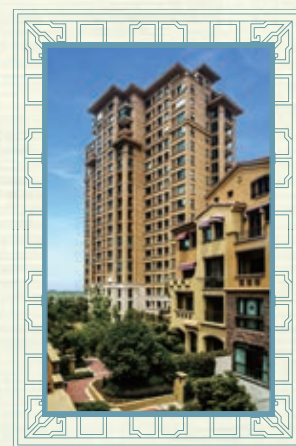




景瑞控股有限公司\*  
JINGRUI HOLDINGS LIMITED  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 01862



# 全球發售



聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人  
(按英文首字母排序)

Deutsche Bank Group   
德意志銀行集團

 UBS

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 海通國際  
HAITONG

 交銀國際  
BOCOM International

\*僅供識別

## 重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



**JINGRUI HOLDINGS LIMITED**

**景瑞控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	313,430,000股股份(視乎超額配股權而定)
香港發售股份數目	:	31,344,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	:	282,086,000股股份(可予調整及視乎超額配股權而定)
最高發售價	:	每股發售股份5.48港元，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，並可予退還)
面值	:	每股股份0.01美元
股份代號	:	01862

聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人  
(按英文首字母排序)

**Deutsche Bank Group**   
德意志銀行集團

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司於2013年10月24日(星期四)或前後釐定，但無論如何不遲於2013年10月29日(星期二)。發售價不會高於每股發售股份5.48港元，除非另有公佈，否則目前預期不會低於每股發售股份4.20港元。申請認購香港發售股份的投資者須於申請時繳付最高發售價每股發售股份5.48港元，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(在發售價低於每股發售股份5.48港元時可予退還)。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在獲得本公司同意的情況下於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前任何時間，調低本招股章程所述的指示性發售價範圍及/或調減根據全球發售呈交的發售股份數目。在此情況下，調低指示性發售價範圍及/或調減發售股份數目的通知將最遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在《南華早報》(英文)及《香港經濟日報》(中文)刊登。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。倘本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)因任何理由未能於香港時間2013年10月29日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。亦請參閱「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法獲豁免遵守登記規定，僅向第144A條規則所界定的合資格機構買家提呈發售、出售或交付發售股份則除外。發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付。

\* 僅供識別

2013年10月21日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

通過白表eIPO服務在指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)

完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2013年10月24日上午11時30分

開始登記認購申請時間<sup>(3)</sup> ..... 2013年10月24日上午11時45分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 ..... 2013年10月24日中午12時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表eIPO

申請付款的截止時間 ..... 2013年10月24日中午12時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2013年10月24日中午12時正

截止登記認購申請時間<sup>(3)</sup> ..... 2013年10月24日中午12時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2013年10月24日

(1) 在《南華早報》(英文)及《香港經濟日報》(中文)  
公佈發售價、國際發售的認購踴躍程度、  
香港公開發售的申請水平及香港公開發售下的  
香港發售股份的分配基準 ..... 2013年10月30日或之前

(2) 通過「如何申請香港發售股份  
— 公佈結果」一節所述各種渠道公佈  
香港公開發售的分配結果(包括成功申請人的  
身份證明文件號碼(如適用)) ..... 2013年10月30日

(3) 在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)<sup>(6)</sup>及  
本公司網站[www.jingruis.com](http://www.jingruis.com)<sup>(6)</sup>登載  
載有上文(1)及(2)的香港公開發售公佈全文 ..... 2013年10月30日起

可於[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)(備有「按身份證號碼搜索」功能)

查閱香港公開發售分配結果 ..... 2013年10月30日起

就香港公開發售的全部或部分獲接納申請發送股票<sup>(7)(8)(9)</sup> ..... 2013年10月30日或之前

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

就香港公開發售全部或部分獲接納申請（如適用）或  
全部或部分未獲接納申請發送退款支票及發出  
白表電子退款指示<sup>(9)(10)</sup>..... 2013年10月30日或之前

預期股份開始於聯交所買賣 ..... 2013年10月31日

### 附註：

- (1) 除另有列明外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午11時30分後，閣下將不得透過指定網站www.eipo.com.hk提交閣下的申請。如閣下於上午11時30分或之前已遞交申請並已透過指定網站獲得申請參考編號，則閣下將可繼續申請過程（透過完成支付申請款項）直至遞交申請截止日期中午12時正，即截止登記認購申請時止。
- (3) 如於2013年10月24日上午9時正至中午12時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日不會開始及截止登記認購申請。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節。如並無於2013年10月24日開始及截止登記認購申請或如香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響本節所提及的日期，則本公司將會就此另行公佈。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人，應參閱「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預期定價日（即將予釐定發售價的日期）將為2013年10月24日或前後，且在任何情況下，不遲於2013年10月29日。倘基於任何理由，聯席全球協調人（代表包銷商）與我們（代表我們本身）在2013年10月29日或之前仍未能協定發售價，則全球發售（包括香港公開發售）將不會成為無條件並將告失效。
- (6) 概無網站或網站所載任何資料組成本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份的股份證書須待(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)包銷協議並無根據其條款終止，方可於2013年10月31日上午8時正成為有效所有權憑證。
- (8) 香港公開發售下全部或部分不獲接納的申請，以及申請全部或部分獲接納而最終發售價低於申請時每股發售股份應付價格者，均會獲發電子退款指示／退款支票。申請人所提供申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼（或如屬由聯名申請人提出申請，則為排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼），可能會印列於退款支票（如有）上。上述資料亦將會轉交第三方作退款用途。在兌現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼有誤，則可能會延遲或無法兌現退款支票。
- (9) 使用白色申請表格或白表eIPO申請香港公開發售下1,000,000股或以上香港發售股份並已提供所有所需資料的申請人，可於2013年10月30日上午9時正至下午1時正親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用）。選擇親自領取的個人申請人不可授權任何其他人士代其領取。選擇派人領取的公司申請人必須由其授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。於領取時，個人與公司的授權代表必須出示香港證券登記處接納的身份證明。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

使用黃色申請表格申請香港公開發售下1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親自領取退款支票（如有），但不可選擇領取其股票。有關股票將存入中央結算系統，以記存於指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（如適用）。黃色申請表格申請人領取退款支票的手續與白色申請表格申請人相同。

透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，有關詳情應參閱「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款－(iv)倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請」一節。未獲領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請所指明的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

進一步詳情載於「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」及「如何申請香港發售股份－13.退還申請股款」各節。

上述預期時間表僅為概要。倘於2013年10月24日（星期四）上午9時正至中午12時正任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日將不會開始及截止登記認購申請。請參閱「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節。有關全球發售的架構詳情（包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序），請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

### 董事的責任聲明

本招股章程乃遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則的規定而提供有關我們的資料，各董事共同及個別就本招股章程負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本招股章程並無遺漏任何其他事項，致使本節或本招股章程中任何聲明有所誤導。

### 有關本招股章程的資料

閣下僅應依據本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的任何資料。閣下不應將未載於本招股章程的任何資料或陳述，視為已獲得我們、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、任何包銷商、我們或他們各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。在任何情況下，交付本招股章程或與股份相關的任何提呈發售、銷售或交付均不構成聲明，表示自本招股章程日期以來，我們的事務並無變化或並無涉及可能合理導致我們的事務改變的發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍屬正確無誤。

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件，供香港公開發售申請人參考。

### 提呈發售及銷售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每一名人士將須確認或因購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述的發售股份的提呈發售限制。

概無在香港以外任何司法權區採取行動，以獲准公開提呈發售發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲授權提呈發售或發出認購邀請的司法權區內或任何情況下，或向任何人士提呈發售或發出認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不構成提呈發售或認購邀請。除有關司法權區適用的證券法例准許並已獲得有關證券監管機關的登記或授權或獲得豁免外，在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受限制並可能被禁止。

### 申請股份於聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份）、資本化發行以及根據首次公開發售前股份獎勵計劃將予發行的股份上市及買賣。

### 建議諮詢專業稅務意見

閣下如對本身認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們謹此強調，本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商、我們或他們各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士對於閣下因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任，概不負責。

### 其他

除另有指明外，本招股章程的人民幣及港元金額已分別按下列匯率換算為美元：1.00美元兌人民幣6.1374元及1.00美元兌7.7560港元（即聯邦儲備委員會H.10每週統計數據公佈所載於2013年6月28日紐約的人民幣及港元兌美元電匯中午買入匯率），僅作說明用途。概不表示任何人民幣金額已經或本可或可於有關日期或任何其他日期按有關匯率或任何其他匯率換算為美元。

本招股章程所載部分金額及百分比數字經已作四捨五入調整。因此，部分表格所示總計數字未必為其上所列各數的算術總和。

除另有指明外，對本公司於全球發售完成後的任何股權的所有提述均假設超額配股權未獲行使。

於中國註冊成立的公司的英文名稱為其中文名稱的譯名，載於本招股章程僅供識別。

---

## 目 錄

---

	<u>頁次</u>
預期時間表 .....	i
重要提示 .....	iv
目錄 .....	vi
概要 .....	1
釋義 .....	13
風險因素 .....	28
前瞻性陳述 .....	56
豁免遵守上市規則 .....	57
董事及參與全球發售的各方 .....	59
公司資料 .....	63
行業概覽 .....	65
歷史及重組 .....	85
業務 .....	95
與控股股東的關係 .....	179
關連交易 .....	183
董事及高級管理層 .....	184
主要股東 .....	191
基礎投資者 .....	192
股本 .....	194
財務資料 .....	197
未來計劃及所得款項用途 .....	258
包銷 .....	259
全球發售的架構 .....	267
如何申請香港發售股份 .....	276



---

## 目 錄

---

附錄一	—	會計師報告 .....	I-1
附錄二	—	未經審計備考財務資料 .....	II-1
附錄三	—	物業估值報告 .....	III-1
附錄四	—	中國主要法律及監管條文概要 .....	IV-1
附錄五	—	本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	V-1
附錄六	—	法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七	—	送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VII-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於只屬概要，故不一定包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於發售股份前，務請細閱本招股章程。任何投資均帶有風險。投資於發售股份的部分特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份前，務請細閱該節。

## 我們的業務

### 概覽

我們是長江三角洲地區領先的地區物業開發商之一。根據中國指數研究院的資料，我們於2012年及2013年躋身於長江三角洲地區十大開發商<sup>(a)</sup>之一，彼等逾半的收入來自該地區。我們的總部設於上海，在中國13個城市設有業務，其中11個城市屬國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」所界定的長江三角洲地區16個核心城市。根據此區域規劃，以上海為首的16個核心城市是經濟領先的城市，佔長江三角洲地區名義地方生產總值逾80%，預期將進一步發展為世界級的城市群。根據中國指數研究院的資料，此等16個城市貢獻的名義地方生產總值總額佔2012年全國名義國內生產總值總額約17.3%。此外，我們已成功擴展版圖至環渤海經濟圈的中心天津及中國西南地區主要經濟中心重慶，這兩個由中央直接管轄的城市是中國發展最快速的城市，而我們亦積極在其他地區物色更多商機。根據國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，我們於2011年、2012年及2013年分別名列中國房地產百強企業第49名、第53名及第48名。

於往績記錄期間及直至2013年8月31日，我們在9個城市擁有已竣工物業項目或項目階段，總建築面積約為3,300,000平方米。截至2013年8月31日，我們在11個城市擁有在建物業項目或項目階段，總建築面積約為1,800,000平方米。我們亦於10個城市擁有總建築面積約為2,500,000平方米的土地用作未來開發。截至2013年8月31日，我們的土地儲備總建築面積約為4,600,000平方米。此外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積及總規劃建築面積分別為108,657平方米及約248,764平方米的若干土地收到蘇州市國土資源局確認函。截至最後可行日期，我們尚未就有關土地訂立有關土地出讓合同及取得相關土地使用權。因此，經計及此等土地，我們土地儲備的總建築面積將增至約4,800,000平方米。我們相信我們已積累優質的土地儲備，加上我們可不時發現的新土地收購機會，將繼續支持我們的長期可持續發展。

我們目前提供兩大標準化住宅物業系列，即御藍灣及望府。除位於上海的物業項目上海景瑞·生活廣場（為商業綜合體，其中部分持作投資用途）外，我們於往績記錄期間開發的所有物業項目均為用於出售的住宅物業。截至2013年8月31日，上海景瑞·生活廣場的約25,442平方米由我

(a) 中國指數研究院關於主要集中在長江三角洲地區的十大開發商排名，乃應用因素分析法，並經計及七項主要指標及超過30項補充指標（包括公司規模（如總資產及已銷售總建築面積）、盈利能力（如純利及總資產回報率）、增長（如已銷售建築面積增長率及銷售物業所得收入增長率）、運營穩定性（如預售物業預收款項及流動比率）、融資能力（如融資活動產生的現金流量及增加銀行信貸的能力）、運營效率（如資產週轉率）及社會責任（如已付稅項））而釐定。

們持有作投資用途。根據戴德梁行編製的物業估值報告，該物業於物業估值報告所載估值日期的市值已達人民幣313.0百萬元。有關該物業估值的詳情（包括估值的主要假設），請參閱本招股章程附錄三「物業估值報告」第III-49至III-50頁。與我們物業評估所作假設有關的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的評估值可能有別於其實際可變現價值，且或會變動」。我們經考慮多項因素（例如位置、土地使用計劃、地區市場狀況、配套商業設施及我們的商業利益）後在開發各個項目的早期階段決定我們的物業是否將出售或保留作投資用途。

### 我們的業務模式

我們已建立快速資產週轉模式，側重於在為各項目實現更高的增長速度和投資回報的同時，維持穩健的利潤率水平。我們的快速資產週轉模式乃透過對我們的業務採取系統化管理方法而實施，包括：

- 制定及實行覆蓋我們整個營運過程而劃分為17個業務職能的200多個標準流程；
- 由集團本部統一處理項目開發流程中的多個關鍵環節，我們相信此舉可讓地方項目公司專注於彼等的主要業務職能；
- 設有一系列廣泛的標準產品組合，且不斷根據客戶的回饋及需求改良及更新；及
- 與超過70家承建商及供應商建立戰略關係，令我們能夠更好地控制開發成本、提升運營效率及加強標準化產品實施。

我們相信，在我們的物業開發方面應用快速資產週轉模式可提高我們開發過程的投資回報及效益。快速資產週轉模式可提高回報，乃由于該模式尋求在短期內通過統一多功能型集團本部控制分配各類資源並達致協同效應，將我們的項目由土地收購、規劃及建設推向銷售及交付，使我們能夠更好地監控單個項目的開發成本。我們的快速資產週轉模式要求識別及收購可補充我們標準產品組合的土地，從而減少同一產品系列項目所需的時間及重複規劃及設計相關的成本。發展完善的標準產品組合亦可降低單個項目設計及建設過程中的錯誤或缺陷，從而減少開發時間及有關成本。我們的快速資產週轉模式亦力求縮短項目開發週期，而項目開發週期即自我們取得建築工程施工許可證起直至我們取得竣工證明書止期間。我們於往績記錄期間已竣工的大部分項目階段的開發週期介乎9至35個月期間，取決於該等項目階段的佔地面積及已竣工的規劃建築面積，介於約39,000平方米與173,000平方米之間。例如通過甄選合資格總承建商，並與之建立戰略關係，我們能夠簡化及縮短承建商招標程序並隨著我們經營業務的擴展而向該等承建商取得有利的合同條款。通過進一步加強快速資產週轉模式的應用，我們旨在進一步縮短該等開發時間期限以降低融資成本及行政開支，而我們相信此舉將進一步增加我們各項目的投資表現回報。此外，開發週期縮短，加上因應用我們的快速資產週轉模式而產生各種標準化經營程序及產品，亦將有助於提高我們的開發效率。最後，我們相信快速資產週轉模式已使我們能夠交付可於項目及城市間輕易複製的優質物業項目，令我們具備有效擴張業務的能力。

## 概 要

憑藉快速資產週轉模式，我們於往績記錄期間的資產週轉率<sup>(a)</sup>有所上升，由2010年的0.27升至2011年的0.34，並於2012年進一步升至0.37。我們的快速資產週轉模式亦使我們於2012年及2013年獲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嘉許為中國房地產開發企業運營效率十強之一，分別名列第8及第10。根據中國指數研究院的資料，2012年，根據中國16家經甄選主要物業開發公司向公眾披露的資料，該等公司的平均資產週轉率<sup>(a)</sup>為0.25。中國指數研究院之所以挑選該等公司，乃出於以下事實(i)該等16家公司為公眾公司，其中15家在聯交所上市；(ii)資料來源直接來自該等公司；及(iii)該等16家公司為中國物業開發行業的代表，基本涵蓋此行業的大部分營運規模及業務模式。

我們是一家以客為本的住宅物業開發商，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部分。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位。

我們也通過我們的子公司上海景瑞物業管理從事物業管理服務，上海景瑞物業管理為我們所有的自有開發項目提供服務。我們的物業管理服務提高了我們項目的價值，為我們的產品贏得了良好的口碑和品牌形象，同時提高了客戶忠誠度和滿意度。根據蓋洛普諮詢公司在2012年進行的年度客戶滿意度調查，我們2012年的整體滿意度在蓋洛普諮詢公司的行業數據庫中保持業內最高水平。

### 我們的項目

下表載列我們於往績記錄期間及直至2013年8月31日開發的所有物業項目及項目階段（包括持作未來開發項目及項目階段）的概要。更多詳情請參閱「業務－我們的物業項目－於往績記錄期間及其後開發的項目」。除上海景瑞·生活廣場為商業綜合體（其中部分現由我們持有作投資用途）外，其餘項目主要為供銷售的住宅物業開發項目。

項目	佔地面積 平方米	實際/ 估計動工 日期	實際/ 估計竣工 日期	竣工		在建			未來開發	
				已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	未售 的可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	在建 建築面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米	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 <sup>(3)</sup> 平方米
<b>上海</b>										
上海景瑞·嘉城.....	447,270			785,867	1,450	17,338	14,688	-	-	-
一期.....	180,093	2004年1月	2009年7月	353,236	-	-	-	-	-	-
二期.....	133,850	2004年10月	2009年11月	242,052	-	-	-	-	-	-
三期.....	61,246	2007年3月	2010年11月	106,087	-	-	-	-	-	-
四期.....	63,636	2009年12月	2011年6月	84,492	1,450	-	-	-	-	-
五期.....	8,445	2013年1月	2014年12月	-	-	17,338	14,688	-	-	-
上海景瑞·嶺域.....	82,529			133,587	5,976	-	-	-	-	-

(a) 資產週轉率按有關期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算，惟本集團於2010年的資產週轉率例外，乃按本集團於2010年的收入除以本集團於2010年的總資產計算，此乃由於本集團2009年的合併財務資料並無載入本招股章程。

## 概 要

項目	佔地面積 平方米	實際/ 估計動工 日期	實際/ 估計竣工 日期	竣工		在建			未來開發	
				已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	未售 的可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	在建 建築面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米	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 <sup>(3)</sup> 平方米
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2008年10月	2009年11月	31,839	-	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2008年10月	2010年11月	61,323	4,403	-	-	-	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2008年10月	2011年6月	40,425	1,573	-	-	-	-	-
上海景瑞·生活廣場.....	54,249	2005年12月	2008年8月	86,856	25,442	-	-	-	-	-
上海鳳翔項目.....	79,944 <sup>(5)</sup>			76,066	37,023	-	-	-	183,638	183,638
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2004年8月	2005年5月	32,121	16,239	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2005年9月	2008年1月	43,945	20,784	-	-	-	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2014年1月	2015年12月	-	-	-	-	-	183,638	183,638
<b>上海小計.....</b>	<b>663,992</b>			<b>1,082,376</b>	<b>69,891</b>	<b>17,338</b>	<b>14,688</b>	<b>-</b>	<b>183,638</b>	<b>183,638</b>
<b>江蘇省</b>										
蘇州景瑞·榮御藍灣.....	229,590			353,086	15,363	119,012	116,095	74,840	-	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2009年3月	2010年9月	90,305	13,105	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2009年6月	2011年12月	112,079	-	-	-	-	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年11月	2014年12月	114,875	2,258	20,608	19,230	5,999	-	-
四期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2011年7月	2015年10月	35,827	-	98,404	96,865	68,841	-	-
蘇州景瑞·翡翠灣.....	268,767			95,041	2,496	168,129	135,987	37,415	245,088	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年6月	2013年5月	54,176	379	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年12月	2014年12月	40,865	2,117	68,690	61,048	9,548	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2012年6月	2014年12月	-	-	99,439	74,939	27,867	-	-
四期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2014年1月	2016年12月	-	-	-	-	-	245,088	-
常州景瑞·曦城.....	93,720	2007年5月	2011年12月	254,494	15,413	-	-	-	-	-
常州景瑞·英郡.....	87,440			40,792	-	230,254	210,306	175,087	-	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年3月	2010年12月	40,792	-	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2011年3月	2013年12月	-	-	143,558	130,685	101,355	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2012年9月	2014年12月	-	-	86,696	79,621	73,732	-	-
常州景瑞·望府.....	93,045					151,080	145,877	27,951	120,562	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2012年7月	2014年12月	-	-	71,458	67,670	27,951	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年6月	2015年12月	-	-	79,622	78,207	-	7,296	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2014年3月	2018年4月	-	-	-	-	-	113,266	-
南通景瑞·望府.....	191,220			172,633	41,909	221,195	204,640	39,557	29,336	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年12月	2012年12月	172,633	41,909	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2012年11月	2015年12月	-	-	85,682	75,290	39,557	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年4月	2015年6月	-	-	135,513	129,350	-	-	-
四期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2015年2月	2016年12月	-	-	-	-	-	29,336	-
南通景瑞·御江山.....	67,749	2013年10月	2015年4月	-	-	-	-	-	178,549	178,549
揚州景瑞·望府.....	73,295	2013年9月	2015年6月	-	-	-	-	-	212,767	-
泰州景瑞·榮御藍灣.....	163,993			143,673	8,448	195,007	168,957	65,086	-	-

## 概 要

項目	佔地面積 平方米	實際/ 估計動工 日期	實際/ 估計竣工 日期	竣工		在建			未來開發	
				已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	未售 的可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	在建 建築面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米	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 <sup>(3)</sup> 平方米
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年7月	2012年9月	97,124	2,203	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2011年3月	2013年12月	46,349	6,245	74,149	58,328	40,761	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年3月	2015年8月	-	-	120,858	110,629	24,325	-	-
<b>江蘇省小計</b> .....	<b>1,268,819</b>			<b>1,059,719</b>	<b>83,629</b>	<b>1,084,676</b>	<b>981,862</b>	<b>419,936</b>	<b>786,302</b>	<b>178,549</b>
<b>浙江省</b>										
杭州景瑞·御藍灣.....	68,342			-	-	-	-	-	205,972	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年9月	2015年12月	-	-	-	-	-	156,968	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年11月	2015年12月	-	-	-	-	-	49,004	-
杭州良熟項目.....	77,030	2014年1月	2015年12月	-	-	-	-	-	191,224	191,224
寧波景瑞·望府.....	69,693			-	-	162,782	141,711	-	-	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年7月	2014年12月	-	-	37,273	26,252	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年8月	2015年12月	-	-	125,509	115,459	-	-	-
紹興景瑞·上府.....	110,492			-	-	97,898	93,557	38,759	66,896	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年7月	2014年12月	-	-	97,898	93,557	38,759	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2014年2月	2015年12月	-	-	-	-	-	66,896	-
紹興景瑞·望府.....	431,070			-	-	188,648	188,648	130,902	260,463	-
一期.....	85,733	2012年8月	2013年12月	-	-	73,273	73,273	69,870	-	-
二期.....	103,959	2012年11月	2014年12月	-	-	115,375	115,375	61,032	-	-
三期.....	112,100	2013年9月	2014年12月	-	-	-	-	-	100,954	-
四期.....	92,567	2014年5月	2015年12月	-	-	-	-	-	96,509	-
五期.....	36,711	2014年7月	2015年12月	-	-	-	-	-	63,000	-
紹興景瑞·御江山.....	73,992	2013年10月	2016年12月	-	-	-	-	-	202,323	202,323
湖州景瑞·西西那堤.....	97,237			120,923	2,407	-	-	-	-	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2008年1月	2009年9月	46,382	1,030	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年3月	2012年6月	74,541	1,377	-	-	-	-	-
湖州景瑞·望府.....	86,077	2012年1月	2014年10月	-	-	53,046	50,797	12,006	-	-
舟山景瑞·豪布斯卡.....	93,148			98,667	6,650	-	-	-	63,659	-
一期.....	45,942	2007年4月	2008年11月	81,564	6,650	-	-	-	-	-
二期.....	13,021	2009年9月	2011年9月	17,103	-	-	-	-	-	-
三期.....	34,185	2014年6月	2016年5月	-	-	-	-	-	63,659	-
舟山景瑞·半島灣.....	26,076	2011年6月	2014年8月	-	-	99,570	91,000	39,440	-	-
<b>浙江省小計</b> .....	<b>1,133,157</b>			<b>219,590</b>	<b>9,057</b>	<b>601,944</b>	<b>565,713</b>	<b>221,107</b>	<b>990,537</b>	<b>393,548</b>

## 概 要

項目	佔地面積 平方米	實際/ 估計動工 日期	實際/ 估計竣工 日期	竣工		在建			未來開發	
				已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	未售 的可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	在建 建築面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米	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 <sup>(3)</sup> 平方米
<b>天津</b>										
天津景瑞·陽光尚城.....	141,622			209,472	14,527	52,098	49,930	10,751	-	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2008年4月	2010年11月	76,770	1,953	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年2月	2011年10月	38,965	660	-	-	-	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2010年12月	2013年8月	93,737	11,914	-	-	-	-	-
四期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年5月	2015年4月	-	-	52,098	49,930	10,751	-	-
天津景瑞·英郡.....	255,530			98,603	67,066	-	-	-	440,800	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2009年10月	2012年8月	98,603	67,066	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2013年10月	2015年10月	-	-	-	-	-	84,700	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2015年3月	2017年10月	-	-	-	-	-	173,800	-
四期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2015年11月	2018年10月	-	-	-	-	-	182,300	-
<b>天津小計.....</b>	<b>397,152</b>			<b>308,075</b>	<b>81,593</b>	<b>52,098</b>	<b>49,930</b>	<b>10,751</b>	<b>440,800</b>	<b>-</b>
<b>重慶</b>										
重慶景瑞·藍溪谷地.....	187,637			611,877	4,161	-	-	-	-	-
一期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2006年3月	2008年4月	196,224	-	-	-	-	-	-
二期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2007年5月	2009年9月	215,050	-	-	-	-	-	-
三期.....	不適用 <sup>(4)</sup>	2007年7月	2013年6月	200,603	4,161	-	-	-	-	-
重慶景瑞·御藍灣.....	65,467	2013年8月	2014年12月	-	-	76,336	74,998	-	81,485	-
<b>重慶小計.....</b>	<b>253,104</b>			<b>611,877</b>	<b>4,161</b>	<b>76,336</b>	<b>74,998</b>	<b>-</b>	<b>81,485</b>	<b>-</b>
<b>總計.....</b>	<b>3,716,223</b>			<b>3,281,638</b>	<b>248,331</b>	<b>1,832,393</b>	<b>1,687,190</b>	<b>651,794</b>	<b>2,482,762</b>	<b>755,734</b>

附註：

- (1) 包括已出售／預售竣工建築面積及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 相當於已竣工總建築面積減去已出售／預售已竣工建築面積及不可銷售建築面積。所有未售的可銷售建築面積均由本集團持作出售，惟上海景瑞·生活廣場25,442平方米的保留未售建築面積持作投資用途除外。
- (3) 指我們已訂立土地出讓合同但仍未取得土地使用證的土地。
- (4) 有關土地使用證乃授予整塊土地，並無提供每期佔地面積的明細。
- (5) 指我們通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權而購入的兩幅地塊。在此等已簽訂土地出讓合同的地塊中，我們已就38,292平方米取得土地使用權，而餘下41,652平方米的土地使用權將在動遷工作完成後取得。上海鳳翔更新後的營業執照於2013年8月簽發。此次收購事項於2013年9月已大致完成，而上海鳳翔將於收購完成後併入我們的合併財務報表。更多詳情，請參閱「業務－我們的物業開發項目－上海－上海鳳翔項目」。

除上述項目以外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積為108,657平方米的若干土地收到確認函，我們尚未就有關土地取得相關土地使用權。我們目前預期此項目的總規劃建築面積將約為248,764平方米。更多詳情，請參閱「業務－我們的物業開發項目－新項目開發」。

### 信託融資安排

過往我們主要以預售及銷售物業所得款項、銀行及其他借款及信託融資撥付我們增長所需的資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策限制。

我們在日常業務過程中訂立信託融資安排。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的借款總額分別為人民幣2,978.3百萬元、人民幣3,966.0百萬元、人民幣

3,982.2百萬元及人民幣4,664.8百萬元，其中人民幣610.0百萬元、人民幣748.7百萬元、人民幣1,144.8百萬元及人民幣2,234.7百萬元分別為透過信託融資安排所籌得的借款。信託融資提供者就物業開發項目提供信託貸款受中國銀監會不時頒佈的通告及通知所規限。信託融資貸款的利率一般較商業銀行貸款的利率為高，其中原因為商業銀行通常較信託融資公司要求借款人提供更多擔保及／或抵押。此外，商業銀行一般會受更為嚴厲的行政法規及政策所規限，因而可能僅向有限的合資格借款人提供融資，導致信託融資公司的服務定價更具競爭力，並可面向範圍更廣的有意借款人提供融資。儘管利率較高，我們於往績記錄期間仍選擇信託融資貸款作為我們部分項目的融資來源，因為（其中包括）相對商業銀行貸款而言，信託貸款的條款及結構相對靈活，且融資期限及還款要求更為有利，尤其在銀行信貸緊縮的環境下。有關信託融資貸款及商業銀行貸款兩者差別的詳情，請參閱「業務－融資安排－與商業銀行貸款相比信託融資安排的益處及成本」。

我們的有抵押信託融資安排大致分為兩類：(i)第1類信託融資安排：借款公司或其關聯方以其股權或持有的土地使用權作為貸款擔保抵押予信託融資公司（作為有關信託基金的受託人）而取得的信託貸款；或(ii)第2類信託融資安排：借款公司通過股權轉讓向信託融資公司（作為有關信託基金的受託人）轉讓其少數股東股權，而我們持有有關項目子公司的餘下股權並承諾在有關信託融資安排到期後按事先釐定的購回對價購回少數股東股權而取得的信託貸款。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已訂立18項信託融資安排，其中8項屬第1類信託融資安排及10項屬第2類信託融資安排。截至最後可行日期，5項信託融資已經償還並解除，而6項第1類及7項第2類信託融資安排仍未償還。有關我們信託融資安排的詳情，請參閱「業務－融資安排－信託融資安排」。有關信託融資安排適用的相關法律法規的詳情，請參閱本招股章程附錄四「中國主要法律及監管條文概要－房地產貸款－信託融資」。

### 中國政府實施的房地產相關緊縮措施

中國物業市場受到嚴格的監管，常受中央及地方政府頻繁頒佈可能對房地產開發商產生重大不利影響的新法規規限。中國政府自2010年採取多項房地產相關緊縮措施，包括：

- **支付土地出讓金的資金**

於2010年3月，國土資源部發出一項通知，規定（其中包括）在出讓土地後10天內簽訂土地出讓合同，以及在簽訂土地出讓合同後一個月內支付購買價50%作為首付，餘款則根據土地出讓合同支付，惟不得超過土地出讓合同簽訂後一年。

我們一般能應付及控制土地出讓金方面的壓力，因為我們的目標及所購買的土地為中型土地。此外，我們的快速資產週轉模式讓我們在更短的時間內自預售物業套現。因此，我們相信有關支付土地出讓金規定的新法規對我們的不利影響有限。

- **閒置土地**

於往績記錄期間，中國政府發出多項有關處理閒置土地的法規。於2010年9月，國土資源部及建設部發出一項通知，規定地方土地管理機關禁止曾參與非法活動的房地產開發商及彼等的控股股東（包括因為彼等的過失而持有閒置土地超過一年）參與土地投票過程，



直至有關情況已經矯正。同月，中國人民銀行發出一項通知，禁止商業銀行向持有閒置土地、改變土地用途性質或延遲建設工程動工或完工或投機出售物業的房地產開發商授出貸款。於2012年6月，國土資源部頒佈經修訂《閒置土地處置辦法》，更清晰界定閒置土地及載列地方土地管理機關對持有閒置土地物業開發商可能施行的處罰詳情，一般包括(i)對土地閒置超過一年者處以最高土地出讓金20%的罰款；及(ii)向土地閒置超過兩年者收回所授出的土地使用權。

我們實行快速資產週轉模式，要求我們有效開發可用土地、縮短項目開發週期，且最終在更短時間內推出及銷售我們的物業。我們並無計劃持有閒置土地，因此，我們相信有關閒置土地的新法規對我們的不利影響甚微。

- **購買住宅物業的限制**

於2010年4月，國務院發佈一項通知，規定購買首套建築面積90平方米或以上住宅物業的家庭必須支付購買價最少30%的首付。通知亦規定購買第二套住宅物業的家庭必須支付購買價50%的首付，且有關按揭貸款的利率必須不低於中國人民銀行基準借款利率的110%，而第三套或以後的住宅物業的按揭貸款利率及最低首付款項亦大幅上調。直至2013年4月，政府隨後頒佈多項新法規，據此，凡購買首套物業的最低首付已上調至30%，第二套則上調至60%。此外，(i)持有當地戶籍及擁有兩套或以上住宅物業的家庭；(ii)並無持有當地戶籍而擁有最少一套住宅物業的家庭；及(iii)未能出示繳納地方稅或社保一年以上證明的非當地居民，均不得在當地購買更多住宅物業。於2013年7月，中國人民銀行發佈一項通知，由2013年7月20日起取消對金融機構借貸利率的限制，但個人房貸利率浮動區間保持不變。

於2011年1月，國務院發佈一項通知，規定轉讓個人所購買及持有少於五年的住宅物業須按轉讓的總售價繳付5%的營業稅。於2013年2月，國務院發佈另一項通知，進一步規定嚴格執行針對轉讓住宅物業的利潤徵收20%的個人所得稅。

多項限制購買住宅物業的新法規整體對房地產開發商（包括我們）帶來不利影響。尤其調高最低首付規定及按揭貸款利率打擊住宅物業買家的購買意欲。然而，該等法規主要針對炒賣的投資者，而非我們的目標客戶，因為我們所提供的產品是為首次置業者及改善現有居住條件者而設。此等目標客戶目前佔中國所有物業買家的大多數，而並無受此等新法規直接限制。因此，我們相信，我們的戰略市場定位及產品組合讓我們能應付限制購買住宅物業的新法規的不利影響，且我們預期將進一步密切研究政府政策及法規，藉以適時調整我們的營運策略。

於往績記錄期間，銀行提供予房地產開發商的利率上調，有關審批程序亦收緊。例如，中國人民銀行公佈的商業銀行短期貸款（6個月至1年）基準利率由2010年10月的5.56%上調至2011年4月的6.31%，隨後則於2012年7月下調至6.00%。同期，中國人民銀行公佈的商業銀行中長期貸款（1年至3年）基準利率由2010年10月的5.60%上調至2011年4月的6.65%，隨後則於2012年7月下調至6.40%。基準利率於2013年年初保持穩定。於2013年7月，中國人民銀行宣佈取消借貸利率下限，金融機構現時可以自訂借貸利率。

誠如我們的獨立估值師所確認，截至2013年8月31日，我們的物業並無減值。因此，本公司認為緊縮措施對我們物業的價值並無產生重大不利影響。

### 經甄選合併財務及經營資料及分析

下文所載的經甄選合併財務報表項目應與附錄一會計師報告所載的合併財務資料及隨附附註一併閱讀，有關財務資料及隨附附註乃根據香港財務報告準則編製。

## 概 要

下表載有所示期間摘取自我們的合併利潤表及合併資產負債表的經甄選財務資料。

### 經甄選合併利潤表項目

下表載列所示期間我們經甄選合併利潤表項目：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收入.....	2,532,400	100.0	3,454,341	100.0	4,058,848	100.0	1,073,845	100.0	1,227,097	100.0		
毛利.....	947,720	37.4	1,091,443	31.6	898,004	22.1	300,781	28.0	262,015	21.4		
投資物業												
公允價值收益.....	4,000	0.2	8,000	0.2	24,000	0.6	9,000	0.8	7,000	0.6		
本公司權益持有人												
應佔利潤.....	194,798		160,278		271,682		53,720		106,804			

### 經甄選合併利潤表項目分析

我們於往績記錄期間的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)提供物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他業務的收入。下表載列於所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業.....	2,490,782	98.4	3,403,289	98.5	3,995,539	98.4	1,048,105	97.6	1,197,729	97.6		
物業管理.....	25,941	1.0	36,681	1.1	48,622	1.2	19,161	1.8	24,318	2.0		
租金收入.....	10,414	0.4	11,598	0.3	12,371	0.3	5,988	0.6	4,813	0.4		
其他.....	5,263	0.2	2,773	0.1	2,316	0.1	591	0.0	237	0.0		
總計.....	2,532,400	100.0	3,454,341	100.0	4,058,848	100.0	1,073,845	100.0	1,227,097	100.0		

我們於往績記錄期間的收入增加，主要由於我們出售及交付予客戶的總建築面積增加，故來自銷售物業的收入增加，反映我們於期間持續拓展業務。同樣地，銷售成本增加主要由於我們在期內出售及交付的建築面積增加導致物業成本上漲。

毛利率於2010年至2012年減少，主要由於(i)2011年至2012年期間，銷售成本的增幅超過收入的增幅，成本上漲乃由於材料及勞工成本、平均土地使用權成本上升，以及高利率導致資本化利息增加；及(ii)於2010年至2012年期間銷售多層公寓及高層公寓產生的收入所佔百分比增加，多層公寓及高層公寓的毛利率較花園洋房及聯排的毛利率為低。截至2013年6月30日止六個月的毛利率較截至2012年6月30日止六個月減少，主要由於平均售價下降，因為截至2012年6月30日止六個月交付的建築面積較大部分位於上海，而當地的平均售價一般較高。

於2010年、2011年及2012年，我們分別錄得純利人民幣337.2百萬元、人民幣368.1百萬元及人民幣341.5百萬元，淨利率分別為13.3%、10.7%及8.4%。於截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們分別錄得純利人民幣75.3百萬元及人民幣197.7百萬元，淨利率分別為7.0%及16.1%。於2010年、2011年及2012年，我們的經調整純利（未計投資物業公允價值收益）分別為人民幣334.2百萬元、人民幣362.1百萬元及人民幣323.5百萬元，經調整淨利率分別為13.2%、10.5%及8.0%。於截至2012年及2013年6月30日止六個月，經調整純利（未計投資物業公允價值收益）分別為人民幣68.6百萬元及人民幣192.5百萬元，經調整淨利率分別為6.4%及15.7%。

## 概 要

### 經甄選合併資產負債表項目

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元			
非流動資產 .....	568,080	905,154	833,746	763,692
流動資產 .....	8,724,624	10,137,613	10,322,026	12,051,209
總資產 .....	9,292,704	11,042,767	11,155,772	12,814,901
總負債 .....	7,621,364	9,047,293	9,054,243	10,954,620
權益總額 .....	1,671,340	1,995,474	2,101,529	1,860,281
總權益及負債 .....	9,292,704	11,042,767	11,155,772	12,814,901

### 主要現金流量項目及營運資金

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2010年	2011年	2012年	止六個月
	人民幣千元			
經營活動(所用)／所得現金淨額 .....	(454,691)	(348,416)	(326,190)	146,643
投資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(60,245)	(457,387)	72,030	(413,731)
融資活動所得現金淨額 .....	1,320,626	138,708	64,797	574,194
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 ..	805,690	(667,095)	(189,363)	307,106
於年／期初的現金及現金等價物 .....	724,756	1,530,446	863,351	673,988
於年／期末的現金及現金等價物 .....	1,530,446	863,351	673,988	981,094

我們的營運資金充足率視乎我們項目的平均售價及將予興建的建築面積而定，而兩者均會因房地產相關緊縮措施而出現大幅波動。於2010年、2011年及2012年，我們自經營活動錄得負現金流淨額，分別約為人民幣454.7百萬元、人民幣348.4百萬元及人民幣326.2百萬元。經營活動所用現金淨額為負數，主要歸因於物業開發業務耗時較長且需要大量資本、我們於有關期間的物業銷售所得款項收回週期及業務擴張。倘我們預售及銷售物業所得現金與我們建設及開發物業及收購土地所用現金之間的時間未能協調，我們會出現經營現金流出淨額。我們拓展物業開發業務，包括收購土地及興建項目，於往績記錄期間，現金流出的速度較預售及出售我們可預售或出售的項目而收回現金的速度更快。經營活動所用現金淨額錄得負數，亦由於物業開發活動增加導致融資增加及利率上升而令支付的資本化利息金額更高。然而，於截至2013年6月30日止六個月，我們的經營活動現金流量淨額錄得正數，為人民幣146.6百萬元。於往績記錄期間，我們主要通過商業銀行及信託融資提供者的借款，以及出售及預售我們物業的所得款項撥付我們的營運資金。為達到充足的營運資金，我們將繼續加大營銷及進一步提升收取客戶款項的力度，從而改善我們有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們亦計劃通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承建商施工協議項下的付款條款，從而得出最佳的建設費用付款時間，以配合我們收取所得款項及物業銷售計劃。此外，於集團本部層面各個部門將相互協調，在考慮到與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入後，制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以控制現金流出。經計及我們可用的財務資源(包括經營活動預期所得現金、本次全球發售估計所得款項淨額及我們可用的銀行融資)後，我們的董事認為，我們將有充足的可用營運資金以應付我們目前所需，即本招股章程日期後最少12個月。我們相信我們的業務前景及財務狀況將繼續受中國物業市場不明朗及不穩定的狀況所影響。

## 概 要

### 主要營運統計數據

下表載列有關我們於往績記錄期間所出售及交付物業的主要營運統計數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
			人民幣千元		
建設成本 .....	883,931	1,495,314	1,889,317	486,311	569,300
土地使用權成本 .....	464,179	533,553	721,665	133,018	211,266
資本化利息 .....	64,600	87,367	255,153	47,708	80,368
物業總成本 .....	1,412,710	2,116,234	2,866,135	667,037	860,934
已交付總建築面積(平方米) <sup>(1)</sup> .....	228,319	364,152	456,612	108,881	140,484
每平方米的 平均成本 (人民幣元) <sup>(2)</sup> .....	6,187	5,811	6,277	6,126	6,128
平均售價(人民幣元/平方米) ...	10,842	9,206	8,666	9,571	8,389

附註：

- (1) 已出售及交付總建築面積不包括已出售及交付停車場。
- (2) 指期內已出售及交付物業總成本除以期內已出售及交付總建築面積(不包括停車場)。

### 近期發展

我們的董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2013年6月30日直至本招股章程日期止並無重大不利變動。

根據本集團截至2013年8月31日止兩個月的未經審計合併管理賬目，該期間錄得的收入總額為人民幣512.2百萬元及該期間的利潤率為17.6%。由於我們的利潤率可能因個別項目的利潤率而異，且我們的經營業績在不同期間或會有大幅波動，任何中期業績或會因而未必成為我們財政年度或未來期間的表現指標。

於2013年7月1日起直至最後可行日期止期間，我們獲得兩個新項目(即紹興景瑞·御江山及杭州良熟項目)，取得總佔地面積及總規劃建築面積分別為151,022平方米及約393,548平方米的額外土地。我們亦通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權而取得位於上海總佔地面積為79,944平方米的土地。此外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積為108,657平方米的若干土地收到蘇州市國土資源局確認函，我們尚未就有關土地取得相關土地使用權。我們目前預期該項目的總規劃建築面積約為248,764平方米。有關新項目的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業項目－於往績記錄期間及其後開發的項目」及「業務－我們的物業項目－新項目開發」。

於2013年7月1日起直至最後可行日期止期間，我們已就於泰州、南通、諸暨及青浦的項目開發額外訂立四項信託融資安排，其中兩項為第1類信託融資安排，而剩餘兩項為第2類信託融資安排。有關此等信託融資安排的更多詳情，請參閱「業務－融資安排－我們訂立的信託融資安排」。此外，我們亦於2013年8月為我們在寧波的項目開發訂立集中資產管理計劃。更多詳情，請參閱「業務－融資安排－銀行及其他借款」。

### 已產生或將產生的上市開支

截至2013年6月30日止六個月，我們產生有關法律及其他專業費用的上市開支約人民幣14.0百萬元，其中人民幣9.8百萬元錄入我們截至2013年6月30日止六個月的行政開支中。我們預期還將產生有關法律及其他專業費用的上市開支約人民幣29.1百萬元，其中人民幣20.1百萬元預期將於2013年下半年的行政開支中確認。我們的董事預期，該等開支不會對我們截至2013年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

## 所得款項用途

- 所得款項用途（假設發售價為每股股份4.84港元，即指示性發售價範圍的中位數）：
- 本公司來自發售新股份的所得款項淨額－1,421百萬港元，經扣除包銷費用和佣金及就全球發售應付的估計開支（不包括本集團截至2013年6月30日已入賬的金額），及假設未行使超額配股權後：
- 約90%（或約1,279百萬港元）將用作在南京、蘇州、杭州、寧波及紹興收購新項目或開發用地；及
  - 餘下不超過10%（或約142百萬港元）的概約金額將用作我們的營運資金及其他一般企業用途。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 全球發售統計數據

	按發售價 每股股份 <b>4.20港元計算</b>	按發售價 每股股份 <b>5.48港元計算</b>
本公司在全球發售完成後的市值 <sup>(1)(2)</sup>	5,266百萬港元	6,870百萬港元
未經審計備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	2.63港元	2.95港元

附註：

- (1) 本表格內所有統計數據乃假設超額配股權未獲行使計算。倘超額配股權獲悉數行使，則我們擬將額外所得款項淨額按上述比例用作上述用途。
- (2) 市值乃按預期於緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及完成全球發售後的已發行股份為1,253,691,469股（未計及超額配股權的行使）計算。
- (3) 未經審計備考每股有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審計備考財務資料」所述調整後，按預期於緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及完成全球發售後的已發行股份為1,253,691,469股（未計及超額配股權的行使），分別根據發售價每股股份4.20港元及每股股份5.48港元計算。

## 股息政策及可供分派儲備

本公司過往並無宣派股息。然而，我們的子公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月向其當時股東分別宣派及派付合共人民幣31.1百萬元、人民幣44.0百萬元、人民幣41.4百萬元及人民幣372.6百萬元。此外，本公司董事決定，未來將不會分配我們的中國子公司截至2013年6月30日的可供分配利潤。在存在可能影響可供分派儲備金額的情況下（無論因虧損或其他原因所致），我們的董事現時有意就截至2013年12月31日止六個月及其後的每個財政年度向我們的股東分派我們的中國經營實體於有關期間產生的可供分派純利（不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額）不少於20%。然而，我們將每年重估我們股息政策，且不保證任何金額的股息將會於任何指定年度宣派或分派。此外，宣派及／或派付股息或會受法律限制及／或受我們可能於未來訂立的合同或協議所限制。

## 釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指，三者中任何一項
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2013年10月6日有條件地採納並將於上市後生效的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於附錄五
「平均售價」	指	平均售價
「資產週轉率」	指	除另有指明外，按一定時期內收入除以該時期期初及期末總資產的平均值計算
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對外辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「BVI控股公司」	指	Natural Apex Limited，一家於2013年1月9日在英屬處女群島成立的公司，為我們的全資子公司
「BVI-1」	指	Decent King Limited，一家於2013年1月7日在英屬處女群島成立的公司，由陳先生全資擁有
「BVI-2」	指	Beyond Wisdom Limited，一家於2013年2月6日在英屬處女群島成立的公司，由閻先生全資擁有
「BVI-3」	指	Brilliant Admire Limited，一家於2013年3月8日在英屬處女群島成立的公司，為我們的股東之一
「BVI-4」	指	Praise Force Limited，一家於2013年3月18日在英屬處女群島成立的公司，為我們的股東之一

---

## 釋 義

---

「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬若干進賬金額撥充資本後發行股份，有關詳情載於附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－本公司股東於2013年10月6日通過的書面決議案」一節
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼群島公司法」 或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「常州景尚」	指	常州景尚置業有限公司，一家於2011年2月23日在中國成立的公司，我們於其中擁有51%股權
「常州景申」	指	常州景申置業有限公司，一家於2006年4月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「重慶景康」	指	重慶景康置業發展有限公司，一家於2005年7月20日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「重慶景尚」	指	重慶景尚置業有限公司，一家於2012年12月6日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂或補充）
「本公司」	指	景瑞控股有限公司，一家於2013年3月7日在開曼群島註冊成立的有限公司，除文義另有所指外，指所有子公司，或倘文義指本公司成為現有子公司的控股公司之前的期間，則指現有子公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指陳先生、閻先生、BVI-1及BVI-2，或其中任何一方
「核心城市」	指	國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」當中確定的長江三角洲地區16個核心城市，即上海；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州；及浙江省的杭州、寧波、紹興、湖州、嘉興、舟山及台州。根據此項區域規劃，以上海為首的此等16個核心城市均為經濟發達城市，佔長江三角洲地區名義地方生產總值逾80%，此等城市有望進一步發展為世界級城市群
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	誠如附錄六「E.其他資料－1.遺產稅及稅項彌償」一節所述，閻先生、陳先生、BVI-1及BVI-2各自與本公司訂立的日期為2013年10月15日以本公司為受益人的彌償契據
「不競爭契據」	指	誠如「與控股股東的關係」一節所述，閻先生、陳先生、BVI-1及BVI-2各自與本公司訂立的日期為2013年10月15日以本公司為受益人的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事



---

## 釋 義

---

「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立專業測量師及物業估值師
「EI Hong Kong」	指	Jingrui HK Holdings Limited，一家於2007年6月11日在香港成立的公司，為我們的全資子公司
「EI Investment」	指	Equity International Management, LLC
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「企業所得稅法條例」	指	中國企業所得稅法實施條例
「外商投資房地產企業」	指	根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年7月11日頒佈的關於規範房地產市場准入和管理的意見成立的外商投資房地產企業
「國內生產總值」或 「地方生產總值」	指	國內生產總值或地方生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的子公司，或如文義所指，就本公司成為現有子公司的控股公司之前（或於本公司的該等聯營公司前）期間而言，則指該等子公司或其前身（視乎情況而定）所進行的業務
「海南景尚」	指	海南景尚商業管理有限公司，一家於2013年4月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「海南景申」	指	海南景申投資管理有限公司，一家於2013年5月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「杭州景航」	指	杭州景航置業有限公司，一家於2013年8月14日在中國成立的公司，我們於其中合法擁有51%股權
「杭州景越」	指	杭州景越置業有限公司，一家於2013年3月1日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「香港控股公司」	指	Sincere Paragon Limited，一家於2013年2月5日在香港成立的公司，為我們的全資子公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	香港公開發售中初步提呈發售以供認購的31,344,000股股份（可予重新分配）
「香港公開發售」	指	提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）聯席全球協調人、香港包銷商與本公司就香港公開發售於2013年10月17日訂立的包銷協議
「湖州景瑞」	指	湖州景瑞置業有限公司，一家於2007年8月20日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「湖州景尚」	指	湖州景尚置業有限公司，一家於2011年5月12日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	根據上市規則不被視為本公司關連人士的人士或實體
「國際發售股份」	指	國際發售中初步提呈發售的282,086,000股股份，連同（如適用）本公司可能因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份（可予重新分配）
「國際發售」	指	根據S規例在美國境外以離岸交易方式及根據美國證券法獲豁免遵守登記規定在美國境內（僅向第144A條規則所界定的合資格機構買家）按發售價提呈發售國際發售股份
「國際購買協議」	指	有關國際發售的國際購買協議，預期由聯席全球協調人、國際買家與本公司於定價日或前後訂立
「國際買家」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組國際買家（預期他們將就國際發售訂立國際購買協議）
「景瑞地產（集團）」	指	景瑞地產（集團）股份有限公司，一家於1993年9月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「景申文化」	指	上海景申文化發展有限公司，一家於2013年7月15日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	德意志銀行香港分行、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及交銀國際證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	德意志銀行香港分行及UBS AG香港分行
「聯席保薦人」	指	德意志證券亞洲有限公司及UBS Securities Hong Kong Limited

---

## 釋 義

---

「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅暫行條例及中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2013年10月12日，即本招股章程付印前，確定本招股章程所載的部分資料的最後可行日期
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份在聯交所上市並獲准開始在聯交所買賣的日期，預期為2013年10月31日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂或補充）
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外經濟貿易部
「陳先生」	指	陳新戈，我們的控股股東之一
「閔先生」	指	閔浩，我們的控股股東之一
「南通景瑞」	指	南通景瑞置業有限公司，一家於2010年1月26日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「南通景尚」	指	南通景尚置業有限公司，一家於2013年7月2日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「寧波景瑞」	指	寧波景瑞置業有限公司，一家於2013年2月20日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（如適用）
「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際買家，可由聯席全球協調人（代表國際買家）行使的購股權，據此可要求本公司按發售價配發及發行最多合共47,014,000股股份，以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政治分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其機關，或按文義所指其中任何一個機構
「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	本公司採納的股份獎勵計劃，其主要條款載於附錄六「法定及一般資料－首次公開發售前股份獎勵計劃」一節
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2013年10月24日或前後，但無論如何不遲於2013年10月29日
「合資格機構買家」	指	第144A條規則所界定的合資格機構買家
「權益天津」	指	權益城市設施開發（天津）有限公司，一家於2007年6月25日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「歷史及重組－重組」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「第144A條規則」	指	美國證券法第144A條規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂或補充）
「上海誠景」	指	上海誠景投資有限公司，一家於2010年4月28日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海鳳翔」	指	上海鳳翔房地產開發有限公司，一家於1998年6月23日在中國成立的公司，我們於其中合法擁有80%股權
「上海花園城」	指	上海花園城房地產開發有限公司，一家於2000年4月27日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海華江」	指	上海華江建設發展有限公司，一家於2002年8月16日在中國成立的公司，我們於其中擁有40%股權
「上海佳邦」	指	上海佳邦投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳淳」	指	上海佳淳投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳冠」	指	上海佳冠投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「上海佳赫」	指	上海佳赫投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳捷」	指	上海佳捷投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳靖」	指	上海佳靖投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳翎」	指	上海佳翎投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳慕」	指	上海佳慕投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳穆」	指	上海佳穆投資有限公司，一家於2013年7月11日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景博」	指	上海景博投資有限公司，一家於2012年11月26日在中國註冊成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景吉」	指	上海景吉投資有限公司，一家於2012年11月26日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞」	指	上海景瑞投資有限公司，一家於2003年7月22日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞代理」	指	上海景瑞房地產營銷代理有限公司，一家於1999年11月19日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞商業」	指	上海景瑞商業投資管理有限公司，一家於2012年5月11日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「上海景銳投資」	指	上海景銳投資有限公司，一家於2009年12月9日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞物業管理」	指	上海景瑞物業管理有限公司，一家於1996年12月31日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景尚」	指	上海景尚置業有限公司，一家於2008年4月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景祥」	指	上海景祥置業有限公司，一家於2004年4月9日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景秀」	指	上海景秀置業發展有限公司，一家於2001年7月13日在中國成立的公司，自2013年6月起為我們的全資子公司
「上海景熠」	指	上海景熠投資有限公司，一家於2012年11月26日在中國註冊成立的公司，為我們的全資子公司
「上海立臣」	指	上海立臣建築裝飾工程有限公司，一家於2011年11月4日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海麗景」	指	上海麗景房地產開發有限公司，一家於2000年10月18日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞賓」	指	上海瑞賓投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞岑」	指	上海瑞岑投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞琛」	指	上海瑞琛投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司



---

## 釋 義

---

「上海瑞策」	指	上海瑞策投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞萃」	指	上海瑞萃投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞峻」	指	上海瑞峻投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞旭」	指	上海瑞旭投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞曄」	指	上海瑞曄投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞佑」	指	上海瑞佑投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞徵」	指	上海瑞徵投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海友茂」	指	上海友茂建築材料有限公司，一家於2012年8月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「紹興景湖」	指	紹興景湖置業有限公司，一家於2013年1月25日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「紹興景康」	指	紹興景康置業有限公司，一家於2012年1月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「紹興景瑞」	指	紹興景瑞置業有限公司，一家於2011年6月27日在中國成立的公司，我們於其中擁有99%股權

---

## 釋 義

---

「紹興景祥」	指	紹興景祥置業有限公司，一家於2012年1月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「穩定價格經辦人」	指	UBS AG香港分行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州景隆」	指	蘇州景隆置業有限公司，一家於2013年10月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「太倉景瑞」	指	太倉景瑞置業有限公司，一家於2007年12月25日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「太倉景尚」	指	太倉景尚置業有限公司，一家於2010年1月6日在中國成立的公司，我們於其中擁有65%股權
「泰州景瑞」	指	泰州景瑞置業有限公司，一家於2009年11月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「天津景尚」	指	天津景尚置業投資有限公司，一家於2007年8月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「天津景秀」	指	天津景秀置業投資有限公司，一家於2007年7月24日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「天津億安」	指	天津億安城市設施開發有限公司，一家於2007年8月15日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「Tianyan (PTC) Limited」	指	Tianyan (PTC) Limited，一家於2013年9月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司作為Tianyan信託的受託人將於全球發售完成後持有本公司約2.25%的股本權益（未計及超額配股權獲行使而可能發行的股份）
「Tianyan信託」	指	Tianyan信託，為將根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲授股份的本集團僱員的利益而設的信託，由Tianyan (PTC) Limited作為受託人代為管理
「往績記錄期間」	指	截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個財政年度以及截至2013年6月30日止六個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際買家
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際購買協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	美國1933年證券法（經不時修訂）
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk遞交網上申請的方式申請認購以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「洋浦賽恩特」	指	洋浦賽恩特科技實業有限公司，一家於1997年9月22日在中國成立的公司，由閔先生全資擁有
「洋浦萬寶隆」	指	洋浦萬寶隆實業有限公司，一家於1997年9月22日在中國成立的公司，由陳先生全資擁有
「揚州景瑞」	指	揚州景瑞置業有限公司，一家於2013年4月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「舟山景瑞」	指	舟山景瑞置業有限公司，一家於2006年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「舟山景尚」	指	舟山景尚置業有限公司，一家於2010年8月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「諸暨景瑞」	指	諸暨景瑞置業有限公司，一家於2013年6月19日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「子公司」及「主要股東」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。該等中國實體的中文名稱的英文譯名僅供識別。

## 風險因素

股份投資涉及高風險。閣下在決定購買我們的股份前，務請認真考慮以下風險資料，連同本招股章程所載的其他資料（包括我們的合併財務報表及相關附註）。若確實發生或出現下述任何情況或事件，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到影響。在任何有關情況下，股份的市價可能會下跌，而閣下則可能失去全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文所述風險在內的多項因素所影響，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預期者有重大出入。

### 與我們的業務有關的風險

**我們的業務及前景在很大程度上依賴中國物業市場（尤其是長江三角洲地區多個主要城市）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響**

目前，我們大部分的物業位於上海市及長江三角洲地區的其他主要城市。於往績記錄期間及直至2013年8月31日，我們共有27個已竣工或處於不同開發階段的物業項目，總佔地面積及總建築面積分別約為3,700,000平方米及7,600,000平方米。該等項目中，23個位於長江三角洲地區，天津及重慶則各有兩個項目。鑑於我們預期將繼續加大在上海及長江三角洲地區其他主要城市的市場滲透率，我們的業務仍將極度倚賴此等地區的物業市場表現。此等物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家有無其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。中國整體或我們營運或預期營運所在城市的任何市場低迷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，倘若我們營運所在城市出現任何物業供應過剩或物業需求或價格出現任何潛在下降，均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。尤其是，上海及長江三角洲地區其他主要城市的物業價格及物業需求近幾年波動劇烈。中國政府自2010年1月以來針對物業開發項目的銀行貸款及信託融資安排進一步所實施的政策已經並可能繼續抑制我們營運所在的物業市場。

**我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響**

我們的業務受大量政府規例所規限，尤其是我們對中國物業行業的政策變動極其敏感。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應、外匯管制、項目融資、

---

## 風險因素

---

稅項及外商投資，藉以直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。透過該等政策及措施，中國政府可限制或減少可供物業開發用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業開發商及物業買家提供貸款的資質施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費及限制外商對中國物業行業進行投資。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，中國政府已實施一系列法規及政策，以延緩物業市場發展及物業價格的通脹，並抑制物業投機活動。此等政策或會限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生足夠經營現金流的能力。此外，根據中國指數研究院為我們編製的研究報告，因中國政府自2011年起實施各項措施（包括但不限於增加多套住宅物業買家的首付規定及按揭比率及限制當地居民可購買的住宅物業數目），我們經營所在的多數城市（如上海、杭州及常州）的物業總成交量的增長率顯著下降。我們亦戰略性地調整部分項目的內部預售計劃，以回應物業市場的波動。

我們無法向閣下保證，中國政府未來將不會採用其他更嚴厲的行業政策、法規及措施。若實行有關措施，亦無法確定任何有關措施的影響力度或準確估計我們的銷量及營業額。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新政策、法規或措施，或作為回應，我們的營銷及定價戰略不能提升我們的已簽約銷售額，則有關政策及市場條件變動或會抑制我們的已簽約銷售額，推遲預售計劃，並導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，至此，我們的經營現金流量、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

### ***我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備***

我們業務的可持續增長及成功在很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們住宅項目開發的有利位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項超出我們控制範圍的因素而定，如整體經濟環境、是否能取得政府提供的土地、我們識別並收購適合開發的地塊的效力及有關地塊的競爭。於往績記錄期間，我們的土地儲備全部通過當地政府舉行的土地拍賣所購入。拍賣所售土地的可獲得性及價格亦取決於非我們所能控制的因素，包括政府土地政策及競爭。中國政府及有關地方機構控制着新地塊的供應及價格，並批准有關地塊的規劃及用途。在中國收購及開發地塊的方法及程序受已設立的特定法規管制。此外，近幾十年，上海及長江三角洲地區其他主要城市的迅猛發展，導致位置令人滿意且收購成本合理的未開發土地供應有限，

---

## 風險因素

---

而收購成本為我們銷售成本的主要組成部分之一。請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要」一節。倘若我們未能及時就未來發展按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格收購合適的地塊，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

**我們通過銀行貸款、信託融資或其他安排獲得的融資未必足以為物業開發項目撥資，及有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至無法獲取**

物業開發需要大量資金，而我們預期於可預見未來會繼續產生高額的資金開支。於往績記錄期間，我們主要通過物業預售及銷售所得款項以及向中國銀監會授權的商業銀行及信託融資公司等金融機構借入款項為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受非我們所能控制的不確定因素所規限，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；
- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及是否能取得融資；
- 中國政府有關銀行利率的貨幣政策及借貸慣例的變化；及
- 有關監管及控制房地產市場的政策變化。

中國政府已施行一系列措施，管理貨幣供應增長及信貸授予情況，尤其是針對物業開發行業的信貸授予。例如：

- 中國人民銀行自2010年以來多次調整人民幣存款準備金率，首次調高至最高點21.5%，近期則下調至最後可行日期的20.0%；
- 中國人民銀行自2008年以來多次調整一年期銀行基準借貸利率；
- 商業銀行及信託融資公司或許不會向物業開發商授出貸款用於支付土地出讓金；
- 中國銀監會已頒佈指引，規定物業項目總投資至少30%應由開發商自身資金撥付；及
- 中國銀監會已於2007年頒佈有關規則，規管信託融資公司的設立、運營及融資活動，包括向物業開發商提供有關融資。

中國的信託融資公司的運營主要由中國銀監會根據2007年3月1日起生效的《信託公司管理辦法》規管。因此，信託融資公司受中國銀監會監督及監控，且須遵守中國銀監會頒佈的一切通知及規例。更多資料，請參閱「行業概覽」及附錄四「中國主要法律及監管條文概要」各節。

上述措施及其他類似政府行動及政策措施限制我們使用銀行貸款及信託融資安排為物業項目提供資金的能力及靈活性。例如，我們受限於開展可使用有關融資的開發活動。此外，我們可獲取資金的金額、時間及成本亦會受到不利影響，而用於擔保有關融資的抵押品亦會如此。我們不能保證，中國政府將不會推行其他或會進一步限制我們獲取資金及我們為物業項目撥資的方式的措施，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融資屆滿前按商業上合理的條款續新有關信貸融資，或根本無法續新。此外，鑑於中國物業開發商所獲信託融資安排增多，中國政府或會實施更為嚴厲的措施來控制貸款增長風險，當中可能包括信託融資公司在考慮信託融資申請時或須採納更為嚴格的審批程序及信託融資公司若違反適用的法律及法規時須採取的補救措施。中國政府可能進一步實行的任何此等措施或會限制信託融資公司可向中國物業開發行業授出的金額。若真是如此，則我們獲取信託融資的能力將受不利影響，從而可能對我們業務於未來的預期增長及前景造成不利影響。

### **我們的融資成本或會因利率變動而增加**

我們已就商業銀行及信託融資提供者提供予我們的借款，產生並預期會繼續產生重大利息開支。因此，利率變動會，且仍將繼續影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利能力及經營業績。因為我們的借款均以人民幣計值，故借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率所影響，而該利率在近幾年波動較大。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們銀行借款的加權平均實際利率分別為6.04%、6.96%、7.03%及7.51%。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們信託融資安排項下貸款的加權平均實際利率分別為15.26%、15.16%、16.60%及14.98%。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們的利息成本分別為人民幣134.2百萬元、人民幣274.0百萬元、人民幣350.5百萬元及人民幣233.2百萬元。所產生的利息成本大多已資本化。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，資本化利息分別為人民幣116.9百萬元、人民幣262.9百萬元、人民幣338.5百萬元及人民幣230.8百萬元，分別佔我們同期物業銷售收入的4.7%、7.7%、8.5%及19.3%。銀行借款的平均實際利率上升主要因銀行於2011年就中國物業開發商實行緊縮信貸政策。截至2013年6月30日止六個月，資本化率提高亦主要因為有關業務增長的借款金額增加所致。於2013年年初，國務院進一步重申有關政策，通過對購房和按揭實施限制性措施（包括允許地方銀行提高購買第二套房的首付比例及按揭比率）對房地產市場進行監控。此



---

## 風險因素

---

外，於2013年7月，根據中國人民銀行發佈的通知，儘管已自2013年7月20日起取消對金融機構貸款利率的限制性監控，個人住房貸款的允許浮動利率區間則保持不變。住房按揭與利率政策的變化表明政府計劃繼續控制房地產市場的增長。因此，日後由政府政策引起中國人民銀行基準利率提高可能導致借貸利率上升，繼而可能增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**如果我們未能就物業開發及管理運營的開展取得所需政府批准或執照，或在取得此等批准或執照時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響**

中國的物業行業受到高度規管。物業開發商須遵守眾多法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而頒佈的細則。為從事物業開發及管理運營，我們須向有關政府機構申請以獲得（及重續與持續經營有關的）多項執照、許可、證書及批准，包括但不限於資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工證明書。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或續新任何證書或許可。若他們未能及時續新有關證書，則相關營運或會受到不利影響。有關詳情，請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要」一節。

未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關物業行業的新法例及法規，或我們在及時達成或取得及／或續新我們營運所需的一切證書或許可而所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何主要物業項目取得或續新所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續開展我們的開發計劃，繼而，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受挫。

**我們未必可順利管理我們的增長及擴張至新城市或區域**

自成立以來，我們便主要專注於長江三角洲地區的住宅物業開發。於2013年8月31日，我們共有27個處於不同開發階段的項目，總建築面積約為7,600,000平方米，其中約6,000,000平方米（或79.3%）位於長江三角洲地區。我們計劃繼續擴張業務至長江三角洲地區的其他主要城市，如南京。此外，我們擬在環渤海經濟圈及中國西南地區的部分主要城市探求新機遇，且分別在天津及重慶各擁有兩個物業開發項目。我們亦透過子公司上海景瑞物業管理為我們所開發的所有項目及獨立第三方開發的若干非住宅樓宇提供物業管理服務。

---

## 風險因素

---

由於我們對新地區的地方監管慣例及習慣、客戶偏好及行為、當地承建商及供應商的可信度、業務慣例及業務環境以及市政規劃政策較為陌生，故擴張至此等地區涉及不確定性及挑戰。此外，我們擴張業務至新地區將面臨與在當地已有良好市場佔有率或較我們更易招攬當地勞工，且專長及知識均勝於我們的開發商構成競爭。

鑑於我們或會面臨先前未經歷過的挑戰，我們也許不能識別或準確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在此等新市場所經歷的挑戰。例如，我們可能難以準確預計我們擬擴張的城市對我們物業的市場需求。針對我們目前正開發的投資物業，在其竣工及開始運營後，我們亦難以提升及維持高入住率及／或出租率。

此外，擴張至新地區需要大量資本及管理資源。我們亦須管理我們的勞動力增長，使其與業務擴展相符。任何此等因素或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**我們未必可按預算或及時完成開發項目，或根本無法完成，繼而可能導致收入確認時出現虧損或延遲確認收入、回報降低及客戶索償**

物業開發項目完工需就（其中包括）土地收購及建設產生大量資本支出。物業項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額。此外，我們在物業竣工後一年或以上才能就有關物業確認收入，視乎物業類型及所產生的收入而定。因此，我們的現金流量及經營業績可能會受到物業開發計劃及有關計劃的任何變動的重大影響，亦受我們的開發項目是否在計劃預算內竣工所影響。我們物業開發項目的計劃及項目能否於計劃預算內竣工取決於眾多因素，包括第三方承建商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力以及相關融資成本。其他可能不利於我們的項目開發計劃及預算的特定因素包括：

- 市場形勢變化、經濟低迷以及業務及整體消費氛圍下滑；
- 有關法規及政府政策的變動；
- 現有居民搬遷及／或現有建築物拆除；
- 材料、設備、承建商及熟練工人短缺；
- 勞工糾紛；
- 施工事故；

---

## 風險因素

---

- 對潛在場地的篩選及收購條件判斷失誤；及
- 自然災害及不利天氣狀況。

施工延期或未能根據項目的擬定規格、工期及預算完成項目建設，可能會有損我們作為物業開發商的聲譽，引致收入虧損或延遲確認收入及降低回報。若物業項目未能按時竣工，則預售單位的買家有權就延遲交付獲得賠償，或可能終止預售協議並提出索償。請參閱「中國政府對物業預售實施的任何潛在局限及限制可能會令我們面臨與物業預售有關的風險，亦可能因預售物業未能按時交付或竣工而遭客戶索償」。我們不能向閣下保證，我們未來不會經歷項目竣工或交付的重大延遲，亦不能保證我們不會就任何有關延遲而承擔任何負債。

**我們依賴第三方承建商，若任何此等承建商未能按時交付優質服務或產品，或我們與其中任何一家的關係惡化，均可能對我們的聲譽或業務營運造成不利影響**

我們委聘第三方承建商開展各項有關我們物業開發項目的服務，包括設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝及景觀。我們與目前委聘的第三方承建商保持戰略關係，他們均經招標程序甄選。目前，我們與五家第三方總承建商保持戰略合作關係。我們根據該等戰略承建商的表現，重新評估與他們訂立的合同，並每兩年便重新評估是否續訂有關合同。我們盡力委聘聲譽及往績記錄出眾、業務表現可靠度高及財務資源充足的公司。然而，任何此等第三方承建商仍有可能不能提供質量如我們所要求的滿意服務，或在我們規定的時間內提供有關服務。此外，物業開發項目或會因承建商的財務或其他困難而延遲竣工，而我們則可能產生額外成本。若任何第三方承建商的表現不盡人意，我們可能需替換此承建商或採取其他補救措施，繼而可能對項目的成本結構及開發計劃造成不利影響，並對我們的聲譽、可信度、財務狀況及業務營運帶來負面影響。此外，隨着我們的業務擴張至中國其他地區，而該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的第三方承建商，因此，我們可能不能及時委聘足夠數目的優秀第三方承建商，從而對我們物業開發項目的建設計劃及開發成本造成不利影響。

此外，我們與第三方承建商的關係或會惡化，且可能會不時涉及與此等承建商的法律訴訟。例如，於往績記錄期間，我們的兩家總承建商因對合同價格有異議而向我們提出兩項法律訴訟。於最後可行日期，其中一項法律訴訟已根據相關法院出具的調解書結案。更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟」。儘管我們未曾因此等法律訴訟而大為延遲有關項目的及時竣工，不能保證我們的項目在未來可能面臨與承建商的其他糾紛的情況下仍能及時竣工及交付。

中國政府對物業預售實施的任何潛在局限及限制可能會令我們面臨與物業預售有關的風險，亦可能因預售物業未能按時交付或竣工而遭客戶索償。

中國法律准許物業開發商在物業竣工前預售有關物業，惟須達成若干規定。作為我們物業項目融資的重要渠道，我們依賴物業預售所得現金流量。根據中國當前法律法規，物業開發商在開始預售物業前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作為預售物業所屬開發項目提供資金。不能保證中國國家或地方政府將不會對商業或住宅物業行業的預售慣例採納任何局限、限制或廢除有關慣例。上述任何措施均將對我們的現金流狀況造成不利影響，令我們就我們眾多物業開發業務尋求其他融資渠道。

另外，物業預售附帶若干風險。例如，我們未必能完工一個已全部或部分預售的物業開發項目，屆時，我們可能須對買家蒙受的損失負責。我們不能保證，有關損失將不會超出本應就有關預售物業支付的任何定金。此外，倘若預售物業開發項目未能及時交付，買家有權獲得賠償。若延遲超過合同所訂明的期限，或若向買家交付的已竣工物業的實際建築面積偏離物業買賣合同所示原始建築面積的3.0%以上，買家可終止物業買賣合同、收回付款並索要賠償。

**我們面臨與銀行借款或信託融資安排項下若干契諾或限制相關的風險，可能不利於我們的業務、財務狀況及經營業績**

我們與若干銀行訂立貸款合同，我們受合同項下若干限制性契諾所規限。例如，我們部分營運子公司根據有關契諾，在未獲出借人書面同意前，不得進行任何合併、重組、分拆、削減註冊股本、重大資產轉讓、清盤、持股或管理結構變動或設立任何合營企業。此外，除營運子公司與銀行訂立的若干貸款協議所規定的特定開發項目以外，根據協議所提供的借款不得用作其他用途。我們的子公司亦可能須受貸款協議所規定的若干財務比率所規限，如我們的子公司之一天津景秀與中國建設銀行訂立的貸款協議規定，資產負債率須低於75%。此外，只要有關貸款仍未償還，我們部分有關營運子公司可能無法向任何第三方提供擔保，因此舉會有損他們償還有關貸款的能力。我們不能向閣下保證，我們未來將能遵守任何貸款協議的所有限制性契諾，或及時取得出借人的同意或豁免，或根本無法取得。我們如若未能遵守此等規定，我們的出借人可要求加速償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。我們不能保證我們未來將能遵守所有此等限制性契諾。若我們未能遵守此等規定，我們可能不得自有關信託融資提供者購回所轉讓的項目公司股權，屆時，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

---

## 風險因素

---

我們亦訂立若干信託融資安排，為物業開發項目籌集額外借款。為就有關契諾為部分信託融資提供者提供更多保障，我們放棄部分相關項目公司的少數董事會席位，將其提供給有關信託融資提供者或賦予該等公司有關或會極大影響有關信託融資提供者的固定利息收入權益的事項的否定權。該等信託融資提供者有權召開董事會及／或股東會議，並透過其代表在所述會議上投否定票，以阻撓或否決我們可能就本集團權益所建議但偏離有關預定財務及經營政策或違反有關信託協議的限制性契諾的任何重大決策。我們不能保證未來不會發生此等分歧，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

### **我們物業的評估值可能有別於其實際可變現價值，且或會變動**

載於物業估值報告的物業評估值乃基於多項存在主觀性及不確定性的假設。物業及土地儲備評估值所依據的假設包括：

- 我們將根據提供給戴德梁行並載列於物業估值報告的最新開發計劃，按時開發及完成項目；
- 我們已或將及時自有關機構獲取項目開發所需的一切許可、批准及執照，並未因天氣及自然災害導致延遲，且及時完成拆除及搬遷；及
- 我們的項目設計及建設符合當地規劃規例，並獲有關機構批准。

倘若我們未能從監管部門獲得項目開發所需批准，則戴德梁行在達致物業評估值時所使用的部分假設將被證實為有誤。因此，我們物業的評估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。物業項目開發突遇未曾預料的變動以及國家及地方經濟形勢均可能影響我們所持物業的價值。此外，計入合併利潤表的投資物業公允價值收益反映我們的投資物業於相關報告日的估計公允價值的未變現資本收益，並不構成我們營運所產生的利潤，亦不會為我們產生任何實際現金流入，除非該等投資物業按相等於或高於該等估計公允價值的價格出售，方會產生實際現金流入。所採用市況假設的有利或不利變動，將導致我們投資物業公允價值產生變動，繼而令我們未來的合併利潤表所呈列的收益或虧損金額出現相應調整。

於最後可行日期，就發出任何物業估值報告而言，未獲適當土地使用證的中國物業概無賦予任何商業價值。然而，戴德梁行在附錄三物業估值報告中提述該等物業為第五類－本集團於中

國已簽約購買的物業，截至2013年8月31日，我們已就此等物業訂立土地出讓合同，但尚未悉數支付有關土地出讓金或達成為取得相關土地使用證所需的其他條件，故戴德梁行根據我們應佔有關項目公司的所有權對此等物業進行估值。閣下不應依賴戴德梁行向我們提供的有關估值。

### **中國有關稅務機構或會質疑我們計算土地增值稅債務所用基準，此舉可能對我們的財務業績造成不利影響**

根據中國土地增值稅法規，所有自出售或轉讓土地使用權、物業及其所附設施獲取收入的人士（包括公司及個人）須按相當於物業增值部分30%至60%不等的累進稅率繳納土地增值稅。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們支付的土地增值稅分別約為人民幣71.9百萬元、人民幣100.6百萬元、人民幣135.2百萬元及人民幣81.7百萬元。根據國家稅務總局頒佈的自2007年2月1日起生效的通知，土地增值稅債務須在物業項目竣工後規定時間內於有關稅務局結算。有關中國土地增值稅法規的更多詳情，請參閱附錄四「適用於物業開發商的主要稅項－土地增值稅」一節。

我們根據中國有關稅務法律及法規不時就適用的土地增值稅作出全額撥備，以待於有關稅務機構繳納此等稅項。因我們通常分期開發項目，計算土地增值稅時可予扣減的項目（如土地成本）會分攤至開發項目的各個不同階段。土地增值稅撥備乃根據我們自身估計作出，而有關估計則基於（其中包括）我們自身對可予扣減開支的分攤，而此等開支須於結算土地增值稅時由有關稅務機構最終確認。然而，因為我們就應付土地增值稅作出撥備的時間點與我們悉數繳納有關稅項的時間點存在時間差，有關稅務機構未必會必然地同意我們自身對可予扣減開支的分攤或我們據以計算土地增值稅的其他基準。因此，我們於特定期間內所錄得的土地增值稅開支隨後或須予以調整。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們錄得的土地增值稅開支分別約為人民幣224.9百萬元、人民幣217.4百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣44.2百萬元。倘若我們就特定期間所估計的土地增值稅嚴重不足，則支付稅務機構所評估並向我們徵收的實際土地增值稅可能會對我們隨後期間的財務業績造成不利影響。

### **我們或會因租賃未予以登記而被處以罰金**

根據2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，業主及承租人均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期間，我們向若干第三方租賃辦公室及宿舍，並向第三方出租部分物業，惟尚未就有關租賃備案登記或取得物業租賃證明。有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若不登記，則我們或會被處以罰金，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。我們身為承租人的租賃協議的登記，需要有關業主作出非我們所能控制的額外步驟。我們不能保證我們的業主將會配合，亦不保證我們能完成此等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

### **我們的物業開發業務面臨客戶索償**

根據自2005年8月6日起生效的建設工程質量管理條例，所有中國物業開發商須就其承建或出售的物業提供若干品質保證。我們須向客戶提供此等保證。有關我們的物業項目，我們通常獲所聘用第三方承建商提供品質保證，以應付根據我們的保證可能向我們提出的索償。於往績記錄期間，我們分別接獲621宗、95宗、70宗及35宗有關我們物業質量的客戶投訴，主要因細微的建設及安裝缺陷所致。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們分別就有關投訴支付人民幣1.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元的補償。此外，我們或會於一般業務過程中不時涉及其他類別的客戶索償，如因延遲交付物業產權文件而提出的索償，而延遲交付之原因包括完成有關程序所需時間較預期要長或有關程序（包括但不限於有關土地使用權部門的審查程序以及有關物業產權部門的登記、批准及證件製作程序）的啟動延遲。於往績記錄期間，我們因延遲交付物業產權文件而自若干客戶分別收到930宗、267宗、283宗及50宗索償。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們因偶爾在售後向若干客戶延遲交付產權文件而分別產生補償開支人民幣7.7百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.3百萬元。儘管我們認為此等索償就性質或金額而言並不重大，我們不能保證我們未來不會面臨任何重大客戶索償而導致我們須產生大額開支以解決有關索償，或如果我們延期修復有關缺陷，則會損害我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，儘管我們獲所聘用第三方承建商提供品質保證，我們可能無法通過執行有關品質保證而悉數承擔我們的責任，或甚至無法承擔，且我們自第三方承建商所保留以承擔我們於品質保證項下的支付責任的款項亦可能不足，繼而將進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

### **倘若我們未有遵守土地出讓合同的條款，中國監管機構可能對我們處以罰金或收回我們的土地**

根據中國法律及法規，倘若我們沒有根據土地出讓合同的條款（包括有關土地出讓金及其他費用的支付、土地特定用途及物業開發的動工及竣工時間的條款）開發物業項目，中國政府可能會發出警告、處以罰金或收回土地。具體而言，根據中國現行法律及法規，若我們未能在規定期限前支付任何未繳土地出讓金，則我們可能須按每天0.1%的未繳土地出讓金交納滯納金罰款。倘若我們未能在土地出讓合同生效後60日內悉數交付土地出讓金，則轉讓方有權終止土地出讓合同並索賠。此外，若我們在土地出讓合同規定的動工日期後超過一年仍未動工，土地部門或會決定向我們徵收土地閒置費，最高可達土地出讓金的20%。若我們超過兩年仍未動工，除非開發延期乃因政府行動或不可抗力因素造成，否則土地將被沒收。此外，即便我們根據土地出讓合同開始

土地開發，只要已開發土地面積小於土地總佔地面積的三分之一，或總資本支出少於項目總投資的四分之一，且土地開發在未獲政府批准情況下停滯一年以上，有關土地仍將被視為閒置土地。上述政策在國務院於2008年1月頒佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》中加以強調。該通知闡明（其中包括），國土資源部及其他機構須就與閒置土地的土地增值稅徵收相關的實施細則開展調研並開始起草。此外，國土資源部於2009年8月頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申有關閒置土地的現行細則。2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，當中規定物業開發商及其股東在其涉及的任何不合規或非法行為予以完全糾正前不得參與土地招標，如(1)土地因其自身原因閒置一年以上；(2)非法轉讓土地使用權；(3)不遵守土地出讓合同規定的土地開發規定；及(4)通過偽造官方文件及非法土地投機活動獲得土地等犯罪行為。我們不能保證日後不會發生有關情況，導致我們被處以罰金、違約金或沒收土地。倘若我們被視為無故閒置所持土地超過一年或被要求沒收土地，我們可能錯失開發有關土地的機會、損失土地投資（包括已付土地出讓金及已產生的開發成本）及喪失未來競投其他土地的能力，而其中任何一項均可能對我們的業務前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們不能保證，有關閒置土地的中國法規日後不會變得更具約束性。若我們因開發延期或非我們所能控制的因素而未能遵守土地出讓合同的條款，我們不僅會喪失開發有關土地上的項目的機會，亦可能損失我們過往對土地所作全部投資，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響**

若干建築建材（如鋼材及混凝土）由我們委聘的第三方承建商採購。鋼材及混凝土等建材成本或會在各期間波動。例如，根據自彭博獲取的公開可得資料，鋼材的平均市價由2010年每噸人民幣4,084元增至2011年每噸人民幣4,705元，再降至2012年每噸人民幣3,916元。於2013年首六個月，鋼材的平均市價為每噸人民幣3,611元。混凝土生產過程中的主要成分－焦煤的平均市價由2010年每噸人民幣1,931元增至2011年每噸人民幣2,034元，再降至2012年每噸人民幣1,750元。於2013年首六個月，焦煤的平均市價為每噸人民幣1,618元。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，鋼材在我們銷售成本中的佔比不足10%，而混凝土在我們銷售成本中的佔比則不足5%。因此，各主要建材分別僅佔我們總成本的極小比例，故我們於往績記錄期間並未受到鋼材或混凝土價格波動的負面影響。然而，未來任何主要建設材料成本增加均可能對我們的整體建設成本（構成我們銷售成本最大組成部分之一）造成不利



---

## 風險因素

---

影響。另一方面，勞工成本亦大幅攀升。倘若我們不能將任何或全部成本增量轉嫁至客戶，我們的盈利能力將受到不利影響。有關詳情，請參閱「財務資料－我們合併利潤表若干主要部分的詳情－銷售成本」。

### **我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的經營現金流淨額為負數**

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們自經營活動錄得負現金流淨額，分別約為人民幣454.7百萬元、人民幣348.4百萬元及人民幣326.2百萬元。經營現金流淨額為負數，主要歸因於物業開發項目耗時較長且需要大量資本、我們於有關期間的土地收購及業務擴張。於往績記錄期間，我們的資本開支由物業預售及銷售所收現金以及向金融機構（包括獲中國銀監會授權的商業銀行及信託融資提供者）借款撥資。更多資料，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」一節。我們不能保證，我們日後不會繼續錄得負經營現金流淨額。負經營現金流淨額要求我們取得足夠外部融資以滿足我們的財務需求及債務。若我們無法取得，我們將拖欠付款責任，且可能無法按計劃開發項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### **我們各期間的經營業績或會大不相同，而該等變化令我們難以預計未來表現及股份價格**

我們的收入多半來自出售我們所開發的物業。我們各期間的經營業績或會因眾多因素相結合而波動，包括物業開發項目的整體計劃、有意客戶對我們物業的接收程度、預售或銷售時間點及建築面積、我們的收入確認政策以及成本及開支（如土地收購及建設成本）的任何變動。此外，我們的物業開發項目通常在幾年內分成多期開發。一般而言，隨着整體開發接近竣工，有關開發項目的物業售價將上漲，因為買家可獲得更好的物業。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，我們在物業交付至買家時確認物業的預售及銷售收入。一般而言，我們開始預售在建物業的時間與物業竣工的時間存有時間差，通常至少為一年。因為我們物業竣工的時間基於建設時間表而各有不同，我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎所售或預售的建築面積以及我們所售物業的竣工時間而定。然而，我們在某期間預售大量總建築面積，而如若所預售的物業在此期間並未竣工及交付，則我們未必會在同期間產生相應高水平的收入。交付時間對我們經營業績的影響經下述事實予以強調，即於任何特定期間，我們僅能承接有限數目的項目，因土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為37.4%、31.6%、22.1%及21.4%。我們的毛利率受到，並將繼續受有關期間所交付的產品組合變動所影響，例如，多層公寓及高層公寓的毛利率較花園洋房及聯排為低。我們的毛利率受到，並將繼續受房地產物業形勢變動所影響，亦將影響我們的建設成本及土地使用權成本。我們的每平

---

## 風險因素

---

方米建設成本由2010年人民幣3,871元增至2011年人民幣4,106元及2012年人民幣4,138元，主要因建材及勞工成本增加所致。每平方米建設成本由截至2012年6月30日止六個月人民幣4,466元降至截至2013年6月30日止六個月人民幣4,052元，主要因同期所銷售物業組合變更所致。我們的每平方米土地使用權成本由2010年人民幣2,033元降至2011年人民幣1,465元，2012年又增至人民幣1,580元，主要因各個期間交付的不同物業所致。若建設及土地成本上升，而我們不能將此等成本增量轉嫁至客戶，則我們的毛利率或會下跌，繼而可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。請參閱「一 建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響」。

因此，我們特定期間的暫時業績未必可說明該財政年度的表現，或可與先前期間的業績進行比較。此外，按期比較經營業績就經常性收益佔大部分的公司而言，意義並不大。若我們在一個或多個期間的經營業績並不符合市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響。

### **物業投資的流通性低及投資物業缺乏其他用途可能限制我們應對物業表現不利變動的能力**

我們目前擁有一項投資物業，即上海景瑞·生活廣場，我們持有該項目約25,442平方米作出租用途。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，投資物業公允價值收益分別為人民幣4.0百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣7.0百萬元。儘管我們目前專注於開發用於出售的住宅物業，未來我們或會決定增加投資物業組合以應對變幻的市場形勢及客戶需求。

任何形式的房地產投資流通性低，因此，我們為應對日益變化的經濟、財政及投資狀況而出售投資物業的能力有限。我們也不能預測找到買家購買此等投資物業所需的時間。另外，我們也可能需要在物業售出前花費資本支出用於物業管理和維修或彌補缺陷或作出改進。我們不能向閣下保證上述開支在需要時即可獲得撥資，或根本不可獲得。

此外，投資物業老化、經濟和財務狀況變化或者中國物業市場競爭格局的變化將可能對我們賺取自投資物業的租金和收入及其公允價值產生不利影響。然而，我們將任何投資物業轉化為其他用途的能力有限，因為在中國這種轉化需要大量的政府批文，且返修、重構及翻新牽涉到龐大的資本支出。我們不能向閣下保證我們能夠在必要時取得有關批文和資金。此等及其他影響我們應對投資物業表現的不利變化的能力的因素，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

**物業擁有人未必會挽留我們作為物業管理服務供應商，可能對我們的聲譽及品牌造成不利影響**

目前，我們透過我們的物業管理子公司上海景瑞物業管理向我們開發的所有物業提供物業管理服務。上海景瑞物業管理亦向第三方開發的部分其他非住宅物業提供物業管理服務。根據中國法律及法規，住宅開發項目的物業擁有人在獲得該住宅開發項目特定比例的物業擁有人的批准後，有權更換物業管理服務供應商。若我們所開發的物業的擁有人對我們的物業管理服務不太滿意，可終止物業管理服務或對有關服務作出負面評價。在此情況下，我們的聲譽及品牌或會受損，而有關物業的聲譽亦隨之下降。因此，倘若有關物業隨後委聘的物業管理公司並未根據我們的例常標準維護物業，則物業的狀況或會變差，從而進一步損害我們的聲譽及品牌。聲譽受損亦可能對我們其他物業的未來銷售造成不利影響，繼而對經營業績造成負面影響。

**如果我們不能成功挽留我們當前的主要人員為我們提供服務，並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功營銷物業的能力或會受損**

我們業務的增長及成功很大程度上依賴我們若干高級管理層成員，尤其是執行董事、聯席主席兼首席執行官閔先生。有關董事及高級管理層的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。此外，其他管理層成員亦為我們服務多年，彼等在作出重大業務決策時發揮重要作用，並預期將繼續發揮此等作用。如果閔先生或任何高級管理層成員因任何原因不再供職於我們，我們可能無法在短時間內找到合適的替換人選。在中國，對高級管理人員及具有物業開發經驗的主要人員的競爭相當激烈，而合資格候選人的數目有限，故我們日後可能無法挽留主要人員為我們提供服務，或僱用、培訓及挽留高素質的高級行政人員或其他熟練僱員。此外，若任何董事或任何高級管理團隊成員或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們或會失去客戶、主要專業人士及員工。此外，隨着業務持續增長，我們將需要聘用及培訓更多合資格人士。如果我們不能成功挽留我們當前的主要人員為我們提供服務，並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功營銷物業的能力或會受損，而我們的業務及前景或會遭受不利影響。

**對健康及環境問題承擔的潛在責任或會產生高額成本**

我們須遵守眾多有關健康及環境保護的法律及法規。環境法律可禁止或極力限制在環境敏感地區或區域進行物業開發活動。遵守健康及環境法律及條件或會導致延遲，令我們產生高額合規及其他成本，並可能極力限制在環境敏感地區或區域進行物業開發活動。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－環境事宜」一節。

---

## 風險因素

---

經中國法律所規定，獨立環境顧問已就我們的全部建設工程項目開展環境影響評估，而環境影響評估文件則於建設工程動工前呈交至有關政府機構審批。針對尚未獲批環境影響評估文件便已動工的項目，地方政府或會要求開發商遞交環境影響文件、責令暫停施工及處以罰款。可能會有我們尚不知悉的且可能對我們業務產生重大不利影響的重大環境責任。

**我們或會不時涉及營運所產生的法律及其他糾紛，包括與我們的承建商或供應商或僱員之間的任何糾紛或涉及土地使用權者，且可能因此而面臨重大責任**

我們或會不時與營運過程中的多方人士（包括承建商、供應商、施工公司、業務合夥人、買家及僱員）產生糾紛或就土地使用權事宜產生糾紛。有關糾紛或會導致抗議或法律或其他訴訟，並可能有損我們的聲譽、產生高額成本及分散本應投向核心業務活動的資源及管理層注意力。例如，我們目前正涉及一宗由一名前僱員提出的勞動仲裁，其聲稱我們於2013年6月終止僱傭協議為無效，並向我們索償合共人民幣265,800元的補償。我們已聘請一家律師事務所代表我們應對上述仲裁，我們的律師則認為(i)僱傭協議應為無效及失效，因該名前僱員在訂立協議時並未向我們透露其並非中國居民，而適用於外國人的有關行政程序並未完成，故此舉並不合法；及(ii)鑑於僱傭關係因僱傭協議無效而失效，故糾紛不應由地方勞動糾紛仲裁委員會規管。不管上文所述如何，我們認為糾紛不會對我們的經營及財務業績造成重大影響，因為經我們的律師所告知，我們根據前僱員提出的索償所面臨的最高潛在責任為人民幣265,800元。此外，該名前僱員另外向我們的董事會主席兼首席執行官閔先生以及景瑞地產（集團）提出法律訴訟，宣稱（其中包括）其有權向閔先生收取景瑞地產（集團）的1%股權。我們已聘請一家律師事務所代表我們應對訴訟。我們從律師處獲得如下法律意見，前僱員與閔先生從未就有關股份轉讓訂立可強制執行的書面協議，因為並未釐定關鍵商業條款（包括有關轉讓的對價）。我們的律師認為(i)此次股權糾紛不會給我們及子公司造成任何法律風險，原因為景瑞地產（集團）既非有關糾紛的涉事方，亦非糾紛的責任人；及(ii)股權糾紛不會導致景瑞控股有限公司、景瑞地產（集團）或本集團任何成員公司向任何人士發行新股而承擔任何風險。另外，我們的律師認為前僱員在其針對閔先生提出的索償中勝訴機會低，而即便勝訴，法律亦不大可能要求閔先生向其轉讓景瑞地產（集團）的股份，因為閔先生不再為景瑞地產（集團）的直接股東。在此情況下，法院或會要求閔先生向其支付損償。根據索償聲明，前僱員認為所聲稱的1%股權的估值為人民幣6.21百萬元，惟若前僱員在其針對閔先生提出的索償中獲勝，則不確定法院將責令作出何種賠償。

---

## 風險因素

---

此外，若我們所開發的物業被認為與我們向物業買家所作聲明及保證不符，則買家可向我們採取法律行動。此外，我們在運營過程中或會發生監管機構的合規事宜，我們可能就此面臨行政訴訟及不利判決而產生負債及導致物業開發延遲。此外，我們或會涉及與承建商、供應商或僱員之間的糾紛。未來，我們也許會涉及其他嚴重有損我們業務、財務狀況、經營業績或現金流量的訴訟或糾紛。

於往績記錄期間，我們的子公司因與總承建商對相關總承建商協議項下的建設價格存有分歧而涉及兩宗法律訴訟。於最後可行日期，其中一項法律訴訟已根據相關法院出具的調解書結案。另外，上海花園城亦涉及一宗法律訴訟，內容有關於當地政府將授出的地塊上興建學校的責任。截至最後可行日期，此等訴訟仍然未結案。

有關此等法律訴訟的詳細資料，請參閱「業務－法律訴訟」。

### **我們現在的投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險**

根據中國法律，施工公司對因其建設工程產生的人身傷害承擔主要民事賠償責任。如果施工公司不能夠對受傷者進行全數賠付，則在建物業的所有者須分擔施工公司的責任。如果有關人身傷害、事故或者身故是由於物業所有者的過錯所引起，則物業所有者也可能須對人身傷害、事故和身故承擔民事賠償責任。

我們物業的若干部分，如配套零售區域或停車位，由我們持有作投資用途。我們沒有為所有此等物業購買保單的統一政策。儘管我們若干物業已投保財產全險、設備損害和公共責任保險，為用作日後投資而持有該等物業的權益及／或管理該等物業的各子公司可自由向不同保險公司購買投保範圍不同的保單。我們為用作日後投資而持有的各物業所投保的保險範圍可能不足以覆蓋所有損失。此外，截至最後可行日期，本集團為投資所持有及／或管理的物業概無投保利潤損失險。此外，若干類別損失，如因地震、颱風、洪水、戰爭及內亂造成的損失，目前在中國無法以我們認為在商業角度屬合理的條款投保。因此，我們並未對任何此等損失投保。如果我們在業務經營過程中遭受了任何損失、損害賠償或者責任，我們的投保範圍未必足以提供足夠的資金以彌補任何有關損失、損害賠償或者責任或者重置任何已經被破壞的物業。因此，我們仍可能因投保範圍缺乏而蒙受損失、損害賠償及責任，因而對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

**我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責**

我們的大部分收入來自於物業銷售，而多數買家均申請銀行借款及按揭為其買房撥資。因此，有意買家能否獲得按揭將極大影響我們的經營業績及財務狀況。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)我們完成相關物業，且物業所有權證及按揭以按揭銀行為受益人登記，或(ii)按揭銀行已與買家就按揭貸款進行結算為止（以較早者為準）。若買家拖欠按揭貸款，我們可能需要清償按揭以購回相關物業。如果我們未能做到，按揭銀行可拍賣相關物業，並向我們（作為按揭貸款擔保人）收回其餘尚未償清的款項。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸檢查，而是依賴按揭銀行對客戶所作信貸評估。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。

截至2013年6月30日，我們向客戶提供住宅按揭的未解除擔保金額為人民幣2,114.9百萬元。在往績紀錄期間，董事確認，我們的財務狀況及經營業績並未因買家的總拖欠額而遭受重大不利影響。然而，我們不能保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況和經營業績均可能受到不利影響。

**控股股東對本公司擁有大部分控制權，彼等的利益可能與其他股東的利益不一致**

待全球發售完成後，控股股東將實益擁有我們約69.79%的發行在外股本，惟假設超額配股權未獲行使。因此，控股股東將對我們的業務行使大部分控制權。憑借彼等對我們股本的擁有權以及彼等在董事會所佔席位，彼等可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言屬重要的下列事宜行使重大影響力：

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；
- 支付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或兼併其他實體；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整我們的資本架構；及
- 修訂我們的組織章程細則。

---

## 風險因素

---

控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且可以根據本身利益自由行使表決權。例如控股股東可選擇促使公司依循與其他股東的利益相衝突的策略目標經營業務。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，則其他股東的利益或會因此受損。

### 與行業有關的風險

*中國物業市場受到嚴格的監管，常受頻繁頒佈的可能對物業開發商產生不利影響的新法例規限，包括中國政府為抑制房地產業增長採取的其他措施*

中國政府通過行業政策和其他經濟措施（如設定利率、通過改變銀行存款準備金率和實施貸款限制控制信貸供應、增加有關財產轉讓的稅項和徵費以及限制外商投資和貨幣匯兌）對中國物業市場的增長和發展施加大量直接和間接影響。從2004年到2012年，中國政府推出了一系列旨在對物業市場增長進行全面控制的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律法規；
- 對擁有大量閒置土地和空置商品房的物業開發商限制授予或批授循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比率的房地產開發商放貸；及
- 限制中國商業銀行向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款。

尤其是，中國政府出台下列政策，（其中包括）專門控制住宅物業市場的增長：

- 限制個別借款人每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限；
- 根據持有年限和房屋類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭住宅物業購買價的最低首期付款；
- 加大物業市場上對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；及
- 限制向購買第二套（或以上）住宅物業的勞工及其家庭成員發放個人住房公積金貸款。

有關詳情，請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要」一節。

繼中國物業市場於2008年底和2009年初陷入低迷後，物業價格和交易量於2009年下半年開始飆升。這導致中國政府實施其他旨在遏制物業市場的法規和政策。該等措施導致2011年下半年開始中國物業市場面臨價格下行壓力及2012年上半年交易量減少。請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要」一節。

我們不能向閣下保證中國政府將不會實施其他緊縮措施從全國、省、市及／或地方層面遏制中國物業市場，在任一種情況下，中國物業的交易量及售價的下降趨勢將持續或進一步加大，因而可能或可能持續對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。

### *我們獲得新項目和相關投資的能力可能受中國政府出台的有關外商投資的政策和法規的限制*

過去幾年，中國政府出台了一系列旨在規範外商投資房地產業的政策和法規。2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家外匯管理局發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。於2007年5月23日，商務部和國家外匯管理局發佈《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》（「**第50號通知**」）。有關詳情，請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要－外商投資於物業開發」一節。

於2007年7月10日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。根據該通知，對於2007年6月1日或其後就新設或增資未取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局不予辦理外債登記。該通知是中國政府為限制外商投資中國物業市場而採取的另一限制性措施。根據上述通知要求，如果我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營或增加我們中國註冊外商投資子公司的註冊資本，則必須向相關審批當局提出申請。

於2011年12月24日，商務部和國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄》，該目錄於2012年1月30日生效，其中規定（其中包括）限制或禁止外商投資企業開發和建設高端酒店、寫字樓、別墅或高爾夫球場。我們的在建項目中並無高端酒店、寫字樓、別墅或高爾夫球場。倘我們日後亦開發該等物業，則有關開發項目須經商務部審查及批准。



---

## 風險因素

---

根據上述通知要求，如果我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營或增加我們中國外商投資子公司的註冊資本，則必須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈進一步規範或限制外商投資中國物業行業的其他政策或法規，及如果這些政策或法規直接適用於本集團的業務和運營，則我們取得新項目的能力可能會受到影響，及我們的業務、財務狀況、經營業績和前景或會受到重大不利影響。

### **中國物業市場行業競爭激烈**

上海和長江三角洲地區其他主要城市的物業市場競爭非常激烈。國內外物業開發商已進入該等我們經營所在城市的物業開發市場。我們或會尋求進一步鞏固我們在該等競爭激烈的城市中的市場地位。我們的眾多競爭對手，包括海外上市外資開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源。物業開發商之間的競爭可能導致土地和原材料成本上漲、優質建築承包商緊缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府進一步推遲發放批文以及吸引或挽留優秀員工的成本增加。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營和財務狀況將受到不利影響。

### **與中國有關的風險**

**中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況和財務業績構成不利影響**

我們在中國進行業務經營。中國經濟在多個方面有別於大多數發達國家的經濟，其中包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟逐步由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向的經濟。近30年來，中國政府已實施經濟改革措施以在中國經濟發展過程中利用市場力量。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及其法律、法規和政策變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績構成不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬實驗性質，預期將隨時間的推進而不斷改進和完善。這種改進和調整未必會對我們的運營和業務發展產生積極影響。例如，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括房地產行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務和財務狀況構成不利影響。

### **中國全國和地區經濟以及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響**

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出我們控制範圍的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人們生計造成不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。此外，過去爆發的流行病（視乎其規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成過不同程度的破壞。如果中國尤其是我們經營所在的城市再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感或爆發任何其他流行病（包括H7N9禽流感病毒傳播），可能會對我們的物業開發項目以及銷售與營銷造成嚴重干擾，進而對我們的財務狀況和經營業績構成不利影響。

### **人民幣價值波動可能會對 閣下的投資產生重大不利影響**

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額和我們就股份支付的股息（如有）將以港元計值。人民幣兌港元升值將對我們將自全球發售收取的所得款項的相對價值構成不利影響。另一方面，人民幣兌港元貶值將對我們以外幣向股東派付的股息（如有）的價值構成不利影響，或要求我們動用更多人民幣款項償還任何外債的等值金額。

人民幣匯率波動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。自2005年7月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動幅度，但日後人民幣兌美元可能經歷大幅升值或貶值。

在中國，我們可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來的潛在利益。截至最後可行日期，我們尚未訂立任何對沖交易，用以降低我們面臨的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，我們可能無法成功對沖我們的風險，或完全無法對沖風險。

### **關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本注資**

向我們的中國子公司發放的任何貸款均須遵守中國法規及進行外匯貸款登記。我們向我們的其他中國子公司發放以供開展業務的任何貸款，不得超過法定限額，且須在國家外匯管理局的地方分局登記。我們向其他中國子公司提供的任何股本注資須獲商務部或其地方分局事先批准。

於2008年8月，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司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》（「**第142號通知**」），通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。第142號通知規定，轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金的用途僅限於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍內；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。違反第142號通知將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管制規例所規定的高額罰款。我們不能向閣下保證我們將可及時取得使用全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本注資所需的全部或任何批文，或根本不能取得有關批文。因此，我們或不能使用全部或任何全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本注資。

### **中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括就我們股份派付股息**

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將擁有足夠滿足外匯需求的外匯。按照當前中國外匯監管體系，本公司進行的經常賬戶項下的外匯交易（包括股息支付）不需要國家外匯管理局提前批准，但是我們需要提交此類交易的書面證明材料並在准許開展外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。但我們進行的資本賬戶項下的外匯交易必須提前取得國家外匯管理局的批准。

按照現行外匯法規，在完成全球發售後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，不能保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來能夠持續下去。此外，任何外匯不足均可能限制我們為向股東支付股息或滿足任何其他外匯要求而獲得足夠外匯的能力。如果我們未能就上述任何目的取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的資本支出計劃，甚至我們的業務、經營業績和財務狀況均可能受到重大不利影響。

**中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，中國當前的法律環境可能會限制 閣下獲得的法律保護**

我們的業務在中國內地經營並受中國法律法規規管。我們幾乎所有子公司均位於中國境內，須遵守中國法律法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決具有的先例價值較小，僅可作為一種參考。此外，中國的成文法通常都是原則型的，在具體適用及執行此類法律時，需要執法機關進行詳細的解釋。自1979年以來，中國立法機關就外商投資、企業組織與管制、商業交易、稅項和貿易等經濟事項頒佈了多項法律法規，以期形成全面的商業法體系，包括物業所有權與開發方面的法律。然而，鑑於這類法律法規發展還不完善的事實，且由於公開的案例數量有限、以往法院裁決不具約束力的性質，對中國法律法規的詮釋涉及一定（有時是更大程度）的不確定因素。因政府機構或向此機構提交應用或案例的方式或提交人而異，我們收到的法律法規詮釋可能相對於我們競爭對手較為不利。此外，任何中國訴訟均可能會耗時甚久，進而導致大量的成本開支並分散資源與管理層的注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者（包括 閣下在內）獲得的法律保護。

**根據中國企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球的收入可能須繳納中國稅**

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法（「中國企業所得稅法」），若中國境外成立的企業的「實際管理機構」設於中國境內，則該等企業會被視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。根據中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」被定義為對某企業的業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權的機構。

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

### **我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅**

根據中國企業所得稅法及國務院頒佈的實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」(未在中國擁有設立機構或營業地點的企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收入與中國的設立機構或營業地點並無存在有效關連的企業)投資者派付來自中國境內的股息須按10%的適用稅率繳納中國所得稅。同樣，該等企業轉讓股份產生的任何收益若被視為來自中國境內的收益，亦須按10%的稅率繳納中國所得稅。倘我們被視為一家中國「居民企業」，我們就股份所派付的股息，或閣下因轉讓我們的股份所產生的收益是否會被當做中國境內的收益而須繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行中國企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港之間所訂立並於2006年12月8日生效的稅務條約，預扣稅限定為10%的情況之一為，一家於香港註冊成立的公司，倘其持有於中國註冊成立的公司25%或以上的權益，則須就自中國公司收取的股息繳納5%的預扣稅，或倘其持有中國公司的權益不足25%，則須繳納10%的預扣稅。倘根據中國企業所得稅法，我們向外國股東派付的股息須預扣中國所得稅，或閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。

### **我們不能保證本招股章程中所載有關中國、中國經濟和中國房地產行業的事實、預測和其他統計數據的準確性**

本招股章程中所載有關中國、中國經濟和中國房地產行業的事實、預測和其他統計數據來源於中國指數研究院。然而，我們不能保證這些資料的質量或可靠性。這些資料並非由我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商，或我們或彼等各自的聯屬公司或顧問編製或經上述人士獨立核實，因此，我們概不就這些可能與國內外其他信息不符的事實、預測和統計數據的準確性發表任何聲明。然而，我們已在轉載及／或摘錄用於在本招股章程中披露的政府官方出版物時進行審慎查核。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公佈的資料與市場慣例有差異，本招股章程中所載的這些事實、預測和統計數據可能不準確或不能與其他經濟實體所編製的事實、預測和統計數據相比較。此外，不能保證其陳述或編製準則或準確性與其他司法權區的情況一致，因此，閣下不應過分依賴本招股章程中所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及統計數字。

### 與全球發售有關的風險

*我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動*

在全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步發行價範圍是我們與聯席全球協調人（代表包銷商）商議的結果，發售價或會與全球發售後的股份市價存在重大差異。我們已申請批准我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不能保證我們的股份將可以形成一個活躍的買賣市場，或即便成功形成上述市場，亦不能保證在全球發售後仍然保持，或全球發售完成後我們股份的市價不會下滑。此外，不能保證全球發售將導致我們的股份將形成一個活躍的公開交易買賣市場。另外，我們股份的價格和成交量可能會出現波動。下述因素可能影響我們股份的成交量和交易價格：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 我們或我們競爭對手的新項目或土地收購公告；
- 房地產行業或住房市場融資減少或限制；
- 我們或我們競爭對手的管理層或其他主要人員變動；
- 本行業中有競爭力的開發、收購或戰略聯盟的公告；
- 金融分析師的盈利預期或推薦發生變化；
- 潛在訴訟或監管部門調查；
- 在中國影響本行業的法律、法規及政策變動；
- 影響我們或本行業的一般市況或其他發展狀況；
- 其他公司和其他行業的經營和股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 有關我們已發行股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們或其他股東出售或被視為出售額外股份。

閣下應注意，物業行業上市公司的股價曾出現過大幅波動。此等市場波動亦可能對我們股份的市價產生不利影響。此外，證券市場在交易價格和成交量方面不時出現大幅波動，而此等波動與個別企業的經營業績並無關聯。這些市場波動亦可能對我們股份的市價產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**由於發售價高於我們每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受即時攤薄；而倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，閣下可能面臨進一步攤薄**

股份的發售價高於向我們股份的現時持有人發行的每股有形賬面淨值。因此，全球發售中的股份買家將蒙受備考有形賬面淨值即時攤薄，而我們股份的現時持有人的每股有形賬面淨值將會增加。此外，倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，我們股份的買家可能面臨每股有形資產賬面淨值的進一步攤薄，前提是我們在發行時以低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份。

**由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律對少數股東的保障或有別於香港或其他司法權區的法律，故在保障閣下權益時可能存在困難**

我們是一家開曼群島公司，而我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區的現有法令及司法先例。因此，本公司少數股東可獲得的賠償可能有別於他們根據香港或其他司法權區法律可獲得者。有關進一步資料，請參閱附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

**向我們或居於中國內地的董事或高管送達法律程序文件，或在中國內地對他們執行任何非中國法院判決，均可能會有困難**

我們絕大多數的執行董事和高管均居住在中國內地，且上述人員的絕大部分資產和我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

### **我們不能保證我們將會派息**

任何股息宣派均將由我們的董事提議，任何派息金額亦將視乎各種因素而定，其中包括但不限於市況、我們的策略性計劃及前景、商機、財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計資金需求、合同限制及責任、子公司向我們派付的現金股息及法律、稅務及監管限制，以及董事不時認為重要的其他因素。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料－股息政策」。本公司過往並無宣派股息。然而，我們的子公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月曾分別向其當時的股東宣派及派付股息合計人民幣31.1百萬元、人民幣44.0百萬元、人民幣41.4百萬元及人民幣372.6百萬元。我們不能保證日後我們是否或何時會派付股息。

**投資者應細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮本招股章程或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。**

市場上曾出現有關全球發售及我們業務的媒體報導。我們對該等媒體報導或前瞻性陳述的準確性或完整性概不承擔任何責任，且對媒體報導的任何資料的是否適當、準確、完整或可靠亦不發表任何聲明。倘媒體所報導的資料與本招股章程所載資料不符或矛盾，我們概不對該等資料負責。因此，有意投資者不應依賴報刊文章或其他媒體報導中的任何資料。



---

## 前瞻性陳述

---

本招股章程載有本公司及其子公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層理念、管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。當使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「預期」、「估計」、「今後」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」及相反的用詞及其他類似表述，當涉及本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。此類陳述反映我們管理層對未來事件、營運、流動資金及資本來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設所影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。閣下須慎重考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險和不明朗因素。本公司所面臨的該等風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括但不限於下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所處行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們經營所處市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們經營所處行業及市場的監管環境及整體前景的改變；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 利率、外匯匯率、股價、銷量、營運、利潤率、風險管理及整體市場趨勢的變化或波動情況。

在適用法律、規則及法規規定的規限下，我們並無責任就新資料、未來事件或其他原因而更新或以其他方式修訂前瞻性陳述。在此所討論的前瞻性事件及情況可能由於該等或其他風險、不明朗因素或假設，而未能如我們所預期般實現，甚至不會實現。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告陳述適用於所有的前瞻性陳述。

我們或董事所作出意向陳述或其提述乃於本招股章程日期作出。任何該等資料可能因未來的發展形勢而出現變動。

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

### 留駐香港的管理層成員

根據上市規則第8.12條規定，我們必須在香港有足夠的管理層成員。這通常指本公司最少有兩名執行董事必須常駐香港。本集團的業務營運位於中國。由於本集團業務所需，概無執行董事已經、正在或將會留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，並已獲聯交所同意授予該豁免。為保持與聯交所有效溝通，我們將採取下列措施，以確保聯交所與我們保持定期溝通：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，他們將作為我們與聯交所溝通的主要渠道。這兩名授權代表分別是我們的執行董事許朝輝先生及我們的高級財務經理于嘉樂先生。授權代表將向聯交所提供其常用的聯絡方式，及聯交所可隨時通過電話、傳真及電郵與授權代表聯絡（如有必要），以處理聯交所不時作出的查詢；
- (b) 於聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法隨時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 所有並非常駐香港的董事均持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可在接獲合理通知後前往香港並與聯交所會面；
- (d) 我們的合規顧問國泰君安融資有限公司將作為我們與聯交所溝通的另一渠道；及
- (e) 各董事將應聯交所要求提供他們各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，本公司秘書必須為一名常駐香港的人士，具備履行公司秘書職責所需的知識和經驗，並且為(i)香港特許秘書公會會員、《執業律師條例》所界定的律師或大律師或專業會計師，或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面，足以履行該等職責的個別人士。

---

## 豁免遵守上市規則

---

本集團的業務營運目前大多位於中國，預期於可預見的將來，本集團將不會有足夠的管理層留駐香港。因此，本公司的公司秘書具備履行公司秘書職責的充足知識和經驗尤為重要。

本公司已委任黎少娟和于嘉樂先生為本公司的聯席公司秘書。黎少娟為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。儘管董事根據于嘉樂先生的背景及經驗（詳情載於「董事、高級管理層及僱員」一節），認為他有能力履行作為本公司聯席公司秘書的職責，但于嘉樂先生並非上市規則第8.17條所規定的專業會計師、香港特許秘書公會會員或《執業律師條例》所界定的律師或大律師，亦並非常駐香港。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定，並已獲聯交所授予該豁免。有關規定包括常駐香港的規定及下列為符合該等規定而作出的安排：

- (i) 黎少娟滿足上市規則第8.17條項下的所有規定，將協助及指導于嘉樂先生，使他能夠獲得上市規則所規定的有關知識和經驗，從而可履行她作為本公司聯席公司秘書的職責；
- (ii) 于嘉樂先生已獲委任為本公司聯席公司秘書，任職期限自2013年5月起計直至上市日期起計滿三年的日期當日截止，該期限就其獲得聯交所規定的有關知識和經驗而言應屬足夠；
- (iii) 本公司將進一步確保于嘉樂先生獲得有關培訓和支持，使他更為熟悉上市規則及聯交所規定的上市發行人公司秘書的職責。此外，于嘉樂先生於上市日期起計三年期間內將努力熟悉上市規則；及
- (iv) 于嘉樂先生作為本公司一名聯席公司秘書的首個任期屆滿後，本公司會評估其經驗以確定他是否已具備上市規則第8.17條所規定的資格，以及是否需要繼續安排協助以使于嘉樂先生擔任本公司公司秘書繼續符合上市規則第8.17條的規定。

倘於上市日期起計三年期間內黎少娟不再向于嘉樂先生提供協助及指導，則豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定將予以撤回。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

---

### 執行董事

陳新戈	中國上海市 肇嘉浜路201弄 1號2701	中國
-----	-----------------------------	----

閔浩	中國上海市 常德路500弄 8號38A室	中國
----	----------------------------	----

楊鐵軍	中國上海市 浦東新區 丁香路999弄 8號1101室	中國
-----	-------------------------------------	----

許朝輝	中國北京市 西城區新外大街 甲8號23號樓5門9號	中國
-----	---------------------------------	----

### 獨立非執行董事

韓炯	中國上海市 龍東大道1號NN59	中國
----	---------------------	----

錢世政	中國上海市 虹口區寶山路888弄 5號401室	中國
-----	-------------------------------	----

盧永仁	香港 薄扶林道96號 9樓D1室	中國
-----	------------------------	----

參與全球發售的各方

聯席全球協調人（按英文首字母排序）

德意志銀行香港分行  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

UBS AG香港分行  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

聯席保薦人（按英文首字母排序）

德意志證券亞洲有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

UBS Securities Hong Kong Limited  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1座42樓

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

UBS AG香港分行  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：

盛信律師事務所  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈35樓

有關中國法律：

通商律師事務所  
中國北京市  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

Walkers  
香港  
中環遮打道18號  
歷山大廈1501-1507室

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：

蘇利文•克倫威爾律師事務所  
香港  
皇后大道中9號  
28樓

有關中國法律：

國浩律師事務所  
中國上海市  
南京西路580號  
南證大廈45層  
郵編：200041

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

物業估值師

戴德梁行有限公司

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈16樓

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司

香港

花園道1號

中國工商銀行（亞洲）有限公司

香港

中環花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

東亞銀行有限公司

香港

德輔道中10號

---

## 公司資料

---

中國主要營業地點及總辦事處

中國  
上海市  
成都北路333號  
東樓23層

香港主要營業地點

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
8樓

註冊辦事處

190 Elgin Avenue  
George Town  
Grand Cayman KY1-9005  
Cayman Islands

公司網站

[www.jingruis.com](http://www.jingruis.com)

*(此網站所載資料並非本招股章程的一部分)*

聯席公司秘書

于嘉樂  
黎少娟 (FCIS, FCS)

授權代表

許朝輝  
中國北京市  
西城區新外大街8號  
23層509號

于嘉樂  
中國上海市  
張楊路2228弄  
10號1102室

審計委員會

錢世政 (主席)  
盧永仁  
韓炯

薪酬委員會

韓炯 (主席)  
盧永仁  
陳新戈



---

## 公司資料

---

提名委員會

閔浩（主席）  
韓炯  
盧永仁

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

合規顧問

國泰君安融資有限公司  
香港  
中環皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座28樓

主要往來銀行

中國農業銀行（淮海路支行）  
中國農業銀行（吳淞支行）  
中國建設銀行（南京西路支行）

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均來自不同官方及政府刊物、公開市場研究可獲得來源及我們委託中國指數研究院獨立編製有關全球發售的行業報告。我們相信該等資料及統計數據乃來自適當的來源，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料及統計數據於任何重大方面屬虛假或含誤導成份。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或他們各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或他們各自的董事、顧問及聯屬公司並不對本招股章程所載有關資料及統計數據是否準確無誤發表任何聲明。本招股章程所載有關資料及統計數據或會不準確、不完整、過期或與中國境內外編製的其他資料不一致，故不應過分依賴該等資料。

### 中國指數研究院

我們已委託中國指數研究院（獨立第三方及富有經驗的中國物業研究機構）編製有關中國及我們當前營運所在城市的房地產市場的行業報告，以及長江三角洲地區的地區排名資料。我們就此報告支付總對價人民幣300,000元。

中國指數研究院乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、搜房網(fdc.soufun.com)的數據庫及多種政府刊物編製此行業報告。該等數據庫及政府刊物已於中國物業市場廣泛應用及依賴。

中國指數研究院是2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的中國物業研究機構。

### 中國經濟概覽

#### 整體經濟增長

在過去十年中，中國經濟高速發展，並於2011年2月取代日本成為世界第二大經濟體。中國的名義國內生產總值由2006年的人民幣216,310億元增加至2012年的人民幣519,320億元，複合年增長率為15.7%。同期，中國的固定資產投資亦顯著增長，由2006年的人民幣110,000億元增加至2012年的人民幣374,680億元，複合年增長率為22.7%，顯示了投資信心持續增強，同時亦預示了更強的增長潛力。

## 行業概覽

下表載列所示期間的經甄選國內經濟統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元).....	21,631	26,581	31,405	34,090	40,151	47,310	51,932	15.7%
實際國內生產總值 增長率 (%).....	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	不適用
固定資產投資 (人民幣10億元).....	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468	22.7%
固定資產投資 增長率 (%).....	23.9	24.8	25.9	30.0	23.8	12.0	20.3	不適用

資料來源：國家統計局

### 城市化

從城市人口及城市化率快速增長可見，在過去十年，中國城市化的步伐一直在加快加強，有力地推動了國內經濟增長，尤其是房地產行業的增長。城市人口由2006年的577百萬增至2012年的712百萬，複合年增長率為3.6%，而同期的總人口則按複合年增長率0.5%由1,314百萬增至1,354百萬。尤其是，於2011年，城市總人口首次超過農村總人口。下表載列所示期間的城市化統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
城市人口 (百萬).....	577	594	607	622	666	691	712	3.6%
總人口 (百萬).....	1,314	1,321	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	0.5%
城市化率 (%).....	43.9	44.9	45.7	46.6	49.7	51.3	52.6	不適用

資料來源：國家統計局

### 可支配收入

隨着中國經濟增長強勁，城市家庭人均可支配收入持續增加，由2006年的人民幣11,759元增至2012年的人民幣24,565元，複合年增長率為13.1%。下表載列所示期間的城市家庭人均可支配收入：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
城市家庭人均可支配 收入 (人民幣元)....	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	13.1%

資料來源：國家統計局

中國住宅房地產市場

概覽

由於城市化及整體經濟增長，城市居民的購買力及可支配收入增加，在此推動下，中國住宅物業市場在過去幾年內增長迅猛。儘管宏觀調控政策近年來不斷變動以規管過熱的投機性房地產投資，中國住宅物業市場的投資總額仍由2006年的人民幣13,640億元增加至2012年的人民幣49,370億元，複合年增長率為23.9%。尤其是，2007年、2010年及2011年的增長率均超過了30.0%。就住宅物業的交易量及平均售價而言，儘管受全球金融危機的影響而於2008年略有放緩增長，二者均於2006年至2012年實現穩步增長。下表載列所示期間與中國住宅物業市場有關的數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
住宅物業市場投資 (人民幣10億元).....	1,364	1,801	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937	23.9%
在建總住宅建築面積 (百萬平方米).....	1,517	1,868	2,229	2,513	3,148	3,877	4,290	18.9%
已竣工總住宅建築面積 (百萬平方米).....	455	498	543	596	634	743	790	9.7%
已銷售總住宅建築面積 (百萬平方米).....	554	701	593	862	934	965	985	10.1%
住宅物業交易總量 (人民幣10億元).....	1,729	2,557	2,120	3,843	4,412	4,820	5,347	20.7%
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米).....	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	9.7%

資料來源：中國指數研究院

監管及近期發展

房地產行業在中國受到高度監管，在過去十年中，中央和地方政府已不時頒佈多項政策和法規來監控該行業。自2004年至2008年，中國政府頒佈一系列法規以抑制過熱的房地產市場及控制投機性投資，如提高首付百分比、按揭貸款利率及物業轉讓稅。有關限制因政策變為鼓勵房地產市場增長以應對全球金融危機而於2008年底略有舒緩。自2010年以來，中國政府再次採取多項行動，並制定政策及行政措施進一步打擊物業投機，及增加經濟適用房供應。於2013年初，國務院進一步確認重申有關政策，通過對購房和抵押實施限制性措施（包括允許地方銀行提高購買第

二套房的首付比例及按揭比率)對房地產市場進行監控。因此，包括北京及上海在內的若干城市公佈根據中央政府政策制定的詳細地方法規，以進一步加強對房地產市場的監控。例如，於2013年4月，北京將購買第二套房的首付比例提高至70%。上海市將嚴格執行20%稅項政策，並根據市場狀況在適當的時候調整購買第二套房的首付及按揭比率。此外，將不會就購買第三套房批出貸款。此外，於2013年7月，根據中國人民銀行發佈的通知，將自2013年7月20日起取消對金融機構貸款利率的監控，個人住房貸款的浮動利率區間則保持不變。住房按揭與利率政策的變化表明政府計劃繼續控制房地產市場的增長。

然而，在另一方面，於2012年12月舉行的中央經濟工作會議強調(其中包括)提高城市化的水平和質量，此舉預期將有助於房地產市場的發展。於2013年第一季度，誠如已銷售總商品房物業建築面積以及商品房物業交易總量按年增長37.1%所示，中國房地產市場繼續增長。此外，2013年首三個月的商品房物業的平均售價為每平方米人民幣6,695元，較2012年同期的每平方米人民幣5,691元增加17.6%。

有關近期房地產法規及政策的詳情，請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要」一節。

### 我們的市場地位和競爭前景

中國物業市場高度分化且競爭激烈。尤其是，我們營運所在長江三角洲地區住宅物業市場近年來競爭異常激烈。中國和海外物業開發商已進軍上海及長江三角洲地區其他主要城市的物業開發市場。我們在眾多因素上與他們競爭，包括收購土地的能力、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量、應對市場狀況變化的能力及其他因素。儘管我們在長江三角洲地區具有領先市場地位，但其中部分競爭者可能具有較好的歷史業績、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度，因此，我們可能在維持我們市場地位方面面臨挑戰。此外，中國各地區在物業開發方面具有不同的監管限制，不同地區甚至是長江三角洲地區不同城市的消費者喜好往往亦有所不同。另外，近年來長江三角洲地區主要城市的快速發展致使區內理想地段未開發土地的供應量日益減少。同時，中國政府亦已實施有關政策控制可供開發的新土地數量。此等因素致使可用土地及土地出讓金方面的競爭升級。長江三角洲地區的競爭將繼續主要由首次置業及計劃改善現有居住條件的購房者的需求所帶動。消費者亦開始更加注重物業的質量，因而物業質量逐漸成為更為重要的競爭因素。

---

## 行業概覽

---

我們認為，長江三角洲地區的房地產市場仍具備巨大的發展潛力，我們的資產運作採用快速週轉模式，及我們具備領先的市場地位以及在該地區的地理覆蓋面廣，使我們得以有能力把握商機。根據中國指數研究院的資料，我們是長江三角洲地區早期從事房地產開發行業的先驅者之一。我們已將營運足跡擴大至13個城市，其中11個城市屬於長江三角洲地區16個核心城市。根據中國指數研究院的資料，就在長江三角洲地區核心城市的最大經營覆蓋範圍而言，我們排名第三，僅次於綠地控股集團有限公司及綠城中國控股有限公司。憑借我們的快速資產週轉模式，我們於2012年及2013年獲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嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。下表載列中國十大開發商（按運營效率計算）排名：

排名	2012年	2013年
1	恆大地產集團有限公司	恆大地產集團有限公司
2	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司
3	金科地產集團股份有限公司	金科地產集團股份有限公司
4	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司
5	佳兆業集團控股有限公司	佳兆業集團控股有限公司
6	鑫苑（中國）置業有限公司	旭輝控股（集團）有限公司
7	旭輝控股（集團）有限公司	聯發集團有限公司
8	<b>景瑞地產（集團）</b>	朗詩集團股份有限公司
9	聯發集團有限公司	中國奧園地產集團股份有限公司
10	華夏幸福基業投資開發股份有限公司	<b>景瑞地產（集團）</b>

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

根據中國指數研究院的資料，於2012年及2013年，在所有主要專注於長江三角洲地區的開發商（即至少50%的收入來自該地區的開發商）中，我們亦屬該地區十大開發商之一。下表載列十大開發商（主要專注於長江三角洲地區）排名。中國指數研究院關於主要集中在長江三角洲地區的十大開發商排名，乃應用因素分析法，並經計及七項主要指標及超過30項補充指標（包括公司規模（如總資產及已銷售總建築面積）、盈利能力（如純利及總資產回報率）、增長（如已銷售建築面積增長率及銷售物業所得收入增長率）、運營穩定性（如預售物業預收款項及流動比率）、融資能力（如融資活動產生的現金流量及增加銀行信貸的能力）、運營效率（如資產週轉率）及社會責任（如已付稅項））而釐定。

排名	2012年	2013年
1	綠地控股集團有限公司	綠地控股集團有限公司
2	綠城中國控股有限公司	綠城中國控股有限公司
3	新城發展控股有限公司	世茂房地產控股有限公司
4	復地（集團）股份有限公司	新城發展控股有限公司
5	杭州濱江房產集團股份有限公司	杭州濱江房產集團股份有限公司
6	銀億房地產股份有限公司	銀億房地產股份有限公司
7	寶龍地產控股有限公司	寶龍地產控股有限公司
8	旭輝控股（集團）有限公司	旭輝控股（集團）有限公司
9	上海三盛宏業投資（集團）有限責任公司	<b>景瑞地產（集團）</b>
10	<b>景瑞地產（集團）</b>	上海三盛宏業投資（集團）有限責任公司

資料來源：中國指數研究院

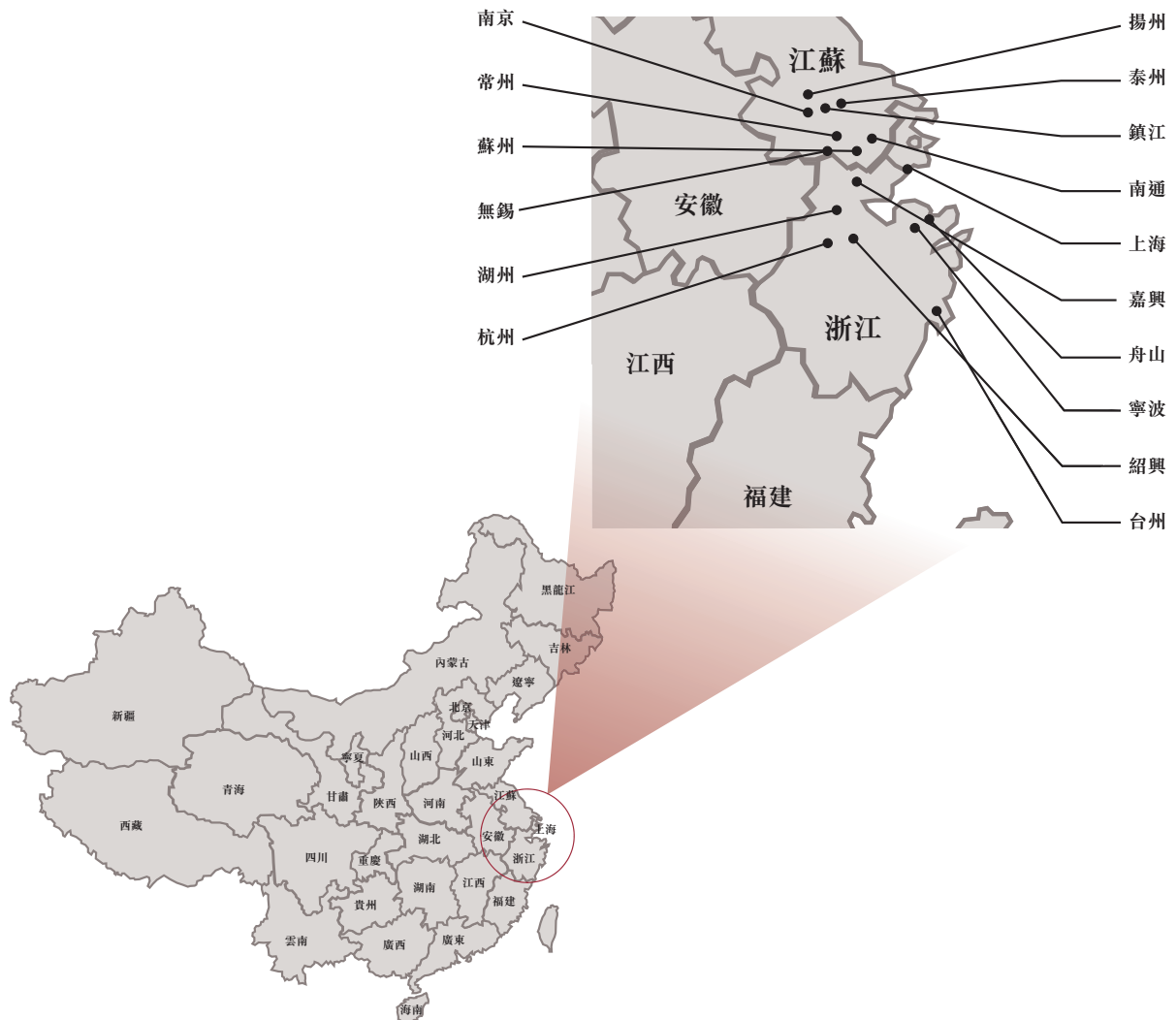
此外，我們於2011年、2012年及2013年分別獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為中國房地產500強企業第53名、第55名及第47名。

市場焦點 – 長江三角洲地區

概覽

長江三角洲地區包括上海、江蘇省及浙江省，總佔地面積約為2,000,000,000平方米，是中國最為富庶的地區之一。其被廣泛認為是中國最大的地區經濟體。根據中國指數研究院的資料，長江三角洲地區的工業總產值佔國民總產值約25%。

國務院於2010年頒佈「長江三角洲地區區域規劃」，此區域規劃根據經濟狀況、位置及人口等多項因素界定出16個核心城市，分別為上海，江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州以及浙江省的杭州、寧波、紹興、湖州、嘉興、舟山及台州。根據此區域規劃，以上海為首的16個核心城市預期將進一步發展為世界級的城市群。下表列示16個核心城市的位置。





## 行業概覽

16個核心城市的整體經濟統計數據通常優於全國統計數據。例如，根據中國指數研究院的資料，此等16個城市所貢獻的合共名義地方生產總值佔2012年合共名義國內生產總值約17.3%。按地方生產總值計算，16個核心城市中的12個躋身前50名，上海排名第一。下表載列按名義地方生產總值計算躋身中國前50名的12個核心城市的排名：

城市	排名
上海	1
蘇州	6
杭州	9
無錫	10
南京	14
寧波	16
南通	26
常州	33
紹興	38
嘉興	45
揚州	47
浙江省台州	49

資料來源：中國指數研究院

16個核心城市於2012年的總人口達1.06億，佔中國總人口約7.9%，且此等城市當前的平均城市化率已達60%以上。於2012年，按城市家庭人均可支配收入計算，16個核心城市均名列前50名，其中11個核心城市躋身前20名。下表載列按城市家庭人均可支配收入計算躋身中國前20名的11個核心城市的排名：

城市	排名
上海	3
寧波	5
蘇州	7
紹興	8
南京	10
杭州	11
嘉興	12
無錫	14
舟山	16
浙江省台州	17
常州	18

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

於2012年，該等16個城市的城市家庭人均可支配收入達人民幣34,033元，約為全國城市家庭人均可支配收入的1.4倍。此外，根據中國指數研究院的資料，16個核心城市於2012年年末存放於金融機構的人民幣及外幣存款結餘總額達人民幣17.8萬億元，約佔2012年年末的全國存款結餘總額18.9%，而當時的未償還貸款結餘總額則為人民幣13.7萬億元，約佔全國貸款結餘總額的20.4%。

下表載列所示期間長江三角洲地區16個核心城市的若干經濟統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
名義地方生產總值 (人民幣10億元).....	4,009	4,759	5,514	5,987	6,970	8,214	8,995	14.4%
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)....	17,237	19,719	22,110	24,068	26,559	30,359	34,033	12.0%

資料來源：中國指數研究院

### 長江三角洲地區的物業市場

長江三角洲地區的人口、城市化水平、可支配收入、存款及貸款結餘均反映了當地居民的強勁需求和購買力，該地區的房地產市場呈現巨大潛力。

在不斷增長的住房需求及購買力的推動下，根據中國指數研究院的資料，長江三角洲地區住宅物業的平均售價由2006年的每平方米人民幣4,914元攀升至2010年的每平方米人民幣8,751元，於2011年升至每平方米人民幣9,053元，並於2012年進一步上升至每平方米人民幣9,367元，於2006年至2012年的複合年增長率為11.3%。於2012年，中國住宅物業的平均售價為每平方米人民幣5,430元，僅為長江三角洲地區16個核心城市平均售價的58.0%。

物業銷售於2006年至2012年出現波動。長江三角洲地區的已銷售總住宅建築面積於2008年及2010年分別有所下滑，主要由於全球金融危機及為抑制過熱的物業市場而頒佈新的法規所致。儘管於2008年、2010年及2011年出現該等不利的市場狀況，與中國在2006年的已銷售總住宅建築面積554.2百萬平方米相比，長江三角洲地區於2006年的已銷售總住宅建築面積為92.1百萬平方米，並於2012年增至97.1百萬平方米，而中國同期合共為984.7百萬平方米。長江三角洲地區物業的相應交易總量由2006年的人民幣4,524億元增加至2012年的人民幣9,097億元，於2006年至2012年的複合年增長率為12.4%，而中國同期的物業交易總量則由2006年的人民幣17,288億元增至2012年的人民幣53,467億元。

## 行業概覽

物業建設活動亦受到物業行業法規及政策變動的影響而於2008年及2010年有所放緩，但已自2010年起開始復甦。與中國在2006年的在建總住宅建築面積1,517.4百萬平方米相比，長江三角洲地區於2006年的在建總住宅建築面積為297.1百萬平方米，並於2012年增至493.4百萬平方米，而中國同期則合共為4,289.6百萬平方米。長江三角洲地區的已竣工總住宅建築面積由2006年的89.4百萬平方米增至2012年的96.2百萬平方米，創歷史新高，而中國同期的已竣工總住宅建築面積則由2006年的454.7百萬平方米增至2012年的790.4百萬平方米。

下表載列所示期間長江三角洲地區的16個核心城市以及中國的若干物業市場統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
<b>長江三角洲地區的</b>								
<b>16個核心城市</b>								
在建總住宅建築面積 (百萬平方米) . . . . .	297	321	344	342	394	454	493	8.8%
已竣工總住宅建築面積 (百萬平方米) . . . . .	89	91	94	86	81	70	96	1.2%
已銷售總住宅建築面積 (百萬平方米) . . . . .	92	116	75	135	103	77	97	0.9%
住宅物業交易總量 (人民幣10億元) . . . . .	452	678	446	1,035	899	697	910	12.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元／平方米)	4,914	5,817	5,909	7,687	8,751	9,053	9,367	11.3%

資料來源：中國指數研究院

### 未來增長潛力

根據中國指數研究院的預測及估計，鑑於中國及長江三角洲地區整體經濟的增長率預期將有所下降，目前調控房地產市場的限制性法規及政策將繼續在行業中起到重要作用，長江三角洲地區的物業市場估計將以溫和的增長率進一步增長。

例如，中國指數研究院預測，長江三角洲地區的物業平均售價以及物業交易總量將每年增加約10%。該地區的平均售價預期將於2015年超過每平方米人民幣10,000元。

## 行業概覽

### 城市經濟及物業市場統計數據

我們已將業務擴張至中國13個市，其中11個城市屬於長江三角洲地區16個核心城市。我們相信長江三角洲地區依然是中國經濟最為繁榮的地區，並擁有最大的物業開發潛力，故我們擬積極尋求機遇加深在現有城市的市場滲透，及將業務擴張至新的核心城市。

下表載列所示期間我們設有業務的城市的若干一般經濟統計數據：

	名義地方生產總值							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
上海.....	1,029,697	1,200,106	1,369,815	1,490,093	1,687,242	1,919,569	2,010,100	11.8%
江蘇省：								
蘇州.....	490,063	585,011	707,809	774,020	900,000	1,071,699	1,200,000	16.1%
常州.....	158,511	191,350	226,632	251,993	297,670	358,099	396,980	16.5%
南通.....	178,839	216,369	259,313	287,280	341,788	408,022	455,870	16.9%
揚州.....	112,523	135,721	164,589	185,639	220,799	263,030	293,320	17.3%
泰州.....	103,708	122,232	144,629	166,092	200,258	242,261	270,261	17.3%
浙江省：								
杭州.....	344,151	410,017	478,116	509,866	594,582	701,906	780,398	14.6%
寧波.....	287,444	343,500	396,400	421,460	512,580	605,924	652,470	14.6%
紹興.....	103,708	122,232	144,629	166,092	200,258	242,261	270,167	17.3%
湖州.....	76,102	89,202	103,489	111,150	130,156	152,006	166,200	13.9%
舟山.....	33,520	40,837	49,025	53,326	63,345	77,275	85,195	16.8%

資料來源：中國指數研究院

	城市家庭人均可支配收入							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元							
上海.....	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230	40,188	11.7%
江蘇省：								
蘇州.....	18,532	21,260	24,680	27,188	29,219	34,617	38,000	12.7%
常州.....	16,650	19,089	21,234	23,392	26,269	29,559	33,587	12.4%
南通.....	14,058	16,451	17,540	19,469	21,825	25,094	28,292	12.4%
揚州.....	12,945	15,057	15,465	17,332	21,766	22,835	28,001	13.7%
泰州.....	12,682	14,940	16,165	18,079	21,359	23,597	26,574	13.1%
浙江省：								
杭州.....	19,027	21,689	23,534	26,171	30,035	32,434	37,511	12.0%
寧波.....	19,642	22,332	25,196	27,237	30,166	34,321	37,902	11.6%
紹興.....	19,486	21,971	24,646	26,874	30,164	33,273	36,911	11.2%
湖州.....	17,503	19,663	21,604	23,280	25,729	29,367	32,987	11.1%
舟山.....	17,525	19,856	22,257	24,082	26,242	30,496	34,224	11.8%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

	城市化率							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	%							
上海.....	85.8	86.8	87.5	88.0	88.6	89.1	89.7	-
江蘇省：								
蘇州.....	65.1	65.6	66.0	66.3	70.0	71.2	72.3	-
常州.....	60.5	60.9	61.0	60.9	63.2	65.2	75.4	-
南通.....	46.9	48.6	50.3	52.7	55.8	57.6	58.7	-
揚州.....	49.2	50.0	51.3	52.9	56.7	57.9	57.9	-
泰州.....	46.0	48.0	49.0	55.0	56.0	57.0	58.0	-
浙江省：								
杭州.....	68.9	69.0	69.3	69.5	73.3	73.9	74.3	-
寧波.....	63.1	63.2	63.6	63.7	68.3	69.0	70.0	-
紹興.....	56.0	56.9	57.5	57.7	58.6	59.3	60.1	-
湖州.....	48.0	49.3	50.0	50.7	52.9	53.3	54.0	-
舟山.....	61.1	61.5	61.9	62.4	63.6	64.3	65.3	-

資料來源：中國指數研究院

	固定資產投資							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
上海.....	392,509	445,861	482,945	527,333	531,767	506,700	525,400	5.0%
江蘇省：								
蘇州.....	210,699	236,636	261,116	296,735	361,782	427,998	526,500	16.5%
常州.....	95,156	120,394	144,817	170,477	210,360	222,326	276,010	19.4%
南通.....	104,890	126,580	150,541	180,238	216,838	237,836	288,650	18.4%
揚州.....	53,330	71,788	94,998	106,392	133,185	147,543	178,365	22.3%
泰州.....	53,256	70,397	90,052	116,620	153,803	119,765	145,459	18.2%
浙江省：								
杭州.....	146,074	168,413	198,050	229,165	275,313	310,002	372,275	16.9%
寧波.....	150,277	159,754	172,824	200,422	220,650	238,551	290,140	11.6%
紹興.....	76,575	84,337	91,575	105,503	125,360	142,626	172,256	14.5%
湖州.....	47,975	45,834	52,524	63,869	71,783	80,467	97,073	12.5%
舟山.....	21,899	27,964	33,943	40,066	41,384	47,609	60,081	18.3%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

我們相信我們已設有業務的城市的物業市場一直及預期在不久的將來將繼續增長。下表載列所示期間我們已設有業務的城市的若干住宅物業市場統計數據：

在建總住宅建築面積								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
百萬平方米								
上海.....	79.9	76.4	68.7	65.5	73.1	83.9	83.2	0.7%
江蘇省：								
蘇州.....	40.4	46.4	52.0	51.1	58.1	60.3	60.5	6.9%
常州.....	13.5	17.0	18.5	20.0	21.9	27.1	30.5	14.5%
南通.....	9.4	11.5	15.1	15.5	19.2	19.2	30.8	21.8%
揚州.....	19.5	19.5	20.1	19.1	22.4	28.9	33.6	9.5%
泰州.....	4.0	5.9	10.0	8.8	10.9	12.8	13.9	22.8%
浙江省：								
杭州.....	34.8	36.1	36.2	36.7	42.5	48.8	50.3	6.3%
寧波.....	19.5	19.5	20.1	19.1	22.4	28.9	33.6	9.5%
紹興.....	10.2	12.2	12.3	13.0	14.7	20.0	22.4	14.0%
湖州.....	6.9	7.3	7.5	8.3	9.7	11.5	13.0	11.0%
舟山.....	2.7	2.9	2.9	3.1	4.0	5.2	6.0	13.9%

資料來源：中國指數研究院

已竣工總住宅建築面積								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
百萬平方米								
上海.....	26.7	27.5	17.6	15.1	14.0	15.5	16.1	-8.3%
江蘇省：								
蘇州.....	14.8	14.8	13.8	14.1	11.2	9.2	13.9	-1.1%
常州.....	3.0	4.9	5.4	5.5	4.9	4.6	6.4	13.7%
南通.....	3.1	3.4	5.0	4.4	5.2	5.3	6.1	11.9%
揚州.....	2.4	2.6	4.2	4.3	3.7	3.7	4.4	11.0%
泰州.....	1.6	1.6	3.2	2.2	3.3	2.6	3.5	14.0%
浙江省：								
杭州.....	6.3	7.7	7.7	6.3	8.0	8.4	6.7	1.2%
寧波.....	5.6	4.8	5.9	4.2	3.8	4.9	5.3	-0.8%
紹興.....	2.7	2.5	2.7	3.3	2.2	2.7	3.4	4.0%
湖州.....	2.5	1.3	1.4	1.7	1.9	1.6	1.3	-9.8%
舟山.....	0.9	1.0	0.8	0.5	1.0	0.5	1.5	9.4%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

### 已銷售總住宅建築面積

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
	百萬平方米							
上海.....	21.4	26.9	15.5	26.4	15.8	13.1	14.4	-6.4%
江蘇省：								
蘇州.....	11.9	16.6	8.9	20.1	11.5	9.4	12.6	0.9%
常州.....	4.1	5.2	4.3	8.0	7.8	6.0	6.7	8.5%
南通.....	4.1	4.5	4.1	6.0	6.7	4.8	6.3	7.5%
揚州.....	3.2	3.9	2.9	4.7	5.8	5.1	5.4	8.8%
泰州.....	2.3	2.6	3.0	3.6	4.6	3.9	2.8	3.6%
浙江省：								
杭州.....	6.8	10.4	6.8	13.1	8.0	6.0	9.2	5.2%
寧波.....	5.1	6.6	3.6	6.5	5.0	3.4	4.6	-1.8%
紹興.....	3.2	4.1	1.8	4.1	5.0	4.0	4.0	3.5%
湖州.....	2.0	2.4	1.6	3.6	3.2	2.8	2.3	2.7%
舟山.....	0.8	1.3	0.7	1.5	1.1	1.2	0.5	-6.6%

資料來源：中國指數研究院

### 住宅物業交易總量

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
	人民幣百萬元							
上海.....	174,702	219,835	143,674	310,549	210,596	186,114	226,898	4.5%
江蘇省：								
蘇州.....	52,695	82,787	49,258	127,375	93,251	85,274	113,428	13.6%
常州.....	14,868	19,369	17,665	35,692	44,451	37,702	43,331	19.5%
南通.....	11,968	15,599	13,092	24,984	31,169	26,850	34,479	19.3%
揚州.....	8,741	12,368	9,907	19,858	27,250	30,494	32,362	24.4%
泰州.....	5,516	7,653	9,625	12,971	20,808	21,842	15,740	19.1%
浙江省：								
杭州.....	40,576	77,563	55,591	139,496	113,729	76,518	122,597	20.2%
寧波.....	26,170	40,116	24,435	59,118	58,090	38,670	52,229	12.2%
紹興.....	12,376	19,631	9,216	25,697	37,118	34,166	35,113	19.0%
湖州.....	6,033	9,175	6,489	18,388	19,585	17,000	15,457	17.0%
舟山.....	3,265	6,002	4,115	9,624	10,982	12,690	5,425	8.8%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

	平均售價							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元／平方米							
上海.....	8,159	8,178	9,243	11,744	13,316	14,219	15,714	11.5%
江蘇省：								
蘇州.....	4,415	5,029	5,532	6,358	8,145	9,060	8,980	12.6%
常州.....	3,645	3,765	4,117	4,448	5,735	6,269	6,516	10.2%
南通.....	2,926	3,325	3,226	4,192	4,689	5,569	5,458	10.9%
揚州.....	2,696	3,201	3,446	4,254	4,681	6,007	6,025	14.3%
泰州.....	2,449	2,929	3,209	3,633	4,491	5,635	5,652	15.0%
浙江省：								
杭州.....	5,967	7,432	8,212	10,613	14,259	12,749	13,293	14.3%
寧波.....	5,105	6,097	6,843	9,068	11,669	11,286	11,385	14.3%
紹興.....	7,294	8,102	7,937	8,481	8,046	8,223	8,382	2.3%
湖州.....	3,076	3,760	4,107	5,087	6,156	6,156	6,738	14.0%
舟山.....	4,083	4,809	6,091	6,493	9,488	10,689	10,203	16.5%

資料來源：中國指數研究院

下表載列根據於所示期間估計已售總住宅建築面積所預測的長江三角洲地區住宅物業的供求：

	估計已售總住宅建築面積		
	2013年	2014年	2015年
	百萬平方米		
上海.....	13.6	14.6	13.5
江蘇省：			
蘇州.....	13.1	11.3	9.0
常州.....	7.8	6.3	6.8
南通.....	6.7	6.0	5.6
揚州.....	6.1	6.5	6.9
泰州.....	3.5	3.6	3.7
浙江省：			
杭州.....	9.7	9.8	10.0
寧波.....	4.1	3.8	3.8
紹興.....	4.5	4.6	4.8
湖州.....	2.8	2.9	3.0
舟山.....	0.9	0.9	0.9

資料來源：中國指數研究院



市場焦點 – 天津和重慶

概覽

除長江三角洲地區外，我們亦已將業務擴張至天津和重慶。兩個城市連同上海、北京及廣州均屬中國五大中心城市，該等城市是中國具領先地位的城市。此外，天津和重慶均為受中國中央政府直接管理的中央直轄市。

天津

天津毗鄰河北省和北京，東臨黃海渤海灣。天津屬環渤海經濟圈的一部分，是中國北方最大的沿海城市，且按人口計算為中國第四大城市。天津同時為主要的港口城市，亦為通往北京的要道。自2006年至2012年，天津的名義地方生產總值、固定資產投資及城市家庭人均可支配收入分別按19.8%、29.9%及12.9%的複合年增長率增長。下表載列所示期間天津的若干一般經濟統計數據：

	名義地方生產總值							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
天津.....	435,915	505,040	635,438	752,185	910,883	1,130,728	1,288,518	19.8%

資料來源：中國指數研究院

	城市家庭人均可支配收入							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元							
天津.....	14,283	16,357	19,423	21,402	24,293	26,921	29,626	12.9%

資料來源：中國指數研究院

	城市化							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	%							
天津.....	75.7	76.3	77.2	78.0	79.6	80.5	81.6	—

資料來源：中國指數研究院

	固定資產投資							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
天津.....	184,980	238,864	340,411	500,632	651,142	751,067	887,131	29.9%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

下表載列所示期間與天津住宅房地產市場有關的關鍵統計數據：

	在建總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	34.0	37.5	43.1	45.2	51.2	66.2	69.2	12.6%

資料來源：中國指數研究院

	已竣工總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	13.1	14.0	14.9	15.8	16.0	16.5	19.1	6.5%

資料來源：中國指數研究院

	已銷售總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	13.3	14.0	11.4	14.6	13.0	13.7	15.1	2.1%

資料來源：中國指數研究院

	住宅物業交易總量							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	61,951	78,163	63,557	96,536	103,432	116,736	121,057	11.8%

資料來源：中國指數研究院

	平均售價							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	4,649	5,576	5,598	6,605	7,940	8,548	8,010	9.5%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

下表載列根據於所示期間估計已售總住宅建築面積所預測的天津住宅物業的供求：

	估計已售總住宅建築面積		
	2013年	2014年	2015年
		百萬平方米	
天津.....	14.5	14.7	14.9

資料來源：中國指數研究院

### 重慶市

重慶是中國內陸唯一一個中央直轄市，位於四川省境內，是中國最大的直轄市，歷史文化悠久，同時亦是中國中西部地區的經濟中心。重慶是中國的主要製造中心和交通樞紐，被視為中國重要經濟中心之一。自2006年至2012年，重慶的名義地方生產總值、固定資產投資及城市家庭人均可支配收入分別按19.6%、25.1%及12.1%的複合年增長率增長。下表載列所示期間重慶的若干一般經濟統計數據：

	名義地方生產總值							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
重慶.....	390,723	467,613	579,366	653,001	792,558	1,001,137	1,145,900	19.6%

資料來源：中國指數研究院

	城市家庭人均可支配收入							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元							
重慶.....	11,570	12,591	14,368	15,749	17,532	20,250	22,968	12.1%

資料來源：中國指數研究院

	城市化							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	%							
重慶.....	46.7%	48.3%	50.0%	51.6%	53.0%	55.0%	57.0%	-

資料來源：中國指數研究院

	固定資產投資							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
重慶.....	245,184	316,151	404,525	531,792	693,480	768,587	938,000	25.1%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

下表載列所示期間與重慶住宅房地產市場有關的關鍵統計數據：

	在建總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
重慶.....	66.6	81.8	91.7	103.4	137.5	159.2	170.0	16.9%

資料來源：中國指數研究院

	已竣工總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
重慶.....	17.0	17.7	19.5	23.9	21.8	28.3	33.9	12.2%

資料來源：中國指數研究院

	已銷售總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
重慶.....	20.1	33.1	26.7	37.7	39.9	40.6	41.1	12.6%

資料來源：中國指數研究院

	住宅物業交易總量							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
重慶	41,870	85,673	70,482	123,171	161,064	182,541	197,242	29.5%

資料來源：中國指數研究院

	平均售價							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
重慶.....	2,081	2,588	2,640	3,266	4,040	4,492	4,805	15.0%

資料來源：中國指數研究院

---

## 行業概覽

---

下表載列根據於所示期間估計已售總住宅建築面積所預測的重慶住宅物業的供求：

	估計已售總住宅建築面積		
	2013年	2014年	2015年
		百萬平方米	
重慶.....	42.5	43.6	44.7

資料來源：中國指數研究院

### 主要建築材料的價格

根據彭博提供的公開資料，鋼材的年均市場價格由2010年的每噸人民幣4,084元增加至2011年的每噸人民幣4,705元，並於2012年減少至每噸人民幣3,916元。於截至2013年6月30日止首六個月，鋼材的平均市場價格為每噸人民幣3,611元。焦煤（生產混凝土的主要部分）的價格由2010年的每噸人民幣1,931元增加至2011年的每噸人民幣2,034元，並於2012年減少至每噸人民幣1,750元。於截至2013年6月30日止首六個月，焦煤的平均市場價格為每噸人民幣1,618元。

### 歷史及發展

#### 我們的歷史

##### 概覽

本公司於2013年3月7日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們是以長江三角洲地區為業務重心的領先住宅房地產開發商之一。景瑞地產(集團)是本集團的境內控股公司，而我們已於中國成立多家中介投資公司，以持有我們的部分項目公司。我們的各項房地產開發項目均透過一家項目公司進行。

##### 景瑞地產(集團)

本集團的歷史可追溯至1993年，當時，景瑞地產(集團)的前身實體上海景瑞房地產發展公司於1993年9月成立。陳先生及閔先生過去分別擔任前身實體的法定代表人及總經理，自景瑞地產(集團)20年前成立以來，一直於景瑞地產(集團)擔任同樣職務。陳先生及閔先生已以高度一致的方式共同管理並繼續管理本集團，共同行使其投票權。他們參與我們的業務長達20年令我們得以高度專注為首次買家及為改善現有居住條件的買家提供住房。於2002年11月，陳先生(部分透過其直接權益及部分透過洋浦萬寶隆)及閔先生(部分透過其直接權益及部分透過洋浦賽恩特)各自已成為景瑞地產(集團)的控股股東，自當時起，他們一直是我們的控股股東。陳先生及閔先生於景瑞地產(集團)的投資由其本身的資金撥付。

於2010年1月1日(我們往績記錄期間起始之日)，陳先生及閔先生分別擁有景瑞地產(集團)37.13%及37.06%的股權。餘下權益由天津億安(20.3%)及十名人士持有，該等人士為我們子公司的前任或現任僱員或董事。天津億安為一家投資公司，當時由El Investment(為總部設於芝加哥的機構投資管理公司及獨立第三方(就我們所知，除作為景瑞地產(集團)的前股東外，與本集團、我們的股東、董事、高級管理層及他們各自的聯繫人過往及現時概無任何其他關係))全資擁有。El Investment最初由一家獨立第三方(曾在我們的業務擴張計劃中與本集團合作)介紹予本集團，且基於其對本集團的理解及評估，El Investment隨後於2006年決定投資本集團。El Investment透過天津億安對景瑞地產(集團)的初步投資乃基於景瑞地產(集團)當時的盈利而作出，並按一般商業條款公平協定。

於2012年6月進行增資及一名前任僱員於2012年10月向閔先生轉讓其1.2%權益後，景瑞地產(集團)分別由陳先生(37.13%)、閔先生(38.26%)、天津億安(20.30%)及九名人士擁有。於往績記錄期間及直至下文所述的重組止期間，景瑞地產(集團)的資本概無發生任何其他變動。

### 我們的里程碑

以下為本集團主要業務發展里程碑的概要：

年度	事件
1993年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 景瑞地產（集團）（前稱為上海景瑞房地產發展公司）於上海成立。</li><li>• 我們開始收購上海的土地，並於1997年完成開發景瑞花園（我們在上海的首個項目）。</li></ul>
2005年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們開始開發重慶景瑞•藍溪谷地（我們在重慶的首個項目）。</li></ul>
2006年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們開始收購江蘇省的土地，並開始開發常州景瑞•曦城（我們在江蘇省的首個項目）。</li><li>• 我們開始收購浙江省的土地，並開始開發舟山景瑞•豪布斯卡（我們在浙江省的首個項目）。</li></ul>
2007年	<ul style="list-style-type: none"><li>• Equity International投資於景瑞地產（集團）。</li><li>• 我們開始收購天津的土地，並開始開發天津景瑞•陽光尚城（我們在天津的首個項目）。</li></ul>
2008年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們首次獲評為中國房地產百強企業<sup>(1)</sup>之一，並分別於2009年、2011年、2012年及2013年再獲該獎項。</li></ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們獲評為中國華東房地產公司品牌價值TOP 10<sup>(2)</sup>之一，並於2011年再獲該獎項。</li></ul>

附註：

(1) 由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發。

(2) 由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發。

我們的中國子公司

我們中國子公司的詳情載列如下：

項目公司

名稱	項目	註冊成立日期	實益所有權
<b>竣工項目</b>			
<b>上海項目</b>			
上海花園城	上海花園城	2000年4月27日	100%
上海麗景	上海虹韻家園	2000年10月18日	100%
上海景尚	上海景瑞·嶺域	2008年4月8日	100% <sup>(1)</sup>
上海景祥	上海景瑞·生活廣場	2004年4月9日	100%
上海景秀	上海徐匯新城	2001年7月13日	100% <sup>(2)</sup>
<b>浙江項目</b>			
湖州景瑞	湖州景瑞·西西那堤	2007年8月20日	100%
<b>重慶項目</b>			
重慶景康	重慶景瑞·藍溪谷地	2005年7月20日	100%
<b>在建及未來開發項目</b>			
<b>上海項目</b>			
上海華江	上海景瑞·嘉城	2002年8月16日	40% <sup>(3)</sup>
上海鳳翔	上海鳳翔項目	1998年6月23日	80% <sup>(4)</sup>
<b>浙江項目</b>			
舟山景瑞	舟山景瑞·豪布斯卡	2006年2月16日	100%
舟山景尚	舟山景瑞·半島灣	2010年8月17日	100%
湖州景尚	湖州景瑞·望府	2011年5月12日	100%
紹興景瑞	紹興景瑞·望府	2011年6月27日	100%
紹興景康	紹興景瑞·望府	2012年1月17日	100%
紹興景祥	紹興景瑞·望府	2012年1月17日	100%
紹興景湖	紹興景瑞·上府	2013年1月25日	100% <sup>(1)</sup>
諸暨景瑞	紹興景瑞·御江山	2013年6月19日	100% <sup>(1)</sup>
杭州景越	杭州景瑞·御藍灣	2013年3月1日	100% <sup>(1)</sup>
杭州景航	杭州良熟項目	2013年8月14日	51% <sup>(5)</sup>
寧波景瑞	寧波景瑞·望府	2013年2月20日	100% <sup>(1)</sup>
<b>江蘇項目</b>			
常州景申	常州景瑞·曦城	2006年4月14日	100%
	常州景瑞·英郡		
太倉景瑞	蘇州景瑞·榮御藍灣	2007年12月25日	100%
太倉景尚	蘇州景瑞·翡翠灣	2010年1月6日	65% <sup>(6)</sup>
泰州景瑞	泰州景瑞·榮御藍灣	2009年11月17日	100%
南通景瑞	南通景瑞·望府	2010年1月26日	100%



## 歷史及重組

名稱	項目	註冊成立日期	實益所有權
揚州景瑞	揚州景瑞·望府	2013年4月8日	100% <sup>(1)</sup>
南通景尚	南通景瑞·御江山	2013年7月2日	100% <sup>(1)</sup>
蘇州景隆	蘇州吳中項目	2013年10月10日	100%
<b>天津項目</b>			
天津景秀	天津景瑞·英郡	2007年7月24日	100%
天津景尚	天津景瑞·陽光尚城	2007年8月14日	100%
<b>重慶項目</b>			
重慶景尚	重慶景瑞·御藍灣	2012年12月6日	100% <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 該等項目公司須受信託融資安排所規限。
- (2) 上海景秀曾經為我們的合營公司，在我們於2013年6月14日收購上海景秀合共60%的股權後，該公司於2013年6月起成為我們的全資子公司。
- (3) 上海華江的餘下權益分別由獨立第三方上海南方房地產有限公司、上海嘉定區房地產(集團)有限公司、上海綠洲投資控股集團有限公司、上海江橋建設開發有限公司及上海總泉置業有限公司擁有30%、20%、5%、2.5%及2.5%。我們目前乃上海華江的最大股東。2013年7月，我們分別與上海南方房地產有限公司及上海總泉置業有限公司訂立一致行動協議書，據此，他們確認，他們已經並承諾(只要他們仍為股東)將繼續就所有有關上海華江的營運及財務政策的重大決策作出與我們一致的投票。因此，如附錄一附註37(e)所討論，上海華江在我們的合併財務報表中入賬列作子公司。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，一致行動協議具有法律約束力、有效並可強制執行。
- (4) 上海鳳翔餘下權益由獨立第三方顧佳斌先生及張蓓女士分別擁有9%及11%。
- (5) 杭州景航餘下權益由獨立第三方上海佳燦投資有限公司擁有。
- (6) 太倉景尚的餘下權益分別由獨立第三方上海嘉定區房地產(集團)有限公司、上海綠洲投資控股集團有限公司及上海聚合投資管理有限公司擁有20%、10%及5%。

我們亦擁有常州景尚51%的股權，而常州景尚在我們的合併財務報表中入賬列作合營公司。常州景尚是我們常州景瑞·望府的項目公司。

### 其他中國子公司

名稱	主要業務	註冊成立日期	實益所有權
海南景尚	投資控股	2013年4月17日	100%
海南景申	投資控股	2013年5月14日	100%
權益天津	投資控股	2007年6月25日	100%
天津億安	投資控股	2007年8月15日	100%
上海景瑞	投資控股	2003年7月22日	100%
上海景銳投資	投資控股	2009年12月9日	100%
上海誠景	投資控股	2010年4月28日	100%
上海瑞峻	投資控股	2013年2月16日	100%

## 歷史及重組

名稱	主要業務	註冊成立日期	實益所有權
上海瑞擘	投資控股	2013年2月16日	100%
上海瑞佑	投資控股	2013年2月16日	100%
上海瑞旭	投資控股	2013年2月16日	100%
上海瑞徵	投資控股	2013年2月16日	99% <sup>(1)</sup>
上海瑞賓	投資控股	2013年4月16日	99% <sup>(1)</sup>
上海瑞琛	投資控股	2013年4月16日	100%
上海瑞策	投資控股	2013年4月16日	100%
上海瑞岑	投資控股	2013年4月16日	100% <sup>(2)</sup>
上海瑞萃	投資控股	2013年4月16日	100%
上海佳赫	投資控股	2013年7月8日	100%
上海佳淳	投資控股	2013年7月8日	100%
上海佳邦	投資控股	2013年7月8日	100%
上海佳靖	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳冠	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳翎	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳慕	投資控股	2013年7月10日	100%
上海佳穆	投資控股	2013年7月11日	100%
上海佳捷	投資控股	2013年7月10日	100%
上海景博	投資控股	2012年11月26日	100% <sup>(2)</sup>
上海景吉	投資控股	2012年11月26日	100% <sup>(2)</sup>
上海景熠	投資控股	2012年11月26日	100% <sup>(2)</sup>
上海景瑞物業管理	物業管理	1996年12月31日	100%
上海景瑞代理	房地產代理	1999年11月19日	100%
上海立臣	建築裝飾工程	2011年11月4日	100%
上海友茂	五金建材	2012年8月14日	100%
上海景瑞商業	投資管理	2012年5月11日	100%
景申文化	文化發展	2013年7月15日	100%

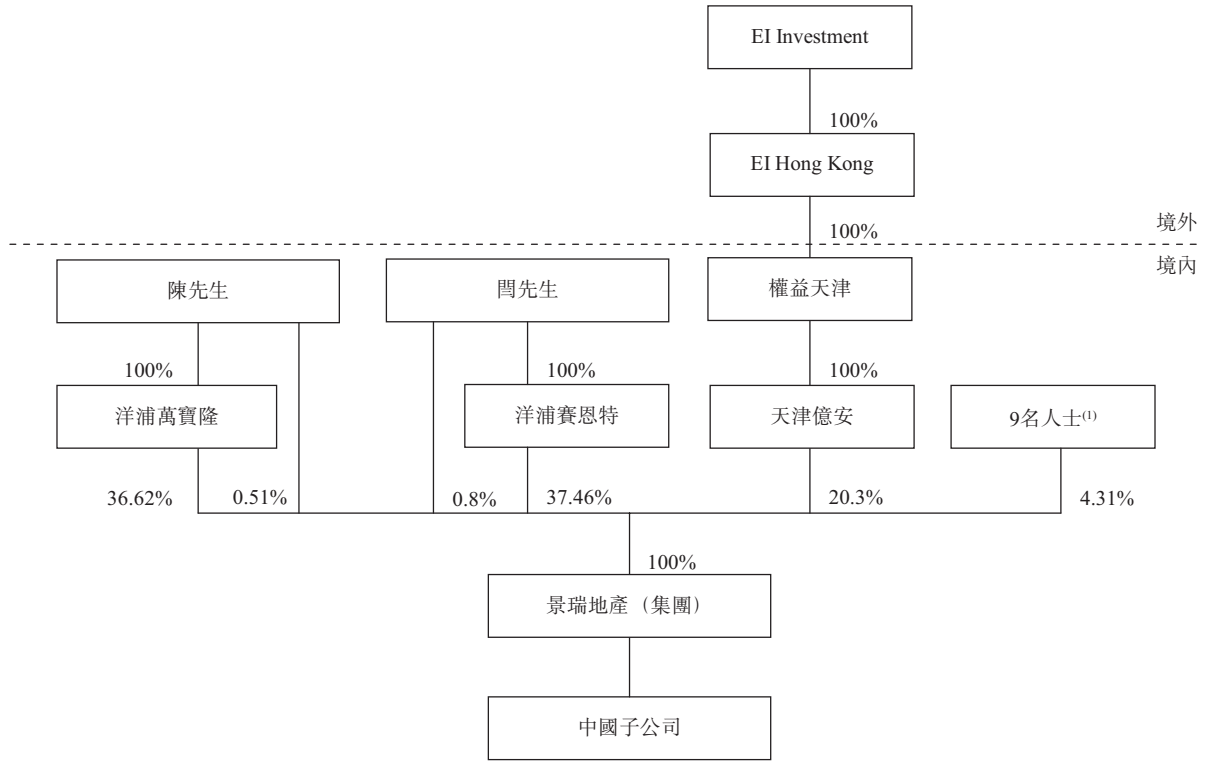
附註：

- (1) 上海瑞徵及上海瑞賓餘下1%權益分別由洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特持有。
- (2) 就透過相關信託融資提供者注資或我們以附帶購回義務為條件轉讓股權而訂立的有關信託融資安排而言，於子公司的股權已作為抵押品轉讓予有關信託融資提供者。

重組

為籌備上市，我們進行重組（「重組」）以實施本公司據此成為本集團控股公司的架構。

我們於緊接重組開始前的公司架構載列如下：

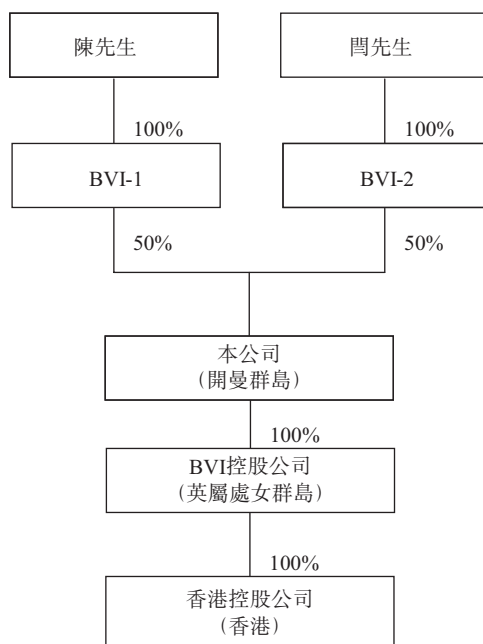


附註：

(1) 九名人士是我們前任或現任僱員，包括我們項目子公司的一名董事及一名總經理。

### 設立境外架構

陳先生及閔先生成立的境外架構如下：



在境外架構獲成立後，BVI-1及BVI-2分別持有2,472,198股股份及2,527,802股股份，現金總對價為43,507,822.65美元。其後，本公司按面值向BVI-3、BVI-4及七名人士（本集團前任或現任僱員）發行211,735股股份，分別佔我們已發行股本的1.50%、0.25%、1.13%、0.50%、0.38%、0.25%、0.04%、0.01%及0.01%。BVI-3及BVI-4由我們項目子公司的一名董事及一名總經理擁有，故為我們的關連人士。在發行後，BVI-1及BVI-2的股權分別被攤薄至47.44%及48.50%。

於2013年4月2日，BVI控股公司與EI Investment訂立一份協議，以收購EI Hong Kong 100%的權益，而EI Hong Kong間接持有景瑞地產（集團）20.30%的權益，對價為41.50百萬美元。EI Investment告知我們，由於其持續組合管理的正常過程及商業理念，EI Investment決定撤出其於本集團的投資。該轉讓已於2013年5月3日完成。

### 境內重組

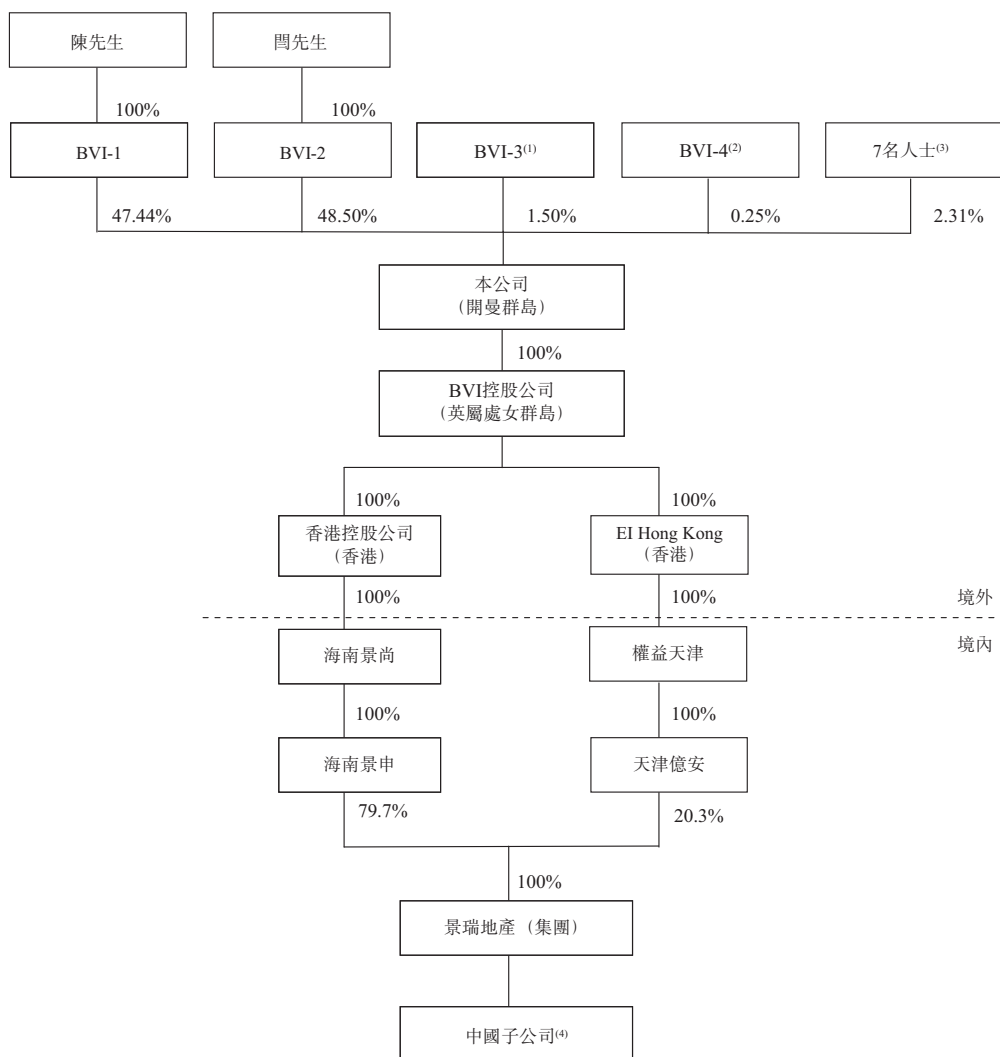
境內重組涉及下列步驟：

- 於2013年3月20日，陳先生及閔先生分別向洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特轉讓其於景瑞地產（集團）1.31%的直接權益，總對價為人民幣8,131,357元，相當於景瑞地產（集團）註冊資本的相應金額。
- 於2013年4月6日，九名人士以人民幣26,812,500元向洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特轉讓其於景瑞地產（集團）合共4.31%權益，相當於景瑞地產（集團）註冊資本的相應金額。

## 歷史及重組

- 香港控股公司於2013年4月17日成立外商獨資企業海南景尚，註冊資本為2百萬美元。
- 海南景尚於2013年5月14日在中國成立海南景申，註冊資本為人民幣10百萬元。
- 於2013年5月15日，海南景申與洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特各自訂立一份協議，據此，海南景申同意購買洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特合共所擁有景瑞地產（集團）79.7001%的權益，總對價為人民幣313,000,430元。該對價乃根據景瑞地產（集團）的獨立估值計算。該轉讓已於2013年5月15日完成。

我們於重組完成後及截至最後可行日期的公司架構載列如下：



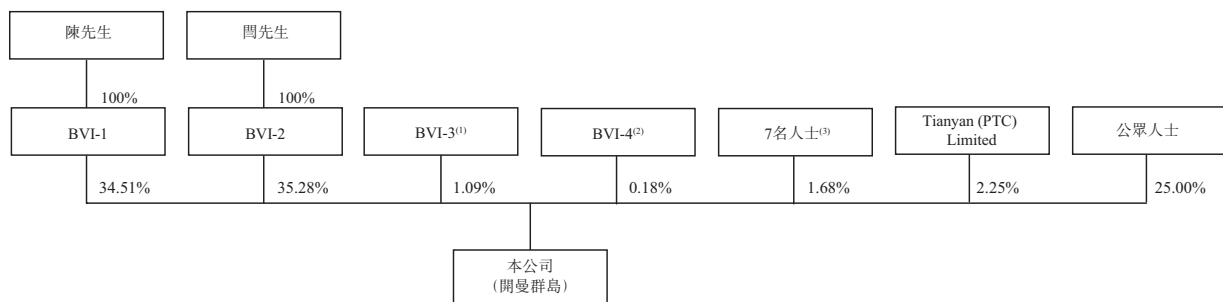
附註：

- (1) BVI-3乃由我們其中一家項目子公司的一名總經理史惠娟擁有，故為關連人士。BVI-3所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (2) BVI-4乃由我們其中一家項目子公司的一名董事俞培德擁有，故為關連人士。BVI-4所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (3) 張偉峰擁有1.125%，張良觀擁有0.500%，胡偉明擁有0.375%，湯延峰擁有0.250%，楊飛擁有0.037%，陳培榮擁有0.012%及鄭芳擁有0.012%。七名人士是本集團前任或現任僱員，均為獨立第三方。
- (4) 中國子公司為上海景瑞、上海瑞徵、上海瑞峻、上海瑞旭、上海瑞擘、上海瑞佑、上海景吉、上海景銳投資、上海誠景、上海花園城、上海華江、上海景瑞代理、上海景瑞商業、上海景瑞物業管理、上海景尚、上海景祥、上海立臣、上海麗景、上海友茂、常州景申、重慶景康、重慶景尚、舟山景瑞、舟山景尚、湖州景尚、湖州景瑞、泰州景瑞、天津景秀、天津景尚、紹興景祥、紹興景康、紹興景瑞、紹興景湖、太倉景瑞、太倉景尚、南通景瑞、杭州景越、寧波景瑞、揚州景瑞、上海瑞賓、上海瑞岑、上海瑞琛、上海瑞策、上海瑞萃、蘇州景隆、上海景秀、上海鳳翔、諸暨景瑞、南通景尚、上海佳赫、上海佳淳、上海佳邦、上海佳靖、上海佳冠、上海佳翎、上海佳慕、上海佳穆、上海佳捷、上海景博、上海景熠、景申文化及杭州景航。

## 公司架構

緊隨資本化發行後，將向Tianyan (PTC) Limited的受託人Tianyan信託配發及發行28,207,844股股份，而Tianyan信託根據首次公開發售前股份獎勵計劃代113名僱員持有該等股份。更多詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」。

我們於緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及完成全球發售後（假設超額配股權未獲行使）的股權架構載列如下：



附註：

- (1) BVI-3乃由我們其中一家項目子公司的一名總經理擁有，故為關連人士。BVI-3所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (2) BVI-4乃由我們其中一家項目子公司的一名董事擁有，故為關連人士。BVI-4所擁有的股份並非公眾持股量的一部分。
- (3) 七名人士是本集團前任或現任僱員。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，有關上文所述本集團中國公司的所有股份轉讓及註冊資本增加均已獲得所有有關批文及許可，且涉及程序均符合中國法律法規。

根據由商務部（「**商務部**」）、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效及其後於2009年6月22日修訂的「關於外國投資者併購境內企業的規定」（「**10號文**」），倘一名境內自然人擬以其合法設立或控制的境外公司的名義併購與其相關的境內公司，則該項併購須經商務部審批；而倘一名境內自然人透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則任何涉及該特殊目的公司於海外上市的交易均須取得中國證監會的批准。

據我們的中國法律顧問告知，我們毋須就我們的股份在聯交所上市及買賣取得中國證監會及商務部的批准，原因在於我們的控股股東閆先生及陳先生已分別取得布隆迪共和國以及岡比亞共和國的外國永久居民身份，並於我們的境內重組完成前註銷其中國住址登記，因此，就10號文而言，他們並不被視為中國自然人，故無需向商務部報告有關境內重組。於最後可行日期，閆先生及陳先生原則上已分別取得聖基茨和尼維斯的居民身份申請批准。

據我們的中國法律顧問進一步告知，本公司的所有最終受益人（均為中國居民，定義見國家外匯管理局75號文）已根據國家外匯管理局75號文向地方外匯機構完成辦理必要的外匯登記手續。

## 概覽

我們是長江三角洲地區領先的地區物業開發商之一。根據中國指數研究院的資料，我們於2012年及2013年躋身於長江三角洲地區十大開發商<sup>(a)</sup>之一，彼等逾半的收入來自該地區。我們的總部設於上海，在中國13個城市設有業務，其中11個城市屬國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」所界定的長江三角洲地區16個核心城市。根據此區域規劃，以上海為首的16個核心城市是經濟領先的城市，佔長江三角洲地區名義地方生產總值逾80%，預期將進一步發展為世界級的城市群。根據中國指數研究院的資料，此等16個城市貢獻的名義地方生產總值總額佔2012年全國名義國內生產總值總額約17.3%。此外，我們已成功擴展版圖至環渤海經濟圈的中心天津及中國西南地區主要經濟中心重慶，這兩個由中央直接管轄的城市是中國發展最快速的城市，而我們亦積極在其他地區物色更多商機。

我們已建立快速資產週轉模式，側重於在為各項目實現更高的增長速度和投資回報的同時，維持穩健的利潤率水平。我們相信，我們的物業開發採取快速資產週轉模式可提高投資回報及我們開發過程的效率。我們快速資產週轉模式的目標是成功推動我們的項目，在短期內從土地購置、規劃及建設過渡至銷售及交付。我們的快速資產週轉模式乃透過對我們的業務採取系統化管理方法而實施。該方法包括制定及實行覆蓋我們整個營運過程而劃分為17個業務職能的200多個標準流程，包括旨在確保守規而審慎的土地收購策略及模塊化項目時間表管理系統的流程，而該等系統明確開發過程中各重要階段須達至的時間表及質量標準。由集團本部統一處理項目開發流程中的多個關鍵環節，我們相信此舉可讓地方項目公司專注於彼等的主要業務職能，例如確保我們的項目遵循我們嚴謹的質量標準按時興建，以及將預售／銷售舉措發揮至最佳效果。我們亦設有一系列廣泛的標準產品組合，且不斷根據客戶的回饋及需求改良及更新，我們更與超過70家承建商及供應商建立戰略關係。以上種種令我們得以交付優質住宅房地產項目，而我們可以具成本效益的方式複製此模式，縮短整個開發時間及減低成本，以優化投資回報及現金狀況。

我們快速資產週轉模式的成果備受認可，我們於2011年、2012年及2013年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。於往績記錄期間，我們的資產週轉率由2010年的0.27上升至2011年的0.34，再提高至2012年的

---

(a) 中國指數研究院關於主要集中在長江三角洲地區的十大開發商排名，乃應用因素分析法，並經計及七項主要指標及超過30項補充指標（包括公司規模（如總資產及已銷售總建築面積）、盈利能力（如純利及總資產回報率）、增長（如已銷售建築面積增長率及銷售物業所得收入增長率）、運營穩定性（如預售物業預收款項及流動比率）、融資能力（如融資活動產生的現金流量及增加銀行信貸的能力）、運營效率（如資產週轉率）及社會責任（如已付稅項）而釐定。



0.37<sup>(a)</sup>。根據中國指數研究院的資料，2012年，根據中國16家經甄選主要物業開發公司向公眾披露的資料，該等公司的平均資產週轉率為0.25。中國指數研究院之所以挑選該等公司，乃出於以下事實(i)該等16家公司為公眾公司，其中15家在聯交所上市；(ii)資料來源直接來自該等公司；及(iii)該等16家公司為中國物業開發行業的代表，基本涵蓋此行業的大部分營運規模及業務模式。

我們是一家以客為本的住宅物業開發商，專注於開發切合我們目標客戶所需的物業。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部分。因此，我們的產品乃根據現有市場趨勢及政府政策定位，受到針對中國房地產行業打擊投機房地產投資而實施的政府限制措施的影響較少。我們相信，我們戰略性的產品定位、隨着長江三角洲地區經濟快速增長及城鎮化加速而持續擴大的客戶基礎，以及快速資產週轉模式一直並將繼續為我們的收入增長及規模化作出貢獻。

我們一般物色及追求總佔地面積約為100,000至400,000平方米的中型土地，因為這樣的土地恰合我們的快速資產週轉模式和目標回報率。我們特別重視目標城市內適合我們標準化產品且所處地段吸引我們目標客戶的土地。此等土地可令我們有效利用我們的標準化經營程序，繼而縮短開發週期並有效控制開發成本及現金狀況。截至2013年8月31日，除上海鳳翔項目是我們通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權而購入外，我們所有其他開發中地塊的土地使用權均通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式從地方政府獲得。該等地塊通常不會產生法律糾紛或拆遷責任，因而可避免我們的開發週期就此被拉長並產生額外成本。我們計劃通過提高我們在現有城市的市場滲透率，並將我們的市場覆蓋面延伸至長江三角洲地區其他核心城市（如南京），來進一步提高我們在長江三角洲地區的增長。

於往績記錄期間及直至2013年8月31日，我們在9個城市擁有已竣工物業項目或項目階段，總建築面積約為3,300,000平方米。截至2013年8月31日，我們在11個城市擁有在建物業項目或項目階段，總建築面積約為1,800,000平方米。我們亦於10個城市擁有總建築面積約為2,500,000平方米的土地用作未來開發。截至2013年8月31日，我們的土地儲備總建築面積約為4,600,000平方米。此外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積及總規劃建築面積分別為

---

(a) 資產週轉率按有關期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算，惟本集團於2010年的資產週轉率例外，乃按本集團於2010年的收入除以本集團於2010年的總資產計算，此乃由於本集團2009年的合併財務資料並無載入本招股章程。

108,657平方米及約248,764平方米的若干土地收到蘇州市國土資源局確認函。截至最後可行日期，我們尚未就有關土地訂立有關土地出讓合同及取得相關土地使用權。因此，經計及此等土地，我們土地儲備的總建築面積將增至約4,800,000平方米。我們相信我們已積累優質的土地儲備，加上我們可不時發現的新土地收購機會，將繼續支持我們的長期可持續發展。

我們也通過我們的子公司上海景瑞物業管理從事物業管理服務，上海景瑞物業管理為我們所有的自有開發項目提供服務。我們的物業管理服務提高了我們項目的價值，幫助我們進一步樹立良好的口碑和品牌形象，同時提高了客戶忠誠度和滿意度。根據蓋洛普諮詢公司在2012年進行的年度客戶滿意度調查，我們2012年的整體滿意度在蓋洛普諮詢公司的行業數據庫中保持業內最高水平。

### 我們的優勢

我們是以客戶為導向，注重為股東創造價值的中國住宅房地產開發商。我們相信，以下優勢使我們的業務運營獲得成功，並在房地產行業內佔據領先地位：

#### 我們在長江三角洲地區的住宅物業開發行業內佔據領先地位，並擁有全國化戰略佈局

我們是長江三角洲地區領先的區域性物業開發商之一。根據中國指數研究院的資料，我們於2012年及2013年獲評為長江三角洲地區十大開發商（入圍標準為企業至少一半收入來自該地區）之一。我們的總部位於上海，自1993年成立以來，我們已將業務版圖拓展至中國13個城市，當中11個名列國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」中界定的長江三角洲地區16個核心城市。根據中國指數研究院的資料，相比其他同樣專注於此地區的領先物業開發商，上述佈局令我們成為在長江三角洲地區核心城市中經營覆蓋面最廣者之一，且我們計劃進一步擴大對該地區其他核心城市的業務覆蓋。

長江三角洲地區包括上海市、江蘇省和浙江省，是中國經濟最發達的區域，上海更是世界最重要的經濟中心之一。根據中國指數研究院的資料，長江三角洲地區的16個核心城市在2010年、2011年和2012年分別約佔中國名義國內生產總值的17.4%、17.4%和17.3%。根據中國指數研究院的資料，於2010年、2011年及2012年，此16個核心城市的城市家庭人均可支配收入分別為人民幣26,559元、人民幣30,359元及人民幣34,033元，而全國城市家庭的人均可支配收入則分別為人民幣19,109元、人民幣21,810元及人民幣24,565元。長江三角洲地區還是中國人口最密集的區域之一，房地產市場蘊藏巨大潛力。除長江三角洲地區之外，我們還成功進入了中國兩個發展最快的直轄市，天津和重慶，作為我們全國化戰略佈局的一部分。我們的全國化戰略佈局所覆蓋的城市至少具備以下特點中的一個：(i)是中國經濟發展的核心城市；(ii)具備深厚產業或企業基礎，或具備極大的增長潛力；或(iii)正在加快城鎮化建設。

我們相信，作為長江三角洲地區房地產開發行業早期的參與者之一，同時憑借我們的戰略格局，我們能獲得對該地區市場、客戶偏好和城市規劃趨勢更為深入的了解，並與當地供應商建立穩固的合作關係，為我們帶來先發優勢。憑借我們在長江三角洲地區約20年的營運經驗，連同建立的領先的市場地位，我們將繼續擴大我們的地理覆蓋，同時推動我們現有城市業務的發展，以充分把握在我們目標城市的人口、城鎮化和當地整體經濟進一步增長和發展所產生的積極協同效應下，市場對高品質住宅物業和物業管理服務需求的持續攀升。

我們已在上海和長江三角洲地區的其他核心城市就開發高品質的住宅物業建立了強大的聲譽、品牌和良好的往績記錄。我們所獲的多個獎項足以證明我們在長江三角洲地區所享有的聲譽及品牌知名度，獎項包括：

- 根據中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，名列2013中國房地產開發企業品牌價值50強；
- 根據國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，於2010年及2011年名列華東房地產公司品牌價值Top 10；及
- 中國住交會嘉許的2010年中國房地產名企。

此外，根據蓋洛普諮詢公司於2012年進行的年度客戶滿意度調查，我們2012年的整體滿意度在蓋洛普諮詢公司的行業數據庫中保持業內最高水平。我們相信，隨着我們進一步擴大我們的運營，我們的口碑和品牌知名度將得以進一步提升。

### **採用「快速資產週轉」模式及系統化管理方法使經濟回報最大化並優化現金流量**

我們已建立快速資產週轉模式，側重於在為各項目實現更高的增長速度和投資回報的同時，維持穩健的利潤率水平。我們相信，應用快速資產週轉模式能提升我們開發流程的投資回報和運營效率。因此，我們專注於訓練有序的土地收購慣例、迅速的建設及開發程序以及快速的預售／銷售策略，旨在於短時間內完成項目從土地購置到銷售及交付的過程。

我們的快速資產週轉模式乃透過系統化管理方法而實施，該方法包括制定及實行劃分為17個業務職能的200多個標準流程，全面覆蓋選址、土地收購、市場監督、項目規劃設計、施工、質量管控、成本控制、合同管理、銷售及營銷以及客服等整個運營流程。我們的系統化管理方法亦將我們項目開發流程中的多個關鍵環節集中於集團本部層面處理，包括項目甄選及批准、承建

商甄選、建材採購、產品設計以及預售／銷售策略。此舉催生了大量標準化的產品設計、組件和模塊的創建，以及與透過嚴格篩選程序預先核准的超過70家合資格第三方承建商和供應商建立戰略合作關係。

我們相信，我們的快速資產週轉模式及系統化管理方法令我們得以在集團本部層面建立廣泛的後台支撐，為地方項目公司的日常運營提供支持。相應地，我們的項目公司能夠一心致力於擴張和關鍵的業務職能，如迅速識別潛在土地機遇、確保項目按時執行、保證項目質量以及優化預售／銷售安排。該方法使我們縮短了項目開發週期及各項目資金回籠週期，減少了開發成本，同時增加了總銷量，既而提高投資回報和經營現金流入。我們因此亦能更好地確保資源的優化配置。

例如，利用我們的可行性研究，基於我們標準化的分析模式，配合我們按照已確立程序進行的持續市場監察工作，就規模、位置和估計開發成本而言，我們和地方項目公司能快速識別適合我們標準化產品的土地收購機會以及目標客戶。有關機會能減少項目規劃和設計花費的時間。我們與第三方承建商和供應商的戰略合作關係也能夠縮短項目動工和採購有關原材料所需的時間，同時還能保證質量。我們標準化的產品組合使我們的產品可以被高度複製，從而強化我們有效開發其他物業的能力，把握目標城市持續增長的人口和購買力所帶來的機遇。

往績記錄期間，我們於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的資產週轉率<sup>(a)</sup>分別為0.27、0.34及0.37。有鑑於我們的「快速資產週轉」模式，我們於2011年、2012年及2013年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。

### **以首次置業買家或改善居住人士為目標的客戶主導模式**

我們相信，我們的成功主要歸功於我們專注於交付及開發迎合目標客戶需求的物業。因此，從土地甄選及收購開始至項目規劃設計，我們的物業開發過程始終以有關目標客戶的喜好及需求為中心。在選址過程中，我們僅尋求將滿足我們客戶需求的地塊，這意味着所選地塊應位於我們客戶想要居住的位置。此外，我們的土地收購策略涉及物色與我們的標準化產品組合緊密互補的土地，有關策略通過不斷研究目標客戶的需求及喜好而發展。我們的產品根據通過大量售

---

(a) 資產週轉率按有關期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算，惟本集團於2010年的資產週轉率例外，乃按本集團於2010年的收入除以本集團於2010年的總資產計算，此乃由於本集團2009年的合併財務資料並無載入本招股章程。

後調查及通過對最新趨勢及發展的市場研究得出的客戶反饋持續微調。此外，我們成立產品調查部，邀請潛在客戶對我們的模型單位提供看法，據此調整我們的產品組合。我們相信，我們的兩大標準化住宅物業系列御藍灣及望府可在眾多地區滿足追求具成本效益且功能齊全、居住環境舒適的優質住宅單位的目標客戶的需求。

此外，中國當前的宏觀房地產政策着重抑制過熱的房地產市場，尤其是，投機性房地產投資。因此，我們的現有產品以首次置業買家或該等購買物業以改善居住條件人士為目標客戶，該等產品乃根據當前市場趨勢及政府政策定位。我們相信，有關產品將因此而更少受到中國政府實行的限制性法規及政策的影響。於往績記錄期間，我們主要向客戶交付面積小於144平方米的單位。根據相關法律及法規，面積超過144平方米的住宅物業單位須繳納較高的物業稅。

**通過高度規範的土地收購和非常嚴謹的業務拓展策略，建立高質量的土地儲備**

截至2013年8月31日，我們已在13個城市獲得總佔地面積約為3,700,000平方米的土地，包括總建築面積約為7,600,000平方米的27個物業開發項目（包括已竣工建築面積、在建建築面積及持作未來開發建築面積）。我們在購置土地方面嚴謹守規，僅挑選配合我們產品組合及符合我們客戶要求的土地，同時減低引起法律問題的可能性。截至2013年8月31日，除上海鳳翔項目是我們通過向獨立第三方收購項目公司的80%股權而購入外，我們所有其他開發中地塊的土地使用權均通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式從地方政府獲得。此外，我們於2013年9月就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積為108,657平方米的若干土地收到確認函。截至最後可行日期，我們尚未就有關土地訂立有關土地出讓合同及取得相關土地使用權。因此，經計及此等土地，我們土地儲備的總建築面積將增至約4,800,000平方米。通過這樣的方式獲得的土地一般不會涉及法律糾紛或拆遷等可能會延長開發週期並且增加額外成本的責任。此外，我們一般物色及追求佔地面積通常介乎約100,000至400,000平方米的中型土地收購機會，該等土地具備完善的交通體系和公用設施，是我們目標客戶向往的居住地。該等機會使我們有效地管理土地收購成本，並且避免就任何單一開發項目產生重大初始資本承擔，從而對現金流產生不利影響。該等機會亦使我們得以更好管理及縮短項目開發週期並加快銷售進程。於往績記錄期間，於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們按已交付建築面積計算的平均單位土地使用權成本分別約佔我們平均單位售價的18.8%、15.9%、18.2%及17.9%。

我們抱着嚴謹的態度在目標城市及區域分配資源而管理拓展。對於進入新區域市場，我們首先在所選擇的主要城市設立對公司文化和開發流程十分熟悉的營運及管理團隊。然後，爭取在我們所物色的該等主要城市開發一或兩個有代表性的項目，通過該等項目致力於在當地市場立足，樹立品牌形象，同時，收集深度的市場信息，例如客戶喜好和需求等，旨在給未來發展提供判斷依據。我們的系統化管理方法使我們得以在不同城市間以低成本進行高效運營複製。因此，我們相信，我們能相對快速地在新城市實現規模經濟，同時亦維持期望的投資回報。

通過高度規範的土地收購和業務拓展策略，我們相信我們已經積累了高質量的土地儲備。結合我們不時可物色到的新土地收購機會，我們的土地儲備可滿足我們未來約4年的開發需求。

### **管理層團隊經驗豐富，並高度恪守企業治理準則**

我們的成功有賴於我們的管理層團隊對中國房地產業有著深入了解，而未來亦會如此。我們的主席兼首席執行官閻先生擁有超過20年的中國房地產開發經驗。我們的執行董事及高級管理層也在其各自領域擁有豐富經驗，在中國平均擁有十年以上的相關經驗。我們管理層團隊的知識、經驗和執行能力獲得中國房地產研究會、中國房地產業協會和中國房地產測評中心的高度認可，該等機構將我們列為2011年、2012年及2013年中國房地產開發企業運營效率十強之一。

為高度恪守企業治理準則，我們在2007年聘請第三方諮詢公司協助組織及發展企業治理常規，就我們日常經營的各主要環節訂明內部程序、責任各方及決策流程。截至最後可行日期，我們已確立劃分為17個業務職能的逾200項有關標準化程序指引。我們亦已設立投資委員會，一般由6名成員組成，包括常務副總裁、財務成本部總監、戰略發展部總監、市場營銷部總監及投融資部總監，以及相關潛在項目的地區分管項目公司高管。投資委員會負責審閱及批准所有潛在拓展方案。此外，我們已推廣強盛的企業文化，為僱員及管理層團隊提供多元化及前途明朗的職業規劃。

我們相信，管理層團隊的豐富經驗以及高度恪守企業治理準則及健全的業務常規，有助於我們實現長期可持續發展以及實現股東、客戶和僱員價值的最大化。

## 我們的策略

我們矢志成為長江三角洲地區乃至中國住宅物業的領先品牌，並將繼續加強我們在現有市場的滲透率及開拓選定目標地區的新市場。我們致力於在未來五年內成為長江三角洲地區三大領先地區物業開發商之一（以收入計）。我們計劃實施以下策略，以達致我們的目標：

### *持續實施快速資產週轉模式，以加強我們於長江三角洲地區的市場領先地位*

我們立志通過快速資產週轉模式，在審慎監控本集團財務風險的同時，進一步鞏固業務增長，為股東創造價值。中國政府近年一直實施多項政策及措施以控制住宅物業市場的增長。我們相信我們的快速資產週轉模式（令我們得以在相對較短的物業開發流程中產生現金流量）令我們在現時環境中穩佔優勢，錄得高增長率，從而優化我們股東的投資回報。我們預期，長江三角洲地區的住宅物業需求將由於中國總體經濟持續增長、該地區的當地人口及城市化而保持強勁。為把握上述市場潛力，我們計劃通過擴大我們的營運可擴性、提供更多優質住宅物業及物業管理服務以及將業務延伸至長江三角洲地區其他核心城市（如南京）而加強我們在長江三角洲地區的領先地位及增加市場份額。此外，我們計劃憑借我們嚴格而系統的管理方法和知名的品牌及聲譽，複製我們在長江三角洲地區的成功以進軍其他目標市場，包括環渤海經濟圈和中國西南地區增長迅猛的主要城市。

### *持續優化我們的客戶主導型產品組合*

我們的客戶主導法致力於開發滿足目標客戶需求及預期的產品。該等客戶仍將為首次購房者或為改善其現有居住條件而購房者，因其已構成並將繼續構成中國物業買家的主要部分。該等客戶的房屋需求預期會因中國的持續經濟增長及城市化而進一步上升。因此，我們預期將透過進一步改進我們兩大系列的標準化住宅物業優化我們的產品組合，向客戶提供契合彼等需求的高性價比產品，以支持我們的長期發展。我們將盡力提供更多的標準設計、組件及模塊，並進一步調整我們在不同地理區域及城市的產品，藉以配合不同的土地儲備及最大程度地吸引不同城市有著不同需求及購買力的目標客戶。我們亦將增聘我們產品設計人員，進一步發揮我們產品研究部在收集目標客戶喜好市場情報方面的能力。

**通過運用審慎的土地收購及評估程序，持續增加我們的土地儲備**

足夠的土地儲備對房地產開發商而言至關重要。我們物業開發項目的成功與否及我們業務營運及盈利能力高度依賴於優質土地收購。我們計劃持續實施我們的審慎土地收購策略以在我們已建立營運的城市按具競爭力的成本取得額外優質土地，並在其他策略性選擇的新地區作出收購。我們預期改善我們的內部土地收購及評估程序並進一步提升我們的標準化分析模式供目標市場研究。有關土地收購的決策僅將在作出全面深入的市場研究及分析、執行嚴格的內部審閱程序後方會作出，同時亦計及成本、規模、地址、交通便利性、配套設施及其他地區資源的可用性等標準。我們預期我們的評估模式會更好地協助我們進行選址及土地收購。我們的選址策略將繼續專注於城市發展地區及週邊中等規模土地，該等土地定價合理、增長潛力強勁，我們認為其適合我們的快速資產週轉開發流程。現時我們已在長江三角洲地區的核心城市（包括上海、杭州、寧波、蘇州及紹興）建立營運並預期將加深該等地區的市場滲透，並在其他主要城市（包括南京）積極開拓機會。因此，我們相信我們能夠通過為持續增長而提升我們土地儲備數量、質量及兩者而達致可擴性及為我們的股東最大化經濟回報。

**進一步改善系統化管理方法以優化資源分配**

我們將繼續改善我們的系統化管理方法以達致更佳的可擴性及減少開發成本。我們將繼續增強我們總部的管理能力，我們預期其將強化我們快速資產週轉模式的應用，確保我們在各個城市的物業開發的質量及效率和為我們的地方營運提供系統化及廣泛支持。因此，地方公司將能夠進一步減少所需資源以成功管理其日常營運，而繼續提高管理項目開發、營銷及銷售以及客戶服務活動的效率。我們亦將繼續增強與供應商及承建商的戰略關係，投入資源提升關鍵項目管理程序（包括採購以及營銷及預售／銷售活動）及令該等程序模塊化，旨在優化資源分配及減少我們的開發及營運成本。我們相信，該等努力令我們得以進一步縮短開發週期，從而為我們的股東保留可觀的經濟回報。

**進一步提升我們的聲譽及品牌溢價，鞏固客戶忠誠度**

我們高度重視提升我們的聲譽及改善品牌溢價，我們相信此舉將進一步提高我們的盈利能力及客戶滿意度。我們將繼續致力於開發具知名建築及景觀設計的優質和舒適生活的住宅物業，迎合目標客戶。我們亦預期通過提升我們現有的物業管理服務而提高聲譽及形象，並旨在增加我們的品牌價值，藉以增強我們物業的價值及促進提升客戶滿意度及忠誠度，並為我們提供更為廣泛及穩定的收入來源。此外，我們預期利用自客戶調查收集的評估及反饋進一步調整及改善我們的物業管理服務。



此外，我們正增加推廣我們的會員計劃。我們的會員計劃現時在我們的兩個項目中開展，有關物業買家自動入會。當客戶向我們購買物業或推薦新客戶購買我們的物業時，會員計劃將為彼等提供回報，據此，我們的會員於未來向我們購買其他物業時可取得折扣。我們的會員計劃亦提供其他溢價服務或活動，例如臨近我們物業的當地商店折扣。我們預期運用該會員計劃進一步改善及加強我們與客戶的關係、建立客戶忠誠度、樹立品牌知名度並提高營銷效率，從而帶動我們收入增長。

### **繼續吸引、挽留和激勵有技能和高素質的僱員**

我們認為，重視我們企業文化的高素質僱員，是我們未來可持續發展的核心元素之一。我們計劃通過不同的激勵措施（包括通過有價值的培訓、有競爭力的薪酬待遇及有效的績效評估和激勵體系）吸引及挽留有技能和高素質的僱員。我們現時針對不同崗位及不同管理技能水平設計及提供多項量身訂製的僱員培訓計劃，並將持續改善該等計劃以配合我們僱員的獨特技能及專業知識。我們還將進一步安排研討會及外部培訓機會及主辦持續教育課程。此外，我們將繼續透過營造良好的工作環境及增強我們僱員的責任感，以提升我們的企業文化。我們相信，良好的企業文化將能增強僱員之間的知識交流、合作及創意，從而提高效率、加深忠誠度、工作滿足感，以至對工作的承擔，藉以改善本集團的整體營運回報。

## **我們的物業項目**

### **我們的當前項目概覽**

截至2013年8月31日，我們的物業組合包括27個總建築面積約為7,600,000平方米的物業項目，該等物業項目位於包括上海、杭州、蘇州、寧波及其他長江三角洲主要城市以及天津及重慶在內的13個城市。

截至2013年8月31日，我們擁有總建築面積約為3,300,000平方米的已竣工物業項目或項目階段、總建築面積約為1,800,000平方米的在建項目或項目階段及總建築面積約為2,500,000平方米的持作未來開發項目或項目階段。

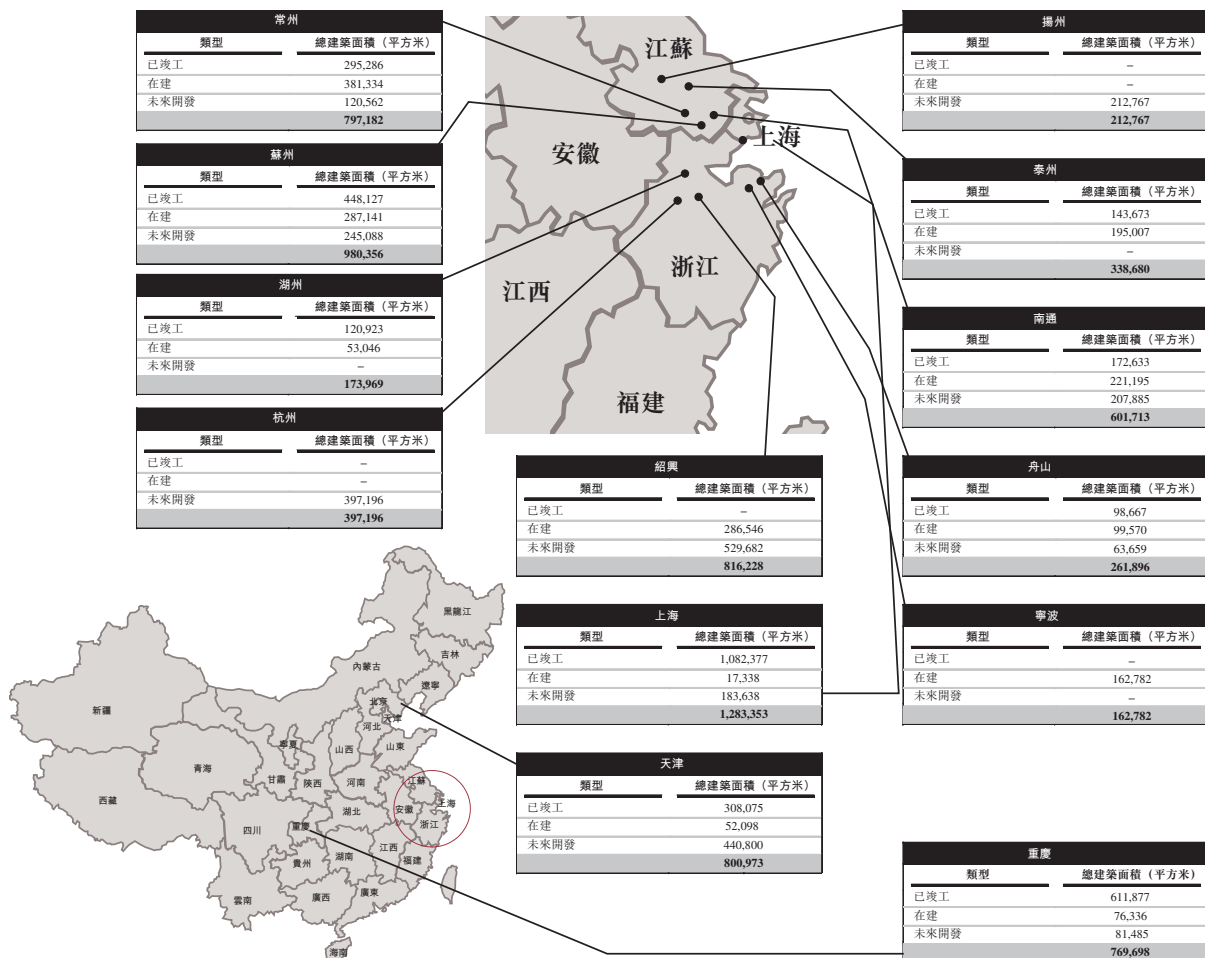
除位於上海的物業項目上海景瑞·生活廣場（為商業綜合體）外，我們於往績記錄期間開發的所有物業項目均為住宅物業。

我們目前提供兩大標準化住宅物業系列，即御藍灣及望府。兩個系列的物業產品在位置甄選、交通配套及設施、設計及建築風格、所使用材料及配件、定價及目標客戶方面均有所不同。望府系列產品通常使用品質較高的材料及配件，因此，一般較位於可資比較區域的御藍灣系列產品擁有更高的售價。御藍灣系列產品大抵屬地中海風格，而望府系列產品大抵屬新古典風格。我們也保留我們所開發的部分物業（主要為輔助零售區、辦公樓及停車場）作租賃或投資用途。

下表載列截至2013年8月31日我們各項目及其所屬產品系列：

御藍灣	望府	其他
蘇州景瑞·翡翠灣	常州景瑞·望府	上海景瑞·嘉城
蘇州景瑞·榮御藍灣	南通景瑞·望府	上海景瑞·嶺域
南通景瑞·御江山	揚州景瑞·望府	上海景瑞·生活廣場
泰州景瑞·榮御藍灣	寧波景瑞·望府	常州景瑞·曦城
杭州景瑞·御藍灣	紹興景瑞·上府	常州景瑞·英郡
湖州景瑞·西西那堤	紹興景瑞·望府	天津景瑞·陽光尚城
舟山景瑞·豪布斯卡	湖州景瑞·望府	天津景瑞·英郡
重慶景瑞·御藍灣	舟山景瑞·半島灣	重慶景瑞·藍溪谷地
紹興景瑞·御江山	上海鳳翔項目	
杭州良熟項目		

下圖顯示截至2013年8月31日我們開發項目的地理位置及主要信息：



### 我們物業項目的分類

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 已竣工項目或項目階段；
- 在建項目或項目階段；及
- 持作未來開發項目或項目階段。

在我們取得相關政府建築機構出具的竣工證明書時，項目或項目階段被視為已竣工。

在我們已就項目或項目階段取得所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目或項目階段被視為在建。

在(i)我們取得土地使用證但尚未取得必要的施工許可證，或(ii)我們已就相關土地與相關政府當局簽署土地出讓合同但尚未取得相關土地使用證時，項目或項目階段被視為持作未來開發。

由於我們部分項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此，一個項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

本招股章程所載我們各項目的詳情乃截至2013年8月31日，惟日期另有所指者除外。各個項目或項目各個階段的動工日期是指項目或項目階段的首棟建築動工日期。已竣工項目或階段說明中的竣工日期是指各個項目或多期項目各個階段獲得工程竣工驗收報告的日期。就在建或未來開發項目或項目階段而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

佔地面積按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地使用證計算；或
- 就我們尚未取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地出讓合同計算。

總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關物業竣工證明書或物業驗收報告計算；
- 就在建項目及項目階段而言，根據相關建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及

- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據物業總規劃所示的總建築面積計算，或根據我們的內部記錄及開發計劃（可予變動）計算。

本招股章程所採用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股章程所採用的不可銷售建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，比如用於公共安全用途的若干地下建築面積及空間。本招股章程所採用的可銷售建築面積指除不可銷售建築面積外的內部建築面積。可銷售建築面積進一步劃分為預售／已售可銷售建築面積及未售可銷售建築面積。當我們已訂立購房合同但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被視為已預售。我們與客戶訂立購房合同並已將物業交付予客戶後，有關物業被視為已銷售。

總可銷售建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；
- 就在建項目及項目階段而言，根據相關預售許可證計算，或倘無預售許可證，則根據建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及
- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據我們的內部記錄及開發計劃計算。擬出售的總建築面積並不會超過佔地面積與相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所指定許可容積率上限的乘積。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用證、施工許可證、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間簽發。我們物業的分類亦與本招股章程附錄三「物業估值報告」一節及附錄一「會計師報告」一節所述的物業分類有所不同。我們物業的分類與本招股章程附錄三「物業估值報告」及附錄一「會計師報告」所述的物業分類的差別載列如下：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
• 已竣工項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類 – 本集團於中國持作出售的物業</li><li>• 第二類 – 本集團於中國持作投資的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 投資物業</li><li>• 完工待售或在建銷售物業</li></ul>
• 在建項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第三類 – 本集團於中國持有的在建物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 完工待售或在建銷售物業</li></ul>
• 持作未來開發項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第四類 – 本集團於中國持作未來開發的物業</li><li>• 第五類 – 本集團於中國已簽約購買的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 租賃土地預付款項</li><li>• 完工待售或在建銷售物業</li></ul>

## 業 務

### 土地儲備及物業組合

下表載列於往績記錄期間及直至2013年8月31日，按用途計算，我們物業組合的建築面積明細：

	竣工			在建	未來開發			總土地儲備 <sup>(2)</sup>
	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積	可供我們 銷售、租賃 或使用的 建築面積	總計	建築面積	有土地 使用證	尚未取得 土地 使用證 <sup>(1)</sup>	總計	建築面積
	平方米							
上海.....	1,012,485	69,891	1,082,377	17,338	–	183,638	183,638	270,867
江蘇省：								
蘇州....	430,268	17,859	448,127	287,141	245,088	–	245,088	550,088
常州....	279,873	15,413	295,286	381,334	120,562	–	120,562	517,309
南通....	130,724	41,909	172,633	221,195	29,336	178,549	207,885	470,989
揚州....	–	–	–	–	212,767	–	212,767	212,767
泰州....	135,225	8,448	143,673	195,007	–	–	–	203,455
浙江省：								
杭州....	–	–	–	–	205,972	191,224	397,196	397,196
寧波....	–	–	–	162,782	–	–	–	162,782
紹興....	–	–	–	286,546	327,359	202,323	529,683	816,228
湖州....	118,516	2,407	120,923	53,046	–	–	–	55,453
舟山....	92,017	6,650	98,667	99,570	63,659	–	63,659	169,879
天津.....	226,482	81,593	308,075	52,098	440,800	–	440,800	574,491
重慶.....	607,716	4,161	611,877	76,336	81,485	–	81,485	161,982
	<u>3,033,307</u>	<u>248,331</u>	<u>3,281,638</u>	<u>1,832,393</u>	<u>1,727,028</u>	<u>755,734</u>	<u>2,482,762</u>	<u>4,563,486</u>

(1) 我們已就相關土地簽訂土地出讓合同，但尚未取得相關土地使用證。

(2) 土地儲備相等於以下三者之和：(i)已竣工物業中可供我們銷售、租賃或使用的總建築面積；(ii)在建物業總建築面積；及(iii)持作未來開發物業總建築面積。

### 往績記錄期間前的已竣工項目

往績記錄期間之前，自1993年起，我們已完成七項已竣工總建築面積約500,000平方米的住宅物業，所有該等物業均位於上海。下表載列有關該等物業的概述。

項目	佔地面積	已竣工 總建築面積	實際竣工日期
	平方米	平方米	
景瑞花園.....	12,243	25,791	1997年9月
虹口花苑.....	18,225	56,817	2003年3月
虹景公寓.....	6,533	12,616	1998年12月
虹瑞公寓.....	6,683	12,569	2001年8月
上海虹韻家園.....	25,528	65,205	2003年4月
上海花園城.....	78,516	144,298	2006年6月
徐匯新城.....	<u>143,384</u>	<u>191,214</u>	2006年8月
總計.....	<u>291,112</u>	<u>514,662</u>	

業 務

於往績記錄期間及其後開發的項目

下表載列我們於往績記錄期間及直至2013年8月31日(另有說明則除外)開發的所有物業項目及項目階段(包括持作未來開發項目及項目階段)的概要。除上海景瑞•生活廣場為商業綜合體(其中部分現由我們持有作投資用途)外,其餘項目主要為供銷售的住宅物業開發項目。

項目	城市	佔地面積	實際/估計			竣工			在建			未來開發			於估值日期 本集團 於項目中 的權益 <sup>(4)</sup>	本集團 於估值日期 應佔價值	參照物業 估值報告		
			實際/估計	實際/估計	實際/估計	已竣工	未售的	在建	可銷售	預售	規劃	尚未取得	截至	估計未來				人民幣	人民幣
			動工日期	竣工日期	預售 開始日期	建築面積 <sup>(1)</sup>	可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup>	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	土地用途 <sup>(3)</sup>	2013年 6月30日 已產生 開發成本	開發成本				百萬元	百萬元
<b>上海</b>																			
上海景瑞•嘉城...	上海	447,270	2004年1月	2009年7月	2004年6月	783,867	1,450	17,338	14,688	-	-	3,077.3	72.2	40% <sup>(5)</sup>	173.2	1、30			
一期		180,093	2004年10月	2009年11月	2004年12月	353,236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		133,850	2007年3月	2010年11月	2007年10月	242,052	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		61,246	2009年12月	2011年6月	2010年8月	106,087	1,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
四期		63,636	2013年1月	2014年12月	2014年3月	84,492	-	17,338	14,688	-	-	-	0	100%	50.0	2			
五期		8,445	2008年10月	2009年11月	2009年8月	133,587	5,976	-	-	-	-	905.2	-	-	-	-			
上海景瑞•綠城...	上海	82,529	2008年10月	2010年11月	2009年8月	31,839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年10月	2010年11月	2010年2月	61,323	4,403	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年10月	2011年6月	2010年9月	40,425	1,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2005年12月	2008年8月	2007年7月	86,856	25,442	-	-	-	-	356.0	0	100%	313.0	16			
上海景瑞•生活廣場...	上海	54,249	2004年8月	2005年5月	2005年1月	76,066	37,023	-	-	183,638	183,638	不適用 <sup>(7)</sup>	1,577.3	80% <sup>(8)</sup>	538.4	15、41、47			
上海鳳翔項目...	上海	79,944 <sup>(7)</sup>	2004年8月	2005年9月	2007年3月	32,121	16,239	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2005年9月	2015年12月	2014年9月	43,945	20,784	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2014年1月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2014年1月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
上海小計		663,992				1,082,376	69,891	17,338	14,688	-	183,638	4,338.5	1,649.5		1,074.6				
<b>江蘇省</b>																			
蘇州景瑞•榮御藍灣...	蘇州	229,590	2009年3月	2010年9月	2009年3月	353,086	15,363	119,012	116,095	74,840	-	2,161.6	347.6	100%	711.0	3、17、18			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2009年6月	2011年12月	2009年11月	90,305	13,105	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2010年11月	2014年12月	2011年1月	112,079	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2011年7月	2015年10月	2011年11月	114,875	2,258	20,608	19,230	5,999	-	-	-	-	-	-			
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	2011年10月	-	-	35,827	-	98,404	96,865	68,841	-	-	-	-	-	-			

業 務

項目	城市	佔地面積	竣工				在建				未來開發				於估值日期本集團於項目中的權益 <sup>(4)</sup>	本集團於估值日期應佔價值	參照物業估值報告
			已竣工建築面積 <sup>(1)</sup>	未售的可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	在建建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	規劃建築面積	尚未取得土地的使用權 <sup>(3)</sup>	截至2013年6月30日已產生開發成本	估計未來開發成本	於估值日期本集團於項目中的權益 <sup>(4)</sup>	於估值日期本集團於項目中的權益 <sup>(4)</sup>				
蘇州景瑞·翡翠灣	蘇州	268,767	95,041	2,496	168,129	135,987	37,415	245,088	-	1,418.5	1,068.8	65% <sup>(6)</sup>	955.5	物業編號 4、19、 20、34			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	54,176	379	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	40,865	2,117	68,690	61,048	9,548	-	-	-	-	-	-				
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	99,439	74,939	27,867	-	-	-	-	-	-				
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	245,088	-	-	-	-	-				
常州景瑞·鐵城	常州	93,720	254,494	15,413	-	-	-	-	-	825.5	0	100%	198.0	5			
常州景瑞·英郡	常州	87,440	40,792	-	230,254	210,306	175,087	-	-	894.8	197.4	100%	1,005.0	6、21			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	40,792	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	143,558	130,685	101,355	-	-	-	-	-	-				
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	86,696	79,621	73,732	-	-	-	-	-	-				
常州景瑞·望府	常州	93,045	-	-	151,080	145,877	27,951	120,562	-	997.7	819.6	51% <sup>(10)</sup>	579.4	22、35			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	71,458	67,670	27,951	-	-	-	-	-	-				
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	79,622	78,207	-	7,296	-	-	-	-	-				
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	113,266	-	-	-	-	-				
南通景瑞·望府	南通	191,220	172,633	41,909	221,195	204,640	39,557	29,336	-	1,548.1	697.9	100%	1,361.0	7、23、 24、36			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	172,633	41,909	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	85,682	75,290	39,557	-	-	-	-	-	-				
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	135,513	129,350	-	-	-	-	-	-	-				
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-	29,336	-	-	-	-	-				
南通景瑞·御江山	南通	67,749	-	-	-	-	-	178,549	178,549	0	899.3	100%	無商業價值 <sup>(11)</sup>	46			
揚州景瑞·望府	揚州	73,295	-	-	-	-	-	212,767	-	222.2	907.8	100%	505.0	43			
泰州景瑞·榮御	泰州	163,993	143,673	8,448	195,007	168,957	65,086	-	-	755.5	546.6	100%	903.0	8、25			
藍灣		不適用 <sup>(6)</sup>	97,124	2,203	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	46,549	6,245	74,149	58,328	40,761	-	-	-	-	-	-				
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	-	-	120,858	110,629	24,325	-	-	-	-	-	-				
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	1,059,719	83,629	1,084,676	981,862	419,936	786,302	178,549	8,823.9	5,485.0		6,217.9				
江蘇省小計		1,268,819															

業 務

項目	城市	佔地面積	竣工			在建			未來開發			於估價日期 本集團 於項目中 的權益 <sup>(4)</sup>	本集團 於估價日期 應佔價值 人民幣 百萬元	參照物業 估值報告 估值編號			
			實際/估計 竣工日期	實際/估計 竣工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	未售的 可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup>	在建 建築面積	可銷售 建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積				尚未取得 土地 使用權 <sup>(3)</sup>	截至 2013年 6月30日 已產生 開發成本	估計未來 開發成本
			平方米	平方米	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	
<b>浙江省</b>																	
杭州景瑞•御藍灣	杭州	68,342											158.3	865.3	100%	589.0	44
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年9月	2015年12月	2013年9月	-	-	-	-	205,972	-	-	-	-	100%	-	-
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年11月	2015年12月	2014年1月	-	-	-	-	156,968	-	-	-	-	100%	-	-
杭州良熟項目	杭州	77,030											0	1,169.8	100%	無商業價值 <sup>(11)</sup>	49
寧波景瑞•望府	寧波	69,693											400.6	1,015.1	100%	973.0	31、45
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年7月	2014年12月	2013年9月	-	-	-	-	162,782	141,711	-	-	-	100%	-	-
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年8月	2015年12月	2014年3月	-	-	-	-	37,273	26,252	-	-	-	100%	-	-
紹興景瑞•上府	紹興	110,492											259.6	813.4	100%	611.0	32、42
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年7月	2014年12月	2013年7月	-	-	-	-	97,898	93,557	38,759	38,759	-	100%	-	-
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2014年2月	2015年12月	2014年4月	-	-	-	-	97,898	93,557	-	-	-	100%	-	-
紹興景瑞•望府	紹興	431,070											2,423.9	1,723.2	100%	2,771.0	26、37
一期		85,733	2012年8月	2013年12月	2012年9月	-	-	-	-	188,648	188,648	130,902	260,463	-	100%	-	-
二期		103,959	2012年11月	2014年12月	2012年11月	-	-	-	-	73,273	73,273	69,870	-	-	100%	-	-
三期		112,100	2013年9月	2014年12月	2013年9月	-	-	-	-	115,375	115,375	61,032	-	-	100%	-	-
四期		92,567	2014年5月	2015年12月	2014年9月	-	-	-	-	-	-	-	100,954	-	100%	-	-
五期		36,711	2014年7月	2015年12月	2014年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
紹興景瑞•御江山	紹興	73,992											0	959.5	100%	無商業價值 <sup>(11)</sup>	48
湖州景瑞•西	湖州	97,237											639.3	0	100%	34.0	9
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年1月	2009年9月	2008年10月	120,923	2,407	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2010年3月	2012年6月	2010年4月	46,382	1,030	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
湖州景瑞•望府	湖州	86,077											554.7	241.2	100%	651.0	28
一期		-	2012年1月	2014年10月	2012年8月	-	-	53,046	50,797	12,006	-	-	-	-	100%	-	-



業 務

項目	城市	佔地面積	竣工				在建				未來開發				於估值日期本集團應佔價值	本集團於估值日期應佔價值	參照物業估值報告
			實際/估計		未售的		在 建		尚未取得		截至		於估值日期本集團				
			實際/估計	實際/估計	已竣工	可銷售	在 建	可銷售	預售	尚未取得	2013年	已產生	估計未來	於項日中			
動工日期	竣工日期	建築面積 <sup>(1)</sup>	建築面積 <sup>(2)</sup>	建築面積	建築面積	建築面積	土地	人民幣	人民幣	開發成本	的權益 <sup>(4)</sup>	應佔價值	物業編號				
舟山景瑞•豪布	舟山	93,148			98,667	6,650	-	-	63,659	-	4169	100%	243.0	13、40			
斯卡一期		45,942	2007年4月	2008年11月	81,564	6,650	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		13,021	2009年9月	2011年9月	17,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		34,185	2014年6月	2016年5月	-	-	-	-	63,659	-	-	-	-	-			
舟山景瑞•半島	舟山	26,076	2011年6月	2014年8月	-	-	99,570	91,000	39,440	-	389.2	100%	644.0	27			
灣		1,133,157			219,590	9,057	601,944	565,713	221,107	990,537	393,548	5,242.5	7,123.0	6,516.0			
浙江省小計																	
天津	天津	141,622			209,472	14,527	52,098	49,930	10,751	-	1,021.7	100%	699.0	10、29			
尚城一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2008年4月	2010年11月	76,770	1,953	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2010年2月	2011年10月	38,965	660	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2010年12月	2013年8月	93,737	11,914	-	-	-	-	-	-	-	-			
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年5月	2015年4月	-	-	52,098	49,930	10,751	-	-	-	-	-			
天津景瑞•英郡	天津	255,530			98,603	67,066	-	-	440,800	-	566.3	100%	934.0	11、38			
一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2009年10月	2012年8月	98,603	67,066	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2013年10月	2015年10月	-	-	-	-	84,700	-	-	-	-	-			
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2015年3月	2017年10月	-	-	-	-	173,800	-	-	-	-	-			
四期		不適用 <sup>(6)</sup>	2015年11月	2018年10月	-	-	-	-	182,300	-	-	-	-	-			
天津小計		397,152			308,075	81,593	52,098	49,930	10,751	440,800	-	1,588.0	1,535.7	1,633.0			
重慶	重慶	187,637			611,877	4,161	-	-	-	-	1,640.2	100%	159.0	12			
谷地一期		不適用 <sup>(6)</sup>	2006年3月	2008年4月	196,224	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二期		不適用 <sup>(6)</sup>	2007年5月	2009年9月	215,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
三期		不適用 <sup>(6)</sup>	2007年7月	2013年6月	200,603	4,161	-	-	-	-	-	-	-	-			
重慶景瑞•御藍	重慶	65,467	2013年8月	2014年12月	-	-	76,336	74,998	81,485	-	207.0	100%	391.0	33、39			
灣		253,104			611,877	4,161	76,336	74,998	-	1,847.2	483.0	550.0	550.0				
重慶小計		3,716,223			3,281,638	248,331	1,832,393	1,687,190	651,794	2,482,762	755,734	21,840.1	16,276.2	15,991.5			
總計																	

附註：

- (1) 包括已出售／預售已竣工建築面積及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 相當於已竣工總建築面積減去已出售／預售已竣工建築面積及不可銷售建築面積。所有未售的可銷售建築面積均由本集團持作出售，惟上海景瑞•生活廣場25,442平方米的保留未售建築面積持作投資用途除外。
- (3) 指我們已訂立土地出讓合同但仍未取得土地使用證的土地。
- (4) 根據附錄三「物業估值報告」所載於估值日期本集團於有關項目的實際股權計算。
- (5) 指我們所持有上海華江建設發展有限公司（或上海華江）的40%股權。餘下60%股權由五名獨立於我們的第三方持有。我們目前乃上海華江的最大股東。2013年7月，我們與其中兩名少數權益股東訂立書面一致行動協議，他們合共持有上海華江32.5%股權。根據一致行動協議，該等兩名少數權益股東確認，他們已經並承諾（只要他們仍為股東）將繼續就所有有關上海華江的營運及財務政策的重大決策作出與我們一致的投票。因此，我們認為我們對上海華江具有實際控制權，並將其視為我們的子公司之一。中國法律顧問認為，一致行動協議具有法律約束力、有效並可強制執行。
- (6) 有關土地使用證乃授予整塊土地，並無提供每期佔地面積的明細。
- (7) 在我們收購上海鳳翔80%股權之前及截至2013年6月30日，上海鳳翔就上海鳳翔項目產生的開發成本約為人民幣696.0百萬元。
- (8) 指我們通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權而購入的兩幅地塊。在此等已簽訂土地出讓合同的地塊中，我們已就38,292平方米取得土地使用權，而餘下41,652平方米的土地使用權將在動遷工作完成後取得。上海鳳翔更新後的營業執照於2013年8月簽發。此次收購事項於2013年9月已大致完成，而上海鳳翔將於收購完成後併入我們的合併財務報表。更多詳情，請參閱「我們的物業開發項目－上海－上海鳳翔項目」。
- (9) 指我們所持有太倉景尚置業有限公司的65%股權。餘下35%股權由三名獨立第三方持有。
- (10) 指我們所持有常州景尚置業有限公司的51%股權。餘下49%股權由一名獨立第三方持有。
- (11) 並無提供商業價值，因為我們雖已簽約購買有關土地，但尚未取得有關土地使用證。

我們的物業開發項目 – 上海

上海景瑞·嘉城



上海景瑞·嘉城位於上海市嘉定區江橋鎮，周邊交通便利（在上海地鐵14號線沿線），配套完善，包括學校、醫院及購物中心。該項目包括小高層公寓、高層公寓、聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為447,270平方米，分五期開發。截至2013年8月31日，該項目已竣工總建築面積約為785,867平方米，其中五期總建築面積約為17,338平方米，正在在建開發。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期...	300,404平方米	23,567平方米	24,794平方米	4,471平方米	353,236平方米	2004年1月	2009年7月	304,895平方米
二期...	214,421平方米	17,997平方米	5,511平方米	4,123平方米	242,052平方米	2004年10月	2009年11月	235,568平方米
三期...	95,484平方米	5,981平方米	1,441平方米	3,181平方米	106,087平方米	2007年3月	2010年11月	98,113平方米
四期...	78,841平方米	4,982平方米	-	669平方米	84,492平方米	2009年12月	2011年6月	79,141平方米
五期...	13,495平方米	3,292平方米	-	551平方米	17,338平方米	2013年1月	2014年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由上海華江開發。我們於2003年7月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣122.5百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,077.3百萬元。我們預期該項目竣工還會產生約人民幣72.2百萬元的開發成本。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約1,832平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣76.0百萬元。我們於此期間並未就購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

上海景瑞·嶺域



上海景瑞·嶺域位於上海市寶山區羅店鎮，毗鄰美蘭湖。週邊區域交通方便（在上海地鐵7號線沿線），配套完善，包括購物中心、酒店及學校等各種設施。該項目包括多層公寓、聯排及商業區。該項目總佔地面積約為82,529平方米，總建築面積約為133,587平方米。該項目分三期開發，自2008年10月起動工，並於2011年6月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際動工日期	實際竣工日期	已售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	31,839平方米	-	-	-	31,839平方米	2008年10月	2009年11月	31,536平方米
二期..	47,975平方米	13,348平方米	-	-	61,323平方米	2008年10月	2010年11月	56,404平方米
三期..	31,726平方米	7,601平方米	460平方米	638平方米	40,425平方米	2008年10月	2011年6月	36,872平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由上海景尚開發。我們於2008年4月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣382.1百萬元。截至2013年6月30日，該項目產生的總開發成本為人民幣905.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約157平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣21.5百萬元。我們於此期間並未就購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 上海景瑞·生活廣場



上海景瑞·生活廣場是位於上海市寶山區高境鎮的商業綜合體，鄰近上海地鐵3號線。該綜合體於2008年8月竣工，項目包括購物中心、辦公室及零售區。我們目前的承租人包括知名的國內及國際零售品牌，如沃爾瑪及麥當勞。該項目總佔地面積約為54,249平方米，總建築面積約為86,856平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積				實際動工日期	實際竣工日期	已出售
零售	停車場	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
62,218平方米	22,128平方米	2,510平方米	86,856平方米	2005年12月	2008年8月	54,983平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由上海景祥開發。我們於2004年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣185.3百萬元。截至2013年6月30日，該項目產生的總開發成本為人民幣356.0百萬元。

### 上海鳳翔項目

我們已通過向獨立第三方收購上海鳳翔的80%股權收購位於上海青浦的總佔地面積約79,944平方米的土地。我們已於2013年7月與有關獨立第三方訂立股權轉讓協議，以總對價約人民幣972.0百萬元收購上海鳳翔的股權以及該第三方向上海鳳翔授出的未償還股東貸款，惟可根據股權轉讓協議規定的條款及條件予以調整。根據股權轉讓協議，若部分條件不能由上海鳳翔及／或轉讓人在2013年10月20日前達成，我們可通過向獨立第三方轉讓人及上海鳳翔發出事先書面通知的方式終止協議。對價則須於上海鳳翔達成若干條件時支付（如股權轉讓協議所協定）。截至最後可行日期，上海鳳翔餘下20%的股權分別由獨立第三方顧佳斌先生及張蓓女士擁有9%及11%。根據股權轉讓協議，該等第三方有權選擇通過向我們發出書面通知的方式，在上海鳳翔取得其更新營業執照之日起兩年期屆滿後一個月內向我們出售彼等所持上海鳳翔的股權。截至最後可行日期，我們已向獨立第三方轉讓人支付人民幣350.0百萬元。上海鳳翔更新後的營業執照於2013年8月簽發。此次收購事項於2013年9月已實質完成，而上海鳳翔將於收購完成後併入我們的合併財務報表。

此外，根據股權轉讓協議，轉讓人同意完成或促使上海鳳翔完成所有有關該土地的動遷工作，成本及開支由其自行承擔，包括但不限於相關建設費用及動遷補償。轉讓人亦須負責因終止上海鳳翔現有租賃及與其僱員訂立的僱傭合同而產生的開支。轉讓人將就我們或上海鳳翔因有關租賃及僱傭合同終止或現有或潛在訴訟而產生的任何開支向我們作出彌償。

上海鳳翔在上海青浦從事一個項目的辦公及零售區域的物業開發，其已就總佔地面積為79,944平方米的土地訂立土地出讓合同。有關該等土地，上海鳳翔已取得其中38,292平方米的土地使用證。上海鳳翔已於該等土地上開發若干物業。待完成此次收購上海鳳翔的股權後，我們計劃於2013年第四季度開始出售餘下未售但可供出售的建築面積。

有關餘下約41,652平方米的土地（上海鳳翔已就此訂立相關土地出讓合同，惟尚未取得土地使用證），預期上海鳳翔將在完成有關土地的動遷工作後取得相關土地使用證。待達成若干條件後（包括上海鳳翔完成動遷工作及取得所需的土地使用證），我們擬將有關土地開發為住宅物業及包括辦公及零售區域的商業物業。我們目前預期該項目的總規劃建築面積約為183,638平方米，根

據有關土地出讓合同，其中至少18,564平方米須分配用作安置住宅物業。我們計劃於2014年初開始開發該項目，並預期於2014年第三季度推出該新項目的預售。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際／估計	實際／估計	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期 <sup>(2)</sup>	-	11,501平方米	20,620平方米	-	32,121平方米	2004年8月	2005年5月	13,691平方米
二期 <sup>(2)</sup>	-	8,020平方米	35,925平方米	-	43,945平方米	2005年9月	2008年1月	19,761平方米
三期...	93,147平方米	40,959平方米	48,522平方米	1,010平方米	183,638平方米	2014年1月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 在我們收購上海鳳翔的80%股權前由上海鳳翔開發。

有關上海鳳翔的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－收購上海鳳翔的80%股權」。

### 我們的物業開發項目－江蘇省

#### 蘇州景瑞·榮御藍灣



## 業 務

蘇州景瑞·榮御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於江蘇省蘇州市太倉常勝南路。該項目所處位置優越，交通十分便利，與一處公園相鄰。該項目包括高層公寓、聯排及部分零售區。該項目總佔地面積約為229,590平方米，總規劃建築面積約為472,098平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期和二期已分別於2010年9月及2011年12月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	73,276平方米	9,534平方米	3,571平方米	3,924平方米	90,305平方米	2009年3月	2010年9月	67,560平方米
二期..	107,181平方米	4,898平方米	-	-	112,079平方米	2009年6月	2011年12月	105,964平方米
三期..	124,658平方米	10,825平方米	-	-	135,483平方米	2010年11月	2014年12月	109,313平方米
四期..	116,999平方米	17,232平方米	-	-	134,231平方米	2011年7月	2015年10月	99,524平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由太倉景瑞開發。我們於2007年11月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣790.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,161.6百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣347.6百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約40,633平方米，我們預期將於2015年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣323.3百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣405.6百萬元。



蘇州景瑞·翡翠灣



蘇州景瑞·翡翠灣是我們的御藍灣系列產品，位於江蘇省蘇州市太倉城廂鎮東古路與通海路交匯處。該項目週邊公共交通便利，鄰近發展完善的公共設施，包括學校、購物中心及公共娛樂場所。該項目包括高層公寓、聯排及零售區。該項目總佔地面積約為268,767平方米，總規劃建築面積約為508,258平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期已於2013年5月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	51,156平方米	-	-	3,020平方米	54,176平方米	2010年6月	2013年5月	35,911平方米
二期..	89,919平方米	-	19,635平方米	-	109,555平方米	2010年12月	2014年12月	37,304平方米
三期..	99,439平方米	-	-	-	99,439平方米	2012年6月	2014年12月	27,867平方米
四期..	190,088平方米	55,000平方米	-	-	245,088平方米	2014年1月	2016年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由太倉景尚開發。我們於2009年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣642.8百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,418.5百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,068.8百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約24,497平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣186.0百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣147.3百萬元。

#### 常州景瑞·曦城



常州景瑞·曦城坐落於江蘇省常州市鐘樓開發區內，緊鄰青楓公園，主要包括高層公寓及用作購物中心的若干商業區。該項目總佔地面積約為93,720平方米，總竣工建築面積約為254,494平方米，分別於2007年5月及2011年12月動工及竣工。

該項目由常州景申開發。我們於2006年9月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣150.0百萬元。截至2013年6月30日，該項目產生的總開發成本為人民幣825.5百萬元。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際 動工日期	實際 竣工日期	已出售 /預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計			
194,854平方米	28,005平方米	28,153平方米	3,482平方米	254,493平方米	2007年5月	2011年12月	217,152平方米

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約14,291平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣17.9百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 常州景瑞·英郡



常州景瑞·英郡坐落於江蘇省常州市鐘樓開發區內，與當地政府及青楓公園相鄰，往來當地商務區相當便捷。該項目包括高層公寓、聯排及商業區。該項目總佔地面積約為87,440平方米，總建築面積約為271,046平方米。該項目計劃分三期開發，其中，一期已於2010年12月竣工。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	40,792平方米	-	-	-	40,792平方米	2010年3月	2010年12月	28,245平方米
二期..	106,814平方米	36,305平方米	-	439平方米	143,558平方米	2011年3月	2013年12月	101,355平方米
三期..	78,707平方米	-	5,889平方米	2,100平方米	86,696平方米	2012年9月	2014年12月	73,732平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由常州景申開發。我們於2006年9月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣140.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣894.8百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣197.4百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約28,330平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣249.6百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣428.6百萬元。

### 常州景瑞·望府



## 業 務

常州景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於江蘇省常州市天寧區中心地帶，毗鄰天寧區政府和常州市政府，往來當地商務區相當便捷。該項目亦鄰近常州奧林匹克體育中心及常州恐龍園。該項目包括高層公寓及部分零售區。該項目總佔地面積約為93,045平方米，總規劃建築面積約為271,642平方米。該項目計劃分三期開發。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	59,406平方米	7,625平方米	2,480平方米	1,947平方米	71,458平方米	2012年7月	2014年12月	27,951平方米
二期..	64,624平方米	13,583平方米	7,296平方米	1,415平方米	86,918平方米	2013年6月	2015年12月	-
三期..	92,597平方米	19,801平方米	-	868平方米	113,266平方米	2014年3月	2018年4月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由常州景尚開發。我們於2010年11月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣750.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣997.7百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣819.6百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約13,763平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣128.7百萬元，我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

南通景瑞·望府



南通景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於江蘇省南通市經濟開發區。該項目鄰近當地商業及辦公區。該項目包括高層公寓、小高層公寓、聯排及零售區。該項目總佔地面積約為191,220平方米，總建築面積約為423,164平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期已於2012年12月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	129,774平方米	37,578平方米	-	5,281平方米	172,633平方米	2010年12月	2012年12月	108,813平方米
二期..	85,682平方米	-	-	-	85,682平方米	2012年11月	2014年12月	39,557平方米
三期..	115,149平方米	20,364平方米	-	-	135,513平方米	2013年4月	2015年12月	-
四期..	-	5,336平方米	24,000平方米	-	29,336平方米	2015年2月	2016年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由南通景瑞開發。我們於2009年12月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣694.1百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,548.1百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣697.9百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約28,563平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣219.7百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣242.6百萬元。

### 南通景瑞•御江山

南通景瑞•御江山為我們的御藍灣系列產品，位於江蘇南通海門市的新城區。該項目毗鄰海門傳統商務區，週邊設施完善，包括當地政府、酒店、商業銀行以及國際學校及小學。該項目總佔地面積為67,749平方米，總規劃建築面積則約為178,549平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期	已出售 /預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
138,275平方米	30,259平方米	7,599平方米	2,416平方米	178,549平方米	2013年10月	2015年4月	-

該項目預期將由南通景尚開發。我們於2013年6月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣301.5百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣89.9百萬元。我們預期將在2013年10月底前悉數清償剩餘的土地出讓金後取得相關土地使用證。我們預期，該項目竣工合共還將產生開發成本人民幣899.3百萬元。

### 揚州景瑞•望府

揚州景瑞•望府是我們的望府系列產品，位於江蘇省揚州市新盛路以西及沿山河路以南。該項目鄰近揚州火車站及大型商業綜合體揚州京華城。該項目包括小高層公寓、高層公寓及零售區。該項目總佔地面積約為73,295平方米，總規劃建築面積約為212,767平方米。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際動工日期	估計竣工日期	已售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
164,679平方米	42,888平方米	3,200平方米	2,000平方米	212,767平方米	2013年9月	2015年6月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由揚州景瑞開發。我們於2013年3月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣401.7百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣200.8百萬元。我們已在2013年8月悉數清償剩餘的土地出讓金後取得相關土地使用證。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣222.2百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣907.8百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 泰州景瑞·榮御藍灣





## 業 務

泰州景瑞·榮御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於江蘇省泰州市永興路與興泰南路交匯處。該項目緊鄰泰州市南部商業中心。該項目包括高層公寓、小高層公寓、聯排及零售區。該項目總佔地面積約為163,993平方米，總建築面積約為338,680平方米。該項目計劃分三期開發，其中，一期已於2012年9月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	95,290平方米	-	1,482平方米	352平方米	97,124平方米	2010年7月	2012年9月	69,654平方米
二期..	115,173平方米	5,251平方米	-	274平方米	120,698平方米	2011年3月	2013年12月	70,365平方米
三期..	99,024平方米	15,159平方米	2,575平方米	4,100平方米	120,858平方米	2013年3月	2015年8月	24,325平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由泰州景瑞開發。我們於2009年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣188.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣755.5百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣546.6百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約36,930平方米，我們預期將於2015年8月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣219.3百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣335.7百萬元。

### 我們的物業開發項目 – 浙江省

#### 杭州景瑞·御藍灣

杭州景瑞·御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於浙江省杭州市余杭區，鄰近寶塔山景點，公共交通便利。該項目主要包括高層及小高層公寓，以及若干零售區。該項目總佔地面積約為68,342平方米，總規劃建築面積約為205,724平方米。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計		已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	估計竣工日期	
一期...	106,186平方米	41,705平方米	7,607平方米	1,470平方米	156,968平方米	2013年9月	2015年12月	-
二期...	47,155平方米	-	1,400平方米	449平方米	49,004平方米	2013年11月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由杭州景越開發。我們於2013年2月訂立有關土地出讓合同，並已於2013年8月悉數支付總土地出讓金人民幣299.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣158.3百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣865.3百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 杭州良熟項目

2013年8月，我們訂立土地出讓合同，藉以取得位於浙江省杭州市的一幅總佔地面積為77,030平方米的地塊，亦稱杭州良熟項目。總土地出讓金為人民幣520.9百萬元，我們預期在2013年11月前悉數清償土地出讓金。

預期杭州良熟項目的總規劃建築面積約為191,224平方米。該項目為我們的御藍灣系列產品，預期將由杭州景航開發。該項目位於杭州市余杭區的政治、經濟及文化中心，公共交通便利。該項目亦鄰近便利的公共配套設施，包括醫院及高中，而週邊地區亦正開發酒店及商業綜合體。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期	已出售 / 預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
152,936平方米	30,260平方米	5,150平方米	2,878平方米	191,224平方米	2014年1月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目預期由杭州景航開發，而杭州景航曾為我們的全資子公司。於2013年9月，我們向一名獨立第三方轉讓杭州景航的49%股權。因此，杭州景航轉為我們擁有51%股權的子公司。我們估計項目竣工所需的總開發成本約為人民幣1,169.8百萬元。

### 寧波景瑞·望府

寧波景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於浙江省寧波市鄞州區姜山鎮，公共交通便利，鄰近當地政府及商務區。該項目包括高層公寓、聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為69,693平方米，總建築面積約為162,782平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際動工日期	估計竣工日期	已售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	37,107平方米	-	-	166平方米	37,273平方米	2013年7月	2014年12月	-
二期..	93,409平方米	22,906平方米	3,510平方米	5,684平方米 <sup>(2)</sup>	125,509平方米	2013年8月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括約3,187平方米規劃為學校。

該項目由寧波景瑞開發。我們於2013年2月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣766.5百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣388.8百萬元。我們已在2013年8月悉數清償剩餘的土地出讓金後取得相關土地使用證。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣400.6百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,015.1百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 紹興景瑞·上府

紹興景瑞·上府是我們的望府系列產品，位於浙江省紹興市鏡湖新區，毗鄰紹興最大的淡水湖，往返當地商務區相當便捷，亦鄰近高鐵站。該項目總佔地面積約為110,492平方米。該項目預計將分兩期開發，且預計總規劃建築面積約為164,794平方米，包括小高層公寓、聯排及零售區。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際/估計		已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	估計竣工日期	
一期..	96,653平方米	-	1,245平方米	-	97,898平方米	2013年7月	2014年12月	38,759
二期..	52,856平方米	12,770平方米	-	1,270平方米	66,896平方米	2014年2月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由紹興景湖開發。我們於2012年12月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣375.0百萬元。截至2013年6月30日，已支付約人民幣187.5百萬元，且我們已在2013年7月悉數清償剩餘的土地出讓金。截至2013年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣259.6百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本人民幣813.4百萬元。

### 紹興景瑞·望府



紹興景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於浙江省紹興市國家4A級旅遊景點柯岩風景區附近。該項目總佔地面積約為431,070平方米，總規劃建築面積約為449,111平方米。該項目預計將主要包括聯排及洋房，我們亦計劃在該項目內開發商業區，包括購物中心、餐廳及其他休閒娛樂區。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積				總計 <sup>(1)</sup>	實際/估計	實際/估計	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域		動工日期	竣工日期	
一期..	73,273平方米	-	-	-	73,273平方米	2012年8月	2013年12月	69,870平方米
二期..	115,375平方米	-	-	-	115,375平方米	2012年11月	2014年12月	61,032平方米
三期..	98,571平方米	-	813平方米	1,570平方米	100,954平方米	2013年9月	2014年12月	-
四期..	95,499平方米	-	-	1,010平方米	96,509平方米	2014年5月	2015年12月	-
五期..	-	8,600平方米	54,400平方米	-	63,000平方米	2014年7月	2015年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由紹興景瑞、紹興景祥及紹興景康聯合開發。我們於2011年6月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,993.9百萬元。截至2013年6月30日，我們已產生開發成本人民幣2,423.9百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,723.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約38,990平方米，我們預期將於2014年12月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣587.7百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣378.5百萬元。

### 紹興景瑞·御江山

2013年7月，我們訂立兩份土地出讓合同，藉以取得位於浙江省紹興市諸暨的總佔地面積為73,992平方米的地塊。總土地出讓金為人民幣284.3百萬元，截至2013年6月30日，已支付約人民幣57.0百萬元。我們預期在2013年10月底前悉數清償剩餘的土地出讓金。

預期該項目的總規劃建築面積約為202,323平方米。該項目為我們的御藍灣系列產品，預期將由諸暨景瑞開發。該項目位於諸暨市的新商務區，緊鄰當地火車站及杭金衢高速公路出口，亦與杭州蕭山國際機場對接。該項目週邊的配套設施完善，包括辦公樓、酒店、超市、醫院及小學。我們預期，該項目竣工將產生開發成本約人民幣959.5百萬元。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期	已售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
157,143平方米	25,569平方米	13,366平方米	6,245平方米 <sup>(2)</sup>	202,323平方米	2013年10月	2016年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括一所學校及一家幼稚園的3,520平方米。

### 湖州景瑞·西西那堤



湖州景瑞·西西那堤是我們的御藍灣系列產品，位於浙江省湖州市，鄰近浙北高速客運中心。該項目亦毗鄰公園，公共交通便利。該項目主要包括高層公寓、聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為97,237平方米，總建築面積約為120,923平方米。該項目已於2012年6月竣工。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際動工日期	實際竣工日期	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	45,352平方米	-	1,030平方米	-	46,382平方米	2008年1月	2009年9月	29,572平方米
二期..	64,467平方米	8,803平方米	-	1,271平方米	74,541平方米	2010年3月	2012年6月	68,166平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由湖州景瑞開發。我們於2007年10月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣187.2百萬元。截至2013年6月30日，該項目已產生的總開發成本為人民幣639.3百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約3,325平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣23.8百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 湖州景瑞·望府



## 業 務

湖州景瑞·望府是我們的望府系列產品，位於浙江省湖州市長興縣龍山大道，往來當地商務區相當便捷，緊鄰購物中心、學校、圖書館及電影院。該項目主要包括聯排及若干零售區。該項目總佔地面積約為86,077平方米，總規劃建築面積約為53,046平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際動工日期	實際竣工日期	已出售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
50,197平方米	-	641平方米	2,208平方米	53,046平方米	2012年1月	2014年10月	12,006平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由湖州景尚開發。我們於2011年2月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣420.4百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣554.7百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣241.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約2,267平方米，我們預期將於2014年10月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣59.6百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣51.8百萬元。



舟山景瑞·豪布斯卡



舟山景瑞·豪布斯卡是我們的御藍灣系列產品，位於浙江省舟山市普陀區魯家峙島，在著名的沈家門碼頭北面。該項目包括小高層公寓、花園洋房及聯排。該項目總佔地面積約為93,148平方米，總建築面積約為162,326平方米。該項目一期和二期已分別於2008年11月及2011年9月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際／估計	實際／估計	已售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	67,293平方米	13,467平方米	804平方米	-	81,564平方米	2007年4月	2008年11月	62,602平方米
二期..	17,103平方米	-	-	-	17,103平方米	2009年9月	2011年9月	13,467平方米
三期..	57,413平方米	6,176平方米	-	70平方米	63,659平方米	2014年6月	2016年5月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由舟山景瑞開發。我們於2006年12月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣105.7百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣416.9百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣164.3百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約70平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣0.1百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

舟山景瑞·半島灣



舟山景瑞·半島灣是我們的望府系列產品，位於浙江省舟山市普陀區魯家峙島，鄰近著名的沈家門碼頭，坐享海景，周邊公共設施齊全便利。該項目包括高層公寓及零售區。該項目總佔地面積約為26,076平方米，總建築面積約為99,570平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

住宅	停車場	建築面積			實際動工日期	估計竣工日期	已出售/預售
		零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
75,244平方米	14,119平方米	7,276平方米	2,931平方米	99,570平方米	2011年6月	2014年8月	39,440平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由舟山景尚開發。我們於2010年8月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣195.7百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣389.2百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣171.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約8,355平方米，我們預期將於2014年8月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣100.2百萬元，我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

### 我們的物業開發項目 – 天津

#### 天津景瑞·陽光尚城



天津景瑞·陽光尚城位於天津市北辰區小淀鎮，交通十分便利。該項目包括小高層公寓、高層公寓、聯排、花園洋房及若干零售區。該項目總佔地面積約為141,622平方米，總建築面積約為261,570平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期、二期和三期已分別於2010年11月、2011年10月及2013年8月竣工。

## 業 務

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際／估計 竣工日期	已出售／預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	71,563平方米	-	2,995平方米	2,212平方米	76,770平方米	2008年4月	2010年11月	69,680平方米
二期..	38,040平方米	-	412平方米	513平方米	38,965平方米	2010年2月	2011年10月	35,512平方米
三期..	75,283平方米	18,454平方米	-	-	93,737平方米	2010年12月	2013年8月	75,192平方米
四期..	49,906平方米	2,192平方米	-	-	52,098平方米	2013年5月	2015年4月	10,751平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由天津景尚開發。我們於2007年9月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣398.9百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,021.7百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣336.3百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約20,051平方米，我們預期將於2015年4月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣139.6百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣22.6百萬元。

### 天津景瑞·英郡



## 業 務

天津景瑞·英郡位於天津市寶坻區，交通十分便利。該項目主要包括小高層公寓、高層公寓、聯排、花園洋房及零售區。該項目總佔地面積約為255,530平方米，總規劃建築面積約為539,403平方米。該項目計劃分四期開發，其中，一期已於2012年8月竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 / 估計	實際 / 估計	已出售 / 預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>	動工日期	竣工日期	
一期..	82,051平方米	11,849平方米	3,018平方米	1,685平方米	98,603平方米	2009年10月	2012年8月	24,089平方米
二期..	84,500平方米	-	-	200平方米	84,700平方米	2013年10月	2015年10月	-
三期..	122,300平方米	43,900平方米	2,770平方米	4,830平方米 <sup>(2)</sup>	173,800平方米	2015年3月	2017年10月	-
四期..	160,700平方米	20,100平方米	400平方米	1,100平方米	182,300平方米	2015年11月	2018年10月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括一所學校及一家幼稚園的2,800平方米。

該項目由天津景秀開發。我們於2007年8月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣144.0百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣566.3百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣1,199.4百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已售出此項目約101平方米。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣1.1百萬元。我們於此期間並未為購買此項目的客戶提供任何按揭擔保。

我們的物業開發項目 – 重慶

重慶景瑞•藍溪谷地



重慶景瑞•藍溪谷地位於重慶市沙坪壩區，鄰近當地成熟的商務中心，配有購物中心、醫院及學校。該項目包括高層公寓、多層公寓、聯排、花園洋房及零售區。該項目總佔地面積約為187,637平方米，總建築面積約為611,878平方米。該項目分三期開發，一期、二期及三期已分別於2008年、2009年及2013年竣工。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

階段	建築面積					實際 動工日期	實際 竣工日期	已出售/預售
	住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
一期..	168,498平方米	24,234平方米	-	3,493平方米	196,225平方米	2006年3月	2008年4月	192,434平方米
二期..	174,195平方米	9,774平方米	13,057平方米	18,024平方米 <sup>(2)</sup>	215,050平方米	2007年5月	2009年9月	197,026平方米
三期..	164,647平方米	25,294平方米	8,061平方米	2,601平方米 <sup>(2)</sup>	200,603平方米	2007年7月	2013年6月	193,294平方米

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。
- (2) 包括一所學校及一家幼稚園合共約15,110平方米。

該項目由重慶景康開發。我們於2004年1月訂立有關土地出讓合同，截至2013年6月30日已悉數支付總土地出讓金人民幣89.9百萬元。在項目開發初期，我們持有重慶景康10%股權，隨後我們以總對價人民幣367.4百萬元收購重慶景康餘下90%股權。截至2013年6月30日，該項目已產生的總開發成本為人民幣1,640.2百萬元。

於截至2013年6月30日止六個月，我們已預售此項目約12,074平方米，我們已於2013年6月前完成建設該建築面積。於截至2013年6月30日止六個月，我們已收取客戶預付款項約人民幣52.4百萬元，已為在此項目中作出購買的客戶提供按揭擔保人民幣102.2百萬元。

### 重慶景瑞·御藍灣

重慶景瑞·御藍灣是我們的御藍灣系列產品，位於重慶市北碚區，便利接駁周邊公共交通。該項目主要包括小高層公寓、聯排、花園洋房及若干零售區。該項目總佔地面積約為65,467平方米，總規劃建築面積約為157,821平方米。

該項目截至2013年8月31日的詳情如下：

建築面積					實際動工日期	估計竣工日期	已出售/預售
住宅	停車場	零售	配套區域	總計 <sup>(1)</sup>			
105,825平方米	39,920平方米	11,365平方米	711平方米	157,821平方米	2013年8月	2014年12月	-

附註：

- (1) 總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指部分公共設施及配套區域、部分地下建築面積（如停車場）、部分住宅及／或零售建築面積，該等建築面積並未載入相關預售許可證，因此不可予以銷售。

該項目由重慶景尚開發。我們於2012年12月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣197.4百萬元。截至2013年6月30日，我們已就該項目產生開發成本人民幣207.0百萬元。我們估計，該項目竣工還將產生開發成本約人民幣483.0百萬元。

截至2013年6月30日，我們並未開始預售此項目的在建物業。

### 新項目開發－蘇州吳中項目

2013年9月，我們就收購位於江蘇省蘇州市總佔地面積為108,657平方米的若干土地收到確認函，我們尚未就有關土地取得相關土地使用權。新項目位於蘇州市吳中區，毗鄰江蘇廣播電視學校。此外，根據有關城市規劃，預期該項目附近將建立一所小學及一家幼稚園。該項目亦緊鄰地鐵站。該新項目為我們的御藍灣系列產品。我們目前預期該項目的總規劃建築面積約為248,764平方米，包括高層公寓、聯排及零售區。

該項目總土地出讓金為人民幣1,230百萬元，我們已於2013年9月支付按金人民幣163.0百萬元。我們預期將在支付約50%的總土地出讓金後於2013年11月訂立有關土地出讓合同，並預期在我們悉數清償土地出讓金後於2014年4月取得有關土地使用權。

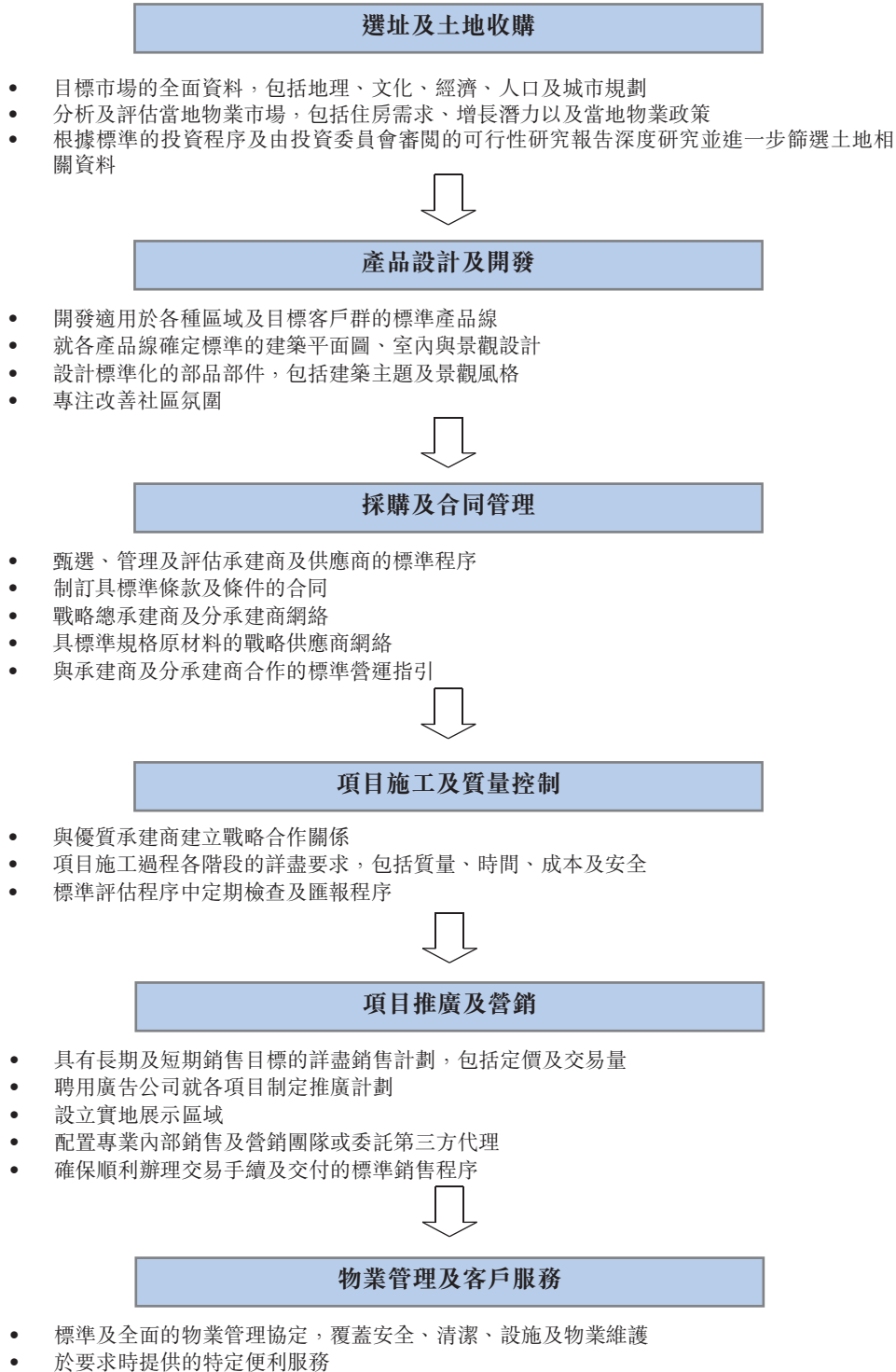
### 物業開發管理

#### 「快速資產週轉模式」和系統化管理方法

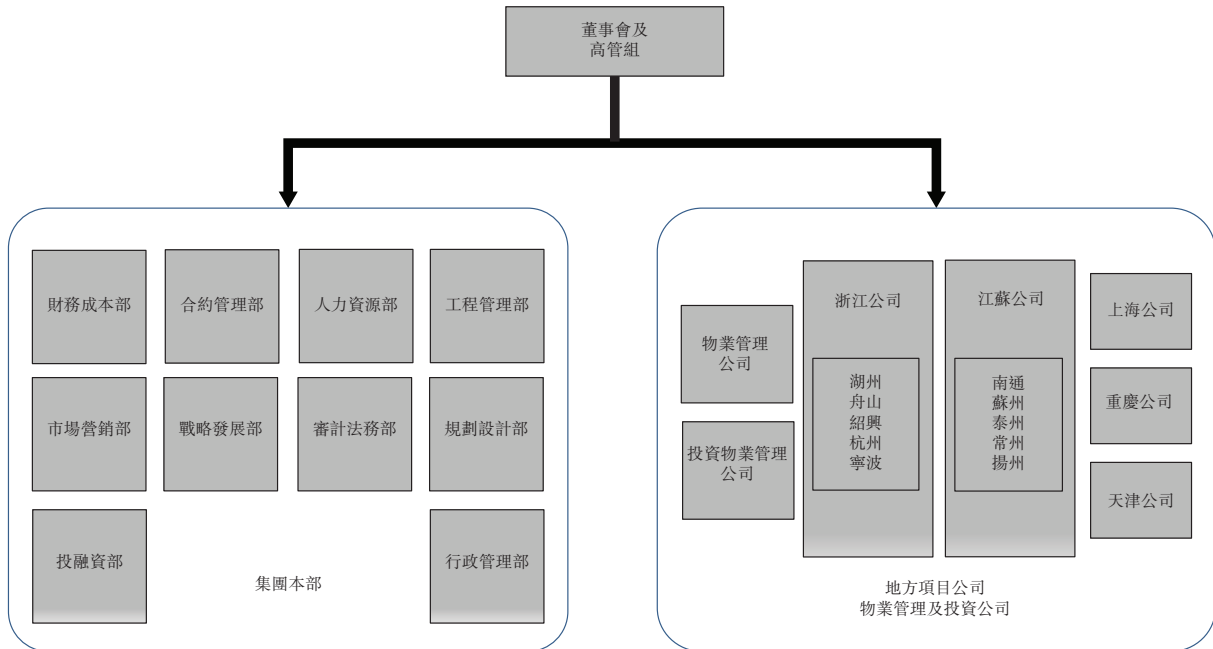
針對客戶對高質量和高性能物業的追求，我們致力於開發和發售高質量住宅物業，以滿足彼等首次購房或為改善現有居住條件而再次置業的需求。我們的業務主要分佈於上海和長江三角洲地區其他主要城市。我們已就我們的物業開發項目建立快速資產週轉模式，專注於最大限度地縮短從地盤收購到預售再到物業開發項目竣工之間的時間跨度。該模式乃透過我們物業開發的系統化管理方法而實施，透過該方法，我們使用標準化程序、設計、組件和模塊開發物業。我們認為，上述快速資產週轉模式可令我們將各項目的現金回收週期壓縮至一個相對較短期限，降低開發成本，減少對外部融資的依賴，從而得以在打造可靠產品質量和塑造一致企業品牌形象的同時維持穩健的財務槓桿。



下圖載列反映我們快速資產週轉模式的標準化物業開發流程：



我們在不同城市或地區成立項目公司以監督和管理我們的物業開發項目，我們相信此舉將最大限度地方便我們應對該等城市或地區特有的市況。本集團高級管理層與各項目公司的管理層緊密協作，旨在就本集團的總體戰略方向提供指引以及監管和監督各項目公司的活動。下圖列示本集團的管理層架構：



有關我們物業開發流程及程序的詳細論述載列如下。

### 市場調查及選址

我們的市場調查活動涵蓋對我們業務所在城市或我們預期拓展的目標地區、潛在客戶及客戶需求以及上述地區合適土地的投放和估計成本的一般性研究。我們亦積極搜集由行業顧問公司、地方政府及競爭對手發佈的行業資料、政策及新聞公告，以方便我們進行分析和評估。我們對政府政策尤為關注，旨在調整我們的業務及物業開發以確保我們的開發活動與當前房地產行業宏觀政策及趨勢保持一致以及把握市場機遇。

我們的多層次市場調查活動包括(i)由市場營銷團隊於我們項目公司層面分別對彼等經營所在城市作出的持續市場監測活動，旨在物色實時潛在商機；(ii)由我們的市場營銷部及投融資部於集團本部層面對我們計劃策略性拓展的城市及地區作出的調查活動；及(iii)我們的高級管理層對全國房地產市場作出的行業研究。

我們通過考慮一系列因素評估當地市場及目標開發地盤的潛力，該等因素包括：

- 土地的位置及佔地面積；

- 當地人口及購買力；
- 客戶喜好及需求；
- 交通及基礎設施狀況；
- 估計開發成本及時間；
- 預期投資回報；
- 當地競爭環境；
- 當地政策及法規；及
- 有關地盤是否與我們的產品定位匹配。

為踐行我們的快速資產週轉模式，我們特別關注可能影響我們開發週期的各種因素，例如各城市間互不相同的預售條件。我們策略性地甄選價格具競爭性的中等規模土地，我們認為此等土地一方面在滿足我們客戶需求的同時也更符合我們的產品定位，另一方面選擇此等土地有助控制我們的開發成本及內部資源。我們各項目的開發週期因多種因素而有所不同，此等因素包括有關項目的佔地面積及將完工的規劃建築面積。於往績記錄期間，我們大部分已完成建設工程的項目階段的總建築面積介於約39,000平方米至173,000平方米之間，而我們有關該等項目階段的開發週期則為9至35個月。該開發週期即自我們取得建築工程施工許可證起直至我們取得竣工證明書止期間。我們亦設定若干內部財務比率，藉以評估有關項目的估計投資回報，確定其是否具有開發可行性。

我們在收購土地時遵循一套嚴格的程序。我們會依據初步評估決定是否進行潛在開發項目。初步評估一般由我們的投融資部牽頭，相關地方項目公司的管理層亦會參與其中。於初步評估完成後，我們的投融資部會牽頭編製一份深入可行性研究報告，如有必要，彼等會在集團本部層面及項目公司層面尋求其他部門的合作。可行性研究報告呈列整體地區或城市分析、物業市場分析、項目定位、項目設計、市場營銷策略、施工進度計劃、成本及回報分析。可行性研究報告其後會提交我們的投資委員會。投資委員會一般由6名成員組成，包括常務副總裁、財務成本部總監、戰略發展部總監、市場營銷部總監與投融資部總監，以及有關潛在項目的地區分管項目公司高管。投資委員會審閱潛在開發項目，一旦批准，會將其呈報予我們的首席執行官以待最終確認。佔本集團總資產15%以上的投資等重大土地投資項目亦會提交予我們的董事會批准。

### 土地收購

截至2013年8月31日，除上海鳳翔項目是我們通過向獨立第三方收購項目公司的80%股權而購入外，物業開發所需的其他全部土地乃遵照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》透過在

公開招標、拍賣或掛牌出讓過程中參與競投地方政府所持土地使用權而直接自中國政府購得。透過此等方式出讓的土地通常不會產生法律糾紛或拆遷責任，因而可避免該等情況下我們的開發週期被拉長而產生額外成本。

除此之外，日後我們亦可能透過以下方式收購土地使用權：(i)投資或收購持有土地使用權的項目公司；(ii)向項目原擁有人收購在建項目；或(iii)與其他房地產開發商成立合營企業進行聯合土地收購。我們認為，以具競爭力價格收購土地對我們的發展策略而言至關重要，因此我們將計及拆遷可能產生成本的基礎上採用最能達致上述目標的收購策略。

### 項目規劃和設計

我們本身擁有強大的設計能力，並成立專門的規劃設計部，截至最後可行日期，該部門於集團本部層面及項目公司層面共擁有47名僱員。為保證效率及降低成本，我們已設定標準化的設計、組件及模塊。我們全面的產品數據庫涵蓋各類型建築物的標準化設計及規格、平面圖、樓宇裝飾風格及外觀、景觀設計及內部構造。

我們基於透過現有項目及經驗（包括客戶的反饋）收集到的資料持續細化及更新產品數據庫，以確保我們的產品數據庫反映當前行業趨勢及市場需求。

我們的規劃設計部負責根據產品定位生成在建項目的主體規劃及設計規格。為確保質量把控及產品與我們的標準化設計、組件及模塊相符，該部門與知名建築設計事務所緊密合作以落實設計規格，調整具體方案及甄選原材料。我們就項目規劃與上海中森建築與工程設計顧問有限公司（中國建築設計研究院的聯屬公司）展開合作。我們一般透過招標程序甄選該等建築設計事務所，並會要求該等潛在事務所提交附有報價的方案。在進行抉擇時，我們會考慮彼等提交的設計理念、彼等於信賴度及質量方面的聲譽、我們與彼等的過往合作經歷以及彼等的服務報價。我們當前與兩家領先的第三方建築設計事務所維持戰略合作關係，彼等分別為上海中森建築與工程設計顧問有限公司及上海原構設計諮詢有限公司，預期日後會加深與此等事務所的合作。鑑於此等經甄選事務所熟悉我們的標準化產品，彼等將能向我們提供高效協助，並縮短設計和產品開發的整體時間跨度。

此外，為提高運營效率，我們的工程管理部、財務成本部、市場營銷部以及合約管理部亦積極參與到項目設計過程中，以期更清晰地傳達為迎合市場需求對產品所作定位，此舉令市場營銷及宣傳工作得以高效開展，並促進後階段我們物業的預售。

### 承建商及採購

#### 第三方總承建商

我們將建設工程外包予合資格第三方總承建商。我們致力於就我們的多項物業開發項目與經甄選優質總承建商建立戰略關係。通過與能夠符合我們的質量及時間要求以及熟悉我們的業務模式及企業文化的承建商建立戰略關係，我們能夠更好地控制開發成本，提升運營效率及加強標

準化產品實施。就我們的物業開發項目而言，我們會按根據項目位置、承建商能力及項目的技術規格釐定的甄選流程從戰略總承建商中選擇一家推進建設工程。現時，我們已與五家總承建商建立戰略關係，其中兩家具備國家特級工程總承包資質，另三家具備國家壹級工程總承包資質。我們在2012年與之合作的戰略總承建商已與我們建立約4年的關係。每兩年我們會根據該等戰略承建商的表現重新評估與彼等的合同，並評估是否續新該等合同。與這五家總承建商的現有戰略合作協議將於2013年12月到期。我們認為，僱用此等初審合格承建商將在保證我們物業質量的同時縮短我們的開發週期。

我們所有的總承建商（包括戰略總承建商）及分承建商均初步通過招標程序甄選，均為我們的獨立第三方。於往績記錄期間，我們分別於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月委聘10家、7家、5家及5家總承建商及253家、255家、231家及132家分承建商及供應商。我們於往績記錄期間所委聘承建商數目波動主要取決於我們在建項目所需建設工程數量。

該等第三方承建商有義務在嚴格遵守法律法規以及我們在施工合同中訂明的設計規格和時間進度計劃的基礎上承接整個建設工程。根據施工合同的規定，我們須分階段在各施工里程碑完成後向承建商付款。於整個項目竣工時，我們通常會支付合同總價的約95%，並將餘下5%扣作保修用途的保留金。承建商須就因建築未達致約定或法定質量標準而導致我們可能蒙受的任何損失向我們提供保修，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建商。我們亦可同意一般在四年內以等額每年分期支付該5%的保留金。然而，倘我們可能產生的任何損失超出保留金的未匯付部分，我們亦可追回此前已匯付予承建商的保留金中的任何部分作為彌償。此外，倘施工進度延遲至超出合同規定的期限，我們將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止合同。董事相信，我們根據施工合同預扣的保留金金額符合中國行業慣例，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。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，除「一 法律訴訟」所披露者外，我們並未因第三方承建商表現欠妥或施工延誤而遭受任何重大罰款、索償或直接虧損。

### 採購

若干樓宇建材（如鋼材和混凝土）乃由我們僱用的第三方承建商採購，然而作為我們施工協議的一部分我們通常會指定該等建材的品牌及質量標準，亦會要求向指定供應商採購該等材料及設備。對於與戰略總承建商之間訂有的現有協議，鋼筋混凝土的價格將按市價根據協議所載協

定百分比折讓後釐定。然而，對於與我們總承建商訂立而仍然有效的過往協議，我們通常會與承建商劃定一個價格範圍，在此範圍內施工合同總價將維持不變。倘價格波動超出初步劃定價格範圍，雙方將均攤有關風險，倘價格波動進而超出第二道價格範圍，則我們將獨自承擔該價格漲幅或獨享該價格跌幅的利益。我們亦可能直接向供應商採購若干原材料（如外牆磚和電表箱），並向承建商提供此等原材料以供彼等安裝。

我們與主要建材及設備的分承建商及供應商亦建立戰略合作關係，以購買及在若干情況下安裝該等建材及設備。該等戰略合作分承建商及供應商乃透過招標程序甄選得出。我們現時與69家分承建商及供應商建立有此類戰略合作關係，涵蓋建材、外部及內部裝飾材料以及電子設備的供應商。與第三方供應商訂立的戰略協議一般為期兩年，我們將於協議到期時重新評估該等供應商，並評估是否續新該等協議。戰略協議一般為我們將採購的新材料訂定固定價格範圍，且不會規定我們須採購的最低數量。我們將物色與總承建商開展主要戰略合作的分承建商及供應商，以便採購及安裝有關建材及設備。

### 項目施工

為符合中國相關法律法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關土地的開發權、必要的許可證和證書。有關證書包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證（只有在取得土地使用證、建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證之後才可發放）。於往績記錄期間，我們在取得上述證書和許可證方面並無遭遇任何重大延誤。截至最後可行日期，除我們尚未開始施工的項目外，我們已就所有在建項目及持作未來開發項目取得中國法律法規要求的土地使用證和所有相關證書和許可證。

此外，我們亦須在中國法律法規規定的時間內開始我們開發項目的施工，否則我們的土地或被視為「閒置土地」，而我們可能因此須繳納若干罰款。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」獲界定為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於計劃施工總面積的三分之一或投入資本少於計劃投入資本總額25%的已出讓國有建設用地。我們的中國法律顧問已審閱我們所有中國項目的土地出讓合同、土地使用證及其他施工文件，及於往績記錄期間直至最後可行日期，概無任何有關本集團所擁有任何土地將被視為閒置土地的事宜須提請有關法律顧問垂注，亦無本集團因此將須繳納任何罰款或土地遭沒收的情況。

我們透過集團本部層面的工程管理部以及我們項目公司各自的工程管理團隊執行對我們項目的開發和管理。我們集團本部層面的工程管理部針對我們的項目施工流程作出主要策略性決定及設定標準參數，包括項目整體建設計劃及階段性目標、建設工程的範疇及規模、並參與主要承建商的甄選以及主要原材料及設備的採購。項目公司層面的工程管理部則負責監督各自項目的日常施工流程。我們集團本部層面的工程管理部透過各種進度會和報告機制持續在各項目公司間進行協調。

### 項目監督及控制

#### *時間控制*

我們的快速資產週轉政策要求我們有很高的運營效率及項目執行能力。我們已建成一個項目進度管理體系，其明確項目開發過程中達致各里程碑的時限。我們將項目監督分為三個層面。最高層面由我們的高級管理層監督，負責整體開發時間表、監督主要里程碑的進展（如動工時間選擇、預售流程的展開及銷售節奏的把握）。下一個層面由我們集團本部層面的工程管理部監督，其監察目標在於對主要工程相關里程碑的監督。最後，我們的地方項目公司將會負責監督施工流程的日常進展，並在上述各里程碑完成後向我們本部提交報告。該項目進度管理體系令我們得以及時監督各項項目開發活動的進程並迅速發現任何潛在延誤。倘發現潛在延誤，我們的地方項目公司及我們的工程管理部將會力爭採取補救措施縮短未來里程碑的時間跨度以確保整體項目時間表不會受到牽連或降低有關延誤的影響。此外，我們在與第三方承建商訂立的合同中會詳細訂明項目施工時間表，並會密切監督該時間表的執行情況。

#### *質量控制*

高質量的住宅物業對我們的聲譽及業務成功而言至關重要。我們一直以來十分重視並將繼續重視對我們項目開發的質量控制，以確保合乎監管規定及交付高質量的住宅產品。質量控制始於對高質量承建商的甄選，而我們已與五家此類承建商建立戰略合作關係。有關詳情請參閱「一 項目施工」。我們定期審查及審閱此等承建商的資質和表現，以確保彼等的表現符合我們的標準。在甄選其他第三方服務供應商（包括外部建築設計事務所及原材料供應商）時，我們亦會從聲譽、往績記錄、資質及財務狀況等方面對彼等展開廣泛的盡職調查。

我們亦建立有一套全面的標準化技術與質量監督準則，其對我們施工流程各個重要環節的質量控制標準及規格均提出詳細要求。我們的質量監督準則要求對我們所有施工場地進行定期檢查，以於項目公司層面確保工程質量及安全。此外，我們項目公司層面的工程管理團隊須按規定

每月向我們集團本部層面的工程管理部提交質量控制報告。我們集團本部層面的工程管理部會於每個季度組織全面的現場督察，同時亦會不時進行隨機抽查。上述督察包括現場文件審閱、員工面談、工程狀況及產品質量檢查、安全及環境問題方面的信息收集。一旦察覺有任何重大問題，我們的工程管理部將會通知相關項目公司在五日內採取補救措施，並會加強督察以確保有關缺陷已排除。我們項目公司層面及集團本部層面的工程管理團隊乃由合資格工程師和施工技術員構成。

為符合中國相關法律法規的規定，我們亦僱用合資格建設監理公司監督我們項目施工的若干方面，彼等須定期報告項目進度及質量狀況。

我們董事確認，於往績記錄期間，我們尚無遭遇任何重大質量問題，亦無接獲任何有關我們項目質量的重大投訴。我們的董事確認，於往績記錄期間，在我們物業項目施工過程中並無發生導致施工工人遭受嚴重傷害或身故的有關安全的不合規事件或事故。我們的董事進一步確認，並無嚴重違反現行適用中國勞動及安全法規，亦無發生任何涉及本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期間，我們並無就不遵守中國勞動及安全法律法規被處以罰款或遭處罰。

### *成本控制*

由我們財務成本部牽頭，集團本部層面的工程管理部、市場營銷部、規劃設計部、合約管理部以及各項目公司管理層參與，我們已就釐定我們項目的相關預算（包括如何評估不同成本要素）制定一套統一標準化的程序。具體到各項目開發活動，相關項目公司在經其總經理批准後，須編製一份全面預算，該全面預算將提交集團本部層面的合約管理部及財務成本部，最終須經由我們的首席執行官批准。

我們專門設有一個集團本部層面的合約管理部，藉以對所簽訂的一切施工及供應商合同進行備案及監管。合約管理部負責審閱並確保相關合同金額及付款安排與我們全面預算中所載者一致。合同在我們的合同管理系統備案，而合同管理系統構成我們管理信息系統的一部分。合同管理系統賦予我們跟踪付款安排的能力，令我們得以管理我們的款項支付及現金流量。我們財務成本部會每月審查並核實具體的實際成本產生情況，並將此等成本與全面預算及我們其他項目所產生的類似開支進行對比。我們相信，此等成本控制程序將令我們管理層得以辨識和預測實際成本可能超逾初步獲批預算的情況，並據以及時採取適當補救措施。如若某項目的全面預算需要作出調整，必須獲得我們高級管理層的批准。除我們的成本控制程序外，我們的標準化集中式採購政策亦對我們控制開發成本的能力貢獻良多。



## 銷售及市場營銷

### 定價

於各項目啟動預售前，我們集團本部層面的戰略發展部在諮詢我們其他部門（包括市場營銷部、財務成本部及客戶服務團隊）後，將會根據針對有關項目作出的初步可行性研究設定整體市場營銷預算及目標平均售價。市場營銷預算方案及目標售價其後會於各年年末由我們的戰略發展部根據當時的市場環境及各項目的實際預售活動作出審閱及修訂。

我們主要根據估計成本總額及目標利潤為我們的物業定價，同時亦會考慮同地區可資比較物業的價格以及近期通行市場價格趨勢。我們項目公司層面的市場營銷團隊將會密切跟踪和分析其他競爭物業的定價策略及宣傳活動，並於適當時建議對我們的市場營銷及定價策略作出調整。

考慮到中國房地產行業競爭激烈變幻無常的特點，我們須持續關注日新月異的市場環境，並於適當時候對我們的項目售價作出調整。價格調整（無論是上調或下調）一般由我們項目公司層面的市場營銷團隊提出，其後會經相關項目公司管理層、我們集團本部層面的市場營銷部以及我們的高級管理層周詳審議，並須獲得彼等批准方可執行。

### 市場營銷活動

我們成立項目公司和集團本部層面的內部市場營銷團隊。我們集團本部層面的市場營銷部負責控制項目市場營銷預算、提供策略性市場營銷意見以及當地市場營銷團隊的人員配備。我們地方項目公司的市場營銷團隊則負責生成及執行具體項目市場營銷方案。

除三個項目現時僱用外部房地產銷售代理外，各地方項目公司均配備自身的銷售與市場營銷人員。我們的市場營銷團隊一般自項目開發伊始便參與其中，透過提供有關我們目標市場、當地定價情況、客戶及估計銷售速度的寶貴信息確保我們的物業開發項目定位準確，定價合理。我們相信，通過建立及強化我們自身的市場營銷團隊，加上我們其他部門的支持，我們能更順利地獲得對市場定位的深入理解，從而有助改善我們的市場營銷及定價措施；同時更容易辨識行業趨勢及客戶需求，繼而有助優化我們的產品。此外，我們相信，我們自身市場營銷團隊的利益相較外部房地產銷售代理與本集團利益更為契合，我們自身的市場營銷團隊準備更充分，鬥志更旺盛，行動更高效。未來，我們預期會在我們所有物業的推廣及銷售中動用我們自身的內部市場營銷團隊。

我們推行傳統市場營銷舉措，包括戶外廣告牌、報章、雜誌、電視及網絡廣告。我們亦利用各種新市場營銷渠道將我們的觸角延伸至潛在客戶。例如，在常州、天津及重慶等電子商務盛行的城市，我們與知名電子商務網站協調，以推廣我們的物業。我們的銷售與市場營銷人員亦透過直接郵寄、短信或電話等方式派發項目宣傳資料。

此外，在成立我們自身的內部市場營銷團隊前，我們曾僱用外部房地產銷售代理協助進行我們項目的銷售與市場營銷。截至最後可行日期，我們僅有三個項目因合同尚未到期仍僱用外部房地產銷售代理。

我們相信，我們已根據對我們銷售與市場營銷人員個人以及彼等所屬市場營銷團隊的表現評估，向彼等提供相對具競爭力的獎勵。

### 預售

我們一般在工程竣工之前開始預售我們的物業。在開始預售前，我們會先落成並佈置選定示範單位及展示區域，以向客戶直觀地展示我們物業的質量。根據中國法律法規的規定，我們會在取得預售許可證後啟動預售。在取得預售許可證之前，我們必須達致以下各項條件：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用證；
- 取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- 就商業樓宇預售而言，將至少投資資金總額的25%注入開發項目，明確施工進度、預期竣工及交付日期；及
- 登記註冊預售並取得預售許可證。

此外，物業開發商還須按規定使用當地有關部門指定的標準預售合同。

董事確認，於往績記錄期間，我們在取得上述證書及許可證方面並無經歷任何重大延誤。

### 交付及售後服務

#### 付款安排

我們的客戶可選擇一次性現金付款或通過按揭融資分期付款。在訂立銷售或預售合同前，我們通常要求客戶支付一筆不可退還的押金。倘若客戶決定不簽署正式銷售或預售合同，所支付

押金將予沒收。倘若客戶其後選擇悉數以現金付款，則有關押金將自購買價中扣減。我們一般要求客戶在合同簽署當日支付總購買價的30%，並於訂立銷售或預售合同後一個月內支付餘下70%。

客戶亦可選擇利用商業銀行提供的按揭貸款為彼等的置業融資。在此情況下，彼等在訂立銷售合同時須按合同所訂明條款支付一筆相當於購買價約30%至60%（視乎首次按揭與否）的不可退還首付。購買價的餘下部分一般將由按揭銀行在一至三個月內支付（視乎相關按揭銀行的審批流程而定）。根據中國相關法律法規的規定，我們客戶可獲按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶必須向我們支付購買價中按揭銀行並未覆蓋的欠付款項結餘。

按照中國的市場慣例，我們協助客戶獲取按揭貸款，並就銀行向客戶批出按揭貸款提供擔保。我們不會對購房者進行獨立信用核查，而是依賴於有關銀行開展的信用核查。銀行通常要求我們與中國其他物業開發商一樣對客戶及時償還物業按揭貸款的義務進行擔保。擔保期一般持續至償還義務解除或達成時。而有關償還義務會在(i)取得有關房屋所有權證，或(ii)按揭銀行與客戶之間結清按揭貸款後解除或達成。如果購房者拖欠按揭貸款，我們將須償還購房者於貸款項下對按揭銀行欠下的所有債務，按揭銀行隨後會將其在該貸款下享有的權利連同有關按揭轉讓給我們，在承押人變更註冊之後，我們將擁有該物業的全部追索權。

截至2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，有關我們客戶住宅按揭的未償還擔保金額分別為人民幣507.8百萬元、人民幣764.4百萬元、人民幣1,771.0百萬元及人民幣2,114.9百萬元。我們的一般政策是，對於通過按揭貸款購買的購房者，倘購房者在首付之後拖欠後續付款，我們保留沒收全部首付款項的權利。於往績記錄期間，我們並無遭遇購房者嚴重違約而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。

#### *待售物業的交付*

我們旨在於銷售／預售合同及購房合同中規定的時間段內向客戶交付物業。依據現行中國法律法規，在將物業交付給客戶之前，我們須取得「竣工驗收備案證明」。於往績記錄期間，我們的董事確認，我們於項目竣工或交付相關售後產權文件方面並無遭遇任何重大延誤。

向客戶交付優質物業及提供尊貴購房體驗乃我們業務成功的一大要素。施工期間，我們會邀請部分客戶參觀我們的在建項目，一方面意在檢查施工質量，另一方面則旨在收集客戶反饋意見。在將物業交付給客戶之前，我們的施工和工程管理部會開展現場檢驗，從而確保該等物業符

合法定規定並令人滿意。我們的物業管理公司亦會現場檢驗各單位的功能，我們隨後會在預期交付日期之前安排客戶檢驗其購買的物業單位，從而保證物業符合我們規定的標準並達致我們客戶的期望。一旦完成所需備案，取得必要證書，同時完成相關驗收工作，我們即會通知客戶進行交付。我們還會協助客戶申請房屋所有權證，並在交付後與客戶密切聯繫，從而搜集反饋信息，以此改進我們今後的產品和服務。

### 售後服務

我們成立有專門的客戶服務團隊，提供全面的售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責透過開展客戶滿意度調查收集和分析客戶數據，以提高服務質量，確定客戶喜好，並將此等反饋信息提交工程管理團隊，藉以改善我們的業務經營，包括項目設計及市場營銷策略。

我們亦於若干項物業中成立會員計劃，有關物業的買家均自動參與其中。該會員計劃在客戶向我們購置物業或推薦新客戶購買我們的物業時，向彼等提供回報，我們的會員日後向我們購買其他物業時即會收到折扣。該會員計劃亦提供其他優質服務或活動，如臨近我們物業的當地商家的折扣優惠。我們相信該會員計劃能令我們與客戶之間關係更為融洽，鞏固客戶忠誠度、培養品牌認知度、及時徵求客戶反饋意見及處理客戶投訴。我們擬於不久的將來將該會員計劃延伸至我們的其他項目。

為監督及進一步加強我們的客戶服務，我們已於近幾年委聘蓋洛普諮詢公司就我們的項目展開年度客戶滿意度調查。根據蓋洛普諮詢公司的行業數據庫，於2012年，調查顯示我們的整體客戶滿意度在業內處於頂尖水平。

### 客戶投訴解決方案

我們在日常業務過程中不時面臨各種客戶投訴，而投訴大多與行業內一些常見的建設及安裝缺陷有關。此等建設及安裝缺陷通常細微，於往績記錄期間並未對我們的銷售所得款項收款造成任何重大負面影響。為開發並交付高品質物業，我們已採納一系列質量控制措施，包括(i)通過優化設計、開發及工程技術提高我們的物業品質；(ii)就建設工程篩選及聘請已建立可靠往績記錄的總承建商，並與其建立戰略合作關係；(iii)加大對項目施工過程的監督，包括聘請合格的建設監理公司及增加施工過程中的現場檢查頻率；(iv)在向客戶交付各項物業前，增加我們的工程管理團隊及物業管理團隊所作現場檢查的頻率；及(v)交付之後，配有物業維護工程師的客戶服務團隊將積極跟進客戶投訴。我們自2010年6月以來便已實施物業維護管理程序，提供客戶服務團隊

在應對客戶投訴時須遵守的詳細程序，尤其是有關物業質量的投訴。例如，我們按一周7天每天24小時的標準提供客戶服務，而我們的維護工程師通常須於接獲客戶有關物業質量的投訴後30分鐘（緊急情況下則為15分鐘）內展開現場檢查及修復或維護工作。倘若維護工作需要其他專業技能，我們或會聘請第三方工程或安裝公司。我們的客戶服務團隊須按照物業維護管理程序記錄及存檔所有有關客戶投訴的資料，包括每份現場檢查報告及與有關客戶的溝通及通信。根據該等維護管理程序，負責維護的工程師須於修復或維護工作完成後一個月內作出回訪，確保有關工作達到質量標準並收集客戶反饋。客戶服務管理團隊每月須檢審客戶投訴的書面記錄，並向建設工程團隊提交其檢審報告以供參考。

於往績記錄期間，我們分別接獲621宗、95宗、70宗及35宗有關我們物業質量的客戶投訴，主要因細微的建設及安裝缺陷所致。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們分別就有關投訴支付人民幣1.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元的補償，分別佔同期收入總額約0.06%、0.01%、0.01%及0.02%。有關補償已支付予有關客戶。董事認為我們目前的產品質量控制措施已足夠，令我們於往績記錄期間接獲的有關物業質量的客戶投訴數目持續減少。

此外，我們亦面臨有關物業產權文件受與我們的客戶所訂立的購買協議所規限而交付延遲的客戶投訴，原因不一，其中包括完成有關程序所需時間較預期為長或有關程序的啟動延遲，相關程序包括但不限於有關土地使用權部門的審查程序以及有關物業產權部門的登記、批准及證件製作程序。為就此提高客戶滿意度及減少客戶投訴，我們於2011年7月修訂內部物業開發總計劃及管理程序，納入如下規定：物業產權文件的申請及獲取應根據各項目的相關開發總計劃在特定時間段內完成。我們亦增加與有關政府機構的溝通，以積極跟進證書申請的進度，旨在加快登記及審批程序。通過嚴格執行有關程序，我們可及時申請物業產權文件，並根據有關購買協議交付予客戶，繼而有效減少有關物業產權文件交付延遲的客戶投訴。於往績記錄期間，我們收到若干客戶作出的930宗、267宗、283宗及50宗此類索償。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，我們就偶爾於售後向若干客戶延遲交付產權文件分別產生補償開支人民幣7.7百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.3百萬元，分別佔同期收入總額約0.30%、0.07%、0.05%及0.02%。有關補償已支付予有關客戶。董事認為我們目前已對物業產權文件申請程序採取足夠的控制措施，繼而令我們於往績記錄期間收到的客戶投訴數目減少。

我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，我們未能按合同規定及時向客戶交付產權文件或會令我們承受違約責任，然而我們不應被視為違反任何中國法律。

## 投資物業

截至2013年8月31日，我們有一項已竣工投資物業，名為上海景瑞·生活廣場，該物業於2008年8月竣工。上海景瑞·生活廣場約25,442平方米由我們持作投資用途。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，就此項物業產生的租金收入分別為人民幣8.6百萬元、人民幣9.8百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣4.4百萬元。

我們經考慮多項因素（例如位置、土地使用計劃、地區市場狀況、配套商業設施及我們的商業利益）後在開發各個項目的早期階段決定我們的物業是否將出售或保留作投資用途。儘管我們現時着重開發待售住宅物業，未來我們可能決定增加我們的投資物業組合以應對不斷轉變的市場狀況及客戶需求。

## 物業管理服務

我們高度重視物業管理，原因在於我們相信其可為我們的客戶提高物業價值以及提升我們的品牌及聲譽。作為我們綜合營運的一部分，我們的物業管理團隊一般參與物業開發流程的早期階段以及整個項目規劃及設計階段，以基於他們對潛在住宅物業業主的習慣及行為的了解從物業管理角度提供建議。我們的物業管理團隊亦在啟動預售前開始其服務，並在項目中為我們的現場市場營銷團隊發揮支援作用。

我們通過我們的全資子公司上海景瑞物業管理（持有國家一級物業管理許可證並為上海市物業管理行業協會及中國物業管理協會的常務會員單位）為我們開發的所有物業的業主提供物業管理服務。上海景瑞物業管理亦分別就其質量管理、環境及健康及安全系統取得自2007年發出的ISO9001、ISO14001及OHSAS18001認證。上海景瑞物業管理總部位於上海，現時在中國有14個辦事處，現時服務之物業的總建築面積超過5,100,000平方米，其中亦包括第三方開發的非住宅物業。服務一般包括安保、清潔、物業及設施維護以及其他配套服務。此外，憑借我們豐富及出色的物業管理專業知識，我們為第三方物業管理公司提供物業管理諮詢服務、提供建議及培訓課程。現時，我們已就三項由第三方開發的物業訂立諮詢服務協議。

我們通常與物業業主訂立物業管理合同，訂明將提供的服務、該等服務規模、質量要求及該等服務的收費。我們按月或按季度向我們的客戶收取管理費。根據中國有關法律法規，未經大多數物業業主的批准，不得上調物業管理合同中規定的標準費率。根據中國法律，物業業主有權在取得超過半數業主總數及僅持有樓宇總建築面積50%以上權益的業主同意情況下聘請或解僱物業管理公司。截至最後可行日期，我們的物業管理團隊未曾管理其服務的任何物業的過程中被解僱。

我們卓越的物業管理服務已贏得眾多獎項。例如，上海景瑞物業管理分別於2011年及2012年榮獲中國物業管理協會及上海市物業管理行業協會頒發的「上海行業突出貢獻獎」。我們受其管

理的物業（包括泰州景瑞•榮御藍灣、常州景瑞•曦城及天津景瑞•陽光尚城）獲泰州、常州及天津各自的地方國土資源和房屋管理局評為優秀住宅小區。

截至最後可行日期，我們的物業管理公司共有1,075名僱員。

### 供應商及客戶

我們的主要供應商為建材供應商及承建商。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月，五大供應商分別約佔我們採購總額的14.1%、22.3%、42.8%及40.4%。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，我們的最大單一供應商分別約佔我們採購額的3.7%、9.7%、17.5%及18.6%。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們五大客戶分別約佔我們收入總額的5.2%、11.5%、0.7%及2.5%，而同期，我們的最大客戶分別約佔我們收入總額的4.2%、9.8%、0.3%及0.7%。2011年的最大客戶為獨立第三方，其購入了我們上海景瑞•嘉城零售區的絕大部分以經營其業務。

我們的董事、其聯繫人或據我們的董事所知截至最後可行日期擁有我們5%以上股本的任何股東概無在我們上述最大供應商及客戶中擁有任何權益。

### 融資安排

物業開發需要大量資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流量。過往我們主要以預售及銷售物業所得款項、銀行及其他借款及信託融資撥付我們增長所需的資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策限制。根據國務院於2009年5月25日頒佈的關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，物業開發項目投資總額中不少於30%應來自房地產開發商本身就開發項目的資金。

我們的經營現金大部分來自物業銷售及預售，我們相信，由於我們的財務策略審慎，我們維持健康的現金水平。有關我們於往績記錄期間的現金流量的更多詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源」一節。

### 銀行及其他借款

我們通過商業銀行及小額貸款公司為我們的物業開發融資。截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的未償還銀行借款分別為人民幣2,368.3百萬元、人民幣3,217.3百萬元、人民幣2,814.9百萬元及人民幣2,430.1百萬元。於2012年，我們亦向上海虹口虹葉小額貸款有限公司借入短期借款人民幣30.0百萬元，原因在於其與商業銀行相比可提供更靈活的一次性提款及一次性還款安排，以便滿足我們當時的流動資金需求。上海虹口虹葉小額貸款有限公司是一家位於上海的小額貸款公司。此貸款已於2013年6月清償。經審閱上述借款的貸款協議

後，我們的中國法律顧問認為本集團已遵守有關貸款協議所適用的中國法律法規，及貸款協議可依法強制執行，並對對手方具有約束力。

此外，我們亦透過集中資產管理計劃籌集的資金為我們的物業開發項目供款。根據集中資產管理計劃，融資服務提供商發行及出售基金單位予認購者，該融資服務提供商持有獲中國證監會批准允許其從事此類業務的有關許可證。從認購者募集的資金乃根據各認購者與發行該集中資產管理計劃基金單位的公司之間訂立的合約規定使用。

2013年8月，財通證券有限責任公司就寧波景瑞開發項目發行一項集中資產管理計劃，據此，我們質押寧波景瑞的30%股權予此項資產管理計劃的認購者，對價為人民幣60.0百萬元，及以委託銀行貸款的形式獲得本金額為人民幣440.0百萬元的借款。該貸款受以下各項所規限：(i)固定回報率，即(a)人民幣60.0百萬元的年利率為10.0%、(b)人民幣440.0百萬元的實際利率為12.0%，為期兩年；(ii)浮動回報，此將根據貸款期滿後，由合資格估值公司所提供的作為借款抵押品而轉讓的寧波景瑞股權的30%的估值減去按上文(a)公式計算所支付的總利息而釐定及(c)購回已質押的寧波景瑞30%股權的款項人民幣60.0百萬元。該貸款亦由景瑞地產（集團）提供擔保。該貸款期限為兩年，我們須分別於2014年7月20日、2014年12月20日及貸款到期日支付借款利息，並於貸款到期日償還貸款本金。倘(i)貸款已根據相關協議按時悉數結清，或(ii)寧波景瑞所開發的物業已售／預售建築面積超過可銷售總建築面積70%或(iii)貸款的實際期限超過18個月，但少於24個月時，於財通證券有限責任公司或認購者要求時，景瑞地產（集團）須購回寧波景瑞的30%股權。於2013年8月31日，未動用總餘額為人民幣307.0百萬元，於2013年9月30日，我們已提取總額為人民幣313.0百萬元。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，本集團訂立上述集中資產管理計劃並不違反任何適用中國法律法規，而本集團根據集中資產管理計劃訂立的有關協議可依法強制執行，對各自對手方具有約束力。

有關我們於往績記錄期間銀行及其他借款的更多詳情，請參閱「財務資料－債項」一節。

## 信託融資安排

### 概覽

除銀行信貸外，中國物業開發商可通過信託融資安排取得其他融資。信託融資安排是信託基金提供的融資安排，而信託基金由在中國銀監會登記的合資格信託融資提供者（作為此等基金的受託人）設立及管理。僅符合中國銀監會頒佈並於2009年2月修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》若干標準的投資者方可作出認購，成為此等基金的單位持有人。

信託融資為中國法律認可的一種融資交易，並在尋求其他資金來源的物業開發商中變得越來越受歡迎。信託融資可以各種方式作出安排，包括股權轉讓、注資、股權收購、股東貸款或信託融資提供者作為各信託基金受託人授出的抵押貸款。信託融資提供者可訂立附有質押或抵押權益、擔保、注資、股權轉讓、購回及／或貸款轉讓的抵押貸款安排。一如中國眾多其他物業開發



商，我們亦在日常業務過程中訂立信託融資安排以撥付我們的物業開發、物業管理及其他相關業務營運所需的資金。有關信託融資安排適用的相關法律法規的其他資料，參閱本招股章程附錄四「中國主要法律及監管條文概要－房地產貸款－信託融資」。

#### 與商業銀行貸款相比信託融資安排的益處及成本

與銀行借款相比，信託融資通常在可動用性、審批時間表及償還要求方面更具靈活性，對於我們的部分項目開發而言構成有效的替代資金來源，尤其是在2010年及2011年銀行信貸環境收緊期間。銀行信貸的期限及擔保結構受各銀行嚴格的監管及內部合規規定所規限。另一方面，信託融資安排相對更具可磋商性，可提供不同的及相對更靈活的結構，從而可更輕易作出調整以滿足各項目公司的資本結構、各物業項目的風險回報狀況及我們項目開發流程的資金要求。然而，信託融資安排的條款及條件仍須受限於有關信託融資提供者的內部審批流程，且信託融資提供者須就任何該等融資安排在中國銀監會備案。銀行借款一般根據實際施工進度提取，而信託融資則可與有關信託融資提供者協定一次性全部提取或分期提取。信託融資提供者就各項貸款申請所需的內部審計及審批時間通常少於商業銀行所需的時間。此外，信託融資安排通常要求在其期限屆滿時一次性償還本金。不同於可能要求在項目竣工前不時分期償還本金的傳統銀行貸款，信託融資安排一般令我們在管理現金流量方面更具靈活性。作為融資服務提供商，除利息付款外，信託融資提供者通常亦就信託管理服務向我們徵收行政費用。根據若干信託融資安排，信託融資提供者有權指定董事監督有關借款公司的業務營運。參閱下文「一 我們訂立的信託融資安排－對項目公司的控制」。

未經有關商業銀行或信託融資提供者事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓渡貸款協議項下的權利及責任。為確保合理應用已協定使用的貸款，商業銀行及信託融資提供者通常都在其貸款協議中規定若干監管措施。例如，我們須於有關銀行或信託融資提供者要求時向其提供中期財務報表、物業開發及銷售計劃。根據與商業銀行訂立的若干貸款協議，我們通常亦須於銀行開設特定託管賬戶，並將銷售相關物業所得款項的部分存入該賬戶，而有關款項未經銀行事先同意不可自由轉讓。另一方面，根據若干信託融資協議，我們須定期就使用所得款項向有關信託融資提供者作出報告。此外，我們須受與商業銀行及信託融資提供者訂立的若干貸款協議項下的限制性契諾所規限。例如，我們在未經有關銀行或信託融資提供者書面同意情況下，不得進行任何合併、重組、分拆、削減註冊資本、轉讓重大資產、清盤、變更股權或管理架構或成立任何合營企業。

然而，信託融資提供者通常並不將其利率與中國人民銀行基準利率掛鈎。與上述信託融資安排提供的益處有關，我們通常因該等信託融資提供者收取較高的利率而產生較高的融資成本，部分由於與信託融資提供者相比，商業銀行通常要求借款人提供更多擔保及／或質押。此外，商業銀行一般會受更為嚴厲的行政法規及政策所規限，因而可能僅向有限數目的合資格借款人提供融資，導致信託融資提供者的服務定價更具競爭力，並可面向範圍更廣的有意借款人提供融資。我們的董事認為我們已訂立的信託融資安排的主要條款符合行業慣例。

截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的未償還信託融資分別為人民幣610.0百萬元、人民幣748.7百萬元、人民幣1,144.8百萬元及人民幣2,234.7百萬元。有關我們於往績記錄期間的信託融資的更多詳情，請參閱「財務資料－債項」一節。

鑑於向中國物業開發商提供的信託融資安排的增長，中國政府可能實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，從而可能限制信託融資提供者可向中國物業開發行業提供的金額。此外，信託融資提供者受中國銀監會規管，在其可向有關借款人授出信託融資前須滿足中國銀監會的規定及程序。倘信託融資安排受限或不再可獲提供予我們，我們業務及前景的未來增長率可能會受到不利影響，原因在於我們可能需要將來自銷售及預售物業產生的所得款項的現有現金分配至項目建設，而並非使用該等現金收購額外土地，且我們同時能夠開發的項目數目會受到限制。然而，除銀行貸款及信託融資安排外，我們亦可能使用其他項目開發模式，例如與第三方合作或通過合營企業開發我們的物業項目，我們已在過往就部分項目採取上述模式。我們認為，即使信託融資供應受限，未來該等其他項目開發模式將向我們提供必要支持以發展我們的業務。

### 我們訂立的信託融資安排

在中國信託融資安排可以各種方式提供。我們的有抵押信託融資大致分為兩類：

- 第1類信託融資安排：借款公司或其關聯方的股權或其持有的土地使用權作為貸款抵押品而質押予信託融資提供者（作為有關信託基金的受託人）的信託貸款。
- 第2類信託融資安排：借款公司的少數股東股權由信託融資提供者（作為有關信託基金的受託人）通過股權轉讓取得，而我們所持有有關項目的餘下股權則作為附屬質押品而質押予信託公司的信託貸款，我們承諾在有關信託融資安排到期後按事先釐定的購回對價購回少數股東股權。

我們的信託融資安排也由其他抵押品或擔保抵押，包括企業擔保、我們控股股東的個人擔保或質押有關物業項目的土地使用權。

於到期時及在符合還款條款後，相應擔保及項目留置權將根據有關協議被解除，且視情況而定，有關項目子公司的股權質押將被解除及／或有關項目子公司的少數股東權益將自各信託融資安排所規定的有關實體購回。信託融資安排一般並不包括連帶違約條文。我們認為，我們已訂立的該等安排符合中國行業慣例。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已訂立18項信託融資安排，其中8項屬第1類信託融資安排及10項屬第2類信託融資安排。截至最後可行日期，5項信託融資已經償還並解除。目前，我們與8家信託融資提供者保持業務關係，而6項第1類及7項第2類信託融資安排仍未償還。經檢討該8家信託融資提供者的相關資質及證書後，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，所有有關信託融資提供者已獲正式授權及許可以根據適用的中國法律法規提供信託融資服務。

### *對項目公司的控制*

我們保留有關我們項目公司及借款子公司日常營運及管理的權利及控制。貸款信託融資提供者通常不會積極參與有關項目公司或借款子公司的營運及管理。在第1類信託融資安排下，我們一般毋須就日常業務過程中的營運活動獲得信託融資提供者的事先同意。在部分第2類信託融資安排項下，信託融資提供者指定的董事可審閱並就部分重大營運活動投票，請參閱下文「一 否決權」。

### *董事會代表*

根據若干第2類信託融資安排，信託融資提供者有權在我們項目公司或借款子公司的董事會委任少數董事。我們保留在所有有關子公司的大多數董事會席位，因此，我們保留對有關董事會的決策制定的控制權。於往績記錄期間，概無由信託融資提供者委任的任何董事會代表投出反對票。

### *對相關物業的控制*

由於我們保留委任有關項目公司大多數董事的權利，故我們保留我們開發、管理及經營項目公司所承建物業項目的權利，並有權在未經信託融資提供者同意的情況下營銷及銷售物業。

### *否決權*

根據我們的一項尚未償還第2類信託融資安排，信託融資提供者有權就可能對相關信託基金的利益產生重大影響的若干事宜行使否決權，以收回其固定收入回報。有關權利與根據有抵押借貸交易給予債權人的慣常保障大致相符。於往績記錄期間，概無相關信託融資提供者的董事會代表行使否決權。根據信託融資安排，信託融資提供者指定的董事可就與有關項目公司相關的重大

事項行使否決權，包括但不限於審閱及批准其年度財務預算計劃、其股權轉讓、出售、承擔或以其他方式的處置、項目公司與其關聯方的任何交易或安排、任何合併、投資、資產轉讓或處置、貸款或融資、一年期以上租賃或金額為人民幣1.0百萬元以上的訴訟及總對價為人民幣0.5百萬元以上的合同，以及審閱及批准重大內部行政及財務程序修訂。

儘管信託融資提供者在我們的項目公司享有否決權，該否決權僅為保護性權利，旨在就我們根據第2類安排作出的負面契諾向信託融資提供者提供完備保障。根據負面契諾，我們不得以嚴重偏離預先釐定的財務及營運政策的方式經營業務。我們的董事已確認，該否決權符合本集團利益，並無對本集團對有關項目公司的控制權造成不利影響。

### 還款

我們信託融資安排的期限介乎12至30個月。我們一般使用銷售和預售物業所得款項解除我們於該等安排下的還款義務。於往績記錄期間，我們並無在任何重大方面延遲履行我們於信託融資安排下的還款或任何其他義務。預期我們將繼續履行信託融資安排下的還款義務。我們須全數償還信託融資安排項下的信託貸款，以便向有關信託融資提供者購回少數股東權益及解除已質押土地使用權及／或股權。我們若延遲付款會被處以罰款，罰款金額根據有關協議所協定者計算。

下表載列截至最後可行日期，我們未償還的第1類信託融資安排詳情（另有說明則除外）：

取得 信託融資的 實體	信託融資提供者	生效日期及期限	信託貸款的		質押抵押品	截至
			本金額	融資成本 <sup>(1)</sup>		2013年8月31日 未償還結餘
太倉景尚	國投信託 有限公司 <sup>(2)</sup>	2012年7月至 2014年7月	人民幣260.0 百萬元	17.5% <sup>(3)</sup>	— <sup>(4)</sup>	人民幣249.6 百萬元
太倉景瑞	杭州工商信託 股份有限公司 <sup>(5)</sup>	2011年9月至 2013年9月	人民幣300.0 百萬元	15.8% <sup>(6)</sup>	景瑞地產（集團）持有太 倉景瑞的全部股權	人民幣280.0 百萬元
南通景瑞	中國投資有限 責任公司 <sup>(7)</sup>	2012年8月至 2014年2月	人民幣220.0 百萬元	14.8%	湖州景尚提供的土地使 用權抵押	人民幣220.0 百萬元
常州景申	四川信託 有限公司 <sup>(8)</sup>	2013年1月至 2015年1月	人民幣240.0 百萬元	15.0%	紹興景康提供的土地使 用權抵押 <sup>(9)</sup>	人民幣240.0 百萬元
泰州景瑞	交銀國際信託 有限公司 <sup>(10)</sup>	2013年7月至 2014年8月	人民幣90.0 百萬元	12.2%	紹興景祥提供的土地使 用權抵押 <sup>(9)</sup>	人民幣90.0 百萬元
景瑞地產 （集團）	中建投信託 有限責任 公司 <sup>(11)</sup>	2013年10月至 2015年9月 <sup>(12)</sup>	人民幣250.0 百萬元至 人民幣 290.0 百萬元 <sup>(13)</sup>	10.50% <sup>(14)</sup>	上海鳳翔持有的若干 業權抵押 <sup>(15)</sup>	— <sup>(12)</sup>

附註：

- (1) 信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用，例如安排或顧問費及信託費（另有說明則除外）。
- (2) 國投信託有限公司是一家位於北京的信託融資公司，主要提供的服務包括信託融資、財富管理及固定資產投資。國投信託有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (3) 包括中國投資擔保有限公司所收取的擔保費用，見下文腳註(4)。此外，我們向一名協助我們與國投信託有限公司簽訂合同的獨立第三方代理支付一次性代理費人民幣2.6百萬元。
- (4) 信託貸款由中國投資擔保有限公司擔保，而中國投資擔保有限公司是一家提供擔保及相關服務的專業金融服務公司。中國投資擔保有限公司是國投信託有限公司的聯屬公司。中國投資擔保有限公司提供的擔保由(i)我們的兩名控股股東（閻先生及陳先生）提供的個人擔保（預期將於2013年9月解除）；(ii)紹興景祥及紹興景瑞提供的若干土地使用權；(iii)景瑞地產（集團）及上海景銳投資共同持有的紹興景瑞99%股權；及(iv)景瑞地產（集團）及紹興景瑞提供的擔保進行反擔保。
- (5) 杭州工商信託股份有限公司是一家位於杭州的信託融資公司，主要從事各項信託融資服務及相關金融諮詢服務。杭州工商信託股份有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (6) 包括我們向擔任杭州工商信託股份有限公司二級分包商的三家金融公司支付的合共人民幣2.9百萬元。
- (7) 中國投資有限責任公司是一家總部位於北京的投資公司，主要從事資本投資及管理。中國投資有限責任公司是一名獨立於我們的第三方。
- (8) 四川信託有限公司是一家位於四川的信託融資公司，主要從事財富管理及信託融資服務。四川信託有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (9) 信託貸款亦由景瑞地產（集團）擔保。
- (10) 交銀國際信託有限公司主要從事非銀行金融服務，位於中國上海，為交通銀行股份有限公司的子公司。
- (11) 中建投信託有限責任公司為中國建銀投資證券有限責任公司的全資子公司，主要從事信託融資服務及相關諮詢服務。中建投信託有限責任公司為獨立於我們的第三方。
- (12) 我們於2013年10月就此信託貸款訂立有關協議，截至最後可行日期，我們尚未提取該筆貸款任何款項。我們預期於2013年10月底提取信託貸款的首筆款項。
- (13) 視乎信託貸款的實際提取而定。截至最後可行日期，我們尚未提取該筆貸款任何款項。根據信託貸款協議，我們可提取的貸款總額不得少於人民幣250.0百萬元，惟不高於人民幣290.0百萬元，有關金額將由中建投信託有限責任公司與我們共同協定。
- (14) 我們預期將就該信託貸款訂立一份諮詢協議，諮詢費為人民幣4.4百萬元。
- (15) 信託貸款亦由上海鳳翔擔保。

## 業 務

下表載列截至最後可行日期，我們未償還的第2類信託融資安排詳情（另有說明則除外）：

取得 信託融資 的實體	信託融資提供者	生效日期及期限	項目公司的 信託貸款的			轉讓作為 抵押品的 股權	信託融資 提供者董事會			截至2013年 8月31日 未償還結餘
			註冊資本	本金額	融資成本 <sup>(1)</sup>		參與人數	質押抵押品	購回	
上海景尚	陸家嘴國際信託 有限公司 <sup>(2)</sup>	首筆提款： 2012年7月至 2013年7月 第二筆提款： 2012年9月至 2013年9月	人民幣 20.0百萬元	人民幣 150.0百萬元	18.0%	49%	三名中的一名 (有否決權)	質押上海景秀、舟山 景瑞及常州景申分 別所持若干物業權 益及景瑞地產(集 團)所持上海景尚 51%股權 <sup>(3)</sup>	在信託融資安排到期 後，景瑞地產(集 團)將以固定金額 人民幣9.8百萬元 向信託融資提供者 購回上海景尚49% 股權 <sup>(4)</sup>	人民幣 55.0百萬元
重慶景尚	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年1月至 2015年7月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 175.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(7)(8)(9)</sup>	49%	五名中的兩名	由上海景瑞及上海友 茂共同持有的重慶 景尚51%股權 <sup>(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回重慶景 尚49%股權 <sup>(10)</sup>	人民幣 169.4百萬元
杭州景越	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年4月至 2015年10月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 280.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(9)(11)(12)</sup>	49% <sup>(13)</sup>	五名中的兩名	由景瑞地產(集團) 所持杭州景越51% 股權 <sup>(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回杭州景 越49%股權 <sup>(13)(15)</sup>	人民幣 272.2百萬元
紹興景湖	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年4月至 2015年10月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 315.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(9)(11)(16)</sup>	49% <sup>(17)</sup>	五名中的兩名	由上海景瑞所持紹興 景湖51%股權 <sup>(3)(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回紹興景 湖49%股權 <sup>(17)(18)</sup>	人民幣 308.3百萬元
揚州景瑞	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年4月至 2015年10月	人民幣 100.0 百萬元	人民幣 350.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的業 績釐定 <sup>(9)(11)(19)</sup>	49% <sup>(20)</sup>	五名中的兩名	由上海景瑞所持揚州 景瑞51%股權 <sup>(3)(14)</sup>	上海景瑞或其指定的 實體將購回揚州景 瑞49%股權 <sup>(20)(21)</sup>	人民幣 345.3百萬元

## 業 務

取得 信託融資 的實體	信託融資提供者	生效日期及期限	項目公司的		信託貸款的 本金額	融資成本 <sup>(1)</sup>	轉讓作為	信託融資		截至2013年 8月31日 未償還結餘		
			註冊資本	人民幣			抵押品的 股權	提供者董事會 參與人數	質押抵押品		購回	
南通景尚	杭州工商信託股份 有限公司 <sup>(5)</sup>	2013年7月至 2016年1月	人民幣	人民幣	100.0 百萬元	280.0 百萬元 <sup>(6)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的 業績釐定 <sup>(9)(1)(2)</sup>	49% <sup>(23)</sup>	五名中的兩名	由上海瑞峻所持 南通景尚51%股權 <sup>(3)(14)</sup>	由上海景瑞或其指 定的實體將購回南 通景尚49%股權 <sup>(23)(24)</sup>	人民幣 274.5百萬元
諸暨景瑞	上海國際信託 有限公司 <sup>(25)</sup>	2013年8月至 2015年8月	人民幣	人民幣	100.0 百萬元	220.0 百萬元 <sup>(26)</sup>	固定回報率及浮動 回報，後者乃根 據借款實體的 業績釐定 <sup>(27)</sup>	40%	五名中的兩名	由上海瑞萃及 上海瑞琛共同持有 的諸暨景瑞60% 股權 <sup>(3)</sup>	由上海瑞地產(集團) 將購回諸暨景瑞 40%股權 <sup>(28)</sup>	人民幣 216.2百萬元

### 附註：

- (1) 信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用，如安排或顧問費及信託費。
- (2) 陸家嘴國際信託有限公司是一家總部位於上海的信託融資公司，主要提供信託融資服務以及資產及財富管理。陸家嘴國際信託有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (3) 信託貸款亦由景瑞地產(集團)擔保。
- (4) 該信託貸款分兩期提供，期限分別為一年。我們須於提取首筆款項後五天內支付金額相等於人民幣85.2百萬元的2.79%的初始利息，並於該期信託貸款到期後償付剩餘本金及任何剩餘利息。我們須於提取第二筆款項後五天內支付金額相等於人民幣55.0百萬元的2.50%的初始利息，並於該期信託貸款到期後償付剩餘本金及任何剩餘利息。
- (5) 杭州工商信託股份有限公司是一家位於杭州的信託融資公司，主要從事各項信託融資服務及相關金融諮詢服務。杭州工商信託股份有限公司是一名獨立於我們的第三方。
- (6) 包括轉讓予借款實體與作為借款的抵押品而轉讓予信託融資公司的股權有關的人民幣49.0百萬元。
- (7) 我們正與有關信託融資公司協商就此信託貸款的管理及信託費訂立協議，根據當前協商結果，我們預期有關費率約為1.00%。我們預期會在全球發售前敲定及簽立有關協議。
- (8) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣126.0百萬元按年利率11.5%計算的年息。
- (9) 浮動回報於信託貸款到期後應：
  - (i) 倘估計信託融資回報等於或小於零，則並無任何應付浮動回報；
  - (ii) 倘估計信託融資回報大於零且小於或等於第一級信託融資回報，則為估計信託融資回報；
  - (iii) 倘估計信託融資回報大於第一級信託融資回報但小於或等於第二級信託融資回報，則為(A)第一級信託融資回報及(B)自估計信託融資回報中減去第一級信託融資回報所得結果三分之二的總和；或

(iv) 倘估計信託融資回報大於二級信託融資回報，則為(A)第二級信託融資回報及(B)自估計信託融資回報中減去二級信託融資回報所得結果0.5倍的總和。

本腳註中的「估計信託融資回報」指(x)經我們與信託融資公司雙方選定的第三方估值師釐定的質押予信託融資公司的股權的估計公允價值減(y)有關信託融資協議載列的若干特定金額所得的結果。

本腳註中的「第一級信託融資回報」指導致須向信託融資公司提供15%內部回報率的估計信託融資回報金額。

本腳註中的「第二級信託融資回報」指導致須向信託融資公司提供18%內部回報率的估計信託融資回報金額。

本腳註中的「二級信託融資回報」指(x)第二級信託融資回報的1.5倍減(y)第一級信託融資回報的0.5倍所得結果。

- (10) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後12個月、18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣50.0百萬元、人民幣53.0百萬元及人民幣23.0百萬元。然而，經杭州工商信託股份有限公司批准，於信託貸款生效日期後12個月內須予償付本金額中的人民幣50.0百萬元可延期至信託貸款生效日期後18個月內償付。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (11) 我們正與有關信託融資公司協商就此信託貸款的管理及信託費訂立協議，根據當前協商結果，我們預期有關費率約為0.5%。我們預期會在全球發售前敲定及簽立有關協議。
- (12) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣231.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (13) 通過持有上海景博全部股權。
- (14) 我們將就此項信託貸款提供額外土地使用權質押。
- (15) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣165.0百萬元及人民幣66.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (16) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣266.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (17) 通過持有上海景熠全部股權。
- (18) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣185.0百萬元及人民幣81.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (19) 固定回報率即人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣301.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (20) 通過持有上海景吉全部股權。
- (21) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣206.0百萬元及人民幣95.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (22) 固定回報率指人民幣49.0百萬元按年利率10.0%計算的年息加人民幣231.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- (23) 通過持有上海瑞岑全部股權。
- (24) 利息為每六個月支付。我們須於信託貸款生效日期後18個月及30個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣165.0百萬元及人民幣66.0百萬元。我們須於信託貸款到期後償還剩餘本金及任何剩餘利息。
- (25) 上海國際信託有限公司是一家位於上海的信託融資公司，主要從事各類信託融資及相關金融諮詢服務。上海國際信託有限公司為上海國際集團有限公司的成員公司，是一名獨立於我們的第三方。



- (26) 包括轉讓予借款實體與作為借款的抵押品而轉讓予信託融資公司的股權有關的人民幣40.0百萬元。
- (27) 固定回報率指：
- (i) (x)信託貸款生效日期的首個週年日，為人民幣4.0百萬元；(y)信託貸款生效日期的第二個週年日內，人民幣4.0百萬元 $\div$ 12 $\times$ (信託貸款的存續月數)減去(x)；及(z)人民幣4.0百萬元 $\div$ 365 $\times$ (信託貸款的存續天數)減去(x)及(y)；及
- (ii) 人民幣180.0百萬元按年利率12.0%計算的年息。
- 信託貸款到期時，浮動回報應等於借款實體可分配利潤的40% (受估值所規限) 減信託融資公司所接獲的固定回報總額。
- (28) 我們須於信託貸款生效日期後18個月及24個月內分別償還信託貸款本金額中的人民幣120.0百萬元及人民幣60.0百萬元。景瑞地產(集團)可在下列情況下向上海國際信託有限公司購回諸暨景瑞的40%股權：(i)諸暨景瑞所開發物業的已售/預售建築面積(不包括泊車位及零售區)超過可銷售總住宅建築面積的60%；或(ii)信託貸款生效期限超出18個月惟少於24個月。

除上文所披露付款外，我們毋須就自有關信託融資提供者購回已轉讓作該等信託貸款抵押品的股權而支付其他款項。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已償還並解除兩項第1類信託融資安排及三項第2類信託融資安排。我們有關安排的融資成本比率一般與現時未償還安排的比率相若，融資成本比率介乎14.50%至17.86%。

信託融資乃中國法律項下的一種經批准的融資交易形式。與眾多其他中國物業開發商一樣，本集團在日常業務過程中訂立信託融資安排以為我們的物業開發、物業管理及其他相關業務營運提供融資。我們的董事已確認(1)本集團已就本集團於往績記錄期間訂立的信託融資安排遵守所有程序，並提供有關信託融資提供者所要求的全部資料及文件；及(2)本集團並未違反本集團於往績記錄期間訂立的信託融資協議的任何條款。我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，本集團訂立信託融資協議（詳情載於本招股章程）並不違反任何適用中國法律法規，而本集團根據信託融資安排訂立的有關協議可依法強制執行，對各自對手方具有約束力。

## 獎項及榮譽

以下為本集團或我們的物業開發項目所取得的主要獎項及認證概要。

獲獎公司／項目	獎項／榮譽	頒獎機構	日期
<b>頒發予我們的獎項</b>			
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2013中國房地產企業品牌價值50強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心	2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	中國地產風尚大獎－2013中國最具投資價值地產企業	博鰲房地產論壇組委會	2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2011年、2012年及2013年分別名列中國房地產企業五百強第53名、第55名及第47名	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心	2011年、2012年及2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2011年、2012年及2013年分別名列中國房地產百強企業第49名、第53名及第48名	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2011年、2012年及2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2011年、2012年及2013年蟬聯中國房地產開發企業500強運營效率十強	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心	2011年、2012年及2013年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	於2012年及2013年蟬聯中國房地產開發企業100強運營效率十強	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2012年及2013年

## 業 務

獲獎公司／項目	獎項／榮譽	頒獎機構	日期
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2011年中國房地產百強成長性TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2011年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2011年中國華東房地產公司品牌價值TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2011年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2010年中國華東房地產公司品牌價值TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2010年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	最具創意策略營運公司 (Most Innovative Company in Terms of Strategic Operation)	經濟觀察報	2010年
景瑞地產(集團)股份有限公司.....	2010年中國著名房地產公司品牌 (A Famous China Real Estate Company Brand)	中國住交會	2010年
<b>頒發予我們項目的獎項</b>			
常州景瑞·望府.....	2012年常州優質物業樓盤 (High Quality Property in Changzhou)	www.tencent.com	2013年
紹興景瑞·望府.....	2012年最具創意市場營銷獎 (Best Innovative Marketing Prize)	搜狐營運的www.focus.cn	2012年
天津景瑞·陽光尚城.....	最可靠物業 (Most Trusted Property)	新浪營運的www.house.sina.com.cn	2011年
南通景瑞·望府.....	2011年中國世界級優質物業 (World-class Quality Property in China)	第十一屆中國房地產行業發展年會組委會	2011年
上海景瑞·嶺域.....	上海最受歡迎物業 (Most Popular Property in Shanghai)	新浪營運的www.house.sina.com.cn	2011年
泰州景瑞·榮御藍灣.....	2010年泰州最矚目物業 (Most Attractive Property in Taizhou)	泰州市房地產業協會(Taizhou Real Estate Association)、Taizhou Media Group Co., Ltd.	2010年
蘇州景瑞·榮御藍灣.....	2010年中國低碳示範物業 (Low Carbon Demonstration Property in China)	搜狐營運的www.sofun.com	2010年
湖州景瑞·西西那堤.....	2010年居住舒適示範物業 (Comfort Living Demonstration Property)	湖州日報	2010年
天津景瑞·英郡.....	2010年中國洋房金獎 (Golden Prize of China Garden Houses)	搜狐營運的www.sofun.com	2010年
<b>頒發予我們物業管理業務的獎項</b>			
上海景瑞物業管理有限公司.....	上海市物業管理行業協會常務理事 (standing member)	上海市物業管理行業協會	自2013起 (自2007年起 成為會員)
上海景瑞物業管理有限公司.....	中國物業管理協會常務理事 (standing member)	中國物業管理協會	2010年至 2014年

## 業 務

獲獎公司／項目	獎項／榮譽	頒獎機構	日期
上海景瑞·生活廣場.....	上海卓越物業管理服務樓盤 (Property with Excellent Property Management Services in Shanghai)	上海市物業管理行業協會	2012年
泰州景瑞·榮御藍灣.....	優秀住宅小區	泰州市土地資源和房屋管理局	2012年
常州景瑞·曦城.....	優秀住宅小區	常州市土地資源和房屋管理局	2012年
天津景瑞·陽光尚城.....	優秀住宅小區	天津市土地資源和房屋管理局	2012年
上海景瑞物業管理有限公司..	上海行業突出貢獻企業	上海市物業管理行業協會	2012年
陶敏先生(上海景瑞物業管理 有限公司總經理).....	物業管理企業先鋒領導者 (Leading Manager of Property Management Enterprises)	上海市物業管理行業協會	2012年
上海景瑞物業管理有限公司..	行業突出貢獻獎	中國物業管理協會	2011年

### 競爭

中國物業市場高度分化及競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括國內大型開發商及(在較小程度上)主要來自亞洲的外國開發商(包括在上海及長江三角洲地區的其他主要城市開展業務營運的香港領先開發商)。我們在眾多方面與他們競爭,包括土地收購、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量及其他方面。其中部分競爭對手可能具有較好的歷史業績、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度。

尤其是,長江三角洲地區住宅物業市場近年來競爭異常激烈。中國和海外物業開發商已進駐上海及長江三角洲地區其他主要城市的物業開發市場。由於近年來此等主要城市的快速發展,長江三角洲地區理想地點的未開發土地供應逐漸遞減。此外,中國政府已出台政策,嚴厲控制可用於開發的新增土地數量。此等因素已加劇競爭並抬高可用於開發的土地的土地出讓金。

我們認為住宅物業開發行業的主要競爭因素包括地理位置、管理知識、融資、交通基礎設施配套、土地儲備規模、產品質量、客戶對品牌的認知度、客戶服務及支持、定價及設計質量。概不保證我們將能夠在我們的行業內繼續有效競爭。請參閱「風險因素—與行業有關的風險—中國物業市場行業競爭激烈」。

我們相信,憑借我們的快速資產週轉模式、系統化管理方法、標準化產品組合及以客戶(首次購房者或為改善現有居住條件而購買者)為中心的戰略重點,我們有能力適應市場變化及競爭。此外,依託我們的優質品牌及出色的執行能力,我們相信我們可以快速應對中國物業市場的挑戰。

## 風險管理




我們認為風險管理是任何中國物業開發商成功與否的關鍵因素。我們面臨的主要經營風險包括中國物業市場總體市況及監管環境的變化、能否以合理的商業價格獲取適合發展的地盤、地方經濟環境、與擴展至新城市或地區有關的風險、按時完成優質建設項目的能力、能否獲得融資以支持發展、來自其他物業開發商的競爭以及我們及時推廣及出售物業的能力。請參閱「風險因素」內有關我們所面臨各種風險及不確定因素的論述。

此外，我們亦面臨多種市場風險。尤其是，我們面臨日常業務過程中產生的信貸、流動資金、利率及貨幣風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定性和定量披露」內有關該等市場風險的論述。

為應對該等挑戰，我們已訂立以下架構及措施以管理風險：

- 我們的董事會負責並擁有綜合權力管理及經營本公司的業務，同時也負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重大業務決策（如將業務擴大至新的地理區域或產生重大企業融資交易的決策）須經董事會層面的審閱、分析及批准，以確保我們的最高企業管治機構徹底排查相關風險。
- 我們集團本部層面的管理團隊主管本集團的日常業務營運及風險監控，負責日常監督有關營運領域，以及監督及批准我們項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中法審閱及批准業務計劃及架構。我們也已開發出標準的物業開發流程，該流程包括超過200個標準步驟，劃分為17項業務職能，覆蓋我們物業開發活動的每個步驟。請參閱「物業開發管理」。我們的財務及會計事宜在集團本部層面直接控制及審閱，以確保一致性及準確性。我們亦已成立合約管理部，該部門集中管理所訂立的主要採購及建設合同，以監控與該等合同有關的風險，亦已成立審計法務部，以確保合規及合同履行。
- 我們的最終項目選址決定乃由投資委員會作出。該委員會為審閱及批准有關業務開發而專門成立，由6名成員組成，包括常務副總裁、財務成本部總監、戰略發展部總監、市場營銷部總監及投融資部總監，以及相關潛在項目的地區分管項目公司高管。
- 就個別營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們在維持日常質量控制監督的同時，通過嚴格的合同要求聘用合資格承建商，以控制主要施工風險。
- 我們針對個別僱員層面制定嚴格的控制及問責政策及手冊，並進行持續培訓。我們的政策及手冊根據我們的營運需求持續更新。我們尋求營造高度負責、忠誠及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險。

## 知識產權

我們十分重視提升我們的品牌形象，並註冊了大量商標以對我們的品牌形象進行全方位的保護。我們以 景瑞地產及 等我們已在中國註冊的商標經營業務。我們擬在香港申請註冊 景瑞地產商標。我們還在互聯網上註冊本集團網站的域名www.jingruis.com。有關我們知識產權的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－知識產權」一節。

截至最後可行日期，我們並不知悉(i)我們有侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方有侵犯我們擁有的任何知識產權。

## 保險

我們已為我們的物業及資產購買資產險，並為僱員在其工作場所或在我們物業開發的施工现场發生的人身傷害可能引致的醫療及相關費用購買僱主責任險。我們亦就我們的投資物業購買財產全險及公眾責任險，保險範圍涵蓋地震導致的或與地震有關的損失。

根據適用的中國法律法規，物業開發商無需對其物業開發經營投保。因此，我們本身沒有亦無要求我們的承建商就開發作銷售用途的物業投保，惟我們的借款銀行擁有擔保權益，或根據相關貸款協議我們須投保的發展項目則除外。

依據中國法律，作為僱主，施工公司須為其施工工人購買保險。由於我們僱用第三方承建商進行項目施工，因此，目前我們本身並無購買這種保險。

我們並無對已交付給客戶的物業投保。相反，為我們的所有物業提供物業管理服務的上海景瑞物業管理將為這些物業的公用區域及公用設施購買財產全險及公眾責任險。

我們的董事認為，本集團的承保範圍符合物業開發商的行業慣例並屬適當。然而，我們所購買的保險未必能夠覆蓋我們業務經營中可能產生的所有損失、損害及責任。

## 環境事宜

中國的物業開發商須遵守多項環境法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》以及《建設項目環境保護管理條例》。

我們的董事預期，我們將繼續按相同的比率產生有關適用環境規則及法規的合規成本。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國環境法律法規而被處以任何罰款或罰金。截至最後可行日期，我們在物業竣工時通過有關環保當局進行的檢驗中並無遇到任何重大問題。

## 勞工及安全

截至2013年8月31日，我們擁有1,750名僱員。下表載列截至2013年8月31日，我們按職能劃分的僱員人數：

	<u>總計</u>
管理.....	20
營運管理.....	9
投資.....	9
設計及研究.....	47
合約管理.....	49
工程管理.....	99
財務及會計.....	59
行政及人力資源.....	72
市場營銷及客戶服務.....	303
風險管理.....	8
物業管理.....	<u>1,075</u>
<b>總計</b> .....	<u><u>1,750</u></u>

我們積極通過多種渠道，例如校園招聘計劃、招聘公司、內部推介及於互聯網刊登廣告，在當地市場招募技術熟練的合資格人員。我們尤其重視對自身工作有忠誠度及注重我們企業文化，以及擁有相關工作經驗的僱員。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，我們根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。我們已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及升職。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，我們亦會對薪酬待遇進行評估及調整。此外，我們給予購買我們所開發物業的僱員折扣，所提供折扣介乎總價的1.5%至10.0%不等，乃根據僱員與我們訂立的僱傭條款而定。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。

我們相信，我們與僱員的關係維持良好。儘管我們現時及未來可能不時涉及若干勞工糾紛，我們概無遭遇對業務經營造成或可能造成不利影響的重大勞工糾紛。

我們已根據僱員的職位及專業知識為其制定系統的培訓計劃。例如，管理層團隊成員的培訓計劃側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。

中國的物業開發商須遵守中國各種勞動、健康、安全、保險及事故相關法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《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》、《中華人民共和國安全生產法》及有關政府當局針對我們在中國經營而不時頒佈的其他相關法規、規定及條款。

我們的人力資源部門負責處理僱員安全及保障事宜。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國勞動及安全法律法規而被處以任何罰款或罰金。

### 自用物業

截至2013年8月31日，我們在上海租賃總建築面積約2,015平方米的辦公室作總部的辦公樓設施。我們亦於項目公司層面租賃總建築面積約3,063平方米的辦公室。

### 法律訴訟

作為中國物業開發商，我們在日常業務過程中可能會涉及法律或仲裁程序、爭議或索償的風險。於往績記錄期間，我們曾因產品及服務質量或合同安排捲入與承建商的訴訟程序。

### 與承建商的合同安排

於2010年9月，我們透過子公司太倉景瑞與龍元建設集團股份有限公司（簡稱龍元建設）訂立總承建商協議。有爭議的承建工程的協定合同價格約為人民幣170.0百萬元。隨後，龍元建設拒絕遵守總承建商協議所協定有關承建款項的原有條款。於2012年1月，我們與龍元建設訂立行政調停協議，據此，我們向龍元建設支付當時未付建設對價中的人民幣15.0百萬元，雙方同意委聘第三方專業建設成本顧問公司以評審合同價格。於2012年8月，龍元建設向江蘇省蘇州市中級人民法院提起針對太倉景瑞的訴訟，索償約人民幣97.1百萬元（即未付建設對價及建材成本總額，但未包括太倉景瑞在訴訟前已支付予龍元建設的建設對價人民幣92.6百萬元）及其他罰款及法律費用合共約人民幣4.8百萬元。同時，蘇州市中級人民法院應龍元建設的要求而扣押持有蘇州景瑞·榮御藍灣若干在建的住宅單位。於2012年9月，太倉景瑞提起反訴，向龍元建設索償因承建商協議產生的罰款。根據蘇州市中級人民法院委派的第三方實體的審核及評估，經評估建設對價估計約為人民幣136.5百萬元，但該對價未必為最終對價。截至2012年12月31日，產生的建設成本為人民幣136.5百萬元，已於我們的合併財務報表中反映，其中，合共人民幣92.6百萬元已支付。於2013年4月，我們額外支付人民幣10.0百萬元，付款後被扣押的住宅單位獲解除並返還予我們。此外，龍元建設以書面形式向我們承諾，其不會要求扣押我們任何物業。我們在終止與龍元建設的協議後隨即委聘另一家總承建商，我們並無延遲交付該等物業予我們的客戶。於2013年7月，根



據蘇州市中級人民法院發出的調解書，我們與龍元建設雙方達成協議，其中總建設對價釐定為人民幣138.0百萬元，而我們應付龍元建設的未償還款項包括(i)應分三期支付的未償還建設對價人民幣28.5百萬元，即2013年7月31日前應付人民幣10.0百萬元、2013年8月31日前應付人民幣10.0百萬元及2013年9月30日前應付人民幣8.5百萬元；及(ii)應分三期支付的未償還保證金人民幣6.8百萬元，即2013年9月30日前應付人民幣2.7百萬元、2014年12月31日前應付人民幣2.7百萬元及2015年12月31日前應付人民幣1.4百萬元。截至2013年9月30日，我們已根據調解書向龍元建設支付上述未償還的建設對價及保證金中的人民幣31.2百萬元。一旦接收調解書，即表示我們與龍元建設已放棄上訴權。

於2009年9月，我們透過子公司舟山景瑞與恆尊集團有限公司（簡稱恆尊集團）就建設我們舟山景瑞·豪布斯卡項目的部分訂立總承建商協議。協議項下的總合同價格約為人民幣29.9百萬元。於2012年7月，恆尊向浙江省舟山市普陀區人民法院提起一宗訴訟，向舟山景瑞索償未付建設對價總額人民幣10.3百萬元及相關費用。舟山景瑞·豪布斯卡的建設在當時已大部分竣工，我們已根據總承建商協議支付恆尊集團合共人民幣18.5百萬元。於2012年10月，恆尊集團撤回訴訟，雙方同意委聘第三方專業建設成本顧問公司評審合同價格。由於此顧問公司延遲交付評審報告定稿，於2013年3月，恆尊集團針對舟山景瑞提起另一宗訴訟，索償未付建設對價總額人民幣10.3百萬元及相關費用。截至最後可行日期，訴訟仍在進行。截至最後可行日期，第三方專業建設成本顧問公司尚未提供最終評估結果。我們並未延遲交付該等物業予我們的客戶。截至2012年12月31日，根據我們透過參考另一名第三方基於原施工協議開展的審閱及評估結果所作估計，我們認為尚需預提建設對價人民幣4.0百萬元（此乃我們認為對建設成本的最佳估計），且已於我們的合併財務報表中反映。

於全面實施標準化項目開發程序之前，我們已與龍元建設及恆尊集團訂立施工協議。我們與該等總承建商所訂立協議的總合同價格為固定價格，不存在調整靈活性，總合同價格乃經考慮當時市價及主要與原材料或勞動力相關的若干成本波動估計後確定。我們認為，我們與該等承建商的糾紛主要在於該等承建商於有關施工期所產生的成本及開支大幅增加，從而導致該等承建商對原施工協議不滿並決定不再履行有關協議。為避免產生進一步糾紛，我們自此對與總承建商訂立的協議的標準條款作出修訂，有關修訂規定須根據合同期內當地有關勞動部門定期發佈的施工工人的建議標準薪金對總合同價格作出若干調整。另一方面，總承建商協議對主要原材料（即鋼材及混凝土）的價格範圍作出規定，價格範圍乃參照物業施工期內有關當地機構發佈的每月平均市價。通過以可靈活調整合同價格替代根據協議預先設定固定總價的方式，我們認為，我們目前能夠更好地減少我們與總承建商就合同價格產生糾紛的潛在風險，同時能夠繼續對任何潛在成本波動進行管理。

## 上海花園城

於2002年，我們的子公司上海花園城通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式自當地政府取得上海多幅土地的土地使用權作項目開發。上海花園城亦同意在政府批授的另一幅土地上建設一所學校，在負責的當地政府機構完成該幅土地所需的拆遷工程後施工。然而，由於有關機構未能準時完成拆遷工程，我們並無獲授上述另一幅土地及無法興建學校。於2005年6月，上海花園城與上海市虹口區教育局（簡稱虹口區教育局）訂立協議，據此，上海花園城再次確認，其將興建學校，並同意抵押其一幅佔地面積約7,116平方米的的土地的使用權予當地政府，並向當地政府支付合共人民幣30.5百萬元的款項，作為履行該項義務的擔保。據我們所知，由於該幅土地的佔用人及有關土地用途於當時已發生更改，導致負責的政府機構無法完成拆遷工程，因此，我們無法按協定於2007年5月前興建學校。虹口區教育局於2012年12月向上海市虹口區人民法院提起訴訟，訴訟內容包括虹口區教育局尋求保留先前收取的人民幣30.5百萬元及獲取上海花園城該幅佔地面積約7,116平方米的的土地的使用權，以作補償。2013年7月，上海市虹口區人民法院判虹口區教育局勝訴，有權保留人民幣30.5百萬元及取得爭議中的土地使用權。截至2012年12月31日，估計及產生的相關建設成本為人民幣30.5百萬元，並已於我們的合併財務報表中反映。根據上海市虹口區人民法院的判決，我們已於截至2012年12月31日的合併財務報表中就該佔地面積為7,116平方米的的土地的使用權之賬面值計提全額撥備人民幣23.5百萬元。

我們認為，向當地政府抵押上海花園城以成本人民幣23.5百萬元所收購佔地面積約為7,116平方米之土地的土地使用權，僅作為上海花園城的一項擔保，以擔保其履行在將以零對價自當地政府獲授的另一幅土地上興建一所學校及承擔建設成本的義務。當地政府未能完成所需的拆遷工作及向我們交付另一幅土地並未給予虹口區教育局權利要求我們以零對價向其交出我們對佔地面積約為7,116平方米的的土地的使用權。該土地乃我們透過公開市場收購作商業物業開發，且實際上須取得特別批文方可改變土地用途。我們已於2013年8月向上海市第二中級人民法院提出上訴請求。截至最後可行日期，該上訴正在進行中。倘若上訴失敗，我們相信我們的業務、財務狀況或經營業績並不會因此而受到重大不利影響，因為相關損失已於我們的財務業績中作出全額撥備。

此外，於2013年4月，我們與獨立第三方訂立股權轉讓協議，該獨立第三方同意向我們收購上海花園城的全部股權。根據於2013年6月訂立的補充協議，股權轉讓的對價釐定為人民幣70.0百萬元。於2013年6月30日，我們已收取人民幣10.0百萬元作為訂金。此宗進行中訴訟的情況已在股權轉讓協議中披露。我們委聘上海胡菁律師事務所代表我們處理訴訟，上海胡菁律師事務所認為，假定股權轉讓完成後，我們有關上海花園城的全部現時權利及義務（包括與虹口區教育局進行的訴訟有關的潛在義務）將轉讓予獨立承讓人。因此，假定股權轉讓完成後，我們將毋須承擔有關此項訴訟的任何其他潛在虧損或索償。截至最後可行日期，承讓人尚未就股權轉讓向我們

支付任何其他款項，而根據股權轉讓協議，有關支付原應於2013年7月31日前完成。根據補充協議，倘若對手方未能於2013年7月31日後30天內向我們支付額外款項，我們有權單方面終止股權轉讓協議及補充協議、沒收訂金人民幣10.0百萬元並就對手方未能向我們作出付款而向其索要賠償。我們現正與承讓人商討，以落實付款時間表及完成該轉讓。

董事相信，此三宗法律訴訟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。

董事確認，除本節「法律訴訟」中所披露者外，截至最後可行日期，本集團任何成員公司概無任何其他現有、尚未了結或對其構成威脅的重要法律訴訟或索償。

### 監管合規事宜

#### 合規事宜

於往績記錄期間，我們一直在各重大方面遵守中國法律法規及我們適用的規定。此外，截至最後可行日期，並無因未遵守任何法律或法規而針對我們處以重大罰金。

於往績記錄期間，我們已就我們於中國的業務營運向適當監管機關取得所有重要許可證、執照、登記及證書。我們亦確認，本集團已於適當時候根據適用法律法規的規定就我們的物業開發項目取得所需的土地使用證及房屋所有權證。於最後可行日期，我們已就遵守所需批文、許可證、執照及證書的規定而設立內部程序，要求我們所有營運部門及項目公司嚴格遵守政府機關所實施的有關條件。

我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已就我們於中國的業務營運取得所有重要許可證、執照、登記及證書，及已在所有重大方面遵守與我們業務營運的主要方面有關的法律法規。

#### 外商投資產業指導目錄

根據有關我們截至最後可行日期所持所有物業的相關許可證及批文（包括但不限於項目批文、土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證），我們項目已獲批准的規劃用途即為住宅及／或商業用途。因此，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，我們所持項目概不屬於外商投資產業指導目錄（2011年修訂）所界定的「別墅」。

### 獨立於我們的控股股東

緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後（但不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行或銷售的任何股份），閔先生及陳先生將分別擁有本公司發售後經擴大已發行股本約35.28%及34.51%的權益，因此將繼續為控股股東。

我們的控股股東及董事確認，除本集團的業務外，他們概無於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

經考慮下列因素後，董事信納，我們於全球發售後有能力獨立於控股股東及其各自的聯繫人開展我們的業務。

### 管理獨立

董事會包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。閔先生及陳先生亦為本公司控股股東。更多詳情請參閱「董事及高級管理層」一節。各董事均知悉其作為董事的受信責任，應（其中包括）以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或任何其他建議的任何董事會決議案進行投票，且不得計入出席該特別董事會會議的法定人數內。基於以上所述，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊可獨立履行本集團的管理職能。

#### 1. 經營獨立

我們的組織架構由具體部門組成，每個部門均具有明確的責任分工。為便於我們業務的有效運作，我們亦已建立一套內部控制系統。基於以上所述，董事信納，於往績記錄期間我們一直獨立於控股股東經營，並將繼續獨立經營。

#### 2. 財務獨立

本集團擁有其本身的財務管理系統，且能夠於財務方面獨立於控股股東運作。董事確認，於最後可行日期，除附錄一會計師報告附註36所載的擔保或質押外：(i) 控股股東或其各自的聯繫人概無向本集團提供任何擔保或質押；及(ii) 本集團並無向控股股東或其各自的聯繫人提供任何擔

保或質押。董事進一步確認，該等擔保及質押將於上市前解除，並將由本集團內部成員公司提供的擔保及以本集團物業及資產（如適用）作出的質押所取代。基於以上所述，董事信納，我們能夠保持財務獨立於控股股東。此外，所有當前關聯方交易將於上市前終止，我們向常州景尚作出的墊款（為我們的額外注資）除外。該等墊款乃根據我們就常州景尚的註冊成立而於一份備忘錄所作承諾而作出，而並非根據我們於常州景尚的持股比例協商釐定。該等墊款擬為常州景尚若干在建物業開發項目的營運提供資金。因常州景尚為我們的合營公司（常州景尚的餘下權益由一名獨立第三方持有），我們相信有關持續關聯方交易將不會影響我們在財務上獨立於控股股東。

### 3. 不競爭承諾

閔先生、陳先生、BVI-1及BVI-2（「契諾人」）已各自於2013年10月15日與本公司訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，契諾人已無條件、不可撤銷及共同及個別向本集團承諾，其不會（透過本集團除外）並將促使其各自的聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接進行、參與、收購在任何方面與本集團業務構成競爭或類似或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」），或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式擁有、參與或從事該等業務或與之存有關聯。

契諾人亦已向我們承諾：

- 控股股東或其任何聯繫人（「要約人」）獲悉或提議或獲提供或獲提交與任何受限制業務有關的任何業務投資或其他商機（「新商機」）將首先向我們提呈，並向我們發出有關任何新商機的書面通知，當中載有一切合理所需資料，包括但不限於財務及經營資料以及所涉及業務的描述，以供我們考慮(a)該新商機是否與任何受限制業務構成競爭；及(b)爭取該新商機是否符合本集團及股東的整體利益（「要約通知」）。於收到要約通知後，我們將向董事會下屬委員會（僅由在有關是否把握或放棄新商機的事項中並無重大權益的獨立非執行董事組成）尋求釐定意見；
- 僅當要約人接獲我們發出的有關拒絕新商機的通知後或要約人並未於30日內接獲我們的書面通知，要約人方有權爭取新商機。倘要約人所爭取的新商機的條款及條件有重大變化，要約人將須按上文所載的方式向我們提呈經修改的新商機；
- 倘在不競爭契據期間，我們的控股股東或其任何聯繫人（本集團任何成員公司除外）擬出售根據任何新商機將予收購的任何業務或當中任何權益，則賣方須首先給予我們權利以收購該等業務或權益，除非出售條款遜於我們獲提供者且我們作出有關書面拒絕，否則控股股東或其任何聯繫人（本集團任何成員公司除外）不可與任何第三方進行有關出售；及

---

## 與控股股東的關係

---

- 本集團將有權收購由控股股東或其任何聯繫人根據任何新商機收購的任何業務或當中任何權益，但相關收購應遵守的商業條款為我們董事會下屬委員會（僅由獨立非執行董事組成）經考慮獨立專家提供的意見後，認為其為（其中包括）一般商業條款、遵循本集團的日常商業慣例、屬公平合理且符合本集團的整體利益。

各控股股東亦共同及個別承諾：

- 促使不時向我們提供其所擁有的與任何受限制業務有關的所有相關公司及財務資料；
- 倘與任何保密協議不一致，允許授權人士或本集團內部核數師獲取有關任何第三方交易的重要財務或公司資料，以釐定控股股東及其聯繫人是否遵守不競爭契據的條款；及
- 於收到我們的書面請求起10日內，向我們提供有關其遵守不競爭契據的書面確認函，並同意將該等確認函載入我們的年報內。

上述不競爭承諾不適用於下列情況：

- 控股股東及其聯繫人直接或間接持有任何於獲認可證券交易所上市的公司的股權，而相關公司並無從事任何受限制業務；及
- 控股股東及其聯繫人擁有本集團以外的公司的股份權益，但：
  - (a) 該公司進行或從事的任何受限制業務（及與之相關的資產）佔該公司合併銷售額或合併資產（以較低者為準）少於10%（按該公司最近期經審計賬目所示）；及
  - (b) 控股股東及其聯繫人合共持有的股份總數不超過該公司該類別已發行股份的10%，且控股股東及其聯繫人無權委任該公司的大部分董事。

根據不競爭契據，各契諾人進一步確認：

- (i) 我們的獨立非執行董事將每年檢討不競爭契據項下控股股東遵守不競爭承諾的情況；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ii) 契諾人將提供我們要求的對我們獨立非執行董事進行年度檢討及執行不競爭契據的條款而言屬必要的資料；
- (iii) 我們將在我們年報內披露獨立非執行董事檢討遵守及執行不競爭契據事宜的決定及有關基準，並同意有關披露；及
- (iv) 契諾人將在我們年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致。

契諾人根據不競爭契據作出的承諾自上市日期起開始生效，及須至以下日期（以較早者為準）終止：(1)有關契諾人及／或其聯繫人不再為控股股東之日；及(2)我們的股份不再於聯交所上市當日。

### 獲豁免持續關連交易

以下為本集團與關連人士於上市後將繼續進行的交易。

### 關連人士

上海嘉定區房地產(集團)有限公司(「上海嘉定」)及上海綠洲投資控股集團有限公司(「上海綠洲」)分別擁有太倉景尚的20%及10%，因此為本公司的關連人士。

### 交易

於2013年4月至8月期間，太倉景尚的部分股東向太倉景尚授出股東貸款。上海嘉定及上海綠洲分別向太倉景尚提供墊款人民幣95.0百萬元及人民幣47.5百萬元(「主要股東貸款」)。太倉景尚獲提供的股東貸款乃用作其項目的一般營運資金。

我們的董事確認，主要股東貸款乃按一般條款為太倉景尚的利益而授出，而本集團並無就該等貸款抵押任何資產。我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，主要股東貸款屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

### 上市規則規定

主要股東貸款構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。



---

## 董事及高級管理層

---

### 董事

董事會目前由7名董事組成，包括4名執行董事及3名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括召開股東會議、於此等會議上報告董事會的工作、落實此等會議上通過的決議案、釐定業務及投資計劃、制定年度預算及決算方案以及制定利潤分派及增加或削減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據組織章程細則行使其他權力、職能及職責。

姓名	年齡	職位及角色	委任日期
閻浩	44	執行董事、聯席主席兼首席執行官（總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理）	2013年10月6日
陳新戈	44	執行董事兼聯席主席（總體戰略規劃及業務方向）	2013年10月6日
楊鐵軍	42	執行董事兼常務副總裁（協助聯席主席及首席執行官並監察主要部門）	2013年10月6日
許朝輝	45	執行董事兼首席執行官助理（協助首席執行官處理日常業務及管理事宜）	2013年10月6日
韓炯	44	獨立非執行董事 審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見	2013年10月6日
錢世政	61	獨立非執行董事 審計委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見	2013年10月6日
盧永仁	52	獨立非執行董事 審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督董事會並向其提供獨立意見	2013年10月6日

### 執行董事

閔浩，本集團創辦人之一及聯席主席兼首席執行官，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。閔先生負責本集團的總體戰略規劃及業務方向以及日常業務及管理。閔先生於2004年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其在中國房地產行業擁有逾20年經驗。閔先生於1993年與陳先生共同創立景瑞地產（集團）（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年出任副總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起一直擔任首席執行官，負責監督我們的日常營運、戰略方向及業務增長。在過往三年內，閔先生並未擔任任何上市公司的董事。

陳新戈，本集團創辦人之一及聯席主席，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。陳先生與閔先生一起負責釐定本集團的總體戰略規劃及業務方向。陳先生於2001年3月畢業於首都經濟貿易大學，並2007年9月完成長江商學院高級工商管理碩士課程，取得高級工商管理碩士文憑。陳先生在中國房地產行業擁有逾20年經驗。陳先生於1993年與閔先生共同創立景瑞地產（集團）（前稱上海景瑞房地產發展公司），於1993年至1999年一直擔任總經理，將我們的業務擴充至當前規模，並自1999年起出任董事會主席，與閔先生一道負責本集團的戰略方向及業務增長。在過往三年內，陳先生並未擔任任何上市公司的董事。

楊鐵軍，本集團常務副總裁，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。楊先生負責協助閔先生及陳先生落實本集團的總體戰略規劃及業務方向，並監督投資及融資、規劃及設計、項目管理、合同管理及市場營銷等主要部門。楊先生於1994年6月畢業於對外經濟貿易大學，獲得國際商務管理證書。其亦於2009年9月取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，並於2004年12月取得香港中文大學專業會計碩士學位。於1994年7月至1998年12月，楊先生擔任利安達會計師事務所會計師，隨後於1999年1月加入中國金茂（集團）有限公司，擔任包括財務經理及副總經理在內的多個職務，並於2003年12月獲委任為集團財務部總經理。離開中國金茂（集團）有限公司之後，楊先生於2009年10月加入方興地產（中國）有限公司任副財務總監。其於2010年12月加入本集團擔任首席財務官。在過往三年內，楊先生並未擔任任何上市公司的董事。

許朝輝，本集團首席執行官助理，於2013年10月6日獲委任為本公司執行董事。許先生負責協助首席執行官處理日常業務及管理事宜。許先生於1991年7月畢業於中山大學，取得經濟學學位，並於2001年6月取得北京大學工商管理碩士學位。許先生於畢業後加入中國科學器材公司擔任展覽部副經理，並於1999年8月離開該公司加入北京新華信商業風險管理有限公司。於2002年6月至2009年1月，許先生為北京正略鈞策企業管理諮詢有限公司（前稱北京新華信管理顧問有限

公司) 合夥人，主要負責房地產顧問業務。其於2009年2月加入本集團擔任戰略發展顧問，主要負責制定及調整我們的業務策略及相關執行計劃。戰略發展顧問亦負責監督及確保業務策略與我們的集中營運制度相一致及符合各項營運程序。在過往三年內，許先生並未擔任任何上市公司的董事。

### 獨立非執行董事

韓炯，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。韓先生已獲委任為我們的審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷。尤其是作為薪酬委員會主席，韓先生負責監督董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，並負責為僱員福利安排提供建議。韓先生於1992年7月畢業於華東政法大學，並於1993年2月取得中國律師資格。其於1992年7月加入上海金茂律師事務所，1998年12月離職時為該律師事務所律師。韓先生為通力律師事務所（於1998年9月成立）創辦合夥人，現為該律師事務所的執行合夥人。於2005年1月至2007年4月，韓先生曾任中國證券監督管理委員會第七屆及第八屆股票發行審核委員會委員，於2005年6月至2009年8月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部委任為第一屆及第二屆企業年金基金管理機構評審委員會委員，現亦為上海市律師協會理事。韓先生於2009年4月獲委任為上海復星醫藥（集團）股份有限公司（一家於上海證券交易所（股票代碼：600196）及香港聯交所（股份代號：02196）上市的公司）獨立董事。

錢世政，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。錢先生已獲委任為我們的審計委員會主席，負責檢討及監視財務報告程序及內部控制系統，同時監督本集團的審計程序。錢博士於1983年在上海財經大學取得會計學學士學位，並於2001年7月在復旦大學獲得管理科學與工程博士學位。錢博士於1995年起擔任復旦大學會計系副教授，於1998年1月加入上海實業（集團）有限公司，並於2005年9月至2012年期間一直擔任該公司副總裁。於2002年至2012年，其擔任香港聯交所上市公司上海實業控股有限公司（股份代號：0363）執行董事，於2010年至2012年擔任香港聯交所上市公司上海實業城市開發集團有限公司（股份代號：0563）執行董事，並於2007年至2013年擔任上海證券交易所上市公司海通證券股份有限公司（股票代碼：600837）副董事長。錢博士在財務和會計領域擁有逾18年的教學及工作經驗。

## 董事及高級管理層

錢博士現時在以下於香港或海外證券市場上市的公司擔任董事職務：

上市公司名稱	證券交易所及股份代號	擔任職位
中國龍工控股有限公司	香港聯交所：3339	獨立非執行董事
中聯重科股份有限公司	香港聯交所：1157 深圳證券交易所：000157	獨立非執行董事
上海耀皮玻璃集團股份有限公司	上海證券交易所：600819	獨立董事

盧永仁，太平紳士，於2013年10月6日獲委任為本公司獨立非執行董事。盧博士已獲委任為我們的審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監視董事會，並向董事會提供獨立判斷，同時亦履行董事會委任的其他職責及責任。盧博士於1986年3月及1988年3月分別取得英國劍橋大學碩士學位及博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。於1999年，其獲香港政府委任為太平紳士。於2003年，其獲委任為中國人民政治協商會議汕頭委員會委員。於2002年6月至2006年3月，盧博士擔任中國聯通股份有限公司的執行董事及副總裁。2004年10月至2006年5月，其供職於I.T Limited，擔任獨立非執行董事；而自2006年5月至2009年5月，其亦擔任該公司的執行董事、副主席、董事總經理及首席財務官。盧博士為香港浸會大學工商管理學院的客席教授、獨立學校弘立書院校董及國際成就計劃香港部主席。盧博士現為南華傳媒集團副主席。盧博士於2002年獲委任為香港聯交所上市公司南華置地有限公司（股份代號：8155）獨立非執行董事，並於2011年9月調任為非執行董事。

盧博士現時在以下於香港或海外證券市場上市的公司擔任董事職務：

上市公司名稱	證券交易所及股份代號	擔任職位
Nam Tai Electronics, Inc.	紐約證券交易所：NTE	獨立非執行董事
Westminster Travel Limited	新加坡證券交易所：WTL	獨立董事
精電國際有限公司	香港聯交所：0710	獨立非執行董事
SITC International Limited	香港聯交所：1308	獨立非執行董事
南華置地有限公司	香港聯交所：8155	非執行董事
國際家居零售有限公司	香港聯交所：1373	獨立非執行董事
LZYE Group PLC	倫敦證券交易所：LZYE.L	獨立非執行董事

---

## 董事及高級管理層

---

除本招股章程所披露者外，概無有關各董事的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露，同時亦無有關我們董事的其他重大事宜須提請股東垂注。

### 高級管理層

除上文所列的執行董事外，本集團的高級管理層團隊亦包括我們的首席財務官談銘恒。

談銘恒，38歲，首席財務官，負責本集團的總體財務營運。談先生於1998年7月畢業於上海大學，獲得國際金融學士學位。其亦於2013年6月取得復旦大學高級工商管理碩士學位。其於2000年6月由中國財政部認可為註冊會計師，並於2002年11月獲國際內部審計師協會和中國內部審計協會認可為註冊內部審計師。於1998年8月，談先生加入安永華明會計師事務所審計部，並於2001年1月離開安永華明會計師事務所加入畢馬威會計師事務所審計部。其於2008年4月離開畢馬威會計師事務所加入我們的營運子公司景瑞地產（集團）股份有限公司，擔任風險管理部主管。談先生於2013年3月獲委任為當前職位。

### 聯席公司秘書

于嘉樂，35歲，聯席公司秘書兼高級財務經理。于先生於2013年3月加入本集團擔任高級財務經理，並於2013年5月獲委任為公司秘書。于先生於2001年5月由中國財政部認可為註冊會計師，於2003年11月由中國內部審計協會授予註冊內部審計師資格，並於2005年5月由中國財政部認可為中級註冊會計師。其亦於2005年7月自上海市人力資源和社會保障局取得註冊稅務師證書。于先生於2000年7月取得江西財經大學經濟學學士學位，並於2010年自英國特許管理會計師公會取得管理會計高級文憑。其於2002年8月加入上海三九科技發展股份有限公司，並於2004年5月離開該公司加入上海精裕設備成套工程有限公司，直至2006年1月。於2006年3月至2007年10月，其獲委任為李寧體育（上海）有限公司會計部高級職員，並於2007年10月至2012年4月獲委任為方興地產（中國）有限公司財務部總經理助理。隨後，于先生出任世茂房地產控股有限公司渤海地區高級財務經理直至2013年3月加入本集團。于先生於2013年3月獲委任為景瑞地產（集團）高級財務經理。

黎少娟，38歲，凱譽香港有限公司經理，在公司秘書方面擁有逾15年專業及內部經驗。其持有會計學學士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

### 審計委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立審計委員會並訂明其書面職權範圍。審計委員會包括三名成員，即我們的獨立非執行董事錢世政、盧永仁及韓炯。錢世政獲委任為審計委員會主席及為擁有合適專業資格的獨立非執行董事。審計委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報流程及內部控制體系，監察審計流程及履行董事會指派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立薪酬委員會並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即韓炯、盧永仁及陳新戈。我們的獨立非執行董事韓炯獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及高級管理層的薪酬政策及架構並就僱員福利安排提出推薦建議。

### 提名委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告成立提名委員會並訂明其書面職權範圍。提名委員會包括兩名獨立非執行董事韓炯及盧永仁以及一名執行董事閔浩，閔浩為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任及罷免本公司董事提出推薦建議。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條待股份於聯交所上市後委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問（「合規顧問」）。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於我們就下列情況向其諮詢時向我們提供意見：

- 刊發任何監管公佈、通函或財務報告；
- 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易（包括股份發行及股份購回）；
- 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及

- 聯交所就本公司股份價格或成交量的異常變動向本公司作出查詢。

任期自上市日期開始至本公司派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可透過共同協議延長。

### 董事及高級管理層的薪酬

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，董事已收取的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利）分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣1.8百萬元。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，向本公司的五名最高薪人士（包括董事）支付的袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利總額分別約為人民幣4.4百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣2.5百萬元。

根據現時有效的安排，於截至2013年12月31日止年度應付我們董事的薪酬總額（不包括酌情花紅）估計約為人民幣3.4百萬元。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為吸引其加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事同期放棄收取任何薪酬。

除上文所披露者外，於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，本集團概無向董事支付任何其他款項，亦無應付予董事的任何其他款項。

我們的董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，待上市後，將聽取來自薪酬委員會的推薦意見，薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事需付出的時間及職責以及本集團的業績。

## 主要股東

據我們的董事所知，緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，以下人士將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

名稱	權益性質	緊接資本化發行、 根據首次公開發售前股份獎勵計劃			
		發行股份及全球發售前 所持有的股份		緊隨全球發售完成後 所持有的股份	
		數目	百分比	數目	百分比
閔先生.....	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	2,527,802	48.50%	442,346,008	35.28
BVI-2.....	實益權益	2,527,802	48.50%	442,346,008	35.28
陳先生.....	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	2,472,198	47.44%	432,678,240	34.51
BVI-1.....	實益權益	2,472,198	47.44%	432,678,240	34.51

附註：

- (1) 閔先生擁有BVI-2的全部權益。因此，閔先生被視為於BVI-2所持有的股份當中擁有權益。
- (2) 陳先生擁有BVI-1的全部權益。因此，陳先生被視為於BVI-1所持有的股份當中擁有權益。

除上文及附錄六「法定及一般資料」所披露者外，我們的董事並不知悉緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，有任何人士將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。



### 公司配售

我們已與Dalvey Asset Holding Ltd (「基礎投資者」) 訂立基礎投資協議，基礎投資者已同意按發售價認購合共50百萬美元可購得股份數目的股份(向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位)。假設發售價為4.84港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)且匯率為7.7560港元兌1.00美元(即聯邦儲備委員會H.10每週統計數據公佈所載於2013年6月28日紐約的港元兌美元電匯中午買入匯率)，基礎投資者將認購的股份總數將為80,123,000股股份，佔於資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃的股份發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)我們已發行及發行在外股本約6.4%或全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的25.6%。基礎投資者(包括其實益擁有人)獨立於本公司。除根據有關基礎配售協議外，基礎投資者不會認購全球發售的任何股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會於本公司擁有任何董事會代表，亦不會成為本公司的主要股東。根據上市規則第8.24條，基礎投資者的股權將計入我們股份的公眾持股量。

基礎配售構成國際發售的一部分。倘按「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述香港公開發售出現超額認購，則基礎投資者將認購的股份將不會受國際發售與香港公開發售之間股份的任何重新分配所影響。有關向基礎投資者的分配詳情將於2013年10月30日刊發的香港公開發售的分配結果公佈中披露。

### 我們的基礎投資者

我們的基礎投資者概述如下：

#### ***Dalvey Asset Holding Ltd***

Dalvey Asset Holding Ltd為一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由RRJ Capital Master Fund II, L.P.全資擁有，而後者為根據開曼群島法例成立的有限合夥人。RRJ Capital Master Fund II, L.P.為一家亞洲投資公司，專注於中國及東南亞的私募股權投資。

### 先決條件

基礎投資者的認購責任須待（其中包括）以下先決條件達成後方可作實：

- (1) 香港包銷協議及國際購買協議已經簽訂並（根據該等協議各自的原條款，或隨後經該等協議的訂約方以協議豁免或變更）在不遲於該等協議所規定的時間及日期前成為無條件或隨後經該等協議的訂約方以協議豁免或同意；
- (2) 香港聯交所上市委員會批准股份上市及買賣，且有關批准或許可並未在股份開始於聯交所進行買賣之前被撤回；及
- (3) 香港包銷協議及國際購買協議並無終止。

### 基礎投資者的投資限制

基礎投資者已同意，未獲本公司及聯席全球協調人事先書面同意，其將不會於上市日期後六個月內任何時間直接或間接出售（如基礎投資協議所規定）其根據基礎投資協議所認購的任何股份，惟轉讓予有關基礎投資者的任何全資子公司則除外，但前提為該全資子公司須書面承諾，且RRJ Capital Master Fund II, L.P.（作為基礎投資協議的擔保人）亦須書面承諾促使該全資子公司將受基礎投資者的出售限制所約束。

## 股本

### 法定及已發行股本

下文描述於全球發售前及緊隨全球發售完成後本公司已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

	美元
法定股本：	
<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>100,000,000.00</u>
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
5,211,735 股截至本招股章程日期已發行的股份	52,117.35
906,841,890 股根據資本化發行將予發行的股份	9,068,418.90
28,207,844 股根據首次公開發售前股份獎勵計劃將予發行的股份	282,078.44
<u>313,430,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>3,134,300.00</u>
<u>1,253,691,469</u> 股股份合計	<u>12,536,914.69</u>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件且已根據全球發售發行股份。上表並無計及可能因行使超額配股權或按下文所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，與現時已發行或將發行的所有股份具同等地位，尤其是將符合所有資格享有於本招股章程日期後記錄日期就股份宣派、作出或支付的一切股息或其他分派，惟資本化發行的任何權利除外。

### 發行股份的一般授權

待「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述條件達成後，本公司董事獲授一般無條件授權，可配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出將會行使或可能須行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事配發或同意配發的股份面值總額，不包括因：

- (a) 供股；
- (b) 根據我們的細則以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；

(c) 股東於股東大會授出的特定授權，

不得超過下列各項的總和：

- (i) 緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後本公司已發行股本（但不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）總面值的20%；及
- (ii) 本公司根據下文「一 購回股份的一般授權」一節所述購回股份的一般授權所購回的公司股本總面值（如有）。

此項發行股份的一般授權將於以下情況屆滿，以最早發生者為準：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (2) 任何適用法例或我們的細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項授權時。

有關一般授權的其他詳情，請參閱附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－本公司股東於2013年10月6日通過的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

根據「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述的條件，董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司的一切權利購回股份，惟該等股份總面值不得超過於緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後（惟不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份）本公司已發行股本總面值的10%。

此項一般授權僅與在香港聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（並獲證監會及香港聯交所就此認可的交易所）進行的購回相關，而亦須按照上市規則的規定進行。有關上市規則的概要載於附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－購回我們本身的證券」一節。

此項購回股份的一般授權將於以下情況到期，以最早發生者為準：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或我們的細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此項授權時。

有關一般授權的其他詳情，請參閱附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－本公司股東於2013年10月6日通過的書面決議案」一節。

### 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃，據此，若干僱員在上市日期前獲授股份。首次公開發售前股份獎勵計劃的詳情載於附錄六「法定及一般資料－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

閣下應將下列討論及分析連同本招股章程附錄一載列的會計師報告所載的經審計合併財務報表（包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及截至2013年6月30日止六個月及截至該等日期止年度的有關附註）一併閱讀。會計師報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析及本招股章程所載的其他部分載有反映我們現時對未來事件以及涉及風險和不確定因素的財務表現的意見的若干前瞻性陳述。此等陳述乃根據我們基於我們的經驗及對歷史事件的認知、現行環境及預期未來發展，以及我們認為在此等情況下合適的其他因素作出的假設及分析。閣下評估我們的業務時，務請審慎考慮本招股章程「風險因素」一節所提供的資料。

就本節而言，除文義另有所指外，對2010年、2011年及2012年的提述乃指我們截至該年度12月31日止財政年度。除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按合併基準計算。

### 概覽

我們是長江三角洲領先的地區物業開發商。根據中國指數研究院的資料，我們躋身於長江三角洲地區十大開發商<sup>(a)</sup>之一，彼等逾半的收入來自該地區。我們的總部設於上海，在中國13個城市設有業務，其中11個城市屬國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」所界定的長江三角洲地區16個核心城市。根據此區域規劃，以上海為首的16個核心城市是經濟領先的城市，佔長江三角洲地區名義地方生產總值逾80%，預期將進一步發展為世界級城市群。根據中國指數研究院的資料，此等16個城市貢獻的名義地方生產總值總額佔2012年全國名義國內生產總值總額約17.3%。此外，我們成功擴展版圖至環渤海經濟圈的中心天津及中國西南地區主要經濟中心重慶，這兩個由中國中央直接管轄的城市是中國發展最快速的城市，而我們亦積極在其他地區物色更多商機。

我們已實施快速資產週轉模式，側重於為各項目實現更高的增長速度和投資回報的同時，維持穩健的利潤率水平。我們相信，在我們的物業開發採取快速資產週轉模式可提高投資回報及我們開發過程的效率。我們尋求在短期內將我們的項目由土地收購、規劃及建設成功推向銷售及

(a) 中國指數研究院關於主要集中在長江三角洲地區的十大開發商排名，乃應用因素分析法，並經計及七項主要指標及超過30項補充指標（包括公司規模（如總資產及已銷售總建築面積）、盈利能力（如純利及總資產回報率）、增長（如已銷售建築面積增長率及銷售物業所得收入增長率）、運營穩定性（如預售物業預收款項及流動比率）、融資能力（如融資活動產生的現金流量及增加銀行信貸的能力）、運營效率（如資產週轉率）及社會責任（如已付稅項）而釐定。

交付。作為對我們快速資產週轉模式成功的認可，我們於2011年、2012年及2013年獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心認可為中國房地產開發企業運營效率十強之一。於往績記錄期間，我們的資產週轉率由2010年的0.27上升至2011年的0.34及2012年的0.37<sup>(a)</sup>。

我們主要通過銷售住宅物業產生收入。我們的產品設計旨在滿足首次購房者及為改善現有居住條件而購買房屋的客戶的需求，而該等客戶目前構成中國所有物業買家的主要部分。我們的業務營運於往績記錄期間經歷大幅增長。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們的收入分別為人民幣2,532.4百萬元、人民幣3,454.3百萬元及人民幣4,058.8百萬元。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，我們售出物業的總建築面積分別為228,319平方米、364,152平方米及456,612平方米。於同期，我們的利潤分別為人民幣337.2百萬元、人民幣368.1百萬元及人民幣341.5百萬元，經調整利潤（不包括投資物業公允價值收益）分別為人民幣334.2百萬元、人民幣362.1百萬元及人民幣323.5百萬元，而本公司權益持有人應佔利潤分別為人民幣194.8百萬元、人民幣160.3百萬元及人民幣271.7百萬元。我們的收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣1,073.8百萬元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣1,227.1百萬元，而同期已售物業的總建築面積則由108,881平方米增加至140,484平方米。截至2012年及2013年6月30日止六個月，我們的利潤分別為人民幣75.3百萬元及人民幣197.7百萬元，經調整利潤（不包括投資物業公允價值收益）分別為人民幣68.6百萬元及人民幣192.5百萬元，而本公司權益持有人應佔利潤則分別為人民幣53.7百萬元及人民幣106.8百萬元。

### 呈列基準

本公司於2013年3月7日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊接重組前及緊隨重組後，我們的物業開發業務或上市業務由景瑞地產（集團）持有並透過景瑞地產（集團）及其子公司開展。根據重組，景瑞地產（集團）及上市業務轉讓予本公司並由本公司持有。本公司及其其他子公司於上市重組前並無涉及任何其他業務，亦不滿足業務的定義。重組僅為上市業務重組，而不改變該業務的管理。因此，本集團現時旗下公司的合併財務資料乃使用往績記錄期間所呈列景瑞地產（集團）名下上市業務的賬面值呈列。

---

(a) 資產週轉率按有關期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算，惟本集團於2010年的資產週轉率例外，乃按本集團於2010年的收入除以本集團於2010年的總資產計算，此乃由於本集團2009年的合併財務資料並無載入本招股章程。

合併財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法，並通過重估以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及按公允價值入賬的投資物業予以修訂。所有重大公司間交易、結餘及集團公司間交易產生的未變現收益／虧損均於合併時對銷。除另有所述外，合併財務資料乃以人民幣呈列。

### 影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績受及預期將繼續受大量因素所影響，其中主要包括下列因素：

#### 中國的監管環境及經濟情況

我們的業務及經營業績受及將繼續受中國政府政策及法規尤其是與物業市場有關的政策及法規的重大影響。近年來，中國政府已實施一系列措施控制過熱的房地產市場，旨在抑制投機性投資及增加價格合理住宅物業的供應量。中央及地方政府不時調整或引入有關土地出讓、預售物業、銀行融資及稅項的政策及法規，從而對包括我們在內的房地產開發商的可獲得融資及其成本造成重大影響。此外，近期的限制性法規亦可能影響潛在物業買家的可獲得融資及其成本，如最低首付要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對地方居民可購買物業數量的限制及對業權轉讓及房屋所有權增稅。

此外，就客戶的購買力及對優質住宅物業的需求而言，長江三角洲地區及我們經營業務所在的其他目標城市的整體經濟增長、城市化水平及生活水平不斷上升預期繼續影響我們的業務及經營業績。

我們目前重點開發目標客戶為首次購房者或為改善居住條件而購房者的物業，即符合中國當前監管環境的物業。因此，我們認為，我們受限制性措施的影響較小並將繼續受惠於長江三角洲地區的持續經濟增長及城市化進程。

#### 可獲得融資及其成本

融資為物業開發的重要集資來源。於往績記錄期間，我們主要透過內部產生現金流量以及來自商業銀行及信託融資提供者的借款為我們的業務融資。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦對中國人民銀行所採納限制銀行借貸尤其是限制房地產開發商能力的法規或措施高度敏感。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鉤，我們預期基準利率的任何提高將增加我們的借款成本。此外，於往績記錄期間，我們獲得數家信託融資提供者的有抵押信託融資，該等融資通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。雖然信託融資提供者一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛



鈎，但他們一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施以控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供者於考慮申請信託融資時須採用的更嚴格的審閱程序及信託融資提供者於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救行動。中國政府可能實施的任何有關其他措施會限制信託融資提供者對整個中國房地產開發行業及我們作出的貸款金額。因此，提供予我們的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可對我們的房地產開發業務造成重大影響。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的未償還借款總額分別為人民幣2,978.3百萬元、人民幣3,966.0百萬元、人民幣3,982.2百萬元及人民幣4,664.8百萬元。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們銀行貸款的實際加權平均利率分別為6.04%、6.96%、7.03%及7.51%，而信託融資的實際加權平均利率分別為15.26%、15.16%、16.60%及14.98%。此外，我們融資成本的一大部分在直接用於土地收購及項目建設時資本化。我們融資成本的任何增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

### **策略選擇地點的土地供應及成本**

土地收購成本為我們物業開發銷售成本的主要組成部分之一。由於經濟持續增長，普遍預期中國土地出讓金將繼續上升，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們持續的業務增長高度依賴我們按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊的能力。根據目前的開發計劃，我們認為，我們的當前土地儲備足夠未來四至五年的未來開發所用。由於中國經濟繼續增長及住宅物業的需求仍相對強勁，我們預期物業開發商之間的競爭會加劇，尤其是我們大部分物業所位於的長江三角洲地區。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施（如透過公開招標、拍賣及掛牌出讓進行土地出讓的規定）有可能進一步加劇競爭，從而增加土地收購成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本一大部分的按金，並須在根據相關法規簽訂土地出讓合同後一年內結清土地出讓金，從而加快了我們支付土地收購成本的時間進度並對我們的現金流量造成重大影響。此外，為實施我們的快速資產週轉模式，我們策略性地將目標定為滿足我們的內部評估要求的地塊，如佔地面積在一定範圍之內、地點、規劃容積率及預期投資回報，而該等要求可能進一步限制合適目標土地的可獲得性及增加土地收購成本。

### 土地增值稅

我們的物業開發須就相關土地及土地增減物的增值金額繳納土地增值稅。土地增值稅適用於中國的內資及外資房地產開發商，並須按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。於往績記錄期間，我們就截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月分別錄得土地增值稅開支人民幣224.9百萬元、人民幣217.4百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣44.2百萬元。我們已遵照相關增值稅法律及法規就我們的物業銷售及轉讓計提所有應付土地增值稅。然而，計提撥備土地增值稅需要我們的管理層使用大量判斷及估計，而我們無法保證相關稅務機關將同意我們就撥備目的計算我們土地增值稅責任的基準，或有關撥備將足夠涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在有關情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

### 產品組合

我們通過銷售物業開發項目（其中大部分為住宅物業）產生絕大部分收入。我們通過考慮現行地方市價、供需情況、將予開發物業的類型及定位等大量因素為我們的物業定價。不同城市的物業價格可能存在巨大差異，而相關建設及土地使用權成本亦是如此。因此，我們的經營業績及現金流量可能因不同時期而有所不同，視乎交付物業的類型、總建築面積及地段以及該等售出物業的平均售價而定。

### 物業開發及預售的時間

由於土地收購及建設成本以及土地供應的大量資金需要，開發商於任何特定時期可承接的物業開發項目的數目有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及難度而定，且有關項目於竣工及交付予客戶前不會確認任何收入。因此，我們的現金流量及經營業績可能因不同時期而不同，受相關期間的售價及預售／已售及交付的建築面積所影響。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。預售時間不僅受我們內部計劃影響，亦受相關中國法律及法規所影響。相關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發融資。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

### 建材及勞工成本

建設成本構成我們銷售成本的一大部分，其中，建材及勞工成本為兩大組成部分。建設成本因若干主要建材（如鋼材及水泥）的價格變動而波動。建材及建築勞工的成本一般包括於我們與總承建商協定的承包費用當中。然而，就鋼材及混凝土等若干主要建材而言，倘價格可能大幅

波動，我們及我們的承包商通常指定價格範圍，價格範圍乃參照有關當地機構發佈的每月平均市價，而在該範圍內建設合同總價將保持固定。倘價格波動超出該首次指定價格範圍，則訂約方將平攤風險，或倘價格波動甚至進一步高於該二級價格範圍，我們將單獨負責價格增加部分或享有價格減少帶來的利益。倘我們無法成功將建設成本的有關增加轉移至我們的客戶，我們將無法實現我們的目標利潤率。

### 關鍵會計政策及估計

我們已確定若干我們認為對編製我們合併財務報表而言最具重要意義的會計政策。我們的部分關鍵會計政策涉及主觀假設及估計，以及我們的管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們的主要會計政策載於本招股章程附錄一所載會計師報告第II部分附註2。

估計及相關假設乃基於過往經驗及多項我們認為於該等情況屬合理的其他相關因素，有關結果構成對並無其他資料來源作根據的事項作出判斷的基準。於審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的關鍵會計政策、(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素及(iii)所呈報業績對環境及假設變動的敏感度。確定該等項目需要管理層根據未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷，而因此，實際業績可能與估計者有所不同。

### 收入確認

收入包括在我們日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團內部銷售後入賬。收入確認如下：

- (i) **銷售物業**。銷售物業的收入在物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業的施工已完成及物業已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款在合併資產負債表內列作流動負債。
- (ii) **租金收入**。根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。
- (iii) **服務收入**。提供服務的收入在提供服務，收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

### 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在單獨的土地所有權。我們收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業。

### 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產）的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

於動工日期，我們開始將借款成本資本化為合資格資產成本的一部分。開始資本化的日期即我們首次符合下列所有條件之日：

- 我們產生資產支出；
- 我們產生借款成本；及
- 我們已開展為使資產可用作預定用途或銷售狀態所必要的活動。

當為使合資格資產可用作預定用途或銷售狀態所必要的絕大部分活動完成時，我們即停止借款成本的資本化。

### 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期在竣工前將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由我們所佔用的物業。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用的物業。投資物業包括經營租賃持有的土地及我們擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列作投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初步按其成本（包括相關交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於合併利潤表確認。公允價值乃根據活躍市價就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整（如必要）而釐定。倘無法獲得該等資料，則我們會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。該等估值乃由外聘估值師於資產負債表日進行。

倘公允價值視作可靠計量，在建物業按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可釐定或工程竣工時（以較早者為準）為止。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。重新開發以持續作投資物業用途的投資物業，或市場活躍度降低的投資物業將繼續以公允價值計量。其後支出僅在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入我們，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充至資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本於產生時支銷。倘一項物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，則該項目於轉換當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號確認為物業、廠房及設備的重估。重估產生的增值於其他全面收益內確認並計入股本。倘增值扭轉同一物業過往的減值虧損，其於損益內確認。於隨後出售時，計入股本的重估盈餘直接轉換為保留盈利。

### 具有股本購回責任的信託融資安排

於往績記錄期間，我們的部分融資由信託融資提供者透過注資或轉讓項目公司的股權提供。根據此等融資安排，我們須於信託安排到期時按固定回報率或不時另加額外浮動利率（由項目公司的部分表現業績釐定）購回股本本金。

根據此等融資安排，僅持有有關項目公司董事會部分少數席位的信託融資提供者指定的董事有權於董事會投票。鑑於項目公司的營運環境及架構要求本集團於設立此等信託融資安排前預先制定所有重大金融及營運政策，且信託期僅屬物業開發及銷售的整個開發期間的範圍內，信託融資提供者持有董事會部分少數席位及決定票投票權（如有），旨在確保項目公司的預設活動並無出現重大變動，且本質上屬保護性質，而我們繼續對項目公司的日常營運及金融活動擁有實質性權利。

此外，根據香港會計準則第32號，「若實體並無無條件權利避免交付現金或另一項金融資產以結清合約責任，則該責任符合金融負債的定義」及「包含實體須以現金或另一項金融資產購買其本身股本工具的責任的合約，引致贖回金額現值的金融負債」，轉移至信託融資提供者的股權金額確認為金融負債。

因此，此類信託融資安排的實質為借貸，而項目公司的股權則以抵押品方式合法地轉讓予信託融資提供者，並將於償還信託貸款（如其他常規抵押借款）本金後解除。因此，於往績記錄期間，有關項目公司應繼續合併至我們的財務資料，而信託融資安排的所得款項已於我們財務資料中入賬列作來自信託融資提供者的借款。

## 財務資料

### 合併利潤表

下表載列我們於所示期間的合併利潤表：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013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	%
收入 .....	2,532,400	100.0	3,454,341	100.0	4,058,848	100.0	1,073,845	100.0	1,227,097	100.0
銷售成本 .....	(1,584,680)	(62.6)	(2,362,898)	(68.4)	(3,160,844)	(77.9)	(773,064)	(72.0)	(965,082)	(78.6)
毛利 .....	947,720	37.4	1,091,443	31.6	898,004	22.1	300,781	28.0	262,015	21.4
投資物業										
公允價值收益 .....	4,000	0.2	8,000	0.2	24,000	0.6	9,000	0.8	7,000	0.6
銷售及營銷成本 .....	(133,880)	(5.3)	(190,259)	(5.5)	(166,586)	(4.1)	(60,829)	(5.6)	(66,055)	(5.4)
行政開支 .....	(139,073)	(5.5)	(153,797)	(4.5)	(151,188)	(3.7)	(75,242)	(7.0)	(72,432)	(5.9)
其他收入 .....	2,096	0.1	1,718	0.1	2,998	0.0	1,360	0.1	920	0.0
其他(虧損)/收益淨額	(9,337)	(0.4)	(6,890)	(0.2)	(21,774)	(0.5)	3,882	0.4	191,253	15.6
經營利潤 .....	671,526	26.5	750,215	21.7	585,454	14.4	178,952	16.7	322,701	26.3
(融資成本)/財務										
收入淨額 .....	(8,305)	(0.3)	4,784	0.1	18,189	0.4	5,423	0.5	12,479	1.0
分佔合營公司業績 .....	34,333	1.4	(1,981)	(0.1)	2,007	0.1	(1,549)	(0.2)	(2,687)	(0.2)
除所得稅前利潤 .....	697,554	27.6	753,018	21.8	605,650	14.9	182,826	17.0	332,493	27.1
所得稅開支 .....	(360,377)	(14.3)	(384,884)	(11.1)	(264,200)	(6.5)	(107,521)	(10.0)	(134,747)	(11.0)
年/期內利潤 .....	<u>337,177</u>	<u>13.3</u>	<u>368,134</u>	<u>10.7</u>	<u>341,450</u>	<u>8.4</u>	<u>75,305</u>	<u>7.0</u>	<u>197,746</u>	<u>16.1</u>
以下各方應佔：										
本公司權益持有人 .....	194,798		160,278		271,682		53,720		106,804	
非控股權益 .....	142,379		207,856		69,768		21,585		90,942	
	<u>337,177</u>		<u>368,134</u>		<u>341,450</u>		<u>75,305</u>		<u>197,746</u>	

## 財務資料

### 我們合併利潤表若干主要部分的詳情

#### 收入

我們於往績記錄期間的收入包括來自(i)銷售物業、(ii)提供物業管理服務、(iii)租金收入及(iv)其他業務的收入。下表載列於所示期間上述各項業務產生的收入及佔收入總額的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
銷售物業.....	2,490,782	98.4	3,403,289	98.5	3,995,539	98.4	1,048,105	97.6	1,197,729	97.6
物業管理.....	25,941	1.0	36,681	1.1	48,622	1.2	19,161	1.8	24,318	2.0
租金收入.....	10,414	0.4	11,598	0.3	12,371	0.3	5,988	0.6	4,813	0.4
其他.....	5,263	0.2	2,773	0.1	2,316	0.1	591	0.0	237	0.0
總計.....	<u>2,532,400</u>	<u>100.0</u>	<u>3,454,341</u>	<u>100.0</u>	<u>4,058,848</u>	<u>100.0</u>	<u>1,073,845</u>	<u>100.0</u>	<u>1,227,097</u>	<u>100.0</u>

#### 銷售物業

來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部分。我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。物業市場的環境因不同時期而變化，並受中國整體以及我們經營業務所在城市及地區的經濟、政治及監管發展而影響。於往績記錄期間，我們重點銷售不同項目，而售出的物業於不同時期有所波動，視乎項目規模及其發展階段而定。下表載列於所示期間就所示項目銷售物業所確認的收入總額、已交付總建築面積、已確認每平方米平均售價：



財務資料

截至6月30日止六個月

截至12月31日止年度

	2010年					2011年					2012年					2013年									
	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米					
上海																									
上海景瑞·嘉城.....	花園洋房	674,809	27.1	37,445	18,021	花園洋房及零售區	933,484	27.4	50,852	18,357	花園洋房	333,370	8.3	17,170	19,416	高層公寓、花園洋房、聯排及疊加	168,437	16.1	8,329	20,222	高層公寓、花園洋房、聯排及疊加	56,242	4.7	2,654	21,191
上海景瑞·嶺城.....	花園洋房	586,365	23.5	39,217	14,952	聯排、花園洋房及零售區	245,677	7.2	14,576	16,855	花園洋房及零售區	341,654	8.6	21,444	15,932	花園洋房及聯排	93,843	9.0	6,020	15,588	花園洋房、聯排及零售區	21,588	1.8	1,302	16,579
上海景瑞·生活廣場.....	-	-	-	-	-	零售區	35,872	1.1	2,214	16,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
江蘇省																									
常州景瑞·職城.....	高層公寓及零售區	23,595	0.9	3,324	7,098	高層公寓及零售區	584,093	17.2	109,812	5,319	高層公寓及零售區	17,669	0.4	1,505	11,741	零售區	20,924	2.0	2,899	7,217	高層公寓	23,401	2.0	3,403	6,877
常州景瑞·英郡.....	-	-	-	-	-	聯排	197,869	5.8	15,461	12,798	聯排	92,096	2.3	8,520	10,809	花園洋房及聯排	31,088	3.0	3,017	10,305	花園洋房及聯排	16,396	1.4	1,556	10,536
蘇州景瑞·榮御藍灣.....	聯排及疊加	427,755	17.2	40,188	10,644	高層公寓、聯排及疊加	510,325	15.0	65,944	7,739	高層公寓、聯排及疊加	762,167	19.1	94,474	8,067	高層公寓、聯排及疊加	37,413	3.6	4,612	8,113	高層公寓、聯排及疊加	304,850	30.5	34,303	10,656
蘇州景瑞·翡翠灣.....	-	-	-	-	-	疊加	243,360	7.2	27,413	8,878	花園洋房及疊加	213,678	5.3	25,220	8,473	花園洋房及聯排	1,138	0.1	173	6,560	花園洋房及聯排	78,045	6.5	8,746	8,923
泰州景瑞·榮御藍灣.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高層公寓及疊加	325,600	13.2	62,669	8,387	花園洋房及疊加	326,875	31.2	35,869	9,113	高層公寓、花園洋房及疊加	186,378	15.6	25,111	7,422	
南通景瑞·望府.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高層公寓及疊加	654,685	15.9	76,125	8,337	-	-	-	-	高層公寓及疊加	113,659	9.5	14,946	7,605		

財務資料

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月									
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年						
	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積 平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積 平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米	已交付物業類型	人民幣千元	%	建築面積 平方米	平均售價 <sup>(1)</sup> 人民幣元/平方米
<b>浙江省</b>															
湖州景瑞·西苕那堤.....	聯排	105,585	4.2	8,140	12,970	聯排及高層公寓	346,744	8.7	51,028	6,795	花園洋房及聯排	28,795	2.7	2,451	11,750
舟山景瑞·蒙布斯卡.....	高層公寓、花園洋房及聯排	151,734	6.1	18,115	8,376	高層公寓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>天津</b>															
天津景瑞·陽光尚城.....	高層公寓及花園洋房	326,855	13.1	53,812	6,074	高層公寓及花園洋房	164,005	4.1	21,171	7,747	高層公寓及花園洋房	14,084	1.3	1,828	7,707
天津景瑞·英郡.....	-	-	-	-	-	花園洋房及疊加	141,746	3.5	25,506	5,557	-	-	-	-	-
<b>重慶</b>															
重慶景瑞·藍溪谷地.....	高層公寓、花園洋房及零售區	173,887	7.0	27,899	6,233	高層公寓、花園洋房及零售區	382,147	9.6	51,724	7,388	高層公寓、花園洋房及零售區	319,490	30.5	43,683	7,314
其他 <sup>(2)</sup> .....	不適用	4,771	0.3	177	27,000	不適用	1,280	0.0	57	22,615	不適用	-	-	-	-
<b>停車場</b>															
		2,475,356	99.4	228,319	10,842		3,956,841	99.0	456,612	8,666		1,042,087	99.4	108,881	9,571
		15,426	0.6	237 <sup>(3)</sup>	-		38,698	1.0	506 <sup>(3)</sup>	-		6,018	0.6	96 <sup>(3)</sup>	-
<b>總計</b>		2,490,782	100.0	-	-		3,995,539	100.0	-	-		1,048,105	100.0	-	-

附註：

(1) 平均售價於不同時期的變化主要由於已售物業類型的組合所致。

(2) 於2010年及2012年，指於往績記錄期間前已竣工的若干物業單位。於截至2013年6月30日止六個月，指未能訂立最終物業購買協議的客戶退還予我們的若干物業單位。

(3) 指已售停車位數目。

遵照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段，但已根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合同。通常，在我們開始預售在建物業與有關物業竣工期間，一般會有至少一年的時間間隔。我們須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。向客戶預售物業的所得款項於相關銷售收入確認前列作「預售物業預收款項」。由於銷售物業的收入僅於交付物業後確認，故有關交付的時間不僅影響我們銷售物業所得收入的金額及增長率，亦可能造成其他應付款項及應計費用於不同期間產生波動。

### 物業管理

我們的物業管理收入指我們透過我們的全資子公司上海景瑞物業管理向我們所有物業及第三方所開發的若干物業的業主提供物業管理服務而產生的收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間內確認。於往績記錄期間，物業管理收入在絕對金額及佔收入總額百分比方面均穩定增加，主要由於我們竣工物業持續增長所致。

### 租金收入

租金收入主要包括租賃我們投資物業及若干其他已竣工物業產生的經常性收入，並於有關租期內按直線法確認。我們目前重點開發住宅物業，但通常在我們的項目中開發若干配套零售區，此舉可提升有關項目的價值並使我們可以更好地為物業項目的居民服務。我們租金收入的一大部分通過租賃上海景瑞·生活廣場的零售區而產生。

### 其他

我們亦通過向我們及第三方開發的物業提供物業代理服務產生收入，在此情況下，我們不時於成功銷售有關物業時收取佣金。

## 銷售成本

我們的銷售成本主要指我們在物業開發活動以及物業管理及租賃營運中直接產生的成本。我們物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即直接建設成本、土地使用權成本及於施工期間就物業開發所用有關借款的資本化利息成本。

- **建設成本。**建設成本包括項目設計及建設的所有成本，包括向第三方承包商及設計師作出的付款以及建材成本。我們的建設成本受大量因素影響，包括將建設物業的類型及地理條件及所用建材的類型及數量，而該等因素可能因不同城市而不同。就過往而言，建材成本及施工勞工成本（通常納入向承建商作出的付款中）尤其是鋼材及水泥成本為我們建設成本波動的主要作用因素。
- **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，主要為有關政府批授土地的土地出讓金。項目的此等成本受大量因素影響，如相關物業的位置、地區房地產市況、土地收購的時間、項目容積率、收購方法及中國法規的變動。儘管我們過去並無被要求如此行事，但我們可能被要求支付拆遷成本，視乎所收購地塊的條件而定。
- **資本化利息。**我們將融資成本的一大部分進行資本化，惟以特定項目的收購及建設直接應佔的有關成本為限。項目開發並非直接應佔的融資成本於其產生期間支銷並於我們的合併利潤表列作融資成本。
- **營業稅及相關附加費。**我們的中國營運子公司須繳納營業稅及相關附加費。營業稅按收入的5%徵收，而附加費因不同城市而不同，一般介乎營業稅的4%至12%。
- **其他成本。**我們亦產生與我們的物業管理業務、租賃及物業代理服務有關的其他成本，主要包括有關該等業務活動的直接成本，如薪金及佣金以及租金成本，惟視乎業務性質而定。

## 財務資料

我們的總銷售成本由2010年的人民幣1,584.7百萬元增至2011年的人民幣2,362.9百萬元，並進一步增至2012年的人民幣3,160.8百萬元。我們已售物業的成本由2010年的人民幣1,412.7百萬元增至2011年的人民幣2,116.2百萬元，並進一步增至2012年的人民幣2,866.1百萬元。我們已售物業的每平方米平均成本由2010年的人民幣6,187元減少至2011年的人民幣5,811元，然後增加至2012年的人民幣6,277元。我們的總銷售成本由截至2012年6月30日止六個月的人民幣773.1百萬元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣965.1百萬元。同期已售物業的成本由人民幣667.0百萬元增加至人民幣860.9百萬元。我們已售物業的每平方米平均成本保持相對穩定，於截至2012及2013年6月30日止六個月分別為人民幣6,126元及人民幣6,128元。

下表載列於所示期間有關我們銷售成本的資料及佔總銷售成本的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
已售物業成本	1,412,710	89.1	2,116,234	89.5	2,866,135	90.7	667,037	86.2	860,934	89.2
營業稅及附加費	140,282	8.9	193,099	8.2	227,280	7.2	59,959	7.8	70,135	7.3
其他成本 <sup>(1)</sup>	31,688	2.0	53,565	2.3	67,429	2.1	46,068	6.0	34,013	3.5
<b>總計</b>	<b>1,584,680</b>	<b>100.0</b>	<b>2,362,898</b>	<b>100.0</b>	<b>3,160,844</b>	<b>100.0</b>	<b>773,064</b>	<b>100.0</b>	<b>965,082</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積 (平方米)	228,319		364,152		456,612		108,881		140,484	
已售物業的每平方米平均成本 (人民幣) <sup>(2)</sup>	6,187		5,811		6,277		6,126		6,128	
每平方米平均成本佔平均售價 的百分比	57.1		63.1		72.4		64.0		73.0	

附註：

- (1) 包括與物業管理、租賃及其他業務有關的成本。
- (2) 指於期間內的已售物業成本除以該期間內已交付總建築面積 (不包括停車場)。

## 財務資料

### 投資物業公允價值收益

我們於物業中開發及持有若干零售區以作租金收入或資本增值。我們的投資物業由我們的獨立物業估值師每年進行評估。我們投資物業價值的任何增值或貶值於我們的合併利潤表確認為公允價值收益或虧損。投資物業於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的公允價值收益分別為人民幣4.0百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣24.0百萬元。投資物業於截至2012年及2013年6月30日止六個月的公允價值收益分別為人民幣9.0百萬元及人民幣7.0百萬元。

### 銷售及營銷成本

銷售及營銷成本主要包括支付予我們內部銷售及營銷人員及第三方銷售代理的銷售佣金、廣告及宣傳費用、銷售及營銷人員成本及有關銷售我們物業的其他開支，包括在報章及雜誌上刊登廣告、直接向我們客戶促銷及若干其他促銷活動。下表載列我們銷售及營銷成本的主要部分於所示期間按絕對金額及佔收入百分比的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
銷售佣金.....	39,428	1.6	48,294	1.4	68,790	1.7	28,644	2.7	14,696	1.2
廣告及宣傳費用.....	79,297	3.1	115,077	3.3	74,137	1.8	21,881	2.0	30,552	2.5
員工成本.....	4,272	0.2	6,284	0.2	9,787	0.2	3,012	0.3	12,173	1.0
其他開支 <sup>(1)</sup> .....	10,883	0.4	20,604	0.6	13,872	0.4	7,292	0.7	8,634	0.7
<b>總計.....</b>	<b>133,880</b>	<b>5.3</b>	<b>190,259</b>	<b>5.5</b>	<b>166,586</b>	<b>4.1</b>	<b>60,829</b>	<b>5.7</b>	<b>66,055</b>	<b>5.4</b>

附註：

- (1) 包括與銷售及營銷活動有關差旅及招待費以及一般辦公及會議開支。

於2011年產生重大銷售及營銷成本反映出我們於該年度疲軟市場環境中在推廣我們物業項目方面作出的營銷努力，以應對控制過熱房地產市場的限制性法規及政策。我們預期，隨着我們的業務繼續增長，我們的銷售及營銷成本（按絕對金額計）將繼續增加。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括行政人員成本、辦公室租金、折舊及攤銷、核數師酬金、專業費用及其他一般辦公開支及雜項開支。下表載列我們行政開支的主要部分於所示期間按絕對金額及佔收入百分比的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
員工成本 .....	70,671	2.8	70,773	2.0	78,934	1.9	43,971	4.1	30,588	2.5
物業、廠房及設備折舊...	3,937	0.2	4,906	0.1	4,133	0.1	2,405	0.2	2,315	0.2
核數師酬金及專業費用 <sup>(1)</sup> ..	14,049	0.6	7,253	0.2	9,190	0.2	4,264	0.4	13,720	1.1
招待費 .....	5,774	0.2	7,603	0.2	7,510	0.2	3,634	0.3	4,085	0.3
辦公及會議開支 .....	10,851	0.4	12,787	0.4	9,642	0.2	5,041	0.5	5,501	0.4
租金開支 .....	6,267	0.2	6,160	0.2	6,028	0.1	2,976	0.3	2,990	0.2
其他開支 <sup>(2)</sup> .....	27,524	1.1	44,315	1.4	35,751	1.0	12,951	1.2	13,233	1.1
<b>總計 .....</b>	<b>139,073</b>	<b>5.5</b>	<b>153,797</b>	<b>4.5</b>	<b>151,188</b>	<b>3.7</b>	<b>75,242</b>	<b>7.0</b>	<b>72,432</b>	<b>5.9</b>

附註：

- (1) 2010年的核數師酬金及專業費用較2011年及2012年為高，主要由於本公司的一家中國子公司於2010年在中國籌備先前首次公開發售而產生的有關開支所致。2010年所作首次公開發售前的努力因管理層鑑於中國當時艱難的首次公開發售環境（當時的政府政策使然）作出的戰略決策而告終。在中國作出的首次公開發售前申請於中國證監會審閱過程中中止，而此次中止並非因我們作出任何不合規或錯誤行為或中國證監會拒絕所致。
- (2) 包括銀行手續費、印花稅及其他稅項以及其他一般辦公開支。

我們預期，由於我們發展業務及作為公眾公司於此次全球發售完成後產生更多開支，我們的行政開支將會增加。

### 其他收入

於往績記錄期間，其他收入主要包括政府補助及補償收入。補償收入主要來自隨後並無與我們訂立銷售協議的若干潛在客戶的沒收押金及部分供應商因違反合同而向其收取的罰金。其他收入由2010年的人民幣2.1百萬元減少至2011年的人民幣1.7百萬元，並增加至2012年的人民幣3.0百萬元。其他收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元減少至截至2013年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元。

### 其他(虧損)/收益淨額

其他收益或虧損淨額主要包括以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益或虧損、出售物業、廠房及設備的收益或虧損以及賠償。其他收益或虧損淨額也包括土地及搬遷成本的補償及信託貸款相關衍生工具的公允價值變動。於2012年產生其他虧損主要因就上海花園城的土地使用權作出一次性撥備，進一步詳情，請參閱「業務－法律訴訟」。我們於2010年、2011年及2012年分別產生其他虧損淨額人民幣9.3百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣21.8百萬元，而我們於截至2012年及2013年6月30日止六個月則分別錄得其他收益淨額人民幣3.9百萬元及人民幣191.3百萬元。於截至2013年6月30日止六個月錄得其他收益的主要原因為，我們就地方政府改變一幅土地的區域規劃而將該幅土地歸還地方政府，地方政府給予我們的相應補償產生收益淨額，且我們不再產生土地成本及搬遷成本。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指我們於中國持作買賣的上市資金。於往績記錄期間，我們就短期現金流量及資金管理投資於理財產品（主要指中國低風險上市資金）。我們已設立嚴格的投資管理程序以監察及控制與該等投資活動相關的潛在風險。我們目前的投資管理程序並無設有投資限額或止蝕限額。然而，原則上我們僅允許投資於低風險的短期理財產品。我們的投資管理程序詳細列明負責方及其各自的權限。舉例而言，任何金額少於人民幣3.0百萬元（或合共少於人民幣15.0百萬元）的金融產品投資須取得我們首席財務官的審批，而任何金額超過人民幣3.0百萬元（或合共超過人民幣15.0百萬元）的投資須取得我們董事會主席的審批。我們的財務成本部主任負責持續審計和監控我們的投資組合及相關交易後風險。我們現時並無意在我們目前的投資於2013年9月到期時投資任何其他理財產品。

往績記錄期間的補償主要指就交付售後產權文件產生的偶然延誤或根據我們的質量保證向我們作出的若干索賠向若干客戶支付作為補救補償的金額。



### 融資成本／(財務收入)淨額

財務收入主要包括銀行存款的利息收入。融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)。

### 所得稅開支

所得稅開支指我們於中國的子公司應付的企業所得稅及土地增值稅。我們使用(a)中國企業所得稅加上遞延所得稅的結果除以(b)除所得稅前利潤減土地增值稅的結果的商計算我們的實際企業所得稅。我們的實際企業所得稅稅率於不同期間的波動主要由於我們企業所得稅及土地增值稅的實際利率變動所致。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月，我們的實際企業所得稅稅率分別為29%、31%、35%及31%。

### 稅項

#### 開曼群島

我們於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據開曼群島現時法律，我們毋須於開曼群島繳納任何所得稅或資本利得稅。

#### 香港

由於我們並無於香港產生任何應課稅利潤，我們並無於往績記錄期間計提撥備香港利得稅。

#### 中國

##### 所得稅

根據企業所得稅法，統一的25%企業所得稅稅率一般適用於外資企業及內資企業，惟特殊優惠稅率適用的情況除外。我們的中國子公司須按25%的企業所得稅稅率納稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅實施細則，在中國具有「實際管理機構」的中國境外成立企業被視為居民企業，並須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。企業所得稅實施細則將「實際管理機構」定義為對企業的業務、人員、賬目及財產實施實質性及全面管理控制的機構。我們認為，我們不屬於居民企業。然而，中國稅務部門將如何確定像我們這樣的公司的稅務居民身份尚不明確。

截至2012年12月31日及重組於2013年5月完成前，本集團的中國子公司並無非中國居民企業投資者，因此，毋須就應付非中國居民企業投資者股息的預扣稅確認遞延所得稅。

於2013年5月完成重組後，本集團的中國子公司因而存在非中國居民企業投資者（即香港中間控股公司），因此，我們將就非中國居民企業投資者應佔該等中國子公司的未匯出可供分派利潤確認遞延所得稅。然而，根據香港會計準則第12號－所得稅第40段，「當母公司控制其子公司的股息政策時，其可控制轉撥與投資有關之暫時差額的時間，此外，轉撥暫時差額儲備時的應付所得稅款項通常無法釐定，因此，母公司如決定不會於可見未來分派該等利潤時則不會確認遞延稅項負債」，因此我們將不會就中國子公司的未匯出可供分派利潤部分（本公司董事決定不會於可見未來分派的利潤）計提遞延稅項。

### 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子公司須於各項目所在地區繳納由地方機關釐定的土地增值稅。土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並計入合併利潤表的所得稅開支。

各期間經營業績比較

截至2013年6月30日止六個月與截至2012年6月30日止六個月比較

收入

我們的收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣1,073.8百萬元增加14.3%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣1,227.1百萬元，主要由於我們的物業開發業務及物業管理服務所得收入增加所致。

下表載列我們各項業務所得收入的概要：

	截至6月30日止六個月			
	2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)			
銷售物業的收入 .....	1,048,105	97.6	1,197,729	97.6
物業管理的收入 .....	19,161	1.8	24,318	2.0
租金收入 .....	5,988	0.6	4,813	0.4
其他 .....	591	0.0	237	0.0
<b>總計 .....</b>	<b>1,073,845</b>	<b>100.0</b>	<b>1,227,097</b>	<b>100.0</b>

**銷售物業。**銷售物業的收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣1,048.1百萬元增加14.3%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣1,197.7百萬元，主要由於出售及交付予我們客戶的總建築面積增加所致，惟受同期所售及交付物業的平均售價減少所部分抵銷。截至2013年6月30日止六個月的已銷售及交付總建築面積約為140,484平方米，而截至2012年6月30日止六個月為108,881平方米。截至2013年6月30日止六個月的平均售價約為每平方米人民幣8,389元，而截至2012年6月30日止六個月約為每平方米人民幣9,571元，主要因於截至2012年6月30日止六個月已銷售及交付的建築面積更大一部分位於上海，而上海的平均售價通常高於其他城市。截至2012年6月30日止六個月位於上海的已銷售及交付建築面積佔該期間已銷售及交付總建築面積約13.2%，而於截至2013年6月30日止六個月則約佔2.8%。

## 財務資料

下表載列各項目於截至2012年及2013年6月30日止六個月的已確認收入、已交付總建築面積及平均售價：

	截至6月30日止六個月							
	2012年				2013年			
	人民幣千元 (未經審計)	%	建築面積	平均售價 <sup>(1)</sup>	人民幣千元	%	建築面積	平均售價 <sup>(1)</sup>
平方米			人民幣元/ 平方米	平方米			人民幣元/ 平方米	
<b>上海</b>								
上海景瑞•嘉城.....	168,437	16.1	8,329	20,222	56,242	4.7	2,654	21,191
上海景瑞•嶺域.....	93,843	9.0	6,020	15,588	21,588	1.8	1,302	16,579
<b>江蘇省</b>								
常州景瑞•曦城.....	20,924	2.0	2,899	7,217	23,401	2.0	3,403	6,877
常州景瑞•英郡.....	31,088	3.0	3,017	10,305	16,396	1.4	1,556	10,536
蘇州景瑞•榮御藍灣...	37,413	3.6	4,612	8,113	364,850	30.5	34,303	10,636
蘇州景瑞•翡翠灣.....	1,138	0.1	173	6,560	78,045	6.5	8,746	8,923
泰州景瑞•翡翠灣.....	326,875	31.2	35,869	9,113	186,378	15.6	25,111	7,422
南通景瑞•望府.....	-	-	-	-	113,659	9.5	14,946	7,605
<b>浙江省</b>								
湖州景瑞•西西那堤...	28,795	2.7	2,451	11,750	24,467	2.0	3,550	6,892
<b>天津</b>								
天津景瑞•陽光尚城...	14,084	1.3	1,828	7,707	36,587	3.1	4,780	7,654
天津景瑞•英郡.....	-	-	-	-	1,929	0.2	360	5,360
<b>重慶</b>								
重慶景瑞•藍溪谷地...	319,490	30.5	43,683	7,314	256,272	21.4	39,829	6,434
其他 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	-	(1,268)	(0.1)	(57)	22,417
	1,042,087	99.4	108,881	9,571	1,178,546	98.4	140,484	8,389
停車場.....	6,018	0.6	96 <sup>(3)</sup>	-	19,183	1.6	400 <sup>(3)</sup>	-
<b>總計</b> .....	<u>1,048,105</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,197,729</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

<sup>(1)</sup> 平均售價於不同期間的變動主要由於已售物業類型組合所致。

<sup>(2)</sup> 指未能訂立最終物業購買協議的客戶退還予我們的若干物業單位。

<sup>(3)</sup> 指已售停車位數目。

**物業管理。**我們物業管理服務所得收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣19.2百萬元增加26.9%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣24.3百萬元，主要由於管理下的物業項目數量增加所致。

## 財務資料

**租金收入。**租金收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元減少19.6%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣4.8百萬元，主要由於我們租戶所租賃的建築面積減少所致。

**其他。**其他收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元減少59.9%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，主要由於我們就不時向我們及第三方開發的物業提供物業代理服務所收取的佣金減少所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2012年6月30日止六個月的人民幣773.1百萬元增加24.8%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣965.1百萬元，主要由於我們的物業成本增加所致。下表載列截至2012年及2013年6月30日止六個月我們的物業成本按絕對金額及已售每平方米平均數計量的明細：

	截至6月30日止六個月			
	2012年		2013年	
	金額	已售每平方米 平均數	金額	已售每平方米 平均數
	人民幣千元	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米
	(未經審計)			
建設成本.....	486,311	4,466	569,300	4,052
土地使用權成本.....	133,018	1,222	211,266	1,504
資本化利息.....	47,708	438	80,368	572
<b>物業總成本.....</b>	<b>667,037</b>	<b>6,126</b>	<b>860,934</b>	<b>6,128</b>

我們的物業成本增加主要由於已售建築面積由截至2012年6月30日止六個月至截至2013年6月30日止六個月增加所致。已售每平方米平均成本由截至2012年6月30日止六個月至2013年同期保持相對穩定，此乃由於每平方米平均土地使用權成本由截至2012年6月30日止六個月至截至2013年同期增加所致，而每平方米平均土地使用權成本增加則主要由於由截至2012年6月30日止六個月至2013年同期已交付多層公寓及高層公寓（通常擁有較低的每平方米平均土地使用權成本）所佔整體百分比下降以及由截至2012年6月30日止六個月至2013年同期每平方米平均資本化利息增加所致，每平方米平均資本化利息增加主要由於由截至2012年6月30日止六個月至2013年同期借款金額及有關借款的平均利率增加所致，惟受每平方米建設成本減少所抵銷，而每平方米建設成本減少則主要由於有關期間已售物業組合變動所致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2012年6月30日止六個月的人民幣300.8百萬元減少12.9%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣262.0百萬元。我們的毛利率同期由28.0%減少至21.4%。有關減少主要由於截至2012年6月30日止六個月交付的建築面積更大一部分位於平均售價通常高於其他城市的上海，導致同期平均售價下降。

### 投資物業公允價值收益

我們投資物業公允價值收益由截至2012年6月30日止六個月的人民幣9.0百萬元減少至截至2013年6月30日止六個月的人民幣7.0百萬元。

### 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由截至2012年6月30日止六個月的人民幣60.8百萬元增加8.6%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣66.1百萬元。有關增加主要歸因於我們於截至2013年6月30日止六個月就開發項目增加推廣及廣告活動，導致廣告及宣傳費用增加所致，惟受銷售佣金減少所部分抵銷。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2012年6月30日止六個月的人民幣75.2百萬元減少3.7%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣72.4百萬元。有關減少主要由於截至2012年6月30日止六個月的員工成本比較截至2013年6月30日止六個月的員工成本減少所致。

### 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

其他收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元減少32.4%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣0.9百萬元。我們於截至2012年及2013年6月30日止六個月分別錄得其他收益淨額人民幣3.9百萬元及人民幣191.3百萬元。於截至2013年6月30日止六個月錄得其他收益的主要原因為，我們就地方政府改變一幅土地的區域規劃而將該幅土地歸還地方政府，地方政府給予我們的相應補償產生收益淨額，且我們不再產生土地成本及搬遷成本。

### 財務收入淨額

我們的財務收入由截至2012年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元增加24.3%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣14.9百萬元，主要因提供予關聯方的貸款的利息收入增加所致。我們的融資成本由截至2012年6月30日止六個月的人民幣6.6百萬元減少63.1%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，主要因資本化利息增加人民幣45.6百萬元所致，惟受我們的銀行及其他借款利息增加人民幣41.5百萬元所部分抵銷。因此，我們的財務收入淨額由截至2012年6月30日止六個月的人民幣5.4百萬元增加至截至2013年6月30日止六個月的人民幣12.5百萬元。

### 除所得稅前利潤

由於上文所述，我們的除所得稅前利潤由截至2012年6月30日止六個月的人民幣182.8百萬元增加81.9%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣332.5百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2012年6月30日止六個月的人民幣107.5百萬元增加25.3%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣134.7百萬元，主要由於所得稅增加人民幣26.4百萬元所致，惟受土地增值稅減少人民幣7.2百萬元所部分抵銷。

期內利潤

由於上文所述，我們的利潤由截至2012年6月30日止六個月的人民幣75.3百萬元增加162.6%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣197.7百萬元，而同期的利潤率則由7.0%上升至16.1%。

本公司權益持有人及非控股權益應佔的期內利潤

我們的權益持有人應佔利潤由截至2012年6月30日止六個月的人民幣53.7百萬元增加98.8%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣106.8百萬元。非控股權益應佔利潤由截至2012年6月30日止六個月的人民幣21.6百萬元增加321.3%至截至2013年6月30日止六個月的人民幣90.9百萬元，主要由於地方政府機構因我們向其退還若干地塊（作為政府區域規劃一部分）而向我們擁有40%股權的子公司上海華江補償金額約人民幣190.6百萬元的動遷補償。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2011年的人民幣3,454.3百萬元增加17.5%增至2012年的人民幣4,058.8百萬元，主要由於我們的物業開發業務及物業管理服務所得收入增加所致。

下表載列我們各項業務所得收入的概要：

	截至12月31日止年度			
	2011年		2012年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業的收入	3,403,289	98.5	3,995,539	98.4
物業管理的收入	36,681	1.1	48,622	1.2
租金收入	11,598	0.3	12,371	0.3
其他	2,773	0.1	2,316	0.1
<b>總計</b>	<b>3,454,341</b>	<b>100.0</b>	<b>4,058,848</b>	<b>100.0</b>

**銷售物業。**銷售物業的收入由2011年的人民幣3,403.3百萬元增加17.4%至2012年的人民幣3,995.5百萬元，主要由於出售及交付予我們客戶的總建築面積增加所致，惟受所售及交付物業平均售價由2011年至2012年減少所部分抵銷。2012年所售及交付的總建築面積約為456,612平方米，而2011年為364,152平方米。2012年的平均售價約為每平方米人民幣8,666元，而2011年約為每平方米人民幣9,206元，主要由於2011年所售及交付物業中有更大一部分位於上海，而上海的平均售價通常高於其他城市，以及在次要程度上，相比2012年，2011年所售出及交付的更多建築面積為聯排及花園洋房，其平均售價通常高於多層公寓及高層公寓，而多層公寓及高層公寓構成2012年所售及交付建築面積的更大部分。

## 財務資料

下表載列各項目於2011年及2012年的已確認收入、已銷售及已交付總建築面積及平均售價：

	截至12月31日止年度							
	2011年				2012年			
	人民幣千元	%	建築面積	平均售價 <sup>(1)</sup>	人民幣千元	%	建築面積	平均售價 <sup>(1)</sup>
平方米			人民幣元/ 平方米	平方米			人民幣元/ 平方米	
<b>上海</b>								
上海景瑞•生活廣場...	35,872	1.1	2,214	16,200	-	-	-	-
上海景瑞•嘉城 .....	933,484	27.4	50,852	18,357	333,370	8.3	17,170	19,416
上海景瑞•嶺域 .....	245,677	7.2	14,576	16,855	341,654	8.6	21,444	15,932
<b>江蘇省</b>								
泰州景瑞•榮御藍灣...	-	-	-	-	525,600	13.2	62,669	8,387
南通景瑞•望府 .....	-	-	-	-	634,685	15.9	76,125	8,337
常州景瑞•曦城 .....	584,093	17.2	109,812	5,319	17,669	0.4	1,505	11,740
常州景瑞•英郡 .....	197,869	5.8	15,461	12,798	92,096	2.3	8,520	10,809
蘇州景瑞•榮御藍灣...	510,325	15.0	65,944	7,739	762,167	19.1	94,474	8,067
蘇州景瑞•翡翠灣 .....	243,360	7.2	27,413	8,878	213,678	5.3	25,220	8,473
<b>浙江省</b>								
湖州景瑞•西西那堤...	111,722	3.3	8,549	13,069	346,744	8.7	51,028	6,795
舟山景瑞•豪布斯卡...	26,693	0.8	2,489	10,724	-	-	-	-
<b>天津</b>								
天津景瑞•陽光尚城...	288,763	8.5	41,137	7,020	164,005	4.1	21,171	7,747
天津景瑞•英郡 .....	-	-	-	-	141,746	3.5	25,506	5,557
<b>重慶</b>								
重慶景瑞•藍溪谷地...	174,507	5.1	25,705	6,789	382,147	9.6	51,724	7,388
其他 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	-	1,280	0.0	57	22,615
	3,352,365	98.5	364,152	9,206	3,956,841	99.0	456,612	8,666
停車場 .....	50,924	1.5	781 <sup>(3)</sup>	-	38,698	1.0	506 <sup>(3)</sup>	-
<b>總計</b> .....	<u>3,403,289</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,995,539</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) 平均售價於不同期間的變動主要由於已售物業類型組合所致。

(2) 指於往績記錄期間前已竣工的若干物業單位。

(3) 指已售停車位數目。



## 財務資料

**物業管理。**我們物業管理服務所得收入由2011年的人民幣36.7百萬元增加32.4%至2012年的人民幣48.6百萬元，主要由於管理下的物業項目數目增加所致。

**租金收入。**租金收入由2011年的人民幣11.6百萬元增加6.9%至2012年的人民幣12.4百萬元。

**其他。**其他收入主要指我們不時向我們及第三方開發的物業提供物業代理服務所收取的佣金。其他收益由2011年的人民幣2.8百萬元減少17.9%至2012年的人民幣2.3百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2011年的人民幣2,362.9百萬元增加33.8%至2012年的人民幣3,160.8百萬元，主要由於我們物業的成本增加所致。下表載列2011年及2012年我們的物業成本按絕對金額及已售每平方米平均數計量的明細：

	2011年		2012年	
	金額	已售每平方米 平均數	金額	已售每平方米 平均數
	人民幣千元	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米
建設成本.....	1,495,314	4,106	1,889,317	4,138
土地使用權成本.....	533,553	1,465	721,665	1,580
資本化利息.....	87,367	240	255,153	559
物業總成本.....	<u>2,116,234</u>	<u>5,811</u>	<u>2,866,135</u>	<u>6,277</u>

我們物業成本增加主要由於已售建築面積於2011年至2012年增加所致。已售每平方米平均數增加主要由於2012年利率上升致使資本化利息增加以及2012年已售物業的土地使用權成本整體上升致使2011年至2012年的每平方米土地成本增加所致。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2011年的人民幣1,091.4百萬元減少17.7%至2012年的人民幣898.0百萬元。我們的毛利率由2011年的31.6%減少至2012年的22.1%。有關減少主要由於(i)2011年的每平方米平均土地使用權成本較2012有所增加以及2011年至2012年利率上升導致資本化利息增加，令2011年至2012年的銷售成本增長超過收入增長及(ii)2011年銷售多層公寓及高層公寓（其毛利率低於花園洋房及聯排）的所得收入百分比低於2012年。

### 投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2011年的人民幣8.0百萬元增加至2012年的人民幣24.0百萬元。公允價值變動主要由於租金的可比較市值增加所致。

### 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2011年的人民幣190.3百萬元減少12.5%至2012年的人民幣166.6百萬元。有關減少主要由於我們於2011年為應對消極的市場環境而增加推廣及廣告活動以及於2011年較2012年推出更多預售活動致使廣告及宣傳費用由2011年至2012年減少人民幣41.0百萬元所致，惟受銷售佣金增加人民幣20.5百萬元所部分抵銷。

### 行政開支

我們的行政開支由2011年的人民幣153.8百萬元小幅減少1.7%至2012年的人民幣151.2百萬元。是次減少主要由於一般辦公開支減少所致，惟受員工成本由2011年至2012年增加所部分抵銷。

### 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

其他收入由2011年的人民幣1.7百萬元增加76.5%至2012年的人民幣3.0百萬元。我們於2011年及2012年分別產生其他虧損淨額人民幣6.9百萬元及人民幣21.8百萬元。其他虧損淨額由2011年至2012年增加主要由於就上海花園城的土地使用權作出一次性撥備人民幣23.4百萬元。更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟」。

### 財務收入淨額

我們的財務收入由2011年的人民幣15.9百萬元增加89.9%至2012年的人民幣30.2百萬元，乃因銀行存款的利息收入增加所致。我們的融資成本由2011年的人民幣11.1百萬元增加9.0%至2012年的人民幣12.1百萬元，主要由於我們的銀行及其他借款的利息增加人民幣76.6百萬元所致，惟受資本化利息增加人民幣75.6百萬元所部分抵銷。因此，我們的財務收入淨額由2011年的人民幣4.8百萬元增加至2012年的人民幣18.2百萬元。

### 分佔合營公司業績

我們分別持有上海景秀及常州景尚的40%及51%股權。我們於2012年實現分佔上海景秀的利潤人民幣2.0百萬元，主要受常州景尚產生的分佔虧損所部分抵銷。我們於2011錄得分佔合營公司的虧損人民幣2.0百萬元，主要由於常州景尚產生虧損所致。

### 除所得稅前利潤

由於上文所述，我們的除所得稅前利潤由2011年的人民幣753.0百萬元減少19.6%至2012年的人民幣605.7百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2011年的人民幣384.9百萬元減少31.4%至2012年的人民幣264.2百萬元，主要由於土地增值稅減少人民幣137.5百萬元及中國企業所得稅減少人民幣85.3百萬元，惟受2012年計入的遞延所得稅增加人民幣102.1百萬元所部分抵銷。

年內利潤

由於上文所述，我們的利潤由2011年的人民幣368.1百萬元減少7.2%至2012年的人民幣341.5百萬元，利潤率由2011年的10.7%減少至2012年的8.4%。

本公司權益持有人及非控股權益應佔的年內利潤

我們的權益持有人應佔利潤由2011年的人民幣160.3百萬元增加69.5%至2012年的人民幣271.7百萬元。非控股權益應佔利潤由2011年的人民幣207.9百萬元減少66.4%至2012年的人民幣69.8百萬元，主要由於上海華江（我們擁有40%股權的子公司）的非控股權益應佔利潤減少所致。

截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2010年的人民幣2,532.4百萬元增加36.4%至2011年的人民幣3,454.3百萬元，主要由於我們的物業開發業務及物業管理服務所得收入增加所致。

下表載列我們各項業務所得收入的概要：

	截至12月31日止年度			
	2010年		2011年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業的收入	2,490,782	98.4	3,403,289	98.5
物業管理的收入	25,941	1.0	36,681	1.1
租金收入	10,414	0.4	11,598	0.3
其他	5,263	0.2	2,773	0.1
<b>總計</b>	<b>2,532,400</b>	<b>100.0</b>	<b>3,454,341</b>	<b>100.0</b>

**銷售物業。**銷售物業的收入由2010年的人民幣2,490.8百萬元增加36.6%至2011年的人民幣3,403.3百萬元，主要由於出售及交付予我們客戶的總建築面積增加所致，惟受所售及交付物業平均售價由2010年至2011年減少所部分抵銷。2011年所售及交付的總建築面積約為364,152平方米，而2010年為228,319平方米。2011年的平均售價約為每平方米人民幣9,206元，而2010年約為

## 財務資料

每平方米人民幣10,842元，主要由於2010年所售及交付多層公寓及高層公寓（平均售價較低）的部分低於2011年及2010年所售及交付的建築面積中更大一部分位於上海，而上海的平均售價通常高於其他城市所致。

下表載列各項目於2010年及2011年的已確認收入、已銷售及已交付總建築面積及平均售價：

	截至12月31日止年度							
	2010年				2011年			
	人民幣千元	%	建築面積	平均售價 <sup>(1)</sup>	人民幣千元	%	建築面積	平均售價 <sup>(1)</sup>
平方米			人民幣元／ 平方米	平方米			人民幣元／ 平方米	
<b>上海</b>								
上海景瑞•嘉城 . . . . .	674,809	27.1	37,445	18,021	933,484	27.4	50,852	18,357
上海景瑞•嶺域 . . . . .	586,365	23.5	39,217	14,952	245,677	7.2	14,576	16,855
上海景瑞•生活廣場. . . . .	-	-	-	-	35,872	1.1	2,214	16,200
<b>江蘇省</b>								
常州景瑞•曦城 . . . . .	23,595	0.9	3,324	7,098	584,093	17.2	109,812	5,319
常州景瑞•英郡 . . . . .	-	-	-	-	197,869	5.8	15,461	12,798
蘇州景瑞•榮御藍灣. . . . .	427,755	17.2	40,188	10,644	510,325	15.0	65,944	7,739
蘇州景瑞•翡翠灣 . . . . .	-	-	-	-	243,360	7.2	27,413	8,878
<b>浙江省</b>								
湖州景瑞•西西那堤. . . . .	105,585	4.2	8,140	12,970	111,722	3.3	8,549	13,069
舟山景瑞•豪布斯卡. . . . .	151,734	6.1	18,115	8,376	26,693	0.8	2,489	10,724
<b>天津</b>								
天津景瑞•陽光尚城. . . . .	326,855	13.1	53,812	6,074	288,763	8.5	41,137	7,020
<b>重慶</b>								
重慶景瑞•藍溪谷地. . . . .	173,887	7.0	27,899	6,233	174,507	5.0	25,705	6,789
其他 <sup>(2)</sup> . . . . .	4,771	0.3	177	27,000	-	-	-	-
	<u>2,475,356</u>	<u>99.4</u>	<u>228,319</u>	<u>10,842</u>	<u>3,352,365</u>	<u>98.5</u>	<u>364,152</u>	<u>9,206</u>
停車場 . . . . .	15,426	0.6	237 <sup>(3)</sup>	-	50,924	1.5	781 <sup>(3)</sup>	-
<b>總計</b> . . . . .	<u><u>2,490,782</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,403,289</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

(1) 平均售價於不同期間的變動主要由於已售物業類型組合所致。

(2) 指於往績記錄期間前已竣工的若干物業單位。

(3) 指已售停車位數目。

## 財務資料

**物業管理。**我們物業管理服務所得收入由2010年的人民幣25.9百萬元增加41.7%至2011年的人民幣36.7百萬元，主要由於管理下的物業項目數目增加所致。

**租金收入。**租金收入由2010年的人民幣10.4百萬元增加11.5%至2011年的人民幣11.6百萬元。

**其他。**其他收入主要指我們就不時向我們及第三方開發的物業提供物業代理服務所收取的佣金。其他收入由2010年的人民幣5.3百萬元減少47.2%至2011年的人民幣2.8百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2010年的人民幣1,584.7百萬元增加49.1%至2011年的人民幣2,362.9百萬元。銷售成本增加主要由於我們物業的成本增加所致。下表載列2010年及2011年我們的物業成本按絕對金額及已售每平方米平均數計量的明細：

	2010年		2011年	
	金額	已售每平方米 平均數	金額	已售每平方米 平均數
	人民幣千元	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米
建設成本.....	883,931	3,871	1,495,314	4,106
土地使用權成本.....	464,179	2,033	533,553	1,465
資本化利息.....	64,600	283	87,367	240
物業總成本.....	<u>1,412,710</u>	<u>6,187</u>	<u>2,116,234</u>	<u>5,811</u>

我們物業成本增加主要由於已售建築面積由2010年至2011年增加所致。然而，每平方米物業成本由2010年至2011年有所減少，主要由於2010年已售的上海物業所佔比重大於2011年，而上海的每平方米整體土地使用權成本普遍高於其他城市的項目所致，惟受建材及勞工成本由2010年至2011年增加致使每平方米建設成本由2010年至2011年增加所部分抵銷。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2010年的人民幣947.7百萬元增加15.2%至2011年的人民幣1,091.4百萬元。我們的毛利率由2010年的37.4%下降至2011年的31.6%。有關下降主要由於(i)2011年的建材及勞工成本較2010年有所增加及(ii)2010年銷售多層公寓及高層公寓（其毛利率低於花園洋房及聯排）的所得收入百分比低於2011年。

### 投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益由2010年的人民幣4.0百萬元增加至2011年的人民幣8.0百萬元。公允價值變動主要由於租金的可比較市值增加所致。

### 銷售及營銷成本

我們的銷售及營銷成本由2010年的人民幣133.9百萬元增加42.1%至2011年的人民幣190.3百萬元。有關增加主要由於我們在2011年為應對消極的市場環境而開展大量推廣及廣告活動，從而致使廣告及宣傳費用由2010年至2011年增加人民幣35.8百萬元，以及2011年預售物業的數目相比2010年亦令銷售佣金相對小幅增加人民幣8.9百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2010年的人民幣139.1百萬元增加10.6%至2011年的人民幣153.8百萬元。是次增加主要由於一般辦公開支增加所致。

### 其他收入及其他虧損淨額

其他收入由2010年的人民幣2.1百萬元減少19.0%至2011年的人民幣1.7百萬元。我們的其他虧損淨額由2010年的人民幣9.3百萬元減少至2011年的人民幣6.9百萬元。

### (融資成本)／財務收入淨額

我們的財務收入由2010年的人民幣8.9百萬元增加78.7%至2011年的人民幣15.9百萬元，乃因銀行存款的利息收入增加所致。我們的融資成本由2010年的人民幣17.2百萬元減少35.5%至2011年的人民幣11.1百萬元，主要由於資本化利息增加人民幣145.9百萬元所致，惟受我們的銀行及其他借款的利息增加人民幣139.8百萬元所部分抵銷。因此，我們於2011年的財務收入淨額為人民幣4.8百萬元，而2010年的融資成本淨額為人民幣8.3百萬元。

### 分佔合營公司業績

我們於2011年錄得分佔合營公司虧損人民幣2.0百萬元，主要由於常州景尚產生的虧損所致。於2010年，我們錄得分佔合營公司利潤人民幣34.3百萬元，來自上海景秀所賺得利潤。

### 除所得稅前利潤

由於上文所述，我們的除所得稅前利潤由2010年的人民幣697.6百萬元增加7.9%至2011年的人民幣753.0百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2010年的人民幣360.4百萬元增加6.8%至2011年的人民幣384.9百萬元，主要由於遞延所得稅增加人民幣72.7百萬元所致，惟受中國企業所得稅減少人民幣40.7百萬元所部分抵銷。

### 年內利潤

由於上文所述，我們的利潤由2010年的人民幣337.2百萬元增加9.2%至2011年的人民幣368.1百萬元，利潤率由2010年的13.3%降低至2011年的10.6%。

### 本公司權益持有人及非控股權益應佔的年內利潤

本公司權益持有人應佔利潤由2010年的人民幣194.8百萬元減少17.7%至2011年的人民幣160.3百萬元。有關減少主要由於我們通過上海華江（我們擁有40%股權的子公司）所得的利潤總額的比例減少所致。非控股權益應佔利潤由2010年的人民幣142.4百萬元減少46.0%至2011年的人民幣207.9百萬元。

### 若干資產負債表項目

#### *貿易及其他應收款項和預付款項*

我們的貿易應收款項主要包括應收客戶款項。貿易及其他應收款項亦包括(i)於相關收入確認前就來自我們客戶的預收款徵收的預付稅項及附加費、(ii)競投土地使用權的投標保證金、(iii)應收子公司非控股權益款項、(iv)已付建設按金及(v)預付建設成本。

貿易及其他應收款項和預付款項由2012年12月31日的人民幣874.7百萬元增加至2013年6月30日的人民幣942.1百萬元，主要由於(i)應收地方政府的補償增加人民幣151.0百萬元，即有關地方政府就向其退還若干幅地塊（作為政府重新區域規劃的一部分）而提供的補償，(ii)應收子公司非控股權益款項（即提供予上海華江的非控股權益的免息墊款）增加人民幣30.0百萬元，(iii)隨着我們的業務營運擴張，預付營業稅及附加費增加人民幣60.7百萬元，及(iv)就收購上海鳳翔80%股權所支付的按金增加人民幣50.0百萬元，惟受競投土地使用權的投標保證金減少人民幣205.1百萬元所部分抵銷。

貿易及其他應收款項和預付款項由2011年12月31日的人民幣1,823.8百萬元減少至2012年12月31日的人民幣874.7百萬元，主要由於(i)競投土地使用權的投標保證金減少人民幣911.8百萬元；(ii)應收子公司非控股權益款項（即提供予上海華江的非控股權益的免息墊款）減少人民幣120.0百萬元及(iii)應收關聯方款項（即提供予常州景尚的免息墊款）減少人民幣37.6百萬元。

## 財務資料

貿易及其他應收款項和預付款項由2010年12月31日的人民幣780.0百萬元增加至2011年12月31日的人民幣1,823.8百萬元，主要由於(i)競投土地使用權的投標保證金增加人民幣741.9百萬元；(ii)應收關聯方款項（即提供予常州景尚的免息墊款）增加人民幣169.7百萬元及(iii)應收子公司非控股權益款項（即提供予上海華江非控股權益的免息墊款）增加人民幣150.0百萬元。

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項和預付款項：

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012年	
	人民幣千元			
貿易應收款項.....	11,015	5,914	12,670	2,044
應收票據.....	-	-	2,752	470
貿易應收款項－小計.....	11,015	5,914	15,422	2,514
減：應收款項減值撥備.....	(694)	(936)	(164)	(188)
貿易應收款項－淨額.....	10,321	4,978	15,258	2,326
應收關聯方款項.....	3,270	172,997	210,572	223,917
預付營業稅及附加費.....	116,744	138,497	154,201	214,883
應收地方政府的補償 <sup>(1)</sup> .....	-	-	-	151,036
就收購子公司已付按金 <sup>(2)</sup> .....	-	-	-	50,000
投標保證金.....	390,600	1,132,530	220,730	15,600
住房公積金中心的按金.....	4,188	14,336	22,693	21,646
預付建設成本 <sup>(3)</sup> .....	481	3,140	9,970	4,497
臨時應收資金 <sup>(4)</sup> .....	161,572	108,836	105,763	91,507
已付建設工程按金 <sup>(5)</sup> .....	57,794	69,668	84,296	75,974
應收子公司非控股權益款項.....	60,000	210,000	90,000	120,000
遞延首次公開發售費用 <sup>(6)</sup> .....	-	-	-	4,142
其他.....	5,577	6,024	5,982	10,923
減：其他應收款項減值撥備 <sup>(7)</sup> .....	(30,565)	(37,224)	(44,763)	(44,379)
	<b>779,982</b>	<b>1,823,782</b>	<b>874,702</b>	<b>942,072</b>

附註：

- (1) 指我們因向地方政府退還若干土地（作為政府重新分區規劃的一部分）而獲地方政府授出但尚未接獲的補償。
- (2) 指為收購上海鳳翔80%股權而支付的按金。
- (3) 指我們向建築供應商支付的預付建設成本。



## 財務資料

- (4) 主要包括公園（毗鄰我們在湖州的一個項目）的建設成本。為履行有關土地出讓合同項下的責任，我們代表湖州經濟開發區管理委員會建設該公園。建設成本將由湖州經濟開發區管理委員會按訂約雙方協定的竣工階段償付。2010年的臨時應收資金亦包括上海華江向其非控股權益之一的聯屬公司上海南方房地產有限公司墊付的人民幣60.0百萬元，作為2010年兩個月的短期臨時資金，且該筆資金隨後於2011年初退還予上海華江。剩餘餘額主要指我們代承建商就設施支付的款項以及代客戶就部分開支（如契稅及保養費等）支付的款項。
- (5) 指我們作為保證金向相關政府部門支付的按金，以取得相關的施工許可證。
- (6) 指與本次全球發售有關的法律及其他專業費用。
- (7) 指(i)我們於2009年就一個公園（毗鄰我們為政府代建的其中一個項目）的可償還建設成本而應收當地政府的結餘而計提的撥備人民幣26.0百萬元，乃基於我們的管理層對可自地方政府收回的金額所作最佳估計（根據由地方政府委聘的第三方建設成本諮詢公司所編製的初步建設成本審計結果）而計提；及(ii)餘下撥備乃主要就其他賬齡較長的雜項及應收款項結餘呆賬（如存款）而計提。

下表載列我們的貿易應收款項於所示日期的賬齡分析：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元			
一年以下.....	8,868	4,344	14,428	980
一至二年.....	1,122	133	633	630
二至三年.....	553	544	72	562
三年以上.....	472	893	289	342
	<b>11,015</b>	<b>5,914</b>	<b>15,422</b>	<b>2,514</b>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，已逾期但未減值的貿易應收款項分別為人民幣7.3百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣0.6百萬元。該等逾期款項均為應收少數獨立客戶款項。

截至2013年8月31日，我們已收取約人民幣0.6百萬元，約佔2013年6月30日貿易應收款項的25.2%。

我們預期將於上市前結清所有應收關聯方的未償還款項及應收一家子公司非控股權益的款項，惟景瑞地產（集團）向我們的合營公司常州景尚作出的墊款除外。截至2013年6月30日，景瑞地產（集團）向常州景尚作出的墊款達到人民幣220.0百萬元，乃根據我們就常州景尚的註冊成立而於一份備忘錄所作承諾而作出。該等墊款擬用作常州景尚若干在建物業開發項目的營運，將不會在上市前結清。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括：(i)貿易應付款項及應付票據、(ii)應付子公司非控股權益款項、(iii)應付營業稅及其他稅項、(iv)已收客戶按金及(v)已收供應商建設按金。

貿易及其他應付款項由2012年12月31日的人民幣1,535.2百萬元增加至2013年6月30日的人民幣1,705.5百萬元，主要由於(i)應付利息因我們的銀行貸款及信託融資貸款增加而增加人民幣62.9百萬元；(ii)應計首次公開發售費用增加人民幣10.0百萬元；及(iii)隨着我們的業務營運擴張，應付營業稅及其他稅項增加人民幣6.0百萬元，惟受我們的貿易應付款項及應付票據減少人民幣37.9百萬元（主要與我們的物業建設有關）所部分抵銷。

貿易及其他應付款項由2011年12月31日的人民幣1,754.1百萬元減少至2012年12月31日的人民幣1,535.2百萬元，主要由於(i)貿易應付款項及應付票據減少人民幣166.5百萬元（主要與我們的物業建設有關）；(ii)應付營業稅及其他稅項減少人民幣18.8百萬元；及(iii)於2011年錄得來自地方政府的一次性臨時應付資金增加人民幣31.6百萬元（隨後已於2012年退還予地方政府）所致，惟受(i)應付利息增加人民幣10.0百萬元；及(ii)景瑞地產（集團）於2012年就我們出售上海花園城的100%股權已收按金人民幣10.0百萬元所部分抵銷。

貿易及其他應付款項由2010年12月31日的人民幣1,778.2百萬元減少至2011年12月31日的人民幣1,754.1百萬元，主要由於(i)貿易應付款項及應付票據減少人民幣39.4百萬元（主要與我們的物業建設有關）；(ii)應付子公司非控股權益款項減少人民幣46.8百萬元；及(iii)應付營業稅及其他稅項減少人民幣12.0百萬元所致。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元			
貿易應付款項.....	1,058,681	950,707	1,011,855	999,918
應付票據.....	249,052	317,628	90,000	64,000
應付子公司非控股權益款項.....	236,800	190,000	190,000	190,000
應付關聯方款項.....	30,800	34,400	16,875	122,870
應付營業稅及其他稅項.....	88,819	76,783	57,961	63,963
已收保養及裝修費 <sup>(1)</sup> .....	1,740	5,359	4,310	4,620
已收電費及清潔費 <sup>(2)</sup> .....	6,232	10,707	16,903	12,140
代收契稅 <sup>(3)</sup> .....	2,225	17,001	12,608	14,143
應計工資.....	17,606	16,752	14,480	11,279
應付利息.....	5,706	8,605	18,643	81,509
已收供應商建設按金.....	24,131	21,239	19,004	20,716
臨時應付資金 <sup>(4)</sup> .....	-	31,623	-	-
已收客戶按金 <sup>(5)</sup> .....	16,525	32,360	26,414	34,384
就出售子公司已收按金.....	-	-	10,000	10,000
應計首次公開發售費用.....	-	-	-	9,979
其他.....	39,914	40,958	46,169	65,958
	<u>1,778,231</u>	<u>1,754,122</u>	<u>1,535,222</u>	<u>1,705,479</u>

附註：

- (1) 根據地方法規的規定，我們向部分客戶收取保養及裝修費，隨後代該等客戶支付予各市的相關地方政府。
- (2) 上海景瑞物業管理不時向部分客戶收取電費及清潔費，隨後代該等客戶支付予第三方服務供應商。
- (3) 我們向部分客戶收取契稅，隨後代該等客戶支付予相關地方稅務局以協助他們取得物業產權。
- (4) 臨時應付資金指地方政府中無權退還投標保證金的部門於2011年向我們退還的有關保證金。有關投標保證金隨後於2012年6月由我們根據地方政府指示退還予擁有有關權力的地方政府另一部門，而有關保證金隨後由該其他部門於同一月內退還予我們。
- (5) 已收客戶按金指客戶與我們簽署購買合同前作為誠意金支付予我們的按金，該按金將視作購買的部分所得款項處理，並於該客戶與我們簽署購買合同後自「其他應收款項」轉撥至「預售物業預收款項」。

截至2013年8月31日，我們已支付約人民幣239.4百萬元，約佔2013年6月30日貿易應付款項的22.5%。

## 財務資料

我們預期於上市前將動用銷售及預售物業所得款項以結清所有應付關聯方的未付款項。然而，應付子公司的非控股權益人民幣190.0百萬元（即於2013年6月30日尚未償還的太倉景尚的非控股權益墊付予太倉景尚作為其一般企業及營運資金的款項）並不會於上市前結清。

### 預售物業預收款項

我們於物業竣工及可供交付前開始出售物業及收取客戶款項。來自客戶的該等款項於相關銷售額確認為收入前列作預售物業預收款項。預售物業預收款項為不計息。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，預售物業預收款項餘額分別為人民幣2,124.1百萬元、人民幣2,470.0百萬元、人民幣2,765.4百萬元及人民幣3,782.9百萬元。

於2013年7月1日至2013年8月31日期間，2013年6月30日的預收款項中約4.3%自有關物業交付至客戶起確認為收入。

### 完工待售或在建銷售物業

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的完工待售或在建銷售物業分別為人民幣5,926.4百萬元、人民幣6,282.0百萬元、人民幣7,901.8百萬元及人民幣9,298.6百萬元。我們的完工待售或在建銷售物業於往績記錄期間穩定增加，主要由於我們於同期內的土地儲備及物業開發活動增加所致。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度，就在建銷售物業資本化的借款成本分別為人民幣116.9百萬元、人民幣262.9百萬元及人民幣338.5百萬元。同期，該等借款的資本化利率分別為7.28%、7.96%及9.84%。資本化的借款成本於截至2013年6月30日止六個月為人民幣230.8百萬元，而該等借款的資本化利率為10.90%，主要由於期間與我們業務增長有關的借款金額增加所致。

下表載列於所示日期的在建銷售總建築面積及完工待售總建築面積以及其各自的賬面值：

	於12月31日						於2013年	
	2010年		2011年		2012年		6月30日	
	建築面積	賬面值	建築面積	賬面值	建築面積	賬面值	建築面積	賬面值
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
完工待售物業 . . . . .	145,556	990,506	126,724	886,134	191,345	1,271,580	249,067	1,051,174
在建銷售物業 . . . . .	2,792,821	4,935,883	2,939,316	5,395,908	2,555,232	6,630,209	1,569,502	8,247,439

### 投資物業

於2013年6月30日，我們於我們的項目之一上海景瑞·生活廣場擁有作租賃用途的投資物業，其評估公允價值於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日分別為人民幣274.0百萬元、人民幣282.0百萬元、人民幣306.0百萬元及人民幣313.0百萬元。我們投資物業的估值於往績記錄期間有所增加，主要由於租金的可比較市值增加致使該等投資物業的公允價值增加所致。

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

我們經營所在行業屬資本密集型，且我們於往績記錄期間主要以商業銀行及信託融資提供者借款以及銷售及預售物業所得款項為我們的營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國法規及貨幣政策限制。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,530.4百萬元、人民幣863.4百萬元、人民幣674.0百萬元及人民幣981.1百萬元，主要包括銀行存款及手頭現金。

#### 流動資產淨值

於2013年6月30日，我們的流動資產淨值為人民幣4,108.0百萬元，包括流動資產人民幣12,051.2百萬元及流動負債人民幣7,943.2百萬元。於2012年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣3,325.1百萬元，包括流動資產人民幣10,322.0百萬元及流動負債人民幣6,996.9百萬元。於2011年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣3,065.5百萬元，包括流動資產人民幣10,137.6百萬元及流動負債人民幣7,072.1百萬元。於2010年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣2,901.3百萬元，包括流動資產人民幣8,724.6百萬元及流動負債人民幣5,823.4百萬元。流動資產淨值由2012年12月31日至2013年6月30日增加人民幣782.9百萬元，主要由於完工待售或在建銷售物業增加人民幣1,396.8百萬元、現金及現金等價物增加人民幣307.1百萬元及即期借款減少人民幣225.8百萬元，惟受預售物業預收款項增加人民幣1,017.4百萬元所部分抵銷。流動資產淨值由2011年至2012年增加人民幣259.7百萬元主要由於完工待售或在建銷售物業增加人民幣1,619.7百萬元所致，惟受貿易及其他應收款項和預付款項減少人民幣949.1百萬元所部分抵銷。流動資產淨值由2010年至2011年增加人民幣164.2百萬元主要由於貿易及其他應收款項和預付款項增加人民幣1,043.8百萬元以及受限制現金增加人民幣657.3百萬元所致，惟受即期借款增加人民幣821.8百萬元以及現金及現金等價物減少人民幣667.1百萬元所部分抵銷。

## 財務資料

下表載列我們在有關日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於2013年	於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日	8月31日
	人民幣千元			人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
<b>流動資產</b>					
租賃土地預付款項 .....	-	-	100,000	146,850	104,150
完工待售或在建銷售物業 .....	5,926,389	6,282,042	7,901,789	9,298,613	10,468,026
貿易及其他應收款項和					
預付款項 .....	779,982	1,823,782	874,702	942,072	1,031,078
預付所得稅 .....	51,456	63,388	64,675	119,981	107,252
以公允價值計量且其變動計入損益					
的金融資產 .....	594	12,013	5,129	134	134
受限制現金 .....	435,757	1,093,037	701,743	562,465	440,681
現金及現金等價物 .....	1,530,446	863,351	673,988	981,094	751,494
<b>總計 .....</b>	<b><u>8,724,624</u></b>	<b><u>10,137,613</u></b>	<b><u>10,322,026</u></b>	<b><u>12,051,209</u></b>	<b><u>12,902,815</u></b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	1,778,231	1,754,122	1,535,222	1,705,479	1,458,301
預售物業預收款項 .....	2,124,146	2,469,961	2,765,446	3,782,882	4,197,742
當期所得稅負債 .....	715,904	821,196	685,620	670,099	697,208
借款 .....	1,205,081	2,026,862	2,010,610	1,784,764	1,897,475
<b>總計 .....</b>	<b><u>5,823,362</u></b>	<b><u>7,072,141</u></b>	<b><u>6,996,898</u></b>	<b><u>7,943,224</u></b>	<b><u>8,250,726</u></b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b><u>2,901,262</u></b>	<b><u>3,065,472</u></b>	<b><u>3,325,128</u></b>	<b><u>4,107,985</u></b>	<b><u>4,652,089</u></b>

## 財務資料

### 現金流量分析

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
經營活動(所用)／所得現金淨額 ..	(454,691)	(348,416)	(326,190)	15,612	146,643
投資活動(所用)／所得現金淨額 ..	(60,245)	(457,387)	72,030	11,108	(413,731)
融資活動所得／(所用) 現金淨額 ..	<u>1,320,626</u>	<u>138,708</u>	<u>64,797</u>	<u>(259,848)</u>	<u>574,194</u>
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額 .....	805,690	(667,095)	(189,363)	(233,128)	307,106
於年／期初的現金及現金等價物 ..	<u>724,756</u>	<u>1,530,446</u>	<u>863,351</u>	<u>863,351</u>	<u>673,988</u>
於年／期末的現金及現金等價物 ..	<u><u>1,530,446</u></u>	<u><u>863,351</u></u>	<u><u>673,988</u></u>	<u><u>630,223</u></u>	<u><u>981,094</u></u>

### 經營活動所用現金淨額

我們的經營活動所得現金的主要來源為我們通過銷售物業(包括預售在建物業)收取的所得款項以及物業管理服務的收入。我們的經營活動所得現金主要用作我們支付物業開發活動(包括土地收購)的款項。

截至2013年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣146.6百萬元，乃因經營業務所得現金淨額人民幣486.8百萬元受支付利息人民幣170.4百萬元、中國所得稅人民幣88.1百萬元及中國土地增值稅人民幣81.7百萬元抵銷所致。經營業務所得現金淨額主要包括(i)預售物業預收款項增加人民幣998.3百萬元；(ii)除所得稅前利潤人民幣332.5百萬元；及(iii)應收關聯方款項減少人民幣201.0百萬元，惟受(i)租賃土地預付款項增加人民幣146.9百萬元；及(ii)完工待售或在建銷售物業(不包括資本化利息)增加人民幣1,062.6百萬元所部分抵銷。我們於截至2013年6月30日止六個月的經營活動所用現金淨額主要因與諸暨及海門的土地使用權及重慶景瑞•御藍灣、紹興景瑞•望府、揚州景瑞•望府、寧波景瑞•望府及杭州景瑞•御藍灣的建設有關的現金流出所致，惟受預售泰州景瑞•榮御藍灣、重慶景瑞•藍溪谷地及蘇州景瑞•榮御藍灣而收取的按金所部分抵銷。

截至2012年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣15.6百萬元，乃因經營業務所得現金淨額人民幣462.5百萬元受支付利息人民幣188.8百萬元、中國所得稅人民幣162.1百萬元及中國土地增值稅人民幣96.0百萬元抵銷所致。經營業務所得現金淨額主要包括(i)除所得稅前利潤人民幣182.8百萬元；(ii)預售物業預收款項增加人民幣637.2百萬元；(iii)貿易及其他應收款項和預付款項減少人民幣246.9百萬元；及(iv)貿易及其他應付款項增加人民幣151.7百萬元，惟受(i)完工待售或在建銷售物業增加人民幣647.5百萬元；及(ii)應付關聯方款項減少人民幣49.6百萬元所部分抵銷。截至2012年6月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額主要因與蘇州景瑞·翡翠灣、常州景瑞·英郡、南通景瑞·望府及重慶景瑞·藍溪谷地的建設有關的現金流出所致，惟經預售上海景瑞·嶺域、蘇州景瑞·榮御藍灣、泰州景瑞·榮御藍灣及重慶景瑞·藍溪谷地所收取的按金所部分抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣326.2百萬元，乃因經營業務所得現金淨額人民幣316.2百萬元受已付利息人民幣340.5百萬元、已付中國所得稅人民幣166.7百萬元及已付中國土地增值稅人民幣135.2百萬元抵銷所致。經營業務所得現金淨額主要包括(i)除所得稅前利潤人民幣605.7百萬元、(ii)貿易及其他應收款項和預付款項減少人民幣803.6百萬元（主要反映出收取2011年底就競投土地使用權作出的投標保證金）、(iii)有關經營活動的受限現金減少人民幣227.4百萬元及(iv)預售物業預收款項增加人民幣295.5百萬元，惟受完工待售或在建銷售物業（不包括資本化利息）增加人民幣1,306.8百萬元所部分抵銷，反映出我們於2012年物業開發活動的規模持續擴大以及土地使用權開支增加。我們於2012年的經營活動所用現金淨額主要因與重慶景瑞·御藍灣及紹興景瑞·上府的土地使用權以及蘇州景瑞·翡翠灣、常州景瑞·英郡、南通景瑞·望府及重慶景瑞·藍溪谷地的建設有關的現金流出所致，惟受預售紹興景瑞·望府、常州景瑞·英郡、南通景瑞·望府及蘇州景瑞·榮御藍灣而收取的按金所部分抵銷。

截至2011年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣348.4百萬元，乃因經營業務所得現金淨額人民幣217.2百萬元受已付利息人民幣271.1百萬元、已付中國所得稅人民幣193.9百萬元及已付中國土地增值稅人民幣100.6百萬元抵銷所致。經營業務所得現金淨額主要包括(i)除所得稅前利潤人民幣753.0百萬元、(ii)預售物業預收款項增加人民幣345.8百萬元及(iii)應收關聯方款項減少人民幣169.7百萬元，惟受(i)貿易及其他應收款項和預付款項增加人民幣1,070.5百萬元（乃因2011年底就競投土地使用權作出投標保證金所致）；及(ii)完工待售或在建銷售物業（不包括資本化利息）增加人民幣92.8百萬元所部分抵銷。我們於2011年的經營活動所用現金淨額主要因與紹興景瑞·望府、常州景瑞·望府及湖州景瑞·望府的土地使用權以及上海景瑞·嘉城、



蘇州景瑞•榮御藍灣、蘇州景瑞•翡翠灣、南通景瑞•望府及湖州景瑞•西西那堤的建設有關的現金流出所致，惟受預售上海景瑞•嘉城、蘇州景瑞•榮御藍灣、蘇州景瑞•翡翠灣、重慶景瑞•藍溪谷地、泰州景瑞•榮御藍灣及南通景瑞•望府而收取的按金所部分抵銷。

截至2010年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣454.7百萬元，乃因經營業務所用現金淨額人民幣59.0百萬元、已付中國所得稅人民幣195.3百萬元、已付利息人民幣128.5百萬元及已付中國土地增值稅人民幣71.9百萬元所致。經營業務所用現金淨額主要包括(i)完工待售或在建銷售物業（不包括資本化利息）增加人民幣2,151.8百萬元、(ii)有關經營活動的受限制現金增加人民幣357.2百萬元及(iii)貿易及其他應收款項和預付款項增加人民幣371.5百萬元，惟受(i)預售物業預收款項增加人民幣1,449.9百萬元；(ii)除所得稅前利潤人民幣697.6百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項增加人民幣737.0百萬元所部分抵銷。我們於2010年的經營活動所用現金淨額主要因與蘇州景瑞•翡翠灣、南通景瑞•望府及舟山景瑞•半島灣的土地使用權以及上海景瑞•嘉城、上海景瑞•嶺域、蘇州景瑞•榮御藍灣及蘇州景瑞•翡翠灣的建設有關的現金流出所致，惟受預售常州景瑞•曦城、蘇州景瑞•榮御藍灣、重慶景瑞•藍溪谷地、天津景瑞•陽光尚城及上海景瑞•嘉城而收取的按金所部分抵銷。

### 投資活動所用／所得現金淨額

我們的投資活動所用現金主要與購買物業及設備有關，其中包括租賃物業裝修、應收子公司非控股權益款項及購買無形資產。我們的投資活動所得現金主要與已收銀行存款利息、就出售子公司已收按金、已收合營公司股息以及出售物業、廠房及設備所得款項有關。

截至2013年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣413.7百萬元，主要包括(i)應收上海華江非控股權益款項人民幣120.0百萬元、(ii)應收常州景尚款項人民幣220.0百萬元、(iii)就收購上海鳳翔80%股權所支付的按金人民幣50.0百萬元及(iv)收購上海景秀60%股權的現金流出淨額人民幣30.2百萬元，惟受已收銀行存款利息人民幣11.2百萬元所部分抵銷。

截至2012年6月30日止六個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣11.1百萬元，主要包括已收銀行存款利息人民幣12.0百萬元，惟受購買物業、廠房及設備人民幣1.0百萬元所部分抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣72.0百萬元，主要包括(i)已收上海景秀股息人民幣34.4百萬元、(ii)已收銀行存款利息人民幣30.2百萬元及(iii)就出售上海花園城的100%股權已收按金人民幣10.0百萬元，惟受購買物業、廠房及設備人民幣2.6百萬元所部分抵銷。

截至2011年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣457.4百萬元，主要包括(i)於常州景尚投資人民幣316.8百萬元、(ii)已付上海華江非控股權益款項人民幣150.0百萬元及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣6.4百萬元，惟受已收銀行存款利息人民幣15.9百萬元所部分抵銷。

截至2010年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣60.2百萬元，主要包括(i)已付上海華江非控股權益款項人民幣60.0百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣9.2百萬元，惟受已收銀行存款利息人民幣8.9百萬元所部分抵銷。

### 融資活動所得現金淨額

融資活動所得現金主要與借款所得款項有關。融資活動所用現金主要有關(i)償還借款、本集團現時旗下公司向其當時股東派付的股息及(ii)不導致失去控制權的子公司權益變動（即我們收購子公司的少數股東權益）。

截至2013年6月30日止六個月，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣574.2百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣2,198.0百萬元、(ii)控股股東注資人民幣313.0百萬元及(iii)與融資活動有關的受限制現金減少人民幣216.3百萬元，惟受(i)償還借款人民幣1,490.5百萬元及(ii)就分別向洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特收購景瑞地產（集團）的39.65%及40.05%股權所支付的對價人民幣313.0百萬元，及就通過收購EI Hong Kong的全部已發行及發行在外股權及EI Hong Kong來自其原股東的免息股東貸款而收購景瑞地產（集團）的20.3%股權所支付的對價41.5百萬美元（相當於人民幣258.1百萬元）所部分抵銷。

截至2012年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣259.8百萬元，主要包括借款所得款項人民幣1,073.5百萬元及與融資活動有關的受限制現金減少人民幣171.9百萬元，惟受償還借款人民幣1,492.9百萬元及派付股息人民幣12.4百萬元所部分抵銷。

截至2012年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣64.8百萬元，包括(i)借款所得款項人民幣4,038.3百萬元及(ii)與融資活動有關的受限制現金減少人民幣163.9百萬元，惟受(i)償還借款人民幣4,022.1百萬元、(ii)不導致失去控制權的子公司權益變動人民幣74.0百萬元（即景瑞地產（集團）向天津麗柏投資管理有限公司收購其子公司湖州景瑞的49%股權）及(iii)本集團現時旗下公司向其當時股東派付股息人民幣41.4百萬元所部分抵銷。

截至2011年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣138.7百萬元，包括借款所得款項人民幣2,789.7百萬元，惟受(i)償還借款人民幣1,802.0百萬元、(ii)與融資活動有關的

受限制現金增加人民幣758.2百萬元、(iii)已收子公司非控股權益款項人民幣46.8百萬元及(iv)本集團現時旗下公司向其當時股東派付股息人民幣44.0百萬元所部分抵銷。

截至2010年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,320.6百萬元，包括(i)借款所得款項人民幣2,051.8百萬元、(ii)來自子公司非控股權益的人民幣190.0百萬元、(iii)子公司非控股權益注資人民幣60.0百萬元及(iv)與融資活動有關的受限制現金減少人民幣40.0百萬元，惟受(i)償還借款人民幣602.1百萬元、(ii)本集團現時旗下公司向其當時股東派付股息人民幣211.1百萬元及(iii)不導致失去控制權的子公司權益變動人民幣208.1百萬元（即景瑞地產（集團）向太倉恒通投資集團有限公司非控股權益收購其子公司太倉景瑞的40%股權）所部分抵銷。

### 營運資金

為達到充足的營運資金，我們將繼續加大營銷及進一步提升收取客戶款項的力度，從而改善我們有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們亦計劃通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承建商施工協議項下的付款條款，從而得出最佳的建設費用付款時間，以配合我們收取所得款項及物業銷售計劃。此外，於集團本部層面各個部門將相互協調，在考慮到與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入後，制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以控制現金流出。

### 充足營運資金

經計及本集團可用的財務資源（包括經營活動預期所得現金、本次全球發售估計所得款項淨額及我們可用的銀行融資）後，我們的董事認為，我們將有充足的可用營運資金以應付我們目前（即本招股章程日期後最少12個月）所需。

### 收購上海鳳翔的80%股權

我們已於2013年7月與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以總對價約人民幣972.0百萬元向該第三方收購上海鳳翔房地產開發有限公司（「上海鳳翔」）的80%股權以及該第三方向上海鳳翔授出的未償還股東貸款，惟總對價可根據股權轉讓協議訂明的條款及條件予以調整。根據股權轉讓協議，若部分條件不能由上海鳳翔及／或轉讓人在2013年10月20日前達成，我們可通過向獨立第三方轉讓人及上海鳳翔發出事先書面通知的方式終止協議。誠如股權轉讓協議所協定，前兩批分期款的對價總額人民幣500.0百萬元須於上海鳳翔達成若干條件時支付，包括但不限於下述各項：(i)有關本次股權轉讓的相關工商登記已完成；(ii)上海鳳翔已訂立協議以解除其提供予其他各方的總

額為人民幣55.0百萬元的若干擔保；(iii)上海鳳翔已終止與其所有僱員訂立的現有僱傭協議，成本及開支由其自行承擔；及(iv)上海鳳翔已就延長待開發物業的動工日期及竣工日期獲得有關政府機構的批准。當(i)動遷工作完成；或(ii)上海鳳翔所持地塊的所有土地使用證已獲得後（以較早者為準），我們將另行支付人民幣100.0百萬元。待此兩項條件均獲達成後，我們將向轉讓人支付最高達股權轉讓總對價的90%。於最後可行日期，我們已向第三方轉讓人支付人民幣350.0百萬元。餘下金額將於(i)上海鳳翔就待開發物業獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；或(ii)完成動遷工作後九個月內（以較早者為準）支付。截至最後可行日期，上海鳳翔餘下20%的股權分別由獨立第三方顧佳斌先生及張蓓女士擁有9%及11%。根據股權轉讓協議，該等第三方有權選擇通過向我們發出書面通知的方式，在上海鳳翔取得其新營業執照之日起兩年期屆滿後一個月內向我們出售彼等所持上海鳳翔的股權。餘下20%股權的對價將由該等第三方釐定，將為(i)我們為完成收購上海鳳翔的80%股權而支付的最終對價的20%加6%的年度回報；或(ii)上海鳳翔當時的資產淨值估值的20%。

根據股權轉讓協議，第三方轉讓人同意完成或促使上海鳳翔完成所有有關該土地的動遷，成本及開支由其自行承擔，包括但不限於相關建設費用及動遷補償。轉讓人亦須負責因終止上海鳳翔與其僱員訂立的現有租賃及僱傭合同而產生的開支。轉讓人將就我們或上海鳳翔因有關僱傭合同終止或現有或潛在訴訟而產生的任何開支向我們作出補償。

上海鳳翔在上海青浦從事一個項目的辦公及零售區域的物業開發，其已就總佔地面積為79,944平方米的地塊訂立土地出讓合同。有關該等地塊，上海鳳翔已取得其中38,292平方米的土地使用證。上海鳳翔已於該等地塊上開發若干物業。待完成收購上海鳳翔的80%股權後，我們計劃於2013年第四季度開始出售有關地塊的餘下未售但可供出售的建築面積。

有關餘下約41,652平方米的地塊（上海鳳翔已就此訂立相關土地出讓合同，惟尚未取得土地使用證），預期上海鳳翔將在完成有關地塊的動遷後取得相關土地使用證。待達成若干條件後（包括上海鳳翔完成動遷及取得所需的土地使用證），我們擬將有關地塊開發為住宅物業及包括辦公及零售區域的商業物業。我們目前預期該項目的總規劃建築面積約為183,638平方米，根據有關土地出讓合同，其中至少18,564平方米須分配用作安置住宅物業。我們計劃於2014年初開始開發該項目。

## 財務資料

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，上海鳳翔分別確認物業銷售收入人民幣96.2百萬元、人民幣25.7百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣4.2百萬元。2010年以來，來自上海鳳翔的收入減少，主要因上海鳳翔僅開發一個物業項目故所售建築面積減少所致，該項目於2008年竣工，其已售物業多數於2011年前交付予客戶。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年6月30日止六個月，上海鳳翔的淨虧損分別為人民幣0.3百萬元、人民幣30.8百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣14.8百萬元。

於2013年6月30日，上海鳳翔的流動資產淨值為人民幣5.8百萬元。於2013年6月30日，上海鳳翔的完工待售或在建銷售物業人民幣528.2百萬元指土地使用權及其所保留的物業以及同日金額為人民幣250.3百萬元的貿易及其他應收款項和預付款項主要為向第三方公司提供的預付款。隨後，上海鳳翔於2013年8月收取有關貿易應收款項。於2013年6月30日，上海鳳翔的借款為人民幣109.0百萬元，由上海鳳翔的物業作抵押，同日上海鳳翔的貿易及其他應付款項為人民幣714.7百萬元，主要為第三方轉讓人提供予上海鳳翔的貸款及應付承建商的款項。第三方轉讓人提供予上海鳳翔的貸款將予以支付，並計入收購上海鳳翔的80%股權的對價中。

上海鳳翔於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月的財務資料載於本招股章程附錄一「會計師報告」。上海鳳翔的賬目將從收購完成起合併至我們的賬目。

假設收購上海鳳翔的80%股權於2013年6月30日完成，則我們於2013年6月30日的總資產將由人民幣12,814.9百萬元增加人民幣930.6百萬元至人民幣13,745.5百萬元，而我們的總負債將由人民幣10,954.6百萬元增加人民幣930.6百萬元至人民幣11,885.2百萬元。有關未經審計備考財務資料的編製僅作說明之用，及因其假設性質使然，有關資料未必可完整而真實地反映本集團在假設交易確實於所示日期或任何未來日期發生的情況下的財務狀況。有關本集團未經審計備考合併資產負債表的其他詳情，請參閱本招股章程附錄二「未經審計備考財務資料」。

### 承擔

#### 支出承擔

下表載列我們於所示日期已訂約但尚未撥備的物業開發支出：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元			
已訂約但尚未撥備的物業開發支出 .....	<u>1,276,775</u>	<u>1,312,034</u>	<u>1,431,673</u>	<u>2,639,861</u>

## 財務資料

下表載列於2013年6月30日在建或未來開發項目的資本承擔及就有關承擔於所示未來期間的預期付款時間表：

	於2013年 6月30日的 承擔	截至12月31日止年度的預期承擔付款		
		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元		
上海景瑞•嘉城 .....	41,260	20,630	20,630	–
蘇州景瑞•榮御藍灣.....	177,999	71,199	53,400	53,400
蘇州景瑞•翡翠灣.....	71,722	28,689	43,033	–
常州景瑞•英郡 .....	194,075	97,037	77,630	19,407
南通景瑞•望府 .....	167,396	33,479	83,698	50,219
泰州景瑞•榮御藍灣.....	175,469	105,281	70,187	–
揚州景瑞•望府 .....	187,409	168,668	18,741	–
杭州景瑞•御藍灣.....	153,044	149,000	4,044	–
紹興景瑞•望府 .....	253,762	190,321	63,440	–
紹興景瑞•上府 .....	202,406	177,000	25,406	–
寧波景瑞•望府 .....	426,263	404,958	21,305	–
湖州景瑞•望府 .....	125,522	25,104	62,761	37,656
舟山景瑞•豪布斯卡.....	67,431	67,431	–	–
舟山景瑞•半島灣.....	33,079	33,079	–	–
天津景瑞•陽光尚城.....	99,280	69,496	29,784	–
天津景瑞•英郡 .....	36,507	36,507	–	–
紹興景瑞•御江山.....	227,240	227,240	–	–
總計 .....	<u>2,639,861</u>	<u>1,905,120</u>	<u>574,059</u>	<u>160,682</u>

---

## 財務資料

---

我們預期將主要透過已收銷售及預售物業所得款項滿足該等承擔。

### 經營租賃承擔

下表載列我們於所示日期的經營租賃支出：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元			
一年內 .....	5,857	4,662	5,966	6,415
一至五年.....	5,101	3,229	3,550	2,003
總計 .....	10,958	7,891	9,516	8,418

## 財務資料

### 債項

#### 借款

下表載列於所示日期我們的即期及非即期銀行及其他借款的本金額：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元			
<b>即期借款：</b>				
銀行貸款，有抵押	60,000	945,133	740,166	699,520
銀行貸款，無抵押	400,000	-	-	-
信託融資安排，有抵押 <sup>(1)</sup> ：				
— 常規貸款	-	79,750	-	-
— 附有購回義務的權益	100,000	-	150,000	150,000
來自小額貸款公司的短期借款，有抵押 <sup>(2)</sup>	-	-	22,500	-
加：長期借款的即期部分：				
銀行貸款	645,081	491,979	567,544	374,844
信託融資安排	-	510,000	530,400	560,400
<b>即期借款總額：</b>	<u>1,205,081</u>	<u>2,026,862</u>	<u>2,010,610</u>	<u>1,784,764</u>
<b>非即期借款：</b>				
銀行貸款，有抵押	1,908,275	2,272,194	2,074,765	1,730,575
信託融資安排，有抵押 <sup>(1)</sup> ：				
— 常規貸款	-	158,900	994,800	989,600
— 附有購回義務的權益	510,000	510,000	-	1,095,130
減：長期借款的即期部分：				
銀行貸款	(645,081)	(491,979)	(567,544)	(374,844)
信託融資安排	-	(510,000)	(530,400)	(560,400)
<b>非即期借款總額：</b>	<u>1,773,194</u>	<u>1,939,115</u>	<u>1,971,621</u>	<u>2,880,061</u>
<b>總計</b>	<u><u>2,978,275</u></u>	<u><u>3,965,977</u></u>	<u><u>3,982,231</u></u>	<u><u>4,664,825</u></u>

附註：

- (1) 該等借款主要為與信託融資提供者訂立的信託融資安排。更多詳情請參閱「業務－融資安排」一節及附錄一所載會計師報告附註19「借款」。
- (2) 該短期貸款指來自上海虹口虹葉小額貸款有限公司的借款人民幣22.5百萬元，以質押上海景祥所持投資物業作抵押及由景瑞地產（集團）擔保。截至2012年12月31日，上海景祥所持投資物業的總賬面值為人民幣306.0百萬元。我們已於2013年6月悉數償還小額貸款。



## 財務資料

我們的未償還借款總額由2010年12月31日的人民幣2,978.3百萬元增加至2011年12月31日的人民幣3,966.0百萬元，並進一步增加至2012年12月31日的人民幣3,982.2百萬元及2013年6月30日的人民幣4,664.8百萬元，主要由於我們的業務擴張致使建設活動增加所致。於2013年8月31日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣767.5百萬元。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們董事確認，其並不知悉有關我們銀行及其他貸款融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦不知悉任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。我們董事進一步確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並未就獲取銀行融資遭遇任何重大困難，亦無任何貸款申請被拒絕。

我們的借款由完工待售或在建銷售物業、投資物業及銀行存款作抵押或由我們的子公司相互擔保或由關聯方擔保。於2012年，我們亦從位於上海的小額貸款公司上海虹口虹葉小額貸款有限公司獲取合共人民幣30.0百萬元的短期借款，以利用其靈活性和較短的審批流程滿足我們當時物業開發的流動資金需求。短期借款附帶16%的固定利率，並由景瑞地產（集團）擔保。此等借款亦以上海景祥持有的若干投資物業作抵押，投資物業的賬面值高於貸款金額，原因為因該物業之前已予抵押以獲取營運資金貸款，該抵押品已構成二次抵押，故抵押物業的價值有所折讓。根據貸款協議，我們須支付按月累積的利息，並在貸款到期時償還本金總額及任何未償利息。我們亦須遵守貸款協議項下的若干契諾。例如，我們不得在獲得小額貸款公司同意前進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、更換主要管理人員或成立任何合營企業。我們已於2013年6月悉數償還小額貸款。

我們的借款來自中國的商業銀行、小額貸款公司及信託融資提供者，而所有上述對象均為獨立第三方。

下表載列我們的銀行及其他借款於所示日期的加權平均實際利率：

	截至12月31日止年度			截至2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日 止六個月
銀行貸款.....	6.04%	6.96%	7.03%	7.51%
信託融資安排.....	15.26%	15.16%	16.60%	14.98%
來自小額貸款公司的短期借款...	-	-	16.00%	-

我們銀行借款的平均實際利率於往績記錄期間上漲主要由於自2010年以來中國人民銀行基準利率提高及銀行對房地產開發商收緊信貸政策所致。信託融資安排下的借款利率一般不與中國人民銀行基準利率掛鉤，且一般高於商業銀行收取的利率。儘管成本更高，我們就部分物業開發

## 財務資料

項目選擇獲取信託融資，以利用其相比商業銀行更短的審批時間及靈活的還款條款，尤其在對房地產開發商而言收緊的信貸環境下。

下表載列我們的非即期借款於所示日期的到期情況：

	於12月31日			於2013年	於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日	8月31日
	人民幣千元				
一至二年.....	640,000	853,040	824,890	1,851,431	2,291,400
二至五年.....	944,140	903,000	970,000	898,121	1,017,735
五年以上.....	189,054	183,075	176,731	130,509	130,509
<b>總計</b> .....	<b>1,773,194</b>	<b>1,939,115</b>	<b>1,971,621</b>	<b>2,880,061</b>	<b>3,439,644</b>

### 債項

於2013年8月31日（即就債項聲明而言的最後可行日期），我們的未償還債項總額為人民幣5,337.1百萬元，其詳情載於下表：

	有抵押	無抵押	總計
	人民幣千元		
<b>即期借款</b>			
銀行借款.....	787,875	100,000	887,875
信託融資安排 .....	1,009,600	-	1,009,600
小計：.....	1,797,475	100,000	1,897,475
<b>非即期借款</b>			
銀行借款.....	1,421,785	-	1,421,785
信託融資安排 .....	2,017,859	-	2,017,859
小計：.....	3,439,644	-	3,439,644
<b>總計</b> .....	<b>5,237,119</b>	<b>100,000</b>	<b>5,337,119</b>

### 或然負債

#### 按揭擔保

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列最早者解除(i)相關房地產所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期的按揭擔保總額：

	於12月31日			於2013年	於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日	8月31日
			人民幣千元		
按揭擔保 .....	507,838	764,384	1,771,006	2,114,882	2,162,956

於往績記錄期間，我們的董事確認，我們並無遭遇我們所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 法律或然事件

我們於日常業務過程中涉及訴訟及其他程序。我們認為，該等程序產生的負債不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟」。

我們已評估該等申索，並認為該等法律程序的最終結果不會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2013年8月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 主要財務比率

下表載列我們於所示期間或日期的若干主要財務比率：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
流動比率(倍) <sup>(1)</sup> .....	1.5	1.4	1.5	1.5
資產負債比率(%) <sup>(2)</sup> .....	46.4	54.0	56.4	63.4
淨債務與權益比率(%) <sup>(3)</sup> .....	86.6	117.5	129.1	172.9
	截至12月31日止年度			
	2010年	2011年	2012年	
股本回報率(%) <sup>(4)</sup> .....	20.0	20.1	16.7	

(1) 等於有關期間末的流動資產除以流動負債。

---

## 財務資料

---

- (2) 等於有關期間末的淨債務（即借款總額減現金及現金等價物以及作為借款抵押的受限制現金存款）除以資本總額（即權益總額加淨債務）再乘以100%。
- (3) 等於有關期間末的淨債務（即借款總額減去現金及現金等價物以及作為借款抵押的受限制現金存款）除以權益總額再乘以100%。
- (4) 等於(i)就2010年而言，年內利潤除以年末的權益總額再乘以100%，此乃由於本招股章程並未載入2009年的合併財務資料，及(ii)就2011年及2012年而言，年內利潤除以年初及年末權益總額的平均數再乘以100%。

### 流動比率

我們的流動比率維持相對穩定，於2010年12月31日、2011年12月31日及2012年12月31日及2013年6月30日分別為1.5倍、1.4倍、1.5倍及1.5倍，主要由於我們於往績記錄期間維持審慎的財務策略所致。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2010年12月31日的46.4%上升至2011年12月31日的54.0%、2012年12月31日的56.4%，並進一步上升至2013年6月30日的63.4%，主要由於支持我們持續增長的借款總額增加所致。

### 淨債務與權益比率

我們的淨債務與權益比率由2010年12月31日的86.6%上升至2011年12月31日的117.5%及2012年12月31日的129.1%，並進一步上升至2013年6月30日的172.9%，主要由於支持我們持續增長的借款總額增加所致。

### 股本回報率

我們的股本回報率於2010年及2011年維持相對穩定，分別為20.0%及20.1%。股本回報率於2012年降低至16.7%，主要由於平均售價下降、土地使用權成本增加、我們的較高借款利率致使資本化利息增加及就上海花園城的土地使用權作出一次性撥備而導致利潤減少所致。

### 有關市場風險的定性和定量披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括外幣風險、現金流量及公允價值利率風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持優化資本結構以減少資本成本。

### 外匯風險

我們僅在中國從事我們的物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，我們絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，我們並無面臨重大外幣風險。

儘管如此，隨著我們擴大我們的業務，我們可能產生部分以人民幣以外貨幣計值的現金流量，故而可能增加我們的匯率波動風險。我們目前並無外幣對沖政策，但我們的董事將透過持續監控管理我們的風險，以盡可能限制外幣風險的金額。

### 利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率的變動。除以穩定利率計息的銀行存款外，本集團並無其他重大計息資產。

我們面臨的利率變動風險主要來自銀行及信託融資提供者的借款。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公允價值利率風險。我們的董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

### 信貸風險

我們並無高度集中的信貸風險。合併資產負債表所列的銀行存款以及貿易及其他應收款項的賬面值即我們面臨有關金融資產的最大信貸風險。現金交易限於高信貸質素的金融機構。我們的董事預期，不會有任何損失因該等交易對手不履約而產生。

我們已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的買家銷售物業。同時，我們有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。信貸一般提供予具有充分財務實力的主要租戶。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。我們亦設有其他監控程序以確保就收回逾期債務採取跟進行動。

其他應收款項主要包括應收關連方款項以及在日常業務過程中支付的按金。我們會密切監控其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取措施收回此等餘款。

### 流動資金風險

我們旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額，以就物業項目滿足我們的營運需求及承擔。我們按持續基準審視我們的流動資金狀況，包括審視預期現金流入及流出、預售／銷售業績、我們借款的到期日及計劃物業開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。我們已就我們的流動資金管理制定適當的流動資金風險管理框架，以確保我們維持金融機構的充足儲備及足夠的承諾資金，以應付我們的短期及長期流動資金需求。

## 可供分派儲備

我們可供分派予股東的儲備包括股份溢價及保留盈利。根據開曼群島公司法，倘本公司在緊隨建議分派股息之日後有能力償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。於2013年6月30日，我們可用作股東分派的股份溢價及保留盈利為人民幣1,384.3百萬元。

## 股息政策

我們為一家於開曼群島註冊成立的控股公司。在開曼群島公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。我們的組織章程細則規定，股息可通過我們的利潤（已變現或未變現）或董事酌情於利潤中預留的任何儲備進行宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可通過根據開曼群島公司法及我們的組織章程細則就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目進行宣派及派付。

我們的董事將按每股股份基準以港元宣派股息（如有），並以港元派付此等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經我們的股東批准。實際分派予我們股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營需求、資本需求及董事可能認為相關的任何其他情況而定。

我們日後的股息派付亦將視乎可否向我們的中國營運子公司收取股息而定。中國法律規定，股息僅可通過根據中國會計準則計算的累計利潤派付，而中國會計準則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）有所不同。此外，中國法律及法規亦要求，在中國註冊成立的企業須每年將根據中國會計準則計算的稅後利潤（如有）的至少10%轉撥至若干法定儲備，且不可作現金股息分派。此外，倘我們的子公司產生負債或虧損，或我們或我們的子公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議有任何限制性契諾，則亦可能限制該等子公司向我們分派股息。

## 財務資料

本公司過往並無宣派股息。然而，我們的子公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月向其當時股東分別宣派及派付股息合共人民幣31.1百萬元、人民幣44.0百萬元、人民幣41.4百萬元及人民幣372.6百萬元。此外，本公司董事決定，未來將不會分派我們的中國子公司截至2013年6月30日的可供分派利潤。在上述限制的規限下，及存在可能影響可供分派儲備金額的情況下（無論因虧損或其他原因所致），我們的董事現時有意就截至2013年12月31日止六個月及其後的每個財政年度向我們的股東分派我們的中國經營實體於有關期間產生的可供分派純利（不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額）不少於20%。然而，我們將每年重估我們股息政策，且不保證任何金額的股息將會於任何指定年度宣派或分派。此外，宣派及／或派付股息或會受法律限制及／或受我們可能於未來訂立的合同或協議所限制。

### 已產生或將產生的上市開支

截至2013年6月30日止六個月，我們產生有關法律及其他專業費用的上市開支約人民幣14.0百萬元，其中人民幣9.8百萬元錄入我們截至2013年6月30日止六個月的行政開支中。我們預期還將產生有關法律及其他專業費用的上市開支約人民幣29.1百萬元，其中人民幣20.1百萬元預期將於2013年下半年的行政開支中確認。我們的董事預期，該等開支不會對我們截至2013年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

### 未經審計備考經調整有形資產淨值

僅就說明用途而言，以下本集團按照香港上市規則第4.29條編製的未經審計備考經調整有形資產淨值報表，乃為顯示全球發售（猶如其已於2013年6月30日發生）對本公司權益持有人應佔本集團於2013年6月30日的經審計有形資產淨值產生的影響，並根據自附錄一所載會計師報告載列的本集團於2013年6月30日的經審計財務資料摘錄的合併資產淨值而編製：

	本公司權益 持有人應佔 本集團於 2013年 6月30日 的經審計合併 有形資產淨值	全球發售 的估計所得 款項淨額	本公司權益 持有人應佔 於2013年 6月30日的 未經審計 備考經調整 有形資產淨值	未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據發售價每股股份					
4.20港元計算 . . . . .	1,651,440	972,373	2,623,813	2.09	2.63
根據發售價每股股份					
5.48港元計算 . . . . .	1,651,440	1,291,936	2,943,376	2.35	2.95

## 財務資料

### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們已發生下列關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
(i) 來自關聯方的營銷服務收入					
— 上海景秀	3,270	826	—	—	—
(ii) 向關聯方提供臨時資金					
— 上海景秀	970,469	236,388	75,000	—	—
— 常州景尚	—	538,486	76,282	49,609	225,665
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
(iii) 向關聯方收取臨時資金					
— 上海景秀	1,001,269	239,988	75,000	—	—
— 常州景尚	—	365,488	65,182	18,180	308,714
(iv) 來自關聯方的股息收入					
— 上海景秀	—	—	44,000	—	—
(v) 由關聯方擔保的借款					
— 上海景秀	—	425,900	509,466	509,466	281,466 <sup>(1)</sup>
— 閆浩及其配偶	—	—	404,800	—	399,600
— 陳新戈及其配偶	—	—	254,800	—	249,600
(vi) 向關聯方銷售物業					
— 閆浩 <sup>(2)</sup>	—	—	3,977	3,977	(3,977) <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 於2013年6月，我們以總對價人民幣32.4百萬元收購上海景秀合共60%股權，因此，上海景秀成為我們的全資子公司。上海景秀於收購日期並無取得公司資質，故交易的實質為收購上海景秀的資產。
- (2) 由於目前對外國居民在中國持有及出售物業設有不便的程序性規定，閆浩先生因其正在申請香港居民身份而隨後於2013年5月將相關物業交還予本集團。
- (3) 售予閆浩的物業已於2013年5月退還我們。



董事確認，往績記錄期間的關聯方交易已全部按一般商業條款進行。我們預期於上市前結清及終止所有關聯方交易，惟景瑞地產（集團）向我們的合營公司常州景尚作出的墊款除外。截至2013年6月30日，景瑞地產（集團）向常州景尚作出的墊款達到人民幣220.0百萬元，乃根據我們就常州景尚的註冊成立而於一份備忘錄所作承諾而作出，並非根據我們於常州景尚的持股比例釐定。該等墊款擬為常州景尚若干在建物業開發項目的營運提供資金。有關往績記錄期間關聯方交易的詳情，請參閱附錄一會計師報告附註37。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對我們於2013年8月31日的物業權益進行估值，並認為我們的物業權益於該日期的總價值為人民幣17,513.0百萬元（我們應佔價值為人民幣16,047.5百萬元）。在計及我們於最後可行日期前，已就其訂立相關土地出讓合同但尚未取得土地使用權的物業權益後，我們的物業權益總價值將增加人民幣3,421.0百萬元（我們應佔價值為人民幣3,214.0百萬元），達到人民幣20,934.0百萬元（我們應佔價值為人民幣19,261.5百萬元）。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三。

## 財務資料

下表列示本招股章程附錄一所載於2013年6月30日的經審計合併財務資料反映的若干物業價值總額與本招股章程附錄三所載於2013年8月31日的此等物業估值的對賬。

	人民幣百萬元
<b>以下物業於2013年6月30日的賬面淨值</b>	
— 投資物業.....	313
— 完工待售或在建銷售物業.....	9,299
	<b>9,612</b>
<b>加：2013年7月1日至2013年8月31日期間</b>	
添置完工待售或在建銷售物業（未經審計）.....	1,649
<b>減：2013年7月1日至2013年8月31日期間轉撥</b>	
完工待售或在建銷售物業至銷售成本（未經審計）.....	(480)
<b>於2013年8月31日的賬面淨值（未經審計）.....</b>	<b>10,781</b>
<b>估值盈餘淨值.....</b>	<b>4,923</b>
<b>本集團擁有的物業於2013年8月31日的估值.....</b>	<b>15,704</b>
加：上海鳳翔項目於2013年8月31日的估值 <sup>(1)</sup> .....	673
加：常州景瑞·望府於2013年8月31日的估值 <sup>(2)</sup> .....	1,136
<b>本招股章程附錄三所載</b>	
<b>物業於2013年8月31日的估值.....</b>	<b>17,513</b>

附註：

- (1) 本集團對上海鳳翔的收購工作於2013年9月已基本完成，而上海鳳翔並未納入我們於2013年8月31日的合併財務報表。
- (2) 常州景瑞·望府乃由常州景尚開發。常州景尚為本集團的合營公司，在我們於2013年8月31日的合併財務報表中採用權益會計法入賬。

### 無重大不利變動

於進行我們董事認為合適的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，我們的董事已確認，直至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2013年6月30日以來並無重大不利變動，且自2013年6月30日以來並無發生將重大影響附錄一會計師報告所載財務資料的事件。

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

我們的董事確認，於最後可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條下的披露規定。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－我們的策略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份4.84港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），經扣除包銷費用和佣金及就全球發售應付的估計開支（不包括本集團截至2013年6月30日已入賬的金額），並假設超額配股權未獲行使後，我們估計我們將收取的全球發售所得款項淨額將約為1,421百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使且假設發售價為每股發售股份4.84港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），則我們將收取約228百萬港元的額外所得款項淨額。

倘發售價定於每股發售股份5.48港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），且假設超額配股權未獲行使，則我們將收取約201百萬港元的額外所得款項淨額。

倘發售價定於每股發售股份4.20港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），且假設超額配股權未獲行使，則我們收取的所得款項淨額將減少約200百萬港元。

我們擬動用全球發售所得款項淨額作下列用途：

- 約90%（或約1,279百萬港元）將用作在南京、蘇州、杭州、寧波及紹興收購新項目或開發用地。於最後可行日期，我們尚未物色或致力於任何收購目標；
- 餘下不超過10%的概約金額（或約142百萬港元）將用作我們的營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價釐定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項的分配情況將按比例作出調整。

倘超額配股權獲悉數行使，則我們擬將額外所得款項淨額按上述比例用作上述用途。

倘所得款項淨額並無即時作上述用途，且在適用法律及法規許可的情況下，我們擬存置所得款項淨額作短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘更改上述建議所得款項用途或任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將會作出適當公佈。

## 香港包銷商

### 聯席全球協調人（按英文首字母排序）

德意志銀行香港分行  
UBS AG香港分行

### 聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行  
UBS AG香港分行  
海通國際證券有限公司  
交銀國際證券有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

香港包銷協議於2013年10月17日訂立。根據香港包銷協議，我們依據本招股章程及申請表格的條款，並在其條件的規限下，以香港公開發售的方式按發售價初步提呈發售31,344,000股香港發售股份（可予調整）以供認購。

待(i)聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣；及(ii)香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商各自已同意根據本招股章程及相關申請表格的條款及條件申請或促使他人申請現正根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待（其中包括）國際購買協議獲簽署並成為無條件且並無根據其條款終止後方可作實並受上述各項所規限。

#### 終止理由

若在上市日期上午8時正之前任何時間發生下列事件，香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可透過由聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）通知本公司而予以終止：

(a) 以下各項發生、出現、存在或生效：

- (i) 任何不可抗力性質的地方、國家、地區或國際事件或情況（包括但不限於任何政府行動、宣佈全國或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、流行病、爆

發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論宣戰與否）、天災或恐怖活動）；或

- (ii) 任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）發生任何變動或涉及預期轉變的任何事態發展，或發生可能導致任何變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況；或
- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所或新加坡證券交易所的證券買賣全面禁止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (iv) 本公司或本集團任何其他成員公司在證券交易所或場外交易市場上市或報價的任何證券的買賣禁止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (v) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構實施）、紐約（由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機構實施）、倫敦、中國、開曼群島、英屬處女群島或歐盟（或其任何成員國）的商業銀行活動出現全面停頓，或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；或
- (vi) 香港、中國、美國、開曼群島、英屬處女群島、英國或歐盟（或其任何成員國）（各為「有關司法權區」）頒佈任何新法律，或現有法律發生任何變動或發生涉及現有法律（或任何法院或其他主管當局的詮釋或應用）預期轉變的任何事態發展，或發生可能導致變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況或受其影響；或
- (vii) 由或為美國或歐盟（或其任何成員國）以任何方式直接或間接對中國或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區實施經濟制裁；或
- (viii) 涉及任何有關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的潛在轉變或對該等事項造成影響的變動或發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或任何有關司法權區實施任何外匯管制；或

- (ix) 本集團任何成員公司遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (x) 執行董事被控告犯有可公訴罪行或遭法律禁止參與公司管理或因其他理由喪失參與公司管理的資格；或
- (xi) 閻先生或陳先生辭去其任何一個職位；或
- (xii) 任何有關司法權區的任何機關或政治機構或組織對任何董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意對其展開調查或採取其他行動；或
- (xiii) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xiv) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售任何股份（包括根據超額配股權可能發行的股份）；或
- (xv) 本招股章程（或就擬進行的股份發售及銷售所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvi) 本公司根據公司條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或須刊發對本招股章程（或就擬進行的股份發售及銷售所使用的任何其他文件）的任何增補或修訂；或
- (xvii) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人以接管本集團任何成員公司所有或部分重大資產或事務或本集團任何成員公司發生任何類似事情，

而聯席全球協調人全權認為上述情況個別或共同(1)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或境況或表現產生重大不利影響；或(2)已經或將會或可能會對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或(3)令或將令或可能令進行全球發售或推銷全球發售變得不智、不宜或不實際可行；或(4)已經或將會或可能令香港包銷協議的任何部分（包括包銷）不能夠遵照其條款履行，或妨礙根據全球發售或其包銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

- (i) 本招股章程、申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公佈、廣告、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）（「香港公開發售文件」）所載的任何陳述在刊發當時或其後在任何重大方面失實、不正確或具誤導性，或上述任何文件中所載的任何預測、估計、意見表達、意向或預期非公平誠實及並非依據合理假設作出；或
- (ii) 發生或發現任何事宜，而該等事宜倘在緊接本招股章程日期前發生或被發現，則會構成任何香港公開發售文件及／或本公司就香港公開發售刊發的任何通知或公佈（包括其任何增補或修訂）的重大遺漏；或
- (iii) 香港包銷協議任何訂約方（任何香港包銷商除外）嚴重違反其應負的任何責任；或
- (iv) 導致或可能導致本公司或控股股東（作為彌償保證方）根據香港包銷協議須承擔任何重大責任的任何事件、行動或遺漏；或
- (v) 本集團的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或境況或表現出現任何重大不利變動或可能涉及重大不利變動的任何發展；或
- (vi) 本公司或控股股東根據香港包銷協議作出的任何聲明、保證、協議或承諾遭違反，或發生任何事件或出現任何情況導致上述任何聲明、保證、協議或承諾在任何重大方面失實或不準確；或
- (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或並未批准根據全球發售將予發行或銷售的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行或銷售的任何額外股份）上市及買賣（受慣例所限者除外），或批准已授出但其後被撤回、保留（按慣例者除外）或扣留；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件）或全球發售。

## 根據上市規則向聯交所作出的承諾

### 我們作出的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除上市規則第10.08條所規定的若干情況外，自上市日期起計六個月內，我們不會進一步發行任何股份或可轉換為我們股本證券的證券（不論該類別是否已經上市），亦不會就有關發行訂立任何協議（不論股份或證券的有關發行是否將於有關期間內完成）。

### 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，我們的控股股東各自已向聯交所承諾，除根據全球發售及超額配股權外，其不會及將促使有關登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程所披露其持股的日期起至上市日期後6個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的本公司股份或證券，或以其他方式就上述股份或證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於(a)段所指的期間屆滿當日起計的六個月期間，出售或訂立任何協議以出售上文(a)所指的本公司任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔（倘在緊隨有關出售或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再是我們的控股股東）。

根據上市規則第10.07(1)條附註3，我們的控股股東均已向本公司及聯交所作出進一步承諾，在本招股章程所披露其持股的日期起至上市日期後12個月當日止期間內，其將：

- (a) 倘其將其實益擁有的本公司任何股份以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人進行質押或抵押，以獲得一筆真誠商業貸款，則應即時知會我們有關質押或抵押以及所質押或抵押的本公司證券數目；及
- (b) 倘其收到任何承押人或承押記人的口頭或書面表示將會出售任何所質押或抵押的股份或證券，則應立即通知我們任何有關出售指示。

我們已向聯交所表示同意並承諾，我們將在接獲任何控股股東告知上述事宜（如有）後儘快通知聯交所，並儘快以公佈方式披露有關事項。



## 根據香港包銷協議作出的承諾

### 我們作出的承諾

我們已根據香港包銷協議分別向聯席全球協調人、香港包銷商及聯席保薦人承諾，除資本化發行、於上市日期前根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及根據全球發售（包括根據超額配股權）發售及銷售發售股份外，除非符合上市規則的規定，否則不會並將促使本集團各其他成員公司不會於香港包銷協議日期起至上市日期後六個月之日止（包括該日）期間（「首六個月期間」），在未經聯席保薦人及聯席全球協調人（代表香港包銷商）的事先書面同意下：

- (a) 配發、發行、銷售、接納認購、要約配發、發行或銷售、訂約或協議配發、發行或銷售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或銷售的權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他股本證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本集團該其他成員公司任何股份（倘適用）或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利），或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券或本集團該其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他股本證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利）的所有權的全部或任何部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或協議進行上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易或宣佈進行有關交易的意向，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或本集團該其他成員公司的股份或其他證券（如適用）或以現金或其他方式進行交收（不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成）。倘於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間（「第二個六個月期間」），本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易或要約或協議進行任何該等交易或宣佈進行有關交易的任何意向，本公司須採取一切合理步驟以確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。各控股股東已向聯席全球協調人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾，其將不遺餘力地督促本公司恪守上述承諾。

### 控股股東作出的承諾

BVI-1及BVI-2已分別向本公司、聯席全球協調人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾（閻先生及陳先生應不遺餘力地分別督促BVI-2及BVI-1），除非符合上市規則（包括但不限於上市規則第10.07條附註(2)）的規定，否則未經聯席保薦人及聯席全球協調人（代表香港包銷商）的事先書面同意：

- (a) 其將不會於首六個月期間任何時間，(i)銷售、要約銷售、訂約或協議銷售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合約或購買權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或銷售權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利），或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利）的所有權的全部或任何部分經濟後果；或(iii)訂立與上文(a)(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或(iv)要約或協議進行上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易或宣佈進行有關交易的意向，而於各情況下，均不論上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或以現金或其他方式進行交收（不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成）；
- (b) 其將不會於第二個六個月期間訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，或要約或協議進行有關交易或宣佈進行有關交易的任何意向，以致緊隨該等交易的任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其將不再為本公司「控股股東」（如上市規則所定義）；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，或要約或協議進行有關交易或宣佈進行有關交易的任何意向，其將採取一切合理步驟以確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。

### 香港包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議項下的責任外，於最後可行日期，香港包銷商概無合法或實益直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司任何股份或證券的權益，或擁有可認購或提名他人認購本

公司或本集團任何其他成員公司任何股份或證券的權利或購股權（不論可否依法執行）。於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行其責任而持有若干比例的股份。

### 國際發售

#### 國際購買協議

就國際發售而言，我們將與國際買家及聯席全球協調人訂立國際購買協議。根據國際購買協議，在若干條件的規限下，國際買家將個別同意自行購買或促使他人購買根據國際發售提呈發售的國際發售股份。

根據國際購買協議，我們已向國際買家授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際買家自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間內隨時悉數或部分一次或多次行使，以要求我們按發售價配發及發行合共最高達47,014,000股額外股份，合共佔全球發售下初步提呈的發售股份上限數目不多於15%，並將用作（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。

我們將同意就部分責任（包括根據美國證券法所承擔的責任）向國際買家作出彌償保證。

### 包銷佣金及上市開支

香港包銷商將就所有香港發售股份收取相當於發售價總額3.0%的包銷佣金。就任何重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份（如有）而言，我們將按適用於國際發售的比率向國際買家（而非香港包銷商）支付包銷佣金。此外，按本公司可全權酌情決定，香港包銷商可能就所售的每股香港發售股份收取最高達發售價1.0%的獎勵費。

佣金及費用總額，連同聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的開支，目前估計合共約為108百萬港元（按發售價每股股份4.84港元計算，即所述發售價價格範圍每股股份4.20港元至5.48港元的中位數）（不包括本集團截至2013年6月30日已入賬的金額），且假設超額配股權未獲行使，將由我們支付。

### 聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售（作為全球發售的一部分）而刊發。全球發售包括：

- (i) 下文「—香港公開發售」所述香港公開發售31,344,000股發售股份（可予重新分配）；及
- (ii) 如下文「—國際發售」所述，根據S規例在美國境外以離岸交易方式初步提呈及於美國境內僅向合資格機構買家（誠如第144A條規則所界定，獲豁免根據美國證券法登記）初步提呈國際發售282,086,000股發售股份（按下文所述可予重新分配及視乎超額配股權而定）。

就全球發售而言，我們擬向國際買家授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際買家行使。超額配股權賦予聯席全球協調人權利，可於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間隨時要求我們按發售價配發及發行最多合共47,014,000股額外股份，相當於全球發售初步提呈發售股份的15%，用以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。如行使超額配股權，則會發出報章公佈。

投資者可：

- (i) 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- (ii) 申請或表示有興趣根據國際發售申請國際發售股份，

但不可同時申請兩類股份。

於全球發售中的313,430,000股發售股份將佔我們緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後（並無計及行使超額配股權）經擴大股本約25%。倘全面行使超額配股權，發售股份將佔我們緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份、全球發售及行使超額配股權完成後經擴大股本約27.7%。

所述的申請、申請表格、申請款項或申請手續僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售

本公司於香港按發售價初步提呈發售31,344,000股發售股份以供公眾人士認購，佔根據全球發售初步可供認購股份總數的10%。根據香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目（視乎國際發售與香港公開發售之間的發售股份重新分配而定）將相當於我們緊隨資本化發行、根據首次公

開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%（假設超額配股權未獲行使）。

香港公開發售的對象為香港公眾人士及機構與專業投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待下文「— 全球發售的條件」所載的條件達成後方告完成。

### 分配

香港公開發售將根據所接獲的有效香港公開發售申請數目向投資者分配香港發售股份。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同，我們可能會（如有必要）根據抽籤分配香港發售股份，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多香港發售股份，而未中籤的申請人則不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售提呈以供認購的發售股份總數將平均分為兩組：

- 甲組：甲組的香港發售股份將公平分配予申請總認購價為5百萬港元或以下（並不包括應付的經紀費、聯交所交易費和證監會交易徵費）香港發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將公平分配予申請總認購價為5百萬港元以上但不超過乙組總值（並不包括應付的經紀費、聯交所交易費和證監會交易徵費）香港發售股份的申請人。

投資者謹請注意，甲組和乙組的申請所獲分配的比例可能會有所不同。如其中一組（而非兩組）的香港發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將轉撥往另一組，以滿足該組的需求，並作相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」指申請有關股份時應付的價格（不管最終釐定的發售價如何）。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。根據香港公開發售所作出重複或疑屬重複的申請以及超出15,672,000股香港發售股份的任何申請將不獲受理。

### 重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配根據上市規則可予重新分配。根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載的回撥規定，倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍，及(iii)100倍或以上，則發售股份會由國際發售重新分配至香港公開發售。由於進行該等重新分配，香港發售股份總數將分別增至94,030,000股發售股份（就情況(i)而言）、125,372,000股發售股份（就情況(ii)而言）及156,716,000股發售股份（就情況(iii)而言），分別佔根據全球發售初步可供申請的發售股份約30%、40%及50%（行使任何超額配股權之前）。

在以上各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適當的方式相應調低。此外，聯席全球協調人可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請，而不論是否已根據上市規則第18項應用指引第4.2段進行任何重新分配。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人有權按其認為適當的比例，重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。香港公開發售將予發售的發售股份及國際發售將予發售的發售股份可在部分情況下，由聯席全球協調人在此等發售之間酌情予以重新分配。

### 申請

香港公開發售項下的每名申請人均須在所遞交的申請承諾及確認，表示本身及為其利益提出申請的任何人士並無申請或認購或表示有興趣認購，亦不會申請或認購或表示有興趣會認購根據國際發售提呈的任何國際發售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不實（視乎情況而定）或已經或將會獲配售或分配國際發售的國際發售股份，有關申請者的申請將不獲受理。

於香港聯交所上市的發售股份由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時支付每股香港發售股份最高價格5.48港元，另加應付每股發售股份的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，即為每手交易股數1,000股的總額5,535.23港元。倘發售價（如按「一定價及分配」所述的方式最終釐定）低於每股發售股份的最高價格5.48港元，則適當金額的退回股款（包括多繳申請款項所佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將不計利息地退還成功的申請人。有關詳情載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

### 國際發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

根據國際發售，我們將初步提呈282,086,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下的發售股份約90%，及緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後我們經擴大已發行股本約22.5%（假設超額配股權未獲行使）。

#### 分配

國際發售將會涉及根據美國證券法登記規定豁免在美國境內僅向合資格機構買家，及依據S規例在香港及美國以外其他司法權區以離岸交易方式向預期對發售股份有頗大需求的機構及專業投資者及其他投資者，以私人配售方式配售發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及定期投資於股份及其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須註明彼等預備根據國際發售以不同價格或特定價格購入的國際發售股份數目。該程序稱為「累計投標」，預期會持續進行，直至定價日為止。

根據國際發售所作的國際發售股份分配由聯席全球協調人釐定，且將取決於一系列因素，包括需求的水平和時間、相關投資者在相關行業中已投資的資產或股本資產的總規模，以及是否預期相關投資者將於股份在聯交所上市之後進一步購買，及／或持有或出售其股份。進行上述分配的基準旨在透過國際發售股份的分派，建立穩固的專業及機構股東基礎，使我們及股東整體受惠。

聯席全球協調人（代表包銷商）可能會要求已根據國際發售獲提呈發售股份，而同時已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充足資料，使聯席全球協調人能夠識別香港公開發售的相關申請，並確保該等申請不會獲得根據香港公開發售所申請的任何香港發售股份。

#### 重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數，可能因「一香港公開發售一重新分配」所述的回撥安排及／或全部或部分行使超額配股權及／或因重新分配任何原先包括在香港公開發售的未獲認購發售股份及／或由聯席全球協調人酌情決定將任何發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售而有所改變。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預期會向國際買家授出超額配股權，由聯席全球協調人（代表國際買家）行使。

根據超額配股權，國際買家有權（由聯席全球協調人代其行使）於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日期間任何時間，要求本公司按發售價根據國際發售最多發行佔全球發售下發售股份總數15%的股份，用以補足（其中包括）國際配售中的超額配發（如有）。

倘悉數行使超額配股權，緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份、全球發售及超額配股權行使完成後，根據超額配股權將發行的額外國際發售股份將佔我們已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司會另行作出公佈。

### 穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在部分市場上為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內，在二級市場競投或購買證券，以阻止及在可能情況下避免證券市價跌至低於發售價。該等交易可在獲得准許的所有司法權區根據所有適用法例及規例規定進行（包括香港的法例及規例）。在香港，經進行穩定價格後的售價不可高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士（代表包銷商），可超額分配股份或進行有關交易，以穩定或支持本公司股份的市價，使其高於股份於上市日期後的一段限定期間內原應出現的價格水平。然而，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。有關穩定價格行動一經開始，將由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士全權酌情進行，及可隨時終止，且須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。根據證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或盡量減低本公司股份市價下跌；(ii)出售或同意出售本公司股份，從而建立股份淡倉以防止或盡量減低本公司股份市價下跌；(iii)購買或認購或同意購買或認購根據超額配股權發售的本公司股份，藉此將上文(i)或(ii)項所述建立的任何倉盤平倉；(iv)僅為防止或盡量減低本公司股份市價下跌而購買或同意購買本公司任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及(vi)建議或意圖進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的行動。



有意申請股份的人士或股份投資者應特別留意：

- 穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持本公司股份好倉；
- 無法確定穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士維持該等好倉的程度及時期；
- 穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士一旦將任何該類好倉平倉及在公開市場出售後，或會對股份的市價造成不利影響；
- 為支持股份價格而採取穩定價格行動的時間不可長於穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，並預期於2013年11月23日（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）結束。於該日後，由於不得再進行任何行動以支撐股份價格，股份的需求以至股份價格可能下跌；
- 進行任何穩定價格行動不能確保任何證券（包括股份）價格可維持於或高於發售價；及
- 於穩定價格行動過程中的出價或交易，可按任何相等於或低於發售價的價格進行，此意味着，穩定價格行動中的出價或交易亦可按低於申請人或投資者所支付的發售股份價格進行。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則刊發公告。

### **超額分配**

倘全球發售出現任何股份超額分配，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可（其中的方法包括）利用穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份悉數或部分行使超額配股權或透過借股安排（詳情載於下文）或結合上述各種方法，以補足有關超額分配。

### **借股協議**

穩定價格經辦人可根據借股協議（預期由穩定價格經辦人與BVI-2訂立），選擇向BVI-2借入最多47,014,000股股份，以配合結算有關全球發售的超額配發。就借股協議（倘訂立）項下的借股安排而言，倘已遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定，將無須受上市規則第10.07(1)(a)條所載限制所規限。

### 定價及分配

發售價預期由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）通過協議於定價日確定市場對發售股份需求時確定。定價日預期為2013年10月24日（香港時間）或前後，且在任何情況下不遲於2013年10月29日（香港時間）。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於（但預期不會低於）本招股章程所載的發售價範圍。

除非在不晚於遞交香港公開發售申請截止日期的上午另有公佈（詳情見下文），否則發售價不會高於每股發售股份5.48港元，並預期不會低於每股發售股份4.20港元。若閣下根據香港公開發售申請發售股份，則必須支付最高發售價每股發售股份5.48港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。這表示於提交申請時，閣下須就一手1,000股股份支付5,535.23港元。

若按下述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份5.48港元，則我們將退回相關差額，包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費，惟不會就任何退款支付利息。有關進一步詳情載於「如何申請香港發售股份」一節。

國際買家將徵求有意投資者有否興趣認購國際發售的發售股份。有意的專業及機構投資者將須表明有意根據國際發售按不同價格或某一特定價格認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，而預期該過程將持續至遞交香港公開發售申請截止日期，並於當日或當日前後結束。

聯席全球協調人（代表香港包銷商）可在累計投標過程中，根據有意的專業投資者、機構投資者及其他投資者所表現的踴躍程度，在其認為適當的情況下，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期的上午前將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在此情況下，我們將在此調低決定作出後，儘快（且在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請截止日期的上午）在《南華早報》（英文）及《香港經濟日報》（中文）刊登有關調低決定的通知，以及於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jingruis.com刊登（網站內容不構成本招股章程的一部分）。

上述通知刊登後，經修改的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而發售價（倘經我們及聯席全球協調人（代表包銷商）同意）將在此修改後的發售價範圍內釐定。申請人於遞交香港發售股份的認購申請前謹請留意，任何有關調低發售股份數目及／或發售價範圍的公佈可能直至遞交香港公開發售申請的截止日期當日方會刊發。上述通知亦將會確認或修訂（如適用）目

前本招股章程所載的營運資金報表及全球發售統計數據，以及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。倘無刊登上述任何通知，則發售價（如經本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）同意）在任何情況下均不會設定於本招股章程所述的發售價範圍以外。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售可供申請的發售股份的分配基準，以及香港公開發售的成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，預期將透過「如何申請香港發售股份－14. 發送／領取股票及退回股款」一節所述方式經多個渠道公佈。

### 包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）協議發售價後方可作實。

我們預期於定價日就國際發售訂立國際購買協議。該等包銷安排以及香港包銷協議及國際購買協議在「包銷」一節概述。

### 全球發售的條件

發售股份的所有申請須待達成下列條件後方獲接納：

- (i) 上市委員會批准已發行及根據全球發售（包括因行使超額配股權而得的其他股份）、資本化發行及首次公開發售前股份獎勵計劃項下的股份發行將予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 正式釐定發售價；
- (iii) 於定價日簽訂及交付國際購買協議；及
- (iv) 香港包銷商根據香港包銷協議應負的責任及國際買家根據國際購買協議應負的責任成為無條件且並無根據有關協議的條款終止，

而上述各項條件須於香港包銷協議及／或國際購買協議（視情況而定）指定的日期及時間或之前達成（除非有關條件於有關日期及時間或之前獲得有效豁免）。倘因任何理由，本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）於2013年10月29日或之前並無協定發售價，則全球發售將不會進行及將告失效。香港公開發售及國際發售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據其各自

條款終止方告完成。倘上述條件於指定時間及日期前仍未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而香港聯交所將實時獲有關通知。屆時本公司將於失效後下一個營業日在《南華早報》(英文)及《香港經濟日報》(中文)，以及於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jingruis.com刊登有關香港公開發售的失效通知。在此情況下，將根據「如何申請香港發售股份－14. 發送／領取股票及退回股款」一節所述條款，不計息退還所有申請款項。此前期間，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港銀行業條例獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶內。

### 買賣

假設香港公開發售於2013年10月31日上午8時正或之前成為無條件，預期本公司股份將於2013年10月31日上午9時正開始在香港聯交所買賣。

股份將以每手買賣單位1,000股股份進行買賣，股份代號將為01862。

### 1. 如何申請

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過白表eIPO在網站www.eipo.com.hk作出在線申請；或
- 發出電子指示安排香港結算代理人代表閣下申請。

閣下或閣下的聯名申請人不得提交超過一份申請，惟閣下為代理人並在申請時提供所需資料則除外。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自代理可酌情拒絕或接納任何申請（全部或部分）。

### 2. 可申請的人士

倘閣下或閣下代為申請的受益人符合下列各項，則閣下可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士（定義見S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下通過白表eIPO服務在線申請，除須滿足上述要求外，閣下亦須(i)擁有有效香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則申請須以個人成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請須經獲正式授權的人士簽署（該等人士須註明其代表身份）並加蓋公司印章。

倘申請由獲有授權書的人士提出，聯席全球協調人可在其認為合適的任何條件下（包括出示授權人士的授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名，並且聯名申請人不可通過白表eIPO服務申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何子公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何子公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

### 3. 申請香港發售股份

#### *應使用的申請渠道*

倘閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)在線申請。

倘閣下擬以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存入閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子指示要求香港結算代理人代表閣下作出申請。

#### *索取申請表格的地點*

閣下可於2013年10月21日（星期一）上午9時正至2013年10月24日（星期四）中午12時正的正常營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的以下任何辦事處：

德意志銀行香港分行  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

UBS AG香港分行  
香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期52樓

## 如何申請香港發售股份

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

(ii) 以下收款銀行的任何分行：

(a) 中國銀行（香港）有限公司

地區	分行	地址
港島區	中銀大廈分行 上環分行	花園道1號3樓 德輔道中252號
九龍區	觀塘廣場分行	觀塘開源道68號觀塘廣場G1

(b) 中國工商銀行（亞洲）有限公司

地區	分行	地址
港島區	軒尼詩道分行	銅鑼灣軒尼詩道468號 金聯商業中心地下2A號舖
九龍區	紅磡分行	紅磡德民街2-34E紅磡商場 地下2A舖
新界區	荃灣青山公路分行	青山公路荃灣段423-427號地下

(c) 東亞銀行有限公司

地區	分行	地址
港島區	軒尼詩道399號分行	灣仔軒尼詩道399號東區商業大廈地下
九龍區	尖沙咀分行	彌敦道96號美敦大廈A及B號
新界區	沙田廣場分行	沙田廣場地下3-4號

閣下可於2013年10月21日（星期一）上午9時正至2013年10月24日（星期四）中午12時正的正常營業時間內在香港結算存管處服務櫃台（地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓）或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明抬頭人為中國銀行（香港）代理人有限公司－景瑞控股公開發售的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

2013年10月21日（星期一）	—	上午9時正至下午5時正
2013年10月22日（星期二）	—	上午9時正至下午5時正
2013年10月23日（星期三）	—	上午9時正至下午5時正
2013年10月24日（星期四）	—	上午9時正至中午12時正

申請登記將於申請截止日期2013年10月24日（星期四）上午11時45分至中午12時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述較後時間辦理。

### 4. 申請條款及條件

閣下須細心遵循申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不予受理。

倘透過遞交申請表格或透過白表eIPO服務申請，則閣下須（其中包括）：

- (i) 承諾簽立所有有關文件，及指示並授權本公司及／或聯席全球協調人（或彼等的代理或代理人）作為本公司代理為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以閣下或香港結算代理人的名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- (ii) 同意遵守香港公司條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受有關資料的約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，並於作出申請時僅倚賴本招股章程所載資料及陳述，且將不會倚賴本招股章程任何補充文件以外的任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及任何參與全球發售的其他各方均不會或將不會對本招股章程（及其任何補充文件）之外的任何資料及陳述負責；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份，亦將不會申請或認購或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份，亦不會參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自顧問及代理披露彼等所需有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港以外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、聯席全球協調人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 表示、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份並無及將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益提出申請香港發售股份的人士身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下所提供資料屬真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或本公司代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予 閣下或（如屬聯名申請）排名首位的申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，惟 閣下擬親自領取股票及／或退款支票則除外；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下作出的唯一申請及 閣下擬以其本身或 閣下為其利益提出申請的人士為受益人將作出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將倚賴 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下分配任何香港發售股份及 閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；

- (xviii) (倘申請以閣下本身為受益人) 保證閣下或閣下任何代理或任何其他人士並無及將不會以閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示作出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為其他人士利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益) 或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理) 並無及將不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請閣下參閱黃色申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務申請

### 一般資料

倘個人符合「可申請的人士」一節的條件，則可於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)透過白表eIPO服務申請將以彼等自身名義分配及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的指示詳情載於指定網站。倘閣下未能遵守有關指示，則閣下的申請可能會遭致拒絕且未必會呈交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，即閣下已授權白表eIPO服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交白表eIPO申請的時間

閣下可自2013年10月21日(星期一)上午9時正至2013年10月24日(星期四)上午11時30分(每日24小時，截止申請日期除外)，通過白表eIPO服務在[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)上遞交閣下的申請，而全數繳付有關申請的申請股款的最遲時間為2013年10月24日(星期四)中午12時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經完成就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出任何申請香港發售股份的電子認購指示的相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過白表eIPO服務或以任何其他方式提交超過一項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

### 香港公司條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均為根據香港公司條例第40條（公司條例第342E條所適用者）有權獲得賠償的人士。

### 保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司，作為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「景瑞控股有限公司」白表eIPO申請，捐出兩港元以支持由香港地球之友發起的「飲水思源－香港林」計劃。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般資料

根據中央結算系統參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出電子認購指示，以申請香港發售股份並安排繳付申請時應付的股款及安排退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。

倘閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港德輔道中199號  
無限極廣場2樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席全球協調人及我們的香港證券登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份且香港結算代理人已代表閣下簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代理人身份行事，故不會對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口內；
  - 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或認購且將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下任何發售股份；
  - 聲明為閣下的利益僅發出一項電子認購指示；
  - (倘閣下為另一人士的代理) 聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一項電子認購指示，且閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，倘閣下作出虛假聲明，則可能被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲配發的香港發售股份的持有人，並將有關股票及／或退還款項按照我們與香港結算另行協議的安排寄發；
  - 確認閣下已閱讀本招股章程所載的條款、條件及申請手續並同意受其約束；
  - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程且僅倚賴本招股章程所載的資料及聲明作出申請，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
  - 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方無須或將對載於本招股章程（及其任何補充文件）以外的任何資料及聲明負責；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露 閣下的個人資料；
- 同意（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤回；
- 同意由香港結算代理人代表 閣下提出的任何申請於辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不得撤回，而此協定將作為與我們訂立的附屬合約而生效，當 閣下發出指示時，此附屬合約即具約束力。作為此附屬合約的對價，本公司同意，除按本招股章程所指的其中一項程序外，不會於辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士按該條款發出公告，免除或限制其對本招股章程須承擔的責任，則香港結算代理人可於辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回有關申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，有關申請及 閣下的電子認購指示均不可撤回，而有關申請獲接納與否將以本公司公佈的香港公開發售結果為證；
- 就發出有關申請香港發售股份的電子認購指示而言，同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議（與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列明的安排、承諾及保證；
- 與本公司（為其本身及為各股東的利益）協議（倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作（為其本身及代表各股東）與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者協議），將會遵守及符合香港公司條例及組織章程細則；及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納以及因而產生的合約將由香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出有關指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均無須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促成香港結算代理人（作為相關中央結算系統參與者代理人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中撥付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於最初申請時所支付的每股發售股份的最高發售價，則退還申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），並存入閣下指定的銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述一切事項。

### 最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，並將不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

<b>2013年10月21日（星期一）</b>	—	<b>上午9時正至下午8時30分<sup>(1)</sup></b>
<b>2013年10月22日（星期二）</b>	—	<b>上午8時正至下午8時30分<sup>(1)</sup></b>
<b>2013年10月23日（星期三）</b>	—	<b>上午8時正至下午8時30分<sup>(1)</sup></b>
<b>2013年10月24日（星期四）</b>	—	<b>上午8時正<sup>(1)</sup>至中午12時正</b>

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時決定更改該等時間。

---

## 如何申請香港發售股份

---

中央結算系統投資者戶口持有人可由2013年10月21日（星期一）上午9時正至2013年10月24日（星期四）中午12時正（每日24小時，截止申請日期除外）輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間為截止申請日期2013年10月24日（星期四）中午12時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下被懷疑重複申請或作出一項以上為閣下利益而提交的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按閣下發出的指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。就考慮是否作出重複申請而言，閣下自行或為閣下利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示將視為一項實際申請。

### 香港公司條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均為根據香港公司條例第40條（公司條例第342E條所適用者）有權獲得賠償的人士。

### 個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，並以同一方式適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的重要提示

向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。同樣地，透過白表eIPO服務申請香港發售股份，僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。有關服務受其能力限制，面臨潛在服務中斷，務請閣下不應待截止申請日期方輸入電子認購指示。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商不會就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過白表eIPO服務提出申請的人士將會獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時遇到困難，應於2013年10月24日（星期四）中午12時正前：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心，填寫電子認購指示輸入請求表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

僅於閣下為代理人時，閣下方可提交超過一份香港發售股份的申請。倘閣下為代理人，閣下必須在申請表格的「由代理人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 部分其他身份識別編碼。

倘閣下未填妥上述資料，則該申請將被視為以閣下為受益人而提出。

倘超過一項白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務的申請是以閣下為受益人而提出（包括香港結算代理人根據電子認購指示行事提出的申請），則閣下所有申請亦將遭拒絕受理。倘申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務是買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將視作以閣下為受益人而作出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權獲分派超過某定額以外利潤或資本的任何部分股本）。



### 9. 香港發售股份價格

白色及黃色申請表格內載有列表明示應付股份的準確金額。

閣下根據申請表格所載條款申請股份時，須全額支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就最低1,000股香港公開發售股份使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提交申請。有關超過1,000股香港公開發售股份的每份申請或電子認購指示應為申請表格所載表格或指定網站www.eipo.com.hk所規定的其中一個數目。

倘閣下的申請獲接納，須向聯交所參與者支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費（就證監會交易徵費而言，由聯交所代表證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

### 10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於2013年10月24日（星期四）上午9時正至中午12時正期間任何時間香港懸掛以下警告訊號，則將不會辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號。

在此情況下，將於下一個上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告訊號的營業日上午11時45分至中午12時正辦理申請登記。

倘並未於2013年10月24日（星期四）辦理申請登記並於該日截止辦理或倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，從而對「預期時間表」一節所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公佈。

### 11. 公佈結果

本公司預期於2013年10月30日（星期三）在《南華早報》（英文）及《香港經濟日報》（中文）及本公司網站www.jingruis.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登有關最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準的公佈。

分配結果及香港公開發售項下成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述時間及日期及方式供查詢：

- 於不遲於2013年10月30日（星期三）上午9時正在本公司網站www.jingruis.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載的公佈；
- 於2013年10月30日（星期三）上午8時正至2013年11月5日（星期二）午夜12時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站www.iporesults.com.hk內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2013年10月30日（星期三）至2013年11月2日（星期六）上午9時正至下午10時正致電+852 2862 8669電話查詢熱線查詢；
- 於2013年10月30日（星期三）至2013年11月1日（星期五），在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約（不論全部或部分），則將訂立一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而終止，則閣下須認購香港發售股份。有關詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

敬請留意以下導致閣下不獲配發香港發售股份的情況：

#### (i) 倘閣下的申請被撤回

填妥及遞交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示後，即表示閣下同意不會於辦理申請登記時間後第五日或之前（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

倘根據香港公司條例第40條（香港公司條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所負上的責任，則閣下提出的申請或香港結算代理人代表閣下所提出的申請僅可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將接獲確認申請的通知。倘申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認的申請將被視為撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，刊發分配結果通知即構成對未被拒絕的申請的接納，如有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則是否接納將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕受理閣下的申請：**

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代理人可全權酌情拒絕受理或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而無須給予任何理由。

**(iii) 倘配發香港發售股份無效：**

倘香港聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發香港發售股份將告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

**(iv) 倘出現下列情況：**

- 閣下的申請為重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫時性質）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下的申請表格並未按照所述指示填妥；
- 閣下透過白表eIPO服務發出的電子認購指示並未按照指定網站所載的指示、條款和條件填妥；
- 閣下尚未正確繳妥股款，或閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或終止；

- 本公司或聯席全球協調人相信，接納閣下的申請將違反適用證券或其他法律、法規或規例；或
- 閣下申請香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份的50%以上。

### 13. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份5.48港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2013年10月30日（星期三）退還。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售項下分配予閣下的全部香港發售股份接獲一份股票（根據黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請除外，於該等情況下，股票將按下文所述存入中央結算系統）。

本公司將不會就股份發出任何臨時所有權文件，也不會就申請時所付的款項發出收據。倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除非出現下文所述親自領取的情況，否則將以普通郵遞方式將下述文件寄予閣下（或倘為聯名申請人，則寄往排名首位的申請人）在申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 分配予閣下的全部香港發售股份的股票（就黃色申請表格而言，有關股票將按下文所述存入中央結算系統）；及
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，而抬頭人為申請人（或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）的有關以下款項的退款支票：(i)全部或部分申請未成功的香港發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但並未計息），則發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價的差額。閣下或排名首位的申請人（倘閣下為聯名申請人）提供的部分香港身份證號碼／護照號碼將列印於閣下的退款支票（如有）上。於兌現閣下的退款支票前，閣下的銀行可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫不準確，可能無法或延遲兌現閣下的退款支票。

根據下文所述發送／領取股票及退回股款的安排，任何退款支票及股票預計將於2013年10月30日（星期三）或前後寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留股票及任何多繳的申請股款。

惟全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述終止權不獲行使，股票於2013年10月31日（星期四）上午8時正為有效。倘投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則有關風險須自行承擔。

### 親自領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則閣下可於2013年10月30日（星期三）或我們於報章公佈的其他日期上午9時正至下午1時正自香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取退款支票及／或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬可親自領取的公司申請人，則必須委派授權代表携同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下的香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2013年10月30日（星期三）以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

#### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上文所述相同指示。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2013年10月30日（星期三）以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2013年10月30日（星期三）或（倘出現變故）由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以根據閣下在申請表格中的指示，記存入閣下或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

就記存入閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上述「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應根據本公司刊發的公佈查閱該等結果，如有任何誤差，請於2013年10月30日（星期三）下午5時正或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期之前，知會香港結算。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新賬戶結餘。

### (iii) 倘閣下通過白表eIPO服務申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2013年10月30日（星期三）或本公司在報章上公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午9時正至下午1時正於香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下的香港發售股份，則閣下的股票（如適用）將於2013年10月30日（星期三）以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示發送至閣下的付款賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每一位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2013年10月30日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2013年10月30日（星期三）根據上文「公佈結果」一節所載方式公佈中央結算系統參與者（倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼（倘為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公佈，如有任何誤差，須於2013年10月30日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午5時正前通知香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，閣下亦可於2013年10月30日（星期三），透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額（如有）。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將任何退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及記存於閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款（如有）及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價的差額，將於2013年10月30日（星期三）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶，上述各款項包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不會就此支付利息。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者（定義見上市規則）之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應向彼等的經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

我們已作出一切必需安排，以便股份獲准納入中央結算系統。



以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。此報告乃按照會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的規定編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就景瑞控股有限公司(「貴公司」)和其子公司(統稱「貴集團」)的財務信息提呈報告，此等財務信息包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的合併資產負債表、貴公司於2013年6月30日的資產負債表及截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月(「有關期間」)的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務信息由貴公司董事編製以供收錄於下文貴公司於2013年10月21日就貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一第I至IV節內。

貴公司於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1(b)「集團重組」所述的集團重組，貴公司已成為貴集團現時旗下子公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，貴公司於子公司及合營公司中擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註38及附註10。所有該等公司均為私人公司，或倘於香港以外註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審計財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表（有法定審計規定）已根據其各自註冊成立地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註38。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。我們已按照與 貴公司另行訂立的業務約定條款並根據會計師公會頒佈的香港審計準則審計相關財務報表。

貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。

財務信息已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務信息的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則編製財務信息，以令財務信息作出真實而公平的反映，及落實其認為必要的內部控制，以使所編製的財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務信息發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務信息已真實而公平地反映 貴公司於2013年6月30日的事務狀況及 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的事務狀況，以及 貴集團於截至該日止有關期間的業績及現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務信息

我們已審閱招股章程附錄一所載下文第I至III節所載列的追加期間的比較財務信息，此等財務信息包括截至2012年6月30日止六個月的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（「追加期間的比較財務信息」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策的編製及列報追加期間的比較財務信息。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務信息作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務信息審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務信息包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，追加期間的比較財務信息在所有重大方面未根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

## I 財務信息

以下為 貴公司董事所編製的 貴集團於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，及截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月期間的財務信息（「財務信息」）。

## (a) 合併資產負債表

	附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備.....	7	16,961	18,089	14,941	15,230
投資物業.....	8	274,000	282,000	306,000	313,000
無形資產.....	9	2,664	2,398	1,893	1,666
於合營公司的投資.....	10	71,956	386,735	344,742	303,856
遞延所得稅資產.....	23	201,388	215,605	166,170	129,940
其他非流動資產.....		1,111	327	—	—
		<u>568,080</u>	<u>905,154</u>	<u>833,746</u>	<u>763,692</u>
<b>流動資產</b>					
租賃土地預付款項.....	12	—	—	100,000	146,850
完工待售或在建銷售物業.....	13	5,926,389	6,282,042	7,901,789	9,298,613
貿易及其他應收款項					
和預付款項.....	14	779,982	1,823,782	874,702	942,072
預付所得稅.....		51,456	63,388	64,675	119,981
以公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產.....	11	594	12,013	5,129	134
受限制現金.....	16	435,757	1,093,037	701,743	562,465
現金及現金等價物.....	16	1,530,446	863,351	673,988	981,094
		<u>8,724,624</u>	<u>10,137,613</u>	<u>10,322,026</u>	<u>12,051,209</u>
<b>總資產.....</b>		<u><u>9,292,704</u></u>	<u><u>11,042,767</u></u>	<u><u>11,155,772</u></u>	<u><u>12,814,901</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔股本及儲備</b>					
股本.....	17	—	—	—	325
股份溢價.....	17	—	—	—	270,396
其他儲備及保留盈利.....	18	1,535,094	1,651,372	1,846,626	1,382,385
		<u>1,535,094</u>	<u>1,651,372</u>	<u>1,846,626</u>	<u>1,653,106</u>
<b>非控股權益.....</b>		<u>136,246</u>	<u>344,102</u>	<u>254,903</u>	<u>207,175</u>
<b>權益總額.....</b>		<u><u>1,671,340</u></u>	<u><u>1,995,474</u></u>	<u><u>2,101,529</u></u>	<u><u>1,860,281</u></u>

	附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	19	1,773,194	1,939,115	1,971,621	2,880,061
遞延所得稅負債 .....	23	24,808	36,037	85,724	105,437
信託貸款相關衍生工具 .....	20	—	—	—	25,898
		<u>1,798,002</u>	<u>1,975,152</u>	<u>2,057,345</u>	<u>3,011,396</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	22	1,778,231	1,754,122	1,535,222	1,705,479
預售物業預收款項 .....	21	2,124,146	2,469,961	2,765,446	3,782,882
當期所得稅負債 .....		715,904	821,196	685,620	670,099
借款 .....	19	1,205,081	2,026,862	2,010,610	1,784,764
		<u>5,823,362</u>	<u>7,072,141</u>	<u>6,996,898</u>	<u>7,943,224</u>
總負債 .....		<u>7,621,364</u>	<u>9,047,293</u>	<u>9,054,243</u>	<u>10,954,620</u>
總權益及負債 .....		<u>9,292,704</u>	<u>11,042,767</u>	<u>11,155,772</u>	<u>12,814,901</u>
流動資產淨值 .....		<u>2,901,262</u>	<u>3,065,472</u>	<u>3,325,128</u>	<u>4,107,985</u>
總資產減流動負債 .....		<u>3,469,342</u>	<u>3,970,626</u>	<u>4,158,874</u>	<u>4,871,677</u>

## (b) 貴公司資產負債表

	附註	於2013年6月30日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於子公司的權益 .....	15	1,384,580
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項和預付款項 .....	14	4,142
<b>總資產</b> .....		<u>1,388,722</u>
<b>權益</b>		
<b>貴公司權益持有人應佔資本及儲備</b>		
股本 .....	17	325
股份溢價 .....	17	270,396
其他儲備及累計虧損 .....	18	1,113,859
<b>權益總額</b> .....		<u>1,384,580</u>
<b>流動負債及總負債</b>		
貿易及其他應付款項 .....	22	4,142
<b>總權益及負債</b> .....		<u>1,388,722</u>
<b>流動資產淨額</b> .....		<u>-</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>1,384,580</u>

## (c) 合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
收入	24	2,532,400	3,454,341	4,058,848	1,073,845	1,227,097
銷售成本	27	(1,584,680)	(2,362,898)	(3,160,844)	(773,064)	(965,082)
毛利		947,720	1,091,443	898,004	300,781	262,015
投資物業公允價值收益	8	4,000	8,000	24,000	9,000	7,000
銷售和營銷成本	27	(133,880)	(190,259)	(166,586)	(60,829)	(66,055)
行政開支	27	(139,073)	(153,797)	(151,188)	(75,242)	(72,432)
其他收入	25	2,096	1,718	2,998	1,360	920
其他(虧損)/收益－淨額	26	(9,337)	(6,890)	(21,774)	3,882	191,253
經營利潤		671,526	750,215	585,454	178,952	322,701
財務收入	28	8,909	15,912	30,246	11,991	14,904
融資成本	28	(17,214)	(11,128)	(12,057)	(6,568)	(2,425)
(融資成本)/財務收入－淨額		(8,305)	4,784	18,189	5,423	12,479
分佔合營公司業績	10	34,333	(1,981)	2,007	(1,549)	(2,687)
除所得稅前利潤		697,554	753,018	605,650	182,826	332,493
所得稅開支	31	(360,377)	(384,884)	(264,200)	(107,521)	(134,747)
年/期內利潤		337,177	368,134	341,450	75,305	197,746
應佔年/期內利潤：						
貴公司權益持有人		194,798	160,278	271,682	53,720	106,804
非控股權益		142,379	207,856	69,768	21,585	90,942
		337,177	368,134	341,450	75,305	197,746
貴公司權益持有人應佔利潤的每股盈利						
－基本及攤薄	32	人民幣 37.4元	人民幣 30.8元	人民幣 52.1元	人民幣 10.3元	人民幣 20.5元
股息	33	31,054	44,000	41,405	41,405	372,647

## (d) 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
年／期內利潤 .....	337,177	368,134	341,450	75,305	197,746
其他全面收益 .....	—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額 .....	<u>337,177</u>	<u>368,134</u>	<u>341,450</u>	<u>75,305</u>	<u>197,746</u>
應佔年／期內全面收益總額：					
貴公司權益持有人 .....	194,798	160,278	271,682	53,720	106,804
非控股權益 .....	<u>142,379</u>	<u>207,856</u>	<u>69,768</u>	<u>21,585</u>	<u>90,942</u>
	<u>337,177</u>	<u>368,134</u>	<u>341,450</u>	<u>75,305</u>	<u>197,746</u>



## (e) 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計			
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元			
於2010年1月1日的結餘	—	—	950,590	409,747	1,360,337	332,965	1,693,302	
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	194,798	194,798	142,379	337,177	
與擁有人之間的交易								
子公司非控股權益的注資	—	—	—	—	—	60,000	60,000	
轉撥	—	—	36,243	(36,243)	—	—	—	
子公司股息	—	—	—	(31,054)	(31,054)	(180,000)	(211,054)	
不導致失去控制權的								
子公司權益變動	—	—	11,013	—	11,013	(219,098)	(208,085)	
	—	—	47,256	(67,297)	(20,041)	(339,098)	(359,139)	
於2010年12月31日的結餘	—	—	997,846	537,248	1,535,094	136,246	1,671,340	
於2011年1月1日的結餘	—	—	997,846	537,248	1,535,094	136,246	1,671,340	
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	160,278	160,278	207,856	368,134	
與擁有人之間的交易								
轉撥	—	—	11,167	(11,167)	—	—	—	
子公司股息	—	—	—	(44,000)	(44,000)	—	(44,000)	
	—	—	11,167	(55,167)	(44,000)	—	(44,000)	
於2011年12月31日的結餘	—	—	1,009,013	642,359	1,651,372	344,102	1,995,474	
於2012年1月1日的結餘	—	—	1,009,013	642,359	1,651,372	344,102	1,995,474	
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	271,682	271,682	69,768	341,450	
與擁有人之間的交易								
轉撥	—	—	16,607	(16,607)	—	—	—	
子公司股息	—	—	—	(41,405)	(41,405)	(120,000)	(161,405)	
不導致失去控制權的								
子公司權益變動	—	—	(35,023)	—	(35,023)	(38,967)	(73,990)	
	—	—	(18,416)	(58,012)	(76,428)	(158,967)	(235,395)	
於2012年12月31日的結餘	—	—	990,597	856,029	1,846,626	254,903	2,101,529	

	貴公司權益持有人應佔						權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日的結餘.....	-	-	<b>990,597</b>	<b>856,029</b>	<b>1,846,626</b>	<b>254,903</b>	<b>2,101,529</b>
期內利潤和全面收益總額.....	-	-	-	106,804	106,804	90,942	197,746
子公司股息.....	-	-	-	(372,647)	(372,647)	(90,000)	(462,647)
發行普通股.....	325	270,396	-	-	270,721	-	270,721
閻浩及陳新戈的注資(附註18(b))..	-	-	312,780	-	312,780	220	313,000
重組的影響.....	-	-	(495,598)	-	(495,598)	-	(495,598)
不導致失去控制權的							
子公司權益變動.....	-	-	(15,580)	-	(15,580)	(48,890)	(64,470)
	<u>325</u>	<u>270,396</u>	<u>(198,398)</u>	<u>(372,647)</u>	<u>(300,324)</u>	<u>(138,670)</u>	<u>(438,994)</u>
於2013年6月30日的結餘.....	<b><u>325</u></b>	<b><u>270,396</u></b>	<b><u>792,199</u></b>	<b><u>590,186</u></b>	<b><u>1,653,106</u></b>	<b><u>207,175</u></b>	<b><u>1,860,281</u></b>
(未經審計)							
於2012年1月1日的結餘.....	-	-	<b>1,009,013</b>	<b>642,359</b>	<b>1,651,372</b>	<b>344,102</b>	<b>1,995,474</b>
期內利潤和全面收益總額.....	-	-	-	53,720	53,720	21,585	75,305
與擁有人之間的交易							
子公司股息.....	-	-	-	(41,405)	(41,405)	(120,000)	(161,405)
於2012年6月30日的結餘.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>1,009,013</b></u>	<u><b>654,674</b></u>	<u><b>1,663,687</b></u>	<u><b>245,687</b></u>	<u><b>1,909,374</b></u>

## (f) 合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (未經審計)
<b>經營活動</b>					
經營業務(所用)/所得現金淨額					
(附註34(a))	(59,021)	217,177	316,243	462,467	486,800
已付利息	(128,453)	(271,081)	(340,492)	(188,836)	(170,357)
已付中國所得稅	(195,304)	(193,868)	(166,710)	(162,045)	(88,116)
已付中國土地增值稅	(71,913)	(100,644)	(135,231)	(95,974)	(81,684)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(454,691)</b>	<b>(348,416)</b>	<b>(326,190)</b>	<b>15,612</b>	<b>146,643</b>
<b>投資活動</b>					
購置物業、廠房及設備	(9,191)	(6,425)	(2,575)	(1,090)	(3,668)
購置無形資產	(300)	(496)	(324)	-	(215)
出售無形資產所得款項	-	-	2	-	-
出售物業、廠房及設備所得款項					
(附註34(c))	337	382	281	207	3,535
已收合營公司股息	-	-	34,400	-	9,600
於合營公司的投資	-	(316,760)	-	-	-
應收子公司非控股權益款項	(60,000)	(150,000)	-	-	(120,000)
應收關聯方款項	-	-	-	-	(220,000)
就出售子公司已預收款項					
(附註36(b)(ii))	-	-	10,000	-	-
就收購子公司已付按金(附註39(a))	-	-	-	-	(50,000)
用於設立新子公司的存款(附註16(b))	-	-	-	-	(14,000)
收購子公司的現金流出淨額					
(附註10(a))	-	-	-	-	(30,185)
已收利息	8,909	15,912	30,246	11,991	11,202
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(60,245)</b>	<b>(457,387)</b>	<b>72,030</b>	<b>11,108</b>	<b>(413,731)</b>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
<b>融資活動</b>					
借款所得款項 .....	2,051,846	2,789,734	4,038,310	1,073,453	2,197,927
償還借款 .....	(602,081)	(1,802,032)	(4,022,055)	(1,492,873)	(1,490,463)
應付子公司非控股權益款項 .....	190,000	(46,800)	-	-	-
已付股息 .....	(211,054)	(44,000)	(41,405)	(12,365)	(297,000)
子公司非控股權益的注資 .....	60,000	-	-	-	-
閻浩及陳新戈的注資 .....	-	-	-	-	313,000
有關融資活動的					
受限制現金減少／(增加) .....	40,000	(758,194)	163,937	171,937	216,290
不導致失去控制權的子公司權益變動 ..	(208,085)	-	(73,990)	-	(64,470)
支付首次公開發售費用 .....	-	-	-	-	(648)
發行普通股 .....	-	-	-	-	270,721
就重組已付對價(附註1(b)) .....	-	-	-	-	(571,163)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額 .....</b>	<b><u>1,320,626</u></b>	<b><u>138,708</u></b>	<b><u>64,797</u></b>	<b><u>(259,848)</u></b>	<b><u>574,194</u></b>
<b>現金及現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 .....	805,690	(667,095)	(189,363)	(233,128)	307,106
於年／期初的現金及					
現金等價物 .....	<u>724,756</u>	<u>1,530,446</u>	<u>863,351</u>	<u>863,351</u>	<u>673,988</u>
於年／期末的現金及					
現金等價物(附註16) .....	<b><u>1,530,446</u></b>	<b><u>863,351</u></b>	<b><u>673,988</u></b>	<b><u>630,223</u></b>	<b><u>981,094</u></b>

## II 財務信息附註

### 1 一般資料及集團重組

#### (a) 一般資料

景瑞控股有限公司（「貴公司」）於2013年3月7日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，而其子公司（連同貴公司統稱「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務（「上市業務」）。

#### (b) 集團重組

於貴公司註冊成立及完成下述重組（「重組」）前，上市業務乃透過景瑞地產（集團）股份有限公司（前稱上海景瑞地產（集團）股份有限公司）（「景瑞地產（集團）」）及其子公司經營。景瑞地產（集團）為一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，於重組前分別由閔浩實際擁有38.26%權益（37.46%權益乃透過閔浩全資擁有的中國公司洋浦賽恩特科技實業有限公司（「洋浦賽恩特」）擁有，而0.80%權益由閔浩直接擁有），由陳新戈實際擁有37.13%權益（36.62%權益乃透過陳新戈全資擁有的中國公司洋浦萬寶隆實業有限公司（「洋浦萬寶隆」）擁有，而0.51%權益由陳新戈直接擁有），由天津億安城市設施開發有限公司（「天津億安」）實際擁有20.3%權益，而餘下4.31%權益由其他九位個人股東實際擁有。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），貴集團主要透過下列步驟進行重組以將上市業務轉移至貴公司：

- (i) 於2013年1月7日，Decent King Limited於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已獲配發及發行予陳新戈並入賬列作繳足股份。
- (ii) 於2013年1月9日，Natural Apex Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已於2013年3月21日獲配發及發行予貴公司並入賬列作繳足股份。因此，Natural Apex Limited成為貴公司的全資子公司。
- (iii) 於2013年2月5日，Sincere Paragon Limited於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於其註冊成立時，一股面值1.00港元的普通股作為繳足股份獲配發及發行予首次認購人，然後於2013年3月21日獲轉讓予Natural Apex Limited。於2013年3月21日，Sincere Paragon Limited的法定及已發行股本增加至380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。379,999港元的額外379,999股普通股已於2013年3月21日作為繳足股份全部配發及發行予Natural Apex Limited。因此，Sincere Paragon Limited成為Natural Apex Limited的全資子公司。
- (iv) 於2013年2月6日，Beyond Wisdom Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的股份，而所有該等股份已獲配發及發行予閔浩並入賬列作繳足股份。
- (v) 於2013年3月7日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立時，一股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，然後獲轉讓予Beyond Wisdom Limited。同日，貴公司進一步向Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別配發及發行24,999股及25,000股普通股，總對價為43,507,822.65美元，已於2013年4月悉數支付。
- (vi) 根據日期為2013年3月20日的股份轉讓協議，洋浦賽恩特向閔浩收購景瑞地產（集團）的0.80%股權而洋浦萬寶隆向陳新戈收購景瑞地產（集團）的0.51%股權。
- (vii) 根據日期為2013年4月6日的股份轉讓協議，洋浦賽恩特及洋浦萬寶隆向其他九位個人股東合共收購景瑞地產（集團）的4.31%股權。

- (viii) 根據Natural Apex Limited與Jingrui Properties Co., Ltd. (於開曼群島註冊成立的第三方公司) 訂立日期為2013年4月2日的買賣協議, Natural Apex Limited向Jingrui Properties Co., Ltd.收購Jingrui HK Holdings Limited (「EI Hong Kong」) 的全部已發行股本(即一股面值10美元的普通股)及EI Hong Kong本金額為68,201,146.34美元的免息股東貸款, 總對價為41,500,000美元。EI Hong Kong為權益城市設施開發(天津)有限公司(「權益天津」)的唯一股東, 而後者為天津億安的唯一股東。權益天津及天津億安均為於中國成立的有限公司。EI Hong Kong、權益天津及天津億安除持有景瑞地產(集團)的20.3%股權外並無其他業務。於收購完成後, EI Hong Kong、權益天津及天津億安成為Natural Apex Limited的全資子公司。對價41,500,000美元已於2013年5月由Natural Apex Limited悉數支付。
- (ix) 於2013年4月19日, 貴公司的法定股本由50,000股每股面值1.00美元的股份分拆為5,000,000股每股面值0.01美元的股份, 且法定股本由50,000.00美元增加至52,117.35美元(分為5,211,735股每股面值0.01美元的股份)。
- 於同日, 貴公司按2,117.35美元向其他九位個人股東配發及發行211,735股每股面值0.01美元的股份, 而Decent King Limited轉讓其於貴公司的2,500,000股股份中的27,802股股份予Beyond Wisdom Limited。
- (x) 於2013年4月17日, 海南景尚商業管理有限公司於中國成立, 為Sincere Paragon Limited的全資子公司。
- (xi) 於2013年5月14日, 海南景申投資管理有限公司於中國成立, 為海南景尚商業管理有限公司的全資子公司。
- (xii) 根據分別與洋浦萬寶隆及洋浦賽恩特訂立日期為2013年5月15日的股份轉讓協議, 海南景申投資管理有限公司按對價人民幣155,708,700元收購洋浦萬寶隆所擁有景瑞地產(集團)的39.65%股權, 並按對價人民幣157,291,730元收購洋浦賽恩特所擁有景瑞地產(集團)的40.05%股權。此等對價已由海南景申投資管理有限公司於2013年6月悉數支付。

於重組完成後, 貴公司成為貴集團的控股公司。

貴公司於本報告日於子公司的直接及間接權益載於附註38。

## 2 主要會計政策概要

編製財務信息所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外, 此等政策在所呈報的有關年度及期間貫徹應用。

### 2.1 編製基準

緊接重組前及緊隨重組後, 上市業務由景瑞地產(集團)持有並透過景瑞地產(集團)及其子公司開展。根據重組, 景瑞地產(集團)及上市業務乃轉讓予貴公司並由貴公司持有。貴公司及其他子公司於重組前並無涉及任何業務, 並不符合業務的定義。重組僅為上市業務的重組, 而不改變該業務的管理。因此, 貴集團旗下公司於所有呈列年度及期間的合併財務信息乃使用景瑞地產(集團)的上市業務的賬面值呈列。

集團內公司間交易、集團內公司間交易的結餘及未變現收益／虧損均於合併時予以抵銷。

財務信息乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)按歷史成本慣例編製, 並已就按公允價值列賬的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生工具及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務信息須使用若干關鍵會計估計, 亦需要管理層在應用貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務信息而言屬重大假設和估算的範疇於附註5披露。

除另有所述外，財務信息以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

截至本報告日，會計師公會已頒佈以下與 貴集團業務有關，但於2013年1月1日開始的年度會計期間尚未生效且並無獲 貴集團提早採納的新訂準則及修訂：

	於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第32號（修訂本）..... 「金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債」	2014年1月1日
香港財務準則第9號..... 「金融工具」	2015年1月1日
香港財務準則第7號及 香港財務準則第9號（修訂本）..... 「強制生效日期及過渡性披露」	2015年1月1日

管理層正在評估此等新訂準則及修訂對 貴集團財務信息的影響。除披露變動外，目前預期採納上述準則及修訂不會對 貴集團財務信息造成重大影響。

## 2.2 子公司

### 2.2.1 合併

財務信息載有 貴公司所有子公司於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的資產及負債，以及所有子公司於截至該等日期止有關年度及期間的業績，乃按附註2.1所述編製基準呈列。

子公司指 貴集團可控制的所有實體（包括結構實體）。 貴集團對實體擁有控制權，是指 貴集團透過參與該實體之業務而享有或有權取得該實體的可變回報，及能夠運用對該實體的權力影響該等回報。

子公司自其控制權於重組完成前轉移予 貴集團或景瑞地產（集團）當日起全面合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘、收入及開支會相互抵銷，而集團內公司間交易所產生於資產中確認的利潤及虧損亦會抵銷。子公司的會計政策已作必要修改，以確保與 貴集團採納的政策一致。

#### (a) 業務合併

貴集團採用下文所述收購法為業務合併列賬，惟按上文附註2.1所載方法入賬的重組除外。

收購子公司所轉讓的對價包括所轉讓資產、被收購公司前所有者所產生負債及 貴集團所發行股權的公允價值。所轉讓對價亦包括任何或有對價安排所產生的資產及負債的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。按逐項收購基準， 貴集團按公允價值或非控股權益按比例應佔被收購公司可識別資產淨值已確認金額，確認被收購公司的任何非控股權益。

倘業務合併分階段進行， 貴集團先前持有的被收購公司股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的收益或虧損在損益確認。

所轉讓對價、被收購公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購公司持有股權於收購日期的公允價值超過所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘所轉讓對價、已確認非控股權益及所計量先前持有股權的總額低於以議價購買方式所收購子公司的可識別資產淨值的公允價值，則差額會直接於合併利潤表確認。

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 — 即以他們為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付對價公允價值與相關應佔所收購子公司資產淨值賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售子公司

貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

### 2.2.2 獨立財務報表

於 貴公司資產負債表中，於子公司的投資乃以成本扣除減值入賬（附註15）。成本亦包括直接應佔投資成本。子公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

當收到於子公司之投資的股息時，倘股息超過子公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值（包括商譽）於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

### 2.3 合營公司

合營企業為兩方或多方進行受共同控制的經濟活動的合同安排。合營企業賦予各方享有合同安排的資產淨值或結果的權利。合營者對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。然則，合營者分佔資產淨值並進而分佔合營企業所進行活動的結果（利潤或虧損）。相反，共同經營為一種合營安排，其賦予合營各方對資產的直接權利及對負債的直接義務。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況（即基於其直接權利及義務）而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

貴集團的所有合營公司均為以公司、合夥關係或其他實體形式成立的合營企業。

於合營公司的投資以權益法入賬，且投資初始按成本確認。合併利潤表包括 貴集團應佔合營公司的收購後業績，而合併資產負債表則包括 貴集團應佔合營公司的資產淨值及於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

### 2.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者（「主要經營決策者」）的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行董事。

### 2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團的大部分資產及營運位於中國，故財務信息以人民幣呈列，人民幣乃 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按期末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於合併利潤表內確認，但符合資格成為現金流對沖及投資淨額對沖的項目，則於權益內列為遞延項目。



有關借款以及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於合併利潤表「財務收入或成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於合併利潤表內「其他收益／(虧損)－淨額」呈列。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體（當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 貴集團旗下公司的每份資產負債表內的資產與負債於該資產負債表日換算；
- (ii) 貴集團旗下公司的每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額均於其他全面收益內確認並作為權益的單獨部分累計。

因收購國外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作有關國外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

## 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。已更換的零件的賬面值則取消確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間內自合併利潤表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值：

－ 汽車.....	6年
－ 傢具、裝置及設備.....	5年
－ 租賃物業裝修及其他.....	5年
－ 辦公室樓宇.....	20至30年

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併利潤表確認為「其他收益／(虧損)－淨額」。

## 2.7 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由 貴集團所佔用。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用的物業。

根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則入賬列為投資物業。在此情況下，有關經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本（包括相關的交易成本及（如適用）借款成本）計量。於初始確認後，投資物業按公允價值（即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃根據活躍市價並經（如必要）就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則 貴集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動乃於合併利潤表內作為投資物業公允價值收益或虧損列賬。

貴集團的投資物業乃以隨時間而消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而非透過出售持有。

## 2.8 無形資產

貴集團的無形資產主要包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入計算機軟件。此等成本按三至五年的估計可使用年期攤銷。

## 2.9 於子公司的投資、合營公司的投資及其他非金融資產的減值

並無確定使用年限的資產（例如商譽或尚未可供使用的無形資產）毋須攤銷，但每年須進行減值測試。須作攤銷的資產當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

## 2.10 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。所持物業或在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本（如有）、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的總開發成本而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

## 2.11 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體擁有且不存在單獨的土地所有權。貴集團收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業（附註2.7）。

## 2.12 金融資產

### 2.12.1 分類

貴集團將金融資產分為以下類別：按公允價值計量且其變動計入損益及貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

#### (a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為交易性。此類別中的資產，若其結算時間預期為12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，但到期日超過於報告期末起計12個月則被分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表內「貿易及其他應收款項和預付款項」的若干項目及計入「現金及現金等價物」及「受限制現金」的銀行存款。

### 2.12.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日（貴集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，投資初始按公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初始按公允價值計量，而交易成本於合併利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且貴集團已實質上將擁有權的所有風險及回報轉移時，即終止確認金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 2.12.3 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。當有客觀證據表明在初始確認金融資產後曾發生一項或多項事件導致出現減值（「損失事件」），且該項（或該等）損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量產生的影響可以合理估計時，則該項或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括一名債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約或拖欠償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有明顯數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額以資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量（不包括未產生的日後信貸虧損）的現值兩者間的差額計量。資產的賬面值被削減，而虧損金額則於合併利潤表內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率則為根據合同釐定的當前實際利率。作為可行的權宜之計，貴集團可利用可觀察的市場價格按工具的公允價值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損的金額減少，而減幅與減值確認後發生的事件（例如債務人的信用評級改善）有客觀聯繫，則撥回之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

### 2.13 衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合同日期按公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。重新計量至公允價值的收益或虧損會即時在合併利潤表內確認。

### 2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

### 2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售物業或提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內（或若更長則在業務的正常經營週期內）收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

### 2.17 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的扣減項（扣除稅項）。

### 2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後十二個月內（或若更長則在業務的正常經營週期內）支付，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.19 借款及借款成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產）的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資賺取的投資收入應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

### 2.20 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據 貴公司的子公司及合營公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在差異

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的眼面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產僅就可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

##### 外在差異

遞延所得稅乃就於子公司及合營公司的投資產生的暫時性差額而撥備，但倘 貴集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有可能在可預見將來不會撥回則除外。

#### (c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

### 2.21 僱員福利

根據中國規則及法規， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於產生時確認為僱員福利開支。

## 2.22 撥備及或然負債

倘貴集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需的支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由貴集團全權控制的日後不明朗事件的存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔的金額未能可靠地估量而未確認的過往事件產生的現時責任。

或然負債未予確認，但已於財務信息附註披露。倘動用經濟資源的可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

## 2.23 財務擔保負債

財務擔保負債乃就貴集團向銀行提供的財務擔保而確認。

財務擔保負債初步按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初步確認後，有關合同按履行現有責任所需支出的最佳估計現值與初步確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於合併資產負債表中終止確認。

## 2.24 收入確認

收入包括在貴集團日常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值。收入乃經扣除退貨、回扣及折扣及撇除貴集團內部銷售後入賬。收入確認如下：

### (a) 銷售物業

銷售物業的收入在物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業的施工已完成及物業已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款在合併資產負債表內列作流動負債。

### (b) 租金收入

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

### (c) 服務收入

提供服務的收入在提供服務，收入及成本總額能可靠估計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。

### 2.25 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，貴集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

### 2.26 股息收入

股息收入在收取股息的權利確定時確認。

### 2.27 政府補助

倘可合理地保證貴集團將會收到補助及貴集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公允價值確認。與成本有關的政府補助將會遞延，並於與擬補償的成本相抵所需的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向貴集團旗下實體提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補助，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

### 2.28 經營租賃

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自合併利潤表扣除。

### 2.29 股息分派

向貴公司股東作出的股息分派於股息獲貴公司股東或董事（如適用）批准期間在貴集團及貴公司的財務報表中確認為負債。

## 3 財務風險管理

貴集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對貴集團財務表現可能構成的不利影響。

### 3.1 市場風險

#### (a) 外匯風險

貴集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，貴集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，貴集團並無面臨重大外幣風險。

#### (b) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動影響。除具有穩定利率的銀行存款外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使貴集團承受現金流量利率風險，而定息借款則令貴集團承受公允價值利率風險。貴集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。利率及償還借款的條款於附註19披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅變動，管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，倘浮息借款利率上升／下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月的除稅後利潤及資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
除稅後利潤增加／(減少)					
－上升50個基點	(2,230)	(113)	(293)	(247)	(136)
－下降50個基點	2,230	113	293	247	136
資本化利息增加／(減少)					
－上升50個基點	8,568	13,166	10,820	5,179	3,409
－下降50個基點	(8,568)	(13,166)	(10,820)	(5,179)	(3,409)

### 3.2 信貸風險

貴集團並無重大集中的信貸風險。合併資產負債表所列的銀行存款以及貿易及其他應收款項的賬面值即 貴集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於高信貸質素金融機構。下表載列於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日的銀行存款結餘：

	於12月31日			於2013年
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
對手方				
於中國四大國有銀行的存款	1,089,132	632,841	495,331	660,730
於中國其他上市銀行的存款	554,443	577,593	329,863	535,063
於其他銀行的存款	322,144	745,157	550,141	346,478
	1,965,719	1,955,591	1,375,335	1,542,271

管理層預期，集團不需就該等對手方不履約而承擔任何損失。

貴集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付款的買家銷售物業。同時， 貴集團有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。信貸一般提供予具有充分財務實力的穩靠租戶。 貴集團亦設有其他監控程序以確保就收回逾期債務採取跟進行動。

其他應收款項主要包括應收關聯方款項以及在日常業務過程中支付的按金。 貴集團會密切監控其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取措施收回此等餘款。

### 3.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持充足現金以滿足其物業項目的營運需求和承諾。

下表乃根據報告期末至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析 貴集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內	一至二年	二至五年	五年以上	總計
	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
<b>於2010年12月31日</b>					
借款本金（附註19）	1,205,081	640,000	944,140	189,054	2,978,275
支付借款利息（附註）	179,374	107,151	66,232	51,977	404,734
貿易及其他應付款項	1,671,806	—	—	—	1,671,806
財務擔保（附註36）	507,838	—	—	—	507,838
	<u>3,564,099</u>	<u>747,151</u>	<u>1,010,372</u>	<u>241,031</u>	<u>5,562,653</u>
<b>於2011年12月31日</b>					
借款本金（附註19）	2,026,862	853,040	903,000	183,075	3,965,977
支付借款利息（附註）	227,006	113,581	153,269	45,761	539,617
貿易及其他應付款項	1,660,587	—	—	—	1,660,587
財務擔保（附註36）	764,384	—	—	—	764,384
	<u>4,678,839</u>	<u>966,621</u>	<u>1,056,269</u>	<u>228,836</u>	<u>6,930,565</u>
<b>於2012年12月31日</b>					
借款本金（附註19）	2,010,610	824,890	970,000	176,731	3,982,231
支付借款利息（附註）	274,192	137,990	100,130	40,041	552,353
貿易及其他應付款項	1,462,781	—	—	—	1,462,781
財務擔保（附註36）	1,771,006	—	—	—	1,771,006
	<u>5,518,589</u>	<u>962,880</u>	<u>1,070,130</u>	<u>216,772</u>	<u>7,768,371</u>
<b>於2013年6月30日</b>					
借款本金（附註19）	1,784,764	1,851,431	898,121	130,509	4,664,825
支付借款利息（附註）	357,514	167,116	35,721	48,963	609,314
貿易及其他應付款項	1,630,237	—	—	—	1,630,237
財務擔保（附註36）	2,114,882	—	—	—	2,114,882
	<u>5,887,397</u>	<u>2,018,547</u>	<u>933,842</u>	<u>179,472</u>	<u>9,019,258</u>

附註：借款利息乃根據2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日所持借款計算。浮動利息分別使用2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的當時利率估算。

### 3.4 資本風險管理

貴集團的資本管理旨在保障 貴集團持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及現金等價物及借款抵押的存款。總資本按合併資產負債表所列的權益總額另加債務淨額計算。



於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，資產負債比率如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款.....	2,978,275	3,965,977	3,982,231	4,664,825
減：現金及現金等價物.....	(1,530,446)	(863,351)	(673,988)	(981,094)
受限制現金				
— 借款抵押的存款.....	—	(758,194)	(594,257)	(466,467)
債務淨額.....	1,447,829	2,344,432	2,713,986	3,217,264
權益總額.....	1,671,340	1,995,474	2,101,529	1,860,281
總資本.....	3,119,169	4,339,906	4,815,515	5,077,545
資產負債比率.....	46%	54%	56%	63%

#### 4 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值列賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，資產或負債的直接（即如價格）或間接（即價格衍生物）可觀察的輸入值（第2層）。
- 並非依據可觀察的市場數據釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

下表呈列 貴集團分別按2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的公允價值計量的資產及負債：

	第1層	第2層	第3層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</b>				
2010年12月31日.....	594	—	—	594
2011年12月31日.....	12,013	—	—	12,013
2012年12月31日.....	5,129	—	—	5,129
2013年6月30日.....	134	—	—	134
<b>信託貸款相關衍生工具</b>				
2010年12月31日.....	—	—	—	—
2011年12月31日.....	—	—	—	—
2012年12月31日.....	—	—	—	—
2013年6月30日.....	—	—	25,898	25,898

## 5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件的合理預期）作持續評估。

管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的主要風險的估計及假設於下文概述。

### 5.1 直接應佔物業開發活動的開發成本

貴集團分配部分土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於貴集團若干物業開發項目分若干期開發及完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑑於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對貴集團日後數年的經營表現產生影響。

### 5.2 完工待售或在建銷售物業的減值撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可收回金額對該等物業計提減值撥備。鑑於中國物業市場的波動性，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對貴集團日後數年的經營表現產生影響。

### 5.3 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。貴集團根據管理層按其對貴集團項目所在城市的地方稅務機關的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

### 5.4 當期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅利潤以抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

### 5.5 投資物業的公允價值

公允價值的最佳憑證為租約及其他合同類似的物業當時於活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理層在合理公允價值估計的範圍內釐定金額。在作出估計時，管理層考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合同規限）的物業當時於活躍市場上的價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格（該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的任何轉變）；及
- (c) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合同的條款及（如可能）外在憑證（如地點及狀況相同的類似物業當時市場租金），並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師所釐定的估值評估其投資物業的公允價值，而有關估值乃基於投資方法及參考活躍市場的可比較價格得出。

於報告期末，董事釐定公允價值所使用的主要假設如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
最終收益率 . . . . .	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
資本化比率 . . . . .	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%

下表列示如董事的估計增加或減少10%，投資物業的公允價值對主要假設的敏感度。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業增加／(減少)				
－ 資本化比率及最終收益率增加10% . . . . .	(19,000)	(19,000)	(20,000)	(21,300)
－ 資本化比率及最終收益率減少10% . . . . .	21,000	22,000	24,000	24,300

### 5.6 信託貸款相關衍生工具的公允價值

貴集團按獨立專業合資格估值師使用貼現現金流量法估計所得的估值就信託貸款的浮動溢價評估嵌入式衍生工具的公允價值。貼現現金流量預測乃根據對未來現金流量的可靠貼現估計而得出，而有關估計乃基於該等項目的經營數據（如管理層所估計該等項目的波動、物業售價、純利及物業開發計劃），並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間所做評估的貼現率計算。

倘實際未來經營數據與物業開發計劃有所不同，信託貸款相關衍生工具的公允價值可能會產生重大調整。在參考估值報告估計信託貸款相關衍生工具的公允價值時，管理層已行使其判斷力並信納估值法足以反映其最佳估計。

## 6 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料就分配資源及評估表現釐定經營分部。

貴集團基於產品及服務通過兩個經營分部管理其業務，這與就資源分配及表現評估向貴集團主要經營決策者內部呈報資料的方式一致：

- 物業開發分部於中國從事房地產開發；
- 物業投資及管理分部於中國就租金收入潛力及／或資本增值而投資物業，並向住宅及商業物業提供管理及保安服務。

主要經營決策者根據除所得稅前收入及利潤的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2010年12月31日止年度				
	物業		分部總計	對銷	貴集團總計
	物業開發	投資及管理			
	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
分部收入 .....	2,491,926	63,175	2,555,101	(22,701)	2,532,400
除所得稅開支前分部利潤 .....	685,341	12,213	697,554	–	697,554
財務收入 .....	8,889	20	8,909	–	8,909
融資成本 .....	(16,912)	(302)	(17,214)	–	(17,214)
分佔合營公司業績 .....	34,333	–	34,333	–	34,333
折舊及攤銷 .....	(4,281)	(460)	(4,741)	–	(4,741)
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額 .....					697,554
所得稅開支 .....					(360,377)
年內利潤 .....					337,177

	於2010年12月31日				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部資產 .....	8,996,262	525,042	9,521,304	(228,600)	9,292,704
分部資產包括：					
於合營公司的投資 .....	71,956	–	71,956	–	71,956
添置物業、廠房及設備 .....	8,466	725	9,191	–	9,191
分部負債 .....	7,545,788	136,116	7,681,904	(60,540)	7,621,364

	截至2011年12月31日止年度				
	物業		分部總計	對銷	貴集團總計
	物業開發	投資及管理			
	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
分部收入 .....	3,404,230	86,969	3,491,199	(36,858)	3,454,341
除所得稅開支前分部利潤 .....	737,591	15,427	753,018	–	753,018
財務收入 .....	15,830	82	15,912	–	15,912
融資成本 .....	(10,228)	(900)	(11,128)	–	(11,128)
分佔合營公司業績 .....	(1,981)	–	(1,981)	–	(1,981)
折舊及攤銷 .....	(5,330)	(531)	(5,861)	–	(5,861)
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額 .....					753,018
所得稅開支 .....					(384,884)
年內利潤 .....					368,134

## 於2011年12月31日

分部資產	10,742,256	1,092,702	11,834,958	(792,191)	11,042,767
分部資產包括：					
於合營公司的投資	386,735	–	386,735	–	386,735
添置物業、廠房及設備	5,645	780	6,425	–	6,425
分部負債	8,568,896	640,568	9,209,464	(162,171)	9,047,293

## 截至2012年12月31日止年度

	物業				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部收入	3,999,070	119,818	4,118,888	(60,040)	4,058,848
除所得稅開支前分部利潤	602,105	11,991	614,096	(8,446)	605,650
財務收入	29,000	1,246	30,246	–	30,246
融資成本	(12,057)	–	(12,057)	–	(12,057)
分佔合營公司業績	2,007	–	2,007	–	2,007
折舊及攤銷	(5,405)	(708)	(6,113)	–	(6,113)
年內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					605,650
所得稅開支					(264,200)
年內利潤					341,450

## 於2012年12月31日

分部資產	10,809,989	1,921,613	12,731,602	(1,575,830)	11,155,772
分部資產包括：					
於合營公司的投資	344,742	–	344,742	–	344,742
添置物業、廠房及設備	1,228	1,347	2,575	–	2,575
分部負債	8,681,349	1,467,418	10,148,767	(1,094,524)	9,054,243

## 截至2012年6月30日止六個月(未經審計)

	物業				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部收入	1,049,156	35,882	1,085,038	(11,193)	1,073,845
除所得稅開支前分部利潤	181,381	1,445	182,826	–	182,826
財務收入	11,943	48	11,991	–	11,991
融資成本	(6,548)	(20)	(6,568)	–	(6,568)
分佔合營公司業績	(1,549)	–	(1,549)	–	(1,549)
折舊及攤銷	(2,756)	(340)	(3,096)	–	(3,096)
期內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					182,826
所得稅開支					(107,521)
期內利潤					75,305

## 於2012年6月30日(未經審計)

分部資產	10,854,828	1,459,161	12,313,989	(1,085,311)	11,228,678
分部資產包括：					
於合營公司的投資	385,186	–	385,186	–	385,186
添置物業、廠房及設備	235	855	1,090	–	1,090
分部負債	8,726,533	1,027,353	9,753,886	(434,582)	9,319,304

## 截至2013年6月30日止六個月

	物業				
	物業開發	投資及管理	分部總計	對銷	貴集團總計
	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
分部收入	1,197,085	73,083	1,270,168	(43,071)	1,227,097
除所得稅開支前分部利潤	329,871	5,775	335,646	(3,153)	332,493
財務收入	14,839	65	14,904	–	14,904
融資成本	(2,425)	–	(2,425)	–	(2,425)
分佔合營公司業績	(2,687)	–	(2,687)	–	(2,687)
折舊及攤銷	(2,436)	(444)	(2,880)	–	(2,880)
期內利潤對賬如下：					
除所得稅開支前分部利潤總額					332,493
所得稅開支					(134,747)
期內利潤					197,746

## 於2013年6月30日

分部資產	12,436,757	4,798,732	17,235,489	(4,420,588)	12,814,901
分部資產包括：					
於合營公司的投資	303,856	–	303,856	–	303,856
添置物業、廠房及設備	3,666	143	3,809	–	3,809
分部負債	10,587,450	4,507,449	15,094,899	(4,140,279)	10,954,620

## 7 物業、廠房及設備

	汽車	傢具、 裝置及設備	租賃物業 裝修及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>				
成本.....	10,320	8,828	2,670	21,818
累計折舊.....	(4,680)	(4,212)	(771)	(9,663)
賬面淨值.....	5,640	4,616	1,899	12,155
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	5,640	4,616	1,899	12,155
添置.....	6,408	1,838	945	9,191
出售.....	(207)	(73)	(15)	(295)
折舊費用(附註27).....	(2,118)	(1,501)	(471)	(4,090)
年末賬面淨值.....	9,723	4,880	2,358	16,961
<b>於2010年12月31日</b>				
成本.....	15,833	9,926	3,591	29,350
累計折舊.....	(6,110)	(5,046)	(1,233)	(12,389)
賬面淨值.....	9,723	4,880	2,358	16,961
<b>截至2011年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	9,723	4,880	2,358	16,961
添置.....	4,469	1,220	736	6,425
出售.....	(143)	(46)	(9)	(198)
折舊費用(附註27).....	(2,796)	(1,719)	(584)	(5,099)
年末賬面淨值.....	11,253	4,335	2,501	18,089
<b>於2011年12月31日</b>				
成本.....	18,366	10,383	4,088	32,837
累計折舊.....	(7,113)	(6,048)	(1,587)	(14,748)
賬面淨值.....	11,253	4,335	2,501	18,089
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	11,253	4,335	2,501	18,089
添置.....	1,333	1,175	67	2,575
出售.....	(378)	(54)	(5)	(437)
折舊費用(附註27).....	(2,947)	(1,692)	(647)	(5,286)
年末賬面淨值.....	9,261	3,764	1,916	14,941
<b>於2012年12月31日</b>				
成本.....	17,823	10,831	4,128	32,782
累計折舊.....	(8,562)	(7,067)	(2,212)	(17,841)
賬面淨值.....	9,261	3,764	1,916	14,941
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值.....	9,261	3,764	1,916	14,941
收購上海景秀置業發展有限公司 (「上海景秀」)產生的增加(附註10(a)).....	69	72	-	141
添置.....	2,178	911	579	3,668
出售.....	(255)	(54)	(773)	(1,082)
折舊費用(附註27).....	(1,435)	(760)	(243)	(2,438)
期末賬面淨值.....	9,818	3,933	1,479	15,230
<b>於2013年6月30日</b>				
成本.....	20,078	11,593	3,582	35,253
累計折舊.....	(10,260)	(7,660)	(2,103)	(20,023)
賬面淨值.....	9,818	3,933	1,479	15,230

	汽車	傢具、 裝置及設備	租賃物業 裝修及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)				
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值	11,253	4,335	2,501	18,089
添置	589	466	35	1,090
出售	(310)	(11)	–	(321)
折舊費用(附註27)	(1,500)	(896)	(286)	(2,682)
期末賬面淨值	<u>10,032</u>	<u>3,894</u>	<u>2,250</u>	<u>16,176</u>
<b>於2012年6月30日</b>				
成本	18,420	10,828	4,123	33,371
累計折舊	(8,388)	(6,934)	(1,873)	(17,195)
賬面淨值	<u>10,032</u>	<u>3,894</u>	<u>2,250</u>	<u>16,176</u>

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，貴集團的折舊費用已悉數計入行政開支以及銷售及營銷成本。

## 8 投資物業

	人民幣千元
於2010年1月1日	270,000
公允價值收益	4,000
於2010年12月31日	<u>274,000</u>
公允價值收益	8,000
於2011年12月31日	<u>282,000</u>
公允價值收益	24,000
於2012年12月31日	<u>306,000</u>
公允價值收益	7,000
於2013年6月30日	<u>313,000</u>
(未經審計)	
於2012年1月1日	282,000
公允價值收益	9,000
於2012年6月30日	<u>291,000</u>

所有投資物業於各報告期末由董事參考獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司的估值進行重估。

估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。下列投資物業租金收入已於合併利潤表內確認：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
租金收入	<u>8,555</u>	<u>9,758</u>	<u>10,054</u>	<u>4,936</u>	<u>4,356</u>



貴集團於投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，按：				
原有期限為50年的租賃持有 （而餘下未到期 期限介乎10至15年）.....	274,000	282,000	306,000	313,000

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，賬面總金額分別為人民幣274,000,000元、人民幣282,000,000元、人民幣306,000,000元及人民幣313,000,000元的投資物業已抵押作 貴集團借款的抵押品（附註19）。

## 9 無形資產

	計算機軟件	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>			
成本.....	3,265	861	4,126
累計攤銷.....	(1,097)	(14)	(1,111)
賬面淨值.....	2,168	847	3,015
<b>截至2010年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	2,168	847	3,015
添置.....	300	-	300
攤銷費用（附註27）.....	(644)	(7)	(651)
年末賬面淨值.....	1,824	840	2,664
<b>於2010年12月31日</b>			
成本.....	3,315	861	4,176
累計攤銷.....	(1,491)	(21)	(1,512)
賬面淨值.....	1,824	840	2,664
<b>截至2011年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值.....	1,824	840	2,664
添置.....	496	-	496
攤銷費用（附註27）.....	(755)	(7)	(762)
年末賬面淨值.....	1,565	833	2,398
<b>於2011年12月31日</b>			
成本.....	3,811	861	4,672
累計攤銷.....	(2,246)	(28)	(2,274)
賬面淨值.....	1,565	833	2,398

	計算機軟件	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	1,565	833	2,398
添置	324	-	324
出售	(2)	-	(2)
攤銷費用(附註27)	(820)	(7)	(827)
年末賬面淨值	1,067	826	1,893
<b>於2012年12月31日</b>			
成本	4,132	861	4,993
累計攤銷	(3,065)	(35)	(3,100)
賬面淨值	1,067	826	1,893
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值	1,067	826	1,893
添置	215	-	215
攤銷費用(附註27)	(439)	(3)	(442)
期末賬面淨值	843	823	1,666
<b>於2013年6月30日</b>			
成本	4,347	861	5,208
累計攤銷	(3,504)	(38)	(3,542)
賬面淨值	843	823	1,666
(未經審計)			
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>			
期初賬面淨值	1,565	833	2,398
添置	-	-	-
攤銷費用(附註27)	(411)	(3)	(414)
期末賬面淨值	1,154	830	1,984
<b>於2012年6月30日</b>			
成本	3,811	861	4,672
累計攤銷	(2,657)	(31)	(2,688)
賬面淨值	1,154	830	1,984

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，貴集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

## 10 於合營公司的投資

	截至12月31日止年度			截至2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
期初結餘	37,623	71,956	386,735	344,742
於常州景尚置業有限公司(「常州景尚」) 的投資	-	316,760	-	-
分佔業績	34,333	(1,981)	2,007	(2,687)
股息	-	-	(44,000)	-
收購上海景秀(a)	-	-	-	(38,199)
期末結餘	71,956	386,735	344,742	303,856

貴集團於有關期間的合營公司（均為非上市實體）的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立國家／ 日期	實繳股本	於有關期間所持權益的百分比				主要業務
			於12月31日			於2013年	
			2010年	2011年	2012年	6月30日	
上海景秀	2001年7月13日， 中國上海	人民幣 30,000,000元	40%	40%	40%	100%	物業開發 附註(a)
常州景尚	2011年2月23日， 中國江蘇省	人民幣 620,000,000元	-	51%	51%	51%	物業開發

於2010年、2011年及2012年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2013年6月30日止六個月，貴集團於上海景秀的權益如下：

	總資產	總負債	收入總額	純利
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2010年12月31日止年度	159,740	87,784	24,736	34,333
截至2011年12月31日止年度	142,093	70,087	1,046	49
截至2012年12月31日止年度	74,918	38,102	-	8,812
截至2013年6月30日止六個月	附註(a)	附註(a)	3,312	1,382

附註：

- (a) 於2013年6月14日，貴集團收購由其他股東持有的上海景秀合共60%的股權，總對價為人民幣32,400,000元，自此，上海景秀成為貴集團的全資子公司。上海景秀於收購日期後並無資格開展業務，而交易的實質為收購上海景秀的資產。

於2011年及2012年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2013年6月30日止六個月，貴集團於常州景尚的權益如下：

	總資產	總負債	收入總額	虧損淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年12月31日止年度	404,562	89,833	-	(2,030)
截至2012年12月31日止年度	554,616	246,690	-	(6,805)
截至2013年6月30日止六個月	611,046	307,190	-	(4,069)

## 11 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
市值	594	12,013	5,129	134

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指 貴集團於中國持作買賣的上市基金。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產作為營運資金的部分變動於合併現金流量表「經營業務」內呈列（附註34）。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併利潤表「其他（虧損）／收益－淨額」列賬（附註26）。

所有股本證券的公允價值乃按其於各資產負債表日在活躍市場的買盤價計量。

## 12 租賃土地預付款項

於2012年12月31日及2013年6月30日，貴集團就收購租賃土地分別作出預付款項人民幣100,000,000元及人民幣146,850,000元，並將於取得所有權證或開發業務動工後轉撥至在建銷售物業。

## 13 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建銷售物業	4,935,883	5,395,908	6,653,644	8,270,874
完工待售物業	990,506	886,134	1,273,640	1,051,174
	5,926,389	6,282,042	7,927,284	9,322,048
減：減值虧損撥備	—	—	(25,495)	(23,435)
	5,926,389	6,282,042	7,901,789	9,298,613

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團計入完工待售或在建銷售物業的土地使用權如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，按：				
50年以上的租賃持有	3,223,337	3,148,004	4,752,073	5,690,480
10至50年的租賃持有	249,969	222,784	168,522	143,238
	3,473,306	3,370,788	4,920,595	5,833,718

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，於在建銷售物業及完工待售物業中資本化的借款成本分別約為人民幣116,945,000元、人民幣262,852,000元、人民幣338,473,000元及人民幣230,798,000元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年6月30日止六個月，借款資本化比率分別為7.28%、7.96%、9.84%及10.90%。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貴集團以下在建銷售物業及完工待售物業已抵押作貴集團借款的抵押品（附註19）。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押的賬面值：				
在建銷售物業	4,060,477	2,584,002	5,264,006	5,483,716
完工待售物業	52,649	127,258	125,098	110,152

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，賬面總金額分別為人民幣3,090,492,000元、人民幣2,203,272,000元、人民幣4,280,671,000元及人民幣4,696,999,000元的在建銷售物業乃與並無計劃自各報告期末起一年內竣工的物業項目有關，儘管部分該等物業可能會進行預售。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，在建銷售物業的其他餘額預期於各報告期末起一年內收回。

## 14 貿易及其他應收款項和預付款項

## 貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	11,015	5,914	12,670	2,044
應收票據	-	-	2,752	470
貿易應收款項－小計	11,015	5,914	15,422	2,514
減：應收款項減值撥備	(694)	(936)	(164)	(188)
貿易應收款項－淨額	10,321	4,978	15,258	2,326
應收關聯方款項(附註37)	3,270	172,997	210,572	223,917
預付營業稅及附加費(a)	116,744	138,497	154,201	214,883
應收地方政府的補償(附註26(a))	-	-	-	151,036
就收購子公司已付按金(附註39(a))	-	-	-	50,000
投標保證金(b)	390,600	1,132,530	220,730	15,600
住房公積金中心的按金(c)	4,188	14,336	22,693	21,646
預付建設成本	481	3,140	9,970	4,497
臨時應收資金(d)	161,572	108,836	105,763	91,507
已付建設工程按金	57,794	69,668	84,296	75,974
應收子公司非控股權益款項(e)	60,000	210,000	90,000	120,000
遞延首次公開發售費用(f)	-	-	-	4,142
其他	5,577	6,024	5,982	10,923
減：其他應收款項減值撥備	(30,565)	(37,224)	(44,763)	(44,379)
	<u>779,982</u>	<u>1,823,782</u>	<u>874,702</u>	<u>942,072</u>

## 附註：

- (a) 當 貴集團收到客戶預付款項時，徵收營業稅、附加費及土地增值稅，該預付稅項於相關收益確認前列作預付款項。
- (b) 該結餘指競標土地使用權的投標保證金，其後於成功競標土地使用權時退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (c) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保 貴集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證轉讓至此等購房者時予以解除。
- (d) 臨時應收資金乃向非關聯方臨時墊付的資金，為免息及無抵押。
- (e) 該結餘指應收 貴集團子公司非控股權益的款項，為無抵押、免息及須按要求償還。2013年6月30日的結餘人民幣120,000,000元已悉數由 貴集團透過扣除子公司於2013年下半年宣派其股息後其應付各非控股權益的股息而結清。
- (f) 遞延首次公開發售(「首次公開發售」)費用指與 貴公司股份的首次公開發售相關的法律及其他專業費用，而該費用將於首次公開發售完成後自權益中扣除。

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	8,868	4,344	14,428	980
一至二年 .....	1,122	133	633	630
二至三年 .....	553	544	72	562
三年以上 .....	472	893	289	342
	<u>11,015</u>	<u>5,914</u>	<u>15,422</u>	<u>2,514</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易應收款項人民幣7,258,000元、人民幣4,344,000元、人民幣9,816,000元及人民幣628,000元已逾期但並無減值。該等結餘與最近並無違約記錄的獨立客戶有關。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	7,258	4,344	9,816	71
一至二年 .....	-	-	-	557
二至三年 .....	-	-	-	-
三年以上 .....	-	-	-	-
	<u>7,258</u>	<u>4,344</u>	<u>9,816</u>	<u>628</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項人民幣31,259,000元、人民幣38,160,000元、人民幣44,927,000元及人民幣44,567,000元被認為已減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並不包含已減值資產。

貿易及其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
於年／期初 .....	(30,177)	(31,259)	(38,160)	(38,160)	(44,927)
應收款項減值撥備(應計費用)／撥回 (附註27) .....	(1,085)	(6,939)	(7,083)	-	360
撤銷作不可收回的應收款項 .....	3	38	316	315	-
於年／期末 .....	<u>(31,259)</u>	<u>(38,160)</u>	<u>(44,927)</u>	<u>(37,845)</u>	<u>(44,567)</u>

於各報告期末承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值全部以人民幣計值。

#### 貴公司

	於2013年
	6月30日
	人民幣千元
遞延首次公開發售費用(參見上文附注(f)) .....	<u>4,142</u>

## 15 於子公司的權益－貴公司

	於2013年 6月30日
	人民幣千元
應收子公司款項(a) .....	268,526
非上市股權投資，按成本(b) .....	1,116,054
	<u>1,384,580</u>

附註：

(a) 該等應收子公司款項指 貴公司撥付予其子公司Natural Apex Limited的股本資金，並根據 貴公司有關子公司投資的會計政策計量，為無抵押及免息。

(b) 貴公司子公司於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日的詳情載於財務信息附註38。

## 16 銀行存款及手頭現金

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012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
銀行存款及手頭現金				
－ 均以人民幣計值 .....	1,966,203	1,956,388	1,375,731	1,543,559
	<u>1,966,203</u>	<u>1,956,388</u>	<u>1,375,731</u>	<u>1,543,559</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日， 貴集團銀行存款的實際利率分別為0.36%、0.47%、0.35%及0.35%。

貴集團的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012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
銀行存款及手頭現金 .....	1,966,203	1,956,388	1,375,731	1,543,559
減：受限制現金 .....	(435,757)	(1,093,037)	(701,743)	(562,465)
	<u>1,530,446</u>	<u>863,351</u>	<u>673,988</u>	<u>981,094</u>

貴集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012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
項目建設已簽發保函保證金 .....	54,741	3,381	-	-
用於設立新子公司的存款(b) .....	-	-	-	14,000
已發行票據保證金 .....	249,053	314,406	90,000	64,000
購房者按揭貸款保證金(a) .....	131,963	17,056	17,486	17,998
借款抵押的存款(附註19) .....	-	758,194	594,257	466,467
	<u>435,757</u>	<u>1,093,037</u>	<u>701,743</u>	<u>562,465</u>

附註：

- (a) 該等銀行存款限於確保 貴集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。該等存款將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。
- (b) 人民幣14,000,000元的款項乃由 貴集團於2013年6月就成立一家新的子公司南通景尚置業有限公司進行驗資而存入。該子公司在2013年7月2日成立後，該筆款項隨後轉至該公司的實繳股本。

## 17 股本及股份溢價

貴集團及 貴公司

### (a) 法定股份

	法定股份數目	普通股面值
		美元
於2013年3月7日（註冊成立日期）(i) .....	50,000	50,000.00
分拆普通股(ii) .....	4,950,000	-
法定股份增加(ii) .....	211,735	2,117.35
於2013年6月30日 .....	<u>5,211,735</u>	<u>52,117.35</u>

### (b) 已發行股份

	普通股數目	股本	股份溢價	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年3月7日（註冊成立日期）(i) .....	50,000	312	270,396	270,708
分拆普通股(ii) .....	4,950,000	-	-	-
發行普通股(ii) .....	211,735	13	-	13
於2013年6月30日 .....	<u>5,211,735</u>	<u>325</u>	<u>270,396</u>	<u>270,721</u>

附註：

- (i) 於2013年3月7日註冊成立時， 貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

於其註冊成立時，一股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予唯一認購人，然後獲轉讓予Beyond Wisdom Limited。同日， 貴公司向Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited分別進一步配發及發行24,999股及25,000股普通股，總對價為43,507,822.65美元（相當於人民幣270,708,000元），已於2013年4月悉數支付。

- (ii) 於2013年4月19日， 貴公司的法定股本由50,000股每股面值1.00美元的股份分拆為5,000,000股每股面值0.01美元的股份，且法定股本由50,000.00美元增加至52,117.35美元（分為5,211,735股每股面值0.01美元的股份）。

同日， 貴公司按2,117.35美元（相等於人民幣13,000元）向其他九位個人股東配發及發行211,735股每股面值0.01美元的普通股，而Decent King Limited轉讓其於 貴公司的2,500,000股普通股中的27,802股普通股予Beyond Wisdom Limited。



## 18 其他儲備及保留盈利

## 貴集團

	其他儲備				
	合併儲備	資本儲備	法定盈餘 儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (a)	人民幣千元 (b)	人民幣千元 (c)	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	414,053	355,117	181,420	409,747	1,360,337
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	194,798	194,798
轉撥	-	-	36,243	(36,243)	-
子公司股息	-	-	-	(31,054)	(31,054)
不導致失去控制權的子公司權益變動	-	11,013	-	-	11,013
於2010年12月31日的結餘	414,053	366,130	217,663	537,248	1,535,094
於2011年1月1日的結餘	414,053	366,130	217,663	537,248	1,535,094
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	160,278	160,278
轉撥	-	-	11,167	(11,167)	-
子公司股息	-	-	-	(44,000)	(44,000)
於2011年12月31日的結餘	414,053	366,130	228,830	642,359	1,651,372
於2012年1月1日的結餘	414,053	366,130	228,830	642,359	1,651,372
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	271,682	271,682
就子公司轉撥資本儲備至實繳股本	207,026	(207,026)	-	-	-
轉撥	-	-	16,607	(16,607)	-
子公司股息	-	-	-	(41,405)	(41,405)
不導致失去控制權的子公司權益變動	-	(35,023)	-	-	(35,023)
於2012年12月31日的結餘	621,079	124,081	245,437	856,029	1,846,626
於2013年1月1日的結餘	621,079	124,081	245,437	856,029	1,846,626
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	106,804	106,804
子公司股息	-	-	-	(372,647)	(372,647)
閔浩及陳新戈的注資	-	312,780	-	-	312,780
重組的影響	(495,598)	-	-	-	(495,598)
不導致失去控制權的子公司權益變動	-	(15,580)	-	-	(15,580)
於2013年6月30日的結餘	125,481	421,281	245,437	590,186	1,382,385
(未經審計)					
於2012年1月1日的結餘	414,053	366,130	228,830	642,359	1,651,372
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	53,720	53,720
就子公司轉撥資本儲備至實繳股本	207,026	(207,026)	-	-	-
子公司股息	-	-	-	(41,405)	(41,405)
於2012年6月30日的結餘	621,079	159,104	228,830	654,674	1,663,687

## 貴公司

	實繳盈餘	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年3月7日(註冊成立日期)的結餘.....	-	-	-
實繳盈餘(d).....	1,115,742	-	1,115,742
期內虧損及全面虧損總額.....	-	(1,883)	(1,883)
於2013年6月30日的結餘.....	<u>1,115,742</u>	<u>(1,883)</u>	<u>1,113,859</u>

附註：

## (a) 合併儲備

於2010年、2011年及2012年12月31日的合併儲備指景瑞地產(集團)的實繳股本。

於截至2012年12月31日止年度，根據股東於2012年3月通過的決議案，景瑞地產(集團)通過自其資本儲備中轉撥人民幣207,026,000元至實繳股本而將其實繳股本由人民幣414,053,000元增加至人民幣621,079,000元，而景瑞地產(集團)各股東的股權百分比維持不變。

於2013年6月30日的合併儲備指 貴集團根據重組(如附註1(b)所披露)就收購子公司所支付的總對價與所收購子公司的總資本之間的差額(經對銷於子公司的投資)。

## (b) 資本儲備

- (i) 於2010年12月，景瑞地產(集團)向非控股權益太倉恒通投資集團有限公司收購其子公司太倉景瑞置業有限公司的40%股權，對價為人民幣208,085,000元。非控股權益金額人民幣219,098,000元與已付對價之間的差額人民幣11,013,000元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。自此，太倉景瑞置業有限公司成為景瑞地產(集團)的全資子公司。
- (ii) 於2012年11月，景瑞地產(集團)向非控股權益天津麗柏投資管理有限公司收購其子公司湖州景瑞置業有限公司的49%股權，對價為人民幣73,990,000元。非控股權益金額人民幣38,967,000元與已付對價之間的差額人民幣(35,023,000)元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。自此，湖州景瑞置業有限公司成為景瑞地產(集團)的全資子公司。
- (iii) 於2013年4月，景瑞地產(集團)向非控股權益上海房地產(集團)有限公司收購其子公司常州景申置業有限公司的39%股權，對價為人民幣64,470,000元。非控股權益金額人民幣48,890,000元與已付對價之間的差額人民幣(15,580,000)元已確認為 貴公司權益持有人應佔權益。自此，常州景申置業有限公司成為景瑞地產(集團)的全資子公司。
- (iv) 閔浩及陳新戈的注資指閔浩全資擁有的洋浦賽恩特及陳新戈全資擁有的洋浦萬寶隆於2013年6月向 貴集團若干子公司作出的注資，共計人民幣313,000,000元。

## (c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及中國子公司的組織章程細則，此等於中國註冊的子公司每年須將其法定利潤(經抵銷任何過往年度虧損後)的10%撥入法定盈餘儲備(「法定盈餘儲備」)賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到此等子公司註冊資本/股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本/股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

## (d) 實繳盈餘

貴公司實繳盈餘指 貴公司就完成重組而向子公司提供股本資金的超額部分與根據重組所收購子公司的總賬面淨值之間的差額。

## 19 借款

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	1,908,275	2,272,194	2,074,765	1,730,575
－信託融資安排，有抵押				
－常規貸款(b) . . . . .	－	158,900	994,800	989,600
－附有購回義務的權益(b) . . . . .	510,000	510,000	－	1,095,130
	<u>2,418,275</u>	<u>2,941,094</u>	<u>3,069,565</u>	<u>3,815,305</u>
減：長期借款的即期部分				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	(645,081)	(491,979)	(567,544)	(374,844)
－信託融資安排，有抵押(b) . . . . .	－	(510,000)	(530,400)	(560,400)
	<u>(645,081)</u>	<u>(1,001,979)</u>	<u>(1,097,944)</u>	<u>(935,244)</u>
	<u>1,773,194</u>	<u>1,939,115</u>	<u>1,971,621</u>	<u>2,880,061</u>
計入流動負債的借款：				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	60,000	945,133	740,166	699,520
－銀行，無抵押 . . . . .	400,000	－	－	－
－信託融資安排，有抵押				
－常規貸款(b) . . . . .	－	79,750	－	－
－附有購回義務的權益(b) . . . . .	100,000	－	150,000	150,000
－來自小額貸款公司的短期借款，有抵押(c) . . . . .	－	－	22,500	－
	<u>560,000</u>	<u>1,024,883</u>	<u>912,666</u>	<u>849,520</u>
加：長期借款的即期部分				
－銀行，有抵押(a) . . . . .	645,081	491,979	567,544	374,844
－信託融資安排，有抵押(b) . . . . .	－	510,000	530,400	560,400
	<u>645,081</u>	<u>1,001,979</u>	<u>1,097,944</u>	<u>935,244</u>
	<u>1,205,081</u>	<u>2,026,862</u>	<u>2,010,610</u>	<u>1,784,764</u>

## 附註：

- (a) 貴集團的銀行借款以 貴集團的完工待售或在建銷售物業（附註13）、投資物業（附註8）及銀行存款（附註16）作抵押或由貴公司子公司為彼此或由關聯方提供擔保（附註37）。
- (b) 此等借款主要透過與信託融資公司訂立的信託安排取得。信託融資安排下的借款乃以 貴集團的若干完工待售或在建銷售物業（附註13）及子公司的股份（附註38）作抵押或由 貴公司子公司或關聯方提供擔保（附註37）。根據常規貸款信託融資安排，此等信託融資公司透過與 貴集團訂立的貸款協議向 貴集團提供貸款。根據附有購回義務信託融資安排的權益，該等借款乃由相關信託融資公司透過附有 貴集團購回義務的注資或項目公司股權轉讓的方式提供。此類信託融資安排實質上屬於借款，並以項目公司合法轉讓的股權作為抵押品。
- (c) 於2012年12月31日的短期借款人民幣22,500,000元乃借自中國小額貸款公司，並以質押 貴公司子公司於2012年12月31日賬面總金額為人民幣306,000,000元的投資物業作抵押及由景瑞地產（集團）擔保，有關借款已於截至2013年6月30日止六個月內悉數償還。

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日的詳情：

	於12月31日			於2013年	到期日
	2010年	2011年	2012年	6月30日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
上海誠景投資有限公司.....	360,000	360,000	-	-	2012年5月
舟山景尚置業有限公司.....	150,000	150,000	-	-	2012年12月
泰州景瑞置業有限公司.....	100,000	-	-	-	2011年12月
上海景尚置業有限公司.....	-	-	150,000	150,000	2013年 7月、9月
重慶景尚置業有限公司.....	-	-	-	169,412	2014年1月、 2015年7月
上海景吉投資有限公司.....	-	-	-	345,275	2014年10月、 2015年10月
上海景熠投資有限公司.....	-	-	-	308,279	2014年10月、 2015年10月
上海景博投資有限公司.....	-	-	-	272,164	2014年10月、 2015年10月
	<u>610,000</u>	<u>510,000</u>	<u>150,000</u>	<u>1,245,130</u>	

於各報告期末，非即期借款的到期情況如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一至二年.....	640,000	853,040	824,890	1,851,431
二至五年.....	944,140	903,000	970,000	898,121
五年以上.....	189,054	183,075	176,731	130,509
	<u>1,773,194</u>	<u>1,939,115</u>	<u>1,971,621</u>	<u>2,880,061</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
銀行借款.....	6.04%	6.96%	7.03%	7.51%
信託融資安排.....	15.26%	15.16%	16.60%	14.98%
來自小額貸款公司的短期借款.....	-	-	16.00%	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.00%</u>	<u>-</u>

信託融資安排的融資成本包括利息成本及行政費用（如安排或顧問費及信託費）。

貴集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月或以內	6至12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款：</b>				
於2010年12月31日	506,140	568,000	699,054	1,773,194
於2011年12月31日	1,457,140	140,000	341,975	1,939,115
於2012年12月31日	1,330,490	140,000	501,131	1,971,621
於2013年6月30日	666,731	160,000	2,053,330	2,880,061
<b>計入流動負債的借款：</b>				
於2010年12月31日	716,446	488,635	–	1,205,081
於2011年12月31日	1,613,133	413,729	–	2,026,862
於2012年12月31日	1,082,866	927,744	–	2,010,610
於2013年6月30日	1,329,064	455,700	–	1,784,764

貴集團借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

## 20 信託貸款相關衍生工具

貴集團若干借款乃以與信託融資公司訂立信託安排的形式作出，當中涉及附有購回義務的項目公司增資或股權轉讓。股權購回價反映信託融資公司有權享有的固定回報及浮動溢價。浮動溢價與有關項目公司於有關協議所訂明的時間內的股權評估掛鈎。信託貸款相關衍生工具的分類乃根據信託融資公司可要求的最早還款日釐定。

已收信託公司款項已分為信託貸款部分及金融衍生工具部分（即有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公允價值）。

該等信託貸款包括嵌入式衍生工具，嵌入式衍生工具與主合同並非密切相關且被視為獨立的衍生工具。嵌入式衍生工具按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

信託貸款中有關浮動溢價的嵌入式衍生工具公允價值乃透過使用貼現現金流量法作出估計。

嵌入式衍生工具的變動載列如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	–	–	–	–
按公允價值初始確認	–	–	–	24,870
公允價值變動導致的虧損／（收益）	–	–	–	1,028
於年／期末	–	–	–	25,898

## 21 預售物業預收款項

貴集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。該等向客戶收取的款項在相關銷售收入確認前列作預售物業預收款項。

## 22 貿易及其他應付款項

## 貴集團

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	1,058,681	950,707	1,011,855	999,918
應付票據	249,052	317,628	90,000	64,000
應付子公司非控股權益款項(a)	236,800	190,000	190,000	190,000
應付關聯方款項(附註37)	30,800	34,400	16,875	122,870
應付營業稅及其他稅項	88,819	76,783	57,961	63,963
代收保養及裝修費	1,740	5,359	4,310	4,620
代收電費及清潔費	6,232	10,707	16,903	12,140
代收契稅	2,225	17,001	12,608	14,143
應計工資	17,606	16,752	14,480	11,279
應付利息	5,706	8,605	18,643	81,509
已收供應商建設按金	24,131	21,239	19,004	20,716
臨時應付資金(c)	-	31,623	-	-
已收客戶按金	16,525	32,360	26,414	34,384
就出售子公司已收按金(b)	-	-	10,000	10,000
應計首次公開發售費用	-	-	-	9,979
其他	39,914	40,958	46,169	65,958
	<u>1,778,231</u>	<u>1,754,122</u>	<u>1,535,222</u>	<u>1,705,479</u>

## 附註：

- (a) 該等結餘指若干子公司應付他們各自非控股權益的款項，為無抵押、免息及須按要求償還。於2013年6月30日的結餘指一家子公司各非控股權益就其物業開發經營提供的資金，倘各非控股權益並無要求，有關資金將不會於 貴公司上市前悉數結清。
- (b) 根據景瑞地產(集團)與一名第三方於2012年8月14日及2013年4月27日分別訂立的相關股權轉讓協議以及於2013年6月訂立的補充協議，第三方同意收購而景瑞地產(集團)同意出售其於上海花園城房地產開發有限公司(「上海花園城」)的100%股權及股東貸款人民幣30,500,000元，總對價為人民幣70,000,000元。於截至2012年12月31日止年度，該第三方已向景瑞地產(集團)支付人民幣10,000,000元作為股權轉讓的按金。
- (c) 於2011年12月31日的結餘人民幣31,623,000元指 貴集團子公司於2011年9月自地方政府收取的臨時款項，而該款項其後於2012年6月退還該地方政府。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	1,134,309	1,050,407	910,583	767,285
一至二年	110,762	55,439	63,862	143,707
二至三年	5,840	100,595	35,834	37,625
三年以上	56,822	61,894	91,576	115,301
	<u>1,307,733</u>	<u>1,268,335</u>	<u>1,101,855</u>	<u>1,063,918</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值均以人民幣計值。

貴公司

	於2013年 6月30日
	人民幣千元
應付子公司款項.....	648
應計首次公開發售費用.....	3,494
	<u>4,142</u>

23 遞延所得稅

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012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
將可收回的遞延稅項資產				
－ 十二個月內.....	83,021	58,991	5,003	97,805
－ 十二個月後.....	118,367	156,614	161,167	32,135
	<u>201,388</u>	<u>215,605</u>	<u>166,170</u>	<u>129,940</u>
將予結清的遞延稅項負債				
－ 十二個月內.....	(2,414)	(5)	(8,769)	(15,946)
－ 十二個月後.....	(22,394)	(36,032)	(76,955)	(89,491)
	<u>(24,808)</u>	<u>(36,037)</u>	<u>(85,724)</u>	<u>(105,437)</u>
遞延稅項資產淨額.....	<u>176,580</u>	<u>179,568</u>	<u>80,446</u>	<u>24,503</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
於年／期初.....	100,925	176,580	179,568	179,568	80,446
收購上海景秀產生的增加 (附註10(a)).....	-	-	-	-	(7,841)
於利潤表計入／(扣除)(附註31)....	75,655	2,988	(99,122)	(40,131)	(48,102)
於年／期末.....	<u>176,580</u>	<u>179,568</u>	<u>80,446</u>	<u>139,437</u>	<u>24,503</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債(分別為人民幣14,593,000元、人民幣57,180,000元、人民幣85,232,000元及人民幣144,979,000元)已抵銷。

於各年度及期間，遞延所得稅資產及負債的變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）如下：

遞延所得稅資產

	完工待售物業 及應收款項		土地增值稅	對銷公司間 交易		確認銷售額及 銷售成本 產生的		總計
	稅項虧損	減值撥備		暫時性差額	應計費用			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日 .....	23,556	1,214	86,406	-	22,267	2,206	135,649	
於利潤表(扣除)/計入 .....	(12,976)	56	39,676	-	47,814	5,762	80,332	
於2010年12月31日 .....	10,580	1,270	126,082	-	70,081	7,968	215,981	
於利潤表計入 .....	6,745	1,724	35,188	-	12,310	837	56,804	
於2011年12月31日 .....	17,325	2,994	161,270	-	82,391	8,805	272,785	
於利潤表計入/(扣除) .....	7,527	2,205	(16,175)	2,111	(21,866)	4,815	(21,383)	
於2012年12月31日 .....	24,852	5,199	145,095	2,111	60,525	13,620	251,402	
於利潤表計入/(扣除) .....	10,846	(765)	2,529	502	18,110	(7,705)	23,517	
於2013年6月30日 .....	35,698	4,434	147,624	2,613	78,635	5,915	274,919	
(未經審計)								
於2012年1月1日 .....	17,325	2,994	161,270	-	82,391	8,805	272,785	
於利潤表計入/(扣除) .....	7,468	3,573	5,090	-	(15,819)	(245)	67	
於2012年6月30日 .....	24,793	6,567	166,360	-	66,572	8,560	272,852	

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

貴集團並未就2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日的稅項虧損人民幣156,664,000元、人民幣271,956,000元、人民幣466,580,000元及人民幣525,992,000元分別確認遞延所得稅資產人民幣39,166,000元、人民幣67,989,000元、人民幣116,645,000元及人民幣131,498,000元。所有此等稅項虧損將於五年內到期。



## 遞延所得稅負債

	確認投資物業 公允價值收益 產生的 暫時性差額	確認銷售額及 銷售成本 產生的 暫時性差額	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日 .....	30,690	4,034	34,724
於利潤表扣除 .....	1,000	3,677	4,677
於2010年12月31日 .....	31,690	7,711	39,401
於利潤表扣除 .....	2,000	51,816	53,816
於2011年12月31日 .....	33,690	59,527	93,217
於利潤表扣除 .....	6,000	71,739	77,739
於2012年12月31日 .....	39,690	131,266	170,956
收購上海景秀產生的增加(附註10(a)) .....	-	7,841	7,841
於利潤表扣除 .....	1,750	69,869	71,619
於2013年6月30日 .....	41,440	208,976	250,416
(未經審計)			
於2012年1月1日 .....	33,690	59,527	93,217
於利潤表扣除 .....	2,250	37,948	40,198
於2012年6月30日 .....	35,940	97,475	133,415

遞延所得稅因以稅務為基準的賬目及按照香港財務準則編製的財務信息於若干收益、成本及開支的確認時間點存在差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即合併資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

## 24 收入

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月，貴集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
銷售物業的收入 .....	2,490,782	3,403,289	3,995,539	1,048,105	1,197,729
物業管理的收入 .....	25,941	36,681	48,622	19,161	24,318
租金收入 .....	10,414	11,598	12,371	5,988	4,813
其他 .....	5,263	2,773	2,316	591	237
	2,532,400	3,454,341	4,058,848	1,073,845	1,227,097

## 25 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
政府補助 .....	1,513	855	1,038	430	50
補償收入 .....	421	580	1,295	339	749
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的股息收入 .....	-	42	10	-	-
其他 .....	162	241	655	591	121
	<u>2,096</u>	<u>1,718</u>	<u>2,998</u>	<u>1,360</u>	<u>920</u>

## 26 其他(虧損)/收益 - 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
土地及動遷成本的補償 - 淨額(a) .....	-	-	-	-	190,637
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產(附註11):					
- 公允價值虧損 .....	(19)	(3,290)	(52)	-	-
- 公允價值收益 .....	-	20	2,504	2,489	5
出售以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的(虧損)/收益 .....	(11)	(183)	2,260	2,221	8
出售物業、廠房及 設備的收益/(虧損) .....	42	184	(156)	(114)	2,453
信託貸款相關衍生工具的公允價值 變動(附註20) .....	-	-	-	-	(1,028)
上海花園城土地使用權減值撥備 (附註36(b)) .....	-	-	(23,435)	-	-
補償 .....	(9,148)	(2,558)	(2,306)	(581)	(458)
其他 .....	(201)	(1,063)	(589)	(133)	(364)
	<u>(9,337)</u>	<u>(6,890)</u>	<u>(21,774)</u>	<u>3,882</u>	<u>191,253</u>

附註:

- (a) 有關款項指因地方政府變更 貴集團若干幅土地的使用方案而導致 貴集團向地方政府歸還該等土地所獲得的收益淨額。地方政府同意支付人民幣302,071,000元以補償 貴集團所產生的土地損失及動遷成本。截至2013年6月30日， 貴集團已收取地方政府補償的款項人民幣151,035,000元，而餘下款項人民幣151,036,000元(附註14) 預期將於2013年年末之前收取。

## 27 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
已售物業成本	1,412,710	2,116,234	2,866,135	667,037	860,934
營業稅及附加費(a)	140,282	193,099	227,280	59,959	70,135
完工待售物業撥					
備應計費用(附註13)	-	-	2,060	14,606	-
物業、廠房及設備折舊(附註7)	4,090	5,099	5,286	2,682	2,438
無形資產攤銷(附註9)	651	762	827	414	442
銀行手續費	1,243	2,665	2,225	1,199	1,181
員工成本(附註29)	98,469	117,743	136,698	68,019	66,672
招待費	9,402	16,469	9,998	3,833	4,589
印花稅及其他稅項	6,544	4,500	6,804	4,567	4,900
專業費用	12,769	6,270	8,329	3,694	11,429
核數師酬金	1,280	983	861	570	2,291
銷售佣金	39,428	48,294	68,790	28,644	14,696
廣告及宣傳費用	79,297	115,077	74,137	21,881	30,552
辦公及會議開支	10,851	12,787	9,642	5,743	6,080
租金開支	7,443	8,203	7,566	4,299	4,620
差旅開支	7,019	7,328	7,190	3,592	3,782
應收款項減值撥備應計費用/ (撥回)(附註14)	1,085	6,939	7,083	-	(360)
其他開支	25,070	44,502	37,707	18,396	19,188
銷售成本、銷售及營銷成本 以及行政開支總額	<u>1,857,633</u>	<u>2,706,954</u>	<u>3,478,618</u>	<u>909,135</u>	<u>1,103,569</u>

附註：

- (a) 貴集團旗下的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅乃按物業銷售收入、租金收入及物業管理收入的5%徵收，而附加費為營業稅的4%至12%。

## 28 融資成本／(財務收入)－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
融資成本					
－ 銀行貸款及 信託融資安排的利息	134,159	273,980	350,530	191,755	233,223
－ 減：資本化利息	(116,945)	(262,852)	(338,473)	(185,187)	(230,798)
融資成本總額	<u>17,214</u>	<u>11,128</u>	<u>12,057</u>	<u>6,568</u>	<u>2,425</u>
財務收入					
－ 銀行存款的利息收入	(8,909)	(15,912)	(30,246)	(11,991)	(11,202)
－ 向關聯方貸款的利息收入 (附註37(d)(i))	-	-	-	-	(3,702)
財務收入總額	<u>(8,909)</u>	<u>(15,912)</u>	<u>(30,246)</u>	<u>(11,991)</u>	<u>(14,904)</u>
融資成本／(財務收入)淨額	<u>8,305</u>	<u>(4,784)</u>	<u>(18,189)</u>	<u>(5,423)</u>	<u>(12,479)</u>

## 29 員工成本（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
工資及薪金 .....	82,662	97,749	113,945	56,316	54,052
退休金 .....	5,532	7,586	9,790	5,692	5,296
其他福利開支 .....	10,275	12,408	12,963	6,011	7,324
	<u>98,469</u>	<u>117,743</u>	<u>136,698</u>	<u>68,019</u>	<u>66,672</u>

## 30 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事及最高行政人員酬金

貴集團旗下公司已付／應付 貴公司董事及最高行政人員的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	總計
	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
<b>截至2010年12月31日止年度：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	883	-	43	926
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	189	-	-	189
許朝輝(ii) .....	-	1,000	-	-	1,000
韓炯(iii) .....	80	-	-	-	80
	<u>80</u>	<u>2,072</u>	<u>-</u>	<u>43</u>	<u>2,195</u>
<b>截至2011年12月31日止年度：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	1,091	-	51	1,142
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	1,090	-	51	1,141
許朝輝(ii) .....	-	888	-	51	939
韓炯(iii) .....	120	-	-	-	120
	<u>120</u>	<u>3,069</u>	<u>-</u>	<u>153</u>	<u>3,342</u>
<b>截至2012年12月31日止年度：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	1,083	-	56	1,139
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	1,153	-	56	1,209
許朝輝(ii) .....	-	900	-	56	956
韓炯(iii) .....	120	-	-	-	120
	<u>120</u>	<u>3,136</u>	<u>-</u>	<u>168</u>	<u>3,424</u>
<b>截至2013年6月30日止六個月：</b>					
陳新戈(ii) .....	-	-	-	-	-
閻浩(i)(ii) .....	-	582	-	30	612
楊鐵軍(ii)(iv) .....	-	567	-	30	597
許朝輝(ii) .....	-	464	-	30	494
韓炯(iii) .....	60	-	-	-	60
	<u>60</u>	<u>1,613</u>	<u>-</u>	<u>90</u>	<u>1,763</u>

董事姓名	薪金及		酌情花紅	退休計劃	
	袍金	其他津貼		供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)					
截至2012年6月30日止六個月：					
陳新戈(ii).....	-	-	-	-	-
閆浩(i)(ii).....	-	549	-	27	576
楊鐵軍(ii)(iv).....	-	568	-	27	595
許朝輝(ii).....	-	461	-	27	488
韓炯(iii).....	60	-	-	-	60
	<u>60</u>	<u>1,578</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>1,719</u>

附註：

- (i) 貴公司首席執行官為閆浩，他也是 貴公司的一名執行董事。
- (ii) 該四名執行董事於2013年10月獲委任。
- (iii) 韓炯、錢世政及盧永仁於2013年10月獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於有關期間，韓炯擔任 貴公司的子公司景瑞地產（集團）的獨立非執行董事。
- (iv) 楊鐵軍於2010年12月加入 貴集團。

**(b) 五名最高薪人士**

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月， 貴集團年／期內的五名最高酬金人士包括截至2010年12月31日止年度的兩名董事、截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的三名董事，他們的酬金已反映於上文呈列的分析中。有關年／期內應付予餘下三名、兩名、兩名、兩名及兩名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
基本薪金、住房津貼、					
其他津貼及實物福利.....	1,562	1,124	1,429	604	701
花紅.....	<u>879</u>	<u>926</u>	<u>504</u>	<u>504</u>	<u>117</u>
	<u>2,441</u>	<u>2,050</u>	<u>1,933</u>	<u>1,108</u>	<u>818</u>

酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
酬金範圍 (以港元計)					
1,000,000港元及以下.....	2	0	0	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元.....	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

- (c) 於有關期間，概無董事或任何五名最高薪人士向 貴集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

## 31 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
當期所得稅					
— 中國土地增值稅	224,858	217,440	79,942	51,420	44,197
— 中國企業所得稅	211,174	170,432	85,136	15,970	42,448
	436,032	387,872	165,078	67,390	86,645
遞延所得稅(附註23)	(75,655)	(2,988)	99,122	40,131	48,102
年／期內列支的所得稅總額	360,377	384,884	264,200	107,521	134,747

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用 貴集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	697,554	753,018	605,650	182,826	332,493
中國土地增值稅	(224,858)	(217,440)	(79,942)	(51,420)	(44,197)
	472,696	535,578	525,708	131,406	288,296
按25%法定稅率計算的所得稅	118,174	133,895	131,427	32,852	72,074
不能扣減所得稅開支的影響	4,809	4,311	4,677	2,392	2,951
分佔合營公司業績	(8,583)	495	(502)	387	672
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	18,222	28,823	48,656	20,470	14,853
過往年度稅項調整	2,897	(80)	—	—	—
中國土地增值稅	224,858	217,440	79,942	51,420	44,197
所得稅開支總額	360,377	384,884	264,200	107,521	134,747

## 中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，並自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，貴集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。於2013年6月30日，貴集團並未就其若干中國子公司未匯出至其中國境外投資者的可供分配利潤人民幣592,005,000元確認遞延所得稅人民幣59,201,000元，因為貴公司董事確認，2013年6月30日的該等保留盈利不會於可預見未來分派。

## 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 32 每股盈利

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的每股基本盈利乃根據貴公司權益持有人應佔利潤計算，並假設於重組完成後發行的5,211,735股股份被視為自2010年1月1日起便已發行。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審計)	
貴公司權益持有人應佔利潤 (人民幣千元) .....	194,798	160,278	271,682	53,720	106,804
已發行股份的加權平均數(千股) ....	5,212	5,212	5,212	5,212	5,212
每股基本盈利(人民幣元) .....	37.4	30.8	52.1	10.3	20.5

由於有關期間並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

呈列於合併利潤表的每股基本盈利及每股攤薄盈利並未計及附註39(g)所述的建議資本化發行及根據附註39(h)所述的首次公開發售前股份獎勵計劃進行的建議股份發行。該等建議股份發行截至本報告日尚未生效，並僅會於招股章程所述的全球發售完成前進行。

## 33 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月的股息指 貴集團旗下公司向該等公司截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年6月30日止六個月的當時權益持有人宣派的股息(經對銷集團內公司間股息)。

## 34 合併現金流量表附註

## (a) 經營業務(所用)／所得現金淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
除所得稅前利潤	697,554	753,018	605,650	182,826	332,493
就下列各項調整：					
－折舊(附註27)	4,090	5,099	5,286	2,682	2,438
－攤銷(附註27)	651	762	827	414	442
－出售物業、廠房及設備的虧損／ (收益)(附註26)	(42)	(184)	156	114	(2,453)
－應收款項減值撥備應計費用 ／(撥回)(附註27)	1,085	6,939	7,083	－	(360)
－以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產(附註26)	(30)	(3,453)	4,712	4,710	13
－完工待售物業減值 撥備應計費用(附註27)	－	－	2,060	14,606	－
－上海花園城土地使用權 減值撥備(附註26)	－	－	23,435	－	－
－投資物業公允價值收益(附註8)	(4,000)	(8,000)	(24,000)	(9,000)	(7,000)
－分佔合營公司業績(附註10)	(34,333)	1,981	(2,007)	1,549	2,687
－融資成本(附註28)	17,214	11,128	12,057	6,568	2,425
－利息收入(附註28)	(8,909)	(15,912)	(30,246)	(11,991)	(14,904)
－信託貸款相關衍生工具的公允價值 變動(附註26)	－	－	－	－	1,028
營運資金變動					
－有關經營活動的受限制現金	(357,157)	100,914	227,357	(94,418)	25,488
－租賃土地預付款項	－	－	(100,000)	－	(146,850)
－完工待售或在建銷售物業 (不包括資本化利息)	(2,151,771)	(92,801)	(1,306,770)	(647,532)	(1,062,630)
－貿易及其他應收款項和預付款項	(371,462)	(1,070,466)	803,622	246,943	82,538
－預售物業預收款項	1,449,894	345,815	295,485	637,168	998,325
－其他非流動資產	784	784	327	327	－
－以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(57)	(7,966)	2,172	7,189	4,983
－貿易及其他應付款項	737,005	16,192	(221,413)	151,741	(38,830)
－應收關聯方款項(增加)／減少	(8,737)	169,727	27,975	18,180	200,972
－應付關聯方款項(減少)／增加	(30,800)	3,600	(17,525)	(49,609)	105,995
經營業務(所用)／所得現金淨額	<u>(59,021)</u>	<u>217,177</u>	<u>316,243</u>	<u>462,467</u>	<u>486,800</u>

## (b) 主要非現金交易：

貴集團一家子公司於截至2010年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月向其非控股權益分別宣派股息人民幣180,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣90,000,000元。該等應派付股息通過抵銷截至2010年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月分別應收子公司非控股權益款項的方式結算。



## (c) 出售物業、廠房及設備的所得款項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
賬面淨值(附註7).....	295	198	437	321	1,082
出售物業、廠房及 設備的收益/(虧損)(附註26)....	42	184	(156)	(114)	2,453
出售物業、廠房及設備所得款項....	<u>337</u>	<u>382</u>	<u>281</u>	<u>207</u>	<u>3,535</u>

## 35 承擔

## (a) 物業開發支出承擔

於各報告期末已承擔但尚未產生的物業開發支出如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備.....	<u>1,276,775</u>	<u>1,312,034</u>	<u>1,431,673</u>	<u>2,639,861</u>

## (b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃項下的若干辦公室樓宇於各報告期末的未來最低租金開支總額如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	5,857	4,662	5,966	6,415
一至五年.....	5,101	3,229	3,550	2,003
	<u>10,958</u>	<u>7,891</u>	<u>9,516</u>	<u>8,418</u>

## 36 財務擔保及或然負債

## (a) 有關按揭融資的擔保

於各報告期末，貴集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團物業的若干買家的 按揭融資作出的擔保.....	<u>507,838</u>	<u>764,384</u>	<u>1,771,006</u>	<u>2,114,882</u>

貴集團已為 貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列較早者終止：(i)房地產所有權證過戶予買家；或(ii)購房者清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而 貴集團有權接收相關物業的合法業權及所有權。貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

**(b) 法律糾紛**

貴集團所涉及與若干承建商及其他外部各方的待解決法律糾紛載列如下：

- (i) 於2012年9月及2013年4月，承建商就中國浙江省舟山市的一項物業開發項目的未支付建設費用向貴集團一家子公司提出承建商費用糾紛索賠約人民幣10,300,000元。於2012年12月31日及2013年6月30日，貴集團估計就此產生相關成本人民幣4,000,000元。
- (ii) 於2012年12月31日，上海市虹口區教育局（「虹口區教育局」）就按金人民幣30,500,000元及於2012年12月31日賬面值為人民幣23,000,000元的土地使用權向貴集團子公司上海花園城提出糾紛索賠，內容有關上海花園城無法按上海花園城與虹口區教育局於2005年6月20日簽訂的教育配套協議所協定於2007年5月前建設及交付學校。2013年7月23日，上海市虹口區人民法院判虹口區教育局勝訴，有權保留人民幣30,500,000元及取得爭議中的土地使用權。貴集團就相關所需建設成本產生估計金額人民幣30,500,000元，且亦於2012年12月31日根據法院判決就土地使用權作出撥備人民幣23,400,000元（附註13）。

貴集團認為，向地方政府質押上海花園城以成本人民幣23,400,000元所收購的土地使用權，僅作為上海花園城的一項擔保，以履行其在將以零對價自地方政府獲授的另一塊土地上興建一所學校及承擔建設成本的責任。地方政府未能完成所需的拆遷工作而向我們交付另一塊土地並未給予虹口區教育局權利要求上海花園城以零對價向其交出土地使用權。該土地乃上海花園城透過公開市場收購作商業物業開發，且實際上須取得特別批文方可改變土地用途。貴集團已於2013年8月向上海市第二中級人民法院提出上訴請求。

此外，貴集團已於2012年及2013年簽訂協議，向第三方轉讓上海花園城的100%股權（附註22(b)）。

根據上述的一系列股權轉讓協議，第三方買方須於2013年7月31日前向貴集團支付額外對價人民幣57,000,000元，及有關股份轉讓程序須於2013年7月31日前完成。餘下對價人民幣3,000,000元將於上海花園城有能力於2013年12月31日前提早終止土地所附與其第三方租戶簽訂的經營租賃合同時由買方向貴集團支付。若買方未在2013年7月31日之後30天內向貴集團支付額外款項，貴集團有權單方面終止股權轉讓協議、沒收按金人民幣10,000,000元並向買方索償。

直至本報告日，第三方尚未就股權轉讓支付額外款項，而額外款項支付本應於2013年7月31日前完成。

貴集團已評估該等申索並認為該等法律訴訟的最終結果不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

**37 關聯方交易****(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係**

名稱	與 貴集團的關係
上海景秀 .....	合營公司（附註）
常州景尚 .....	合營公司
閻浩 .....	股東、董事、聯席主席、首席執行官
陳新戈 .....	股東、董事、聯席主席

附註：自2013年6月14日起，上海景秀成為貴集團的全資子公司（附註10(a)）。

## (b) 與關聯方的交易

貴集團已進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審計)	2013年 人民幣千元
(i) 來自關聯方的營銷服務收入					
－上海景秀	3,270	826	—	—	—
(ii) 向關聯方提供臨時資金					
－上海景秀	970,469	236,388	75,000	—	—
－常州景尚	—	538,486	76,282	49,609	225,665
(iii) 向關聯方收取臨時資金					
－上海景秀	1,001,269	239,988	75,000	—	—
－常州景尚	—	365,488	65,182	18,180	308,714
(iv) 來自關聯方的股息收入					
－上海景秀	—	—	44,000	—	—
(v) 由關聯方擔保的借款(附註19)					
－上海景秀(附註)	—	425,900	509,466	509,466	281,466
－閔浩及其配偶(附註)	—	—	404,800	—	399,600
－陳新戈及其配偶(附註)	—	—	254,800	—	249,600

附註：

於2011年12月31日，貴集團的借款總額人民幣425,900,000元(已於2012年到期)已由上海景秀以人民幣180,000,000元的銀行存款及於2011年12月31日賬面值為人民幣12,671,000元的完工待售物業作抵押。

於2012年12月31日，貴集團的銀行借款總額人民幣359,466,000元(已於2013年5月底前到期)已由上海景秀以人民幣108,850,000元的銀行存款作抵押。

於2013年6月30日，貴集團的銀行借款總額人民幣102,966,000元(將於2013年11月底前到期)已由上海景秀以人民幣88,500,000元的銀行存款作抵押。於2013年6月30日，貴集團的借款總額人民幣28,500,000元(將於2014年到期)已由上海景秀以於2013年6月30日賬面值為人民幣14,817,000元的完工待售物業作抵押。

於2012年12月31日及於2013年6月30日，貴集團的信託融資借款人民幣150,000,000元（當中人民幣95,000,000元已於2013年7月到期而人民幣55,000,000元已於2013年9月到期）已由閔浩及其配偶擔保並由上海景秀以於2012年12月31日賬面值為人民幣7,351,000元及於2013年6月30日賬面值為人民幣4,386,000元的完工待售物業作抵押。於2013年7月30日，信託融資公司同意解除閔浩及其配偶提供的擔保。

於2012年12月31日，閔浩（及其配偶）及陳新戈（及其配偶）就中國投資擔保有限公司對貴集團的信託融資借款人民幣254,800,000元提供擔保而向其提供個人擔保。於2013年6月30日的貸款結餘人民幣249,600,000元已由貴集團於2013年9月悉數償還，故閔浩（及其配偶）及陳新戈（及其配偶）所提供的個人擔保已相應解除。

(vi) 向關聯方銷售物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
一 閔浩（附註）.....	—	—	3,977	3,977	(3,977)

附註：售予閔浩的物業已於2013年5月退還貴集團。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事（執行及非執行）、首席財務官、副主席及董事會秘書。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
薪金及其他短期僱員福利.....	2,714	4,292	3,495	1,578	1,612
離職後福利.....	86	203	169	82	90
	<u>2,800</u>	<u>4,495</u>	<u>3,664</u>	<u>1,660</u>	<u>1,702</u>

## (d) 關聯方結餘

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 應收關聯方款項 (附註14)				
— 上海景秀 (附註) . . . . .	3,270	—	9,600	—
— 常州景尚 (附註) . . . . .	—	172,997	200,972	223,917
	<u>3,270</u>	<u>172,997</u>	<u>210,572</u>	<u>223,917</u>

附註：於2012年12月31日的結餘人民幣9,600,000元指應收上海景秀的股息，已於2013年6月30日悉數結清。

於2013年6月30日的結餘人民幣223,917,000元指 貴集團向常州景尚 (為 貴集團合營公司) 提供的一項委託貸款的未償還本金額及應收利息結餘。於2013年3月， 貴集團透過中國的銀行向常州景尚提供一項本金額為人民幣220,000,000元及年利率為6.15%的委託貸款，有關貸款將於2016年3月到期。常州景尚已於2013年8月償還本金額人民幣122,870,000元。委託貸款系 貴集團除注資外，就常州景尚物業開發 (於2013年6月30日仍屬在建) 經營向其提供的資金，未償還結餘於 貴公司上市前不會結清。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ii) 應付關聯方款項 (附註22)				
— 上海景秀 . . . . .	(30,800)	(34,400)	—	—
— 常州景尚 (附註) . . . . .	—	—	(16,875)	(122,870)
	<u>(30,800)</u>	<u>(34,400)</u>	<u>(16,875)</u>	<u>(122,870)</u>

附註：於2012年12月31日應付常州景尚的結餘人民幣16,875,000元指 貴集團已收常州景尚的裝修成本預付款項，已於2013年6月30日悉數結清。

於2013年6月30日應付常州景尚的結餘人民幣122,870,000元已於2013年8月悉數結清。

除上文所述 貴集團於2013年3月向常州景尚提供的委託貸款 (附註37(d)(i)) 外，應收及應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 38 子公司詳情

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日、2013年6月30日及本報告日的子公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本	已發行及 總足資本	於以下日期應佔股權的百分比				主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2013年 6月30日		2012年				
				2010年	2011年	2012年	2013年 6月30日			
於中國成立的子公司										
景瑞地產(集團)股份有限公司 (「景瑞地產(集團)」)	1993年9月8日	621,079	621,079	100%	100%	100%	100%	物業開發及投資控股	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海景瑞物業管理有限公司	1996年12月31日	5,000	5,000	100%	100%	100%	100%	物業管理	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海景瑞房地產營銷代理有限公司	1999年11月19日	10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	房地產代理	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海花園城房地產開發有限公司 (「上海花園城」)	2000年4月27日	20,000	20,000	100%	100%	100%	100%	物業開發	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海麗景房地產開發有限公司	2000年10月18日	10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	物業開發	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海華江建設發展有限公司 (「上海華江」)(e)	2002年8月16日	100,000	100,000	40%	40%	40%	40%	物業開發	上海為眾永光會計師事務所	2010年、2011年及 2012年
上海景瑞投資有限公司	2003年7月22日	100,000	100,000	100%	100%	100%	100%	投資控股	上海眾華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年

於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔股權的百分比			主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				12月31日		2013年 6月30日			
				2010年	2011年				
上海景祥置業有限公司	2004年4月9日	20,000	20,000	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
重慶景瑞置業發展有限公司	2005年7月20日	20,000	20,000	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
舟山景瑞置業有限公司	2006年2月16日	50,000	50,000	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
常州景中置業有限公司	2006年4月14日	80,000	80,000	61%	61%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
湖州景瑞置業有限公司	2007年8月20日	100,000	100,000	51%	51%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
天津景秀置業投資有限公司	2007年7月24日	60,000	60,000	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
天津景尚置業投資有限公司	2007年8月14日	30,000	30,000	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
太倉景瑞置業有限公司(a)	2007年12月25日	500,600	500,600	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
上海景尚置業有限公司(a)(d)	2008年4月8日	20,000	20,000	100%	100%	100%	物業開發	上海翠華滙銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年

於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	於以下日期應佔股權的百分比			主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年	2012年			
泰州景瑞置業有限公司(a)(d)	2009年11月17日	205,000	205,000	100%	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
上海景銳投資有限公司	2009年12月9日	1,000	1,000	100%	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
太倉景尚置業有限公司(附註39(b))	2010年1月6日	150,000	150,000	60%	60%	60%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
南通景瑞置業有限公司(a)	2010年1月26日	100,000	100,000	100%	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
上海誠景投資有限公司(d)	2010年4月28日	40,000	40,000	100%	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
舟山景尚置業有限公司(a)(d)	2010年8月17日	200,000	200,000	100%	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年	
湖州景尚置業有限公司	2011年5月12日	51,000	51,000	-	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2011年及2012年	
紹興景瑞置業有限公司(a)(d)	2011年6月27日	100,000	100,000	-	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2011年及2012年	
上海立臣建築裝飾工程有限公司	2011年11月4日	8,000	8,000	-	100%	100%	上海眾華通銀會計師 事務所有限公司	2011年及2012年	



於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	2013年 6月30日			法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年	2012年		
紹興景洋置業有限公司	2012年1月17日	100,000	100,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
紹興景康置業有限公司	2012年1月17日	10,000	10,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景瑞商業投資管理有限公司	2012年5月11日	2,000	2,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海友艾建築材料有限公司	2012年8月14日	10,000	10,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景博投資有限公司(d)	2012年11月26日	49,000	49,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景博投資有限公司(d)	2012年11月26日	49,000	49,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
上海景吉投資有限公司(d)	2012年11月26日	49,000	49,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
重慶景尚置業有限公司(a)(d)	2012年12月6日	100,000	100,000	-	-	100%	上海翠華通鑑會計師 事務所有限公司	2012年
紹興景湖置業有限公司(a)	2013年1月25日	100,000	100,000	-	-	100%	(b)	(b)
上海瑞峻投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)

## 於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	2013年			主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年	2012年			
上海瑞旭投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞擘投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞佑投資有限公司	2013年2月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞微投資有限公司	2013年2月16日	11,000	11,000	-	-	99%	(b)	(b)	
寧波景瑞置業有限公司 (附註39(f))	2013年2月20日	200,000	200,000	-	-	100%	(b)	(b)	
杭州景微置業有限公司(a)	2013年3月1日	100,000	100,000	-	-	100%	(b)	(b)	
揚州景瑞置業有限公司(a)	2013年4月8日	100,000	100,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞賓投資有限公司	2013年4月16日	11,000	11,000	-	-	99%	(b)	(b)	
上海瑞岑投資有限公司 (附註39(c))	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞深投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞策投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
上海瑞萃投資有限公司	2013年4月16日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
海南景中投資管理有限公司	2013年5月14日	10,000	10,000	-	-	100%	(b)	(b)	
諸暨景瑞置業有限公司 (附註39(e))	2013年6月19日	100,000	100,000	-	-	100%	(b)	(b)	

## 於以下日期應佔股權的百分比

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	2013年		2013年 6月30日	主要業務	法定 核數師	擔任 核數師年度
				2010年	2011年				
海南京尚商業管理有限公司	2013年4月17日	2,000,000美元	2,000,000美元	-	-	100%	物業管理及 投資控股	(b)	(b)
權益城市設施開發(天津)有限公司 (「權益天津」)(c)	2007年6月25日	71,600,000美元	71,600,000美元	-	-	100%	城市基礎設施開發	雷博律華(北京)會計師事務所	2010年、2011年及 2012年
天津慈安城市設施開發有限公司 (「天津慈安」)(c)	2007年8月15日	人民幣 533,325,000元	人民幣 533,325,000元	-	-	100%	城市基礎設施開發	雷博律華(北京)會計師事務所	2010年、2011年及 2012年
上海景秀置業發展有限公司 (「上海景秀」)(附註10(a))	2001年7月13日	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	40%	40%	100%	物業開發	上海上審會計師事務所有限公司	2010年、2011年及 2012年
於香港註冊成立的子公司									
Jingrui HK Holdings Limited (「JHK」)(c)	2007年6月25日	10美元	10美元	-	-	100%	物業開發及投資控股	雷博國際會計	2010年、2011年及 2012年
Sincere Paragon Limited 於英屬處女群島註冊成立的子公司	2013年2月5日	380,000港元	380,000港元	-	-	100%	投資控股	(b)	(b)
Natural Apex Limited	2013年1月9日	50,000美元	50,000美元	-	-	100%	投資控股	(b)	(b)

2013年6月30日後及截至本報告日，貴集團新成立或收購的子公司如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行及 繳足資本 人民幣千元	截至本報告 日應佔 股權的百分比	主要業務	法定核數師	擔任 核數師年度
南通景尚置業有限公司 (附註39(c))	2013年7月2日	100,000	20,000	100%	物業開發	(b)	(b)
上海佳赫投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳淳投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳邦投資有限公司	2013年7月8日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳靖投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳冠投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳翎投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳慕投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳穆投資有限公司	2013年7月11日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海佳捷投資有限公司	2013年7月10日	1,000	1,000	100%	投資控股	(b)	(b)
上海景申文化發展有限公司	2013年7月15日	10,000	10,000	100%	文化發展	(b)	(b)
杭州景航置業有限公司 (附註39(k))	2013年8月14日	20,000	20,000	51%	物業開發	(b)	(b)
蘇州景隆置業有限公司	2013年10月10日	100,000	20,000	100%	物業開發	(b)	(b)
上海鳳翔房地產開發有限公司 (「上海鳳翔」)(附註39(a))	1998年6月23日	100,000	100,000	100%	物業開發	上海永誠會計師 事務所有限公司	2010年、2011年 及2012年

- (a) 於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日，貴公司子公司的若干股權已就信託融資安排予以抵押（附註19）。詳情請參閱下表：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
南通景瑞置業有限公司的股權百分比.....	51%	51%	-	-
舟山景尚置業有限公司的股權百分比.....	51%	51%	51%	-
泰州景瑞置業有限公司的股權百分比.....	51.2%	-	-	-
太倉景瑞置業有限公司的股權百分比.....	-	100%	100%	100%
紹興景瑞置業有限公司的股權百分比.....	-	99%	99%	99%
上海景尚置業有限公司的股權百分比.....	-	-	51%	51%
重慶景尚置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%
揚州景瑞置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%
紹興景湖置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%
杭州景越置業有限公司的股權百分比.....	-	-	-	51%

- (b) 該等公司於2013年新成立。由於該等公司為新成立或根據其各自註冊成立地點的法定要求毋須刊發經審計財務報表，故並無就該等公司刊發經審計財務報表。
- (c) 上述公司為投資控股公司，除持有景瑞地產（集團）20.3%股權外並無其他業務。該等公司於2013年4月由貴集團就重組而收購（附註1(b)）。
- (d) 所呈報的應佔股權百分比為貴公司股東持有的實益權益。由於存在信託融資安排，部分實體的法定股權低於實益權益。

就透過相關信託融資公司注資或貴集團以附帶購回義務為條件轉讓股權而訂立的信託融資安排（附註19）而言，貴集團將以下子公司的股權合法轉讓予信託融資公司或中國投資擔保有限公司作抵押品。

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
上海誠景投資有限公司.....	90%	90%	-	-
舟山景尚置業有限公司.....	49%	49%	-	-
上海景尚置業有限公司.....	-	-	49%	49%
泰州景瑞置業有限公司.....	48.8%	-	-	-
紹興景瑞置業有限公司 <sup>(i)</sup> .....	-	1%	1%	1%
重慶景尚置業有限公司.....	-	-	-	49%
上海景吉投資有限公司 <sup>(ii)</sup> .....	-	-	-	100%
上海景熠投資有限公司 <sup>(iii)</sup> .....	-	-	-	100%
上海景博投資有限公司 <sup>(iii)</sup> .....	-	-	-	100%

附註：

- (i) 貴集團所持紹興景瑞置業有限公司的1%股權已合法轉讓予中國投資擔保有限公司，作為後者向貴集團信託融資安排提供擔保的抵押。

- (ii) 上海景吉投資有限公司、上海景熠投資有限公司及上海景博投資有限公司乃由 貴集團註冊成立為特殊目的公司，以分別持有揚州景瑞置業有限公司、紹興景湖置業有限公司及杭州景越置業有限公司49%的股權，因此信託融資公司透過持有該等投資公司的全部股權而間接持有各項目公司49%的股權。 貴集團持有該等項目公司餘下51%的股權，而有關股權已就信託融資安排質押予各信託融資公司（附註38 (a)）。
- (e) 上海華江由 貴集團擁有40%權益、由上海南方房地產有限公司擁有30%權益並由其他四名非控股權益分別擁有20%、5%、2.5%及2.5%權益。 貴公司董事認為，儘管 貴集團合法持有上海華江的股權不足50%，但對上海華江擁有實際控制權。這是因為 貴集團為上海華江的最大股東，而上海南方房地產有限公司及上海總泉置業有限公司（分別持有上海華江30%及2.5%股權）根據 貴集團與彼等各自訂立的協議於上海華江的存續期間就經營及融資政策的所有實質性決策與 貴集團保持一致，且並無其他股東構成集團共同行使投票權的記錄。

### 39 報告期後事項

除下文及上文所載財務信息附註其他部分所披露者外， 貴公司或 貴集團於2013年6月30日之後並無進行任何其他重大期後事項：

- (a) 根據一名獨立個人顧佳斌先生（「賣方」）與 貴集團（透過一家全資子公司）於2013年7月18日簽訂的股權轉讓協議， 貴集團同意(i)收購賣方擁有的上海鳳翔80%的股權，及以初步總對價約人民幣972,000,000元收購上海鳳翔應付的未償還股東貸款，惟可根據營運資金變化、將產生的進一步開支及成本作出調整以及作出股權轉讓協議規定的條款及條件所協定的其他調整，及(ii)此外，根據股權轉讓協議，賣方有權於協定期限內向 貴集團發出書面通知出售上海鳳翔餘下20%的股權。

根據股權轉讓協議，倘上海鳳翔及／或賣方於2013年10月20日之前未能達成若干條件，則 貴集團有權通過向賣方及上海鳳翔發出事先書面通知終止協議。

根據 貴集團與賣方於2013年6月17日簽訂的框架協議， 貴集團已於2013年6月就收購支付人民幣50,000,000元作為按金（附註14）。

收購事項於2013年9月基本完成， 貴集團應佔100%實際股權。

上海鳳翔於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，與截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月各期間的財務信息披露於下文第三節「上海鳳翔的財務信息」。

- (b) 於2013年7月， 貴集團以對價人民幣8,250,000元自子公司太倉景尚置業有限公司的非控股權益之一收購該子公司5%的股權。
- (c) 貴集團於2013年7月向信託融資公司借入本金額為人民幣280,000,000元的貸款，該筆貸款將於30個月內到期並(i)以 貴集團向該信託融資公司合法轉讓其於一家子公司上海瑞岑投資有限公司（其唯一業務為持有一家項目公司南通景尚置業有限公司的49%股權）的100%股權（附有購回義務的股權）作抵押；(ii)由 貴集團以其於南通景尚置業有限公司的51%股權及南通景尚置業有限公司的土地使用權作質押；及(iii)由景瑞地產（集團）提供擔保。

- (d) 貴集團於2013年7月向一家信託融資公司借入本金額為人民幣90,000,000元的貸款，該筆貸款將於13個月內到期並(i)以紹興景祥置業有限公司的土地使用權作質押，及(ii)由景瑞地產(集團)提供擔保。
- (e) 貴集團於2013年8月向一家信託融資公司借入本金額為人民幣220,000,000元的貸款，該筆貸款將於24個月內到期並(i)以 貴集團向該信託融資公司合法轉讓其於一家子公司諸暨景瑞置業有限公司40%的股權(附有購回義務的股權)作抵押，及(ii)由 貴集團以其於諸暨景瑞置業有限公司60%的股權作質押及由景瑞地產(集團)提供擔保。
- (f) 貴集團於2013年8月向一家投資基金公司借入本金額為人民幣312,960,000元的貸款，該筆貸款將於24個月內到期並(i)以 貴集團向投資基金公司合法轉讓其於一家子公司寧波景瑞置業有限公司的30%股權(附有購回義務的股權)作抵押，及(ii)由 貴集團以其於寧波景瑞置業有限公司70%的股權所質押及由景瑞地產(集團)所擔保。
- (g) 根據日期為2013年10月6日的股東決議案， 貴公司將其股份溢價金額9,068,418.9美元(約人民幣55,749,918.87元)資本化，並將該筆款項撥作資本，以按在招股章程日期營業時間結束時名列股東名冊的 貴公司股東當時各自於 貴公司的持股比例按面值向該等股東悉數繳足906,841,890股股份(「資本化發行」)。資本化發行將於招股章程日期之後及 貴公司的全球發售(如招股章程所述)完成之前(並無計及超額配股權獲行使)以及根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份(如下文附註39(h)所述)之前進行。
- (h) 根據日期為2013年10月6日的股東決議案， 貴公司已採納首次公開發售前股份獎勵計劃(「首次公開發售前股份獎勵計劃」)。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，在緊隨資本化發行(如上文附註39(g)所述)後及 貴公司全球發售(如招股章程所述)完成前(並無計及超額配股權獲行使)，經甄選僱員將合共獲發行及授予28,207,844股股份，該等股份將由Tianyan (PTC) Limited作為受託人以經甄選僱員為受益人而持有。在達到若干歸屬條件後，授出的股份將分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。
- (i) 於2013年10月6日， 貴公司的法定股本獲董事會批准由52,117.35美元(分為5,211,735股股份)增加至100,000,000美元(分為10,000,000,000股股份)。
- (j) 貴集團於2013年10月與一家信託融資公司訂立信託貸款協議，所涉及的總金額不少於人民幣250,000,000元但不超過人民幣290,000,000元，將於12個月內到期。截至本報告日， 貴集團尚未提取該信託貸款協議項下的任何款項。
- (k) 杭州景航置業有限公司於2013年8月成立為 貴集團的全資子公司。於2013年9月， 貴集團向一名第三方轉讓其於杭州景航置業有限公司的49%股權。

### III 上海鳳翔的財務信息

誠如上文第二節附註39(a)所述，貴集團於2013年6月30日之後承諾向獨立個人收購上海鳳翔。

以下為貴公司董事所編製的上海鳳翔於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，及截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年及2013年6月30日止六個月期間的財務信息（「上海鳳翔的財務信息」）。

#### (a) 上海鳳翔的資產負債表

	附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備 .....	4	14,298	11,594	9,274	8,475
		<u>14,298</u>	<u>11,594</u>	<u>9,274</u>	<u>8,475</u>
<b>流動資產</b>					
完工待售或在建銷售物業 .....	5	225,828	441,463	472,565	528,168
貿易及其他應收款項和預付款項 .....	6	52,792	133,041	139,334	250,314
現金及現金等價物 .....	7	14,424	2,337	10,393	497
受限制現金 .....	7	—	—	—	528
		<u>293,044</u>	<u>576,841</u>	<u>622,292</u>	<u>779,507</u>
<b>總資產 .....</b>		<u><u>307,342</u></u>	<u><u>588,435</u></u>	<u><u>631,566</u></u>	<u><u>787,982</u></u>
<b>擁有人權益</b>					
<b>上海鳳翔權益持有人應佔股本及儲備</b>					
實繳股本 .....	8	50,000	50,000	100,000	100,000
儲備 .....	9	(126,192)	(156,994)	(175,854)	(190,701)
<b>權益總額 .....</b>		<u>(76,192)</u>	<u>(106,994)</u>	<u>(75,854)</u>	<u>(90,701)</u>



	附註	於12月31日			於2013年
		2010年	2011年	2012年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	10	131,000	121,000	109,000	97,000
長期應付款項 .....	11	37,235	26,909	12,389	7,949
		<u>168,235</u>	<u>147,909</u>	<u>121,389</u>	<u>104,949</u>
<b>流動負債</b>					
借款 .....	10	14,000	15,000	12,000	12,000
長期應付款項的即期部分 .....	11	12,808	12,561	9,897	9,901
貿易及其他應付款項 .....	12	142,004	480,656	524,762	714,698
預售物業預收款項 .....	13	10,621	3,474	2,822	–
當期所得稅負債 .....		35,866	35,829	36,550	37,135
		<u>215,299</u>	<u>547,520</u>	<u>586,031</u>	<u>773,734</u>
<b>總負債 .....</b>		<u>383,534</u>	<u>695,429</u>	<u>707,420</u>	<u>878,683</u>
<b>總權益及負債 .....</b>		<u>307,342</u>	<u>588,435</u>	<u>631,566</u>	<u>787,982</u>
<b>流動資產淨額 .....</b>		<u>77,745</u>	<u>29,321</u>	<u>36,261</u>	<u>5,773</u>
<b>總資產減流動負債 .....</b>		<u>92,043</u>	<u>40,915</u>	<u>45,535</u>	<u>14,248</u>

## (b) 上海鳳翔的利潤表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
收入 .....	14	96,161	25,723	6,499	4,899	4,243
銷售成本 .....	15	(54,706)	(14,256)	(5,899)	(3,806)	(3,813)
毛利 .....		41,455	11,467	600	1,093	430
銷售及營銷成本 .....	15	(2,500)	-	(85)	(13)	-
行政開支 .....	15	(15,896)	(13,143)	(12,319)	(6,696)	(4,343)
其他收入 .....	17	376	200	409	409	-
其他(虧損)/收益 - 淨額 .....	18	(2,330)	(11,645)	4,515	(833)	(4,459)
經營利潤/(虧損) .....		21,105	(13,121)	(6,880)	(6,040)	(8,372)
財務收入 .....	19	160	32	8	6	353
融資成本 .....	19	(13,461)	(14,713)	(12,313)	(6,750)	(6,194)
融資成本 - 淨額 .....		(13,301)	(14,681)	(12,305)	(6,744)	(5,841)
除所得稅前利潤/(虧損) .....		7,804	(27,802)	(19,185)	(12,784)	(14,213)
所得稅開支 .....	20	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)
年/期內虧損 .....		(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)

## (c) 上海鳳翔的全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
年/期內虧損 .....	(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
年/期內全面虧損總額 .....	(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)

## (d) 上海鳳翔的權益變動表

	上海鳳翔權益持有人應佔			
	實繳股本	其他儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	12,000	2,705	(128,596)	(113,891)
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(301)	(301)
與擁有人之間的交易				
顧佳斌先生的注資	38,000	-	-	38,000
於2010年12月31日的結餘	50,000	2,705	(128,897)	(76,192)
於2011年1月1日的結餘	50,000	2,705	(128,897)	(76,192)
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(30,802)	(30,802)
於2011年12月31日的結餘	50,000	2,705	(159,699)	(106,994)
於2012年1月1日的結餘	50,000	2,705	(159,699)	(106,994)
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(20,061)	(20,061)
與擁有人之間的交易				
直接於權益確認的關聯方投入(附註11)	-	1,201	-	1,201
顧佳斌先生的注資	50,000	-	-	50,000
於2012年12月31日的結餘	100,000	3,906	(179,760)	(75,854)
於2013年1月1日的結餘	100,000	3,906	(179,760)	(75,854)
期內虧損及全面虧損總額	-	-	(14,847)	(14,847)
於2013年6月30日的結餘	100,000	3,906	(194,607)	(90,701)
(未經審計)				
於2012年1月1日的結餘	50,000	2,705	(159,699)	(106,994)
期內虧損及全面虧損總額	-	-	(13,387)	(13,387)
與擁有人之間的交易				
直接於權益確認的關聯方投入(附註11)	-	835	-	835
顧佳斌先生的注資	50,000	-	-	50,000
於2012年6月30日的結餘	100,000	3,540	(173,086)	(69,546)

## (e) 上海鳳翔的現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
<b>經營活動</b>						
經營業務所用現金淨額.....	21	(17,593)	(52,917)	(16,266)	(9,802)	(57,774)
已付利息.....		(10,283)	(12,100)	(10,136)	(5,583)	(5,535)
已付中國所得稅.....		(503)	(2,784)	-	-	-
已付中國土地增值稅.....		(225)	(253)	(155)	(87)	(49)
<b>經營活動所用現金淨額.....</b>		<b>(28,604)</b>	<b>(68,054)</b>	<b>(26,557)</b>	<b>(15,472)</b>	<b>(63,358)</b>
<b>投資活動</b>						
購買物業、廠房及設備.....		(6,545)	(575)	(196)	-	(1,874)
已收利息.....		160	32	8	6	353
有關投資活動的受限制現金增加...		-	-	-	-	(528)
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額...</b>		<b>(6,385)</b>	<b>(543)</b>	<b>(188)</b>	<b>6</b>	<b>(2,049)</b>
<b>融資活動</b>						
借款所得款項.....		145,000	-	-	-	-
償還借款.....		(40,000)	(9,000)	(15,000)	(15,000)	(12,000)
顧佳斌先生的注資.....		38,000	-	50,000	50,000	-
有關融資活動的應收關聯方款項 減少/(增加).....		28,134	(80,331)	(6,688)	(7,662)	(100,048)
有關融資活動的應付關聯方款項 增加/(減少).....		(126,743)	145,841	6,489	(2,632)	167,559
<b>融資活動所得現金淨額.....</b>		<b>44,391</b>	<b>56,510</b>	<b>34,801</b>	<b>24,706</b>	<b>55,511</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)</b>						
淨額.....		9,402	(12,087)	8,056	9,240	(9,896)
於年/期初的現金及現金等價物...		5,022	14,424	2,337	2,337	10,393
於年/期末的現金及現金等價物...	7	14,424	2,337	10,393	11,577	497

## 上海鳳翔的財務信息附註

## 1 一般資料

上海鳳翔於1998年6月23日在中國上海青浦區註冊成立，最初獲批准的營業期為10年，並已延展至2018年。

上海鳳翔的初始註冊資本為人民幣5,000,000元。在多次轉讓股權及增加註冊資本後，於2013年6月30日上海鳳翔的註冊資本為人民幣100,000,000元，而股權分別由顧佳斌先生、上海青浦房地產有限公司及上海朗鏡建築裝飾有限公司擁有97.43%、1.93%及0.64%（附註8）。

上海鳳翔在上海青浦區開發待售物業項目（包括購物中心、辦公室樓宇及住宅樓）。

於有關期間，上海鳳翔的控股股東為顧佳斌先生。

## 2 編製基準

上海鳳翔的財務信息已根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）按歷史成本慣例，並按貴集團的會計政策編製。除另有說明外，此等政策在所呈報年度及期間貫徹應用。

## 3 分部資料

管理層根據主要經營決策者審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。顧佳斌先生被視為主要經營決策者，作出戰略決策。上海鳳翔於有關期間僅有一個經營分部。

## 4 物業、廠房及設備

	傢具、裝置 及設備			總計
	汽車	辦公室樓宇		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>				
成本	8,767	553	5,628	14,948
累計折舊	(3,925)	(298)	(328)	(4,551)
賬面淨值	4,842	255	5,300	10,397
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	4,842	255	5,300	10,397
添置	6,535	10	–	6,545
出售	(430)	–	–	(430)
折舊費用（附註15）	(1,915)	(111)	(188)	(2,214)
年末賬面淨值	9,032	154	5,112	14,298
<b>於2010年12月31日</b>				
成本	14,873	563	5,628	21,064
累計折舊	(5,841)	(409)	(516)	(6,766)
賬面淨值	9,032	154	5,112	14,298
<b>截至2011年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	9,032	154	5,112	14,298
添置	575	–	–	575
折舊費用（附註15）	(3,037)	(54)	(188)	(3,279)
年末賬面淨值	6,570	100	4,924	11,594

	傢具、裝置			總計
	汽車	及設備	辦公室樓宇	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2011年12月31日</b>				
成本	15,448	563	5,628	21,639
累計折舊	(8,878)	(463)	(704)	(10,045)
賬面淨值	6,570	100	4,924	11,594
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	6,570	100	4,924	11,594
添置	158	38	-	196
折舊費用(附註15)	(2,289)	(39)	(188)	(2,516)
年末賬面淨值	4,439	99	4,736	9,274
<b>於2012年12月31日</b>				
成本	15,606	601	5,628	21,835
累計折舊	(11,167)	(502)	(892)	(12,561)
賬面淨值	4,439	99	4,736	9,274
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值	4,439	99	4,736	9,274
添置	1,862	12	-	1,874
出售	(1,862)	(12)	-	(1,874)
折舊費用(附註15)	(611)	(94)	(94)	(799)
期末賬面淨值	3,828	5	4,642	8,475
<b>於2013年6月30日</b>				
成本	15,606	601	5,628	21,835
累計折舊	(11,778)	(596)	(986)	(13,360)
賬面淨值	3,828	5	4,642	8,475
<b>(未經審計)</b>				
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值	6,570	100	4,924	11,594
折舊費用(附註15)	(1,414)	(26)	(94)	(1,534)
期末賬面淨值	5,156	74	4,830	10,060
<b>於2012年6月30日</b>				
成本	15,448	563	5,628	21,639
累計折舊	(10,292)	(489)	(798)	(11,579)
賬面淨值	5,156	74	4,830	10,060

截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔的折舊費用已悉數計入行政開支。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔的辦公室樓宇已就其長期借款予以抵押(附註10(a))。

## 5 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建銷售物業.....	79,028	303,588	336,707	393,906
完工待售物業.....	146,800	137,875	135,858	134,262
	<u>225,828</u>	<u>441,463</u>	<u>472,565</u>	<u>528,168</u>

完工待售物業為尚未出售的購物中心單位及辦公室樓宇單位。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔計入完工待售或在建銷售物業的土地使用權如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，按：				
50年的租賃持有.....	<u>2,103</u>	<u>2,055</u>	<u>2,038</u>	<u>2,027</u>

該等完工待售或在建銷售物業全部位於中國。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，在建銷售物業均無計劃在各報告期末起一年內竣工，儘管部分該等物業可能會進行預售。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔的完工待售物業已為下列各項作出抵押：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押完工待售物業的賬面值：				
就上海鳳翔的長期借款作抵押（附註10）.....	81,814	81,814	81,814	81,814
就上海鳳翔的短期借款作抵押（附註10）.....	2,956	2,956	-	-
就關聯方的借款作抵押(a).....	-	-	36,252	36,252
	<u>84,770</u>	<u>84,770</u>	<u>118,066</u>	<u>118,066</u>

附註：

- (a) 於2012年12月31日及2013年6月30日，上海鳳翔就上海振紡建設工程有限公司及上海玖澄實業有限公司（兩者皆為上海鳳翔的關聯方）獲得的銀行貸款抵押其完工待售物業（賬面值分別為人民幣18,958,000元及人民幣17,294,000元）。

## 6 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	418	516	3	-
應收關聯方款項(附註23).....	50,478	130,809	137,497	198,544
預付建設成本(a).....	-	-	-	50,000
其他.....	3,934	3,971	4,261	4,291
減：其他應收款項減值撥備.....	(2,038)	(2,255)	(2,427)	(2,521)
	<u>52,792</u>	<u>133,041</u>	<u>139,334</u>	<u>250,314</u>

附註：

(a) 由於終止與承建商的合同，預付建設成本已於2013年8月6日收回。

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	<u>418</u>	<u>516</u>	<u>3</u>	<u>-</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，其他應收款項人民幣2,038,000元、人民幣2,255,000元、人民幣2,427,000元及人民幣2,521,000已作減值並已計提撥備。貿易及其他應收款項的其他類別並無包含減值資產。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
於年／期初.....	1,473	2,038	2,255	2,255	2,427
應收款項減值撥備(附註15).....	<u>565</u>	<u>217</u>	<u>172</u>	<u>149</u>	<u>94</u>
於年／期末.....	<u>2,038</u>	<u>2,255</u>	<u>2,427</u>	<u>2,404</u>	<u>2,521</u>

於各報告期末承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。上海鳳翔並無持有任何抵押品。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值均以人民幣計值。



## 7 銀行存款及手頭現金

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
— 均以人民幣計值.....	14,424	2,337	10,393	497
受限制現金.....	—	—	—	528
	<u>14,424</u>	<u>2,337</u>	<u>10,393</u>	<u>1,025</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，上海鳳翔銀行存款的實際利率分別為0.36%、0.47%、0.35%及0.35%。

上海鳳翔的現金及現金等價物釐定如下：

	於12月31日			於2013年 6月30日
	2010年	2011年	2012年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金.....	14,424	2,337	10,393	1,025
減：受限制現金(a).....	—	—	—	(528)
	<u>14,424</u>	<u>2,337</u>	<u>10,393</u>	<u>497</u>

附註：

- (a) 截至2013年6月30日的受限制現金人民幣528,000元指受限於為顧佳斌先生所取得的銀行貸款作抵押的銀行存款，並於顧佳斌先生在2013年8月償還銀行貸款時予以解除。

## 8 實繳股本

	人民幣千元
於2010年1月1日.....	12,000
顧佳斌先生的注資.....	38,000
於2010年及2011年12月31日.....	50,000
顧佳斌先生的注資.....	50,000
於2012年12月31日及2013年6月30日.....	<u>100,000</u>

## 9 儲備

	其他儲備			
	法定盈餘儲備	關聯方投入	累計虧損	總計
	人民幣千元 (a)	人民幣千元 附註(11)	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	41	2,664	(128,596)	(125,891)
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(301)	(301)
於2010年12月31日的結餘	41	2,664	(128,897)	(126,192)
於2011年1月1日的結餘	41	2,664	(128,897)	(126,192)
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(30,802)	(30,802)
於2011年12月31日的結餘	41	2,664	(159,699)	(156,994)
於2012年1月1日的結餘	41	2,664	(159,699)	(156,994)
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(20,061)	(20,061)
直接於權益確認的關聯方投入	—	1,201	—	1,201
於2012年12月31日的結餘	41	3,865	(179,760)	(175,854)
於2013年1月1日的結餘	41	3,865	(179,760)	(175,854)
期內虧損及全面虧損總額	—	—	(14,847)	(14,847)
於2013年6月30日的結餘	41	3,865	(194,607)	(190,701)
(未經審計)				
於2012年1月1日的結餘	41	2,664	(159,699)	(156,994)
期內虧損及全面虧損總額	—	—	(13,387)	(13,387)
直接於權益確認的關聯方投入	—	835	—	835
於2012年6月30日的結餘	41	3,499	(173,086)	(169,546)

附註：

**(a) 法定盈餘儲備**

根據中國公司法及中國子公司的組織章程細則，上海鳳翔每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘儲備（「法定盈餘儲備」）賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

## 10 借款

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
－ 銀行，有抵押(a).....	140,000	131,000	121,000	109,000
減：長期借款的即期部分				
－ 銀行，有抵押(a).....	(9,000)	(10,000)	(12,000)	(12,000)
	<u>131,000</u>	<u>121,000</u>	<u>109,000</u>	<u>97,000</u>
計入流動負債的借款：				
－ 來自小額貸款公司的短期借款，有抵押(b).....	5,000	5,000	-	-
加：長期借款的即期部分				
－ 銀行，有抵押(a).....	9,000	10,000	12,000	12,000
	<u>14,000</u>	<u>15,000</u>	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

附註：

(a) 上海鳳翔的銀行借款由完工待售物業（附註5）以及物業、廠房及設備（附註4）作抵押。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，顧佳斌先生亦為借款向銀行提供個人擔保。

(b) 上海鳳翔來自小額貸款公司的借款由完工待售物業（附註5）作抵押。

於各報告期末，非即期借款的到期情況如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一至二年.....	10,000	12,000	12,000	13,000
二至五年.....	37,000	40,000	44,000	48,000
五年以上.....	84,000	69,000	53,000	36,000
	<u>131,000</u>	<u>121,000</u>	<u>109,000</u>	<u>97,000</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日，加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
銀行借款.....	<u>7.05%</u>	<u>8.02%</u>	<u>7.39%</u>	<u>7.39%</u>

上海鳳翔借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月或以內	6至12個月	1至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2010年12月31日	131,000	—	—	131,000
於2011年12月31日	121,000	—	—	121,000
於2012年12月31日	109,000	—	—	109,000
於2013年6月30日	—	97,000	—	97,000
計入流動負債的借款：				
於2010年12月31日	14,000	—	—	14,000
於2011年12月31日	15,000	—	—	15,000
於2012年12月31日	12,000	—	—	12,000
於2013年6月30日	—	12,000	—	12,000

上海鳳翔借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

## 11 長期應付款項

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期應付款項	50,043	39,470	22,286	17,850
減：長期應付款項的即期部分	(12,808)	(12,561)	(9,897)	(9,901)
	37,235	26,909	12,389	7,949

當上海鳳翔與購物中心單位的買家訂立銷售協議時，上海鳳翔或其關聯方（即上海青浦住宅開發有限公司（「青浦住宅」）或上海港隆企業管理有限公司（「港隆企業」）亦會與該等買家另外簽訂經營租賃合同，藉按固定租金開支租回此等已售單位，租期各異（惟少於10年）。購物中心單位大多以遠遠低於固定租金開支的租金收入租予一家家居建材超市零售商。董事認為，銷售及租回交易為相聯交易且未來租金的差異實則乃原售價的折現，故上海鳳翔於確認收入時錄得的銷售額已扣除租金開支淨額的現值。

有關上海鳳翔或青浦住宅簽訂的租回協議，由上海鳳翔支付固定租金開支並收取有關已售單位的租金收入，故就該等未來租金開支淨額的現值確認長期應付款項。

有關港隆企業簽訂的租回協議，由港隆企業支付固定租金開支並收取有關已售單位的租金收入（如有）。故該等未來租金開支淨額的現值被視為股東的關聯方的投入，並入賬為其他儲備（附註9）。

長期應付款項的變動如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	58,880
融資成本(附註19)	3,178
支付租回租金成本	(12,015)
於2010年12月31日的結餘	<u>50,043</u>
於2011年1月1日的結餘	50,043
融資成本(附註19)	2,613
支付租回租金成本	(13,186)
於2011年12月31日的結餘	<u>39,470</u>
於2012年1月1日的結餘	39,470
融資成本(附註19)	2,177
支付租回租金成本	(12,932)
提早終止租回協議的收益	(6,429)
於2012年12月31日的結餘	<u>22,286</u>
於2013年1月1日的結餘	22,286
融資成本(附註19)	659
支付租回租金成本	(5,095)
於2013年6月30日的結餘	<u>17,850</u>
(未經審計)	
於2012年1月1日的結餘	39,470
融資成本(附註19)	1,167
支付租回租金成本	(6,467)
於2012年6月30日的結餘	<u>34,170</u>

## 12 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	73,431	253,170	283,046	288,183
應付關聯方款項(附註23)	55,070	201,911	209,400	397,644
應付個人款項(a)	9,853	9,853	9,186	-
自承租人收悉的按金	1,980	1,980	1,980	2,035
應付營業稅及其他稅項	723	1,413	1,183	1,269
應付顧維明基金款項(附註18(a))	-	11,290	12,565	13,265
應付租金成本	-	-	6,365	10,898
其他	947	1,039	1,037	1,404
	<u>142,004</u>	<u>480,656</u>	<u>524,762</u>	<u>714,698</u>

附註：

(a) 於2013年6月30日，根據一份三方協議，應付個人款項的結餘予以沖銷並轉讓予顧佳斌先生。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	43,757	180,319	30,048	6,041
一至兩年.....	27,354	43,757	180,319	30,043
兩至三年.....	-	27,354	43,657	180,297
三年以上.....	2,320	1,740	29,022	71,802
	<u>73,431</u>	<u>253,170</u>	<u>283,046</u>	<u>288,183</u>

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2010年、2011年和2012年12月31日以及2013年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值全部以人民幣計值。

### 13 預售物業預收款項

上海鳳翔在物業竣工及可供交付予客戶前開始銷售物業並向客戶收取款項。於相關銷售確認前，這些向客戶收取的款項列作預售物業預收款項。

### 14 收入

截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年以及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
銷售物業的收入.....	89,500	20,727	4,443	2,860	4,052
租金收入.....	6,661	4,996	2,056	2,039	191
	<u>96,161</u>	<u>25,723</u>	<u>6,499</u>	<u>4,899</u>	<u>4,243</u>

## 15 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
已售物業成本	45,467	8,925	2,016	1,272	1,597
租金成本	4,094	3,955	3,471	2,228	1,990
營業稅及附加費(a)	5,145	1,376	412	306	226
物業、廠房及設備折舊(附註4)	2,214	3,279	2,516	1,534	799
銀行手續費	9	6	94	15	6
員工成本(附註16)	1,288	1,436	1,438	700	704
招待費	2,053	1,022	154	46	56
專業費用	465	345	371	203	269
核數師酬金	30	30	30	30	-
廣告及宣傳費用	2,500	-	-	-	-
辦公及會議開支	3,840	4,143	4,301	2,169	1,778
差旅開支	2,380	1,552	2,437	1,216	9
應收款項減值撥備(附註6)	565	217	172	149	94
其他開支	3,052	1,113	891	647	628
銷售成本、銷售及營銷成本以及 行政開支總額	<u>73,102</u>	<u>27,399</u>	<u>18,303</u>	<u>10,515</u>	<u>8,156</u>

附註：

- (a) 上海鳳翔須繳納營業稅及附加費。營業稅按其物業銷售收入和租金收入的5%繳納，而附加費則按營業稅的7%繳納。

## 16 員工成本(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
工資及薪金	1,021	1,155	1,149	563	554
退休金	267	281	289	137	150
	<u>1,288</u>	<u>1,436</u>	<u>1,438</u>	<u>700</u>	<u>704</u>

## 17 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
政府補助	376	200	409	409	-
	<u>376</u>	<u>200</u>	<u>409</u>	<u>409</u>	<u>-</u>

## 18 其他(虧損)/收益－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損.....	(430)	-	-	-	(1,874)
提早終止租回協議的收益.....	-	-	6,429	-	-
捐贈(a).....	(1,750)	(11,490)	(1,500)	(750)	(750)
其他.....	(150)	(155)	(414)	(83)	(1,835)
	<u>(2,330)</u>	<u>(11,645)</u>	<u>4,515</u>	<u>(833)</u>	<u>(4,459)</u>

附註：

- (a) 2011年2月28日，上海鳳翔與上海市慈善基金會訂立協議，發起一個名為「顧維明基金」的慈善基金。上海鳳翔承諾捐出人民幣9,990,000元作為顧維明基金的本金，而該基金仍由上海鳳翔操作及運行。上海鳳翔亦承諾自2011年起，每年再向顧維明基金捐贈人民幣1,500,000元。

隨後，該協議於2013年8月15日撤銷。

## 19 融資成本/(財務收入)－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
融資成本					
－銀行貸款的利息.....	10,283	12,100	10,136	5,583	5,535
－其他融資成本(附註11).....	3,178	2,613	2,177	1,167	659
融資成本總額.....	<u>13,461</u>	<u>14,713</u>	<u>12,313</u>	<u>6,750</u>	<u>6,194</u>
財務收入					
－銀行存款的利息收入.....	(160)	(32)	(8)	(6)	(353)
融資成本淨額.....	<u>13,301</u>	<u>14,681</u>	<u>12,305</u>	<u>6,744</u>	<u>5,841</u>



## 20 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
當期所得稅					
— 中國土地增值稅	8,105	3,000	876	603	634

上海鳳翔除所得稅前利潤的所得稅有別於使用上海鳳翔所在國頒佈的稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	7,804	(27,802)	(19,185)	(12,784)	(14,213)
中國土地增值稅	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)
	(301)	(30,802)	(20,061)	(13,387)	(14,847)
按25%法定稅率計算的所得稅	(75)	(7,700)	(5,015)	(3,347)	(3,712)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	75	7,700	5,015	3,347	3,712
中國土地增值稅	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)
所得稅開支總額	(8,105)	(3,000)	(876)	(603)	(634)

**中國企業所得稅**

上海鳳翔於有關期間須繳納25%的中國企業所得稅。

**中國土地增值稅**

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減支出（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於利潤表內列作所得稅開支。

## 21 經營業務所用現金淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
除所得稅前利潤	7,804	(27,802)	(19,185)	(12,784)	(14,213)
就下列各項調整：					
－ 折舊 (附註15)	2,214	3,279	2,516	1,534	799
－ 出售物業、廠房及設備的 虧損 (附註18)	430	－	－	－	1,874
－ 應收款項減值撥備 (附註15)	565	217	172	149	94
－ 融資成本 (附註19)	10,283	12,100	10,136	5,583	5,535
－ 利息收入 (附註19)	(160)	(32)	(8)	(6)	(353)
－ 直接於權益確認的關聯方投入	－	－	1,201	835	－
營運資金變動					
－ 預付建設成本	－	－	－	－	(50,000)
－ 完工待售或在建銷售物業 (不包括資本化利息)	1,563	(215,635)	(31,102)	(18,513)	(55,603)
－ 與經營活動有關的貿易及 其他應收款項和預付款項	2,929	(135)	223	(504)	(27)
－ 預售物業預收款項	(74,931)	(7,147)	(652)	(1,053)	(2,822)
－ 與經營活動有關的貿易及 其他應付款項	40,546	192,811	37,617	20,256	61,378
－ 長期應付款項	(8,836)	(10,573)	(17,184)	(5,299)	(4,436)
經營業務所用現金淨額	<u>(17,593)</u>	<u>(52,917)</u>	<u>(16,266)</u>	<u>(9,802)</u>	<u>(57,774)</u>

## 22 承擔

## 物業開發支出承擔

於各報告期末，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>412,100</u>	<u>236,356</u>	<u>334,996</u>	<u>228,002</u>

## 23 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

- (i) 上海鳳翔的最終控股股東  
顧佳斌先生
  
- (ii) 顧佳斌先生控股的公司  
上海佳邸置業有限公司（「佳邸置業」）  
上海朗鏡建築裝飾有限公司（「朗鏡裝飾」）  
上海青住物業管理有限公司（「青住物業管理」）  
上海梓瑞裝潢工程有限公司（「梓瑞裝潢工程」）
  
- (iii) 實質受顧佳斌先生影響的公司  
上海德梁物業管理有限公司（「德梁物業管理」）  
上海港隆企業管理有限公司（「港隆企業」）  
上海公青房地產開發有限公司（「公青房地產開發」）  
上海國澄商貿發展有限公司（「國澄商貿」）  
上海哈洛威廣告設計部（「哈洛威廣告設計」）  
上海翰秉實業有限公司（「翰秉實業」）  
上海歡樂港隆百貨有限公司（「歡樂港隆」）  
上海建易商貿有限公司（「建易商貿」）  
上海玖澄實業有限公司（「玖澄實業」）  
上海巨誠建築設備有限公司（「巨誠設備」）  
上海康城置業有限公司（「康城置業」）  
上海臨洋廣告有限公司（「臨洋廣告」）  
上海綠蔓實業有限公司（「綠蔓實業」）  
上海眉美房地產開發有限公司（「眉美房地產開發」）  
上海南曉消防工程設備有限公司（「南曉設備」）  
上海盤棣商貿有限公司（「盤棣商貿」）  
上海盤祥商貿有限公司（「盤祥商貿」）  
上海盤儀實業有限公司（「盤儀實業」）  
上海普愛瑜伽健身娛樂部（「普愛瑜伽」）  
上海青洵商貿有限公司（「青洵商貿」）

上海青浦房地產有限公司（「青浦房地產」）  
上海青浦住宅開發有限公司（「青浦住宅」）  
上海青溪置業有限公司（「青溪置業」）  
上海青圓建設有限公司（「青圓建設」）  
上海琦象實業有限公司（「琦象實業」）  
上海濤滔實業有限公司（「濤滔實業」）  
上海天瓊實業有限公司（「天瓊實業」）  
上海廷南商貿有限責任公司（「廷南商貿」）  
上海衛遠置業有限公司（「衛遠置業」）  
上海湘柏商務諮詢服務部（「湘柏諮詢」）  
上海祥符園林綠化有限公司（「祥符園林綠化」）  
上海盈港經濟城（「盈港城」）  
上海澤邸商貿有限公司（「澤邸商貿」）  
上海澤圳商貿有限公司（「澤圳商貿」）  
上海振紡建設工程有限公司（「振紡工程」）  
上海臻美餐飲有限公司（「臻美餐飲」）  
上海振浦置業發展有限公司（「振浦置業」）  
上海宗盛建築裝飾工程有限公司（「宗盛建築裝飾工程」）  
上海宗正商務有限責任公司（「宗正商務」）

(iv) 顧佳斌先生的關聯人士

顧佳華先生

顧仁怡先生

歸蓮英先生

劉衛和先生

## (b) 與關聯方的交易

於截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔已進行以下關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
(i) 由關聯方提供建設服務 宗盛建築裝飾工程 . . . . .	-	-	-	-	50,000
(ii) 由關聯方提供廣告服務 哈洛威廣告設計 . . . . .	2,500	-	-	-	-
(iii) 由關聯方提供物業 管理服務 青住物業管理 . . . . .	1,000	1,000	1,000	500	500
(iv) 就關聯方的銀行貸款提供 資產抵押 振紡工程 (附註5) . . . . .	-	-	18,958	18,958	-
玖澄實業 (附註5) . . . . .	-	-	17,294	-	-
(v) 於截至2010年、2011年和2012年12月31日止年度各年及截至2012年和2013年6月30日止六個月，上海鳳翔將部分完工待售物業免費租賃予港隆企業。					

## (c) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事（執行及非執行）。就僱員服務已付或應付予主要管理層的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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
薪金及其他短期僱員福利...	410	327	328	164	165
				(未經審計)	

## (d) 關聯方結餘

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 應收關聯方款項 (附註6)				
顧佳斌先生.....	16,996	-	-	-
劉衛和先生.....	1,300	1,300	1,300	-
國澄商貿.....	-	8,000	5,000	-
佳邸置業.....	180	168	-	-
康城置業.....	3,500	3,500	3,500	-
綠蔓實業.....	-	3,226	-	-
盤棣商貿.....	-	-	210	-
盤儀實業.....	-	5	250	-
普愛瑜伽.....	160	171	255	-
青洄商貿.....	-	5	-	-
青浦大申.....	700	-	-	-
青浦住宅.....	22,300	22,300	22,300	-
青溪置業.....	332	332	332	-
衛遠置業.....	500	-	-	-
湘柏諮詢.....	4,000	-	-	-
澤圳商貿.....	10	4	4	-
振紡工程.....	-	-	1,770	-
臻美餐飲.....	-	1	1,143	-
宗盛建築裝飾工程.....	500	-	-	-
宗正商務.....	-	5,397	1,890	-
濤滔實業.....	-	86,400	99,543	198,544
	50,478	130,809	137,497	198,544

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ii) 應付關聯方款項 (附註12)				
顧佳斌先生.....	–	62,301	112,486	347,644
顧仁怡先生.....	15	507	428	–
歸蓮英先生.....	225	225	–	–
劉衛和先生.....	2,172	2,172	2,172	–
德梁物業管理.....	350	–	670	–
港隆企業.....	4,647	14,537	28,597	–
公青房地產開發.....	689	689	–	–
哈洛威廣告設計.....	2,130	9,900	9,020	–
翰秉實業.....	2,500	2,440	–	–
歡樂港隆.....	–	2,990	940	–
佳邸置業.....	–	–	332	–
建易商貿.....	340	335	–	–
巨誠設備.....	240	240	240	–
朗鏡裝飾.....	5,000	17,309	–	–
臨洋廣告.....	2,825	2,825	2,825	–
綠蔓實業.....	70	–	–	–
眉美房地產開發.....	–	28	28	–
南曉設備.....	1,880	1,880	1,880	–
盤棣商貿.....	90	90	–	–
盤祥商貿.....	95	95	–	–
青浦住宅.....	16,187	16,274	10,486	–
青圓建設.....	5,000	5,000	5,000	–
青住物業管理.....	3,250	14,050	15,050	–
琦象實業.....	90	90	–	–
濤滔實業.....	545	540	–	–
天瓊實業.....	20	20	–	–
廷南商貿.....	15	10,795	–	–
湘柏諮詢.....	–	100	100	–
盈港城.....	1,280	1,280	1,280	–
澤邸商貿.....	80	80	–	–
臻美餐飲.....	371	–	–	–
振浦置業.....	2,000	15,000	15,000	–
梓瑞裝潢工程.....	2,964	2,594	2,324	–
宗盛建築裝飾工程.....	–	17,525	542	50,000
	<u>55,070</u>	<u>201,911</u>	<u>209,400</u>	<u>397,644</u>

應收及應付關聯方款項屬無抵押、免息和按要求償還。

於2013年6月30日，上海鳳翔和顧佳斌先生與其他關聯方訂立應收款項及應付款項抵銷協議。應付其他關聯方的應付款項總計人民幣120,195,000元及應收其他關聯方的應收款項總計人民幣39,001,000元乃轉讓予顧佳斌先生及抵銷與其結餘。

## 24 報告期末後事項

除在本上海鳳翔的財務信息中披露者外，上海鳳翔於2013年6月30日之後並無進行任何其他重大期後事項。

#### IV 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2013年6月30日後及直至本報告日的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露者外，貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2013年6月30日後的任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

此致

景瑞控股有限公司  
列位董事

德意志證券亞洲有限公司  
UBS Securities Hong Kong Limited 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2013年10月21日



本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的「會計師報告」的一部分，載入本招股章程僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

### A. 未經審計備考經調整有形資產淨值

以下為本公司根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值，僅作說明用途，將其載列如下旨在闡述假設全球發售已於2013年6月30日進行，全球發售對我們於該日的有形資產淨值的影響。編製未經審計備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於2013年6月30日或全球發售後任何未來日期的合併有形資產淨值。未經審計備考經調整有形資產淨值乃根據本公司「會計師報告」(全文載於本招股章程附錄一)所載本公司權益持有人於2013年6月30日應佔本集團經審計合併有形資產淨值而計算，並作出如下調整。

	本公司權益持有人 於2013年 6月30日 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>		本公司權益持有人 於2013年 6月30日 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值 <sup>(3)</sup>		
	估計全球發售 所得款項淨額 <sup>(2)</sup>	未經審核備考 經調整每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	未經審核備考 經調整每股有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	人民幣元	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
按發售價每股股份					
4.20港元計算.....	1,651,440	972,373	2,623,813	2.09	2.63
按發售價每股股份					
5.48港元計算.....	1,651,440	1,291,936	2,943,376	2.35	2.95

附註：

- (1) 我們的權益持有人於2013年6月30日應佔本集團合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載本公司的「會計師報告」，乃根據於2013年6月30日我們的權益持有人應佔本集團經審計合併資產淨值人民幣1,653,106,000元並就於2013年6月30日的無形資產人民幣1,666,000元作出調整後得出。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股股份4.20港元和5.48港元計算，經扣除就全球發售應付的包銷費用以及其他估計相關費用和開支(不包括截至2013年6月30日本集團已入賬的金額)，並無計及根據超額配股權可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.7966元的匯率換算為人民幣，但僅供說明用途。

- (3) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，根據緊隨全球發售完成後的已發行股份為1,253,691,469股計算，但並無計及根據超額配股權可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。未經審計備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.7966元的匯率換算為港幣，但僅供說明用途。
- (4) 於2013年8月31日，獨立估值師戴德梁行有限公司已對我們的在建物業及完工待售物業進行估值。重估盈餘淨額（即該等物業權益市值超過其賬面值的部分）並未計入我們於2013年6月30日的合併財務資料，此乃由於就會計處理而言我們的在建物業及完工待售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。上述調整並無計及該重估盈餘。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2013年6月30日後的經營業績或所訂立的其他交易。

## B. 經擴大集團於2013年6月30日的未經審計備考資產負債表

以下為用作闡明用途的本集團及上海鳳翔（統稱「經擴大集團」）未經審計備考資產負債表，乃基於下文所載附註編製，旨在說明根據日期為2013年7月18日的購買協議（「購買協議」）而進行的建議收購上海鳳翔及上海鳳翔應付的股東貸款（「收購」）的影響，猶如收購已於2013年6月30日進行。基於購買協議下的購買價及協定扣減項目，總對價初步估計為人民幣912,854,000元。

編製經擴大集團未經審計備考資產負債表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映經擴大集團於2013年6月30日（倘收購已於該日完成）及任何未來日期的財務狀況。

資產	本集團	備考調整					經擴大集團
		上海鳳翔	其他備考調整				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註3(a)	附註3(b)	附註3(c)	附註3(d)	
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備.....	15,230	8,475	(3,828)			9,506	29,383
投資物業.....	313,000	-					313,000
無形資產.....	1,666	-					1,666
於合營公司的投資.....	303,856	-					303,856
遞延所得稅資產.....	129,940	-					129,940
	<b>763,692</b>	<b>8,475</b>					<b>777,845</b>

資產	本集團	備考調整					經擴大集團
		上海鳳翔	其他備考調整				
		人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3(a)	人民幣千元 附註3(b)	人民幣千元 附註3(c)	
<b>流動資產</b>							
租賃土地預付款項.....	146,850	-					146,850
完工待售或							
在建銷售物業.....	9,298,613	528,168	(397)			640,160	10,466,544
貿易及其他應收款項							
和預付款項.....	942,072	250,314	(1,770)			(50,000)	1,140,616
預付所得稅.....	119,981	-					119,981
以公允價值計量且其變動							
計入損益的金融資產...	134	-					134
受限制現金.....	562,465	528	(528)				562,465
現金及現金等價物.....	981,094	497	(497)		(347,644)	(102,356)	531,094
	<b>12,051,209</b>	<b>779,507</b>					<b>12,967,684</b>
<b>總資產.....</b>	<b>12,814,901</b>	<b>787,982</b>					<b>13,745,529</b>
<b>負債</b>							
<b>非流動負債</b>							
借款.....	2,880,061	97,000					2,977,061
遞延所得稅負債.....	105,437	-					105,437
信託貸款相關衍生工具...	25,898	-					25,898
長期應付款項.....	-	7,949				290,000	297,949
	<b>3,011,396</b>	<b>104,949</b>					<b>3,406,345</b>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項.....	1,705,479	714,698		(13,265)	(347,644)	122,854	2,182,122
預售物業預收款項.....	3,782,882	-					3,782,882
當期所得稅負債.....	670,099	37,135					707,234
借款.....	1,784,764	12,000					1,796,764
長期應付款項的							
即期部分.....	-	9,901					9,901
	<b>7,943,224</b>	<b>773,734</b>					<b>8,478,903</b>
<b>總負債.....</b>	<b>10,954,620</b>	<b>878,683</b>					<b>11,885,248</b>
<b>資產淨值/(負債淨額)...</b>	<b>1,860,281</b>	<b>(90,701)</b>					<b>1,860,281</b>

附註：

1. 該等結餘代表本集團於2013年6月30日的資產負債，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
2. 該等結餘代表上海鳳翔於2013年6月30日的資產負債，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告第III節「上海鳳翔的財務信息」。
3. 其他備考調整代表：
  - (a) 根據購買協議，應向顧佳斌先生（「賣方」）分派的上海鳳翔若干資產。
  - (b) 根據購買協議，賣方承諾解除上海鳳翔截至2013年6月30日的累計應付捐贈款項人民幣13,265,000元的責任，上海鳳翔的應付捐贈款項獲撤銷。
  - (c) 購買上海鳳翔欠付賣方的股東貸款人民幣347,644,000元，及該股東貸款由本集團於收購上海鳳翔後對銷。
  - (d) 收購100%實際股權歸屬本集團的上海鳳翔。根據購買協議的條款及條件，本公司董事認為收購的實質為購買上海鳳翔的一組資產。就未經審計備考財務資料目的而言，經扣除上海鳳翔的若干負債及未來責任後購買價合共為人民幣565,210,000元，基於上海鳳翔的寫字樓、完工待售或在建銷售物業於收購日期的相對公允價值將購買價分配至各該等資產，其中人民幣50,000,000元已由本集團於2013年6月預付予賣方、人民幣102,356,000元將於收購完成時支付、人民幣122,854,000元將於收購後支付而餘下人民幣290,000,000元將於收購後兩年支付。
4. 除以上所述的該等備考調整外，並無作出其他調整以反映本集團及上海鳳翔於2013年6月30日後的任何經營業績或所參與的其他交易。

**本公司申報會計師就未經審計備考財務資料發出的報告**

以下羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製招股章程所載未經審計備考財務資料的鑒證報告**

敬啟者：

本所已對景瑞控股有限公司（「貴公司」）董事編製的 貴公司及其子公司（統稱「貴集團」）的未經審計備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅作說明用途。未經審計備考財務資料包括就 貴公司股份的建議首次公開發售而編製的 貴公司權益持有人於2013年6月30日應佔 貴集團未經審計備考經調整有形資產淨值及就 貴公司建議收購上海鳳翔房地產開發有限公司（「上海鳳翔」）而編製的經擴大集團（包括 貴集團及上海鳳翔）於2013年6月30日的未經審計備考資產負債表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」），載於 貴公司於2013年10月21日刊發的招股章程第II-1至II-4頁。 貴公司董事編製未經審計備考財務資料所依據的適用標準載於第II-1至II-4頁所載附註。

未經審計備考財務資料乃由 貴公司董事編製，旨在分別說明建議首次公開發售或建議收購上海鳳翔對 貴集團於2013年6月30日的財務狀況的影響，猶如建議首次公開發售或建議收購上海鳳翔已分別於2013年6月30日發生。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2013年6月30日的財務資料（已就此刊發會計師報告）。

**貴公司董事就未經審計備考財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

### 申報會計師的責任

本所的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，概不承擔任何其他責任。

本所根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，規劃和實施程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段的規定及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，本所不對建議首次公開發售或建議收購上海鳳翔於2013年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製提供合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事在編製未經審計備考財務資料時所採用的適用標準是否為呈現有關事項或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及就下列事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已適當遵循該等標準；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、對與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

此類業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

本所的工作並非遵照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則及慣例進行工作般依賴本報告。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

景瑞控股有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2013年10月21日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司物業權益於2013年8月31日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 1. 估值指示、目的及日期

我們按照閣下的指示，對景瑞控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業權益（詳情載於隨附的估值證書）進行估值，我們確認曾視察該等物業、作出有關查詢，並已取得我們認為必要的進一步資料，以便我們可就該等物業權益於2013年8月31日的價值向閣下提供意見。

### 2. 市場價值的定義

我們對各項物業的估值指該物業的市場價值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（2012版本），市場價值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

### 3. 估值基準及假設

對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（2012版本）的規定。

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。



對中國物業進行估值時，除另有說明外，我們假設各物業已按象徵式土地使用年費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。我們依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所提供有關各項物業業權及 貴集團所持物業權益的資料及意見。我們對物業進行估值時乃假設 貴集團於各獲批之土地使用年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的可強制執行業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

有關中國物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們的估值並無考慮物業所涉及的任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

#### 4. 估值方法

對於 貴集團於中國持作出售的第一類物業，我們採用直接比較法，假設各項物業按空置現況交吉出售，並參照有關市場上可資比較的銷售交易進行估值。

對於 貴集團於中國持作投資的第二類物業，我們按現有租約所得收入淨額撥充資本並考慮物業的複歸收入潛力進行估值或參考可資比較市場交易進行估值。

對於 貴集團於中國持有或擬收購的在建或作未來開發的第三類、第四類及第五類物業，我們以各項物業將根據 貴集團向我們提供的最新開發計劃（如有）開發及竣工作為基準進行估值。我們假設開發計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。我們亦假設，開發項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已取得有關機構的批准。我們於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較的銷售憑證，並考慮已支付的建設成本及開發項目竣工將支付的費用以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市場價值」指我們對假設開發項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

#### 5. 資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並未查閱文件正本以確定是否存在並未反映於我們所獲提供的副本的任何修訂。

在我們的估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就各項物業業權及 貴集團於中國所持物業權益所提供的資料，並接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、泊車位數量、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項所提供的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以我們獲提供的資料作基準，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料（該等資料對估值有重大意義）的真實性及準確性。 貴集團亦向我們表示， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 6. 業權調查

我們已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，但並未就物業進行調查。我們並未查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在並未反映於我們獲提供的副本的任何修訂。我們亦無法確定中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問對 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

## 7. 實地視察

我們曾於2013年視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並未實地視察土地狀況及設施等是否適合任何未來開發。我們估值時假設有關於方面狀況良好，且在建設期間不會產生特殊費用或延誤。我們並未進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。我們並無測試任何有關設施。除另有說明外，我們無法進行實地測量以核實物業的地盤及樓面面積，但假設我們獲提供的文件所示的面積準確。

## 8. 貨幣及匯率

除另有說明外，我們的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國  
上海  
成都北路333號  
東樓23層  
景瑞控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師（產業測量組）  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

2013年10月21日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	貴集團
	現況下的 市場價值 人民幣元		於2013年8月31日 應佔現況下的 市場價值 人民幣元
<b>第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業</b>			
1. 中國上海市嘉定區 上海景瑞·嘉城 未售部分	290,000,000	40%	116,000,000
2. 中國上海市寶山區 上海景瑞·嶺域 未售部分	50,000,000	100%	50,000,000
3. 中國江蘇省太倉市經濟開發區 常勝南路18號 蘇州景瑞·榮御藍灣一期至二期 未售部分	85,000,000	100%	85,000,000
4. 中國江蘇省太倉市城廂鎮通海路西側 蘇州景瑞·翡翠灣一期 未售部分	48,000,000	65%	31,200,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
5. 中國江蘇省常州市鐘樓區 青楓公園西側 常州景瑞·曦城 未售部分	198,000,000	100%	198,000,000
6. 中國江蘇省常州市鐘樓區 星港大道南側、玉龍路東側 常州景瑞·英郡一期 未售部分	38,000,000	100%	38,000,000
7. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區 南通景瑞·望府一期 未售部分	375,000,000	100%	375,000,000
8. 中國江蘇省泰州市海陵區 泰州景瑞·榮御藍灣一期 未售部分	68,000,000	100%	68,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
9. 中國浙江省湖州市西南分區 湖州景瑞• 西西那堤 未售部分	34,000,000	100%	34,000,000
10. 中國天津市北辰區小澗鎮 小賀莊村、津榆公路南側 天津景瑞• 陽光尚城項目 一期至三期A區 未售部分	397,000,000	100%	397,000,000
11. 中國天津市寶坻區大白莊鎮 寶白公路東側 天津景瑞• 英郡一期 未售部分	431,000,000	100%	431,000,000
12. 中國重慶市沙坪壩區 紅槽房正街99號 重慶景瑞• 藍溪谷地 未售部分	159,000,000	100%	159,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
13. 中國浙江省舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡一期 未售部分	21,000,000	100%	21,000,000
14. 中國上海市徐匯區龍吳路 徐匯新城 未售部分	56,000,000	100%	56,000,000
15. 中國上海市青浦區盈港路499弄 上海鳳翔項目一期至二期 (港隆廣場) 未售部分	366,000,000	80%	292,800,000
<b>第一類小計：</b>	<b>2,616,000,000</b>		<b>2,352,000,000</b>

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
<b>第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業</b>			
16. 中國上海市寶山區殷高西路522-542、 520、578、588、598、608、618、628、 638、700號 上海景瑞·生活廣場	313,000,000	100%	313,000,000
<b>第二類小計：</b>	<b>313,000,000</b>		<b>313,000,000</b>

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
<b>第三類 – 貴集團於中國持有的在建物業</b>			
17. 中國江蘇省太倉市經濟開發區 常勝路東側，朝陽路南側 蘇州景瑞·榮御藍灣三期 在建項目	174,000,000	100%	174,000,000
18. 中國江蘇省太倉市經濟開發區 常勝路東側，朝陽路南側 蘇州景瑞·榮御藍灣四期 在建項目	452,000,000	100%	452,000,000
19. 中國江蘇省太倉市城廂鎮 通海路西側，東古路南側 蘇州景瑞·翡翠灣二期 在建項目	585,000,000	65%	380,250,000



物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
20. 中國江蘇省太倉市城廂鎮 通海路西側，東古路南側 蘇州景瑞·翡翠灣三期 在建項目	501,000,000	65%	325,650,000
21. 中國江蘇省常州市鐘樓區 星港大道南側、玉龍路東側 常州景瑞·英郡二期至三期 在建項目	967,000,000	100%	967,000,000
22. 中國江蘇省常州市天寧區 龍錦路以東、永寧路以南 常州景瑞·望府一期至二期 在建項目	723,000,000	51%	368,730,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
23. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區 南通景瑞•望府二期 在建項目	544,000,000	100%	544,000,000
24. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區南通景 瑞•望府三期在建項目	285,000,000	100%	285,000,000
25. 中國江蘇省泰州市海陵區 泰州景瑞•榮御藍灣二期至三期 在建項目	835,000,000	100%	835,000,000
26. 中國浙江省紹興市紹興縣 紹興景瑞•望府一期至二期 在建項目	1,228,000,000	100%	1,228,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
27. 中國浙江省舟山市普陀區 舟山景瑞·半島灣 在建項目	644,000,000	100%	644,000,000
28. 中國浙江省湖州市長興縣 龍山大道888號 湖州景瑞·望府 在建項目	651,000,000	100%	651,000,000
29. 中國天津市北辰區小澗鎮 小賀莊村、津榆公路南側 天津景瑞·陽光尚城 三期B區至四期 在建項目	302,000,000	100%	302,000,000
30. 中國上海市嘉定區 上海景瑞·嘉城五期 在建項目	143,000,000	40%	57,200,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
31. 中國浙江省寧波市鄞州區 寧波景瑞•望府一期至二期 在建項目	973,000,000	100%	973,000,000
32. 中國浙江省紹興市越城區 紹興景瑞•上府一期 在建項目	535,000,000	100%	535,000,000
33. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞•御藍灣一期A區 在建項目	273,000,000	100%	273,000,000
<b>第三類小計：</b>	<b>9,815,000,000</b>		<b>8,994,830,000</b>

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
<b>第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業</b>			
34. 中國江蘇省太倉市城廂鎮 蘇州景瑞·翡翠灣四期 待建項目土地	336,000,000	65%	218,400,000
35. 中國江蘇省常州市天寧區 龍錦路以東、永寧路以南 常州景瑞·望府三期 待建項目土地	413,000,000	51%	210,630,000
36. 中國江蘇省南通市經濟技術開發區 南通景瑞·望府四期 待建項目土地	157,000,000	100%	157,000,000
37. 中國浙江省紹興市紹興縣 紹興景瑞·望府三期至五期 待建項目土地	1,543,000,000	100%	1,543,000,000

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元	應佔權益 %	應佔現況下的 市場價值 人民幣元
38. 中國天津市寶坻區 天津景瑞·英郡二期至四期 待建項目土地	503,000,000	100%	503,000,000
39. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞·御藍灣一期B區 待建項目土地	118,000,000	100%	118,000,000
40. 中國浙江省舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡三期 待建項目土地	222,000,000	100%	222,000,000
41. 中國上海市青浦區青浦鎮38街坊2/3丘 上海鳳翔項目三期部分 待建項目土地	307,000,000	80%	245,600,000

物業	於2013年8月31日	貴集團 應佔權益 %	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值 人民幣元		應佔現況下的 市場價值 人民幣元
42. 中國浙江省紹興市越城區 紹興景瑞·上府二期 待建項目土地	76,000,000	100%	76,000,000
43. 中國江蘇省揚州市新盛路以西、 沿山河以南、西北繞城公路以東 揚州景瑞·望府 待建項目土地	505,000,000	100%	505,000,000
44. 中國浙江省杭州市余杭區 杭州景瑞·御藍灣 待建項目土地	589,000,000	100%	589,000,000
<b>第四類小計：</b>	<b>4,769,000,000</b>		<b>4,387,630,000</b>

物業	於2013年8月31日	貴集團	於2013年8月31日
	現況下的 市場價值	應佔權益	應佔現況下的 市場價值
	人民幣元	%	人民幣元
<b>第五類 – 貴集團於中國已簽約購買的物業</b>			
45. 中國江蘇省海門市海興路以東、 北京路以南、濟南路以北、 南通景瑞·御江山 已簽約購買土地	無商業價值	100%	無商業價值 (見附註(1))
46. 中國上海市青浦區青浦鎮38街坊2/3丘 上海鳳翔項目三期部分 已簽約購買土地	無商業價值	80%	無商業價值 (見附註(2))
47. 中國浙江省諸暨市 紹興景瑞·御江山 已簽約購買土地	無商業價值	100%	無商業價值 (見附註(3))
48. 中國浙江省杭州市 余杭區杭州良熟項目 已簽約購買土地	無商業價值	100%	無商業價值 (見附註(4))



物業	於2013年8月31日		貴集團	於2013年8月31日	
	現況下的 市場價值	人民幣元	貴集團 應佔權益	應佔現況下的 市場價值	人民幣元
49. 中國江蘇省蘇州市吳中經濟開發區 龍翔路東側、文溪路北側 蘇州吳中項目已簽約購買土地	無商業價值		100%	無商業價值 (見附註(5))	
<b>第五類小計：</b>	<b>無商業價值</b>			<b>無商業價值</b>	
<b>第一至五類總計：</b>	<b>17,513,000,000</b>			<b>16,047,460,000</b>	

## 附註：

- (1) 就第45項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣302,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣302,000,000元）。
- (2) 就第46項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣1,035,000,000元（ 貴集團應佔80.00%權益：人民幣828,000,000元）。
- (3) 就第47項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣301,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣301,000,000元）。
- (4) 就第48項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣553,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣553,000,000元）。
- (5) 就第49項物業而言，由於尚未取得國有土地使用證，故我們並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至估值日期於現況下的市場價值將為人民幣1,230,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣1,230,000,000元）。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
1. 中國上海市嘉定區 上海景瑞•嘉城 未售部分	該物業包括上海景瑞•嘉城未售部分。  該物業於2011年竣工，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 290,000,000元  ( 貴集團應佔 40%權益： 人民幣 116,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,070.45</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,156.20</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,694.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>35,921.45</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	4,070.45	零售	4,156.20	停車場	27,694.80	總計	35,921.45		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	4,070.45												
零售	4,156.20												
停車場	27,694.80												
總計	35,921.45												
	據 貴集團告知，該物業約有592個地下泊車位。												
	該物業獲授的土地使用權年期於2073年7月28日屆滿，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2007年3月6日簽發的國有土地使用證第(2007) 005267號，該物業佔地面積為63,636平方米的土地使用權已授予上海華江建設發展有限公司，年期於2073年7月28日屆滿，作住宅用途。
- 根據上海市嘉定區建設和交通委員會簽發的兩份建設工程竣工驗收備案證書，有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
2009JD0286.....	2009年11月13日	華江住宅地塊A及B	154,641.34
2010SH0301.....	2010年12月3日	上海景瑞•嘉城四期北部住宅	46,100.18
總計.....			200,741.52

據 貴集團告知，該物業總建築面積為35,921.45平方米，是上述證書的一部分。

- 根據日期為2009年2月17日的營業執照第310114000629668號，上海華江建設發展有限公司已於2002年8月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2002年8月16日至2020年8月15日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海華江建設發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 上海華江建設發展有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
建設工程竣工驗收備案證書 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
2. 中國上海市寶山區 上海景瑞•嶺域 未售部分	<p>該物業包括上海景瑞•嶺域未售部分。</p> <p>該物業於2011年竣工，總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,485.79</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,678.95</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>12,164.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業約有205個地下泊車位。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2078年4月14日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	1,485.79	停車場	10,678.95	總計	12,164.74	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 50,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 50,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	1,485.79										
停車場	10,678.95										
總計	12,164.74										

## 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年4月15日簽發的上海市房地產權證第(2010) 033036號，該物業作住宅用途佔地面積為82,529平方米的土地使用權（由2008年4月15日起為期70年）及該物業總建築面積為31,535.64平方米的房屋所有權已授予上海景尚置業有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2011年8月13日簽發的上海市房地產權證第(2011) 028926號，該物業作住宅用途佔地面積為82,529平方米的土地使用權（由2008年4月15日起為期70年）及該物業總建築面積為61,323.44平方米的房屋所有權已授予上海景尚置業有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2012年8月30日簽發的上海市房地產權證第(2012) 027387號，該物業作住宅用途佔地面積為82,529平方米的土地使用權（由2008年4月15日起為期70年）及該物業總建築面積為39,327.19平方米的房屋所有權已授予上海景尚置業有限公司。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為12,164.74平方米，是上述證書的一部分。

2. 根據日期為2013年1月28日的營業執照第310113000726405號，上海景尚置業有限公司於2008年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，營業期由2008年4月8日至2038年4月7日止。

3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 上海景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
3. 中國江蘇省 太倉市經濟開發區 常勝南路18號 蘇州景瑞·榮御藍灣 一期至二期 未售部分	該物業包括蘇州景瑞·榮御藍灣一期 至二期未售部分。  該物業於2013年竣工，總建築面積詳 情如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 85,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 85,000,000元)
	<b>用途</b>	<b>概約建築面積</b>	
		平方米	
	住宅	2,288.23	
	零售	3,751.57	
	停車場	9,533.58	
	<b>總計</b>	<b>15,573.38</b>	

該物業獲授的土地使用權年期於2077  
年11月1日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的4份國有土地使用證，該物業佔地面積為175,230.60平方米的土地使用權已  
授予太倉景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2009) 022002216 .....	2009年3月18日	住宅	2077年11月1日	88,162.50
(2009) 022005653 .....	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	17,845.40
(2009) 022005654 .....	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	29,154.60
(2009) 022008903 .....	2009年7月29日	住宅	2077年11月1日	40,068.10
(2009) 022008661 .....	2009年7月24日	住宅	2077年11月1日	54,359.80
<b>總計</b> .....				<b>229,590.40</b>

2. 根據太倉市規劃建設局簽發的八份建設工程竣工驗收備案證書，建築面積為351,151.70平方米的有關開發  
項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
2010137 .....	2010年9月21日	第1-11棟	26,719.40
2009199 .....	2009年12月21日	第12-32棟	61,651.22
2011173 .....	2011年12月9日	第33、34棟	71,841.08
2010188 .....	2010年12月29日	第35-46棟	35,339.40
2012220 .....	2012年12月29日	第66-68棟	104,050.66
2011174 .....	2011年12月9日	1號地庫	4,898.29
2013071 .....	2013年5月29日	第47-54棟、56棟、62棟	35,826.64
2013087 .....	2013年7月10日	四期1-3號地庫	10,825.01
<b>總計</b> .....			<b>351,151.70</b>

據 貴集團告知，該物業總建築面積為15,573.38平方米，是上述證書的一部分。

3. 根據日期為2012年3月29日的營業執照第320585000063744號，太倉景瑞置業有限公司已於2007年12月25  
日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,600,000元，營業期由2007年12月25日至2037年12月24日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 太倉景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 該物業部分已抵押予中國農業銀行太倉分行；
  - (iv) 太倉景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                    |   |
|--------------------|---|
| 國有土地使用證 .....      | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案證書 ..... | 有 |
| 營業執照 .....         | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
4. 中國江蘇省 太倉市 城廂鎮通海路西側 蘇州景瑞·翡翠灣 一期未售部分	該物業包括蘇州景瑞·翡翠灣一期未售部分。  該物業於2013年竣工，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 48,000,000元  ( 貴集團應佔 65%權益： 人民幣 31,200,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>5,670.41</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>5,670.41</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	5,670.41	總計	5,670.41		
用途	概約建築面積										
	平方米										
住宅	5,670.41										
總計	5,670.41										
	該物業獲授的土地使用權年期於2080年5月19日屆滿，作住宅用途。										

## 附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2010) 022008753	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	16,815.80
(2012) 022010635	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,028.00
總計				258,199.90

2. 根據太倉市規劃建設局簽發的三份建設工程竣工驗收備案證書，建築面積為95,041.02平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
2011185	2011年12月19日	第1-6、9-14、17-19棟	41,308.50
2012184	2012年11月30日	第20-28棟	40,865.48
2013067	2013年5月24日	第7-8棟、15-16、53棟	12,867.04
總計			95,041.02

據 貴集團告知，該物業總建築面積為5,670.41平方米，是上述證書的一部分。

3. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司已於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。



4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
建設工程竣工驗收備案證書 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
5. 中國江蘇省常州市 鐘樓區青楓公園西側 常州景瑞•曦城 未售部分	常州景瑞•曦城為配備零售及配套設施的住宅開發項目。  該物業包括常州景瑞•曦城未售部分。  該物業於2011年竣工，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 198,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 198,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,385.95</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,059.41</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,960.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>28,405.36</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	1,385.95	零售	14,059.41	停車場	12,960.00	總計	28,405.36		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	1,385.95												
零售	14,059.41												
停車場	12,960.00												
總計	28,405.36												
	該物業獲授的土地使用權年期就商業用途及住宅用途而言，分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。												

## 附註：

- 根據日期為2007年9月10日的國有土地使用證第(2007) 0210056號，該土地總佔地面積為93,720.00平方米的土地使用權已授予常州景申置業有限公司，年期就商業用途及住宅用途而言分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。
- 根據常州市房產登記中心簽發的31份房屋所有權證，未售零售部分總建築面積為14,059.41平方米的房屋所有權已授予常州景申置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
00558277	2012年6月20日	第2-12棟	287.92
00558300	2012年6月20日	第2-13棟	167.46
00558301	2012年6月20日	第2-14棟	309.62
00558302	2012年6月20日	第2-15棟	296.30
00558303	2012年6月20日	第2-16棟	213.37
00558304	2012年6月20日	第3-1棟	214.65
00558305	2012年6月20日	第3-8棟	110.77
00558306	2012年6月20日	第3-10棟	270.51
00558307	2012年6月20日	第3-11棟	201.90
00558308	2012年6月20日	第3-13棟	40.64
00558309	2012年6月20日	第3-14棟	215.74
00558310	2012年6月20日	第4-4棟	304.25
00558311	2012年6月20日	第4-6棟	161.29
00558312	2012年6月20日	第4-7棟	195.75
00558313	2012年6月20日	第5-4棟	175.10

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
00558314.....	2012年6月20日	第5-5棟	166.24
00558315.....	2012年6月20日	第5-6棟	115.41
00558316.....	2012年6月20日	第5-7棟	260.32
00558318.....	2012年6月20日	第5-8棟	260.09
00558319.....	2012年6月20日	第5-12棟	277.98
00558320.....	2012年6月20日	第17-1棟	153.54
00558321.....	2012年6月20日	第17-2棟	36.60
00558322.....	2012年6月20日	第17-3棟	36.60
00558324.....	2012年6月20日	第17-4棟	36.60
00558326.....	2012年6月20日	第17-5棟	36.60
00558327.....	2012年6月20日	第17-6棟	36.60
00558328.....	2012年6月20日	第17-7棟	36.60
00558329.....	2012年6月20日	第17-8棟	36.60
00558330.....	2012年6月20日	第17-9棟	36.60
00558331.....	2012年6月20日	第17-10棟	306.10
00558332.....	2012年6月20日	第17-11棟	9,061.66
總計.....			<u>14,059.41</u>

3. 根據常州市建設局簽發的五份竣工驗收登記表，總建築面積為251,159.31平方米的有關開發項目已竣工。
- 據 貴集團告知，該物業總建築面積為28,405.36平方米，是上述證書及文件的一部分。
4. 根據營業執照第32040000003567號，常州景申置業有限公司已於2006年4月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 常州景申置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 該物業部分已抵押予陸家嘴國際信託有限公司；
  - (iv) 常州景申置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |               |   |
|---------------|---|
| 國有土地使用證 ..... | 有 |
| 房屋所有權證 .....  | 有 |
| 竣工驗收登記表 ..... | 有 |
| 營業執照 .....    | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
6. 中國江蘇省 常州市鐘樓區 星港大道南側、 玉龍路東側 常州景瑞•英郡一期 未售部分	常州景瑞•英郡為配備零售及配套設施的住宅開發項目。  該物業於2010年竣工，包括常州景瑞•英郡一期的未售部分，其中包括總建築面積約為3,574.20平方米的12個聯排住宅單位。  該物業獲授的土地使用權年期就商業用途及住宅用途而言，分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 38,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 38,000,000元)

## 附註：

- 根據日期為2007年12月6日的國有土地使用證第(2007)126656號，該土地總佔地面積為87,440平方米的土地使用權已授予常州景申置業有限公司，年期就商業用途及住宅用途而言分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。
- 根據常州市建設局簽發的竣工驗收登記表，總建築面積為28,182.88平方米的有關開發項目已竣工。  
  
據 貴集團告知，該物業總建築面積為3,574.20平方米，是上述文件的一部分。
- 根據營業執照第320400000003567號，常州景申置業有限公司已於2006年4月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - 常州景申置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - 常州景申置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
竣工驗收登記表 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
7. 中國江蘇省南通市 經濟技術開發區 南通景瑞•望府一期 未售部分	南通景瑞•望府為配備零售及配套設施的住宅開發項目。  該物業於2012年竣工，包括南通景瑞•望府一期的未售部分，其中包括總建築面積約為71,716.8平方米的1,229個泊車位。  該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 375,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 375,000,000元)

## 附註：

1. 根據南通經濟技術開發區政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TKGY(2010) 0302021 . . . . .	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計 . . . . .				<u>191,220.47</u>

2. 根據南通市城鄉建設局於2012年12月20日簽發的房屋及公共設施建設工程竣工驗收登記表，該建設工程獲同意登記為竣工。
3. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司已於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行南通經濟技術開發區支行；
  - (iv) 南通景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
竣工驗收登記表 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
8. 中國江蘇省 泰州市海陵區 泰州景瑞•榮御藍灣 一期未售部分	泰州景瑞•榮御藍灣為配備零售及配 套設施的住宅開發項目。  該物業包括泰州景瑞•榮御藍灣一期 未售部分，即9個高層公寓單位、一 家會所及13個聯排住宅單位，總建築 面積約為5,575.07平方米。  該物業獲授的土地使用權年期就住宅 用途及商業用途而言，分別於2079年 11月21日及2049年11月21日屆滿。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 68,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 68,000,000元)

## 附註：

1. 根據泰州市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為111,724.4平方米的土地使用權已授予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TZGY(2012) 14056 . . . . .	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	75,802.8
TZGY(2012) 14059 . . . . .	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	35,921.6
總計 . . . . .				<u>111,724.4</u>

2. 根據泰州市國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2009年10月22日訂立的國有土地使用權出讓合同第3212012009CR0030號及補充合同，該物業的土地使用權已授予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 海陵區永興路以南，328國道以北
- (ii) 地段編號 : 03-02-(013)-341
- (iii) 佔地面積 : 163,994平方米
- (iv) 用途 : 住宅／商業
- (v) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣188,000,000元
- (vii) 容積率 : 1.402至1.602

3. 根據泰州市住宅和城鄉建設局於2012年3月29日簽發的竣工驗收登記表，該建設工程已獲同意登記為竣工。

4. 根據日期為2012年3月21日的營業執照第321200000018977號，泰州景瑞置業有限公司已於2009年11月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣205,000,000元，營業期由2009年11月17日至2039年11月16日止。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 泰州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行泰州新區支行；
  - (iv) 泰州景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 .....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 竣工驗收登記表 .....     | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |



物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
9. 中國浙江省 湖州市西南分區 湖州景瑞•西西那堤 未售部分	該物業於2012年竣工，包括湖州景瑞•西西那堤未售部分。  該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 34,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 34,000,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,598.36</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,023.26</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,621.62</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	2,598.36	會所	1,023.26	總計	3,621.62		
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	2,598.36										
會所	1,023.26										
總計	3,621.62										
	據 貴集團告知，該物業約有35個未售地下泊車位。										
	該物業獲授的土地使用權年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。										

## 附註：

- 根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2007) 2-18822號，該物業佔地面積為31,977平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。

根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2007) 2-18823號，該物業佔地面積為35,544平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。

根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2007) 2-18920號，該物業佔地面積為27,738平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2077年9月12日屆滿，作住宅用途。

根據湖州市土地管理局於2007年12月4日簽發的國有土地使用證第(2010) 2-1124號，該物業佔地面積為1,978平方米的土地使用權已授予湖州景瑞置業有限公司，年期於2047年11月25日屆滿，作商業用途。
- 根據湖州市規劃與建設局於2009年10月13日簽發的房屋所有權證第110031090號，該物業168號樓總建築面積為1,023.26平方米的房屋所有權已授予湖州景瑞置業有限公司，作會所用途。
- 根據湖州市住房和城鄉建設局於2012年6月21日簽發的建設工程竣工驗收備案證書第31300020120621101號，該物業建築面積為9,338.16平方米的住宅部分已竣工。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為3,621.62平方米，是上述證書的一部分。
- 根據日期為2013年3月1日的營業執照第330508000001202號，湖州景瑞置業有限公司已於2007年8月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2007年8月20日至2017年8月19日止。

5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 湖州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 湖州景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
建設工程竣工驗收備案證書 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日
			現況下的市場價值
10. 中國天津市北辰區小澗鎮小賀莊村、津榆公路南側天津景瑞•陽光尚城項目一期至三期A區未售部分	天津景瑞•陽光尚城為配備零售及配套設施的住宅開發項目。  該物業於2011年竣工，包括天津景瑞•陽光尚城一期至三期A區地上及地下總建築面積分別約63,697.59平方米及4,203.69平方米的未售部分，其中包括592個住宅單位及2個零售單位。  該物業獲授的土地使用權年期於2078年4月6日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 397,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 397,000,000元)

## 附註：

- 根據日期為2008年4月18日的國有土地使用證第2008-034號，該土地總佔地面積為141,621.60平方米的土地使用權已授予天津景尚置業投資有限公司，年期於2078年4月6日屆滿，作住宅用途。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局(出讓人)與天津景尚置業投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第CR2007280號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為141,621.60平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：北辰區津榆公路南側
  - 地段編號：津北辰榆(掛)2007-069號
  - 佔地面積：141,621.60平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣398,900,000元
  - 容積率：不超過1.6
- 根據天津市國土資源測繪和房屋測量中心簽發的14份房產登記測繪報告，總建築面積為104,897.01平方米的有關開發項目已獲准施工，詳情如下：

報告編號	簽發日期	樓號	建設規模(平方米)		
			地上	地下	總計
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第3棟	293.43	4,824.40	5,117.83
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第4棟	293.43	4,825.55	5,118.98
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第5及8棟	529.16	9,072.26	9,601.42
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第6棟	264.58	4,536.14	4,800.72
FCCH/RA7.5-02-02.....	2010年8月23日	第7棟	543.32	4,850.73	5,394.05

報告編號	簽發日期	樓號	建設規模 (平方米)		
			地上	地下	總計
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2010年8月23日	第24、25、32及33棟	-	15,306.72	15,306.72
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2010年8月23日	第26及27棟	-	7,375.48	7,375.48
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2010年8月23日	第28及29棟	-	7,356.26	7,356.26
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2010年8月23日	第30及31棟	-	6,785.68	6,785.68
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2011年10月12日	第9棟	293.77	3,328.94	3,622.71
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2011年10月21日	第10棟	463.65	3,328.94	3,792.59
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2011年10月21日	第11及14棟	595.98	11,231.42	11,827.40
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2011年10月21日	第12及13棟	595.98	11,231.42	11,827.40
FCCH/RA7.5-02-02 . . . . .	2011年10月21日	第15棟	330.26	6,639.51	6,969.77
總計 . . . . .			4,203.56	100,693.45	104,897.01

根據12份天津市建設工程竣工驗收備案，總建築面積為52,803.08平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

編號	簽發日期	樓號	已竣工 建築面積 平方米
2013-513 . . . . .	2013年8月27日	第41棟	3,094.88
2013-514 . . . . .	2013年8月27日	第42棟	3,103.98
2013-515 . . . . .	2013年8月27日	第43棟	4,973.62
2013-516 . . . . .	2013年8月27日	第44棟	5,250.22
2013-517 . . . . .	2013年8月27日	第45棟	5,010.60
2013-518 . . . . .	2013年8月27日	第46棟	4,953.53
2013-519 . . . . .	2013年8月27日	第47棟	3,109.75
2013-520 . . . . .	2013年8月27日	第48棟	3,239.92
2013-521 . . . . .	2013年8月27日	第49棟	4,986.71
2013-522 . . . . .	2013年8月27日	第50棟	4,968.35
2013-523 . . . . .	2013年8月27日	第51棟	4,969.87
2013-524 . . . . .	2013年8月27日	第52棟	5,141.65
總計 . . . . .			52,803.08

據 貴集團告知，總建築面積為67,901.28平方米的物業為上述文件一部分。

4. 根據日期為2012年12月7日的營業執照第120113000004250號，天津景尚置業投資有限公司已於2007年8月14日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 天津景尚置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 天津景尚置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
房產登記測繪報告 .....	有
建設工程竣工驗收備案證書 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
11. 中國天津市 寶坻區大白莊鎮 寶白公路東側 天津景瑞•英郡一期 未售部分	天津景瑞•英郡為配備零售及配套設施的住宅開發項目。  該物業於2012年竣工，包括天津景瑞•英郡一期未售部分。  該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 431,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 431,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>53,339.94</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>786.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>11,849.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>65,974.94</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	53,339.94	零售	786.00	停車場	11,849.00	總計	65,974.94		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	53,339.94												
零售	786.00												
停車場	11,849.00												
總計	65,974.94												
	該物業獲授的土地使用權年期由2007年10月12日起為期70年，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2007年12月25日的國有土地使用證第182號，該物業總佔地面積為255,529.6平方米的土地使用權已授予天津景秀置業投資有限公司，年期由2007年10月12日起為期70年，作住宅用途。
- 根據天津市寶坻區規劃和國土資源局（出讓人）與天津景秀置業投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第045號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為255,529.61平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：寶坻區大白莊鎮寶白公路東側
  - 地段編號：津寶（掛）2007-10號
  - 佔地面積：255,529.61平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：由合同日期起為期70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣144,000,000元
  - 容積率：不超過2.1
- 根據26份竣工驗收登記表，總建築面積為88,079.39平方米的有關開發項目（包括未售部分）已竣工。

4. 根據日期為9月16日的營業執照第120224000001132號，天津景秀置業投資有限公司已於2007年7月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 天津景秀置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 該物業已抵押予中國建設銀行東麗支行；
  - (iv) 天津景秀置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 .....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 竣工驗收登記表 .....     | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
12. 中國重慶市沙坪壩區紅槽房正街99號重慶景瑞•藍溪谷地未售部分	重慶景瑞•藍溪谷地為配備零售及配套設施的住宅開發項目。  該物業於2013年竣工，包括重慶景瑞•藍溪谷地未售部分，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 159,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 159,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>9,996.31</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>148.20</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,327.62</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>22,472.13</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	零售	9,996.31	住宅	148.20	停車場	12,327.62	<b>總計</b>	<b>22,472.13</b>		
用途	概約建築面積 平方米												
零售	9,996.31												
住宅	148.20												
停車場	12,327.62												
<b>總計</b>	<b>22,472.13</b>												
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年，由2004年2月18日起生效。												

## 附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積為187,637平方米的土地使用權已授予重慶景康置業發展有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年，由2004年2月18日起生效。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（出讓人）與重慶康田置業有限公司（受讓人）於2004年1月19日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 24號及其補充合同，出讓人已同意向受讓人出讓該物業的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：重慶市沙坪壩區紅槽房
  - 地段編號：100
  - 佔地面積：187,637平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：由簽發合同日期起就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年
- 根據重慶康田置業有限公司（甲方）與重慶景康置業發展有限公司（乙方）於2005年9月16日訂立的國有土地使用權轉讓合同第(2005) 98號，甲方已向乙方轉讓該物業的國有土地使用權。



4. 根據重慶市城鄉建設委員會簽發的十三份建設工程竣工驗收備案證書，總建築面積約554,784.62平方米的有關開發項目已竣工，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	建築面積 平方米
200756.....	2007年12月14日	第18、2棟	46,113.68
200815.....	2008年3月20日	第28-36、3、4棟	47,605.16
200817.....	2008年4月23日	第6、7棟	37,536.32
200818.....	2008年4月23日	第8、9棟	35,865.07
200829.....	2008年6月5日	第5、1棟	28,566.28
20080199.....	2008年11月14日	第10、11、12棟	111,789.00
20090132.....	2009年9月30日	第2-4棟	87,149.00
200940.....	2009年8月18日	第43棟	12,587.50
200941.....	2009年8月18日	第44棟	2,522.07
20110074.....	2011年7月19日	第1棟	32,875.00
20120028.....	2012年3月26日	第13、14棟	38,179.00
20120058.....	2012年5月29日	第37-42、5棟	44,958.00
20120077.....	2012年3月8日	第3棟	29,038.54
總計.....			<u>554,784.62</u>

據 貴集團告知，該物業總建築面積為22,472.13平方米，是上述文件的一部分。

5. 據 貴集團告知，該物業樓面面積約9,137.26平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣58,798,008元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
6. 根據日期為2012年9月6日的營業執照第500106000010167號，重慶景康置業發展有限公司已於2005年7月20日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - 重慶景康置業發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - 重慶景康置業發展有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
8. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                    |   |
|--------------------|---|
| 國有土地使用證 .....      | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 .....  | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案證書 ..... | 有 |
| 營業執照 .....         | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
13. 中國浙江省 舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡 一期未售部分	舟山景瑞·豪布斯卡為配備配套設施 的住宅開發項目。  該物業於2008年竣工，包括舟山景 瑞·豪布斯卡一期未售部分，其中 包括317個泊車位，總建築面積約為 4,032.24平方米。  該物業獲授的土地使用權年期於2076 年12月13日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 21,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 21,000,000元)

## 附註：

- 根據舟山市土地管理局於2007年1月31日簽發的國有土地使用證第(2007) 4-1號，該物業佔地面積為45,942平方米的土地使用權已授予舟山景瑞置業有限公司，作住宅用途，於2076年12月13日屆滿。
- 根據舟山市國土資源局和房屋管理局(出讓人)與上海景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006) 165號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為45,942平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：魯家峙島D02-01-1地塊
  - 佔地面積：45,942平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣49,938,954元
  - 容積率：不超過1.26
- 根據舟山市建設委員會於2008年12月12日簽發的建設工程竣工驗收備案證書第31610020081212101號，建築面積為82,577.29平方米的有關開發項目已竣工。
- 根據日期為2012年4月20日的營業執照第330903000025110號，舟山景瑞置業有限公司已於2006年2月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期由2006年2月16日至2016年1月15日止。
- 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - 舟山景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - 舟山景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
建設工程竣工驗收備案證書 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
14. 中國上海市 徐匯區龍吳路 徐匯新城 未售部分	徐匯新城為配備零售設施的住宅開發項目，在一幅總佔地面積約為138,739平方米的土地上開發。  據 貴集團告知，該物業於2005年竣工，包括徐匯新城未售部分，其中包括2個住宅單位及23個零售單位。  該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 56,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 56,000,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>194.03</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,212.94</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,406.97</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	194.03	零售	3,212.94	總計	3,406.97		
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	194.03										
零售	3,212.94										
總計	3,406.97										
	該物業獲授的土地使用權年期於2072年11月17日屆滿，作住宅用途。										

## 附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局簽發的25份上海市房地產權證，該物業建築面積為3,406.97平方米的土地使用權及房屋所有權已授予上海景秀置業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	單位編號	用途	建築面積 平方米
(2010)003733.....	2010年2月20日	88號，402	住宅	66.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	88號，1103	住宅	127.16
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，201	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，202	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，203	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，204	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，301	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，302	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，303	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，304	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，401	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，402	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，403	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，404	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，501	商業	112.86
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，502	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，503	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，504	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號，601	商業	112.86

證書編號	簽發日期	單位編號	用途	建築面積 平方米
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號, 602	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號, 603	商業	99.87
(2010)003733.....	2010年2月20日	1號, 604	商業	106.14
(2010)003733.....	2010年2月20日	3號, F1	商業	98.74
(2010)003733.....	2010年2月20日	5號, F1	商業	111.08
(2011)009126.....	2011年6月27日	1719-1725號	商業	909.42
總計.....				<u>3,406.97</u>

2. 根據日期為2013年1月29日的營業執照第310104000193624號，上海景秀置業發展有限公司已於2001年7月13日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，營業期由2001年7月13日至2013年12月31日止。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海景秀置業發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 上海景秀置業發展有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |               |   |
|---------------|---|
| 上海市房地產權證..... | 有 |
| 營業執照.....     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
15. 中國上海市 青浦區盈港路499弄 上海鳳翔項目一期至 二期(港隆廣場) 未售部分	上海鳳翔項目一期至二期(港隆廣場) 為綜合辦公及零售開發項目，在一幅 總佔地面積約為38,291.80平方米的土 地上開發。  據 貴集團告知，該物業於2011年竣 工，包括港隆廣場未售部分，其中包 括44個辦公單位及136個零售單位。  該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 366,000,000元  ( 貴集團應佔 80%權益： 人民幣 292,800,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>2,784.85</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,047.11</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>14,191.04</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>37,023.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	辦公	2,784.85	零售	20,047.11	停車場	14,191.04	<b>總計</b>	<b>37,023.00</b>		
用途	概約建築面積 平方米												
辦公	2,784.85												
零售	20,047.11												
停車場	14,191.04												
<b>總計</b>	<b>37,023.00</b>												
	該物業獲授的土地使用權年期於2053 年7月4日屆滿，作綜合用途。												

## 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年11月23日簽發的上海市房地產權證第(2004)013235號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2005年7月28日簽發的上海市房地產權證第(2005)010592號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)及該物業總建築面積為33,541.07平方米的房屋所有權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2008年3月31日簽發的上海市房地產權證第(2008)003084號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)及該物業總建築面積為36,856.95平方米的房屋所有權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年3月25日簽發的上海市房地產權證第(2009)003247號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權(由2003年7月5日起為期50年)及該物業總建築面積為4,863.60平方米的民用防空泊車位已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為37,023.00平方米，是上述證書的一部分。

2. 根據日期為2013年8月26日的營業執照第310229000379455號，上海鳳翔房地產開發有限公司已於1998年6月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由1998年6月23日至2018年6月22日。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海鳳翔房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 上海鳳翔房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                |   |
|----------------|---|
| 上海市房地產權證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....     | 有 |

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值
16. 中國上海市寶山區 殷高西路522-542、 520、578、588、 598、608、618、 628、638、700號 上海景瑞•生活廣場	該物業於2008年竣工，包括名為上海 景瑞•生活廣場的綜合開發項目的4 層高零售商場。  據 貴集團告知，該物業總建築面積 約為25,441.87平方米。  該物業獲授的土地使用權年期於2054 年11月3日屆滿，作商業用途。	該物業總建築面積約 22,291.87平方米的部分 已經租賃，並訂有 多項租約，總月租約 為人民幣901,346元。  租約的最長租期於 2023年8月屆滿。	人民幣 313,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 313,000,000元)

## 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年5月16日簽發的上海市房地產權證第(2008) 017088號，該物業作商業用途佔地面積為41,931.70平方米的土地使用權（由2004年11月4日起為期50年）及該物業總建築面積為85,298.66平方米的房屋所有權已授予上海景祥置業有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年1月14日簽發的上海市房地產權證第(2009) 001850號，該物業作商業用途佔地面積為12,317.20平方米的土地使用權（由2004年11月4日起為期50年）及該物業總建築面積為41,609.23平方米的房屋所有權已授予上海景祥置業有限公司。

據 貴集團告知，該物業總建築面積為25,441.87平方米，是上述證書的一部分。

2. 根據日期為2012年8月21日的營業執照第310113000549684號，上海景祥置業有限公司已於2004年4月9日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，營業期由2004年4月9日至2014年4月8日止。
3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海景祥置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 上海景祥置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證.....	有
營業執照.....	有



5. 我們估值方法中的主要假設載列如下：

市場單位月租 (人民幣元／平方米)	資本化比率
46至142.....	5%

進行估值時，我們已參考該物業以及區內其他相若物業近期的多項租賃。此等主要零售租賃的月租水平介乎約每平方米人民幣45元至每平方米人民幣140元不等。

我們已收集並分析近期多項商舖銷售交易，並發現該等交易所隱含的資本化比率就零售物業而言，通常介乎於4.4%至5.2%之間。

上述我們所假設的市場租金與該物業以及上述區內其他相若物業近期的租金水平相符。經考慮從我們所收集的可資比較物業銷售情況分析而來的資本化比率，所使用的資本化比率屬合理。

## 第三類 — 貴集團於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值						
17. 中國江蘇省 太倉市經濟開發區 常勝路東側， 朝陽路南側 蘇州景瑞•榮御藍灣 三期在建項目	該物業包括在總佔地面積約229,590.40 平方米的一幅土地上開發的在建項 目。  於竣工時，該物業為住宅開發項目， 名為蘇州景瑞•榮御藍灣三期。  該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 174,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 174,000,000元)						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,607.48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>20,607.48</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	20,607.48	總計	20,607.48		
用途	概約建築面積 平方米								
住宅	20,607.48								
總計	20,607.48								
	該物業計劃於2014年竣工。								
	該物業獲授的土地使用權年期於2077 年11月1日屆滿，作住宅用途。								

## 附註：

- 根據太倉市國土資源局簽發的4份國有土地使用證，該物業佔地面積為175,230.60平方米的土地使用權已授予太倉景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2009) 022002216 .....	2009年3月18日	住宅	2077年11月1日	88,162.50
(2009) 022005653 .....	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	17,845.40
(2009) 022005654 .....	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	29,154.60
(2009) 022008903 .....	2009年7月29日	住宅	2077年11月1日	40,068.10
(2009) 022008661 .....	2009年7月24日	住宅	2077年11月1日	54,359.80
總計 .....				229,590.40

2. 根據太倉市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2007年11月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 111號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
- (i) 地點 : 常勝路東側，朝陽路南側
- (ii) 佔地面積 : 229,590.30平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣790,000,000元
3. 根據太倉市規劃建設局於2008年7月10日簽發的建設用地規劃許可證第(2008) 088號，一幅面積為229,590平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。
4. 根據太倉市住房和城鄉建設局於2013年2月28日簽發的建設工程規劃許可證第(2013)019號，該物業總規劃建築面積為20,607.48平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據太倉市住房和城鄉建設局於2013年3月14日簽發的建築工程施工許可證第320585201303140101號，該物業建築面積為20,607.48平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
6. 據 貴集團告知，該物業建築面積約7,437.32平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣81,314,356元。上述有關該物業部分的總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣66,428,295元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣772,687元。我們已於我們的估值中計入該金額。
8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣202,000,000元。
9. 根據日期為2012年3月29日的營業執照第320585000063744號，太倉景瑞置業有限公司於2007年12月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,600,000元，營業期由2007年12月25日至2037年12月24日止。
10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 太倉景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 太倉景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 .....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有 |
| 建築工程施工許可證 .....   | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
18. 中國江蘇省 太倉市經濟開發區 常勝路東側， 朝陽路南側 蘇州景瑞•榮御藍灣 四期在建項目	該物業包括在總佔地面積約 229,590.40平方米的一幅土地上開發 的在建項目。  於竣工時，該物業為住宅開發項目， 名為蘇州景瑞•榮御藍灣四期。  該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 452,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 452,000,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,172.23</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>17,232.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>98,404.23</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	81,172.23	地下停車場	17,232.00	總計	98,404.23		
用途	概約建築面積 平方米										
住宅	81,172.23										
地下停車場	17,232.00										
總計	98,404.23										
	該物業計劃於2015年竣工。										
	該物業獲授的土地使用權年期於2077 年11月1日屆滿，作住宅用途。										

## 附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的4份國有土地使用證，該物業佔地面積為175,230.60平方米的土地使用權已授予太倉景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2009) 022002216 .....	2009年3月18日	住宅	2077年11月1日	88,162.50
(2009) 022005653 .....	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	17,845.40
(2009) 022005654 .....	2009年6月9日	住宅	2077年11月1日	29,154.60
(2009) 022008903 .....	2009年7月29日	住宅	2077年11月1日	40,068.10
(2009) 022008661 .....	2009年7月24日	住宅	2077年11月1日	54,359.80
總計.....				229,590.40

2. 根據太倉市國土資源局與上海景瑞地產(集團)股份有限公司於2007年11月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 111號，該物業的土地使用權已出讓予景瑞地產(集團)股份有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	常勝路東側，朝陽路南側
(ii) 佔地面積	:	229,590.30平方米
(iii) 用途	:	住宅
(iv) 土地使用期	:	70年
(v) 土地出讓金	:	人民幣790,000,000元
(vi) 容積率	:	不適用

3. 根據太倉市規劃建設局於2008年7月10日簽發的建設用地規劃許可證第(2008) 088號，一幅面積為229,590平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的五份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為134,230.65平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
(2012)106.....	2012年9月18日	4號地庫	17,231.78
(2012)109.....	2012年9月27日	第63-65棟	81,172.23
(2013)118.....	2013年5月27日	第47-54、56-62棟	35,826.64
總計.....			<u>134,230.65</u>

5. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的四份建築工程施工許可證，該物業建築面積為222,084平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320585201210160519.....	2012年10月16日	第63-65棟、4號停車場的打樁工程	33,907.00
320585201209280101.....	2012年9月23日	第63-65棟、4號停車場	98,404.01
320585201106020119.....	2011年6月2日	第47-54、56-62棟的打樁工程	52,476.00
320585201106300101.....	2011年6月30日	第47-54、56-62棟	37,296.99
總計.....			<u>222,084.00</u>

6. 根據商品房預售許可證第(2012)057號及第(2013)018號，總建築面積為52,576.49平方米的該物業獲准進行預售。

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約51,498.27平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣386,961,610元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣275,019,425元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣37,068,753元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣647,000,000元。

10. 根據日期為2012年3月29日的營業執照第320585000063744號，太倉景瑞置業有限公司於2007年12月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,600,000元，營業期由2007年12月25日至2037年12月24日止。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 太倉景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 太倉景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
19. 中國江蘇省太倉市城廂鎮通海路西側，東古路南側蘇州景瑞•翡翠灣二期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約268,766.70平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為蘇州景瑞•翡翠灣二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,920</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,866</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,769</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>109,555</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	89,920	商業	12,866	配套設施	6,769	總計	109,555	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 585,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 65%權益： 人民幣 380,250,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	89,920												
商業	12,866												
配套設施	6,769												
總計	109,555												

## 附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2010) 022008753	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	16,815.80
(2012) 022010635	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,028.00
總計				258,199.90

2. 根據太倉市國土資源局與上海景銳投資有限公司於2009年10月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852009CR0148號及其日期為2012年1月20日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景銳投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 經七路東側，緯一路北側
- (ii) 佔地面積 : 224,492.60平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣520,000,000元

根據太倉市國土資源局與太倉景尚置業有限公司於2011年9月13日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852011CR0087號，該物業的土地使用權已出讓予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 通海路西側，東古路南側
- (ii) 佔地面積 : 44,274.10平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣168,000,000元
- (vi) 容積率 : 1.34

3. 根據太倉市規劃建設局於2010年6月11日簽發的建設用地規劃許可證第(2010) 032號，一幅面積為243,375.20平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

根據太倉市規劃建設局於2011年10月3日簽發的建設用地規劃許可證第(2011) 121號，一幅面積為44,274.10平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的四份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為143,554.57平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
(2010)080.....	2010年9月28日	第20-28、54棟	44,970.30
(2010)095.....	2010年11月16日	第29、31-33、35-39、 41-45、53棟	52,432.50
(2012)024.....	2012年3月9日	第55棟	10,353.50
(2013)095.....	2013年7月9日	第29-30、33-34、39-50棟	35,798.27
總計.....			<u>143,554.57</u>

5. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的五份建築工程施工許可證，該物業建築面積為168,857.30平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
320585201012290401.....	2010年12月29日	第20-28、54棟	44,970.30
320585201104200319.....	2011年4月20日	第20-29、31-33、35-39、 41-45、53-54棟的打樁工程	50,990.00
320585201103040301.....	2011年3月4日	第31-33、35-39、41-45棟	45,694.50
32058520130808119.....	2013年8月8日	第30、34、40、 46-50棟的打樁工程	10,276
320585201305060219.....	2013年5月6日	第55棟的打樁工程	6,573
320585201305300201.....	2013年5月30日	第55棟	10,353.50
總計.....			<u>168,857.30</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為49,468.24平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積
			平方米
2011025.....	2011年5月10日	第22、25-28棟	20,851.90
2011036.....	2011年6月17日	第20-24棟	15,076.92
2013011.....		第31、32、35-38棟	13,539.42
總計.....			<u>49,468.24</u>



7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約10,640.49平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣84,658,308元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣288,770,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣108,380,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。
9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣841,000,000元。
10. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 國有土地使用證 .....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 ..... | 有 |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有 |
| 建築工程施工許可證 .....   | 有 |
| 商品房預售許可證 .....    | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
20. 中國江蘇省太倉市 城廂鎮通海路西側， 東古路南側 蘇州景瑞•翡翠灣 三期在建項目	該物業包括在總佔地面積約 268,776.70平方米的一幅土地上開發 的在建項目。  於竣工時，該物業為住宅開發項目， 名為蘇州景瑞•翡翠灣三期。  該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 501,000,000元  ( 貴集團應佔 65%權益： 人民幣 325,650,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>99,439.34</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>99,439.34</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	99,439.34	總計	99,439.34		
用途	概約建築面積										
	平方米										
住宅	99,439.34										
總計	99,439.34										
	該物業計劃於2014年竣工。										
	該物業獲授的土地使用權年期於2080 年5月19日屆滿，作住宅用途。										

## 附註：

- 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2010) 022008753 . . . . .	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754 . . . . .	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756 . . . . .	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757 . . . . .	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758 . . . . .	2010年6月24日	住宅、商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638 . . . . .	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	16,815.80
(2012) 022010635 . . . . .	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636 . . . . .	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637 . . . . .	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632 . . . . .	2012年8月13日	住宅、商業	2081年12月29日	8,028.00
總計 . . . . .				258,199.90

2. 根據太倉市國土資源局與上海景銳投資有限公司於2009年10月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852009CR0148號及其日期為2012年1月20日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景銳投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 經七路東側，緯一路南側  
(ii) 佔地面積 : 224,492.60平方米  
(iii) 用途 : 住宅、商業  
(iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年  
(v) 土地出讓金 : 人民幣520,000,000元

3. 根據太倉市規劃建設局於2010年6月11日簽發的建設用地規劃許可證第(2010) 032號，一幅面積為243,375.20平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據太倉市住房和城鄉建設局簽發的五份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為99,318.13平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
(2012)043.....	2012年4月27日	第75-77棟	14,715.54
(2012)047.....	2012年4月27日	第59-62棟	12,052.73
(2012)048.....	2012年4月27日	第56-58、63-65棟	19,751.24
(2012)044.....	2012年4月27日	第65-67、71棟	8,778.75
(2012)046.....	2012年4月27日	第68-70、72-74棟	18,650.81
(2013)098.....	2013年7月29日	第78-87棟	25,369.06
總計.....			<u>99,318.13</u>

5. 根據太倉市住房和城鄉建設局於2012年6月26日簽發的建築工程施工許可證第320585201206260101號，該物業建築面積為73,949.07平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許。

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為51,592.14平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積
			平方米
2012026.....	2012年7月11日	第56-58、63-65棟	17,412.74
2013011.....	2012年4月26日	第31、32、35-38、66、67、 71、75-77棟	34,179.40
總計.....			<u>51,592.14</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約33,237.47平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣235,467,153元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣260,240,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣71,730,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣695,000,000元。

10. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
21. 中國江蘇省常州市 鐘樓區星港大道南側、 玉龍路東側 常州景瑞•英郡 二期至三期在建項目	該物業包括在佔地面積約87,440平方 米的一幅土地上開發的在建項目。  於竣工時，該物業為配備零售及配套 設施的住宅開發項目，名為常州景 瑞•英郡二期至三期。	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 967,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 967,000,000元)														
	該物業的規劃建築面積詳情如下：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 634 576 661">用途</th> <th data-bbox="767 634 906 661">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="836 676 906 704">平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 746 576 774">住宅</td> <td data-bbox="799 746 906 774">185,520.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 783 576 810">零售</td> <td data-bbox="820 783 906 810">5,889.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 819 619 846">配套設施</td> <td data-bbox="820 819 906 846">2,539.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 855 730 883">停車場 (838個車位)</td> <td data-bbox="799 855 906 883">36,305.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 891 576 919">總計</td> <td data-bbox="794 891 906 919">230,253.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	185,520.00	零售	5,889.00	配套設施	2,539.00	停車場 (838個車位)	36,305.00	總計	230,253.00		
用途	概約建築面積																
	平方米																
住宅	185,520.00																
零售	5,889.00																
配套設施	2,539.00																
停車場 (838個車位)	36,305.00																
總計	230,253.00																
	據 貴集團告知，該物業計劃於2014 年竣工。																
	該物業獲授的土地使用權年期就商業 用途及住宅用途而言，分別於2046年 9月10日及2076年9月10日屆滿。																

## 附註：

- 根據常州市國土資源局於2007年12月6日簽發的國有土地使用證第(2007) 126656號，該物業總佔地面積約為87,440.00平方米的土地使用權已授予常州景申置業有限公司，年期就商業用途及住宅用途而言，分別於2046年9月10日及2076年9月10日屆滿。

2. 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州景申置業有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2006) 099號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為87,440平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：

(i)	地點	:	玉龍路東側
(ii)	佔地面積	:	87,440平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地使用期	:	商業用途為40年，住宅用途為70年
(v)	土地出讓金	:	人民幣140,000,000元
(vi)	容積率	:	不超過2.5

3. 根據常州市規劃局於2010年1月22日簽發的建設用地規劃許可證第DZD 320400201000009號，一幅面積為87,440.00平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據常州市規劃局簽發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為230,253.60平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
JZD 320400201000102 . . . .	2010年12月27日	第5、6、7、8棟及地庫（二期）	143,558.40
JZD 320400201200035 . . . .	2012年8月31日	第1、2、3號商業樓、 第5、6、7、8棟及地庫	86,695.20
總計 . . . . .			<u>230,253.60</u>

5. 根據常州市城鄉建設局簽發的六份建築工程施工許可證，總建築面積為226,433.50平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320400201103030101 . . . .	2011年3月3日	第3至8棟住宅樓及地庫的地基建設	0.0
320400201103030201 . . . .	2011年3月3日	第7、8棟住宅樓及地庫	67,213.6
320400201103030301 . . . .	2011年3月3日	第5、6棟住宅樓、地庫及變電站	67,009.8
320400201207170101 . . . .	2012年7月17日	第3、4棟住宅樓地庫	9,335.0
320400201209100101 . . . .	2012年9月10日	第1、2棟住宅樓及第1、2號商業樓	32,090.2
320400201209100201 . . . .	2012年9月10日	第3、4棟住宅樓及變電站	50,784.9
總計 . . . . .			<u>226,433.50</u>

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積為175,086.64平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2012(129).....	2012年11月16日	第1、2棟	23,992.99
2012(95).....	2012年9月19日	第3、4棟	49,738.79
2012(086).....	2011年9月23日	第5、7棟	51,617.46
2012(026).....	2011年4月27日	第6、8棟	49,737.40
總計.....			<u>175,086.64</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約174,453.13平方米的部分訂有多項預售及購買協議，總對價為人民幣997,551,384元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣560,060,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣27,710,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,177,000,000元。

10. 根據營業執照第320400000003567號，常州景申置業有限公司於2006年4月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州景申置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 常州景申置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
22. 中國江蘇省常州市 天寧區龍錦路以東、 永寧路以南 常州景瑞•望府 一期至二期在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約93,045平方米的一幅土地上開發的分為三期的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為常州景瑞•望府一期至二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>121,966.90</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,479.50</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,426.03</td> </tr> <tr> <td>停車場(723個車位)</td> <td>21,207.42</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>151,079.85</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2080年8月18日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	121,966.90	零售	2,479.50	配套設施	5,426.03	停車場(723個車位)	21,207.42	<b>總計</b>	<b>151,079.85</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 723,000,000元  ( 貴集團應佔 51%權益： 人民幣 368,730,000元)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	121,966.90														
零售	2,479.50														
配套設施	5,426.03														
停車場(723個車位)	21,207.42														
<b>總計</b>	<b>151,079.85</b>														

## 附註：

- 根據常州市國土資源局簽發的兩份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為93,045平方米的土地使用權已授予常州景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2011) 0497218 .....	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	56,542.60
(2011) 0497210 .....	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	36,502.40
<b>總計.....</b>				<b>93,045.00</b>



2. 根據常州市國土資源局（出讓人）與上海景瑞投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第3204012010CR0164號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為93,045平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：

(i)	地點	:	青豐路西側，青業路北側，何家塘河東側，永寧路南側
(ii)	佔地面積	:	93,045平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用期	:	70年，作住宅用途
(v)	土地出讓金	:	人民幣750,000,000元
(vi)	容積率	:	不超過2.4

根據日期為2011年2月25日的補充合同，該物業的土地使用權已授予常州景尚置業有限公司。

3. 根據常州市規劃局於2012年1月5日簽發的建設用地規劃許可證第DZD 320400201200002號，一幅面積為29,548.00平方米土地的一期建設地盤符合城市規劃規定。

根據常州市規劃局於2013年2月26日簽發的建設用地規劃許可證第DZD 320400201300010號，一幅面積為26,995.00平方米土地的二期建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據常州市規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為151,079.83平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
JZD 320400201200011 . . . .	2012年3月16日	第4棟（一期）	4,426.90
JZD 320400201200012 . . . .	2012年3月16日	第1、2、3號商業樓、 第3、7、8、13、16棟及 停車場（一期）	67,030.70
JZD 320400201300026 . . . .	2013年6月5日	第9、12、14棟、變電站及 停車場（二期）	79,622.25
總計 . . . . .			<u>151,079.85</u>

5. 根據常州市城鄉建設局簽發的三份建築工程施工許可證，總建築面積為145,190.85平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320400201207190101 . . . .	2012年7月19日	第3、7、8棟及地庫（一期）	44,771.00
320400201207190201 . . . .	2012年7月19日	第13、16棟及地庫（一期）	22,259.70
320400201306070101 . . . .	2013年6月7日	第9、12、14棟、變電站及 地庫（二期）	78,160.15
總計 . . . . .			<u>145,190.85</u>

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積為57,521.04平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2012(117).....	2012年10月19日	第3棟	11,576.74
2012(123).....	2012年11月2日	第8棟	8,518.77
2013(30).....	2013年4月25日	第7、13棟	29,635.47
2013(41).....	2013年5月24日	第16棟	7,790.06
總計.....			<u>57,521.04</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約22,288.82平方米的部分訂有多項預售及購買協議，總對價為人民幣219,334,226元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣222,220,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣280,450,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,403,000,000元。

10. 根據營業執照第320000400004588號，常州景尚置業有限公司於2011年2月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣620,000,000元。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 該物業已抵押予中國銀行常州延陵支行及中國農業銀行常州城區支行；
- (iv) 常州景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
23. 中國江蘇省南通市 經濟技術開發區 南通景瑞•望府二期 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約191,220.47平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備高層公寓及聯排住宅的開發項目，名為南通景瑞•望府二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>21,791</td> </tr> <tr> <td>高層公寓</td> <td>53,499</td> </tr> <tr> <td>停車場(222個車位)</td> <td>10,392</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>85,682</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	聯排住宅	21,791	高層公寓	53,499	停車場(222個車位)	10,392	<b>總計</b>	<b>85,682</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 544,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 544,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米												
聯排住宅	21,791												
高層公寓	53,499												
停車場(222個車位)	10,392												
<b>總計</b>	<b>85,682</b>												

## 附註：

1. 根據南通市經濟技術開發區市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TKGY(2010) 0302021 . . . . .	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計 . . . . .				<u>191,220.47</u>

2. 根據南通市國土資源局與上海景瑞地產（集團）股份有限公司於2009年12月30日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206012009CR0146號及其日期為2010年2月25日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	新開北路東側，復興東路南側
(ii)	佔地面積	:	191,220.47平方米
(iii)	用途	:	住宅／商業
(iv)	土地使用期	:	住宅：70年／商業：40年
(v)	土地出讓金	:	人民幣694,130,306.1元
(vi)	容積率	:	1.7

3. 根據南通市規劃管理局於2010年4月28日簽發的建設用地規劃許可證第320601201010021號，一幅面積為191,220.47平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據南通市規劃局簽發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為83,849.30平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
(2012)0027.....	2012年11月14日	3棟高層公寓（二期）	53,499.00
(2013)0006.....	2013年3月11日	15棟聯排住宅（二期）	30,350.3
總計.....			<u>83,849.30</u>

5. 根據南通市城鄉建設局簽發的兩份建築工程施工許可證，總建築面積為83,772.00平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
320691020120123.....	2012年11月30日	第38-40棟（二期）	53,499.00
320691020130017.....	2013年3月27日	第18-31棟、第56棟及地庫（二期）	30,273.00
總計.....			<u>83,772.00</u>

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為53,933.59平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2013006.....	2013年3月20日	第54、55棟（二期）	29,964.42
2013010.....	2013年4月16日	第53棟（二期）	23,969.17
總計.....			<u>53,933.59</u>

7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣223,200,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣70,970,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣809,000,000元。

9. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。

10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行南通經濟技術開發區支行；
  - (iv) 南通景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值								
24. 中國江蘇省 南通市 經濟技術開發區 南通景瑞·望府三期 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約191,220.47平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備高層公寓的住宅開發項目，名為南通景瑞·望府三期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>109,525.65</td> </tr> <tr> <td>停車場(708個車位)</td> <td>25,987.36</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>135,513.01</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，開發項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	高層公寓	109,525.65	停車場(708個車位)	25,987.36	<b>總計</b>	<b>135,513.01</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 285,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 285,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米										
高層公寓	109,525.65										
停車場(708個車位)	25,987.36										
<b>總計</b>	<b>135,513.01</b>										

## 附註：

1. 根據南通市經濟技術開發區市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TKGY(2010)0302021 . . . . .	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
總計 . . . . .				<u>191,220.47</u>

2. 根據南通市國土資源局與上海景瑞地產（集團）股份有限公司於2009年12月30日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206012009CR0146號及其日期為2010年2月25日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 新開北路東側，復興東路南側  
(ii) 佔地面積 : 191,220.47平方米  
(iii) 用途 : 住宅／商業  
(iv) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年  
(v) 土地出讓金 : 人民幣694,130,306.1元  
(vi) 容積率 : 1.7

3. 根據南通市規劃管理局於2010年4月28日簽發的建設用地規劃許可證第320601201010021號，一幅面積為191,220.47平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據南通市規劃局簽發的一份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為135,513.35平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
NTKFQ-20130009 . . . . .	2013年4月19日	8棟高層公寓（三期）	平方米 135,513.35

5. 根據南通市城鄉建設局簽發的一份建築工程施工許可證，總建築面積為134,776.9平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
320691020130031 . . . . .	2013年4月26日	第43棟、第45棟、第46棟、 第48-52棟及地庫（三期）	平方米 134,776.9

6. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。

7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣71,810,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣313,730,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣902,000,000元。

9. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；  
(ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；  
(iii) 南通景瑞置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及  
(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

10. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	否
營業執照 .....	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值																		
25. 中國江蘇省泰州市 海陵區 泰州景瑞•榮御藍灣 二期至三期在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約111,724.4平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為泰州景瑞•榮御藍灣二期至三期。</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 835,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 835,000,000元)</p>																		
	該物業的規劃建築面積詳情如下：																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 634 574 661">用途</th> <th data-bbox="767 634 906 661">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="836 676 906 704">平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 746 574 774">住宅</td> <td data-bbox="799 746 906 774">190,788.31</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 783 619 810">零售商場</td> <td data-bbox="820 783 906 810">2,575.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 819 619 846">配套設施</td> <td data-bbox="820 819 906 846">4,373.92</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 855 663 883">停車場及地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 891 643 919">    配套場所</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 927 676 955">    (899個車位)</td> <td data-bbox="810 927 906 955">43,818.61</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 963 574 991">總計</td> <td data-bbox="799 963 906 991">241,555.84</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	190,788.31	零售商場	2,575.00	配套設施	4,373.92	停車場及地下		配套場所		(899個車位)	43,818.61	總計	241,555.84		
用途	概約建築面積																				
	平方米																				
住宅	190,788.31																				
零售商場	2,575.00																				
配套設施	4,373.92																				
停車場及地下																					
配套場所																					
(899個車位)	43,818.61																				
總計	241,555.84																				
	據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。																				
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2079年11月21日及2049年11月21日屆滿。																				

附註：

1. 根據泰州市政府簽發的兩份國有土地使用證，該物業總佔地面積約111,724.4平方米的土地使用權已授予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
TZGY(2012) 14056 . . . . .	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	75,802.8
TZGY(2012) 14059 . . . . .	2012年9月10日	住宅；商業	住宅： 2079年11月21日； 商業： 2049年11月21日	35,921.6
總計 . . . . .				<u>111,724.4</u>

2. 根據泰州市國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2009年10月22日訂立的國有土地使用權出讓合同第3212012009CR0030號及補充合同，該物業的土地使用權已出讓予泰州景瑞置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 海陵區永興東路南側，328國道北側
- (ii) 地段編號 : 03-02-(013)-341
- (iii) 佔地面積 : 163,994平方米
- (iv) 用途 : 住宅／商業
- (v) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣188,000,000元
- (vii) 容積率 : 1.402至1.602

3. 根據泰州市規劃局於2010年4月23日簽發的建設用地規劃許可證第321200201000044號，一幅面積為163,993平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據泰州市規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為120,698平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
321200201100021 . . . . .	2011年3月4日	6棟住宅樓及2個地庫	46,549
321200201200022 . . . . .	2012年4月9日	10棟住宅樓及4個地庫	42,025
321200201200023 . . . . .	2012年4月9日	第12至14棟	32,124
總計 . . . . .			<u>120,698</u>

5. 根據泰州市城鄉建設局簽發的三份建築工程施工許可證，總建築面積為120,699.00平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
3212002011031700001A . . .	2011年3月17日	6棟住宅樓及2個地庫	46,549.00
321200020120086 . . . . .	2012年9月10日	3棟住宅樓	32,124.00
321200020120087 . . . . .	2012年9月10日	10棟住宅樓及4個地庫	42,026.00
總計 . . . . .			<u>120,699.00</u>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為114,119.78平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
2011049 . . . . .	2011年10月14日	第15、16、44、45、52、53棟	32,869.44
2012023 . . . . .	2012年9月14日	第12、13、14棟	29,708.52
2013009 . . . . .	2013年5月17日	第1-2、18、19-22、26、31、36、 37、42、43、50棟	51,541.82
總計 . . . . .			<u>114,119.78</u>

7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣322,870,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣346,920,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,599,000,000元。

9. 根據日期為2012年3月21日的營業執照第321200000018977號，泰州景瑞置業有限公司於2009年11月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣205,000,000元，營業期由2009年11月17日至2039年11月16日止。

10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 泰州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行泰州新區支行；
- (iv) 泰州景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 . . . . .	有
國有土地使用權出讓合同 . . . . .	有
建設用地規劃許可證 . . . . .	有
建設工程規劃許可證 . . . . .	有
建築工程施工許可證 . . . . .	有
商品房預售許可證 . . . . .	有
營業執照 . . . . .	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
26. 中國浙江省紹興市 紹興縣 紹興景瑞•望府 一期至二期在建項目	該物業包括在總佔地面積約189,692平方米的一幅土地上開發的在建項目。  於竣工時，該物業為住宅綜合開發項目，名為紹興景瑞•望府一期至二期。  該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,228,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,228,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,122.27</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>63,262.39</td> </tr> <tr> <td>疊層住宅</td> <td>36,263.07</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>188,647.73</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	89,122.27	聯排住宅	63,262.39	疊層住宅	36,263.07	總計	188,647.73		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	89,122.27												
聯排住宅	63,262.39												
疊層住宅	36,263.07												
總計	188,647.73												
	據 貴集團告知，該物業計劃於2014年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權作住宅及商業用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。												

## 附註：

1. 根據紹興市政府簽發的三份國有土地使用證，該物業總佔地面積約189,692平方米的土地使用權已授予紹興景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 3-42.....	2012年7月13日	住宅／商業	住宅： 2082年4月29日； 商業： 2052年4月29日	85,733
(2012) 3-1 .....	2012年1月10日	住宅	2082年1月17日	94,591
(2012) 3-2 .....	2012年1月10日	住宅	2082年1月17日	9,368
總計.....				189,692

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21052號，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞地產（集團）股份有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	104國道南複線北側
(ii)	佔地面積	:	122,444平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業
(iv)	土地使用期	:	住宅用途為70年，商業用途為40年
(v)	土地出讓金	:	人民幣556,710,000元
(vi)	容積率	:	不超過1.20

根據紹興市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21050號，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞地產（集團）股份有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	104國道南複線北側
(ii)	佔地面積	:	104,078平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地使用期	:	70年，作住宅用途
(v)	土地出讓金	:	人民幣460,220,000元
(vi)	容積率	:	不超過1.10

3. 根據紹興市規劃局於2012年7月9日簽發的建設用地規劃許可證第330621201200014號，一幅面積為122,444平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

根據紹興市規劃局於2012年1月4日簽發的建設用地規劃許可證第330621201200001號，一幅面積為103,959平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據紹興縣規劃局簽發的四份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為165,315.39平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
330621201200020 . . . . .	2012年8月3日	48棟住宅樓 (C21地塊，一期)	49,943.21
330621201200032 . . . . .	2012年11月8日	第1-15棟住宅樓 (C12地塊，二期)	48,835.98
330621201200033 . . . . .	2012年11月28日	第16-29棟住宅樓 (C12地塊，二期)	23,579.52
330621201300009 . . . . .	2013年3月19日	第30-61棟住宅樓 (C12地塊，二期)	42,956.68
總計 . . . . .			<u>165,315.39</u>

5. 根據紹興縣建設局簽發的四份建築工程施工許可證，總建築面積為165,315.39平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 平方米
K330621201208210101 . . . .	2012年8月21日	望府C21地塊，一期	49,943.21
K330621201211200101 . . . .	2012年11月20日	第1-15棟住宅樓 (C12地塊，二期)	48,835.98
K330621201212070101 . . . .	2012年12月7日	第16-29棟住宅樓 (C12地塊，二期)	23,579.52
K330621201304070101 . . . .	2013年4月7日	第30-61棟住宅樓 (C12地塊，二期)	42,956.68
總計 . . . . .			<u>165,315.39</u>

6. 據 貴集團告知，該物業建築面積約88,485.01平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣1,014,976,109.00元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣241,506,051元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣495,803,948元。我們已於我們的估值中計入該金額。
8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣2,149,000,000.00元。
9. 根據營業執照第330621000160268號，紹興景瑞置業有限公司於2011年6月27日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2011年6月27日至2021年6月26日止。
10. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - 紹興景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - 紹興景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
11. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 國有土地使用證 . . . . .     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 . . . . . | 有 |
| 建設用地規劃許可證 . . . . .   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 . . . . .   | 有 |
| 建築工程施工許可證 . . . . .   | 有 |
| 商品房預售許可證 . . . . .    | 有 |
| 營業執照 . . . . .        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
27. 中國浙江省舟山市 普陀區舟山 景瑞•半島灣 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約26,076.53平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為舟山景瑞•半島灣。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>63,042.84</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>12,201.35</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,276.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(429個車位)</td> <td>14,118.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,931.44</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>99,570.39</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2080年9月13日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	公寓	63,042.84	酒店式公寓	12,201.35	零售	7,276.00	停車場(429個車位)	14,118.76	配套設施	2,931.44	<b>總計</b>	<b>99,570.39</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 644,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 644,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米																
公寓	63,042.84																
酒店式公寓	12,201.35																
零售	7,276.00																
停車場(429個車位)	14,118.76																
配套設施	2,931.44																
<b>總計</b>	<b>99,570.39</b>																

## 附註：

- 根據舟山市土地管理局於2010年9月26日簽發的國有土地使用證第(2010) 06069號，該物業佔地面積為26,076.53平方米的土地使用權已授予舟山景尚置業有限公司，年期於2080年9月13日屆滿，作住宅用途。
- 根據舟山市國土資源局和房屋管理局(出讓人)與上海景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第3309032010A21034號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為26,076.53平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：魯家峙島A02-02地塊
  - 佔地面積：26,076.53平方米
  - 用途：住宅
  - 總建築面積：78,230平方米(地上建築面積)
  - 土地使用期：70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣195,730,434元
  - 容積率：不超過3.00

3. 根據舟山市規劃局於2011年4月29日簽發的建設用地規劃許可證第(2011) 0941018號，一幅面積為20,076.53平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。
4. 根據舟山市規劃局於2011年6月20日簽發的建設工程規劃許可證第(2011) 0942037號，該物業建築面積為99,570.88平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據舟山市建設委員會於2011年6月30日簽發的建築工程施工許可證第330903201106300101號，該物業建築面積為99,570.88平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許。
6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積為65,573.53平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	名稱	獲准預售 建築面積 平方米
20110026.....	2011年10月27日	零售	15,183.76
20110029.....	2011年11月24日	公寓及零售	18,872.49
20120012.....	2012年3月8日	公寓	31,517.28
總計.....			<u>65,573.53</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約39,440平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣413,000,000元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。
8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣192,730,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣107,530,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。
9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣896,000,000元。
10. 根據日期為2012年5月29日的營業執照第330903000031979號，舟山景尚置業有限公司於2010年8月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期由2010年8月17日至2040年8月16日止。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 舟山景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 舟山景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。



12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
28. 中國浙江省湖州市 長興縣龍山大道888號 湖州景瑞•望府 在建項目	該物業包括在總佔地面積約86,077平方米的一幅土地上開發的在建項目。  於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為湖州景瑞•望府。  該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 651,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 651,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,197</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>641</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,208</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>53,046</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	50,197	商業	641	配套設施	2,208	<b>總計</b>	<b>53,046</b>		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	50,197												
商業	641												
配套設施	2,208												
<b>總計</b>	<b>53,046</b>												
	該物業計劃於2014年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權年期於2081年3月31日屆滿，作住宅用途。												

## 附註：

1. 根據長興縣政府簽發的兩份國有土地使用證，該物業佔地面積為86,077平方米的土地使用權已授予湖州景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 00103738 .....	2012年8月6日	住宅	2081年3月31日	19,901
(2012) 00103739 .....	2012年8月6日	住宅	2081年3月31日	66,176
<b>總計</b> .....				<b>86,077</b>

2. 根據長興縣國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2011年2月1日訂立的國有土地使用權出讓合同第3305222011A21002號及其日期為2012年8月12日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 雉城鎮高山嶺村
- (ii) 佔地面積 : 66,176平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 39,705.60平方米
- (v) 土地使用期 : 70年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣323,200,000元
- (vii) 容積率 : 0.6

根據長興縣國土資源局與上海景瑞投資有限公司於2011年2月1日訂立的國有土地使用權出讓合同第3305222011A21003號及其日期為2012年8月12日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予上海景瑞投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 雉城鎮高山嶺村
- (ii) 佔地面積 : 19,901平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 11,940.60平方米
- (v) 土地使用期 : 70年
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣97,200,000元
- (vii) 容積率 : 0.6

3. 根據長興縣住房和城鄉建設局於2011年9月1日簽發的建設用地規劃許可證第330522201100054號，一幅面積為86,077平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。

4. 根據長興縣規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為53,045.89平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
330522201100262 . . . . .	2011年11月22日	第1-2、5、9、14-15棟	7,000.91
330522201200048 . . . . .	2012年3月22日	第3-4、6-7、11-12、17-18、 24-25、31-32、35-40、45、 48、51-63棟	28,522.74
330522201200239 . . . . .	2012年11月30日	第8、10、13、16、19-23、 26-30、33-34、41-44、 46-47、49-50棟	17,522.24
總計 . . . . .			<u>53,045.89</u>

5. 根據長興縣住房和城鄉建設局簽發的三份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為53,045.89平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
			平方米
330522201201170201 . . . . .	2012年1月17日	第1-2、5、9、14-15棟	7,000.91
330522201208170101 . . . . .	2012年8月17日	第3-4、6-7、11-12、17-18、 24-25、31-32、35-40、45、 48、51-63棟	28,522.74
330522201301280101 . . . . .	2013年1月28日	第8、10、13、16、19-23、26-30、 33-34、41-44、46-47、49-50棟	17,522.24
總計 . . . . .			<u>53,045.89</u>

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積為44,674.46平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	預售樓號	獲准預售 建築面積
			平方米
2012018 . . . . .	2012年8月24日	第1、3-7、9、11-12、14-15、 17-18、24-25、31-32、 39、51-54棟	20,691.02
2013012 . . . . .	2013年4月25日	第8、10、13、19、23、26、 30、37-38、40-50、55-63棟	23,983.44
總計 . . . . .			<u>44,674.46</u>

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約12,006平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣208,855,584元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣122,896,500元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣183,133,500元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,049,000,000元。

10. 根據日期為2012年3月7日的營業執照第330522000068670號，湖州景尚置業有限公司於2011年5月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣51,000,000元，營業期由2011年5月12日至2021年5月11日止。

11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 湖州景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 湖州景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 . . . . .	有
國有土地使用權出讓合同 . . . . .	有
建設用地規劃許可證 . . . . .	有
建設工程規劃許可證 . . . . .	有
建築工程施工許可證 . . . . .	有
商品房預售許可證 . . . . .	有
營業執照 . . . . .	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
29. 中國天津市北辰區 小澗鎮小賀莊村、 津榆公路南側 天津景瑞•陽光尚城 項目三期B區至四期 在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約141,621.60平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備配套設施的住宅開發項目，名為天津景瑞•陽光尚城項目三期B區至四期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70,379.02</td> </tr> <tr> <td>配套設施(地上)</td> <td>276.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施(地下)</td> <td>5,833.97</td> </tr> <tr> <td>停車場 (479個車位)</td> <td>20,648.28</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>97,137.27</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2078年4月6日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	70,379.02	配套設施(地上)	276.00	配套設施(地下)	5,833.97	停車場 (479個車位)	20,648.28	<b>總計</b>	<b>97,137.27</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 302,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 302,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	70,379.02														
配套設施(地上)	276.00														
配套設施(地下)	5,833.97														
停車場 (479個車位)	20,648.28														
<b>總計</b>	<b>97,137.27</b>														

## 附註：

- 根據日期為2008年4月18日簽發的國有土地使用證第2008-034號，該物業總佔地面積為141,621.60平方米的土地使用權已授予天津景尚置業投資有限公司，作住宅用途，年期將於2078年4月6日屆滿。
- 根據天津市國土資源和房屋管理局(出讓人)與天津景尚置業投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第CR2007280號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為141,621.60平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：北辰區津榆公路南側
  - 地段編號：津北辰榆(掛)2007-069號
  - 佔地面積：141,621.60平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣398,900,000元
  - 容積率：不超過1.6

3. 根據天津市規劃局於2007年11月5日簽發的建設用地規劃許可證，總佔地面積為141,621.60平方米的該物業符合城市規劃規定並已獲批准。
4. 根據天津市規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為142,399.19平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)		
			地上	地下	總計
2010-0065.....	2010年9月27日	第17-23棟	21,578.31	-	21,578.31
2010-0064.....	2010年9月27日	第41-52棟	48,566.19	22,775.46	71,341.65
2011-0096.....	2011年11月9日	第35-40棟及泊車位	45,161.40	4,317.83	49,479.23
總計.....			115,305.90	27,093.29	142,399.19

5. 根據天津市建設局簽發的一份建築工程施工許可證，總建築面積為92,919.96平方米的該物業符合工程施工規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)		
			地上	地下	總計
1211302020 1010001.....	2010年12月9日	第17-23、 41-52棟及泊車位	70,144.50	22,775.46	92,919.96

6. 根據二十一份商品房預售許可證，總建築面積為89,797.21平方米的該物業獲准進行預售，詳情如下：

證書編號	簽發日期	樓號	獲准預售 建築面積 平方米
(2011) 339-001.....	2011年6月24日	第17棟	3,745.12
(2011) 339-002.....	2011年6月24日	第18棟	3,745.12
(2011) 339-003.....	2011年6月24日	第19棟	3,745.12
(2011) 339-004.....	2011年6月24日	第20棟	3,745.12
(2011) 339-005.....	2011年6月24日	第21棟	2,811.14
(2011) 339-006.....	2011年6月24日	第22棟	1,877.22
(2011) 339-007.....	2011年6月24日	第23棟	2,811.14
(2011) 520-002.....	2011年8月10日	第52棟	4,772.02
(2011) 520-001.....	2011年8月10日	第42棟	2,849.99
(2011) 687-001.....	2011年9月20日	第43棟	4,772.02
(2011) 687-002.....	2011年9月20日	第46棟	4,772.02
(2011) 687-003.....	2011年9月20日	第47棟	2,849.75
(2011) 687-004.....	2011年9月20日	第50棟	4,772.02
(2011) 687-005.....	2011年9月20日	第51棟	4,772.02
(2012) 0540-001.....	2012年7月18日	第41棟	2,849.99
(2012) 0540-002.....	2012年7月18日	第44棟	4,772.02
(2012) 0540-003.....	2012年7月18日	第45棟	4,772.02
(2012) 0540-004.....	2012年7月18日	第48棟	3,078.46
(2012) 0540-005.....	2012年7月18日	第49棟	4,772.02
(2013) 0447-001.....	2013年7月19日	第35棟	8,756.44
(2013) 0447-002.....	2013年7月19日	第36棟	8,756.44
總計.....			89,797.21

7. 據 貴集團告知，該物業建築面積約6,656.90平方米的部分訂有多項買賣協議，總對價為人民幣42,036,273元。該物業此部分的上述總對價已反映於上文所列的估值並計入其中。

8. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣150,086,616元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣152,310,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。

9. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣567,000,000元。
10. 根據日期為2012年12月7日的營業執照第120113000004250號，天津景尚置業投資有限公司於2007年8月14日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 天津景尚置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 天津景尚置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
商品房預售許可證 .....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
30. 中國上海市嘉定區 上海景瑞•嘉城 五期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約為8,445平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為上海景瑞•嘉城五期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>13,505.31</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>441.93</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>3,390.40</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>17,337.64</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	13,505.31	配套設施	441.93	地庫	3,390.40	<b>總計</b>	<b>17,337.64</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 143,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 40%權益： 人民幣 57,200,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	13,505.31												
配套設施	441.93												
地庫	3,390.40												
<b>總計</b>	<b>17,337.64</b>												
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2075年7月10日屆滿，作住宅用途。</p>												

## 附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局於2011年10月28日簽發的國有土地使用證第(2011) 021456號，該物業佔地面積為8,445平方米的土地使用權已授予上海華江建設發展有限公司，年期於2075年7月10日屆滿，作住宅用途。
- 根據上海市嘉定區房屋土地管理局與上海華江建設發展有限公司於2005年7月11日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 103號及其日期為2011年9月26日的補充協議，該物業的土地使用權已授予上海華江建設發展有限公司，詳情如下：
  - 地點：江橋鎮解放島路25號第41-4、41-5號地塊
  - 佔地面積：8,445平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年
  - 土地出讓金：人民幣8,083,425元
  - 容積率：1.48



3. 根據上海市規劃管理局簽發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為17,337.64平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
(2012) FA31011420125191 ..	2012年12月31日	景瑞•嘉城五期	17,239.74
(2013) FA31011420134150 ..	2013年2月4日	景瑞•嘉城五期	97.90
總計.....			<u>17,337.64</u>

4. 根據上海市城鄉建設和交通委員會簽發的兩份建築工程施工許可證，該物業建築面積為17,337.64平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建設規模
1202JD0010D01.....	2013年1月18日	景瑞•嘉城五期	17,239.74
1202JD0010D02.....	2013年2月7日	景瑞•嘉城五期	97.90
總計.....			<u>17,337.64</u>

5. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣12,209,435元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣70,365,002元。我們已於我們的估值中計入該金額。

6. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣286,000,000元。

7. 根據日期為2009年2月17日的營業執照第310114000629668號，上海華江建設發展有限公司已於2002年8月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2002年8月16日至2020年8月15日止。

8. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海華江建設發展有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
- (iii) 上海華江建設發展有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

9. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
31. 中國浙江省 寧波市鄞州區 寧波景瑞•望府一期 至二期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約69,693.00平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為住宅開發項目，名為寧波景瑞•望府一期至二期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,748.90</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>26,251.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,509.78</td> </tr> <tr> <td>配套設施 停車場 (1,060個車位)</td> <td>37,421.24</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>162,782.13</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	89,748.90	聯排住宅	26,251.70	商業	3,509.78	配套設施 停車場 (1,060個車位)	37,421.24	<b>總計</b>	<b>162,782.13</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 973,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 973,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	89,748.90														
聯排住宅	26,251.70														
商業	3,509.78														
配套設施 停車場 (1,060個車位)	37,421.24														
<b>總計</b>	<b>162,782.13</b>														
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2083年4月29日屆滿，作住宅用途。</p>														

## 附註：

- 根據寧波市國土資源局於2013年8月26日簽發的國有土地使用證第(2013)12-05922號，該物業總佔地面積為33,483.00平方米的土地使用權已授予寧波景瑞置業有限公司，作住宅用途，年期將於2083年4月29日屆滿。

根據寧波市國土資源局於2013年8月26日簽發的國有土地使用證第(2013) 12-05921號，該物業總佔地面積為36,210.00平方米的土地使用權已授予寧波景瑞置業有限公司，作住宅用途，年期於2083年4月29日屆滿。
- 根據寧波市國土資源局(出讓人)與景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第3302122013A21010號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為69,693平方米的土地使用權，詳情如下：

(i)	地點	:	鄞州區薑山鎮曙光村
(ii)	地塊編號	:	鄞州區薑山鎮天童南路的一幅住宅地塊
(iii)	佔地面積	:	69,693平方米
(iv)	用途	:	住宅
(v)	土地使用期	:	70年，作住宅用途
(vi)	土地出讓金	:	人民幣766,483,614元
(vii)	容積率	:	1.8

3. 根據寧波市國土資源局（出讓人）與景瑞地產（集團）股份有限公司於2013年3月6日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，受讓人已將該物業轉讓予寧波景瑞置業有限公司。
4. 根據寧波市規劃局於2013年6月25日簽發的建設工程規劃許可證第(2013)0260081號，該物業建築面積為37,273.26平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據寧波市規劃局於2013年8月13日簽發的建設工程規劃許可證第(2013)0260124號，該物業建築面積為125,508.87平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
6. 根據寧波市鄞州區住房和城鄉建設局於2013年7月11日簽發的建築工程施工許可證第330227201307110101號，總建築面積為37,273.26平方米的該物業符合工程施工規定並已獲批准。
7. 根據寧波市鄞州區住房和城鄉建設局於2013年8月28日簽發的建築工程施工許可證第33022701308280201號，總建築面積為125,508.87平方米的該物業符合工程施工規定並已獲批准。
8. 根據日期為2013年4月15日的營業執照第330212000328600號，寧波景瑞置業有限公司已於2013年2月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期由2013年2月20日至2043年2月19日止。
9. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣61,400,000元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣715,600,000元。我們已於我們的估值中計入該金額。
10. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣2,270,000,000元。
11. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 寧波景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 寧波景瑞置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
12. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
 

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權出讓合同補充協議 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
營業執照 .....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
32. 中國浙江省紹興市 越城區 紹興景瑞•上府 一期在建項目	<p>該物業包括在總佔地面積約為110,492平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售設施的住宅開發項目，名為紹興景瑞•上府一期。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>89,122.27</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,531.02</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,244.68</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>97,897.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2082年12月28日及2052年12月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	聯排住宅	89,122.27	配套設施	7,531.02	零售	1,244.68	總計	97,897.97	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 535,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 535,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米												
聯排住宅	89,122.27												
配套設施	7,531.02												
零售	1,244.68												
總計	97,897.97												

## 附註：

1. 根據由紹興市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約110,492平方米的土地使用權已授予紹興景湖置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2013) 15354 .....	2013年7月22日	住宅／商業	住宅： 2082年12月28日 商業： 2052年12月28日	110,492
總計.....				110,492

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與紹興景湖置業有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21070號，該物業的土地使用權已出讓予受讓人，詳情如下：
- (i) 地點 : 利豐路以西、裕民路以北、綠雲路以東、規劃路以南
  - (ii) 佔地面積 : 110,492平方米
  - (iii) 用途 : 住宅及商業
  - (iv) 土地使用期 : 住宅用途為70年及商業用途為40年
  - (v) 土地出讓金 : 人民幣375,000,000元
  - (vi) 容積率 : 不超過1.40
3. 根據紹興市規劃局於2013年4月10日簽發的建設用地規劃許可證第330621201200014號，一幅面積為110,492平方米土地的建設地盤符合城市規劃規定。
4. 根據紹興市規劃局於2013年7月25日簽發的建設工程規劃許可證第330602201300017號，該物業建築面積為97,897.97平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
5. 根據紹興市建設局於2013年7月26日簽發的建築工程施工許可證第330602201307263101號，該物業總建築面積為97,897.97平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
6. 根據日期為2013年2月21日的營業執照第330600000158607號，紹興景湖置業有限公司於2013年1月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2013年1月25日至2022年12月31日止。
7. 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣399,817,439元，而截至估值日期該物業就竣工尚須支付的建設成本為人民幣29,327,267元。我們已於我們的估值中計入該金額。
8. 待建項目竣工後的市場價值估計約為人民幣1,154,000,000元。
9. 我們已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 紹興景湖置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 紹興景湖置業有限公司有權自由使用、佔有、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
10. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用證     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 營業執照        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
33. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞·御藍灣 一期A區在建項目	<p>該物業包括在佔地面積約41,519平方米的一幅土地上開發的在建項目。</p> <p>於竣工時，該物業為配備零售及配套設施的住宅開發項目，名為重慶景瑞·御藍灣一期A區。</p> <p>該物業的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,474.03</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,753.26</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>636.15</td> </tr> <tr> <td>停車場(375個車位)</td> <td>15,473.30</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>76,336.74</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2014年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	51,474.03	零售	8,753.26	配套設施	636.15	停車場(375個車位)	15,473.30	總計	76,336.74	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 273,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 273,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	51,474.03														
零售	8,753.26														
配套設施	636.15														
停車場(375個車位)	15,473.30														
總計	76,336.74														

## 附註：

- 根據日期為2013年8月20日的土地使用證第2013-00365號，該物業總佔地面積41,519平方米的土地使用權已授予重慶景尚置業有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局(出讓人)與重慶景尚置業有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第2012353號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為65,467平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：北碚區
  - 地段編號：B43-1-1/03、B44-2/06
  - 佔地面積：65,467平方米
  - 用途：住宅／商業
  - 土地使用期：由2013年2月28日起就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年。
  - 土地出讓金：人民幣197,370,000元

3. 根據重慶市規劃局於2013年8月8日簽發的建設用地規劃許可證第500109201300035號，位於一幅總佔地面積65,467平方米土地上的該物業符合城市規劃規定並已獲批准。
4. 根據重慶市規劃局簽發的建設工程規劃許可證第500109201300055號，該物業總規劃建築面積為76,336.74平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。
5. 根據重慶市城鄉建設委員會簽發的建築工程施工許可證第500109201308290201號，總建築面積為76,336.74平方米的該物業符合工程施工規定並已獲批准。
6. 根據日期為2013年1月29日的營業執照第500109000044885號，重慶景尚置業有限公司於2012年12月6日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
7. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 重慶景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府的有關證書及批文；
  - (iii) 重慶景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
8. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
 

國有土地使用證 . . . . .	有
國有土地使用權出讓合同 . . . . .	有
建設用地規劃許可證 . . . . .	有
建設工程規劃許可證 . . . . .	有
建築工程施工許可證 . . . . .	有
營業執照 . . . . .	有

## 第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
34. 中國江蘇省太倉市 城廂鎮蘇州 景瑞•翡翠灣四期 待建項目土地	蘇州景瑞•翡翠灣為配備零售、停車位及配套設施的住宅開發項目，該項目分為四期，已在總佔地面積約268,766.70平方米的一幅土地上開發。  蘇州景瑞•翡翠灣一期已於2013年竣工並可供銷售。蘇州景瑞•翡翠灣二期至三期處於在建中。  該物業包括蘇州景瑞•翡翠灣四期待建項目剩餘土地。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 336,000,000元  ( 貴集團應佔 65%權益： 人民幣 218,400,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>183,988</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>61,100</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>245,088</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	住宅	183,988	地庫	61,100	總計	245,088		
用途	概約建築面積												
	平方米												
住宅	183,988												
地庫	61,100												
總計	245,088												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權作住宅／商業用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。												

## 附註：

1. 根據太倉市國土資源局簽發的10份國有土地使用證，該物業總佔地面積約為258,199.90平方米的土地使用權已授予太倉景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
(2010) 022008753 . . . . .	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	51,294.20
(2010) 022008754 . . . . .	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	47,525.70
(2010) 022008756 . . . . .	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	36,421.00
(2010) 022008757 . . . . .	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	25,240.90
(2010) 022008758 . . . . .	2010年6月24日	住宅，商業	2080年5月19日	53,444.00
(2012) 022010638 . . . . .	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	16,815.80



證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 022010635 .....	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	7,921.70
(2012) 022010636 .....	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	8,679.10
(2012) 022010637 .....	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	2,829.50
(2012) 022010632 .....	2012年8月13日	住宅，商業	2081年12月29日	8,028.00
總計.....				<u>258,199.90</u>

2. 根據太倉市國土資源局與上海景銳投資有限公司於2009年10月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205852009CR0148號及其日期為2012年1月20日的補充協議，該物業的土地使用權已授予上海景銳投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 經七路東側，緯一路北側
- (ii) 佔地面積 : 224,492.60平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 土地使用期 : 商業用途為50年，住宅用途為70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣520,000,000元
- (vi) 容積率 : 不適用

3. 根據日期為2010年6月2日的營業執照第320585000115236號，太倉景尚置業有限公司已於2010年1月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由2010年1月6日至2040年1月5日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 太倉景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
- (iii) 太倉景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
35. 中國江蘇省常州市 天寧區龍錦路以東、 永寧路以南 常州景瑞•望府 三期待建項目土地	常州景瑞•望府為配備、泊車位及配 套設施的住宅開發項目，該物業分為 三期，已在總佔地面積約93,045平方 米的一幅土地上開發。  常州景瑞•望府一期至二期正在建設 中。  該物業包括常州景瑞•望府三期待建 項目剩餘土地。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	人民幣 413,000,000元  ( 貴集團應佔 51%權益： 人民幣 210,630,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>92,597.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,296.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>868.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (810個車位)</td> <td>19,801.25</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>120,562.25</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	92,597.00	零售	7,296.00	配套設施	868.00	停車場 (810個車位)	19,801.25	<b>總計</b>	<b>120,562.25</b>		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	92,597.00														
零售	7,296.00														
配套設施	868.00														
停車場 (810個車位)	19,801.25														
<b>總計</b>	<b>120,562.25</b>														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2018年竣工。  該物業獲授的土地使用權年期於2080 年8月18日屆滿，作住宅用途。														

## 附註：

1. 根據常州市國土資源局簽發的兩份國有土地使用證，該物業總佔地面積約93,045平方米的土地使用權已授予常州景尚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2011) 0497218 .....	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	56,542.60
(2011) 0497210 .....	2012年1月5日	住宅	2080年8月18日 (作住宅用途)	36,502.40
<b>總計</b> .....				<b>93,045.00</b>

2. 根據常州市國土資源局（出讓人）與上海景瑞投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第3204012010CR0164號，出讓人同意向受讓人出讓佔地面積為93,045平方米的該物業的土地使用權，詳情如下：

- (i) 地點 : 青豐路西側，青業路北側，何家塘河東側，永寧路南側
- (ii) 佔地面積 : 93,045平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年，作住宅用途
- (v) 土地出讓金 : 人民幣750,000,000元
- (vi) 容積率 : 不超過2.4

根據日期為2011年2月25日的國有土地使用權出讓合同補充協議，受讓人由上海景瑞投資有限公司（受讓人）變更為常州景尚置業有限公司。

3. 根據營業執照第320000400004588號，常州景尚置業有限公司於2011年2月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣620,000,000元。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
- (iii) 常州景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
36. 中國江蘇省南通市 經濟技術開發區 南通景瑞•望府 四期待建項目土地	南通景瑞•望府為配備零售、泊車位及配套設施的住宅開發項目，該物業分為四期，已在總佔地面積約191,220.47平方米的一幅土地上開發。  南通景瑞•望府一期已於2012年竣工並可供銷售。南通景瑞•望府二期及三期正在建設中。  該物業包括南通景瑞•望府四期待建項目剩餘土地。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 157,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 157,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td>平方米</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>24,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場及地下 配套場所 (172個車位)</td> <td>5,336.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>29,336.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	零售	24,000.00	停車場及地下 配套場所 (172個車位)	5,336.00	<b>總計</b>	<b>29,336.00</b>		
用途	概約建築面積												
	平方米												
零售	24,000.00												
停車場及地下 配套場所 (172個車位)	5,336.00												
<b>總計</b>	<b>29,336.00</b>												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2080年1月28日及2050年1月28日屆滿。												

## 附註：

1. 根據南通市開發區市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約為191,220.47平方米的土地使用權已授予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積
				平方米
TKGY(2010) 0302021 . . . . .	2010年7月19日	住宅；商業	住宅： 2080年1月28日； 商業： 2050年1月28日	191,220.47
<b>總計</b> . . . . .				<b>191,220.47</b>

2. 根據南通市國土資源局與上海景瑞地產（集團）股份有限公司於2009年12月30日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206012009CR0146號及其日期為2010年2月25日的補充協議，該物業的土地使用權已出讓予南通景瑞置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 新開北路東側，復興東路南側
  - (ii) 佔地面積 : 191,220.47平方米
  - (iii) 用途 : 住宅／商業
  - (iv) 土地使用期 : 住宅：70年／商業：40年
  - (v) 土地出讓金 : 人民幣694,130,306.1元
  - (vi) 容積率 : 1.7
3. 根據日期為2010年1月26日的營業執照第320691000054609號，南通景瑞置業有限公司已於2010年1月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2010年1月26日至2040年1月25日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 南通景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行南通經濟技術開發區支行；
  - (iv) 南通景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用證.....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
37. 中國浙江省紹興市 紹興縣 紹興景瑞•望府 三期至五期 待建項目土地	該物業包括紹興景瑞•望府三期至五期的一幅待建項目土地，總佔地面積約為241,378平方米。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,543,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,543,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>194,069.59</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>55,213.85</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,579.56</td> </tr> <tr> <td>停車場 (985個車位)</td> <td>8,600.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>260,463.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	194,069.59	零售	55,213.85	配套設施	2,579.56	停車場 (985個車位)	8,600.00	<b>總計</b>	<b>260,463.00</b>		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	194,069.59														
零售	55,213.85														
配套設施	2,579.56														
停車場 (985個車位)	8,600.00														
<b>總計</b>	<b>260,463.00</b>														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權作住宅用途。有關土地使用年期的詳情，請參閱下文附註1。														

## 附註：

1. 據 貴集團告知，該物業由三家公司擁有，即紹興景瑞置業有限公司、紹興景祥置業有限公司及紹興景康置業有限公司。

根據日期為2012年7月13日的國有土地使用證第(2012) 3-41號，該土地總佔地面積為36,711平方米的土地使用權已授予紹興景瑞置業有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言分別為70年及40年。

根據紹興市政府簽發的四份國有土地使用證，該土地總佔地面積約112,100平方米的土地使用權已授予紹興景祥置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2012) 3-73	2012年10月31日	住宅	2082年3月13日	36,833
(2012) 3-74	2012年10月31日	住宅	2082年3月13日	17,452
(2012) 3-75	2012年10月31日	住宅	2082年3月13日	57,815
<b>總計</b>				<b>112,100</b>

根據日期為2012年12月17日的國有土地使用證第(2012)3-90號，該土地總佔地面積為92,567平方米的土地使用權已授予紹興景康置業有限公司，年期為70年，作住宅用途。

2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與上海景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21049號，該物業的土地使用權已授予上海景瑞地產（集團）股份有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 104國道南復線北側
- (ii) 佔地面積 : 100,777平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年，作住宅用途
- (v) 土地出讓金 : 人民幣497,500,000元
- (vi) 容積率 : 不超過1.10

3. 根據營業執照第330621000160268號，紹興景瑞置業有限公司於2011年6月27日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2011年6月27日至2021年6月26日止。

根據營業執照第330621000183423號，紹興景祥置業有限公司於2012年1月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2012年1月17日至2022年1月16日止。

根據營業執照第330621000183431號，紹興景康置業有限公司於2012年1月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期由2012年1月17日至2022年1月16日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 紹興景瑞置業有限公司、紹興景祥置業有限公司及紹興景康置業有限公司有權自由使用、佔有、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
- (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
38. 中國天津市寶坻區 天津景瑞•英郡 二期至四期 待建項目土地	<p>天津景瑞•英郡為配備零售、泊車位及配套設施的住宅開發項目，該物業分為四期，已在總佔地面積約255,529.6平方米的一幅土地上開發。</p> <p>天津景瑞•英郡一期已於2012年竣工並可供銷售。</p> <p>該物業包括天津景瑞•英郡二期至四期待建項目剩餘土地。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>367,500</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,170</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,130</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,860個車位)</td> <td>64,000</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>440,800</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2018年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期由2007年10月12日起為期70年，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	367,500	零售	3,170	配套設施	6,130	停車場 (1,860個車位)	64,000	<b>總計</b>	<b>440,800</b>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 503,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 503,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	367,500														
零售	3,170														
配套設施	6,130														
停車場 (1,860個車位)	64,000														
<b>總計</b>	<b>440,800</b>														

## 附註：

- 根據日期為2007年12月25日的國有土地使用證第182號，該物業總佔地面積為255,529.6平方米的土地使用權已授予天津景秀置業投資有限公司，年期為70年，作住宅用途，由2007年10月12日起生效。
- 根據天津市寶坻區規劃和國土資源局（出讓人）與天津景秀置業投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第045號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為255,529.61平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：寶坻區大白莊鎮寶白路東側
  - 地段編號：津寶（掛）2007-10號
  - 佔地面積：255,529.61平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：由簽發合同日期起為期70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣144,000,000元
  - 容積率：不超過2.1



3. 根據日期為9月16日的營業執照第120224000001132號，天津景秀置業投資有限公司已於2007年7月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 天津景秀置業投資有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 該物業已抵押予中國建設銀行東麗支行；
  - (iv) 天津景秀置業投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用證.....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
39. 中國重慶市北碚區 重慶景瑞•御藍灣 一期B區待建項目土地	該物業包括重慶景瑞•御藍灣一期B區的一幅待建項目土地，總佔地面積約為23,948平方米。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 118,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 118,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,350.32</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,611.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>75.40</td> </tr> <tr> <td>停車場 (998個車位)</td> <td>24,447.58</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>81,484.63</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	54,350.32	零售	2,611.33	配套設施	75.40	停車場 (998個車位)	24,447.58	<b>總計</b>	<b>81,484.63</b>		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	54,350.32														
零售	2,611.33														
配套設施	75.40														
停車場 (998個車位)	24,447.58														
<b>總計</b>	<b>81,484.63</b>														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2014年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。														

## 附註：

- 根據日期為2013年8月20日的國有土地使用證第2013-00366號，該土地總佔地面積為23,948平方米的土地使用權已授予重慶景尚置業有限公司，年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2063年2月28日及2053年2月28日屆滿。
- 根據重慶市國土資源和房屋管理局（出讓人）與重慶景尚置業有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第2012353號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為65,467平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：北培區
  - 地段編號：B43-1-1/03、B44-2/06
  - 佔地面積：65,467平方米
  - 用途：住宅／商業
  - 土地使用期：由2013年2月28日起就住宅用途及商業用途而言分別為50年及40年
  - 土地出讓金：人民幣197,370,000元
- 根據重慶市規劃局於2013年8月8日簽發的建設用地規劃許可證第500109201300035號，位於一幅總佔地面積為65,467平方米土地上的該物業符合城市規劃規定並已獲批准。

4. 根據重慶市規劃局簽發的建設工程規劃許可證第500109201300058號，該物業總規劃建築面積為81,484.63平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。
5. 根據日期為2013年1月29日的營業執照第500109000044885號，重慶景尚置業有限公司已於2012年12月6日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
6. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 重慶景尚置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 重慶景尚置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
7. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用證.....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 建設用地規劃許可證.....   | 有 |
| 建設工程規劃許可證.....   | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
40. 中國浙江省 舟山市普陀區 舟山景瑞·豪布斯卡 三期待建項目土地	該物業包括舟山景瑞·豪布斯卡三期的一幅待建項目土地，佔地面積約為34,185平方米。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 222,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 222,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>57,413.36</td> </tr> <tr> <td>停車場(184個車位)</td> <td>6,176.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>70.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>63,659.36</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	57,413.36	停車場(184個車位)	6,176.00	配套設施	70.00	<b>總計</b>	<b>63,659.36</b>		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	57,413.36												
停車場(184個車位)	6,176.00												
配套設施	70.00												
<b>總計</b>	<b>63,659.36</b>												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權年期於2077年10月9日屆滿，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據舟山市土地管理局於2010年10月29日簽發的國有土地使用證第(2009)07790號，該物業佔地面積為34,185平方米的土地使用權已授予舟山景瑞置業有限公司，作住宅用途，於2077年10月9日屆滿。
- 根據舟山市國土資源局和房屋管理局(出讓人)與上海景瑞地產(集團)股份有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)171號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為47,206平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：魯家峙島D02-01-2地塊
  - 佔地面積：47,206平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣55,750,286元
  - 容積率：不超過1.34
- 根據日期為2012年4月20日的營業執照第330903000025110號，舟山景瑞置業有限公司已於2006年2月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期由2006年2月16日至2016年1月15日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 舟山景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 舟山景瑞置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
41. 中國上海市 青浦區青浦鎮 38街坊2/3丘 上海鳳翔項目 三期部分 待建項目土地	該物業包括鳳翔項目的一幅待建項目 土地，佔地面積約為12,261.03平方 米。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	人民幣 307,000,000元  ( 貴集團應佔 80%權益： 人民幣 245,600,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,598.53</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,904.41</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,130.52</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>31,633.46</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	20,598.53	辦公	4,904.41	零售	6,130.52	總計	31,633.46		
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	20,598.53												
辦公	4,904.41												
零售	6,130.52												
總計	31,633.46												
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2015年竣工。												
	該物業獲授的土地使用權年期於2053 年7月4日屆滿，作綜合用途。												

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年11月23日簽發的上海市房地產權證第(2004)013235號，該物業作綜合用途佔地面積為38,291.80平方米的土地使用權（由2003年7月5日起為期50年）已授予上海鳳翔房地產開發有限公司。

據 貴集團告知，鳳翔項目總佔地面積為12,261.03平方米的土地為上述總佔地面積的一部分。

- 根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海鳳翔房地產開發有限公司於2003年7月5日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)95號，該物業的土地使用權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司，詳情如下：

- |       |       |   |                 |
|-------|-------|---|-----------------|
| (i)   | 地點    | : | 青浦鎮第(2003)84號地塊 |
| (ii)  | 佔地面積  | : | 71,463平方米       |
| (iii) | 用途    | : | 住宅              |
| (iv)  | 土地使用期 | : | 70年             |
| (v)   | 土地出讓金 | : | 人民幣7,146,300元   |
| (vi)  | 容積率   | : | 1.30            |

根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海康城置業有限公司於2003年10月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)188號，該物業的土地使用權已授予上海康城置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 青浦鎮第(2003)173號地塊
- (ii) 佔地面積 : 8,481平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣848,100元
- (vi) 容積率 : 不適用

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，受讓人由上海康城置業有限公司（受讓人）變更為上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，上述合同規劃情況的變動如下：

- (i) 佔地面積 : 38,292平方米（部分）
- (ii) 用途 : 綜合
- (iii) 土地使用期 : 50年

3. 根據日期為2013年8月26日的營業執照第310229000379455號，上海鳳翔房地產開發有限公司已於1998年6月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由1998年6月23日至2018年6月22日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 上海鳳翔房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 上海鳳翔房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證 .....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
國有土地使用權出讓合同補充協議 .....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值										
42. 中國浙江省 紹興市越城區 紹興景瑞·上府 二期待建項目土地	<p>該物業包括紹興景瑞·上府二期的一幅待建項目空地，佔地面積約為110,492平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,856.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,270.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (294個車位)</td> <td>12,770.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>66,896.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別於2082年12月28日及2052年12月28日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	52,856.00	配套設施	1,270.00	停車場 (294個車位)	12,770.00	<b>總計</b>	<b>66,896.00</b>	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 76,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 76,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	52,856.00												
配套設施	1,270.00												
停車場 (294個車位)	12,770.00												
<b>總計</b>	<b>66,896.00</b>												

## 附註：

- 根據紹興市政府簽發的國有土地使用證，該物業總佔地面積約110,492平方米的土地使用權已授予紹興景湖置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用期到期日	佔地面積 平方米
(2013) 15354 .....	2013年7月22日	住宅／商業	住宅： 2082年12月28日； 商業： 2052年12月28日	110,492
總計.....				<u>110,492</u>



2. 根據紹興市國土資源局（出讓人）與紹興景湖置業有限公司有限公司（受讓人）於2012年12月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第3306022012A21070號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：
- (i) 地點 : 利豐路以西、裕民路以北、綠雲路以東、規劃路以南
  - (ii) 佔地面積 : 110,492平方米
  - (iii) 用途 : 住宅及商業
  - (iv) 土地使用期 : 住宅用途為70年及商業用途為40年
  - (v) 土地出讓金 : 人民幣375,000,000元
  - (vi) 容積率 : 不超過1.40
3. 根據日期為2013年2月21日的營業執照第330600000158607號，紹興景湖置業有限公司於2013年1月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2013年1月25日至2022年12月31日止。
4. 我們已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 紹興景湖置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 紹興景湖置業有限公司有權自由使用、佔有、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用證.....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
43. 中國江蘇省 揚州市新盛路以西、 沿山河以南、 西北繞城公路以東 揚州景瑞·望府 待建項目土地	<p>該物業包括揚州景瑞·望府的一幅待建項目空地，佔地面積約為73,295平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>164,679.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,200.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,159個車位)</td> <td>42,888.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>212,767.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於2083年9月14日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	164,679.00	零售	3,200.00	配套設施	2,000.00	停車場 (1,159個車位)	42,888.00	<b>總計</b>	<b>212,767.00</b>	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 505,000,000元  ( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 505,000,000元)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	164,679.00														
零售	3,200.00														
配套設施	2,000.00														
停車場 (1,159個車位)	42,888.00														
<b>總計</b>	<b>212,767.00</b>														

## 附註：

- 根據揚州市國土資源局邗江分局於2013年8月29日簽發的國有土地使用證第(2013) 2013147號，該物業佔地面積為73,295平方米的土地使用權已授予揚州景瑞置業有限公司，作住宅用途，於2083年9月14日屆滿。
- 根據揚州市國土資源局(出讓人)與上海景瑞投資有限公司及上海景吉投資有限公司(受讓人)於2013年3月13日訂立的國有土地使用權出讓合同第3210012013CR0014號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為73,295.00平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：新盛路以西、沿山河以南、西北繞城公路以東
  - 佔地面積：73,295平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年，作住宅用途
  - 土地出讓金：人民幣401,656,600元
  - 容積率：不超過2.2
- 根據營業執照第321011000062247號，揚州景瑞置業有限公司已於2013年4月8日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 揚州景瑞置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 揚州景瑞置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證.....	有
國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
44. 中國浙江省 杭州市余杭區 杭州景瑞·御藍灣 待建項目土地	<p>該物業包括杭州景瑞·御藍灣的一幅待建項目空地，佔地面積約為68,342平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>147,385.38</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,807.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,919.20</td> </tr> <tr> <td>停車場(956個車位)</td> <td>47,859.48</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>205,972.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期由2013年8月14日起，為期70年。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	147,385.38	零售	8,807.94	配套設施	1,919.20	停車場(956個車位)	47,859.48	<b>總計</b>	<b>205,972.00</b>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 589,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 589,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	147,385.38														
零售	8,807.94														
配套設施	1,919.20														
停車場(956個車位)	47,859.48														
<b>總計</b>	<b>205,972.00</b>														

## 附註：

- 根據杭州市國土資源局於2013年8月16日簽發的國有土地使用證第(2013) 116-697號，該物業總佔地面積為68,341.8平方米的土地使用權已授予杭州景越置業有限公司，作住宅用途，於2083年8月13日屆滿。
- 根據杭州市國土資源余杭分局(出讓人)與景瑞地產(集團)股份有限公司及上海景博投資有限公司(受讓人)訂立的國有土地使用權出讓合同第3301102013A21062號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為68,342平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：位於02號省道余杭段北側的一幅地塊
  - 地塊編號：YZCC(2012)74
  - 佔地面積：68,342平方米
  - 用途：住宅及商業
  - 土地使用期：住宅用途為70年，商業用途為40年
  - 土地出讓金：人民幣299,000,000元
  - 容積率：不超過2.3

根據景瑞地產（集團）股份有限公司及上海景博投資有限公司（甲方）與杭州景越置業有限公司（乙方）於2013年3月11日訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，甲方已將一幅佔地面積為68,342平方米的土地的國有土地使用權轉讓予乙方。

3. 根據日期為2013年3月14日的營業執照第330184000230460號，杭州景越置業有限公司已於2013年3月1日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證有效、合法並可強制執行；
  - (ii) 杭州景越置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 杭州景越置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，但倘該物業任何部分已抵押， 貴集團須解除抵押或取得承押人的事先同意；及
  - (iv) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

## 第五類 – 貴集團於中國已簽約購買的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
45. 中國江蘇省 海門市海興路以東、 北京路以南、 濟南路以北、 南通景瑞•御江山 已簽約購買土地	<p>該物業為南通景瑞•御江山待建項目的空地，佔地面積約為67,749平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>138,275.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,599.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,416.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (600個車位)</td> <td>30,259.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>178,549.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途、配套設施用途及商業用途而言，分別為70年、50年及40年。</p>	用途	概約建築面積 平方米	高層公寓	138,275.00	零售	7,599.00	配套設施	2,416.00	停車場 (600個車位)	30,259.00	<b>總計</b>	<b>178,549.00</b>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 平方米														
高層公寓	138,275.00														
零售	7,599.00														
配套設施	2,416.00														
停車場 (600個車位)	30,259.00														
<b>總計</b>	<b>178,549.00</b>														

## 附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至2013年8月31日於現況下的市場價值將為人民幣302,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣302,000,000元）。
- 根據海門市國土資源局（出讓人）與上海瑞峻投資有限公司及上海瑞岑投資有限公司（受讓人）訂立的國有土地使用權出讓合同第3206842013CR0041號，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為67,749.00平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：北京路以南、海興路以東、濟南路以北
  - 佔地面積：67,749平方米
  - 用途：住宅、配套設施、商業
  - 土地使用期：住宅用途為70年；配套設施用途為50年；商業用途為40年
  - 土地出讓金：人民幣301,483,050元
  - 容積率：不超過2.1

3. 根據營業執照第321011000062247號，南通景尚置業有限公司已於2013年7月2日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
  - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，南通景尚置業有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
46. 中國上海市 青浦區青浦鎮 38街坊2/3丘 上海鳳翔項目 三期部分 已簽約購買土地	該物業為鳳翔項目的待建項目空地， 佔地面積約為41,650.20平方米。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	無商業價值 (見下文附註1)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>72,549.09</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>16,660.88</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,826.10</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,010.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,078個車位)</td> <td>40,958.75</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>152,004.82</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	72,549.09	辦公	16,660.88	零售	20,826.10	配套設施	1,010.00	停車場 (1,078個車位)	40,958.75	<b>總計</b>	<b>152,004.82</b>		
用途	概約建築面積 平方米																
住宅	72,549.09																
辦公	16,660.88																
零售	20,826.10																
配套設施	1,010.00																
停車場 (1,078個車位)	40,958.75																
<b>總計</b>	<b>152,004.82</b>																
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2015年竣工。																
	該物業獲授的土地使用權年期為50 年，作綜合用途。																

## 附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業於2013年8月31日現況下的市場價值將為人民幣1,035,000,000元（ 貴集團應佔80.00%權益：人民幣828,000,000元）。
- 根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海鳳翔房地產開發有限公司於2003年7月5日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)95號，該物業的土地使用權已授予上海鳳翔房地產開發有限公司，詳情如下：
  - 地點：青浦鎮第(2003)84號地塊
  - 佔地面積：71,463平方米
  - 用途：住宅
  - 土地使用期：70年
  - 土地出讓金：人民幣7,146,300元
  - 容積率：1.30



根據上海市青浦區房屋土地管理局與上海康城置業有限公司於2003年10月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第QFD(2003)188號，該物業的土地使用權已授予上海康城置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 青浦鎮第(2003)173號地塊
- (ii) 佔地面積 : 8,481平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣848,100元
- (vi) 容積率 : 不適用

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，受讓人由上海康城置業有限公司變更為上海鳳翔房地產開發有限公司。

根據日期為2004年10月15日的國有土地使用權出讓合同補充協議，上述合同規劃情況的變動如下：

- (i) 佔地面積 : 38,292平方米(部分)
- (ii) 用途 : 綜合
- (iii) 土地使用期 : 50年

據 貴集團告知，鳳翔項目總佔地面積為41,652.20平方米的土地為上述總佔地面積的一部分。

3. 根據日期為2013年8月26日的營業執照第310229000379455號，上海鳳翔房地產開發有限公司已於1998年6月23日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由1998年6月23日至2018年6月22日止。
4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
  - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，上海鳳翔房地產開發有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同.....	有
國有土地使用權出讓合同補充協議.....	有
營業執照.....	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值														
47. 中國浙江省諸暨市 紹興景瑞•御江山 已簽約購買土地	<p>該物業包括紹興景瑞•御江山的一幅待建項目空地，佔地面積約為73,992平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>157,142.95</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,366.07</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,725.49</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>3,520.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(906個車位)</td> <td>25,569.10</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>202,323.61</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，待建項目計劃於2016年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別為70年及40年，由2013年7月16日起生效。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	157,142.95	零售	13,366.07	配套設施	2,725.49	幼稚園	3,520.00	停車場(906個車位)	25,569.10	總計	202,323.61	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 平方米																
住宅	157,142.95																
零售	13,366.07																
配套設施	2,725.49																
幼稚園	3,520.00																
停車場(906個車位)	25,569.10																
總計	202,323.61																

## 附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業於2013年8月31日現況下的市場價值將為人民幣301,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣301,000,000元）。
- 根據諸暨市國土資源局（出讓人）與諸暨景瑞置業有限公司（受讓人）於2013年7月16日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予諸暨景瑞置業有限公司，詳情如下：
  - 地點：文種南路以西、城山路以北、寶利路以東、健民路以南
  - 佔地面積：37,913.6平方米
  - 用途：住宅及商業
  - 土地使用期：住宅用途為70年及商業用途為40年
  - 土地出讓金：人民幣145,650,000元
  - 容積率：不超過2.30

3. 根據諸暨市國土資源局（出讓人）與諸暨景瑞置業有限公司（受讓人）於2013年7月16日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予諸暨景瑞置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 文種南路以西、城山路以北、寶利路以東、健民路以南
  - (ii) 佔地面積 : 36,078.4平方米
  - (iii) 用途 : 住宅及商業
  - (iv) 土地使用期 : 住宅用途為70年及商業用途為40年
  - (v) 土地出讓金 : 人民幣138,590,000元
  - (vi) 容積率 : 不超過2.30
4. 根據日期為2013年7月5日的營業執照第330600000158607號，諸暨景瑞置業有限公司已於2013年6月19日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2013年6月19日至2023年6月18日止。
5. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
  - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，諸暨景瑞置業有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
6. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
48. 中國浙江省 杭州市余杭區 杭州良熟項目 已簽約購買土地	<p>該物業包括杭州良熟項目的一幅待建項目空地，佔地面積約為77,030平方米。</p> <p>於竣工時，待建項目將為配備住宅、零售及配套設施的住宅開發項目。</p> <p>待建項目的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>152,936.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,150.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,878.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(928個車位)</td> <td>30,260.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>191,244.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，開發項目計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期就住宅用途及商業用途而言，分別為70年及40年。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	152,936.00	零售	5,150.00	配套設施	2,878.00	停車場(928個車位)	30,260.00	<b>總計</b>	<b>191,244.00</b>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	152,936.00														
零售	5,150.00														
配套設施	2,878.00														
停車場(928個車位)	30,260.00														
<b>總計</b>	<b>191,244.00</b>														

## 附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業於2013年8月31日現況下的市場價值將為人民幣553,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣553,000,000元）。
- 根據杭州市國土資源局余杭分局（出讓人）與景瑞地產（集團）股份有限公司（受讓人）於2013年8月11日訂立的國有土地使用權出讓合同第3301102013A21108號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：
  - 地點：Tinglan路以西、規劃分局以北、Beisha Bay以東、世紀大道以南
  - 佔地面積：77,030.00平方米
  - 用途：住宅及商業
  - 土地使用期：住宅用途為70年及商業用途為40年
  - 土地出讓金：人民幣520,930,000元
  - 容積率：不超過2.00
- 根據日期為2013年8月14日的營業執照第330184000256074號，杭州景航置業有限公司已於2013年8月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，營業期由2013年8月14日至2023年8月13日止。

4. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
  - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，杭州景航置業有限公司可取得該物業的國有土地使用證。
5. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| 營業執照.....        | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年8月31日 現況下的市場價值												
49. 中國江蘇省 蘇州市 吳中經濟開發區 龍翔路東側、 文溪路北側 蘇州吳中項目 已簽約購買土地	該物業為蘇州吳中項目待建項目的空地，佔地面積約為108,656.70平方米。  於竣工時，待建項目將為配備零售及 配套設施的住宅開發項目。  待建項目的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 為空地。	無商業價值 (見下文附註1)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>202,118.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,442.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,630.00</td> </tr> <tr> <td>停車場 (1,844個車位)</td> <td>41,574.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>248,764.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	202,118.00	零售	1,442.00	配套設施	3,630.00	停車場 (1,844個車位)	41,574.00	<b>總計</b>	<b>248,764.00</b>		
用途	概約建築面積 平方米														
住宅	202,118.00														
零售	1,442.00														
配套設施	3,630.00														
停車場 (1,844個車位)	41,574.00														
<b>總計</b>	<b>248,764.00</b>														
	據 貴集團告知，待建項目計劃於 2016年竣工。														
	該物業獲授的土地使用權年期就住宅 用途、配套設施用途及商業用途而 言，分別為70年、50年及40年。														

## 附註：

- 由於尚未取得國有土地使用證，故我們在估值過程中並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，該物業截至2013年8月31日於現況下的市場價值將為人民幣1,230,000,000元（ 貴集團應佔100.00%權益：人民幣1,230,000,000元）。
- 根據蘇州市國土資源局（出讓人）與上海景瑞投資有限公司及上海佳捷投資有限公司（受讓人）訂立的確認函，出讓人已同意向受讓人出讓該物業佔地面積為108,656.70平方米的土地使用權，詳情如下：
  - 地點：龍翔路東側、文溪路北側
  - 佔地面積：108,656.70平方米
  - 用途：住宅、配套設施、商業
  - 土地使用期：住宅用途為70年；配套設施用途為50年；商業用途為40年
  - 土地出讓金：人民幣1,230,000,000元
  - 容積率：不超過1.8

3. 我們已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，有關取得一幅土地的國有土地使用權的確認函有效、合法並可強制執行；及
  - (ii) 於國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金獲支付及付清後，本集團可取得該物業的國有土地使用證。
4. 根據 貴集團向我們提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 有關取得一幅土地的國有土地使用權的確認函..... | 有 |
| 營業執照.....                 | 有 |

下文載述我們的經營和業務的中國法律及監管條文若干方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、外商投資企業、稅務、知識產權和環境的法律及法規。

### 設立房地產開發企業

擬在中國從事單個房地產項目的開發經營，必須在項目所在地設立獨立房地產開發企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的城市房地產開發經營管理條例（「開發條例」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：(1)有人民幣100萬元以上的註冊資本；及(2)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作更嚴格規定。

開發條例所規定的最低註冊資本僅適用於房地產開發企業的依法設立。近年來，政府在向房地產開發企業批覆物業開發批文時，對註冊資本作更高要求。根據國務院於2009年5月25日頒佈的關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知所作的規定，就房地產開發企業而言，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他物業開發項目的最低資本金比例為30%。

倘註冊成立從事房地產開發的外商投資企業，須遵守有關外商投資企業的法律及法規的相關規定並取得有關批文。根據商務部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於2011年12月24日修訂和頒佈的外商投資產業指導目錄，就外商投資企業而言，土地成片開發、高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營以及房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司屬限制外商投資產業目錄，高爾夫球場、別墅的建設、經營屬禁止外商投資產業目錄，除此之外，外商投資開發的其他類別房地產屬允許外商投資產業目錄。

外商投資房地產開發項目應由哪一級別的審批機關審批取決於其屬於「外商投資產業指導目錄」所載的哪一類產業，以及根據可行性研究報告確定的，反映項目公司經營所需資金量的投資總額。於2004年10月，國家發改委頒佈外商投資項目核准暫行管理辦法，規定投資總額在一億美元以下的鼓勵類、允許類項目和投資總額在五千萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。於2010年5月4日，國家發改委將鼓勵類、允許類項目的投資總額上限由一億美元上調至三億



美元。地方發展改革部門須將投資總額五千萬美元以上的限制類項目和投資總額三億美元以上的鼓勵類、允許類項目的項目文件提交予商務部和國家發改委審批。

於2006年，政府頒佈一系列法規以提高外商投資房地產開發行業的准入門檻。於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見（「意見」）。於2006年8月14日，商務部頒佈關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的通知，加大意見實施力度。於2006年9月1日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈另一項通知（即《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》）以闡述國家外匯管理局落實意見的具體實施措施。有關法規規定如下：

- 境外機構或個人在境內購買非自用房地產，應當按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業，並通過外商投資企業購買境內房地產，如果該商投資企業獲得了相關經營範圍的批准。
- 外商投資房地產企業，投資總額超過一千萬美元（含一千萬美元）的，由股東出資的註冊資本不得低於投資總額的50%。
- 外商投資房地產企業在根據土地出讓合同付清全部土地出讓金並取得獲授土地的土地使用證前，僅可獲頒發一年期臨時批准證書和營業執照。
- 境外投資者收購境內房地產開發企業股份，須具備足夠自有資金並需一次性支付全部合同總金額；此外，符合要求的僱員按置計劃以及獲得目標公司貸款金融機構批准也是取得收購批准的前提條件。
- 外商投資房地產企業註冊資本或土地出讓金未全部繳付的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債。
- 於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈關於進一步加強、規劃外商直接投資房地產業審批和監管的通知，其中規定：嚴格控制外商投資高檔房地產；

- 只有已取得土地使用權或房屋所有權或已與政府機關訂立土地出讓合同的外商投資者，將獲准在中國新設房地產開發企業；
- 嚴格控制國內居民通過境外公司收購或設立境內房地產開發企業（即「返程投資」），此類活動須經過額外審批或備案程序；
- 禁止向外商投資房地產企業股東作關於固定收益或類似投資回報的擔保，任何含有該類條款的外商投資房地產企業的憲法性法律文件將不予批准；
- 獲地方政府批准的所有外商投資房地產企業信息需向商務部備案，未向商務部備案或無法通過各政府機關聯合年檢的外商投資房地產企業，其資本金不得結匯。

於2008年6月18日，商務部頒佈關於做好外商投資房地產業備案工作的通知，以實行所有外商投資房地產業的信息登記制度，便於嚴格監督有關投資。

於2010年11月，商務部頒佈關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知，其中規定外商投資房地產企業不得通過購買已建或在建房地產物業進行套利。

## 房地產開發企業的資質

### 房地產開發企業的資質類別

根據住房和城鄉建設部於2000年3月29日頒佈及實施的《房地產開發企業資質管理規定》，新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30天內，到地方房地產開發主管部門備案，如具備資質，房地產開發企業將獲發有效期一年的暫定資質證書。未獲發資質證書的房地產開發企業不得從事房地產開發和銷售業務。暫定資質證書可視個別情況延長有效期至兩年。然而，倘房地產開發企業自領取日期起一年內無開發項目，有效期不得延長。

房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前30天內向房地產開發主管部門申請對資質等級進行分級，由房地產開發主管部門發出正式資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，經考慮房地產開發企業開發項目的資產、專業技術人員及開發能力，房地產開發企業分為

四個資質等級。審查制度涉及多個層次，不同資質等級由住房和城鄉建設部下屬相應等級建設行政主管部門進行審查及批准。一級資質須由省級建設行政主管部門初審後報國務院建設行政主管部門審批。二級、三級或四級開發企業的審批辦法由省級建設行政主管部門制定。經資質審查合格的開發企業，由資質審批部門發給相應的資質證書。

### **房地產開發企業的經營範圍**

根據《房地產開發企業資質管理規定》，任何資質等級的開發企業僅可從事獲批准經營範圍內的房地產開發及銷售業務，而不得從事其資質等級批准範圍之外的業務。一級開發企業可在全國範圍承攬物業開發項目，且項目的建設規模不受限制。二級或以下開發企業可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，承擔業務的具體範圍由省級建設行政主管部門確定。

### **房地產開發企業資格年檢**

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發建設行政主管部門每年對合資格開發企業進行年檢。不符合資質規定或違反有關規定的開發企業可能遭致降級或吊銷資質證書。

### **房地產項目開發**

#### **用作房地產開發的土地**

中國的所有土地均屬國家所有或集體所有，具體取決於土地所在的位置。根據中華人民共和國土地管理法（於1986年首次頒佈並於2004年通過最新修訂本及頒佈），城市市區的全部土地屬於國家所有，農村和城市郊區的全部土地以及全部的耕地區域（除法律另有規定者外），屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，可以依法對土地所有權或土地使用權實行徵收並給予補償。

儘管全部土地均屬國家或集體所有，個人及企業仍可取得土地使用權並持有有關土地使用權用作開發目的。個人及企業可通過不同方式購買土地使用權，其中兩個主要方式包括由建設行政主管部門出讓土地使用權及由獲得土地使用權的使用者轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例（「出讓和轉讓暫行條例」），中國實行國有土地使用權的出讓、轉讓制度。在此制度下，國家保留土地的最終擁有權。然而，根據土地出讓合同，就出讓土地使用權向國家支付出讓金後，國家及縣級及以上地方政府可出讓使用土地的權利（即土地使用權），以作特定用途，使用期限最多為70年。

出讓和轉讓暫行條例按下列不同用途確定不同的最高年限：

土地用途	最高年限 (年)
商業、旅遊、娛樂 .....	40
居住 .....	70
工業 .....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育 .....	50
綜合用地或其他 .....	50

於2002年5月9日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，以規範用作商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發的土地須通過招標、公開拍賣或掛牌的方式出讓。國土資源部於2007年9月對規定作出修訂並更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，經修訂規定額外要求，若意向購地者超過一名，用作工業用途的土地及用作其他用途的大幅土地亦須通過招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。縣級以上的地方土地行政主管部門可就根據政府土地供應計劃批准授出的土地代表國家（作為出讓人）在公眾媒體發佈公佈。有關公佈須包括授出土地數量、投標人資格要求、甄選中標人的標準及其他投標條件（如土地的具體用途及保證金數目）等基本資料。在招標過程中，無論是公開拍賣或掛牌出讓，所有投標者所提交的投標價格均為公開，最具競爭力的投標者將被推選為承授人並與出讓人簽訂土地出讓合同。使用土地的具體規定，包括住房套型限制、容積率及開工及竣工時限須在每份土地出讓合同中訂明。根據合同條款支付全部土地出讓金後，土地承授人可向相關國土局申請土地使用證。

自2003年，政府已頒佈多項法律法規，通過不同的管理措施抑制住房價格的過快增長，促進房地產市場的健康發展。主要法律法規包括：

- 國土資源部於2003年9月4日頒佈的關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知；

- 國務院辦公廳於2005年3月頒佈的關於切實穩定住房價格的通知；
- 住房和城鄉建設部及其他六個部門於2005年4月30日頒佈的關於做好穩定住房價格工作的意見；
- 國務院辦公廳於2006年5月24日頒佈的關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知；
- 國土資源部於2006年5月30日頒佈的關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知；
- 國務院辦公廳於2006年6月13日頒佈的關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知；
- 住房和城鄉建設部於2006年7月6日頒佈的關於落實新建住房結構比例要求的若干意見；
- 國務院辦公廳於2006年7月13日頒佈的關於加強土地調控有關問題的通知；
- 財政部、國土資源部及中國人民銀行於2006年11月7日頒佈的關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知；
- 國務院於2007年8月7日頒佈的關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見；
- 國土資源部於2007年9月30日頒佈的關於認真貫徹國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見；
- 財政部、中國人民銀行及國土資源部於2007年11月19日頒佈的土地儲備管理辦法；
- 財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及國家審計署於2009年11月18日頒佈的關於進一步加強土地出讓收支管理的通知；
- 國土資源部於2010年3月8日頒佈的關於加強房地產用地供應和監管的有關問題的通知；

- 國土資源部及住房和城鄉建設部於2010年9月21日頒佈的關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知；
- 關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知；
- 國務院於2011年1月26日頒佈的關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知，隨後由國務院於2013年2月26日頒佈的關於繼續做好房地產市場調控工作的通知作進一步補充；及
- 國土資源部於2012年5月23日最新更新及頒佈的限制用地項目目錄、禁止用地項目目錄。

上述法律法規採取了以下關於房地產開發土地供應方面的政策：

- 集中確保用作中低端普通住宅的土地供應，此等土地供應的年供應量不得低於住宅土地供應總量的70%，同時限制用作高端低密度住宅項目的土地供應以及禁止新的別墅項目土地供應；
- 確保樓盤面積少於90平方米的住宅單位須佔於2006年6月1日所批准所有新住宅房地產項目總建築面積最少70%；
- 更加嚴格控制農業用地轉為建設用地的審批；
- 投資項目的資本（不包括土地出讓金）未達到估算投資總額25%之前，禁止轉讓土地或房地產項目；
- 對所有未竣工物業項目進行審查並對未根據土地出讓合同規定期限進行項目建設的土地承授人作出處罰，政府可收回閒置兩年以上土地的土地使用權；
- 提高新增建設用地的土地有償使用費（指國家或省級人民政府向下級地方政府收取的費用）標準，各類別的土地有償使用費自2007年1月1日起翻一番；
- 實施建設用地儲備制度及基於市場需求制定的土地供應計劃；

- 於完成徵地及有關土地的老舊樓宇獲賠償之前，禁止地方政府出讓土地用作商業房地產項目開發；
- 為規範各住宅房地產項目，小城鎮的出讓土地面積每幅不得超過7公頃，中等規模城市的出讓土地面積每幅不得超過14公頃，大城市的出讓土地面積每幅不得超過20公頃，容積率不得低於1.0；
- 為規範授出用作商業房地產開發的土地，有關規定須包括限制各類別單位的售價、單位數目及建築面積，同時須在相應土地出讓合同中規定違約責任；
- 為規範大幅土地招標工作，參與投標的保證金不得低於最初價格的20%且投標人須證明有關保證金屬自有資金（即並非自任何金融機構、股東或任何第三方的借款）；此外，投標人贏得投標之後，須於簽訂土地出讓合同一個月內支付不低於50%的土地出讓金並於合同規定的期限內支付餘下部分。

#### 擬開發土地上被拆遷樓宇的賠償金

儘管城市土地屬國家所有，大部分土地上所興建樓宇乃屬個人或企業所擁有或合法佔用。根據國務院於2001年6月13日頒佈的城市房屋拆遷管理條例，獲授土地使用權的房地產開發商（由彼等自身或委任其他合資格企業）負責進行拆遷工作並向獲授土地上面的樓宇擁有人或佔有人支付賠償金。拆遷老舊樓宇之前，有關開發商須與樓宇擁有人及佔有人就賠償問題達成協議。倘有關各方無法就賠償問題達成協議，任何一方可將有關糾紛提交予法院進行判決，有關法院就賠償金額作出最終判決後，房屋擁有人或佔有人須於法院規定期限內搬離。倘房屋擁有人或佔有人拒絕於規定期限屆滿後搬離，開發商可向有關政府部門申請進行強制拆遷。

於2011年1月21日，國務院取消上述規定，同時頒佈國有土地上房屋徵收與補償條例（「徵收與補償條例」）。新條例規定，為公共利益的需要，有下列情形之一，國家可合法徵收個人及／或企業所擁有的房屋：

- (i) 國防及外交的需要；
- (ii) 由政府組織實施的能源、交通、水利及其他基礎設施建設的需要；
- (iii) 由政府組織實施的科技、教育、文化、公共衛生、體育、環境及資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、公共事業及公共設施的需要；

- (iv) 由政府實施的低收入家庭安居工程的需要；
- (v) 由政府依照城市規劃實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；
- (vi) 法律及法規規定的其他公共利益的需要。

就有關公共利益的項目而言，開發商將不再涉及拆遷及賠償問題，此等問題將由市級或縣級以上政府負責，政府有權成立房屋徵收部門於所屬行政區域組織及執行有關工作。新規定，房屋賠償金額不得低於合資格房地產估值機構根據住房和城鄉建設部於2011年6月3日頒佈的國有土地上房屋徵收評估辦法所釐定的市場價值。房屋擁有人或佔有人可選擇財物賠償或接受動遷。倘接受動遷，政府或相應的房屋擁有人或佔有人須支付被徵用房屋與獲授安置房屋之間的差價。

然而，徵收與補償條例並無提述有關計劃用作開發商業房地產的土地原有樓宇拆遷及賠償的解決方法。根據自2007年10月1日實施的中華人民共和國物權法的主要規定，倘不以公共利益為目的，政府無權徵用由個人／或企業合法擁有的房地產，因此，倘屬商業開發目的，惟開發商購買並擁有目標土地上的全部樓宇，方可將此等樓宇進行拆遷。

#### **閒置土地處罰**

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈的城市房地產管理法，獲授土地使用權的物業開發商須按照相應的土地出讓合同對土地進行開發（包括動工建設時間），政府可就閒置期超過一年的閒置土地處以高達土地出讓金金額20%的罰款並可對閒置期超過兩年的任何閒置土地行使收回土地使用權。此項政策將於隨後法規中進行加強。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」的定義為(i)自土地出讓合同規定動工日期起一年內未能動工建設；或(ii)建設暫停超過一年且在建面積少於原計劃在建面積三分之一或投資資本低於原計劃投資總額25%的獲授國有建設用地。



根據國土資源部及住房和城鄉建設部於2010年9月21日頒佈的關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知，通知規定物業開發商須於取得相應土地出讓合同所載土地日期起一年內動工建設其物業，並於三年內竣工。倘由於開發商的原因導致地塊閒置超過一年，此等開發商將被禁止於未來參與土地出讓活動。

### 規劃物業項目

根據住房和城鄉建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日起實施的城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法以及住房和城鄉建設部於2002年12月26日頒佈的建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知，房地產開發商於訂立土地出讓合同後可向市政規劃部門申請建設用地規劃許可證。取得建設用地規劃許可證之後，房地產開發商即可準備必要的規劃及設計工作。根據於2008年1月1日實施的中華人民共和國城鄉規劃法的規定及程序，有關房地產項目的規劃及設計方案須提交予市政規劃部門，同時亦須自市政規劃部門取得建設工程規劃許可證。

城鄉規劃法規定，縣級或以上規劃部可對任何未取得建設工程規劃許可證即動工的建設項目或未能按照獲批准建設工程規劃許可證所規定進行建設的建設項目發出停工命令。倘建設項目可通過調整以使其符合有關規劃要求，規劃部可要求開發商在規定期限內對建設項目作出調整並可對開發商作出相當於總建設成本5%至10%之間的罰款。倘建設項目無法通過調整以使其符合有關規則要求，規劃部可要求拆除相關建設項目或發出拆除指示或（倘無法進行拆除）沒收非法物業及／或自此等物業所得非法收入並作出相當於總建設成本10%之內的罰款。

### 建設物業項目

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的建築工程施工許可管理辦法，物業開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後即可向縣級或以上建設行政管理部門申請建築工程施工許可證（由政府頒發的項目工程動工建設的許可證）。建設行政管理部門將就商業房地產項目向開發商發出相關建築工程施工許可證，惟須滿足下列條件：

- (i) 已簽訂土地出讓合同並取得建設用地規劃許可證；

- (ii) 已取得建設工程規劃許可證；
- (iii) 所有規定拆遷工作已告完成，目標土地基本可動工建設；
- (iv) 通過適當方式聘請合資格建設工程承包商；
- (v) 建設行政主管部門已審查通過建設設計圖紙；
- (vi) 建設行政主管部門已審查通過確保施工質量及安全性的合理措施；
- (vii) 已聘請合資格施工監管機構；
- (viii) 具有充足的建設資金，一般而言，建設合同期限小於一年者，建設資金不得少於合同規定的金額的50%，建設合同期限一年以上者，建設資金不得少於合同規定的金額的30%；及
- (ix) 建設行政主管部門所規定的其他條件。

根據上述建築工程施工許可管理辦法，除投資總額少於人民幣300,000元或總建築面積少於300平方米的物業外，倘有關物業於取得建築工程施工許可證之前即開始建設，則建設行政管理部門將要求停止建設並對其作出罰款。此外，倘任何物業未能於取得建設工程許可證後三個月內動工建設，應獲建設主管部門批准延期，一般延期期限將不超過三個月，否則，建築工程施工許可證將被吊銷。

#### 物業項目竣工

根據國務院於2000年1月30日頒佈的城市房地產開發經營管理條例、建設工程質量管理條例、住房和城鄉建設部於2000年4月頒佈並於2009年10月修訂的房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法及住房和城鄉建設部於2000年6月30日頒佈的房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定，物業建設竣工後須經過下列審查及備案，方可將物業交付使用：

- 經由工程建設總承建商發出由總承建商與開發商聯合簽署的建設竣工報告；
- 通過合資格建設規劃部門審查並取得能夠證明物業乃按照經批准規劃範疇建設竣工的證書；

- 通過合資格施工監理機構及建築設計機構有關項目質量的審查並取得有關機構發出的質量檢查報告；
- 編製項目工程施工管理材料；
- 對主要建築材料、零部件及設備進行審查並編製審查報告；
- 根據相關合同向工程承包商支付合同費用；
- 取得工程總承包商發出的項目質量保修擔保；
- 通過合資格當地公安機關、消防局及環保部門的審查並取得有關機構發出的相應證書；
- 通過上述所有審查，相關工程總承包商、施工監理機構及建築設計機構須聯合簽署項目竣工意見；及
- 向當地建設行政主管部門提交上述文件，若所有文件獲接納，則開發商將獲發備案證書以證明法律層面上有關建設已經竣工。

根據建設工程質量管理條例，待上述審查及備案完成後，方可將項目交付使用，否則，開發商將被處以建設項目總建築金額2%至4%之間的罰款並將承擔由此所造成的全部損害及損失。

### 商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等出售須按照住房和城鄉建設部於2001年4月頒佈的商品房銷售管理辦法（即銷售條例）及住房和城鄉建設部於2004年7月修訂的城市商品房預售管理辦法（即預售條例）進行規管及執行。

就商品房單位於竣工前進行銷售而言（「預售」），開發商須在縣級或以上合資格建設行政主管部門進行必要的預售登記並取得商品房預售許可證。倘：(a)已悉數支付土地出讓金並已取得土地使用證；(b)已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(c)就擬進行預售的商品房而言，注入開發及建設的資金至少須佔投資總額的25%，且已確定竣工及交付日期；及(d)已經登記預售並取得商品房預售許可證，即可進行預售。

根據銷售條例，商品房現售應當符合以下先決條件：(a)房地產開發企業應當具有房地產開發企業的營業執照及資格證書；(b)企業須取得土地使用證或使用土地的其他批准文件；(c)企業應當取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(d)商品房竣工後通過檢查驗收合格；(e)原住戶的搬遷安置工作已獲落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或已確定施工進度及交付日期；(g)物業管理方案已獲落實。房地產開發企業應當在商品房現售前將物業開發項目手冊及符合現售條件的其他證明文件提交予建設行政主管部門。

根據城市房地產開發經營管理條例及預售條例，就預售單位而言，開發商與購房人簽訂預售合同後30天內，開發商須向有關建設行政主管部門申請登記預售商品房單位。此項登記旨在預防對預售物業進行二次轉讓活動。根據於2005年5月9日頒佈的國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知，於物業竣工及取得商品房所有權證書之前，禁止預售商品房購房人轉讓預售物業，倘獲發房地產物業所有權證書的申請人與預售物業所登記人士不屬同一名人士，則房地產管理部門將拒絕發出相關物業的所有權證書。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部頒佈關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知。據此，開發商在取得商品房預售許可證之前，禁止就商品房收取定金或預訂款等性質的費用。此外，有關獲准預售的所有單位資料（包括單位數目及價格）須自獲准預售後10天內公佈。根據國家發改委於2011年3月26日頒佈的商品房銷售明碼標價規定，有關商品房各個單位價格的公佈要求亦須包括竣工後單位價格。

### **抵押物業**

在中國，抵押房地產須受於1995年10月1日實施的物權法及擔保法以及住房和城鄉建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的城市房地產管理法及城市房地產抵押管理辦法規管。倘合法抵押已竣工樓宇的所有權，則將同時抵押樓宇所在土地的土地使用權；反之亦然，倘抵押整

幅土地，則將同時抵押土地上的樓宇。倘土地於登記抵押之後另行興建樓宇，則此等新建樓宇將不被視為抵押物業；然而，倘對已抵押物業進行拍賣，土地上的新建樓宇可能將被一併拍賣，而抵押權人無權獲得拍賣新建樓宇所得款項的優先補償。

根據物權法，房地產抵押將於自當地房地產行政管理部門登記當日起生效。登記抵押房地產時，須向登記機構提交書面抵押合同以及抵押擔保借款合同及土地使用證或物業所有權證書。倘抵押人無法償還抵押擔保貸款，抵押權人可向法院提起訴訟，要求通過拍賣抵押物業所得款項償還貸款。抵押權人可優先獲得該等所得款項，所得款項清償債務後餘下部分歸抵押人所有，不足部分則由抵押人補齊。

### 租賃

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的城市房地產管理法及商品房屋租賃管理辦法，房地產租賃各方須訂立書面租賃合同並於合同履行後30天內提交予當地房地產行政管理部門。未能遵守相關提交規定將遭致罰款。

### 房地產貸款

#### 房地產開發企業的貸款

政府已頒佈系列有關管理授予商品房房地產項目銀行貸款的法規，包括：

- 中國人民銀行於2003年6月5日發佈的關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知；
- 中國銀監會於2004年8月30日發佈的商業銀行房地產貸款風險管理指引；
- 中國人民銀行及中國銀監會於2007年9月27日發佈的關於加強商業性房地產信貸管理的通知；及
- 國務院於2009年5月25日發佈的關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知。

根據上述規例，商業銀行的主要業務為為中低收入家庭的房地產項目提供支持，適當限制向豪華公寓及住宅建設項目授出房地產貸款，就商品房項目授出的銀行貸款須遵守以下原則：

- 房地產開發商動用其自有資金應佔項目投資總額至少30%；
- 禁止銀行向房地產開發商提供用作營運資金或土地出讓金付款的貸款；
- 銀行應當對授予開發商用於項目所需的房地產開發貸款進行監督及管理；
- 不得向未能取得規定的土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的房地產項目授出貸款；
- 不得向政府機構確定存在囤積土地及樓宇的開發商提供貸款；及
- 禁止銀行接受商品房或閒置超過3年的單位作為貸款抵押。

於2013年7月19日，中國人民銀行頒佈關於進一步推進利率市場化改革的通知，以取消對金融機構借貸利率的底線控制，該底線之前為中國人民銀行公佈的基準利率的70%。個人住房貸款浮動利率範圍維持不變。

### 信託融資

- 於2001年10月，《中華人民共和國信託法》開始生效，以規範信託的法律關係。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益，進行管理或者處分的行為。
- 於2007年3月1日，《信託公司管理辦法》開始生效，當中規定設立和營運信託融資公司，應當經中國銀監會批准，並應領取中國銀監會頒發的金融許可證。信託融資公司管理運用或處分信託財產時，可以依照信託文件的約定，採取投資、出售、存放同業、買入返售、租賃、貸款等方式進行。
- 2008年至2010年期間，中國銀監會頒發了數份監管通知，旨在加強對信託融資公司對房地產開發項目先行墊付的信託貸款的管理，當中包括2010年2月11日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，據此，信託融資公司不得發放用於支付土地出讓金的貸款，不得向以下幾類物業項目發放貸款：(i)尚未獲得所需土地使用證、建設用地規劃許

可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的；(ii)開發商及控股股東均未獲發二級(含)以上房地產開發商資質證書的；(iii)開發商自有資金投入項目的額度低於當時政府規定的最低限額的。

- 根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》(「信託辦法」)，「信託公司」指依照《中華人民共和國公司法》設立的主要在中國經營信託業務的金融機構。「信託業務」指信託公司以營業和收取報酬為目的，以受託人身份承諾信託和處理信託事務的經營行為。信託公司註冊資本最低限額為人民幣3億元或等值的可自由兌換貨幣。
- 於2010年11月12日，中國銀監會頒發了《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求各信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐筆分析業務合規性和風險狀況，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目是否滿足「四證」(即土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證)齊全、開發商或其控股股東具備二級資質、項目資本金比例達到國家最低要求等條件。各銀監局要加強對轄內信託公司房地產信託業務合規性監管和風險監控。自查和核查中發現的問題，應立即採取措施責成信託公司予以糾正，對違規行為依法查處。

#### 個人住房貸款

授予個人用於購買住宅房地產項目的貸款分為兩個類別，第一類是由銀行授予的商業住房貸款，第二類是由住房公積金管理機構通過商業銀行授出的以優惠利率計息的住房貸款。

個人住房貸款政策將定期進行調整，近年來此項政策趨於嚴格。根據2011年1月26日頒佈的關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知及2013年2月26日頒佈的關於繼續做好房地產市場調控工作的通知，現時的個人住房貸款的主要政策包括：

- 個人住房貸款僅可用於樓宇主體架構已竣工的現售商品房或預售房地產物業；
- 倘家庭將個人住房貸款用作購買第一套住宅物業的資金，獲授貸款的購房人須支付的合同款項不得低於30%；

- 倘家庭將個人住房貸款用作購買第二套住宅物業的資金，首期貸款的比例不得低於60%，並可能因各個城市自行決定而進一步上升（在北京，該比例升至70%），而此類貸款的貸款利率不得低於基準利率的110%；
- 未能提供所得稅納稅證明或社會保險費繳費收據以證明其已在所購買商品房所在城市就業滿一年的人士將不得獲授個人住房貸款；及
- 除個人住房貸款外，其他銀行理財產品均不得用於購買住宅房地產。

關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知亦規定，擁有兩套以上住宅物業的本地家庭不允許再在本地購買其他住宅房地產物業；而非本地家庭若能提供有關所得稅納稅證明或社會保險費繳費收據以證明彼等已在相關城市居住滿一年，則將獲允許在本地購買最多一套住宅房地產物業。根據住房和城鄉建設部及國家外匯管理局於2010年11月頒佈的關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知，外國人僅可在中國購買一套住宅物業以供其自用居住；而在中國設有分支機構或辦事處的境外機構獲允許僅可在其登記所屬城市購買用作商業用途的非住宅商品房。

#### 物業項目保險

中國法律、法規及政府規定尚無規定房地產開發企業為其物業項目出具保單的強制性規定。然而，倘中國商業銀行擬向房地產開發企業授出貸款，則商業銀行可要求房地產開發企業購買保險。

#### 環保

根據全國人民代表大會常務委員會於2003年9月實施的中華人民共和國環境影響評價法及國務院於1998年11月實施的建設項目環境保護管理條例等相關法律及法規的規定，建設項目動工前，有關項目的物業開發商應當聘請合資格機構對建設項目將對環境造成的影響作出評估，並向當地環境保護行政主管部門提交評估報告以供備案。倘當地環境保護行政主管部門認為評估結果屬可接納範圍，其將發出建設施工同意書。當項目處於在建階段，開發商應當遵守評估報告當中所載環境保護規則及措施。有關措施應納入整體建設的設計、建設及運行當中。項目竣工後，開發商須向環境保護監督機構申請檢查及驗收已竣工環境保護設施。唯有通過權威機構檢查及驗收的項目方可投產或交付使用。



## 安全建設

根據全國人民代表大會常務委員會於2009年8月修訂的中華人民共和國安全生產法等相關法律及法規，房地產開發企業應當於建設動工前，向安全監管部門申請建設安全生產監督登記。未進行有關登記的建設工程將不獲監管機構發出建築工程施工許可證。建設承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃逐步改善工人的工作環境及條件。建設承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制度。同時，承包商應當根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

根據全國人民代表大會常務委員會於2011年4月修訂的中華人民共和國建築法，總承建商須對施工現場的安全全權負責。各個分銷商須遵守總承建商所採納的防護措施並為施工現場的僱員購買意外傷害保險。

## 適用於物業開發商的主要稅項

### 企業所得稅

於2007年，中國政府已採納自2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法及相關實施細則。根據中國企業所得稅法，適用於中國所有企業（包括外商投資企業）利潤的統一稅率為25%。根據中國企業所得稅法，於中國境外註冊成立而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」通常須就其全球收入繳納25%的統一企業所得稅納稅。

### 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日實施的中華人民共和國營業稅暫行條例及財政部於1993年12月25日發佈、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日實施的中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則，轉售房地產須繳納營業稅為售價的5%。

### 土地增值稅

根據於1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例（「土地增值稅暫行條例」）及於1995年1月27日頒佈並生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則（「土地增值稅暫行條例實施細則」）的規定，土地增值稅是在賣方銷售物業的收入扣除指定項目後仍有餘額的情況下支付。允許扣除項目包括以下項目：

- 取得土地使用權所支付款項；
- 物業土地開發及建設所產生的成本及開支；
- 新建樓宇及配套設施所產生的建設成本及開支款項或老舊樓宇及建築物的估值價值；
- 轉售房地產所納稅款；及
- 由財政部規定的其他扣除項目（包括扣除第一項及第二項金額的20%，此項扣除項目僅適用於物業開發商）。

倘屬增值額（如上文所述部分），土地增值稅將按30%至60%的累進稅率計算。

增值額	土地增值稅 稅率(%)
不超過允許扣除金額的50%的部分 . . . . .	30
超過允許扣除金額的50%但少於100%的部分 . . . . .	40
超過允許扣除金額的100%但少於200%的部分 . . . . .	50
超過允許扣除金額的200%的部分 . . . . .	60

倘納稅人所建設物業屬普通住宅且增值幅度不超過中國法律規定允許扣除金額的20%，可獲豁免支付土地增值稅。

項目竣工及／或釐定允許扣除金額之前，當地稅務機關可按有關地方當局擬定的一定稅率對預售所得款項徵收土地增值稅。根據國家稅務總局於2010年5月25日發佈的關於加強土地增值稅徵管工作的通知，通知規定東部地區省份的土地增值稅預征稅率最低為2%，中部及東北地區省份為1.5%，西部地區省份為1%，當地稅務局亦可擬定適用於不同類型物業的不同土地增值稅預徵稅率。

根據財政部及國家稅務總局於2006年12月28日發佈的國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知（「2007年土地增值稅通知」），物業竣工後或轉讓整個未完成項目或轉讓整幅地塊，開發商須就當地稅務機關於稅務審計後所界定的增值額支付土地增值稅；然而，當地稅務機關亦可於下列情況要求開發商就整個項目支付土地增值稅而無須計及並未全部售出項目所有單位：

- (i) 項目已經竣工且已出售、租賃或留作自用的單位建築面積超過所有可供出售單位建築面積的85%；
- (ii) 獲發銷售或預售許可證超過3年且已售出單位仍未達至85%；
- (iii) 項目土地增值稅審計工作尚未完成時納稅人申請撤銷其稅務登記證書；及
- (iv) 省級或以上稅務機關可能補充的其他情況。

#### 城鎮土地使用稅

根據國務院於2011年1月8日頒佈的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例的最新修訂本，城鎮土地的土地使用稅按土地面積大小以介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元的不稅率進行徵收。

#### 房地產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈中華人民共和國房產稅暫行條例及於2008年12月31日發佈的中華人民共和國國務院令2008第546號，就中國企業（包括國內企業及外商投資企業）而言，房地產稅將按自有房地產總值的1.2%稅率或房地產所產生租金收入的12%稅率進行計算。

#### 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的中華人民共和國印花稅暫行條例，就物業轉讓文書而言（包括有關物業所有權轉售部分），其所列金額須繳納0.05%印花稅；就有關權利的許可證及證書而言（包括財產所有權證書和土地使用證），須按每項項目人民幣5元的標準徵收印花稅。

### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例，須繳納增值稅或營業稅的納稅人亦須按所繳納增值稅或營業稅金額繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%，納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%，納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

### 教育附加費

根據國務院自1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的徵收教育費附加的暫行規定，須繳納增值稅或營業稅的納稅人亦須按所繳納增值稅或營業稅金額繳納教育附加費。

## 房地產購房人及擁有人須繳納的主要稅項

### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的中華人民共和國契稅暫行條例，在中國擁有土地或樓宇所有權的承受人（為個人或以其他形式存在的實體）應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及中央政府直轄市的政府根據上述範圍釐定各自有效的契稅。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈關於調整房地產交易環節稅收政策的通知，通知規定自2008年11月1日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知，通知規定，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，建築面積為90平方米或以上的普通住房減半徵收契稅。對個人購買建築面積90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

## 房產稅

根據中華人民共和國房產稅暫行條例，用作非商業用途的個人擁有房地產免徵房產稅。於2010年5月，國務院發佈國務院批轉發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知，通知呼籲逐步實施中國房產稅改革。根據此項通知的主要規定，重慶及上海已頒佈地方性法規對個人擁有的住宅物業徵收房產稅。

## 印花稅

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈關於調整房地產交易環節稅收政策的通知，通知規定，自2008年11月1日起，個人出售或購置住宅將須徵收印花稅。

## 穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈的關於切實穩定住房價格的通知，通知規定採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場的健康發展。於2005年5月9日，國務院辦公廳發佈國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知，通知規定：

- *強化規劃調控，改善住房供應結構。*住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房的有效供應。各地要加強物業開發項目的規劃許可監管，對2年內未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目要堅決予以撤銷。

- *加大土地供應調控力度，嚴格土地管理。*對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，着重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。

於2006年5月24日，國務院辦公廳發佈關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見。調整住房供應結構穩定住房價格的意見如下：

- *切實調整住房供應結構。*(i)要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房。(ii)自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房（含經濟適用住房）面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。
- *進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用。*(i)從2006年6月1日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年（含5年）轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年（含5年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。(ii)為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。(iii)從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。(iv)要優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，其年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限套型、限房價的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發建設單位。

繼續停止別墅類項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應。(v)對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足1/3或已投資額不足1/4，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。

- 進一步整頓和規範房地產市場秩序。(i)對已經規劃許可仍未開工的項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收。(ii)房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為，對不符合條件擅自預售商品房的，責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，要加大整治查處力度，情節惡劣、性質嚴重的，依法依規給予經濟處罰，直至吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為執行關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知，住房和城鄉建設部於2006年7月6日頒佈關於落實新建住房結構比例要求的若干意見，就新建住房樓宇補充以下規定：

- 自2006年6月1日起，各城市（包括縣城）新審批或新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。
- 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門不得核發預售許可證。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日發佈的國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見，國務院將(a)落實和出有台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房；(b)加大對城市低收入居民廉租房、經濟適用房建設和棚戶區改造的信貸支持；及(c)開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產企業融資渠道。

於2010年1月，國務院辦公廳發佈關於促進房地產市場平穩健康發展的通知，以採取一系列措施加強和改善房地產市場調控，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。此類措施包括（其中包括）：增加保障性住房和普通商品住房有效供給、合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求以及加強風險防範和市場監管。因此，通知明確規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%。

於2010年4月17日，國務院發佈關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知，通知規定，國務院將建築面積在90平方米以上的第二套住房首付比例提高至50%，首套住房首付比例提高至30%。此外，通知規定，第二套住房的貸款利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的110%，對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。為加強房地產市場調控及進一步實施現有政策，中國人民銀行及中國銀監會於2010年9月29日聯合發佈關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知，通知規定，購買首套住房的首付比例提高至30%，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。於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合發佈關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知，通知規定，自2010年10月1日起，對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅，對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

於2011年1月26日，國務院發佈關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知，通知規定，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稅；另外，貸款購買第二套住房的首付比例提高至60%。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局聯合發佈新訂關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知，通知規定，倘屬(i)個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅，及(ii)個人將購買超過5年（含5年）的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅，須徵收營業稅。個人將購買超過5年（含5年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。此項通知自2011年1月28日起生效。



於2011年2月16日，北京市政府頒佈《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，通知規定（其中包括），倘屬(i)在北京已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭（包括持有有效北京市工作居住證的家庭），及(ii)持有本市有效暫住證在本市沒擁有住房且連續5年（含）以上在本市繳納社會保險或個人所得稅的非本市戶籍居民家庭，限購1套住房（含新建商品住房和二手住房）。

此外，倘屬(i)已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭，及(ii)擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，或無法提供本市有效暫住證和連續5年（含）以上在本市繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房。除北京外，天津、蘇州、南京、青島、成都、佛山及哈爾濱等城市亦宣佈彼等的新訂限購政策與關於進一步加強房地產市場宏觀調控工作實施意見的通知一致。

於2013年2月20日，前國務院總理溫家寶主持召開國務院常務會議並下發文件，強調嚴格執行房地產市場的緊縮措施。有關措施包括制定穩定住房價格責任制度；抑制購買住宅用作投資及投機的行為；增加普通住房及土地供應量；加快保障性住房建設；加強市場監管。

於2013年3月1日，國務院發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定（其中包括其他限制性措施）：

- (i) 完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和省會城市（除拉薩外）制定本地區年度新建商品住房價格控制目標，並於一季度向社會公佈；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房。已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市（除拉薩外），限購區域應覆蓋城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房。對擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續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，要暫停在本行政區域內向其售房。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅；

- (iii) 增加普通商品住房及用地供應。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求。

本附錄載有本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2013年3月7日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司。大綱及細則（根據於2013年10月6日通過的股東決議案採納，須待上市日期方可作實生效）構成本公司的組織章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱表明（其中包括），本公司股東的責任以他們當時各自所持股份的未繳股款（如有）為限，而本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且不論開曼群島公司法第27(2)條有關公司利益問題的規定，本公司應擁有並能夠全面行使自然人所應有的全部職能，且鑑於本公司為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱中有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

細則的若干條文概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 董事會組成

除非本公司於股東大會上另行決定，否則董事人數不得少於三人，惟董事人數不設上限。董事會中至少三分之一或三名成員（以較多者為準）須為獨立非執行董事。

#### (ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在不違反細則、本公司於股東大會上可能作出的任何指示及上市規則（如適用），且不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，所有當時未發行股份均由董事控制。董事可按其不時釐定的方式及條款，行使其不時釐定的權利及在其不時釐定的限制的規限下，向其不時指定的人士指讓、重新指讓、發售、發行、配發及出售該等股份，惟有關股份不得折讓發行；亦可就該等股份授出購股權，並發行賦予相關股份持有人可按董事不時釐定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券之權利的認股權證、可轉換證券或同類性質的證券，且董事可就此預留適當數目的當時未發行股份。

在配發、發售或出售任何股份或就股份授出任何購股權時，本公司及董事會毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地配發、發售或出售任何股份或就股份授出任何購股權即屬或可能違法或不可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。無論如何，因上文所述而受影響的股東均不得成為或視為獨立類別股東。

**(iii) 出售本公司或任何子公司資產的權力**

細則並無關於出售本公司或其任何子公司資產的特定條文，惟董事可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行為及事宜，而該等權利、行為及事宜並非細則或開曼群島公司法規定須本公司在股東大會上行使或作出者。

**(iv) 離職補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為其離職補償或作為其退任或與此有關的對價（並非董事根據合約可享有的付款），均須獲本公司在股東大會上批准。

**(v) 向董事貸款及提供貸款抵押**

細則載有限制向董事貸款或提供抵押的條文。

**(vi) 與本公司或其任何子公司所訂立的合約權益披露**

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位（惟不可擔任本公司核數師），有關兼任期及條款（受細則規限）均由董事會釐定。董事可收取細則規定或據此給予的任何酬金，亦可收取有關任何其他受薪職位或崗位的酬金（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式）。董事可擔任或出任本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或以其他方式擁有該等公司權益，而毋須向本公司或股東交代因其擔任該等其他公司的董事、高級職員或股東或擁有該等其他公司權益而收取的任何薪酬、利潤或其他利益。

除非細則另有規定，董事會可以其認為在各方面適當的方式，行使或促使行使本公司所持或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權或他們作為其他公司董事而可行使的投票權，包括行使投票權贊成委任董事或其中一名董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付薪酬之決議案。

根據開曼群島公司法及細則，概無董事或獲提名或擬任董事因其職位而不得與本公司訂立有關其任何受薪職位或崗位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他方式與本公司訂立合約；任何該等合約或任何董事以任何方式有利益關係的任何其他合約或安排亦不會因此失效。以上述方式訂約或有利益關係的任何董事毋須因擔任有關董事職位或由此建立的受信關係而向本公司或股東交代因該等合約或安排而獲得的任何薪酬、利潤或其他利益，惟董事知悉其直接或間接擁有與本公司訂立或建議訂立的合約或安排的任何利益後，須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上（倘其當時得知存在有關利益），或（在任何其他情況下）於得知其擁有或已開始擁有利益後的首次董事會會議上，申明所持利益的性質。

董事不得就批准本身或其任何聯繫人擁有重大權益的合同或安排或任何其他提議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列事宜：

- (i) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何子公司要求或為本公司或其任何子公司利益借出的款項或承擔的責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其聯繫人本身為本公司或其任何子公司的債務或責任單獨或共同作出全部或部分擔保或賠償保證或抵押，而向第三者提供任何擔保或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的其他公司的股份、債券或其他證券或由本公司或該等公司發售股份、債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；
- (iv) 有關任何其他公司之合約或安排，而董事或其聯繫人僅因其高級職員或行政人員或股東身份直接或間接擁有該公司之權益或實益擁有該公司的股份權益，惟董事及其任何聯繫人並非合共擁有該公司（或董事或其聯繫人從中取得權益之任何第三方公司）任何類別已發行股份或投票權百分之五或以上；
- (v) 有關本公司或其子公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修改或執行：
  - (a) 董事或其聯繫人可能受益的僱員股份計劃、股份獎勵或購股權計劃；或

(b) 有關本公司或其任何子公司董事、他們的聯繫人及僱員的養老金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人該計劃或基金相關類別人士一般不會享有的特權或利益；或

(vi) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他本公司股份、債券或其他證券的持有人以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

當（且僅當）董事及／或其聯繫人直接或間接持有或實益擁有該公司任何類別權益股本或該公司（或董事或其任何聯繫人從中取得權益之任何第三方公司）股東享有之投票權百分之五或以上之權益時，該公司方被視為董事及／或其聯繫人擁有百分之五或以上權益之公司。在本段中，並不計及董事或其聯繫人以被動或保管受託人身份持有但並無實際權益之任何股份、當且僅當有其他人士可收取有關收益期間董事或其聯繫人擁有復歸權益或剩餘權益之信託之任何股份及董事或其聯繫人僅以單位持有人身份擁有權益的認可單位信託計劃之任何股份。

倘董事及／或其聯繫人持有百分之五或以上權益之公司擁有任何交易的重大利益，則該董事及／或其聯繫人亦會被視為擁有該項交易的重大利益。

#### (vii) 薪酬

董事的一般薪酬由本公司不時於股東大會上釐定，會按董事會協議的比例及方式由董事分佔（除非經投票通過的決議案另有指示則作別論），倘並無協議，則由各董事平分，惟於相關計薪期間的部分時段任職的董事僅可按任職時間按比例收取薪酬。董事亦可預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議、股東大會或有關任何類別股份或債券的另行召開的會議，或其他有關履行董事職務而合理預期產生或已產生的全部必要差旅、酒店及附帶開支。

如任何董事應董事會要求為本公司的任何目的前往或定居國外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會釐定的額外薪酬（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式），該等額外薪酬可增補董事一般薪酬或代替一般薪酬。出任董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的薪酬（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式或結合所有該等方式或任何該等方式）及其他利益（包括退休金及／或遣散費及／或其他退休利益）以及津貼，該等薪酬可作為董事薪酬以外的額外薪酬或代替薪酬。

**(viii) 退任、委任及免職**

各屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）將輪席退任，惟各董事須最少每三年退任一次。每年輪席退任的董事須包括自上次獲選連任或獲委任以來任期最長之董事，倘多位董事於同日獲委任或獲選連任董事，則將以抽籤方式決定須退任的董事（除非彼等之間另有協議）。本公司並無有關董事到達任何年齡上限時須退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數，惟董事會至少三分之一或三名成員（以較多者為準）須為獨立非執行董事。獲委任以填補臨時空缺或增加現時董事會人數的任何董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。董事及替任董事均毋須為符合參選資格而持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案撤免任何任期未滿的董事（惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合約遭違反提出損害索償），並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。

董事發生以下情況時亦須撤職：

- (aa) 在註冊辦事處或總部向本公司提交辭職通知書；
- (bb) 任何相關法院或官員根據董事屬或可能屬神志紊亂或董事因其他原因而不能處理其事務而發出命令，且董事議決將其撤職；
- (cc) 未經許可而連續12個月缺席董事會會議（除非已委任替任董事代其出席），且董事議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停還債或與債權人全面達成和解；
- (ee) 根據法律或細則的任何條文，不再是董事或禁止擔任董事；或
- (ff) 不少於四分之三（如非整數，則以最接近的較低整數為準）當時在任董事（包括其本身）簽署書面通知將其撤職。

倘獨立非執行董事出任董事會超過九年，則再次委任該獨立非執行董事須經股東以普通決議案單獨批准。

董事可不時委任任何人士（不論是否為董事）擔任董事可能認為對本公司行政必要的本公司職位，包括但不限於主席、一名或多名副主席、司庫、助理司庫、經理或控制人，而有關任期、薪酬（不論以薪金、佣金、分享利潤或結合以上方式）、權力及職責均由董事酌情釐定。以上述方式獲董事委任的人士均可被董事免職。董事亦可按相同條款委任其中一名或多名董事擔任董事總經理的職位，惟倘任何董事總經理因任何理由不再為董事，或倘本公司通過決議案議決終止其任期，則任何有關委任將因此而終止。

董事可向任何相關委員會、地方董事會、經理或代理轉授當時董事獲授的任何權力、授權及酌情權，且可授權地方董事會的成員或任何成員填補董事會的任何空缺並履行董事職務（儘管存在職位空缺），而任何有關委任或轉授須按董事認為合適的條款並在其認為合適的條件的規限下進行，且董事可隨時罷免以上述方式委任的任何人士，並撤銷或變更任何上述轉授。

#### **(ix) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力以借款、按揭或押記全部或部分的業務、財產及未催繳股本或其中任何部分，並可根據開曼群島公司法發行債券、債權股證及其他證券（不論為借款，或作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的抵押品）。

附註：該等條文大致上與細則相同，可經本公司的特別決議案批准而修訂。

#### **(x) 董事會議事程序**

董事會可（於開曼群島內或開曼群島外）開會討論業務安排、休會及以其認為合適的其他方式規管會議及議事程序。在會議上出現的問題須以大多數票通過決定。倘贊成與反對的票數相同，會議主席可再投一票或投決定票。

#### **(xi) 董事及高級職員名冊**

開曼群島公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員名冊，惟公眾無權查閱。該名冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長存檔，且有關董事或高級職員的任何變更均須於三十日內知會註冊處。

#### **(b) 修訂組織章程文件／更改名稱**

本公司可通過股東大會特別決議案修訂或修改細則。開曼群島公司法規定修訂大綱條文、修改細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。



**(c) 更改股本**

本公司可根據開曼群島公司法相關條文不時透過普通決議案：

- (i) 增加股本並將該股本分為若干股份，所增加的股份類別及面額由決議案訂明；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分拆為面額大於現有股份的股份；
- (iii) 將全部或任何繳足股份轉換為股票，並將有關股票重新轉換為任何面值的繳足股份；
- (iv) 將股份或其中任何股份拆細為面額較小的股份，惟每股拆細股份的已付數額及未付數額（如有）的比例須與拆細股份前的股份比例相同；或
- (v) 註銷通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的數額削減股本數額。

本公司可透過特別決議案以法律授權的任何方式削減股本及任何資本贖回儲備。

**(d) 更改現有股份或股份類別的權利**

倘本公司的股本分為不同類別，則僅在不少於有關類別已發行股份四分之三的持有人書面同意，或在該類股份持有人於另行召開的會議上以通過決議案（於有關會議上獲不少於四分之三的大多數投票通過）批准的情況下，任何相關類別股份附有的權利（在不抵觸任何類別股份當時附有的任何權利或限制的情況下）方可作出更改或廢除。細則內有關本公司股東大會或其議事程序的所有規定經必要修訂後均適用於另行召開的各會議，惟所需法定人數須為一名或以上持有或由受委代表持有相關類別已發行股份面值最少三分之一的人士（惟倘上文界定的法定人數未有出席該等持有人的任何續會，則出席股東將構成法定人數），而在該類別股份當時附帶的任何權利或限制規限下，該類別各股東於投票表決時可就其持有該類每股股份投一票。

在有關類別股份當時附有的任何權利或限制的規限下，所發行附有優先或其他權利的該類別股份的持有人獲賦予的權利均不因（其中包括）設立、配發或發行與該等股份享有相同地位或遜於該等股份的股份，或因本公司贖回或購買任何類別股份，而視為已作出重大不利更改或廢除。

**(e) 股份轉讓**

本公司上市股份的所有權可為證據，並可根據香港法例及上市規則轉讓。

股份轉讓可以通用格式的轉讓契據，或以董事批准且與董事批准或聯交所訂明（如適用）的標準轉讓格式一致的任何其他格式轉讓文件達成。所有轉讓契據均須存置於本公司註冊辦事處或董事可能指定的任何其他地點。轉讓契據須由轉讓人與承授人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的任何情況下酌情豁免承授人簽署轉讓契據。承授人就有關股份於股東名冊登記名字前，轉讓人仍被視為股份的持有人。倘轉讓人或承授人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何特別情況接納以機印簽署的轉讓契據。

董事會可全權酌情決定拒絕登記任何未繳足股款或本公司有留置權的任何股份的轉讓，而毋須提供任何理由。

除非(i)已就所提交的轉讓契據向本公司繳納聯交所不時釐定須支付之最高費用或董事不時規定的較低費用，(ii)轉讓文據（如適用）已繳付適當印花稅，(iii)轉讓文據僅涉及一類股份，(iv)轉讓文據已連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證據（及倘轉讓契據由其他人士代為簽署，則須出具該人士的授權書）送達本公司，(v)倘過戶予聯名持有人，則股份過戶予該等聯名持有人的人數不超過四名，及(vi)有關股份不附本公司名下的任何留置權，否則董事會可拒絕承認任何轉讓契據。

在聯交所網站以廣告方式或遵守及根據上市規則本公司按細則規定以電子通訊方式或在任何報章以廣告方式發出14日的通告後，可暫停辦理股份過戶登記手續，其時間及限期可由董事不時決定，惟各年暫停辦理股份過戶登記或股東名冊登記之期間不得超過30日，或股東可能透過普通決議案決定的較長期限，惟該期限於任何年內不得延長至60天以上。

**(f) 本公司購回本身股份的權力**

開曼群島公司法及細則授權本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可根據上市規則相關規定代表本公司行使該權力。

**(g) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力**

細則並無任何關於子公司擁有本公司股份的規定。

**(h) 股東週年大會的規定**

除採納細則當年外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定。股東週年大會舉行日期不得超過上屆股東週年大會召開日期起計15個月。只要本公司第一屆股東週年大會於採納細則後18個月內舉行，則毋須於註冊成立當年或緊接的隨後一年內舉行。

**(i) 會議通告及於會上進行的事項**

發出不少於21個完整日及不少於20個完整營業日的通知後方可召開股東週年大會，為建議通過特別決議案而召開的任何股東特別大會須於發出最少21個完整日及不少於10個完整營業日的通知後方可召開。所有其他股東特別大會須於發出最少14個完整日及不少於10個完整營業日的通知後方可召開。會議通知須註明時間、地點及議程，以及將於會上提呈考慮的決議案詳情，倘有特別事項（定義見細則），會議通知亦應載列該事項的一般性質。各次股東大會的通知均須向本公司全體股東（倘屬聯名持有人，則向名列股東名冊首位的聯名持有人發出通知即可）、本公司核數師、每名董事及替任董事、聯交所以及根據上市規則須向其發出通知的任何其他人士作出。

即使本公司召開會議的通知時間短於上述時間，惟經下列人士同意後，會議即視作已正式召開：

- (i) （倘召開股東週年大會）經本公司有權出席會議並投票的全體股東或其受委代表同意；及
- (ii) （倘召開任何其他會議）經有權出席會議並投票的大多數股東（即合共持有賦予該權利的已發行股份面值不少於百分之九十五的大多數股東）同意。

除下列事項外，在股東大會上進行的所有事項均被視為特別事項：(a)宣派及批准分派股息；(b)審議賬目、資產負債表，及董事或本公司核數師的任何報告；(c)選舉董事（不論輪值告退或替代退任董事）；(d)委任本公司核數師及其他高級職員；(e)釐定本公司核數師的薪酬，並就董事薪酬或額外薪酬進行投票；(f)向董事授出有關提呈發售、配發或以其他方式出售本公司股本中的未發行股份（佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十），或有關就該等股份授出購股權的任何授權或權限；及(g)向董事授出有關購回本公司證券的任何授權或權限。

除非有關特別事項的通告在召開會議的通告中已有列出，否則未經所有有權收取該會議通告的所有本公司股東的同意，任何股東大會上均不得進行任何特別事項。

**(j) 會議及另行召開的類別會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達法定人數，則不可處理任何事項。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的一名或多名親自或由受委代表出席的人士。

根據細則，倘公司為股東，且其正式授權代表為該公司董事通過決議案委任或該公司其他監管機構委任的人士，作為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司即被視為親身出席該等大會。

**(k) 特別／普通決議案－須以大多數票通過**

根據細則，本公司的特別決議案須獲有權於股東大會（須根據細則正式發出股東大會通知，指明擬提呈的決議案為特別決議案）上親身投票的股東或（如股東屬公司）其正式授權代表或（如允許受委代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，或由有權於本公司股東大會上投票的本公司全體股東以書面通過。

本公司須於任何特別決議案通過後十五天內將副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所載定義，普通決議案指在股東大會（須按照細則正式發出股東大會通知，指明擬提呈的決議案為特別決議案）上，獲有權親身投票的股東或（如股東屬公司）其正式授權代表或（如允許受委代表）受委代表以簡單大多數票通過，或有權於本公司股東大會上投票的本公司全體股東以書面通過的決議案。

**(l) 投票權**

在股份當時所附任何投票特權或限制或細則規限下，在任何股東大會上如以投票方式表決，則每名親自出席的股東或其受委代表或（如股東屬公司）其正式授權代表，每持有一股繳足股份即可投一票，惟於催繳股款或分期股款前已就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得視作實繳股款。凡有權投多於一票的股東均不必盡投其票，亦不必以同一方式盡投其票。

於任何股東大會提呈表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。

倘本公司股東為一間認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應被視作已獲正式授權而毋須出示其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代理人）行使假設其為該認可結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人的相同權力。

倘本公司知悉根據上市規則，任何股東不得對本公司任何特定決議案投票，或限制只可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制所投任何票數不得計算在內。

#### **(m) 受委代表**

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東，可委任多於一名受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及投票。受委代表不必為本公司股東，且有權代表個人股東行使相同權力。此外，代表個人股東或法團股東之一名或多名受委代表有權代表股東行使該股東可行使的相同權力。

#### **(n) 賬目與審計**

董事會須安排保存有關本公司收支款項、收支事項及本公司物業、資產、信貸及負債的真確賬目，以及開曼群島公司法所規定的，或真確中肯反映本公司事務及解釋其交易所必需的全部其他事項的真確賬目。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須供任何董事隨時查閱。除非法律授權或董事會或本公司於股東大會授權，否則任何股東（董事除外）概無權查閱本公司的任何賬目或賬冊或有關文件。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法律規定須夾附的全部文件），連同董事會報告的印製本及核數師報告，須於大會日期不少於二十一日前並於發出股東週年大會通知時，一併寄發予每位按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法律、法規及條例（包括上市規則）的情況下，本公司可向該等人士寄發一份摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要（其格式及所載數據須符合適用法例及條例的規定）代替，惟任何該等人士均可向本公司發出書面通知，要求本公司除財務報表概要外，向其另外寄發本公司年度財務報表及有關董事會報告的完整印製本。

本公司須委任核數師，其委任條款、任期及職責於所有時間均受細則的條文規限。核數師的薪酬須由本公司於股東大會上釐定，或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認審計準則審計。核數師須按照公認審計準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本文件所指的公認審計準則，可以是開曼群島以外的某個國家或司法權區的審計準則。如屬該種情況，則財務報表及核數師報告須披露此事實及有關國家或司法權區的名稱。

#### **(o) 股息及其他分派方法**

根據開曼群島公司法，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定，可動用本公司的利潤（不論屬已變現或未變現）或董事認為不再需要的由利潤中撥出的任何儲備宣派及派付股息。如以普通決議案獲得批准，則亦可動用根據開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款數額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，不會視為股份的實繳股款；及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額或派付股息的任何期間，按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可從本公司向彼等派發的任何股息或支付的其他款項，或從就任何股份須向彼等支付的其他款項中，扣除欠付的全部數額（如有）。

凡董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決：(a)以配發入賬列為繳足股份的方式支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替有關配發；或(b)有權獲派有關股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。本公司亦可在董事會建議下，藉普通決議案就本公司的任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項，均可以支票或股息單形式支付，按持有人的登記地址郵寄至持有人，或（如屬聯名持有人）按本公司股東名冊中有關股份的登記名列首位的持有人的地址寄予該名持有人，或按持有人或聯名持有人以書面指示的地

址寄往所指示的有關人士。除持有人或聯名持有人另有指示外，上述每張支票或股息單均以持有人為抬頭人，或（如屬聯名持有人）以本公司股東名冊中有關股份的登記名列首位的持有人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人承擔，而有關支票或股息單一經發出銀行兌現，即本公司已充分履行責任。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

凡董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會即可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分該等股息。

宣派後一年未獲認領的所有股息或紅利，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收入撥歸本公司所有，且本公司不會成為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息或紅利，均可由董事會沒收且復歸本公司所有。

本公司就任何股份派付的股息或其他款項概不附息。

**(p) 查閱上市股份名冊**

根據細則，任何存置於香港的本公司股東名冊分冊應於一般辦公時間內（受香港法例第32章公司條例第98及99條許可的合理限制所限）免費供股東查閱，且任何其他人士在繳付董事釐定的每次查閱費用不超過2.50港元或根據上市規則可能不時容許的較高金額後亦可查閱。

**(q) 催繳股款及沒收股份**

在遵守細則及配發條款的情況下，董事會可不時向股東催繳所持股份中尚未繳付的任何款項（不論按股份的面值或溢價）。如任何催繳股款或分期股款截至指定付款日期仍未繳付，則欠款人士須按年息八厘支付欠款自指定付款日期至實際付款日期的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。如董事會認為恰當，則可向任何願意預繳股款的股東收取股東所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款（以現金或現金等值項目繳付），而本公司可就預繳的全部或部分款項，按股東與董事會可能協議的利率（未獲普通決議案批准不得超過年息八厘）支付利息。

如股東未能於指定付款日期支付催繳股款或有關獲部分付款股份的分期股款，則董事會可向股東發出不少於14個完整日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計的利息，並聲明如截至指定時間仍未付款，則會沒收被催繳股款的股份。

如股東不按通知規定辦理，則董事會可於發出通知後至付清通知所要求繳付的款項前的任何時間通過決議案沒收所發通知涉及的股份。沒收包括被沒收股份的已宣派但未在沒收日期前實際支付的全部股息及紅利。

被沒收股份的人士不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，惟本公司收到被沒收股份未繳款項的全數付款時，該責任即終止。

**(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，概述於本附錄第3(f)段。

**(s) 清盤程序**

本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案，但本公司因未能償還到期債務而須自動清盤的決議案須為普通決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：(i)倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則剩餘資產將根據股東分別所持股份繳足股款的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足夠償還全部繳足股本，則該等資產的損失盡可能根據開始清盤時，股東分別持有的繳足或應繳足股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或由法院強令清盤），清盤人可在獲得普通決議案授權及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產（不論該等資產為一類或多類不同的財產）以現金或實物方式分派予股東，且清盤人可就上述分派的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當的以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。



**(t) 無法聯絡的股東**

根據細則，倘(i)就有關股份的股息應以現金支付予相關股份持有人的所有支票或認股權證(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)12年期限屆滿時，本公司於該限期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及(iii)12年期限屆滿後，本公司根據上市規則以廣告形式刊發通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月或聯交所可能批准的較短期限已經屆滿，並已知會聯交所本公司擬出售該等股份，則本公司可出售該等無法聯絡股東的任何股份。出售該等股份所得款項淨額歸本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，即欠本公司前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

**(u) 認購權儲備**

細則規定，在開曼群島公司法未予禁止及在遵守開曼群島公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足行使認股權證時認購價與股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立，因此須根據開曼群島法律經營業務。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示已總覽開曼群島公司法及稅務方面的全部事項，該等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

**(a) 經營業務**

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處處長提交年度報表存盤，並須按法定股本金額繳付費用。

**(b) 股本**

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，則須將相當於該等股份的溢價金額的款項總額撥入稱為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份對價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。開曼群島公司法規定，公司可根據組織章程大綱及細則的條文(如有)動用股份溢價賬，

以(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足公司的未發行股份，以向股東發行繳足紅股；(c)以開曼群島公司法第37條規定的任何方式；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非在緊隨建議派付分派或股息的日期後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東派付分派或股息。

開曼群島公司法規定，經開曼群島大法院（「法院」）確認及組織章程細則許可的情況下，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減股本。

於2013年10月6日有條件採納的大綱及細則載有若干保障特別類別股份持有人的條文，規定在修訂其權利前須獲其同意。作出有關修訂前，須先獲得該類別已發行股份指定比例的持有人同意，或該等股份的持有人在另行召開的會議上通過決議案批准。

#### **(c) 資助購買公司或其控股公司的股份**

在不違反所有適用法律的情況下，本公司可資助本公司、其子公司、其控股公司或該控股公司的任何子公司的董事及僱員，購買本公司股份或任何子公司或控股公司的股份。此外，在遵守所有適用法律的情況下，本公司可資助受託人為本公司、其子公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何子公司的僱員（包括受薪董事）的利益，收購並持有本公司股份或任何該等子公司或控股公司的股份。

開曼群島對公司資助另一名人士購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無任何法定限制。因此，倘公司董事審慎履行職責、為正確目的且符合公司利益忠實行事時認為可妥當提供資助，則公司可以公平基準適當提供資助。

#### **(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證**

在遵守開曼群島公司法條文的情況下，如組織章程細則許可，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則在最初未獲公司以普通決議案授權購回的方式及條款前，公司不得購回任何本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回任何本身股份。倘公司贖回或購回本身股份

後導致除持作庫存股份的股份外，再無任何已發行股份，則公司不可贖回或購回任何本身股份。除非於緊隨建議付款的日期後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債務，否則公司以股本贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身認股權證。開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的明確條文，且公司董事可運用公司組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，子公司可持有其控股公司的股份，亦可在若干情況下購買該等股份。

#### **(e) 股息與分派**

除開曼群島公司法第34條外，並無有關派發股息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島視為具說服力），股息僅可從公司利潤分派。此外，開曼群島公司法第34條容許公司（在通過償債能力測試及遵守公司組織章程大綱及細則的條文（如有）的情況下）動用股份溢價賬派付股息及分派。

#### **(f) 保障少數股東**

預期開曼群島法院一般會參考英國案例法的判例，允許少數股東對下述事項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為公司控權人的行為，及(c)須以特定（或特別）大多數票通過的決議案以違規方式通過。

倘公司（並非銀行）擁有分拆為股份的股本，則法院可根據持有該公司已發行股份不少於五分之一的股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按法院指定方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）發出以下命令：(a)規管日後公司事務處理的命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟人投訴的行為或作出遭入稟人投訴其未有作出的行為的命令；(c)授權入稟人按法院可能指示的條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份並（倘由公司本身購買）相應削減公司股本的命令。

一般而言，股東對公司的申索須根據適用於開曼群島的一般合約法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 管理層**

開曼群島公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每名高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須以公司的最佳利益為前提而誠信行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、盡職及技巧處事。

**(h) 會計與審計規定**

開曼群島獲豁免公司須安排存置有關(i)公司全部收支款項以及收支事項；(ii)公司全部銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產及負債的適當賬冊，包括（如適用）合約及發票等重大相關文件。倘賬冊不能真實中肯反映公司事務狀況及解釋交易，則不會視為已適當存置賬冊。開曼群島獲豁免公司於編製所有賬冊後須將其保留至少五年的時間。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無任何外匯管制規例或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務優惠法（1999年修訂本）第6條，本公司已申請，並預期可獲內閣總督承諾：

- (i) 開曼群島就利潤、收益、收入或增值徵稅制訂的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司不必就其股份、債券或其他責任繳交上述稅項或任何遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾將自其發出日期起有效20年。開曼群島現時對個人或公司的利潤、收益、收入或增值均不徵收任何稅項，亦無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內簽立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份的轉讓並不徵收印花稅，惟於開曼群島持有土地權益的公司的股份轉讓除外。

**(l) 給予董事貸款**

開曼群島公司法並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

根據開曼群島公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司細則可能賦予該等權利。

根據組織章程細則的規定，獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內外地點存置股東名冊總冊及任何分冊。獲豁免公司亦可就其上市股份存置一份獨立的股東名冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開數據，不會供公眾查閱。

**(n) 清盤**

公司可根據法院命令、自動或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況下（包括在法院認為將公司清盤屬公平公正的情況下）頒令清盤。

公司可在下列事件發生時自動清盤：(a)當其組織章程大綱或細則訂定的公司期限（如有）屆滿時；(b)出現組織章程大綱或細則所規定公司須清盤的情況（如有）；(c)公司通過特別決議案議決公司須自動清盤；或(d)公司通過普通決議案議決公司因未能償還到期債務而須自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，但有利於清盤則可繼續營業。

倘公司有償債能力（公司董事須就此提供法定聲明），則公司可由股東以特別決議案進行清盤，而有關清盤毋須法院監督。除非根據公司組織章程大綱及細則規定已指定一名或多名人士為公司清盤人，否則公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派資產。

另一方面，倘公司的財務狀況屬於董事不能作出償債能力聲明的狀況，則公司將由股東以普通決議案方式發起清盤，並會在法院的監督下進行。在該情況下，將須委任一名持牌清盤從業員為清盤人（稱為「正式清盤人」）。法院可決定在正式清盤人出任時是否須給予任何和何等抵押；倘並無委任正式清盤人或無人擔任該職位，則公司全部財產將由法院保管。法院或會委任海

外執業者與合資格清盤從業員共同行事。倘某名人士持有開曼群島清盤從業員規例列明的資格，則該名人士合乎資格擔任正式清盤人。法院可委任一名海外執業者與合資格清盤從業員共同行動。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人接管，且日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產（包括分擔人所欠的款項（如有）），確定債權人名單，並根據優先債權人及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷或對銷申索權利，償還公司欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定分擔人（股東）的名單及根據其股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編製清盤賬目，顯示清盤過程及公司財產處置情況，並必須在其後召開公司股東大會向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於舉行大會最少21日前，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各分擔人發出列明會議時間、地點及目的的通知，並於開曼群島憲報刊登。

#### **(o) 重組**

法定條文規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會獲得佔出席大會的股東、類別股東或債權人（視乎情況而定）的百分之七十五的大多數人贊成，且其後須獲法院批准。雖然有異議的股東有權向法院表示，其認為申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，則法院不甚可能僅因此理由而否決該項交易。

#### **(p) 合併與整合**

開曼群島公司法規定，任何兩家或以上開曼群島股份有限公司（獨立投資組合公司除外）均可按照開曼群島公司法合併或整合。在相關境外司法權區法律允許該等合併或整合的前提下，開曼群島公司法亦容許一家或多家開曼群島公司與一家或多家境外公司合併或整合。

倘一家或多家開曼群島公司進行合併或整合，合併或整合計劃書須按照開曼群島公司法得到每家擬合併公司的董事批准。該計劃其後必須經每家擬合併公司以股東特別決議案方式及該擬合併公司的組織章程細則訂明的其他授權（如有）方式授權。

倘一家開曼群島母公司正與其一家或多家開曼群島子公司合併，而若合併計劃的副本分發予擬合併各子公司的每名股東，則毋須股東同意（除非股東另有協議則當別論）。

為促成一家或多家開曼群島公司與一家或多家境外公司合併或整合，除遵守適用於開曼群島公司合併或整合（僅與開曼群島公司有關）的許可規定外，該合併或整合亦須遵守境外公司的章程文件及境外司法權區適用法律。

**(q) 強制性收購**

倘一家公司提出要約收購另一家公司的股份，且在提出收購要約後四個月內，持有與收購要約有關的股份不少於百分之九十的人士接納有關要約，則要約人在上述四個月期滿後的兩個月內可隨時以指定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購要約條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向法院提出申請。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示要約人與接納要約的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結的行為，以利用不公平手法逼退少數股東，否則法院不甚可能行使該酌情權。

**(r) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的數額，除非法院認為此乃違反公眾政策（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Walkers已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函及開曼群島公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區的法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司的註冊成立

我們於2013年3月7日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓，並已於2013年9月30日根據公司條例第XI部於香港公司註冊處處長按以上地址登記為非香港公司。黎少娟已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，我們的公司架構、組織章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律法規。開曼群島相關法律法規以及組織章程大綱及組織章程細則的概要載於附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司股本的變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

自本公司註冊成立日期起直至本招股章程日期，本公司的股本出現以下變動：

- 於2013年4月19日，本公司的法定股本由50,000美元分為50,000股每股面值1.00美元的股份，分拆為50,000美元分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。
- 於2013年4月19日，本公司的法定股本藉增設211,735股每股面值0.01美元的股份由50,000美元增加至52,117.35美元。
- 於2013年4月19日，本公司78,181股每股面值0.01美元的股份以對價781.81美元配發及發行予Brilliant Admire Limited，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司58,637股每股面值0.01美元的股份以對價586.37美元配發及發行予張偉峰，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司26,059股每股面值0.01美元的股份以對價260.59美元配發及發行予張良觀，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司19,544股每股面值0.01美元的股份以對價195.44美元配發及發行予胡偉明，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司13,029股每股面值0.01美元的股份以對價130.29美元配發及發行予Praise Force Limited，入賬列為繳足。



- 於2013年4月19日，本公司13,029股每股面值0.01美元的股份以對價130.29美元配發及發行予湯延峰，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司1,954股每股面值0.01美元的股份以對價19.54美元配發及發行予楊飛，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司651股每股面值0.01美元的股份以對價6.51美元配發及發行予陳培榮，入賬列為繳足。
- 於2013年4月19日，本公司651股每股面值0.01美元的股份以對價6.51美元配發及發行予鄭芳，入賬列為繳足。

緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後（但不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），本公司的已發行股本將為12,536,914.69美元，分為1,253,691,469股每股面值0.01美元的繳足或入賬列為繳足股份，以及8,746,308,531股每股面值0.01美元的未發行股份。

除上文及本招股章程所披露者外，本公司的股本自註冊成立日期起概無變動。

### 3. 本公司股東於2013年10月6日通過的書面決議案

根據股東於2013年10月6日通過的書面決議案：

- (a) 本公司批准及採納組織章程大綱及細則，由上市之日起及於上市後方可作實生效；
- (b) 本公司的法定股本由52,117.35美元增加至100,000,000美元，每股面值0.01美元；
- (c) 待(1)上市委員會批准已發行及將予發行的股份上市及買賣；(2)於定價日釐定發售價；(3)於定價日簽立及交付國際購買協議；及(4)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件及並無根據有關協議的條款或以其他方式予以終止（就各項而言於包銷協議可能指定的日期或之前）：
  - (i) 全球發售獲批准及董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；
  - (ii) 超額配股權的授出獲批准；
  - (iii) 建議上市獲批准及董事獲授權落實上市；

- (iv) 906,841,890股新股份將配發及發行予在本招股章程日期營業時間結束時名列股東名冊的股份持有人（按其當時的股權比例），但概無持有人有權獲配發或發行任何零碎股份，而入賬至我們股份溢價賬的9,068,418.90美元將用作繳足該等股份的面值；
  - (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理總面值不超過下列兩者的股份（根據供股或因行使根據任何購股權計劃可能授出的任何購股權或藉以股代息計劃或根據本公司的組織章程細則以類似安排而發行者除外）：(a)本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本總面值的20%；及(b)本公司根據下文(vi)段所述的授權購回的本公司股本總面值，而有關授權將一直生效，直至下列最早者為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂該授權時（「適用期間」）；
  - (vi) 授予董事一般無條件授權，以代表本公司行使本公司一切權力於聯交所或我們的股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，而購回的有關數目的股份，其面值總額不得超過緊隨全球發售完成後（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）本公司已發行股本面值總額的10%，此項授權於適用期間內一直有效；及
- (d) 於本招股章程日期及資本化發行後及全球發售完成前（未計及超額配股權的行使），批准採納首次公開發售前股份獎勵計劃及董事會獲授權根據首次公開發售前股份獎勵計劃配發、發行及處置股份。

#### 4. 我們的公司重組

本集團旗下的公司為籌備上市而進行重組。更多詳情請參閱「歷史及重組」一節。

#### 5. 我們子公司的股本變動

我們的子公司載於會計師報告，其全文載於附錄一。除會計師報告所載的子公司外，我們並無任何其他子公司。

緊接本招股章程日期前兩年內，我們子公司的股本發生下列變動：

**(a) Natural Apex Limited**

於2013年1月9日，Natural Apex Limited在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股單一類別無面值股份，所有該等股份已配發及發行予本公司。

**(b) Sincere Paragon Limited**

於2013年2月5日，Sincere Paragon Limited在香港註冊成立，股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，並向SBC Nominee Secretarial Limited配發及發行一股面值為1.00港元的股份。

於2013年3月21日，SBC Nominee Secretarial Limited以對價1.00港元向Natural Apex Limited轉讓其於Sincere Paragon Limited的一股面值為1.00港元的股份。因此，Sincere Paragon Limited成為本公司的間接全資子公司。

於2013年3月21日，Sincere Paragon Limited的註冊股本由10,000港元增加至380,000港元。

**(c) 海南景尚商業管理有限公司**

於2013年4月17日，海南景尚商業管理有限公司在中國成立，註冊股本為2,000,000美元（已繳足）。

**(d) 海南景申投資管理有限公司**

於2013年5月14日，海南景申投資管理有限公司在中國成立，註冊股本為人民幣10,000,000元（已繳足）。

**(e) 景瑞地產（集團）股份有限公司**

於1993年9月8日，景瑞地產（集團）股份有限公司在中國成立，註冊股本為人民幣15,000,000元。

於2012年3月28日，景瑞地產（集團）股份有限公司的註冊股本增加至人民幣621,079,046元（已繳足）。

**(f) 上海誠景投資有限公司**

於2010年4月28日，上海誠景投資有限公司在中國成立，註冊股本為人民幣1,000,000元。

於2010年6月22日，上海誠景投資有限公司的註冊股本由人民幣1,000,000元增加至人民幣400,000,000元。

於2012年7月27日，上海誠景投資有限公司的註冊股本由人民幣400,000,000元減少至人民幣40,000,000元。

**(g) 重慶景尚置業有限公司**

於2012年12月6日，重慶景尚置業有限公司在中國註冊成立，註冊股本為人民幣20,000,000元（已繳足）。

於2013年1月9日，重慶景尚置業有限公司的註冊股本增加至人民幣51,000,000元（已繳足）。

於2013年1月29日，重慶景尚置業有限公司的註冊股本增加至人民幣100,000,000元（已繳足）。

**(h) 天津景尚置業投資有限公司**

於2007年8月14日，天津景尚置業投資有限公司在中國註冊成立，註冊股本為人民幣10,000,000元（已繳足）。

於2012年10月26日，天津景尚置業投資有限公司註冊股本增加至人民幣30,000,000元（已繳足）。

除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們子公司的股本概無發生變動。

**6. 購回我們本身的證券**

**(a) 上市規則的規定**

上市規則准許在聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其本身的證券，但須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下：

**(i) 股東批准**

於聯交所作主要上市的所有證券（倘為股份，必須為繳足股份）購回建議，均須事先經股東在股東大會上通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

根據我們當時的股東於2013年10月6日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司在聯交所或證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，而購回股份面值總額不超過緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後本公司已發行股本（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）面值總額的10%，此授權將於以下最早者屆滿：我們下屆股東週年大會結束時，開曼群島公司法或我們的組織章程細則或開曼群島的任何其他適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改此決議案時。

*(ii) 資金來源*

用作購回的資金必須來自根據本公司組織章程大綱及細則及上市規則以及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外對價或聯交所交易規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回其本身證券。在前文的規限下，本公司購回股份的資金，或會以本公司利潤或為購回發行新股份的所得款項撥付，或在開曼群島公司法的規限下，自股本撥付及倘購回須支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬撥付，或在開曼群島公司法的規限下，自股本撥付。

*(iii) 交易限制*

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券（在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外）。此外，倘購回價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券後會導致公眾持有的上市證券數量降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委聘購回證券的經紀在聯交所提出要求時向聯交所披露有關購回的資料。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回證券（不論在聯交所或以其他途徑購回）將自動失去上市地位，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在出現可影響證券價格的發展或作出可影響證券價格的決定後，上市公司不得購回證券，直至可影響證券價格資料已予以公佈為止。尤其於緊接以下日期前一個月內（以較早者為準）：  
(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否為上市規則所規定者）的日期（以按上市規則首次知會聯交所的日期為準）及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度，或季度或任何其他中期業績公佈（不論是否為上市規則所規定者）的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，但特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須於下一個營業日的上午交易時段或任何開市前時段開始（以較早者為準）前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司的年報必須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就所有該等購回支付的最高或最低價格（如有關）以及所支付的總價。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」購回證券，關連人士指公司或其任何子公司的董事、最高行政人員或主要股東或其聯繫人，而關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可令每股資產淨值及／或盈利增加（視情況而定）。董事尋求獲授購回股份的一般授權，以便本公司可適時靈活購回股份。每次購回股份的數目及購回股份的價格及其他條款將由董事於相關時間考慮當時的情況後決定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島的適用法例可合法撥作此用途的資金。

倘於股份購回期間任何時候購回授權獲悉數行使，或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響（與本招股章程所披露的狀況相比）。然而，董事不擬在對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使一般授權。

(d) 一般事項

按緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後已發行的1,253,691,469股股份（假設超額配股權未獲行使）計算，本公司於以下最早者前期間悉數行使購回股權，可購回最多約125,369,146股股份：

- (i) 我們下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或我們的組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 我們的股東於股東大會上通過普通決議案更改或撤銷此購回授權當日。

董事及（據董事作出一切合理查詢後所深知）其任何聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，他們將按照上市規則及適用法律行使購回授權。

倘購回股份導致一名股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，因而須按照收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出購回會產生收購守則項下任何後果。

倘任何購回股份會導致公眾持有股份數目跌至低於當時已發行股份的25%（或在完成行使超額配股權後，則為較高百分比），則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則有關上文提及的公眾持股量規定時，方可進行。除特殊情況外，一般認為聯交所通常不會作出該項豁免。

概無本公司關連人士知會本公司，表示目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使的情況下不會向本公司出售股份。

## **B. 有關我們業務的其他資料**

### **1. 重大合同概要**

本公司或其子公司於緊接本招股章程日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 海南景申與洋浦萬寶隆於2013年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，海南景申同意以對價人民幣155,708,700元向洋浦萬寶隆收購於景瑞地產（集團）的39.6485%股權；
- (b) 海南景申與洋浦賽恩特於2013年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，海南景申同意以對價人民幣157,291,730元向洋浦賽恩特收購於景瑞地產（集團）的40.0516%股權；
- (c) 不競爭契據；
- (d) 彌償契據；
- (e) 本公司、聯席全球協調人、Dalvey Asset Holding Ltd與RRJ Capital Master Fund II, L.P.於2013年10月15日訂立的基礎投資協議（如「基礎投資者」一節所述）；及
- (f) 香港包銷協議。



## 2. 本集團的知識產權

於最後可行日期，我們已註冊或申請註冊以下與我們業務關係重大的知識產權。

### (a) 商標


於最後可行日期，我們已註冊以下與我們業務關係重大的商標：

編號	商標	類別及 分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期
1		36	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	3184914	2004年 2月14日
2		35	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518830	2009年 9月28日
3		42	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518837	2009年 9月28日
4		37	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518833	2009年 11月28日
5	景瑞地產	37	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518834	2009年 11月28日
6	JINGRUI	37	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518835	2009年 11月28日
7		36	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518832	2010年 2月14日
8	JINGRUI	35	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518831	2010年 5月7日
9	JINGRUI	42	景瑞地產(集團) 股份有限公司	中國	5518836	2010年 5月7日

於最後可行日期，我們已申請註冊以下與我們業務關係重大的商標：

編號	商標	申請人名稱	類別及 分類	申請日期	申請編號	申請地點
1	望府	景瑞地產(集團) 股份有限公司	6	2012年 12月12日	11882135	中國
2	望府	景瑞地產(集團) 股份有限公司	19	2012年 12月13日	11888988	中國
7	望府	景瑞地產(集團) 股份有限公司	36	2012年 12月18日	11910044	中國

編號	商標	申請人名稱	類別及 分類	申請日期	申請編號	申請地點
8		景瑞地產(集團) 股份有限公司	37	2012年 12月18日	11910353	中國
10		景瑞地產(集團) 股份有限公司	42	2012年 12月18日	11911884	中國
12		景瑞地產(集團) 股份有限公司	6	2012年 12月12日	11882109	中國
13		景瑞地產(集團) 股份有限公司	19	2012年 12月13日	11888833	中國
18		景瑞地產(集團) 股份有限公司	36	2012年 12月18日	11910198	中國
19		景瑞地產(集團) 股份有限公司	37	2012年 12月18日	11910943	中國
21		景瑞地產(集團) 股份有限公司	42	2012年 12月18日	11911876	中國
23	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	6	2012年 12月12日	11882168	中國
24	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	19	2012年 12月13日	11889013	中國
29	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	36	2012年 12月18日	11910283	中國
30	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	37	2012年 12月18日	11910920	中國
32	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	42	2012年 12月18日	11911892	中國
34	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	6	2012年 12月12日	11882179	中國
35	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	19	2012年 12月13日	11889026	中國
40	 DIGNITY MANSION	景瑞地產(集團) 股份有限公司	36	2012年 12月17日	11904103	中國

編號	商標	申請人名稱	類別及 分類	申請日期	申請編號	申請地點
41	 DIGNITY MANSION 望府	景瑞地產(集團) 股份有限公司	37	2012年 12月18日	11910889	中國
43	 DIGNITY MANSION 望府	景瑞地產(集團) 股份有限公司	42	2012年 12月18日	11911902	中國
45		本公司	19、35、 36、37及 42	2013年 9月2日	302724156	香港

## (b) 版權

於最後可行日期，我們已申請註冊以下版權：

編號	註冊人	版權	申請編號	備案日期
1	景瑞地產(集團)股份有限公司	望府	2012Z11S026596	2012年12月26日
2	景瑞地產(集團)股份有限公司	望府	2012Z11S026597	2012年12月26日

## (c) 域名

於最後可行日期，我們已註冊以下域名：

編號	域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
1	jingruis.com	景瑞地產(集團)股份有限公司	2001年11月5日	2021年11月5日
2	jingruis.com.cn	景瑞地產(集團)股份有限公司	2004年5月10日	2019年5月10日
3	景瑞集團·中國	景瑞地產(集團)股份有限公司	2007年6月21日	2017年6月21日
4	景瑞集團·公司	景瑞地產(集團)股份有限公司	2007年6月21日	2017年6月21日
5	景瑞集團·網絡	景瑞地產(集團)股份有限公司	2007年6月21日	2017年6月21日
6	景瑞地產.com	景瑞地產(集團)股份有限公司	2009年5月5日	2019年5月5日
7	景瑞.com	景瑞地產(集團)股份有限公司	2004年5月9日	2019年5月9日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

### 1. 權益披露

#### (a) 本公司董事及最高行政人員權益

緊隨資本化發行、根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行股份及全球發售完成後（但不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），董事及本公司最高行政人員於本公司或我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作及被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即於該條所述登記冊記錄的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	相關股份數目	緊隨資本化發行及 全球發售完成後 的概約股權百分比
閻先生 .....	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	442,346,008	35.28
陳先生 .....	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	432,678,240	34.51

附註：

- (1) 閻先生擁有Beyond Wisdom Limited的全部股權。閻先生因此被視為於Beyond Wisdom Limited所持有的442,346,008股股份中擁有權益。
- (2) 陳先生擁有Decent King Limited的全部股權。陳先生因此被視為於Decent King Limited所持有的432,678,240股股份中擁有權益。

**(b) 於本集團其他成員公司的權益**

目前，據董事所知，於最後可行日期，以下人士（不包括我們）直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上的權益且附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票：

子公司名稱	股東名稱	註冊資本	概約權益百分比
重慶景尚.....	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
杭州景越.....	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
南通景尚.....	杭州工商信託股份有限公司	人民幣10百萬元	49%
寧波景瑞.....	上海東興投資控股發展公司及 財通證券有限責任公司	人民幣100百萬元	30%
杭州景航.....	上海佳燦投資有限公司	人民幣20百萬元	49%
上海鳳翔.....	張蓓	人民幣100百萬元	11%
上海華江.....	上海南方房地產有限公司	人民幣100百萬元	30%
	上海嘉定		20%
紹興景湖.....	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
太倉景尚.....	上海嘉定	人民幣150百萬元	20%
	上海綠洲		10%
揚州景瑞.....	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
諸暨景瑞.....	上海國際信託有限公司	人民幣100百萬元	40%

**2. 董事的服務合同**

各執行董事均與我們訂立服務協議，初步固定任期自上市日期起為期三年（提前終止者除外）。

獨立非執行董事錢世政、盧永仁及韓炯已分別與本公司訂立委任函，自上市日期開始初步為期三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可由僱主免付賠償（法定賠償除外）而終止的合同）。

### 3. 董事競爭權益

概無董事於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

### 4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司最高行政人員於本公司或我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作及被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後隨即於該條所述登記冊記錄的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 據董事或本公司最高行政人員所知，概無人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所作出披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別的股本面值10%或以上權益；
- (c) 概無董事或下文「— 其他資料 — 專家資格」一節所列的任何人士於本集團任何成員公司的發起中，或於緊接本招股章程刊發前兩年內由本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中擁有權益；
- (d) 概無董事或下文「— 其他資料 — 專家資格」一節所列的任何人士於本招股章程日期仍然有效且其性質或條件屬不尋常或對本集團整體業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (e) 除與包銷協議有關者外，下文「— 其他資料 — 專家資格」一節所列的任何人士概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；
- (f) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（於一年內屆滿或可由僱主免付賠償（法定賠償除外）而終止的合同除外）；及
- (g) 除根據包銷協議擬進行者外，概無董事、其各自的聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本公司的五大客戶及五大供應商中擁有權益。

#### D. 首次公開發售前股份獎勵計劃

以下為股東於2013年10月6日批准及採納的首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概要。

首次公開發售前股份獎勵計劃旨在建立有效的獎勵機制，吸引及培養人才，將管理團隊的利益與股東利益緊密聯繫在一起，以促進本集團的策略及增長。

本公司已向聯交所上市委員會申請根據首次公開發售前股份獎勵計劃將予發行的股份上市及買賣。

#### 實行

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，合共113名僱員（各名均稱為「經甄選人士」）將獲獎勵由Tianyan (PTC) Limited（作為受託人）根據Tianyan信託以經甄選人士為受益人持有的本公司股份。Tianyan (PTC) Limited為於2013年9月5日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司，作為Tianyan信託的受託人代表經甄選人士的利益行事。於上市日期，Tianyan (PTC) Limited將持有28,207,844股股份，佔緊隨全球發售完成後（不計及因行使超額配股權而可能發行的股份）本公司全部已發行股本約2.25%（「獎勵股份」）。本公司將不會根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行其他股份。

於113名首次公開發售前股份獎勵計劃受讓人當中，根據上市規則第14A章規定，有13名受讓人被視為我們的關連人士。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，將就該等13名受讓人的利益合共持有9,769,783股股份，佔於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）我們全部已發行股本約0.78%。

Tianyan (PTC) Limited將不獲轉讓其他股份，而本公司不會就首次公開發售前股份獎勵計劃而發行新股份。然而，上市後我們可能採用另一項股份獎勵計劃或類似的激勵計劃。因此，採納及實行該股份獎勵計劃或任何將予採納的激勵計劃時，我們將遵守包括上市規則在內的所有適用法律及監管規定。

#### 獎勵股份歸屬

首次公開發售前股份獎勵計劃的歸屬原則概述如下：

- 經甄選人士於等待獎勵股份歸屬期間，不得行使或享有或轉讓獎勵股份附有的權利。
- 經甄選人士的歸屬期乃根據其(i)表現評估；(ii)服務年期；及(iii)資歷（倘適用）而釐定。
- 任何特定的經甄選人士獲授的獎勵股份將分別於2014年、2015年、2016年及2017年1月1日分四批歸屬。

- 所有相關經甄選人士的首個歸屬日期為2014年1月1日。
- 經甄選人士毋須就歸屬為獎勵股份支付任何對價。
- 倘經甄選人士的年度表現評估（倘適用）不盡理想，則該名人士的歸屬期可予延長。
- 獲歸屬前，經甄選人士無權享有獎勵股份所附投票權。
- 就獎勵股份已宣派及支付的所有股息由受託人為各自經甄選人士的利益持有直至歸屬，並可於歸屬後派付予經甄選人士。

#### **觸發放棄獎勵股份的事件**

於發生任何下列事件的情況下，將視作為經甄選人士放棄未歸屬獎勵股份：

- 在給予理由或並無給予理由情況下終止聘用；
- 不實誠或違反僱傭合同；
- 表現未如理想以致降級及未能於一年內達致重新晉升標準；或
- 並非於履行其作為本集團僱員的職責過程中身故。

被視作已放棄的獎勵股份，可由Tianyan (PTC) Limited酌情作出重新分配或出售。

#### **終止首次公開發售前股份獎勵計劃**

首次公開發售前股份獎勵計劃將於上市後終止，屆時將不得進一步授出獎勵股份，但首次公開發售前股份獎勵計劃的條文仍然具有效力，以使終止前授出或根據首次公開發售前股份獎勵計劃條文可能須授出的任何獎勵股份仍可行使。



## E. 其他資料

### 1. 遺產稅及稅項彌償

2013年10月15日，閔先生、陳先生、BVI-1及BVI-2已與本公司（為其本身及作為其子公司的受託人）訂立以本公司為受益人的彌償契據，據此，控股股東就（其中包括）本公司任何成員公司於上市日期或之前在香港法例第111章遺產稅條例或香港或世界其他地區類似法例項下的任何遺產稅責任及本公司任何成員公司於上市日期或之前就（其中包括）所賺取、應計或收取的任何收入、利潤或收益可能被徵收的其他稅項及所有罰金、處罰、收費、附加費、費用及有關利息的責任作出彌償保證，但以下情況除外：

- (a) 倘附錄一所載的經審計合併賬目已就該稅項作出特殊撥備或儲備；
- (b) 倘稅項責任原不會產生，但因本集團任何成員公司於上市日期後的任何行為、遺漏或延誤而引致；及
- (c) 倘該稅項僅因任何有關機關對法律、法規或有關詮釋或慣例的一項於上市日期後生效的具追溯作用的變更而產生或引致。

董事已獲告知，本公司任何成員公司不太可能會有任何重大遺產稅責任。

### 2. 訴訟

於最後可行日期，除「業務－法律訴訟」一節所披露者外，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無任何尚未了結或具威脅性或針對本集團的重大訴訟、仲裁或申索而將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據資本化發行及全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份）及根據首次公開發售前股份獎勵計劃將予發行的股份上市及買賣。聯席保薦人已作出一切所需安排，以便有關股份獲納入中央結算系統。

### 4. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2013年6月30日（即本集團最近期經審計合併財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動。

### 5. 專家資格

以下為曾於本招股章程內提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
德意志證券亞洲有限公司.....	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動的持牌法團
UBS Securities Hong Kong Limited.....	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類（證券交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所.....	執業會計師
通商律師事務所.....	有關中國法律的中國法律顧問
戴德梁行有限公司.....	物業估值師
Walkers.....	開曼群島法律顧問

### 6. 專家同意書

德意志證券亞洲有限公司、UBS Securities Hong Kong Limited、羅兵咸永道會計師事務所、通商律師事務所、戴德梁行有限公司及Walkers已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按本招股章程所示格式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見（視情況而定）並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

概無上述專家於本公司或我們任何子公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司或我們任何子公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

**7. 發起人**

本公司並無上市規則所指的發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或授予或擬支付、配發或授予現金、證券或其他利益。

**8. 開辦費用**

本公司所產生的有關其註冊成立的開辦費用約為16,000港元，須由我們支付。

**9. 約束力**

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有相關人士受公司條例第44A及44B條的全部適用條文（罰則除外）約束。

**10. 雙語招股章程**

根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文版本及中文版本分開刊發。

**11. 其他事項**

- (a) 除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 我們或我們任何子公司概無發行或同意發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本公司或我們任何子公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們任何子公司的任何股份而向任何人士支付或應付佣金（支付予分包銷商的佣金除外）；及
  - (v) 本公司或我們任何子公司並無發行或同意發行任何創始人、管理層或遞延股份。

- (b) 我們董事確認：
- (i) 我們的財務或經營狀況或前景自2013年6月30日（即本集團最近期經審計財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動；
  - (ii) 於緊接本招股章程日期前十二個月內，本公司業務並無任何中斷而對本公司的財務狀況可能造成或已造成重大不利影響；及
  - (iii) 本公司並無尚未贖回的可換股債務證券或債券。
- (c) 我們的股東名冊總冊將存置於我們位於開曼群島的主要股份過戶登記處Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited，而我們的香港股東名冊將存置於位於香港的香港證券登記處。除非董事另行同意，否則股份的所有過戶文件及其他所有權文件必須遞交香港證券登記處以辦理登記手續。
- (d) 本集團旗下成員公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。
- (e) 本公司已作出一切必需安排，以便股份獲納入中央結算系統以作交收及結算。

## 1. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括以下文件：

- (a) 各份白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－重大合同概要」一節所述各份重大合同的副本；及
- (c) 附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述同意書。

## 2. 備查文件

以下文件由本招股章程日期起計14天（包括該日）的一般辦公時間在盛信律師事務所辦事處（地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈35樓）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月編製的會計師報告，全文載於附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團的未經審計備考財務資料報告，全文載於附錄二；
- (d) 戴德梁行有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於附錄三；
- (e) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益出具的日期為2013年10月21日的法律意見書；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問Walkers編製的意見函件，當中概述附錄五所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 附錄六「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－重大合同概要」一節所述各份重大合同；
- (h) 附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述同意書；
- (i) 本公司與各董事簽訂的服務合同及／或委任函；及
- (j) 開曼群島公司法。

