可作零售及住宅用途。根據土地出讓合同，應付土地出讓金總額為人民幣150,000,000元，須分三期付款。截至最後實際可行日期，我們已根據土地出讓合同的條款支付相當於土地出讓金總額40%的人民幣60,000,000元，包括有關收購該幅土地的定金及土地出讓金的首期款項。土地出讓金的第二期款項人民幣45,000,000元須於土地出讓合同日期起計九個月內支付，而土地出讓金的第三兼最後一期款項人民幣45,000,000元則須於土地出讓合同日期起計18個月內支付。我們擬將該項目發展成住宅物業。我們擬與獨立第三方成立合營公司，共同承擔項目的發展。預期合營公司由本公司持有80%權益，並由獨立第三方持有20%權益。

我們的物業發展過程

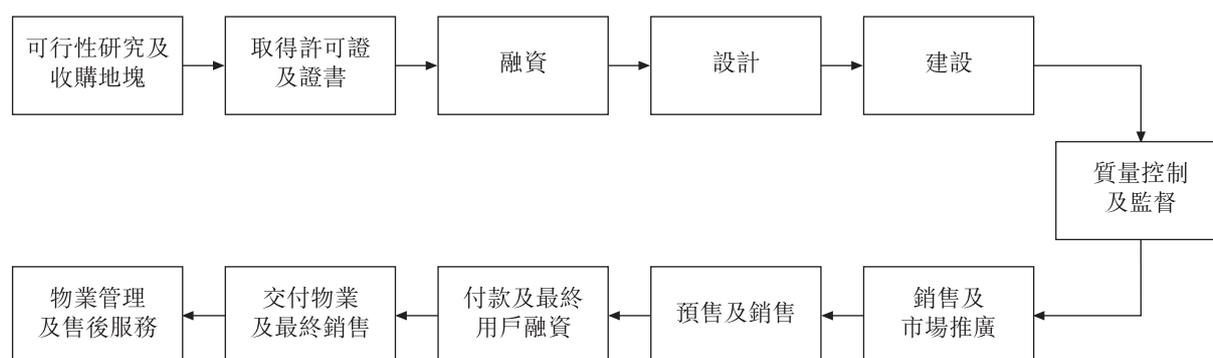
項目管理系統及程序

我們高度重視我們的物業發展過程。因此，我們已制訂一套詳細及標準化的經營程序，並嚴格遵守該套程序進行每項可行性研究、選址、項目規劃、項目設計及建設、營銷、預售、銷售、售後支援以及其他發展過程。該等程序由我們廈門總部的管理層管理、統籌及監督，並由我們的地區辦事處及項目公司的部門執行。根據該等經營程序，在我們發展過程的各個階段會採用不同部門的大量資料及進行定期監察與監督。我們的經營程序讓我們能實時監察及監督我們發展過程的各個階段，並有助我們於項目周期盡早發現及解

業 務

決潛在問題，盡量減低在發展過程的各個階段中出現嚴重偏離預先核准預算的情況。儘管各項目的性質、具體規劃及執行活動的次序或會不同，我們物業的一般項目發展程序的核心要素概述如下：

物業發展過程



我們一般會成立個別項目公司從事各項目的發展及便於各項目發展的管理工作。為與行業慣例保持一致及避免就維持項目公司付出不必要的行政成本及資源，我們過往於物業發展竣工後，倘原發展項目竣工後短期內在地區內並無可透過原項目公司發展的新發展項目，便會解散該相關項目公司。我們會考慮多項因素以決定日後項目公司在物業發展項目竣工後會否被解散。該等因素包括在地區內會否有新物業發展項目，以及按照該項目公司的物業發展經驗，保留項目公司對取得更高級的資質證書是否必要或有用。

可行性研究及收購地塊

可行性研究是我們物業發展過程的第一步。我們的策略發展部門及銷售管理部門根據多種因素對具潛力的物業發展項目開展可行性研究，該等因素包括有關物業市場的供需情況、市場潛在增長、當地的城市規劃及規劃指標、發展地塊的地理位置以及估計開發成本。本公司的其他部門，包括審計法務部門、設計管理部門、財務管理部門及建設管理部門將密切配合我們的策略發展部門，並根據其各自專長提供資料。策略發展部門接著編製可行性研究報告，供我們的董事會考慮及徵求其批准。

董事會批准後，我們嘗試收購物業發展項目的地塊。我們一般透過參與公開競標、拍賣及掛牌出售或自其他開發商處收購項目公司來收購地塊。就某些項目而言，我們與持有相關土地使用權的第三方成立合營公司發展地塊。

許可證及證書

我們在取得土地的發展權之後，便申請建設物業所必要的許可證及證書。物業開發商於取得所有建設工程施工許可證之後方可開始建設物業發展項目，而建設工程施工許可證一般只有在取得土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後方予發出。有關該等證書及許可證的詳情載列如下：

- **土地使用權證** – 某一方人士使用一幅土地的權利的證書；
- **建設用地規劃許可證** – 批准開發商開始測量、規劃及設計土地的許可證；
- **建設工程規劃許可證** – 表明政府批准開發商的整體規劃和項目設計的許可證，並容許開發商申領建設工程施工許可證；及
- **建設工程施工許可證** – 建設工程施工前所需的許可證。

截至二零零九年十一月三十日，我們所有已落成、發展中及持作未來發展的物業發展項目均已取得土地使用權證，且我們所有發展中物業發展項目於該等項目施工前亦已取得所有上述證書及許可證。

融資

我們主要透過我們股東的注資、銀行貸款及內部現金流量(包括預售及銷售我們物業的所得款項)為我們的項目提供資金。

儘管各項目的融資方式各有不同，根據中國相關法規，就發展一般商業住房(一般商業住房乃指待售住宅單位，須遵守可能作出更多規定的當地法規)我們須至少投入我們自有資金的20%，並至少使用30%資金為其他物業發展項目提供資金。

銀行融資是我們物業發展項目融資的其中一個來源。截至最後實際可行日期，我們已取得的銀行融資總額度為人民幣12,100,000,000元。有關本公司銀行融資額度的詳情，請參閱「財務資料－債務－銀行及其他融資」一節。根據中國銀監會發出的指引，中國商業銀行不可向未取得有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程

業 務

施工許可證的項目提供建設貸款。此外，中國政府過往不時採取若干限制措施，控制中國物業市場的發展速度，這可能會影響我們取得銀行融資的能力。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或無法為物業發展項目取得足夠資金」一節。

我們將優化資本及融資結構作為一項策略，為我們未來物業發展項目獲取充裕的融資，我們將透過結合保留盈利及可獲取的資本及債務市場融資來開展該等未來物業發展項目。

設計

我們的設計管理部門負責協調有關項目設計的一切設計相關事宜。我們的設計管理部門透過與外部建築、室內、景觀及綠化設計承包商以及我們的內部建設管理部門及銷售及市場營銷部門密切合作，確保我們的發展項目保持一貫優質水平、具有創新設計並對潛在物業買家具吸引力。

儘管我們強調質量保證及成本控制程序，但我們亦期望發展設計新穎的物業。例如，我們的海岸一號項目獲廈門房地產協會頒發「廈門最佳景觀設計」獎，廈門•藍灣半島項目獲廈門市景觀綠化行業建設協會頒發「白鷺杯景觀綠化優質工程」獎。

建設

於取得一幅土地的發展權後，我們的內部建設團隊將開始進行建設及發展土地前的準備工作，包括安排興建地盤圍欄。

我們已根據閒置土地的相關法律法規開始施工建設及投資於我們的物業發展項目，而我們的中國法律顧問已確認本集團未被徵收土地閒置費，同時告知我們持有作發展用途的土地未被有關的土地資源局確認為閒置土地。我們日後的物業發展項目，將須嚴格遵守閒置土地的相關法律法規。

我們的建設管理部門根據適用法規安排透過招標方式物色承建商。我們一般會對承建商進行全面盡職審查，根據多項因素挑選中標者，該等因素包括其建議費用、建議建設完工進度、建設工程質素、建設規劃、建議人力調配情況、安全措施及標準、建議採用的設備及設施以及項目經理的行業經驗。我們在甄選各項目的承建商時，根據各項目的複雜程度及規模來確定各因素的重要性。

我們的建設合約一般規定於建設過程中特定重要階段分批付款。我們亦一般於建設工程完成後保留5%的合約款項一至兩年，並會將有關保留款項用於支付倘承建商被要求糾正任何問題而未能糾正問題時我們糾正有關問題所承擔的任何開支。我們的建設工程所需的設備及建築材料一般由我們的承建商按預先協定的價格採購。倘由我們的承建商採購的設備及建築材料的最終採購價較事先協定的價格增加或減少超過預先釐定的百分比，則會對支付予承建商的款項作出相應的調整以反映該差額。若干設備，如電梯及空調設備一般由我們的採購部門向我們預先挑選的供應商統一採購（該等供應商願意為我們的批量採購提供優惠價格安排）。

我們不會對承建商的勞工相關問題負責。根據我們的建設合約，承建商須預先支付合約款項的5%作為履行其合約訂明責任的擔保，倘因承建商未遵守中國有關環保、社會及安全的適用法律及法規而招致損失，我們有權將該筆款項用於償還我們承擔的任何債項。

質量控制及監督

我們極其注重質量控制，以確保我們的物業發展項目符合相關法規且達到相當高的標準。

我們的多個職能部門均實施一套標準化的詳細質量控制程序。我們亦已制訂嚴格的內部質量控制程序，應用於我們物業發展項目的設計、建設及材料質素等方面。

質量控制程序乃由各職能部門透過每日實地巡查及監督實施。此外，我們委託獨立及認可工程監督公司根據相關中國法規檢查所有建築材料、設備及建設的質量及安全狀況。

我們認為，我們於質量控制及發展高質素物業方面的努力得到廣泛認可，且我們曾多次因我們物業的質量獲獎，包括國家工程建設品質獎審定委員會就我們的海岸一號項目頒發的「全國工程建設優秀質量管理小組二等獎」及廈門市建設工程質量安全管理協會就廈門•藍灣半島項目的全部15幢樓宇頒發的「廈門市優良工程」獎。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷部門位於廈門總部，負責進行市場研究、確定我們的市場策略及為我們的各物業發展項目制定具體營銷計劃。我們的各項目公司均已設立本身的營銷及銷售

團隊，以實施為個別項目特別制定的策略。各項目的營銷及銷售策略因各種因素而各有不同，該等因素包括市場狀況、項目的建設階段及位置、項目的定位、目標客戶群及銷售進度。

我們一般透過在報章及戶外廣告牌刊登廣告推廣物業發展項目。我們亦在各項目地盤設立現場接待中心及示範單位辦事處，以展示與相關項目有關的資料並為相關項目進行促銷。

於二零零八年，我們成立中駿會，作為我們與客戶溝通、處理客戶投訴及提升客戶忠誠度的平台，並作為我們向旗下物業現有住戶或準買家促銷物業的渠道。我們物業的所有買家均會於加入中駿會後獲得優先會藉。另外，準客戶亦可申請成為中駿會的會員。

於二零零六年及二零零七年，我們與美國國家籃球聯盟 (NBA) 球隊休斯敦火箭合作，於NBA比賽期間在其主場館佈告板刊登廣告。火箭隊的比賽經常在中國以電視轉播。我們相信，與國際著名體育協會的合作將進一步增加我們在福建及中國其他地區的品牌知名度。

預售及銷售

我們物業發展項目的銷售過程一般分期進行，且一般在物業建設完成前開始預售。物業發售項目的預售所得款項為我們物業發展項目的一個重要資金來源。根據適用中國法律，我們必須符合以下條件才會獲准開始預售：

- 土地出讓金必須全額支付，必須取得土地使用權證；
- 必須取得建築工程規劃許可證及施工許可證；
- 注入發展項目的資金必須至少為將投入項目的資金總額的25%，必須確定項目進度及項目完成日期；及
- 必須取得預售許可證。

根據福建省的適用預售法規，除上述規定外，在我們在福建省開展任何預售活動前，超過20%的樓層須已根據原來的建築計劃完工。

業 務

中國法律顧問向我們表示，於往績記錄期，我們已就物業發展項目的預售取得一切所需證書、許可證及文件，並已遵守與物業發展項目預售有關的所有適用法律及法規。

付款及最終用戶融資

我們的客戶須以一次整額付款形式，向我們支付物業款項。部分客戶則透過向銀行及其他金融機構取得按揭貸款以支付向我們購買物業的款項。

與市場慣例一致，我們與多家銀行就向客戶提供按揭貸款訂有安排。我們一般就有關按揭提供擔保直至建設完成為止，而有關物業所有權證會交付予相關銀行。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以及二零零九年九月三十日，未解除的按揭貸款擔保數額分別為人民幣238,000,000元、人民幣688,300,000元、人民幣504,200,000元及人民幣764,200,000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三個年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月，在客戶取得並由我們擔保的按揭貸款方面並無拖欠情況。

交付物業及最終銷售

一旦物業發展項目通過必要的政府檢查並可交付，我們會通知買家並交付物業以完成銷售程序。我們的預售及銷售合約訂有交付期限，倘交付推遲，我們須向客戶支付罰款。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面對有關預售物業的合約性風險，包括物業發展未能完成或未能及時完成的風險」一節。於往績記錄期內，我們並無延遲交付物業予客戶。

物業管理及售後服務

我們為多個我們已發展的項目提供物業管理服務。為向客戶提供優質專享售後服務並於交付後維持物業發展項目的品質，我們擬為日後發展的每項物業提供物業管理服務。我們的物業管理服務乃透過旗下三家全資附屬公司中駿廈門物業管理、中駿泉州物業管理及中駿北京物業管理以「世邦泰和」品牌提供。我們亦間或使用戴德梁行及第一太平戴維斯等外聘物業管理顧問公司的服務，以提供物業管理意見，而我們相信此舉將讓我們得以向旗下物業的住戶提供高質素服務。

所提供的物業管理服務一般包括公共設施的安全及維護以及園藝與景觀。我們的物業管理公司與物業業主訂立的一般物業管理合約載列我們的物業管理公司所提供的服務範圍

及質量要求。我們為管理物業及公共設施編製維修及翻新計劃。根據物業管理合約，我們不准將全部管理責任指派予第三方，但我們獲准可將若干專門服務外判予獨立第三方。物業管理合約亦載列有關的管理費安排。

根據中國法律，經一半以上業主及合共擁有樓宇非公用面積50%以上權益的業主同意，業主有權委聘或解聘物業管理公司。截至二零零九年十一月三十日，我們的物業管理公司並未被業主撤銷管理其負責管理的任何物業的職務，但我們當時因缺乏內部資源而於二零零八年自動辭任駿景園的物業管理人。

供應商及客戶

我們的供應商主要包括承建商、建材供應商及設備供應商。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，單一最大供應商佔我們的採購額(不包括土地成本)分別佔各期間我們的總採購額約36%，31%及22%，而截至二零零六年、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，五大供應商佔我們的採購額(不包括土地成本)分別約81%，66%及62%。

我們的目標客戶為各類具有不同收入水平及背景的客戶，主要目標客戶為擁有相對較高可支配收入及旨在以合理成本享受高生活水平的客戶。我們的大部分客戶均為本地客戶，但我們亦已開始瞄準海外華人，尤其是台灣人。我們認為，國務院於二零零九年五月六日頒佈的《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》可促進福建省的外商投資，並導致對我們物業的需求增加。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，我們物業的五大客戶佔我們的總銷售額分別8.6%、4.3%及6.0%。

概無董事、彼等的聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上)於我們的五大供應商或客戶中擁有任何權益。

租賃物業

除銷售所發展的住宅物業外，我們亦將世界城的商舖及中駿集團大廈的辦公單位出租。截至二零零九年十一月三十日，我們為向第三方租賃而持有的商舖及辦公單位的可出租總建築面積為36,136平方米，其中總建築面積22,791平方米的總建築面積已根據為期不超過三年的一般租約出租。自我們於二零零九年第二季開始推出世界城的商舖出租以來，有關該等商舖的需求殷切，而我們目前預期於二零零九年底將會租出絕大部分商舖。

業 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三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們的租金收入總額分別為人民幣100,000元、人民幣900,000元、人民幣1,700,000元及人民幣8,200,000元。

我們使用的物業

我們擁有的物業

我們的公司總部位於中駿集團大廈第一期，建築面積為7,636平方米。我們亦於北京、香港及廈門擁有四項其他物業，總建築面積為4,099平方米，作為辦公室及員工宿舍。中駿高爾夫球場（我們為其被動投資者並間接持有約20.4085%股權）持有一幅佔地面積為787,200平方米的土地，目前用作18洞的高爾夫球場。

我們租用的物業

截至二零零九年十一月三十日，我們亦向獨立第三方租用11項總建築面積約4,560平方米的物業，主要用作辦公場所、銷售辦事處、儲存設施及員工宿舍。

在我們向獨立第三方租用的11項物業當中，9項物業（總面積約3,535平方米）的有關業主未能向我們提供租予本集團的物業的業權文件。據我們的中國法律顧問告知，我們與有關業主所訂立的租賃協議的合法性因此不能確定，而我們根據該等租賃協議應有的權利亦可能不受中國法律保障。該9項物業現由本集團用作辦公場所、銷售辦事處及員工宿舍，董事認為，該9份租約如被終止，我們將可覓得其他辦公場所而毋須承擔任何重大成本。

有關我們向獨立第三方租賃的面積為615平方米，用作辦公場所且租約將於二零一二年四月三十日屆滿的一項物業，我們的中國法律顧問已向我們說明，該用途與有關業主持有的房地產權證指定的條件（規定該物業用作住宅用途）不符。根據中國相關法律及法規，不符合條件用途的責任在於業主，土地管理主管機關可指令業主終止該等不符合條件的用途並可撤銷土地出讓，因此，我們與業主訂立的租賃協議可能須終止。我們的中國法律顧問另向我們表示，倘租賃協議終止，有關業主須根據中國法律法規及租賃協議向我們因提早終止租約所蒙受的損失作出彌償。我們並不知悉不符合條件的土地使用會導致任何安全問題，而董事認為，倘租約被終止，我們將可覓得其他辦公場所而毋須承擔任何重大成本。

競爭

中國房地產行業的競爭高度激烈。我們現有及潛在的競爭對手包括專門從事在中國發展住宅物業市場的大型國有及私人開發商以及外資物業開發商。競爭因素包括土地儲備規模、所供應物業的地理位置及種類、在客戶間的品牌知名度、獲得融資的能力、開發商的信用、物業價格及物業設計品質。眾多競爭對手較我們擁有更雄厚財務、推廣、土地儲備及其他資源，以及擁有較我們所經營的房地產市場更大的規模效益、更廣泛的品牌知名度、更悠久的歷史及更穩固的地位。

更多競爭資料，請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業行業有關的風險－我們面對其他房地產開發商的激烈競爭」一節。

保險

根據中國法律及法規，物業開發商毋須為其物業發展項目購買保險。與行業慣例一致，我們並未為已發展待售物業購買保險，根據抵押協議須購買保險的有關發展項目除外。此外，我們一般不會為物業建設期間可能發生的人身傷害購買保險。根據相關中國法律及法規，總承建商及建築公司負責建築過程的安全監控，並須為其建築工人購買意外保險。根據我們的建築合約條款，總承建商及建築公司將承擔因在施工場地進行侵權行為而產生的風險及責任。迄今為止，我們在物業發展項目方面並未遭受任何重大損害，亦未因任何重大人身傷害而遭提出索償。

按照相關中國規定及法規，我們為員工購買社會保險，並可自願購買人身意外保險及附加商業保險。我們認為我們有關保險政策符合中國的行業慣例。

按照相關中國規定及法規，我們已為總部中駿集團大廈購買車輛保險及財產全險。我們認為，本集團購買的保險具有代表性，符合類似業務的行業慣例，對本集團的業務屬足夠。然而，亦存在我們未就可能因業務經營產生的損失、損害及責任購買充足保險的風險。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能遭受未投保風險產生的損失及索償」一節。

社會、健康及安全事宜

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

於往績記錄期，我們並無在任何重要方面違反任何現行適用的中國社會、健康及安全法規。我們過往在各重大方面均遵守中國新勞動法規，並會繼續遵守有關規定，預期遵守有關規定不會在任何重大方面對我們的業務營運造成影響。我們相信，通過保障我們僱員的權益，我們可提高僱員士氣，有助優秀員工長期留任。

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

知識產權

我們以「**中駿**」，「」及「 **中駿置業**」商標（均於中國註冊並由我們擁有）經營物業發展業務，以「**世邦泰和**」商標經營物業管理業務，我們已就該商標向中國有關機關申請註冊。我們亦為域名「www.sce-re.com」的註冊擁有人。有關知識產權的其他詳情，載於本招股章程附錄七「知識產權」一節。

福建省泉州變壓器製造有限公司(由黃先生控制的公司)已在中國註冊「中駿」、「SCE」及「」商標，用於製造變壓器及其他電力機械領域。我們對福建省泉州變壓器製造有限公司在上述商品及服務領域使用有關商標並無控制權，與福建省泉州變壓器製造有限公司使用有關商標有關的任何負面新聞均可能對本集團的形象及品牌知名度造成不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴我們的商號或商標，對我們的商號及商標的任何侵權或不當使用均可能損害我們的聲譽及盈利能力」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(a)我們對第三方擁有的知識產權，或(b)第三方對我們擁有的知識產權有任何侵權情況。

遵守相關中國法規及規定

不符合土地用途

中駿集團大廈第一期的實際土地用途與土地使用權證所指定者不一致。根據有關土地使用權證，中駿集團大廈第一期乃用作儲存設施，而我們已將該物業用作辦公大樓。我們的中國法律顧問向我們告知，根據相關中國法律及法規，我們或須就不符合土地用途而被罰款不少於每平方米人民幣10元及不多於每平方米人民幣30元，而有關土地管理主管當局可發出命令撤銷出讓土地或向我們發出命令支付額外土地出讓金以修訂土地使用權證的條件。以此為基準，我們估計就該不符合土地用途可能向我們徵收的罰金不會超過人民幣409,331元。我們的中國法律顧問向我們表示，受到任何處罰或撤銷地塊出讓的風險不大，該意見乃根據我們的中國法律顧問對有關法規的實際應用的理解及我們的中國法律顧問向廈門國土資源局相關官員所進行諮詢的結果，並考慮到中駿集團大廈一期現已竣工而作出。我們的中國法律顧問另告知，即使日後有關機關要求我們就將土地用途由倉儲改為辦公室用途而支付額外土地出讓金，有關額外土地出讓金款額亦不會龐大，因為據廈門國土資源局表示，訂明作「倉儲」用途的土地價值，與訂明作「辦公室」用途的土地價值間的差額屬微不足道。

出租中駿集團大廈一期的辦公室單位亦與有關土地使用權證所訂明的物業用途不符。除上文所述的可能法律後果外，據我們的中國法律顧問告知，倘主管土地管理事宜的機關就上述土地用途不符發出指令撤銷土地出讓，則我們或須終止與中駿集團大廈租戶的租賃協議，根據訂約方各自於租賃協議訂明的協議，我們或須根據有關中國法律及法規及租賃

協議的條款向租戶因提早終止租約所蒙受的虧損作出彌償。然而，如上文所述，我們的中國法律顧問已告知，撤銷土地出讓的風險不大。截至二零零九年十一月三十日，我們已租出中駿集團大廈第一期12個辦公室單位，而該等租約將於二零一零年十月至二零一七年十二月期間屆滿。根據中駿廈門冠駿與租戶訂立的租賃協議，中駿廈門冠駿須就提早終止租賃協議向有關租戶提前三個月發出通知並向租戶彌償相等於一個月租金的金額。中駿廈門冠駿根據中駿集團大廈所有現有租約應收的月租金額達人民幣212,609元。因此，即使本公司須於撤銷土地出讓後終止租賃協議，由於提早終止租約而應付租戶的估計最高金額約為人民幣212,609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三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，我們就有關中駿集團大廈第一期租賃協議所收取的租金收入分別為零、人民幣51,000元、人民幣954,000元及人民幣1,989,000元，佔我們同期總收益分別約0%、0.01%、0.29%及0.36%，因此，董事認為，該等租金收入對本集團整體而言並不重大。

我們於收購項目地盤及開始興建中駿集團大廈一期前已知悉上述不符合土地用途情況，但我們當時獲廈門國土資源局確認，我們可於指定作儲存用途的地盤上興建辦公樓宇。我們亦已向廈門國土資源局諮詢申請將土地用途由儲存用途轉換為辦公室用途的可行性，而廈門國土資源局表示其目前並無任何要求我們轉換地盤用途的計劃。倘日後廈門國土資源局要求我們申請轉換土地用途，我們將盡最大努力完成所有有關申請並遵守所有相關規定。我們的中國法律顧問亦已向我們表示，在此情況下，只要我們遵循有關轉換土地用途的正常程序，我們申請轉換土地用途不會存在重大法律障礙。鑒於上文所述，我們預期不會將任何物業用作任何不符合任何未來土地使用權合同指定的用途。儘管如此，我們將中駿集團大廈一期作為辦公室使用及租出，而非根據有關土地使用權證規定用作儲存用途，由於中駿集團大廈一期已收到竣工證書並根據辦公樓宇的標準興建，我們並不知悉上述不符合土地用途會導致任何安全問題。

此外，我們的控股股東已同意就中駿集團大廈不符合土地使用權證所規定用途而可能蒙受的任何損失及中國政府機關可能就此處以或徵收的罰金向我們作出彌償。

劃撥土地

於一九九六年十二月，福建省人民政府就中駿高爾夫球場（一家我們作為被動投資者的公司）目前持有的18洞高爾夫球場所在位置的劃撥土地授予相關批文。由中駿高爾夫球場持有目前用作18洞高爾夫球場土地的土地使用權性質乃劃撥為娛樂用途（有關中國政府機關無

權劃撥)。我們的中國法律顧問已告知，對於用作高爾夫球場的土地，該土地須於我們取得土地時作為出讓土地而非作為劃撥土地授予我們，故中駿高爾夫球場目前對該土地的使用不符合有關法律法規。因此，有關土地管理部門可能收回土地。我們的中國法律顧問另向我們表示，自二零零六年十二月十二日起，有關政府機關不再出讓用作高爾夫球場的土地，故中駿高爾夫球場不可能再就該土地的現有用途取得出讓土地使用權。倘有關土地管理部門勒令中駿高爾夫球場歸還土地，而中駿高爾夫球場又未能歸還土地，中駿高爾夫球場可能會被徵收不少於每平方米人民幣10元及不多於每平方米人民幣30元的罰款。以此為基準，我們估計，倘有關土地管理部門勒令中駿高爾夫球場歸還土地，而中駿高爾夫球場又未能歸還土地，中駿高爾夫球場可能被徵收並由我們支付的罰金不會超過人民幣4,820,000元。我們的中國法律顧問亦告知，除該罰款外，不會就中駿高爾夫球場現有土地用途徵收其他罰款。根據國土資源部於二零零九年八月十一日頒佈的《國土資源部關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，土地用作高爾夫球場用途受嚴格限制，有關土地資源部就娛樂用途劃撥的土地可能會被中國政府收回。截至最後實際可行日期，中駿高爾夫球場並無收到有關土地管理部門要求歸還該幅土地的任何通知。自我們於二零零七年收購中駿高爾夫球場的權益後，於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，本集團所分佔中駿高爾夫球場的投資虧損分別為人民幣1,198,000元、人民幣2,724,000元及人民幣404,000元。董事認為，倘撤銷本集團於中駿高爾夫球場的投資，本公司將蒙受相當於本集團所分佔中駿高爾夫球場於二零零九年九月三十日的資產淨值人民幣8,530,000元的虧損，而董事認為，除撤銷產生的虧損外，本公司就中駿高爾夫球場將無任何其他財務風險。由於本公司就撤銷本集團於中駿高爾夫球場的投資而可能蒙受的虧損佔本公司資產淨值約1.04%，故董事認為，撤銷本集團於中駿高爾夫球場的投資將不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

我們的控股股東亦已同意就中駿高爾夫球場在超出縣市人民政府劃撥作娛樂用途範圍的土地上經營而可能蒙受的任何損失及中國政府機構可能就此施加或徵收的罰金向我們作出約20.40%的彌償。

資質證書

為因應日益增長的市場需求，中駿世界城將世界城發展為具有較大總建築面積，而中駿海岸一號將海岸一號規劃為具有較大總建築面積，兩者均略超出相關項目公司根據相關資質證書所允許可建設的最大建築面積。特別是，中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書

規定，中駿世界城及中駿海岸一號各自可建造的最大建築面積為100,000平方米，而世界城及海岸一號的實際建築面積分別為118,848平方米及105,406.70平方米。然而，根據有關建設局(亦為發出上述資質證書的政府機關)發出的建設工程施工許可證，相關項目公司獲允許發展該等建築面積較大的兩個項目。因此，董事認為，總建築面積超過相關資質證書規定的最大建築面積不會對建設工程造成不利影響。我們的中國法律顧問向我們表示，根據中國相關法律及法規，地方機關一般會給予項目公司寬限期以糾正任何不符合規定的事宜，但須繳付人民幣50,000元至人民幣100,000元的一次性罰款。倘未能於指定時限內糾正任何不符合規定的事宜，或會導致撤銷項目公司的資質證書及營業執照。然而，我們的中國法律顧問另向我們表示，由於有關建設局已發出建設工程施工許可證，允許兩家項目公司將世界城及海岸一號發展為具有較大總建築面積，相關建設局並無要求糾正不符合規定事宜，亦不大可能撤銷中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書及營業執照。截至最後實際可行日期，中駿世界城及中駿海岸一號的資質證書及營業執照並無被撤銷，但各項目公司可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。因此，該等不符合規定事宜預期不會對相關物業的建設或銷售造成不利影響。我們將盡最大努力避免未來出現同類事件及不符合規定情況。

此外，中駿黃金海岸的資質證書已於二零零七年取消，因其於之前三年內並未進行任何物業發展業務。經石獅市規劃建設局要求，中駿黃金海岸正制定拆除及搬遷工作的計劃，而有關政府機關目前正根據經石獅市人民政府批准的重建計劃進行拆除及搬遷工作，相關成本由中駿黃金海岸承擔。我們認為，中駿黃金海岸於現階段無需資質證書。資質證書僅於黃金海岸項目開始重建後需要，而重建預期於二零一零年五月開始。因此，中駿黃金海岸擬於二零一零年一月申請重領資質證書，而新資質證書預期將於二零一零年三月前後授出。我們的中國法律顧問已確認，重領資質證書並無重大法律障礙。

此外，我們的控股股東已同意就世界城及海岸一號的規劃總建築面積超過其各自資質證書許可的最大建築面積而可能蒙受的任何損失及中國政府機關可能就此處以或徵收的罰金向我們作出彌償。

未登記租賃

就我們向第三方租賃的所有物業及我們出租予第三方的所有物業訂立的租賃協議並未辦理登記。我們的中國法律顧問告知，租賃協議未辦理登記不會影響租賃協議的有效性或可執行性。我們的中國法律顧問另向我們表示，關於我們向第三方出租的12項北京物業，我們可能須就每項未登記租賃交納不低於人民幣200元及不超過人民幣500元的罰款，關於

我們向第三方出租的12項廈門物業，可能須根據租約就租約延遲登記每天按月租的0.3%繳納延遲登記費。我們預期將盡最大努力盡快為未登記租賃協議辦理登記，我們預期有關登記將於上市後三至六個月內完成。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九月三十日止九個月，我們就該等未登記租賃收取的租金收入分別為人民幣100,000元、人民幣900,000元、人民幣1,700,000元及人民幣8,200,000元，佔我們同期總收益分別約0.03%、0.24%、0.51%及1.5%，因此，董事認為，該等租金收入對本集團整體並不重大。

一般資料

董事認為，除本招股章程所披露者外，我們已在所有重大方面遵守我們或我們的業務須遵守的所有適用法律及法規。有關適用法律及法規的討論，請參閱本招股章程附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

此外，關於我們重點進行的高端物業發展，中國政府已制訂及實施若干旨在限制未來高端住宅物業項目發展的政策及措施，包括要求建築面積小於90平方米的單位的總面積至少等於住宅物業項目總面積的70%及禁止就別墅建設供應土地的政策及措施，我們的中國法律顧問已確認，(i)我們所有於有關政策頒佈前取得土地使用權的項目(包括用作發展別墅的土地)將不受該等政策限制；及(ii)我們已就我們於該等政策頒佈後取得土地使用權的項目遵守所有適用法規及政策。

儘管國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006]37號)(「該通知」)，規定建築面積小於90平方米的單位的總面積須至少等於住宅物業項目總面積的70%，省會城市(如福建省福州)及計劃單列市(如福建省廈門)的地方政府部門經建設部批准可調整規定比例。我們擬於未來規劃發展項目時嚴格遵守有關規定，倘福州及廈門地方政府部門經建設部批准選擇調整規定比例，我們於福州及廈門的物業發展項目可遵守經調整比例而毋須嚴格遵守該通知所載規定比例。

此外，我們重點發展高端住宅物業亦包括我們致力於建造具有高質量、交通便利、設施齊全、優質物業管理服務及良好社區環境的物業，而非僅注重物業的面積。

業 務

關於禁止就別墅建造提供土地，我們目前不擬就別墅發展收購任何土地。另一方面，我們的中國法律顧問已確認，我們所有於有關政策頒佈前取得土地使用權的項目(包括用作發展別墅的土地)不受該等政策限制，而本集團所有於有關中國政府政策頒佈後取得土地使用權的項目已符合該等法規。

根據國務院頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第511號)，佔用耕地建房或者從事非農業建設的人士須繳納耕地佔用稅。由中國政府機關授予我們或我們收購的所有土地為指定建設用地而非耕地。因此，我們毋須交納耕地佔用稅，且並無不遵守該等法規的記錄。

中國法律顧問亦向我們表示，於往績記錄期，除上文「資質證書」一段所披露者外，我們持有在中國經營業務所需的所有必要證書、許可證及牌照。我們的中國法律顧問另確認，我們在所有重大方面符合關於閒置土地的有關中國法律法規，本集團並未曾被徵收土地閒置費或額外增值土地出讓金，且本集團未曾收到有關政府部門任何通知其任何物業被視為閒置土地，且本集團並無物業應被視為閒置土地。此外，根據我們目前項目發展計劃及對現有中國法律及法規的理解，我們的中國法律顧問認為，只要我們根據現有發展計劃遵循發展項目的一般程序，我們毋須就有關項目支付土地閒置費及額外增值土地出讓金或被沒收土地。

此外，中國法律顧問向我們表示，截至最後實際可行日期，我們已遵守中國相關部門有關全球發售的所有相關規則、法規及登記規定。特別是，我們各最終實益股東(即黃先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及黃佳錫先生)(i)已取消其中國居民身份；(ii)已取得香港永久居民或香港居民身份；(iii)在過往三年內各年大部分時間並非居於中國；(iv)現時並無於中國企業中持有任何境內權益及(v)在彼等的中國居民身份取消前並無於中國企業中持有任何境內權益。國家外匯局廈門分局的相關官員已向我們的中國法律顧問確認，我們各最終實益股東並不受限於國家外匯局於二零零五年十月二十一日頒佈的《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》所載的規定，而根據我們的中國法律顧問的意見，我們已遵守該等規定。

防止未來出現不合規情況的措施

為持續改善我們的企業管治及防止未來違反任何法律、規則及法規，我們擬採取以下措施達致該等目標：

- (i) 成立合規委員會，由負責我們戰略發展部的助理總裁卞應華先生擔任主席，由設計管理部總經理鄭全樓先生、審計法務部總經理張海濤女士及未來各項目有關項目的項目經理擔任委員會成員。卞先生、鄭先生及張女士各自的履歷載於招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節「高級管理層」分節。該委員會負責(特別是)：
 - (a) 審核未來項目的擬定用途，是否符合有關未來土地使用權合同指定用途或是否須在施工前申請改變用途；
 - (b) 監控建築程序及進度(如定期審查建設計劃)，以確保我們未來項目的規劃建築面積不會超過資質證書規定的許可建築面積；及
 - (c) 安排我們審計法務部持續培訓戰略發展部、設計管理部及建設管理部有關人員，以加深彼等對有關規則及法規的認識；及
- (ii) 於有關法律、規則及法規出現變動時，由我們審計法務部向有關人員提供內部培訓，以確保持續遵守適用法律、規則及法規；及
- (iii) 通過內部備忘錄定期提醒所有行政人員及僱員遵守辦公室手冊所載規則及政策的重要性及必要性，包括於投資實體及／或收購資產前進行及獲得滿意法律盡職審查及業務盡職審查的重要性，並於出現嚴重違反任何法律、規則及法規的問題時避免投資實體及／或收購資產。

環境及安全事項

我們須遵守有關環境保護的若干法律及法規。適用於任何特定物業發展項目的具體環境法律及法規，會因其地點、與該發展項目有關的環境因素、建築及／或經營以及土地及物業當前及未來的用途而各異。根據有關法律及法規，各物業發展項目須進行環境評估。

業 務

有關部門就物業發展項目發出建築工程施工許可證前，物業開發商必須提交由具備相關資格的獨立專家所編製的環境影響評估報告。就編製環境影響評估報告已付或應付獨立專家的費用乃參考各項目地盤的總建築面積計算。對於總建築面積小於50,000平方米的項目，費用約為人民幣4,000元，對於總建築面積大於50,000平方米的項目，費用約為人民幣10,000元至約人民幣20,000元。此外，物業發展項目完成後，相關環境部門亦會檢查物業，確保遵守適用環境標準及法規後，該物業方可向買家交付。除上述就編製環境影響評估報告已付獨立專家的費用外，於往績記錄期，我們就遵守適用環境法律法規毋須支付，亦未承擔任何年度費用。此外，我們預期未來遵守適用環境法律法規毋須承擔任何重大成本。

中國法律顧問向我們表示，於往績記錄期，本集團並無嚴重違反相關環境規定及法規，概無涉及任何重大環境污染事故，未因違反環境規定及法規而遭受任何嚴重行政處分，亦未曾因未能於項目施工前提交環境影響評估文件而支付任何罰款。

法律訴訟

於日常業務過程中，我們偶爾會涉及法律訴訟，有關訴訟的性質主要為與客戶及承建商的合約紛爭，屬業內常見。然而，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦概不知悉我們有任何尚未了結或可能提出或面臨任何會對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。截至二零零九年十一月三十日，根據我們獲得的資料，概無任何對本集團提出的未決法律訴訟。