



长甲地产  
C J L A N D

CJ LAND HOLDINGS LIMITED  
長甲地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：957



全球發售

聯席保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



如閣下對本招股章程有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的意見。



## CJ LAND HOLDINGS LIMITED

### 長甲地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	1,000,000,000股股份 (包括我們將發售的900,000,000股新股份及售股股東將發售的100,000,000股股份，可予調整及視乎超額配股權行使與否)
香港發售股份數目	:	100,000,000股股份 (可予調整)
國際配售股份數目	:	900,000,000股股份 (可予調整及視乎超額配股權行使與否)
最高發售價	:	每股股份4.80港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費 (股款須於申請時以港元繳足，可予退還)
面值	:	每股股份0.10港元
股份代號	:	957

聯席保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



MACQUARIE  
麥格理

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同附錄九「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件副本，已遵照香港公司條例第342C條的規定送交香港公司註冊處處長登記。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。

發售價預期將由聯席賬簿管理人 (代表承銷商)、售股股東與我們於定價日協定，定價日預期為2010年11月4日或前後，惟無論如何不遲於2010年11月11日。發售價將不會超過4.80港元，目前亦預期不會少於3.20港元。倘因任何原因，聯席賬簿管理人 (代表承銷商)、售股股東與我們於2010年11月11日前未能就發售價達成協議，全球發售將不會進行，並將告失效。

聯席全球協調人 (代表承銷商) 在獲得我們同意後，於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前，可隨時將全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所載者。屆時，本公司最遲將於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午在南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) 刊發公佈。有關進一步詳情，請參閱本招股章程中「全球發售的架構」一節。

倘若於發售股份開始於香港聯交所買賣當日上午八時正前任何時間發生若干情況，則聯席全球協調人 (代表承銷商) 可終止香港承銷商於香港承銷協議項下的責任。有關理由載於本招股章程中「承銷－承銷安排及費用－終止理由」一節。

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法登記，亦不得於美國境內發售、出售、抵押或轉讓，或發售、出售、抵押或轉讓予美籍人士或為美籍人士的利益而提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據144A規則或獲豁免遵守美國證券法的登記規定向合資格機構買家發售、出售或交付，或根據美國證券法項下的S規例於美國境外發售、出售或交付則除外。

2010年10月29日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

開始辦理申請登記 <sup>(2)</sup> .....	2010年11月3日 (星期三) 上午十一時四十五分
透過指定網站 <b>www.eipo.com.hk</b> 根據白表 eIPO 服務完成 電子認購申請的截止時間 <sup>(3)</sup> .....	2010年11月3日 (星期三) 上午十一時三十分
遞交白色及黃色申請表格及向香港 結算發出電子認購指示的截止時間 .....	2010年11月3日 (星期三) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式 完成白表 eIPO 申請 付款的截止時間 .....	2010年11月3日 (星期三) 中午十二時正
申請登記的截止時間 .....	2010年11月3日 (星期三) 中午十二時正
預期定價日 <sup>(4)</sup> 及公佈發售價 .....	2010年11月4日 (星期四)
將於南華早報 (以英文) 及 香港經濟日報 (以中文)、本公司網站 <b>www.cjland.com.cn</b> 及香港聯交所網站 <b>www.hkexnews.hk</b> 公佈國際配售的踴躍程度、 香港公開發售的申請水平及 香港發售股份的分配基準 .....	2010年11月10日 (星期三) 或之前
透過本招股章程「如何申請香港發售股份－公佈結果」 一節所述的不同途徑公佈香港公開發售的分配結果 (連同成功申請人的身份證明文件號碼 (如適用)) .....	2010年11月10日 (星期三)
可於 <b>www.iporesults.com.hk</b> (備有「按身份證號碼搜索」功能) 查閱香港公開發售分配結果 .....	2010年11月10日 (星期三)
就全部或部分獲接納的香港公開發售 申請寄發股票 <sup>(5)</sup> .....	2010年11月10日 (星期三) 或之前
就全部獲接納 (如適用) 或全部或部分 不獲接納的香港公開發售申請 寄發退款支票 <sup>(4)</sup> .....	2010年11月10日 (星期三) 或之前
發送白表電子退款指示 <sup>(4)</sup> .....	2010年11月10日 (星期三) 或之前
預期股份開始於香港聯交所進行買賣的日期 .....	2010年11月11日 (星期四)

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

- (1) 除另有註明外，所有時間及日期均為香港本地時間及日期。有關全球發售架構的詳情（包括其條件），載於本招股章程「全球發售的架構」一節。務請注意，該等時間或會作修訂。
- (2) 倘香港於2010年11月3日上午九時正至中午十二時正的任何時間發出「黑色」暴雨警告或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則不會於該日開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。
- (3) 於遞交申請的最後日期上午十一時三十分後，閣下將不獲准透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交閣下的申請。倘閣下於2010年11月3日上午十一時三十分前已經遞交申請並已於指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准在遞交申請的截止日期中午十二時正（即截止接受認購申請）前繼續辦理支付申請股款以完成申請手續。
- (4) 定價日預期為2010年11月4日或前後。倘因任何理由未能於2010年11月11日或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (5) 至於全部或部分不獲接納的申請及最後釐定的發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的發售價的獲接納申請，均將獲發電子退款指示或退款支票。倘閣下使用單一銀行賬戶支付透過**白表eIPO**服務提出申請的申請股款，則電子退款指示（如有）將於2010年11月10日發送至閣下支付申請股款的銀行賬戶。倘閣下使用多個銀行賬戶支付透過**白表eIPO**服務提出申請的申請股款，則退款支票將於2010年11月10日以平郵方式寄往閣下向指定**白表eIPO**服務供應商作出的申請指示所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。閣下提供的部分香港身份證號碼／護照號碼，或倘為聯名申請人，則排名首位的申請人的部分香港身份證號碼／護照號碼，可能會印於退款支票（如適用）上。有關資料亦可能會轉交第三者作退款之用。閣下兌現退款支票時，銀行可能要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫香港身份證號碼／護照號碼可能延誤閣下兌現退款支票或可能令退款支票無效。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並於申請表格上表明欲親身領取股票（如適用）及退款支票（如適用），可於2010年11月10日或我們於報章上通知發送股票／電子退款指示／退款支票（如適用）的任何其他日期上午九時正至下午一時正前往我們的香港股份過戶登記處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。閣下如屬個人並選擇自行領取，則不得授權任何其他人士代為領取。閣下如屬公司申請人並選擇自行領取，則必須由閣下的授權代表攜同加蓋公司印章的授權書方可領取。個人及授權代表（如適用）於領取時均須出示我們的香港股份過戶登記處接受的身份證明文件。於指定領取時間後仍未領取的股票及退款支票，將會以平郵方式寄往有關申請表格上所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份或申請1,000,000股或以上香港發售股份但未於申請表格上表明欲親身領取股票（如適用）及／或退款支票（如適用），則閣下的股票（如適用）及／或退款支票（如適用）將於2010年11月10日或我們於報章上通知為適用寄發日期的任何其他日期，以平郵方式寄往申請表格上的地址，郵誤風險概由閣下承擔。有關進一步資料，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

倘全球發售成為無條件，且承銷協議並無於上市日期（預期為**2010年11月11日**）上午八時正（香港時間）前根據其條款被終止，發售股份的股票方會成為有效的所有權證書。發售股份概不會於股份開始在香港聯交所買賣之前進行買賣。投資者於收到股票或股票成為有效所有權證書之前，根據公開的分配資料買賣股份須自行承擔全部風險。

有關全球發售的架構詳情（包括其條件），請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

致投資者的重要通知

我們僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港之外的任何司法管轄區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權或豁免規定而獲該等司法管轄區的適用證券法律批准，否則不得進行上述事宜。

閣下作出投資決定時僅應依賴本招股章程及申請表格所載信息。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的信息。閣下不應將本招股章程以外的任何信息或聲明視為已獲我們、聯席全球協調人、任何承銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問、或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表 .....	i
概要 .....	1
釋義 .....	26
技術詞彙表 .....	42
前瞻性陳述 .....	45
風險因素 .....	46
豁免嚴格遵守上市規則和豁免遵守公司條例 .....	90
關於本招股章程的信息 .....	94
參與全球發售的各方 .....	98
公司資料 .....	102

---

## 目 錄

---

行業概覽	104
歷史及重組	128
業務	138
關連交易	180
與控股股東的關係	185
董事及高級管理人員	188
本公司的公司投資者	197
主要股東	201
股本	202
財務信息	204
未來計劃及所得款用途	259
承銷	262
全球發售的架構	270
如何申請香港發售股份	278
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務信息	II-1
附錄三 — 利潤預測	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯	V-1
附錄六 — 主要法律及規管條文概要	VI-1
附錄七 — 組織章程細則及開曼群島法律概要	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

本概要旨在讓閣下總覽本招股章程所載的信息。由於本節僅為概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有信息。閣下在決定投資發售股份前務須閱讀整份文件。

任何投資均帶有風險。投資發售股份的若干獨有風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於發售股份前務請細閱該節。

### 概覽

我們在業內擁有超過十年經驗，業績屢獲殊榮，是在上海黃金地段開發高端住宅與優質商用物業<sup>1</sup>的高品質開發商。我們的業務模式是維持多樣化物業組合，特點是從銷售物業產生強勁現金流量，輔以從一般在落成後持作投資物業的商用物業產生的穩定收益流及潛在資本增值。

我們將業務重心設於中國上海的領先金融中心及大上海經濟圈內及鄰近其他富裕城市，包括於2010年獲福布斯分別選為「中國最佳縣級城市25強」首一及二位的昆山及常熟，以及無錫、啟東及蘇州等迅速發展的城市。我們以高資產淨值人士為目標客戶及專注於開發高端住宅物業，因此能夠令平均售價維持在高水平，並盡量提高毛利潤率。此外，我們相信，憑藉我們對上海及大上海經濟圈物業市場的深入了解，一定能夠繼續高效地物色到及把握該等城市的市場商機和趨勢。

我們強調獨特的設計、優質的建築材料、精細的工藝技術以及優質的物業管理，藉此塑造出產品的市場定位。我們在整個開發過程中體現了我們對品質的承諾和強大的執行能力，從購置黃金土地儲備以至協調施工過程皆依循着完善及有效的方式進行，這為我們的市場定位提供了穩固的支持。

---

<sup>1</sup> 於本招股章程，高端住宅物業的定義為位於黃金地段、地積比率相對較低、面積相對較大及總成交價高的住宅物業。我們的住宅物業發展項目主要由別墅或大型低密度城市公寓組成，並以高資產淨值人士為對象。我們大部分已竣工住宅物業的地積比率低於1.2倍，而每單位的建築面積則超過150平方米。於本招股章程，優質商用物業的定義為國際甲級辦公樓。



我們的首個項目為毗鄰浦東新區陸家嘴的上海主要金融中心的知名低密度住宅發展項目—上海灘花園洋房。上海灘花園洋房曾於2004年被新聞晚報譽為「上海最受歡迎樓盤」。我們於2004年開始分五批出售上海灘花園洋房，而最後一批預期於2010年底前出售及交付買家。我們基於上海灘花園洋房的成功經驗，進一步在上海黃金地段開發高端住宅物業，包括長泰西郊別墅及長泰東郊御園。同時，在距離上海100公里的城市一常熟，我們也開發了兩項別墅項目。

為發展平衡的物業組合及進駐急速增長的上海商用物業領域，我們選擇在上海黃金地段開發優質商用物業。長泰國際金融大廈於2008年1月竣工，位於浦東新區大陸家嘴的上海主要金融中心，是一幢樓高22層的國際甲級辦公樓。同時，我們正在上海市中心人民廣場兩公里內的上海商務區閘北區開發長泰企業天地廣場，是一幢樓高23層的國際甲級辦公樓。我們亦將開發大型綜合設施—長泰廣場，該項目位處於上海浦東新區張江高科技園區的心臟地帶，將包含優質辦公樓、娛樂設施和零售商舖在內。

我們於大上海經濟圈內及鄰近城市收購多幅物業發展工地，並計劃在該等工地上發展高端住宅物業以及包含高端住宅物業及優質商用和辦公室物業的綜合發展項目。2010年3月，我們取得昆山（位於上海50公里內的一個城市）一幅面積為255,499平方米的住宅物業發展項目工地的土地使用權證。於2010年8月，我們取得常熟一幅面積為174,309平方米的物業發展項目工地的土地使用權證。此外，於2010年上半年，我們就昆山一幅面積為163,930平方米的物業發展項目工地及無錫一幅面積為499,779平方米的物業發展項目工地簽訂土地使用權出讓合同。截至最後實際可行日期，該等項目的尚未支付土地出讓金分別為零及約人民幣640.0百萬元，而我們計劃將以內部資源支付有關款項。我們亦從一名獨立第三方收購啟東（位於上海50公里內的一個城市）一幅面積為1,271,962平方米的物業發展項目工地。

## 概 要

下表載列我們的項目在不同發展階段下的建築面積及其他主要信息的細項分析：

項目	用途/ 規劃用途	已竣工		建設中		持作 未來發展	我們在 項目中 所持權益 比例 (%)	實際/預計 竣工日期	開始預售日期
		已竣工 總建築面積 (平方米)	當中已售 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)				
<b>上海</b>									
上海灘花園洋房	住宅	173,970	142,841	-	-		100	2005年8月	2004年1月1日
長泰西郊別墅一期 (皇家庭院)	住宅	18,059	1,772	-	-		100	2009年11月	2009年10月18日
長泰西郊別墅二期	住宅	37,556	22,515	-	-		100	2010年3月	2008年11月28日
長泰西郊別墅三期	住宅	-	-	98,840	-		100	2011年12月	2010年4月10日
長泰西郊別墅四期	住宅	-	-	-	64,850		100	2013年12月	不適用
長泰東郊御園一期	住宅	-	-	91,835	-		100	2011年12月	不適用
長泰東郊御園二期	住宅	-	-	-	112,881		100	2012年12月	不適用
長泰東郊御園三期	住宅	-	-	-	159,698		100	2014年12月	不適用
長泰國際金融大廈	商用	58,017	-	-	-		100	2008年1月	不適用
長泰企業天地廣場	商用	-	-	47,886	-		100	2011年12月	不適用
長泰廣場	商用	-	-	-	319,081		100	2014年12月	不適用
小計		<b>287,602</b>	<b>167,128</b>	<b>238,561</b>	<b>656,510</b>				
<b>常熟</b>									
長泰尚湖山莊一期	住宅	44,539	30,237	-	-		100	2009年11月	2008年7月17日
長泰尚湖山莊二期	住宅	30,445	21,977	-	-		100	2010年5月	2009年7月21日
長泰虞景山莊一期	住宅	38,871	22,510	-	-		100	2009年11月	2008年9月1日
長泰虞景山莊二期	住宅	37,772	25,413	-	-		100	2010年3月	2008年9月1日
長泰虞景山莊三期	住宅	-	-	35,699	-		100	2010年9月	2009年7月7日
長泰國際城(中國常熟)	住宅	-	-	-	152,857		100	2013年12月	不適用
小計		<b>151,627</b>	<b>100,137</b>	-	<b>152,857</b>				
<b>昆山</b>									
長泰淀湖觀園一期	住宅	-	-	-	264,785		100	2014年12月	不適用
<b>啟東</b>									
長泰海濱城	住宅/商用	-	-	-	1,330,000		100	2015年12月	不適用
總計		<b>439,229</b>	<b>267,265</b>	<b>274,260</b>	<b>2,404,152</b>				

(1) 如上表顯示，我們把物業發展項目劃分為三類：

- 已竣工 — 包括我們已完成建設工程，且相關政府機關已發出驗收合格證的物業發展項目；
- 發展中 — 包括我們已取得土地使用權證及建設工程施工許可證，但並未收到由相關政府機關發出的驗收合格證的物業發展項目；及
- 持作未來發展 — 包括我們已成功取得有關土地使用權證，但尚未動工的物業發展項目。

## 概 要

(2) 所有建築面積信息均為截至2010年7月31日。長泰淀湖觀園一期以及長泰東郊御園二期及三期、長泰國際城（中國常熟）及長泰海濱城的規劃總建築面積是根據我們的發展計劃計算，須獲地方機關批准，該等機關包括地方土地行政機關、地方城市分區機關以及地方環境機關。此外，我們正就長泰海濱城兩幅工地申請更改已批准用途，由其他商業服務用途變更為商業及住宅用途。我們可能須就有關更改已批准用途支付由相關土地機關釐定的額外土地出讓金。我們的中國法律顧問通商律師事務所表示，授出最新土地使用權證或變更土地用途是否須額外支付土地出讓金，乃由有關中國土地機關全權酌情決定，故我們無法估計是否需要支付該筆額外土地出讓金。然而，我們的中國法律顧問預期，我們在獲取最新土地使用權證及更改土地用途事宜上不會遇到任何法律障礙。因此，長泰海濱城項目的估計竣工日期乃根據我們的發展計劃而定，並且取決於我們能否成功取得有關批准。根據我們與上海英泰的協議，上海英泰正自資協助我們取得有關的已批准用途更改，而任何額外的土地使用權出讓金將由上海英泰支付。

(3) 總建築面積包括可銷售／可出租建築面積及不可銷售／不可出租建築面積。

下表載列截至2010年7月31日，關於我們已訂立土地使用權出讓合同但尚未取得有關土地使用權證的物業發展項目的基本信息：

項目	用途／ 規劃用途	規劃 總建築面積 (平方米)	我們於項目 中的權益 (%)	預計 竣工日期	土地使用權 出讓合同 日期
<b>昆山</b>					
長泰淀湖 觀園二期.....	住宅	170,000	100	2015年12月	2010年3月
<b>無錫</b>					
長泰國際城（中國無錫）..	住宅／商用	1,135,000	100	2014年12月	2010年4月
<b>總計</b> .....		<b><u>1,305,000</u></b>			

(1) 長泰淀湖觀園二期及長泰國際城（中國無錫）的規劃總建築面積是根據我們的發展計劃計算，有待相關地方政府機關批准，該等機關包括地方土地管理機關、地方城市分區機關以及地方環境機關。

(2) 總建築面積包括可銷售／可出租建築面積及不可銷售／不可出租建築面積。

截至最後實際可行日期，我們預期於2010年餘下日子我們現有及未來發展的物業發展項目的總未償付支出將約為人民幣700百萬元。我們計劃通過內部資源及外部借款，以及由全球發售所得款淨額撥付該等物業發展項目。

我們將繼續把業務重心置於高端住宅物業方面，同時在業務組合中持有相當比例的優質商用物業，以實現我們收益流多樣化的目的。我們擬保留部分位於黃金地段的商用項目，以產生穩定的租金收入及達致最大的長期增值，從而優化銷售物業產生的現金流量與穩定的租金收入增長之間的平衡。

我們擬繼續就土地收購採納謹慎和嚴謹的戰略。利用我們既有的項目挑選程序及標準，我們將根據我們對上海及大上海經濟圈內及鄰近其他城市的未來物業和經濟趨勢的預計回報分析物色項目。然而，我們長泰廣場項目的若干土地（佔地面積為83,741平方米）可能因並未在相應土地使用權出讓合同所載的施工日期起計兩年內施工而面對被相關中國土地局沒收的風險。相關的中國土地局可能對我們徵收不超過土地出讓金的20%或約人民幣35.8百萬元的地地閒置費。我們的中國法律顧問認為，根據上海金締聯創的前業主於2009年11月16日發出的承諾函，我們有權就因政府機關向我們徵收處罰金（如有）而蒙受的任何損失向該業主作出全數索償，包括土地閒置費、土地收購成本、罰金及所產生的任何開發成本。我們的董事及中國法律顧問認為，沒收有關長泰廣場項目的土地的風險甚低，原因是本公司收購上海金締聯創全部股本權益時已取得相關中國當局的批准，並已就國有資產掛牌出讓完成上海聯合產權交易所規定的所有程序。我們收購該土地的原因是其位於張江高科技園的中心位置，該區擁有眾多高科技企業及高端住宅物業，但目前卻缺乏高端辦公場所及商業綜合大樓。我們預期將長泰廣場項目發展為一大型綜合大樓，以滿足有關需要。若我們被沒收土地，不但會失去在這塊土地上進行物業項目開發的機會，而且還會損失我們先前在該土地上進行的各種投資，其中包括土地收購和開發成本，這會對我們的業務和經營業績產生不利的影響。

於2007年、2008年及2009年以及截至2010年4月30日止四個月，我們的收益分別為人民幣533.7百萬元、人民幣333.1百萬元、人民幣565.4百萬元及人民幣1,031.3百萬元，而我們於該等時期的毛利潤分別為人民幣378.8百萬元、人民幣254.0百萬元、人民幣469.7百萬元及人民幣489.8百萬元。我們於2007年、2008年及2009年以及截至2010年4月30日止四個月的淨利潤分別為人民幣262.9百萬元、人民幣710.8百萬元、人民幣523.9百萬元及人民幣329.9百萬元，我們的物業投資的公允價值收益佔我們2008年及2009年以及截至2010年4月30日止四個月的淨利潤大多數。我們於2007年、2008年及2009年以及截至2010年4月30日止四個月分別錄得投資物業公允價值收益零、人民幣867.0百萬元、人民幣564.6百萬元及人民幣178.0百萬元。

由於我們主要從事住宅物業、辦公室及綜合用途開發項目，並不打算從事工業物業的開發項目，我們的董事認為，除本招股章程「與控股股東的關係－保留本公司控股股東的業務」一節所載者外，我們的主要業務與本集團以外趙董事長擁有的公司的業務之間存在明確劃分。

### 我們的優勢

- 以完善及多樣化的業務模式在大上海經濟圈內及鄰近的黃金地段開發高端住宅和持有優質商用物業
- 位處於上海及大上海經濟圈內及鄰近其他城市黃金地段的優質土地儲備
- 強調獨特及屢獲殊榮的設計，讓我們維持目標客戶群及保持售價高企
- 具備強大執行能力開發高品質物業
- 審慎的財務戰略，體現在我們有效的成本管理及雄厚的現金結餘
- 經驗豐富的創業團隊及專業管理層以正直及高道德標準為指引行事

### 我們的戰略

我們的目標是通過實行以下商業戰略，成為上海及大上海經濟圈內及鄰近的其他經挑選城市的高端住宅與優質商用物業領域內最享譽盛名和廣受認可的開發商之一：

- 繼續以大上海經濟圈作為地區發展重心並戰略性地擴展至大上海經濟圈內及鄰近其他經挑選城市
- 進一步優化我們開發高端住宅和持有優質商用物業的多樣化業務模式
- 發展市場領先項目以及為我們的目標客戶提供優質服務來提高「Chamtime／長泰」品牌的認可度
- 在業務營運中繼續實行財務監控原則並增加資本融資來源

## 概 要

### 經營業績

下表載列我們截至所示期間及日期的合併財務報表概要。此概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的我們的經審計合併財務報表，並須與其一併閱讀。有關編製基準載於本招股章程會計師報告中「會計師報告－財務信息附註－編製基準」一節。關於我們的經營業績的詳細分析，請參閱本招股章程中「財務信息」一節。

### 合併全面收入報表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年 (未經審核)	2010年
	(人民幣千元)				
收益 .....	533,728	333,076	565,425	28,050	1,031,275
銷售成本 .....	<u>(154,971)</u>	<u>(79,064)</u>	<u>(95,699)</u>	<u>(3,536)</u>	<u>(541,438)</u>
毛利 .....	378,757	254,012	469,726	24,514	489,837
其他收入及收益 .....	31,716	6,144	8,499	1,107	2,380
銷售及分銷成本 .....	(7,946)	(25,988)	(47,472)	(11,966)	(22,029)
行政開支 .....	(31,122)	(40,233)	(74,721)	(16,023)	(16,273)
其他開支 .....	(126)	(7,760)	(472)	(469)	(316)
投資物業公允價值收益 .....	-	867,018	564,624	557,624	178,000
融資成本 .....	<u>(11,941)</u>	<u>(61,145)</u>	<u>(65,599)</u>	<u>(25,207)</u>	<u>(52,863)</u>
稅前利潤 .....	359,338	992,048	854,585	529,580	578,736
所得稅開支 .....	<u>(96,417)</u>	<u>(281,201)</u>	<u>(330,661)</u>	<u>(136,471)</u>	<u>(248,811)</u>
稅後利潤及年度					
全面收入總額 .....	<u>262,921</u>	<u>710,847</u>	<u>523,924</u>	<u>393,109</u>	<u>329,925</u>
下列人士應佔：					
本公司權益持有人 .....	240,114	710,847	523,924	393,109	329,925
少數股東權益 .....	<u>22,807</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>262,921</u>	<u>710,847</u>	<u>523,924</u>	<u>393,109</u>	<u>329,925</u>

概 要

合併財務狀況報表

	截至12月31日			截至4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
(人民幣千元)				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 . . . . .	67,109	73,718	9,296	9,070
投資物業 . . . . .	462,554	1,346,376	1,911,000	2,089,000
土地租賃預付款 . . . . .	11,185	10,911	-	-
商譽 . . . . .	-	-	201	201
無形資產 . . . . .	8	57	138	479
長期預付款 . . . . .	-	-	6,462	6,260
遞延稅項資產 . . . . .	107,549	117,471	213,875	233,843
非流動資產總值 . . . . .	<u>648,405</u>	<u>1,548,533</u>	<u>2,140,972</u>	<u>2,338,853</u>
<b>流動資產</b>				
持作銷售的				
已竣工物業 . . . . .	324,862	254,346	817,255	520,565
發展中物業 . . . . .	812,057	2,049,406	2,742,397	4,286,427
存貨 . . . . .	251	10,757	-	-
貿易應收款及應收票據 . . . . .	-	683	-	-
應收關聯公司款項 . . . . .	19,685	6,738	13,567	22,919
應收董事款項 . . . . .	241	312	-	-
通過損益按公允價值				
列賬的股本投資 . . . . .	9,461	1,914	2,456	-
預付款、押金及				
其他應收款 . . . . .	120,024	56,767	698,030	886,414
已抵押存款 . . . . .	-	28,228	14,680	344,482
現金及現金等價物 . . . . .	717,442	149,194	1,190,330	1,179,953
流動資產總值 . . . . .	<u><u>2,004,023</u></u>	<u><u>2,558,345</u></u>	<u><u>5,478,715</u></u>	<u><u>7,240,760</u></u>

概 要

	截至12月31日			截至4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
<b>流動負債</b>				
貿易應付款.....	204,747	279,208	311,451	319,814
其他應付款、已收				
押金及應計款項....	38,858	162,108	89,979	432,510
應付關聯公司款項....	639,736	525,509	473,414	546,992
應付關聯方款項.....	2,920	4,596	4,685	4,685
客戶墊款.....	210,984	159,501	2,068,655	1,470,605
計息銀行及其他借款..	-	65,000	70,000	1,107,800
應付稅項.....	386,372	436,650	567,618	788,041
流動負債總額.....	<u>1,483,617</u>	<u>1,632,572</u>	<u>3,585,802</u>	<u>4,670,447</u>
流動資產淨值.....	<u>520,406</u>	<u>925,773</u>	<u>1,892,913</u>	<u>2,570,313</u>
資產總值減流動負債..	<u>1,168,811</u>	<u>2,474,306</u>	<u>4,033,885</u>	<u>4,909,166</u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款..	380,000	842,500	1,695,000	2,201,598
遞延稅項負債.....	709	219,971	400,163	438,921
非流動負債總額.....	<u>380,709</u>	<u>1,062,471</u>	<u>2,095,163</u>	<u>2,640,519</u>
資產淨值.....	<u><u>788,102</u></u>	<u><u>1,411,835</u></u>	<u><u>1,938,722</u></u>	<u><u>2,268,647</u></u>
<b>權益</b>				
已發行股本.....	-	-	342	342
儲備.....	<u>788,102</u>	<u>1,411,835</u>	<u>1,938,380</u>	<u>2,268,305</u>
	788,102	1,411,835	1,938,722	2,268,647
少數股東權益.....	-	-	-	-
總權益.....	<u><u>788,102</u></u>	<u><u>1,411,835</u></u>	<u><u>1,938,722</u></u>	<u><u>2,268,647</u></u>



概 要

合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月	
	2007年	2008年	2009年 (人民幣千元)	2009年	2010年
經營活動產生／ (所用)的現金 .....	198,398	(771,959)	344,438	277,401	(1,223,213)
已收利息 .....	5,781	4,493	7,047	597	2,295
已付利息 .....	(21,865)	(65,991)	(77,862)	(26,296)	(60,442)
已付稅項 .....	(26,233)	(21,583)	(115,905)	(11,111)	(9,598)
經營活動產生／ (所用)的現金淨額 .....	<u>156,081</u>	<u>(855,040)</u>	<u>157,718</u>	<u>240,591</u>	<u>(1,290,958)</u>
投資活動產生／(所用) 的現金淨額 .....	<u>(143,312)</u>	<u>(25,691)</u>	<u>(10,401)</u>	<u>(10,453)</u>	<u>1,759</u>
融資活動產生的現金淨額 ...	<u>239,214</u>	<u>312,483</u>	<u>893,819</u>	<u>235,552</u>	<u>1,278,822</u>
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額 .....	<u><u>251,983</u></u>	<u><u>(568,248)</u></u>	<u><u>1,041,136</u></u>	<u><u>465,690</u></u>	<u><u>(10,377)</u></u>
年／期初現金及 現金等價物 .....	<u>465,459</u>	<u>717,442</u>	<u>149,194</u>	<u>149,194</u>	<u>1,190,330</u>
年／期終現金及 現金等價物 .....	<u><u>717,442</u></u>	<u><u>149,194</u></u>	<u><u>1,190,330</u></u>	<u><u>614,884</u></u>	<u><u>1,179,953</u></u>

### 所得款用途

經扣除我們就全球發售的應付承銷費及開支後，假設並無行使超額配股權及每股股份發售價為4.00港元（即本招股章程所列發售價範圍的中位數），我們估計全球發售的所得款淨額約為3,424百萬港元。我們擬將所得款淨額用作以下用途：

- 我們所得款淨額約78%或2,683百萬港元將用作日後在我們的現有及目標城市物色及購置合適的土地，以增加我們的土地儲備。截至最後實際可行日期，我們並未物色到任何土地收購目標；
- 我們所得款淨額約17%或570百萬港元將用以償付我們的現有離岸銀行貸款，包括就我們的長泰國際城（中國無錫）項目向永隆銀行借入的銀行貸款餘下本金額約400百萬港元（有關貸款以利率1.35%計息，另加港元存款的香港銀行同業拆息，並於2011年8月到期），以及向中信嘉華銀行借入的銀行貸款餘下本金額約170百萬港元（有關貸款以利率1.1%計息，另加港元存款的香港銀行同業拆息，並於2011年6月到期）；及
- 餘下結餘（相等於我們所得款淨額約5%或171百萬港元）將用作一般公司及營運資金用途。

基於每股發售股份的最高發售價為4.80港元以及每股發售股份的最低發售價為3.20港元，假設並未行使超額配股權，且經扣除承銷費及我們預測就發行及銷售股份的應付發售費用，我們預計我們全球發售的所得款淨額分別約為4,124百萬港元及2,724百萬港元。倘所定發售價低於或高於指示性價格範圍中位數，我們擬分配(i)所得款淨額約570百萬港元用以償還銀行貸款，(ii)所得款淨額約5%作為一般公司及營運資金，及(iii)所得款淨額的餘額用以增加我們的土地儲備。

倘若我們並無即時動用任何所得款淨額，我們擬將款項存入計息銀行賬戶。

倘全面行使超額配股權，並假設發售價為本招股章程所示發售價範圍的中位數，經扣除我們應付的承銷費和佣金後，我們估計我們就全球發售將收取約285百萬港元的額外所得款淨額。我們擬將自行行使超額配股權所收取的額外所得款淨額約5%撥作一般企業及營運資金用途，而額外所得款餘額則用作增加土地儲備。

我們將不會收取任何售股股東於全球發售銷售銷售股份的所得款淨額。

倘上述所得款用途有任何重大變動，我們將在香港刊發公佈。

### 首次公開招股前購股權計劃

我們已採納首次公開招股前購股權計劃，以向參與人士提供購入本公司個人權益的機會，並協助提升參與人士的表現及效率，以及有助挽留對本集團長期增長及盈利有重大貢獻的參與者。首次公開招股前購股權計劃的主要條款大致與購股權計劃的條款一致，惟本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.首次公開招股前購股權計劃」一節概述者除外。

緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃將予授出的購股權未獲行使），根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數為79,600,000股股份，佔本公司經擴大已發行股本約2%。

各份根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權自上市日期起有10年行使期，並須遵照分階段歸屬時間表歸屬，其詳情載於本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.首次公開招股前購股權計劃」一節。假設所有根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權於截至2010年12月31日止年度獲悉數行使，且4,079,600,000股股份（包括於緊隨資本化發行及全球發售後將予發行的4,000,000,000股股份及根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權獲行使而將予發行的79,600,000股股份）被視為已於截至2010年12月31日止年度發行，惟未經計及超額配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，此將對每股備考預測基本盈利造成攤薄影響，由約人民幣0.18元攤薄至約人民幣0.17元。

截至本招股章程刊發日期，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃以代價1.00港元（由各參與人士支付）有條件授出購股權予總共76名的參與人士，可認購合共79,600,000股股份。該等承授人的完整名單載於本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.首次公開招股前購股權計劃」一節：

承授人類別	承授人數目	根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權獲悉數行使而將予發行的股份數目
執行董事 . . . . .	4	22,200,000
獨立非執行董事 . . . . .	0	0
高級管理層 . . . . .	6	19,400,000
本集團的其他僱員及高級職員 <sup>(1)</sup> . . . . .	66	38,000,000
總計 . . . . .	76	79,600,000

1. 根據首次公開招股前購股權計劃獲授購股權的66名本集團其他僱員及高級職員當中，兩名承授人（即趙長杰女士及趙長偉先生）為本公司的關連人士。餘下64名承授人並非本公司的關連人士。趙長偉先生是趙董事長的堂弟及趙宏陽先生的叔叔，而趙長杰女士是趙董事長的妹妹及趙宏陽先生的姑母。

除上文所披露者外，全球發售完成後，概無任何購股權根據首次公開招股前購股權計劃授出或將予授出。

有關首次公開招股前購股權計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.首次公開招股前購股權計劃」。

### 購股權計劃

我們已有條件地採納購股權計劃，該計劃旨在向參與者（包括任何董事及本集團任何成員公司的僱員及本集團任何成員公司的諮詢人、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理商、業務夥伴、合資公司的業務夥伴及服務提供商）提供獲得本公司獨有權益的機會，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益，在努力提升本公司及其股份的價值方面作出貢獻。購股權計劃亦使本集團能靈活地挽留、激勵、獎勵、酬報、補償參與者及／或向參與者提供利益。

購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄八「法定及一般資料－E.購股權計劃」一節。

### 股息政策

截至2009年12月31日止三個年度，我們並無亦無計劃從可分派利潤派付任何股息。董事會考慮到我們的財務狀況後，在「財務信息—股息」所述限制及在並無出現任何可能導致可動用可分派儲備金額減少（不論是產生虧損或因其他原因）的情況下，目前計劃向股東分派截至2010年12月31日止財政年度及其後每年至少20%我們的中國經營實體的可分派利潤（不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額）。然而，並不保證會於該年度或任何年度宣派或分派有關金額或任何金額的股息。此外，根據信託的條款，我們的全資子公司上海豪全被禁於信託期內（將於2011年3月4日結束）分派任何股息。

### 截至2010年12月31日止年度的利潤預測

我們已編製我們截至2010年12月31日止年度的預測淨利潤。該利潤預測乃按本集團截至2010年4月30日止四個月的經審核合併業績、截至2010年7月31日止三個月的未經審核管理賬目及截至2010年12月31日止餘下五個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至2010年12月31日止五個月的預測所採用的會計政策與編製本招股章程附錄一會計師報告所採納者及本招股章程附錄三「利潤預測」一節所載主要假設一致。於編製預測時，董事及我們的獨立物業估值師已計及中國政府近日頒佈的中國物業市場規例的影響。於估計本集團的投資物業於2010年12月31日的公允價值時，董事已利用第一太平戴維斯所編製的租金預測。

	人民幣 (除每股股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益擁有人應佔預測淨利潤 <sup>(1)(2)</sup> . . . . .	不少於710.0
預測投資物業的總公允價值收益 . . . . .	203.0
減：就投資物業公允價值收益的遞延稅項負債撥備 . . . . .	50.8
預測投資物業的公允價值收益（經扣除遞延稅項影響） . . . . .	152.2
本公司權益擁有人應佔預測綜合淨利潤 （經扣除公允價值收益） . . . . .	不少於557.8
每股預測盈利	
未經審核備考全面攤薄 <sup>(3)</sup> . . . . .	0.18（約0.21港元）
加權平均 <sup>(4)</sup> . . . . .	0.22（約0.26港元）

(1) 上述利潤預測乃根據下列主要假設編製而成：

編製利潤預測所採用的主要假設如下：

- 中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動（包括法例、規例或規則的變動），以致我們的業務可能受到重大不利影響；
- 監管我們物業的定價及銷售的中國政府政策將無重大變動；
- 中國及香港的稅基或稅率不會直接及間接出現重大變動；
- 中國的通脹率、利率或匯率與本招股章程刊發日期的通脹率、利率或匯率將不會出現重大改變；
- 中國及相鄰城市／省份的現行財政、經濟及政治環境不會出現對投資物業所產生租金收入屬重大的顯著變動；
- 投資物業的經營狀況及對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不會出現重大變動；

---

## 概 要

---

- 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶概況等物業特定因素將不會出現重大變動；
  - 租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續；
  - 物業銷售及租賃的主要合同將不會被註銷，而實際建築成本亦不會與簽訂合同或預算所載者在任何方面與過往相比存在更重大差異；
  - 我們的所有物業乃根據管理層的計劃而發展及出售，且概無任何發展工期因更改位置及政府批核而出現重大變動；
  - 有關發展中物業的土地使用證、銷售許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證將於各有關項目開始銷售前授出；
  - 我們與我們就發展其項目所委聘的承包商並無重大紛爭，致使建築成本出現重大變動以致項目產生重大額外發展成本；及
  - 特別就房地產行業而言，中國政府將不會施加重大變動或其他嚴厲措施，減低物業的銷售額及價格。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無出現未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至2010年12月31日止期間應佔的綜合淨利潤將不少於人民幣710.0百萬元，其中包括來自投資物業公允價值收益人民幣152.2百萬元（已扣除遞延稅項影響），並已考慮首次公開招股前購股權計劃產生的僱員報酬成本人民幣5.4百萬元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中入賬為投資物業重估利潤或虧損增加／減少。

我們預期我們截至2010年12月31日的投資物業公允價值（以及投資物業的任何公允價值收益）將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們的物業估值可能與實際可變現價值不同，並可能會有所變動」一節。

我們的投資物業公允價值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就利潤預測考慮我們相信為對我們投資物業截至2010年12月31日的公允價值的最佳估計，以及我們的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公允價值及／或投資物業於有關期間的任何公允價值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異（可能大幅高於或低於我們預測）。

截至2010年12月31日止期間的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額。我們現時不擬重新分類我們持作銷售的任何物業為投資物業。

我們預期我們截至2010年12月31日的投資物業公允價值以及任何未來公允價值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而預計的市場趨勢計算。

## 概 要

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月將予銷售及交付單位的預測平均售價的敏感度：

售價的變動百分比 .....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤 .....	699,322	702,881	706,441	710,000	713,559	717,119	720,678
淨利潤變動 .....	(10,678)	(7,119)	(3,559)	-	3,559	7,119	10,678
淨利潤變動百分比 .....	(1.50%)	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月預期將予銷售及交付建築面積的敏感度：

建築面積的變動百分比 .....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤 .....	701,618	704,408	707,202	710,000	712,798	715,592	718,382
淨利潤變動 .....	(8,382)	(5,592)	(2,798)	-	2,798	5,592	8,382
淨利潤變動百分比 .....	(1.18%)	(0.79%)	(0.39%)	0.00%	0.39%	0.79%	1.18%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的租金（人民幣／平方米／月）預測的敏感度：

租金變動百分比 （人民幣／平方米／月） .....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤 .....	705,464	706,976	708,488	710,000	711,512	713,024	714,536
淨利潤變動 .....	(4,536)	(3,024)	(1,512)	-	1,512	3,024	4,536
淨利潤變動百分比 .....	(0.64%)	(0.43%)	(0.21%)	0.00%	0.21%	0.43%	0.64%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的佔用率預測的敏感度：

佔用率的增減 .....	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%
淨利潤 .....	709,045	709,363	709,682	710,000	710,318	710,637	710,955
淨利潤變動 .....	(955)	(637)	(318)	-	318	637	955
淨利潤變動百分比 .....	(0.13%)	(0.09%)	(0.04%)	0.00%	0.04%	0.09%	0.13%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的公允價值收益預測的敏感度：

公允價值收益變動百分比 .....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤 .....	708,199	708,799	709,400	710,000	710,600	711,201	711,801
淨利潤變動 .....	(1,801)	(1,201)	(600)	-	600	1,201	1,801
淨利潤變動百分比 .....	(0.25%)	(0.17%)	(0.08%)	0.00%	0.08%	0.17%	0.25%

鑒於於2010年7月31日，我們已成功預售超過91.2%預計於截至2010年12月31日止五個月期間將予銷售及交付的物業單位，故上述因素分析對本公司權益持有人應佔預測綜合利潤的影響屬有限。

- (3) 每股未經審核備考全面攤薄盈利預測乃按截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤為基準計算，並假設本公司已於2010年1月1日上市，且於截至2010年12月31日止年度已發行在外股份合共4,000,000,000股，惟並無計及因超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份。
- (4) 加權平均每股盈利預測乃根據截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，以及假設於整個年度已發行股份加權平均數約為3,227,454,466股計算，惟並無計及因超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。

## 概 要

### 主要項目的物業發展概要

下表載列我們截至2010年7月31日的已訂約銷售總額、於截至2010年12月31日止年度的將予交付／預期交付總建築面積、截至2010年7月31日的已收銷售／預售物業所得款、各項目的實際／預計竣工日期、許可證及批准狀況及平均售價的資料。

	截至 2010年 7月31日 止七個月 的已訂約 銷售總額 <sup>(1)</sup> (人民幣千元)	於截至 2010年 12月31日 止年度 已交付／ 預計將予交付 的建築面積 (平方米)	於截至 2010年 7月31日 止七個月的 預售物業的 每平方米 平均售價 <sup>(2)</sup> (人民幣／ 平方米)	截至 2010年 7月31日的 已收銷售／ 預售物業 所得款 (人民幣千元)	實際／ 預計竣工日期	交付許可證 及批准 <sup>(3)</sup>
上海灘花園洋房 . . . . .	411,565	28,424	45,261	375,925	2005年 8月31日	已獲取
長泰西郊別墅 . . . . .	236,806	24,285	第一期：48,073 第三期：41,445	204,038	第一期： 2009年11月11日 第二期： 2010年3月31日 第三期： 2011年12月31日	第一期：已獲取 第二期：已獲取
長泰尚湖山莊 . . . . .	25,599	52,630	第一期：14,900 第二期：11,400	25,599	第一期： 2009年11月4日 第二期： 2010年5月6日	第一期：已獲取 第二期：已獲取
長泰虞景山莊 . . . . .	130,845	74,398	第二期：11,996 第三期：11,270	130,357	第一期： 2009年12月11日 第二期： 2010年3月2日 第三期： 2010年9月28日	第一期：已獲取 第二期：已獲取 第三期：已獲取
總額 . . . . .	<u>804,815</u>	<u>179,737</u>		<u>735,919</u>		

(1) 僅代表截至2010年12月31日止年度內已交付或預期將予交付的物業的已訂約銷售總額。

(2) 上海灘花園洋房的平均售價僅代表住宅單位的平均售價，而並無計及停車位。

(3) 我們已就預計於截至2010年12月31日止年度交付的物業取得一切有關交付批准。



**截至2010年12月31日止年度的項目建設進度／將予完成及交付的項目階段**

截至2010年7月31日，就有關於截至2010年12月31日止年度將予交付的項目的建設進度如下：

*上海灘花園洋房*

上海灘花園洋房的交付包括86個住宅單位及188個停車位。截至2010年7月31日，上海灘花園洋房的所有住宅單位及停車位經已竣工，並可作交付。截至2010年7月31日，已交付56個住宅單位及46個停車位。

*長泰西郊別墅*

長泰西郊別墅的交付分別包括第一期的一棟及第二期的91棟獨棟別墅。截至2010年7月31日，第一期的一棟獨棟別墅及第二期的91棟獨棟別墅經已竣工，並可作交付。我們於2010年4月開始交付第一期及第二期的獨棟別墅。截至2010年7月31日，已交付第一期的一棟獨棟別墅及第二期的64棟獨棟別墅。

*長泰尚湖山莊*

長泰尚湖山莊的交付分別包括第一期的136棟及第二期的100棟聯排別墅。截至2010年7月31日，第一期的136棟聯排別墅及第二期的100棟聯排別墅經已竣工，並可作交付。我們於2010年1月開始交付第一期的聯排別墅，並於2010年6月開始交付第二期的聯排別墅。截至2010年7月31日，已交付第一期的132棟聯排別墅及第二期的68棟聯排別墅。

*長泰虞景山莊*

長泰虞景山莊交付分別包括第一期的92棟、第二期的104棟及第三期的130棟聯排別墅。截至2010年7月31日，第一期的92棟聯排別墅、第二期的104棟聯排別墅及第三期的130幢聯排別墅經已竣工，並可作交付。我們於2010年1月開始交付第一期的聯排別墅，並於2010年5月開始交付第二期聯排別墅。截至2010年7月31日，長泰虞景山莊逾95%的聯排別墅經已預售，並已交付第一期的85棟聯排別墅及第二期的84棟聯排別墅。

我們的董事認為，我們已就截至2010年12月31日止年度將予交付的物業取得一切有關許可證及批准。此外，我們的董事就上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊於截至2010年12月31日止年度將予出售及交付的建築面積作出估計的基準包括：本集團的過往經驗、項目的位置、鄰近地區可資比較項目的銷情及一般市況。

### 投資物業的公允價值收益（經扣除遞延稅項影響）

我們的投資物業僅包括長泰國際金融大廈。於估計長泰國際金融大廈由2010年7月31日至2010年12月31日的公允價值收益／虧損時，已利用第一太平戴維斯所編製的租金預測。第一太平戴維斯所採用的估值方法包括：(a)根據浦東「甲級」辦公樓的過往平均租金及辦公樓物業市場趨勢，預測截至2010年12月31日的辦公樓市場租金及價格水平的長遠變動；(b)考慮整體市場供應、佔用水平及空置率、平均租金及售價等一般市場因素；以及(c)投資物業的環境、地區、土地使用限制、基建、設計及建築、樓齡及維修、交通連接、樓宇規格、樓宇所提供設施、租戶概況等物業特定因素與第一太平戴維斯對截至2010年12月31日止期間「甲級」辦公樓市場作出的估算作比較。

於截至2010年4月30日止四個月，我們的投資物業公允價值收益（經扣除遞延稅項影響）為人民幣133.5百萬元，而我們估計截至2010年12月31日止全年的投資物業公允價值收益（經扣除遞延稅項影響）預期為人民幣152.2百萬元。估計截至2010年12月31日止年度錄得該公允價值收益主要由於該等物業的租金上升，導致我們的投資物業的公允價值預期有所增加所致。我們的投資物業的公允價值估計乃基於第一太平戴維斯使用直接比較法或投資法（倘適用）的預計估值而計算，而有關估值基準在實際可行的情況下與就本集團截至2009年12月31日止年度及截至2010年4月30日止四個月經審核合併業績而對本集團物業進行估值時及本招股章程附錄四物業估值報告所採用者一致。

### 監察建設進度

我們已採取下列措施監察我們於2010年將予出售及交付的項目的建設進度：

- 按品質信譽、往績、推薦人及投標質量委聘具有信譽及一流的建築公司；
- 執行嚴格的物料篩選、檢驗和測試程序，據此，在現場驗收物料和批准付款前，所有設備及物料均經過檢驗，以確保符合合同規定；
- 我們每家項目公司均有其本身的實地項目管理團隊，由項目經理領導合資格工程師進行日常監督；
- 根據中國有關法規，我們委聘中國認可的第三方建設監理公司所提供的服務，以監理我們的房地產開發項目於建築期內的建築工程；
- 我們的施工管理部會對物業建設進行監察，並對施工品質進行抽檢，以確保我們的物業於竣工時符合指定規格；及

## 概 要

- 將竣工物業交付給客戶之前，銷售部和物業管理部會協同公司工程師和相關物業管理公司對物業進行檢驗，以確保狀況令人滿意。

### 就截至2010年12月31日止年度將予竣工及交付的項目所採取的市場策略

與中端住宅發展商相反，我們一般會於不同階段出售我們的高端產品，藉以取得最佳的售價及利潤。此外，我們已經並將繼續就該等項目推行下列市場營銷活動：

- 於報章、地產雜誌及室外廣告板刊登廣告；
- 於本地電視頻道廣播物業宣傳節目；
- 增聘市場營銷專才，以加強銷售團隊的實力；
- 與專業宣傳公司合作，以開展更多銷售計劃；及
- 與專業地產代理合作，以綜合銷售及分銷渠道。

### 全球發售統計數字

	按發售價 3.20港元	按發售價 4.80港元
我們股份的市值 <sup>(1)</sup> . . . . .	12,800百萬港元	19,200百萬港元
市盈率		
(a) 備考全面攤薄 <sup>(2)</sup> . . . . .	15.5倍	23.3倍
(b) 加權平均 <sup>(3)</sup> . . . . .	12.5倍	18.8倍
經調整每股有形資產淨值 <sup>(4)</sup> . . . . .	1.34港元	1.69港元

附註：上表所有統計數字乃假設超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權未獲行使而計算。

- (1) 市值乃根據緊隨全球發售完成後預期發行4,000,000,000股股份計算。
- (2) 備考全面攤薄預測市盈率乃根據截至2010年12月31日止年度備考全面攤薄預測每股盈利及分別按發售價3.20港元及4.80港元計算，並假設本公司已於2010年1月1日上市，且於截至2010年12月31日止年度已發行在外股份合共4,000,000,000股股份，惟並無計及截至2010年12月31日止年度內可能發行的股份，以及根據超額配股權及該等購股權計劃而可能發行的股份。
- (3) 加權平均預測市盈率乃根據加權平均每股預測盈利及分別按發售價3.20港元及4.80港元計算。
- (4) 經調整每股有形資產淨值乃根據緊隨全球發售完成後預期發行4,000,000,000股股份計算。

## 風險因素

投資發售股份涉及重大風險。本招股章程「風險因素」一節所載事宜、不明朗因素或情況可能為我們的業務、財務狀況、經營業績或閣下於發售股份的投資價值帶來或增加風險。以下為該等風險因素的概要。

### 與我們的業務有關的風險因素

- 我們極為倚重上海及大上海經濟圈內和鄰近城市的物業市場表現，有關表現一直且可能持續波動
- 我們的業務及經營業績深受理想地段的土地儲備供應及成本影響
- 我們的現金流量、財務狀況和經營業績可能因項目開發工期延誤而受到不利影響
- 我們可能無法成功地管理增長及將業務拓展至綜合發展項目等新業務分部，以及大上海經濟圈內及鄰近的新興城市
- 我們已成功競投或從第三方收購工地供多項未來物業發展項目之用，而我們亦已就其他工地訂立協議或意向書。此等對未來物業發展項目的投資及計劃投資不一定會取得成功
- 我們的投資物業可能無法保持高佔用率和租金水平
- 我們的投資物業的公允價值於過往佔我們利潤的一大部分，且在財政期間可能顯著波動，從而對我們的盈利能力及經營業績造成重大不利影響
- 由於我們的收益主要來自物業銷售，我們於不同期間的經營業績或會出現重大差異
- 我們面臨激烈競爭
- 建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響
- 我們的季度經營業績受季節性變化影響，可能導致難以精確比較與分析經營業績
- 我們的毛利潤水平和利潤率受我們的收益組合影響，而且我們可能無法保持現有的利潤水平
- 我們需要大量資本來源用作購置土地和物業開發，有關可用資本來源的任何不利變化均會對我們的業務經營和前景造成嚴重影響

---

## 概 要

---

- 我們於過往期間曾出現經營活動現金淨額流出的情況，而我們無法向閣下保證日後期間不會出現經營活動現金淨額流出的情況
- 利率變化會影響我們的融資成本
- 我們受限於若干限制性契約及一般與債務融資有關的若干風險，該等事宜可能對我們的經營造成限制或不利影響
- 我們無法贖回若干信託單位可導致由我們提供的多項擔保權益遭強制執行及／或我們失去從上海豪全收取分派的權利
- 我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，我們可能要向按揭銀行承擔責任
- 品牌與商標開發、維護與保護的任何失誤均可能對我們的業務造成不利影響
- 我們依賴第三方承包商提供多種服務，而該等第三方提供的該等設施及服務未必達到我們的要求，或彼等未必能提供該等設施及服務
- 我們承擔與我們物業開發項目有關的拆除與遷置費用，而該等成本有可能上漲
- 物業業主可能不會繼續僱用我們作為物業管理服務供應商
- 我們的物業估值可能與實際可變現價值不同，並可能會有所變動
- 中國相關稅務機關可能徵收土地增值稅，並可能質疑我們計算應付土地增值稅的基準
- 倘若上海長甲置業及上海金締聯創享有的優惠稅率遭撤回或出現變動，可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響
- 如2008年及2009年的全球金融危機和經濟低迷重現，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響
- 我們的保險可能不足以彌補可能蒙受的損失及索賠
- 我們須承受客戶拖欠付款或未能履行預售合同的責任的風險
- 我們可能因未辦理租賃登記而繳納罰金

---

## 概 要

---

- 如我們無法取得任何主要物業發展項目所需的政府批文或過程出現重大延誤，可能會對我們的業務造成不利影響
- 我們可能因未達到發出房產證所需的所有規定而須向客戶賠償損失
- 若我們無法取得資格證書和物業管理企業資質許可，我們須承擔法律及業務風險
- 我們可能因未能遵守土地使用權出讓合同的條款而須支付罰金或被沒收土地
- 潛在的健康及環境問題可能招致重大成本
- 倘上海物業市場在2010年世博會之後下滑，或會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成嚴重影響
- 我們的業務增長極為倚重若干主要管理人員，若彼等離任，我們的業務和前景將會受到不利影響
- 我們可能不時由於業務運營而牽涉在法律或其他糾紛中，並因此負上重大責任
- 我們的控股股東可能會採取不符合其他股東最佳利益的行動
- 我們與趙董事長、我們的董事和其他高級管理人員擁有或運營的業務和實體的聯繫，可能對我們的業務和經營業績產生不利影響
- 閣下於本公司的持股量、每股盈利及我們的未來盈利可能出現與首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃有關的攤薄影響
- 我們是一家控股公司，在財務上依賴子公司的分派，若子公司未能及時作出分派或並無作出分派，則我們的業績或會受到不利影響

### 與中國物業市場法規有關的風險因素

- 中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施來遏抑物業市場的增長
- 我們得到新項目和相關投資的能力可能會受到中國政府出台的政策和法規的限制
- 我們可能無法將全球發售的所得款轉移到中國作物業開發和境內股本投資用途

- 更改關於預售的法律和法規可能會對我們的現金流量狀況和表現產生不利影響
- 倘按揭融資成本上升或吸引力減弱，我們的銷售和預售將受到影響
- 如地方政府機關認為我們的開發中物業或未來物業開發項目有任何已興建建築面積不合規，則可能須獲政府批准並繳交額外費用

### 與中國有關的風險因素

- 中國的政治和經濟狀況均會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大影響
- 中國政府對貨幣兌換的限制或會影響 閣下的投資價值
- 人民幣價值的波動或會對 閣下的投資造成重大不利影響
- 對中國法律法規的詮釋存在不確定性
- 根據中國企業所得稅法我們可能被視作中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項
- 中國如更改股息分派政策則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅
- 中國日後如爆發嚴重傳染性疾病或任何其他流行病可能對我們的經營業績造成不利影響
- 難以向我們或居於中國的董事或行政人員送達法律文件，或在中國對上述各方執行非中國法院所作出的任何判決
- 針對中國居民進行離岸投資活動的法規或會增加我們的行政負擔，並造成法規方面的不確定性，限制我們的海外和跨境投資活動，而中國居民股東若未能根據相關法規要求進行任何申請及備案或會有礙我們分派利潤，並令我們及中國居民股東須承擔中國法律規定的責任

**與全球發售有關的風險因素**

- 我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動
- 目前全球金融市場反覆，可能令我們的股價劇烈波動
- 我們絕大部分的股份在公開市場上的銷售或認定銷售情況可能對現行股價造成重大不利影響
- 閣下於我們的權益日後或會遭攤薄
- 由於發售價高於每股有形資產淨值，閣下購買的任何股份的資產價值將會即時遭攤薄
- 由於我們根據開曼群島法律註冊成立，而相關法律對少數股東的保障低於香港及其他司法管轄區的法律，因此閣下可能難以保障權益
- 本招股章程中有關中國經濟和中國物業行業的事實和統計數據可能並不完全可靠
- 本招股章程所載的前瞻性陳述可能涉及風險及不確定因素
- 閣下應仔細閱讀整份招股章程，我們強烈呼籲閣下切勿依賴報章或其他媒體報道的任何資料，當中部分資料或會與本招股章程中的內容有別



---

## 釋 義

---

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則下列詞匯具以下涵義。

「聯泰」	指	聯泰國際控股有限公司，於2008年7月14日在香港註冊成立，由益添投資持有，是我們的間接全資子公司
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或其中任何一種表格（按文義所指）
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2010年10月11日採納的組織章程細則，將於上市後生效
「董事會」	指	我們的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業的任何日子（星期六及星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「資本化發行」	指	本招股章程附錄八「A.有關本公司的進一步資料－3.本公司股東於2010年10月11日通過的決議案」所述的本公司股份溢價賬進賬額309,600,000港元資本化後，將發行3,096,000,000股新股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，負責監督及監管中國銀行業的監管機構
「中央結算系統」	指	香港結算設立和運作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

---

## 釋 義

---

「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，可以是個別或聯名人士或法團
「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
「趙董事長」	指	趙長甲先生，其為本公司的控股股東
「長甲集團國際」	指	長甲集團國際控股有限公司，於2006年1月25日在英屬處女群島註冊成立的公司，由趙董事長全資擁有，並為本公司的控股股東
「常熟長賀」	指	常熟長賀置業有限公司，於2010年5月13日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「常熟長慶」	指	常熟長慶置業有限公司，於2010年5月13日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「常熟長泰」	指	常熟市長泰置業有限公司，於2006年12月21日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「常熟長祥」	指	常熟市長祥置業有限公司，於2007年1月5日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「常熟裕達」	指	常熟裕達物業管理有限公司，於2007年11月14日在中國註冊成立的公司，由上海裕達持有，是我們的間接全資子公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，並不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「花旗環球金融」	指	花旗環球金融亞洲有限公司
「長甲地產」	指	長甲地產集團有限公司，於2009年9月1日在英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司全資擁有，亦是益添投資的唯一股東
「合併財務信息」	指	本公司截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度及截至2010年4月30日止四個月的經審核合併財務信息
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」	指	長甲地產控股有限公司，於2009年9月10日在開曼群島註冊成立的公司
「控股股東」	指	長甲集團國際及趙董事長
「連帶違約」	指	我們與若干銀行的若干貸款協議的違約事件導致我們未能履行我們與其他貸款人的任何其他貸款協議之下的任何付款責任
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國證券市場的監管機構
「關連交易完成期限」	指	定義見本招股章程「關連交易」一節
「關連交易認購權期限」	指	定義見本招股章程「關連交易」一節
「關連交易認購權」	指	定義見本招股章程「關連交易」一節

---

## 釋 義

---

「發展業務」	指	由趙董事長及其家屬直接及間接擁有的公司或商業企業，其持有鄰接長泰海濱城項目發展用地的兩幅土地（整體佔地面積達2,652,133平方米），以及一幅位於江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮清水村的土地（整體佔地面積約633,333平方米）
「董事」	指	本公司董事
「東元租用協議」	指	南通興旺與啟東啓越於2010年5月5日訂立的租賃協議
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅實施條例」	指	由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法實施條例
「委託資產」	指	上海長甲置業的股東獲得上海豪全的分派的權利
「恆盛」	指	恆盛實業發展有限公司，於2008年7月8日在香港註冊成立，由益添投資持有，是我們的間接全資子公司
「恒泰」	指	恒泰實業集團有限公司，於2008年8月21日在香港註冊成立，由益添投資持有，是我們的間接全資子公司
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「首六個月期間」	指	上市日期後六個月期間
「外國併購規定」	指	六個中國政府及監管部門（包括商務部及中國證監會）於2006年8月8日所頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂

---

## 釋 義

---

「恒達」	指	恒達企業(香港)有限公司，於2009年3月17日在香港註冊成立，由上海長甲置業持有，是我們的間接全資子公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「大上海經濟圈」	指	上海100公里半徑範圍內的城市，包括蘇州、常熟、昆山、南通和嘉興
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其子公司，或在本公司成為其現有子公司的控股公司前，其前身公司或其現有子公司的前身公司所從事的業務，而本公司其後根據重組取得該業務(按文義所指)
「持有權益」	指	本公司的股份或其他證券或任何此等權益(包括但不限於任何可轉換或行使或可交換任何此等股份或其他證券或當中權益的證券，或代表收取任何此等股份或其他證券或當中權益的證券)
「香港會計準則」	指	香港會計準則及詮釋
「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(香港結算的全資子公司)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售提呈發售以供認購的100,000,000股新股份(或會按本招股章程「全球發售的架構」一節所述作出調整)

---

## 釋 義

---

「香港公開發售」	指	提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港稅務條約」	指	於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》
「香港承銷商」	指	本招股章程「承銷－香港承銷商」一節所列的香港公開發售的承銷商
「香港承銷協議」	指	我們、控股股東、香港承銷商與聯席全球協調人就香港公開發售於2010年10月28日或前後簽訂的承銷協議
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「國際配售」	指	根據S規例在美國境外提呈發售（包括但不限於向香港境內的機構及專業投資者提呈發售，惟香港境內散戶投資者除外）或根據144A規則在美國境內向合資格機構買家提呈發售國際配售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際配售股份」	指	根據國際配售提呈發售的900,000,000股股份（或會按超額配股權及本招股章程「全球發售的架構」一節所述作出調整），包括本公司將發售以供認購的800,000,000股新股份及售股股東將出售的100,000,000股股份，連同我們及售股股東根據行使超額配股權而出售的任何額外股份（如適用）
「國際承銷商」	指	國際配售的承銷商

---

## 釋 義

---

「國際承銷協議」	指	我們、控股股東、售股股東、國際承銷商與聯席全球協調人就國際配售於定價日或前後簽訂的國際承銷協議
「聯席賬簿管理人」	指	花旗環球金融、Merrill Lynch International、中銀國際亞洲有限公司及麥格理資本證券股份有限公司
「聯席全球協調人」	指	花旗環球金融、Merrill Lynch International、中銀國際亞洲有限公司及麥格理資本證券股份有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	花旗環球金融、美林遠東有限公司、中銀國際亞洲有限公司及麥格理資本證券股份有限公司
「聯席保薦人」	指	花旗環球金融及美林遠東有限公司
「昆山長泰」	指	昆山長泰置業有限公司，於2010年8月2日在中國註冊成立的公司，由上海長甲置業持有，是我們的間接全資子公司
「昆山淀湖」	指	昆山淀湖觀園置業有限公司，於2010年1月4日在中國註冊成立的公司，由上海長甲置業持有，是我們的間接全資子公司
「土地增值稅」	指	1994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五
「最後實際可行日期」	指	2010年10月21日，即本招股章程付印前，確定本招股章程所載的若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	上海長甲置業與上海長甲投資於2008年1月1日簽訂的兩項租賃協議

---

## 釋 義

---

「租賃業務」	指	由趙董事長及／或黃女士直接及間接擁有的公司或商業企業，其主要從事現有工業房地的租賃
「上市」	指	股份於香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	股份於香港聯交所首次開始買賣的日期，預期為2010年11月11日
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「五月通知」	指	由商務部及外匯管理局於2007年5月23日頒佈的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監督的通知》
「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，前中華人民共和國建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「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
「益添投資」	指	益添投資有限公司，於2007年12月20日在香港註冊成立的公司，由長甲地產持有，是我們的間接全資子公司，亦是蘇州長甲投資管理的唯一股東
「黃女士」	指	黃喜悅女士，為趙董事長的配偶及趙宏陽先生的母親
「南通認購權」	指	上海長甲投資授予我們的認購權，據此我們可要求上海長甲投資向我們轉讓全部南通興旺股權（於達成各項條件後）



---

## 釋 義

---

「南通興旺」	指	南通興旺水產養殖有限公司，於2002年11月11日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資全資擁有
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「第75號通知」	指	由外匯管理局於2005年10月21日頒佈的《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》
「第106號通知」	指	由外匯管理局於2007年5月29日頒佈的《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投資外匯管理操作規程的通知》
「人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據香港公開發售可供認購的發售股份以港元計算的最終每股價格（不包括經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費）
「發售股份」	指	香港發售股份和國際配售股份，連同將根據超額配股權配發及發行及出售的任何額外股份（如適用）
「普通信託單位」	指	信託下的普通信託單位

---

## 釋 義

---

「超額配股權」	指	根據國際承銷協議預期將由本公司及售股股東授予國際承銷商的配股權（可由聯席全球協調人行使），據此，本公司可能須按發售價配發及發行最多75,000,000股額外新股份，以及售股股東可能進一步銷售最多75,000,000股銷售股份（合共150,000,000股股份，佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的15%），以補足（其中包括）國際配售的超額配發（如有）
「人民銀行」	指	中國人民銀行（中國央行）
「製藥業務」	指	由趙董事長及／或黃女士直接及間接擁有的公司或商業企業，其主要從事製藥業務
「中國企業所得稅法」	指	於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分部（包括省、市及其他地區或地方政府實體）以及其機構，或上述任何一方或多方（按文義所指）
「優先信託單位」	指	信託下的優先信託單位
「首次公開招股前購股權計劃」	指	根據我們的股東於2010年10月11日通過的書面決議案而採納的首次公開招股前購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.首次公開招股前購股權計劃」分節概述
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2010年11月4日或前後，但不遲於2010年11月11日
「啟東東升」	指	啟東東升水產有限公司，於2004年7月15日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司

---

## 釋 義

---

「啟東東方明珠」	指	啟東東方明珠海洋渡假有限公司，於2004年7月7日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「啟東啓越」	指	啟東啓越置業有限公司，於2007年12月20日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「啟東盈泰」	指	啟東市盈泰置業發展有限公司，於2004年10月12日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「合資格機構買家」	指	144A規則所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「租賃協議」	指	由上海長甲投資管理與上海長甲投資於2008年5月1日簽訂的租賃協議
「重組」	指	本集團為籌備股份在香港聯交所上市而進行的企業重組，有關詳情於本招股章程「歷史及重組－重組」一節詳述
「受限制業務」	指	任何在中國及本集團營業的任何其他地區與本招股章程所載的本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務
「144 A 規則」	指	美國證券法144 A 規則
「外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	售股股東根據國際配售提呈發售的100,000,000股股份及（倘相關）售股股東根據行使超額配股權提呈發售最多達75,000,000股額外股份
「銷售計劃」	指	由我們的銷售部門制定的詳細銷售計劃，包括估計銷售價格、銷售期限、銷售的單位數目及預算開支
「三通認購權」	指	上海長甲投資授予我們的認購權，據此，我們可要求上海長甲投資向我們轉讓全部上海三通股權
「非典型肺炎」	指	嚴重急性呼吸道症候群，由非典型肺炎冠狀病毒引起的一種呼吸道疾病
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為本集團的獨立第三方
「第一太平戴維斯報告」	指	由第一太平戴維斯就全球發售對上海物業市場及大上海經濟圈進行的詳細分析
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「售股股東」	指	長甲集團國際
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海長賀」	指	上海長賀置業有限公司，於2009年9月1日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「上海長甲實業」	指	上海長甲實業有限公司，於2006年3月9日在中國註冊成立的公司，趙董事長擁有70%權益，而趙宏陽先生則擁有30%權益
「上海長甲投資」	指	上海長甲投資有限公司，於2006年4月27日在中國註冊成立的公司，趙董事長擁有10%權益，而上海長甲實業則擁有90%權益

---

## 釋 義

---

「上海長甲投資管理」	指	上海長甲投資管理有限公司，於2008年3月18日在中國註冊成立的公司，由蘇州長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「上海長甲置業」	指	上海長甲置業有限公司，於1999年5月25日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「上海長泰投資」	指	上海長泰投資有限公司，於2006年4月27日在中國註冊成立的公司，趙董事長擁有10%權益，而上海長甲實業則擁有90%權益
「上海長宜」	指	上海長宜物業管理有限公司，於2003年5月26日在中國註冊成立的公司，由上海裕達持有，是我們的間接全資子公司
「上海德基」	指	上海德基置業有限公司，於2001年1月15日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「上海豪全」	指	上海豪全房地產開發有限公司，於2003年2月27日在中國註冊成立的公司，由上海長甲置業持有，是我們的間接全資子公司
「上海豪盛」	指	上海豪盛投資發展有限公司，為本集團的獨立第三方
「上海健全」	指	上海健全投資有限公司，為本集團的獨立第三方
「上海金締聯創」	指	上海金締聯創置業有限公司，於2003年8月8日在中國註冊成立的公司，由上海長甲置業持有，是我們的間接全資子公司
「上海三通」	指	上海三通實業有限公司，於1994年12月20日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資全資擁有

---

## 釋 義

---

「上海聖和聖」	指	上海聖和聖置業有限公司，為本集團的獨立第三方
「上海英泰」	指	上海英泰化工貿易有限公司，為獨立第三方，我們透過此公司收購啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啟越
「上海裕達」	指	上海裕達物業管理有限公司，於2007年5月24日在中國註冊成立的公司，由上海長甲投資管理持有，是我們的間接全資子公司
「購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於2010年10月11日通過的決議案而有條件地採納的購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄八「法定及一般資料－E.購股權計劃」分節概述
「該等購股權計劃」	指	首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「穩定價格操作人」	指	花旗環球金融
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期由穩定價格操作人（或代其行事的聯屬公司）與長甲集團國際於定價日或前後訂立的股份借入及借出協議，據此，長甲集團國際將同意按該協議的條款向穩定價格操作人借出最多150,000,000股股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格」一節

---

## 釋 義

---

「蘇州長甲投資管理」	指	蘇州長甲投資管理有限公司（前稱蘇州長甲藥業有限公司），於2000年5月11日在中國註冊成立的公司，由益添投資持有，是我們的間接全資子公司
「蘇州長甲藥業」	指	蘇州長甲藥業有限公司，於2009年6月26日在中國註冊成立的公司，是黃女士的間接全資子公司
「蘇州租賃協議」	指	由蘇州長甲投資管理與蘇州長甲藥業於2009年3月26日簽訂的租賃協議
「蘇州新澣」	指	蘇州新澣投資發展有限公司，為本集團的獨立第三方
「往績紀錄期間」	指	截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度及截至2010年4月30日止四個月
「卓佳」	指	卓佳專業商務有限公司，為本集團的獨立第三方
「信託」	指	我們與受託人訂立的信託安排
「受託人」	指	安信信託投資股份有限公司，為本集團的獨立第三方
「承銷商」	指	香港承銷商和國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議和國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）及據此頒佈的規則及規例

---

## 釋 義

---

「白表eIPO」	指	透過白表eIPO的指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交的申請，申請認購將以申請人的名義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
「無錫長祥」	指	無錫長祥房地產開發有限公司，於2010年7月19日在中國註冊成立的公司，由長甲地產持有，是我們的全資子公司
「長江三角洲」	指	就本招股章程而言，包括上海市、江蘇省及浙江省等地區
「張江高科技園」	指	張江高科技園區

在本招股章程內：

- 除非文義另有所指，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「子公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予的涵義；
- 本招股章程中所有中國法律的英文翻譯均為非官方翻譯，僅供參考；
- 若干於中國成立的實體以星號(\*)標註的英文譯名是由中文名稱翻譯，僅供識別之用。倘有任何歧義，概以中文名稱為準；及
- 本招股章程所載的若干數額及百分比數字已作出約整。因此，若干圖表總數所示的數字未必是其之前的數字的算術總和。



---

## 技術詞彙表

---

本詞彙表載有本招股章程內所用與本集團及其業務有關的若干詞彙的解釋和定義。該等詞彙和其涵義可能與標準行業涵義或用法不同。

「平均租金」	指	按總額基準計算的平均租金，惟另有說明者除外
「平均售價」	指	按總額基準計算的平均售價，惟另有說明者除外
「竣工備案表」	指	地方城市建設局或中國同等機關於實地檢驗及調查後就物業項目竣工發出的建設工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃當局或同等機關發出的建設用地規劃許可證
「建設工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機關發出的建設工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃當局或同等機關發出的建設工程規劃許可證
「固定費用涵蓋範圍」	指	稅前盈利除以利息開支淨額
「建築面積」	指	建築面積
「綠化涵蓋比率」	指	綠化帶總建築面積佔項目總建築面積的比率
「國際甲級辦公樓」	指	城市土地協會 (Urban Land Institute，一家總部位於洛杉磯的非牟利研究及教育組織) 所指的甲級辦公樓，特色為該大樓位於優越地段、交通便利、可吸引優質租戶且以專業手法管理。在本招股章程內，「國際甲級辦公樓」的具體用途按第一太平戴維斯所確定者為準，作為我們委聘第一太平戴維斯就全球發售編製市場分析報告的一部分，進一步詳情載於本招股章程「行業概覽」一節

---

## 技術詞彙表

---

「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅土地的一項證明書(或多項證明書,視乎情況而定)(國有土地使用權證)
「土地使用權出讓合同」	指	我們在公開招標、拍賣或掛牌出讓(如適用)後,與有關地方政府機關訂立的協議,規定(其中包括)我們收購有關土地使用權應支付的土地出讓金金額。我們已支付土地出讓金和達成土地使用權出讓合同所載的任何其他條件後,我們將取得有關土地的土地使用權證
「地積比率」	指	全部樓宇的建築面積(不包括地下樓面面積)佔其佔地面積的比率
「預售許可證」	指	授權開發商開始預售在建物業的預售許可證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理的土地交易所進行公開招標、拍賣或掛牌,各為一項競價過程,買方可透過此過程直接向中國政府收購土地使用權;請參閱本招股章程附錄六「主要法律及規管條文概要」一節中有關該等程序的詳盡解釋
「可出租建築面積」	指	就(i)已竣工物業項目而言,於有關竣工文件、測量文件及/或房產證所示作出租用途的總建築面積;及(ii)我們已獲得預售許可證的項目而言,可出租建築面積資料指於預售許可證、竣工文件、測量文件及/或房產證所示作出租用途的可出租建築面積
「可銷售建築面積」	指	就(i)已竣工物業項目而言,於有關竣工文件、測量文件及/或房產證所示作銷售用途的總建築面積;及(ii)我們已取得預售許可證的項目而言,可銷售建築面積資料指於預售許可證、竣工文件、測量文件及/或房產證所示作銷售用途的可銷售建築面積

---

## 技術詞彙表

---

「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「總建築面積」	指	有關項目任何樓宇每層外牆以內包含的地上及地下可銷售及／或可出租面積，以及外牆本身的厚度，連同其他不可出租面積及不可銷售面積。一般而言，該面積包括電機房、垃圾房、水箱、停車場、升降機及樓梯

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程包含前瞻性陳述，該等陳述本質上受各種重大風險和不確定因素影響。在某些情況下，我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預算」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」及其他表示前瞻性陳述的類似用語。該等前瞻性陳述包括但不限於對下列各項的陳述：

- 我們的業務和經營戰略及我們實施該等戰略的各種措施；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的資本承擔計劃，尤其是有關收購土地作房地產發展及項目發展的計劃；
- 我們的經營和業務前景，包括我們現有和新項目的發展計劃；
- 中國或上海房地產行業日後的競爭環境；
- 中國房地產行業的規管環境及整體行業展望；
- 中國或上海房地產行業的未來發展；及
- 中國整體經濟趨勢。

這些陳述乃根據我們的現行和未來業務戰略，以及我們日後經營所處環境等多項假設作出。我們未來的業績可能會與該等前瞻性陳述中所表示或暗示者有重大偏差。此外，我們未來的表現可能會受多項因素影響，包括但不限於本招股章程「風險因素」和「財務信息－影響我們經營業績的重大因素」兩節所討論者。

倘若出現上述章節所述的一項或多項風險或不明朗因素，或倘若相關假設證實為不正確，則實際結果可能與文中所示者有重大差異。因此，有意投資者不應過分依賴任何該等前瞻性陳述。

於本招股章程內，有關我們或任何董事的意向陳述或提述均於本招股章程刊發日期作出。任何該等意向均可能隨未來發展而改變。

除本招股章程所提供的其他信息外，閣下在作出任何與我們的股份相關的投資決定前，均應審慎考慮以下風險因素。此等風險因素可能與投資於其他司法管轄區公司的股本證券一般涉及的風險因素有所不同。以下風險因素詳述可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或閣下於我們的股份的投資價值構成或增加風險的事宜、不明朗因素或情況。

### 與我們的業務有關的風險因素

我們極為倚重上海及大上海經濟圈內和鄰近城市的物業市場表現，有關表現一直且可能持續波動

我們在上海及大上海經濟圈內和鄰近的其他城市進行物業開發與銷售。我們的十二個物業項目處於不同開發階段，其中六個位於上海，另外六個位於江蘇省常熟、昆山、無錫及啟東。因此，我們的業務和經營業績極為倚重上海及大上海經濟圈內和鄰近其他城市的物業市場。此等物業市場可能受到地方、國內及全球性因素的影響，包括總體經濟與金融狀況、市場投機活動、物業供求、物業買家的其他投資選擇、利率及可動用資本等。

上海與大上海經濟圈內和鄰近城市的物業價格及需求在近幾年來一直大幅波動。上海物業成交量與價格於2003年至2007年大部分時間迅速上漲，其後由於受到全球金融危機與經濟發展態勢低迷的部分影響，再加上中國政府採取的防止房地產行業過熱的政策，上海與大上海經濟圈內和鄰近某些城市物業的成交量與價格於2008年下半年至2009年初出現下跌。儘管上海及大上海經濟圈內和鄰近其他城市的物業成交量及價格在2009年及2010年初有所回升，但中國政府自2010年4月起進一步實施一系列政策，以遏抑物業市場需求。近期市場需求及價格並不明朗，倘若全球及中國經濟無法從全球經濟危機中繼續復蘇，或中國政府採取其他措施抑制物業市場過熱，則需求量和價格的任何增長均可能無法持續下去。此外，上海與大上海經濟圈內和鄰近城市的物業市場近年迅速增長，或會導致物業供過於求，因而可能造成房價下滑，為我們的物業銷售或租賃帶來更大的困難。倘日後我們正在進行中的項目所在的城市出現任何物業需求或價格下降，均可能對我們的現金流量、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

### **我們的業務及經營業績深受理想地段的土地儲備供應及成本影響**

我們業務的增長與成功取決於我們能否不斷以商業上可接受的價格購置理想地段的土地儲備。在往績紀錄期間，我們主要通過參加相關地方政府舉行的土地拍賣購入土地儲備。我們亦透過從其他開發商手中收購不良項目及收購項目公司獲得土地儲備。然而，我們可能無法繼續物色及收購適合進行我們項目的土地，不論是通過拍賣或向其他開發商收購。我們收購土地的能力可能受到總體經濟形勢、競爭情況及我們的管理層識別並完成此等交易的效率等因素所影響。在拍賣會上出售的土地的可用性和價格均受到政府土地政策和競爭情況等因素影響。中國政府和相關地方機關控制新土地供應的數量和價格及此等土地的批准規劃和用途。現行的法規控制了土地購置的途徑和開發的方式（詳情請參閱本招股章程附錄六「主要法律及規管條文概要」）。此外，上海、大上海經濟圈及鄰近地區在近年迅速發展，也導致理想地段的未開發土地供應量有所縮減。

與此同時，地價的變化亦會對我們的經營業績和財務狀況造成重大影響。土地收購成本是我們的銷售成本中份額最大的成本之一。此外，我們通常會於開始通過項目物業預售獲得現金之前一年以上承擔項目的土地收購成本。因此，土地收購成本上漲會對我們的現金流量產生重大不利影響。此外，我們必須於購置土地時對該項目在多年後開始銷售時的需求量和市場價格作出預測。倘此等需求量和價格大大低於我們的預測，將對我們的毛利潤和利潤率造成不利影響。

### **我們的現金流量、財務狀況和經營業績可能因項目開發工期延誤而受到不利影響**

項目開發可能持續若干年，而在項目開發初期階段，我們需要承擔包括土地購置和建築成本在內的鉅相關支出。在項目通過預售或銷售產生正現金流量之前，可能需要一年以上的建設期，而我們須在其後一年或更長期間後，待竣工物業交付後方可確認其收益。因此，項目開發工期和任何工期變動均有可能對我們的現金流量和經營業績產生嚴重影響。項目開發的工期取決於多項因素，其中包括獨立承包商的表現與效率，以及我們通過銀行貸款及預售和銷售所得款為項目建設融資的能力。其他可能對項目開發工期產生不利影響的具體因素包括：

- 自然災害和惡劣的天氣條件；
- 市場狀況變化；
- 相關政府法規及政策變化；
- 無法如期從政府機關或部門獲得必要的執照、許可或批准；

---

## 風險因素

---

- 現有居民遷置及／或現有構築物拆除；
- 原料、設備、承包商及技術人員短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；及
- 對有開發潛力的地段選擇及購置標準制定不當（尤其是就新業務分部和城市作出的判斷）。

建設工期延誤或未能按照計劃的規格標準、工期安排及預算完成項目建設均會令我們作為物業開發商的聲譽受損、收入損失或延遲確認收益及減少回報。倘若預售的物業發展項目未能依時完成，預售單位的買家有權獲得延遲交付的賠償。若延誤超過某個期限，買家甚至有權終止預售協議和追討賠償。我們不能保證物業日後的竣工或交付不會出現任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須負上任何責任。

### 我們可能無法成功地管理增長及將業務拓展至綜合發展項目等新業務分部，以及大上海經濟圈內及鄰近的新興城市

我們的業務擴展迅速，而我們也有意通過在新業務分部尋求發展的機會繼續擴大我們的項目開發組合，其中包括開發大型綜合發展項目（如長泰國際城）。我們目前亦計劃發展長泰國際城（中國無錫）、長泰國際城（中國常熟）以及長泰海濱城項目作為大型綜合發展項目。除我們目前已有項目的上海、常熟、昆山、無錫及啟東外，我們還可能在大上海經濟圈內或鄰近地區的其他主要城市（如蘇州）進行項目開發。

由於我們對新業務分部或監管方式和慣例、客戶的喜好與行為、承包商及供應商的可靠性及商業模式和環境等當地事務缺乏了解，向新業務分部和地理區域進行擴展涉及多項不確定因素和挑戰。此外，將我們的業務擴展到新的地理區域意味著我們須與當地知名度更高、更熟悉當地規管及商業模式與慣例，且與當地供應商、承包商和買家保持着更穩固的關係的開發商競爭。由於我們可能會遇到過去從未面對的挑戰，我們有可能無法察覺風險的存在或作出適當的評估，也可能無法充分利用機會，或有效利用以往的經驗應對在新業務活動中遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確地預測大型綜合發展項目或我們的擴張計劃所在有關城市的物業市場需求。向綜合發展項目等新業務分部和城市擴張還需要龐大的資本支出及管理時間和資源。我們還需要增聘員工，以滿足我們的業務擴張需要。若我們選擇進入的新業務分部管理不當或不符合客戶預期，我們亦可能承擔相當大的聲譽及財務風險。上述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們已成功競投或從第三方收購工地供多項未來物業發展項目之用，而我們亦已就其他工地訂立協議或意向書。此等對未來物業發展項目的投資及計劃投資不一定會取得成功

我們成功競投或從第三方收購工地供多項未來物業發展項目之用，包括長泰淀湖觀園、長泰國際城（中國無錫）、長泰國際城（中國常熟）以及長泰海濱城。該等物業發展項目的合計佔地面積為2,365,478平方米。目前估計發展該等項目的合計成本（包括土地成本及建築成本）約為人民幣200億元。有關上述各個項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們在大上海經濟圈內及鄰近其他城市的物業發展項目」一節。該等未來發展項目可能因為多種原因而須面對挑戰或無法達到我們預期的成果，該等原因包括未能就項目取得所需批准、市況或有關政府政策的變動、我們對市場需求或價格的錯誤預測或其他不明朗因素。有關挑戰及未能達致目標的情況可能導致我們在該等項目上蒙受金錢損失，並對我們的毛利潤率、淨利潤以及我們業務經營及財務狀況帶來負面的影響。

我們目前有關長泰國際城（中國常熟）的設計及規劃需要額外的土地。我們已與常熟地方政府訂立框架協議，據此，我們與當地政府同意就該項目在常熟合作發展一幅整體佔地面積為1,066,667平方米的土地。根據此協議，地方政府將出席土地投標、拍賣或掛牌出讓的預備工作，而我們亦將參與有關投標、拍賣或掛牌出讓程序。工地銷售分三部分進行。我們已就該項目成功的兩幅土地簽訂土地使用權出讓合同，合計佔地面積為174,309平方米。儘管我們與當地政府訂立框架協議，我們可能無法於組成工地的其他地塊的投標、拍賣或掛牌出讓中成功投得土地。因此，我們原先有關長泰國際城（中國常熟）的計劃可能需要作出其他調整或更改，此舉可能會延誤我們的工期，並可能對我們未來的收益、利潤及財務狀況造成不利影響。

根據日期為2010年2月1日有關就長泰海濱城收購啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰以及啟東啓越的框架協議，以及日期分別為2010年2月26日、2010年3月9日以及2010年3月10日的三份補充協議，賣方上海英泰同意自費協助我們(i)更改由啟東東升及啟東東方明珠持有的兩幅土地的批准用途，即由其他商業服務用途改為商業及住宅用途，且商用面積所佔比例不得多於10%；(ii)將啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越擁有的地塊的批准施工日期延至2010年11月30日；及(iii)將啟東盈泰擁有的地塊的批准土地使用權期限改為70年住宅用途及40年商業用途，全部事宜將於2010年12月完成。倘該等承諾未能達成，我們有權保留有關收購相關項目公司的若干代價金額付款。截至最後實際可行日期，啟東啓越、啟東盈泰、啟東東升及啟東東方明珠所擁有的土地的批准施工日期已分別延長至2010年11月30日、2011年1月18日、



---

## 風險因素

---

2010年11月18日及2010年11月18日。啟東東升及啟東東方明珠所持有用作發展住宅及商業物業的兩幅土地的現有土地使用權更改是否及何時獲批准，以及是否須就有關批准支付額外土地使用權出讓金，均由相關中國土地機關全權酌情決定，因此，我們就該等土地制定的發展計劃視乎我們能否成功得相關批准。根據框架協議及補充協議，倘須就有關更改批准用途支付任何額外土地使用權出讓金，該款項應由上海英泰承擔。

此外，我們就蘇州一幅總佔地面積約748,300平方米的土地發展與蘇州新澔訂立意向書。根據該意向書，我們與擁有地塊管理權的蘇州新澔同意合作發展該土地，蘇州新澔將協助我們向相關地方政府機關申請多份許可證或批准，以及承擔該意向書項下擬定的拆除成本及遷置成本。有關意向書並無對訂約方構成任何責任。儘管已訂立該意向書，我們預期會參與全部公開投標、拍賣或掛牌出讓程序，以及倘若我們成功投標，則會訂立土地使用權出讓合同，並支付相關法律及法規所規定的相關土地出讓金，以取得土地的所有權。我們不能向閣下保證意向書的執行將不會有任何變動，亦不保證我們將於有關公開投標、拍賣或掛牌出讓程序中投得土地。

### 我們的投資物業可能無法保持高佔用率和租金水平

我們認為保持商用物業的高佔用率對我們的總體業務與業績非常重要。在2007年、2008年及2009年以及截至2010年4月30日止四個月，我們從旗下的投資物業獲得的租金收入分別為人民幣1.5百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣91.5百萬元及人民幣32.7百萬元。此外，我們的投資物業的公允價值也可能受到佔用率和我們可向此等物業的租戶收取的租金金額所影響。截至2010年7月31日，長泰國際金融大廈的佔用率為100%，其中約65%的租戶為國內外銀行、證券公司、期貨貿易公司和保險公司等金融業相關企業。環球金融危機期間的情況反映從事金融業的租戶的波動性可能高於其他公司。我們保持較高的佔用率和租金水平的能力取決於多項因素，其中包括總體經濟形勢、競爭情況及我們提供租戶要求的各種設施和服務的能力。倘若我們無法保持較高的佔用率和收取較高的租金，將會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的投資物業的公允價值於過往佔我們利潤的一大部分，且在財政期間可能顯著波動，從而對我們的盈利能力及經營業績造成重大不利影響

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度以及截至2010年4月30日止四個月，我們的投資物業公允價值收益分別為零、人民幣867.0百萬元、人民幣564.6百萬元及人民幣178.0百萬元，分別佔該等期間稅前利潤的0%、87.4%、66.1%及30.8%。截至2008年12月31日止年度，我們的投資物業公允價值收益源自長泰國際金融大廈於完工後由發展中物業重新分類為投資物業，導致重新分類後其公允市值遞增。我們投資物業的公允價值變動可能對我們未來利潤有重大影響。

根據國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第40號有關投資物業的規定，投資物業應按照公允價值模式或成本模式確認。我們選擇按公允價值確認投資物業，乃由於我們認為按照現行市場條件對公允價值作出定期調整，更能夠反映我們的投資物業價值的最新情況。

我們會在投資物業竣工後及我們發佈財務報表的每個結算日重新評估投資物業的公允價值。我們於合併資產負債表上確認各個財政期間投資物業的合計公允市值，並於合併收入報表中確認各個財政期間投資物業的公允價值收益及相關遞延稅項。

投資物業最初以其成本計量（包括有關交易成本）。經初始確認後，該物業將以公允價值列賬，而公允價值變動則於合併收入報表中確認。公允價值向上調整反映（其中包括）我們的投資物業價值於相關結算日的未變現資本收益，而我們將物業重新分類為投資物業時公允價值有時亦會出現向上調整，惟有關調整並非我們投資物業的日常租金收入產生的利潤，並在很大程度上取決於物業市場當時的狀況，且除非該等投資物業已經出售而相關資本收益已經變現，否則不會為我們產生現金流量入。此外，物業的價值可能受市場波動所影響。

**由於我們的收益主要來自物業銷售，我們於不同期間的經營業績或會出現重大差異**

目前，我們的大部分收益源於我們開發的住宅物業的銷售。我們將來的經營業績可能因物業開發項目的總體開發進度、潛在客戶對物業的接受程度、開發物業的銷售時機、我們對收益確認政策和土地成本及建築成本等任何支出波動等因素的綜合作用而發生波動。此外，我們的物業開發工作一般分為多個時期進行，歷時數年。一般而言，在該等開發計劃接近竣工時，由於買家可享有發展更完善的居住社區，該等發展項目的物業售價會出現上升趨勢。此外，根據我們採用的收益確認會計政策，我們會

在交付物業予買家之後，對物業銷售和預售的收益進行確認。我們開始對正在開發的物業進行預售與物業竣工之間通常相距一年到一年半。由於物業竣工時間會隨着我們的建設工期安排而變化，我們在不同期間的經營業績也隨着已出售或預售的建築面積及物業的竣工時間而出現重大差異。以往，竣工的建築面積愈多的期間通常會相應產生更高的收益。例如，於截至2010年4月30日止四個月，我們的收益由截至2009年4月30日止四個月的人民幣28.1百萬元增加至人民幣1,031.3百萬元，主要是由於長泰尚湖山莊、長泰虞景山莊及長泰西郊別墅的已落成及已交付建築面積大幅飆升所致。然而，在預售的合計建築面積較大的期間內，若已預售的物業在當期未能竣工，則可能無法創造相應的高收益。由於土地購置和建築成本均需要大量資金，而且土地的供應有限，故我們在一定期間內只能開展有限項目，致使項目交付時間對我們經營業績的影響更為顯著。

因此，我們在特定財政年度的中期業績可能無法反映我們在該財政年度的業績，或者無法與往期業績進行比較。鑑於上文所述，董事認為相對於經常收入佔較大份額的公司，我們經營業績的按期比較意義不大。若我們在一個或多個期間內經營業績無法達到市場預期，我們的股價或會受到重大不利影響。

### **我們面臨激烈競爭**

近年，上海及大上海經濟圈內及鄰近的主要城市的高端住宅與優質商用物業市場的競爭非常激烈。國內外的物業開發商均已經進入上海與大上海經濟圈內及鄰近的其他城市的物業開發市場，而我們的業務經營和未來的擴展方向亦是該等地區。包括海外上市開發商和國內頂級開發商在內的多個競爭對手可能比我們擁有更雄厚的財務或其他資源，其工程與技術水平亦可能高於我們。物業開發商之間的競爭或會導致土地成本和原材料成本上漲、優質建築承包商緊缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府批文發佈時間進一步延長以及吸引或挽留優秀員工的成本增加。此外，中國各地的物業市場會受到多個因素影響，包括經濟環境變化、銀行業務變化和消費者消費觀念變化。若我們無法有效地競爭，我們的業務經營和財務狀況均會受到不利的影響。

### **建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響**

鋼材及水泥等建築材料的成本佔我們向建築承包商支付的合同付款的重大比重，而有關成本可能上漲。建築材料成本的任何上漲或會為我們帶來額外成本，並可能導致日後的建築承包成本上漲。近年建築材料成本一直波動，多種商品材料（特別是鋼材及水泥）的價格於2006年及2007年大幅上升。任何主要建築材料的成本上漲均會對我們的總體建築成本（一般是我們的銷售成本中最大的份額之一）產生不利的影響。若我們無法將任何或全部成本增長轉嫁予客戶，我們的盈利能力將會受到不利影響。

### **我們的季度經營業績受季節性變化影響，可能導致難以精確比較與分析經營業績**

季節性變化會對我們的業務造成影響。特別是年底和農曆新年假期可能會導致我們的預售交易量下滑，而我們亦較難在每年的第一季度交付物業。因此，鑑於我們在交付物業後才確認收益，我們於第一季度的收益一般少於年內其他季度。該等季節性變化可能導致難以根據季度資料準確分析我們的經營表現，亦可能令我們的股價出現波動。

### **我們的毛利潤水平和利潤率受我們的收益組合影響，而且我們可能無法保持現有的利潤水平**

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度以及截至2010年4月30日止四個月，我們錄得的毛利潤率分別約為71.0%、76.3%、83.1%及47.5%。多項因素可能減低我們的毛利潤率，包括我們收益來源組合的變動（例如售出的物業及由我們的投資物業產生的租金收入的比例）、項目開發工期延誤、更激烈的市場競爭、未能達到銷售目標及未能控制我們的重大成本（例如建築成本）。土地收購成本亦是釐定住宅物業銷售毛利潤率的一個主要因素。我們於2007年、2008年及2009年錄得高毛利潤率，部分是由於上海灘花園洋房項目的土地收購成本低所致，我們於1999年收購有關土地時，其土地價格遠較現時為低。我們目前預期於2010年銷售及交付上海灘花園洋房所有餘下單位，而我們截至2010年12月31日止年度的毛利潤率預期會較2009年有所下降，是由於我們的大部分收益將來自銷售其他住宅物業項目，而該等項目的毛利潤率較低。我們無法向閣下保證我們能夠一直保持或增加我們的毛利潤率。若我們無法保持或增加我們的毛利潤率，我們的盈利能力或會受重大不利影響。

### **我們需要大量資本來源用作購置土地和物業開發，有關可用資本來源的任何不利變化均會對我們的業務經營和前景造成嚴重影響**

物業開發屬資本密集型的行業。我們主要通過銷售款和向財務機構借款共同為我們的物業項目提供資金。我們的所有貸款均以人民幣為單位。我們能否為土地購置和物業開發獲得充足的融資取決於我們控制範圍以外的多項因素，包括信貸市場的環境與中

---

## 風險因素

---

國政府政策。惡劣的信貸市場環境，例如於2008年及2009年的全球金融危機及經濟下滑時全球各地出現的情況，可能限制我們取得銀行貸款額度或透過發行債務集資的能力，而在極端情況下，可導致銀行違反我們的銀行信貸協議，撤回現有的未動用銀行信貸。

近年，中國政府推出了多項金融行業的政策措施，旨在進一步嚴格規範向物業開發商發放貸款的規定，其中包括：

- 限制中國商業銀行向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款；
- 限制中國商業銀行發放用於開發豪宅及別墅的貸款；
- 要求物業開發商調配內部資金撥付項目預計所需資本，總額最少20%（普通商品住房或保障性住房）及30%（其他項目）；
- 規定外資物業開發商(i)悉數繳足註冊資本；(ii)獲取國有土地使用權證；及(iii)注入不少於擬定投資總額35%的資金，方可外借離岸或中國境內貸款為項目注資，或獲外匯主管機關批准轉換海外貸款為人民幣；
- 限制物業開發商利用從相關開發項目所在地以外地區的銀行獲得的貸款提供物業開發資金；
- 禁止商業銀行將空置三年以上的商品房作為貸款抵押品；和
- 限制商業銀行向經中國國土資源機關及中國建設機關認定持有大量閒置土地和空置商品房的物業開發商批授貸款。

2008年7月29日，人民銀行和中國銀監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向物業開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 規管土地儲備各方面的有抵押貸款，包括須取得土地使用權證、貸款抵押最多為抵押品估值的70%和限制貸款期限不超過兩年的規定；

---

## 風險因素

---

- 對任何(i)延遲土地出讓合同約定的動工開發日期超過一年；(ii)尚未完成擬定項目土地面積三分之一；或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的物業開發商，要求借款人審慎授予或發放貸款；
- 禁止對被中國國土資源機關認定為閒置土地兩年以上的物業開發商發放貸款；和
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押品。

於2010年9月29日，人民銀行及中國銀監會發出關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知，該通知禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規（例如(i)持有閒置土地；(ii)更改土地用途；(iii)延遲開發項目的施工及竣工；及(iv)於全球持有物業作未來銷售，以作為新物業發展項目用途）的物業開發商。

此等政府行動及政策措施制約了我們利用銀行貸款為物業項目融資的靈活性和能力，特別是限制銀行為豪宅建設提供貸款的政策可能直接或間接地影響我們日後就豪華公寓和別墅購置土地及開發進行融資的能力。我們認為這些限制並無對我們取得項目融資的能力造成重大影響。然而，我們不能向閣下保證中國政府將不會推行其他可能限制我們取得資金的措施。前述及由中國政府推行的其他措施可能限制我們使用銀行貸款或其他融資方式以為我們購置土地或物業發展提供資金的靈活性及能力，並因此可能要求我們維持相對高水平的內部資金。這可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們於過往期間曾出現經營活動現金淨額流出的情況，而我們無法向閣下保證日後期間不會出現經營活動現金淨額流出的情況

我們於過往期間出現經營活動現金淨額流出的情況。於2008年，我們的經營活動現金淨額流出為人民幣855.0百萬元，主要是由於我們支付上海豪全購買價部分的款項和項目發展成本，以及物業銷售款相對較少所致。截至2010年4月30日止四個月，我們的經營活動的現金淨額流出為人民幣1,291.0百萬元，主要是由於就收購有關長泰國際城（中國常熟）、長泰國際城（中國無錫）、長泰淀湖觀園及長泰海濱城的土地及項目公司而支付現金人民幣1,058.3百萬元所致。

我們無法向閣下保證未來期間將不會出現經營活動現金淨額流出的情況。倘若我們日後繼續有經營活動現金淨額流出，我們的業務、財務狀況和經營業績或會受到重大不利影響。

### 利率變化會影響我們的融資成本

利率的變化一直並將繼續對我們的融資成本產生影響。由於我們所有的銀行借款均為人民幣借款，我們的銀行借款利率主要受到人民銀行制定的基準利率影響，而該利率於近年一直大幅波動。人民銀行規定的一年期銀行貸款的基準利率已在2004年10月至2007年12月期間，從5.31%上升至7.47%，其後在2008年9月到2008年12月之間，該利率回落至5.31%。截至2010年4月30日，我們未償還銀行借款的利率介乎4.86%至11.89%。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度以及截至2010年4月30日止四個月的利息成本分別為人民幣21.9百萬元、人民幣66.0百萬元、人民幣77.9百萬元及人民幣60.4百萬元。人民銀行基準利率的進一步上漲可能會導致貸款利率再次上升，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

### 我們受限於若干限制性契約及一般與債務融資有關的若干風險，該等事宜可能對我們的經營造成限制或不利影響

我們受限於我們與若干銀行的貸款合同中的若干限制性契約。我們與中國民生銀行股份有限公司、中國工商銀行股份有限公司、興業銀行股份有限公司、中國農業銀行、永隆銀行及中信嘉華銀行有限公司的貸款協議載有連帶違約條款。倘若發生任何連帶違約，該等銀行將有權要求加速償付我們與該等銀行的所有貸款合同下欠付的部分或全部債務，並強制執行該等債務的全部或任何抵押品。此外，我們部分的中國經營子公司受限於若干重大契約，據此，在取得貸款人事先書面同意前，我們的相關中國經營子公司可能無法進行任何合併、合資、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清盤或改變控股或管理架構。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，我們的相關經營子公司不得就超出其各自的資產淨值的金額向任何第三方提供擔保。倘若發生任何該等事件，我們的財務狀況、經營業績、現金流量及可供分派予股東的現金或會受到重大不利影響。

### 我們無法贖回若干信託單位可導致由我們提供的多項擔保權益遭強制執行及／或我們失去從上海豪全收取分派的權利

於2010年1月，我們與安信信託投資股份有限公司（「受託人」）（一家於1987年在中國註冊成立的公司，自1994年起在上海證券交易所上市（股份代號：600816），並受中國銀監會及中國證監會監督及規管）訂立一項信託，從公眾投資者及一家特定機構投資者籌集人民幣10億元（未經扣減任何開支）用作償還我們借用作收購上海豪全的集團內部債項。根據信託的條款，上海長甲置業將受託資產存置於受託人為認購受託人於信託下所發行的優先信託單位及普通信託單位的投資者利益而委任的託管人。信託期為一年，於2011年3月4日結束。於信託期間，上海長甲置業對上海豪全的擁有權和控制權將不會受到影響，惟上海豪全於信託期間不得分派任何股息，或以其他方式出售其於上海豪全的股權。我們分兩期於2010年2月11日及2010年3月5日收取信託所得款，當中人民幣693.5百萬元及人民幣261.5百萬元分別於2010年2月11日及2010年3

---

## 風險因素

---

月8日用作結清欠付上海德基及常熟長泰的款項。我們於2010年在取得銀行貸款方面並無遇到任何困難，並成功於2010年6月從中國工商銀行浦東分行取得人民幣530.0百萬元的融資。我們選擇透過信託結清欠款是由於涉及的程序較為簡易，以及集資時間較快，惟融資成本則較高。此外，我們亦計劃開拓融資渠道以取得更多資金。我們的中國法律顧問表示，信託毋須經中國證監會審閱或批准，但須全面遵守中國的適用規則、法規及法律。

優先信託單位及普通信託單位的本金額分別是人民幣800百萬元及人民幣200百萬元。上海長甲置業已經同意在信託屆滿時按每年加權平均利率6.8%贖回所有優先信託單位。上海長甲置業亦有權（但並無責任）於信託成立九個月後提早贖回優先信託單位。為了確保上海長甲置業的贖回義務，蘇州長甲投資管理及上海長甲投資管理向受託人提供一項不可撤回聯合保證。此外，上海長甲置業向受託人抵押其上海豪全的所有股權。此外，上海豪全將其有關長泰東郊御園項目的土地使用權抵押予受託人。受託人向投資者出售優先信託單位和普通信託單位，並為優先信託單位和普通信託單位的持有人的利益持有所有抵押品。另外，長泰東郊御園項目預售款的50%將存入一個託管賬戶，作為信託項下的部分擔保權益。根據信託的條款，上海長甲置業有權（但並無責任）在信託屆滿後或信託成立九個月後提早按年利率7.5%贖回所有普通信託單位。在任何情況下，普通信託單位的贖回次序均後於優先信託單位。如上海長甲置業在信託屆滿時選擇不贖回普通信託單位，受託人須出售受託資產，並將所得款用作賠償普通信託單位的持有人普通信託單位的本金額，以及按年利率7.5%計算的應計利息。扣除多項開支後，出售事項的任何盈餘將退還予上海長甲置業。


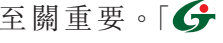





我們預期動用我們的內部資源贖回優先信託單位及普通信託單位。我們尚未開始贖回優先信託單位或普通信託單位，但我們計劃根據信託條款贖回有關信託單位。倘若我們未能根據信託條款於信託屆滿時贖回優先信託單位，受託人可強制執行任何或所有擔保、權益抵押、土地使用權按揭及由我們提供的託管賬戶，或會對我們的財務狀況及業務經營造成不利影響。倘若我們未能根據信託條款於信託屆滿時贖回普通信託單位，受託人可出售受託資產，亦會對我們的財務狀況及業務經營造成不利影響。



我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，我們可能要向按揭銀行承擔責任。由於我們在物業實際竣工之前預售物業，按照行業慣例，銀行要求我們為客戶的按揭貸款提供擔保。我們通常會為客戶提供按揭貸款擔保，直至(i)相關物業建設竣工且房產證等其他與該物業相關的權益憑證已交付至按揭銀行，或(ii)按揭銀行已經與客戶就按揭貸款進行結算為止。若買方拖欠按揭還款，我們可能需要清償住房按揭以重新購回相關物業。否則，按揭銀行會將該相關物業拍賣，並由我們（作為擔保人）承擔其餘尚未償清的按揭貸款。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸評估，而是依賴按揭銀行對客戶的評估結果。我們的資產負債表未能反映此等或有負債。

截至2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年4月30日，由我們提供擔保的未償還的客戶按揭貸款金額分別為零、零、人民幣541.5百萬元及人民幣374.5百萬元。在往績紀錄期間，我們甚少發生買方違約事件。截至2010年7月31日，由我們擔保的按揭貸款並無出現任何重大買方違約事件。倘發生任何重大違約，而我們需為我們提供擔保的貸款負責，我們的財務狀況和經營業績均會受到不利影響。

### 品牌與商標開發、維護與保護的有任何失誤均可能對我們的業務造成不利影響

我們認為物業買家和租戶通常願意為他們認為可信賴而口碑極佳的品牌支付溢價，故此我們主要品牌「chamtime」及「」的開發與保護對於我們的業務發展與成功至關重要。「 长甲地产 CFLAND」、「chamtime」及「」是我們的主要商標。我們已於中國註冊「chamtime」商標，並已遞交申請註冊「」商標。此外，我們亦已於香港就「 长甲地产 CFLAND」及「 长 泰」商標遞交註冊申請。根據中國法規，只有向國家知識產權局註冊的商標擁有人擁有相關商標的獨家使用權。我們的中國法律顧問表示，倘我們通過商標局的初步審閱，而在為期三個月的公開驗證期間並無第三方提出異議，則我們於中國完成註冊商標不會面對任何法律障礙。我們已經投入並計劃繼續投入大量資金推廣「chamtime」及「」品牌。然而，我們在廣告宣傳和其他品牌塑造活動方面的經驗有限，可能無法成功地進一步發展我們的品牌形象與聲譽。其他人的活動可能破壞我們的品牌形象，而品牌形象一旦受損，將難以重新建立。此外，其他人對我們的品牌進行的任何侵權或濫用均會對我們的業務和前景產生不利影響。我們採取的保護品牌和商標的措施可能不足以防止第三方濫用有關品牌。此外，規管知識產權的法律在中國的執行存在許多不確定因素，且正在不斷變遷。過去，中國對知識產權的保障一直與大部分發達國家存在差距，而且知識產權侵權事件仍會對在華業務經營造成嚴重的風險。監察和預防濫用品牌行為非常困難。如果我們無法有效地開發和保護我們的品牌和商標，我們可能會喪失此等權益並使業務蒙受嚴重的損失。

**我們依賴第三方承包商提供多種服務，而該等第三方提供的該等設施及服務未必達到我們的要求，或彼等未必能提供該等設施及服務**

我們僱用第三方承包商開展包括設計、打樁、挖掘地基、建築施工、設備安裝、機電工程、管道工程、電梯安裝、景觀設置和物業管理在內的各種服務。在往績紀錄期間，全部施工活動均由第三方承包商進行。我們主要通過招標篩選第三方承包商，盡量僱用享有良好聲譽、信用和財務資源的公司，但任何此等第三方承包商均有可能無法按照我們要求的質量水準或於限期內提供令人滿意的服務。儘管我們的總部實施了嚴格監管，每個項目公司也進行了日常現場監察，並在我們的建築合同中制定了合同條款，規定承包商須提供合格服務方可按項目進度收到付款，但我們可能無法防止第三方承包商交付不合格的工程。此外，承包商可能承包其他開發商的項目，從事存在風險的工程，或遇到財務或其他方面的困難，因而導致我們的物業項目竣工延誤或成本增加。上述任何因素均有可能對我們的聲譽、信用、財務狀況和業務經營造成負面影響。

**我們承擔與我們某些物業開發項目有關的拆除與遷置費用，而該等成本有可能上漲**

根據城市房屋拆遷管理條例及適用地方法規的規定，中國物業的開發商須與因發展拆遷原有樓宇而受影響的業主或居民直接訂立，或透過政府間接訂立書面協議，以及提供彼等的遷置補償。我們一般選擇收購不須拆遷及安置原有居民的空置土地。然而，就我們的長泰東郊御園項目而言，拆除及遷置工程由地方政府負責，而相關成本則由我們承擔。由物業開發商支付的補償是根據相關地方機關頒佈的公式進行計算。這些公式考慮到位置、拆遷樓宇的類型、當地收入水平及許多其他因素。然而，這些地方機關可在未有足夠的預先通知的情況下不時改變公式。倘若該補償公式為增加補償而更改，我們的土地收購成本可能大幅增加，對我們財務狀況及經營業績帶來不利影響。就我們承擔遷置成本的項目而言，如果我們或當地政府無法就補償金額與任何現有業主或居民達成協議，任何一方均可以提請相關機關裁定補償金額。反對的業主及居民更可以拒絕搬遷。此行政管理程序或在搬遷中可能面對的阻礙或拒絕搬遷，均會導致我們的項目開發工期延誤，而不利於我們的最終裁定或會令我們需要支付比公式規定金額更高的補償金。出現上述任何因素均可能導致我們的開發成本大幅上升，從而對我們的現金流量、財務狀況和經營業績產生不利的影響。

於往績紀錄期間，我們承擔的遷置及相關成本總額為人民幣225.0百萬元，全部均與長泰東郊御園有關。有關遷置及相關成本乃根據適用的當地遷置賠償標準釐定，主要包括根據建築面積及遷置涉及的住戶數目釐定。截至最後實際可行日期，長泰東郊御園項目二期與三期地皮上尚有七戶原有居民未獲遷置，但該遷置將不會影響長泰東郊御園現有的建築及發展計劃。根據由當地政府於2009年5月18日作出的決定，當地政府將負責關於該七戶居民的遷置成本。

### **物業業主可能不會繼續僱用我們作為物業管理服務供應商**

我們的物業管理部門透過我們的子公司常熟裕達為長泰尚湖山莊及長泰盧景山莊的物業業主提供物業管理服務。我們相信，物業管理是我們業務不可或缺的部分，且對成功營銷及推廣我們的物業發展項目至關重要，因此，我們於2009年8月向兩名獨立第三方收購上海長宜（一家物業管理公司）。我們現正為上海灘家園洋房的物業業主提供物業管理服務，而我們計劃透過上海長宜為長泰西郊別墅、長泰東郊御園或未來其他上海住宅物業的物業業主提供物業管理服務。根據中國法律及法規，住宅發展項目的物業業主在取得一定百分比的物業業主批准後，有權更換物業管理服務供應商。倘若我們所開發物業的業主不滿意我們的物業管理服務並選擇終止服務，或物業業主評估我們的物業管理服務時感到不滿，我們的聲譽、物業的未來銷售業績和我們的經營業績均會受到不利影響。

### **我們的物業估值可能與實際可變現價值不同，並可能會有所變動**

根據國際財務報告準則，投資物業的公允價值變動產生的盈虧會計入產生期間的合併全面收入報表內。在本招股章程附錄四中所載由第一太平戴維斯編製的物業估值報告中指出，我們的物業的估值以若干假設為基礎作出，該等假設包含主觀性因素和不確定因素。因此，我們的物業估值不應被視為相關物業的實際可變現價值或可變現價值的預測。物業開發項目中出現未能預見的變化，以及地方、國內和全球經濟形勢均可能影響我們所持物業的價值。

如上文所述，我們的物業開發項目和土地儲備的估值以多項假設為基礎而作出，此等假設包括：

- 我們已經取得或將按時取得進行項目開發所需的所有機關發出的同意、批文及許可，而並無任何繁重條款及延誤；
- 物業出讓人對物業擁有可強制執行的業權，可在出讓期未屆滿前整段期間內自由及不受干預地使用、佔用或轉讓物業；及

---

## 風險因素

---

- 物業並無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

此外，雖然長泰廣場目前並非分類為投資物業，但沒收長泰廣場土地仍可能對我們對長泰廣場的估值構成負面影響。請參閱風險因素「我們可能因未能遵守土地使用權出讓合同的條款而須支付罰金或被沒收土地」一節。

投資物業價值下跌會減低我們的淨收入，並可能導致個別期間產生淨虧損。

### 中國相關稅務機關可能徵收土地增值稅，並可能質疑我們計算應付土地增值稅的基準

根據中國稅法及法規，我們在中國的物業須於銷售有關物業時就土地及土地增建物增值繳付土地增值稅。所有來自銷售或轉讓中國的土地使用權及樓宇和其附建設施的增值，須按相關稅法所釐定的增加價值30%至60%不等的漸進稅率繳付土地增值稅。如果增加價值不超過總可扣減項目20%，銷售普通住宅物業可獲若干豁免。我們的住宅項目並不享有普通住宅物業可享的豁免。地方稅務機關一般要求在收到銷售和預售款後預繳部分土地增值稅，有關預繳土地增值稅費用因地區及物業種類而異。我們分別須就我們於上海和長熟的物業預繳2%至5%的預繳土地增值稅。

於確認售出物業的收益後，我們會確認土地增值稅為開支。我們會根據土地增值計算的土地增值稅作出撥備，該土地增值乃根據銷售物業收入減可扣減開支計算，包括土地出讓金、資本化借款成本及若干物業開發開支。我們根據對相關中國稅法及法規規定的理解估計土地增值稅負債。本集團的最終土地增值稅負債一般在完成物業發展項目後由稅務機關釐定，而由於該方面的法規或指引並不清晰，且我們的估計與稅務機關的估計不同，所以有關負債可能與我們估計的金額不同。

根據國家稅務總局於2009年5月12日頒佈並於2009年6月1日生效的《土地增值稅清算管理規程》，達成土地增值稅清算條件，包括(i)物業全部竣工和完成銷售；(ii)整體轉讓在建項目；或(iii)直接轉讓土地使用權後，納稅人須自行向相關稅務機關申請清算土地增值稅。此外，如發生以下任何事項，主管稅務機關也可要求納稅人進行土地增值稅清算：

- 如屬已竣工及驗收的房地產開發項目，出售面積佔可銷售建築面積85%，或任何剩餘的可銷售建築面積已出租或由開發商自用；
- 納稅人取得銷售（預售）許可證滿三年仍未完成銷售；

---

## 風險因素

---

- 納稅人申請註銷稅務登記但未完成土地增值稅清算手續；或
- 地方稅務機關規定的其他情況。

截至最後實際可行日期，儘管我們於往績紀錄期間已預繳土地增值稅，但我們並無就任何期間的土地增值稅負債接獲任何正式豁免或確認，或任何正式土地增值稅清算通知。我們目前的土地增值稅撥備可能並不準確，最終結果可能與初步記錄的金額不同。任何需要與有相關稅務機關清算的土地增值稅負債均有可能對我們的現金流量狀況產生不利影響，若事實證明我們目前的土地增值稅撥備不足，則會對我們的經營業績產生不利的影響。

### **倘若上海長甲置業及上海金締聯創享有的優惠稅率遭撤回或出現變動，可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響**

在新中國企業所得稅率於2008年1月1日實施前，上海長甲置業及上海金締聯創按優惠企業所得稅率15%繳付企業所得稅。儘管我們明白該優惠企業所得稅率獲有關地方稅務機關確認及批准，但上海長甲置業及上海金締聯創並無從有關地方稅務機關收取正式書面批准。根據新中國企業所得稅法的實施條例，獲批享有的15%優惠企業所得稅率已逐步撤銷，稅率升至2008年的18%、2009年的20%、2010年的22%及2011年的24%，並於2012年及其後升至統一企業所得稅率25%。上海長甲置業及上海金締聯創已繳付企業所得稅，而我們預期該等公司根據上述逐漸撤銷優惠稅率的計劃繼續繳付企業所得稅。然而，由於該等公司並無從有關地方稅務機關收取15%優惠企業所得稅率的正式書面批准，稅務機關可能質疑彼等過往或未來的優惠企業所得稅率。如相關稅務機關徵收標準企業所得稅率，本集團於2007年、2008年及2009年及截至2010年4月30日止四個月須承擔的最高額外稅項開支分別為人民幣72.9百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣13.9百萬元。於往績紀錄期間，上海長甲置業及上海金締聯創享有的優惠稅率並無遭稅務機關質疑。此外，我們已從監管上海長甲置業及上海金締聯創的有關稅務司法管轄區（即浦東新區）的地方稅務機關取得書面確認書，確定彼等按適用法例及法規繳付企業所得稅。倘若上海長甲置業及上海金締聯創享有的優惠企業所得稅率遭撤回或出現變動，可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

### **如2008年及2009年的全球金融危機和經濟低迷重現，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響**

於2008年及2009年，全球資本和信貸市場經歷了嚴重動蕩和中斷。全球金融危機、對通貨膨脹與通貨緊縮、能源成本、地緣政治風險、信貸的可得性與信貸成本的擔憂導致市場出現前所未見的波動，對全球經濟、資本與消費市場的期望降低。此等因素再

加上其他方面的影響共同導致全球經濟嚴重低迷，亦導致中國經濟發展放緩。儘管於2008年我們維持穩定售價，但由於全球金融危機，我們的上海灘花園洋房物業銷量錄得下跌。此外，我們的長泰國際金融大廈的租金亦輕微下跌，並押後了長泰西郊別墅項目的建設工期。雖然全球及中國經濟形勢已出現復蘇的跡象，任何全球金融危機的重現可能導致中國及上海經濟的進一步下滑，進而對我們的業務財務狀況、經營業績和前景產生不利的影響。

### **我們的保險可能不足以彌補可能蒙受的損失及索賠**

根據中國法律，建築公司須就建設工程導致的人身傷害承擔主要民事責任。倘建築公司無法全數賠償傷者，在建物業的業主或須分擔建築公司的責任。倘該等人身傷害、意外或死亡乃由該業主的過失所致，則物業的業主亦可能須承擔人身傷害的民事責任。我們自願就長泰西郊別墅及長泰東郊御園的侵權行為或其他人身傷害責任投保。然而，我們並無就其他現有在建項目工地投買有關保險。此外，若干類別損失，如因地震、颱風、洪水、戰爭及內亂造成的損失，目前在中國無法以我們認為在商業角度屬合理的條款投保。上海長甲置業已就長泰國際金融大廈購買了物業保險，以彌補該等損失。倘若我們在業務過程中蒙受任何損失、損毀或責任，我們未必擁有足夠資金彌補任何該等損失、損毀或責任，或重置任何被破壞的物業發展項目。因此，儘管我們相信我們的做法符合中國物業開發業界的慣例，我們仍可能因受保範圍有限而蒙受損失、損毀及責任，因而對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。

### **我們須承受客戶拖欠付款或未能履行預售合同的責任的風險**

我們預售絕大部分物業。我們的物業買家可選擇以按揭融資付款或一筆過付款。在上述兩種情況下，買家均須於預售或銷售合同簽訂日期起計三個月內或交付單位時（以較早者為準）悉數支付購買價。倘買家於簽訂預售或銷售合同後拖欠購買價，而我們無法以相同或更高價格轉售物業，我們的收益將會少於所示的訂約售價。於往績紀錄期間，我們只發生了數宗買家欠款事件。我們的一般政策是倘買家於支付首期後拖欠後期款項，我們會扣起5%購買價，並將餘下首付款退還予有關買家，惟倘買家因未能就有關交易取得銀行貸款以致未能作出後期付款則除外，在該情況下，我們會退還全數首付款。鑑於客戶欠款事件有限，我們相信有充足預防措施以防止客戶欠款事件，因而並不計劃制定政策扣起更多首付款作為罰金。

我們在預售合同中作出了若干承諾。此等預售合同及中國的法律和法規均對違反此等承諾的賠償做出了規定。例如倘我們在預售某個物業項目之後未能完成該項目，則須為買方的損失承擔責任。如果我們未能按時完成已預售的物業項目，則買方有權按照與我們簽訂的合同或中國法律的規定，向我們索取延期交付賠償。如果我們延誤超過規定期限，則買方亦有權終止預售合同並提出索賠。於往績紀錄期間，我們並無因項目交付延誤而向買方賠償任何費用。

### **我們可能因未辦理租賃登記而繳納罰金**

根據1995年5月9日頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》規定，業主須為其房屋租賃辦理登記手續並取得房屋租賃證。截至2010年7月31日，長泰國際金融大廈100%的單位已經出租，而且我們預期絕大部分的其他商用物業亦會用作出租用途。根據租戶的要求，我們已為本集團出租的物業辦理若干出租登記或領取房屋租賃證。相關政府機關可能會要求我們辦理租賃登記手續，而我們可能因為未能辦理登記而須繳納罰金。我們的中國法律顧問確認，中國法規並未對任何罰款金額做出具體的規定。若我們要繳納一筆鉅額罰金，將對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利的影響。

### **如我們無法取得任何主要物業發展項目所需的政府批文或過程出現重大延誤，可能會對我們的業務造成不利影響**

中國政府對中國物業市場實施嚴格管理。物業開發商必須遵守多項法律及法規，包括國家和地方政府為執行此等法律及法規而制定的各種條例。為了開發並完成物業項目的開發工作，我們必須向相關政府部門申多項的執照、許可、證書和批文，包括但不限於土地使用權證、建設工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工驗收證書。我們必須滿足各項規定的條件，政府機關才會簽發任何證書或許可證。例如，於2008年，由於我們的長泰西郊別墅項目於地方機關重新檢驗物業佈局之前開始施工，我們須繳付及已全數繳付由地方規劃機關徵收的行政處罰人民幣21,000元。此外，於2008年，由於我們未能在長泰西郊別墅項目的建設工程許可證批出前就建築工程邀請承包商進行投標，故我們須向地方行政管理機關繳付並已全數繳付人民幣237,539元的行政處罰。我們並無因未能遵守與我們的項目有關的其他牌照、許可、證書或批文而招致任何其他重大處罰。如我們因違反中國法律而面臨任何處罰，或會對我們作為物業開發商的聲譽，以及我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利的影響。

於2010年上半年，我們成功就七幅土地簽訂土地使用權出讓合同以作我們未來發展之用，包括四幅土地供長泰國際城（中國無錫）之用，兩幅土地供長泰國際城（中國常熟）之用，以及一幅土地供長泰淀湖觀園之用。我們預期於2011年第一季取得該等土地的土地使用權證。我們可能無法按時取得甚至完全無法取得有關項目建設、預售及交付的所有必要證書或許可。

此外，我們達致取得批文的先決條件的過程中可能面臨嚴重延誤或在其他障礙，我們亦可能無法適應在將來不時生效的與整體物業行業相關的新法律、法規或政策，或有關規管批文的特定程序。相關監管單位在審批我們的申請與批文發放方面亦可能出現延誤。若我們無法取得任何主要物業項目所需的政府批文，或在政府檢驗及批准過程中發生嚴重延誤，以致我們的物業開發工期出現延誤，或會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

### **我們可能因未達到發出房產證所需的所有規定而須向客戶賠償損失**

根據中國法律規定，物業開發商必須在物業交付後90天內，或在銷售合同中規定的相應期間內滿足多項要求。物業開發商（包括我們）一般選擇在銷售協議內列明交付個別物業的房產證的最後限期以預留充裕時間處理申請及審批程序，包括通過各政府機關的批核、手續及程序。我們並無因為未能交付房產證而招致任何責任。不過，我們無法向閣下保證將來我們會按時交付房產證，亦不保證我們不會承擔任何因房產證交付延遲而產生的責任。我們亦可能因不能控制的因素而導致房產證交付延遲，例如中國政府機關審批流程耗時過長。我們的銷售合同規定，我們須就行政審批程序延誤或我們控制範圍以外的其他原因所導致的任何房產證交付的延誤向客戶作出賠償。若在我們的一個或多個物業開發項目中出現重大延誤，或會對我們的業務和聲譽造成重大不利影響。

### **若我們無法取得資格證書和物業管理企業資質許可，我們須承擔法律及業務風險**

中國物業開發商必須取得臨時或正式資格證書，方可在中國從事物業開發業務，而開發商申請預售許可證時亦須出示有效的資格證書。新成立的開發商必須先申請臨時資格證書，然後才能領取正式資格證書。臨時資格證書最多可以續期兩次，每次為期一年。從事物業管理或室內裝修的實體亦須在開始營業之前取得資格證書。所有資格證書均須每年重續。在審查重續資格證書的申請過程中，地方管理機關會考慮物業開發商的註冊資本、物業開發投資金額、物業開發往績、物業工程質量、開發商管理團隊



專業知識，以及房地產開發商是否有任何違法或未經認證的業務。我們的每家項目公司均須負責及監督每年提交重續申請的工作。

截至最後實際可行日期，上海長甲置業、上海豪全、上海德基、常熟長泰、上海長賀、昆山淀湖及啟東啟越已各取得一份有效資格證書，而我們正在為常熟長賀、常熟長慶、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰、無錫長祥及昆山長泰申請資格證書。此外，我們現正續領常熟長祥及上海金締聯創的資格證書。經我們的中國法律顧問告知，倘常熟長賀、常熟長慶、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰、無錫長祥及昆山長泰能符合相關中國法律的規定及向相關中國機關遞交申請，則彼等在取得各自的資格證書，或常熟長祥及上海金締聯創續領其各自的資格證書方面並無任何法律障礙。若我們的任何項目公司或新成立的項目公司未能滿足相關要求，並因而無法取得或重續資格證書，則相關部門將規定該公司滿足此等要求的最終期限，並將處以金額介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元之間的罰款。若有關項目公司在規定的期限內仍無法滿足要求，該公司的資格證書及營業執照可能會被撤銷，或會對我們的業務、財務狀況和經營業績帶來重大不利影響。

中國物業管理公司必須取得物業管理許可證才能進行相關業務。我們於2009年8月收購的子公司上海長宜和常熟裕達分別持有有效的二級物業管理企業資質許可及三級物業管理企業資質許可。有關許可准許該等公司各自從事最多300,000平方米的住宅物業和最多80,000平方米的非住宅物業，以及最多200,000平方米的住宅物業和最多50,000平方米的非住宅物業發展項目的物業管理業務。倘若我們無法維持該等許可，或無法為任何未來項目獲取超出現有許可範圍的所需許可，或會妨礙我們為客戶提供物業管理服務，從而對我們的業務和經營業績帶來重大不利影響。

### **我們可能因未能遵守土地使用權出讓合同的條款而須支付罰金或被沒收土地**

中國法律規定，若我們未能按照土地使用權出讓合同規定的條款開發物業項目，包括支付土地出讓金、拆除及遷置成本及其他費用、土地的特定用途及物業發展項目的施工及竣工時間等條款，則中國政府有可能會對我們發出警告、徵收罰金及／或勒令沒收土地。特別是現行中國法律規定，若我們未能在土地使用權出讓合同中規定的開始施工日期後一年以上，兩年以內開始開發項目，相關的中國土地局可能對我們發出警告並徵收不超過土地出讓金的20%的土地閒置費。倘若我們無法自土地使用權出讓合同所載的開始施工日期起兩年內開始開發項目，有關中國土地局可能無償沒收我們的土地使用權。

---

## 風險因素

---

我們並無遵守關於長泰西郊別墅、長泰虞景山莊以及長泰東郊御園的施工及竣工土地使用權出讓合同中的條款。該等延誤乃由於我們無法控制的若干原因，例如拆除及遷置原有居民以及政府對規劃的調整延誤。本集團已收到上述項目的所有必要建設用地規劃許可證以及建設工程施工許可證，且並無因該等延誤招致任何行政處罰。我們的中國法律顧問的認為中國政府機關就上述延誤向我們施以處罰的可能性不大。

此外，我們於2009年11月通過上海金締聯創收購長泰廣場的工地。政府最初將該工地的土地使用權指定為用作住宅及商業發展。然而，當地政府於2006年將批准土地用途更改為商業用途，例如商業、辦公室、文化及娛樂設施的發展。我們收購該土地的原因是其位於張江高科技園區的中心位置，該區的高科技企業及高端住宅物業林立，但卻缺乏高端辦公場所及商業綜合大樓。我們預期將長泰廣場項目發展為一座大型綜合設施，以滿足有關需求。

我們收購上海金締聯創後，土地使用權證並無更新以反映用途的轉變。我們目前正在申請最新的土地使用權證。我們的中國法律顧問向我們表示，我們取得附有已變更土地使用權用途的土地使用權證方面並無法律障礙，惟我們須申請及取得最新建設土地規劃許可證、與相關機關訂立新的土地使用權出讓合同或包含土地使用權用途更改及經調整土地出讓金的補充土地使用權出讓合同，並悉數繳付任何額外的土地出讓金。我們並不肯定中國政府會否就更更改土地用途收取額外土地出讓金，以及該額外土地出讓金的金額（如有）。

此外，由於上述土地的前任土地使用者於2009年11月將該土地轉讓予我們之前兩年內並無開發該土地，該土地可能面臨被政府機關視為閒置土地的風險，或會導致上述的處罰，包括土地閒置費及沒收土地。由相關中國土地局徵收的閒置土地費可高達土地出讓金的20%或約人民幣35.8百萬元。我們的中國法律顧問認為，根據上海金締聯創的前任擁有人於2009年11月16日發出的承諾函及與該擁有人訂立的購股協議，我們有權就我們取得更新土地使用權證前，因政府機關向我們徵收處罰金（如有）而蒙受的任何損失向該前任擁有人提出全數索償，包括土地閒置費、土地收購成本、罰金及所產生的任何開發成本。沒收有關長泰廣場的工地可能對我們對長泰廣場的估值構成負面影響。我們的董事認為，沒收有關長泰廣場項目的土地的風險甚低，原因是我們收購上海金締聯創全部股權時已取得相關中國主管機關的批准，並已就國有資產掛牌出讓完成上海聯合產權交易所規定的所有程序。上海聯合產權交易所確認，上海長甲置

業於2009年5月4日已符合資格轉讓上海金締聯創的股權，而上海長甲置業訂立有關轉讓上海金締聯創的購股協議的日期為2009年8月3日。我們亦正在向上海市規劃和國土資源管理局申請就長泰廣場項目的土地簽訂補充土地使用權出讓合同，而我們的中國法律顧問認為，相關中國土地機關不大可能會沒收我們對有關土地的土地使用權，倘我們於開始施工前等待取得有關長泰廣場項目的更新土地使用權證，我們或會因未能在規定時限內開始施工而被徵收罰款。我們的董事認為，由於我們已於2010年2月5日取得地方機關就長泰廣場項目的設計發出的批文，故有關風險甚微。我們目前計劃於2010年12月前展開長泰廣場項目的建設工程，並正籌備申請相關施工許可證，包括先後申請建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證。我們的中國法律顧問認為，倘我們遞交相關申請並支付額外土地出讓金（如有），則我們在取得該等許可證方面並無法律障礙。董事認為，本公司在2010年12月前展開長泰廣場的工程出現任何延誤的可能性不大。

於最後實際可行日期，我們並沒有從中國機關收到任何通知確認由我們持有任何閒置土地或帶來任何土地閒置費。然而，倘我們日後未能遵守我們的使用權出讓合同的條款或閒置土地法規，我們可能會招致處罰，包括被沒收土地。若我們被沒收土地，我們不但會失去在該土地上進行物業項目開發的機會，還會損失我們先前在該土地上進行的各種投資，包括土地收購成本和開發成本，這會對我們的業務和經營業績產生不利影響。

### **潛在的健康及環境問題可能招致重大成本**

我們必須遵守多項與健康及環境保護相關的法律及法規。應用於特定項目開發土地的特定健康及環境法律及法規可能因土地位置、現場環境條件、工地目前和過去用途及毗鄰物業而存在重大差異。環境法律可禁止或嚴格限制環境敏感地區或區域的物業開發活動。遵守健康及環境法律及條件或會導致工期嚴重延誤，可能使我們招致鉅額的合規費用及其他費用，並嚴重限制環境敏感地區或區域的項目開發活動。詳情請參閱本招股章程「業務－環境事項及法律訴訟」一節。

按照中國法律規定，獨立環境顧問已經對我們的所有建築項目的環境影響進行評估，並在建築開始之前向相關政府機關提呈環境影響評估文件以供審批。地方機關可要求發展商提呈環境影響文件、發出暫停建設的法令以及對開始施工之前並未收到環境影響評估文件批准的項目施加人民幣50,000元至人民幣200,000元的處罰。就我們的所有建設項目而言，我們並無發現任何環境責任會對我們的業務或財務狀況造成重大不利影響。但是，此等調查可能並未披露所有環境責任或其程度，可能存在我們尚未發現的重大環境責任。

### **倘上海物業市場在2010年世博會之後下滑，或會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成嚴重影響**

上海經濟近年發展迅速，我們認為2010年上海世博會至少有部分推動作用。尤其是中國政府已經投入大量資本開支以投資改善城市基礎設施，準備迎接2010年世博會。私營機構在上海的固定資產投資（包括物業開發行業）也在近年迅速增加。

在2010年世博會之後，中國政府或私營機構對固定資產的投資與初期相比或會顯著下降。此下降也許會導致上海經濟增長放緩，甚至經濟萎縮從而令上海物業市場下滑。發生上述任何事件均會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### **我們的業務增長極為倚重若干主要管理人員，若彼等離任，我們的業務和前景將會受到不利影響**

我們的業務增長和成功均極為依賴於我們高級管理層的某些成員，尤其是趙董事長。趙董事長擁有約17年運營和管理中國企業的經驗，並已領導我們的業務逾10年。此外，我們管理層的其他幾位成員也為我們工作多年，一直承擔並將繼續承作出主要業務決策的重任。如果我們因為任何原因失去趙董事長和其他高級管理人員的服務，我們可能無法另覓合適的替代人選。由於中國物業開發領域對經驗豐富的高級管理人員和主要人員求才若渴，而合資格人選有限，我們未必能挽留我們的高級管理人員和主要人員，或在未來吸引並留住高素質的高級管理人員或主要人員。此外，如果我們高級管理團隊的任何成員或其他主要人員加盟競爭對手或從事經營競爭性業務，我們可能會失去客戶和關鍵專業人員和職員。再者，隨着我們的業務持續增長，我們將需要招聘並培訓更多合資格人員。在上述任何情況下，我們的業務和前景均會受到重大不利影響。

### 我們可能不時由於業務運營而牽涉在法律或其他糾紛中，並因此負上重大責任

我們可能在開發和銷售我們的物業過程中與各方發生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、原有居民、地方夥伴和客戶。此等糾紛有可能引起抗議和法律、行政或其他訴訟，可能導致我們聲譽受損、運營成本增加，並分散資源和管理層專注核心業務活動的注意力。由於我們大部分項目均包含多個階段，前期的買家有可能因為認為後期的規劃和開發與我們作出的展示和保證不一致而提出訴訟。此外，我們可能會在運營過程中出現違反監管當局規定的情況，或會令我們遭受行政處分及對我們不利的判決，導致產生罰款責任及延誤我們的物業開發。除本招股章程「業務－法律訴訟」一節所披露者外，截至在最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索賠，而據我們的董事亦不知悉任何待審或由我們提出或針對我們的任何重大訴訟、仲裁或索賠，致使我們的經營業績或財務狀況受到重大不利影響的重大訴訟。然而，我們日後可能涉及對我們的財務狀況、經營業績或現金流量有重大不利影響的法律和其他訴訟。

### 我們的控股股東可能會採取不符合其他股東最佳利益的行動

在全球發售之前和緊隨其後，趙董事長會繼續以受益人身份作為我們的控股股東，對我們的已發行股本擁有實質控制權。趙董事長目前實益持有本公司的100%股本。在全球發售完成之後，假設並未行使超額配股權，趙董事長將會實益持有75%的本公司股本。因此，由於趙董事長持有我們的股本的控制權及以其在董事會的地位，趙董事長將能夠在股東大會或董事會會議上投票，從而就對我們的業務或其他股東有重大影響的事情行使重大控制權或作出重大影響，包括：

- 董事選舉；
- 高級管理人員選擇；
- 派付股息和其他分派的數額和時間；
- 與其他實體的併購；
- 整體戰略和投資決策；
- 證券發行和我們資本架構的調整；及
- 組織章程細則的修訂。

趙董事長的利益可能會與其他股東不同。就本全球發售而言，趙董事長已於不競爭契諾作出承諾，承諾其及其控制的聯屬公司將不會在我們運營業務所在城市中從事有可能與我們競爭的任何物業開發業務；然而，彼等可以繼續從事不競爭契諾中明確列出的物業開發項目。在這種情況下，若趙董事長的利益與其他股東利益存在衝突，其他股東的利益有可能受到不利影響和損害。

**我們與趙董事長、我們的董事和其他高級管理人員擁有或運營的業務和實體的聯繫，可能對我們的業務和經營業績產生不利影響**

若干董事和高級管理人員（尤其是趙董事長）於1992年先進入醫藥行業，自此業務大幅拓展至包括物業開發、物業管理、產業投資、裝修及裝飾的業務或實體。根據重組後，若干該等業務或實體並無轉移到本集團，而是繼續由趙董事長、相關董事和高級管理人員持有或經營。重組詳情請參閱本招股章程「歷史及重組」一節。基於我們過往及現在與趙董事長、此等董事和高級管理人員的關係，若趙董事長、相關董事和高級管理人員持有或經營的業務和實體發生任何聯營、分散管理資源或注意力或其他問題而產生對其不利的事件、事務和風險，則我們的業務和經營業績可能會受到不利影響。

**閣下於本公司的持股量、每股盈利及我們的未來盈利可能出現與首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃有關的攤薄影響**

我們已採納首次公開招股前購股權計劃，據此，我們有條件地向若干僱員（包括關連人士）、高級管理層成員及董事授出可以每股發售價90%的價格認購合共79,600,000股股份的購股權。倘有關購股權獲全數行使，將佔緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本約2%（假設超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及將會根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）。有關首次公開招股前購股權計劃及據此所授出的購股權詳情載於本招股章程附錄八「首次公開招股前購股權計劃」一節。另外，我們也有條件地採納了購股權計劃，詳情載於本招股章程附錄八「購股權計劃」一節。根據購股權計劃，我們可於全球發售完成後授出購股權。

根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出的獎勵而發行的股份及／或因行使分別根據首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃授出或將予授出的購股權而發行的股份，將導致於發行股份後已發行股份數目增加，並因而導致股東的擁有權百分比、每股盈利及每股資產淨值出現攤薄影響。

根據我們的估值師的估值，我們根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權於授出日期的公允價值約為人民幣50.3百萬元。根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權價值將確認為開支，並於授出日期後至歸屬期結束期間以直線基準攤銷，因此，將會對截至2010年12月31日止財政年度的損益賬造成影響。我們預期對截至2010年12月31日止財政年度的影響約為人民幣5.4百萬元。

**我們是一家控股公司，在財務上依賴子公司的分派，若子公司未能及時作出分派或並無作出分派，則我們的業績或會受到不利影響**

我們是一家控股公司，而且我們的核心業務運營均透過子公司來進行。根據中國法律，公司在扣除相關法定儲備的適當供款後，方可根據注資比例將稅後利潤向其股東作出分配，而稅後利潤則會根據中國會計規則與法規釐定。我們旗下的每家項目子公司在未撥付上述法定儲備前，不得將其稅後利潤向我們作出分配。我們的境內控股公司蘇州長甲投資管理等全外資企業需要向儲備金持續撥款，直至該儲備金達到其註冊資本的50%。此外，我們已訂立或日後我們可能簽訂的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制我們項目子公司向我們作出分派的能力和我們收取分派的能力。此等限制可能會減少我們從子公司收取分派的金額，從而限制我們撥付經營資金、產生收入和派付股息的能力。

### 與中國物業市場法規有關的風險因素

#### 中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施來遏抑物業市場的增長

中國政府透過行業政策及其它經濟措施，例如訂立利率、透過訂立銀行儲備率及借款限制限制信貸供應、稅項政策及實施外國投資限制，在中國物業市場的增長及發展上直接和間接施加巨大影響。中國物業行業的投資及物業價格在近年已大幅上升，引起對物業市場可能過熱及價格上升過快的憂慮。自2004年到2008年初，中國政府出台了一系列法規和政策以控制物業市場增長，其中包括：

- 每月按揭供款限制在個別借款人月收入的50%之內，而每月債務還款總額限制在個別借款人月收入的55%之內；
- 對土地使用權出讓合同規定的動工日期起一年後尚未開發的土地嚴格徵收土地閒置費，並且取消土地閒置兩年或以上的土地使用權；
- 根據持有期長短和物業種類對二手物業的轉手銷售款徵收營業稅；

---

## 風險因素

---

- 規定於任何年度由地方政府批准作住宅物業開發的至少70%土地供應須用作開發低至中等成本以及小至中等面積單位以及低成本租賃物業；
- 將首付款的最低數額由相關物業的購買價格的20%增加到30%（倘若相關物業擁有建築面積為90平方米或以上的單位）；
- 限制對持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授予或發放循環信貸額度；
- 禁止銀行向資本金（專有權益）低於35%的項目，或向未能取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目發放貸款；及
- 限制中國商業銀行向物業開發商授予貸款以支付土地出讓金。

詳情請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業市場－中國物業市場的歷史發展」一節及附錄六「主要法律及規管條文概要」。

2008年底及2009年初中國物業市場下滑後，上海及多個其他城市的物業價格及成交量於2009年下半年開始急速增加，導致中國政府進一步頒佈法規及政策，以遏抑物業市場。該等法規及政策包括：

- 於2009年11月18日，財政部、國土資源部、人民銀行、監察部及國家審計署發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括將土地使用權出讓合同規定的土地出讓金全數付款期限限制為一年。獲全部相關地方土地出讓機關批准的特殊項目不受此限，該等項目的必須於兩年內全數支付土地出讓金，且首筆分期付款不得少於總土地出讓金的50%。該通知亦規定地方政府應嚴格執行相關法規，對因不可抗力以外的理由延遲支付土地出讓金或施工的物業開發商施加處罰或限制其購置新土地。此通知增加了我們日後就購置土地及時取得足夠融資的重要性。我們主要透過銷售款及來自財務機構的借款共同為我們的物業項目提供融資。我們就購置土地取得融資的能力取決於我們控制範圍以外的多項因素，包括信貸市場狀況及中國政府政策。詳情請參閱風險因素「我們需要大量資本來源用作購置土地和物業開發，有關可用資本來源的任何不利變化均會對我們的業務經營和前景造成嚴重影響」。



---

## 風險因素

---

- 於2009年12月22日，財政部及國家稅務總局發出《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。此通知規定自2010年1月1日起，如任何人士在原來購買日期的五年內出售非普通住房，則須就全額售價繳交營業稅；如任何人士在原來購買日期五年後出售非普通住房或在原來購買日期五年內銷售普通住房單位，則須根據售價與原來購買價格之間的差額繳交商業稅；如任何人士在原來購買日期五年後出售普通住房單位，將獲豁免商業稅。別墅及大型公寓（如上海灘花園洋房物業）被分類為非普通住房。此通知旨在遏抑物業市場，尤其是高端物業及豪宅市場的投機活動，並可能對我們的住宅物業需求及價格造成負面影響。
- 於2010年1月7日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，同樣旨在打擊物業市場的投機活動及減慢價格上升速度。此通知規定（其中包括）(1)限制銀行向並無遵守信貸貸款法規或政策的物業發展項目或物業開發商發放貸款；(2)土地資源機關須根據土地使用權出讓合同嚴格收取土地出讓金及加強監察閒置土地；(3)地方政府須理性地釐定最低預售規模，且不得按樓層或單位發出個別預售許可證；以及(4)就已獲發首套住房貸款的家庭而言購買第二套住房的最低首付款須為物業成本的40%。此外，該通知強調興建及供應普通住房、地方政府進行有效的土地供應規劃及金融投資者採取有效風險控制措施的重要性。
- 於2010年3月8日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定（其中包括）(1)土地資源機關須嚴格控制大型公寓的土地供應，並禁止別墅的土地供應；(2)土地資源機關須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超過批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；以及(3)土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。此通知旨在打擊土地儲備（特別是高端物業及豪宅市場）的投機活動，或會限制我們將來獲取土地作別墅及大型公寓發展項目的能力。

---

## 風險因素

---

- 於2010年4月13日，中國住房和城鄉建設部發出《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定（其中包括）房地產開發商於取得銷售項目的預售許可證後十日內，須向公眾人士一次過發放有關該預售許可允許進行預售的物業數目以及該物業價格的資料。彼等亦須按所公佈的價格向公眾人士出售物業，並須嚴格遵守預售許可證的規定。本通知旨在防止房地產開發商保留物業，不將物業推出市場及抬高物業價格。
- 於2010年4月17日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，一個更為嚴格的差別化住房信貸政策將予實行。該通知規定（其中包括）(1)對購買面積達90平方米以上的首套自住房的買家（包括借款人、其配偶及未成年子女，下同），首付款比例不得低於30%；(2)對購買第二套住房的買家，貸款首付款比例由40%調高至最低50%，並重申該等買家的住房貸款利率須另加10%；及(3)對購買第三套及以上住房的買家，應制訂更高的首付款比例和貸款利率。此外，在住房價格上漲過快、價格過高及住房供應緊張的地區，銀行可暫停向已持有兩套或以上住房的買家發放貸款。此通知旨在遏制投機性購房。
- 於2010年9月2日，上海市住房保障和房屋管理局發出《關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》（滬房管市[2010]246號）。為貫徹應用《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定(1)建築面積少於30,000平方米的房地產項目須一次過申請預售許可證；因建築面積超過30,000平方米而需分開進行預售的房地產項目，每次須就不少於30,000平方米的建築面積申請預售許可證；(2)房地產企業須完成商品住房的備案管理系統，而倘已售房屋的價格超過原本向地方部門備案的售價範圍，有關企業須就新售價向地方部門備案；(3)相關部門須規管預訂及銷售行為，而房地產開發企業不得簽訂任何商品住房按金合約或商品住房銷售合約，除非該等企業已取得預售許可證，或已提交與銷售其已竣工房屋有關的地方機關文件。

---

## 風險因素

---

- 於2010年9月29日，人民銀行及中國銀監會發出關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知，其中包括：
  - (1) 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的物業開發商，例如：
    - (i) 持有閒置土地；
    - (ii) 更改土地用途；
    - (iii) 延遲開發項目的施工及竣工；
    - (iv) 於全球持有物業作未來銷售，以作為新物業發展項目用途；
  - (2) 目前禁止商業銀行授出住房貸款予購買第三套或以上住房的家庭或不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民；及
  - (3) 將最低首付款金額上調至物業購買價的30%。
- 於2010年9月29日，財政部、稅務總局及建設部發出《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策通知》，該通知規定對個人首次購買建築面積90平方米以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，減按1%稅率徵收契稅。
- 於2010年10月7日，上海市政府批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：
  - (1) 根據《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，所有商業銀行不得向在上海購置三座公寓或以上的家庭買家發放貸款。
  - (2) 就購買首座建築面積達90平方米以上的物業，並申請住房貸款的家庭而言，最少須繳付30%首付款，而住房貸款的上限為人民幣600,000元；就購買第二座物業，以改善居住環境的家庭而言，最少須繳付50%首付款，而住房貸款的上限為人民幣400,000元；所有住房基金管理中心須暫停向申請購買第二座物業（而該物業無法被界定為改善居住環境的物業）的家庭發放貸款；購買第三座或以上物業的家庭不得獲發住房貸款。
  - (3) 自若干意見發出後，任何家庭（包括夫婦及其未成年子女）均不得購買多於一座上海物業。

---

## 風險因素

---

- (4) 土地增值稅應根據將予出售的物業的平均售價與同區去年所有新建物業的平均售價之間的比例徵收。如該比例低於1.0，須按稅率2%徵收土地增值稅；如該比例介乎1.0至2.0，則須按稅率3.5%徵收土地增值稅；如該比例高於2.0，則須按稅率5%徵收土地增值稅。
- (5) 就於2010年7月1日後取得施工許可證的任何房地產項目而言，其申請預售許可證的規定須作出調整。房地產項目須於完成主要結構及通過檢驗後方可申請預售許可證。
- (6) 房地產項目的建設和預售規模不得少於30,000平方米（建築面積）。建築面積少於30,000平方米的房地產項目須同時取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。

人民銀行分別於2010年1月、2月及5月將大型財務機構的人民幣存款儲備金比率上調1.5%，令儲備金比率由15.5%調高至17.0%。改變存款儲備金比率旨在減慢貨幣供應的增長，或會對中國物業的需求造成不利影響。我們現時尚未能評估近期法規及政策對中國物業市場及我們業務的具體影響，但此等法規及政策可能對中國物業市場的整體需求及價格，尤其是高端物業及豪宅的需求及價格造成負面影響。另外，中國政府用作遏抑地產業增長的法規及措施或會限制我們取得資本資源的能力、增加我們適應該等法規及措施的經營成本或限制我們的業務經營。我們的中國法律顧問已確認，本集團及其業務經營在所有重大方面均已全面遵守所有適用法律、條例及法規。然而，中國政府可能頒佈更多及更嚴格的法規或措施，以進一步減慢中國物業市場未來的增長，此舉或會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景帶來重大不利影響。

**我們得到新項目和相關投資的能力可能會受到中國政府出台的政策和法規的限制**  
過去幾年，中國政府已經出台了多項旨在規範外商投資地產業的政策。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商行政管理總局和外匯管理局發佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見指出（其中包括）境外實體或個人投資非自用的中國物業，必須根據適用中國法律申請成立外商投資房地產企業，並且只能在允許的業務範圍內經營。該意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本尚未繳清、尚未取得土地使用權或資本金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，該意見也限制了某些外籍人士在中國購買住房的能力。

---

## 風險因素

---

於2007年5月23日，商務部和外匯管理局發佈了五月通知。該通知規定（其中包括）倘境外投資者計劃在中國從事物業開發或經營有關業務，必須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業。五月通知規定，境外投資者不得以更換境內物業企業的實際控制者的方式，規避適用於外商投資的物業業務的審批規定。倘外商投資企業欲從事物業開發或經營相關業務，或外商投資房地產企業有意從事新的項目開發運營，必須向相關審批機關申請辦理擴大業務範圍或業務運營規模。

於2007年7月10日，外匯管理局發佈了《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，倘外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後從商務部地方支部取得批文以新增或增加資本，並向商務部備案，則外匯管理局地方支部不得辦理該外商投資房地產企業的任何境外債務登記手續。如外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後獲相關商務部支部批准，但並無向商務部備案，則地方外匯管理局不得辦理該企業的任何外匯登記（或登記變更）或資本項目的結匯手續。該通知是中國政府為控制中國物業市場的境外投資採取的另一項限制性措施。根據以上通知的規定，若我們計劃在未來擴大業務範圍或業務運營規模、從事新的項目開發和運營或增加我們中國外商投資子公司的註冊資本，我們必須向相關審批機關提出申請。若中國政府出台更多旨在規範或限制外商在中國地產業投資的政策或法規，而倘若此等政策和法規直接適用於本集團的業務和經營，則我們取得新項目的能力可能會受損，而我們的業務、財務狀況、經營業績和前景均可能受到重大不利影響。

於2007年10月31日，商務部和發改委聯合發佈了《外商投資產業指導目錄》，自2007年12月1日生效，當中規定（其中包括）普通住宅物業的開發和建築將從鼓勵外商投資的行業類型中剔除，並強調了限制外商投資企業開發和建設別墅、高端酒店及辦公大樓。就本條規則而言，「外資企業」指中國法律和法規項下以全外資企業、中外合資公司或中外合作企業的形式成立及存續的實體。目前，除蘇州長甲投資管理及無錫長祥外，本集團並無經營子公司為「外資企業」。此外，經我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，本公司上市將不會導致任何經營子公司被視為「外資企業」。因此，關於別墅、高端酒店以及辦公大樓開發的上述限制對我們並不適用。然而，本集團日後可能成立或收購一家開發別墅及高端辦公大樓的「外資企業」，其可能受限於省級商務部的審批，或倘若於該發展項目的投資超過50百萬美元，則須經中央商務部進行審批。

根據以上通知的規定，若我們計劃在未來擴大業務範圍或業務運營規模、從事新的項目開發和運營或增加我們中國外商投資子公司的註冊資本，我們必須向相關審批機關提出申請。若中國政府出台更多旨在規範或限制外商在中國物業行業投資的政策或法規，而倘若此等政策或法規直接適用於本集團的業務和經營，則我們取得新項目的能力可能會受損，而我們的業務、財務狀況、經營業績和前景均可能受到重大不利影響。

### **我們可能無法將全球發售的所得款轉移到中國作物業開發和境內股本投資用途**

我們作為離岸控股公司，通常通過我們於中國的房地產子公司進行我們在中國的物業開發運營。我們全球發售的所得款淨額大部分將其用於增加我們現有的中國外資子公司的註冊資本以於中國成立新的外商投資子公司。我們必須向商務部備案並向地方外匯管理局註冊，並且待該備案及註冊完成後方可將全球發售的所得款撥回中國用於發展本招股章程中擬定進行的物業開發項目。我們尚未就將全球發售所得款匯入有關中國外資子公司的事宜開始對蘇州長甲投資管理或無錫長祥進行增資。根據國家工商行政管理總局、商務部、中國海關總署和外匯管理局於2006年4月24日聯合發出的《關於外商投資的公司審批登記管理法律適用若干問題的執行意見》，如外商投資公司希望增加註冊資本，其必須首先取得相關商務機關的批准，而且在向工商行政機關辦理增資登記時，其股東須支付不少於新增註冊資本20%的資金。在取得全球發售所得款後，我們或會需要向適當的政府機關就境內子公司申請增加註冊資本許可。我們日後或會無法及時向商務部進行所需的備案或向地方外匯管理局註冊。未能取得相關政府批准、進行備案及註冊，或批准、備案或註冊程序的重大延遲可能會對我們的開發計劃造成不利影響及／或使我們蒙受外匯損失，從而影響我們的經營業績。

此外，2008年8月29日，外匯管理局頒佈了《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。根據這項通知，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金不得用於中國境內股本投資。除外商投資房地產開發企業外，任何外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金均不得用於購買自住用途以外的國內房地產。因此，除非獲另行批准，否則我們不得將全球發售的所得款轉移到中國作增加項目公司或其他子公司的註冊資本用途。

此外，我們無法向閣下保證中國政府不會出台更多新政策，而該等新政策或會進一步限制我們將未來籌集的資金（包括通過此次全球發售籌資）注入中國作運營用途的能力。

### **更改關於預售的法律和法規可能會對我們的現金流量狀況和表現產生不利影響**

我們依靠物業預售的現金流量作為我們物業項目的重要資金來源。我們無法保證我們將能繼續達成足夠的預售來資助特定開發項目。根據現行中國法律和法規，物業開發商在開始預售相關物業前必須達成若干條件，並且預售款僅可用作開發項目的資金。2005年8月，人民銀行發佈了《2004年中國房地產金融報告》，當中建議中止預售未竣工物業，原因是其會產生巨大的市場風險，並造成違規交易。中國政府尚未採用人民銀行此項和其他建議。但是，無法保證中國政府未來不會採納該等建議並禁止預售未竣工物業，或者對預售的方式實施進一步限制，例如發出預售許可證時施加額外條件，或進一步限制預售款的用途。任何對我們預售物業能力的限制，包括我們在取得預售許可證前必須支付的前期開支金額增加，或對我們動用預售款能力的任何限制，包括規管預售款用途的法律和法規的未來變動，均會延長我們收回資本開支所需的時間，我們亦可能要尋求其他途徑為我們的開發項目提供資金，從而可能對我們的業務、現金流量狀況及財務狀況造成不利影響。

### **倘按揭融資成本上升或吸引力減弱，我們的銷售和預售將受到影響**

我們住宅物業絕大部分的買家依靠按揭提供購房資金。因此，我們物業的需求將會受到中國按揭融資的可用性和條件影響。例如，利率的上升會大幅增加按揭融資的成本，從而影響買家對住宅物業的購買能力。此外，中國政府已經嚴格規範了中國的按揭貸款。根據現行中國法律和法規，住宅物業的買家一般會在通過按揭購買住房之前支付所購物業價格至少30%。銀行不再獲准發放消費性貸款為購買任何預售物業提供資金。商用物業買家的最低首付款增加到購買價的50%，最低按揭貸款利率為人民銀行相關貸款基準利率的110%，而最長期限不超過十年。自2008年10月27日起，人民銀行限制住宅按揭貸款的最低按揭貸款利率為基準貸款利率的70%，並且下調最低首付款到20%。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業市場法規有關的風險因素－中國政府已採取措施，並可能採取進一步措施來遏抑物業市場的增長」一節。此外，若預期按揭貸款每月還款額超過個別借款人月收入50%，或者個別借款人債務還款總額超過其月收入的55%，則按揭銀行不得向個別借款人提供貸款。此等限額的任何上調均會對中國住宅買家按揭的可用性和吸引力產生不利影響。

人民銀行於2001年6月19日發出《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，規定倘買家訂立預售協議購入在建物業，則銀行不得為該等買家提供按揭，直至有關物業所在建築物的建設工程大致完成為止。就非高層建築物而言，建設工程大致完成指建

築物的整體結構完成而就高層建築物而言，則指已注入佔投資總額三分之二的款項。上述條件較獲取預售許可證的條件更加嚴格。因此，銀行嚴格遵從上述2001年6月通知將使我們的部分客戶較以往更遲獲取資金購入物業。因此，我們取得及使用預售按金作為工程資金的能力或因而蒙受不利影響，而中國銀行業如出現任何中斷或變動，以致影響我們的客戶獲取按揭的能力，均會對我們的流動資金狀況及經營業績產生不利影響。

按照行業慣例，我們會為買家提供按揭貸款擔保，直至相關物業建設竣工且房產證及與相關物業有關的其他權益證書已交至按揭銀行為止。倘法律、法規、政策和慣例出現變動，以致禁止物業開發商就銀行向物業買家提供的按揭提供擔保，並且此等銀行不接受第三方的任何其他擔保，或倘市場中沒有第三方能夠或願意提供這種擔保，則在我們物業銷售和預售期間，物業買家從銀行或其他財務機構取得按揭將會變得更加困難。融資困難會導致物業的銷售和預售比例大幅降低，從而會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們並不知悉中國法律、法規、政策或慣例是否即將發生任何變化而導致中國禁止實行上述慣例。然而，無法保證未來中國法律、法規、政策或慣例不會出現上述改變。

**如地方政府機關認為我們的開發中物業或未來物業開發項目有任何已興建建築面積不合規，則可能須獲政府批准並繳交額外費用**

地方政府機關在項目竣工後會檢驗我們的物業開發狀況，倘其認為我們的物業開發項目符合相關法律和法規，則會頒發竣工證書。其後，我們可將物業交付予物業買家。倘總建築面積或地積比率超過了相關土地出讓合同或政府許可證事先批准的總建築面積或地積比率，或竣工項目包含不符合相關政府許可證所載圖則的面積，則我們或須針對不合規的建築面積支付額外的費用或採取補救措施，方可取得相關物業開發項目的相關竣工證書。倘我們因為任何上述的超額建築面積而未能取得所需竣工證書，我們將不獲准交付有關物業或確認有關預售物業的收益，並可能須負上銷售及預售協議的責任。

我們根據相關土地出讓合同和政府許可證進行建設，但是地方政府機關可能認為我們正在開發的項目或任何未來物業開發項目於工程竣工時所興建的總建築面積超過了該等土地出讓合同或政府許可證允許的建築面積。若該等建築面積絕大部分均與相關合同或許可證不符，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。



### 與中國有關的風險因素

#### 中國的政治和經濟狀況均會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大影響

目前，中國經濟尚處於發展階段。在政府干預程度、經濟增長速度、外匯控制及資源分配等方面與世界上的發達國家均存在差異。過去三十年間，中國政府推行了經濟改革措施，強調依靠市場力量推動中國的經濟增長。然而，我們無法預計中國政府未來是否將繼續推行以市場為導向的經濟改革，或預計其將施行的其他政策。中國政府政策或中國政治、經濟和社會狀況的任何變化，或相關法律和法規的任何變動，均可能對我們目前或未來業務、經營業績或財務狀況造成不利影響。

儘管在過去三十年中國經濟迅速發展，然而各省區之間的經濟增長並不均衡。此外，隨着中國經濟日趨成熟，其經濟增長率或會放緩。再者，鑑於中國經濟增長很大程度上依賴出口，若中國的主要貿易夥伴及其他出口導向型國家發生任何變化，或會對我們的經營和財務業績造成不利影響。中國政治和經濟狀況的任何重大變化均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

#### 中國政府對貨幣兌換的限制或會影響 閣下的投資價值

對貨幣兌換的限制或會限制我們有效利用收益的能力。我們絕大部分收益和經營開支以人民幣結算，而人民幣目前並非可自由兌換貨幣。中國政府對人民幣兌換為外幣實施限制，並且在若干情況下，向境外匯款也受到限制。在我們目前的結構下，我們的資金來源主要包括我們中國子公司的股息派付及其他付款。外幣短缺或會令我們中國子公司難以匯出足夠金額的外幣用以向我們派付股息或其他付款，或支付其外幣債務。

根據中國現行的外匯管理法規，股息、貿易及服務相關的外匯交易等經常賬戶項目的付款，在遵守若干程序性規定的情況下，可以通過外幣支付而毋須事先取得外匯管理局的批准。然而，如將人民幣兌換為外幣並匯款出境以支付資本賬戶項目如償還外幣銀行貸款等，則須獲得相關中國政府機關的批准。

#### 人民幣價值的波動或會對 閣下的投資造成重大不利影響

我們絕大部分收支均以人民幣結算，而全球發售所得款淨額及我們就股份派付的任何股息將以港元結算。人民幣與港元或美元間的匯率波動將影響全球發售所得人民幣款項的相對購買力。匯率的波動也可能會導致我們蒙受外匯損失並影響我們中國子公司

派發的任何股息的相對價值。此外，人民幣相對港元或美元的升值或貶值會影響我們以港元或美元結算的財務業績，但不會導致我們業務或經營業績發生根本性變化。此外，由於本公司及其所有的子公司的功能性貨幣是人民幣，以外幣結算的結餘及應付關聯方的若干金額須於每個報告日兌換，因此可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

人民幣匯率的變動受到政治和經濟狀況的變化及中國外匯體制和政策等因素的影響。自2005年7月以來人民幣不再與美元掛鈎。儘管人民銀行定期干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動，但中長期而言，人民幣兌美元匯率或會出現大幅升值或貶值。此外，中國當局未來或會放寬對人民幣匯率波動的限制，並減少對外匯市場的干預。

在中國，我們可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。迄今為止，我們尚未訂立任何對沖交易，用以降低我們承擔的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，我們可能無法成功對沖我們的風險，或完全無法對沖風險。

### **對中國法律法規的詮釋存在不確定性**

我們的核心業務在中國境內經營，並受到中國法律和法規的管制。中國法律體系以成文法為基礎，以往法庭判決僅可作為參考。自1979年以來，中國政府已頒佈一系列法律和法規，對外商投資、公司組織與管治、商業、稅務和貿易等經濟事務作出規定，旨在建立一套完備的商業法體系，包括對房產所有權和物業開發的法律規定。然而，由於此等法律和法規尚不完備，並且以往公佈的判例有限，而以往法庭判決並不具有約束力，因此對中國法律和法規的詮釋存在一定不確定性。部分此等法律的變動可能未必立即向外界公佈，或對此等法律的修改具有追溯性效應。由於政府機構或向相關機構遞交申請或案例的方式不同，與競爭對手相比，我們獲得的法律和法規的詮釋可能較為不利，尤其若競爭對手在相關機構所在地區經營歷史悠久，或已與相關機構建立了深厚關係，則情況對我們而言更為不利。此外，若在中國進行的任何訴訟延期，則會導致我們產生重大成本，並會分散資源和管理層的注意力。所有此等不確定性可能導致我們的土地使用權、許可證規定的權利及其他法定及合同權利和權益難以得到執行。

**根據中國企業所得稅法我們可能被視作中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項**  
根據新中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位在中國境內的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收入按照25%統一企業所得

稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬目及財產實施實質性全面管理控制權的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。2009年4月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊企業頒佈了一項通知，闡明了「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控股的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納中國企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務問題尚不明朗，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及其實施條例的情況。

**中國如更改股息分派政策則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅**

外國投資者於2008年1月1日前從外資企業收取的股息獲免繳預扣所得稅。因此，我們從中國子公司收取的股息免繳預扣稅。根據中國企業所得稅法，外資企業向其非中國母公司支付源於中國境內的股息應按照20%的稅率繳納預扣所得稅。然而，根據企業所得稅法實施條例，上述情況下的預扣稅率調低至10%。此外，根據香港稅收協定，在香港，適用於2007年4月1日或以後開始的任何課稅年度取得的收益；而在中國，於2007年1月1日或之後開始的任何年度，如於香港註冊成立的公司（例如本集團的益添投資）收取其中國子公司派付的股息，而其於派付當時於該中國子公司擁有25%或以上權益，並從專責稅務機關取得批准，則須就有關股息按5%的稅率繳納預扣所得稅，若其未能取得有關批准或擁有的權益低於25%，則按10%的稅率納稅。此外，中國國家稅務總局亦於2009年10月27日頒佈稅務通知或國稅函601號，當中規定「導管公司」或並無實質業務的空殼公司並不享有稅收協定優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有權分析，判定是否給予稅收協定優惠。目前尚屬早期階段，未能清晰得知國稅函601號是否適用於中國子公司通過香港子公司向我們支付的股息。但是，根據國稅函601號，本集團旗下成員公司益添投資有可能不被視作任何該等股息的「實益所有人」，因此，或須就有關股息按預扣稅率10%繳交預扣所得稅，而並非按香港稅收協定的5%適用稅率繳稅。

我們目前就我們向香港益添投資收取的股息繳納的預扣所得稅可享有稅務優惠，若由於中國和香港之間上述稅務安排發生變動，或由於上述任何其他原因令我們無法獲得此等稅務優惠，則會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。此外，由於我們目前享有的稅務優惠或會終止，我們過往經營業績可能並不代表我們未來期間的經營業績。

此外，由於企業所得稅法及其實施條例並不清晰，如應付非居民企業投資者（個別自然人除外）的股息源自中國境內，該等股息可能亦須按10%的稅率繳納預扣稅。與此類似，就此等投資者通過股份轉讓變現的任何收益而言，若相關收益被視為源自中國境內，亦須按10%的稅率繳納預扣稅。若我們被視作中國居民企業，則我們無法確定我們就股份支付的股息，或閣下可能通過股份轉讓變現的收益會否被視作源自中國境內，並須按此繳納中國所得稅。若中國企業所得稅法規定我們須就應付我們的海外股東的股息預扣中國所得稅，或倘若閣下須就股份轉讓繳納中國所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。

**中國日後如爆發嚴重傳染性疾病或任何其他流行病可能對我們的經營業績造成不利影響**

2003年上半年，包括中國在內的若干亞洲國家爆發了非典型肺炎。非典型肺炎是一種具有高度傳染性的典型肺炎。過往爆發流行病，根據疫情規模的不同，對中國的國民經濟和地區經濟均造成了不同程度的損害。若未來我們物業開發項目中的任何員工或任何客戶疑似罹患非典型肺炎、H5N1禽流感或俗稱豬流感的甲型H1N1流感，或任何其他流行病，或我們任何物業開發項目被確認為流行病的疑似傳染源，則我們可能須隔離疑似受到感染的員工，及曾與此等員工有過接觸的其他人員。我們可能還須對受到影響的物業進行消毒，因此可能造成物業開發項目運作的暫時中斷。對物業開發項目進行隔離或其運作受到中斷均可能影響我們的經營業績。若中國再度爆發非典型肺炎或爆發任何其他流行病，如H5N1禽流感或俗稱豬流感的甲型H1N1流感等，尤其若我們業務所在城市爆發上述流行病，則可能對我們物業開發項目、銷售和營銷活動造成重大破壞，從而對我們業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

**難以向我們或居於中國的董事或行政人員送達法律文件，或在中國對上述各方執行非中國法院所作出的任何判決**

我們全體執行董事及行政人員均居住於中國，且我們大部分資產及此等人士的絕大部分資產均位於中國。因此，向我們或居於中國的董事或行政人員送達法律文件，或在中國對彼等或我們執行任何非中國法院所作出的判決，可能會有困難。

中國並無與香港、美國、英國、日本及其他大部分國家訂立條約，訂明相互認可和執行對方法院的判決，因此，在中國就任何不受約束性仲裁條例所限的事宜認可和執行上述司法管轄區法院的判決，或會非常困難或甚至不可能。

針對中國居民進行離岸投資活動的法規或會增加我們的行政負擔，並造成法規方面的不確定性，限制我們的海外和跨境投資活動，而中國居民股東若未能根據相關法規要求進行任何申請及備案或會有礙我們分派利潤，並令我們及中國居民股東須承擔中國法律規定的責任

我們的中國法律顧問表示，外匯管理局已頒佈若干法規，包括2005年11月頒佈的第75號通知及於2007年5月頒佈的實施條例。此等法規規定中國居民直接或間接進行的離岸投資須於外匯管理局地方分局登記此等法規適用於中國居民股東，亦適用於我們的離岸收購。

此外，由於我們的資本和控股結構的變動，我們已告知股東按照外匯管理局的法規對登記信息進行更新。由於外匯管理局頒佈的法規的不確定性，相關政府機關將如何對此等法規及未來可能頒佈的任何離岸或跨境交易相關法律法規作出詮釋修訂或實施仍無法確定。我們無法向閣下保證，所有中國居民股東將遵照我們的要求進行或獲取上述法規或其他相關法律法規規定的任何適用登記。中國居民股東若未能或無法獲得任何所需的批准或進行任何所需的登記或會令我們遭受罰款及法律制裁、限制我們海外或跨境投資業務、限制我們中國子公司分派或支付股息的能力，或影響我們的所有權架構，從而導致我們的收購戰略和業務經營及我們向閣下派付利潤的能力受到重大不利影響。

### 與全球發售有關的風險因素

我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動

在全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們售予公眾的股份的初步發售價將由我們、售股股東與聯席全球協調人（代表承銷商）後釐定，發售價或會與全球發售後的股份市場價格存在重大差異。我們已向香港聯交所申請將我們的股份上市並買賣。然而，我們不能保證股份在香港聯交所上市後可以形成一個活躍和流通的買賣市場，或倘若成功發展成上述市場，亦不能保證在全球發售後，仍能保持一個活躍和流通的買賣市場，或全球發售完成後股份的市價不會下滑。此外，股份的交易價和交投量可能由於下列多項因素的影響出現波動。此等因素包括但不限於：

- 我們或競爭對手的收購事項；
- 經營業績的變動；
- 證券分析師的財務評估發生變化；
- 我們或競爭對手發出的公佈；

---

## 風險因素

---

- 政府法規；
- 投資者對我們及香港和中國等亞洲市場投資環境的看法；
- 物業開發行業的發展；
- 我們或競爭對手定價變化；
- 股份買賣市場的深度和流通性；及
- 總體經濟形勢及其他因素。

此外，在中國經營龐大業務且擁有重大資產的其他公司，過往在香港聯交所上市後其股份均經歷價格波動，而我們股份或會同樣經歷價格波動，而該等波動並非直接由於我們的業績所致。

### 目前全球金融市場反覆，可能令我們的股價劇烈波動

全球金融市場自2007年底以來一直劇烈起伏震蕩。上市後，我們的股價和交投量可能會經歷類似的市場波動，而此類波動可能並非由於我們經營業績或前景所致。可能對我們股價波動造成重大影響的因素包括：

- 我們的業務領域或金融行業整體的發展，包括金融市場中的直接政府行為的影響；
- 投資者認為可與我們比較的其他公司的經營業績和證券價格的表現；及
- 全球金融市場、全球經濟及整體市場狀況的變化，例如利息或外匯匯率，以及股票和大宗商品的估值和波動。

基於上述市場波動，我們的股份的價格或會大幅下滑，而閣下的投資價值可能遭受重大損失。

### 我們絕大部分的股份在公開市場上的銷售或認定銷售情況可能對現行股價造成重大不利影響

控股股東持有的股份設有特定限售期，其於我們的股份於香港聯交所開始買賣日期後六個月及十二個月完結，詳情載於本招股章程「承銷」一節。我們無法保證控股股東不會出售其現時或未來可能持有的任何股份。我們絕大部分股份在公開市場上的銷售或認定或會發生此等銷售，可能對我們的股份的現行市價造成重大不利影響。

### **閣下於我們的權益日後或會遭攤薄**

我們未來或會需要進一步籌措資金用於我們的業務拓展，或會與現有經營或與新的收購事項相關。若通過發行本公司新股權或與股權掛鈎的證券，而並非按比例向現有股東提呈發售集資，則(i)本公司現有股東的所有權比例或會削減，其權益或會因而面臨攤薄，及／或(ii)新發行證券或會附帶優於現有股東股份的權利、優先權或特權。

**由於發售價高於每股有形資產淨值，閣下購買的任何股份的資產價值將會即時遭攤薄**緊接全球發售前，發售價高於每股有形資產淨值。因此，假設發售價為4.00港元，即指示發售價範圍的中位數，且假設未行使超額配股權，全球發售中我們的股份買家的有形資產淨值將即時攤薄至每股1.52港元，而我們的現有股東所持股份的備考經調整綜合每股有形資產淨值將會增加。此外，若承銷商行使其超額配股權或我們日後通過股權發售籌集額外資本，則我們的股份持有人的權益將被進一步攤薄。

**由於我們根據開曼群島法律註冊成立，而相關法律對少數股東的保障低於香港及其他司法管轄區的法律，因此閣下可能難以保障權益**

我們的公司事務受組織章程細則及開曼群島公司法的規管。開曼群島法律中有關對少數股東權益的保障在某些方面與其他司法管轄區的法律存在差異。由於存在此等差異，我們的少數股東（包括閣下）享有的保障可能較根據其他司法管轄區的法律所受到的保障為少。請參閱本招股章程附錄七「組織章程細則及開曼群島法律概要」一節。

**本招股章程中有關中國經濟和中國物業行業的事實和統計數據可能並不完全可靠**

本招股章程中所載有關中國、中國經濟及中國物業開發行業及任何其他相關中國行業的事實和統計數據來自多份我們認為可信賴的官方出版刊物，並在與多個可靠的官方機構溝通後取得。我們不能保證此等官方資料的質量或可靠性。雖然我們已採取合理審慎的方式行事，以確保準確轉載或摘錄此等官方資料的事實和統計數據，但此等資料並未經我們、承銷商或任何彼等或我們的聯屬公司或顧問獨立核實。因此我們對源於官方資料的此等事實及統計數據的準確性不作出任何聲明，而此等事實及統計數據可能會與中國境內外編製的其他資料存在出入。

由於收集方法可能存在問題或不甚妥當，或由於已公佈的資料與市場慣例之間的差異及其他問題，本招股章程中與中國經濟、中國地產界及其他相關行業的官方統計數據可能不準確，或不能與就其他經濟體系編製的統計數據相比較，因此閣下不應過分依賴此等數據。再者，此等數據載列或編製的基準或其準確性與其他國家的情況可能不同。在任何情況下，投資者均應考慮此等官方事實或官方統計數據的依賴和重視程度。

### **本招股章程所載的前瞻性陳述可能涉及風險及不確定因素**

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述，其中使用具前瞻性含義的詞語，例如「旨在」、「預期」、「相信」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」或「會」。此等陳述其中包括有關我們發展戰略的討論，及未來營運、流動資金及資本來源的預計。我們股份的買家謹請留意，依賴前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，此等前瞻性陳述所根據的任何或所有假設有可能證實為不準確，故根據此等假設作出的前瞻性陳述可能錯誤。相關的風險和不確定因素包括但不限於本節「風險因素」所述的因素，其中大多數不受我們控制。基於上文所述及其他風險及不確定因素，本招股章程載列此等前瞻性陳述不應被視為我們聲明我們的計劃及目標將會達成，而投資者不應過份依賴該等前瞻性陳述。我們並無任何義務公開更新該等前瞻性陳述或發佈對此等前瞻性陳述作出的修改，以反映新的資料、未來事件或其他的情況。

### **閣下應仔細閱讀整份招股章程，我們強烈呼籲閣下切勿依賴報章或其他媒體報道的任何資料，當中部分資料或會與本招股章程中的內容有別**

我們謹此向潛在投資者重申，我們概不對任何報章或其他媒體報道的準確性或完備性承擔任何責任，而此等報章或其他媒體報導並非由我們編製亦未經我們批准。我們對媒體登載或提及的有關我們的任何預測、估值或其他前瞻性資料，或此等預測、估值或其他前瞻性資料所依據的任何假設是否適當、準確、完備或可靠性不作任何聲明。如此等刊物中所載的任何陳述與本招股章程所載資料不符或存在衝突，我們一概免責。因此，有意投資者務請注意，彼等僅應依賴載於本招股章程中的資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。



### 豁免嚴格遵守上市規則第8.12條

根據上市規則第8.12條規定，我們必須有足夠管理人員留駐香港，一般指最少兩名執行董事必須為常駐香港的人士。

由於我們的業務和營運主要位於中國，並在中國管理及進行，而我們的執行董事概非常駐香港，因此我們認為為遵守上市規則第8.12條的規定而派駐管理人員於香港將為我們帶來過重的負擔。

因此，我們已向香港聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為了與香港聯交所維持有效的聯繫，我們採取了以下措施：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即張文浩先生和趙長偉先生作為我們與香港聯交所聯繫的主要途徑；
- (b) 倘若香港聯交所有任何事項希望聯絡我們的董事，我們的授權代表均有方法在任何時間迅速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）；
- (c) 張文浩先生和趙長偉先生雖然並非常駐在香港，但已確認彼等各自持有有效的旅行證件，並可在按香港聯交所要求，並在接獲合理通知後來到香港，且可即時與香港聯交所聯絡。所有董事也持有有效的旅行證件，如有需要，彼等均可在接獲合理通知後來到香港和香港聯交所會晤；
- (d) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任申銀萬國融資（香港）有限公司作為我們的合規顧問，而委任期由上市日期當日開始，直至我們遵守上市規則第13.46條中有關上市日期後首個完整財政年度的財務業績的規定為止。合規顧問將會向我們提供持續遵守上市規則的專業意見，並作為我們與香港聯交所溝通的額外渠道；及
- (e) 我們每名董事已向香港聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、電子郵件地址及傳真號碼。

### 豁免上市規則第8.17條

根據上市規則第8.17條，本公司的秘書須為常駐香港的人士，並須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會的普通會員、律師或大律師或專業會計師，或(ii)為一名香港聯交所認為其在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行該等職務的人士。

我們已委任趙長偉先生為其中一名聯席公司秘書。趙長偉先生在業務管理方面有豐富經驗，並且透徹了解本集團的營運。然而，趙長偉先生並不具備上市規則第8.17條中規定的所有資格，以致其個人未必能完全符合上市規則第8.17條中訂明的規定。因此，本公司已委任麥詩敏小姐為聯席公司秘書，以向趙長偉先生提供協助，使他能獲取上市規則第8.17(3)條中規定的相關經驗，以及充份履行公司秘書的職務。麥小姐為特許秘書和管理人員協會及香港特許秘書公會的資深會員。因此，麥小姐完全符合上市規則第8.17條中訂明的規定。

我們已委聘麥小姐為聯席公司秘書，委聘期由上市日期起計至少三年。於其獲聘期間，麥小姐將確保其於任何時間均能提供上述協助。麥小姐也會向趙長偉先生提供培訓，向其介紹上市規則的有關條文及規定，以增強趙長偉先生對上市規則規定的瞭解及認識。

因此，我們已向香港聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定。豁免於上市日期後最初三年生效。授出豁免的條件為我們委聘麥小姐協助趙長偉先生履行其聯席公司秘書職務，並取得上市規則第8.17(3)條所規定的相關經驗。麥小姐擁有上市規則第8.17條所規定的一切所需資格。三年期滿後，本公司將重新評估趙長偉先生的資格以釐定是否符合上市規則第8.17條訂明的要求。

### 關連交易

我們已與我們的關連人士進行多項交易，在全球發售完成後將構成上市規則項下的非豁免持續關連交易。本公司已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載列有關該等非豁免持續關連交易的公佈規定，而聯交所亦已授出有關豁免。關於持續關連交易及豁免的進一步信息，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

## 首次公開招股前購股權計劃

### 香港聯交所豁免及證監會豁免

根據上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27項與公司條例附表三第I部第10(d)段，本招股章程須載有任何人士擁有或可獲我們任何股份的數目、概述與相關金額、可認購該等股份的購股權及每份購股權的若干資料（即行使期、認購股份應付的價格、已付或應付代價（如有）及承授人的姓名和地址）。我們已根據本招股章程附錄八所載的條款向76名人士授出可認購79,600,000股股份的購股權。

本集團已申請(i)香港聯交所豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段及(ii)證監會豁免證書，豁免全面遵守公司條例附表三第I部第10(d)段的披露規定，原因是全面遵守該等規定會對我們造成不必要的負擔，理據如下：

- (a) 授予個別承授人的購股權數目為極少，合共佔緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本約2%（假設根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權或將根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）。授出及全數行使首次公開招股前購股權計劃授出的購股權不會導致本公司的財務狀況出現任何重大不利改變；
- (b) 鑒於涉及首次公開招股前購股權計劃的承授人數目眾多，嚴格遵守有關披露規定，於本招股章程載列首次公開招股前購股權計劃項下全部承授人的詳細資料將對本公司造成不必要的負擔；
- (c) 本招股章程所載有關首次公開招股前購股權計劃的資料，包括全數行使根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的攤薄效應及對每股盈利的影響，足以向潛在投資者提供充分資料，以於投資決策過程中對本公司作出相關評估；及
- (d) 未有全面遵守適用的披露規定，將不會妨礙本公司向其潛在投資者提供有關其活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景的充分評估。

基於上文所述，董事認為香港聯交所授出豁免及證監會授出豁免證明書不會損害公眾投資者的利益。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則和豁免遵守公司條例

---

香港聯交所已授出有關豁免及證監會已授出有關豁免證書，惟我們須遵守以下條件：

- (a) 於本招股章程中披露公司條例附表三第I部第10段（就證監會豁免而言）及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段（就香港聯交所豁免而言）規定的購股權詳情，即本公司向董事、關連人士、高級管理層成員及其他僱員及高級職員授出的所有購股權（倘其行使根據首次公開招股前購股權計劃項下的購股權後可獲得超過1,000,000股股份）的詳情；
- (b) 就本公司根據首次公開招股前購股權計劃向上文(a)段內所述人士以外的承授人授出的購股權而言，於本招股章程內披露下列詳情：
  - (i) 承授人總數以及購股權涉及的股份數目；
  - (ii) 就授出購股權所支付的代價；及
  - (iii) 購股權的行使期及行使價；
- (c) 根據本招股章程附錄九「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段，提供首次公開招股前購股權計劃項下獲授購股權的所有承授人名單供公眾查閱，而名單須載列上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段（就香港聯交所豁免而言）及香港公司條例附表三第I部第10段（就證監會豁免而言）規定的全部資料；
- (d) 僅就香港聯交所豁免而言，根據首次公開招股前購股權計劃有條件授出的購股權獲悉數行使後的攤薄影響及對每股盈利的影響已於本招股章程中披露；
- (e) 僅就香港聯交所豁免而言，本公司根據首次公開招股前購股權計劃授出的尚未行使購股權涉及的股份總數，以及該數額佔本公司已發行股本的百分比（於資本化發行及全球發售完成後，並假設超額配股權不獲行使）已於本招股章程中披露；及
- (f) 豁免詳情載於本招股章程。

### 董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程所載信息乃遵照公司條例、香港證券及期貨（在證券市場上市）規則和上市規則的規定而刊載，旨在向公眾提供關於本集團的信息。我們的董事對本招股章程所載信息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，就彼等深知和確信，本招股章程所載信息在所有重大方面均屬準確及完整，並概無誤導成分；本招股章程概無遺漏其他事實，導致本招股章程所載內容產生誤導，而本招股章程中所表達的所有意見乃根據公平合理的基準及假設並經審慎考慮後方始作出。

### 香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅為香港公開發售而刊發。本招股章程及申請表格載有適用於香港公開發售申請人的香港公開發售全部條款及條件。

香港發售股份僅按照本招股章程所載的信息與聲明發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外的任何有關信息或作出任何聲明。除本招股章程所載以外的任何信息或聲明均不得視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、任何承銷商、彼等各自的董事，或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。

無論如何，送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股章程刊發日期起本公司業務並無變化或其所載的信息於其後任何時間均屬正確。

### 承銷

全球發售包括根據香港公開發售初步提呈100,000,000股香港發售股份以及根據國際配售初步提呈900,000,000股國際配售股份，在各情況下，均可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述的基準重新分配，而在國際配售的情況下會因行使超額配股權而予以調整。

本招股章程僅為香港公開發售而刊發。聯席保薦人保薦股份於香港聯交所上市。香港公開發售由香港承銷商根據有條件基準全數承銷。其中一項條件為我們、售股股東及聯席賬簿管理人（代表承銷商）協定發售價。國際配售將由國際承銷商根據國際承銷協議的條款全數承銷。

---

## 關於本招股章程的信息

---

我們預期發售價將由本公司、聯席賬簿管理人（代表承銷商）及售股股東於定價日（預期為2010年11月4日或前後且在任何情況下不遲於2010年11月11日）協商釐定。倘我們、聯席賬簿管理人（代表承銷商）及售股股東基於任何理由無法協定發售價，則將不會進行全球發售。有關承銷商及承銷協議的信息，請參閱本招股章程「承銷」一節。

### 股份銷售限制

香港公開發售下的每名香港發售股份買家將須確認或因其購買香港發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述提呈發售發售股份的限制。

我們並無採取任何行動以批准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲授權提呈發售或提出邀請的司法管轄區內，或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程均不得用作亦不應構成該等提呈發售或邀請。於其他司法管轄區派發本招股章程以及提呈發售股份須受到限制，除非已根據該等司法管轄區適用證券法例向相關證券監管機構註冊或獲該等機構授權或獲其豁免，否則不得進行該等行動。

香港發售股份僅以本招股章程所載信息及所作聲明為基準提呈以供認購。概無任何人士獲授權就香港公開發售提供本招股章程所載以外的任何信息或作出任何聲明，故此任何並非載於本招股章程的信息或聲明均不應視為已獲我們、聯席全球協調人、承銷商或任何彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士或其他各方授權而加以依賴。

### 申請在香港聯交所上市

我們已向香港聯交所上市委員會申請，要求批准根據資本化發行及全球發售而將予發行的股份（包括因行使超額配股權及根據購股權計劃而可能發行的任何股份）上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司並無任何股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，目前並無尋求或短期內亦無意尋求進行有關上市或上市批准。

根據公司條例第44B(1)條，倘若於截止申請登記當日起計三星期屆滿前或本公司於上述三星期內獲香港聯交所知會的較長期間（不超過六星期）內，發售股份遭拒絕在香港聯交所上市及買賣，則涉及任何有關申請的任何配發將告無效。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准在香港聯交所上市及買賣，以及本公司符合香港結算的股份收納規定後，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釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。香港聯交所參與者間進行的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內交收。本公司已作出一切必要安排，使股份獲納入中央結算系統。所有中央結算系統的活動均依據當時有效的中央結算系統一般規則及運作程序規則進行。

### 建議諮詢專業稅務意見

閣下如對根據閣下的經營所在地、居駐、居留、公民或註冊成立所在地的法律認購、購買、持有、出售及買賣股份所涉及的稅務事宜有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們謹此強調，本公司、售股股東、聯席全球協調人、聯席保薦人、承銷商、彼等各自的任何董事、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士概不會就閣下認購、購買、持有、出售或買賣股份而引致的稅務影響或負債承擔任何責任。

### 香港股東名冊及印花稅

根據全球發售提出申請而發行的所有股份將登記於本公司的股東名冊，本公司的股東名冊由在香港的香港股份過戶登記處存置。股東名冊分冊也由本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處存置。

買賣登記於本公司香港股東名冊的股份，須繳納香港印花稅。

除本公司另行釐定者外，就本公司股份以港元支付的股息將以平郵方式按各股東的登記地址寄予本公司香港股東名冊上所列的股東，郵誤風險概由股東承擔。

### 穩定價格措施及超額配發

穩定價格措施及超額配發的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 申請香港發售股份的手續

申請香港發售股份的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內。

### 全球發售的架構及條件

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

### 開始買賣股份

預期於2010年11月11日於香港聯交所開始買賣股份。股份將以每手1,000股的買賣單位進行買賣。

### 四捨五入

本招股章程中若出現任何總額與所列數值總和不符乃因將數字調整至整數所致。

### 有關地圖的免責聲明

本招股章程內所有地圖僅供說明，並非按比例繪制。該等地圖並無意圖準確地顯示我們的物業發展項目或所標示或另有所示的工地或地區的大小或確實位置，亦不提供於地圖所示地區內所有工地的全面或準確信息。



---

參與全球發售的各方

---

**董事**

姓名	地址	國籍
----	----	----

---

**執行董事**

趙長甲	中華人民共和國 上海 浦東新區 浦城路 366弄22號401室	中國
-----	---	----

張帆	中華人民共和國 上海 徐匯區 肇嘉浜路 688弄4號601室	中國
----	--	----

張文浩	中華人民共和國 上海 浦東新區 東園三村 320號101室	中國
-----	---	----

趙宏陽	中華人民共和國 上海 浦東新區 浦城路 366弄22號401室	中國
-----	---	----

**獨立非執行董事**

肖志岳	中華人民共和國 北京 順義區 天竺鎮麗高王府 麗松東路8號別墅	香港
-----	---	----

王巍	中華人民共和國 北京 東城區 錫拉胡同 15號(北)405室	中國
----	--	----

朱榮恩	中華人民共和國 上海 楊浦區 政立路 580弄62號402室	中國
-----	--	----

參與全球發售的其他人士

聯席保薦人

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

美林遠東有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈15樓

聯席全球協調人

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

Merrill Lynch International  
2 King Edward Street  
London EC1A 1HQ  
United Kingdom

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
中環花園道1號  
中銀大廈26樓

麥格理資本證券股份有限公司  
香港  
中環港景街1號  
國際金融中心一期18樓

聯席賬簿管理人

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

Merrill Lynch International  
2 King Edward Street  
London EC1A 1HQ  
United Kingdom

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
中環花園道1號  
中銀大廈26樓

麥格理資本證券股份有限公司  
香港  
中環港景街1號  
國際金融中心一期18樓

---

## 參與全球發售的各方

---

### 聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

美林遠東有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈15樓

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
中環花園道1號  
中銀大廈26樓

麥格理資本證券股份有限公司  
香港  
中環港景街1號  
國際金融中心一期18樓

### 本公司法律顧問

*香港及美國法律*  
普衡律師事務所  
香港  
中環花園道1號  
中銀大廈21-22樓

*中國法律*  
通商律師事務所  
中華人民共和國  
北京市朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6層  
郵編：100022

*開曼群島法律*  
Conyers Dill & Pearman  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

---

## 參與全球發售的各方

---

### 承銷商的法律顧問

香港及美國法律  
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  
中華人民共和國  
北京市朝陽區  
建國路77號  
華貿中心  
3號辦公樓34層  
郵編：100025

### 核數師及申報會計師

安永會計師事務所，執業會計師  
香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期18樓

### 物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
香港  
中環交易廣場二座23樓

### 合規顧問

申銀萬國融資（香港）有限公司  
香港  
中環花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈28樓

### 收款銀行

中國銀行（香港）有限公司  
香港  
花園道1號

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
中環皇后大道中1號  
滙豐總行大廈

東亞銀行有限公司  
香港  
德輔道中10號

永隆銀行有限公司  
香港  
德輔道中45號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總辦事處及中國主要營業地點	中華人民共和國 上海 浦東新區 世紀大道1589號 長泰國際金融大廈25樓
根據公司條例第XI部登記的 香港營業地點	香港 皇后大道東1號 太古廣場3座28樓
聯席公司秘書	麥詩敏(ACS, ACIS) 趙長偉
授權代表	趙長偉 中華人民共和國 上海 浦東新區 平度路 485弄9號301室  張文浩 中華人民共和國 上海 浦東新區 東園三村 320號101室
審核委員會	朱榮恩 (主席) 王巍 肖志岳
薪酬委員會	王巍 (主席) 肖志岳 朱榮恩 趙長甲 張文浩
提名委員會	肖志岳 (主席) 張帆 趙宏陽

---

## 公司資料

---

### 主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

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1712-1716室

### 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中華人民共和國  
北京市西城區  
復興門內大街55號  
郵編：100140

中國農業銀行股份有限公司  
中華人民共和國  
北京市東城區  
建國門內大街69號  
郵編：100005

交通銀行股份有限公司  
中華人民共和國  
上海市  
銀城中路188號  
郵編：200120

本節及本招股章程其他部分所載若干事實、統計數字及數據摘錄自多份由中國政府機構及其他第三方刊發的刊物。我們相信，有關資料來源為該等資料的適當來源，並已合理謹慎地摘錄及轉載該等資料。我們概無理由相信該等資料屬虛假或產生誤導，或遺漏將導致該等資料變成虛假或產生誤導的任何事實。有關資料並未由本公司、聯席保薦人、承銷商或參與全球發售的任何其他人士獨立核實，且概無就有關資料的準確性作出任何聲明。

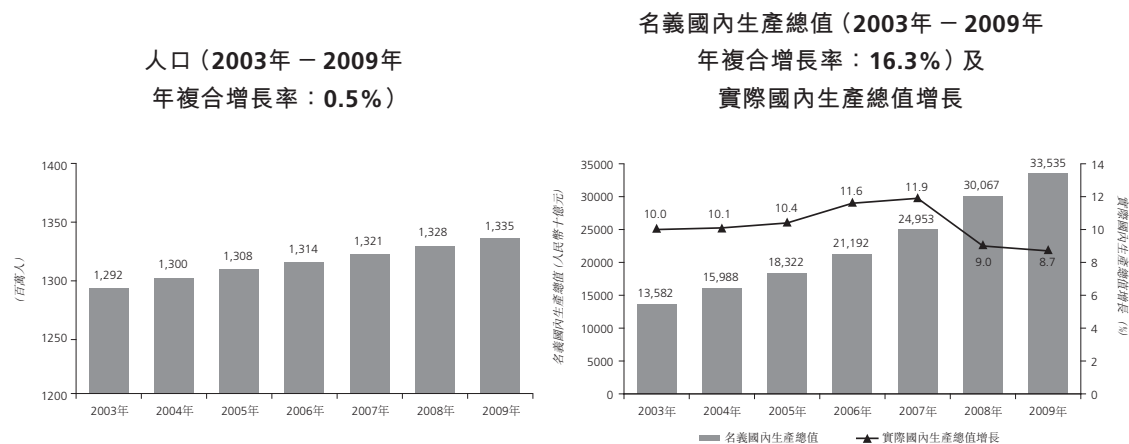
### 資料來源

就全球發售而言，我們已委聘第一太平戴維斯就上海及大上海經濟圈物業市場進行詳盡分析。我們於本招股章程內轉載第一太平戴維斯報告的若干信息，因為我們相信，此等信息有助潛在投資者了解這些市場。第一太平戴維斯報告並無經獨立核證。第一太平戴維斯就全球發售而言也是我們的物業估值師。第一太平戴維斯透過兩個獨立的不同業務單位提供市場分析服務和估值服務。

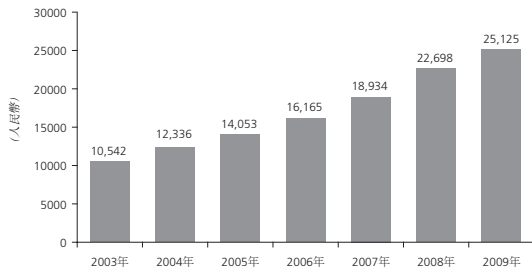
第一太平戴維斯報告是根據中國政府的經濟和人口統計數據以及第一太平戴維斯的專有數據庫編製。在進行研究時，第一太平戴維斯與各市場的地方開發商、買家和潛在買家、地方營銷代理及市場觀察員多次會面。我們已就第一太平戴維斯提供的市場調查服務向其支付費用400,000港元。

### 中國經濟概況

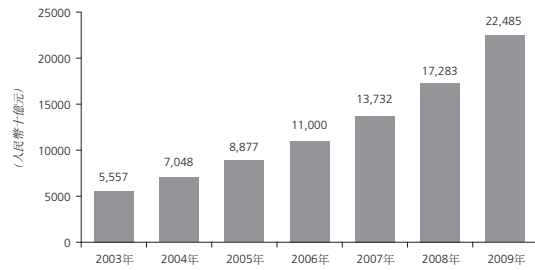
自中國政府於1978年採納改革開放政策以來，中國的經濟出現顯著增長。於2003年至2009年間，中國名義國內生產總值的年複合增長率為16.3%，而於2009年達人民幣335,000億元，使中國成為全球增長最快的經濟體系之一。下圖載列中國於所示年度的人口、名義國內生產總值、實際國內生產總值增長、人均國內生產總值及固定資產投資：



人均國內生產總值（2003年－2009年  
年複合增長率：15.6%）



固定資產投資（2003年－2009年  
年複合增長率：26.2%）



資料來源：中國國家統計局

於2008年開始的全球經濟及金融危機，導致全球資本及信貸市場以至環球經濟放緩，從而對中國國內經濟造成影響。由於全球經濟及金融危機對中國經濟造成影響，中國政府已採納更靈活的宏觀經濟政策，包括宣佈推出人民幣40,000億元的刺激經濟方案，旨在舒緩因全球經濟倒退和環球信貸市場惡化導致的經濟放緩影響。自實施刺激經濟方案以來，中國經濟出現復蘇跡象。中國的實際國內生產總值於2009年增長率為8.7%。

## 中國物業市場

### 中國物業市場的歷史發展

在1990年代前，中國房地產行業是國家計劃經濟的一部分。自1990年代以來，中國房地產與住房行業開始轉型為市場主導體制。於2004年至2008年上半年，中國針對物業投資增加的情況實施多項政策，旨在減慢房地產開發。然而，於2008年底，由於全球經濟及金融危機導致中國物業市場出現快速調整及轉壞，中國推出政策以緩和市場下滑的情況，並促進房地產交易。在中國物業市場的歷史及發展過程中發生的主要事件概述如下：

- 1988年 中國政府修訂國家憲法，准許轉讓國有土地使用權。
- 1992年 在主要城市開始銷售公共房屋。
- 1994年 中國政府加大力度推行房地產改革，並成立僱主／僱員住房公積金。
- 1995年 中國政府實施銷售及預售房地產的規定，並制定房地產銷售監管框架。
- 1998年 中國政府廢除國家分配住房政策。



---

## 行業概覽

---

- 1999年 中國政府延長按揭年期上限至30年，將按揭融資上限由70%上調至80%，並正式制定於二手市場銷售房地產的程序。
- 2000年 中國政府頒佈規定劃一建設項目的素質，並制定管理建設素質的框架。
- 2001年 中國政府頒佈銷售商品房的規定。
- 2002年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，並取消中國境內和境外住房買家的雙重機制。
- 2003年 中國政府頒佈加強管制房地產貸款的規則，以減低有關貸款的信貸和系統性風險。
- 2004年 國務院頒佈通知，規定物業發展項目（不包括普通住房）的資本金比例須由20%提高至35%。建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》。中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行對房地產貸款的風險控制。
- 2005年 中國政府採取額外措施遏抑若干地區市場的投機活動，包括將最低首付款提高至購買價總額的30%、取消住房優惠按揭利率、就購入不足兩年的物業徵收5%營業稅，並禁止轉售未落成物業。
- 2006年 中國政府制定額外措施，旨在通過調整房屋供應架構及抑制房屋價格急升，引導及倡導房地產業的持續及健康發展。該等新措施包括(1)規定建築面積少於90平方米的住宅單位（包括經濟適用住房）比率須超過開發及建築的總建築面積70%；(2)對購買及持有不足五年的住宅單位銷售徵收銷售價格5%的營業稅，並對即使持有多於五年的豪華商品房住宅單位銷售徵收實現收益5%的營業稅；(3)規定商業銀行不得向項目資本金比例無法達到35%最低水平的開發商提供貸款；(4)規定停止別墅開發項目的土地供應及相關土地使用程序的處理，以控制別墅項目建設；及(5)對閒置土地或不依從相關土地使用權出讓合同開發的土地徵收土地閒置費及／或撤回土地使用權。

2007年 中國政府頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》，旨在確保合理利用土地資源，加強土地管理及保護耕地。

國家稅務總局實施多項措施，以加強徵收土地增值稅。中國政府推出多項措施，規定於2007年6月1日或以後，新設或增資的外商投資房地產企業須取得中國地方主管部門批准，並向商務部登記。

2008年 2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，加強有關閒置土地的現行政策。財政部和中國國家稅務總局共同頒佈《調整房地產交易環節稅收政策的通知》，旨在減輕個人住房交易的稅收負擔，鼓勵居民首次購買普通住房物業，主要稅收政策包括：

- 下調個人首次購買單位樓面面積90平方米以下普通住房物業的契稅稅率；
- 對個人購買或銷售住房物業豁免徵收印花稅；及
- 對個人銷售住房物業豁免徵收土地增值稅。

人民銀行公佈擴大住房貸款利率下浮幅度及支援居民首次購買普通住房的措施，有關措施於2008年10月27日生效。根據有關措施，最低按揭貸款利率和最低首付款比率進一步下調。

全球經濟及金融危機在2008年第四季對中國經濟造成打擊，中國政府因此宣佈經濟刺激方案，當中包括中國中央機關承諾投資人民幣40,000億元，款項預期來自公營和私營部門。國家發展和改革委員會已概述計劃投放資金在若干主要範疇，包括住房。

2009年 2009年5月25日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房物業和普通商品住房物業項目的最低資本金比例由35%下調至20%。其他物業發展項目的最低資本金比例由35%減至30%。

2009年12月22日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定，從2010年1月1日起，倘任何個人於原來購買日期五年內出售非普通住房單位，須就售價全額繳納營業稅；倘任何個人自原來購買日期超過五年後出售非普通住房單位或於原來購買日期五年內出售普通住房單位，應根據售價與原購買價之間的差額繳納營業稅；倘自原來購買日期超過五年後，任何個人出售普通住房單位，應獲豁免營業稅。別墅和大型公寓（例如上海灘花園洋房物業）屬非普通住房單位。

2009年12月31日，中國銀行業協會發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》，據此，(1)中國銀行業協會的所有成員必須加強與個人房地產按揭貸款有關的業務經營，及(2)自2010年1月1日起，中國銀行業協會的所有成員須停止就與房地產經紀或其他中介人所提供的服務不相稱的業務招攬及介紹，向彼等支付佣金。

2010年

2010年1月7日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，旨在加強及提高房地產市場的監管和控制，穩定市場預期並促進房地產市場平穩健康發展。該通知規定（其中包括）(1)銀行不得提供貸款予不符合信貸規定或政策的物業開發項目或物業開發商，(2)土地資源機關應嚴格根據土地使用權出讓合同收取土地出讓金並加強對閒置土地的監督，(3)地方政府須根據當地慣例，決定商品住宅預售許可證的最低規模，且不得按樓層或單位發出個別預售預可證，及(4)就首套住房已獲發住房貸款的任何家庭而言，購買第二套住房最低的首付款應為購買價的40%。此外，該通知強調普通商品住房建設和供應、地方政府有效的土地供應規劃和金融投資者採取有效的風險控制程序的重要性。

2010年3月8日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定（其中包括）(1)土地資源機關應嚴格控制大型公寓的土地供應和禁止別墅的土地供應，(2)土地資源機關應禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超過批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易，以及(3)土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

2010年4月13日，中國住房和城鄉建設部發出《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定（其中包括）房地產開發商於取得銷售項目的預售許可證後十日內，須向公眾人士同時發放有關該預售許可允許進行預售的物業數目以及該物業價格的資料。彼等亦須按所公佈的價格向公眾人士出售物業，並須嚴格遵守預售許可證的規定。

2010年4月17日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，一個更為嚴格的差別化住房信貸政策將予實行。該通知規定（其中包括）(1)對購買面積達90平方米以上的首套自住房的買家（包括借款人、其配偶及未成年子女，下同），首付款比例不得低於30%，(2)對購買第二套住房的買家，貸款首付款比例由40%調高至最低50%，並重申該等買家的住房貸款利率須另加10%，及(3)對購買第三套或以上住房的買家，應制訂更高的首付款比例和貸款利率。此外，在住房價格上漲過快、價格過高及住房供應緊張的地區，銀行可暫停向已持有兩套或以上住房的買家發放貸款。

人民銀行於2010年上半年將大型財務機構的人民幣存款儲備金比率上調1.5%，令儲備金比率由15.5%調高至17.0%。改變存款儲備金比率旨在減慢貨幣供應的增長，或會對中國物業的需求造成不利影響。

於2010年9月2日，上海市住房保障和房屋管理局發出《關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》(滬房管市[2010]246號。為貫徹應用《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定(1)建築面積少於30,000平方米的房地產項目須一次過申請預售許可證；因建築面積超過30,000平方米而需分開進行預售的房地產項目，每次須就不少於30,000平方米的建築面積申請預售許可證；(2)房地產企業須完成商品住房的備案管理系統，而倘已售房屋的價格超過原本向地方部門備案的售價範圍，有關企業須就新售價向地方部門備案；(3)相關部門須規管預訂及銷售行為，而房地產開發企業不得簽訂任何商品住房按金合約或商品住房銷售合約，除非該等企業已取得預售許可證，或已提交與銷售其已竣工房屋有關的地方機關文件。

於2010年9月29日，人民銀行及中國銀監會發出《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中包括：

- (1) 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的物業開發商，例如：
  - (i) 持有閒置土地；
  - (ii) 更改土地用途；
  - (iii) 延遲開發項目的施工及竣工；
  - (iv) 於全球持有物業作未來銷售，以作為新物業發展項目用途；
- (2) 目前禁止商業銀行授出住房貸款予購買第三套或以上住房的家庭或不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民；及
- (3) 將最低首付款金額上調至物業購買價的30%。

於2010年9月29日，財政部、稅務總局及建設部發出《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策通知》，該通知規定對個人首次購買建築面積90平方米以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一物業，減按1%稅率徵收契稅。

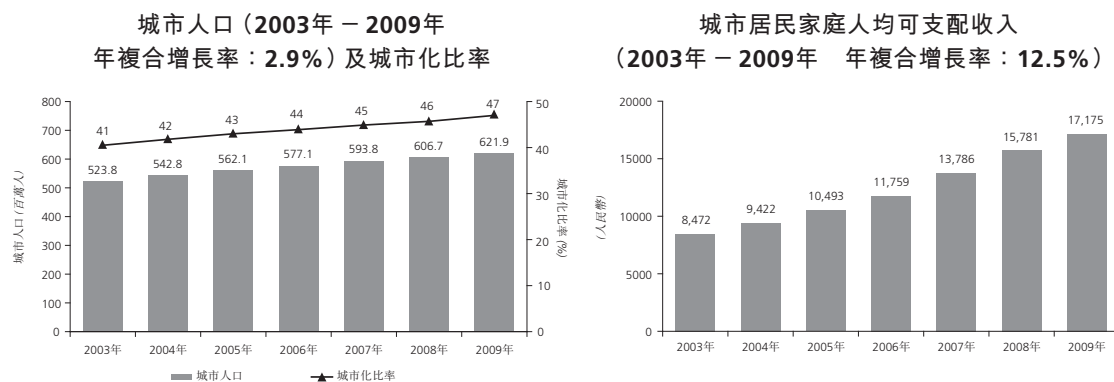
於2010年10月7日，上海市政府批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：

- (1) 根據《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，所有商業銀行不得向在上海購置三座公寓或以上的家庭買家發放貸款。
- (2) 就購買首座建築面積達90平方米以上的物業，並申請住房貸款的家庭而言，最少須繳付30%首付款，而住房貸款的上限為人民幣600,000元；就購買第二座物業，以改善居住環境的家庭而言，最少須繳付50%首付款，而住房貸款的上限為人民幣400,000元；所有住房基金管理中心須暫停向申請購買第二座物業（而該物業無法被界定為改善居住環境的物業）的家庭發放貸款；購買第三座或以上物業的家庭不得獲發住房貸款。
- (3) 自若干意見發出後，任何家庭（包括夫婦及其未成年子女）均不得購買多於一座上海物業。
- (4) 土地增值稅應根據將予出售的物業的平均售價與同區去年所有新建物業的平均售價之間的比例徵收：如該比例低於1.0，須按稅率2%徵收土地增值稅；如該比例介乎1.0至2.0，則須按稅率3.5%徵收土地增值稅；如該比例高於2.0，則須按稅率5%徵收土地增值稅。
- (5) 就於2010年7月1日後取得施工許可證的任何房地產項目而言，其申請預售許可證的規定須作出調整。房地產項目須於完成主要結構及通過檢驗後方可申請預售許可證。
- (6) 房地產項目的建設和預售規模不得少於30,000平方米（建築面積）。建築面積少於30,000平方米的房地產項目須同時取得建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。

有關房地產改革和近年的監管發展的其他信息，載於本招股章程附錄六「主要法律及規管條文概要」。聯席保薦人和第一太平戴維斯均認為，中國政府採取的新緊縮措施可能會影響中國的房地產開發商，因為中國房地產開發商需要動用更多內部資源為其業務提供資金。此外，該等緊縮措施可能導致房地產價格稍為下跌，特別是在2010年。我們的中國法律顧問表示，我們在各重大方面均已遵守適用中國法律及法規，包括上述的新緊縮措施。此外，我們的中國法律顧問亦表示，該等緊縮措施可能限制中國開發商開發若干類型物業，但土地購置及融資活動將不會受影響。然而，由於我們大部分項目均屬緊縮措施規管範圍，我們的物業銷售自2010年第二季以來已受到負面影響。因此，我們於2010年上半年的銷量由2009年同期約人民幣952.4百萬元下跌至約人民幣767.2百萬元。然而，自2010年4月起，我們並無出現任何取消銷售的情況。截至2010年7月31日，屬於緊縮措施規管範圍的上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目未售出的建築面積合共約為94,390平方米。

### 中國物業市場的主要增長動力

除持續進行的住房改革和中國經濟的整體增長外，推動中國物業市場發展的主要因素是可支配收入和儲蓄增加以及城市化進程加快。下圖載列中國於所示期間的城市化進程和人均可支配收入的選定數據：

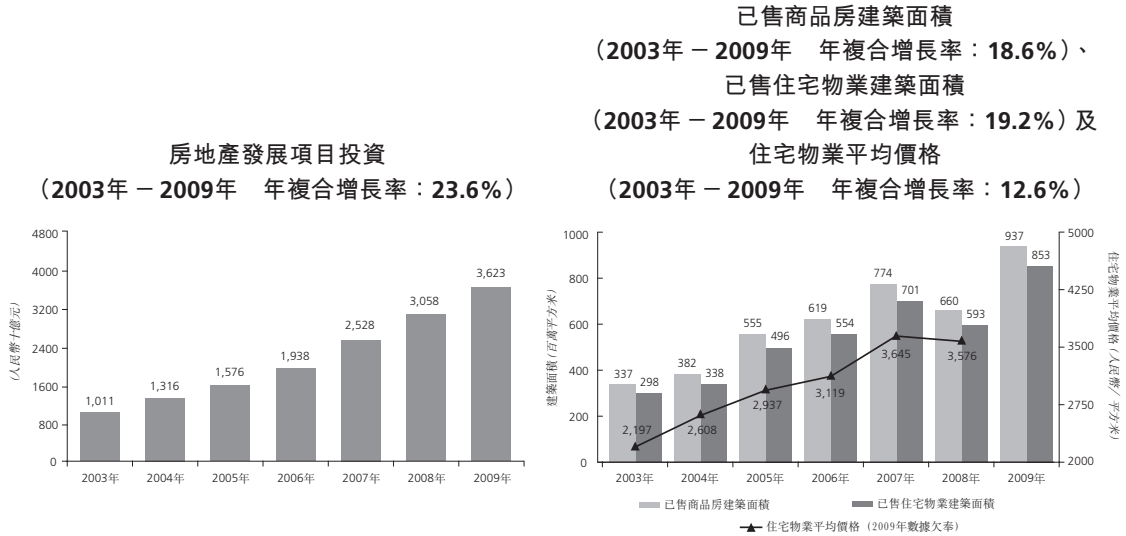


資料來源：中國國家統計局

此外，物業需求也受中國按揭貸款市場的興起和發展而帶動。根據國家統計局公佈的統計數據，於2001年至2007年期間，未償還個人住房按揭貸款由人民幣5,600億元增至人民幣27,000億元，增幅超過四倍。

## 行業概覽

在利好市場環境下，投資中國房地產發展的資金由2003年的人民幣10,110億元飆升至2009年的人民幣36,230億元，年複合增長率為23.6%。下圖載列有關中國房地產行業於所示期間增長的選定數據：



資料來源：中國國家統計局

### 中國物業市場的近期發展

2008年因爆發全球金融危機而令表現下滑後，中國物業市場於2009年已見回勇。根據中國國家統計局的信息，商品房於2009年的銷售收益總額為人民幣43,995億元，比2008年增加75.5%。截至2009年12月31日止年度，中國房地產開發的投資總額達人民幣36,000億元，比2008年增加16.1%。固定資產投資在2009年亦見復蘇，達人民幣224,846億元，比2008年增長30.1%。

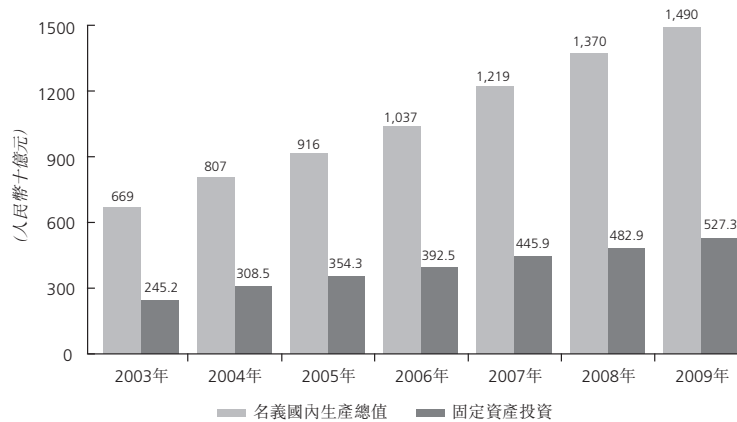


上海物業市場

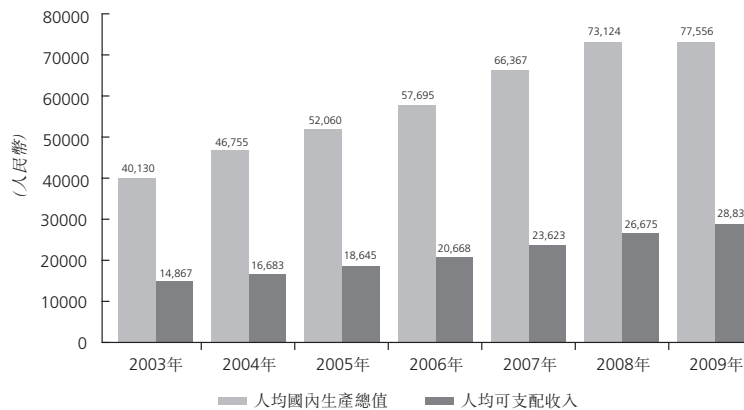
上海整體經濟

上海是中國的領先金融中心，製造及運輸樞紐和世界最繁忙的港口之一，也是長江三角洲地區的主要經濟中心。上海佔地約6,340.5平方公里，截至2009年底的人口約為13.8百萬人。上海是中國中央政府直接管轄的中國四大直轄市之一。上海的經濟自1990年代初迅速增長，其國內生產總值於2009年達人民幣15,000億元，佔同年中國整體國內生產總值約4.4%。上海的人均可支配收入於2009年達人民幣28,838元，在中國各省份和省級直轄市中排名首位。下圖載列上海經濟的選定數據：

名義國內生產總值（2003年－2009年 年複合增長率：14.3%）及  
固定資產投資（2003年－2009年 年複合增長率：13.6%）



人均國內生產總值（2003年－2009年 年複合增長率：11.6%）及  
人均可支配收入（2003年－2009年 年複合增長率：11.7%）



資料來源：上海統計局，上海統計公報2009年數據

上海近年進行多個主要基礎設施項目，尤其是日漸接近2010年上海世博會，預期2010年上海世博會可進一步促進上海發展為主要金融中心以及運輸及商貿樞紐。這些項目包括興建新道路、港口設施、隧道和公園，以及城市鐵路和集體運輸基礎設施的重要擴建工程。

上海行政分區地圖



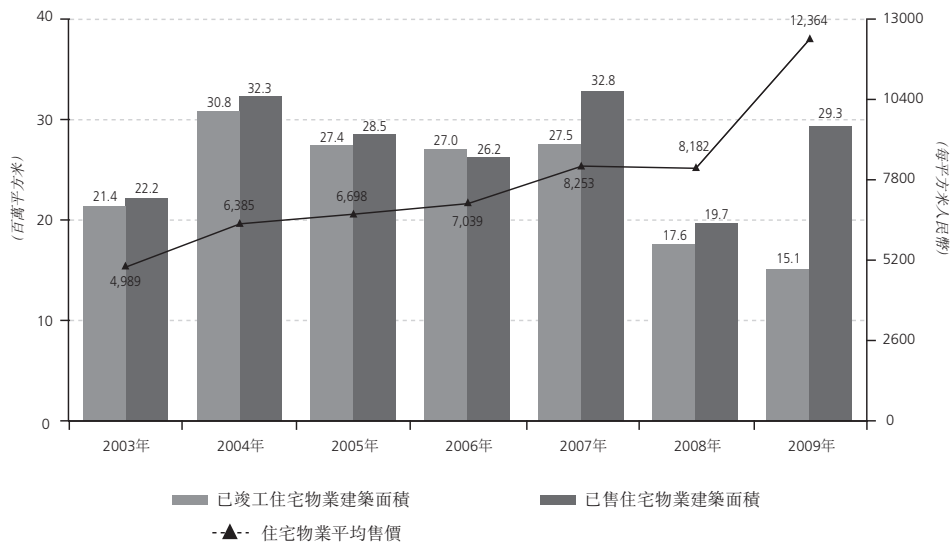
在行政上，上海分為17區一縣。廣義而言，上海的中心地區分為黃浦江東西岸的浦東和浦西，浦東新區的陸家嘴區是近年新興的主要金融及貿易區。根據上海市政府頒佈的發展計劃，上海正在發展其東西郊區。根據該發展計劃，郊區人口預期由2006年約6百萬人增加至2020年約9百萬人。計劃部分內容包括在上海郊區創建數個設施完備的衛星城鎮，各自具有完善的住宅、醫療、娛樂及教育設施。根據此發展計劃，於浦東新區南部的松江區和南匯會發展成為主要城鎮。松江區內已開設或計劃開設多所大學。在南匯，現正興建一個港口城市，作為洋山深水港的物流中心。

同時，上海地方政府現正推廣分別位處上海東西兩面的「大虹橋」和「大浦東」概念。展望大虹橋會包括長寧、閔行、青浦和嘉定部分地區，日後會成為國際貿易中心，設有大型會議及展覽中心，並配備完善交通網絡。大虹橋的核心地區會成為虹橋交通樞紐，由一個主要輕鐵站和高速鐵路（包括磁浮列車）連接擴建後的虹橋國際機場。虹橋交通樞紐日後會是整個上海西區的主要交通樞紐，連接上海與長江三角洲地區或以外地區的其他主要城市。大浦東的概念包括發展基礎設施，連接浦東新區陸家嘴區金融中心與浦東國際機場、外高橋港和南匯的洋山深水港，以打造一個綜合金融、商貿和運輸中心。

### 上海住宅物業市場

下圖載列於所示期間有關上海住宅物業市場增長的選定數據：

已竣工住宅物業建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：-5.6%）、  
 已售住宅物業建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：4.7%）及  
 住宅物業平均售價（2003年－2009年 年複合增長率：16.3%）

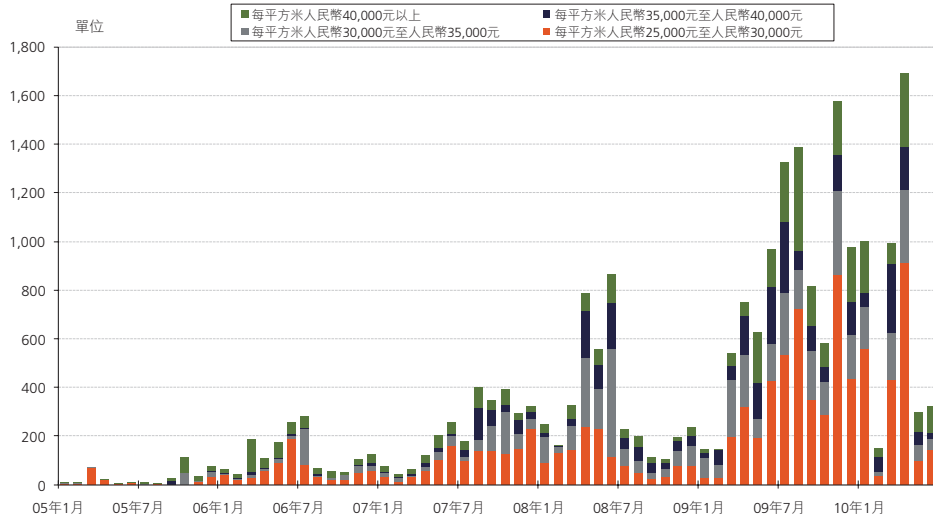


資料來源：上海統計局，上海統計公報2009年數據

上海的中高端公寓及別墅市場

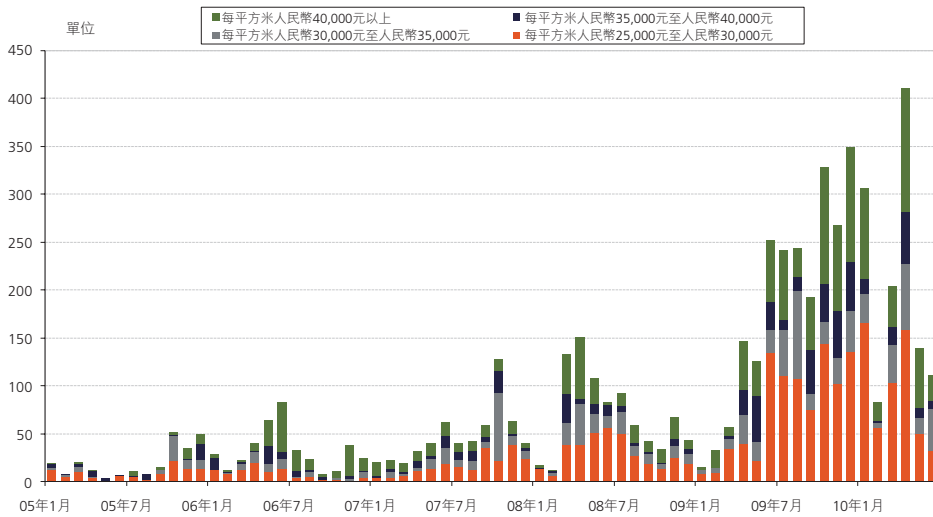
上海的中高端住宅物業（定義為平均售價為每平方米人民幣25,000元以上的物業，包括公寓和別墅）近年迅速增長。

下圖載列於所示期間上海中高端公寓的成交量：



資料來源：第一太平戴維斯報告

下圖載列於所示期間上海中高端別墅的成交量：



資料來源：第一太平戴維斯報告

根據第一太平戴維斯報告，上海住宅市場自2009年3月以來的表現保持強勁，尤其是豪宅業務。價格為每平方米人民幣25,000元以上的公寓的成交量於2009年1月至9月錄得新高。在豪華別墅市場，2009年第二季及第四季的成交量大幅攀升，主要原因是市場基本因素強勁、信貸放寬、對中國經濟抱有信心、被遏抑的需求釋放及放寬對住宅物業市場的管制。

根據第一太平戴維斯報告，第一太平戴維斯認為，雖然支付能力和政府對貨幣寬鬆政策所持有的立場等基本因素是限制市場遠景的主要因素，但是中國經濟在全球金融危機後一直保持強勁，並且消費者對全球經濟的信心亦已開始增強，這兩者均是促進豪宅物業市場長期積極發展的有利因素。上海經濟的持續增長將有助提高居民的收入水平，增強對上海物業的支付能力並提升消費者信心，上述各項因素將是提高豪宅物業需求的關鍵因素。但是，自2010年初開始對住宅物業實施的宏觀經濟調控和緊縮措施均被視為遏制在高端市場領域至大眾市場領域中泛濫的過度投機元素的臨時措施，同時出台了建設更多低收入住房項目的長期規劃，以緩解2008年下半年爆發全球金融危機以來的供應不足狀況。這些措施將抑制過熱的住宅物業市場並提供更完善的市場機制，遏止投機活動及因而造成的價格波動，但亦可能令正常市場交易短暫放緩，從而引致價格調整。

2010年第二季，上海物業市場的交易價格和成交量均出現調整，而豪宅領域方面的價格調整幅度一般，部分高端公寓或別墅的價格仍持續向上。由於高端住宅物業市場的買家均來自中高收入階層或富裕階層，故貸款門檻提高或緊縮措施中規定的其它調控因素對該市場領域影響有限。自2010年4月中國當局發佈一系列緊縮措施後，上海商品房的成交量持續下挫。於2010年上半年，上海商品房成交量較2009年同期下跌35.8%至10.1百萬平方米。然而，2010年上半年上海商品房平均售價約為每平方米人民幣14,523元，較2009年同期增加22.0%，反映緊縮措施對上海和中國大多數地區的商品房（包括住宅物業）交易價格的影響有限。自2010年第二季起，我們的物業銷量低迷，但是我們的物業價格並未受到顯著影響。根據第一太平戴維斯報告，基於當前的經濟環境及預期該等措施將令市場更為穩定，上海住宅物業的中長期前景仍然光明。我們的董事認為物業市場將在近期復蘇。

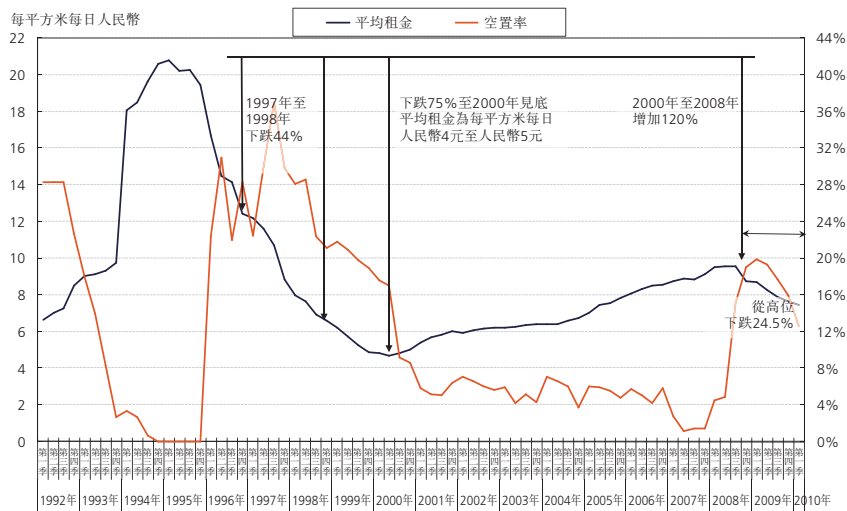
上海的國際甲級辦公樓市場

上海有三個主要商業區：(1)盧灣區和徐匯區沿淮海中路部分地區；(2)靜安區沿南京路部分；和(3)上海的商業金融中心浦東新區陸家嘴區。上海大部分國際甲級辦公樓均位於這三個主要商業區內。



根據第一太平戴維斯報告，2009年底國際甲級辦公空間的淨吸納量合共約為319,630平方米，而2008年底則為365,525平方米（不包括預租），第四季吸納量大幅回升（特別來自銀行界）。截至2009年底，由於供求增加，上海國際甲級辦公空間的整體空置率約為14.0%，而黃金地段的國際甲級辦公樓的空置率則約為12.7%。下圖顯示於所示期間上海黃金地段的國際甲級辦公樓的平均租金及空置率。

上海黃金地段「甲級」辦公樓的平均租金及空置率



資料來源：第一太平戴維斯報告

在2009年，上海國際甲級辦公樓的租金下降了16.3%，是2000年市場觸底並開始帶來長期平穩增長以來的最大跌幅。於2009年第四季，國際甲級辦公樓的平均日租為每平方米約人民幣6.6元。

根據第一太平戴維斯報告，預期上海的辦公樓租賃市場會在中期復蘇，乃受中國政府重申上海會超越香港成為中國未來的金融中心所帶動。2010年上海世博會預期也有助提升上海作為全球商業經濟中心的地位。國際甲級辦公樓市場預期在中長期會受惠於這些有利因素。

### 上海和張江高科技園的零售／辦公室綜合用途物業市場

在1990年代末以後，上海的綜合用途發展項目日漸普及，主要為市區再生的新概念。綜合發展項目被理解為會帶來生活－工作－享樂的便利生活模式和降低城市無秩序擴張及擁擠情況等好處。開發商和政府機關一般傾向支持綜合發展項目，因為理想的土地使用規劃可達致最高土地發展密度、以最高價格吸納已竣工土地和產生最高的項目現值。自1990年代末，上海湧現多個大型綜合發展項目。上海的大部分綜合發展項目只作租賃用途。

張江高科技園位於浦東新區，於1992年7月成立為指定開發高新科技的國家級科技園。張江高科技園的三類主要工業是集成電路、軟件及生物醫藥。負責經營張江高科技園的上海張江高科技園區開發股份有限公司表示，截至2007年底，張江高科技園共有5,359家登記企業，包括總註冊資本達174億美元的外資企業及總註冊資本達人民幣180億元的國內公司。

張江高科技園目前有數個綜合發展項目。但是，張江高科技園內對綜合發展項目的需求日漸殷切，且擁有龐大的長遠發展潛力。經過20年發展，張江高科技園已踏入新發展階段，開始轉為吸引主力進行研發活動的新技術公司。這很可能會促進國內和跨國資訊科技、生物技術、藥品、集成電路及創新行業企業對辦公室的需求。於2008年底，張江高科技園已發展為領先創新企業的主要集中地，員工人數超過100,000人。張江高科技園內的現代基礎設施和運輸（包括上海地鐵2號線）迅速發展，令張江高科技園更有能力通過當地或地區的綜合發展項目為張江高科技園的員工和張江鎮的更大人口服務，有關人數預期接近139,000人。

### 上海物業市場競爭格局

上海住宅物業市場大致分散於不同地產開發商，競爭激烈。近年來上海高端住宅及優質商用物業市場的競爭尤其激烈，此乃由於國內外物業開發商進入這些市場並快速增長所致。此外，中國政府已實施嚴格控制可供開發新土地數量的政策。此等因素令競爭更為激烈，並增加了可供開發土地的土地出讓金。

物業開發商競爭主要根據資本、爭取土地儲備的能力及開發滿足目標客戶需求的產品的能力。我們在上海高端住宅物業市場的主要競爭對手包括主要國內開發商，例如世茂房地產控股有限公司和綠城中國控股有限公司，以及外國房地產開發商，例如仁恒置地集團有限公司及瑞安房地產有限公司。我們在上海優質商用物業市場的主要競爭對手包括瑞安房地產有限公司。我們相信，通過我們開發大型優質物業的經驗和對上海物業市場的深入瞭解，我們將能夠比這些競爭對手更迅速地對市場機會和市場趨勢的變化作出反應。

### 大上海經濟圈的物業市場

大上海經濟圈包括蘇州、無錫、常熟、昆山、南通、啟東和嘉興，就人均國內生產總值及可支配收入而言，這些是中國最富裕的城市，在過去十年間的經濟增長迅速。





## 行業概覽

下表載列大上海經濟圈內我們業務所在的五個主要城市蘇州、無錫、常熟、昆山及啟東於所示年度的人口、國內生產總值、人均國內生產總值、人均可支配收入和房地產投資。

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年 至2009年 年複合 增長率
<b>蘇州</b>								
國內生產總值(人民幣十億元) . . . . .	280.2	345.0	402.7	482.0	570.1	670.1	740.0	17.6%
人均國內生產總值(人民幣) . . . . .	47,693	57,992	66,766	78,802	91,911	106,863	不適用	不適用
人均可支配收入(人民幣) . . . . .	12,361	14,451	16,276	18,532	21,260	23,867	26,320	13.4%
房地產投資(人民幣十億元) . . . . .	17.8	33.4	41.4	47.1	60.2	71.8	72.4	26.3
<b>無錫</b>								
國內生產總值(人民幣十億元) . . . . .	183.3	225.1	280.5	330.1	385.8	442.0	499.2	18.2%
人均國內生產總值(人民幣) . . . . .	43,155	52,825	50,958	57,709	65,203	73,053	81,151	11.1%
人均可支配收入(人民幣) . . . . .	11,647	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	25,027	13.6%
房地產投資(人民幣十億元) . . . . .	13.2	19.6	22.8	27.7	37.8	45.0	46.3	23.3%
<b>常熟</b>								
國內生產總值(人民幣十億元) . . . . .	47.5	56.5	67.9	80.9	97.2	115.0	128.0	18.0%
人均國內生產總值(人民幣) . . . . .	45,800	54,314	64,931	76,983	91,846	108,167	108,165	15.4%
人均可支配收入(人民幣) . . . . .	12,373	15,039	17,203	19,308	22,001	24,602	27,320	14.1%
房地產投資(人民幣十億元) . . . . .	1.9	3.0	3.0	4.1	6.2	7.5	7.8	26.5%
<b>昆山</b>								
國內生產總值(人民幣十億元) . . . . .	43.0	57.0	73.0	93.2	115.2	150.0	175.0	26.4%
人均國內生產總值(人民幣) . . . . .	41,300	48,300	68,900	91,600	101,000	120,882	135,355	21.9%
人均可支配收入(人民幣) . . . . .	13,034	15,011	16,809	19,016	21,927	24,808	27,609	13.3%
房地產投資(人民幣十億元) . . . . .	2.8	8.0	6.8	7.4	8.9	12.0	15.5	33.0%
<b>啟東</b>								
國內生產總值(人民幣十億元) . . . . .	15.4	18.2	20.0	23.9	28.3	32.7	36.0	15.2%
人均國內生產總值(人民幣) . . . . .	13,387	15,991	17,681	21,178	25,241	29,293	32,244	15.8%
人均可支配收入(人民幣) . . . . .	9,169	10,420	11,703	13,107	14,739	16,608	18,368	12.3%
房地產投資(人民幣十億元) . . . . .	0.6	0.9	0.9	1.2	1.4	1.5	1.1	10.6%

資料來源：第一太平戴維斯報告

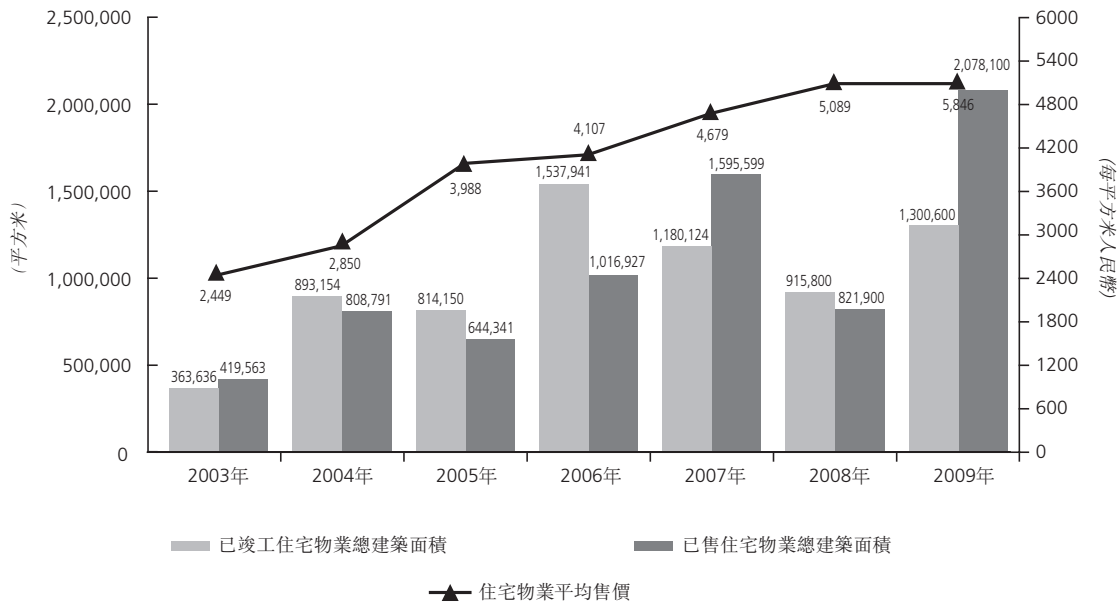
這些城市的房地產市場，尤其是住宅及零售物業市場在近年來迅速擴展。2003年至2009年，上述城市的房地產投資的年複合增長率介乎10.6%至33.0%。

常熟的住宅物業市場

常熟是位於大上海經濟圈內江蘇省東南地區的縣級城市，總面積為1,094平方公里，截至2009年底的登記人口約為1.1百萬人。以經濟發展而言，常熟是江蘇省和中國境內最具競爭力的縣級城市之一，於2009年及2010年獲福布斯選為中國最佳縣級城市25強第二位。常熟的歷史、文化遺產、富裕程度和自然美景廣為人知，境內的虞山和尚湖是市內最著名的旅遊區。

下圖載列有關常熟的住宅物業市場於所示年度的主要數字。

已竣工住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：23.7%）、  
 已售住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：30.6%）及  
 住宅物業平均售價（2003年－2009年 年複合增長率：15.6%）



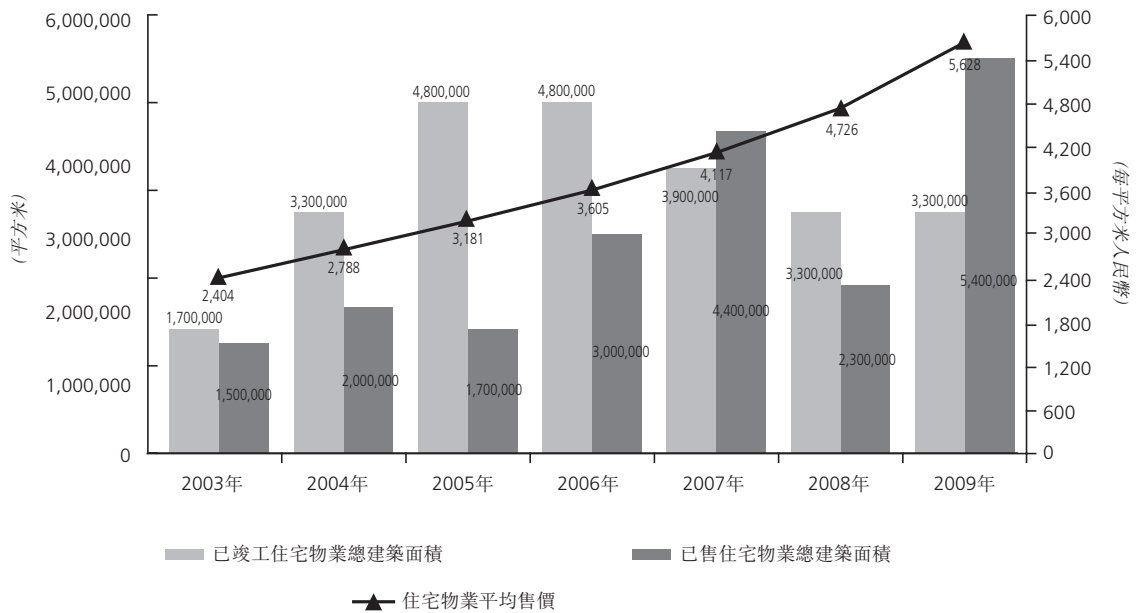
資料來源：第一太平戴維斯報告

昆山的住宅物業市場

昆山是位於江蘇省東南部的縣級城市，毗鄰上海，總面積為928平方公里，截至2009年底的登記人口約為70萬人，以經濟發展而言，昆山是江蘇省和中國境內最具競爭力的縣級城市之一，於2009年及2010年獲福布斯選為中國最佳縣級城市25強第一位。昆山是該地區重要的新興城市。

下圖載列有關昆山的住宅物業市場於所示年度的主要數字。

已竣工住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：11.2%）、  
已售住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：24.2%）及  
住宅物業平均售價（2003年－2009年 年複合增長率：15.2%）



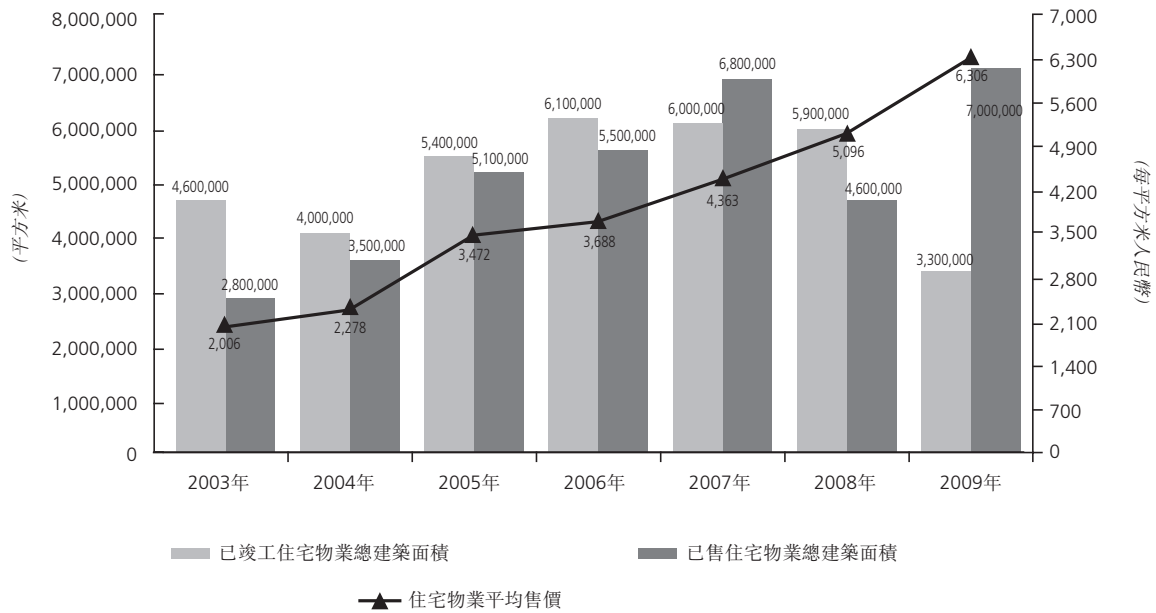
資料來源：2009年蘇州統計年鑑，蘇州統計局2009年數據。

無錫的住宅物業市場

無錫是位於江蘇省南部的城市，鄰近大上海經濟圈，總面積為4,788平方公里，截至2009年底的登記人口約為4.7百萬人，以經濟發展而言，無錫是江蘇省和中國境內最具競爭力的城市之一。

下圖載列有關無錫的住宅物業市場於所示年度的主要數字。

已竣工住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：3.3%）、  
 已售住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：16.3%）及  
 住宅物業平均售價（2003年－2009年 年複合增長率：21.0%）



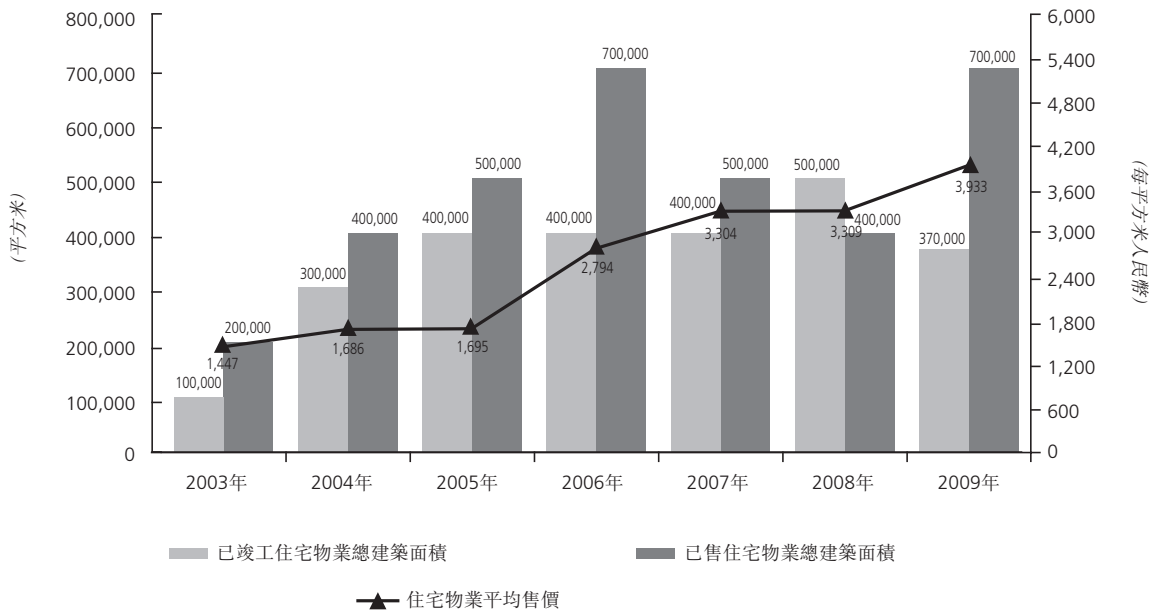
資料來源：2009年無錫統計年鑑，無錫統計局2009年數據。

啟東的住宅物業市場

啟東是位於江蘇省東部的縣級城市，距離上海浦東區約50公里，總面積為1,208平方公里，截至2009年底的登記人口約為1.1百萬人，以經濟發展而言，啟東是江蘇省和中國境內最具競爭力的城市之一，連續九年位列中國百大縣市。

下圖載列有關啟東的住宅物業市場於所示年度的主要數字。

已竣工住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：30.4%）、  
 已售住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：14.5%）及  
 住宅物業平均售價（2003年－2009年 年複合增長率：18.1%）



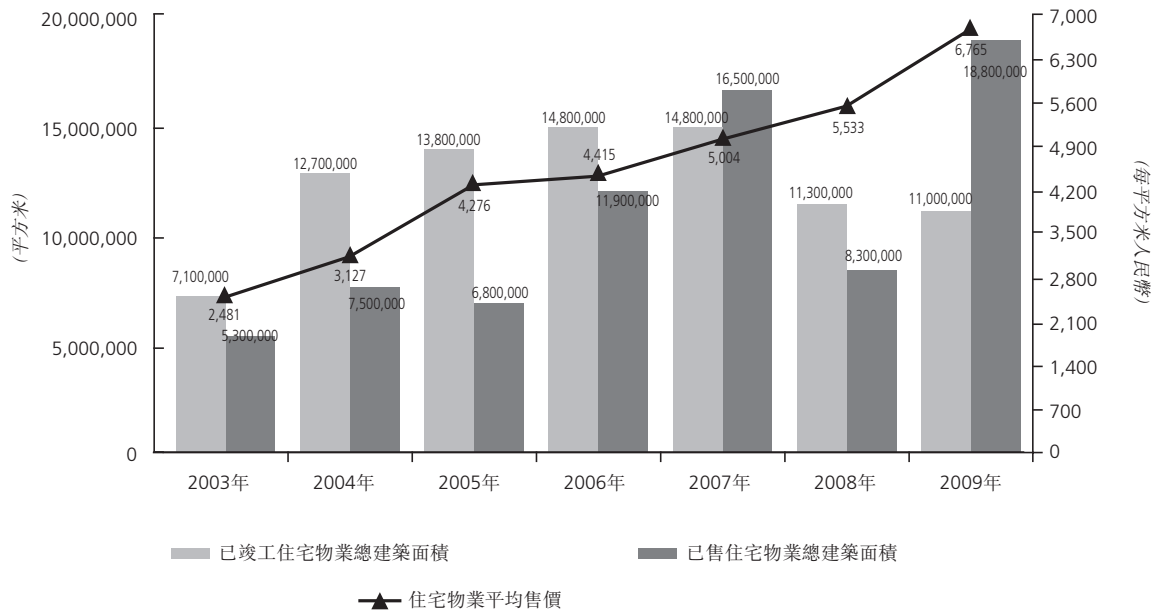
資料來源：2009年啟東統計年鑑，啟東統計局2009年數據。

蘇州的住宅物業市場

蘇州是位於江蘇省東南部的城市，距離上海市區約80公里，總面積為8,488平方公里，截至2009年底的登記人口約為6.3百萬人，以經濟發展而言，蘇州是江蘇省和中國境內最具競爭力的城市之一。

下圖載列有關蘇州的住宅物業市場於所示年度的主要數字。

已竣工住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：7.6%）、  
 已售住宅物業總建築面積（2003年－2009年 年複合增長率：23.5%）及  
 住宅物業平均售價（2003年－2009年 年複合增長率：18.2%）



資料來源：2009年蘇州統計年鑑，蘇州統計局2009年數據。

### 我們的歷史

於1999年，趙董事長成立上海長甲置業，帶領本集團進軍物業發展業務。同年，我們收購地塊發展首個住宅項目—上海灘花園洋房。我們的物業發展業務最初是由我們的製藥業務部分所得收入資助的，在我們逐步終止該業務前，其在20世紀90年代擁有可觀的利潤。我們自開展房地產開發業務以來，一直將自身定位為高端、優質物業開發商。在上海灘花園洋房取得成功之後，我們的物業發展業務在過去十年經歷了顯著增長。

本集團的發展乃通過內部增長和戰略性收購拓展業務的直接成果。例如，我們於2008年5月同意收購長泰東郊御園的項目公司上海豪全，並在2009年9月成立上海長賀，作為致力建設和經營長泰企業天地廣場項目的項目公司。

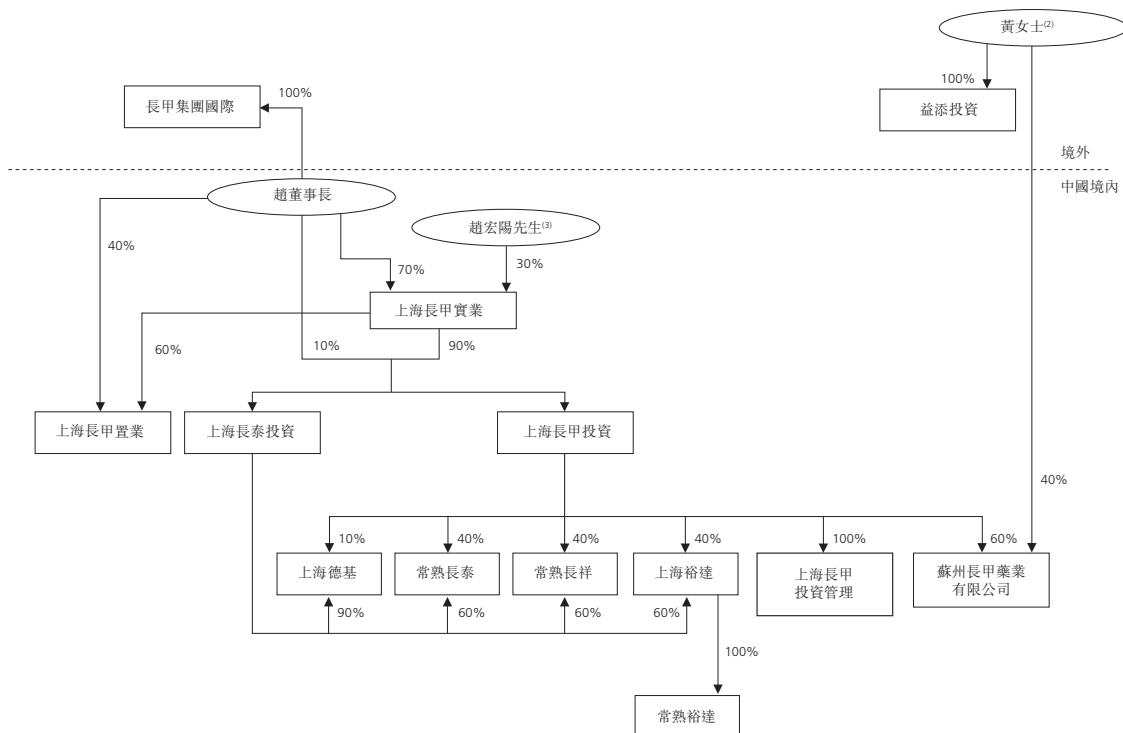
儘管我們依然專注於高端住宅物業發展，但我們也一直有發展黃金地段商用物業，務求令我們的產品組合更加多元化，並抓緊上海物業市場的其他增長機會。於2008年，我們完成了位於大陸家嘴金融區的國際甲級辦公樓長泰國際金融大廈的工程。同年，我們亦與上海聖和聖簽訂收購協議，收購一個發展中項目長泰企業天地廣場，該項目將成為我們在上海的第二座辦公樓。於2009年，我們收購開發長泰廣場的項目公司上海金締聯創，而長泰廣場是我們首座大型綜合多用途發展項目，位於上海浦東新區張江高科技園區的心臟地帶。我們預期，長泰廣場將進一步完善我們現有的產品供應。

過去數年，本集團於地域發展方面（包括大上海經濟圈內及鄰近的城市）也有所增長。憑借我們於上海市場的品牌知名度及在經營方面的專業知識，我們於2006年底將業務由上海向外拓展，並分別於2007年及2008年在大上海經濟圈最富裕的城市之一，即江蘇省常熟市，分別展開了長泰尚湖山莊和長泰虞景山莊的工程。於2009年10月，我們招標成功，透過地方政府掛牌出讓方式收購土地發展位於江蘇省昆山的長泰淀湖觀園項目，並進一步拓展業務的地理覆蓋範圍。此外，於2010年第一季，我們成功投得位於無錫的499,779平方米物業發展項目用地、位於常熟的174,309平方米物業發展項目用地及位於昆山的163,930平方米物業發展項目用地，並從一個獨立第三方收購位於啟東的1,271,962平方米物業發展項目用地，所有土地均位於江蘇省。

重組

於2008年，我們為籌備全球發售而開始進行重組，詳情載列如下。

重組前，本集團不同的營運子公司由趙董事長、趙宏陽先生及／或黃女士直接擁有或通過彼等控制的實體擁有。下圖載列該等實體於緊接重組前的公司架構。<sup>(1)</sup>



(1) 上圖只載列重組所涉及的子公司。

(2) 黃女士是趙董事長的配偶及趙宏陽先生的母親，彼既是中國公民，也是泰國永久居民。

(3) 趙宏陽先生是趙董事長的兒子。趙董事長和趙宏陽先生皆是中國公民。



### 境內重組

#### 業務整固

作為重組的一部分，下列營運子公司的擁有權架構已經重組，以組成目前的本集團架構。

- 於2008年3月18日，黃女士及非本集團旗下且由趙董事長及趙宏陽先生實益擁有的公司上海長甲投資分別同意轉讓彼等各自於蘇州長甲藥業有限公司的40%及60%權益予益添投資，代價分別為241,300美元及361,900美元。益添投資為一家由黃女士於2008年為準備重組而收購的投資控股公司。
- 於2008年3月25日，非本集團旗下且由趙董事長及趙宏陽先生實益擁有的公司上海長泰投資及上海長甲投資分別同意轉讓彼等各自於常熟長泰的60%及40%權益予上海長甲投資管理，代價分別為人民幣15.0百萬元及人民幣10.0百萬元。
- 於2008年4月28日，上海長甲投資同意轉讓其於上海長甲投資管理的100%權益予蘇州長甲投資管理（當時稱為蘇州長甲藥業有限公司），代價為人民幣30.0百萬元。
- 於2008年3月25日，趙董事長及非本集團旗下且由趙董事長及趙宏陽先生擁有的公司上海長甲實業有限公司分別同意轉讓彼等各自於上海長甲置業的40%及60%權益予上海長甲投資管理，代價分別為人民幣8.0百萬元及人民幣12.0百萬元。
- 於2008年3月25日，上海長泰投資及上海長甲投資分別同意轉讓彼等各自於常熟長祥的60%及40%權益予上海長甲投資管理，代價分別為人民幣15.0百萬元及人民幣10.0百萬元。
- 於2008年4月8日，上海長泰投資及上海長甲投資分別同意轉讓彼等各自於上海德基的90%及10%權益予上海長甲投資管理，代價分別為人民幣9.0百萬元及人民幣1.0百萬元。
- 於2008年5月25日，上海長泰投資及上海長甲投資分別同意轉讓彼等各自於上海裕達的60%及40%權益予上海長甲投資管理，代價分別為人民幣1.8百萬元及人民幣1.2百萬元。

由於上述交易中的股份轉讓是重組的一部分，作為趙董事長所擁有實體之間的集團間轉讓，該等交易的轉讓價格主要參考已轉讓股權公司的註冊資本釐定。完成上述重組步驟後，我們的房地產開發業務已間接併入益添投資。

### *自本集團中剔除藥業業務*

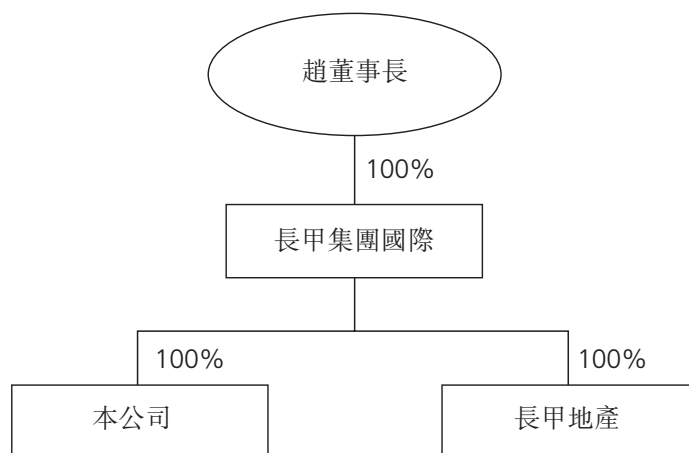
過往，本集團從事房地產開發業務和藥業業務，儘管藥業業務於往績紀錄期間佔我們的業務比例甚微。截至2009年12月31日止三個年度，藥業業務應佔本集團收益分別為零、1.66%及0.01%，而由於藥業業務的經營錄得虧損，藥業業務應佔本集團淨利潤分別為-3.99%、-1.20%及-0.18%。由於我們房地產開發業務的增長反映更大發展潛力，我們決定專注發展並調撥資源至該業務。於2008年4月29日，益添投資與黃女士訂立資產轉讓協議，據此，益添投資同意轉讓其全資子公司蘇州長甲投資管理（前稱為蘇州長甲藥業有限公司）與藥業相關的所有資產予黃女士將予指定的一家公司，代價為1百萬美元，該代價乃參照獨立估值師提供的估值報告釐定。

於2008年9月2日，益添投資根據中國法律以分拆公司方式展開藥業業務及所有相關資產和負債的分拆程序。根據日期為2008年10月8日的公司分拆協議，於分拆與藥業業務相關的所有資產、負債和業務至一家由益添投資全資擁有的新成立實體後，蘇州長甲投資管理同意改名為其目前名稱「蘇州長甲投資管理有限公司」，而該家新成立的實體採用的名稱則為「蘇州長甲藥業有限公司」。分拆後，蘇州長甲投資管理繼續從事本集團的物業發展業務，而蘇州長甲藥業則從事藥業業務。於2008年12月2日至12月4日，我們根據中國法律規定，於報章刊發一系列分拆通知，並接獲全部相關債權人就分拆計劃發出的同意書，包括彼等同意由蘇州長甲藥業承擔負債的同意書。分拆於2009年3月獲中國相關當局批准。

就上述分拆而言，黃女士成立了蘇州長甲藥業（香港）有限公司，該公司其後取替益添投資並成為蘇州長甲藥業的唯一註冊股東。

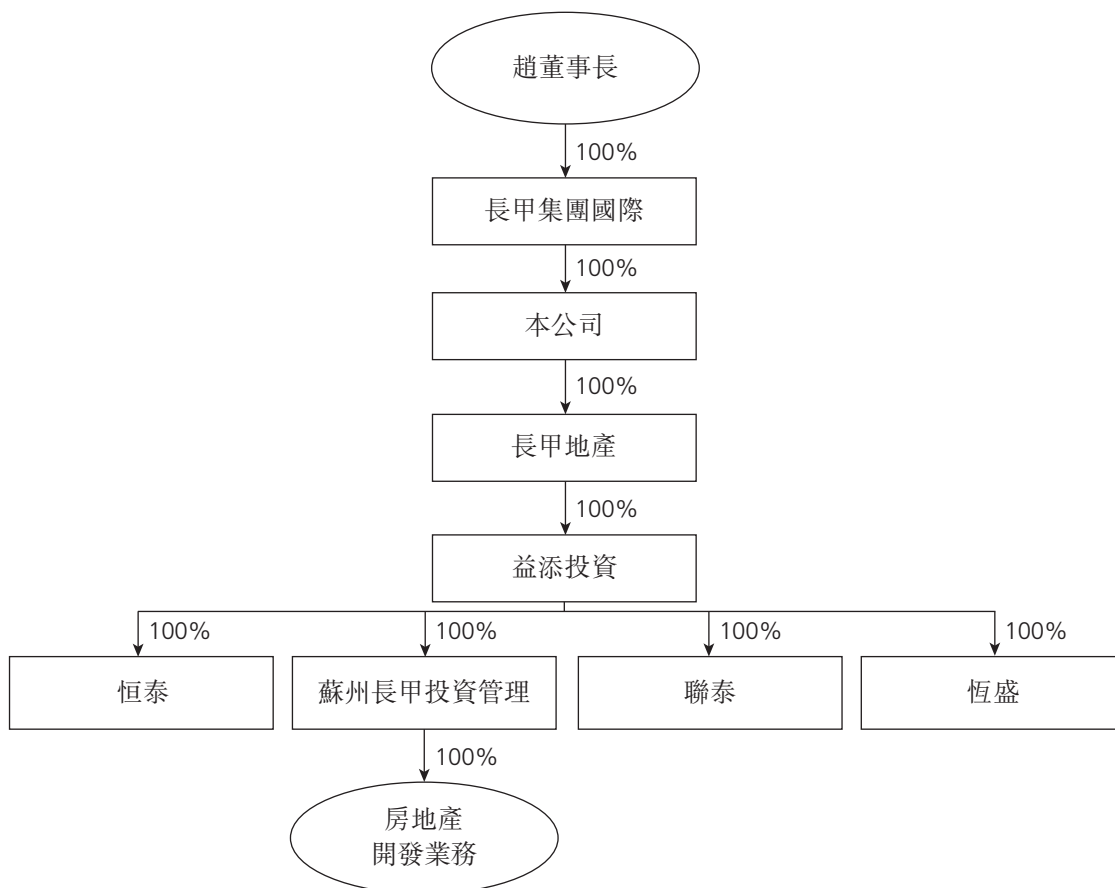
離岸重組

- 於2009年9月1日，長甲地產於英屬處女群島註冊成立，並由趙董事長通過長甲集團國際全資擁有。於2009年9月10日，本公司由長甲集團國際於開曼群島註冊成立。下表載列於該階段所形成的架構。



- 於2009年10月13日，益添投資結欠長甲集團國際的部分債務已予資本化，方式為發行9,990,000股益添投資新股份予長甲地產（由長甲集團國際提名收取該等新股份）。因此，長甲地產持有益添投資的99.9%股權。
- 於2009年11月30日，黃女士轉讓其於益添投資的0.1%股權予長甲地產，代價為10,000港元，其後，益添投資由長甲地產全資擁有。
- 於2010年1月26日，上海長甲置業向香港註冊秘書有限公司收購1股恒達股份，代價為1.00港元。同日，9,999股每股面值1.00港元的恒達股份獲配發及發行予上海長甲置業，代價為9,999港元。
- 於2010年5月5日，長甲集團國際同意將長甲地產的全部已發行股本注入本公司，代價為本公司向長甲集團國際配發及發行100,000股入賬列作繳足股份。完成上文所述者後，長甲地產成為本公司的全資子公司。

緊隨上述重組步驟完成後，相關實體的公司架構載列如下：



### 遵守中國法律

本集團的中國法律顧問通商律師事務所已確認，本集團已就境內重組，包括但不限於分拆原有的蘇州長甲藥業有限公司，向所有中國政府機關取得一切必要的同意書、批文、授權或命令，作出通知或備案，而完成有關境內重組並無抵觸任何中國法律條文。

於2006年8月8日，商務部及中國證監會等六個中國政府及監管機關頒佈外國併購規定。外國併購規定第40條規定，為了於海外上市及由中國公司或個人直接或間接控制的一家離岸特別目的公司，應在該離岸特別目的公司證券於海外證券交易所上市及買賣之前取得中國證監會的批准。

根據本集團的中國法律顧問對現行中國法律、法規及規則的理解，其表示前蘇州長甲藥業有限公司（蘇州長甲投資管理的前身公司）有關本集團重組及建議上市而作出的股權變動毋須受外國併購規定的規定所限，亦毋須獲中國證監會及商務部批准，因為在外國併購規定生效前，前蘇州長甲藥業有限公司已是外資企業。

根據第75號通知及第106號通知，境內個人居民須向外匯管理局的相關地方分局登記，方可成立或控制任何離岸特殊目的公司，作為利用其中國公司的資產或股權集資用途。「境內居民自然人」的定義包括持有於境內企業的境內權益的自然人，其後將其境內權益變更為外商擁有權益，但仍為已變更權益的最終控制人。趙董事長符合境內居民自然人的定義，並已根據外匯管理局頒佈的第75號通知及第106號通知的規定，向外匯管理局江蘇分局完成了備案登記。

我們的中國法律顧問認為，我們的重組符合中國適用法律及法規，並已取得實行重組所需的所有政府機關批文。

### **本集團於往績紀錄期間的擴張**

我們於往績紀錄期間積極通過收購及成立新公司進行業務擴張。

於2008年5月17日，上海長甲置業同意分別向獨立第三方上海豪盛及上海健全收購其於上海豪全的60%及40%權益，代價分別為人民幣350.9百萬元及人民幣118.6百萬元。截至收購日期，上海豪全並無從事任何商業活動，亦無任何資產或負債，惟與其持有土地有關者除外。收購價是經訂約方公平磋商後釐定。上海豪全為發展長泰東郊御園項目的項目公司。

於2009年8月3日，上海長甲置業訂立一份正式協議，以向獨立第三方上海市浦東土地發展（控股）公司收購長泰廣場項目的項目公司－上海金締聯創的100%權益，代價為人民幣800.1百萬元（包括承擔債務）。截至收購日期，上海金締聯創並無從事任何商業活動，亦無任何資產或負債，惟與其持有的土地有關者除外。由於銷售上海金締聯創被視為出售國有資產，該銷售通過上海聯合產權交易所經辦的銷售過程掛牌上市進行，而最終銷售價乃參照截至2008年7月31日的獨立估值釐定。於2008年10月16日，上海市浦東土地發展（控股）公司於所提述的估值報告有效期屆滿前，就其轉讓於上海金締聯創的股權，取得相關國有資產監督管理委員會的批准。我們的中國法律顧問認為我們對上海金締聯創的收購已遵守所有中國有關出售國有資產的法律及法規，並已正式獲得有關機構的所有必要批准。

於2009年8月14日，上海裕達同意向兩名獨立第三方潘鋼城及沂翠玉收購上海裕強物業管理有限公司的100%權益，總代價為人民幣215,000元。收購價是經訂約方公平磋商後釐定。於2009年9月17日，上海裕強物業管理有限公司更名為上海長宜物業管理有限公司，該公司為我們的物業管理公司，負責管理我們的長泰西郊別墅、長泰東郊御園及其他日後位於上海的物業。

於2009年9月1日，我們成立上海長賀，其獲上海長甲投資管理指定為長泰企業天地廣場項目的項目公司，長泰企業天地廣場是我們於上海將予發售的第二座辦公樓。

於2010年1月4日，我們成立昆山淀湖，其由上海長甲置業指定為昆山長泰淀湖觀園項目的項目公司。

上海長甲投資管理分別於2010年2月1日、2010年2月26日、2010年3月9日及2010年3月10日，訂立一份收購框架協議及三份補充協議，以向獨立第三方上海英泰收購長泰海濱城項目四家項目公司啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越，總代價為人民幣515.2百萬元（包括債務承擔）。代價乃根據訂約各方公平磋商釐定，且與當時的市價一致。我們其後於2010年2月3日收購啟東東升、於2010年2月8日收購啟東東方明珠、於2010年3月2日收購啟東盈泰以及於2010年3月11日收購啟東啓越。截至收購日期，啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越並無從事任何商業活動，亦無任何重大資產或負債，惟與其持有土地有關者除外。上海英泰進一步同意並由其自行承擔費用，協助我們(i)於2010年4月30日前，將啟東東升及啟東東方明珠持有的其中兩塊土地的核准用途，改為商業及住宅用途，惟用作商業用途的面積不超過10%；(ii)於2010年6月30日前，將啟東東升、啟東東方明珠及啟東啓越所擁有土地的批准施工日期延至2010年11月30日；及(iii)於2010年6月30日前，將啟東盈泰所擁有土地的土地使用權批准期限改為70年。截至最後實際可行日期，我們尚未完成更改由啟東東升及啟東東方明珠持有的兩塊土地的核准用途，以及更改啟東盈泰擁有的土地的土地使用權核准期限為70年。

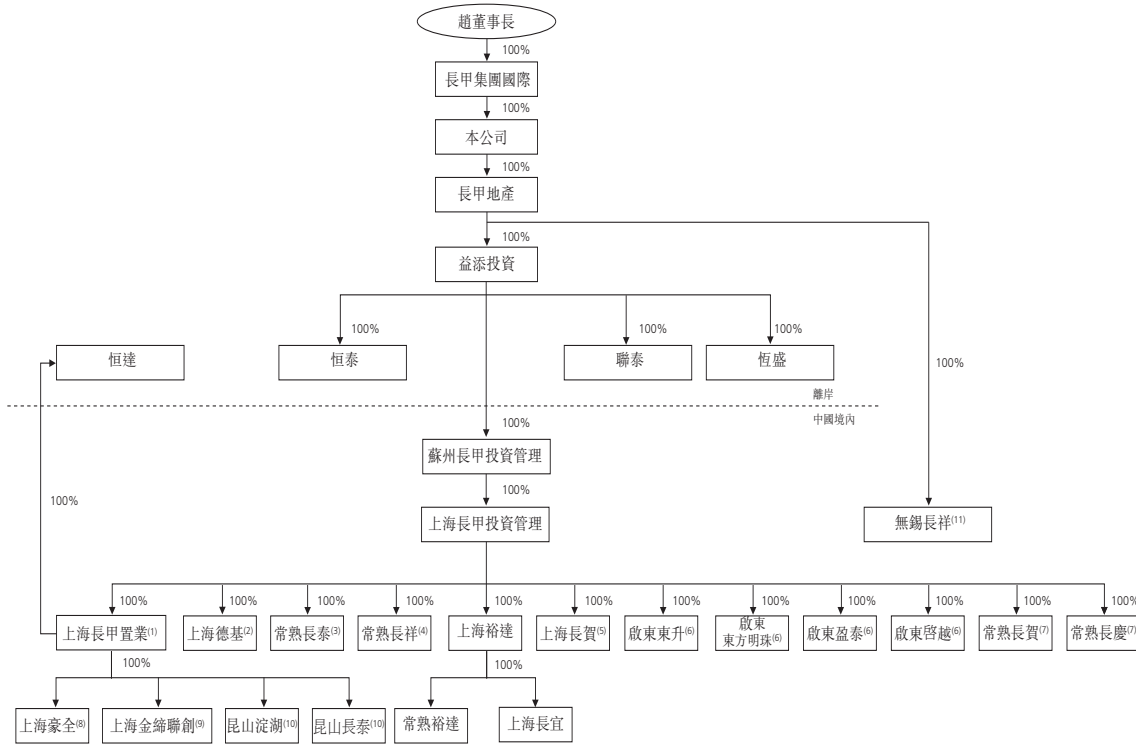
於2010年5月13日，我們成立常熟長賀及常熟長慶，其由上海長甲投資管理指定為長泰國際城（中國常熟）項目的項目公司。

於2010年7月19日，我們成立無錫長祥，其由長甲地產指定為長泰國際城（中國無錫）項目的項目公司。

於2010年8月2日，我們成立昆山長泰，其由上海長甲置業指定為長泰淀湖觀園項目的項目公司。

全球發售前的公司及股權架構

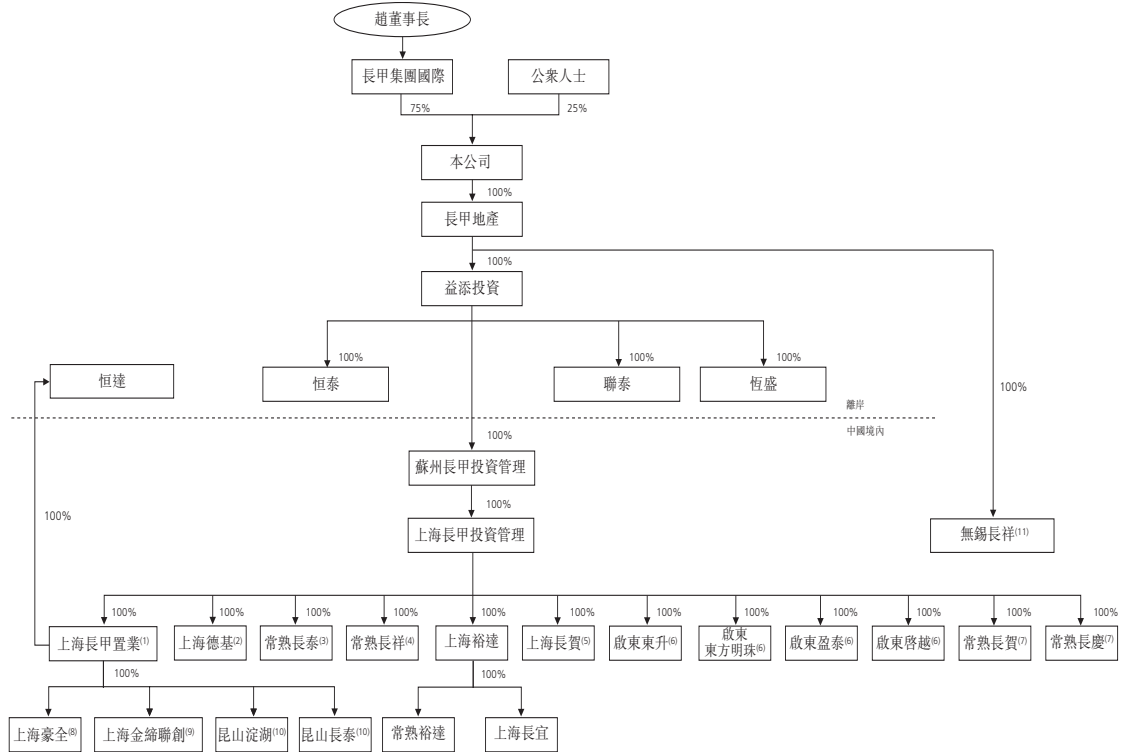
緊隨完成上文所披露於往績紀錄期間的重組及公司擴張後及緊接全球發售前，本集團的股權及公司架構（不包括不活躍實體）載列如下：



- (1) 上海長甲置業為上海灘花園洋房項目及長泰國際金融大廈項目的項目公司。
- (2) 上海德基為長泰西郊別墅項目的項目公司。
- (3) 常熟長泰為長泰尚湖山莊項目的項目公司。
- (4) 常熟長祥為長泰虞景山莊項目的項目公司。
- (5) 上海長賀為長泰企業天地廣場項目的項目公司。
- (6) 啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啟越為長泰海濱城項目的項目公司。
- (7) 常熟長賀及常熟長慶為長泰國際城（中國常熟）項目的項目公司。
- (8) 上海豪全為長泰東郊御園項目的項目公司。
- (9) 上海金締聯創為長泰廣場項目的項目公司。
- (10) 昆山淀湖及昆山長泰為長泰淀湖觀園項目的項目公司。
- (11) 無錫長祥為長泰國際城（中國無錫）項目的項目公司。

資本化發行及全球發售完成後的公司及股權架構

緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使且不計及根據該等購股權計劃授出或將予授出的購股權獲行使而發行的任何股份），本集團的股權及公司架構載列如下：



- (1) 上海長甲置業為上海灘花園洋房項目及長泰國際金融大廈項目的項目公司。
- (2) 上海德基為長泰西郊別墅項目的項目公司。
- (3) 常熟長泰為長泰尚湖山莊項目的項目公司。
- (4) 常熟長祥為長泰虞景山莊項目的項目公司。
- (5) 上海長賀為長泰企業天地廣場項目的項目公司。
- (6) 啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越為長泰海濱城項目的項目公司。
- (7) 常熟長賀及常熟長慶為長泰國際城（中國常熟）項目的項目公司。
- (8) 上海豪全為長泰東郊御園項目的項目公司。
- (9) 上海金締聯創為長泰廣場項目的項目公司。
- (10) 昆山淀湖及昆山長泰為長泰淀湖觀園項目的項目公司。
- (11) 無錫長祥為長泰國際城（中國無錫）項目的項目公司。



## 概覽

我們在業內擁有超過十年經驗，業績屢獲殊榮，是在上海黃金地段開發高端住宅與優質商用物業<sup>1</sup>的高品質開發商。我們的業務模式是維持多樣化物業組合，特點是從銷售物業產生強勁現金流量，輔以從一般在落成後持作投資物業的商用物業產生的穩定收益流及潛在資本增值。

我們將業務重心設於中國上海的領先金融中心及大上海經濟圈內及鄰近其他富裕城市，包括於2010年獲福布斯分別選為「中國最佳縣級城市25強」首一及二位的昆山及常熟，以及無錫、啟東及蘇州等迅速發展的城市。我們以高資產淨值人士為目標客戶及專注於開發高端住宅物業，因此能夠令平均售價維持在高水平，並盡量提高毛利潤率。此外，我們相信，憑藉我們對上海及大上海經濟圈物業市場的深入了解，一定能夠繼續高效地物色到及把握該等城市的市場商機和趨勢。

我們強調獨特的設計、優質的建築材料、精細的工藝技術以及優質的物業管理，藉此塑造出產品的市場定位。我們在整個開發過程中體現了我們對品質的承諾和強大的執行能力，從購置黃金土地儲備以至協調施工過程皆依循着完善及有效的方式進行，這為我們的市場定位提供了穩固的支持。

我們的首個項目為毗鄰浦東新區陸家嘴的上海主要金融中心的知名低密度住宅發展項目—上海灘花園洋房。上海灘花園洋房曾於2004年被新聞晚報譽為「上海最受歡迎樓盤」，以及於2005年上海市商品住宅銷售金額中排名中排名第八位。我們於2004年開始分五批出售上海灘花園洋房，而最後一批預期於2010年底前出售及交付買家。我們基於上海灘花園洋房的成功經驗，進一步在上海黃金地段開發高端住宅物業，包括長泰西郊別墅及長泰東郊御園。同時，在距離上海100公里的城市—常熟，我們也開發了兩項別墅項目。

為發展平衡的物業組合及進駐急速增長的上海商用物業領域，我們選擇在上海黃金地段開發優質商用物業。長泰國際金融大廈於2008年1月竣工，位於浦東新區大陸家嘴的上海主要金融中心，是一幢樓高22層的國際甲級辦公樓。同時，我們正在上海市中心人民廣場兩公里內的上海商務區閘北區開發長泰企業天地廣場，是一幢樓高23層的國際甲級辦公樓。我們亦將開發大型綜合設施—長泰廣場，該項目位處於上海浦東新區張江高科技園區的心臟地帶，將包含優質辦公樓、娛樂設施和零售商舖在內。

---

<sup>1</sup> 於本招股章程，高端住宅物業的定義為位於黃金地段、地積比率相對較低、面積相對較大及總成交價高的住宅物業。我們的住宅物業發展項目主要由別墅或大型低密度城市公寓組成，並以高資產淨值人士為對象。我們大部分已竣工住宅物業的地積比率低於1.2倍，而每單位的建築面積則超過150平方米。於本招股章程，優質商用物業的定義為國際甲級辦公樓。

## 業 務

我們於大上海經濟圈內及鄰近城市收購多幅物業發展工地，並計劃在該等工地上發展高端住宅物業以及包含高端住宅物業及優質商用和辦公室物業的綜合發展項目。2010年3月，我們取得昆山（位於上海50公里內的一個城市）一幅面積為255,499平方米的住宅物業發展項目工地的土地使用權證。於2010年8月，我們取得常熟一幅面積為174,309平方米的物業發展項目工地的土地使用權證。此外，於2010年上半年，我們就昆山一幅面積為163,930平方米的物業發展項目工地及無錫一幅面積為499,779平方米的物業發展項目工地簽訂土地使用權出讓合同。截至最後實際可行日期，該等項目的尚未支付土地出讓金分別為零及約人民幣640.0百萬元，而我們計劃將以內部資源支付有關款項。我們亦從一名獨立第三方收購啟東（位於上海50公里內的一個城市）一幅面積為1,271,962平方米的物業發展項目工地。

下表載列我們的項目在不同發展階段的建築面積及其他主要信息的細項分析：

項目	用途／ 規劃用途	已竣工／ 規劃 總建築面積 (平方米)	我們在 項目中所持 權益比例(%)	實際／預計 動工日期	實際／預計 整個項目的 竣工日期
<b>上海</b>					
上海灘花園洋房	住宅	173,970	100	2003年8月	2005年8月
長泰西郊別墅	住宅	219,305	100	2006年10月	2013年12月
長泰東郊御園	住宅	364,414	100	2009年9月	2014年12月
長泰國際金融大廈	商用	58,017	100	2006年3月	2008年1月
長泰企業天地廣場	商用	47,886	100	2009年3月	2011年12月
長泰廣場	商用	319,081	100	2010年12月	2014年12月
<b>小計</b>		<b>1,182,673</b>			
<b>常熟</b>					
長泰尚湖山莊	住宅	74,984	100	2007年6月	2010年5月
長泰虞景山莊	住宅	112,342	100	2008年1月	2010年9月
長泰國際城(中國常熟)	住宅	152,857	100	2010年8月	2013年12月
<b>小計</b>		<b>340,183</b>			
<b>昆山</b>					
長泰淀湖觀園一期	住宅	264,785	100	2010年8月	2014年12月
<b>啟東</b>					
長泰海濱城	住宅／商用	1,330,000	100	2012年4月	2015年12月
<b>總計</b>		<b>3,117,641</b>			

(1) 所有建築面積信息均為截至2010年7月31日。長泰淀湖觀園一期、長泰東郊御園二期及三期、長泰國際城(中國常熟)及長泰海濱城的規劃總建築面積是根據我們的發展計劃計算，須獲地方機關批准，該等機關包括地方土地管理機關、地方城市分區機關以及地方環境機關。此外，我們正就長泰海濱城兩幅工地申請更改已批准用途，由其他商業服務用途變更為商業及住宅用途。我們可能須就有關更改已批准用途支付相關土地機關釐定的額外土地出讓金。我們的中國法律顧問通

## 業 務

商律師事務所表示，授出最新土地使用權證或變更土地用途是否須額外支付土地出讓金，乃由有關中國土地機關全權酌情決定，故我們無法估計是否需要支付該筆額外土地出讓金。然而，我們的中國法律顧問預期，我們在獲取最新土地使用權證及更改土地用途事宜上不會遇到任何法律障礙。因此，長泰海濱城項目的估計竣工日期乃根據我們的發展計劃而定，並且取決於我們能否成功取得有關批准。根據我們與上海英泰的協議，上海英泰正自資協助我們取得有關的已批准用途更改，而任何額外的土地使用權出讓金將由上海英泰支付。

- (2) 總建築面積包括可銷售／可出租建築面積及不可銷售／不可出租建築面積。

下表載列截至2010年7月31日，關於我們已訂立土地使用權出讓合同但尚未取得有關土地使用權證的物業發展項目的基本信息：

項目	規劃用途	規劃 總建築面積 (平方米)	我們於項目 中的權益 預計 (%)	預計 動工日期	預計 整個項目的 竣工日期	土地使用權 出讓合同 日期
<b>昆山</b>						
長泰淀湖 觀園二期.....	住宅	170,000	100	2010年8月	2015年12月	2010年3月
<b>無錫</b>						
長泰國際城 (中國無錫).....	住宅／商用	1,135,000	100	2010年3月	2014年12月	2010年4月
總計.....		<b><u>1,305,000</u></b>				

- (1) 長泰淀湖觀園二期及長泰國際城(中國無錫)的規劃總建築面積是根據我們的發展計劃計算，有待相關地方政府機關的批准，該等機關包括地方土地管理機關、地方城市分區機關以及地方環境機關。

- (2) 總建築面積包括可銷售／可出租建築面積及不可銷售／不可出租建築面積。

於2007年、2008年及2009年及截至2010年4月30日止四個月，我們的收益分別為人民幣533.7百萬元、人民幣333.1百萬元、人民幣565.4百萬元及人民幣1,031.3百萬元，而我們於該等期間的毛利潤分別為人民幣378.8百萬元、人民幣254.0百萬元、人民幣469.7百萬元及人民幣489.8百萬元。我們就2009年及2010年首四個月銷售的住宅物業分別錄得人民幣25億元及人民幣745.2百萬元的合同價值。

## 我們的優勢

### 以完善及多樣化的業務模式在大上海經濟圈內及鄰近的黃金地段開發高端住宅和持有優質商用物業

我們是專注在上海及大上海經濟圈內及鄰近的其他城市從事高端住宅與優質商用物業開發的高品質開發商，業績屢獲殊榮。我們採用完善及多樣化業務模式，開發高端住宅物業並持有優質商用物業。通過開發住宅物業作銷售用途，以及一般會保留已竣工的商用物業，但亦會在合適市況下策略性地出售該等物業。我們得以利用出售物業的現金流量為業務提供主要資金，並以來自商用物業的穩定租金收入抵銷出售物業的現金流量的波動。我們在上海的商用物業位處黃金地段，因此亦能夠把握優勢賺取相關商用物業的長期潛在資本增值。多元化的物業組合讓我們可以全面捕捉上海高端住宅與優質商用物業領域的高速發展和不同的市場動向，同時減低我們在個別物業領域所承擔的風險。例如，我們的商用物業組合加強我們面對政策風險時所受的保障，原因是中國房地產相關規例及政策傾向針對住宅物業領域。

### 位處於上海及大上海經濟圈內及鄰近其他城市黃金地段的優質土地儲備

我們認為能夠獲得適合物業發展項目的優質土地資源，對於我們的成功和長期發展至關重要。我們已採取穩健的戰略在上海及大上海經濟圈內及鄰近其他城市的黃金地段購置土地儲備，選擇性地購買我們認為最具潛力產生高回報的土地。截至最後實際可行日期，我們擁有的土地儲備（包括發展中或持作未來發展的物業）的估計建築面積合共為3,983,412平方米（包括有關我們尚未取得相關土地使用權證的項目的1,305,000平方米）。我們在上海的土地儲備分佈位置較分散，遍佈上海市中心以及上海東部和西部郊區。我們的長泰廣場將開發成一個大型的綜合用途開發項目，戰略性地設置於張江高科技園區核心區域並且靠近浦東新區主要交通幹線。此外，我們亦在常熟開發高端住宅發展項目，常熟為大上海經濟圈的主要城市之一，於2009年及2010年獲福布斯選為中國最佳縣級城市25強首位。在距離上海50公里的城市—昆山，我們於2010年3月成功取得一幅255,499平方米的住宅物業發展項目工地的土地使用權證。於2010年8月，我們就常熟一幅174,309平方米的物業發展工地取得土地使用權證。此外，於2010年上半年，我們就無錫一幅面積為499,779平方米的物業發展工地及昆山一幅面積為163,930平方米的物業發展工地簽訂土地使用權出讓合同，以及從一名獨立第三方收購啟東一幅面積為1,271,962平方米的物業發展工地。我們相信，我們有充足的土地資源為規劃中的物業發展項目提供支持。

我們購置土地儲備的方式包括通過土地機關的公開招標、拍賣或掛牌出讓、收購資金短缺的發展項目以及向其他開發商購買項目公司。我們以較低價格收購部分項目的土地，如上海灘花園洋房、長泰西郊別墅和長泰東郊御園，因此可在該等物業中賺取更高毛利率。我們亦以我們認為相對較低的價格在昆山、無錫、常熟及啟東收購具潛力的工地，以戰略性地擴大我們的土地儲備，有關價格較低乃由於2008年及2009年初受市場下滑影響所致。我們積累逾十年經驗使我們對上海地產市場有了深入的了解，這同時也有助提升我們在大上海經濟圈內及鄰近地區物色和購置黃金地段土地的能力。

#### **強調獨特及屢獲殊榮的設計，讓我們維持目標客戶群及保持售價高企**

我們強調物業發展項目的設計，而該等設計乃由我們的內部設計團隊及知名外聘設計公司構思。我們在設計管理部下組建了一支內部設計團隊，由高水平的合資格專業人士組成，成員經驗豐富，曾參與設計北京東方廣場等知名項目。此外，我們委聘例如 Palmer & Turner Group International Ltd.、凱里森建築事務所 (Callison) 及美國捷得國際建築師事務所 (The Jerde Partnership) 等知名的建築及設計公司。為了創造設計獨特及頂尖的物業發展項目，設計管理部與外聘設計師緊密合作總體規劃及詳細設計方面，確保項目設計及風格符合目標客戶群的口味及要求。我們亦強調提高能源效益及環保設計等新設計概念。

由於我們的設計獨特尖端，上海灘花園洋房項目於2004年獲全國人居經典方案賽組委員會頒發上海人居經典獎，長泰尚湖山莊於2008年獲全國高科技建築建材產業化委員會房地產專業委員會頒發全國優秀住宅綜合金獎，而長泰虞景山莊項目於2008年獲全國高科技建築建材產業化委員會房地產專業委員會頒發全國優秀住宅節能環保獎和全國優秀住宅高新科技應用獎。董事相信，強調項目設計可讓我們的物業發展項目保持較同業為高的售價。

#### **具備強大執行能力開發高品質物業**

我們強調獨特的設計、優質的材料、精細的工藝以及有效的項目管理，藉此塑造出產品的市場定位。我們對品質的承諾及強大的執行能力，為我們的市場定位提供了支持。我們的執行經驗及能力確保我們的項目貫徹品質控制，未來的項目再創佳績，對建立市場定位及品牌知名度至為重要。

我們積極協調承包商及本身的專業人士，確保各項目以統一及具成本效益的方式妥為完成。我們委聘屢獲殊榮的材料供應商、優秀建築承包商及國際物業服務公司（如仲量聯行測量師事務所）等知名專業公司，承接物業開發過程中的主要部分。

我們在往績紀錄期間內按時交付所有物業，足以印證我們的執行能力。我們銷售住宅物業及出租商用物業的速度也實現了我們對品質的承諾和執行能力。長泰國際金融大廈的佔用率高企及我們挽留良好租戶的能力亦反映了我們在商用物業方面的執行能力。截至2010年7月31日，長泰國際金融大廈的佔用率為100%，其中超過65%的辦公樓租戶為金融業相關公司，例如國際及國內銀行、證券公司、期貨交易公司及保險公司。

此外，我們的項目榮獲多個有關質素和設計的重要獎項，例如，在2003年，上海灘花園洋房項目被中國建設部住宅產業化促進中心聯合評為「上海十大名宅」之一，於2004年獲新聞晚報譽為「上海最受歡迎樓盤」，以及於2009年獲新聞晨報譽為「上海最具絕版價值名盤」。

### **審慎的財務戰略，體現在我們有效的成本管理及雄厚的現金結餘**

董事認為通過我們建立多年且細緻全面的項目管理制度，我們可有效地控制成本以及在維持物業的高質量時盡量減低發展過程中的執行風險。我們致力在業務運營方面嚴守財務監控原則，並對土地購置以至施工過程中的現金流量狀況以及成本和支出持續進行監控。我們的財務監控原則能夠降低風險、實現資本收益最大化並隨時準備迎接市場出現的戰略性機遇。雄厚的現金狀況讓我們過往可透過主要運用物業銷售產生的內部資金以具競爭性的價格戰略性地收購多個物業發展項目及工地。憑借平衡的方針和審慎的財務戰略，我們得以大致通過銷售物業所得現金為拓展業務提供資金。截至2010年4月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣1,180.0百萬元。

### **經驗豐富的創業團隊及專業管理層以正直及高道德標準為指引行事**

我們認為經驗豐富的創業團隊及專業管理層是我們成功因素之一，同時也將繼續是我們拓展業務和長期發展的關鍵因素。我們的趙董事長在經營和管理中國企業方面擁有近17年經驗，而在領導我們的物業開發業務方面也有超過十年經驗。趙董事長亦是中國企業家協會的常任理事。我們的高級管理團隊在中國地產行業平均擁有超過十年經驗，並且有着強大的戰略性規劃和業務管理能力。我們多名高級管理層，如張文浩、謝知君、周亞軍和趙震在國際及國內房地產公司的開發、銷售和管理方面有着廣泛的

經驗。我們相信，通過挽留及聘用擁有國內和海外背景的人才，我們能夠憑藉他們於本地和國際物業市場的專業特長，並選擇性地運用不同的設想、理念和方式，從而開發和銷售對目標顧客有吸引力的物業。

趙董事長和管理團隊秉持正直及高道德標準的價值觀。我們物色具有相同價值觀的專業人士，擔任本集團各個職位，而我們相信，我們對這些價值觀的堅持是加強執行能力、維持審慎財務管理和穩健內部控制的重要因素。

### **我們的戰略**

我們的目標是通過實行以下商業戰略，成為上海及大上海經濟圈內及鄰近的其他經挑選城市的高端住宅與優質商用物業領域內最享譽盛名和廣受認可的開發商之一：

#### **繼續以大上海經濟圈作為地區發展重心並戰略性地擴展至大上海經濟圈內及鄰近其他經挑選城市**

憑藉我們在上海及常熟成績斐然的已竣工項目，我們擬將項目組合擴展至大上海經濟圈內及鄰近其他經挑選城市。我們將維持區內的發展重心，以把握區內迅速的經濟增長、盡量提升我們的品牌知名度及維持高效營運。由於我們充分了解區內市場及目標客戶的偏好，我們能夠在大上海經濟圈內及鄰近城市迅速拓展。透過再次利用上海及常熟現有項目的成功要素，我們可在該等城市迅速高效地發展新項目。我們預期長泰廣場將會成為浦東新區張江高科技園區一項主要地標式商業綜合項目，當中設有優質辦公樓、娛樂及零售商舖，景致優雅。我們在常熟及無錫的長泰國際城設計為設有住宅物業及各式配套商業設施的大型綜合社區。

我們擬繼續就土地收購採納謹慎和嚴謹的戰略。利用我們既有的項目挑選程序及標準，我們將根據我們對上海及大上海經濟圈內及鄰近其他城市的未來物業和經濟趨勢的預計回報分析物色項目。我們相信我們的品牌知名度以及於發展優質和屢獲殊榮的物業發展項目的卓越往績將繼續協助我們在上海及大上海經濟圈內及鄰近其他城市物色黃金地段土地儲備的收購機遇。我們亦擬繼續尋求機會從其他開發商收購於黃金地段的現有未發展或發展中項目。

#### **進一步優化我們開發高端住宅和持有優質商用物業的多樣化業務模式**

我們將繼續把業務重心置於高端住宅物業方面，同時在業務組合中持有相當比例的優質商用物業，以實現我們收益流多樣化的目的。我們擬保留部分位於黃金地段的商用

項目，以產生穩定的租金收入及達致最大的長期增值，從而優化銷售物業產生的現金流量與穩定的租金收入增長之間的平衡。我們擬就旗下的商用物業與聲譽顯赫的租戶訂立長期租賃協議，以確保穩定的經常性租金收入來源。在這方面，我們擬維持多元化的物業組合，以取得高收益增長及毛利潤率，並擁有穩定現金流量，同時可減低對任何個別房地產業的過分依賴風險。

#### **發展市場領先項目以及為我們的目標客戶提供優質服務來提高「Chamtime／長泰」品牌的認可度**

我們相信我們已在市場中建立廣受認可，且與高質產品有密切聯繫的品牌，讓我們在產品定價方面較競爭對手具備競爭優勢。我們有意繼續致力發展優質及創新物業發展項目，例如在黃金地段開發地標物業，以進一步提升我們的品牌知名度。我們預期長泰廣場將成為浦東新區張江高科技園區的一個主要地標商業綜合設施，當中設有優質辦公樓、娛樂及零售商舖，景致優雅。我們將常熟及無錫的長泰國際城設計為具備住宅物業及多元化配套商業設施的大型綜合社區。

我們擬繼續投入大量資源，將「Chamtime／長泰」打造成一個尊貴品牌。為此，我們將持續着重於住宅物業項目的設計、品質、創新和綠色生活理念，同時在商用物業方面強調現代設計、先進設備及基礎設施，以及優質服務。我們知道，客戶的忠誠度是我們成功的要素。我們將透過「長泰會」及社區活動等方式，繼續尋求與目標客戶聯繫的途徑。此外，我們致力向住宅物業業主及商用物業租戶提供優質配套服務，以在競爭激烈的上海市場中脫穎而出。

#### **在業務營運中繼續實行財務監控原則並增加資本融資來源**

我們力爭保持有效且高效的管理架構，並繼續在我們業務營運中謹守穩健的財務監控原則，包括繼續採取措施控制建築成本及其他成本。我們致力於內部控制和公司治理制度方面遵循國際公認的最佳實務慣例。為了維持資本和成本效率以確保穩定而持續的長期發展，以及保持將來發展項目的品質達標，我們將繼續對資本和現金狀況進行積極監控，並謹慎地控制例如土地收購成本、施工成本、現金流量和固定費用償付比率等主要指標。此外，我們還將運用雄厚的財務實力，獲取理想的融資和再融資機會，同時保持較低的資產負債比率和較強的流動性。我們相信，通過審慎的財務管理戰略並增加資本融資來源，我們將能夠保持健康的資本結構、抓住市場機遇以擴展業務營運，並建立一個穩定、可持續和長期發展的平台。



我們的業務

項目概覽

我們目前的物業發展項目組合包括分佈在上海、江蘇省的常熟、昆山、無錫及啟東的十二個處於不同開發階段的項目，其中包括主要由獨幢或聯排別墅和分層公寓組成的高端住宅物業，以及通常由辦公室和零售商鋪組成的優質商用物業。我們的長泰廣場設計旨在開發集辦公室、娛樂及零售商鋪於一體的大型綜合用途開發項目。以下地圖顯示我們旗下十二個物業發展項目的地理位置：



下表載列有關我們用作銷售及投資的物業於2010年7月31日的可銷售及可出租建築面積：

	已竣工物業	發展中物業	發展物業		
			已獲得 土地使用權證 (甲)	尚未獲得 土地使用權證 (乙)	總可銷售/ 可出租建築面積 (丙=甲+乙) (平方米)
<b>用作銷售及投資的物業：</b>					
住宅.....	273,773	158,675	1,671,533	750,000	2,421,533
商用：					
辦公樓.....	47,618	31,882	101,516	181,000	282,516
商鋪.....	200	9,478	126,311	105,500	231,811
停車位.....	40,874	11,109	231,875	82,500	314,375
<b>總計.....</b>	<b>362,465</b>	<b>211,144</b>	<b>2,131,235</b>	<b>1,119,000</b>	<b>3,250,235</b>

整個項目的佔地面積信息乃根據相關土地使用權證、土地使用權出讓合同或招標文件而定（視乎我們所取得的文件）。倘若掌握多於一份文件，有關信息則按照所掌握的最新文件確定。項目的合計建築面積或總建築面積包括可銷售建築面積和不可銷售建築面積以及可出租建築面積。「可銷售建築面積」是指我們計劃出售的物業建築面積，該面積不得超過相關土地使用權出讓合同或其他由地方政府發佈並與項目有關的批文中規定的佔地面積倍數及許可的最大地積比率。「不可銷售建築面積」是指不作出售的物業建築面積，大致包括會所等配套設施。「可出租建築面積」是指不作銷售但可供租賃用途的建築面積。

本招股章程中載列的合計建築面積、總建築面積、可銷售建築面積和可出租建築面積數據乃以相關政府文件中提供的數據為依據，該等文件包括房產證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證。本招股章程中載列的下列信息乃以我們的內部記錄與估計為依據：(a)發展中建築面積、未來發展建築面積、已售出建築面積、已預售建築面積和不可銷售建築面積的數據；及(b)包含土地成本、建築成本和資本化財務成本的總發展成本、計劃施工期、單位數量、已預售單位數量及售價的相關信息。本招股章程中載列有關項目已竣工部分或項目分期的施工期情況均以相關政府文件或我們的內部記錄為依據。

若已與顧客簽訂購房合同，且物業已交付顧客，則視該物業被視為已經售出。若已簽訂購房合同，但物業尚未交付顧客，則該物業被視為已預售。

我們在本招股章程中使用的項目名稱是我們已經使用，或計劃在營銷物業時使用的名稱。有些物業發展項目的名稱有待相關政府機關批准，可能會更改。

我們劃分物業發展項目為下表所示的三個類別：

- 已竣工 — 包括我們已完成建設工程，且相關政府機關已發出驗收合格證的物業發展項目；
- 發展中 — 包括我們已取得土地使用權證及建設工程施工許可證，但並未收到由相關政府機關發出的驗收合格證的物業發展項目；及
- 持作未來發展 — 包括我們已透過地方政府舉行的掛牌出讓成功投得土地、已與有關中國土地管理機關簽署有關土地使用權出讓合同或已收購持有有關土地的土地使用權證的項目公司，但尚未動工的物業發展項目。

項目	已竣工			發展中			持作未來發展			截至2010年7月31日歸於我們的資本賬(人民幣百萬元)	截至2010年7月31日開始採掘日期	
	佔地面積 (平方米)	已竣工總建築面積 (平方米)	可銷售/可出租建築面積 (平方米)	已交付面積 (平方米)	已出售但未交付面積 (平方米)	剩餘未售面積 (平方米)	持作未來發展投資面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可銷售/可出租建築面積 (平方米)			尚未開發的土地的規劃總建築面積 (平方米)
<b>上海</b>												
上海灘花園洋房	140,389	173,970	167,539	137,124	5,717	24,698	-	-	-	-	-	100
長泰西郊別墅一期(皇家庭院)	-	18,059	12,698	414	1,358	10,925	-	-	-	-	-	100
長泰西郊別墅二期	-	37,556	23,870	16,373	6,142	1,355	-	-	-	-	-	100
長泰西郊別墅三期	400,102	-	-	-	-	-	98,840	62,152	4,920	-	427	100
長泰西郊別墅四期	-	-	-	-	-	-	-	-	64,850	41,108	-	100
長泰東郊別墅一期	242,644	-	-	-	-	-	91,835	74,895	-	-	-	100
長泰東郊別墅二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,881	1,260	100
長泰東郊別墅三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,272	-	100
長泰國際金融大廈	9,250	58,017	57,805	-	-	-	57,805	-	-	-	-	100
長泰企業天地廣場	9,487	-	-	-	-	-	47,886	47,622	-	-	219	100
長泰廣場	83,741	-	-	-	-	-	-	-	-	319,081	1,544	100
<b>小計</b>	<b>885,613</b>	<b>287,602</b>	<b>261,912</b>	<b>153,911</b>	<b>13,217</b>	<b>36,978</b>	<b>238,561</b>	<b>184,669</b>	<b>4,920</b>	<b>606,845</b>	<b>3,450</b>	<b>15,583</b>
<b>青島</b>												
長泰尚湖山莊一期	77,084	44,539	30,653	29,740	497	416	-	-	-	-	-	100
長泰尚湖山莊二期	-	30,445	21,977	14,704	7,273	-	-	-	-	-	-	100
長泰嶺山莊一期	95,053	38,871	22,510	20,832	1,678	-	-	-	-	-	-	100
長泰嶺山莊二期	-	37,772	25,413	20,526	4,887	-	-	-	-	-	70	100
長泰嶺山莊三期	-	-	-	-	-	-	35,699	26,475	25,693	-	-	100
長泰國際新城(中國常熟)	174,309	-	-	-	-	-	-	-	-	152,857	657	100
<b>小計</b>	<b>346,446</b>	<b>151,627</b>	<b>100,553</b>	<b>85,802</b>	<b>14,335</b>	<b>416</b>	<b>35,699</b>	<b>26,475</b>	<b>25,693</b>	<b>115,106</b>	<b>727</b>	<b>100</b>
<b>昆山</b>												
長泰淀湖園	419,428	-	-	-	-	-	-	-	-	434,785	2,334	100
<b>無錫</b>												
長泰國際新城(中國無錫)	499,779	-	-	-	-	-	-	-	-	1,135,000	5,145	100
<b>啟東</b>												
長泰海濱城	1,271,962	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330,000	7,610	100
<b>總計</b>	<b>3,423,228</b>	<b>439,229</b>	<b>362,465</b>	<b>239,713</b>	<b>27,552</b>	<b>37,394</b>	<b>274,260</b>	<b>211,144</b>	<b>30,613</b>	<b>3,250,235</b>	<b>19,266</b>	<b>18,691</b>

(1) 所有建築面積信息均為截至2010年7月31日。長泰東郊別墅二期及三期、長泰國際新城(中國常熟)、長泰淀湖園、長泰國際新城(中國無錫)及長泰海濱城的規劃建築面積就是根據我們的發展計劃計算，須獲地方機關批准，該等機關包括地方土地行政機關、地方城市分區機關以及地方環境機關。此外，我們正就長泰海濱城兩幅土地申請更改已批准用途，由其他商業服務用途變更為住宅用途。我們可能須就有關更改已批准用途支付相關土地稅項，乃由有關中國土地機關全權酌量決定，故我們無法估計是否需支付該筆額外土地出讓金。然而，我們的中國法律顧問認為，我們在獲取最新土地用途權證及更改土地用途事宜上不會遇到任何法律障礙。因此，長泰海濱城項目的估計竣工日期乃根據我們的發展計劃而定，並且取決於我們能否成功取得有關批准。根據我們與上海英泰的協議，上海英泰正自資協助我們取得有關的已批准用途更改，而任何額外的土地使用權出讓金將由上海英泰支付。

(2) 有關我們每項物業開發項目的詳盡估值，請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(3) 總建築面積包括可銷售/可出租建築面積及不可銷售/不可出租建築面積。

## 我們的物業發展項目

### I. 我們的上海物業發展項目

下圖顯示我們的上海住宅及商用項目位置：



### 上海灘花園洋房



上海灘花園洋房是一個高端、低密度的住宅發展項目，位於上海金融中心浦東新區陸家嘴。該發展項目由41幢四至六層的樓房構成，共有608套住宅單位，還包括867個停車位。所有住宅單位與停車位均發展作出售用途。該發展項目佔地面積為140,389平方米，總建築面積約為173,970平方米，其中167,539平方米為可銷售建築面積。

上海灘花園洋房罕有地為住戶結合了低密度、綠色生活環境、超大單位樓面面積以及鄰近上海市中心等優勢。此外，上海灘花園洋房距黃浦江不足一公里。該發展項目的綠化涵蓋比率超過45%，地積比率為0.97倍。住宅單位的面積介乎約160平方米至約350平方米。上海灘花園洋房亦提供多種娛樂生活設施，包括佔地約3,800平方米的會所。

上海灘花園洋房是本集團開發的首個住宅項目，曾獲得多個獎項和榮譽，包括：

- 2003年被中國建設部住宅產業化促進中心、中國新聞社、新住宅視點雜誌社和中新國房市場推廣有限公司聯合評為「2003上海十大名宅」之一；
- 2004年榮獲由新聞晚報頒發的「2004上海最受歡迎樓盤」；
- 2004年獲得全國人居經典方案賽組委會和解放日報頒發的「2004年上海人居經典」；
- 2005年獲上海市房屋土地資源管理局評為上海市「四高」優秀小區；及
- 2006年被上海房地產交易中心評為「2005年度上海市商品住宅銷售金額第八名」，並於2009年榮獲由新聞晨報頒發的「上海最具絕版價值名盤」。

本公司於1999年取得該項目工地。該項目於2003年8月開始施工，並於2005年8月竣工，共計608套單位，總建築面積為173,970平方米。該項目土地成本和建築成本等總發展成本為人民幣1,024百萬元。我們於2004年開始分五批銷售上海灘花園洋房，最後一批預期於2010年底前售出並交付予買方。截至2010年7月31日，仍有9套單位，共計總建築面積2,430平方米尚未售出。儘管我們於2008年維持售價穩定，但由於全球金融危機，我們在上海灘花園洋房的銷量錄得下跌。截至2010年7月31日，已售出245個停車位。

截至2010年7月31日的項目詳情如下：

施工期 . . . . .	2003年8月至2005年8月
預售許可證日期 . . . . .	2004年1月
可銷售總建築面積 (平方米) . . . . .	167,539
單位數量 . . . . .	608
已售出單位數量 . . . . .	599
停車位數量 . . . . .	867
已售出停車位數量 . . . . .	245
平均售價 (人民幣 / 平方米) * . . . . .	45,261

\* 按截至2010年7月31日止七個月的合同售價計算

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經取得所有與該項目施工有關的必要法律文件，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證以及建設工程施工許可證，並已全額支付土地轉讓代價。

上海灘花園洋房由本公司通過全資子公司上海長甲置業開發。上海灘花園洋房由廣東省第一建築工程有限公司及上海泛華工程有限公司負責施工，並由我們的全資子公司上海長宜負責物業管理。

### 長泰西郊別墅





長泰西郊別墅是一個高端住宅發展項目，位於上海市中心西南部松江區。長泰西郊別墅毗鄰G15、G50和G60三條主要高速公路，與上海虹橋和徐家匯商業區相連接。該發展項目由507幢配有寬敞內庭的獨棟別墅組成。所有別墅單位均發展作出售用途。整個發展項目佔地面積400,102平方米，規劃總建築面積為219,305平方米，其中139,828平方米為可銷售建築面積。該項目分為四期。

長泰西郊別墅為住戶提供寬敞、高品質的別墅小區，其建築風格各具特色，包含意大利、西班牙和美國的建築風格。該發展項目包含由一條天然河流環繞，面積達20,000平方米的人工湖。由於天然河流貫穿整個項目，許多別墅戶皆與河流作毗鄰。該發展項目的綠化涵蓋比率超過50%，地積比率為0.35倍。別墅面積介乎約200平方米至約500平方米，而各單位的土地面積最大約2,380平方米。

長泰西郊別墅曾獲得多個獎項和榮譽，包括獲得由東方早報頒發的「2009年度精英首選別墅綜合大獎」，以及由新民晚報頒發的「2009上海十大關注樓盤綜合獎」。

本公司自2002年起分兩期取得該項目工地並分四期發展。項目一期（皇家庭院）於2006年10月開始施工，並於2009年11月竣工，總建築面積為18,059平方米，包括合共30套單位，總建築面積為12,698平方米，並設有一個會所。二期於2008年7月開始施工，並於2010年3月竣工，共計91套單位，總建築面積為37,556平方米。我們分別於2008年11月和2008年10月取得一期（皇家庭院）和二期的預售許可證。二期於2008年11月開始預售。我們於2010年4月開始交付二期單位，預期於2010年底交付所有售出的物業。截至2010年7月31日，項目二期尚未售出的單位有五套，共計總建築面積1,355平方米。預計所有單位於2010年底可全部售出。基於市場原因，我們於2009年10月前並無展開該項目一期（皇家庭院）的預售，當時物業市場需求較2008年底及2009年初的情況有所改善，而建設工程亦接近竣工。地方政府並無就一期（皇家庭院）的預售訂立時限，且並無關於我們延遲推出一期（皇家庭院）預售的糾紛或投訴。截至2010年7月31日，該項目所產生的土地成本和建築成本等發展成本為人民幣837.5百萬元。該項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣1,264.4百萬元。

項目三期於2009年7月開始施工，預計分兩批於2011年12月前竣工，共計233套單位，總建築面積為98,840平方米。我們於2010年4月展開三期的預售。項目四期預計於2011年3月開始施工，預計於2013年12月竣工，共計153套單位，總建築面積為64,850平方米。

截至2010年7月31日的項目詳情如下：

	一期 (皇家庭院)	二期	三期	四期
施工期 .....	2006年10月 – 2009年11月	2008年7月 – 2010年3月	2009年7月 – 2011年12月	2011年3月 – 2013年12月
預售許可證日期 .....	2008年11月	2008年10月	2010年3月	不適用
可銷售總建築面積 (平方米) .....	12,698	23,870	62,152	41,108
單位數量 .....	30	91	233	153
預售單位數量 .....	5	86	20	–
平均售價 (人民幣/平方米) * .....	48,073	不適用	41,445	不適用

\* 按截至2010年7月31日止七個月的合同售價計算

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經取得所有與該項目一期至三期施工有關的必要法律文件，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並已全額支付土地出讓金。我們須於四期開始施工前取得相關的法律文件。

長泰西郊別墅由本公司通過全資子公司上海德基開發。長泰西郊別墅由江蘇南通三建集團有限公司和上海柏申建築有限公司負責施工。



長泰東郊御園



長泰東郊御園是一個大型別墅發展項目，位於浦東新區南匯區中心毗鄰的航頭鎮。該項目分成三期，在浦東市區與浦東國際機場之間建有多個別墅小區。長泰東郊御園距浦東國際機場23公里，而隨着項目附近計劃興建連接兩條地鐵路線的換乘樞紐站，交通將會更為便利。此外，長泰東郊御園距上海迪士尼樂園的計劃選址僅14公里，上海迪士尼樂園計劃於2014年前竣工。計劃項目的一期及二期包括828幢聯排別墅。計劃項目的三期包括1,200套公寓單位。所有別墅和公寓，以及840個地下和地面停車位，均發展作出售用途。發展項目總佔地面積為242,644平方米，規劃總建築面積為364,414平方米，其中321,551平方米為可銷售建築面積。

該發展項目計劃的綠化涵蓋比率超過35%，地積比率為1.2倍。別墅面積將介乎約180平方米至約250平方米，而公寓單位面積將介乎約90平方米至約350平方米。

本公司於2008年5月通過收購上海豪全取得該項目工地，上海豪全現為本公司全資子公司之一。該項目於2009年9月開始施工。項目一期預計於2011年12月竣工，估計共計364套別墅，規劃總建築面積為91,835平方米。項目二期和項目三期預計分別於2012年12月和2014年12月竣工，二期估計共計464套別墅，規劃總建築面積為112,881平方米；三期估計共計1,200套公寓單位，規劃總建築面積為159,698平方米。本公司已於2010年9月展開長泰東郊御園一期的物業預售。截至2010年7月31日，該項目所產生的土地成本、重置成本和建築成本等發展成本為人民幣1,045.7百萬元。該項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣2,305.6百萬元。

截至2010年7月31日的項目詳情如下：

	一期	二期	三期
預計施工期.....	2009年9月 – 2011年12月	2010年8月 – 2012年12月	2012年3月 – 2014年12月
預計取得預售許可證日期.....	2010年9月	2012年1月	2013年8月
規劃可銷售總建築面積 (平方米).....	74,895	89,384	157,272
規劃單位數量.....	364	464	1,200

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經取得所有與該項目一期及二期部分施工有關的必要法律文件，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並已全額支付土地出讓金。我們須於三期和二期餘下部分開始施工前取得相關的法律文件。

長泰東郊御園由江蘇南通三建集團有限公司和長業建設集團有限公司負責施工。

### 長泰國際金融大廈

長泰國際金融大廈是一個高層辦公樓發展項目，位於上海浦東新區世紀大道1589號，毗鄰大陸家嘴金融貿易區內的上海鑽石交易所、上海期貨交易所和上海證券交易所的計劃新址。長泰國際金融大廈鄰近地鐵二、四和六號線的換乘樞紐世紀大道站，交通便利。該發展項目包括一幢22層的國際甲級辦公樓，總佔地面積為9,250平方米，總建築面積為58,017平方米。所有開發的單位和停車位均發展作租賃用途，在本集團的綜合資產負債表中分類為投資物業。長泰國際金融大廈的可出租總建築面積為57,805平方米。此項目的總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣479.4百萬元。



長泰國際金融大廈由我們通過全資子公司上海長甲置業開發。長泰國際金融大廈由龍元建設集團股份有限公司負責施工，由仲量聯行測量師事務所負責物業管理。2006年9月，我們與仲量聯行測量師事務所簽訂代理協議，據此，仲量聯行測量師事務所成為我們的獨家租賃代理，有效期至2009年6月，並簽訂了物業管理協議，據此，仲量聯行測量師事務所負責長泰國際金融大廈的物業管理服務。本公司商業部現時負責物色新租戶和租賃事宜，而我們計劃在物業管理協議屆滿後與仲量聯行更新有關協議。長泰國際金融大廈於2008年獲得了ISO 9001:2000證書，證明我們的物業管理達到了國際認可的高品質標準。



2002年9月，我們從原開發商中國汽車貿易華東公司收購長泰國際金融大廈的工地。項目於2006年3月開始施工，於2008年1月竣工。因為全球金融危機，於2008年下半年長泰國際金融大廈的出租率錄得輕微下降。截至2009年12月31日，長泰國際金融大廈單位平均租金為每平方米每月人民幣189元。租金取決於多個因素，包括地點、質量及市況。截至2010年7月31日，長泰國際金融大廈的佔用率為100%，其中超過65%的辦公樓租戶為金融業相關公司，如境內外銀行、證券公司、期貨交易公司和保險公司。我們相信，本物業單位租金普遍超過週邊辦公樓的平均單位租金。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經取得所有與建設及完成該項目有關的必要法律文件，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並已全額支付土地轉讓代價。

### 長泰企業天地廣場



長泰企業天地廣場是一個高層辦公樓發展項目，位於上海市中心人民廣場兩公里內的商務區閘北區的海寧路。該發展項目預期包括一幢23層國際甲級辦公樓，一座四層綜合用途開發項目、4,631平方米的零售商鋪和11,109平方米的停車場，總佔地面積為9,487平方米，總建築面積為47,886平方米。長泰企業天地廣場於2009年3月開始施工，並預期於2011年12月竣工。

長泰企業天地廣場由我們通過全資子公司上海長賀開發。為確保項目設計尖端，我們聘請了國際知名的建築師巴馬丹拿建築設計諮詢（上海）有限公司（Palmer & Turner Consultants (Shanghai) Ltd.）負責設計長泰企業天地廣場，巴馬丹拿建築設計諮詢（上海）有限公司有設計上海企業天地和北京東方廣場的經驗。長泰企業天地廣場由中天建設集團有限公司負責施工。

於2008年，我們與一名獨立第三方上海聖和聖訂立收購協議，以收購長泰企業天地廣場的工地作為發展中項目。2009年12月2日，我們訂立一項項目轉讓協議，而該項目工地的土地使用權已於2010年2月轉讓予我們，而與該項目有關的其他輔助政府許可證亦自此轉讓予我們。此項目總發展成本（包括我們支付予上海聖和聖約人民幣543.1百萬元的代價，當中包含簽訂項目轉讓協議前上海聖和聖產生的土地及建築成本）預計為人民幣780.3百萬元。

### 長泰廣場

長泰廣場是一個大型綜合用途開發項目，位於上海浦東新區張江高科技園區的中心位置，毗鄰規劃中的上海地鐵二號線金科路站。我們有意將該項目發展為張江高科技園區最大型的綜合商業設施，我們預計張江高科技園區在未來十年將迎來經濟與人口的大幅增長。

該發展項目預期包括四幢高層辦公樓、一座劇院、一個購物中心和約2,500個停車位。該項目總佔地面積為83,741平方米，規劃可出租總建築面積約為319,081平方米。規劃總建築面積當中，約101,516平方米將作為辦公樓，約117,469平方米將作為零售及娛樂商鋪，而約100,095平方米將作為停車位。長泰廣場預期分別於2013年7月及2014年12月分兩期竣工。我們預期部分辦公樓將售予投資者，餘下單位和停車位均會持作租賃，並將在本集團的綜合資產負債表中歸類為投資物業。

2009年11月，本公司通過收購上海金締聯創獲得長泰廣場的工地。該項目預計於2010年12月開始施工，並於2014年12月竣工。本公司聘請了國際領先的設計公司參與長泰廣場的項目設計工作，包括凱里森建築事務所及美國捷得國際建築師事務所。截至2010年7月31日，發展成本（僅反映此項目所產生的土地成本）為人民幣804.6百萬元。預計此項目的總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣2,348.8百萬元，不計入政府可收取的任何額外土地出讓金（如有）。

此外，由於前土地使用者將該幅土地轉讓予我們之前逾兩年一直未獲開發，故此該土地可能面對政府機關將其視為閒置土地的風險，以致我們可能需要承擔上述的處罰，包括土地閒置費及沒收土地。有關中國土地局徵收的土地閒置費可能高達土地出讓金的20%，或約人民幣35.8百萬元。我們的中國法律顧問認為，根據上海金締聯創的前任擁有人於2009年11月16日發出的承諾函，我們有權就我們取得最新土地使用權證前因政府機關向我們處以懲罰（如有）而蒙受的任何損失向該業主提出全數索償，包括土地閒置費、土地收購成本、罰金及任何開發成本（視乎情況而定）。

董事認為，鑑於本公司收購上海金締聯創全部股權事宜已獲有關中國主管機關批准，並且已通過上海聯合產權交易所規定掛牌出讓國有資產的所有程序，故長泰廣場項目的有關土地被沒收的風險不大。上海聯合產權交易所確認，上海長甲置業於2009年5月4日符合資格轉讓上海金締聯創股權，而上海長甲置業簽訂《有關轉讓上海金締聯創的股份購買協議》的日期為2009年8月3日。我們亦正在向上海市規劃和國土資源管理局申請簽訂長泰廣場項目用地的補充土地使用權出讓合同，而我們的中國法律顧問認為，有關中國土地機關沒收我們該幅土地的土地使用權的機會不大。我們已於2010年2月5日獲地方當局批准長泰廣場項目的設計。

截至最後實際可行日期，我們並無接獲中國當局識別出我們持有任何閒置土地或向我們徵收土地閒置費的通知。我們收購該幅土地，乃由於其位處張江高科技園中心，眾多高科技企業及高端住宅物業林立，惟欠缺高端辦公樓及商用綜合大樓。我們預期把長泰廣場項目開發成為大型綜合大樓，以滿足有關需要。倘我們被沒收該幅土地，我們不但會失去在該幅土地開發有關物業項目的機會，而且可能失去我們以往在該幅土地的所有投資，包括土地收購及開發成本，此將對我們的業務及經營業績造成不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們可能因未能遵守土地使用權出讓合同的條款而須支付罰金或被沒收土地」一節。我們預計於2010年12月31日取得最新的土地使用權證。由於我們須取得該最新土地使用權證後才可開始施工，我們或會因未有在指定時間內施工而被徵收罰款。董事認為，由於我們預期於2010年12月前開展長泰廣場項目的工程，並正準備申請有關施工許可證，包括先後申請建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，故有關風險不大。我們的中國法律顧問認為，倘我們遞交有關申請及支付額外土地出讓金（如有），我們獲取此等許可證時不會有任何法律障礙。董事認為，本公司於2010年12月前展開長泰廣場建設工程出現任何延誤的可能性不大。

我們的辦公樓及商場的目標租戶非常廣泛，當中包括銀行、餐廳、百貨公司、戲院和其他娛樂場所。截至2010年7月31日，若干國際知名零售商和娛樂公司表示有意在日後租賃長泰廣場和進行其他合作。我們相信待項目完成後，長泰廣場將成為鄰近地區的消費者和住戶的重要去處。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經就本項目取得土地使用權證，並已全額支付收購代價。我們須於項目開始施工前取得相關的法律文件，包括最新土地使用權證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

## II. 我們在大上海經濟圈內及鄰近其他城市的物業發展項目

目前，我們有兩個住宅物業項目已經開始在大上海經濟圈內或鄰近的城市發展，而兩個項目均位於常熟。下圖顯示該等項目的位置：



我們現時的常熟物業發展項目位於虞山國家森林公園的南面和東北邊。虞山國家森林公園是圍繞虞山的國家4A級風景名勝區。虞山在常熟市西北邊及尚湖東北邊，森林面積為1,260公頃，森林覆蓋範圍達96%。尚湖亦是國家4A級風景名勝區，佔地21.74平方公里，包括800公頃湖區。

## 長泰尚湖山莊



長泰尚湖山莊是一個高端、低密度的別墅發展項目，位於虞山國家森林公園和尚湖之間。該發展項目由236幢聯排別墅組成。該開發項目總佔地面積為77,084平方米，規劃總建築面積為74,984平方米，其中52,630平方米為可銷售建築面積。該項目分為兩期。

長泰尚湖山莊為住戶提供寬敞、高品質的別墅，位於風景區又毗鄰常熟鬧市區。大部分別墅均可欣賞尚湖湖景或虞山山景。該發展項目的綠化涵蓋比率超過31%，地積比率為0.7倍。每幢別墅的面積介乎約160平方米至約250平方米。長泰尚湖山莊亦提供多種娛樂生活設施，包括面積約1,609平方米的會所。

長泰尚湖山莊曾獲得多個獎項和榮譽，包括於2008年由全國高科技建築建材產業化委員會房地產專業委員會頒發的全國優秀住宅綜合金獎和全國優秀住宅高新科技應用獎。

2006年，本公司參加常熟市國土資源局舉行的土地拍賣獲得該項目工地。該項目於2007年6月開始施工。項目一期於2009年11月竣工，共計136套單位，總建築面積約為44,539平方米。項目二期於2010年5月竣工，共計100套單位，總建築面積為30,445平方米。該項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣417.8百萬元。我們已取得此項目的所有預售許可證。我們已於2010年1月交付一期單位。二期於2009年7月開始預售。截至2010年7月31日，二期全部單位經已售出。我們預計一期及二期所有單位將在2010年底前交付。



截至2010年7月31日的項目詳情如下：

	一期	二期
施工期 .....	2007年6月 – 2009年11月	2008年5月 – 2010年5月
預售許可證日期 .....	2008年6月	2008年6月
可銷售總建築面積（平方米） .....	30,653	21,977
單位數量 .....	136	100
預售單位數量 .....	134	100
平均售價（人民幣／平方米）* .....	14,900	11,400

\* 按截至2010年7月31日止七個月的合同售價計算

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經取得所有與該項目施工有關的必要法律文件，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並已全額支付土地出讓金。

長泰尚湖山莊由我們通過全資子公司常熟長泰開發。長泰尚湖山莊由浙江建安實業集團股份有限公司負責施工，預期由常熟裕達負責物業管理。

#### 長泰虞景山莊



長泰虞景山莊是一個高端、低密度的別墅發展項目，位於虞山國家森林公園的東北邊緣。該項目由326幢三至四層聯排別墅組成，每幢均配有私家停車位。該項目的總佔地面積為95,053平方米，規劃總建築面積為112,341平方米，其中可銷售建築面積為74,398平方米。該項目分為三期。

長泰虞景山莊為住戶提供寬敞及高品質的別墅，位於風景區又毗鄰常熟鬧市區。大部分別墅均可欣賞虞山山景。該發展項目的綠化涵蓋比率超過35%，地積比率為0.8倍。每幢別墅面積介乎約160平方米至約250平方米。長泰虞景山莊亦提供多種娛樂生活設施，包括面積約3,540平方米的會所。

長泰虞景山莊曾獲得多個獎項和榮譽，包括於2008年由全國高科技建築建材產業化委員會房地產專業委員會頒發的全國優秀住宅節能環保獎和全國優秀住宅高新科技應用獎。

2006年，我們參加常熟市國土資源局舉行的土地拍賣獲得該項目工地。項目一期、二期和三期全部均於2008年1月開始施工，並分別於2009年12月、2010年3月及2010年9月竣工，一期共計92套單位，總建築面積為38,871平方米；項目二期共計104套單位，總建築面積為37,772平方米；項目三期共計130套單位，總建築面積為35,699平方米。截至2010年7月31日，該項目所產生的土地成本和建築成本等發展成本為人民幣387.6百萬元。該項目的估計總發展成本（包括土地和建築成本）為人民幣457.5百萬元。一期和二期分別於2008年9月和12月開始預售。截至2010年7月31日，一期和二期所有單位已全部售出。項目三期於2009年7月開始預售。

截至2010年7月31日的項目詳情如下：

	一期	二期	三期
施工期 . . . . .	2008年1月 – 2009年11月	2008年1月 – 2010年3月	2008年1月 – 2010年9月
預售許可證日期 . . . . .	2008年9月	2008年9月	2009年7月
可銷售總建築面積（平方米） . . .	22,510	25,413	26,475
單位數量 . . . . .	92	104	130
預售單位數量 . . . . .	92	104	127
平均售價（人民幣／平方米）* . . . .	不適用	11,996	11,270

\* 按截至2010年7月31日止七個月的合同售價計算

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已經取得所有與該項目施工有關的必要法律文件，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並已全額支付土地出讓金。

長泰虞景山莊由我們通過全資子公司常熟長祥開發。長泰虞景山莊由江蘇南通三建集團有限公司及中建三局第一建設工程有限責任公司負責施工，預期由常熟裕達負責物業管理。

#### 長泰國際城（中國常熟）

於2010年2月，我們透過當地政府舉行的掛牌出讓，於江蘇省常熟成功投得兩幅毗連土地，整體佔地面積174,309平方米。該兩幅土地位於常熟經濟開發區河畔新城，為常熟的副中心，亦為常熟經濟開發區的一部分。該兩幅土地的劃分區域乃作住宅用途，已批准地積比率為0.6倍至0.8倍。我們已於2010年3月10日訂立土地使用權出讓合同，並於2010年8月取得該土地使用權證。該兩幅土地的土地出讓金為人民幣236.2百萬元，並已悉數償付。此外，根據我們與當地政府的框架協議，我們及當地政府同意合作發展鄰近的土地，整體佔地面積約892,357平方米，據此，當地政府將出席有關土地的掛牌出讓籌備工作，而我們將參與有關掛牌出讓過程。儘管已訂立框架協議，我們仍須通過掛牌出讓程序，倘我們成功投得該等土地，我們將訂立土地使用權出讓合同，並支付有關法律及規例規定的土地出讓金，以取得該等土地的所有權。

我們現時計劃透過我們的全資子公司常熟長賀及常熟長慶，把長泰國際城（中國常熟）開發為住宅物業發展項目，當中包含高端公寓、別墅及輔助性商用設施。我們的最終發展計劃（包括規劃建築面積）須待有關政府機關批准。該項目現時的規劃建築面積預期為152,857平方米，總體地積比率為0.7倍。本項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣900.6百萬元。

#### 長泰淀湖觀園

分別於2009年10月及2010年2月，我們通過地方政府舉行的兩項掛牌出讓於江蘇省昆山成功投得兩幅整體佔地面積約419,428平方米的土地，昆山為中國發展最為迅速的城市之一。這兩幅土地毗鄰上海與昆山交界最大的淡水湖淀山湖。土地的分區為住宅及商業用途，可用作商業用途的獲批准建築面積不多於5,000平方米，獲批准地積比率則介乎1.0倍至1.5倍。我們已就2009年10月成功投得的面積為255,499平方米的土地取得土地使用權證。我們於2010年3月9日進一步訂立一份土地使用權出讓合同，並預

期於2010年12月31日前取得本項目佔地面積為163,930平方米的第二幅土地的土地使用權證。該等土地的土地出讓金為人民幣806.8百萬元，並已悉數支付。

我們現時計劃通過我們的全資子公司昆山淀湖及昆山長泰開發長泰淀湖觀園為別墅發展項目。我們的發展規劃（包括規劃建築面積）可能有變，且須待有關政府機關批准方可落實。項目目前的規劃建築面積預期約為434,785平方米，相等於地積比率1.0倍（即掛牌出讓文件規定的地積比率範圍的最低值）。該項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣3,163.6百萬元。

#### **長泰國際城（中國無錫）**

於2010年2月，我們通過地方政府舉行的掛牌出讓成功競投四幅在江蘇省無錫V-park服務外包中心中央位置的土地，整體佔地面積為499,779平方米，位於錫山經濟開發區以及無錫機場10公里內，擁有便利的交通設施。該等毗鄰的土地包括整體佔地面積為212,944平方米，劃分為商業用途的兩幅土地，以及整體佔地面積為286,835平方米，劃分為住宅用途的兩幅土地。用作商業用途的兩幅土地的獲批准建築面積介乎149,061平方米至212,944平方米，獲批准地積比率介乎0.7倍至1.0倍。用作住宅用途的兩幅土地的獲批准建築面積介乎573,670平方米至673,171平方米，獲批准地積比率分別介乎2.0倍至2.3倍及2.0倍至2.4倍。我們於2010年4月2日訂立土地使用權出讓合同，預期於2011年3月31日前取得土地使用權證。該四幅土地的土地出讓金為人民幣1,280.0百萬元，而截至最後實際可行日期，尚未支付的土地出讓金約為人民幣640.0百萬元。

我們目前計劃透過我們的全資子公司無錫長祥利用此項目引入辦公室－公園與環保社區的概念，以及發展長泰國際城（中國無錫）作為包含辦公總部、高端住宅物業及配套商業設施的社區發展項目。我們的發展計劃（包括規劃建築面積）或會有變，且須待相關政府機關批准，方可作實。目前項目的規劃建築面積預期將為1,135,000平方米，相等於總體地積比率1.8倍。此項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣5,879.0百萬元。

#### **長泰海濱城**

2010年2月和3月，我們從獨立第三方上海英泰收購啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰以及啟東啓越的100%股權，而上述各公司現已成為我們的全資子公司。啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰以及啟東啓越為四間項目公司，在江蘇省啟東（上海50公里內的一個城市）擁有整體佔地面積為1,271,961.7平方米的七幅毗鄰土地。在上海英泰的協助下，我們現正(i)將啟東東升及啟東東方明珠擁有的兩幅土地的已批准用途

由其他商業服務變更為商業及住宅用途，而商業用地所佔的面積不會多於10%，及(ii)將啟東盈泰擁有的土地的土地使用權已批准期限更改為70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。我們預期於2010年12月31日前取得最新的土地使用權證。截至最後實際可行日期，由啟東啓越、啟東盈泰、啟東東升及啟東東方明珠擁有的土地的已批准動工日期已分別延長至2010年11月30日、2011年1月18日、2010年11月18日及2010年11月18日。我們正準備有關文件，以申請進一步延長已批准動工日期。

此外，我們有權從上海長甲投資（由趙董事長控制的實體）收購南通興旺及上海三通（上海長甲投資分別於2010年4月及2010年7月收購的兩間公司）的全部股權，該等公司持有的兩幅劃撥土地目前用作農業用途，位處於我們以公允價值收購的土地旁邊，整體佔地面積為2,652,133平方米。我們收購南通興旺及上海三通的權利須待該土地的性質由劃撥土地轉為獲批准作住宅及商業用途的出讓土地、全額支付相關土地出讓金及收取相關土地使用權證，且南通興旺及上海三通和其持有的土地並無任何爭議或產權負擔，方可作實。如我們收購南通興旺和上海三通，我們計劃使用該等土地用作發展長泰海濱城的配套設施及場所，但我們認為該等土地並非長泰海濱城的成功關鍵。在上述條件達成及完成收購南通興旺和上海三通前，上海長甲投資及我們概不會於該等土地進行任何開發活動，亦不會以任何形式使用該等土地。詳情請參閱本招股章程「關連交易－關連交易」及「與控股股東的關係－與控股股東的關係」一節。我們目前計劃於2012年4月開始建設長泰海濱城項目。

我們目前計劃將長泰海濱城發展為一個包含高端公寓、別墅、辦公樓、酒店、商務區域及康樂設施的綜合用途項目。我們的項目發展計劃（包括規劃建築面積）可得有變，且須待有關政府機關批准，方可作實。此項目現時的規劃建築面積預期為1,330,000平方米，地積比率為1.0倍。此項目的估計總發展成本（包括土地及建築成本）為人民幣8,075.0百萬元。

#### 蘇州的未來發展

於2009年12月17日，我們與蘇州高新區經濟發展集團總公司的子公司蘇州新澣訂立意向書，以管理我們計劃在蘇州發展的住宅和商業發展項目（面積約748,300平方米）的土地開發。我們目前有意在政府就該發展工地舉行掛牌出讓時參與投標。

## 項目發展、銷售及售後服務

儘管每個項目的具體規劃和執行性質和順序都不盡相同，但我們典型項目發展的核心要素皆包括(1)選址；(2)土地購置；(3)項目設計；(4)施工；(5)銷售及營銷；(6)完工、交付及售後服務；和(7)物業管理服務。現將這幾個核心要素的主要方面總結如下。

城市及選址	土地購置	項目設計	施工	銷售及營銷	完工、交付及售後服務	物業管理服務
<ul style="list-style-type: none"> <li>物色潛在工地</li> <li>進行市場研究和可行性研究</li> <li>由董事會最終審批</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通過公開招標、拍賣或掛牌出讓購置土地</li> <li>在二級市場購置土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過我們的設計管理部建立核心概念及統領規劃工作</li> <li>與領先設計公司合作，以根據目標市場創作及落實設計</li> <li>控制成本及預算</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得主要政府許可證／證書</li> <li>通過招標委聘信譽良好及頂尖的建築公司</li> <li>採購建材</li> <li>保證內部質量控制，包括嚴格選擇、檢查及測試材料的程序</li> <li>合同管理系統</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守預售的法定規定</li> <li>制定合適的廣告和銷售計劃，包括「長泰會」的建立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交付已竣工物業</li> <li>租賃已竣工商用物業</li> <li>付款與顧客融資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為我們住宅物業內部提供高水平及24小時物業管理服務</li> <li>為我們的商用物業聘用國際認可的物業管理公司</li> </ul>

我們在總部層面方面集中管理項目開發過程的若干主要範疇，而日常項目則由各家項目公司執行。這些集中管理職能主要包括下列各項：

- 進行市場研究分析，追蹤上海宏觀社會經濟變化和增長模式，以確定和評估我們認為有發展潛力的目標地區；
- 項目的總體規劃和建築設計；
- 組織或監控挽留主要承包商或採購建築物料的採購或招標過程；以及
- 監督各個項目進度，監控品質，管理項目風險，為所有項目協調資源，解決與項目有關的重大事宜。

### 城市及選址

選址和項目定位主要由我們的規劃部和投資部負責。我們進行大量的市場研究和分析，確認和評估合適的項目選址。此外，我們定期監察各個地方政府就有關地塊公開招標、拍賣和掛牌出讓發出的公告，並與地產代理及經紀保持良好的關係，以盡快獲得二級市場合適項目的第一手信息。

我們對潛在項目地塊的評估基於以下分析，其中包括：

- 地塊的位置、面積、形狀和過往用途；
- 地塊所在地區／區域的目標顧客需求及預期增長；
- 交通運輸狀況和基礎設施；
- 預計發展成本，包括拆遷與安置費用；
- 預期投資回報；
- 發展前景，綜合考慮社會、經濟和環境影響；
- 適用的分區法規和政府優惠政策；及
- 政府對相關土地和鄰近區域的發展規劃。

一旦決定購置一塊土地，我們即編製可行性報告及詳細分析報備董事會批准。

### 土地購置

我們從各個地方政府首次將土地使用權在市場上推售獲得土地使用權，或是在二級市場獲第三方轉讓其既有土地使用權。如果要向政府購置土地，依據相關中國法律法規，我們必須通過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式進行。如果要在二級市場獲得土地使用權，我們可收購未竣工的低價項目或直接向其他開發商收購項目公司。低價項目或持有在建項目的項目公司的貿易銷售，對中國房地產發展商而言是常見的。我們的長泰尚湖山莊、長泰虞景山莊、長泰淀湖觀園、長泰國際城（中國常熟）及長泰國際城（中國無錫）項目皆通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序收購土地購置，而其他項目則是按市場慣例在二級市場購置。

我們一般傾向於購置空置土地，其不需要對原有居民進行拆遷安置。但是，在某些需就我們取得的土地或項目進行拆遷安置的情況，我們將根據相關中國法律及法規，安排向我們出讓或轉讓土地的對手方負責有關土地的拆遷安置工作。根據土地使用權出讓合同或收購及轉讓協議所協定及列明的相關條款，對手方須於將土地交付予我們前，按指定進度進行拆遷安置，而我們將根據協定的進度向對手方支付安置款項，該款項將進一步交付予獲安置的居民。在我們現有項目中，長泰東郊御園的拆遷和安置工作由對手方負責。於往績紀錄期間，安置總成本以及相關成本總計為人民幣225.0百萬元。

根據中國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「2002年規定」）（經2007年9月21日的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》修訂），所有發展作商業用途的土地，例如商業、旅遊、娛樂和商品住宅房，都必須通過公開招標、拍賣和掛牌出讓的方式出讓。在決定土地使用權的出讓對象時，相關部門不僅會考慮投標價格，還會考慮開發商的信用記錄、資歷和投標建議書。有關適用規定的詳情，請參閱本招股章程附錄六「主要法律及規管條文概要」一節。

### 項目設計

本公司在設計管理部下組建了一支內部設計團隊，由高水平的合資格專業人士組成，成員經驗豐富，曾參與設計北京東方廣場等知名項目。我們的設計管理部負責構思核心概念，制定每個項目的總體規劃。一旦確定了物業發展項目的總體設計概念後，我們通過招標過程（由合同管理部組織及管理）將具體的項目設計工作外包給聲譽卓著的建築及室內設計公司。為了發展處於嶄新及領導市場的項目，設計管理部與著名國際建築師和設計師合作，例如Palmer & Turner Group International Ltd.、凱里森建築事務所和美國捷得國際建築師事務所，並與銷售部、物業管理部、成本控制部和項目經理緊密合作，以確保項目的設計與風格符合目標客戶群的品味與要求。

設計管理部與經篩選的設計公司一起確定特定物業發展項目的設計，當中會考慮的若干因素，例如：

- 建議開發項目類型；
- 目標市場；
- 佔地面積與周邊環境；及



- 相關項目公司的銷售和施工管理團隊根據目標市場預期所給出的建議。

基於總體設計概念，設計管理部與外部設計公司通力合作，將概念轉化成更具體的設計圖紙，稱為「設計發展文件」。設計發展文件必須獲得中國政府相關部門的批准。一旦獲得批准，設計發展文件將成為項目具體設計與施工的基礎。

設計管理部亦要與項目公司和合同管理部合作，制定和確定合適的建築方式和材料，確保項目成本可控，保障開發的物業更容易獲目標市場接受。我們會積極協調配合外部設計公司、合約建築公司與內部專業人員，以確保每個項目圓滿竣工並有效控制成本。

在施工期間，設計管理部要與施工管理部、承包商、項目工程師和設計公司緊密合作，管理和監督項目進度。除了注重項目功能和美感外，我們也會根據設計計劃、預算以及進度定時進行現場監管並審核進度以確保施工的進度。

### 施工

#### 取得政府許可證和證書

在開始施工之前，在取得地塊的開發權後，本公司會着手申請各種施工和銷售物業的許可證和牌照。如果土地使用權乃通過出讓方式獲得，則土地使用權出讓合同是申請下列許可證和牌照的先決條件：

- 土地使用權證，有關方有權使用土地的證明文件；在上海，則發出房地產產權證；
- 建設用地規劃許可證，乃授權開發商開始對地塊進行測量、規劃和設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證，乃表示政府已批准開發商對該項目的整體規劃和設計，並允許開發商申請施工許可證的證書；
- 建設工程施工許可證，開始施工所需要的許可證；及
- 預售許可證，授權開發商開始預售在建物業的許可證。

截至本招股章程刊發日期，我們並無違反會對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的規管物業建設的任何適用中國法律及法規。

### *委聘信譽卓著及頂尖的建築公司*

在取得所需許可證後，我們的項目通常會配合財務管理和市場戰略分期進行。本公司通過招標過程將物業發展項目建設工程外包給入選的聲譽卓著的建築公司。項目中每個階段，我們都會通過透明的招標過程鼓勵公平競爭，當中我們會根據承包商的品質聲譽、往績記錄和推薦函邀請他們參加競標，以確保可具有高品質和成本競爭力。我們會根據承包商投標的質量預選一些總承包商對我們的合同投標。然後，依據預設的公式綜合考慮競標方的品質和報價，選出中標公司。一旦選定後，總承包商會與我們簽訂建築合同。

### *採購建材*

一般而言，基礎建築材料，例如鋼材與水泥；其他主要建築材料，例如門、窗、衛浴和櫥櫃，我們主要外包給總承包商採購，合同管理部只負責採購大型設備和主要項目，例如電梯和其他主要項目。總承包商根據我們每個項目的規格要求採購必要物料。我們不持有任何建築設備，也沒有任何建築材料庫存。

我們的建築合同通常要求在施工期內分階段付款，直至支付指定最高付款百分比為止，通常為合同總金額的95%。剩下佔合同金額5%的餘額留待竣工兩至三年後確認工程滿意再行支付，以應對施工缺陷所造成的任何費用。我們的標準施工合同亦包括施工進度、成本和工程品質等明確條款。根據標準建築合同，總承包商須賠償我們因施工缺陷或延誤所造成的任何損失，在後一種情況下，總承包商要按日數支付違約利息。

### *品質控制和施工監督*

我們非常重視品質控制，以確保物業的高品質並符合相關規定。我們的內部由職能部門和項目公司在現場嚴格執行檢驗和驗收程序。作為品質控制程序的一部分，我們的政策為只與聲譽卓著的設計公司和建築公司簽約。

為了控制品質，我們執行非常嚴格的物料篩選、檢驗和測試程序。在現場驗收物料和批准付款前，項目管理團隊會檢驗所有的設備和物料，以確保符合合同規格。如果物料低於標準或不符合規格，我們會拒絕接收並退還供應商。

另外，為了確保品質、監督施工進度和工藝，我們每家項目公司都有自己的實地項目管理團隊，由項目經理領導合資格工程師進行日常監督。我們的施工管理部也會對施工品質進行抽檢。我們同時會聘請獨立品質監管公司對所有建築物料和工藝實地進行品質和安全控制檢查。

施工管理部負責監管物業施工，確保物業竣工時符合指定標準。另外，將已竣工物業交付給客戶之前，銷售部和物業管理部也會協同公司工程師和相關物業管理公司對物業進行檢驗，以確保狀況令人滿意。

### *合同管理系統*

我們已建立合同管理系統，以記錄每家為我們提供服務的公司的監察結果，該等公司包括建設承包商及供應商。我們對每家有關於公司進行評級，以確保我們與合同管理系統內最高級別的實體營商。

## 銷售及營銷

### *銷售及營銷計劃*

本公司設有專門的銷售部，負責為住宅物業發展項目制定合適的廣告和銷售計劃。銷售部的主要職責包括為項目作詳細的市場狀況分析、準備推廣材料、進行一般推廣活動、建議單位售價和定價相關政策，協調和監察我們與媒體的關係。我們亦已建立「長泰會」，我們物業的每個買家可免費與我們維持緊密的客戶關係。長泰會定期組織多項活動，目的在於建立客戶的品牌忠誠度。住宅物業銷售計劃基本上分為以下三個階段：

- 規畫階段 — 在物業開始施工之前，銷售部會進行市場研究並與設計管理部緊密合作，以確保項目定位和風格符合目標客戶群的要求。在物業施工期間，銷售部會組建一支銷售團隊並制定銷售計劃，並完善之前在項目篩選階段制定的銷售計劃；
- 銷售階段 — 一旦銷售計劃獲高級管理層同意和批准，相關的職能部門便會執行銷售計劃，並會在取得相關預售許可證之後開始預售；及
- 檢討階段 — 我們會定期檢討銷售表現，方式是實際銷售結果與銷售計劃作出比較。若有重大差異，管理層會調查原因並落實適當的改善方案。

我們也會進行直接和間接的營銷活動，例如廣告、品牌聯合以及為客戶舉辦聯誼活動。我們會就部分住宅項目，例如常熟的長泰尚湖山莊和長泰虞景山莊，聘請當地的地產代理推廣物業，因為這類代理往往與目標客戶有更好的聯繫。銷售團隊的業績按季度評估。能達到預定銷售目標的銷售代理有機會獲得晉升；經常不能達到銷售目標的銷售人員有可能被解僱或降級。

### 預售

依據中國的市場慣例，我們通常在整個項目完成前使開始預售。預售一般會分階段進行，我們會利用預售款作為相關項目施工成本的大部分資金。我們一般於按照發展項目的各主要平面圖設置家具齊全的示範單位、大部分綠化地方及配套設施經已竣工後方開始預售，以為潛在客戶提供最佳的購買體驗。於往績紀錄期間，我們遇到買家違約的情況甚少。

根據現行中國法律及法規的規定，物業開發商在開始預售相關物業之前必須達成若干條件。根據《城市房地產管理法》和《城市房地產預售管理辦法》，在某項物業開始預售之前，必須達成下列條件：

- 土地出讓金必須全額付訖並取得土地使用權證；
- 必須取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；
- 投入項目開發的資金必須佔項目總投資額至少25%，並必須已確定項目進度和項目竣工和交付日期；及
- 必須取得預售許可證。

本公司已遵守預售的相關法例規定，包括但不限於要求所有開發商使用由中國政府制定的標準預售合同。有關監管預售的法律及法規詳情，請參閱本招股章程附錄六「主要法律及規管條文概要」一節。

### 完工、交付及售後服務

#### 交付已竣工物業

有關作銷售用途的物業，在竣工以後，我們需要取得相關地方政府的竣工驗收證書，才能將物業交付給客戶。在上海，另有一項要求，要取得已竣工住宅物業的交付證書，才可交收物業。

另外，按適用規定的要求，在交收時，要向上海住宅單位的業主免費提供「品質控制證書」。原業主還會收到一份由我們發出對若干缺陷作出保障的住房品質保證書和一本業主手冊。

### 租賃已竣工商用物業

本公司商業部負責制定本公司出租物業的戰略。我們目前持有長泰國際金融大廈作投資用途，其位於上海浦東新區的一幢22層的國際甲級辦公樓（有兩層樓為本公司自用）。截至2010年7月31日，長泰國際金融大廈的佔用率達100%，其中超過65%的租戶為金融業相關公司，例如境內外銀行、證券公司、期貨交易公司和保險公司。在選擇主要租戶時，我們考慮的因素包括條款和租用建築面積、每名租戶的品牌聲譽和是否從事金融相關行業，以及租約租期。

### 付款與客戶融資

本公司物業的買家可以選擇以按揭貸款付款或一次性付款。如果買家選擇以按揭貸款付款，一般在簽訂銷售合同時便需支付佔購買價至少20%至40%的首付款，購買價餘款以按揭支付，而購買價全款必須在銷售合同簽訂後或交付單位後三個月內支付（以較早者為準）。根據市場慣例，我們安排多家銀行為客戶提供按揭貸款服務，客戶可全權酌情安排按揭。我們不會對買家進行獨立信用審核，而會依賴相關銀行的信用審核。根據市場慣例，銀行通常會要求房地產開發商保證償付物業貸款。保證期通常持續達24個月，直至物業交付。如果買家拖欠貸款，一旦房地產開發商向按揭貸款銀行償付買家的所有債務，按揭銀行會將貸款權利和按揭轉讓給開發商，並且在按揭註冊後，開發商將擁有物業追索權。截至2010年4月30日，客戶的住宅按揭未到期擔保為人民幣374.5百萬元。在往績紀錄期間，我們遇到極少按揭貸款違約事件。我們的一般政策為，倘買家在支付首付款後拖欠其後付款，我們將保留購買價的最多5%，並將餘下首付款退還予買家，除非買家因未能就有關購買事宜取得銀行貸款而未能支付其後款項，我們將退回全數首付款。鑑於極少發生客戶拖欠事件，故我們相信可足以防範客戶拖欠事件，因此並無計劃引入保留更多首付款以作罰款的政策。

### 物業管理服務

為客戶提供高品質的售後服務和物業管理服務對於開發本公司品牌以及提高我們作為高品質尊貴住宅物業開發商的聲譽來說至關重要。本公司設有專門的物業管理部，為客戶提供全面售後服務，包括協助客戶申請融資、業權登記和取得相關所有權證。我們的物業管理部也會確保提供予物業住戶的物業管理服務質素，而不論該等服務是由第三方或是由本集團成員公司提供。

我們於2009年8月收購的子公司上海長宜及常熟裕達分別持有有效的第二級物業管理許可證及有效的第三級物業管理許可證。該等許可證分別容許其任何一方對達300,000平方米的住宅物業及達80,000平方米的非住宅物業，以及達200,000平方米的住宅物業及達50,000平方米的非住宅物業的物業發展項目進行物業管理。由於上海灘花園洋房項目竣工時，我們尚未取得提供物業管理服務的所須資格，上海灘花園洋房的物業管理服務乃通過上海金晨物業經營管理有限公司提供，而本公司的物業管理部亦有積極參與及進行監察。根據上海長甲置業與上海長宜於2009年11月16日訂立的管理服務協議，上海長宜取代上海金晨物業經營管理有限公司，並向上海灘花園洋房項目提供為期三年的物業管理服務，自2009年11月16日開始生效。目前，上海灘花園洋房物業業主應付上海長宜的管理費是每平方米每月人民幣3元。我們為物業提供24小時服務及多重保安。我們也設有客戶服務平台，記錄每位客戶關於我們管理服務的投訴，以進一步提高我們物業管理服務的水平，並提供令客戶滿意的服務。我們預期上海長宜能為我們今後在上海開發的其他住宅和商業項目，提供物業管理服務。此外，常熟裕達將會為長泰尚湖山莊和長泰虞景山莊項目提供物業管理服務。

自2007年以來，我們委聘仲量聯行測量師事務所為長泰國際金融大廈提供物業管理服務，仲量聯行測量師事務所是國際公認的專業物業管理服務的領導者。根據與仲量聯行測量師事務所簽訂的物業管理協議，仲量聯行測量師事務所負責長泰國際金融大廈的全面日常管理，包括為大廈招聘和培訓員工，以及協調租賃業務。我們預期於現有協議屆滿時與仲量聯行測量師事務所續訂物業管理協議。通過聘請專業物業管理團隊，我們相信可以借助其專業技能為租戶提供優質服務。在往績紀錄期間，長泰國際金融大廈於2008年和2009年錄得的租金收入分別為人民幣54.2百萬元和人民幣91.5百萬元，單位租金分別為每平方米每月人民幣196元和每平方米每月人民幣189元。

往後，我們擬採用類似的業務模式，聘請知名的國際專業物業管理公司管理長泰企業天地廣場和長泰廣場，以及其他未來商業項目。我們預計日後的商業項目竣工後，將可帶來穩定的經常性租金收入。

### 自用物業

本公司總部位於長泰國際金融大廈25樓，位於上海世紀大道1589號，郵編200122。另外，我們目前通過租賃或許可證安排的形式使用多項物業。

### 項目融資

過去，本公司項目融資主要來自於股東注資、銀行貸款和內部產生的現金流量，包括物業預售款。根據中國銀監會發佈的指引，未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證的項目不能獲得貸款。指引亦規定物業發展項目總投資額至少35%必須出自房地產開發商就發展項目投放的自有資本，銀行才可向房地產開發商後續貸款。我們的政策是在實際情況下盡可能利用內部產生的現金流量為物業開發項目融資，以降低對外部資金的依賴程度。截至2010年7月31日，長泰淀湖觀園項目完全是靠內部資源融資，而上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰廣場、長泰東郊御園、長泰尚湖山莊、長泰虞景山莊、長泰國際金融大廈和長泰企業天地廣場項目則是部分靠借款融資。我們從中國工商銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、中國民生銀行股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司、興業銀行股份有限公司、江蘇銀行股份有限公司、中國光大銀行股份有限公司、安信信託投資股份有限公司、新華信託股份有限公司、中信嘉華銀行及永隆銀行獲得融資。銀行借款的條款一般會註明資金投入的項目和項目階段，並只限於此用途。截至2010年4月30日，本公司尚未償付的銀行借款為人民幣3,309.4百萬元。有關本公司融資渠道、債項及借款的其他詳情，請參閱「財務信息」一節。

### 供應商和顧客

於2007年、2008年和2009年各年度及截至2010年4月30日止四個月，本公司前五大客戶均為個人住宅物業買家和投資物業租戶，其各自的購買額佔總銷售額少於5%。於2007年、2008年和2009年及截至2010年4月30日止四個月，本公司前五大供應商（主要為總承包商），分別佔總銷售成本約35%、56%、36%及6%。本公司單個最大供應商在同期分別佔總銷售成本約11%、18%、13%及3%。



董事、其聯繫人或就董事所知擁有本公司5%以上股本的任何股東概無在本公司五大供應商和五大客戶中擁有任何權益。

## 競爭

中國房地產開發市場過往十年裏經歷重大演變。中國國內的房地產開發商和許多國外房地產開發商都活躍於中國。特別是近年來，上海和大上海經濟圈內及鄰近城市的高端住宅與優質商用物業市場競爭非常激烈。在我們已有業務和可能發展的上海和大上海經濟圈內及鄰近城市，中國和海外的物業開發商亦已涉足物業發展市場。上海和大上海經濟圈內及鄰近地區近年來的快速開發，導致理想位置的未開發土地供應大幅減少。此外，中國政府採取了緊縮控制新開發土地供應的政策。這些因素使可供開發的土地競爭加劇，令土地出讓金增加。

我們在上海高端住宅物業市場的主要競爭對手包括主要的國內開發商，例如世貿房地產控股有限公司和綠城中國控股有限公司；還有海外房地產開發商，包括在新加坡和香港上市的領先開發商，例如仁恒置地集團有限公司和瑞安房地產有限公司。我們在上海優質商用物業市場主要的競爭對手包括瑞安房地產有限公司。本公司預計在未來數年，其他主要國內和海外房地產開發商皆會在上海和大上海經濟圈內及鄰近城市拓展其業務及物業組合，以受惠於該地區相對較高的收入水平和經濟增長率。

## 知識產權

知識產權是本公司強大品牌知名度的不可或缺部分，對本集團的業務至關重要。截至最後實際可行日期，我們已於中國註冊六個商標，包括我們的主要商標「**chamtime**」及「」，並正在中國註冊17個商標，包括「」。此外，我們已於香港註冊18個商標，並已遞交申請在香港註冊另外兩個商標。截至最後實際可行日期，我們已註冊下列域名：(1)「changjialand.com」，(2)「shanghai-garden.com」，(3)「chamtimevilla.com」，(4)「chamtimeifc.com」，和(5)「cjland.com.cn」及六個其他域名。本公司網站的信息不構成本招股章程的一部分。有關我們的知識產權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料」一節。

## 保險

除我們自願為長泰西郊別墅和長泰東郊御園購買全險和第三方保險外，我們不會為在建項目購買保險。根據中國法律，建築公司作為僱主，須為其建築工人購買保險。由於我們僱用第三方承包商進行項目施工，因此我們目前並無購買有關保險。此外，我們不會為已經交付客戶的物業購買保險。相反，我們個別項目的物業管理公司會購買物業的全險保險，以及物業的公用部分和娛樂生活設施的公共責任保險。董事相信，此做法與中國房地產行業的其他類似公司的慣例一致。



### 環境事項

中國的房地產開發商需遵從多項環境法律法規的規定，包括《中國環境保護法》、《環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》以及《建設項目環境保護管理條例》。有關這些環境法律法規的詳情，請參閱本招股章程附錄六「主要法律及規管條文概要－環境保護」一節。

我們相信本公司在各方面均符合中國所有適用的環境法律法規的要求。我們已於項目開始施工之前已向環境部門提交相關環境影響研究、報告或環境影響分析表。經我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們已就物業發展項目的環境影響報告取得所有所需批准。截至最後實際可行日期，我們並無在相關環境部門在物業交付時的檢查中出現任何問題。

### 法律訴訟

我們的子公司上海長甲置業目前於上海市第一中級人民法院一宗訴訟中被列為被告人之一。

於2008年5月，上海長甲置業同意以人民幣118.6百萬元從上海健全收購上海豪全的40%權益。付款須待由上海健全為上海豪全擁有的工地負責的重置工作完成後方告作實。上海健全、上海長甲置業以及上海健全的債權人陳家泉先生於2008年5月亦同意上海長甲置業在支付上述收購價時將總價格中的人民幣47.5百萬元支付予陳家泉先生與上海健全共同控制的銀行賬戶，以協助償付上海健全結欠陳家泉先生的債項。2009年11月，陳家泉先生就償還債項控告上海健全，並將上海長甲置業列為被告人。陳家泉先生要求上海長甲置業支付人民幣47.5百萬元。上海長甲置業提出的主要辯護理由為上海健全為我們的長泰東郊御園項目的工地（由上海豪全擁有）負責的重置工作並未全部完成，因此，上海長甲置業有關付款的先決條件並未獲達成。因此，我們須支付的收購價人民幣118.6百萬元於截至最後實際可行日期尚未支付。我們的中國法律顧問認為上海豪全於長泰東郊御園工地的利益並不會受到影響，並有待其支付有關收購價。

截至最後實際可行日期，法院仍未進行案件的第一次審訊。代表上海長甲置業的特別中國律師認為上海長甲置業有充分理據且上海第一中級人民法院支持原告人對上海長甲置業提出的申訴的可能性不大。我們的中國法律顧問通商認為此訴訟不會對上海長甲置業於上海豪全的股權有任何不利影響。我們相信此訴訟不會對我們的業務及財務狀況造成重大影響，原因為上海長甲置業在任何情況下均毋須支付超出其原先同意所付收購價的任何金額。

除上文所披露者以及根據我們所取得的信息外，截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而董事亦不知悉我們涉及任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償，會對我們的經營業績或財務狀況構成重大不利影響。此外，經我們的中國法律顧問通商律師事務所告知，我們所有中國子公司於其註冊成立、存續及業務經營的主要方面已遵守所有相關中國法例。除我們正在申請資格證書的常熟長賀、常熟長慶、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰、無錫長祥及昆山長泰，以及我們正在續領資格證書的常熟長祥及上海金締聯創外，所有子公司已就其業務經營及有關項目發展階段取得所有必要的相關批文、許可證、牌照及證書。我們目前預期常熟長賀及常熟長慶將於2010年11月前取得資格證書，無錫長祥及昆山長泰將於2011年第一季度結束前取得資格證書，以及啟東東升、啟東東方明珠及啟東盈泰將於2011年上半年前結束前取得資格證書。董事確認於往績紀錄期間以及截至最後實際可行日期，除本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們可能因未能遵守土地使用權出讓合同的條款而須支付罰金或被沒收土地」一節所披露者外，我們並無持有任何已被列為閒置的土地，亦無被任何政府機關根據有關中國法規向我們施加任何土地閒置費。

### 概覽

於全球發售完成後，我們將繼續進行根據上市規則構成持續關連交易的若干交易。下文載列交易概要。

### 背景

本公司執行董事趙董事長及趙宏陽先生（本公司執行董事）是本公司的關連人士。上海長泰投資及上海長甲投資的10%權益由趙董事長擁有，其餘90%權益則由上海長甲實業擁有。上海長甲實業由趙董事長及其兒子趙宏陽先生分別擁有70%和30%權益。南通興旺為上海長甲投資的全資子公司。根據上市規則，上海長泰投資、上海長甲投資及南通興旺為趙董事長及趙宏陽先生的聯繫公司，因此為本公司的關連人士。

黃女士是趙董事長的配偶及趙宏陽先生的母親。蘇州長甲藥業由黃女士透過蘇州長甲藥業（香港）有限公司全資擁有。蘇州長甲藥業（香港）有限公司在香港註冊成立，由黃女士全資擁有。根據上市規則，蘇州長甲藥業為趙董事長及趙宏陽先生的聯繫公司，因此為本公司的關連人士。

### 關連交易

南通興旺及上海三通為上海長甲投資的全資子公司。

上海長甲投資授予我們認購權（「**關連交易認購權**」），據此，我們可以要求上海長甲投資將南通興旺及上海三通的全部註冊資本（包括此等公司擁有的兩幅土地）以根據現行市場利率釐定的代價轉移予我們。由南通興旺及上海三通擁有的兩幅土地（佔地面積分別為2,007,333平方米及644,800平方米）鄰近用作發展長泰海濱城項目的土地。於最後實際可行日期，該兩幅土地並非指定為用作開發物業。上海長甲投資已同意向有關中國機關申請將該兩幅土地的土地使用權改變為住宅或商用物業發展。

待上海長甲投資達成多項條件（按南通認購權及三通認購權所規定，包括但不限於完成變更相關土地的土地使用權）後，我們可以行使南通認購權或三通認購權（視乎情況而定）。

每份關連交易認購權均可由上海長甲投資通知我們有關關連交易認購權的所有條件已達成當日起計一年內任何時間行使（「**關連交易認購權期限**」）。如我們行使任何關連交易認購權，我們須於行使相關關連交易認購權後一年內完成子公司的轉移（「**關連交易完成期限**」）。此外，如我們：

- (i) 於相關關連交易認購權期限內沒有行使南通認購權及／或三通認購權，或

---

## 關連交易

---

- (ii) 於相關關連交易認購權期限通知上海長甲投資我們不打算行使相關關連交易認購權，或
- (iii) 於相關關連交易認購權期限內無法完成相關子公司的轉移，

上海長甲投資將會於上述(i)、(ii)或(iii)的六個月期限內把相關子公司（包括該公司所持有的土地）轉讓予獨立第三方（以較早發生者為準）。

倘我們選擇於全球發售完成後行使南通認購權或三通認購權，我們須保證遵守上市規則（包括但不限於第14章及第14A章）的規定。

### 持續關連交易

須遵守申報、年度審核及公佈規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### (1) 上海長甲置業與上海長泰投資之間的租賃協議

於2008年1月1日，上海長甲置業（本公司的間接全資子公司）與上海長泰投資訂立租賃協議，據此，上海長甲置業向上海長泰投資出租中國上海浦東新區世紀大道1589號長泰國際金融大廈25樓及26樓辦公樓物業，建築面積分別為1,458.39平方米及1,014.66平方米。

租賃協議各自的期限為三年，由2008年1月1日開始，至2010年12月31日結束。截至2008年及2009年止財政年度以及2010年4月30日止四個月，各物業的應付租金每日按每平方米人民幣8.50元計算，租金合計約為人民幣7.7百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣2.6百萬元，分別佔同期總租金收入約14.2%、8.4%及8.0%。上海長泰投資須按月向上海長甲置業支付租金。

由於上海長泰投資由趙董事長及趙宏陽先生控制，我們認為向上海長泰投資出租物業符合我們的利益，而且我們可以確保其按時支付租金。

#### (2) 上海長甲投資管理與上海長泰投資之間的租用協議

於2008年5月1日，上海長甲投資管理（本公司的間接全資子公司）與上海長泰投資訂立租用協議，據此，上海長甲投資管理向上海長泰投資租用中國上海浦東新區世紀大道1589號長泰國際金融大廈25樓的部分辦公樓物業，建築面積為323平方米。

租用協議的期限為兩年八個月，由2008年5月1日開始，至2010年12月31日結束。物業的應付租金按每日每平方米人民幣8.50元計算。截至2008年及2009年底以及截至2010年4月30日止四個月，租金合計分別約為人民幣669,902元、人民幣1.0百萬元及人民幣334,000元，佔同期的行政開支分別約1.7%、1.3%及2.1%。我們須按月向上海長泰投資支付租金。

由於我們現正裝修新辦公樓物業，工程預期於2010年12月或前後完成，我們認為向上海長泰投資租用物業符合我們的利益。裝修完成後，我們會遷至新辦公樓物業。

(3) *蘇州長甲投資管理與蘇州長甲藥業之間的蘇州租用協議*

於2009年3月26日，蘇州長甲投資管理（本公司的間接全資子公司）與蘇州長甲藥業訂立蘇州租用協議，據此，蘇州長甲投資管理向蘇州長甲藥業租用中國蘇州高新技術產業開發區珠江路139號2層的辦公樓物業，建築面積為40平方米。

蘇州租用協議的期限為五年，由2009年3月1日開始，至2014年2月28日結束。物業的應付租金按每月每平方米人民幣15元計算。截至2009年底及截至2010年4月30日止四個月，租金合計約為人民幣6,000元及人民幣2,400元，佔同期的總行政開支分別約0.01%及0.01%。我們須按季度向蘇州長甲藥業支付租金。

自蘇州長甲投資管理註冊成立當日起，其一直將該物業用作註冊辦事處。我們完成藥品業務的撤資活動（作為我們進行重組的其中一部分）後，繼續將該物業用作蘇州長甲投資管理的註冊辦事處。為方便行政管理，以及確保租金不會上漲，我們認為向蘇州長甲藥業租用物業五年時間，符合我們的利益。

(4) *南通興旺與啟東啟越之間的東元租用協議*

於2010年5月5日，啟東啟越（本公司的間接全資子公司）與南通興旺訂立東元租用協議，據此，啟東啟越向南通興旺租用東元鎮海濱村的物業，建築面積為50平方米以上。

東元租用協議的期限為五年，由2010年5月5日開始，至2015年5月4日結束。物業的應付租金按每月每平方米約人民幣6元計算，年租金合計為人民幣3,600元。由於東元租用協議乃於2010年5月訂立，因此並無截至2009年底以及截至2010年4月30日止四個月的歷史數據。啟東啟越須每半年（於每年的1月20日及7月20日或之前）向南通興旺支付租金。

---

## 關連交易

---

自啟東啓越註冊成立當日起，其一直將該物業用作註冊辦事處。為方便行政管理，我們認為繼續向南通興旺租用物業五年時間，符合我們的利益。

### 我們的中國法律顧問及第一太平戴維斯的意見

我們的中國法律顧問已確認，各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議的條款符合相關中國法律及法規的規定。第一太平戴維斯已確認，各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議的條款反映中國現行市況，而其租金亦反映可資比較物業的市價，屬公平合理（於每份協議生效當日）。

### 年度上限

每份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議下的應付年租乃於每份協議簽署的時間釐定。因此，根據每份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議的條款，截至2010年12月31日止年度，應付年租分別約為人民幣7.7百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣7,200元及人民幣3,600元。

### 上市規則的涵義

由於租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議合計的適用百分比率（利潤比率除外）少於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度披露及公佈規定。

### 豁免

由於各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議項下擬進行的關連交易預期會按持續基準進行，而且預期將於全球發售後繼續，董事認為嚴格遵守公佈規定並不可行，並會令本公司增加不必要的行政成本。因此，本公司已向香港聯交所申請，根據上市規則第14A.42(3)條就各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議下擬進行的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則下的公佈規定，而香港聯交所亦已授出有關豁免。

### 董事及聯席保薦人的意見

對於蘇州租用協議及東元租用協議，董事（包括獨立非執行董事）認為，各份協議所擬定的五年期限對本集團有利，並確認這類合同訂有該段期限屬正常業務慣例。此外，租賃協議及租用協議於2010年12月31日屆滿後，由於蘇州租用協議及東元租用協議各自的適用百分比率（利潤率除外）將低於0.1%，故該等協議將構成微量交易，因此可

---

## 關連交易

---

豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公佈及獨立股東批準的規定。自2013年1月1日起，我們將再次就蘇州租用協議及東元租用協議遵守上市規則第14A章下的相關規定。

聯席保薦人亦認為，像蘇州租用協議及東元租用協議等協議訂有較長期限屬正常業務慣例，而五年期限亦屬正常業務慣例。鑑於自蘇州長甲投資管理及啟東啟越分別註冊成立當日起，該等物業一直用作蘇州長甲投資管理及啟東啟越的註冊辦事處，並考慮到要搬遷至新辦公物業在行政管理所帶來的不便，聯席保薦人認為訂立蘇州租用協議及東元租用協議符合本集團及其股東的利益。因此，聯席保薦人相信在五年期限內豁免嚴格遵守上市規則的申報和公佈規定屬合理，並符合正常業務慣例。

董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人認為(1)各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議在本公司的日常及正常業務過程中訂立，符合一般商業條款；(2)各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益；及(3)各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議下的擬定全年租金屬公平合理，並符合股東的整體利益。

倘各份租賃協議、租用協議、蘇州租用協議及東元租用協議獲續約，我們將確保其符合上市規則（包括但不限於第14A章）的規定。

---

## 與控股股東的關係

---

緊隨全球發售完成後（假設並無行使超額配股權），趙董事長將持有本公司全部已發行股本75%。因此，趙董事長為本公司的控股股東。

### 保留本公司控股股東的業務

除本集團外，趙董事長和／或其配偶黃女士直接及間接地擁有主要從事製藥業務、租賃業務及開發業務。

我們的董事認為製藥業務及租賃業務與本集團的業務並無直接或間接競爭，因為製藥業務與租賃業務及我們的核心業務（開發住宅物業、辦公樓及綜合多用途發展項目）存在明確區別。因此，製藥業務及租賃業務並無注入本集團作為重組一部分。

開發業務僅涉及持有的兩幅土地。截至最後實際可行日期，該等地塊尚未獲中國機關批准為物業發展用地。本公司控股股東擬向相關中國機關申請變更土地用途為住宅及／或商用物業發展用地。一旦接獲相關中國機關變更土地用途的批文，開發業務則可能與我們的核心業務構成競爭。

為消除我們的核心業務與開發業務之間的潛在競爭，上海長甲投資（一家由趙董事長及其家族擁有的公司）已授予我們關連交易認購權收購並出售南通興旺及上海三通（持有兩幅土地）的全部股本資金。關連交易認購權的詳情載列於本招股章程「關連交易」一節。倘我們於相關關連交易認購權期限基於任何原因並未行使相關關連交易認購權，上海長甲投資已同意不遲於相關關連交易認購權期限失效後的六個月內向獨立第三方出售開發業務。

除上文所述者外，我們的執行董事、控股股東或彼等各自的聯繫人概無從事任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務。

### 不競爭承諾

趙董事長已訂立一份以本公司為受益人的不競爭契諾。據此，彼已承諾，除本招股章程所述者外，彼不會、亦不會促使彼和其聯繫人（本集團的任何成員公司除外）直接或間接於與本集團業務構成競爭的任何業務中擁有權益或從事該等受限制業務。



---

## 與控股股東的關係

---

上述承諾並不適用於有關（其中包括）從事任何受限制業務的任何公司的投資，或於該公司的單位或股份中擁有權益，惟該投資或權益不超過該公司流通在外的附投票權的股份5%，且該投資或權益不得授予趙董事長及／或其聯繫人（本集團除外）控制該公司的董事會或管理層組成的任何權利，以及直接或間接參與該公司業務的任何權利。

不競爭承諾與當中所載的權利及責任須待本招股章程「全球發售的架構」一節所列全球發售成為無條件後方為有效。

趙董事長於不競爭契諾下的責任將持續有效，直至（以較早發生者為準）：

- (a) 股份終止於香港聯交所上市之日；或
- (b) 趙董事長及其聯繫人（本集團的作何成員除外）終止持有或以其他方式直接或間接擁有本公司30%或以上的投票權權益；或
- (c) 趙董事長不再是本公司的唯一最大股東（就此而言，以趙董事長直接或間接持有以及與其一致行動人士持有的股份總額為準）。

### 管理層、融資及營運的獨立性

經考慮以下因素，我們的董事信納本集團將有能力在營運及財務上獨立於本公司控股股東及彼等各自的聯繫人：

#### 管理獨立

我們的董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。儘管趙董事長於本集團以外若干業務中擁有權益，我們認為，董事會的運作將獨立於趙董事長，由於：

- (a) 每名董事均知悉其作為本公司董事的授信責任，當中要求（其中包括）其以符合本公司的權益及最佳利益行事，且不容許其作為董事的責任與其個人權益存在任何衝突；
- (b) 倘本公司與我們的董事或彼等各自的聯繫人擬訂立的任何交易產生潛在利益衝突，擁有利害關係的董事須就有關交易放棄於本公司相關董事會會議上投票；及
- (c) 董事會由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，與現時香港管治最佳慣例一致，或甚較其理想。

### 財務獨立

本集團擁有獨立財務制度，並因應其本身的業務需要制定財務決策。我們現時並無任何未償還應付或應收關聯方款項，而我們的控股股東並無授出任何擔保。於此情況下，我們相信，我們有能力於不倚賴趙董事長或其聯繫人的情況下獲得第三方融資。

### 營運獨立

本集團擁有獨立工作團隊以開發物業項目，且並無分用趙董事長於本集團以外的業務的工作團隊。儘管於往績紀錄期間，我們與我們的關連方有若干交易（有關詳情載於會計師報告附註31），我們的董事確認，該等關連方交易乃在日常業務過程中按公平合理的一般商業條款進行，且概無任何過往關連方交易預期會於上市後繼續進行。

## 董事、高級管理人員及僱員

### 董事

董事會現時由七名董事組成，其中包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會負責並有一般權力管理及進行我們的業務。下表所示為有關董事會成員的若干信息：

姓名	年齡	職位	委任日期
趙長甲 . . . . .	52	董事長、執行董事及首席執行官	2009年9月10日
張帆 . . . . .	36	副董事長、執行董事及總裁	2009年11月20日
張文浩 . . . . .	46	副董事長及執行董事	2009年11月20日
趙宏陽 . . . . .	23	執行董事	2009年11月20日
肖志岳 . . . . .	52	獨立非執行董事	2010年10月11日
王巍 . . . . .	52	獨立非執行董事	2010年10月11日
朱榮恩 . . . . .	56	獨立非執行董事	2010年10月11日

### 執行董事

趙長甲先生，52歲，本公司董事長兼首席執行官且為本集團創辦人兼控股股東，於緊接本公司上市前實際全資擁有本公司。彼亦是本公司數家子公司的董事，包括蘇州長甲投資、上海長甲投資管理、上海長甲置業、上海德基、常熟長泰、常熟長祥、上海長賀及上海裕達。彼另同時擔任中國企業家全國理事會常務理事。彼主要負責本集團的整體戰略性規劃。趙董事長在中國營運和管理企業方面擁有約十七年經驗。在涉足房地產開發和投資前，趙董事長自1992年起從事藥業業務。於1999年，在趙董事長的領導下，本集團進軍物業開發行業，並開始了我們首個名為上海灘花園洋房的住宅項目。趙董事長曾在河南中醫學院擔任教師。於1997年，趙董事長被河南省科技局評為副研究員。彼為趙宏陽先生的父親及張文浩先生的內兄，彼等均為本公司執行董事。

---

## 董事及高級管理人員

---

張帆先生，36歲，本公司副董事長兼總裁。張先生亦是本公司數家子公司的董事，包括常熟裕達及上海長宜。張先生主要負責本集團的日常營運，包括項目規劃、採購或招標過程的組織及監督，材料合同的審批及銷售策略以及物業管理。於1994年，張先生加入蘇州長甲藥業有限公司，並於2004年加入上海長甲置業前擔任該公司的副總經理。自2005年1月起，張先生一直擔任上海長甲置業總經理。於1994年，張先生獲得貴陽中醫學院中醫專業大專學位。

張文浩先生，46歲，本公司副董事長，主要負責本集團的投資和資金營運。於2001年，張先生加入本集團，並分別擔任上海長甲置業及上海德基總經理。在加入本集團前，張先生曾擔任河南省衛生廳醫政處副處長。於1988年及2004年，張先生分別獲得河南醫科大學預防醫學學士學位及香港城市大學工商管理碩士學位。張先生為趙董事長的妹夫。

趙宏陽先生，23歲，本公司執行董事，主要負責本集團項目的銷售及行銷、設計和管理工作。此外，趙先生亦將參與制定本集團的發展戰略。於2007年，趙先生加入本集團，兼職擔任趙董事長助理，並主要負責項目管理、協助銷售及行銷以及參與本集團的戰略規劃。自2008年8月，趙先生一直在本集團全職工作。於2009年6月，趙先生在中國人民大學主修社會學並獲得學士學位。趙先生為趙董事長的兒子。

### 獨立非執行董事

肖志岳先生，52歲，本公司獨立非執行董事。於1996年1月至2007年11月期間，肖先生曾為一家律師事務所Herbert Smith LLP的合夥人。自2007年12月起，肖先生出任瑞士信貸（香港）有限公司的董事總經理，並於2009年3月擔任高級顧問。肖先生在融資、資本市場及併購交易方面擁有豐富經驗。於1982年、1985年及1990年，肖先生分別獲得中國杭州大學經濟學學士學位、倫敦政治經濟學院的法學碩士學位及倫敦大學國王學院哲學博士學位。

王巍先生，52歲，本公司獨立非執行董事。王先生現時亦擔任一個名為中華全國工商業聯合會併購公會的貿易協會的主席，並為一家名為「萬盟併購集團」的公司的創辦人。自2005年迄今，王先生擔任中體產業集團股份有限公司的獨立非執行董事兼戰略發展委員會主席，該公司於上海證券交易所上市。2009年11月至今，王先生一直擔任中國光大銀行股份有限公司的獨立非執行董事，該公司於上海證券交易所上市。於

---

## 董事及高級管理人員

---

2007年9月至2009年9月兩年期間，王先生亦曾擔任上海證券交易所企業管治顧問委員會委員。於1992年，王先生獲得美國Fordham University經濟學哲學博士學位。王先生現擔任長江商學院及對外經濟貿易大學的兼職教授。

朱榮恩先生，56歲，本公司獨立非執行董事。彼為上海財經大學會計學院教授，而彼自1983年一直在該大學任教。朱先生於1992年起一直在上海新世紀資信評估投資服務有限公司擔任總經理及總裁。彼同時為人民銀行上海分行委任的實體借款人資信評估專家，財政部委任的企業內部控制規範委員會成員，以及中國銀行間市場交易商協會委任的銀行間債券市場非金融企業債務融資工具的註冊專家。同時，朱先生為中國會計師公會的非執業會員及中國會計學會會員。彼現時亦在三間上海證券交易所上市公司擔任獨立非執行董事，分別為上海外高橋保稅區開發股份有限公司、華域汽車系統股份有限公司及申能股份有限公司。朱先生於1983年獲上海財經大學前身上海財經學院頒授經濟學學士學位，並分別於1987年及1996年獲上海財經大學頒授經濟學碩士及博士學位。

各董事已確認，除上文披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條作出披露。

### 高級管理人員

下表所示為有關本公司高級管理人員的若干信息：

姓名	年齡	職位
謝知君 . . . . .	39	首席財務官
周亞軍 . . . . .	54	副總裁
王宏偉 . . . . .	39	副總裁
戴家驊 . . . . .	47	工程總監
趙震 . . . . .	48	總建築師
魏建中 . . . . .	44	財務總監

謝知君先生，39歲，本公司首席財務官，於2008年5月加入本集團，主要負責整體財務管理及企業融資。謝先生出任若干高級財務相關職位，企業融資和資本運營方面的經驗豐富。謝先生於2007年7月至2007年11月出任一家中國投資公司沿海國際控股有限公司及其香港上市子公司沿海綠色家園有限公司（股份代號：1124）資本市場部的總經理，並於2005年6月至2006年4月出任於香港註冊成立的藥業公司奧星醫藥耗材有限公司的財務總監。

---

## 董事及高級管理人員

---

周亞軍先生，54歲，本公司副總裁，主要負責本集團的建設及項目管理。周先生於房地產項目以及土木工程及建築項目擁有豐富管理經驗。周先生於2008年3月加入本集團，擔任上海長甲置業副總裁。於2001年至2003年期間，周先生在上海建工（集團）總公司新加坡分公司任職，並於2002年至2003年期間擔任副總經理，其後於2003年至2005年期間在上海南都集團擔任副總裁兼項目公司上海天億置業發展有限公司總經理。從2005年4月至2008年3月，周先生亦曾在上海萬科房地產有限公司任職，曾出任項目公司常務副總經理及項目總經理。於1993年，周先生獲得由海南省人事勞動廳頒發的建築結構（工民建）副教授資格證書。於1982年及1985年，周先生分別獲得清華大學頒授建築結構專業學士學位及結構工程專業碩士學位。

王宏偉先生，39歲，本公司副總裁，主要負責本集團的項目開發、營運及管理。王先生於建築設計及房地產項目開發方面擁有豐富管理經驗。王先生於2010年加入本集團，擔任上海長甲置業副總裁。於2003年12月至2005年9月期間，王先生曾在綠城集團上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司擔任董事及副總經理；於2007年至2010年2月期間，王先生曾在納帕地產昆山建興置業有限公司擔任執行總經理。王先生於1999年8月獲得在中國的工程師資格，於1993年獲於南京的東南大學頒授建築學學士學位。

戴家驊先生，47歲，本公司工程總監，主要負責本集團項目的整體監督。戴先生於2007年加入本集團，並擔任上海長甲置業的項目總監。於2003年2月至2005年12月，戴先生為北京嘉銘房地產開發有限責任公司的項目總監；於1996年4月至1997年10月期間，戴先生曾在北京莊勝房地產開發有限公司任職；於1997年11月至2003年7月期間，戴先生曾在北京東方廣場有限公司任職；於2006年5月至2007年9月期間，戴先生曾在中國新華航空有限責任公司任職。於2006年，戴先生獲得中國機械工業集團公司頒發高級工程師專業職銜。於1984年，戴先生獲得合肥工業大學工民建專業學士學位。

---

## 董事及高級管理人員

---

趙震先生，48歲，本公司總建築師，主要負責項目設計及監督外部設計承包商。趙先生於2008年2月加入本集團，並擔任上海長甲置業的總建築師。在加入本集團前，於1984年至1985年期間，趙先生於中船第九設計研究院工程有限公司擔任助理建築師；於1988年至1993年期間，於TAP International擔任建築師；於1994年至2001年期間，於上海派克倫諮詢有限公司擔任總建築師；於2001年至2008年期間，於上海天馬鄉村俱樂部有限公司擔任總建築師。趙先生於建築方面擁有逾二十年經驗，並擁有美國俄克拉荷馬州註冊建築師資格。於1984年及1989年，趙先生分別獲得同濟大學頒授建築學學士學位以及美國俄克拉荷馬大學頒授建築學碩士學位。

魏建中先生，44歲，本公司財務總監，於2009年加入本集團。魏先生於財務方面擁有豐富經驗。於加入本集團之前，彼自1995年1月至2006年12月於海南亞洲太平洋釀酒有限公司任職，離職前的職務為高級財務經理，並自2006年12月至2009年12月起在凱德置地（中國）投資有限公司擔任北京新捷房地產開發有限公司財務部高級經理。魏先生在中國為一名合資格會計師。彼於1989年獲重慶大學頒授會計學學士學位，並於2007年獲威爾士大學紐波特分校頒授工商管理碩士學位。

### 聯席公司秘書

趙長偉先生，37歲，本公司聯席秘書。於1999年，趙先生加入本集團，並於1999年至2006年期間擔任上海長甲置業財務部經理。趙先生為上海豪全的董事。於2006年迄今，趙先生亦擔任上海長泰投資有限公司財務部經理。於1996年，趙先生畢業於河南商業高等專科學校，獲得資訊管理及計算機應用文憑。趙先生為趙董事長的堂弟。

麥詩敏小姐，36歲，本公司聯席公司秘書及卓佳企業服務分部經理。在加入卓佳前，麥小姐於登捷時有限公司（現時名為卓佳登捷時有限公司）及安永會計師事務所公司秘書部門任職。麥小姐亦為中升集團控股有限公司（股份代號：881）的聯席公司秘書，該公司於香港聯交所上市。麥小姐於公司秘書行業擁有逾10年經驗。麥小姐為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。於2006年，彼獲香港理工大學的工商管理研究院頒發公司管治碩士學位。

### 駐港管理人員

根據上市規則第8.12條規定，我們必須有足夠管理人員在香港，包括在一般情況下，我們最少有兩名居住在香港的執行董事。目前，我們並無執行董事常駐香港。由於概無本公司執行董事曾駐或將會駐於香港，以及本公司的營運和銷售大致上全部處於中國及在中國生產，故我們現時並無而在可見將來亦不會有主要駐港管理人員。因此，我們已向香港聯交所申請而香港聯交所亦已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，但條件為（其中包括）我們須採取以下安排以確保我們與香港聯交所之間能維持有效溝通。

我們已委任兩名授權代表，即本公司聯席公司秘書趙長偉先生及張文浩先生，兩名代表均居於香港境外，但可隨時透過電話、傳真及電郵聯絡以處理香港聯交所的查詢，以作為本公司溝通的主要渠道。

我們的每位授權代表都可隨時與本公司董事會及高級管理人員聯絡。如有需要，兩名授權代表將在合理通知期內到達香港與香港聯交所會晤。透過本公司授權代表，以電話、傳真或電郵等方式可隨時與本公司全體董事（包括獨立非執行董事）聯絡。彼等各持有效旅行證件，以及在有需要的情況下將於收到合理通知後到達香港與香港聯交所會晤。

此外，根據上市規則第3A.19條，我們將委任申銀萬國融資（香港）有限公司為我們上市後的合規顧問。

### 董事委員會

#### 審核委員會

於2010年10月11日，我們已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治常規守則C3段的規定成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事，即朱榮恩先生、王巍先生和肖志岳先生組成。審核委員會的主席為朱榮恩先生。審核委員會的主要職責是協助董事會就本公司的財務申報程序、內部監控及風險管理制度的有效性提供獨立意見、監督審核程序以及執行本公司董事會可能指派的其他職務和責任。



---

## 董事及高級管理人員

---

### 薪酬委員會

於2010年10月11日，我們已根據上市規則附錄14所載企業管治常規守則B1段的規定成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由五名成員組成，即趙長甲先生及張文浩先生，及三名獨立非執行董事王巍先生、肖志岳先生及朱榮恩先生。王巍先生擔任委員會的主席。薪酬委員會的主要職務包括（但不限於）以下各項：(i)就所有董事及高級管理人員的薪酬政策與架構向董事提供推薦意見，以及就薪酬發展政策訂立正式且具透明度的程序；(ii)釐定董事及高級管理人員的具體薪酬待遇的條款；(iii)根據董事不時決議的公司目標審閱及批准按表現釐定的薪酬；及(iv)考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

### 提名委員會

於2010年10月11日，我們亦已成立提名委員會。提名委員會由三名成員，即肖志岳先生、張帆先生和趙宏陽先生組成。當中兩名委員會成員為獨立非執行董事。提名委員會的主席為肖志岳先生。提名委員會的主要職能是向董事會提供關於填補董事會空缺的推薦意見。

### 僱員

截至2010年7月31日，我們共聘用了225名全職僱員，大致上全部駐於中國。下表所示為截至2010年7月31日，我們按職能劃分的全職僱員細目：

職能	僱員數目
管理層 . . . . .	23
項目開發及管理 . . . . .	80
銷售及市場推廣 . . . . .	20
物業管理 . . . . .	40
人力資源及行政 . . . . .	14
財務 . . . . .	14
其他 . . . . .	34
<b>總計 . . . . .</b>	<b>225</b>

我們相信一支經驗豐富、勤奮積極及訓練有素的各級管理人員與僱員團隊是成功實施本公司發展及業務戰略的關鍵。本公司的管理人員及僱員具備豐富的營運專業知識，並對物業發展行業有全面深入了解。

---

## 董事及高級管理人員

---

我們與僱員訂立個別僱用合同，範圍涵蓋工資、福利及終止聘用理由等事宜。本公司僱員薪酬一般包括薪金、紅利及津貼。本公司的薪金計劃把僱員的收入與其表現掛鉤，並以我們訂定的客觀標準計量。此外，我們也根據適用法規及內部政策為僱員提供福利。

董事確認，本集團在所有重大方面已遵守中國所有適用勞工和社會福利法律及法規，包括根據中國法律及法規支付社會保險供款。

### 董事及高級管理人員的薪酬

我們的執行董事亦屬我們的僱員，彼等以僱員身份，收取以薪金、紅利、其他津貼及實物福利形式發放的薪酬，其中包括根據中國法律就退休金計劃作出供款。

截至2009年12月31日止三個年度及截至2010年4月30日止四個月，我們向執行董事所支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼以及其他津貼、實物福利及酌情紅利），分別約為人民幣1,723,000元，人民幣1,732,000元、人民幣1,866,000元及人民幣620,000元。

截至2009年12月31日止三個年度及截至2010年4月30日止四個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金作為加入我們或加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於該段期間內放棄領取任何酬金。

根據現行安排，截至2010年止年度須支付予董事的酬金總額估計不多於4,100,000港元。

### 該等購股權計劃

於2010年10月11日，我們已採納首次公開招股前購股權計劃。緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃將予授出的購股權未獲行使），根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數為79,600,000股股份，佔本公司經擴大已發行股本約2%。各份根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權自上市日期起有10年行使期，並須遵照分階段歸屬時間表歸屬。根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權不得轉讓。倘本公司的公眾持股量將由於該等發行而因此低於上市規則的最低要求，則概無股份將根據首次公開招股前購股權計劃予以發行。

於2010年10月11日，我們已經有條件採納購股權計劃。購股權計劃將提供本集團一個靈活方法挽留、激勵、獎勵、發放酬金、補償及／或提供福利予參與者。有關首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃的條款，分別概述於本招股章程附錄八「首次公開招股前購股權計劃」和「購股權計劃」章節。

### 合規顧問

我們根據上市規則第3A.19條委任申銀萬國融資（香港）有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問會在下列情況向我們提供意見：

- 在刊發任何規管性質的公告、通函或財務報告前；
- 擬進行股份發行及股份購回等交易（可能為須予公佈或關連交易）時；
- 我們建議將全球發售的所得款用於與本招股章程詳述者有別的用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他信息；及
- 香港聯交所就本公司股份價格或成交量的不尋常波動而向我們作出查詢。

委任期由上市日期開始，直至派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報日期止，而有關委任可由雙方共同協議延長。

### 公司配售

作為國際配售的一部分，本公司及聯席賬簿管理人已與若干公司投資者訂立公司投資者協議（「公司投資者」），彼等同意以發售價認購合共最多約1,162.5百萬港元或約150百萬美元的股份（各下調至最接近的每手1,000股股份）（「投資者股份」）。公司投資者將予支付的投資者股份認購價載列於將與彼等訂立的各公司投資者協議內，有關金額以美元計值。然而，公司投資者將以港元支付投資者股份，金額將按香港上海滙豐銀行有限公司於定價日在香港的營業時間結束時所報現貨匯率收市中間價釐定。本節所載公司投資者認購的投資者股份數目乃按7.75港元兌1.00美元的匯率計算所得（僅供參考）。假設發售價為4.00港元（即發售價範圍每股3.20港元至4.80港元的中位數），且超額配股權或根據該等購股權計劃經已或可能授出的任何購股權未獲行使，投資者股份總數將為290,625,000股，相當於發售股份總數約29.06%及緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本約7.27%。本公司將會在2010年11月10日或之前刊發的配發結果公佈內披露分配予公司投資者的實際股份數目。

各公司投資者（或公司投資者所選擇的全資子公司（「投資者子公司」））同意其不會，並須促使其聯繫人不會申請或透過累計投標過程認購全球發售的股份（其根據與我們及聯席賬簿管理人訂立的公司投資者協議同意購買的股份除外）。各公司投資者（為其本身及代表投資者子公司（如有））已確認其各自(i)並非本公司現有股東，(ii)在本公司董事會內並無且不會有任何代表；(iii)為本公司的獨立第三方且並非關連人士或聯繫人（該等詞彙的定義見上市規則）；及(iv)於上市後及於下文所述的六個月禁售期內不會成為本公司主要股東。

投資者股份將於各方面與已發行的繳足股份享有同等地位，並將計入上市規則規定的最低公眾持股量的25%。倘香港公開發售出現超額認購，如本招股章程「全球發售的架構」一節所述，投資者股份（將予配售予各公司投資者或其經挑選投資者子公司）不會因發售股份於國際配售與香港公開發售之間的任何重新分配或本公司及售股股東授予聯席全球協調人的超額配股權獲行使而受到影響。

### 先決條件

各公司投資者有責任購買投資者股份，條件為（其中包括）：(i)香港承銷協議和國際承銷協議已經訂立及最遲於該等協議所定日期及時間成為無條件；(ii)該等協議並無根據其各自的原有條款或經相關訂約方其後修改協議予以終止；及(iii)香港聯交所上市委員會批准股份上市及買賣。

### 出售限制

各公司投資者已（為其本身及代表投資者子公司（如有））向本公司及聯席賬簿管理人訂約及承諾，在未經本公司及聯席賬簿管理人的事先書面同意下，將不會並促使投資者子公司（如有）不會於上市日期後六個月期間內任何時間直接或間接出售其根據各公司投資者協議認購的任何投資者股份（或在持有任何股份的任何公司或實體中擁有的任何權益）。該公司投資者或投資者子公司（如有）可在若干有限情況下轉讓投資者股份，例如轉讓至其全資子公司，反之亦然，或於其全資子公司之間進行轉讓，惟該承讓人須同意受相關公司投資者協議的出售限制及責任所規限。於六個月禁售期後，公司投資者或投資者子公司（如有）可出售並非與Tailwind訂約所購買的投資者股份。

### 公司投資者

以下為各公司投資者的簡介：

#### **Chosen Elite Limited (「Chosen」)**

Chosen已同意認購最多50百萬美元，或約387.5百萬港元（按7.75港元兌1.00美元的匯率換算）的股份（下調至最接近的每手1,000股股份）。假設發售價為4.00港元（即發售價範圍每股3.20港元至4.80港元的中位數），則Chosen所認購的投資者股份總數將為96,875,000股，佔發售股份總數約9.69%（假設並無行使超額配股權或根據該等購股權計劃經已或可能授出的任何購股權）及緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2.42%。

Chosen為長江實業（集團）有限公司の間接全資子公司，從事投資控股業務。長江實業（集團）有限公司為於香港聯交所上市的公司，其主要業務為投資控股及物業管理，而其子公司則活躍於物業開發及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理，以及證券投資行業。

### 周大福代理人有限公司 (「周大福」)

周大福已同意認購最多50百萬美元，或約387.5百萬港元（按7.75港元兌1.00美元的匯率換算）的股份（下調至最接近的每手1,000股股份）。假設發售價為4.00港元（即發售價範圍每股3.20港元至4.80港元的中位數），則周大福所認購的投資者股份總數將為96,875,000股，佔發售股份總數約9.69%（假設並無行使超額配股權或根據該等購股權計劃經已或可能授出的任何購股權）及緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2.42%。

周大福為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務。此公司由拿督鄭裕彤博士全資及實益擁有。

### Tailwind Group Limited (「Tailwind」)

Tailwind已同意認購最多50百萬美元，或約387.5百萬港元（按7.75港元兌1.00美元的匯率換算）的股份（下調至最接近的每手1,000股股份）。假設發售價為4.00港元（即發售價範圍每股3.20港元至4.80港元的中位數），則Tailwind所認購的投資者股份總數將為96,875,000股，佔發售股份總數約9.69%（假設並無行使超額配股權或根據該等購股權計劃經已或可能授出的任何購股權）及緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2.42%。

Tailwind為於英屬處女群島註冊成立的公司，為由石庫門資本管理（香港）有限公司管理的特別投資公司。石庫門資本管理（香港）有限公司為於香港註冊成立的公司，根據證券及期貨條例持有牌照可從事第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）。石庫門資本管理（香港）有限公司為Crosby Capital Limited（於香港聯交所上市的公司）的全資子公司。

## 本 公 司 的 公 司 投 資 者

本公司與各公司投資者訂立的上述公司配售安排載列如下：

公司投資者	最高投資額 (百萬港元)	股份數目 <sup>(1)</sup>	緊隨全球 發售後 佔本公司		緊隨全球 發售後 佔本公司		
			估發售股份 總數的概約 百分比 <sup>(1)(3)</sup>	已發行股本 中的權益概約 百分比 <sup>(1)(3)</sup>	估發售股份 總數的概約 百分比 <sup>(2)(3)</sup>	已發行股本 中的權益概約 百分比 <sup>(2)(3)</sup>	
Chosen .....	387.5	96,875,000	9.69%	2.42%	121,093,000	12.1%	3.03%
周大福 .....	387.5	96,875,000	9.69%	2.42%	121,093,000	12.1%	3.03%
Tailwind .....	387.5	96,875,000	9.69%	2.42%	121,093,000	12.1%	3.03%
總計 .....	<u>1,162.5</u>	<u>290,625,000</u>	<u>29.07%</u>	<u>7.26%</u>	<u>363,279,000</u>	<u>36.3%</u>	<u>9.09%</u>

(1) 下調至最接近的每手股份數目，並假設發售價為4.00港元（即發售價範圍的中位數）。

(2) 下調至最接近的每手股份數目，並假設發售價為3.20港元（即發售價範圍的最低位）。

(3) 假設超額配股權或根據該等購股權計劃經已或可能授出的任何購股權未獲行使。

---

## 主要股東

---

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（惟並無計及因行使超額配股權及根據該等購股權計劃已經或可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份），以下人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於所有情況下在本公司任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

股東名稱	身份／ 權益性質	股份數目 及類別 <sup>(1)</sup>	持股量 概約百分比
長甲集團國際 <sup>(2)</sup> . . . . .	實益擁有人	3,000,000,000 股(L)	75%

(1) 「L」指該人士於有關股份的好倉。

(2) 長甲集團國際由趙長甲董事長全資擁有。因此，趙董事長被視為於長甲集團國際持有的股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後（惟並無計及因行使超額配股權及根據該等購股權計劃已經或可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份）擁有5%或以上就證券及期貨條例第XV部而言須予披露的權益。



---

## 股本

---

### 法定及已發行股本

下文闡述本公司截至本招股章程刊發日期及緊隨全球發售完成後的法定及已發行股本：

#### 截至本招股章程刊發日期

港元

##### 法定股本：

10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份 . . . . . 1,000,000,000

##### 已發行股本：

4,000,000股每股面值0.10港元的股份 . . . . . 400,000

#### 緊隨全球發售完成後

港元

##### 現有已發行股本：

4,000,000股每股面值0.10港元的股份 . . . . . 400,000

##### 根據資本化發行而發行的新股份：

3,096,000,000股每股面值0.10港元的股份 . . . . . 309,600,000

##### 全球發售中發行的新股份：

900,000,000股每股面值0.10港元的新股份 . . . . . 90,000,000

##### 全球發售完成時的已發行股份總數：

4,000,000,000股每股面值0.10港元的股份 . . . . . 400,000,000

### 假設

上表假設全球發售成為無條件，並根據有關條款及條件完成，惟並無計及：(a)行使超額配股權而可能發行的任何新股份，(b)根據授予董事發行及配發股份的一般授權而可能發行的任何股份，(c)我們根據授予董事購回股份的一般授權而可能購回的任何股份，或(d)行使根據首次公開招股前購股權計劃授出或根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，與所有現有已發行或將予發行的股份享有同等地位，特別是獲享於本招股章程刊發日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派發的所有股息或其他分派。

### 發行股份的一般授權

待本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述的條件達成後，我們的董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處理股份（惟根據或因全球發售、供股或任何以股代息計劃或類似安排、或對購股權及認股權證下認購股份的權利作出的任何調整，或獲股東特別授權而發行的任何股份除外），但總面值不得超過下列各項的總和：

- (a) 緊隨資本化發行及全球發售完成後但在行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權前本公司已發行股本總面值20%；及
- (b) 本公司根據下文所述購回股份的一般授權而購回的本公司股本（如有）總面值。

此項發行股份的一般授權將於下列時間屆滿（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 本公司股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時。

### 購回股份的一般授權

待本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述的條件達成後，我們的董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份（在香港聯交所或任何其他證券交易所上市的股份，以及證券及期貨事務監察委員會及香港聯交所就此認可的股份），而總面值不得多於緊隨完成資本化發行及全球發售後但在行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權前本公司已發行股本總面值10%。此項授權只與在香港聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（及獲證券及期貨事務監察委員會及香港聯交所就此認可者）進行的購回相關，而有關購回亦須按照一切適用法律及上市規則的規定進行。相關上市規則概要載於本招股章程附錄八「購回本公司本身的證券」一節。

購回股份的一般授權將於下列時間屆滿（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 本公司股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時。

以下有關我們財務狀況和經營業績的討論應與截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度以及截至2010年4月30日止四個月的經審核合併財務信息，及就各情況而言，本招股章程附錄一會計師報告所載的相關附註一併閱讀。我們的合併財務信息乃根據國際財務報告準則編製，該準則於重大方面可能與其他司法管轄區的公認會計原則不同。以下討論及分析包括的前瞻性陳述，存在著風險及不確定性。我們的實際業績及特定事件的發生時間可能由於不同因素而與該等前瞻性陳述所預計的有重大差異，包括本招股章程中「風險因素」一節及其他部分所論及的因素。

### 概覽

我們在業內擁有超過十年經驗，業績屢獲殊榮，是在上海<sup>1</sup>黃金地段開發高端住宅與優質商用物業的高品質開發商。我們的業務模式是維持多樣化物業組合，特點是從銷售住宅物業產生強勁現金流量，輔以從一般在落成後持作投資物業的商用物業產生的收益流及潛在資本增值。我們的業務主要集中在中國領先的金融中心－上海，以及大上海經濟圈內及鄰近的其他富裕城市，其中包括急速增長的城市，如於2010年獲福布斯選為「中國最佳縣級城市25強」首一及二位的昆山及常熟，以及無錫、啟東及蘇州。

我們的首個項目為毗鄰浦東新區陸家嘴的上海主要金融中心的知名低密度住宅發展項目－上海灘花園洋房。上海灘花園洋房曾於2004年被新聞晚報譽為「上海最受歡迎樓盤」，且按銷售金額計算，在2005年位列上海所有住宅發展項目中第八位。我們於2004年開始分五批出售上海灘花園洋房，最後一批預期於2010年底之前出售及交付買家。於往績紀錄期間，我們的所有銷售物業的收益均來自銷售上海灘花園洋房。憑藉上海灘花園洋房的成功經驗，我們已在上海黃金地段開發其他高端住宅物業，包括於2008年11月開始預售的長泰西郊別墅及預期於2010年第三季開始預售的長泰東郊御園。同時，在上海100公里範圍內的城市－常熟，我們也開發了兩項別墅項目，並分別於2008年7月及2008年9月開始預售。我們於2010年上半年開始交付長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊。

---

1 於本招股章程，高端住宅物業的定義為黃金地段的住宅物業，地積比率相對較低，規模相對較大及總成交價較高。我們的住宅物業發展項目是主要由針對高資產淨值人士的別墅或大型低密度城市公寓組成。我們的大多數已竣工住宅物業的地積比率低於1.2及每單位建築面積超過150平方米。於本招股章程，優質商用物業的定義為國際甲級辦公樓。

為發展平衡的物業組合及善用上海商用物業領域急速增長的優勢，我們選擇在上海黃金地段開發優質商用物業。長泰國際金融大廈位於浦東區大陸家嘴的金融區，是一幢樓高22層的國際甲級辦公樓。該項目在2006年3月開始施工，並在2008年1月完工。於2010年7月31日，長泰國際金融大廈的佔用率為100%，其中逾65%的辦公樓租戶為金融業相關公司，例如國際及國內銀行、證券公司、期貨交易公司和保險公司。同時，我們正在上海市中心人民廣場兩公里內的上海商務區閘北區開發長泰企業天地廣場，是一幢樓高23層的國際甲級辦公樓。長泰企業天地廣場在2009年3月開始施工，並預期在2011年12月完工。我們亦將開發大型綜合用途開發項目長泰廣場，該項目位處於上海浦東新區張江高科技園區的心臟地帶。長泰廣場預期在2010年12月開始施工，並預期在2014年12月完工。

我們收購了數個位於大上海經濟圈內及鄰近城市的物業發展項目用地，我們計劃在該等用地開發高端住宅物業以及設有高端住宅物業，並輔以優質商用及辦公樓物業的綜合物業項目。在距離上海50公里內的城市—昆山，我們於2009年10月成功投得255,499平方米的住宅物業發展項目用地。此外，於2010年第一季，我們成功投得499,779平方米的無錫市物業發展項目用地、174,309平方米的常熟市物業發展項目用地及163,930平方米的昆山市物業發展項目用地，並從獨立第三方收購一個位於啟東市（距離上海50公里內的城市）面積為1,271,960平方米的物業發展項目用地。

截至最後實際可行日期，我們共有12個項目，包括我們已成功投得項目用地，但尚未取得土地使用權的項目，以及我們已成功從第三方購入，但其核准用途需作出更改的項目。截至2010年7月31日，我們的已竣工物業發展項目的總建築面積為439,228平方米，發展中物業的總規劃建築面積約為274,259平方米，而持作未來發展物業的總規劃建築面積則約為3,709,152平方米。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度及截至2010年4月30日止四個月，我們的收益分別為人民幣533.7百萬元、人民幣333.1百萬元、人民幣565.4百萬元及人民幣1,031.3百萬元。我們於同期的稅前利潤分別為人民幣359.3百萬元、人民幣992.0百萬元、人民幣854.6百萬元及人民幣578.7百萬元。我們於同期的全面收入總額分別為人民幣262.9百萬元、人民幣710.8百萬元、人民幣523.9百萬元及人民幣329.9百萬元，我們的投資物業公允價值收益佔了2008年和2009年的淨利潤的重要部分。

### 呈列基準

除了通過損益按公允價值列賬的投資物業及股東投資按公允價值列賬外，我們的財務信息乃根據國際財務報告準則及按歷史成本慣例編製。除另有註明外，財務信息均以人民幣呈列，而所有數值均湊整至最近的千位數。

編製符合國際財務報告準則的財務信息須採用若干重要會計估計，也要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜性，或假設及估計對財務信息而言屬重大的範疇，於本招股章程附錄一所載會計師報告中披露。

根據本招股章程「歷史及重組」分節中所述的重組，於2010年5月5日，本公司成為本集團現時旗下全部公司的控股公司。自趙董事長及黃女士於重組前後均控制本集團現時旗下全部公司（上海豪全、上海金締聯創、上海長宜、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越除外），於重組後本集團（包括本公司及其子公司）被視為持續實體。本集團的財務信息是假設本公司一直為本集團的控股公司，採用股權集合會計法而編製。除於往績紀錄期間收購上海豪全、上海金締聯創、上海長宜、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越外，本集團的合併財務信息已予編製，猶如現有集團架構於往績紀錄期間，或自本集團現時旗下各公司各自的註冊成立或成立個別日期（以較短者為準）一直存在。截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日的本集團合併財務狀況報表已予編製，以呈列本集團旗下各公司於個別日期的資產及負債，猶如現有集團架構（上海豪全、上海金締聯創、上海長宜、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越除外）已於該等日期一直存在。

就管理而言，本集團按產品和服務分為各業務單位，現有下列三個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部，負責發展和銷售住宅物業；
- (b) 物業投資分部，投資商用物業以賺取租金收入及／或潛在資本增值；及
- (c) 其他分部，從事研發、生產及銷售一系列現代化中藥和西藥。

本集團於2009年4月已停止經營上述其他分部。

## 影響我們經營業績的重大因素

於上海及大上海經濟圈內及附近其他城市的高端住宅與優質商用物業市場的整體表現我們的業務及經營業績受到我們項目所在的上海及大上海經濟圈內及附近其他城市的物業市場重大影響。這些物業市場可能受到本地、國家或全球因素影響，包括整體經濟及財務狀況、物業供求、利率、可用資本及物業買家可供投資的選擇。與中國其他的地方一樣，這些物業市場的長遠增長由經濟增長、可支配收入及儲蓄增加以及城市化加快所帶動。

近年上海及大上海經濟圈內及附近城市的物業價格及需求大幅波動。緊隨自2002年至2007年期間大部分時間成交量及價格急速增長，上海的整體成交量及物業價格於2008年經歷跌幅，部分原因為全球金融危機及經濟下滑，以及中國政府實施防止房地產領域交投過熱的政策所致。於2008年，租金水平與佔用率也受到國家及全球宏觀經濟狀況不利影響。於2009年及2010年初，中國物業市場的銷售見強勁反彈，但中國政府於2010年4月進一步實施的一系列政策打擊物業市場需求。根據中國國家統計局的統計，於2009年，商品房的總銷售收益約為人民幣43,995億元，較2008年增加75.5%。雖然我們的上海灘花園洋房物業於2008年保持價格穩定，但是基於上述因素，我們的上海灘花園洋房物業的銷量由2007年該年開始大幅下跌。

## 影響中國物業市場的規管措施

影響房地產行業的規例和政策，包括稅務政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、消費者信貸及按揭融資政策以及其他宏觀經濟政策將會繼續對我們的物業需求，以至業務、財務狀況及經營業績有重大影響。由2005年至2008年初及於2009年底和2010年初，中國政府實施為緩和中國物業市場增長速度而設的措施，遏止住宅物業的投機活動及增加經濟適用住房的供應。請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業市場法規有關的風險因素」一節。

## 物業開發及交付工期

由於我們只於交付物業予買家後才確認物業銷售收益，我們於任何期間的收益都會受到於該段期間交付的建築面積重大影響。因此，對於我們在建設工程竣工前預售的物業，例如長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊，我們通常在完成及交付物業期間錄得較高收益，這可能與銷售物業期間並不相應。例如，我們的收益由截至2009年4月30日止四個月的人民幣28.1百萬元上升至截至2010年4月30日止四個月的人民幣1,031.3百萬元，主要由於我們的長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業

按時完工及交付。物業開發工期也影響我們的現金流量，因為一個項目可能需要超過一年的施工期，方能透過預售或銷售產生正現金流量。我們於往績紀錄期間的現金流量變動在很大程度上是受有關長泰西郊別墅、長泰國際金融大廈、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目開始施工與預售或租金收入的現金流量入之間的時差所影響。物業開發工期取決於多項因素，包括獨立承包商的表現及效率、我們取得相關政府執照及批文的能力以及我們以銀行借款和預售為施工融資的能力。

### 投資物業公允價值的調整

我們持有的投資物業包括已竣工投資物業及在建中的投資物業。一項投資物業最初以公允價值或其成本，包括有關交易成本（倘公允價值未能必然釐定）來計量。經初步確認後，其將以公允價值列賬，而公允價值變動則於合併收入報表中確認。估值的上調與下調反映於有關期間投資物業中未變現的資本收益或虧損及並無產生任何營運現金流量入或向股東作出潛在股息分派。於2008年及2009年的稅前利潤及全面收入總額受公允價值收益嚴重影響，特別是由於長泰國際金融大廈於2008年1月完工後重新分類為投資物業帶來公允價值收益。

本招股章程附錄四所附由第一太平戴維斯編製的物業估值報告所載的物業估值，是以包括主觀和不確定因素的假設為基準。在評估我們的投資物業過程中，第一太平戴維斯已採納直接比較法，通過參考市場上的可比較市場交易（如適用）及根據從投資物業產生的淨收入資本化釐定。第一太平戴維斯亦考慮將予增加的建築成本，以反映已竣工物業的質量。

### 住宅和商用物業之間的收益組合

我們過往及預期將繼續自銷售住宅物業產生絕大部分收益，有關收益可能不時因開發項目、交付工期和其他理由而出現波動。同時，我們保留商用物業為投資物業，以產生經營租金收入和帶來資本增值。因此，銷售住宅物業的收益和現金流量入一般較高，但較易波動，而任何指定期間的商用物業租金收入雖然較低，但較為穩定。我們的收益一般於住宅物業完工和交付期間出現較大增幅，而毛利率一般受商用物業租金收入帶來的收益增長的正面影響，此乃由於租金收入一般較銷售住宅物業的收益享有較高毛利率。

### 適合開發的土地價格和供應情況

我們的增長決取於我們以可帶來可觀回報的價格取得優質土地的能力。於往績紀錄期間，我們的土地儲備主要通過相關地方政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出讓、收購陷入財政困難的項目和向其他開發商收購項目公司。我們向其他開發商收購土地的能力可能取決於整體經濟、競爭以及管理層認定和落實有關交易的效益等因素而定。招標出售的土地供應情況和價格取決於政府土地政策和競爭等因素而定。中國政府和相關當地機關控制新土地供應數量和成本以及有關土地的規劃審批和使用情況。此外，上海、大上海經濟圈及鄰近地區近年急速發展，導致合適地點的未開發土地供應減少。

同時，土地價格變動可能對我們的經營業績和財務狀況帶來重大影響。土地收購成本是銷售成本最大的一部分。此外，我們一般就項目土地收購產生開支超過一年，方開始自項目物業預售產生現金。因此，土地收購成本增加可能對我們的現金流量帶來重大不利影響。此外，於收購土地時，我們必須估計相關項目於日後開展物業預售、銷售或租賃時的需求和市價。我們所估計的需求和市價出現任何偏差將影響預期毛利和毛利率。中國地價近年大幅上升。由於中國經濟持續增長，加上住宅和商用物業的需求仍然強勁，我們預期開發商收購適合作業開發的土地的競爭將更為激烈，從而可能進一步帶動地價上升。此外，有關出讓國有土地使用權的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序加劇了土地競爭，並因而提高了地價。

### 物業發展成本波動

我們的經營業績受物業發展成本所影響，其中大部分為我們按合同支付予建築承包商的款項。我們支付予建築承包商的款項主要包括建築材料成本及員工成本。一般來說，我們與建築承包商的協議訂明，他們承擔任何員工成本增加，而超出建築材料的協定成本5%的任何增幅或減幅將由我們支付／退還予我們。近年建築材料成本經歷波動，多種商品材料，特別是鋼材及水泥，於2006年及2007年價格大幅上升。未來近似的急速上升期間可對我們的經營業績造成不利影響。我們的建築成本亦受近年中國逐漸上升的勞工成本所影響，且我們預期中國勞工成本在未來將持續上升。



### 獲取資金的途徑及融資成本

銀行借款乃我們物業開發的重要資金來源。於截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，我們的尚未償還銀行借款分別為人民幣380.0百萬元、人民幣907.5百萬元、人民幣1,765.0百萬元及人民幣2,246.6百萬元。我們的銀行借款利率參考人民銀行制定的基準利率浮動，而基準利率的增加將導致項目開發的融資成本相應增加。於2007年及2008年上半年，由於人民銀行為防止經濟過熱而調高基準利率，以致我們的借款成本大幅增加。然而，自2008年9月以來，人民銀行已將基準利率由7.47%調低至5.31%。借貸人就特定項目的建設向我們批授貸款。所得款不可用於建設其他項目，並一般不可續期。為使我們的融資渠道更多元化，以取得更多資金，我們與安信信託投資股份有限公司訂立信託，以從公眾投資者及一名特定機構投資者募集人民幣10億元（未扣除任何開支）。於本信託屆滿時，信託的加權平均年利率為6.8%。此外，我們亦於2010年6月3日與新華信託股份有限公司訂立融資協議，據此，新華信託股份有限公司同意向我們提供貸款人民幣800.0百萬元，由2010年6月10日至2011年6月9日止為期一年，年利率為16%，而我們亦可酌情提前償還。我們獲取資金的途徑及融資成本也受中國政府對物業開發的銀行貸款不時施加的限制所影響。倘若中國政府透過限制予私營物業行業的貸款或調高發放予該行業的貸款利率，從而減慢該行業的發展，我們獲取資金的途徑及融資成本可能受到不利影響，而我們的收益及淨利潤或會大幅減少。此外，儘管我們並無外幣銀行借款，但全球信貸市場於最近的全球金融危機期間發生的任何波動，對中國的利率及信貸供應構成影響，因而可能會對我們構成不利影響。

### 稅項

我們的所得稅開支包括我們的子公司已付及應計的中國企業所得稅、預扣所得稅及土地增值稅。各稅項如下所述：

#### 企業所得稅及預扣所得稅

我們的企業所得稅按我們於往績紀錄期間各年的應課稅利潤以適用稅率計算。於2007年，一般適用的企業所得稅稅率為33%，但自2008年1月1日中國企業所得稅法生效起已下調至25%。中國企業所得稅法引入多項變動，包括但不限於將內資及外資企業的所得稅稅率統一為25%。過往享有若干優惠稅率的企業將由2008年起計五年內，逐步調整為適用稅率25%。上海長甲置業及上海金締聯創享有中國地方政府機關提供的

稅收優惠政策。於2007年、2008年和2009年，上海長甲置業及上海金締聯創的企業所得稅率分別為15%、18%和20%。上海長甲置業及上海金締聯創的企業所得稅率於2010年為22%，2011年將為24%，並於2012年最終達統一企業所得稅率25%。我們子公司所得稅率的任何變動將對我們的所得稅開支及遞延稅項資產值造成影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－倘若上海長甲置業及上海金締聯創享有的優惠稅率遭撤回或出現變動，可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響」一節。

根據新企業所得稅法，倘若在中國境外成立的直接控股公司的中國子公司就於2008年1月1日後產生的利潤宣派股息，該直接控股公司須繳納10%的預扣所得稅，惟有若干例外情況。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險因素－中國如更改股息分派政策則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅」一節。

### *土地增值稅*

根據中國稅法及法規，我們於中國的物業須於銷售有關物業時就土地及其上修建工程增值繳付土地增值稅。所有來自銷售或轉讓位於中國的土地使用權及樓宇及其所附設施的增值，須按相關稅法所釐定的增值的30%至60%不等的漸進稅率繳付土地增值稅。如果增值不超過可扣減項目總額的20%，銷售普通住宅物業可獲若干豁免。地方稅務機關一般要求於收取銷售及預售所得款後預付部分土地增值稅。預付土地增值稅比率按不同地區及物業種類而定。我們須就上海及常熟的物業預付2%至5%土地增值稅。

於確認出售物業的收益後，我們確認土地增值稅為開支。我們根據土地增值作出土地增值稅撥備，該土地增值乃根據銷售物業的所得款減可扣減開支計算，該等開支包括土地出讓金、資本化借款成本及若干物業開發開支。我們根據對相關中國稅法及法規規定的理解，估計我們的土地增值稅責任。本集團的最終土地增值稅責任通常於完成物業開發項目後由稅務機關釐定，而由於就此的法規或指引較為含糊，且我們的估計與稅務機關的不同，故有關責任可能與我們估計的金額不同。

### 主要會計政策

我們已確認以下我們認為對合併財務信息非常重要的會計政策。由於往往需要就固有不确定事宜的影響作出估計，該等會計政策需要管理層作出主觀或複雜的判斷。估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們認為於有關情況下為合理的多項其他因素，有關結果構成就難以在其他途徑確定的事宜作出判斷的基準。該等會計政策及估計於本招股章程附錄一會計師報告附註3及附註4中有更詳盡的討論。我們以持續基準審閱我們的估計及相關假設。

### 綜合基準

財務信息載有本公司及其子公司於往績紀錄期間的財務報表。收購受共同控制的子公司是使用股權集合法入賬。購買會計法用於收購並非受共同控制的子公司。

股權集合會計法涉及發生共同控制綜合的綜合實體的財務報表項目，猶如該等項目自綜合實體首次受控制方控制當日起已綜合計算。綜合實體的資產淨值使用控制方預期的現有賬面值綜合入賬。並無就商譽或共同控制綜合時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。合併收入報表包括各綜合實體由所呈列的最早日期或綜合實體首次受共同控制以來（以較短期間為準）的業績，而不論共同控制交易的日期。

購買會計法涉及將業務綜合的成本分配至收購日期所收購可識別資產及所承擔負債和或然負債的公允價值。收購成本按交易當日（即本集團取得控制權當日）所獲資產及所產生或所承擔負債的公允價值總和，另加收購應佔直接成本計算，並一直綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

少數股東權益指並非由本集團持有外部股東於本公司子公司業績及淨資產的權益。收購少數股東權益採用權益法入賬，即把代價與分佔所收購淨資產賬面值兩者的差額確認為股權交易。

本集團內公司間交易及公司間結餘產生的所有收入、開支和未變現收益及虧損均於綜合入賬時全數對銷。

### 收益確認

在日常業務過程中銷售物業的收益於符合以下全部條件時方可確認：

- 物業的主要所有權風險和回報轉移至買家；
- 概無保留一般與擁有權相關的持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流向本集團；及
- 已產生或將產生的有關交易成本能可靠計量。

於收益確認日期前已售物業的押金及分期付款計入合併資產負債表項下的流動負債內。

租金收入於租期內以直線基準予以確認。

於往績紀錄期間的銷售貨物收益包括醫藥產品的銷售收益（在收入報表其他收益項下）於擁有權的大部分風險和回報已轉歸買方，且本集團不再參與通常與所售出貨物的擁有權或實際控制權有關的管理時入賬。

利息收入按應計基準以實際利率法，應用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取的現金折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

物業管理及相關服務費於提供服務的期間確認。

### 發展中物業

發展中物業於完工後擬持作銷售。

發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用，以及有關物業在發展期間直接產生的其他成本。

除非有關物業發展項目的施工期預期於正常營運週期外完成，否則發展中物業歸類為流動資產。

### 持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業在財務狀況報表內，以成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本根據未出售物業應佔的總土地和樓宇總成本的百分比計算。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減去銷售物業時將會產生的估計成本。

### 投資物業

投資物業包括已竣工的投資物業及在建中投資物業。

已竣工投資物業是指持作賺取租金收入及／或作資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售的土地及樓宇權益。有關物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業是以反映報告期結束當時的市況的公允價值列賬。

在建中投資物業或未來作為投資物業的發展項目被歸類為在建中投資物業。該等在建中物業初步按成本（包括交易成本）計量，並於初步確認後，當公允價值能可靠地釐定時，於各報告日期，按公允價值列賬。倘公允價值未能可靠地釐定，在建中投資物業此時將按成本計量，並直至公允價值能夠釐定或工程竣工為止。

已竣工投資物業及在建中投資物業的公允價值變動產生的盈虧計入所產生年度的損益中。

報廢或出售已竣工投資物業或在建中投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度的損益內予以確認。

### 貸款、借款及應付款

最初確認後，計息貸款、借款及應付款隨後均使用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響微不足道時除外，在該情況下則按成本列賬。盈虧於當負債被終止確認時及透過採用實際利率法的攤銷程序於損益中確認。

攤銷成本在計算時計入任何在收購時的任何折讓或溢價及構成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的融資成本。

### 終止確認金融負債

當負債項下的責任解除或取消或屆滿時，金融負債將終止確認。

如現有金融負債由相同貸款人以條款大致上相異的負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額於收入報表中確認。

### 所得稅

所得稅包括即期和遞延稅項。與於損益以外確認的項目有關的所得稅在損益以外確認，即在其他全面收入或直接在權益內確認。

即期和過往期間的流動稅項資產和負債，按照預期從稅務機關收回或向其支付的款額根據於報告期末已頒佈或實質頒佈稅率（及稅法）計量，並考慮到本集團經營的國家當時的詮釋及慣例。

我們使用負債法，就資產和負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值於結算日的所有臨時差異，作出遞延稅項撥備。

我們就所有應課稅臨時差異確認遞延稅項負債，但：

- 倘若遞延稅項負債來自商譽或在交易（業務合併除外）中首次確認的資產或負債，而在進行交易時並無影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，則不會確認遞延稅項負債；及
- 倘若可控制臨時差異的撥回時間，而臨時差異於可見將來很可能不會撥回，則不會就有關子公司投資的應課稅臨時差異確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產根據所有可扣稅的臨時差異、未動用稅務抵免和未動用稅務虧損結轉確認入賬，但只限於應課稅利潤可抵銷可扣稅臨時差異、未動用稅務抵免和未動用稅務虧損結轉，但下列情況除外：

- 倘若有關可扣稅臨時差異的遞延稅項資產來自交易（業務合併除外）中首次確認的資產或負債，而在進行交易時並無影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

- 就有關子公司投資的可扣稅臨時差異而言，遞延稅項資產會確認入賬，惟僅限於臨時差異於可見將來可予撥回，以及應課稅利潤可抵銷臨時差異為止。

我們會在各個結算日檢閱遞延稅項資產的賬面值，並於不可能再有充足應課稅利潤以撥用全部或部分遞延稅項資產時予以調減。相反，先前未確認的遞延稅項資產會於各個結算日重新評估，並在可能仍有足夠應課稅利潤以撥用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債根據報告期末已實施或實質上已實施的稅率（和稅法），按資產變現或負債結算期間的預期稅率計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，將有關同一應課稅實體和同一稅務機關的流動稅項資產與流動稅項負債和遞延稅項抵銷，則抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產（即需要長時間以備妥作擬定用途或出售的資產）直接產生的借貸成本，會資本化為這些資產的部分成本。有關借貸成本的資本化會在資產大致備妥作擬定用途或出售時停止。在特定借款用作合資格資產開支前，被用作短期投資所賺取的投資收入會在已資本化的借貸成本中扣除。其他借貸成本於產生時在收入報表內確認為開支。

## 財務信息

### 經營業績

下表載列我們於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度及截至2009年及2010年4月30日止四個月的經編選收入報表項目，並應與本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱覽：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年 (未經審核)	2010年
	(人民幣千元)				
收益 .....	533,728	333,076	565,425	28,050	1,031,275
銷售成本 .....	<u>(154,971)</u>	<u>(79,064)</u>	<u>(95,699)</u>	<u>(3,536)</u>	<u>(541,438)</u>
毛利 .....	378,757	254,012	469,726	24,514	489,837
其他收入及收益 .....	31,716	6,144	8,499	1,107	2,380
銷售及分銷成本 .....	(7,946)	(25,988)	(47,472)	(11,966)	(22,029)
行政開支 .....	(31,122)	(40,233)	(74,721)	(16,023)	(16,273)
其他開支 .....	(126)	(7,760)	(472)	(469)	(316)
投資物業公允價值收益 .....	-	867,018	564,624	557,624	178,000
融資成本 .....	<u>(11,941)</u>	<u>(61,145)</u>	<u>(65,599)</u>	<u>(25,207)</u>	<u>(52,863)</u>
稅前利潤 .....	359,338	992,048	854,585	529,580	578,736
所得稅開支 .....	<u>(96,417)</u>	<u>(281,201)</u>	<u>(330,661)</u>	<u>(136,471)</u>	<u>(248,811)</u>
稅後利潤及年度					
全面收入總額 .....	<u>262,921</u>	<u>710,847</u>	<u>523,924</u>	<u>393,109</u>	<u>329,925</u>
下列人士應佔：					
本公司權益持有人 .....	240,114	710,847	523,924	393,109	329,925
少數股東權益 .....	<u>22,807</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>262,921</u>	<u>710,847</u>	<u>523,924</u>	<u>393,109</u>	<u>329,925</u>



## 財務信息

### 若干收入報表項目概況

#### 收益

銷售住宅物業的收益已佔且預期繼續佔我們收益的絕大部分。由於我們於物業交付後確認銷售物業的收益，我們銷售物業的收益相當大程度受有關期間交付住宅物業的建築面積影響。於任何指定期間交付物業的建築面積主要由物業發展工期及市場需要所驅動，包括我們預售物業前的期間的市場需要。銷售住宅物業的收益亦受於有關期間交付的物業的平均售價所影響。平均售價主要受整體市場狀況、位置及目標客戶所影響。基於鄰近街道及其他公眾地方、景觀及樓層等因素，同一項目內的平均售價亦有重大不同。

下表載列我們於所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年 (未經審核)	2010年
	(人民幣千元)				
<b>收益</b>					
銷售物業 .....	532,260	273,372	473,828	-	997,773
租金收入 .....	1,468	54,175	91,524	27,977	32,662
其他 .....	-	5,529	73	73	840
	<u>533,728</u>	<u>333,076</u>	<u>565,425</u>	<u>28,050</u>	<u>1,031,275</u>

於2007年、2008年及2009年，我們銷售物業的收益全部來自上海灘花園洋房物業的銷售。我們於2004年開始分五批銷售上海灘花園洋房的物業。我們預期上海灘花園洋房物業的餘下單位將於2010年底前銷售及交付。於截至2010年4月30日止四個月，我們銷售住宅物業的收益來自上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業。下表載列我們於所示期間按項目劃分來自銷售物業的收益：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年 (未經審核)	2010年
	(人民幣千元)				
<b>收益</b>					
上海灘花園洋房 .....	532,260	273,372	473,828	-	266,909
長泰西郊別墅 .....	-	-	-	-	244,027
長泰尚湖山莊 .....	-	-	-	-	286,380
長泰虞景山莊 .....	-	-	-	-	200,457
	<u>532,260</u>	<u>273,372</u>	<u>473,828</u>	<u>-</u>	<u>997,773</u>

## 財務信息

我們亦從持作為投資物業的商用物業的租金收入取得收益。投資物業的租金收入於租賃期內按直線法確認，並主要受出租物業建築面積、租金及佔用率所影響。我們於往績紀錄期間的全部租金收入均來自長泰國際金融大廈物業的租金，當中已扣除已付第三方物業管理公司的管理費用；長泰國際金融大廈已於2008年1月完成。

我們於往績紀錄期間的其他收益主要包括銷售醫藥貨品。於2007年期間，我們的子公司蘇州長甲藥業有限公司維持不活躍，因為這一年本集團專注於我們的房地產開發業務，同時等待我們的相關醫藥業務許可證。因此，於2007年我們所錄得的其他收益甚微。於2008年及2009年業務經營非常有限的醫藥業務，於2009年自本集團中分拆開來，並自2009年5月起不再合併於我們的經營業績內。於截至2010年4月30日止四個月，我們的其他收益主要包括來自上海長宜的管理費收入。

收益扣除營業稅，營業稅為我們銷售住宅物業及租金收入的5%。

下表載列我們於所示期間按項目劃分的已訂約銷售：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
<b>已訂約銷售</b>					
上海灘花園洋房 . . . . .	750,344	74,421	896,604	64,562	385,625
長泰西郊別墅 . . . . .	-	18,090	518,200	281,807	192,092
長泰尚湖山莊 . . . . .	-	20,868	550,006	28,931	25,599
長泰虞景山莊 . . . . .	-	104,368	559,338	86,472	105,395
	<u>750,344</u>	<u>217,747</u>	<u>2,524,148</u>	<u>461,772</u>	<u>708,711</u>

附註：已訂約銷售指期內訂立的銷售合同金額，其中相關物業並不一定已交付予我們的客戶。

## 財務信息

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括已售物業成本，即於指定期間已確認與銷售物業收益直接有關的成本，及由賺取租金收入的物業產生的直接經營開支，當中包括就辦公室租金收入繳付12%物業稅。於往績紀錄期間，已售物業成本包括發展成本、土地收購成本及借貸成本。我們於2007年、2008年及2009年及截至2010年4月30日止四個月的已售物業成本分別佔總銷售成本的99.9%、89.2%、87.5%及99.6%，而於2008年、2009年及截至2010年4月30日止四個月，由賺取租金收入的物業產生的直接經營開支，則分別佔我們銷售成本的9.1%、12.4%及0.2%。影響於指定期間已售物業成本的主要因素包括於該期間交付的建築面積、物業的位置及我們的銀行借貸的水平及有關利率。於2007年、2008年及2009年，我們的銷售成本並不包括資本化借貸成本，原因是我們並無有關上海灘花園洋房的借款。我們於往績紀錄期間的銷售成本亦包括有關我們已於2009年由本集團分拆的醫藥業務已售存貨的成本。下表載列我們於所示期間的物業銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2007年		2008年		2009年		2009年		2010年	
	已售物業 成本	佔銷售 物業收益 的百分比	已售物業 成本	佔銷售 物業收益 的百分比	已售物業 成本	佔銷售 物業收益 的百分比	已售物業 成本	佔銷售 物業收益 的百分比	已售物業 成本	佔銷售 物業收益 的百分比
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
發展成本 .....	99,081	18.6%	45,413	16.6%	53,078	11.2%	-	-	356,011	35.7%
土地收購成本 .....	55,704	10.5%	25,103	9.2%	30,700	6.5%	-	-	178,653	17.9%
借貸成本 .....	-	-	-	-	-	-	-	-	4,568	0.5%
	<u>154,785</u>	<u>29.1%</u>	<u>70,516</u>	<u>25.8%</u>	<u>83,778</u>	<u>17.7%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>539,232</u>	<u>54.1%</u>

**發展成本。**發展成本指物業項目的設計及建築成本，主要包括支付予承包商的費用（包括負責土木工程建設、景觀、設備安裝及室內裝飾等總承包商及承包商的費用）及設計成本。我們的發展成本受建築勞工成本及建築材料成本變動、物業位置及種類、材料、景觀及配套設施選擇等多種因素影響。我們過往的發展成本波動主要由於已交付的建築面積以及建築材料成本變動所帶動。建築材料成本因所使用材料的種類及質素及鋼材及水泥等若干主要原材料的市價波動而受到影響。

**土地收購成本。**土地收購成本即與購入佔有、使用及發展土地的權利有關的成本，其中包括土地出讓金、契稅、政府額外徵費及與若干市區重建項目有關的拆卸及遷徙費用。我們的土地使用權成本除了受中國的整體物業市場狀況和中國經濟發展影響外，亦受物業項目所在位置、收購時間、項目地積比率和收購方式所影響。

## 財務信息

借貸成本。借貸成本指我們直接與收購或建造項目有關的銀行借款的利息開支。該等借貸成本當相關收益確認時計入銷售成本內。我們的借貸成本受到我們借款金額以及適用於我們借款的利率所影響。

### 毛利及毛利率

我們的毛利即收益減銷售成本。我們的毛利率（毛利除以收益）於2007年、2008年及2009年及截至2010年4月30日止四個月分別為71.0%、76.3%、83.1%及47.5%。2007年、2008年及2009年毛利潤率處於高水平的主要原因是於往績紀錄期間上海灘花園洋房物業的平均售價高以及我們於1999年以較低價格購入上海灘花園洋房的土地，相較於目前的水準，當時土地成本明顯較低。此外，我們從2004年開始分五期銷售上海灘花園項目物業，每批單位價持續上升，反映陸家嘴區物業的升值。上海灘花園洋房的毛利率高於我們其他住宅物業，原因是其他物業的土地在土地價格上漲了不少後購入，而鑒於上海灘花園洋房的優越位置（特別與我們在上海以外的物業比較），故可定下較高售價。由於租金收入產生的唯一相關銷售成本是辦公室租金的12.7%物業稅，因此我們的租金收入的毛利率為87.3%。

下表載列我們於所示期間按項目劃分來自銷售物業的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
上海灘花園洋房 . . . . .	70.9%	74.2%	82.3%	–	82.1%
長泰西郊別墅 . . . . .	–	–	–	–	49.4%
長泰尚湖山莊 . . . . .	–	–	–	–	22.8%
長泰虞景山莊 . . . . .	–	–	–	–	26.8%

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)股本投資的公允價值收益；(ii)利息收入；及(iii)出售若干物業、廠房及設備的收益。

於往績紀錄期間，我們就於2007年所作出的公開交易公司的股本投資錄得公允價值收益，作為我們的現金管理措施的一部分。我們於2007年後並無作出有關股本投資，亦無意作出任何其他類似股本投資。我們並無有關該等股本投資的特定投資政策或內部監控程序。

## 財務信息

下表載列我們於所示期間的其他收入及收益的主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
<b>其他收入及收益</b>					
股本投資公允價值收益 . . . . .	25,770	-	367	303	24
利息收入 . . . . .	5,781	4,493	7,047	597	2,295
通過損益按公允價值列賬的					
股本投資的股息收入 . . . . .	65	165	505	-	-
出售若干物業、廠房及					
設備的收益 . . . . .	-	678	-	-	-
其他 . . . . .	100	808	580	207	61
	<u>31,716</u>	<u>6,144</u>	<u>8,499</u>	<u>1,107</u>	<u>2,380</u>

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本主要包括廣告及推廣成本以及銷售人員及銷售代理的薪酬及佣金。銷售及分銷成本主要受我們個別項目的銷售及項目發展進度所影響，該等成本於預售期最高，隨着項目接近完工而逐漸減少。因此，項目的大部分銷售及分銷成本於確認該項目的收益前產生及確認。下表載列我們於所示期間的銷售及分銷成本的主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
<b>銷售及分銷成本</b>					
廣告及推廣成本 . . . . .	4,447	16,806	29,378	6,513	10,574
薪酬及佣金 . . . . .	1,739	7,208	15,821	4,079	11,190
其他 . . . . .	1,760	1,974	2,273	1,374	265
	<u>7,946</u>	<u>25,988</u>	<u>47,472</u>	<u>11,966</u>	<u>22,029</u>

## 財務信息

### 行政開支

我們的行政開支主要包括薪酬及僱員福利、開支、專業費用、物業銷售的若干稅項以及租金及辦公開支。行政開支變動很大程度上受我們的經營規模（包括我們開發項目的數目及規模）所影響。於往績紀錄期間，我們的行政開支特別受我們有關籌備上市的專業費用所影響。於2009年，我們的行政開支中包括一筆人民幣9.8百萬元的金額，涉及我們未售出的上海灘花園洋房物業及長泰國際金融大廈的一次性整修及翻新開支。下表載列我們於所示期間的行政開支的主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
<b>行政開支</b>					
薪酬及僱員福利 . . . . .	9,860	17,357	21,931	4,939	6,439
專業費用 . . . . .	1,746	5,540	19,584	149	2,736
稅項 . . . . .	2,027	2,674	2,955	1,349	1,657
租金及其他辦公開支 . . . . .	4,580	3,707	8,207	4,464	3,339
其他* . . . . .	12,909	10,955	22,044	5,122	2,102
	<u>31,122</u>	<u>40,233</u>	<u>74,721</u>	<u>16,023</u>	<u>16,273</u>

\* 其他包括於2007年、2008年及2009年及截至2010年4月30日止四個月本集團於2009年分拆出的醫藥業務有關的開支，分別為人民幣10.0百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣2.6百萬元及零，以及於2009年及截至2010年4月30日止四個月的與我們未售出的上海灘花園洋房物業及長泰國際金融大廈的一次性整修及翻新有關的開支，分別為人民幣9.8百萬元及人民幣1.2百萬元。

### 投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益代表長泰國際金融大廈於2008年完工後的公允價值變動。於工程完成前，長泰國際金融大廈被分類為在建中投資物業。由於不能可靠地釐定公允價值，於2007年12月31日的公允價值以成本計量。有關我們的投資物業的公允價值釐定方法詳情，請參閱以上「財務信息－主要會計政策－投資物業」章節。

### 融資成本

我們的融資成本包括銀行貸款利息開支減資本化利息。有關項目發展借款的利率將在其直接使用以為項目發展提供資金的情況下資本化。由於一個項目的施工期不一定與有關貸款的付息期相同，因此並非所有與項目有關的利息成本均可資本化。

## 財務信息

### 所得稅

所得稅指企業所得稅、土地增值稅及中國預扣所得稅的撥備。我們根據相關中國稅法及法規於確認銷售有關物業的收益後估計我們須繳納的土地增值稅的總額，並就此作出撥備，惟不論是否已支付土地增值稅。因此，我們土地增值稅開支變動一般跟隨銷售物業收益波動而變動。我們於2007年、2008年、2009年及截至2010年4月30日止四個月的實際企業所得稅率（相等於我們企業所得稅及遞延稅項的總和，除以稅前利潤）分別為0.0%、23.4%、19.6%及20.2%。我們於往績紀錄期間的實際稅率在很大程度上受我們的遞延稅項及因2007年頒佈並於2008年1月1日生效的新中國企業所得稅法而令我們子公司上海長甲置業的適用企業所得稅率變動所影響。我們於2007年的實際稅率為0.0%，主要由於我們預計頒佈新中國企業所得稅法後未來數年的企業所得稅率上升導致遞延稅項資產增加所致。下表載列我們於所示期間的所得稅主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
即期稅項：					
企業所得稅	60,755	22,419	83,296	4,001	97,519
土地增值稅	96,264	49,442	163,577	-	132,502
遞延稅項	(60,602)	209,340	83,788	132,470	18,790
	<u>96,417</u>	<u>281,201</u>	<u>330,661</u>	<u>136,471</u>	<u>248,811</u>

### 審閱過往經營業績

#### 截至2010年4月30日止四個月與截至2009年4月30日止四個月比較

#### 收益

我們的收益由截至2009年4月30日止四個月的人民幣28.1百萬元上升逾35倍至截至2010年4月30日止四個月的人民幣1,031.3百萬元，主要由於物業銷售所得收益由截至2009年4月30日止四個月的零元上升至截至2010年4月30日止四個月的人民幣997.8百萬元。截至2010年4月30日止四個月的銷售物業收益處於高水平主要由於該期間交付先前已預售的長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊，使截至2010年4月30日止四個月的已交付建築面積大增所致。於截至2010年4月30日止四個月，我們錄得已交付建築面積67,299平方米及平均售價人民幣14,826元。平均售價較2007年、2008年及2009年的平均售價為低，主要由於該期間交付的物業大部分與位於常熟的長泰尚

## 財務信息

湖山莊及長泰虞景山莊有關，其售價較上海物業為低。我們於截至2009年4月30日止四個月並無交付任何建築面積。投資物業的租金收入增加主要由於長泰國際金融大廈於截至2010年4月30日止四個月的佔用率上升。

下表載列我們於截至2009年及2010年4月30日止四個月來自租金收入、已出租建築面積及平均每月租金的收益：

	截至2009年 4月30日 止四個月	截至2010年 4月30日 止四個月
租金收入(人民幣百萬元) . . . . .	28.0	32.7
已出租建築面積(平方米) . . . . .	42,947	50,650
平均每月租金(人民幣/平方米) . . . . .	191	187

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2009年4月30日止四個月的人民幣3.5百萬元增加至截至2010年4月30日止四個月的人民幣541.4百萬元，主要由於已交付建築面積大幅增加。

### 毛利及毛利率

基於上述原因，我們的毛利由截至2009年4月30日止四個月的人民幣24.5百萬元增加1,899.2%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣489.8百萬元。我們的毛利率由截至2009年4月30日止四個月的87.4%下降至截至2010年4月30日止四個月的47.5%，主要由於長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業的毛利率下降。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至2009年4月30日止四個月的人民幣1.1百萬元增加118.0%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣2.4百萬元。有關增幅主要由於我們的現金及現金等價物項目大幅增加，以致利息收入由截至2009年4月30日止四個月的人民幣0.6百萬元增加至截至2010年4月30日止四個月的人民幣2.3百萬元。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由截至2009年4月30日止四個月的人民幣12.0百萬元增加83.3%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣22.0百萬元，主要由於已訂約銷售額大幅增加，以致銷售人員及銷售代理的薪酬及佣金由截至2009年4月30日止四個月的人民幣4.1百萬元增加至截至2010年4月30日止四個月的人民幣11.2百萬元，以及廣告及推廣成本由截至2009年4月30日止四個月的人民幣6.5百萬元增加至截至2010年4月30日止四個月的人民幣10.6百萬元，原因為長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業的銷售及推廣活動增加，以及本公司若干品牌宣傳廣告。



### 行政開支

我們的行政開支由截至2009年4月30日止四個月的人民幣16.0百萬元增加1.9%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣16.3百萬元，主要由於項目數目增加所致，增幅部分因其他開支減少而抵銷，減幅主要涉及我們未售出的上海灘花園洋房物業及長泰國際金融大廈的一次性整修及翻新。

### 投資物業的公允價值收益

我們於截至2010年4月30日止四個月的投資物業公允價值收益為人民幣178.0百萬元，截至2009年4月30日止四個月為人民幣557.6百萬元。我們於該等期間的投資物業公允價值收益全部來自長泰國際金融大廈及主要由於其佔用率增加所致。我們於截至2009年4月30日止四個月的投資物業公允價值收益增加，主要由於該期間辦公室市場的佔用率及租金水平大幅上升所致，而截至2010年4月30日止四個月的投資物業公允價值收益主要由於該期間佔用率達至100%所致。

### 融資成本

我們的融資成本由截至2009年4月30日止四個月的人民幣25.2百萬元增加109.9%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣52.9百萬元，乃由於銀行借款增加導致利息付款增加。

### 稅前利潤

我們的稅前利潤由截至2009年4月30日止四個月的人民幣529.6百萬元增加9.3%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣578.7百萬元，主要由於收益增加所致，增幅部分因投資物業公允價值收益減少而抵銷。

### 所得稅

我們的所得稅開支由截至2009年4月30日止四個月的人民幣136.5百萬元增加82.3%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣248.8百萬元，主要由於我們的土地增值稅由截至2009年4月30日止四個月的零元增加至截至2010年4月30日止四個月的人民幣132.5百萬元，以及由於稅前利潤增加導致企業所得稅增加所致。

### 期間全面收入總額

基於上述原因，我們的期間全面收入總額由截至2009年4月30日止四個月的人民幣393.1百萬元減少16.1%至截至2010年4月30日止四個月的人民幣330.0百萬元。

## 財務信息

### 截至2009年12月31止年度與截至2008年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由2008年的人民幣333.1百萬元上升69.8%至2009年的人民幣565.4百萬元，主要由於物業銷售所得收益由2008年的人民幣273.4百萬元上升至2009年的人民幣473.8百萬元，以及租金收入由2008年的約人民幣54.2百萬元增加至2009年的人民幣91.5百萬元。物業銷售所得收益上升乃由於上海灘花園洋房的平均售價和已銷售和交付的建築面積增加所致。上海灘花園洋房物業每平方米平均售價由2008年的人民幣27,285元增加41.7%至2009年的人民幣38,670元，主要由於市場價格於2009年上升所致。投資物業的租金收入增加主要由於長泰國際金融大廈於2009年的佔用率上升所致。

下表載列我們於2008年及2009年上海灘花園洋房已交付物業的收益、已交付建築面積及平均售價：

	截至2008年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
收益(人民幣百萬元) . . . . .	273.4	473.8
已交付建築面積(平方米) . . . . .	10,019	12,253
平均售價(人民幣/平方米) . . . . .	27,285	38,670

下表載列我們於2008年及2009年來自租金收入、已出租建築面積及平均每月租金的收益：

	截至2008年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
租金收入(人民幣百萬元) . . . . .	54.2	91.5
已出租建築面積(平方米) . . . . .	35,474	44,973
平均每月租金(人民幣/平方米) . . . . .	196	189

#### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2008年的人民幣79.1百萬元增加21.0%至2009年的人民幣95.7百萬元，主要由於上海灘花園洋房的已銷售和交付建築面積增加所致。

#### 毛利及毛利率

基於上述原因，我們的毛利由2008年的人民幣254.0百萬元增加84.9%至2009年的人民幣469.7百萬元。我們的毛利率由2008年的76.3%增加至2009年的83.1%，主要由於上海灘花園洋房已交付物業於2009年的平均售價較2008年已交付的物業增加。

#### 其他收入及收益

其他收入及收益由2008年的人民幣6.1百萬元增加39.3%至2009年的人民幣8.5百萬元。有關增幅主要由於我們的利息收入由2008年人民幣4.5百萬元增加至2009年的人民幣7.0百萬元。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由2008年的人民幣26.0百萬元增加82.7%至2009年的人民幣47.5百萬元，主要由於廣告及推廣成本由2008年的人民幣16.8百萬元大幅增加至2009年的人民幣29.4百萬元，而銷售人員及銷售代理薪酬及佣金由2008年的人民幣7.2百萬元大幅增加至2009年的人民幣15.8百萬元，主要與推廣長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目有關。

### 行政開支

我們的行政開支由2008年的人民幣40.2百萬元增加85.8%至2009年的人民幣74.7百萬元，主要由於我們有關籌備上市的專業費用由2008年的人民幣5.5百萬元增加至2009年的人民幣19.6百萬元，涉及我們未售出的上海灘花園洋房物業及長泰國際金融大廈的一次性整修及翻新的人民幣9.8百萬元開支，以及因發展中項目增加導致薪酬及僱員福利增加所致。

### 投資物業的公允價值收益

我們於2009年的投資物業公允價值收益為人民幣564.6百萬元，2008年為人民幣867.0百萬元。我們於該等期間的投資物業公允價值收益全部來自長泰國際金融大廈及主要受2008年該物業由在建投資物業重新分類為投資物業及2009年其佔用率上升所影響。我們於2009年的投資物業公允價值收益下降，主要由於2008年重新分類長泰國際金融大廈導致公允價值基數變大所致。

### 融資成本

我們的融資成本由2008年的人民幣61.1百萬元增加7.4%至2009年的人民幣65.6百萬元，乃由於銀行借款增加導致利息付款增加，增幅部分被人民銀行基準利率下降導致利率較低所抵銷。

### 稅前利潤

我們的稅前利潤由2008年的人民幣992.0百萬元減少13.9%至2009年的人民幣854.6百萬元，主要由於投資物業公允價值收益減少人民幣302.4百萬元，部分因我們的毛利增加人民幣215.7百萬元而抵銷所致。

### 所得稅

我們的所得稅開支由2008年的人民幣281.2百萬元增加17.6%至2009年的人民幣330.7百萬元，主要是由於我們的土地增值稅撥備由2008年的人民幣49.4百萬元增加至2009年的人民幣163.6百萬元，以及2009年的企業所得稅由2008年的人民幣22.4百萬元增加至人民幣83.3百萬元，兩者均與2009年已銷售和交付物業的平均售價上升有關。

### 年度全面收入總額

基於上述原因，我們的期間全面收入總額由2008年的人民幣710.8百萬元減少26.3%至2009年的人民幣523.9百萬元。

截至2008年12月31日止年度與截至2007年12月31日止年度比較

收益

我們的收益從2007年的人民幣533.7百萬元減少37.6%至2008年的人民幣333.1百萬元，主要是由於物業銷售收益由2007年的人民幣532.3百萬元減少至2008年的人民幣273.4百萬元，部分跌幅因租金收入從2007年的約人民幣1.5百萬元增加至2008年的人民幣54.2百萬元而抵銷。物業銷售收益減少是由於銷售受到中國物業市場因全球金融危機而整體下滑造成的不利影響，上海灘花園洋房物業的已交付總建築面積從2007年的22,233平方米減少至2008年的10,019平方米。上海灘花園洋房物業的每平方米平均售價從2007年的人民幣23,940元增加14.0%至2008年的人民幣27,285元。投資物業的租金收入增加是由於我們於2008年1月開始出租長泰國際金融大廈。我們的長泰國際金融大廈於2008年的平均每月租金為每平方米人民幣196元。

下表載列上海灘花園洋房於2007年及2008年已交付物業的收益、已交付建築面積及平均售價：

	2007年	2008年
收益 (人民幣千元) . . . . .	532,260	273,372
已交付建築面積 (平方米) . . . . .	22,233	10,019
平均售價 (人民幣 / 平方米) . . . . .	23,940	27,285

銷售成本

我們的銷售成本從2007年的人民幣155.0百萬元減少49.0%至2008年的人民幣79.1百萬元，主要是由於上海灘花園洋房的已銷售和交付建築面積減少。

毛利及毛利率

由於前述原因，我們的毛利從2007年的人民幣378.8百萬元減少32.9%至2008年的人民幣254.0百萬元，主要原因是上海灘花園洋房的已銷售和交付建築面積減少。我們的毛利率從2007年的71.0%增加至2008年的76.3%，主要由於2008年平均售價上升及租金收入比例增加，且毛利率高於物業銷售。

其他收入及收益

其他收入及收益從2007年的人民幣31.7百萬元減少80.8%至2008年的人民幣6.1百萬元，主要是由於2007年股本投資的公允價值收益人民幣25.8百萬元所致。

銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本從2007年的人民幣7.9百萬元增加229.1%至2008年的人民幣26.0百萬元，主要由於廣告及推廣成本從2007年的人民幣4.4百萬元大幅增加至2008年的人民幣16.8百萬元，而銷售人員和銷售代理薪酬及佣金從2007年的人民幣1.7百萬元大幅增加至2008年的人民幣7.2百萬元，主要與於2008年開始預售的長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目有關。

### 行政開支

我們的行政開支從2007年的人民幣31.1百萬元增加29.3%至2008年的人民幣40.2百萬元，主要由於發展中項目增加令薪酬及僱員福利增加，以及有關收購長泰東郊御園的財務顧問服務的專業費用增加。

### 投資物業的公允價值收益

我們的公允價值收益由2007年的零增加至2008年的人民幣867.0百萬元。此增幅是由於長泰國際金融大廈於2008年1月竣工後重新分類為投資物業所致。

### 融資成本

我們的融資成本從2007年的人民幣11.9百萬元增加413.4%至2008年的人民幣61.1百萬元，是由於銀行借款增加導致利息付款增加所致；其中包括有關長泰尚湖山莊和長泰虞景山莊項目的銀行借款增加人民幣527.5百萬元。

### 稅前利潤

我們的稅前利潤從2007年的人民幣359.3百萬元增加176.1%至2008年的人民幣992.0百萬元，主要由於投資物業公允價值收益大幅增加人民幣867.0百萬元，部分增幅因銷售物業收益減少人民幣258.9百萬元以及銷售及分銷成本和行政開支增加人民幣27.2百萬元而抵銷。

### 所得稅

我們的所得稅開支從2007年的人民幣96.4百萬元增加191.7%至2008年的人民幣281.2百萬元，主要由於我們的子公司上海長甲置業的適用企業所得稅率從2007年的15%增加至2008年的18%，以及2008年的遞延稅項開支為人民幣209.3百萬元，而2007年則為遞延稅項抵免人民幣60.6百萬元，有關金額主要與長泰國際金融大廈的公允價值收益有關。

### 年度全面收入總額

由於上述原因，我們的年度全面收入總額從2007年的人民幣262.9百萬元增加170.4%至2008年的人民幣710.8百萬元。雖然我們的收益由2007年的人民幣533.7百萬元減少至2008年的人民幣333.1百萬元，我們的年度全面收入總額錄得增幅，主要由於長泰國際金融大廈於2008年1月竣工後重新分類為投資物業令公允價值收益增加。

若干資產負債表項目

發展中物業

發展中物業是我們已取得相關土地使用權證及建設工程施工許可證的物業。發展中物業按成本及可變現淨值中的較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他因有關物業而在發展期間產生的直接成本。可變現淨值計入預期最終會變現的價格，再減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本。除非發展中物業的相關發展項目的施工期預期於正常營運週期後結束，否則發展中物業則歸類為流動資產。

發展中物業的變動一般反映於特定結算日的在建建築面積，因此大幅受項目發展日程影響。已竣工但未交付物業由發展中物業轉為持作出售的已竣工物業或投資物業。截至2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年4月30日，我們的發展中物業分別為人民幣812.1百萬元、人民幣2,049.4百萬元、人民幣2,742.4百萬元及人民幣4,286.4百萬元。

截至2010年4月30日的結餘較2009年12月31日的結餘增加人民幣1,544.0百萬元，主要由於興建長泰企業天地廣場、長泰淀湖觀園、長泰海濱城及長泰東郊御園，部分因長泰西郊別墅物業竣工而抵銷。截至2009年12月31日，結餘較2008年12月31日增加人民幣693.0百萬元，主要原因是收購長泰廣場，部分因長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目的若干期竣工而抵銷。截至2008年12月31日，結餘較2007年12月31日增加人民幣1,237.3百萬元，主要是長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目的建築成本，以及收購長泰東郊御園及該項目開始施工。下表按項目列示截至所示日期的發展中物業細目：

	截至12月31日			截至
	2007年	2008年	2009年	4月30日
	(人民幣千元)			
長泰西郊別墅 . . . . .	427,384	569,564	495,915	348,319
長泰尚湖山莊 . . . . .	190,795	293,593	161,683	169,478
長泰虞景山莊 . . . . .	193,878	267,546	276,848	287,227
長泰東郊御園 . . . . .	—	918,703	1,010,508	1,100,827
長泰廣場 . . . . .	—	—	797,443	803,121
長泰企業天地廣場 . . . . .	—	—	—	561,105
長泰淀湖觀園 . . . . .	—	—	—	501,100
長泰海濱城 . . . . .	—	—	—	515,250
	<u>812,057</u>	<u>2,049,406</u>	<u>2,742,397</u>	<u>4,286,427</u>

## 財務信息

下表載列截至所示日期的土地收購及建築成本和資本化開支，以及資本化利息的細目：

	截至12月31日			截至
	2007年	2008年	2009年	4月30日
	(人民幣千元)			2010年
土地收購及建築成本 . . . . .	812,057	2,044,560	2,713,943	4,268,393
資本化利息 . . . . .	-	4,846	10,454	18,034
	<u>812,057</u>	<u>2,049,406</u>	<u>2,742,397</u>	<u>4,286,427</u>

### 持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業包括於各結算日已竣工但仍未交付的物業，按成本及可變現淨值中的較低者列賬。成本按未售出物業應分攤的土地及樓宇總成本而釐定。

截至2007年、2008年、2009年12月31日及2010年4月30日，我們持作銷售的已竣工物業分別為人民幣324.9百萬元、人民幣254.3百萬元、人民幣817.3百萬元及人民幣520.6百萬元。截至2010年4月30日止四個月的持作銷售已竣工物業減少主要由於交付長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業，部分因長泰西郊別墅物業竣工而抵銷。2009年我們持作銷售的已竣工物業增加是由於長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目的若干部分竣工，而2008年我們持作銷售的已竣工物業減少是由於已竣工上海灘花園洋房物業的銷售。

下表按項目列示截至所示日期我們持作銷售的已竣工物業細目：

	截至12月31日			截至
	2007年	2008年	2009年	4月30日
	(人民幣千元)			2010年
上海灘花園洋房 . . . . .	324,862	254,346	170,568	122,720
長泰西郊別墅 . . . . .	-	-	242,900	361,886
長泰尚湖山莊 . . . . .	-	-	245,109	24,098
長泰虞景山莊 . . . . .	-	-	158,678	11,861
	<u>324,862</u>	<u>254,346</u>	<u>817,255</u>	<u>520,565</u>

## 財務信息

### 投資物業

我們保留了發展作投資物業以取得長期租金回報或資本增值或兩者的商用物業。我們的投資物業包括已竣工投資物業及日後作為投資物業的發展中物業。截至2010年4月30日，我們持有的一項投資物業（即長泰國際金融大廈）的總建築面積為58,017平方米，並由獨立專業物業估值師第一太平戴維斯按公開市場的可資比較項目及收入法合共估值為人民幣2,089.0百萬元。截至2008年12月31日、2009年12月31日及2010年4月30日，長泰國際金融大廈的平均單位租金分別為每月每平方米人民幣196元、每月每平方米人民幣189元及每月每平方米人民幣187元。

截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，我們的投資物業分別為人民幣462.6百萬元、人民幣1,346.4百萬元、人民幣1,911.0百萬元及人民幣2,089.0百萬元，反映了我們的投資物業公允價值。截至2010年4月30日的結餘較2009年12月31日增加人民幣178.0百萬元，主要由於長泰國際金融大廈佔用率上升。截至2009年12月31日結餘較2008年12月31日增加人民幣564.6百萬元，主要是由於長泰國際金融大廈的市場價格溫和增長。截至2008年12月31日，結餘較2007年12月31日增加人民幣883.8百萬元，是由於長泰國際金融大廈竣工後從發展中物業重新分類為投資物業，以及重新分類後市場公允價值增加。

### 貿易及其他應付款

下表列示我們截至所示日期的貿易及其他應付款的細目：

	截至12月31日			截至 4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
貿易應付款	204,747	279,208	311,451	319,814
有關建設的押金	609	444	685	874
租賃押金	6,353	21,128	26,184	27,469
應計款項	710	1,072	20,569	31,226
其他應付款	31,186	139,464	42,541	372,941
	<u>243,605</u>	<u>441,316</u>	<u>401,430</u>	<u>752,324</u>



## 財務信息

我們的貿易應付款主要指應付第三方（包括應付土地及第三方承包商款項）款項。我們並無統一與承包商的還款條款。就一般供應商而言，我們通常於獲得貨品或服務後30天內清繳付款。就建築承包商而言，我們通常會在當月按獨立第三方測量師報告繳付前一個月份的部分預計建築成本。我們一般與建築承包商協定在項目施工完結時支付總建築成本最多95%。合同安排一般也列明我們可以保留佔總建築成本5%的保證金或保留金，作為額外的質素保證，但有關款項須於項目竣工後兩至三年內繳清。

於往績紀錄期間，貿易應付款增加是由於有關長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊、長泰虞景山莊及長泰東郊御園項目動工而令建築成本增加。於截至2010年4月30日止四個月的其他應付款增加，主要與我們收購長泰海濱城項目而欠付上海英泰的未償還購買價有關。付款以上海英泰達成購股協議內若干契諾為條件，我們現時預期將於2010年底前完成。於2008年我們的其他應付款增加的主要原因是收購長泰東郊御園項目導致應付上海健全款項增加。就截至2010年4月30日貿易應付款結餘人民幣319.8百萬元而言，截至2010年7月31日，其中人民幣60.6百萬元已於其後支付。

截至所示日期，貿易應付款的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至 4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
一年內 . . . . .	171,861	120,745	222,460	238,997
超過一年 . . . . .	32,886	158,463	88,991	80,817
	<u>204,747</u>	<u>279,208</u>	<u>311,451</u>	<u>319,814</u>

## 財務信息

### 預付款、押金及其他應收款

下表列示我們截至所示日期的預付款、押金及其他應收款的細目：

	12月31日			4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
預付土地租金的即期部分	274	274	-	-
預付款	14,334	26,788	527,388	787,343
應收租金	1,549	8,573	4,306	8,525
押金	93,050	4,462	24,612	4,697
其他應收款，				
扣除減值撥備	10,817	16,670	141,724	85,849
	<u>120,024</u>	<u>56,767</u>	<u>698,030</u>	<u>886,414</u>

我們於截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日所錄得的預付款、押金及其他應收款分別為人民幣120.0百萬元、人民幣56.8百萬元、人民幣698.0百萬元及人民幣886.4百萬元。我們的預付款、押金及其他應收款主要為用於收購土地儲備而支付第三方的預付款及押金及用於參與競投土地儲備的押金。於往績紀錄期間，我們的預付款、押金及其他應收款項有所波動，主要原因為截至2009年12月31日在昆山收購兩幅土地及於截至2010年4月30日在無錫收購兩幅土地、在昆山收購一幅土地及在常熟收購兩幅土地作為土地儲備導致預付款增加，以及於截至2007年12月31日參與競投嘉定一幅土地（並無中標）而支付的押金所致。我們的其他應收款主要包括我們於2007年、2008年及2009年及於截至2010年4月30日止四個月分別錄得的物業預售有關預繳稅項人民幣9.6百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣57.1百萬元。就我們於截至2010年4月30日的預付款、押金及其他應收款人民幣886.4百萬元而言，其中人民幣643.4百萬元已於截至2010年7月31日收訖或重新分類為預付土地租賃款。

### 客戶墊款

預售款及租金預付款於綜合資產負債表內以客戶墊款入賬。相關物業尚未竣工及未交付予客戶前或未就租賃目的轉讓前，我們不會確認該等預售款或租金預付款為收益。根據相關中國規例，預售款須存入指定銀行戶口。存放預售款的銀行會監管所得款的用途，以保證根據相關規例用於相關項目或其他方面。

## 財務信息

截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，客戶墊款合計分別為人民幣211.0百萬元、人民幣159.5百萬元、人民幣2,068.7百萬元及人民幣1,470.6百萬元。於往績紀錄期間，客戶墊款有變主要是由於銷售上海灘花園洋房物業及預售長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業，因交付已收預付款的上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業而抵銷。

我們預期於2010年交付，於截至2010年4月30日預售但尚未交付的絕大部分長泰西郊別墅（二期）、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊物業，並因而確認來自銷售的收益。至於我們於截至2010年4月30日的客戶墊款結餘人民幣1,470.6百萬元，其中人民幣576.6百萬元已於截至2010年7月31日支付。

下表按類別載列截至所示日期已收客戶的墊款：

	截至12月31日			截至
	2007年	2008年	2009年	4月30日
	(人民幣千元)			2010年
銷售物業墊款：				
上海灘花園洋房.....	208,998	16,525	356,105	295,669
長泰西郊別墅.....	-	26,452	495,500	341,320
長泰國際金融大廈.....	1,986	-	-	5,938
長泰尚湖山莊.....	-	33,572	567,242	283,300
長泰虞景山莊.....	-	81,723	649,755	543,031
常熟裕達.....	-	-	53	918
銷售貨物的墊款.....	-	1,229	-	-
上海長宜提供的				
物業管理服務的墊款...	-	-	-	429
	<u>210,984</u>	<u>159,501</u>	<u>2,068,655</u>	<u>1,470,605</u>

## 財務信息

### 流動資金及資本資源

我們的流動資金至今一直主要來自經營業務所得現金及銀行借款。

下表載列於所示期間的經編選現金流量數據，資料摘錄自綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年 (未經審核)	2010年
	(人民幣千元)				
<b>經營活動產生／</b>					
(所用)的現金額 .....	198,398	(771,959)	344,438	277,401	(1,223,213)
已收利息 .....	5,781	4,493	7,047	597	2,295
已付利息 .....	(21,865)	(65,991)	(77,862)	(26,296)	(60,442)
已付稅項 .....	(26,233)	(21,583)	(115,905)	(11,111)	(9,598)
<b>經營活動產生／</b>					
(所用)的現金淨額 .....	156,081	(855,040)	157,718	240,591	(1,290,958)
<b>投資活動產生／</b>					
(所用)的現金淨額 .....	(143,312)	(25,691)	(10,401)	(10,453)	1,759
<b>融資活動</b>					
產生的現金淨額 .....	239,214	312,483	893,819	235,552	1,278,822
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 .....	<u>251,983</u>	<u>(568,248)</u>	<u>1,041,136</u>	<u>465,690</u>	<u>(10,377)</u>
<b>年初／期初的現金及</b>					
現金等價物 .....	<u>465,459</u>	<u>717,442</u>	<u>149,194</u>	<u>149,194</u>	<u>1,190,330</u>
<b>年終／期終的現金及</b>					
現金等價物 .....	<u>717,442</u>	<u>149,194</u>	<u>1,190,330</u>	<u>614,884</u>	<u>1,179,953</u>

我們經營資本高度密集的業務，所以須承受現金流量風險。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們需要大量資本資源用作購置土地和物業開發，有關可用資本資源的任何不利變化均會對我們的業務經營和前景造成嚴重影響」一節。

### 經營活動產生／(所用)的現金淨額

於往績紀錄期間，經營活動產生的現金主要來自租金收入租賃及預售和銷售物業的所得現金，而經營活動所用現金則是物業發展的現金成本、購買土地及項目公司的現金成本、其他經營開支、已付銀行借款利息及已付稅項。

於截至2010年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣1,223.2百萬元，乃主要由於就收購與長泰國際城(中國常熟)、長泰國際城(中國無錫)、長泰淀湖觀園及長泰海濱城有關的土地或項目公司支付現金人民幣1,058.3百萬元及我們的發展中物業的建築成本人民幣722.6百萬元所致，部分由銷售及預售物業所得款人民幣399.7百萬元所抵銷。

經營活動產生的現金淨額從2008年所用現金淨額人民幣855.0百萬元變動至2009年的人民幣157.7百萬元，主要是由於銷售上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊而令客戶墊款增加，增幅部分由支付長泰淀湖觀園項目的土地出讓金、因發展中物業的建築成本和已付稅項增加而抵銷。

2008年的經營活動所用現金淨額為人民幣855.0百萬元，而2007年經營活動產生的現金淨額為人民幣156.1百萬元，主要是由於2008年銷售款較低及收購上海豪全而支付人民幣918.7百萬元。

### 投資活動產生／(所用)的現金淨額

投資活動所用的現金淨額主要受下列各項帶動：添置物業、廠房及設備、出售子公司以及出售股本投資。

於截至2010年4月30日止四個月，我們的投資活動產生的現金淨額為人民幣1.8百萬元，乃主要由於出售股本投資所得款人民幣2.4百萬元所致。於2009年，投資活動所用的現金淨額為人民幣10.4百萬元，主要與出售蘇州長甲藥業有關。我們於2008年的投資活動所用現金淨額為人民幣25.7百萬元，主要由於長泰國際金融大廈的建築成本增長人民幣15.5百萬元及用作購買車輛的人民幣14.1百萬元開支。2007年投資活動所用的現金淨額為人民幣143.3百萬元，主要是由於長泰國際金融大廈的建築成本增加人民幣156.2百萬元，部分被銷售股本投資的所得款淨額人民幣47.2百萬元所抵銷。

### 融資活動產生的現金淨額

融資活動產生的現金淨額主要包括銀行借款、償付銀行借款及償付關聯公司墊款。

於截至2010年4月30日止四個月，我們的融資活動所用的現金淨額為人民幣1,278.8百萬元，乃主要由於新增銀行借款人民幣2,784.4百萬元所致，部分由償還銀行借款人民幣1,240.0百萬元、已抵押存款增加人民幣329.8百萬元（主要與我們的銀行借款抵押權益有關）及受限制現金人民幣60.0百萬元（根據我們與陳家泉先生的訴訟的法令）所抵銷。

2009年，融資活動產生的現金淨額為人民幣893.8百萬元，主要是關於作為我們營運資金的新增銀行借款。

2008年融資活動產生的現金淨額為人民幣312.5百萬元，主要是就長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊項目新增銀行借款人民幣527.5百萬元，部分由償付關聯公司墊款人民幣114.2百萬元及就本集團為重組而向趙董事長及其配偶黃女士收購若干實體而向彼等最終支付一系列款項合共人民幣117.1百萬元（進一步詳情於本招股章程「歷史及重組」一節披露）所抵銷。

2007年融資活動產生的現金淨額為人民幣239.2百萬元，主要是新增銀行借款人民幣360.0百萬元及償付關聯公司墊款人民幣53.6百萬元，因償付銀行借款人民幣110.0百萬元而被部分抵銷。

### 流動資產及流動負債

截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日及7月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣520.4百萬元、人民幣925.8百萬元、人民幣1,892.9百萬元、人民幣2,570.3百萬元及人民幣2,911.4百萬元。

流動資產主要包括現金及現金等價物、發展中物業、預付款、押金及其他應收款以及持作銷售的已竣工物業。流動負債主要包括貿易應付款、客戶墊款、應付關聯公司款項及應付稅項。

## 財務信息

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至 4月30日	截至 7月31日
	2007年	2008年	2009年	2010年	2010年 (未經審核)
	(人民幣千元)				
<b>流動資產</b>					
持作銷售的已竣工物業 . . . . .	324,862	254,346	817,255	520,565	551,992
發展中物業 . . . . .	812,057	2,049,406	2,742,397	4,286,427	4,295,601
存貨 . . . . .	251	10,757	–	–	–
貿易應收款及應收票據 . . . . .	–	683	–	–	–
應收關聯公司款項 . . . . .	19,685	6,738	13,567	22,919	134,398
應收董事款項 . . . . .	241	312	–	–	–
通過損益按公允價值列賬的 股本投資 . . . . .	9,461	1,914	2,456	–	–
預付款、押金及 其他應收款 . . . . .	120,024	56,767	698,030	886,414	1,092,005
已抵押存款 . . . . .	–	28,228	14,680	344,482	392,347
現金及現金等價物 . . . . .	717,442	149,194	1,190,330	1,179,953	1,353,518
流動資產總值 . . . . .	2,004,023	2,558,345	5,478,715	7,240,760	7,819,861
<b>流動負債</b>					
貿易應付款 . . . . .	204,747	279,208	311,451	319,814	359,615
其他應付款、已收押金及 應計款項 . . . . .	38,858	162,108	89,979	432,510	472,054
應付關聯公司款項 . . . . .	639,736	525,509	473,414	546,992	119,011
應付關聯方款項 . . . . .	2,920	4,596	4,685	4,685	4,670
客戶墊款 . . . . .	210,984	159,501	2,068,655	1,470,605	1,044,705
計息銀行借款 . . . . .	–	65,000	70,000	1,107,800	2,008,298
應付稅項 . . . . .	386,372	436,650	567,618	788,041	900,124
流動負債總額 . . . . .	1,483,617	1,632,572	3,585,802	4,760,447	4,908,477
流動資產淨值 . . . . .	520,406	925,773	1,892,913	2,570,313	2,911,384

截至2010年9月30日，我們的流動資產淨值為人民幣3,072.3百萬元。

### 已抵押存款

截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，我們的已抵押存款分別為零、人民幣28.2百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣344.5百萬元。該等已抵押存款均主要用作銀行借款的抵押品或用於遵守相關中國有關物業的預售規定。根據中國的有關規定，物業開發公司必須存放若干比例的物業預售所得款到指定的銀行賬戶擔保

## 財務信息

有關物業竣工。物業一旦竣工，該等擔保存款可由物業開發公司自由提取。截至2010年4月30日，我們持有現金人民幣11.8百萬元，亦為受限制現金並存放於若干銀行，以抵押為若干銀行向本集團預售物業買家授出的按揭貸款的擔保。此外，我們擁有根據與陳家泉先生的訴訟的法令而受限制的現金人民幣60.0百萬元。

### 營運資金

於2009年12月，我們分別與中國銀行、中國工商銀行和交通銀行訂立了三份獨立框架協議，期限分別為一年、五年和一年，據此，中國銀行、中國工商銀行和交通銀行分別同意授予我們信貸融資高達人民幣80億元、人民幣120億及人民幣80億元，並分別受到各別簽署的正式貸款協議所規限。於2010年2月，我們與中國銀行蘇州分行高新技術產業開發區支行訂立一份正式貸款協議，借入人民幣92.8百萬元作營運資金用途，所有款項均已被提取。該貸款按年利率4.86%計息，並須於六月內償還。於2010年6月，我們與中國工商銀行浦東分行訂立另一份正式貸款協議，借入人民幣530.0百萬元，用作發展長泰企業天地廣場項目，當中人民幣332.0百萬元已被提取。該貸款按年利率6.53%計息，並須於五年內償還。截至最後實際可行日期，我們並無訂立與框架協議有關的任何其他正式貸款協議。

經計及我們的內部資源、經營現金流量、目前可用的銀行融資及建議上市的估計所得款淨額，本公司及其子公司的可用營運資金足以應付目前（即本公司有關上市的招股章程預計刊發日期後至少12個月）的需要。截至最後實際可行日期，我們未動用的信貸融資為人民幣274億元。截至2010年7月31日的資料提供如下：

項目	由建議			
	未償還 資本要求 (人民幣百萬元)	上市所得款 提供資金的金額 (人民幣百萬元)	由內部資源 提供資金的金額 (人民幣百萬元)	由銀行融資 提供資金的金額 (人民幣百萬元)
長泰西郊別墅 . . . . .	427	-	-	427
長泰東郊御園 . . . . .	1,260	-	-	1,260
長泰企業天地廣場 . . . . .	219	-	-	219
長泰廣場 . . . . .	1,544	-	20	1,524
長泰虞景山莊 . . . . .	70	-	70	-
長泰國際城 (中國常熟) . . . . .	657	-	-	657
長泰淀湖觀園 . . . . .	2,334	-	-	2,334
長泰國際城 (中國無錫) . . . . .	5,145	100	500	4,545
長泰海濱城 . . . . .	7,610	-	2,361	5,249



### 或然負債

對於在建物業，我們一般為客戶就購買物業申請的按揭貸款向銀行提供不超過總購買價20%至30%的擔保。我們的擔保在建設工程完成後及(1)獲發房地產權證後向有關銀行交付按揭登記文件或(2)客戶繳清按揭貸款(以較早者為準)後解除。根據我們的經驗，擔保期一般長達物業交付後6至12個月。根據擔保條款，如買家拖欠按揭貸款，我們須償還買家拖欠銀行的按揭貸款餘額以及任何應計利息及罰款。如我們未能清償欠款，則按揭銀行會將相關物業拍賣，若拖欠貸款金額超過銷售止贖權所得款淨額，則銀行會向我們追討餘款。截至2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，我們為預售物業買家所獲按揭貸款提供的未償還擔保分別為零、零、人民幣541.5百萬元及人民幣374.5百萬元。於往績紀錄期間，我們甚少遇到拖欠按揭貸款情況。截至2010年9月30日，我們為預售物業買家所獲按揭貸款提供的未償還擔保為人民幣356.5百萬元。

本公司子公司上海長甲置業目前於上海第一中級人民法院一宗訴訟中被列為被告人之一。於2008年5月，上海長甲置業同意以人民幣118.6百萬元向上海建全收購上海豪全40%的權益。付款須待由上海建全為上海豪全擁有的工地負責的重置工作完成後方告作實。上海建全、上海長甲置業及陳家泉先生(上海建全的債權人)，於2008年5月亦一致同意，上海長甲置業於支付上述收購價時，將從總價格中支付人民幣47.5百萬元予由陳家泉先生及上海建全共同控制的銀行賬戶，以協助償付上海建全結欠陳家泉先生的債項。於2009年11月，陳家泉先生就償還債項控告上海建全，並將上海長甲置業列為被告人。陳家泉先生要求上海長甲置業支付人民幣47.5百萬元。本公司董事已諮詢本訴訟中代表上海長甲置業的中國律師，其認為上海長甲置業擁有有效理據，故法院支持陳家泉先生對上海長甲置業提出的控訴的可能性不大。

## 財務信息

### 已訂約責任

截至下列所示日期，我們的已訂約但尚未撥備的向一家子公司出資的承擔及物業發展開支分別為人民幣153.5百萬元、人民幣248.6百萬元、人民幣401.2百萬元及人民幣276.1百萬元。

	截至12月31日			截至
				4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
— 就收購長泰企業天地廣場				
地皮出資 .....	—	—	543,000	—
收購地皮 .....	—	—	—	1,058,613
— 發展中物業 .....	<u>153,518</u>	<u>248,551</u>	<u>401,190</u>	<u>276,101</u>

### 經營租賃

我們根據經營租賃安排租出投資物業，為期一至六年。租賃條款一般也會規定租戶支付擔保押金，並根據當前市況作定期租金調整。

根據與租戶的不可撤銷經營租賃，我們的應收未來最低租金總額的到期日如下：

	截至12月31日			截至
				4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
一年內 .....	11,348	82,390	96,431	89,952
第二至第五年，				
包括首尾兩年 .....	18,380	121,357	100,369	74,230
五年後 .....	<u>—</u>	<u>3,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>29,728</u>	<u>206,888</u>	<u>196,800</u>	<u>164,182</u>

我們也根據經營租賃安排租出若干辦公室物業，就一至三年租賃期磋商，並附有選擇權可於期滿後續期，屆時會重新協商所有條款。

## 財務信息

根據不可撤銷經營租賃，我們的應付未來最低租金總額的到期日如下：

	截至12月31日			截至
				4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(人民幣千元)			
一年內 . . . . .	96	1,262	1,177	1,503
第二至第五年，				
包括首尾兩年 . . . . .	63	1,027	332	336
五年後 . . . . .	—	—	233	241
	<u>159</u>	<u>2,289</u>	<u>1,742</u>	<u>2,080</u>

### 債務

#### 借款

下表載列我們截至所示日期的銀行及其他借款總額及其各自的到期情況：

	截至12月31日			截至	截至
				4月30日	9月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年	2010年
	(人民幣千元)				
須於一年內償付：					
銀行貸款－有抵押 . . . . .	—	65,000	70,000	137,800	568,728
其他借款－有抵押 . . . . .	—	—	—	970,000	1,780,972
關聯公司及關聯方借款 . . . . .	<u>642,656</u>	<u>530,105</u>	<u>478,099</u>	<u>551,677</u>	<u>—</u>
須於二至五年內償付：					
銀行貸款－有抵押 . . . . .	<u>380,000</u>	<u>842,500</u>	<u>845,000</u>	<u>856,908</u>	<u>1,187,955</u>
五年後償付：					
銀行貸款－有抵押 . . . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>850,000</u>	<u>1,344,690</u>	<u>1,302,020</u>
	<u>1,022,656</u>	<u>1,437,605</u>	<u>2,243,099</u>	<u>3,861,075</u>	<u>4,839,675</u>

---

## 財務信息

---

截至2007年、2008年及2009年12月31日、2010年4月30日以及2010年9月30日（確定債務的最後實際可行日期），我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣380.0百萬元、人民幣907.5百萬元、人民幣1,765.0百萬元、人民幣3,309.4百萬元及人民幣4,850.5百萬元。我們將借款所得款用作物業發展及整體業務擴展的資金。於往績紀錄期間，我們的銀行借款增加主要是由於發展新項目及收購土地及項目公司，以及償還之前的銀行貸款。有抵押銀行借款以土地使用權、發展中物業、持作銷售的已竣工物業、投資物業、銀行存款及趙董事長的個人擔保作抵押。有關擔保已解除。

除上述者及於「或然負債」一節所述者外，截至2010年9月30日（即確定債務的最後實際可行日期），我們概無任何已發行或同意發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

我們所有銀行借款均以人民幣計值，截至2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年4月30日，利率分別為介乎5.51%至6.75%、4.78%至8.32%、4.78%至7.47%及4.86%至11.89%不定。

根據有關上述銀行借款的貸款協議，我們某些中國經營子公司受限於若干重要契約，即未經貸款人事先書面同意，我們某些中國經營子公司不進行任何合併、合資、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算或控股或管理架構的變動。此外，該等銀行借款悉數償還之前，我們並不向任何第三方提供超過其各自資產淨值的擔保。根據於2009年5月18日常熟長泰與中國銀行訂立的貸款協議，於財政年度：(i)常熟長泰的所得稅後淨利潤為零或負數；(ii)常熟長泰的稅後利潤不足以彌償前幾年錄得的累計虧損；或(iii)常熟長泰的稅前利潤並不用於償還未償銀行借款的本金及利息，或不足以償還下一期未償銀行借款的本金及利息分期付款，常熟長泰不會向其股東上海長甲投資管理宣派任何股息。截至最後實際可行日期，我們並未遇到於各自貸款協議中上述契約的任何違約行為。

於2010年1月，我們與受託人訂立了信託安排，從公眾投資者及一家特定機構投資者籌得人民幣10億元（扣除任何開支前）用來結算我們集團內債項。根據信託條款，上海長甲置業就投資者（認購受託人根據信託發行的優先信託單位及普通信託單位）利益將其獲得上海豪全分派的股東權利寄存，有關託管人由受託人委任。信託年期為一年，於2011年3月4日結束。於信託期內，上海長甲置業對上海豪全的擁有權及控制權並不受影響，惟於信託期內上海豪全被禁分派任何股息或以其他方式處置其於上海豪全的股權除外。根據信託，預計我們須承擔的總利息及開支為人民幣45.7百萬元，數

## 財務信息

額是從所募集的資金中扣除。我們已分別於2010年2月11日及2010年3月5日分兩批收到信託的所得款，其中人民幣693.5百萬元及人民幣261.5百萬元分別於2010年2月11日及2010年3月8日用作結算應付上海德基及常熟長泰的款項。我們預計以我們的內部資源贖回優先信託單位以及普通信託單位。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們無法贖回若干信託單位可導致由我們提供的多項擔保權益遭強制執行及／或我們失去從上海豪全收取分派的權利」。

此外，我們於2010年6月3日與新華信託股份有限公司訂立一份融資協議，據此，新華信託股份有限公司同意向我們提供貸款人民幣800.0百萬元，由2010年6月10日至2011年6月9日止為期一年，年利率為16.0%，而我們亦可酌情提前償還。償還貸款由長泰廣場的土地使用權作抵押。

於往績紀錄期間，有關銀行並無撤回之前授予本集團的任何銀行信貸，亦未要求提前還款。鑒於本公司取得新銀行貸款的能力及其良好信貸狀況，我們相信須承受有關銀行融資可能被撤回、提前償還未償還貸款或有抵押銀行貸款的有抵押存款金額增加的風險甚微。我們亦確認，截至最後實際可行日期，我們並無收到提前償還任何貸款協議的本金及／或利息的任何要求。截至最後實際可行日期，我們的債務自2010年9月30日（即確定債務的最後實際可行日期）並無出現重大變動。

### 資產負債比率

我們以資產負債比率為基準監察資產負債狀況。資產負債比率按總計息銀行及其他借款（不包括關聯公司及關聯方借款）除以總資產計算，如綜合資產負債表所示。下表載列我們於所示日期的資產負債比率：

	截至12月31日			截至	截至
	2007年	2008年	2009年	4月30日	7月31日
	(人民幣千元)				
計息銀行及其他借款 (不包括關聯公司及 關聯方借款) . . . . .	<u>380,000</u>	<u>907,500</u>	<u>1,765,000</u>	<u>3,309,398</u>	<u>4,412,205</u>
總資產 . . . . .	<u>2,652,428</u>	<u>4,106,878</u>	<u>7,619,687</u>	<u>9,579,613</u>	<u>10,200,443</u>
資產負債比率 . . . . .	<u>14%</u>	<u>22%</u>	<u>23%</u>	<u>35%</u>	<u>43%</u>

### 資產負債表外承擔和安排

截至2010年4月30日，除上述或然負債外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以保證任何第三方的付款責任。我們並無訂立與股份掛鈎並歸類為股東權益的任何衍生工具合同，或並未於合併財務報表反映的任何衍生工具合同。我們並無於任何帶來融資、流動資金、市場風險或信貸援助的未合併實體中，或與我們訂有租賃或對沖或研發服務的未綜合實體中，擁有任何浮動權益。

### 市場風險

我們在日常業務過程中面對多種市場風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

### 信貸風險

我們的主要金融資產為貿易及其他應收款以及銀行結餘，即有關金融資產的最高信貸風險。我們的信貸風險主要來自應收款。為了盡量減低信貸風險，管理層持續監察風險水平，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各結算日審閱各項個別應收款的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損撥備。銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，原因是大多數對手方均為信譽及信用評級良好的國有銀行。

### 外匯風險

外匯風險指外幣匯率變動會影響本集團財務業績及現金流量的風險。我們幾乎所有經營開支、收益、資產及負債均以人民幣計值。因此，管理層認為我們並無面對重大的外匯風險。然而，我們在拓展業務時，可能以人民幣以外的貨幣產生大額債務。在此情況下，我們可能要承受與匯率及債務計值貨幣有關的風險。倘人民幣貶值，我們將須更多人民幣資金以償付同等金額的外幣債務。此外，全球發售後，人民幣貶值將對我們派付予股東的股息的價值構成不利影響。我們現時並無從事為或擬管理該等貨幣風險的對沖活動。由於人民幣不可自由兌換，我們減低外匯風險的能力必然受到限制。此外，由於本公司及其所有子公司的功能貨幣均為人民幣，因此以外幣計值的結餘及若干應付關聯方款項須於各報告日期兌換，從而可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

### 利率風險

我們的利率風險主要與已抵押銀行存款、銀行存款及借款有關。我們目前並無訂立任何利率掉期合同以對沖因借款公允價值變動而產生的風險。我們的政策是維持適當水平的借款，以平衡公允價值及現金流量的利率風險。

此外，倘日後需要進行債務融資，則利率上調將導致新增債務成本增加。利率波動亦會導致債務責任的公允價值出現重大波動。

我們現時並無使用任何衍生工具管理利率風險。倘日後決定實行此舉，概不保證任何未來對沖活動將保障我們免受利率波動影響。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－利率變化會影響我們的融資成本」一節。

### 流動資金風險

業務的資本密集性質令我們承受流動資金風險。倘我們未能籌集足夠資金以應付到期的財務承擔，則要承受流動資金風險。為管理流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足以為營運提供資金及減少現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。透過以上做法，管理層監管流動資產／負債淨額及借款的運用，以確保有足夠的未動用銀行融資及符合貸款契約。

### 商品風險

我們面對物業發展原材料（主要是鋼材及水泥）價格波動的風險。我們並無進行任何對沖避險活動。鋼材及水泥的採購成本一般會根據我們與有關建築承包商的安排，入賬列為部分建築承包商費用。因此，若建築材料價格上漲，建築承包商的報價便會提高，進而影響我們的建築成本。因此，建築材料價格的波動會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

### 通脹

根據中國國家統計局的數據，2007年、2008年及2009年的中國國家通脹率（以一般消費物價指數計算）分別約為4.80%、5.9%及-0.1%。2010年上半年中國的一般消費物價指數較2009年同期上升2.6%。通脹是影響建築成本及利率的因素，通縮則會打擊準買家的購買意欲。

### 截至2010年12月31日止年度的利潤預測

我們已編製我們截至2010年12月31日止年度的預測淨利潤。該利潤預測乃按本集團截至2010年4月30日止四個月的經審核合併業績、截至2010年7月31日止三個月的未經審核管理賬目及截至2010年12月31日止餘下五個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至2010年12月31日止五個月的預測所採用的會計政策與編製本招股章程附錄一會計師報告所採納者及本招股章程附錄三「利潤預測」一節所載主要假設一致。於編製預測時，董事及我們的獨立物業估值師已計及中國政府近日頒佈的中國物業市場規例的影響。於估計本集團的投資物業於2010年12月31日的公允價值時，董事已利用第一太平戴維斯所編製的租金預測。

	人民幣 (除每股股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益擁有人應佔預測淨利潤 <sup>(1)(2)</sup> .....	不少於710.0
預測投資物業的總公允價值收益 .....	203.0
減：就投資物業公允價值收益的遞延稅項負債撥備 .....	50.8
預測投資物業的公允價值收益（經扣除遞延稅項影響） .....	152.2
本公司權益擁有人應佔預測綜合淨利潤 （經扣除公允價值收益） .....	不少於557.8
每股預測盈利 .....	
未經審核備考全面攤薄 <sup>(3)</sup> .....	0.18 (約0.21港元)
加權平均 <sup>(4)</sup> .....	0.22 (約0.26港元)

(1) 上述利潤預測乃根據下列主要假設編製而成：

編製利潤預測所採用的主要假設如下：

- 中國的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動（包括法例、規例或規則的變動），以致我們的業務可能受到重大不利影響；
- 監管我們物業的定價及銷售的中國政府政策將無重大變動；
- 中國及香港的稅基或稅率不會直接及間接出現重大變動；
- 中國的通脹率、利率或匯率與本招股章程刊發日期的通脹率、利率或匯率將不會出現重大改變；
- 中國及相鄰城市／省份的現行財政、經濟及政治環境不會出現對投資物業所產生租金收入屬重大的顯著變動；



## 財務信息

- 投資物業的經營狀況及對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不會出現重大變動；
  - 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶概況等物業特定因素將不會出現重大變動；
  - 租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續；
  - 物業銷售及租賃的主要合同將不會被註銷，而實際建築成本亦不會與簽訂合同或預算所載者在任何方面與過往相比存在更重大差異；
  - 我們的所有物業乃根據管理層的計劃而發展及出售，且概無任何發展工期因更改位置及政府批核而出現重大變動；
  - 有關發展中物業的土地使用證、銷售許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證將於各有關項目開始銷售前授出；
  - 我們與我們就發展其項目所委聘的承包商並無重大紛爭，致使建築成本出現重大變動以致項目產生重大額外發展成本；及
  - 特別就房地產行業而言，中國政府將不會施加重大變動或其他嚴厲措施，減低物業的銷售額及價格。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無出現未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至2010年12月31日止期間應佔的綜合淨利潤將不少於人民幣710.0百萬元，其中包括來自投資物業公允價值收益人民幣152.2百萬元（已扣除遞延稅項影響），並已考慮首次公開招股前購股權計劃產生的僱員報酬成本人民幣5.4百萬元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中入賬為投資物業重估利潤或虧損增加／減少。

我們預期我們截至2010年12月31日的投資物業公允價值（以及投資物業的任何公允價值收益）將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們的物業估值可能與實際可變現價值不同，並可能會有所變動」一節。

我們的投資物業公允價值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就利潤預測考慮我們相信為對我們投資物業截至2010年12月31日的公允價值的最佳估計，以及我們的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公允價值及／或投資物業於有關期間的任何公允價值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異（可能大幅高於或低於我們預測）。

截至2010年12月31日止期間的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額。我們現時不擬重新分類我們持作銷售的任何物業為投資物業。

我們預期我們截至2010年12月31日的投資物業公允價值以及任何未來公允價值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而預計的市場趨勢計算。

## 財務信息

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月將予銷售及交付單位的預測平均售價的敏感度：

售價的變動百分比	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	699,322	702,881	706,441	710,000	713,559	717,119	720,678
淨利潤變動	(10,678)	(7,119)	(3,559)	-	3,559	7,119	10,678
淨利潤變動百分比	(1.50%)	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月預期將予銷售及交付建築面積的敏感度：

建築面積的變動百分比	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	701,618	704,408	707,202	710,000	712,798	715,592	718,382
淨利潤變動	(8,382)	(5,592)	(2,798)	-	2,798	5,592	8,382
淨利潤變動百分比	(1.18%)	(0.79%)	(0.39%)	0.00%	0.39%	0.79%	1.18%

下表列示本公司權益擁有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的租金（人民幣／平方米／月）預測的敏感度：

租金變動百分比 （人民幣／平方米／月）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	705,464	706,976	708,488	710,000	711,512	713,024	714,536
淨利潤變動	(4,536)	(3,024)	(1,512)	-	1,512	3,024	4,536
淨利潤變動百分比	(0.64%)	(0.43%)	(0.21%)	0.00%	0.21%	0.43%	0.64%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的佔用率預測的敏感度：

佔用率的增減	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%
淨利潤	709,045	709,363	709,682	710,000	710,318	710,637	710,955
淨利潤變動	(955)	(637)	(318)	-	318	637	955
淨利潤變動百分比	(0.13%)	(0.09%)	(0.04%)	0.00%	0.04%	0.09%	0.13%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的公允價值收益預測的敏感度：

公允價值收益變動百分比	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	708,199	708,799	709,400	710,000	710,600	711,201	711,801
淨利潤變動	(1,801)	(1,201)	(600)	-	600	1,201	1,801
淨利潤變動百分比	(0.25%)	(0.17%)	(0.08%)	0.00%	0.08%	0.17%	0.25%

鑒於於2010年7月31日，我們已成功預售超過91.2%預計於截至2010年12月31日止五個月期間將予銷售及交付的物業單位，故上述因素分析對本公司權益持有人應佔預測綜合利潤的影響屬有限。

- (3) 每股未經審核備考全面攤薄盈利預測乃按截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤為基準計算，並假設本公司已於2010年1月1日上市，且於截至2010年12月31日止年度已發行在外股份合共4,000,000,000股，惟並無計及因超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份。
- (4) 加權平均每股盈利預測乃根據截至2010年12月31日止年度本公司權益擁有人應佔預測綜合利潤，以及假設於整個年度已發行股份加權平均數約為3,227,454,466股計算，惟並無計及因超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (5) 截至2010年12月31日止年度的每股未經審核備考盈利，已按人民銀行於2010年10月22日所報的現行匯率人民幣0.85984元兌1港元換算為港元。並不保證有關港元金額經已、原本能夠或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，甚或完全無法兌換為人民幣（反之亦然）。

## 財務信息

### 主要項目的物業發展概要

下表載列我們截至2010年7月31日的已訂約銷售總額、於截至2010年12月31日止年度的將予交付／預期交付總建築面積、截至2010年7月31日的已收銷售／預售物業所得款、各項目的實際／預計竣工日期、許可證及批准狀況及平均售價的資料。

	截至 2010年 7月31日 止七個月 的已訂約 銷售總額 <sup>(1)</sup> (人民幣千元)	於截至 2010年 12月31日 止年度 已交付／ 預計將予交付 的建築面積 (平方米)	於截至 2010年 7月31日 止七個月的 預售物業的 每平方米 平均售價 <sup>(2)</sup> (人民幣／ 平方米)	截至 2010年 7月31日的 已收銷售／ 預售物業 所得款 (人民幣千元)	實際／ 預計竣工日期	交付許可證 及批准 <sup>(3)</sup>
上海灘花園洋房 . . . . .	411,565	28,424	45,261	375,925	2005年 8月31日	已獲取
長泰西郊別墅 . . . . .	236,806	24,285	第一期：48,073 第三期：41,445	204,038	第一期： 2009年11月11日 第二期： 2010年3月31日 第三期： 2011年12月31日	第一期： 已獲取 第二期： 已獲取
長泰尚湖山莊 . . . . .	25,599	52,630	第一期：14,900 第二期：11,400	25,599	第一期： 2009年11月4日 第二期： 2010年5月6日	第一期： 已獲取 第二期： 已獲取
長泰虞景山莊 . . . . .	130,845	74,398	第二期：11,996 第三期：11,270	130,357	第一期： 2009年12月11日 第二期： 2010年3月2日 第三期： 2010年9月28日	第一期： 已獲取 第二期： 已獲取 第三期： 已獲取
<b>總額 . . . . .</b>	<b>804,815</b>	<b>179,737</b>		<b>735,919</b>		

(1) 僅代表截至2010年12月31日止年度內已交付或預期將予交付的物業的已訂約銷售總額。

(2) 上海灘花園洋房的平均售價僅代表住宅單位的平均售價，而並無計及停車位。

(3) 我們已就預計於截至2010年12月31日止年度交付的物業取得一切有關交付批准。

**截至2010年12月31日止年度的項目建設進度／將予完成及交付的項目階段**

截至2010年7月31日，就有關於截至2010年12月31日止年度將予交付的項目的建設進度如下：

*上海灘花園洋房*

上海灘花園洋房的交付包括86個住宅單位及188個停車位。截至2010年7月31日，上海灘花園洋房的所有住宅單位及停車位經已竣工，並可作交付。截至2010年7月31日，已交付56個住宅單位及46個停車位。

*長泰西郊別墅*

長泰西郊別墅的交付分別包括第一期的一棟及第二期的91棟獨棟別墅。截至2010年7月31日，第一期的一棟獨棟別墅及第二期的91棟獨棟別墅經已竣工，並可作交付。我們於2010年4月開始交付第一期及第二期的獨棟別墅。截至2010年7月31日，已交付第一期的一棟獨棟別墅及第二期的64棟獨棟別墅。

*長泰尚湖山莊*

長泰尚湖山莊的交付分別包括第一期的136棟及第二期的100棟聯排別墅。截至2010年7月31日，第一期的136棟聯排別墅及第二期的100棟聯排別墅經已竣工，並可作交付。我們於2010年1月開始交付第一期的聯排別墅，並於2010年6月開始交付第二期的聯排別墅。截至2010年7月31日，已交付第一期的132棟聯排別墅及第二期的68棟聯排別墅。

*長泰虞景山莊*

長泰虞景山莊交付分別包括第一期的92棟、第二期的104棟及第三期的130棟聯排別墅。截至2010年7月31日，第一期的92棟聯排別墅、第二期的104棟聯排別墅及第三期的130幢聯排別墅經已竣工，並可作交付。我們於2010年1月開始交付第一期的聯排別墅，並於2010年5月開始交付第二期聯排別墅。截至2010年7月31日，長泰虞景山莊逾95%的聯排別墅經已預售，並已交付第一期的85棟聯排別墅及第二期的84棟聯排別墅。

我們的董事認為，我們已就截至2010年12月31日止年度將予交付的物業取得一切有關許可證及批准。此外，我們的董事就上海灘花園洋房、長泰西郊別墅、長泰尚湖山莊及長泰虞景山莊於截至2010年12月31日止年度將予出售及交付的建築面積作出估計的基準包括：本集團的過往經驗、項目的位置、鄰近地區可資比較項目的銷情及一般市況。

### 投資物業的公允價值收益（經扣除遞延稅項影響）

我們的投資物業僅包括長泰國際金融大廈。於估計長泰國際金融大廈由2010年7月31日至2010年12月31日的公允價值收益／虧損時，已利用第一太平戴維斯所編製的租金預測。第一太平戴維斯所採用的估值方法包括：(a)根據浦東「甲級」辦公樓的過往平均租金及辦公樓物業市場趨勢，預測截至2010年12月31日的辦公樓市場租金及價格水平的長遠變動；及(b)考慮整體市場供應、佔用水平及空置率、平均租金及售價等一般市場因素，以及投資物業的環境、地區、土地使用限制、基建、設計及建築、樓齡及維修、交通連接、樓宇規格、樓宇所提供設施、租戶概況等物業特定因素與第一太平戴維斯對截至2010年12月31日止期間「甲級」辦公樓市場作出的估算作比較。

於截至2010年4月30日止四個月，我們的投資物業公允價值收益（經扣除遞延稅項影響）為人民幣133.5百萬元，而我們估計截至2010年12月31日止全年的投資物業公允價值收益（經扣除遞延稅項影響）預期為人民幣152.2百萬元。估計截至2010年12月31日止年度錄得該公允價值收益主要由於該等物業的租金上升，導致我們的投資物業的公允價值預期有所增加所致。我們的投資物業的公允價值估計乃基於第一太平戴維斯使用直接比較法或投資法（倘適用）的預計估值而計算，而有關估值基準在實際可行的情況下與就本集團截至2009年12月31日止年度及截至2010年4月30日止四個月經審核合併業績而對本集團物業進行估值時及本招股章程附錄四物業估值報告所採用者一致。

### 監察建設進度

我們已採取下列措施監察我們於2010年將予出售及交付的項目的建設進度：

- 按品質信譽、往績、推薦人及投標質量委聘具有信譽及一流的建築公司；
- 執行嚴格的物料篩選、檢驗和測試程序，據此，在現場驗收物料和批准付款前，所有設備及物料均經過檢驗，以確保符合合同規定；
- 我們每家項目公司均有其本身的實地項目管理團隊，由項目經理領導合資格工程師進行日常監督；
- 根據中國有關法規，我們委聘中國認可的第三方建設監理公司所提供的服務，以監理我們的房地產開發項目於建築期內的建築工程；

- 我們的施工管理部會對物業建設進行監察，並對施工品質進行抽檢，以確保我們的物業於竣工時符合指定規格；及
- 將竣工物業交付給客戶之前，銷售部和物業管理部會協同公司工程師和相關物業管理公司對物業進行檢驗，以確保狀況令人滿意。

### 就截至2010年12月31日止年度將予竣工及交付的項目所採取的市場策略

與中端住宅發展商相反，我們一般會於不同階段出售我們的高端產品，藉以取得最佳的售價及利潤。此外，我們已經並將繼續就該等項目推行下列市場營銷活動：

- 於報章、地產雜誌及室外廣告板刊登廣告；
- 於本地電視頻道廣播物業宣傳節目；
- 增聘市場營銷專才，以加強銷售團隊的實力；
- 與專業宣傳公司合作，以開展更多銷售計劃；及
- 與專業地產代理合作，以綜合銷售及分銷渠道。

### 股息政策

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的末期股息，但是所宣派的股息不得多於董事會建議數額。本公司的組織章程細則規定，可自己變現或未變現利潤或自利潤撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除股份所附權利或股份發行條款另有規定外，(i)所有股息須按獲派股息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款；及(ii)所有股息須根據派息期部分期間的實繳股款數額按比例分配及派付。倘股東結欠本集團催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予股東或與股份有關的任何股息或其他款項中扣除股東結欠的全數款項（如有）。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額則取決於下列因素：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資金需求；
- 股東利益；及
- 任何董事會認為相關的其他因素。

日後派付的股息也要視乎我們自中國子公司所得股息而定。中國法律規定股息只可以按中國會計原則計算的淨利潤派付，而中國會計原則於眾多方面有別於其他司法管轄區的一般公認會計原則，當中包括國際財務報告準則和美國的一般公認會計原則。中國法律也規定，外資企業須於分派股息前預留部分淨利潤作為法定儲備。此等法定儲備不得用作現金股息分派。倘我們的子公司負有債務或出現虧損，或根據我們或其子公司日後可能訂立的相關銀行信貸融資、可轉換債券契據或其他協議的任何限制性契約，我們的子公司於作出分派時也可能受到限制。

董事會會按每股股份基準以港元宣派及派付股份股息（如有）。財政年度的任何末期股息須經股東批准後，方告作實。

於往績紀錄期間，本公司並無向股東分派任何股息。截至2009年12月31日止三個年度，我們並無計劃從可分派利潤分派任何股息。

董事會考慮到我們的財務狀況後，在本節所述限制及在並無出現任何可能導致可動用可分派儲備金額減少（不論是產生虧損或因其他原因）的情況下，目前計劃向股東分派截至2010年12月31日止財政年度及其後每年至少20%我們的中國經營實體的可分派利潤（不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額）。然而，並不保證會於該年度或任何指定年度宣派或分派有關金額或任何金額的股息。此外，根據信託的條款，我們的全資子公司上海豪全被禁於信託期內（於2011年3月4日結束）分派任何股息。

## 財務信息

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

本集團之未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明之用，因其假設性質，故其未必就本集團截至2010年4月30日、於全球發售完成後或任何未來日期的合併有形資產淨值作出真實描述。該等資料乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本集團截至2010年4月30日的經審核合併有形資產淨值而編製，經調整如下。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部分。

	<b>截至2010年 4月30日</b>			
	<b>本公司</b>			
	<b>權益持有人</b>			<b>每股</b>
<b>應佔本集團</b>	<b>估計</b>	<b>未經審核</b>	<b>未經審核</b>	
<b>經審核</b>	<b>全球發售</b>	<b>備考經調整</b>	<b>備考經調整</b>	
<b>合併有形</b>	<b>所得款</b>	<b>合併有形</b>	<b>合併有形</b>	
<b>資產淨值</b>	<b>淨額</b>	<b>資產淨值</b>	<b>資產淨值</b>	
<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣</b>	
<b>(附註1)</b>	<b>(附註2)</b>		<b>(附註3)</b>	
按發售價每股股份3.20港元 . .	2,267,967	2,342,458	4,610,425	1.15
按發售價每股股份4.80港元 . .	2,267,967	3,546,124	5,814,091	1.45

附註：

- (1) 於2010年4月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載於2010年4月30日的本公司權益持有人應佔經審核合併資產淨值人民幣2,268,647,000元扣除商譽人民幣201,000元及無形資產人民幣479,000元後達致。
- (2) 估計全球發售所得款淨額乃以發售股份及發售價每股股份3.20港元或4.80港元（即指定發售價範圍之最低價或最高價）為基準計算，並經扣除本公司應付的承銷費及其他相關開支，惟因行使超額配股權及該等購股權計劃而可能配發及發行的任何股份並無計算在內。全球發售的估計所得款按2010年10月22日生效的人民幣0.85984元兌1港元的人民銀行匯率由港元換算為人民幣。概無表示該筆港元款項已經、應該會或將會按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (3) 每股股份未經審核備考合併有形資產淨值已按上文(2)段所述作出調整，並以緊隨資本化發行及全球發售完成後的4,000,000,000股已發行股份為基準計算，惟因超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份並無計算在內。
- (4) 並無就反映於2010年4月30日後本集團任何交易結果或訂立的其他交易作出調整。



**根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露**

我們確認，截至最後實際可行日期，並不知悉有任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

**董事確認並無重大不利變動**

董事確認截至本招股章程刊發日期，我們的財務或經營狀況或前景自2010年4月30日以來並無任何重大不利變動，且截至本招股章程刊發日期，自2010年4月30日以來亦無任何事件會對會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所示資料產生重大影響。

### 未來計劃

我們計劃發展並拓展本公司為領先的物業開發商，並繼續鞏固我們在上海市場的地位。透過保持本公司於上海高端住宅及別墅市場的穩健地位，我們相信定能提升品牌的知名度、增強我們的定價能力並提高利潤。我們亦有意繼續將業務擴展至高增長物業行業，例如綜合用途發展項目。我們建議緊守我們的業務模式，包括在上海黃金地段開發高端住宅物業及持有優質商用物業以進行我們的未來計劃。我們的未來計劃與我們的業務模式及長遠戰略一致，有關詳情載於本招股章程「業務－我們的戰略」一節。

### 所得款用途

經扣除我們就全球發售的應付承銷費及開支後，假設並無行使超額配股權及每股股份發售價為4.00港元（即本招股章程所列發售價範圍的中位數），我們估計全球發售的所得款淨額約為3,424百萬港元。我們擬將所得款淨額用作以下用途：

- 我們所得款淨額約78%或2,683百萬港元將用作在我們的現有及目標城市物色及購置合適的土地，以增加我們的土地儲備；
- 我們所得款淨額約17%或570百萬港元將用以償付我們的現有離岸銀行貸款，包括就我們的長泰國際城（中國無錫）項目向永隆銀行借入的銀行貸款餘下本金額約400百萬港元（有關貸款以利率1.35%計息，另加港元存款的香港銀行同業拆息，並於2011年8月到期），以及向中信嘉華銀行借入的銀行貸款餘下本金額約170百萬港元（有關貸款以利率1.1%計息，另加港元存款的香港銀行同業拆息，並於2011年6月到期）；及
- 餘下結餘（相等於我們所得款淨額約5%或171百萬港元）將用作一般公司及營運資金用途。

基於每股發售股份的最高發售價為4.80港元以及每股發售股份的最低發售價為3.20港元，假設並無行使超額配股權，且經扣除承銷費及我們估計就發行及銷售股份的應付發售費用，我們估計全球發售的所得款淨額分別約為4,124百萬港元及2,724百萬港元。倘所定發售價低於或高於指示性價格範圍中位數，我們擬分配(i)所得款淨額約570百萬港元用以償還銀行貸款，(ii)所得款淨額約5%作為一般公司及營運資金，及(iii)所得款淨額的餘額用以增加我們的土地儲備。

---

## 未來計劃及所得款用途

---

倘若我們並無即時動用任何所得款淨額，我們擬將款項存入計息銀行賬戶。

倘全面行使超額配股權，並假設發售價為本招股章程所載發售價範圍的中位數，經扣除我們應付的承銷費和佣金後，我們估計我們就全球發售將收取約285百萬港元的額外所得款淨額。我們擬將自行行使超額配股權所收取的額外所得款淨額約5%撥作一般企業及營運資金用途，而額外所得款餘額則用作增加土地儲備。

我們將不會收取任何售股股東於全球發售銷售銷售股份的所得款淨額。

倘上述所得款用途有任何重大變動，我們將在香港刊發公佈。

倘我們的發展項目的任何部分並無按計劃進行，包括因未能取得必需批文、政府政策變動使我們的任何物業發展工作在商業上不可行等情況或遇上不可抗力事件，則我們的董事將仔細評估情況，在我們的董事認為符合我們利益的情況下，或會以短期存款方式持有該等資金。根據商務部及外匯管理局於2007年5月23日發出的《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》，倘若我們成立或收購外資企業以參與未來中國物業業務的發展及營運，我們將須建立一家外資房地產企業。此外，根據外匯管理局於2007年7月10日發出的《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》，(其中包括)限制外商投資房地產公司以股東貸款的方式離岸籌集資金並為該等公司注入資金(詳情請參閱本招股章程「風險因素－與中國物業市場法規有關的風險因素－我們得到新項目和相關投資的能力可能會受到中國政府出台的政策和法規的限制」一節)。本集團目前並未就任何項目取得將全球發售所得款匯入中國的批准。倘若本公司未能將上市所得款匯返中國，我們可能考慮透過離岸收購離岸控股實體(如有)使用全球發售所得款收購中國物業項目。然而，該離岸收購架構及所得款擬定用途的全面實施或須遵守當時適用的中國法律及法規。我們的中國法律顧問表示，截至最後實際可行日期，我們不受任何中國法律及法規所限，致使本公司無法進行該離岸收購。

---

## 未來計劃及所得款用途

---

於2009年12月，我們與中國銀行、中國工商銀行以及交通銀行分別訂立三份為期一年、五年和一年的協議，據此，中國銀行、中國工商銀行以及交通銀行同意授予我們分別最高達到人民幣80億元、人民幣120億元以及人民幣80億元的信貸融資，惟分別受到所簽署的正式貸款協議所規限。因此，倘若本公司不能將上市所得款匯返中國，我們的董事認為現有項目及未來計劃不會受影響，並且可由我們的內部資源及銀行融資資助。

我們的現有項目的估計未付資本開支總額與計劃用於該等項目的所得款淨額的差額約為人民幣19,166.0百萬元，我們擬透過內部資源及銀行融資或信託安排提供有關資金。儘管中國政府對房地產業實施嚴緊措施，但我們仍有能力向多家銀行取得銀行貸款並設立信託安排透過信託公司籌集資金。因此，我們的董事認為我們的融資計劃實際可行。於2010年6月，我們與中國工商銀行浦東分行訂立正式貸款協議，借入人民幣530.0百萬元以供開發長泰企業天地廣場項目之用，當中人民幣250.0百萬元已被提取。該融資按利率6.76%計息，並須於五年內償還。

## 香港承銷商

### 聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司  
美林遠東有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
麥格理資本證券股份有限公司

### 副牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司  
招銀國際融資有限公司  
國泰君安證券(香港)有限公司

## 國際承銷商

Citigroup Global Markets Limited  
Merrill Lynch International  
中銀國際亞洲有限公司  
麥格理資本證券股份有限公司

中國光大證券(香港)有限公司  
招銀國際融資有限公司  
國泰君安證券(香港)有限公司  
瑞穗證券亞洲有限公司  
三星證券(亞洲)有限公司

## 承銷安排及費用

### 香港公開發售

#### 香港承銷協議

我們根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈香港發售股份以供認購。在香港聯交所上市委員會批准本招股章程所載根據全球發售及資本化發行將予提呈的股份上市及買賣並在香港承銷協議所載若干其他條件規限下，香港承銷商已個別（而非共同）同意根據本招股章程、申請表格及香港承銷協議的條款及條件購買或促使認購人認購香港公開發售項下提呈發售而未獲認購的香港發售股份。

香港承銷協議須待國際承銷協議獲簽署及成為無條件後且並未根據其條款被終止，方可作實。

#### 終止理由

倘若於上市日期上午八時正前任何時間出現下列情況，香港承銷商根據香港承銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任將會終止：

- (a) 下列各項發展、發生、存在或生效：
  - (i) 頒佈任何新的法律，或任何現行法律出現變動，或任何法院或其他主管機關更改有關法律或法規的詮釋或適用範圍，而該等事件發生在或影響香

港、中國、開曼群島、美國、加拿大、任何歐盟成員國、日本、新加坡及任何其他與本公司有關的司法管轄區（各「有關司法管轄區」）；或

- (ii) 任何地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況，或任何貨幣或買賣交收系統或事項及／或災難，包括但不限於港元貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動或港幣或人民幣兌美國、任何歐盟成員國、英國或日本的貨幣分別貶值或升值）出現牽涉預期變動或發展的任何變動或發展，或任何引起或意味着變動或發展的事件或一連串事件，或任何預期變動或發展；或
- (iii) 任何發生在或影響任何有關司法管轄區的不可抗力事件或一連串不可抗力事件（包括但不限於政府行為、罷工、停工、火災、爆炸、水災、瘟疫、傳染病爆發、民間暴動、戰爭行為、爆發任何地方、國家、地區或國際敵對行為或敵對行為升級（不論有否宣戰）、恐怖主義行為（不論有否承擔責任）、一個國家或國際間宣佈出現緊急狀態或災難或危機或戰爭、動亂、擾亂公共秩序，經濟制裁或天災）；或
- (iv) (A)香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、上海證券交易所、倫敦證券交易所或東京證券交易所任何全面暫停或限制股份或證券買賣，或(B)有關當局宣佈全面禁止紐約、倫敦、開曼群島、香港、日本或中國的商業銀行活動，或涉及或影響任何有關司法管轄區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務出現嚴重中斷；或
- (v) 任何有關司法管轄區的稅務或外匯監管、匯率或海外投資規管出現任何不利變動或發展或潛在不利變動而影響股份投資；或
- (vi) 尚未於本招股章程披露的本集團面臨或遭受任何訴訟或索償；或
- (vii) 本集團的財務或其他狀況或盈利、業務營運、業務前景或經營狀況出現任何變動或發展而預期有變；或
- (viii) 本公司董事長或首席執行官離職；或
- (ix) 任何董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或
- (x) 任何監管機關基於執行董事的身份針對董事展開任何公開行動，或任何監管機關公佈有意採取上述行動；或

---

## 承 銷

---

- (xi) 本集團任何成員公司違反公司條例或開曼群島公司法或上市規則；或
- (xii) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或銷售發售股份（包括於行使超額配股權時本公司可能配發及發行的額外股份）；或
- (xiii) 本招股章程（或有關擬認購及銷售發售股份所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用的法律或法規；或
- (xiv) 頒令或呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事項；或
- (xv) 除獲聯席牽頭經辦人批准外，本公司根據公司條例或上市規則發行或被要求發行補充招股章程、申請表格或本公司就國際配售刊發的發售通函（「發售通函」）而聯席牽頭經辦人全權認為所披露的事宜對全球發售的推銷或進行有不利影響；或

而在上述任何情況下及聯席牽頭經辦人（為其本身及代表其他香港承銷商）全權認為：

- (A) 上述事件目前或可能或將會或有合理可能性對本公司及其子公司整體事務或業務或財務或交易或其他狀況或前景造成重大不利或嚴重損害的影響；或
- (B) 上述事件已經或可能或將會或有合理可能性對全球發售順利進行造成重大不利影響及／或導致按照預定方式履行或實行香港承銷協議、香港公開發售或全球發售的任何部分變得不可行、不智或不宜；或
- (C) 上述事件導致或將會或可能導致按照本招股章程訂定的條款及方式進行或推銷香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份變得不可行、不智或不宜；或

(b) 聯席牽頭經辦人（為其本身及代表其他香港承銷商）於香港承銷協議日期後獲悉：

- (i) 根據上市規則第12.02條須就香港公開發售刊發的招股章程、申請表格、正式通告及本公司按協定方式刊發有關香港公開發售的任何公佈（包括其任何補充或修訂）所載任何陳述於任何重大方面屬於或成為失實或不準確或誤導，或該等文件所載任何預測、估計、意見、意向或預期於所有重大方面並不公平誠信，且就整體而言，並非基於合理假設；或
- (ii) 倘於緊接本招股章程刊發日期前發生或遭發現任何未有在本招股章程內披露則將會或可能會構成重大遺漏的事項；或
- (iii) 本公司及控股股東於香港承銷協議所作的任何保證（或可能於重申時）在任何方面為不實或誤導或不準確；或
- (iv) 本公司及控股股東違反香港承銷協議下的任何責任；或
- (v) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致本公司或任何其他彌償保證方須根據本公司及控股股東在香港承銷協議作出的彌償保證承擔任何責任，而有關責任對本公司及其子公司的整體業務或財務或經營狀況構成重大不利影響；或
- (vi) 於批准上市日期或之前，香港聯交所上市委員會拒絕或並無批准根據全球發售將予發行或出售的香港發售股份（包括因行使超額配股權而可能發行或出售的任何額外股份）上市（受慣常條件限制者除外），或倘授出批准，惟該批准其後被撤回、有所保留（惟受慣常條件限制者除外）或擱置；或
- (vii) 本公司撤回本招股章程及申請表格或全球發售；或
- (viii) 任何人士（任何香港承銷商除外）已撤回或企圖撤回就其名列任何發售通函及本招股章程（「發售文件」）或發行任何發售文件而發出的同意書，

則聯席牽頭經辦人可全權酌情及在向本公司發出書面通知後即時終止香港承銷協議。



## 根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

### 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向香港聯交所承諾自上市日期起計六個月內（不論相關股份或證券發行會否在開始買賣起計六個月內完成），本公司不得進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券（不論該類別是否已上市）或就有關發行訂立任何協議，惟上市規則第10.08條指定的若干情況除外。

### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向香港聯交所承諾，除根據全球發售及超額配股權外，在未經香港聯交所事先書面同意前或除符合上市規則的適用規定外，其將不會及將促使任何其他登記持有人（如有）不會：

- (a) 自本招股章程中披露控股股東持有股權當日起至本公司股份開始在香港聯交所買賣當日起計滿六個月當日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售其作為實益擁有人的任何本公司股份（按本招股章程所示），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（按上市規則第10.07條附註(2)批准就認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）發出的真誠商業貸款提供擔保（包括押記或質押）除外）；及
- (b) 在首六個月期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何於上文(a)項所述的本公司股份，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（按上市規則第10.07條附註(2)批准就認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）發出的真誠商業貸款提供擔保（包括押記或質押）除外），以致在緊隨有關出售後，或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為控股股東。

### 根據香港承銷協議作出的承諾

#### 本公司的承諾

本公司向各聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商承諾，以及控股股東進一步向各聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商承諾，促使除根據資本化發行及全球發售（包括根據行使超額配股權）或本集團任何成員公司的任何購股權計劃外，於香港承銷協議日期後至上市日期起六個月當日（包括該日）止任何時間，本公司將不會在未經聯席牽頭經辦人（代表香港承銷商）事先書面同意下（須遵守上市規則所載的規定）：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件地發售、質押、抵押、按揭、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置或購回其任何股本或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換為有關股本或其他證券或當中任何權益，或代表權利可取得有關股本或其他證券或當中任何權益（「持有權益」）的證券）；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排將擁有有關持有權益的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有同等經濟效益的任何交易；或
- (iv) 同意或訂約或公佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易；而不論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何該等交易是否將透過交付有關持有權益以現金或其他方式支付款項；

及訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易，或同意或訂約或公佈有意訂立任何該等交易，而不論任何控股股東於緊隨上市日期後的第二個六個月期間不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

#### 控股股東的承諾

控股股東分別向本公司、聯席牽頭經辦人及香港承銷商承諾，除於發售文件所披露者或根據資本化發行、全球發售、借股協議及本集團任何成員公司的任何購股權計劃外，於香港承銷協議日期後至上市日期起六個月當日（包括該日）止任何時間，彼或其將不會在未經聯席牽頭經辦人事先書面同意下及除非符合香港上市規則所規定：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件地發售、質押、抵押、按揭、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何其持有權益；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排將擁有有關持有權益的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有同等經濟效益的任何交易；或
- (iv) 同意或訂約或公佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易；而不論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何該等交易是否將透過交付有關持有權益以現金或其他方式支付款項；

及不會訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述交易，或同意或訂約或公佈有意訂立任何該等交易，而不論任何控股股東於緊隨上市日期後的第二個六個月期間不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。倘於第二個六個月期間內任何控股股東出售任何股本或當中任何權益，其將採取一切合理步驟以確保有關出售將不會造成本公司股份或其他證券的混亂或虛假市場。

在香港承銷協議的規限下，各控股股東同意並承諾，倘於香港承銷協議日期後至上市日期起12個月當日（包括該日）止任何時間，彼：

- (i) 倘若彼質押或抵押其實益擁有的任何本公司證券或證券權益，須即時以書面知會本公司及聯席牽頭經辦人有關質押或抵押，連同所質押或抵押的證券數目；及
- (ii) 倘若彼收到任何受質人或承押人的指示（不論口頭或書面），其分別質押或抵押的已質押或抵押本公司證券或證券權益將予出售，須即時以書面知會本公司及聯席牽頭經辦人有關指示。

本公司同意及承諾於從控股股東收到有關資料後，其將於實際可行情況下盡快知會香港聯交所，並就有關資料以公佈方式向公眾披露。

#### **佣金及開支**

香港承銷商將就根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份應付的發售價總額收取2.5%佣金，當中彼等將會支付任何分銷佣金。就重新分配至國際配售的未認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際配售的比率支付承銷佣金，而有關佣金將支付予國際承銷商而非香港承銷商。如我們滿意聯席全球協調人於上市前就全球發售所提供的服務，我們也可全權酌情向聯席全球協調人支付額外獎金，最多為全球發售銷售所得款總額的1.5%。

### 承銷商於本集團的權益

除香港承銷協議、國際承銷協議及借股協議項下其各自的責任外，承銷商概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利（不論是否可依法執行），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

### 國際配售

就國際配售而言，我們、控股股東、售股股東、國際承銷商及聯席全球協調人預期將訂立國際承銷協議。根據國際承銷協議，名列該協議的國際承銷商將根據國際承銷協議所載條款及條件個別同意購買國際配售股份或促使買家購買國際配售股份。

根據國際承銷協議，本公司及售股股東已各自向國際承銷商授出超額配股權，可於遞交香港公開發售申請最後日期起計30日止，一次或多次全部或部分由聯席全球協調人（代表國際承銷商）行使（由聯席全球協調人酌情決定），要求本公司配發及發行最多75,000,000股額外新股份及售股股東出售最多合共75,000,000股銷售股份，合共佔根據全球發售初步提呈的發售股份約15%。該等股份將按發售價出售，並將用作（其中包括）補足國際配售的超額分配（如有）。

### 總開支

假設每股股份的發售價為4.00港元（即所述發售價範圍每股股份3.20港元至4.80港元的中位數），佣金及費用總額，連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費0.003%、香港聯交所交易費0.005%、法律及其他專業費用以及有關全球發售的印刷及其他開支估計約為176百萬港元（假設並無行使超額配股權）。有關佣金、費用及開支由我們支付。

### 全球發售

全球發售包括香港公開發售及國際配售。我們擬於全球發售初步提呈最多1,000,000,000股發售股份（包括我們將配發及發行的900,000,000股新股份及售股股東將發售的100,000,000股股份），其中900,000,000股發售股份將會根據國際配售按發行價作有條件配售，而其餘100,000,000股發售股份則會根據香港公開發售提呈以供香港公眾人士按發售價認購（兩種情況均受限於重新分配，其基準詳見下文「香港公開發售」分節）。全球發售的1,000,000,000股發售股份佔我們於緊隨全球發售完成後經擴大股本的25%（不計超額配股權的行使）。

閣下可根據香港公開發售申請認購發售股份或根據國際配售對發售股份表示興趣，惟不可同時於兩種發售中申請發售股份。換言之，閣下只可申請及接受香港公開發售的香港發售股份或國際配售的國際配售股份，不可兩者兼得。

香港公開發售可供香港公眾人士及機構與專業投資者申請。國際配售將涉及根據144A規則或獲豁免遵守美國證券法的登記規定在美國向合資格機構買家，以及根據S規例以離岸交易方式向香港及其他美國境外司法管轄區的機構及專業投資者以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者，就發售股份進行私人配售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及定期投資於股份或其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須註明彼等預備根據國際配售以不同價格或特定價格購入的發售股份數目。該程序稱為「入標定價」，預期會持續進行，直至定價日為止。

就全球發售而言，本公司及售股股東預期向聯席全球協調人（代表國際承銷商）授出超額配股權。超額配股權授予聯席全球協調人權力在股份在香港聯交所開始買賣當日至遞交香港公開發售申請最後日期（即2010年12月3日）後30日內，隨時要求本公司配發及發行，及售股股東按發售價出售合共最多150,000,000股股份（合共佔全球發售初步提呈數量15%），用以補足（其中包括）國際配售中的超額配發狀況（如有）。聯席全球協調人亦可在二級市場購入股份或同時在二級市場購入股份及行使部分超額配股權，以補足任何超額配發狀況。在二級市場進行的任何購股事宜均須遵守所有適用法律、

規則及法規。如聯席全球協調人悉數行使超額配股權，則發售股份（包括將根據超額配股提呈發售的股份）將會佔我們在完成全球發售及行使超額配股權後的經擴大已發行股本約24.5%。如行使超額配股權，我們將會在報章上發表公佈。

香港公開發售由香港承銷商全數承銷，而國際配售則預期由國際承銷商全數承銷。香港公開發售及國際配售受本招股章程「承銷」一節下「承銷安排及費用」分節所載的條件限制。特別是，我們、售股股東與聯席賬簿管理人（代表承銷商）必須就全球發售的發售價達成協議。香港承銷協議預期於2010年10月28日或前後簽訂，就香港公開發售而言，受限於聯席賬簿管理人（代表承銷商）、售股股東及我們就發售價達成的協議，而國際承銷協議（包括就釐定發售價而言，我們、聯席賬簿管理人（代表承銷商）及售股股東就發售價達成的協議）預期將於2010年11月4日（即定價日）簽訂。香港承銷協議及國際承銷協議互為條件。

### 香港公開發售

香港公開發售乃獲香港承銷商以共同基準全數承銷的公開發售（受限於香港承銷協議所規定有關定價的協議及其他條件的達成或豁免，包括下文「全球發售的條件」分節所述者），按發售價於香港初步提呈100,000,000股發售股份以供認購（佔全球發售初步提呈的發售股份總數10%）。受限於下述國際配售及香港公開發售的發售股份的重新分配，假設並無行使超額配股權，香港發售股份將佔我們於緊隨全球發售完成後的經擴大已發行股本約2.5%。

### 配發

根據香港公開發售配發股份予投資者將僅根據在香港公開發售所接獲的有效申請數目而決定。配發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。有關配發可能會因應情況而進行抽籤，即部分申請人可能獲配發的股份數目較其他申請相同香港發售股份數目的申請人為多，而未中籤的申請人則可能不獲配發任何香港發售股份。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將就分配目的而平均分為兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份而總認購價為5,000,000港元或以下（不包括應付的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）的申請人；及

- 乙組：乙組的發售股份則會按公平基準分配予申請認購香港發售股份而總認購價超過5,000,000港元（不包括應付的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）但不高於乙組價值的申請人。

投資者務須留意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。如果其中一組（而非兩組）的發售股份出現認購不足的情況，則多出的發售股份將撥入另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份應付的價格（不考慮最終釐定的發售價）。

申請人僅能獲配發甲組或乙組其中一組的香港發售股份，而不能兩者兼得。我們不接受兩組之間及甲組或乙組之中的多次申請。此外，認購超過初步包括於香港公開發售的100,000,000股香港發售股份的50%（即50,000,000股香港發售股份）的任何申請，將不予受理。

### 重新分配

香港公開發售及國際配售的股份分配可予調整。目前，我們已分配100,000,000股股份至香港公開發售，佔全球發售中可供認購股份10%。

倘於香港公開發售有效申請認購的股份數目佔香港公開發售可供認購的股份數目的(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，則自國際配售重新分配股份至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的股份總數分別增至300,000,000股股份（就情況(i)而言）、400,000,000股股份（就情況(ii)而言）及500,000,000股股份（就情況(iii)而言）股份，分別佔行使任何超額配股權之前根據全球發售可供認購的股份總數的30%、40%及50%。此外，聯席全球協調人可按彼等認為適當的方式，酌情重新分配國際配售的股份至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人可按彼等認為適當的方式，酌情重新分配全部或任何於香港公開發售中未獲認購的股份至國際配售。

在若干情況下，香港公開發售及國際配售將予發售的發售股份或會由聯席全球協調人酌情重新分配。

### 申請

各香港公開發售的申請人均須在遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及為其利益而作出申請的任何人士並無根據國際配售表示有意申請或認購任何發售股份，並將不會根據國際配售表示有意申請或認購任何發售股份，而倘若上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視乎情況而定），則該申請人的申請將不獲受理。我們及香港承銷商將採取合理措施鑑別及拒絕已表示有意或已接受國際配售的發售股份的投資者提出的香港公開發售申請，並鑑別及拒絕已申請或已接受香港公開發售的發售股份的投資者所表示對國際配售的興趣。

### 國際配售

根據國際配售初步提呈供認購及銷售的發售股份數目將為900,000,000股發售股份（包括我們將發售的800,000,000股新股份及售股股東將發售的100,000,000股股份），佔根據全球發售初步可供認購的發售股份90%，及佔緊隨全球發售完成後（假設並無行使超額配股權）我們的經擴大已發行股本約22.5%。

根據國際配售，國際承銷商將代表我們或通過彼等委任的銷售代理有條件配售國際配售股份。國際配售股份將符合S規例的要求並按離岸交易方式，配售予香港、歐洲及美國境外其他司法管轄區的若干專業及機構投資者以及預期對國際配售股份有大量需求的其他投資者，並按144A規則或獲豁免遵守美國證券法的登記規定配售予美國的合資格機構買家。國際配售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

聯席全球協調人（代表承銷商）可能要求根據國際配售獲提呈發售股份及根據香港公開發售遞交申請的投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，以使其鑑別香港公開發售的有關申請及確保該等投資者被排除在任何香港公開發售的香港發售股份申請之外。

### 分配

聯席全球協調人將根據多項因素決定如何分配國際配售的國際配售股份予投資者，包括需求程度及時間、投資者於相關行業的相關投資資產或股本資產總值，以及有關投資者是否可能於股份在香港聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其國際配售股份。有關分配旨在為建立合適的股東基礎而分配國際配售股份，使我們及股東整體受惠。



### 穩定價格

穩定價格是承銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，承銷商可在特定期間內，於二級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的初步公開發售價下跌。香港及若干其他司法管轄區均禁止穩定價格高於發售價。

就全球發售而言，花旗環球金融（「穩定價格操作人」）及／或其聯屬公司及代理（代表國際承銷商及香港承銷商）可進行超額分配或任何其他交易，從而在股份於香港聯交所開始買賣起至遞交香港公開發售申請的最後日期後第30日止一段限期內，穩定或維持股份的市價在可能於公開市場達致的價格水平之上。穩定價格期預期於2010年12月4日結束。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士並無責任如此行事。該等穩定價格行動一旦進行，可以隨時終止，並須於進行一段限期後予以終止。可由穩定價格操作人進行的穩定價格行動可包括主要及輔助穩定價格行動，例如購買或同意購買任何股份、行使超額配股權、借股、於股份建立淡倉、對股份好倉進行平倉或提呈或試圖進行任何上述行動。可超額配發的股份總數將不超過本公司及售股股東根據超額配股權可能授出的股份數目，即合共150,000,000股股份，即根據全球發售初步可供認購股份數目的15%。

在香港，穩定價格行動須根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則進行。根據證券及期貨（穩定價格）規則可進行的穩定價格行動包括(a)主要穩定價格活動，包括購買或同意購買任何股份或提呈或試圖採取有關行動以防止或減少股份市價下跌，及(b)與任何主要穩定價格行動有關的輔助穩定價格行動，包括：(i)超額配發以防止或減少市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，以建立淡倉以防止或減少市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據上文(i)或(ii)項建立的任何持倉平倉；(iv)出售或同意出售股份以對因上述購買或認購而持有的好倉進行平倉；及(v)提呈或試圖進行(ii)、(iii)或(iv)項所述的任何事情。穩定價格操作人可進行上述任何一項或以上的穩定價格行動。

為作出穩定價格行動，穩定價格操作人或會持有股份好倉。至於穩定價格操作人持有該等倉盤的數額及時間則難以確定。倘對任何上述好倉進行平倉，可能會對股份市價有影響。投資者務須留意，股份價格並不保證會由於採取任何穩定價格行動而維持於或高於發售價。穩定價格競投或穩定價格交易可在穩定價格過程中以低於發售價的任何價格進行。上述交易可在容許進行有關活動的所有司法管轄區進行，但在各情況下均必須符合一切適用法律及監管規定。上述交易一旦展開，可隨時終止。

### 申請時須繳付的價格

除非於遞交香港公開發售申請最後日期上午前另有公佈（於下文進一步闡述），否則發售價將不超過4.80港元，且預期不少於3.20港元。倘閣下申請香港公開發售的發售股份，須支付最高發售價每股發售股份4.80港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費和0.003%證監會交易徵費。

倘按下文所述方式最終釐定的發售價低於4.80港元，我們將會退還各項差額（包括多出的申請股款的相關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）。我們將不會支付任何退回款項的利息。其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

### 釐定發售價

我們預期在確定市場對發售股份的需求時，由我們、聯席賬簿管理人（代表承銷商）及售股股東於定價日協商釐定。我們預期定價日為2010年11月4日或前後，且於任何情況下均會於2010年11月11日或之前。發售價將不少於每股發售股份3.20港元，且預期將不超過每股發售股份4.80港元。閣下務須留意，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性發售價範圍。

倘根據有意認購的專業、機構及其他投資者在入標定價時表現的踴躍程度認為合適，聯席賬簿管理人（代表承銷商）可於遞交香港公開發售申請最後日期早上或之前，減少發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在這種情況下，我們將在實際可行情況下於作出有關調減決定後，盡快且在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請最後日期早上，在南華早報（以英文）及在香港經濟日報（以中文）刊登減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的通告。

待發出有關通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而若聯席賬簿管理人（代表承銷商）、售股股東及我們同意，發售價會定於經修訂發售價範圍內。於該通告內，我們還將確認或修訂（如合適）現時於本招股章程「財務信息」一節下「營運資金」分節所披露的營運資金報表、現時於本招股章程「概要」一節所披露的發售統計數字，於本招股章程「未來計劃及所得款用途」一節所披露的所得款用途，以及因有關調減而可能出現改變的任何其他財務信息。倘於遞交香港公開發售申請最後日期上午或之前，我們並沒有在南華早報及香港經濟日報刊登通告調減發售股份數目及／或本招股章程所述的指示性發售價範圍，如經我們同意後，發售價將會定於本招股章程所述的發售價範圍內。

倘我們與聯席賬簿管理人（代表承銷商）及售股股東未能於**2010年11月11日**或之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將告失效。

我們預計將於2010年11月10日公佈發售價，連同國際配售的踴躍程度以及香港發售股份的申請結果及配發基準。

### 全球發售的條件

所有發售股份的申請須待下列條件（以及其他條件）達成後，才獲接納：

- 香港聯交所上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份（包括因行使超額配股權而發行或出售的任何額外股份，或因行使根據該等購股權計劃而可能授予的任何購股權而發行的任何股份）上市及買賣，且該上市及批准其後未於股份在香港聯交所開始買賣前遭撤銷；
- 於定價日當日或前後正式釐定發售價，並簽訂及交付國際承銷協議；
- 承銷商根據各承銷協議須承擔的責任成為及繼續為無條件（包括（如有關）因聯席全球協調人（代表承銷商）豁免任何條件而導致上述責任成為無條件），且該等責任並未按各協議的條款終止；及

---

## 全球發售的架構

---

- 在上述各情況下，有關條件須在各承銷協議註明的日期及時間或之前達成（除非上述條件在有關日期及時間或之前在相應範圍內獲授有效豁免），且無論如何不得遲於本招股章程刊發日期後第30日達成。

國際配售及香港公開發售分別須待（其中包括）另一項成為無條件，並且沒有按其各自條款終止，方告完成。

如果上述條件在指定時間及日期前沒有達成或未獲豁免，全球發售將不會進行並告失效，並將立即通知香港聯交所。我們將在全球發售失效日期翌日，在南華早報（以英文）及在香港經濟日報（以中文）刊登有關全球發售失效的通知。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節下「退還申請股款」分節所載的條款將所有申請股款不計利息退還予香港發售股份申請人。期間，我們會將所有申請股款存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例註冊的其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶。

我們預期將於2010年11月10日寄發發售股份的股票，但只會在(i)全球發售在各方面成為無條件，以及(ii)並無行使本招股章程「承銷」一節所述的終止權下，該等股票才會於2010年11月11日上午八時正成為有效的所有權證書。

### 買賣及交收

#### 本公司股份開始於香港聯交所買賣

本公司股份預計將於2010年11月11日上午九時三十分開始於香港聯交所買賣。本公司股份在香港聯交所的買賣單位將為每手1,000股股份。本公司的股份代號為957。

### 可申請香港發售股份的人士

若閣下或閣下為其利益而提出申請的任何人士為個人，則閣下可申請香港發售股份，並且閣下或該等人士必須：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）；及
- 非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）。

倘閣下欲透過**白表eIPO**申請香港發售股份，則除以上所述外，閣下還須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

僅當閣下為個人申請人，方可透過**白表eIPO**服務申請。公司或聯名申請人不可透過**白表eIPO**申請。

若申請人為一家公司，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該公司名義提出。若申請人為法人團體，申請表格必須由獲得正式授權的高級職員簽署（及蓋上附有公司名稱的公司印鑒），而該高級職員須註明其代表身份。

若由獲得有效授權書正式授權的人士提出申請，香港公開發售的聯席賬簿管理人（或其各自的代理人或代名人）可酌情並在該申請符合其認為合適的任何條件（包括出示獲授權的授權證明）的情況下接納該申請。

聯名申請人不可超過四位。

我們、香港公開發售的聯席賬簿管理人及作為我們代理人的指定**白表eIPO**服務供應商可全權酌情決定拒絕或接受任何全部或部分申請，而毋須申述任何理由。

本公司股份的現有實益擁有人、我們的董事、首席執行官或其各自的聯繫人（定義見上市規則）或任何其他關連人士（定義見上市規則），或全球發售完成後立即成為本公司的關連人士者均不可認購香港發售股份。

閣下亦務請注意，閣下可以申請香港公開發售項下的股份，或表示有意申請國際配售項下的股份，但不可兩者都申請。

### 申請香港發售股份的渠道

申請香港發售股份共有三種渠道。閣下(i)可用**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份；(ii)向香港結算發出**電子認購指示**促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份；或(iii)通過**白表eIPO**服務，即通過指定網站**www.eipo.com.hk**在線提交申請。除非閣下為代名人並在申請上提供所需資料，否則閣下或閣下與閣下的聯名申請人（不論個別或聯同他人）不可使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**提出超過一份申請。

### 1. 透過使用白色或黃色申請表格提出申請

#### 應使用的申請表格

若閣下欲以本身名義獲發香港發售股份，請以**白色**申請表格提出申請。

閣下可使用**白表eIPO**服務申請以本身名義登記的香港發售股份，以代替**白色**申請表格。

若閣下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，以記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賬戶內，請以**黃色**申請表格提出申請。

閣下可以透過中央結算系統向香港結算發出**電子**指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份，以代替使用**黃色**申請表格。任何分配予閣下的香港發售股份將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入中央結算系統，以記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賬戶內。

本公司股份的現有實益擁有人、本公司或其任何子公司的董事或首席執行官或任何彼等的聯繫人或美籍人士（定義見S規例）或並無擁有香港地址的人士，不得認購香港發售股份。

### 索取白色及黃色申請表格的地點

閣下可於2010年10月29日上午九時正至2010年11月3日中午十二時正期間的正常營業時間內，於下列地點索取白色申請表格及招股章程：

下列香港承銷商地址：

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港中環  
花園道3號  
花旗銀行廣場  
花旗銀行大廈50樓

美林遠東有限公司  
香港中環  
花園道3號  
花旗銀行廣場  
花旗銀行大廈15樓

中銀國際亞洲有限公司  
香港中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

麥格理資本證券股份有限公司  
香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期18樓

或於中國銀行（香港）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司及永隆銀行有限公司下列任何分行：

#### (a) 中國銀行（香港）有限公司

	分行名稱	地址
港島：	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
	北角僑輝大廈分行	北角英皇道413-415號
	柴灣分行	柴灣柴灣道341-343號宏德居B座
九龍：	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	旺角總統商業大廈分行	旺角彌敦道608號
	堪富利士道分行	尖沙咀堪富利士道4-4A
新界：	教育路分行	元朗教育路18-24號
	新都城分行	將軍澳新都城一期二樓209號

---

## 如何申請香港發售股份

---

### (b) 香港上海滙豐銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島：	香港總行	皇后大道中1號3樓
	128皇后大道中分行	中環皇后大道中128-140號威享大廈
	西寶城分行	西環卑路乍街8號西寶城地下低層01-3號舖
	合和中心分行	灣仔皇后大道東183號合和中心2樓2A舖
九龍：	觀塘分行	觀塘裕民坊1號
	旺角分行	旺角彌敦道673號地庫及高層地下
	荔枝角道分行	深水埗荔枝角道245號
	紅磡分行	紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心地下
新界：	葵興分行	葵涌興芳路166-174號新葵興廣場3樓2號舖
	上水中心分行	上水上水中心商場地下1024-1028 及1030-1031號

### (c) 東亞銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島：	總行	香港德輔道中10號
九龍：	油麻地分行	彌敦道526號地下
	創紀之城五期分行	九龍觀塘觀塘道418號創紀之城五期地下1號
新界：	大埔廣場分行	大埔廣場地下商場49-52號

### (d) 永隆銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島：	總行	德輔道中45號
	北角分行	英皇道361號
九龍：	旺角分行	彌敦道636號銀行中心地庫
新界：	沙田廣場分行	沙田正街21號



---

## 如何申請香港發售股份

---

閣下可於2010年10月29日上午九時正至2010年11月3日中午十二時正期間的正常營業時間內，於下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- (a) 香港德輔道中199號維德廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯；或
- (b) 閣下的股票經紀亦可能有該等申請表格及本招股章程備取。

### 如何填寫白色及黃色申請表格

每份申請表格均有詳細指示，務請閣下細閱此等指示。閣下如不遵從該等指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理，並連同隨附的支票或銀行本票按申請表格所示地址以平郵方式退還閣下（或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人），風險概由閣下承擔。

閣下應注意，填妥及遞交**白色及黃色**申請表格即表示（其中包括）閣下：

- (a) 與本公司及各股東表示**同意**，以及本公司亦與各股東表示同意，將遵守及符合香港公司條例、組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) **確認** 閣下已接獲本招股章程，且申請表格及在作出認購申請時，僅依據本招股章程及申請表格所載的資料及聲明，且除本招股章程任何補充文件所載者外，將不會依賴任何其他資料或聲明；
- (c) **同意**本公司、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及彼等各自的聯屬人士、董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方目前或將來概毋須對未載於本招股章程及申請表格（及其任何補充文件內）的任何資料及聲明承擔責任；
- (d) **承諾及確認** 閣下（如為閣下利益作出申請）或閣下為其利益作出申請的人士，並無申請或接納或表示有意認購且將不會申請、接納或表示有意認購國際配售項下的任何國際配售股份；
- (e) **同意**向本公司及／或其香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露任何彼等所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (f) **指示及授權**本公司及／或各自作為本公司代理人的聯席保薦人及／或聯席賬簿管理人及／或聯席牽頭經辦人及／或香港承銷商（或其各自的代理人或代名人）為閣下代辦一切必需手續，按照組織章程大綱及組織章程細則的規定，以閣下或香港結算代理人（視情況而定）名義登記獲配發的香港發售股份，致使本招股章程及申請表格所述各項安排生效；
- (g) **承諾**簽署所有文件及辦理所有必需手續，以便閣下或香港結算代理人（視情況而定）按照組織章程大綱及組織章程細則的規定登記為閣下獲分配或轉讓的香港發售股份的持有人；
- (h) **同意**（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）閣下的申請一經接納，除根據本招股章程及申請表格的規定外，閣下不得將其撤回；
- (i) （倘申請以閣下本身利益作出）**保證**此乃以閣下利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示作出的唯一申請；
- (j) **同意**閣下的申請、任何該申請的接納及由此訂立的合約，均受香港法例規管並按其詮釋；
- (k) **承諾及同意**接納所申請的香港發售股份，或根據此項申請向閣下配發的任何較少數目股份；
- (l) **聲明、保證及承諾**閣下及閣下代表其利益提出申請的人士明白香港發售股份並無亦將不會根據美國證券法登記，而閣下或閣下為其賬戶或利益認購香港發售股份的人士在填交申請表格時身處美國境外（定義見S規例），且將會以離岸交易認購香港發售股份；
- (m) （倘閣下為其他人士的代理人）**保證**閣下已向該其他人士作出合理查詢，確認此乃為該其他人士利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))向指定白表eIPO服務供應商發出電子認購指示作出或將作出之唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該其他人士代理人身份簽署申請表格；
- (n) **保證**申請表格所載的資料真實及準確；
- (o) （倘申請由代理人代表閣下提出）**保證**閣下已有效及不可撤回地賦予閣下的代理人一切所需權力及授權以提出申請；

- (p) 倘香港境外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下**同意及保證**已遵守一切有關法律，而本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港承銷商及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或因閣下在本招股章程所載條款及條件下的權利與責任而引起的任何行動而違反香港境外地區的任何法律；
- (q) **同意** 閣下的認購申請可由本公司任何一間收款銀行辦理，而並不限於閣下提交申請表格的銀行；
- (r) **授權**本公司代表閣下與各董事及高級職員訂立合約。據此，各董事及高級職員承諾遵守並符合本公司組織章程細則有關彼等須向本公司股東履行責任的規定；
- (s) 與本公司及本公司各股東表示**同意**，股份可由其持有人自由轉讓；及
- (t) **確認** 閣下已閱讀本招股章程及申請表格載列的條件及申請手續並同意受其約束。

為使**黃色**申請表格生效：

- (a) 若閣下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，則：
  - i. 指定的中央結算系統參與者須在表格上以其公司印鑒（刻有公司名稱）確認，並在申請表格的適當方格內填上其中央結算系統參與者編號。
- (b) 若閣下以個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，則：
  - i. 申請表格上須填上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方格內填上其參與者編號。
- (c) 若閣下以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，則：
  - i. 申請表格上須填上所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
  - ii. 申請表格的適當方格內須填上參與者編號。

(d) 若閣下以公司中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，則：

- i. 申請表格上須填上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. 申請表格的適當方格內須填上參與者編號及公司印鑒（刻有該公司名稱）。

若中央結算系統參與者的詳細資料不正確或不完整，或參與者編號有所遺漏或不適當或有其他類似事項，均可導致有關申請無效。

若閣下的申請經由正式授權的代表辦理，本公司、作為本公司代理人的香港公開發售聯席賬簿管理人、香港公開發售聯席牽頭經辦人、香港承銷商及彼等各自的代理人或代名人可在符合本公司認為合適的條件（包括出示閣下的授權證明）的情況下，由本公司酌情接納有關申請。本公司及作為本公司代理人的香港公開發售聯席賬簿管理人，可全權酌情拒絕或接納全部或部分任何申請，而毋須給予任何理由。

### 如何就申請支付款項

每份填妥的**白色**或**黃色**申請表格必須隨附一張支票或一張銀行本票，該支票或銀行本票須緊釘於申請表格的左上角。

如閣下以支票付款，該支票必須：

- 為港元支票；
- 由閣下在香港之港元銀行賬戶開出；
- 顯示閣下的賬戶名稱。該名稱必須已預印在支票上，或由有關銀行在該支票背面作認可加簽。該賬戶名稱必須為申請表格上的申請人名下賬戶。如屬聯名申請，則該賬戶名稱必須與排名首位申請人之姓名相同；
- 註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－長甲地產公開發售」；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 為即期支票。

下列情況可能導致閣下的申請不予受理：

- 支票未能符合所有上述規定；或
- 支票首次過戶時不獲兌現。

如閣下以銀行本票付款：

- 閣下應在香港持牌銀行購買銀行本票，並由有關銀行授權的人士在本票背面簽署核證閣下姓名。銀行本票背面所示姓名必須與申請表格所示姓名相同。如屬聯名申請，則銀行本票所示姓名必須與排名首位申請人的姓名相同；
- 銀行本票必須註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－長甲地產公開發售」；
- 在銀行本票劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
- 銀行本票必須以港元開出；及
- 銀行本票不得為期票。

倘閣下的銀行本票不符合所有上述規定或於首次過戶時未能兌現，則閣下的申請可能不予受理。

## 2. 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

### 一般資料

中央結算系統參與者可向香港結算發出**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。此將根據其與香港結算訂立的參與者協議，以及中央結算系統一般規則及不時生效的中央結算系統運作程序規則進行。

若閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可藉致電+852 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>)（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可前往以下地點，填妥輸入要求表格，由香港結算為閣下輸入**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

招股章程亦可在以上地點索取。

若閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，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。

閣下被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下或由閣下的經紀或託管商所遞交的申請資料轉交予本公司及香港股份過戶登記處。

### 由香港結算代理人代表閣下向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份

若香港結算代理人代表發出**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：

- (a) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人，故不須對任何違反白色申請表格或本招股章程的條款及條件的情況承擔責任；
- (b) 香港結算代理人代表個別該等人士作出下列事項：
  - (i) **同意**獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份賬戶或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - (ii) **承諾及同意**接納發出**電子認購指示**的人士所申請認購的香港發售股份或任何較少數目股份；
  - (iii) **承諾及確認**該人士並無表示有興趣認購、申請或接納，或表示有興趣認購國際配售項下的任何股份，亦並無以其他方式參與國際配售；
  - (iv) （若有關**電子認購指示**以該人士為受益人而發出）**聲明**僅有一項**電子認購指示**以該人士為受益人而發出；
  - (v) （若該人士為其他人士的代理人）**聲明**該人士僅以該名其他人士為受益人發出一項**電子認購指示**，而該人士已獲正式授權以該其他人士的代理人身份發出該等指示；
  - (vi) **明白**本公司、各董事及聯席賬簿管理人將依賴以上聲明，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會遭檢控；

- (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，作為就該人士的**電子認購指示**獲配發的香港發售股份持有人，並將有關股票及／或退款按照本公司與香港結算另行協議的安排寄發；
- (viii) **確認**該人士已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，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，除本招股章程任何補充文件所載者外，僅依賴本招股章程載列的資料及聲明；
- (x) **同意**本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理人、顧問及任何參與全球發售的其他各方只須對載於本招股章程及其任何補充文件的資料及聲明負責；
- (xi) **同意**向本公司、香港股份過戶登記處及／或彼等各自的代理人披露該人士的個人資料及其所需關於該人士的任何資料；
- (xii) **同意**（在不影響該人士可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- (xiii) **同意**由香港結算代理人代表該人士根據該人士發出的**電子認購指示**所作出的任何申請於2010年11月30日之前不得撤銷，而有關協議將成為與本公司訂立的附屬合同，並在該人士發出指示時即具有約束力。此附屬合同將換取本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於2010年11月30日前向任何人士發售任何香港發售股份。然而，根據香港公司條例第40條，若對本招股章程負責的人士按照該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記後第五日（為此目的而言不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的日子）之前撤銷申請；

- (xiv) **同意**由香港結算代理人作出的申請一經接納，其申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤回，而其申請是否獲接納將以本公司公佈的香港公開發售結果為證；
- (xv) **同意**該人士與香港結算就發出有關香港發售股份的**電子認購指示**所訂立的參與者協議所載的安排、承諾及保證，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；
- (xvi) 與本公司表示**同意**，為其本身及各股東的利益（本公司若接納香港結算代理人提出的全部或部分認購申請，其將被視作為其本身及各股東的利益而與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者達成協議）遵守及符合香港公司條例及我們的組織章程細則；及
- (xvii) **同意**該人士的申請、任何該申請的接納及由此訂立的合約，均受香港法例規管並按其詮釋。

### 向香港結算發出電子認購指示的影響

自行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**電子認購指示**，閣下（若屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）被視為已辦理下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下述事項對本公司或任何其他人士負責：

- **指示及授權**香港結算促使香港結算代理人（作為有關中央結算系統參與者的代名人）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、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，及如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股股份發售價，則安排退還申請款項，每項退款均包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，以記存入閣下指定的銀行賬戶；及
- **指示及授權**香港結算促使香港結算代理人代表閣下辦理**白色**申請表格所述須代表閣下辦理的一切事項。



### 重複申請

若閣下被懷疑提出重複申請或有多於一份以閣下為受益人的申請提出，則由香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按閣下發出的該等指示及／或以閣下為受益人而發出的該等指示所涉及的香港發售股份數目自動扣減。就考慮是否已作出重複申請而言，閣下或以閣下為受益人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被視作實際申請。

### 最低認購數量及許可的數目

閣下可自行或促使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）發出申請最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請多於1,000股香港發售股份的有關指示須按白色及黃色申請表格一覽表所列的其中一個數目提出。申請任何其他數目的香港發售股份將不獲考慮，而任何該等申請將遭拒絕受理。

### 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時間及日期輸入電子認購指示：

<b>2010年10月29日（星期五）</b>	－	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2010年10月30日（星期六）</b>	－	上午八時正至下午一時正 <sup>(1)</sup>
<b>2010年11月1日（星期一）</b>	－	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2010年11月2日（星期二）</b>	－	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2010年11月3日（星期三）</b>	－	上午八時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

(1) 該等時間或會按香港結算不時的決定而更改，並會事先知會中央結算系統結算／託管商參與者。

中央結算系統投資者戶口持有人可在2010年10月29日上午九時正起至2010年11月3日中午十二時正止期間（每日24小時，截止申請日除外）輸入電子認購指示。

### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

閣下輸入電子認購指示的截止時間為2010年11月3日中午十二時正（即截止申請日）。若於2010年11月3日上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛下列訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則截止申請日將會順延至下一個於該日上午九時正至中午十二時正任何時間並無懸掛上述任何警告訊號的營業日。

### 香港公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與本招股章程編製工作的其他各方確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均為可根據香港公司條例第40條（按香港公司條例第342E條應用）獲得賠償的人士。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司及香港股份過戶登記處所持有關於閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

### 警告

向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份僅屬一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商概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任何香港發售股份。

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將**電子認購指示**輸入系統。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出**電子認購指示**時遇到困難，應選擇於2010年11月3日中午十二時正前：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

## 3. 以白表eIPO方式提出申請

### 一般資料

- (a) 閣下可透過指定網站**www.eipo.com.hk**以**白表eIPO**方式提出申請（倘閣下符合載於本招股章程本節內「可申請香港發售股份的人士」分節及該網站的有關合資格標準）。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。
- (b) 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**。閣下務須仔細閱讀該等指示。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，且未必能提交至本公司。
- (c) 倘閣下透過指定網站**www.eipo.com.hk**發出**電子認購指示**，即閣下授權指定**白表eIPO**服務供應商按本招股章程所載的條款及條件（按適用於**白表eIPO**服務的條款及條件加以補充及修訂）提出申請。

- (d) 除本招股章程所載條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能對閣下使用白表eIPO服務附加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)。提出任何申請前，閣下務須閱讀、明白及同意所有該等條款及條件。
- (e) 一經透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下即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香港股份過戶登記處。
- (f) 閣下可通過白表eIPO服務就最少1,000股香港發售股份遞交申請。每份申請多於1,000股香港發售股份的電子認購指示，所申請數目須為申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)另行指定的數目。
- (g) 閣下可於2010年10月29日上午九時正起至2010年11月3日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」分段所述的較後時間，通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商遞交申請（每日24小時，截止申請日除外）。完成全數繳付有關申請的申請股款之截止時間為2010年11月3日（即截止申請日）中午十二時正，或若該日不辦理認購申請登記，則為下文「惡劣天氣對白表eIPO服務項下電子申請的影響」分段所述的時間和日期。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://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已經遞交閣下的申請並已通過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准在遞交申請截止日期中午十二時正（即截止辦理認購申請登記）前繼續辦理完成支付申請股款的申請手續。

- (h) 閣下須根據指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載方法及指示為閣下使用白表eIPO服務提出的申請支付股款。倘閣下未能於2010年11月3日中午十二時正或之前或下文「惡劣天氣對白表eIPO服務項下電子申請的影響」一段所述的較後時間，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](http://www.eipo.com.hk)所述方式退還閣下。

- (i) 閣下或為 閣下利益向指定白表eIPO服務供應商發出任何電子認購指示申請香港發售股份的款項一經支付，即視作已提出實際申請。為免生疑問，根據白表eIPO發出超過一次電子認購指示並取得不同申請參考編號而無就任何個別申請參考編號悉數支付款項，將不會構成實際申請。
- (j) 警告：通過白表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。我們、各董事、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、承銷商及白表eIPO服務供應商概不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證通過白表eIPO服務提出的申請將可呈交予本公司或 閣下將可獲配發任何香港發售股份。

### 環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可通過自助形式和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的白表eIPO服務供應商，會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「長甲地產控股有限公司」白表eIPO申請，捐出2港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，互聯網服務或有容量限制及／或不時受服務中斷影響。為確保 閣下可通過白表eIPO服務遞交申請， 閣下不宜在遞交香港公開發售申請截止日期方發出電子認購指示。倘 閣下連接白表eIPO服務指定網站時遇到困難，則須遞交白色申請表格。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付股款後，則 閣下將視為已實際提交申請，而不應遞交白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

### 白表eIPO服務的條件

在使用白表eIPO服務申請香港發售股份時，申請人視為已接納以下條件：

申請人：

- 按照本招股章程及白表eIPO指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)的條款及條件，並在組織章程細則的規限下，申請有意認購的香港發售股份數目；
- 承諾及同意接納所申請的香港發售股份，或根據有關申請配發予申請人的任何較少數目股份；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- **聲明**是項申請是由申請人為申請人的利益或申請人所代表人士的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或根據**白表eIPO**服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示所作出及擬作出的唯一申請；
- **承諾及確認**申請人及申請人為其利益作出申請的人士並無已申請或認購或表示有意認購或收取或獲配售或分配（包括有條件及／或暫定），亦將不會申請或認購或表示有意認購國際配售項下的任何發售股份；
- **明白**本公司將依賴該聲明及陳述，以決定是否就該項申請配發任何香港發售股份；
- **授權**本公司將申請人的名稱列入本公司股東名冊內，作為將配發予申請人的任何香港發售股份的持有人，並（在符合本招股章程所載的條款及條件的情況下）按**白表eIPO**申請所示地址以平郵方式寄發任何股票，郵誤風險概由申請人承擔（除非申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份，並按**白表eIPO**指定網站**www.eipo.com.hk**及本招股章程所述程序親自領取任何股票）；
- 倘申請人由單一銀行賬戶支付申請股款，則**要求**將任何退款指示發送至支付申請的銀行賬戶；
- **要求**將任何退款支票寄發到使用多個銀行賬戶支付申請款項的申請人；
- **已閱讀白表eIPO**指定網站**www.eipo.com.hk**及本招股章程所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其所約束；
- **聲明、保證及承諾**申請人及申請人為其利益而提出申請的人士在填寫及遞交本申請時為身處美國境外的非美籍人士（定義見S規例）或是S規例902條(h)(3)段所描述之人士，或申請人或申請人為其利益而提出申請的人士獲配發或申請香港發售股份不會引致本公司須遵從香港境外任何地區的任何法例或規例的任何規定（不論是否具法律效力）；及
- **同意**有關申請、任何該申請的接納以及由此訂立的合約，將由香港法例管轄並按其詮釋。

### 惡劣天氣對白表eIPO服務項下電子申請的影響

透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交認購申請的截止時間為2010年11月3日上午十一時三十分，而完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為2010年11月3日中午十二時正。倘於2010年11月3日上午九時正至中午十二時正內任何時間在香港懸掛下列警告訊號：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- (b) 「黑色」暴雨警告訊號，則截止申請時間及截止完成繳付有關款項的時間將分別順延至下一個營業日上午十一時三十分至中午十二時正（於該日上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無懸掛上述警告訊號）。

倘於2010年11月3日並無開始及截止辦理香港公開發售的申請登記，或於本招股章程「預期時間表」所述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，則本招股章程「預期時間表」所述日期可能受到影響。在此情況下，本公司將於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登報章公佈。

### 補充資料

如本招股章程刊發任何補充文件，已透過白表eIPO服務遞交電子認購指示的申請人可能獲或可能不獲（視乎補充文件所載資料而定）知會其申請可予撤回。倘申請人未獲知會或倘申請人已獲知會但未有根據所通知的手續撤回申請，則所有已透過白表eIPO服務遞交的申請仍屬有效及可能被接納。在上文及下文的規限下，申請一經白表eIPO服務提出即不可撤回，而申請人應視作根據經補充的本招股章程提出申請。

### 填妥及透過白表eIPO服務遞交申請的效用

申請一經填妥及透過白表eIPO服務遞交，閣下為本身或作為代理或代名人及閣下作為代理或代名人所代表的任何人士即被視作：

- 指示及授權本公司及作為本公司代理的聯席保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人（或其各自的代理人或代名人）代表閣下辦理一切必需手續，以根據細則要求使閣下所獲分配的任何香港發售股份以閣下的名義登記及使本招股章程及白表eIPO指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)的安排生效；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- **確認** 閣下在作出認購申請時，僅依據本招股章程載列的資料及聲明，且除本招股章程任何補充文件所載者外，將不會倚賴任何其他資料及聲明；
- **同意**本公司及其董事僅須對本招股章程以及其任何補充文件所載資料及聲明負責；
- **同意**（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利下） 閣下的申請一經接納，便不可因無意的失實陳述而將其撤銷；
- （若是項申請是為 閣下本身的利益提出）**保證**此乃為 閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向eIPO服務供應商發出**電子認購指示**作出的唯一申請；
- （若 閣下為其他人士的代理人）**保證**已向該其他人士作出合理查詢，確認此乃為該其他人士利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務向白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**作出的唯一申請，而 閣下已獲正式授權，以該其他人士代理人的身份遞交申請；
- **承諾及確認** 閣下（如為 閣下利益作出申請）或 閣下為其利益作出申請的人士並無申請或認購或表示有意認購，亦將不會申請、認購或表示有意認購國際配售項下的任何國際配售股份；
- **同意** 閣下的申請、任何該申請的接納及由此訂立的合約，均受香港法例管轄並按其詮釋；
- **同意**向本公司、我們的香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其各自的顧問及代理人披露其所需有關 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料及任何資料；
- 與本公司及各股東表示**同意**，而本公司亦與各股東表示同意，將遵守及符合公司條例、章程大綱及細則；
- 與本公司及各股東表示**同意**，股份可由其持有人自由轉讓；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- **授權** 本公司代表閣下與各董事及高級職員訂立合約，據此，各董事及高級職員承諾遵守並符合章程大綱及細則有關彼等須向股東履行責任的規定；
- **聲明、保證及承諾** 閣下及閣下為其利益作出申請的任何其他人士並非美籍人士（定義見S規例）；
- **聲明及保證** 閣下明白股份並無亦將不會根據美國證券法登記，而閣下於填交申請時身處美國境外（定義見S規例），或閣下屬S規例902條(h)(3)段所述之人士；
- **確認** 閣下已仔細閱讀本招股章程及白表eIPO指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- **承諾及同意** 接納所申請的股份，或根據申請向閣下配發的任何較少數目股份；及
- 倘香港境外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下**同意及保證**已遵從一切有關法律，而本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、承銷商及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或因閣下根據本招股章程及白表eIPO指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)載列的條款及條件所享有的權利及責任所引起的任何行動而違反香港境外地區的任何法律。

本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人及聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及彼等各自的任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理人、顧問及任何參與全球發售的其他各方均有權依賴閣下在有關申請上作出的任何保證、陳述或聲明。

倘申請由聯名申請人作出，則所有訂明須由聯名申請人作出、提供或承擔或承受的保證、陳述、聲明及責任應視作已由各申請人共同及個別作出、提供、承擔及承受。

### **授權書**

倘閣下透過獲得正式授權的人士提出申請，本公司、作為其代理人的香港公開發售聯席賬簿管理人可在符合彼等當中任何一方認為適當的條件（包括出示閣下的授權證明）的情況下，酌情接納有關申請。



### 其他資料

就香港發售股份的分配而言，每名通過指定網站**www.eipo.com.hk**使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的申請人，將視為申請人。

倘閣下未有就閣下申請的發售股份數目繳足申請股款或支付超過所需金額，或指定白表eIPO服務供應商拒絕受理閣下的申請，指定白表eIPO服務供應商可採納其他安排以向閣下退還申請股款。請參閱指定網站**www.eipo.com.hk**內由指定白表eIPO服務供應商提供的其他資料。

除此以外，亦會根據下文「10. 發送／領取股票及退還申請股款」分節所載其他理由向閣下退還任何申請股款。

### 4. 閣下可提交的申請數量

閣下只可在下述情況下提出超過一項香港發售股份申請：

倘閣下為代名人，則閣下可以本身名義向香港結算發出電子認購指示（如閣下為中央結算系統參與者）及提交超過一份白色及黃色申請表格，而每份申請均代表不同實益擁有人。閣下必須在申請表格上註有「由代名人遞交」的空欄內填上每名實益擁有人或（就聯名實益擁有人而言）各名實益擁有人的以下資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。

如閣下未能提供上述資料，則有關申請將被視作以閣下的利益提交。

除上述情況外，所有重複申請概不受理。

所有申請的條款及條件為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，即表示閣下：

- （如申請是為閣下利益提出）保證此乃為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出或將會提出的唯一申請；
- （如閣下為其他人士的代理）保證已向該名其他人士作出合理查詢，確定此乃為該名其他人士的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出或將會提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該名其他人士代理的身份簽署申請表格。

除非閣下是代名人並在閣下的申請內提供所需資料，否則如閣下本人或閣下與聯名申請人作出下列行為，則閣下的全部申請將會被視作重複申請而遭拒絕受理：

- (不論個別或聯同他人) 以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出超過一項申請；或
- 同時(不論個別或聯同他人) 以一份白色申請表格及一份黃色申請表格，或以一份白色或黃色申請表格提出申請並向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出申請；或
- (不論個別或聯同他人) 以一份白色或黃色申請表格提出申請，或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，申請認購超過香港發售股份的50%。有關更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節；或
- 已申請或接納，或表示有興趣認購，或已經或將會根據國際配售獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際配售股份。

如以閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出超過一項申請(包括由香港結算根據電子認購指示提出的申請)，則閣下的全部申請亦會被視作重複申請而遭拒絕受理。如申請由一家非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券交易；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，則該項申請將被視為以閣下的利益而提出。

非上市公司指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

法定控制權指閣下：

- 控制該公司的董事會組成或董事；或
- 控制該公司半數以上的投票表決權；或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括任何無權分享超出特定金額的利潤或股本分派的部分)。

### 5. 香港發售股份的價格

最高發售價為4.80港元。閣下亦須全數支付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，即閣下須就一手1,000股股份支付約4,848.38港元。申請表格附有圖表列示若干數目股份（多至50,000,000股股份）須繳付的確實金額。

如閣下以申請表格提出申請，閣下在申請股份時須根據申請表格所載條款，以一張支票或銀行本票全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

如閣下申請成功，則經紀佣金將支付予香港聯交所參與者，而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則支付予香港聯交所（就證監會交易徵費而言，代證監會收取）。

### 6. 退回申請股款

如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，其中包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。於寄發退款支票日期前應計的所有利息將歸本公司所有。

如閣下的申請只獲部分接納，本公司將不計利息向閣下退還按比例計算的適當部分申請股款，其中包括相關的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。

如最終釐定的發售價低於每股股份4.80港元，則本公司將不計利息向成功申請人退還適當的款項，包括應佔多付申請股款的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。退款程序的詳情載列於下文「發送／領取股票及退還申請股款」一段。

在涉及大幅超額認購的特殊情況下，本公司、香港公開發售聯席賬簿管理人可酌情決定不將以申請表格提交的若干小額香港發售股份申請的付款支票（成功申請者除外）過戶。

退還閣下的申請股款（如有）預期將於2010年11月10日按本節所述各種安排進行。

### 7. 公眾人士 – 申請香港發售股份的時間

已填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同應繳款項，須於2010年11月3日中午十二時正之前交回，或如該日並無開始辦理申請登記，則須於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所載的時間及日期前遞交。

閣下應將填妥的申請表格連同應繳款項於下列時間投入上文「索取**白色**及**黃色**申請表格的地點」一節所列的中國銀行（香港）有限公司、永隆銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及東亞銀行有限公司任何分行的特備收集箱內：

<b>2010年10月29日（星期五）</b>	–	上午九時正至下午四時三十分
<b>2010年10月30日（星期六）</b>	–	上午九時正至下午一時正
<b>2010年11月1日（星期一）</b>	–	上午九時正至下午四時三十分
<b>2010年11月2日（星期二）</b>	–	上午九時正至下午四時三十分
<b>2010年11月3日（星期三）</b>	–	上午九時正至中午十二時正

申請登記將由2010年11月3日上午十一時四十五分開始，並於同日中午十二時正結束。

在申請登記結束前，概不會處理任何股份的申請，亦不會配發任何有關股份。股份將不遲於2010年11月11日中午十二時正配發。

### 8. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

如於2010年11月3日上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會辦理申請登記，並改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間任何時間再無懸掛上述任何警告訊號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

營業日指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

#### 公佈結果

我們預期於2010年11月10日在本公司網站[www.cjland.com.cn](http://www.cjland.com.cn)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈發售價，而國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的配發基準預期於2010年11月10日公佈，有關公佈均在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及於本公司網站[www.cjland.com.cn](http://www.cjland.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登。

- 香港公開發售的分配結果可於2010年11月10日在本公司的網站[www.cjland.com.cn](http://www.cjland.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登的公佈內查閱；

- 香港公開發售的分配結果將於2010年11月10日上午八時正起至2010年11月16日午夜十二時正止期間，在本公司指定分配結果網站[www.iporeresults.com.hk](http://www.iporeresults.com.hk)或本公司網站[www.cjland.com.cn](http://www.cjland.com.cn)以供查閱（24小時開放）。用戶須輸入其申請上提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢彼等各自的分配結果；
- 分配結果可透過致電本公司的香港公開發售分配結果熱線查詢。申請人可於2010年11月10日至2010年11月13日上午九時正至下午十時正，致電+852 2862 8669查詢其申請是否成功及獲分配的香港發售股份數目（如有）；及
- 所有收款銀行的分行及支行備有列載分配結果的特備小冊子，將於2010年11月10日起至2010年11月12日期間在各分行及支行的營業時間內可供查閱。有關地址載於「索取白色及黃色申請表格的地點」。

### 9. 導致閣下不獲配發香港發售股份的情況

有關申請表格隨附的附註列載閣下將不獲配發香港發售股份的全部詳細情況（無論閣下是否以申請表格或向香港結算發出電子認購指示由香港結算代理人代表閣下提出申請），閣下應細閱其內容。閣下尤其應注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份：

- **如閣下的申請被撤回：**

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**，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代表閣下作出的申請於2010年11月30日之前不得撤銷，而有關協議將成為與本公司訂立的附屬合同，並在該人士遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示及香港結算代理人因此代表閣下作出申請時即具有約束力。此附屬合同將換取本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於2010年11月30日前向任何人士發售任何香港發售股份。然而，根據香港公司條例第40條，若對本招股章程負責的人士按照該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記後第五日（為此目的而言不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的日子）之前撤銷申請。

如招股章程刊發任何補充文件，已遞交申請的申請人可能獲或可能不獲（視乎補充文件所載資料）告知其可撤回申請。若申請人未獲知會，或若申請人已獲知會惟未有根據所通知的程序撤回申請，則所有已遞交的申請仍屬有效及可供接納。除上文所述外，申請一經提出即不可撤回，申請人須被視作根據經補充的招股章程提出申請。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納即不可撤回。就此而言，在報章公佈配發結果即構成接納未遭拒絕的申請，而倘有關基準或配發受若干條件規限或以抽籤形式配發，則申請獲接納與否將分別視乎能否符合該等條件或抽籤結果而定。

- 本公司、聯席保薦人、香港公開發售聯席賬簿管理人或指定白表eIPO服務供應商或其代理人可全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請：

本公司、聯席保薦人、香港公開發售聯席賬簿管理人（為其本身及代表香港承銷商）或指定白表eIPO服務供應商或彼等各自的代理人及代名人，可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或接納任何申請中的任何一部分。

本公司、作為本公司代理人的聯席保薦人、香港公開發售聯席賬簿管理人及香港承銷商及本公司的代理人及代名人毋須就任何拒絕或接納解釋原因。

- 如香港發售股份的配發作廢：

如上市委員會並無於下列時間內批准股份上市，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提出申請）的香港發售股份將會作廢：

- 申請登記截止後三星期內；或
- 上市委員會或聯交所於申請登記截止日期後三星期內通知本公司的較長期限，但不得超過六星期。
- 在下列情況下，閣下將不會獲任何配發：
  - 閣下提出重複申請或疑似重複申請；
  - 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已經申請或接獲或表示有興趣認購或已經或將會獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國

際配售股份。一經提交任何白色或黃色申請表格，或透過向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出申請，即表示閣下同意不會同時申請認購香港發售股份及國際配售股份。本公司將採取合理措施，以鑑別及拒絕已接獲國際配售股份的投資者在香港公開發售中提出的申請；亦會鑑別及拒絕已於香港公開發售獲得香港發售股份的投資者在國際配售中表示的認購意向；

- 閣下的申請表格並無遵照其中所述的指示正確填妥（如閣下以申請表格提出申請）；
- 閣下向白表eIPO服務發出的電子認購指示未按照指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載的指示、條款及條件完成；
- 閣下並無正確地繳付申請款項，或閣下以支票或銀行本票繳付申請款項，惟該支票或銀行本票未能於首次過戶時兌現；
- 香港承銷協議及國際承銷協議並無成為無條件；
- 香港承銷協議及國際承銷協議根據其各自的條款終止；
- 本公司或香港公開發售聯席賬簿管理人相信接納閣下的申請會導致彼等將違反適用的證券或其他法例、規則或規例；或
- 閣下的申請超過50,000,000股香港發售股份。

### 10. 發送／領取股票及退還申請股款

如申請被拒、不獲接納或只獲部分接納，或最終釐定的發售價低於申請時初步支付的每股股份發售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述達成，或任何申請被撤回或有關的任何配發作廢，則全部或有關部分的申請股款，以及有關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退還。於寄發退款支票日期前產生的所有利息將歸本公司所有。本公司將盡力避免在退還申請股款時（如適用）出現不合理的延誤。

有關閣下根據香港公開發售獲發的所有香港發售股份，閣下將獲發一張股票（惟以黃色申請表格或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除外，在此情況下，股票將根據下文所述存入中央結算系統）。

## 如何申請香港發售股份

本公司將不會發出任何有關股份的臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的款項發出收據。除非出現下文所述親身領取的情況，否則將於適當時間以平郵方式將下列各項寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄往排名首位的申請人）在申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(a) 以白色申請表格及白表eIPO提出申請：

- i. 如申請獲全部接納，則寄發所申請的全部香港發售股份的股票；或
- ii. 如申請獲部分接納，則寄發成功申請的香港發售股份數目的股票（使用黃色申請表格而獲全部或部分接納的申請，成功申請的股份的股票將按下文所述存入中央結算系統）；及／或
- iii. 申請人將就所有獲配發的香港發售股份獲發一張股票。

(b) 以白色或黃色申請表格提出申請，(i)如申請部分不獲接納，則申請香港發售股份不獲接納部分多繳的申請款項；或(ii)申請全部不獲接納的所有申請款項；或(iii)如發售價低於申請時初步支付的每股股份發售價，則發售價與申請時支付的最高發售價的差額，將各自連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，會以申請人（或如屬聯名申請人，則以排名首位的申請人）為抬頭人發出「只准入抬頭人賬戶」的劃線支票退還有關款項／多繳股款（惟一概不計利息）。閣下的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或（如屬聯名申請人）排名首位的申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會印在閣下的退款支票上（如有）。有關資料亦可轉交第三者作退款用途。銀行或須核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼以便為閣下的退款支票獲兌現。若閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫不正確，或會導致延遲或無法兌現閣下的退款支票。

除按下文所述親身領取外，有關在申請全部或部分不獲接納的情況下多繳的申請股款（如有）及發售價與根據白色或黃色申請表格在申請時初步支付每股股份發售價（如有）的差額的退款支票；及使用白色申請表格申請獲全部或部分接納的申請人的股票，預計將於2010年11月10日寄發。本公司有權於支票結算前保留任何股票及任何多繳的申請股款。

只有在香港公開發售在各方面均成為無條件及本招股章程「承銷－承銷安排及費用－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2010年11月11日上午八時正成為有效的所有權證明。



(c) 如閣下以白色申請表格申請：

閣下如申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，並於閣下的白色申請表格上表明閣下擬於香港中央證券登記有限公司領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），並已提供申請表格一切所需資料，閣下可於2010年11月10日或本公司於各大報章指定為領取／發送退款支票／電子退款指示／股票的任何其他日子上午九時正至下午一時正，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）領取閣下的退款支票（如適用）及股票（如適用）。如閣下是個人申請人並選擇親身領取，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。如閣下是公司申請人並選擇親身領取，則閣下必須委派持有蓋上閣下公司印鑒的授權書的法定代表領取。個人及法定代表（如適用）於領取時均須出示獲香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。如閣下未於指定領取時間內親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則該等退款支票及／或股票將於領取期屆滿後隨即以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

閣下如申請認購1,000,000股以下的香港發售股份或如申請1,000,000股或以上的香港發售股份，但未有於閣下的申請表格上表明閣下將親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則閣下的退款支票（如適用）及／或股票（如適用）將於2010年11月10日以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(d) 如閣下以黃色申請表格申請：

閣下如申請1,000,000股或以上的香港發售股份，並在黃色申請表格內選擇親身領取退款支票（如適用），則請按上述適用於使用白色申請表格申請人的相同指示領取退款支票（如適用）。

閣下如申請1,000,000股或以上的香港發售股份，但並無在申請表格內表明親身領取退款支票（如有），或倘閣下申請少於1,000,000股的香港發售股份，則閣下的退款支票（如有）將於寄發日（預期為2010年11月10日）以平郵方式寄往閣下申請表格所列地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下以黃色申請表格申請香港發售股份，且閣下的申請已獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並將於2010年11月10日或在特殊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存入中央結算系統，並按閣下在申請表格的指示記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賬戶。

如閣下通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：

- 就記存於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）股份賬戶的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲分配的香港發售股份數目。

如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請：

- 本公司預期將於2010年11月10日根據上文「如何申請香港發售股份－公佈結果」一節所載方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何誤差，請於2010年11月10日或香港結算或香港結算代理人將決定的其他日期下午五時正前，知會香港結算。於緊隨香港發售股份記存入閣下股份賬戶後，閣下可使用「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序），查核閣下賬戶的最新結餘。香港結算亦將向閣下提供一份列明已記存入閣下股份賬戶的香港發售股份數目的交易結單。

(e) 如閣下透過白表eIPO申請：

如閣下透過白表eIPO服務指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向指定的白表eIPO服務供應商提交電子申請申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於2010年11月10日上午九時正至下午一時正於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）親身領取閣下的股票。

如閣下未在指定領取時間內領取股票，則該等股票其後將於領取時間屆滿後盡快以平郵方式按閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址寄出，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的股票將於2010年11月10日以平郵方式按閣下透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址寄出，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下從單一銀行賬戶支付申請股款，且閣下的申請全部或部分不獲接納及／或發售價與閣下申請時初步支付的價格不同，則電子退款指示（如有）將於2010年11月10日發送至閣下的付款賬戶。

如閣下使用多個銀行賬戶支付申請股款，且閣下的申請全部或部分不獲接納及／或發售價與閣下申請時初步支付的價格不同，則退款支票將於2010年11月10日以平郵方式按閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址寄出，郵誤風險概由閣下承擔。

(f) 如閣下向香港結算發出電子認購指示而提出申請：

*分配香港發售股份*

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者或有關認購指示的各受益人將被視為申請人。

*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，而所繳付的申請股款亦不會獲發收據。
- 如申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2010年11月10日或在特殊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，存入中央結算系統，以記存於閣下發出**電子認購指示**代表閣下的中央結算系統參與者股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將在2010年11月10日按本招股章程「如何申請香港發售股份－公佈結果」所述方式發表中央結算系統參與者（如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，其將包括相關實益擁有人的有關資料）的申請結果、閣下的香港身份證／護照號碼或其他身份識別編碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應核對本公司刊登的公佈，如有任何差誤，須於2010年11月10日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通知香港結算。
- 如閣下指示經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及退款股款（如有）。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義申請，則閣下亦可於2010年11月10日透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「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退還股款（如有）。香港結算亦會於緊隨香港發售股份記存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口及將退還股款記存入閣下指定的銀行賬戶之後，將一份列明已記存入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及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額（如有）的交易結單提供予閣下。
- 就申請全部或部分不獲接納的而退還閣下的所有申請股款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股股份發售價的差額，加上相應的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，將於2010年11月10日不計利息存入閣下指定的銀行賬戶或閣下的經紀或託管商指定的銀行賬戶。

### 11. 開始買賣股份

股份預計將於2010年11月11日開始買賣。

股份的買賣單位將為每手1,000股。股份代號為957。

### 12. 股份將合資格獲納入中央結算系統

如香港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，可讓股份於香港聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。香港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通過中央結算系統交收。

所有中央結算系統的活動均受限於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。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排詳情，因為上述安排或會影響其權利及權益。

本公司已為股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

以下為本公司核數師及申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就長甲地產控股有限公司編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期  
18樓

敬啟者：

以下載列吾等根據下文第II節附註2「編製基準」所載的基準就長甲地產控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年及截至2010年4月30日止四個月（「有關期間」）的財務信息（「財務信息」），以及截至2009年4月30日止四個月的財務信息（「2009年4月30日財務信息」）所編製的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市所刊發日期為2010年10月29日的招股章程（「招股章程」）。

貴公司於2009年9月10日在開曼群島註冊成立為開曼群島的獲豁免有限公司。根據本招股章程「歷史及重組」分節所載於2010年5月5日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司收購於英屬處女群島註冊成立的長甲地產集團有限公司全部已發行股本，該公司當時為 貴集團旗下其他子公司的控股公司，及後 貴公司成為 貴集團的控股公司。 貴公司及其子公司詳情載於下述第II節附註1。 貴公司及其子公司就法定報告用途採納12月31日為財政年度的最後日期。

貴集團主要於中華人民共和國（「中國」或中國內地）從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務的業務。

截至本報告日期，並無法定財務報表已由 貴公司及在開曼群島、英屬處女群島、香港註冊成立的子公司編製，原因為 貴公司及該等子公司是新註冊成立的及／或各自註冊成立的日期起除重組外並無參與任何重大業務交易。於中國內地成立的 貴公司

子公司的法定經審核財務報表是根據中國財政部（「財政部」）頒佈的適用於各公司的有關會計原則及財務報告規則（「中國公認會計原則」）而編製，並由香港執業會計師安永會計師事務所以外的核數師審核，其詳情載於第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准且仍然生效的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會的詮釋）編製貴集團於各有關期間及截至2009年4月30日止四個月的合併財務報表（「國際財務報告準則財務報表」）。

董事已根據國際財務報告準則財務報表（並無作出任何調整）及第II節附註2所載基準編製本報告所載的財務信息，包括貴集團於各有關期間的合併全面收入報表、合併現金流量表及合併權益變動表，及貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日的合併財務狀況報表，以及貴公司於2009年12月31日及2010年4月30日的財務狀況報表，連同主要會計政策概要及其他解釋附註。

2009年4月30日財務信息乃由董事按照第II節附註2所載的基準編製，僅供載入本報告之用。

#### **董事及申報會計師各自的責任**

董事負責本招股章程的內容，包括按照第II節附註1所載的基準、國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實公平呈列財務信息及2009年4月30日財務信息。貴集團各公司的董事負責編製及真實公平呈列有關財務報表及在適當的情況下按照適用於該等公司的有關會計準則及財務報告規則編製管理賬目。此責任包括設計、實施及維持有關編製及真實公平呈列財務信息及2009年4月30日財務信息的內部監控，以確保其並無重大錯誤聲明（無論因欺詐或錯誤所引致）；選擇及採用合適會計政策；以及按照情況作出合理會計估計。

吾等的責任為根據吾等的審查結果就有關期間的財務信息提供獨立意見，以及根據吾等對2009年4月30日財務信息的審閱發表審閱結論，並分別向閣下報告吾等的意見及審閱結論。

**對有關財務信息進行的程序**

就本報告而言，吾等已根據國際審計及審閱準則委員會（「國際審計及審閱準則委員會」）發佈的國際審計準則對財務信息進行獨立審核，並已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的審核指引3.340「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需的其他程序。

**對2009年4月30日財務信息進行的程序**

就本報告而言，吾等亦已根據國際審計及審閱準則委員會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由獨立核數師進行中期財務信息審閱」審閱2009年4月30日財務信息（董事須就該信息負責）。審閱中期財務信息包括主要諮詢管理層及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠少於根據國際審計準則進行的審核，因此吾等無法確保吾等將得悉可能在審核中識別的所有重大事宜，因此吾等並不就2009年4月30日財務信息發表審核意見。

**就財務信息發表意見**

吾等認為，就本報告而言，根據下文第II節附註1所載呈列基準編製於有關期間的財務信息真實公允呈列 貴集團於各有關期間的合併業績及合併現金流量，以及 貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，以及 貴公司於2009年12月31日及2010年4月30日的事務狀況。

**對2009年4月30日財務信息的審閱結論**

根據吾等的審閱（並不構成審核），就本報告而言，吾等並無發現任何事宜致使吾等相信2009年4月30日財務信息並無真實及公平地反映 貴集團截至2009年4月30日止四個月的合併業績及現金流量。

## I 財務信息

## 合併全面收入報表

以下為根據第II節所載基準編製 貴集團於有關期間及截至2009年4月30日止四個月的合併業績概要：

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
收益.....	6	533,728	333,076	565,425	28,050	1,031,275
銷售成本.....		(154,971)	(79,064)	(95,699)	(3,536)	(541,438)
毛利.....		378,757	254,012	469,726	24,514	489,837
其他收入及收益....	6	31,716	6,144	8,499	1,107	2,380
銷售及分銷成本....		(7,946)	(25,988)	(47,472)	(11,966)	(22,029)
行政開支.....		(31,122)	(40,233)	(74,721)	(16,023)	(16,273)
其他開支.....		(126)	(7,760)	(472)	(469)	(316)
投資物業公允價值						
收益.....	14	-	867,018	564,624	557,624	178,000
融資成本.....	7	(11,941)	(61,145)	(65,599)	(25,207)	(52,863)
稅前利潤.....	8	359,338	992,048	854,585	529,580	578,736
所得稅開支.....	10	(96,417)	(281,201)	(330,661)	(136,471)	(248,811)
稅後利潤及年度／期間						
全面收入總額....		<u>262,921</u>	<u>710,847</u>	<u>523,924</u>	<u>393,109</u>	<u>329,925</u>
下列人士應佔：						
母公司權益持有人...		240,114	710,847	523,924	393,109	329,925
非控股權益.....		22,807	-	-	-	-
		<u>262,921</u>	<u>710,847</u>	<u>523,924</u>	<u>393,109</u>	<u>329,925</u>
母公司權益持有人						
應佔每股盈利						
基本.....	11	<u>0.08</u>	<u>0.23</u>	<u>0.17</u>	<u>0.13</u>	<u>0.11</u>



## 合併財務狀況報表

	附註	截至12月31日			截至
					4月30日
		2007年	2008年	2009年	2010年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備 . . . . .	13	67,109	73,718	9,296	9,070
投資物業 . . . . .	14	462,554	1,346,376	1,911,000	2,089,000
土地租賃預付款 . . . . .	15	11,185	10,911	–	–
商譽 . . . . .	17	–	–	201	201
無形資產 . . . . .	18	8	57	138	479
長期預付款 . . . . .	19	–	–	6,462	6,260
遞延稅項資產 . . . . .	21	107,549	117,471	213,875	233,843
		<u>648,405</u>	<u>1,548,533</u>	<u>2,140,972</u>	<u>2,338,853</u>
<b>流動資產</b>					
持作銷售的					
已竣工物業 . . . . .		324,862	254,346	817,255	520,565
發展中物業 . . . . .	16	812,057	2,049,406	2,742,397	4,286,427
存貨 . . . . .	20	251	10,757	–	–
貿易應收款及應收票據 . . . . .	23	–	683	–	–
應收關聯公司款項 . . . . .	31	19,685	6,738	13,567	22,919
應收董事款項 . . . . .	31	241	312	–	–
通過損益按公允價值					
列賬的股本投資 . . . . .	22	9,461	1,914	2,456	–
預付款、押金及					
其他應收款 . . . . .	24	120,024	56,767	698,030	886,414
已抵押存款 . . . . .	25	–	28,228	14,680	344,482
現金及現金等價物 . . . . .	25	717,442	149,194	1,190,330	1,179,953
		<u>2,004,023</u>	<u>2,558,345</u>	<u>5,478,715</u>	<u>7,240,760</u>

	附註	截至12月31日			截至
					4月30日
		2007年	2008年	2009年	2010年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易應付款.....	26	204,747	279,208	311,451	319,814
其他應付款、已收					
押金及應計款項....	27	38,858	162,108	89,979	432,510
應付關聯公司款項....	31	639,736	525,509	473,414	546,992
應付關聯方款項.....	31	2,920	4,596	4,685	4,685
客戶墊款.....	28	210,984	159,501	2,068,655	1,470,605
計息銀行及其他借款..	29	–	65,000	70,000	1,107,800
應付稅項.....	10	386,372	436,650	567,618	788,041
流動負債總額.....		<u>1,483,617</u>	<u>1,632,572</u>	<u>3,585,802</u>	<u>4,670,447</u>
流動資產淨值.....		<u>520,406</u>	<u>925,773</u>	<u>1,892,913</u>	<u>2,570,313</u>
資產總值減流動負債..		<u>1,168,811</u>	<u>2,474,306</u>	<u>4,033,885</u>	<u>4,909,166</u>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款..	29	380,000	842,500	1,695,000	2,201,598
遞延稅項負債.....	21	709	219,971	400,163	438,921
非流動負債總額.....		<u>380,709</u>	<u>1,062,471</u>	<u>2,095,163</u>	<u>2,640,519</u>
資產淨值.....		<u><u>788,102</u></u>	<u><u>1,411,835</u></u>	<u><u>1,938,722</u></u>	<u><u>2,268,647</u></u>
<b>權益</b>					
已發行股本.....	30	–	–	342	342
儲備.....	30	788,102	1,411,835	1,938,380	2,268,305
		<u>788,102</u>	<u>1,411,835</u>	<u>1,938,722</u>	<u>2,268,647</u>
總權益.....		<u><u>788,102</u></u>	<u><u>1,411,835</u></u>	<u><u>1,938,722</u></u>	<u><u>2,268,647</u></u>

## 合併權益變動表

根據下文第II節所載基準編製 貴集團於有關期間及截至2009年4月30日止四個月的合併權益變動表內變動如下：

	母公司權益擁有人應佔							
	已發行股本 人民幣千元 附註30(a)	資本儲備* 人民幣千元 附註30(b)	法定			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			公積金* 人民幣千元 附註30(c)	法定儲備金* 人民幣千元 附註30(c)	保留利潤* 人民幣千元			
於2007年1月1日.....	-	69,813	29,102	20,066	336,145	455,126	42,055	497,181
當時子公司權益持有人出資..	-	28,000	-	-	-	28,000	-	28,000
收購少數股東權益.....	-	63,898	964	-	-	64,862	(64,862)	-
年度全面收入總額.....	-	-	-	-	240,114	240,114	22,807	262,921
於2007年12月31日及								
2008年1月1日.....	-	161,711	30,066	20,066	576,259	788,102	-	788,102
當時子公司權益持有人出資..	-	30,000	-	-	-	30,000	-	30,000
視作向當時子公司權益								
持有人作分派.....	-	(117,114)	-	-	-	(117,114)	-	(117,114)
年度全面收入總額.....	-	-	-	-	710,847	710,847	-	710,847
於2008年12月31日及								
2009年1月1日.....	-	74,597	30,066	20,066	1,287,106	1,411,835	-	1,411,835
出售子公司.....	-	(10,692)	(20,066)	(20,066)	53,112	2,288	-	2,288
當時子公司權益持有人出資..	-	342	-	-	-	342	-	342
視作向權益持有人作分派....	-	(9)	-	-	-	(9)	-	(9)
股份發行.....	342	-	-	-	-	342	-	342
年度全面收入總額.....	-	-	-	-	523,924	523,924	-	523,924
於2009年12月31日及								
2010年1月1日.....	342	64,238	10,000	-	1,864,142	1,938,722	-	1,938,722
年度全面收入總額.....	-	-	-	-	329,925	329,925	-	329,925
於2010年4月30日.....	<u>342</u>	<u>64,238</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>2,194,067</u>	<u>2,268,647</u>	<u>-</u>	<u>2,268,647</u>

母公司權益擁有人應佔

	法定					總計	非控股權益	總權益
	已發行股本	資本儲備*	公積金*	法定儲備金*	保留利潤*			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註30(a)	附註30(b)	附註30(c)	附註30(c)				
未經審核								
於2008年12月31日及								
2009年1月1日.....	-	74,597	30,066	20,066	1,287,106	1,411,835	-	1,411,835
出售子公司.....	-	(10,692)	(20,066)	(20,066)	53,112	2,288	-	2,288
期間全面收入總額.....	-	-	-	-	393,109	393,109	-	393,109
於2009年4月30日.....	-	63,905	10,000	-	1,733,327	1,807,232	-	1,807,232

\* 該等儲備賬目指分別於截至2007年、2008年及2009年12月31日以及2009年及2010年4月30日的合併財務狀況報表內的合併儲備總額人民幣788,102,000元、人民幣1,411,835,000元、人民幣1,938,722,000元、人民幣1,807,232,000元及人民幣2,268,305,000元。

## 合併現金流量表

根據下文第II節所載基準編製 貴集團於有關期間及截至2009年4月30日止四個月的合併現金流量表如下：

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>						
稅前利潤		359,338	992,048	854,585	529,580	578,736
經以下調整：						
物業、廠房及						
設備折舊	8,13	5,673	6,193	2,710	1,822	505
無形資產攤銷	8,18	6	6	26	6	53
長期預付款攤銷	8,19	-	-	465	145	202
土地租賃預付款攤銷	8,15	274	274	69	69	-
其他應收款減值撥回	8,24	-	-	(185)	-	-
出售物業、廠房及						
設備(收益)/虧損	8	-	(678)	144	144	-
通過損益按公允價值						
列賬的股本投資						
產生的股息收入	6	(65)	(165)	(505)	-	-
公允價值(收益)/						
虧損淨額：						
通過損益按公允價值						
列賬的股本投資	8	(25,770)	5,697	(367)	(303)	24
投資物業的公允價值						
變動	14	-	(867,018)	(564,624)	(557,624)	(178,000)
融資成本	7	11,941	61,145	65,599	25,207	52,863
利息收入	6	(5,781)	(4,493)	(7,047)	(597)	(2,295)
		345,616	193,009	350,870	(1,551)	452,088

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年	2008年	2009年	2009年	2010年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
存貨增加 . . . . .	(22)	(10,506)	(93)	(93)	-
持作銷售的已竣工物業減少	154,288	70,516	83,778	-	539,232
發展中物業增加 . . . . .	(460,215)	(552,973)	(529,972)	(51,808)	(720,672)
發展中物業收購 . . . . .	16	(680,807)	(797,443)	-	(1,058,321)
增加長期預付款 . . . . .	19	-	(6,927)	(4,369)	-
貿易應收款減少/(增加) .	-	(683)	148	148	-
預付款、押金及其他應收款					
(增加)/減少 . . . . .	(101,082)	63,257	(645,520)	(47,850)	(188,384)
貿易應付款增加 . . . . .	59,513	74,461	32,696	(112,779)	8,363
其他應付款、已收押金及					
應計款項增加/(減少) .	6,864	123,250	(53,482)	29,689	342,531
客戶墊款增加/(減少) . . .	193,436	(51,483)	1,910,383	466,014	(598,050)
經營產生/(所用)的現金 .	198,398	(771,959)	344,438	277,401	(1,223,213)
已收利息 . . . . .	5,781	4,493	7,047	597	2,295
已付利息 . . . . .	(21,865)	(65,991)	(77,862)	(26,296)	(60,442)
已付稅項 . . . . .	(26,233)	(21,583)	(115,905)	(11,111)	(9,598)
經營活動產生/(所用)					
的現金流量淨額 . . . . .	156,081	(855,040)	157,718	240,591	(1,290,958)

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>投資活動產生的現金流量</b>						
購置物業、廠房及						
設備項目.....	13	(3,468)	(14,134)	(489)	(394)	(279)
出售子公司.....	32	-	-	(10,116)	(10,116)	-
出售物業、廠房及						
設備項目所得款.....		-	2,010	182	182	-
購入無形資產.....	18	-	(55)	(109)	(40)	(394)
投資物業增加.....		(156,218)	(15,527)	-	-	-
收購子公司.....	33	-	-	(199)	-	-
通過損益按公允價值						
列賬的股本投資						
產生的股息收入.....	6	65	165	505	-	-
收購通過損益按						
公允價值列賬的						
股本投資.....		(30,930)	(1,000)	(1,090)	(1,000)	-
出售通過損益按						
公允價值列賬的						
股本投資所得款.....		47,239	2,850	915	915	2,432
<b>投資活動產生/(所用)</b>						
的現金流量淨額.....		(143,312)	(25,691)	(10,401)	(10,453)	1,759

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 附註	2008年	2009年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>融資活動產生的現金流量</b>					
當時子公司權益					
持有人出資 . . . . .	28,000	30,000	342	-	-
股份發行所得款 . . . . .	-	-	342	-	-
視作向權益持有人作分派 . .	-	(117,114)	(9)	-	-
應收董事款項					
(減少) / 增加 . . . . .	(25)	(71)	312	75	-
應付關聯方款項					
增加 / (減少) . . . . .	-	1,676	89	(4,596)	-
應收關聯公司款項					
減少 / (增加) . . . . .	14,849	12,947	(4,710)	(4,786)	(9,352)
應付關聯公司款項					
(減少) / 增加 . . . . .	(53,610)	(114,227)	26,405	(63,369)	73,578
已抵押存款					
(增加) / 減少 . . . . .	-	(28,228)	13,548	28,228	(329,802)
計息銀行及其他借款所得款	360,000	527,500	2,705,000	725,000	2,784,398
償還計息銀行及其他借款 . .	(110,000)	-	(1,847,500)	(445,000)	(1,240,000)
<b>融資活動產生的</b>					
現金流量淨額 . . . . .	239,214	312,483	893,819	235,552	1,278,822
<b>現金及現金等價物</b>					
增加 / (減少) 淨額 . . . .	251,983	(568,248)	1,041,136	465,690	(10,377)
年 / 期初現金及					
現金等價物 . . . . .	465,459	717,442	149,194	149,194	1,190,330
年 / 期終現金及					
現金等價物 . . . . .	<u>717,442</u>	<u>149,194</u>	<u>1,190,330</u>	<u>614,884</u>	<u>1,179,953</u>



	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>現金及現金等價物</b>						
<b>結餘分析</b>						
現金及銀行結餘 . . . . .		617,442	149,194	1,190,330	614,884	958,953
於收購時原到期日 少於三個月的 非抵押定期存款 . . . . .	25	100,000	-	-	-	221,000
現金及現金等價物 . . . . .	25	<u>717,442</u>	<u>149,194</u>	<u>1,190,330</u>	<u>614,884</u>	<u>1,179,953</u>

## 貴公司的財務狀況報表

	附註	12月31日			4月30日
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>流動資產</b>					
應收關聯公司款項 . . . . .	31	—	—	342	342
流動資產總值 . . . . .		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>342</u>	<u>342</u>
<b>資產總值 . . . . .</b>					
資產總值 . . . . .		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>342</u>	<u>342</u>
<b>資產淨值 . . . . .</b>					
資產淨值 . . . . .		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>342</u>	<u>342</u>
<b>權益</b>					
股本 . . . . .	30	—	—	342	342
總權益 . . . . .		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>342</u>	<u>342</u>

## II 財務信息附註

### 1. 公司資料

貴公司的註冊辦事處位於Marquee Place, Suite 300, 430 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman, KY1-1208, Cayman Islands。

貴公司董事認為，貴公司最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的長甲集團國際控股有限公司。

貴集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

於本報告日期，貴公司於其子公司直接或間接擁有權益，所有子公司均為私人有限責任公司（或倘於香港以外註冊成立，與香港註冊成立的私人公司屬類似性質），詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本面值	貴集團應佔 股本權益 百分比	主要業務
<i>直接持有：</i>				
長甲地產集團有限公司 （「長甲地產」）	英屬處女群島/ 2009年9月1日	50,000美元	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>				
益添投資有限公司（「益添」）	香港／2007年12月20日	10,000,000港元	100%	投資控股
恆盛實業發展有限公司	香港／2008年7月8日	10,000港元	100%	不活躍
恆泰實業集團有限公司	香港／2008年8月21日	10,000港元	100%	不活躍
聯泰國際控股有限公司	香港／2008年7月14日	10,000港元	100%	不活躍
恆達企業（香港）有限公司	香港／2009年3月17日	10,000港元	100%	不活躍
蘇州長甲投資管理有限公司(a)	中國內地／2009年5月11日	19,000,000美元	100%	投資控股
上海長甲投資管理有限公司(b)	中國內地／2008年3月18日	人民幣30,000,000元	100%	投資控股
上海長甲置業有限公司(c)	中國內地／1999年5月25日	人民幣20,000,000元	100%	物業發展及 物業投資
上海德基置業有限公司(d)	中國內地／2001年1月15日	人民幣10,000,000元	100%	物業發展

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份／ 註冊資本面值	貴集團應佔 股本權益 百分比	主要業務
常熟市長泰置業有限公司(e)	中國內地／2006年 12月21日	人民幣25,000,000元	100%	物業發展
常熟市長祥置業有限公司(f)	中國內地／2007年1月5日	人民幣25,000,000元	100%	物業發展
上海豪全房地產開發有限公司(g)	中國內地／2003年2月27日	人民幣8,000,000元	100%	物業發展
上海金締聯創置業有限公司(h)	中國內地／2003年8月8日	人民幣50,000,000元	100%	物業投資
上海裕達物業管理有限公司(i)	中國內地／2007年5月24日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理
常熟裕達物業管理有限公司(j)	中國內地／2007年 11月14日	人民幣500,000元	100%	物業管理
上海長宜物業管理有限公司(k)	中國內地／2003年5月26日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理
上海長賀置業有限公司(l)	中國內地／2009年9月1日	人民幣20,000,000元	100%	物業投資
昆山淀湖觀園置業有限公司(m)	中國內地／2010年1月4日	人民幣20,000,000元	100%	物業發展
啟東東升水產有限公司(n)	中國內地／2004年7月15日	人民幣30,000,000元	100%	物業發展
啟東東方明珠海洋渡假 有限公司(n)	中國內地／2004年7月7日	人民幣5,000,000元	100%	物業發展
啟東市盈泰置業發展有限公司(n)	中國內地／2004年 10月12日	人民幣25,000,000元	100%	物業發展
啟東啓越置業有限公司(n)	中國內地／2007年 12月20日	人民幣30,000,000元	100%	物業發展

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份／ 註冊資本面值	貴集團應佔 股本權益 百分比	主要業務
常熟長慶置業有限公司(o)	中國內地／2010年5月13日	人民幣25,000,000元	100%	物業發展
常熟長賀置業有限公司(p)	中國內地／2010年5月13日	人民幣25,000,000元	100%	物業發展
無錫長祥房地產開發有限公司(q)	中國內地／2010年7月19日	49,800,000美元	100%	物業發展
昆山長泰置業有限公司(r)	中國內地／2010年8月2日	人民幣30,000,000元	100%	物業發展

若干於中國註冊的集團公司的英文名稱由 貴公司管理層盡力翻譯為中文名稱，因該等公司並無官方的英文名稱。

附註：

- (a) 於本報告日期，蘇州長甲投資管理有限公司（「蘇州長甲投資管理」）的繳入股本經已繳足。

根據財政部頒佈的相關中國會計及財務報告準則（「中國公認會計原則」）編製的蘇州長甲投資管理從2009年5月11日（成立日期）至2009年12月31日期間的法定財務報表已由中國註冊的註冊會計師事務所蘇州立信會計師事務所有限公司審核。

- (b) 於本報告日期，上海長甲投資管理有限公司（「上海長甲投資管理」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海長甲投資管理從2008年3月18日（成立日期）至2008年12月31日期間及截至2009年12月31日止年度的法定財務報表已分別由中國註冊的註冊會計師事務所上海永正會計師事務所有限公司及上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (c) 於本報告日期，上海長甲置業有限公司（「上海長甲置業」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海長甲置業截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的法定財務報表已分別由中國註冊的註冊會計師事務所上海申洲大通會計師事務所有限公司、上海申洲大通會計師事務所有限公司及上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (d) 於本報告日期，上海德基置業有限公司（「上海德基」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海德基截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的法定財務報表已分別由中國註冊的註冊會計師事務所上海方圓會計師事務所有限公司、上海宏大東亞會計師事務所有限公司及上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (e) 於本報告日期，常熟市長泰置業有限公司（「常熟長泰」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的常熟長泰截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊的註冊會計師事務所蘇州恒安會計師事務所審核。

- (f) 於本報告日期，常熟市長祥置業有限公司（「常熟長祥」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的常熟長祥由2007年1月5日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年及2009年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊的註冊會計師事務所蘇州恒安會計師事務所審核。

- (g) 於2008年5月，上海長甲置業同意從獨立第三方上海豪盛投資發展有限公司及上海健全投資有限公司分別收購上海豪全房地產開發有限公司（「上海豪全」）的60%及40%權益（其為工程公司）。於本報告日期，上海豪全的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海豪全截至2008年及2009年12月31日止年度的法定財務報表已分別由中國註冊的註冊會計師事務所上海宏大會計師事務所有限公司及上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (h) 於2009年8月3日，上海長甲置業同意從獨立第三方上海市浦東土地發展（控股）公司收購上海金締聯創置業有限公司（「上海金締聯創」）的100%權益（其為工程公司）。於本報告日期，上海金締聯創的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海金締聯創截至2009年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊的註冊會計師事務所上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (i) 於本報告日期，上海裕達物業管理有限公司（「上海裕達」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海裕達從2007年5月24日（成立日期）至2008年12月31日期間及截至2009年12月31日止年度的法定財務報表已分別由中國註冊的註冊會計師事務所上海宏大東亞會計師事務所有限公司及上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (j) 於本報告日期，常熟裕達物業管理有限公司（「常熟裕達」）的註冊資本經已繳足。

- (k) 於2009年8月，上海長甲置業同意從獨立第三方個人潘鋼城先生及沂翠玉先生收購上海長宜物業管理有限公司（「上海長宜」）（前稱上海裕強物業管理有限公司）的100%權益。於本報告日期，上海長宜物業管理有限公司（「上海長宜」）的註冊資本經已繳足。

- (l) 於本報告日期，上海長賀置業有限公司（「上海長賀」）的註冊資本經已繳足。

根據中國公認會計原則編製的上海長賀置業從2009年9月1日（成立日期）至2009年12月31日期間的法定財務報表已由中國註冊的註冊會計師事務所上海華炬會計師事務所有限公司審核。

- (m) 於本報告日期，昆山淀湖觀園置業有限公司（「昆山淀湖」）的註冊資本經已繳足。

- (n) 於2010年2月及3月，貴集團向上海英泰化工貿易有限公司（貴集團的獨立第三方）收購了啟東東升水產有限公司（「啟東東升」）、啟東東方明珠海洋渡假有限公司（「啟東東方明珠」）、啟東市盈泰置業發展有限公司（「啟東盈泰」）及啟東啓越置業有限公司（「啟東啓越」）的100%權益。於本報告日期，啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越的註冊資本經已繳足。

- (o) 於本報告日期，常熟長慶置業有限公司（「常熟長慶」）的註冊資本經已繳足。
- (p) 於本報告日期，常熟長賀置業有限公司（「常熟長賀」）的註冊資本經已繳足。
- (q) 於本報告日期，無錫長祥房地產開發有限公司（「無錫長祥」）的註冊資本為49,800,000美元。餘下未繳付的資本24,794,399美元須於無錫長祥成立後兩年內繳足。
- (r) 於本報告日期，昆山長泰置業有限公司（「昆山長泰」）的註冊資本經已繳足。

由於 貴公司、長甲地產集團有限公司及昆山淀湖、常熟長慶、常熟長賀、常熟裕達、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰、啟東啓越、上海長宜物業、無錫長祥及昆山長泰在其註冊成立或成立的司法管轄區並不受相關規則及規例下的法定審核規定管轄或並未開展業務，概無就該等公司自其各自註冊成立日期起編製或刊發經審核財務報表。

由於益添自從註冊成立以來除持有於蘇州長甲投資管理及其他子公司的投資外仍維持不活躍，概無就其編製或刊發經審核財務報表。由於恆盛實業發展有限公司、恆泰實業集團有限公司、聯泰國際控股有限公司及恆達企業（香港）有限公司自從註冊成立以來仍維持不活躍，概無就該等公司編製或刊發經審核財務報表。

根據本招股章程「歷史及重組」分節中所述的重組，於2010年5月5日， 貴公司成為 貴集團現時旗下全部公司的控股公司。自趙長甲先生（「趙先生」）及黃喜悅女士（「黃女士」，趙先生的妻子）於重組前後均控制 貴集團現時旗下全部公司（上海豪全、上海金締聯創、上海長宜、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越除外），於重組後 貴集團（包括 貴公司及其子公司）被視為持續實體。 貴集團財務信息已按猶如 貴公司一直是 貴集團的控股公司使用權益集合會計法編製。除於有關期間及截至2009年4月30日止四個月收購上海豪全、上海金締聯創、上海長宜、啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啓越外， 貴集團財務信息的合併財務狀況報表、合併全面收入報表、合併現金流量表及合併權益變動表已予編製，猶如現有集團架構於有關期間及截至2009年4月30日止四個月，或自 貴集團現時旗下各公司各自的註冊成立或成立個別日期（以較短者為準）一直存在。

## 2. 編製基準

財務信息已根據國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋、國際會計準則委員會批准且仍然生效的國際會計準則及常務詮釋委員會的詮釋以及香港公司條例的披露規定編製。所有於2007年、2008年、2009年及2010年1月1日起會計期間生效的國際財務報告準則已由 貴集團就編製有關期間及截至2009年4月30日止四個月的財務信息而提前採納。

財務信息已按歷史成本法編製（除通過損益按公允價值列賬的投資物業及按公允價值列賬的股本投資外）。除另有註明者外，財務信息以人民幣（「人民幣」）呈列，而所有價值均調整至最接近千位。

### 3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於該等財務報表內並未應用下列已頒佈但尚未生效的新增及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號修訂本 . . . . .	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納對可資比較國際財務報告準則第7號披露的有限豁免 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號 . . . . .	金融工具 <sup>2</sup>
國際會計準則第24號(經修訂) . . . . .	關聯方披露 <sup>3</sup>
國際會計準則第32號(經修訂) . . . . .	國際會計準則第32號修訂本金融工具：呈列-供股分類 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本 . . . . .	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本最低資金規定的預付款 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第19號 . . . . .	以股本工具抵銷金融負債 <sup>1</sup>

除上述者外，國際會計準則理事會亦於2010年5月頒佈國際財務報告準則的改進，該改進載列對若干國際財務報告準則的修訂，主要刪除不協調性並釐清文字。於2010年5月頒佈的國際財務報告準則的改進載有對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第1號的修訂，以及因國際會計準則第27號、國際會計準則第34號及國際財務報告詮釋委員會第13號而產生有關修訂的過渡規定。除了因國際會計準則第27號產生的修訂於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效外，修訂於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，但各準則均有個別過渡性條文。

<sup>1</sup> 於2010年7月1日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2011年1月1日或以後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2010年2月1日或以後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第1號修訂本豁免對於石油與氣體資產及租賃的計量全面追溯應用國際財務報告準則。由於擴大了釐定石油及氣體資產的視作成本的選擇，故有關解除負債的現有豁免亦已被修訂。由於貴集團並非國際財務報告準則的首次採納者，該等修訂不會對貴集團構成任何財務影響。

於2009年11月頒佈的國際財務報告準則第9號為完全取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量全面計劃的第一階段第一部分。此階段針對金融資產的分類及計量。一家實體須根據該實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流特性將金融資產分類為其後按攤銷成本或公允價值計量，而非將金融資產分為四類。此舉旨在改善及簡化國際會計準則第39號規定的金融資產分類及計量方法。

國際會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關聯方的定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力的實體進行交易，可獲部分豁免關聯方披露。貴集團預期自2011年1月1日起採納國際會計準則第24號(經修訂)，有關可資比較關聯方披露將作出相應修訂。

國際會計準則第32號修訂本修改了金融負債的定義，如倘若實體按比例向所有現有同一等級的非衍生股本工具所有者提供權利、期權或認股權證，則已發行的權利、期權或認股權證(用於獲得任何固定數額的幣種對應固定數目實體所有的股本工具)乃股本工具。貴集團預期自2011年1月1日起採納國際會計準則第32號修訂本。由於貴集團現時並無該類已發行的權利、期權或認股權證，該修訂應不會對貴集團造成任何財務影響。

國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本刪除因在設有最低資金規定的若干情況下處理未來供款的預付款所引起的預期以外後果。該等修訂規定實體須將提前付款的裨益視作退休金資產。未來供款扣減帶來的經濟利益因此相等於(i)未來服務預付款；及(ii)估計未來服務成本減去倘在無預付款下所需的估計最低資金規定供款的總和。貴集團預期自2011年1月1日起採納國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本。由於貴集團並無界定福利計劃，因此該等修訂不會對貴集團造成任何財務影響。

國際財務報告詮釋委員會第19號指明當金融負債的條款獲重新磋商並導致實體向實體債權人發行股本工具以抵銷全部或部分金融負債時實體的列賬方法。貴集團預期自2011年1月1日起採納該詮釋。該詮釋澄清向債權人發行以抵銷金融負債的股本工具屬國際會計準則第39號金融工具：確認及計量支付的代價，而所抵銷的金融負債賬面值與所支付代價之間的差額須於損益中確認。所支付代價應根據已發行股本工具的公允價值或(倘股本工具的公允價值未能可靠地計量)所抵銷的金融負債的公允價值計量。由於貴集團目前並無進行該等交易，故該詮釋不大可能對貴集團造成任何重大財務影響。



貴集團正評估該等新增及經修訂國際財務報告準則初步應用的影響。至現時為止，該等新增及經修訂國際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。

### 3.2 主要會計政策概要

#### 合併基準

財務信息載有 貴公司及其子公司於有關期間的財務報表。誠如上文附註1所載，受共同控制子公司的收購已採用權益集合法入賬。不受共同控制子公司的收購採用收購會計法入賬。

權益集合法會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體首次受有關控制方控制當日起即已合併處理。合併實體的資產淨值以控制方觀點按現時賬面值合併。概無就共同控制下合併產生的商譽確認任何金額。合併全面收入報表包括各合併實體自最早呈列日期或自合併實體首次受控制方共同控制當日起兩個期間中較短者的業績，而不論共同控制交易的日期。

收購會計法涉及分配業務合併成本予收購當日所收購可識別資產及預計承擔的負債及或然負債的公允價值。收購成本按交易日期（即 貴集團取得控制權當日，並繼續合併直至失去該控制權）所給予資產以及所招致或所承擔的負債的總公允價值加收購直接應佔成本計量。

少數股東權益指非 貴集團持有而外界股東於 貴公司子公司的業績及資產淨值所佔的權益。收購少數股東權益以實體概念法入賬，而分佔所收購資產淨值的代價與賬面值的差額則確認為權益交易。

貴集團內公司間的交易及公司間的結餘產生的所有收入、開支、未變現收益及虧損均於合併時悉數對銷。

#### 子公司

子公司指 貴公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其活動中獲取利益的實體。

子公司的業績會於 貴公司的全面收入報表內入賬，以已收及應收股息為限。 貴公司於子公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

#### 商譽

收購子公司產生的商譽，乃指業務合併的成本超出 貴集團於收購當日所購入被收購者可識別資產及所承擔負債與或然負債公允淨值的餘額。合併所產生的商譽於合併財務狀況報表內確認為資產，最初按成本計量，而其後則按成本減任何累計減值虧損計量。

商譽的賬面值每年均會檢討是否有所減值，而當事件或情況改變顯示賬面值可能減少時，則檢討會更為頻密。 貴集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併所產生的商譽由收購當日起分配至預期可從合併的協同效益中受惠的 貴集團每個或每組現金產生單位，而不論 貴集團其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組別。

貴公司評估商譽所屬現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額而釐定減值。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於往後期間不予撥回。

倘商譽組成現金產生單位（或現金產生單位組別）一部分，而該單位的部分業務被出售，則計算出售業務的盈虧時，將有關該出售業務的商譽計入業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據出售業務的有關價值及保留的現金產生單位部分而計算。

**超逾業務合併成本的部分**

貴集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額中的權益超逾收購子公司的成本的部分，於重新評估後即時於損益內確認。

**非金融資產減值（商譽除外）**

如有跡象顯示出現減值，或須就資產進行年度減值測試（不包括金融資產、投資物業、存貨、遞延稅項資產及商譽），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公允價值減銷售成本（以較高者為準），並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益中扣除。

於每個報告期末均會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少進行評估。倘存在任何上述跡象，則會估計可收回金額。僅當用於釐定資產的可收回金額的估計有所改變時，先前就商譽以外的資產所確認的減值虧損方可撥回，但撥回的金額不可高於假設過往年度並無確認該資產的減值虧損的情況下資產的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益。

**關聯方**

在下列情況下，有關方會被視為與 貴集團有關聯：

- (a) 有關方直接或間接透過一名或多名中介人(i)控制 貴集團，或受 貴集團控制或與 貴集團受共同控制；(ii)擁有 貴集團的權益，讓其可對 貴集團實施重大影響力；或(iii)可共同控制 貴集團；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為 貴集團或母公司的主要管理人員；
- (d) 有關方為(a)項或(c)項所述人士的直系親屬；
- (e) 有關方乃(b)項或(c)項所述人士直接或間接控制、共同控制或受其重大影響，或於其擁有重大投票權的實體；或
- (f) 有關方為就 貴集團（或屬 貴集團關聯方的實體）的僱員福利設立的終止僱用後福利計劃。

**物業、廠房及設備及折舊**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作銷售或作為分類為持作銷售的出售集團的一部分，則不折舊並根據國際財務報告準則第5號「持作銷售的非流動資產及已終止經營業務」入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出（例如維修及保養費用），一般於其產生期間從損益中扣除。在符合確認標準的情況下，用於重大檢測的支出將於該資產的賬面值中撥充資本，作為重置。如物業、廠房及設備的重要部分需不時更換，則 貴集團會將該等部分確認為一項具有特定可使用年期及折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期計提折舊其成本至其剩餘價值。

樓宇	20年
廠房及機器	10年
汽車	10年
辦公室設備	5年

倘物業、廠房及設備項目的各部分有著不同的可使用年期，該項目的成本將作合理分配，而每部分將個別計提折舊。

可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末進行檢討，並在適當時候作出調整。

已初步確認的物業、廠房及設備項目及任何重要部分於出售時或當預期其使用不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產被終止確認期間在損益確認的物業、廠房及設備項目出售或報廢所產生的任何損益，為有關資產的銷售所得款淨額與賬面值的差額。

#### 投資物業

投資物業包括已竣工投資物業及在建中投資物業。

已竣工投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用於生產或供應貨物及服務或作行政用途；或作一般業務過程中出售用途的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。初步確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公允價值列賬。

在建中投資物業或日後作為投資物業的發展項目分類為在建中投資物業。該等在建中物業初步按成本（包括交易成本）計量，並於初步確認後，於各報告日期，當公允價值能可靠地釐定時按公允價值列賬。倘公允價值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公允價值可釐定或工程竣工為止。

已竣工投資物業及在建物中投資物業的公允價值變動產生的損益於產生年度的損益入賬。

報廢或出售已竣工投資物業或在建中投資物業而產生的任何損益，於報廢或出售年度的損益中確認。

#### 發展中物業

發展中物業指擬於完成後持作銷售的物業。

發展中物業以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及其他該等物業於發展期間直接產生的成本。

除非預期相關物業發展項目的施工期將超逾一般營運週期，發展中物業分類為流動資產。

#### 持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業按成本及可變現淨值的較低者於財務狀況報表內列賬。成本按分攤未售出物業產生的土地及樓宇總成本釐定。可變現淨值考慮到預期最終變現的價格減估計出售物業產生的成本。

#### 無形資產（商譽除外）

獨立收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購的無形資產成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。無形資產指軟件，並於五年的估計可使用年期內攤銷。

#### 租賃

除法定所有權外，資產擁有權絕大部分回報及風險實際上已轉嫁予 貴集團的租約均以融資租賃列賬。於融資租賃初期，租賃資產成本按最低租賃付款現值撥作資本並連同有關承擔責任入賬（利息部分除外），以反映購買及融資。根據撥充資本的融資租賃所持的資產計入物業、廠房及設備，並按資產租賃年期及估計可使用年期（以較短者為準）折舊。該等租賃的融資費用於損益扣除，以於租賃期間產生定期扣除比率。

資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸於出租人的租賃以經營租賃入賬。倘 貴集團為出租人，則 貴集團按照經營租賃所租賃資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收租金於租賃期間以直線法計入損益。倘 貴集團為承租人，根據經營租賃應付的租金以直線法於租約期間自損益扣除。

經營租賃項下土地租賃預付款初步按成本列賬，其後按租期以直線法確認。

## 投資及其他金融資產

### 最初確認及計量

國際會計準則第39號所界定的金融資產可分類為通過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融資產（視乎情況而定）。 貴集團於初步確認時釐定其金融資產分類。金融資產於初步確認時按公允價值計量，如屬並非通過損益按公允價值列賬的投資，則須加上直接應佔交易成本。

所有一般買賣的金融資產於交易日期（即 貴集團承諾購買或出售資產的日期）確認。一般買賣指須按照市場規定或慣例所設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

貴集團的金融資產包括現金及銀行結餘、已抵押存款、貿易應收款及應收票據、預付款、存款及其他應收款、應收董事及關聯公司款項，以及通過損益按公允價值列賬的股本投資。

### 其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類，現載列如下：

#### 通過損益按公允價值列賬的金融資產

通過損益按公允價值列賬的金融資產包括持作買賣的金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。該分類包括 貴集團訂立但在對沖關係（定義見國際會計準則第39號）中並無指定為對沖工具的衍生金融工具。通過損益按公允價值列賬的金融資產按公允價值於財務狀況報表列賬，而公允價值變動則於損益確認。該等公允價值變動淨額不包括有關該等金融資產的任何股息及利息收入，相關變動根據下文「收益確認」所載政策確認。

貴集團會估計其通過損益按公允價值列賬的金融資產（持作買賣），以評估是否於近期出售的意圖仍然適當。倘由於市場交投不活躍及管理層於可見將來將其出售的意圖出現重大變化而導致無法買賣該等金融資產，則 貴集團可能會在罕見的情況下將其重新分類。根據資產的性質將通過損益按公允價值列賬的金融資產分類為貸款及應收款、可供出售金融資產或持有至到期的投資。該評估並不影響指定為通過損益按公允價值列賬的金融資產於指定過程中採用公允價值選擇權。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定的付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及任何收購折讓或溢價，且包括為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資收入。減值產生的虧損於損益中確認。

#### 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否存在任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當且僅當因初步確認該資產後發生的一項或多項事件（所引致的「虧損事件」）導致出現客觀減值跡象，且該虧損事件對可以可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量構成影響，則金融資產或一組金融資產被視為已減值。減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

**按攤銷成本列賬的金融資產**

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘貴集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論是否屬重大）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用撥備賬而減少，而減值虧損金額於損益確認。利息收入於減少後的賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇銷，該項收回將計入損益。

**終止確認金融資產**

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分（如適用））在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 貴集團轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，但根據一項「轉付」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三方悉數支付所得現金流量；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為貴集團須持續涉及該項資產。於該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映貴集團所保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及指貴集團就所轉讓資產作出的一項保證，並以該項資產的原賬面值及貴集團或須償還的代價數額上限（以較低者為準）計算。

**貸款、借款及應付款**

最初確認後，計息貸款、借款及應付款隨後均使用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響微不足道時除外，在該情況下則按成本列賬。盈虧於負債被終止確認時及透過採用實際利率法的攤銷程序於損益中確認。

攤銷成本在計算時計入收購時的任何折讓或溢價及構成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的融資成本。

**終止確認金融負債**

當償付債務的責任被履行、取消或屆滿時，金融負債須被終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方授予條款迥異的其他負債取代，或現有負債的條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為終止確認原負債並確認新負債，各賬面值的差額於收入報表確認。

**財務擔保合約**

貴集團發出的財務擔保合約即要求作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按公允價值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，貴集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末履行現有責任所需開支的最佳估計數額；及(ii)初步確認金額減（如適用）累計攤銷。

**抵銷金融工具**

當且僅當於現時存在可依法強制執行的權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償債務，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，並將淨金額列入財務狀況報表內。

**存貨**

存貨經為過時及滯銷產品作足夠撥備後按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本乃以加權平均基準釐定，若為製成品，則包括直接物料、直接人工及適當比例的間接製造成本。可變現淨值乃按估計售價減達至出售所需的任何估計成本計算。

**現金及現金等價物**

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及期限較短（一般不超過購買後三個月）的短期高流動性投資，減去須於要求時償還、作為貴集團現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況報表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款。

**撥備**

當由以往事項而引致須承擔現時的責任（法定或推定），而償付責任很可能導致未來資源外流，且該項責任的金額能可靠評估時，方可確認撥備。

當折現的影響重大時，撥備的確認金額乃清償債項所需的預期未來開支於報告期末的現值。隨時間過去而增加的折現現值會計入損益的融資成本內。

**所得稅**

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收入或直接於權益確認。

現時及過往期間的即期稅項資產和負債，乃根據於報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法），考慮到貴集團業務所在國家現行詮釋及慣例，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值的所有暫時性差額作出撥備。

就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債來自商譽或於一項非業務合併交易中初步確認的一項資產或負債，且於交易時，既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 乃關乎於子公司的投資的應課稅暫時性差額，惟暫時性差額的撥回時間可予控制，且暫時性差額可能無法於可見將來撥回。

就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以將來有應課稅利潤用於抵銷可扣減暫時性差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產關乎因資產或負債於一項非業務合併交易中被初步確認的可扣減暫時性差額，並於交易進行時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 乃關乎子公司的投資的應課稅暫時性差額，遞延稅項資產的確認僅限於暫時性差額可能於可見將來撥回而且將來有應課稅利潤用於抵銷暫時性差額。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並減低至不再有足夠應課稅利潤可用以全部或部分抵銷遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產將於各報告期末再被評估，並在有足夠應課稅利潤抵銷全部或部分遞延稅項資產時被確認。

遞延稅項資產及負債乃依據各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法），按資產變現或負債清償期間的預期適用稅率計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

#### 收益確認

貨物銷售產生的收益於擁有權的主要風險和回報轉移予買家時確認，惟 貴集團並無保留一般與擁有權有關的管理權，對所售貨物亦無實際控制權。

於一般業務過程中銷售物業產生的收益於滿足以下所有條件時確認：

- (a) 大部分該物業擁有權的主要風險和回報轉移予買家；
- (b) 貴集團並無保留一般與擁有權有關的持續管理權或對物業的實際控制權；
- (c) 收益能可靠計量；
- (d) 與該交易有關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- (e) 有關該交易的已產生或將產生的成本能可靠計量。

確認收益日期前有關售出物業所得按金及供款計入合併財務狀況報表內的流動負債。

租金收入根據租期按比例確認。

利息收入按累計基準以實際利率法，應用貼現金融工具估計可用年期的估計未來收取現金至該金融資產賬面淨值的比率計算。

物業管理及相關服務費用於提供服務的期間予以確認。

其他服務收入在提供服務時予以確認。

#### 其他僱員退休福利

貴集團根據強制性公積金計劃條例，為合資格僱員實施定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按僱員基本薪酬某一個百分比作出，並按照強積金計劃的規則，於應付時計入損益。強積金計劃的資產與 貴集團的資產分開持有，由一獨立基金管理。 貴集團所作僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

根據中國政府相關規例，貴集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「該計劃」），據此中國集團公司須按僱員薪酬若干百分比就該計劃為彼等退休福利供款。貴集團有關該計劃的唯一責任為根據該計劃持續供款。該計劃下的供款自其產生期間的全面收入報表扣除。

#### 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產（需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者）而直接產生的借款成本撥充該等資產的部分成本。倘資產已大致上可作其擬定用途或出售，則該等借款成本將會停止撥充資本。將有待用於合資格資產的特定借款作臨時所賺取的投資收入乃從可撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

#### 股息

由董事建議的末期股息，須於合併財務狀況報表的權益部分分類為保留利潤獨立項目，直至獲股東於股東大會批准為止。當此等股息獲股東批准並獲宣派，此等股息將確認為一項負債。

中期股息同時獲建議及宣派。因此，當董事建議及宣派中期股息時，中期股息可即時確認為負債。

#### 外幣

由於貴集團主要在中國內地經營，該等財務報表以人民幣（「人民幣」，即貴公司的呈報及功能貨幣）呈列。貴集團屬下各實體自行決定功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計算。貴集團內實體所記錄的外幣交易首先按交易日期適用的功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入損益。根據外幣歷史成本計算的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。

若干海外子公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均按報告期末的匯率換算為貴公司的呈報貨幣，而該等公司的全面收入報表按年內及期內的加權平均匯率換算為人民幣。所得匯兌差額於其他全面收入確認，並於權益的獨立部分累計。於出售海外業務時，與該個別海外業務有關的遞延其他全面收入部分於損益確認。

就合併現金流量表而言，海外子公司的現金流量按有關現金流量日期的匯率換算為人民幣。海外子公司年內經常產生的現金流量按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

#### 分部報告

營運分部以與提供予主要經營決策者的內部報告一致的方式報告。主要經營決策者負責作出戰略性決策、分配資源及評估營運分部的表現。



#### 4. 重要會計判斷及估計

編製 貴集團財務信息時，管理層須作出可能影響報告期末的收益、開支、資產及負債以及或然負債的呈報金額的判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計的不確定因素可能導致須於未來對受影響的資產及負債賬面值作出重大調整。

##### 判斷

應用 貴集團會計政策時，除所涉及估計外，管理層已作出以下對財務信息已確認數額造成最大影響的判斷：

##### *經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人*

貴集團就其投資物業組合訂立商用物業租賃。貴集團基於對該安排的條款及條件的評估，已確認其保留按經營租賃租出的物業擁有權的主要風險和回報。

##### *投資物業及持作銷售的已竣工物業間的分類*

貴集團發展持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途物業。管理層判斷物業分類為投資物業或持作銷售物業。貴集團會在初步發展階段考慮持有物業的擬定用途，並按個別物業基準作出判斷。施工過程中，相關物業以在建物業入賬，如物業擬用作未來銷售用途，則列賬為流動資產。該等物業於竣工後轉撥至持作銷售的已竣工物業，並按成本列賬，而持作賺取租金及／或資本增值的物業則轉撥為在建投資物業，列賬為非流動資產，並於各報告日期進行重估。

##### 估計涉及的不確定因素

於報告期末有關日後及估計涉及的不確定因素的其他主要來源的重要假設（存有相當風險須就下一個財政年度的資產與負債賬面值作出重大調整），披露如下：

##### *發展中物業及持作銷售的已竣工物業的撥備*

貴集團的發展中物業及持作銷售的已竣工物業按成本及可變現淨值中較低者入賬。基於 貴集團過往經驗及相關物業性質，貴集團根據當前市場情況估計售價、發展中物業的竣工成本，以及出售物業產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，並可能導致須就發展中物業及持作銷售的已竣工物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。倘預期與原來估計有差異，物業於估計變動的期間內的賬面值及撥備將作相應調整。

##### *中國企業所得稅*

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事項尚未被地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響所得稅及稅項撥備。

##### *中國土地增值稅（「土地增值稅」）*

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解而作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務機關就其物業開發項目落實其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

#### 非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。無限年期無形資產每年進行減值測試，並在出現有關跡象時於其他時間進行測試。當有跡象顯示賬面值未必可收回時，亦會檢測其他非金融資產有否減值。當資產或現金產生單位的賬面值高於其可收回金額(即資產或現金產生單位的公允價值減銷售成本及其使用價值兩者的較高者)便會出現減值。公允價值減銷售成本的計量乃基於經公平磋商且具約束力的同類資產銷售交易的數據，或可觀察市價減出售資產的遞增成本。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用合適的折現率計算該等現金流量的現值。

#### 物業、廠房及設備的估計可使用年期

貴集團管理層釐定物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。是項估計乃基於類似性質及功能的物業、機器及設備項目的實際可使用年期的過往經驗。由於技術創新及其競爭對手的行動，其可能出現顯著變動。倘若可使用年期少於先前估計，管理層將增加折舊開支，或其將撇銷或撇減已被棄用的技術廢棄資產。

倘若事件或情況變化顯示賬面值可能無法根據本節有關部分所披露的會計政策收回，則對物業、廠房及設備項目的賬面值作出檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額計算為其公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者，而其計算涉及估計的使用。

#### 估計投資物業的公允價值

投資物業，包括已竣工投資物業及按公允價值列賬的在建投資物業，於各報告日期根據獨立專業估值師提供的市場價值評估重新估值。該等估值是根據若干假設進行，有關估值受不確定因素影響及可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，貴集團考慮活躍市場相似物業的目前價格資料以及運用主要根據各報告日期的市況作出的假設。

貴集團估計公允價值的主要假設，包括關於地點和狀況相同的相類物業目前市場租金、合適折現率、預期未來市場租金及未來維修成本的假設。於2008年及2009年12月31日以及2010年4月30日，投資物業的賬面值分別為人民幣1,346,376,000元、人民幣1,911,000,000元及人民幣2,089,000,000元。

#### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤的水平連同未來稅項計劃策略，作出重要管理層估計。

## 5. 經營分部資料

就管理而言，貴集團乃以其產品及服務為基準分為若干業務單位，其擁有的三個報告經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 物業投資分部就租金收入潛力及／或資本增值投資於物業；及
- (c) 其他分部從事研發、生產及銷售一系列現代化中藥及化學藥品及其他業務。

管理層就作出有關資源分配及表現評估的決策個別監察其經營分部的業績。分部表現是根據報告分部利潤／(虧損)進行評估，此為持續經營業務經調整稅前利潤／(虧損)的計量。

分部資產不包括物業、廠房及設備、土地租賃預付款、無形資產、應收關聯公司及董事款項、通過損益按公允價值列賬的股本投資、押金及其他應收款、已抵押存款、現金及現金等價物及通過損益按公允價值列賬的股本投資，原因為該等資產以組別形式管理。

分部負債不包括其他應付款、已收押金及應計款項、應付關聯公司及關聯方款項、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債以組別形式管理。

貴集團從外部客戶所得的收益僅來自其在中國內地的業務，且 貴集團並無非流動資產位於中國內地外。

並無呈列有關主要客戶的信息，原因為並無單一客戶於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度以及截至2009年及2010年4月30日止四個月佔 貴集團收益超過10%。

#### 業務分部

下表呈列 貴集團於有關期間的業務分部的收益、利潤及若干資產、負債及開支資料：

截至2007年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
向外部客戶作出的銷售額.....	532,260	1,468	—	533,728
<b>分部業績</b> .....	377,475	1,282	—	378,757
<b>對賬：</b>				
未分配收入.....				31,716
未分配開支.....				(39,194)
融資成本 .....				(11,941)
<b>稅前利潤</b> .....				<u>359,338</u>
<b>分部資產</b> .....	1,257,847	463,438	11,515	1,732,800
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配資產 .....				919,628
<b>資產總值</b> .....				<u>2,652,428</u>
<b>分部負債</b> .....	320,706	473,595	1,430	795,731
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配負債 .....				1,068,595
<b>負債總額</b> .....				<u>1,864,326</u>
<b>其他分部資料</b>				
折舊及攤銷				
未分配 .....				817
分部 .....	—	—	5,136	5,136
資本開支*				
未分配 .....				902
分部 .....	—	—	2,566	2,566

\* 資本開支包括物業、廠房及設備的添置。

截至2008年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
向外部客戶作出的銷售額.....	273,372	54,175	5,529	333,076
<b>分部業績</b> .....	202,856	914,035	4,139	1,121,030
<b>對賬：</b>				
未分配收入.....				6,144
未分配開支.....				(73,981)
融資成本 .....				(61,145)
<b>稅前利潤</b> .....				<u>992,048</u>
<b>分部資產</b> .....	2,445,147	1,346,376	25,489	3,817,012
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配資產 .....				<u>289,866</u>
<b>資產總值</b> .....				<u>4,106,878</u>
<b>分部負債</b> .....	910,152	434,373	1,684	1,346,209
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配負債 .....				<u>1,348,834</u>
<b>負債總額</b> .....				<u>2,695,043</u>
<b>其他分部資料</b>				
<b>折舊及攤銷</b>				
未分配 .....				1,179
分部 .....	-	-	5,294	5,294
<b>資本開支*</b>				
未分配 .....				8,322
分部 .....	-	-	5,867	5,867
投資物業公允價值收益 .....	-	867,018	-	867,018

\* 資本開支包括物業、廠房及設備以及無形資產的添置。

截至2009年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
向外部客戶作出的銷售額.....	473,828	91,524	73	565,425
<b>分部業績</b> .....	390,050	644,243	57	1,034,350
<b>對賬：</b>				
未分配收入.....				8,499
未分配開支.....				(122,665)
融資成本 .....				(65,599)
<b>稅前利潤</b> .....				<u>854,585</u>
<b>分部資產</b> .....	4,297,032	1,917,462	4,083	6,218,577
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配資產 .....				<u>1,401,110</u>
<b>資產總值</b> .....				<u>7,619,687</u>
<b>分部負債</b> .....	2,911,959	33,094	1,200,053	4,145,106
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配負債 .....				<u>1,535,859</u>
<b>負債總額</b> .....				<u>5,680,965</u>
<b>其他分部資料</b>				
<b>折舊及攤銷</b>				
未分配 .....				1,420
分部 .....	-	465	1,385	1,850
<b>資本開支*</b>				
未分配 .....				558
分部 .....	-	-	40	40
投資物業公允價值收益 .....	-	564,624	-	564,624

\* 資本開支包括物業、廠房及設備以及無形資產的添置。

截至2009年4月30日止四個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
向外部客戶作出的銷售額.....	—	27,977	73	28,050
<b>分部業績</b> .....	—	582,081	57	582,138
<b>對賬：</b>				
未分配收入.....				1,107
未分配開支.....				(28,458)
融資成本 .....				(25,207)
<b>稅前利潤</b> .....				<u>529,580</u>
<b>其他分部資料</b>				
<b>折舊及攤銷</b>				
未分配 .....				512
分部 .....	—	145	1,385	1,530
<b>資本開支*</b>				
未分配 .....				394
分部 .....	—	—	40	40
投資物業公允價值收益 .....	—	557,624	—	557,624

\* 資本開支包括物業、廠房及設備以及無形資產的添置。

截至2010年4月30日止四個月

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收益				
向外部客戶作出的銷售額	997,773	32,662	840	1,031,275
分部業績	458,541	209,665	(369)	667,837
對賬：				
未分配收入				2,380
未分配開支				(38,618)
融資成本				(52,863)
稅前利潤				<u>578,736</u>
分部資產	5,733,553	2,095,260	4,826	7,833,639
對賬：				
公司及其他未分配資產				<u>1,745,974</u>
資產總值				<u>9,579,613</u>
分部負債	5,063,908	34,197	1,712	5,099,817
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>2,211,149</u>
負債總額				<u>7,310,966</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷				
未分配				505
分部	-	202	53	255
資本開支*				
未分配				673
分部	-	-	-	-
投資物業公允價值收益	-	178,000	-	178,000

\* 資本開支包括物業、廠房及設備以及無形資產的添置。

## 6. 收益、其他收入及收益

收益（即 貴集團的營業額）指於有關期間及截至2009年4月30日止四個月經扣除退貨及貿易折扣撥備後的物業銷售收入、租金收入及已售貨品的發票淨值。

收益以及其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
<b>收益</b>					
銷售物業 .....	532,260	273,372	473,828	–	997,773
租金收入 .....	1,468	54,175	91,524	27,977	32,662
其他 .....	–	5,529	73	73	840
	<u>533,728</u>	<u>333,076</u>	<u>565,425</u>	<u>28,050</u>	<u>1,031,275</u>
<b>其他收入</b>					
利息收入 .....	5,781	4,493	7,047	597	2,295
通過損益按公允價值列賬的					
股本投資股息收入 .....	65	165	505	–	–
	<u>5,846</u>	<u>4,658</u>	<u>7,552</u>	<u>597</u>	<u>2,295</u>
<b>收益</b>					
通過損益按公允價值列賬的					
股本投資公允價值收益 .....	25,770	–	367	303	24
出售廠房及設備項目					
的收益 .....	–	678	–	–	–
其他 .....	100	808	580	207	61
	<u>25,870</u>	<u>1,486</u>	<u>947</u>	<u>510</u>	<u>85</u>
	<u>31,716</u>	<u>6,144</u>	<u>8,499</u>	<u>1,107</u>	<u>2,380</u>



## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息 . . . . .	21,865	65,991	77,862	26,296	60,442
減：資本化利息 . . . . .	(9,924)	(4,846)	12,263	(1,089)	(7,579)
	<u>11,941</u>	<u>61,145</u>	<u>65,599</u>	<u>25,207</u>	<u>52,863</u>

用作為 貴集團物業發展項目提供融資的貸款的借款成本已於有關期間及截至2009年4月30日止四個月按資本化比率4.78%至6.723%資本化。

## 8. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤經扣除／(計入) 以下各項後達致：

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
已售物業成本 . . . . .		154,785	70,516	83,778	–	539,232
已售存貨成本 . . . . .		–	1,390	16	16	–
已提供服務成本 . . . . .		–	–	–	–	1,209
折舊 . . . . .	13	5,673	6,193	2,710	1,822	505
土地租賃預付款攤銷 . . . . .	15	274	274	69	69	–
無形資產攤銷 . . . . .	18	6	6	26	6	53
長期預付款攤銷 . . . . .	19	–	–	465	145	202
通過損益按公允價值列賬的 股本投資的公允價值 (收益)／虧損 . . . . .		(25,770)	5,697	(367)	(303)	(24)
其他應收款減值撥回 . . . . .		–	–	(185)	–	–
出售物業、廠房及設備 項目(收益)／虧損 . . . . .		–	(678)	144	144	–
賺取租金物業的直接 營運開支 . . . . .		186	7,158	11,905	3,520	997
經營租賃－辦公室物業下的 最低租賃款 . . . . .		2,578	948	1,504	487	451
核數師酬金 . . . . .		170	1,995	2,563	131	1,056
匯兌差額淨額 . . . . .		124	221	248	314	(210)
僱員福利開支(包括董事 酬金(附註9))： 工資及薪金 . . . . .		10,612	18,237	21,454	4,839	5,062
退休福利計劃供款 . . . . .		987	1,120	1,250	872	1,428
		<u>11,599</u>	<u>19,357</u>	<u>22,704</u>	<u>5,711</u>	<u>6,490</u>

### 9. 董事及僱員酬金

根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板證券上市規則及香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
袍金.....	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利.....	1,666	1,666	1,766	588	588
退休福利計劃供款.....	57	66	100	32	32
總計.....	<u>1,723</u>	<u>1,732</u>	<u>1,866</u>	<u>620</u>	<u>620</u>

#### (a) 獨立非執行董事

於有關期間及截至2009年4月30日止四個月，概無向獨立非執行董事支付任何袍金。

於有關期間及截至2009年4月30日止四個月，概無應付獨立非執行董事的任何其他酬金。

#### (b) 執行董事及非執行董事

截至2007年12月31日止年度

	薪金、津貼		績效紅利	退休	
	袍金 人民幣千元	及實物福利 人民幣千元		計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
— 趙先生.....	-	636	-	19	655
— 趙宏陽先生.....	-	-	-	-	-
— 張文浩先生.....	-	460	-	19	479
— 張帆先生.....	-	570	-	19	589
	-	1,666	-	57	1,723
非執行董事：					
— 王巍先生.....	-	-	-	-	-
— 肖志岳先生.....	-	-	-	-	-
— 朱榮恩先生.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	1,666	-	57	1,723

截至2008年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效紅利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
— 趙先生 . . . . .	—	636	—	22	658
— 趙宏陽先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 張文浩先生 . . . . .	—	460	—	22	482
— 張帆先生 . . . . .	—	570	—	22	592
	—	1,666	—	66	1,732
非執行董事：					
— 王巍先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 肖志岳先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 朱榮恩先生 . . . . .	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,666	—	66	1,732

截至2009年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效紅利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
— 趙先生 . . . . .	—	636	—	25	661
— 趙宏陽先生 . . . . .	—	100	—	25	125
— 張文浩先生 . . . . .	—	460	—	25	485
— 張帆先生 . . . . .	—	570	—	25	595
	—	1,766	—	100	1,866
非執行董事：					
— 王巍先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 肖志岳先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 朱榮恩先生 . . . . .	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,766	—	100	1,866

截至2009年4月30日止四個月(未經審核)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效紅利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
— 趙先生 . . . . .	—	212	—	8	220
— 趙宏陽先生 . . . . .	—	33	—	8	41
— 張文浩先生 . . . . .	—	153	—	8	161
— 張帆先生 . . . . .	—	190	—	8	198
	—	588	—	32	620
非執行董事：					
— 王巍先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 肖志岳先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 朱榮恩先生 . . . . .	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	588	—	32	620

截至2010年4月30日止四個月

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效紅利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
— 趙先生 . . . . .	—	212	—	8	220
— 趙宏陽先生 . . . . .	—	33	—	8	41
— 張文浩先生 . . . . .	—	153	—	8	161
— 張帆先生 . . . . .	—	190	—	8	198
	—	588	—	32	620
非執行董事：					
— 王巍先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 肖志岳先生 . . . . .	—	—	—	—	—
— 朱榮恩先生 . . . . .	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	588	—	32	620

**(c) 五名最高薪僱員**

貴集團於有關期間及截至2009年4月30日止四個月的五名最高薪僱員分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
董事.....	3	3	3	3	3
非董事僱員.....	2	2	2	2	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

董事的薪酬詳情如上文所列。

非董事最高薪僱員於有關期間及截至2009年4月30日止四個月的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利.....	200	1,080	1,690	563	563
退休計劃供款.....	38	44	50	17	17
總計.....	<u>238</u>	<u>1,122</u>	<u>1,740</u>	<u>580</u>	<u>580</u>

所有非董事最高薪僱員的薪酬介乎零至人民幣1,000,000元。

於有關期間及截至2009年4月30日止四個月，貴集團概無向貴公司董事或五名最高薪人士支付任何酬金作為彼等加入或加入貴集團後的獎勵或作為離職補償。

**10. 所得稅**

貴集團須就貴集團成員公司註冊及經營所在地的稅務司法管轄區取得的利潤按實體基準繳交所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴集團毋須繳付任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。由於貴集團於有關期間及截至2009年4月30日止四個月在香港概無任何應課稅收入，故貴集團毋須繳付香港所得稅。

上海長甲置業及上海金締聯創位於中國上海浦東新區。根據有關中國稅務規例，上海長甲及上海金締聯創有權於截至2007年12月31日止年度享有優惠企業所得稅（「企業所得稅」）稅率15%。

除上海長甲置業及上海金締聯創外，貴集團於中國內地營運的其他子公司於截至2007年12月31日止年度須按33%稅率繳付中國企業所得稅。

新中國企業所得稅法（自2008年1月1日起生效）引入多項變動，包括但不限於統一境內投資及外商投資企業的所得稅率為25%。先前享有若干優惠稅率的企業將自2008年起於五年內逐步調節至適用的25%企業所得稅稅率。

上海長甲置業及上海金締聯創於2008年須按18%稅率繳付企業所得稅，並於2009年、2010年、2011年以及2012年及其後分別享有20%、22%、24%及25%優惠所得稅稅率。其他子公司自2008年起須按25%稅率繳付企業所得稅。

根據自1994年1月1日起生效的《中國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地租賃權益、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值價值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅.....	60,755	22,419	83,296	4,001	97,519
土地增值稅.....	96,264	49,442	163,577	-	132,502
遞延稅項（附註21）.....	(60,602)	209,340	83,788	132,470	18,790
年度／期間稅項開支總額.....	<u>96,417</u>	<u>281,201</u>	<u>330,661</u>	<u>136,471</u>	<u>248,811</u>

按 貴公司及其子公司註冊所在地的司法管轄區的法定稅率計算的稅前利潤適用所得稅開支，與各有關期間及截至2009年4月30日止四個月的實際所得稅稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
稅前利潤.....	<u>359,338</u>	<u>992,048</u>	<u>845,585</u>	<u>529,580</u>	<u>578,736</u>
按法定所得稅稅率繳稅.....	118,582	248,012	214,641	134,199	144,848
不可扣稅開支.....	19	538	547	314	4,708
按較低稅率繳稅.....	(67,815)	(9,141)	(15,747)	-	(6,730)
未確認稅項虧損.....	3,890	2,282	3,893	1,958	880
中國子公司未分配利潤 的預扣稅.....	-	2,428	4,645	-	5,728
確認遞延稅項所實施的 稅率變動影響.....	(30,457)	-	-	-	-
土地增值稅撥備.....	96,264	49,442	163,577	-	132,502
土地增值稅稅項影響.....	(24,066)	(12,360)	(40,895)	-	(33,125)
年度／期間稅項開支.....	<u>96,417</u>	<u>281,201</u>	<u>330,661</u>	<u>136,471</u>	<u>248,811</u>

合併財務狀況報表內的應付稅項指：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>應付稅項</b>				
中國企業所得稅 .....	55,359	58,403	60,299	173,658
中國土地增值稅 .....	331,013	378,247	507,319	614,383
	<u>386,372</u>	<u>436,650</u>	<u>567,618</u>	<u>788,041</u>

根據新稅法，從中國向海外投資者宣派股息須繳付10%預扣稅，自2008年1月1日起生效。於2008年2月22日，中國稅務機關頒佈財稅(2008)1號指明從2007年12月31日未分派利潤宣派及匯出中國的股息可獲豁免預扣稅。就 貴集團而言，適用稅率為10%。因此 貴集團須就中國內地成立的子公司就2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。根據 貴集團董事會於2010年2月18日的決議案，不超過30%的淨利潤於分配至法定公積金後將根據實際經營業績分派予其股東。因此，於截至2008年及2009年12月31日止年度，以及截至2009年及2010年4月30日止四個月，與就 貴集團可供分配利潤的30%繳納的預扣稅有關的遞延稅項負債經已確認。

#### 11. 每股盈利

有關期間及截至2009年4月30日止四個月的每股基本盈利，乃根據有關期間及截至2009年4月30日止四個月之母公司權益持有人應佔利潤，以及假設因重組而發行3,100,000,000股每股0.10港元的股份於有關期間及截至2009年4月30日止四個月一直已發行而計算所得。重組的進一步詳情載於招股章程附錄八「法定及一般資料」中「公司重組」一段。

有關期間及截至2009年4月30日止四個月並無存在任何潛在攤薄普通股。

#### 12. 貴公司擁有人應佔利潤

貴公司擁有人於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，以及截至2009年及2010年4月30日止四個月的應佔利潤為零，已載於 貴公司財務信息。

## 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2010年4月30日</b>					
於2009年12月31日 及2010年1月1日：					
成本	-	-	12,087	1,223	13,310
累計折舊	-	-	(3,177)	(837)	(4,014)
賬面淨值	-	-	8,910	386	9,296
於2010年1月1日，					
經扣除累計折舊	-	-	8,910	386	9,296
添置	-	-	181	98	279
期內折舊撥備	-	-	(447)	(58)	(505)
於2010年4月30日，					
經扣除累計折舊	-	-	8,644	426	9,070
於2010年4月30日：					
成本	-	-	12,268	1,321	13,589
累計折舊	-	-	(3,624)	(895)	(4,519)
賬面淨值	-	-	8,644	426	9,070
	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2009年12月31日</b>					
於2008年12月31日 及2009年1月1日：					
成本	69,078	22,128	12,576	2,882	106,664
累計折舊	(17,292)	(11,276)	(2,387)	(1,991)	(32,946)
賬面淨值	51,786	10,852	10,189	891	73,718
於2009年1月1日，					
經扣除累計折舊	51,786	10,852	10,189	891	73,718
添置	-	-	372	117	489
出售	-	-	(326)	-	(326)
出售子公司(附註33)	(50,997)	(10,357)	(67)	(454)	(61,875)
年內折舊撥備	(789)	(495)	(1,258)	(168)	(2,710)
於2009年12月31日，					
經扣除累計折舊	-	-	8,910	386	9,296
於2009年12月31日：					
成本	-	-	12,087	1,223	13,310
累計折舊	-	-	(3,177)	(837)	(4,014)
賬面淨值	-	-	8,910	386	9,296



	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2008年12月31日</b>					
於2007年12月31日 及2008年1月1日：					
成本	66,214	19,351	7,907	2,496	95,968
累計折舊	(14,239)	(9,430)	(3,435)	(1,755)	(28,859)
賬面淨值	<u>51,975</u>	<u>9,921</u>	<u>4,472</u>	<u>741</u>	<u>67,109</u>
於2008年1月1日，					
經扣除累計折舊	51,975	9,921	4,472	741	67,109
添置	2,864	2,777	8,107	386	14,134
出售	-	-	(1,332)	-	(1,332)
年內折舊撥備	(3,053)	(1,846)	(1,058)	(236)	(6,193)
於2008年12月31日，					
經扣除累計折舊	<u>51,786</u>	<u>10,852</u>	<u>10,189</u>	<u>891</u>	<u>73,718</u>
於2008年12月31日：					
成本	69,078	22,128	12,576	2,882	106,664
累計折舊	(17,292)	(11,276)	(2,387)	(1,991)	(32,946)
賬面淨值	<u>51,786</u>	<u>10,852</u>	<u>10,189</u>	<u>891</u>	<u>73,718</u>
	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2007年12月31日</b>					
於2007年1月1日：					
成本	63,863	19,139	7,161	2,337	92,500
累計折舊	(11,318)	(7,702)	(2,729)	(1,437)	(23,186)
賬面淨值	<u>52,545</u>	<u>11,437</u>	<u>4,432</u>	<u>900</u>	<u>69,314</u>
於2007年1月1日，					
經扣除累計折舊	52,545	11,437	4,432	900	69,314
添置	2,351	212	746	159	3,468
年內折舊撥備	(2,921)	(1,728)	(706)	(318)	(5,673)
於2007年12月31日，					
經扣除累計折舊	<u>51,975</u>	<u>9,921</u>	<u>4,472</u>	<u>741</u>	<u>67,109</u>
於2007年12月31日：					
成本	66,214	19,351	7,907	2,496	95,968
累計折舊	(14,239)	(9,430)	(3,435)	(1,755)	(28,859)
賬面淨值	<u>51,975</u>	<u>9,921</u>	<u>4,472</u>	<u>741</u>	<u>67,109</u>

## 14. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建中 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日	–	296,412	296,412
添置	–	166,142	166,142
於2007年12月31日及2008年1月1日	–	462,554	462,554
添置	–	16,804	16,804
轉讓	479,358	(479,358)	–
公允價值調整的淨利潤	867,018	–	867,018
於2008年12月31日及2009年1月1日	1,346,376	–	1,346,376
公允價值調整的淨利潤	564,624	–	564,624
於2009年12月31日及2010年1月1日	1,911,000	–	1,911,000
公允價值調整的淨利潤	178,000	–	178,000
於2010年4月30日	2,089,000	–	2,089,000
	<b>12月31日</b>		<b>4月30日</b>
	<b>2007年</b>	<b>2008年</b>	<b>2009年</b>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期末的賬面值	462,554	1,346,376	1,911,000
投資物業：			
按成本	462,554	–	–
按公允價值	–	1,346,376	1,911,000

貴集團的投資物業位於中國上海，並根據中期租賃持有。

貴集團投資物業已分別於2008年12月31日由專業估值師仲量聯行西門有限公司，以及於2009年12月31日及2010年4月30日由專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司根據現有租約的淨租金收入撥充資本估值（經考慮物業的潛在重訂租金收入），或參考可資比較的市場交易按公開市值進行重估。投資物業已根據經營租賃租予第三方，有關進一步詳情載於（附註34）。

貴集團的在建中投資物業於2007年12月31日按成本計量，因為 貴集團得出的結論為其 在建中投資物業的公允價值未能合理地計量。

於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年4月30日， 貴集團價值為人民幣462,554,000元、人民幣1,346,376,000元、人民幣1,911,000,000元及人民幣2,089,000,000元的投資物業已被抵押，以於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年4月30日取得授予 貴集團的一般銀行融資（附註29）。

## 15. 土地租賃預付款

	截至12月31日止年度			截至4月30日
				止四個月
	2007年	2008年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	11,733	11,459	11,185	–
年／期內攤銷	(274)	(274)	(69)	–
出售子公司(附註32)	–	–	(11,116)	–
年／期末賬面值	11,459	11,185	–	–
預付款、押金及其他				
應收款的即期部分	(274)	(274)	–	–
非即期部分	11,185	10,911	–	–

土地租賃預付款指 貴集團於中國江蘇省蘇州的租賃土地的土地使用權成本，有關土地使用權乃根據中期租賃持有。

## 16. 發展中物業

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日
					止四個月
		2007年	2008年	2009年	2010年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值		351,842	812,057	2,049,406	2,742,397
收購	(1)	–	680,807	797,443	1,058,321
添置		460,215	556,542	542,235	728,251
轉撥至持作銷售的已竣工物業		–	–	(646,687)	(242,542)
年／期末賬面值		812,057	2,049,406	2,742,397	4,286,427

附註：

(1) 結餘指中國內地的土地使用權的收購。

位於中國內地租賃土地的發展中物業的賬面值載列如下：

	12月31日			4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期租賃	–	–	797,443	1,653,681
長期租賃	812,057	2,049,406	1,944,954	2,632,746

於2008年及2009年12月31日及2010年4月30日， 貴集團總賬面值分別約為人民幣157,355,000元、人民幣885,032,000元及人民幣1,197,012,000元的若干發展中物業已被抵押，以取得 貴集團獲授的銀行貸款(附註29)。

## 17. 商譽

	人民幣千元
於2007年1月1日、2007年12月31日及2008年12月31日的賬面值 . . . . .	-
年內業務收購(附註33) . . . . .	201
於2009年12月31日及2010年4月30日的成本及賬面值 . . . . .	<u>201</u>

貴集團商譽的賬面值源於截至2009年12月31日止年度對上海長宜物業業務的收購。

商譽的可收回金額按使用價值計算利用根據財政預算計算的現金流量釐定。使用價值計算的主要假設為有關期內折現率、增長率及收益及直接成本預期變動的假設。董事利用反映貨幣時間價值的現時市場評估及貴集團特定風險的稅前比率估計折現率。增長率根據行業增長預測計算。收益及直接成本變動根據過往慣例及市場對未來變動的預期計算。

貴集團根據2009年經董事批准的更新財政預算編製現金流量預測，並根據估計平均行業增長比率推算未來五年的現金流量。比率並不超過有關市場的平均長期增長率。

根據上文所述，董事認為商譽並無減值。

## 18. 無形資產

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>軟件</b>				
於年／期初				
成本 . . . . .	31	31	86	164
累計攤銷 . . . . .	(17)	(23)	(29)	(26)
賬面淨值 . . . . .	<u>14</u>	<u>8</u>	<u>57</u>	<u>138</u>
於年／期初，經扣除累計攤銷 . . . . .	14	8	57	138
添置 . . . . .	-	55	109	394
出售子公司(附註32) . . . . .	-	-	(2)	-
年／期內計提攤銷 . . . . .	(6)	(6)	(26)	(53)
於年／期末，經扣除累計攤銷 . . . . .	<u>8</u>	<u>57</u>	<u>138</u>	<u>479</u>
於年／期末				
成本 . . . . .	31	86	164	558
累計攤銷 . . . . .	(23)	(29)	(26)	(79)
賬面淨值 . . . . .	<u>8</u>	<u>57</u>	<u>138</u>	<u>479</u>

## 19. 長期預付款

	人民幣千元
於2007年1月1日、2007年12月31日及2008年12月31日的賬面值	-
添置	6,927
於年內確認	(465)
於2009年12月31日及2010年1月1日的賬面值	6,462
於期內確認	(202)
於2010年4月30日的賬面值	<u>6,260</u>

該結餘指 貴集團投資物業的預付保險費。

## 20. 存貨

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
原材料	251	516	-	-
在製品	-	731	-	-
製成品	-	9,510	-	-
	<u>251</u>	<u>10,757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

存貨撥備的撥備變動載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	2,815	1,624	1,624	-
撇銷	(1,191)	-	-	-
出售子公司	-	-	(1,624)	-
於12月31日	<u>1,624</u>	<u>1,624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 21. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於各有關期間的變動載列如下：

## 遞延稅項資產

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於年／期初	46,238	107,549	117,471	213,875
年／期內計入收入報表 的遞延稅項	30,854	9,922	96,404	19,968
確認遞延稅項所實施的 稅率變動影響	30,457	-	-	-
於年／期末的遞延稅項資產總值	<u>107,549</u>	<u>117,471</u>	<u>213,875</u>	<u>233,843</u>

下列各項應佔 貴集團的遞延稅項資產及遞延稅項負債乃反映於財務狀況報表：

#### 遞延稅項負債

	截至12月31日止年度			截至4月30日
				止四個月
	2007年	2008年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初 . . . . .	–	709	219,971	400,163
年／期內自收入報表				
扣除的遞延稅項 . . . . .	709	219,262	180,192	38,758
於年／期末的遞延稅項負債總額 . . . . .	<u>709</u>	<u>219,971</u>	<u>400,163</u>	<u>438,921</u>

#### 遞延稅項資產

	12月31日			4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
抵銷未來應課稅利潤的虧損 . . . . .	–	611	13,586	1,831
預收未賺取收入 . . . . .	7,420	4,371	46,987	47,219
資產減值撥備 . . . . .	15,818	15,818	14,789	14,052
應計款項 . . . . .	–	–	947	50
土地增值稅 . . . . .	84,311	96,671	137,566	170,691
於年／期末的遞延稅項資產 . . . . .	<u>107,549</u>	<u>117,471</u>	<u>213,875</u>	<u>233,843</u>

#### 遞延稅項負債

	12月31日			4月30日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股本投資公允價值調整 . . . . .	709	4	82	–
投資物業產生的公允價值調整 . . . . .	–	216,754	357,910	402,410
預付款 . . . . .	–	785	35,098	23,710
中國子公司未分配				
利潤的預扣稅 . . . . .	–	2,428	7,073	12,801
於年／期末的遞延稅項負債 . . . . .	<u>709</u>	<u>219,971</u>	<u>400,163</u>	<u>438,921</u>

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

## 22. 通過損益按公允價值列賬的股本投資

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
按公允價值列賬於中國的 上市股本投資 . . . . .	9,461	1,914	2,456	-

上述於2007年、2008年及2009年12月31日的股本投資被分類為持作買賣。

與通過損益按公允價值列賬的股本投資有關的現金流量於合併現金流量表中「經營活動」中呈列。

通過損益按公允價值列賬的股本投資的公允價值變動記入「其他收入及收益」或「其他開支」(附註6)。

該等上市股本投資的公允價值乃根據其於活躍市場的目前投標價計算。

## 23. 貿易應收款及應收票據

貴集團的製藥業務的貿易期主要為信用期。有關信用期一般為三個月。貴集團密切監控未償付的應收款，並設立信貸監控部門以將信貸風險降至最低。管理層會定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述及貴集團的貿易應收款及應收票據與大量多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。

貿易應收款及應收票據均為無抵押及免息。貿易應收款及應收票據的賬面值與其公允價值相若。

貿易應收款及應收票據根據發票日期於各報告期末的賬齡分析(扣除呆賬撥備)如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據：				
少於3個月 . . . . .	-	74	-	-
4至6個月 . . . . .	-	148	-	-
7至12個月 . . . . .	-	461	-	-
	<u>-</u>	<u>683</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

並不考慮予以減值的貿易應收款及應收票據的賬齡分析如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非逾期或減值 . . . . .	-	74	-	-
少於3個月 . . . . .	-	148	-	-
4至12個月 . . . . .	-	461	-	-
	<u>-</u>	<u>683</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貿易應收款及應收票據的賬面值與其公允價值相若。

## 24. 預付款、押金及其他應收款

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地租賃預付款即期部分.....	274	274	-	-
預付款.....	14,334	26,788	527,388	787,343
應收租金.....	1,549	8,573	4,306	8,525
押金.....	93,050	4,462	24,612	4,697
其他應收款，經扣除減值撥備.....	10,817	16,670	141,724	85,849
	<u>120,024</u>	<u>56,767</u>	<u>698,030</u>	<u>886,414</u>

其他應收款均為無抵押、免息及無固定還款期。

其他應收款的減值撥備變動載列如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於年／期初.....	5,485	5,485	5,485	3,900
撥回.....	-	-	(185)	-
出售子公司.....	-	-	(1,400)	-
於年／期末.....	<u>5,485</u>	<u>5,485</u>	<u>3,900</u>	<u>3,900</u>

於各有關期間結束時其他應收款的公允價值與其賬面值相若。

## 25. 現金及現金等價物

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
現金及銀行結餘.....	617,442	177,422	1,205,010	1,196,629
定期存款.....	100,000	-	-	327,806
	717,442	177,422	1,205,010	1,524,435
減：已抵押存款.....	-	(28,228)	(14,680)	(344,482)
現金及現金等價物.....	<u>717,442</u>	<u>149,194</u>	<u>1,190,330</u>	<u>1,179,953</u>

於2008年12月31日及截至2010年4月30日止四個月，銀行存款人民幣28,228,000元及人民幣272,675,000元已用作銀行貸款的抵押（附註29）。

根據中國有關法規，貴集團若干物業發展公司須將物業的預售所得款若干金額存入指定銀行賬戶，作為建設有關物業的擔保存款。於2009年12月31日及2010年4月30日，有關擔保存款為數人民幣14,680,000元及人民幣11,807,000元。

於2010年4月30日，銀行結餘人民幣60,000,000元已根據上海第一中級人民法院應一宗待審訴訟的原告人要求而於2010年2月9日發出的民事裁決書抵押予一家銀行（附註41）。



於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年4月30日，貴集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣715,621,000元、人民幣165,361,000元、人民幣1,095,747,000元及人民幣1,413,720,000元。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地的外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按日常銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於信譽可靠且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

## 26. 貿易應付款

貿易應付款根據發票日期於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內 . . . . .	171,861	120,745	222,460	238,997
1年以上 . . . . .	32,886	158,463	88,991	80,817
	<u>204,747</u>	<u>279,208</u>	<u>311,451</u>	<u>319,814</u>

貿易應付款為無抵押、免息及須在一般營運週期內或按要求償還。

於各有關期間結束時貿易應付款的公允價值與其賬面值相若。

## 27. 其他應付款、已收押金及應計款項

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
有關建設的押金 . . . . .	609	444	685	874
租賃押金 . . . . .	6,353	21,128	26,184	27,469
應計款項 . . . . .	710	1,072	20,569	31,226
其他應付款 . . . . .	31,186	139,464	42,541	372,941
	<u>38,858</u>	<u>162,108</u>	<u>89,979</u>	<u>432,510</u>

其他應付款為無抵押、免息及須按要求償還。於各有關期間結束時其他應付款的公允價值與其賬面值相若。

## 28. 客戶墊款

客戶墊款指於各有關期間結束時就貴集團預售物業從買家收取的銷售所得款。

## 29. 計息銀行及其他借款

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行貸款－有抵押	380,000	907,500	1,765,000	2,339,398
其他貸款－有抵押	—	—	—	970,000
	<u>380,000</u>	<u>907,500</u>	<u>1,765,000</u>	<u>3,309,398</u>
<b>銀行及其他貸款</b>				
於一年內償還	—	65,000	70,000	1,107,800
於二至五年內償還	380,000	842,500	845,000	856,908
於五年後償還	—	—	850,000	1,344,690
小計	<u>380,000</u>	<u>842,500</u>	<u>1,695,000</u>	<u>2,201,598</u>
	<u><u>380,000</u></u>	<u><u>907,500</u></u>	<u><u>1,765,000</u></u>	<u><u>3,309,398</u></u>

貴集團的借款全部均以人民幣列值。

於2010年1月，貴集團與一家本地信託公司（「受託人」）訂立一項信託安排（「信託」），向投資者籌集資金人民幣10億元（未扣除任何開支），以透過發行單位信託償還貴集團欠付關聯公司的債項。根據信託的條款，上海長甲置業就認購受託人根據信託發行的優先信託單位及普通信託單位的公眾投資者的利益，將其於上海豪全的權益，以及其收取上海豪全利潤分派的權益持有人權利抵押予受託人委任的託管人。上海豪全亦將其土地使用權抵押予受託人。信託年期為一年，於2011年3月4日完結。於信託年期內，上海長甲置業於上海豪全的擁有權及控制權將不受影響，惟其收取利潤分派（由受託人以信託形式持有）的權利除外。根據信託安排，貴集團已收取貸款所得款人民幣954.3百萬元（已扣除相關開支）。於2010年4月30日，透過上述信託安排取得的貸款賬面值為人民幣970百萬元。

貴集團的銀行及其他借款的實際利率介乎：

截至2007年12月31日止年度	5.51%至6.75%
截至2008年12月31日止年度	4.78%至8.32%
截至2009年12月31日止年度	4.78%至7.47%
截至2010年4月30日止四個月	4.86%至11.89%

貴集團的銀行及其他貸款透過質押下列資產作抵押，有關資產於各有關期間結束時的賬面值如下：

	附註	12月31日			4月30日
		2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
投資物業	14	<u>462,554</u>	<u>1,346,376</u>	<u>1,911,000</u>	<u>2,089,000</u>
發展中物業	16	<u>—</u>	<u>157,355</u>	<u>885,032</u>	<u>1,197,012</u>
持作銷售的已竣工物業		<u>225,471</u>	<u>216,820</u>	<u>—</u>	<u>122,956</u>
已抵押銀行結餘及存款	25	<u>—</u>	<u>28,228</u>	<u>—</u>	<u>272,675</u>

由於全部借款均按浮動利率計息，須於各有關期間結束時償還的計息銀行及其他借款的公允價值與其賬面值相若。

## 30. 已發行股本及儲備

## (a) 股份

	12月31日			4月30日
	2007年 千股	2008年 千股	2009年 千股	2010年 千股
	普通股數目			
法定：				
每股0.10港元的普通股.....	—	—	3,900	10,000,000
已發行：				
每股0.10港元的普通股.....	—	—	3,900	3,900
	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
法定：				
每股0.10港元的普通股.....	—	—	342	855,000
已發行：				
每股0.10港元的普通股.....	—	—	342	342

貴公司註冊成立時的法定股本為50,000美元，拆分為50,000股每股面值1.00美元的股份。自 貴公司註冊成立日期起， 貴公司的股本出現以下變動：

於2009年9月10日，每股1.00美元的普通股以入賬列為繳足股款方式配發及發行予認購人。該股美元股份其後以1.00美元的代價轉讓予長甲集團國際控股有限公司，而49,999股每股1.00美元的股份於同日配發及發行予長甲集團國際控股有限公司，代價為49,999美元。

於2009年11月20日，唯一股東的決議案獲通過，透過增設3,900,000股每股面值0.10港元的股份（「股份」）將 貴公司的法定股本由50,000美元重新計值為390,000港元。所有3,900,000股股份配發及發行予長甲集團國際控股有限公司，而長甲集團國際控股有限公司持有的50,000股每股1.00美元的股份則以來自發行每股0.10港元的股份所收取的所得款而被購回。法定但尚未發行股本因註銷50,000股每股1.00美元的股份而被削減。

於2010年4月22日， 貴公司的法定股本透過增設9,996,100,000股每股0.10港元的新股份而增加至1,000,000,000港元。於2010年5月5日，作為轉讓長甲集團國際控股有限公司所持長甲地產集團有限公司合共50,000股股份予 貴公司的代價，100,000股每股0.10港元的 貴公司股份以入賬列為繳足股款方式由 貴公司配發及發行予長甲集團國際控股有限公司。

**(b) 資本儲備**

資本儲備指 貴集團旗下公司於 貴公司註冊成立前的已繳足股本總額。於有關期間及截至2009年4月30日止四個月的資本儲備變動包括子公司當時的股東的繳足股本及就收購子公司的全部權益而向 貴公司股東支付現金代價人民幣63,905,000元，有關代價被視為於合併權益變動表中的視作向股東作分派。有關資本儲備變動的詳情載於合併權益變動表。

**(c) 法定公積金（「法定公積金」）及法定儲備金（「法定儲備金」）**

根據中國相關法律及 貴集團於中國內地註冊成立的子公司各自的組織章程細則，該等子公司須分配其根據中國公認會計原則釐定的至少10%的稅後利潤至法定公積金及法定儲備金，直至該儲備達至其註冊資本的50%為止。

除清盤外，法定公積金及法定儲備金均不可分配，並受到若干相關中國法規所限制，能夠用以抵銷累計虧損或資本化為繳足股本。

**31. 關聯方交易**

(1) 於各有關期間， 貴集團與關聯方進行以下持續交易：

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元	
<b>租金收入</b>						
上海長泰投資有限公司 (「上海長泰投資」)	(1)	-	7,673	7,673	2,588	2,588
<b>經營租賃開支</b>						
上海長泰投資	(2)	-	670	1,002	334	334

(1) 截至2008年12月31日止年度， 貴集團與上海長泰投資訂立租賃協議，該公司由趙先生實益擁有，自2008年1月至2010年12月以年度租金人民幣7,673,000元出租辦公室。

(2) 截至2008年12月31日止年度， 貴集團與上海長泰投資訂立租賃協議，自2008年5月至2010年12月以年度租金人民幣1,002,000元出租辦公室。

董事認為，上述交易乃由 貴集團與上海長泰投資經參照現行市場價格而釐定。

(2) 於各有關期間及截至2009年4月30日止四個月，貴集團與關聯方進行以下已終止交易：

(a)

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元
貴集團銷售的物業					
張帆先生.....	-	5,681	-	-	-
謝知君先生.....	-	-	-	-	4,976
趙長杰女士.....	-	-	-	-	4,623
趙長敏女士.....	-	-	-	-	4,729
	<u>-</u>	<u>5,681</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,328</u>

於截至2008年12月31日止年度，貴集團出售一項物業予張帆先生，代價為人民幣5,681,000元。

於截至2009年12月31日止年度，趙先生的妹妹趙長杰女士及趙長敏女士，與貴集團訂立物業銷售協議，分別以代價人民幣4,623,000元及人民幣4,729,000元購買一項物業。於2010年4月30日，貴集團已交付該等物業予趙長杰女士及趙長敏女士。

於2009年，貴集團首席財務官謝知君先生與貴集團訂立物業銷售協議以購買一項物業，代價為人民幣4,976,000元。於2010年4月30日，貴集團已交付該物業予謝知君先生。

向張帆先生、趙長杰女士、趙長敏女士及謝知君先生作出的銷售以雙方協定的價格及條件進行。

(b) 於截至2009年12月31日止年度，趙長甲先生就銀行授予貴集團人民幣800,000,000元的貸款以零代價簽立個人擔保。擔保已於2009年11月解除。

(c) 於2008年4月，貴集團與黃女士訂立協議，以轉讓貴集團於蘇州長甲藥業有限公司的全部股權予黃女士指定的公司，代價為人民幣7,237,000元。於2009年3月31日，貴集團轉讓其於蘇州長甲藥業有限公司的全部股權予黃女士指定的公司蘇州長甲藥業(香港)有限公司(附註32)。

於2009年8月，貴集團與上海長泰投資訂立協議，以轉讓上海澤中貿易有限公司結欠貴集團的債務人民幣18,250,000元予上海長泰投資，代價為人民幣18,250,000元。

(d) 於2009年10月，貴集團與上海長泰投資訂立協議，以轉讓貴集團結欠上海澤中貿易有限公司的債務人民幣141,569,000元予上海長泰投資，代價為人民幣141,569,000元。

上述交易是根據貴集團與關聯方訂立的條款及條件進行。

董事認為，上述關聯方交易是於有關期間貴集團的一般業務過程中進行，而該等交易將不會在貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市後繼續進行。

## (3) 關聯方的未償還結餘

## 貴集團

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收董事款項：				
趙先生 . . . . .	10	81	-	-
張文浩先生 . . . . .	216	216	-	-
張帆先生 . . . . .	15	15	-	-
	<u>241</u>	<u>312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收關聯公司款項：				
上海長甲投資* . . . . .	12,947	-	-	-
蘇州長甲藥業(香港) 有限公司* . . . . .	-	-	6,829	6,826
上海長甲保健品有限公司* . . . . .	5,571	5,571	5,571	5,571
蘇州長甲藥業有限公司 . . . . .	-	-	-	9,355
上海裕隆投資有限公司* . . . . .	1,167	1,167	1,167	1,167
	<u>19,685</u>	<u>6,738</u>	<u>13,567</u>	<u>22,919</u>
應付關聯方款項：				
黃女士 . . . . .	<u>2,920</u>	<u>4,596</u>	<u>4,685</u>	<u>4,685</u>
	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付關聯公司款項：				
上海澤中貿易有限公司* . . . . .	415,569	123,319	-	-
上海長甲實業有限公司* . . . . .	-	12,000	12,000	12,000
鄭州長甲房地產有限公司* . . . . .	8,000	-	-	-
鄭州長甲醫藥集團* . . . . .	12,000	-	-	-
蘇州長甲藥業有限公司 . . . . .	-	-	4,211	-
長甲集團國際控股有限公司* . . . . .	-	26,670	138,074	137,862
上海長泰投資* . . . . .	204,167	226,244	295,342	107,198
上海長甲投資* . . . . .	-	137,276	23,787	289,932
	<u>639,736</u>	<u>525,509</u>	<u>473,414</u>	<u>546,992</u>

\* 關聯公司由趙先生及／或黃女士實益擁有及控制。

董事、關聯公司及關聯方的結餘為無抵押、免息，並須按要求償還。董事、關聯公司及關聯方的結餘的賬面值與其公允價值相若。

董事、關聯公司及關聯方的所有上述結餘已於其後償還。

年／期內最高未償還金額載列如下：

#### 貴集團

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收董事款項：				
趙先生 .....	10	81	81	-
張文浩先生 .....	216	216	216	-
張帆先生 .....	15	15	15	-
	<u>241</u>	<u>312</u>	<u>312</u>	<u>-</u>

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收關聯公司款項：				
上海長甲投資 .....	33,367	12,947	-	-
蘇州長甲藥業(香港) 有限公司 .....	-	-	6,829	6,829
上海長甲保健品有限公司 .....	5,571	5,571	5,571	5,571
蘇州長甲藥業有限公司 .....	-	-	-	9,355
上海裕隆投資有限公司 .....	1,167	1,167	1,167	1,167
	<u>40,105</u>	<u>19,685</u>	<u>13,567</u>	<u>22,922</u>

#### 貴公司

	2009年 9月10日 (註冊 成立日期) 人民幣千元		2009年 12月31日 人民幣千元
	期內最高金額 人民幣千元	期內最高金額 人民幣千元	期內最高金額 人民幣千元
應收關聯公司款項：			
長甲集團國際控股有限公司* .....	<u>-</u>	<u>342</u>	<u>342</u>
	2010年 1月1日 人民幣千元		2010年 4月30日 人民幣千元
	期內最高金額 人民幣千元	期內最高金額 人民幣千元	期內最高金額 人民幣千元
應收關聯公司款項：			
長甲集團國際控股有限公司* .....	<u>342</u>	<u>342</u>	<u>342</u>

## 32. 出售子公司

## 截至2009年12月31日止年度

於2008年4月，貴集團與黃女士訂立協議，以轉讓貴集團於蘇州長甲藥業有限公司的全部股權予黃女士指定的公司，代價為人民幣7,237,000元。於2009年3月31日，貴集團轉讓其於蘇州長甲藥業有限公司的全部股權予黃女士指定的公司蘇州長甲藥業（香港）有限公司（附註31）。

蘇州長甲藥業有限公司於出售日期的資產及負債賬面值載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	61,875
土地租賃預付款	11,116
存貨	10,850
貿易應收款	535
無形資產	2
應收關聯公司款項	5,118
預付款、押金及其他應收款	4,168
現金及現金等價物	10,116
貿易應付款	(453)
其他應付款、已收押金及應計款項	(18,649)
應付關聯公司款項	(78,500)
客戶墊款	(1,229)
	<u>4,949</u>
代價超出資產淨值賬面值的差額	<u>2,288</u>
以下列項目支付：	
應付關聯公司款項	<u><u>7,237</u></u>

出售子公司的現金及現金等價物的流入淨額分析如下：

現金流出淨額：	
現金代價	-
已出售的現金及現金等價物	<u>(10,116)</u>
有關出售子公司的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(10,116)</u></u>

代價超出資產淨值賬面值的差額確認為權益項目，原因是該交易構成共同控制交易。



**33. 業務合併**

於2009年8月，貴集團向獨立第三方收購上海長宜物業（前稱上海裕強物業管理有限公司）的100%權益。上海長宜物業從事物業管理。收購代價為人民幣215,000元，已於2009年12月31日悉數結清。

於收購日期，上海長宜物業的可識別資產及負債的公允價值及在緊接收購前相應的賬面值載列如下：

	就收購確認 的公允價值 人民幣千元	以往賬面值 人民幣千元
現金及銀行結餘	16	16
其他應付款及應計款項	(2)	(2)
	<u>14</u>	<u>14</u>
收購的商譽	201	
以現金支付	<u>215</u>	

有關收購的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(215)
所收購的現金及銀行結餘	<u>16</u>
有關收購子公司的現金及現金等價物流出淨額	<u>(199)</u>

自收購後，上海長宜物業開始運營，截至2009年12月31日止年度，為貴集團帶來人民幣562,000元及人民幣377,000元的營業額及利潤。

**34. 經營租賃承擔****作為出租人**

貴集團根據經營租賃安排出租一項投資物業（附註14），商議租賃年期介乎一至六年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於結算日，貴集團根據與其租客訂立的不可撤回經營租賃應收的未來最低租金總額的年期如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	11,348	82,390	96,431	89,952
第二至第五年（包括首尾兩年）	18,380	121,357	100,369	74,230
五年後	—	3,141	—	—
	<u>29,728</u>	<u>206,888</u>	<u>196,800</u>	<u>164,182</u>

**作為承租人**

貴集團根據經營租賃安排承租其若干辦公室物業。該等物業的租賃年期經商議後為介乎一至三年，並可選擇於該日後續期，但所有條款須重新再議。

於結算日，貴集團根據不可撤回經營租賃應付的未來最低租金總額的年期如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內 .....	96	1,262	1,177	1,503
第二至第五年(包括首尾兩年) .....	63	1,027	332	336
五年後 .....	—	—	233	241
	<u>159</u>	<u>2,289</u>	<u>1,742</u>	<u>2,080</u>

**35. 承擔**

除上文附註34詳述的經營租賃承擔外，貴集團於報告期末的資本承擔載列如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約，但尚未撥備：				
— 收購子公司 .....	—	—	543,000	—
— 收購土地 .....	—	—	—	1,058,613
— 發展中物業 .....	153,518	248,551	401,190	276,101
	<u>153,518</u>	<u>248,551</u>	<u>401,190</u>	<u>276,101</u>

**36. 或然負債**

於報告期末，財務報表並未計提撥備的或然負債載列如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就授予貴集團物業買家 的按揭貸款作出的擔保 .....	—	—	541,504	374,514
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>541,504</u>	<u>374,514</u>

貴集團就若干銀行授予貴集團持作銷售的已竣工物業買家的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買家未能償還按揭款項，貴集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。貴集團其後有權接收相關物業的法定業權。貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家簽立抵押協議後止。

於有關期間及截至2009年4月30日止四個月，貴集團並無就貴集團持作銷售的已竣工物業買家獲授予的按揭貸款所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

**37. 按類別劃分的金融工具**

各類金融工具於報告期末的賬面值載列如下：

**2010年4月30日**

**金融資產**

	按攤銷成本 列賬的貸款 及應收款 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款、押金及其他應收款的金融資產(附註24) . . . . .	94,374	94,374
應收關聯公司款項 . . . . .	22,919	22,919
已抵押存款 . . . . .	344,482	344,482
現金及現金等價物 . . . . .	1,179,953	1,179,953
	<u>1,641,728</u>	<u>1,641,728</u>

**金融負債**

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款 . . . . .	319,814	319,814
計入其他應付款、已收押金及應計款項的金融負債(附註27) . . . . .	372,941	372,941
計息銀行及其他借款 . . . . .	3,309,398	3,309,398
應付關聯方款項 . . . . .	4,685	4,685
應付關聯公司款項 . . . . .	546,992	546,992
	<u>4,553,830</u>	<u>4,553,830</u>

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

**2009年12月31日**

**金融資產**

	按攤銷成本 列賬的貸款 及應收款 人民幣千元	通過損益 按公允價值 列賬的 股本投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
通過損益按公允價值列賬的股本投資 . . . . .	-	2,456	2,456
計入預付款、押金及其他應收款的 金融資產(附註24) . . . . .	146,030	-	146,030
應收關聯公司款項 . . . . .	13,567	-	13,567
已抵押存款 . . . . .	14,680	-	14,680
現金及現金等價物 . . . . .	1,190,330	-	1,190,330
	<u>1,364,607</u>	<u>2,456</u>	<u>1,367,063</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款	311,541	311,541
計入其他應付款、已收押金及應計款項的金融負債(附註27)	42,541	42,541
計息銀行及其他借款	1,765,000	1,765,000
應付關聯方款項	4,685	4,685
應付關聯公司款項	473,414	473,414
	<u>2,597,181</u>	<u>2,597,181</u>

2008年12月31日

## 金融資產

	按攤銷 成本列賬的 貸款及應收款 人民幣千元	通過損益 按公允價值 列賬的 股本投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
通過損益按公允價值列賬的股本投資	-	1,914	1,914
計入預付款、押金及 其他應收款的金融資產(附註24)	25,243	-	25,243
貿易應收款及應收票據	683	-	683
應收董事款項	312	-	312
應收關聯公司款項	6,738	-	6,738
已抵押存款	28,228	-	28,228
現金及現金等價物	149,194	-	149,194
	<u>210,398</u>	<u>1,914</u>	<u>212,312</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款	279,208	279,208
計入其他應付款、已收押金及應計款項的金融負債(附註27)	139,464	139,464
計息銀行及其他借款	907,500	907,500
應付關聯方款項	4,596	4,596
應付關聯公司款項	525,509	525,509
	<u>1,856,277</u>	<u>1,856,277</u>

2007年12月31日

## 金融資產

	按攤銷 成本列賬的 貸款及應收款 人民幣千元	通過損益 按公允價值 列賬的 股本投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
通過損益按公允價值列賬的股本投資 . . . . .	–	9,461	9,461
計入預付款、押金及 其他應收款的金融資產 (附註24) . . . . .	12,366	–	12,366
應收董事款項 . . . . .	241	–	241
應收關聯公司款項 . . . . .	19,685	–	19,685
現金及現金等價物 . . . . .	717,442	–	717,442
	<u>749,734</u>	<u>9,461</u>	<u>759,195</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款 . . . . .	204,747	204,747
計入其他應付款及應計款項的金融負債 (附註27) . . . . .	31,186	31,186
計息銀行及其他借款 . . . . .	380,000	380,000
應付關聯方款項 . . . . .	2,920	2,920
應付關聯公司款項 . . . . .	639,736	639,736
	<u>1,258,589</u>	<u>1,258,589</u>

## 38. 公允價值層次

貴集團以下列層次釐定及披露金融工具的公允價值：

第一層：根據相同資產或負債在活躍市場的報價 (未經調整) 計量公允價值

第二層：根據所有對已列賬公允價值有重要影響而直接或間接可觀察的輸入數據的估值方法計量公允價值

第三層：根據並非按可觀察市場數據 (非可觀察輸入數據) 而對已列賬公允價值有重要影響的所有輸入數據的估值方法計量公允價值

於2007年、2008年及2009年12月31日，貴集團通過損益按公允價值列賬的股本投資 (第一層) 按公允價值計量。

## 39. 金融風險管理目的及政策

貴集團主要金融工具主要包括其業務直接產生的現金及現金等價物、已抵押存款、通過損益按公允價值列賬的股本投資、貿易應收款及貿易及其他應付款。貴集團有其他金融資產及負債，例如計息銀行及其他借款、與董事有關款項、與關聯公司有關款項、應付關聯方款項及其他應收款。該等金融工具的主要目的是為貴集團的業務籌集資金。

貴集團金融工具的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，貴集團就其風險管理實施保守政策。為使貴集團面臨該等風險的程度一直維持最低水平，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖用途。貴集團並無持有或發行任何用作買賣的衍生金融工具。董事會檢討及同意管理各項風險的政策，概述如下：

#### (a) 利率風險

貴集團所面對市場利率變動的風險主要與載於附註29 貴集團的銀行及其他借款相關。貴集團並無使用任何衍生金融工具以對沖利率風險。貴集團透過採用浮息銀行及其他借款組合以管理利率成本。

下表顯示 貴集團稅前利潤對利率的合理可能變動（而其他變數維持不變）的敏感度（透過浮息借款的影響）。

	基點 增加／減少	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>截至2010年4月30日止四個月</b>		
－以人民幣列值貸款	+20	(462)
－以人民幣列值貸款	-20	462
<b>截至2009年12月31日止年度</b>		
－以人民幣列值貸款	+20	(212)
－以人民幣列值貸款	-20	212
<b>截至2008年12月31日止年度</b>		
－以人民幣列值貸款	+20	(908)
－以人民幣列值貸款	-20	908
<b>截至2007年12月31日止年度</b>		
－以人民幣列值貸款	+20	(380)
－以人民幣列值貸款	-20	380

#### (b) 外匯風險

貴集團的業務位於中國內地，而所有交易亦以人民幣進行。貴集團大部分資產及負債以人民幣列值。貴集團並無對沖外匯風險。

下表顯示在報告期末 貴集團稅前利潤（因貨幣資產及負債的公允價值變動）對美元（「美元」）匯率的合理可能變動（而其他變數維持不變）的敏感度。

	%	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>截至2010年4月30日止四個月</b>		
倘美元兌人民幣貶值	-5%	(5,605)
倘美元兌人民幣升值	+5%	5,605
<b>截至2009年12月31日止年度</b>		
倘美元兌人民幣貶值	-5%	(5,463)
倘美元兌人民幣升值	+5%	5,463
<b>截至2008年12月31日止年度</b>		
倘美元兌人民幣貶值	-5%	(603)
倘美元兌人民幣升值	+5%	603
<b>截至2007年12月31日止年度</b>		
倘美元兌人民幣貶值	-5%	(91)
倘美元兌人民幣升值	+5%	91

**(c) 信貸風險**

貴集團的政策是所有客戶購買物業必須預先支付押金。此外，貴集團並無任何重大信貸風險，因為向任何個人或公司實體所提供的信貸不大。

貴集團就其他金融資產（主要包括現金及現金等價物、貿易應收款及應收票據、其他應收款、應收董事款項及應收關聯公司款項）所承受的信貸風險因交易對手拖欠款項而產生，而所承受的最高風險等同於該等工具的賬面值。

**(d) 流動資金風險**

貴集團的目標為透過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。貴集團密切持續監察現金流量。

根據未折現合約款項，貴集團金融負債於報告期末的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2010年4月30日</b>					
計息銀行及其他借款	-	31,200	1,308,121	4,039,236	5,378,557
貿易應付款	319,814	-	-	-	319,814
其他應付款	372,941	-	-	-	372,941
應付關聯方款項	4,685	-	-	-	4,685
應付關聯公司款項	546,992	-	-	-	546,992
就授予貴集團物業買家的 按揭貸款作出的擔保	-	-	374,514	-	374,514
	<u>1,244,432</u>	<u>31,200</u>	<u>1,682,635</u>	<u>4,039,236</u>	<u>6,997,503</u>
	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2009年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款	-	39,825	134,573	2,249,563	2,423,961
貿易應付款	311,451	-	-	-	311,451
其他應付款	42,541	-	-	-	42,541
應付關聯方款項	4,685	-	-	-	4,685
應付關聯公司款項	473,414	-	-	-	473,414
就授予貴集團物業買家的 按揭貸款作出的擔保	-	-	541,504	-	541,504
	<u>832,091</u>	<u>39,825</u>	<u>676,077</u>	<u>2,249,563</u>	<u>3,797,556</u>

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2008年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款	-	12,508	115,030	874,624	1,002,162
貿易應付款	279,208	-	-	-	279,208
其他應付款	139,464	-	-	-	139,464
應付關聯方款項	4,596	-	-	-	4,596
應付關聯公司款項	525,509	-	-	-	525,509
	<u>948,777</u>	<u>12,508</u>	<u>115,030</u>	<u>874,624</u>	<u>1,950,939</u>
<b>2007年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款	-	770	19,161	450,220	470,151
貿易應付款	204,747	-	-	-	204,747
其他應付款	31,186	-	-	-	31,186
應付關聯方款項	2,920	-	-	-	2,920
應付關聯公司款項	639,736	-	-	-	639,736
	<u>878,589</u>	<u>770</u>	<u>19,161</u>	<u>450,220</u>	<u>1,348,740</u>

**(e) 資本管理**

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務及盡量擴大權益持有人價值。

貴集團根據經濟狀況變動管理資本結構以及就此作出調整。貴集團可以透過調整向權益持有人派發的股息、向股東發還資本或發行新股以保持或調整資本結構。

貴集團以淨借款對權益比率監控資本，該比率為淨借款除以總資本。淨借款包括計息銀行及其他貸款減現金及現金等價物以及已抵押存款。資本包括貴集團擁有人應佔權益。於報告期末的資本負債比率載列如下：

	12月31日			4月30日
	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	380,000	907,500	1,765,000	3,309,398
減：已抵押存款	-	(28,228)	(14,680)	(344,482)
現金及現金等價物	(717,442)	(149,194)	(1,190,330)	(1,179,953)
淨借款	<u>(337,442)</u>	<u>730,078</u>	<u>559,990</u>	<u>1,784,963</u>
總權益	<u>788,102</u>	<u>1,411,835</u>	<u>1,938,722</u>	<u>2,268,647</u>
淨借款對權益比率	<u>不適用</u>	<u>52%</u>	<u>29%</u>	<u>79%</u>



**40. 報告期後事項**

2010年4月30日後發生下列事項：

1. 根據日期為2010年10月11日的決議案，貴公司已採納一項購股權計劃（「首次公開招股前購股權計劃」）。

首次公開招股前購股權計劃旨在向參與人士提供購入貴公司個人權益的機會，並協助提升參與人士的表現及效率，以及有助挽留對貴集團長期增長及盈利有重大貢獻的參與者。首次公開招股前購股權計劃的主要條款如下：

- (a) 首次公開招股前購股權計劃項下的每股股份行使價應為發售價（定義見招股章程）（「發售價」）的90%；
- (b) 待所施加的所有條件達致後，根據首次公開招股前購股權計劃授出的任何購股權僅可按以下方式行使：

歸屬期	可行使購股權的最大百分比
貴公司股份上市日期起計第一個週年後任何時間	已授出購股權總數的25%
貴公司股份上市日期起計第二個週年後任何時間	已授出購股權總數的另外25%
貴公司股份上市日期起計第三個週年後任何時間	已授出購股權總數的另外25%
貴公司股份上市日期起計第四個週年後任何時間	已授出購股權所有餘下數目

- (c) 於行使所有根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權時可能發行的股份總數為79,600,000股股份；
- (d) 除有條件授出的購股權外，由於根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權的權利將於全球發售（定義見招股章程）完成後終止，因此將不會進一步授出購股權；及
- (e) 根據首次公開招股前購股權計劃授出的每份購股權的行使期自貴公司股份上市日期起計為期十年。

根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權為不可轉讓。倘貴公司的公眾持股量因有關發行而低於香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下的最低規定，則不會根據首次公開招股前購股權計劃發行任何股份。

貴公司已根據首次公開招股前購股權計劃以代價1.00港元有條件授出購股權予總共76名參與人士，可認購合共79,600,000股股份。首次公開招股前購股權計劃項下的所有購股權已於2010年10月15日授出。

2. 根據日期為2010年10月11日的決議案，貴公司已採納另一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃詳情於招股章程附錄八披露。

貴集團並無根據購股權計劃授出任何購股權。

3. 貴集團於2010年6月3日與新華信託股份有限公司（一名獨立第三方）訂立另一份貸款協議，據此，新華信託股份有限公司同意向貴集團提供貸款人民幣800.0百萬元，由2010年6月10日至2011年6月9日止為期一年，年利率為16.0%，而貴集團亦可酌情提前償還。貸款由貴集團的土地使用權作抵押。

4. 於2010年3月31日，上海長甲投資管理與泰州市華隆置業有限公司（「泰州華隆」）訂立框架權益轉讓協議（「華隆協議」），據此，上海長甲投資管理同意向泰州華隆收購其於華隆置業（蘇州）有限公司（「蘇州華隆」）的所有權益，代價為人民幣2,650,000,000元。

於2010年4月19日，泰州華隆、上海長甲投資管理與上海長甲投資訂立更替協議，據此，上海長甲投資同意承擔所有上海長甲投資管理在華隆協議項下的義務以及責任，以從泰州華隆收購蘇州華隆。此外，上海長甲投資管理支付的所有押金（總金額為人民幣100百萬元）應被視為上海長甲投資根據華隆協議支付予泰州華隆。

5. 於2010年5月5日，長甲集團國際控股有限公司、趙先生、長甲地產與 貴公司訂立股份互換協議，據此，長甲集團國際控股有限公司轉讓全部長甲地產的已發行股本予 貴公司，作為 貴公司向長甲集團國際控股有限公司配發與發行100,000股股份的代價及交換。
6. 於2010年6月3日，啟東啓越與上海盈泰國際貿易有限公司（「上海盈泰國際」）訂立權益轉讓協議，據此，上海盈泰國際向啟東啓越收購其於上海永泰投資有限公司49%的股權，代價為人民幣490,000元，而上海盈泰國際承諾支付倘未償還及啟東啓越欠付的金額人民幣1,960,000元。
7. 於2010年10月25日， 貴公司、Chosen Elite Limited、周大福代理人有限公司、Tailwind Group Limited與 貴公司首次公開招股（「首次公開招股」）中 貴公司股份的相應承銷商訂立公司投資者協議，據此，Chosen Elite Limited、周大福代理人有限公司及Tailwind Group Limited個別同意按首次公開招股發售價以約50百萬美元認購 貴公司每股面值0.10港元的股份數目。

#### 41. 待決訴訟

貴公司子公司上海長甲置業目前於上海第一中級人民法院一宗訴訟中被列為被告人之一。

於2008年5月，上海長甲置業同意以人民幣118.6百萬元向上海健全投資有限公司（「健全投資」）收購上海豪全40%的權益。付款須待由健全投資為上海豪全擁有的工地負責的重置工作完成後方告作實。健全投資、上海長甲置業及陳家泉先生（健全投資的債權人）於2008年5月亦一致同意，上海長甲置業於支付上述收購價時，將從總價格中支付人民幣47.5百萬元予由陳家泉先生及健全投資共同控制的銀行賬戶，以協助償付健全投資結欠陳家泉先生的債項。於2009年11月，陳家泉先生就償還債項控告健全投資，並將上海長甲置業列為被告人。陳家泉先生要求上海長甲置業支付人民幣47.5百萬元。 貴公司董事已諮詢中國律師，並認為上海長甲置業擁有有效理據，故法院支持陳家泉先生對上海長甲置業提出的控訴的可能性不大。

#### 42. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或其子公司並無就2010年4月30日以後任何期間編製經審核財務報表。

此致

長甲地產控股有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
美林遠東有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2010年10月29日

本附錄所載信息僅供載入本招股章程作參考之用，並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所編撰會計師報告的一部分。

未經審核備考財務信息應與本招股章程「財務信息」一節以及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29條及根據會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所載截至2010年4月30日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值編製而成，並作出下述調整，以說明假設全球發售已於2010年4月30日進行所造成的影響。

本集團之未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明之用，因其假設性質，故其未必就本集團截至2010年4月30日、於全球發售完成後或任何未來日期的合併有形資產淨值作出真實描述。該等資料乃根據附錄一會計師報告所載本集團截至2010年4月30日的經審核合併有形資產淨值而編製，經調整如下。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部分。

<b>截至2010年</b>				
<b>4月30日</b>				
<b>本公司</b>				
<b>權益持有人</b>				
<b>應佔本集團</b>	<b>估計</b>	<b>未經審核</b>	<b>每股</b>	
<b>經審核</b>	<b>全球發售</b>	<b>備考經調整</b>	<b>未經審核</b>	
<b>合併有形</b>	<b>所得款</b>	<b>合併有形</b>	<b>備考經調整</b>	
<b>資產淨值</b>	<b>淨額</b>	<b>資產淨值</b>	<b>合併有形</b>	
<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>資產淨值</b>	
<b>(附註1)</b>	<b>(附註2)</b>	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣</b>	
			<b>(附註3)</b>	
<b>按發售價每股</b>				
股份3.20港元 . . . . .	2,267,967	2,342,458	4,610,425	1.15
<b>按發售價每股</b>				
股份4.80港元 . . . . .	2,267,967	3,546,124	5,814,091	1.45

附註：

- (1) 於2010年4月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告所載於2010年4月30日的本公司權益持有人應佔經審核合併資產淨值人民幣2,268,647,000元扣除商譽人民幣201,000元及無形資產人民幣479,000元後達致。

- (2) 估計全球發售所得款淨額乃以發售股份及發售價每股股份3.20港元或4.80港元（即指定發售價範圍之最低價或最高價）為基準計算，並經扣除本公司應付的承銷費及其他相關開支，惟因行使超額配股權及該等購股權計劃而可能配發及發行的任何股份並無計算在內。全球發售的估計所得款按2010年10月22日生效的人民幣0.85984元兌1港元的人民銀行匯率由港元換算為人民幣。概無表示該筆港元款項已經、應該會或可能會按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (3) 每股股份未經審核備考合併有形資產淨值已按上文(2)段所述作出調整，並以緊隨資本化發行及全球發售完成後的4,000,000,000股已發行股份為基準計算，惟因行使超額配股權及該等購股權計劃而可能發行的任何股份並無計算在內。
- (4) 並無就反映於2010年4月30日後本集團任何交易結果或訂立的其他交易作出調整。

## B. 每股未經審核備考盈利預測

以下為按上市規則第4.29段及下列附註為基準而編製截至2010年12月31日止年度每股未經審核備考盈利預測，以說明假設全球發售已於2010年1月1日進行所造成的影響。此每股未經審核備考盈利預測僅供說明用途，因其假設性質，故其未必就本集團於全球發售完成後或任何未來期間之財政業績作出真實描述。

	截至 2010年12月31日 止年度的預測
本公司權益持有人應佔預測	不少於
合併利潤 <sup>(1)</sup> . . . . .	人民幣710百萬元
每股預測利潤	
未經審核備考全面攤銷 <sup>(2)</sup> . . . . .	人民幣0.18元 (約0.21港元)
加權平均 <sup>(3)</sup> . . . . .	人民幣0.22元 (約0.26港元)

附註：

- (1) 截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測合併淨利潤乃摘錄自「財務信息」一節「截至2010年12月31日止年度的利潤預測」一段。上述截至2010年12月31日止年度利潤預測的編製基準及假設概要載於本招股章程附錄三「利潤預測」一節。
- (2) 每股未經審核備考預測盈利乃按截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤為基準計算，並假設本公司已於2010年1月1日上市，且於截至2010年12月31日止年度已發行在外股份合共4,000,000,000股，惟並無計及超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份。
- (3) 加權平均每股盈利預測乃根據截至2010年12月31日止年度本公司權益擁有人應佔預測綜合利潤，以及假設於整個年度已發行股份加權平均數約為3,227,454,466股計算，惟並無計及因超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 截至2010年12月31日止年度的每股未經審核備考盈利預測，已按人民銀行於2010年10月22日所報的現行匯率人民幣0.85984元兌1港元換算為港元。並不保證有關港元金額經已、原本能夠或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，甚或完全無法兌換為人民幣（反之亦然）。

**C. 申報會計師就未經審核備考財務信息出具的函件**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就本集團的未經審核備考財務信息編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期  
18樓

敬啟者：

長甲地產控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）

吾等謹報告長甲地產控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考經調整合併有形資產淨值及每股未經審核備考預測盈利（以下統稱「未經審核備考財務信息」），而該等未經審核備考財務信息乃由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明用途，旨在提供於 貴公司股本中全球發售每股0.10港元的1,000,000,000股股份對所呈列財務信息可能構成影響的詳情，以供載入 貴公司日期為2010年10月29日的招股章程（「招股章程」）附錄二內。未經審核備考財務信息的編製基準載列於招股章程附錄二內。

**董事及申報會計師的相關責任**

董事須就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段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務信息以供載入投資通函內」編製未經審核備考財務信息承擔全部責任。

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務信息表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務信息所採用的任何財務信息而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對我們致予這些報告的人士所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見的基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務信息與來源文件，考慮支持調整的證據及與董事討論未經審核備考財務信息。該項委聘並不涉及獨立審閱任何相關財務信息。

由於吾等的工作並未構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的審核或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務信息作出任何有關審核或審閱的保證。

吾等在策劃和執行工作時，均以取得吾等認為必需的信息及解釋為目標，以便獲得充份憑證以合理保證未經審核備考財務信息已由董事按照所述基準妥為編製，而該等基準與 貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務信息而言屬適當。

吾等的工作並非按照美國公認的審計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，故不應被視為已根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務信息乃根據董事的判斷及假設而編製，僅供說明用途，且因其屬假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事件將於未來發生，亦未必能反映：

- 貴集團於2010年4月30日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2010年12月31日止年度或任何未來期間的每股預測盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務信息已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務信息而言，該等調整乃屬適當。

此致

長甲地產控股有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
美林遠東有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2010年10月29日

截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔本集團綜合利潤預測載於本招股章程「財務信息」一節內「截至2010年12月31日止年度的利潤預測」一段。

#### A. 基準及假設

董事乃根據截至2010年4月30日止四個月的本集團經審核合併業績、截至2010年7月31日止三個月之本集團未經審核綜合業績及截至2010年12月31日止餘下五個月的本集團綜合業績預測編製截至2010年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔本集團綜合利潤預測。該預測按於所有重大方面均與本集團現時採用的會計政策（其摘要載於本集團歷史財務信息的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一）一致的基準並按以下主要假設而編製：

- 中國的現行政治、法律、金融、市場或經濟狀況並無重大轉變，包括可能對我們的業務有重大不利影響的法例、規例及規定的變動；
- 監管我們的物業定價及銷售的中國政府政策並無重大轉變；
- 中國及香港的稅基或稅率並無直接及間接重大變動；
- 中國的通脹率、利率及外幣匯率與於本招股章程刊發日期適用的通脹率、利率及外幣匯率無重大差異；
- 中國及鄰近城市／省份對投資物業租金收入至關重要的現行金融、經濟及政治狀況並無重大變動；
- 所經營投資物業的狀況及對物業收益及成本影響重大的狀況並無重大變動；
- 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、物業管理配套零售服務質素及租戶資料等專門關於物業的因素並無重大變動；
- 租賃物業中任何已滿租單位將按一般商業條款續期；
- 銷售及租賃物業的主要合同將不會被取消，而實際建築成本亦不會在任何方面與簽訂合同或預算存有較過往經驗更嚴重的重大差異；
- 我們所有物業均根據管理層的計劃開發及銷售，而並無因重新遷置及政府批准而令開發進度出現重大變動；



- 有關發展中物業的地契、銷售許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證須於開始銷售各項目前取得；
- 在開發項目方面並無與我們所委聘的承包商有重大爭議，以致建築成本出現重大差異而需要就項目開發成本作出重大額外撥備；
- 特別是對房地產業而言，中國政府將不會推行重大變動或其他嚴緊措施遏抑物業銷售及價格。

## B. 利潤預測

	人民幣 (除每股股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益擁有人應佔預測淨利潤 <sup>(1)(2)</sup> . . . . .	不少於710.0
預測投資物業的總公允價值收益 . . . . .	203.0
減：就投資物業公允價值收益的遞延稅項負債撥備 . . . . .	50.8
預測投資物業的公允價值收益（經扣除遞延稅項影響） . . . . .	152.2
本公司權益擁有人應佔預測綜合淨利潤 （經扣除公允價值收益） . . . . .	不少於557.8
每股預測盈利	
未經審核備考全面攤薄 <sup>(3)</sup> . . . . .	0.18（約0.21港元）
加權平均 <sup>(4)</sup> . . . . .	0.22（約0.26港元）

(1) 上述利潤預測乃根據上文所載的主要假設編製而成。

(2) 按上述基準及假設，以及並無出現未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至2010年12月31日止期間應佔的綜合淨利潤將不少於人民幣710.0百萬元，其中包括來自投資物業公允價值收益人民幣152.2百萬元（已扣除遞延稅項影響），並已考慮首次公開招股前購股權計劃產生的僱員報酬成本人民幣5.4百萬元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中入賬為投資物業重估利潤或虧損增加／減少。

我們預期我們截至2010年12月31日的投資物業公允價值（以及投資物業的任何公允價值收益）將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險因素－我們的物業估值可能與實際可變現價值不同，並可能會有所變動」一節。

我們的投資物業公允價值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就利潤預測考慮我們相信為對我們投資物業截至2010年12月31日的公允價值的最佳估計，以及我們的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公允價值及／或投資物業於有關期間的任何公允價值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異（可能大幅高於或低於我們預測）。

截至2010年12月31日止期間的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額。我們現時不擬重新分類我們持作銷售的任何物業為投資物業。

我們預期我們截至2010年12月31日的投資物業公允價值以及任何未來公允價值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而預計的市場趨勢計算。

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月將予銷售及交付單位的預測平均售價的敏感度：

售價的變動百分比	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	699,322	702,881	706,441	710,000	713,559	717,119	720,678
淨利潤變動	(10,678)	(7,119)	(3,559)	-	3,559	7,119	10,678
淨利潤變動百分比	(1.50%)	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月預期將予銷售及交付建築面積的敏感度：

建築面積的變動百分比	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	701,618	704,408	707,202	710,000	712,798	715,592	718,382
淨利潤變動	(8,382)	(5,592)	(2,798)	-	2,798	5,592	8,382
淨利潤變動百分比	(1.18%)	(0.79%)	(0.39%)	0.00%	0.39%	0.79%	1.18%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的租金（人民幣／平方米／月）預測的敏感度：

租金變動百分比 （人民幣／平方米／月）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	705,464	706,976	708,488	710,000	711,512	713,024	714,536
淨利潤變動	(4,536)	(3,024)	(1,512)	-	1,512	3,024	4,536
淨利潤變動百分比	(0.64%)	(0.43%)	(0.21%)	0.00%	0.21%	0.43%	0.64%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的佔用率預測的敏感度：

佔用率的增減	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%
淨利潤	709,045	709,363	709,682	710,000	710,318	710,637	710,955
淨利潤變動	(955)	(637)	(318)	-	318	637	955
淨利潤變動百分比	(0.13%)	(0.09%)	(0.04%)	0.00%	0.04%	0.09%	0.13%

下表列示本公司權益持有人應佔淨利潤對截至2010年12月31日止五個月投資物業的公允價值收益預測的敏感度：

公允價值收益變動百分比	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
淨利潤	708,199	708,799	709,400	710,000	710,600	711,201	711,801
淨利潤變動	(1,801)	(1,201)	(600)	-	600	1,201	1,801
淨利潤變動百分比	(0.25%)	(0.17%)	(0.08%)	0.00%	0.08%	0.17%	0.25%

鑒於於2010年7月31日，我們已成功預售超過91.2%預計於截至2010年12月31日止五個月將予銷售及交付的物業單位，故上述因素分析對本公司權益持有人應佔預測利潤的影響屬有限。

- (3) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，並假設本公司自2010年1月1日已經上市而整個年度已發行合共4,000,000,000股股份計算。以上計算乃基於有關股本的若干假設以及假設將於緊隨全球發售完成後發行4,000,000,000股股份，惟並無計及因超額配股權及根據該等購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 加權平均每股盈利預測乃根據截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，以及假設於整個年度已發行股份加權平均數約為3,227,454,466股計算，惟並無計及因超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。

**B. 安永會計師事務所函件**

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就截至2010年12月31日止年度權益持有人應佔本公司合併利潤預測而編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
18樓

敬啟者：

吾等已審閱長甲地產控股有限公司（「貴公司」，連同其子公司統稱「貴集團」）截至2010年12月31日止年度權益持有人應佔綜合利潤預測（「利潤預測」）所採納的計算方式及會計政策。該利潤預測載於 貴公司日期為2010年10月29日的招股章程（「招股章程」）「財務信息」一節「截至2010年12月31日止年度的利潤預測」分節，有關預測由 貴公司董事（「董事」）承擔全部責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的審核指引第3.341條「利潤預測的會計師報告」執行工作。

董事根據截至2010年4月30日止四個月的 貴集團經審核合併業績、截至2010年7月31日止三個月的 貴集團未經審核綜合業績及截至2010年12月31日止五個月的 貴集團綜合業績預測編製利潤預測。

吾等認為，就採納的會計政策及計算方式而言，利潤預測已根據招股章程附錄三 A 部分所載董事制定的基準妥為編製，而呈列基準亦在各重大方面與日期為2010年10月29日的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）所載 貴集團一般採納的會計政策一致。

吾等並無對上述各項發出保留意見，謹請 閣下留意，董事已於招股章程「財務信息－截至2010年12月31日止年度的利潤預測」一節披露，董事在編製利潤預測時已假設將錄得重估投資物業公允價值收益（扣除遞延稅項影響）約人民幣152.2百萬元，

乃根據在切實可行情況下與獨立物業估值師就 貴集團截至2010年4月30日止四個月的經審核合併財務信息對投資物業進行估值時所採用的估值基準一致的估值基準，按2010年12月31日的預測估值作出的估計。董事相信此乃對截至2010年12月31日止年度的投資物業公允價值收益的最佳估計，相關時間的投資物業公允價值及／或投資物業的任何公允價值收益或虧損可能與估計存在重大差異。倘投資物業公允價值的實際增幅或減幅與董事估計金額不同，該等差異或會令 貴公司權益擁有人應佔截至2010年12月31日止年度的估計綜合利潤增加或減少。

此致

長甲地產控股有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
美林遠東有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2010年10月29日

**(C) 聯席保薦人函件**

下文為聯席保薦人花旗環球金融亞洲有限公司及美林遠東有限公司就截至2010年12月31日止年度本公司權益持有人應佔綜合淨利潤預測而編製的報告全文，以供載入本招股章程。



敬啟者：

我們謹此提述長甲地產控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（「貴集團」）載於 貴公司日期為2010年10月29日的招股章程（「招股章程」）「財務信息」一節內「截至2010年12月31日止年度的利潤預測」分節所載截至2010年12月31日止年度股東應佔綜合淨利潤預測（「預測」）。

預測乃由 貴公司董事根據 貴集團截至2009年12月31日止年度及截至2010年4月30日止四個月的經審核綜合業績、 貴集團截至2010年7月31日止三個月管理賬目，以及 貴集團截至2010年12月31日止餘下五個月的綜合業績預測而編製，有關預測由 貴公司董事承擔全部責任。

吾等曾與 閣下討論招股章程附錄三所載 貴公司董事作出預測所依據的基準及假設（倘適用）。吾等亦曾考慮安永會計師事務所於2010年10月29日致 閣下及吾等有關進行預測所依據的會計政策及計算方式的函件。

根據預測所載信息，以及 閣下所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方式，吾等認為所載信息預測（ 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

長甲地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
花旗環球金融亞洲有限公司  
董事總經理  
中國環球銀行部聯席主管  
錢于君  
謹啟

代表  
美林遠東有限公司  
董事總經理  
儲中杰  
謹啟

2010年10月29日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就 貴集團的物業於2010年7月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

我們遵照閣下的指示，對長甲地產控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，我們確認我們已進行調查、作出有關查詢及取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下呈述我們對該等物業於2010年7月31日的價值的意見，以供載入一份公開發售文件。

我們對各項物業進行的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃「自願買方與自願賣方就該物業經適當推銷後於估值日達成公平交易的估計金額，而交易雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

市值乃賣方於市場上能合理獲得的最佳價格及買方於市場上能合理取得的最優惠價格。是項估計尤其不會包括因特殊融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、由任何與該銷售有關的人士所授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估計價格。評估物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

在對中國物業進行估值過程中，除另有指明外，我們假設有關物業的土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付的土地出讓金。除另有指明外，我們亦假設物業擁有人於物業獲授的整段未過期期限內擁有適當的法定所有權及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或轉讓物業。

於估算 貴集團於中國持作投資的第一類物業時，我們參考在市場上可供比較的市場交易，並在適當情況下採用我們獲提供的計劃所示的收入淨額資本價值為基準進行估值，亦已計及物業的潛在復歸收入。

於估算 貴集團於中國持作銷售的第二類物業時，我們已參考相關市場上可比較的銷售交易，且採用直接比較法對該等物業作出估值，並假設 貴集團現時的物業權益以空置方式出售。

對 貴集團於中國持有的發展中或持作未來發展的第三類及第四類物業進行估值時，我們的估值乃基於該等物業將根據 貴公司向我們提供的最新發展計劃開發及竣工。我們假設該等發展計劃皆已獲得相關政府機關的所有同意、批文及牌照，並無任何繁瑣條件或延誤。於達致我們的估值意見時，我們採用直接比較法及參考相關市場上可比較的銷售交易，並已考慮竣工的發展項目將耗費的建築成本，以反映竣工發展項目的質素。

對 貴集團將於中國收購但尚未取得土地使用權證的第五類物業進行估值時，我們並無對該等物業賦予任何商業價值。

對 貴集團於中國租用的第六類物業進行估值時，由於該等物業屬短期租約，或不得轉讓或分租或由於欠缺可觀的租值利潤，因此我們並無對該等物業賦予任何商業價值。

我們已獲提供有關中國物業的所有權文件的副本，然而，我們並無檢索文件正本以查明是否出現任何交遞予我們的版本中沒有出現的修改。我們於估值過程中頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所就物業所有權提供的資料。我們亦已接納有關圖則批文或法定公告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、總建築成本及未繳付建築成本、樓面與佔地面積及所有其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積基於 貴公司所提供的資料，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們

並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性，而該等資料對我們進行估值有重大影響。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏重大事實。我們認為已獲提供足夠資料達致知情意見。

我們曾視察該等物業的外觀，並在情況許可下視察該等物業的內部。於視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀，然而，我們並無進行結構測量，因此我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無對任何設施進行任何測試。我們並無進行任何實地勘察，以釐定土地狀況及設施是否適合進行任何日後發展。我們的估值乃假設上述各方面情況理想，且於施工期間並無產生任何非經常開支或延誤。

我們的估值並無考慮任何物業的任何押記、按揭或所欠債項，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們對物業估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定，以及由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）。

除另有說明外，本報告內所述全部金額均以人民幣計算。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國  
上海  
浦東新區  
世紀大道1589號  
長泰國際金融大廈25樓  
長甲地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

2010年10月29日

附註：陳超國為特許產業測量師，擁有約26年香港物業估值經驗及約21年中國物業估值經驗。



## 估值概要

於2010年

7月31日

現況下的資本值

人民幣元

編號 物業

## 第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

1.	中國	2,098,000,000
	上海	
	浦東新區	
	世紀大道1589號	
	長泰國際金融大廈	
		小計： <u>2,098,000,000</u>

## 第二類 – 貴集團於中國持作銷售的物業

2.	中國	475,000,000
	上海	
	浦東新區	
	源深路199弄	
	上海灘花園洋房	
	多項住宅單位、停車位及配套設施	
3.	中國	771,000,000
	上海	
	松江區	
	洞涇鎮	
	莘磚公路南至蔡家浜路及滬松公路東至新農河	
	長泰西郊別墅一期及二期多項住宅單位及配套設施	

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 江蘇省 常熟 山前河南與甸橋路東 長泰尚湖山莊一期及二期多項住宅單位及配套設施	46,000,000
5.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路東、通林路西、規劃道路北與碧雲路南 長泰虞景山莊一期及二期多項住宅單位及配套設施	26,000,000
		小計： <u>1,318,000,000</u>

### 第三類 – 貴集團於中國持有的發展中物業

6.	中國 上海 南匯區 航頭鎮 長泰東郊御園一期	1,451,000,000
7.	中國 上海 松江區 洞涇鎮 莘磚公路南至蔡家浜路及滬松公路東至新農河 長泰西郊別墅三期	2,203,000,000

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
8.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路東、通林路西、規劃道路北與碧雲路南 長泰虞景山莊三期	225,000,000
9.	中國 上海 閘北區 海寧路 長泰企業天地廣場	1,014,000,000
		小計： <u>4,893,000,000</u>

#### 第四類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

10.	中國 上海 南匯區 航頭鎮 長泰東郊御園二期及三期	2,936,000,000
11.	中國 上海 松江區 洞涇鎮 莘磚公路南至蔡家浜路及滬松公路東至新農河 長泰西郊別墅四期	1,236,000,000

		於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
編號	物業	
12.	中國 上海 浦東新區 張江高科技園區 長泰廣場	3,399,000,000
13.	中國 江蘇省 昆山 錦溪鎮 淀山湖西與錦耀路東 長泰淀湖觀園	639,000,000
14.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 濱海村 長泰海濱城	1,911,000,000
15.	中國 江蘇省 常熟 揚子江大道南、永嘉路西、金浦路北、同濟路北、 同湖路南及龍溪北路東 長泰國際城（中國常熟）	261,000,000
		小計： <u>10,382,000,000</u>

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
----	----	------------------------------------

第五類 – 貴集團將於中國收購的物業

16.	中國 江蘇省 昆山 錦溪鎮 同周路東及錦東路北 長泰淀湖觀園	無商業價值
17.	中國 江蘇省 無錫 東安大道北、先鋒路北與新竹路東 長泰國際城（中國無錫）	無商業價值
小計：		無

第六類 – 貴集團於中國租用的物業

18.	中國 上海 松江區 洞涇鎮 同樂路358號 一幢商用樓宇的213號單位	無商業價值
19.	中國 江蘇省 蘇州 蘇州高新區 珠江路139號 一幢商用樓宇二樓兩個辦公室單位	無商業價值

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
20.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路32號 一幢商用樓宇的一個辦公室單位	無商業價值
21.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路32號 一幢商用樓宇的一個辦公室單位	無商業價值
22.	中國 上海 閘北區 中山北路966號 一幢商用樓宇的5-60號單位	無商業價值
23.	中國 江蘇省 常熟 聯豐路58號 一幢非住宅用樓宇的一個辦公室單位	無商業價值
24.	中國 上海 浦東新區 航頭鎮 航啓路2號 2號樓宇109號單位	無商業價值
25.	中國 上海 虹口區 海寧路717號 一幢商用樓宇的2303號單位	無商業價值

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
26.	中國 江蘇省 啟東 海復鎮政府 一幢非住宅用樓宇的一個辦公室單位	無商業價值
27.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 海濱村 一幢工業樓宇的一個車間	無商業價值
28.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 海濱村 一幢工業樓宇的一個車間	無商業價值
29.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 海濱村 一幢工業樓宇的一個車間	無商業價值
30.	中國 江蘇省 常熟 通港路88號 濱江國際大廈 8樓 802單位	無商業價值

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
31.	中國 江蘇省 常熟 通港路88號 濱江國際大廈 8樓 804號單位	無商業價值
32.	中國 上海 浦東新區 沈家油車120號 12棟 201號單位	無商業價值
33.	中國 江蘇省 常熟 明日星城 日錦園 31棟 904號單位	無商業價值
34.	中國 上海 徐匯區 漕河涇開發區 桂平路418號 興園科技廣場 903號單位	無商業價值
35.	中國 江蘇省 無錫 錫山經濟開發區 鳳威路2號 搜客天地3樓 A309號單位	無商業價值



編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
36.	中國 江蘇省 昆山 淀山湖 東湖水岸39-1號 一幢住宅樓宇的一個住宅單位	無商業價值
37.	中國 江蘇省 昆山 淀山湖 香石路9號 東湖水岸 89棟 一個住宅單位	無商業價值
38.	中國 江蘇省 無錫 錫山區 凌雲公寓 9棟 601號單位	無商業價值
39.	中國 江蘇省 無錫 錫山區 賽維拉假日花園 707號單位	無商業價值
40.	中國 江蘇省 無錫 蔚藍都市花園 10棟 102號單位	無商業價值

編號	物業	於2010年 7月31日 現況下的資本值 人民幣元
41.	中國 江蘇省 常熟 明日星城 日錦園 17棟 706號單位	無商業價值
		小計： _____ 無
		總計： <u>18,691,000,000</u>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
				7月31日 現況下的資本值
1.	中國 上海 浦東新區 世紀大道1589號 長泰國際金融大廈	長泰國際金融大廈為一棟建於一幅佔地面積約9,250.00平方米(99,567平方呎)的土地上的高層辦公樓。該物業於2008年竣工。  該物業的總建築面積約為58,017.00平方米(624,495平方呎)。物業的詳情如下：	於估值日期當日，該物業的其中一部分受多項租賃所限，餘下部分為空置物業。	人民幣 2,098,000,000元
		用途	建築面積約數 平方米	平方呎
		辦公室及零售	47,817.73	514,710
		停車位及配套设施	10,199.27	109,785
		總計：	<u>58,017.00</u>	<u>624,495</u>
		該物業獲授的土地使用權期限自2002年9月13日開始，並於2049年7月31日屆滿，可用作商貿及綜合辦公用途。		

## 附註：

- (1) 根據日期為2008年6月12日的房地產權證－滬房地浦字(2008)第040276號，一幅佔地面積約9,250.00平方米的土地使用權，以及建築面積約為58,017.00平方米的房屋所有權已授予上海長甲置業有限公司(「上海長甲置業」)(貴公司的一家全資子公司)作商貿及綜合辦公用途，期限自2002年9月13日開始，並於2049年7月31日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 上海長甲置業已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且於該土地使用權期限內有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該土地使用權；
  - ii. 上海長甲置業已取得附註1所述的房屋所有權，故受中國法律保障；
  - iii. 上述房地產權證已被抵押。於該抵押期限內，上海長甲置業須在出售、轉讓、出租或抵押該等已抵押部分前取得承押人的批准；
  - iv. 上海長甲置業有權向本地或海外人士、公司或機構出售、轉讓、抵押或出租該物業的商品單位；及
  - v. 上海長甲置業已就興建該物業取得必要的許可及批准。該物業已經證實完工。

## 第二類 – 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
				7月31日 現況下的資本值
2.	中國 上海 浦東新區 源深路199弄 上海灘花園洋房 多項住宅 單位、停車位及 配套設施	上海灘花園洋房(「發展項目」)為一項由多棟高4至6層的洋房組成的大型低密度住宅發展項目，每棟洋房內均設有多個住宅單位。該發展項目建於兩幅總佔地面積約140,389.00平方米(1,511,147平方呎)的土地上。該物業於2005年竣工。  該物業包括發展項目尚未售出及尚未交付的住宅單位、停車位及配套設施，總建築面積約為36,845.36平方米(396,603平方呎)。物業的詳情如下：	於估值日期當日，該物業為空置物業。	人民幣 475,000,000元
		用途	建築面積約數	
			平方米	平方呎
		住宅	8,147.18	87,696
		停車位	22,267.48	239,687
		配套設施	6,430.70	69,220
		總計：	<u>36,845.36</u>	<u>396,603</u>
		該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，分別自1999年6月9日和2001年10月30日開始，以及於2069年5月31日及2071年10月30日屆滿，可用作住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據下列房地產權證，總佔地面積約為140,389.00平方米的土地使用權，以及總建築面積約為173,969.65平方米的房屋所有權已授予上海長甲置業有限公司(「上海長甲置業」)(貴公司的一家全資子公司)。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	期限	土地用途
滬房地浦字(2005) 第109694號	2005年11月16日	53,033.00	65,223.38	1999年6月9日至 2069年5月31日	住宅
滬房地浦字(2005) 第109696號	2005年11月16日	87,356.00	108,746.27	2001年10月30日至 2071年10月30日	住宅

據 貴集團告知，該物業包括上述房地產權證所述的部分樓宇。

- (2) 總建築面積約為5,716.93平方米的部分物業已訂約以總代價約人民幣249,000,000元出售。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們考慮了此等部分的代價。
- (3) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i. 上海長甲置業已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且於該土地使用權期限內有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該土地使用權；
  - ii. 上海長甲置業已取得附註1所述的房屋所有權，故受中國法律保障；
  - iii. 上述房地產權證（滬房地浦字(2005)第109696號）涉及的部分物業已被抵押。於該抵押期限內，上海長甲置業須在出售、轉讓、出租或抵押該等已抵押部分前取得承押人的批准；
  - iv. 上海長甲置業有權向本地或海外人士、公司或機構出售、轉讓、抵押或出租該物業的未售出商品單位；及
  - v. 上海長甲置業已就興建該物業取得必要的許可及批准。該物業已經證實完工。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 7月31日 現況下的資本值	
				人民幣	
3.	中國 上海 松江區 洞涇鎮 莘磚公路南 至蔡家浜路及滬松 公路東至新農河 長泰西郊別墅 一期及二期 多項住宅單位及 配套設施	長泰西郊別墅（「發展項目」）為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目現於兩幅總佔地面積約為400,102.00平方米（4,306,698平方呎）的土地上分四期發展。發展項目的一期及二期已分別於2009年及2010年竣工。  該物業包括發展項目的一期及二期尚未售出及尚未交付的住宅單位及配套設施，總建築面積約為38,827.95平方米（417,943平方呎）。物業的詳情如下：	於估值日期當日，該物業為空置物業。	771,000,000元	
		一期			
		用途	建築面積約數		
			平方米	平方呎	
		住宅	12,283.16	132,216	
		配套設施	<u>5,361.80</u>	<u>57,714</u>	
		小計：	17,644.96	189,930	
		二期			
		用途	建築面積約數		
			平方米	平方呎	
		住宅	7,497.63	80,704	
		配套設施	<u>13,685.36</u>	<u>147,309</u>	
		小計：	21,182.99	228,013	
		總計：	<u><u>38,827.95</u></u>	<u><u>417,943</u></u>	
		該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，分別自2002年7月3日和2005年11月21日開始，以及於2072年7月2日及2075年11月20日屆滿，可分別用作商品住宅及住宅用途。			

附註：

- (1) 根據下列房地產權證，總佔地面積約400,102.00平方米的土地使用權及總建築面積約50,566.85平方米的房屋所有權已授予上海德基置業有限公司（「上海德基」）（貴公司的一家全資子公司）。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	期限	土地用途
滬房地松字(2001)第012859號	2010年3月10日	131,532.00	13,011.16	2002年7月3日至 2072年7月2日	商品住宅
滬房地松字(2010)第025699號	2010年7月23日	268,570.00	37,555.69	2005年11月21日至 2075年11月20日	住宅

據 貴集團告知，該物業包括上述房地產權證所述的部分樓宇。

- (2) 總建築面積約為7,500.48平方米的部分物業已訂約以總代價約人民幣200,000,000元出售。於達致我們對物業資本值的意見時，我們考慮了此等部分的代價。
- (3) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i. 上海德基已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且於該土地使用權期限內有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該土地使用權；
  - ii. 上海德基已取得附註1所述的房屋所有權，故受中國法律保障；
  - iii. 該發展項目部分已被抵押。於該等抵押期限內，上海德基須在出售、出租、轉讓或抵押該等已抵押部分前取得承押人的批准；
  - iv. 上海德基有權向本地或海外人士、公司或機構預售該物業的未售出商品單位；及
  - v. 上海德基已就興建該物業取得必要的許可及批准。該物業已經證實竣工。

於2010年

7月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
----	----	-------	------	---------

4.	中國 江蘇省 常熟 山前河南與 甸橋路東 長泰尚湖山莊 一期及二期多項 住宅單位 及配套設施	長泰尚湖山莊(「發展項目」)為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目建於兩幅總佔地面積約為77,084.00平方米(829,732平方呎)的土地上。發展項目的一期及二期已分別於2009年及2010年竣工。  該物業包括發展項目的一期及二期尚未售出及尚未交付的住宅單位及配套設施，總建築面積約為30,540.15平方米(328,734平方呎)。物業的詳情如下：	於估值日期當日， 該物業為空置物業。	人民幣 46,000,000元
----	--	--	-----------------------	--------------------

## 一期

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
住宅	912.66	9,824
配套設施	13,886.33	149,472
小計：	14,798.99	159,296

## 二期

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
住宅	7,273.11	78,288
配套設施	8,468.05	91,150
小計：	15,741.16	169,438

總計：	<u>30,540.15</u>	<u>328,734</u>
-----	------------------	----------------

該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，分別於2077年1月29日及2077年12月28日屆滿，可用作住宅用途。

## 附註：

- (1) 根據分別於2006年12月28日及2007年1月5日訂立的土地使用權出讓合同—常地讓合(2006A)第G022號及其補充協議，常熟市長泰置業有限公司(「常熟長泰」)(貴公司的一家全資子公司)已同意以總代價人民幣151,200,000元獲授予佔地面積約為77,084.00平方米的土地使用權作住宅用途，為期70年。



- (2) 根據下列土地使用權證，總佔地面積約為77,084.00平方米的土地使用權已授予常熟長泰。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	期限	土地用途
常國用(2007)字第000933號	2007年2月2日	46,250.40	2077年1月29日屆滿	住宅
常國用(2008)字第000425號	2008年3月14日	30,833.60	2077年12月28日屆滿	住宅

- (3) 根據於2008年6月3日至2009年7月21日期間發出的六份預售許可證－常房預售字(2008)第048號、第063號、第120號及第121號以及常房預售字(2009)第007號及第039號，總建築面積約為52,341.00平方米及總車庫面積約為17,970.00平方米的該物業已獲准作預售。
- (4) 根據於2009年11月4日至2010年5月6日期間發出的三份建設工程竣工驗收備案表－第200911428號、第200912490號及第201005126號，該物業的多幢樓宇已經證實竣工。
- (5) 總建築面積約為7,770.26平方米的部分物業已訂約以總代價約人民幣84,000,000元出售。於達致我們對物業資本值的意見時，我們考慮了此等部分的代價。
- (6) 據 貴集團告知，於2010年7月31日該物業竣工所需的未償付施工成本約為人民幣44,000,000元。在估值過程中，我們已計入上述成本。
- (7) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i. 常熟長泰已合法取得附註2所述的土地使用權，故受中國法律保障，且於該土地使用權期限內有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該土地使用權；
  - ii. 上文土地使用權證不受任何抵押所限；
  - iii. 常熟長泰有權向本地或海外人士、公司或機構預售未售出的商品單位；及
  - iv. 常熟長泰已就興建該物業取得必要的許可及批准。

於2010年

7月31日

現況下的資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
5.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路東、 通林路西、 規劃道路北 與碧雲路南 長泰虞景山莊 一期及二期 多項住宅單位及 配套設施	長泰虞景山莊(「發展項目」)為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目現於兩幅總佔地面積約為95,053.00平方米(1,023,150平方呎)的土地上分三期開發。發展項目的一期及二期已分別於2009年及2010年竣工。  該物業包括發展項目的一期及二期尚未售出及尚未交付的住宅單位及配套設施，總建築面積約為35,284.35平方米(379,801平方呎)。物業的詳情如下：  一期  用途 建築面積約數 平方米      平方呎  住宅      1,678.00      18,062 配套設施 <u>16,360.90</u> <u>176,109</u>  小計：      18,038.90      194,171  二期  用途 建築面積約數 平方米      平方呎  住宅      4,886.77      52,601 配套設施 <u>12,358.68</u> <u>133,029</u>  小計：      17,245.45      185,630  總計： <u>35,284.35</u> <u>379,801</u>	於估值日期當日，物業為空置物業。	人民幣 26,000,000元

該物業獲授的土地使用權有四段並存期限，分別於2047年1月29日、2047年12月30日、2077年1月29日及2077年12月30日屆滿，可用作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據於2006年12月28日至2007年7月11日期間訂立的土地使用權出讓合同－常地讓合(2006A)第G023號及其兩份補充協議，常熟市長祥置業有限公司(「常熟長祥」)(貴公司的一家全資子公司)已同意以代價人民幣157,070,700元獲授予佔地面積約為95,053.00平方米的土地使用權，為期40年及70年，分別作商業及住宅用途。
- (2) 根據下列土地使用權證，總佔地面積約為95,053.00平方米的土地使用權已授予常熟長祥。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	期限	土地用途
常國用(2007)字第000932號	2007年2月2日	61,091.00	2047年1月29日屆滿	商業
			2077年1月29日屆滿	住宅
常國用(2009)字第03912號	2009年6月26日	33,962.00	2047年12月30日屆滿	商業
			2077年12月30日屆滿	住宅

- (3) 根據於2008年9月18日至2009年4月23日期間發出的五份預售許可證－常房預售字(2008)第089號、第122號及第128號以及常房預售字(2009)第006號及第018號，總建築面積約為46,993.00平方米及總車庫面積約為23,337.00平方米的物業已獲准作預售。
- (4) 根據於2009年12月16日至2010年9月28日期間發出的三份建設工程竣工驗收備案表－第200912490號、第201003051號及第201009308號，該物業的多幢樓宇已經證實竣工。
- (5) 總建築面積約為6,564.77平方米的部分物業已訂約以總代價約人民幣61,000,000元出售。於達致我們對物業資本值的意見時，我們考慮了此等部分的代價。
- (6) 據 貴集團告知，於2010年7月31日該物業竣工所需的未償付施工成本約為人民幣70,000,000元。在估值過程中，我們已計入上述成本。
- (7) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i. 常熟長祥已合法取得附註2所述的土地使用權，故受中國法律保障，且於該土地使用權期限內有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該土地使用權；
  - ii. 上述土地使用權證－常國用(2007)字第000932號已被抵押。於該抵押期限內，常熟長祥須在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前取得承押人的批准；
  - iii. 常熟長祥有權向本地或海外人士、公司或機構預售未售出的商品單位；及
  - iv. 常熟長祥已就興建該物業取得必要的許可及批准。

## 第三類 – 貴集團於中國持有的發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
				7月31日 現況下的資本值
6.	中國 上海 南匯區 航頭鎮 長泰東郊御園一期	長泰東郊御園(「發展項目」)為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目正於一幅總佔地面積約242,643.90平方米(2,611,819平方呎)的土地上分期三期開發。	於估值日期當日，物業正在施工中。	人民幣 1,451,000,000元

該物業包括發展項目的一期部分。竣工後，該物業的總建築面積將約為91,834.88平方米(988,511平方呎)。物業的詳情如下：

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
住宅	70,048.00	753,997
零售	4,846.88	52,172
配套設施	<u>16,940.00</u>	<u>182,342</u>
總計：	<u><u>91,834.88</u></u>	<u><u>988,511</u></u>

物業預定於2011年12月竣工。

該物業獲授的土地使用權期限自2004年8月31日開始，並於2074年8月30日屆滿，可用作住宅用途。

## 附註：

- 根據於2009年10月10日發出的房地產權證－滬房地浦字(2009)第202007號，佔地面積約242,643.90平方米的土地使用權已授予上海豪全房地產開發有限公司(「上海豪全」)(貴公司的一家全資子公司)作住宅用途，期限自2004年8月31日開始，並於2074年8月30日屆滿。
- 根據分別於2009年8月7日及2010年1月12日發出的兩份建設工程規劃許可證－滬南建(2009)FA31011920091751及滬南建(2010)FA31011920100088，總地上建築面積約為72,796.99平方米及總地下建築面積約為19,037.89平方米的物業建設工程已獲准進行。
- 根據分別於2009年8月31日及2010年4月14日發出的三份建設工程施工許可證－第0901NH0015D01號、第0901NH0015D02號及第0901NH0015D03號，總建築面積約為91,820.88平方米的物業建設工程已獲准施工。
- 根據分別於2010年7月13日及2010年10月10日發出的兩份預售許可證－南匯房管(2010)預字0000370號及0000584號，建築面積約為34,040.98平方米的部分物業已獲准作預售。
- 據貴集團告知，於2010年7月31日物業竣工所需的未償付施工成本約為人民幣221,000,000元。在估值過程中，我們已計入上述成本。

- (6) 倘若物業於2010年7月31日竣工，其資本值將為人民幣2,035,000,000元。
- (7) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i. 上海豪全已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押及以其他合法方式處理該等土地使用權；
  - ii. 上述房地產權證已被抵押。於該抵押期內，上海豪全在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准；
  - iii. 上海豪全有權向本地或海外人士、公司或機構預售未售出的商品單位；及
  - iv. 上海豪全已就興建該物業取得必要的許可及批准。

於2010年

7月31日

現況下的資本值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
7.	中國 上海 松江區 洞涇鎮 莘磚公路南 至蔡家浜路 及滬松公路東 至新農河 長泰西郊別墅 三期	長泰西郊別墅(「發展項目」)為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目正於兩幅總佔地面積約400,102.00平方米(4,306,698平方呎)的土地上分四期開發。  該物業包括發展項目的三期部分。竣工後，物業的總建築面積將約為98,840.03平方米(1,063,914平方呎)。物業的詳情如下：  三期	於估值日期當日，該物業正在 施工中。	人民幣 2,203,000,000元
		用途	建築面積約數 平方米	平方呎
		住宅	62,152.16	669,006
		配套設施	36,687.87	394,908
		總計：	<u>98,840.03</u>	<u>1,063,914</u>
		三期預定於2011年12月竣工。		
		該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，自2002年7月3日和2005年11月21日開始，分別於2072年7月2日及2075年11月20日屆滿，可分別用作商品住宅及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據下列房地產權證，總佔地面積約為400,102.00平方米的土地使用權及總建築面積約為50,566.85平方米的房屋所有權已授予上海德基置業有限公司(「上海德基」)(貴公司的一家全資子公司)。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	期限	土地用途
滬房地松字(2010) 第012859號	2010年3月10日	131,532.00	13,011.16	2002年7月3日至 2072年7月2日	商品住宅
滬房地松字(2010) 第025699號	2010年7月23日	268,570.00	37,555.69	2005年11月21日至 2075年11月20日	住宅

- (2) 根據於2009年6月25日發出的兩份建設工程規劃許可證－滬松建(2009)FA31011720091380及FA31011720091381，總地上建築面積約為62,399.51平方米及總地下建築面積約為36,390.95平方米的物業建設工程已獲准進行。
- (3) 根據於2009年7月17日發出的兩份建設工程施工許可證－第0901SJ0017D02號（另一份許可證並無參考號碼），總建築面積約為98,795.59平方米的物業建設工程已獲准施工。
- (4) 根據於2010年3月31日發出的預售許可證－松江房管(2010)預字0000130號，地上建築面積約為25,366.98平方米及地下建築面積約為15,094.13平方米的部分物業已獲准作預售。
- (5) 總建築面積約為4,919.72平方米的部分物業已訂約以總代價約人民幣204,000,000元出售。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們考慮了此等部分的代價。
- (6) 據 貴集團告知，於2010年7月31日物業竣工所需的未償付施工成本約為人民幣209,000,000元。於估值過程中，我們已計入上述成本。
- (7) 倘若物業於2010年7月31日竣工，其資本值將為人民幣2,830,000,000元。
- (8) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 上海德基已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該土地使用權；
  - ii. 該發展項目部分已被抵押。於該等抵押期內，上海德基在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准；
  - iii. 上海德基有權向本地或海外人士、公司或機構預售未售出的商品單位；及
  - iv. 上海德基已就興建該物業取得必要的許可及批准。

於2010年

7月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
----	----	-------	------	---------

8.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路東、 通林路西、 規劃道路北與 碧雲路南 長泰虞景山莊 三期	長泰虞景山莊（「發展項目」）為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目正於兩幅總佔地面積約95,053.00平方米(1,023,150平方呎)的土地上分三期開發。  該物業包括發展項目的三期部分。竣工後，該物業的總建築面積將約為35,698.56平方米(384,259平方呎)。物業的詳情如下：	於估值日期當日，物業正在施工中。	人民幣 225,000,000元
----	--	---	------------------	---------------------

## 三期

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
住宅	26,475.22	284,979
配套設施	9,223.34	99,280
總計：	<u>35,698.56</u>	<u>384,259</u>

三期預定於2010年9月竣工。

該物業獲授的土地使用權有四段並存期限，分別於2047年1月29日、2047年12月30日、2077年1月29日及2077年12月30日屆滿，可用作商業及住宅用途。

## 附註：

- (1) 根據於2006年12月28日至2007年7月11日訂立的土地使用權出讓合同—常地讓合(2006A)第G023號及其兩份補充協議，常熟市長祥置業有限公司（「常熟長祥」）（貴公司的一家全資子公司）已同意以代價人民幣157,070,700元獲授予一幅佔地面積約為95,503.00平方米的土地使用權，為期40年及70年，分別作商業及住宅用途。



- (2) 根據下列土地使用權證，總佔地面積約95,053.00平方米的土地使用權已授予常熟長祥。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	期限	土地用途
常國用(2007)字第000932號	2007年2月2日	61,091.00	2047年1月29日屆滿	商業
			2077年1月29日屆滿	住宅
常國用(2009)字第03912號	2009年6月26日	33,962.00	2047年12月30日屆滿	商業
			2077年12月30日屆滿	住宅

- (3) 根據於2007年11月1日發出的建設工程規劃許可證－常規建工20070120，總地上建築面積約為76,864.29平方米及總地下建築面積約為35,060.65平方米的物業建設工程已獲准進行。
- (4) 根據分別於2007年3月21日及2008年3月19日發出的兩份建設工程施工許可證－第320581200803210201號及第320581200803190101號，總地上建築面積約為76,764.00平方米及總地下建築面積約為34,973.00平方米的物業建設工程已獲准施工。
- (5) 根據於2009年7月7日發出的預售許可證－常房預售字(2009)第036號，總地上建築面積約為26,220.00平方米及總車庫面積約為5,427.00平方米的物業已獲准作預售。
- (6) 根據於2009年12月16日至2010年9月28日期間發出的三份建設工程竣工驗收備案表－第200912490號、第201003051號及第201009308號，該物業的多幢樓宇已經證實竣工。
- (7) 總建築面積約為25,692.98平方米的部分物業已訂約以總代價約人民幣289,000,000元出售。於達致我們對物業資本值的意見時，我們考慮了此等部分的代價。
- (8) 據 貴集團告知，於2010年7月31日物業竣工所需的未償付施工成本約為人民幣70,000,000元。於進行估值期間，我們已計入上述成本。
- (9) 倘若物業於2010年7月31日竣工，其資本值將為人民幣297,000,000元。
- (10) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i. 常熟長祥已合法取得附註2所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該等土地使用權；
  - ii. 上述土地使用權證－常國用(2007)字第000932號已被抵押。於該抵押期內，常熟長祥在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准；
  - iii. 常熟長祥有權向本地或海外人士、公司或機構預售未售出的商品單位；及
  - iv. 常熟長祥已就興建該物業取得必要的許可及批准。

於2010年

7月31日

編號 物業 概況及年期 估用詳情 現況下的資本值

9.	中國 上海 閘北區 海寧路 長泰企業 天地廣場	長泰企業天地廣場是一幢高層國際甲級辦公樓。該物業建於一幅佔地面積約9,487.00平方米(102,118平方呎)的土地上。  竣工後，該物業的總建築面積將約為47,886.00平方米(515,445平方呎)。物業的詳情如下：	於估值日期當日，該物業正在施工中。	人民幣 1,014,000,000元
----	--	--	-------------------	-----------------------

用途	建築面積約數	
	平方米	平方呎
辦公室	31,882.00	343,178
零售	4,631.00	49,848
配套設施	11,373.00	122,419
總計	<u>47,886.00</u>	<u>515,445</u>

該物業預定於2011年12月竣工。

該物業獲授的土地使用權期限於2053年6月20日屆滿，可用作公共設施(例如辦公室、商業或金融等)及住宅用途。

附註：

- (1) 根據2009年12月2日簽訂的在建工程轉讓協議，一幅佔地面積約為9,487.00平方米的土地及建設工程已轉讓予上海長賀置業有限公司(「上海長賀」)(貴公司的一家全資子公司)，代價為人民幣543,079,925.07元。
- (2) 根據於2010年2月1日發出的房地產權證－滬房地閘字(2010)第002420號，一幅佔地面積約9,487.00平方米的土地的土地使用權已授予上海長賀作公共設施(例如辦公室、商業或金融等)及住宅用途，期限於2053年6月20日屆滿。
- (3) 據貴集團告知，於2010年7月31日該物業竣工所需的未償付施工成本約為人民幣219,000,000元。於估值過程中，我們已計入上述成本。
- (4) 倘若該物業於2010年7月31日竣工，其資本值將為人民幣1,447,000,000元。
- (5) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 上海長賀已合法取得附註2所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該等土地使用權；及
  - ii. 上述房地產權證已被抵押。於該抵押期內，上海長賀在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准。

## 第四類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年																																		
				7月31日 現況下的資本值																																		
10.	中國 上海 南匯區 航頭鎮 長泰東郊御園 二期及三期	<p>長泰東郊御園（「發展項目」）為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目正於一幅佔地面積約242,643.90平方米（2,611,819平方呎）的土地上分三期開發。</p> <p>該物業包括發展項目的二期和三期部分。其總規劃建築面積約為272,579.00平方米（2,934,040平方呎）。該物業的詳情如下：</p> <p><b>二期</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積約數</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,384.00</td> <td>962,129</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>23,497.00</td> <td>252,922</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>112,881.00</td> <td>1,215,051</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>三期</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積約數</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,942.00</td> <td>53,196</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>125,550.00</td> <td>1,351,420</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>29,206.00</td> <td>314,373</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>159,698.00</td> <td>1,718,989</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>272,579.00</u></td> <td><u>2,934,040</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>二期預定於2010年8月開工，並於2012年12月竣工。三期預定於2012年3月動工，並於2014年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權期限自2004年8月31日開始，於2074年8月30日屆滿，可用作住宅用途。</p>	用途	建築面積約數		平方米	平方呎	住宅	89,384.00	962,129	配套設施	23,497.00	252,922	小計：	112,881.00	1,215,051	用途	建築面積約數		平方米	平方呎	零售	4,942.00	53,196	住宅	125,550.00	1,351,420	配套設施	29,206.00	314,373	小計：	159,698.00	1,718,989	總計：	<u>272,579.00</u>	<u>2,934,040</u>	於估值日期當日，該物業為空置土地。	人民幣 2,936,000,000元
用途	建築面積約數																																					
	平方米	平方呎																																				
住宅	89,384.00	962,129																																				
配套設施	23,497.00	252,922																																				
小計：	112,881.00	1,215,051																																				
用途	建築面積約數																																					
	平方米	平方呎																																				
零售	4,942.00	53,196																																				
住宅	125,550.00	1,351,420																																				
配套設施	29,206.00	314,373																																				
小計：	159,698.00	1,718,989																																				
總計：	<u>272,579.00</u>	<u>2,934,040</u>																																				

附註：

- (1) 根據於2009年10月10日發出的房地產權證－滬房地浦字(2009)第202007號，佔地面積約242,643.90平方米的土地使用權已授予上海豪全房地產開發有限公司（「上海豪全」）（貴公司的一家全資子公司）作住宅用途，期限自2004年8月31日開始，並於2074年8月30日屆滿。
- (2) 根據於2010年9月17日發出的建設工程規劃許可證－滬浦規建(2010)FA31011520109215，該建築面積約為43,645.00平方米的物業建設工程已獲准進行。
- (3) 根據於2010年10月11日發出的建設工程施工許可證－第0901NH0015D04號，該建築面積約為43,645.00平方米的物業建設工程已獲准施工。
- (4) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 上海豪全已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等土地使用權；及
  - ii. 上述房地產權證已被抵押。於該等抵押期內，上海豪全在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年 7月31日 現況下的資本值	
					人民幣
11.	中國上海 松江區 洞涇鎮 莘磚公路南 至蔡家浜路 及滬松公路東 至新農河 長泰西郊 別墅四期	長泰西郊別墅（「發展項目」）為一項大型的低密度住宅發展項目。該項目正於兩幅總佔地面積約400,102.00平方米（4,306,698平方呎）的土地上分期開發。  該物業包括發展項目的四期部分，總規劃建築面積約64,850.18平方米（698,047平方呎）。該物業的詳情如下：  四期  用途 建築面積約數 平方米      平方呎  住宅      41,108.05      442,487 配套設施      23,742.13      255,560  總計： <u>64,850.18</u> <u>698,047</u>  四期預定於2011年3月動工，並於2013年12月竣工。  該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，於2002年7月3日及2005年11月21日開始，並分別於2072年7月2日及2075年11月20日屆滿，可用作商品住宅及住宅用途。	於估值日期當日，該物業為空置土地。	1,236,000,000元	

附註：

- (1) 根據下列房地產權證，總佔地面積約400,102.00平方米的土地使用權及總建築面積約50,566.85平方米的房屋所有權已授予上海德基置業有限公司（「上海德基」）（貴公司的一家全資子公司）。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	期限	土地用途
滬房地松字(2010) 第012859號	2010年3月10日	131,532.00	13,011.16	2002年7月3日 至2072年7月2日	商品住宅
滬房地松字(2010) 第025699號	2010年7月23日	268,570.00	37,555.69	2005年11月21日 至2075年11月20日	住宅

- (2) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- 上海德基已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等土地使用權；及
  - 該發展項目部分已被抵押。於該等抵押期內，上海德基在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
				7月31日 現況下的資本值
12.	中國 上海 浦東新區 張江高科技園區 長泰廣場	長泰廣場為一項大型綜合商業發展項目。該項目計劃於一幅佔地面積約83,741.00平方米(901,388平方呎)的土地上開發。  該物業的總規劃建築面積約為319,080.71平方米(3,434,585平方呎)。  該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，分別於2043年5月22日及2073年5月22日屆滿，可用作商業及住宅用途。	於估值日期當日，該物業為空置土地。	人民幣 3,399,000,000元

## 附註：

- (1) 根據於2005年10月19日發出的房地產權證－滬房地浦字(2005)第101132號，一幅佔地面積約83,741.00平方米的土地使用權已授予上海金締聯創置業有限公司(「上海金締聯創」)(貴公司的一家全資子公司)作商業及住宅用途，兩段並存期限分別於2043年5月22日及2073年5月22日屆滿。
- (2) 根據浦東規劃和土地管理局於2010年2月5日發出的建設工程規劃設計意見書(首次提交)－滬浦規房張(2010)DA31011520109014，該物業的發展參數已予調整。發展參數的詳情載列如下：
 

佔地面積	: 83,741.00平方米
總建築面積	: 319,080.71平方米(包括地下建築面積約149,501.60平方米)
地積比率	: 2.0
地盤覆蓋率	: 45%
綠地比率	: 35%
高度限制	: 不超過49.7米
- (3) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 上述房地產權證已被抵押。於該抵押期內，上海金締聯創在出售、出租、轉讓或抵押已抵押部分前須取得承押人的批准；
  - ii. 上海金締聯創更新其建設用地規劃許可證、與國土資源部門簽署一份新土地出讓合同及根據上述批准函支付額外土地出讓金後，獲取更新的房地產權證並無法律障礙；
  - iii. 取得更新的房地產權證後，上海金締聯創將合法取得土地使用權，受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等土地使用權；
  - iv. 上海金締聯創取得具有新規劃用途的更新房地產權證前，倘若物業因被界定為閒置土地而被有關政府部門罰款或沒收，上海市浦東土地發展(控股)公司將承擔該等法律責任，並將負責向上海金締聯創賠償所有因此造成的損失及採取其他補救措施；及
  - v. 在取得最新的房地產權證前，有關政府部門沒收物業的可能性不大。
- (4) 據貴集團告知，上海金締聯創正在申請一份具有新規劃用途的更新房地產權證，並預期在本年內取得有關權證。於估值過程中，我們已假設該物業不受任何沒收風險影響。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及使用年期	佔用詳情	現況下的資本值
13.	中國 江蘇省 昆山 錦溪鎮 淀山湖西與 錦耀路東 長泰淀湖觀園	<p>該物業(即長泰淀湖觀園)包含一幅佔地面積約255,498.70平方米(2,750,188平方呎)的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一項大型綜合住宅及商業設施發展項目。</p> <p>該物業獲授的土地使用權有兩段並存期限，分別於2050年2月19日及2080年2月19日屆滿，可用作商業及住宅用途。</p>	於估值日期當日，該物業為空置土地。	人民幣 639,000,000元

## 附註：

- (1) 根據分別於2009年10月21日及2010年2月2日訂立的土地使用權出讓合同—第3205832009CR0129號及其補充協議，昆山淀湖觀園置業有限公司(「昆山淀湖」)(貴公司的一家全資子公司)已同意以代價人民幣485,447,530元獲授予一項佔地面積約255,498.70平方米的土地使用權，分別用作商業及住宅用途，期限分別為40年及70年。
- (2) 根據2010年3月11日發出的土地使用權證—昆國用(2010)第2010119027號，佔地面積約255,498.70平方米的土地使用權已授予昆山淀湖，可分別用作商業及住宅用途，兩段並存期限分別於2050年2月19日及2080年2月19日屆滿。
- (3) 根據於2010年8月6日發出的39份建設工程規劃許可證—建字第20101949至20101987號，總建築面積約為47,777.69平方米的物業建設工程已獲准進行。
- (4) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 昆山淀湖已合法取得附註1所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等土地使用權。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年
				7月31日 現況下的資本值
14.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 濱海村 長泰海濱城	該物業(即長泰海濱城)包括七幅 總佔地面積約1,271,961.70平方米 (13,691,396平方呎)的土地。  該物業計劃發展成為一個大型住宅發 展項目。  該物業獲授的土地使用權有八段並 存期限，分別於2044年11月29日及 2045年7月6日屆滿，可用作商業服 務、其他商業服務及住宅用途。	於估值日期當日， 該物業為空置土 地。	人民幣 1,911,000,000元

## 附註：

- 根據於2005年12月30日發出的土地使用權證－啟國用(2005)字第0989號，佔地面積約396,865.20平方米的土地使用權已授予啟東東升水產有限公司(「啟東東升」)(貴公司的一家全資子公司)，用作其他商業服務用途，期限於2045年7月6日屆滿。
- 根據於2005年12月30日發出的土地使用權證－啟國用(2005)字第0990號，佔地面積約328,136.50平方米的土地使用權已授予啟東東方明珠海洋渡假有限公司(「啟東東方明珠」)(貴公司的一家全資子公司)，用作其他商業服務用途，期限於2045年7月6日屆滿。
- 根據下列土地使用權證，總佔地面積約408,916.00平方米的土地使用權已授予啟東市盈泰置業發展有限公司(「啟東盈泰」)(貴公司的一家全資子公司)。證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積		土地用途
		(平方米)	期限	
啟國用(2007)字 第0289號	2007年3月6日	131,112.00	2044年11月29日屆滿	商業服務 及住宅
啟國用(2007)字 第0290號	2007年3月6日	107,716.00	2044年11月29日屆滿	商業服務 及住宅
啟國用(2007)字 第0291號	2007年3月6日	85,295.00	2044年11月29日屆滿	商業服務 及住宅
啟國用(2007)字 第0292號	2007年3月6日	84,793.00	2044年11月29日屆滿	商業服務 及住宅



- (4) 根據於2008年8月2日發出的土地使用權證－啟國用(2008)字第1139號，佔地面積約138,044.00平方米的土地使用權已授予啟東啟越置業有限公司（「啟東啟越」）（貴公司的一家全資子公司），用作商業服務及住宅用途。
- (5) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
- i 啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰及啟東啟越已合法取得附註1至4所述的土地使用權，故受中國法律保障，且有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該等土地使用權；
  - ii. 上述土地使用權證－啟國用(2007)字第289號、第290號及第292號及啟國用(2008)字第1139號均已被抵押。於該等抵押期內，啟東盈泰及啟東啟越於出售、出租、轉讓或抵押該等已抵押部分前須取得承押人的批准；及
  - iii. 倘各土地的建設工程於各自的限期前已開始施工，則該物業的土地使用權將不會被界定為閒置土地或被有關政府部門沒收。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年7月31日	
				現況下的資本值	
15.	中國 江蘇省 常熟 揚子江大道南、 永嘉路西、 金浦路北、 同濟路北、 同湖路南及 龍溪北路東 長泰國際城 (中國常熟)	該物業(即長泰國際城(中國常熟)) 包括兩幅總佔地面積約174,309.00平 方米(1,876,262平方呎)的土地。  該物業計劃發展成為一項大型住宅發 展項目。  該物業獲授的土地使用權有三段並存期 限,分別於2050年3月23日、2080年 3月23日及2080年5月25日屆滿,可用 作商業服務及住宅用途。	於估值日期當日, 該物業為空置土 地。	人民幣	261,000,000元

附註:

(1) 根據分別於2010年3月10日及2010年6月9日訂立的兩份國有土地使用權出讓合同—第3205812010CR0045號及第3205812010CR0046號及其補充協議,常熟長賀置業有限公司(「常熟長賀」)及常熟長慶置業有限公司(「常熟長慶」)(貴公司的一家全資子公司)已同意以總代價人民幣236,223,335元獲授予總佔地面積約174,309.00平方米的土地使用權。

(2) 根據下列土地使用權證,總佔地面積約174,309.00平方米的土地使用權已授予常熟長賀及常熟長慶。證書的詳情如下:

證書編號	發出日期	佔地面積		土地用途
		(平方米)	屆滿日期	
常國用(2010) 第10606號	2010年8月7日	58,678.00	2050年3月23日 2080年3月23日	商業服務 住宅
常國用(2010) 第10620號	2010年8月7日	115,631.00	2080年5月25日	住宅

(3) 根據於2010年9月3日發出的建設工程規劃許可證—常開規工副20100051,該地上建築面積約為26,535.70平方米及地下建築面積約為3,632.00平方米的部分物業建設工程已獲准進行。

(4) 貴集團的中國法律顧問已就該物業的所有權向我們提供法律意見,其中包括下列資料:

i. 常熟長賀及常熟長慶已合法取得附註2所述的土地使用權,故受中國法律保障,並有權在土地使用權期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等土地使用權。

## 第五類 – 貴集團將於中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2010年7月31日
				現況下的資本值
16.	中國 江蘇省 昆山 錦溪鎮 同周路東 及錦東路北 長泰淀湖觀園	該物業(即長泰淀湖觀園)包括一幅佔地面積約163,929.50平方米(1,764,537平方呎)的土地。  該物業計劃發展成為一項大型綜合住宅及商業設施發展項目。  該物業的土地使用權已獲同意授出作住宅用途，期限為70年。	於估值日期當日，該物業為空置土地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據分別於2010年3月9日及2010年9月16日訂立的土地使用權出讓合同 – 第3205832010CR0049號及其補充協議，昆山長泰置業有限公司(「昆山長泰」)(貴公司的一家全資子公司)已同意以代價人民幣320,482,172.5元獲授予佔地面積約163,929.50平方米的土地使用權，用作住宅用途，期限為70年。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 土地出讓金經已悉數繳清。
- (3) 由於貴集團於估值日期並無取得任何有效所有權文件，故我們於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘貴集團已支付所有代價及取得該物業的國有土地使用權證，則於2010年7月31日現況下該物業的資本值總計為人民幣410,000,000元。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
17.	中國 江蘇省 無錫 東安大道北、 先鋒路北與 新竹路東 長泰國際城 (中國無錫)	該物業(即長泰國際城(中國無錫))包括兩幅總佔地面積約499,779.00平方米(5,379,621平方呎)的土地。  該物業計劃發展成為一項大型綜合住宅及商業設施發展項目。  該物業的土地使用權已獲同意授出作商業、辦公室及住宅用途，三段並存期限分別為40年、50年及70年。	於估值日期當日，該物業為空置土地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據於2010年4月2日訂立的兩份土地使用權出讓合同—第3202152010CR0011號及第3202152010CR0012號，長甲地產集團有限公司(「長甲地產」)(貴公司的一家全資子公司)已同意以總代價人民幣1,279,970,000元獲授予總佔地面積約499,779.00平方米的土地使用權，作商業、辦公室及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年。
- (2) 根據上述土地使用權出讓合同—第3202152010CR0012號日期為2010年9月27日的補充協議，承授人已改為無錫長祥房地產開發有限公司(「無錫長祥」)(貴公司的一家全資子公司)。
- (3) 貴集團的中國法律顧問已就物業的所有權向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 部分土地出讓金約人民幣639,990,000元已獲繳付。
- (4) 由於貴集團於估值日期並無取得任何有效所有權文件，故我們於估值時並無賦予該物業任何商業價值。倘貴集團已支付所有代價及取得該物業的國有土地使用權證，則於2010年7月31日現況下該物業的資本值總計為人民幣2,228,000,000元。

## 第六類 – 貴集團於中國租用的物業

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
18.	中國 上海 松江區 洞涇鎮 同樂路358號 一幢商用樓宇的 213號單位	<p>該物業於2007年竣工，包括一幢商用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為30.00平方米（323平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海長甲投資管理有限公司（「上海長甲投資管理」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2008年3月1日開始，並於2018年3月1日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據上海盛萬佳食品有限公司（「出租人」）與上海長甲投資管理訂立的租賃協議，上海長甲投資管理以月租金約人民幣1,000元租用該物業，期限自2008年3月1日開始，並於2018年3月1日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
19.	中國 江蘇省 蘇州 蘇州高新區 珠江路139號 一幢商用樓宇 二樓兩個 辦公室單位	<p>該物業於2001年竣工，包括一幢商用樓宇的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為40.00平方米（431平方呎）。</p> <p>該物業已出租予蘇州長甲投資管理有限公司（「蘇州長甲投資管理」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2009年3月1日開始，並於2014年2月28日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據蘇州長甲藥業有限公司（「出租人」）與蘇州長甲投資管理訂立的租賃協議，蘇州長甲投資管理以月租金約人民幣600元租用該物業，期限自2009年3月1日開始，並於2014年2月28日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
20.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路32號 一幢商用樓宇的 一個辦公室單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢商用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為100.00平方米（1,076平方呎）。</p> <p>該物業已出租予常熟市長祥置業有限公司（「常熟長祥」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2009年12月1日開始，並於2015年11月30日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據國營常熟市虞山林場（「出租人」）與常熟長祥訂立的租賃協議，該物業已以免租方式出租予常熟長祥，期限自2009年12月1日開始，並於2015年11月30日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
21.	中國 江蘇省 常熟 虞山北路32號 一幢商用樓宇的 一個辦公室單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢商用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為80.00平方米（861平方呎）。</p> <p>該物業已出租予常熟裕達物業管理有限公司（「常熟裕達」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2009年11月1日開始，並於2014年10月31日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據國營常熟市虞山林場（「出租人」）與常熟裕達訂立的租賃協議，該物業已以免租方式出租予常熟裕達，期限自2009年11月1日開始，並於2014年10月31日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。



				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
22.	中國 上海 閘北區 中山北路966號 一幢商用樓宇的 5-60號單位	<p>該物業於2004年竣工，包括一幢商用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為20.00平方米（215平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海裕強物業管理有限公司（現時名為上海長宜物業管理有限公司（「上海長宜」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2005年1月1日開始，並於2014年6月30日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海北區經濟發展有限公司與上海長宜訂立的租賃協議，該物業已以免租方式出租予上海長宜，期限自2005年1月1日開始，並於2014年6月30日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
23.	中國 江蘇省 常熟 聯豐路58號 一幢非住宅用 樓宇的一個 辦公室單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢非住宅用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為150.00平方米（1,615平方呎）。</p> <p>該物業出租予常熟市長泰置業有限公司（「常熟長泰」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2007年12月8日開始，並於2015年12月7日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據常熟市虞山鎮資產經營投資公司（「出租人」）與常熟長泰訂立的租賃協議，該物業已以免租方式出租予常熟長泰，期限自2007年12月8日開始，並於2015年12月7日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
24.	中國 上海 浦東新區 航頭鎮 航啓路2號 2號樓宇 109號單位	<p>該物業於2009年竣工，包括一幢綜合用途樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米（538平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海豪全房地產開發有限公司（「上海豪全」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2009年11月1日開始，並於2029年10月31日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海大麥灣企業發展有限公司（「出租人」）與上海豪全訂立的租賃協議，該物業已以免租方式出租予上海豪全，期限自2009年11月1日開始，並於2029年10月31日屆滿。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於2010年
				7月31日 現況下的資本值
25.	中國 上海 虹口區 海寧路717號 一幢商用樓宇的 2303號單位	<p>該物業於2008年竣工，包括一幢商用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為40.30平方米（434平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海長賀置業有限公司（「上海長賀」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2009年8月1日開始，並於2011年7月31日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海聖和聖置業有限公司（「出租人」）與上海長賀訂立的租賃協議，該物業已出租予上海長賀，期限自2009年8月1日開始，並於2011年7月31日屆滿，月租金約人民幣2,000元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
26.	中國 江蘇省 啟東 海復鎮政府 一幢非住宅用 樓宇的一個 辦公室單位	<p>該物業於2000年竣工，包括一幢非住宅用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米(538平方呎)。</p> <p>該物業已出租予啟東市盈泰置業發展有限公司(「啟東盈泰」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年10月1日開始，並於2012年10月1日屆滿。</p>	物業由 貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據海復鎮人民政府與啟東盈泰訂立的租賃協議，該物業已出租予啟東盈泰，期限自2010年10月1日開始，並於2012年10月1日屆滿，月租金約人民幣400元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就該租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
27.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 海濱村 一幢工業樓宇的 一個車間	該物業於2005年竣工，包括一幢工業樓宇的一個車間。  該物業的樓面面積約為50.00平方米(538平方呎)。  該物業已出租予啟東東升水產有限公司(「啟東東升」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年9月1日開始，並於2012年8月31日屆滿。	該物業由貴集團用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據南通興旺水產養殖有限公司(「出租人」)與啟東東升訂立的租賃協議，該物業已出租予啟東東升，期限自2010年9月1日開始，並於2012年8月31日屆滿，月租金約人民幣300元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就該租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
28.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 海濱村 一幢工業樓宇的 一個車間	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢工業樓宇的一個車間。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米(538平方呎)。</p> <p>該物業已出租予啟東啟越置業有限公司(「啟東啟越」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年5月5日開始，並於2011年5月5日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據南通興旺水產養殖有限公司(「出租人」)與啟東啟越訂立的租賃協議，該物業已出租予啟東啟越，期限自2010年5月5日開始，並於2011年5月5日屆滿，月租金約人民幣1,667元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就該租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
29.	中國 江蘇省 啟東 東元鎮 海濱村 一幢工業樓宇的 一個車間	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢工業樓宇的一個車間。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米（538平方呎）。</p> <p>該物業已出租予啟東東方明珠海洋渡假有限公司（「啟東東方明珠」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年9月1日開始，並於2012年8月31日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據南通興旺水產養殖有限公司（「出租人」）與啟東東方明珠訂立的租賃協議，該物業已出租予啟東東方明珠，期限自2010年9月1日開始，並於2012年8月31日屆滿，月租金約人民幣300元。
- (2) 貴集團的法律顧問已就該租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。



				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
30.	中國 江蘇省 常熟 通港路88號 濱江國際大廈 8樓802單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢非住宅用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米（538平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海長甲投資管理有限公司（「上海長甲投資管理」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年4月7日開始，並於2011年4月6日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據常熟市經濟開發集團有限公司（「出租人」）與上海長甲投資管理訂立的租賃協議，該物業已出租予上海長甲投資管理，期限自2010年4月7日開始，並於2011年4月6日屆滿。據 貴集團告知，該物業已以免租方式出租予上海長甲投資管理。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
31.	中國 江蘇省 常熟 通港路88號 濱江國際大廈 8樓804號單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢非住宅用樓宇內的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米（538平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海長甲投資管理有限公司（「上海長甲投資管理」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年4月7日開始，並於2011年4月6日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據常熟市經濟開發集團有限公司（「出租人」）與上海長甲投資管理訂立的租賃協議，該物業已出租予上海長甲投資管理，期限自2010年4月7日開始，並於2011年4月6日屆滿。據 貴集團告知，該物業已以免租方式出租予上海長甲投資管理。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
32.	中國 上海 浦東新區 沈家油車120號 12棟201號單位	<p>該物業於2000年竣工，包括一幢工業樓宇的一個車間。</p> <p>該物業的樓面面積約為50.00平方米（538平方呎）。</p> <p>該物業已出租予上海長甲置業有限公司（「上海長甲置業」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年3月16日開始，並於2020年3月15日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海申洋實業有限公司（「出租人」）與上海長甲置業訂立的租賃協議，該物業已出租予上海長甲置業，期限自2010年3月16日開始，並於2020年3月15日屆滿。據 貴集團告知，該物業已以免租方式出租予上海長甲置業。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
33.	中國 江蘇省 常熟 明日星城 日錦園31棟 904號單位	<p>該物業於2004年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為143.78平方米（1,548平方呎）。</p> <p>該物業已出租予常熟市長泰置業有限公司（「常熟長泰」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年7月10日開始，並於2011年7月9日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據張利琴（「出租人」）與常熟長泰訂立的租賃協議，該物業已出租予常熟長泰，期限自2010年7月10日開始，並於2011年7月9日屆滿，月租金約人民幣2,750元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
34.	中國 上海 徐匯區 漕河涇開發區 桂平路418號 興園科技廣場 903號單位	<p>該物業於2007年竣工，包括一幢商用樓宇的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為311.46平方米(3,353平方呎)。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司(「昆山淀湖」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年4月10日開始，並於2012年6月30日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據上海新興技術開發區聯合發展有限公司(「出租人」)與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年4月10日開始，並於2012年6月30日屆滿，月租金約人民幣25,579元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
35.	中國 江蘇省 無錫 錫山經濟開發區 鳳威路2號 搜客天地3樓 A309號單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢商用樓宇內的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為238.00平方米(2,562平方呎)。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司(「昆山淀湖」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年6月15日開始，並於2011年6月14日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 根據無錫集智科技有限公司(「出租人」)與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年6月15日開始，並於2011年6月14日屆滿，月租金約人民幣6,616元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人的子公司持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
36.	中國 江蘇省 昆山 淀山湖 東湖水岸39-1號 一幢住宅樓宇的 一個住宅單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的樓面面積約為211.21平方米(2,273平方呎)。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司(「昆山淀湖」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年5月6日開始，並於2012年5月5日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據呂與芳與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年5月6日開始，並於2012年5月5日屆滿，月租金約人民幣2,500元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
37.	中國 江蘇省 昆山 淀山湖 香石路9號 東湖水岸89棟 一個住宅單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為271.11平方米(2,918平方呎)。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司(「昆山淀湖」)(貴公司的一家全資子公司)，期限自2010年4月3日開始，並於2012年4月2日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據鄭燕(「出租人」)與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年4月3日開始，並於2012年4月2日屆滿，月租金約人民幣3,000元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。



				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
38.	中國 江蘇省 無錫 錫山區 凌雲公寓9棟 601號單位	<p>該物業於2000年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為140.89平方米（1,517平方呎）。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司（「昆山淀湖」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年6月20日開始，並於2012年6月19日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據安貝（「出租人」）與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年6月20日開始，並於2012年6月19日屆滿，月租金約人民幣2,500元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
39.	中國 江蘇省 無錫 錫山區 賽維拉假日花園 707號單位	<p>該物業於2009年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為41.65平方米（448平方呎）。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司（「昆山淀湖」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年4月21日開始，並於2012年4月20日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據何建忠（「出租人」）與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年4月21日開始，並於2012年4月20日屆滿，月租金約人民幣1,300元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
40.	中國 江蘇省 無錫 蔚藍都市花園 10棟102號單位	<p>該物業於2004年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為129.49平方米（1,394平方呎）。</p> <p>該物業已出租予昆山淀湖觀園置業有限公司（「昆山淀湖」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年5月24日開始，並於2012年5月23日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據錢黎謹（「出租人」）與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年5月24日開始，並於2012年5月23日屆滿，月租金約人民幣2,400元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

				於2010年 7月31日
編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
41.	中國 江蘇省 常熟 明日星城 日錦園17棟 706號單位	<p>該物業於2005年竣工，包括一幢住宅樓宇的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為170.96平方米（1,840平方呎）。</p> <p>該物業已出租予常熟市長泰置業有限公司（「常熟長泰」）（貴公司的一家全資子公司），期限自2010年7月10日開始，並於2011年7月9日屆滿。</p>	該物業由 貴集團 用作住宅用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據黃曉燕（「出租人」）與昆山淀湖訂立的租賃協議，該物業已出租予昆山淀湖，期限自2010年7月10日開始，並於2011年7月9日屆滿，月租金約人民幣3,167元。
- (2) 貴集團的中國法律顧問已就租賃協議向我們提供了法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 該物業的房屋所有權由出租人持有；及
  - ii. 該租賃協議為合法、有效及有約束力。

## 本公司的稅項

### 中國的稅項

#### 中國契稅

根據於1997年10月1日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接納土地使用權及房屋擁有權的轉讓的實體及個人。

轉讓土地使用權及房屋擁有權指下列行為：

- 出讓國有土地使用權；
- 轉讓土地使用權（包括以出售、贈與及交換形式轉讓，但不包括轉讓農村集體土地承包經營權）；
- 買賣房屋；
- 贈與房屋；及
- 交換房屋。

《中華人民共和國契稅暫行條例細則》規定，以下列方式轉讓土地使用權及房屋擁有權亦將被視為受上述條例所規管：

- 以土地使用權及房屋所有權作投資；
- 以土地使用權及房屋所有權作抵債；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

中國政府省級、自治區或直轄市級機關將因應其各自的管轄地區有關物業的實際情況，將契稅率釐定為介乎3%至5%之間，並須上報財政部和中國國家稅務總局。

契稅將在下列情況下獲減徵或免徵：

- 國家機關、機構、社會團體及軍事單位接收土地及房屋用作辦公、教學、醫療服務、科研及軍事設施，將可獲免徵契稅；
- 城鎮職工根據有關法律及規例規定初次購買公有住房，將可獲免徵契稅；

- 因不可抗力事件拆毀或損毀住房而重購住房者可酌情准予減徵或免徵稅項；及
- 財政部規定的任何其他減徵或免徵契稅的項目。

倘有關土地或房屋以及其用途有所變更而不再屬於上述範疇，則減徵或免徵將不再適用，並應償付所減徵或免徵的稅項金額。

於2008年10月22日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合公佈，決定減少住房交易的稅務開支。財政部及國家稅務總局規定，初次購買樓面面積少於90平方米的普通住宅的個人可獲暫時減徵契稅至1%，並暫時免除印花稅及個人購入或出售住房的土地增值稅（如適用），並自2008年11月1日起生效。

### 所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈的相關實施條例（均自2008年1月1日起生效），將向中國企業、外商投資企業以及於中國設立生產及營運設施的外國企業劃一徵收25%所得稅率。《中國企業所得稅法》亦允許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，2008年1月1日前按低於25%的企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在《中國企業所得稅法》生效日期起五年內逐漸過渡新企業所得稅稅率，即於2008年、2009年、2010年及2011年分別按18%、20%、22%及24%徵稅以及自2012年起按新法定企業所得稅率25%徵稅。此外，根據過渡條例，在《中國企業所得稅法》頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期的企業可按當時生效的稅務法律或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自2008年1月1日起生效的《中國企業所得稅法》，除非於中國政府與其他司法管轄區簽訂的徵稅條約中另有規定，將向外商投資企業派付予外國投資者的股息徵收10%預扣稅。然而，由於中國與香港於2006年8月21日簽訂徵稅條約，於香港註冊成立的公司倘於中國註冊成立的公司持有25%或以上權益，並獲得股息，則須繳納5%預扣稅。此外，中國國家稅務總局亦於2009年10月27日頒佈稅務通知或國稅函601號，規定「導管公司」或並無實質業務的空殼公司並不享有徵稅條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予徵稅條約優惠。

根據《中國企業所得稅法實施條例》，倘於中國境外註冊成立企業的「實際管理機構」位於中國境內，該企業可獲確認為中國居民企業，並須繳納25%企業所得稅。根據

《中國企業所得稅法》，合資格中國稅務居民從另一合資格中國稅務居民獲得的股息可免徵企業所得稅。然而，實施預扣稅的中國外匯監控機關並無就中國企業所得稅向被視作居民企業的實體發出關於處理對外匯款的指引。因此，於未來發出關於新的「居民企業」分類的指引可導致向非中國企業股東或非中國個人股東就彼等收取外國企業的股息分別徵收10%預扣稅或20%潛在預扣稅。

### 營業稅

根據《中華人民共和國營業稅暫行條例》及《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(均自1994年1月1日起生效)，須對提供「應稅勞務」的所有企業徵收營業稅，此包括在中國轉讓無形資產及出售不動產的企業。稅率介乎3%至20%不等，視乎所提供的服務類別而定。轉讓無形資產、出售樓宇，以及土地及出租物業的其他附屬物導致須按企業來自有關交易總收益5%的稅率徵稅。企業須向其產生應課稅收入的地區的相關稅務機關繳納營業稅。

於2005年5月27日，國家稅務總局、商務部及建設部聯合發出《關於加強房地產稅收管理的通知》。根據該通知，自2005年6月1日起，個人於購入住房當日後兩年內進行轉讓，須對房地產公司按其銷售收入全額徵收營業稅。然而，普通住房物業轉讓在獲得稅務機構批准相關豁免申請後可免徵營業稅。根據2005年5月5日的《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》，就普通住房以外的房屋而言，倘於購入住房當日起兩年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業稅。普通住房指，(i)地積比率大於1.0；(ii)建築面積少於120平方米；及(iii)價格低於同級別土地上的住房物業平均售價1.2倍以下的住宅單位。省政府可制定各自的建築面積及價格要求，惟不得與上述標準存有20%以上的差異。

於2006年5月30日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自2006年6月1日起，將對個人自購入住房當日後五年內轉讓住房按銷售收入全額徵收營業稅。就普通住房以外的房屋而言，倘於購入住房當日起五年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業稅。然而，普通住房物業轉讓在獲得稅務機構批准相關豁免申請後可免徵營業稅。

*土地增值稅*

根據國務院於1993年12月13日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及實施細則，土地增值稅適用於境內及外國投資者，不論彼等是企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即經扣除各項指定項目（包括取得土地使用權所支付的金額、與開發土地及建設樓宇及相關設施有關的成本及費用、土地上現有樓宇及構築物的評估價格及與轉讓房地產有關的稅項，及財政部規定的其他扣除項目）後銷售所得款的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的累進稅率計算。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就取得土地使用權所支付的金額以及開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律容許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾扣除項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及扣除項目）。該等扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權的應付金額；
- 與開發土地及建設物業有關的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用或舊樓宇及構築物的評估價格；
- 有關轉讓房地產的稅項；及
- 財政部規定的其他項目（包括上述有關物業開發首兩項扣減20%）。

土地增值稅乃以增值額（即上文所述的結餘）按介乎30%至60%的累進稅率計算。

增值額	土地增值稅 稅率(%)
部分：	
未超過扣除項目的50% . . . . .	30
超逾扣除項目的50%但未超過100% . . . . .	40
超逾扣除項目的100%但未超過200% . . . . .	50
超逾扣除項目的200% . . . . .	60

倘納稅人建造普通標準住宅而增值額並未超過中國法律所容許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。



### 耕地佔用稅

國務院於2007年12月1日發出《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》。該條例於2008年1月1日生效，因此，國務院於1987年4月1日發出的有相同法規的舊有暫行條例將同時廢除。該條例主要基於稅務目標及耕地用途規管稅務程序及稅額。

### 房產稅

於2009年1月1日之前，在中國有兩套平行的稅務系統讓企業參與中國的房地產開發與投資。根據國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於境內企業、組織及個人的稅項為房產稅，乃根據房地產原賬面值扣減10%至30%（視乎該房地產所在位置而定）後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收入按稅率12%計算。而境外投資企業、境外企業以及境外個人則須為彼等在中國城市區域內擁有的土地及樓宇支付城市房地產稅。根據國務院於1951年8月8日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，有關稅項每年按物業的標準房價計算徵繳，稅率為1.8%；或每年按租金收入計算徵繳，稅率為18%。

國務院於2008年12月31日頒佈《中華人民共和國國務院令2008第546號》，取消城市房地產稅而統一了兩套平行的房地產稅務系統。自2009年1月1日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅。

### 外匯

於1993年12月31日前，外匯管理採用配額制。任何於日常業務過程中使用外匯的企業，必須首先從地方外匯管理局辦事處取得配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日設定的官方匯率進行。人民幣亦可在調劑中心兌換外幣。調劑中心所採用的匯率主要根據外匯的供求情況和中國企業的人民幣需求而定。任何企業如欲在調劑中心買賣外幣，須事先獲得外匯管理局的批准。

於1993年12月28日，國務院轄下的人民銀行頒佈《人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於1994年1月1日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施有條件兌換經常賬項目的人民幣，由各銀行建立外匯結匯與付匯制度，並統一官方人民幣匯

率與調劑中心的人民幣市場匯率。於1996年6月20日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，載有中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的詳細監管規定。

中國規管外匯的主要條例為國務院於1996年1月頒佈及於1997年1月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據該條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得外匯管理局的批准。

根據該《外匯管理條例》，中國外商投資企業可透過提供證明該等交易的商業文件，就貿易及服務相關外匯交易購入外幣，而毋須獲外匯管理局批准。彼等亦可將外幣（在外匯管理局批准的上限規限下）匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外幣。請參閱「風險因素－與中國有關的風險因素－中國政府對貨幣兌換的限制或會影響閣下的投資價值」。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受到限制及須取得外匯管理局的批准。

根據外匯管理局於2005年10月21日發出的《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》，或外匯管理局第75號通知的規定，(i)境內居民設立或控制用於境外股權融資（包括可轉換債務融資）的境外特殊目的公司之前，須向所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(ii)倘境內居民將其擁有的境內企業資產或股權轉入境外特殊目的公司，或在向境外特殊目的公司注入資產或股權後進行境外股權融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益及其權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；及(iii)倘境外特殊目的公司在中國境外發生資本變動或合併及收購等重大資本變更事項，該境內居民須於有關事項發生當日起30日內向所在地外匯管理局分局辦理登記該等變更。於2007年5月，外匯管理局就外匯管理局登記程序向其地方分局發出指引，根據外匯管理局第75號通知加強登記管理，並強制境外特殊目的公司的子公司配合及管理有關境內居民完成登記。

根據外匯管理局第75號通知的規定，不遵守上述登記程序者，其在中國境內子公司的外匯交易活動將被限制，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力。不遵守登記程序者亦將受到懲罰，如被勒令將非法匯出中國的外幣匯入中國及繳付該金額最多30%以上但少於其五倍的罰款。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**第171號文件**」)。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產；境外機構在中國設立的分行或代表辦公室及在中國工作及學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未全數繳付其註冊資本，或未取得國有土地使用權證，或開發項目內部資本金少於投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出任何承諾，以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

根據第171號文件，商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發出《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》(「**第50號通知**」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事房地產開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權證，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核該建議的外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產開發項目的營運或開發的公司，該等公司應與審批機關進行相關的程序。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購境內房地產企業，並禁止房地產合營公司的中國或外國投資者達成任何旨在為任何一方帶來固定回報的協定。一旦外商投資房地產企業經地方部門批准成立後，應即時向商務部就批准事宜備案。

外匯管理局的地方管理機關及指定外匯銀行概不為未能符合商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司辦理買賣及結匯手續。

於2007年7月10日，外匯管理局綜合司發出《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》(「**第130號法規**」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。

根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬下的外匯買賣。

## 概覽

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國有或集體所有。城市或市鎮的市區的所有土地均為國有，而農村及郊區的所有土地以及所有農業用地，除非法律另有規定，均為集體所有。如因公眾利益所需，國家有權根據法律收回土地所有權或土地使用權，而國家必須支付補償。

雖然中國所有土地均由國家或集體擁有，但個人及實體亦可取得土地使用權及持有該土地使用權作開發用途。個人及實體可以用各種方式取得土地使用權，兩種最重要的方式為獲地方土地機關出讓土地，以及獲已取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。

## 土地出讓

### 國家及地方法例

於1988年4月，全國人民代表大會（「人大」）通過對中國憲法的修訂。憲法修訂准許有償轉讓土地使用權，為監管土地使用及轉讓土地使用權的法律制度改革而鋪路。於1988年12月，人大常務委員會亦修訂了《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月，國務院制定《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。該等條例（一般指《城鎮土地條例》）規範了有償出讓及轉讓土地使用權的程序。根據該制度，國家保留土地的最終所有權。然而，使用土地的權利（指土地使用權）可獲國家及縣級或以上的地方政府根據土地出讓合同及就出讓土地使用權向國家繳納土地出讓金後，授出最長為70年的土地使用權供特定用途。

《城鎮土地條例》規定不同土地用途各有不同的最長出讓年期，具體如下：

土地用途	最長期限 (年)
商業、旅游、娛樂 . . . . .	40
住宅 . . . . .	70
工業 . . . . .	50
教育、科學、文化、公共衛生及體育 . . . . .	50
綜合用途或其他 . . . . .	50

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，國內及外國企業均可取得土地使用權。國家在出讓年期屆滿前，不得收回獲依法出讓的土地使用權。如果國家在出讓期間內，在特殊情況下因公眾利益而須收回土地，則國家必須根據土地使用者已使用土地年期及土地的開發及使用狀況作出補償。在遵守土地出讓合同條款的前提下，土地使用權持有人可於出讓期間行使與土地擁有人大致相同的權利，包括持有、租賃、轉讓、按揭及發展可供銷售或租賃的土地。

在根據合同條款支付全部土地出讓金後，承讓人可向有關土地當局申請土地使用權證。根據於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，用作住宅用途的土地之土地使用權年期將於屆滿時自動續期。用作其他用途的土地之土地使用權須於屆滿時依法處理續約。此外，倘若於相關土地使用權期限內，國家因公眾利益需要提前收回土地，應當對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還相應的土地出讓金。

於2005年3月26日，國務院辦公廳發出《關於切實穩定住房價格的通知》，限制房價過度上升，同時促進房地產市場的良好發展。該通知表示須穩定住房價格，並且對規管住房供應的制度進行重大整治及改進。根據該通知，包括建設部在內的七個國務院部門於2005年4月30日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，其中指出(i)地方政府須著重確定低檔至中檔普通住房的供應，同時管制高端住房的建設；(ii)遏止房地產市場的投機活動，自2005年6月1日起，對於購買後兩年內轉讓住房的個人所得收入總額徵收5%營業稅，對於購買後兩年或以上轉讓非普通住宅的個人，則按轉讓價與原價的差額徵稅；及(iii)房地產登記部門不再辦理未獲相關房屋擁有權證的預售住宅單位轉讓手續。

於2006年5月24日，國務院辦公廳再發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，規定以下基本方針，其中包括：(i)鼓勵大眾市場住宅發展而限制高端住宅物業的建設；(ii)執行徵收物業銷售的5%營業稅（按五年內所出售物業總售價徵收或五年後所出售物業的利潤徵收營業稅，而普通住宅物業可能免徵營業稅）；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格70%（購入自住而面積不足90平方米的住房，業主仍可申請

最多為物業總價格80%的住房按揭)；(iv)停止別墅項目的土地供應，同時限制高端、低密度住宅項目的土地供應；(v)延緩拆卸舊有物業作重新發展的進度及規模；(vi)要求地方政府確保開發建築總面積至少70%必須為少於90平方米的單位(任何例外均須經建設部批准)；及(vii)防止銀行向總資本金低於擬開發項目投資總額35%的物業開發商發放貸款。

於2006年6月13日，國務院辦公廳發出《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》，規定(i)清理及整頓所有新開工項目；(ii)嚴格審查全國一切規劃項目、加強監控及檢查產業政策的執行、發展計劃、市場准入標準及建築程序；及(iii)嚴格控制基本建設貸款投放。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(或《新意見》)。*《新意見》*訂明，於2006年6月1日後，各城市或縣城新審批及新開工的住宅單位中，建築面積少於90平方米的住宅單位須佔住宅單位總面積70%以上。

於2006年7月13日，國務院辦公廳發出《關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》。根據該通知的規定，國土資源部將設立國家土地總督察辦公室，並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管及落實最嚴格的土地管理制度。

於2006年8月31日，國務院發出《關於加強土地調控有關問題的通知》，以解決建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、非法使用土地及濫佔耕地等問題。該通知採取以下主要措施：(i)基於分擔權責的原則調整城市建設的土地審批措施；(ii)被徵收土地的農民在擔保獲得社會保障費用後方可批准出讓徵收土地；(iii)出售國有土地使用權總價款須全額納入地方預算，繳入地方政府庫房，而「收支兩條線」須分別管理；(iv)提高新增建設用地的土地使用權費、城鎮土地使用稅及耕地佔用稅的標準；(v)國家統一制定及頒佈出讓全國工業用地的最低標準，而工業用地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓；及(vi)禁止以「以租代徵」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

於2006年11月7日，財政部、國土資源部及人民銀行發出《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》，規定自2007年1月1日起加倍徵收新增建設用地的土地使用費。

根據國務院於2007年8月7日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區機關將調整住房供應結構，以(i)落實《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》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房供應。建築面積90平方米以下的新住房工程的審批必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於2007年9月30日頒佈的《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》，國土資源部的市級及縣級行政主管部門（「**行政部門**」）將優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品住房的土地供應。其年度供應量不得低於住宅用地供應總量的70%。該部門將結合及貫徹落實由監察部、國土資源部、財政部、中國審計署及建設部於2007年8月8日聯合刊發的《關於開展國有土地使用權出讓情況專項清理工作的通知》。此外，亦對房地產開發用地進行逐宗清查，重點檢查房地產開發企業履行土地使用合同的情況。對沒有按照土地使用合同施工和竣工的開發商，行政部門會提供意見，督促有關企業如期完成開發。沒有採取任何措施以改善情況的企業會被禁止參加土地招標、拍賣及掛牌購置新的土地。行政部門嚴格實施監管閒置土地處置的規定。對合同訂明的動工日期起計滿一年但尚未動工的土地，須徵收土地閒置費，而有關企業則被責令動工且如期竣工。土地閒置費原則上按出讓或劃撥土地的土地出讓價20%徵收。任何超過兩年仍未動工開發的土地則被無償收回。對雖按合同訂明的日期動工，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足合同訂明的投資總額的四分之一，且未經批准中止開發超過一年的土地，則按閒置土地依法處理。



於2007年12月30日，國務院辦公廳發出《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》(國辦發[2007]71號)。該通知指出農村住宅用地只能分配給居住在相關村落的村民，城鎮居民不得到農村購買農莊、農民住宅或「小產權房」。機構或個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地以作房地產開發之用。

於2008年2月7日，國務院發出《土地調查條例》(中華人民共和國國務院令第518號)。該條例規定，每10年進行一次全國土地調查，並由縣級或以上國土資源主管部門聯同同級有關部門每年進行土地變更調查。該條例亦訂明，政府部門須符合的資格規定以進行調查工作。該條例訂明，土地調查的目的乃全面查清土地資源和使用狀況。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中提供土地資源機關應加強遵守合同的監管以及嚴格根據土地授予合同領取土地金。

於2010年3月8日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知(其中包括)規定：

- 城市及縣級水平的國土資源局應保證政府資助住房、貧民區居住者重建以及小型自用商務住房單位的土地供應須不低於住宅用地的供應總數的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 土地資源機關應禁止物業開發商擁有土地出讓金付款、佔有閒置土地、參與土地推測以及價格操縱，舉行超出批准範圍的項目開發或者未能在設定的時間期間從土地競投交易中符合土地使用權出讓合同；及
- 土地使用權出讓合同須在已得到雙方同意的土地授予之後的十日內實施以及土地出讓金的50%的首付款應在土地使用權出讓合同的實施連同餘下的金額一個月內繳付不遲於土地使用權出讓合同的實施之後一年繳付。

除《城鎮土地條例》所載有關土地使用權的交易的一般框架外，地方法例可能作出額外規定，包括適用於指定地區有關出讓及轉讓土地使用權的指定交易的規定。該等地方法例繁多，部分被視為與國家法例並不一致。根據中國法律，倘若出現該等不一致的情況，以國家法律及規例為準。

### 環境保護

規管中國房地產開發的環境規定的法律和規例包括《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》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據這些法律和規例，開發商必須在有關機關授出物業開發項目動工批文前，視乎項目對環境的影響而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。此外，物業開發項目竣工後，有關環境保護機關亦會在物業可交付予買家前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準和規定。

### 土地出讓方法

根據中國法律或國務院規定，除以劃撥方式取得的土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或在地方政府管理的土地交易場所掛牌）。

於2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於2002年5月9日發出的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（2002年規定），以及於2007年9月21日修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》或2007年規定規管。發出2002年規定後，國土資源部於2004年3月31日就土地轉讓發出《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，規定所有地方土地管理機關嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定自2004年8月31日起，土地使用權必須根據拍賣或在土地交易場所掛牌的方式出讓，任何用作商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。根據國務院於2004年4月29日發出的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，暫停農業用地開發六個月，以讓中國政府整頓中國土地開發的不合規情況。2007年規定明確規定，工業、商業、旅游、娛樂或商品住宅等用地，或一幅土地有兩個或以上意向用地者，應當以競價方式出讓。2007年規定提出

多項措施，以確保商業用地的土地使用權以公開公正的原則出讓。例如，地方土地局必須根據社會、經濟及規劃決定土地的用途，而其對有關土地用途的決定須獲市或省政府的批准。受讓人須依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，並領取國有土地使用權證。倘若尚未付清出讓土地的土地出讓金，受讓人將不獲發放土地使用權證。此外，必須於展開該等競價程序日期前20日刊發投標、拍賣或掛牌招標的公佈。而且，該規例亦規定，就於土地交易場所掛牌而言，接納出價的時段不得少於10日。

就招標而言，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標文件通知該等符合資格者參加投標程序。投標人須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標人。中標人將隨後與土地局簽署土地出讓合同，並在取得國有土地使用權證之前，支付土地出讓金餘額。參閱下文「物業權益的業權文件及登記手續」一節。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標人隨後須與地方土地局簽署土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易場所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步投標價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標人將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，或2003年規定，規管協議出讓僅有一方對土地有興趣及土地指定作上述商業用途以外的用途的土地使用權。根據2003年規定，地方土地局聯同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關若干出讓計劃，包括具體位置、界限、用途、面積、出讓年限、使用條件、規劃

及設計條件以及建議的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關的規劃將呈交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述計劃磋商及訂立土地出讓合同。如果兩名或以上人士對擬出讓的土地使用權有興趣，則該土地使用權將根據2007年規定以招標、拍賣或在土地交易場所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後呈交予有關地方土地局，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立一項新合同，以重續出讓，並須支付土地出讓金。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），由通知頒佈當日起，必須嚴格控制高檔商品房用地，停止申請報批別墅的土地使用權。於2006年5月30日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i)土地使用不得違反土地使用總體規劃及年度計劃用地，而任何實體或個人不得改變和佔用基本農地。任何避免佔用農地的審批程序的違法行為（如修改土地使用總體規劃）應嚴厲禁止，以及任何未獲授權及批准的人士不得擅自增加使用的建設用地；(ii)對非農業建設用地的使用實施更嚴格的審批，以及屬於限制類別項目的土地供應須採取嚴格規限。禁止類項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山或荒地等進行非農業建設也必須依法申請及審批；及(iii)嚴格執行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，其中包括：(a)用作房地產開發的土地須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓，並合理確定土地面積；(b)優先供應土地予中低價位及中小套型的普通商品房（包括經濟適用住房）及廉租住房，且須知會公眾土地供應計劃；及(c)嚴格控制低密度及大型住房的土地供應，並嚴格執行有關停止別墅房地產開發項目土地供應的規定。自2006年5月30日起，將終止別墅項目的所有土地使用供應以及相關手續，並實行全面整頓。

於2006年12月12日，國土資源部及國家發展和改革委員會頒佈《限制用地項目目錄（2006本）和禁止用地項目目錄（2006本）》。該目錄規定，中國共產黨及政府機關的新建辦公樓、大型商業或娛樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大型住宅項目（指住宅小區地積比率低於1.0及單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目）均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及事業單位的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》於2008年1月1日實施。該法例規定（其中包括），倘若開發商以劃撥方式取得土地使用權，有關開發商向其他相關機構申請批准或核准前，應向相關城鄉規劃主管機構申請核發選址意見書。該法例亦訂明，倘若以劃撥方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，向縣級或以上的土地管理機關申請土地使用權前，開發商應在取得其他有關機構的批准或同意後向相關城鄉規劃主管機構申請建設用地規劃許可證。此外，倘若以出讓方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，於授出土地使用權前，相關城鄉規劃主管機構應提出出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，作為國有土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊不得出讓。在簽立土地使用權出讓合同後，開發商應持所需文件向城市或縣級城鄉規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。倘若開發項目地處城市或城鎮的規劃區內，開發商須向指定城市或縣級城鄉規劃主管部門或省政府指定的市政府申請鄉村建設規劃許可證。開發項目須遵照規劃條件進行，如規劃條件須作出任何修訂，則須向有關城市或縣級城鄉規劃主管部門申請。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關竣工驗收文件。

### 標準土地出讓合同

為規範土地出讓合同，於2000年，國土資源部與國家工商行政管理總局刊發標準土地出讓合同，根據該標準合同，多個地方政府各自制訂了地方格式的土地出讓合同，以適應當地的具體情況。標準土地出讓合同包括各項條款，如土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制（包括建

築面積、地積比率及高度與密度限制)、興建公共設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、支付閒置費用、竣工最後限期、申請延長指定建設限期、隨後轉讓的限制、取得水電供應的責任、在支付土地出讓金及完成所訂明的開發前轉讓的限制、申請續期、不可抗力事件、違約及解決爭議。

倘土地使用者於訂立土地出讓合同後擬變更土地特定用途，必須首先獲有關土地局及有關城市規劃部門批准，並可能須簽訂新土地出讓合同，並且調整土地出讓金以反映新用途的增值。註冊手續必須於批准變更特定用途後隨即辦理。

倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資於該土地，土地局有權施行罰款以至無償撤銷出讓的各項處分，由於不可抗力事件或政府當局活動而導致未能開發及投資於該土地則除外。。

根據於2007年10月28日發出的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於簽立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同項下的規劃規定。

#### **轉讓集體所有的建設用地的土地使用權**

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租作非農業建設；惟符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使土地使用權依法發生轉移則除外。於2004年10月21日，國務院發出《關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有的建設土地使用權可依法轉讓。於2007年12月30日，國務院辦公廳發出《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制轉讓農民集體所有的建設土地使用權。就出讓、轉讓或出租所得的集體所有農村建設用地而言，禁止用作商用物業開發及住宅建設之用。

#### **終止**

根據於2007年3月16日頒佈並由2007年10月1日起生效的《物權法》，當住宅建設用地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會在出讓期限屆滿前撤銷土地使用權。如基於特別理由，例如公眾利益，則須就土地上的物業給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

非住宅建設用地於期限屆滿後，土地使用者將採取措施交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記，惟土地使用權獲准續期則除外。

土地使用者可申請土地使用權續期，如果申請獲批准，則土地使用者須訂立新土地出讓合同、支付土地出讓金以及就續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據於1994年7月發出並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），如房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發。如該項開發項目未有在土地使用權出讓合同約定的日期起計一年內動工開發，可以徵收相等於不多於有關土地出讓金20%的土地閒置費。如該項發展未有在列明日期起計兩年內開始動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非有關發展的開始因不可抗力事件、政府或相關政府部門的行動或發展動工所需的前期工程延誤而受阻延。

國土資源部於2006年5月30日發出的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i)建設工程的施工日期及竣工日期須於國有土地使用權出讓合同中列明；及(ii)加強徵收閒置土地的罰款。倘應徵收土地閒置費時，則應依法從高徵收。倘應無償收回閒置土地時，則應堅決依法無償收回。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指已授出使用權但仍然閒置的土地，閒置的原因是土地使用者在未得批准用地的政府同意，未能於規定的施工日期前開始動工開發。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「**土地管理機關**」）須通知土地使用者，並就處置該閒置土地擬訂方案。倘土地已設立抵押權，則應通知抵押權人參與處置方案的擬訂工作。土地管理機關在該計劃獲原批准用地的政府批准後，負責落實該處置計劃。

閒置土地的處置方法包括（其中包括）以下各項：

- (i) 延長開發及建設期限，但不得超過一年；
- (ii) 改變土地用途，並其後繼續開發及建設；或
- (iii) 安排臨時使用，待原項目開發建設條件具備後，重新批准開發，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

如因國家或有關政府機構行為造成的閒置土地，而土地使用者已支付部分購買土地的價格（包括任何補償或拆遷費用），則除上述方法外，國家可就土地使用者已付賠償或徵用費的部分土地，向土地使用者確認授出有關土地，而該土地的其餘部分將被政府收回。

於2006年5月24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調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，規定倘任何土地閒置滿一年，則徵收土地閒置費，並責令限期開發；倘任何土地閒置滿兩年，則將收回有關閒置土地。

於2008年1月3日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號）。該通知規定（其中包括），(i)嚴格執行有關無償收回閒置滿兩年的土地的土地使用權的國家政策；(ii)對任何閒置滿一年的土地，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii)於2008年6月前，地方政府須就閒置土地清理處置情況向國務院遞交專題報告；(iv)繼續停止別墅項目的土地供應；(v)規定機構研究開始草擬有關徵收閒置土地的土地增值費的具體辦法；(vi)供應住宅用地要將最低地積比率限制、住房建設套數和套型等規劃條件寫入土地出讓合同或劃撥決定書，以確保住不少於70%的住宅開發用地的土地出讓總額包括廉租住房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下的住房；及(vii)金融機構對房地產項目超過土地出讓合同訂定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足25%的物業開發商，應審慎貸款和核准融資。

於2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部以及審計署發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括，限制在市政及縣級國土資源部和土地權承讓人之間訂立的土地授予合同下發出土地金的悉數付款的期限至一年。由所有相關地方土地轉讓機關批准的特殊項目則除外，為特殊項目的土地金的悉數付款須在兩年內連同首次首付款不低於土地金總額的50%一同繳付。該通知亦提供地方政府應嚴格執行相關法規來作出懲罰或者限制收購新土地，物業開發商已經因為不可抗力以外的原因延誤土地金或者建設的付款。

#### **由現有土地使用者轉讓土地**

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。



轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記改變土地使用權擁有權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。就住宅建築項目而言，《城市房地產法》規定在轉讓前必須確定將支出的總建築成本（不包括土地出讓金）至少25%及建設日程表及完工及交付項目日期。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用權收購者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 土地儲備及一級開發

財政部、國土資源部及人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，自2007年11月19日生效。根據該辦法，土地儲備機構為隸屬地方土地管理局的獨立法人團體。納入土地儲備範圍包括但不限於國家收回的土地使用權、行使優先購買權取得的土地、已辦理轉換手續的農村土地及土地儲備機構購買的土地。土地儲備機構可在土地儲備於市場供應前進行一級開發。商業銀行可在土地儲備機構取得地方財政部門的批准後，向土地儲備機構發放按揭貸款。

財政部及國土資源部於2007年2月27日發出《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，規管（其中包括）與土地儲備前期開發所需資金相關事宜，包括該筆資金的來源、用途及管理。

### 物業權益的業權文件及登記手續

根據國土資源部於2007年12月30日發出的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日發出的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律所保障。土地使用權證乃證明登記土地使用者於證書所列期限內有使用土地的合法權利的證明文件。於完成房屋施工（包括經各個政府部門驗收合格）後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的房屋。土地使用權及土地的其他權利（如在土地上興建房屋的權利）的所有持有人必須登記彼等所有合法國有土地使用權以及房屋所有權。就此而言，已在中國所有城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登

記處。然而，在上海市，兩家登記處已經合併。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用權證。在統一辦理登記的其他地方，如上海市，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。根據中國法律，已辦妥登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。請參閱下文「按揭及保證」一節。

### 按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》(或《擔保法》)、《中華人民共和國城市房地產管理法》(或《房地產法》)、《城市房地產抵押管理辦法》(或《房地產抵押辦法》)及其他有關房地產相關法律及法規所規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所在的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭當日起生效。根據《擔保法》，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的種類及金額；(ii)債務人的責任期限；(iii)債務的償還；及(iv)所按揭物業的名稱、數量、條件、位置、估值及所有權。根據《房地產法》，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款中獲取優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在地方房地產部門辦妥登記當日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及土地使用權證或所按揭物業的房屋所有權證必須呈交登記當局。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押的貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估所按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提出訴訟。在所按揭物業已估價或拍賣或出售后，超過債項金額的所得款任何部分應歸按揭人所有，而任何不足的金額應由按揭人支付。

《擔保法》亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據《擔保法》，保證可分為兩類：(i) 一般保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關法律責任；及(ii) 連帶責任保證，據此擔保人及債務人承擔連帶還款責任。保證合同必須以書面簽立，且除非另行協議，否則保證期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

### 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈及實施的《閒置土地處置辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i) 在未經批准使用土地的人民政府同意的情況下，在取得土地使用權後沒有在指定時限內動工開發建設；(ii) 倘「國有土地有償使用權合同」或「建設用地批准書」並未規定動工開發建設日期，於「國有土地有償使用權合同」生效當日起計或土地管理部門發出「建設用地批准書」日期起計一年屆滿時尚未動工開發建設；(iii) 土地已經動工開發及建設，惟動工開發建設的面積低於將予動工開發建設總面積的三分之一或投資額低於總投資額的25%，及未經批准中止開發建設連續滿一年或以上；或(iv) 法律或行政法規所規定的其他情況。

在一幅土地已被確定為閒置土地後，市級或縣級土地管理部門須通知有關土地使用者及擬訂閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間（惟不得延長超過一年）、改變土地用途、安排臨時使用、透過招標、公開拍賣確定新的土地使用者。市級或縣級人民政府轄下的土地管理部門須於處置方案獲原批准使用土地的人民政府批准後，安排實施該建議。就以出讓方式取得及在城市規劃範圍內的土地，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收相等於不多於土地出讓金20%的閒置土地附加費，如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，可以無償收回土地。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為；或必需的前期工作而造成，則前述規定並不適用。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關應加強調查以及處理閒置土地。

## 物業開發

中國的物業開發項目一般分為單一項目以及大型土地開發項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，以及其後的單位銷售。大型土地開發項目包括廣大地區的整體開發，興建所需基建項目，例如水、電、道路及通訊設施等。開發商可將已開發地區的土地使用權轉讓，或自行在土地上興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇出售或出租。

根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發條例》」)，擬從事房地產開發的企業須滿足若干規定，包括(i)其註冊資本須超過人民幣1百萬元；及(ii)有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有相關資格證書。

倘成立外商投資企業以從事開發及銷售房地產，有關外商投資企業的法律及法規規定必須予以遵守及取得有關批文。商務部及國家發展和改革委員會於2007年10月31日修訂及頒佈，並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》，規定(其中包括)開發及興建普通住房物業已從鼓勵外商投資的行業類別中移除。由外商投資企業土地成片開發以及興建別墅、高檔酒店、優質辦公樓、國際會展中心仍屬於限制外商投資的行業類別，而其他房地產開發屬於允許外商投資的行業類別。此外，房地產二級市場及地產代理或經紀屬於限制外商投資的行業類別。擬從事開發及銷售房地產的外國投資者可根據有關外商投資的法律及法規成立合資企業、合作經營企業或外資企業。在登記前，企業必須獲負責外商投資的政府當局批准，於其批准後將獲發外商投資企業批准證。

《外商投資產業指導目錄》規定的投資總額及類別決定審批機關的級別。現有法律及法規規定就限制類項目地方批准的上限為總投資50百萬美元，而就鼓勵或准許類項目地方批准的上限為100百萬美元。就投資總額超過50百萬美元的限制類項目及投資總額超過100百萬美元的鼓勵或准許類項目而言，有關審批當局須向商務部提呈審批該項目文件。

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為了開發所取得的土地，外國實體須於中國成立外商投資企業，作為項目公司。該等項目公司可為中外合資或合作經營企業或全外資企業。有關項目公司的一般

經營範圍包括開發、興建及銷售及租賃經政府批准的特定土地上的商品房及配套設施及物業管理。物業開發公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期限相同。

成立項目公司須獲中國政府有關部門根據下列程序批准。首先，合資項目的中方或外國投資者（如屬外資項目）會將項目申請報告提交中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業開發項目符合現行國家及地方經濟計劃及外商投資條例，將會就該項目向申請人發出批文。國家發展和改革委員會及商務部獲授權定期頒佈統管外商投資的指引。

一旦項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製反映彼等對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。同時，各方可進行磋商及簽署合營企業合同及成立項目公司的組織章程細則。如屬外資項目，外國投資者可隨後編製及簽署組織章程細則。聯合可行性研究報告、合營企業合同及／或組織章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及投資總額而定）提交商務部或其地方機構（視情況而定）審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律的規定，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商行政管理主管機關申請外商投資企業營業執照。

一旦外國實體開發商成立項目公司及取得可供開發一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及使其設計方案須獲有關建設委員會批准，以及向該委員會申請及取得在該幅土地上動工開發的施工許可證。當該土地上的建設工程竣工時，已竣工樓宇及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的檢驗及審批。

根據建設部於2000年3月29日實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質規定》」），房地產開發商須根據該規定申請資質。未取得資質證書的企業，不得從事房地

產開發及銷售。國務院轄下建設機關負責監督全中國的房地產開發商的資質，縣級或以上地方政府轄下的房地產開發主管部門負責監督地方房地產開發商的資質。

根據《資質規定》，房地產開發商分為四個類別。審批分級進行，第一級資質的確認須通過有關省、自治區或直轄市的人民政府轄下的建設機關的初審及國務院轄下建設機關的隨後最終審批。審批第二、第三或第四級資質開發商的程序須由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下的建設機關制定。通過資質審查的開發商將獲有關機構發出有關等級的資質證書。

根據《資質規定》，房地產開發主管部門會於房地產開發商向其匯報成立時，透過考慮其資產、專業人員及經營業績審查該開發商的資質登記申請。房地產開發商僅可從事符合已批准資質登記的房地產開發項目。

於新成立的房地產開發商向物業開發管理機關匯報成立後，物業開發管理機關須於接獲上述報告30日內向合資格開發商發出暫定資質證書。在暫定資質證書屆滿前一個月內，房地產開發商須向房地產開發主管部門申請正式的資質證書。暫定資質證書在其發出當日起計一年內有效。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。未能取得所需的暫定或正式資質證書可處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，如未能取得證書行為未予糾正，則撤銷開發商的營業執照。

任何資質類別的開發商僅可從事其批准業務範圍內的房地產開發及銷售，且不得越級從事業務。第一級資質房地產開發商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。第二、第三或第四級資質房地產開發商可承擔建築面積少於250,000平方米的項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區或直轄市人民政府建設機關確定。

房地產開發主管部門每年審查合資格的開發商。未符合資格規定或違反有關規定的開發商可將其資質證書降級或撤銷。

為進行房地產項目的建設及開發，在根據《土地出讓及轉讓條例》及《招標、拍賣及掛牌條例》簽署土地出讓合同後，房地產開發商須就土地的設計、規劃、建設及開發辦理若干程序及取得有關批文。

### 規劃及建設許可證

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃當局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須隨後根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。按照於2007年10月28日發出的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向城市規劃當局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向城市規劃當局取得建設工程規劃許可證。

在房地產項目施工前，如根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》對項目所處土地上的房屋進行拆遷，房地產開發商須申請房屋拆遷許可證。為防止非法拆遷和某些地區投資過熱，國務院辦公廳於2004年6月6日發出《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知提出（包括但不限於）以下各項：(i)嚴格控制拆遷的面積，以確保拆遷的總面積少於去年；(ii)嚴格規管拆遷的程序，而該等程序須以公開、公平及公正的方式進行；(iii)加強拆遷所涉及賠償費用的監管，以確保可完成拆遷安置；及(iv)嚴懲有關拆遷的若干非法行為。

於取得房屋拆遷許可證後，在地方房地產管理機關已向將予拆遷房屋的居民發出拆遷通知後，房地產開發商可委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產開發商與有關拆遷各方就拆遷的補償及安置訂立的書面協議規限下，房地產開發商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費用。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產開發商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於房地產開發商完成上述工作、地盤可供建設工程施工、現有

房屋的拆遷進度符合建設需要、建設所需資金已獲提供、已確定承包商及建設設計已獲有關政府當局審查及批准後，房地產開發商須隨後根據建設部於1999年10月頒佈及於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建設工程施工許可證。

### 房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格及取得驗收合格證後方可交付。

### 商品房銷售／預售

商品房可於竣工之前或之後出售。該等銷售根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或《銷售辦法》)、建設部於2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或《預售辦法》)的規定及按照《開發條例》受規管及進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位(「預售」)，開發商必須在有關城市或縣城的房地產開發主管部門辦理必要的預售登記。預售將會在符合下列情況下進行：

- 已交付全部土地使用權出讓金，並已獲取土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 項目投資總額至少25%已注入開發項目，而施工進度以及項目預期竣工日期已經確定；及



- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：(a)要約出售竣工後房屋的房地產發展企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(b)該企業已取得土地使用權證或其他使用土地的批准文件；(c)該企業持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(d)商品房已竣工及已驗收為合格；(e)原有居民的安置工作已妥善處理；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；(g)已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產開發商須將房地產開發項目手冊及顯示符合竣工後銷售的先決條件的其他文件提交房地產發展主管部門備案。

於2006年7月6日，建設部、國家發展及改革委員會及國家工商行政管理總局頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》(2006年第166號)或「第166號通知」。第166號通知旨在完善披露制度，規管房地產市場進行的交易，以防止投機活動。第166號通知載有(其中包括)下列措施：

- 開發商須於獲發許可證10日內開始預售；
- 禁止轉售已預售但尚未竣工商品房的任何單位；
- 禁止在取得有關預售許可證前發佈預售廣告；及
- 須向買家提供商品房單位竣工前後的標準買賣表格。

根據於2007年3月16日頒佈及於2007年10月1日實施的《中華人民共和國物權法》，參與方可將買賣協議向登記機關申請預告登記以確保取得日後物業權。預告登記後，未經預告登記的權利人同意而處理該房地產，則不具物業權效力。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當地政府須決定合理預售的最小規模以及不可發出預售單獨樓層或單位的許可證。

於2010年4月13日，中華人民共和國住房和城鄉建設部發出《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。有關通知訂明，其中包括，在房地產發展商取得有關銷售項目的預售許可後10天內，彼等須同時向公眾發放有關根據有關預售批准可作預售的物業數目資料及有關物業的價格。彼等亦須按所公佈價格向公眾出售該等物業，並嚴格遵守有關預售批准。

於2010年9月2日，上海市住房保障和房屋管理局發出《關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》(滬房管市[2010]246號。為貫徹應用《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定(1)建築面積少於30,000平方米的房地產項目須一次過申請預售許可證；建築面積超過30,000平方米及需分開預售的房地產項目，每次須就不少於30,000平方米的建築面積申請預售許可證；(2)房地產企業須完成商品住房的備案管理系統，而倘已售房屋的價格超過房地產企業原本備案的範圍，有關企業須就新售價向地方部門備案；(3)相關部門須規管預訂及銷售行為，而房地產開發企業不得簽訂任何商品住房按金合約或商品住房銷售合約，除非該等企業已取得預售許可證，或已備案銷售其現有房屋。

### 住宅質量保證書

於1998年5月12日，建設部頒佈於1998年9月1日起生效的《商品住宅實行住宅質量保證和住宅使用說明書制度的規定》，規定住宅質量保證書須包括以下內容：(1)獲工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)在合理使用年限內保修地基基礎及主體結構；及(3)正常使用情況下保修所有部位及部件的內容及期限。保修住宅房屋年期應於已通過檢查及驗收程序的住宅房屋開發商交付當日起計。

### 租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的樓宇或房屋。租賃位於城鎮的物業受《城市房屋租賃管理辦法》(或《租賃辦法》)所規管。《租賃辦法》於1995年4月28日由建設部按照《房地產法》頒佈，以加強城市房屋租賃的管理。《租賃辦法》允許業主將物業出租予其他人作住宅或商用物業用途，惟有關法律禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須訂立法規所規定的所有租賃安排條款的書面租賃協議。租賃樓宇及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效，然而，協議須在簽立後30日內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，

以保障租戶權益免遭第三方提出申索。租戶可於獲得業主同意下，轉讓或分租物業予分租戶。地方政府可施加租金控制。

根據《房地產法》，倘將物業出租，業主只取得所劃撥土地使用權的任何相關土地所得租金收入必須上繳國家。

## 保險

中國法律、法規及政府規則並無規定房地產開發商為其房地產項目購買保險的強制性條文。

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈及於1998年3月1日生效的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於2003年5月23日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性及提出詳細的指導意見。

## 房地產貸款

根據人民銀行於2001年6月19日發出的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款前必須遵守下列規定：(a)銀行的房屋開發貸款須僅發放予具備認可開發資質及高信貸評級的房地產開發企業。該等貸款將批授予具優厚市場潛力的住宅項目。借款企業必須擁有不低於項目所需投資總額30%的自有資金，同時項目本身必須已獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。(b)就發放個人住房按揭貸款而言，貸款額與抵押品實際價值比例（「抵借比」）須不超過80%。倘若個人申請住房按揭貸款以購買期房，上述物業必須已達至「已完成主體結構封頂」階段（就多層樓宇而言）或「已完成三分之二總投資」（就高層樓宇而言）。(c)就發放個人商業用房貸款而言，商業用房貸款申請的抵借比不得超過60%，最高貸款期限為10年，而有關商用物業應已經竣工。

於2003年6月5日，人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的業務須集中於支援以中至低收入家庭為對象的房地產項目，並妥為限制批出有關興建豪華公寓及豪宅項目的房地產貸款。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產開發公司自有資金必須佔項目投資總額至少30%，及嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商作為營運資金或支付土地出讓金。有關此方面的近期發展，請參閱下文「近期的宏觀經濟調控措施」。

於2003年8月12日，國務院刊發《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，列出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於改善籌集及發放住房公積金、完善住房貸款擔保以及加強監管房地產貸款。該通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

於2004年8月30日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，項目倘未獲必要的土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，則不獲發放貸款。該指引亦規定，銀行向房地產開發商提供貸款前，不少於物業開發項目投資額的35%必須來自房地產開發商本身的項目資本金。此外，該指引提到商業銀行應就發放貸款訂立嚴格的審批制度。

於2005年3月16日，人民銀行頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消個人按揭貸款優惠利率，並限制最低按揭貸款利率為基準利率的0.9倍。人民銀行同時將住房公積金貸款利率調高0.18%，並准許商業銀行對位處物業價格上漲過快的城市的物業，將按揭貸款利率由有關物業價值的80%調低至70%。

於2006年4月27日，人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，自2006年4月28日起，金融機構貸款的基準利率將會上調。貸款年利率由5.58%增加至5.85%。

於2006年5月31日，人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%；然而，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

於2006年7月22日，中國銀監會頒佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。該通知規定以下各項：(i)完善所有類別的房地產貸款的信用風險分類制度；(ii)禁止向自有資本金少於項目（不包括經濟適用住房）所需總資本的35%或尚未獲發「四證」等的不合資格房地產開發商發放貸款；(iii)適當地訂立貸款期限，並不准許以營運資金貸款名義發放房地產開發貸款；(iv)嚴格限制該等囤積土地或住房及擾亂市場秩序的開發商的新貸款；(v)防止開發商透過拆分項目或滾動開發項目以獲取貸款；及(vi)強化貸款後管理。所有金融機構須嚴格按照房地產項目進度發放貸款及加強全面監管開發商運用貸款的整個過程。

於2009年5月25日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，中低成本及中小單位及普通商品住房的最低資本金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金要求為30%。現有規例仍適用於外資項目。

於2006年8月18日，人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，自2006年8月19日起，存款年利率將從2.25%上調至2.52%，而貸款基準年利率將從5.85%上調至6.12%。該通知亦提高商業住房貸款最低利率至0.85%乘以貸款基準利率，而其他商業貸款最低利率仍維持不變，即貸款基準利率的0.9倍。

於2007年3月17日，人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，自2007年3月18日起，存款年利率將從2.52%上調至2.79%，而貸款基準年利率將從6.12%上調至6.39%，而其他存款及貸款基準利率將相應調整。

於2007年3月17日，建設部頒佈《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》。該通知規定，自2007年3月18日起，五年期或以上的住房公積金貸款利率將上調0.18%。五年期以下（包括五年期）將從4.14%調整至4.32%，五年期或以上將從4.59%調整至4.77%。

於2007年5月18日，人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，自2007年5月19日起，存款年利率將由2.79%上調至3.06%，貸款基準年利率將由6.39%上調至6.57%，而其他存款及貸款基準利率將相應調整。

於2007年5月18日，建設部頒佈《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》。該通知規定，自2007年5月19日起，五年期或以上及五年期以下（包括五年期）的住房公積金貸款利率將上調0.09%。

於2007年7月21日，人民銀行將一年期人民幣儲蓄基準利率提高0.27%至3.33%，一年期人民幣貸款基準利率則提高0.27%至6.84%，自2007年7月22日起生效。

於2007年8月21日，人民銀行將一年期人民幣儲蓄基準利率提高0.27%至3.60%，一年期人民幣貸款基準利率則提高0.18%至7.02%，自2007年8月22日起生效。

於2007年9月27日，人民銀行和中國銀監會發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，將適用於買家購買第二套住房的貸款首付規定提高到至少40%，以及該等貸款的應付利息不低於人民銀行同期同檔次貸款基準利率的110%。根據該通知，中國當局已收緊對商業銀行向物業開發商發放貸款，以防止商業銀行過度授信。該通知強調，對經國土資源部門及建設主管部門查實具有囤積土地和房源的物業開發商，商業銀行不得發放貸款。商業銀行亦被禁止接受空置三年以上的商用物業作為貸款擔保。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，倘某家庭的一名成員（包括買家，他／她的配偶及他／她的18歲以下子女）從銀行借取貸款購置住房，購入另一住房的該家庭任何成員將被視為第二次置業人士。

於2008年10月22日，人民銀行公佈，個人購買總建築面積少於90平方米的主要住宅，最低按揭貸款利率減低至人民銀行借貸基準利率的70%，而最低首期付規定減低至相關購買價的20%，自2008年10月27日起生效。此外，人民銀行減低為期最多五年的住房公積貸款利率至4.05%，而超過五年者則至4.59%。

人民銀行亦於2008年9月16日、2008年10月9日及2008年10月30日三度將基準減低0.27%，令一年期借貸利率減低至6.66%。此外，人民銀行自2008年9月25日起將商業銀行儲備比率降低1%，自2008年10月15日起再降低0.5%至16%。

於2008年7月29日，人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 規限各方面的有抵押土地儲備貸款（包括取得土地使用權證），貸款抵押率不得超過抵押物評估價值的70%，並限制貸款期限不超過兩年；
- 對(i)延遲土地轉讓協議約定的動工開發日期超過一年，(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放或延長貸款；
- 限制對土地閒置兩年的房地產開發商物業發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於2010年1月7日，由國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定：

- 向已貸款買入一間住房以及正在對第二間或更多住房進行申請的家庭（包括債務人、其配偶以及其未成年子女），首期貸款的付款不應低於40%，貸款率須嚴格依賴於風險。
- 銀行限制向不遵守信貸貸款規則或政策的物業發展項目或物業開發商提供貸款。

於2009年12月31日，中國銀行協會發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》，據此，(1)中國銀行協會的所有會員須加強關於個人房地產按揭貸款的業務經營，及(2)自2010年1月1日開始，中國銀行協會的所有會員須停止向房地產經紀或其他中介為純粹商業招標及介紹目的支付佣金，並不是該等人士提供服務的部分。

中國人民銀行為大型金融機構提高人民幣存款預備金率0.5%，並於2010年1月18日增加至16%。存款預備金率的調整擬於放緩金錢供應的增長，可對中國物業需求帶來負面影響。

中國人民銀行決定提高存款類金融機構人民幣存款預備金率0.5%，並於2010年2月25日增加至16.5%。小型金融機構的存款預備金率，例如農村信用合作社將暫時保留。

中國人民銀行決定提高存款類金融機構的人民幣存款儲備率0.5%，並於2010年5月10日達到17.0%。小型金融機構的存款儲備率例如農村信用合作社將暫時保留。

於2010年4月17日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，根據更加嚴格區分房屋信貸政策應獲執行。其中規定(1)首次家庭買家（包括借方、他／她的配偶以及他／她的未成年子女），公寓大於90平方米，須繳付最低30%的首付款；(2)首付款需要二手房屋按揭從40%提高至少50%以及重申額外的10%應為該等買家的利率上獲得採納；以及(3)就該等購買三間或以上房屋的人士，須在首付款以及利率徵收更高要求。此外，銀行可以就房屋價格急速攀升以及房屋供應不足，而暫停對多地的第三或更多房屋買家的房屋貸款。

於2010年10月7日，上海市政府批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：

- (1) 根據《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，所有商業銀行不得向在上海購置三座公寓或以上的家庭買家發放貸款。
- (2) 就購買首座建築面積達90平方米以上的物業，並申請住房貸款的家庭而言，最少須繳付30%首付款，而住房貸款的上限為人民幣600,000元；就購買第二座物業，以改善居住環境的家庭而言，最少須繳付50%首付款，而住房貸款的上限為人民幣400,000元；所有住房基金管理中心須暫停向申請購買第二座物業（而該物業無法被界定為改善居住環境的物業）的家庭發放貸款；購買第三座或以上物業的家庭不得獲發住房貸款。
- (3) 自本意見發出的日期後，上海或其他省份的任何家庭（包括夫婦及其未成年子女）只可購買一座上海物業。
- (4) 土地增值稅應根據(A)公司出售房屋的平均售價與(B)整個地區去年所有新建房屋的平均售價之間的比例徵收。如A低於B，須按稅率2%徵收土地增值稅；如A低於2B，則稅率為3.5%；如A高於2B，則稅率為5%。
- (5) 就於2010年7月1日後取得施工許可證的任何房地產項目而言，其申請預售許可證的規定須作出調整。上述房地產項目須於完成覆蓋主要結構及通過檢驗後方可申請預售許可證。
- (6) 相關部門須加強其審批規劃、建設和預售的管理，並須限制分開申請規劃、建設及預售上限。房地產項目的建設和預售規模不得少於30,000平方米（建築面積）。建築面積少於30,000平方米的房地產項目須一次過取得建設工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證。
- (7) 房地產企業應嚴格按照其向相關部門公佈的價格為其產品定價。如實際價格高於公佈價格，其須立即向相關部門備案。



## 地方法例

雖然《城鎮土地條例》列明有關土地使用權交易的一般規範，廣東直轄市的法例亦規管特定地區內有關土地使用權出讓和轉讓的交易。該等地方規例繁多，部分與國家法例並不一致。中央政府的立場是，倘地方法例與國家法例不一致，則以國家法例為準。

## 外商投資於物業開發

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》（「**第171號文件**」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產，境外機構在中國設立的分支及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，才可申請外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用權證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出保證合同一方獲固定回報或變相固定回報的承諾。

商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發出《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》（「**第50號通知**」）。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事房地產開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權證，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核建議外商投資房地產公司。至於有意增加於房地產發展業務投資的現有外商投資公司，或有意從事新房地產發展項目的營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。

外匯管理局綜合司於2007年7月10日發出《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》(「**第130號法規**」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。此外，根據第130號法規，於2007年6月1日(包括當日)後向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬下的外匯買賣。

## 稅項

### 中國契稅

根據於1997年10月1日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接納土地使用權及房屋擁有權的轉讓的實體及個人。

轉讓土地使用權及房屋擁有權指下列行為：

- 出讓國有土地使用權；
- 轉讓土地使用權(包括以出售、贈與及交換形式轉讓，但不包括轉讓農村集體土地承包經營權)；
- 買賣房屋；
- 贈與房屋；及
- 交換房屋。

《中華人民共和國契稅暫行條例細則》規定，以下列方式轉讓土地使用權及房屋擁有權亦將被視為受上述條例所規管：

- 以土地使用權及房屋所有權作投資；
- 以土地使用權及房屋所有權作抵債；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

中國政府省級、自治區及直轄市級機關將因應其各自的管轄地區有關物業的實際情況，將契稅率釐定為介乎3%至5%之間，並須上報財政部和中國國家稅務總局。

契稅將在下列情況下獲減徵或免徵：

- 國家機關、機構、社會團體及軍事單位接收土地及房屋用作辦公、教學、醫療服務、科研及軍事設施，將可獲免徵契稅；
- 城鎮職工根據有關法律及規例規定初次購買公有住房，將可獲免徵契稅；
- 因不可抗力事件拆毀或損毀住房而重購住房者可酌情准予減徵或免徵稅項；及
- 財政部規定的任何其他減徵或免徵契稅的項目。

倘有關土地或房屋以及其用途有所變更而不再屬於上述範疇內，減徵或免徵將不再適用，並應償付所減徵或免徵的稅項金額。

於2008年10月22日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合公佈，決定減少住房交易的稅務開支。財政部及國家稅務總局規定，初次購買樓面面積少於90平方米的普通住宅的個人可獲暫時減徵契稅至1%，並暫時免除印花稅及個人購入或出售住房的土地增值稅（如適用），並自2008年11月1日起生效。

### 所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈的相關實施條例（均自2008年1月1日起生效），將向中國企業、外商投資企業以及於中國設立生產及營運設施的外國企業劃一徵收25%所得稅率。《中國企業所得稅法》亦允許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，2008年1月1日前按低於25%的企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在《中國企業所得稅法》生效日期起五年內逐漸過渡新企業所得稅稅率，即於2008年、2009年、2010年及2011年分別按18%、20%、22%及24%徵稅以及自2012年起按新法定企業所得稅率25%徵稅。此外，根據過渡條例，在《中國企業所得稅法》頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期的企業可按當時生效的稅務法律或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自2008年1月1日起生效的《中國企業所得稅法》，除非於中國政府與其他司法管轄區簽訂的徵稅條約中另有規定，將向外商投資企業派付予外國投資者的股息徵收10%預扣稅。然而，由於中國與香港於2006年8月21日簽訂徵稅條約，於香港註冊成立的公司倘於中國註冊成立的公司持有25%或以上權益，並獲得股息，則須繳納5%預扣稅。此外，中國國家稅務總局亦於2009年10月27日頒佈稅務通知或國稅函601號，規定「導管公司」或並無實質業務的空殼公司並不享有徵稅條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予徵稅條約優惠。

根據《中國企業所得稅法實施條例》，倘於中國境外註冊成立企業的「實際管理機構」位於中國境內，該企業可獲確認為中國居民企業，並須繳納25%企業所得稅。根據《中國企業所得稅法》，合資格中國稅務居民從另一合資格中國稅務居民獲得的股息可免徵企業所得稅。然而，實施預扣稅的中國外匯監控機關並無就中國企業所得稅向被視作居民企業的實體發出關於處理對外匯款的指引。因此，於未來發出關於新的「居民企業」分類的指引可導致向非中國企業股東或非中國個人股東就彼等收取外國企業的股息分別徵收10%預扣稅或20%潛在預扣稅。

### 營業稅

根據於1993年9月13日發出並於2008年11月5日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(均自2009年1月1日起生效)，須對提供「應稅勞務」的所有企業徵收營業稅，此包括在中國轉讓無形資產及出售不動產的企業。稅率介乎3%至20%不等，視乎所提供的服務類別而定。轉讓無形資產、出售樓宇，以及土地及出租物業的其他附屬物導致須按企業來自有關交易總收益5%的稅率徵稅。

於2005年5月27日，國家稅務總局、商務部及建設部聯合發出《關於加強房地產稅收管理的通知》。根據該通知，自2005年6月1日起，個人於購入住房當日後兩年內進行轉讓，須對房地產公司按其銷售收入全額徵收營業稅。然而，普通住房物業轉讓在獲得稅務機構批准相關豁免申請後可免徵營業稅。根據2005年5月5日的《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》，就普通住房以外的房屋而言，倘於購入住房當日起兩年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業

稅。普通住房指，(i)地積比率大於1.0；(ii)建築面積少於120平方米；及(iii)價格低於同級別土地上的住房物業平均售價1.2倍以下的住宅單位。省政府可制定各自的建築面積及價格要求，惟不得與上述標準存有20%以上的差異。

於2006年5月30日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自2006年6月1日起，將對個人自購入住房當日後五年內轉讓住房按銷售收入全額徵收營業稅。就普通住房以外的房屋而言，倘於購入住房當日起五年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業稅。然而，普通住房物業轉讓在獲得稅務機構批准相關豁免申請後可免徵營業稅。

根據於2008年12月20日發出的《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，國家進一步鼓勵購買普通商品住房，並加大對自住型和改善型住房消費的信貸支持力度。對住房轉讓環節營業稅暫定一年實行減免政策。對個人購買非普通住房兩年內轉讓產生的總收益、或對個人購買普通住房普通住房兩年內轉讓的轉讓價格與原價的差額、或對個人購買非普通住房兩年後轉讓徵收營業稅，並對個人購買普通住房兩年後轉讓免徵營業稅。

於2009年12月22日，財政部與國家稅務總局發出《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定，自2010年1月1日起，任何個人在購買日的五年內出售非普通住房單位，商業稅將以悉數銷售價格領取；任何個人購買日的五年以外出售非普通住房單位或在購買日的五年內出售普通住房單位，商業稅應基於售價與原始購買價之間的差別而領取；任何個人在購買日的五年以外出售普通住房單位，商業稅將可獲豁免。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通通知》，地方政府應對非普通住房以及普通住房上不同的稅項國家政策嚴格執行。地方政府不應對買家提供稅收優惠。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及實施細則，土地增值稅適用於境內及外國投資者，不論彼等是企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即經扣除各項指定項目（包括取得土地使用權所支付的金額、與開發土地及建設樓宇及相關設施有關的成本及費用、土地上現有樓宇及構築物的評估價格及與轉讓房地產有關的稅項，及財政部規定的其他扣除項目）後銷售所得款的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的累進稅率計算。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就取得土地使用權所支付的金額以及開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律容許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾扣除項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及扣除項目）。該等扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權的應付金額；
- 與開發土地及建設物業有關的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用或舊樓宇及構築物的評估價格；
- 有關轉讓房地產的稅項；及
- 財政部規定的其他項目（包括上述有關物業開發首兩項扣減20%）。

土地增值稅乃以增值額（即上文所述的結餘）按介乎30%至60%的累進稅率計算。

增值額	土地增值稅 稅率(%)
部分：	
未超過扣除項目的50% . . . . .	30
超逾扣除項目的50%但未超過100% . . . . .	40
超逾扣除項目的100%但未超過200% . . . . .	50
超逾扣除項目的200% . . . . .	60

倘納稅人建造普通標準住宅而增值額並未超過中國法律所容許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。

國家稅務總局於2004年8月2日發出《國家稅務總局關於進一步加強土地增值稅徵收管理工作的通知》，並於2004年8月5日發出《國家稅務總局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》。上述通知指出須進一步加強土地增值稅徵收管理工作。於1994年1月1日前簽訂的物業開發合同首次轉讓的物業的土地增值稅優惠政策已經到期，並將恢復徵收有關稅項。倘仍未恢復徵收有關稅項，則要立即糾正。此外，該通知規定須進一步改進和改善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部和國家稅務總局發出《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題作出下列澄清：

(i) *關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題*

該通知載列普通標準住宅的認可標準。任何建造普通標準住宅和其他商用物業的開發商，應分別評估土地增值額。在該通知頒佈前已向物業所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區或中央政府下的直轄市原來確定的普通住宅的標準審核確定，免徵普通標準住宅的土地增值稅，毋須作出追溯調整。

(ii) *關於土地增值稅的預徵和清算問題*

所有地區須進一步完善土地增值稅預徵辦法，並根據區內房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用物業等不同物業類型，以科學及合理方式確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，並退還支付款項及補回少付款項；

倘並無於預徵規定期內預繳稅款，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；

對已竣工驗收的物業項目，凡轉讓的物業的建築面積佔可銷售建築面積的比例在85%或以上，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓物業的收入與扣除項目金

額配比的原則，對已轉讓的物業進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、中央政府下的直轄市或國家規劃的獨立城市地方稅務局規定。

於2006年12月28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》並於2007年2月1日生效。該通知載有關於房地產開發商清算的進一步規定，釐清有關負責土地增值稅的清算單位、規定、將予提交的資料、審核及鑑證、非直接銷售及自用房地產的收入確定、可扣除項目及清算後再轉讓房地產的處理等方面。地方省級稅務機關可依據該通知的規定並結合當地情況制定具體清算的管理辦法。

### 耕地佔用稅

國務院於2007年12月1日發出《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》。該條例已於2008年1月1日起生效，因此，國務院於1987年4月1日發出的有相同法規的舊有暫行條例將同時廢除。該條例主要基於稅務目標及耕地用途規管稅務程序及稅額。

### 房產稅

於2009年1月1日之前，在中國有兩套平行的稅務系統讓企業參與中國的房地產開發與投資。根據國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於境內企業、組織及個人的稅項為房產稅，乃根據房地產原賬面值扣減10%至30%（視乎該房地產所在位置而定）後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收入按稅率12%計算。而境外投資企業、境外企業以及境外個人則須為彼等在中國城市區域內擁有的土地及樓宇支付城市房地產稅。根據國務院於1951年8月8日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，有關稅項每年按物業的標準房價計算徵繳，稅率為1.8%；或每年按租金收入計算徵繳，稅率為18%。

國務院於2008年12月31日頒佈《中華人民共和國國務院令2008第546號》，取消城市房地產稅而統一了兩套平行的房地產稅務系統。自2009年1月1日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅。



## 外匯

於1993年12月31日前，外匯管理採用配額制。任何於日常業務過程中使用外匯的企業，必須首先從地方外匯管理局辦事處取得配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日設定的官方匯率進行。人民幣亦可在調劑中心兌換外幣。調劑中心所採用的匯率主要根據外匯的供求情況和中國企業的人民幣需求而定。任何企業如欲在調劑中心買賣外幣，須事先獲得外匯管理局的批准。

於1993年12月28日，國務院轄下的人民銀行頒佈《人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於1994年1月1日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施有條件兌換經常賬項目的人民幣，由各銀行建立外匯結匯與付匯制度，並統一官方人民幣匯率與調劑中心的人幣市場匯率。於1996年6月20日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，載有中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的詳細監管規定。

中國規管外匯的主要條例為國務院於1996年1月頒佈及於2008年8月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據該條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得外匯管理局的批准。

根據該《外匯管理條例》，中國外商投資企業可透過提供證明該等交易的商業文件，就貿易及服務相關外匯交易購入外幣，而毋須獲外匯管理局批准。彼等亦可將外幣（在外匯管理局批准的上限規限下）匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外幣。參閱「風險因素－與中國有關的風險因素－中國政府對貨幣兌換的限制或會影響閣下的投資價值」。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受到限制及須取得外匯管理局的批准。

根據外匯管理局於2005年10月21日發出的《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》，或外匯管理局第75號通知的規定，(i)境內居民設立或控制用於境外股權融資（包括可轉換債務融資）的境外特殊目的公司之前，須向所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(ii)倘境內居民將其擁有的境內企業的資產或股

權轉入境外特殊目的公司，或在向境外特殊目的公司注入資產或股權後進行境外股權融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益及其權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；及(iii)倘境外特殊目的公司在中國境外發生資本變動或合併等重大資本變更事項，該境內居民須於有關事項發生當日起30日內向所在地外匯管理局分局辦理登記該等變更。於2007年5月，外匯管理局就外匯管理局登記程序向其地方分局發出指引，根據外匯管理局第75號通知加強登記管理，並強制境外特殊目的公司的子公司配合及管理有關境內居民完成登記。

根據外匯管理局第75號通知的規定，不遵守上述登記程序者，其在中國境內子公司的外匯交易活動將被限制，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力。不遵守登記程序者亦將受到懲罰，如被勒令將非法匯出中國的外幣匯入中國及繳付該金額最多30%以上但少於其五倍的罰款。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**第171號文件**」)。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產；境外機構在中國設立的分行或代表辦公室及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未全數繳付其註冊資本，或未取得國有土地使用權證，或開發項目內部資本金少於投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出任何承諾，以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

根據第171號文件，商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發出《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》(「**第50號通知**」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事房地產開發業務的外商投資公司，該等公司

須取得土地使用權證，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核該建議的外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產開發項目的營運或開發的公司，該等公司應與審批機關進行相關的程序。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業，並禁止房地產合營公司的中國或外國投資者達成任何旨在為任何一方帶來固定回報的協定。一旦外商投資房地產企業經地方部門批准成立後，應即時向商務部就批准事宜備案。

外匯管理局的地方管理機關及指定外匯銀行概不為未能符合商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司辦理買賣及結匯手續。

於2007年7月10日，外匯管理局綜合司發出《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》（「**第130號法規**」）。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。

根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外（包括通過股東貸款及境外商業貸款）借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬下的外匯買賣。

## 僱用

《中華人民共和國勞動合同法》於2008年1月1日實施。該法例載列關於勞動合同的簽立、內容及條款以及僱主和僱員的權利和責任的特定規定。該法例規定（其中包括），於招聘時，僱主須如實告知僱員其工作範圍、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、工作報酬及僱員可能要求了解的其他事項。此外，終止勞動合同時，僱主須向僱員發出終止勞動合同的證明，並於15日內進行轉移僱員檔案及社會保險賬戶手續。僱主須將所有已終止的勞動合同存檔，保留不少於兩年。該法例的實施為僱主及僱員雙方提供保障。本公司將遵守該法例。

《中華人民共和國就業促進法》自2008年1月1日起生效。該法例主要規管就業援助服務及人力資源市場等就業制度。我們有意根據所有適用就業法例為潛在僱員提供公平的就業機會。該法例載列關於僱主的招聘慣例的特定規定，以保證對所有應徵者提供機會均等的環境。該法例規定僱主不得對男子和婦女採取不同的招聘條件、僅基於性別偏見、背景或任何殘障而拒絕錄用。此外，僱主不得以合同形式限制女性僱員結婚或懷孕。

本附錄載有組織章程細則概要。主要目的為向潛在投資者提供我們的組織章程細則的概覽。由於以下內容僅以概要形式載列，未有盡錄對於潛在投資者重要之資料。如附錄九「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述，本公司已提供組織章程細則副本以供查閱。

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程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2009年9月10日根據開曼群島公司法（「公司法」）第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）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」）構成本公司的組織章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱表明（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，本公司亦將擁有，且能夠全面行使作為一個自然人的一切職能，而不論是否符合公司利益，鑑於本公司作為獲豁免公司，除為加強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、公司或機構進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力及大綱所規定的其他事項更改其組織章程大綱。

## 2. 組織章程細則

細則乃於2010年10月11日採納。細則的若干條文概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及組織章程大綱及細則的規定，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（或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）發行具有或附帶有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所（定義見細則）的規則及組織章程大綱與細則的規限下，本公司可按可由本公司或其持有人選擇贖回的條款發行任何股份。

董事會可發行認股權證，賦予其持有人權利，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。

在公司法及細則的條文及（如適用）任何指定證券交易所（定義見細則）的規則的規限下，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，本公司所有未發行股份得由董事會處置，董事會可全權酌情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發售、配發、授出涉及股份的購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出任何股份配發、售股建議、涉及股份的購股權或股份出售時，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作出或進行股份配發、售股建議、購股權或股份即屬違法或不可行的任何特定地區或多個特定地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前文而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

*(ii) 出售本公司或任何子公司資產的權力*

細則並無關於出售本公司或其任何子公司資產的特定條文。然而，董事可行使一切權力及作出本公司可行使、進行或批准辦理的行動與事宜，而該等權力、行動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採取。

*(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代價（並非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) 給予董事的貸款及貸款擔保*

細則有條文禁止給予董事貸款。

*(v) 披露與本公司或其任何子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受薪職務或職位（本公司核數師除外），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，董事可收取額外酬金（不論為薪金、佣金、分享利潤或其他方式）。董事可出任或擔任本公司創辦或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職位，或以其他方式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任何酬金、利潤或其他利益。除細則另有規定外，董事會也可以其認為適當的方式，就其認為適當的所有方面，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，

包括投票贊成委任董事或其中任何一人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。

在公司法及細則規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不會因彼擔任任何受薪職務或職位的任期，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂約而遭免職。該等合約或董事以任何方式於當中擁有權益的其他合約或安排也不得因此撤銷，而參與訂約或擁有權益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任何酬金、利潤或其他利益。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利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其權益性質。若董事其後方知其擁有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其現時或成為擁有利益關係後首次董事會會議上聲明其利益性質。

董事不得就批准其及其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 應本公司或其任何子公司要求或為本公司或其任何子公司利益，就由董事或其聯繫人借出款項或董事或其聯繫人招致或承擔責任而向該名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) 就董事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）的本公司或其任何子公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈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、債券或其他證券或由本公司或任何該等其他公司提呈發售股份、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發售的承銷或分承銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因擁有本公司的股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；

- (ee) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員、行政人員或股東身份直接或間接擁有權益，或董事及其任何聯繫人合共實益擁有其中不多於5%或以上已發行股份或任何類別股份表決權的任何其他公司（或該董事或其任何聯繫人取得權益的任何第三方公司）的任何合約或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或其任何子公司董事、其聯繫人及僱員有關的其他安排的建議或安排，而該建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該計劃或基金有關的該類別人士一般未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，有關金額（除經表決通過的決議案另有規定外）將按董事會可能同意的比例及方式向董事分派，或如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間較應付酬金期間為短，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事也有權預支或報銷因出席任何董事會會議、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就任何目的往海外公幹或駐居海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金（可以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付），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、分享利潤、其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括退休金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（該詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何子公司任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及受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（指本公司的子公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，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退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受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受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）以外的退休金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休之前、或預期實際退休、或實際退休當時或之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（或倘若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數）將輪席退任，惟每名董事均須最少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多名董事上次乃於同一日膺選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無有關董事屆某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或為現有董事會的新增董事。獲委任以填補臨時空缺的任何董事的任期直至其獲委任後首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而就現有董事會新增名額獲委任的任何董事的任期直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將有資格膺選連任。董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份作為任職資格。

本公司可通過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遭違反而可能造成的損失提出索償），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，董事人數不得少於兩名。並無董事人數上限。

高級職員或董事可在下列情況下離職：

- (aa) 倘其向本公司當時的註冊辦事處或在董事會會議上向本公司提交書面通知呈辭；
- (bb) 變得神智不清或身故；
- (cc) 倘無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議（除非其委任替任董事出席）及董事會議決罷免其職務；

(dd) 倘其破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成協議；

(ee) 倘其遭法律禁止出任董事；

(ff) 倘其因任何法律條文而終止為董事或根據細則被免除職務。

董事會可不時委任一名或多名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一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的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，惟每個就此成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時對其施行的任何規則。

*(viii) 借貸權力*

董事會可行使本公司一切權力，以籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分產業、物業及資產（現存或日後）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方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文一般與細則相同，可由本公司以特別決議案作出修訂。

*(ix) 董事會議事程序*

董事會可就處理事務舉行會議、休會及以其認為合適的其他方式主持會議。在任何會議提出的事項須以大多數票決定。倘票數相等，則大會主席可投額外一票或決定票。

*(x) 董事及高級職員名冊*

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職員名冊，惟公眾不得查閱。該名冊副本須提交開曼群島公司註冊處存檔，而任何董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處。

**(b) 修訂組織章程文件**

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，更改組織章程大綱的條文、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**

根據公司法有關條文，本公司可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及分拆的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及拆分為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份拆分為多類別股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人的任何特別權利，該等股份可分別附帶本公司在股東大會或董事會可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值少於組織章程大綱所指定者的股份，惟須符合公司法的條文，以致有關分拆任何股份的決議案可決定，在因分拆股份而形成的股份持有人之間，一股或以上股份可較其他股份附有本公司有權附加於未發行或新股份的任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何限制規限；或
- (v) 註銷任何於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的數額削減其股本。

在公司法條文規限下，本公司可通過特別決議案，以任何方式削減股本或任何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的權利**

在公司法規限下，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，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，予以更改、修訂或廢除，惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則有關股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該另行召開的大會，惟大會所需法定人數（續會除外）須為持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人，不論彼等所持股份數目。該類別股份的每名持有人在投票表決時，每持有一股有關股份可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利，將不會因增設或發行與有關股份享有同等權益的額外股份而被視為已修訂，惟倘該股份發行條款所附有權利另有明確規定則除外。

**(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獲有權表決的親身出席股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘准許委任代表）受委代表，以不少於該等股東所投票數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)日及不少於十(10)個營業日的通知，說明擬提呈決議案為特別決議案。然而，倘指定證券交易所允許（定義見細則），除股東週年大會外，倘有權出席該會議及於會上表決且合共持有隨附該權利股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，及倘在股東週年大會上，所有有權出席大會及於會上表決的股東同意，則可在發出少於足二十一(21)日及不少於十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過有關決議案為特別決議案。

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。

細則界定普通決議案為於根據細則舉行的股東大會上獲有權表決的親身出席本公司股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘准許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

**(f) 表決權**

在任何股份當時依據細則所附的任何表決特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每名親身出席的股東（倘股東為公司）其正式授權代表或受委代表，每持有一股繳足股份可投一票，惟就上述情況而言，於催繳股款或分期支付股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，不得視作股份的實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，也毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一間認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一名或多名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名人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該條文獲授權的人士將被視為獲正式授權（毋須另行證實），有權代表該認可結算所（或其代理人）行使相同權力，猶如該名人士為該結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人。

倘據本公司所知，任何股東須根據指定證券交易所（定義見細則）的規則，就本公司任何特定決議案放棄表決，或受限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則任何由該名股東或其代表作出有違該等規定或限制的表決將不獲計算在內。

**(g) 股東週年大會的規定**

除採納細則的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點可由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會後十五(15)個月或於採納細則日期起計十八(18)個月期間，除非較長期間並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**

董事會須促使保存真確賬目，當中記錄本公司收支款項、收支所涉及事項、本公司物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或為真確公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄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，並可經常供任何董事查閱。除法例所賦予或董事會或本公司在股東大會授權者外，任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件。

每份須於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須隨附的每份文件）的副本，連同董事會報告印刷本及核數師報告的印製本，須於股東大會舉行日期前不少於二十一(21)日及於寄發股東週年大會通告的同時，寄交按照細則條文每位有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在所有適用法例，包括指定證券交易所（定義見細則）的規則規限下，本公司可改為向該等人士寄交摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟任何有關人士可書面要求本公司，除財務報表概要外，另寄發本公司年度財務報表的完整印刷本及有關董事會報告。

本公司須依照細則的規定委任核數師，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受細則的條文規管。核數師的酬金須由本公司於股東大會釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

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，並於股東大會向股東提呈。本文所指公認核數準則可為開曼群島以外任何國家或司法管轄區的核數準則。在此情況下，財務報表及核數師報告內須披露此項事實，並列明有關國家或司法管轄區的名稱。

**(i) 會議通告及議程**

股東週年大會最少須發出足二十一(21)日及足二十(20)個營業日的通告，為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）最少須發出足二十一(21)日及足十(10)個營業日的通告，而所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及足十(10)個營業日的通告。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，每次股東大會均須通知本公司全體股東（惟按照細則條文或所持股份發行條款規定無權自本公司收取該等通告者除外）以及本公司當時的核數師。

倘指定證券交易所允許，本公司大會召開的通知期較上述為短，然而在下列人士同意的情況下，有關會議也將視作已正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則由有權出席及在會上投票的本公司所有股東；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由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總面值百分之九十五(95%)的大多數股東）。

所有在股東特別大會處理的事項一概視為特別事項，而除下列事項視為普通事項外，在股東週年大會處理的事項也一概視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並採納賬目、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) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事授出任何授權或權限以供提呈、配發或授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 授予董事任何授權或權限以購回本公司證券。

**(j) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以平常或一般格式或指定證券交易所（定義見細則）規定的格式或董事會可能批准的任何其他格式的轉讓文件辦理，且須經轉讓人或承讓人親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印或董事會可能不時批准的任何其他方式簽署。轉讓文據須由轉讓人及承讓人或其代表簽署，惟董事會可於其酌情認為適當的情況下，豁免承讓人簽署轉讓文據，而在以承讓人名義就有關股份登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會也可應轉讓人或承讓人的要求，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據。只要任何適用法例准許，董事會可在全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份，移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份，移往股東名冊總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東分冊，而任何股東分冊的股份也不得移往股東名冊總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法須存放股東名冊總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕就向其不批准人士轉讓任何未繳足股份，或轉讓根據為僱員而設且其中所施加轉讓限制仍屬有效的任何股份獎勵計劃所發行股份辦理登記手續，而毋須申述任何理由，也可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份轉讓或任何本公司擁有留置權的未悉數繳足股份的轉讓。

除非有關人士已就轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所（定義見細則）不時釐定的應付最高款額或董事可能不時規定的較低款額，亦已妥為繳付印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則須連同該名人士的授權證明），送交有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份有關報章及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後,可於董事會可能決定的時間及期間暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續。在任何年度內,停止辦理股東登記手續不得超過三十(30)日。

**(k) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則賦予本公司權利,可在若干限制下購回本身股份,而董事會僅可於任何指定證券交易所(定義見細則)不時實施的適用規定規限下,代表本公司行使該項權力。

**(l) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助**

細則並無關於子公司擁有本公司股份的規定。

以遵守指定證券交易所的規則及規例(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提,本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法規限下,本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息,惟所宣派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定,股息可自本公司的已實現或未實現利潤,或董事認為再無需要的任何利潤儲備中宣派及派付。在通過普通決議案後,股息亦可根據公司法,自股份溢價賬或經授權可作此用途的任何其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附帶權利或發行條款另有規定者外,(i)所有股息均須按派息股份的已繳股款宣派及派付,惟就此而言,凡在催繳股款前就股份繳付的股款,將不會被視為股份的已繳股款;及(ii)所有股息須按派息期間股份的已繳股款比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他款項,董事可自派付該名股東的任何股息或其他款項或與股份有關的款項中,扣除欠付本公司的全部數額(如有)。



董事會或本公司於股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列作繳足股份的方式派付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金收取全部或其中部分股息以代替配發股份；或(b)有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入賬列作繳足股份以代替全部或董事會可能認為適合的部分股息。本公司亦可在董事會推薦下通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息，以配發入賬列作繳足股份的方式全數派發，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

應以現金支付股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或股息單寄往股份持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往於本公司股東名冊內就有關股份名列首位持有人的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的地址。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，則於股東名冊就有關股份名列首位的持有人，惟郵誤風險由彼等承擔，而當銀行承兌支票或股息單後，即為本公司責任的充分解除。兩名或以上聯名持有人其中任何一名人士，可有效收取就該等聯名持有人所持有關股份應付的股息或其他款項或可分派財產。

倘董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決藉分派任何類別特定資產的方式，支付全部或部分股息。

董事會可就所有宣派後一年尚未獲領取的股息或紅利，於獲領取前，用於符合本公司利益的投資或其他用途，惟本公司不會因此構成有關款項的受託人。宣派後六年未獲領取的一切股息或紅利可由董事會沒收，並撥歸本公司。

本公司毋須就任何股份應付的股息或其他款項承擔利息。

#### **(n) 受委代表**

凡有權出席本公司會議並在會上表決的本公司股東，均有權委任另外一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名受委代表，代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東，行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其為受委代表的公司股東，行使其代表的股東可以行使的相同權力。股東可親自（倘股東為公司，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**

在細則及配發條款規限下，董事會可不時向股東催繳有關其各自所持股份尚未繳付的任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須就有關款項，按董事會可能同意接受的利率（不超過年利率二十厘(20%)），支付由指定付款日期至實際付款日期止期間的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可於其認為適當的情況下，向任何願意預繳股款的股東，以貨幣或等值的方式，收取有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應繳分期股款。本公司可就預繳的全部或任何部分款項，按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向其發出最少足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份可被沒收。

倘股東不依照有關通知的規定行事，則所發出通知涉及的任何股份，其後在未支付通知所規定款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際派付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將終止為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日就該等股份應付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收當日至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年利率二十厘(20%)。

**(p) 查閱股東名冊**

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於每個營業日最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在登記處（定義見細則）繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

**(q) 會議及各類別股東大會的法定人數**

除非有足夠法定人數，否則任何股東大會不可處理任何事務，惟無足夠法定人數的情況下，仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩名親自出席並有權投票的股東（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外）方面，所需法定人數須為兩名持有或委任代表以代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

就細則而言，身為股東的公司倘派出經該公司董事或其他監管機關通過決議案委任的正式授權代表，代表出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，將被視作該公司親身出席論。

**(r) 少數股東遭欺詐或欺壓時可行使的權利**

細則並無有關少數股東遭受欺詐或欺壓時可行使權利的條文。然而，開曼群島法律載有可供本公司股東採用的若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

**(s) 清盤程序**

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附帶有關清盤時分派剩餘資產的特別權利、特權或限制的規限下，(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足股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則資產的分派方式為盡可能按開始清盤時股東所持股份的已繳足或應繳股本按比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產，以實物或按種類分發予股東，而不論該等資產是否包括一類或不同類別的財產。就此而言，清盤人可就將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產撥歸認為適當的信託人，並以股東為受益人，惟不得強迫出資人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(i)應付任何股份持有人有關股息的現金支票或股息單（總數不少於三張）在12年期內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該名股東存在的任何消息；及(iii)本公司根據指定證券交易所（定義見細則）的規定刊登廣告表示有意出售該等股份且指定證券交易所（定義見細則）得悉該意向的日期起三(3)個月後，或指定證券交易所（定義見細則）批准的較短期間後，則本公司可出售該名未能聯絡股東的股份。有關出售的所得款淨額將撥歸本公司，而本公司收訖有關所得款淨額後，將欠該名本公司前任股東一筆相等於該所得款淨額的款項。

**(u) 認購權儲備**

細則規定，於公司法並無禁止及遵守公司法的情況下，倘本公司發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易將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，用以繳足行使認股權證時認購價與股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。下文載列開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要不包括所有適用的條文及例外情況，亦非開曼群島公司法及稅務等各方面的總覽（有關條文或有別於有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文）：

**(a) 業務**

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島境外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長遞交年度申報表存檔，及繳付按本公司法定股本計算的費用。

**(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，須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬目內。倘根據任何安排以溢價配發股份，以作為收購或註銷任何其他公司股份代價，則公司可選擇不就該等溢價應用該等條文。公司法規定，於其大綱及組織章程細則條文（如有）規限下，公司可運用股份溢價賬，以(a)向股東分派或派付股息；(b)繳足將向股東發行的未發行公司股份，以作為繳足紅

股；(c)在公司法第37條條文規限下贖回及購回股份；(d)撤銷公司的籌辦費用；(e)撤銷發行公司股份或債券的費用、已付佣金或許可折讓；及(f)作為贖回或購買公司任何股份或債券的應付溢價。

除非於緊隨建議作分派或派付股息日期後，公司有能力償還在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，受開曼群島大法院（「法院」）認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘其組織章程細則批准，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，規定在修改其權利前，須取得該類別已發行股份特定比例持有人的同意，或獲該類別股份持有人在另行召開的會議通過決議案批准。

#### **(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助**

在所有適用法例規限下，本公司可向董事及本公司、其子公司、其控股公司或該控股公司任何子公司的僱員給予財務資助，以便彼等購買本公司股份或任何子公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例規限下，本公司可向一名信託人給予財務資助，以收購本公司股份或任何該子公司或控股公司的股份，作為代表本公司、其子公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司的任何子公司的僱員（包括受薪董事）的利益而持有。

開曼群島並無明文限制公司向其他人士提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事經過審慎真誠考慮認為用途適當且符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

#### **(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證**

根據公司法條文，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司在獲其組織章程細則授權下，可發行可由該公司或一名股東選擇贖回或須贖回的股份。此外，倘獲組織章程細則授權，公司可購買本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘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的方式前，公司不得購回本身的股份。公司於任何時間不得贖回或購買其未繳足股款的股份。倘於贖回或購買股份後導

致公司再無任何持股股東，則該公司也不得贖回或購買本身股份。除非在建議付款後，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或購回本身的股份乃屬違法。

公司並無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公司的大綱或組織章程細則須載有批准該等購回的條文。公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣及處置各類個人財產。

根據開曼群島法例，子公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

#### **(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定條文。根據英國案例法（於開曼群島被視為具有說服力），股息只可自利潤分派。此外，公司法第34條規定，於通過償債能力檢測及符合公司的大綱及組織章程細則條文（如有）規定的情況下，可自股份溢價賬支付股息及分派（進一步詳情見上文第2(m)段）。

#### **(f) 保障少數股東**

開曼群島法院一般依據英國案例法判案。該等案例准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以反對(a)超出公司權力或非法行為；(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)並非由所需規定大多數（或特別指定大多數）股東通過的決議案。

倘公司（並非銀行）股本已拆分股份，則法院可就持有公司不少於五分一已發行股份的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可能發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司事務日後操守的命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的命令；(c)授權股東呈請人按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事法律程序的命令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

股東對公司的索償，一般須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東個別權利而提出。

#### **(g) 管理**

公司法並無有關董事出售公司資產權力的具體限制。然而，一般法例規定公司每名高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使其權力及執行其職責時，必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目記錄。

倘賬冊不能真實公平反映公司將況及闡釋有關交易，則不會被視為適當存置賬冊。

#### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

#### **(j) 稅項**

根據開曼群島稅務豁免法（1999年修訂本）第6條，本公司已獲得總督會同行政局承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳納上述稅項或屬於遺產稅或承繼稅性質的任何稅項。

本公司所獲承諾由2009年10月13日起為期二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無任何承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法管轄區內訂立若干文據或引入該等文據而可能須繳付若干印花稅外，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條約。

#### **(k) 轉讓印花稅**

開曼群島並無就開曼群島公司股份轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份則除外。

**(l) 給予董事的貸款**

公司法並無禁止公司向其任何董事貸款的明確規定。

**(m) 查閱公司記錄**

根據公司法，本公司股東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。然而，彼等具備本公司細則所載權利。

在組織章程細則條文規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點存置股東名冊總冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

**(n) 清盤**

公司可在法庭監管下透過法院主動頒令或強制清盤。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的情況下，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，或倘公司為有限期的公司，則在其組織章程大綱或細則指定公司期限屆滿時，或出現組織章程大綱或細則規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務（或暫停業務一年），或公司無力償債，則公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於期滿或發生上述事件時起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可委任其認為適當的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擔任有關職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院也可決定正式清盤人接受委任是否需要提供擔保及有關擔保的種類；倘並無委任正式清盤人或於該職位懸空的任何期間，公司的所有財產將由法院託管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言妥為符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同執行職務。



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多名清盤人，以便結束公司的業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，否則清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人接管，日後未得其批准前，不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產（包括出資人結欠的款項（如有））、確定債權人名單及根據優先及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷或對銷索償的權利，償還公司結欠債權人的債務（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）的名單，根據其股份所附帶權利分派剩餘資產（如有）。

待公司事務完全結束後，清盤人須立即編製清盤賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，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。清盤人必須於最後大會最少二十一(21)日前按公司組織章程細則授權的形式，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合併須在就此召開的大會獲得價值相當於出席大會的股東或類別股東或債權人（視乎情況而定）百分之七十五(75%)大多數票贊成，且其後獲法院批准。儘管有異議的股東有權向法院表示其認為徵求批准的交易，對股東所持股份並無給予公平價值，然而，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因此理由否決該項交易。

#### **(p) 強制性收購**

倘一家公司提出收購另一家公司股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，被收購股份不少於百分之九十(90%)的持有人接納收購，則收購方在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按指定方式發出通知，要求有異議的股東，按收購建議條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購方與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結作為，以不公平手法逼退少數股東。

**(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高級職員及董事作出彌償保證的數額，惟法院認為該等條文違反公眾政策，例如表示對觸犯刑事罪行的後果作出彌償保證的情況則除外。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法例的特定法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄九「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的其他司法管轄區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 註冊成立

本公司於2009年9月10日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司在香港設有營業地點，地址為香港皇后大道東1號太古廣場3座28樓，並根據公司條例第XI部於2010年4月20日在香港註冊為非香港公司。甘美霞女士及盧綺霞女士已獲委任為本公司的授權代表，以便於以上地址代表本公司於香港接收程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須遵守開曼群島法及其組織章程文件（包括組織章程大綱及組織章程細則）的規定。有關其組織章程若干相關部分及開曼群島公司法若干相關方面的概要，載於本招股章程附錄七。

### 2. 本公司股本的變動

本公司註冊成立時的法定股本為50,000美元，拆分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。自註冊成立日期起，本公司的股本出現以下變動：

於2009年9月10日，一股美元股份以入賬列為繳足股款方式配發及發行予Stockton Nominees Limited。該股美元股份以1.00美元的代價轉讓予長甲集團國際，而49,999股美元股份於同日配發及發行予長甲集團國際，代價為49,999美元。

於2009年11月20日，唯一股東的決議案獲通過，透過增設3,900,000股每股面值0.10港元的股份（「股份」）將法定股本由50,000美元重新計值為390,000港元。所有3,900,000股股份配發及發行予長甲集團國際，而長甲集團國際持有的50,000股美元股份則以來自發行股份所收取的所得款而被購回。法定但尚未發行股本因註銷50,000股美元股份而被削減。

於2010年4月22日，本公司的法定股本透過增設9,996,100,000股新股份而增加至1,000,000,000港元。於2010年5月5日，作為轉讓長甲集團國際所持長甲地產合共50,000股股份予本公司的代價，100,000股股份乃以入賬列為繳足股款方式配發及發行予長甲集團國際。

於2010年10月11日，股東決議案獲通過，以批准（其中包括）資本化發行，有關詳情載於下文。

假設全球發售成為無條件，而發售股份及資本化發行項下的股份獲發行以及超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使，則本公司於資本化發行及全球發售完成後的法定股本將為1,000,000,000港元，拆分為10,000,000,000股股份，其中4,000,000,000股股份將以繳足股款方式

或入賬列為繳足股款方式配發及發行，而6,000,000,000股股份則尚未發行。如超額配股權獲悉數行使時，則4,075,000,000股股份將以繳足股款方式或入賬列為繳足股款方式配發及發行，而5,925,000,000股股份將仍未發行。除根據行使超額配股權或根據首次公開招股前購股權計劃授出的任何購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行股份外，本公司目前無意發行任何本公司法定但尚未發行股本，而未經股東於股東大會上事先批准，本公司將不會發行可實際改變本公司控制權的股份。

除本附錄所披露者外，本公司的股本自註冊成立日期以來概無任何變動。

### 3. 本公司股東於2010年10月11日通過的決議案

根據本公司於2010年10月11日通過的書面決議案，下列決議案（包括其他決議案）獲正式通過：

- (a) 將於本公司股份在香港聯交所上市後生效的組織章程細則已獲批准；
- (b) 本公司已批准及採納首次公開招股前購股權計劃，受首次公開招股前購股權計劃所載的有關條件所規限，本公司董事已據此獲授權授出可認購股份的購股權，以及在根據首次公開招股前購股權計劃所授出的購股權獲行使後配發、發行及處置股份，並就實行及落實首次公開招股前購股權計劃而採取彼等認為必要及／或適宜的一切行動；
- (c) 待香港聯交所上市委員會批准本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；及(ii) 本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」所載的所有條件獲達成後，
  - (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權本公司董事根據全球發售配發及發行發售股份，以及超額配股權獲行使後可能配發及發行的有關數目的股份；及
  - (ii) 批准及採納購股權計劃，並授權本公司董事授出購股權以認購股份，以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，並就實行及落實購股權計劃而採取彼等認為必要及／或適宜的一切行動；

- (d) 倘本公司的股份溢價賬具備充裕結餘，或在其他方面根據全球發售發行發售股份而獲得進賬後，本公司董事獲授權將本公司股份溢價賬項下進賬為數合共309,600,000港元撥充資本，按面值配發及發行合計3,096,000,000股股份入賬列為繳足股款股份，將有關股份按2010年10月1日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按各自的持股比例（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），向有關股份持有人（或按彼等的指示）配發及發行，而根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位（「資本化發行」）；
- (e) 授予本公司董事一般無條件授權（其中包括）配發、發行及處置股份，惟股份的總面值不得超過緊隨全球發售及根據上文第(d)分段所述資本化發行完成後本公司的已發行股本總面值的20%。

該項授權並不包括根據供股或行使超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權或將會根據購股權計劃而授予的購股權獲行使後將予配發、發行或處置的股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 本公司股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時；
- (f) 授予本公司董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司緊隨資本化發行及全球發售後的已發行股本（因超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份除外）總面值10%的股份。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規在香港聯交所或股份可能上市且經證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或

(iii) 本公司股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時；

及

(g) 擴大上文(e)段所述的一般無條件授權，乃透過加入本公司董事根據該項一般授權可予配發及發行或同意將予配發及發行的本公司股本總面值，該數額相等於本公司根據上文(f)段所述的購回股份授權所購回本公司股本的總面值（惟須以緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總面值10%的股份為限，根據行使超額配股權，根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權，或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份則除外）。

#### 4. 公司重組

為籌備本公司股份於香港聯交所上市，組成本集團的各公司已進行重組。有關重組的資料，請參閱「歷史及重組－重組」一節以獲取更多詳情。

隨著重組完成後，本公司成為本公司主要營運子公司的最終控股公司。

#### 5. 子公司股本變動

本集團的子公司載列於本招股章程附錄一的會計師報告內。

以下為本公司的子公司於本招股章程刊發日期前兩年內的股本變動：

##### 長甲地產

於2009年9月1日，為數50,000股每股面值1.00美元的長甲地產股份以50,000美元的代價配發及發行予長甲集團國際。

於2010年5月5日，本公司向長甲集團國際收購長甲地產50,000股每股面值1.00美元的股份，代價為以入賬列為繳足股款的方式配發及發行100,000股股份予長甲集團國際。

**益添投資**

於2009年10月6日，益添投資的法定股本由10,000港元增加至10,000,000港元。

於2009年10月13日，9,990,000股每股1.00港元的益添投資股份配發及發行予長甲地產，由長甲集團國際指定收取該等股份，作為長甲集團國際解除益添投資結欠長甲集團國際3.88百萬美元貸款的部分代價。

於2009年11月30日，長甲地產以代價10,000港元向黃女士收購益添投資10,000股每股面值1.00港元的股份。

**恒達**

於2009年3月17日，1股每股1.00港元的恒達股份以代價1.00港元配發及發行予香港註冊秘書有限公司。

於2010年1月26日，上海長甲置業以代價1.00港元向香港註冊秘書有限公司收購1股恒達的股份。同日，為數9,999股每股1.00港元的恒達股份以代價9,999港元配發及發行予上海長甲置業。

**蘇州長甲投資管理**

於2009年5月12日，蘇州長甲投資管理將其註冊資本由20,000,000美元減少至19,000,000美元。

**上海長宜**

於2009年8月31日，上海裕達以總代價人民幣215,000元分別向沂翠玉及潘鋼城收購上海長宜47%及53%註冊資本。

於2009年12月16日，上海長宜的註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣3,000,000元。

**上海金締聯創**

於2009年11月11日，上海長甲置業以代價人民幣800,075,843.70元向上海市浦東土地發展（控股）公司收購上海金締聯創的全部註冊資本。

**啟東東升**

於2009年8月3日，上海紹興飯店管理有限公司（「紹興飯店」）以代價人民幣3,000,000元向余國潮收購啟東東升10%註冊資本。

於2010年1月28日，上海英泰以代價人民幣30,000,000元向紹興飯店收購啟東東升的全部註冊資本。

於2010年2月3日，上海長甲投資管理以代價人民幣130,650,000元向上海英泰收購啟東東升的全部註冊資本。

**啟東東方明珠**

於2009年9月3日，紹興飯店分別以代價人民幣4,500,000元及人民幣500,000元向余國潮、余家耀收購啟東東方明珠90%及10%註冊資本。

於2010年2月5日，上海英泰以代價人民幣5,000,000元向紹興飯店收購啟東東方明珠的全部註冊資本。

於2010年2月8日，上海長甲投資管理以代價人民幣5,000,000元向上海英泰收購啟東東方明珠的全部註冊資本。

**啟東盈泰**

於2010年2月26日，上海英泰以代價人民幣10,000,000元向桑鶴松收購啟東盈泰的40%註冊資本。

於2010年3月2日，上海長甲投資管理以代價人民幣25,000,000元向上海英泰收購啟東盈泰的全部註冊資本。

**啟東啓越**

於2008年10月29日，陳才根以代價人民幣20,100,000元向寧波啓越國際貿易有限公司收購啟東啓越的90%註冊資本。

於2010年3月8日，上海英泰分別以代價人民幣27,000,000元及人民幣3,000,000元向陳才根及陳慈斌收購啟東啓越的90%及10%註冊資本。

於2010年3月11日，上海長甲投資管理以代價人民幣30,000,000元向上海英泰收購啟東啓越的全部註冊資本。

**上海長賀**

於2009年9月1日，上海長賀成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

**上海豪全**

於2009年12月25日，上海長甲置業分別以代價人民幣350,881,808元及人民幣118,560,603元向上海豪盛及上海健全收購上海豪全的60%及40%註冊資本。

**昆山淀湖**

於2010年1月4日，昆山淀湖成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

**常熟長慶**

於2010年5月13日，常熟長慶成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣25,000,000元。

**常熟長賀**

於2010年5月13日，常熟長賀成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣25,000,000元。



**無錫長祥**

於2010年7月19日，無錫長祥成立為一間全外資有限公司，註冊資本為49,800,000美元。

**昆山長泰**

於2010年8月2日，昆山長泰成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

**6. 本公司子公司的公司資料**

本公司子公司的公司資料及主要條款的概要載列如下：

**a. 中國境外的子公司**

本公司於中國境外成立的6家公司的股本中擁有權益。有關該等公司各自的公司資料的概要載列如下：

名稱：	長甲地產
註冊成立地點：	英屬處女群島
註冊成立日期：	2009年9月1日
法定股本：	50,000美元
已發行股本：	50,000美元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	投資控股

名稱：	益添投資
註冊成立地點：	香港
註冊成立日期：	2007年12月20日
法定股本：	10,000,000港元
已發行股本：	10,000,000港元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	投資控股

名稱：	恆盛
註冊成立地點：	香港
註冊成立日期：	2008年7月8日
法定股本：	10,000港元
已發行股本：	10,000港元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	投資控股／不活躍

名稱：	聯泰
註冊成立地點：	香港
註冊成立日期：	2008年7月14日
法定股本：	10,000港元
已發行股本：	10,000港元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	投資控股／不活躍

名稱：恒泰  
 註冊成立地點：香港  
 註冊成立日期：2008年8月11日  
 法定股本：10,000港元  
 已發行股本：10,000港元  
 本公司持有的權益：100%  
 業務範圍：投資控股／不活躍

名稱：恒達  
 註冊成立地點：香港  
 成立日期：2009年3月17日  
 法定股本：10,000港元  
 已發行股本：10,000港元  
 本公司持有的權益：100%  
 業務範圍：投資控股、信息交流、推廣／不活躍

b. 中國子公司

本公司於中國成立的21家公司的註冊資本中擁有權益。有關公司各自的公司資料的概要載列如下：

名稱：蘇州長甲投資管理  
 成立日期：2000年5月11日  
 性質：全外資有限公司  
 期限：2002年7月9日至2052年7月8日  
 註冊資本：19,000,000美元  
 本公司持有的權益：100%  
 業務範圍：投資管理及投資諮詢服務

名稱：上海長甲投資管理  
 成立日期：2008年3月18日  
 性質：有限公司  
 期限：2008年3月18日至2018年3月17日  
 註冊資本：人民幣30,000,000元  
 本公司持有的權益：100%  
 業務範圍：投資管理及投資諮詢服務

名稱：上海長甲置業  
 成立日期：1999年5月25日  
 性質：有限公司  
 期限：1999年5月25日至2019年5月17日  
 註冊資本：人民幣20,000,000元  
 本公司持有的權益：100%  
 業務範圍：房地產經營及物業管理，收費停車場及自置物業租賃

名稱：	上海德基
成立日期：	2001年1月15日
性質：	有限公司
期限：	2001年1月15日至2011年1月14日
註冊資本：	人民幣10,000,000元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	房地產開發及物業管理
名稱：	常熟長泰
成立日期：	2006年12月21日
性質：	有限公司
期限：	2006年12月21日至2026年12月20日
註冊資本：	人民幣25,000,000元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	房地產開發
名稱：	常熟長祥
成立日期：	2007年1月5日
性質：	有限公司
期限：	2007年1月5日至2057年1月4日
註冊資本：	人民幣25,000,000元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	房地產經營、開發、銷售及租賃
名稱：	上海裕達
成立日期：	2007年5月24日
性質：	有限公司
期限：	2007年5月24日至2027年5月23日
註冊資本：	人民幣3,000,000元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	物業管理及室內裝修服務
名稱：	上海豪全
成立日期：	2003年2月27日
性質：	有限公司
期限：	2003年2月27日至2013年1月24日
註冊資本：	人民幣8,000,000元
本公司持有的權益：	100%
業務範圍：	房地產開發及經營以及物業管理

名稱：常熟裕達  
成立日期：2007年11月14日  
性質：有限公司  
期限：2007年11月14日至2057年11月13日  
註冊資本：人民幣500,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：物業管理、銷售金屬及電子硬件以及家用電器以及室內裝修服務

名稱：上海長賀  
成立日期：2009年9月1日  
性質：有限公司  
期限：2009年9月1日至2024年8月31日  
註冊資本：人民幣20,000,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：房地產開發及經營

名稱：上海長宜  
成立日期：2003年5月26日  
性質：有限公司  
期限：2003年5月26日至2018年5月25日  
註冊資本：人民幣3,000,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：物業管理、物業維修、水管、電力、通風及制冷設備以及環保設備的安裝及維修、防水工程、水箱清潔服務、銷售建築材料

名稱：上海金締聯創  
成立日期：2003年8月8日  
性質：有限公司  
期限：2003年8月8日至2013年8月7日  
註冊資本：人民幣50,000,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：房地產開發及經營、物業管理、園林綠化、銷售建築材料及金屬材料、諮詢服務

名稱： 昆山淀湖  
成立日期： 2010年1月4日  
性質： 有限公司  
期限： 2010年1月4日至2030年1月3日  
註冊資本： 人民幣20,000,000元  
本公司持有的權益： 100%  
業務範圍： 房地產開發及經營、物業管理、停車場服務及自置物業租賃

名稱： 昆山長泰  
成立日期： 2010年8月2日  
性質： 有限公司  
期限： 2010年8月2日至2030年8月1日  
註冊資本： 人民幣30,000,000元  
本公司持有的權益： 100%  
業務範圍： 房地產開發、物業管理、停車場服務、自置物業租賃、樓宇裝修、建築材料批發、金屬傢俱及室內裝修材料零售

名稱： 啟東東升  
成立日期： 2004年7月15日  
性質： 有限公司  
期限： 2004年7月15日至2054年7月15日  
註冊資本： 人民幣30,000,000元  
本公司持有的權益： 100%  
業務範圍： 水產養殖、水產品買賣、潮間帶的發展

名稱： 啟東東方明珠  
成立日期： 2004年7月7日  
性質： 有限公司  
期限： 2004年7月7日至2054年7月7日  
註冊資本： 人民幣5,000,000元  
本公司持有的權益： 100%  
業務範圍： 潮間帶的觀光及發展、水產養殖及水產品銷售

名稱： 啟東啓越  
成立日期： 2007年12月20日  
性質： 有限公司  
期限： 2007年12月20日至2017年12月19日  
註冊資本： 人民幣30,000,000元  
本公司持有的權益： 100%  
業務範圍： 房地產開發及經營

名稱：啟東盈泰  
成立日期：2004年10月12日  
性質：有限公司  
期限：2004年10月12日至2014年10月11日  
註冊資本：人民幣25,000,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：房地產開發及經營、針織紡織品及服裝的生產、加工及銷售；建築材料及硬體、化工產品、水及加熱硬體、鞋帽、衣服物料及飾品的銷售以及貨品及技術進出口業務

名稱：常熟長賀  
成立日期：2010年5月13日  
性質：有限公司  
期限：2010年5月13日至2030年5月12日  
註冊資本：人民幣25,000,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：房地產開發、投資、銷售、租賃及物業管理

名稱：常熟長慶  
成立日期：2010年5月13日  
性質：有限公司  
期限：2010年5月13日至2030年5月12日  
註冊資本：人民幣25,000,000元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：房地產開發、投資、銷售、租賃及物業管理

名稱：無錫長祥  
成立日期：2010年7月19日  
性質：有限公司  
期限：2010年7月19日至2030年7月18日  
註冊資本：49,800,000美元  
本公司持有的權益：100%  
業務範圍：房地產開發及經營、物業管理及停車場管理服務

## 7. 購回本公司本身的證券

本節載有關於購回股份的資料，包括香港聯交所規定須於本招股章程載列有關該等購回的資料。

### (a) 香港相關法例及監管規定

上市規則允許股東向公司的董事授出一般授權，以購回有關公司於香港聯交所上市的股份。有關授權須由股東於股東大會上以通過普通決議案的方式授出。

(b) 股東批准

所有建議購回股份（必須為繳足股款股份）必須由股東於股東大會上通過普通決議案事先批准，形式可為一般授權或某一交易的特別批准。

根據股東於2010年10月11日通過的決議案，本公司董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），批准進行任何購回本公司在香港聯交所上市之股份或本公司可能於任何其他聯交所（須獲證監會及香港聯交所認可）上市之證券，惟股份數目不可超過緊隨資本化發行完成及全球發售後本公司已發行股本總面值的10%（不包括可能根據超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）。

(c) 資金來源

本公司用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、開曼群島適用法律及法規規定可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得在香港聯交所以現金以外的代價或以香港聯交所交易規則規定以外的結算方式購回本身證券。根據開曼群島公司法，本公司任何購回所需款項可從本公司的利潤或就購回目的而新發行股份中撥付，或倘獲組織章程細則批准及符合公司法的規定，則可從其資本中撥付，倘就購回而應支付任何溢價，則可從本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬額中撥付，或倘獲組織章程細則批准及符合公司法的規定，則可從資本中撥付。

(d) 買賣限制

本公司可購回股份總數最多為緊隨資本化發行完成及全球發售後的已發行股份總數10%（不包括可能根據超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）。於緊隨股份購回後30日的期限內，在未獲香港聯交所事先批准前，本公司不得發行或宣佈建議發行股份。倘購回股份會導致公眾持有的上市股份低於香港聯交所規定的有關最低百分比，則本公司亦會被禁止在香港聯交所購回股份。本公司須促使本公司委派購回股份的經紀向香港聯交所披露香港聯交所規定的資料。倘購買價高於股份過去5個交易日在香港聯交所買賣的平均收市價5%或以上，則本公司亦不得在香港聯交所購回其股份。

(e) *購回股份的地位*

所有購回股份（不論是否在香港聯交所或其他證券交易所進行）將自動取消上市資格，而有關股票亦須註銷及銷毀。根據開曼群島公司法，公司購回的股份將視為註銷，而儘管該公司的法定股本並無減少，該公司的已發行股本須相應減少所購回股份的總面值。

(f) *暫停購回*

根據上市規則，於發生或有待決定任何可影響股價的事宜後，直至有關可影響股價的資料公佈為止前，本公司不得購回任何股份。尤其是，根據於本招股章程刊發日期仍然生效的上市規則規定，於緊接下列較早發生者前一個月：(i)為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間（不論上市規則有否規定）業績而舉行董事會會議當日（即根據上市規則首次知會香港聯交所的日期）；及(ii)上市規則規定本公司刊發其任何年度或半年度業績、或季度或任何其他中期期間（不論上市規則有否規定）業績公佈的最後限期，及在任何一種情況下，均以業績公佈的日期為止，本公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。此外，倘本公司違反上市規則，則香港聯交所可能禁止在香港聯交所購回股份。

(g) *程序及申報規定*

如上市規則所規定，於香港聯交所或其他證券交易所購回股份，必須向香港聯交所報告，且不得遲於本公司可能購買股份的任何日子後的香港聯交所營業日的早上交易時段或任何開市前時段（以較早者為準）三十分鐘前。報告必須列出前一日購買的股份總數、每股股份購買價或為購買而支付的最高及最低價格。另外，本公司的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括購回股份數目、每股購買價或為為所有該等購買已付的最高及最低價格（如有關）及合共已付價格的每月分析。

(h) *關連人士*

本公司不得在知情的情況下在香港聯交所向「關連人士」（定義見上市規則）購回股份，而關連人士亦不得在知情的情況下在香港聯交所向本公司出售其證券。

(i) *購回的理由*

本公司董事相信，本公司及股東授予董事一般權力使本公司可在市場購回股份乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股股份資產淨值及／或每股股份盈利（視乎當時市況及資金安排而定），並僅會於董事認為有關購回是對本公司及股東有利時方會進行。



(j) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例及規例可合法用作此用途的資金。

基於本招股章程所披露的本公司現時財務狀況，並考慮到本公司的現時流動資金狀況，本公司董事認為，倘購回授權獲悉數獲行使，則與本招股章程中披露的情況相比，可能會對本公司的營運資金及／或資本負債狀況產生重大不利影響。然而，董事不擬將購回授權行使至該程度，因此舉可能會對本公司的營運資金要求或董事不時認為適合於本公司的資本負債水平造成重大不利影響。

(k) 一般事項

本公司董事在作出一切合理查詢後就彼等所深知，概無任何其聯繫人（定義見上市規則）現時擬出售本集團的任何股份。

本公司董事已向香港聯交所承諾，就同樣的可適用性而言，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法例及法規行使購回授權。

倘由於購回任何股份，本集團股東的投票權比例權益增加，則根據收購守則有關的增加可能被視為收購。因此，根據收購守則第26條，一位股東或一組行動一致的股東將獲得或加強對本公司的控制而有責任提出強制性收購建議。除上述者外，本公司董事並不知悉任何根據收購守則因按購回授權作出任何購回而可能產生的後果。

概無關連人士（定義見上市規則）已知會本公司，倘購回授權獲行使，彼現時有意向本集團出售股份，或已承諾不會出售。

## B. 有關本公司業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下合約（並非為於日常業務過程中訂立的合約）均為或可能屬重大並於本招股章程刊發日期前兩年內由本公司訂立：

- (a) 於2008年11月27日，上海長甲投資與蘇州長甲藥業有限公司（現稱蘇州長甲投資管理）訂立債務承擔及結算協議，據此，蘇州長甲投資管理應向上海長甲投資支付總額為人民幣35,000,000元的所有款項，由蘇州長甲藥業承擔有關所有負債；

- (b) 於2008年11月27日，上海長甲置業與蘇州長甲藥業有限公司（現稱蘇州長甲投資管理）訂立債務承擔及結算協議，據此，蘇州長甲投資管理應向上海長甲置業支付總額為人民幣47,144,603.09元的所有款項，由蘇州長甲藥業承擔有關所有負債；
- (c) 於2009年8月3日，上海市浦東土地發展（控股）公司（「上海浦東」）與上海長甲置業訂立國有資產轉讓協議，據此，上海長甲置業向上海浦東收購其於上海金締聯創的所有權益，代價為人民幣800,075,843.70元；
- (d) 於2009年8月31日，上海長甲置業、上海長泰投資、李同英女士及黃女士訂立債務轉讓協議，據此，(i)李同英女士及黃女士，作為上海澤中貿易有限公司（「上海澤中」）的股東，承擔支付上海長甲置業人民幣18,250,000元的責任；及(ii)上海長甲置業以代價人民幣18,250,000元，轉讓其收取該款項的權利予上海長泰投資；
- (e) 於2009年10月10日，益添投資與蘇州長甲藥業（香港）有限公司訂立權益轉讓協議，據此，蘇州長甲藥業（香港）有限公司向益添投資收購其於蘇州長甲藥業的所有權益；代價為1,000,000美元；
- (f) 於2009年10月30日，李同英女士、黃女士、上海長泰投資及上海德基訂立債務轉讓協議，據此，李同英女士及黃女士轉讓上海澤中向上海德基收取一筆款項為人民幣141,568,632.66元的權利予上海長泰投資；
- (g) 於2009年11月30日，黃女士與長甲地產訂立買賣協議，據此，長甲地產向黃女士收購其於添益投資持有的所有權益（佔其全部已發行股本0.1%），代價為10,000港元；
- (h) 於2010年2月1日，上海長甲投資管理、上海英泰與啟東啟越訂立收購框架協議（「啟東框架協議」），據此，上海長甲投資管理同意向上海英泰及啟東啟越收購啟東東升、啟東東方明珠及啟東盈泰的全部股權，代價分別為人民幣130,650,000元、人民幣102,828,000元、人民幣281,682,000元（受限於啟東框架協議調整規定）；
- (i) 於2010年2月2日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立權益轉讓協議，據此，上海長甲投資管理向上海英泰收購其於啟東東升的所有權益，代價為人民幣130,650,000元；

- (j) 於2010年2月8日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立權益轉讓協議，據此，上海長甲投資管理向上海英泰收購其於啟東東方明珠的所有權益，代價為人民幣5,000,000元；
- (k) 於2010年2月9日，上海長賀、上海長甲投資與上海聖和聖訂立債務轉讓及抵銷協議，據此，(i)上海長賀從上海長甲投資收購一項權利，該權利為接收一筆來自上海聖和聖總額為人民幣322,703,227.40元的款項（包括由上海長甲投資提供予上海聖和聖的所有委託貸款的本金額及部分應計利息），代價與該款項的總額相同及(ii)上海長賀則藉此抵銷其收購長泰企業天地廣場應付上海聖和聖的代價人民幣543,079,925.07元當中的人民幣322,703,227.40元；
- (l) 於2010年2月26日，上海長甲投資管理、上海英泰與啟東啓越訂立啟東框架協議的補充協議，據此，各方同意就關於啟東框架協議項下建議的交易作進一步安排，以及上海長甲投資管理同意向上海英泰收購其於啟東東升、啟東東方明珠、啟東盈泰以及啟東啓越的所有權益，代價分別為人民幣130,650,000元、人民幣102,828,000元、人民幣225,792,000元及人民幣55,890,000元（根據啟東框架協議調整所限）；
- (m) 於2010年3月2日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立權益轉讓協議，據此，上海長甲投資管理向上海英泰收購其於啟東盈泰的所有權益，代價為人民幣25,000,000元；
- (n) 於2010年3月9日，上海長甲投資管理、上海英泰與啟東啓越訂立啟東框架協議的第二份補充協議，據此，各方同意就關於啟東框架協議項下建議的交易作進一步安排；
- (o) 於2010年3月10日，上海長甲投資管理、上海英泰與啟東啓越訂立啟東框架協議的第三份補充協議，據此，各方同意就關於啟東框架協議項下建議的交易作進一步安排；
- (p) 於2010年3月10日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立權益轉讓協議，據此，上海長甲投資管理向上海英泰收購其於啟東啓越的所有權益，代價為人民幣30,000,000元；
- (q) 於2010年3月15日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立收購協議（「收購協議」），據此，上海長甲投資管理同意向上海英泰收購其於南通興旺以及上海三通的所有權益，代價分別為人民幣126,399,000元及人民幣40,620,000元（受收購協議的調整所限）；

- (r) 於2010年3月16日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立收購協議的補充協議，據此，雙方同意就收購協議項下建議的交易作進一步安排；
- (s) 於2010年3月18日，上海英泰與上海長甲投資管理訂立權益轉讓協議，據此，上海長甲投資管理向上海英泰收購其於南通興旺的所有權益，代價為人民幣3,000,000元；
- (t) 於2010年3月31日，上海長甲投資管理與泰州市華隆置業有限公司（「泰州華隆」）訂立框架權益轉讓協議（「華隆協議」），據此，上海長甲投資管理同意向泰州華隆收購其於華隆置業（蘇州）有限公司（「蘇州華隆」）的所有權益，代價為人民幣2,650,000,000元；
- (u) 於2010年4月12日，上海長甲投資管理與泰州華隆訂立華隆協議補充協議，據此，雙方同意就華隆協議項下建議的交易作進一步安排；
- (v) 於2010年4月19日，泰州華隆、上海長甲投資管理與上海長甲投資訂立更替協議，據此，上海長甲投資同意承擔所有上海長甲投資管理在華隆協議項下的義務以及責任，以從泰州華隆收購蘇州華隆。此外，上海長甲投資管理支付的所有按金（總金額為人民幣100百萬元）應被視為上海長甲投資根據華隆協議支付予泰州華隆；
- (w) 於2010年4月20日，上海英泰、上海長甲投資管理與上海長甲投資訂立更替協議，據此，上海長甲投資同意承擔所有上海長甲投資管理在收購協議項下的義務及責任，以從上海英泰收購南通興旺及上海三通。此外，上海長甲投資管理支付的所有代價（總金額為人民幣45百萬元）應被視為上海長甲投資根據收購協議支付予上海英泰；
- (x) 於2010年4月21日，上海長甲投資向本公司作出的兩項承諾，據此，上海長甲投資授予我們關連交易認購權，詳情載列於本招股章程「關連交易—關連交易」一節；
- (y) 於2010年4月23日，上海長甲投資管理與上海長甲投資訂立權益轉讓協議，據此，上海長甲投資同意向上海長甲投資管理收購其於南通興旺的所有權益，代價為人民幣3,000,000元；

- (z) 於2010年5月5日，長甲集團國際、趙董事長、長甲地產與本公司訂立股份互換協議，據此，長甲集團國際注入全部長甲地產的已發行股本予本公司，代價為本公司向長甲集團國際配發與發行入賬列作悉數支付的100,000股股份；
- (aa) 於2010年5月18日，上海長甲投資向本公司作出的一項承諾，據此，上海長甲投資授予我們認購權，我們可以行使該認購權（待若干條件達成後），要求上海長甲投資將蘇州華隆的全部註冊資本以按當時市價釐定的代價轉讓予我們；
- (bb) 於2010年6月3日，啟東啓越與上海盈泰國際貿易有限公司（「上海盈泰國際」）訂立股權轉讓協議，據此，上海盈泰國際向啟東啓越收購其於上海永泰投資有限公司49%的權益，代價為人民幣490,000元，而上海盈泰國際承諾支付倘未償還及啟東啓越欠付的金額人民幣1,960,000元；
- (cc) 於2010年10月15日，上海長甲投資向本公司發出的終止通知書，終止上文(aa)段所述的承諾；
- (dd) 於2010年10月25日，趙董事長為本公司（為本公司及作為其子公司的受託人）執行關於本附錄中「稅項彌償保證」分部的稅項的彌償契據；
- (ee) 於2010年10月25日，趙董事長為本公司（為本公司及作為其子公司的受託人）執行的不競爭契約，據此，趙董事長同意不與我們在核心業務上競爭，詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」；
- (ff) 於2010年10月25日，本公司、Chosen Elite Limited、長江實業（集團）有限公司及聯席賬簿管理人訂立的公司投資者協議，據此，Chosen Elite Limited已同意以發售價認購50百萬美元可購買的發售股份數目（下調至最接近的每手股份數目）；
- (gg) 於2010年10月25日，本公司、周大福代理人有限公司及聯席賬簿管理人訂立的公司投資者協議，據此，周大福代理人有限公司已同意以發售價認購50百萬美元可購買的發售股份數目（下調至最接近的每手股份數目）；
- (hh) 於2010年10月25日，本公司、Tailwind Group Limited及聯席賬簿管理人訂立的公司投資者協議，據此，Tailwind Group Limited已同意以發售價認購50百萬美元可購買的發售股份數目（下調至最接近的每手股份數目）；及
- (ii) 香港承銷協議。

## 2. 知識產權

## 商標

截至最後實際可行日期，本集團已在中國註冊下列商標：

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
	36	3723458	2006年2月7日至 2016年2月6日	上海長甲置業
	37	3723459	2006年1月14日至 2016年1月13日	上海長甲置業
chantime	36	7348422	2010年10月21日至 2020年10月20日	上海長甲置業
chantime	37	7348444	2010年10月21日至 2020年10月20日	上海長甲置業
	36	7348357	2010年10月21日至 2020年10月20日	上海長甲置業
	37	7348378	2010年10月21日至 2020年10月20日	上海長甲置業

截至最後實際可行日期，本集團已就下列商標在中國提出註冊申請：

商標	類別	申請號碼	申請日期	申請人
chantime	42	7348468	2009年4月23日	上海長甲置業
	42	7348397	2009年4月23日	上海長甲置業
	36	7350963 <sup>(1)</sup>	2009年4月24日	上海長甲置業
	37	7350991 <sup>(1)</sup>	2009年4月24日	上海長甲置業
	42	7351131	2009年4月24日	上海長甲置業
	36	8573368	2010年8月13日	上海長甲置業

商標	類別	申請號碼	申請日期	申請人
	37	8573380	2010年8月13日	上海長甲置業
	36	8573396	2010年8月13日	上海長甲置業
	37	8573388	2010年8月13日	上海長甲置業
	36	8573407	2010年8月13日	上海長甲置業
	37	8573417	2010年8月13日	上海長甲置業
	36	8573430	2010年8月13日	上海長甲置業
	37	8573419	2010年8月13日	上海長甲置業
	36	8573433	2010年8月13日	上海長甲置業
	37	8573448	2010年8月13日	上海長甲置業
	36	8578471	2010年8月13日	上海長甲置業
	37	8578504	2010年8月13日	上海長甲置業

附註：

- (1) 中華人民共和國國家工商行政管理總局商標局拒絕接納商標註冊申請。上海長甲置業已於2010年8月27日就被拒絕接納的商標申請覆檢。

截至最後實際可行日期，本集團已在香港註冊下列商標：

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
<b>長甲</b> <b>長甲</b>	19、35、 36、37、 41、43	301558981	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
 	35、36、 37、41、 43	301558855	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
	35、36、 37	301558846	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	35、36、 37	301558873	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	35、36、 37	301558828	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	19、35、 36、37、 41、43	301559007	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	19、35、 36、37、 41、43	301558945	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	19、35、 36、37、 41、43	301558990	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	35、36、 37、41、 43	301558882	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	35、36、 37、41、 43	301558864	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	35、36、 37、41、 43	301558909	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	35、36、 37	301558927	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	36、37	301559034	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	36、37	301559025	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	36、37	301558954	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
	36、37	301559016	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資



商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
淀湖觀園 澱湖觀園	36、37	301558972	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資
東郊御園 東郊御園	36、37	301558963	2010年3月9日 至2020年3月8日	添益投資

截至最後實際可行日期，本集團已在香港為下列商標申請註冊：

商標	類別	申請號碼	申請日期	申請人
Chamtime	35、36、 37、41	301558891AA	2010年3月9日	添益投資
CHANGJIA GROUP	35、36、 37、41、 43	301558918AA	2010年3月9日	添益投資

### 3. 域名

截至最後實際可行日期，本集團為下列域名在中國的註冊擁有人：

域名	登記人	屆滿日期
cjland.com.cn . . . . .	上海長甲置業	2011年8月5日
cjland.cn . . . . .	上海長甲置業	2011年8月5日
changjialand.cn . . . . .	上海長甲置業	2011年8月20日
cjland.hk . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年8月5日
changjialand.com . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年8月20日
changjialand.hk . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年8月24日
長甲地產.com . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年8月25日
長甲集團.com . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年8月25日
chamtimeifc.com . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年9月29日
chamtimevilla.com . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年9月29日
shanghai-tan-garden.com . . . . .	長甲集團 <sup>(1)</sup>	2011年9月29日

附註：

(1) 本集團現正更改登記人的名稱為本集團的其中一名成員，並會將其登記為域名的登記人。

除上文所披露外，概無對本公司業務而言屬重大的其他版權、專利或其他知識產權。

### C. 有關本公司董事、高級管理層及員工以及主要股東的進一步資料

#### 1. 董事於本公司及其相聯法團的股本及債券的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後（惟並無計及因行使超額配股權及根據該等購股權計劃已經或可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份），當股份上市後，本公司董事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港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彼等已擁有或被視為已擁有的權益或淡倉），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香港聯交所的權益或淡倉如下：

##### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目及類別 <sup>(1)</sup>	佔股權的概約百分比
趙董事長 <sup>(2)</sup>	一家受控制公司的權益	3,000,000,000股 (L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於有關股份的好倉。
- (2) 長甲集團國際乃由趙董事長全資擁有及控制；因此，趙董事長被視為於長甲集團國際持有的股份持有權益。

##### (ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權可予發行股份數目	佔股權的概約百分比
趙董事長	實益擁有人	8,200,000	0.20%
張帆	實益擁有人	8,000,000	0.20%
張文浩	實益擁有人	4,000,000	0.10%
趙宏陽	實益擁有人	2,000,000	0.05%

## 2. 主要股東

就本公司董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使），下列人士（除本公司一名董事及主要行政人員外）將於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的實益權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目及類別 <sup>(1)</sup>	佔股權 的概約百分比
長甲集團國際 <sup>(2)</sup> . . .	實益擁有人	3,000,000,000股 (L)	75%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於有關股份的好倉。
- (2) 長甲集團國際乃由趙董事長全資擁有及控制；因此趙董事長被視為於長甲集團國際持有的股份持有權益。

於全球發售完成後，概無任何人士於任何情況下在本公司任何其他成員公司的股東大會上直接或間接擁有附有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 3. 董事服務協議的詳情

本公司各執行董事均已於2010年10月11日與本公司訂立服務協議，期限自上市日期起計為期三年，並可根據服務協議的條款予以終止。

本公司各獨立非執行董事乃根據於2010年10月11日的委任函由本董事會委任，自2010年10月11日起生效，初步為期一年，委任期將於初步期限屆滿後自動續期一年。

除上文所披露者外，概無本公司董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議（惟可於一年內屆滿或終止而僱主毋須支付賠償（法定賠償除外）的協議除外）。

## 4. 董事薪酬

於截至2009年12月31日止三個年度各年及截至2010年4月30日止四個月，已付予及授予本公司董事的薪酬及實物福利總額分別約為人民幣1,723,000元、人民幣1,732,000元、人民幣1,866,000元及人民幣620,000元。

根據目前建議安排，待股份在香港聯交所上市後，於截至2010年12月31日止年度應支付予本公司董事的薪酬及本公司董事將收到的實物福利的估計總額預期將約為人民幣3,530,300元。

#### 5. 關連交易及關聯方交易

本公司的關連交易及關聯方交易詳情分別載於本招股章程「關連交易」一節及會計師報告內，全文載於本招股章程附錄一。

#### 6. 代理費或已收佣金

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

#### 7. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無本公司董事或主要行政人員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分部知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉，或須於本公司股份上市後隨即根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或須於股份上市後隨即根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉；
- (b) 董事或名列本附錄「專家同意書」標題下的專家概無於發起本公司，或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於在本招股章程刊發日期仍然有效且對本公司業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外；
- (e) 不計及根據全球發售可能獲認購的股份，本公司董事概不知悉任何人士（並非本公司的董事或主要行政人員）於緊隨全球發售完成後將於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶可在任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上的面值的權益；

- (f) 概無名列本附錄「專家同意書」標題下的專家於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 據本公司董事所知，概無本公司董事、彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本超過5%權益的股東於本集團五大客戶及五大供應商擁有任何權益。

#### D. 首次公開招股前購股權計劃

##### 條款概要

首次公開招股前購股權計劃旨在向參與人士提供購入本公司個人權益的機會，並協助提升參與人士的表現及效率，以及有助挽留對本集團長期增長及盈利有重大貢獻的參與者。首次公開招股前購股權計劃的主要條款已由日期為2010年10月11日的股東書面決議案批准，決議案內容大致上與購股權計劃的條款相同，惟以下各項除外：

- (a) 首次公開招股前購股權計劃項下的每股股份行使價應為發售價的90%；
- (b) 待所施加的所有條件達致後，根據首次公開招股前購股權計劃授出的任何購股權僅可按以下方式行使：

歸屬期	可行使購股權的最大百分比
上市日期起計第一個週年後任何時間	已授出購股權總數的25%
上市日期起計第二個週年後任何時間	已授出購股權總數的另外25%
上市日期起計第三個週年後任何時間	已授出購股權總數的另外25%
上市日期起計第四個週年後任何時間	已授出購股權所有餘下數目

- (c) 於行使所有根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權時可能發行的股份總數為79,600,000股股份，佔本公司於緊隨資本化發行及全球發售（假設超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及將會根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）完成後的經擴大已發行股本約2%；

- (d) 除有條件授出的購股權外，由於根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權的權利將於全球發售完成後終止，因此將不會進一步授出購股權；及
- (e) 根據首次公開招股前購股權計劃授出的每份購股權的行使期自上市日期起計為期十年。

根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權為不可轉讓。倘本公司的公眾持股量因有關發行而低於上市規則項下的最低規定，則不會根據首次公開招股前購股權計劃發行任何股份。

表現目標亦已成為根據首次公開招股前購股計劃授出的購股權獲行使的條件。本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權而將予發行的79,600,000股股份上市及買賣。

#### 尚未行使的已授出購股權

於本招股章程刊發日期，本公司已根據首次公開招股前購股權計劃以代價1.00港元有條件授出購股權予總共76名的參與人士，可認購合共79,600,000股股份。首次公開招股前購股權計劃項下的所有購股權已於2010年10月15日授出。

根據首次公開招股前購股權計劃，已向承授人授出購股權的詳情載於如下：

承授人姓名	地址	職位	購股權 所涉股份數目	佔股權的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b>				
趙董事長	中華人民共和國 上海 浦東新區 浦城路366弄22號401室	主席、執行董事 兼首席執行官	8,200,000	0.20%
張帆	中華人民共和國 上海 徐匯區 肇嘉浜路688弄4號601室	副主席、執行董事 兼總裁	8,000,000	0.20%
張文浩	中華人民共和國 上海 浦東新區 東園三村320號101室	副主席兼執行董事	4,000,000	0.10%

承授人姓名	地址	職位	購股權 所涉股份數目	佔股權的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
趙宏陽	中華人民共和國 上海 浦東新區 浦城路366弄22號401室	執行董事	2,000,000	0.05%
<b>本集團高級管理人員</b>				
謝知君	中華人民共和國 上海 浦東新區 乳山路506弄49號101室	首席財務官	10,000,000	0.25%
周亞軍	中華人民共和國 上海 浦東新區 高清路2828弄49樓403室	副總裁	2,000,000	0.05%
王宏偉	中華人民共和國 上海 徐匯區 石龍路980弄33號501室	副總裁	2,000,000	0.05%
趙震	中華人民共和國 上海 靜安區 新豐路555弄2號13C室	總建築師	2,000,000	0.05%
魏建中	中華人民共和國 上海 浦東新區 靈山路100號第3座1203室	財務總監	2,000,000	0.05%
戴家驊	北京 豐台區 造甲街南里 第5座1號門201號	工程總監	1,400,000	0.04%

承授人姓名	地址	職位	購股權 所涉股份數目	佔股權的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
<b>本集團其他僱員及 高級職員</b>				
陳國軍	上海 浦東新區 靈山路785弄24號602室	上海金締聯創 總經理	1,400,000	0.04%
吳寶華	上海 閔行區 青杉路169弄21號501室	上海豪全總經理	1,400,000	0.04%
姜潔	上海 長寧區 虹橋路666弄9號102室	上海長賀總經理	1,400,000	0.04%
馬新開	上海 浦東新區 張江鎮 益豐路55弄58號501室	常熟長泰及 常熟長祥總經理	1,400,000	0.04%
周海鋒	上海 閔行區 畹町路99弄163號203室	集團市場推廣主管	1,400,000	0.04%
白皓	上海 浦東新區 張楊路1734弄30號601室	集團聯絡主管	1,400,000	0.04%
吳立群	上海 閔行區 銀都路3399弄117號	集團商務主管	1,400,000	0.04%
劉福臣	上海 浦東新區 東方路573弄1棟1003室	集團投資發展經理	1,400,000	0.04%
梁曉磊	上海 浦東新區 楊高北路5291弄2號702室	集團總管	1,400,000	0.04%
韓長梅	上海 浦東新區 博山東路811弄72號202室	集團財務經理	1,400,000	0.04%



承授人姓名	地址	職位	購股權 所涉股份數目	佔股權的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
趙長偉 <sup>(2)</sup>	上海 浦東新區 平度路485弄9號301室	集團財務經理	1,400,000	0.04%
牛松華	上海 浦東新區 張楊路2999弄52號502室	集團物流經理	1,400,000	0.04%
趙長杰 <sup>(3)</sup>	上海 浦東新區 松林路333弄3號901室	集團投資發展 (第二部門) 經理	900,000	0.02%
本集團53名其他僱員 及高級職員			20,300,000	0.51%

附註：

- (1) 該百分比乃根據緊隨資本化發行及全球發售完成後並假設超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃授出的購股權未獲行使的已發行股份數目而作出計算。
- (2) 趙長偉先生是趙董事長的堂弟及趙宏陽先生的叔叔，亦是本公司的關連人士。
- (3) 趙長杰女士是趙董事長的妹妹及趙宏陽先生的姑母，亦是本公司的關連人士。

於根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使時而將予發行的79,600,000股股份中，本公司4名本公司董事獲授予可認購22,200,000股購股權，本公司6名高級管理層成員獲授予可認購19,400,000股購股權，本集團的66名其他僱員及高級職員獲授予可認購38,000,000股購股權。根據首次公開招股前購股權計劃獲授購股權的本集團66名其他僱員及高級職員中，2名承授人（即趙長杰女士及趙長偉先生）均為本公司的關連人士，其餘64名受承人並不包括本公司的任何關連人士。趙長偉先生是趙董事長的堂弟及趙宏陽先生的叔叔，而趙長杰女士是趙董事長的妹妹及趙宏陽先生的姑母。

假設根據首次公開售股前購股權計劃授出之所有尚未行使購股權於上市日期獲悉數行使，則公眾之持股權益佔本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權不行使）已發行股本總額，將由約25%增加至約25.86%。倘由於本公司將不能符合上市規則的公眾持股量規定，董事將不會行使任何購股權。

於上市日期，根據首次公開招股前購股計劃發行的購股權佔經擴大已發行股本約2%。假設所有根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權於截至2010年12月31日止年度獲悉數行使，且4,079,600,000股股份（包括於緊隨資本化發行及全球發售後將予發行的4,000,000,000股股份及根據首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權獲行使而將予發行的79,600,000股股份）被視為已於截至2010年12月31日止年度發行，惟未經計及超額配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，此將對每股備考預測基本盈利造成攤薄影響，由約人民幣0.18元攤薄至約人民幣0.17元。然而，由於自上市日期起計第一至第四個周年購股權可行使，任何該等對每股盈利的影響將數年不穩定。上市日期後，將無進一步根據首次公開招股前購股計劃購股權授出。

根據首次公開招股前購股計劃授予各承授人的購股權數目，由董事會於授出購股權時基於多種因素釐定，包括承授人的服務期限及表現，以及購股權行使前本集團股份須於認可證券交易所上市的規定以及距離上市前的概約時間的估計。

#### 香港聯交所豁免及證監會豁免

根據上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27項與公司條例附表三第I部第10(d)段，本招股章程須載有任何人士擁有或可獲股份的數目、概述與相關金額、可認購的購股權及每份購股權的若干資料（包括行使期、認購股份應付的價格、已付或應付代價（如有）及承授人的姓名與地址）。本集團已根據本節附表所載的條款向76名人士授出可認購79,600,000股購股權。

基於下列原因，全面遵守該等規定並無意義，且會對我們造成不必要的負擔，故我們已申請(i)香港聯交所豁免全面遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段及(ii)證監會豁免證書豁免全面遵守公司條例附表三第I部第10(d)段的披露規定：

- (a) 授予個別承授人的購股權數目極少，合共佔緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本約2%（假設根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權或將根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）。授出及全數行使首次公開招股前購股權計劃授出的購股權不會令本公司的財務狀況出現任何重大不利轉變；
- (b) 基於首次公開招股前購股權計劃涉及的承授人數目眾多，嚴格遵守披露規定，於本招股章程載列首次公開招股前購股權計劃項下承授人的詳細資料，將會對本公司構成不必要的負擔；

- (c) 本招股章程所載有關首次公開招股前購股權計劃的資料，包括全數行使根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的攤薄效應及對每股盈利的影響，足以向潛在投資者提供充分資料，以於投資決策過程中對本公司作出相關評估；及
- (d) 未能全面遵守適用披露規定，將不會妨礙本公司向其潛在投資者提供有關本公司業務、資產及負債、財務狀況、管理及前景資料的充分評估。

基於上文所述，董事認為香港聯交所授出豁免及證監會授出豁免證明書不會損害公眾投資者的利益。

香港聯交所及證監會已分別向我們授出豁免及豁免證書，惟我們須遵守下列條件：

- (a) 於本招股章程中披露公司條例附表三第I部第10段（就證監會豁免而言）及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄IA第27段（就香港聯交所豁免而言）規定的購股權詳情，即本公司向董事、關連人士、高級管理層成員及其他僱員及高級職員授出的所有購股權（倘其行使根據首次公開招股前購股權計劃項下的購股權後可獲得超過1,000,000股股份）的詳情；
- (b) 就本公司根據首次公開招股前購股權計劃向上文(a)段所述人士以外的承授人授出的購股權而言，於本招股章程披露下列詳情：
  - (i) 承授人總數及購股權涉及的股權數目；
  - (ii) 就授出購股權所支付的代價；及
  - (iii) 購股權的行使期及行使價；
- (c) 根據本招股章程附錄九「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段，提供首次公開招股前購股權計劃項下獲授購股權的所有承授人名單供公眾查閱，而名單須載列上市規則第17.02(1)(b)條及附錄IA第27段（就香港聯交所豁免而言）及香港公司條例附表三第I部第10段（就證監會豁免而言）規定的全部資料；
- (d) 僅就香港聯交所豁免而言，根據首次公開招股前購股權計劃有條件授出的購股權獲悉數行使後的攤薄影響及對每股盈利的影響已於本招股章程中披露；

- (e) 僅就香港聯交所豁免而言，本公司根據首次公開招股前購股權計劃授出的尚未行使購股權涉及的股份總數，以及該數額佔本公司已發行股本的百分比（於資本化發行及全球發售完成後，並假設超額配股權不獲行使）已於本招股章程中披露；及
- (f) 豁免詳情載於本招股章程。

## E. 購股權計劃

上市規則規定須載入購股權計劃的主要條款概要如下：

### 1. 宗旨

購股權計劃的目的是向獲授予購股權計劃項下購股權（「購股權」）以認購股份的參與者（定義見下文第2段）（「承授人」）提供獲得本公司獨有權益的機會，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益在努力提升本公司及其股份的價值方面作出貢獻。購股權計劃亦使本集團能靈活地挽留、激勵、獎勵、酬報、補償參與者及／或向參與者提供利益。

### 2. 參與人士

本公司董事會可酌情邀請本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員以及董事會全權酌情認為已對或將會對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人員、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理人、業務夥伴、合資企業業務夥伴及服務供應商（「參與人士」）參與購股權計劃。

### 3. 購股權所涉及的最高股份數目

- (a) 在第3(b)及第3(c)段的規限下，根據購股權計劃及本公司所採納的任何其他購股權計劃將予授出的購股權獲悉數行使時可能發行的股份（而上市規則第十七章的條款在此適用），合共不得超過於股份在聯交所開始買賣當日已發行股份（「計劃授權上限」）的總數的10%，即為400,000,000股股份。根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）條款而已宣告失效的購股權，在計算計劃授權上限時將不會被計算在內。
- (b) 本公司可於股東大會上在其股東事前批准的情況下及／或根據上市規則不時訂明的有關其他規定，隨時更新計劃授權上限。然而，被更新的計劃授權上限不得超過於股東大會上取得上述股東批准當日已發行股份的10%。先前根據購股權

計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（而上市規則第十七章的條款在此適用）（包括尚未行使、已根據有關條款已註銷或失效或已行使的購股權），在計算更新後的上限時將不會被計算在內。根據上市規則的規定，本公司必須向股東寄發有關為尋求獲得股東批准而舉行股東大會的通函。

- (c) 本公司亦可於股東大會另行尋求本公司股東批准向參與人士授出超過計劃授權上限的購股權，惟參與人士為本公司於尋求批准的上述股東大會上特別指定的人士。本公司將向本公司股東寄發一份通函，當中載有指定參與人士簡述、將予授出購股權的數目及條款、授予指定參與人士購股權的目的、有關購股權如何達至此等目的及上市規則規定的所有其他資料。
- (d) 除非以本段所載方式經本公司股東批准，否則根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及將予授出的購股權獲行使時，向各參與人（均包括已行使及尚未行使購股權）於任何12月期限已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%（「個人上限」）。向參與人進一步授予的任何購股權將導致於行使已授出及將予授出的所有購股權時，倘向有關參與人士（包括已行使、註銷及尚未行使購股權）於截至及包括有關進一步授出的日期止的12個月期間內的已發行及將予發行的股份超過個人上限，則須待本公司股東於股東大會（有關參與人士及其聯繫人放棄投票）另行批准後，方可作實。本公司將向本公司股東寄發一份通函，以披露有關參與人士的身份、已授出及將予授出購股權的數目及條款及上市規則規定的所有其他資料。將向有關參與人士授出的購股權數目及條款（包括認購價）須於尋求本公司股東批准前釐定，而就計算認購價而言，以建議有關進一步授予的董事會會議日期為就此而言定為該授出日期。
- (e) 每次向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東（或任何彼等各自的聯繫人）授出購股權須待本公司的獨立非執行董事（擬接納授出購股權的任何獨立非執行董事除外）事先批准後，方可作實。倘向本公司一位主要股東或一名獨立非執行董事（或任何彼等各自的聯繫人）授出的購股權將導致於行使已授出或將予授出（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）的所有購股權時，向有關人士於截至及包括有關授出日期止的12個月期間內的已發行及將予發行的股份數目：
  - (i) 相當於合共超過已發行股份的0.1%（或香港聯交所可能不時規定的有關其他較高百分比）；及

- (ii) 根據授出日期在香港聯交所發出的每日報價表所列明股份的收市價計算，擁有總值超過5百萬港元（香港或聯交所可能不時規定的有關其他較高金額），

則有關進一步授出購股權須待本公司股東於股東大會上（以投票表決方式）事先批准後，方可作實。本公司的所有關連人士（定義見上市規則）須於有關股東大會上放棄投票，惟可能於股東大會上投票反對有關決議案的任何關連人士（倘若其擬如此舉動已於有關寄發予本公司股東的通函內列明）除外。

#### 4. 買賣限制

於上市規則禁止的情況下或參與人根據上市規則或任何適用規則、規例或法例將或可能受禁止買賣股份時，不得向任何參與人授予購股權要約或購股權。在可能影響股價的情況發生後，或已就可能影響股價的事項須受作出的決定所影響者，不得向任何參與人授予購股權要約或購股權，直至有關可能影響股價的資料於報章刊登為止。尤其是，緊接下列各項較早發生者日期前一個月的期間：

- (a) 批准本公司季度、中期或年度業績（無論是否根據上市規則所規定）的董事會會議日期（根據上市規則規定要首先知會香港聯交所的日期）；及
- (b) 本公司刊登其季度、中期或年度業績公佈的最後限期（無論是否根據上市規則所規定）。

及截至業績公佈止的日期，並無購股權可能授出。

#### 5. 行使期間

- (a) 本公司於授出時將訂明購股權可能獲行使的期間。該期間須不遲於自有關授出日期起計10年後到期。
- (b) 倘承授人於悉數行使購股權前身故而下文第12(d)段當時與該承授人有關的終止僱用事項不存在，則該名承授人的遺產代理人可於其身故日期起計12個月的期間內，行使最多達該承授人於身故日期可享有的購股權。

- (c) 倘一名承授人士（即本集團任何成員公司的一名僱員或董事）基於任何原因不再為參與人士，除了(i)其身故或(ii)出現終止僱用或聘用的一個或多個於下文第12(d)段所訂明的情況，則承授人於終止日期之前或當日須根據購股權計劃的條款將當時已歸屬的權利行使有關購股權，除非董事會另有決定，否則在此情況下購股權可於董事會可能決定的情況及在有關期間內獲行使。承授人（即一名僱員及或許會亦為本集團任何成員公司的董事）僱用終止日期將為最後實際工作日，而於該日，承授人仍與本集團有關成員公司內工作（無論是否支付薪金或以通知代替）。
- (d) 倘藉收購或其他方式（根據下文第5(e)段所述的債務償還安排除外）而向所有股份持有人（或收購人、收購人控制的任何人士及聯同收購人或與收購人一致行動的任何人士以外的所有有關持有人）提出全面收購建議，而有關收購建議在有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，則本公司須根據下文第5(h)段隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在獲得本公司通知的有關期間內任何時間悉數行使購股權。
- (e) 倘藉債務償還安排向所有股份持有人提出全面股份收購建議，並於必要的會議上獲得所需數目的股份持有人批准，則本公司須隨即根據下文第5(h)段就此向承授人發出有關通知，而承授人可於在獲得本公司通知的有關期間內任何時間悉數行使購股權。
- (f) 倘本公司向其股東發出召開股東大會的通知，以考慮並酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須根據下文第5(h)段隨即就此向承授人發出有關通知，而承授人可於在獲得本公司通知的有關期間內任何時間悉數行使購股權，而本公司須盡快，且在任何情況下不得遲於擬舉行股東大會日期前三天，向承授人配發及發行因行使有關購股權而須予發行的繳足股款股份數目，並以承授人的名義登記有關股份。
- (g) 除上文第5(e)段擬進行的債務償還安排外，倘就本公司的重組或合併計劃而建議由本公司與其成員公司及／或債權人達成和解協議或債務償還安排者，則本公司須根據下文第5(h)段就此於向其成員公司及／或債權人首次發出會議通知當日，向所有承授人發出通知，以考慮有關計劃或安排，而承授人可於在獲得本公司通知的有關期間內任何時間悉數行使購股權，而本公司須盡快，且在任何情況下不得遲於擬舉行大會日期前三天，向承授人配發及發行因行使有關購股權而須予發行的繳足股款股份數目，並以承授人的名義登記有關股份。

(h) 倘發生上文第5(d)、(e)、(f)及(g)段所述的任何事件，則本公司可於發出根據有關段落所規定的通知的同時，亦向承授人發出通知，通知彼等可在本公司通知的有關期間內，隨時行使其購股權。

#### 6. 歸屬期

於授出購股權時，本公司可指明可行使購股權前須持有有關購股權的任何最短時限。

#### 7. 表現目標

於授出購股權時，本公司可指明可行使購股權前須達到的任何表現目標。購股權計劃並無就行使購股權載列任何表現目標，惟本公司於考慮授出任何購股權時已計及參與人士的表現。

#### 8. 接納代價

接納購股權的應支付金額為1.00港元。

#### 9. 認購價

認購價將為由董事會酌情全權酌情決定並於建議內通知參與人士的價格（「認購價」），而該價格不得低於以下三者的最高者：

- (a) 於授出日期在香港聯交所所報的每日報價表所列的每股股份收市價；
- (b) 於緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所所報的每日報價表所列的股份平均收市價（倘於股份首次於香港聯交所開始交易後五個營業日的內期間建議授出任何購股權，則以全球發售股份的新發行價格用作為股份於香港聯交所上市前期內任何營業日的收市價）；或
- (c) 股份於授出日期的面值。

#### 10. 配發股份的權利

因行使購股權而將予配發及發行的股份須與本公司當時現有已發行股份相同，並須受本公司當時有效的組織章程大綱及細則的所有條文規限，並與將承授人名列本公司股東名冊當日（倘該日為本公司暫停辦理股份過戶的日期，則為恢復辦理股份過戶的日期）的已發行繳足股款股份享有同等權益，惟承授人並無擁有任何投票權或參與於有關登記日期前向登記冊的股東宣派或建議或決議支付的任何股息或分派（包括本公司清盤所產生的權利）的權利除外。

#### 11. 計劃年期

於採納購股權計劃滿十週年當日或之後（「計劃年期」），不得根據購股權計劃授出任何購股權。



**12. 購股權失效**

購股權將於以下較早發生的日期自動失效（以尚未行使者為限）：

- (a) 購股權期屆滿；
- (b) 上文第5(b)至5(g)段所述的日期或行使購股權的日期屆滿；
- (c) 承授人違反第16段的日期；
- (d) 承授人（即本集團任何成員公司的僱員或董事）因嚴重不當行為，或似乎無能力償還債務或無合理期望能夠償還債務，或破產，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行等原因，而被終止僱用或聘用，或因任何其他理由導致僱主有權即時將其解僱，因而不為參與人士的當日；
- (e) 承授人（如為法團）似乎無能力償還債務或無合理期望能夠償還債務或已經資不抵債，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議的當日；
- (f) 除非董事會另有決定，及在第5(b)或5(c)段所指的以外情況外，承授人因任何理由不再是參與人士的當日（按照董事會決議案所確定）。

**13. 股本重組**

倘本公司的股本架構出現任何變動，而任何購股權根據法定要求及香港聯交所的規定（不包括本公司的資本架構因發行股份作為本公司為其訂約方的交易的對價而出現的任何變動）仍可以利潤或儲備資本化、供股、拆細或合併或削減本公司股本的方式予以行使，則須就以下各項作出相應變動（如有）：

- 迄今尚未行使購股權所涉及的股份數目或面值；及／或
- 認購價；及／或
- 行使購股權的方法，

或上述的任何組合，須獲得應本公司要求而就此聘用的核數師或財務顧問的書面證明，指出彼等認為有關變動就全體或任何特定承授人而言乃為公平合理，惟任何有關調整須給予各承授人的本公司股本中比例與承授人於有關調整前先前所享有者相同，惟倘股份將按低於其面值發行者，則不得作出調整。

**14. 購股權註銷**

倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。發行新購股權予同一承授人僅可於根據購股權計劃仍有未發行的購股權（不包括已註銷購股權）並在遵守購股權計劃條款的情況下進行。

**15. 終止計劃**

本公司可透過股東大會或董事會通過普通決議案方式於計劃期間屆滿前隨時決議終止購股權計劃的運作，在此情況下，不得建議授出或授出更多購股權，惟現有計劃的所有條文仍具十足效力，足以令購股權計劃終止前的已授出購股權仍可根據購股權計劃的條款行使。根據上市規則第17章於終止購股權計劃的運作之前於購股權計劃年期內已獲授出但仍尚未行使及未過期的購股權，將於終止購股權計劃後根據其發行條款持續有效並可予行使。

**16. 購股權轉讓**

購股權屬承授人個人所有，不可轉讓或授讓，而承授人不得以任何方式為任何其他人士利益出售、轉讓、抵押、按揭或就任何購股權確立產權負擔或以其他方式出售或創設任何權益，或與任何其他人士就有關任何購股權訂立任何協議，惟因承授人身故而根據購股權計劃的條款向其遺產代理人轉讓購股權除外。違反任何前述事宜將賦予本公司註銷授予該承授人的任何尚未行使購股權或其部分的權利，而此舉不會對本公司產生任何責任。

**17. 修訂**

董事會可隨時修訂購股權計劃的任何條文（包括但不限於為遵守法例或監管規定的變動而作出的修訂，以及為豁免購股權計劃規定而上市規則第17章並無規定的任何限制而作出的修訂）（惟不得對任何承授人於該日累計的任何權利造成不利影響）。購股權計劃有關上市規則第17.03條所載事宜的具體條文不得作出對參與者有利的修訂，而在未於股東大會上取得股東事先批准前，不得修訂購股權計劃的條款以致改變購股權計劃的管理人的權力。如對購股權計劃的條款及條件作出任何重大修訂，或對已授出購股權的條款作出任何修訂，亦必須於股東大會上取得股東批准並獲得聯交所批准，方為有效，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外。按此方式修訂的購股權計劃必須符合上市規則第17章的規定。具體而言，任何認購價的更改或者受到購股權應遵守上市規則第17章所限的股份數目，由香港聯交所以及任何未來指引或上市規則的解釋發出的「主板第17.03(13)規則／創業板上市規則23.03(13)的補充指引以及規則後即時附註」可以由香港聯交所不時發出。

## F. 其他資料

### 1. 稅項

買賣股份將必須繳納香港印花稅。

倘準股份持有人對認購、購買、持有或出售或處置股份的稅務涵意有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、本公司董事或參與全球發售的任何其他方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或處置股份所產生的任何稅務影響或負債概不負上責任。

### 2. 稅項彌償保證

趙董事長已就本公司的利益與本公司訂立彌償契約（為本公司及作為其子公司的受託人）（即本附錄「重大合約概要」分節所述的合約），以就（其中包括）所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益引致的稅項，及本公司或本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日（「生效日期」）或之前可能面臨，且可能須由本集團任何成員公司支付的任何索償，以及本集團任何成員公司因生效日期或之前向本集團任何成員公司作出的任何物業轉讓（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）條例修訂））而可能須支付的香港遺產稅提供彌償保證。

### 3. 訴訟

據本公司董事確認，於最後實際可行日期，除於上述「業務－法律訴訟」一節所披露者外，概無針對本集團在任何成員公司並對本集團的營運業績或財務狀況有重大不利影響的訴訟、仲裁、法律程式或重大索償正在等待判決、處理或威脅。

### 4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向香港聯交所上市委員會申請批准本公司股份根據全球發售將予發行（包括根據超額配股權、根據首次公開招股前購股權計劃已授出的購股權及根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而將予發行的股份）上市及買賣。本公司已作出必要的安排，以令證券獲納入中央結算系統內。

本公司股份於香港聯交所上市乃由花旗環球金融亞洲有限公司及美林遠東有限公司保薦。聯席保薦人已各自根據上市規則第3A.08條作出聲明，其根據上市規則第3A.07條，屬獨立人士。

### 5. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委聘申銀萬國融資（香港）有限公司作為本公司的合規顧問。

**6. 開辦費用**

本公司的開辦費用估計約為60,000港元，並會由本公司支付。

**7. 專家資格**

於本招股章程發表意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
花旗環球金融亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
美林遠東有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
通商律師事務所	中國法律顧問

**8. 專家同意書**

上文第七段所述的各位專家，已就本招股章程的刊發各自發出（且迄今並無撤回）其同意書，同意按照本招股章程所載的形式及涵義，於刊發本招股章程時轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等的名稱。

**9. 促銷者**

本公司並無以上市規則為目的的促銷者。在本招股章程之日的兩年內，並無現金、證券或其他利益已經向有關於全球發售以及與本招股章程所述相關交易的任何促銷者支付、分配或給予或計劃支付、分配或給予。

**10. 約束力**

倘根據本招股章程提出認購申請，則本招股章程即具有效力，致使全部有關人士須受公司條例第44A及第44B條的所有適用條文（以有關條文可適用的情況下為止）（刑事條文除外）所約束。

**G. 出售股東詳情**

出售股東詳情如下：

姓名	:	長甲集團國際控股有限公司
詳情	:	法團
地址	:	Portcullis TrustNet (BVI) Limited, Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
唯一股東	:	趙長甲
唯一董事	:	趙長甲
銷售股份數目	:	100,000,000 (假設超額配股權未獲行使)

**H. 其他事項**

(a) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何子公司概無發行或同意將予發行繳足股款或部分繳足股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何子公司的股份或借貸資本並無附有選擇權或有條件或無條件地同意附有可出售的選擇權；
- (iii) 本公司或其任何子公司概無發行或同意將予發行創辦人、管理層或遞延股份或任何債券；
- (iv) 概無因發行或出售本公司或其任何子公司的任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (v) 概無就認購、同意認購或促使認購本公司或其任何子公司的任何股份而已支付或應支付佣金（惟應向承銷商支付的佣金除外）。

(b) 本公司董事確認：

- (i) 自2010年4月30日（本集團最近期經審核財務報表編製的日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；及
- (ii) 於本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團業務概無受到任何中斷而可能或已經對本集團財務狀況構成重大不利影響。

- (c) 本公司的股東名冊將在開曼群島由Codan Trust Company (Cayman) Limited存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非本公司董事另行同意，股份的所有轉讓書及其他所有權文件必須提交本公司在香港的股份過戶登記處辦理登記，而不可在開曼群島提交。
- (d) 本集團系內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。
- (e) 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進行結算及交收。
- (f) 根據香港法例第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，本招股章程分別以英文及中文版本刊發。

**A. 送呈香港公司註冊處處長文件**

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括(i)白色、黃色及綠色申請表格，(ii)本招股章程附錄八「專家同意書」一段所述的同意書，(iii)本招股章程附錄八「重大合約概要」一段所述各重大合約的副本；及(iv)售股股東的詳情。

**B. 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起計14日（包括該日）止期間的一般辦公時間內，於普衡律師事務所的辦事處可供查閱，地址為香港中環花園道1號中銀大廈21-22樓：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 由安永會計師事務所編製的本集團會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 未經審核備考財務信息的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 利潤預測函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 第一太平戴維斯所編製的物業估值報告，全文載於本招股章程附錄四；
- (f) 本公司中國法律顧問通商律師事務所就本集團及我們的物業權益的若干方面及本集團的若干稅務事宜而發出的中國法律意見；
- (g) Conyers Dill & Pearman所編製的函件，當中概述本招股章程附錄七所述的開曼群島公司法的若干方面；
- (h) 本招股章程附錄八「法定及一般資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (i) 本招股章程附錄八「法定及一般資料－專家同意書」一節所述的同意書；
- (j) 首次公開招股前購股權計劃的規則；
- (k) 根據首次公開招股前購股權計劃獲授購股權以認購股份的全體承授人名單，其中包括根據香港公司條例附表三第I部第10段以及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段所規定提供的所有詳情；

- (l) 購股權計劃的規則；
- (m) 「法定及一般資料－董事服務協議的詳情」所述的服務合約；
- (n) 公司法；及
- (o) 售股股東詳情表。



