

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

概覽

我們在中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。我們是以戰略為主導及注重股東價值的房地產企業。我們所開展的業務策略與政府對中國房地產市場的政策一致。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。我們主要針對大眾市場，致力提供宜居及價格實惠的優質住宅物業。在銷售型商用物業開發方面，我們主要專注在一線城市的市中心以外鄰近具吸引力設施及完善交通網絡的地點，以及在二線和三線城市的市區開發商用物業。

我們致力向客戶提供優質住宅及商用物業，並關注開發過程中從選址與規劃，以至環境美化與建設的每個主要步驟。除房地產開發及房地產投資外，我們透過自身的物業管理公司向我們的商住客戶提供物業管理服務。我們相信這對我們發展成為優質住宅及商用物業發展商的品牌及聲譽極為重要。

我們的業務營運地理位置分散，從而減低我們日後擴充業務的風險。我們在上海已建立穩固的市場地位，並積極在北京及選定的中國二線和三線城市擴充業務。

- 就全國而言，我們於二零零六年至二零一二年獲得國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒授「中國房地產百強企業」榮譽。於二零一二年，我們亦獲該等機構評為「盈利性Top 10」及「運營效率Top 10」的房地產企業。
- 自二零零零年在上海建立業務以來，我們已在上海確立穩固的市場地位。我們於上海市房地產行業協會發表的「2009-2010上海房地產開發企業50強」報告中排名第十位。我們於二零零一年在北京建立業務，並自此在首都擴展我們的地位。憑藉我們在上海取得的成功佳績，我們亦已開始進軍二線和三線城市的房地產市場。我們相信，我們已確立作為中國優質房地產開發商的地位。

多年以來，我們歷經多次挑戰，包括中國的房地產調控措施、全球金融危機以及房地產市場週期所帶來的挑戰。通過堅守業務及財務策略，我們成功推行多項戰略措施，使我們有效應對該等挑戰。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

於最後實際可行日期，我們在11個城市擁有43個物業項目，可大致劃分為中國三個地理區域：長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部。

- 長江三角區域

上海為中國主要的金融及商業中心，亦是全球發展最迅速的金融首府之一。上海是我們在長江三角區域房地產開發活動的中心，亦是我們總部所在地。我們的項目開發活動已從上海擴展至鄰近人口眾多且城鎮居民可支配收入增長相對較高的城市，包括蘇州、鎮江、嘉興及合肥。

於最後實際可行日期，我們於長江三角區域共有26個物業項目。於二零一二年八月三十一日，我們該等項目項下土地儲備的總建築面積約為2,990,000平方米，包括我們的已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約190,000平方米、約1,720,000平方米及約1,080,000平方米。

- 環渤海經濟圈

北京作為中國的首都，多年來發展迅速，外國直接投資不斷流入。北京是我們在環渤海經濟圈的房地產開發活動中心。我們的項目開發活動已從北京擴展至廊坊、唐山及天津。

於最後實際可行日期，我們於環渤海經濟圈共有12個物業項目。於二零一二年八月三十一日，我們該等項目項下土地儲備的總建築面積約為1,980,000平方米，包括我們的已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約40,000平方米、約650,000平方米及約1,290,000平方米。

- 中西部

於中西部，我們在重慶及長沙擁有房地產開發項目。作為中央政府指定的西部大開發戰略改革試點城市，重慶是中國西部最重要的經濟及交通樞紐之一。過去幾年，重慶經濟大幅增長，並成為中國人口最為密集的城市之一。長沙是中西部另一個主要的商業及工業中心，其經濟於過去幾年亦出現大幅增長。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

於最後實際可行日期，我們在中西部共有五個物業項目。於二零一二年八月三十一日，我們該等項目項下土地儲備的總建築面積約為1,190,000平方米，包括我們的已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約50,000平方米、約900,000平方米及約240,000平方米。

我們亦開發若干商用物業並保留其所有權作為投資物業。於二零一二年八月三十一日，我們擁有五個處於不同開發階段的項目作為投資物業，總建築面積約170,000平方米。

於二零一二年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約為6,160,000平方米，包括已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約280,000平方米、約3,270,000平方米及約2,610,000平方米。

競爭優勢

我們是以戰略為主導及注重股東價值的中國房地產企業。

自二零一零年以來，中國政府推出一系列房地產調控措施。我們相信，該等政府措施已顯著影響及大幅改變業內環境及競爭形勢。儘管存在該等政府措施，中國正在經歷快速的城市化，必定會導致來自國內其他地方的外來人口持續湧入城市，令城市家庭數量及人口持續增長。然而，由於房地產行業的經營環境改變，有必要採取不同的業務策略。

因應行業的深遠變化，我們自二零一零年起已積極加強我們的經營策略，讓我們能夠在中國房地產行業的新階段中取得成功。針對性的經營策略使我們具備下列競爭優勢：

我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業，全部均較為配合中國的房地產相關宏觀政策

我們相信採納與政府政策及市場趨勢一致的產品定位對我們的成功至為重要。現行政府措施的主要重點是抑制投機性房地產投資，而以最終用家為對象的普通商品房住宅物業及銷售型商用／辦公室物業所受的影響較小。自二零一零年以來，我們已強化現有經營策略，以迎合最終用家的需求。

在住宅物業方面，我們主要專注於開發「宜居、迎合大眾市場需求及價格實惠」的住宅產品。我們的董事認為，該等住宅產品屬於中小戶型，面積一般小於120平方米，並具備以下特點：(i)居住環境舒適，(ii)位處良好公共交通網絡，及(iii)設計與佈局適合首次置業人士及首次改善型購房人士。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

在商用物業方面，我們主要集中在一線城市非中心區及二線和三線城市的市區開發銷售型商用／辦公室物業。該等商用項目為通常在成本、質量及地點之間尋求最佳平衡的中小型企业提供了卓越的性價比選擇。

於二零一二年八月三十一日，戶型小於120平方米的住宅產品及銷售型商用產品合共佔我們土地儲備的總建築面積（不包括停車場）約68%。

我們具備實現快速資產週轉的強大執行能力，使我們可以提升經營現金流及股本回報率

為達致在不影響股東權益回報率的前提下同時保持優質的成長性，自二零一零年以來，我們一直以快速的資產週轉及審慎地使用財務槓桿作為我們的基本經營原則。

我們已形成強大執行能力，可以實現快速的資產週轉，這可歸因於：

- 我們有紀律的買地戰略，尤其是我們一般不會購入存在業權及規劃問題或須拆遷安置的土地。解決該等問題通常費時較長，會導致難以確定該等項目的開發進程；
- 我們對目標客戶需求的深入認知；
- 我們高效的項目規劃及設計能力使我們能夠快速決定及落實項目的定位及設計。憑藉高效的項目規劃及設計能力，我們一般能夠於土地收購後較短期間內取得項目規劃及建設施工批文；及
- 我們的標準化產品及運作流程涵蓋開發過程的各個階段，包括規劃及設計、選擇建築承包商及供應商、工程監督與質量控制，以及銷售與市場推廣。憑藉該等標準化運作流程，我們能制定高效率的項目開發計劃，使我們(i)在收購土地後的短時間內施工，並盡早開始預售物業；(ii)於預售期間銷售大部分項目，及(iii)避免於項目竣工時持有大量未售項目存貨。

快速的資產週轉不僅能提升我們的經營現金流及股東權益回報率，亦有助我們實現財務穩定性，從而減低市場波動產生的任何重大不利影響。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，我們的年度化資產週轉率分別約為53.0%、69.7%、39.1%及41.7%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們已採取一貫的業務和財務策略，在優質的成長性和審慎理財之間取得平衡

我們已在業務增長及現金流管理方面採取一貫的策略，其中涉及小心審慎使用財務槓桿及快速資產週轉，以提升股本回報率。該等策略在取得優質的成長性及財務穩定性之間取得平衡，讓我們能降低風險並作好準備把握所出現的戰略性市場機遇。

我們大部分的經營現金來自物業銷售。我們穩健的現金狀況讓我們在戰略上能按具競爭力的價格購入土地，並主要以內部產生的資金應付。我們堅持每月維持充足的經營現金及可售資源，以償還一年內到期的累計貸款債務。於二零一零年下半年及二零一一年房地產市場低迷期間，我們把握機遇，收購適合快速資產週轉的新土地，增加及調整我們的土地儲備結構。即使在二零一一年嚴峻的房地產市場環境下，我們都能夠取得金融機構的支持，並能募集更多債務支撐我們的未來增長。該策略導致二零一一年及二零一二年上半年的淨負債與股本比率增加。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，我們的淨負債與股本比率分別約為39.7%、68.9%、141.5%及138.3%。我們認為，我們的財務槓桿仍處於可掌控的水平。

我們已實現全國性的地理佈局，並在選定的中國一線、二線和三線城市建立穩固的地位

我們相信，我們的地域擴張連同我們在現有城市的業務增長，將成為我們在中國房地產行業保持市場競爭地位的關鍵因素。

自我們於二零零零年在上海建立業務以來，我們已在當地成功建立穩固的市場地位。我們相信，如同在上海，我們能在中國其他高增長城市取得成功。我們於二零零一年在北京建立業務，自此在首都擴展我們的地位。我們意識到，隨著城市化進程的推進，二線和三線城市在中國房地產市場將佔據越來越重要的地位，當地的房地產市場將受惠於這些地區的預期強勁經濟增長。因此，我們於二零零六年開始在蘇州及嘉興收購土地；於二零零七年開始在合肥、重慶、鎮江及長沙收購土地；於二零零八年開始在廊坊收購土地，並於二零一一年開始在天津及唐山收購土地。於最後實際可行日期，我們的房地產開發項目覆蓋11個城市，遍佈中國三個地理區域：長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

與其他同類別的房地產開發商相比，我們較早擴展業務至二線和三線城市，讓我們得以在這些地方的房地產市場建立據點。多年以來，我們已累積了對我們業務所在地區房地產市場的經營環境及當地獨特文化的豐富認識，包括(i)提升我們當地的規劃及執行能力，(ii)將我們的標準化產品從一線城市移植到二線和三線城市，以縮短項目開發週期，及(iii)與多個地方政府及業務夥伴發展廣泛工作關係。此外，我們已累積充足的管理人才並建立高效的管理架構，以在該等地區市場取得成功。與在該等城市並無經營業務的競爭對手相比，我們建立的區域業務令我們擁有先發優勢，並且可降低我們未來在該等地區市場持續擴充的投資風險。

整體而言，我們在一線、二線和三線城市建立的均衡業務，有助於確保我們的整體業務營運較少受政府政策及房地產調控的影響。

我們採取具高度紀律及系統性的方式收購土地，並且策略性地收購大量低成本的土地儲備

我們採取具高度紀律及系統性的方式收購土地。為實現快速的資產週轉，我們一般不會購入存在業權及規劃問題的土地。解決該等土地問題通常費時較長，會導致難以確定該等項目的開發進程。我們堅持建立足夠應付項目開發所需、項目數量及所在地區多元化、均衡分佈於一線、二線和三線城市的土地儲備。我們現有土地儲備的開發項目多為單期項目。我們的土地儲備特點有利於快速資產週轉及確保財務穩定性。

我們大部分的土地是通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式收購。此外，我們亦可能考慮通過以下方式收購土地：(i)投資或收購持有房地產的公司，(ii)向項目原擁有人收購在建工程，或(iii)聯合其他房地產開發商成立合營企業進行土地收購。於二零一一年，我們在營運範圍內有系統地監察及評估36個城市內數以百計的土地收購機會。於該等收購機會中，我們經考慮多項準則後尋求購入選定的地塊，該等準則包括：(i)特定地塊的位置及其發展與增長潛力，(ii)適用於該地塊的地方政府規劃、開發規定或限制，及(iii)當地市況及消費行為。

於最後實際可行日期，我們擁有合共包括43個項目的土地儲備。於二零一二年八月三十一日，我們擁有總建築面積約6,160,000平方米的土地儲備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

截至最後實際可行日期止，我們有系統地執行土地收購計劃如下：

年份	項目數目	城市	平均土地 收購成本 (不包括 停車場) (每平方米 人民幣)	總建築面積 (不包括 停車場) (平方米)
二零零九年之前	13	上海、蘇州、合肥、嘉興、 北京、廊坊、重慶、長沙及 福州	932	1,061,622
二零零九年	8	上海、蘇州及北京	3,515	609,252
二零一零年	6	上海、鎮江及北京	4,454	689,013
二零一一年	10	上海、蘇州、合肥、北京、 唐山、天津、重慶及長沙	1,940	2,184,037
二零一二年	6	上海、蘇州及天津	1,983	869,086
	<u>43</u>		<u>2,247</u>	<u>5,413,010</u>

附註：

- (1) 上表包括我們在福州旭輝•左海岸的項目及我們在長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部持有的所有其他已竣工未售項目。
- (2) 上表資料乃基於相關土地招標拍賣成功確認書、土地出讓合同，土地轉讓協議或股份轉讓協議。
- (3) 上表中的項目數目、平均土地收購成本(不包括停車場)及總建築面積(不包括停車場)指我們於二零一二年八月三十一日的其餘項目(即未交付項目)的項目數目、平均土地收購成本(不包括停車場)及總建築面積(不包括停車場)。
- (4) 上表中不包括停車位的總建築面積並不包括我們持作銷售及投資的停車位的總建築面積。

我們擁有經驗豐富的高級管理層團隊，而且我們的總部與地區公司之間亦具備有效率的**管理架構，配合全國拓展**

我們的高級管理團隊經驗豐富，由房地產開發、規劃、設計、財務及其他相關領域具資歷的專業人員組成。

我們的主席林中先生擁有逾22年的房地產業務經驗。我們的副主席林偉先生及行政總裁林峰先生分別擁有逾17年及10年的房地產業務經驗。我們建立了由董事會、總部高級管

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

理層及區域項目公司高級管理層組成的三級管理體系。該管理架構確保我們的區域項目公司向我們的總部直接匯報，促進了在全國範圍內擴張的經營效率，強化了本集團整體內部監控。

未來業務策略

中國近期推出的房地產調控措施已導致房地產行業持續整固，因為該等措施已削弱部分房地產開發商的客戶基礎、財務狀況，及最終影響到其業務可持續性。儘管調控措施持續，我們相信，鑒於中國經濟持續增長、城市化趨勢、家庭儲蓄率高及最終用家的需求不斷上升，中國房地產行業長遠而言仍然充滿前景。

於未來五年內，我們的目標是成為(i)以銷售額計中國的房地產企業20強之一，(ii)全國知名的房地產品牌，及(iii)在我們有業務經營的各個城市成為主流的房地產公司。我們計劃實施下列未來業務策略，以達致我們所述的增長目標：

我們致力優化土地儲備結構，增強盈利能力及保持優質的成長性

我們旨在透過增加以下類別所佔的土地儲備比例：(i)二線和三線城市，及(ii)適合多期房地產開發且購買及支付條款具吸引力的大型地塊，以優化我們的土地儲備結構。

儘管我們持續在上海及北京等一線城市擁有穩固的市場地位，我們計劃有策略地提高我們在二線和三線城市的土地儲備比例。除了我們已建立市場地位的城市外，我們亦擬將業務擴充至我們已經覆蓋的三個地理區域範圍內的新城市。我們更為專注於二線和三線城市，將確保我們減低房地產調控措施的影響，因調控措施一般對一線城市的影響較大。

過往，我們擁有的土地儲備大部分均為適用於較小規模的單期項目。隨著我們擴大我們的股本基礎，我們計劃在能夠為我們提供具吸引力的支付及購買條件、有利的政府支持政策、龐大的基建投資及新產業發展政策的選定城市，有策略性地收購適合進行多期開發的大型地塊。我們將尋求收購低成本、大規模，且我們認為可讓我們長遠受惠於增值的地塊。我們相信在大多位於環渤海經濟圈及中西部的城市具有良好機會收購該類適合我們未來開發計劃的土地。該等城市一般擁有龐大的人口、良好的工業基礎及成熟的經濟。該等

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

城市的發展受到近期地方政府對於支持發展新產業(如物流、科技、旅遊及休閒)的優惠政策所帶動。通過這些措施，我們相信我們可以把握這些城市及地區的增長機遇，並擴大我們的收入及盈利能力。

我們藉著進一步提升產品及營運的標準化水平，致力改善資產週轉率

我們的業務模式專注於實現快速的資產週轉，在遵守財務紀律的同時，達到可觀的增長及股東回報。

為進一步改善我們的資產週轉率，我們計劃加強項目的標準化開發過程，包括(i)進一步擴闊及微調不同產品及不同地區的標準化產品數據庫，以縮短產品設計週期，及(ii)進一步規範其他業務環節的營運程序(包括項目開發、採購、分包與建設、銷售與營銷)，以實現各個項目的快速開發及銷售。高度標準化的營運模式將讓我們得以降低成本及達致營運效率，並最終實現業務增長。

我們計劃進一步發展我們的品牌並改善客戶滿意度及忠誠度

優良的品牌在順境的市場氛圍下會改善我們的定價權及盈利能力，而在嚴峻市況下則會提升銷售率及營業額，且亦會提升客戶忠誠度及有助我們拓展業務至新城市。於二零一一年，我們已委聘國際知名的諮詢公司研究及追蹤客戶滿意度，以供進行內部評估及未來改進。

我們擬通過以最佳的建築設計及更好的綠化景觀，提供更佳的产品價值，以及通過提升物業管理服務，增強我們的品牌形象。我們計劃對品牌管理及品牌推廣投入更多資源，並將客戶滿意度納入我們管理評估及考核體系，作為其不可或缺的重要組成部分。

我們擬透過長期人力資源發展計劃及與表現掛鈎的激勵計劃進一步吸引、挽留、激勵及培養人才

我們擬透過多項措施吸引及挽留人才，從而配合我們的增長及擴展計劃。我們已採納長期的人力資源發展計劃，為我們的僱員提供長期的職能發展及與表現掛鈎的激勵計劃。我們的人力資源政策注重優秀人才的長期培養、宣揚積極的企業文化及與表現掛鈎的員工評估及激勵計劃。我們目前已實施[●]前股份獎勵計劃並已有條件採納購股權計劃，以進一

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

步激勵我們的管理層及僱員表現。有關[●]前股份獎勵計劃及購股權計劃的其他資料，請參閱本文件附錄七「法定及一般資料」一節。我們相信，憑藉該等措施，我們能吸引、挽留、激勵及培養優秀人才，使我們員工的利益與本集團一致。

我們計劃建立均衡及優質的投資物業組合

我們計劃選擇性地增加位於優越地段且具有升值潛力的投資物業。我們相信選擇性地提升我們的投資物業組合，將能培養我們的商用物業管理團隊、發展我們對投資物業的營運能力，使我們能受惠於中國持續城市化及國內消費增長而帶動的持續物業升值，以及減低我們受到中國房地產開發業務可能出現倒退的影響。我們擬將全年土地收購預算不超過約10%投入新投資物業項目。我們相信，在我們業務中維持比例較低但合理的優質投資物業不僅不會對我們的資產週轉構成重大影響，還會加強我們在有關商用物業及資產管理的經驗。我們相信，在商用物業方面的營運經驗，對我們自身定位為中國的全國市場領先者及成為地位尊崇的房地產公司至關重要。

房地產開發項目概覽

於最後實際可行日期，我們的物業組合包括位於長江三角區域、環渤海經濟圈及中西部處於不同開發階段的43個房地產項目。

在住宅物業開發方面，我們主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。就住宅房地產開發項目而言，我們主要開發以下住宅物業類別：

- 高層住宅和小高層住宅——一般為高於九層的樓宇，每個單位的平均建築面積介乎80平方米至120平方米；
- 花園洋房——一般為五至八層高的低層樓宇，每個單位的平均建築面積介乎120平方米至150平方米；及
- 聯排住宅——一般包括聯排式住宅、合院式住宅及疊拼式住宅。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

我們的住宅項目亦包括地面零售區域及配套酒店。我們通常擬出售位於我們住宅項目內的地面零售區域。我們目前有四個備有配套酒店的物業項目。我們擬保留該等酒店物業的所有權，但計劃聘用獨立營運商管理該等酒店物業。

儘管就我們的客戶是否首次置業人士及首次改善型購房人士進行可靠、全面及最新的分析對我們來說並不可行，但根據我們按於二零一二年八月三十一日的開發計劃計算的內部記錄，我們的項目(不包括停車場)總建築面積約52%或我們的項目住宅總建築面積約68%為面積小於120平方米的中小戶型住宅單位。根據我們在房地產行業內的經驗及對市場趨勢的觀察，我們認為單位面積小於120平方米的物業十分適合首次置業人士及首次改善型購房人士。董事認為，一般而言，首次置業人士、首次改善型購房人士及商用物業買家受房地產相關調控措施的影響較小，而這些客戶買房時亦較房地產投資者的隨意性為低。有關中國房地產相關調控措施的其他資料，請參閱本文件「業務－中國政府實施的房地產相關調控措施」一節。

就辦公樓及商用物業開發而言，我們主要在一線城市的非中心區及二線和三線城市的市區位置開發辦公樓及商用項目。就商用物業開發而言，我們主要開發以下類別的辦公樓及商用物業：

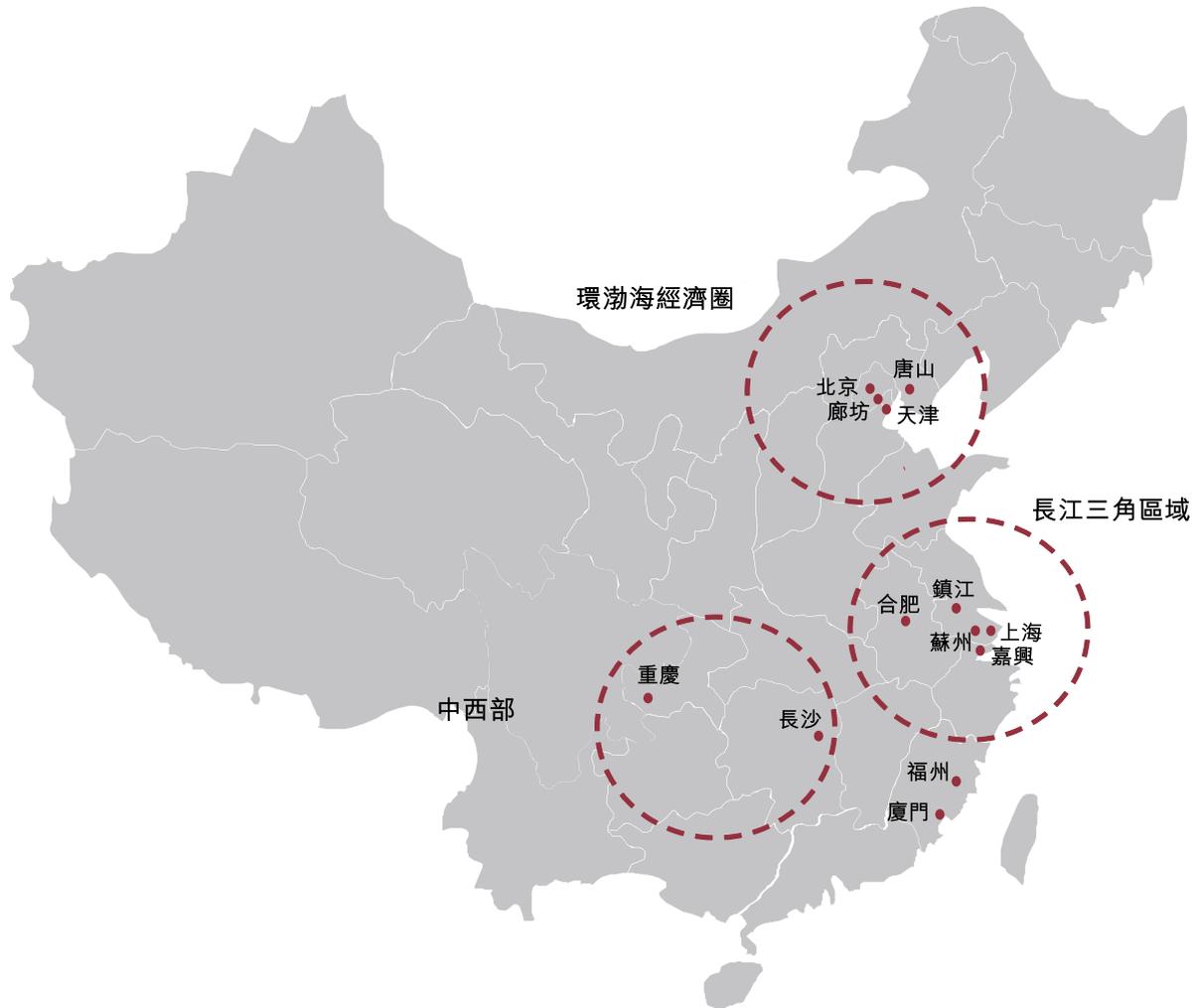
- 辦公樓－辦公樓乃為購買整棟樓宇及購買個別分契業權辦公室單位的買家而開發。整棟辦公大樓的平均建築面積介乎1,000平方米至3,000平方米。分契業權辦公室單位的平均建築面積介乎100平方米至500平方米。該等辦公室及商用項目為中小型企業(其一般尋求在成本、產品質量及地理位置方面取得平衡的物業)提供了高性價比的選擇；及
- 零售商業中心－我們開發的零售商業中心一般由本集團保留作投資物業。該等零售商業中心的平均建築面積介乎30,000平方米至80,000平方米，並出租作商舖或餐飲商舖。

我們亦開發城市綜合體，包括住宅物業、辦公樓、地面商舖及零售商業中心等不同物業組成部分。就該等綜合項目而言，我們一般擬出售住宅或辦公室部分，而保留零售商業中心作為投資物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

本文件中所用的房地產開發項目名稱為我們已用於或計劃用於推廣物業的項目名稱。我們部分房地產開發項目名稱可能與在有關部門登記的名稱不同，且須待有關部門批准並有可能更改。下圖顯示我們主要業務的地理位置：



我們的房地產開發項目大致可分為以下類別：

- 已竣工項目－包括已竣工及已收到有關政府機構發出相關竣工備案表的物業項目；
- 開發中項目－包括我們已收到相關建築工程施工許可證且項目或其中若干期尚未竣工的物業項目；及
- 未來開發項目－包括我們(a)已收到相關土地使用權證，(b)已簽訂相關土地出讓合

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

同惟尚未獲得土地使用權證，或(c)已接獲土地使用權招標出讓確認函惟尚未簽訂相關土地出讓合同，及在各情況下，尚未開始施工的物業項目。

分多期開發的房地產開發項目可能同時屬於以上一個或多個類別。

於二零一二年八月三十一日，我們的土地儲備總建築面積約6,160,000平方米，包括已竣工未售項目、開發中項目及持作未來開發項目的總建築面積分別約280,000平方米、約3,270,000平方米及約2,610,000平方米。

下表載列我們的物業分類，以及於會計師報告及物業估值報告(分別載於本文件附錄一及附錄四)內的對應物業分類：

本文件	會計師報告	物業估值報告
<ul style="list-style-type: none">• 已竣工項目 包括已竣工及已收到有關政府機構發出相關竣工備案表的物業項目	<ul style="list-style-type: none">• 物業、廠房及設備• 預付租賃款項• 持作出售的物業• 投資物業	<p>第一類－ 貴集團於中國持作銷售的物業</p> <p>第四類－ 貴集團於中國持作投資的物業(僅包括已竣工物業)</p>
<ul style="list-style-type: none">• 開發中項目 包括我們已收到相關建築工程施工許可證且項目或其中若干期尚未竣工的物業項目	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業• 投資物業	<p>第二類－ 貴集團於中國持有的開發中物業</p> <p>第四類－ 貴集團於中國持作投資的物業(僅包括開發中物業)</p>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

本文件	會計師報告	物業估值報告
<ul style="list-style-type: none">• 未來開發項目 <p>包括我們(a)已收到相關土地使用權證，(b)已簽訂相關土地出讓合同惟尚未獲得土地使用權證，或(c)已接獲土地使用權招標出讓確認函惟尚未簽訂相關土地出讓合同，及在各情況下，尚未開始施工的物業項目</p>	<ul style="list-style-type: none">• 我們已收到相關土地使用權證的項目的預付租賃款項• 我們已收到相關土地使用權證的項目的開發中物業• 我們已簽訂相關土地出讓合同惟尚未獲得土地使用權證的項目的持作出售物業土地使用權按金• 我們已簽訂土地使用權招標出讓確認函惟於報告期期末尚未簽訂相關土地出讓合同但其後於最後實際可行日期前簽訂該等土地出讓合同的項目的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	第三類— 貴集團於中國持作未來開發的物業

中國法律顧問已向我們表示，《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)中的限制並不適用於我們的開發中物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

房地產開發項目組合

按項目劃分

下表概述我們於[二零一二年八月三十一日]的房地產開發項目組合。除「本集團於項目的實際股權」、「物業的市值」及「本集團應佔市值」外，表內數字約整至最接近的整數：

項目	佔地面積 (平方米)	已竣工		開發中		未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 (%)	物業的 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)			
		實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)					尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
上海																
上海 旭輝•玫瑰灣	73,228	二零一一年第一季	二零一二年第四季	-	-	172,365	150,465	99,882	-	-	1,288	132	100.00%	1,687.00	24	
花園洋房							30,667	14,137								
小高層住宅							98,977	85,329								
商舖							920	416								
停車位							19,901	-								
上海 旭輝•百合佳苑	39,993	二零一一年第三季	二零一三年第四季	-	-	73,341	61,882	9,838	-	-	675	216	100.00%	706.00	25	
聯排住宅							14,340	-								
小高層住宅							41,225	9,838								
停車位							6,317	-								
上海 旭輝•麗悅灣	64,369	二零一一年第三季	二零一三年第一季	-	-	136,376	134,816	96,790	-	-	631	162	100.00%	903.00	26	
花園洋房							43,037	38,477								
小高層住宅							71,357	57,890								
商舖							1,944	423								
停車位							18,478	-								

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	佔地面積	實績/估計		實績/估計		已竣工		開發中		未來開發		本集團應佔市值	本集團物業的市值	本集團於項目的實際款項	估計未來開發成本	已產生開發成本	物業估值	物業估值報告參考
		動工日期	竣工日期	動工日期	竣工日期	已竣工建築面積	尚未建出的可銷售/可出租建築面積	開發中建築面積	可銷售/可出租建築面積	其中已預售	規劃建築面積							
上海旭輝•昶悅庭	36,499	二零一一年第三季	二零一三年第二季	-	-	73,629	72,543	3,453	-	-	310	141	100.00%	458.00	458.00	27		
花園洋房							31,713	3,238	-	-								
小高層住宅							34,588	-	-	-								
商舖							1,665	215	-	-								
停車位							4,577	-	-	-								
上海旭輝•華庭	26,396	二零一二年第三季	二零一三年第四季	-	-	66,007	63,387	-	-	-	306	264	100.00%	369.00	369.00	28		
小高層住宅							32,976	-	-	-								
辦公樓							5,600	-	-	-								
零售商業中心							12,601	-	-	-								
停車位							12,210	-	-	-								
上海寶山區潘涇路項目	99,067	二零一三年第一季	二零一五年第一季	-	-	-	-	-	178,321	178,321	416	991	100.00%	524.00	524.00	47		
住宅																		
上海嘉定區新地塊項目*	37,612	二零一三年第二季	二零一五年第一季	-	-	-	-	-	101,665	101,665	141	678	100.00%	不適用	不適用	48		
住宅																		
上海旭輝•虹橋國際	22,917	二零一零年第二季	二零一一年第四季	59,508	24,361	-	-	-	-	-	189	44	100.00%	395.00	395.00	1		
辦公樓					6,687													
零售商業中心					4,769													
停車位					12,905													
上海旭輝•浦江國際	72,352	二零一二年第三季	二零一四年第一季	-	-	188,430	186,930	-	-	-	696	663	100.00%	1,239.00	1,239.00	29		
辦公樓					65,374													
零售商業中心					65,369													
停車位					56,187													

* 於二零一二年九月收購的土地

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 的	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 物業估值 報告參考 物業編號			
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)						估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 的	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)
上海 旭輝·楊浦商業廣場 零售商業中心 辦公樓 停車位	18,292	二零一一年第二季	二零一四年第二季	-	-	65,954	65,145	-	-	-	548	389	53.00%	1,199.00	65.47	30及60			
上海 旭輝·世紀廣場 辦公樓 停車位	45,781	二零零五年第四季	二零零八年第四季	130,469	14,905	-	-	-	-	102	3	100.00%	288.00	288.00	2				
上海 嘉城冠城新城市廣場 零售商業中心	19,857	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	6,995	-	-	-	39,713	106	306	100.00%	117.00	117.00	61				
上海 旭輝·依雲灣 (完成部分) 聯排住宅 停車位	189,802	二零零六年第三季/ 不適用	二零一零年第四季/ 二零一一年第四季	197,069	2,232	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	13.90	13.90	3及4			
上海 旭輝·依雲灣(在建中) 聯排住宅	-	二零零九年第二季	二零一四年第二季	-	1,803	24,537	17,800	-	-	83	45	100.00%	321.00	321.00	31				
上海 旭輝·江灣墅 花園洋房 聯排住宅 停車位	26,000	二零一一年第一季	二零一三年第二季/ 二零一四年第二季	-	-	42,188	42,176	-	-	359	114	75.50%	1,304.00	984.52	32				

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	佔地面積 (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 百分比	物業估值 報告參考 (物業編號)
		實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚待售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)			
上海 旭輝·圓石灘 合院式住宅 會所 酒店	145,473	二零一一年第一季	二零一三年第一季	-	-	149,330	85,033	1,408	-	-	805	212	1,652.00	1,602.44	97.00%	33
上海 旭輝·朗香郡 花園洋房 停車位	14,490	二零一零年第二季	二零一一年第四季	26,521	5,203 409 4,794	-	-	-	-	-	23	30	39.00	39.00	100.00%	5
蘇州 旭輝·上海郡 聯排住宅 小高層住宅 商舖/服務式公寓 停車位	176,897	二零一零年第四季	二零一二年第二季/ 二零一二年第四季	92,824	2,222 2,222	226,537	218,129	115,268	-	-	802	221	1,298.60	1,298.60	100.00%	6及34
蘇州 旭輝·朗香郡 小高層住宅 花園洋房 停車位	56,984	二零一零年第四季	二零一二年第三季/ 二零一二年第四季	46,609	671	67,155	65,605	15,076	-	-	364	280	372.00	372.00	100.00%	7及35
蘇州 旭輝·芭堤蘭灣 聯排住宅	82,300	二零一零年第三季	二零一零年第二季	64,243	322 322	-	-	-	-	-	2	-	6.30	6.30	100.00%	8
蘇州 旭輝·華庭 高層住宅 會所 停車位	110,194	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	-	280,765	280,765	528	835	574.00	574.00	100.00%	49

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

項目	業務															
	已竣工					開發中					未來開發					
	佔地面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積	尚未建出的 可銷售/ 可出租 建築面積	開發中 建築面積	可銷售/ 可出租 建築面積	其中已預售	規劃 建築面積	尚未 取得土地 使用權	已產生 開發成本	估計未來 開發成本	本集團 於項目 的實際撥備	物業的 市值	本集團 應佔 市值	物業估值 報告參考
(平方米)			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(物業編號)	
蘇州G84地塊項目*	42,852	二零一三年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	94,274	94,274	86	561	100.00%	不適用	不適用	50	
住宅																
商舖																
蘇州G88地塊項目*	55,612	二零一三年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	90,366	90,366	39	916	100.00%	不適用	不適用	51	
住宅																
商舖																
合肥																
合肥旭輝•中央官園一期		二零一八年第三季	二零一一年第四季	61,774	3,963	-	-	-	-	-	-	100.00%	19.30	19.30	9	
儲藏室+綜合用房					3,963											
合肥旭輝•中央官園二期	51,717	二零一零年第二季	二零一二年第三季	-	-	130,186	128,940	88,672	-	536	46	100.00%	588.00	588.00	36	
高層住宅							108,614	88,145								
儲藏室							3,467	527								
停車位							16,859	-								
合肥旭輝•御府一期	34,151	二零一二年第一季	二零一三年第四季	-	-	136,925	136,925	76,302	-	-	-	100.00%	632.00	632.00	37	
高層住宅							102,748	75,864								
聯排住宅							12,124	438								
商舖							6,543	-								
儲藏室							3,377	-		1,355	1,370					
停車位							12,133	-								
合肥旭輝•御府二期及三期	73,029	二零一三年第一季	二零一四年第四季	-	-	-	-	287,576	287,576	-	-	100.00%	1,030.00	1,030.00	52	
住宅																

* 於二零一二年十月收購的土地

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 (%)	本集團 物業的 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 物業編號		
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預告 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)					已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)
鎮江																
鎮江 旭輝·時代城	32,713	二零一一年第一季	二零一三年第二季	-	-	163,195	158,763	24,992	-	-	665	367	1,013,000	38		
高層住宅							88,752	21,607								
辦公樓							28,617	-								
商舖							16,295	3,385								
停車位							25,099	-								
嘉興																
嘉興 旭輝廣場	40,862	二零零九年第一季	二零一一年第四季	198,970	136,664	-	-	-	-	-	756	176	3,110,000	10及62		
高層住宅					17,000											
零售商業中心					82,540											
停車位					37,124											
北京																
北京 旭輝·樹村	63,619	二零一零年第四季	二零一二年第四季	-	-	171,763	170,494	94,111	-	-	1,538	279	2,299,000	39		
花園洋房							74,058	48,921								
高層住宅							66,665	44,783								
商舖							1,011	407								
停車位							24,668	-								
會所							4,092	-								
北京 旭輝·紫郡	26,337	二零一零年第二季	二零一二年第二季	48,331	1,123	-	-	-	-	-	14	54	14,800	11		
花園洋房					553											
停車位					570											

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際股權 (%)	物業估值 報告參考 (物業編號)		
	佔地面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)				估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)
北京 旭輝•御錦 花園洋房 商舖 會所 停車位	76,380	二零二二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	168,944	-	1,130	415	988.00	80.00%	53		
北京 旭輝•空港中心 辦公樓 商業 停車位	34,640	二零二二年第四季	二零一四年第二季	-	-	-	-	120,865	-	232	446	253.00	100.00%	54		
北京 旭輝•望龍商業中心 零售商業中心 停車位	6,903	二零零六年第二季	二零零七年第四季	22,397	7,130	-	-	96,423	-	26	-	62.80	100.00%	12及63		
北京 旭輝•奧都 商舖 停車位 儲藏室	49,455	二零零七年第一季	二零一零年第一季	214,394	7,159	-	-	7,497	-	21	5	43.90	100.00%	13		
北京 旭輝•上海沙龍 停車位	141,488	二零零二年第三季	二零零六年第三季	235,139	9,271	-	-	15,298	-	25	-	48.10	100.00%	14		
廊坊 旭輝•十九城邦一期 會所	85,937	二零零九年第二季	二零一零年第四季	75,942	7,173	-	-	7,497	-	52	-	86.10	100.00%	15		

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際 權益	物業的 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)	
	佔地面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	尚未建出的 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)						已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)
廊坊 旭輝•十九城邦二期	52,289	二零二零年第二季	二零二一年第四季/ 二零二三年第四季	63,237	6,942	193,696	190,737 171,124	12,359 12,359	-	-	-	-	-	1,088.70	1,088.70	1,088.70	16及40	
高層住宅																		
聯排住宅																		
商舖																		
儲藏室																		
停車位																		
廊坊 旭輝•十九城邦三期	88,270	二零二一年第二季	二零二二年第四季/ 二零二四年第四季	-	-	161,252	161,252 115,371	10,740	-	-	-	-	-	494.00	494.00	494.00	41	
高層住宅																		
聯排住宅																		
停車位																		
唐山																		
唐山 旭輝•英倫小鎮	346,139	二零二二年第四季	二零二四年第四季	-	-	-	-	-	-	379,770	174,780	246	1,185	248.00	198.40	198.40	55	
小高層住宅/花園洋房																		
聯排住宅																		
零售商業中心																		
酒店																		
停車位																		
天津																		
天津 旭輝•麗郡二期		二零二二年第一季	二零二四年第二季	-	-	123,773	122,179 108,562	27,157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
住宅																		
停車位																		
天津 旭輝•麗郡二期	120,696	二零二二年第四季	二零二四年第四季	-	-	-	-	-	196,421	167,585	4,960	22,519	789	1,088.00	1,088.00	1,088.00		
住宅																		
商舖																		
停車位																		

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	佔地面積	實際/估計		實際/估計		已竣工		開發中		未來開發		估計未來開發成本	本集團於項目的實際敞口	物業的市值	本集團應佔市值	物業估值報告參考
		動工日期	竣工日期	已竣工建築面積	尚未完工的建築面積	可銷售/可出租建築面積	開發中建築面積	其中已預售	規劃建築面積	尚未取得土地的使用權	已產生開發成本					
天津 麗澤地塊項目	262,300	二零二三年下半年	二零一五年	-	-	-	-	262,300	262,300	22	1,078	100.00%	不適用	不適用	56	
天津 旭輝•世紀水岸* 住宅	65,461	二零二三年第二季	二零一五年第四季	-	-	-	-	163,104	163,104	177	678	51.00%	177.00	90.27	57	
重慶																
重慶 旭輝•朗香郡一期 商舖 停車位	29,255	二零零九年第一季	二零一零年第二季	46,645	3,592	-	-	-	-	13	-	100.00%	26.90	26.90	17	
重慶 旭輝•朗香郡二期 花園洋房 停車位	25,094	二零零九年第四季	二零一零年第四季	49,723	714	-	-	-	-	1	-	100.00%	3.40	3.40	18	
重慶 旭輝•朗香郡三期 花園洋房 停車位	59,656	二零一零年第一季	二零一一年第四季	126,377	21,296	-	-	-	-	68	-	100.00%	117.00	117.00	19	
重慶 旭輝•朗香郡四期 花園洋房 停車位	23,713	二零一零年第三季	二零一二年第二季	50,431	16,904	-	-	-	-	93	-	100.00%	151.00	151.00	20	
重慶 旭輝•朗香郡 小高層住宅 停車位					14,570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					1,090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					1,244	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 於二零一二年十月收購的項目

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	佔地面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工			開發中			未來開發			估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的實際撥備	物業的 市值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔 市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考
				已竣工 建築面積 (平方米)	尚未建出的 可銷售 /可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	其中已預售	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)						
重慶 旭輝•朗香郡五期 高層住宅 商舖 停車位	28,551	二零一一年第二季	二零一三年第四季	-	-	198,760	192,742	123,396	-	-	-	-	390.00	390.00	390.00	43	
				-	-	-	166,012	122,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	4,317	444	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重慶 旭輝•朗香郡六期 高層住宅 酒店 停車位	18,698	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	22,413	-	-	64,351	-	308	724	106.00	106.00	58	
				-	-	-	-	-	20,447	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	32,280	-	-	5,500	-	-	-	-	-
重慶 旭輝•朗郡 小高層住宅/花園洋房 零售商業中心 停車位	71,916	二零一二年第二季	二零一三年第四季	-	-	173,700	171,977	12,156	-	-	-	-	303.00	303.00	303.00	44	
				-	-	-	145,634	12,156	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	1,880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重慶 旭輝•紫都 酒店 辦公樓 零售商業中心 停車位	44,405	二零一二年第四季	二零一四年第四季	-	-	-	-	-	-	179,861	-	293	1,244	58.60	58.60	59	
				-	-	-	-	-	38,159	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-	101,561	-	-	8,920	-	-	-	-	-
長沙 商舖 停車位	23,319	二零一零年第一季	二零一零年第四季	-	5,544	-	-	-	-	-	-	8	2	17.50	17.50	21	
				-	189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	5,355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長沙 旭輝•華庭 高層住宅 商舖 停車位	33,739	二零一零年第四季	二零一二年第四季	-	-	183,126	182,400	128,154	-	-	-	386	129	599.00	599.00	45	
				-	-	-	148,679	121,671	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				-	-	-	6,143	5,388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	27,578	1,095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目	佔地面積	已竣工		開發中		未來開發				本集團 應佔 市值	物業估值 報告參考						
		實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積	尚未售出的 可銷售 /可出租 建築面積	開發中 建築面積	可銷售/ 可出租 建築面積	其中已預售	規劃 建築面積			尚未 取得土地 使用權	已產生 開發成本	估計未來 開發成本	本集團 於項目 的實際款項	物業的 市值	
																	(平方米)
長沙 旭輝•御府	97,494	二零一二年第一季	二零一四年第四季	-	-	344,190	339,231	50,821	-	-	575	664	100.00%	922,100	922,100	46	
高層住宅							212,282	50,821									
聯排住宅							19,198	-									
服務式公寓							47,270	-									
商舖							10,729	-									
停車位							49,752	-									
總計						281,069	3,266,415		2,608,296								

附註：

規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津 旭輝•世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

上海嘉定新地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣290,000,000元。

蘇州G84地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣430,000,000元。

蘇州G88地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣195,000,000元。

天津濱海地塊項目方面，倘悉數償付所有未支付土地出讓金，則該物業於二零一二年八月三十一日的市值將為人民幣91,000,000元。

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的(合計或總計)總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積以及可出租建築面積。「可銷售建築面積」指我們擬出售物業的建築面積，不超過佔地面積乘以相關土地出讓合同或地方政府所發出與項目相關的其他批文內規定的最高許可容積率。「不可銷售建築面積」指物業非供出售的建築面積，主要包括配套設施及便利設施，如會所。「可出租建築面積」指可供銷售但可供租賃的建築面積。

業 務

本文件所載有關(合計或總計)總建築面積、可銷售建築面積及可出租建築面積的數據乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據。本文件所載資料類別乃基於我們的內部記錄。以下各項僅屬估計：(a)有關開發中建築面積、未來開發建築面積、已售建築面積、已預售建築面積及不可銷售建築面積的數據；及(b)有關總開發成本(包括土地成本、建設成本及資本化融資成本)、規劃施工期間、單位數目、預售單位數目及售價的資料。本文件內載列有關我們項目已竣工各幢或各期的建設期間資料乃基於相關政府文件或我們本身的內部記錄。

倘與客戶已簽署買賣協議且有關物業已交付予客戶，該物業會視作已售出。倘已簽署買賣協議但物業尚未交付予相關客戶，則該物業會視作已預售。

開發成本為相關項目的直接成本，包括土地成本、建設成本及資本化利息成本。

已竣工物業的開發成本指與餘下未售部分有關的成本。

開發中或持作未來開發物業的開發成本指與整個項目有關的成本。

本集團於項目的實際股權指本集團於最後實際可行日期於項目的實際股權。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表為於二零一二年八月三十一日按城市及地區劃分的物業項目土地儲備概要。

按城市及地區劃分

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地儲備 總額百分比
	尚未售出的可銷售 ／可出租 建築面積	開發中 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
上海	46,701	992,157	319,699	1,358,557	22.1
蘇州	3,215	293,692	465,405	762,312	12.4
合肥	3,963	267,111	287,576	558,650	9.0
鎮江	—	163,195	—	163,195	2.6
嘉興	136,664	—	—	136,664	2.2
長江三角區域：小計	190,543	1,716,155	1,072,680	2,979,378	48.3
北京	24,683	171,763	289,809	486,255	7.9
廊坊	14,115	354,948	—	369,063	6.0
唐山	—	—	379,770	379,770	6.2
天津	—	123,773	621,825	745,598	12.1
環渤海經濟圈：小計	38,798	650,484	1,291,404	1,980,686	32.2
重慶	42,506	372,460	244,212	659,178	10.7
長沙	5,544	527,316	—	532,860	8.7
中西部：小計	48,050	899,776	244,212	1,192,038	19.4
其他－福州	3,678	—	—	3,678	0.1
總計	281,069	3,266,415	2,608,296	6,155,780	100.0

附註： 規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津旭輝·世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表為於二零一二年八月三十一日按物業項目類別劃分的物業項目土地儲備概要。

按物業項目類別劃分

	已竣工	開發中	未來開發	土地 儲備總額	佔土地儲備 總額百分比
	尚未售出 的可銷售 ／可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 ^(附註) (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
住宅	56,801	2,345,642	1,696,503	4,098,946	66.6
待售辦公樓／ 商用物業	38,338	302,667	553,297	894,302	14.5
持作或擬持作 租賃的商用物業	87,400	45,415	39,713	172,528	2.8
配套酒店	—	5,392	76,039	81,431	1.3
停車場	94,852	420,435	216,506	731,793	11.9
其他	3,678	146,864	26,238	176,780	2.9
總計	281,069	3,266,415	2,608,296	6,155,780	100.0

附註： 規劃建築面積包括(i)我們已於二零一二年九月訂立土地出讓合同的上海嘉定新地塊項目的規劃建築面積約101,665平方米，(ii)我們已於二零一二年十月接獲土地招標拍賣成功確認書的蘇州G84地塊項目及蘇州G88地塊項目的規劃建築面積約184,640平方米，及(iii)我們已於二零一二年十月收購天津世紀興51%股權的天津旭輝•世紀水岸的規劃建築面積約163,104平方米。

有關我們的房地產開發項目其他詳情，請參閱本文件「業務－房地產開發項目概覽」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

物業項目概況

長江三角區域

1. 上海

上海 旭輝•玫瑰灣



上海旭輝•玫瑰灣是一個位於上海市青浦區的住宅物業項目。

上海旭輝•玫瑰灣位於清河灣路。該項目的開發商為上海旭博。於二零一零年七月，上海旭博以約人民幣726,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約73,228平方米，總建築面積約172,365平方米。預期該項目將包括花園洋房、小高層住宅、商舖及停車位，可銷售總建築面積約150,465平方米。住宅單位及商舖以及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約99,882平方米的住宅單位及商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約30,178平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約504平方米的零售商業中心及可銷售總建築面積約19,901平方米的停車位。

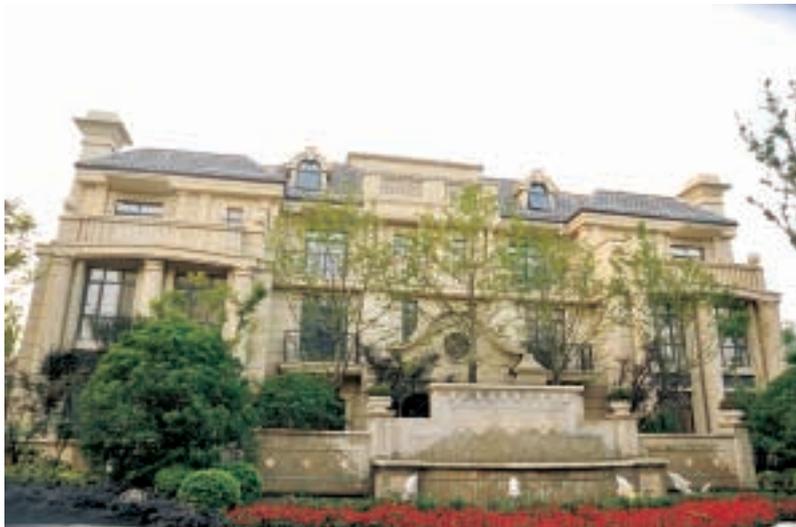
本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一一年六月至九月 二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	126,341
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,288
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	132

上海 旭輝•百合宮館



上海旭輝•百合宮館鄰近上海旭輝•玫瑰灣。該項目的開發商為上海旭泰。於二零一零年十一月，上海旭泰以約人民幣457,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約39,993平方米，總建築面積約73,341平方米。預期該項目將包括聯排住宅、小高層住宅及停車位，可銷售總建築面積約61,882平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約9,838平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約45,727平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約6,317平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第三季
估計竣工日期	二零一三年第四季
預售許可證日期	二零一一年十二月、 二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	54,017
已產生開發成本(人民幣百萬元)	675
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	216

上海 旭輝·瀾悅灣



上海旭輝·瀾悅灣是一個位於上海市寶山區羅涇鎮的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭明。於二零一一年一月，上海旭明以約人民幣325,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約64,369平方米，總建築面積約136,376平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約134,816平方米。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約96,790平方米的住宅單位及商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約18,027平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約1,521平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約18,478平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第三季
估計竣工日期	二零一三年第一季
預售許可證日期	二零一一年十一月、 二零一二年二月至四月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	106,928
已產生開發成本(人民幣百萬元)	631
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	162

上海 旭輝·朗悅庭



上海旭輝·朗悅庭是一個位於上海市青浦區練塘鎮的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭煜。於二零一一年一月，上海旭煜以約人民幣178,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約36,499平方米，總建築面積約73,629平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約72,543平方米。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約3,453平方米的住宅單位及商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約63,063平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約1,450平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約4,577平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第三季
估計竣工日期	二零一三年第二季
預售許可證日期	二零一一年十二月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	33,106
已產生開發成本(人民幣百萬元)	310
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	141

上海 旭輝·華庭

上海旭輝·華庭是一個位於上海市嘉定新城高臺路以北鄰近雲谷路的住宅及商用物業項目。該項目的開發商為上海旭強。於二零一一年十月，上海旭強以約人民幣274,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約26,396平方米，總建築面積約66,007平方米。預期該項目將包括小高層住宅、辦公樓、零售商業中心及停車位，可銷售總建築面積約63,387平方米。住宅、辦公室單位、商舖及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一二年第三季
估計竣工日期	二零一三年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	306
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	264

上海寶山區潘涇路項目

上海寶山區潘涇路項目是一個位於上海市寶山區潘涇路的住宅及商業物業項目，鄰近上海旭輝·瀾悅灣。該項目的開發商為上海旭通。於二零一二年七月，北京旭輝興勝以約人民幣520,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月，有關該項目的土地出讓合同的承授人已變更為上海旭通。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約為99,067平方米，總規劃地面建築面積約178,321平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第一季
估計竣工日期	二零一五年第一季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	416
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	991

上海嘉定新地塊項目

上海嘉定新地塊項目是一個位於上海市嘉定區的住宅物業項目。於二零一二年九月，旭輝中國以約人民幣283,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於最後實際可行日期，本集團已支付該項目的部分土地出讓金約人民幣141,000,000元，而未支付土地出讓金約為人民幣142,000,000元。

該項目的總佔地面積約為37,612平方米，總建築面積約101,665平方米，包括總規劃地面建築面積約80,721平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第一季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	141
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	678

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

上海 旭輝 • 虹橋國際



上海旭輝 • 虹橋國際是一個位於上海市長寧區虹橋臨空經濟園區的通協路，且鄰近協和路的辦公樓及商用物業項目。該項目交通便利，鄰近上海虹橋機場及上海虹橋交通樞紐。該項目的開發商為上海旭創。上海旭創於二零一一年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約22,917平方米，總建築面積約59,508平方米。該項目包括辦公樓、零售商業中心及停車位。我們佔用該物業的一部分，總建築面積約6,687平方米，作為我們的總部。

於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約11,456平方米的辦公室單位及零售商業中心，以及可銷售總建築面積約12,905平方米的停車位。

上海 旭輝 • 浦江國際

上海旭輝 • 浦江國際是一個位於上海市閔行區浦江鎮的辦公樓及商用物業項目。該項目的開發商為上海旭邦。於二零一一年六月，上海旭邦以約人民幣505,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約72,352平方米，總建築面積約188,430平方米。預期該項目將包括辦公樓、零售商業中心及停車位，可銷售及可出租總建築面積約186,930平方米。辦公室單位、商舖及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一二年第三季
估計竣工日期	二零一四年第一季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	696
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	663

上海 旭輝•楊浦商業廣場

上海旭輝•楊浦商業廣場是一個位於上海市楊浦區控江路的辦公樓及商用物業項目。該項目由本集團與上海祝源企業發展有限公司(「上海祝源」)透過旭輝中國的非全資附屬公司上海海際(由旭輝中國及上海祝源分別擁有其53.0%及47.0%股權)聯合開發。上海祝源為獨立第三方。於二零一零年一月，旭輝中國向一名獨立第三方收購上海海際的全部權益及債務權益，並於二零一零年二月向上海祝源出售上海海際的47.0%權益。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約18,292平方米，總建築面積約65,954平方米。預期該項目將包括辦公樓、零售商業中心及停車位，可銷售及可出租總建築面積約65,145平方米。辦公室單位主要計劃用作出售，而可出租總建築面積約45,415平方米的零售商業中心及停車位則將由本集團保留作投資用途。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第二季
估計竣工日期	二零一四年第二季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	548
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	389

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

上海 旭輝•世紀廣場



上海 旭輝•世紀廣場是一個位於上海市普陀區長風商務區丹巴路的辦公樓物業項目。該項目的開發商為上海旭豐。上海旭豐於二零零八年第四季完成建設該項目。

該項目的總佔地面積約45,781平方米，總建築面積約130,469平方米。該項目包括辦公樓、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約6,995平方米的辦公室單位及可銷售總建築面積約7,910平方米的停車位。該項目竣工後，我們佔用該項目的未售出辦公樓部分作為總部用途。於二零一二年八月三十一日，我們將總部遷至上海旭輝•虹橋國際，而我們計劃出售該項目餘下的未售出部分。

上海嘉定新城裕民路項目

上海嘉定新城裕民路項目是一個位於上海市嘉定新城高臺路以北，鄰近裕民路的商用物業項目。該項目的開發商為上海旭嘉。於二零一一年七月，上海旭嘉以約人民幣103,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約19,857平方米，總建築面積約39,713平方米。預期該項目將包括零售商業中心。該項目將由本集團保留作投資用途。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	106
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	306

上海 旭輝·依雲灣



上海旭輝·依雲灣是一個位於上海市寶山區顧北路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海欣博。旭輝中國與上海旭豐於二零零六年至二零零八年透過多項交易收購上海欣博100%股權。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約189,802平方米，並分為兩個部分：

完成部分

該項目完成部分包括小高層住宅、聯排住宅及停車位。該部分已於二零一零年第四季及二零一一年第四季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍持有尚未售出可銷售總建築面積約429平方米的聯排住宅及可銷售總建築面積約1,803平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

在建中

該項目的部分地盤須先安置原居民。中國法律顧問告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須負責拆遷及安置工作，拆遷及安置工作應由土地賣方負責。中國法律顧問亦告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須支付額外拆遷及安置成本。於最後實際可行日期，該項目的拆遷及安置尚未完成。據我們所知及根據最新的進度，我們估計拆遷及安置將於二零一三年上半年前後完成。安置完成後，該部分將開發為可銷售總建築面積約17,800平方米的聯排住宅。聯排住宅主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期 (在建中)	二零零九年第二季
估計竣工日期 (在建中)	二零一四年第二季
預售許可證日期 (在建中)	不適用
預售許可證項下可銷售／	不適用
可出租建築面積 (平方米) (在建中)	
已產生開發成本 (人民幣百萬元) (在建中)	83
估計竣工所需未來開發成本 (人民幣百萬元) (在建中)	45

上海 旭輝·江灣墅



上海旭輝·江灣墅是一個位於上海市楊浦區五角場鎮新江灣城街道的住宅物業項目。該項目由本集團與上海匯融投資控股有限公司（「上海匯融」）透過旭輝中國的非全資附屬公

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

司上海同碩(由旭輝中國及上海匯融分別擁有其75.5%及24.5%股權)聯合開發。上海匯融為獨立第三方。於二零零七年五月，旭輝中國向一名獨立第三方收購上海同碩的上述75.5%股權。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

擬用作興建聯排住宅的部分地盤須先安置原居民。中國法律顧問告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須負責拆遷及安置工作，拆遷及安置工作應由土地賣方負責。中國法律顧問亦告知，根據中國法律法規及收購土地的相關合同，我們毋須支付額外拆遷及安置成本。於最後實際可行日期，該項目的拆遷及安置尚未完成。據我們所知及根據最新的進度，我們估計拆遷及安置將於二零一三年上半年前後完成。

該項目的總佔地面積約26,000平方米，總建築面積約42,188平方米。預期該項目將包括花園洋房、聯排住宅及停車位，可銷售總建築面積約42,176平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期(花園洋房)	二零一三年第二季
估計竣工日期(聯排住宅)	二零一四年第二季
預售許可證日期	不適用 ^(附註)
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	359
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	114

附註：

「不適用」—指該物業項目尚未申請或取得預售許可證。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

上海 旭輝•圓石灘



上海旭輝•圓石灘是一個位於上海市奉賢區海灣旅遊區海馬路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭浦。於二零零九年十月，上海旭浦以約人民幣290,000,000元的代價向原項目擁有人按在建工程形式收購該項目。於二零一二年八月三十一日，該項目的代價已悉數支付。

該項目的總佔地面積約145,473平方米，總建築面積約149,330平方米。預期該項目將包括合院式住宅、配套酒店及會所，可銷售及可出租總建築面積約85,033平方米。住宅單位主要計劃用作出售，而總建築面積約14,423平方米的配套酒店及會所，將由本集團保留。我們擬租賃配套酒店物業予一名獨立酒店營運商。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售總建築面積約1,408平方米的合院式住宅，並仍然持有尚未售出可銷售及可出租總建築面積約83,625平方米的合院式住宅、配套酒店及會所。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期	二零一三年第一季
預售許可證日期	二零一一年五月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	45,806
已產生開發成本(人民幣百萬元)	805
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	212

上海 旭輝·朗香郡



上海旭輝·朗香郡是一個位於上海市徐匯區濱江區域華濟路及鄰近龍吳路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海旭匯。上海旭匯於二零一一年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約14,490平方米，總建築面積約26,521平方米。該項目包括花園洋房及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積分別約409平方米的住宅單位及約4,794平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

上海 旭輝•新構想



上海旭輝•新構想是一個位於上海市浦東新區巨野路及鄰近苗圃路的住宅物業項目。該項目的開發商為上海鑫辰。上海鑫辰於二零零七年第四季完成建設該項目。

該項目的總佔地面積約33,068平方米，總建築面積約75,039平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位、地面商舖及停車位。

2. 蘇州

蘇州 旭輝•上河郡



蘇州旭輝•上河郡是一個位於蘇州市高新區興賢路以南及文昌路以東的住宅物業項目。該項目的開發商為蘇州旭輝高科。於二零零九年十二月，蘇州旭輝高科以約人民幣630,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約176,897平方米，總建築面積約319,361平方米。預期該項目將包括小高層住宅、聯排住宅、服務式公寓、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約310,953平方米。住宅單位、地面商舖、服務式公寓及停車位均主要計劃用作出售。

蘇州旭輝高科於二零一二年第二季完成聯排住宅的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍持有總建築面積約2,222平方米的未售出聯排住宅單位。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約115,268平方米的住宅單位、服務式公寓及地面商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約45,242平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約25,882平方米的地面商舖及服務式公寓，以及可銷售總建築面積約31,737平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期(小高層住宅)	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一零年十一月至十二月、 二零一一年四月至十二月、 二零一二年四月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	238,443
已產生開發成本(人民幣百萬元)	802
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	221

蘇州 旭輝•朗香郡



蘇州旭輝•朗香郡是一個位於蘇州市高新區大新河路以北及星宇路以東的住宅物業項目。該項目的開發商為蘇州旭輝興騰。於二零零九年十二月，蘇州旭輝興騰以約人民幣224,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約56,984平方米，總建築面積約113,764平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房及停車位，可銷售總建築面積約112,214平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

蘇州旭輝興騰於二零一二年第三季完成部分花園洋房的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出總建築面積約671平方米的花園洋房。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約15,076平方米的住宅單位。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約31,113平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約19,416平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一零年十一月、 二零一一年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	65,193
已產生開發成本(人民幣百萬元)	364
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	280

蘇州 旭輝 • 芭堤蘭灣



蘇州旭輝 • 芭堤蘭灣是一個位於蘇州市工業園區青劍路的住宅物業項目。該項目的開發商為蘇州旭輝。蘇州旭輝於二零一零年第二季完成建設該項目。

該項目的總佔地面積約82,300平方米，總建築面積約64,243平方米。該項目包括聯排住宅組成。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約322平方米的住宅單位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

蘇州 旭輝•華庭

(a) 發展概況

蘇州旭輝•華庭是一個位於蘇州高新區澁墅關開發區觀山河南、312國道東的住宅物業項目。於二零一一年十二月，旭名香港訂立有關收購蘇州旭輝•華庭發展地盤的土地出讓合同，詳情載列於下文「蘇州旭名安排」一段。

該項目的總佔地面積約110,194平方米，總建築面積約280,765平方米。預期該項目將包括高層住宅、會所及停車位。住宅單位及停車位主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的發展狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	528
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	835

(b) 蘇州旭名安排

於二零一一年十二月二十一日，旭名香港(作為承讓人)與蘇州市國土資源局(「蘇州市國土資源局」)(作為出讓人)就旭名香港(透過其將予成立的外商獨資企業)收購蘇州旭輝•華庭的發展地盤訂立土地出讓合同(「蘇州土地出讓合同」)。土地出讓合同項下的總代價約為人民幣507,000,000元。上述外商獨資企業將為持有及開發蘇州旭輝•華庭的項目公司。旭名香港由旭名英屬處女群島全資擁有，而旭名英屬處女群島則由本公司直接全資附屬公司旭昇成立。旭名英屬處女群島及旭名香港為特殊目的投資控股公司。透過蘇州旭名安排(有關詳情載於下文「蘇州旭名安排的詳情」一段)，外商獨資企業蘇州旭名於二零一二年五月成立。

訂立蘇州旭名安排的理由

作為本集團進行企業重組以籌備[●]的一部分，我們的最終控股股東已根據75號文完成向相關外匯管理局機關辦理彼等的返程投資登記。旭名香港獲相關中國當局告知，當時成立蘇州旭名(由旭昇間接持有)的建議需要根據75號文其後備案作出返程投資變更登記。上

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

述其後備案變更登記是結匯的先決條件。由於蘇州旭名為外商獨資企業，有關機關規定，旭名香港向蘇州旭明注入任何註冊資本必須以外幣匯款而非人民幣。以外幣(在目前情況而言，以美元支付)匯款的註冊資本須於完成結匯程序後，方可兌換為人民幣用作支付土地出讓金。根據中國現行法律法規，本集團目前在辦理所需的其後備案變更登記方面並無法律障礙。然而，根據蘇州土地出讓合同，有關土地出讓金須於二零一二年六月前支付，而完成結匯程序的時間尚未確定，亦並非本集團所能控制。

為促進及加快成立蘇州旭名以歸屬蘇州旭輝•華庭的擁有權，以及為確保根據蘇州土地出讓合同適時支付土地出讓金，旭昇、滿發與Business Advantage訂立了蘇州旭名安排，訂明如下。

蘇州旭名安排的詳情

於二零一二年四月十三日，旭昇(作為賣方)、滿發(作為買方)及Business Advantage(即滿發的控股公司，作為擔保人)訂立一份有關旭昇向滿發轉讓旭名英屬處女群島全部已發行股本的買賣協議(「旭名買賣協議」)。轉讓代價為1美元，即轉讓時旭名英屬處女群島的資產淨值。根據所得資料就董事所知，滿發的最終法定及實益股東為林鉅昌先生。林鉅昌先生亦為滿發的唯一董事。其於最後實際可行日期間接持有本公司約1.33%權益，並將於[●]後擁有本公司約1.04%間接權益。

根據旭名買賣協議，滿發已向旭昇承諾，於完成旭名英屬處女群島的股份轉讓(已於二零一二年四月十三日進行)(「轉讓完成」)後，其將促使旭名香港盡快採取一切必要行動以成立蘇州旭名。蘇州旭名於二零一二年五月二十九日在中國成立，並已完成相關外匯結算程序。於二零一二年八月三十一日，已支付約人民幣507,000,000元的美元等值款項，相當於蘇州旭輝•華庭的全部土地出讓金。於最後實際可行日期，蘇州旭名已取得土地使用權證。

旭昇須向滿發回購而滿發則須於旭昇向滿發送達回購通知後以1美元向旭昇轉回旭名英屬處女群島全部股權(「強制回購」)。回購通知必須由旭昇於(i)[●]日期後滿六個月或(ii)轉讓完成後滿兩年前(以較早者為準)送達。旭昇目前有意於二零一三年上半年購回於旭名英屬處女群島的全部權益。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

於轉讓完成後直至強制回購發生為止（「**相關期間**」），旭名英屬處女群島及旭名香港各自的董事會由最多六名成員組成。本集團有權提名旭名英屬處女群島及旭名香港的三名董事，而滿發有權提名其餘三名董事。

根據旭名買賣協議，於相關期間內，除旭名英屬處女群島大多數董事會成員同意外，滿發已向旭昇承諾其將確保（其中包括）：

- 滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名不得（或不得同意）訂立任何合同、文件、承諾或安排或從事任何業務、營運或活動，惟經旭昇批准有關蘇州旭輝•華庭者除外；
- 滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名任何一方不得採取任何行動以損害旭昇根據強制回購而回購旭名英屬處女群島全部已發行股本的權益，亦不得採取任何與完成強制回購擬進行的交易不一致的行動；
- 不得出售或轉讓旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名的股權，亦不得就旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名的股本設立任何產權負擔；
- 除成立蘇州旭名外，旭名英屬處女群島及旭名香港不得設立任何附屬公司、投資於任何人士的任何證券、或以其他方式收購任何其他人士的任何權益或訂立任何合營協議或合夥關係；
- 除旭昇授出的融資（定義見下文）外，旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名概不得借取貸款或產生其他債項或負債，或為任何其他公司作出或提供任何擔保、質押、抵押或彌償保證擔保；
- 旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名將不會宣派或派付任何現金股息或任何種類的分派；及
- 旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名須各自採取一切必要步驟以保留及保障其各自的資產。

滿發已進一步承諾，於相關期間內，旭名英屬處女群島及旭名香港須仍然為投資公司，僅用作通過蘇州旭名持有蘇州旭輝•華庭的間接權益。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

為進一步保障本集團的利益，蘇州旭名於二零一二年六月十一日與旭輝中國指派的旭輝中國一家中國附屬公司（「旭輝中國附屬公司」）及旭名（香港）訂立委託開發與管理協議（「委託開發與管理協議」），內容有關蘇州旭名委聘旭輝中國附屬公司進行蘇州旭名的日常營運管理以及項目的開發、建設和銷售。委託開發與管理協議的有效期由其簽立日期起至強制回購完成當日止。旭輝中國附屬公司僅須負責管理蘇州旭輝•華庭的財務及營運事宜，包括其開發、建設及銷售。蘇州旭名向旭輝中國附屬公司承諾，除經旭輝中國附屬公司事先同意外，其不會委聘任何其他第三方管理、開發、建設及銷售蘇州旭輝•華庭。

根據委託開發與管理協議，蘇州旭名設有三名董事，其中兩名由旭輝中國附屬公司提名，另一名則由旭名香港提名。蘇州旭名的總經理亦將由旭輝中國附屬公司提名。於委託開發與管理協議的有效期內，除蘇州旭輝•華庭外，蘇州旭名受限制不得經營其他業務。未經蘇州旭名各董事一致同意，蘇州旭名亦受限制不得宣派或作出任何分派（包括股息）。蘇州旭名將毋須就委聘向旭輝的中國附屬公司支付任何費用，惟蘇州旭名將向旭輝中國附屬公司償付因旭輝中國附屬公司履行其根據委託開發與管理協議的責任而產生的費用。除非經簽訂協議雙方互相同意，否則委託開發與管理協議不得於年期屆滿前終止。

除本集團向滿發附屬公司董事會提名的董事（該等董事亦為本集團的董事及高級管理層）外，滿發的附屬公司董事於過往或目前與本公司、其附屬公司、其董事、股東、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無任何關係。

旭昇向旭名英屬處女群島授出貸款

旭昇已向旭名英屬處女群島授出最高金額為人民幣560,000,000元等值港元（即蘇州旭名註冊資本的建議金額）的貸款融資（「融資」），僅可用作將註冊資本注入蘇州旭名。蘇州旭名僅可將融資用作支付蘇州旭輝•華庭的土地出讓金及若干初步開發成本。倘相關中國當局要求向蘇州旭名作任何額外注資（「額外注資」）（經有效官方通知或旭昇接納的其他證明文件證明），則融資將可予上調，增加金額將相等於額外注資的金額。融資每月按最高每年12.5%的百分率收取利息，而利率乃參照旭昇獲取資金成本釐定。融資須於旭昇要求時償還。根據國際財務報告準則，融資及利息乃視為本集團的集團內部交易。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

蘇州旭名安排的性質及旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名在我們的綜合財務報表的處理方式

旭名英屬處女群島的權益轉讓予滿發是為配合收購蘇州旭輝•華庭而作出的過渡安排。我們須根據強制回購進行回購，而滿發則須向我們轉回於旭名英屬處女群島的全部權益。本集團自其成立以來從未訂立與其他附屬公司有關而類似蘇州旭名安排的安排。除蘇州旭輝•華庭外，於往績記錄期，我們透過旭輝中國持有的中國內資企業收購土地，而且我們毋須就該等收購遵守外匯結算規定。成立外商獨資企業而非利用旭輝中國持有的中國內資企業，本集團可利用我們的境外附屬公司在境外取得的融資或信貸融資在中國進行土地收購及項目開發。至於未來土地收購，我們擬透過外商獨資企業以境外附屬公司或透過內資附屬公司以旭輝中國持有房地產項目。至於將由[●]撥付的新項目收購，我們擬透過外商獨資企業以境外附屬公司收購新土地項目。我們可能或可能不會就未來土地收購及物業項目採納類似蘇州旭名安排的安排。於最後實際可行日期，我們尚待物色或投入任何收購目標以動用[●]。

為進一步確保滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名履行其根據旭名買賣協議及委託開發與管理協議擬進行的責任，滿發已向旭昇承諾其將向旭昇作出彌償保證，就旭昇因滿發、旭名英屬處女群島、旭名香港及蘇州旭名違反承諾及未有履行責任而可能蒙受的一切損失、損害賠償及費用作出全面彌償。Business Advantage作為滿發的控股公司亦已擔保上述責任得以履行並向旭昇作出全面彌償保證。此外，滿發已保證旭名英屬處女群島會履行作為融資借方的責任，並向旭昇承諾，倘於融資到期應付時旭名英屬處女群島未能支付任何金額，則滿發須即時應要求全數支付款項。

根據上述安排，我們保留對有關項目的日常運作及管理以及開發、建設及銷售的實際控制權。根據為配合收購蘇州旭輝•華庭而進行的過渡安排，旭名英屬處女群島及其附屬公司的業務乃按照上文所述具體業務所需代本集團進行，從而使本集團獲取業務利益。

鑒於上述安排，本集團與旭名英屬處女群島及其附屬公司的關係實質上顯示旭名英屬處女群島及其附屬公司由本集團控制時，旭名英屬處女群島及其附屬公司應綜合入賬。

根據文件附錄一所載的國際財務報告準則，旭名英屬處女群島及其附屬公司被視為我們的全資附屬公司。蘇州旭輝•華庭的業績及資產將完全併入我們的綜合財務報表，故蘇州旭輝•華庭構成本集團的部分物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

滿發作為旭名英屬處女群島的唯一股東在權利上受到限制，這有別於我們作為旗下直接附屬公司股東所享有的權利，滿發因此無權控制旭名英屬處女群島的董事會，而本集團及滿發則各自有權提名六位董事的其中三位。滿發的投票權亦受到進一步限制，倘任何股東決議案與旭昇和滿發所協定有關旭名英屬處女群島及其附屬公司的安排不一致，則不獲通過。再者，滿發享有的旭名英屬處女群島分派權利亦受限制，除獲大部分旭名英屬處女群島的董事會成員同意外，旭名英屬處女群島不會宣派或作出任何形式的現金股息或分派。鑒於蘇州旭輝·華庭的業績及資產將會全部綜合計入我們的財務報表，且我們須回購於旭名英屬處女群島的權益，故蘇州旭名根據委託開發與管理協議毋須向旭輝中國附屬公司支付任何費用的安排乃屬合理。截至最後實際可行日期，概無收到任何相關主管機關的通知表示其對蘇州旭名安排的關注。

林鉅昌先生為擁有中國國籍的香港永久居民。我們的中國法律顧問認為，雖然擁有中國國籍，惟根據相關中國法律及法規，香港永久居民在中國投資乃被視為外商。此外，根據蘇州旭名安排，林鉅昌先生透過境外公司間接成立一家新外商獨資企業，惟彼從未持有中國內資企業的任何權益，並於隨後透過其擁有的境外公司收購該企業。因此，根據75號文，林鉅昌先生並不被視為境內居民自然人，亦毋須根據75號文辦理外匯管理局規定的返程投資變更登記備案。

我們的中國法律顧問認為，旭名買賣協議項下的交易並無抵觸任何現行規管中國居民返程投資活動的中國法律及法規，亦不構成規避任何現行的中國法律及法規（包括75號文），且不會被相關主管機關質疑。中國法律顧問進一步告知，委託開發與管理協議在中國為合法、有效及可強制執行。

本公司就蘇州旭名安排委聘的英屬處女群島法律顧問表示，旭昇（作為賣方）與滿發（作為買方）根據旭名買賣協議執行和履行各自的責任不會導致旭昇及滿發在英屬處女群島違反任何適用的法律及法規，且旭名買賣協議及旭昇授予旭名英屬處女群島的融資亦構成旭昇及滿發的合法、有效和具約束力的責任，可按照其各自的條款在英屬處女群島強制執行。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

蘇州G84地塊項目

蘇州G84地塊項目是一個位於蘇州市高新區楓橋街道馬運路以南與長江路以東的住宅物業項目。於二零一二年十月，旭輝中國成功贏得在拍賣上以約人民幣430,000,000元的代價收購該項目地塊的權利。於最後實際可行日期，本集團已支付約人民幣85,800,000元作為競投土地使用權的按金（於簽訂相關土地出讓合同時，該按金將視作土地出讓金的一部分）。

該項目的總佔地面積約為42,852平方米，總規劃地面建築面積約94,274平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	86
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	561

蘇州G88地塊項目

蘇州G88地塊項目是一個位於蘇州市高新區澁墅關星豐路以東與大新河綠化地以北的住宅物業項目。於二零一二年十月，旭輝中國成功贏得在拍賣上以約人民幣193,000,000元的代價收購該項目地塊的權利。於最後實際可行日期，本集團已支付約人民幣38,600,000元作為競投土地使用權的按金（於簽訂相關土地出讓合同時，該按金將視作土地出讓金的一部分）。

該項目的總佔地面積約為55,612平方米，總規劃地面建築面積約90,366平方米。預期該項目主要包括公寓住宅，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	39
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	916

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

3. 合肥

合肥 旭輝•中央宮園



合肥旭輝•中央宮園是一個位於合肥市政務文化新區的住宅物業項目。該項目的開發商為合肥旭海。於二零零七年十一月，合肥旭海以約人民幣341,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約51,717平方米，分為兩期：

一期

合肥旭輝•中央宮園一期位於東至路。

該項目一期的總建築面積約61,774平方米，包括高層住宅、聯排住宅、地面商舖、儲藏室及綜合用房。合肥旭海於二零一一年第四季完成一期的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約3,963平方米的儲藏室及綜合用房。

二期

該項目二期的總建築面積約130,186平方米，預期包括高層住宅、儲藏室及停車位，可銷售總建築面積約128,940平方米。住宅單位、儲藏室及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約88,672平方米的住宅單位及儲藏室，並仍然持有尚未售出而可銷售總建築面積約20,469平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約2,940平方米的儲藏室及可銷售總建築面積約16,859平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(二期)	二零一零年第二季
估計竣工日期(二期)	二零一二年第三季
預售許可證日期(二期)	二零一零年九月至十二月、 二零一一年三月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(二期)	95,401
已產生開發成本(人民幣百萬元)	536 ^(附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	46 ^(附註2)

附註：

- (1) 已產生開發成本包括一期及二期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括一期及二期。

合肥 旭輝•御府



合肥旭輝•御府是一個位於合肥市濱湖新區方興大道與西藏路交匯處西南面的住宅物業項目。該項目的開發商為合肥旭濱。於二零一一年一月，合肥旭濱以約人民幣1,068,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約107,180平方米，並將分為三期：

一期

該項目一期的總佔地面積約34,151平方米，總建築面積約136,925平方米。預期包括高層住宅、聯排住宅、地面商舖、儲藏室及停車位，可銷售總建築面積約136,925平方米。住宅單位、地面商舖、儲藏室及停車位主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約76,302平方米住宅單位。我們仍持有尚未售出可銷售總建築面積約38,570平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約6,543平方米的地面商舖、可銷售總建築面積約3,377平方米的儲藏室以及可銷售總建築面積約12,133平方米的停車位。

二期及三期

該項目二期及三期的總佔地面積約73,029平方米，總建築面積約287,576平方米。預期包括住宅單位，可銷售總建築面積約287,576平方米。住宅單位主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(一期)	二零一二年第一季
估計竣工日期(一期)	二零一三年第四季
估計動工日期(二期至三期)	二零一三年第一季
估計竣工日期(二期至三期)	二零一四年第四季
預售許可證日期(一期)	二零一二年三月至七月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(一期)	88,333
預售許可證日期(二期至三期)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(二期至三期)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,355 (附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,370 (附註2)

附註：

- (1) 已產生開發成本包括一期至三期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括一期至三期。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

4. 鎮江

鎮江 旭輝•時代城



鎮江旭輝•時代城是一個位於鎮江市京口區天橋路以南的城市綜合體。該項目的開發商為鎮江旭潤。於二零一零年七月及二零一零年十一月，鎮江旭潤以約人民幣410,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約32,713平方米，總建築面積約163,195平方米。預期該項目將包括高層住宅、辦公樓、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約158,763平方米。住宅、辦公室單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約21,607平方米的住宅單位及3,385平方米的地面商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約67,145平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約41,527平方米的辦公室單位及地面商舖，以及可銷售總建築面積約25,099平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一一年第一季
估計竣工日期	二零一三年第二季
預售許可證日期	二零一一年十月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	42,405
已產生開發成本(人民幣百萬元)	665
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	367

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

鎮江 旭輝·朗香郡



鎮江旭輝·朗香郡是一個位於鎮江市鎮江新區大港片區港中路的住宅物業項目。該項目的開發商為鎮江旭江。鎮江旭江於二零一零年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約53,133平方米，總建築面積約70,277平方米。項目包括花園洋房、地面商舖及停車位。

於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位、地面商舖及停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

5. 嘉興

嘉興 旭輝廣場



嘉興旭輝廣場是一個位於嘉興市中山路以東的城市綜合體。該項目的開發商為浙江旭輝。於二零零六年十一月、二零零八年一月及二零零九年一月，浙江旭輝以約人民幣261,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。浙江旭輝於二零一一年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約40,862平方米，總建築面積約198,970平方米。該項目包括高層住宅、零售商業中心及停車位。可出租總建築面積約82,540平方米的零售商業中心由本集團保留作投資用途。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約17,000平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約37,124平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

環渤海經濟圈

6. 北京

北京 旭輝·御府



北京旭輝·御府是一個位於北京市大興區的住宅物業項目。該項目的開發商為北京旭輝興騰。於二零零九年九月，北京旭輝興騰以約人民幣820,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約63,619平方米，總建築面積約171,763平方米。預期該項目將包括花園洋房、高層住宅、地面商舖、一個會所及停車位，可銷售總建築面積約170,494平方米。住宅單位、商舖、會所及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約94,111平方米的住宅單位及地面商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約47,019平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約4,696平方米的地面商舖及會所，以及可銷售總建築面積約24,668平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一一年六月至十月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	149,645
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,538
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	279

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

北京 旭輝·紫郡



北京旭輝·紫郡是一個位於北京市大興區的住宅物業項目。該項目的開發商為北京旭輝興科。北京旭輝興科已於二零一二年第二季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約26,337平方米，總建築面積約48,331平方米，包括花園洋房及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約553平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約570平方米的停車位。

北京 旭輝·御錦

北京旭輝·御錦是一個位於北京市通州區的住宅物業項目。該項目由本集團與北京恒盛陽光房地產開發有限公司（「北京恒盛」）透過旭輝中國的非全資附屬公司北京旭輝陽光聯合開發。北京旭輝陽光的註冊資本由我們與北京恒盛分別出資80.0%及20.0%。北京恒盛為獨立第三方。於二零一一年三月，北京旭輝陽光以約人民幣974,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約76,380平方米，總建築面積約168,944平方米。預期該項目將包括花園洋房、地面商舖、會所及停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	1,130
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	415

北京 旭輝•空港中心

北京旭輝•空港中心是一個位於北京市順義區順平南輔路以北的辦公樓及商用物業項目。該項目的開發商為北京旭輝順欣。於二零一一年十二月，北京旭興城以約人民幣215,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年二月，有關該項目的土地出讓合同的承授人已變更為北京旭輝順欣。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約34,640平方米，總建築面積約120,865平方米。預期該項目將包括辦公樓、商用樓面及停車位。辦公樓、商用樓面及停車位均主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第二季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	232
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	446

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

北京 旭輝•望馨商業中心



北京旭輝•望馨商業中心是一個位於北京市朝陽區望京區域的商用物業項目。該項目的開發商為北京望馨。北京望馨於二零零七年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約6,903平方米，總建築面積約22,397平方米。該項目包括零售商業中心及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約2,270平方米的停車位，並已保留4,860平方米的商舖作投資用途。

北京 旭輝•奧都



北京旭輝•奧都是一個位於北京市朝陽區北苑路的辦公樓及商用物業項目。該項目的開發商為北京永旭。北京永旭於二零一零年第一季完成該項目的建設工程。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約49,455平方米，總建築面積約214,394平方米。該項目包括辦公樓、地面商舖、儲藏室及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有辦公室單位，並仍然持有可銷售總建築面積約6,034平方米的地面商舖及儲藏室，以及可銷售總建築面積約1,125平方米的停車位。

北京 旭輝 • 上海沙龍



北京旭輝 • 上海沙龍是一個位於北京市經濟技術開發區天寶南路的住宅物業項目。該項目的建設工程於二零零六年第三季完成。

該項目的總佔地面積約141,488平方米，總建築面積約235,139平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位及地面商舖，並仍然持有可銷售總建築面積約9,271平方米的尚未售出停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

7. 廊坊

廊坊 旭輝•十九城邦



廊坊旭輝•十九城邦是一個位於廊坊市廊坊經濟技術開發區分三期開發的住宅物業項目。該項目的開發商為中石房地產。於二零零八年一月，旭輝中國收購中石房地產的100%股權。

一期

中石房地產於二零一零年第四季完成該項目一期的建設工程。

該項目一期的總佔地面積約85,937平方米，總建築面積約75,942平方米。該項目包括聯排住宅及會所。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約7,173平方米的會所。

二期

該項目二期的總佔地面積約52,289平方米，總建築面積約256,933平方米。預期該項目將包括高層住宅、聯排住宅、地面商舖、儲藏室及停車位，可銷售總建築面積約253,974平方米。住宅單位、地面商舖、儲藏室及停車位均主要計劃用作出售。

中石房地產於二零一一年第四季完成二期聯排住宅的建設工程。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有總建築面積約6,942平方米的尚未售出聯排住宅單位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約12,359平方米的高層住宅，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約158,765平方米的高層住宅、可銷售總建築面積約3,730平方米的地面商舖、可銷售總建築面積約870平方米的儲藏室及可銷售總建築面積約15,013平方米的停車位。

三期

該項目三期的總佔地面積約88,270平方米，總建築面積約161,252平方米。預期該項目將包括高層住宅、聯排住宅及停車位，可銷售總建築面積約161,252平方米。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約10,740平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約138,621平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約11,891平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(二期)	二零一零年第二季
估計竣工日期(二期－高層住宅)	二零一三年第四季
動工日期(三期)	二零一一年第二季
估計竣工日期(三期－聯排住宅)	二零一二年第四季
估計竣工日期(三期－高層住宅)	二零一四年第四季
預售許可證日期(二期)	二零一零年七月至十二月、 二零一一年四月至六月
預售許可證項下可銷售／可出租 建築面積(平方米)(二期)	158,316
預售許可證日期(三期)	二零一一年六月至十月
預售許可證項下可銷售／可出租 建築面積(平方米)(三期)	87,898
已產生開發成本(人民幣百萬元)	749 ^(附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	632 ^(附註2)

附註：

- (1) 已產生開發成本包括二期及三期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括二期及三期。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

8. 唐山

唐山 旭輝·英倫小鎮

唐山旭輝·英倫小鎮是一個位於唐山市曹妃甸新區的住宅及商用物業項目。該項目由本集團與復旦大學上海視覺藝術學院（「上海學院」）透過唐山旭輝藝文聯合開發。唐山旭輝藝文是旭輝中國的合營企業，註冊資本由我們與上海學院分別出資80.0%及20.0%。上海學院為獨立第三方。於二零一一年六月，唐山旭輝藝文訂立有關該項目的土地出讓合同，總代價約人民幣223,000,000元。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約346,159平方米，總建築面積約379,770平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、聯排住宅、零售商業中心、配套酒店及停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一二年第四季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	246
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,185

9. 天津

天津 旭輝·瀾郡

天津旭輝·瀾郡是一個位於天津市塘沽區海興路以東及騰飛大道以北的住宅物業項目。該項目的開發商為天津旭海。於二零一一年九月，天津旭海以約人民幣675,000,000元的總代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約120,696平方米，並將分為兩期：

一期

該項目一期的總建築面積約123,773平方米，預期包括住宅及停車位，可銷售總建築面積約122,179平方米。住宅單位及停車位主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售27,157平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約81,405平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約13,617平方米的停車位。

二期

該項目二期的總建築面積約196,421平方米，預期包括住宅單位、地面商舖及停車位。住宅單位、地面商舖及停車位主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(一期)	二零一二年第一季
估計竣工日期(一期)	二零一四年第二季
估計動工日期(二期)	二零一二年第四季
估計竣工日期(二期)	二零一四年第四季
預售許可證日期(一期)	二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(一期)	39,208
預售許可證日期(二期)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(二期)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	789 ^(附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	771 ^(附註2)

附註：

- (1) 已產生開發成本包括一期及二期。
- (2) 估計竣工所需未來開發成本包括一期及二期。

業 務

天津濱海地塊項目

天津濱海地塊項目是一個位於天津市天津濱海旅遊區的工業及辦公樓項目。於二零一二年八月，天津旭濱成功贏得在拍賣上以約人民幣85,600,000元的總代價收購該項目兩幅地塊的權利。於二零一二年八月三十一日，本集團已支付人民幣21,500,000元作為競投土地使用權的按金(於簽訂相關土地出讓合同時，該按金將視作土地出讓金的一部分)。

該項目的總佔地面積約為262,300平方米，總規劃地面建築面積不少於約262,300平方米。預期該項目主要包括工業園辦公樓物業，主要計劃用作出售。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年下半年
估計竣工日期	二零一五年起分階段
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	22
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,078

天津 旭輝·世紀水岸

天津 旭輝·世紀水岸是一個位於天津市漢沽區茶淀鎮的住宅物業項目。該項目的開發商為天津世紀興。於二零一二年十月，旭輝中國收購天津世紀興的51%股權。於最後實際可行日期，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約65,461平方米，總規劃地面建築面積約163,104平方米。預期該項目主要包括住宅單位，主要計劃用作出售。

下表載列於最後實際可行日期的開發狀況：

估計動工日期	二零一三年第二季
估計竣工日期	二零一五年第四季
預售許可證日期	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	177
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	678

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

中西部

10. 重慶

重慶 旭輝•朗香郡



重慶旭輝•朗香郡是一個位於重慶市渝北區分六期開發的住宅物業項目。該項目的開發商為重慶旭鵬。透過於二零零七年八月及二零零七年十一月的兩項交易，旭輝中國向兩名獨立第三方收購重慶旭鵬的100%股權。

一期

重慶旭輝•朗香郡一期位於寶桐路及雙湖路。

該項目一期於二零一零年第二季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約2,528平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約1,064平方米的停車位。

二期

該項目二期於二零一零年第四季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約430平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約284平方米的停車位。

三期

該項目三期已於二零一一年第四季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約12,163平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約9,133平方米的停車位。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

四期

該項目四期已於二零一二年第二季竣工。於二零一二年八月三十一日，我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約15,660平方米的住宅單位及可銷售總建築面積約1,244平方米的停車位。

五期

該項目五期的總佔地面積約28,551平方米，總建築面積約198,760平方米。預期該項目將包括高層住宅、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約192,742平方米。住宅單位、地面商舖及停車位主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約122,952平方米的住宅單位及444平方米的商舖。我們仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約43,060平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約3,873平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約22,413平方米的停車位。

六期

該項目六期的總佔地面積約18,698平方米，總建築面積約64,351平方米。預期該項目將包括高層住宅、配套酒店及停車位。住宅單位及停車位均主要計劃用作出售，而可出租總建築面積約32,280平方米的配套酒店則將由本集團保留。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(五期)	二零一一年第二季
估計竣工日期(五期)	二零一三年第四季
估計動工日期(六期)	二零一二年第四季
估計竣工日期(六期)	二零一四年第四季
預售許可證日期(五期)	二零一一年八月至十二月、 二零一二年六月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(五期)	124,202
預售許可證日期(六期)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(六期)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	308 ^(附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	724 ^(附註2)

附註：

(1) 已產生開發成本包括五期及六期。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

(2) 估計竣工所需未來開發成本包括五期及六期。

重慶 旭輝·朗悅郡及紫都

重慶旭輝·朗悅郡及紫都是一個位於重慶市兩江新區北碚區蔡家鎮的城市綜合體。該項目的開發商為重慶旭昌。於二零一一年四月，重慶旭昌以約人民幣230,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。該項目的總佔地面積將約為116,321平方米，總建築面積約353,561平方米，並將分為不同部分：

重慶 旭輝·朗悅郡

重慶旭輝·朗悅郡的總佔地面積約71,916平方米，總建築面積約173,700平方米。預期該項目將包括小高層住宅、花園洋房、零售商業中心及停車位。住宅單位及停車位主要計劃用作出售，而總規劃建築面積約1,880平方米的零售商業中心則由本集團保留。

重慶 旭輝·紫都

重慶旭輝·紫都的總佔地面積約44,405平方米，總建築面積約179,861平方米。預期該項目將包括辦公樓、零售商業中心、配套酒店及停車位。辦公室單位及停車位主要計劃用作出售，而總規劃建築面積約47,079平方米的配套酒店及零售商業中心則由本集團保留。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期(朗悅郡)	二零一二年第二季
估計竣工日期(朗悅郡)	二零一三年第四季
估計動工日期(紫都)	二零一二年第四季
估計竣工日期(紫都)	二零一四年第四季
預售許可證日期(朗悅郡)	二零一二年八月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(朗悅郡)	18,060
預售許可證日期(紫都)	不適用
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)(紫都)	不適用
已產生開發成本(人民幣百萬元)	293 ^(附註1)
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	1,244 ^(附註2)

附註：

(1) 已產生開發成本包括朗悅郡及紫都。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

(2) 估計竣工所需未來開發成本包括朗悅郡及紫都。

11. 長沙

長沙 旭輝•藏郡



長沙旭輝•藏郡是一個位於長沙市嶽麓區茶子山路的住宅物業項目。該項目的開發商為長沙旭湘。長沙旭湘於二零一零年第四季完成該項目的建設工程。

該項目的總佔地面積約23,319平方米，總建築面積約131,224平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約189平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約5,355平方米的停車位。

長沙 旭輝•華庭



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

長沙旭輝·華庭是一個位於長沙市長沙縣盼盼路以南的住宅物業項目。該項目的開發商為湖南隆晟。於二零零七年九月，旭輝中國收購湖南隆晟的100%股權。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

該項目的總佔地面積約33,739平方米，總建築面積約183,126平方米。預期該項目將包括高層住宅、地面商舖及停車位，可銷售總建築面積約182,400平方米。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約121,671平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約27,008平方米的住宅單位。我們已預售約5,388平方米的地面商舖，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約755平方米的地面商舖。我們已預售約1,095平方米的停車位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約26,483平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一零年第四季
估計竣工日期	二零一二年第四季
預售許可證日期	二零一一年四月至十月 二零一二年三月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	153,944
已產生開發成本(人民幣百萬元)	386
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	129

長沙 旭輝·御府



長沙旭輝·御府是一個位於長沙市嶽麓區的住宅物業項目。該項目的開發商為長沙旭海。於二零一一年五月，長沙旭海以約人民幣439,000,000元的代價訂立該項目的土地出讓合同。於二零一二年八月三十一日，該項目的土地出讓金已悉數支付。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約97,494平方米，總建築面積約344,190平方米。預期該項目將包括高層住宅、聯排住宅、服務式公寓、地面商舖及停車位。住宅單位、地面商舖及停車位均主要計劃用作出售。

於二零一二年八月三十一日，我們已預售約50,821平方米的住宅單位，並仍然持有尚未售出可銷售總建築面積約227,929平方米的住宅單位、可銷售總建築面積約10,729平方米的地面商舖及可銷售總建築面積約49,752平方米的停車位。

下表載列於二零一二年八月三十一日的開發狀況：

動工日期	二零一二年第一季
估計竣工日期	二零一四年第四季
預售許可證日期	二零一二年六月至九月
預售許可證項下可銷售／可出租建築面積(平方米)	111,590
已產生開發成本(人民幣百萬元)	575
估計竣工所需未來開發成本(人民幣百萬元)	664

其他地區

12. 福州

福州 旭輝•左海岸



福州旭輝•左海岸是一個位於福州市倉山區閩江大道的住宅物業項目。該項目的開發商為福州萬誠。福州萬誠於二零零八年第一季完成該項目的建設工程。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

該項目的總佔地面積約31,556平方米，總建築面積約84,806平方米。該項目包括高層住宅、地面商舖、會所、幼兒園及停車位。於二零一二年八月三十一日，我們已售出所有住宅單位、地面商舖及停車位，會所及幼兒園已由本集團保留。

訂約銷售

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以及截至二零一二年九月三十日止九個月，我們就多個房地產開發項目進行訂約銷售(扣除任何已取消的訂約銷售)，合約總價值分別約為人民幣3,201,100,000元、人民幣6,216,800,000元、人民幣5,437,200,000元及人民幣6,425,300,000元，相應的訂約總建築面積分別約為336,000平方米、670,000平方米、541,000平方米及731,000平方米。我們於二零一一年的訂約銷售有所減少，乃由於中國持續推行房地產相關調控措施，物業銷售受到全國置業低潮(尤其於二零一一年第四季)的負面影響。該等房地產調控措施可能會對我們日後的物業銷售及財務表現產生進一步的負面影響。

於二零一二年十月一日至十月三十一日，我們已訂約銷售的房地產開發項目為約人民幣1,085,600,000元，而截至二零一二年十月三十一日止十個月的合約總價值則為約人民幣7,510,900,000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止財政年度以及截至二零一二年九月三十日止九個月，我們的訂約平均售價分別約為人民幣9,527元、人民幣9,287元、人民幣10,054元及人民幣8,789元。於往績記錄期內的訂約平均售價波動，主要因同期的產品銷售組合不同所致。

下表載列截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一二年九月三十日止九個月我們每個表列項目的訂約銷售額、訂約建築面積及訂約平均售價的明細。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月				
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		
	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 米) 人民幣	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 米) 人民幣	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 米) 人民幣
上海旭輝•玫瑰灣	—	—	—	—	—	—	735,139	50,949	14,429
住宅	—	—	—	—	—	—	11,871	538	22,065
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•百合官館	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	193,156	14,419	13,396
上海旭輝•灑悅灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	852,535	86,781	9,824
商業	—	—	—	—	—	—	9,548	500	19,096
上海旭輝•朗悅庭	—	—	—	—	—	—	21,476	2,649	8,107
住宅	—	—	—	—	—	—	4,301	287	14,986
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•虹橋國際	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公室	—	—	—	381,458	15,243	25,025	—	—	—
商業	—	—	—	31,735	1,019	31,143	—	—	—
上海旭輝•浦江國際	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公室	—	—	—	—	—	—	78,377	3,651	21,467
上海旭輝•世紀廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公室	516,063	23,714	21,762	146,974	6,277	23,415	—	—	—
商業	16,500	461	35,792	410,331	53,182	7,716	—	—	—
停車位	—	—	—	36,903	8,101	4,555	3,154	673	4,686
上海旭輝•依雲灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	1,174,215	92,184	12,738	219,825	8,510	25,831	7,300	285	25,614
停車位	—	—	—	12,773	6,387	2,000	1,074	488	2,201
上海旭輝•圓石灘	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
上海旭輝•朗香郡	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位	—	—	—	594,019	20,010	29,686	7,603	270	28,159
上海旭輝•新構想	—	—	—	—	—	—	14,276	3,015	4,735
住宅	1,640	124	13,226	—	—	—	—	—	—
商業	38,844	2,140	18,151	—	—	—	—	—	—
停車位	593	127	4,669	2,516	509	4,943	4,058	1,049	3,868
蘇州旭輝•上河郡	—	—	—	389,431	44,608	8,730	511,266	61,728	8,283
住宅	—	—	—	—	—	—	77,519	3,400	22,800
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州旭輝•朗香郡	—	—	—	66,044	7,736	8,537	256,238	33,397	7,672
住宅	—	—	—	—	—	—	4,185	730	5,733
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州旭輝•芭堤蘭灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	497,092	53,037	9,373	6,030	318	18,962	—	—	—

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月				
	二零一九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		
	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 米人民幣)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 米人民幣)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方 米人民幣)
合肥 旭輝·中央宮園(一期)	106,090	8,289	12,799	332,359	45,123	7,366	9,580	970	9,876
住宅	—	—	—	—	—	—	43,204	3,241	13,330
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合肥 旭輝·中央宮園(二期)	—	—	—	257,402	35,372	7,277	322,526	40,663	7,932
住宅	—	—	—	435	94	4,628	594	267	2,225
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合肥 旭輝·御府(一期)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鎮江 旭輝·時代城	—	—	—	—	—	—	71,325	9,446	7,551
住宅	—	—	—	—	—	—	97,287	2,801	34,733
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鎮江 旭輝·朗香郡	34,259	9,860	3,475	174,350	45,575	3,826	—	—	—
住宅	3,736	2,068	1,807	20,080	10,097	1,989	—	—	—
商業	—	—	—	4,314	2,525	1,709	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
嘉興 旭輝廣場	—	—	—	434,547	37,863	11,477	207,717	15,802	13,145
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·御府	—	—	—	—	—	—	690,998	36,363	19,003
住宅	—	—	—	—	—	—	12,157	285	42,656
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·紫郡	—	—	—	736,551	37,219	19,790	18,967	1,311	14,468
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·望馨商業中心	—	—	—	86,000	9,880	8,704	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北京 旭輝·奧都	2,429	229	10,607	1,152	69	16,696	—	—	—
辦公室	93,180	3,814	24,431	129,096	7,367	17,524	2,742	88	31,159
商業	12,243	6,954	1,761	7,941	5,501	1,444	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
廊坊 旭輝·十九城邦(一期)	155,955	23,473	6,644	317,501	44,617	7,116	5,434	663	8,196
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
廊坊 旭輝·十九城邦(二期)	—	—	—	333,199	39,132	8,515	238,402	26,733	8,918
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
廊坊 旭輝·十九城邦(三期)	—	—	—	—	—	—	50,897	5,520	9,220
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
天津 旭輝·瀾郡	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	219,924	29,141	7,547

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

項目	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月				
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		
	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方米人民幣)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方米人民幣)	訂約銷售額 (人民幣千元)	訂約建築面積 (平方米)	訂約平均售價 (每平方米人民幣)
重慶旭輝·朗香郡(一期)	151,814	32,746	4,636	—	—	—	—	—	—
住宅	44,762	4,228	10,587	7,706	607	12,695	—	—	—
商業	8,097	1,769	4,577	1,459	261	5,590	200	26	7,692
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝·朗香郡(二期)	—	—	—	245,481	42,432	5,785	—	—	—
住宅	—	—	—	11,283	2,149	5,250	602	83	7,253
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝·朗香郡(三期)	—	—	—	481,443	69,201	6,957	32,169	5,664	5,680
住宅	—	—	—	15,574	2,246	6,934	973	127	7,661
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝·朗香郡(四期)	—	—	—	44,303	6,437	6,883	80,630	11,622	6,938
住宅	—	—	—	—	—	—	7,437	964	7,715
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝·朗香郡(五期)	—	—	—	—	—	—	353,193	64,583	5,469
住宅	—	—	—	—	—	—	650	24	27,083
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重慶旭輝·朗悅郡	—	—	—	—	—	—	122,230	20,476	5,969
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長沙旭輝·藏郡	305,419	65,000	4,699	248,071	47,381	5,236	—	—	—
住宅	9,404	793	11,859	15,444	1,524	10,134	4,065	301	13,505
商業	4,170	2,800	1,489	11,552	4,690	2,463	320	140	2,286
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長沙旭輝·華庭	—	—	—	—	—	—	283,063	62,363	4,539
住宅	—	—	—	—	—	—	44,009	4,614	9,538
商業	—	—	—	—	—	—	3,630	1,185	3,063
停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長沙旭輝·御府	—	—	—	—	—	—	306,790	58,481	5,246
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—
福州旭輝·左海岸	2,954	227	13,013	—	—	—	—	—	—
住宅	21,676	1,979	10,953	1,550	152	10,197	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	3,201,135	336,016	9,527	6,216,832	669,414	9,287	5,437,200	540,817	10,054
							6,425,265	731,079	8,789

業 務

房地產開發

在開發項目時，我們遵循既系統化亦靈活的規劃及執程序，足以適應中國房地產市場瞬息萬變的商業及監管環境的新發展。總部及區域項目公司於開發項目時緊密合作。總部負責項目開發的戰略決策，而區域項目公司一般監督項目開發的日常運作。我們已採納三級管理制度，包括董事會、總部高級管理層以及區域項目公司高級管理層。三級管理制度確保區域項目公司直接向總部匯報，從而加強本集團的整體內部控制。我們建立此管理及項目開發架構，主要是因為中國房地產開發行業的當地市場狀況及其他當地因素十分重要。

我們已在總部設立11個部門(包括營銷管理中心、運營管理部、設計管理部、成本審算管理部、合約採購管理部、工程管理部、業務拓展部、總裁辦公室、人力資源部、財務管理部及法務審計部)，以便監督、支持及配合項目公司的營運，包括城市及地塊選擇、產品定位、設計、成本規劃、公開招標、合約準備、施工、銷售及營銷、融資、法律事宜、人力資源及其他業務。

城市及地塊選擇

城市及地塊選擇是房地產開發過程中重要及基本的步驟之一。我們的業務拓展部主要透過物色及評估多個中國城市及地點的潛在房地產開發機會，參與城市及地塊的篩選過程。我們會收集潛在收購機會的相關資料，並進行初步可行性研究及市場調查，以評估潛在風險、投資回報、有關地區的潛在物業需求、目標客戶群的喜好及附近其他房地產開發商的潛在競爭。然後，我們繼而擬定初步項目開發藍圖及進行初步可行性研究。倘若我們滿意可行性研究的結果，我們會繼續進行盡職調查及更詳細的潛在收購分析。如果盡職調查的結果理想，我們會編製詳細的項目設計及投資回報分析，然後提交投資委員會審議。我們的投資委員會由主席林中先生、行政總裁林峰先生以及包括業務拓展部、營銷管理部及財務管理部的高級管理層組成。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

於決定是否在特定時間尋求某一地塊時，我們通常考慮多項標準，包括：(i)堅持地塊選址適合我們的發展策略並專注於優越位置，例如獲中國政府確定為主要發展區的地區，(ii)遵循我們收購土地方面的規範方式，特別是我們的政策一般是不會買入業權或規劃有問題或須安置居民的土地，(iii)考慮房地產調控措施，例如現行的國家及地方政府政策，(iv)研究地方市況及消費行為，(v)考慮某一地塊的增長潛力，及(vi)專注於經濟增長迅速及具備重大物業增值潛力、居住環境舒適、配套基建設施充裕且鄰近文化、消閒及商業設施，以及公共交通方便的地段。

土地收購

我們通過公開投標、拍賣及掛牌出讓方式向中國政府購入土地。根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，中國政府只能通過公開招標、拍賣或掛牌出讓將國有土地的土地使用權出讓作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途。有關適用中國法律及法規的更多詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

此外，我們可能通過以下方式在中國收購土地：(i)投資或收購房地產控股公司，(ii)向項目原擁有人收購在建工程，或(iii)聯合其他房地產開發商成立合營企業進行土地收購。董事相信，本集團作為專門從事開發及經營綜合住宅及商用物業的房地產開發商，以具競爭力價格收購土地對我們的整體發展策略至關重要。

項目規劃及設計

我們設有標準化的運作流程，涵蓋開發過程的不同階段，包括規劃及設計。我們高效及規範化的項目規劃及設計能力，有助我們迅速釐定及落實項目的定位和設計。設計管理部負責創作各項目的核心概念及總體規劃。一旦確定房地產開發項目的總體設計概念，我們會將具體的項目設計工作外判予信譽良好的建築及設計公司。根據總體設計概念，設計管理部與經選定的建築及設計公司合作，將概念轉化為更具體的設計繪圖，有關繪圖必須經相關中國政府部門批准。一旦獲批，設計繪圖即成為項目的基礎。

業 務

建築

委任建築公司

我們將絕大部分建築工程外判予外間建築承包商，並通過招標程序選擇建築承包商。於往績記錄期內，本集團委聘超過30家建築公司。本集團一般與該等承包商維持兩年至六年的關係。我們已制訂選擇建築承包商的篩選程序，以確保符合我們的質量及工藝標準。我們於招標過程中對建築承包商進行詳細的盡職審查。我們一般會考慮建築承包商的專業資質、業內聲譽、往績記錄、投標價格、財務狀況以及技術實力。

建築承包商承接建築工程一般須嚴格遵守我們的設計及要求，並定期提供進度報告，有助我們密切監察建設進度。根據建築承包商與我們簽訂的建築合約內所訂明的條款及條件，我們須分階段向建築承包商付款。各階段付款百分比因項目而異。與我們簽署建築合約後，一般情況下建築承包商須向我們提供金額相當於付款總額約5%至10%的履約保證金。於完工及結算時，我們通常會支付付款總額約95%，並保留約5%作為保留金。保留金用作補償因任何建築缺陷而引致的任何或然開支。建築承包商須就建築未達致約定或法定質量標準而導致我們蒙受的任何虧損向我們提供保修，保修期一般為兩年至五年不等。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。一般而言，倘施工進度延遲至超出合約規定的時限，我們將有權獲得預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止合約。董事相信，我們根據建築合約預扣保留金符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

質量控制及建設監督

我們十分重視項目的質量控制及建設監督。我們與建築承包商訂立的建築合約一般包含有關建築項目質量及準時竣工的保證。下列為我們就房地產開發的質量控制及監督而採取的部分重要措施或程序：

- 我們要求建築承包商遵守有關建築工程質量的中國相關法律及法規（如環保、勞工、社會及安全法規）以及我們本身的標準及規格；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

- 我們遵照中國相關法律及法規，委聘認可建設監理公司按照相關中國法律及法規所訂明的規定，監督項目建設的若干方面。建設監理公司對所有建築材料及工藝進行實地質量及安全控制檢查。彼等亦會監察工程進度、工地安全及工程竣工進程；
- 我們一般指定數名信譽良好的供應商以供建築承包商採購建材；及
- 我們不時進行實地檢查。

於往績記錄期內至最後實際可行日期止，我們並無遇到任何重大質量問題或接獲任何此方面的重大投訴或因質量問題而蒙受任何重大不利損失。

採購

我們一般通過建築承包商採購用於項目的建材。然而，在若干情況下，我們負責採購升降機、門窗以及室內裝置等專門的樓宇材料，而建築承包商則負責採購水泥及鋼材等較為普通的建材。在大多數情況下，我們指定數名信譽良好的供應商以供建築承包商採購建材。此舉為確保建材符合我們的特定標準及要求。建築承包商亦根據我們提供的規格採購各項目所需的全部設備。

銷售及營銷

銷售及營銷計劃

我們在總部的營銷中心負責制訂全國性市場營銷策略，並協調項目公司進行促銷活動。

區域項目公司的營銷管理部負責營銷我們的物業產品。我們在總部及各區域的銷售及營銷人員緊密合作，釐定某一項目的適當銷售及營銷計劃。有關人員亦進行全面的市場調查，制訂預售、銷售及定價策略和計劃，並組織現場預售及銷售程序。我們主要通過大型廣告牌廣告、報章、雜誌、模型展示及互聯網等方式營銷物業。於往績記錄期內至最後實際可行日期止，本集團使用一般及傳統銷售及促銷方法，如價格折扣、贈品及抽獎（一般禮品）、週末銷售活動等以進行促銷。我們亦不時外聘專業物業銷售代理，為我們若干房地產開發項目提供銷售及營銷服務。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們就房地產開發支付的銷售及營銷開支總額分別為人民幣36,700,000元、人民幣74,100,000元、人民幣140,900,000元及人民幣86,700,000元，分別佔我們同期收益的1.4%、1.8%、3.5%及4.3%。

銷售及營銷人員的表現於整個銷售及預售過程中受到評估。達到預定銷售目標的人員除每月薪金外亦有機會獲得獎金。

預售

我們的物業項目銷售過程一般始於預售。中國有多項法律法規監管物業預售，其中規定物業於開始預售前必須符合相關條件，包括取得相關的土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。有關監管預售的法律法規的進一步詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

已取消的訂約銷售是在預售合約已簽署並已向相關政府機關登記後但於交付已落成物業前取消的交易。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截至二零一二年九月三十日止九個月作出的訂約銷售，我們錄得已取消的訂約銷售總金額分別約為人民幣14,200,000元、人民幣131,800,000元、人民幣66,400,000元及人民幣8,700,000元，分別佔我們同期訂約銷售約0.4%、2.1%、1.2%及0.1%。我們認為二零一零年及二零一一年已取消的訂約銷售水平較高與中國政府實施房地產調控措施有關，因為在該等房地產調控措施實施前已承諾購買的部分買家，在該等房地產調控措施實施後，在完成購買上可能遇到困難。「業務－訂約銷售」一節所披露的訂約銷售已扣除相關的已取消訂約銷售。

本集團訂約銷售的預售／銷售合約乃按相關土地及商務部門規定的標準銷售合約形式訂立。該標準預售／銷售合約通常要求買家按照預售／銷售合約規定的付款時間表支付按金，並訂明買家過期付款或拖欠付款的罰款。就已取消的訂約銷售而言，除過期付款的罰款及預售／銷售合約規定從已付按金沒收若干款項外，我們一般不得根據相關中國城市採用的標準形式預售／訂約銷售向買家索償任何其他罰款。預售／銷售合約的標準形式因城市而異。本集團客戶須支付作為按金及予以沒收作為取消訂約銷售罰款的購買代價總額，將按相關土地及商務部門規管的預售／銷售合約計算，而本集團無權規定或釐定相關金額的百分比。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，我們確認來自已取消訂約銷售已沒收按金的收入分別約為人民幣206,000元、人民幣672,000元、人民幣323,000元及人民幣1,700,000元。截至二零

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

一二年六月三十日止六個月確認為收入的已沒收按金與於二零一一年或之前已簽署的若干訂約銷售有關，但取消登記已於截至二零一二年六月三十日止六個月內完成。實際已沒收按金的收入從未亦預期不會佔訂約銷售的重大百分比。

對於已取消訂約銷售下的大部分物業而言，我們均能夠將物業售予新買家。因此，於往績記錄期內，我們的業務、財務狀況及經營業績並無因該等已取消的訂約銷售而受到重大不利影響。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九月三十日止九個月，我們將已取消訂約銷售的物業售予新買家，並從該等重新出售交易錄得總額分別約人民幣12,900,000元、人民幣110,300,000元、人民幣37,500,000元及人民幣2,700,000元。

董事確認，於往績記錄期內，概無已交付買家的物業於相關收益確認後退回予我們。董事並不知悉於往績記錄期內有任何主要因重大質量問題而取消的訂約銷售。

付款安排

客戶(包括預售物業買家)可選擇以按揭融資付款或以現金付款。預售及銷售物業的付款條款大致相同。我們通常要求客戶於訂立正式買賣協議前支付一筆不可退還按金。一般而言，倘客戶其後決定不與我們訂立正式買賣協議，則有關按金將被沒收。於簽訂正式買賣協議後，選擇以現金付款的客戶一般須於物業交付前全數或分期支付物業總購買價(減去客戶已支付的任何不可退還按金)。客戶如選擇使用承按銀行提供的按揭貸款支付購買款項，客戶一般須至少支付購買價的30%至60%作為全數或分期首期付款，而餘款則以提取按揭貸款方式，一般須按照中國現行銀行按揭政策及慣例，於正式買賣協議日期起計一至六個月內向我們支付。根據相關中國法律及法規，客戶所取得按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶須向我們支付並非由承按銀行支付的購買價餘款。

部分客戶會使用按揭融資購買物業。按照中國的行業慣例，我們協助客戶獲取按揭貸款，並就銀行為客戶批出按揭貸款提供擔保。根據擔保，我們須擔保買家按時償還貸款本金及利息。作為擔保人，我們須共同負責償還按揭貸款。該等擔保於(i)取得相關房屋所有權證及向承按銀行交付相關物業的其他權益證明，或(ii)承按銀行與客戶之間結清按揭貸款(以較早者為準)後解除。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

商用物業客戶的付款方法類似住宅物業的付款安排，主要分別在於監管商用物業的中國法律法規規定，首期付款一般相當於購買價至少50%。

於二零一二年六月三十日，我們有關客戶按揭貸款的未解除擔保約為人民幣535,200,000元。請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－按揭貸款申領條款(如有)或會影響我們的銷售」一節。

交付及售後服務

我們設有專責客戶服務部門管理售後服務。我們為客戶提供電話熱線，以便客戶表達有關我們的物業及服務的意見及投訴。客戶亦可加入我們的會員俱樂部旭客會，而我們亦向客戶提供免費刊物，藉此建立歸屬感及社區意識。

交付竣工物業

我們致力準時向客戶交付物業。我們密切監察房地產開發項目的建設進度。交付時限載於我們與客戶訂立的買賣協議內。我們的銷售及營銷人員、建設團隊及物業管理公司人員會於交付前檢驗物業以確保質量。

一旦房地產開發項目通過必要的竣工驗收程序後，我們會通知客戶有關交付事項。倘我們未能於買賣協議所訂明的交付日期向客戶交付有關物業，則我們須支付預售所得款項的若干百分比。

於交付竣工物業後，我們一般須就各個竣工項目取得一般房屋所有權證，且我們一般會協助客戶向地方業權當局提供辦理登記的必需資料，以獲取房屋所有權證。根據我們的經驗，發出房屋所有權證的實際時間受政府行政程序所規限，並非我們所能控制(遞交申請除外)，而若干城市發出房屋所有權證的時間相比中國其他城市可能較長。我們可能承受無法取得房屋所有權證的風險。有關其他資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的開發項目未必能按時竣工或交付」一節。此外，亦請參閱「業務－法律訴訟及合規事宜－物業項目竣工或交付延誤」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

根據我們的會計政策，收益於物業交付予客戶時確認。確認銷售物業的收益毋須以買家獲授房屋所有權證為規限條件。

信息技術系統

我們投資於信息技術，使我們的項目開發過程更具效率，產品專門技術更易於使用及便於分享。我們已實施信息技術系統，包括辦公室自動化、知識管理、成本管理、項目規劃及人力資源。我們亦正在實施更多系統，包括客戶關係管理系統及企業資源規劃系統。人力資源系統有助我們的僱員了解公司政策與規定以及處理行政程序。企業資源規劃系統於實行後將有助我們檢查各項目的成本狀況及進度、審查合約以及分析項目運營狀況。

投資物業

除住宅物業項目外，我們亦開發商用物業，並保留部分商用物業的所有權以供出租。由於我們擬持有該等物業作長期投資用途，故此將其視作投資物業。於二零一二年八月三十一日，我們持有五項竣工、開發中及未來開發物業作為投資物業，總建築面積約為170,000平方米。我們計劃選擇性增加日後很可能升值位於黃金地段的投資物業。有關我們的投資物業組合其他詳情，請參閱本文件附錄四「物業估值」一節。

物業管理服務

向客戶提供優質物業管理服務，對於我們致力發展品牌及聲譽作為優質及具聲望的住宅及商用房地產開發商至關重要。我們向住宅及商用物業的業主提供物業管理服務。上述物業管理公司提供的服務包括安保、公用設施維護、園藝、環境美化及其他配套服務。

根據中國法律及法規，具有一定規模的住宅社區，在於獲得若干百分比的業主同意的情況下，業主有權更換物業管理服務供應商。於往績記錄期內，我們並無遇上物業業主終止我們的物業管理公司服務的任何情況。

我們使用的物業

我們的辦事處部分位於由獨立第三方擁有的租賃物業，部分位於我們的自置物業。於二零一二年八月三十一日，我們租用的物業總面積約為7,505平方米。有關我們使用的物業其他詳情，請參閱本文件附錄四「物業估值」一節。

業 務

中國政府實施的房地產相關調控措施

中國房地產市場受到嚴格監管，並受中國政府經常頒佈的新法規所規管，而可能對房地產開發商造成不利影響。中國政府自二零一零年下半年以來已實施多項房地產相關調控措施，例如設定購房及按揭限制、通過提高利率及變更銀行準備金比率控制信貸供應、對房地產開發商實施借貸限制及開徵房產稅及稅費。中國政府自二零一零年以來實施的主要政策及措施包括(但不限於)：

- 《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》(「二零一一年通知」)，其中：
 - (1) 規定各直轄市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上(i)對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限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1套額外住房(含新建商品房和二手住房)；及(ii)對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭但無法提供若干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，房地產開發企業應暫停向其售房；
 - (2) 規定購買第二套住房的買家，首付款比例不低於購買價的60%；
 - (3) 規定調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵收營業稅；及
 - (4) 加強土地轉讓、房地產開發項目及閒置土地的法規。
- 中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中：
 - (1) 貸款購買首套住房的所有人士，最低首付款比例上調至30%及以上；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

- (2) 各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款；及
 - (3) 對有(i)土地閒置；(ii)改變土地用途和性質；(iii)拖延動工竣工時間；及(iv)故意暫緩銷售物業待日後以較高價格出售該等物業等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新貸款和貸款展期。
- 中國銀監會辦公廳頒佈《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，規定二零一一年通知印發後受理的個人住房貸款業務，銀行業金融機構要嚴格執行「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」的規定。
 - 財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，限制個人於購房後五年內轉讓有關住房。

同期，地方政府在我們物業項目所在城市的有關中國房地產市場的政策整體上與國家政策一致。有關房地產改革及近期監管發展的更多資料，請參閱本文件「行業概覽－中國房地產市場概況」一節及附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

自二零一零年下半年起中國政府實施房地產相關調控措施，尤其是購房及按揭限制，已對中國房地產市場的整體市場氣氛造成影響，並降低了一手住宅物業市場的成交量及價格。因此，我們的訂約銷售額於二零一一年有所下跌，原因是住宅物業銷售受到全國置業低潮的負面影響，尤以二零一一年第四季為甚。持續實施房地產相關調控措施可能進一步對我們的物業銷售及財務表現造成負面影響。

此外，我們的營運資金是否充裕取決於我們的項目平均售價及將予訂約的建築面積，而這些或因房地產調控措施及中國房地產市場的不明朗及波動狀況而大幅上落。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

經營現金流及融資計劃

房地產開發項目需要大量資本投資，用於土地收購及施工，且可能耗時數月或數年方能產生正現金流。迄今，我們主要利用來自內部產生資金、銀行借款及信託融資為我們的增長籌集資金。我們不同項目的融資方式不同及受中國法規及貨幣政策施加的限制所規限。根據中國銀監會發出的指引，國內中國銀行不得向未領取相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目批出任何貸款。此外，根據國務院於二零零九年五月二十五日發出的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，就開發項目而言，不少於房地產開發項目投資總額的30%須來自房地產開發商本身的資本。我們的政策是以內部產生的現金流為房地產開發項目提供資金，藉此減低所需外部資金的水平。

經營現金流及淨負債與股本比率

儘管中國實施房地產相關調控措施及最近爆發全球金融危機以及房地產市場市況逆轉，但我們重點明確的市場定位及審慎的財務策略使我們得以在擁有穩健的財務狀況的同時實現業務強勁增長。我們從物業銷售獲得大部分的經營現金。

截至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，我們經營活動的現金流出淨額分別為人民幣932,100,000元、人民幣2,695,200,000元及人民幣462,700,000元。我們於該等期間的經營活動現金流出淨額主要由於與土地收購有關的現金流出及開發中物業的開發成本所致。在上述期間內，我們成功以內部產生資金及外部融資(包括銀行借款及信託融資)撥付現金流出淨額。

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，我們的淨負債與股本比率分別約為39.7%、68.9%、141.5%及138.3%。

銀行及其他借款

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，我們根據國際財務報告準則計算的未償還銀行及其他借款總額分別為人民幣2,135,300,000元、人民幣3,975,500,000元、人民幣7,751,600,000元及人民幣7,863,800,000元。在上述於二零零九年、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根據國際財務報告準則計算的銀行及其他借款總額中，我們的有抵押信託融資分別為人民幣290,000,000元、人民幣1,255,000,000元、人民幣2,792,300,000元及人民幣2,444,500,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表列示於所示期間我們的銀行借款實際利率範圍：

	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	二零一二年
銀行貸款	5.4% - 10.0%	5.3% - 15.0%	6.7% - 16.0%	6.4% - 16.0%
信託融資	12.0% - 15.0%	5.0% - 19.6%	11.0% - 24.2%	12.0% - 24.2%
其他貸款	12.0% - 18.0%	12.0%	12.0%	12.0% - 19.0%

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財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的年度化平均借貸成本(於有關期間根據國際財務報告準則以所支出及資本化的利息開支總額除以平均銀行及其他借款計算)分別為10.8%、9.3%、9.8%及10.3%。

有抵押信託融資

我們於往績記錄期不時獲得中國多間信託公司的有抵押信託融資。與銀行貸款相比，在取得信託融資方面更具靈活性。銀行貸款的提取通常取決於實際的施工進度，但信託融資則可與相關信託公司協定一筆過全數提取或分多期提取。然而，由於該等信託融資安排的利率較高，我們須承擔較高的融資成本。無法保證我們將能夠於未來或按有利條款訂立該等安排(如有需要)。

(a) 有抵押信託融資類別

我們的有抵押信託融資大致分為：

- 第一類信託融資安排：涉及抵押我們於相關項目附屬公司持有的股權及／或相關項目附屬公司持有的土地使用權，或
- 第二類信託融資安排：涉及轉讓相關項目附屬公司的少數股東權益予信託公司，以及將我們於相關項目附屬公司持有的其餘股權抵押予信託公司。

該等有抵押信託融資亦一般涉及其他抵押品及／或擔保：

- 公司及／或股東擔保；及／或
- 抵押相關物業項目的土地使用權；及／或

業 務

- 其他抵押品，形式為轉讓相關項目公司的租金收入、銷售收益及其他收入或轉讓股東貸款。

除非有關信託公司另有約定，否則我們一般將通過各有抵押信託融資安排獲得的資金用於有關借款附屬公司承建的項目。於到期時及符合償還有抵押信託融資的條款後，相關公司及／或股東擔保及項目留置權會獲解除，而視乎情況而定，相關項目附屬公司的股權抵押會獲解除及／或向信託公司購回相關項目附屬公司的少數股東權益。

(b) 項目公司的管理

我們保留我們項目公司及借款附屬公司日常營運及管理的權利。一般而言，信託公司概不參與或干涉相關項目公司或借款附屬公司的日常營運及管理。一般而言，在我們項目公司或借款附屬公司的日常業務過程中進行日常營運活動毋須獲得信託公司的同意。

(c) 董事會代表

根據第二類信託融資安排，信託公司有權在我們的項目公司或借款附屬公司委任少數董事。我們保留所有相關項目公司及借款附屬公司的大多數董事會會席，使我們可控制董事會作出的決策。信託公司委任的董事會代表對該等有關公司預算、管理層補償及關聯方交易等若干董事會決策擁有否決權。於往績記錄期內，信託公司委任的任何董事會代表概無投下任何異議票。

(d) 否決權

根據第二類信託融資安排持有我們項目公司的少數股東權益時，信託公司獲給予有關重大公司行動或交易（如增加或削減公司股本、轉讓、抵押或出售重大資產、提供擔保、股息分派、併購、關聯方交易、有關財務、預算及補償的管理政策及／或動用盈餘資金）的若干股東決策的否決權。該等權利與根據有抵押借款交易給予債權人的慣常保障大致相符。

(e) 對相關物業的控制

由於我們有權委任相關項目公司的大多數董事，故我們保留權利開發、管理及經營項目公司承接的房地產項目，並有權在毋須取得信託公司的任何同意下推銷及銷售物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

(f) 股息或其他溢利分派

根據若干有抵押信託融資協議，相關項目附屬公司及借款附屬公司承諾在未經信託公司同意的情況下不會分派股息。根據第二類信託融資安排，我們維持於相關項目附屬公司的控股權，及相關項目附屬公司不可宣派及／或派付股息及其他溢利分派，除非我們作為大股東通過決議案予以批准。信託公司無權要求相關項目附屬公司向彼等宣派及／或派付股息及其他溢利分派。向信託公司獲取融資的主要目的是為本集團的項目施工及開發撥付資金。於項目竣工及位於項目內的物業銷售完成前，將無可供分派的保留盈利或儲備。因此，相關項目公司將不準備宣派或派付股息或其他溢利分派。於物業售出後，本集團將償還融資及購回信託公司持有的少數股東權益。截至最後實際可行日期止，我們並未向信託公司宣派及／或派付任何股息或其他溢利分派。

(g) 本集團訂立的有抵押信託融資及有關會計處理

於往績記錄期內到期及須予償還的信託融資，我們已根據相關協議的條款全數償還有關融資，而相關擔保及／或抵押已獲解除。於二零一二年九月三十日，我們有12項未償還有抵押信託融資，未償還總金額為人民幣2,724,400,000元。在該12項未償還信託融資中，8項為第一類信託融資安排，餘下4項為第二類信託融資安排。雖然信託公司根據第二類信託融資安排持有相關項目附屬公司的少數股權，惟該等信託融資在我們的綜合財務報表中被視為銀行及其他借款。

此外，上海旭博及合肥旭濱根據第二類信託融資獲得的兩項信託融資涉及根據有關股權的估值按預先釐定的購回代價向信託公司購回相關項目公司股權的責任，該等信託融資乃在我們的綜合財務報表中被分類為信託貸款相關衍生工具。現已協定於我們向信託公司購回相關項目公司的少數股東權益時由獨立評值公司進行估值。

(h) 中國法律顧問對有抵押信託融資的意見

我們的中國法律顧問認為，截至二零一二年九月三十日涉及未償還有抵押信託融資安排的中國附屬公司一直遵守相關中國法律、法規及規則，而所簽署有關有抵押信託融資安排的協議屬有效及對該等協議的訂約方具約束力。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於二零一二年九月三十日我們從中國信託公司獲得的未償還有抵押信託融資的若干詳情。

獲取信託融資的項目附屬公司	融資生效日期及年期	信託公司	獲取信託融資的項目附屬公司的開發項目	最高信託融資額	融資成本 (每年)	信託公司持有的相關股權	授予信託公司的相關股權	可由信託公司提名的董事人數	到期的安排	購回相關股權的釐定基準	根據國際財務報告準則我們擁有的項目附屬公司的實際股權	於二零一二年九月三十日財務報表的未償還金額	於二零一二年八月三十一日，
													項目附屬公司的相關資產值(為相關項目產生的總開發成本)
(附註1)													
第一類信託融資安排													
蘇州旭輝興騰	二零一一年九月二十六日至二零一三年三月二十五日	蘇州信託有限公司	蘇州旭輝·朗香郡	人民幣 200,000,000元	16%	無	蘇州旭輝興騰的100%股權	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 200,000,000元	人民幣 364,000,000元
	二零一一年五月二十五日至二零一三年五月二十四日	上海愛建信託投資 有限責任公司	嘉興旭輝廣場	人民幣 560,000,000元	16%	無	浙江旭輝的100%股權	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 560,000,000元	人民幣 756,000,000元
重慶旭騰	二零一二年六月二十八日至二零一三年三月二十八日	杭州工商信託股份有限公司	重慶旭輝·朗香郡	人民幣 50,000,000元	16%	無	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 50,000,000元	人民幣 483,000,000元
	二零一一年七月二十二日至二零一三年一月二十二日	杭州工商信託股份有限公司	上海旭輝·浦江國際	人民幣 250,000,000元	13%， 可予調整	無	上海旭輝的100%股權	上海旭輝； 三名中的其中一名	償還貸款	不適用	100%	人民幣 250,000,000元	人民幣 696,000,000元
北京旭輝順欣	二零一二年七月二十六日至二零一四年二月十二日	杭州工商信託股份有限公司	北京旭輝·空港中心	人民幣 120,000,000元	16.5%	無	北京旭輝順欣的100%股權	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 120,000,000元	人民幣 232,000,000元

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

獲取信託融資的項目附屬公司	信託公司	獲取信託融資的項目附屬公司的開發項目	最高信託融資額	融資成本 (每年)	信託公司持有的相關股權	授予信託公司的相關股權	信託公司的董事人數	可由信託公司提名的董事人數	到期時的安排	購回相關股權的釐定基準	根據國際財務報告準則我們擁有的項目附屬公司的實際股權	於二零一二年九月三十日財務報表的未償還金額	於二零一二年八月三十一日，項目附屬公司的相關資產價值(為相關項目產生的總開發成本)
上海旭強	(附註1) 杭州工商信託股份有限公司	上海旭輝•華庭	人民幣 130,000,000元	16.5%	無	上海旭強的100%股權	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 130,000,000元	人民幣 306,000,000元
上海旭強	興業國際信託有限公司	上海旭輝•華庭	人民幣 330,000,000元	10%	無	無	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 330,000,000元	人民幣 306,000,000元
上海新置建築工程	四川信託有限公司	不適用	人民幣 200,000,000元	12.5%	無	無	無	無	償還信託融資	不適用	100%	人民幣 112,450,000元	不適用
第二類信託融資安排													
上海旭煜	四川信託有限公司	上海旭輝•朗悅庭	人民幣 150,000,000元	13%	上海旭煜的49%股權	上海旭煜的51%股權	上海旭煜的五名董事中的其中兩名	上海旭煜：其中兩名	贖回上海旭煜的股權/額外資本儲備	每年回報率 13%	100%	人民幣 150,000,000元	人民幣 310,000,000元
上海旭泰	新華信託股份有限公司	上海旭輝•百合宮館	人民幣 244,530,000元	16.8%	透過中間投資控股公司間接持有上海旭泰的49.15%實際股權	上海旭泰的50.85%股權	上海旭泰的三名董事中的其中一名	上海旭泰：其中一名	償還貸款及贖回上海旭泰的實際股權	每年回報率 16.8%	100%	人民幣 244,530,000元	人民幣 675,000,000元

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

獲取信託融資的項目附屬公司	融資生效日期及年期	信託公司	獲取信託融資的項目附屬公司的開發項目	最高信託融資額	融資成本 (每年)	信託公司持有的相關股權	授予信託公司的相關股權	可由信託公司提名的董事人數	到期時的安排	購回相關股權的釐定基準	根據國際財務報告準則我們擁有的項目附屬公司的實際股權	於二零一二年九月三十日財務報表的未償還金額		項目附屬公司的相關資產值(為相關項目產生的總開發成本)
												於二零一二年八月三十一日，	於二零一二年九月三十日	
上海旭博	二零一零年十一月四日至二零一二年五月三日 (附註2)	(附註1) 杭州工商信託股份有限公司	上海旭博·玫瑰灣	400,000,000元 (附註2)	12%	透過中間投資控股公司間接持有上海旭博的30%實際股權	上海旭博的70%股權	三名	償還股東貸款及轉回上海旭博的實際股權	附註2	100%	人民幣	人民幣	人民幣
													1元	1,288,000,000元 (附註2)
合肥旭濱	二零一一年十二月三十一日至二零一四年十二月三十日	華實信託有限公司	合肥旭濱·御府	600,000,000元 (附註3)	16%	合肥旭濱的49%股權	合肥旭濱的51%股權	五名	購回合肥旭濱的股權/額外資本儲備	附註3	100%	人民幣	人民幣	
												577,461,645元 (附註3)	1,355,000,000元	
小計：												人民幣	人民幣	
總計：												人民幣	人民幣	

附註：

- 表內所示的所有信託公司均為獨立第三方，惟根據第二類信託融資安排持有相關項目公司若干少數股東權益作為有關信託融資的部分抵押品則除外。持有我們項目公司股權的該等信託公司憑藉彼等持有我們附屬公司的10%或以上股權在[●]後將被視為本集團的關連人士。僅上表所述有權向我們的附屬公司提名董事的信託公司始有權就相關附屬公司的重大決定行使否決權。
- (i) 就上海旭博信託融資安排而言，最高融資金額包括上海旭博的貸款人民幣370,000,000元及轉讓上海旭博30%實際股權的代價人民幣30,000,000元。

業 務

- (ii) 購回上海旭博30%實際股權的代價 = 原來轉讓代價 + 固定溢價 + 浮動溢價 (如有)。
原來轉讓代價 = 人民幣30,000,000元。原來轉讓代價於到期時一筆過付清。
固定溢價 = 原來轉讓代價 x 12% x 年期。固定溢價於信託融資安排生效日期後每三個月支付一次。
浮動溢價 = 獨立估價公司對上海旭博30%實際股權的估值減原來轉讓代價及固定溢價。浮動溢價 (如有) 於信託公司就購回給予通知時支付。
- 信託公司有權確定對上海旭博股權進行估值的估值日期，而該日期須在以下各項之後(i)固定溢價及原來轉讓代價已悉數支付，(ii)上海旭博已全數償還旭輝中國轉讓予信託公司作為信託融資安排部分抵押品的股東貸款及其他相關費用，及(iii)以建築面積計算的項目訂約銷售比率超出可銷售總建築面積的70%。倘在信託融資安排生效日期起計33個月後以建築面積計算的項目訂約銷售比率仍未超出其可銷售總建築面積的70%，則對上海旭博股權進行估值的估值日期為信託融資安排生效日期起計第33個月的最後一日。
- (iii) 於二零一二年九月三十日，根據國際財務報告準則按攤銷成本在綜合財務報表內列賬的上海旭博信託融資安排未償還金額為人民幣零元 (採用19.6%的實際利率)。
- (iv) 於二零一二年九月三十日，上海旭博已償還股東貸款，但於上海旭博的實際股權尚未購回。
3. (i) 就合肥旭濱信託融資安排而言，最高融資金額包括人民幣600,000,000元作為註冊資本及額外特別儲備的注資。
- (ii) 信託公司將於合肥旭濱信託融資安排生效日期後30個月至36個月期間透過將合肥旭濱清盤或出售相關項目或合肥旭濱的相關股權實施撤資機制，變賣其於合肥旭濱信託融資安排中的投資。在合肥旭濱信託融資協議生效日期後第30個月結束前，旭輝中國有權以預先協定的購回代價購買信託公司於合肥旭濱持有的相關股權。上述購回代價應為以下較高者：(i) 合肥旭濱49%股權的估值，及(ii) 根據取決於不同參數 (當中包括相關項目訂約銷售的實際平均售價) 的公式計算的代價。
- 倘旭輝中國未有購買由信託公司持有的相關股權，則信託公司有權向第三方買家出售於合肥旭濱的全部股權。出售所得款項應首先支付予信託公司，直至其投資價值人民幣600,000,000元 \times (1 + 每年16% \times 3) 已悉數支付。所得款項的其餘部分應支付予旭輝中國。
- (iii) 於二零一二年九月三十日，根據國際財務報告準則按攤銷成本在綜合財務報表內列賬的合肥旭濱信託融資安排未償還金額為人民幣577,462,000元 (採用24.2%的實際利率)。

業 務

改善現金流及多元化融資渠道

我們的政策是必須每月均具備充足的營運現金及可銷售資源來應付我們未來一年內到期的累計貸款債項。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，我們擁有充裕現金足以支付未付土地出讓金。於二零一二年一月一日至二零一二年十月三十一日，我們推出預售七個發展項目。於二零一二年餘下時間，我們計劃進一步推出預售另外三個發展項目。該等於二零一二年的預售將為我們二零一二年及其後年度的現金流狀況帶來貢獻。

於二零一二年八月三十一日，我們持作進一步開發項目的未支付土地出讓金約為人民幣64,100,000元。由於我們已於二零一二年八月三十一日後購買用於開發的新土地，故我們於最後實際可行日期的持作未來開發項目的未支付土地出讓金約為人民幣704,000,000元。

於最後實際可行日期，我們在11個城市擁有合共43個物業項目。就該等43個現有物業項目而言，我們於二零一二年八月三十一日的總估計未來開發成本(包括未支付的土地成本、建設成本及資本化利息成本)約為人民幣17,500,000,000元。在上述估計未來總開發成本中，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度我們開發中項目及持作未來開發的項目的估計未來開發成本約為人民幣7,980,000,000元。董事認為該資本開支計劃是可辦得到的，而我們計劃透過有效實施銷售計劃及從物業銷售獲得充裕的經營現金流以及獲取包括銀行借款及信託融資在內的外部融資撥付有關資本開支。董事預期我們的經營現金狀況將於二零一二年有所改善，而本集團將有充裕營運資金維持營運。

我們計劃進一步開拓境外融資渠道，例如境外債券及貸款。我們預期更多元化及更具靈活性的融資來源將有助我們為持續在中國擴充業務提供資金、在具吸引力的土地收購機遇湧現時予以把握及增加股東回報。

供應商及客戶

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，五大客戶(包括待售住宅物業及商用物業的個人買家)合共分別佔我們同期總收益約12.6%、10.8%、9.3%及5.1%，而單一最大客戶則分別佔我們同期總收益約8.7%、4.2%、2.6%及3.4%。

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，五大供應商(主要包括建築公司及總承包商)分別佔我們同期總銷售成本約17.6%、35.2%、26.6%及15.9%，而單一最大供應商則分別佔我們同期銷售成本約5.2%、13.2%、11.4%及7.8%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

董事、其聯繫人及任何股東(據董事所知其擁有本公司5%以上股本)概無於五大客戶或供應商中擁有任何權益。

競爭

過去數年中國房地產市場競爭日趨激烈。我們在中國與全國性及地區房地產開發商競爭。我們在多個方面與其他房地產開發商競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他因素。我們相信，中國的房地產市場擁有巨大的增長潛力。然而，中國不同地區對房地產開發有不同的監管限制，且中國不同地區的消費者喜好通常不同。我們相信，憑藉我們在多個城市的穩固根基以及提供差別化產品的能力，使我們較少受到市場狀況變化的影響。此外，鑒於我們於過去十年的產品多樣性、信譽、聲譽、優質產品及服務以及於開發物業方面的管理技巧，我們相信我們能迅速應對中國房地產市場存在的挑戰。其他有關資料請參閱本文件「風險因素－與我們行業有關的風險－競爭加劇或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

知識產權

知識產權構成我們強大品牌知名度的不可或缺部分，對本集團業務極為重要。於最後實際可行日期，我們已在中國註冊13個商標及三個域名，以及已在香港註冊一個商標及一個域名，並已在香港申請註冊兩個商標。我們的網站資料並不構成本文件的一部分。有關我們的知識產權其他詳情，請參閱本文件附錄七「有關本公司的其他資料－本集團的知識產權」一節。

保險

根據中國相關法律法規，我們為中國全職僱員作出社會福利保險供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育險。

中國國家及地方法律及法規並無要求房地產開發商就其房地產開發業務購買保險。一般而言，建築承包商及物業管理公司須為物業購買若干保險。建築承包商通常須為在建物業購買全險，且一般涵蓋分包商的保險，而物業管理公司一般須購買物業管理責任險。我們並無為所有物業(不論物業為開發中或於交付前已竣工)另外投購全險，而董事亦認為此

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

乃符合中國房地產開發行業的慣例。我們亦未為於建設房地產開發項目時可能發生的人身傷害或其他責任另外投保。董事認為本集團的保險保障足夠且本集團投購的保險保單與行業標準一致。然而，我們可能存在或會產生尚未投保的損失、損害或責任的風險。其他資料請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險範圍可能無法彌補潛在損失及申索」一節。

法律訴訟及合規事宜

法律訴訟

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中涉及法律或其他糾紛，主要為與買家、建築承包商及僱員的糾紛。於最後實際可行日期，我們涉及以下與中建六局土木工程有限公司（「中建六局」）的法律糾紛。於二零一零年四月，中建六局向我們的附屬公司上海新置建築工程有限公司、旭輝中國及蘇州旭輝提出建築費用爭議申索。該項申索與蘇州 旭輝·芭堤蘭灣的建設工程有關。中建六局索償約人民幣40,600,000元，包括未支付建築費及履約保證金，另加未支付建築費產生的罰金以及履約保證金及未支付建築費產生的利息。我們的銀行結餘人民幣21,768,000元由中國上海市青浦區人民法院發出指令自二零一零年十二月起由其託管。我們已支銷部分索償作為銷售成本的一部分。由於董事認為該宗法律訴訟的最終結果將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，故並無就該宗法律訴訟計提更多的撥備。於最後實際可行日期，該案件仍有待上海市青浦區人民法院裁定。

除上文披露者外，據我們所知，於往績記錄期內直至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉我們有任何未了結或可能提出或面臨的任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁或索償。

合規事宜

中國法律顧問向我們表示，我們旗下所有中國附屬公司已就業務經營取得所有重要牌照、許可證或證書，於往績記錄期直至最後實際可行日期，已於所有重大方面遵守所有相關中國法律、法規及規則（惟旭輝中國除外，其現正辦理重續房地產開發企業證書的適當手續，而我們的中國法律顧問已告知我們，旭輝中國重續該證書並無法律障礙）。

業 務

閒置土地

中國法律顧問向我們表示，目前我們擁有的土地並無構成或可能被視作閒置土地，且根據相關中國法律法規不會被罰款或沒收。董事確認，我們於往績記錄期已遵守與中國閒置土地有關的所有相關規則及法規。董事亦確認，收緊執行沒收閒置土地或土地出讓保證金並無對我們於往績記錄期直至最後實際可行日期的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

許可建築面積

董事確認，於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們的所有物業項目均已通過許可建築面積方面必要的竣工驗收。

物業項目竣工或交付延誤

於二零零九年，北京旭輝•奧都竣工及交付出現延誤。延誤乃由於北京奧運會期間北京暫停施工。我們向買家支付的賠償金額合共人民幣20,359,000元。該金額已計提作為二零零九年財政年度的一般行政開支。本集團並無收到中國政府就北京奧運期間暫停建設工程支付的任何補償。

除上文所披露者外，根據我們現有資料，董事確認於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並未發生任何與建設延誤、延誤交付物業予客戶或開發成本增加有關的重大事件。

侵犯商標及其他知識產權

董事確認，我們於往績記錄期直至最後實際可行日期並未發生任何與侵犯商標及其他知識產權有關的重大事件。

環境事宜

中國房地產開發商須遵守多項環境法律和法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等環境法律及法規的詳情，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

董事認為，我們在各重大方面均已遵守中國的適用環境法律法規。與遵守適用環保規則及法規有關的主要開支為編製在項目施工前向環保部門呈交的環境影響評估報告的成本。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們交付物業予客戶時在有關環保部門進行的檢查方面並未遇上任何問題。

我們的中國法律顧問認為，根據中國環保主管機關發出的認證，並經其作出適當查詢後，據其所知我們的中國附屬公司從未因嚴重違反中國環保法律及法規而於往績記錄期間被中國環保機關處以大額罰款。

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，我們因遵守適用環保規則及法規而產生的成本分別約為人民幣215,000元、人民幣891,000元、人民幣739,000元及人民幣315,000元。假設環保規則及法規不會出現重大變動，我們每年的主要環保開支將取決於須編製環境影響評估報告的項目數量，而編製一份評估報告的成本約為人民幣100,000元。

住房公積金及社會保險供款

在中國，我們須遵守多項國家及地方勞工及社會福利法律及法規，包括於一九九九年四月三日頒佈實施並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》。由於地方法規存在差異、國內地方主管部門在實施或詮釋方面存在不一致的情況、僱員對社保制度的認受程度不同，於往績記錄期內，我們若干中國附屬公司未能及時向有關主管部門登記，亦未為其員工繳納住房公積金供款及購買社會保障保險。

根據中國住房公積金的相關法律及法規，我們或會因未及時向有關主管部門登記而被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。此外，根據中國社會保險相關法律及法規，倘我們被當地社保局勒令繳納社會保險供款但未能按規定執行，我們可能被處以罰款（每日罰款按所拖欠付款的0.05%計算）。

於最後實際可行日期，我們所有須要登記的附屬公司均已就住房公積金及社會保險向有關部門登記，而我們亦已在登記後繳納全數供款。於最後實際可行日期，我們並無被任何部門勒令作出登記前未支付的供款，亦不知悉有任何僱員投訴或要求支付之前未支付的住房公積金及社會保險款項。此外，涉及的相關附屬公司為在向相關機關登記前並無聘用

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

大量職員的項目公司。經考慮該等相關附屬公司的職員人數甚少，董事認為未繳納的住房公積金及社會保險供款並不重大，故本集團於往績記錄期內並無就未繳納的供款計提撥備。控股股東已承諾向我們作出彌償，惟以我們須支付的任何尚未支付住房公積金及社會保險款項以及有關部門就有關未支付住房公積金及社會保險而施加的任何罰款或罰金為限。

為確保持續遵守有關住房公積金及社會保險的中國法律及法規，我們的人力資源部為負責與中國相關地方主管部門聯絡的指定部門，以確保我們及時履行繳納住房公積金及社會保險供款的責任。地區項目公司須每月向人力資源部提供繳納住房公積金及社會保險供款的憑證。

我們認為上述措施就確保持續遵守中國法律及法規而言屬足夠。

納稅申報

於往績記錄期內，我們並無拖欠任何到期稅款，且一直遵守所有稅務法律及法規。

租賃樓宇

於二零一二年八月三十一日，我們在中國向多名業主租賃32項物業，其中32項租約尚未向有關政府部門登記。為租約辦理登記須向有關部門提交業主的若干文件，包括其身份證明文件，故辦理登記須取得業主的合作，而這並非我們所能控制的範圍。大部分未登記租約與我們用作辦公室或員工宿舍的物業有關。中國法律顧問向我們表示，根據中國相關法律及法規，已簽立的租約必須向相關政府部門登記及備案。根據中國法律，租約的訂約方如未登記租約將被處以罰款。就每份我們作為承租人但尚未向有關政府機關登記的租約而言，可能被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。中國法律顧問向我們表示，未進行租約登記不會影響租約的合法性、有效性及可執行性，除非租約條款規定租約須於登記後方為有效則另作別論。於往績紀錄期直至最後實際可行日期，我們並無被任何部門勒令就未登記租約繳納任何罰款。若干業主已同意就我們因租約未辦理登記而被徵收的所有罰款及罰金向我們作出彌償。控股股東已承諾向我們作出彌償，惟以我們因未登記租約而被有關部門要求支付的任何罰款或罰金為限。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

由於租約未辦理登記的大部分物業均由我們用作辦公室或員工宿舍，經考慮中國法律顧問就未辦理登記的影響所提供的意見後，我們相信未辦理登記不會個別或合計對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。有關上述物業的業權缺失相關風險其他資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會因租約尚未登記而被罰款」一節。

為確保持續遵守有關登記已簽署租賃協議的中國法律及法規，倘我們為已簽署租賃協議的承租人，我們會尋求租賃物業的出租人合作向相關中國政府部門登記已簽署的租賃協議。然而，我們未必能控制出租人會否及何時如此行事。

我們認為上述措施就確保持續遵守中國法律及法規而言屬足夠。

聯排住宅

根據我們13個住宅項目就開發聯排住宅(包括上海旭輝·圓石灘)的項目批文、建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證及施工許可證等審批文件，該等項目全部均獲准用作住宅及商品房用途。因此，我們的中國法律顧問認為，根據《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》所載，該等建設項目(包括上海旭輝·江灣墅)並不屬於別墅類別，而有關政府部門就此並無不同詮釋。

配套酒店項目

根據《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》所載，酒店分為高級酒店及普通酒店。開發、建設及經營高級酒店乃屬受限制外商投資產業，而普通酒店則屬許可外商投資產業。根據《關於外商投資企業境內投資暫行規定》，外商投資企業成立或收購(再投資)一家境內公司，若該境內公司所經營業務屬受限制產業，須取得主管部門的批准，若境內公司所經營業務屬鼓勵或許可產業，則毋須批准。至於該四個項目(包括上海旭輝·圓石灘)所開發的商業配套酒店是否屬於《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》所載的高級酒店，我們的中國法律顧問的意見如下：

1. 根據我們的中國法律顧問查閱現行相關中國法律法規，目前並無有關高級酒店的明確定義。

業 務

2. 我們的中國法律顧問與頒佈《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》的機關國家發展和改革委員會及商務部就此方面進行電話查詢，而上述部門職員確認目前並無有關高級酒店的明確定義。
3. 根據包括酒店的四個開發項目(包括上海旭輝•圓石灘)的項目批文、建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證及施工許可證等審批文件，該等酒店項目獲准用作整體建設項目的配套設施，而有關審批文件並無高級酒店與普通酒店的明確區分。
4. 基於我們的中國法律顧問在其他項目中的經驗，曾有一家外商投資企業收購一家內資企業及該內資企業所建酒店因而被界定為高級酒店，而該被收購的內資企業則被要求執行相關的審批程序。理由是該內資企業已將酒店委託予一家國際知名的酒店管理集團管理。據中國法律顧問所了解，主管商務部門會基於酒店投入運作時的硬件與軟件設施及管理團隊以及其他標準來綜合裁定是否屬於高級酒店。目前，包括酒店的四個開發項目(包括上海旭輝•圓石灘)正在規劃建設階段而尚未投入運作。

據我們的中國法律顧問所了解，該等配套酒店物業並無違反《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》的規定。於上述酒店物業投入運作後，旭輝集團股份有限公司作為外商投資企業的國內附屬公司須向主管商務部門申報並經其釐定該等酒店物業是否屬於高級酒店，以及是否須根據《關於外商投資企業境內投資暫行規定》進行審批程序。據我們的中國法律顧問表示，倘主管部門規定旭輝中國須根據《關於外商投資企業境內投資暫行規定》提出申請審批程序，旭輝中國作為外商投資企業的國內附屬公司在獲得批准方面不會有法律障礙。

防止未來違規的措施

由於我們在中國不同地區皆有業務營運，我們的內部控制措施在地區層面推行，並向總部的高級管理層匯報。區域總經理參照本集團採納的內部控制指引監督地區層面的內部控制，並在識別到任何內部控制事故向高級管理層匯報。總部的高級管理層及區域總經理其後會評估該事件並考慮適當的糾正措施。