

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券的建議，或邀請作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關建議、招攬或出售即屬違法的任何其他司法權區，本公佈並不構成提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議。本公佈所述的證券將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，而除非根據證券法登記規定獲豁免或毋須遵守證券法的登記規定進行的交易，否則不得在美國提呈、出售或交付。因此，票據僅在美國境外向非美籍人士（定義見證券法S規例）提呈發售及出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的本公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行任何證券的公開發售。概無票據將予提呈發售予香港公眾及概無票據將配售予本公司任何關連人士。

Longfor 龙湖地产

Longfor Properties Co. Ltd.
龍湖地產有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：960）

建議發行優先票據

本公司擬進行優先票據的國際發售，並將向若干機構投資者提供有關本集團的最新企業及財務信息，包括最近更新的風險因素、本公司業務及項目的概況、管理層就財務狀況及經營業績及業務策略的討論與分析和行業概覽。該等信息部分尚未公開過。該等信息摘要隨附於本公佈並可在向機構投資者發放的相若時間於本公司網址 www.longfor.com 瀏覽。

建議票據發行的完成視乎市況及投資者踴躍程度而定。票據的定價，包括總本金額、發售價及利率將由滙豐及渣打銀行(作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)以及巴克萊、德意志銀行及摩根士丹利(作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)透過使用入標定價的方式釐定。

在落實最終票據條款後，滙豐、渣打銀行、巴克萊、德意志銀行及摩根士丹利以及本公司等將訂立購買協議及其他附屬文件。本公司現擬使用建議票據發行所得款項為現有及新增房地產項目提供資金及作一般企業用途。本公司可能會因應市況的變動調整其發展計劃，並因而重新分配所得款項的用途。待所得款項淨額可獲運用前，本公司擬將所得款項淨額投資在若干臨時現金投資上。

票據已獲原則性批准於新加坡交易所上市。票據是否獲納入新加坡交易所並不視為本公司、其附屬公司或票據價值的指標。本公司將不會尋求票據於香港上市。

由於於本公佈日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會完成。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

倘購買協議獲訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公佈。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行優先票據的國際發售，並將向若干機構投資者提供有關本集團的最新企業及財務信息，包括最近更新的風險因素、本公司業務及項目的概況、管理層就財務狀況及經營業績及業務策略的討論與分析和行業概覽。該等信息部分尚未公開過。該等信息摘要隨附於本公佈並可在向機構投資者發放的相若時間於本公司網址 www.longfor.com 瀏覽。

建議票據發行的完成視乎市況及投資者踴躍程度而定。票據的定價，包括總本金額、發售價及利率將由滙豐及渣打銀行（作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）以及巴克萊、德意志銀行及摩根士丹利（作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）透過使用入標定價的方式釐定。在落實最終票據條款後，滙豐、渣打銀行、巴克萊、德意志銀行及摩根士丹利以及本公司等將訂立購買協議及其他附屬文件，據此，滙豐、渣打銀行、巴克萊、德意志銀行及摩根士丹利將為票據的初步買方。

建議票據發行將僅於美國境外遵照證券法項下的S規例向非美籍人士提呈發售。概無票據將提呈發售予香港公眾及概無票據將配售予本公司任何關連人士。

進行建議票據發行的原因

本集團在中國房地產市場具全國性領導地位，從事全國性房地產開發、投資及管理，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，而在華南地區的市場地位亦與日俱增。

本公司將使用建議票據發行所得款項淨額為現有及新增地產項目提供資金及作一般企業用途。本公司可能會因應市況的變動調整其發展計劃，並因而重新分配所得款項的用途。待所得款項淨額可獲運用前，本公司擬將所得款項淨額投資在若干臨時現金投資上。

上市

票據已獲原則性批准於新加坡交易所上市。票據是否獲納入新加坡交易所並不視為本公司、其附屬公司或票據價值的指標。本公司將不會尋求票據於香港上市。

一般事項

由於於本公佈日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議的票據發行不一定會完成。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

倘購買協議獲訂立，本公司將就建議票據發行作進一步公佈。

本集團的最新資料

概覽

本集團在中國房地產市場具全國性領導地位，從事全國性房地產開發、投資及管理，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，而在華南地區的市場地位亦與日俱增。根據中國房產信息集團的資料，截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團在中國所有房地產開發商中名列第八，合同銷售額達人民幣175億元(28億美元)。截至二零一二年六月三十日，本集團在15個不同城市擁有69個開發中或規劃中項目，總土地儲備約為建築面積35.0百萬平方米。本集團擁有多種類別的產品及龐大的客戶群。本集團為大眾市場、中產階級及富裕人士提供住宅，而本集團的住宅物業開發項目涵蓋多種中高檔產品，包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅。本集團亦已建造各種中至大型購物商場及其他投資物業。本集團的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

本集團的業務於一九九四年於中國西部地區最大及人口最多的城市重慶創立。根據本集團的「多業態、區域聚焦及複合盈利」策略，其首先將業務拓展至環渤海地區，然後至長江三角洲地區，再至華南地區。於二零零五年，本集團在中國的首都及環渤海地區的一線城市北京建立業務。於二零零七年，本集團進軍長江三角洲地區的一線城市上海。於二零一二年，本集團拓展至華南地區人口最多城市之一廈門。在上述每個地理區域，本集團的策略目標為先進佔該地區的一線城市，因為其相信這些城市對建立全國性佈局具有重要戰略意義，然後，憑藉在該城市的成功再去拓展至下一級城市。在中國西部地區，憑藉在重慶的成功，本集團其後於二零零五年擴展至成都、二零零七年至西安，及二零一零年至玉溪。在環渤海地區，本集團於二零零九年進軍瀋陽及青島，並於二零一零年進軍大連及煙台。在長江三角洲地區，本集團於二零零九年擴展至無錫、常州及杭州，並於二零一一年進軍寧波。於二零一二年，本集團選擇進軍華南地區人口最多的城市之一廈門。

本集團已在策略性聚焦的地區建立穩固的市場地位。根據中國房產信息集團的資料，本集團是重慶的市場領導者，按二零零五年至二零一一年及至截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額及已售建築面積計算，本集團均排名首位。本集團在中國西部地區人口最多的省份四川省省會成都亦具領導地位。根據中國房產信息集團的資料，在成都，按截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額計算，本集團排名第八。根據中國房產信息集團的資料，在北京住宅物業市場，按二零一一年合同銷售額計算，本集團名列第三。本集團亦在中國各其他地區取得相當成就。根據中國房產信息集團的資料，按截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額計算，本集團分別在煙台排名第一、在常州排名第二、在青島排名第六、在西安排名第六、在無錫排名第八及在杭州排名第十。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團訂立的物業開發項目(包括由本集團的共同控制實體承建者)合同銷售額分別約為人民幣184億元、人民幣333億元、人民幣383億元及人民幣175億元(28億美元)。本公司相信，隨着本公司由中國西部地區擴展至環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區，連同在本集團已經建立據點的城市的業務自然增長，促進了其合同銷售額的整體增長並降低了業務的區域集中度。本集團在中國西部地區的合同銷售額由二零零九年佔總合同銷售額53.6%下降至截至二零一二年六月三十日止六個月的51.7%，同期來自環渤海地區的合同銷售額由佔總合同銷售額33.2%下降至佔總合同銷售額25.1%，而同期來自長江三角洲地區的合同銷售額則由佔總銷售額13.2%增加至佔總合同銷售額的23.2%。本集團的物業投資收益由二零零九年的人民幣198.0百萬元增至二零一一年的人民幣402.2百萬元，複合年增長率為42.5%，及由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣168.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣226.7百萬元(35.7百萬美元)，增幅為34.8%。

視乎建設及開發階段而定，本集團將兩類別項目的建築面積分為三個組別：已竣工仍未出售建築面積、開發中建築面積及規劃中建築面積。投資物業方面，已竣工仍未出售建築面積指本集團於竣工後繼續擁有的投資物業的全部建築面積。開發中建築面積及規劃中建築面積構成本集團的土地儲備。

截至二零一二年六月三十日，本集團來自29個項目的已竣工仍未出售總建築面積為1,173,489平方米，其中19個為開發物業及10個為投資物業。截至同日，尚在開發中或規劃中的總建築面積為35,028,973平方米，包括69個項目，其中58個為開發物業及11個為投資物業。本集團的土地儲備包括開發中建築面積及規劃中建築面積。下表概述截至二零一二年六月三十日本集團按城市劃分的土地儲備：

城市	已竣工		
	仍未出售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃中 建築面積 (平方米)
中國西部地區			
重慶	819,273	3,171,047	3,319,453
成都	264,002	2,088,323	1,917,293
西安	501	1,016,432	1,371,761
玉溪	—	—	821,619
小計	1,083,776	6,275,802	7,430,126
環渤海地區			
北京	13,160	971,681	546,685
煙台	—	533,538	7,166,528
大連	—	—	669,724
瀋陽	33,579	522,694	2,590,937
青島	2,517	519,949	549,186
小計	49,256	2,547,862	11,523,060
長江三角洲地區			
上海	24,146	375,998	290,800
無錫	1,031	367,698	862,622
常州	1,106	1,108,383	1,150,714
杭州	14,175	577,941	963,392
寧波	—	495,171	529,675
小計	40,458	2,925,191	3,797,203
華南地區			
廈門	—	—	529,730
小計	—	—	529,730
總建築面積	1,173,489	11,748,854	23,280,119

本集團相信，其品牌及產品受到若干監管機構(如下文所述者)、客戶及供應商的認可。本集團在過去十年間獲得多項嘉許及獎項，其中包括：

- 於二零一二年，本集團獲得博鰲房地產論壇及觀點地產新媒體聯合授予「中國最具價值地產上市企業」稱號。本集團亦登榜二零一二年福布斯「亞太區最佳上市公司50強」；
- 於二零一一年，本集團名列中國房地產業協會、中國房地產研究委員會及中國房地產測評中心聯合頒發的「中國房地產開發企業10強」及「中國房地產開發企業穩健經營10強」；
- 於二零一零年，本集團在重慶的北城天街項目獲中國購物中心產業資訊中心和中購聯中國購物中心授予「最佳業主」(連同華潤置地的深圳萬象城及恒隆地產的港匯廣場)；
- 於本集團接受調查的二零零三年、二零零五年、二零零六年及二零零九年，本集團在中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中蟬聯第一。例如，於二零零六年，本公司在用戶滿意度及客戶忠誠度方面分別獲得92.3分及89.5分(滿分為100分)，為接受調查的20多家地產公司中得分最高的公司；
- 於二零零九年，在成都的晶藍半島項目獲中國土木工程學會授予「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」；
- 於二零零八年，「龍湖」品牌獲國家工商行政管理總局評為「中國馳名商標」；

- 於二零零七年，重慶水晶郛城項目獲中國建築業協會授予「中國建築工程魯班獎」，該獎項為表彰建築工程最高質量的獎項；
- 於二零零七年，獲CECA國家信息化測評中心評為「2006年度中國企業信息化500強」之一（獲此殊榮的兩家中國房地產公司之一）；及
- 於二零零四年，重慶春森彼岸項目就其設計榮獲美國建築師學會洛杉磯分會授予「Next LA Citation Award」。

除合同銷售額外，本集團有不同的集資渠道，從而增加資金流動性及優化融資能力。本集團在中國與中國農業銀行、中國建設銀行及中國工商銀行等主要本地銀行達成夥伴關係。截至二零一二年六月三十日，本集團獲來自包括中國建設銀行、中國農業銀行及中國工商銀行在內的多家中國主要銀行提供的總信貸融資約達人民幣470億元（74億美元），當中約人民幣330億元（52億美元）尚未動用。於二零零九年五月，本集團的人民幣14億元企業債券於上海證券交易所上市，乃獲國家發展和改革委員會批准的非國有企業中國房地產開發商的唯一類似發行。本集團亦有來自中國境外的資金來源。於二零零九年首次在香港公開發售前，本公司獲不同銀行機構及房地產開發商的聯屬公司提供定期貸款25.2億港元，以向其若干附屬公司注資並作為其離岸附屬公司的一般營運資金。本集團於二零零九年首次公開發售前已悉數償還該定期貸款。儘管當時市況艱難，本集團仍於二零零九年十一月成功在香港完成首次公開發售。在香港聯交所上市讓本集團透過公開集資獲得穩定的融資來源。於二零一零年四月，本集團從多間國際及香港本地銀行機構獲得一筆21.5億港元的四年期無須抵押的銀團貸款。於二零一一年三月，本集團在香港獲得三家銀行的12億港元四年期銀團貸款。於二零一一年四月七日，本公司發行總本金額為750百萬美元的二零一一年票據。於二零一二年四月，本集團在香港獲得九家銀行為期三年的一筆銀團貸款24.3億港元。

近期發展

二零一二年七月十三日，本集團收購城陽區的一幅土地，該土地位於青島東北地區，總代價為人民幣475百萬元(74.8百萬美元)。總地盤面積為210,500平方米，總規劃建築面積為302,700平方米。該土地規劃作住宅／商業綜合用途。

二零一二年七月十四日，本集團收購泉州晉江的一幅土地，該土地位於市中心，毗鄰泉州最大的公園，總代價為人民幣2,624百萬元(413.0百萬美元)。總地盤面積為461,400平方米，總規劃建築面積為1,220,000平方米。該土地規劃作建設大型住宅及商業社區用途。

二零一二年七月二十六日，本集團成功投得大連的一幅土地，該土地位於大連中山區的核心區，毗鄰一個地鐵站，總代價為人民幣1,652百萬元(260.0百萬美元)。總地盤面積為62,800平方米，總規劃建築面積為188,400平方米。該土地規劃作高檔住宅及商業用途。

二零一二年八月八日，本集團成功投得重慶的兩幅土地，該兩幅土地位於重慶兩江新區的核心區，毗鄰一個地鐵站，總代價為人民幣4,220百萬元(664.3百萬美元)。總地盤面積為879,000平方米，總規劃建築面積為1,985,000平方米。該土地規劃作低密度住宅／商業綜合用途。

二零一二年八月二十二日，本集團成功投得江蘇省宜興市東洑新城項目，總代價為人民幣1,257百萬元(197.9百萬美元)。總地盤面積為309,000平方米，總規劃建築面積為312,000平方米。該土地規劃作高檔住宅用途。

二零一二年八月二十七日，本集團收購無錫錫東的一幅土地，總代價為人民幣400百萬元(63.0百萬美元)。總地盤面積為123,900平方米，總規劃建築面積為148,700平方米。該土地規劃作興建中高檔住宅用途。

二零一二年八月二十七日，本集團收購杭州濱江區的一幅土地，總代價為人民幣2,352百萬元(370.2百萬美元)。總地盤面積為77,300平方米，總規劃建築面積為247,500平方米。該土地規劃作中高檔高層住宅樓宇。

二零一二年九月六日，本集團成功投得瀋陽鐵西區的一幅土地，代價為人民幣474百萬元(74.6百萬美元)。總地盤面積為81,000平方米，總規劃建築面積為171,000平方米。

二零一二年九月十八日，本集團配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份，以籌集所得款項總額3,088.8百萬港元(398.2百萬美元)。

二零一二年九月二十六日，本集團成功投得北京朝陽區的一幅土地，總代價為人民幣1,470百萬元(231.4百萬美元)。總地盤面積為66,300平方米，總規劃建築面積為72,900平方米。該幅土地規劃作低密度住宅用途。

本集團的項目概況

本集團的項目包括出售予客戶的開發物業及持有作投資用途的投資物業兩類。若開發物業的建設工程已竣工但仍未售出全部建築面積，該開發物業仍將繼續列為本集團的項目之一。投資物業無論在任何建設階段均列為本集團的項目，因本集團於建設工程竣工後將繼續持有該等物業作投資用途。

視乎建設及開發階段而定，本公司將此兩類項目的建築面積分為三個組別：已竣工仍未出售建築面積、開發中建築面積及規劃中建築面積。投資物業方面，已竣工仍未出售建築面積指本集團於竣工後繼續擁有的投資物業的全部建築面積。開發中建築面積及規劃中建築面積構成本集團的土地儲備。

截至二零一二年六月三十日，本集團來自29個項目的已竣工仍未出售總建築面積為1,173,489平方米，其中19個為開發物業及10個為投資物業。截至同日，本集團尚在開發中或規劃中的總建築面積為35,028,973平方米，包括69個項目，其中58個為開發物業及11個為投資物業。

由於部分項目由不斷開發的多階段開發項目組成，因此單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發等不同階段的不同期數。某一項目或某一項目的某一階段在接獲相關政府建設機關發出的工程竣工驗收備案證明時即視為竣工。緊隨必要的建設工程施工許可證發出後及直至某一項目或某一項目的某一階段竣工前，該項目或該項目的有關階段乃視為開發中物業。若針對某一項目或某一項目的某階段，本集團已接獲有關土地使用權證、或已簽署相關土地出讓合同但未取得土地使用權

證，或已簽署土地使用權招標出讓確認書但未簽署相關土地出讓合同，該項目或該項目階段會被視為作規劃中物業，而在上述任何一種情況下，該項目或該項目階段均未開始動工。就已與有關政府當局簽署土地使用權招標出讓確認書的物業而言，根據於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標出讓確認書對中標者及出讓者均具有法律效力。倘出讓者改變招標結果，或倘中標者放棄目標土地，則彼等須承擔法律責任。中標者須按土地使用權招標出讓確認書規定與出讓者簽署國有土地出讓合同。因此，本集團將該等物業歸類為規劃中項目。

截至二零一二年六月三十日，本集團按規劃用途劃分處於不同開發階段的項目組合的建築面積分析如下：

	已竣工仍未出售 的建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃中 建築面積 (平方米)
開發	713,893	10,832,623	22,061,747
投資	459,596	916,231	1,218,372
總計	1,173,489	11,748,854	23,280,119

當已簽訂購買合同但物業尚未交付予客戶時，物業便作為「預售」處理。當已經與客戶簽訂購買合同及物業已交付客戶，物業即被視為「已售」。於收樓通知書所列的收樓日期，物業便被視作已經交付。

本公司於本公佈內納入本集團曾經或計劃用於推銷旗下物業的項目名稱。部分物業開發項目的名稱可能與向有關機關登記的名稱不同，仍待有關機關批准，故可能更改。

本集團的土地儲備及已竣工項目概況

下表載列截至二零一二年六月三十日有關本集團全部項目的若干重要資料。

截至二零一二年六月三十日，本集團來自29個項目的已竣工仍未出售總建築面積為1,173,489平方米，其中19個為開發物業及10個為投資物業。截至同日，尚在開發中或規劃中的總建築面積為35,028,973平方米，包括69個項目，其中58個為開發物業及11項為投資物業。

項目 ⁽¹⁾	本集團於 項目中 的權益	地點	已竣工			類型	
			仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規劃中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		
華西地區							
春森彼岸	Chunsen Land	91.30%	重慶	120,762	150,243	185,621	開發
春森彼岸	Chunsen Land	91.30%	重慶	32,121	—	—	投資
悠山郡	Peace Hill County	91.30%	重慶	21,621	62,815	60,848	開發
東橋郡	Toschna Villa	95.56%	重慶	69,916	428,609	120,921	開發
江與城	Bamboo Grove	49.57%	重慶	65,409	317,826	634,122	開發
紫晶城	Crystal Magic	91.30%	重慶	—	491,990	347,882	開發
大學城	University Town	95.56%	重慶	56,990	394,932	945,812	開發
大學城	University Town	95.56%	重慶	20,617	—	—	投資
磨盤山	Mopan Shan	93.48%	重慶	72,604	646,204	336,137	開發
北碚新城	Beibei New Town	91.30%	重慶	—	270,908	577,610	開發
重慶北街	North Paradise Walk	91.30%	重慶	146,262	—	—	投資
重慶紫都城	Fairy Castle	91.30%	重慶	29,413	—	—	投資
重慶晶廳館	Crystal Palace	91.30%	重慶	41,554	—	—	投資
西城天街	West Paradise Walk	91.30%	重慶	111,654	—	—	投資
MOCO中心	MOCO Center	91.30%	重慶	30,350	—	—	投資
時代天街	Fashion Paradise Walk	91.30%	重慶	—	407,520	110,500	投資
重慶小計				819,273	3,171,047	3,319,453	
成都小計							
三千集	Three Thousand Castles	93.48%	成都	37,860	—	—	投資
北城天街	North Paradise Walk	92.75%	成都	—	220,991	—	投資
弗萊明戈	Chengdu Flamenco Spain	91.30%	成都	132,011	260,602	153,942	開發
世紀城	Century Peak View	49.13%	成都	66,480	201,345	238,306	開發
小院青城	Jade Town	93.48%	成都	8,063	43,520	30,981	開發
五塊石	Wukuai Shi	92.75%	成都	19,588	405,375	—	開發
牧馬天堂	Mou Ma Heaven	91.43%	成都	—	135,402	312,398	開發
時代天街	Time Paradise Walk	91.30%	成都	—	821,088	342,670	開發
時代天街	Time Paradise Walk	91.30%	成都	—	—	450,996	投資
晉陽項目	Jingyang Project	94.17%	成都	—	—	388,000	開發
成都小計				264,002	2,088,323	1,917,293	

項目 ⁽¹⁾		本集團於 項目中 的權益	地點	已竣工			類型
				仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規劃中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	
紫都城	Xi'an Fairy Castle	91.30%	西安	501	169,977	—	開發
紫都城二期	Xi'an Fairy Castle II	91.30%	西安	—	84,419	—	開發
香醍國際	Xi'an Chianti	91.30%	西安	—	400,959	1,158,259	開發
夜長安	Chang'an Wonder	91.30%	西安	—	—	58,537	開發
大興項目	Daxing Project	94.17%	西安	—	139,860	—	開發
大興項目	Daxing Paradise Walk	94.17%	西安	—	43,097	—	投資
水晶酈城	Crystal Town	94.17%	西安	—	178,120	—	開發
大明宮項目	Waft Yard	91.30%	西安	—	—	154,965	開發
西安小計				501	1,016,432	1,371,761	
江川仙湖錦繡	Fairy Lake	91.30%	玉溪	—	—	821,619	開發
雲南小計				—	—	821,619	
華西地區小計				1,083,776	6,275,802	7,430,126	
環渤海地區							
蔚瀾香醍	Azure Chianti	91.30%	北京	3,395	12,596	—	開發
常營	Changying	91.30%	北京	—	325,742	0	開發
牛欄山鎮居住項目用地	Niu Lan Shan	89.30%	北京	—	140,141	69,698	開發
白辛莊	Hou Sha Yu	91.30%	北京	—	—	161,806	開發
大興項目	Daxing Project	91.30%	北京	—	267,514	315,181	開發
頤和星悅薈	Summer Palace Paradise Walk	89.93%	北京	6,320	—	—	投資
花盛香醍	Blossom Chianti	91.30%	北京	3,445	—	—	投資
長楹天街	Changying Paradise Walk	91.30%	北京	—	225,689	—	投資
北京小計				13,160	971,682	546,685	
養馬島項目	Yangma Island	91.30%	煙台	—	533,538	6,470,381	開發
養馬島B地塊	Yangma Island B Plot	100%	煙台	—	—	696,147	開發
煙台小計				—	533,538	7,166,528	
旅順龍河2期	Longhe II	48.40%	大連	—	—	669,724	開發
大連小計				—	—	669,724	

項目 ⁽¹⁾		本集團於 項目中 的權益	地點	已竣工			類型
				仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規劃中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	
輝山	Huishan Project	98.49%	瀋陽	21,495	39,686	—	開發
輝山II	Huishan Project II	98.49%	瀋陽	—	123,302	504,399	開發
道義	Daoyi Project	96.15%	瀋陽	12,084	235,920	1,458,739	開發
道義項目II	Daoyi Project II	96.15%	瀋陽	—	—	409,574	開發
陶北項目	Ceramics City	91.30%	瀋陽	—	123,786	218,225	開發
瀋陽小計				33,579	522,694	2,590,937	
青島白沙河項目	Baisha Project	95.2%	青島	2,517	361,586	124,795	開發
青島白沙河項目	Baisha Mall	95.2%	青島	—	—	33,250	投資
青島白沙河F地塊	Baisha Project F Plot	100.00%	青島	—	117,499	179,655	開發
山科大項目	Shankeda Project	97.00%	青島	—	40,864	211,486	開發
青島小計				2,517	519,949	549,186	
環渤海地區小計				49,256	2,547,863	11,523,060	
長江三角洲							
酈城	Sunshine City	93.48%	上海	24,146	61,488	—	開發
酈城	Sunshine City	93.48%	上海	—	18,934	—	投資
白銀路項目	Bai Yin Lu Project	95.56%	上海	—	145,458	—	開發
松江龍興路項目	Long Xing Lu	91.30%	上海	—	150,118	—	開發
虹橋項目	Hong Qiao CBD Project	93.48%	上海	—	—	290,800	開發
上海小計				24,146	375,998	290,800	
蠡湖山(太科園)	Taike Yuan	91.30%	無錫	1,031	120,857	—	開發
太科園II	Taike Yuan II	91.30%	無錫	—	81,810	273,797	開發
錫山區易買得地塊	Xihu Road	91.30%	無錫	—	96,539	231,555	開發
陽山	Quite Tale	91.30%	無錫	—	68,492	130,104	開發
無錫淨湖水岸	Blue Lake	91.30%	無錫	—	—	109,452	投資
無錫源著	Wuxi Splendor	91.30%	無錫	—	—	117,714	投資
無錫小計				1,031	367,698	862,622	
寧波龍山	Chianti	91.30%	寧波	—	101,774	276,154	開發
寧波蠡湖海岸	Rose and Ginkgo Coast	100.00%	寧波	—	393,397	253,521	開發
寧波小計				—	495,171	529,675	

項目 ⁽¹⁾		本集團於 項目中 的權益	地點	已竣工			類型
				仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規劃中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	
青龍	Qinglong Project	93.48%	常州	1,106	174,537	—	開發
青龍II	Qinglong Project II	96.83%	常州	—	263,784	197,738	開發
東經120	Dongjing 120 Project	98.50%	常州	—	274,045	—	開發
東經120 II	Dongjing 120 Project II	100.00%	常州	—	59,632	93,173	開發
東經120 (原山)	Dongjing 120 Project II	100.00%	常州	—	—	213,100	投資
洪莊	Hongzhuang Project	97.38%	常州	—	336,385	646,703	開發
常州小計				1,106	1,108,383	1,150,714	
下沙項目	Xiasha Project	100.00%	杭州	14,175	249,721	274,349	開發
下沙項目	Xiasha Project	100.00%	杭州	—	—	183,360	投資
超山項目	Chaoshan Project	91.30%	杭州	—	328,220	—	開發
柯橋項目	Hangzhou Keqiao	100.00%	杭州	—	—	505,683	開發
杭州小計				14,175	577,941	963,392	
長江三角洲小計				40,458	2,925,191	3,797,203	
集美灌口	Jimei Guankou	93.36%	廈門	—	—	529,730	開發
廈門小計				—	—	529,730	
華南地區小計				—	—	529,730	
總建築面積				1,173,489	11,748,854	23,280,119	

附註：

- (1) 部分項目名稱尚未落實，或會作出變更。
- (2) 「已竣工建築面積」乃根據相關政府部門的測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字計算。
- (3) 「開發中建築面積」乃根據建設工程規劃許可證所提供的數字計算。
- (4) 「規劃中建築面積」乃根據土地出讓合同及土地使用權招標出讓確認書提供的數字或計算所得數字計算。

土地一級開發項目

除從事開發項目外，本集團亦積極參與土地一級開發。土地一級開發指出讓土地前投資及開發目標土地的過程。該過程包括補償已收購土地的擁有人、移平土地、開發基礎建設及將並無基礎建設或基礎建設並不完善或未拆卸房屋轉為配備基礎建設及已移平的可銷售土地，以符合政府城市規劃。土地一級開發竣工後進一步開發土地的隨後過程稱為土地二級開發。截至本公佈日期，本集團在北京有一個土地一級開發項目，即牛欄山項目，該項目總地盤面積約374,736平方米。本集團尋求透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式取得土地二級開發權。

重慶龍湖地產已於二零零六年與政府就鴻恩寺土地一級開發項目訂立聯合土地改造和開發協議並支付按金人民幣794百萬元。由於有關地區的開發計劃有變，重慶龍湖地產已於二零零八年十二月十五日訂立協議終止聯合土地改造和開發，據此，政府須向重慶龍湖地產支付人民幣1,100百萬元的補償(包括按金)。截至二零一零年十二月三十一日，重慶龍湖地產已接獲所有補償。

根據本集團現時的規劃，其將繼續參與類似項目。本公司相信，除自項目中獲得協定報酬外，參與該等項目將會提升本公司於該地區的專業形象。本公司相信，當相關土地招標時，這亦可增加本公司購得該等地塊的土地二級開發權機會。

其他重大債務及責任說明

為撥付本集團現有物業項目資金及滿足營運資金需要，本集團已向多間銀行借款。截至二零一二年六月三十日，本集團的綜合銀行貸款及其他借款總額為人民幣29,648.9百萬元(4,666.9百萬美元)。請參閱下文該等貸款的重大條款及條件概要。

中國的銀行貸款

本集團部分中國附屬公司已與中國多間銀行(包括中國銀行、中國農業銀行、中國建設銀行及中國工商銀行)訂立貸款協議。

有關貸款一般為有抵押項目貸款及營運資金貸款，用於撥付本集團項目建設資金及附屬公司借款人的營運資金，還款期一般為24個月至60個月不等。項目貸款的還款期一般與具體項目的建設期相對應。截至二零一二年六月三十日，中國銀行貸款項下總本金額人民幣19,129.0百萬元(3,011.0百萬美元)仍未償還。本集團項目貸款一般以土地使用權及物業抵押，由本集團的若干其他中國附屬公司提供擔保。票據(如有)及本集團的附屬公司就建議票據發行(如有)提供的擔保在結構上後於該等貸款及本集團的中國附屬公司產生的任何其他債務。

利息

項目貸款項下未償還的本金一般按參考中國人民銀行基準年利率計算的浮動利率計息。浮動利率一般由貸款銀行每年檢討。利息須每月或每季償還，且必須於具體貸款協議規定的還款日期償還。

契諾

根據有關項目貸款，本集團多間附屬公司借款人同意，(其中包括)未經相關貸款人事先同意，不會採取以下行動：

- i. 就財產或資產的任何部分創設產權負擔，或買賣資產，從而可能導致其償還貸款的能力受到不利影響；
- ii. 向任何第三方授出擔保，從而可能導致其償還貸款的能力受到不利影響；
- iii. 對公司結構作出重大變化，如成立合營企業、合併、收購及重組；及
- iv. 業務經營的性質或範圍的任何重大變更。

違約事件

項目貸款載有若干慣常違約事件，包括喪失償債能力及違反貸款協議的條款。發生違約事件時，銀行有權終止有關協議及／或要求立即償還貸款及任何應計利息。

擔保及抵押

本集團部分中國附屬公司已就部分項目貸款與中國的銀行訂立擔保協議，據此，有關附屬公司已就附屬公司借款人於有關項目貸款下的所有負債提供擔保。

境內人民幣債券

於二零零九年五月五日，重慶龍湖企業發展有限公司（「人民幣債券發行人」）發行總本金額為人民幣14億元的債券，該債券須於二零一六年五月五日全數償還，可提早贖回。債券於首五年按固定票面年利率6.7%計息，須於每半年繳息。人民幣債券發行人可選擇於二零一四年五月五日起將利率一次性提高最多100個基點（含100個基點）。於二零一四年四月二十五日，人民幣債券發行人將釐定利率，選擇上調利率或維持利率為6.7%。隨後債券持有人可選擇按面值贖回全部或部分債券。該債券的一部分，本金額為人民幣11億元，於上海證券交易所上市及買賣。債券由本集團的若干物業及土地使用權作抵押。人民幣債券截至二零一二年六月三十日的尚未償還本金額為人民幣14億元（220百萬美元）。

境外貸款

二零一零年銀團貸款

於二零一零年四月二十六日，本公司與滙豐（擔任代理）簽署2,150百萬港元的定期銀團貸款融資協議（「二零一零年銀團貸款」）。截至二零一二年六月三十日，該融資項下本金額1,935百萬港元（249.4百萬美元）仍未償還。

二零一零年銀團貸款將於二零一四年四月二十六日到期。本公司可提前30日向滙豐發出提早償還書面通知，提早償還二零一零年銀團貸款。

擔保及抵押

二零一零年銀團貸款為無押抵，由本集團的境外附屬公司提供擔保。

利息

二零一零年銀團貸款按香港銀行同業拆息加年利率2.85%計息。

財務契諾

根據二零一零年銀團貸款協議，本公司同意遵守以下財務契諾：

- i. 有形資產淨值必須至少為人民幣11,500百萬元；
- ii. 於二零一一年十二月三十一日前的淨槓杆率不得超過1.0倍，其後不得超過0.85倍；
- iii. 固定費用覆蓋比率必須至少為3.5倍；
- iv. 在中國的借款不得超過其總資產的35%；及
- v. 派付的股息不得超過其除稅後純利的35%。

其他契諾

根據二零一零年銀團貸款協議：

- i. 本公司或其任何附屬公司不得就其資產創設任何產權負擔，除非該產權負擔的利益按同等基準提供予二零一零年銀團貸款的貸款人；
- ii. 未經二零一零年銀團貸款的所有貸款人同意，本公司不得出售二零一零年銀團貸款的任何擔保人；及
- iii. 二零一零年銀團貸款的擔保人不得訂立任何可能限制其向股東派付股息的能力的安排。

違約事件

二零一零年銀團貸款載有若干慣常違約事件，包括不償還本金或利息、連帶違約、喪失償債能力及違反二零一零年銀團貸款的條款。

二零一零年東亞銀行雙邊貸款

於二零一零年十二月三十一日，本公司與東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）簽署500百萬港元的定期貸款融資協議（「二零一零年東亞銀行雙邊貸款」）。截至二零一二年六月三十日，該融資下本金額450.0百萬港元（58.0百萬美元）仍未償還。

二零一零年東亞銀行雙邊貸款將於二零一三年十二月三十一日到期。本公司可提前五個營業日向東亞銀行發出提早償還書面通知，提早償還二零一零年東亞銀行雙邊貸款。

擔保及抵押

二零一零年東亞銀行雙邊貸款為無抵押，且未由任何擔保支持。

利息

二零一零年東亞銀行雙邊貸款按香港銀行同業拆息加年利率2.8%計息。

財務契諾

根據二零一零年東亞銀行雙邊貸款協議，本公司同意遵守以下財務契諾：

- i. 有形資產淨值必須至少為人民幣11,500百萬元；
- ii. 於二零一一年十二月三十一日前的淨槓桿率不得超過1.0倍，其後不得超過0.85倍；
- iii. 固定費用覆蓋比率必須至少為3.5倍；
- iv. 在中國的借款不得超過其總資產的35%；及
- v. 派付的股息不得超過其除稅後純利的35%。

其他契諾

根據二零一零年東亞銀行雙邊貸款協議：

- i. 本公司或其任何附屬公司不得就其資產創設任何產權負擔，除非該產權負擔的利益按同等基準提供予東亞銀行；及
- ii. 本公司或其任何附屬公司不得訂立任何可能限制其向股東派付股息的能力的安排。

違約事件

二零一零年東亞銀行雙邊貸款載有若干慣常違約事件，包括不償還本金或利息、連帶違約、喪失償債能力及違反二零一零年東亞銀行雙邊貸款的條款。

二零一一年銀團貸款

於二零一一年三月三十一日，本公司與香港上海滙豐銀行有限公司(擔任代理)簽署1,200百萬港元的銀團定期貸款融資協議(「二零一一年銀團貸款」)。截至二零一二年六月三十日，該融資下本金額1,200百萬港元(154.7百萬美元)仍未償還。

二零一一年銀團貸款將於二零一五年三月三十日到期。本公司可提前30日發出提早償還書面通知，提早償還二零一一年銀團貸款。

擔保及抵押

二零一一年銀團貸款為無抵押，由本集團的境外附屬公司提供擔保。

利息

二零一一年銀團貸款按香港銀行同業拆息加3.15%的浮動年利率計息。

財務契諾

根據二零一一年銀團貸款協議，本公司同意遵守以下財務契諾：

- i. 綜合有形資產淨值將不少於人民幣115億元；
- ii. 綜合借款淨額與綜合有形資產淨值比率將不高於0.85:1；
- iii. 綜合EBITDA與綜合固定費用比率將不低於3.5倍；
- iv. 本集團的中國附屬公司的借款將不會超過其資產總值的35%；及
- v. 股息將不會超過其除稅後純利的35%。

其他契諾

根據二零一一年銀團貸款協議：

- i. 本公司或其任何附屬公司不得就其資產創設任何產權負擔，除非該產權負擔的利益按同等基準提供予二零一一年銀團貸款的貸款人；
- ii. 未經二零一一年銀團貸款的所有貸款人同意，本公司不得出售二零一一年銀團貸款的任何擔保人；及
- iii. 二零一一年銀團貸款的擔保人不得訂立任何可能限制其向股東派付股息的能力的安排。

違約事件

二零一一年銀團貸款載有若干慣常違約事件，包括不償還本金或利息、違反財務契諾、連帶違約、喪失償債能力及違反二零一一年銀團貸款的條款。

二零一一年票據

於二零一一年四月七日，本公司發行二零一一年票據，其大部分條款與票據的條款相同，惟以下者除外：

- 二零一一年票據將於二零一六年四月七日期到；
- 二零一一年票據按年利率9.5%計息，每半年繳付利息，自二零一一年十月七日起每年四月七日及十月七日繳付；
- 於二零一四年四月七日或之後任何時間及不時，本公司可按以下贖回價另加截至(但不包括)贖回日期的應計且未支付的利息(如有)贖回全部或部分二零一一年票據：(1)於二零一五年四月七日前：104.75%及(2)於二零一五年四月七日或以後：102.375%，於各情況下均須贖回二零一一年票據的本金額；
- 於二零一四年四月七日前任何時間，本公司可按相等於二零一一年票據本金額100%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的適用溢價及截至(但不包括)贖回日期的應計且未支付的利息(如有)贖回全部(而非部分)二零一一年票據；及
- 於二零一四年四月七日前任何時間及不時，本公司可以於股本發售中一次或多於一次銷售普通股的所得現金款項淨額按二零一一年票據本金額109.5%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)贖回最多35%的二零一一年票據本金總額；惟於每次有關贖回後，最初於二零一一年四月七日發行的二零一一年票據本金總額的最少65%須仍未贖回，而有關贖回乃於有關股本發售截止後60日內進行。

於二零一二年六月三十日，二零一一年票據本金額750百萬美元仍未贖回。

二零一二年銀團貸款

於二零一二年四月五日，本公司與香港上海滙豐銀行有限公司(擔任代理)簽署2,430百萬港元的定期銀團貸款融資協議(「二零一二年銀團貸款」)。截至二零一二年六月三十日，該融資下本金額2,430百萬港元(313.3百萬美元)仍未償還。

二零一二年銀團貸款將於二零一五年四月四日到期。本公司可提前30日發出提早償還書面通知，提早償還二零一二年銀團貸款。

擔保及抵押

二零一二年銀團貸款為無抵押，由本集團境外附屬公司提供擔保。

利息

二零一二年銀團貸款按香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息(視乎貸款而定)加4.0%的浮動年利率計息。

財務契諾

根據二零一二年銀團貸款協議，本公司同意遵守以下財務契諾：

- i. 綜合有形資產淨值將不少於人民幣150億元；
- ii. 綜合借款淨額與綜合有形資產淨值比率將不高於0.85:1；
- iii. 綜合EBITDA與綜合固定費用比率將不低於3.5倍；
- iv. 本集團的中國附屬公司的借款將不會超過其資產總值的35%；及
- v. 股息將不會超過其除稅後純利的35%。

其他契諾

根據二零一二年銀團貸款協議：

- i. 本公司或其任何附屬公司不得就其資產創設任何產權負擔，除非該產權負擔的利益按同等基準提供予二零一二年銀團貸款的貸款人；
- ii. 未經二零一二年銀團貸款的所有貸款人同意，本公司不得出售二零一二年銀團貸款的任何擔保人；及
- iii. 二零一二年銀團貸款的擔保人不得訂立任何可能限制其向股東派付股息的能力的安排。

違約事件

二零一二年銀團貸款載有若干慣常違約事件，包括不償還本金或利息、違反財務契諾、連帶違約、喪失償債能力及違反二零一二年銀團貸款的條款。

本集團可不時與第三方掉期對手方訂立慣常利率掉期安排，以管理因上述境外貸款引致的利率風險。

釋義

本公佈中，除文義另有規定外，下列詞彙的含義如下：

「二零一一年票據」	指	本公司於二零一一年四月七日發行於二零一六年到期本金總額750百萬美元的9.5厘的優先票據
「中國農業銀行」	指	中國農業銀行
「巴克萊」	指	Barclays Bank PLC，建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「董事會」	指	本公司董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國建設銀行」	指	中國建設銀行

「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有界定者，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	龍湖地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該公司的涵義
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團
「德意志銀行」	指	Deutsche Bank AG, Singapore Branch，建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關建議票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「中國工商銀行」	指	中國工商銀行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「票據」	指	本公司將予發行的優先票據
「發售價」	指	票據將予出售的最終價格
「建議票據發行」	指	本公司進行的票據國際發售

「購買協議」	指	將由(其中包括)本公司、滙豐、渣打銀行、巴克萊、德意志銀行及摩根士丹利就建議票據發行簽訂的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為有關建議票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司

香港，二零一二年十月十一日

於本公佈刊發日期，董事會包括十名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、秦力洪先生、馮勁義先生及韋華寧先生；獨立非執行董事*Frederick Peter Churchouse*先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴博士。

龍湖地產有限公司
的經營及財務數據摘要
(截至二零一二年十月十日)

風險因素

與我們的業務有關的風險

我們高度依賴中國物業市場的表現。任何市場低迷或實施影響中國中高檔物業的政府規定或管制措施，均可能對我們構成不利影響。

儘管我們一直並將繼續在中國各地尋覓商機，但截至二零一二年六月三十日，我們的項目主要位於15個城市，即重慶、成都、西安、玉溪、北京、瀋陽、青島、煙台、大連、上海、無錫、常州、杭州、寧波及廈門。因此，我們的業務乃受中國物業市場的狀況的重大影響，特別是於我們經營業務的城市。自從去年以來，隨著經濟及房地產市場的復蘇，中國政府一直採取措施控制通脹，並抑制物業市場價格上漲。任何政府針對中國經濟增長步伐的調整措施都有可能對我們經營的房地產市場造成影響。

我們面向中國的中高檔物業市場。由於中國各類物業的未來需求並不明確，故倘我們未能及時因應客戶喜好及對市況的任何變動採取應變措施，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。物業供求出現任何不利發展，以及中國政府可能採取任何措施限制中國物業市場(特別是於我們項目所在的城市)的發展，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。例如，我們用於開發的土地主要來自公開招標、拍賣或掛牌出讓。有關該等程序的法規或政策或我們參與該等程序的能力的任何變動，均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們的物業項目發展進度。因此，我們於不同期間的經營業績或會有重大差異。

目前，我們的收入主要來自出售已發展物業，小部分則來自投資物業回報，包括租賃收入及物業管理費用。截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的收入中97.0%、96.7%、97.0%及97.1%來自物業銷售。我們日後的收益難以預測，或會因我們的業務性質而出現波動。

我們的經營業績或會由於我們的物業項目發展進度、銷售我們所發展物業的時機、物業受目標客戶歡迎程度以及土地成本及建築成本等開支的升跌等因素而波動。倘我們延誤或未能為任何發展項目取得相關的中國政府批文或許可證，則可能延遲有關物業發展項目的落成時間，並可能對我們的經營業績構成重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響」。

此外，我們僅於物業竣工並已交付予買家後（即我們認為擁有權的主要風險及回報轉予買家）方會確認銷售物業收入。有關其他詳情，請參閱「管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析－關鍵會計政策－收入確認」。由於物業的落成及交付時間會因其施工進度而有所不同，故各期間的收入及經營業績可能會有重大差別。此外，任何開發物業的竣工及交付均有可能受到各種因素的重大不利影響，包括惡劣的天氣狀況、自相關政府機關取得所需許可證及批文的時間有所延遲以及其他我們無法掌控的因素。任何該等因素均可影響項目的竣工及交付時間、本公司現金流量狀況及項目收入確認，並進而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

因應收購土地及項目建設的資金需求，以及土地供應與完成項目所需時間有限，本公司於任何時間僅可從事數量有限的物業發展項目。我們的物業發展完工進度出現任何延誤，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間各期間的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動。

我們根據知情及自願交易方在公平交易中買賣物業應有的市值，於各報告財務狀況報表日期重估投資物業的公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間，我們的投資物業重估盈餘分別佔本公司於各有關期間應佔純利的36.9%、34.1%、24.8%、27.3%及12.2%。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團於其綜合全面收益表內錄得投資物業的公平值調整遞增，分別約達人民幣920.9百萬元、人民幣1,713.1百萬元、人民幣1,714.4百萬元、人民幣754.8百萬元及人民幣501.6百萬元（79.0百萬美元）。根據國際會計準則委員會就投資物業頒佈的國際會計準則第40號，投資物業可以公平值模式或成本模式確認。我們已選用公平值模式呈報投資物業價值，因彼等認為不論市場呈上調或下調趨勢，均應定期按當時市況記錄公平值調整，此舉使本集團的財務報表得以呈列更能反映本集團投資物業的最新公平值。然而，公平值上調變動主要取決於當時物業市場，僅反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利。物業價值會受市場波動影響，無法保證本集團將來可持續錄得投資物業公平值上調。倘日後本集團的投資物業公平值大幅下調，則本集團的業務、經營業績及財務狀況或會遭受到重大不利影響。

我們日後的增長有賴我們在中國其他地區發展業務的能力。

我們於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的大部分收入主要來自重慶、成都、西安、北京、瀋陽、青島、上海、無錫、常州及杭州的物業銷售。我們於二零零五年擴展市場至成都和北京、於二零零七年擴展至上海和西安，於二零零九年擴展至無錫、瀋陽、常州、杭州及青島，於二零一零年擴展至大連、煙台及玉溪，於二零一一年擴展至寧波，於二零一二年最近擴展至廈門。我們不斷擴張業務，並將繼續於預見具增長潛力的中國選定地區尋覓發展機會。然而，我們在既定區域作為主要住宅物業發展商所取得的經驗未必適用於其他地區。當我們打入新市場時，或會面對該等市場經驗豐富或佔據市場份額的當地發展商以及已制訂類似擴張計劃的其他發展商的激烈競爭。此外，擴張或收購須投入大量資金及人力資源，或會轉移我們管理層的資源及時間。我們未必可招聘或培訓足夠的人才管理我們於新市場的業務。倘我們未能管理及整合新項目與業務，或會影響我們的經營效率。倘我們未能成功實施擴張計劃，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們的業務依賴能否以商業上合理的價格取得合適地盤，以及我們物色及收購可供日後發展的合適地盤的能力。

我們的收入取決於我們以可負擔的價格物色及收購合適地盤以及出售項目的能力。我們的收入主要來自出售已發展物業。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的收入分別有97.0%、96.7%、97.0%及97.1%來自物業銷售。我們須增加土地儲備以實現業務增長，而我們於物色、評估及收購可供日後發展的合適新地盤時或會產生巨大成本。倘我們不能以商業上合理的價格物色及收購足夠和合適的新地盤以供發展，則我們的日後發展前景及經營業績或會受到重大不利影響。

中國政府的土地供應政策可能影響我們的土地收購成本以及我們收購可供日後發展的土地使用權的能力。中國政府控制土地供應，並規管物業發展商取得物業發展用地的方式。二零零二年七月，中國政府頒佈法規，規定須透過公開競投、拍賣或掛牌方式出讓住宅及商用物業發展項目的土地使用權，由二零零二年七月一日起生效。此外，中國政府可能限制中國整體或我們開展或擬開展業務所在城市可供發展商品房的土地供應量。例如，於二零零六年五月三十日，國土資源部宣佈，將限制低密度、大戶型住宅項目的整體土地供應，具體而言，將不再供應新的別墅項目用地。供應住宅用地要將最低容積率限制、單位土地面積的住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件寫入土地使用權出讓合同或土地劃撥決定書，確保不低於70%的住宅用地用於廉租房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房的建設。金融機構對房地產項目超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的企業，應審慎貸款和核准融資，亦應從嚴控制展期貸款及滾動授信。於二零一一年一月二十六日，國務院頒佈通知以進一步強化不低於70%的住宅用地用於廉租房、經濟適用住房、限價房和中小套型普通商品

房的建設的原則。通知亦對閒置土地施加更嚴格的罰金。該等措施及日後的任何其他類似措施或會限制我們於日後進行物業發展時開發多種產品的能力。政府政策改變(減少了我們日後項目的土地供應)以及未能成功競投土地，均可能對我們日後的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的業務需要投入大量資本，且我們的業務性質或會令我們面臨不穩定及不可預測的現金流。我們未必能取得充足資金進行業務擴充。

我們的業務於建設時需要大量基建投資，經抵銷其他營運資金項目的變動後，物業開發商用於土地收購及建設的現金流出超過同期物業銷售的現金流入期間產生負經營現金流並非罕見。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的正經營現金流量為人民幣1,069.1百萬元(168.3百萬美元)，較二零一一年同期的人民幣4,950.1百萬元有所下降。我們無法向閣下保證我們日後不會出現負現金流量或可採取外部融資方式為任何該等負經營現金流量提供資金。

我們須為收購土地及開發物業發展項目籌集大量資金。我們的物業發展項目一般透過股東注資、預售物業內部產生的資金、銀行貸款及我們自資本市場籌集的其他資金撥付資金。我們的中國附屬公司重慶龍湖企業拓展透過於二零零九年五月發行人民幣債券合共籌得人民幣14億元，以為重慶及成都的開發項目提供資金。於二零一二年六月三十日，我們的借貸(包括二零一一年票據)總額為人民幣296.489億元(46.669億美元)。有關我們債務的其他資料，請參閱「其他重大債務說明」。我們預期將繼續透過該等來源為項目籌集資金。我們不能向閣下保證日後按令人滿意或商業上可接受的條款取得額外資金，甚至完全不能取得資金。整體經濟狀況、我們的財務實力及表現、從金融機構取得的信貸及中國的貨幣政策等多項因素或會影響我們按有利條款取得項目所需充足資金及就該等項目取得合理回報的能力。

根據中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)發出的指引，商業銀行不得向資本金(專有權益)少於35%或未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的項目提供貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院出具《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，福利性住房用地及普通商品房用地的資本金比例改為不得少於20%，其他類物業開發的資本金比例不得少於30%

於二零一零年一月至二零一一年六月，人民銀行上調存款準備金率12次，將大型金融機構的存款準備金率由16%提高至21.5%，將中小型金融機構的存款準備金率提高至18%。二零一一年六月至二零一二年五月，人民銀行將存款準備金率調整三次，將大型金融機構的存款準備金率下調至20%，而中小金融機構的存款準備金率下調至16.5%。調整存款準備金率的不確定性是我們能否自商業銀行取得融資的風險。

我們未必能在債務到期時重新集資。

我們擁有大量債務為我們的物業開發活動提供資金。我們於二零一一年四月發行二零一一年票據。於二零一二年六月三十日，我們的綜合債務總額(包括即期及非即期銀行貸款及其他借款(包括二零一一年票據))為人民幣29,648.9百萬元(4,666.9百萬美元)，其中人民幣4,531.2百萬元(713.2百萬美元)於一年內到期。我們不能保證我們能在債務到期時重新集資，在此情況下，我們需要以經營活動或部分其他來源產生的現金償還債務。我們不能保證我們的業務會產生足夠的現金流量以於借款到期時償還。以經營活動產生的現金償還借款將分散土地收購及開發活動產生的財務資源。本公司及若干附屬公司已與中國或香港多家銀行訂立貸款協議，據此彼等擁有質押股份、土地使用權、樓宇及其他資產作為抵押。我們的融資成本可能因中國或其他地方的利率波動而受到不利影響。倘我們不能償還或於到期時重新集資或會失去部分或全部抵押品，從而可能對我們的業務前景、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的收入取決於潛在客戶能否取得按揭以及彼等獲批按揭的能力。

我們不少客戶依賴按揭購買物業。利率上升或會令按揭融資的成本大幅上升，從而減少作為物業購買來源的按揭的吸引力，並對住宅物業的支付能力產生不利影響。此外，中國政府及商業銀行亦可能調高首期付款要求，施加其他條件或以其他方式改變監管構架，使按揭融資變得缺乏吸引力或潛在物業買家不能取得按揭融資。

自二零零九年下半年以來，人民銀行採取一系列措施預防經濟過熱。於二零一零年十月二十日，人民銀行調升其貸款及存款基準利率，一年期人民幣貸款利率提升至5.56%，而一年期存款利率提高至2.50%。於二零一零年十二月二十六日，人民銀行調升其貸款及存款基準利率，一年期人民幣貸款利率提升至5.81%，而一年期存款利率提高至2.75%。於二零一一年二月九日，人民銀行調升其貸款及存款基準利率，一年期人民幣貸款利率提升至6.06%，而一年期存款利率提高至3.00%。利率上升將會減少我們客戶對按揭融資的承擔能力及興趣，繼而可能影響對我們物業的需求。

中國政府不時頒佈與按揭融資有關的法律、法規或政府政策以監管中國物業市場。於二零一零年四月，國務院頒佈通知將第二套房的首付款提高至50%，並就建築面積超過90平方米的首套住房設立不低於30%的首付款。此外，根據該通知，第二套住房按揭貸款的利率不得低於人民銀行貸款基準利率的110%。於二零一零年五月，住房和城鄉建設部(「住建部」，前稱建設部)、人民銀行及銀監會共同頒佈通知闡明正在申請按揭貸款的個人物業買家擁有的住宅物業的數目應計及該買家家庭成員(包括買家及該買家的配偶及年齡在18歲以下的子女)擁有的所有住宅物業而計算，且第二套或以上住宅物業的物業買家在申請按揭貸款時受到不同信貸條款的規限。根據人民銀行及銀監會於二零一零年九月二十九日共同頒佈的通知，所有首套住房的最低首付款已提升至30%，客戶購買第三套或以上住宅物業時，

商業銀行須暫停發放按揭貸款。請參閱「法規－轉讓房地產－融資物業開發及收購」。於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。根據該通知，對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。人民銀行各分支機構可根據當地人民政府新建住房價格控制目標和政策要求，在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例和利率。

此外，倘預期按揭貸款的月供超過個人借款人月收入的50%或倘個人借款人的總債務超過該個人月收入的55%，銀行不得向該等個人借款人發放貸款。倘難以取得按揭或該等融資成本上升，我們多個依賴按揭的潛在客戶或不能購買物業。

依照行業慣例，我們就銀行向我們的物業買家提供的按揭貸款向銀行提供擔保。倘禁止物業發展商提供該等擔保的法律、法規、政策或慣例有所變動，而該等銀行不接納第三方的替代擔保(如有)，則物業買家未必能自銀行獲得按揭，因而或抑制我們項目的預售，從而會對我們的業務前景、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

中國銀行業受到影響我們的客戶取得按揭的能力或我們就該等按揭提供擔保的能力的任何干擾或發生有此類影響的變動可能會對我們的流動資金、業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。儘管我們並無知悉法律、法規、政策或慣例的任何該等即將做出的變動，我們無法保證該等變動不會在未來發生。

我們就金融機構給予買家的按揭提供擔保，因此，倘買家拖欠還款，我們須對承按人負責。

我們安排不同的銀行向我們的客戶提供按揭服務。依照市場慣例，國內銀行要求我們對該等按揭提供擔保。擔保涵蓋我們的物業買家獲取的置業按揭的全數金額，以及承按銀行就買家拖欠按揭付款而施加的任何額外付款或罰金。擔保期一般為24個月。我們向承按銀行支付的保證金金額，通常相當於與擔保相關的按揭少於10%。倘客戶拖欠按揭還款，持有按揭的銀行或會自按金中扣除到期付款，並要求我們立即根據擔保清償餘下全部欠款。於我們履行擔保的責任後，承按銀行會將其涉及貸款及按揭的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的所有追索權。

我們本身並不進行信貸調查，而是依賴承按銀行對客戶進行信貸調查。我們過去曾遭遇多宗客戶拖欠按揭貸款的情況，惟於本文件日期，我們並不知悉有任何客戶拖欠還款而導致任何銀行收回任何按揭物業的情況。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就客戶的按揭貸款作出的尚未解除擔保分別約達人民幣2,686.8百萬元、人民幣5,204.9百萬元、人民幣7,755.8百

萬元及人民幣8,000.5百萬元(1,259.3百萬美元)。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及截至二零一二年六月三十日，我們的客戶提取並由我們的擔保作抵押的按揭貸款之拖欠數額並不重大。我們不能向閣下保證買家拖欠還款的比率日後不會提高。倘我們同時或頻遭催繳大額擔保，而有關物業價值較客戶所支付價格大幅貶值或由於不利市況或其他原因使我們無法出售有關物業，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們依賴外聘承包商建設我們的物業發展項目。我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因彼等違反合約責任而受到不利影響。

我們委聘外聘承包商提供各類服務，包括建設物業發展項目。我們透過競投及評估承包商的能力及於質量及價格方面的聲譽甄選外聘承包商。我們項目的完成取決於該等外聘承包商履行其與我們訂立的合約規定的責任(包括預定竣工時間表)，我們不能向閣下保證，任何該等外聘承包商所提供的服務將一直令人滿意或符合我們的質量要求。倘任何外聘承包商的表現並不令人滿意或違反合約責任，則我們或須替換有關承包商或採取其他補救措施，從而可能對我們的項目成本及建設進度構成重大不利影響。我們的物業發展項目或會延遲完工，而我們或會因承包商的財務或其他困難承擔額外成本。任何該等因素均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

倘我們有關土地增值稅的撥備證實並不足夠，則我們的財務業績將會受到不利影響。

我們發展作出售用途的物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施所得全部收入須就土地增值部分按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。土地增值稅乃根據有關稅法規定，按出售物業所得款項減可扣減開支計算。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，出售普通住宅物業(即按照一般民用住宅物業地方標準建設的住宅物業，不包括普通標準住宅物業類別以外的豪華公寓、別墅及度假村等樓宇)可豁免繳納土地增值稅，惟前提是土地增值不超過可扣稅項目總額20%，而可扣稅項目包括有關稅法規定的土地使用權收購成本、土地開發成本及新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇估值。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業發展商計算土地增值額時可額外扣除20%可扣減開支，包括已付土地使用權收購金額、土地開發成本及新樓宇及設施的建築成本。於二零一零年五月，國家稅務總局頒佈《關於加強徵收土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%。根據該通知，當地稅務局應根據不同類型的物業確定適當的土地增值稅預徵率。

物業開發商通常須於物業出售或轉讓合同簽署之日起計七天內向有關機構呈報納稅申報單，而土地增值稅應於地方稅務局規定期限內支付。然而，在有關稅務局的批准下，倘房地產企業持續擁有較高的交易量而就每筆出售或轉讓呈報納稅申報單不切合實際，則該等企業可定期呈報納稅申報單。我們已獲有關稅務局批准按月呈報納稅申報單及於緊接下一個月第十日前結算每月我們的土地增值稅負債。

我們根據不時生效的有關中國稅務法律及法規就適用土地增值稅的全部金額作出撥備，以待向有關稅務機關結清有關款項。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等計算土地增值稅的可扣減項目可分攤至發展項目的不同期數。我們按自行估計根據(其中包括)自行分攤的可扣減開支(須待相關稅務機關於結清土地增值稅後進行最終確認)作出有關土地增值稅的撥備。我們相信，我們的土地增值稅撥備整體上乃屬充足。然而，鑒於我們作出土地增值稅撥備與結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，有關稅務機關未必會贊同我們自行分攤的可扣減開支或我們計算土地增值稅的其他基準。因此，我們某一期間的財務報表內所記錄的土地增值稅開支其後或須進行調整。倘我們大幅低估了某一期間的土地增值稅，則我們須支付結欠稅務機關的逾期土地增值稅，可能對我們於往後期間的財務業績構成嚴重不利影響。

我們在財務上依賴附屬公司分派股息。有關股息分派及企業所得稅的中國政策出現任何變更，均可能對我們派付股息的能力及財務狀況構成不利影響。

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，並主要透過我們的附屬公司及聯營公司在中國經營核心業務。我們在財務上依賴該等附屬公司及聯營公司分派股息來償還本公司的債務。因此，倘我們的附屬公司及聯營公司產生債務或虧損，因而影響其向我們派付股息及作出其他分派的能力，則我們或會面對困難。

根據中國法規，我們的附屬公司僅可於已向相關法定儲備金作出適當供款後，方可按股東的出資情況向股東分派除稅後溢利，金額乃按中國會計原則(在多個方面均不同於其他司法權區的公認會計原則)釐定。此外，我們或我們的附屬公司及聯營公司或會訂立若干協議，如銀行信貸融資及合營協議，當中可能載有限制性契據，限制我們的附屬公司及聯營公司向我們作出分派的能力，因而限制我們收取分派的能力。該等因素可能影響我們償還本公司債務的能力。

中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)於二零零七年三月十六日頒佈，而中華人民共和國企業所得稅法實施細則(「實施細則」)則於二零零七年十二月六日頒佈，兩者均於二零零八年一月一日生效。根據企業所得稅法及實施細則，就中國稅項而言，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國(外國地區)法例成立，而其「實際管理機構」位於中國的企業，將被視為中國居民企業。一家非中國企業的「實際管理機構」將在甚麼情況下被

視為位於中國境內現時並不清晰。我們幾乎所有管理層現時均位於中國。倘就中國稅項而言，我們被視為居民企業，則我們可能須就我們的全球收入按統一稅率25%繳納中國稅項，而該等稅項除企業所得稅法另有規定者外，包括我們自附屬公司所獲的股息收入。儘管企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟如何方會被視為企業所得稅法下的合資格居民企業並不清晰。倘我們根據企業所得稅法就我們自附屬公司接獲的股息繳納中國所得稅，則其將會對我們的財務狀況構成重大不利影響。由於上文所述，我們無法向閣下保證，我們將擁有來自附屬公司股息的充足現金流量來償還債務證券或我們附屬公司提供的相關擔保。

此外，自二零零八年一月一日起生效的國家稅務總局《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(國稅發(2009)82號)僅澄清一家由中國境內的企業或企業集團作為主要控股投資者在境外成立的企業，在滿足何種條件時應當被判定為實際管理機構在中國境內的稅務居民企業。然而，有關中國稅法並無澄清一間外國公司的主要股東為中國個人在什麼情況下亦可視為在中國設有「實際管理機構」的中國稅務居民企業，而現時，仍未確認中國當地稅務主管機關會否作出該項釐定。截至本文日期，中國地方稅務局並無將本公司評為中國稅務居民企業。然而，我們不能向閣下保證本公司將不會被視為根據企業所得稅法及相關實施細則為中國稅務居民企業，在此情況下，上述稅務後果將會適用。

我們可能根據企業所得稅法被視為中國居民企業，在此情況下，我們的全球收入將需繳納中國稅務及可能有義務就債務證券利息付款預扣中國所得稅及債務證券轉讓的收益繳納中國稅務。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月頒佈的企業所得稅法，就中國稅務而言，根據外國或外國地區法律成立，而其「實際管理機構」位於中國的企業，將被視為「中國居民企業」，且該等企業的全球收入一般須按25%的稅率繳納企業所得稅。企業所得稅法實施細則界定「實際管理機構」為可對一家企業的業務、人事、賬目及物業施加全部及主要控制及管理的管理機構。國家稅務總局於二零零九年四月頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》並於二零零八年一月一日生效，當中規定由中國企業或中國企業集團控制的國外企業的「實際管理機構」的若干釐定標準。然而，關於由私人或國外企業(如我們)在境外成立企業的「實際管理機構」的釐定並無官方實施細則。我們絕大部分管理人員現時位於中國。就收入稅務而言，倘我們被視為中國居民企業，我們將須就我們的全球收入按25%的稅率繳納所得稅。此外，我們或有責任就來自位於香港境外的非居民企業投資人債務證券的利息付款按10%的稅率預扣中國企業所得稅，原因為該利息及其他款項可能被視為來自中國境內。倘我們未能作出適當預扣，我們或會受到罰款或其他處罰。此外，該非居民企業投資人自債務證券轉讓所得的任何收益可能被視為來自中國境內，因此可能須繳納10%的中國所得稅。

物業業主可能酌情終止聘用我們為物業管理服務供應商。

我們透過物業管理附屬公司為我們發展的住宅及商業項目的業主提供售後物業管理服務。我們相信，物業管理是我們的業務不可或缺的部分，為成功營銷及推廣其物業發展項目的關鍵。根據中國法律及法規，截至本文件日期，倘業主合共於所管理面積內持有的專有部分佔樓宇總面積半數以上以及半數以上的業主同意，則業主有權撤換物業管理公司。倘我們所開發項目的業主選擇終止我們的物業管理服務或物業買家不滿我們的物業管理業務，則我們的收益及聲譽可能會受到嚴重不利影響。

我們已與中國地方政府簽訂意向書及框架協議，而根據該等意向書及框架協議擬進行的土地發展項目未必會進行。

我們已與中國地方政府就土地發展簽訂意向書及框架協議。根據該等意向書及框架協議，我們與有關地方政府同意合作發展有關土地，就此地方政府將處理招標、拍賣或掛牌銷售土地的準備工作，而我們則會參與該等投標、拍賣或掛牌銷售，而倘我們成功中標取得土地，則會發展該土地。儘管已簽訂該等意向書及框架協議，我們預期仍會進行公開投標、拍賣或掛牌拍賣程序，而倘我們成功中標，則會按相關法律及法規要求訂立土地出讓合同及支付相關土地出讓金，以取得該土地的業權。

我們無法向閣下保證履行我們簽訂的意向書及框架協議方式將不會有變。我們無法向閣下保證我們將於有關投標、拍賣或掛牌銷售中取得成功或就該等土地取得土地出讓合同及取得業權，而根據該等意向書及框架協議擬進行的開發計劃將會進行。

我們受到勞工及材料成本上漲的影響，我們或無法將上漲成本轉嫁予建築承包商或購買者。

建造及開發成本佔我們大部分的銷售成本，為影響我們財務狀況及經營業績的重要因素之一。由於在中國政府實施若干政策以遏抑行業過熱前，中國經濟增長及房地產行業的繁榮，近幾年建築工人工資及建築材料及樓宇設備價格大幅攀升。根據我們大部分建築合約的條款，承包商可將合約價格向上調整10%以應對工資及建築材料成本的上漲。此外，在協商應對訂立合約後材料成本向上波動時，我們經常同意承擔比合約上規定的更高比例的材料成本。我們如此行事乃為維持與我們承包商的良好關係，使我們持續獲得優質品質及服務。我們亦面臨勞工及建築材料價格波動的風險，故我們於項目期限按不同的條款定期訂立新的建築合約或續新現有建築合約，項目的跨度可達數年，或我們選擇直接僱用建築工人或直接向供應商採購建築材料。此外，當建築成本於預售合約簽署日期後上漲，我們無法將上漲成本轉嫁予預售購買者。倘我們無法將勞工、建築材料或樓宇設備成本的任何上漲轉嫁予我們的建築承包商或我們物業的購買者，我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們如未能遵守土地出讓合同的條款，我們可能會被沒收土地。

根據中國法律，倘我們未能根據土地出讓合同的條款(包括有關繳付土地出讓金、土地指定用途及發展項目動工及完成的時間安排)開發物業項目，有關政府部門可能會向我們發出警告、處於罰款及／或違約金，或沒收土地。任何違反土地出讓合同亦會限制或阻礙我們參與日後土地競拍活動。

根據目前中國法律，超過土地出讓合同約定的動工開發日期起計一年未動工開發的土地，有關中國土地部門可能向我們發出警告通知，並處於土地出讓費或劃撥價款的最高20%的土地閒置費。超過土地出讓合同約定的動工日期起計兩年未動工開發的土地，土地將被中國政府收回。此外，即使物業開發動工時間符合土地出讓合同所列要求，但倘已開發總建築面積不足項目總規劃建築面積的三分之一或已投資資本總額不足項目規劃投資總額的四分之一，且在未獲政府批准的情況下土地開發連續中止超過一年，該土地仍將認定為閒置土地。國務院於二零零八年一月頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，對上述政策進行了補充。該通知指出(其中包括)，國土資源部及其他部門須對有關閒置土地徵收增值費問題進行研究並開始起草有關實施細則。此外，國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申關於土地閒置的現有規則。二零一零年九月，國土資源部及住建部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定對發現物業開發商及其股東涉及以下任何非法行為，在整改到位前，將禁止物業開發商及其股東參加土地競買活動，如(1)因自身原因造成土地閒置超過一年；(2)非法轉讓土地使用權；(3)違背土地出讓合同約定條件開發利用土地；及(4)存在偽造公文騙取用地及非法倒賣土地等犯罪行為。我們無法向閣下保證日後不會發生被處於罰金、違約金或沒收土地的情況。倘我們被認為無故持有閒置土地一年以上或須被沒收土地，我們或會失去開發有關土地、投資該土地的機會，包括損失已付土地出讓金及已產生開發成本及日後競拍其他土地的能力，當中任何情況可能會對我們的業務前景、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

《商品房銷售明碼標價規定》所載規定可能會影響我們的經營業務及財務狀況出讓合同。

發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，並於二零一一年五月一日起生效，據此任何房地產開發企業和中介服務機構銷售新建及二手商品房應當明碼標價，(其中包括)商品房的售價不得超過標價。對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的

房地產開發項目，房地產開發商及房地產機構要在規定時間內公開全部銷售房源。因此我們根據市場對新項目或市場狀況的其他變動調整物業價格的能力相當有限，且我們在制訂銷售及定價策略時靈活度較小，這可能會對我們的業務經營及財務業績產生不利影響。

倘我們未能取得任何有關我們的發展項目的相關中國政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

於發展及完成一項物業發展時，我們須取得各種許可證、牌照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、商品房預售許可證以及相關行政機關就物業項目各發展階段發出的竣工及驗收證明或確認。具體而言，我們須於任何物業發展項目動工前取得國有土地使用證，有關證書一般於達成若干條件後方會發出。該等條件包括相關項目公司已與相關機關簽立國有土地使用權出讓合同，據此我們透過出讓方式取得土地使用權，惟我們須已全數支付土地出讓金，並重新安置當地居民(如有需要)。

我們不能向閣下保證，我們將會為其項目及時取得或甚至不能取得所有必需的證書及許可證，亦不能向閣下保證我們於履行就授予必需的證書或許可證所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何問題，或我們能迅速適應就授予上述證書或許可證而不時生效的新法律、法規或政策。相關中國政府行政機關向我們授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘我們未能取得或相關政府機關認為我們未能取得必需的政府批文，或於取得所需批文時遭遇重大延誤，則我們或會被徵收罰金，而我們物業發展的進度或會受嚴重干擾，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們未必能成功管理我們的增長。

我們近年來一直拓展業務，由於持續增長，我們必須繼續改善我們的管理、技術及經營知識及資源分配以及實施有效管理資訊系統。為有效管理我們的擴展業務，我們需要繼續招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工以滿足我們的發展需求。為滿足我們的日常營運及未來發展的資金需要，我們需要擁有充足的內部流動資金或取得外部融資資金。此外，我們將需要與更多的客戶、供應商、承包商、服務供應商、貸款機構及其他第三方維持良好的關係。我們將需要進一步增強我們的內部控制及合規職能以確保我們能夠遵守我們的法律及合約責任及減少我們的營運及合規風險。我們無法向閣下保證我們於新地區將不會出現資金短缺、工程延誤、經營困難，或不會於擴展我們的現有業務及營運以及培訓管理及經營新拓展業務不斷增加的員工方面存在困難。我們的擴展計劃亦或對我們的現有業務產生不利影響，進而對我們的業務前景、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘我們未能取得、續新或維持資質證書，我們或會面臨法律及業務風險。

物業開發商必須取得資質證書，方可在中國進行物業開發業務。根據《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），新成立物業開發商必須首先申請暫定資質證書，有效期為一年，最多可續期兩年。物業開發商在其暫定資質證書屆滿前須取得批准類別的正式資質證書。正式資質證書均須每年續期。政府法規規定開發商在取得或續新其資質證書前須符合所有法定要求。參見「法規」。此外，在開始其業務營運前，涉及物業服務的實體須根據《物業服務企業資質管理辦法》取得資質證書。

我們的各項目公司負責每年提交其續期申請並應在其資質證書類別下從事物業開發。倘我們的任何項目公司無法符合相關資質規定，一般會給予寬限期整改任何違規事項，並可能須繳付介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。於寬限期內未能整改違規事項將會導致資質證書及有關項目公司的營業執照被撤銷。我們無法向閣下保證我們將能夠或甚至不能續新我們的暫定資質證書，或及時取得或續新我們的正式資質證書。倘我們的任何項目公司未能續新我們的暫定資質證書或及時取得或續新我們的正式資質證書，我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們受到潛在環保責任的影響。

我們受多項有關環境保護法律及法規的規管。適用於任何特定項目開發地盤的特定中國環保法律及法規因地盤位置、環境狀況、目前及先前用途以及毗鄰物業各有不同。

有關物業開發項目或因我們努力遵守環保法律及法規而導致延遲。在若干環境易受破壞的區域或地區，合規成本可能會極其昂貴。

此外，相關中國法律及法規規定，每個物業開發項目均須通過環保評估並於動工興建前向相關政府機構呈交一份環境影響評估報告予以審批。在興建前未能取得有關批准或會導致興建中止及各項目被處於介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。此外，該等評估可能未全部展示環保責任，若存在我們不知悉的環保責任可能會對我們的業務及財務狀況構成重大不利影響。此外，倘日後採取更嚴格的規定，我們無法向閣下保證我們將能完全遵守該等規定且該等新規定的合規成本可能巨大。若發生任何該等事宜，我們的業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

倘我們的在建項目或日後物業開發的總建築面積超過土地出讓合同的原批准建築面積，則我們須取得政府額外審批，可能須額外付款。

當中國政府授出一幅土地的土地使用權時，將於土地使用權出讓合同中訂明土地指定用途及開發商可在該土地上開發的總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際已建造建築面積可能已超過土地使用權出讓合同批准的總建築面積。當有關機構在物業竣工後進行物業視察時，超過批准建築面積的數額可能須審批且開發商可能須就有關超額建築面積支付額外土地出讓金。此外，倘我們因有關超額建築面積而未能取得竣工證明，則我們將不得向購買者交付相關物業或確認來自相關預售物業的收益，可能亦須承擔預售合約項下的責任。倘發生該事件，我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們於出售後可能延遲發出及交付業權文件，而這可能會招致客戶索償。

有關我們的物業項目的銷售合同乃根據適用法律規定及(如適用)地方政府機關所訂明的地方法規及慣例編製。根據中國法律，銷售合同必須向相關機關妥為登記，以令物業轉讓生效，未有辦理登記可能導致物業轉讓延遲。我們一般會承諾辦理所有物業發展商須辦理的備案及登記手續，以便於客戶其後申請獲發分戶產權證。倘相關政府機關慣例或適用規則及法規的詮釋有任何變更，我們或負有法律責任安排將分戶產權證交付客戶，而我們或會遭遇非我們所能控制的延遲，例如各政府機關於完成若干交付文件時冗長的審批程序。在此情況下，我們或會因違反銷售合同的條款或其他原因而遭客戶索償，於我們一個或以上物業項目出現重大延遲的情況下，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響，且我們的聲譽或會受損。

我們的投保範圍並不足以涵蓋我們業務中的若干損失及索償。

我們就若干風險購買我們認為商業上足夠的保險，如為其開發中項目於建設期間因火災、水災、閃電、爆炸及其他危險引致的損壞及破壞投保，同時保障我們的資產免受若干自然災害的影響。我們亦投保第三者責任險及利潤保險，保障我們免受無法預期的利潤下跌的影響。然而，我們並無就與我們行業有關的所有風險投保，因為我們認為此舉在商業上並不可行，或因為我們的承保人將若干風險劃出其標準保單。我們可能於未予投保的物業開發的任何階段產生損失、損壞或負債，而我們的資金未必足以彌補或修整或重置任何已受損毀或破壞的物業或項目。此外，我們為彌補任何損失、損壞或負債而支付款項或會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

第三方侵犯我們的知識產權或有我們侵犯他方知識產權的不利發現或會損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們認為我們的版權、服務標記、商標、專利權、設計專利、商業機密及其他知識產權乃我們取得成功的關鍵。有關我們知識產權的更多資料，請參見「業務－知識產權」。第三方未經授權使用我們的知識產權，或會對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。我們依賴商標及版權法、商業機密保護和與僱員、客戶、商業夥伴及其他人士訂立的保密協議保護我們的知識產權。儘管我們已採取預防措施，第三方仍可能不經授權取得及使用我們的知識產權。此外，我們日後或須提出訴訟，執行我們的知識產權，保護我們的商業機密或確定其他人士所有權的有效性及其範圍。日後訴訟或會產生大量開支並分薄資源。

倘我們在續訂日期後未能續訂任何商標的註冊，或遭任何法院或審裁處指控屬於或已經侵犯他人任何商標或知識產權或倘我們的品牌形象下跌或受損，我們的業務、經營業績及整體聲譽或會受到重大不利影響。該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須對第三方承擔重大責任、規定我們須向第三方尋求特許權、持續支付專利權費，甚至我們會被施加禁制令，禁止我們使用該等商標。

在施工現場發現文物可能導致物業開發項目被延遲或須予放棄。

我們進行房地產開發的多處地點屬中國古代政治、經濟及文化中心，是大量珍貴文物及歷史遺跡所在地。根據《中華人民共和國文物保護法》，如我們在施工過程中發現開發地盤下有任何文物，則須將有關發現立即呈報地方文物管理部門，且須立即暫停或部分暫停施工，以便進行考古測量。倘考古學家將地下發現歸類為「珍稀」，以及某幅土地會因其歷史或考古價值而被視為具有公共權益，該幅土地須歸還政府，而整個項目須遷址。雖然政府須就所歸還作考古之用的土地賠償物業開發商，但不能保證有關賠償將足以彌補開發商就相關地盤支付的全部地價或所產生的任何其他開支。倘日後我們的任何施工地盤下發現任何歷史文物，我們項目的竣工或會被延遲，甚至我們或須將有關地塊歸還政府，而這可能對我們的業務前景、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們的持續發展有賴我們的管理團隊。

我們的成功及增長取決於能否我們物色、聘用、培訓及挽留技術精湛且符合資格的僱員，包括具相關專業技能的管理層人員。我們的董事及高級管理層人員對我們能否取得成功至為重要，我們依賴彼等持續發展我們的業務。倘我們大量董事及高級管理層或吳女士

離職，而我們未能及時物色到合適的替代人選，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。由於中國房地產業對有關人才的競爭激烈，未能隨時招聘及挽留必需的管理層人員可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們控股股東的權益可能與我們的權益或我們的投資者的權益不一致。

我們的創辦人吳女士及蔡先生已分別轉讓其各自於我們的控股權益予Charm Talent及Junson Development，以成立全權信託吳氏家族信託及蔡氏家族信託，而有關的受益人分別包括吳女士及蔡先生的家族成員。吳氏家族信託及蔡氏家族信託於二零零八年六月十一日正式成立。之後，Charm Talent及Junson Development成為我們的控股股東，而我們的控股股東由HSBC International Trustee (作為上述兩項信託的受託人) 間接控制。截至二零一二年六月三十日，Charm Talent及Junson Development合共持有我們已發行股本約75.6%權益。因此，彼等將能對我們的業務及對我們及我們的投資者屬重大的事宜發揮重大控制與影響力。

儘管吳氏家族信託及蔡氏家族信託屬全權性質，且HSBC International Trustee (作為受託人) 有權就有關信託的任何事宜根據其本身判斷全權酌情作出決定，惟HSBC International Trustee (作為受託人) 仍負有受託人責任，就Charm Talent及Junson Development將採取的公司行動作出任何決定，而Charm Talent或Junson Development的權益可能與我們的投資者的權益不一致。不能保證Charm Talent、Junson Development或HSBC International Trustee不會阻止我們根據我們身為訂約方的協議 (包括我們與我們的創辦人 (亦為吳氏家族信託及蔡氏家族信託的創辦人) 或我們的控股股東訂立的協議) 採取措施或行使我們的權利。當我們的創辦人、控股股東及我們的投資者之間發生權益衝突時，我們的控股股東或會阻止或阻延我們進行對我們的投資者而言屬合宜的交易。

我們不能向閣下保證我們的控股股東及HSBC International Trustee將完全按我們的權益行事或權益衝突將以對我們有利的方式解決。我們的控股股東的權益可能不同於我們的權益或我們債權人 (包括我們的投資者) 的權益，而我們的控股股東可基於本身權益自由投票。

與我們的合營夥伴的爭議或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們已透過與我們的中國或國外夥伴組成合營企業開發若干項目。我們目前透過合作安排與其他實體聯合開發三個項目，且正與我們的合作夥伴就其他新項目展開磋商。我們的合營夥伴或項目開發夥伴可能擁有與我們不一致的經濟或業務利益或目標，作出不合我們指示或要求或有悖我們的政策或目標的行為，或不能或不願履行其根據有關合營或合作協議應盡的責任，或有財務困難。

與我們的任何合營夥伴或項目開發夥伴在項目或合營或合作安排下各自的責任範疇或履行上存在分歧，可能影響我們開發或經營物業的能力。我們的合營夥伴或項目開發夥

伴，無論是因財政困難或其他原因，或無法或不願履行其根據有關協議應盡的責任，包括作出必需的出資及提供股東貸款的責任。我們的合營夥伴或項目開發夥伴對項目或合營或合作安排項下責任的詮釋可能與我們有所不同。我們與合營夥伴或項目開發夥伴之間出現爭議，或我們的合營或合作安排提早終止，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。倘出現因上述其中一個原因或任何其他原因，導致我們未能完成與我們的合營夥伴或項目開發夥伴共同開發的項目或我們須就解決該等爭議支付大筆費用的情況，各方對於未完成項目的權利與責任將根據有關合營或合作協議釐定。倘該等協議並未提及或該等權利及責任並無最終定論，可能須以仲裁或訴訟(如無法透過仲裁解決)方式解決任何爭議，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設。

根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動產生的損益計入損益產生期間的綜合全面收益表。根據國際財務報告準則，投資物業的價值可透過公平值模式或成本模式予以確認。我們的董事已選用公平值模式呈報投資物業價值，因彼等認為不論市場呈上調或下調趨勢，均應定期按當時主要市況作公平值調整，以助我們的財務報表呈列更能反映我們投資物業的最新公平值。估值乃基於若干假設作出，而基於假設的性質屬主觀兼不確定，可能與實際結果有重大差異。例如，對於在建物業及計劃作未來開發的物業，估值乃基於以下假設：(1)物業將根據開發建議開發及竣工；(2)已取得有關建議的監管及政府批文；及(3)已支付有關物業的所有出讓金，而物業並無產權負擔及其他限制。至於項目公司擁有而我們的應佔權益少於100%的物業，估值乃假設相關項目公司於物業或業務總值的權益相等於我們於相關公司或業務按比例計算的所有權權益。因此，估值並非我們所預計將從該等物業變現的實際價值的預測。不可預期的業績或特定物業開發的變動，或整體或地方經濟情況或其他相關因素(包括政府法規的變動)的變化也可能影響該等價值。此外，投資物業的估值差異於我們的綜合全面收益表確認。因此，投資物業的價值減少將削減我們的淨收入，從而可能導致特定期間出現淨虧損。

我們佔用的若干租賃物業的業權或不完整。

我們的成員公司租賃的若干物業(作辦公及附帶設施用途)的出租人並無相關物業的完備業權文件，且我們的若干租約並未於中國相關政府部門登記。進一步資料，請參閱「業務－自用物業」。儘管我們的成員公司一直按照相關租賃協議的條款佔用該等租賃物業，且我

們任何成員公司不大可能因有關租約有效性的不利法律糾紛而須於租賃協議各自期限內遷出該等物業，惟倘需另覓替代物業及訂立其他租約，我們的成員公司的業務營運可能會受到干擾。然而，由於該等租賃物業僅作辦公及附帶設施用途，因此並非我們營運的關鍵。我們的董事認為，即使該等有關租賃物業出現法律糾紛亦不會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的物業或會遭受自然災害風險。

我們的物業或會遭受多種自然災害，包括洪水、颶風、地震或其他天災。例如，二零零八年五月十二日，中國四川省發生里氏8.0級的四川地震。四川地震的震中為汶川縣，距成都約150公里。雖然四川地震並無對我們的開發項目或我們的整體經營及財務狀況造成任何重大不利影響，但不能保證今後不會發生類似地震及類似地震不會對我們的開發項目造成重大損壞。如有關自然災害或天災有損我們的物業，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們的營運可能會受到全球經濟危機及全球市場放緩的影響。

二零零八年的全球經濟危機已導致全球市場放緩。由於金融機構、公司、投資者及消費者試圖努力降低風險、節省資本以及渡過此經濟萎縮，故對房地產的需求、因此產生的房地產價值及信貸供應有所下降。雖然去年房地產市場有所回升，但日後的任何經濟放緩均會對我們的物業投資及物業開發項目構成影響。此外，自二零零九年上半年大量授出貸款後，二零一零年起中國的銀行已收緊信貸，這可能會增加我們的銀行借款的利息開支，或銀行可能會減少或中止我們目前可用的銀行授信額。

儘管去年中國經濟開始復蘇，但不能保證經濟復蘇將可持續或早期的經濟危機及市場放緩已經結束。倘市況惡化或市場出現倒退且較預期更為嚴重、持續時間更長或影響範圍更廣，則我們的收入及股東價值或會出現重大虧損，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到嚴重不利影響。

與中國房地產行業有關的風險

我們須遵守中國政府實施的法規，而中國政府或會採取進一步措施，旨在防止中國房地產行業過熱。

我們的業務須遵守多項政府法規。我們須遵守中國法律及法規強制執行的多項規定，包括指定實施該等法律及法規的地方機關制訂的政策及程序。尤其是，中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應、外匯、物業融資、稅項及外商投

資，對中國房地產行業的發展施以可觀的直接及間接影響。二零零四年至二零零八年上半年，針對中國有關物業投資規模加大及房地產行業潛在過熱的問題，中國政府推出政策，限制房地產行業的發展，包括：

- 暫停或限制土地出讓及豪華別墅及較大面積單位的開發批准；
- 對土地出讓合同規定施工日期起計一年內未予開發的土地收取土地閒置費並撤銷兩年或以上未予開發的土地的土地使用權；
- 取得所有權證書前不得提前轉讓預售物業；
- 規定地方政府批准在任何指定年份作住宅物業開發用途的土地供應至少須有70%用作開發中低價位及中小套型單位以供銷售或作廉租物業；
- 規定二零零六年六月一日或之後在任何行政管轄區內批准或建設的住宅項目至少70%須包括每套單位樓面面積低於90平方米的單位，而該日前已獲得項目批准但尚未取得施工許可證的項目須調整其施工計劃以遵守是項新規定，但根據住建部的批准在特殊情況下可偏離該比率的中國中央政府直轄市、省會及若干城市除外（「70:90政策」）；
- 收緊向已開發物業的物業開發商及購買者提供銀行貸款及提高商業銀行的法定準備金；
- 對二手物業銷售產生的短期收益徵收或提高稅收；及
- 通過（其中包括）增加成立外商投資房地產企業的註冊資本及其他規定、收緊外匯管制及對外籍人士在華購買物業實施限制等限制房地產行業的境外投資。

二零零八年下半年起，為應對全球經濟放緩的影響，中國政府採取措施拉動住宅物業市場的內需及支持物業開發，包括減少90平方米以內普通住宅物業首次購買者的契稅、豁免買賣普通住宅物業的個人的印花稅以及豁免出售普通住宅物業的個人的土地增值稅。中國政府預期會根據市況的變化修訂或終止有關優惠政策。例如，二零零九年十二月及二零一零年一月，中國政府調整若干政策，以加強對房地產市場的管理、限制購房作投資或投機用途以及遏制部分城市物業價格上漲過快。二零零九年十二月，中國政府廢除有關物業擁有人轉讓住宅物業時應付營業稅的若干優惠待遇。二零一零年一月，中國政府實施更加嚴格的按揭貸款規定，要求已通過按揭融資購買一套住房的購買者在增購住房時支付相當

於購買價40%的首付款。二零一零年四月，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(其中包括)首套面積超過90平方米的物業的最低首付款不得低於購買價的30%，第二套按揭貸款購買物業的首付款不得低於購買價的50%且貸款利率不得低於人民銀行所公佈基準利率的110%。在商品住房短缺且價格上漲過快的若干地區，銀行或會暫停就按揭申請人購買的第三套或以上物業發放按揭貸款或停止向不能提供一年以上任何納稅證明或社會保險繳納證明的非居民發放按揭貸款。為強化房地產市場管理及加強對現有政策的實施，二零一零年九月二十九日，人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，全部首套住房購買的最低首付款提升至30%，而全國的商業銀行須暫停向購買第三套或以上住宅物業的客戶提供按揭貸款。二零一零年十一月四日，住建部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，據此境外個人在中國僅可購買一套住房自用，以及已在中國成立分支機構或代表辦事處的境外機構僅可在其於中國登記的城市購買非住宅物業作業務用途。二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，廢止於二零零九年十二月二十二日頒佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》並規定，個人轉讓購買不足五年的住宅物業須按銷售收入繳納營業稅，而個人轉讓購買五年以上的非普通住宅物業須按照銷售收入與房屋購買價的差額繳納營業稅。就普通住宅物業而言，倘於購買之日起五年內進行上述轉讓，則豁免繳納營業稅。二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒佈《國務院關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。根據該通知，對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。人民銀行各分行可根據當地人民政府就新建住房制訂的價格控制目標及政策要求，在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例及利率。此外，各直轄市、計劃單列市、省會城市及房價過高或上漲過快的城市，在一定時期內，須從嚴制定及執行住房限購措施。原則上，對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，應暫停在本行政區域內向其售房。二零一一年十一月一日，47個城市(如北京、上海、廣州、天津、南京、成都、無錫、青島、杭州、西安、常州、瀋陽及大連)的政府已分別頒佈地方住房限購措施，以實施《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。二零一一年一月二十七日，上海市政府頒佈《上海市開展對部分個人住房徵收房產稅試點的暫行辦法》。根據該暫行辦法，自二零一一年一月二十八日起，對上海市居民購買的第二套及以上住宅物業及非上海市居民購買的任何住宅物業徵收房產稅。對於二零一一年一月二十八日後購買第二套住宅物業的上海居民，倘家庭擁有的全部住宅物業建築面積人均不超過60平方米(即「免稅建築面積」)，其新購住宅物業可能暫時免徵房產

稅；人均建築面積超過60平方米的，對新購住宅物業超出免稅建築面積部分的建築面積，將徵收房產稅。房產稅暫按應課稅住房市價的70%計稅，稅率為0.6%。應課稅住房每平方米市價不超過本市去年新建商品住房平均售價2倍的，稅率暫為0.4%。二零一一年二月，上海市政府公佈應課稅住宅物業的市價不超過人民幣28,426元的，稅率為0.4%。二零一一年一月二十八日，重慶市政府頒發《重慶市政府對部分個人住房徵收房產稅改革試點暫行辦法》及《重慶市個人住房房產稅徵收管理實施細則》。在九個試點行政區，對獨棟商品住房、新購高檔住宅物業以及二零一一年一月二十八日無重慶市戶口、無企業或無工作的個人新購的第二套普通住宅物業，徵收房產稅。根據該等物業的交易價格，獨棟商品住房及高檔住宅物業的適用稅率應為0.5%、1%或1.2%。在重慶市無戶口、無企業或無工作的個人新購的第二套普通住宅物業的適用稅率為0.5%。暫行辦法及其實施細則亦設定有關免稅及徵稅管理的詳細指引。請參見「規例」。北京及廣州政府近期採取額外限制措施抑制房價上漲。於二零一二年九月，廣州市政府對部分高價房產的預售實施限制，而北京市政府頒佈新規定，要求當地居民購房時必須出示第二代居民身份證，以供審查其在北京購買住房的資格。我們不能保證中國政府日後不會採取更嚴格的行業政策、法規及措施。例如，中國政府可能於不久將來徵收全縣物業稅。我們不能確定該稅項最終會否被施加，我們亦不能評估該新稅項對我們的業務經營及財務業績帶來的不利影響。倘我們未能根據房地產行業可能不時生效的有關新政策、法規及措施調整我們的經營，或有關政策變更中斷我們的業務或致使我們產生額外成本，我們的業務前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們在中國的投資受中國政府對房地產行業外商投資的管控。

中國政府對房地產行業的外商投資實施限制，以抑制房地產行業過熱，措施包括(其中包括)就成立外商投資房地產企業增加資本及其他規定、收緊外匯控制及限制外籍人士於中國購買物業。例如，二零零七年五月，中華人民共和國商務部(「商務部」)及中華人民共和國國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，當中規定(其中包括)：

- 嚴格控制中國房地產行業高檔物業的外商投資。
- 於獲得成立外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)的批准前，境外投資者須首先獲得土地使用權及物業所有權證，或已與土地管理部門或物業開發商／所有人訂立預售或預約出讓協議。

- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。
- 此外，境外投資者不得以變更國內房地產企業實際控制人的方式規避外商投資房地產審批程序。
- 外匯管理部門一經發現通過蓄意規避外匯及虛假陳述而設立的外商投資房地產企業，則將對其擅自匯出資本及附生利息的行為採取措施，追究其非法購買及逃漏外匯的責任。
- 外商投資房地產企業的股東不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。
- 倘在中國的外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或倘在中國的外商投資房地產企業從事新房地產項目開發，則須按照與外商投資有關的中國法律及法規首先向審批機關申請辦理擴大業務範圍或經營規模的相關手續。
- 地方審批機關批准設立外商投資房地產企業須即時向商務部備案，且須適當控制外商投資高檔物業。
- 對未能通過外商投資公司聯合年檢及尚未完成商務部規定備案的外商投資房地產企業，地方國家外匯管理局及指定外匯銀行不得准許該等外商投資房地產企業資本賬戶下的任何售匯及結匯。
- 商務部有權調查並糾正不符合地方審批機關所訂法律及法規的外商投資房地產企業的批准，且國家外匯管理局對該等外商投資房地產企業不予辦理外匯登記。

中國政府對房地產行業外商投資實施的該等限制可能影響我們於中國附屬公司作出進一步投資的能力，從而可能限制我們的業務增長並對我們的業務前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國政府對中國物業開發商接收離岸資金的能力實施限制，這可能影響我們在中國境外籌集資金用於部署我們中國境內業務的能力。

二零零七年七月，國家外匯管理局綜合司頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。通知訂明(其中包括)(i)國家外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得商務部批准證書及已於商務部備案的外商投資房地產企業處理外債登記或外匯購買申請手續及(ii)國家外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得

地方政府商務部批准證書但尚未於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外匯登記(或登記變更)或外匯買賣申請手續。此項新法規限制外商投資房地產公司以股東貸款方式離岸籌集資金注入公司。然而，該通知並無限制物業開發商通過增加現有外商投資公司註冊資本的方式或通過成立新的外商投資房地產公司收取外資，惟有關註冊股本增加或成立新公司須已獲商務部或其地方分支機構正式批准並於商務部登記。

作為一家外商投資中國物業開發商，我們受該通知之限。我們擬通過增加現有附屬公司的註冊資本或通過成立新的附屬公司，將我們於資金籌集活動(如有)可能募集的離岸資金匯回中國。然而，我們不能向閣下保證我們能及時獲得(若能完全)所有必要外匯批准證書，用於部署離岸資金，或我們將來能及時獲得(若能完全)任何註冊新外商投資附屬公司或其他註冊資本增加。我們不能向閣下保證中國政府將不會引進新政策進一步限制我們於資金籌集活動(如有)募集的資金匯回至中國的能力。倘我們未能將資金籌集活動(如有)所募集的任何或全部所得款項淨額匯回中國，我們的流動資金及集資以及擴張我們業務的能力會受到重大不利影響。

此外，向我們於中國的營運附屬公司所作任何注資亦須遵守中國的外商投資法規及外匯法規。例如，根據國家外匯管理局於二零零八年八月頒佈的《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》，除中國法律或法規另行批准者外，從外匯注資轉換的人民幣資金僅適用於該外商投資企業的批准業務範圍內的活動，並不能用作國內股權投資或收購。根據本文件，我們向我們項目公司增加注資，以及隨後將該等注資轉換為人民幣以在中國進行股本投資或收購時或會遇到困難。我們不能向閣下保證，我們將能及時取得該等批准，甚至根本不能。倘我們未能取得有關批准，我們向我們的項目公司注資作為其一般營運資金或為其業務提供資金的能力可能受到不利影響，從而可能對我們的業務前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們極為依賴處於相對初期發展階段的中國房地產市場的表現。

中國的物業私有制仍處於相對初期的發展階段。儘管近年來中國私人物業需求快速增長，但該增長通常伴隨市況反覆及物業價格波動。由於社會、政治、經濟、法律及其他因素等諸多因素(多數非我們能控制)可能影響房地產市場的發展，故極難預測需求量的大小及需求形成的時間。獲得準確的財務及市場資料的途徑有限以及中國的整體透明度不高，使未來前景更不明朗。

由於轉售不易，而且亦可能過程漫長及成本較高，故住宅房地產缺乏流通性強的二手市場可能令投資者缺乏購買新物業的信心。中國個人獲得物業按揭的融資額有限，加上法定業權和物業權利的可執行性缺乏保障，可能進一步抑制物業開發需求。

拆建成本增加及無法就若干物業開發項目達成拆建協議可能對我們的業務前景、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由物業開發商購買持作未來開發的地塊可能包括現有樓宇或其他構築物或由第三方佔用的地塊。根據《城市房屋拆建管理條例》及適用地方法規，中國物業開發商須直接或間接透過地方政府與涉及拆建作開發的現有樓宇的業主或住戶訂立書面協議，並就其遷址及安置提供補償。物業開發商應付的補償乃按有關省級政府部門先前設定的公式計算，可能會有變動。倘該補償計算公式有所變動且補償水平有所提高，物業開發商的土地購買成本可能大幅上漲。此外，倘物業開發商或地方政府未能就向該等拆遷樓宇的業主或住戶的補償達成協議，任何一方可能向有關房屋拆建機關申請裁決補償金額，而這可能會拖延項目的時間。該等拖延可能會導致成本增加以及有關項目的預售產生的預計現金流入延遲。倘我們因無法達成拆建協議而遭遇拆建成本增加或出現延遲，我們的業務前景、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

中國缺乏可靠的實時房地產市況資料。

我們受中國房地產市況的影響。目前，中國不能完全取得有關物業開發及投資活動規模及性質、對該發展的需求、新開發中物業的供應或適合發展及投資的土地及樓宇的可得性等方面的可靠的實時資料。因此，我們的投資及業務決策未必一直且未必將來基於準確、完整及實時的資料作出。不準確的資料可能會對我們的業務決策產生不利影響，從而可能對我們的業務前景、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

與中國有關的風險

我們的業務可能受中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更及其詮釋及執行的重大不利影響。我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響。

由於我們的資產一般位於中國，且我們的收益主要來自我們於中國的經營，故我們的業務、經營業績、財務狀況及前景須面對中國日後經濟、政治及法制發展的風險。在架構、政府干預、發展、增長率、外匯管制及資源分配等方面，中國經濟不同於其他發達國家的經濟。自上世紀七十年代末以來，中國政府一直推行經濟改革措施，利用市場力量發展中國經濟，並自此從計劃經濟轉型為市場經濟。然而，中國政府繼續透過頒佈經濟政策在規管行業中擔當重要角色。我們不能預測中國政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策變更是否會對我們現有或日後業務、經營業績或財務狀況構成任何不利影響。

我們的經營受中國法律制度的不明朗因素所影響，而中國法律制度實質上為以成文法為基礎的大陸法制度。大陸法制度與普通法制度不同，法院判例的參考價值不大。中國政

府自一九七九年開始就規管整體經濟事宜頒佈全面的法律及法規制度。然而，該等法律及法規相對較新且經常修訂，而有關該等法律及法規的已公佈案例數目不多。因此，其詮釋及執行涉及相當多不明朗因素。我們不能預計中國法律制度未來發展的影響，尤其是對產權的影響。我們日後可能須就其現有及未來項目取得額外的許可證、授權及批文，惟不能向 閣下保證我們可及時取得該等額外許可證、授權及批文，甚或根本無法取得。例如，預售是我們在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源之一。目前，中國法律允許我們在符合若干規定的情況下預售尚未竣工的物業，但要求我們將預售所得款項用於開發已預售的特定項目。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素(包括我們各項目的開發計劃、中國政府實施的預售限制、我們的預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，或會加重我們對外部融資的依賴，從而可能增加我們的成本並可能影響我們為持續物業開發提供資金的能力。

我們於預售合約中作出若干承諾。該等預售合約連同中國法律及法規就有關違反該等承諾的補償作出規定。例如，倘我們預售一個物業項目，但並未根據預售合約條款完成該物業項目，我們須負責賠償買方的損失。我們無法向 閣下保證我們將按時竣工及交付項目。

政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效利用現金的能力並可能影響我們向我們的投資者(如適用)支付利息的能力。

我們的絕大部分營業額均以人民幣計值。中國政府對人民幣兌換成外幣實施管制，並在若干情況下控制向中國境外匯款。根據中國現行外匯法規，在符合若干手續規定的情況下，往來賬戶項目(包括溢利分配、利息支付及與貿易相關交易的開支)可以外幣支付而毋須獲國家外匯管理局的事先批准。然而，倘將人民幣兌換為外幣及向中國境外匯款以支付資本開支，例如償還以外幣計值的貸款等，須經國家外匯管理局或其地方分局的批准。中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行往來賬戶交易。

根據我們現有的企業架構，本公司的收入主要來自我們中國附屬公司的股息派付。在獲取外幣方面有局限可能限制我們中國附屬公司匯出足夠外幣向我們支付股息或其他款項，或以其他方式清償其以外幣計值的債務的能力。倘外匯管制制度有礙我們取得足夠外幣應付我們的貨幣需求，我們未必能向我們的投資者(如適用)支付利息。此外，由於我們經營所得的大量未來現金流量將以人民幣計值，故任何外匯兌換的現有及日後限制可能限制我們於中國境外購買貨品及服務的能力或以其他方式為我們以外幣進行的業務活動提供資金的能力。

向我們或我們居於中國的董事或高級職員遞交傳票或在中國執行非中國法院的任何判決或有困難。

我們大部分資產及我們的附屬公司均位於中國。此外，我們大部分董事及高級職員亦居於中國，而我們董事及高級職員的資產亦可能在中國。因此，可能難以在中國境外向大

部分董事及高級職員發出傳票，包括就根據適用證券法所引起的事宜發出的傳票。倘另一司法權區與中國訂有條約，或中國法院的判決之前曾獲該司法權區承認，則該司法權區法院的判決可能獲得中國對等承認或執行，惟須符合任何其他規定。我們的中國法律顧問告知我們，中國與美國及大部分其他西方國家均無簽訂條約，互相承認及執行對方法院的判決。此外，香港亦無與美國訂立對等執行判決的安排。因此，在中國或香港確認及執行任何該等司法權區的法院判決或有困難。

我們的業務或會因再度爆發SARS、H1N1流感、禽流感或任何其他高度傳染疾病而受到不利影響。

二零零三年三月，中國及若干其他國家爆發高度傳染疾病嚴重急性呼吸系統綜合症（「SARS」）。中國或其他鄰國再度爆發SARS或爆發另一種高度傳染疾病，均會影響中國的整體經濟，繼而可能嚴重影響我們的業務。此外，倘我們任何附屬公司的僱員感染SARS或另一種高度傳染疾病，我們或須限制，甚至暫停該公司的經營。近年來，高致病性禽流感冒症已影響整個亞洲人類，並已成為公眾健康問題。中國近期亦有若干人類確診感染H1N1流感的案例。倘H1N1流感爆發或禽流感感染或任何其他嚴重傳染病擴散，其對中國經濟的影響可能與SARS爆發的後果相似或更甚。

管理層對財務狀況及經營業績的討論及分析

閣下在閱讀以下有關財務狀況及經營業績的討論時，應一併閱讀本文件載列的「節選綜合財務數據」及我們的綜合財務報表以及相關附註。我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製及呈列，而國際財務報告準則在若干方面與美國公認會計原則及其他司法權區的公認會計準則有差別。以下討論載有若干前瞻性陳述，涉及風險及不明朗因素。我們的未來業績可能因多個因素（包括本文件「風險因素」及其他章節所載者）與有關前瞻性陳述所討論者大不相同。就文件的本節而言，凡提述「二零零九年」、「二零一零年」及「二零一一年」均指截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度。

概覽

我們在中國房地產市場具全國性領導地位，從事全國性房地產開發、投資及管理，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，並且在華南地區的市場地位正在增長。於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們在中國所有房地產開發商中名列第八，年度合同銷售額為人民幣175億元（28億美元）*。截至二零一二年六月三十日，我們在15個不同城市擁有69個發展中或規劃項目，總土地儲備約為建築面積35.0百萬平方米。我們擁有多種類別的產品及多元化客戶群。我們為大眾市場、中產人士及富裕人士提供住宅，而我們的住宅物業開發項目涵蓋多種中高端產品，包括多層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅。我們亦已建造各種中至大型購物商場及其他投資物業。我們的目標是成為中國房地產行業最受尊崇及信賴的全國市場領導者之一。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們訂立物業開發項目（包括由我們共同控制實體承建者）的銷售合同，總合同價值分別為約人民幣184億元、人民幣333億元、人民幣383億元及人民幣175億元（28億美元）。我們相信，我們由中國西部地區擴展至環渤海地區、長江三角洲地區及中國南部地區，及在已經建立據點的城市的業務自然增長促使我們合同銷售額的整體增長並降低業務的區域集中度。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區的合同銷售額分別佔合同銷售額的51.7%、25.1%及23.2%。我們的物業投資收入由二零零九年的人民幣198.0百萬元增至二零一一年人民幣402.2百萬元，複合年增長率為42.5%，及由截至二零一一年六月三十日止六個月人民幣168.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣226.7百萬元（35.7百萬美元），增幅為34.8%。

我們財務報表的呈列基準

本公司於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立。因預期我們於二零零九年進行首次公開發售，我們曾進行一次重組，據此，本公司於二零零八年六月十一日成為現

* 來源：CRIC。

時組成本集團的成員公司的控股公司。我們的重組涉及受共同控制的物業開發及物業投資公司，及本集團(因重組包括本公司及其附屬公司)被視為持續經營集團。因此，我們已按合併會計基準就重組進行列賬，我們的綜合財務報表據此呈列經營業績、現金流量及財務狀況，猶如我們目前的集團架構自二零零八年一月一日起，或自註冊成立或成立或收購的相關日期起(以較後者為準)已存在。現時組成本集團的成員公司間的所有重大集團內公司間的交易及結餘已抵銷。然而，倘本集團目前架構自二零零八年一月一日起已存在，則本集團於本文件內呈列的綜合財務及經營數據不可視為本集團實際財務及經營數據的指標。根據國際財務報告準則，我們已根據歷史成本慣例編製綜合財務報表，經重估透過損益按公平值列賬的金融資產及金融負債以及投資物業(按公平值列賬)而修訂。綜合財務報表乃以人民幣(其為本公司及其主要附屬公司的功能貨幣)呈列。

影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素的影響，其中多數並非我們所能控制。請參閱「風險因素」。部分主要因素包括下列各項：

中國經濟狀況

我們認為，購買或租賃住宅、零售及辦公物業的需求受中國經濟、人口及城鎮化的持續增長所驅動。我們的所有收益來自中國房地產市場。近期全球經濟放緩及全球金融市場的不明朗性已對中國的整體經濟(包括中國房地產市場)造成不利影響。儘管我們已尋求多元化產品類別及物業基礎，但經濟不明朗性可能影響中國房地產市場的表現—尤其是住宅及投資物業的供求及中高檔物業的定價趨勢—及從而影響我們的物業、財務狀況及經營業績。

中國監管環境

我們的業務、經營業績及財務狀況亦受中國的監管及財政環境的影響，特別是影響物業開發業的監管及財政環境，包括稅務政策(例如優惠所得稅政策及土地增值稅政策)、土地出讓政策、預售政策、擁有及購買房地產政策、利率政策、銀行融資及提供按揭的情況和減緩中國物業市場發展的其他宏觀經濟政策。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過各種與(其中包括)土地出讓、物業預售、擁有及購買房地產政策、銀行融資及稅項有關的措施鼓勵或限制私營房地產業的發展。近年，中國政府已制定連串措施，穩定及抑制房地產市場(尤其是住宅部分)可能出現的過熱情況。該等政策已導致，並將持續引起市場狀況變動，包括住宅物業的價格穩定性、所有權成本、發展成本及供需平衡方面的變動。為應對二零零八年下半年加劇的全球經濟危機，中國政府已實施刺激計劃及其他措施，導致銀行貸款的數額大幅增加。中國監管機構已對房地產投資的過度借貸表示擔憂並已採取措施遏止，由於低信譽度導致的過快發展將導致物業存貨供過於求，導致市場大幅回落，

這可能對我們項目的銷量及售價產生重大不利影響。另一方面，銀行監管機構倘為削減過度借貸情況，作出過激措施，則會導致與我們同類的開發商無法籌集啟動新項目所需的資金。中國於房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

收購合適土地供未來開發的能力

我們的持續增長主要視乎我們能否以可取得合理回報的價格獲得優質的土地。根據我們目前的發展計劃，我們預期有足夠土地儲備供未來數年的物業開發之用。由於中國經濟持續增長及對住宅物業的需求仍然比較高，我們預期開發商之間對適合供物業開發的土地儲備的競爭會繼續。此外，出讓國有土地使用權採用公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式亦可能繼續鼓勵開發土地的競爭並因此導致土地收購成本增加。

獲取足夠融資及資本來源

銀行貸款及其他借款是我們物業開發的一個重要資金來源。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的尚未償還銀行貸款及其他借款(包括二零一一年票據)分別為人民幣9,765.5百萬元、人民幣17,324.4百萬元、人民幣23,966.7百萬元及人民幣29,648.9百萬元(4,666.9百萬美元)。由於中國的商業銀行將其銀行貸款利率與人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，上述基準借貸利率倘若上升，將會增加與我們的開發項目有關的利息成本。我們獲取資本的途徑及融資成本，亦受到中國政府不時就物業開發的融資施加的限制影響。除銀行借款外，我們亦於二零零九年五月透過我們其中一間中國附屬公司發行人民幣債券，並於二零一零年四月自位於香港的多家國際及國內銀行機構獲得21.5億港元的四年銀團貸款。於二零一一年三月，我們在香港從三間銀行取得12億港元的四年期銀團貸款。於二零一一年四月，我們發行二零一一年票據，本金總額為750百萬美元。於二零一二年四月，我們於香港獲得九家銀行的三年期銀團貸款24.3億港元。於二零一二年九月十八日，我們進行配售我們現有股份及先舊後新新股份認購，集資所得款項總額30.9億港元。我們獲取資本的途徑及融資成本因此亦取決於我們進入資本市場的能力及整體經濟環境。詳情請參閱「其他重大債務及責任說明」。

此外，我們的絕大部份客戶依賴按揭融資購買我們的物業。中國政府所採納的法規或措施限制了買方獲取按揭的能力或增加按揭融資的成本，這可能減少我們物業的需求及對我們的收益產生不利影響。

預售

預售發展中物業是我們經營活動現金流量的重要組成部份之一。中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業，並要求我們將預售所得款項用於開發該預售的項目。儘管預售物業於物業建設期間內為我們產生正現金流量，但在有關物業交付予買方前，並無就有關物業確認收益。請參閱「業務－項目發展－融資」。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素(包括各項目的發展規劃、中國政府對預售施加的限制、我們的預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，會增加我們對對外融資的依賴，由此可能增加我們的成本，並影響我們資助物業開發的能力。

物業開發時間

我們的經營業績趨向不時變動。根據我們確認收入的會計政策，我們於(其中包括)物業落成並交付予買方，即我們認為絕大部分所有權風險及回報轉移至買方時確認物業銷售收入。然而，物業落成及交付予買方的時間受若干因素影響，而其中一些不受我們控制。故該等因素中任何因素都可能影響銷售物業收入的確認，因此，我們的經營業績在各個期間有重大差異。

我們落成較多建築面積及較頻繁交付落成物業予買方的期間，較其他期間(例如我們預售較多建築面積，但該等物業並未於預售同期落成並交付予買方)，一般會獲得較高水平的收入。項目竣工時間對我們經營業績的影響，會因土地收購及建築成本涉及的龐大資金需求以及有限土地供應，令致我們於任何特定期間僅可進行有限數量的項目而更顯著。物業開發項目所需時間極長，可能需時多月或多年方能預售。此外，鑑於市場需求不穩，特定期間的收入亦可能視乎我們能否估計於特定項目竣工後預算推出時間時的預期市場需求而定，而建設延誤、監管審批程序及其他因素可能對我們項目的交付有不利影響。

我們物業的產品組合

我們以往一直及日後擬主要保留我們的大中型購物商場以賺取經常性收入，並出售我們的住宅物業單位、小型零售商舖單位及停車位予個別買家。因此，我們的經營業績及經營產生的現金來源及數額可能會在各個期間存在重大差異，視乎我們所出租或銷售的物業的位置、類型及建築面積，以及我們處於不同開發階段的項目將於何時竣工而定。我們出租或銷售物業時的市場需求、投資物業的租金及佔用率及住宅物業單位、小型零售商舖單位及停車位的售價，均會導致我們的經營業績及現金流量變動。我們收取來自物業的經常性租金收入及物業的佔用水平及售價均視乎當地市價而定，而當地市價則取決於當地的供求情況及所開發及提供的物業類型。

建築材料價格波動

我們的經營業績受鋼鐵及水泥等建築材料價格波動影響。我們採購物業開發所使用的建築材料，因此，倘我們不能將增加的成本轉嫁予買方，我們須承受建築材料價格波動的風險。此外，我們一般會在物業落成前預售物業，倘建築成本於預售後增加，我們將不能把增加的成本轉嫁予買方。請參閱「一若干綜合全面收益表項目一銷售成本一建築成本」。

我們的投資物業的估值

截至二零一二年六月三十日，我們的投資物業包括位於重慶的北城天街商區、水晶郾城的晶郾館、紫城天街、星悅薈、西城天街及MOCO中心、成都三千集及北京頤和星悅薈。在我們的綜合財務狀況報表內，我們的投資物業於各財務狀況報表日以獨立物業估值

師的估值基準按公平值列作非流動資產。因投資物業公平值變動而產生的損益於我們的綜合全面收益表列作投資物業公平值的變動，該項損益可能對我們的溢利有重大影響。日後用作投資物業的在建物業或發展中物業分類為發展中投資物業。倘公平值無法可靠釐定，則發展中投資物業於可釐定公平值或開發項目落成（此時公平值與賬面值之間的任何差額將於期內在損益中確認）前將按成本計量。物業估值涉及運用專業判斷並須使用若干基準及假設。估值師通常參照相關市場上可資比較的銷售交易使用直接比較法，並在適當時將來自現有租約的租金收入淨額擴充資本，並充份考慮有關物業的潛在經常性收入。倘估值師使用不同的估值方法或其他合資格獨立專業估值師使用不同的估值方法進行估值，我們投資物業的公平值可能增加或減少。此外，重估上調反映我們投資物業於有關財務狀況報表日的未變現資本收益，並非出售所產生的溢利或投資物業的租金，在該等投資物業按相近的重估價值出售前，亦不會為我們帶來任何現金流入，以向我們的投資者（如適用）支付潛在利息。重估調整的數額一直深受現時的物業市場影響，以後可能會繼續深受影響，另外重估價值可跌亦可升。自二零一二年一月一日起，我們已採用國際會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產的修訂。我們的管理層已審閱我們的投資物業組合，並推斷有關修訂所載的推測被推翻。因此，有關修訂不會對我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及於該等日期以及截至二零一二年六月三十日止六個月及於該日期的財務表現及財務狀況造成任何影響。儘管我們於二零零九年至二零一二年六月三十日止期間錄得公平值收益，但概不能保證我們日後將可繼續錄得相若的公平值收益水平。請參閱「風險因素－我們的物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

關鍵會計政策

關鍵會計政策是反映重大判斷及不確定性，並可能會因不同假設及條件而導致重大差異結果的會計政策。我們在編製財務報表時採納的關鍵會計政策及作出的估計包括下列各項：

收入確認

收入主要包括物業開發、物業投資及物業管理及相關服務的已確認代價的公平值。日常業務過程中出售物業的收入在相關物業落成並交付予買方，即滿足以下所有條件後方可確認：

- 有關物業絕大部分所有權風險及回報轉移至買方；
- 概無保留一般與擁有權相關的持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；

- 與交易相關的經濟利益可能流向本集團；及
- 已發生或將要發生的有關交易成本能可靠計量。

在收入確認日期前的已售物業的已收款項(包括按金和預售所得款項)計入綜合財務狀況報表內應付賬款、已收按金及應計費用項下，呈列為流動負債。產生自物業投資的收入於相關租期內以直線基準予以確認。其他收入於提供相關服務期間予以確認。

發展中物業、銷售成本及持作出售物業

倘該等物業的所得收入已於有關期間確認，則相應的物業開發成本予以同時確認。發展中物業落成前，發展中物業以成本(減任何已確認減值虧損)計入我們的綜合財務狀況報表。

物業開發成本包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本，乃根據各項物業的實際投資分配予各項物業。我們則根據相關銷售合同完成時的可供查閱資料(包括開發計劃及該項目的預算)作出該等估計。

倘租賃土地及樓宇處於為生產、租金或管理目的開發的過程中，租賃土地組成部分分類為預付租賃款項並於租期內以直線基準攤銷。於建築期間，租賃土地的攤銷費用歸入發展中物業成本的一部分。

擬作銷售的發展中物業被分類為流動資產。擬持作自用的發展中物業或其潛力投資分類為非流動資產。於各個財政期末尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，並分類為流動資產項下的持作出售物業。

所得稅開支

自二零零八年一月起，已對在中國建立生產及經營設施的中國國內企業及外商投資及外資企業採用統一的企業所得稅稅率25%。然而，由於我們的部分附屬公司合資格享有優惠稅率，故其中若干附屬公司已經，而若干附屬公司將按低於一般企業所得稅稅率的稅率繳納所得稅。請參閱「一若干綜合全面收益表項目一所得稅開支一中國企業所得稅」。

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

遞延稅項按照綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基間差額進行確認，以財務狀況報表負債法入賬。遞延稅項資產的變現主要取決於在將來是

否有足夠未來溢利或應課稅臨時差額。董事根據已頒佈或實際上已頒佈的稅率及法律以及遞延稅項資產預期獲使用的年度溢利預測的最佳估計釐定遞延稅項資產。

董事將於財務狀況報表日前檢討假設及溢利預測。遞延稅項資產的賬面值於每個財務狀況報表日檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時調減。

我們須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的實施及結算因中國不同城市的不同稅收轄區而異。因此，於釐定土地增值及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。我們已根據管理層最佳估計確認土地增值稅。請參閱「一若干綜合全面收益表項目－所得稅開支－土地增值稅」。然而，最終稅項結果可能與初步記錄的金額有差異，及該等差異可能會影響我們與地方稅務部門落實有關稅項的各期間內的所得稅開支及相關所得稅撥備。

確認以股份為基礎的付款開支

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃。我們已委聘獨立估值師以協助釐定該等所獎勵股份及所授購股權的公平值。公平值乃經考慮多項因素後釐定，包括：我們的財務及經營業績；全球整體經濟前景及影響我們業務的特定經濟及競爭因素；中國物業市場的性質及前景；我們的業務計劃及前景；我們面臨的業務風險；及同類公司股份的市場收益及回報波動。該等因素具不確定性。

授出購股權的公平值總額乃根據本公司相關股份的公平值於授出日期計量。此外，本集團須估計在歸屬期末預期仍受僱於本集團的受讓人比例。本集團僅就預期於歸屬期內歸屬，而受讓人無條件獲得的該等購股權確認一項開支。於各相關財務狀況報表日，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。該等估計及假設的變動可能對釐定購股權公平值及預期歸屬的該等權益獎勵的數額有重大影響，而此或會對以股份為基礎的補償開支的釐定造成重大影響。

投資物業

我們的投資物業根據獨立物業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師以涉及對市況所作的若干估計的估值方法為基準。於依賴估值報告時，我們的董事已作出其判斷並信納估值所採用的反映現時市況的假設。請參閱「一若干綜合全面收益表項目－投資物業公平值的變動」。

資本化成本

請參閱「一若干綜合全面收益表項目－銷售成本－資本化成本」。

若干綜合全面收益表項目

收入

我們將收入分成三個分部，即物業開發（於有關期間內銷售落成物業及持作出售物業的所得款項及倘物業於該期間落成及交付予買方，來自過往期間發展中物業的所得款項）、物業投資（指來自投資物業的租金收入）及物業管理及相關服務收入。

下表載列所示期間按業務分部劃分的收入及其佔收入總額的百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月				
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一一年		二零一二年		
	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	千美元	%
物業開發	11,029,310	97.0%	14,596,701	96.7%	23,376,012	97.0%	7,549,779	96.1%	14,132,651	2,224,564	97.1%
物業投資	197,975	1.7%	287,281	1.9%	402,167	1.7%	168,239	2.1%	226,709	35,685	1.6%
物業管理及 相關服務	146,677	1.3%	209,140	1.4%	314,714	1.3%	134,208	1.7%	192,339	30,275	1.3%
總計	11,373,962	100.0%	15,093,122	100.0%	24,092,893	100.0%	7,852,226	100.0%	14,551,699	2,290,524	100.0%

於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的絕大部分收入來自物業開發分部。預期於短期內，我們的絕大部分收入將繼續來自物業開發分部。

物業開發

物業開發的收入指該期間已落成及持作銷售物業銷售所確認的代價（倘物業於該期間交付予買方）。物業開發收入於簽訂具約束力的銷售合同或物業交付予買方時確認。

按照行業慣例，於根據中國法律及法規達成預售條件後，我們一般在物業仍處於發展階段便與買方訂立銷售合同。請參閱「業務－項目開發－銷售及營銷」一節。在交付物業前，已收來自買方的款項會記作已收按金及物業銷售預收款項，並計入流動負債。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們的已收按金及物業銷售預收款項分別為人民幣13,341.0百萬元、人民幣26,292.0百萬元、人民幣34,569.7百萬元及人民幣34,258.4百萬元（5,392.5百萬美元）。於物業交付予買方後，我們確認來自我們的預售物業的收入。請參閱「－關鍵會計政策－收入確認」。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們分別就總建築面積1,173,385平方米、1,800,149平方米、1,678,160平方米及1,122,842平方米確認的物業開發的收入分別為人民幣11,029.3百萬元、人民幣14,596.7百萬元、人民幣23,376.0百萬元及人民幣14,132.7百萬元（2,224.6百萬美元），分別相當於每平方米平均已變現售價（按已交付的物業的收益除以確認已售總建築面積計算）人民幣9,400元、人民幣8,109元、人民幣13,930元及人民幣12,587元。我們預期物業開發收入將會隨著我們擴充業務而有所增長。

物業投資

物業投資收入指來自我們投資物業的經常性收入(例如租金收入)，並於相關租賃期間以直線基準確認。於二零零九年、二零一零年及二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們來自物業投資的收入分別為人民幣198.0百萬元、人民幣287.3百萬元、人民幣402.2百萬元及人民幣226.7百萬元(35.7百萬美元)。

物業管理及相關服務

物業管理及相關服務收入於物業管理及相關服務獲提供期間確認。於二零零九年、二零一零年及二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們來自物業管理及相關服務的收入分別為人民幣146.7百萬元、人民幣209.1百萬元、人民幣314.7百萬元及人民幣192.3百萬元(30.3百萬美元)。由於我們所管理的住宅及投資物業組合會累計增長，預期我們的物業管理及相關服務收入將會有所增長。

銷售成本

銷售成本主要指物業開發活動直接產生的成本，其主要包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本。

倘於特定期間確認來自物業的收入，則同時確認該等物業的開發成本。發展中物業落成前以成本(減任何已確認減值虧損)計入我們的綜合財務狀況報表。

建築成本

建築成本包括項目設計及建築的所有成本，包括向第三方承包商及設計師支付的款項及建築材料成本。我們的建築成本受眾多因素影響，例如建築材料(特別是鋼材及水泥)價格波動、物業的地理位置及設計、材料的選擇及配套設施。

土地使用權成本

土地使用權成本包括有關收購佔用、使用及發展土地權利的成本，主要指在政府出讓土地時或於二手市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時產生的土地出讓金。我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間及項目地積比率等多個因素影響。土地使用權成本亦會受我們的收購方法影響，不論我們是透過政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二手市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們亦可能須支付清拆及搬遷費用。我們的土地使用權成本亦易受中國政策及法規變更所影響。

資本化成本

收購、建築或生產合資格資產的直接應佔成本會資本化為該等資產成本的一部分，包括為建築提供資金的融資成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則不再將該等成本資本化。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、來自投資於信託基金的利息收入、應收一名少數股東款項的估計利息收入、諮詢費收入、來自可供出售投資的股息收入、推廣及廣告收入、政府補貼及雜項收入。

其他收益及虧損

其他收益及虧損包括出售物業、廠房及設備的收益、匯兌收益淨額、出售附屬公司的虧損、壞賬收回及其他應收款項的減值虧損的撥回。

轉撥為投資物業的公平值收益

作為一項投資物業的發展中或計劃中物業被分類為發展中的投資物業。倘公平值不能可靠釐定，則發展中的投資物業將按成本計量，直至公平值能釐定或開發完成止，此時公平值與賬面值之間的任何差異將於該期間於損益中確認。當有客觀證據證明其經營租賃已開始轉移到另一方時，開發中的物業及持作出售的物業轉撥為在建投資物業及已落成投資物業。物業於轉撥日期的公平值與其過往的賬面值之間的任何差異應於損益中確認。

於二零一零年及二零一一年，轉撥為投資物業的公平值收益分別為人民幣777.0百萬元及人民幣916.1百萬元。截至二零一二年六月三十日止六個月，轉撥為投資物業的公平值收益為人民幣167.6百萬元(26.4百萬美元)。

投資物業公平值的變動

因投資物業公平值變動而產生的盈虧於其產生年度計入我們的綜合全面收益表。基於該項估值，我們於綜合財務狀況報表確認我們投資物業的總公平市值、於我們的綜合全面收益表確認投資物業公平值的盈虧，並於我們的綜合全面收益表所得稅開支項下確認相關遞延稅項。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，我們投資物業的公平值分別為人民幣4,698.3百萬元、人民幣8,041.0百萬元、人民幣13,198.2百萬元及人民幣16,436.5百萬元(2,587.2百萬美元)。於二零零九年、二零一零年及二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的投資物業公平值變動淨額分別為人民幣920.9百萬元、人民幣1,713.1百萬元、人民幣1,714.4百萬元及人民幣501.6百萬元(79.0百萬美元)。我們的各項投資物業的公平值可能會不時變動，而日後投資物業的公平值或會減少。我們投資物業公平值減少將使我們的純利減少。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括有關銷售及出租我們的物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本及其他銷售開支。我們於任何期間的銷售及營銷開支受該期間新推出項目所影響。

行政開支

行政開支主要包括我們員工的薪金及福利(包括股票期權開支)、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、交通開支及一般辦公室開支。

應佔共同控制實體的業績

應佔共同控制實體的業績指根據合資協議我們應佔共同控制實體權益的除稅後損益。於二零一二年六月三十日，我們擁有七間共同控制實體，包括重慶興龍湖置地發展有限公司(於二零零五年成立)、成都嘉南置業有限公司、成都拓晟置業有限公司、成都景匯置業有限公司及成都匯新置業有限公司(彼等均於二零零七年十月成立)、Northpole Intermediary Limited(於二零零九年成為一間共同控制實體)及Top Grand International Enterprise Limited(於二零零九年十一月成為一間共同控制實體)。

所得稅開支

我們於特定年度的所得稅開支包括於該年度的中國企業所得稅及土地增值稅(或土地增值稅)撥備。於二零零九年、二零一零年及二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為38.6%、29.0%、39.5%及40.4%。

中國企業所得稅

我們的營運附屬公司應計的中國企業所得稅已按截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月各個期間的應課稅溢利的適用稅率計算。根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法，已對在中國設立生產及經營設施的中國國內企業及外商投資及外資企業採用統一所得稅稅率25%。然而，由於我們的部分附屬公司合資格享有優惠稅率，故其中若干附屬公司已經，而若干附屬公司將按低於一般企業所得稅稅率的稅率繳納所得稅。我們的中國營運附屬公司亦須向地方政府繳稅。根據相關中國企業所得稅規則及規例，我們若干於中國西部地區成立且從事受鼓勵業務的中國附屬公司獲授優惠企業所得稅稅率。倘該等公司受鼓勵業務所得年收入佔其年度總收入的70%以上，則自二零零二年至二零一二年可按15%的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待相關稅務機構批准。

此外，我們的部分中國企業所得稅包括遞延稅項。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地區繳納由地方機關所釐定的土地增值稅。在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，則可享有若干豁免。商用物業銷售不符合享有上述豁免的條件。物業是否符合條件享有普

通住宅物業豁免，須經地方政府考慮物業的地積比率、總建築面積及銷售價格後決定。較高檔的物業及商用物業銷售時一般按較高的增值價值評稅，因此一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局發出《關於管理物業開發企業土地增值稅結算的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅結算的進一步說明。地方省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒發《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步明確了增值稅清算的條件及程序。於二零一零年五月，為強調增值稅清算，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於土地增值稅清算有關問題的通知》。該函件闡述有關土地增值稅計算與清算的若干問題，如(i)確認土地增值稅清算時的收入及(ii)物業開發所產生費用的扣除。於二零一零年五月，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部地區省份預徵土地增值稅稅率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%。根據該通知，地方稅務局應根據物業類型確定適當的預徵土地增值稅稅率。根據相關中國稅法及法規所載的規定，我們就適用土地增值稅的全額作出估計及撥備，但按當地稅務機關根據普遍慣例的規定僅預付各年度我們物業開發預售收入的1.0%至5.0%。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣468.9百萬元、人民幣999.6百萬元、人民幣2,087.3百萬元及人民幣1,382.2百萬元(217.6百萬美元)。

香港及開曼群島稅項

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，並無就香港利得稅作出撥備。根據開曼群島的稅項條例，由於我們為一家獲豁免公司，故毋須繳納開曼群島所得稅。

非控制權益

我們的非控制權益主要指重慶旭科於重慶龍湖企業拓展持有的8.7%的權益。

綜合財務資料概要

下表載列所示期間內摘錄自我們的綜合全面收益表的若干項目。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	(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)	(千美元)
收入	11,373,962	15,093,122	24,092,893	7,852,226	14,551,699	2,290,524
銷售成本	(8,042,326)	(9,995,934)	(14,324,313)	(3,558,859)	(7,842,850)	(1,234,511)
毛利	3,331,636	5,097,188	9,768,580	4,293,367	6,708,849	1,056,013
其他收入	421,188	91,531	168,934	52,470	80,711	12,704
其他收益及虧損	13,990	34,652	106,653	65,410	(65,662)	(10,336)
轉撥為投資物業的公平值收益	—	777,023	916,115	63,521	167,573	26,377
投資物業的公平值變動	920,945	1,713,090	1,714,447	754,783	501,607	78,956
銷售及營銷成本	(314,119)	(327,880)	(642,736)	(200,206)	(219,277)	(34,516)
行政開支	(421,099)	(433,488)	(709,148)	(199,534)	(293,557)	(46,208)
融資成本	(27,499)	(66,677)	(202,141)	(73,954)	(40,897)	(6,437)
應佔共同控制實體業績	135,998	183,035	323,526	11,515	72,003	11,334
稅前溢利	4,061,040	7,068,474	11,444,230	4,767,372	6,911,350	1,087,887
所得稅開支	(1,568,581)	(2,051,101)	(4,523,942)	(2,002,146)	(2,789,685)	(439,113)
年度溢利及年度全面收益總額	<u>2,492,459</u>	<u>5,017,373</u>	<u>6,920,288</u>	<u>2,765,226</u>	<u>4,121,665</u>	<u>648,774</u>
以下應佔：						
本公司擁有人	2,209,207	4,130,155	6,327,560	2,523,942	3,810,157	599,741
非控股權益	283,252	887,218	592,728	241,284	311,508	49,033
	<u>2,492,459</u>	<u>5,017,373</u>	<u>6,920,288</u>	<u>2,765,226</u>	<u>4,121,665</u>	<u>648,774</u>
每股盈利(人民幣分)						
基本	<u>53.5</u>	<u>80.2</u>	<u>123.0</u>	<u>49.0</u>	<u>73.9</u>	<u>11.63</u>
攤薄	<u>53.2</u>	<u>79.8</u>	<u>122.0</u>	<u>48.7</u>	<u>73.5</u>	<u>11.57</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月與截至二零一一年六月三十日止六個月的比較

收入

我們的收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,852.2百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣14,551.7百萬元(2,290.5百萬美元)，增幅為85.3%，主要由於物業發展所得收入增加所致。

- **物業發展。**於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間，物業發展產生的收入分別佔總收入的96.1%及97.1%。物業發展所得收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣7,549.8百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六

個月的人民幣14,132.7百萬元(2,224.6百萬美元)，增幅為87.2%，主要是由於二零零九年及二零一零年的合約銷售上升，致使截至二零一二年六月三十日止六個月我們可於該等物業交付客戶時確認為收益的金額增加，即已確認售出建築面積於截至二零一二年六月三十日止六個月期間較截至二零一一年六月三十日止六個月期間增加236.5%。

我們的已交付物業每平方米平均變現售價由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣15,904元減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣12,587元，減幅為20.9%，主要由於我們於截至二零一一年六月三十日止六個月把北京頤和原著的合約銷售的很大部分確認為收益，該項目為豪華獨立住宅，總建築面積97,008平方米，平均售價約每平方米人民幣60,000元。產生增長乃由於我們於截至二零一二年六月三十日止六個月確認收益的大部分項目主要為以較低平均售價銷售的低層公寓及高層公寓項目。

下表載列截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間來自各上市項目的所得收入、已確認售出建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已確認售出建築面積		平均變現售價	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
北京香醍溪岸	—	2,515,233	—	205,527	—	12,238
北京蔚瀾香醍	—	2,263,727	—	108,407	—	20,882
青島濶瀾海岸	—	1,587,552	—	100,519	—	15,794
重慶U2	—	1,335,734	—	196,451	—	6,799
杭州濶瀾山	—	1,319,755	—	74,050	—	17,822
常州鄴城	—	1,219,316	—	104,082	—	11,715
重慶春森彼岸	917,323	761,747	120,171	74,066	7,633	10,285
重慶東橋郡	1,141,087	748,628	103,146	65,875	11,063	11,364
上海鄴城	715,133	618,342	34,197	37,431	20,912	16,520
成都北城天街	—	505,496	—	34,496	—	14,654
北京頤和原著	4,030,074	303,992	64,818	8,623	62,175	35,254
北京唐寧ONE	—	253,853	—	8,357	—	30,376
西安紫都城	—	193,209	—	27,830	—	6,942
成都弗萊明戈	247,825	141,991	33,840	25,111	7,323	5,655
成都長橋郡	63,045	137,194	4,482	12,164	14,066	11,279
重慶悠山郡	112,998	65,523	16,641	17,704	6,790	3,701
重慶鄴江	82,007	30,312	18,543	5,645	4,423	5,370
成都小院青城	—	28,419	—	1,521	—	18,684
無錫濶瀾山	—	21,375	—	1,606	—	13,309
北京大方居	33,522	18,427	7,217	3,979	4,645	4,631
上海濶瀾山	—	16,401	—	688	—	23,839
其他	206,765	46,425	71,665	8,710	2,885	5,330
總計	7,549,779	14,132,651	474,720	1,122,842	15,904	12,587

- **物業投資。**於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間，物業投資所得收入分別佔總收入的2.1%及1.6%。物業投資所得收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣168.2百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣226.7百萬元(35.7百萬美元)，增幅為34.8%。是項增長主要是由於同期我們的兩大投資物業項目(分別為Chongqing North Paradise Walk及Chongqing West Paradise Walk)因租金增加連同佔有率輕微上升以致收益增加，其次是因星悅薈系列及MOCO系列投資物業的收益增長所致。
- **物業管理及相關服務。**於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月期間，物業管理及相關服務收入分別佔總收入的1.7%及1.3%。物業管理及相關服務收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣134.2百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣192.3百萬元(30.3百萬美元)，增幅為43.3%，主要由於新近完成及交付的物業的數目上升所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣3,558.9百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣7,842.9百萬元(1,234.5百萬美元)，增幅為120.4%，主要因為我們交付的建築面積數量增加所致。我們於截至二零一一年六月三十日止六個月把北京頤和原著的合約銷售的很大部分確認為收益，該項目為開發成本較高的豪華獨立住宅項目，從而提高我們於截至二零一一年六月三十日止六個月每平方米的銷售成本。

毛利

由於上述因素，毛利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣4,293.4百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣6,708.8百萬元(1,056.0百萬美元)，增幅為56.3%。我們的毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的54.7%減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的46.1%，主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月來自高毛利率項目北京頤和原著的收益佔我們收益的百分比提高所致。

其他收入

其他收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣52.5百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣80.7百萬元(12.7百萬美元)，增幅為53.7%。該項增加主要由於來自我們大筆現金存款的利息收入增加所致。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至二零一一年六月三十日止六個月的收益人民幣65.4百萬元變為截至二零一二年六月三十日止六個月的虧損人民幣65.7百萬元(10.3百萬美元)。截至二零一二年六月三十日止六個月的虧損主要因為人民幣兌港元及美元貶值(我們大部分境外借款以此計值)導致的外匯虧損。

轉撥為投資物業的公平值收益

截至二零一二年六月三十日止六個月，轉撥為投資物業的公平值收益為人民幣167.6百萬元(26.4百萬美元)，而截至二零一一年六月三十日止六個月為人民幣63.5百萬元，主要由於Beijing Changying Paradise Walk開始施工所致。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值變動由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣754.8百萬元減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣501.6百萬元(79.0百萬美元)，減幅為33.5%，這主要由於我們的投資物業的租金增長放緩所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣200.2百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣219.3百萬元(34.5百萬美元)，增幅為9.5%，主要由於我們的為更多項目及業務地點舉辦更多營銷活動所致。

行政開支

行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣199.5百萬元增加47.2%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣293.6百萬元(46.2百萬美元)，主要由於我們的僱員的平均薪金及人數均有所增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣74.0百萬元減少至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣40.9百萬元(6.4百萬美元)，減幅為44.7%，主要由於我們有更多的借款用作項目發展，致該等貸款有更多利息開支轉作資本而非確認為財務成本所致。

應佔共同控制實體業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，應佔共同控制實體的業績由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣11.5百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣72.0百萬元(11.3百萬美元)，增幅為525.3%，主要由於兩個物業發展項目(即與Chongqing Longhu Land共同開發位於重慶的江與城項目以及與成都匯新、成都嘉南、成都景匯及成都拓晟共同開發的成都世紀城項目)的收益增加所致。

除稅前溢利

由於上述，除稅前溢利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣4,767.4百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣6,911.4百萬元(1,087.9百萬美元)，增幅為45.0%。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣2,002.1百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣2,789.7百萬元(439.1百萬美元)，增幅為39.3%。是項增長主要由於除稅前溢利增加，致企業所得稅增加，以及土地增值稅增加(按漸進土地增值稅率繳納)。

期內溢利

截至二零一二年六月三十日止六個月的溢利由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣2,765.2百萬元增至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣4,121.7百萬元(648.8百萬美元)，增幅為49.1%，由於上述因素的累計影響，截至二零一二年六月三十日止六個月的利潤率由截至二零一一年六月三十日止六個月的35.2%減少至28.3%。

二零一一年與二零一零年的比較

收入

我們的收入由二零一零年的人民幣15,093.1百萬元增至二零一一年的人民幣24,092.9百萬元，增幅為59.6%，主要由於物業開發所得收入增加所致。

- **物業開發。**於二零一零年及二零一一年，物業開發所得收入分別佔總收入的96.7%及97.0%。物業開發所得收入由二零一零年的人民幣14,596.7百萬元增至二零一一年的人民幣23,376.0百萬元，增幅為60.1%。是項增長主要由於二零零九年及二零一零年的合約銷售上升，致截至二零一一年我們可於合約物業交付客戶時確認為收益的金額增加。

我們的已售物業的每平方米平均變現售價由二零一零年的人民幣8,109元增至二零一一年的人民幣13,930元，增幅為71.8%。是項增長主要由於已交付物業的每平方米平均已變現售價由二零一零年的人民幣8,109元增加71.8%至二零一一年的人民幣13,930元，主要由於我們來自北京頤和原著的收益，其平均售價較高。

下表載列於二零一零年及二零一一年來自各個上市項目的所得收入、已確認售出建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已確認售出建築面積		平均變現售價	
	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
北京唐寧ONE	—	5,683,712	—	195,089	—	29,133
北京頤和原著	1,077,389	4,414,414	19,791	68,594	54,438	64,356
上海鄞城	1,249,760	1,918,888	53,711	112,419	23,268	17,069
成都北城天街	—	1,656,169	—	186,405	—	8,885
無錫蠡瀾山	—	1,610,813	—	128,995	—	12,487
成都三千城	2,097,694	1,132,421	246,982	141,763	8,493	7,988
重慶江北體育公園	—	1,129,459	—	106,078	—	10,647
重慶春森彼岸	118,981	990,938	15,840	140,586	7,511	7,049
重慶東橋郡	1,310,829	789,039	139,459	60,498	9,399	13,042
重慶悠山郡	940,795	730,878	167,447	118,406	5,618	6,172
北京香醍溪岸	—	582,437	—	42,334	—	13,758
成都小院青城	—	458,495	—	19,549	—	23,453
重慶木魚石	—	415,517	—	46,336	—	8,967
西安紫都城	—	337,927	—	70,411	—	4,799
瀋陽香醍漫步	—	311,939	—	38,833	—	8,032
成都長橋郡	1,538,050	272,448	133,146	17,385	11,552	15,671
成都弗萊明戈	388,787	270,411	68,951	37,111	5,639	7,287
瀋陽蠡瀾山	—	190,437	—	21,329	—	8,929
重慶鄞江	1,043,367	164,363	159,419	26,614	6,545	6,176
北京大方居	2,121,082	64,874	468,480	13,939	4,528	4,654
其他	2,709,967	250,433	326,923	85,486	8,289	2,930
總計	14,596,701	23,376,012	1,800,149	1,678,160	8,109	13,930

- **物業投資。**於二零一零年及二零一一年，物業投資所得收入分別佔總收入的1.9%及1.7%。物業投資所得收入由二零一零年的人民幣287.3百萬元增至二零一一年的人民幣402.2百萬元，增幅為40.0%。是項增長主要由於重慶北城天街及重慶西城天街的收益增長，其次是因重慶MOCO中心及成都三千集的收益增長所致。
- **物業管理及相關服務收入。**於二零一零年及二零一一年，物業管理及相關服務所得收入分別佔總收入的1.4%及1.3%。物業管理及相關服務所得收入由二零一零年的人民幣209.1百萬元增至二零一一年的人民幣314.7百萬元，增幅為50.5%，主要是由於在二零一一年新近完成及交付的物業所產生的服務需求上升。

銷售成本

銷售成本由二零一零年的人民幣9,995.9百萬元增至二零一一年的人民幣14,324.3百萬元，增幅為43.3%，主要因為已交付建築面積數量增加所致。

毛利

由於上述因素，毛利由二零一零年的人民幣5,097.2百萬元增至二零一一年的人民幣9,768.6百萬元，增幅為91.6%。我們的毛利率由二零一零年的33.8%增至二零一一年的40.5%，主要因為於二零一一年來自北京頤和原著的收益的高毛利率。

其他收入

其他收入由二零一零年的人民幣91.5百萬元增至二零一一年的人民幣168.9百萬元，增幅為84.6%。該增加主要由於我們更大筆現金存款的利息收入增加。

其他收益及虧損

其他收益由二零一零年的人民幣34.7百萬元增至二零一一年的人民幣106.7百萬元，增幅為207.8%，主要由於以美元及港元計值的借款增加以及人民幣兌該等貨幣升值致外匯收益增加。

轉撥為投資物業的公平值收益

轉撥為投資物業的公平值收益由二零一零年的人民幣777.0百萬元增至二零一一年的人民幣916.1百萬元，增幅為17.9%，主要由於在二零一一年動工的項目數量較二零一零年為多。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值變動由二零一零年的人民幣1,713.1百萬元增至二零一一年的人民幣1,714.4百萬元，增幅為0.1%，主要因為我們產生該等成本的相關投資物業的建設工程進度穩定。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年的人民幣327.9百萬元增至二零一一年的人民幣642.7百萬元，增幅為96.0%，主要由於我們為更多項目及業務地點舉辦更多銷售及營銷活動，包括增加推廣開支及銷售及營銷人員數目。

行政開支

行政開支由二零一零年的人民幣433.5百萬元增至二零一一年的人民幣709.1百萬元，增幅為63.6%，主要由於項目數目及業務地點增加致我們的僱員人數增加。

融資成本

融資成本由二零一零年的人民幣66.7百萬元增至二零一一年的人民幣202.1百萬元，增幅為203.0%，主要由於我們於二零一一年持有的大部分借款並未用作項目開發，致有更多利息開支確認為融資成本而非轉作資本。

應佔共同控制實體業績

應佔共同控制實體的業績由二零一零年的人民幣183.0百萬元增至二零一一年的人民幣323.5百萬元，增幅為76.8%，主要由於兩個物業發展項目（即與Chongqing Longhu Land共同開發的重慶的江與城項目及與成都匯新、成都嘉南、成都景匯及成都拓晟共同開發的成都世紀城項目）的收益增加所致。

除稅前溢利

由於上述，除稅前溢利由二零一零年的人民幣7,068.5百萬元增至二零一一年的人民幣11,444.2百萬元，增幅為61.9%。

所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的人民幣2,051.1百萬元增至二零一一年的人民幣4,523.9百萬元，增幅為120.6%，主要由於我們的除稅前溢利增加，致企業所得稅增加，以及土地增值稅增加（按漸進土地增值稅率繳納）。

年內溢利

年內溢利由二零一零年的人民幣5,017.4百萬元增至二零一一年的人民幣6,920.3百萬元，增幅為37.9%，而由於上述因素的累計影響，利潤率由二零一零年的33.2%減少至二零一一年的28.7%。

二零一零年與二零零九年的比較

收入

我們的收入由二零零九年的人民幣11,374.0百萬元增至二零一零年的人民幣15,093.1百萬元，增幅為32.7%，主要由於物業開發所得收入增加所致。

- **物業開發。**於二零零九年及二零一零年，物業開發所得收入分別佔總收入的97.0%及96.7%。物業開發所得收入由二零零九年的人民幣11,029.3百萬元增至二零一零年的人民幣14,596.7百萬元，增幅為32.3%，主要由於已確認售出總建築面積增加所致。我們的已交付物業的每平方米平均變現售價由二零零九年的人民幣9,400元減至二零一零年的人民幣8,109元，減幅為13.7%，主要由於我們於二零一零年確認北京大方居（一處住宅開發項目，受到根據經濟適用房政策的規模及價格限制）的收入所致。

下表載列於二零零九年及二零一零年來自各個上市項目的所得收入、已確認售出建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已確認售出建築面積		平均變現售價	
	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
北京豔色瀾山	2,848,099	—	107,708	—	26,443	—
重慶三千里	1,765,806	46,106	294,440	12,181	5,997	3,785
北京香醍漫步	1,588,681	—	147,033	—	10,805	—
重慶酈江	817,910	1,043,367	167,558	159,419	4,881	6,545
西安曲江盛景	686,894	4,317	58,558	327	11,730	13,201
重慶悠山郡	683,675	940,795	77,578	167,447	8,813	5,618
成都長橋郡	681,975	1,538,050	57,643	133,146	11,831	11,552
重慶春森彼岸	648,525	118,981	85,660	15,840	7,571	7,511
北京花盛香醍	646,087	1,528,366	56,179	91,289	11,501	16,742
重慶睿城	457,715	370,973	73,834	71,286	6,199	7,980
北京大方居	—	2,121,082	—	468,480	—	4,528
成都三千城	—	2,097,694	—	246,982	—	8,493
重慶東橋郡	—	1,310,829	—	139,459	—	9,399
上海酈城	—	1,249,760	—	53,711	—	23,268
北京頤和原著	—	1,077,389	—	19,791	—	54,438
重慶MOCO中心	—	522,796	—	97,487	—	5,363
成都弗萊明戈	—	388,787	—	68,951	—	5,639
其他	203,943	237,410	47,194	54,353	4,321	4,368
總計	11,029,310	14,596,701	1,173,385	1,800,149	9,400	8,109

- **物業投資。**於二零零九年及二零一零年，物業投資所得收入分別佔總收入的1.7%及1.9%。物業投資所得收入由二零零九年的人民幣198.0百萬元增至二零一零年的人民幣287.3百萬元，增幅為45.1%，主要由於因租戶組合改善及於二零一零年MOCO中心及三千集開始運營導致來自北城天街的租金收入增加所致。
- **物業管理及相關服務收入。**於二零零九年及二零一零年，物業管理及相關服務收入所得收入分別佔總收入的1.3%及1.4%。物業管理及相關服務收入由二零零九年的人民幣146.7百萬元增至二零一零年的人民幣209.1百萬元，增幅為42.5%，主要是由於管理物業的數量增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零零九年的人民幣8,042.3百萬元增至二零一零年的人民幣9,995.9百萬元，增幅為24.3%。此乃由於隨著我們交付更多高密度物業，我們於二零一零年的平均已確認土地成本減少所致。

毛利

由於上述因素，毛利由二零零九年的人民幣3,331.6百萬元增至二零一零年的人民幣5,097.2百萬元，增幅為53.0%。我們的毛利率由二零零九年的29.3%增至二零一零年的33.8%。

其他收入

其他收入由二零零九年的人民幣421.2百萬元減至二零一零年的人民幣91.5百萬元，減幅為78.3%。該減少主要由於我們於二零零九年收到來自一項主要開發項目的非經常性超額補償約人民幣306.0百萬元所致。

其他收益及虧損

其他收益由二零零九年的人民幣14.0百萬元增至二零一零年的人民幣34.7百萬元，增幅為147.7%，主要由於以美元及港元計值的借款增加以及人民幣兌該等貨幣升值致外匯收益增加。

轉撥為投資物業的公平值收益

二零一零年，轉撥為投資物業的公平值收益為人民幣777.0百萬元，而二零零九年為零，主要由於國際財務報告準則修訂本所致。詳細解釋請參閱「一若干綜合全面收益表項目－轉撥為投資物業的公平值收益」。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值變動由二零零九年的人民幣920.9百萬元增加至二零一零年的人民幣1,713.1百萬元，增幅為86.0%，主要由於我們的投資物業升值所致。詳細解釋請參閱「一若干綜合全面收益表項目－投資物業的公平值變動」。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零零九年的人民幣314.1百萬元增至二零一零年的人民幣327.9百萬元，增幅為4.4%，乃由於銷售及營銷員工成本增加(轉而由推廣成本減少所抵銷)所致。儘管合約銷售增加81.5%，然而與二零零九年相比，我們的銷售及營銷開支於二零一零年相對穩定，反映我們有效的成本控制。

行政開支

行政開支由二零零九年的人民幣421.1百萬元增至二零一零年的人民幣433.5百萬元，增幅為2.9%，主要由於我們員工的人數及工資及福利的增加大部分由其他行政開支的減少抵銷所致。

融資成本

融資成本由二零零九年的人民幣27.5百萬元增至二零一零年的人民幣66.7百萬元，增幅為142.5%，主要由於營運資金貸款增加所致。

應佔共同控制實體業績

應佔共同控制實體的業績由二零零九年的人民幣136.0百萬元增至二零一零年的人民幣183.0百萬元，增幅為34.6%，主要由於上海恆睿房地產有限公司(上海灘瀾山項目的開發商)及重慶興龍湖置地發展有限公司(重慶江與城項目的開發商)的溢利增加所致。

除稅前溢利

由於上述，除稅前溢利由二零零九年的人民幣4,061.0百萬元增至二零一零年的人民幣7,068.5百萬元，增幅為74.1%。

所得稅開支

所得稅開支由二零零九年的人民幣1,568.6百萬元增至二零一零年的人民幣2,051.1百萬元，增幅為30.8%，主要由於中國企業所得稅增加及根據增加的溢利應付的土地增值稅增加所致。

年內溢利

年內溢利由二零零九年的人民幣2,492.5百萬元增至二零一零年的人民幣5,017.4百萬元，增幅為101.3%，主要由於毛利率、轉撥為投資物業的公平值收益、投資物業的公平值變動及經營開支的實際控制增加所致。由於上述因素的累計影響，利潤率由二零零九年的21.9%增加至二零一零年的33.2%。

流動資金及資本來源

我們一直以內部資金、銀行借款、發行人民幣債券、股東注資、資本市場募集資金以及來自銷售及預售已開發物業的所得款項為我們的營運資金、資本開支及其他資本需要提供資金。

流動資產淨值

於二零一二年六月三十日，我們的流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日的人民幣18,193.8百萬元增至約人民幣24,242.5百萬元(3,815.9百萬美元)，此乃主要由於手頭現金及發展中物業增加所致。於二零一二年六月三十日，本集團的流動資產包括人民幣50,163.6百萬元(7,896.0百萬美元)的發展中待售物業、人民幣17,047.4百萬元(2,683.4百萬美元)的銀行結餘及現金、人民幣3,567.9百萬元(561.6百萬美元)的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項、人民幣3,122.6百萬元(491.5百萬美元)的持作出售物業、人民幣421.0百萬元(66.3百萬美元)的已抵押銀行存款、人民幣794.4百萬元(125.0百萬美元)的存貨、人民幣1,747.7百萬元(275.1百萬美元)的可收回稅項及人民幣33.6百萬元(5.3百萬美元)的應收共同控制實體款項。

於二零一二年六月三十日，我們的流動負債包括人民幣41,146.9百萬元(6,476.8百萬美元)的應付賬款、已收按金及應計費用、人民幣4,531.2百萬元(713.2百萬美元)的一年內到期銀行及其他借款、人民幣6,588.3百萬元(1,037.0百萬美元)的應付稅款及人民幣389.3百萬元(61.3百萬美元)的應付共同控制實體款項。

現金流量

下表載列我們於所示期間的綜合現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	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	千美元
經營活動(所用)						
所得現金淨額	5,845,792	8,477,842	9,761,731	4,950,134	1,069,080	168,280
投資活動(所用)						
所得現金淨額	(5,378,880)	(12,090,666)	(10,773,939)	(7,275,608)	(1,565,168)	(246,367)
融資活動所得(所用)						
現金淨額	3,105,864	6,674,383	5,346,375	4,689,527	3,417,838	537,988
現金及現金等價物						
增加淨額	3,572,776	3,061,559	4,334,167	2,364,053	2,921,750	459,901
年/期初現金及						
現金等價物	3,228,797	6,801,573	9,863,132	9,863,132	14,120,925	2,222,718
年/期終現金及						
現金等價物	6,801,573	9,863,132	14,120,925	12,177,126	17,047,393	2,683,361

經營活動現金流量

我們經營業務所用的現金主要包括我們投資於發展中物業的款項。我們的經營業務所產生現金主要來自銷售我們物業的所得款項，包括預售發展中物業。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣1,069.1百萬元(168.3百萬美元)，主要由於除稅前溢利人民幣6,911.4百萬元(1,087.9百萬美元)部分由發展中物業及持作出售物業增加人民幣2,219.4百萬元(349.3百萬美元)及支付中國所得稅人民幣1,777.3百萬元(279.8百萬美元)抵銷所致。

於二零一一年，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣9,761.7百萬元，主要由於除稅前溢利人民幣11,444.2百萬元及發展中物業及持作出售物業增加人民幣4,438.3百萬元，部分由應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣9,074.7百萬元抵銷所致。

於二零一零年，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣8,477.8百萬元，主要由於除稅前溢利人民幣7,068.5百萬元及應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣15,017.2百萬元，部分由發展中物業及持作出售物業增加人民幣8,688.2百萬元抵銷所致。

於二零零九年，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣5,845.8百萬元，主要由於應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣2,271.5百萬元所致。

投資活動現金流量

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣1,565.2百萬元(246.4百萬美元)，主要由於投資物業增加人民幣699.5百萬元(110.1百萬美元)及就收購土地使用權支付按金人民幣772.3百萬元(121.6百萬美元)所致。

於二零一一年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣10,773.9百萬元，主要由於預付租賃款項增加人民幣7,194.9百萬元、就收購土地使用權支付按金人民幣2,155.4百萬元及增加投資物業人民幣1,665.3百萬元所致。

於二零一零年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣12,090.7百萬元，主要由於預付租賃款項增加人民幣8,311.4百萬元及就收購土地使用權所支付的按金人民幣3,447.9百萬元所致。

於二零零九年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣5,378.9百萬元，主要由於預付租賃款項增加人民幣1,411.1百萬元、就收購土地使用權所支付的按金人民幣3,212.8百萬元及就收購共同控制實體所支付的按金人民幣1,037.0百萬元部分被自主要開發項目收到的補償人民幣1,100.0百萬元抵銷所致。

融資活動現金流量

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣3,417.8百萬元(538.0百萬美元)，主要由於新募集的銀行貸款及其他貸款人民幣8,254.2百萬元(1,299.3百萬美元)部分由償還銀行貸款及其他貸款人民幣2,631.8百萬元(414.3百萬美元)抵銷所致。

於二零一一年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣5,346.4百萬元，主要由於新募集的銀行貸款及其他借款人民幣9,371.5百萬元部分由償還銀行貸款及其他貸款人民幣7,354.0百萬元抵銷所致。

於二零一零年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣6,674.4百萬元，主要由於新銀行貸款增加人民幣12,588.4百萬元部分由償還銀行貸款人民幣5,031.4百萬元抵銷所致。

於二零零九年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣3,105.9百萬元，主要由於收到來自發行股份的所得款項淨額人民幣6,841.8百萬元及新募集的銀行貸款人民幣4,609.6百萬元部分由償還銀行貸款人民幣9,250.1百萬元抵銷所致。

資本來源

物業開發須投入龐大的資本投資，以供收購土地及建築之用，並可能需時多月甚至多年才可獲得正現金流量。我們主要以內部資金、銀行借款、發行二零一一年票據、發行人民幣債券、股東注資、我們於二零零九年的首次公開發售所得款項及我們的物業的銷售及預售所得款項來為業務發展撥資。

我們擬繼續以現有財務資源及經營活動所得現金流量為未來發展及償債成本撥資。我們日後亦可通過發債或股份發售或出售或以其他方式處置資產籌集更多資金，為我們的未來發展提供全部或部分資金，以及用作償債或其他用途。我們能否取得充足資金以滿足償債需求，可能會受到我們的財務狀況和經營業績以及國際和國內金融市場流通量所限。一旦我們未能及時延展、延續其短期債務或就此再融資，則可能導致我們在償債、應付賬款及／或其他負債到期應付時無法履行還款責任。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務需要投入大量資本，且我們的業務性質或會令我們面臨不穩定及不可預測的現金流。我們未必能取得充足資金進行業務擴充」。

受限制現金

我們的受限制現金包括已抵押銀行存款，用於擔保授予我們或限制用作物業按揭銷售用途的銀行融資。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，該等按金分別約為人民幣496.2百萬元、人民幣499.4百萬元、人民幣406.1百萬元及人民幣421.0百萬元(66.3百萬美元)。該等存款的固定年利率於二零零九年為0.36%，於二零一零年為0.36%，於二零一一年為0.50%，於截至二零一二年六月三十日止六個月為0.35%。

債務

銀行貸款及其他借款

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日營業時間結束時，我們的銀行貸款及其他借款(包括二零一一年票據)總額分別為人民幣23,966.7百萬元及人民幣29,648.9百萬元(4,666.9百萬美元)。

截至二零一二年六月三十日，我們的銀行借款以若干投資物業、預付租賃款項、發展中物業、持作出售物業及已抵押銀行存款作抵押。請參閱「一流動資金及資本來源－受限制現金」。

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	千美元
銀行貸款，有抵押	5,810,000	7,614,700	9,199,252	14,456,778	2,275,583
銀行貸款，無抵押	2,240,310	7,765,665	8,637,076	9,033,531	1,421,932
其他貸款，有抵押	—	246,000	—	—	—
其他貸款，無抵押	329,000	310,000	—	—	—
債券，有抵押	1,386,195	1,387,994	1,389,924	1,390,938	218,942
二零一一年票據	—	—	4,740,473	4,767,662	750,458
銀行貸款及其他借款總額	9,765,505	17,324,359	23,966,725	29,648,909	4,666,915

我們於一年內到期的銀行及其他借款於二零一二年六月三十日增至人民幣4,531.2百萬元(713.2百萬元)，而截至二零一一年十二月三十一日為人民幣3,580.4百萬元。下表列示我們的銀行貸款及其他借款(包括二零一一年票據)於所示日期的到期日：

	截至十二月三十一日		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或要求時償還	3,710,200	2,859,870	3,580,372
一年後，但不超過兩年	1,868,750	4,567,603	6,205,534
兩年後，但不超過三年	2,800,360	7,221,174	6,194,002
三年後，但不超過四年	—	957,718	1,396,420
四年後，但不超過五年	—	—	6,230,397
五年以上	1,386,195	1,717,994	360,000
總計	<u>9,765,505</u>	<u>17,324,359</u>	<u>23,966,725</u>

	截至六月三十日	
	二零一二年	二零一二年
	人民幣千元	千美元
一年內或按要求	4,531,168	713,233
一年後到期	20,350,079	3,203,224
二零一一年票據	4,767,662	750,458
總計	<u>29,648,909</u>	<u>4,666,915</u>

於二零零九年五月五日，重慶龍湖企業拓展發行二零一六年到期總本金額為人民幣14億元的債券。部分該等債券已在上海證券交易所上市及買賣。人民幣債券已獲我們若干物業及土地使用權抵押。發行人民幣債券的所得款項已主要用作撥付我們在重慶及成都的項目。有關人民幣債券的詳情，請參閱「重大債務及其他責任說明」。

銀行貸款的利率為定息及浮息。定息借款按市場利率計息。餘下借款的利率按基於中國人民銀行所報的利率按浮息計息。

下表顯示按貨幣劃分的我們的銀行貸款及其他借款(包括二零一一年票據)：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	千美元
以人民幣計值	8,691,295	14,666,684	15,546,732	20,519,734	3,229,928
以美元計值	—	—	4,740,473	4,767,662	750,458
以港元計值	1,074,210	2,657,675	3,679,520	4,361,513	686,529
總計	<u>9,765,505</u>	<u>17,324,359</u>	<u>23,966,725</u>	<u>29,648,909</u>	<u>4,666,915</u>

截至二零一二年六月三十日，我們擁有來自包括中國建設銀行、中國農業銀行及中國工商銀行的一群主要的中國的銀行的信貸融資總額約人民幣470億元(74億美元)，其中約人民幣330億元(52億美元)未提取。

除本文件內披露者外，於二零一二年六月三十日營業結束時，我們並無任何發行在外的已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(正常的貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及質押、重大或然負債或已作出的擔保)。

或然負債

我們的或然負債包括按揭擔保。我們就中國的銀行向我們所開發及出售的物業的買家提供的按揭貸款而向中國的銀行作出按揭擔保。我們的按揭擔保由有關按揭貸款批出當日起發出，直至登記以中國銀行為受益人的有關按揭後解除。

下表列示我們於所示日期的或然負債總額：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	千美元
按揭擔保	2,686,846	5,204,923	7,755,814	8,000,548	1,259,334
總計	2,686,846	5,204,923	7,755,814	8,000,548	1,259,334

資產負債表外承擔及安排

除上文載列的或然負債外，我們並無訂立任何財務保證或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何未在我們的綜合財務報表內反映的衍生工具合同。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向我們提供租賃或對沖或研發服務的任何未經綜合實體的任何可變權益。

合同債務

截至二零一二年六月三十日，本公司有關物業開發活動的合同債務為人民幣13,884百萬元(2,185.4百萬美元)，主要由已訂約的施工費用或作未來物業開發用途的其他資本承擔產生。下表載列我們截至二零一二年六月三十日的合同債務。

	截至二零一二年 六月三十日 (人民幣千元) 總計
已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的其他承擔：	
發展中物業開支	11,741,237
收購土地使用權的開支	2,143,152
總計	13,884,389

市場風險

利率風險

我們的業務容易受利率波動影響。由於我們的部分長期債務均根據貸款協議按浮動利率計息，一旦調高利率，將會增加我們的融資成本。我們目前並無對沖利率風險，但日後或會如此行事。

利率上升，亦可能對我們準買家取得融資的能力產生不利影響，並壓低整體房屋需求。調高利率可能會對我們的收入、毛利及純利產生不利影響。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，中國人民銀行頒佈的中國一年期基準貸款利率(會直接影響中國商業銀行所提供的物業按揭利率)分別為5.31%、5.81%、6.56%及6.31%。我們無法向閣下保證中國人民銀行將不會進一步提高貸款利率，亦不能保證我們的業務、財務狀況及經營業績將不會受到該等調整的不利影響。

匯率風險

我們主要以人民幣經營業務。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣獲准參考一籃子外幣，在有管理的窄幅內浮動。該政策變更近期已導致人民幣兌美元升值。中國政府可能採取進一步措施，從而導致未來匯率與目前或過往匯率大為不同。人民幣貶值可能會對我們支付予中國境外投資者的任何股息的價值造成不利影響，亦會導致有我們從我們的供應商所採購的有進口含量商品的價格上升。然而，倘若我們自資金籌集活動(如有)獲得的所得款項未能及時轉換成人民幣，人民幣增值可能會對該等所得款項的價值造成不利影響。人民幣兌該等貨幣的任何升值或貶值將影響該等資產及負債的價值。我們目前並無從事任何旨在或擬控制該等貨幣風險的對沖活動。

商品風險

我們須承受我們的物業發展所採用原材料(主要為鋼筋及水泥)的價格波動風險。我們目前並無從事任何對沖活動。根據我們與相關建築承包商的安排，鋼筋及水泥的採購成本一般作為建築承包商費用的一部分入賬。因此，建築材料不斷上漲的價格將以我們的建築承包商提高費用報價的形式影響我們的建築成本。因此，我們的建築材料價格的波動對我們的經營業績有重大影響。

通脹及通縮

根據中國國家統計局的資料，於二零零九年、二零一零年及二零一一年，中國整體全國通脹率(以整體消費物價指數表示)分別約為-0.7%、3.3%及5.4%。於本文件刊發日期，我們從未因任何通脹或通縮而受到嚴重影響。我們無法向閣下保證中國的通脹率日後將會下降或上升。我們無法預測通脹持續上升將對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景帶來的影響。

股票價格風險

我們須承受股票投資所產生的股票價格風險。該等股票投資持作策略性而非買賣性用途，且我們並無積極買賣該等投資。

非公認會計準則財務措施

我們採用EBITDA提供有關我們經營表現的其他資料。EBITDA指扣除下列項目前我們的盈利：

- 利息收入／開支；
- 無形資產攤銷；
- 非經營收入／開支；
- 所得稅開支；及
- 折舊。

EBITDA並非國際財務報告準則的標準指標。由於物業開發業務屬資本密集型，資本支出規定及負債水平及利息支出可能對具備類似經營業績的公司的年度／期間溢利造成重大影響。因此，我們相信，投資界一般使用該類型財務指標評估我們市場領域的公司的經營業績。

作為我們經營業績的指標，我們相信，與EBITDA最直接可資比較的國際財務報告準則指標為年度／期間溢利。除年度／期間溢利外，我們採用EBITDA，因為年度／期間溢利包括與資本支出相關聯的眾多會計項目（如折舊）以及非經營項目（如無形資產攤銷及利息收入及利息開支）。該些會計項目視乎公司採納的會計方法而可能在公司間不盡相同。透過最小化資本支出及相關折舊開支以及呈報稅務狀況、無形資產攤銷及利息收入及開支的差額，EBITDA提供有關我們經營業績的其他資料及將我們的經營業績與其他公司的業績進行比較的額外指標。由於契諾限制、資本支出規定及其他承擔，該指標所述的基金可能無法用於償債。

下表載列所示期間根據國際財務報告準則與根據我們的EBITDA定義計算的我們的年度／期間溢利的對賬。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	
	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	千美元
除稅前溢利	4,061,040	7,068,474	11,444,230	4,767,372	6,911,350	1,087,887
調整：						
投資物業公平值(收益)／虧損	(920,945)	(1,713,090)	(1,714,447)	(754,783)	(501,607)	(78,956)
轉撥為投資物業的公平值收益	—	(777,023)	(916,115)	(63,521)	(167,573)	(26,377)
其他收益	(421,188)	(91,531)	(168,934)	(52,470)	(80,711)	(12,704)
其他損益	(13,990)	(34,652)	(106,653)	(65,410)	65,662	10,336
應佔共同控制實體業績	(135,998)	(183,035)	(323,526)	(11,515)	(72,003)	(11,334)
融資成本	27,499	66,677	202,141	73,954	40,897	6,437
折舊及攤銷	21,863	24,019	26,924	11,024	14,371	2,262
EBITDA	<u>2,618,281</u>	<u>4,359,839</u>	<u>8,443,620</u>	<u>3,904,651</u>	<u>6,210,386</u>	<u>977,551</u>

閣下不應孤立地考慮我們的EBITDA的定義或將其視為年度／期間溢利的替代或經營業績的指標或國際財務報告準則項下的任何其他標準指標。我們的EBITDA的定義並非稅項及其他非經營現金開支的說明。我們的EBITDA指標可能並不能與其他公司採用的類似名稱的指標相提並論。

行業概覽

除另有指明外，本節所載資料部分乃摘錄自多份官方政府刊物。我們、首批買主或我們及彼等的任何聯屬人士或顧問並無獨立核實該等資料。資料或會不準確、不完備、過時或與中國境內外編製的其他資料不一致。

中國的宏觀經濟環境

自中國政府於七十年代末推行經濟改革及實施開放政策以來，中國的經濟大幅增長。由於經濟體系內各行業的外國投資流入不斷增加，中國於二零零一年加入世界貿易組織，更進一步促進經濟增長。於二零零七年至二零一一年，中國的國內生產總值（「國內生產總值」）由二零零七年約人民幣265,810億元增加至二零一一年約人民幣472,880億元。

下表載列所示年度中國經濟統計數據摘要。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義國內生產總值					
（人民幣十億元）	26,581	31,405	34,093	40,153	47,288
實際國內生產					
總值增長率(%)	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3
人均國內生產總值					
（人民幣元）	20,169	23,708	25,608	30,015	35,083
固定資產投資					
（人民幣十億元）	13,732	17,283	22,460	27,812	31,102

資料來源：中華人民共和國國家統計局

中國物業市場概覽

中國物業市場發展

中國經濟環境良好促進中國物業市場發展。二零零七年至二零一一年間，住宅物業房地產發展投資由二零零七年的人民幣18,010億元增加至二零一一年的人民幣44,308億元，複合年增長率為25.2%。根據國家統計局的資料，於二零一一年出售合共約970.3百萬平方米的住宅建築面積，較於二零零七年出售約691.0百萬平方米大幅增加。於同期，售出商品房總建築面積由約761.9百萬平方米增至約1,099.5百萬平方米。

二零零七年至二零一一年間，中國房地產價格亦顯著增長，同期住宅物業平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,665元上升至二零一一年的每平方米人民幣5,011元，複合年增長率為8.1%。所有商品房的平均售價於同期由人民幣3,885元增至人民幣5,377元。

因上述兩個因素，中國房地產業的物業銷售收益大幅增長，房地產銷售收益總額由二零零七年的人民幣29,604億元增至二零一一年的人民幣59,119億元。

下表載列所示年度中國物業市場的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
房地產投資(人民幣十億元)	2,528.0	3,058.0	3,623.2	4,826.7	6,174.0
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	761.9	620.9	947.6	1,043.5	1,099.5
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	691.0	558.9	861.9	930.5	970.3
住宅物業房地產開發投資 (人民幣十億元)	1,801.0	2,208.1	2,561.9	3,403.8	4,430.8
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,885	3,877	4,695	5,029	5,377
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	3,665	3,655	4,474	4,724	5,011
物業銷售收益 (人民幣十億元)	2,960.4	2,407.1	4,399.5	5,247.9	5,911.9

資料來源：中華人民共和國國家統計局

中國物業市場的主要推動力

除中國經濟持續強勁增長造成中國人口的可支配收入增加外，快速的城市化及中央政府推行若干房地產市場改革為帶動中國房地產業需求不斷增加的主要因素。

城市化

近年來，中國城市化步伐迅速。城市化比率由二零零七年的45.9%上升至二零一一年的51.3%。城市家庭人均可支配收入亦由二零零七年的人民幣13,786元大幅上升至二零一一年的人民幣21,810元。中國國家統計局估計，中國城市化比率將於二零二零年達50%，於二零二零年達70%。倘該等比率成為現實，預期城市物業的需求將進一步增加。下表載列所示年度有關中國城市化的趨勢的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
城市人口(百萬)	606	624	645	670	691
總人口(百萬)	1,321	1,328	1,335	1,341	1,347
城市化比率(%)	45.9	47.0	48.3	49.9	51.3
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810

資料來源：中華人民共和國國家統計局

房地產市場改革及政府政策(需法律顧問關注)

中國政府於九十年代才開始在中國房地產業推行一連串改革，促進並令物業市場得以發展。於一九九八年推行住房改革前，中國房地產發展為國家計劃經濟的組成部分，中國政府在福利制度下為其城市人口興建及供應住房。國家分配住房政策於一九九八年廢除，並建立了以市場為本的物業交易制度。隨後鼓勵個人以按揭融資置業，因而促進了物業市場發展。同時，中國政府操縱影響房地產市場發展的政策，例如與土地供應、土地出讓過程、建築法規、抵押利率、首付款比率等有關的政策。因此，政府規章及政策在中國物業市場中發揮重要作用。有關主要房地產改革及中國政府政策變更的論述，請參見「規章」。主要產權改革以及政府規章及政策簡要時間表列示如下：

- 一九八八年 中國政府修訂國家憲法，允許國有土地使用權轉讓。

- 一九九四年 中國政府進一步實施產權改革，設立由僱主／僱員供款的住房基金。

- 一九九五年 中國政府頒佈有關銷售及預售物業的規章，制定物業銷售的監管框架。

- 一九九八年 中國政府廢除國家分配住房政策。

- 一九九九年 中國政府將按揭年期上限延長至30年。

中國政府將按揭融資上限由70%增至80%。

中國政府制定在二手市場出售物業的程序。

- 二零零零年 中國政府頒佈有關建設工程質量規範化的規章，制定管理建築質量的框架。

- 二零零一年 中國政府頒佈有關商品房銷售的規章。

- 二零零二年 中國政府頒佈以招標、拍賣及掛牌出售方式出讓國有土地使用權的規則。

中國政府廢除境內及境外居民購房的雙軌制。

二零零三年 中國政府頒佈有關更嚴格管制物業貸款的規則，以降低涉及該等貸款的信貸及系統性風險。

國務院頒佈有關物業市場可持續穩健發展的通知。

二零零四年 國務院頒佈通知，規定物業開發項目(不包括普通標準住房)的資本金比例應由20%增至35%。建設部(二零零八年更名為住房和城鄉建設部)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》，藉以進一步加強商業銀行對物業貸款的風險管理。

二零零五年 中國政府採取其他措施遏止若干區域市場的投機活動，其中包括住房貸款最低首付款比例提高到總購買價的30%，取消住宅的優惠按揭利率、針對購房後兩年內出售徵收5%營業稅，以及禁止轉售未建成的物業。

二零零六年至
二零零八年年中 中國政府實施額外土地供應、銀行融資、外商投資及其他措施，以限制物業價格急升、鼓勵發展中低檔住房及促進中國房地產業穩健發展。

為進一步遏制開發投機及物業價格急升，中國政府頒佈鼓勵完全有效利用現有建設用地及保護農用地的規章以及控制金融機構房地產融資的規則。自二零零六年六月一日起，個人於購買住宅物業後五年內予以轉讓者須根據銷售收入繳納營業稅。

二零零八年年中至
二零零九年
第三季度 中國政府實施多項措施應對全球經濟低迷。該等措施包括降低中國人民銀行基準貸款利率、物業項目的內部資本比率及購買普通住宅物業的首付款要求。二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，個人於購買非普通住宅物業後兩年內予以轉讓者須根據銷售收入繳納營業稅，而個人於購買普通住宅物業後兩年內予以轉讓者，則根據銷售收入與購買價之間的差額徵收營業稅。

二零零九年
第四季度 為加強對物業市場的監管、遏制購房用於投資或投機目的以及避免若干城市房價上漲過快，中國政府調整其部分政策，包括撤銷與轉讓住宅物業應繳營業稅有關的若干優待。

二零一零年 中國政府頒佈多項措施及政策遏制物業市場過熱。該等措施及政策包括提高以按揭貸款購房的首付款及貸款利率、對土地金的支付施行更為嚴格的規定、暫停向不能提供一年以上本地稅款或社保支付證明的非本地居民提供按揭貸款、取消若干稅務優待以及限制若干地區一個家庭可購買住宅物業數目。中國政府亦為實施土地增值稅的支付及徵收闡明與土地增值稅計算、支付及徵收有關的若干問題以及商業銀行在對按揭貸款進行審批時認定第二套住房的標準。自二零一零年一月一日起，稅務法規規定：1)倘於購買起5年內轉讓，非普通住宅物業須根據銷售所得款項徵收營業稅；普通住宅物業則按照原購買價與銷售所得款項之間的差額徵收營業稅；及2)倘於購買起5年後轉讓，非普通住宅物業須按照原購買價與銷售所得款項之間的差額徵收營業稅，而普通住宅物業則免徵營業稅。

二零一一年
一月一日至今 中國政府發佈進一步監管物業市場的通知，包括提高第二套住房購買者的最低首付款、取消五年內轉讓普通住宅物業的營業稅優惠、對閒置土地施行更為嚴厲的罰款以及進一步限制一個家庭可購買的住宅物業數目。自二零一一年一月二十七日起，於購買起5年內轉讓普通住宅物業，須按照其銷售所得款項徵收營業稅。此外，於二零一一年一月二十八日，上海市及重慶市開始試收物業稅。作為實施於二零一一年一月二十六日發佈的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》的步驟，截至二零一一年十一月一日已有四十七個城市(包括北京、上海、廣州、天津、南京、成都、無錫、青島、杭州、西安、常州、瀋陽及大連)頒佈本地措施限制購房。

主要房地產市場

北京及上海等一線城市吸引來自置業人士及投資者的大量房地產投資，而中國其他地區的物業市場亦取得長足發展。為充分利用迅猛的中國房地產發展及投資機遇，我們已於排名前列的中國城市按城市各自房地產投資額在其中設立項目組合。我們肇源於重慶，現以中國西部、環渤海地區、長江三角洲及華南四個具有發展潛力的區域為重點。

中國西部

重慶

概覽

根據西部大開發計劃，中國政府將重慶指定為試點改革城市。重慶為中國西部最重要經濟樞紐及交通樞紐之一，投資者對該市的興趣與日俱增。重慶亦為繼北京、上海及天津之後中國第四大自治直轄市，面積約為82,400平方公里。重慶於二零一一年末的常住人口約為29.2百萬人。

由於近期實施的政策措施，重慶經濟於過去五年顯著增長。地區生產總值由二零零七年的人民幣4,676億元增至二零一一年的人人民幣10,011億元，同期的複合年增長率約為21.0%。人均地區生產總值由二零零七年的人民幣16,629元增至二零一一年的人人民幣34,500元，複合年增長率約為20.0%。下表載列所示年度重慶經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	467.6	579.4	653.0	792.6	1,001.1
人均地區生產總值 (人民幣元)	16,629	20,490	22,920	27,596	34,500
地區生產總值增長率(%)	15.9	14.5	14.9	17.1	16.4
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	12,591	14,368	15,749	17,532	20,250

資料來源：中華人民共和國國家統計局、重慶統計年鑑、CEIC 2007-2011

重慶物業市場

由於經濟氣氛良好及住房需求上升，重慶的房地產市場近年來大幅增長。平均商品房價格由二零零七年的每平方米人民幣2,723元增至二零一一年的每平方米人民幣4,734元，複合年增長率約14.8%。售出住宅物業總建築面積由二零零七年的33.1百萬平方米增至二零一一年的40.6百萬平方米。下表載列所示年度重慶房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成總建築面積 (百萬平方米)	22.5	23.7	29.1	26.3	34.2
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	35.5	28.7	40.0	43.1	45.3
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	33.1	26.7	37.7	39.9	40.6
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	2,723	2,785	3,442	4,281	4,734
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	96.7	80.0	137.8	184.7	214.6

資料來源：中華人民共和國國家統計局、重慶統計年鑑、CEIC 2007-2011

成都

概覽

成都為四川省省會，隨著眾多大型跨國公司於當地開展業務，已成為中國西南部的重
要製造樞紐。成都的面積約為12,390平方公里，二零一零年末的常住人口總數約為11.5百萬
人。

受惠於中國政府的西部大開發計劃，成都的經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零
零七年的人民幣3,324億元增至二零一一年的人人民幣6,855億元，複合年增長率約為19.8%。
成都的人均可支配收入亦由二零零七年的人人民幣14,849元大幅增至二零一一年的人人民幣
23,932元，顯示成都人口的購買力不斷提高。下表載列所示年度成都經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值					
(人民幣十億元)	332.4	390.1	450.3	555.1	685.5
人均地區生產總值					
(人民幣元)	26,525	30,855	35,215	48,510	48,755
地區生產總值增長率(%)	15.3	12.1	14.7	15.0	15.2
城市家庭人均可支配收入					
(人民幣元)	14,849	15,580	17,589	19,920	23,932

資料來源：中華人民共和國國家統計局、四川統計年鑑、成都統計公報、CEIC 2007-2011

成都物業市場

近年來成都的物業市場亦呈現蓬勃的增長趨勢。根據國家統計局的資料，商品房的平
均價格由二零零七年的每平方米人民幣4,276元增至二零一零年的每平方米人民幣5,937元，
複合年增長率約為11.6%，而售出住宅建築面積由二零零七年的20.8百萬平方米增至二零一
一年的23.2百萬平方米。下表載列所示年度成都房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成總建築面積					
(百萬平方米)	10.9	9.6	16.4	15.8	15.7
售出商品房的總建築面積					
(百萬平方米)	22.3	14.6	27.1	25.6	27.1
售出住宅物業的總建築面積					
(百萬平方米)	20.8	13.6	25.5	22.9	23.2
商品房平均價格					
(每平方米人民幣元)	4,276	4,857	4,925	5,937	不適用
商品房銷售收益					
(人民幣十億元)	95.2	70.9	133.4	151.9	181.1

資料來源：中華人民共和國國家統計局、四川統計年鑑、成都統計公報、CEIC 2007-2011

西安

概覽

陝西省省會西安是歷史名城，且作為中國兵馬俑的所在地亦是重要的旅遊勝地。西安為中國西北部的政治、經濟及文化中心，為五大「中國服務外包基地」之一，被中國政府指定為重要的高科技製造樞紐。西安的面積約為10,108平方公里，二零一零年末的常住人口總數約為7.8百萬人。

西安於過往數年經濟迅速發展。名義地區生產總值由二零零七年的人民幣1,764億元倍升至二零一一年的人人民幣3,864億元，複合年增長率為21.7%。同期人均可支配收入亦由人民幣12,662元增至人民幣21,239元。

下表載列所示年度西安經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值					
(人民幣十億元)	176.4	219.0	272.4	324.1	386.4
人均地區生產總值					
(人民幣元)	21,339	26,259	32,411	38,341	不適用
地區生產總值增長率(%)	14.7	15.6	14.5	14.5	13.8
城市家庭人均可支配收入					
(人民幣元)	12,662	15,207	18,963	22,244	21,239

資料來源：中華人民共和國國家統計局、西安統計年鑑、西安統計公報、CEIC 2007-2011

西安物業市場

根據中國國家統計局的資料，商品房的平均價格由二零零七年的每平方米人民幣3,379元增至二零一零年的每平方米人民幣4,453元，複合年增長率為9.6%。售出住宅建築面積由二零零七年的7.8百萬平方米倍升至二零一一年的16.9百萬平方米，以致物業銷售收益錄得空前增長。下表載列所示年度西安房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成總建築面積					
(百萬平方米)	4.8	3.5	5.4	4.6	6.3
售出商品房的總建築面積					
(百萬平方米)	8.3	7.7	12.6	15.9	18.0
售出住宅物業的總建築面積					
(百萬平方米)	7.8	7.2	12.0	15.2	16.9
商品房平均價格					
(每平方米人民幣元)	3,379	3,906	3,890	4,453	不適用
商品房銷售收益					
(人民幣十億元)	28.2	30.0	48.9	70.7	110.1

資料來源：中華人民共和國國家統計局、西安統計年鑑、西安統計公報、CEIC 2007-2011

玉 溪

概 覽

玉溪是雲南省地級市，位於雲南省省會昆明市以南約90公里。該市面積約為15,285平方公里，二零一零年常住人口總數約為2.3百萬人。

玉溪是中國發展最快的小城市之一。近年來，其名義地區生產總值由二零零七年的人民幣496億元增至二零一一年的人民幣877億元，同期人均地區生產總值的複合年增長率為14.6%，由人民幣21,992元增至人民幣37,913元。

下表載列所示年度玉溪經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	49.6	59.6	64.4	73.6	87.7
人均地區生產總值 (人民幣元)	21,992	26,260	28,245	32,068	37,913
地區生產總值增長率(%)	13.2	13.0	11.8	12.8	12.1
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	11,193	13,264	14,741	16,471	18,527

資料來源：中華人民共和國國家統計局、玉溪統計公報、CEIC 2007-2011

環 渤 海 地 區

北 京

概 覽

北京作為國家首都，又是直轄市，面積約為16,808平方公里，二零一零年末的常住人口總數約為19.6百萬人。

近年來北京經濟顯著發展，主要由於國家經濟蓬勃發展及外國直接投資流入增加所致。二零零七年至二零一一年，北京的名義地區生產總值由人民幣9,847億元增至人民幣16,000億元，同期複合年增長率約為12.9%。人均地區生產總值亦由二零零七年的人民幣61,274元大幅增至二零一一年的人民幣80,394元。北京自二零零八年八月成功舉行奧運會及環境及交通系統得以改善後，其國際形象進一步提升，預計將會進一步吸引直接投資及提高對該城市住宅物業的新需求。

下表載列所示年度北京經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	984.7	1,111.5	1,215.3	1,411.4	1,600.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	61,274	66,797	70,452	75,943	80,394
地區生產總值增長率(%)	14.5	9.1	10.2	10.3	8.1
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	21,989	24,725	26,738	29,073	32,903

資料來源：中華人民共和國國家統計局、中國統計年鑑、北京統計公報、CEIC 2007-2011

北京物業市場

儘管中國政府實施一系列緊縮措施為房地產市場降溫，近年來北京物業市場仍持續吸引投資。北京商品房的平均售價亦於二零一零年大幅上漲至每平方米人民幣17,782元，相比二零零七年之人民幣11,553元，複合年增長率為15.5%。下表載列所示年度北京房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成總建築面積 (百萬平方米)	28.9	25.6	26.8	23.9	22.5
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	21.8	13.4	23.6	16.4	14.4
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	17.3	10.3	18.8	12.0	10.3
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	11,553	12,418	13,799	17,782	不適用
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	251.5	165.8	326.0	291.5	242.6

資料來源：中華人民共和國國家統計局、中國統計年鑑、北京統計公報、CEIC 2007-2011

瀋陽

概覽

瀋陽為遼寧省省會，長久以來一直是中國東北經濟及工業中心。瀋陽的面積約為12,980平方公里，二零一零年末的常住人口總數約為7.2百萬人。

受惠於瀋陽在中國東北的有利位置以及第十一個五年計劃宣佈的復興老工業基地的策略，瀋陽的經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣3,221億元增至二零一一年的人人民幣5,915億元，同期複合年增長率約為16.4%。人均可支配收入亦由二零零七年的人人民幣14,607元增至二零一一年的人人民幣23,326元。

下表載列所示年度瀋陽經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	322.1	386.0	426.9	501.8	591.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	41,767	49,166	54,654	62,357	72,637
地區生產總值增長率(%)	22.8	16.3	14.1	14.1	12.3
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	14,607	17,013	18,475	20,541	23,326

資料來源：中華人民共和國國家統計局、遼寧統計年鑑、瀋陽統計公報、CEIC 2007-2011

瀋陽物業市場

與地區生產總值的大幅增長相符合，瀋陽的物業價格亦相應增長，商品房的平均價格由二零零七年的每平方米人民幣3,699元增至二零一零年的每平方米人民幣5,411元，複合年增長率約為13.5%。售出商品房總建築面積由二零零七年的13.6百萬平方米增至二零一一年的19.5百萬平方米。下表載列所示年度瀋陽房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成總建築面積 (百萬平方米)	12.9	12.9	12.9	13.9	20.2
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	14.6	14.7	15.3	17.5	21.8
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	13.6	13.1	13.7	15.2	19.5
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,699	4,127	4,464	5,411	不適用
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	54.1	60.5	68.4	94.5	128.2

資料來源：中華人民共和國國家統計局、遼寧統計年鑑及瀋陽統計公報2007-2011

青島

概覽

青島是山東省最重要的工業、海運及旅遊中心之一。於二零零六年，基於包括投資環境及政府效率在內的多項因素，青島名列世界銀行從120個參選中國城市中評出的六個「金牌城市」之一。青島面積約為10,654平方公里，二零一一年末的常住人口總數約為7.7百萬人。

青島經濟顯著增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣3,787億元增至二零一一年的人民幣6,616億元，同期複合年增長率約為15.0%。人均可支配收入亦由二零零七年的人民幣17,856元增至二零一一年的人民幣28,567元。

下表載列所示年度青島經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	378.7	443.6	485.4	566.6	661.6
人均地區生產總值 (人民幣元)	45,399	52,677	57,251	65,812	75,546
地區生產總值增長率(%)	16.0	13.2	12.2	12.9	11.7
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	17,856	20,464	22,368	24,998	28,567

資料來源：中華人民共和國國家統計局、青島統計年鑑、青島統計公報、CEIC 2007-2011

青島物業市場

與經濟快速增長相一致，青島的房地產市場近年來亦顯著發展。商品房銷售收益的複合年增長率為15.5%，由二零零七年的人民幣433億元增至二零一一年的人民幣771億元。

下表載列所示年度青島房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成商品房的總建築面積 (百萬平方米)	6.4	6.6	8.1	10.2	9.1
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	8.3	7.7	12.6	13.6	10.3
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	7.7	6.9	11.5	12.1	9.2
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	5,201	5,094	5,576	6,576	不適用
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	43.3	39.2	70.4	89.5	77.1

資料來源：中華人民共和國國家統計局、青島統計年鑑、青島統計公報、CEIC 2007-2011

大連

概覽

大連是遼寧省第二大城市及東北重要的現代化工業及運輸中心。據國家統計局的全國評審，大連的整體實力在中國城市中名列第八。該市面積約為12,574平方公里，二零一零年末的常住人口總數約為5.9百萬人。

大連近年來達到雙位數經濟增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣3,131億元倍升至二零一一年的人民幣6,150億元，同期人均地區生產總值的複合年增長率為15.3%，由人民幣51,630元增至人民幣91,287元。

下表載列所示年度大連經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	313.1	385.8	435.0	515.8	615.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	51,630	63,198	70,781	77,704	91,287
地區生產總值增長率(%)	17.4	16.5	15.0	15.2	13.5
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	15,109	17,500	19,014	21,293	24,276

資料來源：中華人民共和國國家統計局、大連統計年鑑、大連統計公報2007-2011

大連物業市場

與經濟的迅速發展比較，大連的房地產市場發展相對緩慢。售出住宅物業總建築面積由二零零七年的7.8百萬平方米增至二零一一年的8.3百萬平方米。商品房銷售收益的複合年增長率為12.3%，由二零零七年的人民幣461億元增至二零一一年的人民幣733億元。

下表載列所示年度大連房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成商品房的總建築面積 (百萬平方米)	4.3	7.5	5.5	5.7	9.5
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	8.3	8.2	11.5	12.2	9.1
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	7.8	7.7	10.9	11.3	8.3
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	5,568	5,774	6,249	7,044	不適用
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	46.1	47.5	72.0	85.6	73.3

資料來源：中華人民共和國國家統計局、大連統計年鑑、大連統計公報2007-2011

煙台

概覽

煙台是東北山東省的地級市，是山東省富有活力的經濟中心及最大的漁港。該市面積約為13,740平方公里，二零一一年的常住人口總數約為6.5百萬人。

煙台是中國發展最快的小城市之一。近年來，其名義地區生產總值由二零零七年的人民幣2,880億元增至二零一一年的人民幣4,907億元，同期人均地區生產總值的複合年增長率為14.3%，由人民幣41,271元增至人民幣70,380元。

下表載列所示年度煙台經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	288.0	343.4	370.2	435.8	490.7
人均地區生產總值 (人民幣元)	41,271	49,012	52,683	62,254	70,380
地區生產總值增長率(%)	16.6	13.1	13.5	14.1	12.1
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	16,772	19,350	21,125	23,288	26,542

資料來源：中華人民共和國國家統計局、煙台統計公報、CEIC 2007-2011

長江三角洲

上海

概覽

長期以來，上海一直為中國最重要的金融及貿易中心之一，亦有眾多跨國企業選擇於當地成立中國總部。上海面積約為6,341平方公里，二零一一年常住人口總數約為23.4百萬人。

自九十年代以來，上海經濟一直發展快速。上海的地區生產總值由二零零七年的人民幣12,494億元增至二零一一年的人民幣19,196億元，複合年增長率約為11.3%。人均地區生產總值由二零零七年的人民幣62,041元增至二零一一年的人民幣82,560元，同期的複合年增長率為7.4%。作為二零一零年世博會的主辦城市，預期上海將繼續從外國投資中受惠，進一步鞏固其作為國家領先經濟及金融中心的地位。

下表載列所示年度上海經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1249.4	1407.0	1504.6	1716.6	1919.6
人均地區生產總值 (人民幣元)	62,041	66,932	69,164	76,074	82,560
地區生產總值增長率(%)	15.2	9.7	8.2	10.3	8.2
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230

資料來源：中華人民共和國國家統計局、上海統計年鑑、CEIC 2007-2011

上海物業市場

上海物業市場於過去幾年相對而言一直不活躍。然而，由於相關基建改善及博覽會地點重現朝氣，二零一零年上海世博會為上海物業市場帶來正面刺激。

根據國家統計局的資料，上海於二零一一年售出14.7百萬平方米的住宅物業。平均售價由二零零七年的每平方米人民幣8,361元增至二零一一年的每平方米人民幣14,503元，複合年增長率為14.8%。下表載列所示年度上海房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成總建築面積 (百萬平方米)	33.8	24.8	21.0	19.4	22.4
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	36.9	23.0	33.7	20.6	17.7
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	32.8	19.7	29.3	16.9	14.7
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	8,361	8,195	12,840	14,400	14,503
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	308.9	189.5	433.0	298.1	256.9

資料來源：中華人民共和國國家統計局、上海統計年鑑、CEIC 2007-2011

無錫

概覽

無錫是歷史商業中心及江蘇省按地區生產總值計第二大經濟發達城市，是中國最繁榮的地區之一。無錫的面積約為4,788平方公里，二零一一年末的常住人口總數約為4.7百萬人。

在私有經濟及海外投資的推動下，無錫經濟迅速增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣3,880億元增至二零一一年的人民幣6,880億元，複合年增長率約為15.4%，且其人均地區生產總值於二零一一年達到人民幣107,437元。

下表載列所示年度無錫經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	388.0	446.1	499.2	579.3	688.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	65,570	73,733	81,146	92,167	107,437
地區生產總值增長率(%)	15.3	12.4	11.6	13.2	11.6
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	20,898	23,263	25,027	27,750	31,638

資料來源：中華人民共和國國家統計局、江蘇統計年鑑、無錫統計公報、CEIC 2007-2011

無錫物業市場

隨著無錫人均地區生產總值大幅增長，該市房地產市場近年來大幅增長。平均商品房售價由二零零七年的每平方米人民幣4,573元增至二零一一年的每平方米人民幣7,764元，複合年增長率為19.3%，而商品房銷售收益則由二零零七年的人民幣351億元增至二零一一年的人民幣811億元。

下表載列所示年度無錫房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成商品房的總建築面積 (百萬平方米)	6.1	7.1	6.8	10.0	8.1
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	7.7	5.4	11.1	10.5	6.6
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	4,573	5,375	5,997	7,764	不適用
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	35.1	28.9	66.6	81.1	不適用

資料來源：中華人民共和國國家統計局、江蘇統計年鑑、無錫統計公報、CEIC 2007-2011

常州

概覽

位於長江三角洲中心，常州為該地區的現代化製造業重鎮，與蘇州及無錫形成一個大都會區。該市的面積約為4,385平方公里，二零一一年末的常住人口總數約為3.6百萬人。

常州近年錄得雙位數經濟增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣1,914億元增至二零一一年的人民幣3,581億元，且其同期人均地區生產總值由人民幣44,452元增至人民幣77,485元，複合年增長率為14.9%。

下表載列所示年度常州經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	191.4	226.6	252.0	304.5	358.1
人均地區生產總值 (人民幣元)	44,452	51,746	56,890	67,327	77,485
地區生產總值增長率(%)	15.6	12.4	11.7	13.1	12.2
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	19,089	21,234	23,392	25,875	29,559

資料來源：中華人民共和國國家統計局、常州統計年鑑、常州統計公報2007-2011

常州物業市場

由於經濟急速增長，常州商品房平均價格由二零零七年的每平方米人民幣3,944元增至二零一零年的每平方米人民幣6,041元，同期商品房銷售收益則由人民幣229億元增至人民幣553億元，複合年增長率為34.3%。

下表載列所示年度常州房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	5.8	5.0	9.2	9.2	6.6
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	5.1	4.3	8.0	7.8	5.4
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,944	4,363	4,831	6,041	不適用
商品房銷售收益 (人民幣十億元)	22.9	22.0	44.6	55.3	不適用

資料來源：中華人民共和國國家統計局、常州統計年鑑、常州統計公報2007-2011

杭州

概覽

作為浙江省省會，杭州久已成為華東的經濟及工業中心。杭州面積約為16,596平方公里，二零一一年常住人口總數約為7.0百萬人。

受惠於其在華東所處的戰略性位置，杭州經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣4,100億元增至二零一一年的人民幣7,019億元，同期複合年增長率約為14.4%。人均地區生產總值亦由二零零七年的人民幣52,590元增至二零一一年的人民幣80,395元。

下表載列所示年度杭州經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	410.0	478.1	508.8	594.9	701.9
人均地區生產總值 (人民幣元)	52,590	60,414	63,333	69,828	80,395
地區生產總值增長率(%)	14.6	11.0	10.0	12.0	10.1
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	21,689	23,534	26,171	30,035	32,434

資料來源：中華人民共和國國家統計局、杭州統計年鑑、杭州統計公報、CEIC 2007-2011

杭州物業市場

與經濟的迅速發展比較，杭州物業市場於過往數年相對而言並不活躍。根據國家統計局的資料，杭州於二零一一年售出住宅物業6.8百萬平方米。平均售價由二零零七年的每平方米人民幣7,616元增至二零一零年的每平方米人民幣14,133元，複合年增長率為22.9%。

下表載列所示年度杭州房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成商品房的總建築面積 (百萬平方米)	7.7	8.9	7.6	11.0	11.3
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	11.5	7.8	14.6	9.9	7.3
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	10.4	6.8	13.1	8.0	6.8
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	7,616	8,409	10,555	14,133	不適用

資料來源：中華人民共和國國家統計局、杭州統計年鑑、杭州統計公報、CEIC 2007-2011

寧波

概覽

寧波位於浙江省東北部，是一座重要的海港城市及出口中心。寧波面積約為9,816平方公里，二零一一年常住人口總數約為5.8百萬人。

受惠於其在華東所處的戰略性位置，寧波經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零零七年的人民幣3,435億元增至二零一一年的人人民幣6,059億元，複合年增長率約為15.2%。同期人均可支配收入亦由二零零七年的人民幣22,307元增至二零一一年的人人民幣34,321元。

下表載列所示年度寧波經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	343.5	396.4	432.9	516.3	605.9
人均地區生產總值 (人民幣元)	66,067	69,997	60,720	69,368	不適用
地區生產總值增長率(%)	14.9	10.1	8.9	12.5	10.0
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	22,307	25,196	27,237	30,166	34,321

資料來源：中華人民共和國國家統計局、浙江統計年鑑、寧波統計公報、CEIC 2007-2011

寧波物業市場

根據國家統計局的資料，寧波商品房的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣6,251元增至二零一零年的每平方米人民幣11,224元，複合年增長率為21.5%。商品房銷售收益亦由二零零七年的人民幣503億元增至二零一一年的人人民幣581億元。

下表載列所示年度寧波房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成的總建築面積 (百萬平方米)	不適用	7.8	6.7	6.4	8.8
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	8.0	4.5	8.2	6.9	5.3
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	6.6	3.6	6.5	5.0	4.4
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	6,251	7,224	8,992	11,224	不適用
商品房的銷售收益 (人民幣十億元)	50.3	32.4	73.3	77.5	58.1

資料來源：中華人民共和國國家統計局、浙江統計年鑑、寧波統計公報、CEIC 2007-2011

華南地區

廈門

概覽

廈門是福建省第二大市，僅次於省會福州。作為五個成立最早的經濟特區之一，廈門受惠於引進外資。廈門面積約為1,575平方公里，二零一一年常住人口總數約為1,900,000人。

近年來，廈門經歷雙位數經濟增長，其名義地區生產總值由二零零七年的人民幣1,388億元增至二零一一年的人人民幣2,539億元，複合年增長率為16.3%。同期人均地區生產總值亦增加人民幣56,188元至人民幣70,734元。

下表載列所示年度廈門經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	138.8	156.0	173.7	206.0	253.9
人均地區生產總值 (人民幣元)	56,188	62,651	68,938	58,337	70,734
地區生產總值增長率(%)	16.6	11.1	8.0	15.1	15.1
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	21,503	23,948	26,131	29,253	33,565

資料來源：中華人民共和國國家統計局、福建統計年鑑、廈門統計公報、CEIC 2007-2011

廈門物業市場

根據國家統計局的資料，廈門於二零一一年售出住宅物業2,600,000平方米。平均售價由二零零七年的每平方米人民幣8,250元增至二零一零年的每平方米人民幣8,883元。下表載列所示年度廈門房地產發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
已落成的總建築面積 (百萬平方米)	不適用	6.2	7.1	6.8	6.1
售出商品房的總建築面積 (百萬平方米)	5.0	3.9	5.3	4.3	4.4
售出住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	3.7	1.5	4.0	2.4	2.6
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	8,250	5,256	7,951	8,883	不適用
商品房的銷售收益 (人民幣十億元)	41.1	20.5	42.1	37.9	44.8

資料來源：中華人民共和國國家統計局、福建統計年鑑、廈門統計公報、CEIC 2007-2011

泉州

概覽

泉州是福建省南部的地級市。截至二零一零年，泉州是第十二大中國延伸都會區。泉州面積約為11,245平方公里，二零一一年常住人口總數約為6.9百萬人。

二十年來泉州的地區生產總值一直居福建省首位。近年來，其名義地區生產總值由二零零七年的人民幣2,284億元增至二零一一年的人人民幣4,271億元。同期人均地區生產總值由人民幣29,601元增至人民幣52,245元，複合年增長率為15.3%。

下表載列所示年度泉州經濟發展的數據摘要：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	228.4	270.5	307.0	356.5	427.1
人均地區生產總值 (人民幣元)	29,601	34,840	39,227	44,563	52,245
地區生產總值增長率(%)	15.9	14.1	12.5	12.8	13.5
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	18,097	20,420	22,913	25,155	28,703

資料來源：中華人民共和國國家統計局、福建統計年鑑、泉州統計公報、CEIC 2007-2011

中國的零售物業市場

中國城市化進程加速及可支配收入增加令零售業受惠，從而近年來出現強勁增長。由於中國人口日益富庶，其消費習慣正由對必需品的消費轉移至酌情消費。因此，便利店、超級市場及購物中心等零售商舖的需求正在迅速增長。這亦為中國的零售物業市場提供了廣闊的機會。

業 務

概 覽

我們在中國房地產市場具全國性領導地位，從事全國性房地產開發、投資及管理，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，在華南地區的市場份額也逐漸增加。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們在中國所有房地產開發商中名列第八，合同銷售額達人民幣175億元(28億美元)*。截至二零一二年六月三十日，我們在15個不同城市擁有69個開發中或規劃中項目，總土地儲備約為建築面積35.0百萬平方米。我們擁有多種類別的產品及多元化客戶群。我們為大眾市場、中產階級及富裕人士提供住宅，而我們的住宅物業開發項目涵蓋多種中高檔產品，包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅。我們亦已建造各種中至大型購物商場及其他投資物業。我們的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

我們的業務於一九九四年於中國西部地區最大及人口最多的城市重慶創立。根據我們的「多業態、區域聚焦及複合盈利」策略，我們首先將業務拓展至環渤海地區，然後至長江三角洲地區，再至華南地區。我們於二零零五年在中國的首都北京及環渤海地區的一線城市建立業務。於二零零七年進軍長江三角洲地區的一線城市上海。於二零一二年拓展至華南地區人口最多城市之一廈門。在上述每個地理區域，我們的策略目標為先進佔該地區的一線城市，因為我們相信這些城市對我們建立全國性佈局具有重要戰略意義。然後，憑藉在該城市的成功再去拓展至下一級城市。在中國西部地區，憑藉我們在重慶的成功，我們其後於二零零五年擴展至成都、二零零七年至西安，及二零一零年至玉溪。在環渤海地區，我們在二零零九年進軍瀋陽及青島，並在二零一零年進軍大連及煙台。在長江三角洲地區，我們於二零零九年擴展至無錫、常州及杭州，並於二零一一年進軍寧波。於二零一二年，我們選擇華南地區人口最多城市之一的廈門，將我們的業務拓展至該地區。

我們已在策略性聚焦的地區建立穩固的市場地位。我們是重慶的市場領導者，按二零零五年至二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額及已售建築面積計算，我們均排名首位*。我們在中國西部地區人口最多的省份四川省省會成都亦具領導地位。在成都，按截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額計算，我們排名第八*。在北京住宅物業市場，按二零一一年合同銷售額計算，我們名列第三*。我們亦在中國不同地區取得成功。截至二零一二年六月三十日止六個月按合同銷售額計，我們在常州排名第二、在青島排名第六、在西安排名第六、在無錫排名第八及在杭州排名第十*。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的物業開發項目(包括由我們的共同控制實體承建者)的合同銷售額分別約為人民幣184億元、人民幣333億元、人民幣383億元及人民幣175億元(28億美元)。我們相信，隨着我們由中國西部地區擴展至環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區，連同在已經建立據點的城市的業務自然增長，促進了我們合同銷售額的整體增長並降低業務的區域集中度。我們在中國西部地區的合同銷售額由二零零九年佔總合同銷售額53.6%下降至截至二零一二年六月三十日止六個月的佔51.7%，同期我們來自環渤海地區的合同銷售額由佔總合同銷售額33.2%下降至佔總合同銷售額25.1%，而同期來自長江三角洲地區的合同銷售額則由佔總銷售額13.2%增加至佔總合同銷售額的23.2%。物業投資收益由二零零九年的人民幣198.0百萬

* 來源：CRIC。

元增至二零一一年的人民幣402.2百萬元，複合年增長率為42.5%，及由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣168.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣226.7百萬元(35.7百萬美元)，增幅為34.8%。

視乎建設及發展階段而定，我們將兩類別項目的建築面積分為三個組別：已竣工仍未出售建築面積、開發中建築面積及規劃中建築面積。投資物業方面，已竣工仍未出售建築面積指竣工後繼續由我們擁有的投資物業的全部建築面積。我們的開發中建築面積及規劃中建築面積構成我們的土地儲備。

截至二零一二年六月三十日，我們的已竣工而尚未出售建築面積為1,173,489平方米，來自29個項目，其中19個為發展物業，而10個為投資物業。截至同日，我們的開發中或規劃中總建築面積為35,028,973，涵蓋69個項目，當中58個為發展物業，而11個為投資物業。有關我們處於不同開發階段的項目組合的建築面積明細的其他資料，請參閱「業務－我們的業務－我們的土地儲備及已竣工項目概況」。

我們的土地儲備包括開發中建築面積及規劃中建築面積。下表概述截至二零一二年六月三十日，我們按城市劃分的土地儲備：

城市	已竣工	開發中	規劃中
	仍未出售 建築面積		
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
中國西部地區			
重慶	819,273	3,171,047	3,319,453
成都	264,002	2,088,323	1,917,293
西安	501	1,016,432	1,371,761
玉溪	—	—	821,619
小計	1,083,776	6,275,802	7,430,126
環渤海地區			
北京	13,160	971,681	546,685
煙台	—	533,538	7,166,528
大連	—	—	669,724
瀋陽	33,579	522,694	2,590,937
青島	2,517	519,949	549,186
小計	49,256	2,547,862	11,523,060
長江三角洲地區			
上海	24,146	375,998	290,800
無錫	1,031	367,698	862,622
常州	1,106	1,108,383	1,150,714
杭州	14,175	577,941	963,392
寧波	—	495,171	529,675
小計	40,458	2,925,191	3,797,203
華南地區			
廈門	—	—	529,730
小計	—	—	529,730
總建築面積	1,173,489	11,748,854	23,280,119

我們相信，我們的品牌及產品受到若干監管機構(如下文所述者)、客戶及供應商的認可。我們在過去十年間獲得多項嘉許及獎項，其中包括：

- 於二零一二年，我們獲得博鰲房地產論壇及觀點地產新媒體聯合授予「中國最具價值地產上市企業」稱號。我們亦登榜二零一二年福布斯「亞太區最佳上市公司50強」；
- 於二零一一年，我們名列中國房地產業協會、中國房地產研究委員會及中國房地產測評中心聯合頒發的「中國房地產開發企業10強」及「中國房地產開發企業穩健經營10強」；
- 於二零一零年，我們在重慶的北城天街項目獲中國購物中心產業資訊中心和中購聯中國購物中心授予「最佳業主」(連同華潤置地的深圳萬象城及恒隆地產的港匯廣場)；
- 於我們接受調查的二零零三年、二零零五年、二零零六年及二零零九年，我們在中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中蟬聯第一。例如，於二零零六年，我們在用戶滿意度及客戶忠誠度方面分別獲得92.3分及89.5分(滿分為100分)，為接受調查的20多家地產公司中得分最高的公司；
- 於二零零九年，我們在成都的晶藍半島項目獲中國土木工程學會授予「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」；
- 於二零零八年，「龍湖」品牌獲國家工商行政管理總局評為「中國馳名商標」；
- 於二零零七年，重慶水晶郛城項目獲中國建築業協會授予「中國建築工程魯班獎」，該獎項為表彰建築工程最高質量的獎項；
- 於二零零七年，我們被CECA國家信息化測評中心評為「2006年度中國企業信息化500強」之一(獲此殊榮的兩家中國房地產公司之一)；及
- 於二零零四年，重慶春森彼岸項目就其設計榮獲美國建築師學會洛杉磯分會授予「Next LA Citation Award」。

除合同銷售額外，我們有不同的集資渠道，從而增加資金流動性及優化我們的融資的能力。我們在中國與中國農業銀行、中國建設銀行及工商銀行等主要本地銀行組成策略夥伴。截至二零一二年六月三十日，我們獲來自包括中國建設銀行、中國農業銀行及中國工商銀行在內的多家中國主要銀行提供的總信貸融資約達人民幣470億元(74億美元)，當中約人民幣330億元(52億美元)尚未動用。於二零零九年五月，我們發行的人民幣14億元企業債券於上海證券交易所上市，乃獲國家發改委批准的非國有企業中國房地產開發商的唯一類似發行。我們亦有來自中國境外的資金來源。於二零零九年首次在香港公開發售前，我們獲不同銀行機構及房地產開發商的聯屬公司提供定期貸款25.2億港元，以向其若干附屬公司注資並作為其離岸附屬公司的一般營運資金。我們於二零零九年首次公開發售前已悉數償還該定期貸款。儘管當時市況艱難，我們仍於二零零九年十一月成功在香港完成首次公開

發售。在香港聯交所上市讓我們透過公開集資獲得穩定的融資來源。於二零一零年四月，我們從多間國際及香港本地銀行機構獲得一筆21.5億港元的四年期無須抵押的銀團貸款。於二零一一年三月，我們在香港獲得三家銀行的12.0億港元四年期銀團貸款。於二零一一年四月七日，我們發行本金總額為7.50億美元的二零一一年票據。於二零一二年四月，在香港獲得九家銀行為期三年的一筆銀團貸款24.3億港元。

我們的優勢

我們相信，我們的成功及未來前景由下列競爭優勢共同支撐：

我們在中國房地產市場具全國性領導地位，在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區有穩固的市場地位，在華南地區的市場份額也逐漸增加。

我們在中國房地產市場具全國性領導地位。截至二零一二年六月三十日，我們的總土地儲備約為建築面積35.0百萬平方米，遍佈中國西部地區、環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區的15個不同城市。二零零五年至二零一一年，我們的合同銷售額由人民幣35億元增至人民幣383億元，複合年增長率為49%。

我們成功將我們的業務由中國西部地區擴展至環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區，並在所有戰略區域建立了穩固的市場地位，惟近期於二零一二年六月擴展的華南地區除外。我們於二零零五年在中國的首都及環渤海地區的一線城市北京建立業務；然後於二零零七年進軍長江三角洲地區的一線城市上海；而後於二零一二年進入華南地區人口最多城市之一廈門。在上述每個地理區域，我們的策略目標為先進佔該地區的一線城市，然後憑藉在該城市的成功再去拓展至下一級城市。因此，我們在中國西部地區、環渤海地區及長江三角洲地區建立了穩固的市場地位。我們相信，我們在華南地區的市場份額將持續增加。

中國西部地區。我們的業務於一九九四年於重慶創立，我們在重慶取得成功後，於二零零五擴展至成都，於二零零七年擴展至西安，並於二零一零年擴展至玉溪。我們是重慶的市場領導者，而重慶是中國西部地區乃至中國最大及人口最多的城市。按二零零五年至二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額及已售建築面積計算，我們在重慶均排名首位*。我們在中國西部地區人口最多的省份四川省省會成都亦具領導地位。在成都，按截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額計算，我們排名第八*。在西安，按截至二零一二年六月三十日止六個月合同銷售額計，我們排名第六*。

環渤海地區。我們在二零零五年進入北京，在二零零九年進軍瀋陽及青島，並在二零一零年進軍大連及煙台。我們在該地區的產品備受客戶青睞。在北京住宅物業市場，按二零一一年年度合同銷售額計算，我們名列第三*。在青島，我們截至二零一二年六月三十日止六個月的合同銷售額名列第六*。按二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月煙台的合同銷售額計算，我們亦名列第一*。

長江三角洲地區。我們在二零零七年進入上海，在二零零九年進軍無錫、常州及杭州。我們在常州及無錫市場進行預售的首個年度便在該等城市大獲成功，並繼續保持我們的領導地位，按合同銷售額計，我們於截至二零一二年六月三十日止六個月在常州、無錫

* 來源：CRIC。

及杭州分列第二、第八及第十*。無錫蠶瀾山(太科園)、常州香醍漫步(青龍項目)及杭州蠶瀾山(下沙項目)等項目，在其分別於二零一零年五月、十月及十一月推出時即引起市場轟動，於預售首日以高價位分別售出96%、100%及93%的預售單位，二零一零年的合同銷售額分別約為人民幣19億元、人民幣13億元及人民幣12億元。

華南地區。與我們的擴張戰略一致，我們通過於二零一二在華南地區人口最多的城市之一廈門推出我們的首個項目集美灌口擴展至華南地區。

我們相信，我們在中國西部地區、環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區以及我們建立的全國性市場地位將使我們能繼續將業務擴展至中國其他地區。

我們通過我們的專有產品設計庫及快速週轉的執行能力交付各種優質產品。

我們擁有豐富的開發高層及多層公寓、花園洋房、聯排住宅及豪華獨立住宅等各種物業的經驗。我們為大眾市場、中產階級及富裕人士等廣大客戶群提供住宅。除住宅物業外，我們亦開發及擁有投資物業，並在經營都市購物中心、社區購物中心或時尚購物中心等針對不同人群的規模各異的購物商場方面擁有專業知識。

我們的各種優質產品使我們贏得不同年齡及收入的廣泛客戶。這不僅能多元化我們的目標客戶群，而且亦能使我們有更多機會把握現有客戶提升身份的需求，在客戶購買力提升時我們可為其提供高檔物業選擇。我們提供以模式化產品設計為基礎的多個系列產品，結合我們的快速週轉及優質工程，有利於我們在不同的城市複製我們的成功，實現銷售增長及品牌建設。我們的多元化產品組合亦令我們能更有效地減低在中國的市場風險。

多年來，我們已建立起一個專有的產品設計庫，包括如半獨立式別墅、庭院排房及複式公寓等若干結構佈局模式以及如托斯卡納、當代中國風格、地中海及英國風格等物業風格。該等創新的模式化產品設計儲存在我們的研發管理系統內，可供快速調用、匹配及綜合，以適應不同市場的客戶喜好。例如，我們的豎向錯疊式花園洋房住宅，該項設計已在中國取得專利，其特點是密度低並在緊湊的佈局中體現卓越的建築質量。我們亦在睿城項目融入了當代中國建築設計元素，在悠山郡項目融入了英國建築設計元素，並在上海蠶瀾山項目融入了地中海建築設計元素。我們相信，所有這些項目均備受市場青睞，體現了我們專有產品設計庫的質量和多樣性。

我們標準化開發流程及項目執行能力使我們能迅速產生現金流入，並在購地後盡快錄得正現金流量。我們於二零一一年合同銷售資產週轉率為45.3%，合同銷售資產週轉率指合同銷售額除以平均年初及年末總資產。就我們的一般項目開發而言，我們在購地後約三

* 來源：CRIC。

個月便開始施工，並在購地後約九個月進行預售。我們通常在購地後12個月達到現金收支平衡。這種快速週轉策略確保了開發週期內的穩健現金流量。例如，我們的其中一個項目北京香醍漫步，在購地後七個月便開始預售，並在購地後九個月實現現金收支平衡。

我們的品牌知名度高，受到我們所提供的優質產品及頗受好評的物業管理服務的支撐，忠誠的客戶群及掌握主動權的定價能力即是印證。

我們的各不同產品系列均有嚴格的標準，並備受市場青睞，獲得多項專業機構及政府認證。於二零零八年，「龍湖」品牌獲國家工商行政管理總局評為「中國馳名商標」。於二零零九年，我們在成都的晶藍半島項目獲中國土木工程學會授予「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」。若干獲得國家及地方獎項的其他項目包括大眾市場分部的水晶酈城項目及豪宅市場分部的香樟林及藍湖郡項目。於二零一零年，我們作為重慶北城天街的業主，獲中國購物中心產業資訊中心和中購聯中國購物中心授予「最佳業主」，該獎項僅有三名得主。

我們相信，完善的物業管理可提高客戶滿意度並保持物業的投資價值。於我們接受調查的四年（二零零三年、二零零五年、二零零六年及二零零九年），我們在中國質量協會進行的「全國住宅用戶滿意度調查」中蟬聯第一。我們相信，我們的物業管理部門有助於樹立及推廣我們的品牌。於二零零五年，重慶新龍湖被建設部評為一級資質物業管理企業。於二零零八年三月，我們獲人民日報及中國高科技產業化研究會評為「中國物業行業十大品牌」之一。於二零零八年十一月，我們獲中國房地產Top 10研究組評為「2008中國優秀物業服務企業服務質量Top 10」之一。

忠誠的客戶群及掌握主動權的定價能力是我們品牌實力的印證。根據北京賽惟諮詢有限公司於二零一零年進行的調查，我們的客戶滿意率、客戶推薦率及客戶回頭率分別為89%、82%及24%，所有這些均體現了客戶對我們產品及服務的滿意度與對我們的忠實度。我們以高價位為我們的物業項目定價的能力亦是「龍湖」品牌獲得成功的印證。例如，儘管北京灩澗山（我們的聯排住宅項目）的平均單位定價高於同區大部分豪華獨立住宅（價位通常較聯排住宅為高）的定價，該項目的市場需求仍然強勁，於二零零七年的預售首日即預訂出約95%的預售單位。另外，儘管無錫灩澗山的定價高於同類產品的市場平均售價（「平均售價」），該項目的市場需求仍然強勁，於二零一零年的預售首日即預訂出約96%的預售單位。

我們擁有遍佈中國的有效多元化優質土地儲備，可確保我們的穩健增長。

我們擁有有效多元化的土地儲備，遍佈中國西部地區、環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區，可確保良好的均衡開發優勢。截至二零一二年六月三十日，我們擁有約35.0百萬平方米的優質土地儲備，其中環渤海地區、中國西部地區、長江三角洲地區及華南地區分別約佔40.2%、39.1%、19.2%及1.5%。我們的土地儲備中約6.2%位於北京及上海等一線城市，62.8%位於重慶、成都、西安、無錫、杭州、寧波、青島、瀋陽、大連及廈門等二線

城市，31.0%位於常州、煙台及玉溪等三線城市。我們計劃將約15%的土地儲備分配作商業房地產開發，餘下部分等分作高密度及低密度住宅開發。

我們的土地成本相對於平均售價而言偏低。於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的合同銷售額平均售價為每平方米人民幣9,424元，而我們的平均土地成本為每平方米人民幣1,879元，約佔我們平均售價的19.9%。鑑於如此的低比率，我們可將更多的資金及資源投入興建優質的產品，提高我們的利潤率，並最終為我們的客戶及股東提供更高價值，從而進一步鞏固我們的品牌稱號。我們的低土地成本亦能為我們提供抵禦行業下行週期的更好屏障。就選址而言，我們策略性地地在有顯著經濟增長潛力及擁有已規劃好的新城鎮發展計劃的城市購買我們的土地儲備，以爭取日後的主要交通基礎設施及標誌性建築，確保繼續保持高價位。

我們持續拓寬我們的資金來源，維持強勁的流動資金。

除合同銷售額外，隨著我們業務的增長，我們有不同的集資渠道，從而增加流動資金及優化我們的融資能力。

我們在中國與中國農業銀行、中國建設銀行及工商銀行等主要本地銀行建立業務關係。我們獲中國建設銀行授予AAA評級，獲中國農業銀行授予AAA+評級。截至二零一二年六月三十日，我們獲來自包括中國建設銀行、中國農業銀行及中國工商銀行在內的多家中國主要銀行提供的總信貸融資約達人民幣470億元(74億美元)，當中約人民幣330億元(52億美元)尚未動用。於二零零九年五月，我們發行的人民幣14億元企業債券於上海證券交易所上市，是獲國家發改委批准的絕無僅有的中國非國有企業開發商。

我們亦有來自中國境外的資金來源。儘管當時市況艱難，我們仍於二零零九年十一月成功在香港完成首次公開發售。在香港聯交所上市讓我們透過公開集資獲得穩定的融資來源。於二零一零年四月，我們從多間國際及香港本地銀行機構獲得一筆21.5億港元的四年期無須抵押的銀團貸款。於二零一一年三月，我們在香港從三間銀行取得12億港元的四年期銀團貸款。我們已發行本金總額為7.50億美元的二零一一年票據。於二零一二年四月，我們在香港獲得九家國際銀行為期三年的一筆銀團貸款24.3億港元。

近年來，我們的現金及債務狀況指標亦有所改善。截至二零一二年六月三十日，我們的平均債務期限為4.0年。我們的無抵押債務佔我們債務總額的百分比已由二零零九年的26.3%增至截至二零一二年六月三十日止六個月的46.5%。二零零九年、二零一零年、二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的未限制年／期末現金結餘分別為人民幣6,801.6百萬元、人民幣9,863.1百萬元、人民幣14,120.9百萬元及人民幣17,047.4百萬元(2,683.4百萬美元)。

我們擁有分權式決策架構、優秀的員工隊伍、強大的信息技術系統，使得我們的經營極具效率。

我們擁有分權式決策架構、優秀的員工隊伍、強大的信息技術系統，使得我們的經營極具效率。

我們是一家全國性房地產開發公司，擁有分權式兩級決策架構。我們的兩級架構(即總部與市級管理層)穩定靈活運行。我們總部將具體項目及具體城市經營決策的實質權力下放給市級管理層，同時保留公司範圍的決策授權。我們相信，鑑於物業業務的本地化性質及中國不同地區獨特的文化，做好分權式決策架構極為重要。此種架構亦使我們的高級管理層能即時知悉市場的發展動向，並對我們迅速採取行動極為重要。

根據我們的人力資源戰略，我們招聘經理時強調企業家精神，而普通員工則強調以服務為導向的態度。我們注重在職培訓，對我們的僱員進行全面評估，為其提供職業發展機會。我們致力於培育「獨一無二的龍湖」的企業文化作為全公司的承諾及訓導。我們推崇熱忱與奉獻，不爭名奪利，鼓勵協作，不搞官僚主義。我們的僱員追求卓越，同時兼顧紀律與秩序。我們以業績為導向的薪酬政策提供具競爭力的總體報酬(基本薪金、花紅及股票期權)。截至二零一二年六月三十日，我們的僱員通過股票獎勵及股票期權計劃合共獲授本公司約5.91%的權益。

我們的信息技術系統是我們成功的關鍵。我們擁有一個完整的全公司信息技術系統，使我們能維持集團內部高度透明，改善我們的內部監控，並有利於我們制度化得以最佳實踐。這有助我們向地方附屬公司下放更多決策權，同時仍能監察我們業務的整體連貫性。自一九九九年以來，我們一直有系統地投資於信息技術，使我們的程序及產品專門技術易於使用及便於分享。例如，我們的OA系統讓我們可透過互聯網或無線手機隨時隨地(只要是網絡或信號覆蓋的地區)訪問我們的IT平台。我們的OA系統由可擴充的模塊組成，包括辦公自動化、知識管理、成本管理、項目策劃、人力資源、以及客戶關係管理等模塊。此外，我們已推行企業情報系統。僱員可(其中包括)查閱最新的銷售資料、批准合約、作出付款指示、分享工作經驗、檢查每個項目的成本狀況及進度、了解公司政策及規定以及辦理行政手續(如實時報銷費用)。於二零零七年，我們被CECA國家信息化測評中心評為「2006年度中國企業信息化500強」之一(獲此殊榮的兩家中國房地產公司之一)。

我們的策略

我們採取「多業態、區域聚焦及複合盈利」的策略，據此，首先，我們著重培養在經營所在城市開發多種物業的能力，繼而選擇性地拓展至預期會有大量人口流入的其他中國地區，尤其是收入較高的人士樂意居住的地點。我們致力通過在廣泛的細分市場建立業務，成為每個我們進入的區域市場的市場領導者。我們相信，一旦我們在目標區域市場佔有可觀的市場份額，我們將能夠大幅提升與供應商及客戶議價的能力、吸引更多有才能的僱員及更有效地發展與當地政府部門的關係。我們尋求整合住宅及商業開發項目，最大限度地發揮協同效應，我們逐步推出投資物業以獲得穩定的收入增長。我們相信，我們的策略將有效穩定我們的發展並利用中國物業市場的長遠發展。我們將按照以下優先次序繼續實行此策略。

進一步實行我們的逐一地區發展的策略。

我們已進駐中國四大戰略區域(即中國西部地區、環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區)的15個城市。我們將繼續提高我們在該等地區的佔有率。我們計劃透過維持我們在重慶的市場領導角色，增加我們在成都的市場份額及鞏固我們在西安及玉溪的地位，繼續鞏固我們在中國西部地區的領先地位。在環渤海地區，我們擬利用我們在北京的現有市場地位並進一步擴展。我們亦成功滲入青島市場。我們計劃利用我們在北京及青島的成就及資源，加大我們在瀋陽的佔有率，並在大連、煙台及瀋陽開發更多項目。此外，我們擬增加長江三角洲地區及鄰近地區的項目數量，包括進一步向無錫、常州、杭州及寧波市場擴展，並擴充上海的管理層團隊以支持業務增長。我們將在環渤海地區、長江三角洲地區及華南地區繼續發掘其他城市的商機。

我們亦將繼續挖掘中國其他地區的商機。我們不斷監測中國房地產市場，尋找下一個戰略擴張目標。一旦我們決定進入一個新區域，我們將繼續按照我們的策略首先進佔該地區的重點城市，然後利用我們在該重點城市的成功，逐步擴大至該地區下一級城市。

審慎擴大我們的投資物業組合。

擴大我們的投資物業組合是我們的主要戰略重點之一。截至二零一二年六月三十日，我們於北京、重慶及成都擁有十個已完成投資物業，全部均持作投資用途。自二零零三年以來，我們已在管理投資物業方面積累了九年經營經驗。我們的其中一項主要零售資產北城天街購物廣場被認為是重慶的一個具有里程碑意義的商場。於二零一零年，我們作為重慶北城天街的業主，獲中國購物中心產業資訊中心和中購聯中國購物中心授予「最佳業主」，該獎項僅有三名得主。我們經營的投資物業通常具有較高的佔用率，並帶來穩定的租金收入。我們的投資物業收益由二零零九年的人民幣198.0百萬元增至二零一一年的人人民幣402.2百萬元，複合年增長率為42.5%，及由截至二零一一年六月三十日止六個月的人人民幣168.2百萬元增至二零一二年同期的人人民幣226.7百萬元(35.7百萬美元)，增幅為34.8%。

我們將專注於通過進行戰略土地收購開發綜合用途物業。我們將選擇臨近交通樞紐的地點進行該等開發，並致力將該等地點變成新的商務區。我們相信，該等地點的土地價值亦可能隨著時間的推移而升值。此外，通過採取綜合用途項目開發策略，我們致力發揮我們通常臨近交通樞紐的住宅項目的穩定及優質的客戶群的優勢。我們亦計劃於二零一八年年年底額額外開發及運營10個大中型購物商場，預計總建築面積約2.1百萬平方米。

我們相信，我們的投資物業組合將使我們的收益來源多元化，並提高我們的收益穩定性，從而減低我們任何具體物業分部所面臨的波動。

保持我們開發週期短的優勢，進一步鞏固我們的現金流量。

我們物業的開發週期短。就我們的一般項目開發而言，我們在購地後三個月便開始施工，並在購地後九個月進行預售。加上我們偏低的購地成本，我們通常在購地後12個月內錄得正現金流量，這改善了我們的流動資金狀況，並有助我們減輕市場波動的不利影響。

我們致力保持我們開發週期短、週轉快的優勢，繼續提高我們的經營效率。我們相信，此戰略將繼續改善我們的現金流量，優化我們的流動資金狀況及融資狀況。

此外，中國的現行政府政策通過政府收回閒置及空置土地及加強土地增值稅管理等方式，遏止囤積過量土地。因此，我們認為，保持開發週期短的優勢有助我們減輕該等監管風險。

通過創新設計為客戶增值，進一步增強我們受到廣泛認可的品牌。

我們將通過為客戶增值繼續鞏固我們的優質品牌形象。除繼續提供優質產品及優良的物業管理外，我們將致力通過具創意的建築規劃及創新產品設計充分利用空間為客戶增值。例如，我們在重慶的酈江項目推出「天空聯排」，並在我們的北京香醍漫步項目推出「類獨棟」。與容積率相若的傳統建築設計相比，該等產品為客戶提供更舒適的居住環境並更充份利用空間。

繼續使管理層與股東的利益掛鉤並培養高級管理團隊的領導才能及企業家素質。

我們將進一步加大僱員對本公司的擁有權的水平，以進一步使僱員的利益與股東的利益掛鉤。

我們相信，除擁有專業技能外，具備領導才能及企業家素質的高級管理團隊，是我們長期保持競爭力的關鍵因素，並構成我們制定管理層繼任計劃的基礎。我們將繼續在招聘政策中強調該等特質並定期提供適當的內部及外部培訓。

近期發展

二零一二年七月十三日，我們收購城陽區的一幅土地，該土地位於青島東北地區，總代價為人民幣475百萬元(74.8百萬美元)。總地盤面積為210,500平方米，總規劃建築面積為302,700平方米。該土地規劃作住宅／商業綜合用途。

二零一二年七月十四日，我們收購泉州晉江的一幅土地，該土地位於市中心，毗鄰泉州最大的公園，總代價為人民幣2,624百萬元(413.0百萬美元)。總地盤面積為461,400平方米，總規劃建築面積為1,220,000平方米。該土地規劃作建設大型住宅及商業社區用途。

二零一二年七月二十六日，我們成功投得大連的一幅土地，該土地位於大連中山區的核心區，毗鄰一個地鐵站，總代價為人民幣1,652百萬元(260.0百萬美元)。總地盤面積為62,800平方米，總規劃建築面積為188,400平方米。該土地規劃作高檔住宅及商業用途。

二零一二年八月八日，我們成功投得重慶的兩幅土地，該等土地位於重慶兩江新區的核心區，毗鄰一個地鐵站，總代價為人民幣4,220百萬元(664.3百萬美元)。總地盤面積為879,000平方米，總規劃建築面積為1,985,000平方米。該土地規劃作低密度住宅／商業綜合用途。

二零一二年八月二十二日，我們成功投得江蘇省宜興市東洑新城項目，總代價為人民幣1,257百萬元(197.9百萬美元)。總地盤面積為309,000平方米，總規劃建築面積為312,000平方米。該土地規劃作高檔住宅用途。

於二零一二年八月二十七日，我們收購無錫錫東一幅土地，總代價為人民幣400百萬元(63.0百萬美元)。總地盤面積為123,900平方米，規劃總建築面積為148,700平方米。該土地乃規劃作興建中高端住宅物業。

於二零一二年八月二十七日，我們收購杭州濱江區一幅土地，總代價為人民幣2,352百萬元(370.2百萬美元)。總地盤面積為77,300平方米，規劃總建築面積為247,500平方米。該土地乃規劃作中高端高層住宅樓宇。

於二零一二年九月六日，我們成功投得瀋陽鐵西區一幅土地，代價為人民幣474百萬元(74.6百萬美元)。總地盤面積為81,000平方米，總規劃建築面積為171,000平方米。

於二零一二年九月十八日，我們進行了我們的現有股份配售及先舊後新新股份認購，集資所得款項總額3,088.8百萬港元(398.2百萬美元)。

於二零一二年九月二十六日，我們成功投得北京市朝陽區一幅土地，總代價為人民幣1,470百萬元(231.4百萬美元)。總地盤面積為66,300平方米，規劃總建築面積為72,900平方米。該土地乃規劃作低密度住宅用途。

我們的業務

項目概況

我們的項目包括我們向客戶出售的發展物業以及持作投資用途的投資物業。倘發展物業的建築已竣工但非所有建築面積均已出售，該發展物業將繼續名列我們的項目之一。投資物業則不論其建設階段皆名列為我們的項目，因我們於建設竣工後繼續擁有作投資用途。

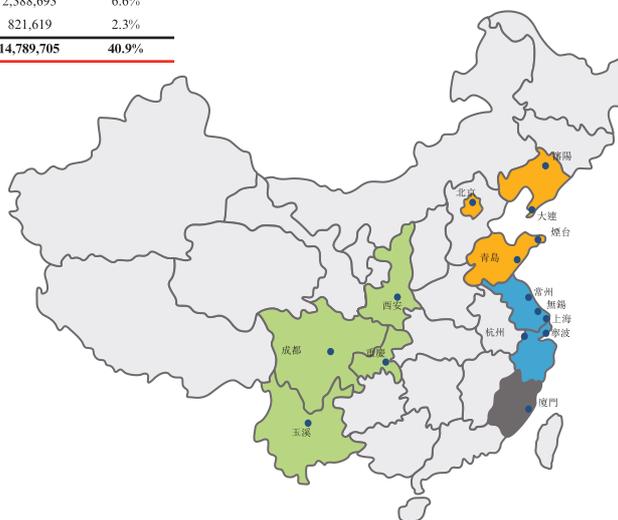
視乎建設及發展階段而定，我們將兩類別項目的建築面積分為三個組別：已竣工仍未出售建築面積、開發中建築面積及規劃中建築面積。投資物業方面，已竣工仍未出售建築面積指竣工後繼續由我們擁有的投資物業的全部建築面積。我們的開發中建築面積及規劃中建築面積構成我們的土地儲備。

截至二零一二年六月三十日，我們的已竣工而尚未出售建築面積為1,173,489平方米，來自29個項目，其中19個為發展物業，而10個為投資物業。截至同日，我們的開發中或規劃中總建築面積為35,028,973平方米，涵蓋69個項目，當中58個為發展物業，而11個為投資物業。

下圖提供截至二零一二年六月三十日我們所有項目的若干主要資料。

中國西部地區			
城市	項目數目	總建築面積 (平方米)	比例
重慶	16	7,309,774	20.2%
成都	10	4,269,619	11.8%
西安	8	2,388,693	6.6%
玉溪	1	821,619	2.3%
小計	35	14,789,705	40.9%

環渤海地區			
城市	項目數目	總建築面積 (平方米)	比例
北京	8	1,531,526	4.2%
煙台	2	7,700,066	21.3%
大連	1	669,724	1.8%
瀋陽	5	3,147,210	8.7%
青島	4	1,071,651	3.0%
小計	20	14,120,177	39.0%



長江三角洲地區			
城市	項目數目	總建築面積 (平方米)	比例
上海	5	690,944	1.9%
無錫	6	1,231,352	3.4%
常州	6	2,260,203	6.2%
杭州	4	1,555,507	4.3%
寧波	2	1,024,846	2.8%
小計	23	6,762,852	18.7%

華南地區			
城市	項目數目	總建築面積 (平方米)	比例
廈門	1	529,730	1.5%
小計	1	529,730	1.5%

由於我們的部分項目由不斷開發的多階段開發項目組成，因此單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發等不同階段的不同期數。某一項目或某一項目的某一階段在本集團接獲相關政府建設機關發出的工程竣工驗收備案證明時即視為竣工。緊隨必要的建設工程施工許可證發出後及直至某一項目或某一項目的某一階段竣工前，該項目或該項目的有關階段乃視為開發中物業。若針對某一項目或某一項目的某階段，我們已接獲有關土地使用權證、或簽署相關土地出讓合同但未取得土地使用權證，或已簽署土地使用權招標出讓確認書但未簽署相關土地出讓合同，該項目或該項目階段會被視為作規劃中物業，而在上述任何一種情況下，該項目或該項目階段均未開始動工。就已與有關政府當局簽署土地使用權招標出讓確認書的物業而言，根據於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標出讓確認書對中標者及出讓者均具有法律效力。倘出讓者改變招標結果，或倘中標者放棄目標土地，則彼等須承擔法律責任。中標者須按土地使用權招標出讓確認書規定與出讓者簽署國有土地出讓合同。因此，我們將該等物業歸類為規劃中項目。

下文按建築面積分析截至二零一二年六月三十日我們處於不同開發階段的項目組合：

	已竣工仍未出售 的建築面積	開發中 建築面積	規劃中 建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
開發.....	713,893	10,832,623	22,061,747
投資.....	459,596	916,231	1,218,372
總計.....	<u>1,173,489</u>	<u>11,748,854</u>	<u>23,280,119</u>

當已簽訂購買合同但物業尚未交付予客戶時，物業便作為「預售」處理。當已經與客戶簽訂購買合同及物業已交付客戶，物業即被視為「已售」。於收樓通知書所列的收樓日期，物業便被視作已經交付。

本文件包含本集團曾經或計劃用於推銷旗下物業的項目名稱。部分物業開發項目的名稱可能與向有關機關登記的名稱不同，仍待有關機關批准，故可能更改。

我們的土地儲備及已竣工項目概況

我們於下表載列截至二零一二年六月三十日我們所有項目的若干重要資料。有關我們項目的其他詳情，請參閱「業務－我們的物業開發項目」一節。

截至二零一二年六月三十日，我們已竣工但尚未出售建築面積合共1,173,489平方米，來自29個項目，其中19個為發展物業，而10個為投資物業。截至同日，我們的開發中或規劃中總建築面積為35,028,973平方米，涵蓋69個項目，當中58個為發展物業，而11個為投資物業。

項目 ⁽¹⁾	我們於 項目中的 權益	地點	已竣工	開發中	規劃中	種類	
			仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾	建築面積 ⁽³⁾	建築面積 ⁽⁴⁾		
			(平方米)	(平方米)	(平方米)		
華西地區							
春森彼岸	Chunsen Land	91.30%	重慶	120,762	150,243	185,621	開發
春森彼岸	Chunsen Land	91.30%	重慶	32,121	—	—	投資
悠山郡	Peace Hill County	91.30%	重慶	21,621	62,815	60,848	開發
東橋郡	Toschna Villa	95.56%	重慶	69,916	428,609	120,921	開發
江與城	Bamboo Grove	49.57%	重慶	65,409	317,826	634,122	開發
紫晶城	Crystal Magic	91.30%	重慶	—	491,990	347,882	開發
大學城	University Town	95.56%	重慶	56,990	394,932	945,812	開發
大學城	University Town	95.56%	重慶	20,617	—	—	投資
磨盤山	Mopan Shan	93.48%	重慶	72,604	646,204	336,137	開發
北碚新城	Beibei New Town	91.30%	重慶	—	270,908	577,610	開發
重慶北街	North Paradise Walk	91.30%	重慶	146,262	—	—	投資
重慶紫都城	Fairy Castle	91.30%	重慶	29,413	—	—	投資
重慶晶麗館	Crystal Palace	91.30%	重慶	41,554	—	—	投資
西城天街	West Paradise Walk	91.30%	重慶	111,654	—	—	投資
MOCO中心	MOCO Center	91.30%	重慶	30,350	—	—	投資
時代天街	Fashion Paradise Walk	91.30%	重慶	—	407,520	110,500	投資
重慶小計				819,273	3,171,047	3,319,453	
三千集	Three Thousand Castles	93.48%	成都	37,860	—	—	投資
北城天街	North Paradise Walk	92.75%	成都	—	220,991	—	投資
弗萊明戈	Chengdu Flamenco Spain	91.30%	成都	132,011	260,602	153,942	開發
世紀城	Century Peak View	49.13%	成都	66,480	201,345	238,306	開發
小院青城	Jade Town	93.48%	成都	8,063	43,520	30,981	開發
五塊石	Wukuai Shi	92.75%	成都	19,588	405,375	—	開發
牧馬天堂	Mou Ma Heaven	91.43%	成都	—	135,402	312,398	開發
時代天街	Time Paradise Walk	91.30%	成都	—	821,088	342,670	開發
時代天街	Time Paradise Walk	91.30%	成都	—	—	450,996	投資
晉陽項目	Jingyang Project	94.17%	成都	—	—	388,000	開發
成都小計				264,002	2,088,323	1,917,293	
紫都城	Xi'an Fairy Castle	91.30%	西安	501	169,977	—	開發
紫都城二期	Xi'an Fairy Castle II	91.30%	西安	—	84,419	—	開發
香醍國際	Xi'an Chianti	91.30%	西安	—	400,959	1,158,259	開發
夜長安	Chang'an Wonder	91.30%	西安	—	—	58,537	開發
大興項目	Daxing Project	94.17%	西安	—	139,860	—	開發
大興項目	Daxing Paradise Walk	94.17%	西安	—	43,097	—	投資
水晶麗城	Crystal Town	94.17%	西安	—	178,120	—	開發
大明宮項目	Waft Yard	91.30%	西安	—	—	154,965	開發
西安小計				501	1,016,432	1,371,761	
江川仙湖錦繡	Fairy Lake	91.30%	玉溪	—	—	821,619	開發
雲南小計				—	—	821,619	
華西地區小計				1,083,776	6,275,802	7,430,126	
環渤海地區							
蔚瀾香醍	Azure Chianti	91.30%	北京	3,395	12,596	—	開發
常營	Changying	91.30%	北京	—	325,742	0	開發
牛欄山鎮居住項目用地 ...	Niu Lan Shan	89.30%	北京	—	140,141	69,698	開發
白辛莊	Hou Sha Yu	91.30%	北京	—	—	161,806	開發

項目 ⁽¹⁾	我們於 項目中的 權益	地點	已竣工			種類	
			仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規劃中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		
大興項目	Daxing Project	91.30%	北京	—	267,514	315,181	開發
頤和星悅薈	Summer Palace Paradise Walk	89.93%	北京	6,320	—	—	投資
花盛香醍	Blossom Chianti	91.30%	北京	3,445	—	—	投資
長楹天街	Changying Paradise Walk	91.30%	北京	—	225,689	—	投資
北京小計				13,160	971,682	546,685	
養馬島項目	Yangma Island	91.30%	煙台	—	533,538	6,470,381	開發
養馬島B地塊	Yangma Island B Plot	100.00%	煙台	—	—	696,147	開發
煙台小計				—	533,538	7,166,528	
旅順龍河2期	Longhe II	48.40%	大連	—	—	669,724	開發
大連小計				—	—	669,724	
輝山項目	Huishan Project	98.49%	瀋陽	21,495	39,686	—	開發
輝山II	Huishan Project II	98.49%	瀋陽	—	123,302	504,399	開發
道義項目	Daoyi Project	96.15%	瀋陽	12,084	235,920	1,458,739	開發
道義項目II	Daoyi Project II	96.15%	瀋陽	—	—	409,574	開發
陶北項目	Ceramics City	91.30%	瀋陽	—	123,786	218,225	開發
瀋陽小計				33,579	522,694	2,590,937	
青島白沙河項目	Baisha Project	95.20%	青島	2,517	361,586	124,795	開發
青島白沙河項目	Baisha Mall	95.20%	青島	—	—	33,250	投資
青島白沙河F地塊	Baisha Project F Plot	100.00%	青島	—	117,499	179,655	開發
山科大項目	Shankeda Project	97.00%	青島	—	40,864	211,486	開發
青島小計				2,517	519,949	549,186	
環渤海地區小計				49,256	2,547,863	11,523,060	
長江三角洲							
酈城	Sunshine City	93.48%	上海	24,146	61,488	—	開發
酈城	Sunshine City	93.48%	上海	—	18,934	—	投資
白銀路項目	Bai Yin Lu Project	95.56%	上海	—	145,458	—	開發
松江龍興路項目	Long Xing Lu	91.30%	上海	—	150,118	—	開發
虹橋項目	Hong Qiao CBD Project	93.48%	上海	—	—	290,800	開發
上海小計				24,146	375,998	290,800	
蠡湖山(太科園)	Taike Yuan	91.30%	無錫	1,031	120,857	—	開發
太科園II	Taike Yuan II	91.30%	無錫	—	81,810	273,797	開發
錫山區易買得地塊	Xihu Road	91.30%	無錫	—	96,539	231,555	開發
陽山	Quite Tale	91.30%	無錫	—	68,492	130,104	開發
無錫淨湖水岸	Blue Lake	91.30%	無錫	—	—	109,452	投資
無錫源著	Wuxi Splendor	91.30%	無錫	—	—	117,714	投資
無錫小計				1,031	367,698	862,622	
寧波龍山	Chianti	91.30%	寧波	—	101,774	276,154	開發
寧波蠡湖海岸	Rose and Ginkgo Coast	100.00%	寧波	—	393,397	253,521	開發
寧波小計				—	495,171	529,675	
青龍	Qinglong Project	93.48%	常州	1,106	174,537	—	開發
青龍II	Qinglong Project II	96.83%	常州	—	263,784	197,738	開發
東經120	Dongjing 120 Project	98.50%	常州	—	274,045	—	開發

項目 ⁽¹⁾	我們於 項目中 的權益	地點	已竣工			種類	
			仍未出售的 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	規劃中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		
東經120 II	Dongjing 120 Project II	100.00%	常州	—	59,632	93,173	開發
東經120 (原山)	Dongjing 120 Project II	100.00%	常州	—	—	213,100	投資
洪莊	Hongzhuang Project	97.38%	常州	—	336,385	646,703	開發
常州小計				1,106	1,108,383	1,150,714	
下沙項目	Xiasha Project	100.00%	杭州	14,175	249,721	274,349	開發
下沙項目	Xiasha Project	100.00%	杭州	—	—	183,360	投資
超山項目	Chaoshan Project	91.30%	杭州	—	328,220	—	開發
柯橋項目	Hangzhou Keqiao	100.00%	杭州	—	—	505,683	開發
杭州小計				14,175	577,941	963,392	
長江三角洲小計				40,458	2,925,191	3,797,203	
集美灌口	Jimei Guankou	93.36%	廈門	—	—	529,730	開發
廈門小計				—	—	529,730	
華南地區小計				—	—	529,730	
總建築面積				1,173,489	11,748,854	23,280,119	

附註：

- (1) 部分項目名稱尚未落實，或會作出變更。
- (2) 「已竣工建築面積」乃根據相關政府部門的測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字計算。
- (3) 「開發中建築面積」乃根據建設工程規劃許可證所提供的數字計算。
- (4) 「規劃中建築面積」乃根據土地出讓合同或土地使用權招標出讓確認書提供或計算的數字計算。

我們的物業開發項目

重慶

春森彼岸

春森彼岸鄰近重慶市江北區，是一個包括高層公寓、商舖、辦公室及SOHO單位的大型優質住宅及商舖項目。該項目由美國MRY設計，並榮獲美國建築師學會頒發的「優秀城市設計」大獎。該項目由重慶北龍湖置地開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積約160,191平方米，總建築面積為767,265平方米。

悠山郡

悠山郡位於重慶市禮嘉片區經濟技術區，計劃開發為一個包括獨立住宅、花園洋房、高層公寓、商舖及停車場在內大型住宅區，現時由重慶龍湖地產開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為246,951平方米，總建築面積約為505,468平方米。

東橋郡

東橋郡是一個包括花園洋房、聯排住宅、高層公寓及商舖在內的大型低密度項目。該項目位於重慶市沙坪壩區大學城片區。該項目由重慶龍湖凱安開發。

該項目總佔地面積約為615,175平方米，總建築面積約為1,037,674平方米。

江與城

江與城位於重慶市北部新區北面，毗鄰嘉陵江，為包括花園洋房、高層公寓、獨立住宅、疊拼住宅、聯排住宅、商舖及停車場在內的高級低層住宅開發項目，文化社區設施及綜合設施齊全。該項目正由嘉遜開發及香港置地有限公司合作開發，分別由我們及香港置地有限公司擁有49.6%及50%。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為778,648平方米，總建築面積約為1,724,719平方米。

紫晶城

紫晶城是位於重慶市渝中區的一個大型綜合開發項目。該項目現時由重慶龍湖成恒地產開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為199,986平方米，總建築面積約為1,313,901平方米。該項目將包括高層公寓、低層公寓、SOHO單位、辦公室、商舖及停車場。

大學城

大學城位於重慶市沙坪壩區。該項目現時由重慶凱安地產開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為588,220平方米，總建築面積約為1,753,889平方米。該項目包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅、商舖及停車場。

磨盤山

磨盤山位於重慶市江北區。該項目現時由重慶嘉遜地產開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為224,378平方米，總建築面積約為1,120,865平方米。該項目包括高層公寓、花園洋房、商舖、SOHO單位及停車場。

北碚新城

北碚新城位於重慶北部交匯處，距重慶市區20分鐘車程，由重慶—武勝高速公路連接。該項目有兩個約60,000平方米的天然湖泊，擁有獨特的自然景觀。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為542,680平方米，總建築面積為630,084平方米。該項目將包括類獨棟、聯排住宅、花園洋房及商業設施(約46,000平方米)。

重慶北城天街

北城天街是一個集住宅及零售於一體的综合項目。該開發項目位於重慶市江北區觀音橋片區。該項目由重慶龍湖企業拓展開發。

該項目總佔地面積約58,710平方米，總建築面積約345,658平方米。該項目包括楓香庭住宅小區、北岸星座SOHO片區(小型辦公室，家居辦公室)及綜合商業區北城天街商區。

重慶紫都城

重慶紫都城為一個集住宅、商舖及SOHO於一體的大型項目。該項目位於重慶市渝北區。該項目由重慶龍湖地產開發。

該項目總佔地面積約199,064平方米，總建築面積約501,439平方米。該項目包括高層公寓、由SOHO單位組成的紫都星座、一條名叫紫都天街的商業街、一個名叫紫都主力店的購物中心、商舖以及停車場。

重慶晶酈館

晶酈館為一個集住宅單位、商舖及SOHO單位於一體的大型項目。該發展位於重慶市北部新區，毗鄰體育公園。

根據我們的現時規劃，該項目包括一幢名叫水晶星座由SOHO單位組成的樓宇、一幢名叫水晶國際的辦公樓、一個名叫晶酈館的購物商場及停車場。該項目由重慶龍湖企業拓展開發。

西城天街

西城天街是一商業綜合建築，設有SOHO單位、辦公室及商舖。該開發項目位於重慶市九龍坡區楊家坪步行街核心地段。該項目由重慶龍湖西街置業開發。

該項目總佔地面積約28,316平方米，總建築面積為197,554平方米。除零售設施外，該項目包括辦公室及SOHO單位。

MOCO中心

MOCO中心為一個坐落於重慶北部新區高新區附近的住宅及商業開發項目，毗鄰體育公園。該項目由重慶龍湖企業拓展開發。

該項目總佔地面積約為20,500平方米，總建築面積約為160,998平方米。該項目將包括兩幢高層公寓樓宇、辦公室區域、商舖及停車場。

時代天街

時代天街設計為集SOHO單位、辦公室、酒店及商舖的商業中心。該項目位於重慶市渝中區Daping，擁有全亞洲最大的商業面積。

該項目總佔地面積約一百萬平方米，為重慶北城天街四倍。完成後，該項目將包括兩條商業街、三個購物中心及八個廣場。

成都

三千集

三千集是一個具有花園洋房及高層公寓、SOHO單位及商舖的大型綜合項目。其位於二環路附近，毗鄰三千里項目。該項目現時由成都龍湖同晉置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為75,787平方米，總規劃建築面積約為471,683平方米。

重慶北街

重慶北街是一個集住宅及零售於一體的綜合項目。該開發項目位於重慶市江北區觀音橋商業區。

該項目總佔地面積約58,710平方米，總建築面積約345,658平方米。該項目包括名為楓香庭住宅小區、北岸星座SOHO區及重慶北街商區。該項目由重慶龍湖企業拓展開發。

成都弗萊明戈

成都弗萊明戈是位於成都市城西高新西區的一個大型住宅項目。該項目正由成都西璽置業及成都西祥置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為126,137平方米，總建築面積約為755,647平方米。該項目將包括花園洋房、高層公寓、商舖及停車場。

世紀城

世紀城是位於成都市城南區中央商業區的一個優質高層住宅項目，毗鄰嬌子國際會議中心。我們透過成都佳遜擁有該項目的權益。該項目為合資項目，由四個合資實體與ING Real Estate China Opportunity Fund LP（「ING」）、Aetos Capital Asia T.E. II, Ltd.及Aetos Capital Asia II, Ltd.（統稱「Aetos」）進行。我們於合資項目中擁有49.1%的權益。ING及Aetos透過離岸控股公司間接持有該項目50%權益。我們透過投資至持有該土地的合資實體而取得該土地。該項目現時由成都匯新、成都景匯、成都拓晟及成都嘉南置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積約為48,062平方米，規劃總建築面積約為583,958平方米。該項目將包括高層公寓及停車場。

小院青城

小院青城是位於青城山度假區山頂的一個住宅項目。該項目正由四川龍湖地產開發。

根據我們的現時規劃，該項目佔地總面積將約為210,505平方米，總建築面積約為106,834平方米。該開發項目將包括獨立住宅、疊拼住宅、花園洋房及商舖。

五塊石

五塊石項目位於成都市金牛區。我們於二零零九年九月透過拍賣取得此幅土地。該項目現時由成都龍湖北城開發。

根據我們的現時規劃，五塊石項目總佔地面積將約為184,487平方米，總建築面積約為947,057平方米。該項目將包括花園洋房、高層公寓、商舖、SOHO、辦公室及停車場。

牧馬天堂

牧馬天堂項目是位於成都牧馬山新津花源鎮的一個住宅開發項目。該項目臨近龍湖長橋郡項目，擁有獨特的山區景觀。

根據我們的現時規劃，該項目總地盤面積將約為448,582平方米，總規劃建築面積約為626,800平方米。該項目將主要包括聯排住宅及疊拼住宅。

時代天街

時代天街位於成都高新西區合作路。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為305,675平方米，總建築面積為1,801,214平方米。該項目將開發為一個綜合城市項目，包括購物中心、高層公寓、商舖、SOHO單位及LOFT單位。

晉陽項目

晉陽項目位於成都西三環區。該幅土地呈正方形，擁便捷公共運輸網絡連接市區，區內人口密集。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積約96,700平方米，總建築面積約388,000平方米。該項目計劃開發為綜合住宅及商業小區。

西安

紫都城

紫都城是位於西安曲江區的住宅及商業開發項目。該項目現時由西安龍湖錦城置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為68,939平方米，總建築面積約為272,153平方米。該項目將包括高層公寓、商舖及停車場。

紫都城二期

紫都城二期位於西安曲江新區。該地盤位於曲江新區中心地區，毗鄰龍湖紫都城項目。該項目將作住宅／商業混合用途。該項目現時由西安龍湖錦城置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為15,607平方米，總規劃建築面積為71,741平方米。

香醍國際

香醍國際是位於西安滄霸新區的大型住宅項目。該項目現時由西安龍湖錦城置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為500,885平方米，總建築面積約為1,567,120平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房、商舖及停車場。

夜長安

夜長安是位於西安曲江市中心的商業項目。該項目現時由西安龍湖錦城置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為30,889平方米，總建築面積約為43,535平方米，作住宅用途。該項目將包括商舖及停車場。

大興項目

大興南土地－龍湖MOCO國際項目位於西安蓮湖區星火路20號。該項目為商業開發項目及為規劃西安國際商貿基地項目的部分。我們於二零一零年三月中標該土地。該項目正由西安龍湖潤融進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為24,503平方米，規劃總建築面積約為179,583平方米。

水晶酈城

水晶酈城是由住宅單位、商舖及SOHO單位組成的大型項目。該開發項目位於重慶市北部新區高新區，毗鄰體育公園。該項目包括一幢名叫水晶星座由SOHO單位組成的樓宇、一幢名叫水晶國際的辦公樓、一個名叫晶酈館的購物商場及停車場。該項目現時由重慶龍湖企業拓展開展。

該項目總佔地面積將約為233,799平方米，總建築面積約為669,107平方米。

大明宮項目

大明宮項目位於大明宮國家遺址公園(世界最大遺址公園)。該項目僅距大明宮歷史古跡1公里及鄰近目前正在建的西安地鐵4號線。該幅土地被計劃開發為高端住宅及商業開發項目。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為36,300平方米，總建築面積約為127,000平方米。

雲南

江川仙湖錦繡

江川仙湖錦繡位於雲南省玉溪市。撫仙湖為中國最大的深水型淡水湖泊，水質優良。該項目將獲開發為由度假酒店、風情商業街以及養生中心組成的國際生態旅遊項目。該項目正由雲南江川業恒進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為1,187,833平方米，規劃總建築面積約為822,100平方米。

北京

蔚瀾香醍

蔚瀾香醍是一個位於北京通州區梨園鎮的住宅及商業發展項目，連接京通高速及城鐵八通線。該項目正由北京龍湖天行置業進行開發。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為55,435平方米，總建築面積約為135,242平方米。該項目將包括高層公寓、疊拼住宅、低層公寓、商舖及停車場。

常營

常營項目位於北京朝陽區。該項目坐落於朝陽區常營村內。地鐵6號線常營站位於該項目區域內。該項目正由北京通瑞萬華置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為131,897平方米，規劃總建築面積約為558,518平方米。該項目將包括住宅房屋、公寓及商鋪。

牛欄山鎮居住項目用地

牛欄山鎮居住項目用地為位於北京順義區的住宅項目。該項目毗鄰龍湖香醍溪岸北側。該項目正由北京龍湖興順進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為109,593平方米，規劃總建築面積約為152,670平方米。

白辛莊

白辛莊為位於北京順義區的住宅項目。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為163,165平方米，規劃總建築面積約為65,446平方米。

大興項目

大興項目位於北京大興區北臧村及靠近地鐵4號線南延長線生物醫藥基地站。該項目用作住宅及商業綜合用途。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為165,338平方米，規劃總建築面積約為462,946平方米。

頤和星悅薈

頤和星悅薈鄰近北京海淀區頤和園。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為7,400平方米，總建築面積為7,872平方米。該項目將開發為一個綜合商業項目，包括商鋪、酒樓及其他消閒設施。

花盛香醍

花盛香醍是位於北京市通州區半壁店的一個大型住宅區，毗鄰通州火車站。該項目由北京龍湖中佰置業開發。

該項目總佔地面積約99,442平方米，總建築面積約213,365平方米。該項目包括花園洋房、聯排住宅、商鋪及停車位。

長楹天街

長楹天街位於北京朝陽區。該項目位於朝陽區常營村內。地鐵6號線常營站位於該項目區域內。該項目正由北京通瑞萬華置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為131,897平方米，規劃總建築面積約為558,518平方米。該項目將包括住宅房屋、公寓及商鋪。

煙台

養馬島項目

養馬島項目為位於煙台牟平區的獨家住宅房屋項目。該項目擁有十分稀有的海岸線並將獲開發為由休閒設施、旅遊勝地、商業設施及養生中心組成的高檔社區。該項目正由煙台龍湖置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為4,182,586平方米，規劃總建築面積約為6,996,311平方米。

養馬島B地塊

養馬島B地塊位於山東省煙台牟平區的淺水區，位於我們已收購的A與C地塊之間。該項目擁有達到東海岸的專用通道及將根據我們的A與C地塊發展計劃獲開發為低密度住宅開發項目。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為685,600平方米，總建築面積約為696,100平方米。

大連

旅順龍河二期

旅順龍河二期位於大連旅順新城區西南部。該項目位於三個主要區域的交界處。距機場25公里，距旅順老城區3公里。配套鐵路系統的建設將於二零一三年五月竣工。我們與世茂房地產控股有限公司聯合收購該土地，而該項目將獲開發為由住宅房屋與商業單位組成的高檔社區。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為608,710平方米，規劃總建築面積約為669,724平方米。

瀋陽

輝山項目

輝山項目是位於輝山區的住宅項目。該項目正由瀋陽龍湖房地產進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為84,086平方米，總建築面積約為85,849平方米。該項目將包括獨立住宅、高層公寓、商鋪及停車場。

輝山項目II

輝山項目II位於瀋陽瀋北新區。該地盤位於瀋北新區輝山開發區及毗鄰棋盤山。該項目正由瀋陽龍湖房地產進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為371,311平方米，規劃總建築面積約為589,278平方米。該項目將包括低密度房屋、高層公寓、商舖及停車場。

道義項目

道義項目是我們在瀋陽的第二個項目。這是一個位於道義區的住宅項目。該項目正由瀋陽龍湖新北置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為684,420平方米，總建築面積約為1,795,331平方米。該項目將包括高層公寓、獨立住宅、花園洋房、商舖及停車場。

道義項目II

道義項目II位於瀋陽瀋北新區。該地盤位於瀋北新區道義開發區。該項目正由瀋陽龍湖新北置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為204,787平方米，規劃總建築面積約為409,574平方米。該項目將包括低密度房屋、高層公寓、商舖及停車場。

陶北項目

陶北項目位於毗鄰二環路南側及距市政府僅15分鐘車程。該項目便於到達公共交通網絡及被成熟社區環繞。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為113,500平方米，總建築面積約為318,000平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房及商業設施。

青島

青島白沙河項目

青島白沙河項目為位於青島城陽區白沙河區的住宅開發項目。該項目臨海及擁有美麗的自然景觀。該項目正由青島龍湖置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為509,300平方米，規劃總建築面積約為665,411平方米。該項目將包括低高層公寓、獨立住宅及聯排住宅。

青島白沙河F地塊

青島白沙河F地塊位於青島城陽區白沙河區。該地塊於二零零九年十二月取得。該項目位置臨海及擁有美麗的自然景觀。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為509,000平方米，規劃總建築面積約為620,000平方米。

山科大項目

山科大項目位於小珠山國家森林公園東側及毗鄰山東科技大學。該幅土地為青島最突出山坡土地之一並將獲開發為低密度住宅及商業社區。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為223,200平方米，總建築面積約為225,400平方米。

上海

酈城

酈城是一個位於上海嘉定區嘉定新城的住宅及商業發展項目，連接希望路及麥積路並鄰近一個輕軌站台。該項目將由上海恒馳房地產發展。

根據我們現時的規劃，該項目總佔地面積將約為178,248平方米，規劃總建築面積約為452,754平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房、聯排住宅、SOHO、限價房、商舖及停車場。

白銀路項目

白銀路項目位於上海嘉定新城。該地盤位於嘉定新城中心區，極為靠近地鐵11號線。該項目正由上海恒逸房地產進行開發。

根據我們現時的規劃，該項目總佔地面積將約為62,819平方米，規劃總建築面積約為148,154平方米。該項目將包括獨立住宅、聯排住宅、高層公寓及商舖。

松江龍興路項目

好望山位於上海松江新城。該地盤位於松江新城中心區，配套設施便利及鄰近地鐵9號線。該項目正由上海恒世房地產進行開發。

根據我們現時的規劃，該項目總佔地面積將約為92,734平方米，規劃總建築面積約為150,254平方米。該項目將包括獨立住宅、聯排住宅、高層公寓及商舖。

虹橋項目

虹橋項目位於上海虹橋中心商業區一期，為該區最大的臨水地塊，距上海地鐵與高鐵換乘站僅500米。虹橋項目為用作商業用途的一體化開發項目，該項目下物業的49%將可供銷售，而剩餘51%將由我們持作投資。因此，購物中心「龍湖一天街」品牌將被引入上海中心商業區及進一步影響長江三角洲地區。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為78,752平方米，總建築面積約為290,800平方米。

無錫

盪瀾山(太科園)

盪瀾山(太科園)是位於太湖國際科技園區的住宅項目。該項目正由無錫龍湖置業進行開展。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為188,496平方米，總建築面積為約311,380平方米。該項目將包括高層公寓、獨立住宅、疊拼住宅、商舖及停車場。

太科園II

太科園II是位於無錫中心區的住宅開發項目。該項目正由無錫嘉南置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為125,404平方米，規劃總建築面積為約393,209平方米。該項目將包括疊拼住宅、高層公寓、獨立住宅、聯排住宅及商舖。

錫山區易買得地塊

錫山區易買得地塊為無錫錫山區西湖路的多用途開發項目。該項目配套設施全面，交通便利，臨近錫山區政府以及地鐵2號線。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為145,903平方米，規劃總建築面積為約398,158平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房、服務式公寓、購物中心及地下車庫。

陽山

陽山項目位於無錫惠山區陽山鎮，距無錫市中心約18公里。作為無錫的「桃文化基地」，陽山鎮擁有多種自然資源，包括地質公園及濕地公園。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為124,800平方米，總建築面積約為149,700平方米。該項目將包括准獨立式住宅、疊拼住宅及花園洋房。

無錫淨湖水岸

無錫淨湖水岸是位於無錫市無錫新區的購物中心開發項目。這是無錫軟件園區首家社區購物中心。該項目擁有便利的多層交通系統，能夠在30分鐘內到達整個內城區及最近的城市。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為27,437平方米，規劃總建築面積約為109,452平方米。

無錫源著

無錫源著項目為一個綜合項目，位於無錫錫山區錫湖路。該項目毗鄰商店、酒樓及公共運輸，包括地鐵2號線。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為145,903平方米，規劃總建築面積約為398,158平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房、服務式公寓、購物中心及地下車庫。

寧波

寧波龍山

寧波龍山項目毗鄰寧波濱海區龍山新城主幹道。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為298,300平方米，規劃總建築面積約為364,700平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房及商舖。

寧波灑瀾海岸

寧波灑瀾海岸位於浙江省寧波市北侖區。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為505,800平方米，總建築面積將為626,500平方米。該項目將開發為一個集商業及住宅於一體的綜合項目。

常州

青龍項目

青龍項目是位於常州青龍生活區的住宅項目。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為164,855平方米，總建築面積約為280,700平方米。該項目將包括高層公寓、獨立住宅、花園洋房、商舖及停車場。

青龍項目II

青龍項目II是常州的住宅項目。該幅土地位於常州青龍生活區。該項目將由常州嘉南置業開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為143,965平方米，規劃總建築面積約為470,668平方米。該項目將包括高層公寓、獨立住宅、花園洋房、商舖及停車場。

東經120和東經120II期

東經120和東經120II期為位於常州新北區東經120路以東、河海東路以南及東支河以西的多用途開發項目。該項目位於新北區恐龍園版塊中心區，臨近中華恐龍園及恐龍谷溫泉（華東第一溫泉）。該項目在政府重點項目「三河三園」、東支河濱河景觀帶及水上遊艇碼頭以西。該項目正由常州嘉博置業及常州嘉騰置業進行開發。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將為384,720平方米，規劃總建築面積約為472,489平方米。該項目將包括別墅庭院、高層公寓及商舖。

洪莊項目

洪莊項目為位於常州鼓樓區的住宅開發項目。該項目位於城區，擁有全面的配套設施及便利的交通。該項目正由常州嘉悅置業開發。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為294,440平方米，規劃總建築面積約為917,228平方米。該項目將包括獨立住宅、花園洋房、高層公寓及商舖。

杭州

下沙項目

下沙項目為位於杭州經濟技術開發區的多用途開發項目。該項目靠近目前正在建造中的杭州地鐵1號線下沙站。該項目正由杭州龍湖房地產進行開發。

根據我們的現時計劃，該項目總佔地面積將約為177,478平方米，規劃總建築面積約為823,155平方米。該項目將包括高層公寓、花園洋房、MOCO單位、服務式公寓及集中商業。

超山項目

超山項目為位於杭州余杭區的高端住宅社區開發項目。該項目為在超山景區建造的首個住宅項目，距杭州副城臨平區僅九公里。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為118,051平方米，規劃總建築面積約為324,000平方米。

柯橋項目

柯橋項目位於紹興柯西地區，乃城市發展的新興熱點。紹興的人均國內生產總值超過人民幣100,000元，高於浙江省任何其他城市。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為167,000平方米，總建築面積為400,700平方米。該項目包括聯排住宅、低層及高層公寓及附近商業中心。

廈門

集美灌口

集美灌口位於福建省廈門集美區，乃廈門人口從市中心遷移過程中形成的最早住宅區。

根據我們的現時規劃，該項目總佔地面積將約為270,185平方米，總建築面積為529,890平方米。該項目包括聯排住宅、疊拼住宅、高層公寓及商業設施。

土地一級開發項目

我們除從事開發項目外，亦積極參與土地一級開發。土地一級開發指獲授土地前投資及開發目標土地的過程。該過程包括賠償已收購土地的擁有人、移平土地、發展基礎建設及將並無基礎建設或基礎建設並不完善或未拆卸房屋轉為配備基礎建設及已移平的可銷售土地，以符合政府城市規劃。竣工土地一級開發後進一步開發土地的隨後過程稱為土地二級開發。截至本文件日期，我們在北京有一個土地一級開發項目，即牛欄山項目，該項目總佔地面積約374,736平方米。我們尋求透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式取得土地二級開發權。

重慶龍湖地產已於二零零六年與政府就鴻恩寺土地一級開發項目訂立聯合土地改造和開發協議並支付按金人民幣794百萬元。由於有關地區的發展計劃有變，重慶龍湖地產已於二零零八年十二月十五日訂立協議終止聯合土地改造和開發，據此，政府須向重慶龍湖地產支付人民幣1,100百萬元的補償(包括按金)。截至二零一零年十二月三十一日，重慶龍湖地產已收取全部補償。

根據我們的現時規劃，我們將繼續參與類似項目。我們相信，除自項目中獲得的協定報酬外，我們的參與將會提升我們於該地區的專業形象。我們相信，當相關土地招標時，這又可增加我們獲得該等地盤土地二級開發權的機會。

項目開發

總部及區域公司的職責

我們在分權式企業架構下進行營運。我們的區域公司在處理項目層面運作方面擁有管理自主權，但我們認為總部應保持其靈活性，負責提供整體策略方向、在區域公司間推廣最佳常規、盡量提升分享資本及市場情報的規模經濟效益、培養人才、構思評估及獎勵制度以及控制風險。因此，儘管我們採用分權式架構，但我們擁有共同的企業文化，實施相同的營運制度及政策，同時能夠在營運公司之間隨意調遣及輪換管理人員，從而降低任何區域公司過於獨立的可能性。

在分工方面，我們的總部負責：

- 制定策略及預算；
- 建立整個企業的營運及信息技術系統；
- 就土地收購及集資作出決策；
- 制定會計政策及合併財務資料；
- 制定人力資源政策；
- 與投資者、公眾及政府保持關係；

- 內部控制及內部審核；及
- 開拓及進軍新區域市場。

區域公司負責：

- 執行土地收購決策；
- 取得項目發展所需的政府許可證；
- 建築設計及產品研發；
- 成本評估及採購；
- 工程及管理項目；
- 銷售及營銷；
- 提供物業管理服務；
- 管理與客戶的關係；及
- 發展及管理租賃物業。

下文概述我們的物業發展業務的主要工作流程。

地盤選擇

為確保項目的投資回報，我們僅會在透徹及嚴謹分析不同制衡機制後及在符合若干投資基準要求(如項目內部回報率及利潤率)的情況下選出一個地盤。

地盤選擇一般分三個階段進行。首先，區域公司的發展部門負責物色潛在項目、進行市場研究及初步篩選。其次，倘若某一潛在項目通過初步篩選，由負責項目不同發展階段的所有職能部門主管組成的項目管理辦公室(「PMO」)則會召集有關人員，根據參與各方的集體經驗及從我們的項目數據庫獲取的資料進行深入研究。在此階段，我們會決定項目的定位，製作設計圖的「定稿前」版本，並構建詳細的模型以計算不同情況下項目的回報。此後，會向總部的財務部門提交詳細的可行性研究報告及最後階段的圖紙及模型進行核實，然後提交總部的投資決策委員會(由行政總裁、首席財務官及各業務部門及區域公司的總經理組成)作出最後的投資決定。

土地收購

根據於二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，所有開發用作商業用途(包括商用或住宅物業發展用途)的土地必須以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。就公開招標而言，有關當局在決定獲授土地使用權的人選時，僅會評估投標價格或參考一系列參數，包括投標價格、投標人的信貸記錄及發展方案的質素)。另一方面，倘若土地使用權通過拍賣或掛牌出讓，通常是價高者得。

我們可能於進行投標、拍賣及掛牌銷售土地的過程前與有關政府當局就土地發展簽訂意向書或框架協議。

土地使用權的承授人可通過私人銷售出售其土地使用權，惟須受原來的土地使用權出讓合同的條款及條件以及相關中國法律法規所規限。在法律允許的情況下，我們可通過協議轉讓在二級市場收購第三方的土地使用權。我們亦可通過收購持有相關土地使用權的公司的股權來獲得該等使用權。

此外，我們亦積極參與土地一級開發，以提升我們在收購優質土地方面的實力。在土地一級開發過程中，我們會嘗試深入了解土地狀況及其他相關事宜(如其周圍地區)，以便爭取更多時間制定最佳投資規劃，同時向當地政府展示我們的開發及財務實力。這讓我們在收購土地投標過程中享有競爭優勢。

融資

我們依賴內部產生的資金，包括預售所得款項、投資者注資、銀行貸款及來自資本市場的外部資金，為建設成本及支付土地出讓金提供資金。

我們的政策是盡量以內部資金撥資興建我們的物業開發項目，從而減少所需外部資金。我們運用預售項目所得款項撥付有關項目的部分建設成本或償還就有關項目所得銀行貸款。根據中國法律，我們可在符合若干規定的情況下預售尚未竣工的物業，惟預售所得款項須用於發展相同項目。規管物業預售的多項中國法律法規規定，在相關物業開始預售前必須符合多項條件，包括取得相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。

項目設計

為盡量提升項目價值，我們的區域公司設有專責的內部專業研發部門，負責整體規劃及概念設計。我們不斷將內部建築師及設計師派往海外接觸創新的設計及理念，從而使其緊貼建築創新步伐。

我們的建築師對我們收購的每個持有地盤的特點進行研究，以安排最佳的產品組合及空間使用。除創新的項目規劃外，我們亦投資於產品創新。在過去數年，我們成功設計及推出了各種新產品，如「西班牙大院」及「空中聯排」。該等產品使住戶可享受只有密度較低的項目才能提供的更寬敞優質環境。該等產品深受客戶歡迎，我們的產品因而能夠以高價位售出。

除內部專家外，我們亦聘請著名國際建築師及設計師協助建築及室內設計。此外，我們亦聘請知名的國際景觀設計師負責項目的景觀設計。

承包、採購、項目管理及質量控制

我們將絕大部分建築工程分包予外部承包商。截至二零一二年六月三十日，我們已聘有約205名一般承包商(均為獨立第三方)，我們與該等承包商的合作時間介乎2個月至17年不等。我們本身並不從事建築業務。根據《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》，我們須就若干建設項目通過招標程序選擇承包商。我們設有由工程部和採購部組成的招標委員會，其中工程部負責評估外部承包商的工程質量，而採購部則負責編製招標文件。

在向承包商批出建築合同前，我們會對彼等進行以下預選：

- 通過行業協會、行業信息中心、內部資源的推薦意見及承包商與建築師之間的合作，研究及收集有關潛在承包商的資料；
- 通過親身或電話訪問以及審查並評估候選人的資質、財務狀況及商業聲譽，縮小候選名單的範圍；
- 根據評估結果選擇承包商，然後進行招標程序；
- 邀請曾經與該等承包商合作的其他單位作出評價，查證該等承包商的管理、施工及項目能力；
- 回答承包商根據招標文件提出的疑問；
- 邀請承包商參觀我們的項目地盤、舉行研討會並清楚解釋我們的工程概念；
- 要求承包商就勞工的能力、人數及素質發出承諾書；
- 根據多項標準選擇承包商；及
- 在施工期間監督進度，在竣工期間通過採用嚴格的審核標準控制質量。

承包商承擔各項建築工程，包括地基挖掘工程、總體建設、設備安裝以及裝修及工程。承包商須遵守相關建築合同內規定有關質量及完工進度的保證。根據我們的標準建築合同，承包商須在出現延誤的情況下支付罰金並承擔修補任何施工缺陷的費用。

我們根據我們與承包商簽署的標準建築合同所載條款及條件向承包商分階段付款。階段性付款的百分比因情況而異。一般而言，本集團將按月就約70%至80%的已竣工工程向承包商付款。於項目完成後，承包商將收取總款項約70%至90%。於交割及結算時，我們將支付總款項的95%至98%，其餘2%至5%則保留作保留金。

在選擇主要建築材料方面，我們的採購部負責磋商價格及協助相關區域公司進行採購。為控制成本，我們透過特殊目的區域公司大量購買主要建築材料，然後銷往我們在區內的項目公司。所有建築材料僅用於我們的項目建設。對於我們的施工項目特別重要的建築材料，我們會要求各供應商投標並進行類似的質量及價格評估。

對於每個項目，工程部會建立項目管理團隊，由項目經理擔任負責人。於建築工程開始前，項目經理會安排項目管理團隊，根據項目的具體情況編製「項目管理指引」、「施工及監督單位篩選及評估報告」、「供水、供電及道路設施及土地平整實施方案及經濟分析」，以及「項目分期建設計劃及經濟分析」。彼等亦會就項目實施計劃、項目員工配置、主要技術參數、項目施工過程中的主要困難及涉及的風險編製分析及報告。該等分析及報告為總部實施整體管理及監督所必需。項目的建築工程僅會於該等分析及報告已經由本公司總部及相關區域公司的總經理審閱及批准後方展開。

我們極為重視旗下項目的質量控制及管理。以下為我們就項目質量控制採取的若干重要措施或程序：

- 我們實施「模型調適」制度，在建設其他項目時參照任何「示範項目」的質量控制系統並使之適用於有關項目；
- 我們於每間區域公司設立研發部，每月對在建中項目進行視察並提供意見；
- 我們聘請合格的專業公司以及相關地方政府部門的質量監督單位監督及管理項目的整體建設；
- 我們就每個項目的施工管理編製多套標準技術指引（如「二零零七年度重慶公司項目施工管理規定」）；
- 我們根據相關中國政府機構及其他行業協會頒佈的相關法律、法規及其他強制性標準進行質量控制；及
- 我們確保承包商遵守相關規定及法規，包括環境、勞動、社會及安全法規，並通過委派獨立建築工程師或內部代表現場監督承包商的進度以盡量減少我們的風險及責任。

銷售及營銷

各區域公司的銷售及營銷部門負責營銷物業產品。在推銷產品時，我們不僅注重向潛在客戶銷售物業產品，同時亦注重通過管理客戶的整個購買及居住過程，增強及保持預售及售後期間的客戶滿意度。我們將目標鎖定在追求優質生活的客戶。我們每月進行全面的

市場研究、調查及銷售分析。本公司總部與媒體公司進行協商並向區域公司分配資源。我們主要通過戶外廣告及印刷媒體推銷我們的物業。我們特別注重發展地盤銷售中心與示範單位的設計及環境以及前線員工友好、樂於助人及誠實的態度，從而為潛在客戶帶來難忘的消費體驗。

我們聘請外部代理(包括廣告公司)協助我們推銷物業。我們的銷售及營銷部門與該等代理協調制定及執行策略及計劃，而代理則協助及與銷售及營銷部門協調達致不同的銷售目標。

我們的物業項目的銷售過程一般從預售開始。我們一般在竣工前預售物業並將銷售所得款項用作現金流量並為項目發展提供資金。多項規管物業預售的中國法律法規規定，須在開始預售某一物業前滿足相關條件，其中包括取得相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。

客戶付款安排

我們的客戶可通過一次性付款或按揭貸款購買物業。倘客戶選擇一次性付款，客戶須於合同簽署之日後立即全數償清購買價。倘客戶有意以按揭付款購買，則將被要求支付至少為購買價30%至60%的首付款。

我們協助客戶取得按揭貸款。客戶可通過與我們訂立安排的多家銀行獲取按揭貸款。我們一般向銀行為客戶批出按揭貸款提供擔保。該等擔保僅會於客戶取得房屋所有權證及按揭已以銀行為受益人登記時失效。向個別買家發出房屋所有權證的時間視乎物業所處的位置而不同。我們提供的擔保涵蓋銀行向客戶批出購房按揭貸款的全部價值以及承按銀行就買家拖欠支付按揭貸款而徵收的任何款項或罰金。請參閱「風險因素－我們就金融機構給予買家的按揭提供擔保，因此，倘買家拖欠還款，我們須對承按人負責」一節。

交付物業

我們力求在買賣合同(包括預售合同)規定的時限內向客戶交付物業。根據中國現行的規章制度，我們須在向客戶交付物業前取得竣工驗收備案證明。截至本文件日期，我們已符合此規定。

我們區域公司的銷售及營銷部門負責向客戶交付物業。我們的指引載明各職能部門的程序及職責劃分，確保其在執行相關指示及監督交付進度方面緊密合作。例如，工程部可能在交付前進行實地視察，此外，我們可不時安排客戶在預期交付日期前視察其購買的物業，從而確保物業符合我們規定的標準並滿足客戶的需求。我們的物業管理公司向負責與客戶直接聯絡交付事宜的員工提供全面的售前培訓。我們在交付後經常與客戶保持聯繫，以便獲取其對我們日後改善產品及服務的意見。

一般而言，我們會協助客戶申請分戶產權證。請參閱「風險因素－我們於出售後可能延遲發出及交付業權文件，而這可能會招致客戶索償」一節。

投資物業

多年來，我們已發展八個購物商場，分為三個產品系列，即都市購物商場天街系列、社區購物商場星悅薈系列及家居休閒購物中心MOCO系列。截至二零一二年六月三十日，本集團已開始營運的投資物業面積為438,979平方米，租用率為98.6%。

我們計劃於二零一八年底前另完成並開始經營總面積約為2.1百萬平方米的10個大中型購物中心。該等購物中心將位於重慶、成都、西安、北京、青島、無錫、常州及杭州。

我們自二零零三年以來已積累九年管理投資物業的營運經驗。我們的主要購物中心北城天街購物廣場被視為重慶的地標購物中心。於二零一零年，我們作為重慶北城天街的所有人被中購聯購物中心發展委員會授予「最佳業主」稱號，是中國全部三名獲評者之一。我們經營的投資物業一般租用率較高並為我們帶來穩定的租金收入。我們的物業投資收益由二零零九年的人民幣198.0百萬元增至二零一一年的人人民幣402.2百萬元，複合年增長率為42.5%，再由截至二零一一年六月三十日止六個月的人人民幣168.2百萬元增長34.8%至二零一二年同期的人人民幣226.7百萬元(35.7百萬美元)。

在我們已經建立業務據點的中國每個區域，我們的營運附屬公司負責進行市場調查、爭取租戶及開發和管理投資物業。該等附屬公司目前參與管理我們在北城天街購物廣場、水晶郛城的星悅薈及重慶晶郛館、紫城天街、西城天街、MOCO中心及三千集的商業項目。

我們的盈利可能會由於投資物業重估而出現升跌。請參閱「風險因素－我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的財務業績包括投資物業的公平值變動，而我們的業績或會因投資物業的公平值變動而波動」。視乎整體經濟及市場情況，按照我們「多業態、區域化聚焦及配合利潤」的策略，我們擬進一步將業務拓展至發展投資物業。下表列示我們截至二零一八年的現有及規劃投資物業開發。任何該等投資物業開發是否將按進度表完成受多項因素影響，其中部分因素在我們可控範圍之外。

項目 ⁽¹⁾	城市	建築面積	實際竣工日期	規劃竣工日期
		(千平方米)		
北城天街	重慶	146	二零零三年	—
重慶晶郛館	重慶	42	二零零五年	—
重慶紫都城	重慶	29	二零零六年	—
西城天街	重慶	112	二零零八年	—
三千集	成都	38	二零一零年	—
MOCO中心	重慶	30	二零一零年	—

項目 ⁽¹⁾	城市	建築面積 (千平方米)	實際竣工 日期	規劃竣工 日期
頤和星悅薈	北京	6	二零一一年	—
春森彼岸	重慶	32	二零一一年	—
花盛香醍	北京	3	二零一二年	—
大學城	重慶	21	二零一二年	—
酈城	上海	19	二零一二年	—
北城天街(五塊石)	成都	221	—	二零一三年
西安大興項目	西安	43	—	二零一三年至 二零一四年
長楹天街	北京	226	—	二零一四年
白沙河	青島	33	—	二零一五年
無錫源著	無錫	118	—	二零一四年
東經120II(原山)	常州	213	—	二零一五年
時代天街	重慶	518	—	二零一六年
時代天街	成都	451	—	二零一六年
下沙商業	杭州	183	—	二零一七年
無錫淨湖水岸	無錫	109	—	二零一八年

(1) 部分項目名稱未定，可能會予以變更。

物業管理

我們十分重視物業管理，因為我們相信這會為客戶物業增值並提升我們的品牌。我們絕大部分情況下通過旗下物業管理公司向客戶提供物業管理服務。我們的物業管理團隊通常參與物業發展的早期階段並全程參與整體設計規劃，以盡量降低日後的保養成本。我們按月或按季向客戶收取管理費。

我們相信，我們擁有強大的物業管理團隊。我們為團隊成員提供優厚的薪酬待遇及頻繁的培訓，使其掌握物業管理所需的最新相關技巧及知識。在提供物業管理服務時，我們崇尚「善待你一生」的理念，致力為所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。我們每半年一次對客戶進行管理表現調查。我們於一九九八年獲得ISO 9002認證，作為對我們的優質物業管理的認可。

根據中國法律，倘若合共持有管理區域內樓宇總面積一半以上的專有部分及佔業主總數一半以上的業主同意，業主有權選聘或解聘物業管理公司。

自用物業

我們的公司總部位於中國北京市朝陽區惠新東街4號富盛大廈。我們的總部向獨立第三方租入，租期由二零零八年四月一日開始至二零一三年三月三十一日止。我們亦在已建立業務的重慶、成都、北京、上海、西安、瀋陽、無錫、青島、杭州及香港設有辦事處。我們於該等城市的辦事處位於獨立第三方擁有的租用物業或我們的自置物業內。該等辦事處的主要資料概述如下：

物業	佔用情況	租約屆滿日期
1. 中國北京市朝陽區惠新東街4號富盛大廈2座7樓	租用	二零一三年三月三十一日
2. 中國北京市朝陽區惠新東街4號富盛大廈1座3樓	租用	二零一二年十月三十一日
3. 中國上海市普陀區大渡河路168弄26號北岸長風K幢10樓	租用	二零一四年九月三十日
4. 中國成都市錦江區宏濟中路38號	自有	不適用
5. 中國西安市高新區高新二路1號招商銀行大廈39樓	租用	二零一五年十一月十九日
6. 中國重慶市江北區北城天街4號北岸星座6-7樓	自有	不適用
7. 中國瀋陽市瀋陽區北站路77-2號光達大廈B座15樓	租用	二零一六年八月十八日
8. 中國青島市城陽區中城路345-2號海都商務中心11樓	租用	二零一三年八月三十一日
9. 中國杭州市HEDA科技園路2號新加坡杭州科技園 Hydra大樓21樓	租用	二零一五年四月十五日
10. 中國大連市高技術區黃浦路537號泰德大廈19樓	租用	二零一五年二月二十八日
11. 中國寧波市鄞州區日麗中路777號杉杉大廈16樓	租用	二零一四年五月十四日
12. 中國無錫市新區靜慧東路77號Taihu Technology Park 8幢	自有	不適用
13. 中國雲南玉溪市紅塔區匯溪大廈25樓	租用	二零一三年一月三十一日
14. 中國煙台市萊山區港城東大街301號南山世紀大廈B座7樓	租用	二零一五年九月三十日
15. 中國廈門市思明區鷺江道100號財富中心17樓	租用	二零一四年十月三十一日

除以上所述外，我們在中國亦有其他現正由區域公司使用的租賃物業。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商，而五大供應商分別佔我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度總採購額約16.9%、8.3%及9.8%。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度，單一最大供應商佔我們採購額分別約5.4%、2.5%及3.2%。我們的五大客戶分別佔我們同期總收入約0.7%、2.6%及2.8%，單一最大客戶分別佔我們同期總收入約0.2%、0.8%及0.8%。

競爭

中國房地產市場的競爭在過去數年有所加劇。我們與中國的國有、私營及國際開發商展開競爭。主要競爭因素包括土地儲備的規模及地理位置、提供物業的類別、品牌知名度、價格、設計及服務質量。

我們相信，中國房地產市場擁有巨大的發展潛力。然而，中國不同地區在房地產開發方面存在不同的監管限制，而消費者偏好一般因地區而異。因此，我們採取「多業態、區域化聚焦及配合利潤」的策略發展我們的業務，通過承接不同的發展項目及銷售不同類別的物業，藉以在各個區域市場佔據領先的市場地位。我們：

- 根據中國指數研究院、克而瑞及dichan.sina.com.cn的資料在二零零五年至二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月住宅物業的合同銷售額及已售建築面積方面名列重慶第一；
- 根據克而瑞的資料在二零一一年住宅物業的合同銷售額方面名列北京第三；
- 根據克而瑞的資料在截至二零一二年六月三十日止六個月住宅物業的合同銷售額方面名列成都第八；及
- 根據克而瑞的資料在截至二零一二年六月三十日止六個月住宅物業的合同銷售額方面名列煙台第一、常州第二、青島第六、西安第六、無錫第八及杭州第十。

我們相信，憑藉我們在多個地區穩固的業務據點、多元化的產品組合、在開發及投資物業方面的專長，我們較不易受到市況變動的影響。此外，鑑於我們的品牌知名度、產品創造力、公信力、聲譽、優質的產品及服務以及我們過往年度開發物業方面的卓越管理技能，我們相信，我們能夠迅速應對中國房地產市場出現的挑戰。

知識產權

我們相信，我們的品牌已獲正式確認為中國馳名商標，是一項無價資產。於二零零八年三月，我們的「龍湖」商標被中華人民共和國國家工商行政管理總局評為知名商標。我們通過貫徹始終地提供各類優質服務及產品建立我們的品牌。我們將採取一切合理妥善的措施，保障我們在業務發展過程中開發的知識產權的所有權。我們已就若干項目的創新設計提出申請。例如，我們的垂直錯層式花園公寓在緊湊佈局和設計中顯示出密度低及建築高的特性，獲得一項中國專利。

根據香港法律，個人或實體經向商標註冊處註冊名稱可就商標獲得法定保護。於本文件日期，我們已向香港商標註冊處註冊下列商標。

(A) 

(B) **Longfor** 龙湖地产

(C) LongFor 龙湖地产

(D) LongFor 龍湖地產

我們亦已註冊多個與本公司及本公司品牌名稱相關的互聯網域名。

保 險

我們為物業及資產投購財產保險。我們為若干發展中項目(包括投資物業)購買全險及第三者保險，江與城及春森彼岸項目的第一期及第二期亦是如此。我們為投資物業購買財產全險、公眾責任險及利潤損失險等保險，投購範圍包括因發生地震導致或與之相關的損失(就此申索的金額超過人民幣400,000元)。就因發生地震導致的損失或與之相關的損失而言，我們的保單涵蓋兩個在建中物業項目，即重慶的江與城項目及春森彼岸項目。

我們亦按照中國社會保障條例的規定，為僱員的社會保險作出供款，例如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及工傷保險計劃。就因發生地震導致或與之相關的傷害而言，我們投購的保險涵蓋所有僱員。

為確保施工質量及安全，我們聘請合格的專業公司及相關地方政府機關的質量監督單位監督施工過程。其他詳情請參閱「一承包、採購、項目管理及質量控制」一節。根據中國現行的監管體制，物業建築公司須於建設期間負責質量及安全控制，並須為建築工地上的建築工人購買意外險。我們從支付予物業建築公司的施工款項中扣除建築項目的質量保證儲備金。我們已採取上述措施防止建築意外及人身傷害。此外，根據中國法律，建築公司須承擔主要民事責任，對建築工程造成的人身傷害、意外及死亡負責，除非其能夠證明本身並無過失。工程物業擁有人亦須承擔民事責任，對造成的人身傷害及死亡負責，除非其能證明本身並無過失。

環 保 事 宜

物業開發商須遵守中國國內環境法律及法規以及相關地方政府機關頒佈的環境法規。

本集團每個物業開發項目須按照中國法律進行環境評估。本集團呈交相關環境影響研究、報告或環境影響分析表格予環境機關後，方獲項目施工批文。就取得批文而言，一家實體必須在進行建設項目可行性研究階段，呈交一份建設項目環境報告、一份環境影響報告及一份環境影響登記表格(統稱「環境影響評估文件」)。所有環境影響評估文件須待授權環境保護主管機關環境保護管理機關批准，方可作實。如在該等環境影響評估文件獲批准

後，項目性質、規模、地點及已應用生產技術出現重大變動，或因任何理由，建設項目在環境影響評估文件批准日期起計五年內並未開展，則建設實體必須再次呈交該等環境影響評估文件以待批准。相關政府機關的批文訂明進行建設工程時適用的空氣污染、噪音、水及廢物排放標準，本集團在建設項目進行時執行該等條件。整體建設工程的設計、建設及營運須結合該等措施。各物業開發項目竣工後，相關政府機關亦會視察地盤，確保建設工程符合適用環境標準，得出的報告其後連同其他指定文件呈交地方建設管理機關以供備案。

我們所有項目均會產生建築廢料。本集團呈交有關項目的一切環境影響評估文件均已獲批准。此外，我們獲得ISO 14001:1996認證，作為對我們在香樟林項目環保工作上取得的成績的認可，自此每年均成功重新獲得認證。

本集團為確保遵守適用環境法律及法規，採取具體措施，包括進行噪音水平測試、電磁輻射水平測試及混凝土填裝機測試；現場檢查建築材料並清理不符合環境法律及法規的材料；現場進行每週一次的抽樣及其他抽樣以確保符合規定並立即責令承包商改正問題。建築承包商須負責於施工階段遵守適用的環保法律法規。

本集團鼓勵承包商採用較環保的設備及設施以及採用或發展較環保的新技術。儘管發明環保技術超出本集團業務範圍，本集團非常注重環保需要，並總是留意採用有助於環保的新技術。例如，本集團已聘請及諮詢環保專家並對承包商施加合同責任，要求彼等遵守環保法律及法規並只能使用符合環保法律法規的產品及技術。

法律訴訟

我們過往曾涉及有關產品及服務質量或與外部承包商訂立的合同安排的訴訟，我們認為該等訴訟對我們的財務及營運狀況不會構成重大影響。此外，我們在日常業務過程中須面對法律或仲裁程序、爭議或索償。各董事均從未或現時並無面臨任何法律訴訟、法律爭議或仲裁程序，而我們任何成員公司亦無其他待決或面臨之重大訴訟或申索。

勞工及安全

根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，倘我們的僱員與成員公司建立勞動關係，應簽訂勞動合同。我們須不時向僱員提供不低於當地最低工資標準的工資。我們須建立勞動安全及衛生體系，嚴格遵守國家規章及標準，並向我們的僱員提供相關教育。我們亦須向僱員提供符合或達到國家規章及標準的勞動安全及衛生條件，並定期對從事危險工作的僱員進行體檢。

根據《中華人民共和國社會保險法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》及《住房公積金管理條例》，我們向中國僱員提供一系列社會保障基金，包括基本退休金保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、產假保險基金以及住房公積金。

根據全國人大常委會於二零零二年六月二十九日頒佈並於二零零二年十一月一日實施的《中華人民共和國安全生產法》，在中國從事生產及業務營運活動的實體須遵守所有關於生產安全的相關法律、規則及規例，並建立及完善生產安全的條件及責任制度。該法案規定，各實體須按《安全生產法》及其他有關法律、行政法規、國家標準及行業標準的規定維持安全生產的條件。任何未作好充分準備確保安全生產的實體不得從事生產及業務經營活動。各實體亦須向其僱員提供有關安全生產的教育及培訓計劃。安全設備的設計、製造、安裝、使用、檢查及維護須遵守適用的國家或行業標準。此外，各實體須向僱員提供符合國家或行業標準的勞動保護設備，並監督及教育僱員按指定規則穿著或使用設備。

我們的人力資源部門負責處理僱員的安全及保障事宜。我們正計劃在所有方面進一步加強及改善有關勞工及安全的制度及管理，以減低日後在此方面的潛在風險。本集團為遵守上述適用的法律法規而採取的措施包括：要求承包商編製工作安全實施計劃；要求承包商遵守我們的現場工作安全規定；支付工作安全相關開支；向工人派發工作安全保護裝置；向承包商施加遵守工作安全指引並考慮相關開支的合同責任；委任經驗豐富的人員進行每週一次及其他工作安全檢查及監督；以及確保工人具備特殊建築工程的必備資格。